

İZMİR İLİ BERGAMA İLÇESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. Plan ve Plan notlarında belirtilmeyen hususlarda,

3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri,

2863/5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu,

5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" ve "Tarım Alanlarının Korunması ve Kullanılmasına Dair Yönetmelik",

Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik,

Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerin Aşılattırılması Hakkında Kanun ve ilgili Yönetmelikler,

1593 sayılı "Umumi Hıfzısıhha Kanunu" ve "Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği",

5177/3213 sayılı "Maden Kanunu" ve ilgili Yönetmelik,

2872 sayılı "Çevre Kanunu" ve ilgili Yönetmelik,

Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği,

Lağım Mecrası İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik,

Karayolu Kenarında Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik,

Askeri alan, askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri vb. konularda 2565 sayılı Kanun ve ilgili Yönetmelik,

Hava Kalitesini Koruma Yönetmeliği,

Elektrik Kuvvetli Akım Tesisler Yönetmeliği,

Her türlü inşaat ve bütün zemin cinslerinde "Afet Bölgesinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik", hükümleri geçerlidir.

1.2. Planlama alanı kapsamında; nazım imar planı değişikliği yapılmaksızın, nazım planın ulaşım, yoğunluk ve kullanım kararlarında olumsuzluklar içeren ve plan bütünlüğünü bozucu nitelik taşıyan plan değişiklikleri yapılamaz.

1.3. Yerleşme 1. Derece deprem kuşağındadır. Bu nedenle yapılacak tüm yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğin" ilgili hükümlerine titizlikle uyulacaktır.

1.4. Kadastral sınırlar ile imar planı hatları arasında ortaya çıkacak uyumsuzluk durumunda; yollarda yapılaşmanın biçimi ve kadastral duruma göre esas doğrultuyu değiştirmemek, yol genişliklerini daraltmamak koşulu ile

- Plan hatları ile kadastral hatlar arasındaki 2 m'ye kadar olan çelişkileri gidermeye

- Trafik ve yaya yollarını yazılı değerden 2 m kadar genişletmeye belediyesi yetkilidir.

1.5. Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 63:

- Üst ölçek planı bulunmayan iskan dışı alanlarda bulunan parsellerde; inşaat alanı katsayısı %5 den fazla olmamak, yapı inşaat alanları toplamı hiçbir koşulda (250) m²'yi geçmemek, saçak seviyelerinin tabii zeminden yüksekliği (6.50) m'yi ve 2 katı aşmamak, yola ve parsel sınırlarına (5.00) m'den fazla yaklaşmamak şartı ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ ve sayfiye evleri, kır kahvesi, lokanta ve bu tesislerin müstemilat binaları yapılabilir.

- Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve silaj çukurları, arıhaneler, balık üretim tesisleri ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar, mahreç aldığı yola (10.00) m'den, parsel hudutlarına (5.00) m'den fazla yaklaşmamak, parselde bulunan bütün yapılara ait inşaat alanı katsayısı %40 ı ve yapı yüksekliği (6.50) m'yi ve 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapıların birinci fıkra koşullarına uyulmak üzere yapılacak konutla birlikte yapımı halinde de inşaat alanı katsayısı (0.40)'ı geçemez.

- Beton temel ve çelik çatılı dışındaki basit örtü mahiyetindeki seralar ise yukarıda belirtilen çekme mesafeleri ve inşaat alanı kat sayısına tabi değildir.

- Ayrıca bu tesisler hakkında Tarım Orman ve Köyişleri Bakanlığı taşra teşkilatının uygun görüşünün alınması ve başka bir amaçla kullanılmayacağı hususunda tesis sahiplerince ilgili idareye noterlikçe tasdikli yazılı taahhütte bulunulması gerekmektedir.

- Ayrıca bu tesisler hakkında Tarım ve Köyişleri Bakanlığı ve diğer ilgili kurum ve kuruluşların taşra teşkilatlarının uygun görüşünün alınması ve başka bir amaçla kullanılmayacağı hususunda tesis sahiplerince ilgili idareye noterlikçe tasdikli yazılı taahhütte bulunulması gerekmektedir.

1.6. Taks: Binanın taban alanının imar parseli alanına oranıdır.

Kaks: Binanın tüm kat alanları toplamının (kapalı çıkımlar dahil) imar parseli alanına oranıdır.

1.7. Halen yürürlükte bulunan, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından çıkarılan 31 Ocak 2000 gün ve 2023 sayılı

genelgeleri gereği tüm planlama alanı birinci derece deprem bölgesi olduğu için kaya zeminlerde; iki katı geçen yapılarda, ada veya parsel bazında, toprak zeminlerde; her tür yapı için parsel ve yapı bazında zemin etüdü yaptırılması gereklidir.

2. KURUM ETÜD RAPORLARI

2.1. Jeolojik/Jeoteknik Etüd

Önlemleri Alan-1 (ÖA-1) ve Önlemleri Alan-2 (ÖA-2); olarak gösterilen alanlarda bina temelleri, taşıma gücü yeterli zeminlere oturtulmalıdır. İnşa edilecek yapıların yüzey ve yeraltı sularından etkilenmemeleri için gerekli olan çevre drenajları ve yalıtımları yapılmalıdır. Temel kazılarının şevli yapılmayacağı durumlarda derin temel kazı duvarlarının bir iksa sistemiyle desteklenerek kazı güvenliğinin sağlanması önerilir. Gelişigüzel hafriyat alınmamalıdır. Gerektiğinde zemin yenilmesi olasılığını gidermek üzere zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır. Bu alanlarda inşa edilecek yapıların temel sisteminin belirlenebilmesi için parsel bazında sondajlı ve jeofizik etütlü, laboratuvar deneylerine dayalı zemin ve temel etüt raporları yapılmalı ve etütlerde mutlaka sıvılaşma ve oturma analizleri yapılmalıdır.

Önlemleri Alan-3 (ÖA-3): Çalışma alanında kabaca yamaçların eteklerinde genişleyen ve Ymç (yamaç molozu) olarak belirtilen alanlar önlem alınmadan yapılaşmaya izin verilmeyecek alanlar sınıfına alınmıştır. Yamaçların eteklerinde genişleyen bu birikimlerde heterojen zemin koşullarında gerek taşıma gücü gerekse oturma açısından risk taşımaktadır. Bu alanlarda yapılaşmaya gidilmesi durumunda bina temelleri, taşıma gücü yeterli zeminlere oturtulmalıdır. Ancak bu kesimlerde yapılaşma öncesi sondajlı ve jeofizik etütlü, laboratuvar deneylerine dayalı zemin ve temel etüdü yapılmalı, bu raporda zeminin durumuna göre temel tipleri belirlenmeli, gerekirse zemin yenilmesi olasılığını gidermek üzere zeminde iyileştirme seçenekleri uygulanmalıdır.

Çalışma alanında herhangi bir yapılaşma ve planlama sırasında, yapı projeleri 7.3 ve daha büyük magnitüdlü tasarım depremine göre projelendirilmelidir.

Çeşitli araştırmacılar tarafından önerilen azalım ilişkileri kullanılarak hesaplanan pik ivmeler, çalışma sahası için proje depremi olarak kabul edilebilecek olan 5,6–7.3 aralığındaki depremler için 0.06–0.53 g aralığındadır. Hesaplanan bu değerler ve Deprem Bölgeleri Haritası'nda (1996) önerilen efektif ivme değerleri göz önüne alınırsa yapı tasarımlarında kullanılması önerilen ivmenin 0.5 g alınması uygundur.

2.2. DSİ Etüdü

- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nce tespit edilen dere güzergahlarında, inşa edilmesi gereken taşkın kontrol tesisleri ilgili kuruluşlarca gerçekleştirilmeden taşkın etki alanlarında inşaat uygulaması yapılamaz.

2.3. Tarım Etüdü

2.3.1. T.N.K.A.M.T.A (Tarımsal Niteliği Korunacak Mutlak Tarım Alanları):

Bu alanlar tarımsal niteliği korunması gereken Sulu Mutlak Tarım alanlarıdır. Bu alanlarda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu hükümleri geçerlidir.

2.3.2. T.N.K.Ö.M.A (Tarımsal Niteliği Korunacak Özel Mahsul Alanları):

- Bu alanlar tarımsal niteliği korunması gereken Zeytin Dikili Özel Mahsul alanlarıdır. Bu alanlarda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve Zeytinciliğin Islahı ve Yabancıların Aşılattırılması Hakkında Kanun hükümleri geçerlidir.

- Zeytincilik sahaları daraltılamaz. Ancak, belediye sınırları içinde bulunan zeytinlik sahalarının imar hudutları kapsamı içine alınması hâlinde altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma, zeytinlik alanının % 10'unu geçemez.

2.3.3. Sera ve Örtü Altı Tarım Alanları:

- Bu alanlarda "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Uygulama Yönetmeliği"nde belirtilen koşullara uygun olarak 3000 m²'den daha küçük ifraz yapılamaz.

- "Tarım Arazilerinin Korunması ve Kullanılmasına Dair Yönetmelik'te belirtilen koşullara uygun olarak toplam tesis edilen alanın 2/100'ünü geçmemek üzere "Tarımsal Amaçlı Yapılar" yapılabilir.

- Sera ve örtü altı tarım alanlarında sadece sera amaçlı alanlar emsale tabi olmayıp, yapı yaklaşma sınırlarına uyulması zorunludur.

7. Kadastral sınırlar ile imar planı hatları arasında ortaya çıkacak uyuşmazlık durumunda; yollarda yapılaşmanın biçimi ve kadastral duruma göre esas doğrultuyu değiştirmemek, yol genişliklerini daraltmamak koşulu ile

- a- Plan hatları ile kadastral hatlar arasındaki 2 mt'ye kadar olan çelişkileri gidermeye
- b- Trafik ve yaya yollarını yazılı değerden 2mt kadar genişletmeye belediyesi yetkilidir.

3. KONUT ALANLARI:

- Gelişme Konut Alanlarında; Ada bölünme çizgileri şematik olup, bu çizgiler esas alınmak kaydıyla, mülkiyet düzeni göz önünde bulundurularak parselasyon düzenini tanzime belediye yetkilidir.
- Onama tarihinden önce ruhsat almış ya da imar planına aykırı kalmış binalar yıkılıp yeniden yapıncaya kadar mevcut durumlarını imar durumu olarak kabul etmeye Belediyesi yetkilidir.
- Taban Alanı Katsayısı belirtilmeyen meskun konut adalarında Taban Alanı %40'ı aşamaz.
- Eğimi %15'i geçen parsellerde yol kotu tabii zemin ortalamasından alınacaktır.
- Tek parsel derinliğindeki adalar ▲ işaretli yönden cephe alacaktır
- Ön bahçe mesafesi verilmeyen adalarda, bahçe mesafesini yönetmelik hükümleri ve mevcut yapılaşmaları dikkate alarak belirlemeye belediye yetkilidir.
- Çatı yapımı ile ilgili Belediye Meclisinin 10 mayıs 2005 tarih ve 05/48 sayılı kararı ile alınan hükümlere göre işlem yapılacaktır.
- Eski imar planına göre teşekkül etmiş yapı adalarındaki yapı nizamları (A,Aİ,B,BL) bu planda değişiklik gösteriyorsa ,Belediye ancak teşekkül etmiş yapılanmaya göre yapı nizamını değiştirmeye yetkilidir.
- Eski İmar planı ile bu imar planındaki farklı yapılanma, eski plana göre ruhsat almış yapıların katları için, eski imar planına göre ruhsat yenilemesi verilebilir.
- Kitle tertibi yapılan yerlerde plan üzerinde çizili hükümler geçerli olacaktır .50.00mt'den uzun bloklar, bitişik nizamda yapılacaktır.Diğer yapılaşma hükümleri geçerli olacaktır.
- Kitle tertibi olmayan yerlerde ayrık nizam uygulamasına yönelik olarak maksimum 30.00mt cephe uzunluğu sağlamak koşulu ile ikiden fazla parselde imar durumu vermeye Belediye yetkilidir.
- Kitle tertibi olmayan Blok nizam uygulamasında maksimum 50.00mt. cephe sağlamak koşulu ile imar durumu vermeye Belediye yetkilidir.
- Bu planın onama tarihinden sonra mülkiyetlerde birleşme sonucu ortaya çıkan yeni parseller için yeni bir kitle tertibi yaparak imar durumu vermeye Belediye yetkilidir.
- İmar planında kitle tertibi yapılmamış yapı adalarının, köşe başı parsellerinde arka bahçe mesafesi aranmaz. Arka bahçe mesafesi yan bahçe mesafesi ile aynı kabul edilir.

- Bitişik nizam hükmü getirilen, yapı yaklaşma sınırı verilmeyen yapı adalarında, ön bahçe mesafesi 6,00mt., derinliği 13.00mt.'yi bulmayan parsellerde, yönetmelik hükümleri aranmaksızın arka bahçe mesafelerinin uygulanması koşulu, Belediyesince gösterilen nizamda yapılır.
- Askeri Güvenlik Sınırı içinde kalan parseller için, ilgili kurum görüşü alındıktan sonra inşaat ruhsatı verilebilir.

4. ÇALIŞMA ALANLARI

4.1. Ticaret:

- Ticaret kullanışı verilen adalarda üst katlar konut olabilir.
- Yol boyu ticaret kullanımı verilen alanlardaki sınırlar şematiktir. Bu sınırları, ilkeler aynı kalmak koşuluyla mülkiyet sınırlarına göre belediye düzeltmeye yetkilidir.
- İmar planında ticaret bölgesi olarak gösterilen Ayırık, Blok ve Bitişik nizamlı yapı adalarında zemin katların sadece iş yeri olarak kullanılması, zemin katların bodrumları ile birlikte ön ve yan bahçe mesafelerine tecavüz etmemek koşulu ile parsel derinliğince yapı yapılabilir.
- Ticaret gösterilen yapı adalarında ; Planla getirilen yapılanma koşulları aşılmamak kaydı ile parlayıcı, patlayıcı, gürültü, hava, v.b çevre kirliliği yaratmayan ticari kullanımlar yer alabilecektir.
- Ticaret kullanımının olduğu imar adaları ile belediyenin gerekli gördüğü konut adalarında; Birbirleri ile blok oluşturacak parselleri belirleyen, yan ve ön bahçe mesafelerini belirleyen parselasyon planı yada vaziyet planı düzenlenmeden imar uygulaması yapılamaz.
- Taks: binanın taban alanının imar parseli alanına oranıdır. Kaks:binanın tüm kat alanları toplamının (kapalı çıkmalar dahil) imar parseli alanına oranıdır.

Ön bahçe mesafesi (min)
Yapı nizamı kat adedi
Yan bahçe mesafesi (min)

$$\begin{array}{c} 5 \\ A - 4 \\ 3 \end{array}$$

4.2. Turizm Tesis Alanları:

- Bu alanlarda Turizm tesislerinin belgelendirilmesi ve niteliklerine ilişkin yönetmelikte belirtilen konaklama tesisleri ve günübirlik tesisler ve vb. yapılabilir.
- Turizm Tesis alanlarının ifrazı halinde 5000 m²' den küçük parsel oluşturulamaz ve yapılacak yapıların blok araları 10 m' den az olamaz.
- E= 0,50, Hmaks= 12,50 m (plan üzerinde aksi belirtilmedikçe geçerlidir.)

- Turizm + Ticaret alanlarında turizm tesis alanlarında ticari fonksiyonlar yer almaktadır.

$E=0,60$, $H_{maks}=6,50$ m olacaktır.

4.3. Askeri Alanlar:

Bu bölgelerde 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri geçerlidir. Buna göre Askeri Güvenlik Bölgeleri içerisinde kalan bölgelerdeki yapılaşma talepleri için askeri kurumun görüşünün alınması gereklidir.

Talep edilen ruhsat alımı için ilgili Askeri Kurum yetkilidir.

4.4. Diğer Kentsel Kullanımlar:

4.4.1. Küçük Sanayi Alanlarında

Çift çatı yapılması halinde $H_{maks}=7.50$ m olacaktır.

4.4.2. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında

- İçerisinde motel ve lokantada bulunabilen akaryakıt satış ve bakım istasyonları, resmi ve sosyal tesisler, dumansız, kokusuz, atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike arzetmeyen imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolar (yerleşmenin özelliğine göre belirlenecek) yapılabilir.

4.4.3. Sanayi ve Depolama Alanlarında

- Sanayi adalarında bitişik yapı yapılamaz. Bitişik parsellere yapı yaklaşma sınırı en az 5 m olarak uygulanacaktır.
- Konut dışı alanlarda yapılan yapılar, cephe ve derinlik sınırlamasına tabi değildir.
- $E=0,50$ yapı yüksekliği tesisin özelliğine göre verilecektir.
- Depolama alanlarında zemin altındaki yapılaşmalarda yoldan çekme mesafesi 5 metre olarak uygulanabilir.

4.4.4. Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları:

- Plan genelindeki parklar üzerinde büfe, açık ve kapalı çay bahçesi niteliğinde kullanımlar yer alabilir. Kapalı mekanlar toplamı; üzerinde yer aldığı park alanının %2'sini, yapı yüksekliği ise 3,50 m'yi geçemez. Bu tür tesisler kuru dere yatakları üzerinde konumlandırılmaz.
- İbadet yerlerinde başka kullanımlar (konut, ticaret. v.b) yer alamaz.

4.4.5. Kent Parkı:

- Bu alanlarda piknik alanı, oyun alanı, çay bahçesi büfe ve benzeri kullanımlar yapılabilir. $E=0,05$ $H_{maks}=4,50$ m (1 Kat) olacak şekilde yapı yapılabilir.

4.4.6. Eğitim, Sağlık, Resmi Kurum, Belediye Hizmet Alanları, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları ve İbadet Alanlarındaki yapılaşma koşulları, çevresindeki konut alanlarının yapılaşma haklarını aşmamak koşuluyla Belediyesince belirlenir.

4.4.7. Baz İstasyonları

- 3194 sayılı İmar Kanununun Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 14. Maddesine göre alanın çevresi ile birlikte plan bütünü içindeki konumu belirlenerek, bilimsel tekniklere ve yöntemlere dayalı yeterli nitelikte kapsamda araştırmalar yapılması ve ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişikliğinin yapılması,

- 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun ruhsatlandırma işlemlerinin yapılması zorunludur.

BERGAMA (İZMİR)
1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI
UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1. KAPSAM

“Bergama Koruma Amaçlı İmar Planı” ve “Plan Uygulama Hükümleri” bir bütündür. Bu plan hükümleri, Bergama ilçe merkezinde yer alan “III. Derece Arkeolojik + Kentsel Sit Alanı, III. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve II. Derece Arkeolojik Sit Alanı ile I. Derece Arkeolojik Sit Alanı” sınırlarını kapsayan bölgede geçerlidir.

2. AMAÇ

Koruma Amaçlı İmar Planı'nın temel amacı; planlamaya konu edilen Bergama ilçe merkezinde yukarıda tanımlanan sit alanları içerisinde yer alan yapıların işlevlendirilerek yasama kazandırılması, sit alanlarının korunarak yaşatılmasıdır.

3. HEDEF

Belirlenen temel amaç doğrultusunda; Koruma Bölge Kurulu Kararı ile tescil edilen, taşınmaz kültür varlıklarının korunması, bakımı, Koruma Bölge Kurulu kararlarına dayalı olarak restorasyonlarının yapılması, onarılması, yapılara işlev kazandırılması, kullanımların gereği olarak yapıların yenilenmesi ve rehabilitasyonlarının yapılması, korunmasına karar verilen kentsel dokunun özelliklerini oluşturan; yapı düzeni, kat yükseklikleri, parsel büyüklükleri, yapım teknikleri, yapı malzemeleri, yapı parsel ilişkisi gibi yerleşmeye özgü özelliklerin belirlenmesi, korunması ve yaşatılması çalışmanın hedeflerindendir.

