

**TEKİRDAĞ MERKEZ KENTSEL SİT VE ETKİLEME GEÇİŞ ALANI
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTLARI DEĞİŞİKLİĞİ**

T.C.

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
EDİRNE KÜLTÜR VARLIKLARINI
KORUMA BÖLGE KURULU

A-) PLAN GENEL HÜKÜMLERİ

A.1. KENTSEL TASARIM ALANLARI İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

B-) ÖZEL HÜKÜMLER

E.K.V.K. Kurulunun 27.01.2020
Tarih ve 6538 sayılı karar ekidir.

B.1. KENTSEL SİT ALANI

B.2. KENTSEL SİT ETKİLEME GEÇİŞ ALANI

B.3. ÖZEL PROJE ALANLARI

B.3.1. ÖZEL PROJE ALANI-1 Tarihi Kent Merkezi Ve Çevresi)

B.3.2. ÖZEL PROJE ALANI-2 (Ertuğrul Mahallesi Yoğun Tarihi
Dokusu)

B.3.3. ÖZEL PROJE ALANI-3 (Turgut Mahallesi Yoğun Tarihi Dokusu)

C-) ARAZİ KULLANIM KARARLARI

C.1. KONUT ALANLARI

C.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

C.2.1. YÖNETİM MERKEZİ ALANLARI

C.2.2. ASKERİ ALANLAR

C.2.3. 1. DERECE TİCARET ALANLARI (T1)

C.2.4. 2. DERECE TİCARET ALANLARI (T2)

C.2.5. BELEDİYE HİZMET ALANLARI

C.2.6. TURİZM TESİS ALANLARI

C.2.7. KONUT+KONAKLAMA ALANLARI

C.3. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

C.3.1. İLKÖĞRETİM TESİS ALANLARI

C.3.2. ORTAÖĞRETİM TESİS ALANLARI

C.3.3. KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

C.3.4. SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

C.3.5. ÖZEL KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

C.3.6. DİNİ TESİSLER ALANLARI

C.3.7. SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARI

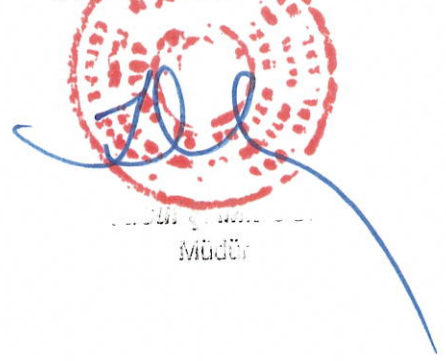
C.3.8. ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARI

C.3.9. HAMAM ALANLARI

C.4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

C.4.1. PARKLAR VE DİNLENME ALANLARI

ASLI GİBİDİR



ASLI GİBİDİR
T.C.
Süleymanpaşa Belediyesi
Sezer PAPARACI
Şehir Plancısı

- C.4.2. ÇOCUK BAHÇELERİ VE OYUN ALANLARI
- C.4.3. MEZARLIK ALANLARI
- C.5. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI
 - C.5.1. YAYA AKSLARI- MEYDAN ALANLARI
 - C.5.2. AÇIK OTOPARK ALANLARI (YOL ÜSTÜ OTOPARK)
 - C.5.3. YER ALTI OTOPARKI ALANLARI
 - C.5.4. I. DERECE YOLLAR
 - C.5.5. II. DERECE YOLLAR
 - C.5.6. SERVİS YOLLARI
 - C.5.7. KAVŞAK ALANLARI
- C.6. KIYI VE DOLGU ALANLARI
 - C.6.1. DENİZ YOLLARI İSKELE ALANLARI- YAT LİMANI
 - C.6.2. ÇEKEK YERLERİ
- C.7. KORUNMASI GEREKEN YAPILAR
 - C.7.1. TANIMLAR
 - C.7.2. TESCİLLİ KÜLTÜR VARLIKLARININ ONARIMI
- C.8. KORUNMASI GEREKLİ KENTSEL UNSURLAR

D-) YENİ YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ

- D.1. YENİ YAPILAŞMALARDA GENEL HÜKÜMLER
- D.2. PARSEL İLE İLGİLİ HÜKÜMLER
 - D.2.1. PARSEL BOYUTLARI
 - D.2.2. BAHÇE MESAFELERİ
 - D.2.3. İFRAZ VE TEVHİT KOŞULLARI
 - D.2.4. SINIR DÜZELTME
 - D.2.5. İFRAZLAR
 - D.2.6. TEVHİDLER

E-) BİNA İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

- E.1. BİNA DERİNLİK VE CEPHE BOYUTLARI
- E.2. BİNALARA KOT VERİLMESİ
- E.3. YAPI ÖGELERİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLER
 - E.3.1. ÇIKMALAR
 - E.3.2. CUMBA BOYUTLARININ TARİFLERİ
 - E.3.3. CUMBA ŞEKİLLERİ
 - E.3.4. YOL GENİŞLİKLERİNE GÖRE KISITLAMALAR
 - E.3.5. AYNI CEPHEDE BİRDEN ÇOK ÇIKMA YAPILMASI
 - E.3.6. ÇIKMALARLA İLGİLİ ÖZEL HÜKÜMLER
- E.4. KAPI-PENCERE BOYUTLARI
 - E.4.1. KONUT+TİCARET ALANLARI (I. DERECE TİCARET)
 - E.4.2. KONUT ALANLARI
 - E.4.3. DİĞER ALANLAR
- E.5. CEPHELER



- E.6. ÇOK KATLI MAĞAZALAR
- E.7. BODRUM KATLAR
- E.8. SET ALTI GARAJI
- E.9. SAÇAKLAR
- E.10. ÇATILAR
- E.11. BİTİŞİK DÜZEN KARAKTERLİ SERBEST YAN DUVARLAR
 - E.11.1. PENCERE AÇILMASI KOŞULLARI
 - E.11.2. DUVAR NİTELİKLERİ VE KAPLAMALARI
- E.12. PARSELİN AÇIK ALANLARIYLA İLGİLİ HUSUSLAR
 - E.12.1. ÖN BAHÇE VE YAN BAHÇE DUVARLARI
 - E.12.1.1. DUVAR YÜKSEKLİKLERİ
 - E.12.1.2. DUVAR BİÇİMLENİŞİ VE MALZEME
 - E.12.2. BAHÇELERDE YER ALABİLECEK ELEMANLAR
- E.13. ASANSÖR KUYU BOŞLUĞU VE KABİN ÖLÇÜLERİ

F-) DEPREME KARŞI ÖNLEMLERE YÖNELİK HÜKÜMLER

- F.1. JEOLojİK NEDENLERLE ÖZEL ÖNLEM ALINACAK ALANLAR
 - F.1.1. YERLEŞİME UYGUN ALANLAR
 - F.1.2. ÖNLEM ALINMADAN YERLEŞİME İZİN VERİLMEMEYECEK ALANLAR
 - F.1.3. YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALANLAR
- F.2. PLANLAMA VE PROJELENDİRMEYE YÖNELİK HÜKÜMLER
- F.3. UYGULAMAYA YÖNELİK HÜKÜMLER

G-) DİĞER HUSUSLAR

Mustafa KILIÇ
Şehir Plancısı
Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi

Tuğçe KELEŞOĞLU
Şehir Plancısı
Süleymanpaşa Belediyesi

A-) PLAN GENEL HÜKÜMLERİ

- A-1- 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, Plan Hükümleri, Plan Notları, 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı plan eki olan Tekirdağ Kültür Varlıkları Envanteri ve Tekirdağ Tipoloji Çalışması ile beraber ayrılmaz bir bütündür.
- A-2- 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planlarının onanmasından sonra, planlama alanında, yapı yoğunluğu ve yükseklik artışı yapılamaz, koruma aleyhine plan kararları alınamaz ve plan hükümleri değiştirilemez.
- A-3- Planlama bütününde, 1 No.lu Özel Proje Alanı, 2 No.lu Özel Proje Alanı ve 3 No.lu Özel Proje Alanı olarak belirlenen alanlarda, Kültür ve Tabiat Varlıkları Envanteri'nde yer alan ve yakın çevresindeki eski eser yapıların tipolojik özellikleri dikkate alınarak ve cephe devamlılığını sağlayacak biçimde koruma hükümlerinin ana çatısı olan bu plan ve hükümlerinde belirtilen esaslara göre Belediyesince hazırlanan veya hazırlatılan Kentsel Tasarım Projelerinin Edirne Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca onaylanması sonrasında uygulama yapılacaktır.

A-4- Kentsel Tasarım Projelerinin birbirleri ile entegrasyonu sağlanacaktır.

A-5- K.ve T.V. Envanterinde yer alan ve planda gösterilen kültür varlıklarının orijinal irtifaları korunacak, Etkileme Geçiş Alanı sınırı içinde verilecek maksimum bina yüksekliği Hmaks:12.50mt., Kentsel Sit sınırı içinde ise Hmaks: 9.50 mt. değerleri aşılmayacaktır.

A-6- Bu Plandaki Tescilli Parseller Dışındaki Yapı Kullanma İzin Belgesi Bulunan veya Geçerli Yapı Ruhsatı Bulunan Binalar İmar Hakları Aynen Korunacak Yapılardır. Söz Konusu Bu Yapıların Yıkılması veya Yeniden Yapılması Talep Edildiğinde Bu Planla Getirilen Yapılaşma Koşulları Geçerli Olacaktır.

A-7- I. Derece Ticaret bölgelerinde bodrum ve zemin katlarda konut yapılamaz. Perakende ticaret gelişimi gösteren yol boyu ticaret alanlarında su basman kotu en fazla 2 rıhta kadar yapılabilir. Bu doğrultuda olmak üzere bu konudaki takdire Tekirdağ Belediye Başkanlığı yetkilidir.

A-8- Planlama alanında; Teras çatı, çatı katı ve çekme kat yapılamaz. Son kata bağlı piyes olmak ve çatı eğimi %33'ü aşmamak koşulu ile çatı arası kullanılabilir.

A-9- Tek parselden oluşan adalarda, plan paftaları veya plan notlarında belirtilmemiş ise maksimum TAKS=0.60 dır.

A-10- Anıt eser ve sivil mimarlık örneklerinin yoğun olduğu alanlardaki sokaklarda yol kotları olabildiğince orijinal seviyesine getirilecektir.

A-11- Bu planla getirilen fonksiyon kararları, Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulunca uygun görülmesi halinde değiştirilebilir.

A-12- Aydınlatma amaçlı elektrik direkleri hariç, demir, beton elektrik ve telefon direkleri kaldırılarak tesisat yeraltına alınacaktır. Alınmadığı durumlarda çevreye uyumlu malzeme ve boyutlarda, kullanılmış öğelerle değiştirilecektir.

A-13- Bu Planda ve plan notlarında belirtilmeyen konularda, Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulunun Onayının Alınması kaydıyla Planlı alanlar Tip İmar Yönetmeliği veya yürürlükteki ilgili Tip İmar Yönetmeliği geçerlidir.

A-14- Otopark Yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmelik şartları ile 2872 sayılı çevre Kanunu'na istinaden çıkarılan 'Hava Kalitesinin Korunması', 'Su Kirliliği Kontrolü', 'Katı Atıkların Kontrolü', 'Gürültü Kontrolü' Yönetmeliklerinde belirtilen hususlara ve 'ÇED Yönetmeliği'ne uyulacaktır.

A-15- Özel Proje Alanlarında, 1/5000 ölçekli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile belirlenmiş fonksiyonlar geçerlidir. Bu alanlar için hazırlanacak Kentsel Tasarım Projelerinde, üst ölçekli 1/5000 plan ile bu planda belirlenmiş fonksiyonlarda Koruma Bölge Kurulunun uygun görmesi halinde bazı değişiklikler yapılabilir. Öncelikli bu alanlarda, 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun ve bu kanuna ilişkin Uygulama Hükümleri uygulanabilir.

A-16- Sınırları 1/1000 uygulama imar planında gösterilen teknik altyapı alanları haricinde, yeni teknik altyapı alanlarının gerekli olması durumunda, Tekirdağ Belediyesince koordine edilerek hazırlanacak projeler Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulu'nun onayı sonrasında uygulanabilecektir.

A-17- Planlama Alanında Tescilli Parseller Dışındaki Yapı Kullanma İzin Belgesi Bulunan veya Geçerli Yapı Ruhsatı Bulunan Binalara Esaslı Onarım-Esaslı Tadilat İzni Verilebilir. Ancak Ruhsatı Bulunmayan Binalara ise Esaslı Onarım-Esaslı Tadilat İzni

Verilemez.

A-18- Planlama alanında çevre düzeni ve sağlığı ile korunması gerekli kültür varlıklarının korunması için; olumsuz etki yapacak gürültü ve titreşim kaynağı işletmeler, çevre kirletici, koku üretici, yanıcı, yakıcı, parlayıcı ve patlayıcı maddeler içeren, bol su kullanan, depolayan, zararlı atık madde çıkaran ve çevre sağlığı açısından sakıncalı olanlar ile büyük alan kullanımı ve depolama gerektiren iş kolları ve gayrisihhî müesseseler ile zararlı imalat ve depolama faaliyetlerine izin verilemez.

A-19- Planlama Alanında, 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu veya yürürlükteki kanun ve bu kanuna dayanılarak çıkarılan ilgili ve yürürlükteki yönetmeliklere göre uygulama yapılacaktır.

A-20- Planlama Alanındaki Uygulamaların: Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Yüksek Kurulu'nun almış olduğu ve yürürlükte bulunan 'İlke Kararları'na uygun olarak gerçekleştirilmesi zorunludur.

A-21- Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı paftalarında, '(S) Lejantı' ile gösterilen 13 adet bina: Tarihi kentsel dokuya uygun olan, çevresi için bir mimari veya estetik değer ifade eden ve gerek kitle boyutları gerekse cephe özellikleri nedeniyle tarihi ve geleneksel dokuya uyum sağlayan ancak Tabiat ve Kültür Varlıkları envanterinde tescilli olmayan binalar olup, bu binaların Esaslı Tadilat-Onarım izinleri ile yıkım izinleri Edirne Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu onayıyla verilecektir. Bu binaların, Edirne Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararıyla veya başka bir sebepten dolayı yıkılması durumunda, bina parseline yeni yapılacak olan yapı, yıkılanla aynı özelliklere sahip olacak olup yeni yapılacak yapının yapılaşma şartlarının belirlenmesi ve mimari projesinin onayı, Edirne Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararıyla sağlanacaktır. Bu binaların basit onarımlarına dair izinler ise ilgili ve yetkili 'Koruma, Uygulama ve Denetim Bürosu' (KUDEB) tarafından verilir.

A-22- Planlama Alanı bütününde, ilgili ve yürürlükteki mevzuat uyarınca, Tescilli Kültür Varlıklarının veya bunların komşusu veya karşısında olan yapıların, Basit Onarım İzinlerinin verilmesinde ve Basit Onarım Yöntem ve Tekniklerinin belirlenmesinde, ilgili ve yetkili 'Koruma, Uygulama ve Denetim Bürosu' (KUDEB) yetkili olacaktır. Bu konuda, ilgili ve yürürlükteki mevzuat ve ilke kararları geçerli olacaktır.

A-23- Planlama alanında, plan paftalarında sınırları belirtilen Özel Proje Alanlarında Yapılacak Kentsel Tasarım Projeleri Kapsamında yapılacak Projelerde, Planlama alanı bütününde kentsel dokuya değer katan binaların tespitleri yeniden yapılacak olup bu binaların Kitle ve Gabarileri aynen korunacaktır.

A-24- Vakıflar Genel Müdürlüğü ile Mazbut ve Mühlhak Vakıfların Mülkiyetindeki taşınmazlarda, Planda gösterilen fonksiyonu ne olursa olsun, Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulu'nun kararıyla, Yüksekliği 3,50m. yi ve TAKS= 0,20'yi geçmeyen, sökülüp takılabilir elemanlardan inşa edilecek yapıların yapımına izin verilebilir. Bu hususta Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulu yetkilidir.

A.1. KENTSEL TASARIM ALANLARI İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

A.1.1- 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında tanımlanan Kentsel Tasarım Alanları içinde, yapı yoğunluğu ve toplam inşaat alanı arttırılmadan, 1/500, 1/200 ve gerektiğinde daha alt ölçekte yapılacak Kentsel Tasarım Projeleri ile uygulamaya geçilecektir. Bu Kentsel Tasarım Projelerinde, Planda gösterilen fonksiyonlar, Koruma Bölge Kurulunun uygun kararıyla gerektiğinde değiştirilebilir.

A.1.2-Yapılacak olan Kentsel Tasarım Projelerinde, K.ve T.V. Envanteri, Tekirdağ Silueti, hazırlanacak Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporları ile anıt eserler, eski eser komşuluğu ile doğal çevre, görsel etki alanları ve saçak kotu gibi özellikler dikkate alınarak bu planda belirtilen irtifalar düşürülebilir.

A.1.3- Kentsel Tasarım Projelerinde, dokuya uygun kent mobilyaları kullanılacak, mevcut yeşil doku korunarak peyzaj kalitesi zenginleştirilecektir. Kentsel Tasarım Projeleri; parsel iç bahçe kullanımı, sokak-yapı ilişkisi, cephe ve silüet özellikleri, mimari öge ve kent mobilyası öğeleri v.b.gibi detay projeleri de içerecektir.

