

T.C.
KESAN BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 2025-135 İlgili Müdürlük : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Karar Tarihi : 04.09.2025 İlgili Şeflik :
Karar Konusu : Aşağı Zaferiye Mah. 268-1853-1854 Parsel
Plan Değişikliği

Meclis Başkanı : Opr. Dr. Mehmet ÖZCAN
Üyeler :

Şakir Bilgin ATLI	Rasim ERGENE	Mertcan ÖZKAYA	Çiğdem ÇELİKTUĞ ÖZTÜRK
İşıl Irmak EREL	Figen KANAR KAYSERİ	Bayram ŞEKER	Mehmet MERİÇ
Mustafa Naci ÖZTÜRK	Cahit KEMER	Mustafa AK	Aydın MERİÇ
Ş.İsmail BÜYÜKVARLIK	Coşun DÜDÜK	Nuriye ALTIN	Hüseyin YAVAŞ
İsmail KELEŞ	Yakup BALCI	Şafak USLU	Mehmet TABARLI
Berkay USLU	Zafer TINMAZ	Neziha Simay ÇELİK	Onur ULUCA

KARAR

MECLİS BAŞKANI : Belediye Meclisinin 2025-122 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, ilçemiz Aşağı Zaferiye Mahallesi 1853 ve 1854 adaya ilişkin Edirne İdare Mahkemesinin kararıyla iptal edilmesi üzerine yeniden hazırlanan “Keşan-Aşağı Zaferiye Mahallesi Mahkeme Kararına İstinaden 268-1853-1854 Nolu Yapı Adalarına Ait 1/5000 Nazım İmar Planı (NİP-221104700)” ve “Keşan-Aşağı Zaferiye Mahallesi Mahkeme Kararına İstinaden 268-1853-1854 Nolu Yapı Adalarına Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (UİP-221104702)”, 3194 Sayılı İmar Kanununun 8. Maddesi (b) bendi gereği görüşülüp, oy birliği ile kabul edilerek karara bağlandı.

27 AĞUSTOS 2025 İMAR KOMİSYON RAPORU

Aşağı Zaferiye Mahallesi, 1853 ve 1854 adada (eski 265 ve 268 numaralı adalar) Edirne İdare Mahkemesi 2023/2411 Esas, 2025/983 Sayılı Kararı ile imar planı ve dayanaksız kalan parselasyon planının iptaline karar verilmiştir.

2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 28. Maddesi “Danıştay, bölge idare mahkemeleri, idare ve vergi mahkemelerinin esasa ve yürütmenin durdurulmasına ilişkin kararlarının icaplarına göre idare, gecikmeksizin işlem tesis etmeye veya eylemde bulunmaya mecburdur. Bu süre hiçbir şekilde kararın idareye tebliğinden başlayarak otuz günü geçemez.” hükmü gereğince imar planlarının yeniden hazırlanmasına ilişkin konu meclis gündemine alınmış, 03.07.2025 tarih ve 2025-122 sayılı Belediye Meclis Kararı ile görüşülmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Parselasyon planı ve imar planları birlikte çalışılmış, düzenleme ortaklık payında (DOP) değişiklik yapılmamasına karar verilmiştir. Düzenleme ortaklık payı oranının artmaması amacıyla, imar yolu yeniden açılmamıştır. Yapılaşma oranları aynen korunmuştur. 1854 ada 5 numaralı parselin düzenleme ortaklık payı kesintisinden sonra kalan 157,05 m², Maliye Hazinesi mülkiyetindeki 11,95 m² ve Keşan Belediyesi mülkiyetindeki 38,88 m²lik hisseler birleştirilerek 207,88 m² yüzölçümünde bir parsel oluşturulması amaçlanmıştır. 1854 ada 5 numaralı parselde mevcutta bulunan hisse oranları, 1853 adada, eski kadaströ parselleri yerinden hisse olarak verilmiştir.

