

KAPAKLI (TEKİRDAĞ) TARARGÖLÜ MEVKİİ

1880 PARSELDE

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



İçindekiler

1. GİRİŞ	1
1.1. Konum.....	1
1.2. Mülkiyet Bilgisi.....	2
2. PLANLAMA.....	2
2.1. Meri İmar Planları	2
2.2. Üst Ölçek Planlama Kararları	4
2.3. SİT Kısıtlılık Durumu	6
2.4. Depremsellik	7
2.5. Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu	7
3. PLANLAMA ÇALIŞMASI	9
3.1. Planlama Kararları.....	9
4. SONUÇ	11
5. EKLER	14
5.1. Toprak Koruma Kurulu Kararı	14
5.2. Kamu Yararı Kararı	15
5.3. Tarım Bakanlığı Tarım Dışı Kullanım İzni.....	16

1. GİRİŞ

1.1. Konum

Planlama çalışmasının gerçekleştiği alan Tekirdağ İli, Kapaklı İlçesi'nde 41.333391, 27.965214 koordinatlarında, 1/1000 ölçekli f19b20a3a hâlihazır paftasında bulunmaktadır. Değişikliğe konu alanın bulunduğu bölge Kapaklı çevreyolunun 200 metre, kent merkezinin 1 km batısındadır (Şekil1).



Şekil: 1 1880 parsel konumu

Parselin güneyinde kalan alanda mevcutta Kapaklı Kenti ve yakın çevresine hizmet veren küçük sanayi sitesi yer almaktadır. Diğer yönlerde ise mevsiminde ekili sulama gerektirmeyen tarım ürünlerinin yetiştirildiği tarım alanları bulunmaktadır. Kapaklı çevre yolu Çorlu-Çerkezköy, Saray-Kırklareli devlet yolu güzergâhının kent içi geçini rahatlatmak amacı ile 2016 yılında hizmete açılmıştır. 1880 parsel çevre yolundan Karaağaç Mahallesi'ne ulaşan kent içi yol niteliği taşımayan stabilize yolun kuzeyine cephelidir.

Kapaklı ilçesi, 6 Aralık 2012 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'a göre, 01.04.2014 tarihinden itibaren Çerkezköy İlçesi'nin bir beldesi olmaktan çıkmıştır ve aynı adla ilçe merkezine dönüştürölüp büyükşehir teşkilatının bir parçası haline getirilmiştir. Güneyinde bulunan organize sanayi kuruluşlarının gelişmesi ile birlikte kentin gelişimi hızlanmıştır ve günümüzde de bu gelişme sürmektedir. Çorlu-Ergene-Lüleburgaz ve Çorlu- Çerkezköy-Kapaklı aksları Trakya endüstriyel gelişiminin ana omurgasını oluşturan ve devlet kara yolları tarafından beslenen akslardır. Kuzey güney doğrultusunda gelişen Çorlu-Kapaklı aksının kuzey bölümü Kapaklı İlçe sınırlarını aşarak Saray İlçesinin güney kesimlerindeki yerleşme bölgelerinin gelişmesine sebep olmaktadır.

İlçe kuzeyde Saray İlçesi'ne 15, Güneyde Çerkezköy ilçesine 1, Çorlu Kent merkezine 29, Tekirdağ il merkezine ise 90 km mesafede bulunmaktadır. İlçe merkezinin İstanbul ve Çorlu'dan hava yolu bağlantıları, Tekirdağ il merkezinden ve İstanbul'dan deniz yolu bağlantısı, Kapıkule ve İpsala Sınır kapılarından güçlü karayolu bağlantıları ve Çorlu üzerinden ve Çerkezköy üzerinden bölge treni ve hızlı tren vasıtasıyla demiryolu bağlantıları oldukça güçlüdür.

1.2. Mülkiyet Bilgisi

Planlama alanı, tapuda Kapaklı Mahallesi Tatar Gölü Mevki'i'nde "Sınırlı Sorumlu Kapaklı Sanayiciler Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi'ne aittir. Tapu alanı 18750m²dir.

