

T.C.
KESAN BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 2025-104 İlgili Müdürlük : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Karar Tarihi : 03.06.2025 İlgili Şeflik :
Karar Konusu : Nazım ve Uygulama Plan Değişikliği

Meclis 1. Başkan V.: Rasim ERGENE
Üyeler

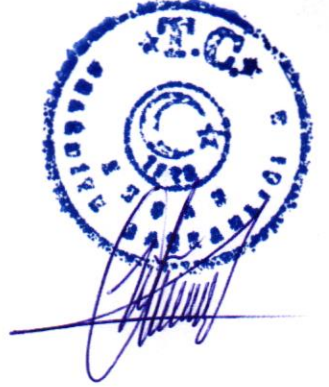
:Şakir Bilgin ATLI
İşıl Irmak EREL
Cahit KEMER
Mehmet TABARLI
Coşun DÜDÜK
Neziha Simay ÇELİK
Zafer TINMAZ

Serdar DUMAN
Figen KANAR KAYSERİ
Mertcan ÖZKAYA
Mustafa AK
Şafak USLU
Nuriye ALTIN
Yakup BALCI

Çiğdem ÇELİKTUĞ ÖZTÜRK
Mustafa Naci ÖZTÜRK
Bayram ŞEKER
Ş.İsmail BÜYÜKVARLIK
İsmail KELEŞ
Berkay USLU

KARAR

MECLİS 1.BAŞKAN VEKİLİ : 02.05.2025 tarih ve 2025-87 sayılı Belediye Meclis Kararı ile incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen imar yolu ve park alanına ilişkin plan değişikliği talebi 27 Mayıs 2025 tarihinde yapılan İmar ve Bayındırlık Komisyon toplantısında uygun bulunmuş olup, Edirne İli, Keşan İlçesi, Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 244 Ada 21- 73-74 Parseller İle Tescil Harici Alana Ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği (NİP-221094534) ve Edirne İli, Keşan İlçesi, Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 244 Ada 21-73-74 Parseller İle Tescil Harici Alana Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği (UİP-221094532), 3194 sayılı İmar Kanununun 8.Maddesi (b) bendi gereğince oy birliği ile kabul edilerek karara bağlandı.



Rasim ERGENE
Meclis 1. Başkan V.

Çiğdem ÇELİKTUĞ ÖZTÜRK
Katip

Mertcan ÖZKAYA
Katip

KEŞAN G17-a-18-b
(EDİRNE)

KESAN
(EDİRNE)
G17-a-18-b-2-b

G17-a-13-c-3-c

4 523 974.39

ITRF 94 KOORDİNAT SİSTEMİNDE VE 19980
EPİGRAMA, UZUNLUĞU 100 M. VE 1/500
LTD. STİ. TARAFINDAN YAPILAN 168 ADET
HULASAZ HARİTA ÖZELİ
24 / 07 / 2009



İLLER BANKASI
A. SERHAR TIRYAKI
HARİTA BAKİRESİ BAŞKANI

EDİRNE İLİ, KESAN İLÇESİ, MUSTAFA KEMAL PAŞA MAHALLESİ
244 ADA 21-73-74 PARSELLER İLE TESCİL HARİCİ ALANA AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

1. SINIRLAR

T.T. PLANLAMA SINIRI

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

MÜLKİYET SINIRI

FONKSİYON AYRIM SINIRI

2. ALAN KULLANIMLARI

2.1. YAPIL DÜZENİ VE YOGUNLUKLARI

KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ

ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

3. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TİCARET+KONUT ALANI (TICK-2)

4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK ALANI

PLAN NOTLARI:

1. PLAN, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU BİR BÜTÜNDÜR.
2. KESAN (EDİRNE) MERKEZ 1. ETAP İLAVE VE REVİZYON İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
3. UYGULAMA PARSELLERİN ZEMİNDEKİ SAYISAL APLİKASYONUNA GÖRE YAPILMISAKTIR.
4. PLANDA BELİTİLMİYEN HUSUSLAR 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNCE BELİRLENECEKTİR.

G17-a-18-b-2-c

1/1000

MÜHÜR: İTİFAHİT: UZUNLUĞU 100 M. VE 1/500 LTD. STİ.

