

EDİRNE (MERKEZ) KENTSEL VE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1 - AMAÇ

Edirne Koruma Amaçlı İmar Plânı sınırları içerisinde bulunan Kültür varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korumak, alandaki imar uygulamalarını bu doğrultuda düzenlemek, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri doğrultusunda koruma ve kullanım kararlarının verilmesi bu plân ve plân hükümlerinin esas amacıdır.

2 - KAPSAM

Bu plân hükümleri Edirne Belediye sınırları içerisinde yer alan; Edirne Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 27.05.1988 tarih ve 8 sayılı kararıyla ilan edilen, 04.07.2003 tarih ve 7697 sayılı kararla yeniden belirlenen Kentsel Sit Alanı, aynı kurulun 31.05.2007 tarih ve 1469 sayılı kararıyla ilan edilen 1.ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanlarını ve 04.07.2003 tarih ve 7697 sayılı kararla belirlenen Etkileme Geçiş Alanı kapsayan Edirne Koruma Amaçlı İmar Planı'nın ekidir.

Edirne Koruma Amaçlı İmar Planı, Plan Açıklama Raporu, Plan Hükümleri, Müdahale Biçimleri Paftası, KVK Edirne Bölge Kurulu kararı ile onaylanan envanter paftaları ve tescil listeleri ayrılmaz bir bütündür.

3 - İLGİLİ MEVZUATIN GEÇERLİLİĞİ

Bu Plan Hükümlerinde yer almayan konularda koruma ilkelerine aykırı olmamak koşulu ile 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu; 3194 sayılı İmar Kanunu; Koruma ve imar faaliyetleri ile ilgili diğer kanunlar ile bu kanunlara göre çıkarılan yönetmelikler ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararları geçerlidir.

Bu plan hükümleri esaslarına göre yapılacak tüm yapılarda sağlık ve fen koşullarına, TSE tarafından belirlenmiş standart, yönetmelik, genelge ve tüzük hükümlerine uymak zorunludur.

4 - TANIMLAR

Edirne Koruma Amaçlı İmar Planı ve Plan hükümlerinde adı geçen başlıca tanımlar aşağıda verilmiştir.

4.1. Sit:

Tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli medeniyetlerin ürünü olup, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini yansıtan kent ve kent kalıntıları, kültür varlıklarının yoğun olarak bulunduğu sosyal yaşama konu

olmuş veya önemli tarihi hadiselerin cereyan ettiği yerler ve tespiti yapılmış tabiat özellikleri ile korunması gerekli alanlardır.

4.2. Kentsel sit:

Mimari, mahalli, tarihsel, estetik ve sanat özelliği bulunan ve bir arada bulunmaları ve bir bütün olarak o yerleşmenin ait oldukları dönemin yaşam biçimini gelecek nesillere aktarmaları sebebiyle teker tekertaşdıkları kıymetten daha fazla kıymeti olan, kültürel ve tabii çevre elemanlarının (yapılar, bahçeler, bitki örtüleri, yerleşim dokuları, duvarlar, sokak ve meydanlar ve benzeri) birlikte buldukları alanlardır.

4.3. Arkeolojik sit:

Arkeolojik sit: İnsanlığın varoluşundan günümüze kadar ulaşan eski uygarlıkların yer altında, yer üstünde ve su altındaki ürünlerini, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik ve kültürel özelliklerini yansıtan her türlü kültür varlığının yer aldığı yerleşmeler ve alanlardır.

Tarihi sit: İnsanlık tarihi, milli tarihimiz veya askeri harp tarihi açısından çok önemli tarihi olayların cereyan ettiği ve bu sebeple korunması gerekli yerlerdir.

Etkileşim Geçiş Sahası: Korunması gerekli kültür varlıklarını ve sit alanlarını doğrudan etkileyen, sit bölgeleriyle bütünlük gösteren, daha önceden sit sınırları içindeyken sit sınırları dışına çıkarılmış veya sit sınırları dışında tutulmuş korunacak sokak, meydan, yapı grupları ve benzerlerinin yer aldığı, sit bölgeleri arasında kalmış sitleri doğrudan etkileyen veya koruma amaçlı imar planlarının hazırlanma aşamasında göz önünde bulundurulması gereken alanlardır.

4.7. Koruma amaçlı imar planı:

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenen sit alanlarında, alanın etkileşim geçiş sahasını da göz önünde bulundurarak, kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması amacıyla arkeolojik, tarihi, doğal, mimari, demografik, kültürel, sosyo-ekonomik, mülkiyet ve yapılaşma verilerini içeren alan araştırmasına dayalı olarak; halihazır haritalar üzerine, koruma alanı içinde yaşayan hane halkları ve faaliyet gösteren iş yerlerinin sosyal ve ekonomik yapılarını iyileştiren, istihdam ve katma değer yaratan stratejileri, koruma esasları ve kullanma şartları ile yapılaşma sınırlamalarını, sağlıklılaştırma, yenileme alan ve projelerini, uygulama etap ve programlarını, açık alan sistemini, yaya dolaşımı ve taşıt ulaşımını, altyapı tesislerinin tasarım esasları, yoğunluklar ve parsel tasarımlarını, yerel sahiplilik, uygulamanın finansmanı ilkeleri uyarınca katılımcı alan yönetimi modellerini de içerecek şekilde hazırlanan, hedefler, araçlar, stratejiler ile planlama kararları tutumları, plan notları ve açıklama raporu ile bir bütün olan nazım ve uygulama imar planlarının gerektirdiği ölçekteki planlardır.

4.8. Geleneksel Malzeme Ve Yapım Teknikleri İle İnşa Edilmiş Korunması Gereklı Yapılar:

Tescilsiz olup; ancak, hem geleneksel dokuya, hem de cephe özelliklerinden dolayı buldukları sokağa katkıda buldukları için korunması öngörülen yapılarıdır. Geleneksel malzeme ve yapıım teknikleri ile inşa edilmiş bu yapılar, tescil edilmedikleri halde plânlama çalışmaları neticesinde belirli bir sokak bütünlüğü sağladığı ve mimari özellikleri ile sokağa ve geleneksel dokuya katkıda buldukları saptanmış yapılarıdır. Bu yapıların bakım onarım ve yenilenme koşulları ayrıca tanımlanmıştır.

4.9. Tadilat/Tamirat ve Esaslı Onarım

4.9.1 Tadilat ve Tamirat

a) 1. grup tescilli yapılarda uygulama; ilgili Yönetmelik doğrultusunda koruma bölge kurulu izni ile varsa KUDEB yoksa koruma bölge kurulu müdürlüğü denetiminde yapılabilecektir.

b) 1. grup dışındaki tescilli yapılarda uygulama, ilgili Yönetmelik doğrultusunda varsa KUDEB, yoksa koruma bölge kurulu müdürlüğünün izin ve denetiminde yapılabilecektir.

c) Mevcut yasal düzenlemelere veya onaylı imar planına göre ruhsat alarak tamamlanmış tescilsiz yapılarda uygulama; yürürlükteki plan koşulları doğrultusunda varsa KUDEB, yoksa koruma bölge kurulu müdürlüğünün izin ve denetiminde yapılabilecektir.

d) KUDEP kurulması halinde; Yapılan tadilat ve tamiratlara ilişkin uygulama öncesi ve sonrasında ait rapor ve belgelerin, KUDEB tarafından bir ay içinde ilgili koruma bölge kurulu müdürlüğüne iletilecektir.

4.9.2 Tescilli Yapılarda Esaslı Onarım

Tescilli yapılara ilişkin rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri ile yeniden yapıım (rekonstrüksiyon) projesinin koruma bölge kurulunca uygun bulunması koşulu ile yapılabilecek, uygulamanın onaylı projesine uygun tamamlandığına dair denetleme sorumlusu mimar, varsa KUDEB yoksa ilgili idarelerin teknik raporu ile uygulama sonrası fotoğraflarının koruma bölge kurulunca değerlendirilerek uygun bulunmasından sonra ilgili Yönetmelik doğrultusunda yapı kullanma izin belgesi verilebilecektir.

4.9.3 Tescilsiz Yapılarda Esaslı Onarım ve Yeni Yapılanma

a)KUDEB bulunan yerlerde;

Koruma amaçlı imar planı onaylanmış sit alanlarında, taşınmaz kültür varlığının bulunduğu parseller dışındaki esaslı onarım ve yeni yapılanmalar; gabari, kütle,

malzeme, renk, cephe/plan/parsel tipolojisi vb. analiz örnekleri ile birlikte koruma bölge kurulunca değerlendirilerek uygun bulunan koruma amaçlı imar planı ve plan hükümleri doğrultusunda, bünyesinde KUDEB kurulmuş idarelerin izin ve denetimi ile yapılabilecek, söz konusu uygulamalarda, kontur, gabari, fonksiyon vb. değişiklik olması halinde konunun koruma amaçlı imar planı değişikliği teklifi olarak ilgili koruma bölge kuruluna iletilecek, plan değişikliği onaylanıncaya kadar uygulama yapılmayacaktır.

