

KALE ARKASI TOPLU İŞYERİ ÖRNEĞİ

KENTSEL SİT ALANI

KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI

PLAN NOTLARI

&

KENTSEL TASARIM REHBERİ

**KONAK BELEDİYESİ
ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

PLAN NOTLARI

KISALTMALAR

KKAİP	Kale Arkası Korum Amaçlı İmar Planı
KGKV	Korunması Gerekli Kültür Varlığı (Tescilli Yapı)
KTR	Kentsel Tasarım Rehberi
KTVKBK	Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu (mülga)
KVKBK	Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
İBŞB	İzmir Büyükşehir Belediyesi
BELEDİYE	İzmir Konak Belediyesi
KUDEB	Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları

TANIMLAR

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

Bakım: Sadece yapının yaşamını sürdürmeyi amaçlayan, tasarımda, malzemede, strüktürde, mimari ögelerde değişiklik gerektirmeyen müdahalelerdir. (Çatı aktarımı, oluk onarımı, boya-badana vb.)

Onarım: Yapının yaşamını sürdürmeyi amaçlayan, tasarımda, malzemede, strüktürde ve mimari ögelerde değişiklik gerektiren müdahalelerdir.

Genel Hükümler

1. Kale Arkası Toplu İşyeri Örneği Kentsel Sit Alanı, mülga İzmir 1 Numaralı K.T.V.K.B. Kurulu'nun 10.03.2005/385 sayılı kararı eki imar planı üzerinde gösterilmiş alan olup, bu alanda 09.03.2006/1194 sayılı karar eki tescil listeleri geçerlidir.

2.Kale Arkası Toplu İşyeri Örneği Kentsel Sit Alanında 1/1000 ölçekli plan ve plan notları uygulamaya esas olup, 1/500 ölçekli planda belirtilen tescilli parsellerdeki yapı gabarileri ile 1/200 ölçekli mevcut ve öneri cephe çizimleri yol gösterici niteliğinde ve bilgi amaçlıdır.

3. Halihazırda tescilli yapının parsel sınırı dışına taşıdığı durumlarda, planda imar hattı korunacak cephe olarak gösterilmiş olsa da uygulama da tescilli yapının korunması esastır.

4.Öneri gabariler ada bütünündeki binaların tescilli gabarileri ve tescilli kitle bütünlüğü dikkate alınarak tescilli yapıların gabarilerini geçemeyecek şekilde İzmir 1 Numaralı K.V.K.B. Kurulu kararı ile belirlenir.

5. Tescilli olmayan ve İBŞB İmar Yönetmeliğinde tanımlanan tüm mevcut yapılarda, yeniden yapılaşmaya kadar dış cepheye yansımayan fonksiyon değişiklikleri ile iç tadilatlar, yapının ruhsata esas mimari projesi geçerli olup, KKAİP'nın gabariye ilişkin koşulları aranmaz.

6. Özgün dokusu nedeniyle, taban inşaat alanı 100 m2 nin altında kalan parseller, İBŞB İmar Yönetmeliği'nin 3. Kısımındaki "merdiven ölçülerini" düzenleyen hükümler ile asansör yapımından muaftır.

7.Tescilli parsel ve koruma alanında yer alan taşınmazlara yönelik; ilgili ilke kararları göz önünde bulundurularak hazırlanacak projeler İzmir 1 Numaralı K.V.K.B. Kurulu'nun onayından sonra uygulanır.

8. Geçmişte bütün olarak inşa edilmiş ve strüktür sorunu olmayan yapıların tescilli olan kısımlarıyla ilgili, onarım taleplerinde müdahalenin niteliği ne olursa olsun, projeleri bir bütün olarak hazırlanmak koşuluyla uygulamada parsel ölçeğinde tadilat, bakım ve vitrin düzenlemesi yapılabilir.

9.Ortak kullanım alanlarında yapı bütününde, geçiş irtifak tesisi kurulması zorunlu olup, bu işlemin yapılabilmesi için maliklerden bir tanesinin başvurusu yeterlidir. Bu işlemin yapılması öncesinde hiçbir izin verilmez.

10.Alanda bulunan tüm yapılardaki silmeler ve çökertmeler, tescilli yapılarda özgün renk bilgisine ulaşılmaması halinde açık renk RAL 1013, cephenin geri kalan yüzeyi ise koyu renk RAL1019 olmak üzere iki ayrı renkte boyanacaktır. Ahşap doğrama ve kurşun saçaklar özgün renginde boyanacaktır. Demir kepenkler beyaz renge boyanacak; ancak özgün demir kepenk kayıtları kendi renginde bırakılacaktır.

11. Planlama alanındaki parsellerde tehvid yapılamaz, ifraz koşulları ise İzmir 1 Numaralı K.V.K.B.K'unca belirlenir.

12. 981, 7510 ve 7511 adaların ortalarında oluşturulan yol, tescilli yapıların arka cephe dış hattı doğrultusunda düzenlenen imar hattı kabul edilerek oluşturulacaktır.

