T.C.
KESAN BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

**********

Karar No : 2025-134
Karar Tarihi : 04.09.2025
Karar Konusu : Paşayiğit 137/8 Parsel Plan Değişikliği

İlgili Müdürlük : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
İlgili Şeflik :

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 | 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 2025-121 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, ilçemiz Paşayiğit Mahallesi 137 ada 8 numaralı parselin ''Tır Parkı'' olan fonksiyonunun ''Ticaret Alanı'' olarak değiştirilmesine ilişkin hazırlanan ''Edirne Keşan Paşayiğit Mahallesi 137 Ada 8 Parselde Ticaret Alanı Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği (NİP-221104730)'' ve ''Edirne Keşan Paşayiğit Mahallesi 137 Ada 8 Parselde Ticaret Alanı Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (UİP-221104728)'', 3194 Sayılı İmar Kanununun 8. Maddesi (b) bendi gereği görüşülüp, oy birliği ile kabul edilerek karara bağlandı.

27 AĞUSTOS 2025 İMAR KOMİSYON RAPORU

25.06.2025 tarih ve 13220 kayıt sayılı dilekçe ile, İlçemiz Paşayiğit Mahallesi, 137 ada, 8 numaralı parselin maliki tarafından parselin "Tır Parkı" olan fonksiyonunun "Ticaret Alanı" olarak nazım ve uygulama imar plan değişikliğinin yapılması talep edilmektedir. 03.07.2025 tarih ve 2025-121 sayılı Belediye Meclis Kararı ile görüşülmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Paşayiğit (Edirne) Nazım İmar Planı ve Paşayiğit (Edirne) Uygulama İmar Planı 9.07.2009 tarihinde 2009-2 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Plan değişikliğine konu 8 numaralı parselin tapu alanı 3.605,63 m²'dir. Paşayiğit Mahallesi, 137 ada, 8 numaralı parsel için 'Tır Parkı' ve 'Yol Alanı'nda kalmaktadır. Yapılaşma koşulları E: 0.40, Hmax: 6.50 m olarak belirlenmiştir. Ticaret alanı ve düğün salonu yapılması amacıyla plan değişikliği dosyası hazırlatılmıştır.

Edirne İdare Mahkemesinde 2010/1194 Esas sayısı ile açılan davada, 137 ada 9 numaralı parsel için (eski 3359 parsel) tır parkı ve imar yolu olan fonksiyonun iptali için dava açılmıştır. Parsele tır parkı olarak fonksiyon verilmesi açısından; projeksiyonlarda yer verilmemesi, imar planlarının ulaşım ve çalışma alanı kararlarında ihtiyaç bulunmaması, yurtdışına çalışan tırların bu güzergahı değil İpsala Sınır Kapısı'nı ve Tekirdağ-İpsala güzergahını kullanmaları sebebiyle dava konusu işin iptaline karar verilmiştir. dava konusu parselin iskân alanına (Konut) alınması uygun görülmüştür. 9 numaralı parselin tapu alanı 1.693,82 m²'dir. Plan değişikliği ile mahkeme kararının da gereğinin yerine getirilmesi uygun bulunmuştur.

Tır parkı olarak belirlenen alan için Ticaret Alanı fonksiyonu belirlenmiştir. Yapılaşma koşulları Emsal: 0.90 TAKS: 0.40, Yençok 2 Kat ve Hmax 9.50 m, bahçe mesafeleri Karayolu Sınır

Opr. Dr. Mehmet ÖZCAN
Meclis Başkanı

Çiğdem ÇELİKTUĞ ÖZTÜRK
Katip Üye

Mertcan ÖZKAYA
Katip Üye

T.C.
KESAN BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

**********

Karar No : 2025-134
Karar Tarihi : 04.09.2025
Karar Konusu : Paşayiğit 137/8 Parsel Plan Değişikliği

İlgili Müdürlük : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
İlgili Şeflik :

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 | 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

Çizgisinden itibaren ön bahçeden 25 m, yan bahçeler kuzeyde 3 ve güneyde 5 metre olacak şekilde düzenlenmiştir.

