

**YANIKAĞIL (KAPAKLI / TEKİRDAĞ)**  
**KENT MERKEZİ VE YAKIN ÇEVRESİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**AÇIKLAMA RAPORU**

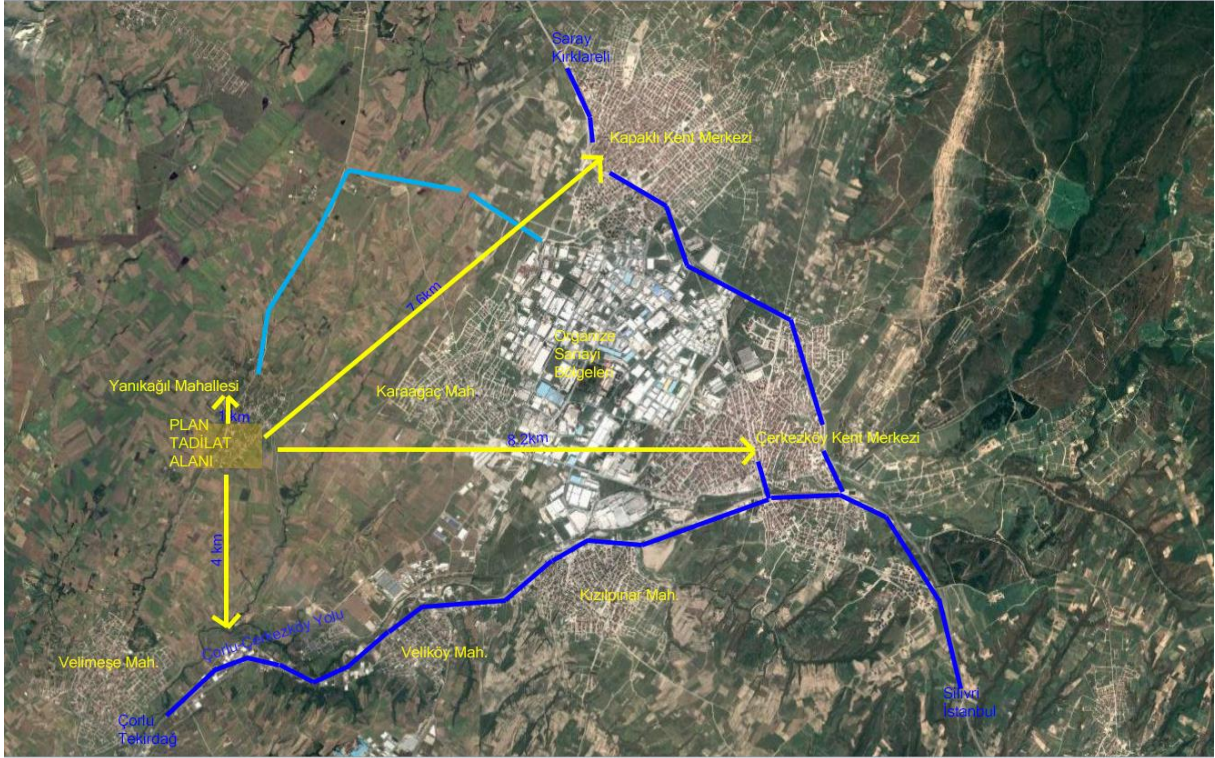


## İçindekiler

1. Konum: .....	2
2. Mevcut Uygulama İmar Planı: .....	3
2.1. Tadilat Alanında Mer'i Plan Ulaşım Ana Kurgusu .....	3
2.2. Tadilat Alanında Mer'i Plan Yapılaşma Ana Kurgusu .....	4
3. Öneri Uygulama İmar Planı: .....	5
3.1. Öneri Uygulama İmar Planı Yapılaşma Ana Kurgusu .....	5
Tablo 1: Tadilat Alanında Mer'i Plan ve Öneri Plan Değişikliği Arazi Kullanım Tablosu .....	7
3.2. Öneri Uygulama Plan Ulaşım Kurgusu .....	8
4. Hukuki Dayanak : .....	10
5. Sonuç : .....	11
Şekil 1 Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü ve Konumu .....	2
Şekil2. Mevcut Ulaşım Kademelenmesi .....	4
Şekil 3. Mevcut Uygulama İmar Planı .....	5
Şekil 4. Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği .....	6
Şekil 5. Tadilata konu olan alandaki mülkiyet deseni .....	7
Şekil 6. Öneri Ulaşım Kademelenmesi .....	8
Şekil 7 Öneri İmar Planı Değişikliği ve Mer'i plan karşılaştırması .....	10