“Keşan-Aşağı Zaferiye Mahallesi, Mahkeme Kararına İstinaden 268-1853-1854 No’lu Yapı Adalarına Ait 1/5.000 Nazım İmar Planı Değişikliği” ve “Keşan-Aşağı Zaferiye Mahallesi, Mahkeme Kararına İstinaden 268-1853-1854 No’lu Yapı Adalarına Ait 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği” İmar ve Bayındırlık Komisyonu tarafından uygun bulunmuştur. Karara bağlanmak üzere Belediye Meclisine havalesine karar verilmiştir.

Opr. Dr. Mehmet ÖZCAN
Meclis Başkanı

Çiğdem ÇELİKTUĞ ÖZTÜRK
Katip Üye

Mertcan ÖZKAYA
Katip Üye



EDİRNE - KEŞAN - AŞAĞI ZAFERİYE MAHALLESİ
Mahkeme Kararına İstinaden 268-1853-1854 No'lu Yapı Adalarına Ait
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

MEVCUT KONUT ALANI
(ORTA YOĞUNLUK)

TİCARET-KONUT ALANI

PARK VE
YEŞİL ALAN

PLAN NOTU:
* Bu planda açıklanmayan konularda imar mevzuatı, ilgili mevzuat hükümleri, mevcut imar planı hüküm ve şartları geçerlidir.

KEŞAN
(EDİRNE)
G17-a-18-b

G17-a-13-c

4 523 974.39

470 485

İTBF 96 KOORDİNAT SİSTEMİNDE VE 19980
EPÖKÜNDÜ, UYUMLU HRT, M.H. VE M.S.
LTD. STİ. TARAFINDAN YAPILAN 21 ADET
HALİHAZIR HARİTA ONANDI.

24 / 07 / 2009



İLLER BANKASI
A. SERDAR TIRYAKI
HARİTA DAİRESİ BAŞKANI

G17-a-18-b

470 474.91

4 521 198.11

470 000

MÜTEAHHİT UYUMLU HRT, M.H. VE M.S. LTD. STİ.

1/5000

G17-a-18-c

469 500

469 000

463 500

4 521 206.83

468 365.97

4 521 500

4 522 000

4 522 500

4 523 000

4 523 500

468 377.85

01						17
06						
11	a	b	c	d	e	
16	b	c	d	e	f	
21	21	22	23	24	25	
26	26	27	28	29	30	

