

BADEMLİ (ÖDEMİŞ) KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI



plan uygulama hükümleri

Egeplan Planlama Ltd. Şti.

www.egeplan.com.tr

Göreme Sokak 8/11 Çankaya –Ankara Tel: 0 312 467 60 80 – 467 60 81 Faks: 0 312 467 60 65



BADEMLİ (ÖDEMİŞ-İZMİR) KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI UYGULAMA HÜKÜMLERİ

Plan Uygulama Hükümleri, Bademli Kentsel Sit Alanı ile bu alanın çevresinde belirlenmiş ve Etkileme Geçiş Alanı olarak plan onama sınırları içerisine alınan Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içinde geçerlidir. Bademli Koruma Amaçlı İmar Planı, Plan Uygulama Hükümleri ve Plan Açıklama Raporu ile bir bütündür.

1.AMAÇ

Koruma Amaçlı İmar Planı'nın başlıca amacı; Bademli yerleşiminin, kentsel-kültürel birikiminin yoğunlaştığı Kentsel Sit 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.

Planlama alanı içinde, dokuyu oluşturan asli unsurların, parsel yapısı, sokak dokusu vb. korunması, doluluk-boşluk oranlarının devamlılığının sağlanması, yapıların sahip olduğu süsleme vb. özelliklerin öne çıkarılması, yeni yapılaşmaların dokuyu oluşturan diğer yapılarla uyum içinde gerçekleşmesinin sağlanması, dokuya aykırı yapıların rehabilite edilmesi planlama çalışmasının fiziki mekana yönelik hedeflerini oluşturmaktadır.

Planlama alanında yapılan düzenlemeler ile yaşanacak ticari-turizm amaçlı işlev değişiklikleri ile alana gelmesi hedeflenen ziyaretçilerden elde edilecek girdilerin ekonomik canlanmayı yaratması ekonomik hedefi oluşturmaktadır.

Belediye'nin teknik ve mali açıdan güçlenmesi, koruma kararlarının yaşama geçirilmesi amacıyla yeni kaynakları yaratacak girişimlerini sürdürmesinin sağlanması çalışmanın yönetsel hedefini oluşturmaktadır.

Bademli yerleşmesinde ve özellikle geleneksel dokuda yaşayanların, yaşadığı çevre ile barışık bireyler haline gelmesi, yerleşimde yaşayanların koruma bilincine erişmiş kullanıcı profiline sahip olmasını sağlayacak kararların geliştirilmesi, özellikle planlama alanında yaratılacak olanaklarla geleneksel yapıların günümüz koşullarında kullanım sorunlarının ve eksikliklerinin giderilmesi, kentsel sit sınırları içinde yaşayanların yaşam koşullarının kolaylaştırılması, sosyo-kültürel ve demografik hedefi oluşturmaktadır.

3. TANIMLAR VE KISALTMALAR

3.1. Belediye: Bademli Belediye Başkanlığı' dır.

3.2. Koruma Bölge Kurulu: İzmir II. Nolu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'dur.

3.3. Plan: Kentsel Sit ve çevresinde belirlenen Etkileme Geçiş Alanı'nı kapsayan Koruma Amaçlı İmar Planı'dır.

3.4. İlke Kararları: Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu (KTVKYYK) tarafından alınmış/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. Etkileme Geçiş Alanı: Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun ilgili ilke kararında tanımlanan, kentsel sit ile sit dışındaki planlı alanlar arasında uyumlu geçişin sağlanmasını, alana yönelik baskının azaltılmasını amaçlayan, plan kararlarıyla kentsel sit ile bütünleştirilmiş olan alanlardır.

3.7. 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.
- **Taşınmaz Tabiat Varlıkları:** Jeolojik devirlerle, tarih öncesi ve tarihi devirlere ait olup ender bulunmaları veya özellikleri ve güzellikleri bakımından korunması gerekli, yer üstünde, yer altında veya su altında bulunan değerlerdir.

3.8. 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 unsur etkilemeyen müdahaleleri,

- İlk paragrafta belirtilen müdahaleler sırasında yapıdaki ahşap, madeni, pişmiş toprak, taş gibi çürüyen ya da bozularak eksilen mimari öğelerin özgün biçimlerine uygun olarak aynı malzeme ile değiştirilmesini, bozulan iç ve dış sıvaların, kaplamaların, renk ve malzeme uyumu sağlanarak özgün biçimlerine uygun olarak yenilenmesidir.

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

3.10. 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.

3.11. 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.

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

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

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

3.15. 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.

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

3.17. Sokak Sağlıklaştırma Projesi: Kentsel sit alanları ve koruma alanlarında, korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ile sokaktaki diğer yapıların özgün sokak dokusunu tanımlayan tüm öğelerle birlikte korunması ve belgelenmesine yönelik rölöve, restitüsyon, restorasyon, kentsel tasarım projeleri ile mühendislik dallarında yapılması gereken her türlü proje ve bunların uygulamalarıdır.

3.18. Mevcut Özellikleri ile Korunacak Yapılar: Tescilli anıtsal ve sivil mimarlık örneği yapılarla birlikte geleneksel dokuyu bütünleyen, yapıldığı dönemin mimari özelliklerini taşıyan, doku bütünlüğünün korunması açısından mevcut parsel içindeki yatay ve dişey konumu, kat adedi, gabarisi, yapı malzemesi ve cephe özellikleri açısından korunması öngörülen, yenilenmesi halinde sahip olduğu yatay ve dişey konumu, kat adedi, gabari, malzeme ve cephe özellikleri korunarak yenilenecek olan tespit ve analiz çalışmalarında planlama ekibince saptanan ve plan üzerinde ayrıştırılarak gösterilen yapılardır. Bu yapıların özgün olmayan niteliksiz kısım ve eklerinden arındırılarak özgün hallerine kavuşturulması esastır.

4. GENEL HÜKÜMLER

4.1. Başvuru ve Uygulama

4.1.1. Tescilli Yapı Parsellerinde Uygulama: Tüm tescilli yapıların (1. Grup Anıtsal Yapılar ve 2. Grup Sivil Mimarlık Örneği Yapılar) bulunduğu parsellerde;

Basit Onarım (Tadilat ve Tamirat): Tüm tescilli yapılar ile bu yapıları tamamlayan müştemilat, avlu duvarı, avlu kapısı, sarnıç, kuyu, avlu gibi öğelerinde yapılacak her türlü tadilat, tamirat konularında başvurular Belediyesince Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilecek, başvurular Müdürlükçe değerlendirilecektir.

Esaslı Onarım (Restorasyon): Tüm tescilli yapılar ile bu yapıları tamamlayan müştemilat, avlu duvarı, avlu kapısı, sarnıç, kuyu, avlu 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 Müdürlüğüne 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 Belediyesince Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilecek, başvurular Müdürlükçe değerlendirilecektir.

- **Esaslı Onarım:** Yasal düzenlemelere göre ruhsatı bulunan tescilsiz taşınmazlardaki yapılacak esaslı onarım çalışmalarında ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanacak projelerle başvuru Belediyeye yapılacak, başvurular Belediye tarafından Koruma Bölge Kurulu’na iletilecek, uygulama Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda yapılacaktır.
- **Yeni Yapılanma:** Yeni yapılanmaya ilişkin başvurular öncelikle yapının parsel içerisindeki konumuna ilişkin, mevcut duruma ve belgelere (kadaströ, harita,

fotoğraf vb.) dayalı olarak başvuru sahibince hazırlanarak, Belediyeye yapılacaktır.

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.

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 yapılır. Uygulama Belediye tarafından denetlenerek yapılacaktır.
- **Esaslı Onarım:** Yasal düzenlemelere göre ruhsatı bulunan tescilsiz taşınmazlardaki yapılacak esaslı onarım çalışmalarında ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanacak projelere ilişkin başvuru Belediyeye yapılacak, Belediye tarafından Koruma Amaçlı İmar Planı hükümlerine uygun olduğu belirlenen ve onaylanan projelere göre uygulama Belediye denetiminde gerçekleştirilecektir.
- **Yeni Yapılanma:** Yeni yapılanmaya ilişkin başvurular; yapının parsel içerisindeki konumuna ilişkin, mevcut duruma ve belgelere (kadaströ, harita, fotoğraf vb.) dayalı olarak başvuru sahibince hazırlanarak Belediyeye yapılacaktır.

Koruma Amaçlı İmar Planı ve Plan hükümlerine ilgili diğer mevzuata uygun olarak hazırlanacak olan proje Belediye tarafından onaylanacak, uygulama Belediye denetiminde gerçekleştirilecektir.

4.2. Plan Öncesi Başlayan Uygulamalar:

- Planın onayından önce yürürlükteki yasa ve yönetmeliklere göre ruhsatı alınmış ve süresi içinde yapımına başlanmış ve ruhsat süresi dolmamış olan her türlü yapının, ruhsat ve eklerine göre inşaatına devam edilecektir. Plan onay tarihinden önce ruhsat almış, ancak süresi içinde inşaatına başlanılmamış ve/veya ruhsat yenilemesi yapılmamış 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) ve aşağıda yer verilen ayrıcalıklı durumlar dışında, plan sınırları içinde mülkiyet dokusunun değiştirilmeden korunması esastır.

- Kentsel Sit Sınırları içinde, aşağıda listelenen zorunlu tevhitler dışında, 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. Yapılacak ifrazlarda minimum parsel alanı 250 m²'den küçük, tevhitlerde ise maksimum parsel alanı 250 m²'den büyük olamaz.
- Aşağıdaki listede yer alan parsellerde tevhit işlemi ve yoldan ihdas gerektiren parsellerde ihdas işlemi gerçekleştirilmeden yeni yapılaşmaya gidilemez ve esaslı onarım yapılamaz.

PARSEL NO
3958-3927
3948-3949-3950-3951
3792-3793
3790-3791
3683-3684
3595-3596
3626-3627-3628-3632
3625-3633

- Kentsel Sit Sınırları içinde, geleneksel dokuyu oluşturan parsellerden, zaman içinde ifraz edilerek bölünmüş olanların, yeniden ilk haline dönmesini sağlayacak tevhitler bu sınırlama dışındadır. Plan üzerinde tevhidin gerçekleşmesini engelleyecek bir düzenleme bulunmuyorsa ve ifraz öncesi durum belgelenebiliyorsa bu tür parsellerde Koruma Bölge Kurulu'nun kararı ile tevhit yapılır.
- Uygulamada ortaya çıkacak tescilli yapı parsellerine yönelik ifraz ve tevhit işlemleri de Koruma Bölge Kurulu kararı ile yapılır.
- Plan sınırları içinde Kentsel Sit Sınırları dışında, yapılacak ifrazlarda minimum parsel alanı 400 m²'den küçük, tevhitlerde ise maksimum parsel alanı 500 m²'den büyük olamaz.

4.4. 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.

4.5. Yapılara Kot Verilmesi:

4.5.1. Tescilli Olmayan, Tescilli Yapı Koruma Alanında yer almayan ve Mevcut Özellikleri ile Korunacak Yapılar Dışındaki Diğer Parsellerde Kotlandırma;

- Yapının oturacağı zeminin köşe noktalarının aritmetik ortalaması 0 (sıfır) kotu olarak kabul edilir.
- Sıfır kotundan, son kat tavanı üstüne kadar olan yükseklik bina yüksekliğidir.
- Mevcut yapılar yıkılıp yenilediğinde bu koşullara uyarak kot alacaklardır.
- Binaların kot alma biçimini değiştirmek amacıyla arsalarda hafriyat ve dolgu yapılamaz.

4.5.1. Mevcut Özellikleri ile Korunacak Yapılarda Kotlandırma;

- Geleneksel yapının kotlandırması 5.3. maddesi çerçevesinde özgün kot bilgilerine göre belirlenecektir.

4.6. Çatılar:

Her tür yapıda çatı yapılması zorunludur. Çatılar, en az %30 en fazla % 35 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.

- Çatı meyilinden yararlanarak kat kazanılamaz. Teras kat, çatı arası kat ve çekme kat yapılamaz.
- Çatı örtüsü üzerinde ışıklık, havalandırma penceresi ve bacadan başka çıkıntı yapılamaz. Çanak Anten ve benzeri elemanlar ortak sistemle ve bahçe içerisinde çözülecektir. Güneş kolektörleri kullanılacaksa bahçe içerisinde çözüm getirilecektir.
- Çatı örtüsü alaturka kiremit olacaktır. Çatıya dıştan çıkan merdiven yapılamaz. Çatılara son kat döşemesinde yapılacak uygun boyuttaki çatı kapağından çıkılacaktır.
- Çatı saçakları: ahşap malzemedен en az 0,60 m en çok 1,20m olarak yapılacaktır. Karşılıklı binalarda saçaklar birbirine 1.00 m den fazla yaklaştırılmaz. Yöresel örneklere uygun çatı konstrüksiyonu, saçak, köşe payandaları ve süslemeleri yapılabilir.

- Bacalar: Sac borudan baca yapılamaz. Bacalar bina içinde tekniğine uygun ve çatıda yöresel örneklerle uygun baca şapkası ile yapılacaktır. Taş malzeme ile yapılacak yeni binalarda özgün çıkma baca yapılabilir. Baca çıkması maksimum 20 cm dir.

4.7. İsim ve Reklam Panoları:

- Işıklı veya ışısız reklam tabela ve panoları yola çıkma şeklinde asılamaz. Bu tabelalar vitrin camlarına, bina cephelerine ve maksimum boyutları 0,50 m²'yi geçmeyecek şekilde, çevre ile uyumlu malzeme ve üslupta seçilerek asılacaktır. 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.

4.8. Güneş Kesiciler: Plan sınırları içerisinde kültür varlığı olarak tescil edilmemiş yapılarda pergola, tente benzeri güneş kesiciler, ön bahçe mesafesi bırakılmayan parsellerde; düşeyde taşıyıcı malzeme kullanmamak ve en düşük kotu zemin kotundan 2,50 metreden az olmamak koşuluyla yapılabilir. Ancak bu tür unsurlar, bina cephesinden itibaren hiçbir koşulda 1,50 metre mesafeyi aşamaz.

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

4.9. Su, Elektrik sayaçları, Posta Kutuları: Binaların sokak cephelerinde Su, Elektrik sayaçları, Posta Kutuları yer alamaz. Bu tür ihtiyaçlara bahçe içinde çözüm getirilecektir.

4.10. Sokak Döşemeleri: Plan sınırları içerisinde mevcut ve yeni açılacak tüm sokaklarda sokak döşemeleri, dere taşı, kayrak taşı, çaplı granit taş v.b. gibi doğal taş malzeme seçilerek projelendirilecektir. Projelendirme kapsamında plan sınırları içerisinde hiçbir yolda tretuvar düzenlemesi yapılmayacaktır.

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

projelerinde belirlenecek ve Koruma Bölge Kurulu'nca alınacak karara göre uygulama yapılacaktır.

4.12. Teknik Altyapı Hatları: Elektrik, Telefon vb. havai hatların yer altına alınması ve tüm teknik altyapının yer altında yapılması esastır. Proje ve uygulama aşamasında Koruma Bölge Kuruluna başvurulacak ve alınan karara göre uygulamaya geçilecektir. Baz istasyonu TV ve Radyo verici istasyonları kentsel sit alanı içinde yapılamaz.

4.13. Ağaçlar: Plan sınırları içindeki yetişkin ağaçlar kesilmeyecektir. Kamuya açık yeşil alanlar, meydan vb. uygulama yapılırken mevcut ağaçlar kesilmeden bırakılacak, yalnız zemin düzenlemeleri yapılacaktır. Bu düzenleme, değişiklik ve zorunlu durumlardaki kesim uygulamalarında yetki ve sorumluluk Belediye'ye aittir.

Ağaç varlığı dolayısıyla otopark çizgileri değişebilir.

4.14. 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. Mevcut Özellikleri ile Korunacak Yapılar: Yapıldığı dönemin mimari özelliklerinden bir bölümünü günümüze taşıyan, tescilli taşınmaz kültür varlığı yapılar ile birlikte geleneksel dokuyu bütünleyen, tespit ve analiz çalışmalarında planlama ekibince saptanan, plan üzerinde ayrıştırılarak gösterilen yapılardır.

5.3.1. Yapıların parsel içindeki konumları, taban alanı büyüklüğü, yapılaşma oranları, gabarileri, pencere ve kapı oranları, avlusu, müstemilatı vb. tüm öğelerinin, yapıya yapılan özgün olmayan ekler kaldırılarak ve bozulmalar düzeltilerek korunması esastır.

5.3.2. Bu yapıların basit ve esaslı onarımlarında geleneksel öğelerinin yitirilmemesine özen gösterilecektir.

5.3.3. Yapının yıkılıp yeniden yapılmak istenmesi durumunda; mevcut durumuna ait vaziyet planı, cephe ve detay özelliklerini içeren rölöveler hazırlanacak, fotoğrafla detaylı belgeleme yapılacak, yapı tescilli yapıya komşu ya da koruma alanı içindeyse yapılan çalışmaların Koruma Bölge Kurulu tarafından kabulüyle, diğer parsellerde ise çalışmaların Belediye tarafından uygun bulunması sonrasında, sırasıyla yeni yapı projelendirmesi ve eski yapının yıkım çalışmaları gerçekleştirilecektir.

Yapının yıkılıp yeniden yapılması durumunda, taban oturma alanı, parsel içindeki yatay ve düşeydeki konumu, kütlesi, gabarisi, cephe özellikleri, yapı malzemesi ve yapı sistemi aynen korunarak yapılacaktır. Yapı özgün olmayan kısımlarından ve eklentilerinden ayrıştırılarak özgün haline döndürülecektir. Yapıda günümüz ihtiyaçlarına ve koşullarına göre sıhhileştirme yapılabilir.

5.3.4. Yapının özgün durumu ile korunması ya da özgün niteliklerine uygun olarak yenilenmesine ilişkin işlemler, parselin konumu ve yeni yapıya ilişkin diğer hükümler çerçevesinde yürütülecektir.

5.4. Geleneksel Konut Alanları (K Koşullu Alanlar):

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

5.4.1.İşlev Değişikliği: Konut dışı kullanımlarda; plan tipi, cephe düzeni gibi geleneksel özelliklerde bozulmaya neden olmayacak biçimde, ev pansiyonculuğu, lokanta, kafeterya, perakende ticari birimleri gibi kullanımlar, planda ve plan uygulama hükümlerinde yer alan yapılaşma şartlarına göre yer alabilir. Alan içindeki tescilli yapılarda işlev değişikliğine ilişkin kararlar Koruma Bölge Kurulu tarafından verilir.

5.4.2.Yapılaşma Yoğunluğu: Plan hükümleri ekinde verilen 1/500 ölçekli yapılaşma düzeni paftasında belirtilen yapı taban alanı m² değerleri yapılaşma yoğunluğu olarak kabul edilecek ve uygulama bu kapsamda gerçekleştirilecektir.

Yapıların taş malzeme ile yapılmasını teşvik amacı ile taş ile yapılacak binaların hesaplanan TAKS değerine % 10 ilave edilerek belirlenen değer üzerinden inşaat yapılacaktır.

5.4.3.Yapının Parsel İçindeki Konumu:

Kentsel sit alanı sınırları içerisindeki yapılaşma nizamı; plan hükümleri ekinde verilen 1/500 ölçekli yapılaşma düzeni paftasında belirlenen konumuna göre belirlenecektir. Yapının konumu ve formu, bitişik yapılaşmalar, sokak, manzara vb. etmenler dikkate alınarak, yapı büyüklüğü arttırılmamak ve 2 metreyi aşmamak koşuluyla değiştirilebilir.

Kentsel sit sınırları dışındaki yapılaşma nizamı; verilen TAKS değerine ve çekme mesafelerine ve plan hükümlerine göre Belediyece belirlenir. Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda, iki konut yapısı arasındaki mesafe min. 6 m dir.

Tek parsel niteliğindeki adalar planda işaretlenen yönden cephe alacaktır.

5.4.4.Bahçe Mesafeleri: Yerleşim düzenine göre ön bahçe mesafesini belirleme yetkisi Belediye'ye aittir. Parsel içinde yan bahçeli veya arka bahçeli yerleşimin seçilmesi durumunda, bu mesafe en az 3 metredir. Bu mesafenin 3 metrenin altında olduğu durumlarda bu cepheye tuvalet, banyo, merdiven ışıklığı dışında pencere açılmaz.

5.4.5.Yapı Yükseklikleri: K Koşullu yapı adalarında; yeni yapılacak yapıların en yüksek cephesi 2 katı ve yüksekliği 0 (sıfır) kotundan itibaren 6.50 metreyi geçemez. Tescilli yapıların koruma alanlarında, Koruma Bölge Kurulu tarafından farklı bir yükseklik belirlenebilir.

Hiçbir koşulda çatı katı yapılamaz.

Eğimden dolayı ortaya çıkan bodrum kat iskân edilemez.

5.4.6.İç Yükseklikler: Yapılarda iç yükseklikler sokak silüetinin gerektirdiği duruma, komşu tescilli yapılara uyuma bağlı olarak, projelendirilecektir. Minimum net iç yükseklik 2.40 m dir.

5.4.7.Müştemilatlar: Ahır, samanlık, kömürlük, odunluk, fırın, sıruk ocağı, ocak, çamaşırılık, açık ve kapalı depo işlevlerinden oluşur.

Plan üzerinde gösterilen özgün müştemilat yapılarının aynen korunması esastır. Ancak yıkılıp yeniden yapılması gerektiğinde, parsel içinde aynı yerine, aynı taban alanında, aynı gabaride, özgün malzeme ve özgün örme teknikleri ile yapılacaktır.

Yeni yapılacak müştemilatlar ara parselde ve köşe parselde yol cephesinde yapılamaz. Ancak avlu duvarı müştemilattan yüksek ise avlu duvarına bitişik yapılabilir. Müştemilat yapılarının tabanda kapladığı alan; 20 m²'yi ve yüksekliği 2,20 metreyi geçemez. Cephe malzemesi ve çatı örtüsü ana bina ile aynı olacaktır. Parsel içindeki konumu projesi ile belirlenir. Müştemilatlar iskan edilemez. Müştemilatlar TAKS'a dahil değildir. Bir parselde birden fazla müştemilat yapısı yapılamaz.

5.4.8.Çıkmalar: Ada bazında cadde ya da sokak cephesinde, mevcutta çıkma yoksa yenileme veya yeni yapıda çıkma yapılamaz. Parselin mahreç aldığı sokağa bakan cephesinde, tescilli sivil mimarlık örneği yapıların sokağa bakan cephelerindeki kapalı çıkmalar kadar kapalı çıkma (düz ya da testere biçimli) yapılabilir.

5.4.9.Cumbalar: Ada bazında cadde ya da sokak cephesinde, mevcutta cumba yoksa yenileme veya yeni yapıda cumba yapılamaz. Yapıların sokağa bakan cephelerinde, parselin cephe aldığı sokağa bakan tescilli sivil mimarlık örneği yapıların sokağa bakan cephesinde cumba bulunması durumunda, ortada, sağ veya sol yanda cumba yapılabilir. Cumba derinliği 0,80 metreden fazla olamaz. Cumba cephe boyunun 1/3'ünü geçemez.

5.4.10.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 yerel özelliklere uygun olacaktır.

Taş malzeme dışındaki malzemelerle yapılan yapılar sıva ve badana yapılacaktır. Renk(beyaz, aşı sarısı, aşı kırmızısı, çivit mavisi, gülkurusu gibi yöresel renkler) seçiminde belediyesi yetkilidir.

5.4.11.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 değeri arasında seçilecektir..
- 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. Ahşap malzeme boyanamaz vernikle koruma sağlanacaktır.
- Pencerelere ahşap kafes, parmaklık ve kepenk yöresel örneklere uygun olarak yapılabilir.
- Pencere ve kapı birleşerek (topal kasa) yapılamaz.

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

- **Avlu Kapıları:** Avlu kapıları genişliği en az 2,00 m ve çift kanatlı olarak yapılacaktır. Kapı yüksekliği 2,40 m aşamaz Doğramalarda ahşap malzeme kullanılacaktır.
- **Bina Giriş Kapıları:** Çift kanatlı olarak yapılacaktır. Kapı genişliği 1,20 metreden az olamaz. Kapı yüksekliği 2,20 metreyi aşamaz. Doğramalarda ahşap veya demir malzeme kullanılacaktır.

