

T.C.
KESAN BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 2025-159 İlgili Müdürlük : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Karar Tarihi : 02.10.2025 İlgili Şeflik :
Karar Konusu : Aşağı Zaferiye Mah. 196 ada 3 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 Meclisinin 2025-143 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, Keşan Anafartalar İlkokulu Projesi kapsamında mülkiyeti Edirne İl Özel İdaresine ait olan ilçemiz Aşağı Zaferiye Mahallesi 196 ada 3 parselin, sınırlı ve meskûn mahalde bulunması sebebiyle verimli kullanılabilmesi için Onaylı İmar Planında 15 metre olan arka bahçe mesafesinin 5 metreye düşürülmesine ilişkin “Edirne İli, Keşan İlçesi, Aşağı Zaferiye Mahallesi, 196 Ada 3 Parsele Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği (UİP-221107655)” 3194 Sayılı İmar Kanununun 8. Maddesi (b) bendi gereği oy birliği ile kabul edilerek karara bağlandı.

19 EYLÜL 2025 İMAR KOMİSYON RAPORU

Keşan İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü’nün 28.08.2025 tarih ve 139084201 sayılı yazısı ile Aşağı Zaferiye Mahallesi, 196 ada, mülkiyeti Edirne İl Özel İdaresi’ne ait 3 numaralı parselde yapılması düşünülen okul binası için onaylı imar planındaki 15.00 metrelik arka bahçe mesafesinin 5.00 metreye düşürülmesi talep edilmiştir.

İmar planı revizyonu incelenmek üzere 04.09.2025 tarih ve 2025-142 sayılı Belediye Meclis Kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir. Uygulama imar planında 15 metre olarak belirlenen, konut alanlarına sınır şekilde bulunan arka bahçe mesafesinin 5.00 metre olarak hazırlanan plan değişikliği paftaları İmar ve Bayındırlık Komisyonu tarafından uygun bulunmuştur.

“Edirne İli, Keşan İlçesi, Aşağı Zaferiye Mahallesi, 196 Ada 3 Parsele Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği (UİP-221107655)”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

KEŞAN
(EDİRNE)
G17-a-18-b-1-a

G17-a-13-c-4-d

4 523 980.87

İTIP 96 KOORDİNAT SİSTEMİNDE VE 19980
ÖLÇÜ BİRİMİ, 1:10000 HRT, NHA VE M.S. LTD. STİ. TARAFINDAN YAPILAN 168 ADET
HALPAZAR HARİTA ÇİZİMİ
24/07/2009



İLİÇE BAŞKANLIĞI
A. SERDAR TIRYAKI
HARİTA BAKİSİ BAŞKAN

EDİRNE İLİ, KEŞAN İLÇESİ, AŞAĞIZAFERİYE MAHALLESİ

196 ADA 3 PARSELE AİT

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM
SINIRLAR

1.1. PLANLAMA SINIRI

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

MÜLKİYET SINIRI

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

2. ALAN KULLANIMLARI

2.1. YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ

3. EĞİTİM ALANLARI

İLKOKUL ALANI

PLAN NOTLARI:

1. PLAN, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU BİR BÜTÜNDÜR.
2. 196 ADA 3 PARSELEDEKİ İLKOKUL ALANININ İNŞAAT VE YAPILAŞMA KOŞULLARI 5 ER METRE ÖN, ARKA VE GÜNEYDEKİ YAN BAHÇE MESAFESİ; 3 METRE KÜZEYDEKİ YAN BAHÇE MESAFESİ İÇİNDE MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
3. KEŞAN (EDİRNE) 1. ETAP İLAVE VE REVİZYON İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
4. UYGULAMA PARSELERİN ZEMİNDEKİ SAHİSAL APLİKASYONUNA GÖRE YAPILACAKTIR.
5. PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLAR 3494 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNCE BELİRLENECEKTİR.

G17-a-18-b-1-d

1/1000

MÜTEAHHİTİ: ÜNİVERSİTE HRT, NHA VE M.S. LTD. STİ.

