



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

## 1/1000 ÖLÇEKLİ KEMERALTI 1.ETAP KORUMA AMAÇLI REVİZYON İMAR PLANI PLAN NOTLARI DEĞİŞİKLİĞİ

### PLANLAMA EKİBİ

Zeliha DEMİREL – Şehir Plancısı – İmar ve Şehircilik Daire Başkanı	
E.Ayfer NAKİPOĞLU – Şehir Plancısı – Uygulama İmar Pln. Şube Müdürü	
Dr. H.Gökhan KUTLU – Dr.Mimar -Tarihsel Çevr. ve Kült. Varlıkları Şb. Müd.	
Seha ÖZMEN – Şehir Plancısı – Merkez Kent Birim Şefi	
Özden ALICIGÜZEL – Y. Şehir Plancısı	
Nejla BAYSAN – Y. Şehir Plancısı	
Selin GELEN – Şehir Plancısı – Kentsel Tasarım Uzmanı	
Özden COŞKUN ÖNER – Y.Mimar – Restorasyon Uzmanı	
Ayşegül GÜNGÖREN – Arkeolog – Sanat Tarihçisi	
Cem Olgar KARABALDIR – Peyzaj Mimarı	
İnanç Önder DEMİRKAYA – Sosyolog	

Plan Notları Değişikliği 11 sayfadan oluşmaktadır.

Aziz KOCAOĞLU  
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

### Kısaltmalar:

**KKSA** Kemeraltı Kentsel Sit Alanı

**KKASA** Kemeraltı Kentsel ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı

### PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

**KTVKYK** Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu (eski Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu)

**KTVKK** Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu (eski Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu)

**TVKMK** Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez Komisyonu

**TVKBK** Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu

**KGKV** Korunması Gerekli Kültür Varlığı (Tescilli Yapı)

**KP** Kemeraltı Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu Projesi (Kemeraltı Projesi)

**KPBA** Kemeraltı Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu Projesi 5000 ölçekli çalışma alanı (Kentsel Sit Alanının Tamamı + Kadife Kale Koruma Alanı)

**KPA** Kemeraltı Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu I. Etap Çalışma Alanı, (1/1000 imar planı çalışma alanı)

**KİP** Kemeraltı Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu Projesi I. Etap İmar Planı (1/1000 imar planı)

**KYP** Kemeraltı Yerleşim Planı (1/500 ölçekli plan)

**KTR** Kemeraltı Kentsel Tasarım Rehberi

~~**İBŞB** İzmir Büyükşehir Belediyesi~~

### PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

## PLAN NOTLARI

### **I. GENEL HÜKÜMLER**

1. KKSA Sınırları İzmir I Numaralı KTVKK'nun 27.07.1984 gün ve 348 sayılı kararı ile belirlenen ve 30.01.2002 gün ve 9727 Sayılı kararları ile sınırları yeniden saptanan,30.01.2002 gün ve 9728 sayılı kararı ile 3. Derece Arkeolojik Sit olarak tescil edilen sınırdır. KİP' nında ilgili lejant ile gösterilmektedir.
2. KKASA 1/5000 ölçekli Nazım Plan, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı, plan notları, plan raporu, Kemeraltı Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projeleri ile bir bütündür. Uygulamada 1/500 plan, kentsel tasarım rehberi ve diğer raporlarda yer alan hususlardan kitlenin parsel içindeki konumuna ilişkin hükümleri 1/1000 ölçekli plana esas teşkil edecek, diğer hususlar yol gösterici olacaktır. 1/500 ölçekli Yerleşim Planında, tescilli ve uyumlu yapıların yer aldığı parseller hariç birden fazla yapı önerilen parsellerde, talep edilmesi halinde bulunduğu plan bölgesi için belirlenen parsel-bina büyüklük ve cephe koşullarını aşmamak kaydıyla tek yapı yapılabilir. Plan kararlarını, planda belirlenen yapılaşma koşullarını ve dokunun özgün yapısını bozmamak ve İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı alınmak koşuluyla, 1/500 ölçekli yerleşim planındaki kitlelerin parsel içindeki konumları, Belediye'nin ilgili birimince yeniden düzenlenebilir.

### **PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI**

Ancak, KİP'nda "Etap Uygulama Alanı Sınırı" belirlenen alanlarda, aynı alana ilişkin KTVKK tarafından onaylanacak 1/500 ölçekli Yerleşim Planı doğrultusunda uygulama yapılır.

