

**T.C.
PINARHİSAR BELEDİYESİ**

**KIRKLARELİ PINARHİSAR KALESİ VE
SURLARI ARKEOLOJİK SİT ALANI
KORUMA AMAÇLI REVİZYON İMAR PLANI**

PLAN UYGULAMA KOŞULLARI

2023

İÇİNDEKİLER

1	PLAN UYGULAMA KOŞULLARI	1
1.1	TANIMLAR VE KISALTMALAR	2
1.2	KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ	5
1.3	KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ	6
1.3.1	Genel Hükümler	6
1.3.2	Başvuru ve Uygulama	7
1.3.3	Plan Öncesi Başlayan Uygulamalar	13
1.3.4	İfraz ve Tevhit	14
1.3.5	Projelendirme ve Uygulamaya Yönelik Genel İlkeler	14
1.3.6	Yapılara Kot Verilmesi	15
1.3.7	Çatılar ve Saçaklar	16
1.3.8	Teknik Altyapı Hatları	16
1.3.9	Otoparklar	17
1.3.10	Ağaçlar	17
1.3.11	Plan Değişiklikleri	18
1.4	KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI ÖZEL HÜKÜMLER	19
1.4.1	Kullanımlar	19
1.4.2	Plan Tipolojisi	23
1.4.3	Yapım Malzemesi, Yapım Teknikleri	23
1.4.4	Yapı Yükseklikleri	23
1.4.5	İç Yükseklikler	24
1.4.6	Kömürlük, Depo vb. Kullanımlar	24

1 PLAN UYGULAMA KOŞULLARI

AMAÇ

Koruma amaçlı imar planı çalışması ile; planlama alanı sınırları içinde kalan ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenmiş olan 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı ve kültür varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması, yaşatılması ve gelecek nesillere aktarılması; alanın tarihi, kültürel ve arkeolojik özellikleri dolayısıyla sahip olduğu potansiyellerin değerlendirilerek yerleşimin sosyo-ekonomik durumu ve fiziksel yapısının iyileştirilmesi; yapısal ve mekânsal gelişmeyi sağlayacak plan kararların üretilmesi; alanın öneminin ortaya konulmasıdır.

KAPSAM

Plan Uygulama Hükümleri, 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı ve aynı zamanda Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı sınırlarını oluşturan alan içinde geçerlidir.

Kırklareli Pınarhisar Kalesi ve Surları Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı, Plan Uygulama Hükümleri, Plan Açıklama Raporu ve Yönetim Modeli bir bütündür.

1.1 TANIMLAR VE KISALTMALAR

- **Belediye**

Pınarhisar Belediye Başkanlığıdır.

- **Koruma Bölge Kurulu**

İlgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'dur.

- **Plan**

Pınarhisar Kalesi'nin de içinde yer aldığı 3.Derece Arkeolojik Sit Alanını kapsayan Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama Revizyon İmar Planı'dır.

- **Arkeolojik Sit**

İnsanlığın varoluşundan günümüze kadar ulaşan eski uygarlıkların yer altında, yer üstünde ve su altındaki ürünlerini, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik ve kültürel özelliklerini yansıtan her türlü kültür varlığının yer aldığı yerleşmeler ve alanlardır.

- **Tescilli Parsel**

2863 sayılı Kanun kapsamında koruma bölge kurulu kararıyla tescillenmiş taşınmaz kültür varlığı yapının yer aldığı parseldir.

- **Taşınmaz Kültür Varlığı Yapılar**

Taşınmaz kültür varlıklarından korunması gerekli olanların koruma kurulu kararıyla tescillenmiş olan yapılardır. Yapılar, kendi başlarına bir tarihi ve estetik değer taşımaları ya da kentlerin tarihi kimliğini oluşturan kentsel sitler, sokaklar ve silüetlerin öğeleri olarak iki gruba ayrılmıştır:

1.Grup Yapılar (Anıtsal Yapılar)

Toplumun maddi tarihini oluşturan kültür verileri içinde tarihsel, simgesel, anı ve estetik nitelikleriyle korunması zorunlu yapılardır.

2.Grup Yapılar (Sivil Mimarlık Örnekleri)

Kent ve çevre kimliğine katkıda bulunan kültür varlığı niteliğindeki yöresel yaşam biçimini yansıtan yapılardır.

- **İlke Kararları**

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu (KTVKYK) tarafından alınmış olan ve Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu (KVKYK) tarafından alınmış ve alınacak olan, uygulamayı yönlendirici ve bağlayıcı nitelikte olan kararlardır.

- **Tescilli Yapı ve Parsel Müdahale Biçimleri**

Korunacak yapılarda her yapının kendine özgü koşullarına göre saptanacak müdahalelerdir.

- **Tadilat ve tamirat**

Yapıların yaşamını sürdürmeyi amaçlayan;

a) 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci maddesi uyarınca ruhsata tabi olmayan: derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ile mimari öge olarak ve sanat tarihi açısından özellik arz etmeyen tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yörenin özelliğine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen müdahaleleri,

b) (a) bendinde belirtilen müdahaleler sırasında yapıdaki ahşap, madeni, pişmiş toprak, taş gibi çürüyen ya da bozularak eksilen mimari öğelerin özgün biçimlerine uygun olarak aynı malzeme ile değiştirilmesini, bozulan iç ve dış sıvaların, kaplamaların, renk ve malzeme uyumu sağlanarak özgün biçimlerine uygun olarak yenilenmesini,

Esaslı Onarım (Restorasyon)

Tadilat ve tamirat dışında kalan ve bilimsel esaslara göre hazırlanmış rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerine dayalı uygulamalardır.

Yeniden Yapma (Rekonstrüksiyon)

Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen ve herhangi bir nedenle yitirilmiş olan yapının, gerek kültür varlığı niteliği, gerekse kültürel çevreye olan tarihsel katkıları açısından, eldeki mevcut belgelerden (yapı kalıntısı, rölöve, fotoğraf, her türlü özgün yazılı - sözlü, görsel arşiv belgesi vb.) yararlanmak yoluyla kendi parseli içinde ve daha önce bulunduğu yapı oturma alanında, eski cephe özelliğinde, aynı kütle ve gabaride, özgün plan şeması, malzeme ve yapım tekniği kullanılarak, kapsamlı restitüsyon etüdüne dayalı olarak yeniden yapılmasıdır.