A.1.4- Kentsel Tasarım Projeleri, orada yer alan anıt eserlere cephe veren sokaklar dikkate alınarak alan bütününde yapılacak, bölgenin anıt eseri çevreleyen sivil mimarlık örneği yapıları, tarihsel olay ve kişilerle özdeşleşmiş mekânların bütünselliğinin korunmasına dikkat edilecektir.

A.1.5- Kentsel Tasarım Projesi kapsamında gerekli çalışmalar:

Kentsel Tasarım Projesi kapsamındaki alanda, öncelikle, bölge ve proje alanı içindeki Tekirdağ Kültür Varlıkları Envanteri ve 1/5000 üst ölçekli plan eki Tipoloji Rehberinde temel çerçevesi belirlenen çalışma zenginleştirilecektir.

- ☐ Adalardaki doluluk/boşluk oranı,
- ☐ Mevcut yapıların parselde oturma biçimi,
- ☐ Tescilli Kültür Varlığı niteliğindeki yapıların kitle ve cephe düzenleri, (Cepheye ek elemanlar: ısıtma-soğutma sistemi, tabelalar, panjurlar ve tenteler)
- ☐ Yapının işlev şeması, avlu elemanları.
- ☐ Kent mobilyaları (Aydınlatma, çöp, çiçeklik, oturma elemanları, ilan panoları, sokak levhaları vb.)
- ☐ Teknik altyapı ve yer kaplamaları

B-) ÖZEL HÜKÜMLER

B.1. KENTSEL SİT ALANI

B.1.1- Kentsel Sit Alanında, tarihi kentsel dokuya değer katan binalar, Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü alınarak özgün dokuya uygun olarak rehabilite edilecektir.

B.1.2- Kentsel Sit Alanı içinde: Tescilli eski eserler, tescilli eski eserlerin komşuluğundaki ve karşısındaki parseller dışında kalan tüm parsellerdeki uygulamalar

için, bu plana ve plan notlarına uyulması şartıyla ve Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında ve Notlarında belirtilen ve uygulama yapılabilmesi için Kentsel Tasarım Projeleri yapılarak Edirne Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na onaylatılmasının zorunlu olduğu ifade edilen bazı özel alanlarda bu onaylı Kentsel Tasarım Projelerine uyulması kaydıyla, yapılacak uygulamalarda Tekirdağ Belediyesi yetkilidir. Adı geçen bu Kentsel Tasarım Projeleri, Koruma Bölge Kurulu Kararı Onaylandıktan Sonra Uygulama Yapılacaktır. Ancak, Kültür ve Tabiat Varlıkları Envanteri'ndeki tescilli eski eserler, bu tescilli eski eserlerin komşuluğundaki ve karşısındaki tüm parsellerde yapılacak olan basit onarım haricindeki tüm uygulamalarda ise: ilgili ve yürürlükteki mevzuat ve Koruma Yüksek Kurulunun yürürlükteki ilgili İlke Kararı gereğince, Edirne Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu yetkilidir.

B.2. KENTSEL SİT ETKİLEME GEÇİŞ ALANI

B.2.1- Kentsel Sit Etkileme Geçiş Alanı içinde: Tescilli eski eserler, tescilli eski eserlerin komşuluğundaki ve karşısındaki parseller dışında kalan tüm parsellerdeki uygulamalar için, bu plana ve plan notlarına uyulması şartıyla ve Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında ve Notlarında belirtilen ve uygulama yapılabilmesi için Kentsel Tasarım Projeleri yapılarak Edirne Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na onaylatılmasının zorunlu olduğu ifade edilen bazı özel alanlarda bu onaylı Kentsel Tasarım Projelerine uyulması kaydıyla, yapılacak uygulamalarda Tekirdağ Belediyesi yetkilidir. Ancak, Kültür ve Tabiat Varlıkları Envanteri'ndeki tescilli eski eserler, bu tescilli eski eserlerin komşuluğundaki ve karşısındaki tüm parsellerde yapılacak olan basit onarım haricindeki tüm uygulamalarda ise: ilgili ve yürürlükteki mevzuat ve Koruma Yüksek Kurulunun yürürlükteki ilgili İlke Kararı gereğince, Edirne Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu yetkilidir.

B.2.2- Kentsel Sit Etkileme Geçiş Alanında; mevcut yapı cepheleri rehabilite edilecektir. Yapı cephelerinde, tescilli eski eserlerin mimari karakterine, tarihi karakteristik dokuya uygun çağdaş yapı malzemeleri de kullanılabilir.

B.3. ÖZEL PROJE ALANLARI

B.3.1- Tekirdağ Kentsel Sit Alanı ve Kentsel Sit Etkileme Geçiş Alanı içinde, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek daha etkin bir şekilde korunması ve yaşatılarak kullanılması amacı ile toplam 3 adet Özel Proje Alanı belirlenmiş ve kesin sınırları koruma amaçlı uygulama imar planı paftalarında gösterilmiştir.

B.3.2- 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planlarında belirtilen 3 adet özel proje alanında yapılacak Kentsel Tasarım Projeleri, bir program dâhilinde Tekirdağ Belediyesi tarafından hazırlanacak veya hazırlatılacak ve bu Kentsel Tasarım Projelerinin Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulu'nca onaylanması sonrasında

uygulamaya geçilecektir.

B.3.3- Özel Proje Alanlarında; 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun ve bu kanuna ilişkin Uygulama Hükümleri doğrultusunda öncelikli uygulama yapılabilir.

B.3.4- Planda belirtilen Özel Proje Alanları için kentsel tasarım projeleri etaplı olarak hazırlanacak ve Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulu'nca onaylanması sonrası uygulamaya geçilecektir. İlk etapta, 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında belirtilen 1 Numaralı Özel Proje Alanında ve daha sonra Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında belirtilen 2 ve 3 Numaralı Özel Proje Alanlarında hazırlanacak Kentsel Tasarım Projeleri, Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulu'nun onayından sonra uygulama yapılacaktır. Koruma Bölge Kurulu'nca onaylanacak bu Kentsel Tasarım Projeleri doğrultusunda, plan hükümlerine ve notlarına uygun olması kaydıyla Tekirdağ Belediyesi'nce parsel ya da ada ölçeğinde uygulama yapılabilir.

B.3.1. Özel Proje Alanı-1 (Tarihi Kent Merkezi ve Çevresi)

B.3.1.1- Sınırları plan paftalarında belirtilen 1. Numaralı Özel Proje Alanı (ÖPA-1): Kent Kimliğini ve Karakterini doğrudan belirleyen ve tarihi kent çekirdeği niteliğindeki bir bütünü ifade eden, Tekirdağ Hükümet Konağı (Valilik), Tekirdağ Eski Belediye Binası, Cumhuriyet Meydanı, Rüstempaşa Camii ve Külliyesi, Rüstempaşa Bedesteni, Orta Cami (Cami-i Vasat) ve Eski Cami (Cami-i Atik) arasındaki alanın tamamını sayılan anıt eserlerle ve mekânlarla birlikte bir bütün olarak tanımlar.

B.3.1.2- Bu alanda, bu plan hükümleri ve notlarına uygun olarak Tekirdağ Belediyesi'nce yapılacak veya yaptırılacak 'Alan Bütününe Ait Kentsel Tasarım Projesi', Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulunca onaylandıktan sonra sözü edilen onaylı kentsel tasarım projesine göre uygulama yapılacaktır. Bu 'Kentsel Tasarım Projesi', Tekirdağ Belediyesi'nce yapılarak ya da yaptırılarak Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulu'nca onaylanmadan alanda uygulama yapılamaz.

B.3.1.3- 1 Numaralı Özel Proje Alanında: Sosyal-kültürel ve yönetim fonksiyonları ile büro hizmetleri içermeyen II. derece ticaret işlevleri yer alacaktır.

B.3.1.4- Boş veya eski eser bulunmayan parsellerdeki uygulamalar, tipolojik özelliklerine göre anıtsal eserin görsel ve topografik etki alanındaki parsellere verilecek olan irtifaların anıt eserin görüntüsünü bozmamasına dikkat edilecektir.

B.3.1.5- Eski Belediye Binası Kamu Hizmet Binası olarak kullanılacaktır.

B.3.1.6- Planda, 221 no.lu adadaki Tekirdağ Belediyesi'nin desantralizasyonu (taşınması) sonrası, sözü edilen alan 'Meydan' olarak kullanılacak olup, bu alanda arazi fizik yapısına uygun olarak, Hükümet Caddesinden 0.00 kotu altında açığa çıkan

alanlarda, kademeli, tek katlı sergi, gösteri salonu ile geleneksel el sanatları teşhir ve eğitim birimleri gibi kültürel işlevler Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulunca onaylanacak olan 'Kentsel Tasarım Projesi'nde gösterilmek kaydıyla yer alabilir. Ancak, bu alanın esas fonksiyonunun 'Meydan' olması ve bu meydanın bütünlüğünün sağlanması şarttır.

B.3.1.7- 366 ada 20 parselde yer alan Rüstempaşa Hamamı asli kullanımını devam ettirilerek korunacaktır. Asli fonksiyonu ile korunamaz ise, Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulu uygun kararı alınmak koşulu ile asli fonksiyonuna yakın; banyo salonu, sauna, fizik-tedavi, rehabilitasyon-sağlık merkezi, jimnastik salonu vb. gibi sağlık ve spor amaçlı kullanımlar ile Kafeterya veya Lokanta yer alabilir. Belirtilen işlevler dışında düzenleme gerektiğinde Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulu onayı ile uygulama yapılabilir. Hamam yapısının mimari özgünlüğü korunacak olup, bağımsız bölümler oluşturulacak ve mekân özgünlüğü değiştirilecek şekilde ticari işlevlere dönüştürülemez.

B.3.1.8- 366 ada 7 parselin bir kısmında yer alan ve yerinde kalıntısı bulunan Rüstempaşa Medresesi: Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulu'na onaylı restorasyon ve rekonstrüksiyon projeleri doğrultusunda ihya edilerek, Kültürel Tesis Alanı olarak kullanılacaktır. Parselin eski eser dışında kalan kısmı ile komşuluğu 1-3 no.lu parseller, planda gösterildiği şekilde doğal peyzajı korunacak yetişmiş ağaçlar dışında kalan kısımları tescilli eserlerin orijinal saçak yüksekliğini aşmaması ve eserlerin görüntüsünü bozmaması şartıyla tipolojik özelliklerine göre tek katlı sıra dükkânlar şeklinde projelendirilmek ve Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulu'na uygun görülmek şartı ile 2.derece ticaret işlevlerine kavuşturulabilir. Söz konusu projeler Rüstempaşa Külliyesi ile bütünleştirilecektir. Dış cepheyi bozacak her türlü ilan, pano, tente, gsm baz istasyonu vs. Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulu'nun 19.04.1996 gün ve 435 sayılı kararı gereğince kaldırılacaktır.

B.3.1.9- Rüstem Paşa Bedesteni ve Bedesten yapısına bitişik dükkânlarda küçük sanatlar ve el sanatları işlevleri yer alabilir.

B.3.1.10- Rüstempaşa Bedesteni içinde, 2.Derece Ticaret alanı fonksiyonu getirilen alanlar bağımsız bölümler oluşturulacak şekilde ticari işlevlere yer verilemez. Dış dükkânlarda yapılan ilave ve asma katlar ile dış cepheyi bozacak her türlü ilan, pano, tente, gsm baz istasyonu vs. yapımına izin verilemez.

B.3.1.11- Rüstem Paşa Bedesteni önünde, Mimar Sinan Caddesi cephesindeki sıra dükkânlar, bedestenin önünün açılması, bedestenin vurgulanması ve tarihi mekân bütünlüğünün sağlanması amacıyla kaldırılacak ve 'Park Alanı' olarak düzenlenecektir. Rüstem Paşa Bedesteni önü 264 ada, 17, 18, 19 no.lu parseller ise Meydan Alanı olarak kullanılacak olup, bu alanda arazi fizik yapısına uygun olarak, 0.00 kotu altında açığa çıkan alanlarda, kademeli, tek katlı kot altı tarihi dokuya uygun tek sıra dükkânlar şeklinde projelendirilmek ve yapılacak olan 'Alan Bütününe Ait Kentsel Tasarım ve Peyzaj Projesi'nde gösterilerek Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulu'na uygun

B.3.2.7- Planlama alanında, tarihi dokuyla uygun yol kaplamaları kullanılacaktır.

B.3.3. Özel Proje Alanı -3 (Turgut Mahallesi Yoğun Tarihi Dokusu)

B.3.3.1- 3.Numaralı Özel Proje Alanı (ÖPA-3); Turgut Mahallesi sınırları içindeki kentsel sit alanında yer alan, kent özgün sokak dokusu ve kagir ve ahşap sivil mimarlık örnekleri ile tarihi ticari depoların yoğun olarak yer aldığı, konut ve ticaret fonksiyonu ile işlevsel korumanın sağlanması hedeflenen, sınırları bu plan paftalarında belirlenmiş olan alandır.

B.3.3.2- Bu alanda, alan bütününde, bu plan hükümleri ve notlarına aykırı olmayan ve alandaki kültür varlığı niteliğindeki sivil mimarlık örnekleri ile tarihi ticari depo yapılarını temel alan, 1/500, 1/200 veya gerektiğinde daha alt ölçekli 'Alan Bütününe Ait Kentsel Tasarım Projesi', Tekirdağ Belediyesi'nce yapılarak ya da yaptırılarak Edirne K. Ve T. V. Koruma Bölge Kurulu'nca onaylandıktan sonra bu kentsel tasarım projesine göre, ada veya parsel ölçeğinde uygulama yapılacaktır. Bu 'Kentsel Tasarım Projesi', Tekirdağ Belediyesi'nce yapılarak ya da yaptırılarak Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulu'nca onaylanmadan uygulama yapılamaz.

B.3.3.3- Bu alandaki II. derece ticaret alanlarında, turizme yönelik perakende ticaret alanları ve bu birimlere hizmet eden lokanta, kafeterya, çayhane gibi yeme içme faaliyetlerine dönük birimler, turizm acentesi, büro hizmetleri, kitapevi gibi hizmet birimleri, depolama faaliyeti gerektirmeyen ticaret türleri, perakende ticaret, hizmet, geleneksel el sanatları üretim-pazarlama-sergileme birimleri gibi sadece turizme yönelik birimler ile konaklama birimleri ve kültürel tesisler yer alabilir.

B.3.3.4- Eski liman kimliğini yaşatacak kent mobilyaları, mimari öğeler yer alacaktır.

B.3.3.5- 113 ada 21 parselde yer alan Yalı Hamamı asli fonksiyonu ile korunacaktır. Asli fonksiyonu ile korunamaz ise, Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulu uygun kararının alınması koşulu ile asli fonksiyonuna yakın; banyo salonu, sauna, fizik-tedavi, rehabilitasyon-sağlık merkezi, jimnastik salonu vb. gibi sağlık ve spor amaçlı kullanımlar yer alabilir. Belirtilen işlevler dışında düzenleme gerektiğinde Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulu onayı ile uygulama yapılabilir. Hamam yapıları bağımsız bölümler oluşturulacak-mekân özgünlüğü değiştirilecek şekilde ticari işlevlere kavuşturulamaz.

B.3.3.6- Birden fazla yapının tek işletme ile ele alınması halinde, orjinal kontür-gabari ve cephesi korunmak şartı ile Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulu kararı ile tescilli eski eser ve komşuluğundaki parsellerde yer alan binalarda ortak kullanım çözümleri getirilebilir.

B.3.3.7- Planlama alanında, tarihi dokuyla uygun yol kaplamaları kullanılacaktır.

görölmek şartı ile 2.derece ticaret işlevleri yer alabilir. Söz konusu sıra dükkânların saçak kotu Bedesten taban kotunu geçemez. Dış cepheyi bozacak her türlü ilan, pano, tente, gsm baz istasyonu vs. yapımına izin verilemez.

B.3.1.12- Tarihi Saat Kulesi ve Rüstempaşa Çeşmesi bu alan içinde planda belirtilen yerde ihya edilecektir.

B.3.1.13- Planda 121 ve 644 no.lu adalar üzerinde, planda belirtilmiş park alanı içinde ve gösterildiği yerde doğalgaz basınç düşürme amaçlı regülatör tesis edilebilir.

B.3.2. Özel Proje Alanı -2 (Ertuğrul Mahallesi Yoğun Tarihi Dokusu)

B.3.2.1- 2.Numaralı Özel Proje Alanı (ÖPA-2); Ertuğrul Mahallesi sınırları içindeki kentsel sit alanında yer alan, kent özgün sokak dokusu ve ahşap sivil mimarlık örneklerinin yoğun olarak yer aldığı, konut ve konaklama fonksiyonu ile işlevsel korumanın sağlanması hedeflenen, sınırları bu plan paftalarında belirlenmiş alandır.

B.3.2.2- Bu alanda, alan bütününde, bu plan hükümleri ve notlarına aykırı olmayan ve alandaki kültür varlığı niteliğindeki sivil mimarlık örneklerini temel alan, 1/500, 1/200 veya gerektiğinde daha alt ölçekli ‘ Alan Bütününe Ait ‘Kentsel Tasarım Projesi’, Tekirdağ Belediyesi’nce yapılarak ya da yaptırılarak Edirne Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nce onaylandıktan sonra bu projeye göre, ada veya parsel ölçeğinde uygulama yapılabilir. Adı geçen ‘Kentsel Tasarım Projesi’, Tekirdağ Belediyesi’nce yapılarak ya da yaptırılarak Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulu’na onaylatıldıktan sonra uygulama yapılacaktır.

