

T.C.
KESAN BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 2025-155 İlgili Müdürlük : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Karar Tarihi : 02.10.2025 İlgili Şeflik :
Karar Konusu : İstasyon Mah. 77 Ada 1 Parsel Plan Değişikliği

Meclis Başkanı	Opr. Dr. Mehmet ÖZCAN		
Üyeler			
Şakir Bilgin ATLI	Rasim ERGENE	Mertcan ÖZKAYA	Çiğdem ÇELİKTUĞ ÖZTÜRK
Işıl Irmak EREL	Figen KANAR KAYSERİ	Bayram ŞEKER	Neziha Simay ÇELİK
Mustafa Naci ÖZTÜRK	Cahit KEMER	Zafer TINMAZ	Aydın MERİÇ
Ş.İsmail BÜYÜKVARLIK	Coşun DÜDÜK	Nuriye ALTIN	Hüseyin YAVAŞ
İsmail KELEŞ	Yakup BALCI	Şafak USLU	Mehmet TABARLI
Serdar DUMAN			

KARAR

MECLİS BAŞKANI : Belediye Meclisimizin 2025-136 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen “Edirne İli, Keşan İlçesi, İstasyon Mahallesi, 77 Ada 1 Parsel 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği (NİP-221107658)” ve “Edirne İli, Keşan İlçesi, İstasyon Mahallesi, 77 Ada 1 Parsel 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği (UİP-221107661)”, 3194 Sayılı İmar Kanununun 8. Maddesi (b) bendi gereği oy birliği ile kabul edilerek karara bağlandı.

19 EYLÜL 2025 İMAR KOMİSYON RAPORU

13.08.2025 tarih ve 16727 kayıt sayılı dilekçe ile İlçemiz İstasyon Mahallesi, 77 ada, 1 numaralı parselin onaylı imar planlarında “Sanayi Alanı” olan fonksiyonunun “Toplu İşyerleri” olarak plan değişikliği yapılması talep edilmiştir.

Edirne Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Edirne Ticaret İl Müdürlüğü, Edirne Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü, Tredaş Keşan İşletme Baş Mühendisliğine kurum görüşleri sorulmuştur. Kurum görüşleri toplanmış, görüşler doğrultusunda “Edirne İli, Keşan İlçesi, İstasyon Mahallesi, 77 Ada 1 Parsel 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği” ve “Edirne İli, Keşan İlçesi, İstasyon Mahallesi, 77 Ada 1 Parsel 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği” hazırlanarak Belediyemize sunulmuştur.

Konu incelenmek üzere 04.09.2025 tarih ve 2025-136 sayılı Belediye Meclis Kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Sanayi alanı olan plan fonksiyonunun toplu işyeri olarak değiştirilmesi, kurum görüşünde belirtilen 2 adet trafo alanının imar planına çizilmesi şeklinde hazırlanan plan değişikliği taslakları İmar Komisyonunca uygun bulunmuştur.

“Edirne İli, Keşan İlçesi, İstasyon Mahallesi, 77 Ada 1 Parsel 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği” ve “Edirne İli, Keşan İlçesi, İstasyon Mahallesi, 77 Ada 1 Parsel 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği”nin 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi gereğince Belediye Meclisince görüşülmesine karar verilmiştir.



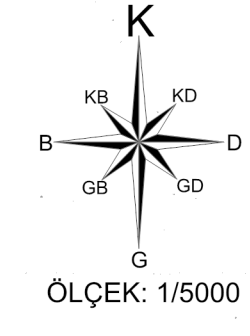
Opr. Dr. Mehmet ÖZCAN
Meclis Başkanı

Çiğdem ÇELİKTUĞ ÖZTÜRK
Kâtip Üye

Mertcan ÖZKAYA
Kâtip Üye

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

İL: EDİRNE İLÇE:KEŞAN MAHALLE: İSTASYON ADA/PARSEL:77/1



GÖSTERİM

PLANLAMA SINIRLARI



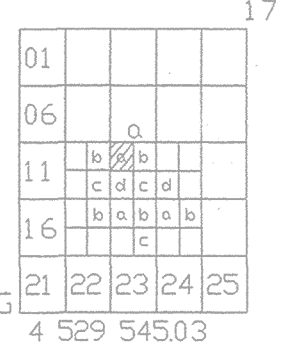
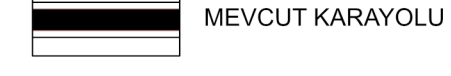
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI



AFET TEHLİKELİ ALANLAR



KARAYOLLARI



KEŞAN
(EDİRNE)
G17-a-13-a
G17-a-08-d

PLAN HÜKÜMLERİ

1. BU PLAN NOTLARI KEŞAN (EDİRNE) PLANLAMA ALANI SINIRINI KAPSAMAKTADIR.
2. KEŞAN İLAVE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE BİR BÜTÜNDÜR.
3. EDİRNE 1/25000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
4. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA, NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN NAZIM PLANIN ULAŞIM, YOĞUNLUK VE KULLANIM KARARLARINDA OLUMSUZLUKLAR İÇEREN VE PLAN BÜTÜNLÜĞÜNÜ BOZUCU NİTELİK TAŞIYAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ YAPILAMAZ.
5. BU PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE ÖZEL KANUNLARLA TANIMLANMIŞ ALANLARDA İLGİLİ KURUMLARA AİT PLANLAMA YETKİLERİ SAKLIDIR (TOPLU KONUT İDARESİ, GEÇEKONDU ÖNLEME BÖLGELERİ).
6. BU PLAN, ÜST ÖLÇEKLİ PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE;
- 6.1. 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 6.2. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 6.3. 2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 6.4. 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 6.5. 6831 SAYILI ORMAN KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 6.6. 02.11.1986 TARİH VE 19269 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "HAVA KALİTESİNİN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ"
- 6.7. 04.06.2010 TARİH VE 27601 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ"
- 6.8. 31.12.2004 TARİH VE 25687 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN VE "SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ"
- 6.9. 26.03.2010 TARİH VE 27533 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "ATIKLARIN DÜZENLİ DEPOLANMASINA DAİR YÖNETMELİĞİ"
- 6.10. "KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK",
- 6.11. 19.03.1971 GÜN VE 13783 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN "LAĞİM MECRASI İNŞAATI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE AÇILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK"
- 6.12. 30.11.2000 TARİH VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ"
- 6.13. DOĞALGAZ HATTI İLE İLGİLİ OLARAK İLGİLİ KURUM VE KURULUS GÖRÜŞLERİ İLE MEVZUAT HÜKÜMLERİ
- 6.14. 01.07.1993 TARİH VE 21624 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
7. ÇEVRE SORUNLARI KONUSUNDA İLGİLİ KURULUŞLARIN HER TALEBİNDE GEREKLİ ÖNLEMLER ALINACAKTIR.
8. İLLER BANKASI TARAFINDAN HAZIRLANARAK 28.11.2012 ONAY TARİHLİ İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK RAPORU HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
9. YERLEŞME 2. DERECE DİPREM BÖLGESİNDE YER ALIP AFET KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİDİR.
10. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDAKİ İMARA KAPALI ALANLAR; D.S.İ. TARAFINDAN BELİRTİLEN KURUM GÖRÜŞÜNE GÖRE İMARA KAPALI ALANLARDIR. TAŞKIN ÖNLEME TESİSLERİ İLGİLİ KURULUŞ TARAFINDAN (D.S.İ. GN. MD. VEYA BELEDİYESİ) YAPILINCAYA KADAR D.S.İ. GN. MD. LÜĞÜ YA DA TAŞRA TEŞKİLATI GÖRÜŞÜ ALINMADAN PLAN UYGULAMASI YAPILAMAZ.
11. İMAR PLANINDA TARİMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR İÇİN EDİRNE İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI BAZ ALINARAK TANIMLANMIŞ OLAN BU ALANLAR; 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU KAPSAMINDA EDİRNE YALILIĞI-GIDA TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜNÜN 3.11.2011 TARİH 699 SAYILI KEŞAN İLAVE VE REVİZYON İMAR PLANINA ESAS GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA TARIM DIŞI AMAÇLA KULLANILMASI UYGUN GÖRÜLMİYEN ALANLARDIR.
12. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA, NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ-YAPILMAKSIZIN NAZIM PLANIN ULAŞIM, YOĞUNLUK VE KULLANIM KARARLARINDA OLUMSUZLUKLAR İÇEREN VE PLAN BÜTÜNLÜĞÜNÜ BOZUCU NİTELİK TAŞIYAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ YAPILAMAZ.
13. YAPILARIN İNŞAAT ALANI HESABI NET PARSEL (İMAR PARSELİ) ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR, PARSEL DIŞINA TAŞILAMAZ.
14. YAPI ÇIKMALARI BİNA CEPHESİNDEN 1,2 M ASAMAZ, BAHCHE MESAFESİNE 1,80 M YAKLAŞMAMAK ŞARTLARIYLA KONUT GİRİŞİ, MERDİVEN VE ENGELLİ RAMPASI YAPILABİLİR. TONÖZ ÇATI YAPILABİLİR.
15. TİCARET ALANLARI
- TAMAMEN TİCARET ALANI OLARAK ÖNERİLEN ALANLAR OLUP, PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN MADDE 14.3. B. BENDİNE TABİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA, TURİZM AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR. (OTEL, MOTEL, PANSİYON, VB.)
16. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSİ ALANLARI
- BU ALANDA EMSAL VE HMAX DEĞERLERİ İÇERİSİNDE KÜTÜPHANE, KİTAP, YURT, HUZUREVİ, YETİŞTİRME YURDU, REHABİLİTASYON MERKEZİ, GÜÇSÜZLER EVİ, SPOR TESİSLERİ VE DİĞER YAPILAR İLE KENTİN İHTİYACI OLAN DİĞER KAMU TESİSLERİ YER ALABİLİR.

17. RESMİ KURUM ALANLARI

RESMİ KURUM ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA EMSAL VE HMAX DEĞERİ İÇERİSİNDE İDARI VE YÖNETİM MERKEZLERİ, MUHTARLIKLAR, LOJMANLAR VB. YAPILAR YAPILABİLİR.

18. EĞİTİM TESİS ALANLARI

18.1. İLKOKUL, ORTAOKUL VE LİSE TESİSİ ALANLARI İÇERİSİNDE EĞİTİM TESİSLERİ HARICİNDE HERHANGİ BİR YAPI YAPILAMAZ.

18.2. ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARINDA OKUL ÖNCESİ EĞİTİM TESİSİ, İLKOKUL TESİSİ, ORTAOKUL TESİSİ VE LİSE TESİSİ YAPILABİLİR.

18.3. MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM ALANLARINDA YAPILACAK HERTÜRLÜ İNŞAATTA "MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI YAYGIN EĞİTİM KURUMLARI YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

19. SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARI

19.1. SAĞLIK TESİSİ OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA EMSAL VE HMAX DEĞERLERİ İÇERİSİNDE YAPILAN SAĞLIK OKAKLARI, SAĞLIK EVLERİ, SAĞLIK İDARI BİRİMLERİ VB. YAPILAR BULUNABİLİR. BUNLARIN DIŞINDA YAPI YAPILAMAZ (LOJMAN HARİÇ).

19.2. ÖZEL SAĞLIK ALANLARINDA SAĞLIK OKAKLARI, SAĞLIK EVLERİ, SAĞLIK İDARI BİRİMLERİ VB. YAPILAR BULUNABİLİR. BUNLARIN DIŞINDA YAPI YAPILAMAZ.

20. SANAYİ ALANLARI

20.1. SANAYİ ALANLARI

20.1.1.UMUMİHİFZİSİHHA KANUNU ELVERDİĞİ KOŞULLAR DÂHİLİNDE KİRLİTİCİ OLMAYAN, GÜRÜLTÜ VE HAVA KİRLİLİĞİ YARATMAYAN KULLANIMLAR YER ALABİLİR. SANAYİ ALANLARINDA YER ALMAYACAK SANAYİ TÜRLERİ İÇİN 1/25000 ÖLÇEKLİ EDİRNE İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ DİKKATE ALINACAKTIR.

20.1.2. SANAYİ ALANLARINDA İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİKLERDE TANIMI YAPILAN SANAYİ TESİSLERİ İLE SANAYİYE HİZMET VERECEK DİĞER YAPI VE TESİSLER VE KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA YAPILABİLECEK YAPI VE TESİSLER YER ALABİLİR.

