

T.C.
KESAN BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 2025-52 İlgili Müdürlük : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Karar Tarihi : 06.03.2025 İlgili Şeflik :
Karar Konusu : Sağlık Alanı ve Otopark Alanına İlişkin Plan Değişikliği.
Karar Özeti :

Meclis Başkanı: Mehmet ÖZCAN

Üyeler	: Rasim ERGENE	Mehmet MERİÇ	Şakir Bilgin ATLI
	Hüseyin YAVAŞ	Figen KANAR KAYSERİ	Aydın MERİÇ
	Işıl Irmak EREL	Mertcan ÖZKAYA	Çiğdem ÇELİKTUĞ ÖZTÜRK
	Cahit KEMER	Mehmet TABARLI	Mustafa Naci ÖZTÜRK
	Bayram ŞEKER	Ş.İsmail BÜYÜKVARLIK	Onur ULUCA
	Mustafa AK	Coşkun DÜDÜK	İsmail KELEŞ
	Serdar DUMAN	Nuriye YILDIZ	Berkay USLU
	Neziha Simay ÇELİK	Zafer TINMAZ	Yakup BALCI
	Şafak USLU		

KARAR

MECLİS BAŞKANI: Mustafa Kemal Paşa Mahallesi Muhtarı Bayram Ali KALFALAR' ın Yeni Mahalle, Cumhuriyet Mahallesi ve Yeni Mescit Mahallelerinde ikamet eden vatandaşların daha iyi sağlık hizmeti alabilmeleri için Badem Caddesi üzerinde bulunan 870 m² lik park alanının Sağlık Bakanlığına tahsis edilmesi ve bu yere prefabrik sağlık kabini koyulması talebi, 2024-167 sayılı Belediye Meclis Kararı ile oy birliği ile İmar Komisyonuna havale edilmiştir.

Edirne Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, İl Sağlık Müdürlüğü ve İlçe Sağlık Müdürlüğü rapor ve yazıları ile plan değişikliği yapılmasına ilişkin görüşler tarafımıza iletilmiştir.

Yukarı Zaferiye Mahallesi, 250 ada, tamamı Maliye Hazinesi mülkiyetinde olan ve henüz imar uygulaması görmemiş, sağlık tesis alanı olarak belirlenmiş 4 numaralı parselde, yaklaşık 830 m² yüzölçümlü sağlık tesis alanı "Otopark Alanı" olarak değiştirilmiştir. 1089 adada kaldırılan 830 m² yüzölçümlü otopark alanı "Sağlık Tesis Alanı" olarak düzenlenmiştir. "Sağlık Tesis Alanı" yapılaşma koşulları TAKS: 0.40 ve Yençok: 4 kat olarak düzenlenmiştir. Plan değişikliği dosyası İmar Komisyonu tarafından uygun bulunmuştur.

"Edirne İli Keşan İlçesi Mustafa Kemal Paşa Mah. 1089 Ada Sağlık Alanı ve Otopark Alanına İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliği (NİP-221084785)" ve "Edirne İli Keşan İlçesi Mustafa Kemal Paşa Mah. 1089 Ada Sağlık Alanı ve Otopark Alanına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği (UİP-221084782)" nin 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesi (b) bendi gereğince oy birliği ile kabul edilerek, karara bağlandı.

Mehmet ÖZCAN
Meclis Başkanı

Çiğdem ÇELİKTUĞ ÖZTÜRK
Katip

Mertcan ÖZKAYA
Katip



T.C.
KESAN BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 2025-52 İlgili Müdürlük : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Karar Tarihi : 06.03.2025 İlgili Şeflik :
Karar Konusu : Sağlık Alanı ve Otopark Alanına İlişkin Plan Değişikliği.
Karar Özeti :

Meclis Başkanı: Mehmet ÖZCAN

Üyeler	: Rasim ERGENE	Mehmet MERİÇ	Şakir Bilgin ATLI
	Hüseyin YAVAS	Figen KANAR KAYSERİ	Aydın MERİÇ
	Işıl Irmak EREL	Mertcan ÖZKAYA	Çiğdem ÇELİKTUĞ ÖZTÜRK
	Cahit KEMER	Mehmet TABARLI	Mustafa Naci ÖZTÜRK
	Bayram ŞEKER	Ş.İsmail BÜYÜKVARLIK	Onur ULUCA
	Mustafa AK	Coşkun DÜDÜK	İsmail KELEŞ
	Serdar DUMAN	Nuriye YILDIZ	Berkay USLU
	Neziha Simay ÇELİK	Zafer TINMAZ	Yakup BALCI
	Şafak USLU		

KARAR

25 ŞUBAT 2025 İMAR KOMİSYON RAPORU

Keşan İlçe Sağlık Müdürlüğü'nün 13.08.2024 tarih ve 251150748 sayılı yazısı ile Mustafa Kemal Paşa Mahallesi Muhtarı Bayram Ali Kalfalar'ın dilekçesi Belediyemize iletilmiştir.

Yeni Mahalle, Cumhuriyet Mahallesi ve Yeni Mescit Mahallelerinde ikamet eden vatandaşların daha iyi sağlık hizmeti alabilmeleri için Badem Caddesi üzerinde bulunan 870 m²lik park alanının Sağlık Bakanlığına tahsis edilmesi ve bu yere prefabrik sağlık kabini koyulması talep edilmektedir. 05.09.2024 tarih ve 2024-167 sayılı Belediye Meclis Kararı ile konu incelenmek üzere oy birliği ile İmar Komisyonuna havale edilmiştir.

Mustafa Kemal Paşa Mahallesi Muhtarı Bayram Ali Kalfalar 25 Aralık 2024'te toplantıya katılmış, sağlık ocağına duyulan ihtiyaç hakkında bilgi paylaşmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesi: (3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

a) İmar planındaki durumu değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır." hükmü gereğince kurum görüşleri sorulmuştur. 01.10.2024 tarih ve 72386 sayılı yazımız ile Edirne İl Sağlık Müdürlüğü, Edirne Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü görüşü sorulmuştur.

- Edirne Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün (Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğü) 03.10.2024 tarih ve 10606743 sayılı yazısı ile bahsi geçen alanın doğal sit alanı sınırları dışında kaldığı belirtilmiştir. 2863

Mehmet ÖZCAN
Meclis Başkanı

Çiğdem ÇELİKTUĞ ÖZTÜRK
Katip

Mertcan ÖZKAYA
Katip



T.C.
KESAN BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 2025-52 İlgili Müdürlük : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Karar Tarihi : 06.03.2025 İlgili Şeflik :
Karar Konusu : Sağlık Alanı ve Otopark Alanına İlişkin Plan Değişikliği.
Karar Özeti :

Meclis Başkanı: Mehmet ÖZCAN

Üyeler	: Rasim ERGENE	Mehmet MERİÇ	Şakir Bilgin ATLI
	: Hüseyin YAVAŞ	Figen KANAR KAYSERİ	Aydın MERİÇ
	: Işıl Irmak EREL	Mertcan ÖZKAYA	Çiğdem ÇELİKTUĞ ÖZTÜRK
	: Cahit KEMER	Mehmet TABARLI	Mustafa Naci ÖZTÜRK
	: Bayram ŞEKER	Ş.İsmail BÜYÜKVARLIK	Onur ULUCA
	: Mustafa AK	Coşkun DÜDÜK	İsmail KELEŞ
	: Serdar DUMAN	Nuriye YILDIZ	Berkay USLU
	: Neziha Simay ÇELİK	Zafer TINMAZ	Yakup BALCI
	: Şafak USLU		

KARAR

sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Ek Madde 4 gereği konunun sadece Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğünce doğal sit alanları açısından değerlendirildiği, diğer hususlarda ve mer'i mevzuat uyarınca ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli görüş ve izinlerin alınması gerektiği belirtilmiştir.

- Edirne Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün (İmar ve Planlama Şube Müdürlüğü) 03.10.2024 tarih ve 106010835 sayılı yazısı ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesine göre eğitim, sağlık,....., otopark, ibadet yeri gibi umumi hizmetlere ayrılan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması halinde, hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer bir alanın ayrılması, ayrılması düşünülen eşdeğer alanında Yönetmeliğin Standartlara ilişkin 11. Maddesi ve Yürüme Mesafelerine ilişkin 12. Maddesi hükümleri çerçevesinde birlikte değerlendirilmesi gerektiği bildirilmiştir. Kentsel ulaşım sisteminin etkilenmesi nedeniyle, Yönetmeliğin 26/7 maddesine göre hazırlanması gereken "Kentsel Teknik Altyapı Etki Değerlendirmesi raporu veya Analizi" kapsamında kentsel altyapıya yönelik etkilerin, özellikle kullanıma bağlı olarak hareketli nüfus artışının getireceği ilave trafik yoğunluğu, otopark ihtiyacı ve yaya güvenliği gibi hususların irdelenerek çalışmanın yapılmasının elzem olduğu değerlendirilmiştir.
- Edirne Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün (İmar ve Planlama Şube Müdürlüğü) 07.10.2024 tarih ve 10634608 sayılı yazısı ile plan değişikliği yapılmasında 2872 sayılı Çevre Kanununca sakınca bulunmadığı belirtilmiştir. Ancak, anılan alanda gerçekleştirilmesi planlanan faaliyetin 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna istinaden yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği ile Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği kapsamında kalması halinde, faaliyet sahibi tarafından ilgili Yönetmelik hükümleri doğrultusunda başvuru yapılması gerektiği belirtilmiştir.

