

ÇEŞME (İZMİR) KALE KORUMA ALANI VE KENTSEL SİT KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

Plan Uygulama Hükümleri, Çeşme Kentsel Sit Alanı ile Kale koruma alanını kapsayan Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içinde geçerlidir. Çeşme Koruma Amaçlı İmar Planı, Plan Uygulama Paftası, Plan Uygulama Hükümleri ve Plan Açıklama Raporu ile bir bütündür.

1.AMAÇ

Koruma Amaçlı İmar Planı'nın başlıca amacı; Çeşme yerleşiminin, kentsel-kültürel birikiminin yoğunlaştığı Kale Koruma alanı ve Kentsel Sit Alanlarının, koruma ve geliştirme kararlarının oluşturulması, günümüze kadar ulaşabilmiş geleneksel dokunun olanaklar ölçüsünde korunması ve bu dokuya uyumlu yapısal ve mekânsal gelişmeyi sağlayacak kararların üretilmesidir.

2.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.

3. TANIMLAR VE KISALTMALAR

- 3.1. Belediye:** Çeşme Belediye Başkanlığı' dır.
- 3.2. Koruma Bölge Kurulu:** İzmir I. Nolu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'dur.
- 3.3. Plan:** Kentsel Sit ve Kale Koruma Alanı'nı kapsayan Koruma Amaçlı İmar Planı'dır.
- 3.4. İlke Kararları:** Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu tarafından alınmış, Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu tarafından alınacak olan, uygulamayı yönlendirici ve bağlayıcı nitelikte olan kararlardır.
- 3.5.Kentsel sit alanı;** Kentsel ve yöresel nitelikleri, mimari ve sanat tarihi açısından gösterdikleri fiziksel özellikleri ve bu özellikleri ile oluşan çevrenin dönemin sosyo ekonomik, sosyo-kültürel yapılanmasına, yaşam biçimini yansıtarak bir arada bulunduran ve bu açılardan doku bütünlüğü gösteren alanlardır.
- 3.6. Kale Koruma Alanı:** Çeşme Kalesinin etrafında, Kale yapısını; yapı büyüklüğü, formu siluet vb. etkileyebilecek olan yapılaşmayı kontrol altına almak üzere sınırları Koruma Kurulu tarafından belirlenen alandır.
- 3.7. Etkileşim Geçiş Sahası:** Korunması gerekli kültür varlıklarını ve sit alanlarını doğrudan etkileyen, sit bölgeleriyle bütünlük gösteren, daha önceden sit sınırları içindeyken sit sınırları dışına çıkarılmış veya sit sınırları dışında tutulmuş korunacak sokak, meydan, yapı grupları ve benzerlerinin yer aldığı, sit bölgeleri arasında kalmış, sitleri doğrudan etkileyen veya koruma amaçlı imar planlarının hazırlanma aşamasında göz önünde bulundurulması gereken alanlardır.

3.8. Taşınmaz Kültür Varlığı Yapılar: Yapılar, kendi başlarına bir tarihi ve estetik değer taşımaları ya da kentlerin tarihi kimliğini oluşturan kentsel sitler, sokaklar ve silüetlerin öğeleri olarak iki gruba ayrılmıştır:

- **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.

3.9. 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 öğeler 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 müdahalelerdir. Bu müdahaleler esnasında cephe unsurları değiştirilemez.

İmar Kanunu
Madde 21
3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı
İmar Kanunu'nun 21 inci maddesi
uyarınca ruhsata tabi olmayan

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

3.11. 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.

3.12. 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.

3.13. 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. GENEL HÜKÜMLER

4.1. Başvuru ve Uygulama

4.1.1. Tescilli Yapı Parsellerinde Uygulama: Yürürlükteki ilke kararları çerçevesinde uygulama yapılacaktır.

Basit Onarım (Tadilat ve Tamirat): Tüm tescilli parsellerdeki, yapılar ile bu yapıları tamamlayan müştemilat, bahçe duvarı, bahçe kapısı, sarnıç, kuyu, bahçe gibi öğelerinde yapılacak her türlü basit onarım (tadilat, tamirat) konularında başvurular Belediyeye yapılır.

Belediye başvuruyu Koruma Bölge Kurulu'na iletacaktır. Koruma Bölge Kurulu'nca alınacak karara göre uygulama yapılacaktır.

Esaslı Onarım (Restorasyon): Tüm tescilli parsellerdeki, yapılar ile bu yapıları tamamlayan müştemilat, bahçe duvarı, bahçe kapısı, sarnıç, kuyu, bahçe gibi öğelerinde yapılacak esaslı onarım (restorasyon) çalışmalarında ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanacak "rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri"ne ilişkin başvuru Belediyesi'ne yapılacak, başvurular Belediyesi tarafından Koruma Bölge Kurulu'na iletilecektir. Koruma Bölge Kurulu'nca alınacak karara göre uygulama yapılacaktır.

Yeniden Yapma (Rekonstrüksiyon): Yeniden yapma (rekonstrüksiyon) içerikli başvurular, mevzuat gereği hazırlanması gereken çalışmalarla birlikte Belediyesi'ne yapılacak, başvurular Belediyesi tarafından Koruma Bölge Kurulu'na iletilecektir. Koruma Bölge Kurulu'nca alınacak karara göre uygulama yapılacaktır.

4.1.2. Tescilli Yapı Koruma Alanlarında Uygulama: Tescilli yapı koruma 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 Belediye'ye yapılacaktır. Belediye başvuruyu Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilecektir. Uygulamalar Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün izni ve denetiminde yapılacaktır. Belediye bünyesinde **[KUDEB]** kurulması durumunda tadilat ve tamiratlar KUDEB izni ile yapılacaktır. *Kuruluş aşamalı*
Koruma Uygulama Denetleme Bölgesi

- Başvuru dosyası üzerinden ya da tadilat, tamirat içerikli onarımlarda basit onarımı aşan müdahalelerin saptanması durumunda uygulama durdurularak konu belgeleri ile birlikte Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilecektir.

- **Esaslı Onarım:** Yasal düzenlemelere göre ruhsatı bulunan tescilsiz taşınmazlardaki yapılacak esaslı onarım çalışmalarında ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanacak projelerle başvuru Belediye'ye yapılacak, başvurular Belediye tarafından Koruma Bölge Kurulu'na iletilecek, uygulama Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda yapılacaktır.

- **Mevcut Yapı İzi Değişecek Parsellerde Yapılanma:** Başvurular; plan üzerinde her yapı adası için ayrı ayrı verilen **(TAKS değerinin İmar Parseli ile çarpılması)** sonucunda elde edilen yapı taban alanı değerine göre verilecek imar durumu, bu planın diğer hükümleri ve ilgili diğer mevzuata uygun olarak hazırlanacak mimari proje ile Belediye'ye yapılacaktır. ?

- Projeler plan üzerinde her yapı adası için ayrı ayrı verilen TAKS değerinin İmar Parseli ile çarpılması sonucunda elde edilen yapı taban alanı değerine göre hazırlanacaktır. Bu parsellerde maksimum yapı taban alanı 120 m² dir. Yapılan hesaplamalarda elde yapı taban alanı büyüklüğü 120m² üzerinde çıkan parsellerde parsel birden fazla yapı yapılabilir. Bu koşulda toplam elde edilen yapı taban alanı

Nasıl göre belirlendi?

büyüklüğü aşılmamak koşulu ve inşa edilen yapı taban alanı toplamı hiçbir koşulda 240m²'yi aşamaz. Bir parselle birden fazla yapı yapılması durumunda her yapı arasında minimum 6 metre mesafe bırakılması zorunludur.

mesafe 2mt ise?

*Bu yapıda
nasıl?*

- Parsel üzerinde yer alan mevcut yapı taban alanı plan üzerinde her yapı adası için ayrı ayrı verilen TAKS değerinin İmar Parseli ile çarpılması sonucunda elde edilen yapı taban alanı değerinden küçük ise yapı taban alanı elde edilen değere göre büyütülebilir. Mevcut yapının büyümesi gerektiği durumlarda mevcut yapı taban izi plan hükümlerinin diğer maddeleri ile çelişmemek koşulu ile uygulama paftasında belirlenen konum serbest yöne/yönlere doğru büyütülerek belediyesince belirlenir.
- Parsel üzerinde yer alan mevcut yapı taban alanı plan üzerinde her yapı adası için ayrı ayrı verilen TAKS değerinin İmar Parseli ile çarpılması sonucunda elde edilen yapı taban alanı değerinden büyük ise yapı taban alanı elde edilen değere göre küçültülecektir. Mevcut yapının küçülmesi gerektiği durumlarda mevcut yapı taban izi plan hükümlerinin diğer maddeleri ile çelişmemek koşulu ile uygulama paftasında belirlenen konum küçültülerek belediyesince belirlenir.
- Yapılan hesaplamalarda elde edilen yapı taban alanı büyüklüğü, 70 m²'nin altında çıkan parsellerde yapı taban alanı plan hükümlerinin diğer maddeleri ile çelişmemek koşulu ile belediyesi tarafından serbest yöne/yönlere doğru büyütülerek 70 m² büyüklüğe tamamlanır.
- Belediye tarafından başvuru yerinde incelenecek, imar durumuna ve koruma alanında yer aldığı tescilli yapının kütlesi ile uyumlu olarak hazırlanacak olan projeler Belediye tarafından Koruma Bölge Kurulu'na iletilecek uygulama Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda yapılacaktır.
- **Yeni Yapı Yapılacak Parsellerde Yapılanma:** Başvurular; Plan sınırları içerisinde 1/500 ölçekli uygulama paftası üzerinde yer alan boyut ve konuma göre verilecek imar durumu, bu planın diğer hükümleri ve ilgili diğer mevzuata uygun olarak hazırlanacak mimari proje ile Belediyeye yapılacaktır.
- Belediye tarafından onaylanan proje kapsamında, uygulama Belediye denetiminde gerçekleştirilecektir.
- İnşaat uygulamaları; 1/500 ölçekli uygulama paftasında her parsel için ayrı ayrı verilen konum ve boyuta uygun olarak gerçekleştirilecektir. *onaylanmadı?*

4.1.3. Plan Sınırı İçindeki Diğer Parsellerde Uygulama: 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

Belediyeye yapılacaktır. Uygulamalar Belediye denetim ve sorumluluğunda gerçekleştirilecektir. ✓

- **Esaslı Onarım:** Yasal düzenlemelere göre ruhsatı bulunan tescilsiz taşınmazlardaki yapılacak esaslı onarım çalışmalarında ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanacak projelerle başvuru Belediyeye yapılacaktır. Uygulamalar Belediye denetim ve sorumluluğunda gerçekleştirilecektir. ✓

- **Mevcut Yapı İzi Değişecek Parsellerde Yapılanma:** Başvurular plan üzerinde her yapı adası için ayrı ayrı verilen TAKS değerinin İmar Parseli ile çarpılması sonucunda elde edilen yapı taban alanı değerine göre verilecek imar durumu, bu planın diğer hükümleri ve ilgili diğer mevzuata uygun olarak hazırlanacak mimari proje ile Belediyeye yapılacaktır. ✓

0,49X300

- Parsel üzerinde yer alan mevcut yapı taban alanı plan üzerinde her yapı adası için ayrı ayrı verilen TAKS değerinin İmar Parseli ile çarpılması sonucunda elde edilen yapı taban alanı değerinden küçük ise yapı taban alanı elde edilen değere göre büyütülebilir. Mevcut yapının büyümesi gerektiği durumlarda mevcut yapı taban izi plan hükümlerinin diğer maddeleri ile çelişmemek koşulu ile uygulama paftasında belirlenen konum serbest yöne/yönlere doğru büyütülerek belediyesince belirlenir. (Rahmet Sormazı nedir?)

- Parsel üzerinde yer alan mevcut yapı taban alanı plan üzerinde her yapı adası için ayrı ayrı verilen TAKS değerinin İmar Parseli ile çarpılması sonucunda elde edilen yapı taban alanı değerinden büyük ise yapı taban alanı elde edilen değere göre küçültülecektir. Mevcut yapının küçülmesi gerektiği durumlarda mevcut yapı taban izi plan hükümlerinin diğer maddeleri ile çelişmemek koşulu ile uygulama paftasında belirlenen konum küçültilerek belediyesince belirlenir.

