

EDİRNE İLİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
(Plan Açıklama Raporu)



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
(Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü)



EDİRNE İLİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
(Keşan İlçesi kuzeyi)

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

- 2017 -

EDİRNE İLİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (Plan Açıklama Raporu)

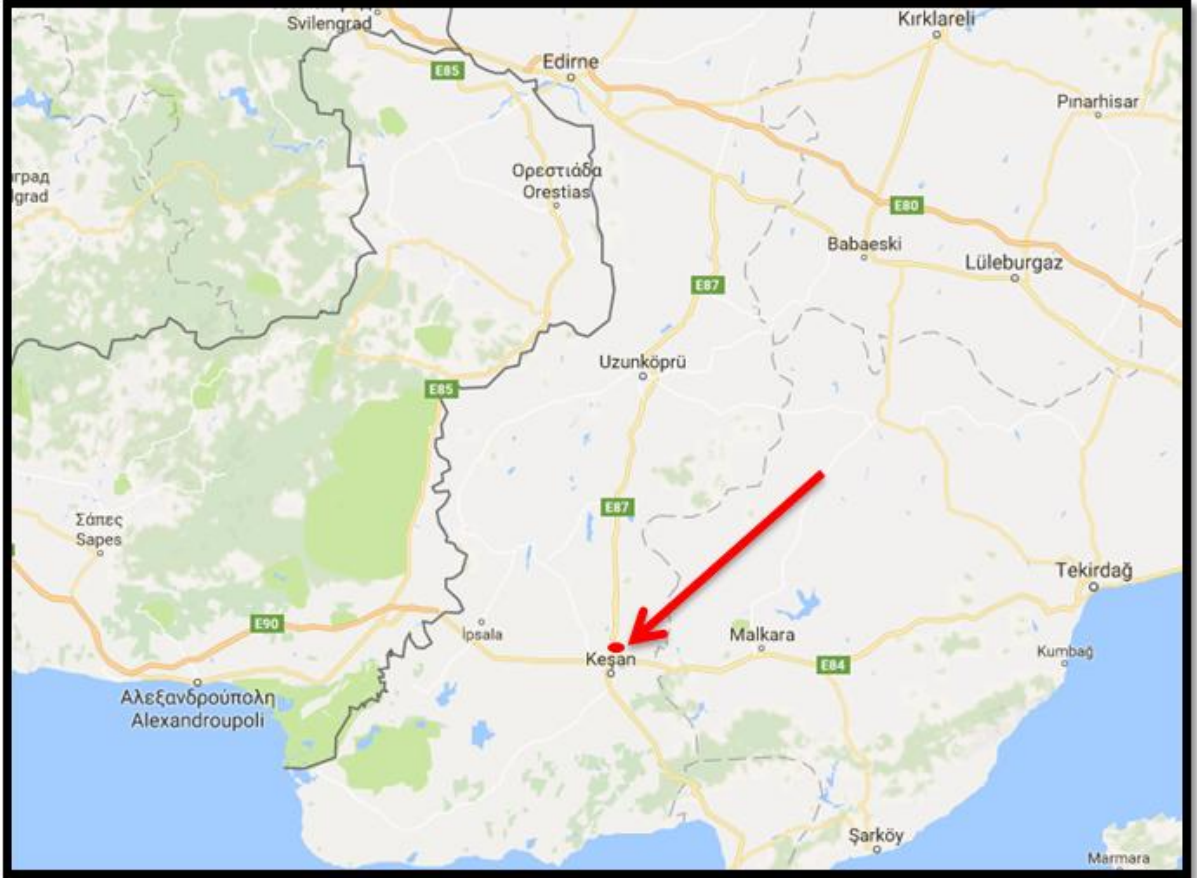
1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Edirne İli, ülkenin kuzey batısında, Marmara Bölgesi'nin Trakya Alt Bölgesi'nde, güneyde Ege Denizi, kuzeyde Bulgaristan, batıda Yunanistan, doğuda Tekirdağ, Kırklareli ve güneydoğuda Çanakkale İlleri ile çevrilidir. Edirne'nin yüzölçümü 6.074 km² olup alan bakımından Türkiye'nin 56. İlidir.