4 523 983.11

468 377.85

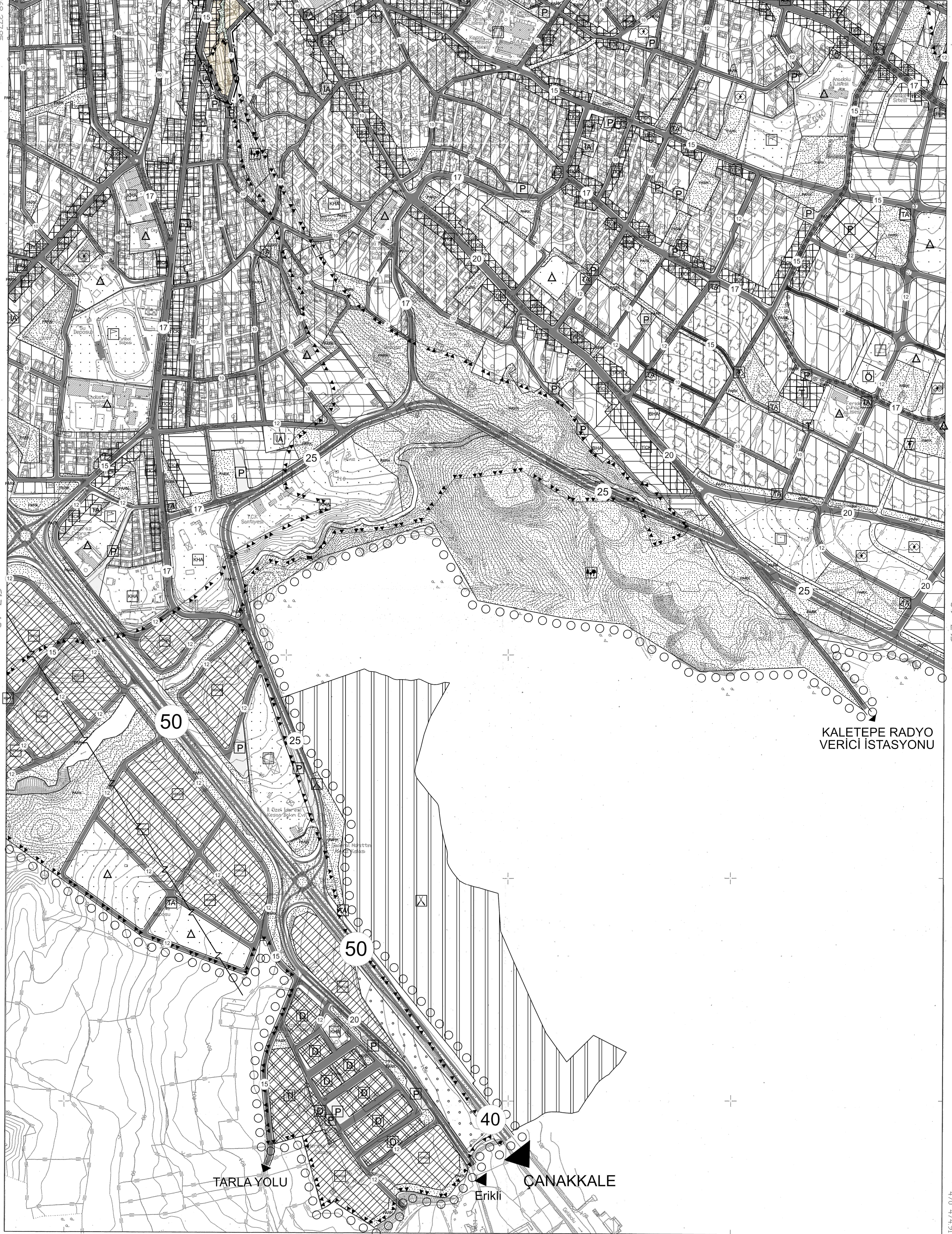
468 377.85

468 377.85

468 377.85

468 377.85

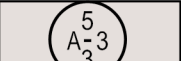
468 377.85



KEŞAN
(EDİRNE)
G17-a-18-b

EDİRNE - KEŞAN - AŞAĞI ZAFERİYE MAHALLESİ
Mahkeme Kararına İstinaden 268-1853-1854 No'lu Yapı Adalarına Ait
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



KONUT ALANI



TİCARET-KONUT ALANI



PARK

PLAN NOTU:

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

KEŞAN
(EDİRNE)
G17-a-18-b-1-c

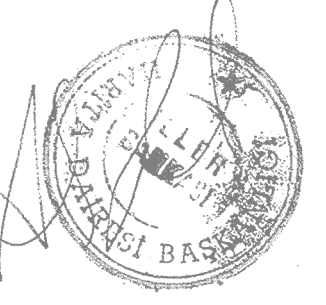
G17-a-13-c-4-d

G17-a-18-b-1-d

1/1000

MÜHÜR: UNİVERSİTE HRT. M.H. VE M.S. LTD. STİ.