- Yapılan hesaplamalarda elde edilen yapı taban alanı büyüklüğü 70 m² nin altında çıkan parsellerde yapı taban alanı plan hükümlerinin diğer maddeleri ile çelişmemek koşulu ile belediyesi tarafında serbest yöne/yönlere doğru büyütülerek 70 m² büyüklüğe tamamlanır.

- Uygulamalar Belediye denetim ve sorumluluğunda gerçekleştirilecektir.

- **Yeni Yapı Yapılacak Parsellerde Yapılanma:** Başvurular; Plan sınırları içerisinde 1/500 ölçekli uygulama paftası üzerinde yer alan boyut ve konuma göre verilecek imar durumu, bu planın diğer hükümleri ve ilgili diğer mevzuata uygun olarak hazırlanacak mimari proje ile Belediyeye yapılacaktır.

- Belediye tarafından onaylanan proje kapsamında, uygulama Belediye denetiminde gerçekleştirilecektir.

- İnşaat uygulamaları; 1/500 ölçekli uygulama paftasında her parsel için ayrı ayrı verilen konum ve boyuta uygun olarak gerçekleştirilecektir.

4.2. Plan Öncesi Başlayan Uygulamalar:

- Planın onayından önce yürürlükteki yasa ve yönetmeliklere göre ruhsatı alınmış ve süresi içinde yapımına başlanmış olan her türlü yapının, ruhsat ve eklerine göre inşaatına devam edilecektir. Plan onay tarihinden önce ruhsat almış, ancak süresi içinde inşaatına başlanılmamış parsellerde ise; yapılacak yapıların proje tadilatı ile plan koşullarına uygun hale getirilmesi zorunludur.
- 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.

4.3. İfraz ve Tevhit: Sınır düzenlemesi ve planla getirilen yeni yol düzenlemeleri (terk ve ihdas), 1/500 ölçekli uygulama paftasında belirtilen tevhit ve aşağıda yer verilen ayrıcalıklı durumlar dışında, plan sınırları içinde mülkiyet dokusunun değiştirilmeden korunması esastır.

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

4.4. Özel Proje Alanları:

ÖPA-1: Yakıf Çarşısı Özel Proje Alanı: Etkileşim geçiş sahası sınırları içerisinde 5358 ada 1 parseli kapsayan alan ÖPA-1 olarak tanımlanmıştır. Bu alanda emsal 2,00 olarak belirlenirken kat adedi 2 ile sınırlandırılmıştır. Kentin yaşadığı otopark sorununa çözüm üretmek amacıyla bodrum katlarda otopark düzenlenmesi öngörülmüştür.

Bu alanda hazırlanacak olan uygulama projeleri koruma bölge kurulu tarafından onaylanmadan uygulamaya geçilemez.

ÖPA-2: Kent Meydanı Özel Proje Alanı: Planda Belediye hizmet binasının önünden başlayarak, Osman Aga Camii ile Hacı Memiş Aga Camini de içine alan ve denize kadar olan bölüm kent meydanı olarak düzenlenmesi amacıyla ÖPA-2 olarak tanımlanmıştır. Bu alanda bütüncül olarak hazırlanacak olan kentsel tasarım projesine göre uygulama yapılacaktır.

Bu alanda hazırlanacak projede büyüklüğü 6 m² yi ve yüksekliği 4,50 metreyi aşmayan, büfe, satış ünitesi yapılabilir. Ayrıca söz konusu alanda tuvalet, güneşlenme terasları, pergola gibi açık alan kullanımını destekleyici, sabit olmayan öğeler kullanılabilir. Bunlara ait sayı, konum, malzeme seçimi gibi hususlar hazırlanacak projesiyle belirlenir. Alanda yapılacak kapalı mekanların toplam alanı özel proje alanının %1' ini geçemez.

Bu alanda hazırlanacak olan uygulama projeleri koruma bölge kurulu tarafından onaylanmadan uygulamaya geçilemez.

ÖPA-3: Şekerci Hamamı ve Müze Özel Proje Alanı: Şekerci Hamamı, Müze ve park alanını kapsayan alan ÖPA-3 olarak tanımlanmıştır. Bu alanda bütüncül olarak hazırlanacak olan kentsel tasarım projesine göre uygulama yapılacaktır.

Bu alanda hazırlanacak projede büyüklüğü 6 m² 'yi ve yüksekliği 4.50 metreyi aşmayan büfe, satış ünitesi yapılabilir. Ayrıca söz konusu alanda tuvalet, pergola gibi açık alan kullanımını destekleyici, sabit olmayan öğeler kullanılabilir. Bunlara ait sayı, konum, malzeme seçimi gibi hususlar hazırlanacak projesiyle belirlenir. Alanda yapılacak kapalı mekanların toplam alanı özel proje alanının %1 'ini geçemez.

Bu alanda hazırlanacak olan uygulama projeleri koruma bölge kurulu tarafından onaylanmadan uygulamaya geçilemez.

4.5. Projelendirme ve Uygulamaya Yönelik Genel İlkeler:

- Plan sınırları içinde yapılacak bütün yeni yapıların projelendirilmesinde, fen ve sağlık koşullarına ve bu amaçla düzenlenmiş ilgili mevzuat hükümlerine uygunluğunun sağlanması zorunludur.
- Yeni yapılar 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.
- Yapı temel kazısı, kanal kazısı v.b. altyapı uygulamaları yapılırken herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda uygulama durdurulacak ve konu Belediye, Müze Müdürlüğü ve Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilecek, Koruma Bölge Kurulu tarafından alınacak karar doğrultusunda işlem yapılacaktır.

4.6. Yapılara Kot Verilmesi:

1/500 ölçekli Plan Uygulama paftasında mevcut yapı olarak belirtilen ve mevcut yapının yıkıldığında aynı yerinde yapılması kararı getirilmiş parsellerde, mevcut yapının kot alma biçimi, yeni yapılacak yapı için değiştirilmeden kullanılarak belirlenecektir.

1/500 ölçekli Plan Uygulama paftasında öneri yapı olarak belirtilen yapılarda;

- Yolun kaldırım üst kotu, (kırmızı kot) 0 (sıfır) kotu olarak kabul edilir. Yaya olarak düzenlenen veya geleneksel dokuda kaldırım içermeyen yollarda yol seviyesinin 20 cm üstü kaldırım üst kotu olarak kabul edilir.
- Yola cepheli parsellerde; yapının mahreç aldığı cephe boyunun orta noktasındaki yolun kaldırım üst kotu, kırmızı kot, 0 (sıfır) kotu olarak kabul edilir.
- Ada içinde kalan ve yoldan yalnızca giriş alan parsellerde; yapının oturacağı zeminin köşe noktalarının aritmetik ortalaması 0 (sıfır) kotu olarak kabul edilir.
- Sıfır kotundan, son kat tavanı üstüne kadar olan yükseklik bina yüksekliğidir.
- Binaların kot alma biçimini değiştirmek amacıyla arsalarda hafriyat ve dolgu yapılamaz.

4.7. Çatılar:

Her tür yapıda çatı yapılması zorunlu olup teras çatı yapılamaz. Çatılar, en fazla % 30 meyilli olarak yapılabilir. Çatının şekli, bitişik yapı düzeninde; bitişik yapının çatı şekline göre kırma veya beşik çatı, ayrık yapı veya yüksek kottaki çatı düzeninde kırma çatı yapılacaktır.

- Mahya kotu 1.50 metreden yüksek çıkan yapılarda, mahya kotu 1.50 metre seviyesini aşmadan çözümler üretilecektir. ✓
- Çatı meyilinden yararlanarak kat kazanılamaz. Çatı arası kat ve çekme kat yapılamaz.
- Çatı örtüsü üzerinde ışıklık, havalandırma penceresi ve bacadan başka çıkıntı yapılamaz. Televizyon anteni ve benzeri elemanlar ortak sistemle ya da bahçe içerisinde çözülecektir. Güneş kolektörleri kullanılacaksa bahçe içerisinde çözüm getirilecektir. Bahçesi olmayan yapılar da dahil yapıların çatılarında güneş kolektörü ve su depolarına yer verilemez. ÇATI İSİ
Görmeye.
Sadece ucu
1mt ileride.
- Çatı örtüsü alaturka kiremit olacaktır.
- Çatıya dıştan çıkan merdiven yapılamaz. Çatılara son kat döşemesinde yapılacak uygun boyuttaki çatı kapağından çıkılacaktır.
- Yapının projelendirme üslubuna uygun olarak, yapılar ahşap saçaklı, silme saçaklı ya da kirpi saçaklı yapılabilir. Silme ve kirpi saçaklar kademeli yapılabilir. Bu kademe toplamı 0,20 m den fazla olamaz. Ahşap saçaklar da 0,40 m den fazla yapılamaz.
- Bacalar: Sac borudan baca yapılamaz. Bacalar bina içinde tekniğine uygun ve çatıda ana bina yapım malzemesi ile yapılacaktır.

4.8. İsim ve Reklam Panoları:

- Eczanelerin (E) işareti dışında ışıklık veya ışıksız 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. Bir cephede birden fazla reklam panosu yer alamaz.
- Taşınmaz kültür varlığı niteliğine sahip tescilli yapılara ilişkin tabela uygulamaları yukarıda verilen boyutları aşmamak koşuluyla, Koruma Bölge Kurulu kararı ile gerçekleştirilecektir.
- İsim ve reklam panoları ve tabelaları sadece zemin katlarda yukarıda verilen ölçülere bağlı kalarak yer alabilir. Üst katlarda hiçbir şekilde isim ve reklam tabela ve panoları yer alamaz.

- Plan sınırları içinde yukarıda tanımlanan alanlar ile verilen ölçüler dışında, yapıya ait bahçeye, avluya, kaldırıma, yola, direklere, ağaçlara hiçbir şekilde sabit/hareketli reklam tabela ve panoları asılamaz.
- Belirtilmeyen hususlarda Çeşme Belediyesi İlan Reklam ve Tabela Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

4.9. Güneş Kesiciler: Plan sınırları içerisinde kültür varlığı olarak tescil edilmemiş yapılarda pergola, tente ve güneş kesiciler, ön bahçe mesafesi bırakılmayan parsellerde; düşeyde taşıyıcı malzeme kullanmamak ve en düşük kotu zemin kotundan 2,50 metreden az olmamak koşuluyla yapılabilir. Ancak bu tür unsurlar, bina cephesinden itibaren hiçbir koşulda 0,80 metre mesafeyi aşamaz.

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

4.11. Sokak Döşemeleri: Plan sınırları içerisinde mevcut ve yeni açılacak tüm sokaklarda sokak döşemeleri doğal taş malzeme seçilerek, Belediyesince hazırlanacak veya hazırlatılacak yol uygulama projelerinde belirlenerek uygulama yapılacaktır.

4.12. Kent Mobilyaları: Parklar, çocuk bahçeleri, dinlenme alanları, meydanlar ve tüm sokaklarda yer alacak ayaklı, gömme veya duvar tipi aydınlatma armatürleri, çöp kutuları, oturma bankları, yönlendirme levhaları, çiçeklikler ve bariyerlerden oluşan kent mobilyaları alanın karakterine uygun malzeme ve üslupta seçilerek Belediyesince hazırlanacak veya hazırlatılacak uygulama projelerinde belirlenerek uygulama yapılacaktır.

4.13. Teknik Altyapı Hatları: Enerji ve iletişime ait havai hatların yer altına alınması ve tüm teknik altyapının yer altında yapılması esastır. Uygulama aşamasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda uygulama durdurulacak ve ilgili Müze ve Koruma Kuruluna konu iletilecek yapılan değerlendirme sonucuna göre işlem yapılacaktır.

4.14. Ağaçlar: Kamuya açık yeşil alanlar, meydan, yol, kaldırım uygulamaları yapılırken mevcut ağaçlar kesilmeden bırakılacak, yalnız zemin düzenlemeleri yapılacaktır. Bu düzenleme ve değişikliklerde yetki ve sorumluluk Belediye'ye aittir.

