

TALAS (KAYSERİ)
KENTSEL SİT ALANI VE ÇEVRESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

PLAN HÜKÜMLERİ



2025



TALAS (KAYSERİ)

KENTSEL SİT ALANI VE ÇEVRESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI “REVİZYON” UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN HÜKÜMLERİ

2025

**İÇİNDEKİLER TABLOSU**

1. GENEL HÜKÜMLER.....	1
2. ÖZEL HÜKÜMLER.....	4
2.1. ARKEOLOJİK VE DOĞAL SİT ALANLARI İLE İLGİLİ HÜKÜMLER.....	4
2.1.1. I. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI İÇİN HÜKÜMLER	4
2.1.2. III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI İÇİN HÜKÜMLER	5
2.2. DOĞAL SİT ALANLARI İÇİN HÜKÜMLER.....	6
2.2.1. SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANLARI 6	
3. MÜDAHALE HÜKÜMLER.....	7
3.1. YAPI BAZINDA MÜDAHALE	7
3.3. TADİLAT VE TAMİRAT	8
3.4. ESASLI ONARIM.....	9
3.5. TESCİLSİZ YAPILARA İLİŞKİN HÜKÜMLER	9
3.6. SAĞLIKLAŞTIRMA KOŞULLARI.....	11
3.7. YENİLEME KOŞULLARI	11
3.8. ALAN BAZINDA MÜDAHALE.....	13
3.8.1. ÖZGÜN NİTELİĞİNE UYGUN OLARAK YENİLENECEK (YA) RUMUZLU DÜŞÜK YOĞUNLUKLU ALANLAR	13
3.8.2. TARİHSEL ÇEVRE VE DOĞAL KARAKTERİNE UYGUN DÜZENLENECEK (DA) RUMUZLU DÜŞÜK YOĞUNLUKLU ALANLAR.....	15
3.8.3. TARİHSEL KİMLİĞİN VE MİMARİ KARAKTERİN KORUNACAĞI (TK) RUMUZLU, KARMA KULLANIM (TİCARET-KONUT) ALANLARI	16
3.8.4. (TK) RUMUZLU YAPI ADALARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI.....	17
3.8.4.1. (TK) RUMUZLU KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI (TAKS/KAKS ŞARTLARI)	17
3.8.4.2. (TK) RUMUZLU KARMA KULLANIM (TİCARET-KONUT) ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI (TAKS/KAKS ŞARTLARI)	17
3.8.5. DOĞAL ÇEVRESİ İLE BİRLİKTE KORUNARAK YENİLEMESİNE TABİ TUTULACAK (BB) RUMUZLU, BAĞ-BAHÇE KONUT ALANLARI.....	18
3.9. YENİ YAPILANMA KOŞULLARI VE YAPI ÖGELERİ	19
3.10. ÇATILAR.....	20



3.11. ÇIKMA / CUMBALAR.....	20
3.12. PENCERELER	21
3.13. KAPILAR	22
3.14. MÜŞTEMİLATLAR.....	22
4. DİĞER YAPILARA İLİŞKİN HÜKÜMLER	23
4.1. ÇATILAR.....	23
4.2. ÇEKME – ÇIKMA VE KAT YÜKSEKLİKLERİ.....	24
5. İFRAZ, TEVHİD VE PARSELASYON KARARLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER	24
6. KOTLANDIRMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER.....	25
7. EĞİMLİ ARAZİLERDE YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ.....	27
8. ALAN KULLANIMLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER.....	27
8.1. KONUT ALANLARI	27
8.1.1. MESKUN KONUT ALANLARI	27
8.1.2. GELİŞME KONUT ALANLARI	28
8.1.3. YAPI KISITLI KONUT ALANLARI	28
8.2. TİCARET ALANLARI	28
8.3. TİCARET – KONUT ALANLARI.....	29
8.4. BELEDİYE HİZMET ALANLARI (BHA).....	30
8.5. DİNİ TESİS ALANLARI	30
8.6.SAĞLIK TESİS ALANLARI	30
8.7. EĞİTİM TESİS ALANLARI.....	30
8.8. KÜLTÜREL TESİS ALANLARI	31
8.9. SOSYAL TESİS ALANLARI.....	31
8.10. AÇIK YEŞİL ALANLAR, PARKLAR VE MEYDANLAR	32
8.10.1. PARK ALANLARI	32
8.10.2. REKREASYON ALANLARI	32
8.10.3. MEYDANLAR	33
8.11.MEZARLIK ALANLARI.....	33
8.12 OTOPARK ALANLARI.....	33



8.13. ARKEO-PARK VE YERALTI ŞEHİRİ GİRİŞİ ÖZEL PROJE ALANI.....	33
8.14. ULAŞIM VE TEKNİK ALTYAPIYA İLİŞKİN HÜKÜMLER.....	34
8.14.1. ULAŞIMA İLİŞKİN HÜKÜMLER	34
8.15. TEKNİK ALTYAPIYA İLİŞKİN HÜKÜMLER	35
8.16. GÖRSEL VE ÇEVRESEL DEĞERLERE İLİŞKİN HÜKÜMLER	37
8.16.1. TANITIM, YÖNLENDİRME VE REKLAM TABELALARI.....	37



1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA;

- 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU İLKE KARARLARI VE KORUMA MEVZUATINA AYKIRI OLMAMAK KAYDIYLA;
- 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERE,
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERE,
- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİĞE,
- 09.01.2017 TARİHİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANMIŞ OLAN “TALAS BELEDİYESİ İMAR PLANLARINA ESAS JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNUN” SONUÇ VE ÖNERİLER KISMINDA BELİRTİLEN KOŞULLARA,

1.2. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANMIŞ OLAN VE 05.01.2017 TARİHLİ “KAYSERİ İLİ TALAS İLÇESİ HAN MAHALLESİ 25 HEKTARLIK ALANA AİR İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU”NUN VE “KAYSERİ İLİ TALAS İLÇESİ HARMAN MAHALLESİ 2.2 HEKTARLIK ALANA AİR İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU”NUN SONUÇ VE ÖNERİLER KISMINDA BELİRTİLEN KOŞULLARA UYULACAKTIR.

1.3. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANINDA YER ALAN KENTSEL SİT ALANI, ARKEOLOJİK SİT ALANI VE DOĞAL SİT ALANI İLE ETKİLEŞİM GEÇİŞ SAHALARININ HER BİRİ KENDİ İÇERİSİNDE AYRI AYRI ÖZGÜN DOKUSAL ÖZELLİKLER GÖSTERMESİ NEDENİYLE PLANLAMA ALANININ BÜTÜNCÜL OLARAK KORUNMASI VE HER İKİ ALANDA DA ÖZGÜN KARAKTERİN SÜRDÜRÜLMESİ ESASTIR.

1.4. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI KARARLARI DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANACAK HER TÜR VE ÖLÇEKTEKİ PLANLAMA/PROJELENDİRME ÇALIŞMALARINDA GÖRSEL BÜTÜNLÜĞÜN, ÖZGÜN TÜM DOĞAL DEĞERLERİN VE YAPISAL ÖĞELERİN KORUNMASI SAĞLANACAKTIR.

1.5. PLANLAMA ALANINDA DOKU BÜTÜNLÜĞÜNÜ VE SOKAK CEPHELERİNDE GÖRÜNÜMÜ BOZACAK YAPILAŞMALARA İZİN VERİLMEMEYECİKTİR.

1.6. KORUNACAK SOKAKLARDA CEPHE ALAN YAPILARDA GELENEKSEL MALZEME VE MİMARİ ÖZELLİĞE UYULMASI ESASTIR.

1.7. PLANLAMA ALANI İÇİNDE YER ALAN BÜTÜN SULAMA KANALLARI KORUNARAK ÜSTLERİ HİÇBİR BİÇİMDE KAPATILMAYACAKTIR.

1.8. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANINDA TESCİLLİ YAPILARIN DIŞINDA KALAN YAPI ADALARINDA/PARSELLERDE PLANIN BELİRLEDİĞİ KULLANIM KARARLARINA AYKIRI



FONKSİYONLARA DÖNÜK UYGULAMALARA GİDİLEMEZ. ZORUNLULUK HALLERİNDE BU YÖNDEKİ TALEPLER KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ USÛL VE ESASLARI DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANARAK KORUMA BÖLGE KURULU'NA SUNULUR. KORUMA BÖLGE KURULU'NUN KARARI DOĞRULTUSUNDA İŞLEM TESİS EDİLİR.

