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
- TİCARET ALANI (T)
- 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 TEHLİKELİ ALAN
- ÖNLEMLİ ALAN - 5.1

TEKNİK ALTYAPI

ULAŞIM
- BÖLÜNMÜŞ TAŞIT YOLU (20-15 m)
- TAŞIT YOLU (10 m)
- YAYA YOLU (7- 5 - 3 m)

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

SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ
- TEKNİK ALTYAPI ALANI

K

1/1000

PLAN HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

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

1.2. Planlama alanında yer alacak bütün yapılarda fen, sanat ve sağlık kurallarına ve TSE tarafından belirlenmiş standartlara uyulması zorunludur.

1.3. Konut ve ticaret alanları ile açık ve kapalı rüm kamu kullanımına ayrılan alanlarda (eğitim, sağlık, sosyal, park, yol vb.) proje ve uygulama aşamasında yasal mevzuat ve standartlar doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

1.4. 16.05.2012 tarihinde onlişp T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan "490 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu"nun konu/yer/mevkilerinde belirtilen hükümlerine uyulacaktır.

1.5. Planlama alanı bütününde her türlü yapılaşma (kazma, ilmi vb.) için ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporları ve zemin etüt raporları yaptırılacaktır. Bu raporlar doğrultusunda gerekli önlemler alınacaktır.

1.6. Planlama alanının tamamında eğimden dolayı açığa çıkan kotlarda toplam emsal alanına dahil olmak üzere sadece bitişik bodrum katlar izin verilecektir. Diğer bodrum katlar emsal alanı (oğlunak, kömürlük, sığınak, depo vesaire vb.) olarak kullanılacaktır. Emsale dâhil olmayan alanlar ve binalarda konvertörlerinin ait esaslar konusunda mer'i yönetmelik hükümleri geçerlidir.

1.7. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 4. maddesi gereği ilgili ve ilinki uygulamalar sırasında korunması gerekli herhangi bir kültürel ve tabiat varlığına rastlanılması halinde çalışmaların durdurularak derhâlen en yakın mülki idare amirliğine veya müzesine veya İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'ne haber verilmesi gerekmektedir.

1.8. Planlama alanında tüm üretim binaları (elektrik, telefon vb.) yer altından geçirilecek olup, bütün konutta üretim binasını her ürünü gerçekleştirme esnasında sağlayacaktır. Planlama alanı içerisinde yer alacak yer altı kablo şebekelerinin güzergâh belirleme ve uygulaması ilgili kurum ve kuruluş görüşü doğrultusunda yapılacaktır.

1.9. Planlama alanında bulunan her türlü fosseptiçuvda kamu yararı için; ilgili kurum görüşleri doğrultusunda minimum parsel şartı sınırlarının belirlenecek olan trafo, reklam yapıları, sayısal binaları, vb. kullanılmak üzere ifraz edilebilir. Bu alanlar emsale dâhil değildir.

1.10. Planlama alanında gerekmesi durumunda imar adasının yola cephesi bölümlerinde ilgili kurum görüşü alınarak teknik altyapı ve özel teknik altyapı alanları ayrılabilir. İmar adalarının yola cephesi olmayan bölümlerinde ise teknik altyapı ve özel teknik altyapı alanlarının erişilebilir kat emlâkvesine göre belirlenebilir.

1.11. Arsalı, kazı ve dolgu yapılacak düzenlenebilir. Düzenlenmiş zemin tabii zemin olarak kabul edilecektir. Yapılacak subsaman kotları varsiyet planında belirlenmiş olup, eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlardan giriş yapılabilir. Yapılar genellikle tabii zeminden kat düzenine. Ancak topografyanın özelliklerinden dolayı yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu ilişki kurmak amacıyla binalar yoldan kotlandırılabileceği gibi arkada tabii zeminin korunmasına (ana gövdenin) şekilde bir dizi asansörsüz bağlı kalmadan tesviyeler yapılabilecek ve binalar bu tesviye edilmiş zemin üzerinden kotlandırılacaktır.

1.12. Türkiye Elektrik Enerji A.Ş. (TEİA)'ın 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 yapılmasının temininden ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınmadan uygulama yapılmayacaktır.

1.14. Sosyal altyapı alanlarında ilgili mevzuata göre gerekli otopark ihtiyacı ilgi kurum ve kuruluşlarının kendi parsellerinde karşılanacaktır.

1.15. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15.16 ya da 18. Maddesi uyarınca yapılacak arsa/ arsa düzenlemeleri ait arsa alanlarında ait arsa alanlarında ilgili mevzuata göre yapılabilir.

1.16. İmar uygulamalarında karşılaşılan sorunlara çözümlenmesi için T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve/ve parsel büyüklükleri değiştirebilir.

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

1.18. Kamyolcuna ruhsatlı parsellerde, Karayolları Genel Müdürlüğü veya İlgili Bölge Müdürlüğünden görüş alınmadan parsel bazında uygulamaya geçilemez.