B.3.2.3- Planda belirtilen 2 Numaralı Özel Proje Alanında; konut konaklama fonksiyonu yer alacak olup, konut alanları ve ev pansiyonculuğu yanında küçük ölçekli konaklama birimleri, butik oteller, pansiyon, uluslar arası ve ulusal sanatçı-bilim adamı misafirhaneleri, turizm acentesi, gezgin kulüpleri, geleneksel ve yöresel mutfak kültürünü yansıtan lokanta-kafeterya, kitapevi ile büro ve sağlık hizmet birimleri, sanat evleri, kütüphane, geleneksel küçük el sanatları atölyeleri gibi ticari ve kültürel birimler yer alabilir.

B.3.2.4- Konut+konaklama alanında ticari amaçlı düzenlenen tescilli eski esere vitrin ve camekan açılmaz. Vitrin, camekan açılmasını gerektiren fonksiyonlara izin verilmez. Bu tür uygulama görmüş tescilli eski eser yapılar orijinal hallerine getirilecektir.

B.3.2.5- Birden fazla yapının tek işletme ile ele alınması halinde, orijinal kontür-gabari ve cephesi korunmak şartı ile Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulu kararı ile tescilli eski eser ve komşuluğundaki parsellerde yer alan binalarda ortak kullanım çözümleri getirilebilir.

B.3.2.6- 314 ada 2 parselde yapılacak Kültürel Tesis Alanında; sergi, konser, tiyatro ve gösteri salonu ile geleneksel el sanatları teşhir ve eğitim birimleri yer alabilir.

B.3.3.8- Mevcut yapılar, tescilli eski eserin mimari karakterine uygun malzeme ve teknikler kullanılarak rehabilite edilecektir.

C-) ARAZİ KULLANIM KARARLARI

C.1. KONUT ALANLARI

C.1.1- Planda belirtilen konut alanlarında irtifa ve yapılaşma değerleri; plan amaç-hedef-ilkeleri doğrultusunda; Tekirdağ Kültür ve Tabiat Varlıkları Envanteri, Tekirdağ sahil silueti, tipoloji-doku Envanteri rehberi ve 15.05.1991 gün ve 881 sayılı kararla kabul edilen Tekirdağ Kentsel Sit Alanları Sit Koruma İmar Planı Revizyonu eki olan cadde-bulvar kesitleri-siluetleri göz önünde bulundurularak belirlenmiştir.

C.1.2- Konut alanlarında yapılanma koşulları, plan paftalarında belirtilen Maksimum Yapı Yaklaşma Sınırı içinde bu Plan Hükümleri ve Plan Notları çerçevesinde belirlendiği şekildedir.

C.1.3- Planda belirtilen konut alanlarında, öğrenci yurtları, kreş alanları ile konaklama alanları da yer alabilir.

C.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

C.2.1. Yönetim Merkezi Alanları

C.2.1.1- Yönetim Merkezleri Alanı içinde; Valilik, Tekirdağ Belediye Başkanlığı (Başkanlık-Yönetim Kısmı), Postane, Bakanlık İl Müdürlükleri (İl Kültür Müdürlüğü, Gençlik Spor Müdürlüğü, Tarım Kredi Kooperatifleri Birliği), Tekirdağ Liman Başkanlığı, Karakol, muhtarlık vb. kamu kurum ve kuruluşlarına ait yönetsel idari birimler ve yönetim birimleri yer alabilir.

C.2.1.2- Bu alanlardaki mevcut Yönetim Merkezlerinden; Tekirdağ Belediyesi Hizmet birimleri, Defterdarlık, Adliye, Telekom Alanlarının sit alanı dışına desantralizasyonu (taşınması) sağlanacaktır.

C.2.1.3- Bu alanlarda yapılanma koşulları; plan paftalarında belirtilen Maksimum Yapı Yaklaşma Sınırı içinde bu Plan Hükümleri ve Plan Notları çerçevesinde belirlendiği şekildedir.

C.2.2. Askeri Alanlar

C.2.2.1- Askeri alanlarda 2565 sayılı Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri geçerlidir. Askeri alan kullanımlarının tamamının veya bir kısmının kalkması halinde bu alanlar Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulu'nun uygun kararı alınarak kültür merkezi, kongre merkezi, müze, sergi alanları, gezi ve dinlenme alanları, yeşil alanlar olarak düzenlenebilir.

C.2.3. 1. Derece Ticaret Alanları (T1)

C.2.3.1- Planda “T1” lejandı ile gösterilen 1.Derece Ticaret Alanlarında, depolama gerektirmeyen perakende ticaret ve hizmet, konut fonksiyonları yer alabilir.

C.2.3.2- Bu alanlarda, perakende ticaret, hizmet, mağaza, büro, iş hanları, yeme-içme faaliyetlerine dönük çayevi, lokanta, geleneksel ve yöresel mutfak kültürünü yansıtan lokanta, kafeterya, resmi kurumlar, banka ve finans kurumları, iş hanları, dernek, vakıf, sivil toplum örgütleri, dershaneler, kurslar gibi hizmet birimleri, tiyatro, sinema, sanat galerisi gibi kültürel tesisler ve kirletici olmayan geleneksel el sanatları üretimi ve perakende pazarlaması-onarımı-sergileme ve eğitim birimleri ve turizm fonksiyonları yer alabilir. Bu alanlarda üst katlarda konut fonksiyonu yer alabilir. Zemin katlarda ticaret fonksiyonu dışında konut fonksiyonu yer alamaz.

C.2.3.3- Bu alanlarda yapılanma koşulları; plan paftalarında belirtilen Maksimum Yapı Yaklaşma Sınırı içinde bu Plan Hükümleri ve Plan Notları çerçevesinde belirlendiği şekildedir.

C.2.4. 2. Derece Ticaret Alanları (T2)

C.2.4.1- Planda “T2” lejandı ile gösterilen 2.Derece Ticaret Alanlarında; turizme yönelik perakende ticaret alanları ve bu birimlere hizmet eden lokanta, kafeterya, çayhane gibi yeme içme faaliyetlerine dönük birimler, turizm acentesi, büro hizmetleri, kitapevi gibi hizmet birimleri, depolama faaliyeti gerektirmeyen ticaret türleri, perakende ticaret, hizmet, geleneksel el sanatları üretim-pazarlama-sergileme birimleri gibi sadece turizme yönelik birimler ile butik otel ölçeğinde nitelikli konaklama birimleri ve kültürel tesisler yer alabilir.

C.2.4.2- Bu alanlarda yapılanma koşulları; plan paftalarında belirtilen Maksimum Yapı Yaklaşma Sınırı içinde bu Plan Hükümleri ve Plan Notları çerçevesinde belirlendiği şekildedir.

C.2.5. Belediye Hizmet Alanları (B.H.A.)

C.2.5.1- Belediye Hizmet Alanlarında Belediye Teknik Altyapı ve Yönetim Hizmet Birimleri ve İtfaiye yer alacak, teknik gereksinimler doğrultusunda düzenlemeler yapılacaktır. Bu alanlar atık yönetimi, ayrıştırma, yeniden kazanımı, araç bakım-onarım birimleri olarak kullanılamaz. Şehirlerarası (İllerarası) Otogar sit alanı dışına planların onanması sonrasında 5 yıl içinde desantralize edilecektir.

C.2.5.2- 84 ada 27 parseldeki tescilli yapı ihya edilerek Belediye Hizmet birimi olarak kullanılacak olup, parselde başka yapılaşmaya izin verilmeyecek olup, alanda yan duvarsız alüminyum veya çelik malzemeden çatı örtülü, sökölür takılabilir

elemanlardan oluşan açık semt pazarı kurulabilir. Bu semt pazarı Belediyenin belirlediği gün ve saatler dâhilinde olacaktır.

C.2.5.3- Bu alanlarda yapılanma koşulları; plan paftalarında belirtilen Maksimum Yapı Yaklaşma Sınırı içinde bu Plan Hükümleri ve Plan Notları çerçevesinde belirlendiği şekildedir.

C.2.6. Turizm Tesis Alanları

C.2.6.1- Turizm alanında bölgesel kalkınmaya, fiziksel ve ekonomik gelişmeye, sosyal açıdan canlılık getirici konaklama tesisleri, tesise hizmet veren açık ve kapalı spor salonları, su oyunları eğlence parkları ile tesise ve çevresine hizmet verebilecek bazı ticari birimler yer alabilir. 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planlarına aykırı olmamak şartıyla hazırlanacak olan mimari projeler, Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulu uygun kararı alınmak koşuluyla Tekirdağ Belediye Meclisi'ne onaylatılması ve yapı ruhsatlarının Tekirdağ Belediyesi'nce verilmesinden sonra uygulama yapılacaktır.

C.2.6.2- 241 no.lu adadaki Karayolları Müdürlüğü kullanımlarının desantralizasyonu (taşınması) sonrasında bu alanda ve aynı adanın 8 numaralı parselinde yapılacak Turizm Tesislerinde: plan paftalarında belirtilen Maksimum Yapı Yaklaşma Sınırı içinde bu Plan Hükümleri ve Plan Notları çerçevesinde belirlendiği şekilde, Taks: 0.40, Hmaks: 12.50m. yi aşmayacak ve alan bütününde çözüm sağlayacak mimari projeler yapılacaktır. Bu alanda Turizm kullanımlarının gerektirdiği kültür ve ticari birimler yapı içeriğinde yer alacaktır. Bu alanda Tekirdağ Silüetini zedelemeyen, monoblok yapılanmalar yerine parçacıl yapıli çözümler getirilecektir.

C.2.7. Konut+Konaklama Alanları

C.2.7.1- Konut+Konaklama alanlarında; konut alanları ve ev pansiyonculuğu yanında küçük ölçekli konaklama birimleri, butik oteller, pansiyon, uluslararası ve ulusal sanatçı-bilim adamı misafirhaneleri, turizm acentesi, gezgin kulüpleri, kitabevi ile büro ve sağlık hizmet birimleri, sanat evleri, kütüphane, geleneksel küçük el sanatları atölyeleri, meslek odaları, dernekler gibi sosyal-kültürel birimler ve ticaret birimleri yer alabilir.

C.2.7.2- Konut+konaklama alanında ticari amaçlı düzenlenen eski esere vitrin ve camekan açılmaz. Vitrin, camekan açılmasını gerektiren fonksiyonlara izin verilmez. Bu tür uygulama görmüş eski eser yapılar orijinal hallerine getirilecektir.

C.2.7.3- Konut+Konaklama alanlarında yapılanma koşulları; plan paftalarında belirtilen Maksimum Yapı Yaklaşma Sınırı içinde bu Plan Hükümleri ve Plan Notları çerçevesinde belirlendiği şekildedir.

C.3. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

C.3.1. İlköğretim Tesis Alanları

C.3.1.1- Planda belirtilen İlköğretim Tesisleri Alanlarında, İlköğretim Tesisleri yapılacaktır. Bu alanlarda yapılanma koşulları plan paftalarında belirtilen Maksimum Yapı Yaklaşma Sınırı içinde bu Plan Hükümleri ve Plan Notları çerçevesinde belirlendiği şekildedir.

C.3.2. Ortaöğretim Tesis Alanları

C.3.2.1- Planda belirtilen Ortaöğretim Tesisleri Alanlarında; Ortaöğretim (Lise) Tesisleri yapılacaktır. Bu alanlarda yapılanma koşulları plan paftalarında belirtilen Maksimum Yapı Yaklaşma Sınırı içinde bu Plan Hükümleri ve Plan Notları çerçevesinde belirlendiği şekildedir.

C.3.3. Kültürel Tesis Alanları

C.3.3.1- Kültürel Tesis Alanlarında; Tekirdağ Belediyesince veya ilgili idaresince kültür merkezleri, halk eğitim merkezleri, mesleki-sosyal-kültürel eğitim merkezleri, kültür evleri, kütüphane, araştırma merkezleri, müze, sinema-tiyatro-sergi-konser-konferans salonları, teknik eğitim merkezleri, bilgi-beceri-meslek edindirme kursları vb. gibi fonksiyonlar yer alabilir.

C.3.3.2- Bu alanlarda yapılanma koşulları plan paftalarında belirtilen Maksimum Yapı Yaklaşma Sınırı içinde bu Plan Hükümleri ve Plan Notları çerçevesinde belirlendiği şekildedir.

C.3.4. Sosyal-Kültürel Tesis Alanları

C.3.4.1- Sosyal Kültürel Tesis Alanlarında, kültürel yapılar, teknik eğitim merkezleri, bilgi-beceri-meslek edindirme kursları vb. gibi eğitim yapıları, huzurevleri, bakımevleri, kreş, nikah dairesi, kadın sığınma evleri, özürllüler eğitim merkezleri, aşevleri gibi sosyal yardım birimleri vb. gibi işlevler ile semt ölçeğinde sağlık birimleri, küçük ölçekli sağlık tesisleri (ana çocuk sağlığı, dispanser, sağlık ocağı, rehabilitasyon merkezleri, güçsüzler evi, sığınma evleri, yetiştirme yurdu, çok amaçlı toplantı salonu, sergi salonu... vb.) yer alabilir.

C.3.4.2- Bu alanlarda ayrıca Tekirdağ Belediyesi ve kamu kurum kuruluşlar ile üniversite sosyal tesis-misafirhane-dinlenme tesisleri yer alabilir. Belediye ve kamu kurum kuruluşlar ile üniversite sosyal tesis-dinlenme tesisi alanları günübirlik amaçlar için kullanılacak, bu alanlarda konaklama tesisleri yer alabilecektir.

C.3.4.3- Planda belirtilen Sosyal Kültürel Tesis Alanlarından 366 ada, 13,14 ve 15 parseller Öğretmenevi, 271 ada, 25 parsel Polisevi olarak kullanılacaktır.

C.3.4.4- Bu alanlarda yapılanma koşulları plan paftalarında belirtilen Maksimum Yapı Yaklaşma Sınırı içinde bu Plan Hükümleri ve Plan Notları çerçevesinde belirlendiği şekildedir.

C.3.5. Özel Kültürel Tesis Alanları

C.3.5.1- Özel Kültürel Tesis Alanlarında; kültür merkezleri, mesleki-sosyal-kültürel eğitim merkezleri, kültür evleri, kütüphane, araştırma merkezleri, müze, sinema-tiyatro-sergi-konser-konferans salonları vb. gibi kültürel yapılar parsel malikince yapılabilir. Fonksiyon değişikliği durumunda komşuluğunda yer alan fonksiyon dışında işlev verilemez.

C.3.5.2- Bu alanlarda yapılanma koşulları plan paftalarında belirtilen Maksimum Yapı Yaklaşma Sınırı içinde bu Plan Hükümleri ve Plan Notları çerçevesinde belirlendiği şekildedir.

C.3.6. Dini Tesisler Alanları

C.3.6.1- Bu alanlarda mevcut dini tesis alanlarında K.ve T.V. Envanterinde yer alan anıt eser, sivil mimarlık örnekleri dışında anıtsal eserle ölçek olarak yarışan her tür korumaya değer olmayan niteliksiz eklenti, müstemilat yapıları kaldırılacaktır. Planda belirtilen dini tesis alanları açıldıkları meydan-sokak ve yeşil alanlarla bütünleştirilerek yaya geçişleri oluşturulacak şekilde kentsel tasarım projeleri ile düzenlenecektir.

C.3.7. Sağlık Tesisleri Alanları

C.3.7.1- Sağlık Tesis Alanlarında, hastane, dispanser, ana-çocuk ve kamu sağlığı merkezleri, aile planlaması birimleri, sağlık ocağı vb. kamusal sağlık tesisleri yer alabilir.

C.3.7.2- Bu alanlarda yapılanma koşulları plan paftalarında belirtilen Maksimum Yapı Yaklaşma Sınırı içinde bu Plan Hükümleri ve Plan Notları çerçevesinde belirlendiği şekildedir.

C.3.8. Özel Sağlık Tesisleri Alanları

C.3.8.1- Özel Sağlık Tesis Alanlarında, hastane, dispanser, ana-çocuk sağlığı merkezleri, aile planlaması birimleri vb. özel sağlık tesisleri yer alabilir.

C.3.8.2- Bu alanlarda yapılanma koşulları, plan paftalarında belirtilen Maksimum Yapı Yaklaşma Sınırı içinde bu Plan Hükümleri ve Plan Notları çerçevesinde belirlendiği şekildedir.

C.3.9. Hamam Alanları

C.3.9.1- Hamamlar mevcut, tescilli ve orijinal hamam kullanımını devam ettiren yapılardır. Asli kullanımını devam ettirilerek korunacaktır.

C.3.9.2- Asli fonksiyonu ile korunamaz ise: Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulu uygun kararı alınmak koşulu ile asli fonksiyonuna yakın; banyo salonu, sauna, fizik-tedavi, rehabilitasyon-sağlık merkezi, jimnastik salonu vb. gibi sağlık ve spor amaçlı kullanımlar yer alabilir. Belirtilen işlevler dışında düzenleme gerektiğinde Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulu onayı ile uygulama yapılabilir. Hamam yapıları bağımsız bölümler oluşturulacak-mekân özgünlüğü değiştirilecek şekilde ticari işlevlere kavuşturulamaz.

