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 pafta lar, plan notları ve plan açıklama raporu ile bir bütündür.

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

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

1.4. 16.05.2012 tarihinde millîğa T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan "490 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Ekolojik-Jeoloji-Etüt Raporu"nun sonuç ve önerileri kısmında belirtilen hükümlerin uygulanacaktır.

1.5. Planlama alanı bünyesinde her türlü toplapıma (kazma, ünel vb.) için ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporları ve zemin etüt raporları yaptırılacak ve ilgili kurum tarafından onaylanmadan uygulama yapılamaz.

1.6. Planlama kısmen tamamlanmış olmadan doğuyoğuz yönünün yüksek kotlarda toplanı sonrası alanın dahil olmak üzere sadece birinci bodrum katlar inşân edilebilir. Diğer bodrum katlar sonrası alan (eğlenceli, kitemirkli, tesisat, depo otoparkı vb.) olarak kullanılacaktır. Emsale dâhil olmayan alanlar ve binalarda kat varlıklarına ait sanalar kısmında mar'i yönetmelik hükümleri geçerlidir.

1.7. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 4. maddesi gereği inşaat ve fiziki uygulamalar sırasında korunması gerekli herhangi bir kültür varlığı veya tabiat varlığı olmuş halinde çalışmaların durdurulması ivedilikle en yakın mülkî idare amirliğine veya mücavir veya İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'ne haber verilmesi gerekmektedir.

1.8. Planlama alanında tüm ilerin katlar (elektrik, telefon vb.) yer altında geçirilecek olup, kişiler kapıda ilerin bulunan hava: bir olmak geçirilmesine mümkün edilmeyecektir. Planlama alanı içerisinde yer alacak yer altı kablo şebekesinin gömegili belirtme ve uygulaması ilgili mevzuat ve kamu görüşü doğrultusunda yapılacaktır.

1.9. Planlama alanında bulunan her türlü fonksiyonda kamu yararı için; ilgili kurum görüşleri doğrultusunda minimum parsel yarı ancamalarını belirlemesini elan trafo, telekom yapıları, sanmı binaları, vb. kullanmak 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 mülkiyeti kat mülkiyetine göre belirlenecektir.

1.11. Asıl, ilan ve doğru yapılarak düzenlenebilir. Düzenlenmiş zemin tabi zemin olarak kabul edilecektir. Yapıların subamam kotları vaziyet planında belirtilecek. Yapılara eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlarda giriş yapılabilir. Yapılar geometrik tabi zeminden kat alacaktır. Ancak topografya özelliklerinden dolayı yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu ölçüde kısmak amacıyla binalar yoldan kotlandırılabileceği gibi aşlarda tabi zemin kısmamasına izne gösterecek şekilde bir düşü ancılamasına bağlı kalmadan zemiyeler yapılabilecek ve binalar bu zemiye edilmiş zemin üzerinden korunabileceklerdir.

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

1.13. Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğ'inde belirtilen emniyet mesafelerine göre uygulama yapılacamın tesisine ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınmadan uygulama yapılamayacaktır.

1.14. Sosyal altyapı alanlarında ilgili mevzuatı göre gerekli otopark ihtiyacı sıfır kısmı yoklamaları kendi parsellerinde karşılanacaktır.

1.15. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15, 16 ya da 18. Maddesi uyarınca yapılacak ancak ve arsa düzenlemesi ile atıp olmak yapılabileceği gibi engellar halinde de yapılabilir.

1.16. İmar uygulamasında karşılaşılan sorunlara çözümlebilmesi için T.C. Çevre Kanunu Başkanlığı ve ilan parsel büyüklüklerini değiştirebilir.

1.17. İmar uygulamalarında mevcut yapılaşma ve kadastral yapıya uyulması zorunluluğu durumunda veya uygulama imar planı ile mülkiyetlerin arasında uyuşmamalık bulunması durumunda yol alanın değiştirmesinde ve yol genişliğini durabilmesinde kopılı ile 3 (bir) metreye kadar değişiklik ve düzeltme yapmaya ilgili idarei yetkilidir.

1.18. Karayolunu cephesi paralelinde, Karayolları Genel Müdürlüğü veya İlgili Bölge Müdürlüğünden görüş alınmadan parsel bazında uygulamaya geçilemez.

1.19. Açıklanmayan konularda 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 Yükseklik:Y=>=>=6 Kat olarak uygulama yapılacaktır
- Bu alanlarda inşa edilecek konut bağımsız bölümlerin brüt kullanım alanı 150 m² ye geçemez.
- Parsel içerisinde ilgili yönetmeliklere uymak ve uygunluk (4 m²) yi geçmemek şartıyla müşterekler yapılabilir.
- Bu alanlarda konut dışı ticaret vb. birimler yer alamaz.