20.1.3. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI KULLANIMLARINDAN BİRİNİN YAPILMAK İSTENİLMESİ DURUMUNDA MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ GÖSTERİM TEKNİKLERİ GEREĞİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HAZIRLANMASI VE BELEDİYEYE SUNULMASI GEREKMEKTEDİR.

20.2. KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ

3194 SAYILI İMAR KANUNU GEREĞİNCE UMUMİ HİFZİSİHHA KANUNU ELVERDİĞİ KOŞULLAR DÂHİLİNDE KİRLİTİCİ OLMAYAN, GÜRÜLTÜ VE HAVA KİRLİLİĞİ YARATMAYAN KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA ZEYTİN İŞLETMESİ KURULAMAZ.

21. DİNİ TESİS ALANLARI

İBADET YERİ OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA, DİNİ KULLANIMLAR DIŞINDA BAŞKA KULLANIMLAR (LOJMAN VE KURSAR HARİÇ) YER ALAMAZ.

22. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA ELEKTRİK, DOĞALGAZ KANALİZASYON DRENAJ, ARITMA VB. HİZMETLERİN GÖRÜLÜŞÜNE YONELİK YAPI VE TESİSLER YAPILABİLİR. PETROL BORU HATTI, DOĞALGAZ BORU HATTI VB. TEKNİK ALT YAPILARA İLİŞKİN TESİS VE DEPOLAR PLAN TADİLATI YAPILMAKSIZIN YAPI ADALARINDA YER ALAMAYACAKTIR.

23. BELEDİYE HİZMET ALANLARI

BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA SOSYAL TESİS, SEMT KONAĞI, MUHTARLIK BİNASI, KİRES VE BELEDİYESİNİN İHTİYACI DOĞRULTUSUNDA ARAÇ PARKI VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

24. ASKERİ ALANLAR

ASKERİ ALANLAR İMAR PLANINA ESAS ALINAN KURUM GÖRÜŞÜNE DAYANILARAK PLANLARA AKTARILMIŞ ALANLAR OLUP BU BÖLGELERDE 2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. EDİRNE 1/25000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI 2.601 MADDESİ HÜKÜMÜNE GÖRE ASKERİ ALANI DIŞINDA ÇIKARILAN ALANLAR 1/25000 PLAN TADİLATINA GEREK OLMADAN KAMU YARARI DOĞRULTUSUNDA YALNIZCA EĞİTİM, SAĞLIK VE SOSYAL DONATI ALANLARI İÇİN KULLANILABİLİR. GÜVENLİK BÖLGELERİ İÇERİSİNDE KALAN BÖLGELERDEKİ YAPILAŞMA TALEPLERİ İÇİN ASKERİ KURUMUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI GEREKLİDİR.

25. ORMAN ALANLARI

İMAR PLANINDA ORMAN OLARAK GÖSTERİLEN ALANLAR 6831 SAYILI ORMAN KANUNUNA TABİ ALANLAR OLUP HİCBİR ŞEKİLDE İMAR UYGULAMASINA KONU EDİLEMEZ ALANLARDIR. BU ALANLARDA ANCAK ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN UYGUN GÖRÜP İZİN VERMESİ HALİNDE MECBURİ GEÇİŞ AMAÇLI YOLLAR AÇILABİLİR VEYA ORMAN KADASTROSUNDA KALAN ALANLARDAN PLANLAMAYA DAİR BAŞKA KULLANIMLAR OLUŞTURULABİLİR.

26. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

26.1. YEŞİL ALANLAR

PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE TANIMI YAPILAN ALANLARDIR.

26.2. REKREASYON ALANLARI

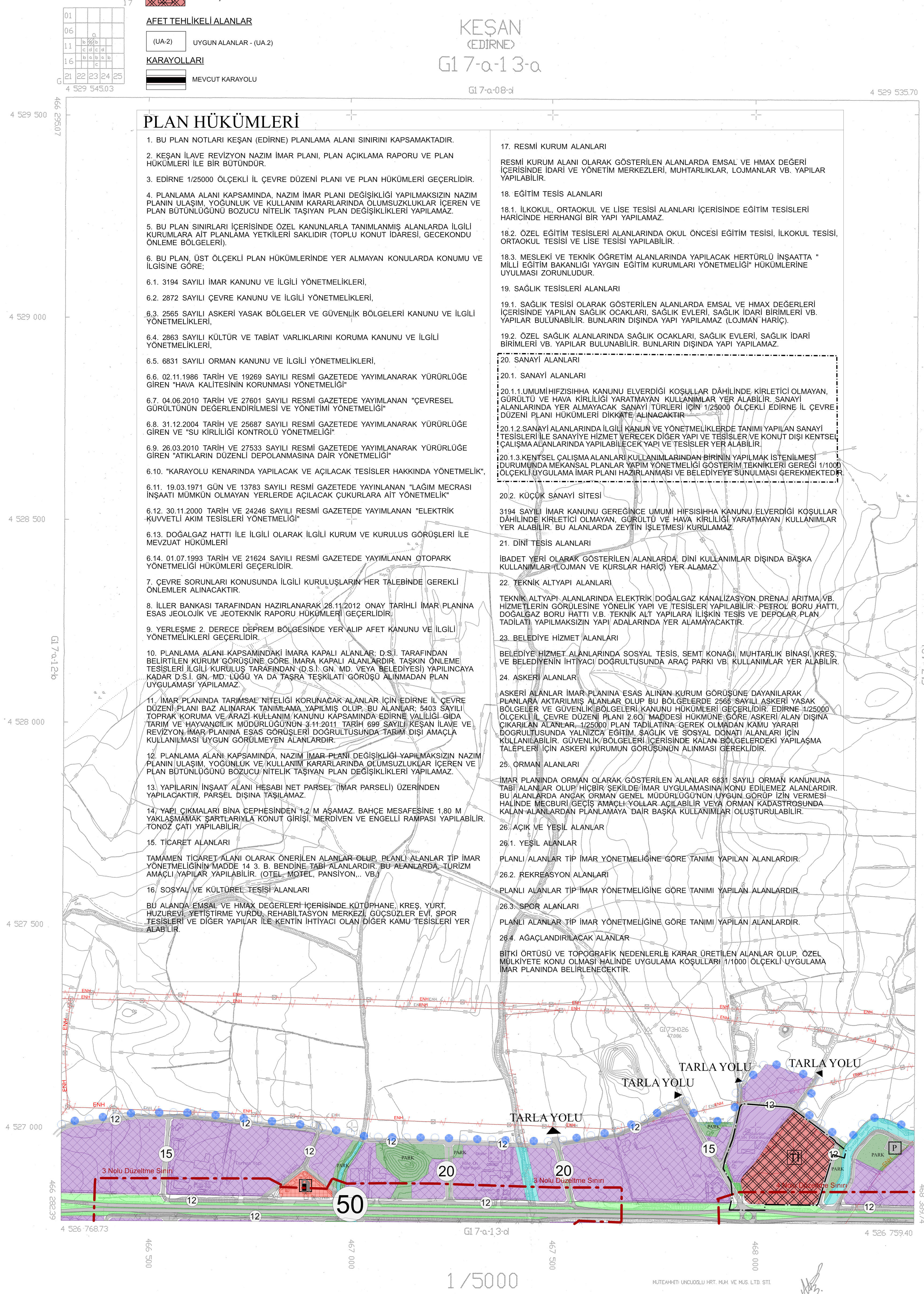
PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE TANIMI YAPILAN ALANLARDIR.

