



KEMERALTI 2. ETAP 2. BÖLGE
KORUMA AMAÇLI REVİZYON İMAR PLANI
PLAN NOTLARI

egeplan
planlama itd.eti.

Abdül BAKIR
Nizhan
Konak Belediye Başkanı

KEMERALTI 2.ETAP 2. BÖLGE
KORUMA AMAÇLI REVİZYON İMAR PLANI

PLANLAMA EKİBİ

Necati UYAR	Şehir Plancısı	
Hüseyin YELDİREN	Şehir Plancısı	
İnayet Fatma EREN	Restoratör Mimarı	
Yücel PEHLİVAN	Arkeolog	
Özlem ERSAVAŞ ATAÇAY	Sosyolog	
Cengiz GÜRBIYIK	Sanat Tarihçisi	
Ayşen ÇALOĞLU SEVİM	Peyzaj Mimarı	

Meclis Kararı No : 05.1375

Meclis Kararı Tarihi : 15.12.2023


Mustafa Tunç SÖYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

ÖNSÖZ

Kemeraltı 2. Etap 2. Bölge Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı çalışması, İzmir'in tarihi kent merkezi olan Kemeraltı ve çevresinde belirlenmiş olan kentsel sit ve arkeolojik sit niteliğine sahip alanlara yönelik hazırlanmış ve onaylanmış olan Kemeraltı Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı (KARNİP) sınırları içinde kalan, nazım imar planına göre revize edilmesi gereken uygulama imar planlarının son bölümünü oluşturmaktadır. Bu çalışma, öncesinde KARNİP sınırları içinde kalan 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı ve 2. Etap 1. Bölge Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı çalışmaları tamamlanarak onaylanmış olup, uygulaması sürmektedir. Onaylı öncül çalışmalarla bütünleşecek biçimde hazırlanmış olan bu çalışmayla, aslen bir bütün olan Kemeraltı ve Çevresi Kentsel Sit Alanı ve Arkeolojik Sit Alanları içinde koruma amaçlı imar planı çalışmaları tamamlanmaktadır.

Kemeraltı 2. Etap 2. Bölge Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Plan Notları, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı, 1/500 ölçekli Yerleşim Planı, Plan Açıklama Raporu ve Kentsel Tasarım Rehberi ile birlikte bütün oluşturan Koruma Amaçlı Planın ayrılmaz parçasıdır.

KISALTMALAR

KKASA	Kemeraltı Kentsel ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı
KGKV	Korunması Gerekli Kültür Varlığı (Tescilli Yapı)
KARNİP	Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı (1/5000)
KARİP	Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı (1/1000)
KYP	Kemeraltı Yerleşim Planı (1/500)
KTR	Kemeraltı Kentsel Tasarım Rehberi
ÖPA	Özel Proje Alanı
KVKYK	Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu
KVKBK	İzmir I Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
İBŞB	İzmir Büyükşehir Belediyesi
BELEDİYE	İzmir Konak Belediyesi
KUDEB	Konak Belediyesi Koruma Uygulama ve Denetim Bürosu

1. TANIMLAR

1.1. Korunması Gerekli Kültür Varlığı (Tescilli Yapı): 5226 sayılı yasa ile değişik 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunundaki “Kültür Varlıkları” tanımında yer alan tüm taşınır ve taşınmaz varlıklardır.

I. Grup Yapılar (Anıtsal Kültür Varlığı Yapılar) : Toplumun dini, sosyal, ekonomik ve kültürel gereksinimlerini karşılayan, yapıldıkları dönemin mimari ve sanat anlayışını yansıtan, simgesel anı, anıtsal, izlenim gibi değerleriyle korunması gereken yapılardır.

II. Grup Yapılar (Sivil Mimarlık Örneği Yapılar) : Kent ve çevre kimliğine katkıda bulunan ve yöresel yaşam biçimini yansıtan korunması gerekli yapılardır.

1.2. Dokuya Uyumlu Yapı: Planlama alanı içerisinde eski tarihli kadastro paftalarında görülen ve tescilli olmadığı halde gerek mimari, gerek yapısal, gerekse de parsel ilişkisi özellikleri itibariyle tescilli olan yapılara benzerlik gösteren ve kentsel dokuya katkı sağlayan ve 1/500 ölçekli Yerleşim Planında (◊) sembolüyle gösterimi yapılan, plan kararları doğrultusunda korunması hedeflenen yapılardır.

1.3. Öneri Yapı Kütle: Tescilli olmayan parsellerde, bu plan ile önerilen ilk kez yapılacak yapılar ile parselde bulunan mevcut yapının yıkımı sonrasında yapılabilecek olan yeni yapının kütleleridir.

1.4. Koruma Alanında Öneri Yapı Kütle: Tescil edilerek koruma altına alınmış yapılara komşu konumda bulunan ve planın genel koşullarına uyularak belirlenecek yeni yapı kütlelerinin tescilli yapıyı olumsuz etkileyeceği belirlenen parsellerde, 1/500 ölçekli KYP’nda (*) gösterimi ile ayrıştırılarak tanımlanan öneri yapı kütleleridir.

1.5. Notasyonlu Parseller: 1/500 KYP üzerinde bu notasyonla işaretli yapılar, bir dönem tapu kayıtlarına göre yahudhane, aile evi olarak da kullanılmış olduğu anlaşılan ve genel olarak ortak avlu çevresinde sıralanan banyo, tuvalet ve mutfakların ortak kullanıldığı odalardan oluşan organizasyona sahip olan ve mekânsal organizasyonunun parsel-yapı ilişkisi bağlamında sürdürülmesi önerilen parsellerdir.

1.6. Tadilat ve Tamirat (Basit Onarım): Yapıların yaşamını sürdürmeyi amaçlayan, 3194 sayılı İmar Kanununun 21 inci maddesi uyarınca ruhsata tabi olmayan, derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ile mimari öge olarak ve sanat tarihi açısından özellik arz etmeyen tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yörenin özelliğine

göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen müdahaleleri ve bu müdahaleler sırasında yapıdaki ahşap, madeni, pişmiş toprak, taş gibi çürüyen ya da bozularak eksilen mimari öğelerin özgün biçimlerine uygun olarak aynı malzeme ile değiştirilmesini, bozulan iç ve dış sıvaların, kaplamaların, renk ve malzeme uyumu sağlanarak özgün biçimlerine uygun olarak yenilenmesidir.

- 1.7. Esaslı Onarım (Restorasyon):** Yapının rölöveye dayanan restitüsyon ve/veya restorasyon projeleri ile diğer ilgili belgelerin içerikleri ve ölçekleri koruma kurulunca belirlenen müdahalelerdir.
- 1.8. Yeniden Yapım (Rekonstrüksiyon):** Tümüyle yıkılmış, yok olmuş ya da çok harap durumda olan kültür varlığının yeniden yapılmasıdır.
- 1.9. Özel Proje Alanı (ÖPA):** Tarihi ve mimari niteliğiyle belirli bir dönemi ve karakteri yansıtan, günümüze az sayıda ulaşan ve/veya fiziksel eskimeye bağlı olarak yok olma sürecine giren, ancak getirilen plan kararlarıyla işlevlendirilerek yaşatılması hedeflenen ve planın uygulamasını hızlandıracağı öngörülen yapılar ve parselleri ile çevrelerini kapsayan alanlardır.
- 1.10. Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı (KARNİP):** Kemeraltı ve çevresinde bulunan Kentsel Sit ve Arkeolojik Sit alanlarını kapsayan ve 1/5000 ölçekte hazırlanarak onaylanmış olan plandır.
- 1.11. Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı (KARİP):** Kemeraltı ve çevresinde bulunan Kentsel Sit ve Arkeolojik Sit alanlarını kapsayacak biçimde hazırlanmış ve onaylanmış olan KARNİP sınırları içinde, 2. Etap 2. Bölge olarak tanımlanmış olan alan için hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli hazırlanmış olan plandır.
- 1.12. Kemeraltı Yerleşim Planı (KYP):** KARİP kararları doğrultusunda öngörülen yapı kütlelerinin imar durumuna esas parsel içindeki konumlarını belirleyen 1/500 ölçekte hazırlanmış olan plandır.
- 1.13. Plan Açıklama Raporu (PAR):** KARİP kararlarının gerekçelerinin tanımlandığı, uygulama açısından yol gösterici, plan kararlarıyla bir bütün oluşturan rapordur.
- 1.14. Plan Notları (PN):** 1/1000 ölçekli plan ve 1/500 ölçekli yerleşim planı ile birlikte bütün oluşturan, planın yazılı kararlarıdır.
- 1.15. Kentsel Tasarım Rehberi (KTR):** KARİP sınırları içindeki uygulamayı yönlendirici, yol gösterici kararlarıdır.