- **Rölöve**

Yapının ya da yapı grubunun tümünün yada bir bölümünün mevcut durumunun belli ölçeklerde anlatılması için hazırlanan ve herhangi bir yorum yada değerlendirme içermeyen çizimsel belgelerdir. Bu belgeler şunlardır:

- **Rölöve Raporu:** Yapının mevcut durumunu yazınsal olarak anlatan belgedir.
- **Rölöve Analizi:** Yapıda kullanılan malzeme, yapım tekniği, strüktürel özellikler, strüktür ve malzemeye yönelik bozulma ve deformasyonların, rölöve projeleri üzerinde ayrı ayrı ve haritalama yöntemi ile gösterildiği çizimsel belgelerdir.
- **Rölöve Analiz Raporu:** Yapıda kullanılan malzeme, yapım tekniği, strüktürel özellikler, strüktür ve malzemeye yönelik bozulma ve deformasyonların yazınsal olarak anlatan ve rölöve analiz projelerine gerekli referansları veren belgedir.

- **Restitüsyon**

Bir taşınmaz kültür varlığının zaman içinde geçirdiği müdahaleleri dönemleyen ve ilk yapıldığı ya da belli bir dönemdeki durumunun belirlenmesi için gerçekleştirilen; tarihi araştırma ve karşılaştırmalı çalışma tekniklerinin kullanıldığı yazılı, çizili ve görsel belge içeren etütlerdir.

- **Restorasyon Projesi**

Yapının mevcut durumunun belgelenmesinden sonra, sorunların saptanarak potansiyel ve yeni kullanım olanaklarının araştırılması, onarıma yönelik temel yaklaşım ve müdahale biçimlerinin belirlenmesi ile yeni kullanımın gerektirdiği müdahalelerin rapor, ölçülü ve ölçekli çizimlerle anlatımıdır.

1.2 KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

1. Plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname, 648 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname ve bu kanunlara dayanılarak çıkarılan yönetmelikler ile ilgili diğer mevzuat hükümleri geçerlidir.
2. Her türlü plan revizyon ve değişikliğinde, “Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi, Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.
3. Planlama alanı kapsamında; koruma amaçlı nazım planının ulaşım, yoğunluk ve kullanım kararlarında olumsuzluklar içeren ve plan bütünlüğünü bozucu nitelik taşıyan plan değişiklikleri yapılamaz.
4. Bu plan üzerinden ölçü alınarak, imar uygulaması yapılamaz. Uygulama 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve Plan Hükümlerine göre yapılacaktır.
5. 21.07.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yer Bilimsel Etüt Dairesi Başkanlığı tarafından onaylanan “Pınarhisar İlçesi, Camiikebir ve Dere Mahallelerinde Bulunan Pınarhisar Kalesi Burçları ve Surları Arkeolojik Sit Alanının İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Raporu” yerleşime uygunluk değerlendirmesi sonucu planlama alanı; Önlemler Alan 2.3, Önlemler Alan 2.1 ve Önlemler Alan 5.1 olarak değerlendirilmiş olup ilgili rapor hükümleri geçerlidir.
6. Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
7. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği çerçevesinde; Meskun Konut Alanları’nda “Orta Yoğunluklu” alanlar 250kişi/ha belirlenmiştir. Yapılaşma koşulları, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

1.3 KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

1.3.1 Genel Hükümler

1. Plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname, 648 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname ve bu kanunlara dayanılarak çıkarılan yönetmelikler ile ilgili diğer mevzuat hükümleri geçerlidir.
2. Her türlü plan revizyon ve değişikliğinde, “Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi, Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.
3. 21.07.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yer Bilimsel Etüt Dairesi Başkanlığı tarafından onaylanan “Pınarhisar İlçesi, Camiikebir ve Dere Mahallelerinde Bulunan Pınarhisar Kalesi Burçları ve Surları Arkeolojik Sit Alanının İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Raporu” yerleşime uygunluk değerlendirmesi sonucu planlama alanı; Önlemler Alan 2.3, Önlemler Alan 2.1 ve Önlemler Alan 5.1 olarak değerlendirilmiş olup ilgili rapor hükümleri geçerlidir.
4. Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik ve Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği Hükümlerine uyulacaktır.
5. Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
6. Plan ve Plan Notları ile planın uygulanması esnasında yürürlükte bulunan İlke Kararları, Kanun ve Yönetmelik hükümlerine aykırı uygulama yapılamaz.
7. Plan sınırları içerisinde yer alan parsellerde kamu adına terk edilmesi gereken alanların kamuya terk işlemleri gerçekleştirilmeden söz konusu parsellerde inşai ve fiziki hiçbir uygulama yapılamaz.
8. Planlama alanının 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı niteliğinde olması nedeniyle plan bütününde Belediyesince inşaat izni verilmeden önce, ilgili müze müdürlüğü uzmanları denetiminde sondaj kazısı gerçekleştirilerek, sondaj sonuçlarına ilişkin raporun, müze müdürlüğünce koruma kuruluna iletilip kurul kararı alındıktan sonra uygulamaya geçebilecektir.

9. Planlama alanının bütününde zemine müdahale gerektiren her türlü uygulama (altyapı projeleri vb.) Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşü ve Müze Müdürlüğü denetiminde gerçekleştirilecektir.
10. Mevcut hâlihazır haritalardan kaynaklı veya kadastro ile koruma amaçlı imar planı hattı arasındaki uyumsuzlıklardan kaynaklanan 2m'ye kadar olan uyumsuzlukları, yolun genişliği daraltılmamak ve güzergâhı değişmemek kaydıyla düzeltmeye Belediye yetkilidir.
11. Koruma Amaçlı İmar Planı ve Plan Hükümlerine, Koruma Bölge Kurulu Kararlarına veya onaylı projesine aykırı uygulamanın tespit edilmesi halinde ilgili mevzuatlara göre gerekli işlemler yapılacaktır. Uygulama durdurulacak konu belgeleriyle birlikte Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilecektir. Konu Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne hazırlanacak teknik rapor ve fotoğrafları ile birlikte Koruma Bölge Kurulunca değerlendirilecektir. İnşaat tamamlanmamış ise; Koruma Bölge Kurulu kararı alınmadan inşaaata devam edilemez. İnşaat tamamlanmış ise; yapı kullanma izin belgesi verilemez. Alınacak Koruma Bölge Kurulu kararına göre uygulama yapılacaktır.