5.5. Geleneksel İş Merkezi alanları (T Koşullu Alanlar):

Bu alanlarda ticaret kullanımları ile turizm amaçlı pansiyon, lokanta, kafeterya vb. kullanımlar, planda ve plan uygulama hükümlerinde yer alan yapılaşma şartlarına uyularak yapılabilir. Üst katlar, zeminde yer alan ticari kullanımın bir bölümü olarak kullanılabilir, zemin üstü ticari kullanımlar projelendirilerek yapılabilir.

- **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.
- **Yapılaşma Yoğunluğu:** Bu alanlarda plan üzerinde verilen emsal değerlerine göre uygulama yapılacaktır.
- **Kat Adetleri:** Yapılacak yapıların yüksekliği plan üzerinde verilen maksimum yüksekliği ve 2 katı geçemez, Eğimden dolayı kat kazanılamaz.
- **Doğramalar:** Pencere ve vitrinlerde doğramalar ahşap, veya demir malzemeden yapılacaktır.
- **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. Taş malzeme dışındaki malzemelerle yapılan yapılar sıva ve badana yapılacaktır. Renk(beyaz, aşı sarısı, aşı kırmızısı, çivit mavisi, gülkurusu gibi yöresel renkler) seçiminde belediyesi yetkilidir.

5.6. ETKİLEME GEÇİŞ ALANINDA YER ALAN VE AYRIK - BİTİŞİK YAPI NİZAMI İLE YAPILAŞMA ÖNERİLEN ALANLAR:

5.6.1. Planda konut alanı olarak gösterilen, ayrık veya bitişik nizam yapılaşma önerilmiş alanlarda yapılacak yapıların konut olarak kullanılması esastır. 3194 sayılı İmar Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine bağlı kalmak ve konutlar için geçerli yapılaşma kurallarına uyulmak koşuluyla, bu yapılar pansiyon, butik otel gibi turizm amaçlı tesisler olarak kullanılabilir. Bu yapıların yalnızca zemin katlarında, lokanta, kafeterya ve günlük tüketime yönelik ticari birimlere yer verilebilir.

5.6.2. Bahçe Mesafeleri:

- Bitişik nizam yapılaşmada, ön bahçe ve yan bahçe mesafesi aranmaz. Mevcut dokunun ve cephe hattının korunması amacıyla planda belirtilmeyen ön bahçe mesafesini belirleme yetkisi Belediye'ye aittir.
- Arka bahçe mesafesi h/2 dir. Ancak; Bina derinliğinin 10 metreyi sağlamadığı durumlarda arka bahçe mesafesi 2 metreye kadar indirilebilir. Arka bahçe mesafesinin 3 metrenin altında olduğu durumlarda bu cepheye tuvalet, banyo, merdiven ışıklığı dışında pencere açılmaz.
- Parsel derinliğinin 10 metrenin altında olduğu durumlarda arka bahçe mesafesi aranmaz.

5.6.3. Bina Yükseklikleri: Yapılacak yapıların en yüksek cephesi;

- A-2 ve B-2 gösterimli adalarda 2 katı ve (0) kotundan itibaren saçak kotu 6.50 m geçemez.
- Sıfır kotundan, son kat tavanı üstüne kadar olan yükseklik bina yüksekliğidir.
- Mevcut yapılar yıkılıp yenilendiğinde bu koşullara uyarak kot alacaklardır.
- Binaların kot alma biçimini değiştirmek amacıyla arsalarda hafriyat ve dolgu yapılamaz.
- Eğimden dolayı kat kazanılamaz.

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

5.7. Yeşil Alanlar

Park-Çocuk Bahçesi –Oyun Alanı

Planda park-çocuk bahçesi ve oyun alanı olarak gösterilen alanlar içerisinde, büfeler, havuzlar, pergoleler, açık spor tesisleri, açık çayhane ve wc'den başka tesis yapılamaz.

5.8.Kentsel Sosyal Donatı Alanları

Kentsel sit sınırları içinde yer alan kentsel sosyal donatı (Belediye Hizmet Alanı, cami) alanlarında tip proje uygulanamaz, maksimum yapı yüksekliği 2 kat 6,50 metredir. Hazırlanan projeler ile Koruma Kuruluna Başvurulacak ve alınan karara göre uygulama yapılacaktır.

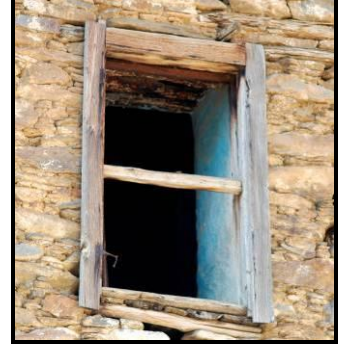
5.9. Müdahale Edilecek Yapılar

Tescilli olmayan ve geleneksel dokuya TAKS, KAKS kullanımı ile yükseklik, malzeme, doluluk boşluk oranları, çatı tipi, çatı örtüsü gibi uyumsuz olan yapılara müdahale edilerek Bademli Kent Dokusuna uyumlu hale getirilmesi gereken yapılardır.

Bu yapıların yıkılarak plan koşullarına uygun olarak yeni yapı yapılması sağlanacaktır. Bu türden yenilemeler yapı sahibi tarafından veya kamulaştırma yoluyla yapılabilir.

Plan üzerinde gösterilen bu yapılara müdahale için hazırlanacak projeler ile Koruma Kuruluna başvurulacak alına karara göre uygulama yapılacaktır.

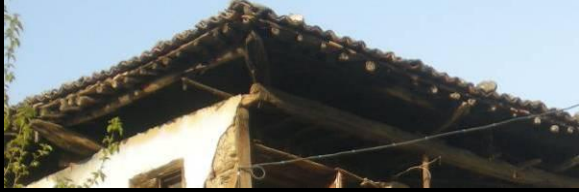
PENCERELER



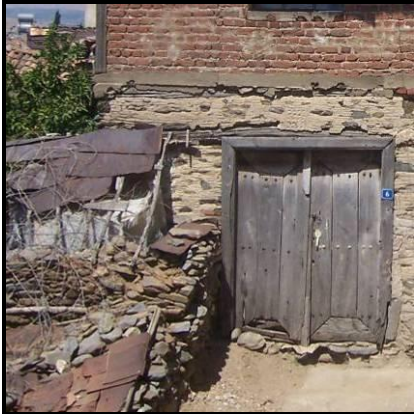
BADEMLİ (ÖDEMİŞ-İZMİR)
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI UYGULAMA HÜKÜMLERİ-2011



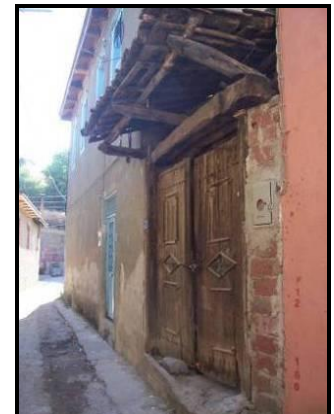
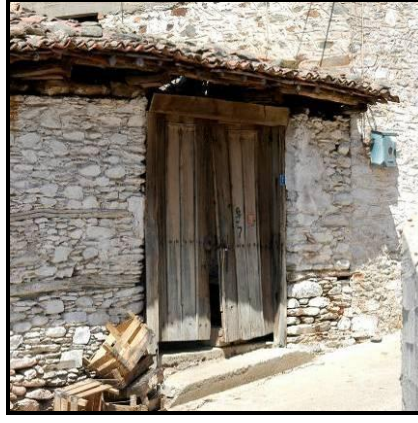
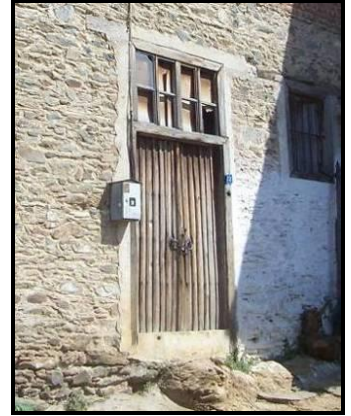
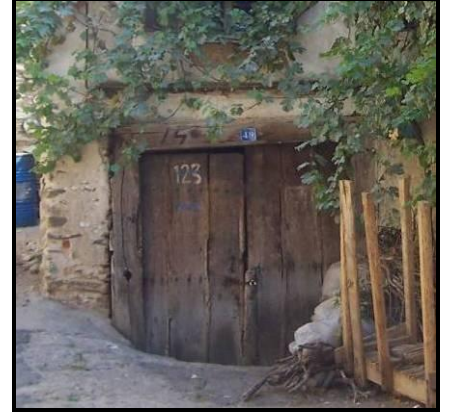
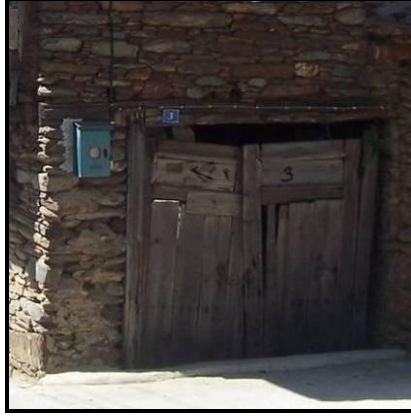
ÇATILAR



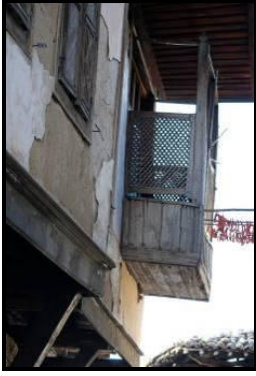
AVLU GİRİŞ KAPILARI



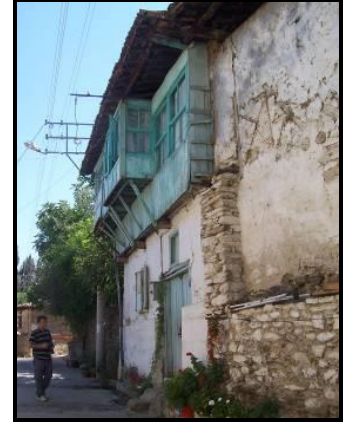
BADEMLİ (ÖDEMİŞ-İZMİR)
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI UYGULAMA HÜKÜMLERİ-2011



CUMBALAR



BADEMLİ (ÖDEMİŞ-İZMİR)
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI UYGULAMA HÜKÜMLERİ-2011



ÇIKMALAR



BADEMLİ (ÖDEMiŞ-İZMİR)
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI UYGULAMA HÜKÜMLERİ-2011



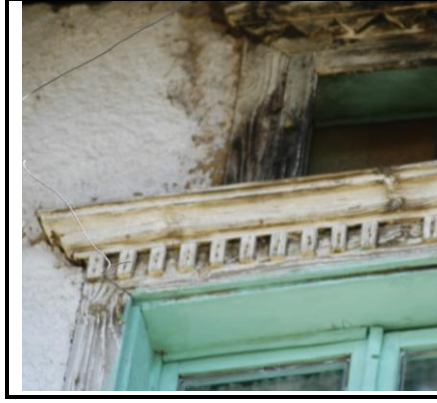
BACALAR



BADEMLİ (ÖDEMiŞ-İZMİR)
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI UYGULAMA HÜKÜMLERİ-2011



SÜSLEME ÖRNEKLERİ-DETAYLAR



BADEMLİ (ÖDEMİŞ-İZMİR)
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI UYGULAMA HÜKÜMLERİ-2011



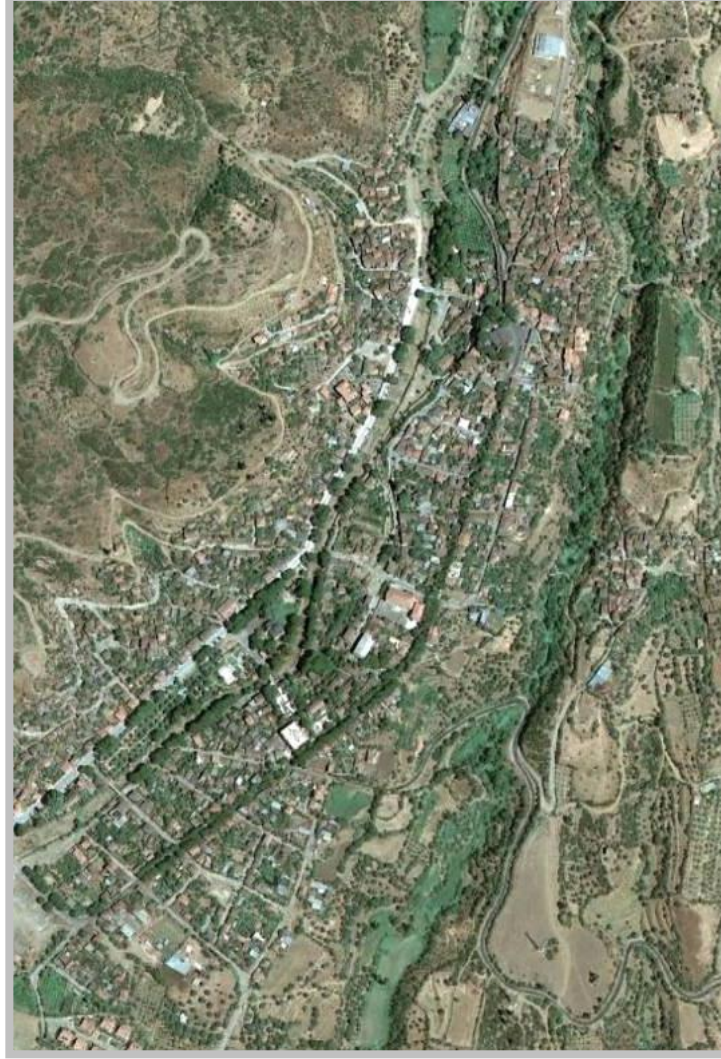
GÜNEŞ KESİCİLER



DUVAR ÖRME TEKNİKLERİ



BİRGİ (ÖDEMİŞ) KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU



PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ
2014

egeplan
planlama itd.şti.

BİRGİ -ÖDEMİŞ (İZMİR)
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1. KAPSAM

“Birgi-Ödemiş Koruma Amaçlı İmar Planı” ve “Plan Uygulama Hükümleri” bir bütündür. Bu plan hükümleri, İzmir ili, Ödemiş İlçesi, Birgi “Kentsel Sit Alanı ve I. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve Etkileme Geçiş Alanı” sınırlarını kapsayan bölgede geçerlidir.

2. AMAÇ

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

3. HEDEF

Belirlenen temel amaç doğrultusunda; Koruma Bölge Kurulu Kararı ile tescil edilen, 1. derece arkeolojik sit alanının ve taşınmaz kültür varlıklarının korunması, taşınmaz kültür varlıklarının bakımı, Koruma Bölge Kurulu kararlarına dayalı olarak restorasyonlarının yapılması, onarılması, yapılara işlev kazandırılması, kullanımların gereği olarak yapıların yenilenmesi ve rehabilitasyonlarının yapılması, korunmasına karar verilen kentsel dokunun özelliklerini oluşturan; yapı düzeni, kat yükseklikleri, parsel büyüklükleri, yapım teknikleri, yapı malzemeleri, yapı parsel ilişkisi gibi yerleşmeye özgü özelliklerin belirlenmesi, korunması ve yaşatılması çalışmanın hedeflerindedir.

4. TANIMLAR VE KISALTMALAR

4.1. Belediye: Birgi-Ödemiş Belediye Başkanlığı' dır.

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

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

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

4.5. Plan: Birgi-Ödemiş Kentsel Sit Alanı, I. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve etkileme geçiş alanını kapsayan Koruma Amaçlı İmar Planıdır.

4.6. İlke Kararları: Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ve Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun, uygulamayı yönlendirici ve bağlayıcı nitelikte olan kararlardır.

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

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

- **1.Grup Yapılar :** Toplumun maddi tarihini oluşturan kültür verileri içinde tarihsel, simgesel, anı ve estetik nitelikleriyle korunması zorunlu yapılardır.
- **2.Grup Yapılar :** Kent ve çevre kimliğine katkıda bulunan kültür varlığı niteliğindeki yöresel yaşam biçimini yansıtan yapılardır.

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

- **I.Derece Arkeolojik Sit:** Korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarıdır.

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

4.10. 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 müdahalelerle;
- İlk paragrafta belirtilen müdahaleler sırasında yapıdaki ahşap, madeni, pişmiş toprak, taş gibi çürüyen ya da bozularak eksilen mimari öğelerin özgün biçimlerine uygun olarak aynı malzeme ile değiştirilmesini, bozulan iç ve dış sıvaların, kaplamaların, renk ve malzeme uyumu sağlanarak özgün biçimlerine uygun olarak yenilenmesidir.

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

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

4.13. 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.

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

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

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

4.17. 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.

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

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

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

4.21. Mevcut Cepheleri Plan Koşullarına Göre Düzeltilecek Yapılar: Tescilli anıtsal ve sivil mimarlık örneği yapılarla birlikte geleneksel dokuyu bütünleyen, yapıldığı dönemin mimari özelliklerini taşıyan, doku bütünlüğünün korunması açısından mevcut parsel içi konumu, gabarisi ve yapım malzemesi açısından korunması öngörülen, yenilenmesi halinde sahip olduğu konum, gabari ve malzeme özellikleri korunarak yenilenecek olan yapılardır.

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

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

- **Genel Otoparklar:** Planlama alanının ihtiyacını karşılamak amacıyla ayrılan otopark alanlarıdır.

5. GENEL HÜKÜMLER

5.1. Başvuru ve Uygulama:

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

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

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

- **Tadilat ve Tamirat (Basit Onarım):** Yasal düzenlemelere göre ruhsatı bulunan tescilsiz taşınmazlardaki basit onarımlara (tadilat ve tamirat) ilişkin başvurular Belediyeye yapılır. Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün izni ve denetiminde yapılacaktır. Belediye bünyesinde KUDEB kurulması durumunda tadilat ve tamiratlar KUDEB izni ile yapılacaktır.
- **Esaslı Onarım:** Yasal düzenlemelere göre ruhsatı bulunan tescilsiz taşınmazlardaki yapılacak esaslı onarım çalışmalarında ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanacak projelere ilişkin başvuru Belediyeye yapılacak, Belediye başvuruyu Koruma Bölge Kurulu'na ileticek, uygulama Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda yapılacaktır.

Özgün/Geleneksel Özellikleri İle Korunacak Yapılar İle Mevcut Cepheleri Plan Koşullarına Göre Düzeltilecek Yapılar Dışında Kalan Parsellerde Yapılanma

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

- **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 yapılacaktır. Bu parsellerde maksimum yapı taban alanı 120 m² dir. Yapılan hesaplamalarda elde yapı taban alanı büyüklüğü 120m² üzerinde çıkan parsellerde parsele 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 parsele birden fazla yapı yapılması durumunda her yapı arasında minimum 6 metre mesafe bırakılması zorunludur.
- 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 tarafında serbest yöne/yönlere doğru büyütülerek 70 m² büyüklüğe tamamlanır.
- **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.

5.1.3. Plan Sınırı İçinde K ve T Yapılaşma Düzenine Sahip Adalarda 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 Belediye yapılır. Kentsel sit alanı içinde kalan parsellerde Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün izni ve denetiminde yapılacaktır. Belediye bünyesinde KUDEB kurulması durumunda yapılarda tadilat ve tamiratlar KUDEB izni ile yapılacaktır. Kentsel sit alanı dışında kalan parsellerde Belediyesi denetimi ve izni ile yapılacaktır.
- **Esaslı Onarım:** Yasal düzenlemelere göre ruhsatı bulunan tescilsiz taşınmazlardaki yapılacak esaslı onarım çalışmalarında ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanacak projelere ilişkin başvuru Belediye yapılacak, Belediye tarafından Plan ve Plan hükümlerine uygun olduğu belirlenen ve onaylanan projelere göre uygulamaya geçilecek, uygulama Belediye denetiminde gerçekleştirilecektir.
- Planda önerilen herhangi bir düzenleme nedeniyle mevcut yapının yıkılıp yeniden yapılmasının gerekli olduğu yapılarda “Esaslı Onarım” yapılmasına izin verilmez.

Özgün/Geleneksel Özellikleri İle Korunacak Yapılar İle Mevcut Cepheleri Plan Koşullarına Göre Düzeltilecek Yapılar Dışında Kalan Parsellerde Yapılanma

- **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 yapılacaktır. Bu parsellerde maksimum yapı taban alanı 120 m² dir. Yapılan hesaplamalarda elde yapı taban alanı büyüklüğü 120m² üzerinde çıkan parsellerde parselde 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 parselde birden fazla yapı yapılması durumunda her yapı arasında minimum 6 metre mesafe bırakılması zorunludur.
- 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 uygulama paftasında belirlenen konum serbest yöne/yönlere doğru büyütülerek plan hükümlerinin diğer maddeleri ile çelişmemek koşulu ile 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 uygulama paftasında belirlenen konum küçültülerek plan hükümlerinin diğer maddeleri ile çelişmemek koşulu ile 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.

- **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.

5.1.4. Plan Sınırı İçinde, K ve T gösterimi dışında yapı nizamı verilen alanlarda

Bu alanlarda yapılacak uygulamalar “**PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ**” hükümlerine göre gerçekleştirilecektir.

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

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

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

5.3.Jeolojik Durum: Yapılacak her türlü inşaat uygulamasında; 31.10.2013 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan, “Birgi-Ödemiş (İzmir) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Etütü Raporu” kapsamında getirilen ve Koruma Amaçlı İmar Planı üzerinde de gösterilen ve Plan hükümlerinin 6.11 maddesinde detayları verilen koşullara kesinlikle uyulacaktır.

5.4. Temel Kazılarının Denetimi: Yeni yapılanmaya yönelik temel kazıları yapılırken herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda uygulama durdurulacak ve konu Belediye, Müze Müdürlüğü ve Koruma Bölge Kurulu’na iletilecek, yapılan değerlendirme sonucuna göre işlem yapılacaktır.

5.5. Projelendirme ve Uygulamaya Yönelik Genel İlkeler:

- Hazırlanacak projelerde geleneksel dokuda yer alan, Cumbalı, Açık Sofalı plan tipi yapıların. Plan tipolojisi, cephe elemanları, çatı tipi, saçak detayları gibi mimari özellikleri sentez yapılarak kullanılamaz. Her proje seçilen tipolojinin mimari öğelerini bir bütün olarak kullanmak zorundadır.
- Plan sınırları içinde yapılacak bütün yeni yapıların projelendirilmesinde, fen ve sağlık koşullarına ve bu amaçla düzenlenmiş ilgili mevzuat hükümlerine uygunluğunun sağlanması zorunludur.

- Yeni yapılar geleneksel/özgün yapım teknikleri ve özgün/geleneksel malzeme kullanılarak inşa edilecektir.
- Hangi yapı sistemi ile yapılırsa yapılsın, tüm yapılarda deprem olasılığına karşı ilgili mevzuatın gerektirdiği önlemlerin alınması zorunludur.
- Bina içi projelendirmede, plan hükümleri arasında yer almayan konular için yürürlükteki 3194 sayılı İmar Yasası ve ilgili yönetmeliklerine uyulacaktır. Tereddüde düşülen konularda KVKK görüşü alınacaktır.

5.6. Yapılara Kot Verilmesi:

5.6.1. Mevcut Yapı İzi Korunacak Parsellerde;

- Kotlar, mevcut yapının mahreç aldığı yönden ve mevcut yapı kotu ile aynı olacaktır.
- Yeni yapılacak yapıların yüksekliği sıfır kotundan itibaren hiçbir koşulda 6,50 metreyi, ayrıca görünen yüzleri de hiçbir koşulda 7,50 metreyi geçemez.