13. Kale Arkası Toplu İşyeri Örneği Kentsel Sit Alanı içerisinde yer alan ağaçların bakımına ilişkin uygulamalar ilgili birimin görüşü ile Belediyesi denetiminde yapılır.

14. Bu planda ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda;

- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile ilgili yönetmeliklerine, Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ilke kararları ile Koruma Bölge Kurulu kararlarına uyulacaktır.

- İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'ne,

- İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Yönetmelikleri'ne,

- Binaların Yangından Korunması, Hakkındaki Yönetmelik'e

- 3194 sayılı İmar Kanunu'na dayalı olarak çıkarılmış olan yönetmeliklere,

- Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları ile Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik'e

- Tescilli yapılar dışındaki tüm yapılar, fen ve sağlık koşulları ile ilgili tüzük ve yönetmelikler ile "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine

- Zemin ve Temel Etüt Raporlarının Hazırlanmasına İlişkin Esaslara Ait Yönetmelik'e

- Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği'ne uyulacaktır.

ONARIM, KORUMA VE YAPILANMA KOŞULLARI

a) **KKAİP içerisinde KGKV olarak tescil edilmiş olan tüm yapılarda;** yapılacak esaslı onarım uygulamaları için İzmir 1 Numaralı KVKBK'nun izni, tadilat ve tamirat uygulamaları için ise Belediyesinin KUDEB'nin izninin alınması zorunludur.

b) **KKAİP içerisinde KGKV olarak tescil edilmiş parsellerin bitişliği, karşısı konumundaki alanlarda yer alan tüm yapılarda;** basit onarım, bakım, fonksiyon değişikliği ile gabariye, dış cepheye, zemine ve taşıyıcı sisteme yansımayan tadilatlar, Belediyesinin izni ile yapılır.

c) **Tescilli olmayan tüm parsellerde** TAKS:1.00 olarak belirlenmiştir. Bu parsellerde yapılacak her türlü uygulamada alanın özgün mimari özellikleri, cephe proporsiyonları, malzeme

özellikleri ve mimari öğeleri dikkate alınarak özgün dokuya uyumlu tasarımlar yapılması esastır.

1-Cephe Dolu/Boş Oranları

Kale Arkası-Toplu İşyeri Örneği Kentsel Sit Alanı içinde bulunan bina cephelerinin, cephe düzenlemesi ve mimari öğeler yönünden özgün dokuyu oluşturan ve korunması öngörülen mimariye uyumlu nitelikte olması esastır. Plan eki olarak verilen KTR yönlendirici ve bilgi amaçlıdır.

Cephe doluluk/boşluk oranları;

Zemin katlarda boşluk oranı doluluk oranına, üst katlarda doluluk oranı boşluk oranına baskın olacaktır.

Müdahale Biçimleri:

1. Alanda bulunan tüm tescilli yapılarda klimalar çatıya alınacak; alan içinde bulunan çok katlı yapılarda ise yatay ve düşeyde tek bir hat belirlenerek hizalanacaktır.
2. Alanda yapılacak her türlü tabela uygulaması için KTR göz önünde bulundurulacaktır. Her yapıda 50X70 ebatlarında demir konsol tabela yapılması zorunludur. Bunun dışında yapılacak tabela uygulamaları için KTR’de öngörülen yerlerde direk duvar yüzeyine mat renkli maksimum 30cm yüksekliğinde metal harf kullanılarak tabela uygulaması yapılacaktır.
3. Pencere ve vitrin önlerine yapılacak tüm demir kepenklerde kepenk kutusu yapı içinde kalacak şekilde düzenlenecektir.
4. Yapı cephelerinde sıva haricinde hiçbir kaplama malzemesi kullanılmayacaktır.
5. Alandaki tüm yollarda zemin kaplaması doğal taş olacaktır.