1.3.2 Başvuru ve Uygulama

1.3.2.1 Tescilli Yapı Parsellerinde Uygulama

- Taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiş yapılara yönelik her türlü inşai ve fiziki müdahale öncesinde ve işlev değişikliğinde Koruma Bölge Kurulu kararı alınması zorunludur.
- Bu yapılardan herhangi bir nedenle yitirilmiş olan yapının, eldeki mevcut belgelerden (yapı kalıntısı, rölöve, rölöve analizi, fotoğraf, her türlü özgün yazılı - sözlü, görsel arşiv belgesi vb.) yararlanmak suretiyle kendi parsellerinde daha önce bulunduğu yapı oturum alanında, aynı kütle ve gabaride, özgün cephe düzeni, cephe özellikleri, plan şeması, malzeme ve yapım tekniği kullanılarak, kapsamlı restitüsyon etüdüne dayalı rekonstrüksiyonu sağlanacaktır.
- Rekonstrüksiyon uygulaması gerçekleşinceye kadar bu parsellerde her türlü inşai ve fiziki müdahale, yeni bir işlev ile kullanma (otopark, fuar, sergileme vb.) ve aynı parselde tescilli yapı yerine veya parselin diğer boş alanlarında başka bir yeni yapılaşma yapılamaz.

1.3.2.1.1 Tadilat ve Tamirat:

- 1.Grup Yapılar (Anıtsal Yapılar) ile bu yapıları tamamlayan müştemilat, avlu duvarı, avlu kapısı, sarnıç, kuyu, avlu gibi öğelerinde yapılacak her türlü basit onarım (tadilat, tamirat) konularında başvurular ilgili Koruma Bölge Kurulu'na yapılacaktır. 1. Grup tescilli yapılarda uygulama; Koruma Bölge Kurulu tarafından alınacak karara göre ilgili Yönetmelikler doğrultusunda gerçekleştirilecektir.
- 1.Grup dışındaki tescilli yapılar ile bu yapıları tamamlayan müştemilat, avlu duvarı, avlu kapısı, sarnıç, kuyu, avlu gibi öğelerinde yapılacak her türlü basit onarım (tadilat, tamirat) konularında başvurular ilgili Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne yapılacaktır. 1. Grup dışındaki tescilli yapılarda uygulama; Müdürlüğün izin ve denetiminde ilgili Yönetmelikler doğrultusunda gerçekleştirilecektir.

1.3.2.1.2 Esaslı Onarım (Restorasyon):

- Tüm tescilli yapılar ile bu yapıları tamamlayan müştemilat, avlu duvarı, avlu kapısı, sarnıç, kuyu, avlu gibi öğelerinde yapılacak esaslı onarım (restorasyon) çalışmalarında ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanacak “rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri” ile birlikte başvuru Belediyeye yapılacaktır. Projeler, Belediye tarafından öncelikle “1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı” ve “Plan Uygulama Hükümleri” ile imar mevzuatına uygunluğu açısından incelenir, uygun bulunanlar Belediyenin görüşleriyle birlikte Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne gönderilir. Uygulama, Koruma Bölge Kurulu tarafından alınacak karara göre ilgili mevzuatlar kapsamında sonuçlandırılacaktır.

1.3.2.1.3 Yeniden Yapma (Rekonstrüksiyon):

- Yeniden yapma (rekonstrüksiyon) içerikli başvurular, mevzuat gereği hazırlanması gereken çalışmalarla birlikte Belediyeye yapılacaktır. Başvurular, Belediye tarafından öncelikle “1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı” ve “Plan Uygulama Hükümleri” ile imar mevzuatına uygunluğu açısından incelenir, uygun bulunanlar Belediyenin görüşleriyle birlikte Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne gönderilir. Uygulama, Koruma Bölge Kurulu tarafından alınacak karara göre ilgili mevzuatlar kapsamında sonuçlandırılacaktır.

1.3.2.1.4 Vakıflar Genel Müdürlüğü idaresinde veya denetiminde bulunan taşınmaz kültür varlıklarına ilişkin Uygulamalar

- Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içerisinde yer alan Vakıflar Genel Müdürlüğünün idaresinde veya denetiminde bulunan taşınmaz kültür varlıklarına ilişkin uygulamalar, 2863 sayılı Kanun, ilgili Yönetmelikler ve ilgili koruma bölge kurulu kararları çerçevesinde Vakıflar Genel Müdürlüğünce yürütülecektir.
- Uygulama öncesi ve sonrasına ilişkin bilgi, belge, rapor ve fotoğraflar ile hazırlanan rölöve, restitüsyon, restorasyon projeleri koruma bölge kurulunda değerlendirilmek üzere Vakıflar Genel Müdürlüğünce ilgili koruma bölge kurulu müdürlüğüne doğrudan iletilecektir.

1.3.2.1.5 Tescilli Yapı Şekli

- Koruma Amaçlı İmar Planı üzerinde yer alan tescilli yapı şekillerine ait hatlar koruma amaçlı imar planının gerektirdiği hassasiyette yer almaktadır. Bu yapıların gerçek form ve boyutları yapı özelinde hazırlanacak olan Rölöve, Restitüsyon ve Restorasyon projelerine göre kesinlik kazanacaktır.