Ağaç varlığı dolayısıyla tretuvar, otopark çizgileri değişebilir, tretuvar genişletilip daraltılabilir. Yetişkin ağaçların kesilmesinde zorunluluk ortaya çıkması durumunda; hazırlatılacak teknik gerekçe raporuna göre Belediye denetiminde kesim yapılacaktır.

4.15. Plan Değişiklikleri: Plan onayından sonra ortaya çıkacak Plan veya Plan Hükümlerindeki değişik taleplerinde; gerekçeli plan açıklama raporu ile beraber Belediyeye başvurulacaktır. Belediye ilgili kanunlar çerçevesinde gerekli incelemeyi yapacak ve plan müellifinin değişiklik talebine ilişkin görüşünü alarak ilgili Koruma Bölge Kurulu'na başvuracaktır. Kurul tarafından alınan karar doğrultusunda uygulama ilgili yasa ve yönetmelik çerçevesinde tamamlanacaktır.

5. ÖZEL HÜKÜMLER

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

5.2. 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 fiziksel müdahalede ve işlev değişikliğinde Koruma Bölge Kurulu kararı alınması zorunludur.

5.3. Geleneksel Konut Alanları (K Koşullu Alanlar):

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

5.3.1. İşlev Değişikliği: Konut dışı kullanımlarda; cephe düzenindeki özelliklerde bozulmaya neden olmayacak biçimde, otel, pansiyon ve her türlü ticaret, lokanta, sinema, tiyatro ve eğlence yerleri, sağlık, eğitim tesisleri, bürolar, banka, sigorta, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, sosyal ve kültürel tesis alanları, planda ve plan uygulama hükümlerinde yer alan yapılaşma şartlarına göre yer alabilir. Küçük sanatlar ve el sanatları yine aynı koşullarla bu alanlarda yer alabilir; ancak bu iş kollarından gürültü, kokulu, tehlikeli, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı madde ve böl su kullanan depolayan, zararlı atık madde çıkartan ve çevre sağlığı açısından sakıncalı olanlar yer alamaz ve patlayıcı, yanıcı ve parlayıcı maddelerin depolanması yapılamaz.

5.3.2. Yapılaşma Yoğunluğu:

1/500 Ölçekli Uygulama Paftasında Üzerinde Mevcut Yapı Kütlesi Bulunan Parsellerde;

Plan üzerinde her yapı adası için ayrı ayrı verilen TAKS değerinin İmar Parseli ile çarpılması sonucunda elde edilen değer yapı taban alanı değeridir.

Yapılan hesaplamalarda elde edilen yapı taban alanı büyüklüğü 70 m²'nin altında çıkan parsellerde yapı taban alanı plan hükümlerinin diğer maddeleri ile çelişmemek koşulu ile belediyesi tarafında serbest yöne/yönlere doğru büyütülerek 70 m² büyüklüğe tamamlanır.

1/500 Ölçekli Uygulama Paftasında Üzerinde öneri yapı kütlesi bulunan parsellerde;

1/500 ölçekli Uygulama Paftasında her yapı için çizili olarak belirlenen boyut yapının Taban alanıdır. Verilen değer Maksimum değerdir.

5.3.3. Yapının Parsel İçindeki Konumu:

1/500 Ölçekli Uygulama Paftasında Üzerinde Mevcut Yapı Kütlesi Bulunan Parsellerde;

Mevcut yapının büyümesi gerektiği durumlarda mevcut yapı taban izi plan hükümlerinin diğer maddeleri ile çelişmemek koşulu ile uygulama paftasında belirlenen konum serbest yöne/yönlere doğru büyütülerek belediyesince belirlenir.

1/500 Ölçekli Uygulama Paftasında Üzerinde öneri yapı kütlesi bulunan parsellerde;

Plan sınırları içerisinde 1/500 ölçekli uygulama paftası üzerinde yer alan konuma göre uygulama yapılacaktır.

5.3.4. Bahçe Mesafeleri:

1/500 Ölçekli Uygulama Paftasında Üzerinde Mevcut Yapı Kütlesi Bulunan Parsellerde;

Mevcut yapı ile parsel sınırı arasında kalan mesafe bahçe mesafesidir. Mevcut yapının büyümesi gerektiği durumlarda mevcut yapı taban izi plan hükümlerinin diğer maddeleri ile çelişmemek koşulu ile uygulama paftasında belirlenen konum serbest yöne/yönlere doğru büyütülerek belediyesince belirlenir.

Yan ve arka bahçe mesafesinin 3 metrenin altında olması halinde bu cepheye ışıklık ve havalandırma penceresi dışında pencere açılmaz

1/500 Ölçekli Uygulama Paftasında Üzerinde öneri yapı kütlesi bulunan parsellerde;

1/500 ölçekli Uygulama Paftasında her yapı için çizili olarak belirlenen yapı boyutu ile parsel sınırı arasında kalan mesafe bahçe mesafesidir.

Yan ve arka bahçe mesafesinin 3 metrenin altında olması halinde bu cepheye ışıklık ve havalandırma penceresi dışında pencere açılmaz —balkonlar neden?

5.3.5. Yapı Yükseklikleri: Sıfır kotundan, son kat tavanı üstüne kadar olan yükseklik bina yüksekliğidir. Yapıların yüksekliği ve görünen yüzleri sıfır kotundan itibaren hiçbir koşulda 7,00 metreyi geçemez. Eğimden dolayı iskan edilebilir kat kazanılamaz.

5.3.6. Müştemilatlar: Kömürlük, odunluk, çamaşırılık, açık ve kapalı depo işlevlerinden oluşur. Mevcutta müştemilat varsa ve yıkılıp yeniden yapılması gerekiyorsa, parsel içinde aynı yerine, aynı taban alanı ve gabaride yapılacaktır. ✓

Müştemilat ile esas bina arasındaki mesafe belediyece belirlenir, ✓ ışıklık olabilir mi?

Müştemilat yapılarında, sundurma veya beşik çatı yapılacak, Alaturka kiremit ile kaplanacaktır. Müştemilat yapıları bağımsız bölüm olarak kullanılamaz. Ana bina taş malzeme ile yapılmışsa müştemilat yapısı da taş malzeme ile yapılacaktır. —

Yeni yapılacak müştemilat yapısının taban alanı 15 m² yi, yüksekliği 2,20m yi geçemez.

5.3.7.Çıkmalar:

Kapalı Çıkmalar: Planlama sınırı içerisinde kapalı çıkma yapılamaz.

Açık Çıkmalar(Balkonlar): Yenilenmek istenen yapı veya yeni yapı yapılacak parsellerde yola bakan cephede açık çıkma yapılmak istendiğinde;

- Söz konusu yapının cephe aldığı yolda kendi yapı adası sınırlarında tescilli sivil mimarlık örneği yapı/yapılar varsa ve bu yapı/yapılarda açık çıkma varsa,
- Açık çıkma yapılacak yolun genişliği 5.00m ve üzerinde ise,
- Açık çıkma alt kotu ile sokak kaplaması arasında en az 3.00 m mesafe varsa,

Açık çıkma yapılabilir.

Bu koşulların oluşmadığı durumlarda açık çıkma yapılamaz.

Açık çıkma delimiği neden? —

Açık çıkma yapılmasının mümkün olduğu durumlarda:

Toplam boyu 4.00 m yi aşmamak komşu parsel 2.00 m den fazla yaklaşmamak koşuluyla cephe boyunun 1/3 ü kadar açık çıkma yapılabilir. Açık çıkmanın derinliği en fazla 1.00 m dir.

5.3.8.Cumbalar: Yenilenmek istenen yapı veya yeni yapı yapılacak parsellerde yola bakan cephede cumba yapılmak istendiğinde:

- Söz konusu yapının cephe aldığı yolda kendi yapı adası sınırlarında tescilli sivil mimarlık örneği yapı/yapılar varsa ve bu yapı/yapılarda cumba varsa, ✓
- Cumba yapılacak yolun genişliği 5.00m ve üzerinde ise.
- Cumba alt kotu ile sokak kaplaması arasında en az 3.00 m mesafe varsa.

cumba yapılabilir.

Bu koşulların oluşmadığı durumlarda cumba yapılamaz.

Cumba yapılmasının mümkün olduğu durumlarda:

Tescilli sivil mimarlık örneği yapı/yapıların kullandığı form (cephe ortasında veya cephenin iki yanında) ve boyutlar (cephe boyutu/cumba boyutu oranı ve cumba derinliği) kadar cumba yapılabilir.

Toplam boyu 4.00 m yi aşmamak komşu parsel 2.00 m den fazla yaklaşmamak koşuluyla cephe boyunun 1/3 ü kadar cumba yapılabilir. Cumbanın derinliği en fazla 1.00 m dir.

5.3.9.Cephe Kaplamaları: Özgün taş örme duvarların yüzeyleri sıvanamaz, kabartma derz yapılamaz. Derzlere kontur çekilemez ve boyanamaz. Diğer malzemeler ile yapılan yapılarda sıva ve badana yapılır. Kat silmelerinde, köşelerde, pencere söve ve lentolarında kullanılacak malzeme, oranları, süslemeleri yapının projesinde belirlenir ve belediye tarafından denetlenir. Sıva yapılan cepheler beyaz, çivit mavisi, sarı renklerde boyanacaktır. Renk seçimi yapının projesinde belirlenir ve Belediye tarafından denetlenir.

5.3.10.Pencereler: Her cephede ayrı ayrı olmak üzere kapı ve pencere gibi boşlukların toplamı, cephe alanının %20sini geçemez.

Pencereler dikdörtgen ve dikdörtgenin uzun kenarı yüksekliği oluşturacak şekilde projelendirilecektir. Kısa kenar en az 0,60m en çok 0,90m, uzun kenar en az 1,20m en çok 1,80m olacaktır. Kısa kenarın uzun kenara oranı 1 /1.5 ile 1/2 aralığında olacak şekilde projelendirilecektir.

Banyo, Wc, bodrum gibi küçük pencere gerektiren yerlerde kısa kenar en az 0,30m, en çok 0,60m uzun kenar en az 0,40m en çok 0,80m olacaktır.

İki pencere arasındaki doluluk en az 0.60 m olacaktır.

Doğramalarda ahşap malzeme kullanılacaktır. Doğramalar renkli boyanacak ise renk bütünlüğü ve uyumu sağlanacaktır. Renk seçimi yapı projesi ile belirlenir ve Belediyece denetlenir.

Pencerelere ahşap kafes, parmaklık ve kepenk yapılabilir.

Pencere ve kapı birleşerek (topal kasa) yapılamaz.

5.3.11.Bahçeler ve Bahçe Duvarları: Mevcut bahçelerin korunması esastır. Bahçeyi ortadan kaldıracak yapılaşmaya gidilemez. Taş bahçe duvarları, bahçe girişleri aynen korunacaktır. Sonradan eklenen ekleri kaldırılacaktır. Bahçe duvarlarına müdahale edilmesi halinde, özgün

taş malzeme ve örme teknikleri ile yeniden yapılacaktır. Bahçe düzeninde yeni yapı yapılan parsellerde sokak ve komşu parsel bakan bahçe duvarları taş malzeme ve özgün örme teknikleri ile en çok 2.50 metre yükseklikte yapılacaktır. Duvar yüksekliğini (manzara kapatması müstemilat yapılması v.b. konular da) değiştirme yetkisi belediyenindir. Yapı tescilli yapı parseline bitişik ise tescilli yapı bahçe duvarı ile uyumlu düzenleme yapılacaktır. Duvarların yol üzerine gelen kısımlarında alaturka kiremit harpuşa yapılması zorunludur. Binaların taş olması durumunda bahçe duvarlarının da taş olması zorunludur.

Bahçe Kapıları: Kapı genişliği en az 1,20 m olacaktır. Kapılar genişliğine göre bir veya iki kanatlı olarak yapılabilir. Kapı yüksekliği 2,40 m aşamaz Doğramalarda ahşap veya metal malzeme kullanılacaktır.

Bina Giriş Kapıları: Kapı genişliği en az 1,20 m olacaktır. Kapılar genişliğine göre bir veya iki kanatlı olarak yapılabilir. Kapı yüksekliği 2,20 m aşamaz Doğramalarda ahşap veya metal malzeme kullanılacaktır.

