

YENİMUHACİR (EDİRNE)

138 ADA 5, 467 ADA 1, 467 ADA 2, 456 ADA 1

NUMARALI PARSELLERDE

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2019



İÇİNDEKİLER

1.PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI, YASAL DAYANAĞI ve KAPSAMI	1
2. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI	2
3.PLANI YÖNLENDİREN TEMEL VERİLER.....	4
3.1.ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI.....	4
3.1. MEVCUT İMAR PLANI.....	6
3.1.1. Mevcut Nazım İmar Planı	6
3.1.2.Mevcut Uygulama İmar Planı.....	7
3.2. ULAŞIM BAĞLANTILARI.....	8
3.3.MÜLKİYET DURUMU	9
4.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ VE PLAN HÜKÜMLERİ.....	13
5.PLAN NOTLARI	15

ŞEKİLLER

Şekil 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri	2
Şekil 2: Planlama Alanının Keşan İlçesi İçindeki Yeri.....	2
Şekil 3: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü.....	3
Şekil 4 :Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı4	4
Şekil 5: 1/25.000 ölçekli Edirne İl Çevre Düzeni Planı	5
Şekil 6: Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	6
Şekil 7: Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	7
Şekil 8: Ulaşım Bağlantısı.....	8
Şekil 9: Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğü- Coğrafi Bilgi Sistemleri Verisi 138 Ada 5 Numaralı Parsel	9
Şekil 10: Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğü- Coğrafi Bilgi Sistemleri Verisi 467 Ada 1 Numaralı Parsel	10
Şekil 11: Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğü- Coğrafi Bilgi Sistemleri Verisi 467 Ada 2 Numaralı Parsel	11
Şekil 12 : Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğü- Coğrafi Bilgi Sistemleri Verisi 456 Ada 1 Numaralı Parsel	12
Şekil 13 : Öneri 1/5000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	13
Şekil 14: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	14

TABLULAR

Tablo 1: Mevcut Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı.....	7
Tablo 2 : Öneri İmar Planı Alan Dağılımı.....	14

EKLER

Ek 1 : Yenimuhacir Belediyesi 08.02.2017 Tarih Ve 9 Sayılı Meclis Kararı.....	16
Ek 2 : Yenimuhacir Belediyesi 06.09.2018 Tarih Ve 23 Sayılı Kararı.....	17

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI, YASAL DAYANAĞI ve KAPSAMI

Bu plan değişikliğinin amacı, Keşan ilçesi Yenimuhacir Beldesi İstiklal Mahallesinde yer alan 138 ada 5 numaralı parselde imar yolunun kuzeye kaydırılması ile yaşanan mağduriyetin önlenmesi için belediye meclisinin 08.02.2017 tarih ve 9 sayılı kararıyla eski imar planına göre yapılmış olan imar uygulamasında parsel kenarında bulunan imar yolunun revizyon planda da aynen oluşturulmasıdır (EK-1). Ayrıca beldenin spor tesisi yapılması amacıyla belediye mülkiyetinde olan 467/1, 467/2 ve 456/1 numaralı parsellerde kent merkezine hizmet edecek bir spor tesisi yapılması amaçlanmaktadır. Bu amaçla belediye meclisinin 06.09.2018 tarih ve 23 sayılı kararıyla plan tadilatı gerekli görülmüştür (EK-2).

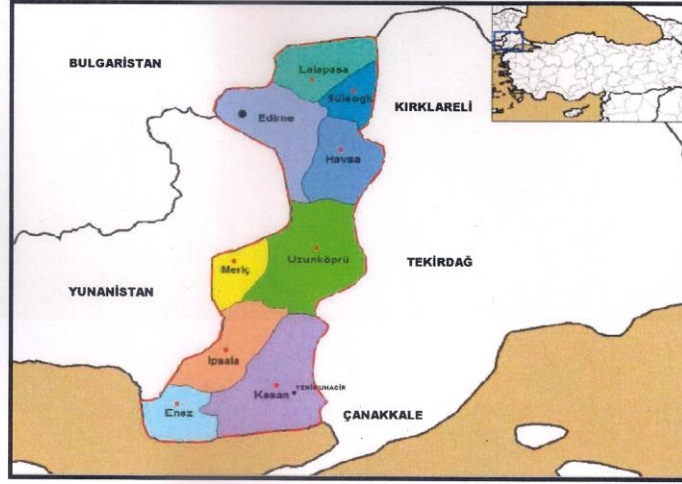
İmar planı değişikliği, 3194 sayılı “İmar Kanunu” kapsamında, “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği” ve “Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği” kapsamında düzenlenmiştir.

