

T.C.
KESAN BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 2025-173 İlgili Müdürlük : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Karar Tarihi : 06.11.2025 İlgili Şeflik :
Karar Konusu : Büyükcami Mah.354 ada 1 Parsel İmar Plan Değişikliği

Meclis Başkanı	Opr. Dr. Mehmet ÖZCAN		
Üyeler			
Rasim ERGENE	Mertcan ÖZKAYA	Çiğdem ÇELİKTUĞ ÖZTÜRK	Neziha Simay ÇELİK
Figen KANAR KAYSERİ	Mustafa AK	Bayram ŞEKER	Aydın MERİÇ
Mustafa Naci ÖZTÜRK	Cahit KEMER	Zafer TINMAZ	Hüseyin YAVAŞ
Ş.İsmail BÜYÜKVARLIK	Coşkun DÜDÜK	Nuriye ALTIN	Mehmet TABARLI
İsmail KELEŞ	Yakup BALCI	Şafak USLU	Berkay USLU
Onur ULUCA			

KARAR

MECLİS BAŞKANI: Belediye Meclisimizin 2025-160 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen “Büyük Cami Mahallesi, 354 Ada, 1 Parsel Kat Artışına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği (UİP-221112514)” 3194 Sayılı İmar Kanununun 8. Maddesi (b) bendi gereği Meclis Üyelerinden Yakup BALCI, İsmail KELEŞ, Zafer TINMAZ, Nuriye ALTIN, Berkay USLU, Neziha Simay ÇELİK ve Şafak USLU’nun red oylarına karşılık, 15 kabul oyu ile oy çokluğuyla kabul edilerek karara bağlandı.

27 EKİM 2025 İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Büyük Cami Mahallesi, 354 ada, 1 numaralı parsel Keşan Belediyesi mülkiyetindedir. Onaylı imar planlarında bitişik nizam, 5 kat, Merkezi İş Alanı (MİA), Ticaret ve Hizmet Alanı olarak yapılaşma koşulları belirlenmiştir.

Belediyemiz tarafından parselin değerlendirilmesi açısından kat artışına ilişkin plan değişikliği yapılması düşünülmüştür. Konu incelenmek üzere 02.10.2025 tarih ve 2025-160 sayılı Belediye Meclis Kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Bayındırlık ve İmar Komisyonu üyeleri Figen Kanar Kayseri ve Işıl İrmak Erel tarafından; ilave nüfus getirmemesi, kat artışı ile gelen faydanın yeniden kamuya dönecek olması sebebiyle 5 kat olan yapılaşma izninin 6 kat olarak belirlenmesi uygun bulunmuştur.

Bayındırlık ve İmar Komisyonu üyesi Şafak Uslu tarafından; parselin belediye hizmet alanı olarak yapılacak ise veya tamamen Belediye eliyle Belediye’ye gelir amaçlı satılmamak üzere işyeri yapılacak ise kat artışına onay verileceği belirtilmiştir. Bununla ilgili bir proje sunulmadığı için bu plan değişikliğine onayları bulunmadığı belirtilmiştir.

“Büyük Cami Mahallesi, 354 Ada 1 Parsel Kat Artışına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği (UİP-221112514)” Komisyonca oy çokluğu ile uygun bulunmuştur.

Plan Değişikliği talebinin 3194 sayılı İmar Kanunun 8. Maddesi (b) bendi gereğince görüşülmesi için Belediye Meclisine havalesine karar verilmiştir.



Opr. Dr. Mehmet ÖZCAN
Meclis Başkanı

Çiğdem ÇELİKTUĞ ÖZTÜRK
Kâtip Üye

Mertcan ÖZKAYA
Kâtip Üye

EDİRNE
KEŞAN

Büyükcami Mahallesi

354 ADA

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

KASIM 2025

EDİRNE KEŞAN
BÜYÜKCAMI MAHALLESİ
354 ADA 1 PARSELDE KAT ARTIŞINA İLİŞKİN
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şehir Plancısı Gizem FİLİZ
Oda Sicil No: 8096