5.4. Geleneksel İş Merkezi Alanları (T Koşullu Alanlar):

Bu alanlarda otel, pansiyon ve her türlü ticaret, lokanta, sinema, tiyatro ve eğlence yerleri, sağlık, eğitim tesisleri, bürolar, banka, sigorta, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, sosyal ve kültürel tesis alanları planda ve plan uygulama hükümlerinde yer alan yapılaşma şartlarına uyularak yapılabilir. Küçük sanatlar ve el sanatları yine aynı koşullarla bu alanlarda yer alabilir, ancak bu iş kollarından gürültülü, kokulu, tehlikeli, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı madde ve bol su kullanan depolayan, zararlı atık madde çıkaran ve çevre sağlığı açısından sakıncalı olanlar yer alamaz ve patlayıcı, yanıcı ve parlayıcı maddelerin depolanması yapılamaz. Üst katlar, zeminde yer alan ticari kullanımın bir bölümü olarak kullanılabilir, zemin üstü ticari kullanımlar projelendirilerek yapılabilir.

5.4.1.Doluluk/Boşluk Oranları: Zemin katta yol cephesinde yapılabilecek olan vitrinlerin cepheye oranı en çok 3/4 olarak uygulanır. Zemin kat dışında vitrin düzenlemesi yapılamaz. Üst katlardaki pencere oranları konut alanlarındaki gibidir.

5.4.2.Yapılaşma Yoğunluğu: Bu alanlarda yapılaşma yoğunluğu olarak (TAKS) Taban Alanı Katsayısı Değeri 1.00 olarak kullanılacaktır.

5.4.3.Kat Adetleri: Üzerinde yapı bulunmayan ve plan uygulama paftasında yeni yapı konumu belirlenen parsellerde yapılacak yapılar 2 katı ve yüksekliği 0 (sıfır) kotundan itibaren 7,00 metreyi geçemez. Eğimden dolayı kat kazanılamaz.

Üzerinde yapı bulunan parsellerde yapının yıkılıp yeniden yapılması gerekiyorsa mevcut bina yüksekliği, kat adedi ve kot alma biçimi, yeni yapıda değiştirilmeden kullanılacaktır.

5.4.4.Doğramalar: Pencere ve vitrinlerde doğramalar ahşap, veya demir malzemedir yapılacaktır. Doğramalar renkli boyanacak ise renk bütünlüğü ve uyumu sağlanacaktır. Renk seçimi yapı projesi ile belirlenir ve Belediyece denetlenir.

5.4.5.Cepheler: Özgün taş örme duvarların yüzeyleri sıvanamaz, kabartma derz yapılamaz. Derzler kontur çekilemez ve boyanamaz. Diğer malzemeler ile yapılan yapılarda sıva ve

badana yapılır. Kat silmelerinde, köşelerde, pencere söve ve lentolarında kullanılacak malzeme, oranları, süslemeleri yerel özelliklere uygun olacaktır. Yapılacak sokak aydınlatmaları dışında dükkan dış cepheleri için başkaca ayrıcalıklı aydınlatma yapılmayacaktır.

5.5. Plan hükümlerinde yer almayan konularda; “3194 Sayılı İmar Kanunu” ve bu kanun uyarınca çıkarılan yönetmeliklere göre uygulama yapılacaktır.

5.6. Yeşil Alanlar-Park-Çocuk Bahçesi –Oyun Alanı

Planda park-çocuk bahçesi ve oyun alanı olarak gösterilen alanlar içerisinde, büfeler, havuzlar, pergolalar, açık spor tesisleri, trafo, açık çayhane ve tuvaletten başka tesis yapılamaz.

5.7. Kentsel Sosyal Donatı Alanları

Kentsel sosyal donatı alanlarında tip proje uygulanamaz, maksimum yapı yüksekliği 2 kat 7,50 metredir. Hazırlanan projeler ile Koruma Kuruluna Başvurulacak ve alınan karara göre uygulama yapılacaktır.

5.8. Etkileşim Geçiş Sahası ✓

5.8.1 S-2 ve S-3 Gösterime Sahip Alanlardaki Yapılaşma Koşulları

- Bu alanlarda yapılacak yapılar, ayrı, bitişik veya ikiz olarak inşa edilebilir.
- Alanı 100 m²'ye kadar olan parsellerde ada tesekkülüne göre belediye tarafından belirlenecek konum ve boyutla, yüksekliği S-2 koşullu alanlarda 2 katı, S-3 koşullu alanlarda 3 katı geçmeyen yapılaşmaya izin vermeye belediyesi yetkilidir.
- Parsel büyüklüğünün 100 m²'yi aşması halinde ada tesekkülüne göre gerekli gerekli çekme mesafelerine uyulmak koşulu ile aşağıdaki yöntem uygulanır.
- 100 m² den büyük olan parselin ilk 100 m² sinde %100, parselin geri kalan kısmında taban alanı katsayısı 0,40 olarak uygulanır.
Örnek 1: $300-100=200 \times 0,40=80 \text{ m}^2$ $100+80=180 \text{ m}^2$ azami inşaat taban alanı verilir.
Örnek 2: $150-100=50 \times 0,40=20 \text{ m}^2$ $100+20=120 \text{ m}^2$ azami inşaat taban alanı verilir.
- Komşu parsel sınırına bitişik yapılacak yapıların komşu parsel bitişik yan ve arka cephelerine pencere açamaz.
- Asgari parsel ifraz şartı 200 m² dir.

5.8.1 B-2 Gösterime Sahip Alanlardaki Yapılaşma Koşulları

- Bu alanlarda yapılacak yapılar, bitişik düzende inşa edilebilir.
- Yapılaşma emsali maksimum 2,00 dir.
- Yapı yüksekliği maksimum 2 katıdır.
- Yapılaşmaya ilişkin diğer esaslar “Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği” hükümleri çerçevesinde belirlenir.

5.8.1 TTA Gösterime Sahip Alanlardaki Yapılaşma Koşulları

- Bu alanlarda yapılacak yapılar, ayrı, bitişik veya ikiz düzende inşa edilebilir.
- Yapılaşma emsali maksimum 0,90 dir.

3.9. Taşınmaz Kültür Varlığı Yapılar: Yapılar, kendi başlarına bir tarihi ve estetik değer taşımaları ya da kentlerin tarihi kimliğini oluşturan kentsel sitler, sokaklar ve silüetlerin öğeleri olarak iki gruba ayrılmıştır:

- **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.

3.10. 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 müdahalelerdir. Bu müdahaleler esnasında cephe unsurları değiştirilemez.

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

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

3.13. 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.

3.14. 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.

ÇEŞME (İZMİR)

KENTSEL SİT, ETKİLEŞİM GEÇİŞ SAHASI VE KALE KORUMA ALANI

KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

Plan Uygulama Hükümleri, Çeşme Kentsel Sit, Etkileşim Geçiş Sahası ve Kale Koruma Alanını kapsayan Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içinde geçerlidir. Çeşme Koruma Amaçlı İmar Planı, Plan Uygulama Paftası, Plan Uygulama Hükümleri ve Plan Açıklama Raporu ile bir bütündür.

1. AMAÇ

Koruma Amaçlı İmar Planı'nın başlıca amacı; Çeşme yerleşiminin, kentsel-kültürel birikiminin yoğunlaştığı Kentsel Sit, Etkileşim Geçiş Sahası ve Kale Koruma Alanının, koruma ve geliştirme kararlarının oluşturulması, günümüze kadar ulaşabilmiş geleneksel dokunun olanaklar ölçüsünde korunması ve bu dokuya uyumlu yapısal ve mekânsal gelişmeyi sağlayacak kararların üretilmesidir.

2. 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.

3. TANIMLAR VE KISALTMALAR

3.1. Büyükşehir Belediyesi: İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'dır.

3.2. Belediye: Çeşme Belediye Başkanlığı'dır.

3.3. Koruma Bölge Kurulu: İzmir I. Nolu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'dur.

3.4. Plan: Kentsel Sit, Etkileşim Geçiş Sahası ve Kale Koruma Alanı'nı kapsayan Koruma Amaçlı İmar Planı'dır.

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

3.6. Kentsel sit alanı; Kentsel ve yöresel nitelikleri, mimari ve sanat tarihi açısından gösterdikleri fiziksel özellikleri ve bu özellikleri ile oluşan çevrenin dönemin sosyo ekonomik, sosyo-kültürel yapılanmasına, yaşam biçimini yansıtarak bir arada bulunduran ve bu uçlardan doku bütünlüğü gösteren alanlardır.

3.7. Kale Koruma Alanı: Çeşme Kalesinin etrafında, Kale yapısını; yapı büyüklüğü, formu silüet vb. etkileyebilecek olan yapılaşmayı kontrol altına almak üzere sınırları Koruma Kurulu tarafından belirlenen alandır.

3.8. Etkileşim Geçiş Sahası: Korunması gerekli kültür varlıklarını ve sit alanlarını doğrudan etkileyen, sit bölgeleriyle bütünlük gösteren, daha önceden sit sınırları içindeyken sit sınırları dışına çıkarılmış veya sit sınırları dışında tutulmuş korunacak sokak, meydan, yapı grupları ve benzerlerinin yer aldığı, sit bölgeleri arasında kalmış, sitleri doğrudan etkileyen veya koruma amaçlı imar planlarının hazırlanma aşamasında göz önünde bulundurulması gereken alanlardır.

- Projeler plan üzerinde verilen TAKS değerinin İmar Parseli ile çarpılması sonucunda elde edilen yapı taban alanı değerine göre hazırlanacaktır. Bu parsellerde maksimum yapı taban alanı 120 m² dir. Yapılan hesaplamalarda elde yapı taban alanı büyüklüğü 120m² üzerinde çıkan parsellerde parsel birden fazla yapı yapılabilir. Bu koşulda toplam elde edilen yapı taban alanı büyüklüğü aşılmamak koşulu ve inşa edilen yapı taban alanı toplamı hiçbir koşulda 240m²'yi aşamaz. Bir parsel birden fazla yapı yapılması durumunda her yapı arasında minimum 6 metre mesafe bırakılması zorunludur. *Same mesafesi 2 m + 1 m*

- Parsel üzerinde yer alan mevcut yapı taban alanı plan üzerinde verilen TAKS değerinin İmar Parseli ile çarpılması sonucunda elde edilen yapı taban alanı değerinden küçük ise yapı taban alanı elde edilen değere göre büyütülebilir. Mevcut yapının büyümesi gerektiği durumlarda mevcut yapı taban izi plan hükümlerinin diğer maddeleri ile çelişmemek koşulu ile uygulama paftasında belirlenen konum serbest yöne/yönlere doğru büyütülerek belediyesince belirlenir.

- Parsel üzerinde yer alan mevcut yapı taban alanı plan üzerinde verilen TAKS değerinin İmar Parseli ile çarpılması sonucunda elde edilen yapı taban alanı değerinden büyük ise yapı taban alanı elde edilen değere göre küçültülecektir. Mevcut yapının küçülmesi gerektiği durumlarda mevcut yapı taban izi plan hükümlerinin diğer maddeleri ile çelişmemek koşulu ile uygulama paftasında belirlenen konum küçültülerek belediyesince belirlenir.

- Yapılan hesaplamalarda elde edilen yapı taban alanı büyüklüğü 70 m²'nin altında çıkan parsellerde yapı taban alanı plan hükümlerinin diğer maddeleri ile çelişmemek koşulu ile belediyesi tarafından serbest yöne/yönlere doğru büyütülerek 70 m² büyüklüğe tamamlanır.

- Belediye tarafından başvuru yerinde incelenecek, imar durumuna ve koruma alanında yer aldığı tescilli yapının kütlesi ile uyumlu olarak hazırlanacak olan projeler Belediye tarafından Koruma Bölge Kurulu'na iletilecek uygulama Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda yapılacaktır.

- **Yeni Yapı Yapılacak Parsellerde Yapılanma:** Başvurular; Plan sınırları içerisinde 1/500 ölçekli uygulama paftası üzerinde yer alan boyut ve konuma göre verilecek imar durumu, bu planın diğer hükümleri ve ilgili diğer mevzuata uygun olarak hazırlanacak mimari proje ile Belediyeye yapılacaktır.

- Belediye tarafından onaylanan proje kapsamında, yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre uygulama gerçekleştirilecektir.

