

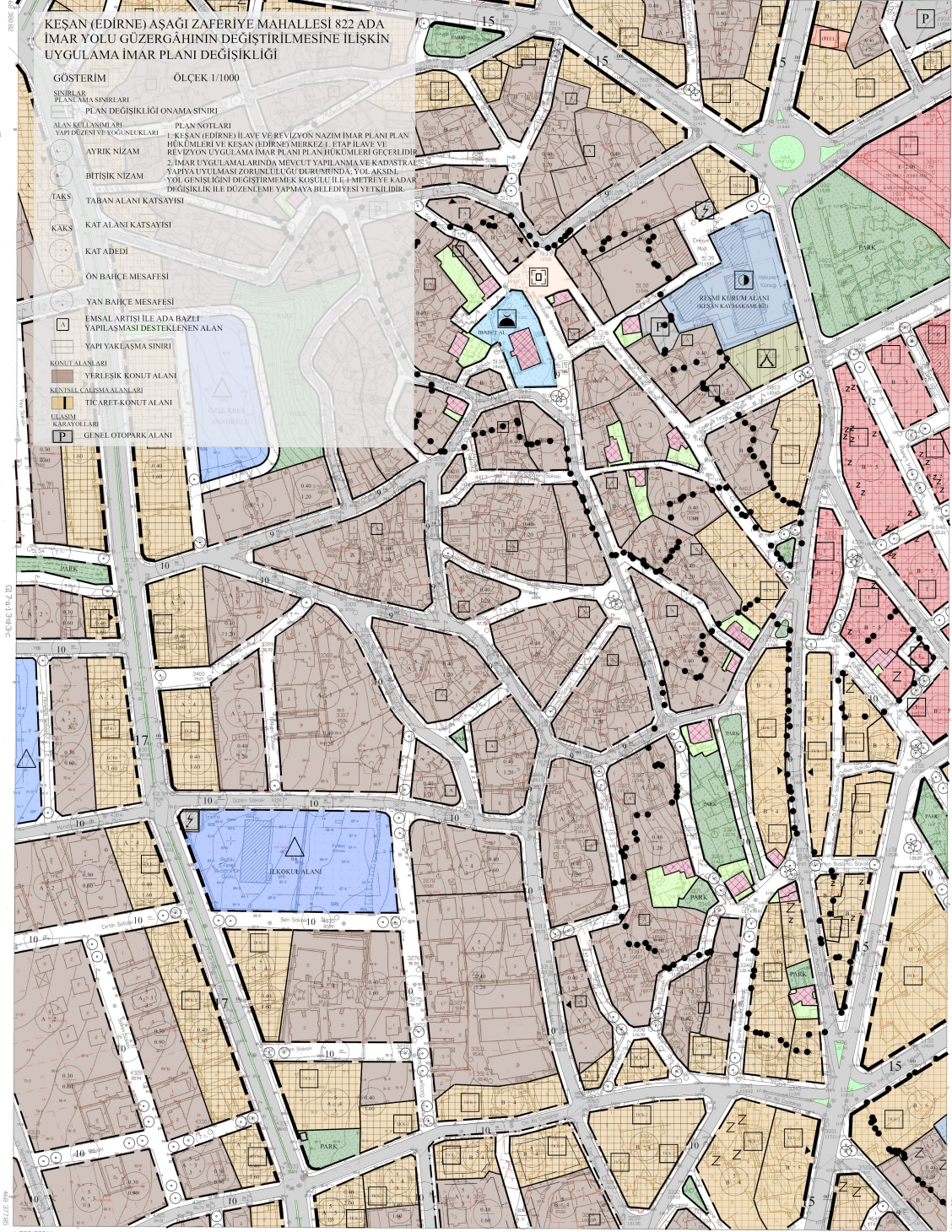
KESAN
(EDİRNE)
G17-a-13-c-4-d

1	2	3	4	5	6	7
1	2	3	4	5	6	7
1	2	3	4	5	6	7
1	2	3	4	5	6	7
1	2	3	4	5	6	7
1	2	3	4	5	6	7
1	2	3	4	5	6	7
1	2	3	4	5	6	7
1	2	3	4	5	6	7
1	2	3	4	5	6	7