KESAN G17-a-18-b-2-b
(EDİRNE)

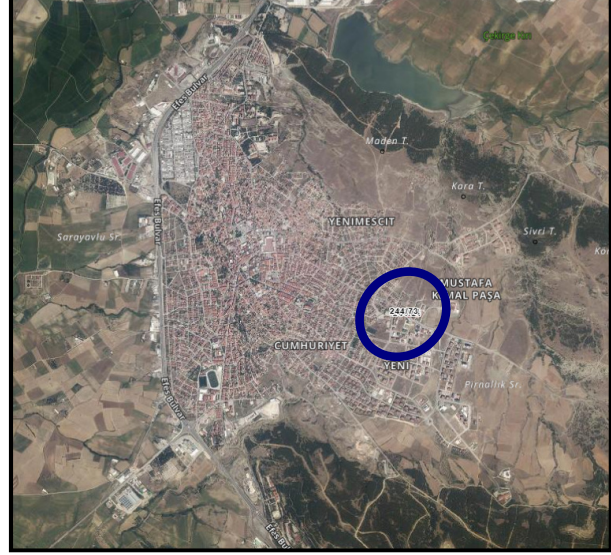
EDİRNE İLİ, KEŞAN İLÇESİ, MUSTAFA KEMAL PAŞA MAHALLESİ, 244 ADA 21-73-74 PARSELLER İLE TESCİL HARİCİ ALANA AİT PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

I. PLANLANAN ALANIN YERİ:

Planlamaya konu olan taşınmaz tapuda; Edirne İli, Keşan İlçesi, Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 244 Ada 21-73-74 Parseller ile tescil harici alanda kayıtlı olup; şahıs mülkiyetindedir.



Şekil 1: Edirne'deki konumu



Şekil 2: Keşan İlçesi'ndeki konumu



Şekil 3: Uydu Görüntüsü

II. PLANLAMANIN KONUSU:

Keşan Belediye Meclisinin 24.07.2017 tarih ve 88 sayılı Meclis Kararı ile Onaylı Keşan (Edirne) Merkez 1. Etap 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planında planlamaya konu 244 Ada 21-73-74 Parseller Ticaret+Konut Alanında; Tescil Harici Alan ise Yol Alanı ile Park Alanı içerisinde yer almaktadır. Keşan Belediye Meclisinin 24.07.2017 tarih ve 87 sayılı Meclis Kararı ile Onaylı 1/5000 Ölçekli Keşan (Edirne) İlave ve Revizyon Nazım İmar Planında planlamaya konu 244 Ada 21-73-74 Parseller Ticaret+Konut Alanında; tescil harici alan ise Park Alanı içerisinde yer almaktadır.

244 Ada 21-73-74 Parsellere komşu tescil harici alandaki sürekliliği olmayan yaya yolunun Park Alanına dönüştürülmesi ile mevcuttaki Park Alanı sınırının revize edilerek Ticaret+Konut Alanında düzenleme yapılmasına yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği; mevcuttaki park alanı sınırının revize edilmesine yönelik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği dosyası hazırlanmıştır.

III. YÖNETİM YAPISI:

Edirne İli, Keşan İlçesi, Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 244 Ada 21-73-74 Parseller ile tescil harici alan Keşan Belediye sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmazlar, imar uygulamaları açısından, Keşan Belediyesi yetki alanında kalmaktadır.