3. KPA içerisindeki Arkeolojik ve Doğal Sit Alanları: İzmir 1 Numaralı KTVKK'nun 22.10.1991 gün ve 3234 sayılı kararı ile 1. Derece Arkeolojik Sit olarak tescil edilen Antik Roma Yolu (Altınyol); 12.11.1992 gün ve 4070 sayılı kararı ile 2. Derece Arkeolojik Sit olarak tescil edilen Bahri Baba Parkı ve Varyant çevresi (üç parça halinde); yine 12.11.1992 gün ve 4070 sayılı kararlarla 2. Derece Doğal Sit olarak tescil edilen (iki parça halinde) Kız Lisesi'nden Eski Devlet Hastanesi'ne kadar uzanan kesim ile Varyant çevresidir. Ayrıca bütün kentsel sit alanı (Gümrük Binası dışında) 30.01.2002 gün ve 9728 sayılı karar ile 3. Derece Arkeolojik Sit olarak belirlenmiştir.
4. KPA içerisinde korunması gereken kültür ve tabiat varlıkları olarak değerlendirilen yapıların listesi ektedir (bakınız ek 1). (Bu liste İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu'nun. 13.5.72/6399; 9.6.79/1729; 20.6.81/2954;

10.7.81/2969; 24.7.81/2981; 25.1.1985/649; 17.7.87/3509; 12.1.1989/769; 9.4.1992/3629; 1.7.94/5241; 7.8.96/6279; 25.12.1998/7709; 2.08.2002/10058 gün ve sayılı kararlar ile münferit tescil kararları incelenerek hazırlanmıştır). Ancak İzmir I. Numaralı KTVKK tarafından onaylı tüm tescil listeleri ve münferit tescil kararları halen geçerlidir.

5. KİP'nda, plan notlarında ve KYP'nda değişiklik yapılabilmesi için Fikir ve Sanat Eserleri Yasası'na göre plan müellifinin görüşü alınacaktır. Plan müellifine danışma süresi plan onay tarihinden itibaren 2 yıldır. KİP ve notlarında değişiklik yapılabilmesi için İzmir I Numaralı KTVKK'nın onayı gereklidir.

#### **PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI**

6. KİP kapsamında yer alan tüm mevcut yapıların, plan üzerinde belirtilen "Teşvik Edilecek Kullanım" kararına uygun kullanım değişikliği taleplerinde; fen ve sağlık kurallarını sağlamak koşulu ile ilgili yönetmeliklerin fiziksel yapılanmaya ilişkin hükümleri dikkate alınmayacaktır.
7. KİP ve plan notları doğrultusunda Belediyesince yapılan imar uygulamaları hakkında Konak Belediyesince İzmir 1 Numaralı KTVKK bilgilendirilir.
8. KYP'na altlık olarak kullanılan kadastral haritaların 1/1000 ölçekli haritalardan büyültülmüş olması, uygulama süreçlerinin bazılarının bu haritada güncellenmemiş olması gibi nedenlerle tapudan alınan mülkiyet durumu bilgisinin plan için kullanılan kadastral harita ile uyuşmadığı durumlar olabilir. Bu durumlarda KYP'nda önerilen yapı-bahçe nizamlarının uygulanması şartı aranmaz. Yapı nizamı, KYP'nında önerilen konum ve kitle özellikleri korunmaya çalışılarak, 1/1000 ölçekli plan ve plan notları baz alınarak belediyesinde planın uygulanmasından sorumlu birim tarafından tapudaki bilgilere uygun olarak belirlenir.
9. Tescilli yapıların aynen korunması koşuluyla uygulama planları ile kadastral durum arasındaki 3 m'ye kadar olan kaymalar tecvizi hataya girer ve uygulamada kadastral durum esas alınır.
10. Uygulama izni, KİP ile plan notlarına uygun olarak belediyesince verilir. KYP, Plan ile birlikte onanmış kentsel tasarım projeleri ve cephe düzenlemeleri uygulama sırasında yol gösterici olarak dikkate alınır. Müellif tarafından plan eki olarak teslim edilmiş olan kentsel tasarım projeleri dışındaki bir alanda kentsel tasarım projesi talebi söz konusu olduğunda, 2 yıl süre ile plan müellifinin görüşü alınır. Tüm bu kentsel tasarım projelerinde KTR'ne uyulur.