- 1.9. KENTSEL SİT ALANI VE 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI İÇERİSİNDE SINIRLARI İÇERİSİNDE HER TÜRLÜ YAPILAŞMA / YIKIP YENİDEN YAPILMA PROJELERİNDE, TÜM FONKSİYON ALANLARINDA (KONUT, TİCARET VB.) GEÇERLİ OLMAK ÜZERE CEPHELERDE; YAPILARIN MİMARİ VE SANAT TARİHİ AÇISINDAN GÖSTERDİĞİ GELENEKSEL ÖZELLİKLERİNİN DEVAMINI VE BUNLARIN BİR ARADA OLARAK DOKU BÜTÜNLÜĞÜNÜ SAĞLAMASI AMACIYLA GELENEKSEL / YÖRESEL MİMARİ ÜSLUBUN DEVAMLILIĞINI SAĞLAMAK ESASTIR.
- 1.10. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI BÜTÜNÜNDE YAPILARIN SAĞLIKLAŞTIRMA, YENİLEME, YENİDEN YAPMA VB. SÜREÇLERİNDEKİ PROJELENDİRME VE UYGULAMA SÜREÇLERİNDE YAPININ / PARSELİN ALTINDA İN, TOL / KÖFTEN TÜRÜ OYMA MEKANLARIN VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE BÜTÜN İŞLEMLER DURDURULACAK OLUP, BUNDAN SONRAKİ BÜTÜN İŞLEMLER KENTSEL SİT ALANINDA “KUDEB VE/VEYA İLGİLİ İDARELER”, ARKEOLOJİK SİT ALANLARINDA “MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ” DENETİMİNDE YAPILACAKTIR.
- 1.11. KENTSEL SİT ALANI İÇERİSİNDE ANA YAPI DIŞINDA PARSELDE YER ALAN OCAK, KUYU, EK YAPI VB. ÖZGÜN OLAN ÖGELER KORUNACAKTIR.
- 1.12. PLANLAMA BÜTÜNÜNDE ADA İÇERİSİNDE MEVCUTTA ÇIKMALI VE CUMBALI YAPI OLMASI DURUMUNDA, ÇIKMALAR VE CUMBALAR İMAR ADALARINA DAHİL EDİLEREK ÇİZİLMİŞTİR. BU DURUMDA UYGULAMALARDA ÇIKMA VE CUMBALARA DENK GELEN İZDÜŞÜMDE ZEMİNDE KÜTLE YOKSA BU ALANLAR İÇİN YOLDAN İHDAS YAPILAMAZ. İMAR ADASI ZEMİN KOTUNDAKİ YAPI SINIRINDAN ALINACAKTIR. AYNI ADALARDAKİ DİĞER PARSELLER İÇİN YAPI ADASININ ÜZERİNDE VEYA PLAN NOTLARINDA BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYGUN OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR. TALAS'IN MİMARİ DOKUSU İNCELENDİĞİNDE GELENEKSEL YAPILARDA CUMBA VE ÇIKMALARIN 30 CM İLE 50 CM ARALIĞINDA OLDUĞU TESPİT EDİLMİŞTİR. BU DURUM DİKKATE ALINARAK, PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE GELENEKSEL YAPILARLA UYUMUN SAĞLANMASI AMACIYLA YAPILARDA CUMBA VEYA ÇIKMA YAPILMASI HALİNDE ÇIKMA BOYU MAX 1.20 M OLACAKTIR.
- 1.13. BU PLAN NOTLARINDA YER ALAN;
 - KAT ADEDİ, YÜKSEKLİK, TAKS, KAKS (EMSAL), KOD VB. DEĞERLER AZAMI (MAX.) DEĞERLER OLUP BU DEĞERLERİN ALTINDA UYGULAMA YAPILABİLİR.



- MESAFELER (ADA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ, BİNALAR ARASI UZAKLIK, ÖN-YAN-ARKA BAHÇE MESAFELERİ), SOSYAL DONATI ALAN STANDARTLARI, PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ, İFRAZ ÖLÇÜLERİ ASGARİ (MİN.) DEĞERLER OLUP UYGULAMADA DAHA FAZLASI UYGULANABİLİR.

- 1.14.** PLANLAMA ALANINDA ÇEVREYE GÜRÜLTÜ, KOKU, DUMAN İLE ZARAR VEREN GAYRI SİHHİ MÜESSESELER KAPSAMINDA KALAN İMALATHANELER YAPILAMAZ.
- 1.15.** BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE KORUMA BÖLGE KURULU'NCA PROJELERİ UYGUN BULUNMUŞ TESCİLLİ VEYA TESCİLSİZ TÜM PARSELLERDE KORUMA PLANINDA AKSİNE BİR HÜKÜM OLSA DAHİ BU PROJELER GEÇERLİDİR. UYGULAMALAR BU PROJELER KAPSAMINDA YAPILACAKTIR. BUNLARDAN, KORUMA PLANI KARARLARI İLE MÜLKİYET DURUMLARINDA TERK, İHDAS VB. İŞLEMLERDEN DOLAYI PROJE ONAYI VE RUHSAT DURUMU DİKKATE ALINACAKTIR. BU İŞLEMLERDEN OLAYI OLABİLECEK DEĞİŞİKLİKLER PROJELERİN UYGULANMASINI ETKİLEMEZ. ANCAK UYGULAMA AŞAMASINDA PARSEL İMAR PARSELİ HALİNE GETİRİLMEDEN İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENEMEZ.
- 1.16.** CEPHE HATTI DIŞINDA KADASTRAL MÜLKİYET SINIRLARININ İMAR PLANI İLE ÇAKIŞMAMASI DURUMUNDA \pm 1.5 METRE SAPMALARDA PLÂN DEĞİŞİKLİĞİ VE ONAYINA GEREK KALMADAN DÜZENLEME YAPMAYA TALAS BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 1.17.** ARKEOLOJİK KAZILAR YA DA TEMİZLİK ÇALIŞMALARI GİBİ UYGULAMALAR SIRASINDA ORTAYA ÇIKABİLECEK TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARI İLE SAPTANMASI OLASI TARİHİ DEĞERLER, KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI BÜTÜNLÜĞÜNDE KORUNACAK, BUNLARDAN KORUMA BÖLGE KURULU'NCA 1. VEYA 2. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI OLARAK BELİRLENENLER PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKTİRMEKSİZİN BELEDİYESİNCE PLANA İŞLENECEKTİR.
- 1.18.** KENTSEL SİT ALANINDA ALTYAPI (İÇME SUYU, KANALİZASYON TELEFON TELEKOMİNİKASYON, ELEKTRİK HATLARI V.B.) KENTSEL TASARIM, PEYZAJ PROJELERİ İLE KENT MOBİLYASINA İLİŞKİN UYGULAMA PROJELERİ, BELEDİYE'NİN UYGUN GÖRÜŞÜ İLE KORUMA BÖLGE KURULU TARAFINDAN ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 1.19.** MEVCUT ALTYAPI HATLARINDA ACİL MÜDAHALE GEREKTİREN (PATLAMA, KAÇAK, AFET SEBEBİ İLE ZARAR GÖRME VB.) DURUMLARDA KENTSEL SİT ALANI İÇERİSİNDE KUDEB; ARKEOLOJİK SİT ALANLARI İÇERİSİNDE İLGİLİ MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ DENETİMİNDE MÜDAHALELER YAPILABİLECEK; YAPILAN UYGULAMALARA İLİŞKİN HAZIRLANACAK RAPOR İVEDİLİKLE KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜNE İLETİLECEKTİR.



- 1.20. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI İÇERİSİNDE KALAN SOSYAL TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDAN BÜYÜKLÜK STANDARDINI SAĞLAYAMAYANLARA, İLGİLİ KURUMDAN UYGUN GÖRÜŞ ALMAK ŞARTI İLE MİNİMUM BÜYÜKLÜK KOŞULU ARANMAKSIZIN KORUMA BÖLGE KURULUNUN UYGUN GÖRÜŞÜ İLE İNŞAAT İZNİ VERİLİR.
- 1.21. PLANLAMA ALANINDA KORUMA AMAÇLI İMAR PLANINA GÖRE, PARSELLERİN KAMU KULLANIMINDA KALAN KISIMLARI, KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENEMEZ.
- 1.22. İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 13.03.2025 TARİHLİ VE 1283659 SAYILI YAZI İLE KURUM GÖRÜŞÜNDE YER ALAN SINIRLARA ESAS AFETE MARUZ ALAN SINIRI ÇİZİLMİŞ OLUP KURUM GÖRÜŞÜNDE BULUNAN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
- 1.23. YAPILACAK UYGULAMALARDA 2863 SAYILI YASA HÜKÜMLERİ İLE KORUMA YÜKSEK KURULU İLKE KARARLARI VE KAYSERİ KORUMA BÖLGE KURULU KARARLARI GEÇERLİDİR. BUNLARIN DIŞINDA PLANDA VE UYGULAMA KOŞULLARINDA BELİRTİLMEMİŞ HUSUSLARDA KORUMA YASALARI İLE ÇELİŞMEYEN; 5393, 5216, 3194 SAYILI VB. YÜRÜRLÜKTEKİ İLGİLİ YASALAR VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.24. BU PLAN YÜRÜLÜĞE GİRDİĞİ TARİHTEN ÖNCE YAPI RUHSATI ALMIŞ PARSELLERDE ONAYLI MİMARİ PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.
- 1.25. İMAR UYGULAMALARI SONUCU OLUŞAN KOMŞU PARSELLERİ TAMAMLAYICI NİTELİKTEKİ ARTIK PARSELLERDE KAMUYA TERK VEYA KAMU MÜLKİYETİNDE KALMASI ŞARTIYLA ASGARİ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ ARANMAZ.
- 1.26. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI SINIRLARI İÇERİSİNDE YAPILAŞMA VE UYGULAMAYA İZİN VERİLEBİLMESİ İÇİN TAŞINMAZDA YOL CEPHESİ İÇİN UZUNLUK ŞARTI ARANMAYACAKTIR. TAŞINMAZIN PLANLI HERHANGİ BİR YOLA (ÇIKMAZ YOL DA DAHİL) BAĞLANTISININ OLMASI, YOLDAN MAHREÇ ALMASI, YETERLİDİR.
- 1.27. ÖNCEKİ İMAR PLANLARI VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE PARSELASYON PLANLARI YAPILARAK İFRAZI VEYA UYGULAMASI YAPILMIŞ PARSELLERDE CEPHE VE ALAN ŞARTI ARANMAZ. İMAR PARSELİ MÜKTESEPLERİ KORUNUR. PARSELLER İÇİN VERİLEN GENİŞLİK VE DERİNLİK ŞARTLARINA TABİ DEĞİLDİR.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. ARKEOLOJİK VE DOĞAL SİT ALANLARI İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

