

T.C.
KESAN BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 2025-202 İlgili Müdürlük : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Karar Tarihi : 04.12.2025 İlgili Şeflik :
Karar Konusu : İspat Cami Mahallesi 1830 Ada 4 Parsel Plan Değişikliği

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

KARAR

MECLİS BAŞKANI : 06.11.2025 tarih ve 2025-178 sayılı Belediye Meclis Kararı ile incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen “Edirne Keşan İspat Cami Mahallesi 1830 Ada 4 Parselde 'Ticaret-Turizm Alanı ' Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği (NİP-221115128)” ve Edirne Keşan İspat Cami Mahallesi 1830 Ada 4 Parselde 'Ticaret-Turizm Alanı ' Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (UİP-221115127)” nin 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi gereği oy birliği ile kabul edilerek karara bağlandı.

27 KASIM 2025 İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

22.04.2025 tarih 8592 kayıt sayılı ve 31.07.2025 tarih 15893 kayıt sayılı dilekçeler ile İlçemiz İspat Cami Mahallesi, 1830 ada, 4 numaralı parselin Sanayi Alanı olan fonksiyonunun Ticaret-Turizm Alanı olarak plan değişikliği yapılmasına ilişkin talep Belediyemize iletilmiştir.

06.11.2025 tarih ve 2025-178 sayılı Belediye Meclis Kararı ile konu incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Edirne İli, Keşan İlçesi, İspat Cami Mahallesi, 1830 ada 4 numaralı parsel 15.829 m² yüzölçümünde, cinsi arsa olan parseldir. Mülkiyeti Eren Yapı Otomatik Kapı ve Panjur Sistemleri İnşaat Taahhüt, Akaryakıt, Otomotiv, Plastik Demir ve Alüminyum Doğrama, Zah. İth. İhr. San. Ve Tic. Ltd. Şti. adına kayıtlıdır.

Plan değişikliğine konu alan Keşan (Edirne) İlave ve Revizyon Nazım İmar Planında ‘Sanayi Alanı’ kullanımındadır. 08.02.2018 tarihinde onaylanan Keşan (Edirne) Kuzey-Batı ve Güney Bölgeleri 3. Etap İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı’nda ‘Sanayi Alanı’ kullanımındadır. Yapılaşma koşulları; Emsal: 0.60, TAKS: 0.40, Karayolları yetki sahasındaki karayoluna 25.00 metre bahçe mesafesi, imar yollarına 10.00 metre bahçe mesafesi, komşu parsellere 10.00 metre bahçe mesafesi olarak belirlenmiştir. Yapılaşma koşullarında değişiklik yapılmadan Sanayi Alanı olan fonksiyonun Ticaret+Turizm olarak plan değişikliği yapılmak istenmektedir.

Bayındırlık ve İmar Komisyonu tarafından plan değişikliği taslakları uygun bulunmuştur.

“Keşan (Edirne) İspat Cami Mahallesi 1830 Ada 4 Parselde Ticaret+Turizm Alanı Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği” ve “Keşan (Edirne) İspat Cami Mahallesi 1830 Ada 4 Parselde Ticaret+Turizm Alanı Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği”nin Belediye Meclisine havale edilmesine karar verilmiştir.

Opr. Dr. Mehmet ÖZCAN
Meclis Başkanı

Çiğdem ÇELİKTUĞ ÖZTÜRK
Kâtip Üye

Mertcan ÖZKAYA
Kâtip Üye



KEŞAN
(EDİRNE)
G17-a-13-d

G17-a-13-a

4 526 75940

01	06	11	16	21	26	31	36	41	46	51	56	61	66	71	76	81	86	91
01	06	11	16	21	26	31	36	41	46	51	56	61	66	71	76	81	86	91
01	06	11	16	21	26	31	36	41	46	51	56	61	66	71	76	81	86	91
01	06	11	16	21	26	31	36	41	46	51	56	61	66	71	76	81	86	91
01	06	11	16	21	26	31	36	41	46	51	56	61	66	71	76	81	86	91

4 526 76073

466 38239

4 526 500

4 526 000

4 525 500

4 525 000

4 524 500

4 524 000

4 523 99244

466 56971

4 523 99244

466 500

467 000

467 500

468 000

468 500

469 000

469 500

470 000

470 500

471 000

471 500

472 000

472 500

473 000

473 500

474 000

474 500

475 000

475 500

476 000

476 500

477 000

477 500

478 000

478 500

479 000

479 500

KEŞAN (EDİRNE) İSPAT CAMİ MAHALLESİ 1830 ADA 4 PARSELDE
TİCARET+TÜRİZM ALANI AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
GÖSTERİM

ÖLÇEK: 1/5000

SINIRLAR
PLANLAMA SINIRLARI

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TİCARET-TURİZM ALANI

TARLA YOLU

TARLA YOLU

TARLA YOLU

TARLA YOLU

G17-a-13-a

1/5000

KUTANIRI UNKODLU HRT. HIA VE HIE LTD. STI.

İTIP 56 KODUNDA SİSTEMLER VE 1998
EPİGRAMA UNKODLU HRT. HIA VE HIE
LTD. STI. TARAFINDAN YAPILAN Eİ ADET
NÜMERİ HARİTA 000000

24/07/2009



İLERİ BAKIŞ
A. İZGİR TIRIYAKI
HARİTA BAKIŞI BAKIŞI

KEŞAN G17-a-13-d
(EDİRNE)

KEŞAN G17-a-13-a
(CEDİRNE)

KEŞAN
(EDİRNE)
G17-a-13-a-3-c

Gl 7-a-13-a-3-b

KEŞAN (EDİRNE) İSPAT CAMİ MAHALLESİ 1830 ADA 4 PARSELDE
TİCARET+TURİZM ALANI AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