## 1. Konum:

Uygulama İmar Planı Değişikliğinin gerçekleştiği alan Tekirdağ İli, Kapaklı İlçesi'nde, Yanıkağıl Mahallesi'nin merkezinde kalan alanda, güneybatıda yatayda, 27,899938, dikeyde 41,289938, kuzeydoğuda yatayda 27,912802 ve dikeyde 41,295574 koordinatlarında, 1/1000 ölçekli **f19b24a1a**, **f19b24a1b**, **f19b24a1c** ve **f19b24a1ad** hâlihazır ve imar paftalarında bulunmaktadır. Değişikliğe konu alanın bulunduğu bölge Yanıkağıl Mahallesi'nin merkezinde, Kapaklı Kent merkezinin 7,6 km güneybatısında, Çerkezköy Kent Merkezi'nin 8,2 km batısında yer almaktadır. Genel olarak konumu Çerkezköy – Çorlu karayoluna 4,1 km uzaklıkta ve kuzeyindedir (Şekil1).



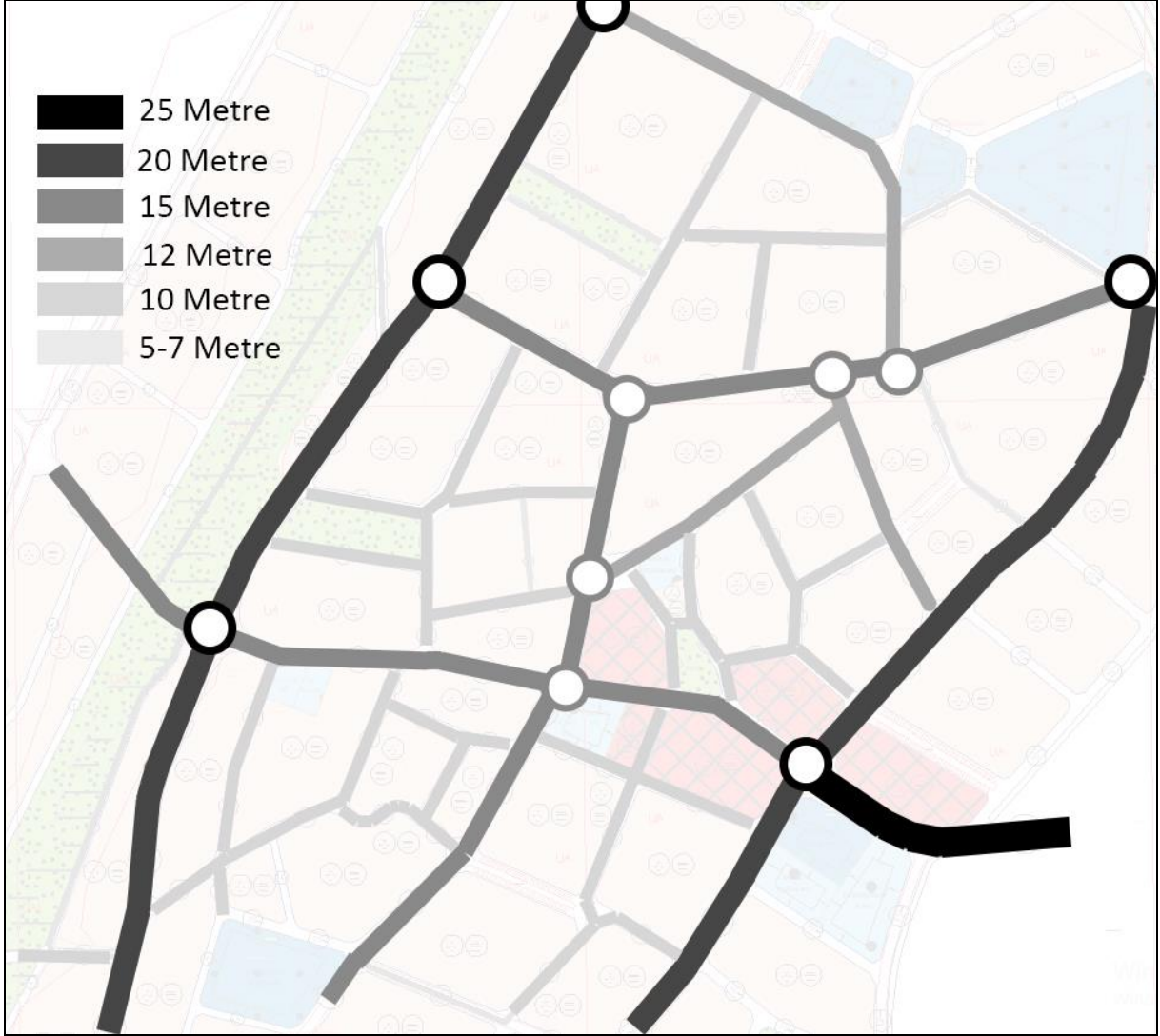
Şekil 1 Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü ve Konumu