KESAN (EDİRNE) AŞAĞI ZAFERİYE MAHALLESİ 822 ADA
İMAR YOLU GÜZERGAHININ DEĞİŞTİRİLMESİNE İLİŞKİN
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM ÖLÇEK 1/1000

- SINIRLAR
PLAN SİNIRLARI
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
ALAN KULLANIMLARI
YAPI DÜZENİ VE YÖNÜMLERİ
AYRIK NIZAM
BİTİŞİK NIZAM
TAKS
TABAN ALANI KATSAYISI
KAKS
KAT ALANI KATSAYISI
KAT ADEDİ
ÖN BAİRCE MESAFESİ
YAN BAİRCE MESAFESİ
EMSA ARTIŞI İLE ADA BAZILYAPILAMA DESTEKLENEN ALAN
YAPI YAKLAŞMA SINIRI
KONUT ALANLARI
YERLEŞİK KONUT ALANI
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
TİCARET-KONUT ALANI
ULUŞIM KAVRULUARI
GENEL OTOPARK ALANI
- PLAN NOTLARI
1. KESAN (EDİRNE) İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI PLAN HEKİMLERİ VE KESAN (EDİRNE) MERKEZ İ. ETAP İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HEKİMLERİ GİÇTİRİLDİ.
2. İMAR UYGULAMALARINDA MEVCUT YAPILAMA VE KADASTRAL YAPILMA UYUMLAMA ZORUNLUĞU DURUMUNDA, YOL AKSINI, YOL GENİSLİĞİNİ DEĞİŞTİRMEK KİŞİLİ İLE 4 METREYE KADAR DEĞİŞİKLİK İLE DÜZENLEME YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.



İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVE
DÜZENLEMELERİNİN İZLENİMİ VE İZLENİM
LİSTESİ TABAN ALANININ 1/1000 ÖLÇEK
İNDEKSİNE GÖRE DÜZENLENİP
24 / 07 / 2023