5.6.2. Mevcut Yapı İzi Değişecek / Yeni Yapı Yapılacak Parsellerde;

- Yapı parselinde yapının oturacağı köşe noktalarının aritmetik ortalaması binanın sıfır kotu olarak kabul edilir. Yeni yapılacak yapılara bu koşullara uyarak kot verilecektir.
- Yeni yapılacak yapıların yüksekliği sıfır kotundan itibaren hiçbir koşulda 6,50 metreyi, ayrıca görünen yüzleri de hiçbir koşulda 7,50 metreyi geçemez.
- Binaların kot alma biçimini değiştirmek amacıyla arsalarda hafriyat ve dolgu yapılamaz.
- Eğimli alanlarda eğimden yararlanılarak kat kazanılamaz.
- Hesap edilen sıfır kotu yol kotu seviyesinden yüksek ise yol kotunun en düşük noktası ile en yüksek noktasının ortalama değeri sıfır kotu kabul edilerek uygulama yapılır. Hesap edilen sıfır kotu yol kotu seviyesinden düşük ise, sıfır kotu olarak hesap edilen kot değerine göre uygulama yapılır.

5.7. 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 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.
- 16.07.1956 tarihinde yürürlüğe giren 6785 Sayılı İmar Kanunu öncesinde yapılan yapılar ilgili mevzuat kapsamında değerlendirilir.

5.8. İfraz ve Tevhit:

Planda K ve T gösterime sahip yapı adalarında, sınır düzenlemesi ve planla getirilen yeni yol düzenlemeleri (terk ve ihdas) dışında, kentsel Sit sınırları içinde mülkiyet dokusunun değiştirilmeden korunması esastır.

- Koruma kararlarının yaşama geçirilmesini kolaylaştıracak nitelikte yapılmak istenen ifraz ve tevhit işlemleri; Belediyenin önerisi, Koruma Bölge Kurulu'nun kararı ile yapılabilir.
- Uygulamada ortaya çıkacak zorunlu durumlarda tescilli yapı parsellerine yönelik ifraz ve tevhit işlemleri de Koruma Bölge Kurulu kararı ile yapılabilir.
- Mevcut parsellerde imar mevzuatında belirtilen parsel boyutlarına ilişkin verilen minimum ölçüler aranmadan yapılaşmaya gidilebilir.

Planda K ve T gösterime sahip yapı adaları dışında yer alan yapı adalarının bulunduğu bölgelerde ifraz, tevhit, terk ve ihdas işlemleri 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında çıkarılan yürürlükteki mevzuat kapsamında değerlendirilir. Bu alanlarda yapılacak ifrazlarda minimum parsel büyüklüğü 400 m² ve minimum parsel cephesi 12 metreden az olamaz.

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

5.10. Teknik Altyapı: Elektrik, Telefon vb. havai hatlar toprak altından geçirilecektir. Teknik Altyapı Proje çalışmaları ile Koruma Bölge Kuruluna başvurulacak ve alınacak karara göre uygulama gerçekleştirilecektir.

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

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

5.11. Sokak Döşemeleri: Plan sınırları içerisinde mevcut ve yeni açılacak tüm yol döşemelerinde dere taşı, kayrak taşı, çaplı granit taş v.b. doğal taş malzemeler seçilerek, belediyesince hazırlanacak veya hazırlatılacak yol uygulama projelerine göre Koruma Bölge Kurulu görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

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

5.13. İsim ve Reklam Panoları: Işıklı veya ışiksiz reklam tabela ve panoları yola çıkma şeklinde asılamaz. Bu tabelalar vitrin camlarına, bina cephelerine ve maksimum boyutları

0,50 m² yi geçmeyecek şekilde, çevre ile uyumlu malzeme ve üslupta seçilerek asılacaktır. Bina cephesinde birden fazla reklam panosu asılamaz. Tabela şekillerine ilişkin Koruma Bölge Kurulu görüşü alınır.

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

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

Yukarıda tanımlanan alanlar ile verilen ölçüler dışında, yapıya ait bahçeye, kaldırıma, yola, direklere, ağaçlara hiçbir şekilde sabit/hareketli reklam tabela ve panoları asılamaz.

5.14. Sundurmalar: Kültür varlığı olmayan yapılarda sundurmalar ön bahçe mesafesi bırakılmayan parsellerde; düşeyde taşıyıcı eleman kullanmamak ve en düşük kotu zemin kotundan 2,50 metreden az olmamak koşulu ile yapılabilir. Bina cephesinden itibaren hiçbir koşulda 1.50m. mesafeyi, tretuvar olan yollarda tretuvar hattını aşmamak koşulu ile yapılabilir.

Sundurmalarda kullanılacak olan malzeme; metal (çinko düz levha) veya ahşap üstü alaturka kiremit kaplama yoluyla yapılması zorunludur.

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

5.15. Klima Aparatları: Binaların sokak cephelerinde ısıtma ve soğutma sistemlerinin aparatları yer alamaz. Bu tür aparatlara bahçe içinde veya diğer cephelerde çözüm aranacaktır. Yapılan çözüm kapsamında bu tür aparatların görünmesini engelleyici tedbirler ayrıca alınacak olup denetimi belediye tarafından gerçekleştirilecektir.

5.16. Ağaçlar:

5.16.1. Anıt Ağaçlar: Koruma altına alınmış anıt ağaçlara bakım dışında hiçbir müdahalede bulunulamaz. Anıt ağaçlardan yaşlanmış veya hastalanmış olanlarına ilişkin uygulama ilke kararı doğrultusunda koruma kurulu tarafından alınacak karara göre yapılır.

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

5.16.3. Sokak, park v.b ağaçlandırılmaların Çınar türleri ve Fıstık çamı ile yapılması zorunludur.

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

5.18. Kentsel Yeşil Alanlar:

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

Kapalı mekanlar toplamı; üzerinde yer aldığı alanının E=0,10 nunu, yapı yüksekliği ise 3,50 metreyi geçemez. Bu alanlarda yapılacak yapıların zeminde kapladığı alan hiçbir koşulda 100 m²'yi geçemez.

5.19. Turizm Tesis Alanı:

5.19.1. Günübirlik turizm alanları; lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, gibi kullanımların yer alabileceği alanlardır. Bu alanlarda kapalı mekanlar toplamı; üzerinde yer aldığı alanının E=0,10 nunu, yapı yüksekliği ise 4,50 metreyi geçemez.

5.19.2. Turizm tesis alanları; otel, motel, pansiyon, lokanta ve benzeri yapıların yapılabileceği alanlardır. Turizm faaliyetlerinin yer alacağı bu alanlar; plan üzerinde verilen emsal ve maksimum yapı yüksekliği dikkate alınarak yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre projelendirilecektir. Hazırlanacak projelere ilişkin başvuru Belediyeye yapılacak, Belediye projeyi Plan ve Plan hükümleri ve yürürlükteki mevzuat hükümlerine uygunluğunu kontrol ettikten sonra başvuruyu Koruma Bölge Kurulu'na iletilecek, uygulama Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda yapılacaktır.

Bu alanlarda kapalı mekanlar toplamı; üzerinde yer aldığı alanının E=0,50 sin, yapı yüksekliği ise 7,50 metreyi geçemez.

5.19.3. Mevcut tescilli yapıların restorasyonu ve işlev değişikliği ile turizm faaliyetlerinin oluşacağı alanlarda, hazırlanan proje ve işlev değişikliğine ilişkin belediye görüşü ile beraber Koruma Kuruluna Başvurulacak ve alınan karara göre uygulama yapılacaktır.

5.20. 1. (Birinci) Derece Arkeolojik Sit Alanı: Bu alanlarda hiçbir yapı, inşai ve fiziki uygulama yapılamaz. Bu alanda yapılacak her türlü uygulama için ilgili Koruma Bölge Kurulundan izin alınması zorunludur.

6. ÖZEL HÜKÜMLER

(K, T, YAPILAŞMA DÜZENİNE SAHİP ADALAR)

Bu alanlardaki tüm yapılar geleneksel/özgün yapıım teknikleri ve özgün/geleneksel malzeme kullanılarak inşa edilecektir.

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

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

6.3. Korunacak Mimari Değerler:

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

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

6.3.2. Mevcut Cepheleri Plan Koşullarına Göre Düzeltilecek Yapılar:

- Plan üzerinde ▲ gösterimi ile gabari ve konum açısından mevcut dokuya aykırı olmayan ancak cephe düzeni açısından uyumsuz olan yapılar tanımlanmıştır. Bu yapıların plan koşullarında getirilen cephe koşullarına uyumlarının sağlanmasına yönelik müdahaleler projelendirilerek yapılacaktır. Bu yapılarda yukarıda tanımlanan uygulamalar yapılmadan/projelendirilmeden esaslı onarım izni verilmez.
- Bu yapıların basit ve esaslı onarımlarında geleneksel öğelerinin yitirilmemesine özen gösterilecektir.
- Yapının yıkılıp yeniden yapılmak istenmesi durumunda; mevcut durumuna ait vaziyet planı, cephe ve detay özelliklerini içeren rölöveler hazırlanacak, fotoğrafla detaylı belgeleme yapılacak, yapı tescilli yapıya komşu ya da koruma alanı içindeyse yapılan çalışmaların Koruma Bölge Kurulu tarafından kabulüyle, diğer parsellerde ise çalışmaların Belediye tarafından uygun bulunması sonrasında, sırasıyla yeni yapı projelendirmesi ve eski yapının yıkım çalışmaları gerçekleştirilecektir.

- Yapıların parsel içindeki konumları, taban alanı büyüklüğü, yapılaşma oranları, varsa geleneksel/özgün yapım teknikleri, varsa özgün/geleneksel malzemeleri, gabarileri, avlusu, müstemilatı vb. tüm öğelerinin, yapıya yapılan özgün olmayan ekler kaldırılarak ve bozulmalar düzeltilerek korunması esastır.
- Ancak, talep edilmesi durumunda yıkılıp yeniden yapılacak bu tür yapıların gabarileri ve taban alanı büyüklüğünde yapılmak istenilen değişikliklere ilişkin öneriler, plan hükümlerinin diğer maddeleri ile çelişmemek kaydıyla Koruma Bölge Kurulunca değerlendirilecektir.

6.4 Geleneksel Konut Alanları (K Koşullu Alanlar):

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

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

6.4.2.Yapı Düzeni: 1/500 ölçekli Uygulama Paftasında her yapı için belirlenen konum yapının parseldeki konumudur.

6.4.3.Taban Alanı: Yeni yapılacak yapılarda 1/500 ölçekli Uygulama Paftasında her yapı için çizili olarak belirlenen boyut yapının Taban alanıdır. Verilen değer Maksimum değerdir.

Özgün/Geleneksel Özellikleri İle Korunacak Yapılar İle Mevcut Cepheleri Plan Koşullarına Göre Düzeltilecek Yapılar Dışında Kalan Parsellerde Taban Alanı

- **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 yapılacaktır. Bu parsellerde maksimum yapı taban alanı 120 m² dir. Yapılan hesaplamalarda elde edilen yapı taban alanı büyüklüğü 120m² üzerinde çıkan parsellerde parselde maksimum iki 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.
- 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.

6.4.4. Bahçe Mesafeleri: Yeni yapılacak yapılarda 1/500 ölçekli Uygulama Paftasında her yapı için çizili olarak belirlenen yapı boyutu ile parsel sınırı arasında kalan mesafe bahçe mesafesidir.

Mevcut Yapı İzi Değişecek Parsellerde minimum Yan ve arka bahçe mesafesi 3 metredir.

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

6.4.5. Yapı Yükseklikleri: Sıfır kotundan, son kat tavanı üstüne kadar olan yükseklik bina yüksekliğidir. Yeni yapılacak yapıların yüksekliği sıfır kotundan itibaren hiçbir koşulda 6,50 metreyi, ayrıca görünen yüzleri de hiçbir koşulda 6,50 metreyi geçemez. Eğimden dolayı iskan edilebilir kat kazanılamaz.

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

6.4.7. Müştemilatlar: Ahır, samanlık, kömürlük, odunluk, ocak, çamaşırılık, açık ve kapalı depo işlevlerinden oluşur. Geleneksel/özgün müştemilat yapıları korunacak olup, yeniden inşaa edilmesinin gerekli olduğu durumlarda; parsel içinde aynı yerine, aynı taban alanı ve gabaride taş malzeme ve yöresel örme teknikleri ile yapılacaktır.

Bir parselde birden fazla müştemilat yapılamaz. Müştemilat ara parselde ve köşe parselde yol cephesinde yapılamaz. Ancak avlu duvarı müştemilattan yüksek ise avlu duvarına bitişik yapılabilir.

Müştemilat ile esas bina arasındaki mesafe belediyece belirlenir.

Yeni yapılacak müştemilat yapılarının yüksekliği hiçbir koşulda 2.20 metreyi geçemez.

Müştemilat yapılarında, konumuna göre sundurma, kırma veya beşik çatı yapılacak, Alaturka kiremit ile kaplanacaktır. Müştemilat yapıları iskan edilemez, bağımsız bölüm olarak kullanılamaz.

Yeni yapılacak müştemilat yapısı;

- 100 m² den küçük parsellerde 8 m²
- 101-150 m² parsellerde 10m²
- 151-200m² 12m²
- 201-250 m² 18m²
- 251-300m² 24m²
- 300 m² den büyük parsellerde 32 m² müştemilat yapılabilir.
- Verilen değerler maksimumdur.

6.4.8. Avlular ve Avlu Duvarları: Mevcut avluların korunması esastır. Avluyu ortadan kaldıracak yapılaşmaya gidilemez. Taş avlu duvarları, kiremit saçaklı avlu girişleri (Kapı Başı) aynen korunacaktır. Sonradan eklenen ekleri kaldırılacaktır. Plan gereği mevcut avlu duvarının imar hattına çekilmesi halinde ya da yenilenmesi gerektiğinde; özgün taş malzeme ve örme teknikleri ile yeniden yapılacaktır. Avlu düzeninde yeni yapı yapılan parsellerde sokak ve komşu parselde bakan avlu duvarları taş malzeme ve özgün örme teknikleri ile en çok 2.50 metre yükseklikte yapılacaktır. Yapı tescilli yapı parseline bitişik ise tescilli yapı avlu duvarı ile uyumlu düzenleme yapılacaktır. Duvarların yol üzerine gelen kısımlarında alaturka kiremit harpuşta yapılması zorunludur. Binaların taş olması durumunda avlu duvarlarının da taş olması zorunludur.

6.4.9. Avlu Kapıları: Avlu kapıları genişliği en az 2,00 m ve çift kanatlı olarak yapılacaktır. Kapı yüksekliği 2,50 m aşamaz Doğramalarda ahşap malzeme kullanılacaktır.

6.4.10. Bina Giriş Kapıları: Çift kanatlı olarak yapılacaktır. Kapı genişliği 1,20 metreden az olamaz. Kapı yüksekliği 2,20 metreyi aşamaz. Doğramalarda ahşap veya dövme demir (ferforje) malzeme kullanılacaktır.

6.4.11. Çıkmalar:

6.4.11.1. Kapalı Çıkmalar:

- Mevcut yapıda kapalı çıkma yoksa esaslı onarımla kapalı çıkma yapılamaz. Parselde yeni yapı yapılması durumunda; Genişliği 5.00 metre ve üzeri olan yola bakan cephelerde:
- Ada bazında cadde ya da sokak cephesinde, mevcut yapılarda ve tescilli yapılarda çıkma **yoksa** çıkma yapılamaz.
- Ada bazında cadde ya da sokak cephesinde, mevcut yapılarda ve tescilli yapılarda çıkma **varsa** tescilli yapının çıkma derinliği kadar kapalı çıkma yapılabilir. Çıkma derinliği 0.80 cm den büyük olamaz.
- Kapalı çıkma formu parselin konumuna göre düz yada testere biçimli olabilir.
- Yol kotu ile kapalı çıkma alt kotu arasındaki mesafenin en az 3.00 metre olması gerekmektedir.

6.4.11.2. Cumbalar:

- Mevcut yapıda Cumba yoksa esaslı onarımla Cumba yapılamaz. Parselde yeni yapı yapılması durumunda; Genişliği 5.00 metre ve üzeri olan yola bakan cephelerde:
- Ada bazında cadde ya da sokak cephesinde, mevcut yapılarda ve tescilli yapılarda Cumba **yoksa** Cumba yapılamaz.
- Ada bazında cadde ya da sokak cephesinde, mevcut yapılarda ve tescilli yapılarda Cumba **varsa** tescilli yapının Cumba derinliği kadar Cumba yapılabilir. Cumba derinliği 0.80 cm den büyük olamaz. Cumba cephe boyunun 1/3'ünü geçemez. Cumba

genişliği en az 1.20 metre en çok 2.00 metre olabilir. Cumba çatısı ana çatı ile birlikte veya ayrı olarak yapılabilir.

- Cumbanın cephedeki yeri ortada, sağ veya sol yanda olabilir.
- Yol kotu ile cumba alt kotu arasındaki mesafenin en az 3.00 metre olması gerekmektedir.

6.4.11.3.Açık Çıkmalar (Balkonlar):

- Geleneksel dokuda açık çıkma olmadığından yeni yapı projelerinde açık çıkma (balkon), gömme balkon yapılamaz.

6.4.12. 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. Sıva yapılan cepheler beyaz, çivit mavisi, sarı v.b yöresel renklerde boyanacaktır. Renk seçimi yapının projesinde belirlenir ve Belediye tarafından denetlenir.

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

- Pencereleler 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 /1.7 olacaktır.
- 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 0.30 m olacaktır.
- Doğramalarda ahşap malzeme kullanılacaktır. Ahşap malzeme boyanamaz vernikle koruma sağlanacaktır.
- Pencerelelere ahşap kafes, parmaklık ve kepenk yöresel örneklere uygun olarak yapılabilir.
- Pencere ve kapı birleşerek (topal kasa) yapılamaz.

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

6.4.15. Çatılar: Her tür yapıda çatı yapılması zorunludur. Çatılar, en fazla % 35 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.

- Çatı meyilinden yararlanarak kat kazanılamaz. Teras kat, çatı arası kat ve çekme kat yapılamaz.
- Çatı örtüsü üzerinde ışıklık, havalandırma penceresi ve bacadan başka çıkıntı yapılamaz. Çanak Anten ve benzeri elemanlar ortak sistemle ve bahçe içerisinde çözülecektir. Güneş kolektörleri kullanılacaksa bahçe içerisinde çözüm getirilecektir.

- Çatı örtüsü alaturka kiremit olacaktır. Çatıya dıştan çıkan merdiven yapılamaz. Çatılara son kat döşemesinde yapılacak uygun boyuttaki çatı kapağından çıkılacaktır.
- Çatı saçakları: ahşap malzemeden en az 0,60m en çok 1,20m olarak yapılacaktır. Karşılıklı binalarda saçaklar birbirine 1.00 m den fazla yaklaştırılmaz. Yöresel örneklerle uygun çatı konstrüksiyonu, saçak, köşe payandaları ve süslemeleri (yumurta) yapılabilir. Silme saçak yapıldığında kademeli olarak 0,30m olacaktır.
- Bacalar: Sac borudan baca yapılamaz. Bacalar bina içinde tekniğine uygun ve çatıda yöresel örneklerle uygun baca şapkası ile yapılacaktır. Taş malzeme ile yapılacak yeni binalarda özgün çıkma baca yapılabilir. Baca çıkması maksimum 20 cm dir.

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

Bu alanlarda plan üzerinde verilen emsal ve maksimum yapı yüksekliği ile 1/500 ölçekli Uygulama Paftasında her yapı için belirlenen konum dikkate alınarak yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre projelendirilecektir. Hazırlanacak projelere ilişkin başvuru Belediyeye yapılacak, Belediye projeyi Plan ve Plan hükümleri ve yürürlükteki mevzuat hükümlerine uygunluğunu kontrol ettikten sonra başvuruyu Koruma Bölge Kurulu'na iletilecek, uygulama Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda yapılacaktır.

6.5.1. İşlev: Bu alanlarda ticaret kullanımları ile turizm amaçlı pansiyon, butik otel, lokanta, kafeterya vb. kullanımlar, planda ve plan uygulama hükümlerinde yer alan yapılaşma şartlarına uyularak yapılabilir.

6.5.2. Yapı Düzeni: 1/500 ölçekli Uygulama Paftasında her yapı için belirlenen konum yapının parseldeki konumudur.

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

6.5.4. Bahçe Mesafeleri: 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

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

Yeni yapılacak yapıların yüksekliği sıfır kotundan itibaren hiçbir koşulda 6,50 metreyi, ayrıca görünen yüzleri de hiçbir koşulda 7,50 metreyi geçemez.

Eğimden dolayı iskan edilebilir kat kazanılamaz.

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

6.5.7. Müştemilatlar: Müştemilat yapılamaz.

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

6.5.9. 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. Sıva yapılan cepheler beyaz, çivit mavisi, sarı v.b yöresel renklerde boyanacaktır. Renk seçimi yapının projesinde belirlenir ve Belediye tarafından denetlenir.

6.5.10. Kapılar: Kapılar düz dikdörtgen, yöresel örneklerle uygun olarak yapılacaktır. Kapı genişliği 1,20 m.'den az olamaz. Kapı yüksekliği 2.50 m yi aşamaz. Giriş kapılarının çevresinde yöresel örneklerle uygun söve yapılabilir. Doğramalarda ahşap veya döğme demir (ferforje) malzeme kullanılacaktır.

6.5.11. Pencere ve Vitrinler: 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.

6.5.12. Panjur, Kapak, Kafes ve Parmaklıklar: Pencere/vitrinlerde yöresel örneklerle uygun ahşap panjur, kafes, ahşap ya da demir kepenk ve döğme demir (ferforje) parmaklık kullanılabilir.

6.5.13. Çatılar: Her tür yapıda çatı yapılması zorunludur. Çatılar, en fazla % 35 meyilli olarak yapılabilir. Çatının şekli, bitişik yapı düzeninde; bitişik yapının çatı şekline göre kırma veya beşik çatı, ayırık yapı veya yüksek kottaki çatı düzeninde kırma çatı yapılacaktır.

- Çatı meyilinden yararlanarak kat kazanılamaz. Teras kat, çatı arası kat ve çekme kat yapılamaz.
- Çatı örtüsü üzerinde ışıklık, havalandırma penceresi ve bacadan başka çıkıntı yapılamaz. Çanak Anten ve benzeri elemanlar ortak sistemle ve bahçe içerisinde çözülecektir. Güneş kolektörleri kullanılacaksa bahçe içerisinde çözüm getirilecektir.
- Çatı örtüsü alaturka kiremit olacaktır. Çatıya dıştan çıkan merdiven yapılamaz. Çatılara son kat döşemesinde yapılacak uygun boyuttaki çatı kapağından çıkılacaktır.
- Çatı saçakları: ahşap malzemededen en az 0,60m en çok 1,20m olarak yapılacaktır. Karşılıklı binalarda saçaklar birbirine 1.00 m den fazla yaklaştırılmaz. Yöresel örneklerle uygun çatı konstrüksiyonu, saçak, köşe payandaları ve süslemeleri (yumurta) yapılabilir. Silme saçak yapıldığında kademeli olarak 0,30m olacaktır.
- Bacalar: Sac borudan baca yapılamaz. Bacalar bina içinde tekniğine uygun ve çatıda yöresel örneklerle uygun baca şapkası ile yapılacaktır. Taş malzeme ile yapılacak yeni binalarda özgün çıkma baca yapılabilir. Baca çıkması maksimum 20 cm dir.

6.6. Gelişme Konut Alanları $A \frac{5}{3} - 2$ Yapılaşma Düzenine Sahip Alanlarda Uygulama:

- Bu alanlarda “Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği” hükümlerine göre uygulama yapılacaktır. Yeni yapılar geleneksel/özgün yapım teknikleri ve özgün/geleneksel malzeme kullanılarak inşa edilmek istenirse, yapılaşma emsal değeri ile elde edilecek yapı taban alanına, yapı taban alanının %10 'una kadar ilave edilerek projelendirilir.

