

T.C.
KESAN BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 2025-172 İlgili Müdürlük : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Karar Tarihi : 06.11.2025 İlgili Şeflik :
Karar Konusu : Plan Değişikliği (İspat Cami Mahallesi, 1780 Ada)

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 2025-144 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen “Edirne, Keşan, İspat Cami Mahallesi, 1780 Ada Genel Otopark Alanı ve İmar Yolu Düzenlemesine İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği(NİP-221112517)” ve “Edirne, Keşan, İspat Cami Mahallesi, 1780 Ada Genel Otopark Alanı ve İmar Yolu Düzenlemesine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (UIP-221112516)” nin 3194 Sayılı İmar Kanununun 8. Maddesi (b) bendi gereği oy birliği ile kabul edilerek karara bağlandı.

27 EKİM 2025 İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

29.08.2025 tarih ve 17778 sayılı dilekçe ile, İspat Cami Mahallesi, 1780 ada, 13 numaralı parselin konut alanı olarak belirlenen hattının, konut alanı ve otopark alanı olarak düzenlenmesi, Güllübahçe Sokak cephesi bahçe mesafesinin 3.00 metre olarak revize edilmesi talep edilmektedir. Konu incelenmek üzere 04.09.2025 tarih ve 2025-144 sayılı Belediye Meclis Kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Benzer bir tevhit şartına ilişkin talep, Güllübahçe Sokak’ın diğer cephesinde, 1780 ada, 19 ve 22 numaralı parselde de bulunmaktadır. Konu incelenmek üzere 02.10.2025 tarih ve 2025-164 sayılı Belediye Meclis Kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Tapu kayıtlarında yapılan incelemede, 1780 ada 12 numaralı parselin 329,83 m² yüzölçümünde cinsi bahçe olan parsel olduğu görülmüştür. Parsel, “Nevriye: Hayrullah Kızı” adına kayıtlıdır. Emlak ve İstimlak Müdürlüğü tarafından yapılan araştırma sonucunda, emlak vergisi açısından kayıt ve beyan bulunamamıştır.

Tapu kayıtlarında yapılan incelemede, 1780 ada 21 numaralı parselin 180,65 m² yüzölçümünde cinsi arsa olan parsel olduğu görülmüştür. Parsel, 19 adet malik adına kayıtlıdır. 2 sicil kaydı mevcuttur, 1 adet malik için emlak beyanı vardır.

12 numaralı parsel cephesinde imar hattı geri çekilerek otopark cebi oluşturulmuştur. 21 numaralı parsel cephesinde imar hattı geri çekilerek yaya yolu oluşturulmuştur.

Bayındırlık ve İmar Komisyonu tüm üyeleri tarafından; 1780 ada 13 ve 22 numaralı talep konusu parsellerin sıkıntısı çözülürken, imar yolunda kalan 12 ve 21 numaralı parsellere mağduriyet yaratmamak için takas veya kamulaştırma yapılması yoluyla mağduriyetlerin giderilmesi şartlarıyla plan değişikliği uygun bulunmuştur.

Opr. Dr. Mehmet ÖZCAN
Meclis Başkanı

Çiğdem ÇELİKTUĞ ÖZTÜRK
Kâtip Üye

Mertcan ÖZKAYA
Kâtip Üye



T.C.
KESAN BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 2025-172 İlgili Müdürlük : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Karar Tarihi : 06.11.2025 İlgili Şeflik :
Karar Konusu : Plan Değişikliği (İspat Cami Mahallesi, 1780 Ada)

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

“Edirne, Keşan, İspat Cami Mahallesi, 1780 Ada Genel Otopark Alanı ve İmar Yolu Düzenlemesine İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği” ve “Edirne, Keşan, İspat Cami Mahallesi, 1780 Ada Genel Otopark Alanı ve İmar Yolu Düzenlemesine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği” Komisyonca uygun bulunmuştur.

Plan değişikliği talebinin 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi 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

İspatcamı Mahallesi

1780 ADA

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

KASIM 2025

EDİRNE KEŞAN
İSPATCAMI MAHALLESİ
1780 ADA GENEL OTOPARK ALANI VE İMAR
YOLU DÜZENLEMESİNE İLİŞKİN
NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şehir Plancısı Gizem FİLİZ
Oda Sicil No: 8096