KENTSEL TASARIM REHBERİ

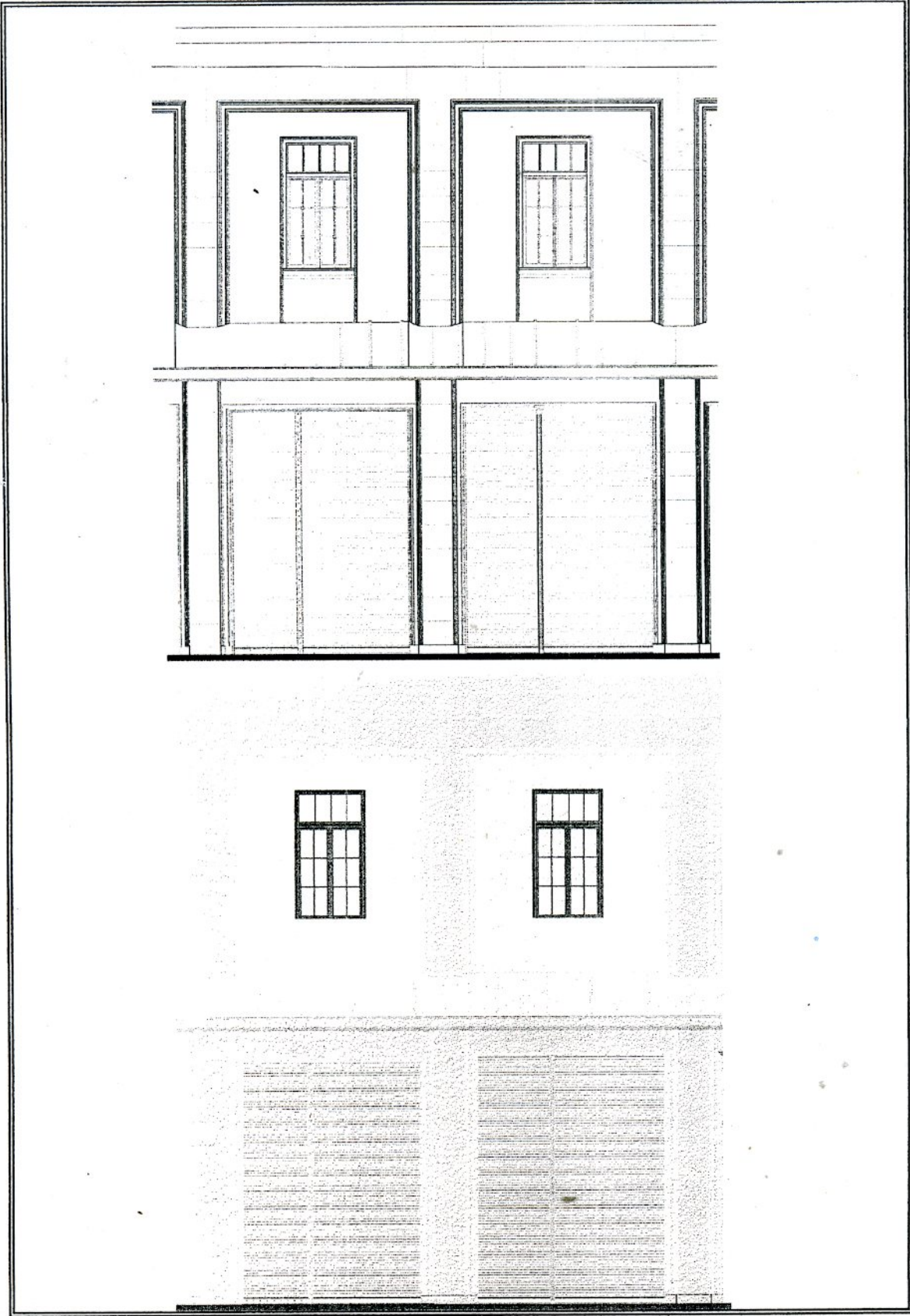
A. Kale Arkası Koruma İmar Planı Kapsamındaki Tipik Ticaret Yapıları

Kale Arkası – Toplu İşyeri Örneği ticari hizmete yönelik olarak inşa edilmiş olup günümüzde halen ticaret işlevinde kullanılmaktadır. Uluslararası Mimarlık Dönemi mimarisi özelliklerine sahip yapılar zemin+1 kat olmak üzere iki kattan oluşmaktadır. Yapılar döneminin üslubuna uygun sadelik anlayışı içinde tasarlanmıştır. Betonarme sistemde inşa edilen yapılarda geniş vitrin açıklıkları, dikdörtgen pencereler, silmeler ve parapet içine gizlenen kırma çatılar özgün özellikler olarak göze çarpmaktadır. Yapıların zemin katları ticaret işlevinde kullanılmış, üst katlar ise yine ticaret işlevinde veya ticarete yönelik depolama işlevinde kullanılmıştır.

Alanda ticaret yapılarından farklı olarak konut + ticaret işlevinde tasarlanan 1 adet yapı bulunmaktadır. 984 ada 8 parsel üzerinde bulunan yapı zemin + 2 katlı olup; zemin kat ticaret işlevinde kullanılmış, diğer 2 üst kat konut işlevinde kullanılmıştır. Köşe parselde konumlanan yapının köşe kısımları pahlanarak 1. ve 2. katlarda cumba oluşturulmuştur.