Keşan İlçesi, Marmara Bölgesi'nin Ergene Bölümü içerisinde yer almakta olup; Edirne-Çanakkale-İzmir, Yunanistan-Tekirdağ-İstanbul karayollarının kesiştiği kavşak noktasındadır. Batısında Meriç Nehrine kadar uzanan bir ovanın, doğu kenarında kuruludur. Doğudan Tekirdağ İlinin Malkara İlçesine 26 km., batıdan Edirne İli'nin İpsala İlçesine 26 km. ve Enez İlçesine 62 km., kuzeyinde Edirne İli'nin Uzunköprü İlçesine 45 km., güneydoğudan da Çanakkale İli'nin Gelibolu İlçesine 67 km. uzaklıkta bulunmaktadır.

Bu itibarla, planlama alanı Edirne İli, Keşan İlçesi, İstasyon Mahallesi'nde yer almakta olup İlçe merkezinin kuzeyinde yer almaktadır. Toplamda yaklaşık 35,4 hektardır.

Şekil 1. Planlama Alanının Bölgedeki Konumu



EDİRNE İLİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (Plan Açıklama Raporu)

Şekil 2. Planlama Alanının Konumu (Uydu Görüntüsü)



2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Edirne Belediyesi Mücavir Alanındaki planlama alanında askeri, depolama, donatı ve sanayi alanları bulunmaktadır. Planlama alanındaki parseller özel mülkiyete aittir.

Planlama alanının güneyinden Keşan-İstanbul Karayolu ve ortasından Keşan-Edirne Karayolu geçmekte olup planlama alanının güney batısında Keşan Kavşağında birleşmektedirler.

Planlama alanında, Keşan-İstanbul Karayolu üzerinde, hem şehirlerarası ana akslara cepheli olması hem de Keşan Kavşağına yakınlık gibi avantajlı nedenlerden dolayı oluşan taleplerle birlikte, Karayoluna yakın bölgelerde çalışma alanları oluşmuştur.

845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853 ve 854 adalarda Küçük Sanayi Alanları bulunmaktadır.

EDİRNE İLİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (Plan Açıklama Raporu)

122 Ada, 4-6-8-9 ve 62 parseller üzerinde TEDAŞ tarafından Trafo Alanı inşa edilmiştir.

Şekil 3. Planlama Alanının Mevcut Durumu (Uydu Görüntüsü)



3. YÜRÜRLÜKTEKİ MEKÂNSAL PLANLAR

Planlama alanının içinde bulunduğu yürürlükteki üst ölçekli planlar; “Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı” ve “Edirne İli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı”dır. Planlama alanı, Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı’nda hakim fonksiyon olarak “Kentsel Yerleşme Alanı” olarak tanımlanan alanda yer almaktadır.

“Edirne İli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda ise “Askeri Alan” (11,80 ha.), “Depolama Alanı”, “Sanayi Alanı” ve “Donatı Alanı” (23,6 ha.) olarak tanımlanmıştır.

Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı-Plan Hükümlerinde;

- “Kentsel Yerleşme Alanları: İdari açıdan belediye statüsünde olan, yaşayanların ihtiyacını karşılamak üzere kentsel fonksiyonların ağırlıklı olarak yer aldığı alanlardır.” tanımı,