Plan değişikliği 138 ada 5 numaralı parsel ile 467/1, 467/2, 456/1 numaralı parsellerde yer alan 7,905.39 m²’lik alanı kapsamaktadır.

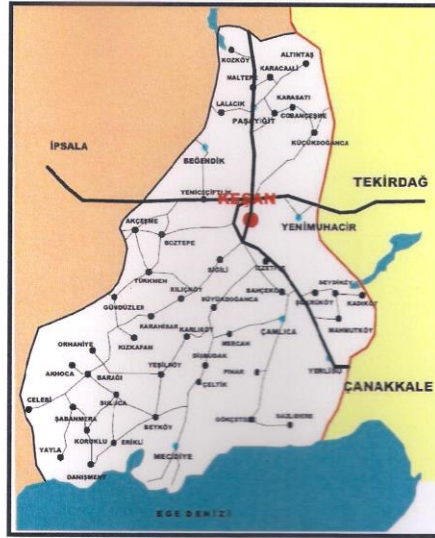
2. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

Plan değişikliğine konu parseller, Edirne ili, Keşan ilçesinde Yenimuhacir belde merkezinde yer almaktadır. Yenimuhacir köyü iç yolu üzerinde bulunan değişikliğe konu parcel Tekirdağ-İpsala yoluna 3 km mesafede bulunmaktadır.

Şekil 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri



Şekil 2: Planlama Alanının Keşan İlçesi İçindeki Yeri



Şekil 3: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü



2. 1/25.000 ölçekli Edirne İl Çevre Düzeni Planı İl Genel Meclisi'nin 2012 yılı Ağustos ayı toplantısında alınan 152 numaralı karar ve Edirne Belediye Meclisi'nin Eylül ayı toplantısında alınan 323 numaralı karar ile 5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanunu'nun 6. maddesinin (b) fıkrası, aynı kanunun 10. maddesinin (c) fıkrası ve Belediye Kanunu'nun 18. maddesinin (c) fıkrası gereğince 05.09.2012 tarihinde onaylanmıştır.

Şekil 5: 1/25.000 ölçekli Edirne İl Çevre Düzeni Planı

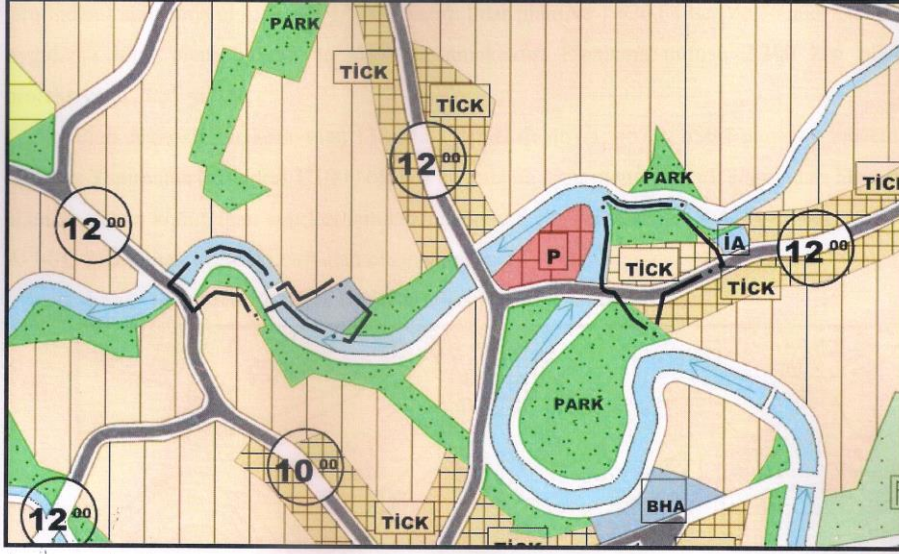


3.1. MEVCUT İMAR PLANI

3.1.1. Mevcut Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu olan parselle ilişkin yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı G-17-A-14-C olmak üzere bir paftadan oluşmaktadır.