1.3.2.2 Tescilli Parsellere Komşu Olan Parsellerde Uygulama

- Tescilli parsellere komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parselde cephe veren parsellerde ve korunma alanlarında her türlü inşai ve fiziki müdahale ilgili koruma bölge kurulu iznine tabidir. Belediyesince inşaat izni verilmeden önce, ilgili müze müdürlüğü uzmanları denetiminde sondaj kazısı gerçekleştirilerek, sondaj sonuçlarına ilişkin raporun, müze müdürlüğünce koruma kuruluna iletilip kurul kararı alındıktan sonra uygulamaya geçilebilecektir.

1.3.2.2.1 Tadilat ve Tamirat,

- Mevcut yasal düzenlemelere göre veya onaylı bir plana göre ruhsat alarak tamamlanmış tescilsiz taşınmazlarda; tadilat ve tamiratlara ilişkin başvurular Belediyeye yapılır. Belediye, başvuruları öncelikle “1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı” ve “Plan Uygulama Hükümleri” ile imar mevzuatına uygunluğu açısından inceler. Uygun bulunan başvurular, Belediyenin görüşleriyle birlikte Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne gönderilir. Uygulama, Koruma Bölge

Kurulu Müdürlüğü tarafından alınacak karara göre ilgili mevzuatlar kapsamında sonuçlandıracaktır.

1.3.2.2.2 Esaslı Onarım

- Mevcut yasal düzenlemelere göre veya onaylı bir plana göre ruhsat alarak tamamlanmış tescilsiz taşınmazlarda; yapılacak esaslı onarım çalışmalarında ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanacak projelere ilişkin başvuru Belediyeye yapılacaktır. Belediye, başvuruları öncelikle “1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı” ve “Plan Uygulama Hükümleri” ile imar mevzuatına uygunluğu açısından inceler. Uygun bulunan başvurular, Belediyenin görüşleriyle birlikte Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne gönderilir. Uygulama, Koruma Bölge Kurulu tarafından alınacak karara göre ilgili mevzuatlar kapsamında sonuçlandıracaktır.

1.3.2.2.3 Yeniden Yapma ve Boş Parsellerde Yapılanma

- Tescilli parsellere komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parsel cephe veren parsellerde ve korunma alanlarında yeni yapılanmaya ilişkin başvurular; kurul izni ile yapılan sondaj kazısının kurul tarafından değerlendirilmesi ve yeni yapılaşmaya izin verilmesi halinde “1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı”, ve “Plan Uygulama Hükümleri”ne göre başvuru sahibince hazırlanacak proje ile Belediyeye yapılacaktır. Belediye, başvuruları öncelikle “1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı” ve “Plan Uygulama Hükümleri” ile imar mevzuatına uygunluğu açısından inceler. Uygun bulunan başvurular, Belediyenin görüşleriyle birlikte Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne gönderilir. Uygulama, Koruma Bölge Kurulu tarafından alınacak karara göre ilgili mevzuatlar kapsamında sonuçlandıracaktır.
- Bu parsellerde tescilli yapı/yapılarla olan cephe, kütle, konum, gabari ilişkileri açısından değerlendirilerek yapılaşma koşullarında değişiklik yapmaya Koruma Bölge Kurulu yetkilidir.

1.3.2.3 Diğer Parsellerde Uygulama

- Diğer parseller; tescilli ve tescilli parsellere komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parsel cephe veren parseller dışında kalan parsellerdir.

- Alanın 3. Derece arkeolojik Sit alanı olması nedeniyle zemine müdahale gerektiren her türlü inşai ve fiziki müdahale için ilgili koruma bölge kurulunun izninin alınması zorunludur.

1.3.2.3.1 Tadilat ve Tamirat

- Mevcut yasal düzenlemelere göre veya onaylı bir plana göre ruhsat olarak tamamlanmış tescilsiz taşınmazlarda; tadilat ve tamirata ilişkin başvurular Belediyeye yapılır. Belediye yapılan başvuruyu, “1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı”, “Plan Uygulama Hükümleri” ve imar mevzuatına uygunluğu açısından değerlendirerek ilgili mevzuatlar kapsamında sonuçlandıracaktır.

1.3.2.3.2 Esaslı Onarım

- Mevcut yasal düzenlemelere göre veya onaylı bir plana göre ruhsat olarak tamamlanmış tescilsiz taşınmazlarda; yapılacak esaslı onarım çalışmalarında ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanacak projelere ilişkin başvuru Belediyeye yapılacaktır. Belediye yapılan başvuruyu, “1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı”, “Plan Uygulama Hükümleri” ve imar mevzuatına uygunluğu açısından değerlendirerek ilgili mevzuatlar kapsamında sonuçlandıracaktır. Talebin parsel zeminine müdahale içermesi halinde belediye, talebi ilgili koruma bölge kuruluna ileterek, koruma kurulunun vereceği karar doğrultusunda sonuçlandıracaktır.

1.3.2.3.3 Yeniden Yapma ve Boş Parsellerde Yapılanma

- Bu alanlarda Belediyesince inşaat izni verilmeden önce, koruma kurulu izni ile ilgili Müze Müdürlüğü uzmanları tarafından sondaj kazısı gerçekleştirilerek, sondaj sonuçlarına ilişkin raporun, kültür varlığının bulunması halinde varsa kazı başkanının görüşleri ile birlikte müze müdürlüğünce koruma kuruluna iletilip kurul kararı alındıktan sonra uygulamaya gidilebilir. Alanda buluntu çıkmaması halinde ise Koruma Bölge Kurulu kararı alındıktan sonra uygulama Belediyesince yürütülür.
- Yapılan sondaj sonucu yeniden yapma veya boş parselde yapılaşmaya kurulca izin verilmesi halinde; “1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı”, “Plan Uygulama Hükümleri”ne göre başvuru sahibince hazırlanacak uygun öneri ile birlikte Belediyeye yapılacaktır. Belediye yapılan başvuruyu, “1/1.000 Ölçekli Koruma

Amaçlı İmar Planı”, “Plan Uygulama Hükümleri” ve imar mevzuatına uygunluğu açısından değerlendirerek ilgili mevzuatlar kapsamında sonuçlandıracaktır.