## 2. Mevcut Uygulama İmar Planı:

Düzenleme alanı toplamda **165** hektarlık alan için, Çerkezköy Belediye Meclis'ince 1/5000 Ölçekli Çerkezköy 7. Etap Revizyon Nazım İmar Planı Çalışması kapsamında planlanmış alanda yer almaktadır. Yanıkağıl, 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 Tekirdağ İli'nin Büyükşehir oluşu ile birlikte, Çerkezköy İlçesi sınırlarında iken yeni kurulan Kapaklı İlçesi sınırında mahalle statüsü kazanmıştır. Söz konusu planlama çalışmasının plan açıklama raporunda belirtilen yerleşime uygunluk alan haritasında bu plan değişikliğine konu olan alan yerleşime uygundur. Mevcuttaki Nazım İmar Planında, plan değişikliğine konu olan alanda konut alanı, park, sağlık alanı ve ticaret alanı bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu edilen alan yaklaşık olarak **41,87** hektar olup kentin merkezi gelişme alanında yer almaktadır (Tablo 1).

### 2.1. Tadilat Alanında Mer'i Plan Ulaşım Ana Kurgusu

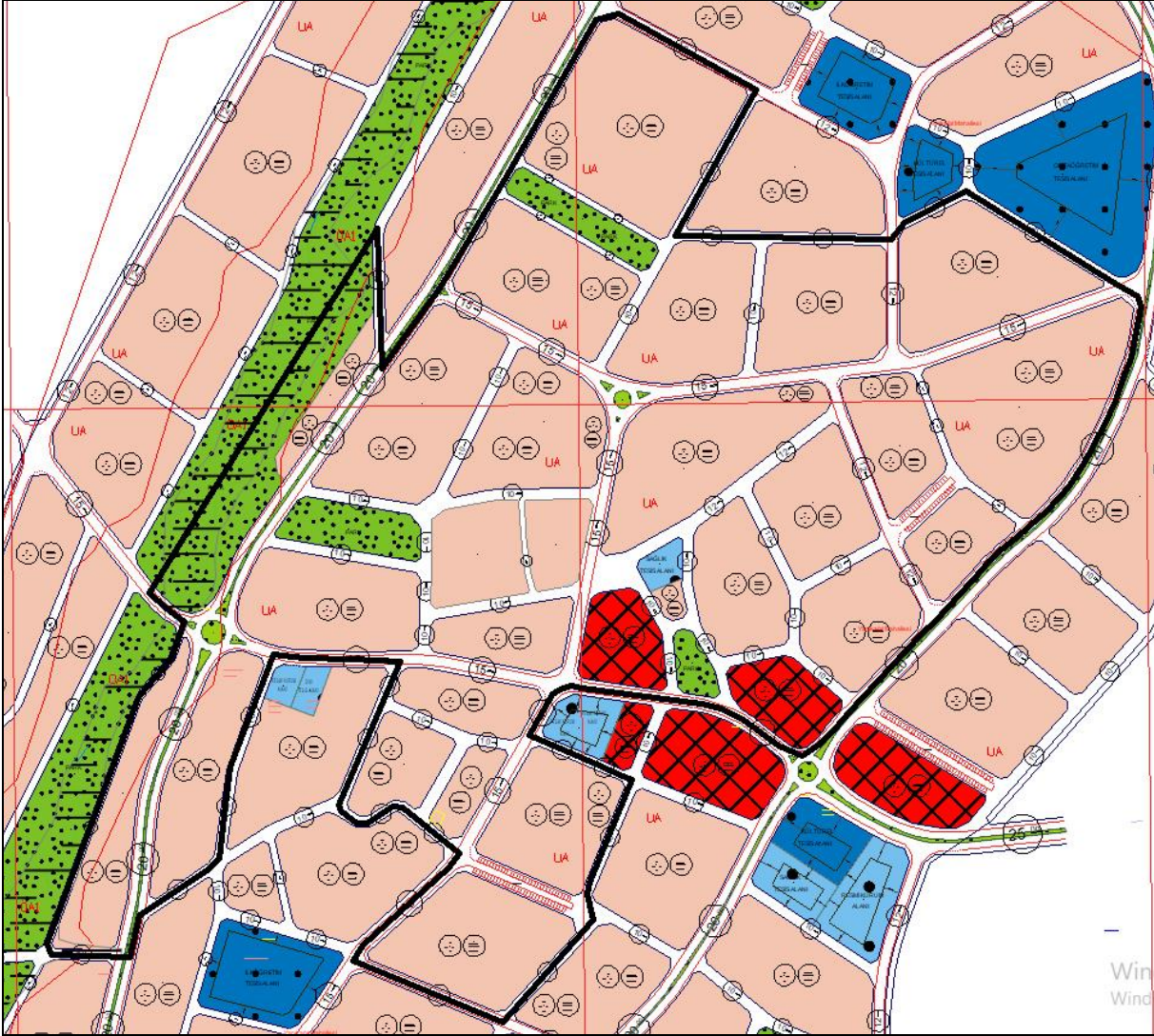
Planlama alanında ana ulaştırıcı arterler, birbirine yaklaşık olarak paralel seyreden ve Demiryolu hattı tarafından bölündüğü için doğu batı doğrultusunda birleşen 20 metrelik bölünmüş olarak tasarlanan Büyükyoncalı – Yanıkağıl – Çorlu yolu ile Karaağaç (Kapaklı)-Yanıkağıl Yollarıdır. Bu iki arter, yerleşim alanında ise kuzeyde 15 metrelik taşıt yolları ile birbirlerine bağlanarak, konut alanlarını beslemektedir. Ayrıca 15 metrelik taşıt yolları kuzey güney doğrultusunda birbirine 15 metrelik yol ile bağlanmıştır. 12 metrelik taşıt yolları ise, 20 metrelik ana taşıt yolu ve 15 metrelik ara ulaştırıcıların arasında bu yollardan konut alanlarına hizmet verecek şekilde tasarlanmıştır. Yaya yolları genelde 10 metredir fakat meydanı besleyen arterlerde 12 ve yer yer 15 metreye ulaşabilir. Bunun dışında 7 ve 5 metrelik yollar da korunmuştur. Alana, doğu yönünden Kapaklı-Karaağaç tarafından 25 metrelik yol ile ulaşım sağlanmaktadır (Şekil 2-7).