Şekil 1: Alandaki özgün cephe örnekleri (983 ada 1,2,3,4,5,6,7,8,9 parseller)

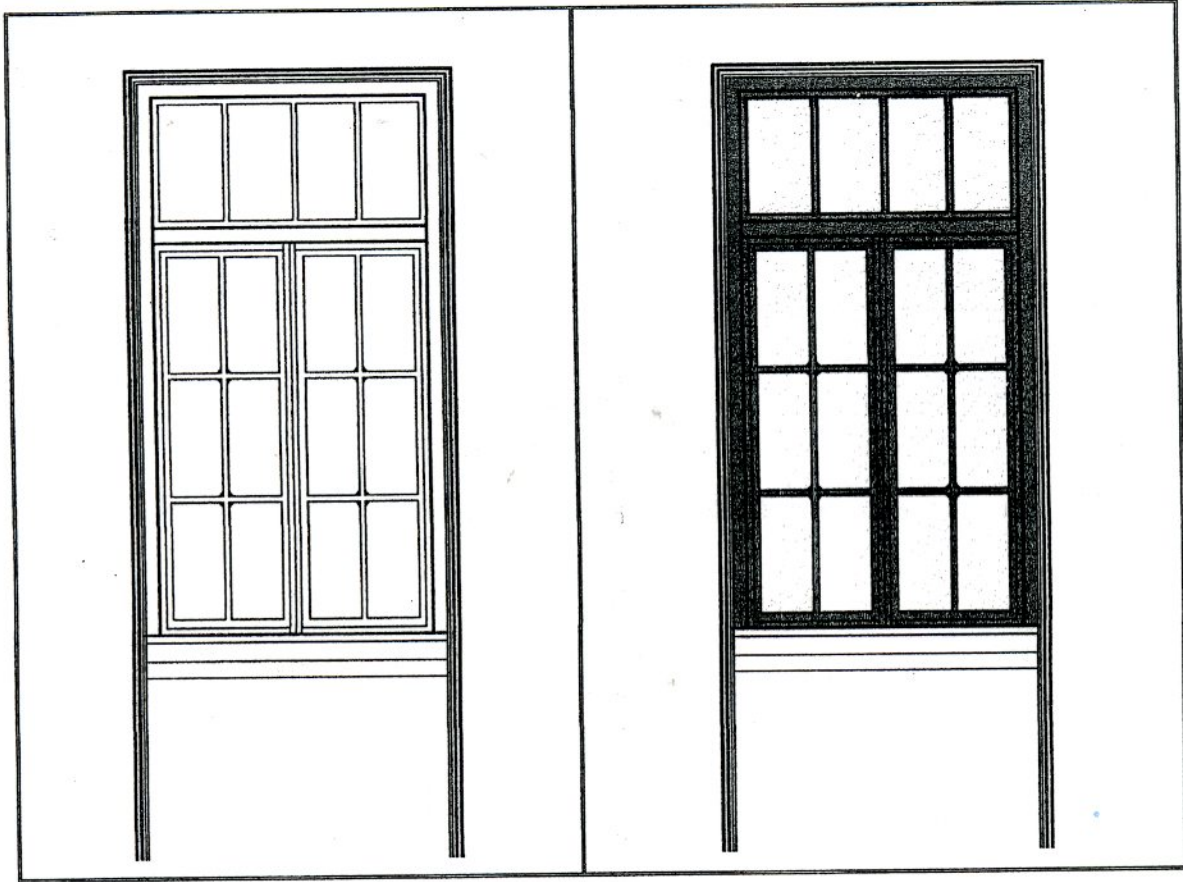


Şekil 2: Özgün yapı cephelerinden örnek

B. Yapı Elemanları

1. Pencere

Alanda tek bir özgün pencere tipi ve her pencere etrafında silme bulunmaktadır. Çift kanatlı ahşap pencere tipi çizim ve resimle aşağıda gösterilmektedir.