C.4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

C.4.1. Parklar ve Dinlenme Alanları

C.4.1.1- Parklar ve Dinlenme Alanlarında; sergileme-açık hava müzesi, parklar, gezi ve dinlenme alanları, açık spor alanları, manzara parkları-seyir terasları vb. olarak kullanılacaktır. Bu alanlarda ekolojik etütler yapılarak mevcut yeşil doku korunacak, peyzaj kalitesi artırılacaktır.

C.4.1.2- Yeşil alanlardaki düzenlemeler peyzaj projesi ile yapılacak, bu alanlarda K.ve T.V. Envanterinde yer alan tescilli sivil mimarlık örnekleri, restitüsyonu ve restorasyonu yapılmak şartıyla sosyal-kültürel işlevler ile geleneksel el sanatlarına yönelik ilgili satış birimleri yer alabilir.

C.4.1.3- Parklar ve Dinlenme Alanlarında; bölge kültüründe önemli şahıs ve olaylara ait mevcut heykel ve kitabeler korunacak, kayıp eser Saat Kulesi ihya edilecektir.

C.4.1.4- 1/1000 ölçekli planların onanmasından sonra yapılacak olan kentsel tasarım ve peyzaj projelerinde ağaç rölövesi yapılacaktır.

C.4.1.5- Planda yer alan yeşil alanlar ve tescilli anıt ağaçlar korunacaktır. Planda gösterilen Park Alanı veya Yeşil Alanlarda yapılacak olan Peyzaj Projelerinin Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulu'na onayından sonra bu alanlarda uygulamaya geçilmesi zorunludur.

C.4.1.6- Bu Planda yer alan Tekirdağ sahili bütünündeki Park veya Yeşil Alan Fonksiyonu verilmiş Alanlarında: Parklar, gezi ve dinlenme alanları, manzara parkları, çocuk oyun alanları, seyir terasları, açık spor tesisleri, açık otopark alanı, deniz sporlarına dönük işlevler, koşu ve bisiklet parkuru, deniz sporları eğlence parkı,

İunapark, akvaryum gibi kullanımlara yer verilerek düzenleme yapılabilecektir. Bu Alanda, ‘Kentsel Tasarım ve Peyzaj Projesi’ yapılarak, Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulu’na onaylatılmadan uygulama yapılamaz. Yapılacak Kentsel Tasarım ve Peyzaj Projeleri, Atatürk Bulvarı iki yönünde Yayalaştırma ve Peyzaj düzenlemelerini içerecek olup, Tekirdağ İskelesi, Çekek Yeri ve Yat Limanı ile bütünleştirilecek, alt-üst geçitlerle kıyı dışındaki tarihi kent mekânlarına yaya bağlantısı sağlanacaktır. Bu alanlarda, ayrıca, 3621/3830 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili ve yürürlükteki uygulama yönetmeliğine de uyulacaktır.

C.4.1.7- Parklar ve Dinlenme Alanlarında tabii zemin altında yapılacak Yeraltı Otoparklarında plan notlarının C.5.3. maddesi şartlarına uyulacaktır.

C.4.2. Çocuk Bahçeleri ve Oyun Alanları

C.4.2.1- Çocuk Bahçeleri ve Oyun Alanlarında yapılacak düzenlemelerde, peyzaj düzenlemeleri ile bitki ağaç türleri, kent mobilyaları kullanılacaktır.

C.4.3. Mezarlık Alanları

C.4.3.1- Bu alanlarda, mevcut yeşil doku korunacak, gerekli ise yeşil kalitesi yenilenecek, yeşil dokusu yok olmuş mezar alanları ağaçlandırılacaktır. Mezarlıklar, mevcut orijinal duvarları ile birlikte korunacak, kısmen mevcut veya olmayan duvarlar orijinal malzeme-biçim-oranında tamamlanarak duvarla çevrilecektir. Bu alanlardaki eski mezar taşları-kitabeler restore edilecek, bakım ve onarımları yapılacak, eksik mezar taşları ve kitabeler tamamlanacak ve manzum eserleri tanımlayıcı panolar yer alacaktır.

C.5. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

C.5.1. Yaya Aksları- Meydan Alanları

C.5.1.1- Özel Proje Alanları’ndaki meydanlar: Edirne ve Kültür ve T. V. Koruma Bölge Kurulu’nca onaylanacak olan Kentsel Tasarım Projelerinde gösterilen malzemeler, elemanlar ve biçim kullanılarak tesis edilecektir.

Planlama Alanı bütünündeki yollar ve meydanlar: bu plan çizim, hüküm ve notlarına göre inşa edilecektir. Planda getirilen ulaşım sistemi dışında belirtilen yaya geçiş alanları kısmen servis yolları olarak düzenlenebilir.

C.5.1.2- Yaya alanları, kent mobilyaları ile zenginleştirilerek Tekirdağ’ın tipolojisine uygun olarak projelendirilecektir. Bu Alanlarda, bölge kültüründe önemli şahıs ve olaylara ait mevcut heykel ve kitabeleri de içeren tanımlayıcı sergi, seremoni, tören, tema parkı kullanımlarına uygun projelendirme yapılacaktır. Kentsel Tasarım Projeleri ile planda gösterilenler dışında yaya meydanları ayrıca oluşturulabilir.

C.5.1.3- Planda gösterilen yaya yolları ve meydanlarından asfalt kaplanmış olanları,

özgün yapısındaki kaplama malzemesi veya geleneksel yol kaplama malzemesi ile uyumlu malzeme ve tasarımla değiştirilecektir. Özel Proje Alanlarında, bu durum ve şartları, Edirne ve Kültür ve T. V. Koruma Bölge Kurulu'nca onaylanacak olan Kentsel Tasarım Projelerinde gösterildiği şekliyle belirlenecektir. Planlama alanı bütünündeki mevcut geleneksel yol kaplamaları, onarılmak suretiyle korunacaktır.

C.5.2. Açık Otopark Alanları (Yol Üstü Otopark)

C.5.2.1- Planda belirtilen yol genişliğinden daha geniş mevcut yollara, yaya arterleri, otopark, taksi durağı, acil yardım (itfaiye,cankurtaran vb.) araç cepleri yapılabilir.

C.5.2.2- Bu planın onayından sonra, plan koşullarına uymak şartıyla, Tekirdağ Belediyesi, park düzenini belirlemekle yetkilidir. Trafik akışını yönlendirmek amacıyla, bu plana ve Edirne ve Kültür ve T. V. Koruma Bölge Kurulu'nca onaylanacak olan Kentsel Tasarım Projelerine uygun olarak hazırlanacak bir ulaşım planına göre uygulamalar gerçekleştirilecektir.

C.5.3. Yeraltı Otopark Alanları

C.5.3.1- Kültürel ve doğal değerlere sahip alanların dışında, sosyal-kültürel amaçla tahsis edilen alanlardaki binaların bodrum katlarında veya bahçelerinin zemin altında zorunluluk arz etmesi durumunda ilgili kurum görüşleri alınarak kamuya açık yeraltı otoparkları düzenlenebilir.

C.5.3.2- Yeraltı otoparkları, 0.00 kotu altında, K.ve T.V. Envanterinde yer alan eserler korunmak, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ve Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulu kararı alınmak koşuluyla, topografyaya uyularak görsel etkiyi bozmayacak, kademelendirilerek şekilde düzenlenmek ve mevcut yeşil dokusu korunacak şekilde yapılacaktır.

C.5.3.3- 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar planlarının onanmasından sonra, planda gösterilen alanlardaki yeraltı otoparklarına dair projeler, Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulu uygun kararının alınması ve Tekirdağ Belediye Başkanlığınca onanması şartıyla uygulama yapılacaktır.

C.5.3.4- Yeraltı otoparklarında Otopark Yönetmeliği şartlarına uyulacaktır.

C.5.3.5- Yeraltı otoparkı alanlarında yer alan özel mülkiyete ait parsellerde, bu parsellerin ilgili idarece kamulaştırılmayacağını belirtmesi halinde, ilgili kurumların olumlu görüşleri ve resmi kurum proje onayları alınmak kaydıyla, ilgisince geçici olarak yapılabilir ve işletilebilir.

C.5.4. I. Derece Yollar

C.5.4.1- Atatürk Bulvarı, Mimar Sinan Caddesi, Hükümet Caddesi ve Muratlı Caddeleri I. Derece Yollar olup; yol güzergâhına açılan sokaklar, meydanlar, kentsel-

sosyal ve kentsel-teknik altyapı alanları ile birlikte ele alınarak kentsel tasarım projesi ile düzenlenecektir. I. Derece yollara ait refüj ve pasif yeşil alanlarında yalınlık ve bütünlük ilkesi ile projelendirilecektir.

C.5.4.2- Planda belirtilen yol genişliğinden daha geniş mevcut yollarda yaya arterleri, bisiklet gezi parkuru, otopark, taksi durağı, acil yardım (itfaiye, cankurtaran vb.) araç cepleri yapılabilir.

C.5.4.3- Valilik - Rüstempaşa Külliyesi ve sahile kadar olan donatı alanlarının devamlılığını sağlamak ve araç-yaya kesişimini ortadan kaldırmak amacıyla; Cumhuriyet Meydanı'ndan başlayıp, Mimar Sinan Caddesi ile devam edip Peştemalci Caddesi başlangıcında sonlanan aksta süreç içerisinde mevcut yol kotu mevcut kotundan daha aşağı indirilebilir.

C.5.5. II. Derece Yollar

C.5.5.1- Hüseyin Pehlivan Caddesi ile Güneş Sokak, Fethiye Mikens Klemens, Macar Sokaklar, Kolordu Caddesi, Şehit Yüzbaşı Mayadağlı, Çiflikönü Caddesi, Kazım Karabekir Caddesi, Peştemalci Caddesi; II. Derece Yollar olup; yol güzergahına açılan sokaklar, meydanlar, kentsel-sosyal ve kentsel-teknik altyapı alanları ile birlikte ele alınarak kentsel tasarım projesi ile gerekli ise tek yönlü trafik uygulamaları ile düzenlenecektir.

C.5.5.2- Planda belirtilen yol genişliğinden daha geniş mevcut yollarda yaya arterleri, bisiklet gezi parkuru, otopark, taksi durağı, acil yardım araç cepleri yapılabilir.

C.5.6. Servis Yolları

C.5.6.1- I. ve II. derece araç yolları ile yaya alanları dışında kalan tüm yollar servis yollarıdır. Bu yollar gerekli ise tek yönlü trafik uygulamaları ile düzenlenecektir. Planda belirtilen yol genişliğinden daha geniş mevcut yollarda yaya arterleri, otopark, taksi durağı, acil yardım araç cepleri yapılacaktır.

C.5.6.2- Kültür ve Tabiat Varlıkları Envanterinde yer alan yapıların yoğun bulunduğu alanlarda sağlıklı yapılaşma ve ulaşımın sağlanabilmesi için planda açılan yollar dışında özgün sokak dokuları korunacak ve geliştirilecektir.

C.5.7. Kavşak Alanları

C.5.7.1- Planda sınırları ve düzenleme şekilleri gösterilen taşıt yolu kavşakları düzenleri, K. ve T.V. Envanterinde yer alan eserleri korumak, meydanlar ve yaya aksları ile bütünleştirilmek, lastik taşıt trafiği yerine yaya ağırlıklı tasarlanmak, yaya ulaşımının hemzemin düzlemde yer alması ve yatay düzlemde yaya sirkülasyonunun devamlılığını sağlayıcı her tür önlemler alınmak ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı

uygulama imar planlarına aykırı olmamak koşulu ile Kentsel Tasarım Projeleri ile Trafik akışını yönlendirmek amacıyla 1/500 ve gerekli ise daha alt ölçekli hazırlanan projelerde kesinleştirilebilir ve adı geçen söz konusu projelerin Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulu tarafından onaylanması sonrasında uygulamaya geçilecektir.

C.6. KIYI VE DOLGU ALANLARI

C.6.1. Deniz Yolları İskele Alanları –Yat Limanı

C.6.1.1- Tekirdağ iskeleleri olağanüstü-afet durumlarında askeri ve sivil savunma ihtiyaçlarına cevap verebilecek şekilde düzenlenecektir. İskele alanlarında sadece sahil kısmına denk gelen kesimlerde görsel kirlilik yaratmayacak, yeni rıhtım düzenleme gerektirmeyen iskele yapıları yer alacak, iskele yapıları dışındaki alanlar açık alan olarak düzenlenecektir.

C.6.1.2- Tekirdağ Kıyı ve Dolgu Alanında, 3830 sayılı Kanun ile değişik 3621 sayılı “Kıyı Kanunu ve İlgili ve yürürlükteki Uygulama Yönetmeliği” hükümleri geçerlidir.

C.6.1.3- Tekirdağ Yat Limanında; 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu ve kanuna ilişkin 8.6.1983, No: 83/6708 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile uygun görülen ve 4.8.1983, No: 18125 sayılı Resmi Gazete de yayınlanan Yat Turizm Yönetmeliğine göre uygulama yapılabilir.

C.6.1.4- Deniz Yolları İskele Alanları ve Tekirdağ Yat Limanı; planda yer alan Tekirdağ sahil bütünündeki Parklar ve Dinlenme Alanları ve Yaya Aksları kentsel tasarım ve peyzaj projesi ile bütünleştirilecektir.

C.6.1.5- Kıyı ve Dolgu Alanı’nda Park ve Dinlenme Alanları, açık spor alanları, açık otopark alanları, amfi tiyatro vb. rekreatif kullanımlar ve aktif-pasif yeşil alan fonksiyonları yer alabilir.

C.6.1.6- Sahil Yolu ile deniz arasında yer alan ve bu planda park veya yeşil alan olarak gösterilen mahallerde, geçici ve takılıp sökülebilen hafif malzemeden, bodrumsuz, 250m²’yi aşmayan H: 3.50- 4.50 m. yüksekliğinde tek katlı büfe, kafeterya gibi günübirlik tesisler, 3830/3621 Sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili ve yürürlükteki Uygulama Yönetmeliğine uygun olmak şartıyla ve Belediyece yapılarak Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kuruluna onaylatılacak ‘Kentsel Tasarım ve Peyzaj Projesi’nde gösterilmek kaydıyla, tüm ilgili resmi kurumlardan gerekli izin ve ruhsatların alınması suretiyle yapılabilir.

C.6.1.7- Açık spor alanlarında; idari, sağlık ve teknik gereksinimler için KAKS:0.01, 250m² aşılmamak şartıyla, h:(3.50-4.50)m., bodrumsuz, takılıp sökülebilen hafif malzemeden tek katlı yapılaşmaya Kıyı Kanunu ve İlgili Uygulama Yönetmeliğine uygun olmak şartıyla Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulu onayı ile izin verilebilir.

C.6.1.8- Kıyı ve Dolgu Alanı'nda yer alan Park ve Dinlenme Alanlarında yer alacak olan Açık otopark alanlarında; çevresi ağaçlandırılmak, izole amaçlı gürültü kesici bitkilendirme yapılmak şartıyla, alanda ticari amaçlı kullanışlar ile yıkama-yağlama işlevleri yer almamak, wc, bekçi kulübesi olarak kullanılmak üzere büyüklüğü 10 m², yi, yüksekliği 3.50 m.yi aşmayan yapılar 3830/3621 Sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili ve yürürlükteki Uygulama Yönetmeliğine uygun olmaları şartıyla yapılabilir.

C.6.2. Çekek Yerleri

C.6.2.1- Çekek Yerleri'nde 3830/3621 sayılı Kıyı Kanunu ve yürürlükteki Uygulama Yönetmeliği çerçevesinde uygulama yapılacaktır.

C.6.2.2- Çekek Yerleri planda yer alan Tekirdağ sahil bütünündeki Parklar ve Dinlenme Alanları ve Yaya Aksları kentsel tasarım ve peyzaj projesi ile bütünleştirilecektir.

C.6.2.3- Çekek Yerleri'nde; wc, bekçi kulübesi, tamir-bakım aletleri ile ilgili olarak kullanılmak üzere büyüklüğü 40 m²'yi, yüksekliği 2.50m.yi aşmayan yapılar, 3830/3621 sayılı Kıyı Kanunu ve yürürlükteki Uygulama Yönetmeliği'ne aykırı olmamak şartıyla yapılabilir.

C.7. KORUNMASI GEREKEN YAPILAR

C.7.1. Tanımlar

a) Basit Onarımlar

Binanın asıl bünyesine, mimarisine, taşıyıcı sistemine ve özgün detaylarına zarar verilmeden yapılacak onarımlar basit onarımlar kapsamındadır.

b)Esaslı Onarımlar (Restorasyonlar)

1. ve 2. grup tescilli yapılarda 3194 sayılı İmar Kanununun 21. maddesi kapsamına giren ruhsata tabi olmayan tadilat ve tamiratlar dışında kalan, yapının mimarisine, taşıyıcı sistemine ve özgün detaylarına zarar verecek müdahaleler ile kapsamlı rölöve, restitüsyon ve restorasyon projesi gerektiren uygulamalardır.

Restorasyon

Sağlamlaştırma: Binanın yıkılmadan önce olabilecek deprem, yangın, zemin çökmeleri, korozyon (aşınma) v.b. doğal etkenlerden korunması amacıyla yapı strüktüründe, kaplamalarında, süslemelerinde yapılacak müdahalelerdir.