Şekil 2. Mevcut Ulaşım Kademelenmesi

## 2.2. Tadilat Alanında Mer'î Plan Yapılaşma Ana Kurgusu

Planlama alanının Tablo 1'den de görüldüğü üzere %70'e yakın oranla en fazla arazi kullanımı "yerleşik konut" alanlarından oluşmaktadır. Konut alanları orta-az yoğunluktadır ve brüt hektar başına 300 kişi olarak, bunu karşılayan yapı koşulları da ayrık nizam 3 katlı yapılar ile tanımlanmıştır. Alanda Sağlık Alanı ve Ticaret Alanları kullanımı bulunmaktadır. Batısında dere yatağı ve ona bağlı olarak taskın alan sınırı sebebiyle park alanı ve konut alanlarının içinde park alanları bulunmaktadır. Konut alanlarında bulunan park alanlarından en güneyde olanı mevcut uygulama imar planında konut alanı olarak tanımlıdır. Bu yönden nazım imar planı ile uygulama imar planı arasında uyumsuzluk bulunmaktadır (Şekil 3-7).



Şekil 3. Mevcut Uygulama İmar Planı

### 3. Öneri Uygulama İmar Planı:

#### 3.1. Öneri Uygulama İmar Planı Yapılaşma Ana Kurgusu

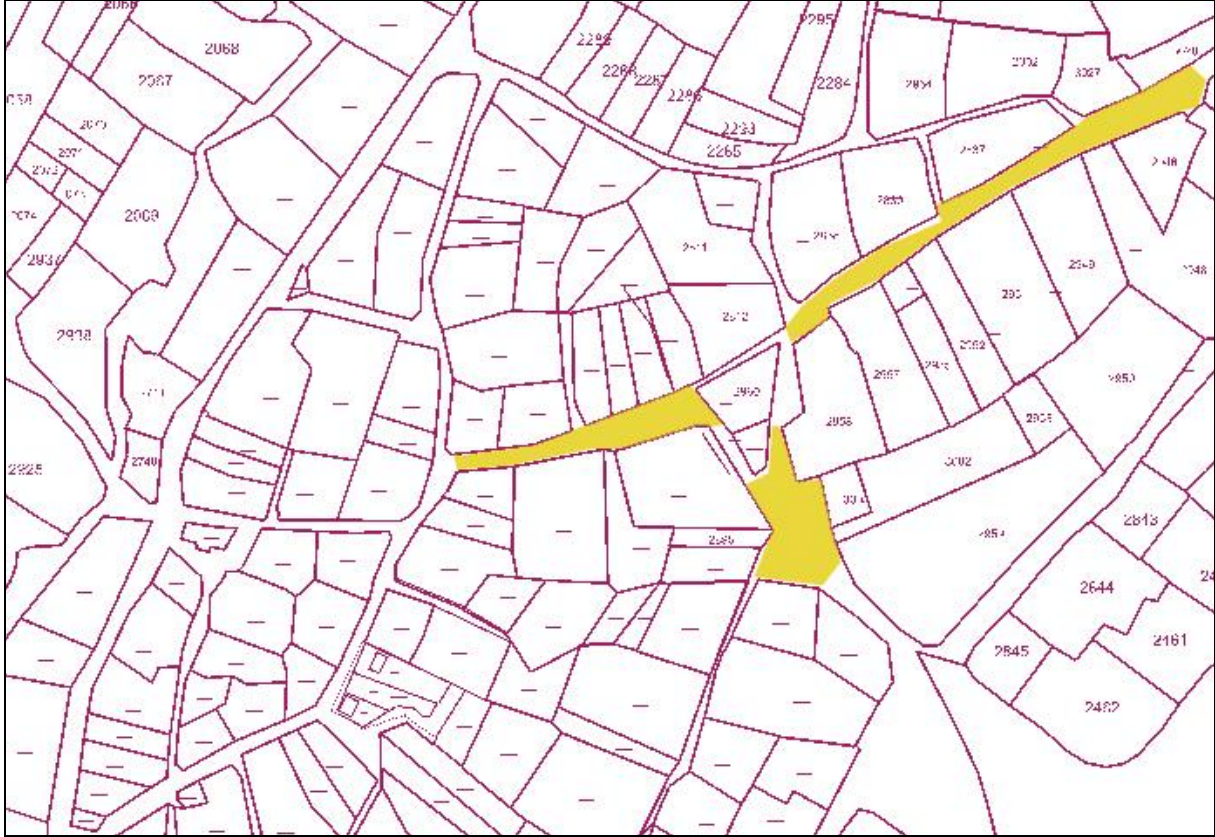
Uygulama imar planı değişikliği, Yanıkağıl Mahallesi'nin kent merkezinde ve yakın çevresindeki mevcut mekânsal yapı ve onun altındaki mülkiyet deseni arasındaki tarihsel süreçten gelen uyumun meri nazım planın önerdiği kurgu ile ortadan kalkmasını önlemeyi amaçlamaktadır. Bu nedenle, kent merkezindeki mülkiyet dokusu ile oluşmuş kamusal alanlar ve yapı-sokak, açık alan ilişkisini ortaya çıkaran ve yerel karakterlerin ön plana çıktığı alanlar korunarak kentin karakteri korunmaya çalışılmıştır (Şekil 4-5). Şekil 5'te verilmiş olan mülkiyet dokusunda sarı olarak işaretlenmiş olan alanlar, kamusal alanda kentsel dokunun karakterli ve sürdürülebilir olması adına değerlendirilmesi gereken boşluklardır. Bu boşluklar ulaşım, dinlenme ve ticaret olanaklarının daha fazla kullanılmasını sağlayan yapıdadırlar.