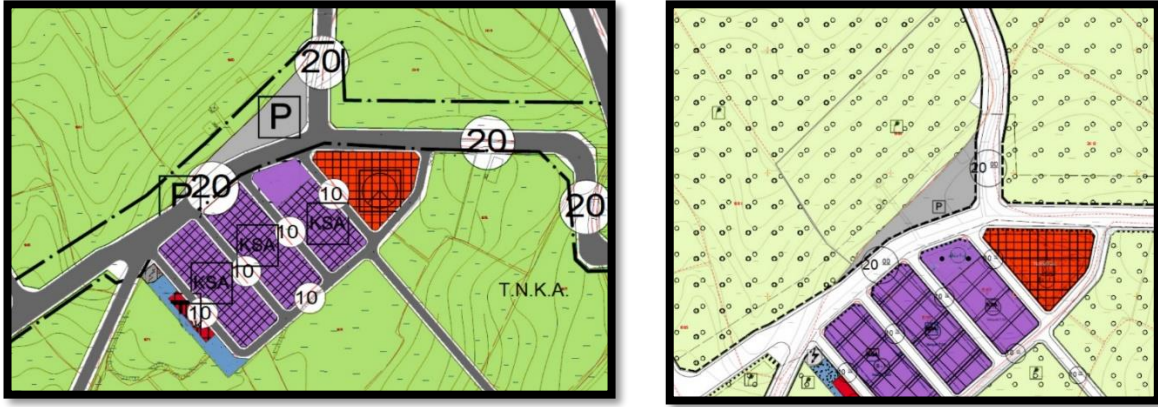
2. PLANLAMA

2.1. Meri İmar Planları

Planlama alanı; Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.09.2014 tarih ve 234 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planını dayanak alan Kapaklı Belediyesi Meclisi'nin 02.06.2015 tarih ve 151 sayılı meclis kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı plan onama sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu planlama çalışmasını müteakip 11.05.2016 tarih ve 632 sayı ile Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 1880 parselin güneyinde kalan alanda yeniden düzenlemeler yapılmıştır. Buna göre 1880 parsel Meri planda Tarımsal Niteliği Korunacak Alan olarak tanımlıdır. Güneyinde kalan alanda otopark işlevi getirilmiştir. Bu işlev 2015 yılında önerilen 40 metre

genişliğindeki yolun atıl durumda kalmasından dolayı 20 metreye daraltılması ile oluşan boş alanların otopark olarak değerlendirilmesi amacıyla konmuştur. 20 metrelik yolun güney cephesinde meri planda ve fiiliyatta küçük sanayi sitesi alanları, ticaret alanı ve otogar alanı ile en güneyde belediye hizmet alanı yer almaktadır. Bu birbirinden farklı fakat birbirlerini destekleyen kentsel alan kullanımları bütününde kentsel hizmet alanı işlevini ön plana çıkartmaktadır.

Meri plan açıklama raporunda tarımsal niteliği korunacak alanlar hakkında bir kurum görüşüne dayanan veyahut bir planlama yaklaşımına yönelik bir bilgilendirme yapılmamıştır ancak bu alanların 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerince uygulama yapılabileceği koşulu getirilmiştir.



Şekil: 2 Meri Planlar (Nazım ve Uygulama)

Meri Uygulama İmar Planının küçük sanayi siteleri için getirdiği ilkesel yaklaşım, mevcut sanayi sitesinin korunması ve Saray-Çerkezköy Karayolunun çevresinde yer seçmeleri gerektiğine özen gösterilmesidir. Plan hükümlerinin ilgili maddesine göre:

Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları ve Küçük Sanayi Siteleri

“Ana taşıt aksı olan Edirne-Kırklareli Karayolu çevresinde yer seçilmesine özen gösterilen bu alanlarda önceki imar planı kararları göz önüne alınmıştır ve revize edilerek plana geçirilmiştir. Mevcut KSS korunmuştur. Küçük Sanayi Sitesi alanı planda 20329,95 m²'dir. Sanayi Alanları 271592,24 m²'dir.” Hükmü ile küçük sanayi siteleri ile konut dışı kentsel çalışma alanları için önceki planların rehabilitasyonuna vurgu yapılmış, ancak gelişen nüfusa göre artan ihtiyaçlara yönelik bir analiz dayanağı olmadığı için ve küçük sanayi siteleri yer seçme süreçlerinin ilgili mevzuatlarda yer almasından kaynaklı olarak özel bir işlev ataması yapmamak tercih edilmiştir.

Ek olarak, parsel Meri imar planında Tarımsal Niteliği Korunacak Alandır. Bu nedenle 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. Maddesi'ne tabiidir. Buna göre;

Tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı

MADDE 13. — Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazileri tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz. Ancak, alternatif alan bulunmaması ve Kurulun uygun görmesi şartıyla;

- a) Savunmaya yönelik stratejik ihtiyaçlar,
- b) Doğal afet sonrası ortaya çıkan geçici yerleşim yeri ihtiyacı,
- c) Petrol ve doğal gaz arama ve işletme faaliyetleri,
- ç) İlgili bakanlık tarafından kamu yararı kararı alınmış madencilik faaliyetleri,

d) Bakanlıklarca kamu yararı kararı alınmış plân ve yatırımlar, için bu arazilerin amaç dışı kullanım taleplerine, toprak koruma projelerine uyulması kaydı ile Bakanlık tarafından izin verilebilir.

Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazileri dışında kalan tarım arazileri; toprak koruma projelerine uyulması kaydı ile valilikler tarafından tarım dışı kullanımlara tahsis edilebilir.

Tarımsal amaçlı yapılar için, projesine uyulması şartıyla ihtiyaç duyulan miktarda her sınıf ve özellikteki tarım arazisi valilik izni ile kullanılır denmektedir. Dosya ekinde Tekirdağ Tarım ve Orman Müdürlüğü, Toprak Koruma Kurulunun parsel için vermiş olduğu **07.02.2019 tarih ve 80 numaralı** izin kararı yer almaktadır. Bu izinle birlikte Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü'nün **09.07.2019 tarih ve 95696007 sayılı** "Kamu yararı kararı" alınarak ve **30.01.2020 tarih ve 2822309 sayılı** Tarım ve Orman Bakanlığı izni ile 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. Maddesi'nin d bendindeki hükmü koşulları sağlanmış bulunmaktadır.