KEŞAN
(EDİRNE)
G17-a-18-b-1-a

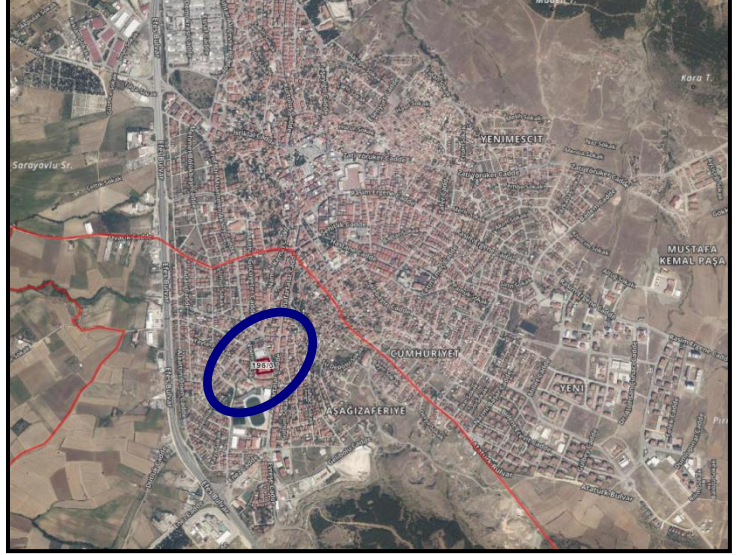
EDİRNE İLİ, KEŞAN İLÇESİ, AŞAĞIZAFERİYE MAHALLESİ, 196 ADA 3 PARSELE AİT PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

I. PLANLANAN ALANIN YERİ:

Planlamaya konu olan taşınmaz tapuda; Edirne İli, Keşan İlçesi, Aşağızaferiye Mahallesi, 196 Ada 3 Parselde kayıtlı olup; söz konusu parsel Edirne İl Özel İdaresi mülkiyetindedir.



Şekil 1: Edirne'deki konumu



Şekil 2: Keşan İlçesi'ndeki konumu



Şekil 3: Uydu Görüntüsü

II. PLANLAMAMANIN KONUSU:

Keşan Belediye Meclisinin 24.07.2017 tarih ve 88 sayılı Kararı ile Onaylı Keşan (Edirne) Doğu Bölgesi 1. Etap 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planında planlamaya konu 196 Ada 3 Parsel, İlkokul Alanı içerisinde; 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planında planlanmaya konu 196 Ada 3 Parsel, Eğitim Tesis Alanı içerisinde yer almaktadır (Şekil 4).

Keşan İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 27/08/2025 tarih ve E-53013516-755.99-139084201 sayılı yazısı doğrultusunda 196 Ada 3 Parsel sayılı taşınmaz üzerinde okul binası yapılması hedeflenmekte olup, arka bahçe çekme mesafesinin yeniden düzenlenmesine yönelik 1/1000 Plan Değişikliği dosyası hazırlanmıştır.

III. YÖNETİM YAPISI:

Edirne İli, Keşan İlçesi, Aşağızaferiye Mahallesi, 196 Ada 3 Parsel, belediye sınırları içerisinde yer almaktadır. İmar ile ilgili plan onama yetkisi Keşan Belediyesi'ne aittir.

IV. İMAR PLANININ AÇIKLANMASI:

Keşan Belediye Meclisinin 24.07.2017 tarih ve 88 sayılı Kararı ile Onaylı Keşan (Edirne) Doğu Bölgesi 1. Etap 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planında planlamaya konu 196 Ada 3 Parsel, İlkokul Alanı içerisinde; 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planında planlanmaya konu 196 Ada 3 Parsel, Eğitim Tesis Alanı içerisinde yer almaktadır (Şekil 4).