IV. İMAR PLANININ AÇIKLANMASI:

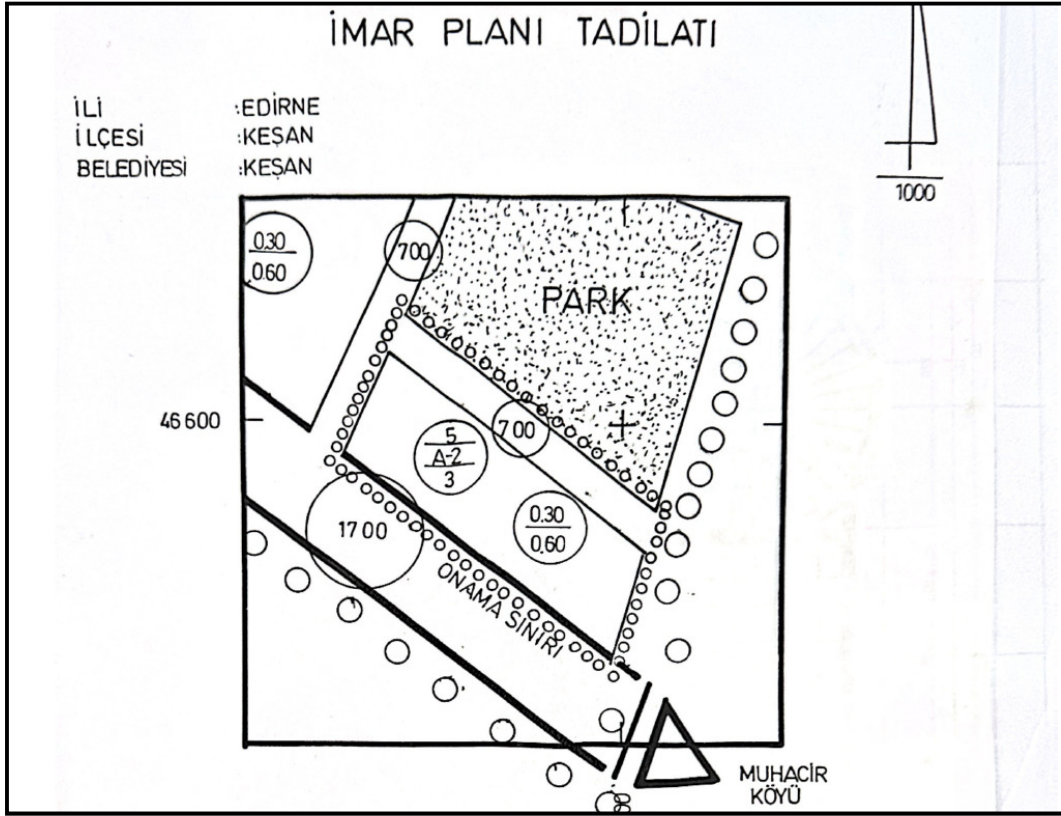
Keşan Belediye Meclisinin 24.07.2017 tarih ve 87 sayılı Meclis Kararı ile Onaylı 1/5000 Ölçekli Keşan (Edirne) İlave ve Revizyon Nazım İmar Planında planlamaya konu 244 Ada 21-73-74 Parseller Ticaret+Konut Alanında; tescil harici alan ise Park Alanı içerisinde yer almaktadır.

Keşan Belediye Meclisinin 24.07.2017 tarih ve 88 sayılı Meclis Kararı ile Onaylı Keşan (Edirne) Merkez 1. Etap 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planında planlamaya konu 244 Ada 21-73-74 Parseller Ticaret+Konut Alanında; tescil harici alan ise Yol Alanı ile Park Alanı içerisinde yer almaktadır.

Planlama Süreci:

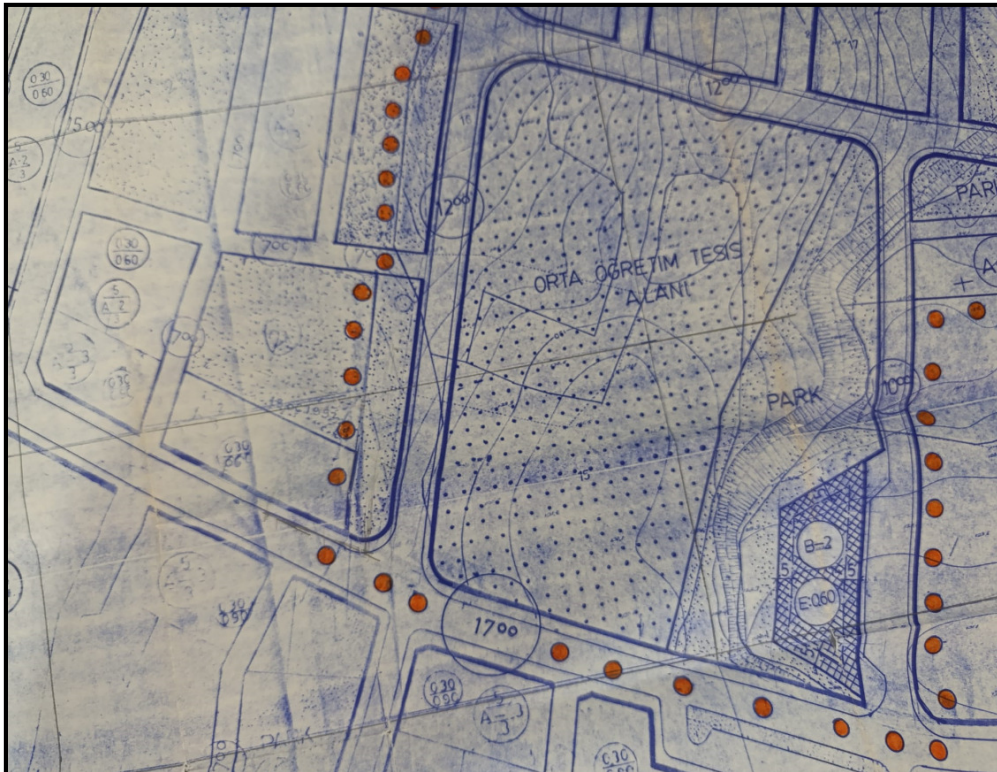
244 Ada 21-73-74 Parsellerin bulunduğu alan (eski 21 ve 22 parseller) 22/07/1986 tarihi ile onaylı ilk imar planlarında parsellerin bir kısmı konut alanında iken; parsellerin tamamı park alanına dönüştürülmesine yönelik plan tadilatı yapılmış ve 13/06/1989 tarih ve 32 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanmıştır.