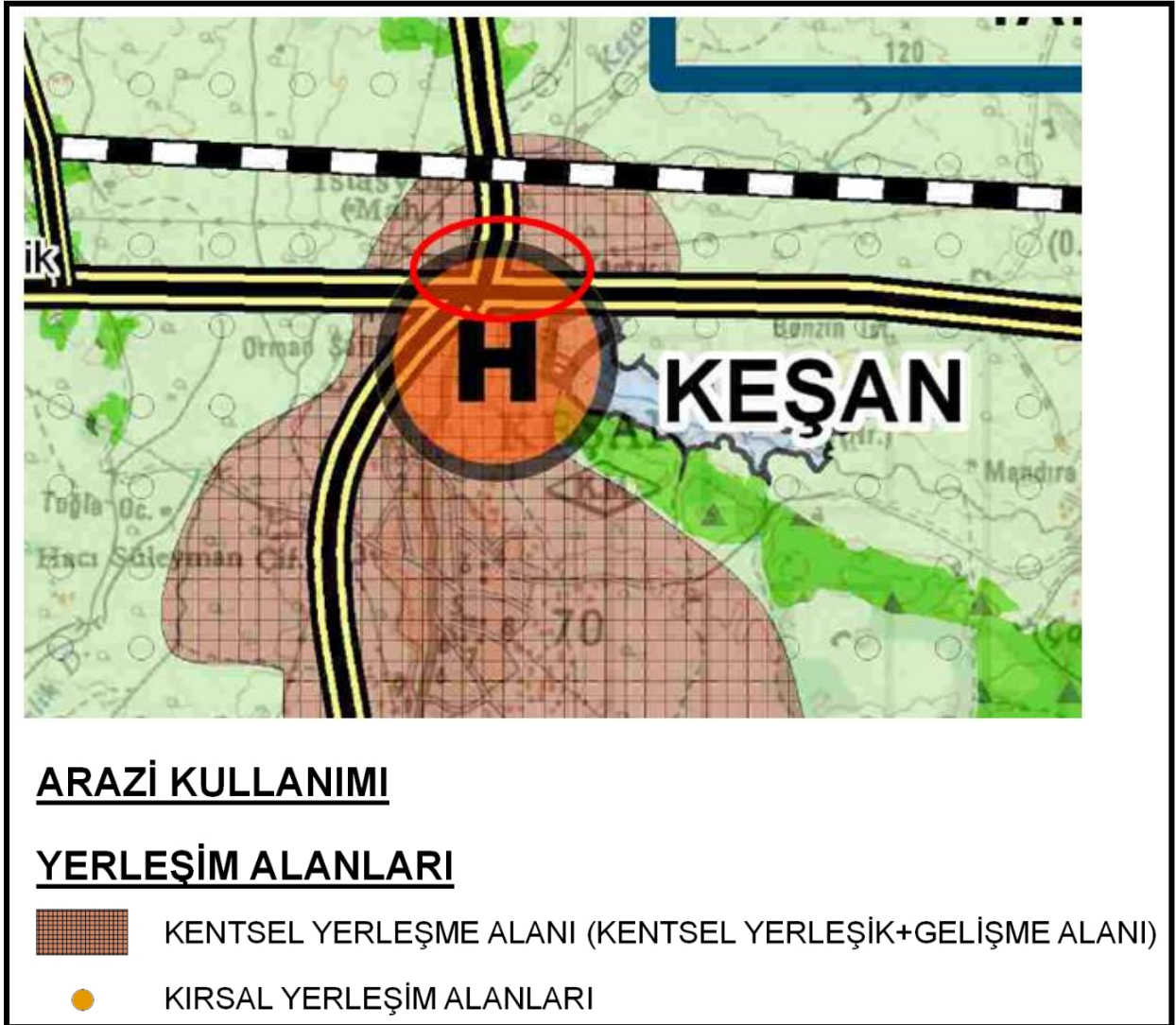
EDİRNE İLİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (Plan Açıklama Raporu)

- “2.11.2.4. Kentsel Yerleşme Alanları:

a. Kentsel yerleşme alanları meskûn ve gelişme alanlar olup, bu alanlarda konut ve konut kullanımına hizmet verecek ticaret, turizm, sosyal, kültürel, teknik alt yapı, küçük sanayi sitesi vb. kullanımları yer alabilir. Kentsel yerleşme alan sınırları 1/25.000 ölçekli planlarda belirlenecektir.