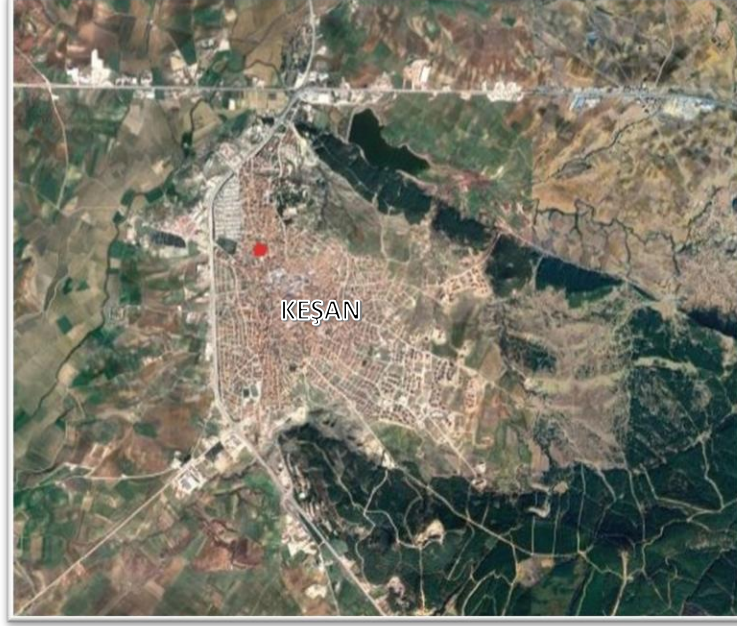
Aşağı Zaferiye Mahallesi Yel Sokak No:24/A
Keşan / Edirne

İÇİNDEKİLER

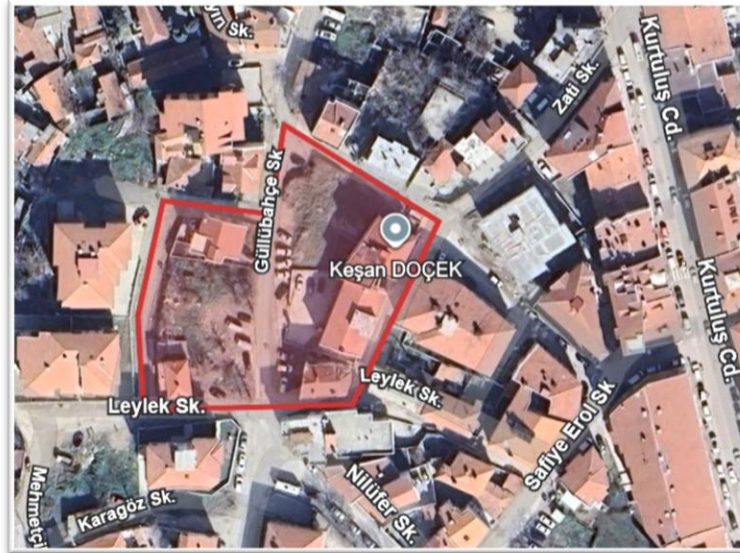
1.	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI.....	3
2.	PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI	4
3.	MER'İ PLAN HÜKÜMLERİ.....	4
3.1.	1/5000 Keşan (Edirne) İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı	4
3.2.	Keşan (Edirne) Merkez 1. Etap İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Askı Sonrası İtiraz Düzenlemeleri.....	5
4.	ÖNERİ İMAR PLANI.....	7

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI

Plan değişikliğine konu alan Edirne ili Keşan ilçesi İspat Cami Mahallesi sınırları içerisinde, bulunmaktadır. Alanın kent merkezine olan uzaklığı yaklaşık olarak 500 metredir. İmar yolunda bulunan ve plan değişikliğinden etkilenen 12 numaralı parselin tapu alanı 329 m², niteliği Bahçe; 21 numaralı parselin tapu alanı 180 m², niteliği Arsa'dır.



Şekil 1. Planlama Alanının Keşan İçindeki Konumu



Şekil 2. Planlama Alanı Yakın Çevresi

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI

Edirne ili, Keşan ilçesi, İspat Cami 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 ‘Konut Alanı’ kullanımında olan 1780 Ada 13 numaralı parselde yapılaşma koşulları Ayrık Nizam, 5.00 m ön bahçe mesafesi, 3.00 m yan bahçe mesafesi, 3 Kat, TAKS: 0.40, KAKS: 1.20 olarak belirlenmiştir. Söz konusu parselde 1780 adada bulunan 12 numaralı parsel ile tevhid şartı bulunmakta ancak çeşitli sebeplerle yerine getirilememektedir. Aynı durum; aynı imar yolu güzergahında ve aynı konut adasında, güneyde bulunan Ayrık Nizam, 5.00 m ön bahçe mesafesi, 3.00 m yan bahçe mesafesi, 4 Kat, TAKS: 0.40, KAKS: 1.60 yapılaşma koşullarına sahip 21 numaralı parsel için de geçerlidir.