Temizleme: Yapının duvar çatı kaplamaları, merdiven, teras ve benzeri öğelerinin fiziksel ve kimyasal yöntemlerle temizlenmesiyle yapıya sonradan eklenmiş ama mimari karakterinin bozulmasına yol açmış eklerinin arındırılması ile orijinal hale getirilmesidir.

Bütünleme: Yapının çeşitli nedenlerle bazı bölümlerinin tahrip olması, bir bölümünün yıkılması gibi durumlarda eski karakterine uygun olarak tamamlanmasıdır.

Yenileme: Binanın ilk yapımındaki işlevini yitirmesi nedeniyle kullanılamaz hale gelmesi durumunda bir başka işleve uyarlanması mekanlarda ve yapı öğelerinde yapılacak yenileme çalışmalarıdır.

Yeniden Yapım: Tümüyle yanmış, yıkılmış ya da ortadan kalkmış tarihi yapıların eski karakterini kazandırmak amacıyla yeniden inşa edilmesi işlemidir.

Taşıma: Zemin sorunları, deprem ve yol genişletme ve benzeri nedenlerle yapının sökülerek ya da olduğu gibi başka yere taşınmasıdır.

C.7.2. Tescilli Kültür Varlıklarının Onarımı

Tescilli Kültür Varlıklarında Gerçekleştirilecek Tamirat ve Tadilatlar:

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun yürürlükteki ilke kararları doğrultusunda uygulama yapılacaktır

Kültür Varlığı Envanterinde bulunan Tescilli Parseller üzerinde yer alan binaların Basit Onarım izinlerini verilmesinde ilgili ve yetkili Koruma Uygulama ve Denetim Bürosu (KUDEB) yetkilidir.

Kültür varlığı olan anıtsal yapılar, olabildiğince mekânlarında büyük değişiklikler yapılmadan özgün haliyle onarılarak korunacaktır. Sivil yapılar ise kullanımdaki değişiklikler de dikkate alınarak biraz daha müdahaleci olunabilecek yapılardır. Her iki yapı grubunun yıkılmadan onarılması esastır. Herhangi bir biçimde yıkılsa bile aynı malzeme ve detaylarla yeniden kurulacaktır.

Gerçekleştirilecek tamirat ve tadilatlarda şu hususlara dikkat edilecektir:

- Kültür varlığı yapının mimari özelliklerinden plan şeması ve cephelerinde değişiklik yapılmayacak, herhangi bir yeni öğe yani duvar, pencere ya da kapı gibi, eklenmeyecek ya da yapıda varolan bu tür mimari öğeler çıkartılmayacaktır.
- Kullanılan özgün malzemeler (ahşap, kerpiç, taş vb) değiştirilmeyecektir
- Yapının taşıyıcı elemanlarında (döşemeler, kirişler vb.) değişiklik yapılmayacak ya da bu elemanlar yeniden yapılmayacaktır.
- Kapı, pencere, dolap, saçak, gusülhane vb. mimari öğeler değiştirilmeyecektir.
- Duvarların bozulmuş bölümleri aynı malzeme ve teknik kullanılarak yenilenebilir.
- Kapı, pencere, döşeme, tavan ve çatıların niteliğini ve taşıma gücünü kaybetmiş olan bölümleri yine aynı boyut ve biçimde yenilenebilir.
- İç ve dış sıvaların ve badanaların bozulmuş olan bölümleri aynı renk ve malzeme kullanılarak yenilenebilir.
- Sıhhi tesisat ve elektrik tesisatı çağdaş gereçler kullanılarak değiştirilebilir.

Konfor Koşullarının Gerektirdiği Müdahaleler:

Gerek mevcut işlevin devamı, gerekse yeni bir işleve dönüşmesi sürecinde yapıda gerekecek ve kullanıcının sağlıklı yaşamasını sağlayacak banyo, mutfak ve wc'lerin köklü müdahaleler gerektirmesi halinde sadece bu bölümlere ilişkin kısmi rölöve ve restorasyon projeleri hazırlanarak Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulundan izin

alınacaktır.

Konfor koşullarının ek bir yapı gerektirmesi halinde yine hazırlanacak projesine göre Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulundan izin alınacaktır.

Sit alanı içinde tescilli yapıların yer aldığı parseller ile eski eser yapıların bulunduğu parsellerdeki orijinal ve eski ahşap ve demir kapılar korunacak eğer bozulmuş ise aslına uygun olarak onarılacak veya yenilenecektir.

Herhangi bir anıt eserin yıkıldıktan sonra geriye kalan parçaları, taç kapı, duvar, yer kaplamaları, merdiven v.b. kalıntılar korunacaktır.

C.8. KORUNMASI GEREKLİ KENTSEL UNSURLAR

C.8.1- Tekirdağ Kentsel Sit Alanı ve Kentsel Sit Etkileme Geçiş Alanı içinde ve kamuya ait yerlerde (yeşil alanlar, resmi yapılar, okul ve benzeri yerlerin bahçeleri) ve özel mülkiyetteki bahçelerde planda belirtilmiş tüm yetişmiş ağaçlar korunacaktır. İçinde 50 yıldan eski tek ya da toplu ağaç bulunan parsellerdeki her türlü uygulama isteklerinde Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulundan onay alınması zorunludur.

C.8.2- Doğal yapısı, ölçüleri ve diğer özellikleri bakımından anıtsal nitelikler kazanmış Anıt Ağaçlar ile ilgili işlemlerde Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Yüksek Kurulu'nun yürürlükteki ilgili İlke kararlarına uyulması zorunludur.

C.8.3- Kültür varlığı olarak tescillenmiş yapıların bahçeleri eski karakterleri korunarak yeniden düzenlenebilecektir. Düzenleme projelerinde ilgili Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulunun onayı zorunludur.

C.8.4- Sit alanı içindeki sokak mobilyaları; çeşmeler, dökme demir veya taş korkuluklar, damgalı veya yazıtlı toprakaltı tesisat kapaklarıdır. Bu tür öğeler korunacaktır.

C.8.5- Mevcut orijinal duvarlar korunacak, kısmen mevcut veya olmayan duvarlar orijinal malzeme-biçim-oranında tamamlanacaktır.

D-) YENİ YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ

D.1. YENİ YAPILAŞMALARDA GENEL HÜKÜMLER

D.1.1- Yol genişletilmesi ya da yeni yol açılması nedeniyle kesintiye uğrayan parsellerde inşaat düzeni ve ölçüleri, kesintiden geriye kalan alana göre saptanır.

D.1.2- Plan sınırları içinde yapılacak olan yeni binalarda yapılacak proje ve uygulamalarda Plan Eki tipoloji çalışmasında belirlenen yönlendirici kaynak dikkate alınacaktır.

D.1.3- Bölgedeki rekonstrüksiyonu yapılacak ve restorasyon uygulanacak tescilli eserlerin gabari ve kütlesiyle uyum gözetilecek, cephede geleneksel malzeme kullanılmakla beraber yeni yapım teknikleri uygulanacak, pencere, kapı,söve, cumba, korniş vb. öğelerde formlar stilize edilip modern mimari içinde yorumlanacaktır.Ancak yeni yapılanmalarda çevre doku ile olan ilişkiler dikkate alınarak Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulu kararı ile özgün yapım tekniği ve malzemesi kullanılabilir. Bu çerçevede Plan Eki tipoloji çalışmasında belirlenen yönlendirici kaynak veya kentsel tasarım projesi hazırlanması aşamasında yapılacak tipoloji çalışması-Kentsel Tasarım Rehberlerinden yararlanılacaktır.

D.1.4- Planda konut, konut+konaklama, 1.ve 2.derece ticaret alanlarında yapılanma Koşulları, plan paftalarında belirtilen maksimum yapı yaklaşma sınırı içinde kalmak şartıyla, bu plan hükümleri ve plan notları çerçevesinde belirlendiği şekilde, komşuluğu parseller, sokak dokusu ve teşekkülü ile içinde yer aldığı bölgenin Kültür ve Tabiat Varlıkları Envanterindeki tescilli yapıların tipolojik özellikleri göz önünde bulundurularak bitişik nizam, blok nizam veya serbest düzende yapılaşma gerçekleştirilebilir.

D.1.5- Planda belirtilen yapılaşma düzeninden farklı özel nitelikli çözümler getirilmek istendiğinde plan yoğunluğu ve irtifasını arttırmayan, dokuyu, silüeti bozmayan yeni tasarımlar için Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulu kararı alınması zorunludur.

D.1.6- Kentsel Sit Alanlarında çekme kat yapılamaz. Ancak saçak kotu ve çatı eğimi esas alınmak kaydıyla elde edilecek çatı altı hacmi, konutlarda bağımsız bölüm olmamak, ticari yapılarda ana fonksiyona bağımlı piyesler olmak koşuluyla çatı arası piyesleri tesis edilebilir.

D.1.7- İnşaat Uygulamasında her 75 m² inşaat alanı için bir adet nitelikli, yetişmiş ağaç dikilecektir. Parsel bünyesinde belirlenen ağaçların dikimi sağlanamıyorsa Belediyesinin göstereceği yeşil alanlar üzerinde dikim yapılacaktır.

D.2. PARSEL İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

D.2.1. Parsel Boyutları

D.2.1.1- Bitişik düzen yapılaşmalarda, önden ve arkadan yola cephesi olan parsellerde her iki cephede de cephe genişliği ölçülerine uygun uygulamalar gerçekleştirilecektir.

D.2.1.2- Köşe parsellerde iki yola bakan uzunluklardan geniş yola bakan parsel genişliği, dar yola bakan parsel derinliği kabul edilecektir.

D.2.1.3- Blok başı parsellerde (üç yoldan cephesi olan) komşuya bitişik olmayan orta kısım parsel genişliği, komşuya bitişik olan yan kısımlar parsel derinliği kabul edilecektir.

D.2.1.4- Bitişik düzen yapılaşmaya açık parsellerde parsel genişliği en az: 3,50 mt. olacaktır.

Köşe parsellerde; parsel genişliği en az: 3,50 mt. olacaktır.

Blok başı parsellerde; parsel genişliği en az: 3.50 mt. olacaktır.

D.2.1.5- Parsel derinliği, yol, yeşil vb. gibi donatı alanlarına terki sonrasında, 5.00mt.'den az olamaz.

D.2.1.6- Tescilli, tescilli parselin komşuluğunda veya aradan yol geçse dahi karşısında bulunan parseller haricindekilerde, bu Plan Notlarının D.2.1.4. ve D.2.1.5. Maddelerinde belirtilen minimum (en az) parsel boyutlarını sağlamayan parsellerde, Belediyece onarım veya yapılaşma verilmez. Bu parsellere onarım veya yapılaşma izinin verilebilmesi için, Belediyece, yanındaki veya yakınındaki en uygun parselle ya da parsellerle 'Tevhit Etme' (Birleştirme) Ön Şartı aranır. Tescilli parseller, bunlara komşu olan parseller ile aradan yol geçse dahi tescilli parsellerin karşısındaki parsellerdeki parsel düzenleme ve yapılaşma şartlarının belirlenmesinde Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulu yetkilidir.

D.2.1.7- Planlama Alanında, yeni yapılacak ifrazlarda ve tevhitlerde, 'Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin veya yürürlükteki ilgili yönetmeliğin minimum veya maksimum parsel boyutlarıyla ilgili hükümlerine uyulması zorunludur. Tescilli parsellerin, bu parselin komşusu parsellerin ve aralarından yolgeçen karşındaki parsellerde ifraz ve tevhit biçim şartlarının belirlenmesinde Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulu yetkilidir.

D.2.2. Bahçe Mesafeleri

D.2.2.1- Ön bahçe bırakılamaz. Ancak oluşmuş yeşil doku korunacak ve teşekküle uyulacaktır. Özel haller için Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gerekir.

D.2.2.2- Arka bahçe mesafesi: min:3.00 mt. olacaktır. Köşe ve blok başı binalarda arka bahçe bırakılma zorunluluğu olmayıp, yeterli boyutta aydınlık boşluğu bırakılabilir. Minimum Bina Derinliğinin sağlanamadığı hallerde, arka bahçe mesafesi, minimum bina derinliğini (4,00 m.) sağlayacak şekilde, 1,00 metreye kadar indirilebilir. Parsellerde yapılacak binalarda, Kapalı çıkma, arka komşu parsel sınırına 3,00 m.'den, açık çıkma ise arka parsel sınırına 2,00 m.'den daha fazla yaklaşamaz. Bu minimum mesafeler sağlanamıyorsa, bina arka cephesinde açık veya kapalı çıkma yapılamaz. Hiçbir durumda, yapılacak olan binalar ve bunların kapalı çıkmaları, 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı paftalarında gösterilen Yapı Yaklaşma Mesafesini aşamaz.

D.2.2.3- Yan bahçe mesafesi: aşağıdaki durumlar dışında yan bahçe bırakılması zorunlu değildir.

Parselin yanındaki komşu parsel üzerinde yan bahçeli veya ayırık nizam tescilli bina varsa, 3.00 mt.'lik yan bahçe bırakılacaktır. Tescilli parsel komşusu bu tip parsellerde, yan bahçe mesafesini 3,00 metrenin altına indirmede Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulu yetkilidir.

Parselin yanındaki komşu parsel üzerinde yan bahçesi olmayan ve komşuya bakan yan cephesi pencereci olan bir tescilli bina varsa; 3.00 mt.'lik yan bahçe bırakılacak olup tescilli bina cephesi kapatılamaz. Komşusu ile bina ilişkisi Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulu'na değerlendirilecektir.

Bir parseldeki yapılaşmada, yan bahçenin bırakılmasının istenmesi durumunda, bu parseldeki yan bahçe mesafesinin, bir veya iki yönde, en az 3.00 m. olması zorunlu olup, yapılacak kapalı ve açık çıkmaların da komşu parsel sınırına olan mesafelerinin de en az 3.00 mt. olması şarttır.

Minimum bina genişliğinin (3,50 mt.) sağlanamadığı parsellerde ve yan bahçe bırakılmak istendiği takdirde, yan bahçe mesafesi, tek ve/veya iki tarafta 2.00 metreye kadar indirilebilir. Burada da yapılacak olan kapalı ve açık çıkmaların komşu parsel sınırına olan mesafelerinin en az 3.00m. olması zorunlu olduğundan, bu durumda yani 3mt.lik minimum mesafenin sağlanamadığı hallerde binanın yan tarafında hiçbir şekilde açık veya kapalı çıkma yapılamaz.

D.2.2.4- Özel Durumlar;

Ada ortası parsellerde; bahçe mesafeleri şartı aranmaksızın TAKS değerine göre yapılaşma verilecektir.

Bir parselde, minimum yan bahçe ve arka bahçe mesafelerinin (3.00 m.) sağlanması ve bina konturları arasında en az 6.00 mt cumbalar arasında az 4.00 mt'den az mesafe bırakılmaması koşuluyla birden çok yapı yapılabilir.

D.2.2.5- Maksimum Bina Yaklaşma Sınırı;

Parselde belirtilen Maksimum Yapı Yaklaşma Sınırına dek yapılacak binalarda; Kapalı çıkma yapılması halinde: maks: 1.20 mt. çıkma yapılabilecek ve bu kapalı çıkma arka parselden min: 3.00m. çekilecektir. Çıkma yapılması durumunda, maksimum yapı yaklaşım sınırından itibaren zemin kat arka parselde en fazla 4.20 mt yaklaşılabilir. Ancak hiçbir durumda, yapılacak olan binalar ve bunların kapalı çıkmaları, 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı paftalarında gösterilen Yapı Yaklaşma Mesafesini aşamaz.

Açık çıkma yapılması halinde: max: 1.20 mt. açık çıkma yapılabilecek ve açık çıkma arka parselden min:2.00 m. çekilecektir. Bu durumda maksimum bina yaklaşım sınırından itibaren arka parsele en fazla 3.20m . yaklaşılabilir. Derinliği 1.20 mt.'yi geçmemek ve parselin arka sınırına 2,00 mt'den daha fazla yaklaşmamak şartıyla 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı paftalarında gösterilen Yapı Yaklaşma Mesafesi dışında binanın arka cephesinde açık çıkma yapılabilir.

D.2.3. İfraz ve Tevhit Koşulları

D.2.3.1- Plan koşullarına uymak kaydıyla tevhit ve ifraz işlemlerini düzenlemek ve onaylamak, tescilli parseller, bunlara komşu olan parseller ile aradan yol geçse dahi tescilli parsellerin karşısındaki parseller için Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulu'nun olumlu kararının alınması şartıyla Belediyenin yetkisindedir.

D.2.3.2- Planda tevhit şartı getirilen parseller veya parsel genişliği 3,50 mt.'den, parsel derinliği 5,00 mt.'den daha olan parseller veya imar yolundan cephe alamayan parseller: uygun parsel veya parsellerle tevhit edilmeden yapılaşmaya açılmaz. Tescilli parseller, bunlara komşu olan parseller ile aradan yol geçse dahi tescilli parsellerin karşısındaki parsellerdeki parsel düzenleme ve yapılaşma şartlarının belirlenmesinde Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulu yetkilidir.