2.1.1.1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI İÇİN HÜKÜMLER

- 2.1.1.1.1. BU ALANLARDA, KESİNLİKLE HİÇBİR YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEZ. BİLİMSEL AMAÇLI KAZILARIN DIŞINDA HİÇBİR KAZI YAPILAMAZ.



- 2.1.1.2.** RESMÎ VE ÖZEL KURULUŞLARCA ZORUNLU DURUMLARDA YAPILACAK ALT YAPI UYGULAMALARI İÇİN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNÜN VE VARSA KAZI BAŞKANININ GÖRÜŞÜYLE KONU KORUMA BÖLGE KURULUNDA DEĞERLENDİRİLİR VE BUNA GÖRE İŞLEM TESİS EDİLİR.
- 2.1.1.3.** YENİ TARIMSAL ALANLAR AÇILAMAZ. YALNIZCA SINIRLI MEVSİMLİK TARIMSAL FAALİYETLER DEVAM EDEBİLİR; KORUMA BÖLGE KURULU'NCA UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE SERACILIĞA DEVAM EDİLEBİLİR.
- 2.1.1.4.** TAŞ, TOPRAK, KUM VB. MALZEMELER ALINAMAZ. KİREÇ, TAŞ, TUĞLA, MERMER, KUM, MADEN VB. OCAKLAR AÇILAMAZ. TOPRAK, CÜRUF, ÇÖP, SANAYİ ATIĞI VE BENZERİ MALZEME DÖKÜLEMEZ.
- 2.1.1.5.** BU ALANLAR İÇERİSİNDE YER ALAN ÖREN YERLERİNDE GEZİ YOLU DÜZENLEMESİ, MEYDAN TANZİMİ, AÇIK OTOPARK, WC, BİLET GİŞESİ, BEKÇİ KULÜBESİ GİBİ ÜNİTELER KORUMA KURULUNDAN İZİN ALINARAK YAPILABİLİR.
- 2.1.1.6.** BU ALANLAR İÇERİSİNDE BULUNAN VE GÜNÜMÜZDE HALEN KULLANILAN UMUMA AÇIK MEZARLIKLARDA SADECE DEFİN İŞLEMLERİ YAPILABİLİR.
- 2.1.1.7.** TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARININ MAHİYETİNE TESİR ETMEYECEK ŞEKİLDE KORUMA BÖLGE KURULUNDAN İZİN ALMAK KOŞULUYLA BİRLEŞTİRME (TEVHİT) VE KAMUSAL AMAÇLI AYIRMA (İFRAZ) YAPILABİLİR.
- 2.1.1.8.** KAMU DÜZENİ VEYA GÜVENLİĞİNİN OLAĞAN HAYATI DURDURACAK VEYA KESİNTİYE UĞRATACAK ŞEKİLDE BOZULDUĞU YA DA DOĞAL AFET YAŞANAN YERLERDE, YAPILMASINDA ZORUNLULUK BULUNAN GEÇİCİ UYGULAMALARA İLİŞKİN, ZEMİNE EN AZ MÜDAHALE EDİLECEK ŞEKİLDE HAZIRLANAN VE SÜRESİ BELİRLENEN PROJELER KORUMA BÖLGE KURULUNDA DEĞERLENDİRİLEBİLİR. PROJESİ KORUMA BÖLGE KURULU'NCA UYGUN GÖRÜLEN GEÇİCİ UYGULAMALAR KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINCA OLUŞTURULACAK BİLİM KURULU DENETİMİNDE YAPILABİLECEKTİR.

2.1.2.III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI İÇİN HÜKÜMLER

- 2.1.2.1.** III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARINDA, YAPI RUHSATI (İNŞAAT İZNİ) VERİLMEDEN ÖNCE, İLGİLİ MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ UZMANLARI TARAFINDAN SONDAJ KAZISI GERÇEKLEŞTİRİLEREK, SONDAJ SONUÇLARINA İLİŞKİN RAPORUN, KÜLTÜR VARLIĞININ BULUNMASI HALİNDE VARSA KAZI BAŞKANININ GÖRÜŞLERİ İLE BİRLİKTE MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNCE KORUMA KURULUNA İLETİLİP KURUL KARARI ALINDIKTAN SONRA UYGULAMAYA GEÇEBİLİR.
- 2.1.2.2.** III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI OLARAK BELİRLENEN ARKEOLOJİK SİT ALANLARINDA KORUMA KURULLARINCA, SONDAJ KAZISI YAPILACAK ALANLARA İLİŞKİN GENEL SONDAJ KARARI ALINABİLİR.



2.1.2.3. TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARININ MAHİYETİNE TESİR ETMEYECEK ŞEKİLDE İLGİLİ KORUMA KURULUNDAN İZİN ALMAK KOŞULUYLA BİRLEŞTİRME (TEVHİT) VE AYIRMA (İFRAZ) YAPILABİLİR.

2.1.2.4. BU ALANLARDA, TAŞ, TOPRAK, KUM VB. ALINMAMASINA, KİREÇ, TAŞ, TUĞLA, MERMER, KUM, MADEN VB. OCAKLARININ AÇILMAMASINA, TOPRAK, CURUF, ÇÖP, SANAYİ ATIĞI VE BENZERİ MALZEMENİN DÖKÜLMEMESİNE İZİN VERİLMEZ.

2.1.2.5. SİT ALANLARINDAKİ SU ÜRÜNLERİ ÜRETİM VE YETİŞTİRME TESİSLERİNE İLİŞKİN YÜRÜRLÜKTEKİ İLKE KARARI GEÇERLİDİR.

2.2. DOĞAL SİT ALANLARI İÇİN HÜKÜMLER

DOĞAL SİT ALANLARINDA PLAN KARARLARI, KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU UYGUN GÖRÜŞÜNÜ TAKİBEN TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU KARARI İLE UYGULANABİLİR. (PLAN KORUMA BÖLGE KURULUNDAN SONRA KOMİSYONA İLETİLECEKTİR.)

2.2.1.SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANLARI

2.2.1.1. SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANLARI: KESİN KORUNACAK HASSAS ALANLAR VEYA NİTELİKLİ DOĞAL KORUMA ALANLARINI ETKİLEYEN, BU KORUMA BÖLGELERİ İLE BÜTÜNLÜK GÖSTEREN, KORUMAYA KATKI SAĞLAYACAK, DOĞAL VE KÜLTÜREL BAKIMDAN UYUMLU DÜŞÜK YOĞUNLUKTA FAALİYETLER VE YERLEŞİMLERE İZİN VEREN ALANLAR OLUP BU ALANLARDA; TOPRAK, CÜRUF, ÇÖP, HAFRİYAT, SANAYİ ARTIĞI GİBİ MADDELER DÖKÜLEMEZ.

2.2.1.2. DOĞAL SİT ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN TESCİLLİ YAPILARDA “YAPI BAZINDA MÜDAHALE KARARLARI” MADDESİNDE BELİRLENMİŞ OLAN KARARLAR UYGULANACAKTIR. BU YAPILAR GİRİŞ İÇİN REKREASYON ALANI İÇERİSİNDE PEYZAJ PROJELERİ İLE ÖZEL YAYA YOLU MERDİVENLİ ÇIKIŞLAR OLUŞTURULACAKTIR.