Şekil 6: Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



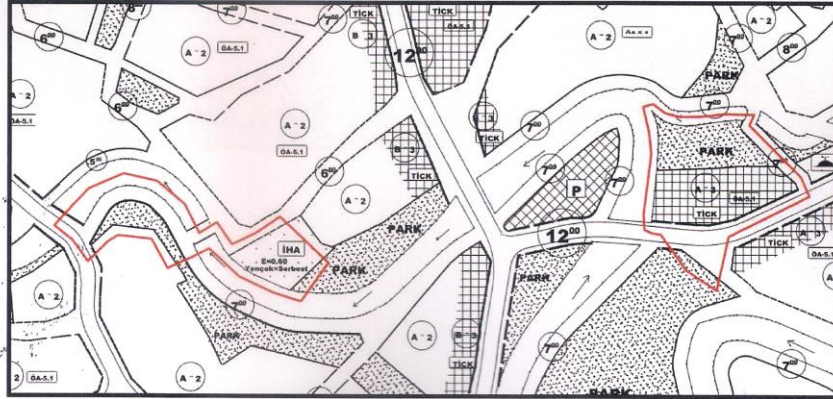
Plan değişikliğine konu olan parselde park alanı, idari hizmet alanı ve ticaret-konut alanı yer almaktadır. Bahse konu alan büyüklüğü 7.905,393 m²'dir.

3.1.2. Mevcut Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu parselle ilişkin onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı; Yenimuhacir Belediyesi'nin ilk imar planı 08.02.1995 tarihinde onaylanmış ve İller Bankası Genel Müdürlüğü 1. Bölge Planlama Şube Müdürlüğü tarafından yapılmıştır. Bu plan 13 adet 1/1000 ölçekli paftadan oluşmaktadır. 03.06.1998 yılında 4 adet 1/1000 ve 06.06.2000 tarihinde 5 adet 1/1000 ölçekli plan ilaveleri yine İller Bankası Genel Müdürlüğü tarafından yaptırılmıştır. Yürürlükteki en son imar planı 2016 yılında İller Bankası Genel Müdürlüğü tarafından yaptırılmış olup 9 adet 1/5000 nazım imar planı ve 1.936,84 ha. ve 36 adet 1/1000 uygulama imar planı 393,58 ha alan kapsamaktadır. Planlama nüfusu 2.300 kişi plan projeksiyonu 2035 yılıdır.

Plan değişikliğine konu olan 138 ada 5 parsel ile 467/1, 467/2, 456/1 parseller mevcut bulunan Yenimuhacir Beldesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında park alanı, idari hizmet alanı ve ticaret konut alanı sınırları içinde kalmaktadır. Planlama alanı 17-A-14-C-3-A ve 17-A-14-C-3-B olmak üzere iki paftadan oluşmaktadır.

Şekil 7: Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Tablo 1: Mevcut Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı

ALAN ADI	BÜYÜKLÜK (m ²)	ORAN (%)
PARK	1781.09	22.53
TİCK	1787.26	22.61
İDARİ HİZMET ALANI	869.45	11.00
YOL	3467.50	43.86
TOPLAM	7905.38	100

3.2. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Planlamaya konu olan parsel Tekirdağ-İpsala yolunun güneyinde bulunmaktadır. Parsele ulaşım Yenimuhacir-İlt Devlet Yolundan sağlanabilmektedir.

Şekil 8: Ulaşım Bağlantısı




3.3.MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu olan parseller belediye mülkiyetinde bulunmaktadır. Parsel Edirne ili, Keşan ilçesi, Yenimuhacir beldesi İstiklal Mahallesinde, 17A-14-C-3-A ve 17A-14-C-3-B no'lu paftalarda yer almaktadır.


Şekil 9: Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğü- Coğrafi Bilgi Sistemleri Verisi 138 Ada 5 Numaralı Parsel

İ		TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ PARSEL BİLGİSİ			K-0 TBE-190-EN 000
Edirne	Keşan				Mahalle/Köy Yenimuhacir/İstiklal
Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevkii	Pafta
138	5	615,14	Arsa		G17-a-14-e-3




- Parsel Sorgulama Uygulamasını ziyaret eden her kullanıcı, uygulamaya ait kullanım koşullarını kabul etmiş sayılır.
- Sorgulama sonucu sunulan bilgi ve belgeler bilgilendirme amaçlıdır. Resmi işlemlerde kullanılamaz. Ayrıca ticari amaçla kullanılması yasaktır.
- Kullanıcılar hiçbir şekilde sitede yer alan bilgilerin hatalı olması nedeniyle zarara uğradığı iddiasında bulunamaz.
- Kullanıcılar ile TKGM arasında ortaya çıkabilecek ihtilaflarda, TKGM nin kayıtları delil olarak kabul edilecektir.
- Tüm Hakları Saklıdır.