D.2.3.3- Genel olarak bu planda veya notlarında belirtilen veya yürürlükteki tip imar yönetmeliğinin ilgili hükümlerine uygun olmayan veya bu plan notlarının D.2.1.4., D.2.1.5. ve D.2.5.1. Maddelerinde belirtilen minimum parsel büyüklükleri ile ilgili hükümlerine uymayan mevcut parsel ve arsalarda yeni inşaata veya binalarda ilaveler yapılmasına veya mevcut yapıların esaslı tadiline izin verilmez. Bu gibi parsel veya arsalar, imar planı hükümlerine ve mevzuata uygun hale getirilinceye kadar, sahiplerince eskiden olduğu gibi kullanılmasına devam edilir.

D.2.3.4- Plan notlarında belirtilmiş minimum parsel boyutlarına uymayan, ancak her iki tarafında yapılaşmanın mevcut olduğu veya bir tarafında yapılaşmanın diğer tarafında bir imar yolunun bulunduğu veya tescilli yapıların arasında kalan parsellerde, bu plan ve plan notlarının diğer şartlarına aykırı olmamak koşulu ile bu plan notlarında belirtilen minimum parsel büyüklükleri ile ilgili hükümlere uyulmaksızın yapı yapılmasına izin verilebilir.

D.2.4. Sınır Düzeltme

D.2.4.1- Yeni parsel oluşturmamak koşuluyla mevcut parsellerde daha uygun şartlar sağlamak ve uygulamayı kolaylaştırmak amacı ile yapılacak sınır düzeltmesine yönelik ifraz ve tevhit işlemlerinde bu plan hükümlerinde sözü geçen asgari ifraz şartları aranmaz. Bir parselde birden fazla bina olması halinde veya hisseli imar parsellerinde bir hissedara ait bina bulunması halinde binanın bulunduğu

hissedarın parselinin ayrılması için yapılan düzeltme ve ifraz, tevhidten ifraz işlemlerinde de bu plan hükümlerinde sözü edilen asgari ifraz şartları aranmaz.

D.2.4.2- Gayrimenkullerin re'sen veya maliklerinin müracaatı üzerine, ifrazları, tevhitleri ile sınır düzeltmesi ve bunlar üzerindeki irtifak hakkı tesisi veya terkiniyle ilgili kararlar, bu plana, bu plan notlarına ve ilgili mevzuata tamamen uygun olması şartıyla Belediye Encümenince onaylanır.

D.2.5. İfrazlar

D.2.5.1- Planlama Alanında 160 m² den daha küçük parsellerde ifraz yapılamaz. Oluşacak her yeni parselin en az 80 m² yüzölçümünde olması zorunludur.

D.2.5.2- Çeşitli kamu ve hizmet tesislerinin gerçekleştirilmesi amacı ile yapılması gereken kamulaştırmalarda bu hizmet ve tesisler için parsellerin lüzumlu parçalara ayrılmasını temin etmek üzere yapılacak ifrazlar, bu plan hükümlerindeki ifraz şartlarına tabi değildir.

D.2.5.3- İfraz suretiyle yola cephesi olmayan parsel oluşturulamaz.

D.2.5.4- İmar Planlarına göre tamamı yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi kamu hizmet tesis ve alanlarına ayrılan yerlere rastlayan parsellerin ifraz veya tevhidine izin verilemez. Kısmen kamu hizmet tesis ve alanlarına ayrılan yerlere rastlayan parsellerin bu kısımları kamu eline geçmedikçe ayrı bir parsel olarak ifrazına izin verilmez. Ancak kamu hizmet tesis ve alanlarına ayrılan kısımlarından geriye kalan parçalar Koruma Amaçlı İmar Planı ve plan nolarına göre müsait ise parsellere ayrılabilir. Keza Koruma Amaçlı İmar Planına, bu Planın Notarı ile ilgili yasal mevzuata uygun olduğu takdirde bunlar üzerinde yapı izni verilebilir.

D.2.5.5- İmar planına göre belirlenmiş yapılanma hükümlerini aşmamak üzere bir parselde farklı geçerli yapı ruhsatlı ya da iskanlı yapılanma veya fonksiyonlara sahip bina bulunuyor veya bir parselde, bu plana göre farklı yapılanma çeşidi veya fonksiyon öngörülüyorsa, ilgisinin talebi ve yapılacak ifrazların bu plan nolarının D.2.1.4. ve D.2.1.5. Maddelerinde belirtilen boyutlara aykırı olmaması şartıyla ve bu plan notlarının diğer ilgili maddelerine de uygun olması kaydıyla bu parsellerin ifrazına izin verilebilir.

D.2.5.6- Planlama Alanında, yapılacak yeni ifrazlarda, 'Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin veya yürürlükteki ilgili tip yönetmeliğin minimum veya maksimum parsel boyutlarıyla ilgili hükümlerine de uyulması zorunludur. Tescilli parsellerin, bu parselin komşusu parsellerin ve aralarından yolgeçen karşındaki parsellerde ifraz biçim şartlarının belirlenmesinde Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulu yetkilidir.

D.2.6. Tevhitler

D.2.6.1- Planlama alanında, imar parselleri tevhit edildiğinde, elde edilecek yeni inşaat taban alanı, parsellerin tevhit öncesi ayrı ayrı hakları olan inşaat taban alanları toplamını geçemez.

D.2.6.2- Tevhit önerilen parsellerin en az birinde yapılanma oluşmuş ise, mevcut bina taban alanının, tevhit yapılacak parsellerin toplam alanına oranının “E” madde hükümlerinde belirtilen TAKS değerlerini geçmeksizin, planda belirtilen yapı yaklaşma mesafesi içinde ve bu plan notlarının diğer hükümlerine de uygun olmak şartıyla yeni oluşan parselde inşaat izni verilebilir.

D.2.6.3- Planlama alanında, yapılacak yeni tevhitlerde, ‘Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği’nin veya yürürlükteki ilgili yönetmeliğin minimum veya maksimum parsel boyutlarıyla ilgili hükümlerine de uyulması zorunludur. Tescilli parsellerin, bu parselin komşusu parsellerin ve aralarından yolgeçen karşıdaki parsellerde yapılacak tevhitlerin biçim şartlarının belirlenmesinde Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulu yetkilidir.

E-) BİNA İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

E.1- Planda kitle çözümü getirilen alanlar dışındaki, Maksimum Yapı Yaklaşma Sınırı verilen alanlarda; parsel boyutlarına göre yapı oturum alanları:

Grup	Parsel Büyüklüğü	Maksimum TAKS
1.	50 m ² ye kadar.....1
2.	≥50m ² – 150m ²0,80
3.	≥150 m ² – 250 m ²0,70
4.	≥250 m ² – 350 m ²0,60
5.	≥350m ² +.....0,50 alınacaktır.

E.2- Kentsel Sit Alanlarında İnşa edilecek binalar için belirlenecek TAKS (Taban Alanı Katsayısı) değeri hiçbir durumda, plan paftalarında belirtilen maksimum yapı yaklaşma mesafesi sınırını aşamaz.

E.3- Kentsel Sit Etkileme Geçiş Alanında, Planda Belirtilen Maksimum Yapı Yaklaşma Mesafesi İçinde Kalan Alanın Parsel Alanına Oranı E.1. Maddesinde belirtilen TAKS değerlerinin altında kalıyorsa, binaların arka cephelerindeki Maksimum Yapı Yaklaşma Mesafesi değil E.1. Maddesinde belirtilen TAKS değerleri esas alınır.

E.4- Yapılacak binalarda zemin kat üstü normal katlarda yapılacak kapalı çıkımlar planda belirtilen maksimum yapı yaklaşma mesafesi içinde kalmak zorundadır.

E.5- Yapılacak binalarda zemin kat üstü normal katlarda yapılacak açık çıkmalar ise en fazla 1,20 mt. genişliğinde olmak ve komşu arka parsel sınırına en fazla 2,00 mt. yaklaşmak ve bu plan notlarının ilgili diğer hükümlerine uymak şartıyla planda belirtilen maksimum yapı yaklaşma mesafesi sınırı dışında yapılabilir.

E.6- Planda belirtilen Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ile diğer donatı alanlarında, plan paftasında parsel veya fonksiyon alanı bütününde TAKS değerleri belirtilmiş ise, plan paftalarında o taşınmaza veya o alana özgü belirtilen TAKS değerleri esas alınacaktır.

E.1. BİNA DERİNLİK VE CEPHE BOYUTLARI

E.1.1- Blok Aralarında:

- Cephe uzunluğu en az 3.50 mt. dir.
- Bina derinliği en az 4.00 mt. dir.

E.1.2- Köşe Binalarda; geniş yol cephesi uzunluk, dar yol cephesi derinlik olmak üzere:

- Cephe uzunluğu en az 3.50 mt.dir.
- Bina derinliği en az 4.00 mt. dir.

E.1.3- Blok başlarında; geniş yol cephesi uzunluk, tali yollar cepheleri derinlik olmak üzere:

- Cephe uzunluğu en az 3.50 mt. dir.
- Bina derinliği en az 4.00 mt. dir.

E.1.4- Yapı cepheleri 8.00 m.den fazla olması halinde parçalı cephe düzeni şartı aranır.

E.1.5- Önündeki ve arkasındaki yola cephesi olan bitişik düzen ya da köşe parsellerde bina derinliği 25.00 m'yi geçmemek koşuluyla, bahçe bırakılmadan yapılanma izni verilir. Verilecek bina derinliklerinin ada içi boşluğunu bölecek bir nitelik kazanması halinde bu parsellere verilecek bina derinliği mevcut teşekküle göre düzenlenir. Önünde ve arkasında yol olmakla birlikte derinliği 25.00mt.'yi aşan parsellerde bahçe mesafeleri bırakılarak yapılanmaya açılacaktır.

E.2. BİNALARA KOT VERİLMESİ-İRTİFALAR

E.2.1- İrtifalar:

E.2.1.1- Planlama alanındaki yapılaşma şartları ve irtifa değerlerinin belirlenmesinde, planlama alanı yakın çevresindeki Kültür ve Tabiat Varlıkları Envanteri, geleneksel mimari ve kentsel doku göz önünde bulundurularak, çevre yapılanma-irtifa değerlerini aşmayacak şekilde belirlenmiş ve 15.05.1991 gün ve 881 sayılı kararla kabul edilen Tekirdağ Kentsel Sit Alanları Sit Koruma İmar Planı Revizyonu eki olan sokak silüetlerinde belirtilen kültür varlığı eserlerin saçak kotları ve komşuluğu parseller ile sokak dokusunda öngörülen irtifalar esas alınmıştır. Bu değerler ile birlikte

Kentsel Sit Alanı içinde bina yüksekliği Hmaks: 9.50mt.yi geçemez. Etkileme ve geçiş alanında Hmaks:12.50 mt. aşamaz.

E.2.1.2- Hnot: Tescilli Orijinal yapının bulunmadığı ve/veya yerinde yeni yapının yer aldığı tescilli parsellerde yeni yapılaşma sözkonusu olduğunda eski eser ihya edileceğini belirten ifadedir. Tescilli eski eserin restorasyon veya rekonstrüksiyonunu sağlayıcı nitelikte yeterli belgesine ulaşılamadığı takdirde Tekirdağ Koruma Amaçlı İmar Planında belirtilen yapılaşma koşulları ve komşuluğu parsellerde verilen irtifa değeri aşılmaması şartı aranacaktır.

E.2.1.3- Hmevcut: mevcut tescilli yapının orijinal yüksekliğini belirtir.

E.2.1.4- Bitişik Nizamda yapılacak Yapılara Kot Verilirken: yapının parselinin cephe aldığı imar yolunun 'Kırmızı Kotu' esas alınır. Cephe aldığı imar yolunun kırmızı kotu henüz belirlenmemiş arsalarda kotlandırma yapılamaz. Kırmızı kotun henüz belirlenmediği imar yollarının kırmızı kotu Tekirdağ Belediyesi'nce belirlenecektir.

E.2.1.5- Planlama alanında, kot alma biçimini değiştirmek amacıyla hafriyat veya dolgu yapılamaz.

E.2.1.6- Planlama alanında yapılacak yapılarda, zemin kat döşemesi kotunun, imar yolu tretuarından itibaren 3.00 mt.'yi geçmesi durumunda binada kademelendirme yapılması zorunludur. Binalarda yapılacak 1. bodrum katlar, imar yolu tretuarından itibaren toprak veya yol üzerine 3,00 mt.'den daha fazla yükseklikte açığa çıkarılamaz. Böyle durumlarda binada kademelendirme yapılacaktır.

E.2.1.7- Yapılacak binaların yol cephesindeki son kademenin cephe boyunca 4,50mt.'den az olması durumunda, bir önceki kademe seviyesine uyulur.

E.2.1.8- Bitişik Nizamda sadece tek bir yola cephesi olan arsalar üzerine yapılacak binaların yükseklikleri, bina parselinin cephe aldığı kırmızı kotu belirlenmiş olan imar yolunun parsel cephesinin köşelerinden alınan değerlerin ortalaması esas (0.00 kotu) alınarak belirlenecektir.

E.2.1.9- Bitişik Nizamda köşe başı parsellerin üzerine yapılacak binaların yükseklikleri, parselin cephe aldığı kırmızı kotu belirlenmiş tüm imar yollarına cephe parsel noktalarının değerlerinin ortalaması 0.00 kotu kabul edilerek belirlenecektir. Üç veya daha fazla imar yolundan cephe alan bitişik nizamda yapılacak köşe başı veya her tarafı imar yoluyla çevrili parsellerde de bu hüküm geçerlidir.

E.2.1.10- Bitişik Nizamda ön ve arka cepheleri farklı imar yollarından cephe alan parsellerde de, parsel köşe noktalarının imar yollarının kırmızı noktalarının ortalaması 0,00 kotu olarak kabul edilerek binaya yükseklik verilecektir.

E.2.1.11- Planlama alanında yer alan Ayırık düzende yapılacak yapılarda ve Ayırık

Nizam yapılaşma düzenine sahip yapılarda tabii zeminden kot alınacak olup, binanın köşe noktalarının ortalaması 0.00 kotu kabul edilerek binaya yükseklik verilecektir.

E.2.1.12- Planlama alanınsa yapılacak tüm yapılarda zemin kat döşeme kotu, sıfır kotundan en çok 1.00 mt. yükseklikte yapılabilir. Zemin kat döşeme kotu hiçbir durumda 0,00 kotunun altına düşürülemez.

E.2.1.13- Ticari binalardaki zemin katlarda veya zemin katın ticaret amacı ile kullanılması halinde döşeme üstünden tavan altına kadar olan net zemin kat yükseklikleri 3.00 mt.'den az olamaz.

E.2.1.14- Tescilli parsellerin, bu parselin komşusu parsellerin ve aralarından yolgeçen karşıdaki parsellerde yapılacak binalardaki kotlandırma işleminin biçiminin belirlenmesinde, Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulu Kararıyla gerektiğinde parsel bazında veya genelde bazı değişiklikler yapılabilir.

E.2.1.15- 15.05.1991 gün ve 881 sayılı kararla kabul edilen Tekirdağ Kentsel Sit Alanları Sit Koruma İmar Planı Revizyonu eki olan sokak silüetlerinde belirtilen kültür varlığı eserlerin saçak kotları ve komşuluğu parseller ile sokak dokusunda öngörülen irtifalar kapsamında planda verilen H:7.50m. ve H:8.50m. İrtifalarda, sokaktaki eski eserlerin su basman yükseklikleri de dikkate alınacaktır.

Bu plan notlarıyla bir bütün olan, Tekirdağ Bina Tipolojisine uygun olarak, Plan paftalarında maksimum bina yükseklikleri olarak belirtilen:

H: 6,50 m. değeri: 2 Katlı Binayı
H: 7,50 m. değeri: 2 Katlı Binayı
H: 8,50 m. değeri: 2 Katlı Binayı
H: 9,50 m. değeri: 3 Katlı Binayı
H: 12,50 m. değeri: 4 Katlı Binayı ifade etmektedir.

Binaların kat düzenleri, Tekirdağ Bina Tipolojisine uygun olacaktır.

Tescilli Yapılar ve Kamusal ve Özel Kentsel Sosyal Donatı ve Teknik Altyapı Alanları kullanımları haricinde yapılacak diğer binaların, döşeme üstünden, tavana kadar olmak üzere, bir katın net iç yüksekliği 2,40 mt.'den az, 5,00 mt.'den fazla olamaz. Ticari yapılarda bir katın net iç yüksekliği 3,00 mt.'den az olamaz.

E.3. YAPI ÖGELERİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

E.3.1. Çıkmalar

E.3.1.1- Çıkmalar H:9.50 mt'ye kadar olan binalarda 1.normal kat döşemesinden başlatılmak üzere 2.kat saçak altına kadar, 3 kattan yüksek binalarda ise plan irtifasının son katının döşeme kotuna kadar olmak üzere aşağıdaki koşullar içinde yapılacaktır. Aşağıda tanımlanan cumba biçimleri ve boyutları dışında çıkma yapılamaz.

E.3.2. Cumba Boyutlarının Tarifleri

E.3.2.1- Cumba derinliği: Cumbanın binanın dış yüzeyinden boşluğa doğru yatay olarak uzanan bölümüdür.

E.3.2.3- Cumba uzunluğu: Cumbanın boşluğa doğru uzanan kenarlarının uç noktalarını birleştiren bölümüdür. Genellikle bina yüzeylerine paraleldir ama paralelliği bozan açılı uzunluklar da vardır.