ÖLÇEK: 1/1000

SINIRLAR
PLANLAMA SINIRLARI

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İNŞAAT SINIRI

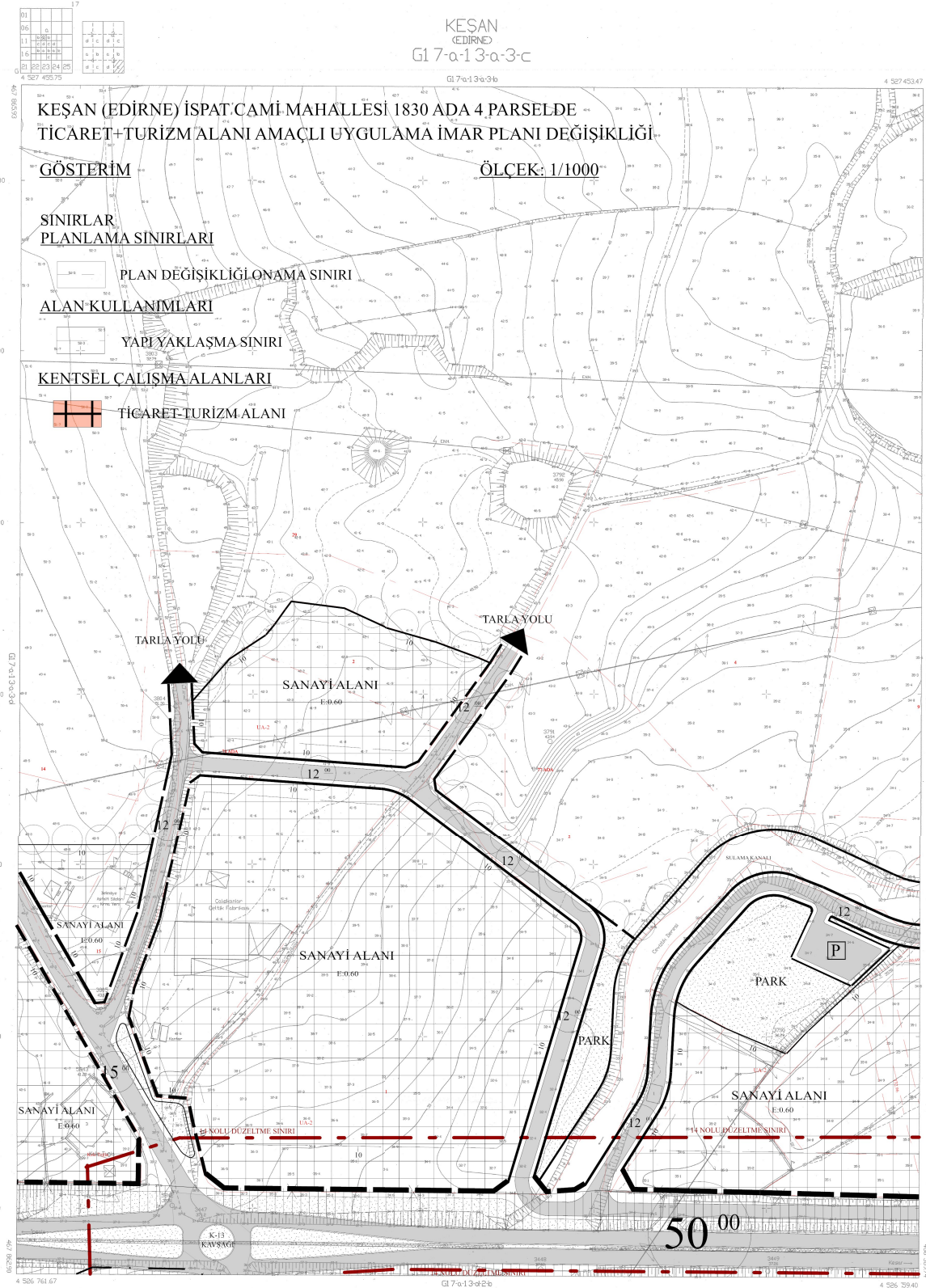
ALAN KULLANIMLARI

YAPIL YAKLAŞMA SINIRI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI



TİCARET-TURİZM ALANI



1/1000

2019 YILI KENTSEL ÇALIŞMA VE İNŞAAT
BÖLÜMÜNE BAĞLI İNŞAAT VE İMAR
LİSANSI NO: 1830 ADA 4 PARSEL
HİZMETİ VERİLEN TARİH: 04/01/2019



İLİ: KEŞAN
İLÇESİ: KEŞAN
MÜHÜR NO: 1830 ADA 4 PARSEL

KEŞAN
(EDİRNE)
G17-a-13-a-3-c

EDİRNE
KEŞAN

İspatcamî Mahallesi

1830 ADA

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ARALIK 2025

EDİRNE KEŞAN
İSPATCAMÎ MAHALLESİ
1830 ADA 4 PARSELDE
TİCARET+TURİZM 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 ALANI.....	3
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI	4
3. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	5
3.1. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü ÇED ve Çevre İzinleri Şube Müdürlüğü	5
3.2. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü İmar ve Planlama Şube Müdürlüğü	6
3.3. Karayolları Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü.....	9
3.4. Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı	10
3.5. Edirne Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü	10
4. MER'İ PLAN HÜKÜMLERİ.....	11
3.1. Edirne İli 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	11
4.2. 1/5000 Keşan (Edirne) İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı	12
4.3. Keşan (Edirne) Kuzey-Batı ve Güney Bölgeleri 3. Etap İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı	13
5. ÖNERİ İMAR PLANI.....	15

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI

Plan değişikliğine konu alan Edirne ili Keşan ilçesi İspat Cami Mahallesi sınırları içerisinde, Keşan-İpsala D-110 Karayolu üzerinde bulunmaktadır. Tapuda 1830 ada 4 numaralı parselde kayıtlıdır. Yüz ölçümü 15.829 m² (TKGM) olup, Edirne İline 111 km, Keşan İlçesine 4 km, İpsala İlçesine 25 km, İpsala Sınır Kapısına ise 27 km uzaklıktadır. Mülkiyeti Eren Yapı Otomatik Kapı ve Panjur Sistemleri İnşaat Taahhüt, Akaryakıt, Otomotiv, Plastik Demir ve Alüminyum Doğrama, Zah. İth. İhr. San. Ve Tic. Ltd. Şti.'ne ait olup arsa niteliğindedir.



Şekil 1. Planlama Alanının Keşan İçindeki Konumu



Şekil 2. Planlama Alanı Yakın Çevresi

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI

Keşan Organize Sanayi Bölgesi ve civarda diğer organize sanayi bölgelerinin faaliyete geçmesi için çalışmalar yapıldığı, organize sanayi bölgelerinde verilen teşvikler ve arsa fiyatlarının daha uygun olması sebebiyle bölge genelinde yeni yapılacak sanayi yatırımlarının organize sanayi bölgelerinde yer seçimi yapacağı öngörülerek; İstanbul-Keşan-İpsala-Yunanistan güzergahında yer alan parseller için yapılaşma olanağı kalmadığı gerekçeleriyle yakın dönemde Keşan Belediyesi'ne 19 ayrı dilekçe ile 23 parsel sahibi Tekirdağ-İpsala yolu üzeri Sanayi Alanlarında, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı kullanımlarının da yer alabilmesi için başvuruda bulunmuştu. Belediyesince uygun bulunarak 06.03.2025 tarihinde onaylanan Keşan (Edirne) İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Sanayi Alanları Plan Notu Değişikliği (NİP-221084797) ile Keşan Nazım İmar Planı Plan Hükümlerine;

20.1. SANAYİ ALANLARI

20.1.1.Umumi Hıfzıssıhha kanunu elverdiği koşullar dahilinde kirletici olmayan, gürültü ve hava kirliliği yaratmayan kullanımlar yer alabilir. Sanayi alanlarında yer almayacak sanayi türleri için 1/25000 ölçekli Edirne İl Çevre Düzeni Planı hükümleri dikkate alınacaktır.

20.1.2.Sanayi alanlarında ilgili kanun ve yönetmeliklerde tanımı yapılan sanayi tesisleri ile sanayiye hizmet verecek diğer yapı ve tesisler ve konut dışı kentsel çalışma alanlarında yapılabilecek yapı ve tesisler yer alabilir.

20.1.3.Kentsel Çalışma Alanları kullanımlarından birinin yapılmak istenilmesi durumunda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Gösterim Teknikleri gereği 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanması ve belediyeye sunulması gerekmektedir.

İbareleri eklenmiştir.