4. GENEL UYGULAMA HÜKÜMLERİ

4.1. I. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI

- Korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarıdır.
- Bu alanlarda, kesinlikle hiçbir yapılaşmaya izin verilmez.
- Bilimsel amaçlı kazıların dışında hiçbir kazı yapılamaz.
- Resmi ve özel kuruluşlarca zorunlu durumlarda yapılacak alt yapı uygulamaları için müze müdürlüğünün ve kazı başkanının görüşü alınarak, koruma kurulundan izin alınır.
- Yeni tarım alanları açılmaz, yalnızca sınırlı mevsimlik tarımsal faaliyetler devam ettirilebilir, koruma kurulunca uygun görülmesi halinde seracılık devam ettirilebilir.
- Höyük ve tümülüslerde toprağın sürülmesine dayanan tarımsal faaliyetler kesinlikle yapılamaz, ağaçlandırmaya gidilemez, yalnızca mevcut ağaçlardan ürün alınabilir.
- Tas, toprak, kum vb. Alınamaz, kireç, tas, tuğla, mermer, kum, maden vb. Ocaklar açılmaz, toprak, cüruf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzeme dökülemez.
- Taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetine tesir etmeyecek şekilde koruma kurulundan izin almak koşuluyla birleştirme (tevhit) ve ayırma (ifraz) yapılabilir.

- Bu planın yürürlüğe girmesinden önce “Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi, Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik” hükümlerinin 14. maddesinin 2. paragrafı gereği Koruma Bölge Kurulu’nca uygun bulunmuş olan Çevre Düzenleme Projeleri geçerlidir.
- Ören yerlerinde; gezi yolu düzenlemesi, meydan tanzimi, açık otopark, wc, bilet gişesi, bekçi kulübesi gibi üniteler koruma kurulundan izin alınarak yapılabilir.
- Ören yeri düzenlemesine ilişkin uygulama öncesinde ören yerinin yakın çevresinin işlevsel bütünlüğü içinde etkin bir şekilde korunması ve yaşatılmasına yönelik alan kullanım ve düzenleme kararlarını içeren 1/500 ölçekli çevre düzenleme projesi ile ön izin alınır. Buna bağlı olarak düzenlenecek kapalı ve açık mekânların işlev, yerleşme, yapılaşma, estetik ve peyzaj düzenleme koşulları ile kapasiteleri; sergiye konu eserler, sergi mekânlarının mahal listeleri ile alana yönelik araştırma, kazı, restorasyon ve çevre düzenleme proje raporları çerçevesinde koruma bölge kurulunca belirlenir. Açık alan düzenlemeleri onaylı 1/200, mimari mekânlar ise 1/50 ve daha alt ölçekli uygulama projeleri ile uygulanabilir.

4.2. II. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI

- Korunması gereken, ancak koruma ve kullanma koşulları koruma kurulları tarafından belirlenecek, korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarıdır.
- Bu alanlarda, yeni yapılaşmaya izin verilmez ancak günümüzde kullanılmakta olan tescilsiz yapıların basit onarımları yürürlükteki mevzuat doğrultusunda yapılabilir.
- Bu hususlar dışında 658 sayılı ilke kararının I. Derece arkeolojik sit koruma ve kullanma koşullarına ilişkin a,b,c,d,e,f,g maddeleri geçerlidir.

4.3. III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI

- Belediyesince inşaat izni verilmeden önce, ilgili Müze Müdürlüğü uzmanları denetiminde sondaj kazısı gerçekleştirilerek, sondaj sonuçları Kazı Başkanlığının görüşleriyle birlikte Müze Müdürlüğüne Koruma Bölge Kuruluna iletilip kurul kararı alındıktan sonra uygulamaya geçilir.
- Koruma Bölge Kurulu, sondaj kazısı yapılacak alanlara ilişkin genel sondaj kararı alabilir.
- Taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetine tesir etmeyecek şekilde ilgili Koruma Bölge Kurulundan izin almak koşuluyla birleştirme (tevhit) ve ayırma (ifraz) yapılabilir.
- Tas, toprak, kum vb. alınamaz, kireç, tas, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocaklar açılmaz, toprak, cüruf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzeme dökülemez.

4.4. KENTSEL SİT ALANLARI

Planlama alanındaki kentsel sit alanları ile ilgili olarak 04.10.2006 tarih 720 sayılı ve 01.11.2007 tarih 736 Sayılı Kentsel Sitler, Koruma ve Kullanma Koşullarına ilişkin ilke kararları çerçevesinde Koruma Bölge Kurulunca uygun bulunarak yürürlüğe girecek 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planları doğrultusunda uygulama yapılır.

BERGAMA (İZMİR)

1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI

UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1. KAPSAM

“Bergama Koruma Amaçlı İmar Planı” ve “Plan Uygulama Hükümleri” bir bütündür. Bu plan hükümleri, Bergama ilçe merkezinde yer alan “III. Derece Arkeolojik + Kentsel Sit Alanı, III. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve II. Derece Arkeolojik Sit Alanı ile I. Derece Arkeolojik Sit Alanı içinde kalan özel proje alanı” sınırlarını kapsayan bölgede geçerlidir.

2. AMAÇ

Koruma Amaçlı İmar Planı'nın amacı; Bergama ilçe merkezinde yukarıda tanımlanan sit alanları içerisinde koruma ve geliştirme kararlarının oluşturulması, günümüze kadar ulaşabilmiş geleneksel dokunun olanaklar ölçüsünde korunması ve bu dokuya uyumlu yapısal ve mekânsal gelişmeyi sağlayacak kararların üretilmesidir.

3. HEDEF

Yerleşmenin sahip olduğu kültürel birikimin geleceğe taşınmasını sağlayacak yeni yapılaşma kurallarının oluşturulması, alanın ve bu alanda yer alan yapıların günümüz koşullarına uygun yaşanabilir bir çevrenin parçası haline getirilmesi ve koruma kararlarının sürdürülebilirliğinin sağlanması, yapılan çalışmaların temel hedefidir.

4. TANIMLAR VE KISALTMALAR

4.1. Belediye: Bergama Belediye Başkanlığı' dır.

4.2. Koruma Bölge Kurulu: Planlanan Koruma Alanında yetkili T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, İzmir II Nolu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'dur.

4.3. Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü: Planlanan Koruma Alanında yetkili T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, İzmir II Nolu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'dür.

4.4. Koruma Uygulama Denetleme Bürosu (KUDEB): Bergama Belediyesi bünyesinde “Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları İle Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik” hükümleri çerçevesinde kurulacak olan, ilgili mevzuatta yetki ve görevleri tanımlanmış olan birimdir.

4.5. Plan: Bergama III. Derece Arkeolojik + Kentsel Sit Alanı, III. Derece Arkeolojik Sit Alanı ile II. Derece Arkeolojik Sit ile 1. derece arkeolojik sit alanı içinde kalan özel proje alanı Alanını kapsayan Koruma Amaçlı İmar Planıdır.

4.6. İlke Kararları: Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu tarafından alınmış ve Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu alınacak olan, uygulamayı yönlendirici ve bağlayıcı nitelikte olan kararlardır.

4.7. Taşınmaz Kültür Varlığı Yapılar: Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararları doğrultusunda, Koruma Bölge Kurulu kararı ile “Taşınmaz Kültür Varlığı” olarak tescil edilen ve koruma altına alınmış olan yapılardır.

Yapılar, kendi başlarına bir tarihi ve estetik değer taşımaları ya da kentlerin tarihi kimliğini oluşturan kentsel sitler, sokaklar ve silüetlerin ögeleri olarak iki gruba ayrılmıştır:

- **I. Grup Yapılar (Anıtsal Yapılar):** Toplumun maddi tarihini oluşturan kültür verileri içinde tarihsel, simgesel, anı ve estetik nitelikleriyle korunması zorunlu yapılardır.

- **II. Grup Yapılar (Sivil Mimarlık Örnekleri):** Kent ve çevre kimliğine katkıda bulunan kültür varlığı niteliğindeki yöresel yaşam biçimini yansıtan yapılardır.

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

- **I.Derece Arkeolojik Sit:** Korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarıdır.
- **II. Derece Arkeolojik Sit:** Korunması gereken, ancak koruma ve kullanma koşulları koruma kurulları tarafından belirlenecek, korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarıdır.
- **III. Derece Arkeolojik Sit:** Koruma - kullanma kararları doğrultusunda yeni düzenlemelere izin verilebilecek arkeolojik alanlardır.

4.9. Kentsel Sit: Mimari, mahalli, tarihsel, estetik ve sanat özelliği bulunan ve bir arada bulunmaları ve bir bütün olarak o yerleşmenin ait oldukları dönemin yaşam biçimini gelecek nesillere aktarmaları sebebiyle teker teker taşıdıkları kıymetten daha fazla kıymeti olan, kültürel ve tabii çevre elemanlarının (yapılar, bahçeler, bitki örtüleri, yerleşim dokuları, duvarlar, sokak ve meydanlar, v.b.) birlikte bulundukları alanlardır.

4.10.III. Derece Arkeolojik + Kentsel Sit: Koruma - kullanma kararları doğrultusunda yeni düzenlemelere izin verilebilecek arkeolojik alanlar ile Mimari, mahalli, tarihsel, estetik ve sanat özelliği bulunan ve bir arada bulunmaları ve bir bütün olarak o yerleşmenin ait oldukları dönemin yaşam biçimini gelecek nesillere aktarmaları sebebiyle teker teker taşıdıkları kıymetten daha fazla kıymeti olan, kültürel ve tabii çevre elemanlarının (yapılar, bahçeler, bitki örtüleri, yerleşim dokuları, duvarlar, sokak ve meydanlar, v.b.) birlikte bulundukları alanlardır.

4.11. Arasta: 15-16. yüzyıllarda kurulan tarihi ticaret merkezinde geleneksel çarşı dokusunu oluşturan ticari yapıların bir arada bulunduğu alandır.

4.12. Basit Onarım (tadilat ve tamirat): Yapıların yaşamını sürdürmesini amaçlayan;

- 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci maddesi uyarınca ruhsata tabi olmayan: derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ile mimari öge olarak ve sanat tarihi açısından özellik arz etmeyen tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yörenin özelliğine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen müdahaleleri,
- İlk paragrafta belirtilen müdahaleler sırasında yapıdaki ahşap, madeni, pişmiş toprak, taş gibi çürüyen ya da bozularak eksilen mimari öğelerin özgün biçimlerine uygun olarak aynı malzeme ile değiştirilmesini, bozulan iç ve dış sıvaların, kaplamaların, renk ve malzeme uyumu sağlanarak özgün biçimlerine uygun olarak yenilenmesidir.

4.13. Esaslı Onarım (Restorasyon): Basit onarım dışında kalan ve bilimsel esaslara göre hazırlanmış rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerine dayalı uygulamalardır.

4.14. Yeniden Yapma (Rekonstrüksiyon): Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen ve herhangi bir nedenle yitirilmiş olan yapının, gerek kültür varlığı niteliği, gerekse kültürel çevreye olan tarihsel katkıları açısından, eldeki mevcut belgelerden (yapı kalıntısı, rölöve, fotoğraf, her türlü özgün yazılı - sözlü, görsel arşiv belgesi vb.) yararlanmak yoluyla kendi parseli içinde ve daha önce bulunduğu yapı oturum alanında, eski

cephe özelliğinde, aynı kütle ve gabaride, özgün plan şeması, malzeme ve yapım tekniği kullanılarak, kapsamlı restitüsyon etüdüne dayalı olarak yeniden yapılmasıdır.

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

4.16. Rölöve Raporu: Yapının mevcut durumunu yazınsal olarak anlatan belgedir.

4.17. Rölöve Analizi: Yapıda kullanılan malzeme, yapım tekniği, strüktürel özellikler, strüktür ve malzemeye yönelik bozulma ve deformasyonların, rölöve projeleri üzerinde ayrı ayrı ve haritalama yöntemi ile gösterildiği çizimsel belgelerdir.

4.18. Rölöve Analiz Raporu: Yapıda kullanılan malzeme, yapım tekniği, strüktürel özellikler, strüktür ve malzemeye yönelik bozulma ve deformasyonların yazınsal olarak anlatan ve rölöve analiz projelerine gerekli referansları veren belgedir.

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

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

4.21. Sokak Sağıklaştırma Proje ve Uygulamaları: Sokak sağıklaştırma proje ve uygulamaları”; kentsel sit alanları ve koruma alanlarında, korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ile sokaktaki diğer yapıların özgün sokak dokusunu tanımlayan tüm öğelerle birlikte korunması ve belgelenmesine yönelik rölöve, restitüsyon, restorasyon, kentsel tasarım projeleri ile mühendislik dallarında yapılması gereken her türlü proje ve bunların uygulamalarıdır.

4.22. Özgün/Geleneksel Özellikleri ile Korunacak Yapılar: Tescilli anıtsal ve sivil mimarlık örneği yapılarla birlikte geleneksel dokuyu bütünleyen, yapıldığı dönemin mimari özelliklerini taşıyan, doku bütünlüğünün korunması açısından mevcut parsel içi konumu, gabarisi, yapım malzemesi ve cephe özellikleri açısından korunması öngörülen, yenilenmesi halinde sahip olduğu konum, gabari, malzeme ve cephe özellikleri korunarak yenilenecek olan yapılardır.

4.23. Ulaşım Düzeni: Taşıt yolları, yaya yolları, çıkmaz sokaklar, meydanlar, meydancıklar, merdivenli yollar, genel otoparklar plan içindeki ulaşım düzenini oluşturmaktadır.

- **Taşıt Yolları:** Taşıt ulaşımını sağlayan ana yollardır.
- **Yaya Yolları:** Geleneksel sokak dokusunu oluşturan yollardır. Bu yollar gereğinde taşıt yolu olarak kullanılacaktır.
- **Çıkmaz Sokaklar:** Geleneksel doku içerisinde oluşan çıkmaz sokaklardır.
- **Merdivenli Yollar:** Arazi eğimi nedeniyle oluşan merdivenli yaya yollarıdır.
- **Meydanlar:** Toplanma, seyir, dinlenme gibi değişik işlevlere cevap verebilen düzenlenmiş boşluklardır.
- **Genel Otoparklar:** Planlama alanının ihtiyacını karşılamak amacıyla ayrılan otopark alanlarıdır.

5.1. Başvuru ve Uygulama:

5.1.1. Tescilli Yapı Parsellerinde Uygulama: Tüm tescilli yapıların (1. Grup Anıtsal Yapılar ve 2. Grup Sivil Mimarlık Örneği Yapılar) bulunduğu parsellerde; yapılar ile bu yapıları tamamlayan müştemilat, avlu duvarı, avlu kapısı, sarnıç, kuyu, avlu gibi öğelerinde yapılacak;

- **Basit Onarım (Tadilat ve Tamirat):** Her türlü basit onarım (tadilat, tamirat) konularında başvurular Belediyeye yapılır. Belediye başvuru dosyasını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletacaktır. Uygulama 1. grup yapılar için Koruma Bölge Kurulu kararı, 2. grup yapılar için Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün izniyle yapılacaktır. Bergama Belediyesi bünyesinde KUDEB kurulması durumunda 2. Grup yapılarda tadilat ve tamiratlar KUDEB izni ile yapılacaktır.
- **Esaslı Onarım (Restorasyon):** Esaslı onarım (restorasyon) çalışmalarında ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanacak "rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri"ne ilişkin başvuru Belediyeye yapılacak, Belediye tarafından Koruma Bölge Kurulu'na iletilecektir. Alınan karara göre uygulama yapılacaktır.
- **Tescilli Yapı Parsellerinde İlave Yapı:** Tescilli yapıların bulunduğu parsellerde ilave yapı yapılamaz. Zorunlu hallerde Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda uygulama yapılır.

5.1.2. Tescilli Yapı Koruma Alanlarında Uygulama: Tescilli yapı korunma alanı olarak belirlenmiş sınırlar içinde ve tescilli yapı parseline bitişik parseller ile aradan yol dahi geçse, tescilli yapıya cephe veren komşu parsellerde;

- **Basit Onarım (Tadilat ve Tamirat):** Yasal düzenlemelere göre ruhsatı bulunan tescilsiz taşınmazlardaki basit onarımlara (tadilat ve tamirat) ilişkin başvurular Belediyeye yapılır. Belediye başvuru dosyasını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletacaktır. Uygulama Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün izniyle yapılacaktır. Bergama Belediyesi bünyesinde KUDEB kurulması durumunda 2. Grup yapılarda tadilat ve tamiratlar KUDEB izni ile yapılacaktır.
- **Esaslı Onarım:** Yasal düzenlemelere göre ruhsatı bulunan tescilsiz taşınmazlardaki yapılacak esaslı onarım çalışmalarında ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanacak projelere ilişkin başvuru Belediyeye yapılacak, Belediye başvurusu Koruma Bölge Kurulu'na iletilecek, uygulama Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda yapılacaktır.
- **Yeni Yapılanma:** Başvurular; taşınmazda gerçekleştirilecek sondaj kazısı sonucu ve yapılaşmaya esas imar durumuna göre bu planın diğer hükümlerine ve ilgili diğer mevzuata uygun olarak ve yeni yapının tescilli yapı ile ilişkisini gösteren vaziyet planı ve silüet etütlerini de içerecek biçimde hazırlanacak mimari proje ile Belediye yapılacaktır.

Projeler 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlara uygunluğu hakkındaki Belediye görüşü ile birlikte Koruma Bölge Kurulu'na iletilecek uygulama Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda yapılacaktır.

5.1.3. Plan Sınırı İçindeki Diğer Parsellerde Uygulama (K, TK, T, D, A VE K-1 Yapılaşma Düzenine Sahip Adalar):

Plan sınırları içinde bulunan, tescilli taşınmaz kültür varlığı bulunmayan ve tescilli herhangi bir taşınmaz kültür varlığının koruma alanında yer almayan parseller ile plan üzerinde özel hüküm uygulamasını gerektirecek bir düzenleme bulunmayan parsellerde;

- **Basit Onarım (Tadilat ve Tamirat):** Yasal düzenlemelere göre ruhsatı bulunan tescilsiz taşınmazlardaki basit onarımlara (tadilat ve tamirat) ilişkin başvurular Belediye yapılır. Belediye başvuru dosyasını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletacaktır. Uygulama Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün izniyle yapılacaktır. Bergama Belediyesi bünyesinde KUDEB kurulması durumunda 2. Grup yapılarda tadilat ve tamiratlar KUDEB izni ile yapılacaktır.
- **Esaslı Onarım:** Yasal düzenlemelere göre ruhsatı bulunan tescilsiz taşınmazlardaki yapılacak esaslı onarım çalışmalarında ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanacak projelere ilişkin başvuru Belediyeye yapılacak, Belediye tarafından Plan ve Plan hükümlerine uygun olduğu belirlenen ve onaylanan projelere göre uygulamaya geçilecek, uygulama Belediye denetiminde gerçekleştirilecektir.

Planda önerilen herhangi bir düzenleme nedeniyle mevcut yapının yıkılıp yeniden yapılmasının gerekli olduğu yapılarda "Esaslı Onarım" yapılmasına izin verilmez.

- **Üzerinde Yapı Bulunan Parsellerde Yeni Yapılanma:** Başvurular; taşınmazda gerçekleştirilecek sondaj kazısı sonucu ve yapılaşmaya esas imar durumuna göre bu planın diğer hükümlerine ve ilgili diğer mevzuata uygun olarak hazırlanacak mimari proje ile Belediyeye yapılacaktır.

Belediye tarafından onaylanan proje kapsamında, uygulama Belediye denetiminde gerçekleştirilecektir.

Planda önerilen herhangi bir düzenleme nedeniyle mevcut yapının yıkılıp yeniden yapılması gerekiyorsa "Yeni yapılanma" koşulları geçerlidir.

Her ada için ayrı ayrı verilen Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) değerleri ile parsel alanının çarpılması ile elde edilen değer parselde yapılacak inşaatın taban alanıdır. Hesaplanan inşaat taban alanı büyüklüğüne göre yapılacak yeni yapının konumu mevcut bina taban izi merkez alınarak belirlenecektir.

- **Üzerinde Yapı Bulunmayan Parsellerde Yeni Yapılanma:** Başvurular; taşınmazda Müze Müdürlüğünce gerçekleştirilecek sondaj kazısı sonucu ve yapılaşmaya esas imar durumuna göre bu planın diğer hükümlerine ve ilgili diğer mevzuata uygun olarak hazırlanacak mimari proje ile Belediyeye yapılacaktır. Belediye tarafından onaylanan proje kapsamında, uygulama Belediye denetiminde gerçekleştirilecektir.