2.2. Üst Ölçek Planlama Kararları

Bu planlama çalışmasının üst ölçekli planlar ile uyumlu olması açısından, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlar Genel Müdürlüğü, Mekânsal Stratejiler ve Çevre Düzeni

Planları Dairesi Başkanlığı'nca "1/100.000 Ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Revizyon Çevre Düzeni Planı Değişikliği" onama süreci ile söz konusu planlama alanı için "Plan Değişikliği Onama sınırı içerisindeki Kentsel Servis Alanı, Küçük Sanayi Sitesi ve ticaret alanı amaçlı olup bu alanda yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Diğer hususlarda yürürlükteki Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı hükümleri geçerlidir." Hükmü eklenmiştir.



TRAKYA ALT BÖLGESİ ERGENE HAVZASI 1/100.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

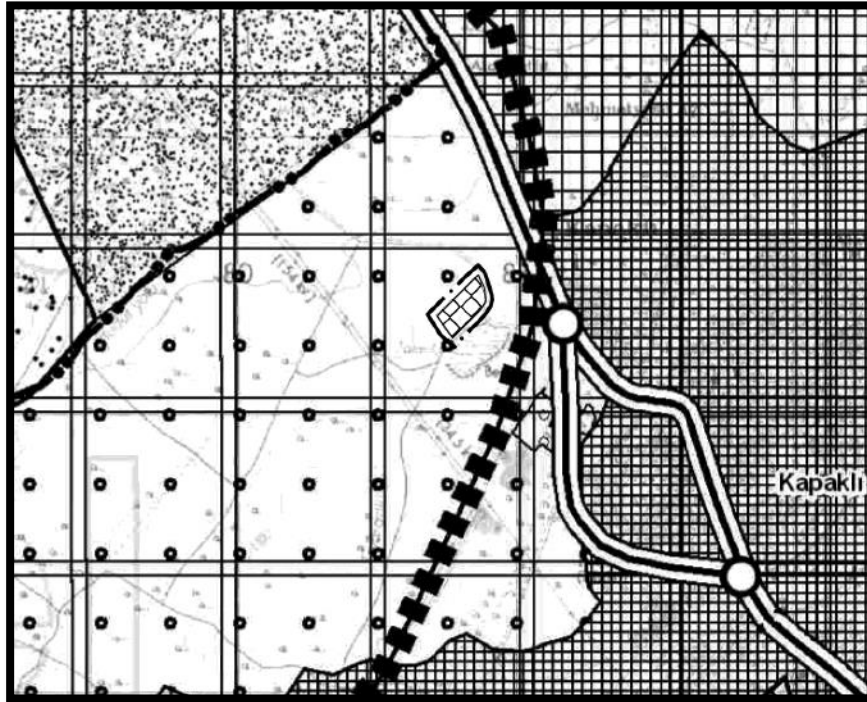
GÖSTERİM

-  PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
-  KENTSEL SERVİS ALANI

Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki Kentsel Servis Alanı, Küçük Sanayi Sitesi ve Ticaret Alanı amaçlı olup bu alanda yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Diğer hususlarda yürürlükteki Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı hükümleri geçerlidir.

Şekil: 3 Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği

Plan kademelenmesi gereği 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı ile yürürlükteki “Tekirdağ İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı”nın uyumlu olması ve bu planların Nazım ve Uygulama İmar Planları için dayanak teşkil etmesi açısından Tekirdağ İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği teklifi de yine aynı kurumca onama sürecine sokulmuştur. Bu plan değişikliğine göre “Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki Kentsel Servis Alanı, Küçük Sanayi Sitesi ve Ticaret Alanı amaçlı olup bu alanda yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Diğer hususlarda yürürlükteki Tekirdağ İli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri geçerlidir” hükmü getirilmiştir.



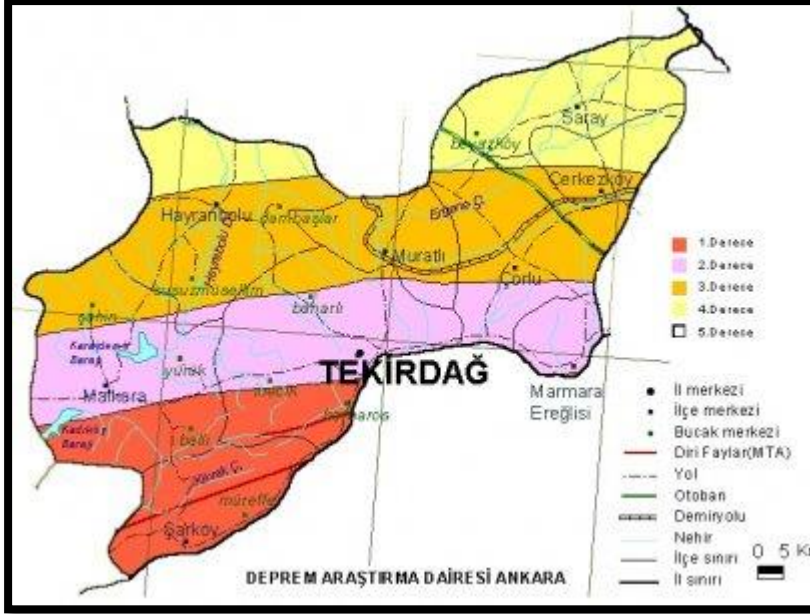
Şekil: 4 Tekirdağ 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği

2.3. SİT Kısıtlılık Durumu

Proje alanının korunması gereken kültür veya tabiat varlıkları açısından kısıtlılık durumuna etki eden bir bölge bulunmamaktadır.

2.4. Depremsellik

Tekirdağ İli depremsellik durumuna bakılacak olursa, ilin güneyi 1. Derece kuşakta bulunmasına rağmen, kuzeye gidildikçe 4. Dereceye düşmektedir. Plan değişikliğe konu parselin bulunduğu alanın yakın çevresi 3 ve 4. Derece arasında geçiş göstermektedir (Şekil 8).



Şekil: 5 Tekirdağ İli Deprem Haritası

2.5. Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

Çevre ve şehircilik Bakanlığınca 28/06/2013 tarihinde onanan “Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi Kapaklı Beldesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” nda belirtilen Yerleşime Uygunluk sonuç verilerine göre Kapaklı beldesi (Tekirdağ’ın büyükşehir oluşu ile birlikte “İlçesi”) sınırlarında üç tane jeolojik formasyon bulunmaktadır. Bunlar:

1. Önlemlili Alan-2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar
2. Önlemlili Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar
3. Ormanlık Alan (OA)

Planlama çalışmasına konu olan parsel Önlemlili Alan 5.1(ÖA-5.1) bölgesinde yer almaktadır. Buna göre etüt raporunun ilgili kısmı şu açıklamaya yer vermiştir:

“İnceleme alanında ekli haritalarda “Mie” simgesiyle gösterilen Üst Miyosen yaşlı Ergene Formasyonuna ait birimlerin yayılım gösterdiği ve eğim değerlerinin yaklaşık olarak % 0-15 olarak belirlenen alanlar içerisinde farklı şişme ve oturma potansiyeli, düşük taşıma gücü

riskleri nedeniyle "Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar" kategorisinde değerlendirilerek ekli haritalarda "ÖA-5.1" rumuzuyla gösterilmiştir.

Genellikle, jeolojik anlamda genç ve gevşek çökellerin, özellikle kum ve silt tane boyundaki malzemenin depolandığı ve yer altı su seviyesinin sığ olduğu ortamlar sıvılaşmanın gerçekleşmesi için en uygun zeminler olarak kabul edilmektedir. Bu kapsamda proje alanında bu özelliklerin gözlenebileceği birimlerde sıvılaşma problemi görülebilir. Proje alanında ekli haritalarda bu simgelerle gösterilen birimler dayanım ve indeks özellikleri açısından, inceleme alanında gözlenen diğer birimlere oranla düşük dayanım ve farklı indeks özellikler sunmaktadır. Bu birimler içerisinde yapılan taşıma gücü değerlendirmelerinde bölgesel olarak farklılıklar gözlenmekle beraber özellikle ağır yapılar için sığ temellerde sıvılaşma problemi, taşıma gücü ve oturma sorunu gelişmesi muhtemeldir.

Ayrıca sığ yer altı su seviyesine bağlı olarak zemin sıkılığının düşük olduğu alanlarda özellikle zemin büyütme ve dinamik elastik sismik parametreler açısından da bu alanlar, diğer bölgelere oranla düşük dayanım ve yüksek büyütme özellikleri sergilemektedir. Farklı indeks ve jeoteknik zemin davranışlarının beklendiği bu alanlarda şu önlemler alınmalıdır;

■ Bu alanlarda yapılaşma öncesi, parsel bazında temel ve zemin etütlerinde, şişme, oturma, taşıma gücü ve sıvılaşma problemleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, gerekli görülmesi halinde zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.

■ Yapılaşma öncesi yol, alt yapı sistemleri, kendi ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.

■ Kazı çalışmaları öncesinde ve kazı sırasında yalıtım ve drenaj tedbirleri alınmalıdır (drenaj kanalları, kum drenleri v.b). Derin kazılarda şevler açıkta bırakılmamalı, uygun istinad yapılarıyla desteklenmelidir.

■ İnceleme alanında yapılan sondajlarda 0,00-2,00 m arasında bitkisel toprak + dolgu birim yer almaktadır. SK-44 nolu sondajda ise dolgu kalınlığı 7m'dir.

Dolgu birim zemin özelliği taşımadığından zemin sınıflaması yapılmamıştır.