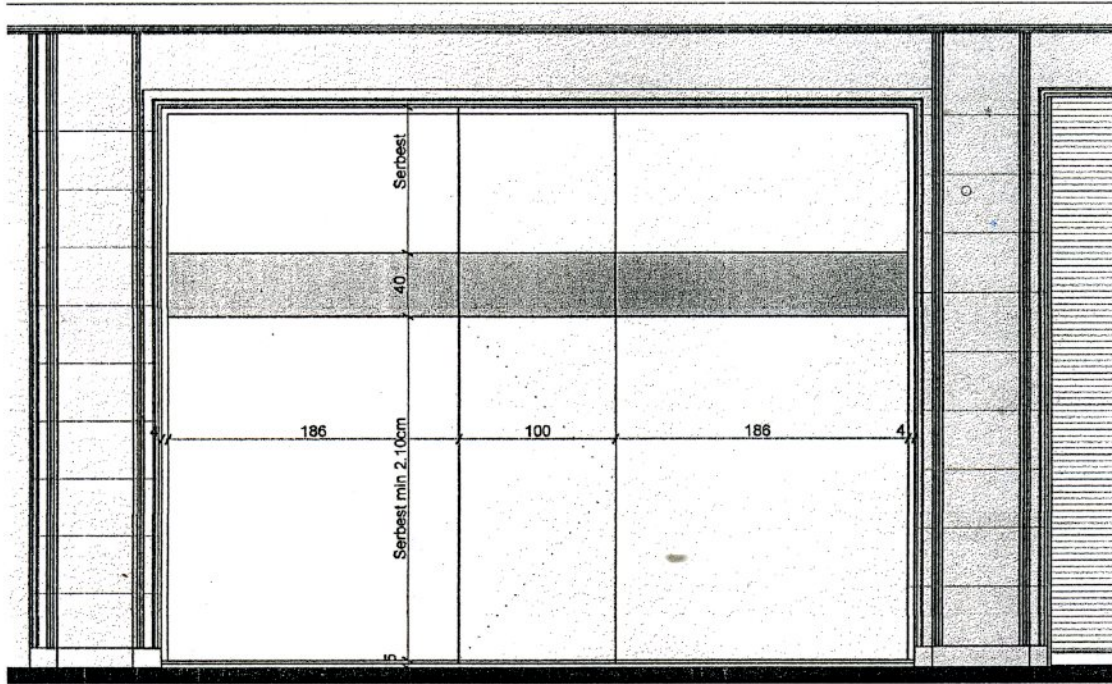
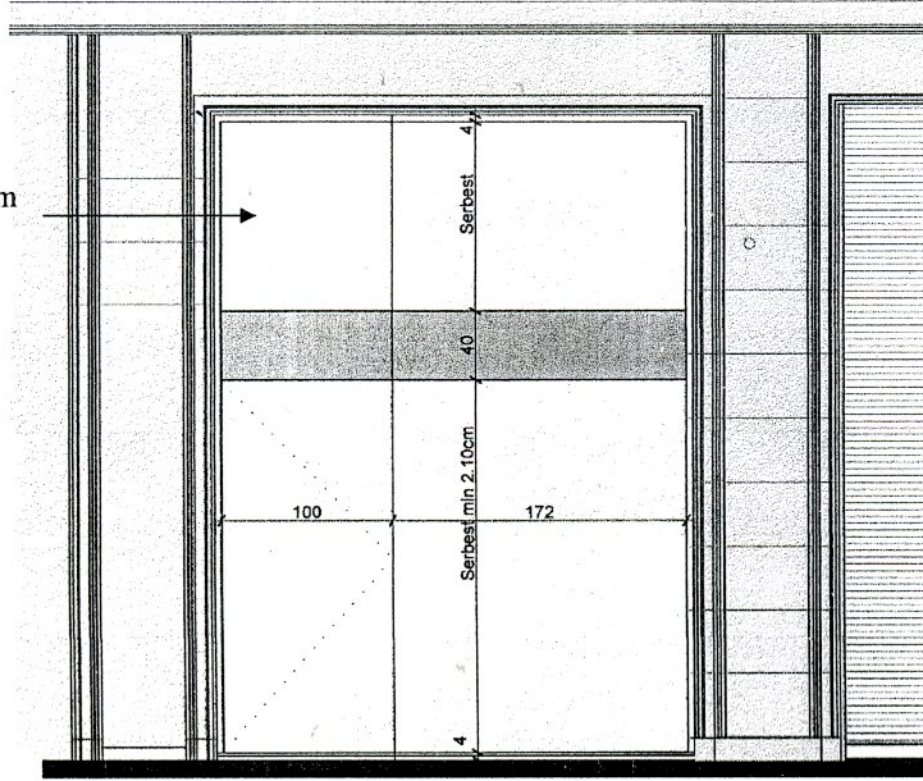