Mehmet ÖZCAN
Meclis Başkanı

Çiğdem ÇELİKTUĞ ÖZTÜRK
Katip

Mertcan ÖZKAYA
Katip



T.C.
KESAN BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 2025-52 İlgili Müdürlük : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Karar Tarihi : 06.03.2025 İlgili Şeflik :

Karar Konusu : Sağlık Alanı ve Otopark Alanına İlişkin Plan Değişikliği.
Karar Özeti :

Meclis Başkanı: Mehmet ÖZCAN

Üyeler	:Rasim ERGENE	Mehmet MERİÇ	Şakir Bilgin ATLI
	Hüseyin YAĞAŞ	Figen KANAR KAYSERİ	Aydın MERİÇ
	İşıl Irmak EREL	Mertcan ÖZKAYA	Çiğdem ÇELİKTUĞ ÖZTÜRK
	Cahit KEMER	Mehmet TABARLI	Mustafa Naci ÖZTÜRK
	Bayram ŞEKER	Ş.İsmail BÜYÜKVARLIK	Onur ULUCA
	Mustafa AK	Coşkun DÜDÜK	İsmail KELEŞ
	Serdar DUMAN	Nuriye YILDIZ	Berkay USLU
	Neziha Simay ÇELİK	Zafer TINMAZ	Yakup BALCI
	Şafak USLU		

KARAR

- 02.12.2024 tarih ve 260250044 sayılı İl Sağlık Müdürlüğü ve 18.11.2024 tarih ve 259867087 sayılı İlçe Sağlık Müdürlüğü yazısı Belediyemize iletilmiştir. Buna göre; Cumhuriyet Mahallesi: 4.931, Yeni Mahalle: 7.564, Yeni Mescit Mahallesi: 6.143 ve Mustafa Kemal Paşa Mahallesi: 6.552 nüfusa sahiptir. Bu bölgede hizmet veren 2 nolu Aile Sağlığı Merkezinin hizmet verdiği nüfus 14.821'dir. Bu bölgeye yakın 1 nolu Aile Sağlığı Merkezinin hizmet verdiği nüfus 14.212'dir. Bakanlıkça aile hekimlerinin hizmet vereceği nüfus oranı 3.500'e çekildiği göz önüne alındığında mezkûr park alanının sağlık tesis alanı olarak belirlenmesi durumunda buraya yapılacak sağlık tesisinin bu bölgede ikamet eden vatandaşların sağlık hizmetine erişmesini kolaylaştıracağı mülhaza edildiği belirtilmiştir.

Tüm bu görüşler ışığında, plan değişikliği talebinin uygun olduğuna karar verilmiştir. Yukarı Zaferiye Mahallesi, 250 ada, tamamı Maliye Hazinesi mülkiyetinde olan ve henüz imar uygulaması görmemiş, sağlık tesis alanı olarak belirlenmiş 4-20-24 numaralı parsellerde, yaklaşık 860 m² yüzölçümlü sağlık tesis alanının otopark alanı olarak değiştirilmesi uygun bulunmuştur.

Şehir Plancısı Gizem FİLİZ tarafından plan değişikliği dosyası hazırlanmıştır. Edirne İli Keşan İlçesi Mustafa Kemal Paşa Mah. 1089 Ada Sağlık Alanı ve Otopark Alanına İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliği" ve "Edirne İli Keşan İlçesi Mustafa Kemal Paşa Mah. 1089 Ada Sağlık Alanı ve Otopark Alanına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği" İmar Komisyonunca uygun bulunmuş, 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi gereğince Belediye Meclisine havalesine karar verilmiştir.

Mehmet ÖZCAN
Meclis Başkanı

Çiğdem ÇELİKTUĞ ÖZTÜRK
Katip

Mertcan ÖZKAYA
Katip

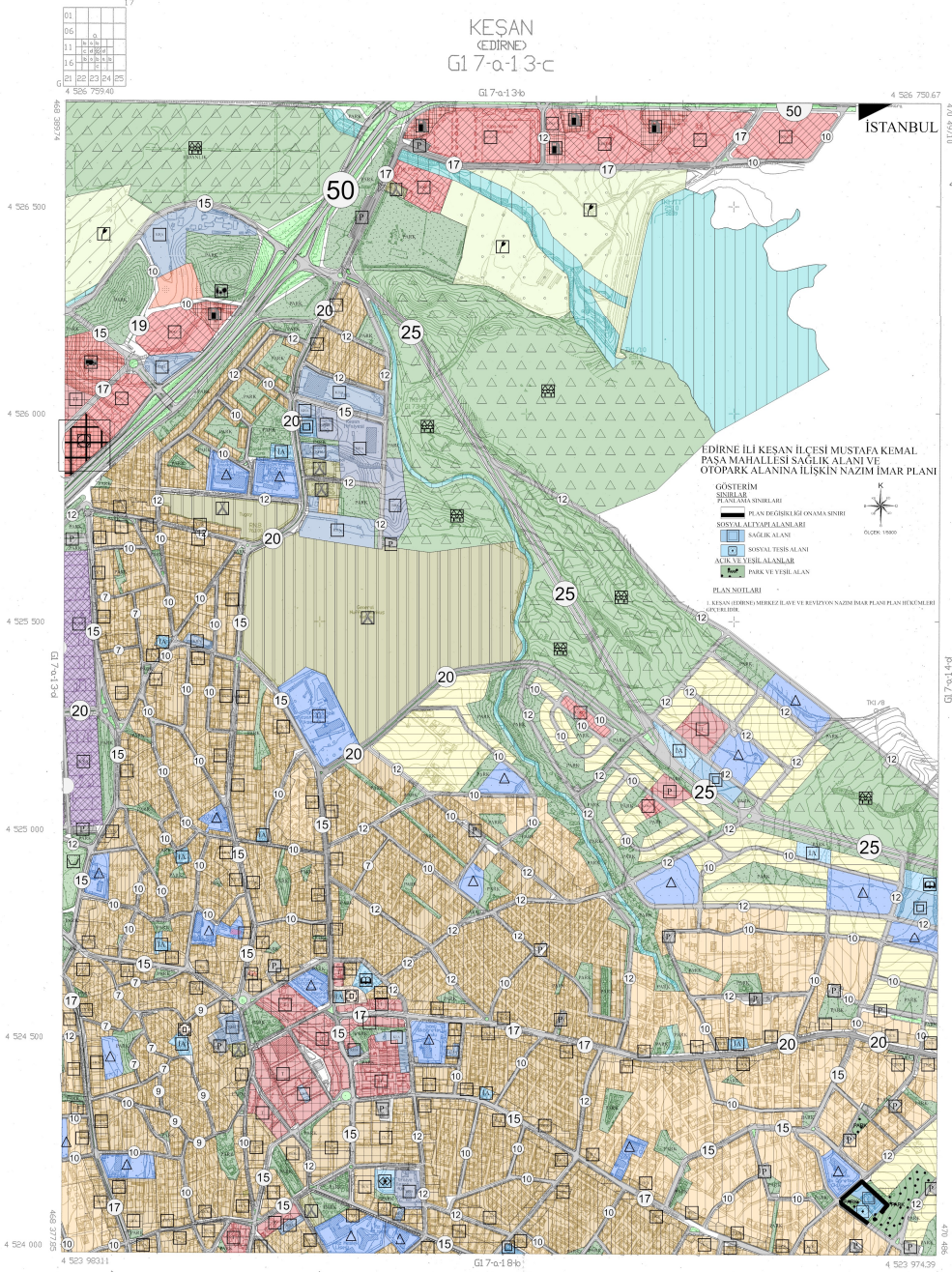


KESAN
EDİRNE
G17-a-13-c

G17-a-13-b

4 526 750 67

İSTANBUL



01	02	03	04	05
06	07	08	09	10
11	12	13	14	15
16	17	18	19	20
21	22	23	24	25

4 526 759 40

ETPİN İN MÜHÜRÜNE GÖRENDİRİLMİŞ VE İMZA İÇEREN BİR PLANIN İZLENİMİNE İZİN VERİLMEZ. İZİN VERİLMEZSE, İZİN VERİLMİŞ PLANIN İZLENİMİNE İZİN VERİLMEZ.



İLÇE BAŞKANLIĞI
MÜHÜRÜ

EDİRNE İLİ KESAN İLÇESİ MUSTAFA KEMAL PASA MAHALLESİ SAĞLIK ALANI VE OTOYOL ALANINA İLİŞKİN NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM SİMİMLERİ
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SİMİMLERİ
SOSYAL ALTYAPU ALANLARI
SAĞLIK ALANI
SOSYAL TESİS ALANI
MÜL VE YEŞİL ALANLAR
PARK VE YEŞİL ALAN

PLAN NOTLARI
1. KESAN İLÇESİNİN MERKEZİ VE VE KUVVETLİ SAĞIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ UYUMUNDA.



ÖLÇEK: 1/5000

1/5000

MÜHÜRÜNE GÖRENDİRİLMİŞ VE İZİN VERİLMEZSE, İZİN VERİLMEZ.