KEŞAN
(EDİRNE)
G17-a-18-b-1-a



İLLER BANKASI
A SERMAYE YATIRIMI
HARİTA DAİRESİ BAŞKANI

96 KOORDİNAT SİSTEMİNDE VE 1980
YILINDA, UNİVERSİTE HRT. M.H. VE M.S.
TARAFINDAN HARİTALANAN 168 ADET
KALKINIM HARİTA ÇİZİMİ
24/07/2009

01	06	11	16	21	22	23	24	25
a	b	c	d	e	f	g	h	i
01	06	11	16	21	22	23	24	25
a	b	c	d	e	f	g	h	i

4 523 983.11

468 377.85

4 523 900

4 523 800

4 523 700

4 523 600

4 523 500

4 523 400

4 523 300

4 523 289.04

468 374.88

468 400

468 500

468 600

468 700

468 800

468 900

468 980

468 990

468 995

468 998

468 999

468 999.5

468 999.8

468 999.9

468 999.95

468 999.98

468 999.99

468 999.995

468 999.998

468 999.999

468 999.9995

468 999.9998

468 999.9999

468 999.99995

468 999.99998

468 999.99999

468 999.999995

468 999.999998

468 999.999999

468 999.9999995

468 999.9999998

468 999.9999999

468 999.99999995

468 999.99999998

468 999.99999999

468 999.999999995

468 999.999999998

468 999.999999999

468 999.9999999995

468 999.9999999998

468 999.9999999999

468 999.99999999995

468 999.99999999998

468 999.99999999999

468 999.999999999995

468 999.999999999998

468 999.999999999999

468 999.9999999999995

468 999.9999999999998

468 999.9999999999999

468 999.99999999999995

468 999.99999999999998

468 999.99999999999999

468 999.999999999999995

468 999.999999999999998

468 999.999999999999999

468 999.9999999999999995

468 999.9999999999999998

468 999.9999999999999999

468 999.99999999999999995

468 999.99999999999999998

468 999.99999999999999999

468 999.999999999999999995

468 999.999999999999999998

468 999.999999999999999999

468 999.9999999999999999995

468 999.9999999999999999998

468 999.9999999999999999999

468 999.99999999999999999995

468 999.99999999999999999998

468 999.99999999999999999999

468 999.999999999999999999995

468 999.999999999999999999998

468 999.999999999999999999999

468 999.9999999999999999999995

468 999.9999999999999999999998

468 999.9999999999999999999999

468 999.99999999999999999999995

468 999.99999999999999999999998

468 999.99999999999999999999999

468 999.999999999999999999999995

468 999.999999999999999999999998

468 999.999999999999999999999999

468 999.9999999999999999999999995

468 999.9999999999999999999999998

468 999.9999999999999999999999999

468 999.99999999999999999999999995

468 999.99999999999999999999999998

468 999.99999999999999999999999999

468 999.999999999999999999999999995

468 999.999999999999999999999999998

468 999.999999999999999999999999999

468 999.9999999999999999999999999995

468 999.9999999999999999999999999998

468 999.9999999999999999999999999999

468 999.99999999999999999999999999995

468 999.99999999999999999999999999998

468 999.99999999999999999999999999999

468 999.999999999999999999999999999995

468 999.999999999999999999999999999998

468 999.999999999999999999999999999999

468 999.9999999999999999999999999999995

468 999.9999999999999999999999999999998

468 999.9999999999999999999999999999999

468 999.99999999999999999999999999999995

468 999.99999999999999999999999999999998

468 999.99999999999999999999999999999999

468 999.999999999999999999999999999999995

468 999.999999999999999999999999999999998

468 999.999999999999999999999999999999999

468 999.9999999999999999999999999999999995

468 999.9999999999999999999999999999999998

468 999.9999999999999999999999999999999999

468 999.99999999999999999999999999999999995

468 999.99999999999999999999999999999999998

468 999.99999999999999999999999999999999999

468 999.999999999999999999999999999999999995

468 999.999999999999999999999999999999999998

468 999.999999999999999999999999999999999999