2. GENEL HÜKÜMLER

- 2.1. Kemeraltı 2. Etap 2. Bölge 1/5000 ölçekli 'Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı' (KARNİP), 1/1000 ölçekli 'Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı' (KARİP), 'Plan Notları', 'Plan Açıklama Raporu' ile 1/500 ölçekli 'Yerleşim Planı' (KYP) ve Kentsel Tasarım Rehberi (KTR) bir bütündür.
- 2.2. 1/500 ölçekli KYP'nda yapı kütesinin parsel içindeki konumuna ilişkin gösterimler uygulamayı yönlendirici, yol gösterici düzenlemeler olup, kütlenin kesin ölçüleri bu plan notlarının diğer ilgili hükümleri de dikkate alınarak ve kütlenin parsel içindeki konum özellikleri korunarak belirlenir. Kütlenin parsel içindeki konumunun değişmesini gerektiren zorunlu durumlarda yeni konum KVKBK onayı alınmak koşuluyla Belediyenin ilgili birimlerince belirlenir. KYP'nda düzenlenmiş olan kat sayılarına ilişkin düzenlemeler imar durumuna esas kararlardan olup, kat sayılarına ilişkin değişiklikler plan değişikliği kapsamında değerlendirilir.
- 2.3. 1/500 ölçekli KYP'nda tescilli parsellerde yer verilen gösterimler bilgi amaçlı olup, yapıların özgün boyutları ve konumları parsel özelinde yapılacak ve KVKBK tarafından uygun bulunacak rölöve ve restitüsyon projeleri ile belirlenir. Plan kapsamında tescilli yapılar için öngörülen terk, ihdas gibi uygulamaların yapılıp yapılmayacağına tescilli yapının özgün parsel sınırları doğrultusunda KVKBK tarafından karar verilir.
- 2.4. 1/500 ölçekli KYP'nda önerilen kütle konumları ve parsel sınırları ile Kadastro Müdürlüğü'nden alınan bilgilerin uyuşmadığı durumlarda; Belediyenin planın uygulanmasından sorumlu birimi/ birimlerince **imar durumu**; 1/1000 ölçekli plan, plan notları ile KYP'nda önerilen kütlenin parsel içindeki konumu korunmaya çalışılarak Kadastro Müdürlüğü verileri doğrultusunda, ada bütününde kütle etüdü yapılarak düzenlenir.
- 2.5. Kentsel Tasarım Rehberi (KTR) kararları uygulamayı yönlendirici, yol gösterici kararlardandır. KTR kararlarında KVKBK kararı alınarak değişiklik yapılabilir.
- 2.6. Planlama sınırları içinde yapılacak tüm onarım ve yapılaşmalarda, sebil, çeşme ve şadırvanlar, yangın muslukları, orijinal demir gölge elemanları, kitabeler, damgalı ve yazıtlı havagazi vb. tesisat kapakları, sokak kaplama biçim ve malzemeleri, dokuya katkı sağlayan bahçe duvarları, sur duvarları, havuzlar, bahçe kapıları, devşirme köşe taşları gibi öğelerin korunması zorunludur.
- 2.7. Planlama alanı içinde tescilli yapıların, dokuya uyumlu yapıların ve dokunun özgün diğer elemanlarının ağırlıkla yer aldığı sokakların cephe iyileştirmeleri /sağlıklaştırılmaları öncelikle ele alınacak ve projelendirilecektir.

2.8. KARİP sınırları içerisinde kamu ya da özel mülkiyete ait yerlerde bulunan, mekânsal dokuya katkı sağlayan yetişkin tüm ağaçlar korunacaktır. Ağaçların bakımına ilişkin uygulamalar, ilgili birimin görüşü ile Belediyesi denetiminde yapılır. KARİP’nda korunması gerekli görülen ağaçlardan, kökleri tescilli kültür varlıklarına zarar verdiği belgelenenler ile diğer nedenlerle kesilmesi zorunlu hale gelen ağaçların kesilebilmesi için KVKBK’ndan izin alınması zorunludur.

2.9. 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı: 658 sayılı İlke Kararı gereği, bu alanlarda kesinlikle hiçbir yapılaşmaya izin verilmez. Bilimsel amaçlı kazıların dışında hiçbir kazı yapılamaz. Her türden uygulamada KVKBK kararı alınması zorunludur.

2.10. 2. Derece Arkeolojik Sit Alanı: 658 sayılı İlke Kararı gereği bu alanlarda kesinlikle hiçbir yapılaşmaya izin verilmez. Bilimsel amaçlı kazıların dışında hiçbir kazı yapılamaz. Ancak günümüzde kullanılmakta olan tescilsiz yapıların basit onarımları yürürlükteki İlke Kararı doğrultusunda yapılabilir. Tescilli yapılara yönelik uygulamalar 660 sayılı İlke Kararı doğrultusunda sürdürülecektir.

Bu alanlarda resmi ve özel kuruluşlarca zorunlu durumlarda yapılacak altyapı uygulamaları, Müze müdürlüğünün ve kazı başkanının görüşüyle birlikte KVKBK tarafından değerlendirilir. Bu alanlardan taş, toprak, kum vb. alınamaz, bu alanlarda kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocaklar açılmaz, bu alanlara toprak, cüruf, çöp, sanayi atığı vb. malzeme dökülemez.

2.11. Arkeolojik Sondaj Zorunluluğu: Kentsel Sit niteliğinin yanı sıra 3. derece arkeolojik sit niteliği de bulunan KARİP sınırları içinde kalan alanlarda yapılacak tüm inşai uygulamalar öncesinde Müze Müdürlüğü denetiminde sondaj çalışması yapılması zorunludur. Sondaj sonuçlarına ilişkin rapor (herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda Kazı Başkanı görüşü ile birlikte) KVKBK tarafından değerlendirilir. Sondaj sonucuna bağlı olarak plan koşullarında yer alan hükümlerin uygulanıp uygulanmayacağına KVKBK tarafından karar verilir.

1/500 KYP üzerinde (◊) notasyonu ile gösterilen parsellerde arkeolojik sondaj sürecinde önce yok olmuş yapının temel izlerini ortaya koyacak şekilde temel araştırmasının yapılarak belgelenmesi, akabinde arkeolojik sondaj kazısının gerçekleştirilmesi sağlanacaktır.

2.12. Kadastral Dokunun Korunması: KARİP sınırları içinde, geleneksel dokuyu oluşturan yapılaşmaların bulunduğu, 1/500 ölçekli KYP sınırları içinde kadastral parsel dokusunun korunması esastır. Ancak, parsel dokusu ile

korunması gerekli mevcut yapılaşmalar arasında ortaya çıkabilecek sorunların giderilmesi amacıyla zorunlu hallerde, KVKBK'nun uygun görüşü alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uygulanabilir. Bu türden zorunlu uygulamalarda düzenleme sahası sınırları KVKBK'nun uygun görüşü alınarak belirlenecektir.

- 2.13. Blok Nizam Alanlarda İmar Uygulaması:** KARİP sınırları içinde, geleneksel yerleşim dokusunun bulunmadığı, yakın dönem yapılaşmalarından oluşan bölümde imar planı uygulaması 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi kullanılarak gerçekleştirilecektir.
- 2.14. Mevcut Uygulama Sorunlarının Giderilmesi:** Plan onama tarihinden önce tescil edilmiş, ancak KGKV'nın (tescilli yapının) korunmadığı/korunamadığı 16. ve 18. madde uygulamaları, tescilli yapının korunmasını sağlamak amacıyla uygulama aşamasında yeniden değerlendirilir ve KVKBK onayı ile uygulama yenilenir.
- 2.15. İfraz:** Planda tanımlanan (1/500 ölçekli KYP) ifraz önerileri dışında, zorunluluk olmadıkça ifraz yapılmaz. Sınır düzenlemesi vb. teknik zorunlulukların ilgili Belediyesince tespiti ve gerekçeleri ile birlikte KVKBK'ye iletilmesi halinde ise ifraza konu parselin bulunduğu adadaki ortalama parsel büyüklüğü minimum parsel büyüklüğü kabul edilerek, parselin ifrazına KVKBK tarafından karar verilir. KYP'de tanımlanan ifrazlar dışında gerçekleşecek yeni ifrazlar sonucunda oluşacak parsellerde; KYP'de mevcut kütle konumu ile plan notlarındaki hükümler dikkate alınarak, kütlelerin parsel içindeki konumu Belediyenin ilgili birimince belirlenir.
- 2.16. Tevhit:** Planda tanımlanan (1/500 ölçekli KYP) tevhit önerileri dışında, zorunluluk olmadıkça tevhit yapılmaz. Sınır düzenlemesi vb. teknik zorunlulukların ilgili Belediyesince tespiti ve gerekçeleri ile birlikte KVKBK'ye iletilmesi halinde ise tevhit edilecek parsellerin yüzölçümü toplamı 75 m²'nin üzerinde olmayacak biçimde KVKBK tarafından tevhit kararı verilebilir. Planda öngörülenler dışında yapılacak tevhit sonucunda oluşacak parsellerde; KYP'da düzenlenmiş kütle konumları ile plan notlarındaki hükümler dikkate alınarak, kütlelerin yeni parsel içindeki konumu Belediyenin ilgili birimince yeniden belirlenebilir.
- 2.17. Özel Proje Alanı:** Planda "Özel Proje Alanı" (ÖPA) olarak tanımlanan alanlar, özellikleri gereği kentsel tasarım proje detayında değerlendirilmesi gereken alanlardır. Bu alanlardaki kentsel tasarım projeleri, bütün olarak ve her ÖPA için plan notlarında ayrı ayrı tanımlanan koşullara uygun olarak hazırlanır. Tescilli parsellerin yer aldığı ÖPA'larda KVKBK onayı alındıktan sonra projesi

doğrultusunda uygulama yapılır. Özel Proje Alanlarındaki projelendirme, söz konusu ÖPA'nın çevresindeki sokaklar ve bu sokaklara cephe veren tüm yapılar gözetilerek hazırlanacaktır.

- 2.18. Ticaret Alanları:** Genel olarak konut kullanımında olan plan sınırları içinde bulunan ticaret alanları KARİP'nda üç farklı grupta ele alınmış, yapılaşma koşulları buna göre tanımlanmıştır. Bunlardan ilki geleneksel doku içinde Ticaret Alanı (T) olarak tanımlanan, genel olarak Eşrefpaşa Caddesi'ne cepheli alanlardır. İkinci grup ticaret alanları geleneksel doku içinde tek katlı ticaret yapılarının bulunduğu Ticaret Alanı (T1) olarak tanımlanan alanlardır. Üçüncü grup ticaret alanı ise geleneksel doku dışında, blok nizam yapılaşma önerilen bölge içinde KARİP'nda ticaret alanı olarak tanımlanmış, yapılaşma koşulları plan üzerinde tanımlı olan alanlardır.
- 2.19. Konut Altı Ticaret Kullanımı:** KARİP'nda ticaret alanı olarak tanımlı olan alanların dışında, konut alanlarında zemin katlarda ticaret kullanımı yer alabilecek yapılar 1/500 ölçekli KYP'nda (T) sembolüyle tanımlanmıştır. Bu yapılar dışında zemin katlarda ticaret kullanımına dönüşüme izin verilmez.
- 2.20.** Planda imar hattı korunacak cephe olarak belirlenen parsellerde yer alan **ruhsatlı yapıların** cephe hattının aynen korunması koşuluyla, uygulama planları ile kadastral sınırlar arasındaki 3 m.'ye kadar olan kaymalar tecvizi hataya girer ve uygulamada kadastral durum esas alınır. Ancak, tescilli parsellerde yapı kütlesi esastır.
- 2.21.** Bu plan notlarına göre yapımı gerçekleşecek, tescilli yapılar ile dokuya uyumlu yapılar dışındaki tüm yapılar, fen ve sağlık koşulları ile ilgili tüzük ve yönetmelikler ile "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uygun yapılacaktır. Tescilli yapılar ve dokuya uyumlu yapıların yeniden yapılması zorunluluğunun ortaya çıkması durumunda yapının sahip olduğu özellikler dikkate alınarak, yapının fen ve sağlık koşullarına uygun hale getirilmesi için her yapı için değişik çözümler üretilebilir.
- 2.22.** KARİP'nda yer alan 200m²'nin altındaki parseller özgün nitelikleri nedeniyle, ilgili yönetmeliklerde tanımlanan, "bina yükseklikleri, iç yükseklikler, yapılarda bulunması gereken mekânlar ve ölçüler, merdiven ölçülerini" düzenleyen hükümler ile asansör yapımına ilişkin hükümlerden muafır.
- 2.23.** Planlama alanının arkeolojik sit niteliği, sokak dokusunun büyük bölümünün araç erişimine uygun olmaması ve geleneksel doku özelliklerinin korunması amacıyla parsel sınırları içinde, açıkta ya da yer altında otopark düzenlemesi yapılmaz.

