



T.C.

KAPAKLI BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İLAN

Tekirdağ İli, Kapaklı İlçesi, İsmetpaşa Mahallesi, 1548 ada 1 parsel ile ilişkin sunulan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.12.2021 tarihli 1965 sayılı kararıyla, Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7(b) maddesi uyarınca onaylanmıştır.

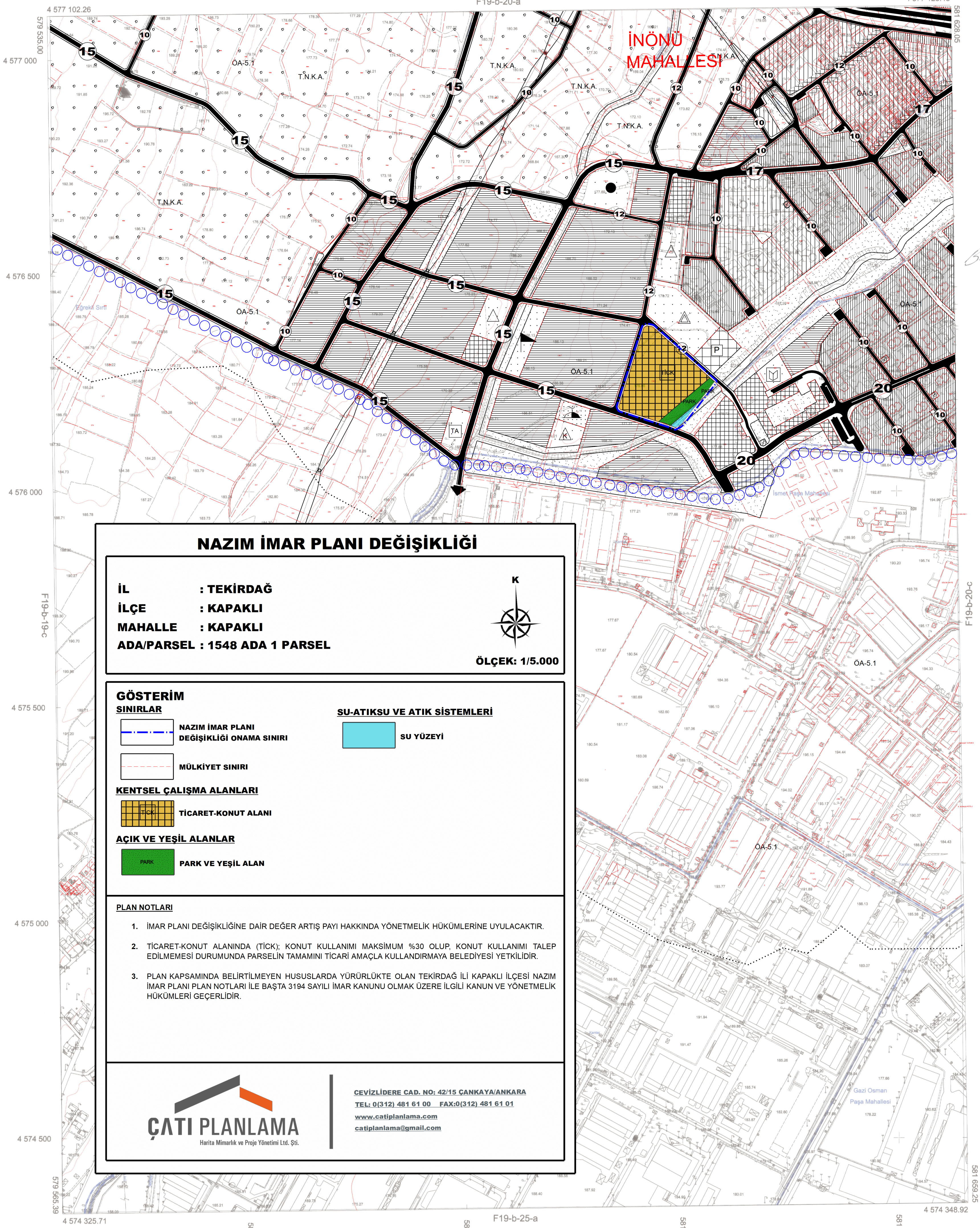
1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine ait plan paftasının ve eklerinin Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi - İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı ilan panosunda ve Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi resmi internet sitesinde 17.09.2021 tarihinden itibaren bir ay süre ile Kapaklı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ilan panosunda ve Kapaklı Belediyesi resmi internet sitesinde 21.12.2021 tarihinden itibaren askıya çıkartılmıştır. **İLAN OLUNUR**