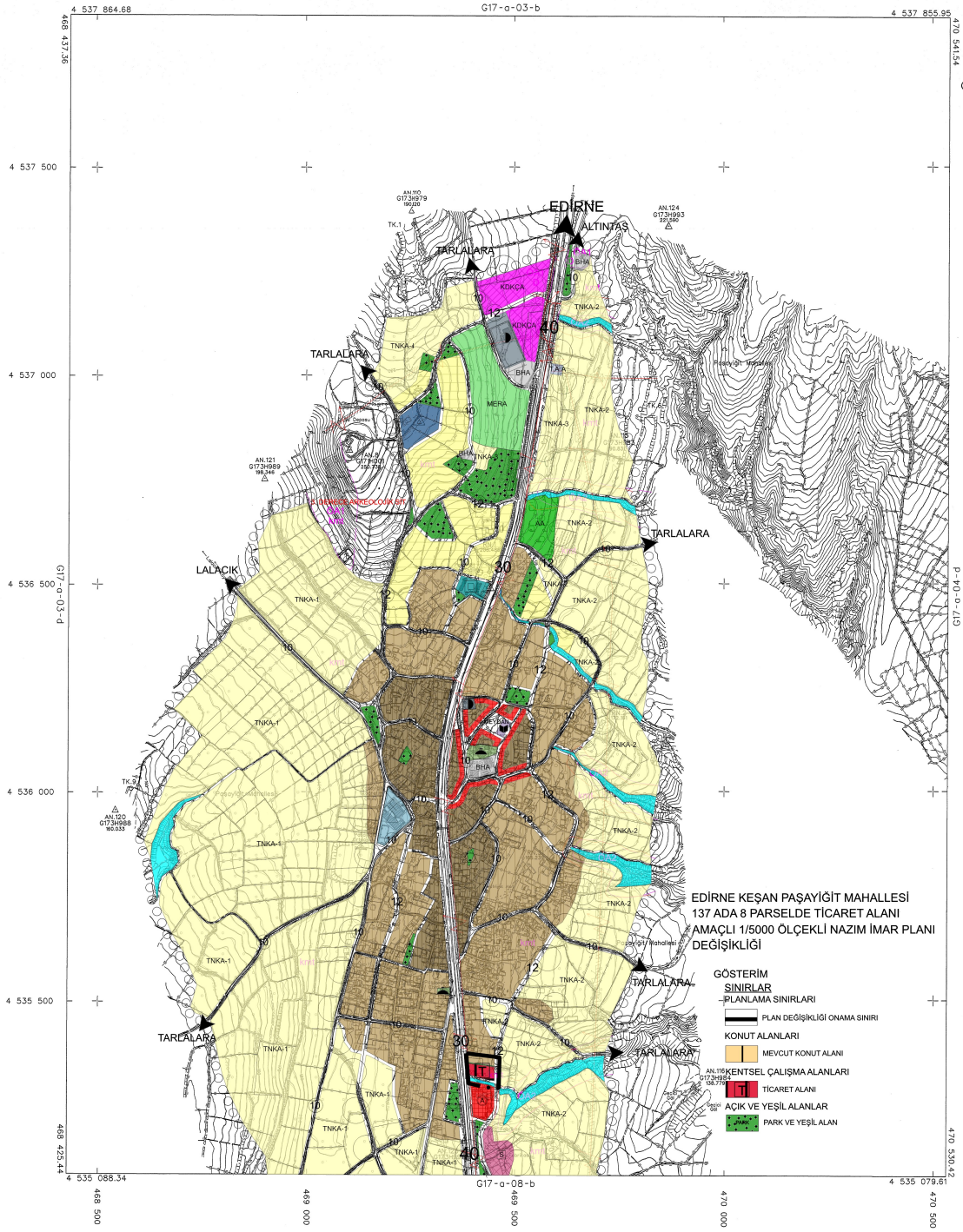
Artan konut alanı 953 m²'dir. Planda belirlenen 0.50 Emsal koşullarına göre 476.5 m²'lik inşaat alanı artışı olacaktır. Paşayiğit (Edirne) Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporu verilerine göre Paşayiğit Mahallesi Ortalama Konut Büyüklüğü 120 m² olduğuna göre yaklaşık 4 hane artışı öngörülmektedir. Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü ise (rapor verilerine göre) 3.5 kişidir. 14 kişi artan nüfus için 140 m² yeşil alan ihtiyacı olacaktır. Aynı parsel içinde 170 m²lik yeşil alan oluşturulmuştur.

Fonksiyon değişikliğine ilişkin plan değişikliği olması sebebiyle, "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik" kapsamında gerekli işlemlerin yapılmasına karar verilmiştir.

"Edirne Keşan Paşayiğit Mahallesi 137 Ada 8 Parselde Ticaret Alanı Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği" ve "Edirne Keşan Paşayiğit Mahallesi 137 Ada 8 Parselde Ticaret Alanı Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" İmar ve Bayındırlık Komisyonu tarafından uygun bulunmuştur. Karara bağlanmak üzere Belediye Meclisine havalesine karar verilmiştir.

| | | |
|---|---|---|
| Opr. Dr. Mehmet ÖZCAN<br>Meclis Başkanı | Çiğdem ÇELİKTUĞ ÖZTÜRK<br>Katip Üye | Mertcan ÖZKAYA<br>Katip Üye |

# KEŞAN
(EDİRNE)
G17-a-03-c




1/5000

MART 2024 TARİHİNDE ÇEKİLEN HAVA FOTOĞRAFLARINDAN ÜRETİLEN PAFTALARDA, KIYMETLENDİRME VE YERSEL BÜTÜNLEME BİNA DIŞ CATI SINIRLARINDAN YAPILMIŞTIR.

NOT: HALİHAZIR HARİTA SINIRI BELEDİYE/MÜCAVİR ALAN SINIRI OLARAK KULLANILAMAZ.

ITRF96 KOORDİNAT SİSTEMİNDE VE 2005.0 EPOĞUNDA SERCAN AYDIN TARAFINDAN YAPILAN 3 ADET HALİHAZIR HARİTA ONANMIŞTIR.

