

T.C.
EDİRNE BELEDİYESİ

Adı Soyadı
Adres

Mehmet Emin PARLAKÇI

Tarih: 06.11.2023

03.11.2023 tarihli dilekçenize karşılıktır.

- 1 X Belediye mücavir sahasındadır.
2 Kamu hizmetine ayrılan sahasındadır.
3 X İskan sahasındadır.
4 Ticaret bölgesi içindedir.
5 Ticaret Konut alanında (TİCK) kalmaktadır.
6 Sanayi bölgesi içindedir.
7 Zemin kat ticaret

- 8 Sit bölgesi içindedir.
9 X Sit bölgesi dışındadır.
10 Etkileme geçiş bölgesi içindedir.
11 Ticaret Turizm alanında (TİCT) kalmaktadır.
12 Tarımsal niteliği korunacak alandır.
13 Park alanında kalmaktadır.
14 Kentsel tasarım alanında kalmaktadır.

2660 ada 6 parsel sayılı taşınmaz 2660 ada 2,3,4 ve 5 parsellerin tevhidı sonucu oluşmuş olup, 2660 ada 2,3,4 ve 5 parsellere ait 17.08.2023 tarih ve 465 sayılı imar durumu ektedir. Plan Notlarının B- Fırınlarsırtı mevkii plan notları 5. maddesinde "Konut Alanında bulunduğu halde 15m. ve daha geniş taşıt yollarından cephesi bulunduğu için ticaret yapılabilen parsel/parseller ile bunun kullanılmadığı bir başka konut kullanımındaki parsel/parseller (tevhit) birleştirilebilir. Birleştirilen parsellerde yapılacak ticaret alanı ticaret yapılabilmektedir. Plan Notu arka sayfadadır.

E=1.00
Yençok: 6 Kat

Ö: 1/1000

İmar Durumunu çizen
Adı Soyadı

06.11.2023
Zeynep Tokay
İmar Teknikeri

5 Köpya olarak düzenlenmiştir.

1_Bina yüksekliği
Bina derinliği
Ön bahçe mesafesi
Komşu bahçe mesafesi
Arka bahçe mesafesi
Bulunduğu belediye
Mahalle-mevkii
Sokağı

ençok: 6 Kat
Yönetmeliğe Göre
Yönetmeliğe göre
Yönetmeliğe göre
Yönetmeliğe Göre
EDİRNE
Arnavurköy

İnşaat nizamı
TAKS
KAKS
EMSAL
Mer'li imar planı
Ölçüsü
Pafta no
Tasdik tarihi
Su Basman
Çatı Meyili

1.00
Revizyon
1/1000
E17D07A2B
4.09.2020/119
1.20mt en fazla
Yönetmeliğe göre.

Büro Şefi

Nilüfer KAPLANER

Jeodezi ve Fotogrametri
Mühendisi

Onay

Dincer ASAR
Şehir Plancısı
İmar ve Şenlik

B- FIRINLARSIRTI MEVKİİ PLAN NOTLARI

1. Ticaret Bölgeleri

Bu alanlar; yönetim, sosyo-kültürel ve ticari amaçlı yapılar için ayrılmış bölgelerdir. Bu bölgede ofis, işhanı, gazino, lokanta, çarşı, alışveriş merkezi, banka, sinema, tiyatro gibi sosyal kültürel tesisler, yönetimle ilgili tesisler, konaklamaya yönelik tesisler (otel vb.) ve benzeri yapılar ile üst katlarda isteğe bağlı olarak konut alanları yapılabilir. (MÜLGA:01/06/2022 tarih ve 2022/130 sayılı Belediye Meclis Kararı)

3. 18. Madde İmar Uygulaması Yapılacak Alanlarda;

3.1 Planda 3194 sayılı İmar Kanunu 18. madde hükümlerine göre imar uygulaması yapılacak düzenleme sahası ve sınırı gösterilmiştir. Uygulamanın gerçekleştirilmesi amacıyla doğabilecek zorunluluk hallerinde bu sınırlarda değişiklik yapmaya belediyesi yetkilidir.