KAPAKLI BELEDİYE BAŞKANLIĞI



01						19
06						
11	B					
16						
21	22	23	24	25		
F						

KAPAKLI (TEKİRDAĞ) F19-b-20-d F19-b-20-a



Tekirdağ İli, Süleymanpaşa, Çorlu, Çerkezköy, Hayrabolu, Malkara, Kapaklı, Şarköy ve Marmaraereğlisi İlçelerine ait 1-Elabı Kapsamında 329 Adet 1/5000 ve 1503 Adet 1/1000 Ölçekli Halihazır Harita Emi Grup Bilgi Teknolojileri A.Ş. Tarafından Üretilmiş Olup 3194 Sayılı İmar Kanunun 7/A Maddesi Gereğince İncelendi ve Başkanlık Makamının 05/12/2016 Tarihli Yönergesi Uyarınca Onandı.

İNCELEYEN

KONTROL

B. Çankırılı
Betül ÇANKIROĞLU
Harita Mühendisi

B. Çankırılı
İbrahim Turgut BOLAN
Harita Şube Müdür V.



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

İL : TEKİRDAĞ
İLÇE : KAPAKLI
MAHALLE : KAPAKLI
ADA/PARSEL : 1548 ADA 1 PARSEL



GÖSTERİM SINIRLAR

**NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI**
MÜLKİYET SINIRI

SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ
SU YÜZEYİ

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TİCARET-KONUT ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK VE YEŞİL ALAN

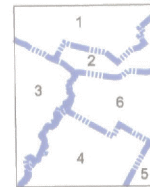
PLAN NOTLARI

1. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE DAİR DEĞER ARTIŞ PAYI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
2. TİCARET-KONUT ALANINDA (TICK); KONUT KULLANIMI MAKSİMUM %30 OLUP, KONUT KULLANIMI TALEP EDİLMEMESİ DURUMUNDA PARSELİN TAMAMINI TİCARİ AMAÇLA KULLANDIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
3. PLAN KAPSAMINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTE OLAN TEKİRDAĞ İLİ KAPAKLI İLÇESİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI İLE BAŞTA 3194 SAYILI İMAR KANUNU OLMAK ÜZERE İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ÇATI PLANLAMA
Harita Mimari ve Proje Yönetimi Ltd. Şti.

CEYİZLİDERE CAD. NO: 42/15 ÇANKAYA/ANKARA
TEL: 0(312) 481 61 00 FAX: 0(312) 481 61 01
www.catiplanlama.com
catiplanlama@gmail.com

Koordinatlar ve Pafta Bölünmesi En Son Güncellenen TUTGA'ya Bağlı 2005.0 Epeğinde, GRS80 Elipsoidi, 3 Derecelik Dilim Genişliğinde Ve Transversal Mercator (Tm) İzdüşümünde, 27 Derecelik DOM Esasına Göre Düzenlenmiştir. 2012 Tarihinde Çekilen YOA=30 cm Olan Renkli Hava Fotoğraflarından Üretilmiştir. Yapılar Şağak Çizgileriyle Gösterilmiştir.



- 1-Inönü Mahallesi
- 2-İsmet Paşa Mahallesi
- 3-Karaağaç Mahallesi
- 4-Kazım Karabekir Mahallesi
- 5-Gazi Osman Paşa Mahallesi (Çerkezköy İlçesi)
- 6-Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi

1/5000

YÜKLENİCİ
EMİ GRUP BİLGİ TEKNOLOJİLERİ A.Ş.
Murat KANAT
Harita Mühendisi

KAPAKLI
(TEKİRDAĞ)

F19-b-20-d



TEKİRDAĞ İLİ KAPAKLI İLÇESİ

KAPAKLI MAHALLESİ 1548 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2021

TEKİRDAĞ İLİ KAPAKLI İLÇESİ
KAPAKLI MAHALLESİ 1548 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ GENEL DURUMU

İmar planı değişikliğine konu alan; Tekirdağ ili, Kapaklı ilçesi, Kapaklı Mahallesi'nde bulunan 1548 ada 1 parseli kapsamakta olup, Kapaklı ilçesi 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı paftalarından F19-B-20-D (1 Adet) numaralı paftada yer almaktadır.

Söz konusu alan; Kapaklı Mahallesi sınırları içerisinde, Kapaklı ilçe merkezinin güney batısında ve Kapaklı Anadolu İmam Hatip Lisesi'nin güneyinde yer almaktadır. İmar plan değişikliğine konu alan; toplam 30.075,75 m² (3,00 ha.) alanı kapsamaktadır.