2.1.1.2. K2 Rumuzlu Gelişme Konut Alanı

- Emsal=1,20 ve Yükseklik: Y=>=>=6 Kat olarak uygulama yapılacaktır.
- K2 Rumuzlu Gelişme Konut Alanlarında ada ve da parsel ölçü belirtmesi esnasında ticaret ve emsal alanının %5'ini aşmamak üzere(yıla ticaret yapılan yapılabilir. Bu yapılar bağımsız blok olarak ve veya konut bloklarının sadece 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, konuklama tesisleri gibi ticari birimler ile ticari birimleri tamamlayıcı ve destekleyici nitelikte yönetim binaları, sinema, tiyatro, müze, kütüphane ve enerji müzesi gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, pastane, düğün salonu gibi eğlence birimleri, ilgili kamu kurumun belirlediği standartlar sağlanak ve uygun görüşü alınmak koşuluyla özel sağlık tesisleri, özel eğitim tesisleri, kreşler, etüt merkezleri gibi ticaret ve hizmetleri içeren birimler yer alacaktır.
- Bu alanlarda konut kullanımına yasa ve yönetmeye, otoparkın özelliği olan ve gürültü, hava vb. çevre kirliliğine neden olan ticari kullanımlar yer alamaz.
- Bu alanlarda E=0,80 Y=>=>=3 Kat olarak uygulama yapılacaktır

2.2.2. Ticaret-Konut Alanı

- Bu alanlarda E=1,20 Y=>=>=6 Kat olarak uygulama yapılacaktır
- Ticaret + Konut Alanlarında ticaret oranı 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 Y=>=>=3 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, anaokulu ve veya kreş de yapılabilir.

2.3.1.2. Ortaokul Alanı

- Emsal= 1,00 ve Y=>=>=3 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

- Emsale 1,00 ve Y=>=>=3 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

- Emsale 1,00 ve Y=>=>=3 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. sporuf faaliyetlerine yönelik kullanımlar yer alabilir.
- Bu alanda, yapılaşma koşulları Emsal=0,05 ve Y=>=>=2 Katı olarak uygulama yapılacaktır.
- Bu alana hizmet edecek açık veya kapalı otoparklar ile seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik büfe ve çaylanne ticari ünitelerin yapılan alan, açık spor tesisi alanının %5'ini geçemez.

2.3.4. İbadet Alanları

2.3.4.1. Cami

- Caminin yanı sıra dini nesin fonksiyonunu tamamlayıcı nitelikte ve dini tesisin mimarisiyle uyumlu olmak koşuluyla İçmesu, kütüphane, kursu kursu, mutfak evi, aşevi gibi birimler, gazilhane, gulvanı ve tuvalet gibi emişmenlarlar bunudunu ile açık veya zemin altında kapalı otopark yer alabilir
- Bu alanda, yapılaşma koşulları Emsal=1,00, Kat yüksekliklari, binalar arası mesafe, çekme mesafeleri vb. yapılaşmaya ilişkin koşullar Diyanet İşleri Başkanlığı'nın uygun görüşüyle 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 ve havuzu, oyun alanı, genel tuvalet, pergola ve benzeriyle yapılabilir.
- Bu alanlarda yer altı otoparkı yapılabilir.
- Planlama alanındaki park alanlar afet sonrası 1 kademe toplanma alanları olarak belirlenmiştir. Belediyenin yürütmesiyle herhalen ile bu alanlarda konutlara afet sonrası toplanmanı sağlanacaktır.

2.3.5.2. Mezdan

- Üzerinedeşiki ağaç ve büyüklüğü ile uyumlu ağaç yeşil alanlar ve yumuşak zemini alanlar, çocukara oyuluna aktivite alanları, otama veya yürüme alanlarını sinerin kapsamak gölgelik pergolalar, acil durum sokakları, yaşlı sokak elektrikleme hizmet edebilecek basamaklı sokaklar, beyliel ve sonuncuyum gibi güzel olak olaytarmak plastik sanat eşleleri, harsat, çeşme, fıskiye gibi olak bacimli tasarım öğeleri, beylel, sanr kuleri gibi mimari eki; yapacak gizel ortalar yer alabilir
- Özel mülkiyete konu edilmesiklerin ve meydan kullanımı engellemelerinin 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 yolların yönetik uygulamada 20-15 metre yol genişliği esas alınacaktır.