Merkezde kalan boşluk kentsel meydan olarak önerilmiştir. Meydanın kuzey ve güney cepheleri ticaret işlevi ile desteklenmiştir. Sağlık tesisleri alanının da merkezde olması sebebiyle meydana komşuluğu sağlanmıştır. Meydanın yanında taşıt trafiği yolu olarak belirlenen 12 metrelik yol üzerinde otopark ve durak alanları tasarlanarak sağlık alanı, ticaret alanları ve meydana ulaşım hizmeti sağlamaktadır. Batıda 20 metrelik yol cephesindeki konut alanları güneye doğru geliştirilmiştir. Bunun nedeni, meydanı besleyen arterin konut alanı ile desteklenmesidir. Güneyde uygulama imar planında konut alanı görünen fakat nazım imar planında yeşil alan olarak görünen alanda, her iki ölçek planlama çalışmasının uyumlu olması açısından uygulama planı koşullarına göre yeşil alan olarak korunması sağlanmıştır. Kuzeyde bulunan park alanı mülkiyet deseni ve yerleşim karakterine uygun olması açısından kuzeye kaydırılmıştır. Güneyde bulunan otopark alanı da aynı nedenle kuzeye kaydırılmıştır.



Şekil 4. Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği

Proje alanındaki değişikliğin ana kurgusu kent merkezindeki kentsel karakterin korunması olduğundan, arazi kullanımı ve buna bağlı ulaşım yapısında değişikliğe gidilmiştir. Tablo 1'deki arazi kullanım değerlerinin mevcut ve öneri durumları birlikte verilmiştir. Buna göre plan değişikliği teklif edilen alandaki sağlık tesisinin alansal büyüklüğü ile hizmet verdiği konut alanları oranı yaklaşık olarak korunmuştur. Konut alanları azaltılmış, buna karşılık ulaşım altyapısı güçlendirilmiştir. Konut alanları ve sosyal altyapı dengesi sağlanmıştır.