İmar planı değişikliğine konu alan ve yakın çevresine ilişkin uydu görüntüsü aşağıda verilmiştir.

Şekil 1. Nazım İmar Planı Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü



Kaynak: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Parsel Sorgulama Uygulaması, 2021

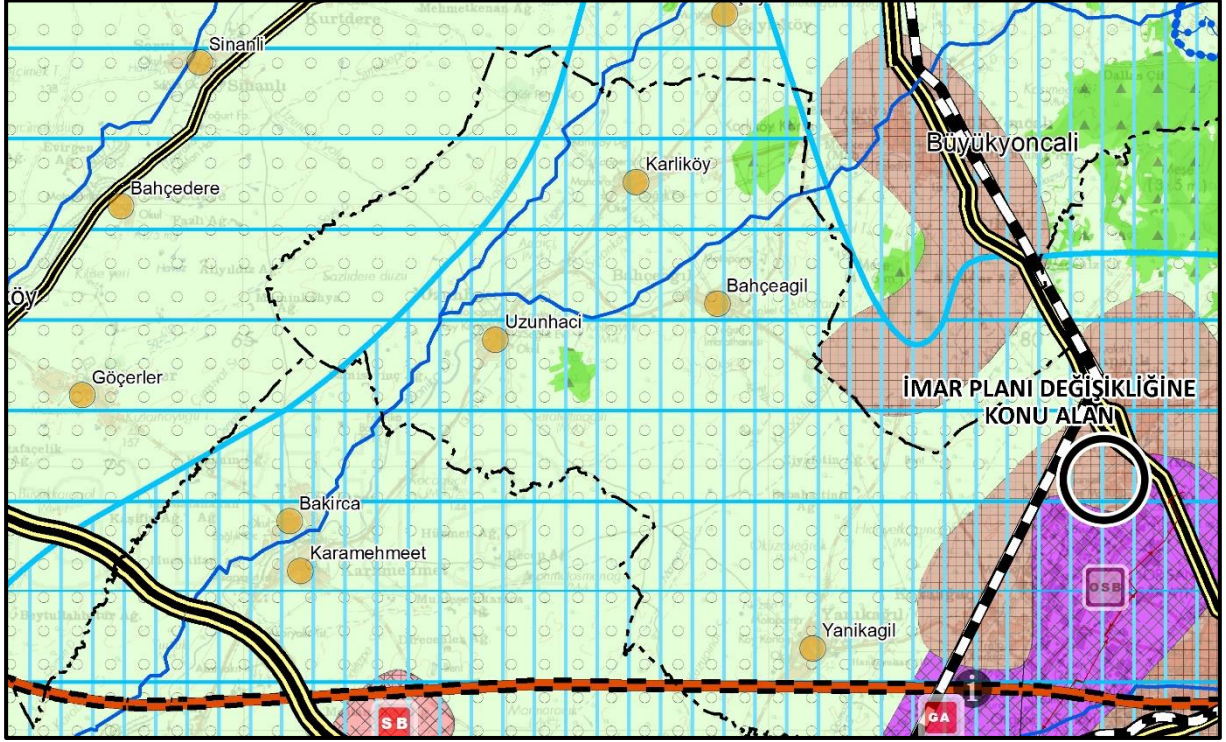
2.ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

İmar planı değişikliğine konu alan; üst ölçekli plan olan Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı sınırları içinde kalmaktadır. Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı ilk kez 01/07/2010 tarihinde, askı sonrası itiraz ve yapılan değişiklikler sonrası ise en son 25/11/2020 tarihinde onaylanmıştır.

İmar planı değişikliğine konu alan söz konusu çevre düzeni planında “Kentsel Yerleşme Alanı (Kentsel Yerleşik + Gelişme Alanı)”, “Aşırı Yeraltısuyu Çekim Alanı” ve “Yeraltı Suları Besleme Alanı (YAS)” kullanımlarında kalmaktadır.