26.3. SPOR ALANLARI

PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE TANIMI YAPILAN ALANLARDIR.

26.4. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

BİTKİ ÖRTÜSÜ VE TOPOGRAFIK NEDENLERLE KARAR ÜRETİLEN ALANLAR OLUP, ÖZEL MÜLKİYETE KONU OLMASI HALİNDE UYGULAMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.



1/5000

MÜTEAHHİT: UNİVERSİTE HRT. HEM. VE MÜS. LTD. ŞTİ.

KEŞAN
(EDİRNE)
G17-a-13-a

G1.7-a-1 3-a-3-b

KEŞAN G17-α-13-α-3-C
(ENTRINO)

EDİRNE İLİ
KEŞAN İLÇESİ
İSTASYON MAHALLESİ
77 ADA 1 PARSEL
NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN RAPORU

2025
EDİRNE

İÇİNDEKİLER

1-AMAÇ ve KAPSAM	2
2-GENEL TANIM	2
2.1. Planlama Alanının Genel Tanımı	2
2.2. Ülke-Bölge İçindeki Yeri ve İdari Bölünüş	2
3-PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	3
3.1.Alanın Tanımı	3
3.2.Jeolojik Durum	3
3.3.Yürürlükteki Plan Kararları	3
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	3
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	4
3.4.Mülkiyet Durumu	5
4-PLAN GEREKÇESİ, PLANLAMA KARARLARI	5
5-SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ	11
PLAN HÜKÜMLERİ	12

1-AMAÇ ve KAPSAM

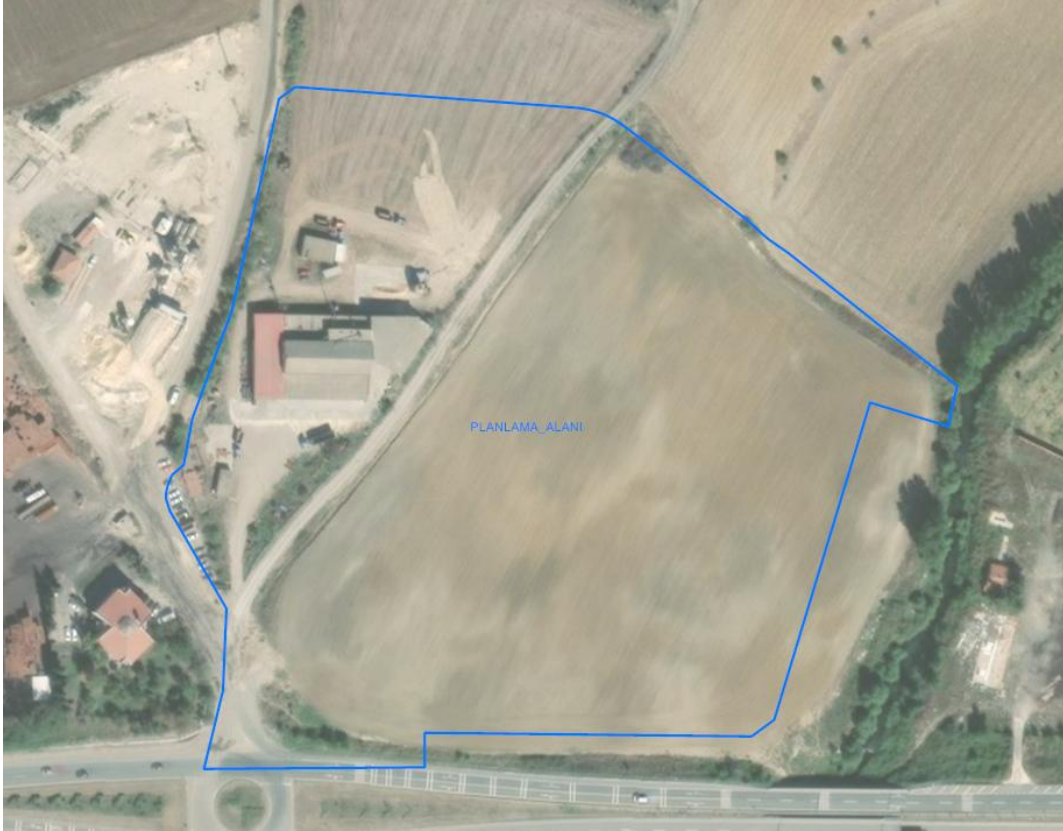
Planlama alanı; Edirne ili, Keşan İlçesi, İstasyon Mahallesi, tapunun 77 ada 1 parselinde kayıtlı taşınmazın bulunduğu imar adasını kapsamaktadır. Plan çalışmasının temel amacı; 77 ada 1 parselin Uygulama İmar Planında Sanayi Alanı olan fonksiyonunun Toplu İşyerleri olarak yeniden düzenlenmesidir. Hazırlanan imar planları 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinden oluşmaktadır.

2-GENEL TANIM

2.1. Planlama Alanının Genel Tanımı

Planlama alanı; Edirne ilinin güney bölümünde, Keşan İlçe merkezinin sınırları içerisinde Keşan İlçe merkezinin kuzey bölümündedir. Toplam büyüklüğü yaklaşık olarak 5.4 ha. (53.868,00 m²)'dir.