3.2 Planlama sahası tamamında 18 madde imar uygulaması yapılmadan hiçbir şekilde imar parseli oluşturulamaz.

3.3 Planda 18. madde imar uygulaması yapılacak alanlarda 3 çeşit yapılaşma koşulu verilmiş olup tüm adalarda parsel büyüklüğü 1000 m² olarak uygulanacaktır. Plan üzerinde;

a. Emsal: 1.00 verilen konut adalarında ada bazı uygulama yapılması halinde Emsal: 1.20,

b. Emsal: 1.20 verilen konut adalarında ada bazı uygulama yapılması halinde Emsal: 1.45,

c. Emsal 2.00 verilen konut, ticaret ve konut + ticaret adalarında ada bazı uygulama yapılması halinde Emsal : 2.40 olarak uygulanacaktır.

d. Bu madde Hükümü sonucunda 2.40 emsal uygulaması yapılacak ticaret alanlarında ticaret alanı emsali 0.80'den az olmaz, 2.00 emsal uygulaması yapılacak ticaret alanlarında ticaret emsali 0.40'dan az olamaz.(Eklenen:05.04.2017 tarih ve 2017/64 sayılı Belediye Meclis Kararı)

4. Konut alanlarında 15 m. ve daha geniş taşıt yollarına cepheli taşınmazların zemin ve birinci normal katlar ile yürürlükteki planlı alanlar imar yönetmeliğinin ilgili hükümlerine uyulmak şartıyla bodrum katlarda planda belirtilen emsal oranları aşılmamak kaydıyla ticaret yapılabilir. Mevzuat hükümlerine aykırı inşaat yapıldığına yönelik bir tespit bulunmayan taşınmazlarda yapılan inşaatlarda ruhsat aldığı tarihteki yapılaşma şartlarına göre uygulama yapılabilir. (05.11.2018 tarih ve 2018/177 sayılı Belediye Meclis Kararı)

(eklenen: 01.09.2021 tarih ve 2021/132 sayılı BMK) "Ticari Kullanımlarda;

a) Ticari kullanımların girişi taşıt yollarına bakan cephelerinden verilecektir.

b) Konut+ticaret kullanımlarının aynı blokta yer alması halinde; bodrum ve 1. Normal katlarda yalnızca zemin kattaki ticari kullanımlı bağımsız bölümlerle bağlantılı piyesler yapılabilir. Ancak eğimli parsellerde kot farkından dolayı açığa çıkan bodrum katlar ile zemin ve 1.normal katlarda taşıt yolundan doğrudan giriş yapılmak şartıyla ticari kullanımlı bağımsız bölümler oluşturulabilir. Ticari birimler yalnızca işyeri(mağaza, dükkan) olarak kullanılacak olup; ofis otel, konaklama tesisi vb. ticari kullanımlar yapılamaz.

c) Ticari kullanımların konut kullanımından ayrı blok olarak yapılması halinde; bodrum, zemin, 1. Normal katlarda piyesli ticari kullanımlar yapılabileceği gibi, dükkan, mağaza, ofis işlevli ayrı bağımsız bölümler de yapılabilir.

d) Bir parselde birden fazla yapı yapılması halinde; taşıt yoluna en yakın bloğun ön cephe hattından en fazla 5 metre geride konumlandırılacak bloklarda (a) ve (b) bendindeki ticari kullanımlar yapılabilir.

e) Yukarıda belirtilmeyen hususlarda uygulanacak şekli belirlemeye Belediyesi yetkilidir.

f) Bu hükmün yürürlüğe girdiği tarihten önce Noter Onaylı Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi yapılmış olan taşınmazlar bu hükmün getirdiği şartlardan "a" maddesi hariç muafıdır."

Mevzuat hükümlerine aykırı inşaat yapıldığına yönelik bir tespit bulunmayan taşınmazlarda yapılan inşaatlarda ruhsat aldığı tarihteki yapılaşma şartlarına göre uygulama yapılabilir.