İLLET BAİRCE
TACİRE BAİRCE
MİLLİ BAİRCE İZLENİMİ

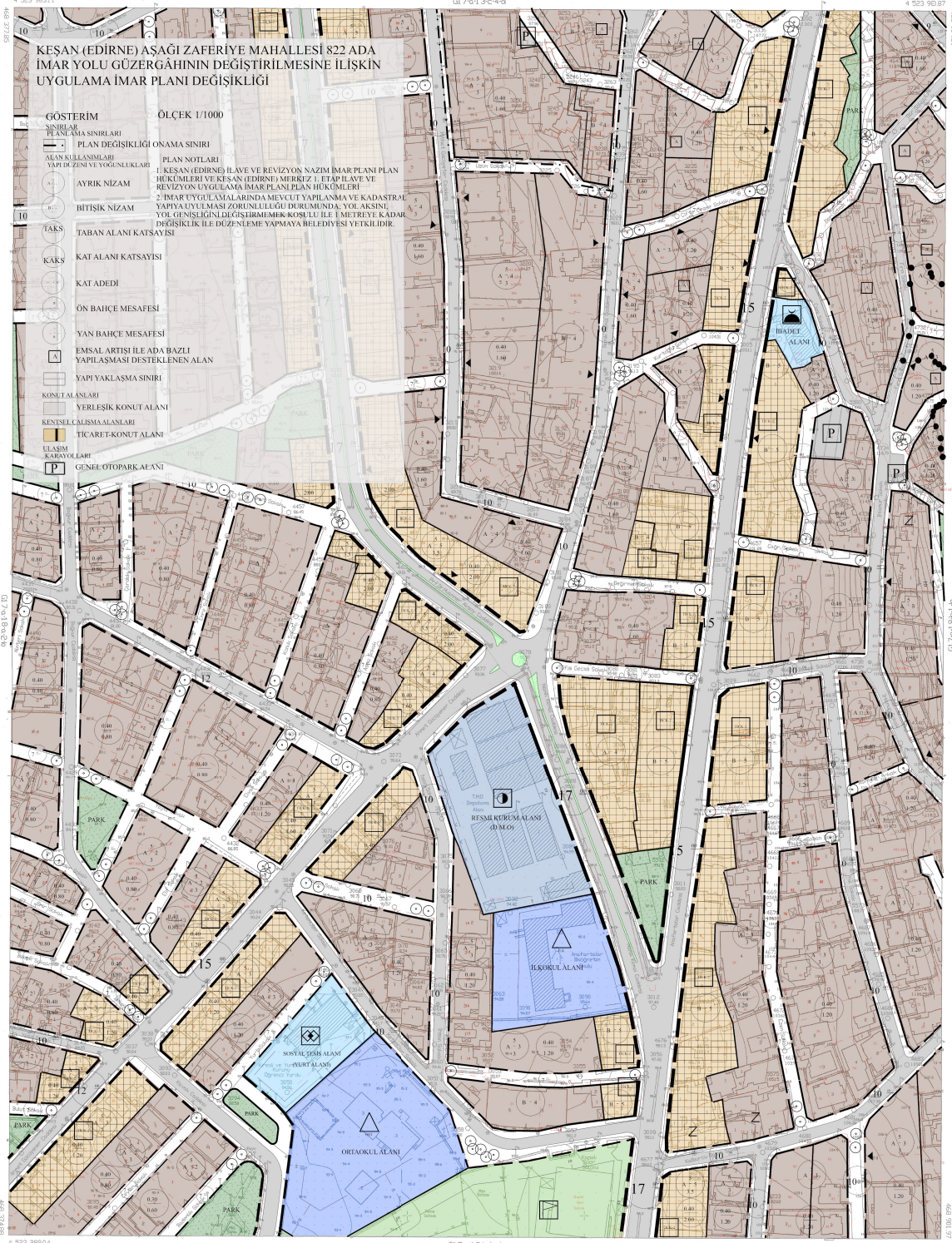
1/1000

KESAN
(EDİRNE)
G17-a-13-c-4-d

KEŞAN
EDİRNE
G17-a-18-b-1-a
G17-a-13-c-4-d

KEŞAN (EDİRNE) AŞAĞI ZAFERİYE MAHALLESİ 822 ADA
İMAR YOLU GÜZERGAHININ DEĞİŞTİRİLMESİNE İLİŞKİN
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM	ÖLÇEK 1/1000
SNIRLAR PLANA İLAVE SINIRLARI	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
ALAN KULLANIMLARI YAPILAN VE YOGUNLUKLARI	ALAN NOTLARI
AYRIK NIZAM	1. KEŞAN (EDİRNE) İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ VE KEŞAN (EDİRNE) MERKEZİ 1. ETAP İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ
BİTİŞİK NIZAM	2. İMAR UYGULAMALARINDA MEVCUT YAPILANMA VE KADASTRAL YAPILMA ÜYÜMLÜĞÜ ZORUNLUĞU BÖLÜMÜNDE, YOL AKSİNE YOL GENİŞLİĞİNİN GÖSTERİLMESİ KOSULU İLE 1 METREYE KADAR DEĞİŞİKLİK İLE DÜZENLEME YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
TAKS	TABAN ALANI KATSAYISI
KAKS	KAT ALANI KATSAYISI
	KAT ADEDİ
	ÖN BAHiÇE MESAFESİ
	YAN BAHiÇE MESAFESİ
	EMSAL ARTIŞI İLE ADA BAZLI YAPILANMA DESTEKLENEN ALAN
	YAPI YAKLAŞMA SINIRI
KONUT ALANLARI	YERLEŞİK KONUT ALANI
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	TİCARET-KONUT ALANI
ULUSUM KARIYOLLARI	GENEL OTOPARK ALANI