Şekil 1 : Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



2.2. Ülke-Bölge İçindeki Yeri ve İdari Bölünüş

Edirne ili yönetsel anlamda Enez, Havsa, İpsala, Keşan, Lalapaşa, Meriç, Merkez, Süloğlu ve Uzunköprü olmak üzere toplam 9 ilçe, 253 köyden müteşekkildir. Ayrıca Edirne ili, İstatistiki

Bölge birimleri sınıflandırmasına göre, Kırklareli ve Tekirdağ illeri ile birlikte Düzey-2 bölgelerinden TR21 alt bölgesini oluşturmaktadır. Planlama alanında imar ile ilgili yetki Keşan Belediyesindedir.

3-PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1.Alanın Tanımı

Planlama alanı; Edirne ili, Keşan İlçesi, İstasyon Mahallesi, tapunun 77 ada 1 parselinde kayıtlı taşınmazın bulunduğu imar adasını kapsamaktadır.

Alan Keşan yerleşmesinin kuzey batı bölümünde İpsala Hudut Kapısı-Malkara Devlet Yolu üzerinde, Keşan-İpsala güzergahında yolun kuzey bölümünde bulunmaktadır.

3.2.Jeolojik Durum

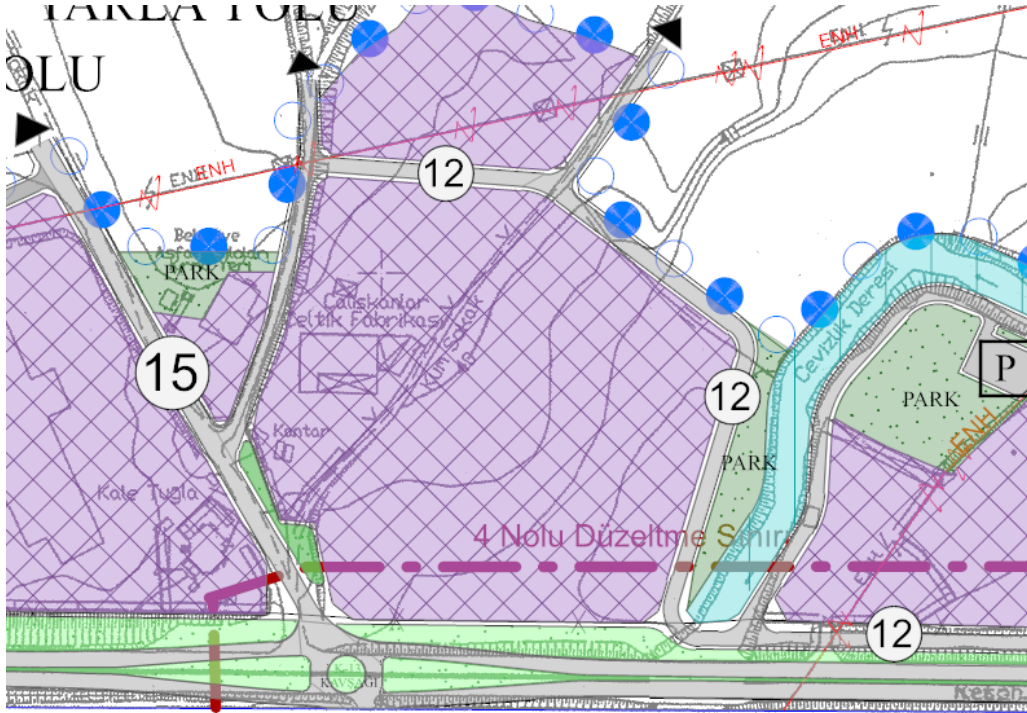
Keşan (Edirne) İlave ve Revizyon İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu onaylanmış olup, bu raporda belirtilen hususlara uyulacaktır.

3.3.Yürürlükteki Plan Kararları

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1/5000 ölçekli Keşan (Edirne) İlave ve Revizyon Nazım İmar Planında plan değişikliğine konu alan Sanayi Alanı olarak planlanmıştır.

Şekil 2: Planlama Alanının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri



EDİRNE İLİ KEŞAN İLÇESİ İSTASYON MAHALLESİ 77 ADA 1 PARSEL NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN RAPORU

Bu bölgedeki Sanayi Alanlarına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan notu değişikliği Keşan Belediye Meclisinin 06.03.2025 tarih ve 51 sayılı kararı ile onaylanmış, askı süreci tamamlanarak kesinleşmiştir.

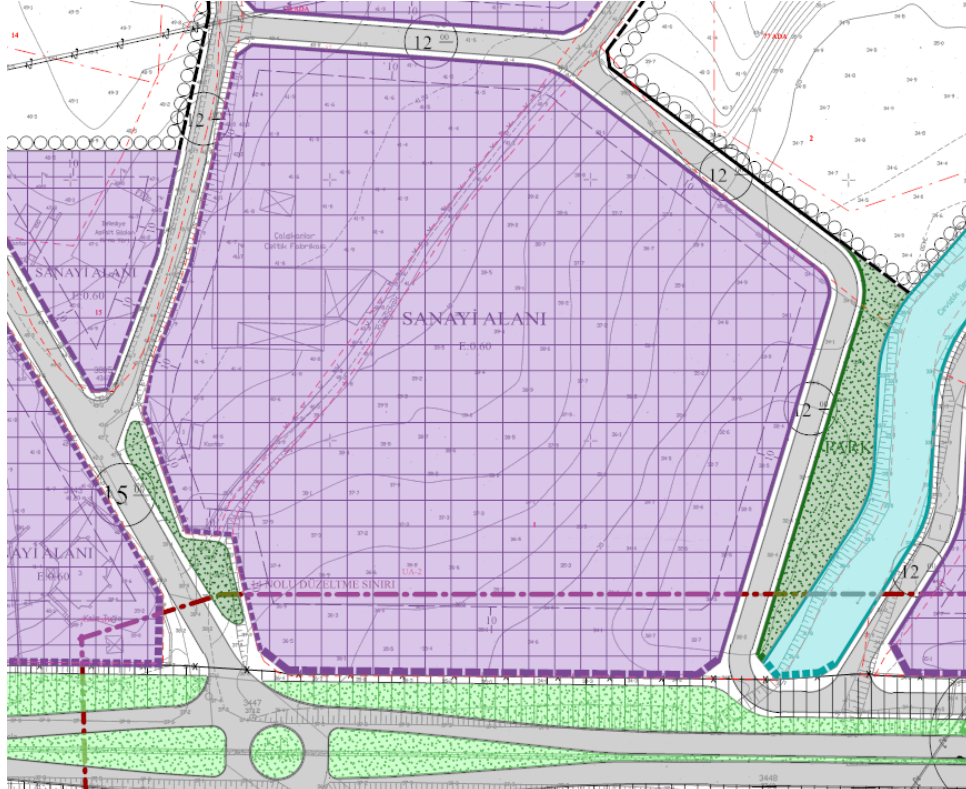
Plan notlarında yapılan değişiklik ile sanayi alanlarında, 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliğine gerek kalmaksızın, alt ölçekte hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri ile, bu alanlara Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterimleri uyarınca Kentsel Çalışma Alanları kullanımlarından birinin getirilebileceği hüküm altına alınmıştır.