11. İzmir 1 Numaralı KTVKK'nın 6.11.1990 tarih ve 2374 sayılı kararında "Özel Yöre" olarak tanımlanan alan sınırları içinde yapılacak tadilat önerilerinde (yeni yapılaşmalarda değil) "Kemeraltı Yapılaşma Koşulları" aranmayacaktır.

#### **PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI**

12. Planda "Özel Proje Alanı" (ÖPA) olarak tanımlanan alanlar, planlama alanı içerisinde 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 yapılar/parseller ile planın uygulamasını hızlandıracağı öngörülen yapılar/parselleri kapsayan alanlardır.
- Planda "Özel Proje Alanı" olarak tanımlanan alanlar, özellikleri gereği kentsel tasarım detayında değerlendirilmesi gereken alanlardır; bu alanlar için kentsel tasarım projeleri hazırlanır ve uygulama bu projelerin yönlendirmelerine uygun olarak yapılır.
  - Bu alanlardaki kentsel tasarım projeleri, bütün olarak ve her ÖPA için plan notlarında ayrı ayrı tariflenen koşullara uygun olarak hazırlanır.
  - Özel Proje Alanında tescilli parsel bulunması halinde hazırlanan proje, Belediyesinin ilgili biriminin ön onayı ve İzmir 1 Numaralı KTVKKB onayından sonra uygulamaya geçilir.
  - Uygulamanın projeye uygunluğu Belediyesinin ilgili birimince denetlenir.
  - Özel Proje Alanlarında, her ÖPA için uygulanacak kullanımlar ayrı ayrı belirlenmiştir. Ancak, bu kullanımlara benzer nitelikte olup, notlarda ifade edilmeyen kullanımlara, İzmir 1 Numaralı KTVKKB kararı ile izin verilebilir.

13. KIP'nında M-Ö (Merkez Özel) lejantı ile gösterilen alanda (Konak Pier Yapısı) bu plan yapılanma koşulları uygulanmaz. Bu alanda yapının özel koşulu dikkate alınarak hazırlanan ve İzmir I. Numaralı KTVKK tarafından onaylanan projeler geçerli olacaktır.

#### **PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI**

14. KKASA içinde imar planı revizyonu ile birlikte hazırlanan ve plan eki olan kentsel tasarım proje alanları, ÖPA ve M-Ö (Merkez Özel) dışındaki alanlarda; yapılar yıkılıp yeniden yapılırken, cephe tadilatı yapılırken ya da boş parsellere yeni yapılar yapılırken, KTR'ne uyulacaktır. Bu alan içindeki "tescilli yapılar" ve planda "cephe özellikleri korunacak yapılar" olarak belirlenen yapılar zaten dokuya uyumlu yapılar oldukları için bu grubun dışındadır ve kendi özel yapılaşma koşullarına göre müdahale görürler.

15. KGKV olarak tescilli yapılar dışında tüm yapılarda yeniden yapılaşmaya kadar basit onarım ve basit tadilatlar; yapılaşma ruhsatı aldığı tarihteki imar planı koşulları geçerlidir.
16. Bu plan notlarına göre uygulanacak tüm yapılar, fen ve sağlık koşulları ile ilgili tüzük ve yönetmeliklere uygun olmak zorundadır. Ayrıca tüm yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
17. KKASA kapsamındaki tüm yapılar, 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında bulunmaları nedeni ile, Sığınak Yönetmeliği'nden muafır.

#### **PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI**

18. KPA'da yeralan 200m<sup>2</sup>'nin altındaki parseller, özgün dokusu nedeniyle, yürürlükteki İmar Yönetmeliği'nin, "bina yükseklikleri, iç yükseklikler, yapılarda bulunması gereken mekanlar ve ölçüler, merdiven ölçülerini" düzenleyen hükümler ile asansör yapımından muafır.
19. Ticaret bölgelerinde tercihli kullanımları "Lokantalar" (T-L2/T-L3) olarak belirlenmiş olan bölgelerde, "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'in II. Kısım (Genel Hükümler) 5b maddesinde" belirtilen hüküm uyarınca uygulama yapılır. Bu tür işletmeler için yürürlükteki İmar Yönetmeliği'nde aranan koşullar aranmaz.
20. KKASA içerisinde yapılacak her türlü altyapı çalışması arkeolojik duruma ilişkin olarak İzmir I Numaralı KTVKK izni ile, müze denetiminde Konak Belediyesi'nin koordinasyonunda yapılacaktır. Parsel ölçeğinde uygulamalarda İzmir I Numaralı KTVKK Müdürlüğü izni ile sondaj kazısı yapılır. Sondaj sonuçları İzmir I Numaralı KTVKK tarafından değerlendirilir. Herhangi bir arkeolojik veriye rastlanması durumunda plan koşullarında yer alan hükümlerin uygulanıp uygulanmayacağına İzmir I Numaralı KTVKK tarafından karar verilir.

