

*TEKİRDAĞ – KAPAKLI – CUMHURİYET MAHALLESİ*  
*1804 ADA 22 PARSEL*  
*UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU*

**1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

Planlama alanı, Tekirdağ ili, Kapaklı ilçesi, Cumhuriyet mahallesinde bulunan 1804 ada 22 numaralı (eski 490) parselin bir kısmını kapsamaktadır.

Planlama alanı, Kapaklı ilçe merkezinin 3 km kuzey doğusunda, Cumhuriyet mahallesinde, Kazak gölü mesire alanının 500 metre kadar güney batısında, gelişme alanındadır.

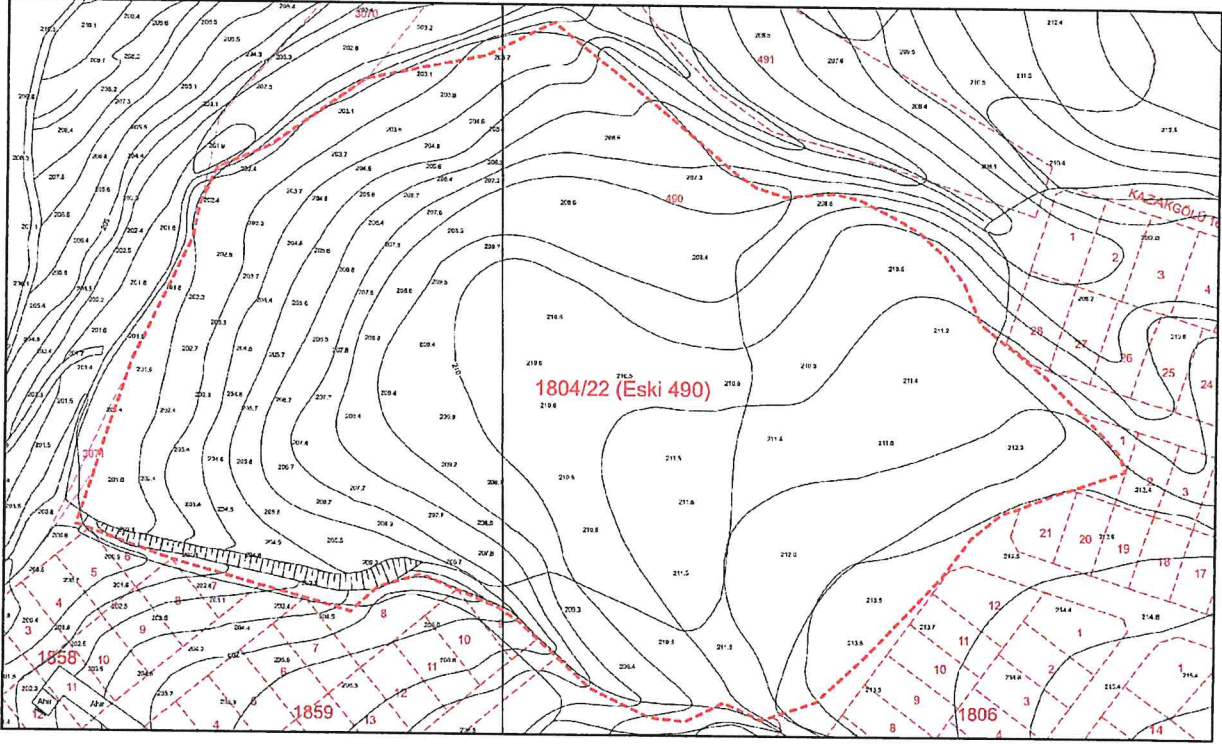
Şekil 1 : Uydu görüntüsü



**2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI**

Planlama alanına konu 1804 ada 22 numaralı parsel tarla vasfında özel mülkiyettedir. Yakın çevresinin orman hariç hemen hemen tamamında imar uygulaması yapılmış olmakla birlikte gelişme alanıdır ve etrafında yeni yapılaşmalar vardır. Hâlihazırda boş durumdadır. Alanı 30708 m<sup>2</sup>'dir. Uygulama imar planı değişikliğine konu alan bu parselin 20750 m<sup>2</sup>'lik kısmını kapsamaktadır.