Koruma amaçlı imar planı ve projesine uygun olarak tamamlanan uygulamalara yapı kullanma izin belgesi verildikten sonra, uygulamanın koruma amaçlı imar planına uygun olarak tamamlandığına ilişkin bilgi, belge ve fotoğraflar KUDEB tarafından bir ay içinde ilgili koruma bölge kurulu müdürlüğüne iletilecektir.

b)KUDEB bulunmayan yerlerde;

Tescilli parsellere komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parselde cephe veren, mevcut yasal düzenlemelere göre veya onaylı bir plana göre ruhsat alarak tamamlanmış tescilsiz taşınmazlardaki esaslı onarımlar ile yeni yapılanmalara ilişkin ilgili idarelerce imar mevzuatına, koruma amaçlı imar planı ve plan notlarına uygunluk görüşü ile iletilen projeler; kültür varlıklarını koruma bölge kurullarınca, kentsel doku ve sokak silueti göz önünde bulundurularak tescilli yapı/yapılarla olan cephe, kütle, konum ve gabari ilişkileri açısından değerlendirilecek, uygulama sonrasında koruma bölge kurulu müdürlüğünün uygun görüş yazısı doğrultusunda ilgili idarelerce yapı kullanma izin belgesi verilebilecektir.

Diğer taşınmazlardaki uygulamaların ise koruma amaçlı imar planı hükümleri doğrultusunda ilgili idaresinin izin ve denetiminde yapılabilecektir.

5 - İMAR UYGULAMALARI

Plan sınırları içinde uygulama bu plân hükümleri ve koruma ilkelerine aykırı olmamak koşulu ile 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine uygun olarak yapılacaktır.

Kadastral mülkiyet sınırları, imar planı ve mevcut bina hatlarının çakışmaması durumunda ± 2 metre sapmalarda plan değişikliği ve onayına gerek kalmadan düzenleme yapmaya Edirne Belediyesi yetkilidir. Yapılacak düzenleme ile yol, yeşil alan, meydan vb. kamusal alanlar küçültülemez ve daraltılamaz.

6 – GENEL HÜKÜMLER

6.1. Bu planın onayından sonra Edirne Kentsel Tasarım Rehberi hazırlanacak ve Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü tarafından onaylanacaktır.

6.2. Bu Plan Hükümlerinde Sokak Sağıklaştırma veya Cephe Yenileme projesi yapılacak alan olarak belirlenen alanlarda, projeler onaylanıncaya kadar plan hükümlerinde belirlenen hususlara göre basit onarım yapılabilir. Projesi onaylanmış ancak uygulaması yapılmamış alanlarda, onarım ve benzeri fiziki müdahaleler projeye göre yapılmak zorundadır.

6.3. Selimiye Dünya Mirası Alanı Tampon Bölgesi sınırları içerisinde tüm sokak kaplamaları ve cepheleri belediyenin uygun gördüğü bir program dahilinde yenilenecektir.

6.4. Kentsel Sosyal Altyapı Alanları ve Kentsel Çalışma Alanlarından; Yönetim Merkezleri, Belediye Hizmet Alanları, Askeri Alanlar, Telekom Santral Alanları, Kapalı ve Açık Spor Alanları, trafo ve diğer kamu yapılarının bulunduğu alanlarda tip proje ile uygulama yapılamaz.

6.5. Mevcut anıt eser yapıların planda verilen fonksiyonu ile kullanılamaması durumunda ilgili kurum ve kuruluşların ve Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu görüşünün alınması kaydıyla, içinde yer aldığı bölgenin ihtiyacı doğrultusunda asli işlevine yakın eğitim, sağlık, kültür, idari tesis, turizm tesisi gibi yeni işlevler verilebilir.

6.6. Boş kamu mülkiyetindeki tescilsiz parseller plan hükümlerine göre uygulama yapılana kadar kanun ve yönetmelikler çerçevesinde ilgili kurum veya belediyesince park ve yeşil alan olarak düzenlenebilir. Belediyece uygun görülen park, yeşil alan, çocuk bahçesi, meydan ve yolların altı bu plan notlarının ve mevzuatın şartları yerine getirilmek kaydıyla yer altı otoparkı olarak düzenlenebilir.

6.7. Plan sınırları içerisinde Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümleri geçerlidir.

6.8. Bu plan notları ile belirlenen imar durumuna aykırı hale düşen yapılar, yapı ekonomik ömrünü tamamlayınca dek kullanılabilir. Ancak, bu süre içerisinde yapının aslını dönüştürmeye yönelik hiçbir uygulama yapılamaz. Müdahale biçimlerinde belirtildiği şekilde basit onarım kapsamında yapılacak uygulamalar ruhsata tabii olarak yapılabilir.

6.9. Bu imar planının onayından önce yapılmış ve ruhsat almış ancak, bu planın onayından sonra, plan notlarıyla belirlenen imar durumuna aykırı hale düşen yapıların yıkılıp yeniden yapılması durumunda, mevcutta kazanılmış hakları, belediyesince hak aktarımı yapılarak verilir.

6.10. Bodrum hariç 3 kata kadar (3 kat dahil) olan yapılarda asansör boşluğu bırakılması zorunlu değildir.

6.11. Plan hükümlerine veya plandaki kitle çizimlerine göre parselin tamamının yapılaştığı durumlarda, gerekli havalandırma boşlukları mimari projede belirlenerek bırakılacaktır. Ancak havalandırma boşlukları ön cephede yer alamaz.

6.12. Konut parsellerinde birden çok parselin birleştirilerek turizm amaçlı kullanılması durumunda; uygulamaya konu olan tüm taşınmazların maliklerinin izin ve rızası ile ifraz tevhid gibi herhangi bir imar uygulaması yapılmaksızın arka bahçeler ortak olarak kullanılabilir.

6.13. Bu Koruma Bölge Kurulundan onaylanarak Belediyesinden ruhsat almış veya Bu Koruma Amaçlı İmar Planından önce yürürlükte bulunan tüm imar planlarına göre Belediyesince ruhsatlandırılmış projeler yasal süresi içinde inşaat başlanmış olması

kaydıyla geçerlidir. Bu tür proje veya projeye göre yapılacak inşaat safhasında tadilat talep edilmesi durumunda bu plan hükümlerine ters düşmemek kaydıyla ruhsat alınan tarihteki yapılaşma hükümlerine göre uygulama yapılabilir. Ancak yapılacak tadilatlarda binanın dış cephesinin bu plan hükümlerine uygun hale getirilmesi amacıyla bu plan hükümlerine göre dış cephe yenilenmesi veya tadilatı istenilmesi zorunludur. Daha önce ruhsat almış ancak 2 yıl içinde yapımına başlanmamış yerlerde Belediyesince verilen ruhsatlar geçersiz olup, bu plan hükümlerine uygun olarak yeni proje hazırlanarak veya tadilatı yapılarak gerekli izinlerin alınması kaydıyla uygulama yapılabilir.

Bu Koruma Amaçlı İmar Planından önce yürürlükte bulunan planlar ve mevzuata göre ruhsatı bulunan tamamlanmış ancak yapı kullanma izni bulunmayan binalarda ve tamamlanmayan inşaatlarda ilave inşaat talebi olması durumunda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre uygulama yapılacaktır.

7 – KORUMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

7.1. Tescilli Kültür Varlıkları

Edirne Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içinde kalan ve Edirne Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından tescil edilmiş anıtsal yapılar ve sivil mimarlık örnekleriyle, bunları tamamlayan özgün müstemilatlar, bahçe duvarları ve ağaçları ile birlikte korunacaktır. Tescilli yapıların her türlü onarımında dış cephelerde pencere, kapı, saçak, pervaz, eli böğründe, furuş, harpuşta, kafes, dikme, kiremit vb. mimari elemanları yok edecek değişiklikler yapılamaz ve teklif edilemez. Bina içinde merdiven, tavan süslemesi, ahşap oymacılık, duvar resmi, alçı kabartma, özgün ocak vb. gibi mimari öğeler yok edilemez. Bina içindeki ve dışındaki bu mimari öğeler ölçü, biçim ve malzeme olarak değiştirilemez.

Tescilli anıtsal ve sivil mimarlık örneği yapılara Edirne Belediyesi tarafından hazırlanacak alternatif tescil bilgi levhaları oluşturulacak, tescil numaralarını da içeren levhaları Edirne Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görmesi sonrasında tescilli anıtsal ve sivil mimari yapıların görülecek uygun bir noktasına yerleştirilecektir.

7.2. Bahçe ve Öğeleri

Plan sınırları içerisinde yer alan tescilli sivil mimarlık örnekleri ve/veya anıtsal yapıların avluları; ocak, havuz, avlu kaplaması, ağaçlar (bahçe kullanımını ve peyzajını olumsuz etkileyen, kontrolsüz gelişmiş bitkiler hariç), bahçe duvarı, baca, pencere gibi temel doku elemanları ile birlikte korunması esastır.

7.3. Anıt Ağaçlar

Edirne Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından anıt ağaç olarak tespiti yapılan anıtsal nitelikli ağaçlar mutlaka korunacak, yıllık bakım işlemleri belediyesi tarafından düzenli olarak yapılacaktır.

7.4. 1. Derece Arkeolojik Sit Alanları

1.Derece Arkeolojik Sit Alanları; Korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak alanlardır. Hiçbir yapılaşmaya izin verilmez. Uygulama Kültür Bakanlığı, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu tarafından yayınlanan 658 sayılı İlke Kararı (Arkeolojik Sitler Koruma ve Kullanma Koşulları) doğrultusunda yapılacaktır.