21 ve 22 no'lu parsellerin tamamının park alanına dönüştürülmesi ile oluşan mağduriyetin giderilmesi amacıyla; söz konusu alandaki park alanının, bir bölümünün Konut Alanı ve 7 metrelik yaya yoluna çevrilmesi ile ilgili plan tadilatı hazırlanmış ve 19/06/1992 tarih ve 36 sayılı Belediye Meclis Kararı onanmıştır (Şekil 4).

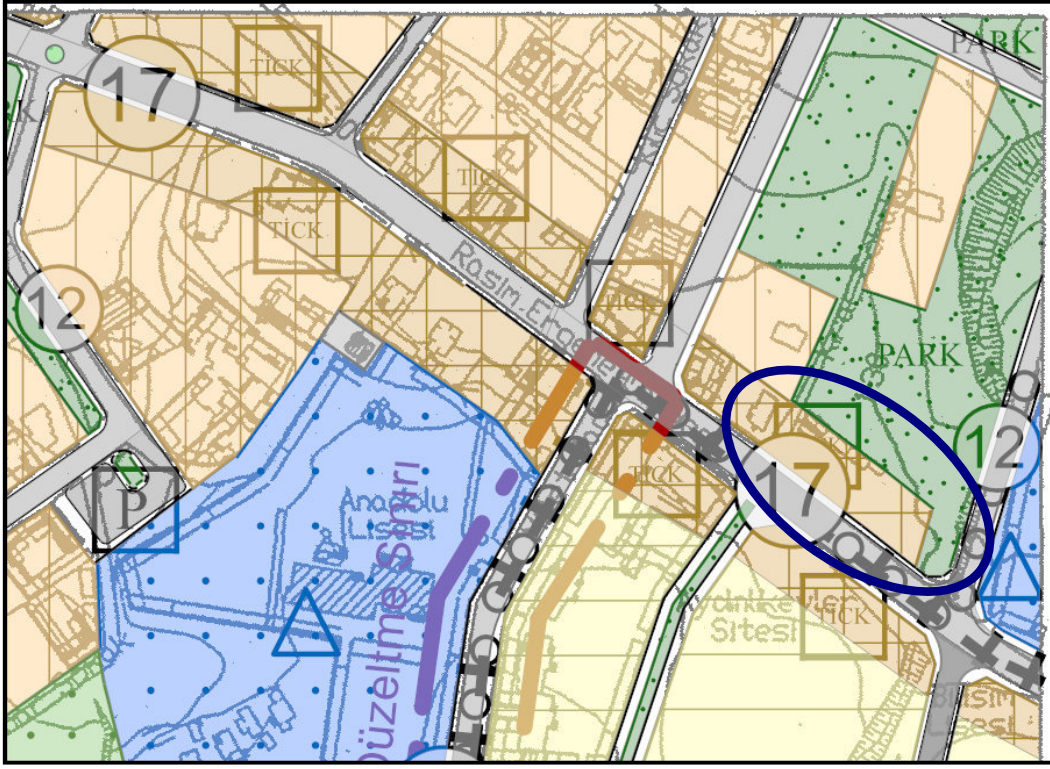


Şekil 4: 19/06/1992 tarih ve 36 Karar Sayısı İle Onaylı İmar Planı Tadilatı

Eski 250 Ada 10-14-15-16-17 parsellerde okul inşaatı yapılması amacıyla plan tadilatı hazırlanmış ve bu plan tadilatı ile birlikte 21 sayılı parselin de dahil olduğu söz konusu alanda DSİ XI. Bölge Müdürlüğü'nün 08/01/2004 tarih ve 172 sayılı görüşü doğrultusunda Park Alanı işlenmiş ve 06/10/2004 tarih ve 2004-62 sayılı Belediye Meclis Kararı onanmıştır (Şekil 5).