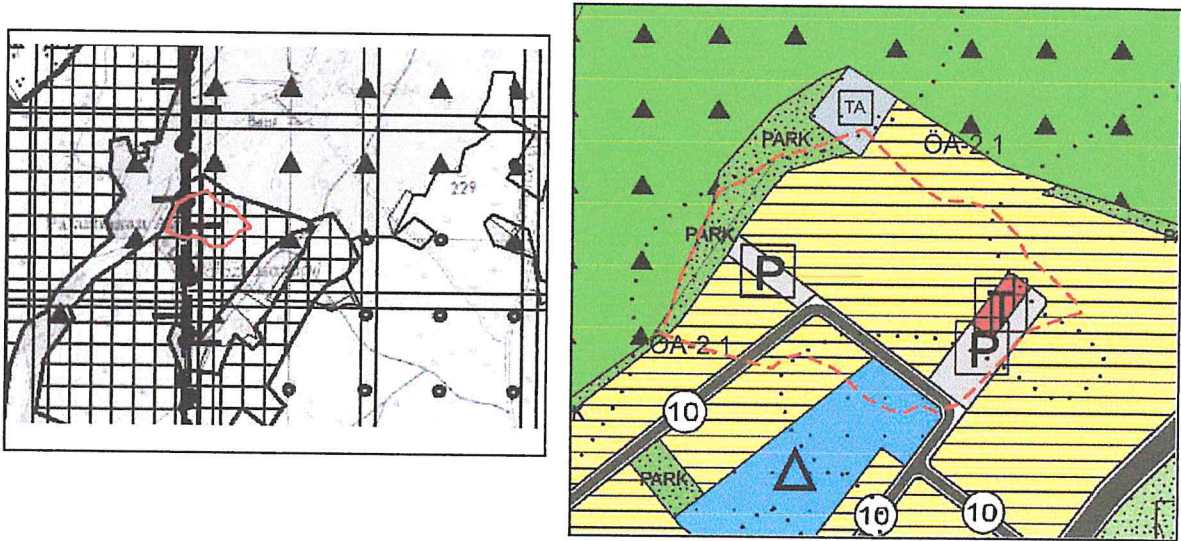
Şekil 2 : Hali hazır ve kadastral durum



### 3. MEVCUT MEKÂNSAL PLANLAR

Planlama alanına ait üst ölçekli plan olarak 1/100.000 Ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Çevre Düzeni Planı ile 1/25.000 Ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır. Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planında hâkim fonksiyon olarak gelişme alanıdır.

Şekil 3 : 1/25000 Ölçekli Tekirdağ İl ÇDP konumu ve Mevcut Kapaklı Nazım İmar Planı örneği



Planlama alanı Kapaklı'ya ait 1/5000 ölçekli onaylı nazım imar planında gelişme konut alanı, ticaret alanı, ilköğretim alanı, park ve yeşil alan, genel otopark ve yol olarak ayrılmıştır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planında ağırlıkla ayırık-ikiz nizam dört katlı (Aİ-4), TAKS 0.40, KAKS 1.60 yapılaşma şartlarında konut alanı, iki küçük parçada ticaret alanı, bir kısmı ilkokul alanı ve bir kısmı mülkiyet içinde olmasına rağmen orman olarak ayrılmış, orman olarak ayrılan kısımda komşu parseldeki gibi düzeltme yapılmamıştır.

#### 4. PLANLAMA GEREKÇESİ ve KARARI

Planlama alanının uygulama imar planındaki konut yapı adaları, ifraz yapılmak amacıyla küçük boyutlarda sayılabilecek yapı adalarından oluşmaktadır. Orman olan yerler kesin sınırları ile ayrılmış ancak bu parsel içindeki kısım orman olmadığı halde planda orman olarak ayrılmıştır. Uygulama görmüş yapı adalarının devamı haricindeki yapı adalarının bütünleştirilerek ada bazında yapılaşma talep edilmektedir. Bu amaçla ada bütünleyici imar planı değişikliği yapılmak istenmiş, ancak ticaret alanında şekil değişikliği ile orman bitişiğindeki parsel içine giren kısmın park alanı olması gerektiği için bu amaçla öncelikle nazım imar planı değişikliği yapılarak Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanmıştır.