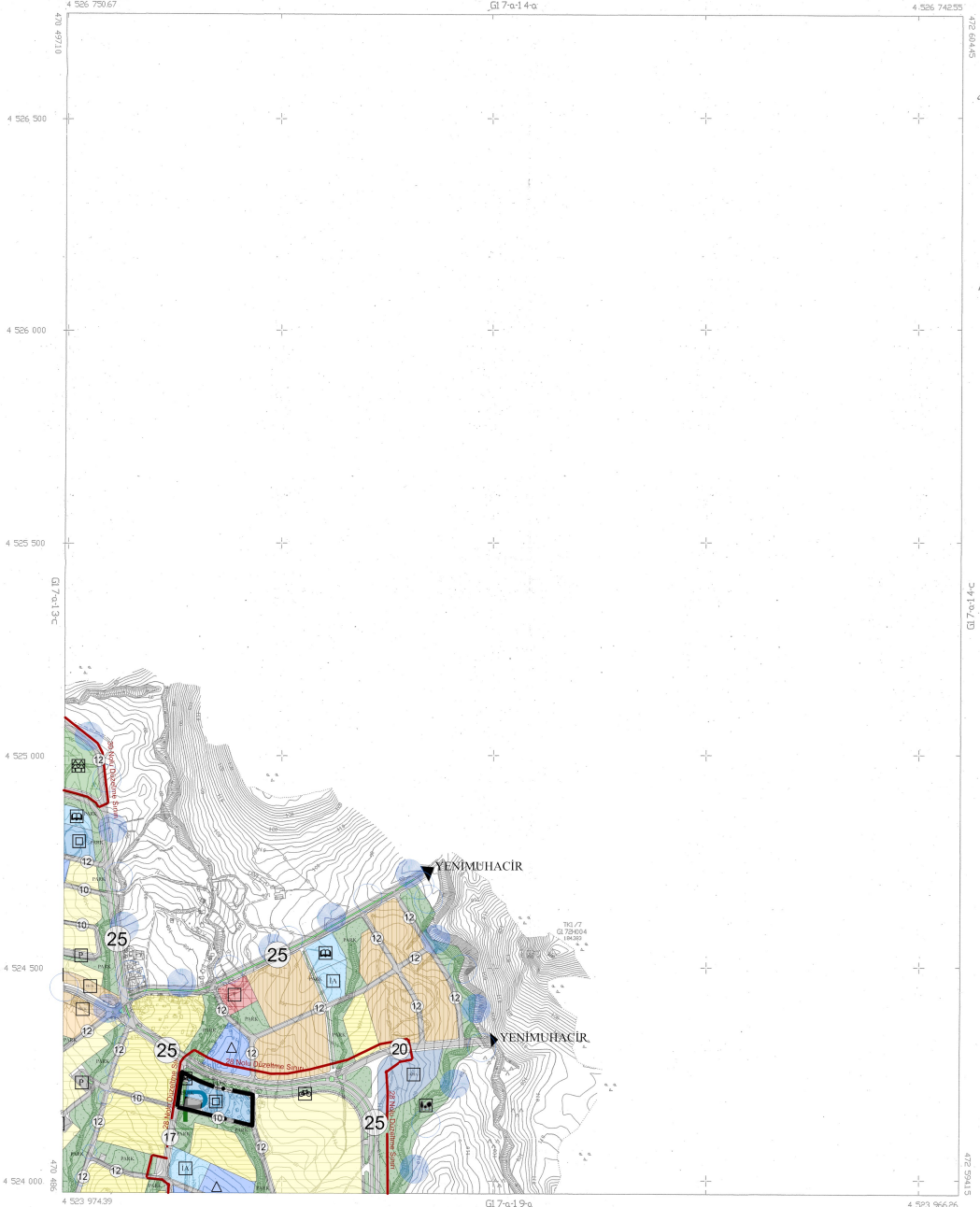
KESAN
EDİRNE
G17-a-13-c

KESAN
(EDİRNE)
G1 7-a-14-d

G1 7-a-1-a

4 526 742.55

17	18	19	20	21	22	23	24	25
31	32	33	34	35	36	37	38	39
40	41	42	43	44	45	46	47	48
49	50	51	52	53	54	55	56	57
58	59	60	61	62	63	64	65	66
67	68	69	70	71	72	73	74	75
76	77	78	79	80	81	82	83	84
85	86	87	88	89	90	91	92	93
94	95	96	97	98	99	100	101	102



ETBİ VE KÖYKURUM BAKANLIĞI VE 1982
YILI İZMİR MÜHÜRÜ İLE İZMİR VE KÖY
İÇİŞİ BAKANLIĞI İZMİR VE KÖY
MÜHÜRÜ İLE İZMİR VE KÖY
24/07/2009



İLLER BAKANLIĞI
İZMİR BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
MÜHÜRÜ İLE İZMİR VE KÖY

1/5000

KESAN
(EDİRNE)
G1 7-a-14-d

KEŞAN
(EDİRNE)
G17-a-13-c-3-c

EDİRNE İLİ KEŞAN İLÇESİ MUSTAFA KEMAL PAŞA MAHALLESİ
SAĞLIK ALANI VE OTOYOL ALANINA İLİŞKİN
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM
SINIRLAR
PLANLAMA SINIRLARI

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ NÖMRESİNİ

SOSYAL ALTYAPILANLARI

SAĞLIK TESİSİ ALANI

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

SOSYAL TESİS ALANI

AKIÇ VE YEŞİL ALANLAR

PARK

TEKNİK ALTYAPI
ULUŞIM

GENEL OTOYOL ALANI

PLAN NOTLARI

1. KEŞAN (EDİRNE) MERKEZ 1. ETAP İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI VE KEŞAN (EDİRNE) KÜZEV-BATLI VE GENEV BÖLGELERİ 3. ETAP İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI HUKUKİ MÜRRESİNİ GEÇERLİDİR.
2. SAĞLIK TESİSİ ALANINA İLİŞKİN ÇERÇEVELİTİRİLMİŞ PLANLAMA FAALİYETİNİN 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRİLMİŞ YÖNETMELİĞİ İLE ÇEVRE İZİN VE LİSANS YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA KALMASI HALİNDE ÇED VE ÇEVRE İZİNLERİ SÜBE MÜDÜRLÜĞÜNE BAŞVURU YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.