Talep üzerine büyük bir kısmı imar yolunda kalan 12 ve 21 numaralı parselin konut alanına isabet eden kısımlarının kamu kullanımına ayrılıp ‘Otopark Alanı’ ve 5.00 metrelik imar yolu ve refüj olarak düzenlenmesine ve 12 parsel için Güllübahçe Sokak cephesi bahçe mesafesinin 3.00 m olarak revize edilmesine ilişkin plan değişikliği dosyası hazırlanmıştır. İlgili talep, kamu yararı adına yapılacak olması sebebiyle Keşan Belediyesince uygun bulunmuştur.

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 ‘Mevcut Konut Alanı’ ve ‘Yol’ kullanımındadır.



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

3.2. Keşan (Edirne) Merkez 1. Etap İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Askı Sonrası İtiraz Düzenlemeleri

Plan değişikliğine konu alan Keşan (Edirne) Merkez 1. Etap İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı'nda 'Yerleşik Konut Alanı' ve 'Yol' kullanımındadır. Yapılaşma koşulları 5.00 metre ön bahçe mesafesi, 3.00 metre yan bahçe mesafesi, Güllübahçe Sokak'ın doğusunda kalan konut adası için TAKS: 0.40 KAKS: 1.20 ; Güllübahçe Sokak'ın batısında kalan konut adasında TAKS: 0.40, KAKS: 1.60 olarak belirlenmiştir. Plan Hükümlerinde,

KONUT ALANLARI

4.1. İMAR PLANINDA AYRIK YAPI NİZAMINA TABİ İMAR ADALARINDA BELİRTİLEN YAPI YOĞUNLUĞUNA, YAPI YOĞUNLUĞU BELİRTİLMİYEN, AYRIK NİZAMA TABİ İMAR ADALARINDA TAKS %40'I GEÇEMEMEK

KOŞULUYLA BÖLGENİN ÖZELLİĞİ, YAPILAŞMA DURUMU DİKKATE ALINARAK İKİZ BAHÇELİ NİZAM YAPILABİLİR. ANCAK İKİZ BLOK BOYU 40 METREYİ GEÇEMEZ.

4.2. GELİŞME KONUT ALANLARINDA; PLAN ÜZERİNDE MİNİMUM İFRAZ KOŞULU BELİRLENMEMİŞ ADALARDA; MİNİMUM İFRAZ KOŞULU 400 M²'DİR. MESKÛN ALANDA, TOPLU UYGULAMA ALANLARINDA MİNİMUM İFRAZ KOŞULU 500 M², DİĞER MESKÛN ALANLARDA; İMAR ADASI İÇİN VERİLEN NİZAM İÇİN YÖNETMELİKTE TANIMLANAN MİNİMUM PARSEL CEPHE VE GENİŞLİĞİ DİKKATE ALINARAK İFRAZ YAPILABİLİR.

4.3. EMSAL VERİLEN İMAR ADALARINDA VERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI AŞILMAMAK ÜZERE, YATAY MÛLKİYETE KONU SIRA BLOK, İKİZ EV UYGULAMALARI YAPILABİLİR. PARSEL BÜTÜNÜNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR OLUP, YAPI BOYUTLARI, SU BASMAN KOTLARI BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJE GÖRE YAPILACAKTIR.

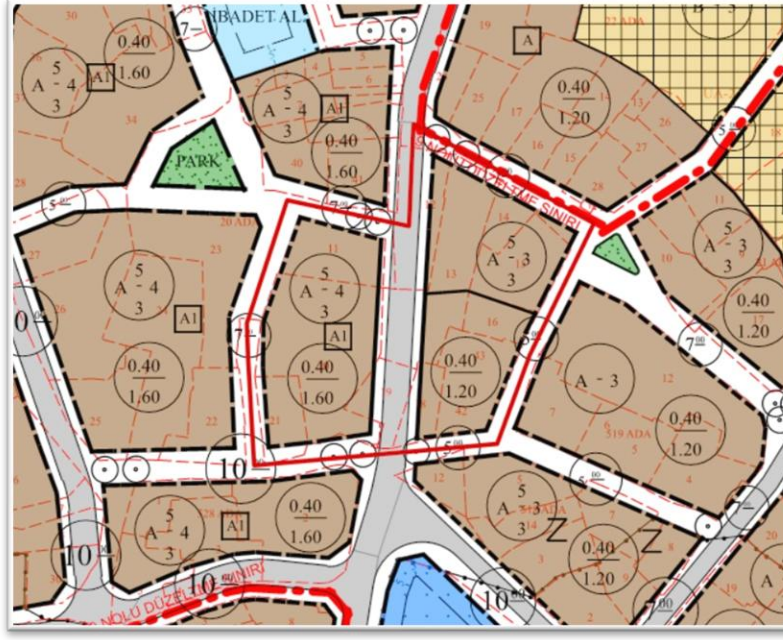
4.4. AYRIK NİZAM KOŞULU GETİRİLMİŞ YAPI ADALARINDA FARKLI UYGULAMA YAPMAYI GEREKTİRECEK ÖZEL DURUMLAR AŞAĞIDA SIRALANMIŞTIR;

4.4.1. CEPHESİ 9.00 M – 12.00 M'YE KADAR OLAN PARSELLER İLE TEK TARAFINDA BİTİŞİK TEŞEKKÛL OLAN PARSELLERDE BLOK BAŞI UYGULANABİLİR.