Başvuruda bulunan 23 parsel sahibinden biri olan Eren Yapı Otomatik Kapı ve Panjur Sistemleri İnşaat Taahhüt, Akaryakıt, Otomotiv, Plastik Demir ve Alüminyum Doğrama, Zah. İth. İhr. San. Ve Tic. Ltd. Şti. talebi üzerine Keşan İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Plan Hükümleri ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 4'üncü maddesi birinci fıkra '(zz) Konut dışı kentsel çalışma alanı: Çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmeyen imalathanelerin, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların, toptan ticaret pazarlama ve depolama alanlarının, konaklama tesislerinin, lokantaların, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesisleri ve düğün salonunun yapılabileceği kentsel çalışma alanlarını,', Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (ı) bendinde 'Sanayi Alanı: İçerisinde

sanayi tesisleri ile sanayiye hizmet vermek üzere diğer yapı ve tesislerin de yapılabilceği alanlardır.', 7. Maddesi birinci fıkrasında '(1) Bu Yönetmeliğe göre hazırlanacak her tür ve ölçekteki mekânsal planlar aşağıda yer alan planlama ilke ve esaslarına, planların hazırlanması ile ilgili standartlara, gösterim tekniklerine ve tanımlara uygun olarak yapılır' hükümlerine göre ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-1d "İmar Planı" başlığı altında KDKÇA gösterimi yer almadığından 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4 üncü maddesinin birinci fıkrası (zz) bendinde (KDKÇA tanım maddesi) yer alabilecek yapı/tesislerin ilgili gösterim tekniğine uygun olarak gösterilmesi gerektiği sonucuna varılarak plan değişikliğine konu 1830 Ada 4 Numaralı parselde 'Ticaret+Turizm Alanı Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği dosyası hazırlanmıştır. Keşan, İpsala ve çevresine, aynı zamanda konumu itibariyle İstanbul-Yunanistan yol güzergahında turizm/ticaret vb. faaliyetlerde bulunan kullanıcılara hizmet etmek amacıyla otel, restoran ve düğün salonu projeleri amaçlanmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 8'inci maddesi gereğince ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşleri alınmak üzere başvuruda bulunulmuştur. Gerekli görülmesi halinde düzenlemeler yapılacaktır.

3. KURUM GÖRÜŞLERİ

3.1. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü ÇED ve Çevre İzinleri Şube Müdürlüğü

İlimiz Keşan İlçesi, İspat Cami Mahallesi 1830 ada 4 nolu parselde kayıtlı taşınmaz için "1/1000

Ölçekli Ticaret-Turizm Alanı ve Akaryakıt/Servis İstasyonu Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği" yapılmasında 2872 sayılı Çevre Kanununca sakınca bulunmamaktadır.

Ancak, 29.07.2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliğinin Ek-1 listesi madde 40'da;

"250 oda ve üzeri oteller, tatil köyleri, turizm kompleksleri vb." hükmü ile aynı Yönetmeliğinin Ek-2 listesi madde 29'da;

"50 oda ve üzeri oteller, tatil köyleri, turizm kompleksleri vb." hükmü yer almakta olup, söz konusu imar planı değişikliği sonrasında tesis kapasitesi Yönetmelikte belirtilen eşik değerlerin üzerinde olan konaklamalı tesis planlanması durumunda bu tesis ÇED Yönetmeliği hükümlerine tabi olacaktır. Dolayısı ile plan değişikliği sonrasında, yapılması planlanan konaklamalı tesis projesinin;

- ÇED Yönetmeliği Ek-1 listesi kapsamına girmesi halinde; faaliyet sahibi tarafından ÇED Başvuru Dosyası hazırlanarak Bakanlığımıza başvuru yapılması ve "*ÇED Olumlu*" kararı alınmadan sahada herhangi bir yatırıma ve/veya inşaatla başlanılmaması,
- ÇED Yönetmeliği Ek-2 listesi kapsamına girmesi halinde ise; Proje Tanıtım Dosyası hazırlanarak İl Müdürlüğümüze başvuru yapılması ve "*ÇED Gerekli Değildir*" kararı alınmadan sahada herhangi bir yatırıma ve/veya inşaatla başlanılmaması gerekmektedir.

Ayrıca, Akaryakıt/Servis İstasyonu faaliyeti için inşaat çalışmaları tamamlandıktan sonra faaliyete geçilmeden önce Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği kapsamında faaliyet sahibi tarafından İl Müdürlüğümüzden görüş alınmalıdır.

a. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü İmar ve Planlama Şube Müdürlüğü

İl Müdürlüğümüz İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğü görev tanımlarında yer alan 3194 sayılı İmar Kanunu, Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı ve Edirne İli 1/25.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı hükümleri çerçevesinde görüş verilmesi kapsamında; Talep konusu Edirne ili, Keşan ilçesi, İstasyon Mahallesi, 77 ada, 1 parsel, Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planında "**Tarım Arazisi**" ve Edirne 1/25.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planında "hâkim fonksiyonuna **Sanayi Alanları** tekabül ettiği görülmekte olup söz konusu parsel "Ergene Havza Sınırı" dışındadır ve 15.829,03 metrekare alana sahiptir.

Edirne İli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı-Plan Hükümlerinin "**1. Tanımlar**" başlığı altında;

"1.10. Sanayi Alanları: Orta ve büyük ölçekli sanayi işletmelerinin yer aldığı, 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu ve ilgili yönetmeliğine uygun olarak çevre ve sağlık koşulları gözetilerek toplu yer almaları öngörülen **her türlü** sanayi tesislerine ayrılan alanlardır." Ve **"1.76. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları:** Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nde tanımlanan, içerisinde motel ve lokanta da bulunabilen akaryakıt ve bakım istasyonları, resmi ve sosyal tesisler, dumanlı, kokusuz, atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği alanlardır."

"1.88. Karayolu Servis Alanları: Benzin istasyonu, LPG ikmal istasyonu, yıkama- yağlama, araç bakım servis istasyonu, motel, kamping, teşhir ve satışa yönelik ticari üniteler, gazino, lokanta gibi karayoluna hizmet verecek tesislerin yapılabileceği alanlardır." Tanımları bulunmaktadır.

"3.3.2.3. **Sanayi Alanları**" başlığı altında ise; "a) Sanayi alanları içerisinde her türlü tarımsal faaliyet, ticari ve sanayi amaçlı depolar, alışveriş merkezi vb. ticari yapılar ile konut dışı kentsel çalışma alanlarında yapılabilecek yapılar da yer alabilir." hükmü ile 1.10 nolu tanımdaki fonksiyonlar dışında hangi fonksiyonların yer alabileceği açıklanmıştır.

Ayrıca talep konusu faaliyetlerden biri olan Akaryakıt İstasyonu hususunda; "3.3.6.5. **Karayolu Servis Alanları (yol Boyu Servis Alanları)**; a) Benzin istasyonu, LPG ikmal istasyonu, .. gibi karayoluna hizmet verecek tesislerin, karayolu veya Köy yollarına en az 55 metre cephesi bulunan ve en az 2000 m2 alana sahip parseller üzerinde yapılabileceği alanlardır. Bu madde kapsamında karayolu kenarı servis istasyonu yapılacak taşınmazın büyüklüğü ne olursa olsun, servis istasyonu için düzenlenecek alan 10.000 m2'den büyük olamaz. b) Belediye mücavir alan sınırları içinde ve dışında karayolları kenarında yapılacak tesislerde "Karayolları Trafik Kanunu" ve "Karayolları Kenarında Yapılacak Tesisler ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" ile Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın ilgili tebliğlerinde belirtilen hükümler geçerlidir. c) Karayolu kenarında yer alan alanlarda yapılacak akaryakıt ve servis istasyonları için ilgili idarenin görüşü doğrultusunda alt ölçekli planlar yapılmadan uygulama yapılamaz... Bu alanlarda yapılacak tüm yapılar için yapılaşma koşulları; Maksimum İnşaat Alanı Kat Sayısı (EMSAL): 0,30, Maksimum Yükseklik: 9.50 m (3 kat)'dir. d) 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı yapılmadan uygulamaya izin verilmez. e) Alt ölçekli planlarda,.. vb. amaçlarla oluşturulacak yeşil kuşak için de gerekli alanın ayrılması sağlanacaktır..." hükümleri yer almaktadır.

Diğer taraftan, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 5. maddesi birinci fıkrasında; " İçerisinde **ı) Sanayi alanı**: sanayi tesisleri ile sanayiye hizmet vermek üzere diğer yapı ve tesislerin de yapılabileceği alanlardır."

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4. Maddesinin birinci fıkrasında;

"**zz) Konut dışı kentsel çalışma alanı**: Çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathanelerin, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların, toptan ticaret pazarlama ve depolama alanlarının, konaklama tesislerinin, lokantaların, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesisleri ve düğün salonunun yapılabileceği kentsel çalışma alanlarını,.."