01/07/2024

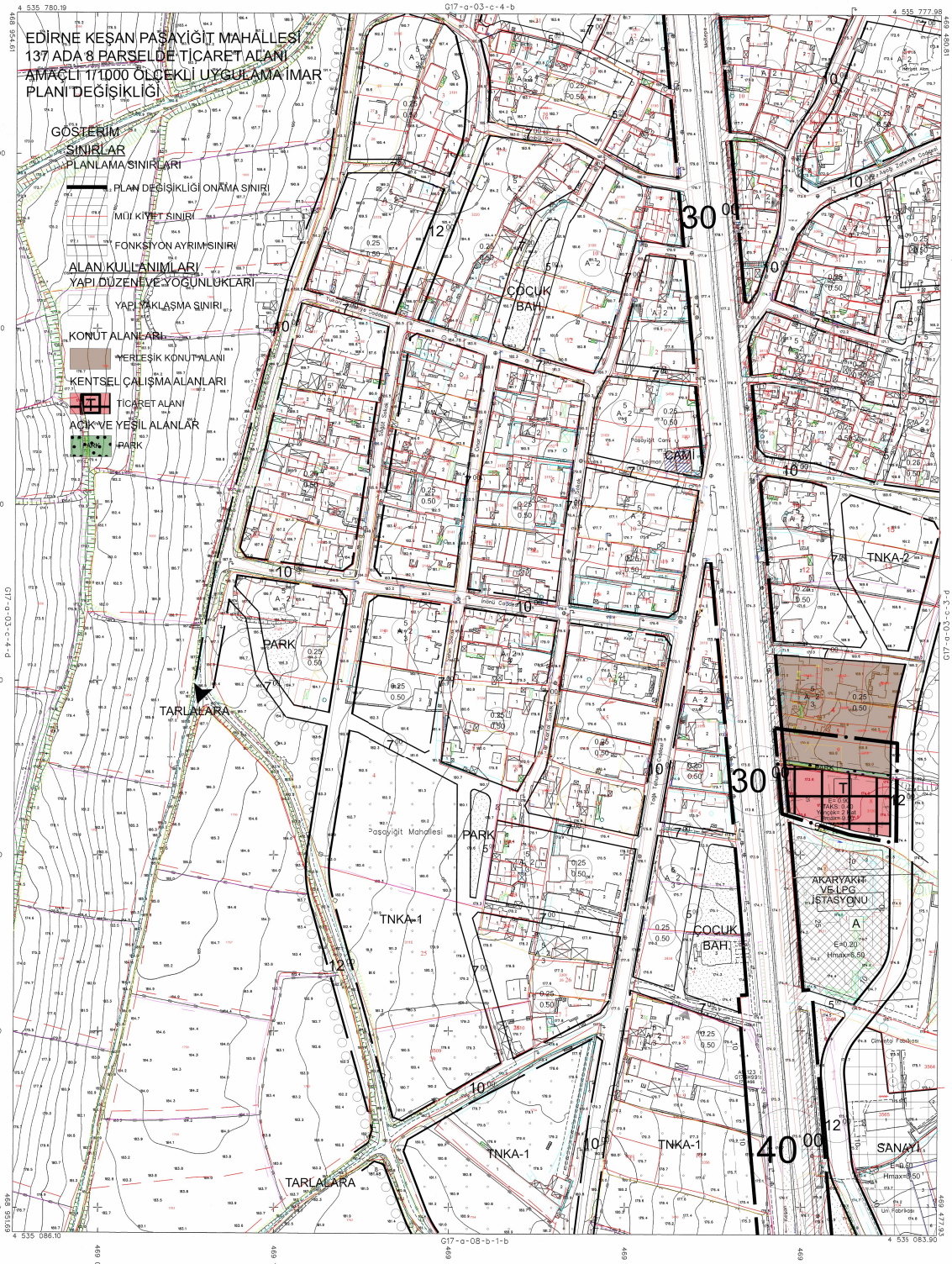
İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ
AHMET AVSAR SİMSEK
MEKANSAL PLANLAMA DAİRESİ BAŞKAN V.

MÜTEAHHİT- SERCAN AYDIN

KEŞAN
(EDİRNE)

G17-a-03-c

# KEŞAN
(EDİRNE)
G17-a-03-c-4-c




1/1000

MART 2024 TARİHİNDE ÇEKİLEN HAVA FOTOĞRAFLARINDAN ÜRETİLEN PAFTALARDA, KİYMETLENDİRME VE YERSEL BÜTÜNLEME BİNA DIŞ CATI SINIRLARINDAN YAPILMIŞTIR.

NOT: HALİHAZIR HARTA SINIRI BELEDİYE/MÜCAVİR ALAN SINIRI OLARAK KULLANILMAKTA.

MÜTEAHHİT: SERCAN AYDIN

ITRF96 KOORDİNAT SİSTEMİNDE VE 2005.5 EPOĞLANDA SERCAN AYDIN TARAFINDAN YAPILAN 27 ADET HALİHAZIR HARTA ONAMAŞTIR.