7.5. 3. Derece Arkeolojik Sit Alanları

7.5.1 Koruma - kullanma kararları doğrultusunda yeni düzenlemelere izin verilebilecek arkeolojik alanlardır. Bu alanlarda yer alacak fonksiyonlar ve yapılaşma şartları plan üzerinde belirlenmiştir. Planda belirtilmeyen hususlarda ; Kültür Bakanlığı, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu tarafından yayınlanan 658 sayılı İlke Kararı (Arkeolojik Sitler Koruma ve Kullanma Koşulları) doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

7.5.2 Sur Hattının Saraçlar Caddesi kanadında bulunan parsellerde yapılacak uygulamalar;

15 ada 8-9-60-62-21-53 parseller, 35 ada 74-76-85-94-78-61-55-54-51-30-97 parseller, 49 ada 4-10-11 parseller, 76 ada 10-9-8-15-14-287-826-18-19-301-300-240-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-256-257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-267-268-269-270-271-272-273-274-275-7-235-236-21-338-339-340-341-342-343-344-345-352-285-311 parseller,63 ada 23 parsel, 75 ada 9 parsel, 685 ada 63-88 parseller;

- Bu parsellerde müze müdürlüğü tarafından yapılan sondaj çalışmaları sonucunda sur kalıntısı çıkması durumunda , taşınmazda koruma amaçlı imar planı koşullarına göre bina yapımına izin verilecektir. Ancak ortaya çıkan sur hattı parselde yapılacak bina içinde sergilenen şekilde projeler tasarlanacak ve sergileme şekli ve proje Koruma Bölge Kurulunca onaylanacaktır.

- Mehtemel Sur hattının yollarla çakıştığı noktalarda yapılacak altyapı ve yol düzenlemesi çalışmalarında koruma bölge kurulu kararıyla müze müdürlüğü denetiminde kazı ve altyapı çalışması yapılabilir.

7.5.3. Sur Hattının Mumcular Sokak ve Tabakhane Sokak kanadında bulunan parsellerde yapılacak uygulamalar;

685 ada 132-39-38-37-36-34-33-32-90-94-93-119-118-30 parseller,182 ada 33-16-14-13-12-30 parseller, 202 ada 42 parsel, 201 ada 1-2-36 parseller, 199 ada 1467-68-62-81-84-83-11-10-61 parseller, 199 ada 8-7-6-5-4-3-85-48 parseller,170 ada 16-17 parseller, 506 ada 1 parsel, 638 ada 6-4-3-2 parseller, 666 ada 10-27 parseller, 667 ada 35-34-27-26-3-2 parseller, 367 ada 6-1 parseller, 144 ada 39-41-22-85-84-18-15-61-2 parseller, 141 ada 1-2-3-4 parseller, 142 ada 1-2-3 parseller, 4 ada 23-4 parseller;

- Bu parsellerde müze müdürlüğü tarafından yapılan sondaj çalışmaları sonucunda sur kalıntısı çıkması durumunda , taşınmazda çıkan sur kalıntılarında 3 m.den fazla

yaklaşmamak kaydıyla, sur kalıntısı taşınmaz bahçesinde açık olarak sergilenecek şekilde projeler yapılacaktır. hazırlanacak projelerde sergileme şekli ve proje Koruma Bölge Kurulu Kararıyla Belirlenecektir.

- Sur kalıntısına 3m.den fazla yaklaşmamak kaydıyla hazırlanacak projelerde bu plan notlarına uyulacaktır. Bu şartlarda oluşacak bina taban alanı 60 m.2.den küçük olamaz. Bina Taban Alanı 60 m2.den küçük çıkan taşınmazlarda 2863 sayılı kültür ve tabiat varlıklarını kanununun 17c maddesine göre uygulama yapılacaktır . 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa göre yapılanma hakkı aktarımı yapılacak alanlar kentsel Sit Alanı dışında kentin yeni gelişim bölgesinde Belediye Meclisi Kararıyla Belirlenecek alanlardır.

- Sur kalıntısına göre 60 m2.nin altında bina taban alanı çıkan parselerde yapılanma hakkı aktarımı uygulamasında taşınmaz tamamıyla Belediyeye malikince terk edilmeden yapılanma hakkı aktarımı uygulanmaz. yapılanma hakkı aktarımı sonucu içerisinde sur kalıntısı bulunan taşınmazlarda Belediyece hazırlanacak ve Koruma Bölge Kurulunca onaylanacak çevre düzenleme projeleri ile sur kalıntıları sergilenecektir.

- Sur Hattının Mumcular Sokak ve Tabakhane Sokak kanadında bulunan sur kalıntısı çıkan parselerde bu plan hükümlerine uymak kaydıyla taşınmazlarda tamamı ticaret, otel pansiyon vb. olarak bina yapılması durumunda koruma amaçlı imar planı koşullarına göre bina yapımına izin verilecek, ancak ortaya çıkan sur hattı parselde yapılacak bina içinde sergilenecek şekilde projeler tasarlanacak ve sergileme şekli ve proje Koruma Bölge Kurulunca onaylanacaktır.

- Mehtemel Sur hattının yollarla çakıştığı noktalarda yapılacak altyapı ve yol düzenlemesi çalışmalarında koruma bölge kurulu kararıyla müze müdürlüğü denetiminde kazı ve altyapı çalışması yapılabilir.

- Mehtemel Sur hattının yollarla çakıştığı noktalarda yapılacak altyapı ve yol düzenlemesi çalışmalarında koruma bölge kurulu kararıyla müze müdürlüğü denetiminde kazı ve altyapı çalışması yapılabilir.

7.5.4 Sur Hattının Manyas Caddesi kanadında bulunan parselerde yapılacak uygulamalar;

84 ada 1-2 parseller, 83 ada 4-7-2-1 parseller, 82 ada 3-2-12 parseller, 81 ada 7-1 parseller, 80 ada 3-9-11 parseller, 79 ada 18-21 parseller, 78 ada 1-2 parseller, 87 ada 16-6 parseller, 77 ada 3-12 parseller, 20 ada 12-14 parseller, 21 ada 1 parsel, 22 ada 1-2-3 parseller, 18 ada 4 parsel, 17 ada 3-10 parseller, 16 ada 14-12 parseller, 19 ada 7-14-45-44-43-12-13-9-39-37-19-49 parseller, 8 ada 4-5-6 parseller, 7 ada 7-4 parseller, 6 ada 11-7-8 parseller, 113 ada 9 parsel, 5 ada 6-2-3-7-8-5 parseller;

- Muhtemel Sur hattı bu bölgede önemli ölçüde cadde içinden geçtiğinden dolayı bu caddede yapılacak altyapı ve yol çalışmalarında koruma bölge kurulundan gerekli izinler alınacaktır.

Kimliği geliştirmek amacıyla yenilenecek alanlar sınırında kalan binalarda cephe yenilemesi yapılabilir.

7.6. Unesco Dünya Mirası Selimiye Camii

Selimiye Camii Dünya Mirası Alanı Tampon Bölgesi içerisinde kalan adalarda yapılaşma kararları (kitle çizimleri, kat yüksekliği v.b.) tavsiye niteliğinde olup, bu bölgelerde yapılacak uygulamalarda Edirne Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun kararı doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

Dünya Mirası ve Tampon Bölgesi sınırları içerisinde yer alan, planda Özel Proje Alanı olarak belirlenmiş bölgede yapılacak olan kurtarma kazısı sonrasında çizilecek ve Edirne Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından onaylanacak proje doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

Tampon bölge sınırları içinde kalan ve planda bakış koridoru olarak belirlenen sokaklarda yapılacak her türlü müdahale ve uygulamada (Yapılaşma, Peyzaj, Tabela, Aydınlatma, v.b.) Kültür Varlıkları Bölge Kurulu'nun görüşü alınacaktır.

7.7. Tarihi Sit Alanı

Bu alanlarda koruma amaçlı imar planları ilgili koruma bölge kurulunca uygun görülünceye kadar zorunlu altyapı uygulamaları ve kamu hizmet yapıları dışında, bitki örtüsünü, topografik yapıyı, siluet etkisini bozabilecek, tahribata yönelik hiçbir inşai ve fiziki uygulamada bulunulamaz. Bu alanlar içinde yer alan kamu hizmet yapıları, altyapı hizmetleri ile anıt ve şehitliklerin düzenleme ve gerekli onarımları için projeleriyle birlikte koruma bölge kurulundan izin alınmalıdır.

7.8 Tatarhaniler (Zindanaltı) Mezarlığı

Edirne Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 07.09.2007 tarih 1605 sayılı kararıyla Tatarhaniler (Zindanaltı) Mezarlığı olarak tescil edilen alanda yapılacak herhangi bir fiziki müdahale öncesinde Müze Müdürlüğü tarafından gerekli araştırmalar yapıldıktan sonra, kurul görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

8 – YAPILANMA HÜKÜMLERİ

8.1. KONUT ALANLARI

8.1.1. Kentsel Sit Alanı

Kentsel Sit Alanı içinde, yeniden yapılanmalarda; yapılaşma koşulları plan üzerinde belirtilen kitlelere ve kitle ölçülerine göre olacaktır. Ancak bu kitleler şematik olup, aşağıda belirtilen şartlar dahilinde oluşturulacak yeni bir kitle önerisi belediyenin uygun görmesi halinde bu planda bulunan kitle çizimi kaldırılmadan yapılabilir.

a) Konut alanlarında TAKS = 0.50 olarak belirlenmiştir.

b) Min. Bina Taban Alanı = 60 m² olacaktır.

Alandaki tescilli konutların bina taban alanları ortalama 60 m²'dir. Alanda bulunan küçük parsellerde taban alanı çok küçük dokuyla uyumsuz binalar yapılmasını önlemek amacıyla 120 m²'den küçük parsellerde TAKS = 0.50 şartı aranmaz. Bu parsellerde bina taban alanı standart 60 m² olacaktır.