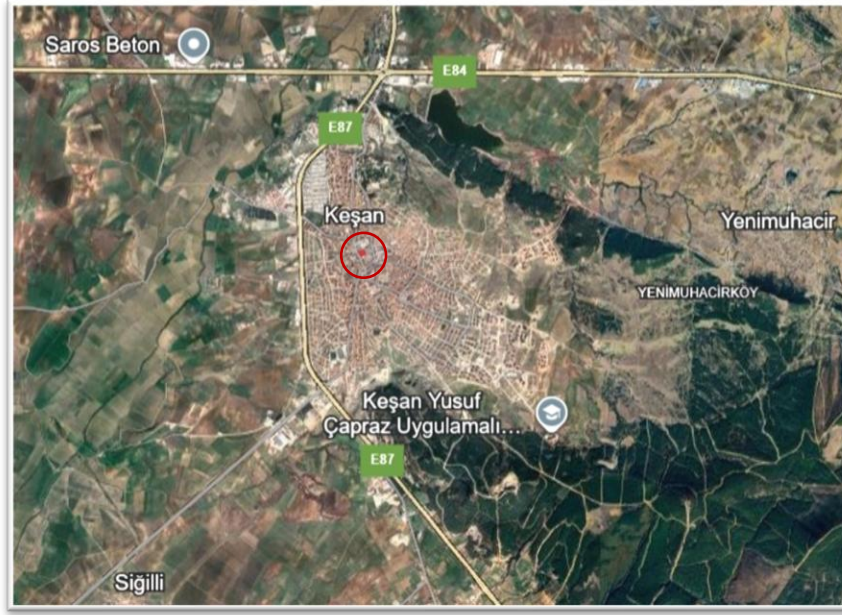
Aşağı Zaferiye Mahallesi Yel Sokak No:24/A
Keşan / Edirne

İÇİNDEKİLER

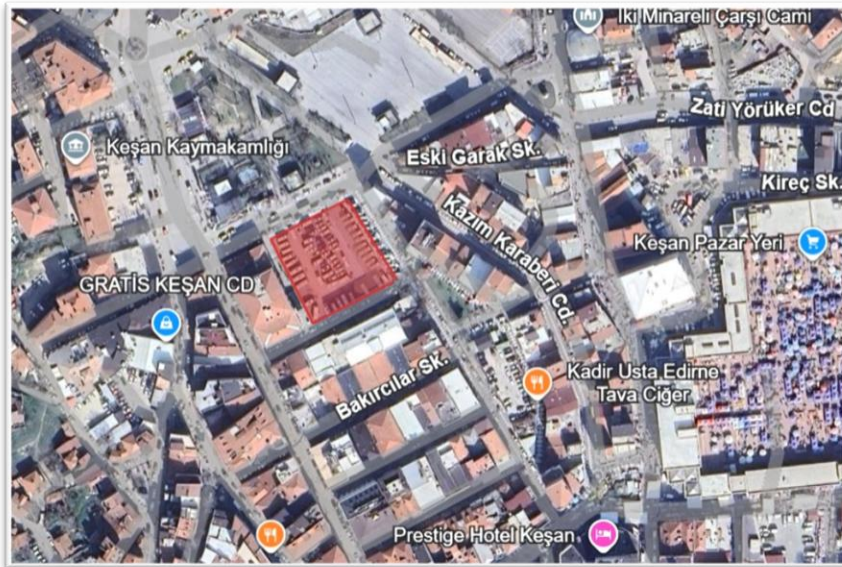
1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI.....	3
1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI	4
2. MER'İ PLAN HÜKÜMLERİ.....	4
3.1. 1/5000 Keşan (Edirne) İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı	4
3.2. Keşan (Edirne) Merkez 1. Etap İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı	5
4. ÖNERİ İMAR PLANI.....	7
5. PLAN NOTLARI.....	8

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI

Plan değişikliğine konu alan Edirne ili Keşan ilçesi Büyükcami Mahallesi 354 ada 1 numaralı parseli kapsamaktadır. Alan kent merkezinde olmakla beraber mevcutta genel otopark alanı olarak kullanılmaktadır. Çevresinde Cumhuriyet Meydanı, Keşan İlçe Emniyet Müdürlüğü, Keşan Kaymakamlığı bulunmaktadır. Niteliği Arsa, tapu alanı 2.298 m² ve mülkiyeti Keşan Belediyesi'ne aittir.