- İnşaat uygulamaları; 1/500 ölçekli uygulama paftasında her parsel için ayrı ayrı verilen konum ve boyuta uygun olarak gerçekleştirilecektir.

4.1.3. Plan Sınırı İçindeki Diğer Parsellerde Uygulama: 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

4. GENEL HÜKÜMLER

4.1. Başvuru ve Uygulama

4.1.1. Tescilli Yapı Parsellerinde Uygulama: Yürürlükteki ilke kararları çerçevesinde uygulama yapılacaktır.

Basit Onarım (Tadilat ve Tamirat): Tüm tescilli parsellerdeki, yapılar ile bu yapıları tamamlayan müştemilat, bahçe duvarı, bahçe kapısı, sarnıç, kuyu, bahçe gibi öğelerinde yapılacak her türlü basit onarım (tadilat, tamirat) konularında başvurular Belediye yapılır.

Belediye başvuruyu Koruma Bölge Kurulu'na iletacaktır. Koruma Bölge Kurulu'nca alınacak karara göre uygulama yapılacaktır.

Esaslı Onarım (Restorasyon): Tüm tescilli parsellerdeki, yapılar ile bu yapıları tamamlayan müştemilat, bahçe duvarı, bahçe kapısı, sarnıç, kuyu, bahçe gibi öğelerinde yapılacak esaslı onarım (restorasyon) çalışmalarında ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanacak "rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri"ne ilişkin başvuru Belediyesi'ne yapılacak, başvurular Belediye tarafından Koruma Bölge Kurulu'na iletilecektir. Koruma Bölge Kurulu'nca alınacak karara göre uygulama yapılacaktır.

Yeniden Yapma (Rekonstrüksiyon): Yeniden yapma (rekonstrüksiyon) içerikli başvurular, mevzuat gereği hazırlanması gereken çalışmalarla birlikte Belediyesi'ne yapılacak, başvurular Belediye tarafından Koruma Bölge Kurulu'na iletilecektir. Koruma Bölge Kurulu'nca alınacak karara göre uygulama yapılacaktır.

4.1.2. Tescilli Yapı Koruma Alanlarında Uygulama: Tescilli yapı koruma 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 Belediye yapılır. Belediye başvuruyu Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletacaktır. Uygulamalar Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün izni ve denetiminde yapılacaktır. Belediye bünyesinde KUDEB kurulması durumunda tadilat ve tamiratlar KUDEB izni ile yapılacaktır. *Koruma Uygulama Dairesi Başkanlığı*
- Başvuru dosyası üzerinden ya da tadilat, tamirat içerikli onarımlarda basit onarımı aşan müdahalelerin saptanması durumunda uygulama durdurularak konu belgeleri ile birlikte Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilecektir.
- **Esaslı Onarım:** Yasal düzenlemelere göre ruhsatı bulunan tescilsiz taşınmazlardaki yapılacak esaslı onarım çalışmalarında ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanacak projelerle başvuru Belediye yapılır, başvurular Belediye tarafından Koruma Bölge Kurulu'na iletilecek, uygulama Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda yapılacaktır.
- **Mevcut Yapı İzi Değişecek Parsellerde Yapılanma:** Başvurular; plan üzerinde verilen TAKS değerinin İmar Parseli ile çarpılması sonucunda elde edilen yapı taban alanı değerine göre verilecek imar durumu, bu planın diğer hükümleri ve ilgili diğer mevzuata uygun olarak hazırlanacak mimari proje ile Belediye yapılır.

içinde inşaata başlanılmamış parsellerde ise; yapılacak yapıların proje tadilatı ile plan koşullarına uygun hale getirilmesi zorunludur.

- 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.

4.3. İfraz ve Tevhit: Sınır düzenlemesi ve planla getirilen yeni yol düzenlemeleri (terk ve ihdas), 1/500 ölçekli uygulama paftasında belirtilen tevhit ve aşağıda yer verilen ayrıcalıklı durumlar dışında, plan sınırları içinde mülkiyet dokusunun değiştirilmeden korunması esastır.

- Koruma kararlarının yaşama geçirilmesini kolaylaştıracak nitelikte yapılmak istenen ifraz ve tevhit işlemleri; Belediyenin önerisi ve Koruma Bölge Kurulu'nun kararı ile yapılabilir.
- Uygulamada ortaya çıkacak tescilli yapı parsellerine yönelik ifraz ve tevhit işlemleri de Koruma Bölge Kurulu kararı ile yapılabilir.
- İfraz ve tevhit işlemleri sonrasında; plan ile önerilen kütle boyutu ve konumunu etkileyen durumların ortaya çıkması halinde planın ana kararlarını değiştirmeyen, yapı yoğunluğunu arttırmayan söz konusu parselin bulunduğu yapı adasındaki yapı-sokak, yapı parsel ilişkisini bozmayan, planın yapılaşma ve konumlanma hükümleri ile çelişmeyen boyut ve konum değişiklikleri Belediyenin önerisi, plan müellifinin görüşü ve ve Koruma Bölge Kurulu kararı ile yapılabilir.

4.4. Özel Proje Alanları:

ÖPA-1: Vakıf Çarşısı Özel Proje Alanı: Etkileşim geçiş sahası sınırları içerisinde 5358 ada 1 parseli kapsayan alan ÖPA-1 olarak tanımlanmıştır. Bu alanda emsal 2.00 olarak belirlenirken kat adedi 2 ile sınırlandırılmıştır. Kentin yaşadığı otopark sorununa çözüm üretmek amacıyla bodrum katlarda otopark düzenlenmesi öngörülmüştür.

Bu alanda hazırlanacak olan uygulama projeleri koruma bölge kurulu tarafından onaylanmadan uygulamaya geçilemez.

ÖPA-2: Kent Meydanı Özel Proje Alanı: Planda Belediye hizmet binasının önünden başlayarak, Osman Ağa Cami ile Hacı Memiş Ağa Camini de içine alan ve denize kadar olan bölüm kent meydanı olarak düzenlenmesi amacıyla ÖPA-2 olarak tanımlanmıştır. Bu alanda bütüncül olarak hazırlanacak olan kentsel tasarım projesine göre uygulama yapılacaktır. Bu alanda yer alan resmi kurum yapısı da ekonomik ömrünü tamamladıktan sonra yıkılacak, yerine yeni bina yapılmayacak ve meydan olarak düzenlenecektir.

Bu alanda hazırlanacak projede büyüklüğü 6 m²'yi ve yüksekliği 4,50 metreyi aşmayan, büfe, satış ünitesi yapılabilir. Ayrıca söz konusu alanda tuvalet, güneşlenme terasları, pergola gibi açık alan kullanımını destekleyici, sabit olmayan öğeler kullanılabilir. Bunlara ait sayı, konum, malzeme seçimi gibi hususlar hazırlanacak projesiyle belirlenir. Alanda yapılacak kapalı mekanların toplam alanı özel proje alanının %1'ini geçemez.

Bu alanda hazırlanacak olan uygulama projeleri koruma bölge kurulu tarafından onaylanmadan uygulamaya geçilemez.

Belediyeye yapılacaktır. Uygulamalar, yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre gerçekleştirilecektir.

- **Esaslı Onarım:** Yasal düzenlemelere göre ruhsatı bulunan tescilsiz taşınmazlardaki yapılacak esaslı onarım çalışmalarında ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanacak projelerle başvuru Belediyeye yapılacaktır. Uygulamalar, yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre gerçekleştirilecektir.
- **Mevcut Yapı İzi Değişecek Parsellerde Yapılanma:** Başvurular; plan üzerinde verilen TAKS değerinin İmar Parseli ile çarpılması sonucunda elde edilen yapı taban alanı değerine göre verilecek imar durumu, bu planın diğer hükümleri ve ilgili diğer mevzuata uygun olarak hazırlanacak mimari proje ile Belediyeye yapılacaktır.
- Parsel üzerinde yer alan mevcut yapı taban alanı plan üzerinde verilen TAKS değerinin İmar Parseli ile çarpılması sonucunda elde edilen yapı taban alanı değerinden küçük ise yapı taban alanı elde edilen değere göre büyütülebilir. Mevcut yapının büyümesi gerektiği durumlarda mevcut yapı taban izi plan hükümlerinin diğer maddeleri ile çelişmemek koşulu ile uygulama paftasında belirlenen konum serbest yöne/yönlere doğru büyütülerek belediyesince belirlenir.
- Parsel üzerinde yer alan mevcut yapı taban alanı plan üzerinde verilen TAKS değerinin İmar Parseli ile çarpılması sonucunda elde edilen yapı taban alanı değerinden büyük ise yapı taban alanı elde edilen değere göre küçültülecektir. Mevcut yapının küçülmesi gerektiği durumlarda mevcut yapı taban izi plan hükümlerinin diğer maddeleri ile çelişmemek koşulu ile uygulama paftasında belirlenen konum küçültülerek belediyesince belirlenir.
- Yapılan hesaplamalarda elde edilen yapı taban alanı büyüklüğü 70 m²'nin altında çıkan parsellerde yapı taban alanı plan hükümlerinin diğer maddeleri ile çelişmemek koşulu ile belediyesi tarafında serbest yöne/yönlere doğru büyütülerek 70 m² büyüklüğe tamamlanır.
- Belediye tarafından onaylanan proje kapsamında, yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre uygulama gerçekleştirilecektir.
- **Yeni Yapı Yapılacak Parsellerde Yapılanma:** Başvurular; Plan sınırları içerisinde 1/500 ölçekli uygulama paftası üzerinde yer alan boyut ve konuma göre verilecek imar durumu, bu planın diğer hükümleri ve ilgili diğer mevzuata uygun olarak hazırlanacak mimari proje ile Belediyeye yapılacaktır.
- Belediye tarafından onaylanan proje kapsamında, yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre uygulama gerçekleştirilecektir.
- İnşaat uygulamaları; 1/500 ölçekli uygulama paftasında her parsel için ayrı ayrı verilen konum ve boyuta uygun olarak gerçekleştirilecektir.

4.2. Plan Öncesi Başlayan Uygulamalar:

- Planın onayından önce yürürlükteki yasa ve yönetmeliklere göre ruhsatı alınmış ve süresi içinde yapımına başlanmış olan her türlü yapının, ruhsat ve eklerine göre inşaatına devam edilecektir. Plan onay tarihinden önce ruhsat almış, ancak süresi

- Yolun kaldırım üst kotu, (kırmızı kot) 0 (sıfır) kotu olarak kabul edilir. Yaya olarak düzenlenen veya geleneksel dokuda kaldırım içermeyen yollarda yol seviyesinin 20 cm üstü kaldırım üst kotu olarak kabul edilir.

- Yola cepheli parsellerde; yapının mahreç aldığı cephe boyunun orta noktasındaki yolun kaldırım üst kotu, kırmızı kot, 0 (sıfır) kotu olarak kabul edilir.

- Kare?
- Ada içinde kalan ve yoldan yalnızca giriş alan parsellerde; yapının oturacağı zeminin köşe noktalarının aritmetik ortalaması 0 (sıfır) kotu olarak kabul edilir.

- Sıfır kotundan, son kat tavanı üstüne kadar olan yükseklik bina yüksekliğidir.
- Binaların kot alma biçimini değiştirmek amacıyla arsalarda hafriyat ve dolgu yapılamaz.

4.7. Çatılar:

Her tür yapıda çatı yapılması zorunlu olup teras çatı yapılamaz. Çatılar, en fazla % 30 meyilli olarak yapılabilir. Çatının şekli, bitişik yapı düzeninde; bitişik yapının çatı şekline göre kırma veya beşik çatı, ayrıık yapı veya yüksek kottaki çatı düzeninde kırma çatı yapılacaktır.