Her ada için ayrı ayrı verilen Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) değerleri ile parsel alanının çarpılması ile elde edilen değer parselde yapılacak inşaatın taban alanıdır. Yapının parseldeki konumu komşu parsellerde yer alan yapının/yapıların konumuna göre belediyesince belirlenecektir.

5.1.4. Plan Sınırı İçindeki Diğer Parsellerde Uygulama (B-3, B-4, B-5, B-5,BL-3, BL-4, BL-5, BL-6, Aİ-6 Yapılaşma Düzenine Sahip Adalar):

Plan sınırları içinde bulunan, tescilli taşınmaz kültür varlığı bulunmayan ve tescilli herhangi bir taşınmaz kültür varlığının koruma alanında yer almayan parseller ile plan üzerinde özel hüküm uygulamasını gerektirecek bir düzenleme bulunmayan parsellerde;

- **Basit Onarım (Tadilat ve Tamirat):** Yasal düzenlemelere göre ruhsatı bulunan tescilsiz taşınmazlardaki basit onarımlara (tadilat ve tamirat) ilişkin başvurular Belediye yapılır. Belediye başvuru dosyasını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilecektir. Uygulama Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün izniyle yapılacaktır. Bergama Belediyesi bünyesinde KUDEB kurulması durumunda 2. Grup yapılarada tadilat ve tamiratlar KUDEB izni ile yapılacaktır.
- **Esaslı Onarım:** Yasal düzenlemelere göre ruhsatı bulunan tescilsiz taşınmazlardaki yapılacak esaslı onarım çalışmalarında ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanacak projelere ilişkin başvuru Belediye yapılacaktır. Belediye tarafından Plan ve Plan hükümlerine uygun olduğu belirlenen ve onaylanan projelere göre uygulamaya geçilecek, uygulama Belediye denetiminde gerçekleştirilecektir.

Planda önerilen herhangi bir düzenleme nedeniyle mevcut yapının yıkılıp yeniden yapılmasının gerekli olduğu yapılarada "Esaslı Onarım" yapılmasına izin verilmez.

- **Yeni Yapılanma:** Başvurular; taşınmazda Müze Müdürlüğünce gerçekleştirilecek sondaj kazısı sonucu ve yapılaşmaya esas imar durumuna göre bu planın diğer hükümlerine ve ilgili diğer mevzuata uygun olarak hazırlanacak mimari proje ile Belediye yapılacaktır.

Belediye tarafından onaylanan proje kapsamında, uygulama Belediye denetiminde gerçekleştirilecektir.

5.2. Kamusal Tesisler: İlköğretim tesisleri, ortaöğretim tesisleri, yönetim merkezleri, resmi kurum alanları, sosyal tesisler, kültürel tesisler, sağlık tesisleri, belediye hizmet alanları, spor tesisleri ve katlı otoparklar için ayrılmış kentsel sosyal donatı ile kentsel teknik altyapı alanlarında; başvurular yapılaşmaya esas imar durumuna göre hazırlanacak, avan proje ile Belediye yapılacaktır.

Projeler 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlara uygunluğu hakkındaki Belediye görüşü ile birlikte Koruma Bölge Kurulu'na iletilecek uygulama Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda yapılacaktır.

Kamusal tesislerdeki yapılaşmalarda tip proje uygulanamaz. Tesislere ilişkin projelerde geleneksel yapılaşma özellikleri ve malzeme kullanımı zorunludur.

5.3. Jeolojik Durum: Yapılacak her türlü inşaat uygulamasında; 19.12.2008 tarihinde İller Bankası İmar Planlama Dairesi Başkanlığı Jeolojik Etüt Şube Müdürlüğü'nce onaylanan, "Bergama (İzmir) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu" kapsamında getirilen ve Koruma Amaçlı İmar Planı üzerinde de gösterilen ve Plan hükümlerinin 6.10 maddesinde detayları verilen koşullara kesinlikle uyulacaktır.

5.4. Sondaj Kazıları ve Temel Kazılarının Denetimi: Bu plan sınırları içinde yer alan III. Derece Arkeolojik + Kentsel Sit Alanı ile III. Derece Arkeolojik Sit alanlarında tüm yeni yapılanmalarda belediyesince inşaat izni verilmeden önce, Müze Müdürlüğü uzmanları

denetiminde sondaj kazısı gerçekleştirilerek sondaj sonuçları Kazı Başkanlığının görüşleriyle birlikte Müze Müdürlüğünce Koruma Bölge Kuruluna iletecek, Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda uygulamaya geçilecektir.

Bu aşamadan sonra yeni yapılanmaya yönelik temel kazıları Müze Müdürlüğü uzmanları denetiminde gerçekleştirilecek; ayrıca uygulama aşamasında temel kazısı yapılırken herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda uygulama durdurulacak ve konu Belediye, Müze Müdürlüğü ve Koruma Bölge Kurulu'na iletilecek, yapılan değerlendirme sonucuna göre işlem yapılacaktır.

5.5. Projelendirme ve Uygulamaya Yönelik Genel İlkeler:

- Hazırlanacak projelerde geleneksel dokuda yer alan ve detayları plan açıklama raporunda ve plan hükümleri ekinde verilen Sakız tipi, Sofalı plan tipi yapıların. Plan tipolojisi, cephe elemanları, çatı tipi, saçak detayları gibi mimari özellikleri sentez yapılarak kullanılamaz. Her proje seçilen tipolojinin mimari öğelerini bir bütün olarak kullanmak zorundadır.
- Plan sınırları içinde yapılacak bütün yeni yapıların projelendirilmesinde, fen ve sağlık koşullarına ve bu amaçla düzenlenmiş ilgili mevzuat hükümlerine uygunluğunun sağlanması zorunludur.
- Yeni yapılar yığma, betonarme, çelik ve ahşap karkaslı olarak yapılabilir. Dış cephede kullanılacak duvar malzemesi, geleneksel dokuya aykırılık içermeyecek biçimde, cephe kararlarına göre seçilir.
- Hangi yapı sistemi ile yapılırsa yapılsın, tüm yapılarda deprem olasılığına karşı ilgili mevzuatın gerektirdiği önlemlerin alınması zorunludur.
- Bina içi projelendirmede, plan hükümleri arasında yer almayan konular için yürürlükteki 3194 sayılı İmar Yasası ve ilgili yönetmeliklerine uyulacaktır. Tereddüde düşülen konularda KVKK görüşü alınacaktır.

5.6. Yapılara Kot Verilmesi:

- Yapı parselinde yapının oturacağı köşe noktalarının aritmetik ortalaması binanın sıfır kotu olarak kabul edilir. Yeni yapılacak yapılara bu koşullara uyarak kot verilecektir.
- Yeni yapılacak 2 katlı yapıların yüksekliği sıfır kotundan itibaren hiçbir koşulda 6,50 metreyi ve görünen yüzleri de hiçbir koşulda 7,00 metreyi geçemez.
- Yeni yapılacak yapıların yüksekliği sıfır kotundan itibaren
 - 2 katlı yapılarda 6,50 metreyi,
 - 3 katlı yapılarda 9,50 metreyi,
 - 4 katlı yapılarda 12,50 metreyi,
 - 5 katlı yapılarda 15,50 metreyi,
 - 6 katlı yapılarda 18,50 metreyi,geçemez.
- Binaların kot alma biçimini değiştirmek amacıyla arsalarda hafriyat ve dolgu yapılamaz.
- Bu planın onayından önce yapılmış olan hafriyat ve dolguların bulunduğu alanlarda yapı parselinin hafredilmiş bölümü de dikkate alınarak; yeni yapının oturacağı köşe noktalarının aritmetik ortalaması binanın sıfır kotu olarak kabul edilecektir. Yeni yapılacak yapılara bu koşullara uyarak kot verilecektir.
- Eğimli alanlarda eğimden yararlanılarak kat kazanılamaz.

5.7. Plan Öncesi Başlayan Uygulamalar:

- Planlama alanının İlgili Koruma Bölge kurulunca sit alanı olarak ilan edilmesinden önce; imar mevzuatına ve onanlı imar plânlarına uygun olarak alınmış yapı ruhsatı ve eklerine göre subasman seviyesi tamamlanmış yapıların inşasına devam edilebilir. Subasman seviyesi tamamlanmamış yapıların yapı ruhsatları iptal edilir.
- Koruma Amaçlı İmar Planı kararları, yapıldığı tarihte mevzuat hükümlerine aykırı (ruhsatsız ya da ruhsata aykırı) olarak inşa edildiği belirlenen yapılar ve ekler açısından bir hak oluşturmaz.

5.8. İfraz ve Tevhit: Sınır düzenlemesi ve planla getirilen yeni yol düzenlemeleri (terk ve ihdas) ile “6.14. Zorunlu Tevhitler” maddesinde verilen liste dışında, plan sınırları içinde mülkiyet dokusunun değiştirilmeden korunması esastır.

- Koruma kararlarının yaşama geçirilmesini kolaylaştıracak nitelikte yapılmak istenen ifraz ve tevhit işlemleri; Belediyenin önerisi, Koruma Bölge Kurulu’nun kararı ile yapılabilir.
- Uygulamada ortaya çıkacak zorunlu durumlarda tescilli yapı parsellerine yönelik ifraz ve tevhit işlemleri de Koruma Bölge Kurulu kararı ile yapılabilir.

5.9. Plan Değişiklikleri: Koruma amaçlı imar planının ve sit alanlarının bütünlüğünü bozacak ve geleneksel kentsel doku özelliklerini olumsuz yönde değiştirecek yeni işlev ve yoğunluk dönüşümlerine ilişkin plan değişikliği yapılamaz. Plan onayından sonra ortaya çıkacak ve yukarıdaki tanımlama dışında kalan zorunlu plan değişikliği taleplerinde “Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi, Müelliflere İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik” hükümleri çerçevesinde uygulama yapılacaktır.

5.10. Teknik Altyapı: Elektrik, Telefon vb. havai hatlar toprak altından geçirilecektir. Teknik Altyapı Proje çalışmaları ile Koruma Bölge Kuruluna başvurulacak ve alınacak karara göre uygulama gerçekleştirilecektir. Arkeolojik Sit alanlarında uygulama ilgili müze denetiminde yapılacaktır. Uygulama aşamasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda uygulama durdurulacak ve konu Belediye, Müze Müdürlüğü ve Koruma Bölge Kuruluna iletilecek yapılan değerlendirme sonucuna göre işlem yapılacaktır.

Teknik altyapının yer üstünde konumlandırılacak elemanlarına ait (elektrik, aydınlatma, telefon, doğalgaz v.b.) dağıtım kutuları ve benzeri donanımlar için uygun detay ve malzeme kullanılarak üretilecek çözümler ve yer seçimi için Koruma Bölge Kurulu görüşü alınacaktır.

Elektrik sayaçları, telefon kutuları, kabloları bahçe/avlu duvarına ve yapı duvarlarına asılamaz. Uygun detay ve malzeme ile gizlenerek çözüm üretilecektir.

5.11. Sokak Döşemeleri: Plan sınırları içerisinde mevcut ve yeni açılacak tüm yol döşemelerinde dere taşı, kayrak taşı, çaplı granit taş v.b. doğal taş malzemeler seçilerek, belediyesince hazırlanacak veya hazırlatılacak yol uygulama projeleri Koruma Bölge Kurulu'na iletilecektir. Koruma Bölge Kurulu'nca alınacak karara göre uygulama yapılacaktır.

5.12. Sokak Mobilyaları: Tüm sokaklarda yer alacak ayaklı, gömme veya duvar tipi aydınlatma armatürleri, çöp kutuları, oturma bankları, yönlendirme levhaları, çiçeklikler, bariyerler vb. sokak mobilyaları alanın karakterine uygun malzeme ve üslupta seçilerek, Koruma Bölge Kurulu'nca alınacak karara göre uygulama yapılacaktır.

5.13. Reklam Panoları: Işıklı veya ışısız reklam tabela ve panoları yola çıkma şeklinde asılamaz. Bu tabelalar vitrin camlarına, bina cephelerine ve maksimum boyutları 0,50 m² yi geçmeyecek şekilde, çevre ile uyumlu malzeme ve üslupta seçilerek asılacaktır. Bina cephesinde birden fazla reklam panosu asılamaz.

Kültür varlığı yapılarla ilişkin tabela uygulamaları ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı ile gerçekleştirilecektir.

Reklam panoları ve tabelaları sadece zemin katlarda yukarıda verilen ölçülere bağlı kalarak yer alabilir. Üst katlarda hiçbir şekilde reklam tabela ve panoları yer alamaz.

Plan sınırları içerisinde, yapıya ait bahçeye, kaldırıma, yola, direklere, ağaçlara hiçbir şekilde sabit/hareketli reklam tabela ve panoları asılamaz.

5.14. Güneş Kesiciler: Plan sınırları içerisinde kültür varlığı olmayan yapılarda pergola, tente benzeri güneş kesiciler, ön bahçe mesafesi bırakılmayan parsellerde; düşeyde taşıyıcı malzeme kullanmamak ve en düşük kotu zemin kotundan 2,50 metreden az olmamak koşulu ile yapılabilir. Bina cephesinden itibaren hiçbir koşulda 1.50m. mesafeyi, tretuvar olan yollarda tretuvar hattını aşmamak koşulu ile yapılabilir.

Güneş kesicilere ilişkin renk, malzeme gibi sınırlamalar belediyesi tarafından belirlenir.

Kültür varlığı olan yapılarda uygulama ilgili Kültür ve Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı ile yapılabilir.

5.15. Klima Aparatları: Binaların sokak cephelerinde ısıtma ve soğutma sistemlerinin aparatları yer alamaz. Bu tür aparatlara bahçe içinde veya diğer cephelerde çözüm aranacaktır.

5.16. Ağaçlar: Plan sınırları içindeki yetişkin ağaçlar kesilmeyecektir. Ağaç varlığı dolayısıyla tretuvar, otopark çizgileri değişebilir, tretuvar genişletilip daraltılabilir. Ağaç varlığına zarar verici hiçbir faaliyete izin verilemez. Yetişkin ağaçların kesilmesinde zorunluluk olanlarda, Belediyeye başvurularak ilgili teknik elemanların raporuna göre Belediye denetiminde kesim yapılacaktır.

5.17. Plan Uygulamaları (Terk-Kamulaştırma-İhdas-İfraz): Plan sınırları içerisinde yer alan parsellerde kamu eline geçmesi gereken alanların terk/kamulaştırma/ihdas/ıfraz işlemleri tamamlanmadan ilgili parsel üzerinde yer alan yapılara esaslı onarım izni / yeni yapılanma izni verilmez.

5.18.Kentsel Yeşil Alanlar:

Planda park-çocuk bahçesi olarak gösterilen alanlar içerisinde, büfeler, havuzlar, pergolalar, açık spor tesisleri, açık çayhane ve tuvalet yapılarından başka tesis yapılamaz.

Kapalı mekanlar toplamı; üzerinde yer aldığı alanının E=0,10 nunu, yapı yüksekliği ise 3,50 metreyi geçemez. Bu alanlarda yapılacak yapıların zeminde kapladığı alan hiçbir koşulda 50 m²'yi geçemez

5.19. Turizm Tesis Alanı:

Mevcut tescilli yapıların restorasyonu ve işlev değişikliği ile turizm faaliyetlerinin yer alacağı bu alanda hazırlanan projeler ile Koruma Kuruluna Başvurulacak ve alınan karara göre uygulama yapılacaktır.

5.20. Doğal Karakteri Korunacak Alanlar (DKKA):

Vakıf Zeytinliği olan bu alanlar 4086 Sayılı Zeytincilik Yasası hükümlerine uyularak korunacaktır.

6. ÖZEL HÜKÜMLER

(K, TK, T, D, A VE K-1 YAPILAŞMA DÜZENİNE SAHİP ADALAR)

6.1. I. Grup Tescilli Taşınmaz Kültür Varlığı (Anıtsal) Yapılar: I. Grup taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiş olan anıtsal nitelikteki yapılara (Cami, Kilise, Han, Hamam vb.) yönelik her türlü inşai ve fiziksel müdahalede ve işlev değişikliğinde Koruma Bölge Kurulu kararı alınması zorunludur.

6.2. II. Grup Tescilli Taşınmaz Kültür Varlığı (Sivil Mimarlık Örneği) Yapılar: II. Grup taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiş olan sivil mimarlık örneği yapılara (konutlar, ticari yapılar ve diğer sivil mimarlık örneği yapılar) yönelik her türlü inşai ve fiziksel müdahalede ve işlev değişikliğinde Koruma Bölge Kurulu kararı alınması zorunludur.

6.3. Korunacak Mimari Değerler:

6.3.1. Özgün/Geleneksel Özellikleri ile Korunacak Yapılar: Yapıldığı dönemin mimari özelliklerinden bir bölümünü günümüze taşıyan, tescilli taşınmaz kültür varlığı yapılar ile birlikte geleneksel dokuyu bütünleyen, plan üzerinde ayrıştırılarak gösterilen yapılardır.

- Yapıların parsel içindeki konumları, taban alanı büyüklüğü, yapılaşma oranları, gabarileri, pencere ve kapı oranları, avlusu, müstemilatı vb. tüm öğelerinin, yapıya yapılan özgün olmayan ekler kaldırılarak ve bozulmalar düzeltilerek korunması esastır.
- Bu yapıların basit ve esaslı onarımlarında geleneksel öğelerinin yitirilmemesine özen gösterilecektir.
- Yapının yıkılıp yeniden yapılmak istenmesi durumunda; mevcut durumuna ait vaziyet planı, cephe ve detay özelliklerini içeren rölöveler hazırlanacak, fotoğrafla detaylı belgeleme yapılacak, yapı tescilli yapıya komşu ya da koruma alanı içindeyse yapılan çalışmaların Koruma Bölge Kurulu tarafından kabulüyle, diğer parsellerde ise çalışmaların Belediye tarafından uygun bulunması sonrasında, sırasıyla yeni yapı projelendirmesi ve müzesi denetiminde eski yapının yıkım çalışmaları gerçekleştirilecektir.
- Yapının özgün durumu ile korunması ya da özgün niteliklerine uygun olarak yenilenmesine ilişkin işlemler, parselin konumu ve yeni yapıya ilişkin diğer hükümler çerçevesinde yürütülecektir.

6.3.2. Cephe Özellikleri Korunacak Yapılar: Yapıldığı dönemin mimari özelliklerinden cephe kurgusunu günümüze taşıyan ve plan üzerinde ayrıştırılarak gösterilen yapılardır. Yapının yıkılıp yeniden yapılmak istenmesi durumunda;

- Yapıların parsel içindeki konumları, taban alanı büyüklüğü, yapılaşma oranları bulunduğu yapı adası koşullarına göre belirlenecektir.
- Mevcut cephe ve detay özelliklerini içeren rölöveler hazırlanacak, fotoğrafla detaylı belgeleme yapılacak, yapı tescilli yapıya komşu ya da koruma alanı içindeyse yapılan çalışmaların Koruma Bölge Kurulu tarafından kabulüyle, diğer parsellerde ise çalışmaların Belediye tarafından uygun bulunması sonrasında, sırasıyla yeni yapı projelendirmesi ve müzesi denetiminde eski yapının yıkım çalışmaları gerçekleştirilecektir.

6.3.3. Korunacak Avlu Girişleri ve Avlu Duvarları: Yapıldığı dönemin avlu girişi ve avlu duvarı özelliklerini günümüze taşıyan ve plan üzerinde ayrıştırılarak gösterilen mimari öğelerdir. Duvarın ve Avlu girişinin yeniden yapılmak istenmesi durumunda;

- Bu öğelerin cephe ve detay özelliklerini içeren rölöveler hazırlanacak, fotoğrafla detaylı belgeleme yapılacak, yapı tescilli yapıya komşu ya da koruma alanı içindeyse yapılan çalışmaların Koruma Bölge Kurulu tarafından kabulüyle, diğer parsellerde ise çalışmaların Belediye tarafından uygun bulunması sonrasında, uygulama gerçekleştirilecektir.

6.4. Mevcut Yapılara Yönelik Müdahale ve Sağıklaştırma Kararları:

6.4.1.Mevcut Cepheleri Plan Koşullarına Göre Düzeltilecek Yapılar:

Plan üzerinde “C” gösterimi ile gabari ve konum açısından mevcut dokuya aykırı olmayan ancak cephe düzeni açısından uyumsuz olan yapılar tanımlanmıştır. Bu yapıların plan koşullarında getirilen cephe koşullarına uyumlarının sağlanmasına yönelik müdahaleler projelendirilerek yapılacaktır. Bu yapılarda yukarıda tanımlanan uygulamalar yapılmadan/projelendirilmeden esaslı onarım izni verilmez.