Şekil 1. Planlama Alanının Keşan İçindeki Konumu



Şekil 2. Planlama Alanı Yakın Çevresi

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI

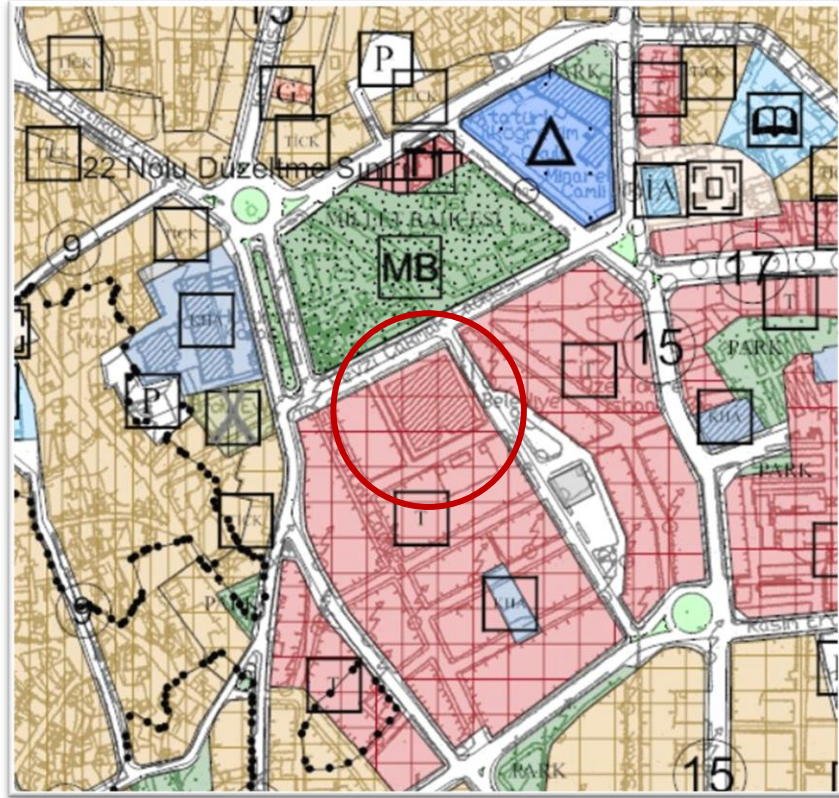
Edirne ili, Keşan ilçesi, Büyükcami Mahallesi sınırları içerisinde bulunan, 08.02.2018 tarihinde 2018-28/29 BMK ile onaylanan 1/5000 Nazım Askı Sonrası İmar Planı Düzenlemeleri ve Keşan (Edirne) Merkez 1. Etap İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Askı Sonrası İtiraz Düzenlemeleri plan hükümlerine göre Merkezi İş Alanı (MİA) ve 'Ticaret Alanı' kullanımında olan 354 Ada 1 numaralı parselde yapılaşma koşulları Blok Nizam 5 Kat olarak belirlenmiştir. Mülkiyeti Keşan Belediyesi'ne ait olan söz konusu parselde yapılaşma koşulları Blok Nizam 6 Kat olarak yeniden düzenlenerek plan değişikliği dosyası hazırlanmıştır.

Burada sağlanacak faydanın kamuya geri kazandırılması hedeflenmiştir.

2. MER'İ PLAN HÜKÜMLERİ

3.1. 1/5000 Keşan (Edirne) İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan Keşan (Edirne) İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı'nda 'Ticaret Alanı' kullanımındadır.