İLİŞKİLERİ
A. SÖZLEŞİMİNİN
MÜHÜRÜ İZLENİLMİŞTİR

1/1000

KEŞAN
EDİRNE
G17-a-18-b-1-a

EDİRNE
KEŞAN

Aşağı Zaferiye Mahallesi

822 ADA

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

MART 2025

EDİRNE İLİ KEŞAN İLÇESİ
AŞAĞI ZAFERİYE MAHALLESİ 822 ADA
İMAR YOLU GÜZERGAHININ
DEĞİŞTİRİLMESİNE 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 KONUSU	3
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANINA GENEL BAKIŞ	3
2.1. Yönetim Yapısı	4
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ ve DAYANAĞI	4
4. MER'İ PLAN KARARLARI	6
4.1. Keşan (Edirne) İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı	6
4.2. Keşan (Edirne) Merkez 1. Etap İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı	6
5. HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	7
6. PLAN NOTLARI	8

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KONUSU

Edirne ili Keşan İlçesi, Aşağı Zaferiye Mahallesi 822 numaralı imar adasında bulunan imar yolu güzergahının yeniden düzenlenerek plan değişikliği yapılması talep edilmiştir.

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANINA GENEL BAKIŞ

Plan değişikliğine konu alan, Edirne ili Keşan ilçesi, Aşağı Zaferiye Mahallesinde bulunmaktadır. Söz konusu 822 numaralı adanın doğu sınırında Namık Kemal Caddesi, batı sınırında Mithat Gücüyeter Caddesi, kuzeyinde Cin Ali Caddesi ve güneyinde ise Üzüm Sokak bulunmaktadır. Ada bütününde yaklaşık yüzölçümü 13.160 m²'dir. Güzergahı değişecek olan imar yolu mevcutta olmayıp kadastral olarak iki adet çıkmaz sokak mevcuttur.



Şekil 1. Alanın Keşan İçindeki Konumu



Şekil 2. 822 Ada Uydu Görüntüsü



Şekil 3. İmar Yolunun Güneyinde Bulunan Çıkamaz Sokak



Şekil 4. İmar Yolunun Kuzeyinde Bulunan Çıkamaz Sokak (Otopark Olarak Kullanımda)

2.1. Yönetim Yapısı

Söz konusu plan değişikliği alanında imar ile ilgili yetki Keşan Belediyesi'ne aittir.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ ve DAYANAĞI

Aşağı Zaferiye Mahallesi, 822 ada için 1984 yılında onaylanan imar planlarında 100 metre ada genişliği bulunması sebebiyle, 10.07.2017 tarihinde onaylanan Keşan (Edirne) Merkez 1. Etap İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı (UİP-26793) ile ada içinden imar yolu geçirilerek düzenleme yapılmıştır.

Ancak imar planlarında oluşturulan 7,00 metrelik imar yolunun üzerinde mevcut iki adet yapı bulunduğu için imar uygulaması yapılsa bile yolun açılmasının mümkün olmadığı vatandaşlar tarafından belirtilmiştir. İmar yolunun açılmaması ve parselasyon planının henüz hazır olmaması sebebiyle servis alamayan parseller için çözüm bulunmaya çalışılmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26'ya göre;

(6) İmar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergahına ait imar planı değişikliklerinde:

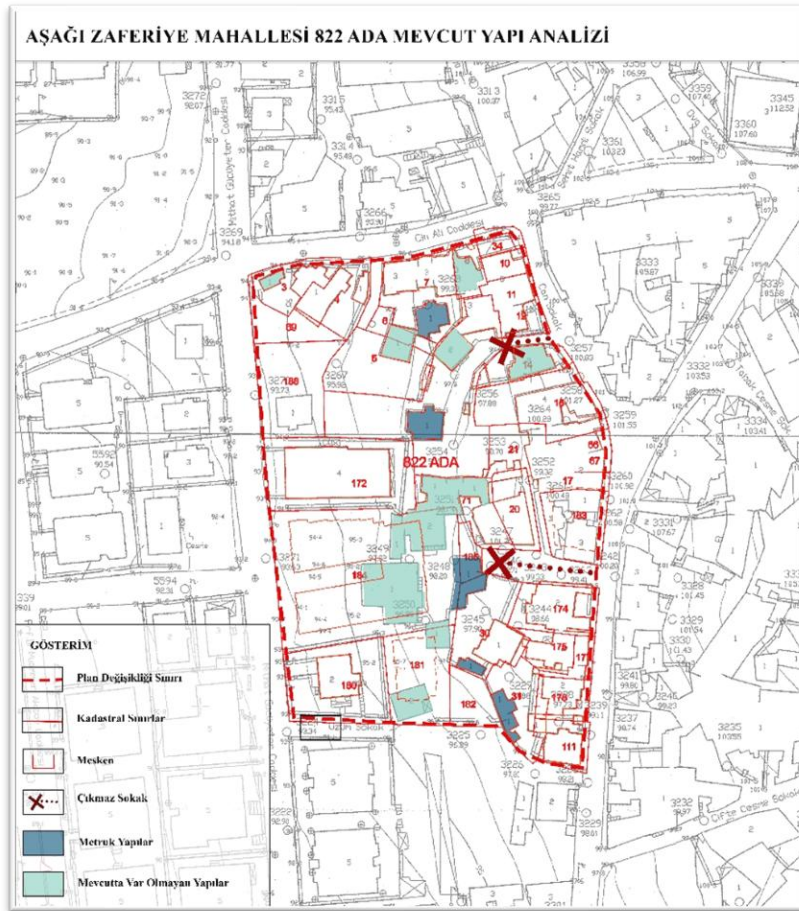
a) Devamlılığı olan bir yolun belli bir kesimde şerit sayısı azaltılamaz ve daraltılamaz.

b) Yoların kaydırılmasında, mülkiyet ve yapılaşma durumu dikkate alınır.

c) İmar planlarındaki gelişme alanlarında geçiş amaçlı 3,00 metreden dar yaya yolu, 10,00 metreden dar trafik yolu açılmaz; yerleşik alanlarda mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur. Ancak parseller 7,00 metreden dar yoldan mahreç alamaz.

ç) İmar planı değişikliği ile taşıt geri dönüş kurbu olmayan çıkmaz yol ihdas edilemez.

Hükümleri bulunmaktadır. Yönetmeliğe aykırı bir düzenleme yapılmamıştır.



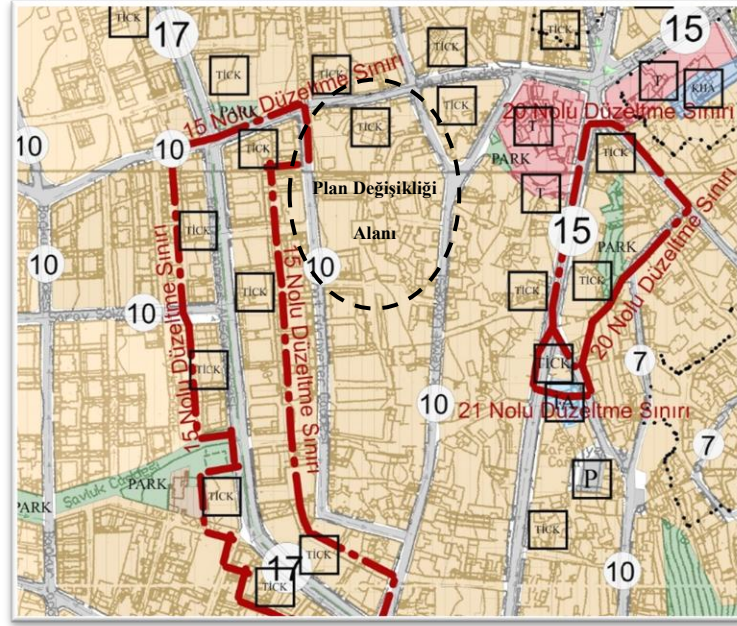
Şekil 5. Mevcut Yapı Analizi

Plan değişikliğine konu alanda mevcut yapıların ne durumda olduğu (metruk, var olmayan) hakkında alan çalışması yapılmıştır. Bu doğrultuda alanda yeni yapılar olduğu gibi, 5 adet metruk yapı tespit edilmiştir. İmar yolu güzergahı değiştirilirken mevcut yapılar ve kadastral sınırlar dikkate alınmıştır.