2.24. Yapılacak her türlü altyapı çalışması, arkeolojik duruma ilişkin olarak KVKBK izni ile Müze Müdürlüğü denetiminde ve Konak Belediyesi'nin koordinasyonunda yapılacaktır. Parsel ölçeğindeki, uygulamalarda KVKBK Müdürlüğü izni ile sondaj kazısı yapılır. Sondaj sonuçları KVKBK tarafından değerlendirilir. Herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda plan koşullarında yer alan hükümlerin uygulanıp uygulanmayacağına KVKBK tarafından karar verilir. KVKBK tarafından alınan kararın gerektirmesi durumunda plan değişikliği Belediyesince hazırlanır.

Alanda yapılacak tüm zemin düzenlemelerinde;

- Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapıların mevcut/özgün giriş/subasman kotlarına uyulmalıdır.
- Altyapı ile ilişkinin kurularak kaplama değişimlerinde suyun yapıdan uzaklaştırılması sağlanmalıdır.
- Özgün altyapıya ilişkin bilgi veren kapaklar, döşeme elemanları, devşirme köşe taşları, sokak duvarları gibi elemanların korunması esas alınmalıdır.
- Tüm altyapı projeleri, Belediyenin ilgili kurumlarla koordinasyonu doğrultusunda hazırlanacak, projenin Belediye tarafından KVKBK'na sunulması ve Kurul onayı alınmasından sonra uygulamaya geçilecektir.

2.25. Planlama sınırları içinde var olan yapıların yanı sıra, yeni yapılacak yapılarda ev pansiyonculuğu yapılabilir. Pansiyon olarak kullanılacak yapılarda, konut niteliklerinde değişime neden olacak düzenleme yapılamaz. Pansiyon olarak kullanılacak tescilli yapılarda öncelikle yapının rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerinin hazırlanıp KVKBK ve Belediye tarafından onaylanması ve projesine uygun olarak restorasyonların tamamlanması zorunludur.

2.26. Plan notlarında yer almayan konularda; KVKYK İlke Kararları, ilgili KVKBK kararları ile yürürlükteki İmar Yönetmeliği koşulları uygulanır.

2.27. KARİP onama sınırı dışında kalan alanlarda var olan imar planı gösterimleri, bu planın hazırlandığı tarihte geçerli olan imar planından bilgi amaçlı olarak aktarılmıştır. Bilgi amaçlı gösterilmiş olan imar planına göre herhangi bir işlem yapılamaz.

2.28. Plan uygulamaları kapsamında zorunlu olarak ortaya çıkacak istinat duvarlarının yüksekliği 4.50 metreyi geçemez. Zorunlu nedenlerle geçmesi gereken hallerde KVKBK izni alınır.

2.29. 1/500 KYP üzerinde tescilli KGKV dışındaki Sosyal Donatı Alanı (Anaokulu, Aile Sağlığı Merkezi, Belediye Hizmet Alanları) ile Kültürel Tesis Alanı için

verilmiş kütle çizimleri bağlayıcı olmayıp, kütlelerin konum, kütle formu, yapılaşma hakkının birden fazla yapıda kullanımı vb. gibi mekânsal organizasyonunda KVKBK kararı ile değişikliğe gidilebilir.

2.30. Plan kapsamında kalan tescilli, tescilli bitişiği ve karşısı parsellerde her türlü inşai-fiziki uygulama KVKBK iznine tabidir.

3. KORUMA VE ONARIMA İLİŞKİN HÜKÜMLER

3.1. Tescilli KGKV Parsellerinde Uygulama

3.1.1. Plan sınırları içinde bulunan tescilli KGKV parsellerinde ve koruma kararı alınmış parsellerde KVKBK kararı alınmaksızın uygulama yapılamaz.

3.1.2. Tescilli KGKV parsellerinde ve koruma kararı alınmış parsellerde yer alanların yanı sıra henüz tescil kararı bulunmayan parsellerde sur duvarı, su kemeri, su yolu, çeşme vb. kültür varlıklarının belirlenmesi durumunda bu parsellerde de KVKBK kararı alınmadan uygulama yapılamaz.

3.1.3. Tescilli Yapılarda Tadilat ve Tamirat Uygulamaları

3.1.3.1. Anıtsal Kültür Varlığı (I. Grup tescilli KGKV) yapıların tadilat ve tamiratları

- Yapılacak başvuru KUDEB tarafından incelenir, tadilat ve tamirat öncesi durum belgelenir, konu hakkında alınacak KVKBK görüşüne uygun biçimde, yapılacak uygulamaya ilişkin koşulların belirtildiği bir **'İzin Belgesi'** düzenlenir.
- Tadilat ve tamirat uygulaması tamamlandıktan sonra, yapılan uygulamalar KUDEB uzmanlarınca incelenir. Uygulama, izin belgesi doğrultusunda tamamlanmış ise **'Onarım Uygunluk Belgesi'** düzenlenir.
- Yapılan tadilat ve tamiratlara ilişkin uygulama öncesi ve sonrasına ait rapor ve belgeler, KUDEB tarafından bir ay içinde KVKBK müdürlüğüne iletilir.
- Tadilat ve tamirat kapsamında başlanılan uygulamalarda esaslı onarım gerektiğinin tespit edilmesi halinde, uygulama durdurulur ve konu belgeleriyle birlikte KVKBK müdürlüğüne bildirilir. Alınacak KVKBK kararı doğrultusunda uygulama yapılır.

3.1.3.2. Sivil Mimarlık Örneği (II. Grup tescilli KGKV) yapıların tadilat ve tamiratları

- Yapılacak başvuru KUDEB tarafından incelenir, tadilat ve tamirat öncesi durum belgelenir, uygulamaya ilişkin koşulların belirtildiği bir **'İzin Belgesi'**

düzenlenir.

- Tadilat ve tamirat uygulaması tamamlandıktan sonra, yapılan uygulamalar KUDEB uzmanlarınca incelenir. Uygulama, izin belgesi doğrultusunda tamamlanmış ise '**Onarım Uygunluk Belgesi**' düzenlenir.
- Yapılan tadilat ve tamiratlara ilişkin uygulama öncesi ve sonrasına ait rapor ve belgeler, KUDEB tarafından bir ay içinde KVKBK müdürlüğüne iletilir.
- Tadilat ve tamirat kapsamında başlanılan uygulamalarda esaslı onarım gerektiğinin tespit edilmesi halinde, uygulama durdurulur ve konu belgeleriyle birlikte KVKBK müdürlüğüne bildirilir. Alınacak KVKBK kararı doğrultusunda uygulama yapılır.

3.1.4. Tescilli Yapılarda Esaslı Onarım (Restorasyon) Uygulamaları

- Tescilli yapılara ilişkin esaslı onarımlar, yapıya ait rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerinin KVKBK tarafından uygun bulunması koşulu ile yapılabilir.
- Uygulamanın onaylı projesine uygun tamamlandığına dair denetleme sorumlusu mimar ve KUDEB'in teknik raporu ile uygulama sonrası fotoğraflarının KVKBK tarafından değerlendirilerek uygun bulunmasından sonra ilgili Yönetmelik doğrultusunda yapı kullanma izin belgesi verilir.

3.1.5. Tescilli Yapılarda Yeniden Yapma (Rekonstrüksiyon) Uygulamaları

- Tümüyle yıkılmış, yok olmuş ya da çok harap durumda olan tescilli kültür varlıklarının yeniden yapılması (rekonstrüksiyon) yapıya ait rölöve, restitüsyon ve rekonstrüksiyon projelerinin KVKBK tarafından uygun bulunması koşulu ile olanaklıdır.
- Uygulamanın onaylı projesine uygun tamamlandığına dair denetleme sorumlusu mimar ve KUDEB'in teknik raporu ile uygulama sonrası fotoğraflarının KVKBK tarafından değerlendirilerek uygun bulunmasından sonra ilgili Yönetmelik doğrultusunda yapı kullanma izin belgesi verilir.

3.2. Dokuya Uyumlu Yapı Parsellerinde Uygulama

3.2.1. Dokuya Uyumlu Yapılarda Tadilat ve Tamirat Uygulamaları

- Yapılacak başvuru KUDEB tarafından incelenir, tadilat ve tamirat öncesi durum belgelenir, uygulamaya ilişkin koşulların belirtildiği bir '**İzin Belgesi**' düzenlenir.

- Tadilat ve tamirat uygulaması tamamlandıktan sonra, yapılan uygulamalar KUDEB uzmanlarınca incelenir. Uygulama, izin belgesi doğrultusunda tamamlanmış ise 'Onarım Uygunluk Belgesi' düzenlenir.
- Yapılan tadilat ve tamiratlara ilişkin uygulama öncesi ve sonrasına ait rapor ve belgeler, KUDEB tarafından bir ay içinde KVKBK müdürlüğüne iletilir.