Ancak parsel büyüklüğü 60 m²'nin de altında ise Min. cephe uzunluğu 3 metrenin altına düşmemek kaydıyla parsel büyüklüğü kadar bina yapılabilir.

c) Yeni çizilecek kitlenin bitişiğinde veya karşısında bir tescilli yapı olması durumunda cephe uzunluğu tescilli yapının cephe uzunluğunu geçemez. Bu koşulu sağlamak için gerekirse parsele birden fazla kitle çizilebilir.

d) Tescilli yapılar, tescillenmesi önerilen yapılar ve korunacak yapıların mevcut kitleleri orijinal kontur ve gabarisi ile korunacaktır. Bu yapılar parsel alanının % 50'sini aşmadığı durumlarda Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun onayı ile TAKS = 0.50'ye tamamlanacak şekilde ek yapı yapılabilir. Tescilli yapının yıkılmış olduğu tescilli parsellerde bu plan notlarının 9.3. maddesinde belirtilen hükümler Edirne Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun görüşü doğrultusunda uygulanacaktır.

e) Max. Cephe Uzunlukları ve Derinlikleri:

0 - 100 m ² arası parsellerde	= 8 metre
101 - 200 m ² arası parsellerde	= 10 metre
201 -300 m ² arası parsellerde	= 12 metre
301 - 500 m ² arası parsellerde	= 14 metre
501 - 1000 m ² arası parsellerde	= 15 metre'yi geçemez.

Bu koşul çizilecek kitlenin bitişiğinde veya karşısında herhangi bir tescilli yapı yok ise uygulanır. Parsel cephesi yukarıda belirtilen ortalamalardan daha düşük ise cephe uzunluğu parsel cephesi kadar olur. Parsel cephesi en az 3 metre olmalıdır.

Yukarıda belirtilen cephe derinlik ve uzunluklarına göre çizildiği halde TAKS = 0.50 şartı sağlanamıyorsa parsele ikinci bir kitle çizilebilir. Ancak çizilen ikinci kitle de 60 m²'nin altında olamaz. Bu iki şartın da sağlanmadığı durumlarda cephe uzunluğu ve derinlikleri TAKS= 0.50 'yi sağlayacak şekilde aşılabilir.

Yukarıdaki cephe uzunlukları dikkate alınarak çizim yapıldığı takdirde, iki bina arasındaki mesafe 3 metrenin altında kalıyorsa bina parsel cephesi kadar düzenlenecektir.

f) Binalar arasındaki mesafenin 5 metreden az olmaması sağlanmaya çalışılmalıdır. Ancak TAKS = 0 50 şartını sağlamak için bu mesafe 3 metreye kadar indirilebilir. Tüm koşullara göre yapılan çizimler doğrultusunda iki bina arasındaki mesafe 3 metreden az oluyorsa kitleler bitişik nizam çizilir.

g) Kat yükseklikleri Selimiye Dünya Mirası Alanı Tampon Bölgesi sınırları içerisinde; kat sayısı 2 katı, bina saçak yüksekliği Yençok= 6.50 metreyi diğer alanlarda; kat sayısı 3 katı bina saçak yüksekliği Yençok=9.50 metreyi geçemez.

Ancak; yan parselinde tescilli yapı olan parsellerde, yeni yapının saçak kotu tescilli yapının saçak kotunu geçmemelidir, komşu parseldeki tescilli yapıda kat silmesi var ise, yeni yapının döşeme seviyeleri oluşturulurken, geleneksel yapının silme hizalarına da uyulmalıdır. Yeni yapılacak yapının bitişiği parselde plan ile korunması öngörülen yapı var ise, planda belirtilen kat sayısı ve kat yüksekliğine uyulması yanı sıra, planla korunan yapıda kat silmesi var ise, yeni yapının döşeme seviyeleri oluşturulurken, geleneksel yapının silme hizalarına yine uyulmalıdır.

h) 30 m²'den küçük parsellerde ve cephe genişliği 3 metrenin altında kalan parsellerde komşu parsel ile tevhid edilmeden bina yapılamaz. Ancak tevhid edilecek komşu parsel tescilli olamaz. Konut parsellerinde ifraz yapılamaz.

ı) Mimari tasarım gereği önerilen kitle ölçüleri TAKS=0.50 şartını aşmamak kaydıyla %5 oranında değiştirilebilir.

j) Tescilli taşınmaz kültür varlığı parseline komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parsellere cephe veren parsellerde kitle çizimleri ve kat yükseklikleri tavsiye niteliğinde olup, söz konusu parsellerde Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun onayı olmadan herhangi bir uygulama yapılamaz.

8.1.2. Etkileme Geçiş Alanı

Etkileme Geçiş Alanında, yeniden yapılanmalarda; yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.

a) TAKS = 0.50 olarak belirlenmiştir.

b) Min. Bina Taban Alanı = 60 m² olacaktır.

Alandaki tescilli konutların bina taban alanları ortalama 60 m²'dir. Alanda bulunan küçük parsellerde taban alanı çok küçük dokuyla uyumsuz binalar yapılmasını önlemek amacıyla 120 m²'den küçük parsellerde TAKS = 0.50 şartı aranmaz. Bu parsellerde bina taban alanı standart 60 m² olacaktır.

Ancak parsel büyüklüğü 60 m²'nin de altında ise Min. cephe uzunluğu 3 metrenin altına düşmemek kaydıyla parsel büyüklüğü kadar bina yapılabilir.

c) Yeni kitlenin bitişiğinde veya karşısında bir tescilli yapı olması durumunda cephe uzunluğu tescilli yapının cephe uzunluğunu geçemez. Bu koşulu sağlamak için gerekirse parsel birden fazla kitle çizilebilir.

d) Tescilli yapılar, tescillenmesi önerilen yapılar ve korunacak yapıların mevcut kitleleri aynen korunacaktır. Bu yapılar parsel alanının % 50'sini aşmadığı durumlarda Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun onayı ile TAKS = 0.50'ye tamamlanacak şekilde ek yapı yapılabilir. . Tescilli yapının yıkılmış olduğu tescilli parsellerde bu plan

notlarının 9.3. maddesinde belirtilen hükümler Edirne Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun görüşü doğrultusunda uygulanacaktır.

e) Max. Cephe Uzunlukları ve Derinlikleri:

0 - 100 m ² arası parsellerde	= 8 metre
101 - 200 m ² arası parsellerde	= 10 metre
201 -300 m ² arası parsellerde	= 12 metre
301 - 500 m ² arası parsellerde	= 14 metre
501 - 1000 m ² arası parsellerde	= 15 metre'yi geçemez.

Bu koşul çizilecek kitlenin bitişiğinde veya karşısında herhangi bir tescilli yapı yok ise uygulanır. Parsel cephesi yukarıda belirtilen ortalamalardan daha düşük ise cephe uzunluğu parsel cephesi kadar olur. Parsel cephesi en az 3 metre olmalıdır.

Yukarıda belirtilen cephe derinlik ve uzunluklarına göre çizildiği halde TAKS = 0.50 şartı sağlanamıyorsa parselde ikinci bir kitle çizilebilir. Ancak çizilen ikinci kitle de 60 m²'nin altında olamaz. Bu iki şartın da sağlanamadığı durumlarda cephe uzunluğu ve derinlikleri TAKS= 0.50 'yi sağlayacak şekilde aşılabilir.

Yukarıdaki cephe uzunlukları dikkate alınarak çizim yapıldığı takdirde, iki bina arasındaki mesafe 3 metrenin altında kalıyorsa bina parsel cephesi kadar düzenlenecektir.

f) Kitleler alanın dokusuyla uyumlu olacak şekilde, yan ve arka bahçe bırakılacak biçimde çizilir.

g) Binalar arasındaki mesafenin 5 metreden az olmaması sağlanmaya çalışılmalıdır. Ancak TAKS = 0.50 şartını sağlamak için bu mesafe 3 metreye kadar indirilebilir. Tüm koşullara göre yapılan çizimler doğrultusunda iki bina arasındaki mesafe 3 metreden az oluyorsa kitleler bitişik nizam çizilir.

h) 22 metrelik imar yoluna (Sedde Yolu Sokak, Saraçhane Set Boyu Sokak, Alemdar Caddesi) cephesi bulunan parseller için ; Kat sayısı 4 katı, bina saçak yüksekliği Yençok= 12.50 metreyi geçemez.

i)Etkileme Geçiş Alanı sınırları içerisindeki diğer parseller için; Kat sayısı 3 katı, bina saçak yüksekliği Yençok= 9.50 metreyi geçemez.

j) 30 m²'den küçük parsellerde ve cephe genişliği 3 metrenin altında kalan parsellerde komşu parsel ile tevhid edilmeden bina yapılamaz. Ancak tevhid edilecek komşu parsel tescilli parsel olamaz. Konut parsellerinde ifraz yapılamaz.

k) Kriterlere göre birden fazla bina yapılabilecek parsellerde kitlelerden biri mutlaka yoldan cephe alacak şekilde oluşturulacaktır. Parselin konumuna göre ikinci bir kitle en az 3.5 metre yan bahçe mesafesi veya geçiş bırakılması kaydıyla ikinci kitlenin arkasında tasarlanabilir.

l) Tescilli taşınmaz kültür varlığı parseline komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parsellere cephe veren parsellerde yukarıda belirlenen imar şartları tavsiye

niteliğinde olup, söz konusu parsellerde Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun onayı olmadan herhangi bir uygulama yapılamaz.

8.2. TİCARET ALANLARI

- Planda T1 işaretli ticaret alanlarında;

a) Parsel büyüklüğü 120 m²'nin altında ise, yapılaşma şartı;

TAKS = 1.00

Kat yükseklikleri plan üzerinde belirtildiği gibidir.

Plan üzerinde kat yükseklikleri belirtilmeyen adalarda, yapılacak yapılarda kat yüksekliklerini belirlemeye Edirne Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu yetkilidir.

b) Parsel büyüklüğü 120 m²'den fazla ise ihtiyaca yönelik olarak aşağıdaki 2 seçenekten biri uygulanabilir.