1.3.2.4 Plan Sınırı İçinde, Mevcut Yasal Düzenlemelere Göre veya Onaylı Bir Plana Göre Ruhsat Almadan veya Ruhsatına Aykırı Olarak Yapılmış Tescilsiz Taşınmazlarda;

- Hazırlanan koruma amaçlı imar planında mevcut yasal düzenlemelere göre veya onaylı bir plana göre ruhsat almadan veya ruhsatına aykırı olarak yapılaşmış tescilsiz taşınmazlar için hiçbir hak oluşturmaz.

1.3.2.4.1 Tadilat ve Tamirat

- Bu yapıların Tadilat ve Tamiratlarına izin verilmeyecektir.

1.3.2.4.2 Esaslı Onarım

- Bu yapıların esaslı onarımlarına izin verilmeyecektir.

1.3.2.4.3 Yeni Yapılanma

- Bu parsellerde yeni yapılanmadan önce parsel üzerindeki izinsiz uygulamaların kaldırılması zorunludur.
- Bu alanlarda Belediyesince inşaat izni verilmeden önce, koruma kurulu izni ile ilgili müze müdürlüğü uzmanları denetiminde sondaj kazısı gerçekleştirilerek, sondaj sonuçlarına ilişkin raporun, kültür varlığının bulunması halinde varsa kazı başkanının görüşleri ile birlikte müze müdürlüğünce koruma kuruluna iletilip kurul kararı alındıktan sonra uygulamaya gidilebilir.
- Yapılan sondaj sonucu yeniden yapma veya boş parselde yapılaşmaya kurulca izin verilmesi halinde;
 - a. Tescilli parsellere komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parselce cephe veren parsellerde ve korunma alanlarında yeni yapılanmaya ilişkin başvurular; kurul izni ile yapılan sondaj kazısının kurul tarafından değerlendirilmesi ve yeni yapılaşmaya izin verilmesi halinde “1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı”, ve “Plan Uygulama Hükümleri”ne göre başvuru sahibince hazırlanacak proje ile Belediyeye yapılacaktır. Belediye, başvuruları öncelikle “1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı” ve “Plan Uygulama Hükümleri” ile imar mevzuatına uygunluğu açısından inceler.

Uygun bulunan başvurular, Belediyenin görüşleriyle birlikte Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne gönderilir. Uygulama, Koruma Bölge Kurulu tarafından alınacak karara göre ilgili mevzuatlar kapsamında sonuçlandırılacaktır.

- b. Diğer parsellerde ise; “1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı”, “Plan Uygulama Hükümleri”ne göre başvuru sahibince hazırlanacak uygun öneri ile birlikte Belediyeye yapılacaktır. Belediye yapılan başvuruyu, “1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı”, “Plan Uygulama Hükümleri” ve imar mevzuatına uygunluğu açısından değerlendirerek ilgili mevzuatlar kapsamında sonuçlandırılacaktır.

1.3.3 Plan Öncesi Başlayan Uygulamalar

- Planın onayından önce yürürlükteki mevzuata göre ruhsatı alınmış ve süresi içinde yapımına başlanmış ve subasman seviyesi tamamlanmış olan yapıların, ruhsat ve eklerine göre inşaatına devam edilecektir. Plan onay tarihinden önce ruhsat almış, ancak süresi içinde inşaatına başlanılmamış parsellerde ise; yapılacak yapıların proje tadilatı ile plan koşullarına uygun hale getirilmesi zorunludur.
- Planın onayından önce yürürlükteki yasa, yönetmelik ve koruma amaçlı imar planına uygun olarak ruhsatı alınarak yapımına başlanmış / yapımı tamamlanmış yapılarda;
- Yapı ruhsatının alındığı tarihte yürürlükte bulunan yasa, yönetmelik ve koruma amaçlı imar planı ile projesine uygun olarak tamamlandığı anlaşılan yapılara parselin bu plandaki durumuna bakılmaksızın Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenir.
- Yapı ruhsatının alındığı tarihte yürürlükte bulunan mevzuat ve koruma amaçlı imar planı ile projesine aykırı olarak tamamlandığı anlaşılan yapılara bu plan kararları ve koşulları doğrultusunda hazırlanacak projesine uygun hale getirilmeden Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmez.
- Koruma Amaçlı İmar Planı kararları, yapıldığı tarihte mevzuat hükümlerine aykırı (ruhsatsız ya da ruhsata aykırı) olarak inşa edildiği belirlenen yapılar ve ekler açısından bir hak oluşturmaz.

1.3.4 İfraz ve Tevhit

- Koruma amaçlı imar planı içinde yer alan parsellerde, taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetine tesir etmeyecek şekilde ilgili koruma kurulundan izin almak koşuluyla birleştirme (tevhit) ve ayırma (ifraz) yapılabilir. Yapılacak ifraz ve tevhit işlemlerinde imar yoluna cephesi olmayan parsel üretilemez. 3. Derece Arkeolojik Sit Alanlarında yeni yapılacak olan ifrazlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde belirlenmiş olan minimum parsel derinlik ve cephe koşullarına uyulacaktır. Bu alanlarda imar durumu için gelen başvurular imar adasına ait parselasyon planı yapıp belediye encümenince kabul edilip tapuya tescil edilmeden o adadaki herhangi bir parsel yapı ruhsatı verilemez. İmar adasında parselasyon planı yapılmadan bu adadaki parsellerde ifraz ve tevhit yapılamaz.