#### **PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI**

21. KKASA içerisinde kamu ya da özel mülkiyete ait yerlerde yer alan tescilli ağaçların yanı sıra mekansal dokuya katkı sağlayan yetişkin ve anıtsal tüm ağaçlar korunacaktır. Ağaçların bakımına ilişkin uygulamalar, ilgili birimin görüşü ile belediyesi denetiminde yapılır. KİP'nında korunması gerekli ağaç lejantı ile belirtilen ağaçların kesilmesi gerektiğinde TVKKB'ndan izin alınır.
22. Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onaylı Otopark Yönetmeliğinin 4.f. maddesi çerçevesinde KPA içerisinde parsel bünyesinde otopark karşılama zorunluluğu yoktur.

## PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

23. Plan notlarında yer almayan konularda; yürürlükteki KTVKYK ve TVKMK ilke kararları, İzmir 1 Numaralı KTVKK kararları, TVKKB kararları ile yürürlükteki İmar Yönetmeliği'nin yapılanma koşulları geçerlidir.

## II. ONARIM VE KORUMA KOŞULLARI

### A.TÜM PLANLAMA ALANINDA

1. KİP içerisinde KGKV olarak tescil edilmiş olan tüm taşınmazlarda; her türlü fonksiyon ve fiziksel değişiklik, basit ve esaslı onarım, restorasyon vb. uygulamalar için, İzmir 1 Numaralı KTVKK'nun izninin alınması zorunludur.
2. KİP içerisinde KGKV olarak tescil edilmiş parsellerin bitişiklerinde ve karşılarında yer alan yapılarda; esaslı onarım uygulamaları için İzmir 1 Numaralı KTVKK'nun izninin alınması zorunludur. Basit onarım, bakım, fonksiyon değişikliği, gabari ve dış cepheye yansımayan tadilatlar KTVKYK'nun ilgili ilke kararı doğrultusunda ilgili Belediyenin izni ile yapılır.
3. KGKV olarak tescilli veya tescilli parsellerin bitişikleri veya karşıları dışında kalan alanlarda ise; her türlü fonksiyon ve fiziksel değişiklik, basit ve esaslı onarım vb. uygulamalar için belediyenin izninin alınması zorunludur.
4. KGKV olarak tescilli Kültür Varlıklarının gruplandırılması, bakım ve onarımları, yeniden yapılması ve uygulamanın denetlenmesi hususlarında KTVKYK'nun ilgili ilke kararı \* doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
5. KGKV olarak tescilli parsel bitişiği ve karşısı parsellerde yer alan taşınmazlarda yapılanma isteklerinin, Koruma Kurulunca hem KİP plan notları, yapılanma koşulları hem de yakın çevredeki tescilli yapı cephe özellikleri ve orijinal cephe görünümleri ile uyumlu projelendirilmesi ve değerlendirilmesi gerekmektedir.
6. KGKV olarak tescilli yada tescilli bitişiği ve karşısı olan taşınmazlarda, İzmir 1 Numaralı KTVKK'nun kararları doğrultusunda yapılacak her türlü uygulama sonrasında gerekli denetim Konak Belediyesince ve proje müellifince yapılır. Konuya ilişkin KTVKYK ilke kararları doğrultusunda Konak Belediyesince 1 Numaralı KTVKK Müdürlüğü'ne gerekli bilgi ve belgeler iletilmeden ve kurulun görüşü alınmadan yapı kullanma izni verilemez.
7. KKASA içerisinde tarihi dokunun eski ve özgün elemanları, korunacak sokak dokusu, (sebil, çeşme ve şadırvanlar, orijinal demir gölge elemanları, kitabeler, damgalı ve

\* Bu plan notlarının hazırlandığı sırada KTVKYK'nun 05.11.1999 gün ve 660 sayılı ilke kararı geçerliydi.

yazıtlı havagazı vb. tesisat kapakları, sokak kaplama biçim ve malzemeleri, dokuya katkı sağlayan bahçe duvarları, bahçe kapıları gibi öğeler) ve geleneksel dokuda tescilli yapıların ağırlıkla yer aldığı sokaklar (imar planında korunacak sokaklar olarak belirtilmiştir) korunacaktır. Tarihi dokuya ait özgün elemanlarının orijinal biçimleri tespit edilemiyorsa, emsallerine uygun olarak yenilenecektir. Onarımları ve yenilenmeleri durumunda İzmir 1 Numaralı KTVKK'nun izni ve belediyenin denetimi gereklidir.