01/07/2024

İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ
AHMET AVŞAR ŞİMŞEK
MEKANSAL PLANLAMA DAİRESİ BAŞKAN V.

KEŞAN
(EDİRNE)
G17-a-03-c-4-c

EDİRNE
KEŞAN

Paşayiğit Mahallesi

137 ADA

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

EYLÜL 2025

EDİRNE KEŞAN

# PAŞAYİĞİT MAHALLESİ

# 137 ADA 8 PARSELDE

# TİCARET ALANI AMAÇLI

# 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 KONUSU ..... 3
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANINA GENEL BAKIŞ ..... 3
   2.1. Yönetim Yapısı ve Mülkiyet ..... 4
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ ve DAYANAĞI ..... 4
4. MER'İ PLAN KARARLARI ..... 10
   4.1. Paşayiğit (Edirne) Nazım İmar Planı ..... 10
   4.2. Paşayiğit (Edirne) Uygulama İmar Planı ..... 10
5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI ..... 11
   5.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ..... 11
   5.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ..... 12



TMMOB Şehir Plancıları Odası | KAYDEDİLMİŞTİR

SCSR47M1

MD Tarihi: 22.08.2025
Proje Kayıt No: 34-2025-525
Üye: GİZEM FİLİZ (8096)

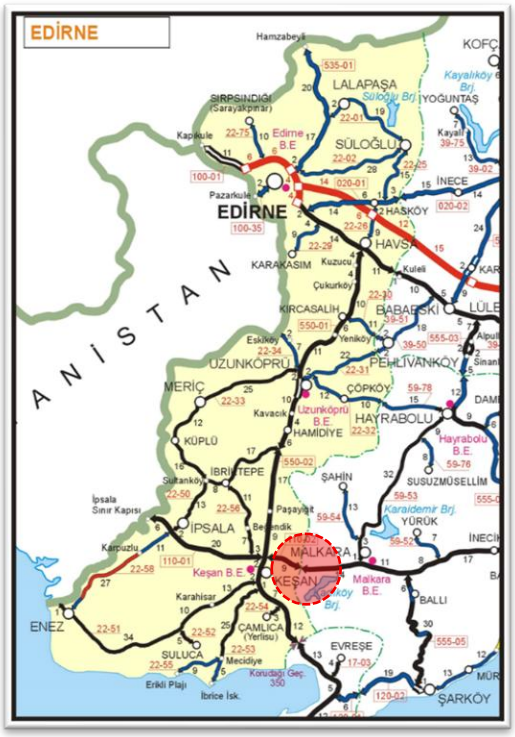
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibariyle herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, **Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi** düzenlenmiştir.

## 1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KONUSU

Edirne İli Keşan İlçesi, Paşayiğit Mahallesi 137 numaralı imar adasında bulunan, mer'i imar planlarında 'Tır Parkı' kullanımında kalan 8 numaralı parselde 'Ticaret Alanı' amaçlı plan değişikliği yapılması talep edilmiştir. Aynı imar adasında 9 numaralı parselde de Edirne İdare Mahkemesi 2011/1043 sayılı İptal Kararı'na göre; mer'i imar planında 'Tır Parkı' kullanımı kaldırılarak 'Park Alanı' ve 'Konut Alanı' olarak yeniden düzenlenecektir.

## 2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANINA GENEL BAKIŞ

Plan değişikliğine konu alan, Edirne İli Keşan İlçesi, Paşayiğit Mahallesinde, Keşan-Edirne Karayolu (D-550) üzerinde bulunmaktadır. Alanın Keşan ilçe merkezine yaklaşık uzaklığı 11 km, Edirne il merkezine yaklaşık uzaklığı ise 107 km kadardır. Plan değişikliğine konu 8 numaralı parselin tapu alanı 3605,63 m², 9 numaralı parselin tapu alanı 1693,82 m²'dir. Mevcutta kuzeyde konut alanları, güneyde ise Akaryakıt İstasyonu bulunmaktadır.




Şekil 1. Edirne'deki Konumu

Şekil 2. Keşan'daki Konumu

Şekil 3. Paşayiğit'teki Konumu

Şekil 4. Uydu Görüntüsü

## 2.1. Yönetim Yapısı ve Mülkiyet

Söz konusu plan değişikliği alanında imar ile ilgili yetki Keşan Belediyesi'ne aittir. 8 ve 9 numaralı parseller şahıs mülkiyetindedir.

# 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ ve DAYANAĞI

Paşayiğit (Edirne) Nazım İmar Planı ve Paşayiğit (Edirne) Uygulama İmar Planı 9.07.2009 tarihinde 2009-2 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

Plan değişikliği konusu olan 137 Ada 8 Numaralı parselde parsel sahibinin talebi üzerine 'Tır Parkı' fonksiyonu yerine Ticaret Alanı ve Düğün Salonu yapılması amacıyla 'Ticaret Alanı' plan gösterimi işlenerek plan değişikliği dosyası hazırlanmıştır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 19 **Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları'**na göre

*'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.'* olarak belirtilmiştir.