- Mahya kotu 1.50 metreden yüksek çıkan yapılarda, mahya kotu 1.50 metre seviyesini aşmadan çözümler üretilecektir.
- Çatı meyilinden yararlanarak kat kazanılamaz. Çatı arası kat ve çekme kat yapılamaz.
- Çatı örtüsü üzerinde ışıklık, havalandırma penceresi ve bacadan başka çıkıntı yapılamaz. Televizyon anteni ve benzeri elemanlar ortak sistemle ya da bahçe içerisinde çözülecektir. Güneş kolektörleri kullanılacaksa bahçe içerisinde çözüm getirilecektir. Bahçesi olmayan yapılar da dahil yapıların çatılarında güneş kollektörü ve su depolarına yer verilemez.
- Çatı örtüsü alaturka kiremit olacaktır.
- Çatıya dıştan çıkan merdiven yapılamaz. Çatılara son kat döşemesinde yapılacak uygun boyuttaki çatı kapağından çıkılacaktır.
- Yapının projelendirme üslubuna uygun olarak, yapılar ahşap saçaklı, silme saçaklı ya da kirpi saçaklı yapılabilir. Silme ve kirpi saçaklar kademeli yapılabilir. Bu kademe toplamı 0,20 m den fazla olamaz. Ahşap saçaklar da 0,40 m den fazla yapılamaz.
- Bacalar: Sac borudan baca yapılamaz. Bacalar bina içinde tekniğine uygun ve çatıda ana bina yapım malzemesi ile yapılacaktır.

4.8. İsim ve Reklam Panoları:

- Eczanelerin (E) işareti dışında ışıklı veya ışıksız 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. Bir cephede birden fazla reklam panosu yer alamaz.

ÖPA-3: Şekerci Hamamı ve Müze Özel Proje Alanı: Şekerci Hamamı, Müze ve park alanını kapsayan alan ÖPA-3 olarak tanımlanmıştır. Bu alanda bütüncül olarak hazırlanacak olan kentsel tasarım projesine göre uygulama yapılacaktır.

Bu alanda hazırlanacak projede büyüklüğü 6 m²'yi ve yüksekliği 4,50 metreyi aşmayan büfe, satış ünitesi yapılabilir. Ayrıca söz konusu alanda tuvalet, pergola gibi açık alan kullanımını destekleyici, sabit olmayan öğeler kullanılabilir. Bunlara ait sayı, konum, malzeme seçimi gibi hususlar hazırlanacak projesiyle belirlenir. Alanda yapılacak kapalı mekanların toplam alanı özel proje alanının %1'ini geçemez.

Bu alanda hazırlanacak olan uygulama projeleri koruma bölge kurulu tarafından onaylanmadan uygulamaya geçilemez.

ÖPA-4: İnönü heykelinin bulunduğu meydanı ve park alanlarını kapsayan alan ÖPA-4 olarak tanımlanmıştır. Bu alanda bütüncül olarak hazırlanacak olan kentsel tasarım projesine göre uygulama yapılacaktır.

Bu alanda hazırlanacak projede büyüklüğü 6 m²'yi ve yüksekliği 4,50 metreyi aşmayan, büfe, satış ünitesi yapılabilir. Ayrıca söz konusu alanda tuvalet, güneşlenme terasları, pergola gibi açık alan kullanımını destekleyici, sabit olmayan öğeler kullanılabilir. Bunlara ait sayı, konum, malzeme seçimi gibi hususlar hazırlanacak projesiyle belirlenir. Alanda yapılacak kapalı mekanların toplam alanı özel proje alanının %1'ini geçemez.

Bu alanda hazırlanacak olan uygulama projeleri koruma bölge kurulu tarafından onaylanmadan uygulamaya geçilemez.

4.5. Projelendirme ve Uygulamaya Yönelik Genel İlkeler:

- Plan sınırları içinde yapılacak bütün yeni yapıların projelendirilmesinde, fen ve sağlık koşullarına ve bu amaçla düzenlenmiş ilgili mevzuat hükümlerine uygunluğunun sağlanması zorunludur.
- Yeni yapılar 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.
- Yapı temel kazısı, kanal kazısı v.b. altyapı uygulamaları yapılırken herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda uygulama durdurulacak ve konu Belediye, Müze Müdürlüğü ve Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilecek, Koruma Bölge Kurulu tarafından alınacak karar doğrultusunda işlem yapılacaktır.

4.6. Yapılara Kot Verilmesi:

1/500 ölçekli Plan Uygulama paftasında mevcut yapı olarak belirtilen ve mevcut yapının yıkıldığında aynı yerinde yapılması kararı getirilmiş parsellerde, mevcut yapının kot alma biçimi, yeni yapılacak yapı için değiştirilmeden kullanılarak belirlenecektir.

1/500 ölçekli Plan Uygulama paftasında öneri yapı olarak belirtilen yapılarda;

5. ÖZEL HÜKÜMLER

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

5.2. 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 fiziksel müdahalede ve işlev değişikliğinde Koruma Bölge Kurulu kararı alınması zorunludur.

5.3. Geleneksel Konut Alanları (K Koşullu Alanlar):

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

5.3.1. İşlev Değişikliği: Konut dışı kullanımlarda; cephe düzenindeki özelliklerde bozulmaya neden olmayacak biçimde, otel, pansiyon ve her türlü ticaret; lokanta, sinema, tiyatro ve eğlence yerleri; sağlık, eğitim tesisleri; bürolar, banka, sigorta, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, sosyal ve kültürel tesis alanları, planda ve plan uygulama hükümlerinde yer alan yapılaşma şartlarına göre yer alabilir. Küçük sanatlar ve el sanatları yine aynı koşullarla bu alanlarda yer alabilir; ancak bu iş kollarından gürültülü, kokulu, tehlikeli, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı madde ve bol su kullanan depolayan, zararlı atık madde çıkartan ve çevre sağlığı açısından sakıncalı olanlar yer alamaz ve patlayıcı, yanıcı ve parlayıcı maddelerin depolanması yapılamaz.

5.3.2. Yapılaşma Yoğunluğu:

1/500 Ölçekli Uygulama Paftasında Üzerinde Mevcut Yapı Kütlesi Bulunan Parsellerde;

Plan üzerinde verilen TAKS değerinin İmar Parseli ile çarpılması sonucunda elde edilen değer yapı taban alanı değeridir.

Yapılan hesaplamalarda elde edilen yapı taban alanı büyüklüğü 70 m²'nin altında çıkan parsellerde yapı taban alanı plan hükümlerinin diğer maddeleri ile çelişmemek koşulu ile belediyesi tarafında serbest yöne/yönlere doğru büyütülerek 70 m² büyüklüğe tamamlanır.

1/500 Ölçekli Uygulama Paftasında Üzerinde öneri yapı kütlesi bulunan parsellerde;

1/500 ölçekli Uygulama Paftasında her yapı için çizili olarak belirlenen boyut yapının Taban alanıdır. Verilen değer Maksimum değerdir.

5.3.3. Yapının Parsel İçindeki Konumu:

1/500 Ölçekli Uygulama Paftasında Üzerinde Mevcut Yapı Kütlesi Bulunan Parsellerde;

Mevcut yapının büyümesi gerektiği durumlarda mevcut yapı taban izi plan hükümlerinin diğer maddeleri ile çelişmemek koşulu ile uygulama paftasında belirlenen konum serbest yöne/yönlere doğru büyütülerek belediyesince belirlenir.

1/500 Ölçekli Uygulama Paftasında Üzerinde öneri yapı kütlesi bulunan parsellerde;

Plan sınırları içerisinde 1/500 ölçekli uygulama paftası üzerinde yer alan konuma göre uygulama yapılacaktır.

- Taşınmaz kültür varlığı niteliğine sahip tescilli yapılara ilişkin tabela uygulamaları yukarıda verilen boyutları aşmamak koşuluyla, Koruma Bölge Kurulu kararı ile gerçekleştirilecektir.
- İsim ve reklam panoları ve tabelaları sadece zemin katlarda yukarıda verilen ölçülere bağlı kalarak yer alabilir. Üst katlarda hiçbir şekilde isim ve reklam tabela ve panoları yer alamaz.
- Plan sınırları içinde yukarıda tanımlanan alanlar ile verilen ölçüler dışında, yapıya ait bahçeye, avluya, kaldırıma, yola, direklere, ağaçlara hiçbir şekilde sabit/hareketli reklam tabela ve panoları asılamaz.
- Belirtilmeyen hususlarda Çeşme Belediyesi İlan Reklam ve Tabela Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

4.9. Güneş Kesiciler: Plan sınırları içerisinde kültür varlığı olarak tescil edilmemiş yapılarda pergola, tente ve güneş kesiciler, ön bahçe mesafesi bırakılmayan parsellerde; düşeyde taşıyıcı malzeme kullanmamak ve en düşük kotu zemin kotundan 2,50 metreden az olmamak koşuluyla yapılabilir. Ancak bu tür unsurlar, bina cephesinden itibaren hiçbir koşulda 0,80 metre mesafeyi aşamaz.

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

4.11. Sokak Döşemeleri: Plan sınırları içerisinde mevcut ve yeni açılacak tüm sokaklarda sokak döşemeleri, doğal taş malzeme seçilerek; Belediyesince hazırlanacak veya hazırlatılacak yol uygulama projelerinde belirlenerek uygulama yapılacaktır.

4.12. Kent Mobilyaları: Parklar, çocuk bahçeleri, dinlenme alanları, meydanlar ve tüm sokaklarda yer alacak ayaklı, gömme veya duvar tipi aydınlatma armatürleri, çöp kutuları, oturma bankları, yönlendirme levhaları, çiçeklikler ve bariyerlerden oluşan kent mobilyaları alanın karakterine uygun malzeme ve üslupta seçilerek Belediyesince hazırlanacak veya hazırlatılacak uygulama projelerinde belirlenerek uygulama yapılacaktır.

4.13. Teknik Altyapı Hatları: Enerji ve iletişime ait havai hatların yer altına alınması ve tüm teknik altyapının yer altında yapılması esastır. Uygulama aşamasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda uygulama durdurulacak ve ilgili Müze ve Koruma Kuruluna konu iletilecek yapılan değerlendirme sonucuna göre işlem yapılacaktır.

4.14. Ağaçlar: Kamuya açık yeşil alanlar, meydan, yol, kaldırım uygulamaları yapılırken mevcut ağaçlar kesilmeden bırakılacak, yalnız zemin düzenlemeleri yapılacaktır. Bu düzenleme ve değişikliklerde yetki ve sorumluluk Belediye'ye aittir.

Ağaç varlığı dolayısıyla tretuvar, otopark çizgileri değişebilir, tretuvar genişletilip daraltılabilir. Yetişkin ağaçların kesilmesinde zorunluluk ortaya çıkması durumunda; hazırlatılacak teknik gerekçe raporuna göre Belediye denetiminde kesim yapılacaktır.

4.15. Plan Değişiklikleri: Plan onayından sonra ortaya çıkacak Plan veya Plan Hükümlerindeki değişik taleplerinde; gerekçeli plan açıklama raporu ile beraber Belediyeye başvurulacaktır. Belediye ilgili kanunlar çerçevesinde gerekli incelemeyi yapacak ve plan müellifinin değişiklik talebine ilişkin görüşünü alarak ilgili Koruma Bölge Kurulu'na başvuracaktır. Kurul tarafından alınan karar doğrultusunda uygulama ilgili yasa ve yönetmelik çerçevesinde tamamlanacaktır.

Toplam boyu 4.00 m yi aşmamak komşu parsele 2.00 m den fazla yaklaşmamak koşuluyla cephe boyunun 1/3'ü kadar açık çıkma yapılabilir.

Yol genişliğinin 5.00 ile 6.00 m arasında olduğu alanlarda, (yol genişliği - 4) / 2 derinliğinde açık çıkma yapılabilir. (Örnek: 5.50 m - 4 m = 1.50 m / 2 = 0.75 m)

Yol genişliğinin 6.00 metrenin üzerinde olduğu durumlarda maksimum açık çıkma derinliği 1.00 metredir. Açık çıkma derinliği hiçbir koşulda 1.00 metreyi geçemez.

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

5.3.8.Cumbalar: Yenilenmek istenen yapı veya yeni yapı yapılacak parsellerde yola bakan cephede cumba yapılmak istendiğinde;

- Söz konusu yapının cephe aldığı yola bakan yapıların yol cephelerinde cumba varsa, *Bir adet belediye*
- Cumba yapılacak yolun genişliği 5.00m ve üzerinde ise,
- Cumba alt kotu ile sokak kaplaması arasında en az 3,00 m mesafe varsa,

cumba yapılabilir.

Bu koşulların oluşmadığı durumlarda cumba yapılamaz.