1.19. Açıklamalar kısmında 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 başına bölünemez brüt kullanım alanı 150 m²'yi geçemez.
- Parsel işaretinde ilgili yönetmeliklere uymak ve toplamda 10 m²'yi geçmemek şartıyla müştemilat yapılabilir.
- Bu alanlarda konut dışı ticaret vb. birimler ye alamaz.

2.1.1.2. 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 kalmak ve emsal alanının %15'i kadar ticaret fonksiyonlu kısmi yapılabilir. Bu yapılar bağımsız bitişik olarak ve/veya konut bölümünün zeminde ve bodrum katlarında yapılabilir.

2.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.2.1. Ticaret Alanı

- Banka ve finans kurumları, ofis ve büroları, çarşılar, çok katlı mağazalar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri gibi ticari birimler ile ticari birimleri destekleyici hizmet amaçlı ve eğlence/sosyal amaçlara yönelim binaları, sinema, tiyatro, müze, kütüphane ve sergi salonu gibi sanayi ve kültürel tesisler, bekaret, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlence birimleri, ilgili kamu kurumları belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel sağlık tesisleri, özel eğitim tesisleri kreşler, etüt merkezleri gibi ticaret ve hizmetleri içeren birimler yer alacaktır.
- Bu alanlarda konut kullanımının yanı sıra pastaneci, pastaneci dondürmacı gibi ve gürültü, hava vb. çevre kirliliğine neden olan ticari kullanımlar yer alamaz.
- Bu alanlarda E=0.80 Yençok=2 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. İlkokul Alanı

- Emsal= 1.00 ve Yençok=5 Kat olarak şekilde ilgili kurumun uygun görüşü doğrultusunda onaylanacak projeye göre uygulama yapılacaktır.
- İlkokul alanı kapsamında açık ve kapalı spor tesisleri yapılabilir
- Planda belirtilen eğitim alanlarının içinde ihtiyaç duyulması halinde anaokulu, anasınıfı ve/veya kreş ile 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. sporif faaliyetlerine yönelik kullanımlar yer alabilir.
- Bu alanda, yapılaşma koşulları Emsal=0.05 ve Yençok=0.50 metre olarak uygulama yapılacaktır.
- Bu alana hizmet edecek açık veya kapalı otoparklar ile seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik küçük ve çaylana ticari üniteler yer alabilir. Ancak bu ticari ünitelerin toplam alanı, açık spor tesisi alanının %5'ini geçemez.

2.3.4. İbadet Alanları

2.3.4.1. Cami

- Camiden yan sora dini tesis fonksiyonunu tamamlayıcı nitelikte ve dini tesisin mimarisiyle uyumlu olmak koşuluyla lokma, kütüphane, kuran kursu, tatlıye evi, aşevi gibi birimler, gazihane, gaforun ve türbeler gibi müştemilatlar barındırılır. Bu açık veya zemin altında kapalı otopark yer alabilir.
- Bu alanda, yapılaşma koşulları Emsal=1.00, Kat yükseklikleri, binalar arası mesafe, çekme mesafeleri vb. yapılaşmaya ilişkin koşullar Diyanet İşleri Başkanlığı'nın uygun görüşü doğrultusunda ilgili kurum tarafından onaylanacak projede belirlenerek uygulama yapılacaktır.

2.3.5. Açık ve Yeşil Alanlar

2.3.5.1. Park

- Planlama alanında yapılacakların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçları için ayrılan alanlar olup, açık havuz'ala havuzu, oyun alanı, genel tuvalet, pergola've kameriye yapılabilir.
- Bu alanlarda yer alın otoparklar yapılabilir.
- Planlama alanındaki park alanları eğer mevcut 1.kademe toplumsa alanları olarak belirlenmiştir. Belediyenin yükseldiği levhaları ile bu alanlarda insanlara eğer mevcut toplumsal sağlanacaktır.

2.3.5.2. Meydan

- Çoğunluğu ağaç ve bitkilerle iç içe yürüme alanı yeşil alanlar ve yumuşak zeminli alanlar, çocukların oyalanış alanları, oturma veya yürüme alanlarının üstünü kapatacak gölgelik pergolalar, acil durum sokaklan, çeşitli sokak eşyalarından kamu tesisleri, heykel ve mimarlarının gibi güne ışığı ihtiyacında gizebi sanat eğlenti, havuz, çeşme, fıskiye gibi sular bulundu tasarım öğeleri, heykel, sanat kulesi gibi anıtsal eski yapılardan gösel nitelikler yer alabilir.
- Özel engellerine konu edilmedikçe ve meydan kullanımı engellenmeksizin zemin altı otopark yapılabilir.

2.4. TEKNİK ALTYAPI

2.4.1. Ulaşım

2.4.1.1. Karayolları

Bölünmüş Taşıt Yolu (20-15 m)

- "Bölünmüş Taşıt Yolu" olarak gösterilen yollara yönelik uygulamada 20-15 metre yol genişliği esas alınacaktır.