2.2.1.3. DOĞAL SİT ALANINDA YER ALAN, ALANIN DOĞAL SİT ALANI OLARAK TESCİL EDİLDİĞİ TARİHTEN ÖNCE MEVCUT OLAN VE BU TARİHTEN İTİBAREN YENİ YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEYEN YAPILAR, EKONOMİK ÖMRÜNÜ TAMAMLAYINCAYA KADAR KULLANILABİLİR.

2.2.1.4. SİT ALANI İÇERİSİNDE KADASTRO YOLLARI DİKKATE ALINARAK YÜRÜME ROTALARI PLANLANMIŞTIR. BU YOLLAR TOPRAK, ÇAKIL VE BAZALT TAŞ BENZERİ DOĞAL MALZEMELER VEYA AHŞAP MALZEME KULLANILARAK ALANIN ÖZELLİĞİNE GÖRE ARAZİNİN TOPOGRAFIK YAPISINA UYAN, KAZI VE DOLGU ORANLARI EN AZ OLAN, MÜMKÜN OLDUĞUNCA AĞAÇ KESİMİNE VE BİTKİ



ÖRTÜSÜNÜN TAHRİBİNE NEDEN OLMAYAN, KULLANIM ALANLARINI BÖLMEYEN, PLANLAMA ALANININ İÇ SİRKÜLASYONUNU SAĞLAMAK İÇİN GEREKTİĞİNDE KALDIRILACABİLECEK MALZEME KULLANILARAK DOĞAL YAPIYLA UYUMLU HALE GETİRİLECEKTİR. YÜRÜME ROTALARI ÜZERİNDE BELİRLİ NOKTALARDA OLUŞTURULAN DİNLENME VE SEYİR BAKI TERASLARI, DOĞAL YAPIYA ZARAR VERMEYECEK ŞEKİLDE AHŞAP PLATFORM OLARAK DÜZENLENECEKTİR. ALANI TANITMAK AMAÇLI BU NOKTALARDA BELEDİYE TANITIM OFİSİ VE SATIŞ ÜNİTELERİ OLUŞTURABİLİR. BU YAPILAR SABİT OLMAYAN TEMELSİZ, 15 M² GEÇMEYECEK NİTELİKTE DOĞAL YAPIYA AYKIRI OLMAYACAK NİTELİKTE OLMALIDIR.

3. MÜDAHALE HÜKÜMLERİ

3.1. YAPI BAZINDA MÜDAHALE

3.1.1. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE TESCİLLİ YAPILARDAKİ YAPILAŞMA İLE İLGİLİ TÜM MÜDAHALELERDE KORUMA BÖLGE KURULU'NDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

3.1.2. KENTSEL SİT ALANI İÇERİSİNDE, TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARI PARSELLERİ HARİCİNDEKİ PARSELLERDE, PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN KULLANIM KARARLARI UYGULANIR. BU PARSELLERDE YAPILAN DÜZENLEMELERDE VEYA YENİ YAPILAŞMALARDA MÜLKİYET YAPISI VE MEVCUT KENTSEL DOKUNUN KORUNMASI ESASTIR.

3.1.3. YAPI ADALARINDA, BÖLGEDEKİ YAPILAŞMA KARAKTERİSTİĞİNE, TARİHİ DOKUYA VE BU PLAN İLE PLAN HÜKÜMLERİNE UYGUN OLMAK KOŞULUYLA; ALAN BAZLI MÜDAHALE KARARLARI BAŞLIĞI ALTINDA (YA, DA, TK) RUMUZLU YAPI ADALARINDA YAPILAŞMAYA İLİŞKİN BELİRLENMİŞ OLAN TAKS – KAKS, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ VE MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ GİBİ KRİTELERİ SAĞLAYAN PARSELLERDE KUDEB İZNİ, TESCİLLİ VE TESCİLLİ PARSELE CEPHE VEREN PARSELLERDE İSE KORUMA BÖLGE KURULUNUN KARARI İLE BİR PARSELE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.

3.2. KORUNMASI GEREKLİ TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER

3.2.1. PLANLAMA ALANI İÇİNDE KALAN VE KORUMA BÖLGE KURULU TARAFINDAN TESCİL EDİLMİŞ ANITSAL YAPILAR VE SİVİL MİMARLIK ÖRNEKLERİ, BUNLARI TAMAMLAYAN ÖZGÜN MÜŞTEMİLATLAR, AVLULAR, BAHÇE DUVARLARI, AVLU/BAHÇE KAPILARI VE AĞAÇLARI İLE BİRLİKTE KORUNACAKTIR. TESCİLLİ YAPILARIN HER TÜRLÜ ONARIMINDA DIŞ CEPHELERDE PENCERE, KAPI, SAÇAK, PERVAZ, ELİ BÖĞRÜNDE, PAYANDA, DİKME, KİREMİT, TOL, KÖFTEN VB. MİMARİ ELEMANLARI YOK EDECEK



DEĞİŞİKLİKLER YAPILAMAZ. BİNA İÇİNDEKİ TAVAN SÜSLEMESİ, DOLAP, AHŞAP OYMACILIK, DUVAR RESMİ, ALÇI KABARTMA, VB. GİBİ MİMARİ ÖĞELER YOK EDİLEMEZ.

3.2.2.ALANDAKİ BÜTÜN TESCİLLİ YAPILARDA, İÇİNDE BULUNDUĞU YAPI ADASININ KULLANIM KOŞULLARINA BAKMAKSIZIN, MÜZE, KÜTÜPHANE, SANAT EVİ, SERGİ EVİ, GİBİ SOSYAL KÜLTÜREL AMAÇLI KULLANIMLAR KORUMA BÖLGE KURULU İZNİ İLE YER ALABİLİR.

3.2.3.TESCİLLİ YAPILARIN TAMAMINDA İÇİNDE BULUNDUĞU YAPI ADASININ KULLANIM KOŞULLARINA BAKILMAKSIZIN TURİZMİ ÖZENDİRMEK AMAÇLI BUTİK OTEL, PANSİYON EV PANSİYONCULUĞU GİBİ TURİZM TESİSLERİ İLE YEREL ÜRÜN TANITIM VE SATIŞ ÜNİTELERİ İLE KAFETERYA, RESTORAN VE KAFE GİBİ TİCARİ TESİSLER KORUMA BÖLGE KURULU İZNİ İLE YER ALABİLİR.

3.2.4.TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARININ PARSELLERİNDE TAŞINMAZIN KULLANIM AMACINA GÖRE İKİNCİ YAPI/ YAPI EKLENTİSİ VB. BİRİMLER YAPILMASI ESASLI ONARIM PROJELENDİRİLMESİ SÜRECİNDE KORUMA BÖLGE KURULU'NDA DEĞERLENDİRİLEREK KARARA BAĞLANIR.

3.2.5.YENİ YAPININ GABARİSİ TESCİLLİ YAPIYA GÖRE BELİRLENİR VE YÜKSEKLİĞİ TESCİLLİ YAPIYI AŞAMAZ. YENİ YAPI, TESCİLLİ YAPIYLA BİRLEŞİK OLARAK YAPILAMAZ VE TESCİLLİ PARSELLE MİNİMUM YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ 3 METREDEN, BİNALAR ARASI MESAFE 6 METREDEN AZ OLAMAZ. TESCİLLİ YAPI TOPLAM İNŞAAT ALANI, PARSELİN EMSAL HAKKINDAN DÜŞÜLÜR.

3.2.6.PLAN SINIRI İÇERİSİNDE TESCİLLİ SU SARNIÇLARININ BULUNDUĞU BOŞ PARSELLER ÜZERİNDE YENİ YAPI YAPILMASI DURUMUNDA SARNIÇ İZ DÜŞÜMÜ DİKKATE ALINACAKTIR. SU SARNIÇLARININ PLANDA İŞLİ OLAN İZ DÜŞÜMÜNE EN AZ 3 METRE MESAFEDE YAPI YAPILACAKTIR. BU PARSELLERDE YENİ YAPILAR MİMARİ PROJE AŞAMASINDA KORUMA BÖLGE KURULU'NDA DEĞERLENDİRİLEREK KARARA BAĞLANIR.

3.3. TADİLAT VE TAMİRAT

3.3.1.PLANLAMA ALANINDA YER ALAN 1. GRUP TESCİLLİ TAŞINMAZLARDAKİ TADİLAT VE TAMİRATLAR KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN 05.11.1999 TARİH 660 SAYILI İLKE KARARINDA BELİRTİLEN ESASLAR VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER ÇERÇEVESİNDE KORUMA BÖLGE KURULU İZNİ İLE KUDEB DENETİMİNDE YAPILACAKTIR. VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ DENETİMİNDE OLAN YAPILAR VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ DENETİMİNDE UYGULAMAYA GİDECEKTİR. YAPILAN TADİLAT VE TAMİRATLARA İLİŞKİN UYGULAMA ÖNCESİ VE SONRASINA AİT RAPOR VE BELGELER, VAKIFLAR



GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN BİR AY İÇİNDE KAYSERİ KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜNE İLETİLECEKTİR.