İnşaat aşamasında dolgu birimler kaldırılmalıdır. Yapı temelleri ve yapı yükleri dolgu birim üzerine oturtulmamalıdır.

- *“Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.*
- *Çevre ve yüzey suları için drenaj tedbirleri alınarak yüzey sularının zemini olumsuz etkisinin önüne geçilmelidir.*
- *Parsel bazı zemin etütlerinde temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin oturacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü) belirlenmeli ve oluşacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır”.*

3. PLANLAMA ÇALIŞMASI

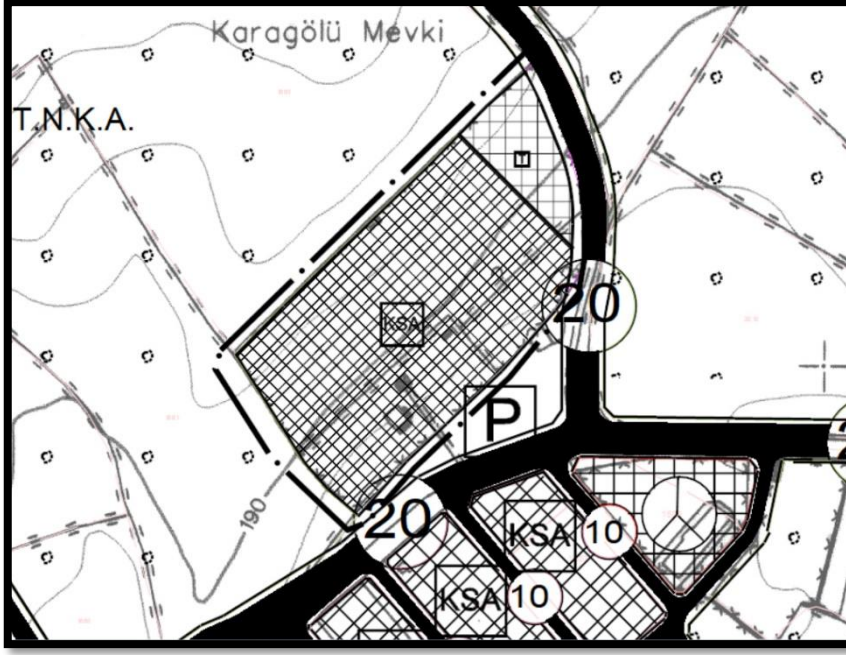
3.1. Planlama Kararları

Proje alanı, 13.02.2020 tarihinde onaylı aplikasyon krokisindeki ölçümlere göre 18982, 39m²dir. Planın oluşturulmasındaki ana dayanak, Kapaklı Belediye Başkanlığı'nın Kamu yararı Teknik Raporu'ndaki gerekçelerdir. Bunlar:

- Kapaklı İlçesi'nin meri plandaki ve hâlihazırda Küçük Sanayi Alanları'na ait 126 işyerinin kentin hızlı nüfus artışına karşılık yetersiz kalışı,
- Kentteki küçük sanayici, esnaf ve sanatkârların bu alanda yer bulamayışından kaynaklı olarak, toplu ve düzenli bir biçimde faaliyet göstermek ve daha verimli üretim yapabilmekten ziyade konut alanlarında yer seçmek zorunda kalışları
- 21 üyesi bulunan ve 1880 parsel maliki “Sınırlı Sorumlu Kapaklı Sanayiciler Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi’ üyelerinin altyapı verimliliği, ekonomik rekabet ve yığın ekonomisi ilkesi gereği mevcut sanayi sitesinin yakınında yer seçmek istemeleri,
- Aynı kooperatifin 150-200 civarında istihdama olanak sağlamak istemeleridir.

Kurulması istenen küçük sanayi alanının yatırım faaliyet kodu NACE Rev.2. sınıflandırmasında 41.10.03- İşyeri Yapı Kooperatiflerinin Faaliyetleridir. PVC Doğrama, Mobilya İmalatı, Mermerin kesilmesi ve şekil verilmesi, demir doğrama, onarım ve tamirat işleri olarak sınıflandırılan üretimler kirletici niteliği olmayan imalatlar şeklinde olacaktır.

Yukarıda sayılan gerekçeler ve dayanaklar neticesinde, bu planlama çalışması eş zamanlı oluşturulan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifine göre planlama alanı 1.60 hektarı küçük sanayi sitesi, 0.23 hektarı ticaret alanı olarak ve 0.06 hektarı yol olarak planlanmıştır.