KENT
GELİŞME
BÖLGESİ

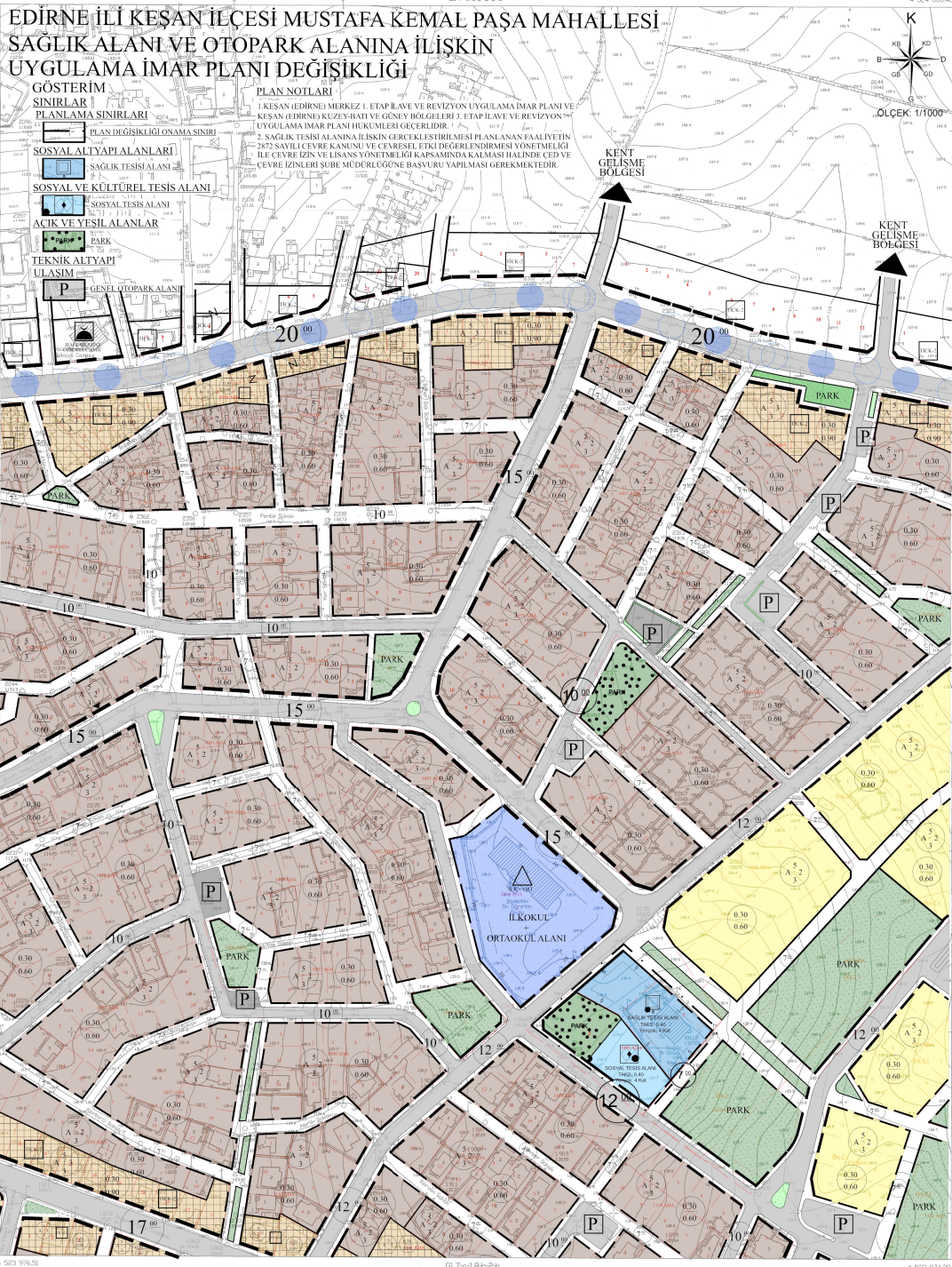
OLÇEK 1/1000

1/1000



1/1000

11	12	13	14	15	16	17
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31



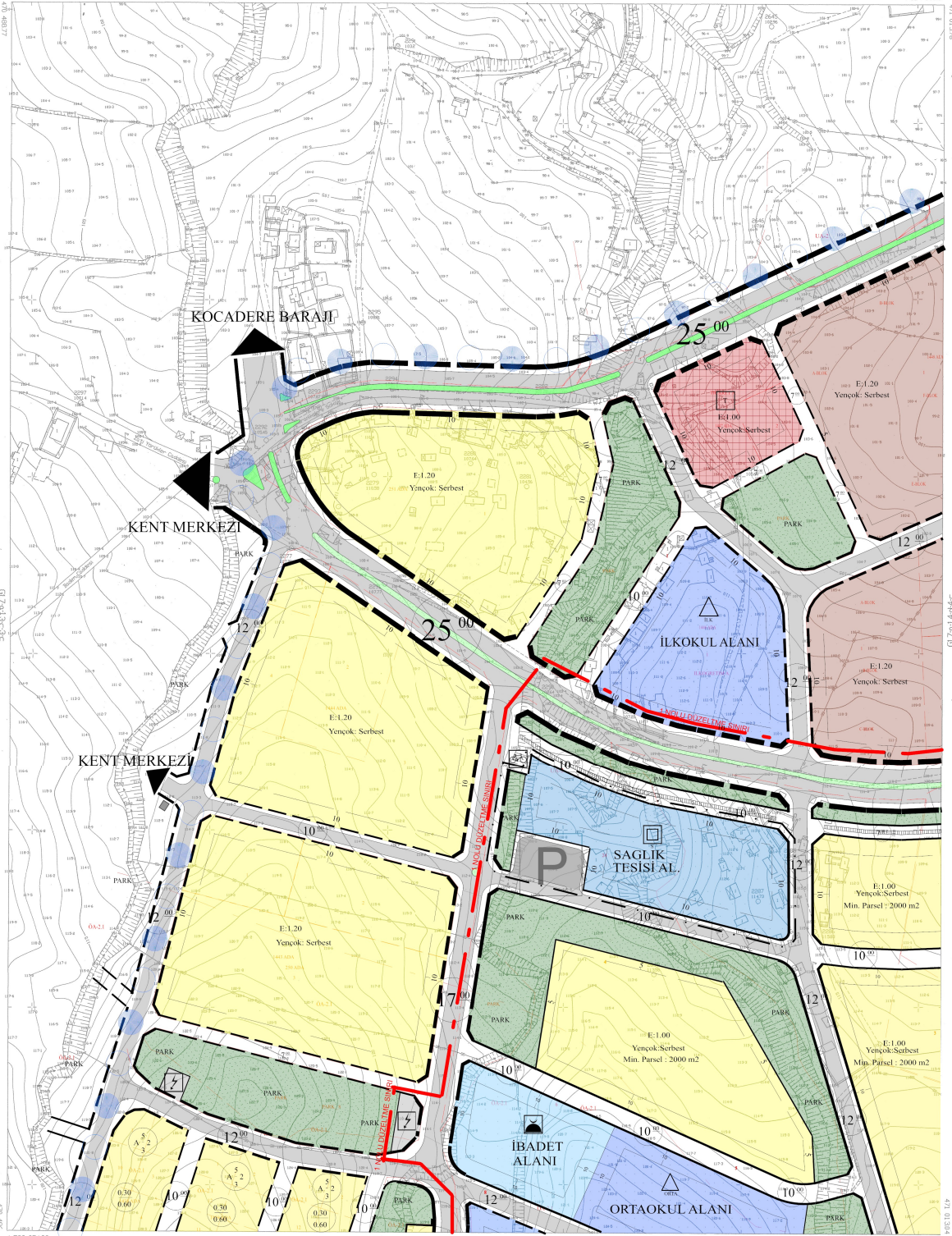
1/1000

KEŞAN
(EDİRNE)
G17-a-13-c-3-c

KESAN
EDİRNE
G17-a-14-d-4-d

G17-a-14-d-4-a

01	17
05	16
11	15
16	14
21	13
26	12
31	11
36	10
41	09
46	08
51	07
56	06
61	05
66	04
71	03
76	02
81	01



1/1000



İLLET BİNAKAR
A. BİLİR
MİMARLIK VE MÜHÜR
MİMARLIK VE MÜHÜR

G17-a-14-d-4-c

G17-a-14-d-4-b

1/1000

KESAN
EDİRNE
G17-a-14-d-4-d

EDİRNE
KEŞAN

MUSTAFA KEMAL PAŞA MAH.

1089 ADA

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ŞUBAT 2024

EDİRNE İLİ KEŞAN İLÇESİ
MUSTAFA KEMAL PAŞA MAH. 1089 ADA
SAĞLIK ALANI ve OTOPARK ALANINA
İLİŞKİN
NAZIM 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	3
3. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	4
3.1. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü ÇED ve Çevre İzinleri Şube Müdürlüğü 7.10.2024 tarih E-13949576-220.99-10634608 sayılı yazısında:.....	4
3.2. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü İmar ve Planlama Şube Müdürlüğü E-80457433-045.01-10610835 sayılı yazısında:.....	4
3.3. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğü E-40666664-250-10606743 sayılı yazısında:	5
4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ ve DAYANAĞI.....	5
5. MER'İ PLAN KARARLARI.....	9
5.1. Keşan (Edirne) İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı	9
6. HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	9

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KONUSU

Edirne ili Keşan İlçesi, Mustafa Kemal Paşa Mahallesi (TKGM-Yukarı Zaferiye Mahallesi) 1089 numaralı imar adasında bulunan ‘Genel Otopark Alanı’ fonksiyonunun ‘Sağlık Tesisi Alanı’ olarak yeniden düzenlenerek plan değişikliği yapılması talep edilmiştir.

İlgili kurumlardan alınan kurum görüşleri doğrultusunda plan değişikliği dosyası hazırlanmıştır.

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANINA GENEL BAKIŞ

Plan değişikliğine konu alan, Edirne ili Keşan ilçesi, Mustafa Kemal Paşa Mahallesi Badem Caddesi istikametinde 1089 numaralı imar adasında bulunmaktadır. Söz konusu ‘Otopark Alanı’nın doğu-batı ve güneyinde kalan bitişik parsellerinde sırasıyla Sağlık Tesisi Alanı, Park Alanı ve Sosyal Tesis Alanı bulunmaktadır. Yaklaşık olarak 250 metre güneyinde ise Keşan’ın ana akslarından biri olan Rasim Ergene Caddesi bulunmaktadır.



Şekil 1. Keşan İçindeki Konumu



Şekil 2. Uydu Görüntüsü

2.1. Yönetim Yapısı

Plan değişikliğine konu alanda imar ile ilgili yetki Keşan Belediyesi'ne aittir.

3. KURUM GÖRÜŞLERİ

3.1. Cevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü CED ve Çevre İzinleri Şube Müdürlüğü 7.10.2024 tarih E-13949576-220.99-10634608 sayılı yazısında:

İlimiz Keşan İlçesi, Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, Badem Caddesi üzerinde bulunan 870 m²'lik otopark alanının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında 'Sağlık Tesis Alanı' olarak değişiklik yapılmasında 2872 sayılı Çevre Kanununca sakınca bulunmamaktadır.

Ancak, anılan alanda gerçekleştirilmesi planlanan faaliyetin 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna istinaden yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği ile Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği kapsamında kalması halinde, faaliyet sahibi tarafından ilgili Yönetmelik hükümleri doğrultusunda Müdürlüğümüze başvuru yapılması gerekmektedir.

3.2. Cevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü İmar ve Planlama Şube Müdürlüğü E-80457433-045.01-10610835 sayılı yazısında:

Bilindiği üzere 3194 sayılı İmar Kanununun Ek 8inci maddesinde Plan değişikliklerinin, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılacağı, plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulacağı, parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamayacağı ve bin metre kareden 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 yarıçaplı alanda karşılanmak zorunda olduğu hüküm altına alınmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin ekinde yer alan "*EK-2: Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu*"nda, imar planlarında belirlenen projeksiyon nüfusuna göre komşuluk, mahalle ve semt birimleri ile tüm bu yerleşme birimlerini kapsayan kent ölçeğinde ayrılması zorunlu sosyal donatı kullanımları ile bu kullanımların asgari alan standartları ve asgari alan büyüklükleri belirtilmiştir. Dolayısıyla, Yönetmelik ekindeki tabloda öngörülen standartlar ve asgari alan

büyükliklerine, Yönetmeliğin 11/1 maddesinde de belirtildiği üzere "imar planlarının yapımı ve değişikliklerinde uyulmak zorundadır.

Bu itibarla, imar planı değişikliklerinde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinde belirtilen usul ve esaslara uyulması bir zorunluluk olup, özellikle 26/3-b maddesi uyarınca eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel tesisler, park, çocuk bahçesi, otopark, ibadet yeri gibi umumi hizmetlere ayrılan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması halinde, hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer bir alanın ayrılması, ayrılması düşünülen bu eşdeğer alanın da Yönetmeliğin Standartlara ilişkin 11. maddesi ve Yürüme Mesafelerine ilişkin 12. maddesi hükümleri çerçevesinde birlikte değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bahse konu imar planı değişikliği ile sağlık tesisinde fonksiyonunda gerçekleşecek artışla hareketli nüfusun artacağı; öte yandan mevcut otopark alanının da kaldırılacağı düşünüldüğünde kentsel ulaşım sisteminin doğrudan etkileneceği açıktır. Kentsel ulaşım sisteminin etkilenmesi nedeniyle, Yönetmeliğin 26/7 maddesine göre hazırlanması gereken "*Kentsel Teknik Altyapı Etki Değerlendirmesi*" kapsamında kentsel altyapıya *Raporu veya Analizi* yönelik etkilerin, özellikle kullanıma bağlı olarak hareketli nüfus artışının getireceği ilave trafik yoğunluğu, otopark ihtiyacı ve yaya güvenliği gibi hususların irdelenerek çalışmaların yapılmasının elzem olduğu değerlendirilmektedir.

3.3. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğü E-40666664-250-10606743 sayılı yazısında:

Edirne İli, Keşan ilçesinde bulunan ilgi yazı ekinde plan paftaları ile gösterilen alan dikkate alınarak yapılan arşiv taramalarında, söz konusu plan değişikliği talep edilen alanın doğal sit alanı sınırları dışında kaldığı tespit edilmiştir.

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ ve DAYANAĞI

Keşan İlçe Sağlık Müdürlüğü'nün 13.08.2024 tarih ve 251150748 sayılı yazısı ile belediyeye aktarılan Mustafa Kemal Paşa Mahalle Muhtarlığı 12.08.2024 tarih ve 6795 sayılı dilekçesinde, Mustafa Kemal Paşa Mahallesi Badem Caddesi üzerinde bulunan 1089 numaralı imar adasında yer alan 835 m²'lik otopark alanının Yeni Mahalle, Cumhuriyet Mahallesi ve Yeni Mescit Mahallesi'nde ikamet eden vatandaşların daha iyi sağlık hizmeti alması amacıyla Sağlık Bakanlığına tahsis edilmesi ve buraya prefabrik sağlık kabini koyulması talep edilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. Maddesinde belirtildiği üzere,

(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

a) İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.

Aynı yönetmeliğin 11. Ve 12. Maddelerinde belirtilen Standartlar ve Yürüme Mesafelerine ilişkin hükümlere göre;

MADDE 11 – (1) İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur.

MADDE 12 – (1) İmar planlarında yürüme mesafeleri; eğitim, sağlık ile yeşil alanların hizmet etki alanındaki nüfusun erişme mesafesi topoğrafya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak planlanır. Bu fıkrada belirtilen hususlar uygun olması halinde ikinci ve üçüncü fıkralardaki asgari yürüme mesafelerine uyulur. (2) İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaştırılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.