6.7. İmam-ı Birgivi Özel Proje Alanı (ÖPA): İmam-ı Birgivi Türbe ve Külliyesi'nin sınırları ile eski mezarlık Özel Proje Alanı içerisinde, alanın sahip olduğu özelliklere göre hazırlanacak projeler ve değişikliklerinde; Koruma Kurulu tarafından alınacak karara göre uygulama yapılacaktır. ÖPA uygulamaları proje alanı bütününde Belediyesince hazırlanacaktır. Bağımsız uygulamalara izin verilmez.

6.8.Tarım Alanları:

- TAKS= 0.05 kat yüksekliği 2 kat, maksimum yükseklik h= 6.50 m dir. Parsel büyüklüğü ne olursa olsun taban alanı 60 m² den büyük olamaz. Müştemilat TAKS' a dahil değildir. K koşullu konut alanlarındaki müştemilat koşulları geçerlidir.
- Bir parsel üzerinde müştemilat hariç birden fazla yapı yapılamaz.
- Tarım alanlarında ifraz 5403 sayılı toprak koruma kanununun uygulanmasına ilişkin olarak 15/12/2005 tarihli resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren, “ Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu Uygulama Yönetmeliği” esaslarına göre yapılır.
- “Zeytinlik” vasfındaki parsellerde 3573 sayılı Zeytincilik kanunu ve değişikliklerine uyulacaktır.

6.9.Yeşil Alanlar

6.8.1. Park-Çocuk Bahçesi –Oyun Alanı: Planda park-çocuk bahçesi ve oyun alanı olarak gösterilen alanlar içerisinde, büfeler, havuzlar, pergolalar, açık spor tesisleri, açık çayhane ve tuvalet yapılarından başka tesis yapılamaz. Kapalı mekanlar toplamı; üzerinde yer aldığı alanının E=0,05'ini, yapı yüksekliği ise 4,50 metreyi geçemez. Bu alanlarda yapılacak yapıların zeminde kapladığı alan hiçbir koşulda 100 m²'yi geçemez.

6.8.2. Mesire-Rekreasyon Alanları: Planda mesire yeri - rekreasyon alanı olarak gösterilen alanlarda büfe, açık ve kapalı çay bahçesi niteliğinde kullanımlar yer alabilir. Kapalı mekanlar toplamı; üzerinde yer aldığı alanının E=0,05'ini, yapı yüksekliği ise 4,50 metreyi geçemez. Bu alanlarda yapılacak yapıların zeminde kapladığı alan hiçbir koşulda 100 m²'yi geçemez.

6.10.Eski Mezarlıklar: Sit alanı içindeki ve dışındaki mezarlıklarda bulunan tüm mezarlar, mezar taşları ve bitki dokusu aynen korunacaktır. Mezar onarımı, çevre duvarı yapımı, altyapı işleri için hazırlanacak proje ile koruma kurulundan görüş alınarak uygulama yapılacaktır. Bu alanlara gömü yapılamaz.

6.11.Kentsel Sosyal Donatı Alanları: İlköğretim tesisleri, ortaöğretim tesisleri, yönetim merkezleri, sosyal tesisler, kültürel tesisler, sağlık tesisleri Belediye Hizmet Alanları ve spor tesisleri için ayrılmış kentsel sosyal donatı alanlarında tip proje uygulanamaz, Planla getirilen emsal ve maksimum yükseklik dışında, belirtilmeyen alanlarda maksimum yapı yüksekliği 2 kat, h=7,50 metredir. Planda verilmeyen çekme mesafelerini belirlemeye Belediye yetkilidir. Yeni yapı yapılması veya mevcut yapının yıkılıp yeniden yapılması durumunda; hazırlanan projeler ile Koruma Kuruluna Başvurulacak ve alınan karara göre uygulama yapılacaktır.

6.12. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı:

İçerisinde konaklama tesisleri, lokanta, resmi ve sosyal ve kültürel tesisler, çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği kentsel çalışma alanlarıdır.

Bu alanlarda kat adedi maksimum iki kat olup yapı yüksekliği; Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 39. Maddesinde belirtildiği gibi "Eğitim, sağlık, sanayi yapıları ile sinema, tiyatro ve konferans salonları, katlı otoparklar ve spor salonları gibi özellik arzeden yapılarda iç yükseklikler, teknolojik ve mimari gereklere göre belirlenir." Hükümü esas alınarak belirlenecektir.

6.13. Müdahale edilecek Yapılar/Parseller

- Tescilli olmayan ve geleneksel dokuya TAKS, KAKS kullanımı ile yükseklik, malzeme, doluluk boşluk oranları, çatı tipi, çatı örtüsü gibi uyumsuz olan ve uygulama paftasında ayrıştırılarak gösterilen yapılar/parsellerdir. Bu yapılara müdahale edilerek Birgi Kent Dokusuna uyumlu hale getirilmesi esastır. Bu yapılardan Belediye ticaret ve lojman binası, Belediye Konuk evi, Belediye Hizmet Binası, Eski Düğün salonu, Tarım Kredi Koop. Deposu, Tarım Kredi koop. Binası, İlköğretim okulu yeni yapılarına müdahale için hazırlanacak projeler ile Koruma Kuruluna başvurulacak alına karara göre uygulama yapılacaktır.
- Diğer yapılarda uygulama plan hükümlerinin ilgili maddeleri doğrultusunda yapılacaktır.

6.14. Jeoloji Raporuna göre uygulamada uyulması zorunlu koşullar

6.14.1. Planlama alanı Bakanlar Kurulunun 18 Nisan 1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre 1. derece deprem bölgesinde yer almakta olup, "*Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik (2007)*" hükümlerine uyulacaktır.

Planlama alanında yapılacak her türlü yapılar için "*Afet Bölgelerinde yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik*" hükümlerine uyulacaktır.

6.14.2. "*İzmir İli, Ödemiş İlçesi, Birgi Beldesi'ni kapsayan Alanın Revize İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt çalışması*" zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile "*İzmir İli, Ödemiş İlçesi, Birgi Beldesi'ni kapsayan Alanın Revize İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt çalışması*" raporundaki:

- "**Önlemler Alanlar-2.1 (ÖA-2.1):** Bu alanlar jeolojisini, Paleozoyik yaşlı şistlerin oluşturduğu ve topografik eğimin genel olarak $>10\%$ 'dan fazla olduğu alanlardır. Bu alanlarda mevcut durum itibarıyla heyelan, yüzey akması gibi stabilite problemi beklenmemektedir. Ancak, bu alanlardaki üstteki ayrışmış/altere malzeme kalınlığı ve alttaki kaya birimlerin mekanik özelliklerine bağlı olarak oluşturulacak kazı şevlerinde stabilite problemleri ile karşılaşılacağı düşünülmekte olup bu alanlar yerleşime uygunluk haritalarında önlem alınabilecek stabilite sorunlu alanlar olarak ayrılanmıştır. Plan üzerinde de ÖA-2.1. simgesiyle gösterilmiştir.
- Bu alanlarda yapılacak kazılarda oluşacak şevler, uygun projelendirilmiş dayanma yapıları ile korunmalı, yüzey ve atık suları drenaj yöntemiyle yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.
- Yapı temelleri üstteki ayrışmış zon hafredilerek alttaki sağlam zemine oturtulmalıdır. Yapı yüklerinin taşıtılacağı birimlerin mühendislik parametreleri parsel/bina bazı etütlerinde irdelenmelidir.

- Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel/bina bazındaki zemin etüt çalışmalarında, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile şev kenarına olan mesafesinin etkileri, ilave yükün şev stabilitesini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesinin belirlenmesi, kaya ve şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli önlemlerden bir veya bir kaçının alınması gerekir.
- Her türlü temel ve yol kazısı sonucu oluşacak şevler için istinat duvarı, zemin ıslahı, vb. önlemler alınmalıdır.
- Temellerin aynı birimler üzerine oturtturulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir.
- Bu alanlarda doğal drenajı korunmalı; tüm dere yatakları için taşkın riski açısından planlama öncesinde DSİ'den görüş alınmalıdır.
- Bu alanlarda yapılacak her türlü yapı için zemin etüt çalışmaları yapılarak temel tipi, temel derinliği ve yapı statğine yönelik veriler zemin etüt çalışmalarında detaylı olarak irdelenmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- **Önlemler Alanlar-5.1. (ÖA-5.1):** İnceleme alanında jeolojisini alüvyon birimlerin ve ayrıışmış şistlerin oluşturduğu ve eğim değerinin <%10 olduğu alanlarda şişme problemi ve taşıma gücü problemi beklenmemekle beraber özellikle farklı oturma problemi beklenmektedir. Alüvyon birimlerin gözlendiği alanlarda açılan kuyularda yer altı suyuna rastlanmamıştır. İnceleme alanında tanımlanan bu alanlar *Önlemler Alan-5.1* olarak değerlendirilmiş olup yerleşime uygunluk haritalarında *ÖA-5.1.* simgesiyle gösterilmiştir.
- Heterojen bir yapıya sahip olan alüvyon birimde ve zemin özelliği taşıyan ayrıışmış şistlerde farklı oturmaları engelleyecek temel tipi projesi geliştirilmelidir.
- Yapılaşmalarda çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.
- Yol altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır
- Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- İnceleme alanında temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttıracağı zemin seviyelerindeki sıvılaşma, şişme, oturma, taşıma gücü analizlerinin projeye esas zemin etüt çalışmalarında belirlenmeli, bu çalışmalar sonunda belirlenecek zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.”

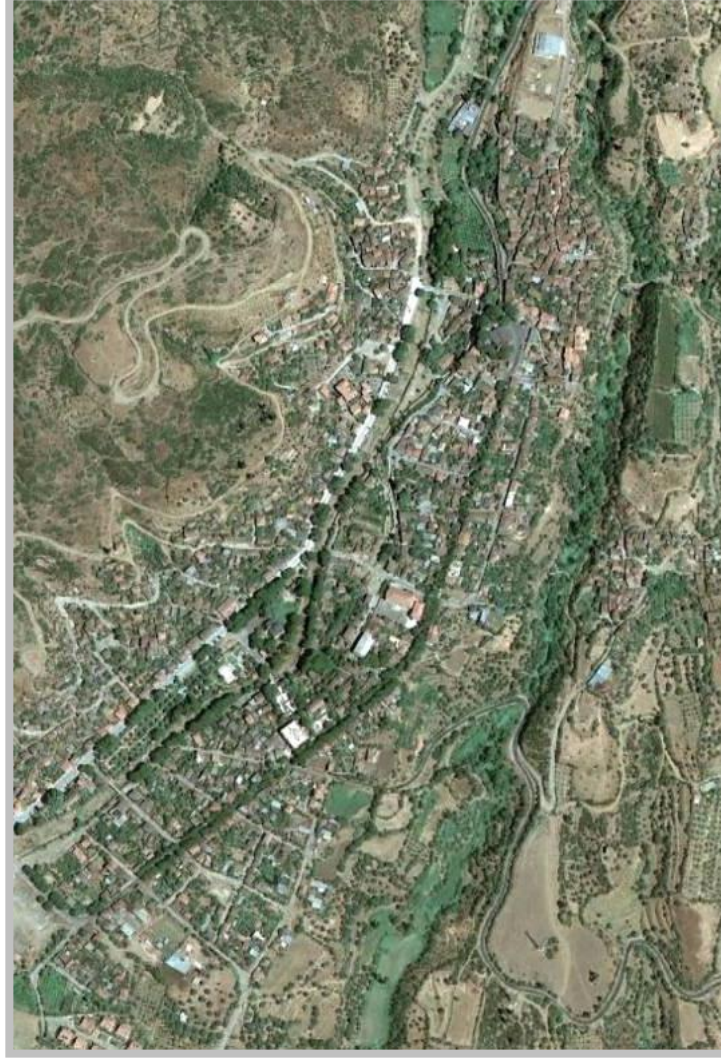
Uyarılar dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenecektir.

6.15. Diğer Hususlar:

Birgi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı, Birgi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, Birgi Koruma Amaçlı İmar Planı Uygulama Paftası, Plan Açıklama Raporu ve Plan Uygulama Hükümleri bir bütündür.

Plan ve Plan hükümleri arasında yer almayan ve açıklanmayan konular için 2863 sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ile yürürlükteki ilgili tüm mevzuatlar ile ilgili tüm yönetmeliklere uyulacaktır. Tereddüde düşülen konularda ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun görüşü alınacak ve uygulama görüş doğrultusunda gerçekleştirilecektir.

BİRGİ (ÖDEMiŞ) KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU



PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2014

Birgi (Ödemiş) Koruma Amaçlı İmar Planı
Plan Açıklama Raporu

1. GENEL ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	1
1.1. Doğal, Tarihi ve Görsel Değerler ve Bu Değerlerin Kullanımlarına İlişkin Kararlar	1
1.2. Yakın-Uzak Çevre İlişkilerine İlişkin Kararlar	2
1.3. Değerlerin Korunması, Potansiyellerinin İşletilebilmesi İçin Yerleşme Ölçeğinde Kararlar	2
1.3.1. Alan Kullanımı ve Yapılaşmaya İlişkin Kararlar	3
1.3.2. Mülkiyet	4
1.3.3. Ulaşım ve Trafik Düzeni	4
1.4. Jeolojik Etütlere ve Afet Risklerine Göre Yerleşme/ Yapılaşma Kararları	4
2. KORUMA SÜRECİNİN GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK KARARLAR	7
2.1. Koruma-Planlama Sürecinin Geliştirilmesi İçin Gereklikler	7
2.1.1. Yasal Araçlar	7
2.1.2. Korumaya Katılımın Örgütlenmesi	8
2.1.3. Alanın Canlandırılması	8
2.1.4. Yapıların Onarım Koşullarına İlişkin Ön Kararlar	9
2.2. Koruma Stratejileri, Koruma İlkelerine İlişkin Kararlar	10
3. DOKU, ADA, AÇIK ALAN ve SOKAKLARA İLİŞKİN KARARLAR	10
3.1. Yapılaşma Düzeni	10
3.2. Yol Hizaları, Bina Hizaları, Yaklaşma Sınırları	10
3.3. Peyzaj Düzenlemeleri, Eski/Yeni Sokak Mobilyaları	10
3.4. Doku, Ada, Sokak Ölçeğinde Korunacak Değerlere İlişkin Kararlar	10
4. YAPI ve PARSELLERE İLİŞKİN KARARLAR	11
4.1. Korunacak Yapılar	11
4.2. Korunması Gerekli Kültür/Tabiat Varlığı ile Parseline İlişkin Kararlar	11
4.2.1. Koruma, Müdahale Biçimleri ve Öncelikleri	11
4.2.2. Kullanım/İşlevsel Kararlar	11
4.2.3. Parsellerde Yer Alacak Yeni Yapı ve Düzenlemelere İlişkin Kararlar	11
4.3. Mevcut Kültür Varlığı Niteliğinde Olmayan Yapılara İlişkin Kararlar	12
4.3.1. Koruma Önerileri	12
4.3.2. Müdahale Biçimleri	12
4.3.3. Kullanım/İşlevsel Kararlar	12
4.4. Yeni Yapılaşmaya İlişkin Kararlar	12
4.4.1. Yapının Konumlandırılmasına, Yapılanma Koşullarına İlişkin Kararlar	12
4.4.2. Kullanım/İşlevsel Kararlar	12
4.5. Ekler /Servis Yapılarına İlişkin Kararlar	13
4.6. Avlulara İlişkin Kararlar	13
5. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI ÜRETİLMESİ	13
5.1. Arazi Kullanımına İlişkin Kararlar	16
5.1.1. Geleneksel Konut Alanları / “K” Koşullu Alanlar	16
5.1.2. Gelişme Konut Alanları / A—2 Yapılaşma Düzenine Sahip Alanlar	17
5.1.3. Geleneksel İş Merkezi / “T” Koşullu Alanlar	17
5.1.4. Kentsel Sosyal Donatı Alanları	17
5.1.5. Özel Proje Alanı	18
5.1.6. Yeşil Alanlar	18
5.1.7. Eski Mezarlıklar	19
5.1.8. Tarım Alanları	19
5.2. Ulaşım İlişkin Kararlar	19
5.3. Koruma Koşullarına İlişkin Kararlar	21
5.3.1. Mevcut Yapılarda Mimari Değerler (Konum/Gabari/Kütle Özellikleri)	21
5.3.1.1. Plan Tipolojisi	21
5.3.1.2. Cephe Tipolojisi	22
5.3.2. Korunacak Mimari Değerler	24
5.3.2.1. Özgün/Geleneksel Özellikleri ile Korunacak Yapılar	24
5.3.2.2. Mevcut Cepheleri Plan Koşullarına Göre Düzeltilecek Yapılar:	25
5.3.3. Müdahale Edilecek Yapılar	25

1. GENEL ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

1.1. Doğal, Tarihi ve Görsel Değerler ve Bu Değerlerin Kullanımlarına İlişkin Kararlar

Birgi kent merkezinin de içinde yer aldığı İzmir İli İlk Çağ'dan günümüze kadar yerleşime konu olmuş verimli ovaları içinde barındırdığından, arkeolojik ve kültürel değerler açısından oldukça zengindir. Planlama alanını oluşturan Kentsel Sit alanı, Arkeolojik Sit alanı ve Doğal Sit alanı ile bu alanları çevreleyen Etkileşim Geçiş Alanı Birgi yerleşmesinin en önemli çevresel ve kültürel değerleridir.

Birgi kenti, İzmir il merkezine olan yakınlığının yanı sıra coğrafi konumunun getirdiği ulaşım kolaylığı, kentin sahip olduğu doğal güzellikler nedeni ile il içerisinde rekreatif özellikleriyle öne çıkmaktadır.

İzmir il merkezini turizm özellikleri nedeni ile yoğun kullanıcı potansiyeline sahip Bozdağ ve Gölcük yerleşmelerine bağlayan karayolu güzergâhında yer alan Birgi mola noktası olarak da işlev yüklenmektedir.

Birgi koruma amaçlı imar planı kapsamında, kentsel ve arkeolojik sit alanlarına ilişkin getirilen kararlar koruma ve kullanma dengesinin sağlanması esasına dayanmaktadır. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu tarafından alınan, kentsel sit alanları ile ilgili olarak 720 ve 736 Sayılı İlke Kararı, 1. Derece Arkeolojik Sit alanı ile ilgili olarak 658 Sayılı İlke Kararı geçerlidir.

Kentsel sit alanlarına ilişkin ilgili ilke kararında, kentsel sitler, mimari, mahalli, tarihsel, estetik ve sanat özelliği bulunan ve bir arada bulunmaları sebebiyle teker teker taşıdıkları kıymetten daha fazla kıymeti olan kültürel ve tabii çevre elemanlarının (yapılar, bahçeler, bitki örtüleri, yerleşim dokuları, duvarlar) birlikte buldukları alanlar olarak tanımlanmıştır.

Kentsel sit sınırları içerisinde üretilen plan kararları ile kentsel sit statüsünü belirleyen ve düzenleyen ilke kararları çerçevesinde, koruma-kullanma kararları doğrultusunda yeni düzenlemelere izin verilmiştir. Planlama alanı içinde, ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından değişik tarihlerde Korunması Gerekli Kültür Varlığı olarak tescil edilen yapıların korunması ve müdahale biçimleri konusunda 660 sayılı İlke Kararı geçerlidir. İlke kararına dayanarak her yapının kendine özgü koşullarına göre yapılacak müdahale belirlenmiş olup bakım, onarım ya da yeniden yapma şeklinde belirlenen müdahale biçimi ilke kararında açıklandığı şekilde uygulanacaktır.

Arkeolojik sit alanlarına ilişkin ilgili ilke kararında; I. Derece Arkeolojik Sit alanlarında hiçbir şekilde inşaat ya da müdahaleye izin verilmemekte olup, imar planlarında aynen korunacak sit alanı olarak belirlenmesi zorunluluğu vardır. Üretilen

plan kararları ile I. Derece Arkeolojik Sit alanlarında kesinlikle yeni yapılaşmaya izin verilmemiştir.

1.2. Yakın-Uzak Çevre İlişkilerine İlişkin Kararlar

İzmir kenti ulaşım olanakları en üst düzeyde olan illerden biridir. Birgi yerleşmesi de il merkezine olan yakınlığı nedeniyle bu ulaşım olanaklarından yeterince faydalanabilmektedir. İzmir kenti ile çevre yerleşmeleri birbirine bağlayan karayolu ağı oldukça gelişmiştir. Bu nedenle Birgi yerleşmesi de il merkezinde yer alan havayolu ve denizyolu ulaşım bağlantılarından üst düzeyde yararlanabilmektedir.

Birgi yerleşmesinin demiryolu bağlantısı ise Ödemiş İlçe Merkezi'nde yer alan demiryolu istasyonu ile sağlanmaktadır.

Birgi'ye ulaşmak veya Birgi'den ülkenin diğer kentlerine ulaşmak için yeterince farklı alternatif bulunmaktadır.

Birgi kentine karayolu ulaşımı D-310 kodlu İzmir-Ödemiş-Kiraz devlet karayolundan ayrılan 35-30 kodlu il karayolu ile sağlanmaktadır. Ödemiş yerleşmesinin doğusundan ayrılan il yolu Birgi'ye ulaştıktan sonra, Bozdağ üzerinden Salihli'ye, ulaşımı sağlamaktadır.

İzmir ve yakın çevresinde kış turizmi denince akla ilk gelen yer Bozdağ olmaktadır. Bozdağ'a ulaşım güzergâhında yer alan Birgi yerleşmesi de sahip olduğu, doğal ve kültürel değerler ile il içerisinde kültür turizmine olanak sağlayacak yerleşmelerden biridir. Bu iki özellik birlikte değerlendirilerek yerleşmenin turizm sektöründen daha üst düzeylerde faydalanması sağlanmalıdır.

1.3. Değerlerin Korunması, Potansiyellerinin İşletilebilmesi İçin Yerleşme Ölçeğinde Kararlar

Koruma Amaçlı İmar Planı'na konu olan alandaki ilk tescil kararı, Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 16 Eylül 1973 tarihinde, Çakırağa Konağı için aldığı karardır.

Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu tarafından, 12 Ocak 1974 tarihinde, uzmanların yapmış olduğu incelemeler sonucunda "sit" anlayışlı bir planın mülga İskân Bakanlığınca en kısa sürede yapılmasına, sit alanının içerisinde 138 adet sivil mimarlık örneğinin tesciline, 26 adet anıtsal yapının tesciline, ayrıca anıt niteliğindeki yapıların ve ağaçların aynen korunmasına karar verilmiştir.

Birgi'de yer alan kültürel, doğal ve arkeolojik miras değerleri günümüze kadar; Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu ve İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından değişik zamanlarda alınan kararlarla korunmaya çalışılmıştır.

İzmir I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 07.10.1995 tarihli kararı ve İzmir II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 07.10.2004 tarihli kararı ile planlama çalışmalarını yönlendirecek sınırlar son halini almıştır.

Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içerisinde ise; Kentsel Sit Alanı ve I. Derece Arkeolojik Sit alanı ile sit alanlarını çevreleyen etkileşim geçiş alanı yer almaktadır.

Birgi Koruma Amaçlı İmar Planı ile alan kullanımı, yapılaşma, mülkiyet ve ulaşım ile ilgili kararlar belirlenmiş olup bu kararlar aşağıda açıklanmıştır.

1.3.1. Alan Kullanımı ve Yapılaşmaya İlişkin Kararlar

Konut Alanları: Planlama alanı içerisinde konut kullanımının bulunduğu alanlar, kentsel sit sınırları içinde yoğunlaşmaktadır. Konut kullanımının bulunduğu alanlar, Birgi yerleşmesini oluşturan dört mahalle (Camikebir, Cumhuriyet, Gaziumrubey, Kurtgazi) ve bu mahallelerin sınırları içerisinde yer alan ancak asıl yerleşmeden kopuk olarak gelişen Taşpazar, Demirbaba, Çörekbaşı, Sasalı ve Üskesler kümelerinden oluşmaktadır.