5. Konut Alanında bulunduğu halde 15m. ve daha geniş taşıt yollarından cephesi bulunduğu için ticaret yapılabilen parsel/parseller ile bunun kullanılmadığı bir başka konut kullanımındaki parsel/parseller (tevhid) birleştirilebilir. Birleştirilen parsellerde yapılacak ticaret alanı emsali birleştirme (tevhid) öncesi yapılabilen ticaret emsalinden daha fazla olamaz.(01.08.2019 tarih ve 2019/117 sayılı Belediye Meclis Kararı)

6. "Konut, ticaret, konut ve ticaret (TİCK) işlevli parsellerde ;

A. Sadece Konut yapılması durumunda yapının ihtiyacı olan otopark kapalı veya açık olarak parselinde karşılanacaktır.

B. Sadece Ticaret yapılması durumunda yapının ihtiyacı olan otopark kapalı veya açık olarak parselinde karşılanacaktır.

C. Belediye Meclis kararı ile yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği kayıt altına alınan cadde ve sokaklarda, konut işlevli bağımsız bölümlerin ihtiyacı olan otopark kapalı veya açık olarak parselinde; zemin veya bodrum katlardaki yoldan direk giriş alan ticari işlevli bağımsız bölümlerin (Dükkan, market, mağaza vb.) ihtiyacı olan otopark, yol cephelerinde açık olarak parselinde karşılanacaktır.

D. Konut+Ticaret(TİCK) işlevli parsellerde;

D.1. Konut işlevinin ihtiyacı olan otopark; ticaret işlevinin gerektirdiği otoparklardan bağımsız, açık veya kapalı olarak parselinde,

D.2. Yol cephesinden giriş alan ticaretlerin (dükkan, mağaza, market vb.) ihtiyacı olan otoparklar; yol cephelerinde açık olarak,

D.3. Yol cephesinden giriş almayan üst katlarda yer alan ticari bölümlerin (büro, ofis vb.) ihtiyacı olan otoparklar; açık veya kapalı, konut otoparklarından ayrı olarak düzenlenir.

E. Yürürlükteki otopark yönetmeliğine göre adedi hesaplanan; yukarıda tarif edilen yöntemlerle otopark düzenlemesinin yapılamadığı ilgili idarece en az 3 teknik eleman imzalı bir raporla tespit edilmesi halinde parsellerde farklı çözümleri onaylamaya ilgili belediyesi yetkilidir.(06.04.2021 TARİH VE 2021/60 SAYILI BELEDİYE MECLİS KARARI)

F.(Eklenen:06.08.2021 tarih ve 2021/121 sayılı BMK) Otopark Yönetmeliğinin Geçici 3. Maddesinden faydalanılarak ruhsatlandırılacak taşınmazlarda, 31.12.2021 tarihine kadar yapılacak ruhsatlandırma işlemlerinde bu plan notunun 06.04.2021 tarihinden önce yürürlükte olan şartlarına göre otopark alanları değerlendirilerek uygulama yapılacaktır.