8. KGKV olarak tescilli, tescilli parsel bitişiği veya karşısı parseller dışında yer alan yıkılacak derecede tehlikeli yapılar (mail-i inhidam) için gerekli karar kurul onayı gerekmeksizin belediyesi tarafından alınır. Ancak plan ile 1. Derece Uyumlu ve 2. Derece Uyumlu olarak nitelendirilen yapılarda yıkım ancak cephe rölövesinin alınmasından sonra yapılabilir. Yıkım kararı alınması halinde yıkım müze denetiminde yapılır. Yıkılacak derecede tehlike arz eden tescilli yapılar için kurul kararı zorunludur.
9. KKSA içerisinde yer alan I. ve II. Derece Arkeolojik Sit Alanları içerisinde yürürlükteki ilgili ilke karları geçerlidir.\*\*\*

#### **B. DOĞAL SİT ALANLARINDA:**

1. KİP sınırları içerisinde Doğal Sit Alanlarında yürürlükteki ilke kararı\*\*\*\* geçerlidir.

#### **PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI**

2. KİP sınırları içerisinde belirlenmiş bulunan anıtsal ağaçlara ilişkin işlemler ilgili ilke kararı \*\*\*\*\* doğrultusunda işlem yapılacaktır. Ancak herhangi bir afet durumunda anıtsal bir ağacın yıkılarak çevreye zarar verir bir duruma gelmesi halinde, Konak Belediyesiince mevcut durum fotoğraflarla tespit edilerek gerekli önlemler alınabilir. Bu durum bir rapor halinde TVKKB'na bildirilir.
3. İzmir I Numaralı KTVKK'nun 12.11.1992 gün ve 4070 sayılı karar ile ikinci derece doğal sit olarak belirlenen alandaki tescilsiz yapılara, kent dokusuna katkısı nedeniyle ruhsatlı olanlara onarım izni verilir.

\*\*\* Bu plan notlarının hazırlandığı sırada KTVKYK'nun 05.11.1999 gün ve 658 sayılı kararı geçerliydi.

\*\*\*\* Bu plan notlarının hazırlandığı sırada KTVKYK'nun 05.11.1999 gün ve 659 sayılı kararı geçerliydi.

\*\*\*\*\* Bu plan notlarının hazırlandığı sırada KTVKYK'nun 05.11.1999 gün ve 666 sayılı kararı geçerliydi.



## PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

### f. Özel Proje Alanları (ÖPA):

KİP'nda bu gösterimle belirlenmiş alanlar, projelendirme ve uygulamada bütün olarak ele alınacaktır. Bu alanlarda; bahsedilen işlemler kamu veya özel şahıs-kurum ve kuruluşlarca da yapılabilir. Bu alanlardaki uygulamalarda;

- Projelendirme, plan ve plan notlarındaki hükümler doğrultusunda Özel Proje Alanının (ÖPA) tamamına yönelik olarak kamu veya özel kişi-kurum ve kuruluşlarca hazırlanır.
- Birden fazla parselin bulunduğu Özel Proje Alanlarında; proje bir bütün olarak hazırlanacak, uygulamada ise kültür varlığı olarak niteliğini sürdüren kısımlar öncelikli ve bütün olarak ele alınmak koşuluyla, projeye bütünleşen diğer yapıların yapımına, onarımına ve bakımına ayrı ayrı izin verilebilecektir.
- Tescilli parsel bulunan Özel Proje Alanlarına yönelik hazırlanan projeler, Belediyesinin ilgili biriminin ön onayı ve KTVKK onayından sonra uygulamaya geçilir.
- Uygulamanın projeye uygunluğu Belediyesinin ilgili birimince denetlenir.
- Özel Proje Alanlarında, her ÖPA için uygulanacak kullanımlar ayrı ayrı belirlenmiştir. Ancak, bu kullanımlara benzer nitelikte olup, notlarda ifade edilmeyen kullanımlara, İzmir 1 Numaralı KTVKK ile izin verilebilir.