Aynı zamanda dava konusu olan 3359 no'lu parsel (Yeni 137/9) hakkında Edirne İdare Mahkemesinde görülen 2010/1194 Esas, 2011/1043 Karar no'lu kararında; Paşayiğit Beldesinin onaylı Nazım ve Uygulama İmar Planlarında söz konusu parselin yol ve Tır Parkı olarak ayrılmasının planlamada öngörülen projeksiyonlarda yer almaması, donatı tablosunda Tır Parkı alanı olarak belirlendiği (Şekil 5), ancak imar planı kararlarında ulaşım ve çalışma alanı kararlarında bu yönde bir ihtiyaç bulunmaması, re'sen yerinde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumlarla yapılan görüşmelerde İpsala Sınır Kapısını kullanan tırların İpsala-İstanbul karayolunu kullandıkları ve Keşan girişi ile İpsala'da bulunan Tır Parklarını kullandıkları tespit edilmiştir. Paşayiğit mahallesi de sözü edilen karayolu üzerinde bulunmaması ve dolayısıyla öngörülen projeksiyonlarda ihtiyaç duyulmayacağı yönünde karar verilmesi nedeniyle dava konusu parselin iskân alanına (Konut) alınması uygun görülmüştür.

**Tablo 3: 2008 Yılı Mevcut ve 2025 Yılı Projeksiyon Dönemi İmar Planı Mekansal Kullanımları**

| Kullanım Adı | 2008 | | | İlave | 2025 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nüfus: 1.528 | | | Nüfus: 672 | Nüfus: 2.200 | | |
| | Alan (ha) | % | m²/Kişi | Alan (ha) | Alan (ha) | % | m²/Kişi |
| Meskun Konut Alanı | 33.35 | 51.07 | 218.25 | 3.07 | 36.42 | 39.51 | 165.53 |
| Gelişme Konut Alanı | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 6.79 | 6.79 | 7.37 | 30.86 |
| Ticaret | 0.56 | 0.85 | 3.65 | 0.66 | 1.22 | 1.32 | 5.54 |
| Sanayi | 0.92 | 1.41 | 6.02 | -0.26 | 0.66 | 0.71 | 2.99 |
| İlköğretim | 0.59 | 0.90 | 3.87 | 0.00 | 0.59 | 0.64 | 2.68 |
| Resmi Kurum | 0.58 | 0.89 | 3.82 | 0.11 | 0.70 | 0.75 | 3.16 |
| Belediye Hizmet Alanı | 0.29 | 0.44 | 1.90 | 0.43 | 0.72 | 0.78 | 3.26 |
| Sağlık Tesisi | 0.23 | 0.35 | 1.48 | 0.06 | 0.29 | 0.31 | 1.32 |
| Kültürel Tesis | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.08 | 0.08 | 0.09 | 0.37 |
| İbadet Yeri | 0.25 | 0.38 | 1.63 | 0.02 | 0.27 | 0.30 | 1.24 |
| Orta Öğretim | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.75 | 0.75 | 0.81 | 3.40 |
| Aktif Yeşil Alan | 6.57 | 10.07 | 43.02 | -2.36 | 4.21 | 4.57 | 19.15 |
| Ağaçlandırılacak Alan | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1.04 | 1.04 | 1.13 | 4.73 |
| Akaryakıt İstasyonu | 0.54 | 0.82 | 3.52 | -0.10 | 0.43 | 0.47 | 1.97 |
| K.D.K.Ç.A | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.80 | 0.80 | 0.87 | 3.65 |
| Tır Parkı | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.25 | 0.25 | 0.27 | 1.15 |
| Depolama | 0.83 | 1.27 | 0.00 | 0.27 | 1.10 | 1.19 | 5.00 |
| Mera | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2.96 | 2.96 | 3.21 | 13.45 |
| Yollar | 10.79 | 16.52 | 70.61 | 16.62 | 27.41 | 29.73 | 124.57 |
| Mezarlık | 1.04 | 1.60 | 6.82 | -1.04 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Teknik Alt Yapı | 0.02 | 0.03 | 0.15 | 0.05 | 0.07 | 0.07 | 0.31 |
| Dere | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.43 | 0.43 | 0.47 | 1.97 |
| TNKA | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 4.99 | 4.99 | 5.41 | 22.68 |
| Bağ ve Bahçelik Alan | 7.76 | 11.89 | 50.82 | -7.76 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Kentsel Boş Alanlar | 0.43 | 0.66 | 2.83 | -0.43 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| **Toplam (1/1000)** | **65.30** | **100.00** | **427.33** | **26.88** | **92.17** | **100.00** | **418.96** |
| Kentsel Alan Kullanımı | 65.30 | 25.42 | 427.33 | 26.88 | 92.17 | 35.91 | 418.96 |
| Bağ ve Bahçelik Alan | 3.02 | 1.18 | 19.76 | -3.02 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| BAKDEA | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1.40 | 1.40 | 0.55 | 6.38 |
| TNKA | 181.49 | 70.66 | 1187.75 | -35.49 | 146.00 | 56.88 | 663.64 |
| Dere | 3.07 | 1.19 | 20.08 | 0.16 | 3.23 | 1.26 | 14.68 |
| Yol | 3.99 | 1.55 | 26.12 | 9.89 | 13.88 | 5.41 | 63.09 |
| **Genel Toplam (1/5000)** | **256.86** | **100.00** | **1681.04** | **-0.18** | **256.69** | **100.00** | **1166.75** |

