

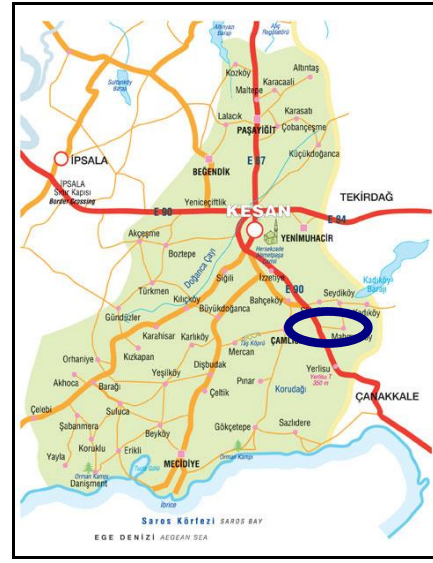
EDİRNE İLİ, KEŞAN İLÇESİ, SU DEĞİRMENİ MEVKİİ, MAHMUTKÖY, 182 ADA 1 PARSELE AİT REVİZYON İMAR PLANI

I. PLANLANAN ALANIN YERİ:

Planlamaya konu olan taşınmaz tapuda; Edirne İli, Keşan İlçe, Mahmutköy Köyü, Su Değirmeni mevki, parsel 182 Ada 1 Parselde kayıtlıdır. Söz konusu parsel ulaşım Keşan-Gelibolu Devlet Yolu üzerinden sağlanmaktadır.



Şekil 1: Edirne'deki konumu



Şekil 2: Keşan'daki konumu



Şekil 3: Uydu görüntüsü



Şekil 4: Mevcut durumu

II. PLANLAMANNIN KONUSU:

Edirne İli, Keşan İlçesi, Su Değirmeni Mevkii, Mahmutköy, 182 Ada 1 Parselde (eski 2075 Parsel) kayıtlı taşınmaz üzerinde 02.06.2011 tarih ve 93 sayılı İl Genel Meclisi ile kararı ile onaylı imar planında söz konusu alan Akaryakıt ve LPG İstasyonu ve Dinlenme Tesisi” olarak fonksiyonlandırılmıştır (Şekil 5).