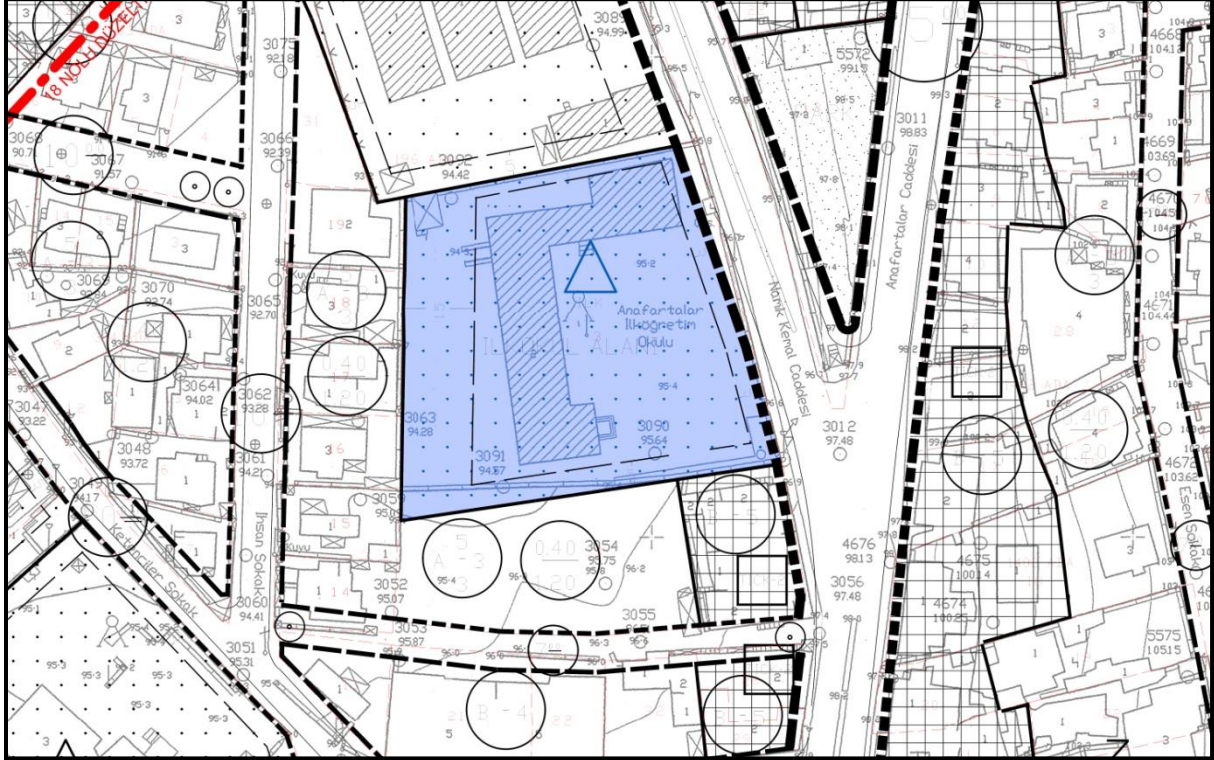
196 Ada 3 Parsel sayılı taşınmaz üzerinde fiiliyatta Anafartalar İlkokulu yer almakta olup, Milli Eğitim Müdürlüğü tarafından söz konusu alanda okul binası yapılması hedeflenmektedir.

Keşan İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 27/08/2025 tarih ve E-53013516-755.99-139084201 sayılı yazısında “*Edirne İli, Keşan İlçesi, Aşağı Zaferiye Mahallesinde mülkiyeti Edirne İl Özel İdaresine ait 196 Ada 3 Parselde kayıtlı taşınmazda yapılması düşünülen okul binası projesine esas olmak üzere, Alanın sınırlı ve meskun mahalde bulunması sebebiyle verimli kullanılabilmesi için onaylı imar planında 15 mt. olan arka bahçe mesafesinin 5 mt.'ye düşürülmesi hususunda...*” ifade edildiğinden söz konusu 196 Ada 3 Parselin daha verimli kullanılarak okul binası tesis edilmesi amacıyla; 15 metre olan arka bahçe mesafesi, 5 metreye düşürülerek paftasına işlenmiştir.

