

KESAN
(EDİRNE)
G17-a-13-a-4-c

G17-a-13-a-4-b

PLAN HÜKÜMLERİ - 3. KISIM

I NOLU DÜZELTME SINIRI

5.4.2. 125000 ÖLÇEKLİ EDİRNE İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI GEREĞİNCE ÇEVRE KİRLİLİĞİ YÜKSEK OLAN VEYA ÇEVRESEL TAHRİBE NEDEN OLAN METAL SERİLESTİRME (TUZ İLE METAL KAPLAMA, YÜZEY TEMİZLEME (ASİT İLE) TEKSTİL BOYAMA - YIKAMA - EMRİNE BASIYI HADİNE İŞLENMESİNE YÖNELİK AĞIR SANAYİLER HURDA PLASTİK YIKAMA LİFLİ YIKAMA - YAĞLAMA KAĞIT İŞLEMİ. HAMİ ZERİ İŞLEMİ ASİT İYİ VE DOLU YERLERİ PH, BAĞIRIYA - AKU İMAL YERLERİ KÜMÜR DAVALI TERKİM SANTRALLERİ, GRES YAĞ FABRİKALARI (PETROL TÜRÜ) SANAYİ TÜRÜLERİ YER ALMAZ.

5.4.3. BÜYÜK YEMEKHANE, KAFETERYA, SAĞLIK GİBİ HİZMET YAPILARI, EMSAL VE YAPILAMA KOŞULLARINI İHSAİL ETMEYEN YAPILABİLİR.

5.4.4. PLANDA EMSAL DEĞERİ 0,40 TANIYAN YERLERDE TABAN ALANI KULLANIMI % 401 GEÇEMEZ.

5.4.5. SANAYİ ALANLARINDA DEPOLAMA AMAÇLI SİLOLAR SİLO TABAN ALANI EMSAL ALANINA DAHİL EDİLMEK VE TOPLAM TABAN ALANI KULLANIMININ % 50 SİNİ GEÇEMEK VE BAĞÇE MESAPELERİNDE UYULMAK ÜZERE MAKSİMUM 21,500 YÜKSEKLİKTE YAPILABİLİR.

5.4.6. YAPIL YAKLAŞIŞI SINIRI KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ AĞINDA BULUNAN YOLA ÇEYRELİ PARSELLERDE "YARUVOLLU KENARLIK YAPILACAK VE AÇILACAK" TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK GEREĞİNCE 25 METRE, DİĞER YOL ÇEYRELERİNDE 10 METRE, KOMŞU PARSELLERDE İSE 10'AR METRE OLMAK ÜZERE 20 METREDİR.

5.5. DEPOLAMA ALANLARI

5.5.1. ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMEYEN DEPOLARIN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR.

5.5.2. DEPOLAMA AMAÇLI SİLOLAR SİLO TABAN ALANI EMSAL ALANINA DAHİL EDİLMEK VE TOPLAM TABAN ALANI KULLANIMININ % 50 SİNİ GEÇEMEK VE BAĞÇE MESAPELERİNDE UYULMAK ÜZERE MAKSİMUM 21,500 M YÜKSEKLİKTE YAPILABİLİR.

5.5.3. PLANDA EMSAL DEĞERİ 0,40 TANIYAN YERLERDE TABAN ALANI KULLANIMI % 401 GEÇEMEZ.

5.6. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

ŞEHİRDE YAŞAYANLARIN GÜNLÜK BAKIM, TAMİR, SERVİS VE KÜÇÜK ÖLÇEKLİ İMALAT İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMEYEN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN KULLANILAN YER ALABİLİR. 3100 SAYILI KANUNU GEREĞİNCE İMAMİ HİSİSİHA KANUNU ELVERİDİĞİ KOŞULLAR DAHİLİNDE KİRLİTİCİ OLMAYAN, GÜRÜLTÜ VE HAVA KİRLİLİĞİ NEDENİYLE KULLANILAN YER ALABİLİR. MAKSİMUM SAĞLIK YÜKSEKLİĞİ 8 METREDİR.