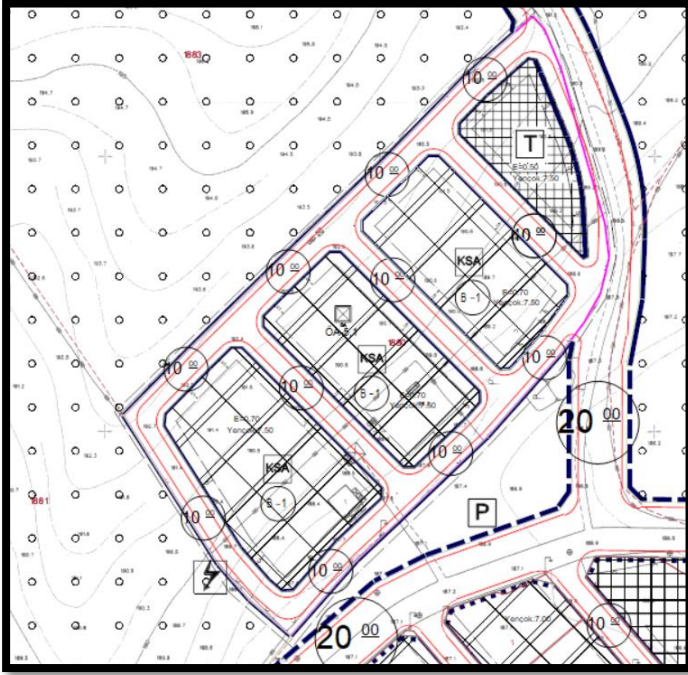


Şekil 6 Önerilen Nazım İmar Planı Değişikliği

Uygulama İmar Planında yapılaşma hükümleri 7.5 metre kat yüksekliği olabilen, ada derinliği kuzeydeki 2 parselde 40, güneydeki yapı adasında değişken 1 katlı bitişik nizam yapılar önermektedir. Emsal değeri 0.70 olarak tayin edilmiştir ve net parsel üzerinden hesaplanacaktır. Ticaret alanı kuzeydoğu yönünde 20 metrelik yola cephelidir ve küçük sanayi sitesinin sosyal, kültürel, günlük ihtiyacını karşılayabilecek ve 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuatları ticari faaliyetlerini içerecektir. Bu alanda emsal 0.50'dir ve yapı yüksekliği küçük sanayi alanlarındaki yapı yüksekliğini geçmeyecek şekilde 7.5 metredir. Yapı adalarında 5 metre çekme mesafesi bulunmaktadır. Belediyesince onaylanacak mimari avan projesine göre uygulama yapılacaktır. Yapı adaları tamamen taşıt trafiğine açıktır ve aynı zamanda taşıt adaları da olmaktadır. Aşağıdaki tabloda plan değişikliğine konu olan alanların meri ve öneri arazi kullanım alan değerleri kıyasları bulunmaktadır. Plan Değişikliği ile birlikte oluşan işlevlerin herhangi bir yoğunluk artışı getirmeyişinden kaynaklı olarak sosyal donatı ihtiyacı bulunmamaktadır. Plan Notu olarak belirtilmeyen hususlarda meri plan koşullarının ve ilgili mevzuatların hükümlerinin geçerliliği belirtilmiştir.

Tablo 1. Meri ve Öneri Plan Arazi Kullanım Alan Büyüklükleri Karşılaştırması(Aplikasyon Krokisi Değerleri kullanılmıştır)

	Meri	Öneri
Küçük Sanayi Alanı	0	9882.67
Ticaret Alanı	0	1700.567
Yol	0	7399.66
TNKA	18982.39	0
TOPLAM	18982.39	18982.39



Şekil 7. Öneri Uygulama İmar Planı

4. PLAN NOTLARI

1. BU PLAN ÇALIŞMASI TEKİRDAĞ İLİ KAPAKLI İLÇESİ TATARGÖLÜ MEVKİİ 1880 PARSEL KADASTRAL SINIRINI KAPSAMAKTADIR.
2. PLANDA GÖSTERİLEN KÜÇÜK SANAYİ ALANLARINDA ŞEHİRDE YAŞAYANLARIN GÜNLÜK BAKIM, TAMİR, SERVİS VE KÜÇÜK ÖLÇEKLİ İMALAT İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN ATÖLYE, İMALATHANE İLE DEPOLAR YAPILABİLİR. BU ALANLARDA E:0.70 OLUP, YENÇOK=7.5M.DİR.
3. TİCARET ALANINDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNDE BELİRTİLEN KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANDA E=0.50 OLUP, YENÇOK=7.5M.DİR.
4. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NCA 28.06.2013 TARİHİNDE ONANAN "TEKİRDAĞ İLİ, ÇERKEZKÖY İLÇESİ, KAPAKLI BELDESİ İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT

RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR. PROJEYE ESAS ZEMİN ETÜT RAPORU HAZIRLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

5. ENGELLİLER İLE İLGİLİ YÜRÜRLÜKTE OLAN KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK YAPILARDA TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARDINA UYULACAKTIR

6. PLANLAMA İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULACAKTIR.

7. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" İLE 14.07.2007 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" ESASLARINA UYULACAKTIR.

8. 28.10.2017 TARİH VE 30224 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "İÇME-KULLANMA SUYU HAVZALARININ KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

9. 19.12.2007 TARİHLİ VE 26735 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

10. 30.11.2000 TARİHLİ VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ'NDE BELİRTİLEN KRİTERLERE UYULACAKTIR.

11. 22.02.2018 TARİH VE 30340 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "OTOPARK YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

12. 2872 SAYILI "ÇEVRE KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE UYUMASI ZORUNLUDUR.