1. Zemin katlarda parsel alanının tamamı (%100), üst katlarda ise parsel alanın % 75'i kullanılır. Ancak üst katlarda 120 m²'den küçük alanlar çıkması durumunda gerekli havalandırma boşlukları bırakılmak kaydıyla 120 m²'ye tamamlanır.

2. Her katta, parsel alanının %20'si kadar galeri boşluğu bırakılır. Bu durumda arka bahçe şartı aranmaz.

c) Kat yükseklikleri plan üzerinde belirtildiği gibidir.

Plan üzerinde kat yükseklikleri belirtilmeyen adalarda, yapılacak yapılarda kat yüksekliklerini belirlemeye Edirne Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu yetkilidir.

d) Galeri açıklıklarının üzeri güneş ışığını geçirecek şekilde şeffaf malzeme ile kapatılabilir.

e) Caddeye bakan cephesi 20 metreden geniş olan parsellerde, yapının geleneksel doku ile kütleli uyumunu sağlamak amacıyla, söz konusu yapıların caddeye bakan cephelerinde, üretilecek mimari çözümler ile, 10 metrede bir, birbirinden ayrı birden fazla yapının yer aldığı izlenimi yaratılacaktır. Bunu sağlamak için her 10 metrede bir yapıya ayrı giriş kapısı verilecek ve aynı aralıklarla yapıların çatıları da birbirine bitişik, farklı saçak kotuna sahip, ayrı çatılar olarak çözülecektir. Yine 10 metrede bir yapının cephesinde pencere ebatları ve formu ile oynanarak cephe düzeni de farklılaştırılabilir.

f) Planda ticari kullanım için ayrılmış alanlarda mevcut ticari aktiviteleri bozucu yeni kullanımlara izin verilemez. Ticaret alanlarında; merkezi yönetim organları, eğlence ve kültür alanları, gündelik ve haftalık alışveriş işlevlerini karşılayacak kullanımlar, kamusal ve toplumsal faaliyetleri bünyesinde barındıracak kullanımlar, ofis-bürolar, perakende ticaret birimleri, dükkanlar, otel-pansiyon, yeme içme faaliyetlerine yönelik alanlar, banka ve finans kullanımları yer alabilir. Hiçbir şekilde kimyasal, yanıcı, patlayıcı malzeme satışına yönelik işletme açılamaz.

- Planda T2 işaretli ticaret alanları kentsel sit alanı dışındaki ticaret alanları olup bu alanlarda yapılaşma koşulları;

E=1.50

Yençok= Plan üzerinde belirtildiği gibidir.

- Planda T3 işaretli ticaret alanlarında zemin katlar ticaret fonksiyonunda kullanılacak olup üst katlar ticaret veya konut fonksiyonunda kullanılabilecektir. Bu alanlar için yapılaşma koşulları; Plan üzerinde belirtildiği gibidir.

Bu alanlar dahilindeki mevcut planlı alanlar ;Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği şartlarına göre yapılaşacaktır.

- Ticaret ve Park Alanı

Planda Ticaret ve Park Alanı olarak işaretlenen 490 ada 9 ve 43 numaralı parsellerde maksimum yükseklik 1 kat olacak, ticaret alanın üzeri park olarak kullanılacaktır. Bu parseller Eski İstanbul Caddesi'nden kot alacaklardır.

- Diğer Ticaret Alanları

Planda ticari kullanım olarak gösterilmeyen fakat Müdahale Biçimlerinde kullanım türü otel pansiyon veya ticaret olarak ayrılmış alanlarda yapılaşma koşulları konut alanlarındaki yapılaşma koşulları ile aynıdır. Müdahale biçimlerinde belirtilmemiş olsa dahi konut alanları restoran-kafe, otel-pansiyon olarak da kullanılabilir. Ancak hiçbir şekilde plan ve plan notlarında belirlenen yapılaşma koşulları değiştirilemez.

Yine planda konut altı ticaret olarak ayrılmış alanlarda yapılaşma koşulları konut adalarındaki yapılaşma koşullarıdır.

8.2. ÖZEL PROJE ALANLARI

- Bu Alanlarda turizm veya ticaret veya konut kullanımları birlikte veya ayrı ayrı yer alabilir. Bununla birlikte alanda özel sosyal, kültürel, eğitim ve sağlık birimleri de yer alabilir.
- Alanda 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre arazi ve arsa düzenlemesi yapıldıktan sonra yapılaşma olabilir.
- Bu alan içinde yer alan taşınmazlarda Belediyenin uygun göreceği vaziyet planına göre uygulama yapılacaktır. Taşınmazlarda komşu parseller arasında bahçe mesafeleri yönetmelikten az olmamak kaydıyla bırakılacaktır. 20 m.lik ana taşıt yolundan bahçe mesafesi bırakılması zorunlu olmayıp diğer yollarda en az 5 m. bahçe mesafesi bırakılacaktır.
- 20 m.lik taşıt yolunun bulunduğu cephede yönetmelik şartlarına uygun olarak kot alınacak şekilde kat yüksekliği 1 kattır. Kot farkından dolayı bodrum katlar oluşabilir. 20 m.lik taşıt yoluna bulunan parsel cephesinden kot alınarak oluşturulacak 1 katın taban alanı parsel taban alanının %15'inden fazla olamaz. Zemin kat taban kotunda diğer kalan teras alanlar çatı bahçesi olarak düzenlenecektir.

9 - ONARIMA İLİŞKİN HÜKÜMLER

9.1. Geleneksel Malzeme ve Yapım Teknikleri ile İnşa Edilmiş Korunması Gerekli Yapıların Bakım ve Onarımı

Parseldeki konumu, kütlesi, tipolojik cephe özellikleri ve malzemesi ile çevresindeki yapılarla bütünleşen bu gruptaki yapıların söz konusu özellikleri olduğu gibi korunacak veya yenilendikleri takdirde bu özelliklerini aynen sürdürecektir. Bu binaların bakım ve onarımlarından Edirne Belediyesi sorumludur.

9.2. Yıkılma Tehlikesi Arz Eden Yapılar

Tescilli yapılardan yapısal durumu kötü olan, yarı yıkılmış ya da harabe durumunda olan yapılar, 1 yıl içerisinde belediyesi tarafından tespit edilecek ve belediyenin uygun göreceği program çerçevesinde rölöveleri hazırlanacaktır. Rölövesi alınan bu yapıların, yapının rekonstrüksiyonunda tekrar kullanılması önerilen özellikli mimari öğelerin fotoğraflanacak ve ölçekli detay çizimleri de yapılarak rölövelerle birlikte arşivlenecektir. Eksiksiz rölövesi alınmış, fotoğraf çekimi yapılmış ve yeniden yapımda kullanılacak öğeleri ayrılmış olan yapılardan, kontrolsüz yıkımı çevre için hayati tehlike yaratan yapılar kontrollü biçimde yıkılmalıdır.

9.3. Yok Olmuş Tescilli Yapılar

Yok olmuş tescilli yapı parselleri üzerinde yer alan, arazi tespit çalışmalarında doku ile uyumsuz yapı olarak saptanmış olan yeni yapılar, yapısal ömürlerini tamamladıktan sonra yıkılacak ve tescilli yapıların ulaşılabilen görsel kaynak ve her türlü elde edilebilen verileri ışığında rekonstrüksiyon projeleri hazırlanacaktır. Yok olmuş yapılar ile ilgili rekonstrüksiyon yapılabilecek kadar veri elde edilememesi durumunda, ancak Edirne Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun uygun görüp onaylayacağı bir yeni yapı projesi yapılabilecektir.

Yıkılan ve yıkık olup da yeniden yapılacak olan sivil mimarlık örneği yapılar, planda verilen yol genişliğini sağlamak amacı ile parsel ölçüsünde Edirne Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı ile geri çekilebilir.

10 - YAPILARA İLİŞKİN HÜKÜMLER

Plan sınırları içerisinde yer alan, genel itibarıyla, oranları ve cephe düzeni bakımından günümüze ulaşmış geleneksel yapılara uygun olmayan ruhsatlı yapıların, müdahale biçimleri paftasında belirtilen kararlara uygun şekilde yenilenmeleri esastır. Yapılacak iyileştirmelerde geleneksel cephe düzeni, renk, pencere, kapı, baca ve çıkma vb. özelliklerine uyulacaktır.

Mevcut konut adaları arasında yapılacak olan yeni yapılaşmalarda Geleneksel Edirne Evlerinin yapı yüzü oranlarının temel alınması ve yapıların buna uyularak yapılması asıl amaçtır.

10.1. Binalara Kot Verilmesi

Planlama alanında binalara, binaların cephe aldığı yolun tretuvar seviyesinden (bordür taşı üst seviyesinden) kot verilir. Tabii zemin kotu yol kotu altında olan parsellerde, binalara verilecek azami kot parselin cephe aldığı yol hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesidir.

Arazinin fiziksel yapısı dolayısıyla 410 ada 13-17-21-37-38-39-40-42-43 nolu parseller ve 422 ada 25 numaralı parsel Kadirhane Caddesi'nden, 411 ada 23-31-48-49-50-51-52-55-56-66-80-82 parseller ve 1972 ada 1 parsel Talatpaşa Bulvarı'ndan, 490 ada 9-43 parseller Eski İstanbul Caddesi'nden kot alacaktır.

Kot alma biçimini değiştirmek amacıyla kazı, dolgu ve yarma yapılamaz.