Şekil 10: Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğü- Coğrafi Bilgi Sistemleri Verisi 467 Ada 1 Numaralı Parsel

İl		Mahalle/Köy				
Edirne		Yenimuhacir/İstiklal				
Ada		Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevkii	Pafta
467		1	1.536,49	Arsa	Köy içi	G17-a-14-c-3
						
<ul style="list-style-type: none"> • Parsel Sorgulama Uygulamasını ziyaret eden her kullanıcı, uygulamaya ait kullanım koşullarını kabul etmiş sayılır. • Sorgulama sonucu sunulan bilgi ve belgeler bilgilendirme amaçlıdır. Resmi işlemlerde kullanılamaz. Ayrıca ticari amaçla kullanılması yasaktır. • Kullanıcılar hiçbir şekilde sitede yer alan bilgilerin hatalı olması nedeniyle zarara uğradığı iddiasında bulunamaz. • Kullanıcılar ile TKGM arasında ortaya çıkabilecek ihtilaflarda, TKGM'nin kayıtları delil olarak kabul edilecektir. • Tüm Hakları Saklıdır. 						

Şekil 11: Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğü- Coğrafi Bilgi Sistemleri Verisi 467 Ada 2 Numaralı Parsel

İl		Mahalle/Köy			
Edirne		Yenimuhacir/İstiklal			
Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevkii	Pafta
467	2	873,15	Arsa	Köy içi	G17-z-14-e-3




The image is an aerial photograph of a densely populated residential area. The houses are small and clustered together, with narrow streets winding through them. A large, irregularly shaped parcel in the center of the image is highlighted in yellow, indicating the location of the parcel being discussed in the document. The surrounding area appears to be a mix of residential and possibly agricultural or undeveloped land.

- Parsel Sorgulama Uygulamasını ziyaret eden her kullanıcı, uygulamaya ait kullanım koşullarını kabul etmiş sayılır.
- Sorgulama sonucu sunulan bilgi ve belgeler bilgilendirme amaçlıdır. Resmi işlemlerde kullanılamaz. Ayrıca ticari amaçla kullanılması yasaktır.
- Kullanıcılar hiçbir şekilde sitede yer alan bilgilerin hatalı olması nedeniyle zarara uğradığı iddiasında bulunamaz.
- Kullanıcılar ile TKGM arasında ortaya çıkabilecek ihtilaflarda, TKGM'nin kayıtları delil olarak kabul edilecektir.
- Tüm Hakları Saklıdır.

Şekil 12 : Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğü- Coğrafi Bilgi Sistemleri Verisi 456 Ada 1 Numaralı Parsel

İl		Mahalle / Köy			
Edirne		Yenimuhacir/İstiklal			
Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevkii	Pafta
456	1	791,23	Arsa	Köy içi	G17-a-14-c-3



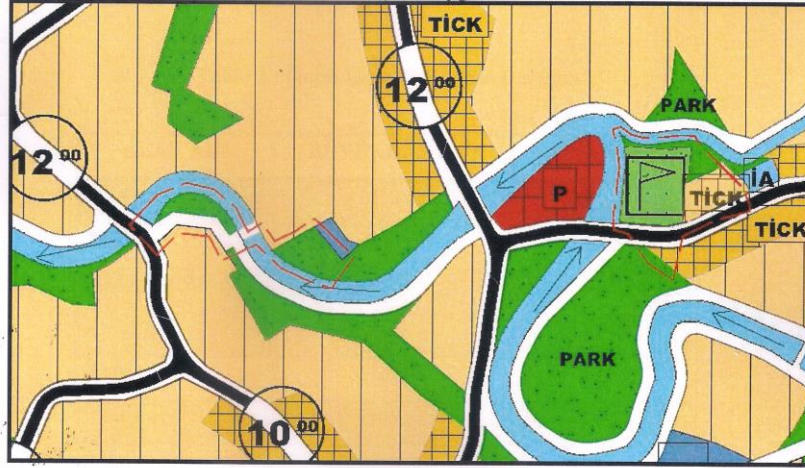
- Parsel Sorgulama Uygulamasını ziyaret eden her kullanıcı, uygulamaya ait kullanım koşullarını kabul etmiş sayılır.
- Sorgulama sonucu sunulan bilgi ve belgeler bilgilendirme amaçlıdır. Resmi işlemlerde kullanılamaz. Ayrıca ticari amaçla kullanılması yasaktır.
- Kullanıcılar hiçbir şekilde sitede yer alan bilgilerin hatalı olması nedeniyle zarara uğradığı iddiasında bulunamaz.
- Kullanıcılar ile TKGM arasında ortaya çıkabilecek ihtilaflarda, TKGM'nin kayıtları delil olarak kabul edilecektir.
- Tüm Hakları Saklıdır.