6. SOSYAL VE KÜLTÜREL ALTYAPI ALANLARI

6.1. EĞİTİM TESİSLERİ

PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE TANIMI YAPILAN KULLANIMLAR YER ALABİLİR. ÇIVAR YAPILMASINA GÖRE YÜKSEKLİK BELEDİYESİ TARAFINDAN BELİRLENİR. OLUP HER HALUKARDA 4 KATTI GEÇEMEZ. TABIRI MAJOREPOLLANIM ORANI 0,40 İLE SINIRLI OLUP TOPLAM İNŞAAT ALANI UYGULANACAK KAT YÜKSEKLİĞİNE BAĞLI OLARAK BELİRLENİR. AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULANMA YAPILIR. ÖZEL EĞİTİM TESİSİ YAPILMASI HALİNDE AVAN YAPILAMA İSLEMİNİ GEÇERLİ OLUP PLAN SOSYAL ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR KÖRÜNÜMÜK GEREKİR İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILARAK PLANLARA İSLEMİNİ ZORUNLUDUR. DÜZENLEMELERİ ORTAKLIK FAHİRCAN ELDE EDİLMESİNE ÖZEL EĞİTİM TESİSİ ALANLARINDA BELİRLENEN YAPILAMA KOŞULLARINA GÖRE ÖZEL ÖNCESİ EĞİTİM İLKOKUL, ORTAKULU İLİSE VE MESLEKİ EĞİTİM YAPILARI İLE BU YAPILARA HİZMET VERİŞEK ÜZERE YEMEKHANE, KÜTÜPHANE VE SPOR TESİSLERİ YAPILABİLİR. ÖZEL EĞİTİM TESİSİ YAPILACAK ALANLAR İÇİN MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞININ TAĞRA TEŞKİLATININ GÖRÜŞÜ ALINIR.

6.2. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE TANIMI YAPILAN KULLANIMLAR YER ALABİLİR. ÇEVRE MESAPELERİ KORUNMAK ÜZERE AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR. ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILMASI HALİNDE YAPILAMA KOŞULLARI EMSAL DEĞERİ 0,60 YER YÜKSEKLİĞİ 3 KAT YAPILAMA MESAPELERİ EN AZ 5 METRE, İFRAZ VE ALAN BÜYÜKLÜĞÜ YÖNETMELİKTE TANIMLANMIŞ SEÇİLİR. ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILMASI HALİNDE PLAN SOSYAL ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR KÖRÜNÜMÜK ÜZERE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILARAK PLANLARA İSLEMİNİ ZORUNLUDUR. DÜZENLEMELERİ ORTAKLIK FAHİRCAN ELDE EDİLMESİNE ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANLARINDA BELİRLENEN YAPILAMA KOŞULLARINA GÖRE ÖZEL ÖNCESİ EĞİTİM İLKOKUL, ORTAKULU İLİSE VE MESLEKİ EĞİTİM YAPILARI İLE BU YAPILARA HİZMET VERİŞEK ÜZERE YEMEKHANE, KÜTÜPHANE VE SPOR TESİSLERİ YAPILABİLİR. ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILACAK ALANLAR İÇİN MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞININ TAĞRA TEŞKİLATININ GÖRÜŞÜ ALINIR.

6.3. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER ALANI

TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK SOSYAL YAŞAMIN NİTELİK VE DÜZENİNİ YERİNE GETİRMEK İLE TOPLUMUN FAYDANLANACAKI, KRES, KURS, YURT, ÇOCUK YURDU, YETİSTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİBAKIM EVİ, REHABİLTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ GİBİ SOSYAL KULLANIMLAR İLE KİTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANATİSİ, MUZE, KONSERTE, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SINEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ KÜLTÜREL ALAN HÜKÜM GÖRÜLMESİNE ALANLARDA ÇEVRE MESAPELERİNE UYUMAK ÜZERE ONERİLEN KAT YÜKSEKLİĞİ DEĞERİNİ AŞMAMAK KOŞULLARI İLE TABAN ALANI KULLANIMI ORANI 0,40 İLE SINIRLI TOPLAM İNŞAAT ALANI UYGULANACAK KAT YÜKSEKLİĞİNE BAĞLI OLARAK BELİRLENEREK, AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.