468 999.9999999999999999999999999999999999995

468 999.9999999999999999999999999999999999998

468 999.9999999999999999999999999999999999999

468 999.99999999999999999999999999999999999995

468 999.99999999999999999999999999999999999998

468 999.99999999999999999999999999999999999999

468 999.999999999999999999999999999999999999995

468 999.999999999999999999999999999999999999998

468 999.999999999999999999999999999999999999999

468 999.9999999999999999999999999999999999999995

468 999.9999999999999999999999999999999999999998

468 999.99

468 999.995

468 999.998

468 999.999

468 999.9995

468 999.9998

468 999.99

468 999.995

468 999.998

468 999.999

468 999.9995

468 999.9998

468 999.99

468 999.995

468 999.998

468 999.999

468 999.9995

468 999.9998

468 999.99

468 999.995

468 999.998

468 999.999

468 999.9995

468 999.9998

468 999.99

468 999.995

468 999.9999999



**KEŞAN-AŞAĞI ZAFERİYE MAHALLESİ, MAHKEME
KARARINA İSTİNADEN 268-1853-1854 NO'LU YAPI
ADALARINA AİT 1/5.000 NAZIM VE 1/1.000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



İÇİNDEKİLER

1.	PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ.....	3
2.	PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI.....	3
3.	İLGİLİ MEVZUAT VE YETKİ	4
4.	PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU	4
5.	MERİ PLAN DURUMU ve GEÇMİŞ PLAN SÜRECİ	5
6.	PLAN KARARLARI	6

1. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

Planlama alanı, Edirne ili Keşan ilçesi Aşağı Zaferiye Mahallesi sınırları içerisinde, Anafartalar Caddesi, Çukurçeşme, Fırın ve Cami Sokak arasında bulunan 268-1853-1854 numaralı kadastro adalarını kapsamaktadır. Söz konusu alan, Keşan ilçe merkezinin yapılaşmış dokusu içerisinde yer almaktadır ve kentsel ulaşım aksları ve mevcut sosyal donatı alanlarına yakın bir konumdadır. Ayrıca Aşağı Zaferiye Mahallesi Camii'ne yaklaşık 120 metre mesafede olup ilçenin ana arterlerinden biri olan Anafartalar Caddesine cephesi de vardır.

Planlama alanında, mevcutta ağırlıklı olarak konut kullanımı olmakla birlikte özellikle ulaşım aksları üzerinde zemin katlarda ticaret birimleri ile üst katlarda konut kullanımlarının bir arada bulunduğu konut+ticaret fonksiyonu gözlenmektedir.



Şekil 1 Konum ve Mevcut Durum Haritası

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI

Planlama alanına ait 08.11.2018 tarih ve 2018-190 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylı imar planına göre, İmar Kanununun 18. Maddesi uygulanarak parselasyon işlemi yapılmıştır. Ancak 268 ada 17 parsel (yeni 1854 ada 5 parsel) sahibi, mevcut yapısı ve parselasyonda hissedarlık oluştuğu için mağdur olduğu gerekçesiyle konuyu yargıya taşımıştır.

Keşan-Aşağı Zaferiye Mahallesi, Mahkeme Kararına İstinaden 268-1853-1854 No'lu Yapı Adalarına Ait 1/5.000 Nazım ve 1/1.000 Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu

Edirne İdare Mahkemesi 2025/983 sayılı kararında davacı lehine 268 ada 17 parsel ile ilgili imar planlarını ve parselasyon işlemini iptal etmiştir. Bu nedenle mahkeme kararına uygun imar planı düzenlemesi gerekmiş, 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği düzenlenmiştir.

3. İLGİLİ MEVZUAT VE YETKİ

Planlama alanındaki nazım ve uygulama imar planı değişiklikleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine tabidir. Edirne, büyükşehir belediyesi statüsünde olmadığı için yetki ve sorumluluklar il özel idaresi ve ilgili belediyeler arasında paylaşılmaktadır.

Planlama alanı, Edirne ili, Keşan ilçesi, Keşan Belediye sınırları dâhilinde olduğundan, nazım ve uygulama imar planı değişiklikleri onayı Keşan Belediyesi yetkisindedir.

4. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı ağırlıklı olarak özel mülkiyette olup konut ve işyeri olarak yapılaşmış, yapılaşmaktadır. Eski mülkiyet dokusu ve son mülkiyet dokusu aşağıdaki krokide gösterilmiştir. Son mülkiyet durumu yargı kararıyla iptal edildiği için, yargı kararına uygun bu imar planı değişikliğiyle tekrar düzenlenecektir.



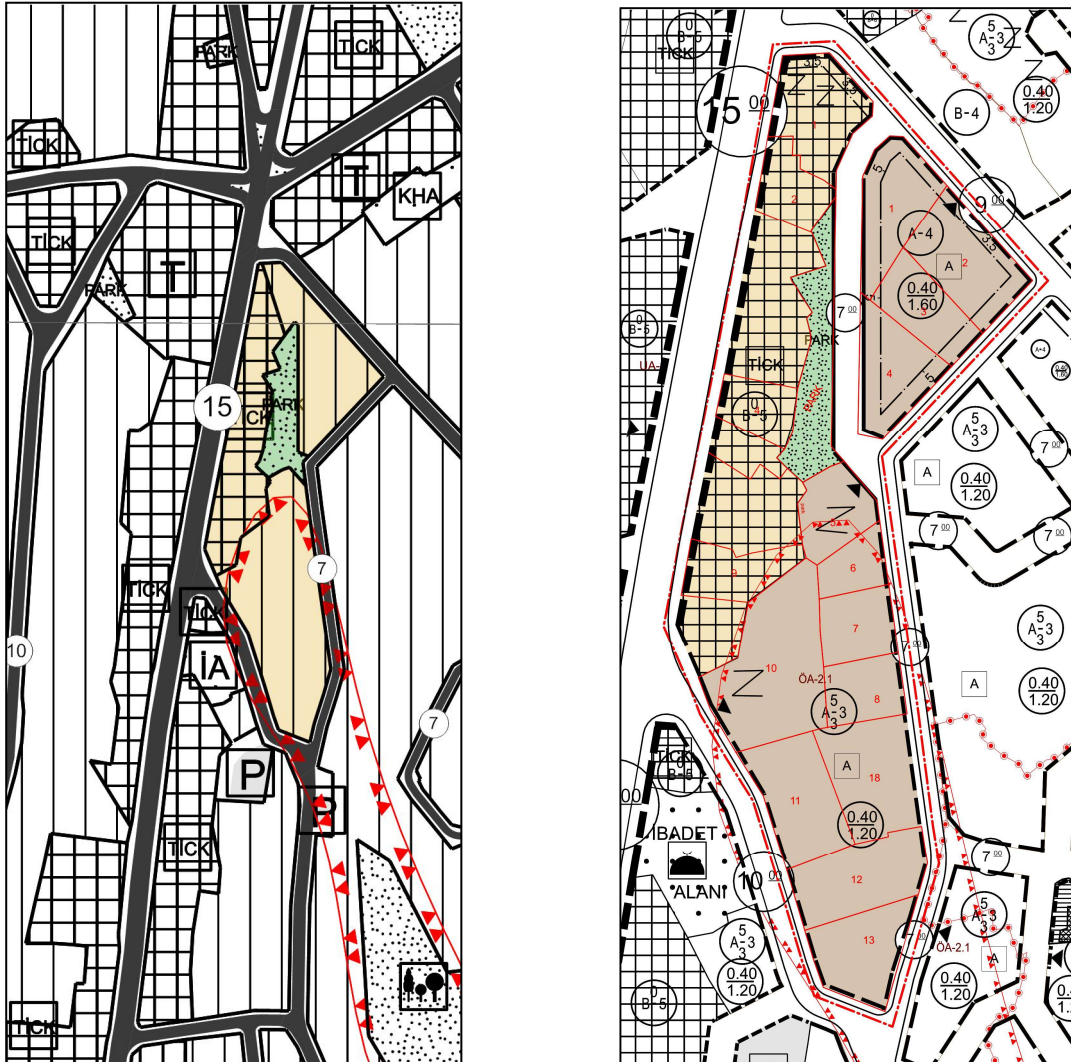
Şekil 2 Eski ve yeni mülkiyet dokusu

5. MERİ PLAN DURUMU VE GEÇMİŞ PLAN SÜRECİ

Planlama alanının 1/25000 Ölçekli Edirne İl Çevre düzeni Planındaki hâkim fonksiyonu meskûn konut alanıdır.