Şekil 3. Keşan İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı (1/5000)

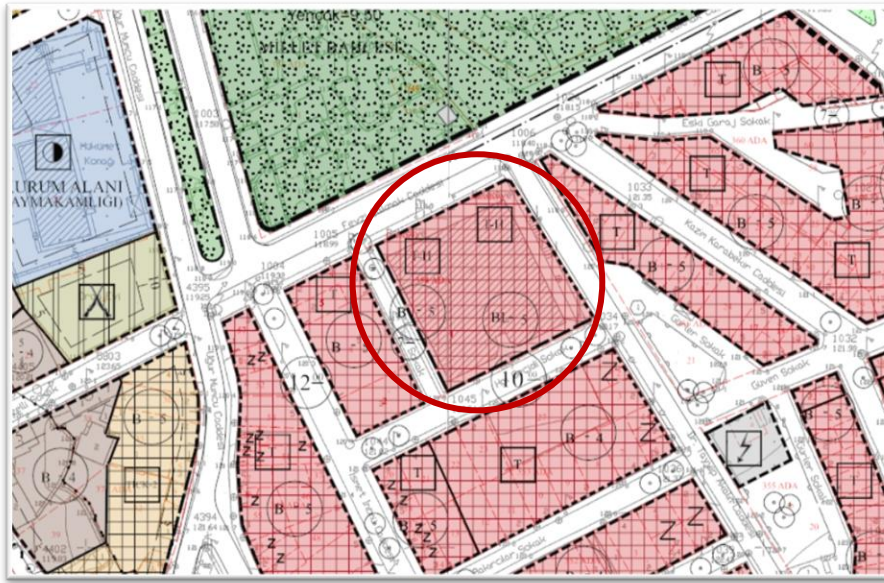
Plan hükümlerinde;

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.) şeklinde ifade edilmektedir.

3.2. Keşan (Edirne) Merkez 1. Etap İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan Keşan (Edirne) Merkez 1. Etap İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı'nda 'Ticaret-Hizmet Alanı' kullanımındadır. Yapılaşma koşulları Blok Nizam 5 Kat olarak belirlenmiştir.



Şekil 4. Keşan (Edirne) Merkez 1. Etap İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı

Plan Hükümlerinde;

5.1.3. TİCARET + HİZMET (T-H): BÜRO, SERGİ SALONU, ÇARŞI, OTEL, SİNEMA, TİYATRO GİBİ KÜLTÜREL TESİSLER, KAFE, RESTORAN, REZİDANS VB. BİRİMLER YER ALABİLİR. YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMASI, EMSAL DEĞERİNİN KORUNMASI, TAKS: 0.40 DEĞERİNİN AŞILMAMASI ŞARTLARIYLA CEPHE VE DERİNLİK ÖLÇÜLERİNDE 40 METRE ŞARTI ARANMAYACAKTIR.

PLANDA VERİLEN SINIRLARI AŞMAMAK KAYDIYLA KİTLE KESİN ŞEKLİ VE KAT YÜKSEKLİKLERİ AVAN PROJE AŞAMASINDA BELİRLENECEKTİR. BİRDEN FAZLA BODRUM KAT YAPILABİLİR.

10. KEŞAN MERKEZİ İŞ ALANI YAPILAŞMA ŞARTLARI (MİA)

ÖN BAHÇE MESAFESİ YOLA SIFIR OLARAK YAPILABİLİR. MİNİMUM PARSEL DERİNLİĞİ 7M'DİR.

10.1. ARKA BAHÇE MESAFESİ;

ZEMİN VE BODRUM KATLARDA PARSEL DERİNLİĞİNE BAKILMAKSIZIN ARKA BAHÇE MESAFESİ ARANMAZ. NORMAL KATLARDA PARSEL DERİNLİĞİ 13 M'YE KADAR OLAN PARSELLERDE ARKA BAHÇE MESAFESİ ARANMAZ.

NORMAL KATLARDA PARSEL DERİNLİĞİ 13 M VE ÜZERİ PARSELLER İÇİN ARKA BAHÇE KAT YÜKSEKLİĞİNE BAKILMAKSIZIN 3 M'DİR VE AÇIK KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ.