6.4.2. Kentsel Sit Alanı Yapı Düzenine Aykırı olan, Yıkılıp Plan koşullarına göre yeniden yapılması gereken Yapılar:

Plan üzerinde “Y” gösterimi ile geleneksel dokuya; TAKS, kat yüksekliği, cephe düzeni, yapı malzemesi, kent silueti vb. unsurlar açısından tamamen aykırı olan yapılar tanımlanmıştır. Bu yapıların yıkılarak plan koşullarına uygun olarak yeni yapı yapılması sağlanacaktır. Yapıların yenilenmesi yapı sahibi tarafından veya kamulaştırma yoluyla yapılacaktır. Yenileme sürecini Belediye belirleyerek ilan eder.

6.4.3. Plan Koşullarına Uygun Olmayan Diğer Yapılar:

Plan üzerinde herhangi bir gösterim ile belirlenmeyen ancak planla getirilen taban alanı kullanımı, yapı nizamı, cephe oranları ve kat yüksekliğine uygun olmayan yapıların bulunduğu parsellerde yeni yapı yapılmak istendiğinde plan ve plan hükümlerine uyularak proje ve uygulama yapılacaktır. Bu kapsamdaki yapılar yıkılıncaya kadar ruhsat ve ekleri dikkate alınarak uygulama yapılacaktır.

6.5 Geleneksel Konut Alanları (K Koşullu Alanlar):

Geleneksel konut dokusunu oluşturan, konut kullanımının sürdürülmesinin esas olduğu yapı adalarının bulunduğu alanlarda;

6.5.1.İşlev Değişikliği: Konut dışı kullanımlarda; plan tipi, cephe düzeni gibi geleneksel özelliklerde bozulmaya neden olmayacak biçimde, ev pansiyonculuğu, öğrenci yurdu, butik otel, lokanta, kafeterya, perakende ticari birimleri gibi kullanımlar, planda ve plan uygulama hükümlerinde yer alan yapılaşma şartlarına göre yer alabilir.

6.5.2.Yapı Düzeni: Konut alanlarında yapı nizamı, komşu parsellerdeki mevcut yapı nizamına uygun (ayrık, ikiz, bitişik) olarak belediyesince belirlenecektir.

6.5.3.Taban Alanı: Plan üzerinde her ada için ayrı ayrı verilen Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) değerleri ile parsel alanının çarpılması ile elde edilen değer parselde yapılacak inşaatın taban alanıdır.

6.5.4. Bahçe Mesafeleri: Mevcut dokunun ve cephe hattının korunması amacıyla, mevcut oluşumlara göre cephe hattını ve ön bahçe mesafesini belirleme yetkisi Belediye'ye aittir. Arka bahçe mesafesi bırakılan durumlarda bina yüksekliği ve arka bahçe mesafesi oranı h/2 dir. Ancak bu halde; bina derinliğinin 10 metreyi sağlamadığı durumlarda arka bahçe mesafesi 3 metreye kadar indirilebilir. Yan Bahçe mesafesi bırakılan durumlarda bu mesafe minimum 3 metredir. Yan ve arka bahçe mesafesinin 3 metrenin altında olması halinde bu cepheye ışıklık ve havalandırma penceresi dışında pencere açılmaz

6.5.5. Maksimum Bina Büyüklüğü: Bina taban alanı 120 m² yi aşamaz. Hesaplanan TAKS değerine göre yapılaşma hakkı bu değerden fazla olan parsellerde birden fazla yapı yapılabilir. İki bina arası minimum uzaklık 6 m.dir. Binaların parsel içindeki konumu Belediyece belirlenir.

6.5.6. Yapı Yükseklikleri: Sıfır kotundan, son kat tavanı üstüne kadar olan yükseklik bina yüksekliğidir.

Yapıların en yüksek cephesi (0) kotundan itibaren 2 katı ve bina yüksekliği 6.50 m.'yi, geçemez.

6.5.7. İç Yükseklikler: En az net iç yükseklik 2.40 metredir. İç yükseklikler sokak silüetinin gerektirdiği duruma, komşu tescilli yapılara uyuma bağlı olarak, projelendirilecektir.

6.5.8. Müştemilatlar: Müştemilat yapısının tabanda kapladığı alan; 15 m²'yi ve yüksekliği 2,20 metreyi geçemez. Cephe malzemesi ve çatı örtüsü ana bina ile aynı olacaktır. Parsel içindeki konumu projesi ile belirlenir.

Müştemilatlar iskan edilemez, Bu kullanımlar belirlenen Emsale dahil değildir.

6.5.9. Avlu Duvarları: Planla korunması önerilen ve diğer özgün avlu duvarları aynen korunacaktır. Korunan duvarlar dışında, Plan gereği mevcut avlu duvarının imar hattına çekilmesi halinde ya da yenilenmesi gerektiğinde; duvar yükseklikleri mevcut yüksekliğini koruyarak, özgün malzeme ve örme teknikleri ile yeniden inşa edilecektir. Yeni inşa edilecek duvarların yükseklikleri maksimum 2,50 metreyi aşamaz. Duvarlar taş örgü olarak inşa edilirse sıva yapılmayacaktır. Duvarların farklı malzeme kullanılarak inşa edilmesi durumunda ise duvar yüzeyi sıvanacak ve boyanacaktır. Duvarların üstü kiremit harpuşa olacaktır.

6.5.10. Avlu Kapıları: Avlu kapıları çift kanatlı olarak yapılacaktır. Doğramalarda ahşap veya demir malzeme kullanılacaktır. Kapı yüksekliği minimum 2.10 metre maksimum 2,20 metredir, toplam genişliği 2,20 m.'yi geçemez. Kapı üstlerinde geleneksel örneklerdeki gibi kiremit örtülü saçak yapılabilir.

6.5.11. Çıkmalar:

- **Kapalı Çıkmalar:**

Genişliği 5.00 metre ve üzeri olan yola bakan cephelerde aşağıda belirtilen koşulların sağlanması durumunda kapalı çıkma (düz ya da testere biçimli) yapılabilir.

Yeni inşa edilecek yapının mahreç aldığı sokağa bakan cephede, ada cephesi boyunca tescilli sivil mimarlık örneği yapı yoksa kapalı çıkma yapılamaz. Yeni inşa edilecek yapının mahreç aldığı sokağa bakan ada cephesi boyunca tescilli yapı var ancak tescilli yapıda kapalı çıkma yoksa yeni yapıda kapalı çıkma yapılamaz.

Yol kotu ile kapalı çıkma alt kotu arasındaki mesafenin en az 3.00 metre olması gerekmektedir.

- **Cumbalar:**

Genişliği 5.00 metre ve üzeri olan yola bakan cephelerde aşağıda belirtilen koşulların sağlanması durumunda cumba yapılabilir.

Bina cephelerinde her cephe uzunluğunun 2/3 oranını geçmeyen, derinliği en çok 1.00 metre olan, genişliği en az 1,20 metre ve en çok 2,50 metre olan cumba yapılabilir. Bina cephesinde yer alan cumbalar bina köşelerine en çok 2.00 metre yaklaşabilir. Bina cephesinde birden fazla cumba yapılabilir ancak; cumbalar arası mesafe 2.00 metreden az olamaz.

Yol kotu ile cumba alt kotu arasındaki mesafenin en az 3.00 metre olması gerekmektedir.

- **Açık Çıkmalar (Balkonlar):**

Genişliği 5.00 metre ve üzeri olan yola bakan cephelerde aşağıda belirtilen koşulların sağlanması durumunda açık çıkma yapılabilir.

Bina cephelerinde her cephe uzunluğunun 2/3 oranını geçmeyen, derinliği en çok 1.00 metre olan, genişliği en az 1,20 metre ve en çok 2,50 metre olan açık çıkma yapılabilir. Bina cephesinde yer alan çıkmalar bina köşelerine en çok 2.00 metre yaklaşabilir. Bina cephesinde birden fazla açık çıkma yapılabilir ancak; çıkmalar arası mesafe 2.00 metreden az olamaz.

Yol kotu ile çıkma alt kotu arasındaki mesafenin en az 3.00 metre olması gerekmektedir.

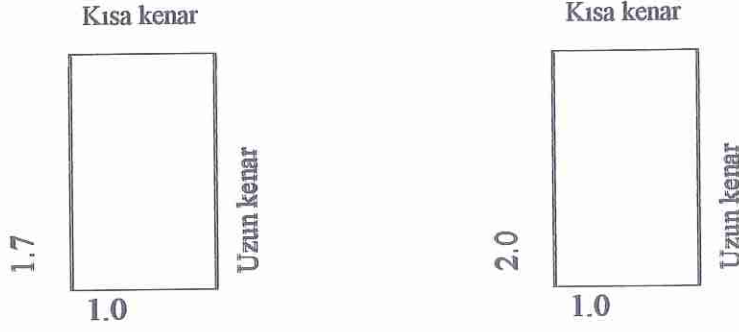
Açık çıkmalarda; parapet duvar olarak örülemez. Parapetler demir malzemedenden ferforje işçilikle ve yüksekliği maksimum 90 cm olarak yapılır.

6.5.12. Cepheler: Seçilen tipolojinin gereği olan cephe öğelerine göre; kat silmelerinde, köşelerde, pencere pervaz, söve ve lentolarında kullanılacak malzeme, oranları, süslemeleri yerel özelliklere uygun olarak projelendirilerek uygulama yapılacaktır.

- **Cephe Doluluk- Boşluk Oranı:** Zemin katta maksimum doluluk boşluk oranı 1/2 Üst katlarda ise 1/3 olacaktır. Dolu boş arası duvar genişlikleri en az 50 santimetre olacaktır.
- **Sıva Yapılan Cepheler:** Cepheler sıvanır ve alan bütününe uygun renklerle boyanır. Saçak-kemer plastrları ve söveler sıva ile belirlenir ve bina ana renginden farklı renkle boyanır. Ahşap malzemedenden kat silmesi, köşe, pervaz yapıldığında yöredeki örneklere uygun boyutta yapılacak ve vernikle koruma sağlanacaktır.
- **Sıvasız Cepheler:** Binanın taşıyıcı sistemini gösterecek şekilde cephe duvarının dolu tuğla-taş ya da almaşık örgü tipleriyle yapılmasıdır. Bu takdirde sövelerde beton malzeme yerine taş ya da tuğla malzeme kullanmak mecburidir.

6.5.13. Kapılar: Kapılar eşit çift kanatlı, düz dikdörtgen ya da kemerli, yöresel örneklere uygun (Ek-1) olarak yapılacaktır. Kapı genişliği 1,20 m.'den az olamaz. Kapı yüksekliği 2,40m yi aşamaz. Giriş kapılarının çevresinde yöresel örneklere uygun söve yapılabilir. Kapı doğramaları ahşap ya da demir malzemedenden yapılacaktır.

6.5.14 Pencereleler: Pencereleler dikdörtgen, eşit çift kanatlı, düz ya da kemerli, yöresel örneklere uygun (Ek-2) olarak yapılacaktır. Tek katlı konut yapılarında ve iki katlı konut yapılarının zemin katı ticaret olan yapıların üst katlarında pencere boyutlarında genişliğin yüksekliğe oranı en az (kısa kenar/uzun kenar oranı) 1/1,7; en çok (kısa kenar/uzun kenar oranı)1/2 olarak belirlenecek, tüm yapıda aynı oran kullanılacaktır. Ayrıca pencerelerde dar kenar 80 cm. den küçük, uzun kenar da 160 cm.den büyük yapılamaz. Pencerelelerin çevresinde, tek ya da iki pencereyi içine alacak biçimde yöresel örneklere uygun söve ve pencere üstü çıkma yapılabilir. Pencere doğramaları ahşap malzemedenden yapılacaktır.



6.5.15. Panjur, Kapak, Kafes ve Parmaklıklar: Pencerelede yöresel örneklere uygun ahşap panjur, kafes, ahşap ya da demir kepenk ve ferforje parmaklık kullanılabilir. (Ek-2)

6.5.16. Çatılar: Her tür yapıda çatı yapmak zorunludur. En fazla %33 meyilli, çatı yapılacaktır. Çatı şekli bitişik yapı düzeninde; bitişik yapının çatı şekline göre kırma veya beşik çatı, ayrıık yapı veya yüksek kottaki çatı düzeninde kırma çatı yapılacaktır.

Bitişik düzende çatı meyili komşu parsele verilemez. Çatı meyilinden yararlanarak kat kazanılamaz. Teras kat, çatı arası kat ve çekme kat yapılamaz. Çatı örtüsü üzerinde ışıkklık, havalandırma penceresi ve bacadan başka çıkıntı yapılamaz.

Anten ve benzeri elemanlar bahçe içinde veya ortak sistemle çözülecektir. Güneş kolektörleri kullanılacaksa yoldan algılanmasını engelleyecek şekilde ve kiremit örtüden en fazla 30 cm yükseklikte yerleştirilecektir. Su depoları çatı içinde yer alacaktır.

Çatı örtüsü kiremit olacaktır. Yapının bulunduğu dokuya göre alaturka veya Marsilya kiremit kullanılacaktır. Çatıya dıştan çıkan merdiven yapılamaz. Çatılara son kat döşemesinde yapılacak uygun boyuttaki çatı kapağından çıkılacaktır.

6.5.17. Bacalar: Sac borudan baca yapılamaz. Bacalar bina içinde tekniğine uygun ve çatıda yöresel örneklere uygun baca şapkası ile yapılacaktır.

6.5.18. Saçaklar: Seçilen tipolojiye göre silme veya ahşap saçak yapılacaktır. Saçak tipi, çıkma payı yöresel örneklere uygun (Ek-3) şekilde projelendirilerek uygulama yapılacaktır.

6.6. Geleneksel İş Merkezi (TK) Koşullu Alanlarda Uygulama:

6.6.1. İşlev: Zemin katlarda ticaret yapılması zorunludur. Üst katlarda zemin ticaretin devamı ya da büro yapılabilir. Üst katlarda yapılanma koşullarına uyularak konut yapılabilir.

6.6.2. Yapı Düzeni: Komşu parsellerdeki mevcut yapı düzenine uygun (ayrıık, ikiz, bitişik) olarak belediyesince belirlenecektir.

6.6.3. Taban Alanı Katsayısı (TAKS):Plan üzerinde her yapı adası için ayrı ayrı verilen TAKS değeri esas alınarak hesaplanacaktır.

6.6.4. Bahçe Mesafeleri: Mevcut dokunun ve cephe hattının korunması amacıyla, mevcut oluşumlara göre cephe hattını ve ön bahçe mesafesini belirleme yetkisi Belediye'ye aittir. Arka bahçe mesafesi bırakılan durumlarda bina yüksekliği ve arka bahçe mesafesi oranı $h/2$ dir. Ancak bu halde; bina derinliğinin 10 metreyi sağlamadığı durumlarda arka bahçe mesafesi 3 metreye kadar indirilebilir. Yan Bahçe mesafesi bırakılan durumlarda bu mesafe minimum 3 metredir. Yan ve arka bahçe mesafesinin 3 metrenin altında olması halinde bu cepheye ışıkklık ve havalandırma penceresi dışında pencere açılmaz

6.6.5. Maksimum Bina Büyüklüğü: Bina taban alanı $120 m^2$ yi aşamaz. Hesaplanan TAKS değeriine göre yapılaşma hakkı bu değerdan fazla olan parsellerde birden fazla yapı

yapılabilir. İki bina arası minimum uzaklık 6 m.dir. Binaların parsel içindeki konumu Belediyece belirlenir.

6.6.6. Yapı Yükseklikleri: Sıfır kotundan, son kat tavanı üstüne kadar olan yükseklik bina yüksekliğidir.

Yapıların en yüksek cephesi (0) kotundan itibaren 2 katı ve bina yüksekliği 6.50 m.'yi geçemez.

6.6.7. İç Yükseklikler: En az net iç yükseklik 2.40 metredir. İç yükseklikler sokak silüetinin gerektirdiği duruma, komşu tescilli yapılara uyuma bağlı olarak, projelendirilecektir.

6.6.8 Müştemilatlar: Müştemilat yapısının tabanda kapladığı alan; 15 m²'yi ve yüksekliği 2,20 metreyi geçemez. Cephe malzemesi ve çatı örtüsü ana bina ile aynı olacaktır. Parsel içindeki konumu projesi ile belirlenir.

Müştemilatlar iskan edilemez, Bu kullanımlar belirlenen Emsale dahil değildir.

6.6.9. Avlu Duvarları: Planla korunması önerilen ve diğer özgün avlu duvarları aynen korunacaktır. Korunan duvarlar dışında, Plan gereği mevcut avlu duvarının imar hattına çekilmesi halinde ya da yenilenmesi gerektiğinde; duvar yükseklikleri mevcut yüksekliğini koruyarak, özgün malzeme ve örme teknikleri ile yeniden inşa edilecektir. Yeni inşa edilecek duvarların yükseklikleri maksimum 2,50 metreyi aşamaz. Duvarlar taş örgü olarak inşa edilirse sıva yapılmayacaktır. Duvarların farklı malzeme kullanılarak inşa edilmesi durumunda ise duvar yüzeyi sıvanacak ve boyanacaktır. Duvarların üstü kiremit harpuşta olacaktır.

6.6.10. Avlu Kapıları: Avlu kapıları çift kanatlı olarak yapılacaktır. Doğramalarda ahşap veya demir malzeme kullanılacaktır. Kapı yüksekliği minimum 2.10 metre maksimum 2,20 metredir, toplam genişliği 2,20 m.'yi geçemez. Kapı üstlerinde geleneksel örneklerdeki gibi kiremit örtülü saçak yapılabilir.

6.6.11. Çıkmalar:

- **Kapalı Çıkmalar:**

Genişliği 5.00 metre ve üzeri olan yola bakan cephelerde aşağıda belirtilen koşulların sağlanması durumunda kapalı çıkma (düz ya da testere biçimli) yapılabilir.

Yeni inşa edilecek yapının mahreç aldığı sokağa bakan cephede, ada cephesi boyunca tescilli sivil mimarlık örneği yapı yoksa kapalı çıkma yapılamaz. Yeni inşa edilecek yapının mahreç aldığı sokağa bakan ada cephesi boyunca tescilli yapı var ancak tescilli yapıda kapalı çıkma yoksa yeni yapıda kapalı çıkma yapılamaz.

Yol kotu ile kapalı çıkma alt kotu arasındaki mesafenin en az 3.00 metre olması gerekmektedir.

- **Cumbalar:**

Genişliği 5.00 metre ve üzeri olan yola bakan cephelerde aşağıda belirtilen koşulların sağlanması durumunda cumba yapılabilir.

Bina cephelerinde her cephe uzunluğunun 2/3 oranını geçmeyen, derinliği en çok 1.00 metre olan, genişliği en az 1,20 metre ve en çok 2,50 metre olan cumba yapılabilir. Bina cephesinde yer alan cumbalar bina köşelerine en çok 2.00 metre yaklaşabilir. Bina cephesinde birden fazla cumba yapılabilir ancak; cumbalar arası mesafe 2.00 metreden az olamaz.

Yol kotu ile cumba alt kotu arasındaki mesafenin en az 3.00 metre olması gerekmektedir.

- **Açık Çıkmlar (Balkonlar):**

Genişliği 5.00 metre ve üzeri olan yola bakan cephelerde aşağıda belirtilen koşulların sağlanması durumunda açık çıkma yapılabilir.

Bina cephelerinde her cephe uzunluğunun 2/3 oranını geçmeyen, derinliği en çok 1.00 metre olan, genişliği en az 1,20 metre ve en çok 2,50 metre olan açık çıkma yapılabilir. Bina cephesinde yer alan çıkmlar bina köşelerine en çok 2.00 metre yaklaşabilir. Bina cephesinde birden fazla açık çıkma yapılabilir ancak; çıkmlar arası mesafe 2.00 metreden az olamaz.

Yol kotu ile çıkma alt kotu arasındaki mesafenin en az 3.00 metre olması gerekmektedir.

Açık çıkmalarda; parapet duvar olarak örülemez. Parapetler demir malzemedenden ferforje işçilikle ve yüksekliği maksimum 90 cm olarak yapılır.