4. MER'İ PLAN KARARLARI

4.1. Keşan (Edirne) İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alanın 08.02.2018 tarih ve 28 sayılı kararıyla onaylanan '1/5000 Nazım Askı Sonrası İmar Planı Düzeltmeleri' (NİP-26791) kararlarına göre Cin Ali Caddesi'ne cepheli kısmı 'Konut+Ticaret', geri kalan kısmı 'Konut Alanı' kullanımındadır.



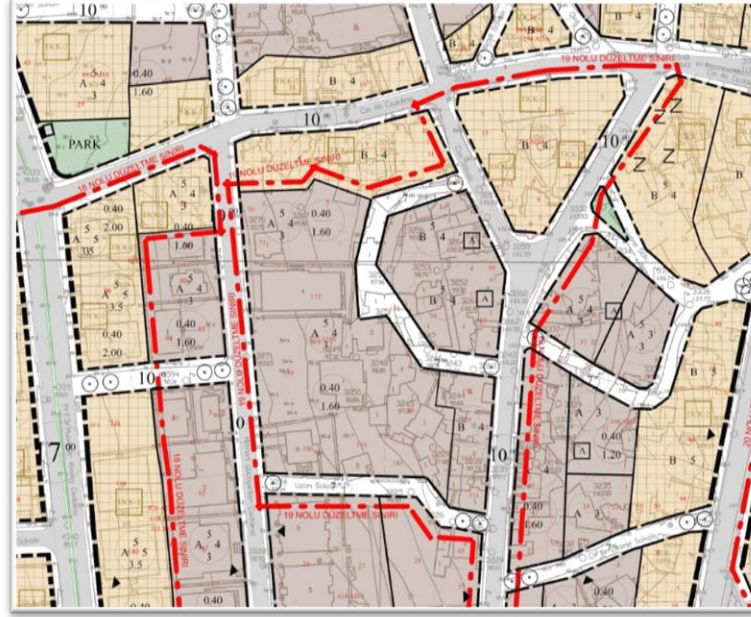
Şekil 6. Keşan İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Kararları

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na göre plan değişikliğine konu imar yolu plan gösterimine dahil değildir. Alan, G17A13C ve G17A18B paftalarında bulunmaktadır.

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

Plan değişikliğine konu alanda 08.02.2018 tarih ve 29 sayılı kararıyla onaylanan 'Keşan (Edirne) Merkez 1. Etap İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Askı Sonrası İtiraz Düzenlemeleri' kararlarına göre Cin Ali Caddesi'ne cepheli parseller Bitişik Nizam, 4 Kat, 'Konut+Ticaret' kullanımında, imar yolunun doğusunda kalan parseller Bitişik Nizam, Ön Bahçe Mesafesi 5 metre, 4 Kat ve 'Konut Alanı' kullanımında, imar yolunun batısındaki