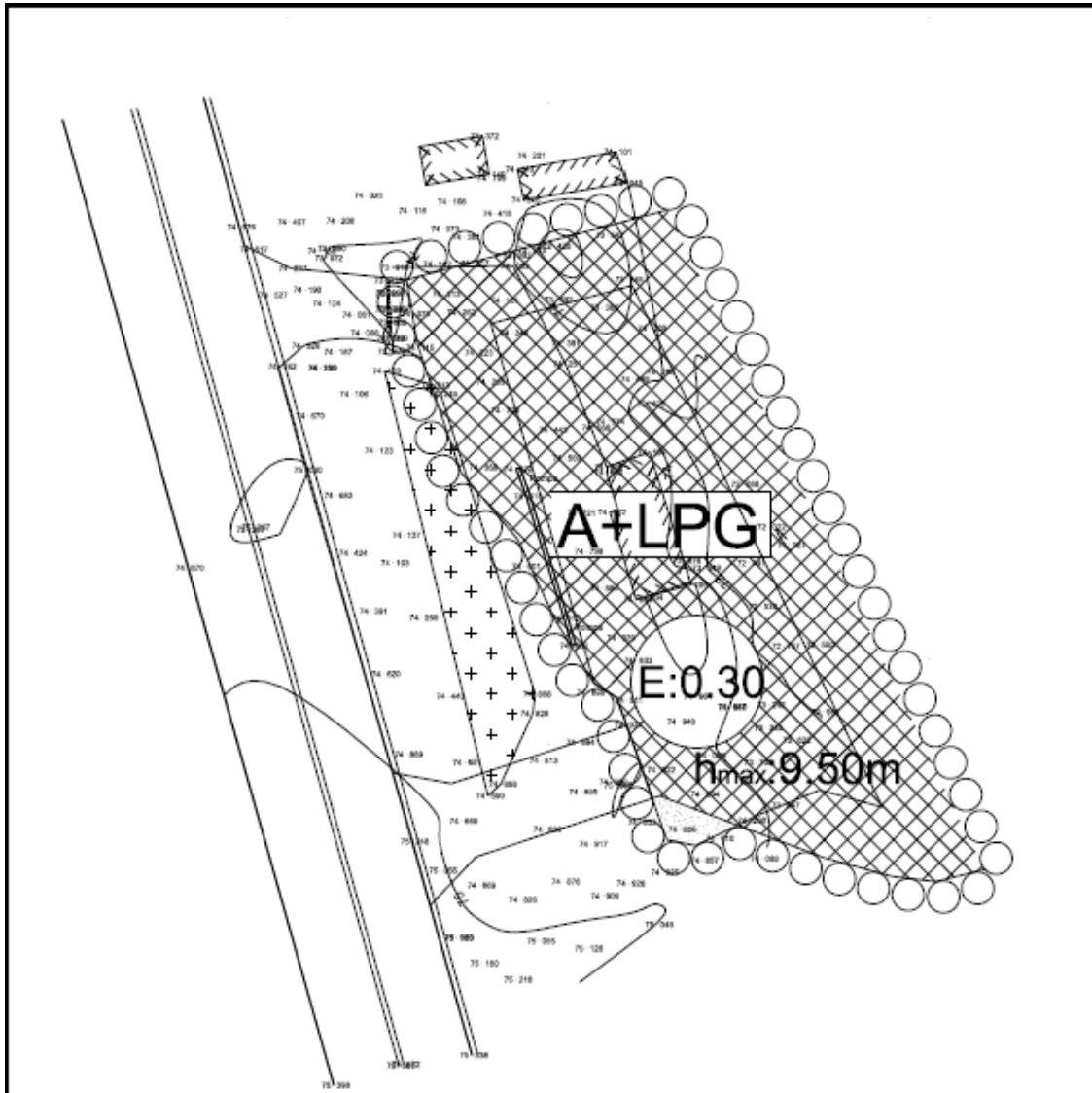
İmar Planı onayı akabinde söz konusu parselde ait imar planı doğrultusunda; ilk yapı ruhsatı 06.04.2012 tarih ve 2012/31 sayı ile son yapı ruhsatı 07.02.2014 tarih ve 2014/09 sayı ile düzenlenmiş olup; 19.09.2014 tarihinde 2014/16 sayı ile Akaryakıt İstasyonu ve İşyeri Binası tesis edilebilmesi için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir (Ek 4a-4b). Günümüzde ise büyük bir bölümü tamamlanmış Otel inşaatına “Yapı Kullanım İzin Belgesi alınması” amacıyla Edirne İl Özel İdaresinden imar durumu almak üzere başvuru yapılmıştır. Bu başvuru akabinde; 02.06.2011 tarih ve 93 sayılı İl Genel Meclisi kararı ile onaylanan imar planındaki 182 ada 1 parselin (eski 2075 parsel) *imar hat sınırları* ile 02.04.2019 tarihli Lihkab’tan alınmış Aplikasyon krokisindeki *mülkiyet sınırının* çakışmadığı tespit edilmiştir. Bunun nedeni ise; Edirne Kadastro Müdürlüğü’nün 30.04.2019 tarih ve 11898675 (Keşan)-170.03.01-E.2090613 sayılı yazısında; 12/11/2014 tarih 11642 yevmiye işlem ile 3402 sayılı yasanın 22/a maddesi gereğince yenileme çalışmaları sonucu mülkiyet sınırlarının değişmesi ve 182 ada 1 parsel numarası alması ile oluştuğu tespit edilmiştir. Edirne Kadastro Müdürlüğü’nün yaptığı yenileme çalışmaları sonucunda değişen mülkiyet sınırının, imar hattı ile uyumsuzluğunu gidermek amacıyla 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

III. YÖNETİM YAPISI:

182 Ada 1 sayılı parsel köy yerleşik alan sınırları ve belediye mücavir alan sınırları dışındadır. İmar ile ilgili yetki Edirne İl Özel İdaresi'ne aittir.

IV. REVİZYON İMAR PLANININ AÇIKLANMASI:

Edirne İli, Keşan İlçesi, Su Değirmeni Mevkii, Mahmutköy, 182 Ada 1 Parselde (eski 2075 Parsel) kayıtlı taşınmaz üzerinde 02.06.2011 tarih ve 93 sayılı İl Genel Meclisi ile kararı ile onaylı imar planında söz konusu alan Akaryakıt ve LPG İstasyonu ve Dinlenme Tesisi" olarak fonksiyonlandırılmıştır. Ana ulaşım aksı olan Edirne Çanakkale Yolu üzerinden 002 numaralı ve 20.11.2015 tarihli geçiş yolu izin belgesi ile karayolundan ulaşım sağlanmaktadır.