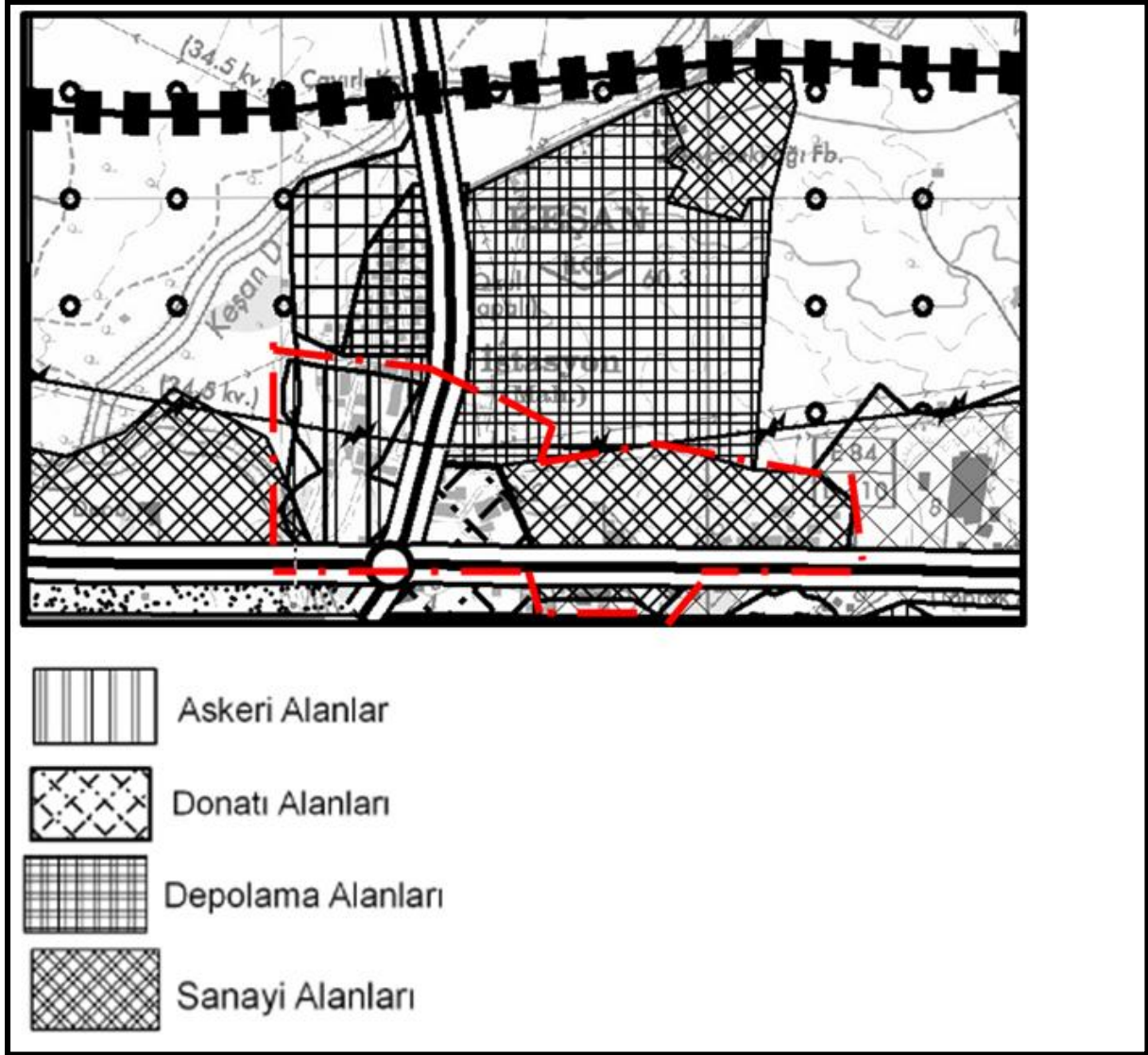
b. Bu alanlarda yapılacak nazım ve uygulama imar planlarında, yapı stokunun durumuna, ayrıntılı jeolojik etütlere, donatı niteliğine ve niceliğine, alanda yaşayanların sosyal ve ekonomik yapısına göre yenileme, dönüşüm ve sağlıklılaştırma yönünde projeler geliştirilebilir. Doku ve işlevsel özelliği nedeniyle korunması gerekli görülen alanlar için koruma planları yapılır ve projelendirilir.” hükümleri yer almaktadır.