"**uu) Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut** karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanları," tanımları bulunmaktadır.

Yine Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6ıncı maddesinin ikinci fıkrasında, Mekânsal planların, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanacağı, her planın, planlar

arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorunda olduğu,

10 uncu maddesinin birinci fıkrasında, *her türlü mekânsal planın, kendi kademesinin ve yapılış amacının gerektirdiği çizim ve gösterim tekniğine göre hazırlanacağı,*

İkinci fıkrasında, *planların, Bakanlıkça belirlenen ve EK-1 Gösterimler başlığı altında yer alan EK-1a Ortak Gösterimler, EK-1b Mekânsal Strateji Planları Gösterimleri, EK-1c Çevre Düzeni Planı Gösterimleri, EK-1ç Nazım İmar Planı Gösterimleri, EK-1d Uygulama İmar Planı Gösterimleri ve EK-1e Detay Kataloğuna uygun olarak hazırlanacağı, hükümleri bulunmaktadır.*

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin eki Ek-1ç "*Nazım İmar Planı Gösterimler*" tablosunda, "*Kentsel Çalışma Alanları*" başlığı altında "*Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı*" ve "*Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı*" gösterimleri, Ek-1d "*Uygulama İmar Planı Gösterimler*" tablosunda "*Kentsel Çalışma Alanları*" başlığı altında "*Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı*" gösterimleri yer almaktadır.

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 gerekmektedir. İlâveten "*Karayolları Trafik Kanunu*" ve "*Karayolları Kenarında Yapılacak Tesisler ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik*" hükümlerine uyulmasının, talep konusu faaliyetler için ayrılacak parsel genişlik ve derinliklerinde mer-i mevzuat ve üst ölçekli plan hükümleri doğrultusunda iş ve işlemlerin temin edilmesinin İdareniz sorumluluğunda 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.

b. Karayolları Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü

26.06.2025 tarih E.94430767-175.09 / 1849047 sayılı yazısında;

Yapılan incelemede; söz konusu parselin kavşak alanında kalması nedeniyle 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanunu eki Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmeliğin 37.maddesinde belirtilen kavşak mesafesi şartını sağlayamadığı belirlenmiştir.

Bu bakımdan, anılan parselde ticaret+turizm alanı ve akaryakıt/servis istasyonu amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılması Bölge Müdürlüğümüzce trafik güvenliği bakımından uygun görülmemektedir. Bilgilerini ve gereğini rica ederim.

28.08.2025 tarih E.94430767-175.09 / 1904929 sayılı yazısında;

İlgi yazı ile 110-01 KK No'lu devlet yolu, Keşan İlçesi, İspatcami Mahallesi, 1830 ada, 4 sayılı parselde “Ticaret-Turizm Alanı ve Akaryakıt/Servis İstasyonu” amaçlı yapılacak imar planının, parselde geçiş yolunun doğu yönündeki 15 metrelik yoldan sağlanacak şekilde değerlendirilmesi talep edilmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda, parselin doğusundaki 15 metrelik imar yolunun imar planı kapsamında İdaremize ait yola bağlanması planlansa da bu bağlantının İdaremizce onaylı yol projesinde yer almaması ve trafik güvenliği bakımından uygun olmaması nedeniyle bahse konu talep Bölge Müdürlüğümüzce uygun görülmemiştir.

Ancak, imar planında söz konusu parselin güneyinde oluşturulması planlanan 12 metrelik imar yolundan geçiş yolu bağlantısı yapılması, bu yolun imar planı kapsamında yapılarak trafiğe açılması, bahse konu parselde “Ticaret-Turizm Alanı ve Akaryakıt/Servis İstasyonu” amaçlı yapılar için yapı çekme mesafesinin karayolları kamulaştırma sınırından en az 25 metre olması, kamulaştırma sahasında herhangi bir plan kararı alınmaması, parselin 100 metre sağ ve soluna imar yolu yapılmaması, kamulaştırma sınırının plana işlenmesi şartlarıyla söz konusu talebin mümkün olabileceği değerlendirilmektedir.

“Ticaret-Turizm Alanı ve Akaryakıt/Servis İstasyonu” ile ilgili, 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu’nun 18. maddesi gereğince, parsel bazında uygulama yapılmak istenmesi halinde Bölge Müdürlüğümüze tekrar uygun görüş için müracaat edilmesi gerekmektedir. Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

c. Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı

Kurumumuz, enerji piyasalarında faaliyet göstermek isteyen gerçek veya tüzel kişilere faaliyet türüne uygun  nlisans veya lisanslar vermek suretiyle piyasaya girişleri kontrol etmekte ve lisans sahiplerinin ilgili piyasadaki faaliyetlerini, yürütmekte olduğu mevzuat çerçevesinde izlemekte ve denetlemektedir. Bu kapsamda akaryakıt istasyonu olarak faaliyet göstermek isteyen kişiler de mevzuata uygun yeterli bilgi ve belge ile başvuru yaparak bayilik lisansı alabilmekte ve petrol piyasasında akaryakıt bayii olarak piyasa faaliyetinde bulunma hakkı elde etmektedir.

Bunun dışında, Kurumumuza yapılacak lisans başvurusu öncesinde, akaryakıt istasyonunun inşası gibi hususlarla ilgili diğer mevzuattan kaynaklı izin, onay, ruhsat vb. yükümlülüklerin tesis sahibi tarafından yerine getirilmesi ve bu kapsamda yapılacak başvuruların yetkili kurum veya kuruluşlar tarafından değerlendirilmesi tümüyle anılan tarafların sorumluluğundadır.

Ayrıca, Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu tarafından verilen üretim  nlisans ve lisanslarına der  edilen santral sahaları ile başvuru aşamasında bulunan santral sahaları incelenmiş, akaryakıt ve servis istasyonu kurulması amaçlanan söz konusu alan ile herhangi bir tesisin keşişmediği/çakışmadığı tespit edilmiş olup, söz konusu planlamanın aę şebekeler dışında elektrik enerjisi üretim tesisleri başta olmak üzere rafineri, depolama (akaryakıt, LPG, doğal gaz vb.) gibi enerji tesisleri ve projeleriyle çakışma/keşişme oluşturması veya bunları etkilemesi gibi durumlara ilişkin olarak, imar planı yapma yetkisine sahip ilgili kurumlara intikal etmiş olan imar planı taleplerine ilişkin kayıtlar ile mevcut imar planlarının dikkate alınması ve enerji tesislerine ilişkin hakların korunması gerektiği değerlendirilmektedir. Bilgilerini ve gereğini rica ederim.

d. Edirne Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü

27.10.2025 tarih ve E-18025864-045.01-7391671 sayılı yazısında;

Söz konusu alanda 1/1000  l ekli Ticaret-Turizm Alanı ve Akaryakıt/Servis İstasyonu' imar planı çalışması yapılmasında Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.