E.3.2.4- Cumba yüksekliği: Zemin kotundan zemin kat tavanının altı olan çıkma döşemesinin alt yüzeyine kadar olan çıkmasız bölüm (çıkma başlangıcının alt sınırı) cumbanın başlangıç yüksekliğidir. Cumba başlangıcından cumba çatısına ya da saçığına kadar olan yükseklik: cumba yüksekliğidir.

E.3.3. Cumba Şekilleri

E.3.3.1- Dik Cumba: Üç tür dik cumba vardır.

1-) Cumba derinliğini ifade eden yan kenarlarının bina yüzeyine dik (90^0) olması durumu.

2-) Cumba derinliği ifade eden yan kenarları bina yüzeyine dik olmadığı halde çıkma köşelerinin kendi aralarındaki açının dik olması durumu.

3-) Hem cumba yan kenarlarının bina yüzeyine hem de cumba köşelerinin birbirleri ile dik olması durumu.

E.3.3.2- Verev Cumba: Cumba yan kenarları ve cumba uzunluklarının kendi aralarındaki açılar dik (90^0) olsa bile cumba uzunluğu ifade den dış yüzeyin bina yüzeyi ile paralelliğinin bozulması durumu.

- Dik verev cumbalar: Köşe açılarının dik (90^0) olduğu dik verev cumbalar.
- Yamuk verev cumbalar: Köşe açıları dik olmayan (herhangi bir açı) verev cumbalar.

E.3.3.3- Köşe Cumba: Dik ya da verev olmak üzere binanın birbirleri ile kesişen iki yüzeyinden köşeyi dönerek taşan cumbalar.

E.3.3.4- Yatay kademeli Cumba: Binanın arsasının yamuk olması durumunda dik (90^0) olamayan köşelerinin üst kattaki mekânlarda 90^0 'ye getirilmesi amacıyla arka arkaya kademeli olarak birden fazla cumbanın yapılması durumu.

E.3.3.5- Düşey kademeli Cumba: Binanın üst katlarının daha çok manzara

algılayabilmesi için alt kattaki cumbalardan belli bir ölçüde daha fazla taşırılması durumu.

E.3.3.6- Ön cephede yalnız kapalı, arka ve yan cephelerde açık ya da kapalı olmak üzere binalarda çıkma yapılmasında aşağıdaki koşullara uyulacaktır.

E.3.4. Yol Genişliklerine Göre Kısıtlamalar

E.3.4.1- Genişliği 4.00 mt.'den az olan yollara bakan cephelere çıkma-cumba yapılamaz.

E.3.4.2- Genişliği 4.00mt. ile 5.00 mt. arasında olan yollarda mevcut teşekkülde sokak dokusunun %50'si cumbalı oluşmuş ise çıkma-cumba yapılabilir. Çıkma derinliği en çok 0.50 mt.'dir.

E.3.4.3- Genişliği 5.00mt. ile 6.00 mt. arasında olan yollara bakan cephelerde çıkma-cumba derinliği en çok 0.75 mt'dir.

E.3.4.4- Genişliği 6.00mt.'den fazla olan yollara bakan cephelerde çıkma-cumba derinliği en çok 1.00 mt.'dir.

E.3.4.5- Arka cephelerde yer alan açık ve kapalı çıkmalarda çıkma derinliği en çok 1.20 mt'dir.

E.3.5. Aynı Cephede Birden Çok Cumba Yapılması

E.3.5.1- Yan yana gelen dik cumbalar arasındaki mesafe 1.50 mt.'den az olamaz.

E.3.5.2- Yan yana gelen verrev cumbalar ise çıkmanın uzun kenarının bina yüzeyinde bittiği yerden diğer cumbanın yan kenarı gelecek şekilde ara verilmeksizin devam edebilir. Bu tür cumbalarda uzun kenarın bina yüzeyinde saplandığı yerle komşu sınır aynı olabilir. Ancak cumbanın-çıkmanın bina yüzeyine dik saplandığı nokta komşu sınırına 1.50 mt.'den çok yaklaştırılmaz.

E.3.5.3- 0.20 mt.'yi geçmeyen süsleme çıkması, kat silmesi yapılmak şartı ile cephe uzunluğunca kesintisiz yapılabilir.

E.3.6. Çıkma ve Cumba ile İlgili Özel Hükümler

Cadde ya da sokak cephelerinde yalnız kapalı arka cephelerde açık ya da kapalı çıkma-cumba yapılmasında aşağıdaki koşullar uygulanacaktır:

E.3.6.1- Bitişik Düzen Binalarda

- 1. katlarda, tabii zemine en yakın noktasının yüksekliği en az 2.50 mt. olmak, kat cephe uzunluğunun ½ sini geçmemek, yan komşulardan en az 1.50 mt. çekmek, en derin yeri 1.00 mt.'yi geçmemek ve cumba yan kenarları toplamı 1.50 mt.'yi aşmamak, genişliği en çok 3.00 mt. olmak kaydıyla bir ya da birden çok düz ve verrev çıkma-cumba yapılabilir.
- 2. katlardan itibaren daha yüksek katlarda cephe uzunluğu 2/3'ünü geçmemek, komşulardan en az 1.00 mt. çekmek, en derin yeri 1.50 mt.'yi geçmemek ve cumba yan kenarlarının toplamı 2.50 mt.'yi aşmamak, genişliği en çok 4.00 mt.

olmak kaydıyla bir ya da birden çok düz ve verrev çıkma-cumba yapılabilir.

- Arka cephelerde de aynı ölçüler ve koşullar geçerli olmak kaydıyla çıkma yapılabilir. Kapalı çıkmalar planda belirtilen Yapı Yaklaşma Sınırı içinde kalmak koşulu ile arkadan bitişik komşu parsel sınırına 3.00 m'den, açık çıkmalar ise 2.00 mt.'den çok yaklaşamaz.
- Derinliği 10.00 mt. ile 9.00 mt. arasında değişen küçük parsellerdeki binalarda arka çıkmlar 2.00 mt.'lik arka bahçe mesafesine tecavüz edemez.

E.3.6.2- Köşe ve blok başı binalarda (Yan bahçeli bitişik binalar köşe kabul edilecektir)

- 1. katlarda serbest üç cephesinde tabii zemine en yakın noktasının yüksekliği en az 2.50 mt. olmak, cephe uzunlukları toplamının $\frac{1}{2}$ 'sini geçmemek ön ve arka cephede yan 1.00 mt.'yi ve cumba yan kenarları toplamı 1.50 mt.'yi aşmamak, her cephedeki genişliği en çok 3.00 mt. olmak kaydıyla, bir ya da birden çok düz ve verrev cumba yapılabilir.
- 2. katlardan itibaren daha yüksek katlarda cephe uzunlukları toplamının $\frac{2}{3}$ 'ünü geçmemek, ön ve arka cephelerde komşulardan en az 1.00 mt. çekmek, en derin yerleri 1.50 mt.'yi ve çıkma yan kenarlarının toplamı 2.50 mt.'yi aşmamak, her cephedeki genişliği en çok 4.00 mt. olmak kaydıyla, bir ya da birden çok düz ve verrev cumba yapılabilir.
- Arka cephelerde kapalı çıkmlar arkadan bitişik komşu parsel sınırına 3.00 Mt.'den açık çıkmlar ise 2.00 mt.'den fazla yaklaşamaz.

E.3.6.3- Ayrık Düzen binalarda Cumba:

- 1.katlarda tabi zemine en yakın noktasının yüksekliği 2.60 mt.'den az olmamak, kat cephe uzunlukları toplamının $\frac{1}{2}$ 'sini geçmemek, en derin yan kenarı 1.00 mt.'yi, verrev çıkmalarda 1.20 mt.'yi geçmemek, çıkma yan kenarları toplamı 1.20 mt.'yi aşmamak, genişliği en çok 4.00 mt. olmak üzere dik ve ya verrev cumba yapılabilir.
- 2. kattan sonra kat cephe uzunlukları toplamının $\frac{2}{3}$ ünü geçmemek, en derin çıkma yan kenarı 1.20 mt.'yi, çıkma yan kenarları toplamı 2.40 mt.'yi aşmamak, her cephede en çok çıkma boyu (uzunluğu) 5.00 mt. olmak kaydı ile bir veya birden fazla çıkma-cumba yapılabilir.
- Arka ve yan cephelerdeki kapalı ve açık çıkmlar-cumbalar komşu parsel sınırına 3.00 mt.'den fazla yaklaşamaz.

E.4. KAPI-PENCERE BOYUTLARI

E.4.1. Konut +Ticaret Alanları (I. Derece Ticaret)

E.4.1.1- Ticaret amacıyla kullanılmaları durumunda zemin katta yapının taşıyıcı sistem dolulukları cephede gösterilecektir. Zemin katlarda pencere boyutları üst kat pencereleri ile benzer oranlarda olmalıdır.

E.4.1.2- 1. kat ve devamında konut alanlarında olduğu gibi uygulama yapılacaktır.

E.4.2. Konut Alanları

E.4.2.1- Konut amacıyla kullanılan tüm katlarda normal pencere boyutlarının genişlik ve yükseklik oranları dikkate alınmalıdır.

a: Genişlik; b: Yükseklik olmak üzere

$a/b=1/2$ veya $2/3$ oranları göz önünde bulundurularak

a: en az 0.50 mt. en çok 0.85 mt.,

b: en az 1.20 mt. en çok 1.90 mt. alınacaktır.

E.4.2.2- İki pencere boşluğu arasındaki duvar mesafesi 0.20 mt. alınacaktır.

Yeni yapılarda, yapının bulunduğu dokunun, yanında bulunan geleneksel konutların kat hizaları, pencere boyutları ve saçak kotu esas alınmalıdır.

E.4.2.3- Mutfak, banyo, bodrum gibi küçük pencere gerektiren mekanlarda cephedeki doluluk boşluk oranı göz önünde bulundurulacaktır.

E.4.2.4- Balkon kapıları yükseklikleri pencere boşluğunun üst seviyesi alınacaktır.

Tek kanatlı kapılarda 0.75 mt'den az, 0.90 mt'den çok olamaz.

İki kanatlı kapılarda 1.20 mt'den az, 1.90 mt'den çok olamaz.

E.4.3. Diğer Alanlar

E.4.3.1- Turizm yapıları, hizmet yapıları ve müze, sanat galerisi, kültür merkezi vb. yapılar için pencere boyutları ilgili avan projelerinde getirilen detaylara göre çözümler Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulunun onayından sonra yapılabilecektir.

E.5. CEPHELER

E.5.1- Zemin kattan sonra açık ya da kapalı çıkma yapılabilir, bu çıkımlar toplam inşaat alanına (KAKS) dahildir.

E.5.2- Cephe rengi dokuyla uyumlu olmak üzere Tekirdağ Belediyesinin denetiminde olacaktır.

E.5.3- Tekirdağ Kentsel Sit Alanı ve Kentsel Sit Etkileme Geçiş Alanı içinde yapılacak yapılarda klimalar ve panjurlar sokak cephesinden görülmeyecek şekilde yerleştirilecektir.

E.5.4- Kültür ve Tabiat Varlıkları Envanterinde yer alan, mevcut ve ihya edilecek anıt eser ve sivil mimarlık örneği yapıların dış cephelerinde, çatılarında ortak anten dışındaki antenler, gsm baz istasyonu, su deposu, klima vb. eklentiler yer alamaz. Bu tür yapıların dış cephe aydınlatmasında cephe malzemesine ve esere fiziki ve görsel zarar verecek aydınlatma tür ve renkleri kullanılamaz.

E.5.5- Televizyon anteni gibi çatıda yer alabilecek öğeler, sokaklardan en az görülecek yerlere konulacak, Tekirdağ Belediyesi'nin gerekli gördüğü durumlarda belirlenen diğer yerlere taşınacaktır.

E.6. ÇOK KATLI MAĞAZALAR

E.6.1- Çok katlı mağazalar: Bir veya daha fazla girişi olan bünyesinde tek bir mağaza veya değişik amaçlı satış birimleri ile sosyal içerikli mekanlar bulunan tek bir işletmeye ait işyeri olup tek bir bağımsız bölüm numarası alması zorunludur.

E.6.2- Çok katlı mağazalarda toplam inşaat alanı (500.00) m² yi geçmediği takdirde en az (2.00) metre genişliğinde bir giriş çıkış yapılması yeterlidir. Çok katlı mağazalarda toplam inşaat alanı (500.00)m² yi geçtiği takdirde her biri en az (1.5) metre genişliğinde iki ayrı giriş çıkış veya (3.00)metre genişliğinde bir giriş çıkış yapılması zorunludur. Giriş çıkışlar farklı kat ve kotlarda tertiplenebilir.

E.6.3- Çok katlı mağazalar; ticari ve diğer bölümleri ile büro, otel gibi işyeri veya konut kullanımı olan binalar içinde düzenlendikleri takdirde diğer işyeri bölümleri ile konut bölümlerinin giriş ve çıkışları pasajların, kapalı çarşıların veya çok katlı mağazaların bünyesi içinde tertiplenemeyeceği gibi bu kullanımlar konut giriş çıkışı ile irtibatlandırılmazlar. Ancak büro otel gibi işyeri kullanımlarının giriş ve çıkışları bu işyerlerinin dolaşım alanları ile irtibatlandırılabilir.

E.7. BODRUM KATLAR

E.7.1- Bodrum katlarda bina ortak kullanım alanları ile ilişkili bağımsız işyeri tertiplenemez. Ancak döşeme yırtığı yapılmaksızın, zemin kat kotu altında arazi eğiminden kazanılan ve imar yönetmeliğinde belirtilen asgari kapı ölçülerini sağlayan bağımsız girişe haiz olan bodrum katlarda işyerleri yapılabilir.

E.7.2- Bina umumi girişinin bina cephesinde meyilden dolayı bodrum kattan sağlanabildiği hallerde bu mahalden bina genel girişi yapılabilir.

E.7.3- İskan sahalarında konut binalarında hiçbir şekilde umumi depolarca veya müstakilen kullanılabilecek özel depolara izin verilmez. Konut binalarında yalnız bodrum katlarında bina sahiplerinin ihtiyacını görecektir şekilde dışarıya irtibatı olmamak ve her bağımsız bölüm alanının % 10'undan fazla olmamak şartı ile depo mahalli oluşturulabilir.

E.7.4- Zemin katında dükkan bulunan binaların bodrum katlarında dükkanlara ait olmak üzere dükkan ile irtibatlı ve bina sınırları içinde dükkan alanının iki katını aşmayan depo tesis edilebilir.

E.7.5- Kentsel Sit Alanı sınırları içinde birden fazla bodrum kat iskan edilemez,

Eğimden dolayı birden fazla bodrum kat açığa çıkması halinde Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulu kararına göre uygulama yapılacaktır. Etkileme ve Geçiş Bölgesinde eğimden dolayı açığa çıkan 2.bodrum katlar ortak mekan (otopark+sığınak vb.) olarak kullanılabilir, ikiden fazla bodrum kat açığa çıkması halinde Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulu kararına göre uygulama yapılacaktır.

E.8. SET ALTI GARAJI

E.8.1- Tabii zemini yola nazaran set teşkil eden arsalardan yoldan yüksek olanlarında ön bahçe mesafesi içinde iç yüksekliği 2.20 mt.'yi aşmayan ve uygun olduğu hallerde esas bina ile irtibatı buradan sağlanan, civar teşekkülü, yol ve arazi durumu incelenerek esas binaya ait kapalı otopark yapılmasına izin verilir. Bu otoparklar bina sahası emsaline dahil edilmez.

E.9. SAÇAKLAR

E.9.1- Tekirdağ Kentsel Sit alanı ve Kentsel Sit Etkileme Geçiş Alanı içinde saçaksız bina yapılamaz. Konut ve diğer yapılarda saçak genişlikleri en az 0.60 mt., en çok 1.00 mt.'dir. Turgut Mahallesi Rıhtım, İstanbul ve Eski İstanbul Caddesi üzerinde yeni yapılacak binalar için saçak genişliği en az 0.20 mt. olabilir. Gizli dere yapılmak isteniyorsa saçak ucu son kat döşemesi üstüne en çok 0.20 m (20 cm) taşırılabilir.

E.10. ÇATILAR

E.10.1- Yapılardaki çatılar, kentsel sit alanındaki tescilli yapılarda görülen mimari geleneğe uygun olarak alaturka kiremit ya da kiremit rengine yakın yeni teknolojinin ürünü malzemeler kullanılarak, üçgen alınlıklı, çift meyilli veya kırma ve beşik çatılar veya bunların varyasyonları olarak yapılabilecektir. Çatı eğimleri % 33' ü geçemez.

E.10.2- Çatı örtüsü üzerinde, baca ve çatı havalandırma pencereleri ve ışıklıklar dışında çıkıntılar ile güneş enerjisi panosu, su tankı, baz istasyonu, uydu anteni vb. görüntü kirliliği yaratacak öğeler yapılamaz.

E.10.3- Çatı araları iskan amacıyla kullanılamaz. Planlama alanında; Teras çatı, çatı katı ve çekme kat yapılamaz. Son kata bağlı piyes olmak ve çatı eğimi %33'ü aşmamak ve hiçbir yerinde teras yapmamak şartıyla son katla bağlantılı çatı arası piyes veya aydınlık sağlama amaçlı güvercinlik yapılabilir.