Şekil 4: Planlama Alanı – Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı (G17 nolu plan paftası)



EDİRNE İLİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
(Plan Açıklama Raporu)

Şekil 5: Planlama Alanı – Edirne İli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (G17-a2 nolu plan paftası)



Planlama alanı, 22.07.1986 gün ve 25 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan ve 29 paftadan oluşan “1/1000 ölçekli İlave İmar Planı” sınırları içerisinde kalmaktadır.

100 ada, 40 parsel ile 50 ada, 42 parselde kayıtlı, onaylı İmar Planında Askeri Alan olarak ayrılan ve Hazine adına kayıtlı Milli Savunma Bakanlığı’na tahsisli olan taşınmazların; Kara Kuvvetleri Komutanlığı 2’inci Kolordu Komutanlığı’nın 31/03/2010 tarihli ve 3410-348-10/As.Güv. sayılı yazısından, Genelkurmay Başkanlığı’nın 09/03/2010 tarihli, HRK.:3270-150-10/Pl.Hrk.D.AGHHŞ.(3) (3165730) sayılı ve “Askeri Güvenlik Bölgelerinin İptali” konulu emri ile iptal edildiği, Keşan Kaymakamlığı’nın (Mal Müdürlüğü) 28/06/2010 tarihli ve B.07.4.DEF.4.22.40.00/2204 sayılı yazısından da, anılan taşınmazların, Milli Savunma Bakanlığı ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) arasında imzalanmış olan 21/12/2006 tarihli protokol kapsamında, TOKİ adına tapuya tescil edildiği anlaşılmaktadır. Milli Savunma Bakanlığınca askeri amaçla kullanıldıktan sonra tahliye edilmiş olan söz

EDİRNE İLİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (Plan Açıklama Raporu)

konusu Askeri Alan, 20.07.2011 tarih ve 2011-118 sayılı Belediye Meclis Kararıyla onaylanan imar plan değişikliği ile Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlanmıştır.

100 ada, 74 parselde (100 ada, 1 ve 2 parseller) kayıtlı, onaylı İmar Planında Sanayi Alanı olarak ayrılmış olan ve mevcutta sanayi yapısı (Çeltik Fabrikası) bulunan alanda, sanayi faaliyetinin sürdürülmemekle daha çok hizmet ağırlıklı faaliyetlerin talep edilmesi nedeniyle, bu alan 18.02.2000 tarihli ve 99-101 sayılı Belediye Meclis Kararıyla onaylanan imar planı değişikliği ile Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlanmıştır.

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

22.07.1986 gün ve 25 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan ve 29 paftadan “1/1000 ölçekli İlave İmar Planı” sonrasındaki süreçte, muhtelif tarihlerde onaylanmış imar planı değişiklikleri ile oluşan arazi kullanım kararları ve Keşan-İstanbul Karayolu ve ortasından Keşan-Edirne Karayolunun kesişimi noktasında bulunmasının verdiği avantajla bölgede oluşan hizmet ağırlıklı kullanımlarla birlikte, planlama alanında Revizyon İmar Planı yapımı gerekliliği doğmuştur. Bu doğrultuda, arazi kullanım kararlarında uyumun sağlanması adına bir üst kademedeki Edirne İli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda değişiklik yapılması ihtiyacı bulunmaktadır.

Bu kapsamda, Keşan kent bütününün değerlendirilmesinde, mevcut kullanımlar, alt ölçekli plan kararları ve mekânsal olarak tanımlanabilir kullanım zonlarının oluşturulması çabası çerçevesinde, yürürlükteki Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin “*Ek-1c/Çevre Düzeni Planı Gösterimler*” bölümünün “AÇIKLAMALAR” kısmındaki:

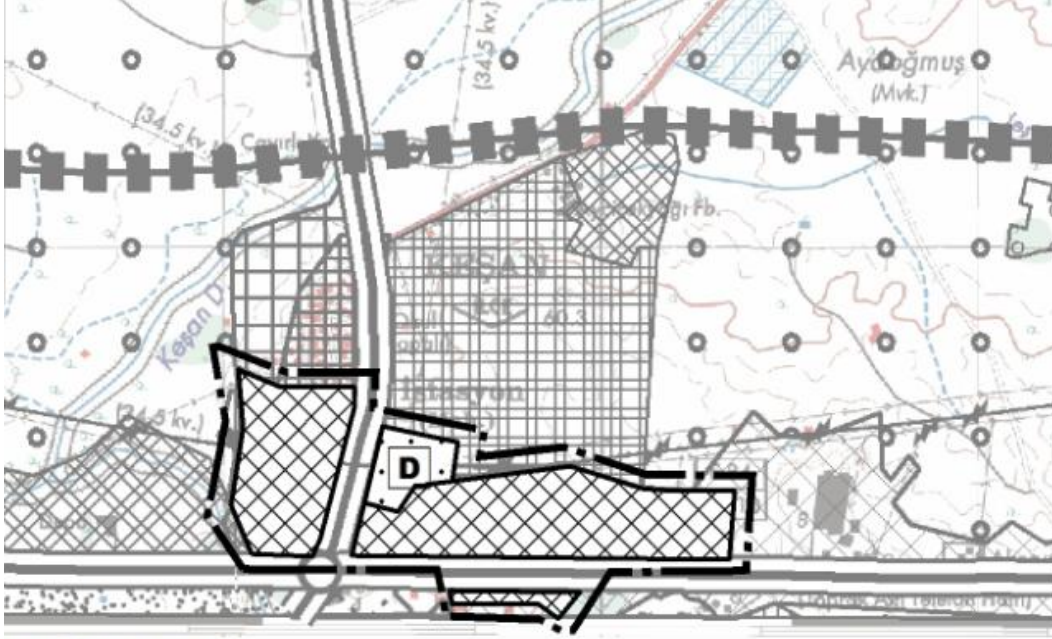
- “*Kentsel Servis Alanı: Belediye hizmet alanı, kamu hizmet alanı, konut dışı kentsel çalışma alanı, toplu işyerleri ve küçük sanayi sitesi alanlarının yer aldığı kentsel ölçekte çalışma alanlarıdır.*” tanımı ve

- “*Sosyal Altyapı Alanları; bölgesel ve kentsel büyüklükte olan yeşil alanlar, spor ve oyun alanları, sosyal ve kültürel tesis alanı, sağlık, eğitim ve teknik altyapı alanlarını içerir.*” tanımı doğrultusunda;

Planlama alanı, yürürlükteki Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararlarına da uygun olarak (“2.11.2.4.” başlığı hükümleri) bu plan değişikliği ile “*Kentsel Servis Alanı*” ve “*Sosyal Altyapı Alanı*” olarak düzenlenmiştir.

EDİRNE İLİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
(Plan Açıklama Raporu)

Şekil 6: Edirne İli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (G17-a2 nolu plan paftası)



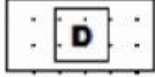
GÖSTERİM



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



KENTSEL SERVİS ALANI



SOSYAL ALTYAPI ALANI

PLAN NOTLARI

1. KENTSEL SERVİS ALANLARI: BELEDİYE HİZMET ALANI, KAMU HİZMET ALANI, KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI, TOPLU İŞYERLERİ VE KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANLARININ YER ALDIĞI KENTSEL ÖLÇEKTE ÇALIŞMA ALANLARIDIR.
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDEKİ KENTSEL SERVİS ALANLARINDA İMAR PLANLARI, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ İDARECE ONAYLANMADAN UYGULAMA YA GEÇİLEMEZ. YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR. BU ALANLARDA İLGİLİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE ÇEVRESEL TÖM ÖNLEMLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDEKİ SOSYAL ALTYAPI ALANI, TEKNİK ALTYAPI AMAÇLI OLUP AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ. YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.
4. DİĞER HUSUSLARDA, YÜRÜRLÜKTEKİ EDİRNE İLİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI- PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.