3.3.2. PLANLAMA ALANINDA YER ALAN 1. GRUP DIŞINDAKİ TESCİLLİ TAŞINMAZLARDAKİ TADİLAT VE TAMİRATLAR KORUMA YÜKSEK KURULU’NUN 05.11.1999 TARİH 660 SAYILI İLKE KARARINDA BELİRTİLEN ESASLAR VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER ÇERÇEVESİNDE KUDEB İZİN VE DENETİMİNDE YAPILACAKTIR. YAPILAN TADİLAT VE TAMİRATLARA İLİŞKİN UYGULAMA ÖNCESİ VE SONRASINA AİT RAPOR VE BELGELER, KUDEB TARAFINDAN BİR AY İÇİNDE KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜNE İLETİLECEKTİR.

3.4. ESASLI ONARIM

3.4.1. PLANLAMA ALANINDA YER ALAN TESCİLLİ TAŞINMAZLARDAKİ ESASLI ONARIMLAR KORUMA YÜKSEK KURULU’NUN 05.11.1999 TARİH 660 SAYILI İLKE KARARINDA ESASLARI BELİRLENMİŞ OLAN “RÖLÖVE-RESTİTÜSYON-RESTORASYON-REKONSTRÜKSİYON VB.” PROJELERİ KORUMA BÖLGE KURULU’NUN UYGUN GÖRÜŞÜ İLE YAPILIR. UYGULAMANIN ONAYLI PROJESİNE UYGUN TAMAMLANDIĞINA DAİR DENETLEME SORUMLUSU MİMAR VE KUDEB TEKNİK RAPORU İLE UYGULAMA SONRASI FOTOĞRAFLARININ KORUMA BÖLGE KURULUNCA DEĞERLENDİRİLEREK UYGUN BULUNMASINDAN SONRA İLGİLİ YÖNETMELİK DOĞRULTUSUNDA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ VE DENEYİM YETKİSİ VERİLECEKTİR. MÜLKİYETİ VAKIFLARA AİT OLAN YAPILAR VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ DENETİMİNDE UYGULAMAYA GİDECEKTİR.

3.5. TESCİLSİZ YAPILAR VE PARSELLERE İLİŞKİN HÜKÜMLER

3.5.1. KENTSEL SİT ALANINDA MEVCUT YASAL DÜZENLEMELERE VEYA ONAYLI BİR PLANA GÖRE RUHSAT ALARAK TAMAMLANMIŞ TESCİLSİZ YAPILARDA İLGİLİ YÖNETMELİKLER İLE ÇERÇEVESİ ÇİZİLEN TADİLAT VE (BASİT ONARIM) TAMİRATA DÖNÜK UYGULAMALAR; YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KOŞULLARI DOĞRULTUSUNDA KENTSEL SİT ALANINDA KUDEB YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ İDARECE, ARKEOLOJİK SİT ALANLARINDA “MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ” DENETİMİNDE YAPILACAKTIR.

3.5.2. ETKİLEŞİM GEÇİŞ SAHASINDA MEVCUT YASAL DÜZENLEMELERE VEYA ONAYLI BİR PLANA GÖRE RUHSAT ALARAK TAMAMLANMIŞ TESCİLSİZ YAPILARDA İLGİLİ YÖNETMELİKLER İLE ÇERÇEVESİ ÇİZİLEN TADİLAT VE TAMİRATA DÖNÜK UYGULAMALAR; YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KOŞULLARI DOĞRULTUSUNDA BELEDİYE İZİN VE DENETİMİNDE YAPILIR.

3.5.3. KENTSEL SİT ALANINDA TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞININ BULUNDUĞU PARSELLER DIŞINDAKİ ESASLI ONARIM VE YENİ YAPILANMALAR, BU KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA, PROJESİNE UYGUN



OLARAK TAMAMLANDIĞINA DAİR YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ (İSKAN) VERİLDİKTEN SONRA, KORUMA AMAÇLI İMAR PLANINA UYGUN OLARAK TAMAMLANDIĞINA İLİŞKİN BİLGİ, BELGE VE FOTOĞRAFLAR KUDEB TARAFINDAN BİR AY İÇİNDE KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NE İLETİLİR.

3.5.4.ETKİLEŞİM GEÇİŞ SAHASINDA TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞININ BULUNDUĞU PARSELLER VE TESCİLLİ PARSELE CEPHE VEREN TAŞINMAZLAR DIŞINDAKİ ESASLI ONARIM VE YENİ YAPILANMALAR BELEDİYE İZİN VE DENETİMİNDE YAPILIR. BU KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI VE PROJESİNE UYGUN OLARAK TAMAMLANAN UYGULAMALARA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ (İSKAN) VERİLDİKTEN SONRA, UYGULAMANIN KORUMA AMAÇLI İMAR PLANINA UYGUN OLARAK TAMAMLANDIĞINA İLİŞKİN BİLGİ, BELGE VE FOTOĞRAFLAR BELEDİYE TARAFINDAN BİR AY İÇİNDE KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NE İLETİLİR.

3.5.5. BU YAPILARIN ONARIMINDA, DEĞİŞTİRİLMELERİNDE VEYA YENİLENMELERİNDE GÜNCEL TEKNOLOJİYE UYGUN MALZEME VE YAPIM TEKNİKLERİ UYGULANABİLİR, ANCAK YÖRESEL MİMARİYE UYUMLU VE DOKUNUN ÖZGÜNLÜĞÜNÜ KAYBETTİRMEYECEK BİR UYGULAMAYA GİDİLMESİ ESASTIR. SÖZ KONUSU TESCİLLİ OLMAYAN YAPILAR, TESCİLLİ YAPIYA CEPHE VERİYOR İSE KAYSERİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU TARAFINDAN DEĞERLENDİRİLECEKTİR.

3.5.6.BU KAPSAMDA YER ALAN YAPILARIN YIKILIP YENİLENMESİNDE KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI CEPHE HATTI KARARLARINA AYKIRILIK TEŞKİL ETMEYECEK ŞEKİLDE VAR OLAN VE ÖZGÜN OLAN BAHÇE/AVLU DUVARLARININ KORUNMASI ESASTIR. YENİ YAPILACAK OLAN BAHÇE/AVLU DUVARLARI YÖRESEL TAŞ MALZEMEDEN YAPILACAK, YÜKSEKLİĞİ YOL KOTUNDAN EN FAZLA +1.50 METRE YÜKSEKLİKTE OLACAKTIR. KOT FARKI OLAN YOLLARDA EĞİME GÖRE KADEMELENDİRME YAPILABİLİR. BAHÇE DUVARLARI YAPILARIN PROJELENDİRME SÜRECİNDE VAZİYET PLANLARINDA MUTLAKA BELİRLENECEKTİR. BUNUN DIŞINDA SINIR BELİRLEMEK VB. AMAÇLARLA YAPILMAK İSTENİLEN BAHÇE/AVLU DUVARI TALEPLERİNDE HAZIRLANACAK PROJELER TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARI İLE BUNLARA CEPHE VEREN PARSELLERDE KORUMA KURULU'NCA DİĞER PARSELLERDE İSE BELEDİYESİNCE ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

3.5.7.PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE TESCİLSİZ YAPILAR TEMEL OLARAK GELENEKSEL YAPIM TEKNİĞİ VE MALZEMESİNE UYUMLU OLAN (TAŞ, AHŞAP) VE UYUMLU OLMAYAN (BETONARME, PVC VB.) OLARAK İKİ GRUBA AYRILMIŞTIR. BU PLANIN EKİ OLAN ANALİZ BAŞLIKLARI ALTINDA VE DOKUYA UYUM ANALİZİ PAFTASINDA BELİRLENMİŞ YAPI GRUPLARI, İÇERİSİNDE YER ALDIĞI ADADAKİ ALAN MÜDAHALE KARARLARINA UYGUN BİÇİMDE SAĞLIKLAŞTIRILACAK VEYA YENİLENEBİLECEKTİR.



3.5.8.KENTSEL SİT ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞININ BULUNDUĞU PARSELLER VE BU PARSELLERE CEPHE VEREN PARSELLERDE ESASLI ONARIM VE YENİ YAPILANMALAR KORUMA BÖLGE KURULU İZNİ İLE KUDEB DENETİMİNDE YAPILACAKTIR.

3.6. SAĞLIKLAŞTIRMA KOŞULLARI

3.6.1.GELENEKSEL YAPIM TEKNİĞİ VE MALZEMESİ (TAŞ) İLE İNŞA EDİLMİŞ TÜM YAPILARIN YIKILMADAN TAŞ MALZEME KULLANILARAK SAĞLIKLAŞTIRILMALARI ESASTIR. KAPLAMA YAPILMASI DURUMUNDA YÖRESEL TAŞ MALZEMESİ KULLANILMALIDIR BUNUN DIŞINDA SERAMİK, TAŞ TAKLİDİ VB. YÖNTEMLER KULLANILAMAZ.