Zeynep TOKAY
İnşaat Teknikeri

T.C.
EDİRNE BELEDİYESİ

Adı Soyadı

Mehmet Emin PARLAKÇI

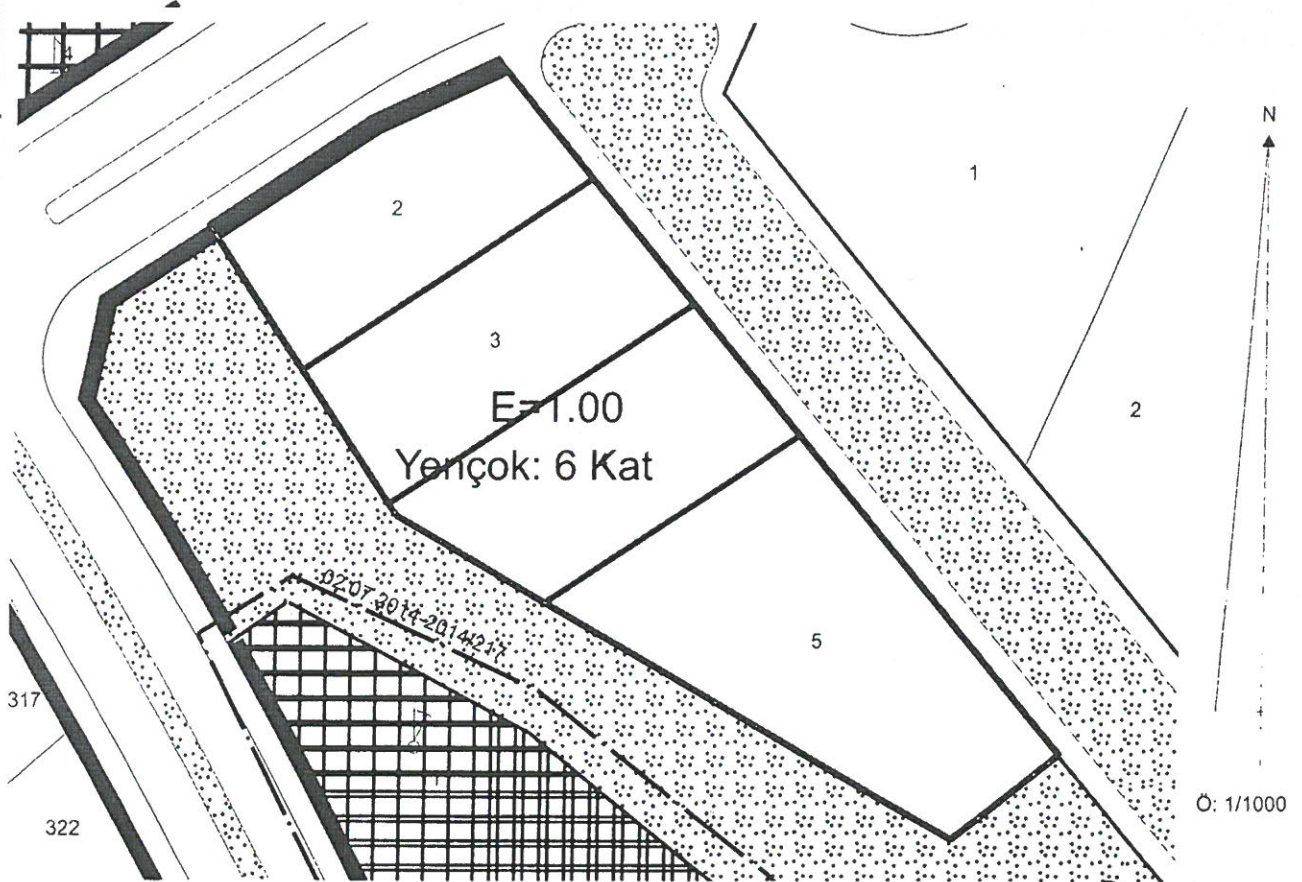
05.09.2023

Tarih: 17.08.2023

15.08.2023 tarihli dilekçenize karşılıktır.

1	X	Belediye mücavir sahasındadır.	8		Sit bölgesi içindedir.
2		Kamu hizmetine ayrılan sahasındadır.	9	X	Sit bölgesi dışındadır.
3	X	İskan sahasındadır.	10		Etkileme geçiş bölgesi içindedir.
4		Ticaret bölgesi içindedir.	11		Ticaret Turizm alanında (TİCT) kalmaktadır.
5		Ticaret Konut alanında (TİCK) kalmaktadır.	12		Tarımsal niteliği korunacak alandır.
6		Sanayi bölgesi içindedir.	13		Park alanında kalmaktadır.
7		Zemin kat ticaret	14		Kentsel tasarım alanında kalmaktadır.

2660 ada 2 parsel 25,00m. yoldan ticaret yapılması durumunda ön bahçe mesafesi plan notlarına göre uygulanacaktır. Plan Notu arka sayfadadır.



İmar hattı mahallinde
tasarım ve inşaat için
proje ve teknik şartnameyi sorumlu değildir.

İmar Durumunu çizen
Adı Soyadı

17.08.2023

Zeynep Tokay
İmar Durumunu Çizen

5 Kopya olarak düzenlenmiştir.

1_Bina yüksekliği	ençok: 6 Kat	İnşaat nizamı	
Bina derinliği	Yönetmeliğe Göre	TAKS	
Ön bahçe mesafesi	Yönetmeliğe göre	KAKS	
Komşu bahçe mesafesi	Yönetmeliğe göre	EMSAL	1.00
Arka bahçe mesafesi	Yönetmeliğe Göre	Mer'i imar planı	Revizyon
Bulunduğu belediye	EDİRNE	Ölçüsü	1/1000
Mahalle-mevkii	Arnavurköy	Pafta no	E17D07A2B
Sokağı		Tasdik tarihi	4.09.2020/119
Tapunun	Pafta	Ada	Parsel
	E17D07A2B	2660	2-3-4-5
		Su Basman	1.20mt en fazla
		Çatı Meyili	Yönetmeliğe göre.