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ VE PLAN HÜKÜMLERİ

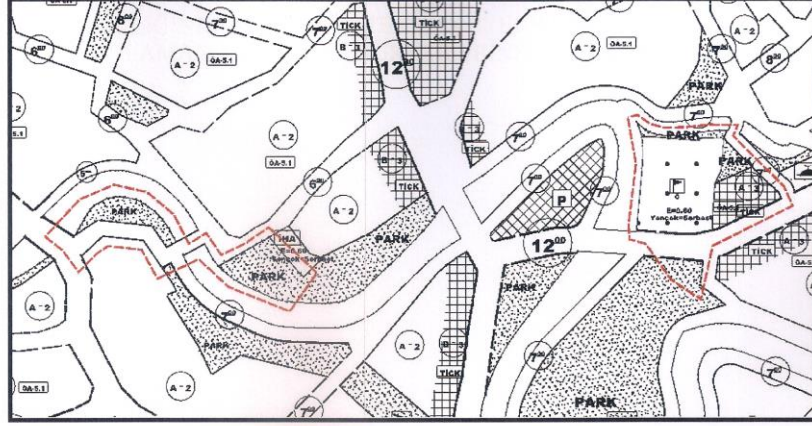
Keşan ilçesi Yenimuhacir Beldesi İstiklal Mahallesi'nde yer alan 138 ada 5 numaralı parsel ve 4460, 4461 ve 4546 numaralı parsellerde yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında park alanı, ticaret-konut alanı ve idari hizmet alanında kalmaktadır.

Bu plan değişikliğinin amacı 138 ada 5 parselde revizyon planda parselin kuzeyinden geçen yolun kaydırılması ile yaşanan mağduriyetin önlenmesi için eski imar planına göre yapılmış olan imar uygulamasının revizyon planda da oluşturulmasıdır. Ayrıca 467/1, 467/2, 456/1 numaralı belediye mülkiyetinde bulunan parsellerde kent merkezine hizmet edecek bir spor tesisi yapılması amaçlanmaktadır.

Şekil 13 : Öneri 1/5000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Şekil 14: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Tablo 2 : Öneri İmar Planı Alan Dağılımı

ALAN ADI	BÜYÜKLÜK (m ²)	ORAN (%)
PARK	1838.49	23.25
TİCK	675.97	8.55
İDARİ HİZMET	410.00	5.18
SPOR	1865.14	23.59
YOL	3115.78	39.41
TOPLAM	7905.38	100

5. PLAN NOTLARI

BU PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDE YÜRÜRLÜKTE OLAN "YENİMUHACİR BELEDİYESİ
REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

Ek 1 : Yenimuhacir Belediyesi 08.02.2017 Tarih Ve 9 Sayılı Meclis Kararı

46

- 1 -

T.C.
YENİMUAHACİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ : 08/02/2017	KARAR NO : 9	
BELEDİYE MECLİSİNİ TEŞKİL EDENLERİN ADI ve SOYADI	Başkan	Recep ORDU
	Üye	Özgür ENGİN
	Üye	Erol ALABAK
	Üye	MEHMET GÜNER
	Üye	AHMET OĞUZ
	Üye	ALİ ALTINAY
	Üye	SEBAHATDİN GİRGİN
	Üye	ULVİ SAYLAK
Üye	İBRAHİM DİNÇ(RET)	
Üye	EROL BALKAN(RET)	
İLGİLİ BİRİM	Fen İşleri	KONU :
KARAR ÖZÜ	İMAR PLAN TADİLATI	