6.6.12. Cepheler:

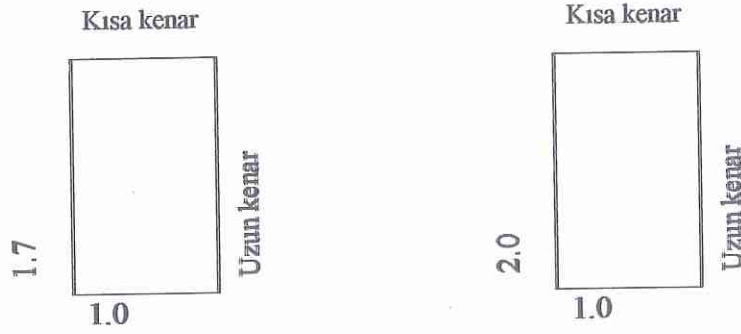
Secilen tipolojinin gereği olan cephe öğelerine göre; kat silmelerinde, köşelerde, pencere pervaz, söve ve lentolarında kullanılacak malzeme, oranları, süslemeleri yerel özelliklere uygun olarak projelendirilerek uygulama yapılacaktır.

- **Cephe Doluluk- Boşluk Oranı:** Zemin katta maksimum doluluk boşluk oranı 1/2 Üst katlarda ise 1/3 olacaktır. Dolu boş arası duvar genişlikleri en az 50 santimetre olacaktır.
- **Sıva yapılan cepheler:** Cepheler sıvanır ve alan bütününe uygun renklerle boyanır. Saçak-kemer plastıkları ve söveler sıva ile belirlenir ve bina ana renginden farklı renkle boyanır. Ahşap malzemedenden kat silmesi, köşe, pervaz yapıldığında yöredeki örneklerle uygun boyutta yapılacak ve vernikle koruma sağlanacaktır.
- **Sıvasız cepheler:** Binanın taşıyıcı sistemini gösterecek şekilde cephe duvarının dolu tuğla-taş ya da almalı örgü tipleriyle yapılmasıdır. Bu taktirde sövelerde beton malzeme yerine taş ya da tuğla malzeme kullanmak mecburidir.

6.6.13. Kapılar: Kapılar eşit çift kanatlı, düz dikdörtgen ya da kemerli, yöresel örneklerle uygun (Ek-1) olarak yapılacaktır. Kapı genişliği 1,20 m.'den az olamaz. Kapı yüksekliği 2,40m yi aşamaz. Giriş kapılarının çevresinde yöresel örneklerle uygun söve yapılabilir. Kapı doğramaları ahşap ya da demir malzemedenden yapılacaktır.

6.6.14. Vitrinler/Pencereler: Zemin katta yapılacak vitrinler kapı ile beraber veya ayrı ayrı çözümlenebilir, vitrin ve kapılar düz ya da kemerli, yöresel örnekler uygun (Ek-2) olarak yapılacaktır. Doğramalar ahşap olacaktır.

Üst kattaki Pencereler dikdörtgen, eşit çift kanatlı, düz ya da kemerli, yöresel örneklerle uygun (Ek-2) olarak yapılacaktır. Üst katlarda pencere boyutlarında genişliğin yüksekliğe oranı en az (kısa kenar/uzun kenar oranı) 1/1,7; en çok (kısa kenar/uzun kenar oranı) 1/2 olarak belirlenecek, tüm yapıda aynı oran kullanılacaktır. Ayrıca pencerelerde dar kenar 80 cm. den küçük, uzun kenar da 160 cm.den büyük yapılamaz. Pencerelerin çevresinde, tek ya da iki pencereyi içine alacak biçimde yöresel örneklerle uygun (Ek-2) söve ve pencere üstü çıkma yapılabilir. Pencere doğramaları ahşap malzemedenden yapılacaktır.



6.6.15 Panjur, Kapak, Kafes ve Parmaklıklar: Pencerelede yöresel örneklere uygun ahşap panjur, kafes, ahşap ya da demir kepenk ve ferforje parmaklık kullanılabilir. (Ek-2)

6.6.16. Çatılar: Her tür yapıda çatı yapmak zorunludur.

En fazla %33 meyilli, çatı yapılacaktır.

Çatı şekli bitişik yapı düzeninde; bitişik yapının çatı şekline göre kırma veya beşik çatı, ayrıık yapı veya yüksek kottaki çatı düzeninde kırma çatı yapılacaktır. Bitişik düzende çatı meyili komşu parselde verilemez. Çatı meyilinden yararlanarak kat kazanılamaz. Teras kat, çatı arası kat ve çekme kat yapılamaz. Çatı örtüsü üzerinde ışııkık, havalandırma penceresi ve bacadan başka çıkıntı yapılamaz. Anten ve benzeri elemanlar bahçe içinde veya ortak sistemle çözülecektir. Güneş kolektörleri kullanılacaksa yoldan algılanmasını engelleyecek şekilde ve kiremit örtüden en fazla 30 cm yükseklikte yerleştirilecektir. Su depoları çatı içinde yer alacaktır. Çatı örtüsü kiremit olacaktır. Yapının bulunduğu dokuya göre alaturka veya Marsilya kiremit kullanılacaktır. Çatıya dıştan çıkan merdiven yapılamaz. Çatılara son kat döşemesinde yapılacak uygun boyuttaki çatı kapağından çıkılacaktır.

6.6.17. Bacalar: Sac borudan baca yapılamaz. Bacalar bina içinde tekniğine uygun ve çatıda yöresel örneklere uygun baca şapkası ile yapılacaktır.

6.6.18. Saçaklar: Seçilen tipolojiye göre silme veya ahşap saçak yapılacaktır. Saçak tipi, çıkma payı yöresel örneklere uygun (Ek-3) şekilde projelendirilerek uygulama yapılacaktır.

6.7. Geleneksel İş Merkezi (T) Koşullu Alanlarda Uygulama:

6.7.1. İşlev: Ticaret yapılması zorunludur

6.7.2. Yapı Düzeni: Komşu parsellerdeki mevcut yapı düzenine uygun (ayrık, ikiz, bitişik) olarak belediyesince belirlenecektir.

6.7.3. Taban Alanı Katsayısı: TAKS=1.00 olarak kullanılacaktır.

6.7.4. Bahçe Mesafeleri: Mevcut dokunun ve cephe hattının korunması amacıyla, mevcut oluşumlara göre cephe hattını ve ön bahçe mesafesini belirleme yetkisi Belediye'ye aittir. Yan ve Arka bahçe mesafesi aranmaz.

6.7.5. Maksimum Bina Büyüklüğü: Bina taban alanı 120 m² yi aşamaz. Belirlenen emsale göre yapılaşma hakkı bu değerden fazla olan parsellerde birden fazla yapı yapılabilir. İki bina arası minimum uzaklık 6 m.dir. Binaların parsel içindeki konumu Belediyece belirlenir.

6.7.6. Yapı Yükseklikleri: Yapılar yıkılıp yeniden yapıldıklarında mevcut binanın yüksekliğini koruyacaktır. Ancak bu durumda yapılacak yapılar hiçbir zaman 2 katı ve bina yüksekliği 7.00 m' yi, geçemez. Boş parsellerde sokak silüetinin ve komşu binaların yapı yükseklikleri dikkate alınarak kat yüksekliği belediyesince belirlenecektir.

Belirlenen kat yüksekliğine göre;

1 katlı yapılarda binanın en yüksek cephesi (0) kotundan itibaren) 4.80 m' yi,

2 katlı yapılarda binanın en yüksek cephesi (0) kotundan itibaren) 6.50 m.'yi, geçemez.

6.7.7. İç Yükseklikler: Zemin katta en az net iç yükseklik 3.00 metredir. Sokak silüetinin gerektirdiği durumlarda, üst kattaki iç yükseklikler 2.40 m. ile 3.00 m. arasında seçilerek projelendirilecektir.

6.7.8. Müstemilatlar: Müstemilat yapılamaz.

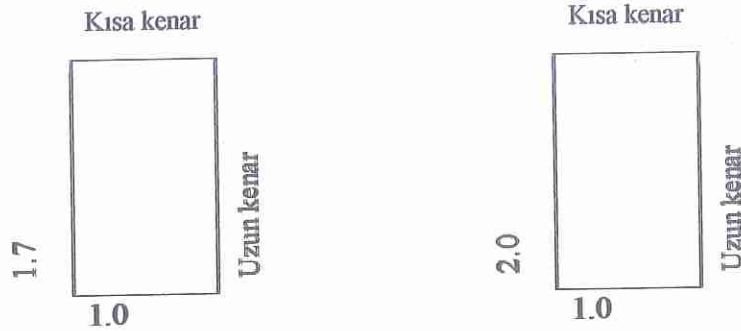
6.7.9. Çıkmalar: Kapalı çıkma, cumba ve açık çıkma yapılamaz.

6.7.10. Cepheler: Kat silmelerinde, köşelerde, pencere pervaz, söve ve lentolarında kullanılacak malzeme, oranları, süslemeleri yerel özelliklere uygun olacaktır. Zemin katta maksimum doluluk boşluk oranı 2/3 Üst katlarda 1/3 olacaktır. Dolu boş arası duvar genişlikleri en az 50 santimetre olacaktır.

6.7.11. Kapılar: Kapılar düz dikdörtgen ya da kemerli, yöresel örneklerle uygun (Ek-1) olarak yapılacaktır. Kapı genişliği 1,20 m.'den az olamaz. Kapı yüksekliği 2.50 m yi aşamaz. Giriş kapılarının çevresinde yöresel örneklerle uygun söve yapılabilir. Doğramalar ahşap veya demir olacaktır.

6.7.12. Pencere ve Vitrinler: Zemin katta yapılacak vitrinler kapı ile beraber veya ayrı ayrı çözümlenebilir, vitrin ve kapılar düz ya da kemerli, yöresel örnekler uygun (Ek-2) olarak yapılacaktır. Doğramalar ahşap veya demir olacaktır.

Üst katlarda pencere boyutlarında genişliğin yüksekliğe oranı en az (kısa kenar/uzun kenar oranı) 1/1,7; en çok (kısa kenar/uzun kenar oranı) 1/2 olarak belirlenecek, tüm yapıda aynı oran kullanılacaktır. Ayrıca pencerelerde dar kenar 80 cm. den küçük, uzun kenar da 160 cm.den büyük yapılamaz. Pencerelerin çevresinde, tek ya da iki pencereyi içine alacak biçimde yöresel örneklerle uygun (Ek-2) söve ve pencere üstü çıkma yapılabilir.



6.7.13. Panjur, Kapak, Kafes ve Parmaklıklar: Pencere/vitrinlerde yöresel örneklerle uygun ahşap panjur, kafes, ahşap ya da demir kepenk ve parmaklık kullanılabilir. (Ek-2)

6.7.14. Çatılar: Her tür yapıda çatı yapmak zorunludur. En fazla %33 meyilli, çatı yapılacaktır. Çatı şekli bitişik yapı düzeninde; bitişik yapının çatı şekline göre kırma veya beşik çatı, ayırık yapı veya yüksek kottaki çatı düzeninde kırma çatı yapılacaktır. Bitişik düzende çatı meyilli komşu parsel verilemez. Çatı meyilinden yararlanarak kat kazanılamaz. Teras kat, çatı arası kat ve çekme kat yapılamaz. Çatı örtüsü üzerinde ışıklık, havalandırma penceresi ve bacadan başka çıkıntı yapılamaz. Anten ve benzeri elemanlar bahçe içinde veya ortak sistemle çözülecektir. Güneş kolektörleri kullanılacaksa yoldan algılanmasını engelleyecek şekilde ve kiremit örtüden en fazla 30 cm yükseklikte yerleştirilecektir. Su depoları çatı içinde yer alacaktır. Çatı örtüsü kiremit olacaktır. Yapının bulunduğu dokuya

göre alaturka veya Marsilya kiremit kullanılacaktır. Çatıya dıştan çıkan merdiven yapılamaz. Çatılara son kat döşemesinde yapılacak uygun boyuttaki çatı kapağından çıkılacaktır.

6.7.15.Bacalar: Sac borudan baca yapılamaz. Bacalar bina içinde tekniğine uygun ve çatıda yöresel örneklerle uygun baca şapkası ile yapılacaktır.

6.7.16. Saçaklar: Seçilen tipolojiye göre silme veya ahşap saçak yapılacaktır. Saçak tipi, çıkma payı yöresel örneklerle uygun (Ek-3) şekilde projelendirilerek uygulama yapılacaktır.

6.8. (A) Koşullu (Arasta) Alanlarda Uygulama:

Yerleşmenin geleneksel çarşısını oluşturan Arasta bölgesinde ticari işlev sürdürülecektir. Arasta bölgesinde ateşli ve gürültülü Küçük Sanatlar dışında parkende ticaret, hizmet ve el sanatları faaliyetini yürüten birimlerin yer alması esastır.

Bergama Koruma Amaçlı İmar Planında (A) ile gösterilen (368, 369, 370, 371, 372, 373, 374 ve 375) adalarda onaylı "Bergama Tarihi Arastası Cephe Sağıklaştırma Projesi" hükümleri çerçevesinde uygulama yapılacaktır.

6.9. (D) Koşullu Alanlarda Uygulama:

Planda (D) koşulu ile gösterilen yapı adalarının bulunduğu kısımlar "İzmir II. Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu"nın 18.04.2007 gün ve 2912 sayılı karar ile sınırları son şeklini alan "II. Derece Arkeolojik Sit" sınırları içinde kalmaktadır.

Bu yapı adalarında "658 nolu İlke Kararı" ile belirlenen Arkeolojik Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları geçerlidir. Bu karara göre;

- Yeni yapı yapılamaz.
- Tescilsiz yapılarda sadece basit onarımlar yapılabilir. Yasal düzenlemelere göre ruhsatı bulunan tescilsiz taşınmazlardaki basit onarımlara (tadilat ve tamirat) ilişkin başvurular Belediye yapılır. Belediye başvuru dosyasını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletacaktır. Uygulama Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün izniyle yapılacaktır.
- Tescilli yapılardaki Basit Onarım (Tadilat ve Tamirat) ve Esaslı Onarım (Restorasyon) uygulamaları plan hükümlerinin 5.1.1. maddesine göre yapılacaktır.
- Resmi ve özel kuruluşlarca zorunlu durumlarda yapılacak alt yapı uygulamaları için; müze müdürlüğünün ve kazı başkanlığının görüşü alınarak, konu Koruma Bölge Kurulu tarafından değerlendirilecektir.
- Taş, toprak, kum ve benzeri malzeme alınamaz.
- Taş, toprak, curuf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzeme dökülemez.

6.10 Konut Alanları (K-1 Koşullu Alanlar):

Plan üzerinde K-1 gösterimi ile belirlenen ve konut kullanımının sürdürülmesinin esas olduğu yapı adalarının bulunduğu alanlarda;

6.10.1.İşlev Değişikliği: Konut dışı kullanımlarda; plan tipi, cephe düzeni gibi geleneksel özelliklerde bozulmaya neden olmayacak biçimde, ev pansiyonculuğu, öğrenci yurdu, butik otel, lokanta, kafeterya, perakende ticari birimleri gibi kullanımlar, planda ve plan uygulama hükümlerinde yer alan yapılaşma şartlarına göre yer alabilir.

6.10.2.Yapı Düzeni: Konut alanlarında yapı nizamı, komşu parsellerdeki mevcut yapı nizamına uygun (ayrık, ikiz, bitişik) olarak belediyesince belirlenecektir.

6.10.3.Taban Alanı: Plan üzerinde her ada için ayrı ayrı verilen Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) değerleri ile parsel alanının çarpılması ile elde edilen değer parselde yapılacak

inşaatın taban alanıdır.

6.10.4. Bahçe Mesafeleri: Mevcut dokunun ve cephe hattının korunması amacıyla, mevcut oluşumlara göre cephe hattını ve ön bahçe mesafesini belirleme yetkisi Belediye'ye aittir. Arka bahçe mesafesi bırakılan durumlarda bina yüksekliği ve arka bahçe mesafesi oranı $h/2$ dir. Ancak bu halde; bina derinliğinin 10 metreyi sağlamadığı durumlarda arka bahçe mesafesi 3 metreye kadar indirilebilir. Yan Bahçe mesafesi bırakılan durumlarda bu mesafe minimum 3 metredir. Yan ve arka bahçe mesafesinin 3 metrenin altında olması halinde bu cepheye ışıklık ve havalandırma penceresi dışında pencere açılmaz.

6.10.5. Maksimum Bina Büyüklüğü: Bina taban alanı 120 m^2 yi aşamaz. Hesaplanan TAKS değerine göre yapılaşma hakkı bu değerden fazla olan parsellerde birden fazla yapı yapılabilir. İki bina arası minimum uzaklık 6 m.dir. Binaların parsel içindeki konumu Belediyece belirlenir.

6.10.6. Yapı Yükseklikleri: Sıfır kotundan, son kat tavanı üstüne kadar olan yükseklik bina yüksekliğidir.

Yapıların en yüksek cephesi (0) kotundan itibaren 3 katı ve bina yüksekliği 9.50 m' yi, geçemez.

6.10.7. İç Yükseklikler: En az net iç yükseklik 2.40 metredir. İç yükseklikler sokak silüetinin gerektirdiği duruma, komşu tescilli yapılara uyuma bağlı olarak, projelendirilecektir.

6.10.8. Müstemilatlar: Müstemilat yapısının tabanda kapladığı alan; 15 m^2 'yi ve yüksekliği 2,20 metreyi geçemez. Cephe malzemesi ve çatı örtüsü ana bina ile aynı olacaktır. Parsel içindeki konumu projesi ile belirlenir.

Müstemilatlar iskan edilemez, Bu kullanımlar belirlenen Emsale dahil değildir.

6.10.9. Avlu Duvarları: Planla korunması önerilen ve diğer özgün avlu duvarları aynen korunacaktır. Korunan duvarlar dışında, Plan gereği mevcut avlu duvarının imar hattına çekilmesi halinde ya da yenilenmesi gerektiğinde; duvar yükseklikleri mevcut yüksekliğini koruyarak, özgün malzeme ve örme teknikleri ile yeniden inşa edilecektir. Yeni inşa edilecek duvarların yükseklikleri maksimum 2,50 metreyi aşamaz. Duvarlar taş örgü olarak inşa edilirse sıva yapılmayacaktır. Duvarların farklı malzeme kullanılarak inşa edilmesi durumunda ise duvar yüzeyi sıvanacak ve boyanacaktır. Duvarların üstü kiremit harpuşa olacaktır.

6.10.10. Avlu Kapıları: Avlu kapıları çift kanatlı olarak yapılacaktır. Doğramalarda ahşap veya demir malzeme kullanılacaktır. Kapı yüksekliği minimum 2.10 metre maksimum 2,20 metredir, toplam genişliği 2,20 m.'yi geçemez. Kapı üstlerinde geleneksel örneklerdeki gibi kiremit örtülü saçak yapılabilir.

6.10.11. Çıkmalar: "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği" hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

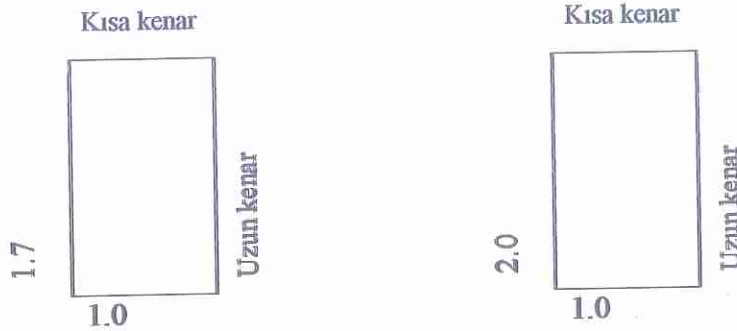
6.10.12. Cepheler: Seçilen tipolojinin gereği olan cephe öğelerine göre; kat silmelerinde, köşelerde, pencere pervaz, söve ve lentolarında kullanılacak malzeme, oranları, süslemeleri yerel özelliklere uygun olarak projelendirilerek uygulama yapılacaktır.

- **Cephe Doluluk- Boşluk Oranı:** Zemin katta maksimum doluluk boşluk oranı $1/2$ Üst katlarda ise $1/3$ olacaktır. Dolu boş arası duvar genişlikleri en az 50 santimetre olacaktır.