Taşıt Yolu (10 m)

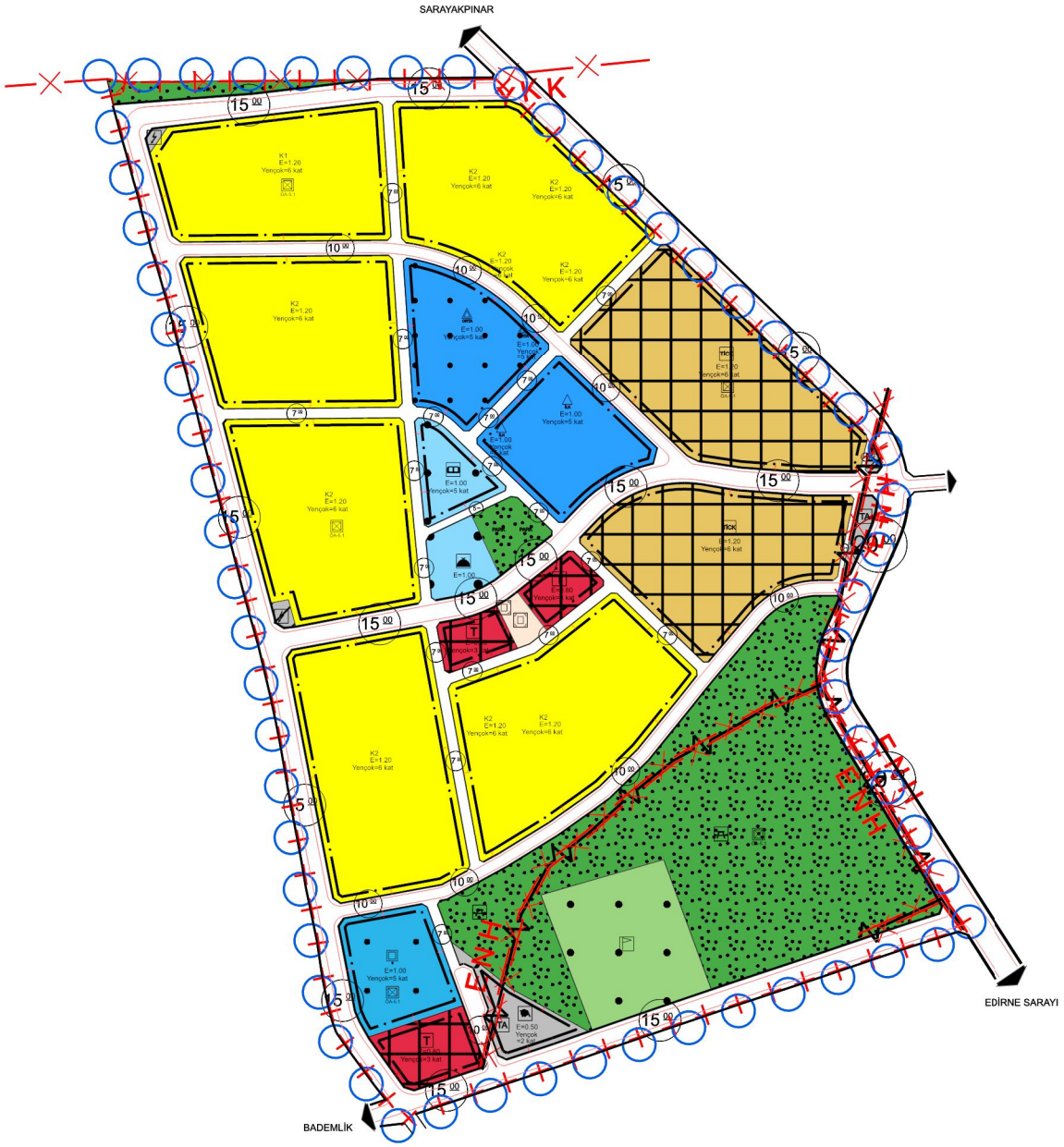
- "Taşıt Yolu" olarak gösterilen yolların yönetik uygulamada 10 metre yol genişlikleri esas alınacaktır.

Yaya Yolu ve Bölgesi

- Planda, 7-5-3 metre olarak planlanmış olan bu yollar, alt bölge üzerinde ve alt bölgelerin kent mekânına erişimini ile planda belirlenmiş donatı alanlarına erişimin sağlanacağı yollardır.
- Yaya yolu ve yaya bölgesinde yağlılar, engellilar, yaşlılı anneler gibi dezavantajlı kesimler dâhil tüm yaya profili için yürüme konforu sağlayacak ölçüde mümkünler kullanılarak ve gölcelik için yerel dünyede uyulularma sağlanacaktır.

2.4.2. Trafo Alanı

- Ana ve dağıtım trafoları ile gün ışığı (elektrik üretim, iletim ve dağıtımının yapıldığı tesisler) yapılabilecektir.
- İlgili kurumun uygun görüşü doğrtusunda onaylanacak projeye göre uygulama yapılacaktır.

2.4.3. Teknik Altyapı Alanı

- Teknik altyapı alanında E=0,80 ve Y=>=>=2 Kat olarak uygulama yapılacak olup, imar yönetmeliğinde belirtilen tesisler yer alabilir.
- Enerji Nakli Hattının inhen edecekleri alanda ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınmadan uygulama yapılamayacaktır