4. MER'İ PLAN HÜKÜMLERİ

3.1. Edirne İli 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliğine konu alan Edirne İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda 'Sanayi Alanı' kullanımındadır. ÇDP Plan Hükümlerinde,

3.3.2.3. SANAYİ ALANLARI

- a) *Sanayi alanları içerisinde her türlü tarımsal faaliyet, ticari ve sanayi amaçlı depolar, alışveriş merkezi vb. ticari yapılar ile konut dışı kentsel çalışma alanlarında yapılabilecek yapılar da yer alabilir.*
- b) *Mevcut sanayi tesislerinin bu Plan'ın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren ivedilikle sektörüne göre atıksu arıtma tesislerini kurmaları zorunludur. Atıksu arıtma tesisleri olan sanayi kuruluşlarında, periyodik denetimler ile atıksu arıtma tesislerinin düzenli olarak çalıştırılmalarının sağlanması ilgili kurum ve kuruluşların sorumluluğundadır. Atıksu arıtma tesisi yaptırmayan sanayilerde ise ilave inşaat, yenileme, tadilat vb izinler verilemez.*
- c) *Henüz yapılaşmamış sanayi alanlarında arıtma tesisi ve/veya katı atık depolama projeleri tamamlanmadan sanayi tesisi ruhsatı, su ihtiyaç belgesi, su tahsis belgesi verilmez.*
- d) *Sanayi kuruluşlarının yeraltı sularından yararlanmak için açacakları kuyunun niteliği ve niceliği açısından ilgili DSİ Bölge Müdürlüğü'nden görüş alınması zorunludur.*
- e) *Yeni sanayi tesisleri ancak bu Plan'da belirlenen sanayi alanlarında kurulabilir ve bu tesisler nehir ve dere yataklarına, içme ve kullanma suyu amaçlı kuyu ve mebalara 50m.'den fazla yaklaşamaz. Mevcut olanlar, kullanım süresince kirliliği önleyici tedbirleri alacak ve alt ölçekli planlarla çevre sorunu yaratmayacak uygun alanlara taşınacaktır. Sanayi tesisleri atıklarını su kaynaklarına kesinlikle deşarj edemez.*
- f) *5403 sayılı Kanunu'nun geçici 1. maddesi ve 5751 sayılı Kanun'un geçici 4. maddesinde tanımlanan yükümlülükleri tamamıyla yerine getirmiş olanlar, diğer ilgili tüm kurum görüşlerini tamamlamak kaydıyla bu kanunlar çerçevesinde değerlendirilecektir.*

İbareleri bulunmaktadır.

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

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

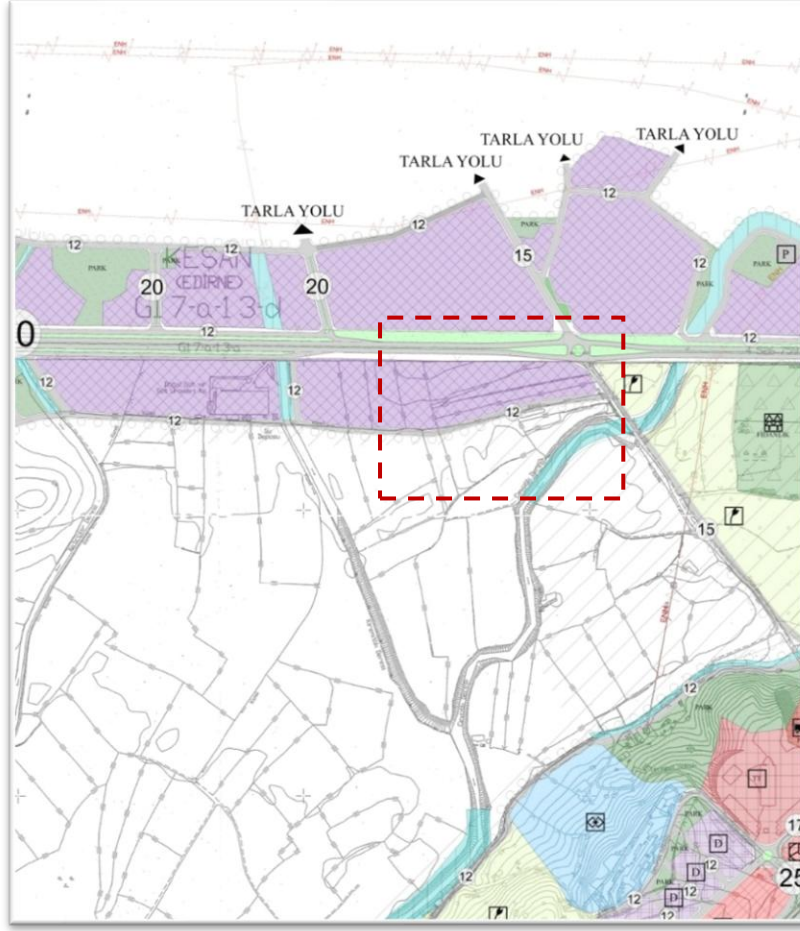
20.1. Sanayi alanları

20.1.1. Umumi Hıfzısıhha kanunu elverdiği koşullar dahilinde kirletici olmayan, gürültü ve hava kirliliği yaratmayan kullanımlar yer alabilir. Sanayi alanlarında yer almayacak sanayi türleri için 1/25000 Ölçekli Edirne İl Çevre Düzeni Planı Hükümleri dikkate alınacaktır.

20.1.2. Sanayi alanlarında ilgili kanun ve yönetmeliklerde tanımı yapılan sanayi tesisleri ile sanayiye hizmet verecek diğer yapı ve tesisler ve konut dışı kentsel çalışma alanlarında yapılabilecek yapı ve tesisler yer alabilir.

20.1.3. Kentsel çalışma alanları kullanımlarından birinin yapılmak istenilmesi durumunda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Gösterim Teknikleri gereği 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanması ve belediyeye sunulması gerekmektedir.

İbareleri bulunmaktadır.



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

b. Keşan (Edirne) Kuzey-Batı ve Güney Bölgeleri 3. Etap İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan Keşan (Edirne) Kuzey-Batı ve Güney Bölgeleri 3. Etap İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı'nda 'Sanayi Alanı' kullanımındadır. Plan Hükümlerinde,

'5.4. Sanayi Alanları

5.4.1. Orta ve büyük ölçekli sanayi işletmelerinin yer aldığı 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak yapılaşılacaktır. Yerel kaynak çeşitliliğine göre, kırsal kalkınmayı destekleyen, özellikle hayvancılık ya da tarıma dayalı sanayi kolları yapılacaktır.

5.4.2. 1/25000 ölçekli Edirne İl Çevre Düzeni Planı gereğince çevre kirliliği yüksek olan ve/veya çevresel tahribe neden olan metal sertleştirme (tuz ile), metal kaplama, yüzey temizleme (asit ile), tekstil boyama-yıkama-emprime baskı, madenin işlenmesine yönelik ağır sanayiler, hurda

plastik yıkma, lifli yıkama-yağlama, kağıt işleme, ham deri işleme, asit imal ve dolum yerleri, pil, batarya-akü imal yerleri, kömüre dayalı termik santraller, gres yağ fabrikaları (petrol türevi) sanayi türleri yer alamaz.

