EDİRNE İLİ, MERKEZ İLÇESİ, YENİ İMARET MAHALLESİ 1 NOLU GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİNE İLİŞKİN REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

GÖSTERİM

PLANLAMA SINIRLARI
- PLAN ONAMA SINIRI

ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLAR
- GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ SINIRI

YAPI DÜZENİ
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI

KONUT ALANLARI
- K1 (E:..., Yençok:...) — K1 RUMUZLU GELİŞME KONUT ALANI
- K2 (E:..., Yençok:...) — K2 RUMUZLU GELİŞME KONUT ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
- T — TİCARET ALANI (T)
- T+K — TİCARET + KONUT ALANI

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR
- KARAYOLLARI YOL KENARI KORUMA KUŞAĞI
- ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI
- İLKOKUL ALANI
- ORTAOKUL ALANI

SAĞLIK TESİSLERİ ALANI
- SAĞLIK TESİSİ

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI
- KÜLTÜREL TESİS ALANI
- AÇIK SPOR TESİSİ ALANI

İBADET ALANLARI
- CAMİ ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
- PARK
- MESİRE YERİ
- MEYDAN

AFET TEMİKLİ ALAN
- TOPLANMA ALANI

TEKNİK ALTYAPI / ULAŞIM
- BÖLÜNMÜŞ TAŞIT YOLU
- YAYA YOLU (7- 5 - 3 m)

ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA
- ENERJİ NAKİL HATTI
- TRAFO ALANI

SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ
- TA — TEKNİK ALTYAPI ALANI

PLAN HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. Bu plan, plan şeffafları, plan notları ve plan açıklama raporu ile bir bütündür.

1.2. Planlama alanında yer alacak bütün yapılarda fen, sanat ve sağlık kurallarına ve TSE standardları belirlenmiş standartları uygulanır.

1.3. Konut ve ticaret alanları ile açık ve kapalı tüm kamu kullanımına ayrılan alanlarda (eğitim, sağlık, sosyal, park, yol vb.) proje ve uygulama aşamasında yasal otoritelerin görüşlerinin değerlendirmesi ilke olarak benimsenmiştir.

1.4. 16.03.2012 tarihinde onaylı T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan "490 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu"nun sonuç ve önerileri kapsamda belirtilen hükümlere uyulacaktır.

1.5. Planlama alanı bütününde her türlü yapılaşma (kamu, özel vb.) için ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporları ve zemin etüt raporları yaptırılacak ve ilgili kurum tarafından onaylanmadan uygulama yapılmayacaktır.

1.6. Planlama alanının tamamında eğimden dolayı açığa çıkan kotlarda toplam emsal alanına dahil olmak üzere zeminin altında bodrum katlar inşa edilebilir. Diğer bodrum katlar emsal alanı dışında; bitmelik, teknik, depo amaçlı vb.) olarak kullanılacaktır. Emsale dâhil olmayan alanlar ve binalarda kot verilmesine ait esaslar konusunda mer'i yönetmelik hükümleri geçerlidir.

1.7. 2840 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 4. maddesi gereği inşai ve fiziki uygulamalar sırasında korunması gerekli herhangi bir kültür ve tabiat varlığına rastlanılması halinde çalışmalara durdurularak bedelsiz en yakın mülki idare amirliğine veya müzesine veya İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'ne haber verilmesi gerekmektedir.

1.8. Planlama alanında tüm iletim hatları (elektrik, telefon vb.) yer altından geçirilecek olup, hiçbir şekilde iletim hatlarının havai hat olarak geçirilmesine müsaade edilmeyecektir. Planlama alanı içerisinde yer alacak yer altı kablo şebekelerinin güneşgili bitkilerin ve uygulaması ilgili mevzuat ve kurum görüşü doğrultusunda yapılacaktır.