13. 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

14. 25.08.1988 TARİH VE 19910 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "SİĞINAK YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

15. 31.12.2004 TARİH VE 25687 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

16. 07.04.2012 TARİH VE 28257 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "YERALTI SULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

17. TEKİRDAĞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇEVRE KORUMA VE KONTROL DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NIN 28.08.2019 TARİH VE E.9589 SAYILI GÖRÜŞÜNDEKİ HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.

18. TEKİRDAĞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SU VE KANALİZASYON İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 14. 03. 2019 TARİH VE E.2959 SAYILI GÖRÜŞÜNDEKİ HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.

19. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 11. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 11.03.2019 TARİH VE B166171 SAYILI GÖRÜŞ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

20. TEKİRDAĞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ DEPREM RİSK YÖNETİMİ VE KENTSEL İYİLEŞTİRME DAİRE BAŞKANLIĞI, DEPREM VE ZEMİN İNCELEME ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 05.08.2019 TARİH VE 18748 SAYILI GÖRÜŞÜNDEKİ HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.

21. PLAN VE PLAN NOTLARINDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, MEVZUAT VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

5. SONUÇ

Sonuç olarak, Tekirdağ İli, Kapaklı İlçesi'nde 41.333391, 27.965214 koordinatlarında, 1/1000 ölçekli f19b20a3a hâlihazır paftasında bulunan, tapuda Kapaklı Mahallesi Tatargölü Mevkii'ndeki "Sınırlı Sorumlu Kapaklı Sanayiciler Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi'ne ait bulunan 1880 parselde tarımsal niteliği korunacak alan olarak meri planda işli işlevin küçük sanayi sitesi, T2 ticaret alanı olarak değiştirilmesi teklifi, ilgili kanun ve mevzuat hükümlerine, şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına uygundur.

6. EKLER

6.1. Toprak Koruma Kurulu Kararı



T.C.
TEKİRDAĞ VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü



Sayı : 33569354-230.04.02-E.592980
Konu : Tarım Dışı Amaçla Kullanım İzinleri

20.02.2019

KAPAKLI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 02.01.2019 tarihli 299515 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile, Tekirdağ İli, Kapaklı İlçesi, İnönü Mahallesi 1880 Nolu parselde, 1,85 ha alanda, mülkiyeti S.S. Kapaklı Sanayiciler Toplu İşyeri Yapı Kooperatifine ait taşınmazın, imar planı değişikliği yapılarak Küçük Sanayi Sitesi Alanı olarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışmalarına esas olmak üzere tarım dışı kullanım için Kurum görüşümüz sorulmuştur.

Söz konusu başvurunuz ile ilgili olarak; 19.07.2005 tarih ve 25880 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" nun 13. Maddesi gereği 07.02.2019 tarih ve 80 No'lu Toprak Koruma Kuruluna alınarak 5. Gündem maddesi olarak görüşülmüş olup, alınan karar metni aşağıdaki gibidir;

Yapılan değerlendirmede Tekirdağ İli Kapaklı İlçesi, İnönü Mahallesi 1880 numaralı 1,85 ha büyüklüğündeki taşınmazın DSİ ve TESKİ olumlu görüşü ile ilgili bakanlıktan alınacak kamu yararı kararının dosyasına konulması, hazırlanacak toprak koruma projesinin kurul üyeleri tarafından onaylanması ve alternatif alan olmaması sebebi ile 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. Maddesinin (d) bendi gereği "Küçük Sanayi Sitesi Alanı" olarak izinlendirilmesine ve bu olumlu görüşün Bakanlık görüşüne sunulmasına oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

e-İmzalıdır
Burhan ALİM
Vali a.
İl Müdürü V.

Ek : Kurul Kararı (5 sayfa)

Güvenli Elektronik İmza
Aslı ile Aynıdır
20/02/2019
Şeyda ÇIRCI
Büro Personeli

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : DXJGZKUZTNZSKYCDULBB Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/gida-tarim-hayvancilik-bakanligi-ebys>
100. Yıl Mahallesi Stadyum Sokak No:3
Tel: (0282) 258 32 00 Faks: (0282) 258 32 14
E-Posta: tekirdag@tarim.gov.tr Kep: tekirdag@gtbb.hs01.kep.tr

Bilgi için: Eren KAÇMAZ
Mühendis

6.2. Kamu Yararı Kararı



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü

Sayı : 95696007-
Konu : Kamu Yararı Kararı

/ /2019

BAKANLIK MAKAMINA

İlgi : Tekirdağ Valiliğinin 05/07/2019 tarihli ve 13847 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile; Tekirdağ İli, Kapaklı İlçesi, İnönü Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 1880 parselde kayıtlı toplam 1,85 hektarlık alanda Kapaklı Belediyesi tarafından "Küçük Sanayi Sitesi" yapılması planlandığı, Toprak Koruma Kurulu'nun 07/02/2019 tarih ve 80 nolu kararında tarım dışı amaçla kullanılmasının uygun görüldüğü belirtilerek, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13 üncü maddesinin (d) bendi uyarınca Bakanlığımızdan kamu yararı kararı verilmesi talep edilmiştir.