Bu alanlarda konut kullanımının sürdürülmesi esas olup, alan sınırları içerisinde yer alan yapılara özellikle turizm konusunda işlevlendirilmesi konusunda plan kararları geliştirilecektir. Konut adası olarak düzenlenen bölgelerdeki yapılaşma koşulları mevcuttaki yoğunluklara bağlı kalınarak devam ettirilecektir. Bölge içerisinde inşa edilecek yapıların mimari özellikleri de mevcut dokuda yer alan geleneksel konutlar dikkate alınarak belirlenecektir. Bu kapsamda geleneksel konutlara ait kütle büyüklüğü, cephe-derinlik boyutları, kat adedi-yüksekliği, açıklıklar, kapı pencere boyutları, çatı düzeni-malzemesi, cephe süslemeleri gibi özellikleri yeni yapılacak yapılarda da aranacaktır.

Ticaret Alanları: Planlama alanındaki ticaret alanları belediye binasının güneyinde ve Cumhuriyet Meydanı civarında yoğunlaşmıştır. Ticaret yapıları genelde tek katlıdır. Bu bölgede var olan doku özelliklerinin aynen devam edeceği öngörülmüş olup bu bölümde yer alan yapıların sağlıklılaştırılması gerekmektedir.

Bir katlı ticaret yapılarını çevreleyen konut dokusuna yer yer sıçrayan zemin katlardaki ticari fonksiyonların da gelişerek devam edeceği öngörülmüştür. Oluşturulan plan kararları ile konut alanlarında ticari fonksiyonların da yer alabileceği belirtilmiştir.

Kentsel Sosyal Donatı Alanları: Planlama alanı içinde resmi kurum alanı, ilköğretim tesisi alanı, ortaöğretim tesis alanı, dini tesis alanı, sosyal tesis alanı, sağlık tesisi alanı, kentsel yeşil alan ve spor tesisi alanını içeren kentsel sosyal donatı alanları ayrılmıştır. Kamusal tesislere ayrılmış alanlarda tip proje uygulanamayacağı hükmü ile beraber kamusal tesislere ilişkin tüm yapılara ait projeler için de Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşünün alınması hükmü getirilmiştir.

1.3.2. Mülkiyet

Planlama alanında mevcut mülkiyet durumu ve kadastral yapıya bakıldığında mülkiyetlerin çok büyük bölümünün özel mülkiyet niteliğinde olduğu görülmektedir. Planlama alanı içindeki park, belediye hizmet binası, belediye sosyal tesisleri, mezarlıklar gibi kullanımların Belediye mülkiyetinde, camiler ve anıtsal yapıların ise Vakıf mülkiyetinde olduğu bilinmektedir.

Yerleşik dokuda özel mülkiyete konu alanlarda genelde parsel boyutları küçüktür. Yerleşik dokuyu çevreleyen alanlarda boyutları büyük olan parseller yer almaktadır.

Hazırlanan koruma amaçlı imar planı ile ifraz ve tevhide mümkün olduğunca izin verilmemiş geleneksel parsel boyutlarına sadık kalınmasına yönelik plan kararları üretilmiştir.

1.3.3. Ulaşım ve Trafik Düzeni

Planlama alanının karayolu ulaşım bağlantıları oldukça güçlüdür. Planlama alanının ülke ulaşım sistemine bağlantısı İzmir-Ödemiş-Kiraz Devlet karayolundan sağlanmaktadır. Birgi yerleşmesi bu karayolundan 7 km. içeride kurulmuştur.

Birgi çayının kenti ikiye bölmesinden dolayı ulaşım iki ana akstan sağlanmakta olup bu akslara bağlanan ikinci derece yollar da kent içi ulaşımı sağlamaktadır. Birgi yerleşmesinin iki ana akstan oluşan ulaşım sitemini ikiye bölen Birgi Çayı üzerinde inşa edilmiş olan köprüler iki ana aksı birbirine bağlayarak ulaşım sistemi bütünleşik hale getirmektedir.

Yerleşme merkezinde yollar oldukça düzgün ve yeterli genişliktedir. Merkezden yerleşmenin çeperlerine doğru gidildikçe yol genişlikleri daralmakta ve yol formları organik hale gelmektedir.

Planlama alanı sınırları içerisinden geçerek kuzeydeki köylere ulaşan yol alandaki trafik düzenini olumsuz olarak etkilemekte, aynı zamanda Ulucami önündeki meydanı kullanmakta, alanda yer alan kültür varlığı yapıları olumsuz etkilemektedir.

Hazırlanan plandaki yeni düzenlemeler ile alandaki taşıt trafiğinin yoğunluğunun azaltılmasına ve taşıt trafiğinin geleneksel doku ile alanda bulunan kültür varlığı yapılar da yarattığı olumsuzlukları önleyecek kararlar geliştirilmiştir. Ayrıca ulaşım düzeni açısından en çok gerek duyulan otopark alanları da ihtiyaç duyulan alanlarda planlanmıştır.

1.4. Jeolojik Etütlere ve Afet Risklerine Göre Yerleşme/ Yapılaşma Kararları

2013 yılında yapılan İzmir İli Ödemiş İlçesi Birgi Beldesi Revize İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Çalışması sonuçlarına aşağıda yer verilmiştir.

“İnceleme alanında yapılan arazi ve literatür çalışmalarında alanın temel jeolojisini paleozojik yaşlı şistlerin ve alanın batı-güneybatı düzlüklerinde kalınlığı ortalama 9-11 metre aralığında değişen alüvyonal çökellerin oluşturduğu gözlenmiştir.

İnceleme alanının genel eğim değeri %0-70 aralığındadır. Alüvyonal birimlerin gözlendiği alanlarda eğim değeri %0-10 iken şistlerin gözlendiği kaya birimlerde eğim değeri %10-70 aralığında değişmektedir.

İnceleme alanı 1996 yılında hazırlanan Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na göre I. Derece Deprem Bölgesi'nde yer almaktadır. Bu nedenle inceleme alanındaki her türlü inşaat ve bütün zemin cinslerinde “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik (2007)” hükümlerine uyulmalıdır.

İnceleme alanında mevcut durum itibariyle heyelan, kaya düşmesi, akma gibi kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak şistlerin gözlendiği eğimli alanlarda ayrılmış malzeme kalınlığı ve şistlerin mekanik özelliklerine bağlı olarak oluşturulacak derin kazı şevlerinde stabilite problemleri ile karşılaşılması mümkündür.

İnceleme alanında mevsimsel akış gösteren Birgi Deresi ile birçok küçük dereler bulunmakta olup bu derelerin tümü için planlama öncesi taşkın ve su baskını oluşturma riskine karşı DSİ görüşü alınmalıdır.

İnceleme alanında yapılacak her türlü yapı için “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.

İnceleme alanının jeolojisini oluşturan birimlerin jeoteknik değerlendirme sonucunda; alüvyon birim ve ayrılmış şistler sıkı-çok sıkı özellikte zemin olarak değerlendirilirken, şistler ise çok düşük dayanımlı ve kötü kaliteli kaya birimler olarak değerlendirilmiştir. İnceleme alanında genel olarak taşıma gücü problemi ve zeminlerde şişme problemi beklenmezken alüvyon birimlerin heterojen özelliğe sahip olması nedeniyle farklı oturmalar oluşabilecektir. Ayrıca alüvyon birimde yer altı suyu gözlenmemiştir.

Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, sismik çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar, depremsellik özellikleri ve elde edilen veriler ışığında inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılarak inceleme alanı Önemli Alan kategorisinde değerlendirilmiştir. Elde edilen veriler ve tehlike faktörleri göz önüne alındığında inceleme alanı; Önemli Alan 2.1. (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar ve Önemli Alan 5.1. (ÖA-5.1): Mühendislik Problemleri Açısından Önemli Alanlar olarak 2 kategoriye ayrılmıştır.

Önemli Alanlar 2.1. (ÖA-2.1) jeolojisini paleozojik yaşlı şistlerin oluşturduğu ve topografik eğimin genel olarak %10'dan fazla olduğu alanlardır. Bu alanlarda mevcut durum itibariyle heyelan, yüzey akması gibi stabilite problemi beklenmemektedir. Ancak bu alanlardaki üstteki ayrılmış malzeme kalınlığı ve alttaki

kaya birimlerin mekanik özelliklerine bağlı olarak oluşturulacak kazı şevlerinde stabilite problemleri ile karşılaşılacağı düşünülmekte olup bu alanlar yerleşime uygunluk açısından “Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar” olarak belirlenmiştir.

-Bu alanlarda yapılacak kazılarda oluşacak şevler, uygun projelendirilmiş dayanma yapıları ile korunmalı, yüzey ve atık suları drenaj yöntemiyle yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.

-Yapı temelleri üstteki ayrılmış zon hafredilerek alttaki sağlam zemine oturturulmalıdır. Yapı yüklerinin taşıtılacağı birimlerin mühendislik parametreleri parsel/bina bazı etütlerinde irdelenmelidir.

-Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel/bina bazındaki etüt çalışmalarında, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal ve yapay şeve etkisi ile şev kenarına olan mesafesinin etkileri, ilave yükün şev stabilitesini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesinin belirlenmesi, kaya ve şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli önlemlerden bir veya birkaçının alınması gerekir.

-Her türlü temel ve yol kazısı sonucu oluşacak şevler için istinat duvarı, zemin ıslahı vb. önlemler alınmalıdır.

-Temellerin aynı birimler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir.

-Bu alanlarda doğal drenaj korunmalı, tüm dere yatakları için taşkın riski açısından planlama öncesinde DSİ görüşü alınmalıdır.

-Bu alanlarda yapılacak her türlü yapı için zemin etüt çalışmaları yapılarak temel tipi, temel derinliği ve yapı statğine yönelik veriler zemin etüt çalışmalarında detaylı olarak irdelenmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

Önlemler Alanlar 5.1. (ÖA-5.1) jeolojisini alüvyon birimlerin oluşturduğu ve topografik eğimin genel olarak %10'dan düşük olduğu alanlardır. Bu alanlarda şişme problemi ve taşıma gücü problemi beklenmemekle birlikte özellikle farklı oturma problemi beklenmektedir. Alüvyon birimlerin gözlemlendiği alanlarda açılan kuyularda yer altı suyuna rastlanmamıştır. İnceleme alanında tanımlanan bu alanlar yerleşime uygunluk açısından “Mühendislik Problemleri Açısından Önlemler Alanlar” olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda;

-Heterojen bir yapıya sahip olan alüvyon birimde ve zemin özelliği taşıyan ayrılmış şistlerde farklı oturumları engelleyecek temel tipi projeksi geliştirilmelidir.

-Yapılaşmalarda çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla teması önlenmeli, ortamdan uzaklaştırılmalıdır.

-Yol altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır.

- Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

-Temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttıracağı zemin seviyelerindeki sıvılaşma, şişme, oturma, taşıma gücü analizleri projeye esas zemin etüd çalışmalarında belirlenmeli, bu çalışmalar sonunda belirlenecek zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.”

Hazırlanan planda Jeolojik-Jeoteknik Etüt çalışmasıyla belirlenen kısıtlar esas alınarak yapılaşma koşulları belirlenmiştir.

Ayrıca İzmir İli Ödemiş İlçesi Birgi Beldesi Revize İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Çalışması dışında, yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporundaki uyarılar dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü yaptırılması gerekmektedir.

2. KORUMA SÜRECİNİN GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK KARARLAR

2.1. Koruma-Planlama Sürecinin Geliştirilmesi İçin Gereklilikler

Koruma ve planlama sürecinde plan kararlarını ve uygulamaları yönlendiren çeşitli etkenler söz konusudur. Bunların başında yasal dayanaklar gelmektedir. Planlama alanında farklı statülere sahip sit alanı olması ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının bulunması nedeniyle Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun ilgili İlke Kararları planı yönlendiren önemli yasal araçlar olmuştur. Ayrıca 3194 sayılı İmar Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu da planı yönlendiren diğer yasal araçlardır.

Koruma ve planlamaya ilişkin kararların hayata geçirilmesinde Birgi sakinleri de büyük rol oynamakta olup, korumaya katılımın örgütlenmesi başta gelen gerekliliklerdendir.

Alanda mevcut faaliyetlerin devam ettirilmesi yanında, getirilen plan kararları ile mevcut durumun iyileştirilmesi ve alana canlılık kazandırılması gerekmektedir.

2.1.1. Yasal Araçlar

Koruma Amaçlı İmar Planına konu olan alan; kentsel sit alanı ve I.derece arkeolojik sit alanı ile sit alanlarını çevreleyen etkileşim geçiş alanından oluşmaktadır.

Bu nedenle alandaki koruma ve planlama çalışmaları; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, sit alanları için Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu tarafından ilke kararlarıyla belirlenen koruma- kullanma koşulları ile 3194 sayılı İmar Kanunu çerçevesinde yürütülmüştür.

Koruma sürecinde, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun kentsel ve arkeolojik sitlere ilişkin almış olduğu ve bundan sonra alabileceği tüm ilke kararları geçerli olacaktır. İlke kararlarının plan kararları ve plan uygulama yönetmeliği

ile çelişmesi durumunda ilke kararları esas alınacaktır. Planın uygulanması ve denetlenmesi konusunda yetki ve sorumluluk Belediyesine ait olup, sit alanları ve korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili her türlü konuda İzmir 2 numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun görüş ve kararının alınması gerekmektedir.

2.1.2. Korumaya Katılımın Örgütlenmesi

Planlama alanı içinde yaşayan nüfus açısından bakıldığında, koruma kararlarının gerçekleşmesi ve korumaya katılımın sağlanması açısından başta ekonomik olmak üzere önemli güçlükler bulunmaktadır.

Yaşam koşullarının zorladığı bir ortamda korumaya katılımın sağlanması ve üretilen koruma kararlarının uygulamaya geçirilmesi özel çaba gerektirmektedir. Korumaya katılımın sağlanması, koruma kararlarının yerel kalkınma modeli ile desteklenmesi ile olanaklı görünmektedir. Bu nedenle, alanda var olan kültürel değerlerden kaynaklanan turizm gelişmesinin oluşturacağı birikimin bu alanlara yansıtılması sağlanmalıdır.

Yaşanan gelişmelerden alan içinde yaşayan halkın faydalanmasını sağlamak amacıyla küçük ölçekli ev pansiyonculuğu, el sanatları işçiliği ve geleneksel doku içinde el sanatları satış yerlerinin desteklenmesi, gelen ziyaretçilerin belirli programlar doğrultusunda bu alanlara yönlendirilmesi gerekecektir. Ortaya çıkacak olan hareketliliğin gelire dönüşmesi, yörede yaşayan halkın korumayı sahiplenmesini kolaylaştıracak, katılımı arttıracaktır.

Korumaya yönelik karar verme ve uygulama süreçlerinde halkın katılımı büyük önem taşımaktadır. Bu nedenle Birgi Koruma Amaçlı İmar Planı'nda, koruma bilincini yükseltecek eğitimlerin Belediyesi tarafından verilmesi için programların hazırlanması ve hazırlanan program doğrultusunda sürekli eğitim merkezi oluşturulması ile yöre sakinlerine eğitim vermeye başlanması hedeflenmiştir.

2.1.3. Alanın Canlandırılması

Birgi yerleşmesi, geleneksel doku özellikleri ile bu doku içerisindeki kültürel değerlerin yanı sıra doğal güzellikleri nedeniyle önemli bir çekim noktasıdır. Yılın değişik zamanlarında yerleşmeyi ziyaret etmek için ziyaretçi gelmektedir.

Ayrıca tarihi ve kültürel değerleri koruma ve yaşatma adına Birgi Belediyesi tarafından yürütülen sokak sağlıklılaştırma ve cephe düzenlemeleri çalışmalarının yanı sıra alandaki hak sahipleri tarafından da bazı yapılarda röleve, restorasyon, restitüsyon çalışmaları yapılmaktadır.

Turizm aktivitesinden aldığı payın artırılması amacıyla, mevcut turizm aktivitesinin çeşitlendirilerek, ziyaretçilerin beldede daha fazla zaman geçirmelerini sağlayacak düzenlemelerin yapılması yerinde olacaktır.

Yerleşim alanı içinde yer alan geleneksel yapıların ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen yapıların turizm faaliyeti ile entegre edilmesi geleneksel kent dokusunun canlandırılmasına önemli bir katkı sağlayacaktır. Bu amaçla, yapılara restoran, kafe, dükkan, pansiyon, müze gibi işlevler kazandırılması gerekmektedir.

Geleneksel yapıların turizm amaçlı kullanılması dışında yöreye özgü yerel üretim biçimlerinin desteklenmesi ve satışının yapılması gibi düzenlemeler turizm faaliyetlerinin çeşitlendirilmesine katkıda bulunacaktır. Geliştirilen turizm aktivitelerine bağlı olarak gelişecek ticari hareketlilik, ekonomik değişimlerin önünü açacaktır. Alan içinde yaşayan nüfusun ekonomik yapısında yaşanacak olumlu değişim, korumanın başarıya ulaşmasında önemli bir unsurdur.

2.1.4. Yapıların Onarım Koşullarına İlişkin Ön Kararlar

Geleneksel yapıların konfor olanaklarına sahip olmaması, gereksinimlere yanıt verememesi nedeniyle bazı yapılar terk edilmişlerdir. Bu yapıların tekrar kullanılabilir duruma getirilmesi için değişikliklere ya da onarımlara ihtiyaç duyulmaktadır.

Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescillenmiş yapıların; bakım ve onarımı yapılırken tescilli yapıların parsellerinin ve tüm mimari öğelerinin aynen korunması, onarımda özgün malzemeler kullanılması gerekmektedir. Bu konuda yapıların onarım koşullarına ilişkin olarak, Taşınmaz Kültür Varlıklarının Gruplandırılması, Bakım ve Onarımları hakkındaki 660 sayılı İlke Kararı esas alınacaktır. İlke kararına dayanarak her yapının kendine özgü koşullarına göre yapılacak müdahale belirlenecek; bakım, onarım ya da yeniden yapma şeklinde belirlenen müdahale biçimi ilke kararında açıklandığı şekilde uygulanacaktır.

Tescilli yapı parseline bitişik parseller ile aradan yol dahi geçse, tescilli yapıya cephe veren komşu parsellerde yer alan tescilsiz yapıların; basit ve esaslı onarımları ile imar durumu başvuruları Belediye'ye yapılacak, yeni yapılacak yapılara ait projeler plan koşullarına göre hazırlanacaktır. Hazırlanan projeler ile birlikte Koruma Bölge Kurulu'na başvurularak alınacak karara göre uygulama yapılacaktır. Bu parsellerde yapı nizamı, vaziyet planı ve diğer ilgili hususlar tescilli yapı özellikleri dikkate alınarak Koruma Bölge Kurulunca belirlenecektir.

Tescilli olmayan ve herhangi bir tescilli yapı parseline cephe veren parseller konumunda olmayan parsellerde var olan yapıların; basit ve esaslı onarımları ile yeni yapılanmaya ilişkin imar durumu başvuruları Belediye'ye yapılacak, yeni yapılacak yapılara ait projeler plan koşullarına göre hazırlanacak ve Belediye tarafından onaylanacaktır.

2.2. Koruma Stratejileri, Koruma İlkelerine İlişkin Kararlar

Alan için belirlenen koruma stratejileri Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun kentsel ve arkeolojik sitlere ilişkin aldığı İlke Kararları çerçevesinde belirlenmiş ve koruma ilkelerine bağlı olarak kararlar getirilmiştir.

- ✓ Kentsel sit alanında mevcut kentsel doku aynı özellikleri ile korunmuştur.
- ✓ I. derece arkeolojik sit alanlarında kesinlikle yeni yapılaşma kararı getirilmemiştir.

3. DOKU, ADA, AÇIK ALAN ve SOKAKLARA İLİŞKİN KARARLAR

3.1. Yapılaşma Düzeni

Birgi Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında konut yapılaşması için ayrılan alanlar, ticari işlevler ile beraber konut işlevinin de bir arada bulunacağı alanlar, sadece ticari aktivitenin yer alabileceği alanlar, kamusal tesislere ayrılan alanlarda yapılaşma düzeni ayrı ayrı oluşturulmuştur.

Yapılaşma düzenleri oluşturulurken alanda yer alan geleneksel doku özelliklerinin korunmasına özen gösterilmiştir. Plan kapsamında yapılan çalışma ile (1/500 Uygulama Paftası) her parselde, parseldeki yapıların konum ve boyutu belirlenmiştir.

3.2. Yol Hizaları, Bina Hizaları, Yaklaşma Sınırları

Gelensel dokunun temel belirleyicisi, yollar ile beraber yapıların parsel içerisindeki konumlarıdır. Plan kararları üretilirken arazi yapısı ile beraber mülkiyet dokusuna göre şekillenen yol ve ada sistemine ilişkin kararlar mevcut dokuyu bozmadan sınırlı müdahaleler şeklinde olmuş, yapıların yolla olan ilişkilerinin (cephe alma, girişler, vb.) korunmasına özen gösterilmiştir.

3.3. Peyzaj Düzenlemeleri, Eski/Yeni Sokak Mobilyaları

Koruma Amaçlı İmar Planı ile getirilen arazi kullanım kararları çerçevesinde peyzaj düzenlemeleri yapılması esastır. Alandaki anıt ağaçların ve diğer ağaçların da korunmasına ilişkin kararlar getirilmiştir.

Planlama alanında yer alacak aydınlatma armatürleri, çöp kutuları, oturma bankları, yönlendirme levhaları, çiçeklikler, bariyerler vb. sokak mobilyalarının özgün dokunun karakterine uygun malzeme ve üslupta seçilerek uygulama yapılmasına yönelik kararlar getirilmiştir.

3.4. Doku, Ada, Sokak Ölçeğinde Korunacak Değerlere İlişkin Kararlar

Planlama alanı içinde yer alan ve Koruma Kurulu Kararı ile tescil edilen anıtsal kültür varlıkları ve sivil mimarlık örneklerinin korunmasını, bakımını ve kullanılmasını sağlayacak kararlar geliştirilmiştir.

Genel niteliği konut olsa da, zaman içinde artma olasılığı bulunan turizm işlevinin ihtiyaç duyacağı kullanımlar için, yapılardaki fonksiyon değişikliğini olanaklı kılacak / teşvik edecek düzenlemelere yönelik kararlar geliştirilmiştir.

Geleneksel dokuyu çevreleyen doğal güzelliklere sahip ve yer yer doğal sit alanı olarak koruma altına alınmış alanlarda doğal yapı devam ettirilecektir.

Planlama sınırları içinde alınacak ulaşım kararlarında, planlama alanı içindeki alanlarda “mevcut sokak dokularının korunması” ana belirleyicilerdendir. Bu kapsamda; alan içinde yer alan dar yollar, çıkmaz sokaklar olanaklar elverdiğince korunacaktır.

4. YAPI ve PARSELLERE İLİŞKİN KARARLAR

4.1. Korunacak Yapılar

Birgi yerleşmesinde yer alan geleneksel konut dokusu geçmiş dönemlerine ait önemli kültürel değerlere sahip olup kentsel sit alanı olarak koruma altına alınmıştır. Bu alanda cami, hamam, medrese ve benzeri anıtsal yapılar ile sivil mimarlık örneği olan yapıları da yer almaktadır.

4.2. Korunması Gerekli Kültür/Tabiat Varlığı ile Parseline İlişkin Kararlar

4.2.1. Koruma, Müdahale Biçimleri ve Öncelikleri

Planlama alanı içinde tescilli anıtsal yapılar ile tescilli sivil mimarlık örneği olan yapılar da yer almaktadır. Bu yapılar ve bu yapıları tamamlayan müştemilat, avlu duvarı, avlu kapısı, sarnıç, kuyu, avlu gibi ilavelerinde yapılacak her türlü fonksiyonel ve fiziksel değişiklik (bakım, basit ve esaslı onarım, restorasyon ve rekonstrüksiyon) konularında, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 660 sayılı İlke Kararı çerçevesinde yapılacaktır.

Söz konusu İlke Kararında, korunacak yapılara yapılacak müdahalelerin, her yapının kendine özgü koşullarına göre saptanacağı belirtilmiştir. İlke kararına göre müdahale biçimleri; bakım, onarım ve yeniden yapma olmak üzere belirlenmiştir.