1.9. Planlama alanında bulunan her türlü fonksiyonlu kamu varsa için; ilgili kurum görüşleri doğrultusunda mümkün parsel şartı aranmaksızın belirlenecek olan mahalleri, trafo, telekom yapıları, santral binaları, vb. kullanım alanlarının ifraz edilebilir. Bu alanlar emsale dâhil değildir.

1.10. Planlama alanında gerekmesi durumunda imar adasının yola cephesi bölümlerinde ilgili kurum görüşü alınarak rekreasyon amaçlı yeşil alanlar ayrılabilir. İmar adalarının yola cephesi olmayan bölümlerinde ise rekreasyon amaçlı yeşil alanlara ait esaslar ilgili kurum görüşü doğrultusunda belirlenecektir.

1.11. Arsa, kat ve diğer mülkiyet düzenlemelerde Düzenlemeye esasen tabi sınırlar olarak kabul edilecektir. Yapıların ruhsatına kadar vaziyet planında belirlenir. Yapılara, eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlardan giriş yapılabilir. Yapılar genellikle tabi zeminden kot alacaktır. Ancak topografya özelliklerinden dolayı yol ve parsel zemini arasında daha uygunlu ilişki kurmak amacıyla binalar yoldan kot/cadde/sokağı gibi adalarda tabi zeminin korunmasına özen gösterecek şekilde bir düşü sınırlamasına bağlı kalınmadan teraziyele yapılabilecek ve binalar bu teraziye uygun şekilde inşa edilebilecektir.

1.12. Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ)'ye ait enerji iletim tesisleri yakınında ve çevresinde yapılacak her türlü proje, uygulama ve inşaat öncesinde TEİAŞ görüşü alınacaktır.

1.13. Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nde belirtilen emniyet mesafelerine göre uygulama yapılmasını temine ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınmadan uygulama yapılmayacaktır.

1.14. Sosyal altyapı alanlarında ilgili mevzuata göre gerekli otopark ihtiyacı ait konum kullanımlarının kendi parsellerinde karşılanacaktır.

1.15. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15.16. ya da 18. Maddesi uyarınca yapılacak arazi ve arsa düzenlemeleri tek etap olarak yapılabileceği gibi etaplar halinde de yapılabilir.

1.16. İmar uygulamasında karşılaşılan sorunların çözümlenmesini için T.C. Tapu Kadastro İdaresi Başkanlığı ve'nce parsel büyütülmesine değişmezdir.

1.17. İmar uygulamalarında mevcut yapılaşma ve kadastral yapıya uyulması zorunluluğu durumunda veya uygulama imar planı ile mülkiyet hakları arasında uyuşmazlık bulunması durumunda yol alanı değiştirmemek ve yol genişliğini daraltmamak koşulu ile 1 (bir) metreye kadar değişiklik ve düzeltme yapmaya ilgili idaresi yetkilidir.

1.18. Kara yolunu ceptesi yapılacak, Karayolları Genel Müdürlüğü veya İlgili İl'dge Müdürlüğünden görüş alınmaları parsel bazında uygulamaya geçilemez.

1.19. Açıklamasının bulunduğu 3194 ve 775 sayılı Kanunlar ile ilgili diğer yönetmelik hükümleri geçerlidir.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. KONUT ALANLARI

2.1.1. Gelişme Konut Alanı

2.1.1.1. K1 Rumuzlu Gelişme Konut Alanı

- Emsal=1,20 ve Yüksekliği Yençok=6 Kat olarak uygulama yapılacaktır.
- Bu alanlarda inşa edilecek konut bağımsız bölümlerin brüt kullanım alanı 150 m²yi geçemez.
- Parsel üzerinde ilgili yönetmeliklere uymak ve toplamda 10 m²'yi geçmemek şartıyla müştemilat yapılabilir.
- Bu alanlarda konut dışı ticaret vb. birimler yer alamaz.