Cumba yapılmasının mümkün olduğu durumlarda;

Söz konusu yapının cephe aldığı yola bakan yapıların kullandığı forma (cephe ortasında veya cephenin iki yanında) uygun cumba yapılabilir.

Toplam boyu 4.00 m yi aşmamak komşu parsele 2.00 m den fazla yaklaşmamak koşuluyla cephe boyunun 1/3'ü kadar cumba yapılabilir.

Yol genişliğinin 5.00 ile 6.00 m arasında olduğu alanlarda, (yol genişliği - 4) / 2 derinliğinde cumba yapılabilir. (Örnek: 5.50 m - 4 m = 1.50 m / 2 = 0.75 m)

Yol genişliğinin 6.00 metrenin üzerinde olduğu durumlarda maksimum cumba derinliği 1.00 metredir. Cumba derinliği hiçbir koşulda 1.00 metreyi geçemez.

Cumba doğramalarında ahşap malzeme kullanılacaktır. Doğramalar renkli boyanacak ise renk bütünlüğü ve uyumu sağlanacaktır. Renk seçimi yapı projesi ile belirlenir ve Belediyece denetlenir.

5.3.9.Cephe Kaplamaları: Özgün taş örme duvarların yüzeyleri sıvanamaz, kabartma derz yapılamaz. Derzlere kontur çekilemez ve boyanamaz. Diğer malzemeler ile yapılan yapılarda sıva ve badana yapılır. Kat silmelerinde, köşelerde, pencere söve ve lentolarında kullanılacak malzeme, oranları, süslemeleri yapının projesinde belirlenir ve belediye tarafından denetlenir. Sıva yapılan cepheler beyaz, çivit mavisi, sarı renklerde boyanacaktır. Renk seçimi yapının projesinde belirlenir ve Belediye tarafından denetlenir.

5.3.10.Pencereler: Her cephede ayrı ayrı olmak üzere kapı ve pencere gibi boşlukların toplamı, cephe alanının %20'sini geçemez.

Pencereler dikdörtgen ve dikdörtgenin uzun kenarı yüksekliği oluşturacak şekilde projelendirilecektir. Kısa kenar en az 0,60m en çok 0,90m, uzun kenar en az 1,20m en çok

5.3.4. Bahçe Mesafeleri:

1/500 Ölçekli Uygulama Paftasında Üzerinde Mevcut Yapı Kütlesi Bulunan Parsellerde;

Mevcut yapı ile parsel sınırı arasında kalan mesafe bahçe mesafesidir. Mevcut yapının büyümesi gerektiği durumlarda mevcut yapı taban izi plan hükümlerinin diğer maddeleri ile çelişmemek koşulu ile uygulama paftasında belirlenen konum serbest yöne/yönlere doğru büyütülerek belediyesince belirlenir.

Yan ve arka bahçe mesafesinin 3 metrenin altında olması halinde bu cepheye ışıklık ve havalandırma penceresi dışında pencere açılmaz

1/500 Ölçekli Uygulama Paftasında Üzerinde öneri yapı kütlesi bulunan parsellerde;

1/500 ölçekli Uygulama Paftasında her yapı için çizili olarak belirlenen yapı boyutu ile parsel sınırı arasında kalan mesafe bahçe mesafesidir.

Yan ve arka bahçe mesafesinin 3 metrenin altında olması halinde bu cepheye ışıklık ve havalandırma penceresi dışında pencere açılmaz *? Öküler neye?*

5.3.5. Yapı Yükseklikleri: Sıfır kotundan, son kat tavanı üstüne kadar olan yükseklik bina yüksekliğidir. Yapıların yüksekliği ve görünen yüzleri sıfır kotundan itibaren hiçbir koşulda 7,00 metreyi geçemez. Eğimden dolayı iskan edilebilir kat kazanılamaz. *K. K. 10.08.16*

5.3.6. Müştemilatlar: Kömürlük, odunluk, çamaşırılık, açık ve kapalı depo işlevlerinden oluşur. Mevcutta müştemilat varsa ve yıkılıp yeniden yapılması gerekiyorsa, parsel içinde aynı yerine, aynı taban alanı ve gabaride yapılacaktır.

Müştemilat ile esas bina arasındaki mesafe belediyece belirlenir. *— K. K. 10.08.16*

Müştemilat yapılarında, sundurma veya beşik çatı yapılacak, Alaturka kiremit ile kaplanacaktır. Müştemilat yapıları bağımsız bölüm olarak kullanılamaz. Ana bina taş malzeme ile yapılmışsa müştemilat yapısı da taş malzeme ile yapılacaktır.

Yeni yapılacak müştemilat yapısının taban alanı 15 m² yi, yüksekliği 2,20m yi geçemez. *Ensale dahil mi?*

5.3.7. Çıkmalar:

Kapalı Çıkmalar: Planlama sınırı içerisinde kapalı çıkma yapılamaz. *?*

Açık Çıkmalar (Balkonlar): Yenilenmek istenen yapı veya yeni yapı yapılacak parsellerde yola bakan cephede açık çıkma yapılmak istendiğinde;

- Söz konusu yapının cephe aldığı yola bakan yapıların yol cephelerinde açık çıkma varsa, *2.00 m'et yeterli mi?*
- Açık çıkma yapılacak yolun genişliği 5.00 m ve üzerinde ise,
- Açık çıkma alt kotu ile sokak kaplaması arasında en az 3.00 m mesafe varsa,

Açık çıkma yapılabilir.

Bu koşulların oluşmadığı durumlarda açık çıkma yapılamaz.

Açık çıkma yapılmasının mümkün olduğu durumlarda; -

5.4.2.Yapılaşma Yoğunluğu: Bu alanlarda yapılaşma yoğunluğu olarak (TAKS) Taban Alanı Katsayısı Değeri 1.00 olarak kullanılacaktır.

5.4.3.Kat Adetleri: Üzerinde yapı bulunmayan ve plan uygulama paftasında yeni yapı konumu belirlenen parsellerde yapılacak yapılar 2 katı ve yüksekliği 0 (sıfır) kotundan itibaren 7,00 metreyi geçemez. Eğimden dolayı kat kazanılamaz.

Üzerinde yapı bulunan parsellerde yapının yıkılıp yeniden yapılması gerekiyorsa mevcut bina yüksekliği, kat adedi ve kot alma biçimi, yeni yapıda değiştirilmeden kullanılacaktır.

5.4.4.Doğramalar: Pencere ve vitrinlerde doğramalar ahşap, veya demir malzemeden yapılacaktır. Doğramalar renkli boyanacak ise renk bütünlüğü ve uyumu sağlanacaktır. Renk seçimi yapı projesi ile belirlenir ve Belediyece denetlenir.

5.4.5.Cepheler: Özgün taş örme duvarların yüzeyleri sıvanamaz, kabartma derz yapılamaz. Derzlere kontur çekilemez ve boyanamaz. Diğer malzemeler ile yapılan yapılarda sıva ve badana yapılır. Kat silmelerinde, köşelerde, pencere söve ve lentolarında kullanılacak malzeme, oranları, süslemeleri yerel özelliklere uygun olacaktır. Yapılacak sokak aydınlatmaları dışında dükkan dış cepheleri için başkaca ayrıcalıklı aydınlatma yapılmayacaktır.

5.5. Plan hükümlerinde yer almayan konularda; “3194 Sayılı İmar Kanunu” ve bu kanun uyarınca çıkarılan yönetmeliklere göre uygulama yapılacaktır.

5.6. Yeşil Alanlar-Park-Çocuk Bahçesi –Oyun Alanı

Planda park-çocuk bahçesi ve oyun alanı olarak gösterilen alanlar içerisinde, büfeler, havuzlar, pergolalar, açık spor tesisleri, trafo, açık çayhane ve tuvaletten başka tesis yapılamaz.

5.7. Kentsel Sosyal Donatı Alanları

Kentsel sosyal donatı alanlarında tip proje uygulanamaz, maksimum yapı yüksekliği 2 kat 7,50 metredir. Hazırlanan projeler ile Koruma Kuruluna Başvurulacak ve alınan karara göre uygulama yapılacaktır.

5.8. Etkileşim Geçiş Sahası

5.8.1 S-2 ve S-3 Gösterime Sahip Alanlardaki Yapılaşma Koşulları

- Bu alanlarda yapılacak yapılar, ayırık, bitişik veya ikiz olarak inşa edilebilir.
- Alanı 100 m²'ye kadar olan parsellerde ada teşekkülüne göre belediye tarafından belirlenecek konum ve boyutta, yüksekliği S-2 koşullu alanlarda 2 katı, S-3 koşullu alanlarda 3 katı geçmeyen yapılaşmaya izin vermeye belediyesi yetkilidir.
- Parsel büyüklüğünün 100 m²'yi aşması halinde ada teşekkülüne göre gerekli gerekli çekme mesafelerine uyulmak koşulu ile aşağıdaki yöntem uygulanır.
- 100 m²'den büyük olan parselin ilk 100 m²'sinde %100, parselin geri kalan kısmında taban alanı katsayısı 0,40 olarak uygulanır.

Örnek 1: 300-100=200 x 0,40=80 m² 100+80=180 m² azami inşaat taban alanı verilir.

1,80m olacaktır. Kısa kenarın uzun kenara oranı 1 /1.5 ile 1/2 aralığında olacak şekilde projelendirilecektir.

Banyo, Wc, bodrum gibi küçük pencere gerektiren yerlerde kısa kenar en az 0,30m, en çok 0,60m uzun kenar en az 0,40m en çok 0,80m olacaktır. *Birne penceresi 0,60/1,20 neden olmaz?*

İki pencere arasındaki doluluk en az 0.60 m olacaktır.

Doğramalarda ahşap malzeme kullanılacaktır. Doğramalar renkli boyanacak ise renk bütünlüğü ve uyumu sağlanacaktır. Renk seçimi yapı projesi ile belirlenir ve Belediyece denetlenir.

Pencerelere ahşap kafes, parmaklık ve kepenk yapılabilir.

Pencere ve kapı birleşerek (topal kasa) yapılamaz. - *ARASI MIN 60 cm*

5.3.11.Bahçeler ve Bahçe Duvarları: Mevcut bahçelerin korunması esastır. Bahçeyi ortadan kaldıracak yapılaşmaya gidilemez. Taş bahçe duvarları, bahçe girişleri aynen korunacaktır. Sonradan eklenen ekleri kaldırılacaktır. Bahçe duvarlarına müdahale edilmesi halinde, özgün taş malzeme ve örme teknikleri ile yeniden yapılacaktır. Bahçe düzeninde yeni yapı yapılan parsellerde sokak ve komşu parsel bakan bahçe duvarları taş malzeme ve özgün örme teknikleri ile en çok 2.50 metre yükseklikte yapılacaktır. Duvar yüksekliğini (manzara kapatması müstemilat yapılması v.b. konular da) değiştirme yetkisi belediyenindir. Yapı tescilli yapı parseline bitişik ise tescilli yapı bahçe duvarı ile uyumlu düzenleme yapılacaktır. Duvarların yol üzerine gelen kısımlarında alaturka kiremit harpuşa yapılması zorunludur. Binaların taş olması durumunda bahçe duvarlarının da taş olması zorunludur.

Bahçe Kapıları: Kapı genişliği en az 1,20 m olacaktır. Kapılar genişliğine göre bir veya iki kanatlı olarak yapılabilir. Kapı yüksekliği 2,40 m aşamaz Doğramalarda ahşap veya metal malzeme kullanılacaktır.

Bina Giriş Kapıları: Kapı genişliği en az 1,20 m olacaktır. Kapılar genişliğine göre bir veya iki kanatlı olarak yapılabilir. Kapı yüksekliği 2,20 m aşamaz Doğramalarda ahşap veya metal malzeme kullanılacaktır.

5.4. Geleneksel İş Merkezi Alanları (T Koşullu Alanlar):

Bu alanlarda otel, pansiyon ve her türlü ticaret; lokanta, sinema, tiyatro ve eğlence yerleri; sağlık, eğitim tesisleri; bürolar, banka, sigorta, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, sosyal ve kültürel tesis alanları planda ve plan uygulama hükümlerinde yer alan yapılaşma şartlarına uyularak yapılabilir. Küçük sanatlar ve el sanatları yine aynı koşullarla bu alanlarda yer alabilir; ancak bu iş kollarından gürültülü, kokulu, tehlikeli, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı madde ve bol su kullanan depolayan, zararlı atık madde çıkartan ve çevre sağlığı açısından sakıncalı olanlar yer alamaz ve patlayıcı, yanıcı ve parlayıcı maddelerin depolaması yapılamaz. Üst katlar, zeminde yer alan ticari kullanımın bir bölümü olarak kullanılabilir, zemin üstü ticari kullanımlar projelendirilerek yapılabilir.