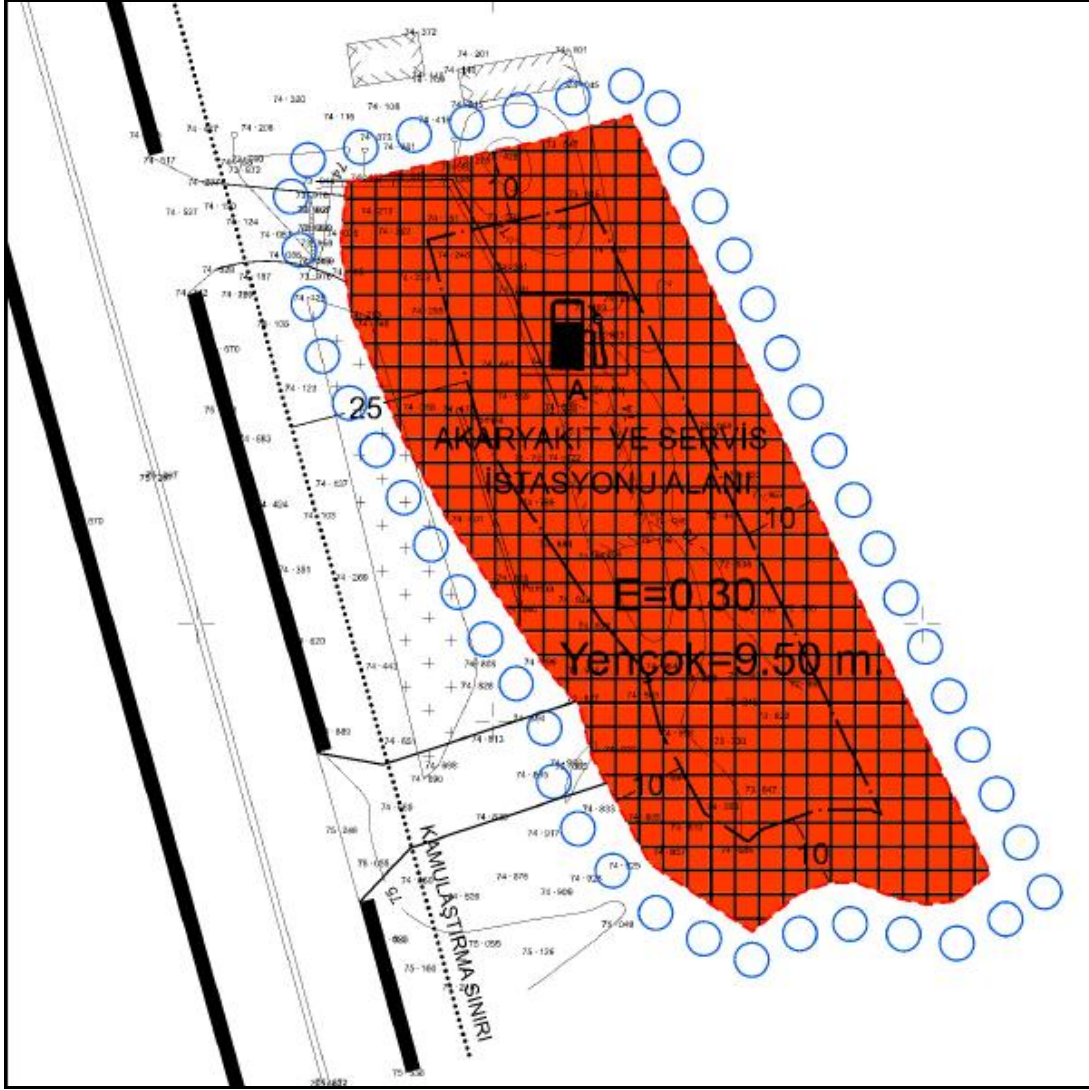


Şekil 5: Onaylı İmar Planı

EDİRNE İLİ KEŞAN İLÇESİ, MAHMUTKÖY KÖYÜ, SU DEĞİRMENİ MEVKİİ, 182
ADA 1 PARSEL'E AİT REVİZYON İMAR PLANI RAPORU

182 ada 1 parsel üzerinde Akaryakıt İstasyonu ve İşyeri Binası olan ve günümüzde de büyük bir bölümü tamamlanmış Otel inşaatına, yapı kullanım izin belgesi alınması amacıyla Edirne İl Özel İdaresinden imar durumu almak üzere yapılmış başvuru akabinde; 02.06.2011 tarih ve 93 sayılı İl Genel Meclisi kararı ile onaylanan imar planındaki 182 ada 1 parselin (eski 2075 parsel) **imar hat sınırları** ile 02.04.2019 tarihli Lihkab'tan alınmış Aplikasyon krokisindeki **mülkiyet sınırının** çakışmadığı tespit edilmiştir. Bu çakışmamasının nedeni ise; Edirne Kadastro Müdürlüğü'nün 30.04.2019 tarih ve 11898675 (Keşan)-170.03.01-E.2090613 sayılı yazısında; “... Mahmutköy 182 ada 1 parseline ait (eski 2075 parsel) aplikasyon evrakları tarafımızdan incenmiş olup, 02.04.2019 tarihli aplikasyon krokisinin, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22-a maddesine istinaden gerçekleştirilen yenileme çalışmalarının kesinleşmesine müteakip tanzim edildiği ve kesinleşen sayısal verilerle uyumlu olduğu anlaşılmıştır. Diğer taraftan yenileme çalışmasına konu alanda evveliyatında oluşturulan paftaları teknik sıhatten yoksun olması nedeniyle, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22-a maddesine istinaden çalışmalar gerçekleştirilmiş, yapılan çalışmalarda çalışmaya konu alanın tamamı bir bütün halinde, fiili zemin durumu göz önünde bulundurularak, eski tarihli hava fotoğrafları incelenerek, bilirkişilerin yeminli ve ısrarlı beyanları doğrultusunda gerçekleştirilmiştir. Yapılan çalışmalar yasa gereği bilgilendirme ve kesin askı ilanı olmak üzere iki defa askı ilan çıkarılmış ve en son çıkan askı ilanı 12.11.2014 tarihi itibarıyla kesinleşmiş olup, yenileme çalışmasının bir sonucu olarak parsellerin sınırlarında ve yüz ölçümlerinde yer yer değişmeler meydana geldiği, bu bağlamda mülkiyetinizde bulunan Mahmutköy 182 ada 1 parselin eski 2075 parseline göre yüzölçümünün ve kuzey-doğu sınırlarının sabit kabul edilmekle sınırlarının, yenileme çalışması neticesinde değiştiği...