Şekil 3. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notu Değişikliği

20. SANAYİ ALANLARI
20.1. SANAYİ ALANLARI
20.1.1.UMUMİ HİFZİSİHA KANUNU ELVERDİĞİ KOŞULLAR DÂHİLİNDE KİRLİTİCİ OLMAYAN, GÜRÜLTÜ VE HAVA KİRLİLİĞİ YARATMAYAN KULLANIMLAR YER ALABİLİR. SANAYİ ALANLARINDA YER ALMAYACAK SANAYİ TÜRLERİ İÇİN 1/25000 ÖLÇEKLİ EDİRNE İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ DİKKATE ALINACAKTIR.
20.1.2.SANAYİ ALANLARINDA İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİKLERDE TANIMI YAPILAN SANAYİ TESİSLERİ İLE SANAYİYE HİZMET VERECEK DİĞER YAPI VE TESİSLER VE KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA YAPILABİLECEK YAPI VE TESİSLER YER ALABİLİR.
20.1.3.KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI KULLANIMLARINDAN BİRİNİN YAPILMAK İSTENİLMESİ DURUMUNDA MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ GÖSTERİM TEKNİKLERİ GEREĞİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HAZIRLANMASI VE BELEDİYEYE SUNULMASI GEREKMEKTEDİR.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Şekil 4: Planlama Alanının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri



Planlama alanı, 1/1000 ölçekli Keşan (Edirne) Merkez Kuzey-Batı ve Güney 3. Etap İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadır. Planda Sanayi Alanı olarak planlanmıştır. Emsal 0.60 olarak belirlenmiştir.

3.4.Mülkiyet Durumu

Planlama alanındaki parseller özel mülkiyete onu olup, toplam planlama alanı büyüklüğü yaklaşık olarak 5.4 ha. (53.868,00 m²)'dir.

4-PLAN GEREKÇESİ, PLANLAMA KARARLARI

Plan çalışmasının temel amacı; 77 ada 1 parselin Uygulama İmar Planında “Sanayi Alanı” olan fonksiyonunun “Toplu İşyerleri” olarak düzenlenmesidir. Plan değişikliği ile İpsala-Hudut Kapısı-Malkara Devlet Yolu üzerinde bulunan taşınmaz üzerinde, bu bölgede İpsala Sınır kapısı hareketliliği, özellikle yaz aylarında mevsimlik deniz turizm hareketliliği ve Keşan yerleşmesi içinde yeterli yerin olmayışından dolayı bölgede ihtiyaç duyulan çalışma alanları ve işyerleri arzının sağlanmasına yönelik bir proje geliştirilmesi hedeflenmektedir.

Bu bölgedeki Sanayi Alanlarına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan notu değişikliği Keşan Belediye Meclisinin 06.03.2025 tarih ve 51 sayılı kararı ile onaylanmış, askı süreci tamamlanarak kesinleşmiştir.

Plan notlarında yapılan değişiklik ile sanayi alanlarında, 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliğine gerek kalmaksızın, alt ölçekte hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri ile, bu alanlara Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterimleri uyarınca Kentsel Çalışma Alanları kullanımlarından birinin getirilebileceği hüküm altına alınmıştır.

Bu plan değişikliğine yönelik olarak Edirne Çevre ve Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 21.05.2025 tarih ve 12539448 sayılı yazısında, Sanayi Alanı gösterimi bulunan alanlarda KDKÇA faaliyetinin yapılabileceği ancak; öncelikle 1/5000 ölçekli nazım imar planında da değişikliğin yapılarak bu plan kararları doğrultusunda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin yapılabileceği belirtilmiştir.

Plan değişikliğine ilişkin alınan kurum/kuruluş görüşlerinde;

Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü'nün 26.05.2025 tarih ve 1849044 sayılı yazısında “.... yapılan incelemede; söz konusu parselde yapı ve binalar için yapı çekme mesafesinin karayolları sınır

çizgisinden en az 25 metre geride olması, parselin geçiş yolu bağlantısı sağlayacak noktanın en az 100 metre sağına ve soluna imar yolları konulmaması, kamulaştırma alanlarında herhangi bir plan kararı alınmaması, karayolları kamulaştırma sınırlarının imar planına işlenmesi, parselin önünde yan yol oluşturulması halinde tesisin devlet yolu ile irtibatının kesilerek sadece yan yola bağlantı yapılması şartlarıyla 1/5000 ölçekli nazım imar ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında İdaremizce sakınca görülmemektedir.