Şekil 3: Alandaki özgün pencere tipi

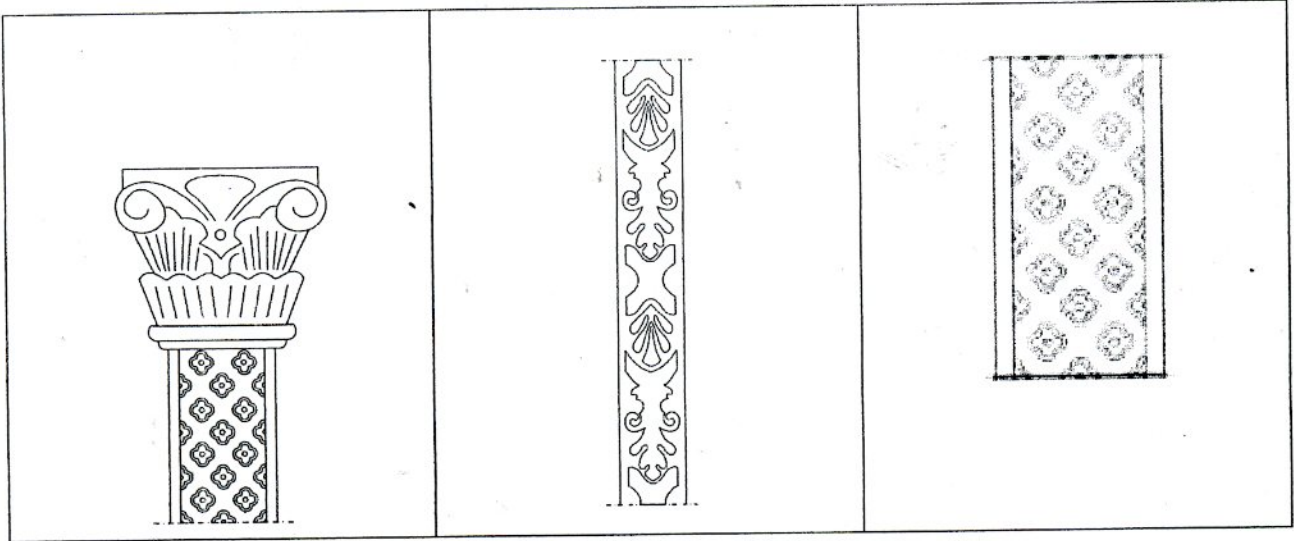
2. Vitrin ve Kepenk

Çalışma alanında bulunan yapılar kepenkleri yönünden incelendiğinde genelde cephe genişliğine göre değişen bölüntü sayısı ve kepenk kayıtları dışında tek tip oluğu gözlemlenmektedir. Alanda uygulanabilecek vitrin bölüntüleri ve özgün demir kepenk kayıtlarından örneklerin bazıları aşağıda sunulmuştur:

Monoblok cam



Şekil 4: Alanda uygulanabilecek vitrin tiplerinden örnekler



Şekil 5: Alandaki özgün kepenk kayıtlarından örnekler

3.Silme ve Profiller

Çalışma alanında birçok yapıda saçak altı silmeleri ve kat arası silmelerinin kullanıldığı gözlenmiştir. Düşey ve yatayda kullanılan silmeler sıvadan yapılmıştır.

4. Kentsel Sit Alanı içinde yapıların dış cephelerinde kullanılacak renk:

Alanda bulunan tüm yapılardaki silmeler ve çöktürmeler açık renk RAL 1013, cephenin geri kalan yüzeyi ise koyu renk RAL1019 olmak üzere iki ayrı renkte boyanacaktır. Ahşap doğrama vb. elemanlar beyaz renkte, kurşun saçaklar ise özgün renginde boyanacaktır. Demir kepenkler beyaz renge boyanacak; ancak özgün demir kepenk kayıtları kendi renginde bırakılacaktır.