3.2.2. Dokuya Uyumlu Yapılarda Esaslı Onarım (Tadilat) Uygulamaları

- Dokuya Uyumlu Yapı olarak tanımlanan yapılara ilişkin esaslı onarımlar, yapıya ait rölöve, özgünlük etüdü ve esaslı onarım (tadilat) projelerinin KVKBK tarafından uygun bulunması koşulu ile yapılabilir. Yapılacak onarımlarda yapının özgün konum ve cephe özelliklerinin korunması esastır.
- Uygulamanın onaylı projesine uygun tamamlandığına dair denetleme sorumlusu mimar ve KUDEB'in teknik raporu ile uygulama sonrası fotoğraflarının KVKBK tarafından değerlendirilerek uygun bulunmasından sonra ilgili Yönetmelik doğrultusunda yapı kullanma izin belgesi verilir.

3.2.3. Dokuya Uyumlu Yapılarda Yeniden Yapım Uygulamaları

- Dokuya uyumlu yapıların yıkılmadan, özgün nitelikleri ile korunması esastır. Ancak, zorunlu durumlarda (mail-i inhidam) yapıların yıkımı, yeniden yapım aşamasında kullanılmak üzere tüm cephe rölövelerinin alınması, alınan rölöve projelerinin tescilli bitişiği ve karşısında KVKBK onayı alınması, bunların dışındakilerde KUDEB tarafından kontrol edilmesinden sonra Müze Müdürlüğü denetiminde yapılabilir.
- Yıkım öncesi hazırlanacak rölöve projesinde yapının özgün biçimine sonradan eklendiği (aykırı olduğu) açıkça görülen unsurlar dikkate alınmaz.
- Plan hükümlerinin 2.12. maddesi uyarınca sondaj kazısı KVKBK tarafından değerlendirilerek uygulamaya gidilebileceğine karar verilen yıkımı gerçekleştirmiş dokuya uyumlu yapıların yeniden yapılması yapıya ait rölöve, özgünlük etüdü ve yeni yapı projelerinin KVKBK tarafından uygun bulunması koşulu ile yapılabilir.
- Uygulamanın onaylı projesine uygun tamamlandığına dair denetleme sorumlusu mimar ve KUDEB'in teknik raporu ile uygulama sonrası fotoğraflarının KVKBK tarafından değerlendirilerek uygun bulunmasından sonra ilgili Yönetmelik doğrultusunda yapı kullanma izin belgesi verilir.

3.3. Diğer Parsellerde Uygulama (Tescilli Parseller İle Dokuya Uyumlu Yapı Parselleri Dışında Kalan Parseller)

3.3.1. Diğer Parsellerde Bulunan Yapılarda Tadilat ve Tamirat Uygulamaları

- Mevzuata uygun ruhsatı bulunan yapılara ilişkin yapılacak başvuru KUDEB tarafından incelenir, tadilat ve tamirat öncesi durum belgelenir, uygulamaya ilişkin koşulların belirtildiği bir '**İzin Belgesi**' düzenlenir.
- Tadilat ve tamirat uygulaması tamamlandıktan sonra, yapılan uygulamalar KUDEB uzmanlarınca incelenir. Uygulama, izin belgesi doğrultusunda tamamlanmış ise '**Onarım Uygunluk Belgesi**' düzenlenir.
- Yapılan tadilat ve tamiratlara ilişkin uygulama öncesi ve sonrasına ait rapor ve belgeler, KUDEB tarafından bir ay içinde KVKBK müdürlüğüne iletilir.

3.3.2. Diğer Parsellerde Bulunan Yapılarda Esaslı Onarım Uygulamaları

- Tescilli KGKV yapılar ile planda Dokuya Uyumlu Yapı olarak tanımlanmış yapılar dışındaki, mevzuata uygun ruhsatı bulunan yapılarda esaslı onarımlar KUDEB tarafından uygun bulunacak proje doğrultusunda, KUDEB izin ve denetiminde yapılır.
- Koruma amaçlı imar planında öngörülenden farklı kontur, gabari, fonksiyon vb. değişiklikler içeren esaslı onarımlar yapılamaz.
- Tamamlanan uygulamalara yapı kullanma izin belgesi verildikten sonra, uygulamanın koruma amaçlı imar planına uygun olarak tamamlandığına ilişkin bilgi, belge ve fotoğraflar KUDEB tarafından bir ay içinde KVKBK müdürlüğüne iletilir.

4. GELENEKSEL DOKUDA YENİ YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ

4.1. Yeni Yapılaşmalarda Uyulması Zorunlu Genel İlkeler

- Dokuya yapılacak her türlü müdahale dokunun mevcut niteliklerinin geliştirilmesi ve bir bütün olarak sürekliliğin sağlanması esasına dayanmalıdır.
- Yapı yapma eyleminin her aşamasında anlam biçim bütünlüğünün korunması gereklidir.
- Tescilli yapıların özgün çevresel ilişkilerinin korunması; bununla birlikte tescilli yapıların ve diğer mevcut yapıların oluşmuş fiziksel konfor koşullarının korunması esas alınacaktır.

- Konut dışı yapılarda engelli kullanımı için gerekli mimari düzenlemeler yapılmalıdır.
- Alanda bulunan arkeolojik verilerin korunmasına ilişkin KVKBK tarafından alınan kararlara uyulması zorunludur.

4.2. Yeni Yapılaşmada Yetki

- Tescilli KGKV bulunan parseller, tescilli bitişiği ve karşısı konumundaki parseller ile planda Dokuya Uyumlu Yapı olarak tanımlanmış yapıların bulunduğu parseller dışında, bu plan ile "Öneri Yapı Kütlesi" düzenlenmiş tüm parsellerde yeni yapılaşmaya ilişkin uygulama KUDEB izin ve denetimi ile yapılır.
- Yapılacak tüm inşai uygulamalar öncesinde Müze Müdürlüğü denetiminde sondaj çalışması yapılması zorunludur. Sondaj sonucu KVKBK'nda değerlendirilir. Herhangi bir arkeolojik veriye rastlanması durumunda plan koşullarında yer alan hükümlerin uygulanıp uygulanmayacağına KVKBK tarafından karar verilir.
- Tamamlanan uygulamalara yapı kullanma izin belgesi verildikten sonra, uygulamanın koruma amaçlı imar planına uygun olarak tamamlandığına ilişkin bilgi, belge ve fotoğraflar KUDEB tarafından bir ay içinde KVKBK müdürlüğüne iletilir.

4.3. Yeni Yapılaşmada Yöntem

Tescilli parseller ile üzerinde dokuya uyumlu yapı bulunan parseller dışında kalan boş veya var olan yapının yıkımı sonrasında yeniden yapılaşmaya konu olacak tüm parsellerde;

- 1/1000 ölçekli KARİP'ndan parselin bulunduğu yapı adasına ait kullanıma, özel hüküm bulunup bulunmadığına, yola terk, yoldan ihdas, tevhit veya ifraz gerekip gerekmediğine bakılacak,
- Parselin tapu miktarı (alanı) ya da terk/ihdas olan parsellerde terk/ihdas yapıldıktan sonra oluşan alan üzerinden, bulunduğu bölge için önerilen TAKS aralığına göre taban alanı hesabı yapılacak,
- Yeni yapının kütle konumu ile kullanım kararına göre plan genelinde belirlenmiş kat sayılarından farklı biçimde, tek katlı yapılaşma önerilmiş parsellerin yapı kat adedine 1/500 ölçekli KYP'ndan bakılacaktır.

4.4. Yeni Yapılaşmaya Yönelik Uygulama Hükümleri

4.4.1. En Küçük Parsel Büyüklüğü

- Konut alanlarında, konut kullanımının yer alacağı en küçük parsel büyüklüğü 20 m²'dir.
- Konut alanları içinde büyüklüğü 20 m²'den küçük olan ve başka bir parselle tevhit öngörülmemiş parsellerde yalnızca ticaret kullanımı yer alır ve tek bağımsız birim yapılır. Yapılan Taban Alanı hesaplaması ile yapı taban alanı büyüklüğünün 20 m²'nin altında kaldığı durumlarda da bu hüküm geçerlidir.
- Ticaret alanlarında mevcut parsel büyüklüklerinin korunması esastır.

4.4.2. Yapı Taban Alanı Büyüklüğü

- KYP sınırları içinde konut kullanımında parsel büyüklüğüne göre TAKS değerleri ve en az yapı taban alanı büyüklükleri;

Parsel Büyüklüğü (m ²)	TAKS	En Az Yapı Taban Alanı (m ²)
20.0 - 50.0	0,90	-
50.1 - 75.0	0,80	45
75.1 – 100.0	0,70	60
100.1 – 150.0	0,60	70
150.1 – 200.0	0,50	90
200.1 ve üzeri	0.40	100

- Konut parsellerinde, parselde tek yapı yapılması esastır. Parsel büyüklüğüne göre yapılacak Taban Alanı hesaplaması ile elde edilecek yapı taban alanı büyüklüğü 200 m²'nin altında kalan parsellerde, yapı taban alanı en çok 120 m² olarak uygulanır. Yapılan hesaplama sonucunda Taban Alanı büyüklüğünün 200 m²'yi geçtiği parsellerde, KYP'da tanımlanan konumda 100 + 100 m² büyüklüğünde iki yapı yapılabilir.
- 1/500 ölçekli KYP'nda (*) gösterimi ile tanımlanan Koruma Alanında Öneri Yapı Kütleleri, komşu konumda buldukları tescilli KGKV'nin yapılaşma özellikleri dikkate alınarak tasarlanmıştır. Bu nedenle, söz konusu parsellerde Yapı Taban Alanı büyüklüğü hesaplaması yapılmaz. Yapı taban alanı ve konumu doğrudan KYP üzerinden belirlenir.
- Ticaret alanlarında, bahçe düzenlemesi yapılmış parsellerde yapı Taban Alanı büyüklüğü ve konumu 1/500 ölçekli KYP üzerinden belirlenir. KYP'nda bahçe düzenlemesi yapılmamış, bitişik düzende yapılaşması

öngörölmüş olan ticaret yapıları için yola terk veya yoldan ihdas sonrasında ortaya çıkan parsel büyüklüğü yapının Taban Alanı olarak kabul edilir.