Şekil 5. Tadilata konu olan alandaki mülkiyet deseni

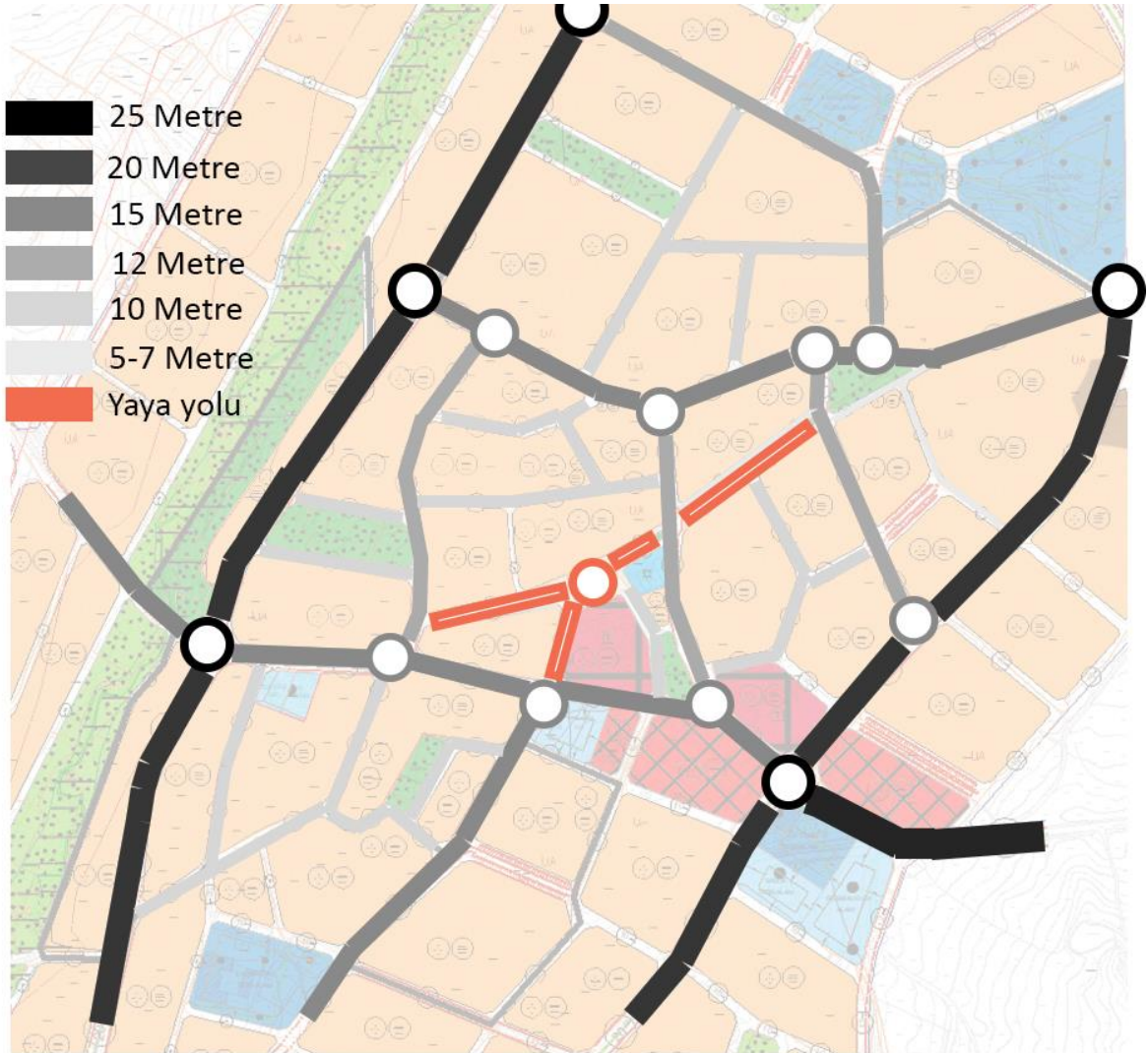
**Tablo 1: Tadilat Alanında Mer'i Plan ve Öneri Plan Değişikliği Arazi Kullanım Tablosu**

İŐLEVLER	MEVCUT		ÖNERİ		FARK	
	ALAN	YÜZDE	ALAN	YÜZDE	ALAN	YÜZDE
AZ YOGUN MESKÛN KONUT ALANI	290013.66	69.27%	283049.38	67.60%	-6964.28	-1.66%
PARK	12148.31	2.90%	17783.14	4.25%	5634.83	1.35%
SAGLIK TESISI	1344.76	0.32%	1270.1	0.30%	-74.66	-0.02%
TICARET	11485.93	2.74%	11020.68	2.63%	-465.25	-0.11%
YOL	103705.1	24.77%	102626.27	24.51%	-1078.83	-0.26%
MEYDAN			2948.19	0.70%	2948.19	0.70%
TOPLAM	418697.76	100%	418697.76	100%	0	0



