

KAVGAZ, KİMYALAR VE DÖRTKAYA MEVKİİ PLAN NOTLARI

A) GENEL HÜKÜMLER

1. Bu plan ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda Edirne Kenti Revizyon ve İlave İmar planı notları ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

2. Kamuya ayrılan sosyal ve teknik altyapı alanları (Yol, Meydan, Park, İbadet Yeri v.b) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

3. Enerji Nakil Hattı (ENH) altında kalan yapı adalarında "Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır. Enerji nakil hatları altında kalan parsellerde inşaat başlamadan önce ilgili kurumdan görüş alınması zorunludur.

4. Otopark alanlarının parselde çözülmesi zorunludur. Ancak tek bodrum katlı, bodrum katta üstteki bağımsız bölüme ait bölüme eklenti depo piyes olmayan, bodrum katta yalnızca yönetmelikte uygulanması zorunlu ortak alanların yer aldığı, taşınmaz bahçesinde havuz sosyal tesis gibi özel kullanımlar olmayan yapılarda yönetmelik gereği olan otopark sayısının kısmen veya tamamen karşılanamadığı durumlarda otopark yönetmeliği hükümleri uygulanabilir.

5. Karayolları kavşak çözümleri şematik olup Karayolları Genel Müdürlüğü'nün projeleri doğrultusunda kesin uygulama yapılacaktır.

6. Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

B) ÖZEL HÜKÜMLER

7. Ticaret Bölgeleri

7.1. Bu alanlar; yönetim, sosyo-kültürel ve ticaret amaçlı yapılar için ayrılmış bölgelerdir. Bu bölgede ofis, iş hanı, gazino, lokanta, çarşı, alışveriş merkezi, banka, sinema, tiyatro gibi sosyal kültürel tesisler, yönetimle ilgili tesisler, poliklinikler, özel eğitim tesisi, konaklamaya yönelik tesisler ve konut alanları yer alacaktır. Ancak plan üzerinde T1 işaretli ticaret alanlarında konut kullanımı yer alamaz.

7.2. Ticaret alanlarında $E=2.00'$ dir. Ticaret Alanlarında 5000 m² üzeri parsel veya 5000 m² üzeri ada bazında yapılacak uygulamalarda Emsal 2.40 uygulanacaktır. Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce inşaat ruhsatı alan taşınmazların bulunduğu imar parselleri hariç diğer ticaret alanlarında Emsal 2.40 olarak uygulama yapılacak ticaret alanlarında ticaret alanı Emsali 0.80'den az olamaz, emsal 2.00 uygulanacak ticaret alanlarında ticaret alanı Emsali 0.40'dan az olamaz.

7.3. Ticaret alanlarında ticari kullanımlarla birlikte veya bağımsız olarak konaklamaya yönelik tesis (otel vb.) yapılması durumunda $E=3.00$ yapı yapılabilir. Bu hüküm sadece otel veya otel+ticaret yapılmasında geçerlidir. Ancak ticaret ve otel kullanımında birlikte kullanılması durumunda ticaret Emsali 1.00 i geçemez.

8. 18. Madde İmar Uygulaması Yapılacak Alanlarda;

8.1.Planda 3194 sayılı İmar Kanunu 18.Madde hükümlerine göre imar uygulaması yapılacak düzenleme sahası ve sınırı doğabilecek zorunluluk hallerinde bu sınırlarda değişiklik yapmaya belediyesi yetkilidir.

8.2.Planlama sahası tamamında 18.Madde İmar Uygulaması yapılmadan hiçbir şekilde imar parseli oluşturulamaz.

8.3. Emsal Uygulaması

Plan sınırları dahilinde küçük ve parçalı parsel yapılaşması yerine bütüncül büyük parsellerde site şeklinde yapılaşmanın teşvik edilmesi; böylece tabanda daha fazla yeşil alan ve otopark kullanım imkanlarının artırılması amacıyla emsal uygulaması önerilmiştir. Bu uygulama aşağıda belirtilen hususlar dahilinde yapılacaktır.

8.3.1

Tablo-1- Emsal Uygulaması

Ada Bazı Uygulamalarda	5000 m2 den büyük parsel/adalarda
E=2.00	E=2.40

8.3.2.