Kaynak: Büro Çalışması

19

**Şekil 5. Donatı Tablosu**

Neticede plan değişikliğinde 8 Parsel 'Ticaret Alanı' kullanımı olarak belirlenmiş olup yapılaşma koşulları Emsal: 0.90 TAKS: 0.40, Yençok 2 Kat ve Hmax 9.50 m, bahçe mesafeleri Karayolu Sınır Çizgisinden itibaren ön bahçeden 25 m, yan bahçeler kuzeyde 3 ve güneyde 5 metre olacak şekilde düzenlenmiştir. 9 Parselin 953 m²'lik kısmı 'Konut Alanı' yaklaşık 170 m²'lik kısmı ise 'Park Alanı' olarak düzenlenmiştir. Konut alanları için mer'i plandaki emsal değerleri geçerli olup yine ön bahçeden 5 metre, park alanına cephe olan kısım için 3 metre bahçe mesafesi belirlenmiştir. Mevcut teşekkülde konut alanında bulunan 5 numaralı parsel plan değişikliğine konu 9 numaralı parsele bitişik yapılaşmıştır. Bu sebepten ilgili

yönetmelikteki olması gereken bina cephesi şartlarını sağlayabilmek adına park alanına cephe olan kısımda 3 metre bahçe mesafesi uygulanması uygun görülmüştür.

MPYY Madde 26'ya göre,

*(5) İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde:*

*a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır.*

Yine 3194 Sayılı İmar Kanunu Ek Madde 8'e 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.*

*Fonksiyon değişikliği hariç olmak üzere, parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz.* ***(Ek cümle:5/12/2024-7534/7 md.)*** *Ancak bir fonksiyon, parsel bazında konut kullanımına dönüştürülemez.*[43]

*Bin metrekareden az olmamak kaydıyla oluşmuş adalarda; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarı çaplı alanda karşılanmak zorundadır.*

***(Değişik fıkra:5/12/2024-7534/7 md.)*** *Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine parsel bazında fonksiyon değişikliği ile ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan parsel veya parsellerin artan değeri ile mahkemelerce iptal edilen imar planı değişikliklerinde, imar planı değişikliği neticesinde yürürlükten kalkan imar planı ile teklif edilen yeni imar planının kapsadığı parsel veya parsellerde oluşan değer farkının yüzde doksanı (%90) değer artış payı olarak alınır. Değer artış payı bedelinin tespitinde 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespit esasları gözetilir.*

Artan konut alanı sebebiyle ihtiyaç duyulacak park alanı hesabı şu şekildedir; artan konut alanı 953 m²'dir. Planda belirlenen 0.50 Emsal koşullarına göre 476.5 m²'lik inşaat alanı artışı olacaktır. Paşayiğit (Edirne) Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporu verilerine göre

Paşayiğit Mahallesi Ortalama Konut Büyüklüğü 120 m² olduğuna göre yaklaşık 4 hane artışı öngörülmektedir. Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü ise (rapor verilerine göre) 3.5 kişidir. Yani 14 kişilik nüfus artışı olacağı varsayılmakla beraber ilgili Yönetmelik Ek-2 Tablosuna göre 140 m² Yeşil Alan ihtiyacı vardır. Mevzuat hükümleri doğrultusunda aynı parselde 170 m²'lik yeşil bant formunda karşılanmıştır.

**Tablo 1. Plan Değişikliğine Konu Donatı Alanları**

| | Mer'i İmar Planı | İmar Planı Değişikliği |
|---|---|---|
| **Konut Alanı** | - | +953 m² |
| **Tır Parkı** | 2.410 m² | - |
| **Ticaret Alanı** | - | +1.876 m² |
| **Yeşil Alan(Park)** | - | +170 m² |

İmar planında 8 numaralı parselin güneyinde dere yatağı bakım-onarımı için gerekli olan 5 metrelik yol bulunmaktadır.

Paşayiğit (Edirne) Nazım ve Uygulama İmar Planı çalışmaları sırasında yapılan birçok değerlendirme ve alınan kurum görüşleri arasında saha, taşkın durumu ve DSİ Genel Müdürlüğü'nün faaliyetleri yönünde yapılan incelemede (Şekil 5),

- 7 adet çatağın (kuru dere) yapılan hesaplamalar neticesinde taşkın yapmadığı tespit edilmiştir. Plan çalışmaları sırasında bu derelerin yatakları aynen muhafaza edilmeli ve ayrıca ileride yapılabilecek yatak temizliği ve diğer bakım-onarım amaçlı çalışmalarda kullanılmak üzere asgari 5 metre genişlikte devamlılığı olan yol şeridi ayrılması hususuna dikkat edilmesi gerekmektedir.