### 3.2. Öneri Uygulama Plan Ulaşım Kurgusu

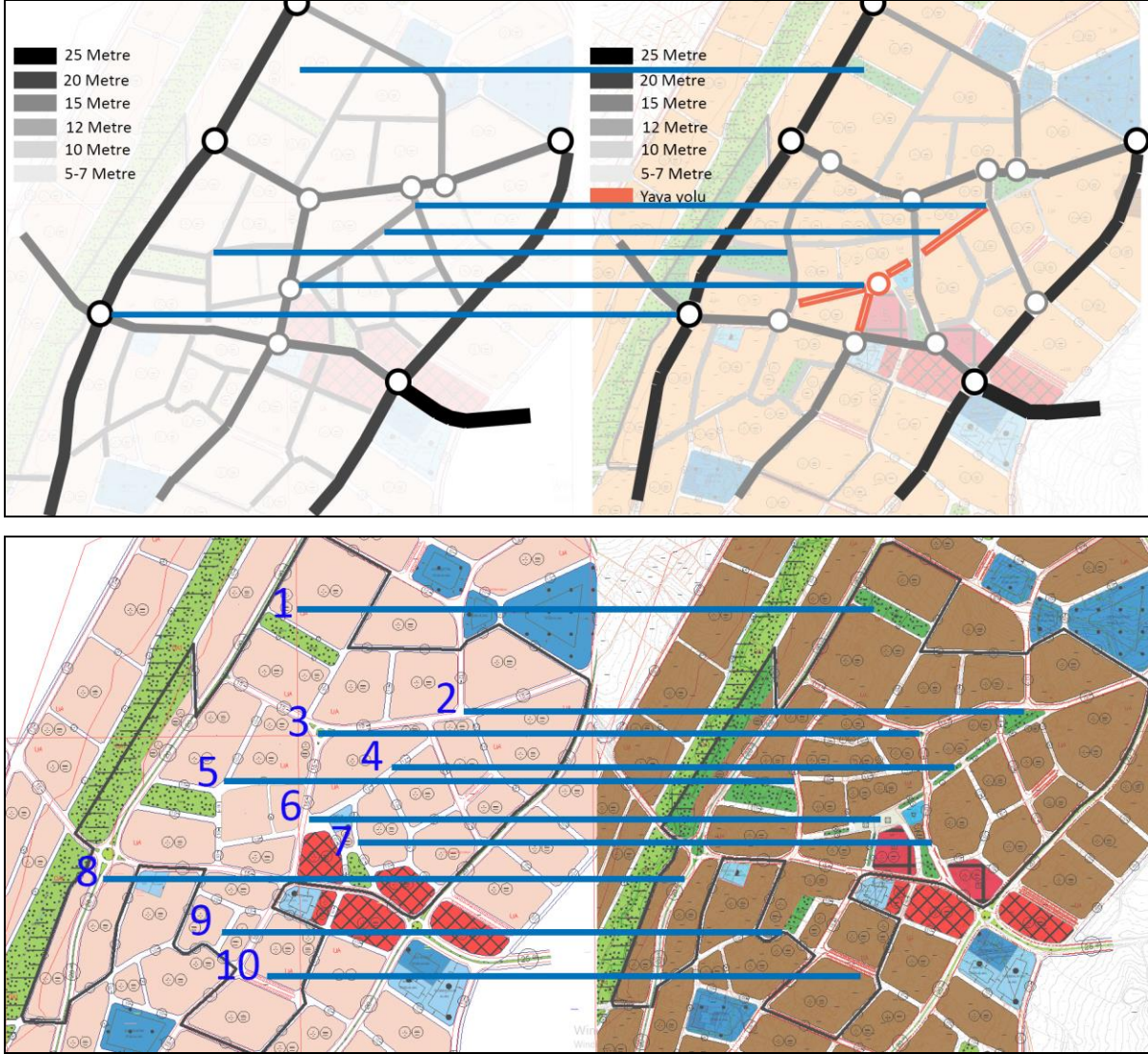
Planlama alanında tadilat ile birlikte ulaşım ana yapısı değişmiştir. Ana ulaştırıcı arterler, birbirine yaklaşık olarak paralel seyreden ve 20 metrelik bölünmüş olarak tasarlanan Büyükyoncalı – Yanıkağıl – Çorlu yolu ile Karaağaç (Kapaklı)- Yanıkağıl Yollarıdır. Bu iki arter, tadilat alanının kuzeyinde ve ortasında 15 metre yol ile birbirlerine bağlanarak, konut alanlarını ve meydan ve çevresini beslemektedir. Ayrıca, bu paralel yolları kuzey güney yolunda kesen 12 metrelik yollar da aynı görevi görmektedir. 12 metrelik yollar kuzey ve güneydeki 15 metrelik yolların doğu ve batısında ve merkezi besleyen diğer yolun her iki tarafında konut alanlarına hizmet veren ana toplayıcı yollardır. Yaya yolları taşıt yollarının oluşturduğu taşıt adalarının içinde kalmakta ve yapı alanlarına hizmet vermektedir. Mülkiyetten kaynaklı olarak ve mevzuata uygun şekilde oranı çok az olmakla birlikte 5-7 metrelik yaya yolları korunmuştur (Şekil 6).