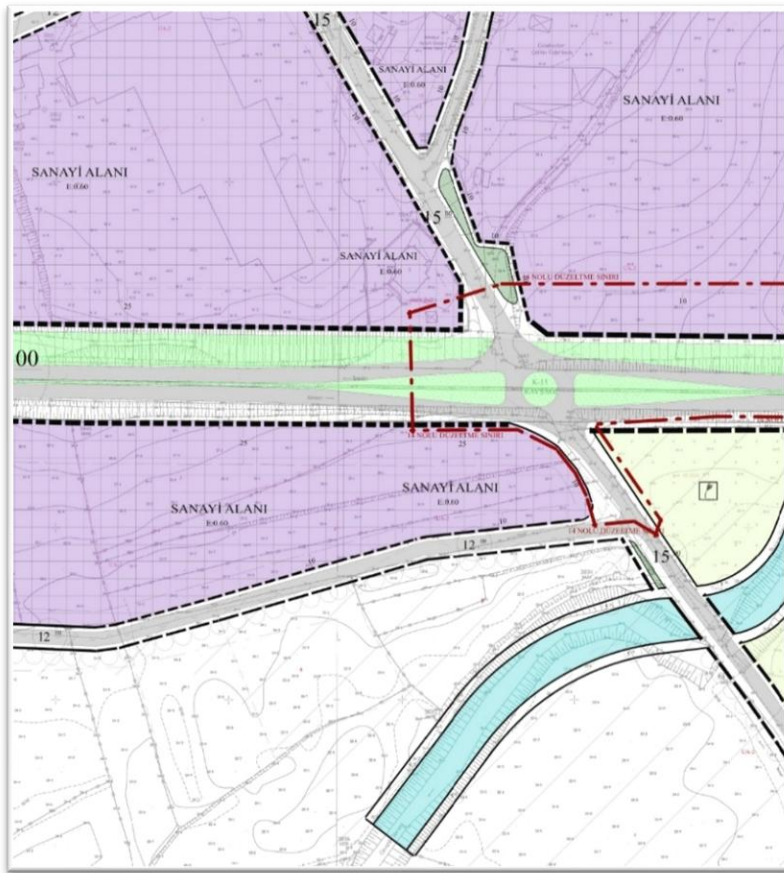
5.4.3. Büro, yemekhane, kafeterya, sağlık gibi hizmet yapıları, emsal ve yapılaşma koşullarını ihlal etmeden yapılabilir.

5.4.4. Planda emsal değeri 0.40'tan yüksek olan yerlerde taban alanı kullanımı %40'ı geçemez.

5.4.5. Sanayi alanlarında depolama amaçlı silolar silo taban alanı emsal alanına dahil edilmek ve toplam taban alanı kullanımının %50'sini geçmemek ve bahçe mesafelerine uyulmak üzere maksimum 21,50 m yükseklikte yapılabilir.

5.4.6. Yapı yaklaşma sınırı Karayolları Genel Müdürlüğü altında bulunan yola cepheli parsellerde 'Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik' gereğince 25 metre, diğer yol cephelerinde 10 metre, komşu parsellerde ise 10'ar metre olmak üzere 20 metredir.

İbareleri bulunmaktadır.



Şekil 4. Keşan (Edirne) Kuzey-Batı ve Güney Bölgeleri 3. Etap İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı

5. ÖNERİ İMAR PLANI

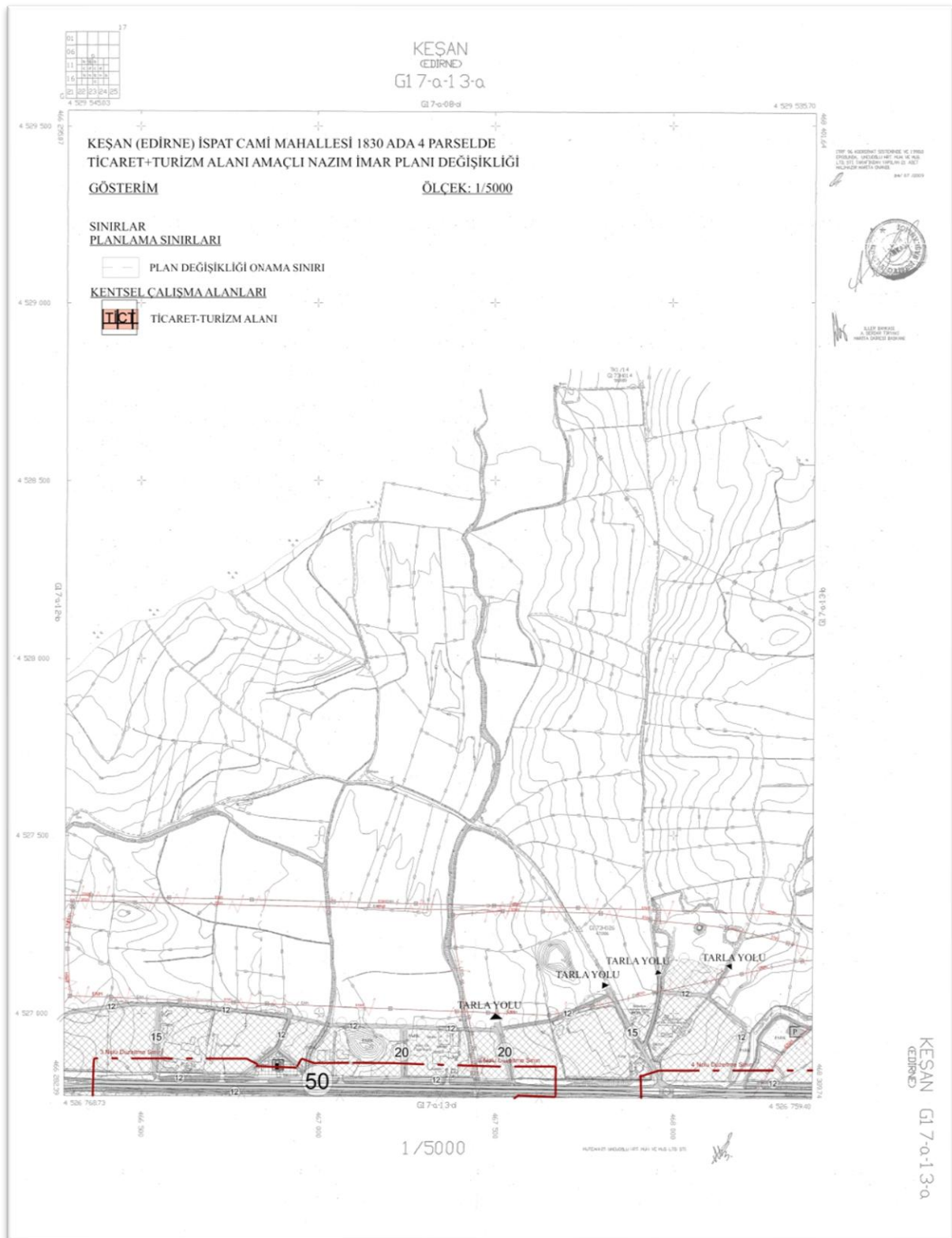
Öneri imar planında gerekçeleri ve ilgili yönetmelik hükümlerine dayanarak, kurum görüşleri neticesinde Akaryakıt/Servis İstasyonu kullanımından vazgeçilmiş olup 1830 ada 4 numaralı parselde sadece Ticaret+Turizm Alanı fonksiyonu planlanmıştır.