Söz konusu Çevre Düzeni Planı, Plan Açıklama Raporunda; “Yeraltı Suları Besleme Alanı (YAS)” kullanımında kalan alanlar, *“1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’nın en önemli hedeflerinden biri, sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda içme ve kullanma suyu kaynaklarının korunmasıdır. İçme ve kullanım amaçlı su kaynaklarının kalite ve miktarı, yaşamsal sürdürülebilirliği belirleyen etmenlerdir. Bu bakımdan Trakya Alt Bölgesi’nin yüzey suyu potansiyeli yeraltı suyuna oranla daha fazla olduğundan, bölgede yüzeysel su kaynaklarının kullanımı özendirilmeli, yeraltı suları rezerv olarak korunmalıdır.”* ve “Aşırı Yeraltısuyu Çekim Alanı” kullanımında kalan alanlar, *“Yeraltı suyu havzasından beslenmenin üzerinde çekim yapılan ve dinamik su seviyesinin düşük olduğu alanlardır. Aşırı su çekim nedeni ile ilave sondaj açımı, 167 sayılı yeraltı suları kanun ve yönetmeliği hükümlerince yasaklanan bu alanlardaki yeraltı suyu kullanımının yönetim ve denetimi DSI XI. Bölge yetki ve sorumluluğu altındadır”* şeklinde ifade edilmiştir.

Şekil 2. İmar Planı Değişikliğine Konu Alanın 1/100.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı'ndaki Durumu



Kaynak: T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü, 2021

3.MEVCUT İMAR DURUMU

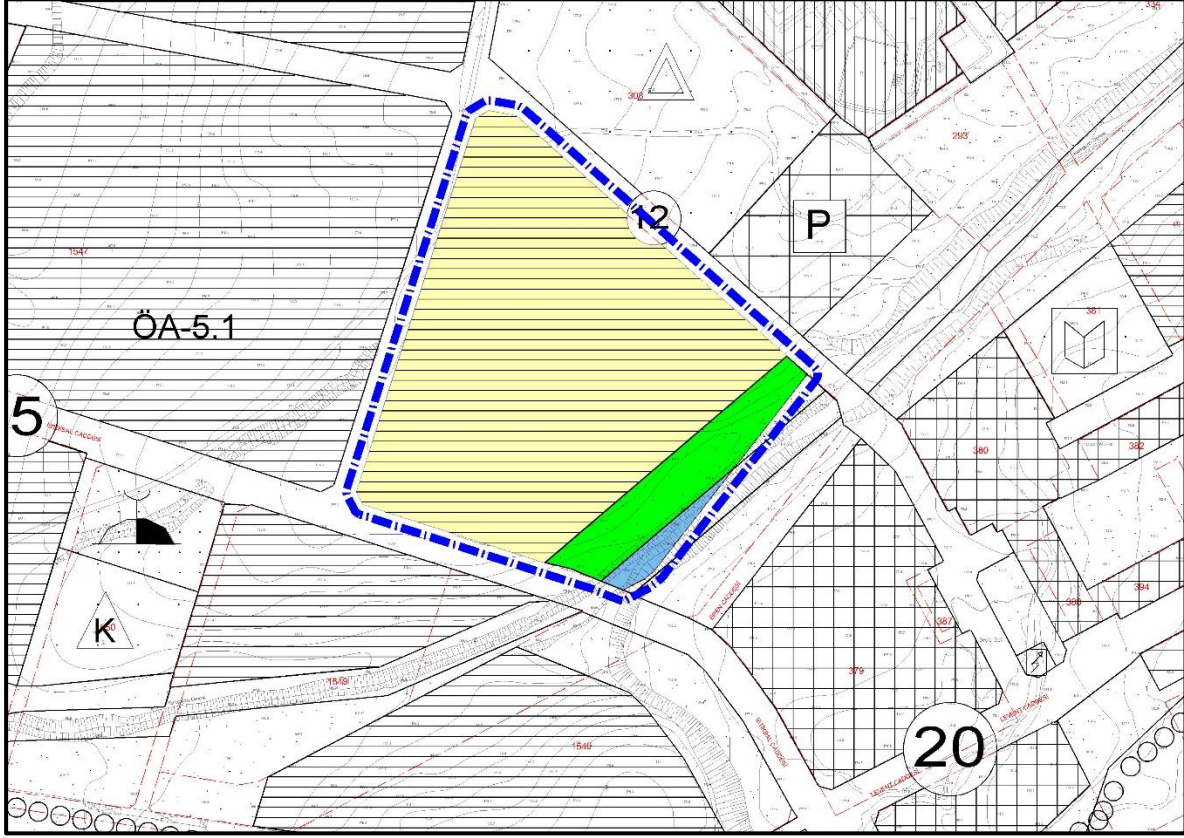
İmar planı değişikliğine konu olan alan; mevcut 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Gelişme Konut Alanı (Brüt Yoğunluğuna Göre - Yüksek)", "Park ve Yeşil Alan" ve "Su Yüzeyi" kullanımlarında kalmaktadır.