Plan değişikliğine konu talep bölgenin sağlık hizmetine erişimini kolaylaştırmak ve kamu yararını sağlamak adına Keşan Belediyesince uygun bulunmuştur. Bahsedilen ilgili kanun ve yönetmelik hükümlerine göre, Sağlık Tesisi Alanı yapılmak istenilen parsel EK-2 tablosunda belirtilen asgari standartları sağlamaktadır (835 m²). Kaldırılan otopark alanı, aile sağlığı merkezi fonksiyonunu takriben 500 metre yaya erişim mesafesi dikkate alınarak, söz konusu parselin yaklaşık 450 metre doğusuna kaydırılmıştır. Bu alan henüz imar uygulaması görmemiş olup, imar planında Sağlık Tesisi Alanı'na (9.545 m²) isabet etmektedir. Tapuya Yukarı Zaferiye Mahallesi 250/4, 250/24 ve 256/20 olarak kayıtlıdır ve mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne aittir. Parsel yüzölçümleri ise 250 ada 4 numaralı parsel 1.951 m², 24 numaralı parsel 2.689 m² ve 256 ada 20 numaralı parsel 22.074 olarak kayıtlıdır. Gelişme alanı olarak belirlenen bölgede ileri zamanlı gerçekleşecek olan yapılaşmalarda Genel Otopark Alanı'na ihtiyaç duyulacağı da kabul görülmektedir. Mevcut 1089 numaralı imar adasının bulunduğu bölge şehir merkezine daha yakın ve alt yapıları tamamlanmış olup plan değişikliği ile yapılacak olan Sağlık Tesisi alanı için uygundur. Ayrıca Otopark Yönetmeliği hükümlerine göre;

Genel esaslar

MADDE 4

ç) Binek otoları için birim park alanı, manevra alanı dâhil en az 20 m²'dir. Bu alan kamyon ve otobüsler için manevra alanı hariç olmak üzere en az 50 m² üzerinden hesaplanır. Manevra alanı ve şekli dâhil park yerlerinin vaziyet veya kat planında gösterilmesi zorunludur. Taşıt asansörü ve mekanik sistemlerin kullanılması halinde birim park alanı, onaylı projesinde açıkça gösterilmek ve idaresince uygun görülmek kaydıyla daha az ölçülerde yapılabilir.

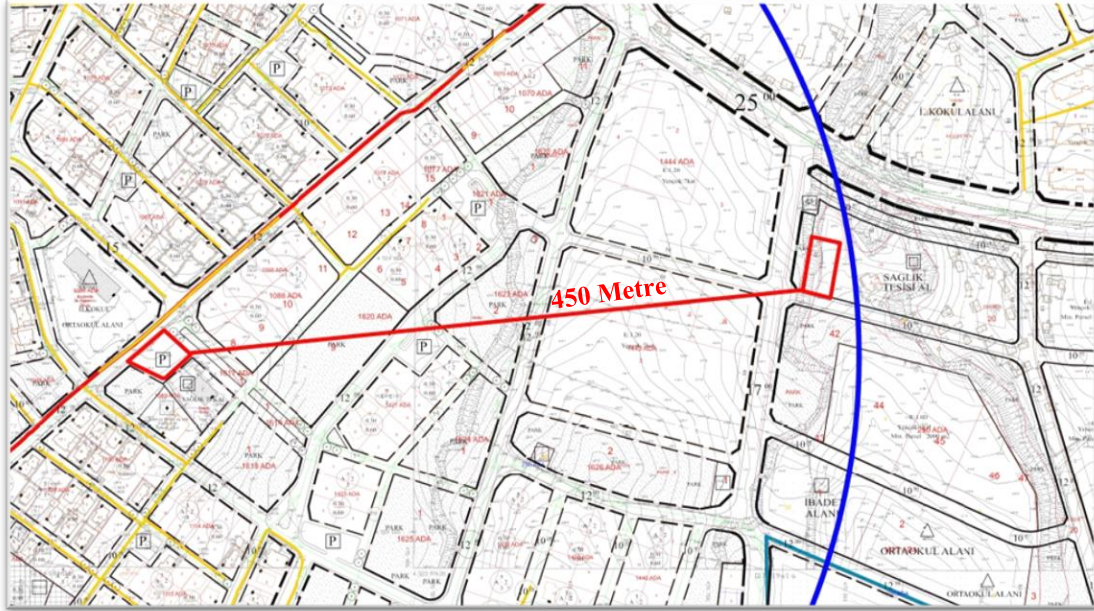
Bina ve parsel otoparklarının düzenlenme esasları

MADDE 5

8) Otoparkların tefrişinde manevra alanı hariç, binek otoları için en az 2,40x4,90 metre, kamyonet ve panelvan için 3,00x6,00 metre, kamyon ve otobüsler için en az 4,00x12,00 metre ölçüsü esas alınır.

Dolayısıyla asgari araç ölçüleri ve manevra mesafeleri dikkate alınarak düzenleme yapılmıştır. Kaldırılan ve yeni oluşturulan Otopark Alanı yaklaşık olarak 41 araç kapasitesindedir.

Belirtilen hususlara göre kaldırılan 'Genel Otopark Alanı', 'Sağlık Tesisi Alanı' ve de yapılaşma koşulları TAKS: 0.40 ve Yençok: 4 Kat olarak yeniden düzenlenmiştir.



Şekil 3. Hizmet Etki Çapı ve Yaklaşık Mesafe Gösterimi



Şekil 4. Otopark Alanı ve Sağlık Tes. Ve Çevreleri Uydu Görüntüsü



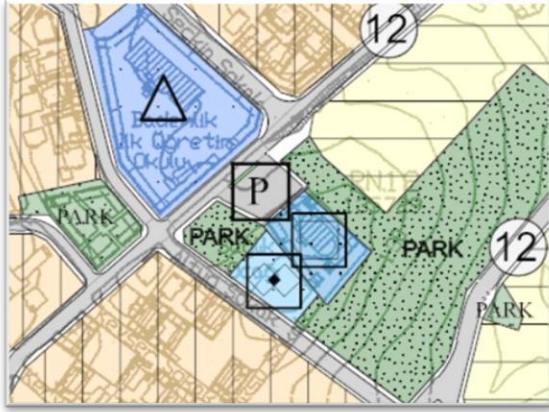
Şekil 5. Sağlık Tesisi Alanı Kadastral Durum

05.09.2024 tarih ve 2024-167 sayılı Belediye Meclis Kararı ile konu incelenmek üzere İmar Komisyonu'na havale edilmiştir. Ardından Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26/3/a hükmü gereğince talep edilen kurum görüşleri neticesinde 'Sağlık Tesisi Alanı' amaçlı plan değişikliği dosyası hazırlanmıştır.

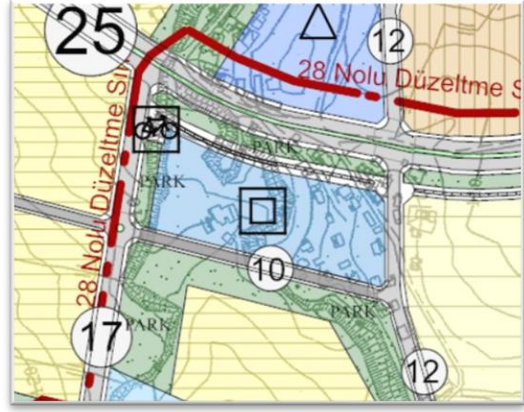
5. MER'İ PLAN KARARLARI

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

Plan değişikliğine konu parsel ve imar adası 08.02.2018 tarih ve 28 sayılı kararıyla onaylanan '1/5000 Nazım Askı Sonrası İmar Planı Düzeltmeleri' (NİP-26791) kararlarında 'Genel Otopark' ve 'Sağlık Alanı' fonksiyonundadır. Plan değişikliği alanları sırasıyla G-17-A-13-C ve G-17-A-14-D paftalarındadır.



Şekil 6. Mer'i Nazım Plan Genel Otopark Alanı



Şekil 7. Mer'i Nazım Plan Sağlık Alanı

6. HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri ve Plan Gösterim Teknikleri ile Otopark Yönetmeliği kapsamında hazırlanan plan değişikliği dosyasında; 1089 adada bulunan 'Genel Otopark Alanı', 1/5000 ölçekli nazım imar planında 'Sağlık Alanı' olarak yeniden düzenlenmiştir.

Gerekçesi sunularak kaldırılan 'Genel Otopark Alanı', alanın yaklaşık olarak 450 metre doğusunda bulunan, mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait olan ve tapuya 250/4, 250/24 ve 256/20 olarak kayıtlı 'Sağlık Alanı' ve 'Park ve Yeşil Alan' fonksiyonlarındaki imar adasına alan büyüklüğü korunarak taşınmıştır.

Otopark Yönetmeliğinde belirlenen asgari binek araç ölçüleri ve manevra mesafeleri dikkate alınarak aynı araç kapasitesi korunmuştur.