(Ek-6)” ifade edilmekte olup; mülkiyet sınırlarının değiştiği tespit edilmiştir. Edirne Kadastro Müdürlüğü'nün yaptığı yenileme çalışmaları sonucunda değişen mülkiyet sınırının, imar hattı ile uyumsuzluğunu gidermek amacıyla 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı hazırlanmıştır (Şekil 6).

EDİRNE İLİ KEŞAN İLÇESİ, MAHMUTKÖY KÖYÜ, SU DEĞİRMENİ MEVKİİ, 182 ADA 1 PARSEL'E AİT REVİZYON İMAR PLANI RAPORU



Şekil 6: Revizyon İmar Planı

Edirne Kadastro Müdürlüğü'nün yazısına (Ek-6) istinaden mülkiyet sınırları değiştiği tespit edilen 182 ada 1 parselde, imar hattı ile mülkiyet sınırının uyumsuzluğunu gidermek amacıyla; güncel aplikasyon krokisi verileri doğrultusunda mülkiyet sınırları güncellenmiştir.

Onaylı İmar Planında Akaryakıt ve LPG İstasyonu olarak fonksiyonlandırılan parsel, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Gösterim tekniklerine uygun olarak "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" taraması ile güncellenmiştir. İnşaat ve yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmadan, kurum görüşlerinde belirtilmiş olan Kamulaştırma sınırından itibaren 25 metre; komşu parsel sınırından 10'ar metre çekme mesafeleri içerisinde; yapı emsali, $E=0.30$, yapı yüksekliği ise $Yençok=9,50$ m ve 3 (üç) kat aynı kalmak koşuluyla korunmuştur.

Meri imar planı yapılırken alınan 14.04.2011 tarih ve 11/04 sayılı Geçiş Yolu Ön İzin Belgesi, Karayolları I. Bölge Müdürlüğü'nün 01.09.2015 tarih ve 94430767-175.09/173210 sayılı

EDİRNE İLİ KEŞAN İLÇESİ, MAHMUTKÖY KÖYÜ, SU DEĞİRMENİ MEVKİİ, 182
ADA 1 PARSEL'E AİT REVİZYON İMAR PLANI RAPORU

yazısına istinaden güncellenmiştir (Ek 5a). Güncelleme sonucunda yeni alınan 20.11.2015 tarih ve 002 sayılı Geçiş Yolu İzin Belgesinin (Ek 5b) vaziyet planında herhangi bir yeşil alan önerilmeyip; kullanım ve bakım açısından bağlı olduğu idareye zorluk teşkil edeceği için parselin güneyinde yer alan 53.134 m²'lik yeşil alan kaldırılmıştır.