### f-1) ÖPA-1 (203 ada, 62 parsel)

**T2 (Perakende Ticaret Alanı – 2 Kat):** Eğitim/Araştırma Merkezi.

Emsal=1.60'tır. Zemin katın tamamında ticaret yer alabilir.

Avlu büyüklüğü ve formu mimari projesinde belirlenmek üzere, avlulu yapı yapılacaktır.

### f-2) ÖPA-2 (Yeşildirek Hanı (Hamamı) - 199 ada, 50 parsel)

**Sosyo-Kültürel Tesis:** Müze, sanat galerisi, sergi salonu, konferans, tiyatro vb.

Yapı inşaat alanının %35'ini aşmayacak şekilde ticaret yer alabilir.

## PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

### g. Boş ve Yeniden Yapılaşacak Parsellerde:

Boş ve yeniden yapılaşacak parsellerde yapılacak binalar, korunması istenen dokuyu oluşturan mimariye uygun, çağdaş teknik ve malzeme ile yapılmakla beraber cephe düzeni, cephe kaplaması, mimari öğeler açısından çevresindeki korunan yapılarla uyum ve bütünlük sağlayacak nitelikte olacaktır (Bu konuda geleneksel yapılardan elde edilen tipolojiler ve KTR göz önünde bulundurulur).

KİP'nda tescilli, I. Derece Uyumlu ve II. Derece Uyumlu yapılar/parseller dışında kalan tüm parsellerde aşağıdaki bina yükseklikleri uygulanacaktır:

2 Kat = 6.80m.

3 Kat = 9.80m.

4 Kat = 12.80m.

5 Kat = 15.80m.

8 Kat = 24.80m.

### 3. Yapıların Parsel İçindeki Konum ve Büyüklüklerine İlişkin Olarak:

#### a. Boş ve yeniden yapılaşacak tüm parseller için;

a1- 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planında gösterilen fonksiyon, kat yüksekliği ve cephe hattına bakılacak,

a2- Parselin tapu m<sup>2</sup>'si üzerinden taban alanı hesabı tablosundan hangi aralıkta kaldığı belirlenerek taban alanı ve minimum bahçe, avlu mesafeleri hesaplanacak,

a3- 1/500 ölçekli planlarda gösterilen yapı formuna en yakın biçimde yapı kitlesi verilecektir.

#### b. Bir parselde birden fazla yapı yapılmasına plandaki fonksiyon, çevre dokusuna uygun olarak olanak tanınabilir.

### 5. Tevhid - İfraz Koşulları:

a. Planın özgün yapısını ve bütünlüğünü bozmayacak şekilde, planda önerilen ifraz ve tevhid koşullarında değişiklik yapılmak istenirse, İzmir 1 Numaralı KTVKK'nun ve 2 yıl süre ile plan müellifinin onayının alınması gereklidir.

b. KYP'nda önerilen ifrazlar bölgelerin kendilerine özgü parsel büyüklükleri ve formları esas alınarak belirlenmiştir. Plan ile öngörülenler dışında yeni ifraz ve

- c2- Planda avlulu olarak gösterilmiş olan yapılar yıkılıp yeniden yapıldıklarında yapılacak yeni yapıda bırakılması gereken avlu büyüklüğü (KYP üzerinde m<sup>2</sup> olarak belirtilmemişse) parsel büyüklüğünün en az %15'i kadar olmak zorundadır.
- c3- Tarihi niteliği bulunan avlulu yapılarda avluların üstü örtülemez.
- c4- Avlulu olarak yapılaşmış (tarihi niteliği bulunmayan) veya yeni yapılacak yapılarda avluların üstü şeffaf veya yarı şeffaf olarak, hava sirkülasyonu sağlanacak biçimde ve de estetik kurallara uygun olarak kapatılabilir.
- c5- Tescilli yapıların yoğun olarak bulunduğu veya tarihi niteliği bulunan yapılara bitişik olarak geçen sokaklarda sabit çatı örtüsü yapılamaz. Gerekirse bu tür sokaklarda açılır kapanır örtüler veya bitkilendirme ile gölgelendirme sağlanır.
- c6- Sabit sokak örtüleri araçların girme olasılığı bulunmayan sokaklarda ve sadece perakende ticaret bölgelerinde uygulanabilir.