10.2. Yapı Öğelerine İlişkin Hükümler:

10.2.1. Konutlarda Yapı Öğelerine İlişkin Hükümler

Kapı ve Pencereler:

PENCERELER:

Zemin kat ve üzeri katlarda, pencerelerde net açıklık oranları $\frac{1}{2}$ olacaktır. Pencerelerin yatay genişlikleri 70 cm ile 100 cm arasında, yükseklikleri ise, 140 cm ile 200 cm arasında değişebilir. Tüm pencerelerde yatay ve düşey kenarlar arasında $\frac{1}{2}$ oranı korunacaktır. Pencere önlerine, pencere tipolojilerinden faydalanılarak demir ferforje parmaklık ya da çift kanatlı ahşap kepenk yapılabilir.

Bodrum katların sokağa bakan cephelerinde de pencereler açılabilir. Üst kat pencereleri ile aynı pencere aksında ve aynı yatay genişlikte olmak kaydıyla, 70 cm ile 100 cm arasında bodrum kat pencereleri açılabilir. Bodrum kat pencereleri, yatay kenar uzunluğu ile düzey kenar uzunluğu eşit olan kare formunda, düşey kenarı yatay kenarından daha kısa olan dikdörtgen pencereler formunda ya da üzeri basık kemerli kare ya da dikdörtgen formda olabilir. Bodrum kat pencerelerinin önüne demir ferforje korkuluk takılabilir.

Sit alanı içindeki tüm pencere doğramaları ahşap malzemeden olmalıdır. Etkileşim geçiş alanı içindeki yapılarda, ahşap veya ahşap görünümlü pvc doğrama yapılabilir. Ahşap doğramalara 'ceviz' tonunda ahşap koruyucu uygulanmalıdır.

KAPILAR:

Ev giriş kapıları, sit alanındaki geleneksel konutların kapı biçimi ile benzerlik gösterecek şekilde çift kanatlı olmalıdır. Kapı üzerinde, kapı genişliğinde ışıklık pencereleri de oluşturulabilir. Yeni yapılacak çift kanatlı kapıların kapı genişliği 130 cm ile 150 cm arasında, kapı yüksekliği ise ışıklıklı kapılarda ışıklık yüksekliği ile birlikte 250 cm ile 350 cm arasında değişebilir. Işıksız kapıların yüksekliği ise, 230-250 cm. arasında olmalıdır. Müştemilat ve servis yapısı gibi ek yapıların giriş kapıları tek ya da çift kanatlı olabilir. Servis hacimlerinin kapı ebatları işlevsel ihtiyaçlara göre serbest olarak şekillendirilebilir. Kapılar doğal ahşaptan ya da demirden üzeri yağlı

boyalı olarak yapılmalıdır. Etkileşim geçiş alanı içindeki yapılarda, kapılar ahşap görünümlü başka malzemeler ile de imal edilebilir.

Cephe Kaplamaları ve Cephe Renkleri:

Cepheler sıvalı ve sıva üzeri boyalı veya doğal ahşap kaplamalı olabilir. Yığma teknikle yapılan yapılarda tas veya tuğla malzemenin üzeri sıvasız açıkta bırakılabilir.

Geleneksel dokuda çok sayıda farklı cephe renkleri görülmektedir. Geleneksel yapıların özgün dış cephe renkleri incelenmiş ve buna göre, dokuda kullanılmış olan farklı cephe renkleri ve tonları saptanmıştır. Buna göre, dış cephesi sıvalı ve boyalı olacak yapılarda cephe renkleri aşağıda ral kartelasından belirlenen renk tonlarında olabilir.

- 1014 ivory
- 1015 light ivory
- 1001 beige
- 1034 pastel yellow
- 1021 colza yellow
- 8001 orche Brown
- 8004 copper Brown
- 7038 agate grey
- 3012 beige red
- 3022 salmon pink
- 3033 pearl pink
- 3028 pure red
- 3014 antique pink
- 6011 reseda green
- 6021 pale green
- 5024 pastel blue

Ahşap cephe kaplaması yapılacak olan cephelerde, kaplama tahtalarının yönü yatay olmalıdır. 20-30 cm. genişliğinde değişen ahşap kaplama tahtaları kullanılmalıdır. Ahşap kaplamalara 'ceviz' tonunda ahşap koruyucu uygulanmalıdır.

Merdivenler:

Dış cephede kullanılacak merdivenler tاستan veya doğal tas kaplamalı olmalıdır. Tas rengi kireç taşı gibi açık renkli, bej tonunda olmalıdır. Merdivenler cepheden içerlek bir giriş nişi içinde yer almalıdır. Döküm veya ferforje demir merdiven korkuluğu kullanılabilir.

Çıkmalar:

Sokağa bakan tek cephesi olan yapılarda, sokak cephesi genişliğinin en fazla 3/5'i genişliğinde ve iki kat yüksekliğini geçmeyecek şekilde çıkma yapılabilir. Cephenin ortasında tek çıkma veya cephenin iki kenarında cephede iki çıkma oluşturulabilir.

Sokağa bakan iki cephesi olan köşe parsellerde yer alan yapılarda, iki cephedeki toplam çıkma uzunluğu toplam cephe uzunluğunun en fazla yarısı kadar olabilir, bir cephede en fazla cephenin 3/5'i uzunluğunda çıkma yapılabilir. Çıkmalar yine bir kat yüksekliğini geçmeyecek şekilde olacaktır. Çıkmaların altı ahşap kaplamalı ya da sıvalı ve boyalı olabilir.

Genişliği 6 metreden az olan yollara bakan cephelerde çıkma yapılamaz.

Genişliği 6 metre ile 7metre arasında olan yollarda mevcut sokak dokusundaki binaların %50'sinden fazlasının çıkma yapmış olması durumunda, çıkma yapılabilir. Bu tip durumlarda çıkma derinliği en çok 0.90 metredir.

Genişliği 7 metre ile 9 metre arasında olan yollara bakan cephelerde çıkma derinliği en çok 1.00 metredir.

Genişliği 9 metreden fazla olan yollara bakan cephelerde çıkma derinliği en çok 1.20 metredir.

Arka cephelerde yer alan açık ve kapalı çıkmalarda çıkma derinliği en çok 1.20 metredir.

Çatı ve Saçaklar:

Çatılar % 33 eğimli beşik çatı veya kırma çatı olmalıdır. Çatı kaplama malzemesi sit alanı içinde alaturka kiremit, etkileşim geçiş alanı içinde alaturka kiremit veya Marsilya kiremit olmalıdır. Sit alanı ve etkileşim geçiş alanı içinde teras çatı yapılamaz, kiremit dışında başka çatı kaplama malzemesi kullanılamaz.

Mülkiyet sınırında kalmak ve yan parsellere taşmamak kaydıyla 60 cm.'ye kadar avluya ve sokağa taşan saçaklar yapılabilir. Saçak altları ahşap kaplama tahtası ile kaplanabilir ya da sıvalı ve boyalı olabilir.

Bacalar:

Bacalar tuğla malzemedan yapılacaktır, üzeri sıvalı ve boyalı olacaktır. Bacalar, mümkün olduğunca sokak cephesinden geride, mahya kotuna yakın yerde tasarlanmalıdır.

Müştemilatlar:

Tescilli yapı parseli olmayan parsellerde, müştemilat taban alanı parsel büyüklüğünün %10' unu geçmeyecek şekilde, müştemilat yapılabilir. Müştemilatlar tek katlı olabilir, saçak kotu, max. 3.20 m. olmalıdır. Müştemilat, parsel içinde, ana yapının algısını bozmayacak biçimde, tercihen, sokaktan gözükmeyecek şekilde konumlandırılmalıdır. Müştemilat cephe kaplaması, ana yapının cephe malzemesi ile uyumlu olmalıdır.

Bodrumlar:

Sit alanı içindeki yapılarda, max. 1 m.'lik kısmı, sokak kotu üzerinde kalacak şekilde, en fazla 1 bodrum kat yapılabilir. Bodrum katın net yüksekliği max. 2.50 m olmalıdır.

Arazinin fiziksel yapısı nedeniyle Kadirhane Caddesi'nden kot alan parseller ile (410 ada 13-17-21-37-38-39-40-42-43 nolu parseller ve 422 ada 25 numaralı parsel) Talatpaşa Bulvarı'ndan kot alan parsellerde (411 ada 23-31-48-49-50-51-52-55-56-66-80-82 parseller) birden fazla bodrum kat yapıp iskan edilebilir. Ancak bodrum katlarının tamamı tabi zemin altında kalmaz.

Ticaret ve konut altı ticaret alanlarında bodrum katlarda konut yapılamaz.