3.6.2.BU YAPILAR KÜTLE, KONUM VE CEPHE ÖZELLİKLERİ KORUNACAK ŞEKİLDE, ÇAĞDAŞ KONFOR KOŞULLARINI (ISLAK HACİMLER, KALORİFER VB. ISITMA-HAVALANDIRMA SİSTEMLERİ, DRENAJ – İZOLASYON VB.) SAĞLAYACAK MÜDAHALELER İLE PROJELENDİRİLECEKTİR.

3.6.3.YAPILARIN ÖZGÜN NİTELİĞİNE AYKIRI TÜM EKLENTİLERİ KALDIRILACAK; YAPININ BULUNDUĞU ADANIN FONKSİYONUNUN İLAVE MEKÂN GEREKTİRMESİ HALİNDE BU EKLENTİLER MEVCUT YAPI İLE UYUMLU BİÇİMDE YENİLENEBİLECEKTİR.

3.6.4.BU YAPILARIN DIŞ MEKÂN ÖGELERİ OLAN KUYU, ÇEŞME, OCAK, BAHÇE-AVLU DUVARI, VB. UNSURLARI İLE İÇ MEKÂN ÖGELERİ OLAN TAŞ VE AHŞAP MERDİVEN, KEMER, TONOZ, OCAK, AHŞAP DOLAP, RAF, İŞLEMELİ TAVAN, ŞERBETLİK, VB. GİBİ MİMARİ ELAMANLARI ÖZGÜN BİÇİMİNDE KORUNACAKTIR. PROJELENDİRME SÜRECİNDE ZORUNLU MİMARİ GEREKSİNİMLER OLUŞMASI HALİNDE İSE DIŞ MEKÂN ÖGELERİ AVLU/BAHÇE İÇERİSİNDE, İÇ MEKÂN ÖĞELERİ İSE YAPI İÇİNDE UYGUN BİR YERE TAŞINABİLİR.

3.6.5.TESCİLSİZ YAPILARDAN, MEVCUT DURUMU İLE SAĞLIKLAŞTIRILARAK KORUNMASI HİÇBİR ŞEKİLDE MÜMKÜN OLMAYANLAR YIKILARAK YENİDEN YAPILABİLİR. ANCAK YENİDEN YAPMA SÜRECİNDE DE YUKARIDAKİ KOŞULLARA UYULACAKTIR. YAPILARIN STRÜKTÜRÜNÜ (TEMEL TAŞIYICI SİSTEM VB.) SAĞLAMLAŞTIRILARAK ÖNLEMLER ALINACAKTIR.

3.7. YENİLEME KOŞULLARI

3.7.1.BU RUHSATLI YAPILAR KONUMU (PARSEL-YAPI İLİŞKİSİ ÇERÇEVESİNDE) İTİBARİ İLE KORUNARAK YENİLENEBİLİRLER.

3.7.2.KENTSEL SİT ALANI İÇERİSİNDE (TK – YA RUMUZLU ALANLAR) PLANLAMA ALANINDAKİ GELENEKSEL YAPI DOKUSUNUN KORUNMASI ESASTIR. ZORUNLULUK HALİNDE YENİ İMAR PLANI İLE VERİLEN TAKS/KAKS DEĞERLERİNDEN FAYDALANMAMAK KAYDIYLA, MEVCUT BİR YAPININ YOĞUNLUK VE YÜKSEKLİK ARTIRILMADAN YIKILIP YENİLENMESİ DURUMUNDA TARİHİ DOKUNUN YAŞATILMASI



VE YENİDEN CANLANDIRILMASI AMACIYLA MİMARİ PROJE AŞAMASINDA MEVCUT YAPI İZİNİN TESPİT EDİLMESİ İLE AYNI YAPI İZİNDE YENİDEN PROJELENDİRME YAPILARAK UYGULAMA YAPILABİLİR. YOLA TECAVÜZ VE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ ENDİŞESİ OLMAYAN MEVCUT YAPI İZİNİN TESPİTİ AMACIYLA MİMARİ PROJE İLE BİRLİKTE VAZİYET PLANI/KENTSEL TASARIM PROJESİ VE AVAN MİMARİ PROJELER VE YETERLİ SAYIDA SİLÜET/KESİT/GÖRÜNÜŞLERİ İLE BİRLİKTE KORUMA BÖLGE KURULU'NA SUNULUR. KORUMA BÖLGE KURULU'NUN UYGUN GÖRÜŞÜ İLE UYGULAMAYA GEÇİLİR.

3.7.3.BİNA, AVLU/BAHÇE DUVARI VB. DAHİL OLMAK ÜZERE YENİLENEN YAPILARDA YAPI MALZEMELERİNİN TAŞ OLMASI ÖZENDİRİLECEKTİR. KAPLAMA YAPILMASI DURUMUNDA YÖRESEL TAŞ MALZEMESİ KULLANILMALIDIR, BUNUN DIŞINDA SERAMİK, TAŞ TAKLİDİ VB. MALZEMELER KULLANILAMAZ. YENİLENEN YAPILARDA MİMARİ PROJELERDE TEK DÜZELİK VE TAKLİTTEN KAÇINILMASI AMACIYLA YAPI TİPOLOJİLERİNDE CEPHELERDE KAPI VE PENCERE DETAYLARINDA BELLİ STANDARTLARA BAĞLI KALMAK KOŞULUYLA BELİRLENEN ÖLÇÜLERE UYULACAKTIR. BUNA GÖRE PENCERELER DAR VE UZUN OLACAK ŞEKİLDE KISA KENARI YATAY OLAN DİKDÖRTGEN FORMLU, EN / BOY ORANI 1/2 DİR. KISA KENAR EN AZ 0,60 EN ÇOK 0.80 METRE OLABİLİR. GİRİŞ KAPILARI BİR ZORUNLULUK OLMADIĞÇA (DAR CEPHE VB.) ÇİFT KANATLI OLARAK, KISA KENARLARI YATAY OLAN DİKDÖRTGEN FORMUNDA YAPILACAKTIR. KAPILAR BİR ZORUNLULUK OLMADIĞÇA CEPHE ORTASINDA SİMETRİK OLARAK YERLEŞTİRİLECEKTİR. KAPI KANATLARI TEK KANATLI KAPILARDA EN AZ 0,90 M., EN ÇOK 1,20 M.; ÇİFT KANATLI KAPILARDA İSE TOPLAM GENİŞLİĞİ EN AZ 1,40 M., EN ÇOK 1.80 M. OLMALIDIR.

3.7.4.YAPI KAT ADEDİ 2 KATI VE YÜKSEKLİĞİ 6,50 METREYİ GEÇEMEZ. TESCİLLİ PARSELLERİN BULUNDUĞU YAPI ADALARINDA, YENİ YAPILARIN YÜKSEKLİĞİNİN TESCİLLİ YAPIYA GÖRE GABARİSİNİN BELİRLENMESİ AMACIYLA, AYNI YAPI ADASINDA BULUNAN TESCİLLİ YAPILARIN TONOZ ÖRTÜLÜ BODRUM (KÖFTEN) OLMASI DURUMUNDA YENİ YAPI KÖFTENLİ YAPILABİLİR. KÖFTEN BÖLÜMÜ 3 METRE OLACAK ŞEKİLDE PROJELENDİRİLECEK OLUP, KÖFTEN BÖLÜMÜNÜN 2 METRESİ TOPRAK ALTINDA 1 METRESİ TOPRAK ÜSTÜNDE OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILABİLİR. KÖFTENLİ YAPI TERCİH EDİLMESİ DURUMUNDA KÖFTEN BÖLÜMÜ YAPI YÜKSEKLİĞİNE VE EMSALE DAHİL EDİLİR. HER DURUMDA TESCİLLİ YAPI GABARİSİ AŞILAMAZ.

3.7.5.YENİLEMEDE BU PLAN HÜKÜMLERİNİN MADDE 3.9. YENİ YAPILANMA KOŞULLARI VE YAPI ÖGELERİ MADDESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.