- **Sıva yapılan cepheler:** Cepheler sıvanır ve alan bütününe uygun renklerle boyanır. Saçak-kemer plastıkları ve söveler sıva ile belirlenir ve bina ana renginden farklı renkle boyanır. Ahşap malzemeden kat silmesi, köşe, pervaz yapıldığında yöredeki örneklere uygun boyutta yapılacak ve vernikle koruma sağlanacaktır.
- **Sıvasız cepheler:** Binanın taşıyıcı sistemini gösterecek şekilde cephe duvarının dolu tuğla-taş ya da almalı örgü tipleriyle yapılmasıdır. Bu taktirde sövelerde beton malzeme yerine taş ya da tuğla malzeme kullanmak mecburidir.

6.10.13. Kapılar: “Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği” hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

6.10.14 Pencereleler: Pencereleler dikdörtgen, eşit çift kanatlı, düz ya da kemerli, yöresel örneklere uygun (Ek-2) olarak yapılacaktır. Tek katlı konut yapılarında ve iki katlı konut yapılarının zemin katı ticaret olan yapıların üst katlarında pencere boyutlarında genişliğin yüksekliğe oranı en az (kısa kenar/uzun kenar oranı) 1/1,7; en çok (kısa kenar/uzun kenar oranı) 1/2 olarak belirlenecek, tüm yapıda aynı oran kullanılacaktır. Ayrıca pencerelelerde dar kenar 80 cm. den küçük, uzun kenar da 160 cm.den büyük yapılamaz. Pencerelelerin çevresinde, tek ya da iki pencereyi içine alacak biçimde yöresel örneklere uygun söve ve pencere üstü çıkma yapılabilir. Pencere doğramaları ahşap malzemeden yapılacaktır.



6.10.15. Panjur, Kapak, Kafes ve Parmaklıklar: Pencerelelerde yöresel örneklere uygun ahşap panjur, kafes, ahşap ya da demir kepenk ve ferforje parmaklık kullanılabilir. (Ek-2)

6.10.16. Çatılar: Her tür yapıda çatı yapmak zorunludur. En fazla %33 meyilli, çatı yapılacaktır. Çatı şekli bitişik yapı düzeninde; bitişik yapının çatı şekline göre kırma veya beşik çatı, ayırık yapı veya yüksek kottaki çatı düzeninde kırma çatı yapılacaktır.

Bitişik düzende çatı meyili komşu parsel verilemez. Çatı meyilinden yararlanarak kat kazanılamaz. Teras kat, çatı arası kat ve çekme kat yapılamaz. Çatı örtüsü üzerinde ışıklık, havalandırma penceresi ve bacadan başka çıkıntı yapılamaz.

Anten ve benzeri elemanlar bahçe içinde veya ortak sistemle çözülecektir. Güneş kolektörleri kullanılacaksa yoldan algılanmasını engelleyecek şekilde ve kiremit örtüden en fazla 30 cm yükseklikte yerleştirilecektir. Su depoları çatı içinde yer alacaktır.

Çatı örtüsü kiremit olacaktır. Yapının bulunduğu dokuya göre alaturka veya Marsilya kiremit kullanılacaktır. Çatıya dıştan çıkan merdiven yapılamaz. Çatılara son kat döşemesinde yapılacak uygun boyuttaki çatı kapağından çıkılacaktır.

6.10.17.Bacalar: Sac borudan baca yapılamaz. Bacalar bina içinde tekniğine uygun ve çatıda yöresel örneklere uygun baca şapkası ile yapılacaktır.

6.10.18. Saçaklar: Seçilen tipolojiye göre silme veya ahşap saçak yapılacaktır. Saçak tipi, çıkma payı yöresel örneklerle uygun (Ek-3) şekilde projelendirilerek uygulama yapılacaktır.

6.11. B-3, B-4, B-5, B-5, BL-3, BL-4, BL-5, BL-6, Aİ-6 Yapılaşma Düzenine Sahip Adalar:

Bu alanlarda "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği" hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

6.12. Özel Proje Alanları: ÖPA uygulamaları proje alanı bütününde Belediyesince hazırlanacaktır. Bağımsız uygulamalara izin verilmez.

- **ÖPA-1 Koruma Amaçlı İmar Planında** ÖPA-1 olarak tanımlanan alan Hacı Hekim Hamamı doğusunda konumlanmıştır. Odeon yapısı olduğu sanılan alanı çevreleyen bölgede bilimsel çalışmalar yapıldıktan sonra ortaya çıkacak bulgular çerçevesinde açık alan kullanımı ağırlıklı düzenlemeler gerçekleştirilecektir. Bölge, elde edilen bulgulara göre Arkeolojik varlıkların algılanmasını kolaylaştıracak ve aynı zamanda kentsel sit ile uyumlu olacak şekilde sosyal ve kültürel kullanımları içeren şekilde düzenlenecektir. Hazırlanacak proje, ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu onayından sonra yürürlüğe girecektir.
- **ÖPA-2 Koruma Amaçlı İmar Planında** ÖPA-2 olarak tanımlanan Serapis (Kızıl Avlu) Tapınağı'nı da içine alan bölgede bilimsel çalışmalar yapıldıktan sonra ortaya çıkacak bulgular çerçevesinde açık alan kullanımı ağırlıklı düzenlemeler gerçekleştirilecektir. Bilimsel kazılardan elde edilen bulgulara göre alanın taşıdığı I. Derece Arkeolojik Sit ve III. Derece Arkeolojik Sit statülerini de dikkate alan düzenlemeler gerçekleştirilirken, kültür varlıklarının algılanması bozacak düzenlemelerden kaçınılacak, düzenleme ile açık alan yapısını bozmadan sosyal ve kültürel etkinlikler için de kullanılabilir dinlenme-bekleme-aktarma alanı işlevleri yüklenebilecektir. Hazırlanacak proje, ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu onayından sonra yürürlüğe girecektir.
- **ÖPA-3 Koruma Amaçlı İmar Planında** ÖPA-3 olarak tanımlanan Serapis (Kızıl Avlu) Tapınağı'nın kuzey batısında konumlanan ve içine mevcut Akasya Parkını da alan bölgededir. Bölgede bilimsel çalışmalar yapıldıktan sonra ortaya çıkacak bulgular çerçevesinde açık alan ağırlıklı düzenlemeler gerçekleştirilecektir. Bilimsel kazılardan elde edilen bulgulara göre alanın taşıdığı I. Derece Arkeolojik Sit statüsü de dikkate alan düzenlemeler gerçekleştirilirken, kültür varlıklarının algılanması bozacak düzenlemelerden kaçınılacaktır. Bölge içinde yer alan Akasya Parkına da dinlenme-bekleme alanı olarak işlev yüklenebilecektir. Hazırlanacak proje, ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu onayından sonra yürürlüğe girecektir.

6.13. Jeoloji Raporuna göre uygulamada uyulması zorunlu koşullar

Planlama alanını kapsayan 19.12.2008 tarihli İller Bankası İmar Planlama Dairesi Başkanlığı Jeolojik Etüt Şube Müdürlüğü'nce onaylanan jeolojik/jeoteknik etüt raporuna göre;

Planlama alanı 1. Derece deprem bölgesi içinde yer almakta ise de yapılan sismik ve jeoradar çalışmaları sonucu deprem üretebilecek nitelikte fay bulunmadığı saptanmıştır.

Jeolojik açıdan yerleşime uygun olmayan alan bulunmamakla birlikte imar planında dikkate alınmak üzere yerleşime uygunluk açısından planlama alanı üç farklı (UA, ÖA-2, ÖA-3) gruba ayrılmıştır.

6.13.1.Yerleşime Uygun Alanlar (UA) : Bu alanlar plan üzerinde (UA) simgesi ile belirtilmiştir.

Bu alanlarda inşa edilecek yapılarda;

- Yapı temellerinin farklı birimler üzerine gelmesi durumunda, farklı oturmaların oluşmaması için bina yükleri, radyejeneral veya çift taraflı mütemadi temel sistemleri ile eşit dağıtılmalıdır.
- İnşaat öncesi, bir zemin iyileştirmesi, vb. özel jeoteknik önlemler alınması gerekli görülmemekle birlikte inşa edilecek yapıların yüzey sularından etkilenmemeleri için çevre drenajları ve yalıtımları yapılmalıdır.
- Temel kazılarının şevli yapılmayacağı durumlarda derin temel kazı duvarlarının bir iksa sistemiyle desteklenerek kazı güvenliğinin sağlanması önerilir.
- Temel sisteminin belirlenebilmesi için parsel bazında sondajlı ve laboratuvar deneylerine dayalı zemin ve temel etüt raporlarının yapılması gerekmektedir.

6.13.2.Önlemleri Alan-2 (ÖA-2): Bu alanlar plan üzerinde (ÖA-2) simgesi ile belirtilmiştir.

- Bu alanların tamamında alüvyon olarak adlandırılan ve jeolojik haritalarda 'Qal' simgesi ile gösterilen dane boyutları kil ile blok arasında değişen, oturma ve taşıma gücü açısından riskli olarak nitelendirilebilecek alanlar olup, önlem alınmadan yapılaşmaya izin verilmeyecek alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

- Heterojen zemin özellikleri göz önüne alındığında, farklı oturma ve taşıma gücü problemleri gözlenebilir. Zeminin geçirimli bir yapıya sahip olmasından dolayı inşa edilecek yapıların yüzey sularından etkilenmemeleri için çevre drenajları ve yalıtımları yapılmalıdır.
- Temel kazılarının şevli yapılmayacağı durumlarda derin temel kazı duvarlarının bir iksa sistemiyle desteklenerek kazı güvenliği sağlanmalıdır.
- Gelişigüzel hafriyat alınmamalıdır. Gerektiğinde zemin yenilmesi olasılığını gidermek üzere zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.
- İnşa edilecek yapıların temel sisteminin belirlenebilmesi için parsel bazında sondajlı ve jeofizik etütlü, laboratuvar deneylerine dayalı zemin ve temel etüt raporları yapılmalı ve etütlerde mutlaka oturma analizleri yapılmalıdır.

6.13.3.Önlemleri Alan-3 (ÖA-3): Bu alanlar plan üzerinde (ÖA-3) simgesi ile belirtilmiştir.

- Planlama alanında kabaca yamaçların eteklerinde genişleyen ve Ymç (yamaç molozu) olarak belirtilen alanlar önlem alınmadan yapılaşmaya izin verilmeyecek alanlar sınıfına alınmıştır.
- Yamaçların eteklerinde genişleyen bu birikimlerde heterojen zemin koşullarında gerek taşıma gücü gerekse oturma açısından risk taşımaktadır.
- Bu alanlarda yapılaşmaya gidilmesi durumunda bina temelleri, taşıma gücü yeterli zeminlere oturtulmalıdır.
- Yapılaşma öncesi sondajlı ve jeofizik etütlü, laboratuvar deneylerine dayalı zemin ve temel etüdü yapılmalı, bu raporda zeminin durumuna göre temel tipleri belirlenmeli, gerekirse zemin yenilmesi olasılığını gidermek üzere zeminde iyileştirme seçenekleri uygulanmalıdır.

6.14. Zorunlu Tevhitler

Ada No	Tevhid Edilecek Parsel No	Ada No	Tevhid Edilecek Parsel No
205	50-52	4	15-22
206	6-	4	78-79
206	4-18	4	96-97
206	28-29	4	108-109

EKLER

Ek-1: Yöresel Giriş Kapısı Örnekleri

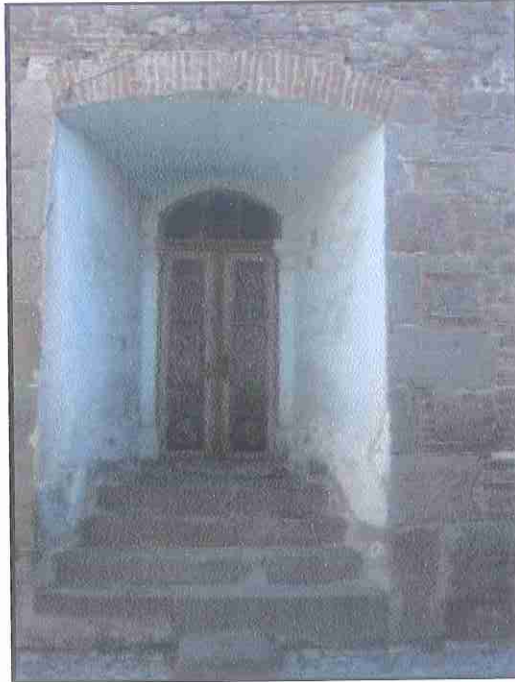
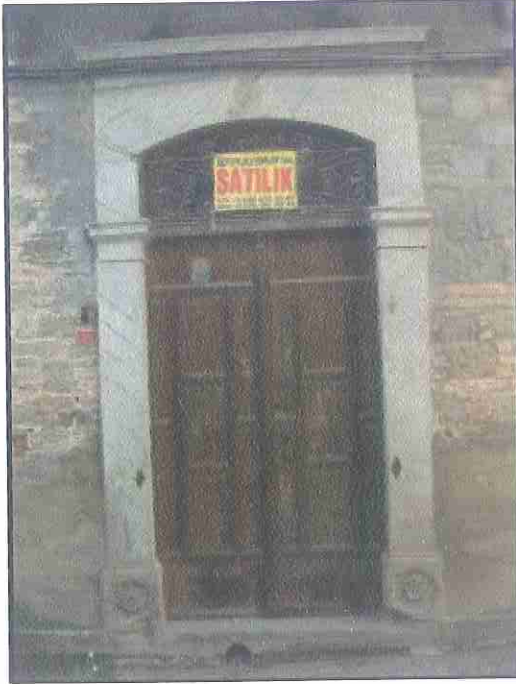
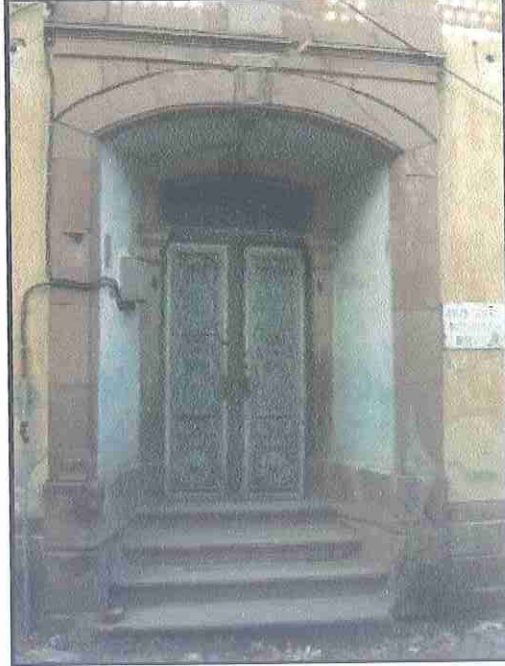
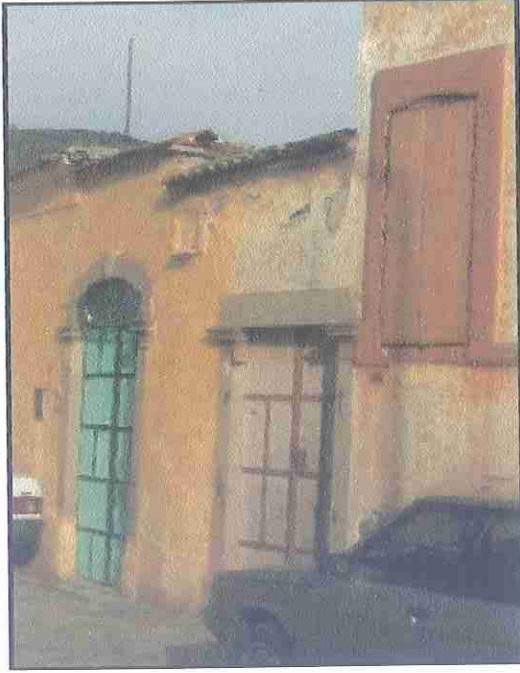
Ek-2: Pencere ve Pencere Söve, Panjur, Kapak, Kafes ve Parmaklık Örnekleri

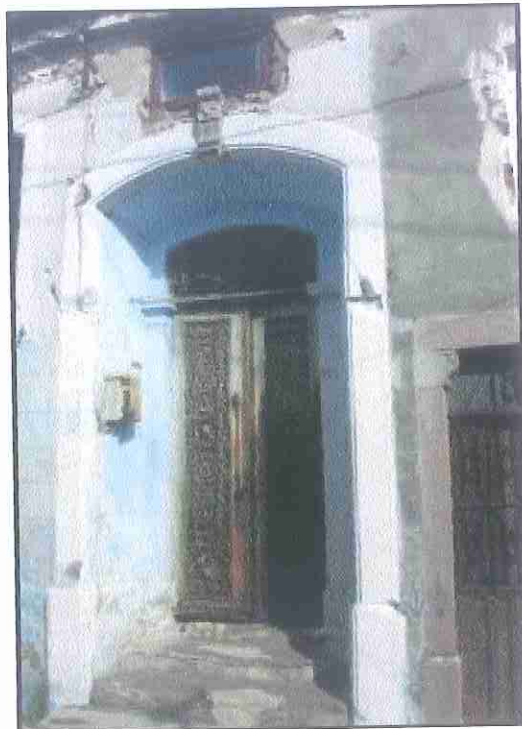
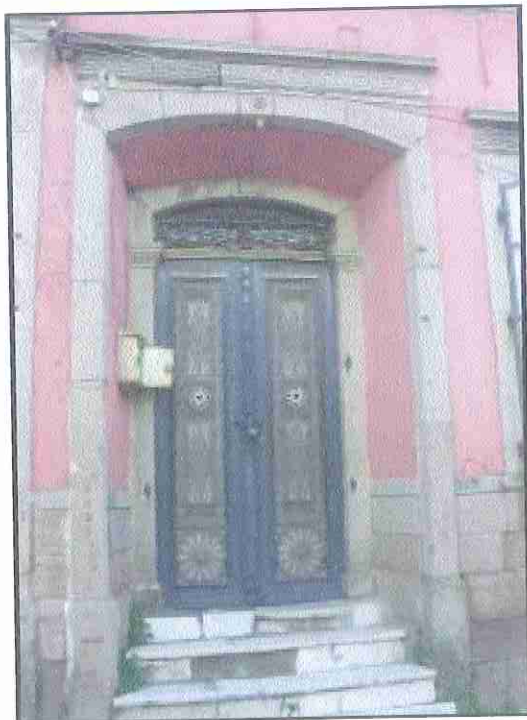
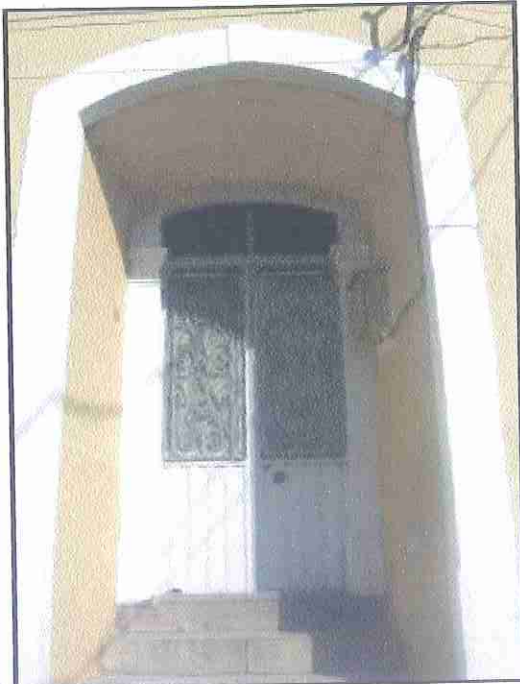
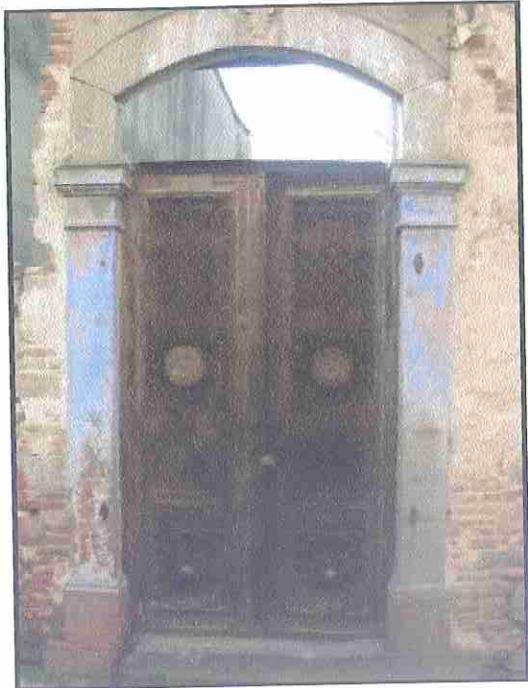
Ek-3: Saçak ve Silme Örnekleri

