

TEKİRDAĞ İLİ, KAPAKLI İLÇESİ, İSMETPAŞA MAHALLESİ,
2078 ADA 1 NO'LU PARSELİN GÜNEYDOĞUSUNDA
BULUNAN YAYA YOLUNA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



➤ **PLANLAMA ALNININ GENEL BİLGİLERİ VE TANIMI**

Kapaklı ilçesi, Türkiye'nin kuzeybatı kesiminde, Marmara Bölgesinin Ergene ve Çatalca - İstanbul bölümlerinde toprakları bulunan Tekirdağ'ın yeni bir ilçesidir. Günümüzde İstanbul-Tekirdağ, Çerkezköy ve Çorlu gibi önemli merkezlerin yakınında olan Kapaklı ilçesi, 193.7 km² yüzölçümüne sahiptir. Kapaklı ilçesi, kuzeyde Saray ilçesi, doğuda Ergene ilçesi, GÜNEYDE Ergene ve Çerkezköy, batıda ise İstanbul ili ile çevrili bulunmaktadır. İstanbul -Edirne TEM otoyoluna 15 km uzaklıkta bulunan Kapaklı, aynı zamanda Çerkezköy- Saray yolu (567) üzerinde yer almaktadır.

SANAYİ VE EKONOMİ:

Ekonomisi 1970 lere kadar ağırlıklı olarak tarım ve hayvancılığa bağlı olan Kapaklı, 1973 yılından sonra Çerkezköy Organize Sanayinde fabrikaların çalışmaya başlamasıyla birlikte sanayiye bağlı bir gelişim göstermiştir.

1234 ha alana kurulu olan Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesinin büyük bir kısmı Kapaklı İlçe sınırları içinde yer almaktadır. Burası Türkiye'nin en büyük ve en köklü sanayi bölgelerinden birisidir. İstanbul'a yakınlığı ve geniş ulaşım imkanları nedeniyle (TEM Otoyolu, Çerkezköy-Kapıkule-Halkalı tren yolu, Tekirdağ limanı, Çorlu havalimanı, İstanbul havalimanı) sürekli gelişme göstermektedir. Bölge dahilinde toplam 355 sanayi parseli bulunmakta olup, bu parseller üzerinde 306 sanayi kuruluşu üretim, inşaat ve proje aşamasındadır. Bu tesislerden 41' i yabancı yatırımcılara aittir.

➤ **KONUM ve ULAŞIM**

Kapaklı ilçesi, Türkiye'nin kuzeybatı kesiminde, Marmara Bölgesinin Ergene ve Çatalca-İstanbul bölümlerinde toprakları bulunan Tekirdağ'ın yeni bir ilçesidir. Günümüzde İstanbul-Tekirdağ, Çerkezköy ve Çorlu gibi önemli merkezlerin yakınında olan Kapaklı ilçesi, 193.7 km² yüzölçümüne sahiptir. Kapaklı ilçesi, kuzeyde Saray ilçesi, doğuda Ergene ilçesi, GÜNEYDE Ergene ve Çerkezköy, batıda ise İstanbul ili ile çevrili bulunmaktadır. İstanbul -Edirne TEM otoyoluna 15 km uzaklıkta bulunan Kapaklı, aynı zamanda Çerkezköy- Saray yolu (567) üzerinde yer almaktadır.

Bahse konu alan, Kapaklı İlçesinin güneyinde, Sanayi alanlarının Kuzeyinde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alan Kapaklı Tenis Akademisinin güneydoğusunda yer almaktadır.

Mülkiyet Durumu

Planlama alanı Tescil harici alanda kalmaktadır.