4.2.2. Kullanım/İşlevsel Kararlar

Alanda yer alan, tescilli yapıların restoran, kafe, dükkan, pansiyon gibi yeni işlev kazandırılmasına olanak tanıyan / özendiren plan kararları oluşturulmuştur.

4.2.3. Parsellerde Yer Alacak Yeni Yapı ve Düzenlemelere İlişkin Kararlar

Yapılan tespitlerde, alanın geleneksel dokusunu oluşturan ve bozulmaya uğramamış tescilsiz yapıların sahip oldukları özelliklerin (cephe, gabari, konum ve büyüklük gibi) korunmasına yönelik kararlar geliştirilmiştir.

Geleneksel doku içinde yapılaşacak yeni (öneri) yapılarda; her boş parsel için ya da yıkılıp yeniden yapı yapılacak parseller için, alan genelinde var olan ortalama

geleneksel yapılaşma yoğunlukları, gerek parsel şekli ve yönlenmesi ve gerekse sokak ile ilişkisi değerlendirilerek yeni yapılaşma önerileri geliştirilmiştir.

4.3. Mevcut Kültür Varlığı Niteliğinde Olmayan Yapılara İlişkin Kararlar

4.3.1. Koruma Önerileri

Tescilli yapı olmayıp, tescilli yapı parseline bitişik parseller ile aradan yol geçse dahi, tescilli yapıya cephe veren komşu parsellerde yer alan yapıların; basit ve esaslı onarımları ile imar durumu başvuruları Belediye'ye yapılacak, yeni yapılacak yapılara ait projeler plan koşullarına göre hazırlanacaktır. Hazırlanan projeler ile birlikte Koruma Bölge Kurulu'na başvurularak alınacak karara göre uygulama yapılacaktır.

Tescilli olmayan ve herhangi bir tescilli yapı parseline cephe vermeyen parsellerdeki yapıların; basit ve esaslı onarımları ile yeni yapılanmaya ilişkin imar durumu başvuruları Belediye'ye yapılacaktır. Yeni yapılacak yapılara ait projeler plan koşullarına göre hazırlanacak ve Belediye tarafından onaylanacaktır.

4.3.2. Müdahale Biçimleri

Plan sınırları içerisinde yerleşmenin genel görünümünü bozan, dokuya aykırı yapıların, aykırılıklarının giderilmesine ilişkin müdahale olanakları geliştirilecek, plan dönemi içerisinde bu tür yapıların bulunduğu çevreye uyumlu hale gelmesine yönelik kararlar oluşturulacaktır.

4.3.3. Kullanım/İşlevsel Kararlar

Alanda geleneksel dokuda yer alan, tescilsiz yapıların restoran, kafe, dükkan, pansiyon gibi yeni işlev kazandırılmasına olanak tanıyan / özendiren plan kararları oluşturulmuştur.

4.4. Yeni Yapılaşmaya İlişkin Kararlar

4.4.1. Yapının Konumlandırılmasına, Yapılanma Koşullarına İlişkin Kararlar

Yeni yapı yapılacak olan parsellere ilişkin yapılaşma kararları, geleneksel dokuyu oluşturan yoğunluk, yapı yüksekliği ve malzeme verileri dikkate alınarak, her bölge ya da ada için ayrı ayrı ele alınarak yapılaşma önerileri ayrıntılı olarak geliştirilmiştir.

4.4.2. Kullanım/İşlevsel Kararlar

Yeni yapı yapılacak olan parsellerde, yapıların restoran, kafe, dükkan, pansiyon gibi yeni işlev kazandırılmasına olanak tanıyan/özendiren plan kararları oluşturulmuştur.

4.5. Ekler /Servis Yapılarına İlişkin Kararlar

Birgi'nin geleneksel dokusunda yer alan yapılarda müştemilat kullanımını oldukça yaygındır. Müştemilat bulunan yapılarda müştemilat arka bahçede binaya uzak köşede yer almaktadır. Hazırlanan plan ile yapı-müştemilat ilişkisini korunmaya çalışılmıştır.

4.6. Avlulara İlişkin Kararlar

Hazırlanan plan ile mevcut durumdaki yapı-parsel ilişkisi, doluluk-boşluk oranları, yapının parsel içindeki konumu konularını belirleyen koşullar oluşturularak mevcut doku sisteminin devamına yönelik kararlar geliştirilmiştir.

Mevcut durumdaki avlu-bahçe duvarlarının özgün haliyle aynen korunması konusunda kararlar geliştirilmiş, yeni yapılacak avlu/bahçe duvarlarına ilişkin olarak malzeme, yükseklik, vb. koşullar belirlenmiştir.

5. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI ÜRETİLMESİ

Birgi Koruma Amaçlı İmar Planı'nın amacı; 3386 ve 5226 sayılı Kanunlar ile değişik 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca planlama alanı kapsamındaki kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması ve gelecek nesillere aktarılmasıdır.

İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından alınan 22.02.2011 gün ve 6597 sayılı karar ile planlama çalışmalarını yönlendirecek sit sınırları son halini almıştır.

Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmalarına konu olan alan; yerleşme merkezini ve çevresindeki kümeleri kapsayan kentsel sit alanları, arkeolojik sit alanı ve bu alanları çevreleyen etkileşim geçiş alanını kapsamakta olup toplam **206,9 hektar** büyüklüğündedir.

Planlama çalışmasına konu olan kentsel sit alanları toplamı **56,5 hektar** büyüklüğündedir. Yerleşim merkezini kapsayan kentsel sit 44,4 hektar; Taşpazar kümesini kapsayan kentsel sit 2,4 hektar; Demirbaba kümesini kapsayan kentsel sit 4,9 hektar; Çörebaba kümesini kapsayan kentsel sit 1,2 hektar; Sasalı-Üskesler kümesini kapsayan kentsel sit 3,7 hektar büyüklüğündedir.

Yerleşim merkezinin doğusunda Taşpazar ve Sasalı kümelerinin bulunduğu bölgede yer alan arkeolojik sit 2,9 hektar büyüklüğündedir.

Sit sınırlarının dışında kalan ancak koruma altına alınmış alanla bütünlük gösteren alanları kapsayan Etkileşim Geçiş Alanı ise yaklaşık **150 hektar** büyüklüğündedir.

Birgi Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmaları kapsamında, kentsel sitler ve arkeolojik sitler hakkındaki ilke kararları ile belirlenmiş koruma ve kullanma koşullarına uygun olarak öneriler getirilmiş, düzenlemeler yapılmıştır.

Birgi (Ödemiş) Koruma Amaçlı İmar Planı
Plan Açıklama Raporu

Plan sonucunda oluşan kullanım alanlarının büyüklükleri ve toplam alan içindeki oranları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 1. Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Değerleri

Kullanım	Mevcut Alan (ha)	m ² /kişi	Oran (%)	Öneri Alan (ha)	m ² /kişi	Oran (%)	Fark (Ö-M)
K Koşullu Meskûn Konut Alanı	28.7	37.24	14.46	30.15	39.12	15.19	1.45
Gelişme Konut Alanı	32.3	41.91	16.28	29.08	37.73	14.66	-3.22
Ticaret Alanı	0.46	0.60	0.23	0.52	0.67	0.26	0.06
İdari Tesis Alanı	0.83	1.08	0.42	1.7	2.21	0.86	0.87
Küçük Sanayi Alanı	1.19	1.54	0.60	0.06	0.08	0.03	-1.13
Konut Dışı Kentsel Çalışma A.	6.27	8.14	3.16	6.8	8.82	3.43	0.53
Turizm Tesis Alanı	0.67	0.87	0.34	0.63	0.82	0.32	-0.04
Günübirlik Tesis Alanı	0	0.00	0.00	0.25	0.32	0.13	0.25
Özel Proje Alanı	0.53	0.69	0.27	2.56	3.32	1.29	2.03
I. Derece Arkeolojik Sit Alanı	2.93	3.80	1.48	2.93	3.80	1.48	0
İlköğretim Tesisi Alanı	1.48	1.92	0.75	0.86	1.12	0.43	-0.62
Ortaöğretim	0	0.00	0.00	1.12	1.45	0.56	1.12
Sağlık Tesisi Alanı	0.53	0.69	0.27	0.55	0.71	0.28	0.02
Sosyal Tesis Alanı	1.98	2.57	1.00	1.2	1.56	0.60	-0.78
Kültürel Tesis Alanı	0	0.00	0.00	0.38	0.49	0.19	0.38
Kreş	0	0.00	0.00	0.44	0.57	0.22	0.44
Halk Eğitim Merkezi	0	0.00	0.00	0.28	0.36	0.14	0.28
Yüksekokul	0.88	1.14	0.44	0	0.00	0.00	-0.88
Dini Tesis Alanı	0.38	0.49	0.19	0.41	0.53	0.21	0.03
Spor Alanı	0.37	0.48	0.19	0.88	1.14	0.44	0.51
Park, Çocuk Bahçesi, Oyun A.	10.2	13.23	5.14	10.96	14.22	5.52	0.76
Rekreasyon Alanı	0	0.00	0.00	0.72	0.93	0.36	0.72
Ağaçlandırılacak Alan	0.8	1.04	0.40	0.23	0.30	0.12	-0.57
Eski Mezarlık	6.76	8.77	3.41	6.79	8.81	3.42	0.03
Tarım Alanı	43.93	57.00	22.14	43.07	55.88	21.71	-0.86
Dere	7.31	9.48	3.68	6.86	8.90	3.46	-0.45
Bakım ve Akaryakıt İstasyonu	0.21	0.27	0.11	0.21	0.27	0.11	0
Sanayi Alanı	0.36	0.47	0.18	0	0.00	0.00	-0.36
Trafo	0	0.00	0.00	0.08	0.10	0.04	0.08
Zeytinlik	0.62	0.80	0.31	0	0.00	0.00	-0.62
Yollar	48.74	63.24	24.56	48.71	63.20	24.55	-0.03
TOPLAM	198.43		100.00	198.43		100.00	

“1/5000 ölçekli Birgi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı” ile alana yönelik genel koruma-kullanma kararları geliştirilirken, **“1/1000 ölçekli Birgi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı”** ile ada ve parsel ölçeğinde alan kullanımı, yapılaşma, mülkiyet ve ulaşım ilişkili kararlar geliştirilmiştir.

Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kararlarının parsel ölçeğinde uygulanmasını kolaylaştırmak amacıyla 1/500 ölçekte, her parsel için ayrı ayrı, yapıların konumunu ve boyutunu belirleyen bir çalışma yapılarak **“1/500 ölçekli Uygulama Paftası”** hazırlanmıştır.

Koruma Amaçlı İmar Planı çalışması sonucunda oluşan konut alanlarının sahip olduğu nüfus kapasitesi hesaplanmıştır.

Buna göre geleneksel konut alanlarını kapsayan ve K Koşullu Alanlarda, her yapıda bir ailenin (4 kişi) yaşadığı kabulüyle, bu alanların yaklaşık 4800 kişilik nüfus kapasitesine sahip olduğu tespit edilmiştir.

$A\frac{5}{3}-2$ Koşullu Gelişme Konut Alanlarında ise ortalama parsel büyüklüğünün 400 m² olacağı, her parselde bir konutun yer alacağı ve her konutta bir ailenin (4 kişi) yaşayacağı kabulüyle, bu alanların yaklaşık 2900 kişilik nüfus kapasitesine sahip olduğu tespit edilmiştir.

Planlama alanı bütününde nüfus kapasitesi yaklaşık **7707 kişi** olarak kabul edilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca hazırlanan “İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelik” ekinde yer alan kentsel, sosyal ve teknik altyapı standartlarına göre planlama alanında bulunması gereken donatı alanları hesaplanmıştır.

Plan sonrası yerleşmenin nüfusu 7707 kişi kabul edildiğinde, söz konusu yönetmelikte 0-15.000 kişi nüfuslu yerleşmeler için belirlenen kentsel, sosyal ve teknik altyapı standartları esas alınarak hesaplama yapılmıştır.

Tablo 2. Planda Önerilen Kentsel Sosyal Donatı Alanlarının Standartlarla Karşılaştırılması

Donatı Türü	Standart (m ² /kişi)	Olması Gereken Alan (m ²)	Planda Önerilen Alan (m ²)	Fark (m ²)
Kreş+ anaokulu	1	7707	4400	-3307
İlköğretim	4	30828	8600	-22228
Ortaöğretim	3	23121	11200	-11921
Aktif Yeşil Alan	10	77070	109600	32530
Sağlık Tesisi Alanı	2	15414	5500	-9914
Kültürel Tesis Alanı	0.5	3853.5	3800	-53.5
Sosyal Tesis Alanları	0.5	3853.5	12000	8146.5
Halk Eğitim Merkezi	0.4	3082.8	2800	-282.8
Dini Tesis Alanları	0.5	3853.5	4100	246.5
İdari Tesis Alanları	3	23121	17000	-6121
Teknik Alt Yapı	1	7707	0	-7707
		199611.3	179000	-20611.3

Tabloda verilen değerler incelendiğinde kentsel sosyal donatı alanlarından Yeşil Alanlar, Sosyal-Kültürel Tesis Alanları ve Dini Tesis Alanları için standartlara göre olması gereken büyüklüklerin planda önerilen alanlarla karşılandığı görülmektedir. Eğitim tesisleri ve sağlık tesisleri açısından bakıldığında ise standartlarla belirlenen alanların planda tam olarak karşılanmadığı görülmektedir.

Birgi yerleşmesinin Ödemiş İlçe Merkezi'ne olan yakın konumu sayesinde sağlık ve eğitim hizmetleri açısından ilçe merkezinden de yararlanılmasının mümkün olduğu ve bununla birlikte taşınmalı eğitim olanaklarının da varlığı göz önünde bulundurulduğunda planda önerilen eğitim ve sağlık tesisi alanlarının yeterli düzeyde olduğu kabul edilebilir. Ayrıca yerleşmenin belde statüsünün kalkacağı göz önünde bulundurulduğunda da planda önerilen idari tesis alanlarının yeterli düzeyde olduğu ortaya çıkmaktadır.

5.1. Arazi Kullanımına İlişkin Kararlar

Planlama alanındaki konut alanları 2 farklı niteliğe sahip olup bu alanlar için farklı koşullar belirlenmiştir. Bu alanlar; kentsel sit alanı içinde yer alan geleneksel konut alanları ("K" Koşullu Alanlar) ve kentsel sit sınırları dışında kalan gelişme konut alanlarıdır.

5.1.1. Geleneksel Konut Alanları / "K" Koşullu Alanlar

Kentsel sit alanı içinde yer alan meskûn konut alanları geleneksel doku özelliklerine sahip olup bu konut adaları "K Koşullu Meskun Konut Alanları" olarak belirlenmiştir. K Koşullu Meskun Konut Alanlarının büyüklüğü toplam 30,15 hektardır.

K Koşullu Meskun Konut Alanları planlama alanının %15,19'luk bölümünü oluşturmaktadır.

K Koşullu Alanlarda konut kullanımı esas olup geleneksel özelliklerde bozulmaya neden olmayacak biçimde, ev pansiyonculuğu, öğrenci yurdu, butik otel, lokanta, kafeterya, perakende ticari birimleri gibi kullanımlar, planda ve plan uygulama hükümlerinde yer alan yapılaşma şartlarına uymak koşulu ile yer alabilir.

K Koşullu Alanlardaki; taban alanı, bahçe mesafeleri, yapı yükseklikleri, iç yükseklikler, müstemilatlar, avlular ve avlu duvarları, bina giriş kapıları, çıkmalar, cepheler, pencereler, panjur, kapak, kafes, parmaklıklar ile çatılara ilişkin düzenlemelerde Plan Uygulama Hükümlerinde detaylı olarak belirlenmiş koşullara uyulacaktır.

5.1.2. Gelişme Konut Alanları / $A\frac{5}{3}-2$ Yapılaşma Düzenine Sahip Alanlar

Planlama alanının güneydoğu ve güneybatı bölümlerinde kentsel sit sınırları dışında kalan alanlarda gelişme konut alanları planlanmıştır. Gelişme konut alanlarında ayırık nizam, 2 katlı yapılaşma düzeni önerilmiş olup bu alanlarda “Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği” hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

Gelişme Konut Alanları ($A\frac{5}{3}-2$ Yapılaşma Düzenine Sahip Alanlar) toplam 29,08 hektar büyüklüğünde olup planlama alanının %14,66'lık bölümünü kaplamaktadır.

5.1.3. Geleneksel İş Merkezi / “T” Koşullu Alanlar

Geleneksel İş Merkezi (T Koşullu Alanlar) yerleşim merkezini kapsayan kentsel sit sınırları içinde yer almaktadır. Bu alanlar toplam 0,52 hektar büyüklüğünde olup planlama alanı bütününde %0,26 oranında yer kaplamaktadır.

T Koşullu Alanlarda mevcut doku özellikleri korunacaktır. Bu alanlardaki yapılaşma düzeni 1/500 ölçekli Uygulama Paftasında belirlenmiştir. Bu alanlarda ticaret kullanımları ile turizm amaçlı pansiyon, butik otel, lokanta, kafeterya vb. kullanımlar, planda ve plan uygulama hükümlerinde yer alan yapılaşma şartlarına uyularak yapılabilir.

T Koşullu Alanlardaki; taban alanı, bahçe mesafeleri, yapı yükseklikleri, iç yükseklikler, cepheler, kapılar, pencereler, vitrinler, panjur, kapak, kafes, parmaklıklar ile çatılara ilişkin düzenlemelerde Plan Uygulama Hükümlerinde detaylı olarak belirlenmiş koşullara uyulacaktır.

5.1.4. Kentsel Sosyal Donatı Alanları

İlköğretim tesisleri, ortaöğretim tesisleri, idari tesisler, dini tesisler, sosyal tesisler, kültürel tesisler, sağlık tesisleri ve spor tesislerinden oluşan kentsel sosyal

donatı alanları toplam 17,93 hektar büyüklüğünde olup planlama alanı bütününde %8,72 oranında yer kaplamaktadır.

Kentsel sosyal donatı alanları, kentsel sit sınırları içinde ve dışında olmak üzere planlama alanı içinde farklı alanlarda konumlanmaktadır.

İlköğretim tesisleri, ortaöğretim tesisleri, yönetim merkezleri, belediye hizmet alanları, sosyal tesisler, kültürel tesisler, sağlık tesisleri ve spor tesisleri için ayrılmış kentsel sosyal donatı alanlarında tip proje uygulanamaz. Planla getirilen emsal ve maksimum yükseklik dışında, belirtilmeyen alanlarda maksimum yapı yüksekliği 2 kat, h=7,50 metredir. Planda verilmeyen çekme mesafelerini belirlemeye Belediye yetkilidir. Yeni yapı yapılması veya mevcut yapının yıkılıp yeniden yapılması durumunda; hazırlanan projeler ile Koruma Bölge Kuruluna başvurulacak ve alınan karara göre uygulama yapılacaktır.

5.1.5. Özel Proje Alanı

Planlama alanının kuzey kesiminde, Eski Mezarlık Alanının batısında kalan İmam-ı Birgivi Türbesi ve çevresini kapsayan alan Özel Proje Alanı olarak belirlenmiştir. Özel Proje Alanı, kentsel sit sınırları dışında kalmakta olup toplam 2,56 hektar büyüklüğündedir. Planlama alanının %1,29'luk kısmını oluşturmaktadır.

Özel Proje Alanı içerisinde, alanın sahip olduğu özelliklere göre hazırlanacak projeler ve değişikliklerinde; Koruma Kurulu tarafından alınacak karara göre uygulama yapılacaktır. Özel Proje Alanı uygulamaları proje alanı bütününde Belediyesince hazırlanacak olup bağımsız uygulamalar yapılamayacaktır.

5.1.6. Yeşil Alanlar

Planlama alanı içindeki kentsel yeşil alanlar, parklar, çocuk bahçeleri, oyun alanları ve rekreasyon alanından oluşmaktadır. Planlama alanı içinde kentsel sit sınırları içinde ve dışında yayılmış durumda olan kentsel yeşil alanlar toplam 11,68 hektar büyüklüğünde olup planlama alanının %5,88'ini oluşturmaktadır.

Planda Park-Çocuk Bahçesi-Oyun Alanı olarak gösterilen alanlar toplam 10,96 hektar alan kaplamakta olup bu alanlar içerisinde, büfeler, havuzlar, pergolalar, açık spor tesisleri, açık çayhane ve tuvalet yapılarından başka tesis yapılamaz.

Planda Rekreasyon Alanı/Mesire Yeri olarak gösterilen alan toplam 0,72 hektar büyüklüğündedir. Bu alanda büfe, açık ve kapalı çay bahçesi niteliğinde kullanımlar yer alabilir. Kapalı mekanlar toplamı; üzerinde yer aldığı alanının E=0,05'ini, yapı yüksekliği ise 4,50 metreyi geçemez. Bu alanda yapılacak yapıların zeminde kapladığı alan hiçbir koşulda 100 m²'yi geçemez.

5.1.7. Eski Mezarlıklar

Planlama alanı içinde kentsel sit sınırları içinde ve dışında olmak üzere alanın doğu, güneydoğu, batı ve kuzey kesimlerinde konumlanan ve farklı büyüklüklere sahip eski mezarlık alanları toplam 6,79 hektar büyüklüğündedir. Eski mezarlık alanları planlama alanında %3,42 oranında yer kaplamaktadır.

Sit alanı içindeki ve dışındaki mezarlıklarda bulunan, mezarlar, mezar taşları ve bitki dokusu aynen korunacaktır. Bu alanlarda gömü yapılmasına izin verilmemiş olup mezar onarımı, çevre duvarı yapımı, altyapı işleri için hazırlanacak proje ile koruma kurulundan görüş alınarak uygulama yapılacaktır.

5.1.8. Tarım Alanları

Planlama alanının doğu, güneydoğu ve kuzey çeperlerinde bulunan tarım alanlarının büyüklüğü toplam 43,07 hektar olup planlama alanının %21,71'ini oluşturmaktadır. Tarım alanlarının tamamı kentsel sit sınırlarının dışında kalmaktadır.

Tarım alanlarında; TAKS değeri 0.05 , kat yüksekliği 2 kat, maksimum yükseklik 7.00 metre olarak belirlenmiştir. Parsel büyüklüğü ne olursa olsun taban alanı 70 m² den büyük olamaz. Müştemilat TAKS' a dahil değildir. Tarım alanlarında da K Koşullu Konut Alanlarındaki müştemilat koşulları geçerlidir. Bir parsel üzerinde müştemilat hariç birden fazla yapı yapılamaz.

Tarım alanlarında ifraz 5403 sayılı Toprak Koruma Kanununun uygulanmasına ilişkin olarak yürürlüğe giren, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Uygulama Yönetmeliği esaslarına göre yapılacaktır. Zeytinlik vasfındaki parsellerde ise 3573 sayılı Zeytincilik Kanunu ve değişikliklerine uyulacaktır.