Genel esaslar

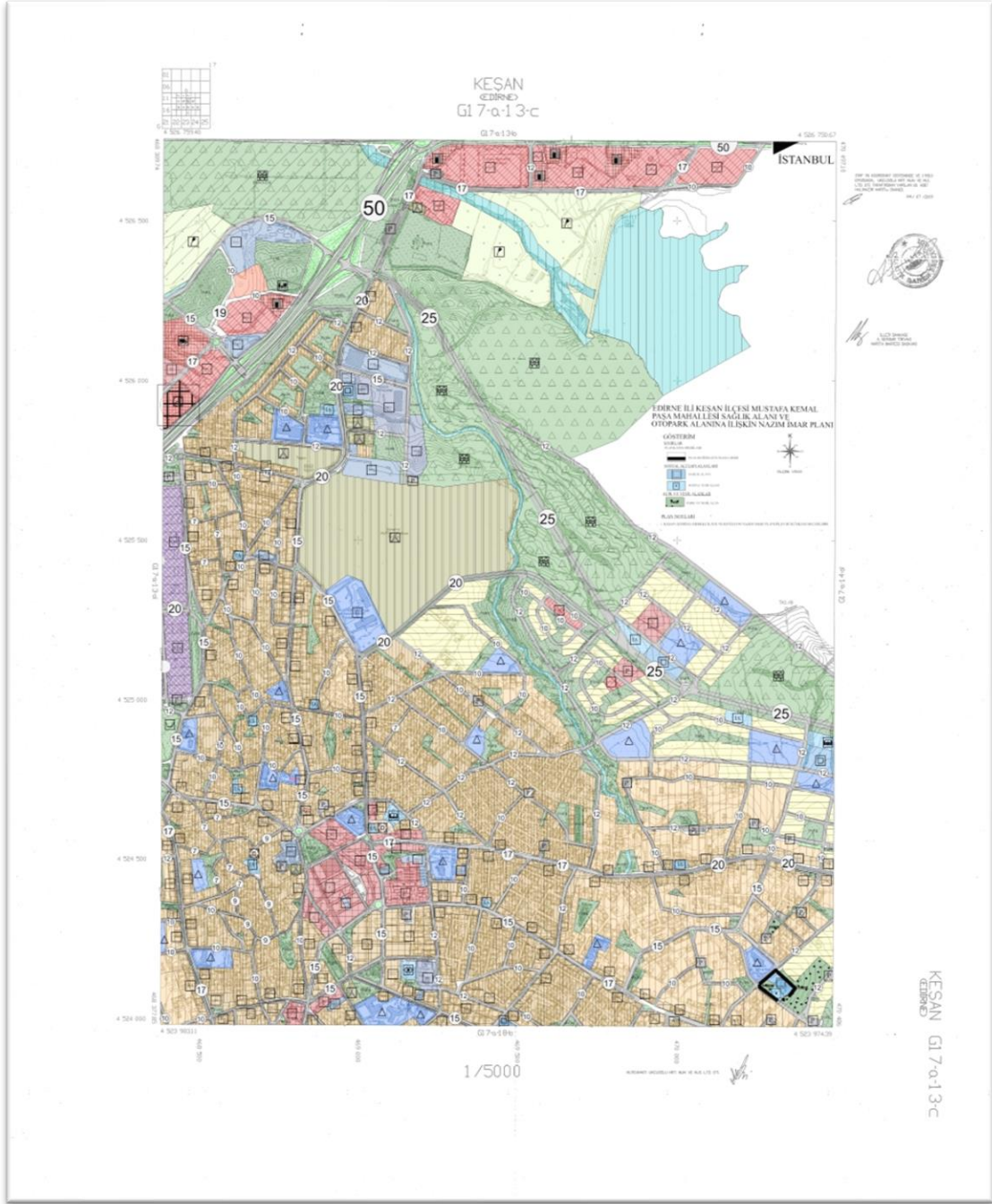
MADDE 4

ç) Binek otoları için birim park alanı, manevra alanı dâhil en az 20 m²'dir. Bu alan kamyon ve otobüsler için manevra alanı hariç olmak üzere en az 50 m² üzerinden hesaplanır. Manevra alanı ve şekli dâhil park yerlerinin vaziyet veya kat planında gösterilmesi zorunludur. Taşıt asansörü ve mekanik sistemlerin kullanılması halinde birim park alanı, onaylı projesinde açıkça gösterilmek ve idaresince uygun görülmek kaydıyla daha az ölçülerde yapılabilir.

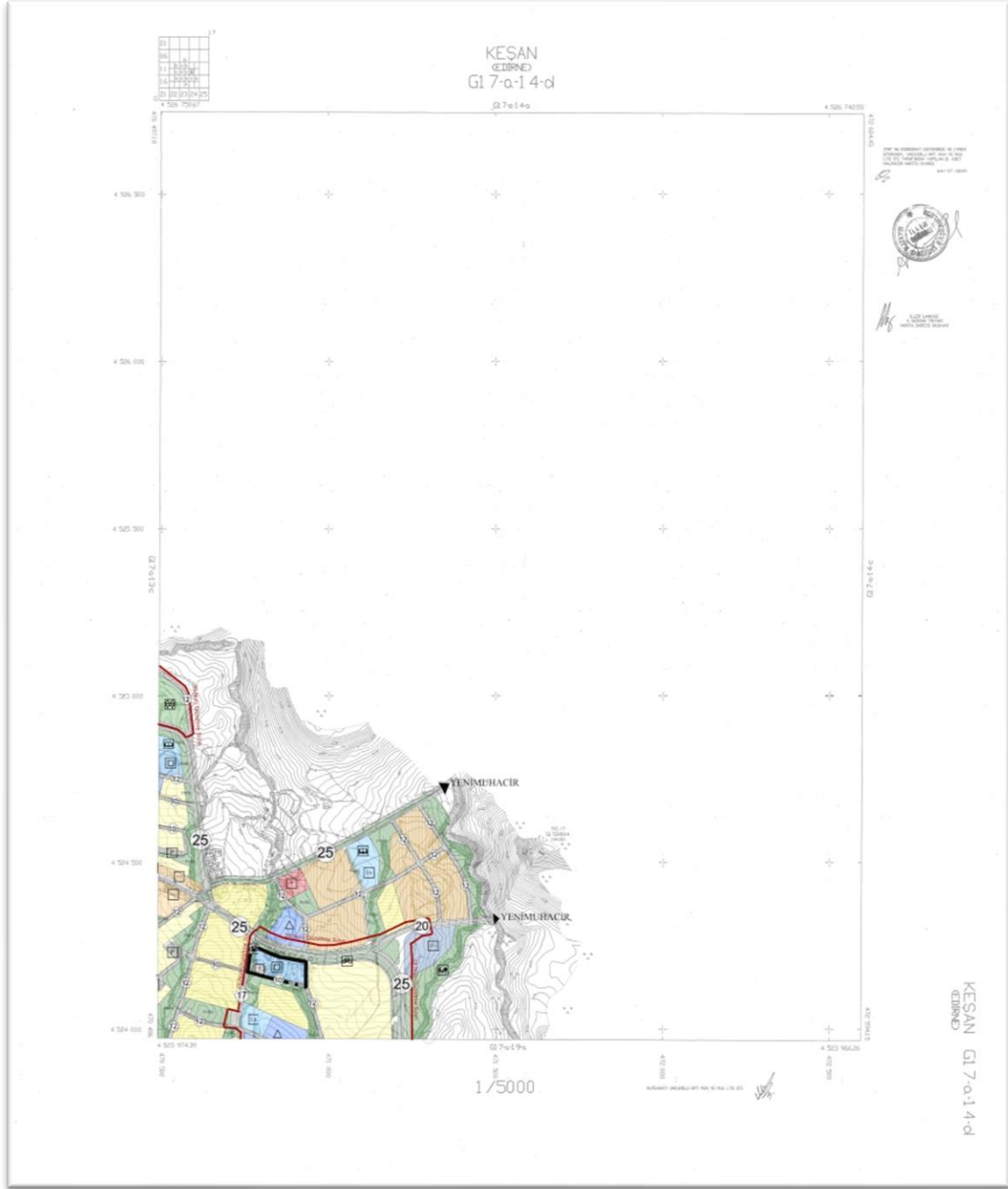
Bina ve parsel otoparklarının düzenlenme esasları

MADDE 5

8) Otoparkların tefrişinde manevra alanı hariç, binek otoları için en az 2,40x4,90 metre, kamyonet ve panelvan için 3,00x6,00 metre, kamyon ve otobüsler için en az 4,00x12,00 metre ölçüsü esas alınır.



Şekil 8. Sağlık Alanı ve Otopark Alanına İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliği (Sağlık Tesisi Alanı)



Şekil 9. Sağlık Alanı ve Otopark Alanına İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliği (Otopark Alanı)

Şehir Plancısı

Gizem FİLİZ

EDİRNE
KEŞAN

MUSTAFA KEMAL PAŞA MAH.

1089 ADA

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ŞUBAT 2024

EDİRNE İLİ KEŞAN İLÇESİ
MUSTAFA KEMAL PAŞA MAH. 1089 ADA
SAĞLIK ALANI ve OTOPARK ALANINA
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	3
3. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	4
3.1. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü ÇED ve Çevre İzinleri Şube Müdürlüğü 7.10.2024 tarih E-13949576-220.99-10634608 sayılı yazısında:.....	4
3.2. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü İmar ve Planlama Şube Müdürlüğü E-80457433-045.01-10610835 sayılı yazısında:.....	4
3.3. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğü E-40666664-250-10606743 sayılı yazısında:	5
4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ ve DAYANAĞI.....	5
5. MER'İ PLAN KARARLARI.....	9
5.1. Keşan (Edirne) İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı	9
5.2. Keşan (Edirne) Merkez 1. Etap İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı	9
5.3. Keşan (Edirne) Kuzey-Batı Ve Güney Bölgeleri 3. Etap İlave Ve Revizyon Uygulama İmar Planı	10
6. HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	11

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KONUSU

Edirne ili Keşan İlçesi, Mustafa Kemal Paşa Mahallesi (TKGM-Yukarı Zaferiye Mahallesi) 1089 numaralı imar adasında bulunan ‘Genel Otopark Alanı’ fonksiyonunun ‘Sağlık Tesisi Alanı’ olarak yeniden düzenlenerek plan değişikliği yapılması talep edilmiştir.

İlgili kurumlardan alınan kurum görüşleri doğrultusunda plan değişikliği dosyası hazırlanmıştır.

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANINA GENEL BAKIŞ

Plan değişikliğine konu alan, Edirne ili Keşan ilçesi, Mustafa Kemal Paşa Mahallesi Badem Caddesi istikametinde 1089 numaralı imar adasında bulunmaktadır. Söz konusu ‘Otopark Alanı’nın doğu-batı ve güneyinde kalan bitişik parsellerinde sırasıyla Sağlık Tesisi Alanı, Park Alanı ve Sosyal Tesis Alanı bulunmaktadır. Yaklaşık olarak 250 metre güneyinde ise Keşan’ın ana akslarından biri olan Rasim Ergene Caddesi bulunmaktadır.



Şekil 1. Keşan İçindeki Konumu



Şekil 2. Uydu Görüntüsü

2.1. Yönetim Yapısı

Plan değişikliğine konu alanda imar ile ilgili yetki Keşan Belediyesi'ne aittir.

3. KURUM GÖRÜŞLERİ

3.1. Cevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü CED ve Çevre İzinleri Şube Müdürlüğü 7.10.2024 tarih E-13949576-220.99-10634608 sayılı yazısında:

İlimiz Keşan İlçesi, Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, Badem Caddesi üzerinde bulunan 870 m²'lik otopark alanının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında 'Sağlık Tesis Alanı' olarak değişiklik yapılmasında 2872 sayılı Çevre Kanununca sakınca bulunmamaktadır.

Ancak, anılan alanda gerçekleştirilmesi planlanan faaliyetin 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna istinaden yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği ile Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği kapsamında kalması halinde, faaliyet sahibi tarafından ilgili Yönetmelik hükümleri doğrultusunda Müdürlüğümüze başvuru yapılması gerekmektedir.