➤ **PLAN YAPIM GEREKÇESİ**

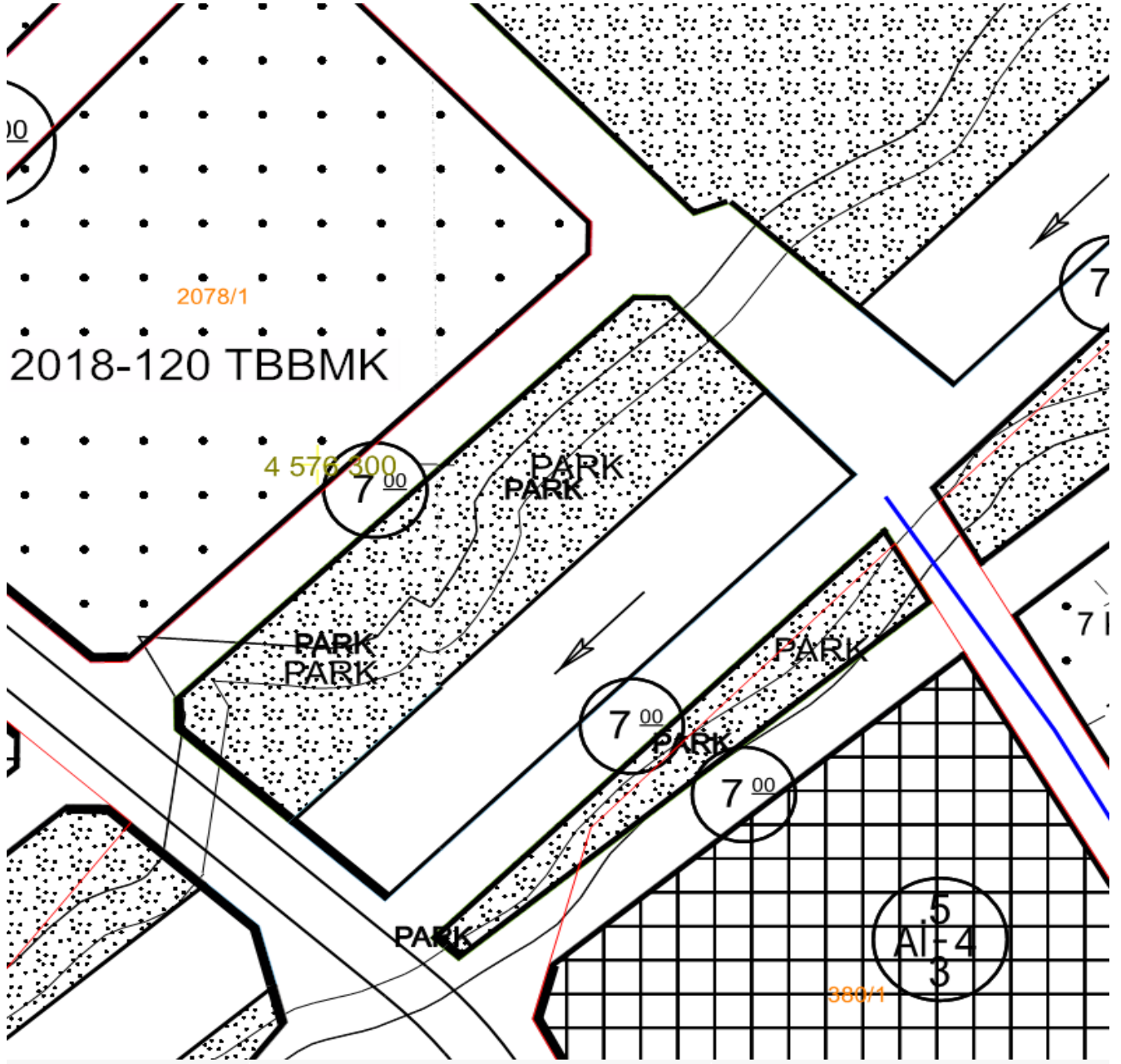
Kapaklı Tenis Akademisinin Güneydoğusunda Planda Önerilen 7 metrelik yol mevcutta olmayan Planda bile sürekliliği olmayan bir yol konumundadır. Dere aksının çevresinde kalan Park alanına komşu bu yolun gelecekte de açılması söz konusu değildir.

Fiilen kullanılmayan, ulaşım sisteminde hizmet vermeyen 7 metrelik yaya yolu kaldırılarak Park alanına ilave edilmesi planlanmıştır. Atıl durumdaki yol alanının yeşil alana

dönüştürülerek Park Alanının bütüncül kullanımının sağlanarak Yeşil Alan kullanımının artırılması hedeflenmiştir.

Bu sebeple mevcutta olmayan plan yolunu kapatarak yeşil alana ilave edilmesi ile daha nitelikli bir yeşil alan yapılması amaçlanmaktadır.

➤ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ KONUMU



Şekil 1: Meri Uygulama İmar Planındaki Yeri



Şekil 2: Uydu görüntüsü



Şekil 3: Yakın Çevresi

➤ DEĞERLENDİRME 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinde İmar Planı Değişikliği esasları belirtilmiştir.