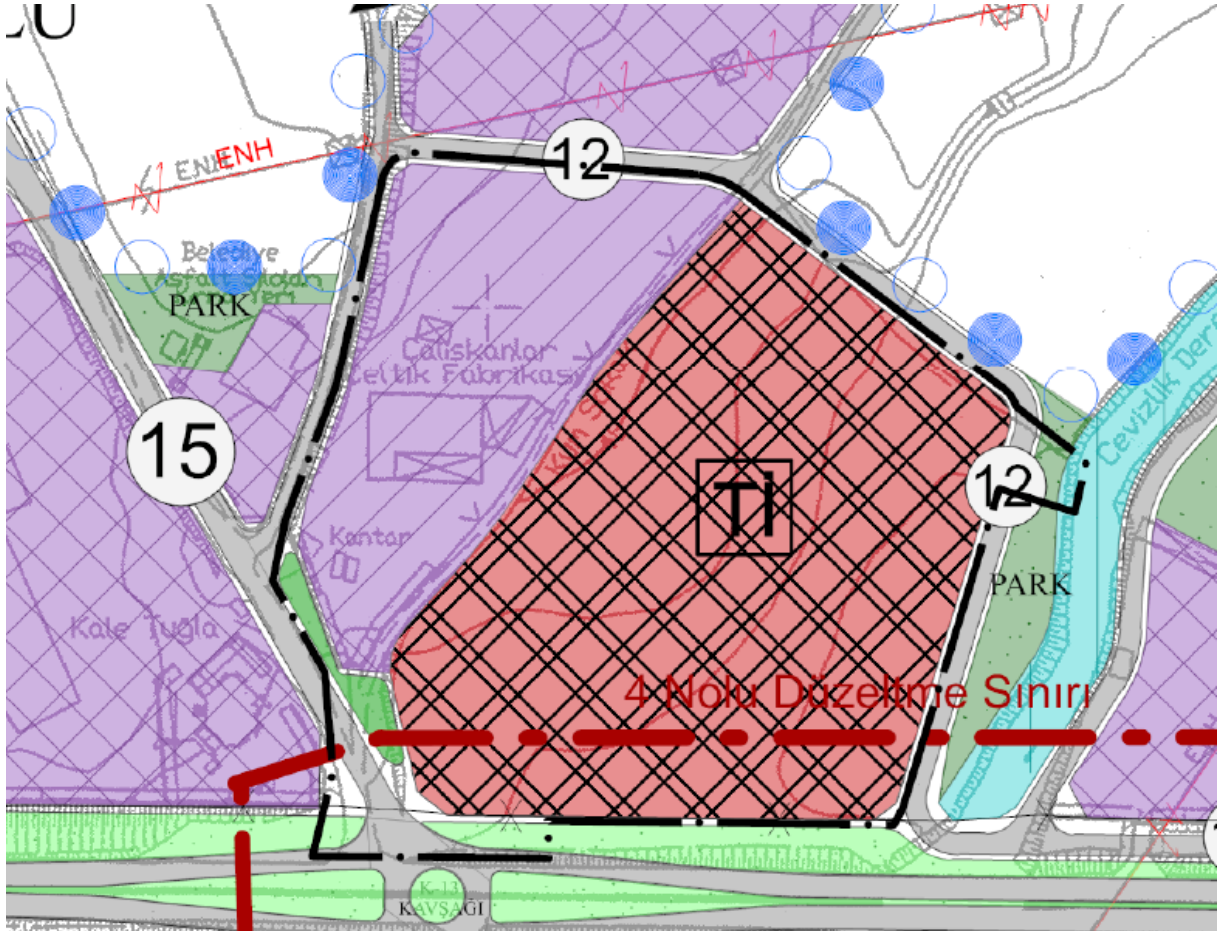
Ancak söz konusu parsele parsel bazında uygulama aşamasında, üç adet vaziyet planı eklemek suretiyle Bölge Müdürlüğümüze tekrar ayrıca uygun görüş için müracaat edilmesi ve Geçiş Yolu İzin Belgesi alınması gerekmektedir.” denilmiştir.

Edirne Çevre ve Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 21.05.2025 tarih ve 12539448 sayılı yazısında; “.....bu kapsamda yukarıda açıklanan Yönetmelik hükümleri ve tanımları ile ÇDP hükümleri ve ilgi (c) Bakanlık görüşü de dikkate alındığında; Çevre Düzeni Planlarında "Sanayi Alanı" olarak belirlenen alanlarda "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları" na ilişkin faaliyetlerin yer alabileceği; alt ölçekli planlarda (1/5000 ve 1/1000 ölçekli) bu kullanımlara ilişkin alanlar ayrılırken Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ekindeki arazi kullanım türlerine ilişkin gösterimlerin kullanılması gerektiği; ilaveten Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-1d "Uygulama İmar Planı Gösterimler" tablosunun açıklamalar bölümünde yer alan "12.Yönetmelikte 'Toplu İşyeri' tanımında sayılan faaliyetlerden planda öngörülen faaliyetin adı parantez içinde büyük harflerle yazılır." ifadesi gereği pafta üzerinde ve plan notlarında hangi faaliyetlerin yapılacağı planlanıyor ise yazılmasının daha uygun olacağı değerlendirilmekte olup; imar planı değişikliklerinin, kamu yararı amaçlı, teknik, bilimsel ve nesnel gerekçelere dayalı, ana plan kararlarının bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde üst ölçek plan kararlarına aykırı olmamak kaydıyla bütüncül bir planlama anlayışı ile hazırlanması gerektiği, parsel bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişikliğinin yapılamayacağı, 1000 m2 üzerinde ada bazlı yoğunluk, kat adedi, bina yüksekliği ve/veya nüfus artışına yönelik yeni bir alan/yerleşim alanının ise gerekli sosyal donatı alanı ayrılması koşulu ile oluşturulabileceği, plan değişikliği sonucu planlama alanının değer artış payına konu olup olmadığının da İdarenizce dikkate alınması gerektiği hususunda bilgilerinizi ve gereğini arz ederim” denilmiştir.

ticari işletmeler, inşaat malzemesi, oto galeri, tarımsal üretim pazarlama, nakliyat ambarı, toptancı hali, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları, tır ve kamyon parkı ve benzeri tesisler ile çevre sağlığı yönünden gerekli tedbirler alınmak kaydıyla mermer, hurda, teneke, kağıt, plastik gibi maddelerin organize bir şekilde depolanması ve işlenmesine yönelik faaliyetler ile bunlara ilişkin sosyal ve teknik altyapı tesislerinin de yer aldığı alanlardır.” şeklinde tanımlanmıştır. Yine yönetmelik eki uygulama imar planı gösterimlerinin açıklamalar bölümünde, yönetmelikte Toplu İşyeri tanımında sayısal faaliyetlerden planda öngörülen faaliyetin adının parantez içinde büyük harflerle yazılması gerektiği belirtilmiştir.