3.2. Cevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü İmar ve Planlama Şube Müdürlüğü E-80457433-045.01-10610835 sayılı yazısında:

Bilindiği üzere 3194 sayılı İmar Kanununun Ek 8inci maddesinde Plan değişikliklerinin, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılacağı, plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulacağı, parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamayacağı ve bin metre kareden 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 yarıçaplı alanda karşılanmak zorunda olduğu hüküm altına alınmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin ekinde yer alan "*EK-2: Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu*"nda, imar planlarında belirlenen projeksiyon nüfusuna göre komşuluk, mahalle ve semt birimleri ile tüm bu yerleşme birimlerini kapsayan kent ölçeğinde ayrılması zorunlu sosyal donatı kullanımları ile bu kullanımların asgari alan standartları ve asgari alan büyüklükleri belirtilmiştir. Dolayısıyla, Yönetmelik ekindeki tabloda öngörülen standartlar ve asgari alan

büyükliklerine, Yönetmeliğin 11/1 maddesinde de belirtildiği üzere "imar planlarının yapımı ve değişikliklerinde uyulmak zorundadır.

Bu itibarla, imar planı değişikliklerinde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinde belirtilen usul ve esaslara uyulması bir zorunluluk olup, özellikle 26/3-b maddesi uyarınca eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel tesisler, park, çocuk bahçesi, otopark, ibadet yeri gibi umumi hizmetlere ayrılan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması halinde, hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer bir alanın ayrılması, ayrılması düşünülen bu eşdeğer alanın da Yönetmeliğin Standartlara ilişkin 11. maddesi ve Yürüme Mesafelerine ilişkin 12. maddesi hükümleri çerçevesinde birlikte değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bahse konu imar planı değişikliği ile sağlık tesisinde fonksiyonunda gerçekleşecek artışla hareketli nüfusun artacağı; öte yandan mevcut otopark alanının da kaldırılacağı düşünüldüğünde kentsel ulaşım sisteminin doğrudan etkileneceği açıktır. Kentsel ulaşım sisteminin etkilenmesi nedeniyle, Yönetmeliğin 26/7 maddesine göre hazırlanması gereken "*Kentsel Teknik Altyapı Etki Değerlendirmesi*" kapsamında kentsel altyapıya *Raporu veya Analizi* yönelik etkilerin, özellikle kullanıma bağlı olarak hareketli nüfus artışının getireceği ilave trafik yoğunluğu, otopark ihtiyacı ve yaya güvenliği gibi hususların irdelenerek çalışmaların yapılmasının elzem olduğu değerlendirilmektedir.

3.3. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğü E-40666664-250-10606743 sayılı yazısında:

Edirne İli, Keşan ilçesinde bulunan ilgi yazı ekinde plan paftaları ile gösterilen alan dikkate alınarak yapılan arşiv taramalarında, söz konusu plan değişikliği talep edilen alanın doğal sit alanı sınırları dışında kaldığı tespit edilmiştir.

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ ve DAYANAĞI

Keşan İlçe Sağlık Müdürlüğü'nün 13.08.2024 tarih ve 251150748 sayılı yazısı ile belediyeye aktarılan Mustafa Kemal Paşa Mahalle Muhtarlığı 12.08.2024 tarih ve 6795 sayılı dilekçesinde, Mustafa Kemal Paşa Mahallesi Badem Caddesi üzerinde bulunan 1089 numaralı imar adasında yer alan 835 m²'lik otopark alanının Yeni Mahalle, Cumhuriyet Mahallesi ve Yeni Mescit Mahallesi'nde ikamet eden vatandaşların daha iyi sağlık hizmeti alması amacıyla Sağlık Bakanlığına tahsis edilmesi ve buraya prefabrik sağlık kabini koyulması talep edilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. Maddesinde belirtildiği üzere,

(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

a) İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.

Aynı yönetmeliğin 11. Ve 12. Maddelerinde belirtilen Standartlar ve Yürüme Mesafelerine ilişkin hükümlere göre;

MADDE 11 – (1) İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur.

MADDE 12 – (1) İmar planlarında yürüme mesafeleri; eğitim, sağlık ile yeşil alanların hizmet etki alanındaki nüfusun erişme mesafesi topoğrafya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak planlanır. Bu fıkrada belirtilen hususlar uygun olması halinde ikinci ve üçüncü fıkralardaki asgari yürüme mesafelerine uyulur. (2) İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.

Plan değişikliğine konu talep bölgenin sağlık hizmetine erişimini kolaylaştırmak ve kamu yararını sağlamak adına Keşan Belediyesince uygun bulunmuştur. Bahsedilen ilgili kanun ve yönetmelik hükümlerine göre, Sağlık Tesisi Alanı yapılmak istenilen parsel EK-2 tablosunda belirtilen asgari standartları sağlamaktadır (835 m²). Kaldırılan otopark alanı, aile sağlığı merkezi fonksiyonunu takriben 500 metre yaya erişim mesafesi dikkate alınarak, söz konusu parselin yaklaşık 450 metre doğusuna kaydırılmıştır. Bu alan henüz imar uygulaması görmemiş olup, imar planında Sağlık Tesisi Alanı'na (9.545 m²) isabet etmektedir. Tapuya Yukarı Zaferiye Mahallesi 250/4, 250/24 ve 256/20 olarak kayıtlıdır ve mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne aittir. Parsel yüzölçümleri ise 250 ada 4 numaralı parsel 1.951 m², 24 numaralı parsel 2.689 m² ve 256 ada 20 numaralı parsel 22.074 olarak kayıtlıdır. Gelişme alanı olarak belirlenen bölgede ileri zamanlı gerçekleşecek olan yapılaşmalarda Genel Otopark Alanı'na ihtiyaç duyulacağı da kabul görülmektedir. Mevcut 1089 numaralı imar adasının bulunduğu bölge şehir merkezine daha yakın ve alt yapıları tamamlanmış olup plan değişikliği ile yapılacak olan Sağlık Tesisi alanı için uygundur. Ayrıca Otopark Yönetmeliği hükümlerine göre;

Genel esaslar

MADDE 4

ç) Binek otoları için birim park alanı, manevra alanı dâhil en az 20 m²'dir. Bu alan kamyon ve otobüsler için manevra alanı hariç olmak üzere en az 50 m² üzerinden hesaplanır. Manevra alanı ve şekli dâhil park yerlerinin vaziyet veya kat planında gösterilmesi zorunludur. Taşıt asansörü ve mekanik sistemlerin kullanılması halinde birim park alanı, onaylı projesinde açıkça gösterilmek ve idaresince uygun görülmek kaydıyla daha az ölçülerde yapılabilir.

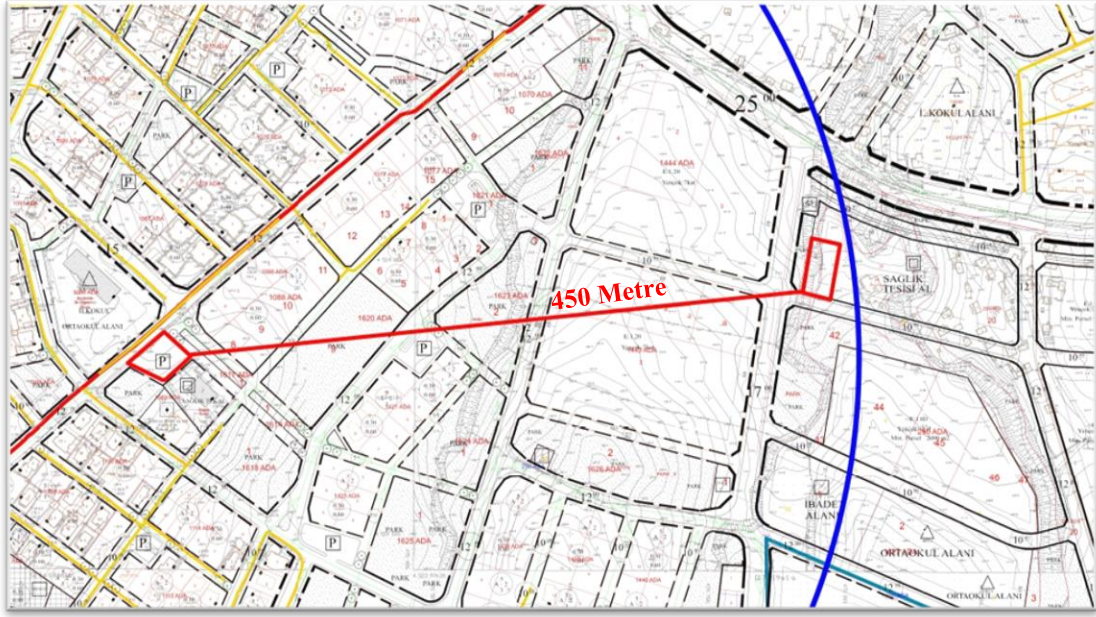
Bina ve parsel otoparklarının düzenlenme esasları

MADDE 5

8) Otoparkların tefrişinde manevra alanı hariç, binek otoları için en az 2,40x4,90 metre, kamyonet ve panelvan için 3,00x6,00 metre, kamyon ve otobüsler için en az 4,00x12,00 metre ölçüsü esas alınır.

Dolayısıyla asgari araç ölçüleri ve manevra mesafeleri dikkate alınarak düzenleme yapılmıştır. Kaldırılan ve yeni oluşturulan Otopark Alanı yaklaşık olarak 41 araç kapasitesindedir.

Belirtilen hususlara göre kaldırılan 'Genel Otopark Alanı', 'Sağlık Tesisi Alanı' ve de yapılaşma koşulları TAKS: 0.40 ve Yençok: 4 Kat olarak yeniden düzenlenmiştir.



Şekil 3. Hizmet Etki Çapı ve Yaklaşık Mesafe Gösterimi



Şekil 4. Otopark Alanı ve Sağlık Tes. Ve Çevreleri Uydu Görüntüsü



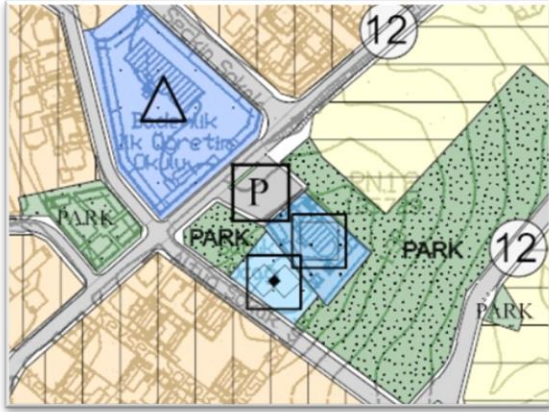
Şekil 5. Sağlık Tesisi Alanı Kadastral Durum

05.09.2024 tarih ve 2024-167 sayılı Belediye Meclis Kararı ile konu incelenmek üzere İmar Komisyonu'na havale edilmiştir. Ardından Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26/3/a hükmü gereğince talep edilen kurum görüşleri neticesinde 'Sağlık Tesisi Alanı' amaçlı plan değişikliği dosyası hazırlanmıştır.