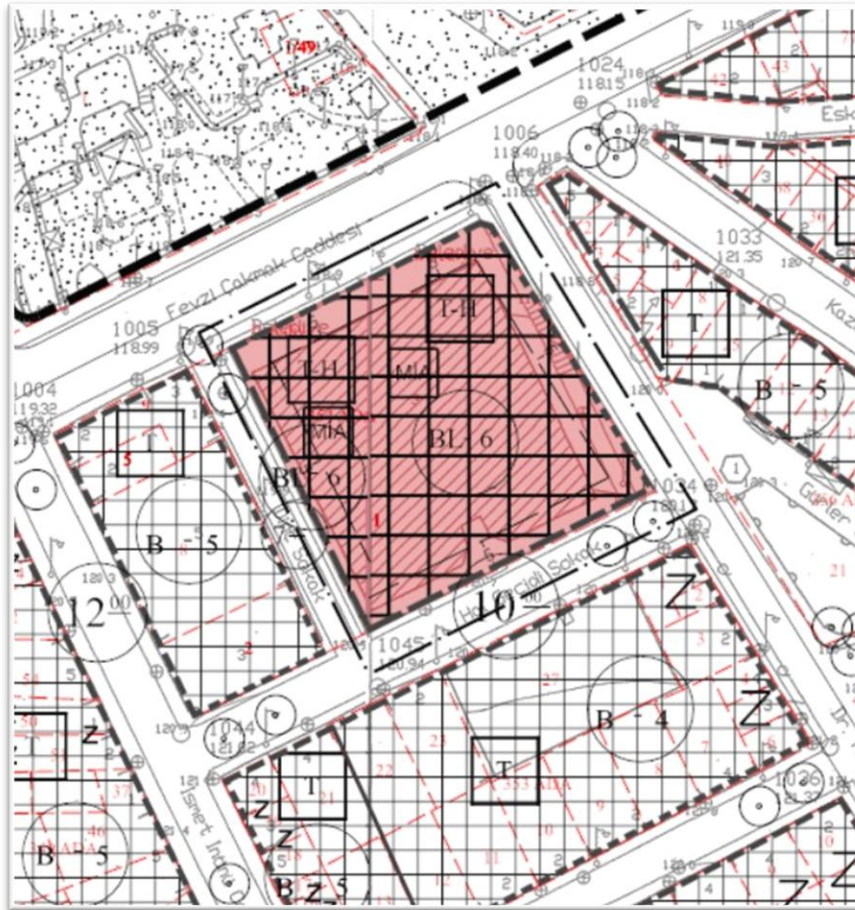
PLAN NOTLARI 3.20 PLAN NOTUNDA BELİRTİLEN 20 M YAPI DERİNLİĞİ VE ARKA BAHÇE İSTİKAMET ŞARTI MİA ADALARINDA ARANMAZ.

10.2. ADA İÇERİSİNDE BULUNAN TÜM PARSELLER TEVHİD EDİLEREK ADA BAZLI YAPILAŞMAYA GİDİLMESİ DURUMUNDA ADA İÇERİSİNDE BULUNAN TÜM PARSELLERİN YAPILAŞMA ŞARTLARI HESAPLANARAK %20 İNŞAAT ALANI ARTIŞINA GİDİLEBİLİR.

10.3. MİA ALANLARINDA ADA BAZLI YAPILAŞMA ŞARTIYLA YAPILAŞACAK OLAN PARSELLERDE AVAN PROJE HAZIRLANARAK İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNE ONAYLATILACAKTIR.

4. ÖNERİ İMAR PLANI

Öneri imar planında gerekçeleri ve ilgili yönetmelik hükümlerine dayanarak 354 Ada 1 Numaralı parselde kat artışına ilişkin yapılaşma koşulları yeniden düzenlenmiştir. Blok Nizam 6 kat olarak revize edilen kat yüksekliği herhangi bir nüfus artışına sebebiyet vermemektedir. Aynı zamanda merkezi iş alanında bulunan söz konusu parselde kat artışıyla elde edilecek gelir ve yararın kamu adına kullanılması hedeflenmektedir. Bölgede trafik ve araç park yoğunluğunun artabileceği öngörülmekle beraber parselin kuzeyinde bulunan Cumhuriyet Meydanındaki yer altı otoparkı, park ihtiyacını giderecektir.