1.3.5 Projelendirme ve Uygulamaya Yönelik Genel İlkeler

- Plan sınırları içinde yapılacak bütün yeni yapıların projelendirilmesinde, fen ve sağlık koşullarına ve bu amaçla düzenlenmiş ilgili mevzuat hükümlerine uygunluğunun sağlanması zorunludur.
- Yeni yapılar yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak seçilecek herhangi bir teknikle inşaa edilebilir.
- Tüm yapılarda deprem olasılığına karşı ilgili mevzuatın gerektirdiği önlemlerin alınması zorunludur.
- Bina içi projelendirmeler 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuatlara uygun olarak hazırlanacaktır.
- Koruma amaçlı İmar Planı sınırları içerisinde yapılacak her türlü temel kazısı, kanal kazısı vb. altyapı uygulamaları yapılmadan önce ilgili koruma kurulunun izninin alınması ve kazıların ilgili Müze Müdürlüğü denetiminde yapılması zorunludur.
- Arkeolojik sit sınırları içerisinde; ilgili idare tarafından inşaat izni verilmeden önce, ilgili Müze Müdürlüğü uzmanları tarafından sondaj kazısı gerçekleştirilerek, sondaj sonuçlarına ilişkin raporun, kültür varlığının bulunması halinde varsa kazı başkanının görüşleri ile birlikte Müze Müdürlüğüne Koruma Bölge Kuruluna iletilip kurul kararı alındıktan sonra uygulamaya geçilecektir.

1.3.6 Yapılara Kot Verilmesi

- Buldukları konumun özelliğine göre yapılara kot aşağıdaki şekilde verilecektir.
 - Tek yola cephe veren parsellerde; Yapının mahreç aldığı yapı cephe boyunun orta noktasındaki yolun tretuvar üst kotu, 0 (sıfır) kotu olarak kabul edilir. Tretuvar uygulaması bulunmayan sokaklarda yol kaplamasının 20 cm. üstü 0 (sıfır) kotu kabul edilir.
 - Birden fazla yola cephe veren köşe parsellerde; her iki yoldan da binanın mahreç aldığı bina cephe boyunun orta noktasındaki yolun tretuvar kotu ortalaması, 0 (sıfır) kotu olarak kabul edilir. Tretuvar uygulaması bulunmayan sokaklarda yol kaplamasının 20 cm. üstü 0 (sıfır) kotu kabul edilir.
 - Köşe parsel olmadan iki yola cephe veren ve her iki yol cephesinde yapı yapılması mümkün olan parsellerde; her iki yol için kot düzenlemesi ayrı olarak düzenlenecektir. Söz konusu parselde yapılacak olan yapı her iki yola birden cepheli olarak inşa ediliyorsa yapı kademeli olarak inşa edilebilir. Parsel içerisinde yapılacak olan yapı iki farklı kütle halinde yapılıyor ise yapının parseldeki konumuna göre üstte açıklanan kotlandırma kriterlerine uygun olan hükme göre işlem tesis edilecektir.
 - Sıfır kotundan, son kat tavanı üstüne kadar olan yükseklik bina yüksekliğidir.
 - Tescilli yapılara cephe veren komşu parsellerde bu plan ile belirlenen yapılaşma koşullarına ve yapı yüksekliklerine uyulup uyulmayacağına; tescilli yapı/yapılarla olan cephe kütle, konum, gabari ilişkileri açısından değerlendirilerek yapılaşma koşullarında ve yapı yüksekliklerinde değişiklik yapmaya Koruma Bölge Kurulu yetkilidir.
 - Mevcut yapılar yıkılıp yenilendiğinde bu koşullara uyarak kot alacaklardır.
 - Binaların kot alma biçimini değiştirmek amacıyla arsalarda hafriyat ve dolgu yapılamaz.

- Koruma kurulu, Pınarhisar Kalesi'nin silüetini etkileyecek, kale parseli ve tescilli parsellere komşu veya aradan yol geçse dahi cephe veren bütün parsellerde bu plan ile belirlenen yapılaşma koşullarında değişiklik yapmaya yetkilidir.
- Bodrum katlarla ilgili olarak 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine göre uygulama yapılır.

1.3.7 Çatılar ve Saçaklar

- Tescilli yapılar, anıtlar ve dini yapıların çatı örtüleri ve bunların yapılacak ya da tamir ve tadil edilecek çatı örtüleri bu hükümlere tabi değildir.
- Yeni yapılarda ve onarımlarda çatı yapılması zorunludur. Yapılacak olan çatılar 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine göre yapılabilir.
- Çatı üzerinde anten, su deposu, klima aparatı, reklam panosu, baz istasyonu, güneş paneli ve bunlara benzer hiçbir eleman yer alamaz.

1.3.8 Teknik Altyapı Hatları

- Teknik Altyapı Avan Proje çalışmaları ile Koruma Bölge Kuruluna başvurulacak ve alınacak karara göre uygulama projelerine geçilecektir. Kurul izni ile Müze Müdürlüğü denetiminde yapılacak kanal kazısında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde uygulama durdurulacak ve konu Belediye, Müze Müdürlüğü ve Koruma Bölge Kuruluna iletilecek yapılan değerlendirme sonucuna göre işlem yapılacaktır.
- Hazırlanacak teknik altyapı projelerinin;
 - Mevcut ve düzenlenecek altyapı hatlarını nerden geçtiğine ait koordinat bilgileri,
 - Mevcut ve düzenlenecek altyapı hatları ile tescilli yapılar arasındaki mesafe bilgilerini,
 - Yapılacak uygulama derinliğine ait bilgileri,içermesi gerekmektedir. Ayrıca hazırlanacak projelerde;

- Tescilli yapıların altyapı tesisatında olası arızalardan etkilenmesini önleyecek tedbirleri içermesi,
- Yer altından geçirilecek altyapı tesisatının tescilli yapılardan mümkün olduğunca uzaklaştırılması,
- Altyapı için yapılacak kazı çalışmaları ile özellikle maili inhidam durumundaki tescilli yapıların zemin dengelerinin bozulmaması,

konularında çözümler üretmesi gerekmektedir.

- Alanda yapılacak genel uygulamalar dışında münferit arızaların giderilmesi, parsel ile mevcut teknik altyapı hatlarının bağlantısının sağlanması konularında tüm yetki ve sorumluluk ilgili idareye ait olup tescilli yapılardaki uygulamalar Koruma Bölge Kurulu izni ile Müze Müdürlüğünün denetiminde, tescilli yapılar dışındaki tüm uygulamalar Belediye denetiminde gerçekleştirilecektir.

1.3.9 Otoparklar

- Otopark Yönetmeliği Hükümlerine uyulacaktır.