E.11. BİTİŞİK DÜZEN KARAKTERLİ SERBEST YAN DUVARLAR

Bitişik düzen binaların açıkta kalan yan duvarına "Bitişik Düzen Karakterli Serbest Yan Duvar" denir. İmar durumu istendiğinde, bitişik düzen karakterli serbest yan duvarlar Belediye İmar Müdürlüğü'nce kadastro paftaları üzerinde yapılacak etüd sonunda tespit edilip imar durum belgelerinde belirtilecektir.

E.11.1. Pencere Açılması Koşulları

E.11.1.1- Bitişik parselde yeşil alan varsa plan notlarının öngördüğü ölçüler içinde, kendi parselinde gerekli çekmeler yapılarak pencere yapılabilir. Bitişik parselde yan bahçe var ise aydınlık yapılarak pencere açılabilir.

E.11.2. Duvar Nitelikleri ve Kaplamaları

E.11.2.1- Dış yüzleri, düz sıva, serme sıva, ahşap kaplama ya da yeni teknolojinin üretmiş olduğu kültür varlığı yapıların cephe özelliklerine ters düşmeyecek yeni malzemelerle kaplanabilir. Dış etkenlere dayanıklı tuğla ya da doğal taş kullanılması durumunda kaplama zorunluluğu yoktur.

E.11.2.2- Dış duvarlarda ısı izolasyonu zorunludur.

E.12. PARSELİN AÇIK ALANLARIYLA İLGİLİ HUSUSLAR

E.12.1. Ön Bahçe ve Yan Bahçe Duvarları

E.12.1.1. Duvar Yükseklikleri: Bahçe duvarlarının yola gelen kısımlarının yükseklikleri harpusta dâhil olmak üzere bulunduğu sokağın duvar yüksekliklerine uygun olacaktır. Duvar karakteri geleneksel çözümlerle çelişmeyecek, gerektiğinde kademelendirilecektir. Duvar yüksekliği en fazla: 2.00 mt. dir.

E.12.1.2. Duvar Biçimlenişi ve Malzeme: Bahçe duvarlarının doğal taş olması tercih edilmelidir. Çevreyle çelişmeyecek biçimde kullanılabildiğinde tuğla benzeri pişmiş toprak yapı malzemeleri sıvanmadan kullanılabilir. Duvarın üzerinin uygun biçimlenişlerle harpuшта ile bitirilmesi zorunludur. Harpuştalar, kiremit, ahşap ve tuğla olabilir.

E.12.2. Bahçelerde Yer Alabilecek Elemanlar

E.12.2.1- Bahçe kullanımlarında, yapılaşma sonrası kalan mevcut bahçe ölçülerinin %25'ini aşmayacak şekilde ahşap veya ahşap görünümlü malzemeden, söküp takılabilir tarzda ve 3.30 metre gabariyi aşmayan pergole ve benzeri elemanlar yer alabilir. Bu elemanlar yanları şeffaf plastik veya benzeri katlanabilir malzeme ile açılıp kapanabilen tarzda kaplanarak kahvaltı salonu vb. ortak kullanım amacıyla kullanılabilir.

E.12.2.2- Bir parselde müstemilat yapılabilmesi için gereken minimum parsel büyüklüğü 200m² dir. Yeni yapılacak müstemilatlarda yapı yüksekliği, subasman seviyesi dâhil 2.30 metreyi geçemez ve bahçenin uygun kenarında, parsel verilmiş bulunan yapı TAKS'ının % 5 ini aşmayacak büyüklükte, çatı kaplaması alaturka

kiremit olarak inşa edilecektir.

E.12.2.3- Tescilli kültür varlığı parsellerinin, bu parselin komşusu parsellerin ve aralarından yolgeçen karşındaki parsellerde yapılacak binalardaki müştemilatlar için Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınacaktır.

E.13. ASANSÖR KUYU BOŞLUĞU VE KABİN ÖLÇÜLERİ

Uygulama Alanları	Kuyu Boşluğu Ölçüsü	Kabin Ölçüsü
Taban Alanı 120 m ² üstü Konutlarda	1.70 m. x 1.90 m.	1.10 m. x 1.40 m. (1.54 m ²)
Taban Alanı 120 m ² Altı Konut ve Ticaret Alanları	1.70 m. x 1.70 m.	1.00 m. x 1.25 m. (1.25 m ²)
Taban Alanı 120 m ² Üstü Ticaret Alanları	2.00 m. x 2.20 m.	1.35 m. x 1.40 m. (1.89 m ²)

F-) DEPREME KARŞI ÖNLEMLERE YÖNELİK HÜKÜMLER

Tuğçe KELEŞOĞLU
Şehir Plancısı
Süleymanpaşa Belediyesi

Mustafa KILIÇ
Şehir Plancısı
Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi

F.1. JEOLOJİK NEDENLERLE ÖZEL ÖNLEM ALINACAK ALANLAR

F.1.1. Yerleşime Uygun Alanlar (UA)

F.1.1.1- Uygun alan (UA) olarak nitelendirilen bu alanların, en azından temel kazı alanı ölçeğinde karşılaşılabilecek olası potansiyel yersel sorunların parsel bazındaki uygulamalar öncesinde belirlenmesi için, kazı işlerine geçilmeden önce gerçekleştirilecek sondajlı bir mühendislik jeolojisi ve jeoteknik projeye araştırılması, yüzey drenajı yapılması, temel kazılarının yağışsız mevsimlerde programlanarak temel inşaatlarının kısa sürede bitirilmesi gereklidir.

F.1.2. Önlem Alınmadan Yapılaşmaya İzin Verilmeyecek Alanlar (ÖA)

F.1.2.1- ÖA lejantı ile gösterilen Önemli alan sahalarının taşkın alanı içinde kalan kesimleri DSİ Genel Müdürlüğü'nün yasal sorumluluğu altındadır. Proje alanındaki derelerin taşkın durumları ile ilgili DSİ Genel Müdürlüğü XI. Bölge Müdürlüğü'nce verilen ve rapor içinde belirtilen tüm önerilere uyulacak ve önlemler alınmadan bu kesimler imara açılmayacaktır.

ASLİ GİBİDİR
T.C.
Süleymanpaşa Belediyesi
Şehir Plancısı
Gökçe PAZARCI

F.1.2.2- Önemli Alan- 1 (ÖA1) (Sıvılaşma, Düşük Taşıma Direnci, Sığ Yeraltı suyu, Şişme-Kabarma): Özellikle temel ortamının karakteristik taşıma gücü düşüklüğüne ve gerek temel ortamında gerekse yakın çevresinde teknik

etkilenme ve duyarsızlık sorunları türünden güvensiz durumlarla karşılaşılmasına neden olabilecek yeraltı suyu varlığına bağlı olarak ortaya çıkan genel sorunların ve bunların giderilmesine yönelik olarak alınacak önlemler ile bu doğrultuda uygulanacak yöntem ve tekniklerin, parsel bazındaki uygulamalar öncesinde projelendirilmesi için kazı işlerine geçilmeden, ilgili alan ve yakın çevresini kapsayan olası zemin problemlerine karşı çözüm getirecek sondajlı mühendislik jeolojisi ve jeoteknik etütlerinin yapılması zorunludur.

Ayrıca Önlemler Alan - 1 (ÖA1) olarak ayrılan kesimlerde mevcut yapıların güvenirliliğinin bu projede saptanan riskler açısından yeniden ve parsel ayrıntısında tetkiki sonunda tanımlanacak gerekli yapı ıslah projeleri uygulattırılacaktır.

F.1.2.3- Önlemler Alan- 2 (ÖA2) (Düşük Taşıma Direnci, Heterojen Ortam, Sığ Yeraltısuyu): Önlemler Alan - 2 (ÖA2) olarak nitelendirilen bu zonu oluşturan heterojen birimler, kendi jeolojik özellikleri ile esas olarak zaman zaman etkisinde kaldıkları yeraltısuyu varlığından kaynaklanan ve temellendirme çalışmaları sırasında ve/veya sonrasında sorunlar yaratabilecek boyutlarda risk olasılıkları taşımaktadır. Özellikle temel ortamının karakteristik taşıma gücü düşüklüğüne ve gerek temel ortamında gerekse yakın çevresinde teknik etkilenme ve duraysızlık sorunları türünden güvensiz durumlarla karşılaşılmasına neden olabilecek yeraltısuyu varlığına bağlı olarak ortaya çıkan genel sorunların ve bunların giderilmesine yönelik olarak alınacak önlemler ile bu doğrultuda uygulanacak yöntem ve tekniklerin, parsel bazındaki uygulamalar öncesinde projelendirilmesi için kazı işlerine geçilmeden, ilgili alan ve yakın çevresini kapsayan sondajlı mühendislik jeolojisi ve jeoteknik etütlerinin yapılması zorunludur.

Önlemler Alan - 2 (ÖA2) olarak ayrılan kesimlerde dolgu kalınlığı belirlenecek, mümkünse dolgunun kaldırılması (özellikle eski kent dolgu alanında), dolgunun kaldırılmasının mümkün olmaması durumunda ise yüksek yapılarda mini kazıklarla alttaki sağlam zemine oturtulması sağlanacaktır.

F.1.2.4- Önlemler Alan - 3 (ÖA3) (Potansiyel Heyelan, Zayıf Zon, Düşük Taşıma Direnci, Sığ Yeraltısuyu ve Duraysızlık Sorunları): Önlemler Alan - 3 (ÖA3) olarak belirlenen bölgelerde, özellikle temel ortamının karakteristik taşıma gücü düşüklüğüne ve gerek temel ortamında gerekse yakın çevresinde teknik etkilenme ve duraysızlık sorunları türünden güvensiz durumlarla karşılaşılmasına neden olabilecek yeraltı suyu varlığına bağlı olarak ortaya çıkan genel sorunların ve bunların giderilmesine yönelik olarak alınacak önlemler ile bu doğrultuda uygulanacak yöntem ve tekniklerin, parsel bazındaki uygulamalar öncesinde projelendirilmesi için kazı işlerine geçilmeden, ilgili alan ve yakın çevresindeki özgün yersel koşulları üç boyutlu aydınlatarak sondajlı mühendislik jeolojisi ve jeoteknik araştırma gerçekleştirerek kazı alanı ve yakın çevresinin yer mühendislik modelini oluşturmak, sev stabilite hesapları ile kazı çevrelerinin duraylılığını sağlayacak kazı sistemi ve iksa tekniklerini belirleyerek bu etütler neticesinde ortaya çıkarılacak önlemlerin parsel bazındaki uygulamalar öncesinde gerçekleştirilmesi, kazı ortamına yüzeyden ve yeraltından su girişini engelleyecek ve sürekli çalışacak bir drenaj yöntemi geliştirmek, yamaç altı boşaltmalarına ve yamaçüstü yüklemelerine neden olacak girişimlerden kaçınmak, yapı

yüklerinin taşınabilirliğinin bulunmadığı durumlarda temel tabanını güçlendirecek teknikleri uygulamak ve bölgesel depremsellik etkinliğini mutlaka hesaba katan bir yapı projelendirmesi gerçekleştirilmek zorunludur.

F.1.3. Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar (UOA)

F.1.3.1- Uygun Olmayan Alan (UOA) olarak ayrılan kesimler yeşil alan olarak bırakılmalı ve yapılaşma dışı tutulmalıdır.

F.2. PLANLAMA VE PROJELENDİRMEYE YÖNELİK HÜKÜMLER

F.2.1- Zemin sıkılaştırması, derin temeller, zemin ıslahı önlemleri dahilinde yapılacak detaylı zemin etüdü ile temel projelendirmesi yapılmalıdır.

Zemin suyu seviyesi belirlenmeli, sıvılaşma analizleri yapılmalıdır.

Binaların projelendirilmesinde yatay yüklere karşı sorun yaratacak biçimlerden kaçınılacaktır.

F.3. UYGULAMAYA YÖNELİK HÜKÜMLER

F.3.1- Projelerin uygulama aşamasında parsel ölçeğinde ayrıntılı jeolojik-jeoteknik etüt raporları hazırlanarak depremsellik analizine göre yerleşime uygunluk saptanacaktır. Elde edilen veriler doğrultusunda uygulamaya yönelik önlemler veya kısıtlamalar getirilecektir.

F.3.2- Parsel ölçeğinde hazırlanacak zemin etütlerinin Tekirdağ Belediyesi tarafından görevlendirilecek konu uzmanı jeoloji-jeofizik mühendisi tarafından yerinde gözlem ile kontrolü yapılacaktır.

F.3.3- Parsel ölçeğinde hazırlanacak jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında komşu yapı temellerinde mevcut ve bu yapılardan kaynaklanacak olası oturma ve dönmeler belirlenmeli ve temel projelendirmesinde dikkate alınmalıdır.

F.3.4- Yapı temellerinde değişken kalınlığa sahip dolgu zemin kalınlıkları kesinlikle belirlenecektir.

F.3.5- Yapı temelleri altında sıkışabilir tabaka kalınlığı azaltılarak aşırı oturma problemleri asgariye indirilmelidir.

F.3.6- Yapı zeminlerinin oldukça değişken dayanım ve deformasyon parametreleri nedeniyle her yapı için oturma analizleri yapılacak zemin emniyet gerilmeleri belirlenecektir.

- F.3.7-** İnşaat uygulaması sırasında zemin yüzeyinde bulunan mevcut ayrışma zonu hafredilmeli, mütemadi ve radye temel tipleri, saptanacak minimum temel derinliği, gerektiğinde temellerde drenaj önlemleri alınmalı, parsel bazında yapılacak zemin etütleri ile getirilen önlemler alınmalıdır.
- F.3.8-** Temel kazıları sırasında kazı şevlerinin stabilitesi ve zemin ıslahı gereksinimleri belirlenecektir. Gerekli drenaj önlemleri alınacaktır.
- F.3.9-** Yapı temelleri dolgu altındaki dayanımlı zeminler üzerinde inşa edilecek şekilde projelendirilecektir. Bu amaçla yapıların stabil olmayan antik çağlara ait dolguların üzerine inşası riskinin giderilmesine yönelik aşağıdaki önlemler alınacaktır.
- F.3.10-** Yapılacak ayrıntılı etütler sonrası en emniyetli temel tipleri ve temel derinliği kesinleştirilecektir.
- F.3.11-** Yapı temellerinde sıvılaşabilir zeminlerin bulunup bulunmadığı tespit edilecektir. Sorunlu zeminlerin sağlamlaştırılması veya uygun temel sistemleriyle depreme dayanıklı hale getirilmesi sağlanacaktır. Sağlanamadığı durumlarda bu tür zeminlerde kat irtifasının düşürülmesi veya yapı yasağı getirilerek yeşil alan olarak ayrılması konusunda Tekirdağ Belediyesi yetkilidir.
- F.3.12-** Temel kazısının tamamlanmasından sonra temel alt kotundaki taşıyıcı zeminin uygunluğu, uzman jeoloji mühendisi tarafından yapılacak yerinde gözlemlerle teyid edildikten sonra gerekli statik önlemler alınacaktır.
- F.3.13-** ‘03.05.2010 tarihinde, Afet İşleri Genel Müdürlüğü’nce onaylanan ‘Tekirdağ Yerleşime Uygunluk Amaçlı Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu’nda belirlenen bu planlama alanında bulunan ve koruma amaçlı uygulama imar planlarında yapılaşma hakkına sahip olan ‘Önlemlili Alanlar’da uygulanacak Zeminle ilgili iyileştirme yöntem ve tekniklerinin, parsel bazındaki uygulamalar öncesinde projelendirilmesi için kazı işlerine geçilmeden önce bir Jeolojik-Jeoteknik Etüdün yaptırılması ve şev stabilitesi hesapları, kazı şev duyarlılığı sağlayacak kazı sistemi ve iksa tekniklerinin belirlenmesi gerekmekte olup, bu nedenlerle: Planlama Alanındaki Önlemlili Alanlarda, Temel ve Zemin Etüdü raporuna ek olarak ‘Geoteknik Etüt Raporu’nun düzenlenmesi zorunludur. Adı geçen Geoteknik Raporda belirtilecek ve zemin ve yapıda uygulanması gereken teknik önlem ve yöntemleri içeren projenin, adı geçen Geoteknik Etütle birlikte Tekirdağ Belediyesi’ne sunulmasından sonra planlama alanındaki Önlemlili Alanlarda kalan ve koruma amaçlı uygulama imar planlarında yapılaşma hakkına sahip olan parsellere Yapı Ruhsatı verilebilir. Aksi halde bu parseller için Yapı Ruhsatı düzenlenemez. Bu konuda, tescilli parsellerin, bu parselin komşusu parsellerin ve aralarından yolgeçen karşıdaki parsellerdeki uygulamalarda, gerektiğinde alınacak olan Edirne K. ve T. V. Koruma Bölge Kurulu Kararı uyarınca parsel bazında bazı değişiklikler yapılabilir.

G-) DİĞER HUSUSLAR

G.1- 1/5000 ölçekli “Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı”, 1/1000 ölçekli “Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı” ve bu plana ait “Plan Notları” ve Mevcut ve Kayıp E.E. Envanter paftası ile bir bütün olarak uygulanırlar. Bu nedenle, bu belgelerden herhangi bir tanesinde öngörülen değişikliğin, etkileyeceği diğer belgelerde de yapılması esastır.