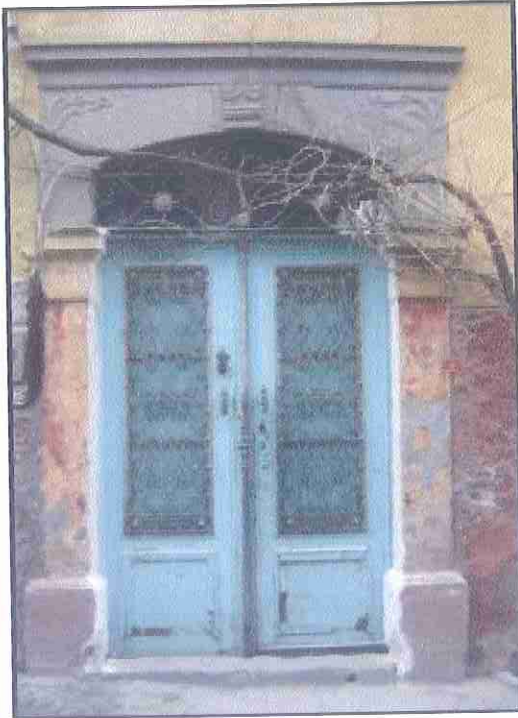
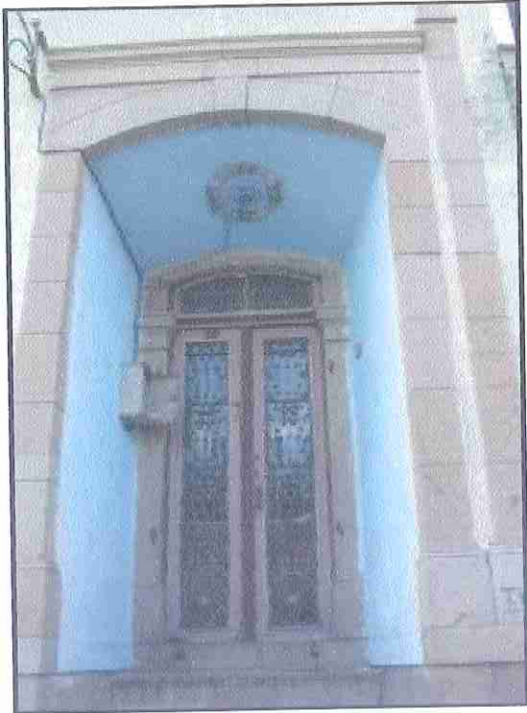
Ek-4: Çıkmalar

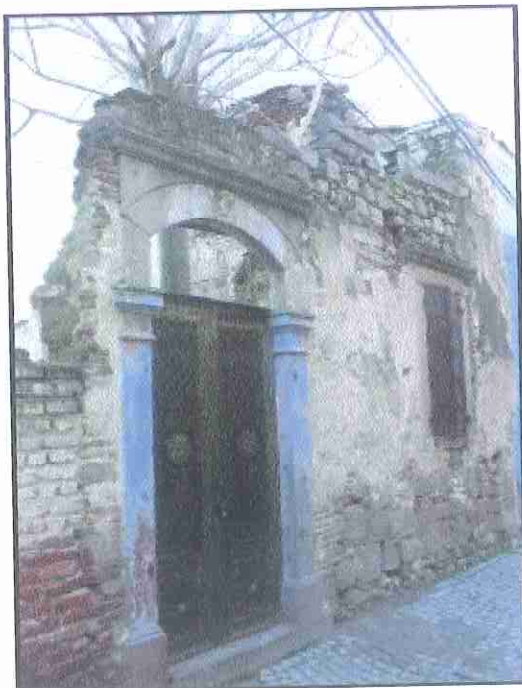
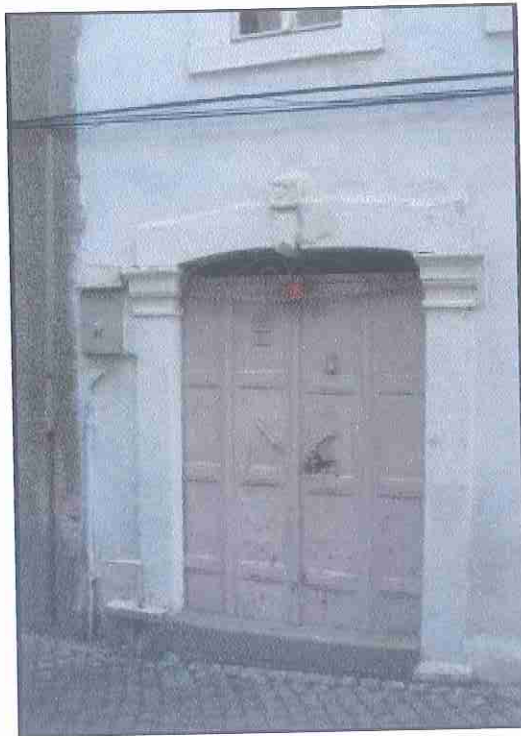
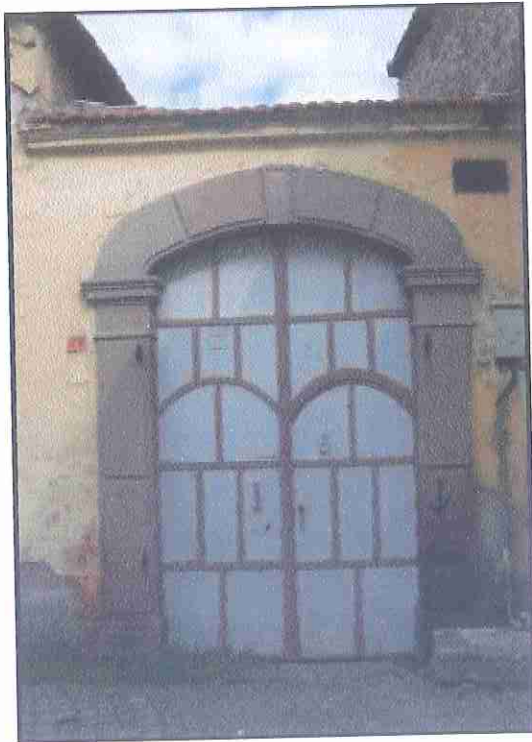
Ek-5: Bacalar

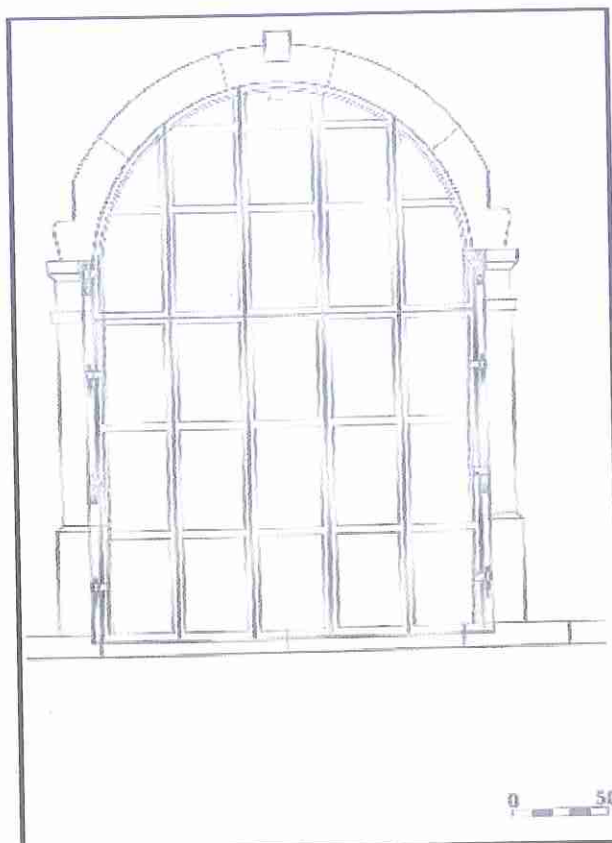
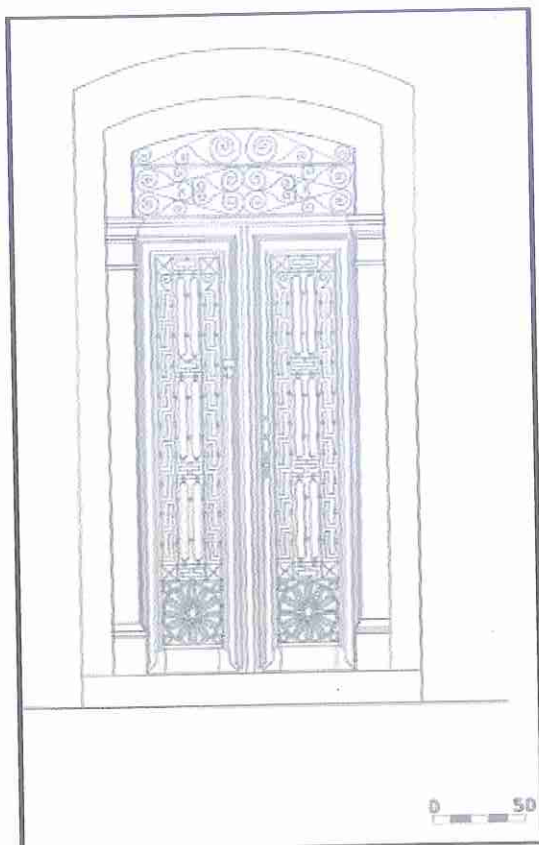
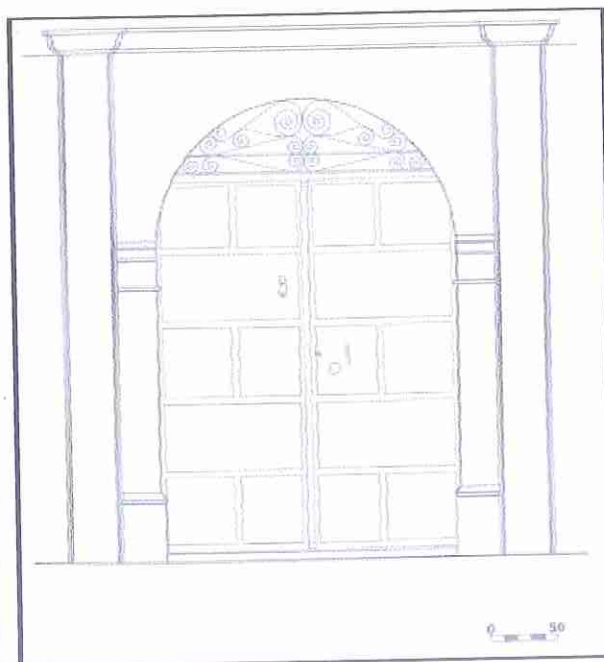
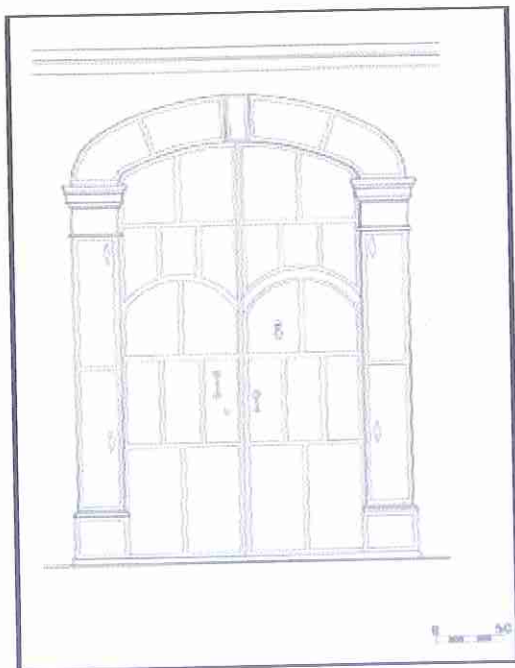
Ek-1: Yöresel Giriş Kapısı Örnekleri

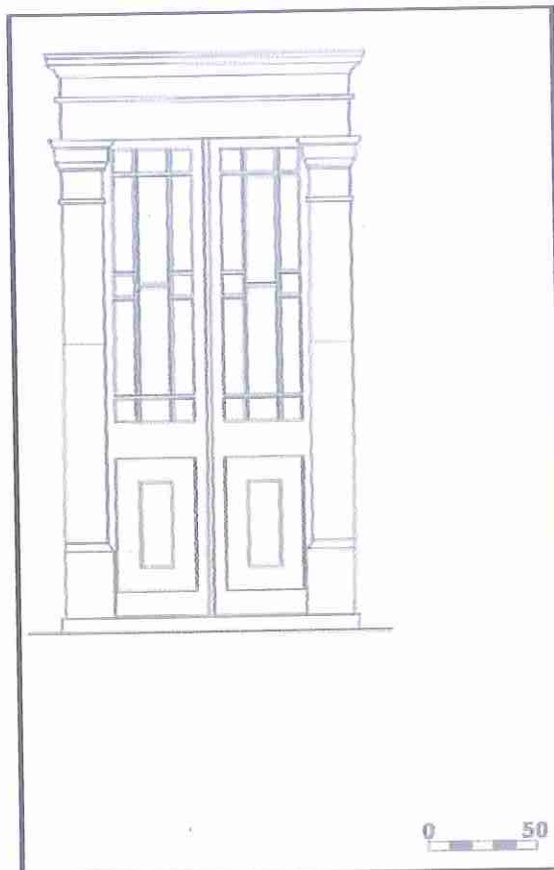
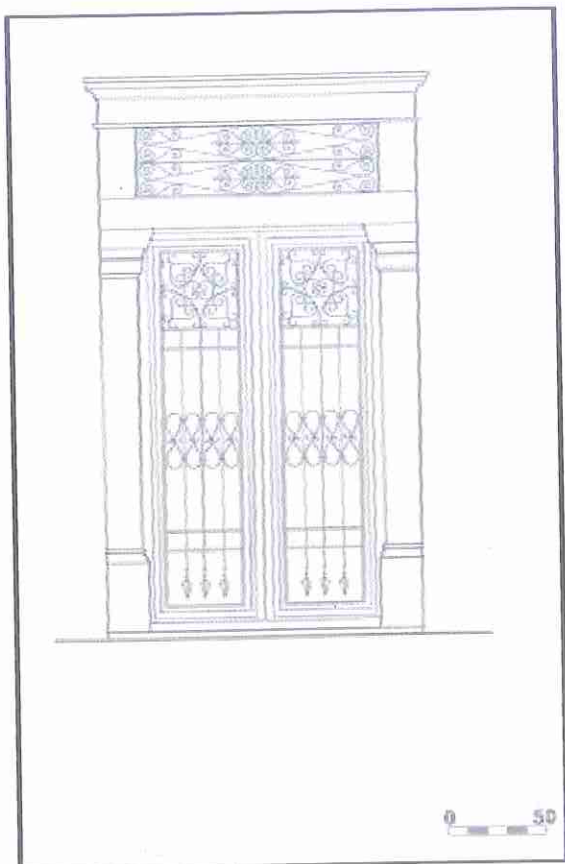
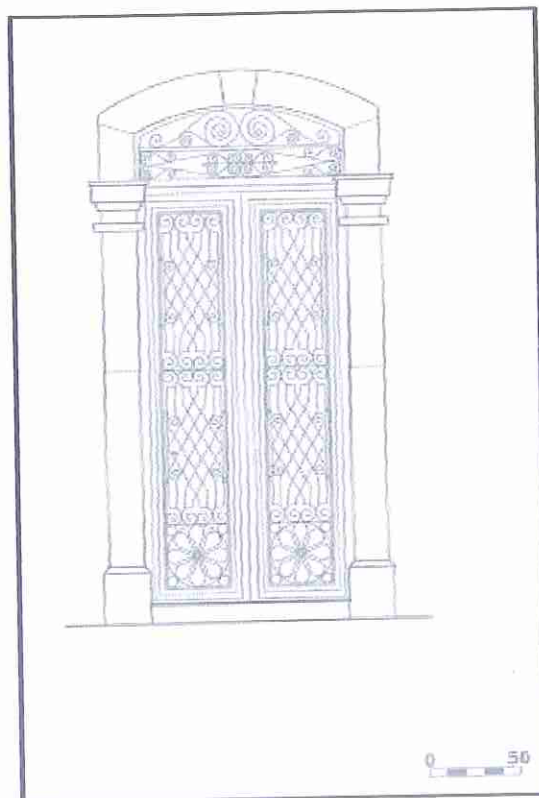
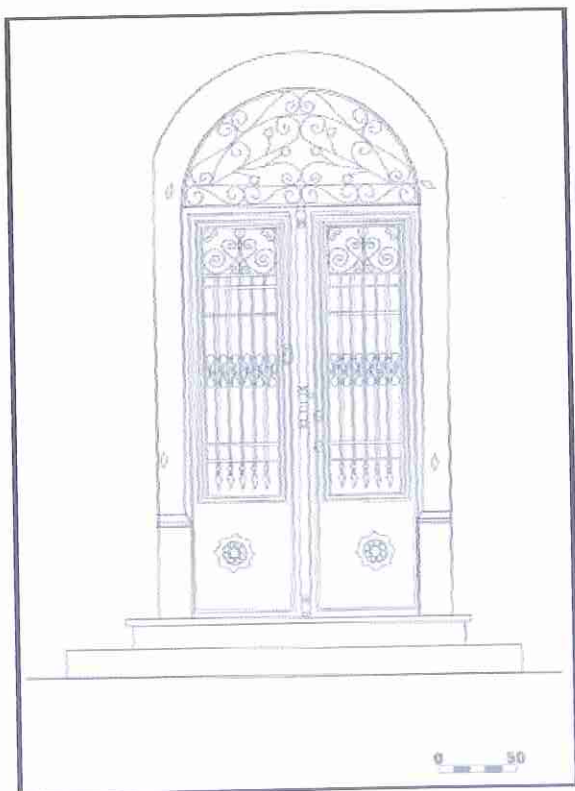