- 1/500 ölçekli, KYP'nda tanımlanmamış ticaret alanlarında 1/1000 ölçekli plan üzerinde belirtilen yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.

4.4.3. Avlu ve Bahçeler

- KYP sınırları içinde parsel büyüklüğüne göre Avlu ve Bahçe ölçüleri;

Parsel Büyüklüğü (m ²)	En Küçük Avlu Ölçüleri (m)	En Az Bahçe Mesafesi (m)
20.0 - 50.0	2x2	2
50.1 - 75.0	2x3	2
75.1 - 100.0	3x3	2
100.1 - 150.0	3x3	3
150.1 - 200.0	3x3	3
200.1 ve üzeri	3x3	3

- En az iki yönden bulunduğu parselde yer alan yapının duvarlarıyla tanımlanan özel açık alanlar Avluları oluşturur. Diğer özel açık alanlar bahçe olarak kabul edilir. Avlu dışında cephesi bulunmayan yapı parsellerinde en küçük avlu 3x5 olarak uygulanır.
- Sokağa bakan avlu ve bahçelerde en az 2.30 m., en çok 2.70 m. yüksekliğinde yığma taş duvar yapılması zorunludur. Bu duvarlar derzlenerek bırakılacak ya da düz sıva ile sıvanacaktır. Üzerine harçla ya da kiremitle harpuşta yapılacaktır. Avlu ve bahçe kapılarının yüksekliğinin genişliğine oranı 1/2.5 olacaktır. Çift kanatlı olmak koşuluyla kapı genişliği en çok 1.60 m'ye kadar çıkartılabilir. Doğramalar ahşap ya da demir olacaktır.
- Bahçe mesafeleri, yapının herhangi bir cephesinde (ön, yan, arka) bulunan ve parsel cephesi boyunca uzanan açık alanlarda, yapı ile parsel sınırı arasındaki en az uzaklığı tanımlar.
- Parsel için hesaplanan Taban Alanı değeri ile En küçük avlu ölçülerinin ve en az bahçe mesafesinin çeliştiği durumlarda, avlu ölçülerinin veya bahçe mesafesinin sağlanması önceliklidir.
- Büyüklüğü 50 m²'den küçük olan parsellerden, bulunduğu konum, bitişik yapılaşmalar ve parselin özgün yapılaşma özellikleri dikkate alınarak, KYP'da bahçe ve avlu olmaksızın yapılaşma hakkı tanımlanmış parsellerde avlu ve bahçelere ilişkin hükümler uygulanmaz.

- 1/500 ölçekli KYP'nda (*) gösterimi ile tanımlanan Koruma Alanında Öneri Yapı Kütleleri, komşu konumda buldukları tescilli KGKV'nin yapılaşma özellikleri dikkate alınarak tasarlanmıştır. Bu nedenle, söz konusu parsellerde Avlu ve Bahçe ölçüleri doğrudan KYP üzerinden belirlenir.
- Ticaret alanlarında, 1/500 ölçekli KYP'nda bahçe düzenlemesi yapılmış parsellerde, parsel büyüklüğüne bağlı olarak konut alanları için geçerli olan en az bahçe mesafelerine uyulur.

4.4.4. Yapı Kat Sayıları ve Yükseklikleri

- Geleneksel konut alanları genelinde, 1/500 ölçekli KYP'nda ayrıştırılarak belirlenmiş olan ve bir (1) katla sınırlandırılmış olanlar ile tescilli yapıya bitişik konumda yapılacak yapılar dışında yapı kat sayısı iki (2)'dir.
- Eşrefpaşa Caddesi'ne cepheli düzenlenmiş olan ticaret alanlarında; 1/500 ölçekli KYP'nda ayrıştırılarak belirlenmiş, bir (1) ya da iki (2) katla sınırlandırılmış olan parseller ile tescilli yapıya bitişik konumda yapılacak yapılar dışında yapı kat sayısı üç (3)'tür. Ticaret alanlarında asma katlı yapı yapılamaz.
- Tescilli yapı parseline bitişik konumdaki parseller dışındaki boş ve yeniden yapılaşacak parsellerde; bir (1) katlı yapılarda bina yüksekliği 4.50 metre, iki (2) katlı yapılarda 7.20 metre ve üç (3) katlı yapılarda 10.50 metredir. Konut alanları içinde, zemin katlarda ticaret kullanımına izin verilen parsellerde de bu hüküm uygulanır.
- 1/500 ölçekli KYP'nda tanımlanmamış ticaret alanlarında yapı kat sayısı 1/1000 ölçekli plan kararlarına göre belirlenecektir.
- Plan hükümlerinde yeni yapılar için verilen yükseklikler, tescilli yapı parseline bitişik konumdaki parsellerde bitişikteki tescilli yapının/yapıların saçak yüksekliği dikkate alınarak KVKBK tarafından değiştirilebilir.

4.4.5. Yapılara Kot Verilmesi

- Kot vermede doğal zemin ve mevcut komşu yapılaşmaların göz önünde bulundurulması esastır. Binanın kot alma biçimini değiştirmek amacı ile arsalarda hafriyat veya dolgu yapılamaz, setler düzenlenemez. Yapılara parselin cephe aldığı yol tretuvarının orta noktasının üst seviyesinden, kot verilir.
- Eğimli arazilerde, eğimden yararlanarak kat kazanılamaz. Yeni yapılacak yapılara hangi yönden bakılırsa bakılsın yapı yüksekliği ve kat adedi KARİP ile belirlenen yapı yüksekliğini ve kat adedini (bodrum kat hariç) geçemez.

- Bu hükümlerin uygulanmasında arazinin doğal yapısı, çevre oluşumlar ile diğer yönetmelikler ve tüzük hükümlerinin uygulanması vb. zorlukların bulunması halinde, Belediye'nin en az bir yapı adasının cephesi boyunca hazırlayacağı öneri etüt, KVKBK'nun görüşüne sunulur ve Kurul kararına göre uygulama yapılır.

4.4.6. Bodrum Kat Yapılması

- KARİP sınırları içinde belirlenmiş bina yüksekliğini aşmamak, yürürlükteki İmar Yönetmeliğindeki bodrum katlar ile ilgili iç yükseklikleri sağlamak ve cephe aldığı sokağın dokusuna uymak koşulu ile bodrum kat yapılabilir. Ancak, bu bölümler konut yapılarında yalnızca konuta ait eklenti amaçlı, ticari yapılarda zemin kata bağlı depo olarak kullanılabilir.
- Konut alanlarında tamamen toprağa gömülü bodrum kat yapılamaz. Bodrum katların sokaktan görünen bölümünde maksimum yükseklik bir (1) metre olabilir. Bu bölümde sokağa bakan pencere açılabilir, havalandırma delikleri bırakılabilir.
- Bodrum kat yapıldığı takdirde pencere oranları kentsel dokuyu oluşturan yapıların bodrum pencereleri özelliklerinden farklı olamaz. Bu konuda ilgili cephe tipolojileri göz önünde bulundurulacaktır.

4.4.7. Cephe Düzeni – Doluluk/Boşluk Oranı

- Bina cephelerinin, cephe düzenlemesi ve mimari öğeler yönünden özgün dokuyu oluşturan ve korunması öngörülen mimariye uygun nitelikte olmasına ve bu konuda plan eki olarak verilen KTR'nin yönlendirmelerine uyulmasına özen gösterilmelidir. Tescilli bitişiği ve karşısı konumunda olan parsellerde, parselin cephe aldığı 2. Grup tescilli yapı ve/veya yapıların dolu/boş oranları uygulanacaktır.
- Tümüyle konut kullanımında olan yapılarda; üst katlarda eni 80-100 cm. arasında, en/boy oranı 1/1.5-1/2 oranlarında maksimum 2 adet modül yan yana getirilerek açıklık bırakılabilir. Cephedeki toplam açıklık yüzeyi cephenin 2/3'ünden fazla olamaz.
- Konut alanlarında, zemin katlarında ticaret kullanımı yer alan konut yapılarında; üst katlarda eni 80-110 cm. arasında, en/boy oranı 1/1.5-1/2 oranlarında maksimum 3 adet modül yan yana getirilerek açıklık bırakılabilir. Zemin katlarda vitrin açıklığı üst katta kullanılan modülün en fazla 3 katı olarak yer alabilir.

- Bina cephelerinde yer alan boşluk elemanları arasında min. 35 cm. dolu yüzey (uzaklık) sağlanmalıdır.
- Cephe boşluk elemanları düz ve basık kemerli yapılabilir. Boşluk elemanlarının etrafı eğer istenirse çepeçevre 15–18cm. eninde ve maksimum 2,5cm. projeksiyon çıkıntısı olan söve ile kuşatılabilir.
- Cephe boşluk elemanları üzerine yatay kalkabilen veya toplanabilen ahşap veya ahşap görünümlü diğer malzemeden ve saçtan kepenk, güneşlik, branda ve ahşap panjur ile geleneksel türdeki özelliklere uymak kaydı ile sabit güneş kırıcı elemanlar yapılabilir.
- Ticaret alanlarında, cephesi 4 m'ye kadar olan yapıların zemin katlarında, minimum 35 cm. dolu yüzey bırakılarak vitrin uygulaması yapılabilir. Cephesi 4 m'nin üzerinde olan yapıların zemin katlarında, minimum 35 cm. dolu yüzey bırakılmak koşulu ile maksimum 3.30 m genişliğinde vitrin açıklığı bırakılabilir. Tek parça veya bölüntülü cam, ahşap bölmeli vitrin uygulaması yapılabilir. Minimum 35 cm dolu yüzey bırakılarak birden çok vitrin yapılabilir.
- Ticaret alanlarında zemin kat açıklıklarını kapatacak kepenkler, geleneksel demir ve ahşap kepenk tipleri kullanılabilir. Büyük açıklıklarda alüminyum ve plastik türevi malzemelerden (parlak metal rengi olmamak koşuluyla) kepenkler kullanılabilir.
- Ticaret alanlarında, üst katlar zemin katla bağlantılı olarak veya bağımsız ticari birim (ofis vb.) kullanılabilir. Yapıların üst katlarında cephe düzeni ve doluluk/boşluk oranlarında konut yapıları için geçerli koşullar uygulanır.