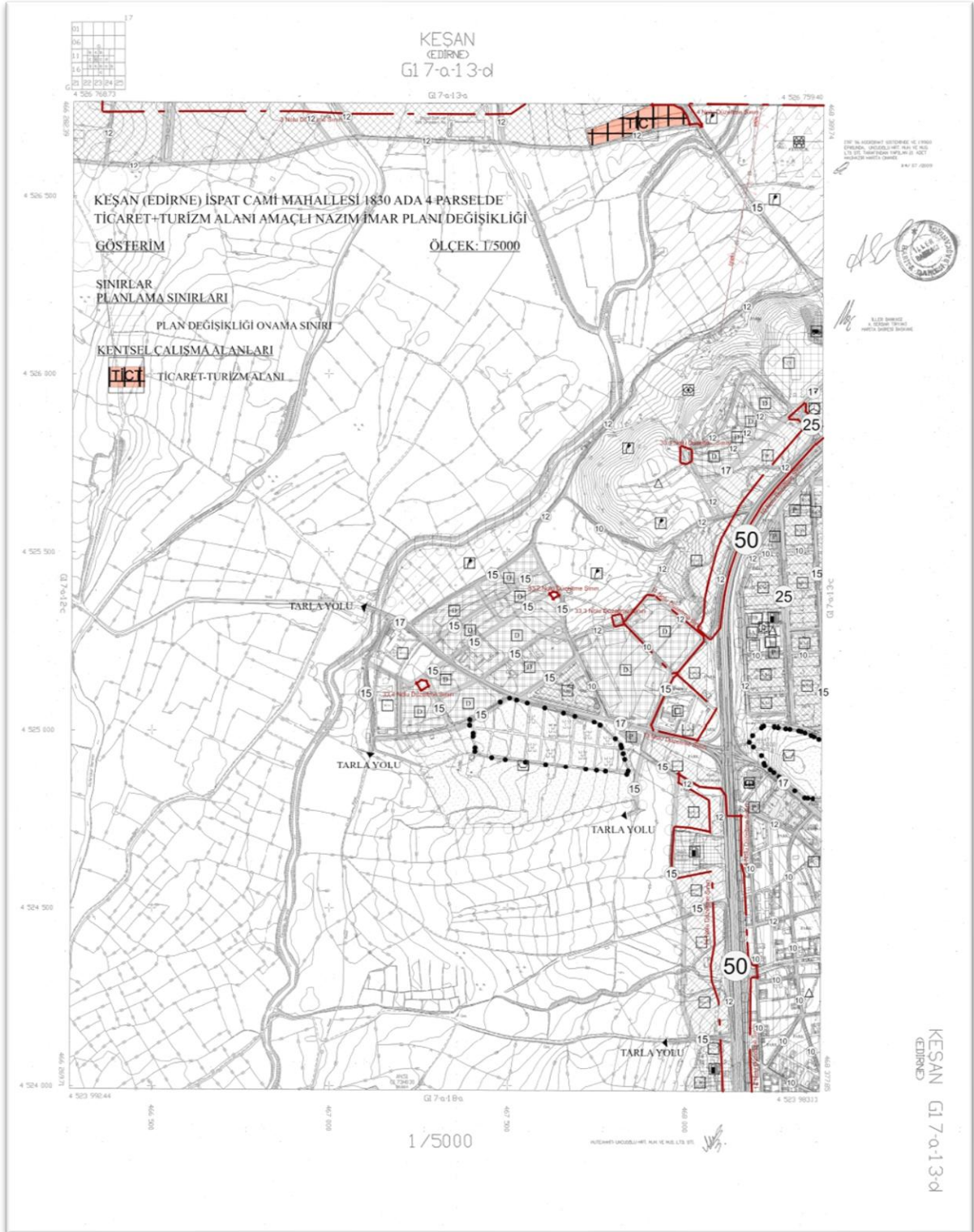
İlgili kurum görüşlerine göre yapı yaklaşım mesafeleri mevcut planda ve yönetmelik hükümlerinde olduğu gibi Karayolu cephesinde 25 metre olarak korunmuştur. Söz konusu parsel karayolu cephe şartlarını sağlamakta ancak kavşak mesafeleri başlığında belirtildiği ve karayolu güvenliğini tehdit etmemek amacıyla güneyde bulunan 12,00 metrelik imar yolundan servis almayı hedeflemektedir.

Ticaret-Turizm Alanı için yapılaşma koşulları E:0.60 , TAKS: 0.40 olarak belirlenmiştir. Komşu parsel çekme mesafeleri 10.00 metredir.

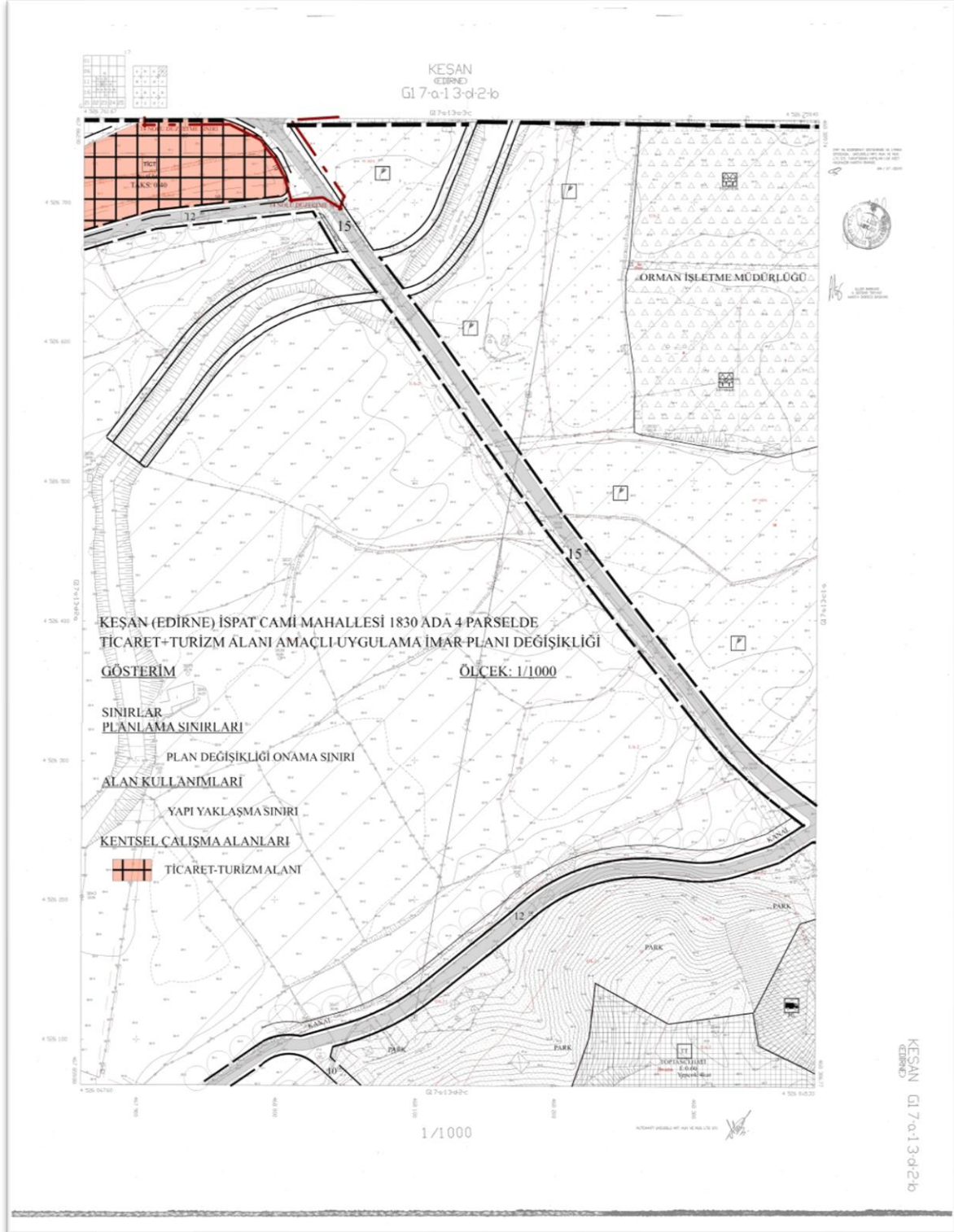
Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6ıncı maddesinin ikinci fıkrasında, *Mekânsal planların, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanacağı, her planın, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorunda olduğu,*

10 uncu maddesinin birinci fıkrasında, *her türlü mekânsal planın, kendi kademesinin ve yapılış amacının gerektirdiği çizim ve gösterim tekniğine göre hazırlanacağı* hükümleri gereği 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği dosyaları hazırlanmıştır.