Büro Şefi
Nilüfer KAPLANER
Jeodezi ve Fotogrametri
Mühendisi

Onay

Dince ASAR
Şehir Planlama
İmar ve Şehircilik

06.11.2023 tarih ve 624 sayılı imar durumunu elidir.

Zeynep TOKAY
İmar Durumunu Çizen

B- FIRINLARSIRTI MEVKİİ PLAN NOTLARI

1. Ticaret Bölgeleri

Bu alanlar; yönetim, sosyo-kültürel ve ticari amaçlı yapılar için ayrılmış bölgelerdir. Bu bölgede ofis, işhanı, gazino, lokanta, çarşı, alışveriş merkezi, banka, sinema, tiyatro gibi sosyal kültürel tesisler, yönetimle ilgili tesisler, konaklamaya yönelik tesisler (otel vb.) ve benzeri yapılar ile üst katlarda isteğe bağlı olarak konut alanları yapılabilir. (MÜLGA:01/06/2022 tarih ve 2022/130 sayılı

Belediye Meclis Kararı)

3. 18. Madde İmar Uygulaması Yapılacak Alanlarda;

3.1 Planda 3194 sayılı İmar Kanunu 18. madde hükümlerine göre imar uygulaması yapılacak düzenleme sahası ve sınırı gösterilmiştir. Uygulamanın gerçekleştirilmesi amacıyla doğabilecek zorunluluk hallerinde bu sınırlarda değişiklik yapmaya belediyesi yetkilidir.

3.2 Planlama sahası tamamında 18 madde imar uygulaması yapılmadan hiçbir şekilde imar parseli oluşturulamaz.

3.3 Planda 18. madde imar uygulaması yapılacak alanlarda 3 çeşit yapılaşma koşulu verilmiş olup tüm adalarda parsel büyüklüğü 1000 m² olarak uygulanacaktır. Plan üzerinde;

a. Emsal: 1.00 verilen konut adalarında ada bazı uygulama yapılması halinde Emsal: 1.20,

b. Emsal: 1.20 verilen konut adalarında ada bazı uygulama yapılması halinde Emsal: 1.45,

c. Emsal 2.00 verilen konut, ticaret ve konut + ticaret adalarında ada bazı uygulama yapılması halinde Emsal : 2.40 olarak uygulanacaktır.

d. Bu madde Hükmü sonucunda 2.40 emsal uygulaması yapılacak ticaret alanlarında ticaret alanı emsali 0.80'den az olmaz, 2.00 emsal uygulaması yapılacak ticaret alanlarında ticaret emsali 0.40'dan az olamaz.(Eklenen:05.04.2017 tarih ve 2017/64 sayılı Belediye Meclis Kararı)

4. Konut alanlarında 15 m. ve daha geniş taşıt yollarına cepheli taşınmazların zemin ve birinci normal katlar ile yürürlükteki planlı alanlar imar yönetmeliğinin ilgili hükümlerine uyulmak şartıyla bodrum katlarda planda belirtilen emsal oranları aşılmamak kaydıyla ticaret yapılabilir. Mevzuat hükümlerine aykırı inşaat yapıldığına yönelik bir tespit bulunmayan taşınmazlarda yapılan inşaatlarda ruhsat aldığı tarihteki yapılaşma şartlarına göre uygulama yapılabilir. (05.11.2018 tarih ve 2018/177 sayılı Belediye Meclis Kararı)

(eklenen: 01.09.2021 tarih ve 2021/132 sayılı BMK) "Ticari Kullanımlarda;

a) Ticari kullanımların girişi taşıt yollarına bakan cephelerinden verilecektir.

b) Konut+ticaret kullanımlarının aynı blokta yer alması halinde; bodrum ve 1. Normal katlarda yalnızca zemin kattaki ticari kullanımlı bağımsız bölümlerle bağlantılı piyesler yapılabilir. Ancak eğimli parsellerde kot farkından dolayı açığa çıkan bodrum katlar ile zemin ve 1.normal katlarda taşıt yolundan doğrudan giriş yapılmak şartıyla ticari kullanımlı bağımsız bölümler oluşturulabilir. Ticari birimler yalnızca işyeri(mağaza, dükkan) olarak kullanılacak olup; ofis otel, konaklama tesisi vb. ticari kullanımlar yapılamaz.