RAL 1013

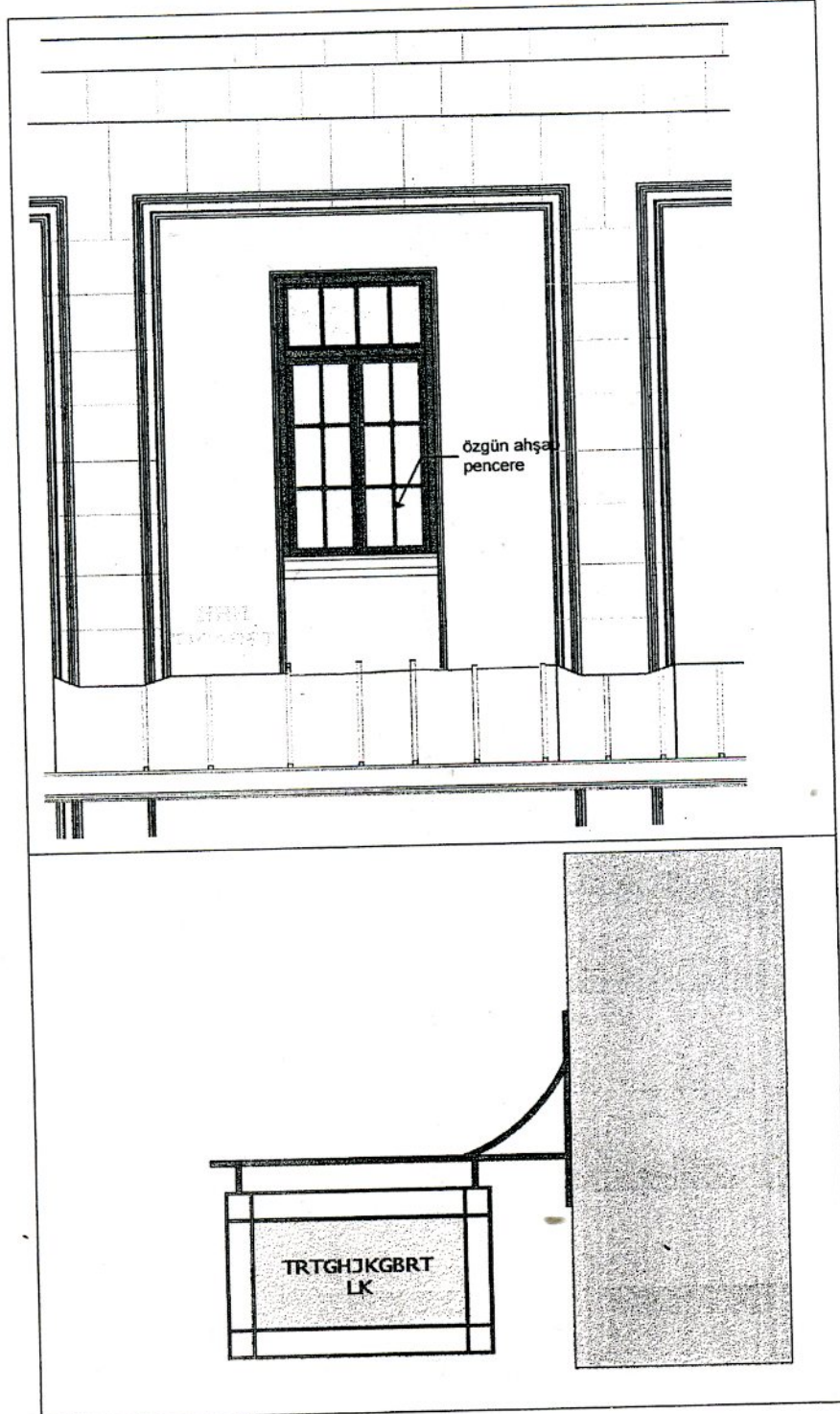
RAL 1019

Şekil 6: Ral 1013 Ral 1019 renkleri

5. İlan Reklam Panoları, Tabelalar ve Kent Mobilyaları

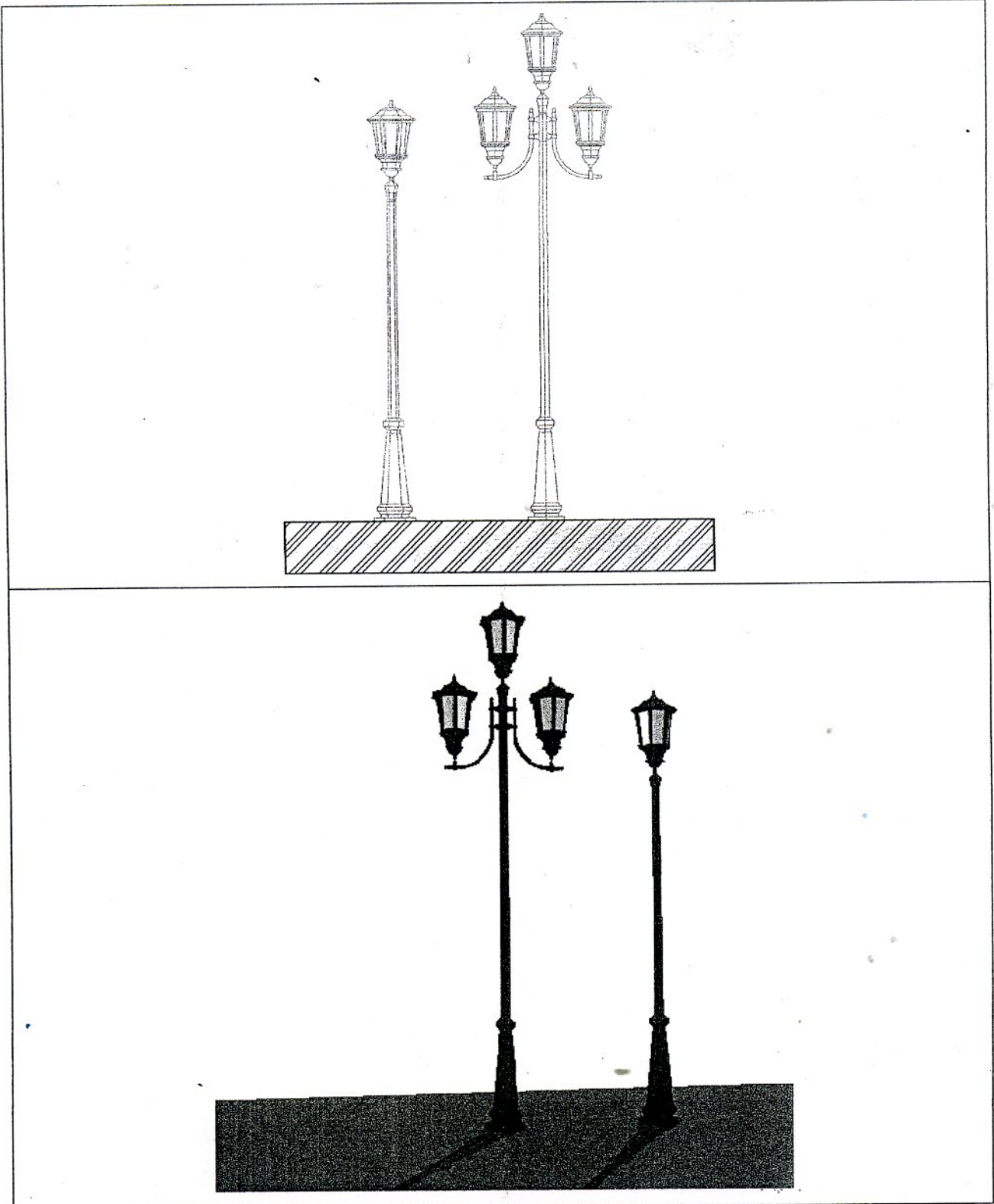
Tüm alanda her yapının uyması gereken ilan ve reklam panoları için özel bir format belirlenmiştir. Alanda her yapı için zemin katlarda 2 dükkan arasında kalan dolu yüzeyde, alt yüzey

yüksekliği 3.00m olacak şekilde konsol tabela uygulaması yapılabilecektir. Üst katlardaki reklam panoları için maksimum 30cm yüksekliğinde mat metal harf uygulaması örneklerde gösterilen yerlerde yapılabilecektir. İlan ve reklamların elektrik direkleri, sağır bina cephelerine asılması yapı çatılarına ışıklı reklam panolarının asılması engellenmelidir.