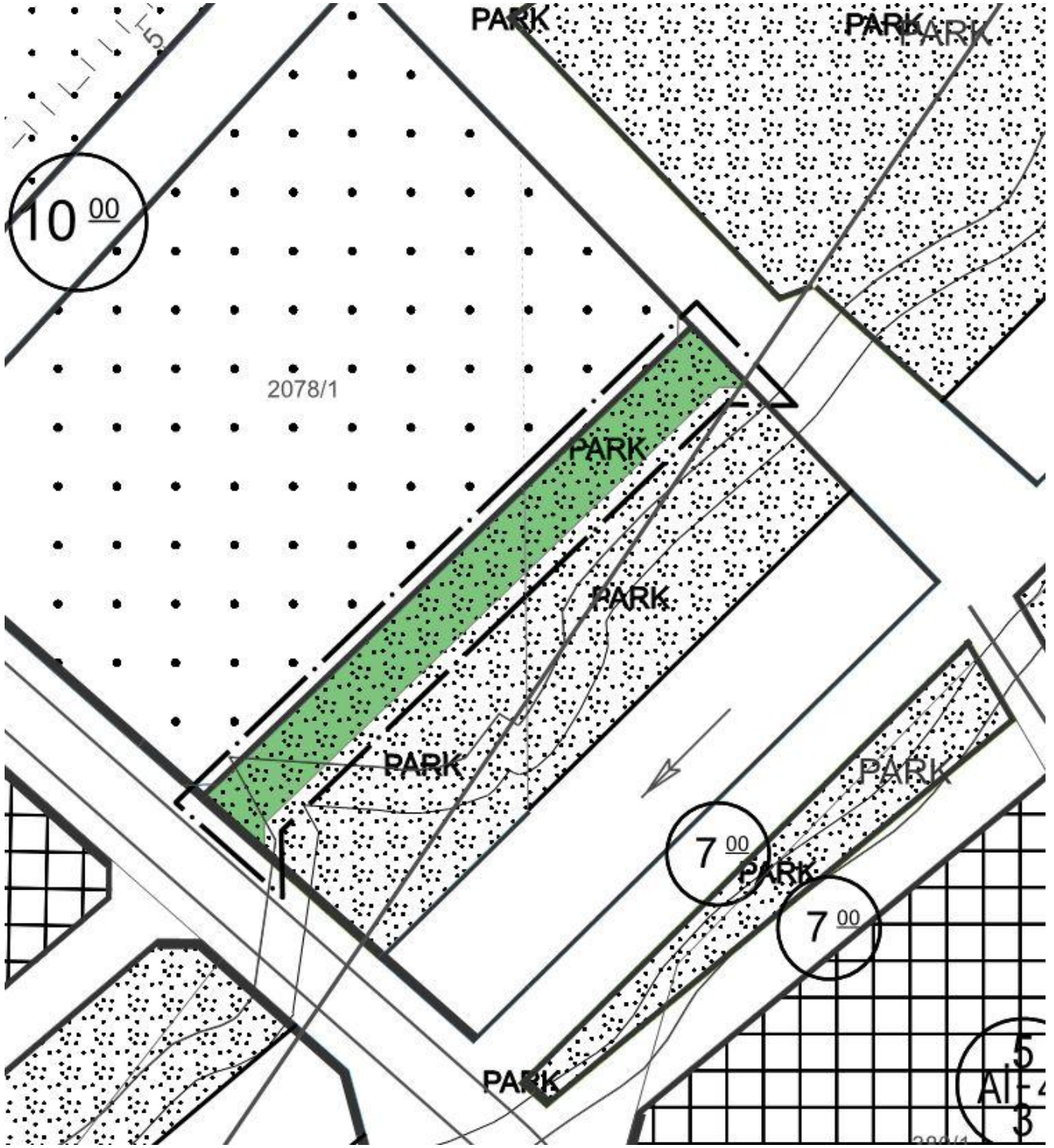
“İmar Planı Değişikliği; Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik alt yapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

İmar planlarında sosyal ve altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.” denilmektedir.

Hüküm gereği imar planı değişikliği yapılmıştır.

Plan değişikliği ile Mevcutta var olmayan ve açılması söz konusu olmayan 7 metre genişliğindeki plan yolu iptal edilerek yeşil alan miktarı artırılmıştır.

Yapılmış olan bu değişikliğin, plan bütünlüğüne ve planlama kararlarına etki etmediği, planlama kriterleri açısından, yapılacak olan imar planı değişikliğinde herhangi bir sakıncanın olmadığı anlaşılmış ve 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmıştır.



Şekil 4: Park alanına ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

Plan teklifinin kent bütününe ve çevresine etkisi ve uyumunda; bulunduğu konumu dolayısıyla İmar Planı çevresi ile uyumlu olup herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Plan teklifinin ulaşım sistemi ile bütünleşmesi; Öneri planda, ana ulaşım ağını aksatacak herhangi bir düzenleme yapılmamış mevcutta olmayan ve açılması söz konusu olmayan plan yolu kaldırılarak sosyal donatı alanı artırılmıştır.

İmar Planı değişikliği hazırlanırken Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin EK-1d Uygulama İmar Planı Gösterim tekniklerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Bu sebeplerle alandaki yapılan değişikliğin bölgenin sosyal ve teknik altyapısını olumsuz yönde etkileyecek bir düzenleme olmadığı tespit edilmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Notları:

- 1.** Planlama alanı Kapaklı İlçesi, İsmetpaşa Mahallesi, 2078 Ada, 1 No'lu Parselin Güneydoğusunda bulunan alanı kapsamaktadır.
- 2.** Planlama Alanı içindeki fonksiyon "Park Alanı"dır.
- 3.** Planlama alanında açıklanmayan hususlarda mer'i imar planı, plan notları ve mer'i imar yönetmelikleri geçerlidir.