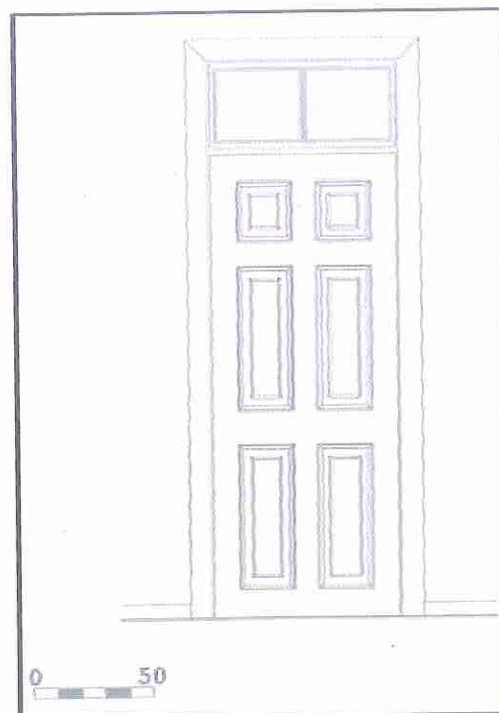
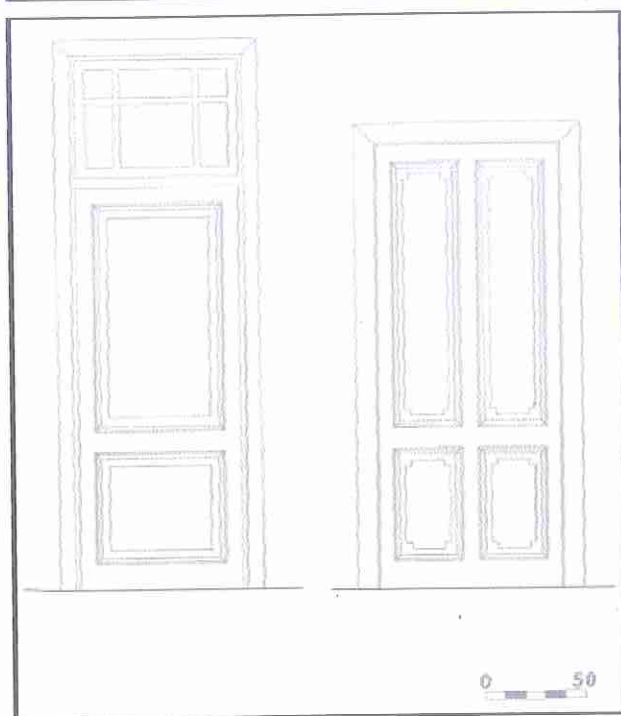
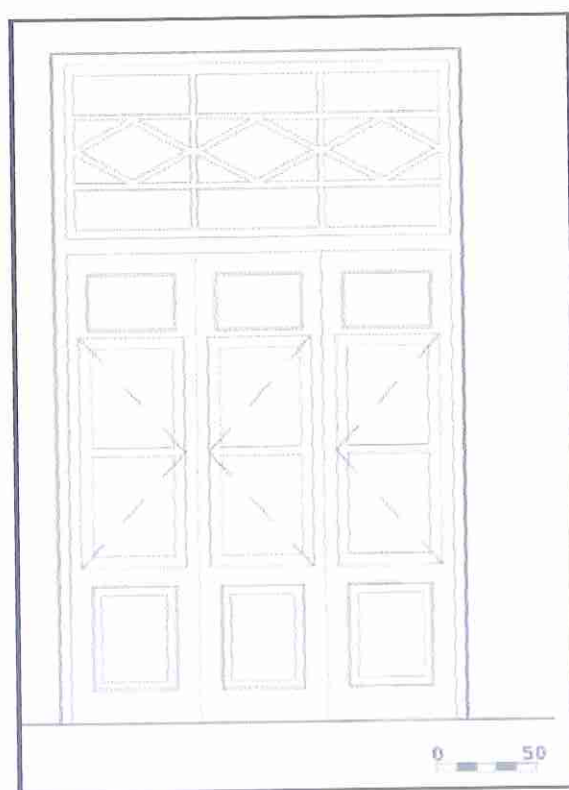
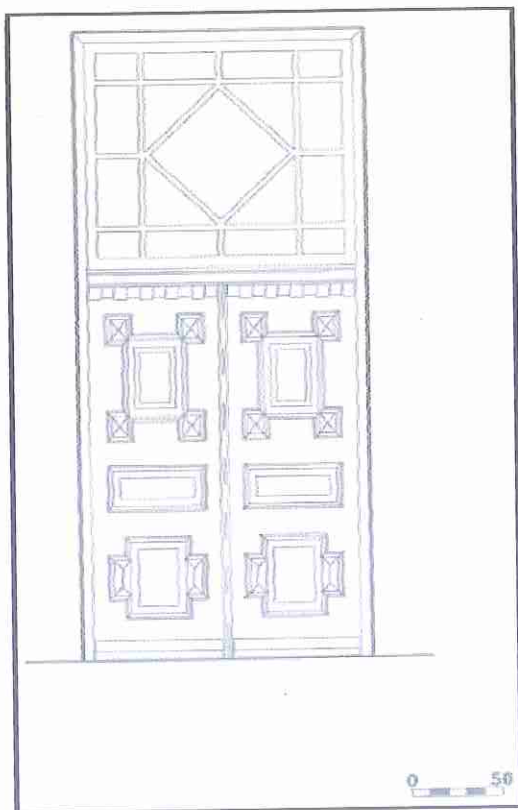




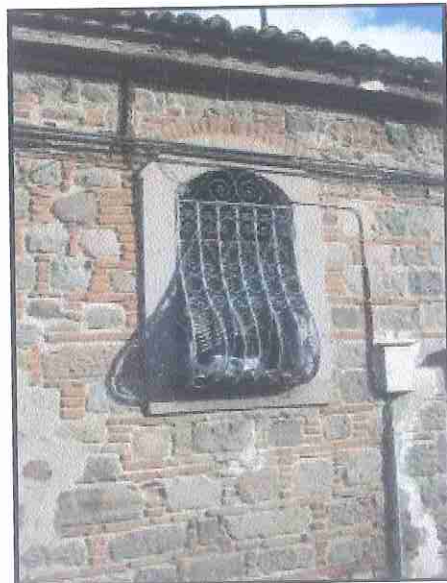
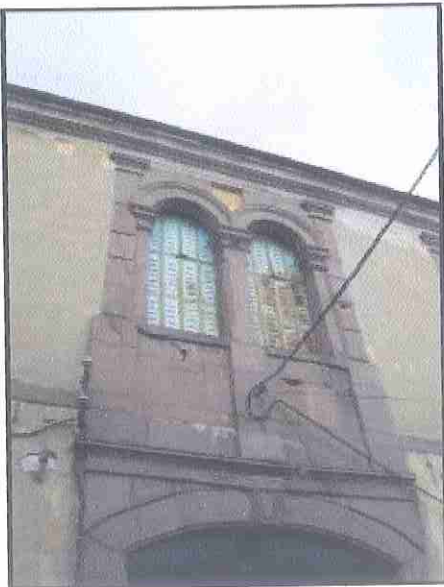


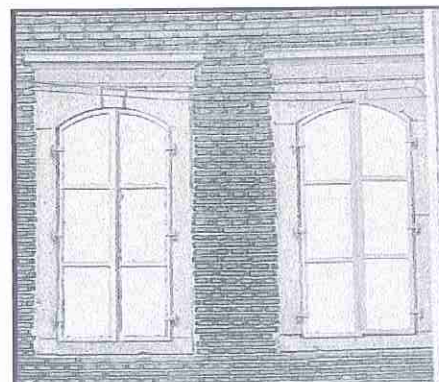
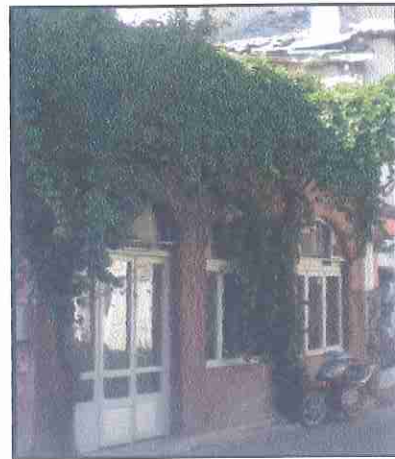
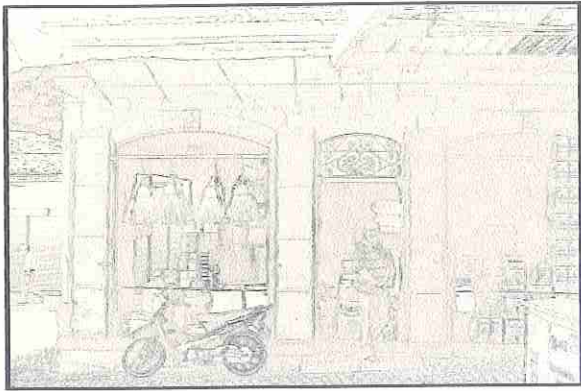


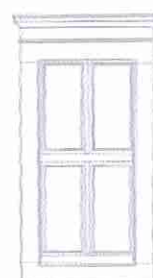
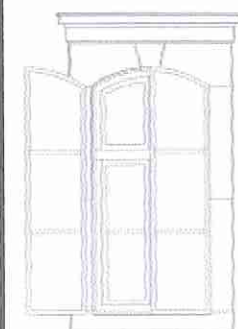
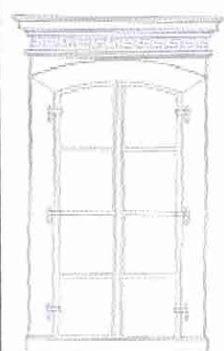
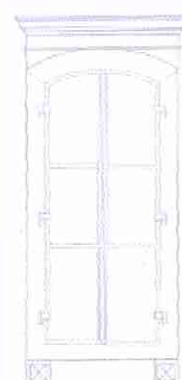
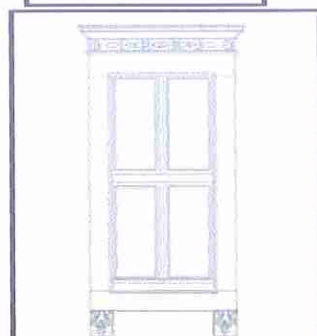
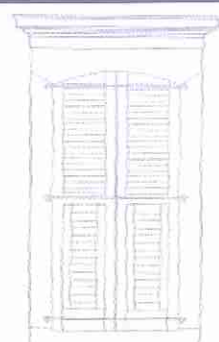
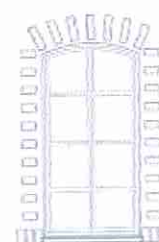
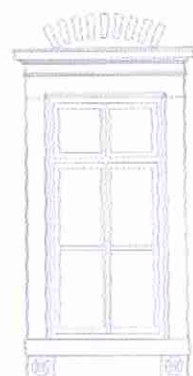
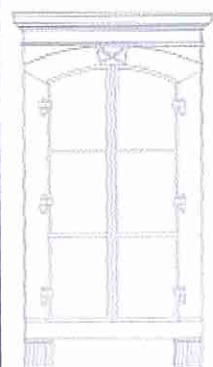
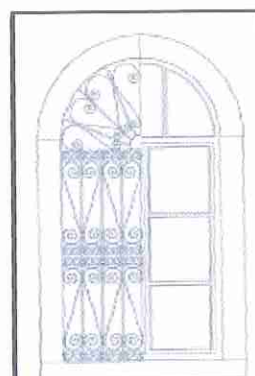
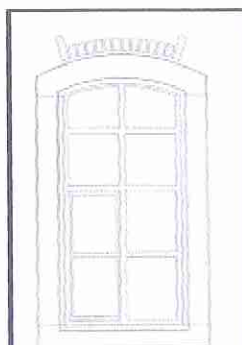
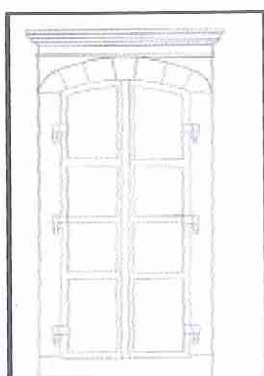




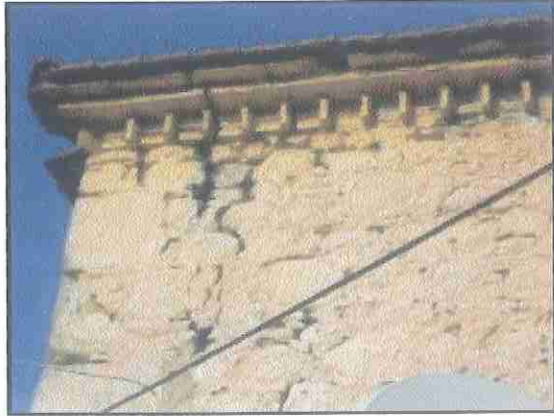
Ek-2: Vitrin, Pencere ve Pencere Söve, Panjur, Kapak, Kafes ve Parmaklık Örnekleri

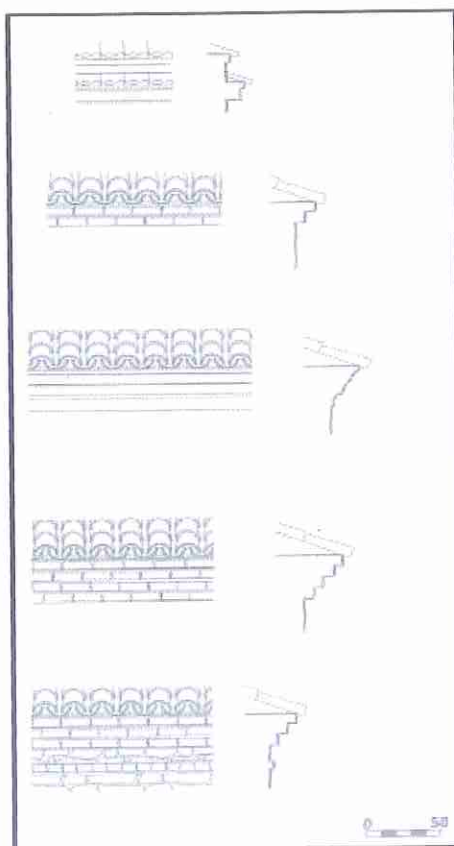
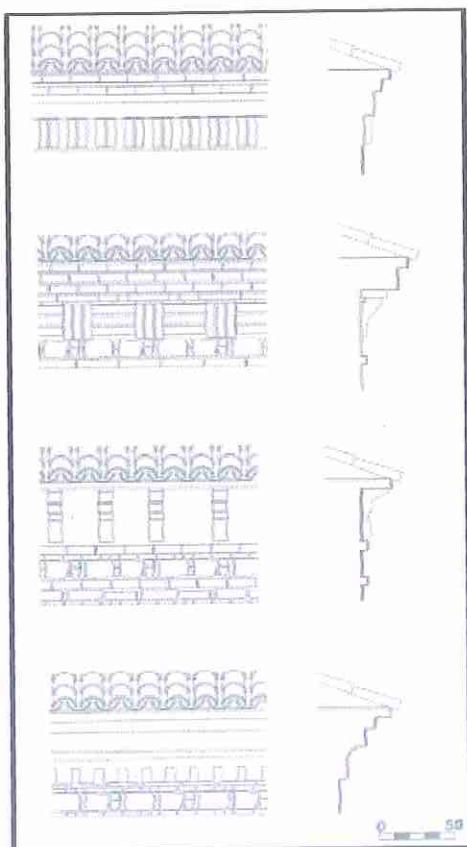




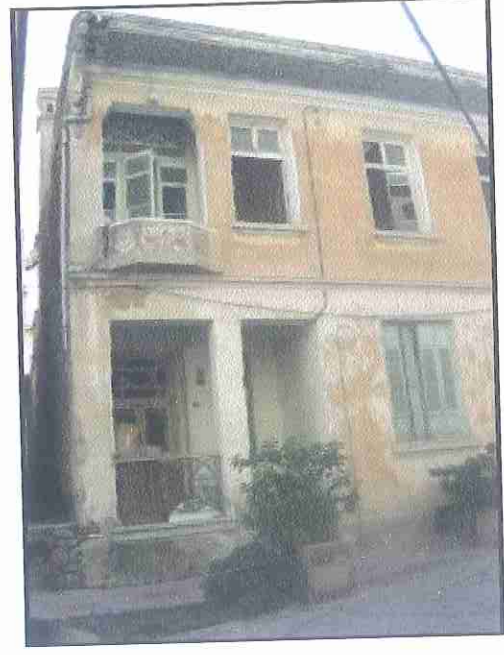
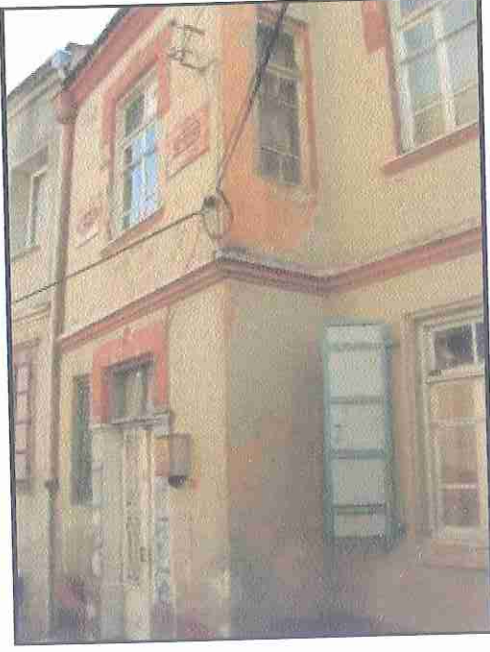


Ek-3: Catı, Saçak ve Silme Örnekleri

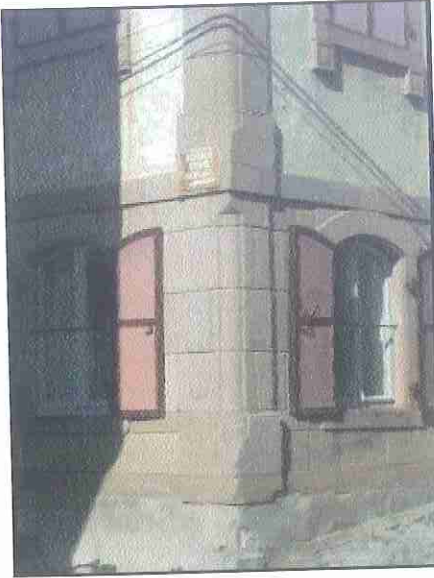




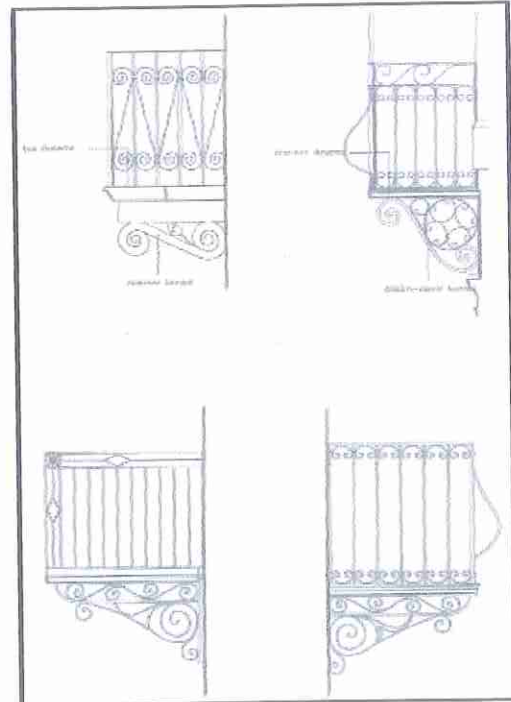
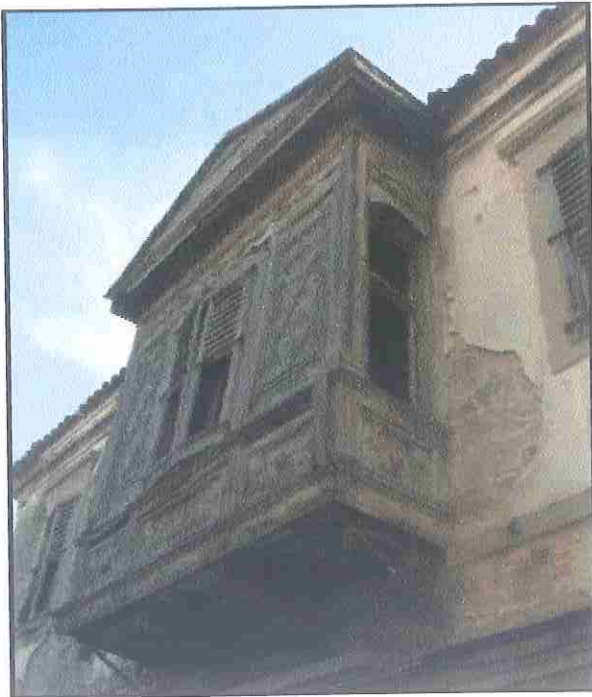
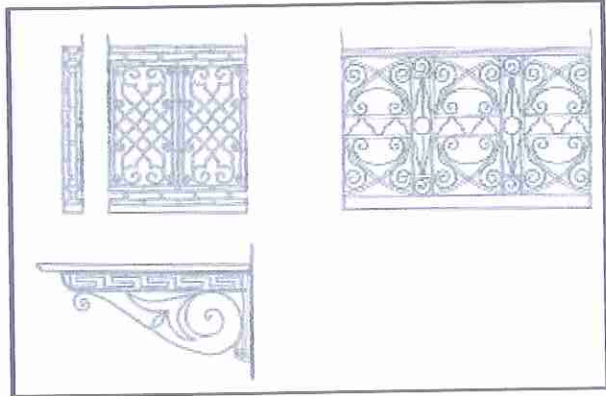
Kat Silmeleri



Düsey Köşe Silmeleri



Ek-4: Cıkmalar



Ek-5: Bacalar