4.4.8. Pencereler

- Pencere uzun kenarı düşeyde olmak üzere, kısa kenar uzunluğu 80cm. ile 110 cm. arasında olabilir. Kat yüksekliği 3 metreyi geçen yapılarda bu uzunluk 140 cm.ye kadar çıkabilir. Alandaki pencere oranları 1/1.5 ve 1/2'dir. Tescilli ve dokuya uyumlu parseller dışında boş ve yeniden yapılaşacak parsellerde; eni 80–110 cm. arasında en/boy oranı 1/1.5 veya 1/2 olan modüller kullanılabilir.
- Pencereler tek veya çift kanatlı olabileceği gibi giyotin pencere de yapılabilir. Bölüntüler 3–4 parça olarak değişkenlik gösterebilir. Çubuk demir ya da dövme demir parmaklık kullanılabilir. Çift kanatlı olmak üzere ahşap ya da dökme demir kepenk takılabilir. Bu konuda plan eki olarak verilmiş olan Tasarım Rehberi göz önünde bulundurulur.

- Pencere ve kapı doğramaları ahşap olabileceği gibi metalik ve plastik görünüşlü olmamak üzere diğer malzemelerden de olabilecektir.
- Pencerelerde film kaplı cam malzeme gibi dokunun özgün nitelikleri ile çelişen görünüme neden olacak malzeme kesinlikle kullanılamaz. Ancak, enerji verimli özelleşmiş camlar KVKBK kararı ile kullanılabilir.

4.4.9. Kapılar

- Konut kullanımında kapı yüksekliğinin genişliğine oranı en fazla 1/2.5'tur. Çift kanatlı olmak koşuluyla kapı genişliği en çok 1.60 m.ye kadar çıkarılabilir. Kapılarda 1/2.5 oranı kapı üzerinde bulunan ışıklık pencereleri ile sağlanabilir.
- Konut kullanımlarında kapılarda, alttan itibaren en az 0.80 m.lik dolu doğrama yüzeyi bırakılmalıdır. Üst kısım camlı, parmaklıklı veya demir ferforjeli olabilir.
- Tüm cephe açıklıklarında, doğrama bölmeleri korunan doku ile uyumlu olarak düzenlenmelidir.
- Kapılarda malzeme olarak dökme demir, ahşap, metal ve plastik görünümü ve rengi vermeyen malzemeler kullanılabilir. Metal-plastik renkli ve görünümlü malzeme kullanılmayacaktır.

4.4.10. Cephe kaplamaları

- Düz sıva kaplama yapılabilir. Kaleterasit, seramik, fayans, btb, mermer vb. malzemeler cephe kaplamasında kullanılmaz. Dokuya uyumlu olmak koşulu ile eğer cephe alınan sokakta geleneksel ahşap cephe kaplaması kullanılıyor ise ahşap kullanılabilir, ancak hiçbir bölgede ahşap elemanlar doğal kütük görünümü verecek biçimde cephe kaplamasında kullanılamaz. Cam vb. malzeme ile giydirme cephe yapılamaz.
- Tek sıra fırın tuğlası kaplama ve blok taş örgü görünümlü taş kaplama yapılabilir, ancak taş kaplama yerine cephede taş kaplama taklidi, suni derzli tuğla örgü taklidi yapılamaz.
- Blok taş görünüşlü taş kaplamalarda, derzler siyah vb. koyu renkler ile boyanamaz, kontur çekilemez. Derzler dışarı taşırılamaz.

4.4.11. Cephe Renkleri

- Tüm metal aksam (parmaklıklar, konsollar, kepenkler, ferforjeler) boyanacaktır. Bunlar yapının hakim rengine uyumlu ya da kontrast rengine (açık renge koyu, sıcak renge beyaz veya soğuk renk gibi) olacaktır.

- Ahşap dışındaki doğal malzemeler boyanmayacaktır (ince yontma taş söveler, sakız tuğlası duvarlar, taş aksam, mermer elemanlar vb.).
- Cumbalar beyaz veya beyaza yakın çok açık renklerde boyanacaktır. Cumba dış yüzeyi doğal ahşap görünümlü olarak bırakılmaz veya bu renkte boyanamaz.
- Yapıların dış cephelerinde sıcak renkler tercih edilecektir. Bunlar sarı, turuncu, okr (toprak rengi), sütlü kahve, kahverengi ve kızıla çalan türevleri olabilir. Renklerin seçiminde plan eki olarak verilmiş olan Kentsel Tasarım Rehberi'nin ilgili bölümü göz önünde bulundurulacaktır.
- Yapılardaki düşey ve yatay silmeler, sıva ile yapılan söveler, cephe renginden farklı renklerde olabilecektir (örneğin, açık kahve cephede, koyu kahverenginde). Ancak bu durumda cumba, ferforjeler vb. öğeler beyaz renkte olacaktır.
- Metalik renkler kullanılmayacaktır (gümüş, altın rengi gibi).
- Konut alanlarında, zemin kat ticaret olan yapılarda dükkan kepenkleri ana cephe renginde boyanacaktır.
- Binaların güneş kırıcı tenteleri ana cephe rengi ile uyumlu olacaktır.

4.4.12. Çıkma ve Cumbalar

- Alanda sıkça görülen cumba tiplerine benzer cumbalar yeni yapılarda da kullanılabilir. Bölgelere göre çıkma ve cumba tipleri ve bunların yapımında dikkat edilmesi gereken özelliklerle ilgili olarak KTR göz önünde bulundurulur.
- Yapıların cephelerinde, imar yönetmeliklerinin izin verdiği durumlarda ve yapının cephe aldığı yol ve trafik koşulları göz önünde bulundurulmak kaydı ile derinliği 1.00 metreyi aşmamak ve birinci kattan (en az 3.00 m. yükseklikten) başlamak koşuluyla cumba ve çıkma yapılabilir.
- Yan bahçe bırakılarak konumlandırılmış yapılarda cumba ile parsel sınırı arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılmalıdır.
- Cumba ve çıkmaların cephe uzunluğu (bitişik veya ayrıklı nizamlı) 2.50 metreyi geçemez.
- Cephe genişliği uygun olan parsellerde, yukarıda belirtilen koşullara uyularak çift çıkma/cumba yapılabilir. Böyle durumlarda cumba/çıkma arasında en az 3.00 metre mesafe bulunmalıdır.

- Yukarıdaki ölçü ve oranlara göre düzenlenecek olan cumba ve çıkmaların çatı örtüsü, doğrama düzenlemesi, taşıyıcı elemanları ve cephe kaplaması gibi dış görünüşü etkileyen elemanları, şekil ve malzeme açısından geleneksel mimari ile uyumlu olmalıdır.
- Cumba dış yüzeyleri alüminyum vb. metal malzeme ile dış cephelerde kullanılmayacağı belirtilen malzemeler ile kaplanamaz.
- Cumba altlarında taşıyıcı ve dekoratif dövme demir konsollar düzenlenebilir.

4.4.13. Balkonlar

- Balkonlar zorunluluk duyulduğunda bir yapı cephesinde her kat için en fazla 1 adet olmak üzere yapılabilir. Aynı yapı cephesinde cumba ve balkon bir arada yapılamaz.
- Balkon uzunluğu max. 3.00 m. ve genişliği max. 1.00 m.yi aşamaz. Ön bahçe mesafesi olan parsellerde balkon genişliği 1.25 m.ye kadar çıkarılabilir.
- Balkon korkuluk ve konsolları geleneksel dokuda görülenlerin benzeri biçiminde, demir malzemedен yapılır.
- Yapı cephelerine gizli balkon yapılamaz.

4.4.14. Çatılar

- Çatılar, sit alanındaki korunacak yapılarda görülen mimari geleneğe uygun olarak kiremit örtülü olacak, üçgen alınlıklı, çift meyilli veya topuz çatı ve dört meyilli ya da bunların varyasyonları olarak yapılabilecektir.
- Çatı saçakları, korunan yapıların büyük bölümündeki gibi kirpi saçak motifli, sıfır çıkmalı (0-20 cm) olmalıdır. Konut yapılarında, min. 0.80 metre olmak ve yakın çevre özelliklerine uymak kaydı ile geniş saçak yapılabilir. Geniş saçak yapılması durumunda, saçak altı ahşap kaplama olmalıdır.
- Çatı örtüsü üzerinde bacadan başka çıkıntı yapılamaz (güneş kolektörleri, su tankları vb. elemanların çatıya görünmeyen bir konumda yerleştirilmesi gereklidir).
- Kiremit çatı görüntüsünde bozulmaya neden olmayacak nitelikte, fotovoltaik kiremitler KVKBK kararı ile kullanılabilir.

4.4.15. Reklam ve Elektrik Panoları

- Ticaret kullanımındaki yapılar ile zemin katta ticari kullanım bulunan konut yapılarında, yapılan işin gereği olan tabela veya panolar, tarihi kentsel

dokuyu olumsuz yönde etkilemeyecek şekilde, asgari ölçüler içinde ve kentsel doku ile uyumlu görünüşte düzenlenmeli ve yapıyı bozmayacak, tahrip etmeyecek bir yerine asılmalıdır. Bu konuda plan eki olarak verilen KTR dikkate alınarak uygulama yapılacaktır.

- Cephelere yerleştirilen reklam amaçlı pano ve tabelaların çeşitliliğine engel olmak amacıyla, her bina özelinde, KTR’nde belirtilen tiplerden biri seçilerek standart ebat ve malzemede pano ve tabelalar yapılacaktır.
- Zemin katta, saçak üstünde yer alan ticari amaçlı tabelalar, üst kat cephelerin algılanmasına engel olmayacak şekilde yerleştirilecektir.
- Alan genelinde KUDEB birimince uygun bulunan noktalarda bilgilendirme ve yönlendirme tabelaları konulacak olup, bu tabelaların biçimleri ile ilgili olarak KTR dikkate alınarak uygulama yapılacaktır.