IX. C. Plan Notları:

1) Plan; plan raporu ve plan notları ile bir bütündür.

İPTAL

2) Karayolları Trafik Kanunu ve Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine ve Karayolu Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 14.04.2011 tarihinde düzenlenmiş geçiş yolu izin belgesi eki vaziyet planına uyulacaktır.

DEĞİŞİKLİK

2) Karayolları Trafik Kanunu ve Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine ve Karayolu Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 20.11.2015 tarihinde düzenlenmiş geçiş yolu izin belgesi eki vaziyet planına uyulacaktır.

3) Dinleme amaçlı tesis yapılabilir.

4) Otopark Yönetmeliği'ne uyulacaktır.

5) Çevre Kanununun ilgili yönetmeliklerine uyulacaktır.

6) 251 sayılı Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik, Katı Atıkların Kontrol Yönetmeliği ile Su Kirliliği Yönetmeliği' ne uyulacaktır.

İPTAL

7) Yeşil alanlar düzenlenmeden yapı kullanma izni verilmeyecektir.

DEĞİŞİKLİK

7) Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanında LPG İstasyonu yapılabilir.

8) Emsal 0.30 yükseklik maksimum 9,50 metre ve kat sayısı 3 kat'tır.

İmar planı 3194 sayılı yasa ve yönetmelikler ile imar planı çizim tekniklerine uygun olarak hazırlanmış ve incelemenize sunulmuştur. 02.05.2019

Şeyma DUĞAN
Şehir Plancısı

EKLER

EK-1: TAPU SENEDİ FOTOKOPİSİ

EK-2: APLİKASYON KROKİSİ FOTOKOPİSİ

EK-3: TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

EK-4: YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

EK-5A: KARAYOLLARI I. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 01.09.2015 TARİH VE
94430767-175.09/173210 SAYILI YAZISI

EK-5B: 20.11.2015 TARİH VE 002 SAYILI GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ

EK-6: EDİRNE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 30.04.2019 TARİH VE
11898675 (KEŞAN)-170.03.01-E.2090613 SAYILI YAZISI

01					
06					
11	A				
16					
21	22	23	24	a	b
G				c	

17

UZUNKÖPRÜ-MAHMUTKÖY

G17-a-25-d

4 515 629.95

G17-a-25-a

4 515 623.04

474 673.79

476 784.31

EDİRNE İLİ KEŞAN İLÇESİ MAHMUTKÖY KÖYÜ SU DEĞİRMENİ MEVKİİ G16C04D PAFTA 182 ADA 1 PARSEL'E AİT 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI

PLAN NOTLARI:

1. 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

2. İMAR PLANINA ESAS OLMAK ÜZERE HAZIRLANAN VE AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 04.04.2003 TARİH VE 052/4256 SAYILI GENELGESİNE İSTİNADEN İNCELENEREK 17/05/2011 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLÖJİK ETÜT RAPORUNA UYULACAKTIR.

3. 1/100.000 ÖLÇEKLİ TRAKYA ALT BÖLGESİ ERGENE HAVZASI ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN NOTLARINA VE 1/25.000 ÖLÇEKLİ EDİRNE İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN NOTLARINA UYULACAKTIR.

GÖSTERİM

1. SINIRLAR

1.1. PLANLAMA SINIRLARI

○ ○ ○ REVİZYON İMAR PLANI ONAMA SINIRI

—+— MÜLKİYET SINIRI

2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

■ AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

3. TEKNİK ALTYAPI

— TAŞIT YOLU

Müt. GEODEK Harita tarafından hazırlanan Edirne İli Keşan İlçesi Mahmutköy Köyünde yapılan 1 adet 1/5000 Ölçekli Halihazır harita 3194 sayılı yasanın 7/a maddesine göre incelendi ve ONANDI.

G17-a-25-c



G17-a-24-c

474 664.30

476 775.61

4 512 853.72

G17-d-05-a

4 512 846.80

475 000
(475 000)475 500
(475 500)476 000
(476 000)476 500
(476 500)

1/5000

K
Ö: 1/5000