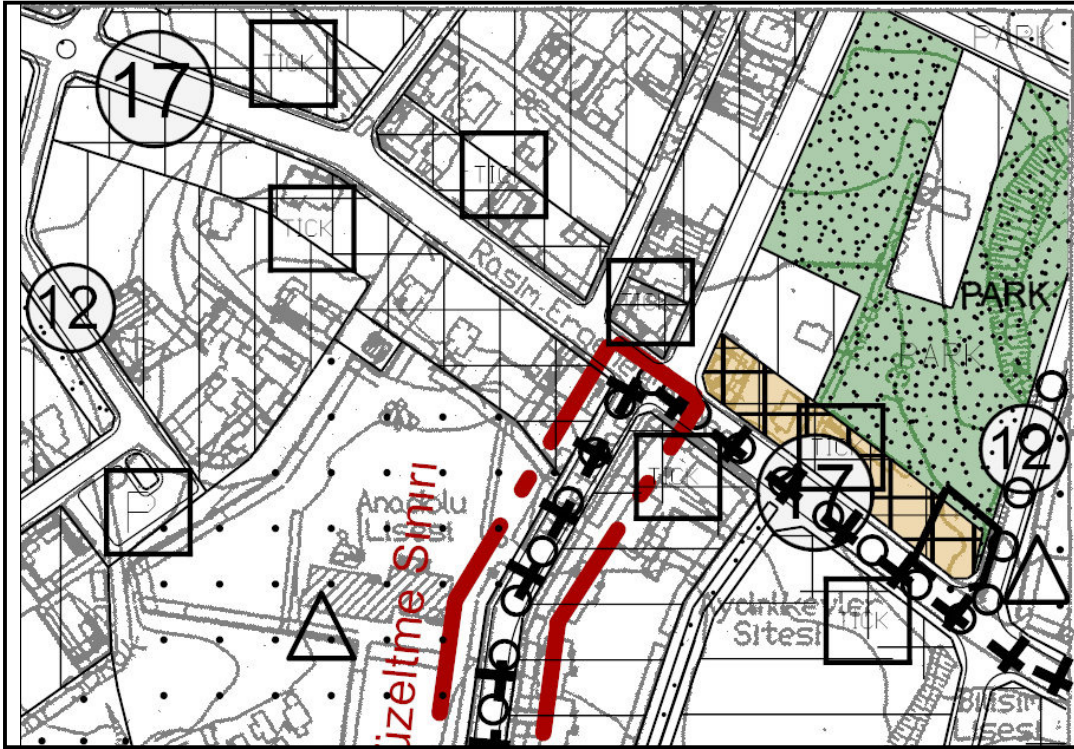


Şekil 5: 06/10/2004 tarih ve 2004-62 Karar Sayısı İle Onaylı İmar Planı Tadilatı



Şekil 7: 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı (G17A18B)

Dsi 11. Bölge Müdürlüğü'nün 13/08/2012 tarih ve B.23.1.DSİ.1.11.10.00-120-378690 sayılı yazısı da dikkate alınarak; 21 parsellerin doğusundan geçen derenin güncel çatak sınırlarını içine alacak şekilde Park Alanının yeni sınırları belirlenmiş ve böylelikle mevcuttaki dere çatağı korunmuştur. 1/5000 Ölçekli Meri İmar Planında yaya yolları planda işli olmadığından plan değişikliği onama sınırı 244 Ada 21 Parsel ile tescil harici alandan geçirilmiştir (Şekil 8).