Taşıt Yolu (10 m)

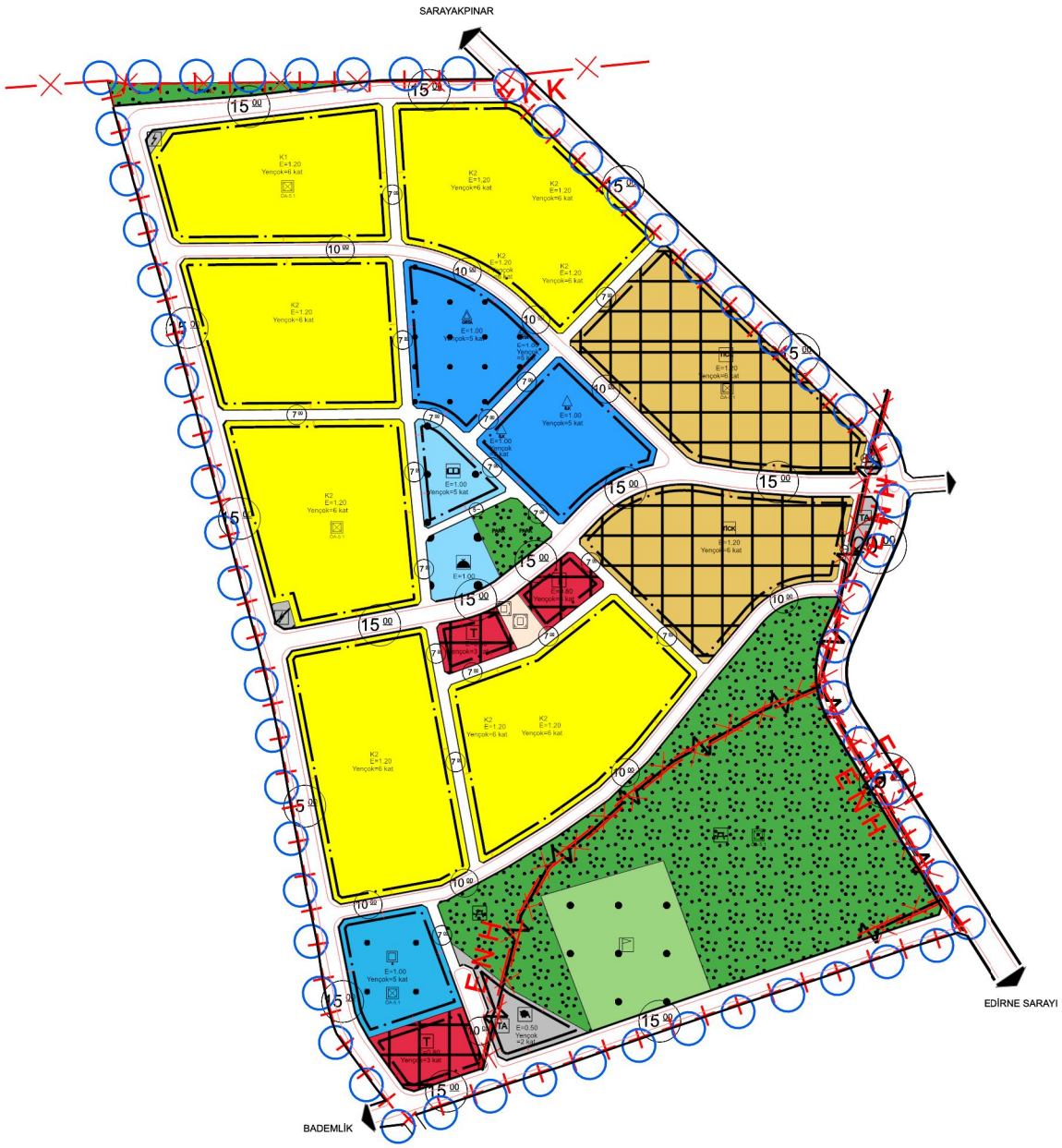
- "Taşıt Yolu" olarak gösterilen yollara yönelik uygulamada 10 metre yol genişlikleri esas alınacaktır.

Yaya Yolu ve Bölgesi

- Planda, 7-5-3 metre olarak planlanmış olan bu yollar, alt bölge içerisinde ve alt bölgelerin kent merkezine erişimini ile planda belirlenmiş donatı alanlarına erişimin sağlandığı yol ardır.
- Yaya yolu ve yaya bölgesinde rağılar, engelliler, pusetli anneler gibi dezavantajlı kesimler dâhil tüm yaya profili için yürüme konforu sağlayacak ölçüme müdahaleler kullanılacak ve gibi engelli için yetkili ölmeyle uygulama sağlanacaktır.

2.4.2. Trafo Alanı

- Ana ve dağıtım trafoları ile gali altına (elektrik üretim, iletim ve dağıtımına yapılığı 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 tabiet edenler alanlarda ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınmadan uygulama yapılmayacaktır.