Makamınızca da uygun görüldüğü takdirde; Tekirdağ İli, Kapaklı İlçesi, İnönü Mahallesi, 1880 parselde kayıtlı toplam 1,85 hektarlık alanda "Küçük Sanayi Sitesi" yapılması için, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13 üncü maddesinin (d) bendi uyarınca. Kamu Yararı Kararı verilmesi hususunu Olur'larınıza arz ederim.


Turan KONAK
Genel Müdür

Uygun görüşle arz ederim.
...../...../2019

Prof. Dr. Mehmet Emin BİRPINAR
Bakan Yardımcısı


OLUR
09/07/2019
Murat KUTLU
Bakan

Ayrıntılı bilgi için irtibat:

Tel: (0312) 410 8140- 4108146 Fax: 0312 287 61 50

Adres: Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278 Çankaya / ANKARA

Elektronik Ağ: yerelyonetimler@csb.gov.tr

6.3. Tarım Bakanlığı Tarım Dışı Kullanım İzni



T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Tarım Reformu Genel Müdürlüğü

Sayı : 58125898-230.04.02-E.2822309
Konu : Tekirdağ İli, Kapaklı İlçesi, 1880
parsel, Küçük sanayi Sitesi, 13.
madde

30/01/2020

BAKANLIK MAKAMINA

Kapaklı Belediye Başkanlığı tarafından, Tekirdağ ili, Kapaklı ilçesi, 0 ada, 1880 parsel numaralı taşınmazda kayıtlı 1,875 hektar kuru mutlak tarım arazi üzerinde " Küçük Sanayi Sitesi" yapılabilmesi için tarım dışı amaçlı kullanım talebi İl Toprak Koruma Kurulunun 07.02.2019 tarihli kararı ile uygun görülmüştür. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun "Tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı" başlıklı 13 üncü maddesinde, "Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazileri tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz. Ancak, alternatif alan bulunmaması ve Kurulun uygun görmesi şartıyla;

d) Bakanlıklarca kamu yararı kararı alınmış plan ve yatırımlar,

İçin bu arazilerin amaç dışı kullanım taleplerine, toprak koruma projelerine uyulması kaydı ile Bakanlık tarafından izin verilebilir..." hükmü yer almaktadır. Bu kapsamda Makamınızca uygun görülmesi halinde, Tekirdağ ili, Kapaklı ilçesi sınırları içerisinde, 0 ada, 1880 parsel numaralı taşınmazda kayıtlı 1,875 hektar arazi üzerinde "Küçük Sanayi Sitesi" yapılmak üzere, 5403 sayılı Kanunun 13 üncü maddesinin (d) bendi gereği Bakanlık izninin verilmesi hususunu;

Uygun görüşlerle takdir ve tensiplerinize saygıyla arz ederim.

e-imzalıdır

Hasan ÖZLÜ
Genel Müdür

Ek :

- 1 - Bilgi notu (1 sayfa)
- 2 - Uydu görüntüsü ve resimler (6 sayfa)
- 3 - Başvuru dilekçesi ve ekleri (16 sayfa)
- 4 - Kurum görüşleri (2 sayfa)
- 5 - Ceza ve Ödeme makbuzu (2 sayfa)
- 6 - Belediye Başkanlığı yazısı (2 sayfa)

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : RBVYNIQV Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ve-orman-bakanligi-ebys>
Toprak Koruma ve Arazi Değerlendirme Daire Başkanlığı
Üniversiteler Mah. Dumlupınar Bulvarı No: 161 Çankaya/ANKARA
Tel: (0312) 258 81 06 Faks: (0312) 258 81 95

Bilgi için: Şerafettin
KIRIŞTIOĞLU
Çalışma Grup Sorumlusu





T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Tarım Reformu Genel Müdürlüğü

Sayı : 58125898-230.04.02-E.2822309
Konu : Tekirdağ İli, Kapaklı İlçesi, 1880
parsel, Küçük sanayi Sitesi, 13.
madde

30/01/2020

- 7 - Çevre ve şehircilik il müdürlüğü yazısı (1 sayfa)
- 8 - Kamu yararı kararı (2 sayfa)
- 9 - Toprak koruma kurulu kararı (2 sayfa)
- 10 - Etüt raporu (4 sayfa)

Uygun görüşle arz ederim.

29/01/2020

 e-imzalıdır

Fatih METİN
Bakan Yardımcısı

OLUR
30/01/2020

 e-imzalıdır

Dr. Bekir PAKDEMİRLİ
Bakan

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : RBVYNH9V Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ve-orman-bakanligi-ebys>
Toprak Koruma ve Arazi Değerlendirme Daire Başkanlığı
Üniversiteler Mah. Dumlupınar Bulvarı No: 161 Çankaya/ANKARA
Tel: (0312) 258 81 06 Faks: (0312) 258 81 95

Bilgi için:Şerafettin
KIRIŞTIOĞLU
Çalışma Grup Sorumlusu