2.1.2.2. K2 Rumuzlu Gelişme Konut Alanı

- Emsal=1,20 ve Yüksekliği Yençok=6 Kat olarak uygulama yapılacaktır.
- K2 Rumuzlu Gelişme Konut Alanlarında ada ya da parsel için belirlenen emsal değeri içerisinde bulunak ve emsal sınırının %5'ini aşmamak kaydıyla ticaret yapılacaktır. Bu yapılar bağımsız brüt alanlı ve/veya konut birimlerinin zeminde zemin ve bodrum katlarında yapılabilir.

2.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.2.1. Ticaret Alanı

- Banka ve finans kurumları, ofis ve bürolar, çarşılar, çok katlı mağazalar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri gibi ticari birimler ile ticari birimleri tamamlayıcı ve destekleyici nitelikte yönetim binaları, sinema, tiyatro, müze, kütüphane ve sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlence birimleri, ilgili kamu kurumun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel sağlık tesisleri, özel eğitim tesisleri, özel spor tesisleri, fuarlar, sergi alanları gibi ticaret ve hizmetleri içeren birimler yer alacaktır.
- Bu alanlarda konut kullanımının yanı sıra parkeyici, pazaryeri özelliği olan ve gürültü, hava vb. çevre kirliliğine neden olan ticari kullanımlar yer alamaz.
- Bu alanlarda E=0,80 Yençok=5 Kat olarak uygulama yapılacaktır.

2.2.2. Ticaret-Konut Alanı

- Bu alanlarda E=1,20 Yençok=6 Kat olarak uygulama yapılacaktır.
- Ticaret + Konut Alanlarında ticaret emsal en fazla %30'dir. TİCK Alanlarının tamamı konut olarak kullanılamaz.

2.3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

2.3.1. Eğitim Tesisleri Alanı

2.3.1.1. Hizmet Alanı

- Emsal= 1,00 ve Yençok=5 Kat olarak şekilde ilgili kurumun uygun görüşü doğrultusunda onaylanacak projeye göre uygulama yapılacaktır.
- İkinöl alanı kapsamında açık ve kapalı spor tesisleri yapılabilir.
- Planda belirtilen eğitim alanlarının içinde ihtiyaç duyulması halinde anaokulu, ilkokulu ve/veya lise de yapılabilir.

2.3.1.2. Ortaokul Alanı

- Emsal= 1,00 ve Yençok=5 Kat olarak şekilde ilgili kurumun uygun görüşü doğrultusunda onaylanacak projeye göre uygulama yapılacaktır.
- Ortaokul alanı kapsamında açık ve kapalı spor tesisleri yapılabilir.

2.3.2. Sağlık Tesisleri Alanı

2.3.2.1. Sağlık Tesisi Alanı

- Emsal= 1,00 ve Yençok=5 Kat olarak şekilde ilgili kurumun uygun görüşü doğrultusunda onaylanacak projeye göre uygulama yapılacaktır.
- İmar Yönetmeliği'nde belirtilen fonksiyonlar yer alabilir.

2.3.3. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı

2.3.3.1. Kültürel Tesis Alanı

- Emsal= 1,00 ve Yençok=5 Kat olarak şekilde ilgili kurumun uygun görüşü doğrultusunda onaylanacak projeye göre uygulama yapılacaktır.
- İmar Yönetmeliği'nde belirtilen fonksiyonlar yer alabilir.

2.3.3.2. Açık Spor Tesisi Alanı

- Futbol, basketbol, tenis, atletizm vb. sportif faaliyetlerine yönelik kullanımlar yer alabilir.
- Bu alanda, yapılaşma koşulları Emsal=0,05 ve Yençok=4,50 metre olarak uygulama yapılacaktır.
- Bu alana hizmet edecek açık veya kapalı otoparklar ile servis ve operasyonun ihtiyacına yönelik büfe ve çaylama ticari ünitelere yer alabilir. Ancak bu ticari ünitelerin toplam alanı, açık spor tesisi alanının %5'ini geçemez.