3.8. ALAN BAZINDA MÜDAHALE

PLANLAMA SINIRI İÇERİSİNDE; KENTSEL SİT ALANI İLE ETKİLEŞİM GEÇİŞ SAHASINDA YER ALAN YAPI ADALARINDA PLAN ÜZERİNDE İŞARETLENMİŞ RUMUZLAR DOĞRULTUSUNDA, İLGİLİ İDARELERCE, ARKEOLOJİK SİT ALANLARINDA “MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ” DENETİMİNDE AŞAĞIDAKİ KARARLARA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.8.1. ÖZGÜN NİTELİĞİNE UYGUN OLARAK YENİLENECEK (YA) RUMUZLU DÜŞÜK YOĞUNLUKLU ALANLAR

3.8.1.1. TALAS’IN TARİHİ KİMLİĞİNİ YANSITAN, YIPRANMIŞ DOKUDAN OLUŞANVEYENİ YAPILAŞMA EĞİLİMİ TAŞIYAN (YA) RUMUZLU ALANLAR, TALAS İLK YERLEŞİM ALANININ DEVAMI NİTELİĞİNDE OLUP, GÜNÜMÜZE KISMEN MÜLKİYET DESENİNİN VE YAPI İZLERİNİN ULAŞMIŞ OLDUĞU ALANLARDIR. BU ALANLAR TARİHSEL DOKU NEDENİYLE FARKLI MÜLKİYET DOKUSUNDA SAHİP ALANLAR OLUP, UYGULAMADA AYNI YAPI ADASI İÇERİSİNDE FARKLI DOKU ÖZELLİKLERİNE RASTLANMAKTADIR. BU ADALARIN TÜM DOKUSAL, MİMARİ ÖZELLİK VE NİTELİKLERİ İLE ASLINA UYGUN BİÇİMDE YENİDEN KENT YAŞAMINA KAZANDIRILMALARI ESASTIR.

3.8.1.2. (YA) RUMUZLU KONUT ADALARINDA PARSEL VEYA ADA BAZINDA YENİLEME/ONARIM YAPILABİLİR. GELENEKSEL TARİHİ DOKUYU KORUMAK AMACIYLA, MEVCUT YAPI İZİNDE YAPILAŞMA TALEPLERİ OLAN PARSELLERDE, MEVCUT YAPININ İZİNİ VE GABARİSİNİ KULLANARAK GÜNCEL YAPIM TEKNİKLERİ İLE AYNI YAPI İZİNDE YAPILAŞABİLİR. ANCAK PROJELENDİRMENİN DAYANAĞI MEVCUT YAPI, YAPI İZİ, KALINTISI, FOTOĞRAF, ARŞİV KAYDI VB. GÜVENİLİR KAYNAKLAR OLMALIDIR.

3.8.1.3. BU ADALARDA, BÜTÜNCÜL PROJELENDİRME KAPSAMINDA ADANIN FONKSİYONUNUN İSKÂN RUHSATI DÜZENLENMESİ ESNASINDA MÜLKİYETİN TOPLULAŞTIRMASINI GEREKTİRMESİ DURUMUNDA, PARSELLER TEVHİT EDİLEBİLİR. ANCAK BU TEVHİT İŞLEMİ İLE VAR OLAN PARSEL BÖLÜNTÜLERİNİN ÖZGÜN BAHÇE/AVLU DUVARLARI KALDIRILAMAZ.

3.8.1.4. BU PROJELENDİRME SÜRECİNDE BU ADALARA ÖZGÜ KADASTRO BÖLÜNTÜLERİ İÇİNDE YER ALAN MEVCUT YAPILAR VE İZLERİ YÖREYE ÖZGÜ GELENEKSEL MİMARİ KÜLTÜRÜ YANSITAN; PLAN, KÜTLE, BİÇİM, MALZEME VB. ÖZGÜN NİTELİKLERİ İLE BİR BÜTÜN OLARAK KORUNACAKTIR.

3.8.1.5. (YA) ALANLARINDA, PLANLA BELİRLENMİŞ FONKSİYONA UYGUN VE BU FONKSİYONUN GEREKLİLİKLERİNİ SAĞLAYACAK ŞEKİLDE BOŞ PARSELLER İLE PARSELDE İKİNCİ YAPIYA DÖNÜK TALEPLERDE; BU PLAN HÜKÜMLERİNİN “YENİ



YAPILANMA KOŞULLARI VE YAPI ÖGELERİ” MADDESİNDEKİ KOŞULLAR DOĞRULTUSUNDA MİMARİ PROJELER HAZIRLANACAK VE ÖNERİLEN YAPININ ADANIN / SOKAĞIN/ CEPHENİN MİMARİ VE DOKUSAL KARAKTERİNE UYUMU SAĞLANACAKTIR.

(YA) RUMUZLU KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI (TAKS/KAKS ŞARTLARI)

3.8.1.6. (YA) RUMUZLU YAPI ADALARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; AYRIK NİZAM, TAKS: 0.12, KAKS: 0.24 YAPI KAT ADEDİ 2 KAT, YAPI YÜKSEKLİKLERİ 6,50 METRE OLARAK BELİRLENMİŞTİR. BU YAPI ADALARINDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M² OLACAKTIR. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI DURUMUNDA İKİ YAPI ARASINDAKİ MESAFE 20 METREDEN AZ OLAMAZ. BİTİŞİK YAPILAMAZ. BİR YAPIDA BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM BULUNAMAZ.

3.8.1.7. (YA) RUMUZLU YAPI ADALARINDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ OLAN 1000 M² İFADESİ YENİ YAPILACAK İFRAZ (BÖLÜNME) ŞARTINI TANIMLAMAKTADIR. İFRAZ YAPILMASI MÜMKÜN OLMAYAN VE MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜ SAĞLAMAYAN MEVCUT PARSELLERDE, KAMUYA VE YOLA TERKLERİ YAPILMASI NETİCESİNDE 600 M² PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN KALMASI DURUMUNDA 2 KATLI 6.50 METRE YÜKSEKLİĞİNDE OLMAK VE ADA YAPI YAKLAŞMA HÜKÜMLERİNE UYMAK KOŞULUYLA AYNI YOĞUNLUKTA YAPI İZNİ VERİLEBİLİR.

(YA) RUMUZLU KARMA KULLANIM (TİCARET – KONUT) ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI (TAKS/KAKS ŞARTLARI)

3.8.1.8. 500 M² ALTINDAKİ PARSELLER İÇİN İNŞAAT TABAN ALANI MAKSİMUM 100 M²’DİR. 500 M² ÜSTÜNDEKİ PARSELLER İÇİN, TAKS: 0.25, KAKS: 0.50 OLACAKTIR. 500 M² ÜSTÜNDEKİ BÜYÜK PARSELLERDE HER BİR YAPININ TABAN ALANI 150 M² Yİ AŞAMAZ. YAPI KAT ADEDİ 2 KAT, YAPI YÜKSEKLİKLERİ 6,50 METRE OLARAK BELİRLENMİŞTİR. KARMA KULLANIMLI ALANLARDA KONUT YAPILMASI TERCİH EDİLDİĞİ TAKDİRDE “YA RUMUZLU KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI” GEÇERLİDİR

3.8.1.9. KARMA KULLANIMLI ALANLARDA KONUT YAPILMASI TERCİH EDİLDİĞİ TAKDİRDE “YA RUMUZLU KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI” GEÇERLİDİR.

3.8.1.10. BU PARSELLERDE HER YAPI İÇİN, MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜ VE YAN BAHÇE, ARKA BAHÇE MESAFELERİNİ SAĞLAMAK KOŞULU İLE BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YER ALABİLİR. ÇEKME MESAFELERİ YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR MEVZUATI DOĞRULTUSUNDA UYGULANACAKTIR. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA TİCARET YAPISI TALEBİ HALİNDE İKİ YAPI ARASINDAKİ MESAFE 10 METREDEN AZ



OLAMAZ. KARMA KULLANIM FONKSİYONUNA SAHİP BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA FONKSİYON YER ALAMAZ.

3.8.1.11. BİR YAPIDA BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA TİCARET FONKSİYONUNA SAHİP YAPININ YER ALMASI DURUMUNDA BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPAMAZ. ANCAK BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA KONUT FONKSİYONUNA SAHİP YAPININ YER ALMASI DURUMUNDA BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPABİLİR.

3.8.2. TARİHSEL ÇEVRE VE DOĞAL KARAKTERİNE UYGUN DÜZENLENECEK (DA) RUMUZLU DÜŞÜK YOĞUNLUKLU ALANLAR

3.8.2.1. (DA) RUMUZLU YAPI ADALARI TALAS'IN TARİHİ DOKUSU İLE DERİN KOT FARKI İLE KISMEN AYRIŞMIŞ, TALAS'IN II. KONUT NİTELİĞİNDE YAPILARI KAPSAMAKTADIR. (DA) RUMUZLU YAPI ADALARI PLANDA, DÜŞÜK YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ADALARI OLARAK BELİRLENMİŞ OLUP AYRIK NİZAM, MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M², TAKS: 0.12, KAKS: 0.24 OLACAK ŞEKİLDE YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRLENMİŞTİR.