6.4. İBADET ALANI

6.4.1. PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ 10 MADDESİ GEREĞİNCE ÇAMMESURU VASFI VE GÖRÜNÜMÜNÜN ÖNÜNE GEÇEMEK, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAMAK, İMALATININ NİTELİĞİNDE OLMAMAK, GAYRİ ŞİHİ ÖZELLİK TAŞIMAMAK VE GİRİŞ ÇIKIŞLARI İBADET YERİNİN GİRİŞ ERİNDEN AYRI OLMAK KAYDINA ÖZNET İSİLERİ BAKIMINDA BELİRLENİR. USUL VE ESASLARA GÖRE DİNİ TESİS HİZMET VEREN TİCARİ MEKANLAR YAPILABİLİR.

6.4.2. ÇEVRE MESAPELERİ KORUNMAK ÜZERE AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR. KAT İRTİFAH KULLANMAZ VE SATIŞA KONU BAĞIMSIZ BİOLU OLUŞTURULMAZ.

7. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

7.1. PARKLAR

PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE TANIMI YAPILAN ALANLAR OLUP, ÖNGÖRÜLEBİLİR KULLANIMLAR YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN YAPILAMA KOŞULLARINDA YAPILABİLİR.

7.2. REKREASYON ALANI

PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE TANIMI YAPILAN ALANLAR OLUP, KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYAĞI BAŞTA OLMAK ÜZERE KENT İÇİNDE VE KENTİN ÇEVRESİNDE GÜZELLİK KULLANMA DOKU, EYLEME, DİNLENME, PRAKİK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ OKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAĞÇESİ, RÜFE OTOPARK GİBİ KULLANIMLAR İLE TENİS YÜZME, MİNİ GOLF, OTOPARK GİBİ SPORİTİF FAALİYETLERİN YER ALABİLECEĞİ KULLANILAN, ASMA KATLI BİNALARDA 0,30 METRE ASMA KATLI BİNALARDA 8,30 METREYİ AŞMAYAN 2 KATLI YAPILAR, 0,30 EMSAL İLE YAPILABİLİR.

7.3. SPOR ALANLARI

PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE TANIMI YAPILAN ALANLAR OLUP, YÖNETMELİK ESASLARINA GÖRE ÖNGÖRÜLEN KULLANIMLAR 0,10 EMSAL İLE YAPILABİLİR.

7.4. AĞAÇLANDIRMA ALANI

PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE TANIMI YAPILAN ALANLAR OLUP, ÖZEL İNŞAAT KURULUŞU OLARAK HALİNDE 0,05 İNŞAAT KATI, SAĞLIK VE TURİZM AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR. İFRAZ İŞLEMİNE KONU OLMAMAZ.