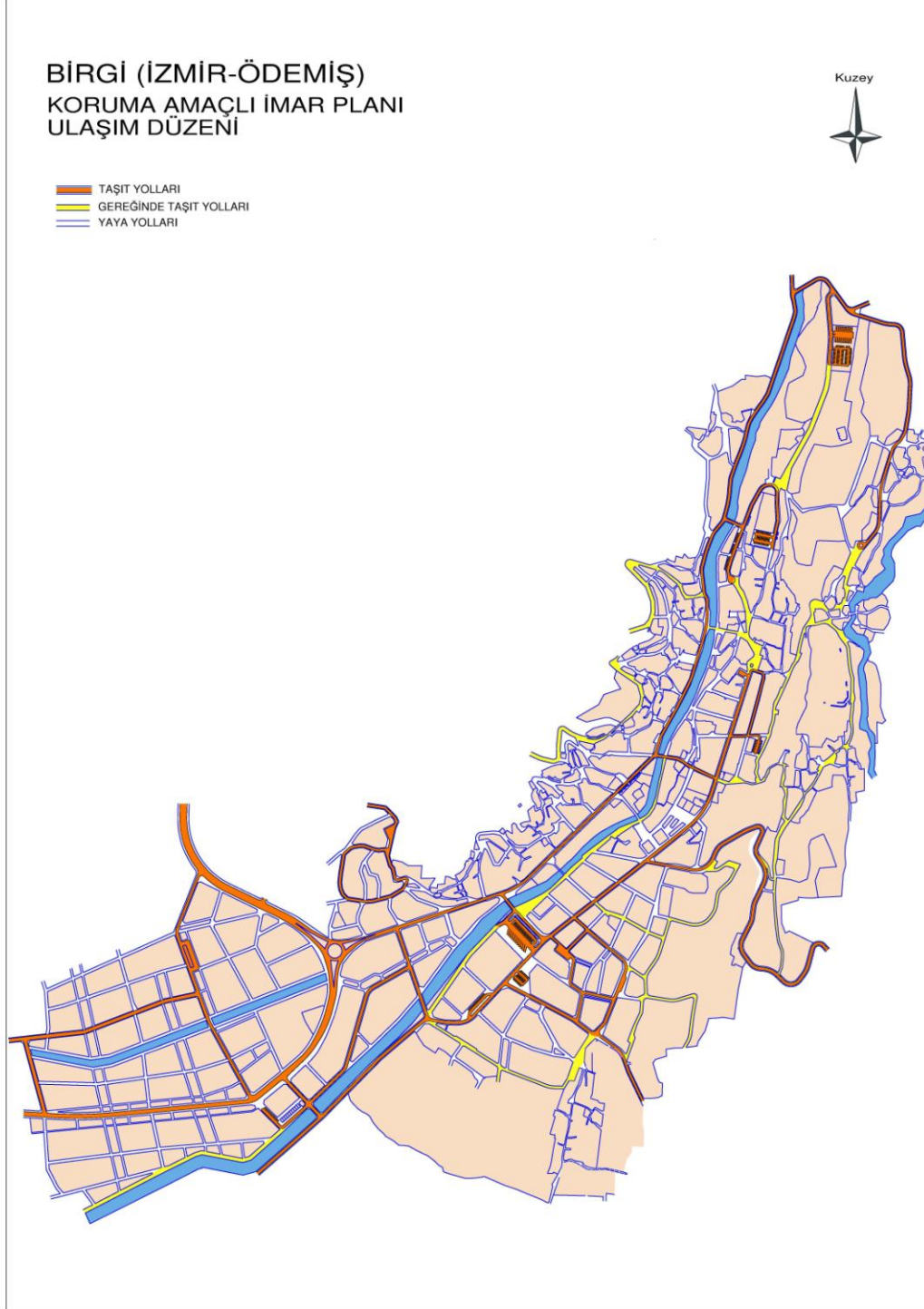
5.2. Ulaşım İlişkin Kararlar

Koruma amaçlı imar planı ile planlama alanındaki yaya ve taşıt yolları ile otoparklara ilişkin getirilen düzenlemeler geleneksel doku özellikleri ile kültür varlığı yapıların korunmasını gözeterek ve taşıt trafiğinin yoğunluğunun azaltılmasına yönelik olarak geliştirilmiştir.

Planlama alanı içinde dolaşımı ve planlama alanının çevreye bağlantısını sağlayan ulaşım sistemi; taşıt yolları, yaya yolları ve gereğinde taşıt yolları olarak planlanmıştır. Ayrıca ulaşım düzeni açısından gereksinim duyulan otopark alanları da yoğun olarak ihtiyaç hissedilen alanlarda planlanmıştır.

Planlama alanının içinden Kurtgazi Caddesi yerleşmedeki ulaşım sisteminin ana aksını oluşturmaktadır. Bu aks yerleşim içinde 10 metre genişliğinde devam etmekte olup planlama alanının batı kesiminde, Ödemiş ve Bozdağ-Salihli ulaşımını sağlayan yollarla kavşak oluşturmaktadır. Kavşak noktasından sonra güneybatı yönünde Ödemiş yolu, kuzeybatı yönünde Bozdağ-Salihli yolu ayrılmaktadır.

Planlama alanı içindeki ana aksa (Kurtgazi Caddesi) bağlanan ikinci derece taşıt yolları da (Fatih Mehmet Bey Caddesi, Behiç Galip Caddesi vb.) yerleşimin ulaşımı açısından önemli akslardır. Planlama alanı içinde, taşıt yolları, gereğinde taşıt yolları, yaya yolları ve otoparklardan oluşan ulaşım sistemi aşağıdaki şemada görülmektedir.



Şekil 1: Ulaşım Sistemi Şeması

5.3. Koruma Koşullarına İlişkin Kararlar

5.3.1. Mevcut Yapılarda Mimari Değerler (Konum/Gabari/Kütle Özellikleri)

Birgi kentindeki geleneksel konut dokusu; eğimli arazide manzaradan en fazla yararlanacak şekilde yönlendirilmiş, ayırık düzen ve 3-4 evlik sıraların oluşturduğu yanaşık düzenin hakim olduğu, çoğunluğu iki katlı ve avlulu olan evlerden oluşmaktadır. Konutlar genelde parsellerin sokak kenarına ya da köşelere yerleştirilmiş ve böylece bahçelerin bölünmeden, olabildiğince büyük kalması sağlanmıştır. Taş kaplamalı dar sokakları, evlerin alt kat duvarları ile yüksek avlu ve bahçe duvarları sınırlamaktadır. Genelde depo ve ahırların yer aldığı giriş katları ile günlük işlerin görüldüğü, mevsimlik hazırlıkların yapıldığı taşlıklar ve avlular, dışa kapalı olarak düzenlenmiştir. Alt katların sağır taş duvarlarının üzerinde yükselen üst katlar ise çıkmaları, pencere donanımları, duvar süslemeleri ve geniş saçaklarıyla sokaklara hareket ve canlılık kazandırmaktadır.

5.3.1.1. Plan Tipolojisi

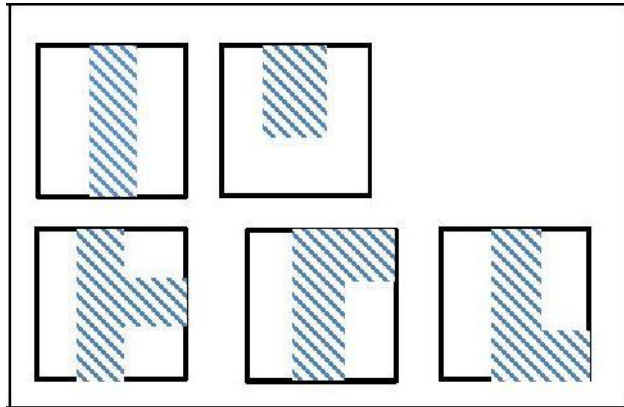
Genelde iki katlı olan geleneksel Birgi evleri içinde sınırlı sayıda olsa da ara katlı veya üç katlı olanları vardır. Arazi eğiminden ötürü kimi evlerde zemin katları, yarı bodrum olarak kısmen toprak altında kalmıştır. Genelde depoların bazen de ahırların yer aldığı alt katlar taşlık, avlu, bahçe gibi açık alanlarla birlikte çözümlenmiştir. Üst katın altında yer alan taşlık daha çok dağılım işlevini yerine getirirken, üstü açık taş kaplamalı avlu ise musluğu ve ocağıyla hizmet alanı olarak değerlendirilmiştir. Açık alanlarda tuvaletin yanı sıra ihtiyaca göre başka eklentiler de yer alabilmektedir.¹

Birgi'deki evler genel olarak dış sofalı ve iç sofalı plan tipleri olarak iki ana grup altında incelenmiştir.

1. İç Sofalı veya Sofasız Konut Plan Tipi
2. Dış Sofalı Konut Plan Tipi

İç Sofalı veya Sofasız Plan Tipi

Genelde son dönem evleri dikdörtgen olan kütleleri, mütevazı boyutları ve yapısal özellikleriyle birbirlerine çok daha yalın plan şemasına sahiptirler. Araziye uyumlu olarak konumlanan yapılarda ara karlara da yer verildiği örnekler de bulunmaktadır.



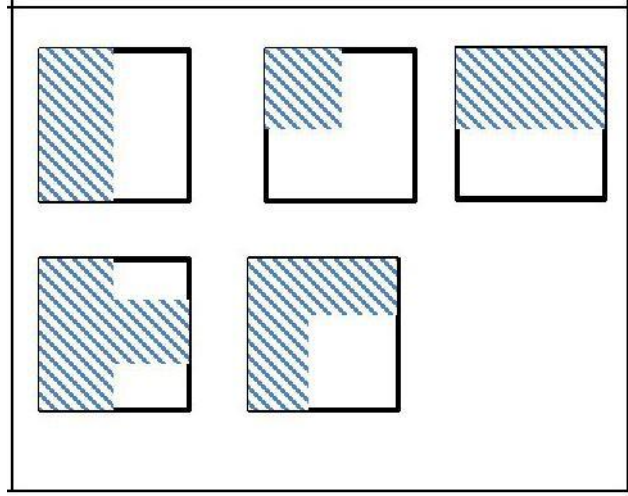
Şekil 2. İç Sofalı Plan Örneği

¹ Ekinci, Z., a.g.e.

Dış Sofalı Plan Tipi

Sofaların konumlanması plan tipini şekillendirir. Sofanın köşede yer aldığı örneklerde çevresinde genelde üç adet oda konumlanırken tek sıra halinde dizilmiş sıra odalardan oluşan plan tipine de rastlamak mümkündür.

Sofa cephesi dışarı çıkabildiği gibi alt duvar hizasında yükselen örnekleri de bulunmaktadır.



Şekil 3. Dış Sofalı Plan Örneği.

5.3.1.2. Cephe Tipolojisi

Genel olarak açık sofalı plan tipine sahip konutlarda sofanın konumu cephenin ana unsuru olarak öne çıkmaktadır. İç sofalı yapılarda ise balkon veya cumba cephe tipini belirleyen ana elemanlardır. İki katlı yapılar çoğunluktadır. Çok sınırlı sayıda tek ve çok katlı konaklara rastlanır.

1. Dış Sofalı Evler
2. İki Katlı Evler
 - a.) Cumbalı
 - b.) Cumbasız
3. Hiçbir Sınıfa Girmeyen Evler

Dış Sofalı Evler: Bu tipte oda sıraları bir sofa ile birbirine bağlanmıştır. Bu tip, planın şekline ve yerine göre ön, köşe, açık sofalı, hayatlı ev diye de adlandırılabilir. Oturma yaşama şekline göre sofa kapanmaya başlamıştır. Odalar tek sırada olabildiği gibi, L veya U şeklinde sofanın etrafında toplanabilmektedir. Köşe sofalı planlar ile genellikle üç oda elde edilmiştir.

Dış sofanın cephenin ortasına getirilip, arkadaki oda sırasına iki yanda ve cephe ile aynı yüzde odalar eklenmesi ile sofa kısalarak iç sofalı plan tipine büyük bir benzerlik kazanmıştır.



Dış Sofalı Konut Örneği



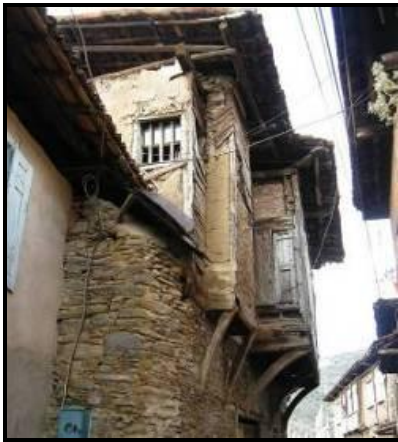
Sofası Sonradan Kapatılmış, Dış Sofalı Örnek

İki Katlı Evler: Planlama alanı içerisinde en fazla görülen türdür. Genellikle cephe, zeminde asimetriktir ve merdiven binadan taşarak yola ulaşır. Giriş nişinin orta aksta yer aldığı türde plan orta sofa özelliği gösterirken, giriş nişinin her iki kenarda kaldığı örneklerde sofa zemin katta dışta yer alır. Çoğu örnekte zeminin yükselmesi nedeniyle giriş katı basık olarak günümüze ulaşmıştır. Bu türün planı yığma yapı gereksinmesine uygun yalın bir şema gösterir. Duvarlarda şaşırmalar, girinti çıkıntı görülmez. Planlarda farklı açılar görülebilmektedir. Kat yükseklikleri fazla (3.00-3.50m) olduğundan ara katlar oluşturularak mutfak, banyo gibi servis mekanları, merdiven altı vb. gibi boşluklardan fazlaca yararlanılmıştır.

İki katlı evlerde cephe cumbalı ve cumbasız olmak üzere iki ana gruba ayrılmıştır.

Cumbalı İki Katlı Evler:

Cumba iki katlı konutların en belirgin elemanıdır. Bulduğu sokağın görünümünde hareketli bir etki yaratır. Cumba, mimari fonksiyonun yanında ekonomik gelişmişliğinin de bir simgesidir. Ev sahibinin ekonomik durumuna göre farklı süs öğeleri içerir.



Geleneksel Dokuda Cumba



Geleneksel Dokuda Köşe Cumba

Geleneksel Anadolu evlerinde cumba, çatıyla birlikte cepheye yansıdığından ait olduğu mekanla bir bütün olarak görülmektedir. Geleneksel Anadolu evlerinde olduğu gibi Birgi’de de cumba oda ya da sofa mekanıyla birlikte kullanılmaktadır.

Cumbasız İki Katlı Evler:

İki katlı evlerin genel özelliklerini gösterirler. Bu tür örneklere alanda pek az sayıda rastlanılır.

Pencereler genelde simetrik olarak giriş aksının her iki yanında bulunur. Bazı örneklerde ise asimetrik pencere düzenlerine rastlanılmaktadır.



Geleneksel Dokuda Cumbasız Örnek

5.3.2. Korunacak Mimari Değerler

5.3.2.1. Özgün/Geleneksel Özellikleri ile Korunacak Yapılar

Yapıldığı dönemin mimari özelliklerinden bir bölümünü günümüze taşıyan, tescilli taşınmaz kültür varlığı yapılar ile birlikte geleneksel dokuyu bütünleyen, plan üzerinde ayrıştırılarak gösterilen yapılardır.

Yapıların parsel içindeki konumları, taban alanı büyüklüğü, yapılaşma oranları, gabarileri, pencere ve kapı oranları, avlusu, müştemilatı vb. tüm öğelerinin, yapıya yapılan özgün olmayan ekler kaldırılarak ve bozulmalar düzeltilerek korunması esastır.

Bu yapıların basit ve esaslı onarımlarında geleneksel öğelerinin yitirilmemesine özen gösterilecektir.

Yapının yıkılıp yeniden yapılmak istenmesi durumunda; mevcut durumuna ait vaziyet planı, cephe ve detay özelliklerini içeren rölöveler hazırlanacak, fotoğrafla detaylı belgeleme yapılacak, yapı tescilli yapıya komşu ya da koruma alanı içindeyse yapılan çalışmaların Koruma Bölge Kurulu tarafından kabulüyle, diğer parsellerde ise çalışmaların Belediye tarafından uygun bulunması sonrasında, sırasıyla yeni yapı projelendirmesi eski yapının yıkım çalışmaları gerçekleştirilecektir.

Yapının özgün durumu ile korunması ya da özgün niteliklerine uygun olarak yenilenmesine ilişkin işlemler, parselin konumu ve yeni yapıya ilişkin diğer hükümler çerçevesinde yürütülecektir.

5.3.2.2. Mevcut Cepheleri Plan Koşullarına Göre Düzeltilecek Yapılar:

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

5.3.3. Müdahale Edilecek Yapılar

Tescilli olmayan ve geleneksel dokuya TAKS, KAKS kullanımı ile yükseklik, malzeme, doluluk boşluk oranları, çatı tipi, çatı örtüsü gibi uyumsuz olan yapılara müdahale edilerek Birgi Kent Dokusuna uyumlu hale getirilmesi sağlanacaktır.

Bu yapılar; Belediye Ticaret ve Lojman Binası, Belediye Konuk Evi, Belediye Hizmet Binası, Eski Düğün Salonu, Tarım Kredi Kooperatifi Deposu, Tarım Kredi Kooperatifi Binası, İlköğretim Okulu yeni yapılarıdır. Bu yapılara müdahale için hazırlanacak projeler ile Koruma Bölge Kuruluna başvurulacak alınan karara göre uygulama yapılacaktır.



2000



İzmir, Ödemiş, Gölcük Gölü Havzası

D1 : I. DERECE DOĞAL SİT ALANI

D3 : III. DERECE DOĞAL SİT ALANI

İzmir, Ödemiş, Gölcük Gölü Havzası

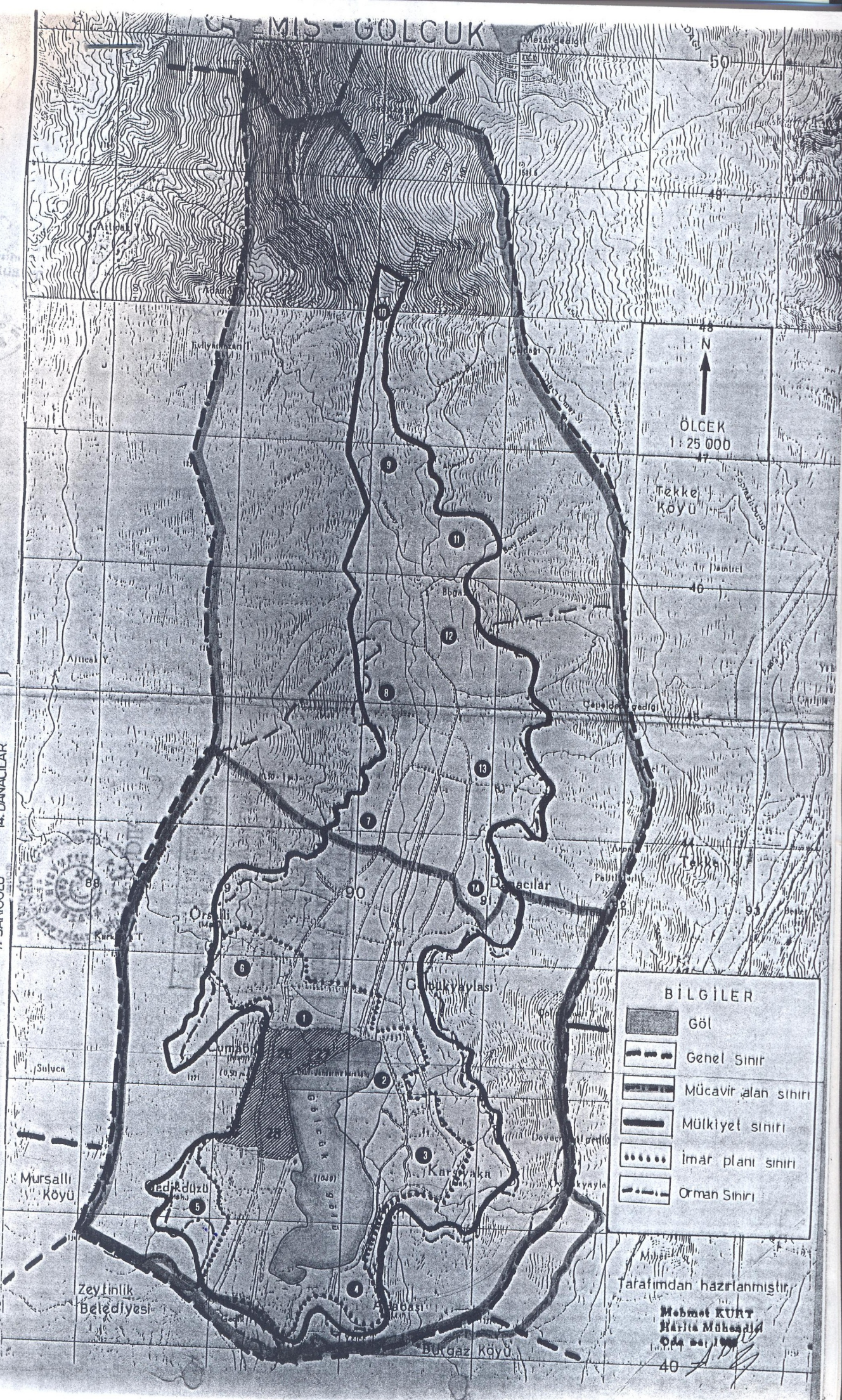
I. DERECE DOĞAL SİT ALANI (Genel Sınırla çevrili)

III. DERECE DOĞAL SİT ALANI

1. CUMAÖNÜ
2. KOÇAÇAYIR
3. KARŞIVAKA
4. ADABAŞI
5. GEDİKDÜZÜ
6. ÖRSELLİ
7. SARIOĞLU

8. KELES
9. HACI OSMAN BAĞÇESİ
10. ŞEMSEDEN
11. BENT (Ment) DERESİ
12. ŞİŞLİ
13. ÇEPELLER
14. DANACILAR

Mevkileri (YÖRESEL ÖZELLİK TAŞIYAN SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ YAPILARIN YERALDIĞI MAHALLELER)



ÖLÇEK
1:25 000

BİLGİLER	
	Göl
	Genel Sınır
	Mücavir alan sınırı
	Mülkiyet sınırı
	İmar planı sınırı
	Orman Sınırı

Tarafından hazırlanmıştır.

Mehmet KURT
Harita Mühendisi
Oda No: 1000

T.C.
KÜLTÜR BAKANLIĞI
İZMİR 1 NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI
KORUMA KURULU
KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 16.1.1997-408
Karar Tarihi ve No : 16.1.1997- 6616

35.13/1-39

Toplantı Yeri
İZMİR

Izmir İli, Ödemiş İlçesi, Zeytinlik Belediyesi, Oğuzlar ve Bayırlar Köylerinin ortaklaşa olarak kullandıkları Gölcük Yaylası'ndaki, Gölcük Gölü ve çevresine ilişkin, Kurulumuzun 14.9.1994 gün ve 5046 sayılı kararının, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün Gölcük Gölü Doğal Sit alanlarının irdeleme sonuçlarına ilişkin 12.12.1995 gün ve 5961 sayılı yazıları sonucunda alınan, Kurulumuzun 26.9.1996 gün ve 6402 sayılı öneri kararı gereği Koruma Yüksek Kurulu'nun 29.11.1996 gün ve 505 sayılı tavsiye kararı incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Izmir İli, Ödemiş İlçesi, Zeytinlik Belediyesi, Oğuzlar ve Bayırlar Köylerinin ortaklaşa kullandıkları Bozdağ Gölcük Yaylasındaki Gölcük Gölü ve çevresindeki Doğal Sit alanları hakkındaki 14.9.1994 gün ve 5046 sayılı kararımızın Doğal Sit alanı sınırlarına ilişkin bölümünün iptaline;

Konumları nedeniyle orman alanlarının doğal yapıya çok önemli ve vazgeçilmez katkıları olduğu, sel ve rüzgara bağlı olarak erozyonu önlediği gözönüne alınarak bu alanların I.(birinci) Derece Doğal Sit alanı olarak tesciline,

Milyonlarca yılda oluşmuş değerli tarım topraklarının yeniden üretilip, yerine konulması mümkün olmayan, bozulabilir, kirlenebilir, kısıtlı bir doğal kaynak olduğu, toprağın tarımsal üretimdeki işlevi de gözönüne alınarak üretimin sağlıklı sürdürülmesini engellemeyecek düzeyde yapılanma ile, koruma kullanma dengeleri gözetilerek III.(üçüncü) Derece Doğal Sit alanı olarak tesciline;

Göl çevresinin ekolojik sistemler olarak çok zengin ve değişik canlı türleri için uygun Habitat'lar oluşturan alanlar olması nedeni ile henüz yerleşmeye açılmamış alanlar ile uygulamaya geçilmiş, ancak kısmi yapılaşma tanımı dışında kalan alanlarda kıyı kenar çizgisinden kara yönünde en az 100 m.'lik bir şeridin I.(birinci) Derece Doğal Sit alanı olarak tesciline;

Kararımız eki 1/10000 ölçekli haritada belirlenen Doğal Sit alanı sınırlarının geçerli olduğuna karar verildi.