Şekil 8: 1/5000 Ölçekli Öneri Nazım İmar Planı (G17A18B)

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği:

Keşan Belediye Meclisinin 24.07.2017 tarih ve 88 sayılı Meclis Kararı ile Onaylı Keşan (Edirne) Merkez 1. Etap 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planında planlamaya konu 244 Ada 21-73-74 Parseller Ticaret+Konut Alanında; tescil harici alan ise Yol Alanı ile Park Alanı içerisinde yer almaktadır (Şekil 8).

Dsi 11. Bölge Müdürlüğü'nün 13/08/2012 tarih ve B.23.1.DSİ.1.11.10.00-120-378690 sayılı yazısı da dikkate alınarak; 21 parsellerin doğusundan geçen derenin güncel çatak sınırlarını içine alacak şekilde Park Alanının yeni sınırları belirlenmiş ve böylelikle mevcuttaki dere çatağı korunmuştur.

Ayrıca 244 Ada 21-73-74 Parsellere komşu tescil harici alandaki sürekliliği olmayan 7 metrelik yaya yolunun kapatılarak, park Alanına dahil edilmiştir. Kapatılan yaya yolunun terki yapılmış da olsa yerinde açılmamış olup, fiiliyatta kullanılan bir yol güzergahı değildir.

Onaylı İmar Planında 244 Ada 21-73-74 Parseller, 1203,87 m²'lik Ticaret+Konut Alanı kalmakta iken; Park alanının güncel çatak sınırına kaydırılması ile Ticaret+Konut Alanında 216,83 m² artış meydana gelmiş ve toplamda 1420,70 m² olarak teklif edilmiştir. Ticaret+Konut Alanın yapılaşma koşulu, Ayırık Nizam 3 Kat; TAKS:0.30; KAKS:0.90 aynı kalmak koşulu ile korunmuştur. Ticaret+Konut Alanının artan alanına göre ek nüfus için gerekli yeşil alan hesabı aşağıda yapılmıştır.

$$216,83 \times (0,90) = 195,14 \text{ m}^2 \text{ maksimum ilave inşaat alanı}$$

$$195,14 / 125 = 1,56 \text{ hane (2 hane)}$$

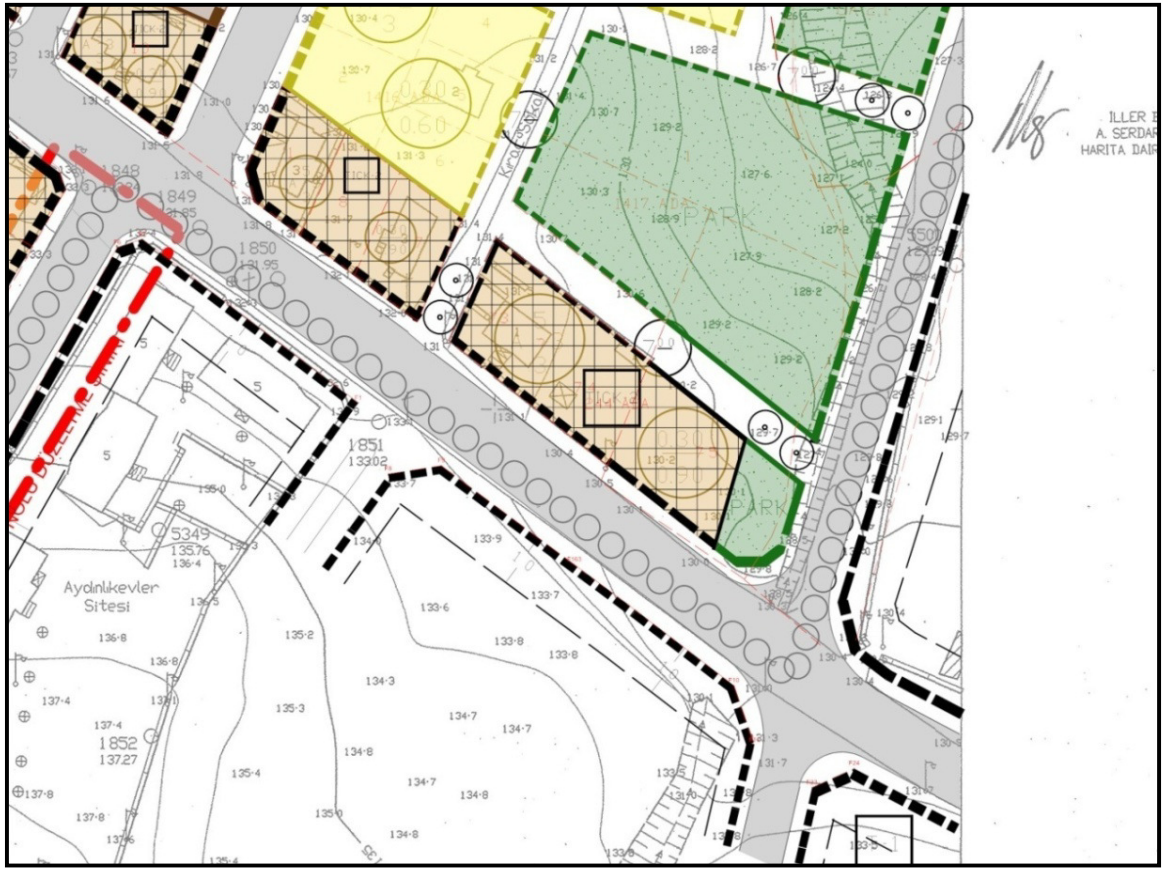
$$2 \times 3 = 6 \text{ kişi ek nüfus}$$