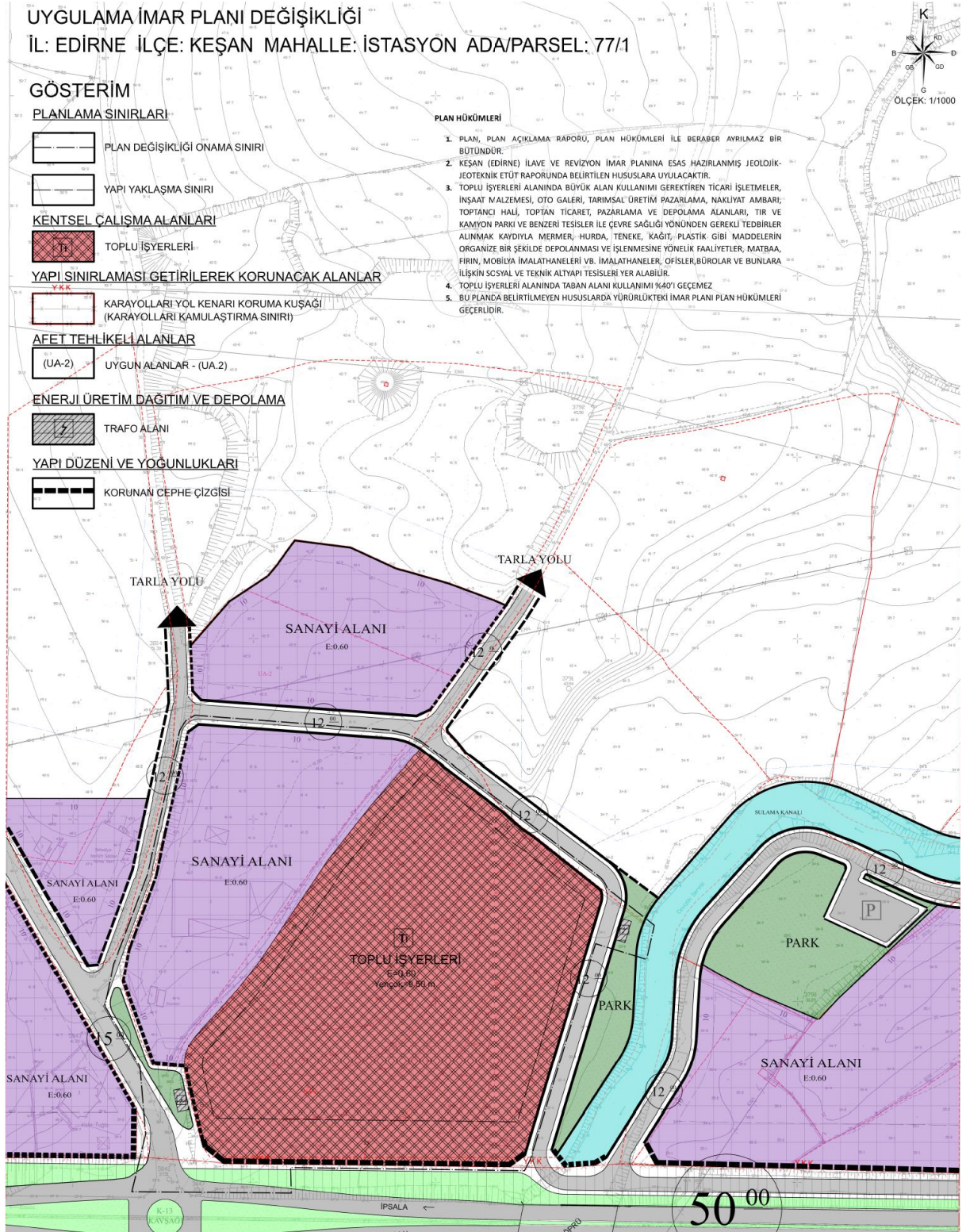
Parsel üzerinde Toplu İşyerleri tanımı içerisinde farklı alanlarda faaliyet gösterecek işletmeleri bir arada bulunduracak bir tesis kurulmak istendiğinden, İstasyon Mahallesi 77 ada 1 parsel plan değişikliği ile getirilen yeni fonksiyon olan Toplu İşyerleri içerisinde yer alabilecek ve yer alamayacak alt fonksiyonlar plan notlarında detaylandırılmıştır. Parselin bulunduğu yapı adası plan değişikliği onama sınırları içerisine alınmış ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği uyarınca gösterimleri yapılmıştır.

Şekil 7: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



EDİRNE İLİ KEŞAN İLÇESİ İSTASYON MAHALLESİ 77 ADA 1 PARSEL
NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN RAPORU

Şekil 8: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



5-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.

Aynı yönetmeliğin İmar planı değişiklikleri başlıklı 26. Maddesine göre “(7) Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır.” ile,

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 Ek-2 Tablo’daki standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılması gerekmektedir.

Planlama alanında emsal değerleri korunduğundan ve bir kalıcı nüfus önerisi getirilmediğinden nüfus ve yoğunluk artışı ile belediyenin altyapı ve üstyapısının yetersiz kalması gibi bir durum söz konusu olmayacaktır.

PLAN HÜKÜMLERİ

1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI

1. PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU, PLAN HÜKÜMLERİ İLE BERABER AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR.
2. KEŞAN (EDİRNE) İLAVE VE REVİZYON İMAR PLANINA ESAS HAZIRLANMIŞ JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
3. TOPLU İŞYERLERİ ALANINDA BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN TİCARİ İŞLETMELER, İNŞAAT MALZEMESİ, OTO GALERİ, TARIMSAL ÜRETİM PAZARLAMA, NAKLİYAT AMBARI, TOPTANCI HALİ, TOPTAN TİCARET, PAZARLAMA VE DEPOLAMA ALANLARI, TIR VE KAMYON PARKI VE BENZERİ TESİSLER İLE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN GEREKLİ TEDBİRLER ALINMAK KAYDIYLA MERMER, HURDA, TENEKE, KAĞIT, PLASTİK GİBİ MADDELERİN ORGANİZE BİR ŞEKİLDE DEPOLANMASI VE İŞLENMESİNE YÖNELİK FAALİYETLER, MATBAA, FIRIN, MOBİLYA İMALATHANELERİ VB. İMALATHANELER, OFİSLER,BÜROLAR VE BUNLARA İLİŞKİN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ YER ALABİLİR.
4. TOPLU İŞYERLERİ ALANINDA TABAN ALANI KULLANIMI %40'I GEÇEMEZ
5. BU PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

İmar planı 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak hazırlanmış ve incelemenize sunulmuştur.

Okay AÇIL
Şehir Plancısı