1.3.10 Ağaçlar

- Plan sınırları içindeki yetişkin ağaçlar kesilmeyecektir. Kamuya açık yeşil alanlar, meydan vb. uygulama yapılırken mevcut ağaçlar kesilmeden bırakılacak, yalnız zemin düzenlemeleri yapılacaktır. Bu düzenleme ve değişikliklerde yetki ve sorumluluk Belediye'ye aittir.
- Ağaç varlığı dolayısıyla tretuvar, otopark çizgileri değişebilir, tretuvar genişletilip daraltılabilir. Yetişkin ağaçların kesilmesinde zorunluluk ortaya çıkması durumunda Belediye denetiminde kesim yapılacaktır.
- Planlama alanı içerisinde; Belediye mülkiyetinde yer alan Ali Özer Parkında ki tarihi çınar ve çam ağaçları doğal anıt, korunması gerekli doğal anıt olarak Mülga Edirne Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 21/10/1992-1255 sayılı kararı ile tescil edilmiş olup park alanı korunma alanı olarak belirlenmiştir. Bu alanda yapılacak her türlü uygulamada ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun görüşünün alınması zorunludur.

1.3.11 Plan Değişiklikleri

- Koruma amaçlı imar planının ve sit alanının bütünlüğünü bozacak ve kale silüetini olumsuz yönde değiştirecek yeni işlev, yoğunluk ve yapı yüksekliği dönüşümlerine ilişkin plan değişikliği yapılamaz. Plan onayından sonra ortaya çıkacak ve yukarıdaki tanımlama dışında kalan zorunlu plan değişikliği taleplerinde “Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi, Müelliflere İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik” hükümleri çerçevesinde uygulama yapılacaktır.

1.4 KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI ÖZEL HÜKÜMLER

1.4.1 Kullanımlar

1.4.1.1 Konut Alanları

İşlev;

- Konut Alanları içinde var olan yapıların konut olarak kullanılması, konut kullanımının sürdürülmesi esastır.
- Tescilli yapılardaki işlev değişikliğinde Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşünün alınması zorunludur.

Yapılaşma Koşulları;

- Yapılaşma koşulları plan üzerinde belirtilmiştir. Plan sınırı içindeki bütün parsellerde 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelikler çerçevesinde imar uygulaması yapılarak imar parselleri oluşturulmadan uygulamaya geçilemez.
- Bu alanlarda yeni yapılacak yapılar; teşekkül etmiş olan cephe hattı çizgisine uymak ve Ayrık ve Blok yapı nizamı için Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen taban alanı katsayısını (%40) aşmamak koşullarını sağlamak zorundadır.
- Tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve bunların bulunduğu parselde komşu veya aradan yol geçse dahi bu parsellere cephe veren parseller ile tescilli bir taşınmaz kültür varlığının korunma alanında kalan parsellerde bu plan ile belirlenen yapı yüksekliklerini, tescilli yapı/yapılarla olan cephe kütle, konum, gabari ilişkileri açısından değerlendirmeye ilgili koruma bölge kurulu yetkilidir.
- 176 ada 3 ve 22 parsel, 177 ada 13 parsel ile 310 ada 37 parselde (eski 4 ada 24 parselde) tescilli taşınmaz kültür varlığı olarak işaretli sur duvarlarına; 21.10.1993 tarih ve 1618 sayılı Mülga Edirne Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu kararı doğrultusunda 10m'den fazla yaklaşan yapı yapılamaz. Yapı yapma sınırlaması getirilen bu alanın tamamı veya bir kısmı parsel arka/yan bahçe mesafesi içerisinde kalabilir.

Bahçe Mesafeleri

- Ön bahçe mesafesi 5 metredir. Ancak teşekkül etmiş olan cephe hattı çizgisinin korunması amacıyla; bitişindeki parselde yapı varsa bu yapıya göre, bitişindeki parselde yapı bulunmuyorsa aynı adada bulunan ve aynı yoldan cephe alan diğer

yapılara göre ön bahçe mesafesini belirlemeye belediyesi yetkilidir. Bitişik olmayan komşu parsel sınırlarında asgari 3 metre genişlikte bahçe mesafesi bırakılır.

1.4.1.2 Konut +Ticaret Karma Kullanım Alanları

İşlev;

- Planda konut+ticaret karma kullanım alanı olarak belirlenmiş alanlarda yapılacak yapıların zemin katlarında ticari işlevler dışında herhangi bir işlev yer alamaz. Üst katlar konut veya ticaret kullanımını olarak işlevlendirilebilir.

Yapılaşma Koşulları;

- Konut+ticaret alanlarında yapılaşma koşulları plan üzerinde belirtilmiştir. Plan sınırı içindeki bütün parsellerde 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelikler çerçevesinde imar uygulaması yapılarak imar parselleri oluşturulmadan uygulamaya geçilemez.
- Bu alanlarda yeni yapılacak yapılar; teşekkül etmiş olan cephe hattı çizgisine uymak ve Ayrık ve Blok yapı nizamı için Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen taban alanı katsayısını (%40) aşmamak koşullarını sağlamak zorundadır.
- Bu alanlarda zemin katta ticaret kullanımını zorunlu olup üst katlarda konut yapılabilir. Ticaret alanları toplam inşaat alanının %25'sinden fazla olamaz.

Bahçe Mesafeleri

- Ön bahçe mesafesini belirlemeye belediyesi yetkilidir. Bitişik olmayan komşu parsel sınırlarında asgari 3 metre genişlikte bahçe mesafesi bırakılır.

1.4.1.3 Resmi Kurum Alanları

İşlev;

- Bu alanlarda genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesisler yer alabilir. Bu alanlarda açık veya zemin altında kapalı otopark düzenlemesi yapılabilir.

Yapılaşma Koşulları;

- 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırları içerisinde yer alan ve planda “Resmi Kurum Alanı” olarak tanımlanan alanlarda Emsal=1.00’i ve Yençok: 10.50m’yi aşmamak koşulu ile hazırlanacak projeler Koruma Bölge Kurulu tarafından uygun bulunmadan uygulama yapılamaz. Çekme mesafelerinde plan üzerinde gösterilen mesafelere uyulur.
- Alanda yapılacak açık veya zemin altında kapalı otopark düzenlemeleri emsale dahil değildir.