Emsal Uygulaması yapılan parsel / adalarda E=2.00 ve E=2.40 olarak kullanılması halinde;

Plan üzerinde verilen E=1.60 değeri esas alınarak artan Emsal değerinin tamamı; herhangi bir nüfus artışına sebep olmayacak şekilde Ticaret Alanı olarak kullanılabilir. Bu durumda artan nüfus olmayacağı için donatı alanı ayrılmayacaktır.

Plan üzerinde verilen E:1.60 değeri esas alınarak artan Emsal değerinin tamamı veya bir kısmının konut olarak kullanılması halinde; plan üzerinde verilen E:1,60 değeri esas alınarak artan nüfus hesaplanacaktır. Artan nüfus hesaplamasında Edirne kenti için TÜİK 'nun belirlediği aile büyüklüğü değeri 2,9 ; ortalama daire büyüklüğü brüt 170 m² olarak kabul edilecektir. Hesaplanan artan nüfusa göre parsel / ada içerisinde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek - 2 "Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu"nda belirtilen esaslara uygun olarak donatı alanları ayrılacaktır.(Kişi başına en az 10 m² park alanı ayrılır. Park alanı dışında ayrılacak alan büyüklüğünün tabloda belirtilen donatı asgari alan büyüklüklerini karşılaması halinde bu donatı alanları için de yer seçimi yapılacaktır.)

Ayrılacak bu alanlara yönelik plan değişikliği hazırlanması zorunludur.

Ayrılacak alanların bedelsiz olarak kamuya terki halinde emsal hesaplaması terkten önceki parsel yüzölçümü üzerinden hesaplanır.

8.3.3.

Bir parselin ada olarak kabul edilebilmesi için eksik kalan bir veya birden fazla kenarı konut parseli dışında park, donatı alanı, otoban kamulaştırma sınırına veya plansız alanlara bitişik durumda ise o parsel ada olarak kabul edilir.

9. Bu alanlarda bir parselde birden fazla yapı yapılması durumunda yapılar arası mesafe her yapı için Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine göre uygulanır.

10.Park Alanları; Planda park olarak gösterilen alanlar kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarına cevap veren alanlardır. İmar planındaki park alanlarında Edirne Kenti Revizyon ve İlave İmar Planı notları geçerlidir.

11.Sosyal Tesis Alanları; Sosyal-Kültürel Tesis alanlarında; sosyal-kültürel faaliyetlere yönelik ticari faaliyetler, yurt alanları, sinema, tiyatro, gösteri merkezi, kütüphane, huzur evi, kreş vb. tesisler yapılabilir. Bu alanlarda EMSAL:2.00 olacaktır.

12.Sağlık Tesis Alanları;Sağlık Tesis Alanlarında entegre sağlık kampüsü, hastane, özel hastane, sağlık ocağı, rehabilitasyon merkezi vb. tesisler yer alabilir Bu alanlarda EMSAL:2.00 olacaktır.

13.T1 ile gösterilen ticari alanlarda parsel büyüklüğünce çekme mesafesi aranmadan yapılaşma yapılabilir. Bu alanlarda E=2.00 olacaktır.

14. Akaryakıt ve servis istasyonlarında LPG ikmal istasyonları da yapılabilir.

15. Planda bulunan veya daha sonra plan notları gereğince terk edilerek oluşan park alanlarına komşu parsellerin yaklaşma mesafesi minimum 1 m.dir. Bu yaklaşma mesafesi içine açık ve kapalı çıkma yapılabilir.

16. Konut alanları içerisinde zemin, bodrum katlar ve 1. Normal katlar isteğe bağlı ticaret olarak yapılaşabilir. Ticaret ve / veya TİCK ve / veya konut alanlarında plan üzerinde veya yönetmelikte belirlenen yapı yaklaşma mesafeleri ihlal edilmemek ve o parsel için tanımlanan Emsal değeri aşılmamak şartıyla yalnızca zemin, bodrum ve 1.Normal katlar parsel cephe ve derinliğince inşa edilebilir.

17. Bu plan sınırları içinde parsel büyüklüklerine göre verilen her türlü yapılaşma haklarını, belirtilen parsel büyüklüğünün %5'ine kadar (%5 dahil) daha küçük parsellere de vermeye belediyesi yetkilidir.

18. Bu Plan Sınırları içinde Ticaret(T1 Ticaret Alanları Hariç) ve Konut Alanlarında Taban Alanı her şekilde %50'yi geçemez.