2.3.4. Ibadet Alanları

2.3.4.1. Camii

- Camiinin yanı sıra dini tesis fonksiyonunun tamamlayıcısı nitelikte ve dini tesisin mimarisiyle uyumlu olmak koşuluyla hizmet, kütüphane, kurs katları, vaiz'in evi, aşevi gibi birimler, gazilhane, şadırvan ve mezarlar gibi müştemilatlar barındırılan ile açık veya zemin altında kapalı otopark yer alabilir.
- Bu alanda, yapılaşma koşulları Emsal=1,00, Kat yüksekliği, binalar arası mesafe, çekme mesafeleri vb. yapılaşmaya ilişkin koşullar Diyanet İşleri Başkanlığı'nın uygun görüşü doğrultusunda ilgili kurum tarafından onaylanacak projede belirlenecek uygulama yapılacaktır.

2.3.5. Açık ve Yeşil Alanlar

2.3.5.1. Park

- Planlama alanında yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçları için ayrılan alanlar olup; açık havuz'un kurum, oyun alanı, genel tuvalet, pergola ve kameriye yapılabilir.
- Bu alanlarda yer altı otoparkı yapılabilir.
- Planlama alanındaki park alanları afet sonrası 3 kademe toplanma alanları olarak belirlenmiştir. Belediyenin yetkilendirici birimleri ile bu alanlarda önemlerin afet sonrası toplanması sağlanacaktır.

2.3.5.2. Meydan

- Ortamsoşal ilişki ve büyüklüğü ile oyunlu aktif yaşlı alanlar ve yumuşak zeminli alanlar, çocukların oyunlaş aktivite alanları, oturma veya yürüme alanlarının üretici kapsamlı gölgelik pergolalar, acil durum noktaları, çeşitli sokak etkinliklerine hizmet edebilecek basamaklı nitelikler, heykel ve sembolevine gibi görsel nitelik oluşturacak planlı sanat öğeleri, havuz, çeşme, fıskiye gibi ritmik hareketli tasarım öğeleri, heykel, sanat külesi gibi sanatsal etki yaratacak görsel nitelikler yer alabilir.
- Özel emliyeten kamu edilmelerin ve meydan kullanımı engellenmeksizin zemin altı otopark yapılabilir.

2.4. TEKNİK ALTYAPI

2.4.1. Ulaşım

2.4.1.1. Karayolları

Bölünmüş Taşıt Yolu (20-35 m)

- "Bölünmüş Taşıt Yolu" olarak gösterilen yollara yönelik uygulamada 20-35 metre yol genişliği esas alınacaktır.

Taşıt Yolu (10 m)

- "Taşıt Yolu" olarak gösterilen yollara yönelik uygulamada 10 metre yol genişlikleri esas alınacaktır.

Yaya Yolu ve Bölgesi

- Planda, 7-5-3 metre olarak gösterilmiş olan boyutlar, alt bölge içerisinde ve alt bölgelerle kent omlarının erişimini ile planda belirlenmiş donatı alanlarına erişimin sağlandığı yollardır.
- Yaya yolu ve yaya bölgesinin rağıtlar, engeller, pusetli amaçlar gibi donanımlı kesimler dikkate alınarak yaya profili için yürüme konforu sağlayacak döşeme malzemeleri kullanılacak ve görsellik için yeterli düzeyde aydınlatma sağlanacaktır.

2.4.2. Trafo Alanı

- Ana ve dağıtım trafoları ile şalt salonu (elektrik üretim, üretim ve dağıtımının yapıldığı tesisler) yapılabilecektir.
- İlgili kurumun uygun görüşü doğrultusunda onaylanacak projeye göre uygulama yapılacaktır.

2.4.3. Teknik Altyapı Alanı

- Teknik altyapı alanında E=0,50 ve Yençok=2 Kat olarak uygulama yapılacak olup, imar yönetmeliğinde belirtilen tesisler yer alabilir.
- Enerji Nakil Hattına kabet edenler alanlarda ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınmaları uygulama yapılmayacaktır