5. BLOK NİZAMDA YENİ YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ

5.1. Blok Nizam Yapılaşmada Yetki

- 1/1000 ölçekli KARİP ile blok düzende yapılaşma önerilen konut adalarında yer alan parseller ile bölge içinde bulunan diğer kullanım alanlarında (ticaret alanı ve sağlık tesisi alanı) yeni yapılaşmaya ilişkin uygulama KUDEB izin ve denetimi ile yapılır.
- Yapılacak tüm inşai uygulamalar öncesinde Müze Müdürlüğü denetiminde sondaj çalışması yapılması zorunludur. Sondaj sonucu KVKBK’nda değerlendirilir. Herhangi bir arkeolojik veriye rastlanması durumunda plan koşullarında yer alan hükümlerin uygulanıp uygulanmayacağına KVKBK tarafından karar verilir.
- Tamamlanan uygulamalara yapı kullanma izin belgesi verildikten sonra, uygulamanın koruma amaçlı imar planına uygun olarak tamamlandığına ilişkin bilgi, belge ve fotoğraflar KUDEB tarafından bir ay içinde KVKBK müdürlüğüne iletilir.

5.2. Blok Nizam Yapılaşmada Yöntem

- Blok düzen yapılaşma önerilen konut alanları ile ticaret alanları ile sağlık tesisi alanında boş veya var olan yapının yıkımı sonrasında yeniden yapılaşmaya konu olacak tüm parsellerde uygulama 1/1000 ölçekli KARİP üzerinden yapılacaktır.

5.3. Blok Nizam Yapılaşmaya Yönelik Uygulama Hükümleri

5.3.1. Yapılaşma Düzeni ve Emsal

- KARİP sınırları içinde ancak 1/500 ölçekli KYP çalışmasına konu olan geleneksel doku dışında kalan bölgedeki konut alanlarında yapılaşmalar 1/1000 ölçekli KARİP üzerinde tanımlanan biçimde Blok Düzen, 2 katlı olarak yapılaşacaktır. Bu alanlarda TAKS=0.50, KAKS=1.00 olarak uygulanır.
- KARİP sınırları içinde ancak 1/500 ölçekli KYP çalışmasına konu olan geleneksel doku dışında kalan bölgedeki ticaret alanlarında Emsal=0.40 Yençok=4.50 m. olarak uygulanır.
- KARİP sınırları içinde ancak 1/500 ölçekli KYP çalışmasına konu olan geleneksel doku dışında kalan bölgedeki Aile Sağlık Merkezi alanında TAKS=0.30 KAKS=0.60 Yençok=2 kat olarak uygulanır.

5.3.2. Blok Boyu ve Bahçe Mesafeleri

- Blok düzendeki konut yapılaşmalarında blok uzunluğu en çok 30 metre, blok derinliği 10 metre ile sınırlandırılacaktır.
- Blok düzendeki konut alanlarında ön ve yan bahçe mesafeleri en az 3 metre olarak uygulanacaktır. Bahçe mesafelerini daraltacak nitelikte çıkma yapılamaz.

5.3.3. Yapılara Kot Verilmesi

- Kot vermede doğal zemin ve mevcut komşu yapılaşmaların göz önünde bulundurulması esastır. Binanın kot alma biçimini değiştirmek amacı ile parsellerde hafriyat veya dolgu yapılamaz, setler düzenlenemez. Yapılara parselin cephe aldığı yol tretuvarının orta noktasının üst seviyesinden, kot verilir.
- Eğimli arazilerde, eğimden yararlanarak bu planda tanımlanan yapılaşma haklarını aşan kat kazanılamaz.

5.3.4. Bodrum Kat Yapılması

- Plan bölgesi içinde gabariyi aşmamak, İmar Yönetmeliğindeki bodrum katlar ile ilgili iç yükseklikleri sağlamak ve cephe aldığı sokağın dokusuna uymak koşulu ile Bodrum kat yapılabilir. Ancak, bu bölümler yalnızca konuta ait eklenti amaçlı kullanılabilir.

- Tamamen toprağa gömülü bodrum kat yapılamaz. Bodrum katların sokağa cephe veren kesimlerinde sokağa pencere açılabilir, havalandırma delikleri bırakılabilir.

5.3.5. Çatılar

- Blok nizam yapılaşmalarda çatılar, kentsel sit alanındaki korunacak yapılarda görülen mimari geleneğe uygun olarak kiremit örtülü olacak, üçgen alınlıklı, çift meyilli veya topuz çatı ve dört meyilli ya da bunların varyasyonları olarak yapılabilecektir.
- Çatı örtüsü üzerinde bacadan başka çıkıntı yapılamaz (güneş kolektörleri, su tankları vb. elemanların çatıya görünmeyen bir konumda yerleştirilmesi gereklidir).

6. (◊) NOTASYONLU PARSELLER

- KARİP sınırları içinde bulunan ve konumları 1/500 ölçekli KYP'nda (◊) gösterimi ile tanımlanan yapıların özgün niteliklerini koruyacak biçimde onarımlarının yapılması sağlanacaktır.
- Bu yapılardan tescilli kültür varlığı olan yapılardaki basit onarım ve esaslı onarım uygulamalarında, tescilli II. Grup KGKV yapıları için geçerli olan hükümler doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- Bu yapıların konut kullanımı önceliklidir. Ancak, özgün niteliklerinde değişim yapılmaksızın bu yapıların turizm konaklama tesisi veya öğrenci yurdu vb. konaklama içeren sosyal tesis olarak işlevlendirilmesine izin verilebilir. Bu yapılar ticaret, imalat vb. konaklama amacı dışında işlevlendirilemez.
- Tümüyle yıkılmış, yok olmuş ya da çok harap durumda olan tescilli yapıların yeniden yapılmasına (rekonstrüksiyon) yönelik uygulamalar, tescilli II. Grup KGKV yapıları için geçerli olan hükümler doğrultusunda yapılacaktır.
- Geçmişte varlığı belirlenmiş/belgelenmiş olan, tescil kararı bulunmayan bu yapıların parsellerinde yapılacak "yeniden yapım" uygulamalarında, yapıya ilişkin belge (fotoğraf vb.) ulaşılmaması durumunda ulaşılan belgeler dikkate alınarak projelendirme yapılır. Herhangi bir belgeye ulaşılamaması durumunda, 1/500 ölçekli KYP'nda belirlenmiş kütle formuna uygun projelendirme yapılır. Yapı yüksekliği 2 katı aşamaz.

7. ÖZEL PROJE ALANLARINA YÖNELİK HÜKÜMLER

7.1. Ö.P.A-1

- Antik Smyrna Kenti surlarının bulunduğu kabul edilen bölgede, sur duvarları ile diğer dönem yapılarının ortaya çıkarılarak belgelenmesine, ziyaret edilebilir hale getirilmesine yönelik kazı çalışmaları sonrasında, alanın arkeoloji parkı olarak kullanılmasına yönelik bütüncül projelendirme çalışması yapılacaktır. Özel Proje Alanı için hazırlanacak projelerin uygulaması, projenin KVKBK tarafından uygun bulunması sonrasında, KUDEB kontrol ve denetiminde gerçekleştirilecektir.
- Alanın projelendirilmesi aşamasında, ÖPA sınırları içinde bulunan tescil edilerek koruma altına alınmış sivil mimarlık örneği (II. Grup KGKV) yapılar yerinde ve özgün nitelikleri ile korunacaktır. Proje aşamasında bu yapılara yönelik getirilecek işlev önerileri KVKBK tarafından, Kazı Başkanlığı görüşü de alınarak değerlendirilecektir.
- Alanda, I. Grup Yapı olarak tescil kararı bulunan parsellerde bulunan, ancak sivil mimarlık örneği yapı niteliği bulunmayan (II. Grup Yapı olarak tescil kararı bulunmayan) yapılardan, kentin farklı katmanlarının ve dönem yapılaşmalarının bir arada korunması ve sergilenmesi amacıyla, proje ile arkeoloji parkı içinde korunarak işlevlendirilebilir.
- Yeşil alanlarda yapılacak olan düzenlemelerde, geliştirilecek bitkilendirme önerilerinde kültür varlıklarına olası etkiler (fiziksel etki, kök etkisi, görsel engelleme vb.)dikkate alınarak düzenleme yapılacaktır.

7.2. Ö.P.A-2

- Bir dönem İzmir Mevlevi Tekkesi olarak var olduğu belirlenen, tapuda niteliği "Mesdut (Kapatılmış) Tekke Yeri" olarak tanımlanan parsel ile geçmiş yıllarda bu parselden ifraz edilerek ayrıldığı belirlenen parsellerden oluşan alan KARİP ile İlkokul Alanı olarak düzenlenmiştir.
- Alanın kamu eline geçmesi sonrasında, ilkokul kullanımına yönelik alana özel hazırlanacak özel proje doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Özel Proje Alanı için hazırlanacak projelerin uygulaması, projenin KVKBK tarafından uygun bulunması sonrasında, KUDEB kontrol ve denetiminde gerçekleştirilecektir. Bu alan içinde projelendirilecek yapıların konum ve büyüklüklerinin belirlenmesinde alana yönelik yapılacak belgeleme çalışmalarının sonuçları esas alınacaktır.

8. SOSYAL DONATI ALANLARINA YÖNELİK HÜKÜMLER

8.1. Anaokulu (Kreş) Alanı

- Planda Anaokulu olarak düzenlenen alanda, 1/500 ölçekli KYP'nda belirlenen kütle konumu ve büyüklüğü korunacaktır. Yapı yüksekliği, bitişikte konumlanan dokuya uyumlu yapılar ile komşu konumda bulunan Piyaleoğlu Camii'nin yükseklikleri gözetilerek belirlenecektir.
- Parsel sınırları içinde, mevcut yapı bulunan alanda, ihtiyaç duyulması halinde okula hizmet verecek, büyüklüğü 50 m²'yi geçmeyen, tek katlı servis amaçlı ilave yapı yapılabilir. Parsel sınırları içindeki yetişmiş ağaçların yerinde korunması sağlanacaktır.
- Hazırlanan projeler KVKBK tarafından uygun bulunduktan sonra uygulamaya geçilecektir.