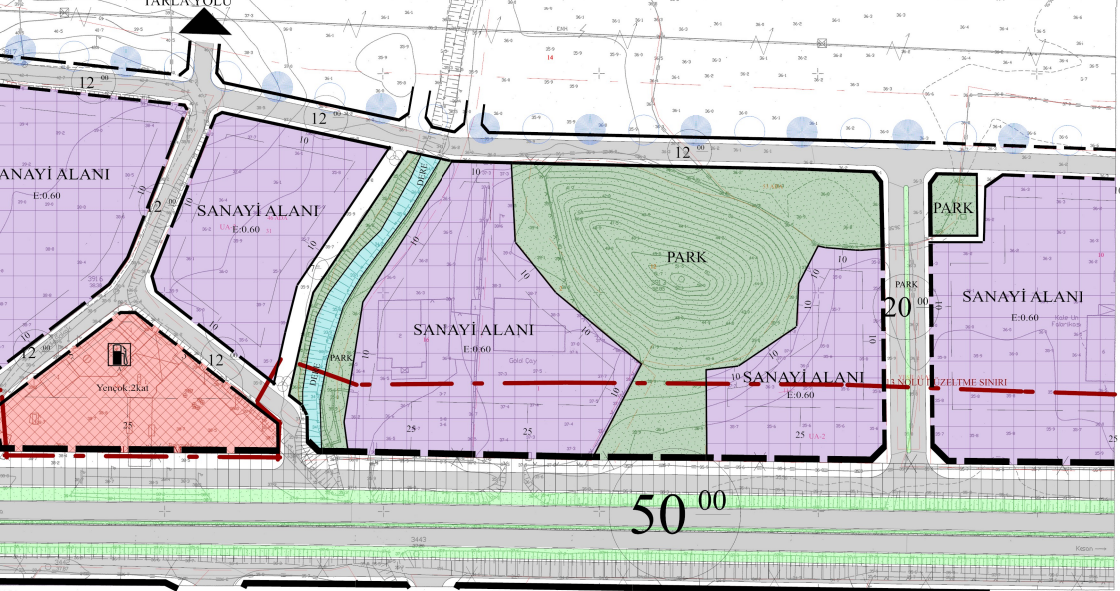
8. ULAŞIM

GEREKLİ OTOPARK İHTİYAĞI 01.07.1993 TARİH VE 21624 SAYILI RESMİ GAZETEDE YERİNE AVAN OTOPARK YÖNETMELİĞİ VE STANDARTLARI DÖRÜLTÜSÜNDE PARSELADA YERİNE BİRLEŞTİRİLMİŞTİR. TABİ ZEMİN VOL KOTU ÜSTÜNDE OLAN BİNALARIN ÖY BAĞÇE SETİNİN ALTINDA VEYA KİSİMLERİNİN BODURUMUNDA KAPALI OTOPARK, ÇEVRELERİN BAĞÇE MESAPELERİNE VE İNŞAATİ EMSALINE DAHİL DEĞİLDİR.

9. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI

BU ALANLARDA, LOKANTA, CAFE GİBİ GÜNÜBİRLİK KARAYOLUNA HİZMET VEREN TESİSLER YAPILABİLİR. ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİNE GÖRE YENİ OLUŞTURULACAK TESİSLERDE VE MEVCUT TESİSLERİN YENİLENMESİ DURUMUNDA MAKSİMUM İNŞAAT KATI SAYISI 0,30 MAKSİMUM YÜKSEKLİK 3 KATTIR. TESİSİN KARAYOLU KENARINDA YER ALANLARI, KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU VE KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK İLE TESİSLERİN İTİMLİNİN ENERJİ VE TAŞI KAYMAK BAKANLIĞININ TEBLİĞİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYUMASI ZORUNLUDUR.

11 NOLU DÜZELTME SINIRI



1/1000

KESAN
(EDİRNE)
G17-a-13-a-4-c

EDİRNE
KEŞAN

PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

MART 2024

KEŞAN (EDİRNE)
KUZEY-BATI VE GÜNEY BÖLGELERİ 3. ETAP
İLAVE ve REVİZYON UYGULAMA İMAR
PLANI
İBADET ALANINA İLİŞKİN PLAN NOTU
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 GEREKÇESİ ve DAYANAĞI.....	3
3.1. Keşan (Edirne) Kuzey-Batı ve Güney Bölgeleri 3. Etap İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı	4
4. HAZIRLANAN NAZIM İMAR PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ.....	4

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KONUSU

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

6.4. İbadet Alanı

İbadet yeri olarak gösterilen alanlarda, dini kullanımlar dışında başka kullanımlar (Lojman ve Kurslar hariç) yer alamaz. Çekme mesafeleri korunmak üzere avan projeye göre uygulama yapılabilir. Kat irtifakı kurulamaz ve satışa konu bağımsız bölüm oluşturulamaz.