Uygulama imar planı değişikliğinde mevcut nazım imar planına uygun olarak; parselin kuzey batı kısmındaki orman gösterimi park alanı yapılmış ve bitişiğindeki park ile bütünleşmesi sağlanmıştır. İmar uygulaması görmüş konut yapı adalarının parsel içine giren kısımlarındaki formu korunmuş, orta kısımdaki üç parça yapı adası birleştirilerek bir yapı adası haline getirilmiştir. Yapı adaları arasındaki yollar birleştirilen yapı adası etrafında otoparklara dağıtılarak konut alanı miktarı korunmuştur. Aynı şekilde iki küçük ticaret adası da birleştirilmiştir. Yapı adaları alanı değişmemiş, açık alanlar kamu yararına daha verimli hale getirilmiştir. Mevcut nazım imar planı ile mevcut uygulama imar planı sistemi ve kararlarına, imar mevzuatına tamamen uygundur.

Düzenleme sonucu plan değişikliğine konu alan hesabı aşağıdaki gibidir:

	<i>Mevcut</i>	<i>Teklif</i>
Konut alanı	13402 m2	13402 m2
Ticaret alanı	462 m2	462 m2
Orman	1296 m2	-
Park	-	1296 m2
Yol ve otopark	5650 m2	5650 m2
<i>Toplam</i>	<i>20750 m2</i>	<i>20750 m2</i>