Şekil 5. Uygulama İmar Planı Değişikliği

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerince;

Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları

MADDE 19 - (1) Bu Yönetmelikte tanımlanan kullanım alanlarına ilişkin yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir:

a) Merkezi iş alanı: Yönetimle ilgili idari tesis alanları, iş hanı, çarşı, çok katlı mağaza, banka gibi ticaret ve finans tesis alanları, turizm tesis alanları, sosyal kültürel tesis alanları, ibadet yerleri, park ve benzeri yeşil alanlar, spor alanları kamuya ve özel sektöre ait eğitim ve sağlık tesisleri alanları, (Danıştay Altıncı Dairesinin 9/10/2023 tarihli ve E.:2022/7774; K.:2023/7218 sayılı kararı ile iptal ibare: kamuya ve özel sektöre ait teknik altyapı tesis alanları) ile bu alanlara hizmet verecek benzeri alanlar ve plan kararı ile rezidans alanı ayrılır.

g) Ticaret alanı: Bu alanlarda;

- 1) İş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri,
 - 2) Sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler,
 - 3) (Değişik:RG-25/7/2019-30842) Sağlık kabini ve muayenehane,
 - 4) (Mülga:RG-25/7/2019-30842)
- gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.

5. PLAN NOTLARI

-Plan, plan notları ve plan raporu bir bütündür.

-Ticaret-Hizmet (T-H): büro, sergi salonu, çarşı, otel, sinema, tiyatro gibi kültürel tesisler, kafe, restoran, rezidans vb. Birimler yer alabilir. Yapı yaklaşma sınırları içerisinde kalması, emsal değerinin korunması, TAKS 0.40 değerinin aşılması şartlarıyla cephe derinlik ölçülerinde 40 metre şartı aranmayacaktır. Planda verilen sınırları aşmamak kaydıyla kitle kesin şekli ve kat yükseklikleri avan proje aşamasında belirlenecektir. Birden fazla bodrum kat yapılabilir.

-Merkezi İş Alanı: Ön bahçe mesafesi yola sıfır olarak yapılabilir. Minimum parsel derinliği 7m'dir. Zemin ve bodrum katlarda parsel derinliğine bakılmaksızın arka bahçe mesafesi aranmaz. Normal katlarda parsel derinliği 13m'ye kadar olan parsellerde arka bahçe mesafesi

aranmaz. Normal katlarda parsel derinliği 13 m ve üzeri parseller için arka bahçe kat yüksekliğine bakılmaksızın 3 m'dir ve açık kapalı çıkma yapılamaz.

-Edirne (Keşan) Merkez 1. Etap İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı hükümleri geçerlidir.

Şehir Plancısı

Gizem Filiz

KEŞAN
EDİRNE
G17-a-13-c-4-c

G17-a-13-c-4-c

EDİRNE KEŞAN BÜYÜKCAMI MAH. 354 ADAI PARSELDE
KAT ARTIŞINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
(BÖLGE)

GÖSTERİM
1. SINIRLAR

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

MÜLKİYET SINIRI

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TİCARET ALANI (T-H)

MERKEZİ İŞ ALANI (MİA)