Zafer ÇAKMAKCI
Arkeolog



BAŞKAN
Prof.Dr.Cemal ARKON
İMZA

BAŞKAN YARDIMCISI
Prof.Dr.Akın SÜEL
İMZA

ÜYE
Yrd.Doç.Dr.Lale BULUT
İMZA

ÜYE
Yrd.Doç.Dr.Özen EYÜCE
İMZA

ÜYE
Selahattin ERDEMİL
Efes Müzesi Müdürü
İMZA

ÜYE
Mustafa ZEYBEK
Zeytinlik Belediye Başkanı.
İMZA

ÜYE
Levent EKİZ
Valilik Temsilcisi
BULUNMADI

ÜYE
Handan ATIL
Bayındırlık ve İskan
Müd.ğü Temsilcisi.
İMZA

ÜYE
Dilara DRAHOR
Bayındırlık ve İskan
Müd.ğü Temsilcisi
İMZA

T.C.
KÜLTÜR BAKANLIĞI
İZMİR İ NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI
KORUMA KURULU
KARAR

Toplantı Tarihi ve No :24.6.1997-430
Karar Tarihi ve No :24.6.1997-6868

35.13/39

Toplantı Yeri
İZMİR

İzmir İli, Ödemiş İlçesi, Zeytinlik Beldesi, Oğuzlar ve Bayırlı Köyü, Gölcük Yaylasındaki, Gölcük Gölü ve çevresine ait Doğal Sit alanlarının belirlenmesine ilişkin, Kurulumuzun 16.1.1997 gün ve 6616 sayılı kararı gereği, Zeytinlik Belediyesinin 23.6.1997 gün ve 567 sayılı yazısı ile iletilen Belediye Mücavir alanlarına ilişkin imar planları değerlendirildi, yapılan görüşmeler sonucunda;

İzmir İli, Ödemiş İlçesi, Zeytinlik Beldesi'nde Kurulumuzun 16.1.1997 gün ve 6616 sayılı kararı ile belirlenen, Zeytinlik Beldesi (Gölcük) Mücavir alan sınırları ve kararımız eki imar planları içinde kalan Doğal Sit alanlarında;

1- I.Derece Doğal sit olan alanlarda Koruma Yüksek Kurulu'nun 19.4.1996 gün ve 417 sayılı ilke kararında belirtilen koşulların geçerli olduğuna,

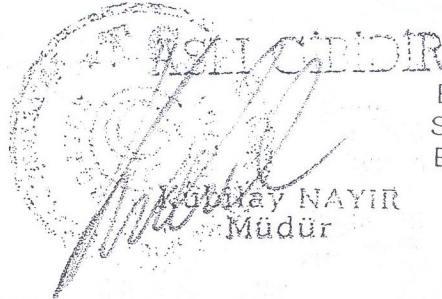
2- Plan sınırları içinde kalan tarımsal niteliği korunacak alanlarda, min.ifraz 5000 m²'den, plan dışı III.Derece Doğal Sitlerde min.ifraz 20000 m²'den küçük olamaz. Bu parsellerin kadastro veya tapulama haritasında bulunan veya var olan yola, yapılan ifrazdan sonra en az 25 m.cephesi bulunması zorunludur.

Yapı alanı; E=%5, inşaat alanları toplamı 2 katta 250 m², saçak seviyeleri tabii zemin ortalamasından h=6.50 m.yi aşmamak, yola ve parsel sınırlarına 5 m'den fazla yaklaşmamak koşulu ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ, bahçe evi ve müstemilat binalarına izin verilebilir.

Ayrıca tarımsal üretimi korumak amacıyla, mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve silaj çukurları ve arıhane gibi yapılar mahreç aldığı yola 10 m.den parsel hudutlarına 5 m.den fazla yaklaşmamak ve inşaat alanı katsayısı 5000 m²'nin altındaki parsellerde %5, 5000 m²'nin üzerindeki parseller için her 2500 m² için %1 eksiltilecek şekilde verilir. Ayrıca oluşmuş parsellerde parsel büyüklüğüne bakılmaksızın 100 m²'yi geçmemek koşulu ile yukarıda sıralanan tarımsal üretimi koruyan kullanımlar yapılabilir.

BAŞKAN
Prof.Dr.Cemal ARKON

İMZA



BAŞKAN YARDIMCISI
Selahattin ERDEMĞİL
Efes Müzesi Müdürü
BULUNMADI

ÜYE
Prof.Dr.Çınar ATAY
BULUNMADI

ÜYE
Prof.Dr.Ömer ÖZYİĞİT
İMZA

ÜYE
Yrd.Doç.Dr.Lale BULUT
İMZA

ÜYE
Mustafa ZEYBEK
Zeytinlik Belediye Başkanı
İMZA

ÜYE
Niyazi KURTULUŞ
Orman Bölge Müdürlüğü

T.C.
KÜLTÜR BAKANLIĞI
İZMİR İ NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI
KORUMA KURULU
KARAR

Toplantı Tarihi ve No :24.6.1997-430
Karar Tarihi ve No :24.6.1997-6868

-2-

35.13/39

Toplantı Yeri
İZMİR

Beton temelli ve çelik çatılı seralar yapı yaklaşma mesafelerine uymak koşulu ile inşaat alanı katsayısına tabidir.

Beton temel ve çelik çatı dışındaki basit örtü mahiyetindeki seralar ise yukarıda belirtilen çekme mesafeleri ve inşaat alanı katsayısına tabi değildir.

3- Plan sınırları içinde konut yapı adalarından, uygulaması yapılmamış (parselasyon planı tapuya tescil edilmemiş olan) alanlarda, min.ifrazın 1000 m2 olması gerektiğine ve içerisinde bir bağımsız bölüm yapılabileceğine, ifraz yapıp tapuya tescil edilmiş olan parsellerde oluşmuş parsel içerisinde bir bağımsız bölüm yapılabileceğine,

4- Ada içi serbest düzenlemede yapılabilecek bağımsız bölüm sayısı; ada yüzölçümü'nün 1000 m2'ye bölünmesi ile elde edilen tam sayı kadar bağımsız bölüm yapılabileceğine,

Yapı Alanlarının;

1- 250 m2'ye kadar olan oluşmuş parsellerde TAKS %20, KAKS %40, h=max 6.5 m. (tabii zemin ortalamasından),

2- 250-500 m2 arası parsellerde TAKS= %15, KAKS %30, h=6.50 m.(Tabii zemin ortalamasından),

3- 500 m2 ve üzerindeki parsellerde TAKS %10, KAKS %20, h=6.50 m.(Tabii zemin ortalamasından) olarak uygulamaya gidilebileceğine karar verildi.

BAŞKAN
Prof.Dr.Cemal ARKON

İMZA



BAŞKAN YARDIMCISI
Selahattin ERDEMİL
Efes Müzesi Müdürü
BULUNMADI

ÜYE
Prof.Dr.Çınar ATAY
BULUNMADI

ÜYE
Prof.Dr.Ömer ÖZYİĞİT
İMZA

ÜYE
Yrd.Doç.Dr.Lale BULUT
İMZA

ÜYE
Mustafa ZEYBEK
Zeytinlik Belediye Başkanı
İMZA

ÜYE
Niyazi KURTULUŞ
Orman Bölge Müdürlüğü
İMZA

PLAN NOTLARI

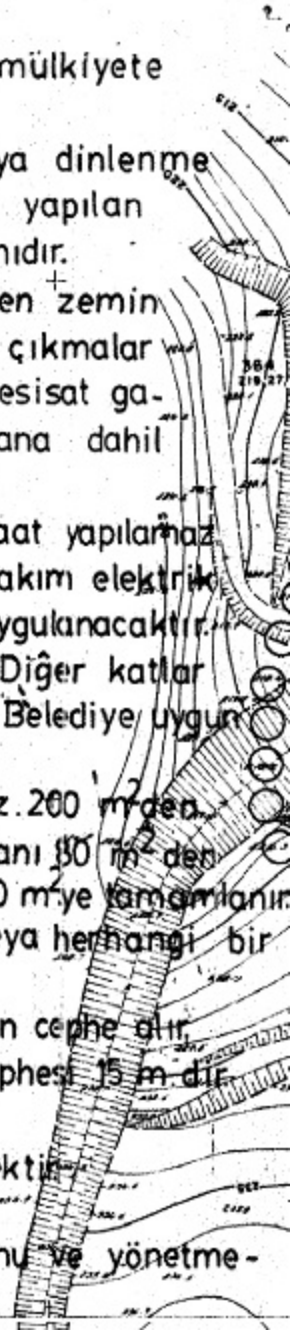
- ÇEKME VE ÇATI KAT YAPILAMAZ (SADECE SON KATA BAĞLI ÇATI KAT YAPILABİLİR)
- TEK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
- HER TÜRÜ İNŞAATA VE BÜTÜN ZEMİN ÇİZELERİNDE AFET BÖLGELE RİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMAK ZORUNLUDUR.
- TİCARET ALANLARINDA ZEMİN KAT ÜZERİ KONUT KULLANIMINA AYRILABİLİR.
- EGİMLİ ALANLARDA BİNALARA KOT VERİLMESİ:
MESKUN ALANLARDA YOLUN HER İKİ TARAFI İÇİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
GELİŞME ALANLARINDA YOLUN HER İKİ TARAFINA ARSANIN KOŞE KOTLARININ ORTALAMASI BULUNARAK KOT VERİLEBİKTİR.
- VİSARETLİ ADALARDA BİNALAR GÖSTERİLEN YÖNDEEN ÇEPHE ALACAKTIR.
- SERBEST NİZAM (S-...) ADALARINDA AYRILIK NİZAMDA OLDUĞU SİBİ ÖN, ARKA VE YAN ÇEKME KOSULLARINA BAKILMAKSİZİN HERSE LİN EN FAZLA İKİ KENARINA BİTİŞİK OLARAK YAPI YAPILABİLİR. Ü ÇÜNCÜ KENARA max 2m YAKI ASABİLİR BİTİŞİK YAPILDIĞI KÖMŞÜ PARSELE PENCERE AÇILMAZ ÇATI MEYİL VERİLEMEZ. PARSELDE TABAN ALANI %40 ASAMAZ BU KOSULLAR ALTINDA YAPI ORANINA BAKILMAKSİZİN BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.
- MESKUNİ S-1 ALANLARINDA YENİDEN YAPILACAK 17/77 LARDA 200M DEN KÜÇÜK PARSEL İHDAS EDİLEMEZ. 200M² DEN KÜÇÜK PARSEL LERDE TAKSİT 0,8DİR ANCAK EÜFE EDİLEN İNŞAAT TABAN ALANI 80M² DEN KÜÇÜK İSE ARKA BAHÇE MESAFESİ 2M DEN AZ OLMA MAK KOSULU İLE 80M² YE TAMAMLANABİLİR.
- ÖN BAHÇE MESAFESİ VERİLMEMİŞ YAPI ADALARINDA PARSELİN TÜ MÜRDE VEYA HERHANGİBİR ÇEPHESİNDE BELEDİYE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ TAYİNİNE YETKİLİDİR.
- İKİ AYRI YOLDAN ÇEPHE ALAN BİR PARSELE EN YÜKSEK EMSALE SAHİP NOLDAY ÇEPHE ALIR.
YAPILARDA DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
- ÇOK KATLI BİNALARIN CAMI OKUL SKEMA GİBİ AĞIR BİNALARIN İNŞA EDİLEDEĞİ SAHA İÇİNDE ZEMİN SONDAJI YAPTIRILIP ALINAC AK NETİCEYE GÖRE PROJELENDİRME YAPILMALIDIR.
- BİNALARIN ÇEPHE ALACAĞI YÖNLERİ GÖSTEREN YAPI ADASI BÖLÜ ME ÖZGİSİ MÜLKİYETE GÖRE KAYDIRILABİLİR.
- YAPILASMA İÇİN JEOLJİK RAPORDA BELİRTİLEN KURALLARA DİKKAT EDİLMELİ SEVİ AÇILARI AZALTILMALI YÜZEYDEKİ ALTE RİF KİSİM TEMİZLENMELİ BİNA TEMELLERİ SAĞLAM ZEMİNE OTURTULMALI YAMAÇLARDA AŞAĞILANDIRMAYA ÜZEN GÖSTERİLMELİ DİR.
- PLAN NOTLARINDA YER ALMAYAN HUSUSLARDA 398 SAYILI İMAR KA NUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLACAKTIR.
- PLAN ÜZERİNDEKİ KADASTRAL DURUM YOL İZLERİNİ BELİRTMEK İÇİN İŞLENMİŞ OLUP ONAMA DIŞIDIR.

PLAN NOTLARI

- ÇATI VE ÇEKME KAT YAPILAMAZ.
- BİNALARDA AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİĞE UYULACAKTIR.
- GELİŞME KONUT ALANLARINDA YAPILAR TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN KOT. ALACAKTIR.
- YOL, MEYDAN, PARK GİBİ SOSYAL DONATI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN BU ALANLARIN İSABET ETTİĞİ KADASTRO PARSELİNDE İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
- ÜÇ KATTAN DAHA YÜKSEK BİNALARDA ZEMİN EMNİYETİ SAĞLANMADAN İNŞAAT YAPILAMAZ.
- ENERJİ NAKİL HATLARI ALANINDAKİ MEVCUT VE YAPILACAK YAPILARDA KUVVETLİ AKIM ELEKTRİK DAĞITIM TESİSATININ BAKIMI İŞLETME VE TESİSİNE DAİR TALİMATNAME UYGULANACAKTIR.
- TİCARET ALANLARINDA ZEMİN KAT TERCİHLİ TİCARET OLARAK KULLANILACAKTIR. PLANDA TİCARET VERİLMEMİŞ ALANLARDA BELEDİYE UYGUN GÖRDÜĞÜ YERLERDE TİCARET VEREBİLİR.
- KADASTRAL DURUM SEMATIKTIR.
- ON BAHÇE MESAFESİ VERİLMEMİŞ YAPILARIN ADALARINDA ADANIN TÜMÜNDE VEHYA HERHANGİ BİR CEPHESİNDE BELEDİYE ÖN BAHÇE MESAFESİ TAYİN EDEBİLİR.
- ÇİFT CEPHELİ PARSELLERDE PARSELİN CEPHESİ DAHA GENİŞ YOLDAN VERİLİR.
- BİNALARIN CEPHE ALACAĞI YÖNÜ GÖSTEREN PARSEL İSTİKAMET ÇİZGİSİ MÜLKİYETE GÖRE KAYDIRILABİLİR.
- İKİ KÖŞULLÜ YAPILARIN ADALARINDA PARSELİN EN FAZLA İKİ KENARINA BİTİŞİK YAPILABİLİR. ÜÇÜNCÜ KENARA MAX. 2 m YAKLAŞABİLİR. YENİ YAPILACAK İFRAZLARDA 200 m² DEN KÜÇÜK PARSEL İHDAS EDİLEMEZ. 200 m² DEN KÜÇÜK PARSELLERDE TAKSİR 0.80 DİR. ANCAK ELDE EDİLEN İNŞAAT TABAN ALANI 80 m² DEN KÜÇÜK İSE ARKA BAHÇE MESAFESİ 2 m DEN AZ OLMAMAK KÖŞÜLLÜLA 80 m² YE TAMAMLANABİLİR.
- YUKARIDAKİ PLAN NOTLARINDA YER ALMAYAN HÜSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİDİR.
- BU PLAN PLAN NOTLARI İLE GEÇERLİDİR.

PLAN NOTLARI

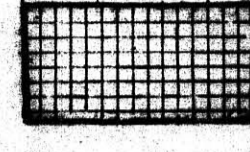
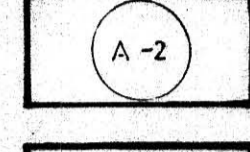
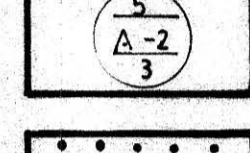

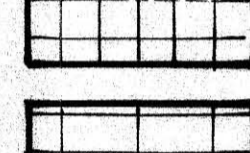
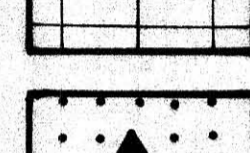

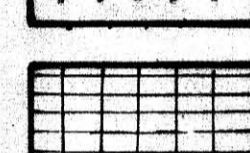
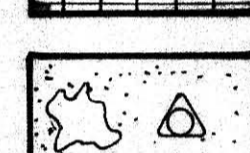
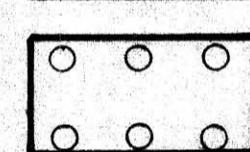
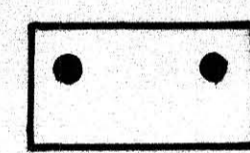


- 1 - Çatı ve çekme kat yapılamaz.
- 2 - Binalarda afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliğe uyulacaktır.
- 3 - Gelişme konut alanlarında yapılar tabii zemin ortalamasından kot alacaktır.
- 4 - Yol, otopark, meydan, park, çocuk bahçesi gibi sosyal donatı alanları kamu eline geçmeden bu alanların isabet ettiği kadaströ parselinde inşaat ruhsatı verilemez.
- 5 - Binaların cephe alacağı yönü gösteren parsel istikamet çizgisi mülkiyete göre kaydırılabilir.
- 6 - Yapı inşaat alanı iskanı mümkün olan (konut, işyeri, eğlence veya dinlenme yerleri gibi ikamete çalışmaya eğlenmeye tahsis edilmek üzere yapılan katlar) bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki sahaların toplamıdır. Kapalı çıkmalar, açık ve kapalı merdivenler ve yapıya mahreç veren zemin kat dışındaki açık koridorlar yapı inşaat alanına dahildir. Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1 m.yi geçmeyen ve sadece tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile müstemilat (garaj, kalorifer dairesi, sığınak) bu alana dahil değildir.
- 7 - İki kattan daha yüksek binalarda zemin emniyeti sağlanmadan inşaat yapılamaz.
- 8 - Enerji nakil hatları altındaki mevcut ve yapılacak yapılarda "Kuvvetli akımı elektrik dağıtım tesisatının bakımı işletme ve tesisine dair talimatname uygulanacaktır.
- 9 - Ticaret alanlarında zemin kat tercihli ticaret olarak kullanılacaktır. Diğer katlar konut olarak ayrılabilir. Ayrıca planda ticaret verilmemiş alanlarda Belediye uygun gördüğü yerlerde ticaret kullanımı verebilir.
- 10 - Yeniden yapılacak ifrazlarda 200 m² den küçük parsel ihdas edilemez. 200 m² den küçük parsellerde TAKS: 0,80 dir. Ancak elde edilen inşaat taban alanı 80 m² den küçük ise arka bahçe mesafesi 2 m.den az olmamak koşuluyla 80 m² ye kısımlanır.
- 11 - Ön bahçe mesafesi verilmemiş yapı adalarında adanın tümünde veya herhangi bir cephesinde Belediye ön bahçe mesafesini tayin edebilir.
- 12 - İki ayrı yoldan cephe alan bir parsel en yüksek emsale sahip yoldan cephe alır.
- 13 - Gelişme konut alanlarında parsel büyüklüğü 300 m² min. parsel cephesi 15 m dir.
- 14 - Küçük sanayi alanında min. parsel büyüklüğü 150 m² dir.
- 15 - Çift cepheli parsellerde parsel cephesi daha geniş yoldan verilecektir.
- 16 - Kadastral durum şematiktir.
- 17 - Bu plan notlarında yer almayan hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve yönetmelik hükümleri uygulanır.



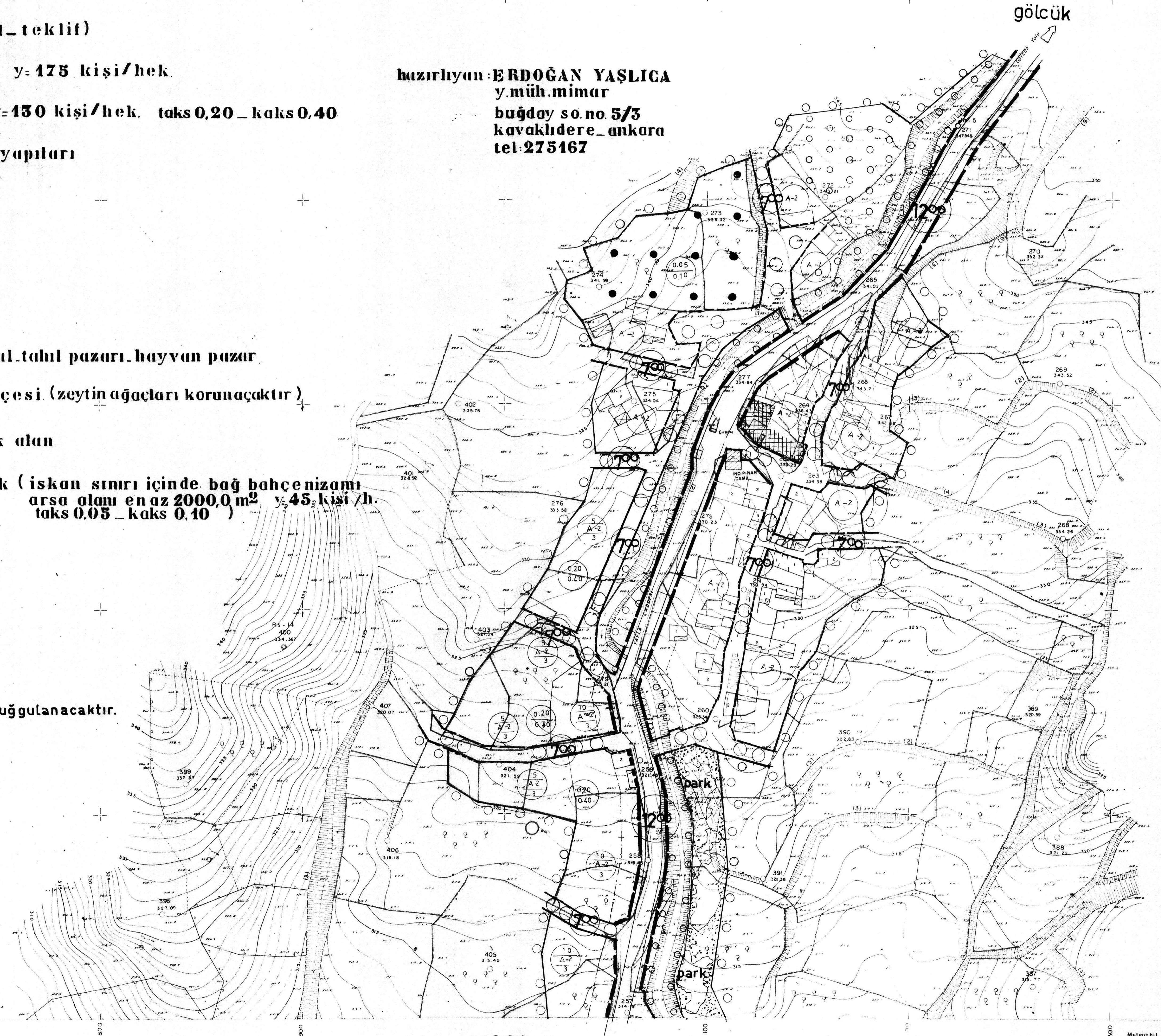
ZEYTİNLİK (izmir)

Tatbikat imar planı 1/1000

hazırlayan: ERDOĞAN YAŞLICA
y.müh.mimar
buğday so.no 5/3
kavaklıdere-ankara
tel:275167

-  ticaret (mevcut- teklif)
-  mevcut iskan y=175 kişi/hek.
-  teklif iskan y=130 kişi/hek. taks 0,20 - kaks 0,40
-  belediye- kamu yapıları
-  sanayi
-  küçük sanatlar
-  ilk okul- mevcut
-  orta okul- teklif
-  haftalık pazar- hal- tahıl pazarı- hayvan pazar
-  park- çocuk bahçesi (zeytin ağaçları korunacaktır)
-  ağaçlandırılacak alan
-  mevcut zeytinlik (iskan sınırı içinde bağ bahçenizami arsa alanı en az 2000,0 m² y=45 kişi/h. taks 0,05 - kaks 0,10)
-  spor

not:
yapılarda deprem yönetmeliği uygulanacaktır.



1:1000