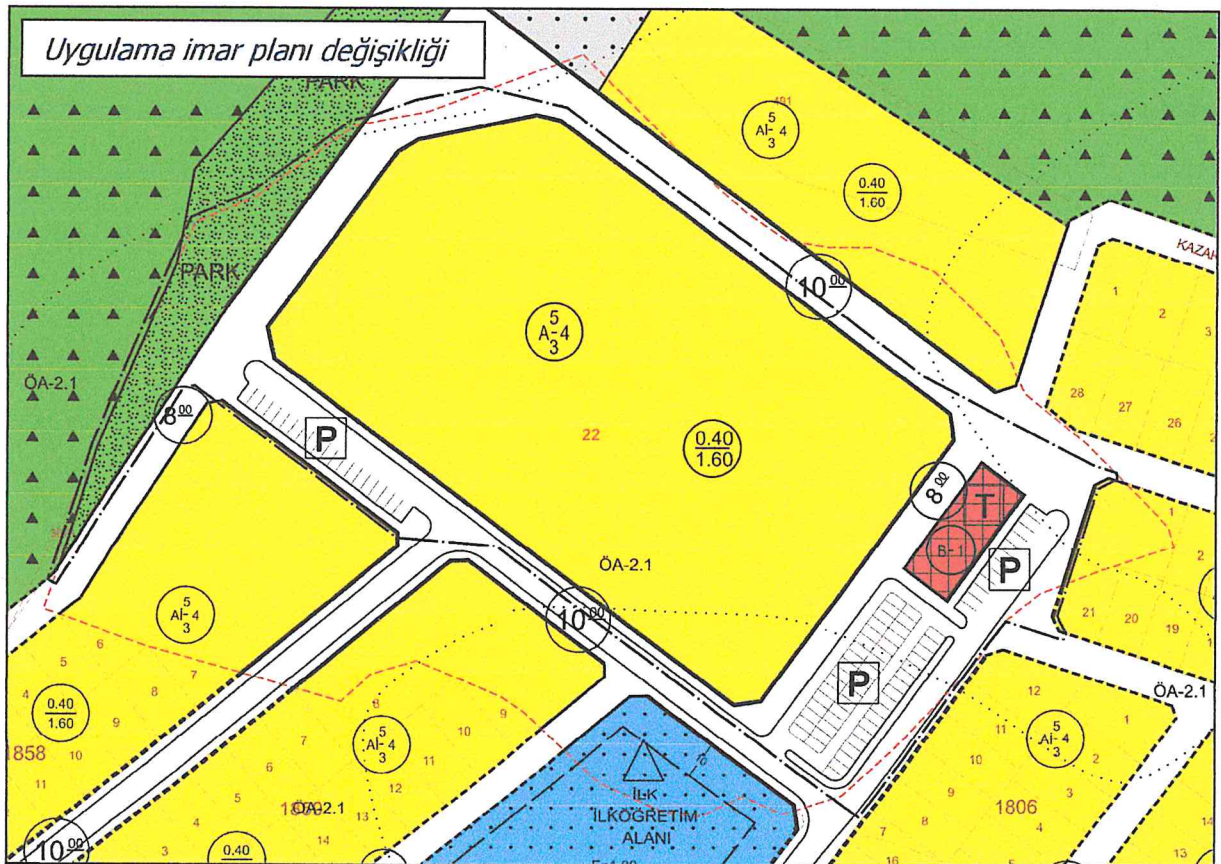
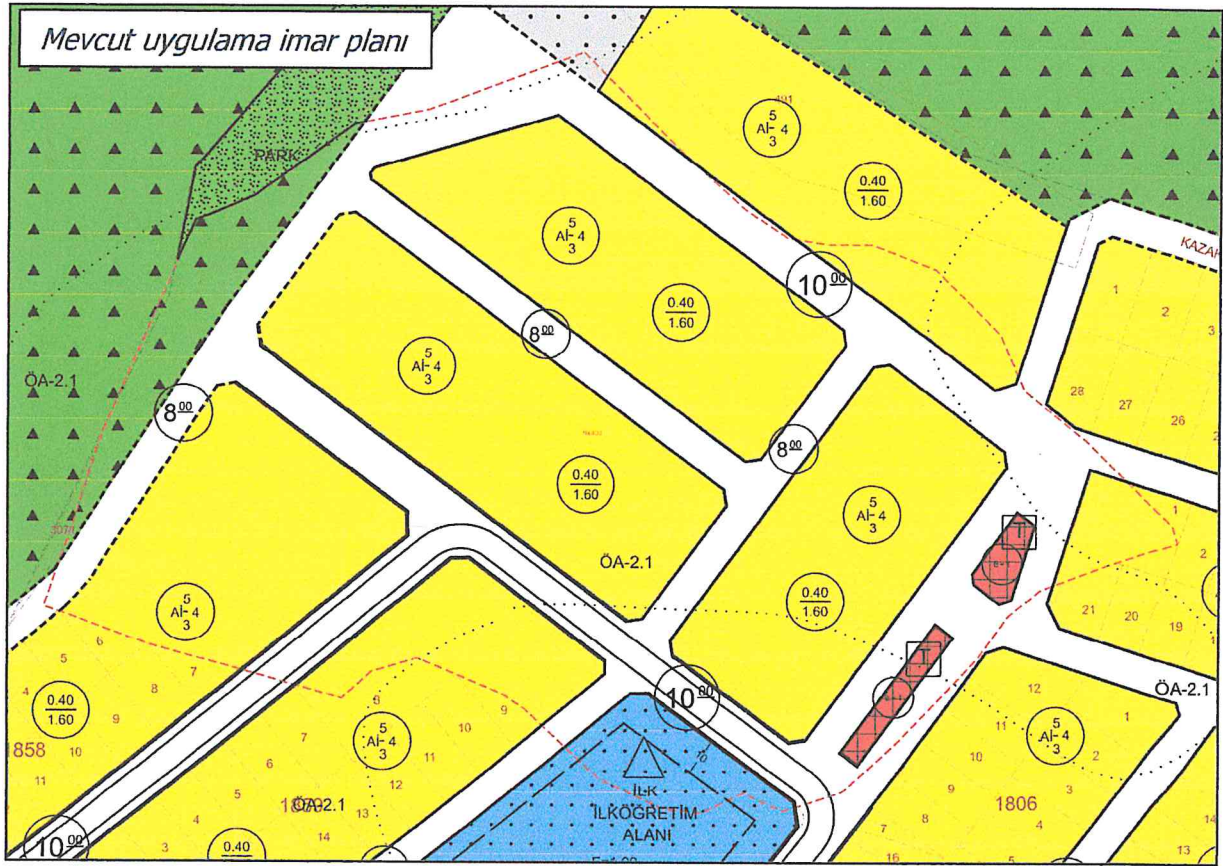
Bu planda açıklanmayan konularda üst ölçekli plan kararları ve şartları, imar mevzuatı, ilgili mevzuat hükümleri, mevcut uygulama imar planı hüküm ve şartları geçerlidir.

Saygılarımızla;

İbrahim ÖZBAY  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Oda Sicil No: 687

S. Aydeniz ÖZÜER  
Şehir Plancısı - O.D.T.Ü.  
Diploma No: 11087  
ŞPO sicil No: 284

Şekil 4: Mevcut ve teklif uygulama imar planı krokisi



4