PLAN NOTLARI

1. PLAN, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU BİR BÜTÜNDÜR.
2. TİCARET + HİZMET (T-H) BÜRO, SERGİ SALONU, ÇARŞI, OTEL, SINEMA, TİYATRO GİBİ KÜLTÜREL TESİSLER, KAFE, RESTORAN, REZİDANS Y.B. BİRİMLER YER ALABİLİR. YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇERİSİNDE KATLAMA EMSAL DEĞERİNİN KORUNMASI, TAKS/0.40 DEĞERİNİN AŞILMAMASI SARTI İLAVE EDİLMİŞTİR. YERİN KATLAMA EMSAL DEĞERİNİN AŞILMAMASI SARTI İLAVE EDİLMİŞTİR. YERİN KATLAMA EMSAL DEĞERİNİN AŞILMAMASI SARTI İLAVE EDİLMİŞTİR. YERİN KATLAMA EMSAL DEĞERİNİN AŞILMAMASI SARTI İLAVE EDİLMİŞTİR.
3. MERKEZİ İŞ ALANI: ÖN BAĞÇE MESAFESİ YOLA SIFIR OLARAK YAPILABİLİR. MINİMUM PARSEL DERİNLİĞİ 7M'DİR. ZEMİN VE BODRUM KATLARDA PARSEL DERİNLİĞİNE BAKILMAKSİZİN ARKA BAĞÇE MESAFESİ ARANMAZ. NORMAL KATLARDA PARSEL DERİNLİĞİ 13 M'YE KADAR OLAN PARSELLERDE ARKA BAĞÇE MESAFESİ ARANMAZ. NORMAL KATLARDA PARSEL DERİNLİĞİ 13 M VE ÜZERİ PARSELLER İÇİN ARKA BAĞÇE KAT YÜKSEKLİĞİNE BAKILMAKSİZİN 3 M'DİR VE AÇIK KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ.
4. KEŞAN (EDİRNE) MERKEZİ İ. ETAP İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ETAP İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ
KEŞAN (EDİRNE) MERKEZİ İ. ETAP İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ
KEŞAN (EDİRNE) MERKEZİ İ. ETAP İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ



KEŞAN (EDİRNE) MERKEZİ İ. ETAP İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ
KEŞAN (EDİRNE) MERKEZİ İ. ETAP İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

1/1000

KEŞAN
EDİRNE
G17-a-13-c-4-c

KESAN
(EDİRNE)
G17-a-13-c-4-d

EDİRNE KESAN BÜYÜKCAMI MAH. 354 ADAI PARSELDE
KAT ARTIŞINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM
1. SINIRLAR

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI

2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- TİCARET ALANI (T-H)
- MERKEZİ İŞ ALANI (MİA)

PLAN NOTLARI

1. PLAN, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU BİR BÜTÜNDÜR.
2. TİCARET - HİZMET (T-H): BÜRO, SERGİ SALONU, ÇARŞI, OTEL, SİNEMA, HYATRO GİBİ KÜLTÜREL TESİSLER, KAFE, RESTORAN, REZİDANS VB. BİRİMLER YER ALABİLİR. YAPILAKLAŞMA SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMASI, EMSAL DEĞERİNİN KORUNMASI, TAKS. 0.40 DEĞERİNİN ASILMAMASI SARTLARINLA CEPHE VE DERİNLİK ÖLÇÜLERİNDE 40 METRE SARTI ARANMAYACAKTIR. PLANDA VERİLEN SINIRLARI ASLAMAK KAYDIYLA KİTLE KESİN SEKİ VE KAT YÜKSEKLİKLERİ AVAN PROJE AŞAMASINDA BELİRLENECEKTİR. BİRDEN FAZLA BODRUM KAT YAPILABİLİR.
3. MERKEZİ İŞ ALANI: ÖN BAHÇE MESAFESİ YOLA SIFIR OLARAK YAPILABİLİR. MINİMUM PARSEL DERİNLİĞİ 7 M'DİR. ZEMİN VE BODRUM KATLARDA PARSEL DERİNLİĞİNE BAKILMAKSIZIN ARKA BAHÇE MESAFESİ ARANMAZ. NORMAL KATLARDA PARSEL DERİNLİĞİ 13 M'VE KADAR OLAN PARSELLERDE ARKA BAHÇE MESAFESİ ARANMAZ. NORMAL KATLARDA PARSEL DERİNLİĞİ 13 M'VE ÜZERİ PARSELLER İÇİN ARKA BAHÇE KAT YÜKSEKLİĞİNE BAKILMAKSIZIN 3 M'DİR VE AÇIK KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ.
4. KESAN (EDİRNE) MERKEZİ ETAP İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

ŞEHİR İÇİŞİLERİ BAKANLIĞI
ŞEHİR İÇİŞİLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
ŞEHİR İÇİŞİLERİ MÜHÜRÜ
24.07.2023



ŞEHİR İÇİŞİLERİ BAKANLIĞI
ŞEHİR İÇİŞİLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
ŞEHİR İÇİŞİLERİ MÜHÜRÜ
24.07.2023

KESAN
(EDİRNE)
G17-a-13-c-4-d

1/1000