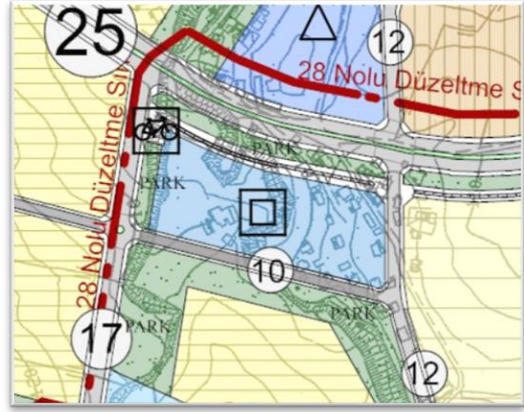
5. MER'İ PLAN KARARLARI

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

Plan değişikliğine konu parsel ve imar adası 08.02.2018 tarih ve 28 sayılı kararıyla onaylanan '1/5000 Nazım Askı Sonrası İmar Planı Düzeltmeleri' (NİP-26791) kararlarında 'Genel Otopark' ve 'Sağlık Alanı' fonksiyonundadır.



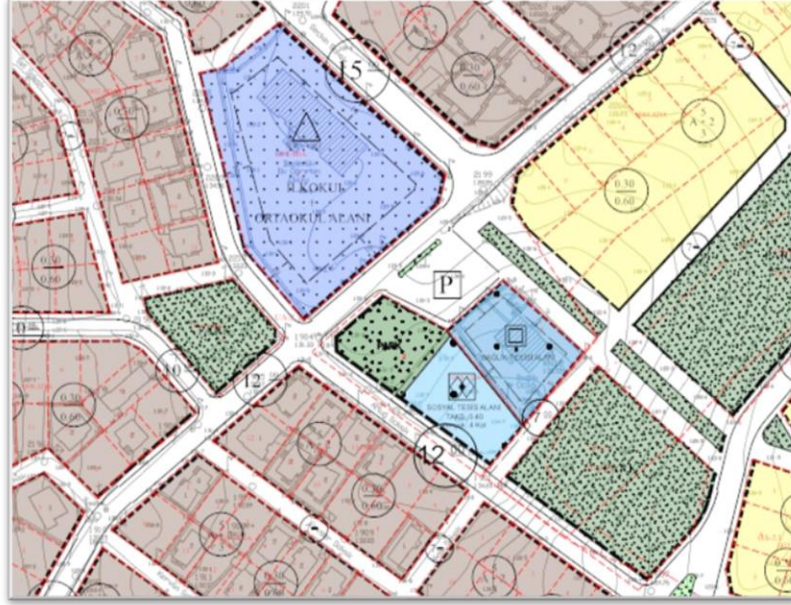
Şekil 6. Mer'i Nazım Plan Genel Otopark Alanı



Şekil 7. Mer'i Nazım Plan Sağlık Alanı

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

Plan değişikliğine konu alan 08.02.2018 tarih ve 29 sayılı kararıyla onaylanan 'Keşan (Edirne) Merkez 1. Etap İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Askı Sonrası İtiraz Düzenlemeleri' kararlarında 'Genel Otopark Alanı' fonksiyonundadır.



Şekil 8. Mer'i Uygulama İmar Planı Genel Otopark Alanı

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

Tapuya Yukarı Zaferiye Mahallesi 250/4, 250/24 ve 256/20 olarak kayıtlı olan ve 'Genel Otopark Alanı'nın yer alacağı imar adası 08.02.2018 tarih 2018-31 sayılı Keşan (Edirne) Kuzey-Batı Ve Güney Bölgeleri 3. Etap İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı sınırlarında kalmakta olup 'Sağlık Tesisi Alanı' ve 'Park Alanı' fonksiyonlarındadır. Mülkiyeti Maliye Hazinesine aittir. Park alanı 576 m², Sağlık Tesisi Alanı 9.545 m² 'dir.



Şekil 9. Mer'i Uygulama İmar Planı Sağlık Tesisi Alanı

6. HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri ve Plan Gösterim Teknikleri ile Otopark Yönetmeliği kapsamında hazırlanan plan değişikliği dosyasında; 1089 adada bulunan ‘Genel Otopark Alanı’ hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ‘Sağlık Tesisi Alanı’ yapılaşma koşulları TAKS: 0.40 ve Yençok: 4 Kat olarak yeniden düzenlenmiştir.

Gerekçesi sunularak kaldırılan ‘Genel Otopark Alanı’, alanın yaklaşık olarak 450 metre doğusunda bulunan, Maliye Hazinesi’ne ait olan ve tapuya 250/4, 250/24 ve 256/20 olarak kayıtlı ‘Sağlık Tesisi Alanı’ ve ‘Park’ alanı fonksiyonlarındaki imar adasına alan büyüklüğü korunarak taşınmıştır.

Otopark Yönetmeliğinde belirlenen asgari binek araç ölçüleri ve manevra mesafeleri dikkate alınarak aynı araç kapasitesi korunmuştur.

Genel esaslar

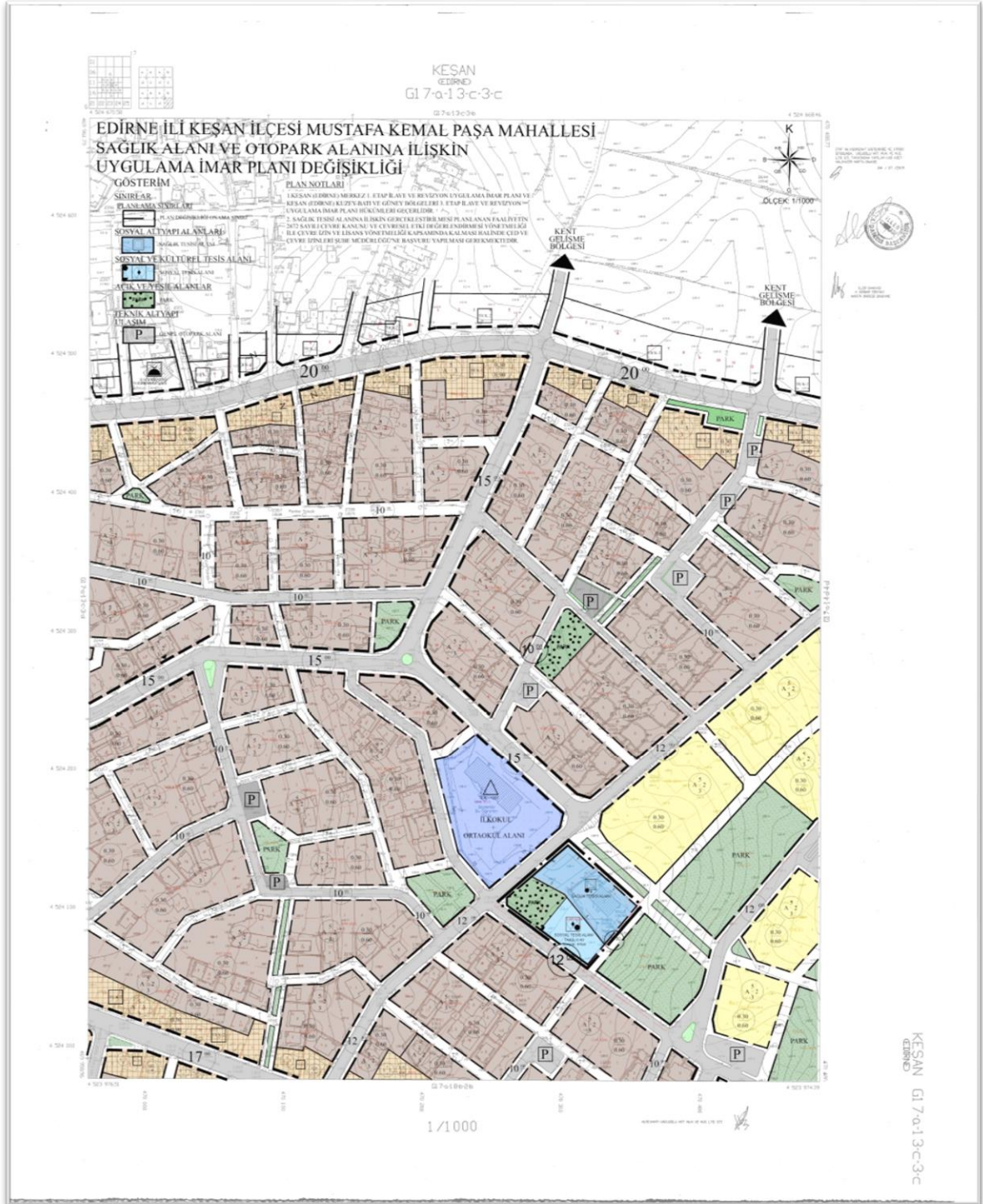
MADDE 4

ç) Binek otoları için birim park alanı, manevra alanı dâhil en az 20 m²'dir. Bu alan kamyon ve otobüsler için manevra alanı hariç olmak üzere en az 50 m² üzerinden hesaplanır. Manevra alanı ve şekli dâhil park yerlerinin vaziyet veya kat planında gösterilmesi zorunludur. Taşıt asansörü ve mekanik sistemlerin kullanılması halinde birim park alanı, onaylı projesinde açıkça gösterilmek ve idaresince uygun görülmek kaydıyla daha az ölçülerde yapılabilir.

Bina ve parsel otoparklarının düzenlenme esasları

MADDE 5

8) Otoparkların tefrişinde manevra alanı hariç, binek otoları için en az 2,40x4,90 metre, kamyonet ve panelvan için 3,00x6,00 metre, kamyon ve otobüsler için en az 4,00x12,00 metre ölçüsü esas alınır.



Şekil 10. Sağlık Alanı ve Otopark Alanına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği (Sağlık Tesisi Alanı)



Şekil 11. Sağlık Alanı ve Otopark Alanına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği (Otopark Alanı)

Şehir Plancısı

Gizem FİLİZ