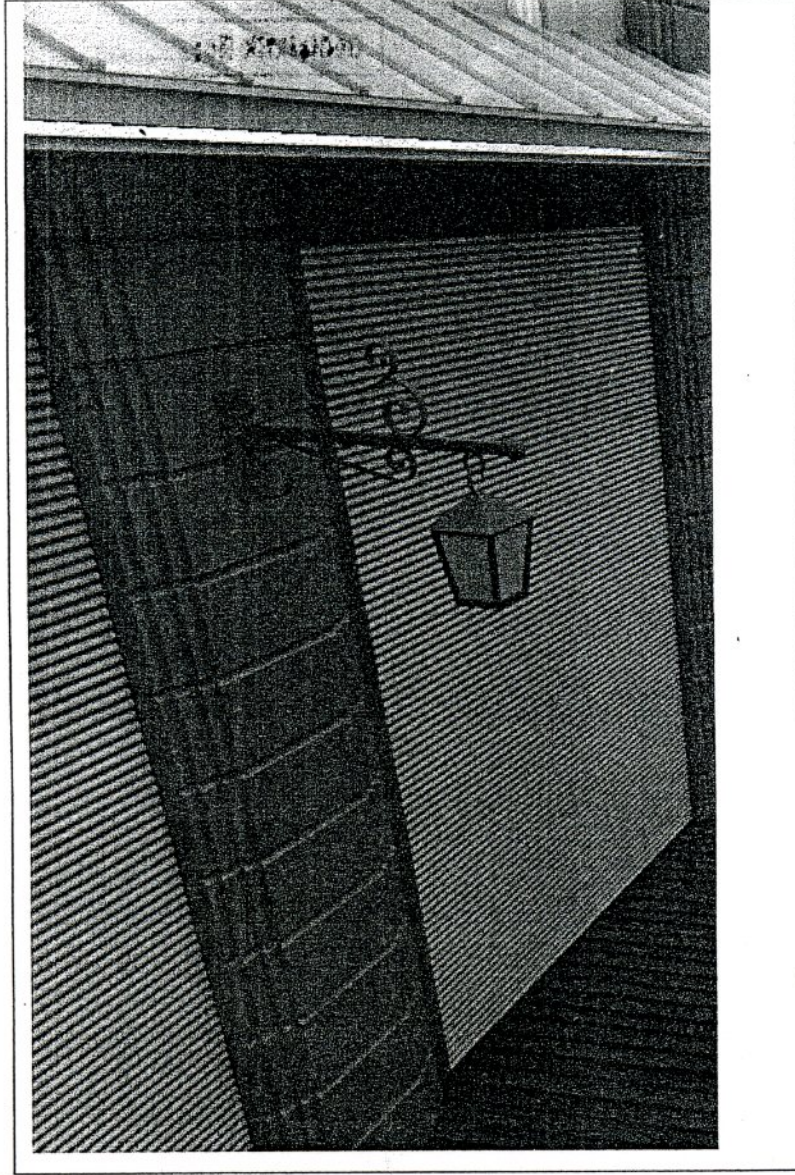


Şekil 7: Tabela örnekleri

Çalışma alanında tip aydınlatma elemanı örneği aşağıda sunulmuştur:



Şekil 8: Aydınlatma elemanı örneği



Şekil 9: Konsol Aydınlatma elemanı örneği

V.

Pl. 35.01.1.27/2533

Değişiklik No: 3088

"KONAK" Belediye Meclisinin 04-10-2012 tarih,
201/2012 sayılı kararı ile kabul edilen KALE ARKASI
İmar planı -değişikliği- revizyonu 5216 sayılı
Kanun'un 7/b maddesi gereğince Büyükşehir
Belediye Meclisinin 11-2-2013 tarih, 05.152 sayılı
kararı ile aynen / değişiklikle onandı.

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
27.8.2013



Dr. S. E. KARAOĞAN
İzmir Büyükşehir
Belediye Başkan Vekili

KALE ARKASI TOPLU İSTYERİ ORNEĞİ KENTSEL SİT ALAN
KORUMA AMAĞLI İMAR PLANI PLAN NOTLARI
VE TASARIM REHBERİ
ONÜÇ(13) SAYFADAN OLUŞMAKTADIR.

Dr. Hakan TARTAN
Konak Belediye Başkanı