*Ticaret Bölgeleri plan kararları bakımından iki bölgeye ayrılmıştır. Birinci bölge dokuya uyumlu olarak büyük ölçüde korunmuş iki katlı ticaret bölgesi, ikinci bölge ise çok katlı büro ve ticaret yapılarının yer aldığı büyük ölçüde bozulmuş ticaret bölgesidir.*

#### **d. I Numaralı Plan Bölgesi (Çok Katlı Ticaret Bölgesi):**

Bu bölgede de yapı kütlelerinin biçimleri yaklaşık olarak 1/500 ölçekli planda belirtilen biçimde yapılacaktır. Bu bölge için:

Minimum Parsel Büyüklüğü	:	45 m <sup>2</sup>
Minimum Parsel Cephesi	:	4 m
Maksimum Bina Büyüklüğü	:	2200 m <sup>2</sup>
Maksimum Bina Cephesi	:	15 m olacaktır.

#### **e. II Numaralı Plan Bölgesi (Geleneksel Ticaret Bölgesi):**

##### **PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI**

- e1- Bu bölge "Kemeraltı" olarak bilinen ve kentsel sit alanına adını veren geleneksel ticaret bölgesidir. Geçmişte de çoğunlukla iki katlı yapıların yer aldığı bu bölgede yapıların neredeyse tamamı parsellerine birebir oturmaktadır. Bu alanda dokunun özgün formunu koruyabilmesi için tescilli parseller hariç tüm parsellerde: TAKS=1.00 olarak belirlenmiştir. Ancak, KİP'nda "Etap Uygulama Alanı Sınırı" belirlenen alanlarda, aynı alana ilişkin KTVKK tarafından onaylanacak 1/500 ölçekli Yerleşim Planı doğrultusunda uygulama yapılır.

## PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

b2- Pansiyon kullanımının tercih edilmesi durumunda, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'te yer alan "pansiyonların tanımı ve niteliklerinde" geçen (4. Kısım, madde 22) asgari koşullar aranmaz.

### **Ancak;**

- Sözü geçen pansiyon kullanımının en az iki odalı olup, müşteriye yeme-içme hizmeti verebilen ya da müşterilerin kendi yemeklerini hazırlayabilme olanaklarını sağlayabilen nitelikte olması şartları aranır.

- Pansiyon kullanımının denetlenmesinden belediyesi sorumludur.

- Pansiyon tercihli konut kullanımının geçerli olduğu parsellerde, bir parselde birden fazla yapı yapılması durumunda, bir yapının konut, diğer yapının pansiyon olarak kullanımına olanak tanınır. Pansiyon olarak kullanılacak yapılarda, plan koşullarında belirtilen kat adedinin üzerine teraslı çatı katına izin verilir; veya beşik çatılı yapılarda mahya yükseltilerek, kısmi çatı yapımına izin verilir. Yürürlükteki İmar Yönetmeliği'nde aranan koşullar aranmaz.

### **c. IV Numaralı Plan Bölgesi (Konut Bölgesi) :**

#### **c1- TAKS Değerleri, Bina Derinliği ve İfraz Koşulları**

#### **Parsel Büyüklüklerine Göre TAKS değerleri:**

<b><u>Parsel Büy. Aralığı</u></b>	<b><u>TAKS</u></b>	<b><u>Min.Bahçe Mesafesi</u></b>	<b><u>Min. Avlu Ebatları</u></b>
36 m <sup>2</sup> –59 m <sup>2</sup>	1,00	-	-
60 m <sup>2</sup> –99 m <sup>2</sup>	0,75	2m	3m*3m
100 m <sup>2</sup> –129 m <sup>2</sup>	0,70	3m	3m*3m
130 m <sup>2</sup> –189 m <sup>2</sup>	0,60	3m	3m*3m
190 m <sup>2</sup> – (+) m <sup>2</sup>	0,50	4m	3m*3m

**Minumum Parsel Büyüklüğü** : 36 m<sup>2</sup>

**Minumum Parsel Cephesi** : 4 m

**Maksimum Bina Taban Alanı Büyüklüğü** : 110 m<sup>2</sup>

**Minumum Bina Taban Alanı Büyüklüğü** : 36 m<sup>2</sup>

**Maksimum Bina Cephesi** : 10 m.