Bahsi geçen derelerin 6 tanesi karayolunun doğu kesiminde ve yatakları yola dik uzanmaktadır. 1 tanesi ise karayolunun batısında, yerleşmenin dışındadır.

T.C.,
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü Etüd ve Plan Dairesi Başkanlığı

Sayı : B 15 1 DSİ 0 10 12 00/ 145.1-2003 - 3077
Konu : Edirne-Keşan-Paşayiğit kasabasının imar planı ile ilgili taşkın durumu.

19 MART 2007

Paşayiğit (Edirne)

İLLER BANKASI MÜDÜRLÜĞÜNE
( İmar Planlama Dairesi Başkanlığı )

İLGİ : 22.8.2006 tarih ve 36755 / 070994 sayılı yazımız.

İlgi yazınızda belirtilen, Edirne-Keşan-Paşayiğit kasabasının imar planı çalışmaları ile ilgili ekli 1/ 5000 ölçekli halihazır haritada yer alan saha, taşkın durumu ve DSİ Genel Müdürlüğü'nün diğer faaliyetleri yönünden incelenmiş ve plan çalışmaları sırasından dikkate alınmak üzere aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir.

1-Ekli 1/ 5000 ölçekli halihazır harita kapsamındaki sahada, DSİ Genel Müdürlüğü tarafından ele alınmış herhangi bir projeli çalışma bulunmamaktadır.

2-Ekli haritada yer alan 7 adet çatağın ( kuru dere ) yapılan hesaplamalar neticesinde taşkın yapmadığı tespit edilmiştir. Plan çalışmaları sırasında, bu derelerin ekli haritada işaretlenen yatakları aynen muhafaza edilmeli ve ayrıca, ileride yapılabilecek yatak temizliği ve diğer bakım-onarım amaçlı çalışmalarda kullanılmak üzere uygun bir sahillerinde asgari 5 m genişlikte devamlılığı olan yol şeridi ayrılmalıdır.

3-Yapılan incelemede, kasabanın kanalizasyonunun yukarıda bahsi geçen derelere bağlandığı anlaşılmıştır. Ancak, bu dereler işletme aşamasındaki Edirne-Keşan-Muzalı Göletine mansaplanmaktadır. Belirtilen sebeple, kanalizasyon atıklarının gölete ulaşmaması için gerekli önlemler alınmalıdır.

Gereğini arz ve bilginizi rica ederim.

ELEKTRONİK DOKÜMAN YÖNETİMİ
Tarih : 26.03.2007
Sayı : 13186
Saat : 10:30
www.ilbank.gov.tr

Dr. Ahmet H. ALPASLAN
Genel Müdür a.
Daire Başkanı

EKLER:
1- 1/ 5000 ölç. 1 tk. hrt. ( 2 pafta )

DAĞITIM:
Gereği :
-İller Bankası Gen. Müd.
( İmar Plan. Dai. Başk. )

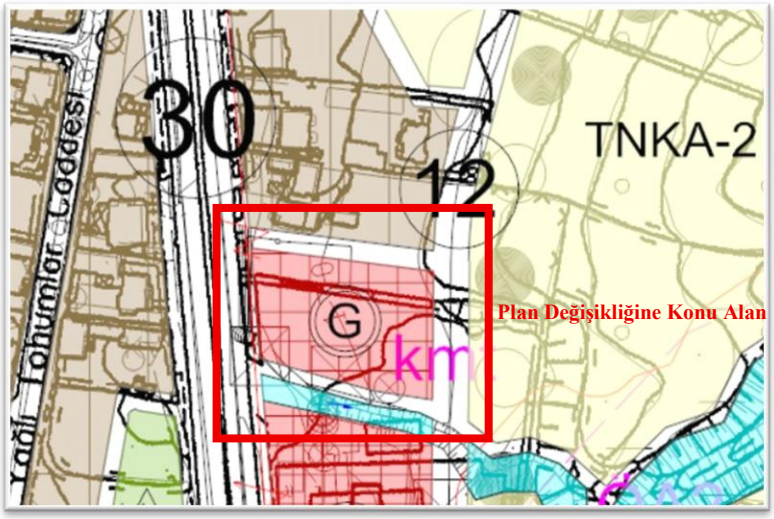
Bilgi :
- DSİ XI. Bölge Müd. / EDİRNE

**Şekil 6. 19.03.2007 Tarihli DSİ Genel Müdürlüğü Kurum Görüşü**

## 4. MER'İ PLAN KARARLARI

### 4.1. Paşayiğit (Edirne) Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu parseller 09.07.2009 tarih ve 2009-2 sayılı BMK ile onaylanan Paşayiğit (Edirne) Nazım İmar Planı' kararlarına göre 'Tır Parkı' ve 'Yol Alanı' kullanımındadır.