İbaresine yerine,

1. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 19. Maddesi gereğince cami/mescit vasfı ve görünüşünün önüne geçmemek, gürültü ve kirlilik oluşturmamak, imalâthane niteliğinde olmamak, gayrı sıhhi özellik taşımamak ve giriş-çıkışları ibadet yerinin girişlerinden ayrı olmak kaydıyla diyanet işleri başkanlığınca belirlenecek usul ve esaslara göre dini tesise hizmet veren ticari mekânlar yapılabilir.
2. Çekme mesafeleri korunmak üzere Avan projeye göre uygulama yapılabilir. Kat irtifakı kurulamaz ve satışa konu bağımsız bölüm oluşturamaz.

İbareleri eklenmek üzere plan değişikliği dosyası hazırlanmıştır.

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ ve DAYANAĞI

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 19. Maddesi (1) bendine göre İbadet yerleri hakkında,

1) İbadet yeri: İbadet yerlerinde cami/mescit vasfı ve görünüşünün önüne geçmemek, gürültü ve kirlilik oluşturmamak, imalâthane niteliğinde olmamak, gayrı sıhhi özellik taşımamak ve giriş-çıkışları ibadet yerinin girişlerinden ayrı olmak kaydıyla Diyanet İşleri Başkanlığınca belirlenecek usul ve esaslara göre dini tesise hizmet veren ticari mekânlar yapılabilir. Bu mekânların, arazinin durumuna göre en fazla bir cephesinin açığa çıkması ve dini tesisin taban alanını geçmemesi esastır.

Şeklinde belirlenmiştir.

Keşan (Edirne) Nazım ve Uygulama İmar Planları hükümlerinde ilgili dini tesise hizmet verecek ticari alanlar ve yapılaşma koşulları hakkında hüküm bulunmamaktadır. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 3.07.2017 tarihinde Resmî Gazetede yürürlüğe girmiştir, Keşan ilgili nazım ve uygulama imar planları ise 24.07.2017 tarihinde onaylanmıştır. Bahse konu plan notunu yönetmeliğe uygun hale getirmek ve dolayısıyla uygulamada birlik sağlamak amacıyla plan değişikliği dosyası hazırlanması Keşan Belediyesince uygun bulunmuştur.

3. MER'İ PLAN HÜKÜMLERİ

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

08.02.2018 tarih ve 2018-31 sayılı BMK kararıyla onaylanan 'Keşan (Edirne) Kuzey-Batı ve Güney Bölgeleri 3. Etap İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı' kararlarında Plan Hükümlerinde Dini Tesis Alanları;

6.4. İBADET ALANI

İBADET YERİ OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA, DİNİ KULLANIMLAR DIŞINDA BAŞKA KULLANIMLAR (LOJMAN VE KURSLAR HARİÇ) YER ALAMAZ. ÇEKME MESAFELERİ KORUNMAK ÜZERE AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR. KAT İRTİFAKI KURULAMAZ VE SATIŞA KONU BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAZ.

Şeklinde ifade edilmiştir.

4. HAZIRLANAN NAZIM İMAR PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda hazırlanan plan notu değişikliğinde Dini Tesis Alanları için;

6.4. İBADET ALANI

6.4.1.PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ 19. MADDESİ GEREĞİNCE CAMİ/MESCİT VASFI VE GÖRÜNÜŞÜNÜN ÖNÜNE GEÇMEMEK, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAMAK, İMALÂTHANE NİTELİĞİNDE OLMAMAK, GAYRI SIHHİ ÖZELLİK TAŞIMAMAK VE GİRİŞ-ÇIKIŞLARI İBADET YERİNİN GİRİŞLERİNDEN AYRI OLMAK KAYDIYLA DİYANET İŞLERİ BAŞKANLIĞINCA BELİRLENECEK USUL VE ESASLARA GÖRE DİNİ TESİSE HİZMET VEREN TİCARİ MEKÂNLAR YAPILABİLİR.

6.4.2.ÇEKME MESAFELERİ KORUNMAK ÜZERE AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR. KAT İRTİFAKI KURULAMAZ VE SATIŞA KONU BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURAMAZ.

hükümleri belirlenmiştir.

Şehir Plancısı

Gizem FİLİZ