c) Ticari kullanımların konut kullanımından ayrı blok olarak yapılması halinde; bodrum, zemin, 1. Normal katlarda piyesli ticari kullanımlar yapılabileceği gibi, dükkan, mağaza, ofis işlevli ayrı bağımsız bölümler de yapılabilir.

d) Bir parselde birden fazla yapı yapılması halinde; taşıt yoluna en yakın bloğun ön cephe hattından en fazla 5 metre geride konumlandırılacak bloklarda (a) ve (b) bendindeki ticari kullanımlar yapılabilir.

e) Yukarıda belirtilmeyen hususlarda uygulanacak şekli belirlemeye Belediyesi yetkilidir.

f) Bu hükmün yürürlüğe girdiği tarihten önce Noter Onaylı Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi yapılmış olan taşınmazlar bu hükmün getirdiği şartlardan "a" maddesi hariç muafır."

Mevzuat hükümlerine aykırı inşaat yapıldığına yönelik bir tespit bulunmayan taşınmazlarda yapılan inşaatlarda ruhsat aldığı tarihteki yapılaşma şartlarına göre uygulama yapılabilir.

5. Konut Alanında bulunduğu halde 15m. ve daha geniş taşıt yollarından cephesi bulunduğu için ticaret yapılabilen parsel/parseller ile bunun kullanılmadığı bir başka konut kullanımındaki parsel/parseller (tevhid) birleştirilebilir. Birleştirilen parsellerde yapılacak ticaret alanı emsali birleştirme (tevhid) öncesi yapılabilen ticaret emsalinden daha fazla olamaz.(01.08.2019 tarih ve 2019/117 sayılı Belediye Meclis Kararı)

6. "Konut, ticaret, konut ve ticaret (TİCK) işlevli parsellerde ;

A. Sadece Konut yapılması durumunda yapının ihtiyacı olan otopark kapalı veya açık olarak parselinde karşılanacaktır.

B. Sadece Ticaret yapılması durumunda yapının ihtiyacı olan otopark kapalı veya açık olarak parselinde karşılanacaktır.

C. Belediye Meclis kararı ile yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği kayıt altına alınan cadde ve sokaklarda, konut işlevli bağımsız bölümlerin ihtiyacı olan otopark kapalı veya açık olarak parselinde; zemin veya bodrum katlardaki yoldan direk giriş alan ticari işlevli bağımsız bölümlerin (Dükkan, market, mağaza vb.) ihtiyacı olan otopark, yol cephelerinde açık olarak parselinde karşılanacaktır.

D. Konut+Ticaret(TİCK) işlevli parsellerde;

D.1. Konut işlevinin ihtiyacı olan otopark; ticaret işlevinin gerektirdiği otoparklardan bağımsız, açık veya kapalı olarak parselinde,

D.2. Yol cephesinden giriş alan ticaretlerin (dükkan, mağaza, market vb.) ihtiyacı olan otoparklar; yol cephelerinde açık olarak,

D.3. Yol cephesinden giriş almayan üst katlarda yer alan ticari bölümlerin (büro, ofis vb.) ihtiyacı olan otoparklar; açık veya kapalı, konut otoparklarından ayrı olarak düzenlenir.

E. Yürürlükteki otopark yönetmeliğine göre adedi hesaplanan; yukarıda tarif edilen yöntemlerle otopark düzenlemesinin yapılamadığı ilgili idarece en az 3 teknik eleman imzalı bir raporla tespit edilmesi halinde parsellerde farklı çözümleri onaylamaya ilgili belediyesi yetkilidir.(06.04.2021 TARİH VE 2021/60 SAYILI BELEDİYE MECLİS KARARI)

F.(Eklenen:06.08.2021 tarih ve 2021/121 sayılı BMK) Otopark Yönetmeliğinin Geçici 3. Maddesinden faydalanılarak ruhsatlandırılacak taşınmazlarda, 31.12.2021 tarihine kadar yapılacak ruhsatlandırma işlemlerinde bu plan notunun 06.04.2021 tarihinden önce yürürlükte olan şartlarına göre otopark alanları değerlendirilerek uygulama yapılacaktır.

Zeynep TOKMAK
Belediye Meclis Kararı