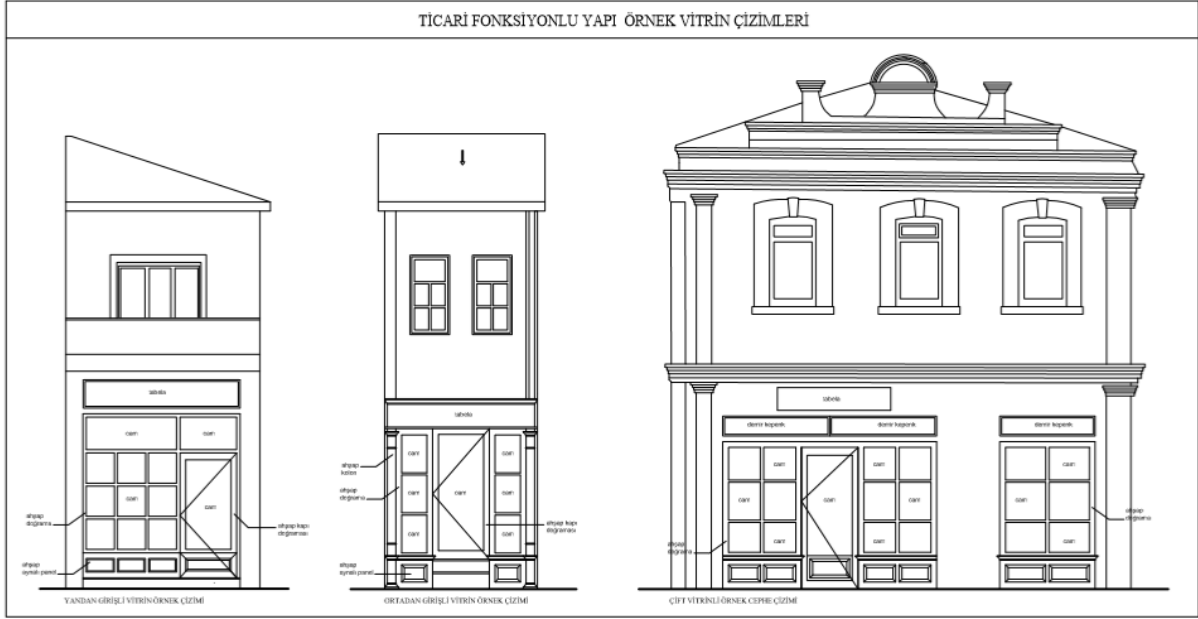
Avlu ve Bahçe Duvarları:

Bahçe ve avlu duvarları en fazla 3 m. yüksekliğinde, değişken yüksekliklerde yapılabilir. Avlu duvarları, tasta yığma tekniğiyle örülmüş üzeri sıvasız tas duvarlar veya tuğla ile örülmüş üzeri sıvalı ve boyalı duvarlar olabilir. Üzeri boyalı duvarların duvar rengi bina dış cephe rengi ile uyumlu olmalıdır. Alçak bahçe duvarlarının üzerinde, çeşitli aralıklarla babalar oluşturulup, babalar arasında demir korkuluklar kullanılabilir.

10.2.2. Ticaret Alanlarında Yapı Öğelerine İlişkin Hükümler

Ticaret alanı olarak belirlenmiş alanlardaki dükkân fonksiyonlu yapılarda, sadece zemin katlarda cephe alanının en fazla %70 i oranında vitrin açıklığı oluşturulabilir. Dükkânlara vitrin doğramasının ortasında kalan içerlek ya da vitrin ile hem yüz bir kapıdan ya da vitrinin bir tarafına yaslanmış bir kapıdan girilebilir. Üst katlarda cephedeki açıklık oranı %40'ı geçmemelidir.

Vitrin doğrama malzemesi cilalı doğal ahşap, cephe rengine uyumlu olarak renkli boyanmış ahşap ya da geleneksel demir doğrama olabilir. Camların birleşim yerlerinde doğrama olmayan, cam cama birleşmiş, sadece doğramanın dış kasası olan vitrinlere izin verilmez. Vitrin kepenklerinin kutuları cepheye çıkıntı yapmamalı, yapı içinde kalmalıdır. Kepenk kutusu olarak geleneksel demir kepenk kutuları ile aynı görünümde kepenk kutusu yapılmalıdır. Dükkân cephelerine sabit güneşlik tente yapılamaz. Açılır kapanır sistemli tentelere izin verilir.



Çizim 1: Vitrin Çizim Örnekleri

11 - YEŞİL ALANLAR

Toplumun yararlanması için ayrılan park alanları içerisinde; park-dinlenme alanları, spor alanları, çocuk bahçeleri, çocuk oyun alanları, rekreasyon alanları, piknik alanları, promenad alanlar, refüj ve yol çevresi yeşil alanlar, meydanlar, yaya yolları yer alacaktır.

Park alanlarında yapılacak peyzaj düzenlemelerinde Edirne ile özdeşleşen bitki ağaç türleri, kent mobilyaları kullanılacaktır.

Park alanlarından içerisinde mevcut tesis olanlarda daha önceden koruma bölge kurulunca onaylanmış projeler, ruhsatlar geçerlidir.

Gereği halinde çevrenin ihtiyacı değerlendirilerek belediyesince onaylanacak proje ile açık spor alanları düzenlenebilir.

Park alanlarında E=0.05 H=3.50 m. ve tabanda 40 m² yi aşmayan tek katlı, ahşap malzemeli, temelsiz, sökülüp takılabilir nitelikte, belediyenin uygun göreceği işlevde bir veya birden fazla yapı yapılmasına izin verilebilir. Bunun dışında park alanlarında herhangi bir yapı yapılamaz. Kentsel tasarım projelerinde belirlenecek kullanımlar bu hükmün dışındadır.

Edirne Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından anıt ağaç olarak tespiti yapılan anıtsal nitelikli ağaçlar mutlaka korunacak, yıllık bakım işlemleri belediyesi tarafından düzenli olarak yapılacaktır.

Planda Rekreasyon Alanı olarak gösterilen alanda; Belediyesince onaylanacak Peyzaj Projesi kapsamında uygulama yapılacaktır. Bu proje kapsamında yapılacak yapıların toplam inşaat alanı E=0.05 ve h=4.50 metreyi geçemez.

12 - MEZARLIK ALANLARI

Tüm mezarlık alanlarında mevcut yeşil doku korunacak, gerekli ise yeşil kalitesi arttırılacak, yeşil dokusu yok olmuş mezar alanları ağaçlandırılacaktır. Türbe ve mezarlıklar mevcut orijinal duvarları ile birlikte korunacak, kısmen mevcut veya olmayan duvarlar orijinal malzeme-biçim-oranında tamamlanarak duvarla çevrilecektir. Bu alanlardaki mezar taşları-kitabelerin yerleri değiştirilmeyecek, gerekli bakımları yapılacaktır. Söz konusu alanlarda kentsel tasarım rehberlerinde tanımlanan ölçü-malzeme-biçimlerde bu tür manzum eserleri tanımlayıcı panolar yer alacaktır.

13 - YOLLAR

Planda Ana Yaya Aksı olarak gösterilen yollarda yayalaştırma projesi hazırlanacaktır. Bu proje kaplama malzemesi, cephe düzenlemeleri, kent mobilyaları ve peyzaj düzenlemelerini içerecektir. Bu yayalaştırma projesi Edirne Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından onaylanacaktır.

Ana yaya aksları, günün belirli saatlerinde servis amaçlı olarak taşıt trafiğine açılabilir. Bu saatler dışında bu yollarda taşıt trafiğini önleyici tedbirler Edirne Belediyesi tarafından alınacaktır. Bu tedbirler ışığında yapılacak fiziki engeller alanın tarihi ve geleneksel dokusuna aykırı olmayacaktır.

Sokak dokusu ve zemin kaplaması

Edirne merkeze ait tarihi fotoğraflarda, yolların arnavut kaldırımı şeklinde döşeli olduğu görülmektedir. Sokakların tarihi görüntüsüne kavuşturulması ve sokak kaplamasının geleneksel yapılar ile uyumlu hale getirilmesi amacıyla, belirlenecek ana ulaşım aksları haricindeki yollar , doğal taştan arnavut kaldırımı şeklinde döşenecektir. Yolların binalara bakan iki yanına eğim verilip, aynı taş malzemenin, her iki kenarda su kanalları oluşturulacaktır. Yakın zamanda yenilenmiş olan ve döşemesi sağlıklı olan yaya yolu döşemeleri Edirne belediyesi ve Edirne Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun ortak kararı ile Arnavut kaldırımı olarak yenilenmeden muaf tutulabilir.



Tarihi bir Edirne fotoğrafından Arnavut kaldırımı döşeli yolun görünümü



Sokağın iki yanında su kanalı yapılmış olan Arnavut kaldırımli yol kaplaması örneği

14 - DİNİ TESİSLER ALANLARI

Dini Tesis Alanlarında; cami ve ilâve yapıları (lojman, wc, vb), mescit, kilise, sinagog yer alır. Bu alanlarda, anıt eser, sivil mimarlık örnekleri dışında geleneksel kimliğe yakışmayan ve geleneksel mimari uslûba uymayan ve anıtsal eserle ölçek olarak yarışan her tür korumaya değer olmayan niteliksiz eklenti ve müştemilat yapıları kaldırılacak veya rehabilite edilecektir.

15 - SOSYAL DONATI ALANLARI

Tescilli parsellerde yer alan tüm donatı alanlarında mevcut yapılaşma koşulları aynen korunacaktır. Bu alanlarda yapılacak her türlü uygulamalarda Edirne Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun görüşü alınacaktır.

İçerisinde anıt eser olarak tescilli yapının bulunduğu Sosyal Donatı Alanları dışında planda Sosyal Donatı Alanı olarak belirtilen alanlarda, plan üzerinde belirtilen yapılaşma koşulları uygulanacaktır.

Askeri Alanlarda 2565 sayılı Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu Hükümleri geçerlidir.

Spor alanlarında, kentin ihtiyacına yönelik gerekli spor oyun alanları ve kullanıcıların ihtiyaçlarına yönelik duş, wc, giyinme kabinleri, kafeterya yapıları $E=0.05$ $Yençok=4.50m$ olacak şekilde yer alabilir.

Planda Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı olarak düzenlenen alanlarda; kültür merkezleri, halk eğitim merkezleri, mesleki eğitim merkezleri, kültür evleri, kütüphane, araştırma merkezleri, müze, sinema, tiyatro, sergi, konser, konferans salonları, yurtlar gibi yapılar yer alır.