4.4.2. CEPHESİ 9.00 M'DEN KÜÇÜK PARSELLER İLE 2 TARAFINDA BİTİŞİK TEŞEKKÛL BULUNAN PARSELLERDE İMAR ADASI BÜTÜNÜNDE ETÜD EDİLMEK ÜZERE BİTİŞİK NİZAM UYGULANABİLİR.

4.4.3. BU UYGULAMALAR SIRASINDA MEYDANA GELECEK BLOKLAR 40 M'Yİ AŞAMAZLAR.

İbareleri bulunmaktadır.



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

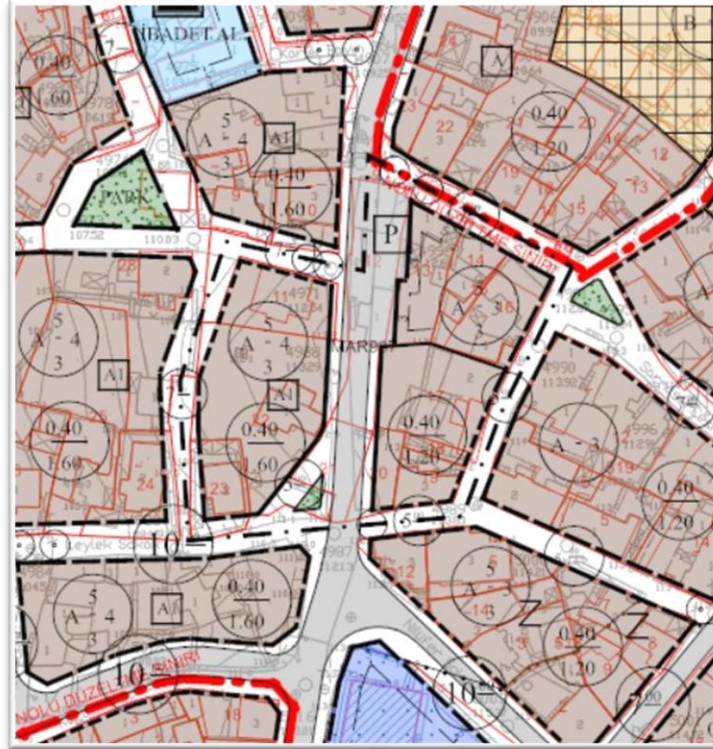
4. ÖNERİ İMAR PLANI

Öneri imar planında gerekçeleri ve ilgili yönetmelik hükümlerine dayanarak 1780 ada 12 ve 21 numaralı parsellere isabet eden kısımlar sırasıyla Genel Otopark Alanı ve 5.00 metrelik imar yolu ile refüj olarak düzenlenmiştir.

Yapılaşma koşulları 12 parsel için Güllübahçe Sokak cephesi bahçe mesafesi gerekli yapı cepheleri şartlarını sağlamak amacıyla 3.00 m olarak revize edilmiştir. TAKS-KAKS oranlarında değişiklik olmamış, emsal artışına gidilmemiş dolayısıyla herhangi bir nüfus ve yoğunluk artışı doğmamıştır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği planlar arası kademeli birliktelik ilkesi gereği Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı gösterim tekniklerine uygun olarak plan değişikliği yapılmıştır.



Şekil 5. Nazım İmar Planı Değişikliği



Şekil 6. Uygulama İmar Planı Değişikliği

Şehir Plancısı

Gizem Filiz

GI 7-a-13-c-1-d



ELLER BANKASI
A. SERDAR TIRYAKI
HARITA DAPRESI ERKANI

EDİRNE KEŞAN İSPATCAMI MAHALLESİ
1780 ADA GENEL OTOYOL ALANI VE İMAR YOLU
DÜZENLEMESİNE İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM ÖLÇEK: 1/1000

1. SINIRLAR

-

2. KONUT ALANLARI

- YERLEŞİK KONUT ALANI**

3. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

-  PARK
3. TEKNİK ALTYAPI
-  GENEL OTOPARK

1 / 1 000

KEŞAN G17-a-13-C-4-a
(EDİRNE)