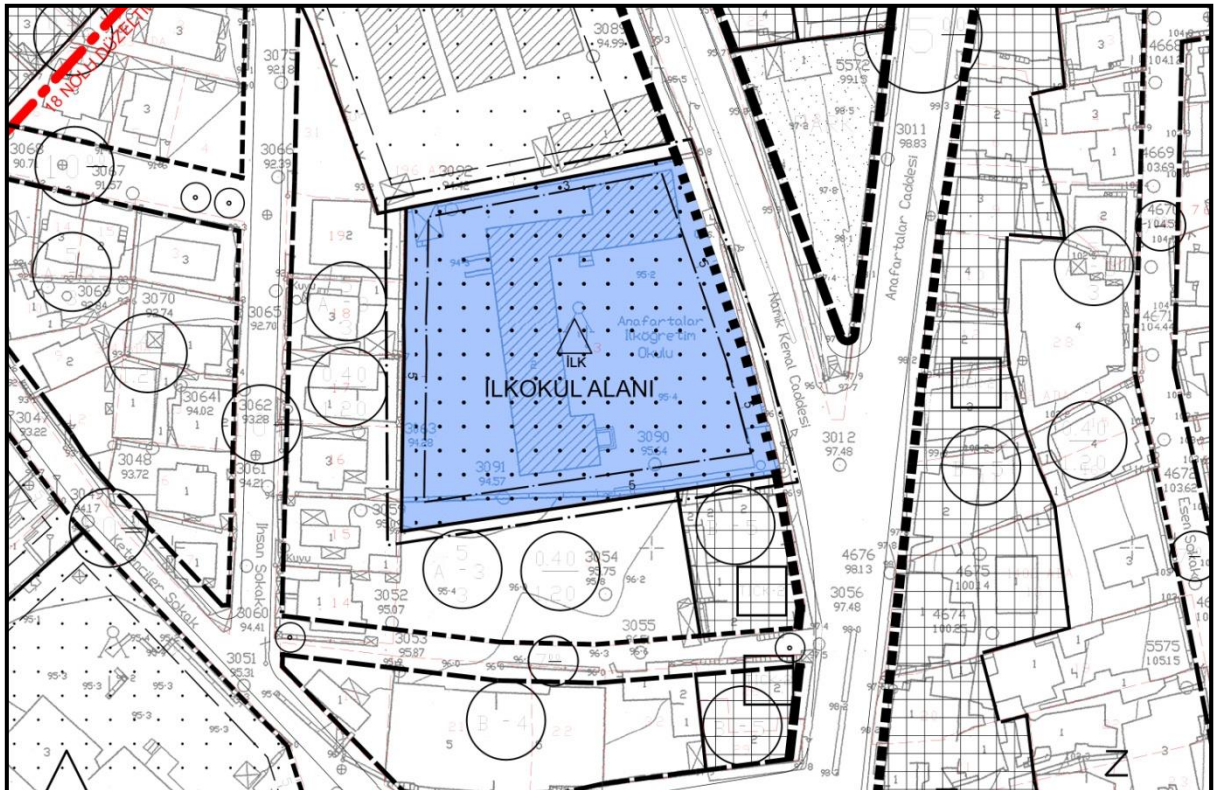
5'er metre olan ön bahçe mesafesi, güneydeki yan bahçe mesafesi ile kuzeyindeki 3 metre yan bahçe mesafesi aynı kalmak koşulu ile korunmuştur.

İlkokul Alanındaki İnşaat ve Yapılaşma koşulları 5'er metre ön, arka ve güneydeki yan bahçe mesafesi, 3 metre kuzeydeki yan bahçe mesafesi içinde Mimari Avan Projesine göre yapılaşacaktır (Şekil 5).

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde çekme mesafesi düzenlenmesi yapıldığından; 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmamıştır.



Şekil 4: Onaylı İmar Planı (G17A18B1A)



Şekil 5: Öneri İmar Planı (G17A18B1A)

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 planın ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozacak herhangi bir işlem yapılmamıştır.

VI. PLAN NOTLARI:

1. Plan, Plan Notları ve Plan Raporu bir bütündür.
2. 196 Ada 3 Parseldeki İlkokul Alanının İnşaat ve Yapılaşma Koşulları: 5’er metre Ön, Arka ve güneydeki Yan Bahçe Mesafesi; 3 metre kuzeydeki Yan Bahçe Mesafesi içinde Mimari Avan Projesine göre uygulama yapılacaktır.
3. Keşan (Edirne) 1. Etap İlave Ve Revizyon İmar Planı ve Plan Hükümleri Geçerlidir.
4. Uygulama parsellerin zemindeki sayısal aplikasyonuna göre yapılacaktır.
5. Planda Belirtilmeyen Hususlar 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerince belirlenecektir.