Şekil 6. Öneri Ulaşım Kademesi

Mevcut ve öneri durumunun mekânsal olarak karşılaştırıldığı Şekil 7’de görüldüğü üzere 10 farklı alanda mer’i plan değişikliği öngörülmüştür. Kuzeyden güneye sıralanacak olursa:

- 1 numaralı alandaki park alanı mülkiyet ve yapı ilişkisini korumak adına kuzeye kaydırılmıştır.
- 2 numaralı alanda 15 metrelik yolun güzergâhı değiştirilmiştir. Bu değişiklik hemen güneyinde park alanı ve meydana giden yeşil koridor oluşmasına olanak sağlamaktadır.
- 3 numaralı alanda kuzey güney yönündeki 15 metrelik yol 12metreye inmiş ve mülkiyet desenine uygun olarak kavşak noktası kaydırılmıştır.
- 4 numarada 12 metre olan yaya yolu mülkiyete uygun şekilde genişletilmiştir ve kent merkezine doğudan bağlantı kuran güçlü bir yaya aksı oluşturulup, ortasına park alanları konularak dinlence eylemlerinin artırılması sağlanmıştır.
- 5 numarada konut alanları genişletilmiştir. Bunun nedeni meydana besleyen konut alanlarını artırmaktır. Bu artırım ile güneydeki konut alanlarından azaltma ve sosyal donatı olarak yeşil alan miktarını artırma ile mümkün olmuştur. Alanda mevcutta 10 metrelik yaya yolu olan aks 12 metrelik taşıt yoluna dönüştürülmüştür. Bunun nedeni meydana besleyen 15 metrelik kuzey güney aksındaki yolun 12 metreye indirilip yeniden düzenlenmesi ile artan ulaşım talebini karşılamaktır.
- 6 numaralı alanda 15 metrelik yolun kaldırılması ile birlikte mevcutta var olan açıklık alan meydan olarak tanımlanmıştır. Meydan doğu batı ve güney yönlerden güçlü yaya aksları ile güçlendirilmiştir.
- 7 numaradaki alanda 10 metrelik yaya aksı 12 metre genişliğe çıkartılarak taşıt yoluna dönüştürülmüştür. Bunun nedeni mevcut plandaki 15 metrelik yolun kaldırılmasıdır.
- 8 numaralı alandaki kavşak mülkiyet desenine ve kentsel yapıya uygun olarak şekilde yeniden düzenlenmiştir.
- 9 numaralı alanda, mevcut nazım imar planından gelen yeşil alan uygulama imar planına işlenmiştir. Kişi başına düzen yeşil alan miktarının artması kentsel alanların kalitesinin de artmasına yol açmaktadır.
- 10 numaralı alandaki otopark mülkiyet desenine uygun olarak kuzeye kaydırılmıştır.



Şekil 7 Öneri İmar Planı Değişikliği ve Mer'i plan karşılaştırması

#### 4. Hukuki Dayanak :

Hukuken ve mevzuatta yer alan hükümlere uygunluğu bakımından;

- 1) İmar planları kentin rasyonel olarak gelişmesini sağlamak amacıyla oluşturulmuş gelişmede katkısı bulunan tüm aktörlerce ( kamu, yerel yönetim, mülk sahipliği, yapı yapıcı, yatırımcı, vatandaş, devlet ...) rehber alınan 2 boyutlu belgelerdir. Ana ilkesi kamu yararı ve kentli çıkarlarını uygun değer düzeyde tutmaktır. Yukarıda sözü geçen imar planı değişiklik talebinin ana çıkış noktası mülkiyet dokusunun olanaklarından faydalanarak, yerleşme karakterine uygun yeni bir merkez alanı oluşturmak nedeniyle mekânsal yeniden düzenleme gereğidir.

- 2) Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinde İmar Planı Değişiklikleri Başlığı altında 6. Fıkra da İmar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergâhına ait imar planı değişikliklerinde b bendinde “yolların kaydırılmasında, mülkiyet ve yapılaşma durumu dikkate alınır” dendiği için söz konusu imar planı değişikliği hukuki açıdan sorunsuzdur.

## 5. Sonuç :

Önerilen plan tadilat teklifi, yerleşmenin merkezinin yeniden tasarlanması sebebiyle nazım plana işlenmesi sonucu uygulama imar planının söz konusu plana uygun hale getirilmesi ve planın denge ve sürekliliğinin sağlanması amacıyla mülkiyet desenine de uygun biçimde ulaşım ve arazi kullanımı kararlarının yeniden belirlenmesini amaçlamaktadır. Değişiklik teklifi kamu yararını temel dayanak almaktadır ve bu yönüyle planlama ilke ve esaslarına uygundur.