BAŞKAN :Yapılan oylama sonucunda İstiklal mahallesinde Değirmen sokakta, Tapunu 138 Ada 5 parselde parselin kuzeyinden geçen imar yoluna olan terki eski imar planı ile yapıldığı halde yeni revizyon planda bu dikkate alınmayarak imar yolunun kuzeye kaydırılması ve yol ile parsel arasında yeşil alan oluşturulması ile parselin yola olan cephesi azaltılarak (yol cephesi 7,00 mt bırakılmış) mağduriyet yaratılmıştır. Söz konusu mağduriyetin önlenmesi için eski imar planına göre yapılmış olan imar uygulamasında parsel kenarında bulunan imar yolunun revizyon planda da aynen oluşturulması için imar plan tadilatının Şehir plancısına yaptırılmasına ve yapılacak olan plan tadilatının tekrar Belediye Meclisimizin görüşüne sunulmasına Meclis üyelerimizden,İbrahim DİNÇ,Erol BALKAN'ın ret oyları diğer üyelerin kabul oyları oy çokluğu ile kabul edildiğinden karara bağlandı.

Recep ORDU
Meclis Başkanı

Özgür ENGİN
Katip

Sebahatdin GİRGİN
Katip

Ek 2 : Yenimuhacir Belediyesi 06.09.2018 Tarih Ve 23 Sayılı Kararı

T.C.
YENİMUHACİR BELEDİYESİ

MECLİS KARARI

Karar Tarihi	Karar No	Kararın Konusu	İMAR PLAN TADİLATININ GÖRÜŞÜLMESİ
06.09.2018	23		
Belediye Meclisini Teşkil Eden Zevat	Meclis Başkanı : Recep ORDU Meclis Üyeleri : Özgür ENGİN, Sebahatdin GİRGİN, Ahmet OĞUZ, Ali ALTINAY, Ulvi SAYLAK, İbrahim DİNÇ, Erol ALABAK, Mehmet GÜNER Katılmayanlar : Mehmet BAŞOĞLU		

BAŞKAN:Yapılan oylama sonucunda Spor tesisi yapılması amacıyla Belediyemiz tarafından satın alınan 4461 parsel ile Belediyemize ait 4460 parsellerde spor tesisi yapılabilmesi için İmar planımızda Ticaret-Konut (TICK)ve park alanı olarak belirlenmiş olan alanların spor tesisi alanına dönüştürülmesi ve park alanının ise Belediyemize ait olan ve 4546 parseldeki (İHA)Resmî Kurum Alanı içerisinde oluşturulması için gerekli olan İmar plan tadilatının yapılması oy birliği ile karar verildi.

Recep ORDU
Meclis Başkanı

Özgür ENGİN
Meclis Katibi

Sebahatdin GİRGİN
Meclis Katibi

BELEDİYE MECLİS

(NİP 21083,3 PLAN İŞLEM NUMARALI İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İLE (UİP.21097,2) PLAN İŞLEM NUMARALI İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ, YENİMUHACİR BELEDİYE MECLİSİNİN 07.11.2019 TARİH VE 49 SAYILI KARARI İLE KABUL EDİLEREK ONAYLANMIŞTIR.

Meclis Başkanı
Mustafa TÜRKER

Üye
Mehmet GÜNER

Üye
Abdullah BEYAZIT

Üye
İbrahim DİNÇ

Üye
Cengiz ARDALI

Üye
Ahmet HALAVURT

Üye
Ahmet OĞUZ

Üye
Feyiz ATAMAN

Üye
Yücel SERDAR

Üye
Hakan YAŞARBAŞ

TMMOB Şehir Plancıları Odası **KAYDEDİLMİŞTİR**



Y8ARN3DY

MD Tarihi:
Proje Kayıt No: --
Üye: MEHMET FUTTU (3591)

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

ARAS PLANLAMA MİMARLIK PROJE
MUSTAFA TÜRKER MİMARLIK LTD. ŞTİ
Mustafa Kemal Bulvarı No: 208 Sokak No: 4/8 Çankaya
Tel: (312) 444 11 11 (312) 965 03 02 ANKARA
Müşteri Hizmetleri: 0720474395
Meris No: 0800 200 200 20011 Ank. Tic. Sic. No: 378610