8.2. Aile Sağlık Merkezleri

- KARİP'nda Aile Sağlık Merkezi olarak tanımlanan, Tuzcu Mahallesi'nde bulunan alanda, 1/500 ölçekli KYP'nda belirlenen kütle konumu ve büyüklüğü korunacaktır. Yapı yüksekliği 2 kat olup, bitişikte var olan tescilli KGKV yapının saçak seviyesi aşılamaz.
- KARİP'nda Aile Sağlık Merkezi olarak tanımlanan, Kadifekale Mahallesi'nde bulunan alanda Aile Sağlık Merkezi için TAKS:0.30, KAKS:0.60, yapı yüksekliği 2 kat olacak biçimde projelendirme yapılacaktır.

8.3. Belediye Hizmet Alanları

- Planda Belediye Hizmet Alanı olarak tanımlanmış olan ve sosyal-kültürel hizmetler için kullanılması öngörülen ve üzerinde tescilli KGKV bulunan alanlardan; Mirali Mahallesi'nde 1579 ada 1 parselde ve Kubilay Mahallesi'nde üzerinde tescilli türbe yapısı bulunan 1568 ada 47 parsel ile bitişik 48 parselden oluşan alanda kullanıma yönelik işlev belirlenmesi ve tüm uygulamalar için KVKBK onayı alınması zorunludur.
- Altay Mahallesi'nde tescilli 440 ada 13 parselde bulunan ve Kadifekale İtfaiye Grubu için kullanılan Belediye Hizmet Alanında yapılacak tüm uygulamalar öncesinde KVKBK kararı alınması zorunludur.
- Tuzcu Mahallesi'nde İkiçeşmelik Çeşmeleri'nin bulunduğu tescilli 466 ada 7 parselde planlanan Belediye Hizmet Alanı'nın kullanımına yönelik işlev

belirlenmesi ve tüm uygulamalar için KVKBK onayı alınması zorunludur.

- Sakarya Mahallesi'nde 396 ada içinde planlanan ve sosyal-kültürel amaçlı kullanılacak olan Belediye Hizmet Alanında projelendirme, alana bitişik konumda bulunan Sonsino Sinagogu ile birlikte ele alınarak sonuçlandırılacaktır. Alan içinde uygulanacak en çok TAKS:0.20, KAKS:0.40, yapı yüksekliği 2 kat olacaktır. Yapılaşmaya ilişkin projeler ve önerilen yapının konumu, Sonsino Sinagogu dikkate alınarak KVKBK tarafından değerlendirilecektir.
- Ülkü Mahallesi'nde 422 ada içinde planlanan ve sosyal-kültürel amaçlı kullanılması öngörülen Belediye Hizmet Alanında işlev Konak Belediyesi tarafından belirlenecektir. Alan içinde uygulanacak en çok TAKS:0.20, KAKS:0.40, yapı yüksekliği 2 kat olacaktır. Tesis işlevine bağlı olarak KYP'de önerilen yapı konumunda değişikliğe gidilebilir.
- Süvari Mahallesi'nde 1801 ada içinde bulunan ve geçmişte açık hava sineması olarak kullanılmış olan alanda planlanan Belediye Hizmet Alanının açık hava sineması vb. açık hava etkinlikleri için kullanılması amaçlanmıştır. Alan içinde uygulanacak en çok TAKS:0.15, KAKS:0.30, yapı yüksekliği 2 kat olacaktır.
- Kubilay Mahallesi'nde 1567 ada içinde planlanan Belediye Hizmet Alanı bölgeye yönelik idari hizmet birimleri için kullanılacaktır. Alan içinde uygulanacak en çok TAKS:0.35, KAKS:0.70, yapı yüksekliği 2 kat olacaktır.

8.4. Dini Tesisler

8.4.1. Camiler/Mescitler

- KARİP sınırları içinde bulunan tescilli cami ve mescitlerin onarımına ilişkin uygulamalar I. Grup KGKV yapılar için belirlenen hükümler doğrultusunda gerçekleştirilir.
- Tescilli cami ve mescit yapılarının tescile konu parsellerinin bütün olarak korunması esastır. Ancak, tescile konu olmasa da, mevcut durumda cami veya mescidin bahçesi, avlusu vb. olarak kullanılan parseller de tesisin bir parçası olarak kabul edilecek ve korunacaktır. Toraman Mescidinin bulunduğu parselin (11 parsel) güneyinde bulunan 8,9 ve 10 parseller de bu kapsamda Mescidin bahçesi/avlusu olarak kullanılacaktır.
- Afete Maruz Bölge sınırları içinde kalan Baladur Hacı Mehmet Camii, can güvenliği açısından taşıdığı risk nedeniyle ibadet amacıyla kullanılamaz.

8.4.2. Agios Ioannis Teologos Kilisesi

- KARİP sınırları içinde bulunan tescilli Agios Ioannis Teologos Kilisesi parseli içinde bulunan mevcut Kilise Okulu ve Çan Kulesi ile Kilise yapısına ilişkin günümüze ulaşan tüm verilere ilişkin uygulamalar I. Grup KGKV yapılar için belirlenen hükümler doğrultusunda gerçekleştirilir.
- Kadastro paftalarında var olan kilise yapısının kütle sınırları bilgi amaçlı olarak 1/500 ölçekli KYP'nda gösterilmiştir.
- Kilise Okulu olarak bilinen yapının restorasyon sonrasında eğitim amaçlı kullanılması esastır.

8.4.3. Mahazike Tora (Sonsino) Sinagogu

- KARİP sınırları içinde bulunan tescilli Mahazike Tora (Sonsino) Sinagogu'na ilişkin tescilli 3 nolu parselin yanı sıra, bu parselden ayrıldığı belirlenen 33 nolu parseldeki tüm uygulamalar I. Grup KGKV yapılar için belirlenen hükümler doğrultusunda gerçekleştirilir.

8.5. Açık ve Yeşil Alanlar

- Tüm açık ve yeşil alanların kamu eline geçmesi sağlanacaktır. Bu alanlarda özel mülkiyete konu uygulamaya gidilemez.
- Eğimli alanlarda yapılacak park, çocuk bahçesi düzenlemelerinde, güvenlik ve erişilebilirlik açısından kullanıcı yaş grubu dikkate alınarak projelendirme yapılması sağlanacaktır.

8.6. Otopark Alanları

- KARİP sınırları içinde planlanan genel (açık) otopark alanları, alan kullanıcıları ve ziyaretçiler için kullanılacak olup, eğimli bölümlerde arazi yapısına en az müdahale ile gereğinde farklı kotlardan girişlerle düzenleme yapılması sağlanacaktır.

8.7. Kültürel Tesis Alanı

- KARİP sınırları içinde bulunan, tescil kararı bulunmayan, Toroman Mahallesi, 411 ada, 18 parselde yer alan ve tapu kaydından niteliği Aşkatmat Beit HaKnesset yapısına ilişkin tüm uygulamalar 1/500 KYP'deki kütle çizimi doğrultusunda yeni yapılaşma için belirlenen hükümler doğrultusunda sürdürülecektir.

9. JEOLJİK YAPIYA YÖNELİK HÜKÜMLER

9.1. Afete Maruz Bölgeler

- Jeolojik açıdan yapılaşmanın sakıncalı bulunduğu afete maruz bölge içinde yapılacak yeşil alan düzenlemelerinde, olası heyelanların önlenmesine yönelik yapılaşmalar dışında herhangi bir yapılaşmaya gidilmez. Bu alanların, afet etkilerini azaltacak biçimde ağaçlandırılarak pasif yeşil alan olarak düzenlenmesi sağlanacaktır.
- Afete Maruz Bölge içinde var olan yapılar, hangi amaçla yapılmış olursa olsun, can ve mal güvenliğinin olmaması nedeniyle aktif biçimde kullanılamaz. Bu yapılara yönelik uygulamalar 7269 Sayılı "Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun" hükümleri çerçevesinde yürütülür.
- Afete Maruz Bölge sınırları içinde kalan ve tescil kararı devam eden taşınmazlara ilişkin her tür uygulamada KVKBK kararı alınması zorunludur.
- Bu bölgedeki zorunlu altyapı uygulamalarında ilgili Kurum görüşleri alınacaktır.

9.2. Jeolojik Açıdan Alınması Gerekli Önlemler

9.2.1. Önemli Alan (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

- KARİP sınırları içinde kalan alanların tamamı Jeolojik-Jeoteknik Etüt sonucunda Önemli Alan-2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak tanımlanmıştır. Bu alanlarda, yapılaşma sırasında oluşturulacak yüksek ve derin şevlerde, üstteki dolgu ile volkaniklerin arasında yüzeysel deformasyonlar kaymalar, oturmalar şeklinde stabilite sorunları gelişebilir. Bu nedenle;
 - Üstte yer alan ayrışma zonunda gelişebilecek olası yüzeysel deformasyonları önleyici ve yapılaşma sırasında mevcut arazi şevinde ve bodrumlu yapılar için açılacak kazı şevlerinin güvenliğini sağlayıcı uygun iksa (kazıklar ve istinatlar ile desteklenmesi) önlemlerinin alınması gereklidir.
 - Yapılaşma öncesi, dolgu üzerine gelecek herhangi bir yapı inşa edilmemesi, üstteki dolgunun sıyrılarak yerine yeniden kontrollü dolgu yapılması veya kazıklı temeller ile yapı yüklerinin tabandaki ana kayaya aktarılması gerekli görülmektedir. Eğimin kademeli olarak düşürülmesi,

TMMOB Şehir Plancıları Odası **KAYDEDİLMİŞTİR**



NDV9GY2D

MD Tarihi: 06.12.2021
Proje Kayıt No: 06-2021-41871
Üye: NECATİ UYAR (555)

Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kıstlığının bulunmadığı kaydedilerek, **Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi** düzenlenmiştir.