Bahçe Mesafeleri

- Bu alanlarda bahçe mesafeleri plan üzerinde belirtilmiştir. Aynı parsel içinde yer alan iki yapı arasındaki açıklık projesi ile belirlenir.

1.4.1.4 Sağlık Tesis Alanları (Hastane Alanı)

İşlev;

- Bu alanlarda; Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi gibi fonksiyonlar yer alabilir.

Yapılaşma Koşulları;

- 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırları içerisinde yer alan ve planda “Sağlık Tesis Alanı (Hastane Alanı)” olarak tanımlanan alanlarda Emsal=1.00’i ve Yençok: 6.50m’yi aşmamak koşulu ile hazırlanacak projeler Koruma Bölge Kurulu tarafından uygun bulunmadan uygulama yapılamaz. Çekme mesafelerinde plan üzerinde gösterilen mesafelere uyulur.

Bahçe Mesafeleri

- Bu alanlarda bahçe mesafeleri plan üzerinde belirtilmiştir. Aynı parsel içinde yer alan iki yapı arasındaki açıklık projesi ile belirlenir.

1.4.1.5 İbadet Alanları

- İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dinî tesis ve külliyesinin, dinî tesisin mimarisi ile uyumlu olmak ve ilgili Koruma Kurulunun görüşü alınmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, dinlenme salonu, kurs işlevleri ile şadırvan ve hela gibi müştemilatlar yer alabilir.

1.4.1.6 Rekreasyon Alanı

- Pınarhisar Kalesi ve çevresindeki mevcut yeşil doku korunarak rekreasyon alanı olarak işlevlendirilmiştir.
- Bu alanlar kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabildiği, kent içinde ve çevresinde gününbirlik kullanıma yönelik olarak imar planı ile belirlenmiş yerlerdir. Bu alanlarda, açık spor ve oyun alanı, genel tuvalet, pergola, kamerye, ahşap veya hafif yapı malzemelerinden yapılmak, kat adedi 1'i, yüksekliği 4.50metreyi ve açık alanları dâhil taban alanları toplamda %2'si, her birinin alanı 30m²'yi geçmemek kaydıyla çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi, mescit, wc gibi ihtiyaçlara karşılık verecek geçici ve temelsiz yapılar yapılabilir.
- Bu alanda yapılacak bütün yapıların taban alanı, rekreasyon alanının toplam alanının %2'sinden büyük olamaz.
- Bu alanda belediyesince hazırlanacak vaziyet planı/çevre düzenleme projesi ilgili koruma bölge kurulunca onaylanmadan uygulamaya geçilemez.
- Hazırlanacak vaziyet planı/çevre düzenleme projesinin kale silüetini bozmayacak şekilde ve kale alanı içerisindeki tescilli taşınmaz kültür varlıklarını koruyacak şekilde hazırlanması esastır. Yukarıda belirtilen ve açık yeşil alan kullanımının gerektireceği ihtiyaçları karşılamak üzere inşa edilecek yapıların kale parseli içindeki tescilli taşınmaz kültür varlıklarına 10m'den fazla yaklaşmaması esastır.
- Alanın içerisinden kuzeydoğu-güneybatı istikametinde dere-kanal geçmektedir. Alan bütününde hazırlanacak vaziyet planlarında ilgili DSİ görüşlerine uyulması ve görüş doğrultusunda kanalın uygun sahilinde 6m genişliğinde servis yolu düzenlenmesi gerekmektedir.

1.4.1.7 Park ve Açık Alan Kullanımları

- Planda “Park”- “Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı” olarak gösterilen alanlar içerisinde, taban alanı kat sayısı toplamda 0,02’yi geçmemek, sökülüp takılabilir malzemenin yapılmak kaydıyla; büfeler, süs havuzları, pergolalar, açık spor tesisleri, açık çayhane ve tuvalet yapılarından başka tesis yapılamaz yapı yüksekliği ise 3,50 metreyi geçemez. Bu alanlarda yapılacak yapıların zeminde kapladığı alan hiçbir koşulda toplamda 50m²’yi geçemez.
- Planlama alanı içerisinde kuzeydoğu-güneybatı istikametinde geçen dere-kanal güzergahı, DSİ’nin görüşleri kapsamında açık kanal güzergahı olarak düzenlenmiş olup Ali Özer Parkının batı sınırına birleşik olarak plana işlenmiştir. Park bütününde hazırlanacak vaziyet planlarında ilgili DSİ görüşlerine uyulması ve görüşler doğrultusunda kanalın parka temas ettiği sahilinde park içerisinde 6m genişliğinde servis yolu düzenlenmesi gerekmektedir. Park içerisinde yer alan ve Mülga Edirne Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 21.10.1992 tarih ve 1255 sayılı kararı ile doğal anıt olarak tescil edilen tarihi çınar ve çam ağaçları ile korunma alanı olarak belirlenen park alanı korunacaktır. Bu alanlarda uygulama öncesinde Tabiat Varlıklarını Komisyonunun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

1.4.2 Plan Tipolojisi

Yeni yapılarda plan tipolojisi aranmayacaktır. Ancak yapıların projelendirilmesinde yürürlükte bulunan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

1.4.3 Yapım Malzemesi, Yapım Teknikleri

Yapılaşmaya konu tüm parsellerde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

1.4.4 Yapı Yükseklikleri

Yapı kat adetleri plan üzerinde belirtilmiş olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

1.4.5 İç Yükseklikler

Yapılaşmaya konu tüm parsellerde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

1.4.6 Kömürlük, Depo vb. Kullanımlar

Kömürlük ve depo kullanımları, parselin yola bakmayan cephelerinde yapılabilir. Bu yapıların tabanda kapladığı alan; 15m²'yi ve yüksekliği 2,20 metreyi geçemez. Cephe ve çatı malzemesi ana bina ile aynı olacaktır. Seçilen yerleşim düzenine göre yeri projesi ile belirlenecektir.