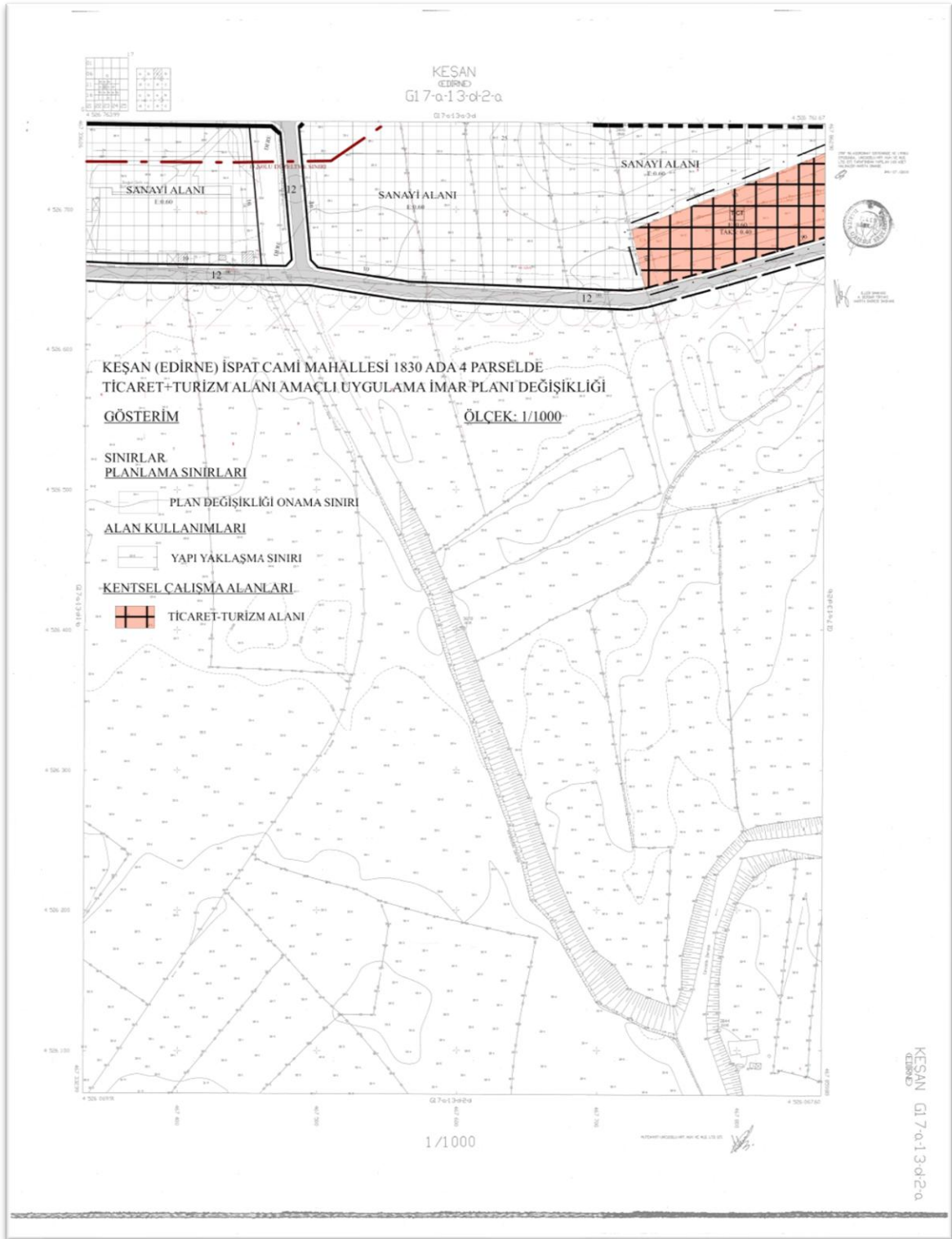




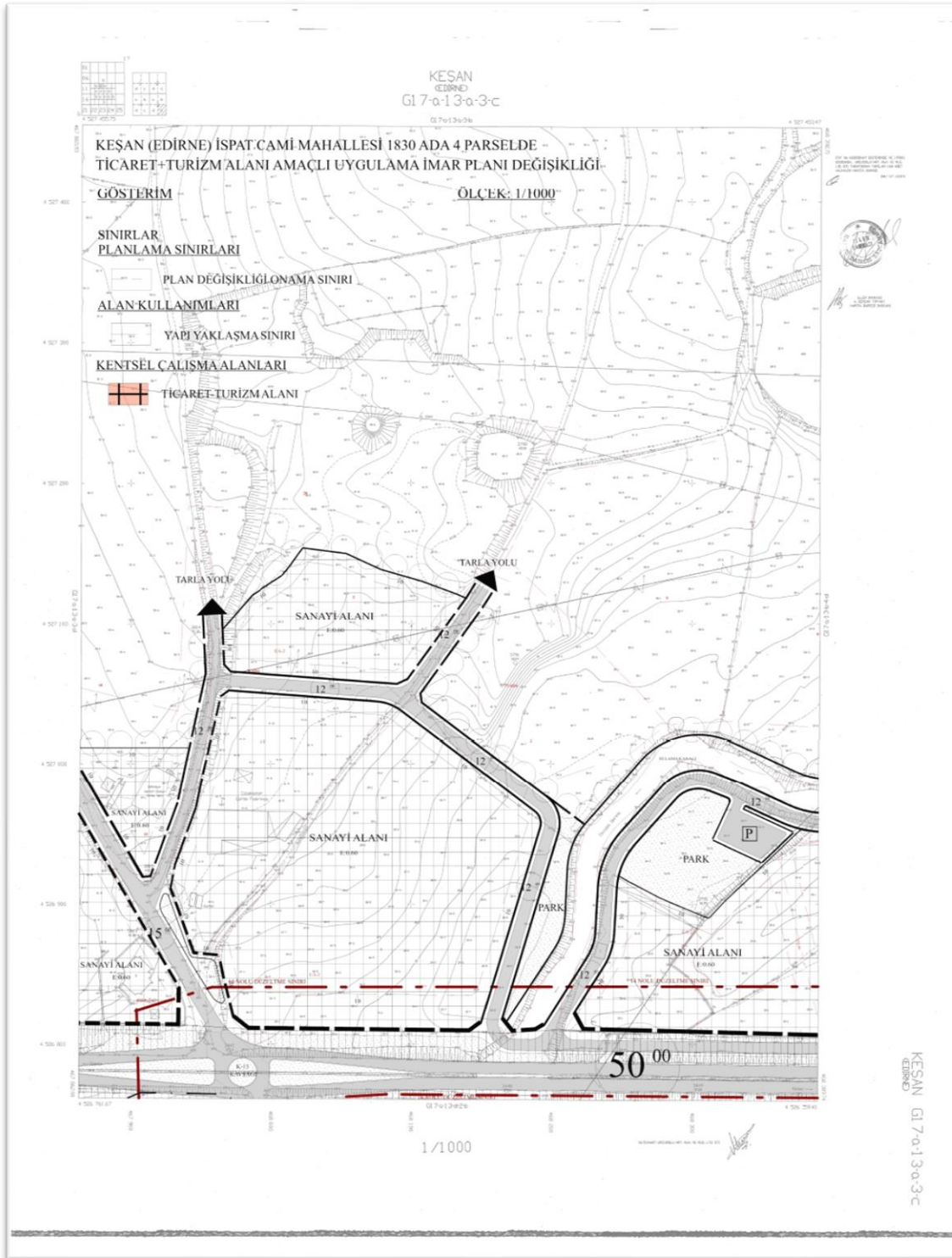
Şekil 6. Nazım İmar Planı Değişikliği G17-A-13-D



Şekil 7. Uygulama İmar Planı Değişikliği G17-A-13-D-2-B



Şekil 8. Uygulama İmar Planı Değişikliği G17-A-13-D-2-A



Şekil 9. Uygulama İmar Planı Değişikliği G17-A-13-A-3-C

Şehir Plancısı
Gizem FİLİZ