5.4.1.Doluluk/Boşluk Oranları: Zemin katta yol cephesinde yapılabilecek olan vitrinlerin cepheye oranı en çok 3/4 olarak uygulanır. Zemin kat dışında vitrin düzenlemesi yapılamaz. Üst katlardaki pencere oranları konut alanlarındaki gibidir.

6. JEOLojİK NEDENLERLE BİNA YAPIM SÜRECİ KOŞULLARA BAĞLI ALANLAR

İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 12.11.2014 tarihinde onaylanan; *“İzmir İli, Çeşme İlçesi, 1/5000 Ölçekli L16-b-17-a, L16-b-17-d Paftaları ve 1/1000 Ölçekli L16-b-17-a-4-c, L16-b-17-a-4-d, L16-b-17-d-1-a, L16-b-17-d-1-b Paftalarında Kalan 27 Hektar Alana İlişkin Koruma Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu”*nda belirtilen önlemler alınarak yapılaşmasına izin verilen alanlarda aşağıda belirlenen hükümler çerçevesinde uygulama yapılacaktır.

1. Bu proje sahası için genel öngörüm amaçlı olup mühendislik yapısının statik projesine esas parsel bazlı çalışmalarda ayrıca hesaplanmalıdır.
2. Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanan haritaya göre, Çalışma alanı ve çevresi 1. dereceden tehlikeli deprem bölgesi sınırları içinde kalmaktadır. Beklenen efektif ivme değeri $A_0=0,40$ g dir.
3. İnceleme alanında 7269 sayılı yasa kapsamında heyelan, kaya düşmesi, taşkın v.b. doğal afet riski bulunmamaktadır. İzmir İli ve geneli 1.Derece Deprem Bölgesinde yer aldığından olası deprem riski unutulmamalı ve planlama sonrası yapılacak olan projelerde “Deprem Bölgelerinde yapılacak Binalar hakkındaki yönetmelik” esaslarına uyulmalıdır.
4. İnceleme alanı ve çevresinde bütün jeolojik ve jeoteknik parametreler incelendiğinde çalışma alanının eğimim %10’dan az olduğu alanları kilitaşı-kireçtaşı-marn ardalı seriden oluşmasından dolayı **Uygun Alan (UA-2) Kaya Ortamlar** olarak değerlendirilmiştir.

İnceleme alanının tamamı **“Uygun alan (UA-2.)”** olarak değerlendirilmiş olup 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında önlemleri alan (UA-2.) simgeleri ile belirtilmiştir.

- Temel derinliğini değıştirmeden sıkışabilen zemin tabakaların uzaklaştırılması,
- Temel zeminindeki yanal hareketlerin önlenmesi,
- İnşaat sonrası, yapı altındaki zeminin su içeriğinin kontrolü,
- İnceleme alanında inşaat kazısı öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.
- Yüzey ve atık suların temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Parsel bazlı zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenerek yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak

Örnek 2: $150-100=50 \times 0,40=20 \text{ m}^2$ $100+20=120 \text{ m}^2$ azami inşaat taban alanı verilir.

- Komşu parsel sınırına bitişik yapılacak yapıların komşu parsel bitişik yan ve arka cephelerine pencere açılmaz.
- Asgari parsel ifraz şartı 200 m^2 'dir.
- Konut dışı kullanımlarda; cephe düzenindeki özelliklerde bozulmaya neden olmayacak biçimde, otel, pansiyon ve her türlü ticaret; lokanta, sinema, tiyatro ve eğlence yerleri; sağlık, eğitim tesisleri; bürolar, banka, sigorta, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, sosyal ve kültürel tesis alanları, planda ve plan uygulama hükümlerinde yer alan yapılaşma şartlarına göre yer alabilir. Küçük sanatlar ve el sanatları yine aynı koşullarla bu alanlarda yer alabilir; ancak bu iş kollarından gürültülü, kokulu, tehlikeli, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı madde ve bol su kullanan depolayan, zararlı atık madde çıkartan ve çevre sağlığı açısından sakıncalı olanlar yer alamaz ve patlayıcı, yanıcı ve parlayıcı maddelerin depolaması yapılamaz.

5.8.1 B-2 Gösterime Sahip Alanlardaki Yapılaşma Koşulları

- Bu alanlarda yapılacak yapılar, bitişik düzende inşa edilebilir.
- Yapılaşma emsali maksimum 2.00 dir.
- Yapı yüksekliği maksimum 2 kattır.
- Konut dışı kullanımlarda; tephe düzenindeki özelliklerde bozulmaya neden olmayacak biçimde, otel, pansiyon ve her türlü ticaret; lokanta, sinema, tiyatro ve eğlence yerleri; sağlık, eğitim tesisleri; bürolar, banka, sigorta, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, sosyal ve kültürel tesis alanları, planda ve plan uygulama hükümlerinde yer alan yapılaşma şartlarına göre yer alabilir. Küçük sanatlar ve el sanatları yine aynı koşullarla bu alanlarda yer alabilir; ancak bu iş kollarından gürültülü, kokulu, tehlikeli, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı madde ve bol su kullanan depolayan, zararlı atık madde çıkartan ve çevre sağlığı açısından sakıncalı olanlar yer alamaz ve patlayıcı, yanıcı ve parlayıcı maddelerin depolaması yapılamaz.
- Yapılaşmaya ilişkin diğer esaslar "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği" hükümleri çerçevesinde belirlenir.

5.8.1 TTA Gösterime Sahip Alanlardaki Yapılaşma Koşulları

- Bu alanlarda yapılacak yapılar, ayrıık, bitişik veya ikiz düzende inşa edilebilir.
- Yapılaşma emsali maksimum 0.90 dır.
- Minimum ifraz koşulu 2500 m^2 'dir.
- Maksimum yapı yüksekliği 17.50 metredir.
- Yapılaşmaya ilişkin diğer esaslar "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği" hükümleri çerçevesinde belirlenir.

kullanılmalıdır.

Bu alanlar 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-1.2 sembolü ile gösterilmektedir.

Önlemler Alan 5.2 (ÖA-5.2): Dolgu Alanlar

Bütün bu jeolojik ve jeoteknik parametreler incelendiğinde çalışma alanının deniz kıyısında yer alan kesimlerinde yayılım sunan kıyı düzenlemesi amacıyla yapılan serbest dolgu malzemesinin yer aldığı seviyeler **Önlemler Alan (ÖA-5.2.) Dolgu Alanlar** olarak değerlendirilmiştir.

İnceleme alanının deniz seviyesindeki kısımları için "**Önlemler Alan (ÖA-5.2.)**" olarak değerlendirilmiş olup 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında önlemler alan (ÖA-5.2.) simgeleri ile belirtilmiştir.

Önlemler Alan (ÖA-5.3.) Yüksek Yeraltı Su Seviyesine, Deniz Suyu Girişine vb. Sorunlu Alanlar İçin Önlemler Alan

Bütün bu jeolojik ve jeoteknik parametreler incelendiğinde çalışma alanının deniz kıyısında yer alan kesimlerine deniz suyu girişi olmasından dolayı **Önlemler Alan (ÖA-5.3.) Yüksek Yeraltı Su Seviyesine, Deniz Suyu Girişine vb. Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiştir. İnceleme alanının deniz seviyesindeki kısımları için "**Önlemler Alan (ÖA-5.3.)**" olarak değerlendirilmiş olup 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında önlemler alan (ÖA-5.3.) simgeleri ile belirtilmiştir.

- İnceleme alanında inşaat kazısı öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.
- Yüzey ve atık suların temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Parsel bazlı zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenerek yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmelidir.

İnceleme alanında yapılması düşünülen yapıların temel tipi, temel derinliği ve zemin özellikleri göz önüne alındığında, temel hesaplamalarında kullanılacak taşıma gücü-emniyetli zemin gerilmesi, zemin oturması, zemin grubu-sınıfı, zemin hakim periyodu değerleri parsel bazında yapılacak ayrıntılı zemin etütlerinde ayrıntılı incelenerek belirlenmelidir.

Alanda kazı yüzey sularının ortamdan uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj önlemlerinin alınması, yapı yüklerinin taşıtılacağı zemin seviyelerinin şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma tehlikeleri projeye esas zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak irdelenmelidir.

irdelenmelidir.

Bu alanlar 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında UA-2 sembolü ile gösterilmektedir.

Önlemler Alan (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

Çalışma alanında eğimin % 10 dan fazla olduğu kesimler **Önlemler Alan (ÖA-2.1)** olarak değerlendirilmiştir.

- Kazı sonucu oluşan şevler açıkta bırakılmadan istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Kazı öncesi, bölgede stabilite sorunu yaratmamak için çevredeki yolların komşu ve kendi parselleri güvenliği sağlanmalıdır.
- Temel zemin etütlerinde yamacın tamamı ile bina yükü de dahil edilerek stabilite analizleri yapılarak, güvenli şev açısı ve şev yüksekliği ve olan güvenli mesafenin belirlenmesi gerekmektedir.

Bu alanlar 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 sembolü ile gösterilmektedir.

Önlemler Alan (ÖA-1.2): Diri Fayların Tetiklediği İkincil (Tali) Fay Yüzey Deformasyonları Açısından Önlemler Alanlar:

Bölgedeki ana fay sistemlerini yaklaşık K-G doğrultulu faylar oluşturmaktadır. Ana fayları verev olarak kesen KB-GD veya KD-GB yönlü çok sayıda ikincil fay bulunmaktadır. İnceleme alanında KB-GD veya KD-GB yönlü iki adet ikincil fay bulunmaktadır. Bu nedenle önlemlerin proje bazında geliştirilmesi önerilmektedir.

- 1/1000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli jeoloji - eğim ve uygunluk haritaları üzerinde işaretlenen kırık hattı yeşil alan olarak değerlendirilmelidir
- Planlama aşamasında, deprem riski ve vereceği zararlar göz önüne alınarak bir deprem sırasında verilecek hizmetler düşünülmelidir.
- Muhtemel bir deprem için çevresel Acil Eylem Planları hazırlanmalı, çevre açısından risk taşıyan tesisler tek tek belirlenerek buralarda meydana gelmesi muhtemel yanma, tehlikeli madde sızması ve benzeri durumlar için acil müdahale önlemleri geliştirilmelidir.
- Sahil doldurularak alan kazanma işlemi zorunlu durumlar hariç izin verilmemelidir. (Bu dolgu zeminin deprem sırasında Kayma ve göçme sonucu tehlike doğurmaktadır)
- Su getirme ve atık su (kanalizasyon) sistemleri kırılğan bir malzemedan yapılmışlarsa veya hareketli bir zemin üzerinde inşa edilmişlerse deprem sırasında eğilip, bükülmekte ve kırılmaktadır. Dolayısıyla çok kırılğan olan, asbestli çimento ve ont (pik) boru kullanımı terk edilmeli, yerine daha esnek olan duktıl çelik veya yüksek yoğunlukta Polietilen boru

Bu rapor Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesi uyarınca İmar planına Esas jeolojik –Jeoteknik Etüt raporu olarak hazırlanmış olup Zemin Etüt raporu yerine kullanılamaz. Jeoteknik sondaj, çalışmaları ve jeoteknik hesaplamalar herhangi bir parsel dikkate alınmadan çalışma alanının tamamında genel öngörü kazanmak amacı ile yapılmıştır. İnceleme alanında bina yapımı öncesinde; ilgili yönetmelik ve genelge hükümlerine göre ve bu rapordaki uyarılar da dikkate alınarak, parsel bazında zemin etüdü yapılması gerekmektedir. Yerleşime uygunluk değerlendirmesi yalnızca jeolojik açıdan yapılmış olup, diğer kurum görüşleri ve kanun hükümleri saklıdır.