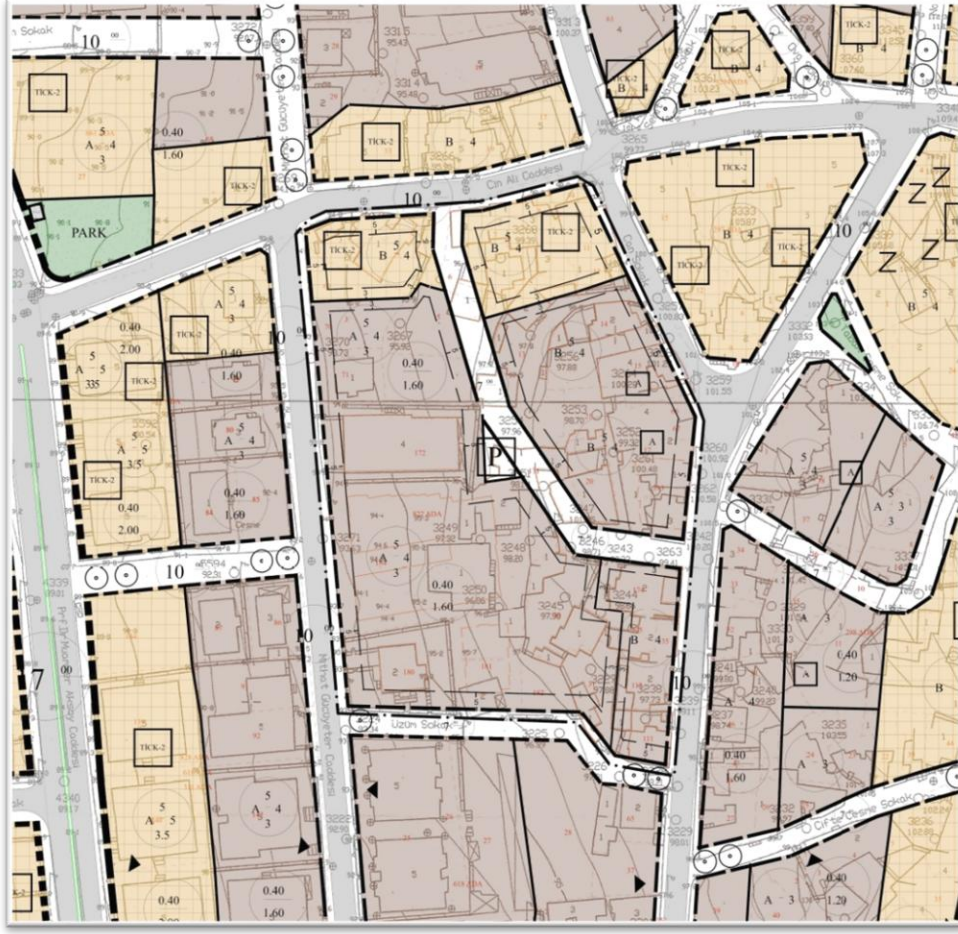
parseller Ayırık Nizam, Ön Bahçe Mesafesi 5 metre, Yan Bahçe Mesafesi 3 metre, TAKS:0.40 KAKS: 1.60, 'Konut Alanı' kullanımında, imar yolunun güneyinde Namık Kemal Caddesine cepheli parseller ise Bitişik Nizam, 4 Kat, 'Konut Alanı' kullanımındadır. Plan değişikliğine konu olan imar yolu mevcutta yoktur. Kadastral olarak iki adet çıkmaz sokak mevcuttur.



Şekil 7. Keşan (Edirne) Merkez 1. Etap İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Kararları

5. HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Kadastral sınırlar ve mevcut yapılar dikkate alınarak ilgili yönetmelik ve Keşan (Edirne) İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Hükümleri ve Keşan (Edirne) Merkez 1. Etap İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Hükümleri geçerli kabul edilerek imar yolu güzergâhı yeniden düzenlenmiştir. 7 metrelik imar yolu Cin Ali Caddesine devam ederken 171 numaralı parsel sınırlarında bulunan kadastral boşluk Genel Otopark Alanı olarak değerlendirilmiştir. Ön bahçe mesafelerinde aynı istikametteki yapılaşma koşulları dikkate alınarak; Cin Ali Caddesi ve Can Sokak'tan cephe alan ticaret+konut adasındaki ön bahçe mesafesi 5.00 metre olarak yeniden düzenlenmiştir. Aynı koşul Mithat Gücüyeter Caddesi cephesi için de geçerlidir. Sonuç olarak; herhangi bir yapı yoğunluğu, kat yüksekliği veya nüfus arttırıcı düzenleme yapılmamıştır.



Şekil 8. Keşan (Edirne) Aşağı Zaferiye Mahallesi 822 Ada İmar Yolu Güzergahının Değiştirilmesine İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği

6. PLAN NOTLARI

1. KEŞAN (EDİRNE) İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI VE KEŞAN (EDİRNE) MERKEZ 1. ETAP İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
2. İMAR UYGULAMALARINDA MEVCUT YAPILANMA VE KADASTRAL YAPIYA UYULMASI ZORUNLULUĞU DURUMUNDA; YOL AKSINI, YOL GENİŞLİĞİNİ DEĞİŞTİRMEK KOŞULU İLE 1 METREYE KADAR DEĞİŞİKLİK İLE DÜZENLEME YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

Şehir Plancısı
Gizem FİLİZ