$$6 \times 10 = 60 \text{ m}^2 \text{ yeşil alan}$$

Bu doğrultuda en az 60 m² yeşil alan ihtiyaç duyulmuştur.

Kapatılan yaya yolu ile birlikte park alanında toplamda 284,97 m² artış meydana gelmiş olup, gerekli yeşil alan ihtiyacı bu alandan karşılanacaktır.

Plan değişikliği onama sınırı, 244 Ada 21-73-74 parseller ile tescil harici alanın planlamaya konu alanı dahil edilerek geçirilmiştir (Şekil 9).



Şekil 7: 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı G17A18B2B)



Şekil 8: 1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı (G17A18B2B)

Aşağıdaki arazi kullanım tablosuna göre onaylı ve öneri imar planındaki alan büyüklükleri belirtilmiştir.

ARAZİ KULLANIMI				
		Onaylı İmar Planı (m ²)	Öneri İmar Planı (m ²)	Fark
1	Ticaret+Konut Alanı (2)	1203,87 m ²	1420,70 m ²	+216,83
2	Park Alanı	3254,67 m ²	3539,64 m ²	+284,97
3	Yollar	501,8 m ²	-	-501,8
TOPLAM		4960,34 m ²	4960,34 m ²	/

Tablo 1: Arazi Kullanımı

V. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

Mekansal Planlar yapım Yönetmeliği “Tanımlar ve Mekânsal Kullanım Esasları” başlıklı bölümünde;“i) Sosyal altyapı alanları: Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir.”,“k) Teknik altyapı alanları: Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir.” olarak tanımlanmıştır.

İmar Kanunu 46. Maddesine göre “Ek Madde 8 – (Ek:14/2/2020-7221/12 md.) Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur.” ifade edilmektedir.

Mevzuata göre; nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Tablo’daki standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılması gerekmektedir. Ancak yapılan plan tadilatı ile birlikte gerekli yeşil alan miktarı planlara işlenmiş olup, planın ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozacak herhangi bir işlem yapılmamıştır.

VI. PLAN NOTLARI:

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI

1. PLAN, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU BİR BÜTÜNDÜR.
2. KEŞAN (EDİRNE) İLAVE VE REVİZYON İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
3. PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLAR 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNCE BELİRLENECEKTİR.

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI

1. PLAN, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU BİR BÜTÜNDÜR.
2. KEŞAN (EDİRNE) MERKEZ 1. ETAP İLAVE VE REVİZYON İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
3. UYGULAMA PARSELLERİN ZEMİNDEKİ SAYISAL APLİKASYONUNA GÖRE YAPILACAKTIR.
4. PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLAR 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNCE BELİRLENECEKTİR.