Planlama alanına ait ilk imar planı 10.07.1984 onay tarihli'dir. 268 ada 17 parsel bu planda konut alanıdır ve bu plana göre iki katlı inşaat izni almıştır. 24.07.2017 Tarih ve 2017-88 sayılı Belediye Meclis Kararı ile 1. Etap İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planlarındaki fonksiyonu ise park alanıdır. Mülkiyet sahiplerinin mevcut ruhsatlı yapısı olduğu gerekçesiyle yapılan başvuru üzerine, 08.11.2018 tarih ve 2018-190 sayılı Belediye Meclis Kararına göre imar planı yol düzenlemesi değişikliği ile birlikte konut alanına dâhil edilmiştir. Aynı imar planına göre İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca parsellasyon yapılmıştır.

Ancak uygulamaya itiraz sonucu 268 ada 17 parsel mülkiyet sahibinin yargıya taşıdığı imar planı ve uygulaması, uyuşmazlık konusu taşınmaza ilişkin kısımda mevzuata uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle Edirne İdare Mahkemesi 2025/983 sayılı kararınca iptal edilmiştir.



Şekil 3 İptal öncesi Mer'i nazım ve uygulama imar planı örneği

Keşan-Aşağı Zaferiye Mahallesi, Mahkeme Kararına İstinaden 268-1853-1854 No'lu Yapı Adalarına Ait 1/5.000 Nazım ve 1/1.000 Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu

Planlama alanının iptal öncesi yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında iki bölümdeki konut yapı alanının kuzeyindeki kısmı ayırık nizam 4 kat ve güneyindeki kısmı ayırık nizam 3 kat yerleşik konut alanı, Anafartalar caddesi cephesi bitişik nizam 5 katlı konut-ticaret alanı ve orta kısmı park alanı olarak ayrılmıştır.

6. PLAN KARARLARI

Planlama alanı nazım ve uygulama imar planı değişikliğinde; Edirne İdare Mahkemesi 2025/983 sayılı iptal kararındaki gerekçelere göre yeniden düzenleme yapılmıştır.

Buna göre özellikle 268 ada 17 parsel (yeni 1854 ada 5 parsel)'in hissedarlığının giderilip tek başına ayırık nizamda yapı yapılmasına müsait şekil oluşturulmuş, alan içinde orta kısımdan kuzeye doğru olan imar yolunun mümkün olan topoğrafya-eğim şartları ve fiili duruma göre açılması en iyi güzergâhı tespit edilerek imar planına işlenmiştir. Başka bir değişiklik yoktur.



Şekil 4 Nazım ve uygulama imar planı değişiklik örneği

Keşan-Aşağı Zaferiye Mahallesi, Mahkeme Kararına İstinaden 268-1853-1854 No'lu Yapı Adalarına Ait 1/5.000 Nazım ve 1/1.000 Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu

Plan değişikliği fonksiyonları nazım imar planında brüt olarak değerlendirilmiştir. İptal öncesi imar planındaki alan miktarı ile imar planı değişikliğindeki alanlar birbirine dengelidir.

Bu plan değişikliği ile yargı kararına tamamen uyum sağlanmıştır. Yalnızca yargı kararlarının uygulanmasını amaçlayan bu plan değişikliğinde, mevcut kullanım alanları ile teklif kullanım alanları aynı miktarda olduğu için herhangi bir sosyal veya teknik altyapı ihtiyacı oluşmamıştır.

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

Saygılarımla.

İbrahim ÖZBAY
Şehir ve Bölge Plancısı
Oda Sicil No: 687