16 - KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

Otopark Alanları:

Açık Otopark Alanları düzenlemesinde gürültü ve görüntü kirliliğini örtmek amacıyla alan çevresinde bu amaca uygun ağaçlandırma ve izole amaçlı bitkilendirme yapılması zorunludur. Alanda yıkama-yağlama işlevleri yer almamak, wc, bekçi kulübesi olarak kullanılmak üzere büyüklüğü $6 m^2$ 'yi, yüksekliği $3.50m$ 'yi aşmayan yapılar yapılabilir.

Alanda yapılacak tüm otopark alanları için Otopark Yönetmeliğine uyulacaktır.

Ticaret alanları içerisinde belediyenin uygun göreceği parsellerde ticari amaçlı açık veya katlı otopark yapılabilir. Katlı otopark binalarında, binanın sokağa bakan cepheleri açık bırakılmaz. Bu cephelerin de plan hükümlerine uygun olarak mimari tasarım ve inşası yapılır. Ticaret işlevi dışındaki alanlarda veya boş parsellerde imar planında belirtilen işleve göre uygulama yapılana kadar belediyenin izni doğrultusunda ticari amaçlı açık otopark işletmesi yapılabilir.

Belediyece uygun görülen park, yeşil alan, çocuk bahçesi, meydan ve yolların altı bu plan notlarının ve mevzuatın şartları yerine getirilmek kaydıyla yer altı otoparkı olarak düzenlenebilir.

Diğer Teknik Altyapı Alanları:

Planlama sınırları içinde yeni yapılacak trafo yapılarının cephelerinin geleneksel yapı cephe düzeni oranlarına, uygun olarak yapılması zorunludur. Hazırlanacak öneri

projeler Edirne Belediyesi'nin ön görüşü ile Edirne Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca onaylanmaksızın uygulamaya geçilemez.

Plan onama sınırları içerisinde kentin görünümünü etkileyen havai hatların yeraltına alınması esastır. Bu amaçla yapılacak kazı çalışmalarında Edirne Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu izni ve müze uzmanlarının denetimi gereklidir.

Edirne Koruma Amaçlı İmar planı içerisinde anten, su deposu vb. öğelerin yaya ölçeğinde yoldan görünmemesi ve geleneksel dokuya uygun hale getirilerek gizlenmesi esastır.

Edirne Koruma Amaçlı İmar Planı içerisinde çevre kirliliğine neden olabilecek imalathane, sanayi ve montaj üniteleri, depolama ve çevre sağlığını olumsuz etkileyebilecek tesisler yer alamaz.

Planlama Bölgesi içerisinde yapılacak her türlü sökülüp takılabilir taksi durağı, kafe, wc, lokanta, büfe vb. tesisler bu plan hükümleri ve mevzuatın şartları yerine getirilmek kaydıyla Edirne Belediyesi'nin izni alınarak tesis edilebilir.

Tabela ve Reklam Panoları:

Edirne Belediyesi İlan Reklam ve Tabela Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

17 - ÖZEL PROJE ALANLARI

Bu alanlarda Kentsel Tasarım projeleri hazırlanana kadar bakım ve onarım talepleri bu plan hükümlerinde belirlenen koşullarda belediyesince ve/veya Edirne Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca değerlendirilecektir.

18 – SOKAK SAĞLIKLAŞTIRMA CEPHE YENİLEMESİ YAPILACAK SOKAKLAR

Aşağıda belirlenen sokaklarda Sokak Sağlıklaştırma Projeleri yapılması önerilmektedir.

- 1- Maarif Caddesi
- 2- Türkocağı Caddesi
- 3- Çilingirler Caddesi
- 4- Çamaşırcılar ve Babatimurtaş Sokak
- 5- Karanfiloğlu Caddesi
- 6- Halabiye Medrese Sokak
- 7- Ortakapı Cadde
- 8- Balıkpazarı Cadde(Topkapı-Saraçlar)
- 9- Cumhuriyet Cadde (Maarif-Arifpaşa)
- 10-İzmir Caddesi (Ortakapı-Küçük Cami)
- 11-Direkler Çarşısı
- 12-Makedonya Kulesi Ve Çevresi
- 13-Mimar Sinan Cadde(D100-Paşaköylü Sokak)

- 14-Kıyık Caddesi(D-100- Su Terazisi Sokak)
- 15-Su Terazisi Sokak
- 16-Sarayhamam Sokak Ve Hastane Sokak Ve Hatice Hatun Sokak

Aşağıda belirlenen sokaklarda Cephe Yenileme Projeleri yapılması önerilmektedir.

- 17-Saraçlar Caddesi
- 18-Fuzili Sokak
- 19-Murat Caddesi
- 20-Tahmis Aralığı
- 21-Tahmis Çarşısı Sokak
- 22-Darul Eytam Sokak
- 23-Yetimler Sokak
- 24-Esatpaşa Sokak
- 25-Yoğutçular Sokak
- 26-Kuyumcular Sokak
- 27-Muafakathane Sokak
- 28-Aziziye Sokak
- 29-Osmaniye Caddesi(Aziziye Başlangıcı Ve Balıkpazarı Arası)
- 30-Orhaniye Caddesi
- 31-Oral Onur Sokak
- 32-Küllük Sokak
- 33-Darülhadis Caddesi

Osmaniye Caddesinin Balıkpazarı caddesi ile Cumhuriyet Caddesi arasında kalan kısmı Kültürel Faaliyetlere yönelik işlevlerin yer alacağı, kültür sokağı olacaktır. Bu işlevler; galeri, sinema, tiyatro, sergi salonu, kitapçı, müzik ürünleri satan dükkanlar, restoran ve kafeler v.b.'dir. Cadde üzerindeki mevcut işlevler yapılacak işlev değişikliğine kadar korunacak ancak değişiklik yapılacağı zaman yukarıdaki işlevlerden biri tercih edilecektir.

19-TARİHİ KİMLİĞİ GELİŞTİRMEK AMACIYLA DOKUSU YENİLENECEK ALANLAR

Plan Sınırları içerisinde Selimiye Camii Unesco Dünya Mirası Alanı Sınırı Tampon Bölgesine bütünleşik olarak kent merkezi ve çevresinde "Tarihi Kimliği geliştirmek amacıyla dokusu yenilenecek alanlar" planda belirlenen sınır içerisinde ayrılmıştır. Bu alanda ve tampon bölgede yer alan sokaklara cephe veren taşınmazlarda bulunan mevcut binalarda KUDEB Yönetmeliği çerçevesinde yapılacak uygulamalarda ve esaslı tadilatlarda bu plan hükümlerine göre dış cephenin yenilenmesine yönelik cephe değişikliği projesi hazırlanarak tampon bölge sınırları içinde Koruma Bölge Kurulundan onaylanmak, tampon bölge sınırları dışında Belediyesince onaylanmak ve bu cephe değişikliği yapılmak kaydıyla uygulama yapılabilir. Aksi takdirde

uygulama yapılmasına izin verilmez. Bu alanlarda sadece mevcut binanın ömrünün devamını sağlamaya yönelik boya, badana oluk, dere ve çatı tamirati yapılabilir.

20 – İFRAZ VE TEVHİD KOŞULLARI

Konut parsellerinde;

30 m²'nin altındaki parseller ve cephe uzunluğu 3 metrenin altındaki parseller yanındaki parsel ile tevhid edilmeden yapılaşmaya izin verilmez. Tevhid edilecek parseller tescilli parsel olamaz.

Konut parsellerinde; yukarıda belirtilen durumlar haricinde parsellerin büyüklükleri olduğu gibi korunacak. İfraz veya tevhid yoluyla hiçbir şekilde değiştirilmeyecektir. Kitle çizimlerine ve yapılaşma koşullarına göre birden fazla yapı olan parsellerde ifraz şartı aranmadan uygulama yapılabilir.

Ticaret parsellerinde; mülkiyet ve sınır tashihi gibi nedenlerin dışında ifraz ve tevhid yapılamaz.

Sosyal Donatı alanlarında kamuya terkin ettirilen parsellerde terkin aşamasında ile ifraz veya tevhid yapılabilir.

Bu plan hükümleri ve geçerli kanun ve yönetmeliklere koşullarına ters düşmeyecek şekilde sadece mülkiyet hakları ve sınır tashihi gibi nedenlerle ifraz, tevhid, tevhidden ifraz ve ifrazen tevhid yapılabilir.

Tescilli parseller ve tescilli taşınmaz kültür varlığı parseline komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parsellere cephe veren parsellerde Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun onayı olmadan herhangi bir işlem yapılamaz. Bu parsellerin dışındaki parsellerde; İfraz, tevhid ve terkinlerin yapılmasında Edirne Belediye Başkanlığı yetkilidir.

21- MÜDAHALE BİÇİMLERİ PAFTASI

Bu planın eki olan Müdahale Biçimleri1 ve Müdahale Biçimleri2 Paftasında öngörülen hususlara uyulması zorunludur. Müdahale Biçimleri Paftalarında belirtilen hükümler uygulamada plan ve bu plan hükümlerinde belirlenen diğer hususlara göre önceliklidir. Tescilli yapılar ve tescilli yapı bitişiği/karşısı parsellerde Müdahale Biçimleri1 ve Müdahale Biçimleri2 Paftasında öngörülen müdahaleler tavsiye niteliğinde olup, söz konusu parsellerde Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun onayı olmadan herhangi bir uygulama yapılamaz.

Müdahale Biçimleri 2 paftasına göre veya kurulun kararı doğrultusunda işlev değişikliği yapılacak tüm tescilli yapılarda Müdahale Biçimleri 1 paftasında belirtilmemiş olsa dahi restorasyon projesi hazırlanması zorunludur.