"Gelişme Konut Alanı (Brüt Yoğunluğuna Göre - Yüksek)" nin alan büyüklüğü 25.923,75 m²'dir.

"Park" alanının alan büyüklüğü ise 3.444,12 m² ve "Su Yüzeyi" nin alan büyüklüğü 694,72 m²'dir.

Aşağıda imar planı değişikliğine konu alanın mevcut 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı verilmiştir.

Şekil 3. İmar Planı Değişikliğine Konu Alanın Mevcut 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Kaynak: Tekirdağ Büyükşehir Belediye Başkanlığı, 2021

4.MÜLKİYET BİLGİSİ

İmar planı değişikliğine konu 1548 ada 1 parsel; 30.079,19 m² büyüğünde olup, “Türkiye Metal, Çelik, Mühimmat, Makine, Metalden Mamul Eşya ve Oto, Montaj ve Yardımcı İşçiler Sendikası” mülkiyetindedir.

5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE YASAL DAYANAK

İmar planı değişikliği dosyası; “Türk Metal Sendikası”nın talebi üzerine, “Türk Metal Sendikası”nın mülkiyetinde bulunan “Gelişme Konut Alanı” kullanımının “Ticaret-Konut Alanı” olarak düzenlenmesi ve “Ticaret-Konut Alanı” kullanımına ilişkin inşaat alanının, hazırlanan mimari ve avan projeye uygun olarak yeniden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

İmar planı değişikliği, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

6. PLANLAMA KARARLARI

Yukarıda belirtilen gerekçeler ve yerinde yapılan tespitler doğrultusunda; 1548 ada, 1 parselde yer alan “Gelişme Konut Alanı (Brüt Yoğunluğuna Göre – Yüksek)” kullanımında kalan alanın kullanım kararında değişiklik yapılmış olup, “Park ve Yeşil Alan” ve “Su Yüzeyi” ise aynen korunmuştur.

İmar planı değişikliği ile; mevcut nazım imar planında “Gelişme Konut Alanı (Brüt Yoğunluğuna Göre – Yüksek)” kullanımına ayrılan toplam 25.923,75 m² alanın tamamı “Ticaret-Konut Alanı” olarak planlanmıştır.

İmar planı değişikliği sınırı içerisinde kalan “Park ve Yeşil Alan” (3.444,12 m²) ve “Su Yüzeyi” (694,72 m²) alan büyüklükleri ise aynen korunmuştur.

Nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin Ek-2 Tablo’daki standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılması gerekmektedir. 1548 ada 1 parselde yer alan imar planı değişikliğine konu alan bu kapsamda değerlendirildiğinde, söz konusu fonksiyon değişikliği bölgede herhangi bir nüfus yoğunluğu artışına sebebiyet vermemekte olup, bu doğrultuda sosyal ve teknik altyapı alanı planlanmamıştır.

Mevcut 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ’ne ilişkin alan kullanımları ve dağılımları aşağıda verilmiştir.

Tablo 1. Mevcut 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ’ne İlişkin Alan Dağılımı

ALAN KULLANIMLARI	MEVCUT		ÖNERİ	
	ALAN (M ²)	TOPLAM ALANA ORANI (%)	ALAN (M ²)	TOPLAM ALANA ORANI (%)
GELİŞME KONUT ALANI (Brüt Yoğunluğuna Göre – Yüksek)	25.923,75	86,19	-	-
TİCARET-KONUT ALANI	-	-	25.923,75	86,19
PARK VE YEŞİL ALAN	3.444,12	11,46	3.444,12	11,49
SU YÜZEYİ	694,72	2,35	694,72	2,31
TOPLAM (İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ)	30.075,75	100,00	30.075,75	100,00

Kaynak: Büro Çalışmaları, 2021

İmar planı değişikliğine konu alana ilişkin 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği aşağıda verilmiştir.

Şekil 4. İmar Planı Değişikliğine Konu Alanın 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



Kaynak: Büro Çalışmaları, 2021

7. PLAN NOTLARI

1. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE DAİR DEĞER ARTIŞ PAYI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
2. TİCARET-KONUT ALANINDA (TİCK); KONUT KULLANIMI MAKSİMUM %30 OLUP, KONUT KULLANIMI TALEP EDİLMEMESİ DURUMUNDA PARSELİN TAMAMINI TİCARİ AMAÇLA KULLANDIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
3. PLAN KAPSAMINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTE OLAN TEKİRDAĞ İLİ KAPAKLI İLÇESİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI İLE BAŞTA 3194 SAYILI İMAR KANUNU OLMAK ÜZERE İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.