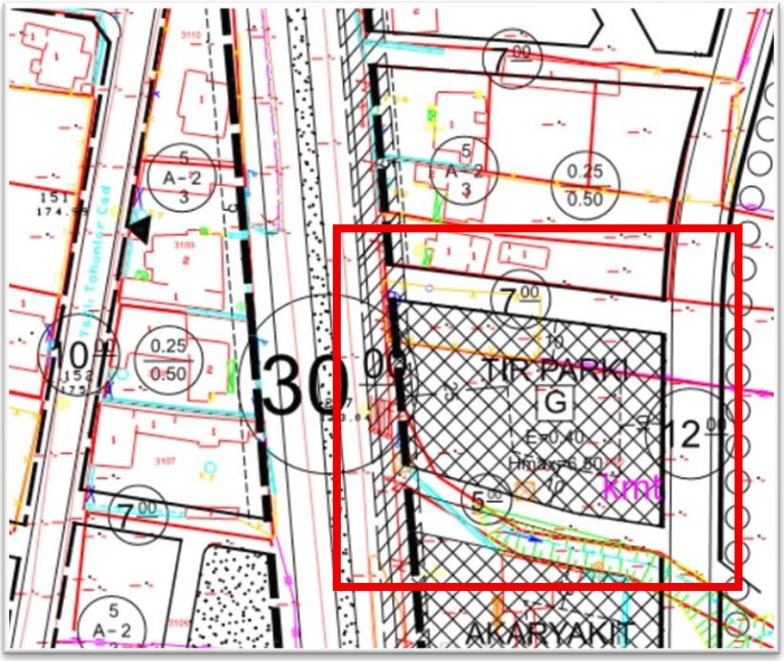



**Şekil 7. Paşayiğit (Edirne) Nazım İmar Planı Kararları**

Alan G17A03C paftasında bulunmaktadır.

### 4.2. Paşayiğit (Edirne) Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu parseller 09.07.2009 tarih ve 2009-2 sayılı BMK ile onaylanan Paşayiğit (Edirne) Uygulama İmar Planı' kararlarına göre 'Tır Parkı' ve 'Yol Alanı' kullanımındadır. Yapılaşma koşulları E: 0.40, Hmax: 6.50 m olarak belirlenmiştir.



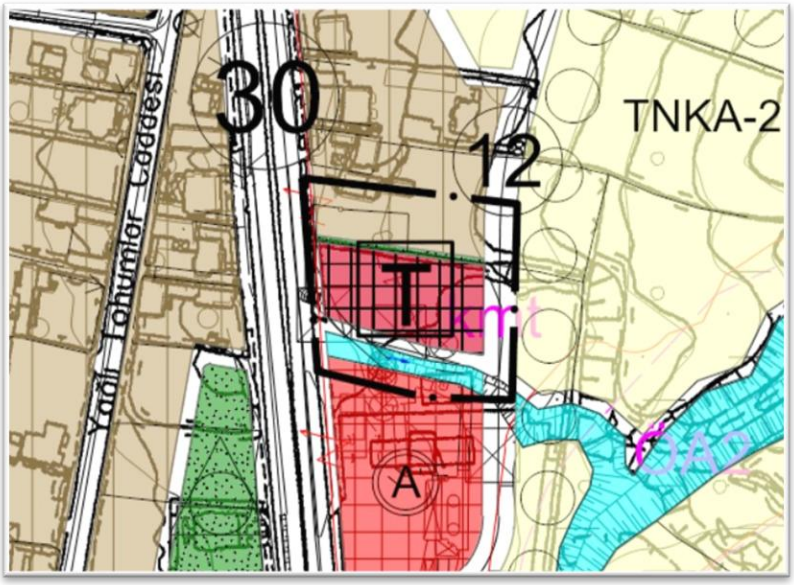

**Şekil 8. Paşayiğit (Edirne) Uygulama İmar Planı Kararları**

Alan G17A03C4C paftasında bulunmaktadır.

## 5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

### 5.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Öneri nazım imar planında 137 Ada 8 numaralı parsel EK-1ç Nazım İmar Planı Gösterimleri tekniklerine göre 'Ticaret Alanı' olarak, 9 numaralı parsel ise 'Mevcut Konut Alanı' ve 'Park ve Yeşil Alan' olarak belirlenmiştir.




**Şekil 9. 1/5000 Ölçekli Öneri Nazım İmar Planı**

## 5.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Öneri uygulama imar planında, 137 ada 8 numaralı parsel 'Ticaret Alanı' olarak, E:0.90, TAKS: 0.40, Yençok: 2 Kat, Hmax: 9.50 m olarak belirlenmiştir. Dava konusu 9 numaralı parsel ise 'Konut Alanı', 'Park' olarak yeniden düzenlenmiştir. Konut alanında yapılaşma koşulları mer'i plan hükümlerinde belirtildiği gibi Taks: 0.25 Kaks: 0.50, 5 Metre ön bahçe mesafesi ve 3 Metre yan bahçe mesafesi koşulları geçerlidir. Park alanı cephesinden belirlenen bahçe mesafesi, yapılacak yapının Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 6'da bahsedilen Parsel Genişlikleri hükümlerine aykırılık teşkil etmemesi amacıyla 3 metre olarak belirlenmiştir. Ticaret Alanı için Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerinde belirlenen *Yapı Yaklaşma Mesafeleri* dikkate alınmıştır.

**Şekil 10. 1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı**

Şehir Plancısı

Gizem FİLİZ