3.8.2.2. (DA) RUMUZLU YAPI ADALARINDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ OLAN 750 M² VE 1000 M² İFADESİ YENİ İFRAZ (BÖLÜNME) ŞARTINI TANIMLAMAKTADIR. İFRAZ YAPILMASI MÜMKÜN OLMAYAN VE MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜ SAĞLAMAYAN MEVCUT PARSELLERDE, KAMUYA VE YOLA TERKLERİ YAPILMASI NETİCESİNDE 600 M² PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN KALMASI DURUMUNDA 2 KATLI 6.50 METRE YÜKSEKLİĞİNDE OLMAK VE AYNI YOĞUNLUK KOŞULLARIYLA YAPI İZNİ VERİLEBİLİR.

3.8.2.3. (DA) PARSELLERDE HER YAPI İÇİN, MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜ VE YAN BAHÇE, YAPILAR ARASI MESAFE ARKA BAHÇE MESAFELERİNİ SAĞLAMAK KOŞULU İLE BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YER ALABİLİR. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI DURUMUNDA İKİ YAPI ARASINDAKİ MESAFE 20 METREDEN AZ OLAMAZ. BİTİŞİK YAPILAMAZ. BİR YAPIDA BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM BULUNAMAZ.

3.8.2.4. TARİHİ DOKUYLA UYUMLU KISMEN YAPI BULUNAN PARSELLER İÇİN, ÖZGÜN KADASTRO BÖLÜNTÜLERİ İÇİNDE YER ALAN MEVCUT YAPILAR VE İZLERİ İLE PLAN, KÜTLE, BİÇİM, MALZEME VB. ÖZGÜN NİTELİKLERİ İLE BİR BÜTÜN OLARAK KORUNMASI ESASTIR.



3.8.3.TARİHSEL KİMLİĞİN VE MİMARİ KARAKTERİN KORUNACAĞI (TK) RUMUZLU, KARMA KULLANIM (TİCARET-KONUT) ALANLARI

3.8.3.1. TALAS KENTSEL SİT ALANININ TARİHİ ÇEKİRDEĞİNİ OLUŞTURAN (TK) RUMUZLU YAPI ADALARININ DOKU ÖZELLİKLERİNİN VE MİMARİ KARAKTERİNİN SÜRDÜRÜLMESİ ESASTIR.BU ADALARIN KULLANIM FONKSİYONU PLAN ÜZERİNDE BELİRLENMİŞ OLUP, AĞIRLIKLI OLARAK KARMA KULLANIM FONKSİYON YAPI ADALARI ŞEKLİNDE PLANLANMIŞTIR. KARMA KULLANIMLAR TİCARET-KONUT (TİC-K) ALANLARIDIR. BU KULLANIM, TERCİHLİ KULLANIM HAKKINI TANIMLAMAKTADIR. TİCARET VE KONUT KULLANIMININ AYNI ADA İÇERİSİNDE OLABİLECEĞİNİ İFADE ETMEKTEDİR. KONUT ALANLARI İSE MESKUN KONUT ALANLARINI İFADE ETMEKTE OLUP (TK) RUMUZLU YAPI ADALARINDA KADASTRAL DAĞILIM VE YAPI STOĞUTARİHSEL DOKUNUN EN ÖNEMLİ BÖLÜMÜNÜ OLUŞTURMAKTADIR. MÜLKİYET YAPISI İÇİ İÇE GEÇMİŞ AĞIRLIKLI OLARAK ÇOK KÜÇÜK PARSELLERDEN OLUŞTUĞUNDAN TARİHİ DOKUYU KORUYAN VE YAŞATAN BÜTÜNCÜL PROJELERLE MÜDAHALELERDE BULUNULMASI ÖZENDİRİLECEKTİR.

3.8.3.2. BU YAPI ADALARINDA TARİHİ DOKUYU BOZMAMAK AMACIYLA SOKAK DOKULARINDA CEPHE HATLARI BELİRLENİRKEN TESCİLLİ YAPI ESAS ALINIR. KORUMA BÖLGE KURULUNU İZNİ İLE TESCİLLİ YAPILARI ÖN PLANA ÇIKARTMAK İÇİN SOKAK DOKULARINDA, KARŞILIKLI HER İKİ CEPHEDE TESCİLLİ YAPIYA GÖRE CEPHE HATTINI 1,5 METRE GERİ ÇEKEREK OLUŞTURMAYA, KORUMA BÖLGE KURULUNUN UYGUN GÖRÜŞÜ İLE TALAS BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

3.8.3.3. (TK) RUMUZLU YAPI ADALARINDA BOŞ PARSELLER İLE MEVCUT YIPRANMIŞ YENİLEME GEREKTİREN PARSELLERDEKİ YAPILAŞMA TALEPLERİNDE BU PLAN HÜKÜMLERİNİN (YENİ YAPILANMA KOŞULLARI VE YAPI ÖGELERİ) MADDESİNDEKİ KOŞULLAR DOĞRULTUSUNDA SAĞLANACAKTIR.

3.8.3.4. BU ADALARDA TESCİLLİ YAPILAR DIŞINDA KALAN YAPILARA MÜDAHALELER YAPININ DURUMUNA GÖRE BU PLAN HÜKÜMLERİNİN (TESCİLSİZ YAPILARA İLİŞKİN HÜKÜMLER) MADDESİNE UYGUN OLARAK HAZIRLANACAK PROJELER İLE YAPILACAKTIR.

3.8.3.5. TÜM YAPILARDA GELENEKSEL MALZEME VE MİMARİ ÖZELLİKLERE UYULMASI ESASTIR. BU AMAÇLA KENTSEL SİT ALANININ TARİHİ ÇEKİRDEĞİNİ OLUŞTURAN TK RUMUZLU YAPI ADALARINDA YAŞATMAK VE KORUMA KULLANMA DENGESİNİ SAĞLAYABİLMEK İÇİN YAPILAŞMA KOŞULLARI AŞAĞIDA YER ALMAKTADIR.



3.8.4.(TK) RUMUZLU YAPI ADALARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI

- YAPI ADALARININ TAMAMINDA MEVCUT BİR YAPININ YIKILIP YENİLENMESİ DURUMUNDA TARİHİ DOKUNUN YAŞATILMASI VE YENİDEN CANLANDIRILMASI AMACIYLA MİMARİ PROJE AŞAMASINDA MEVCUT YAPI İZİNİN TESPİT EDİLMESİ İLE AYNI YAPI İZİNDE YENİDEN PROJELENDİRME YAPILARAK UYGULAMA YAPILABİLİR. MEVCUT YAPI İZİNİN TESPİTİ AMACIYLA MİMARİ PROJE İLE BİRLİKTE VAZİYET PLANI/KENTSEL TASARIM PROJESİ VE AVAN MİMARİ PROJELER VE YETERLİ SAYIDA SİLÜET/KESİT/GÖRÜNÜŞLERİ İLE BİRLİKTE KORUMA BÖLGE KURULU'NA SUNULUR.
- BİRLEŞTİRİLEN PARSELLERİN CEPHE BOYU 40 METREYİ AŞMAMAK KOŞULUYLA TEVHİT YAPILABİLİR. DOKUYA AYKIRILIK OLUŞTURACAK ŞEKİLDE TEVHİT YAPILAMAZ.
- (TK) RUMUZLU YAPI ADALARINDA KULLANIM FONKSİYONLARININ TAMAMINDA YAPILAŞMA GELENEKSEL DOKUYA UYUMLU OLACAK ŞEKİLDE, KAT ADEDİ 2 KAT VE YAPI YÜKSEKLİĞİ 6.50 M. OLARAK UYGULANACAKTIR.

3.8.4.1. (TK) RUMUZLU KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI (TAKS/KAKS ŞARTLARI)

- BU PARSELLERDE HER YAPI İÇİN BU PLANIN ÜZERİNDE BELİRTİLEN MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜ VE YAN BAHÇE, ARKA BAHÇE MESAFELERİ İLE YAPILAR ARASINDAKİ MİNİMUM MESAFELERİ SAĞLAMAK KOŞULU İLE BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YER ALABİLİR.
- TEVHİT YAPILMASI MÜMKÜN OLMAYAN 500 M² ALTINDAKİ PARSELLER İÇİN İNŞAAT TABAN ALANI MAKSİMUM 100 M² DİR. BU PARSELLERDE BİTİŞİK NİZAM YAPILAŞMAYA İZİN VERİLİR. ÖN, ARKA VE YAN ÇEKME MESAFESİ ARANMAZ 500 M² ÜSTÜNDEKİ PARSELLER İÇİN İSE İNŞAAT TABAN ALANI 120 M² DİR. 1000 M² VE ÜZERİ PARSELLERDE YAPI YOĞUNLUĞU TAKS:0.12, KAKS:0.24'Ü GEÇEMEZ. PARSELLERDE BİTİŞİK NİZAM YAPI YAPILAMAZ. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI DURUMUNDA KONUT ADALARINDA İKİ YAPI ARASINDAKİ MESAFE 20 METREDEN AZ OLAMAZ. ÇEKME MESAFELERİ YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR MEVZUATI DOĞRULTUSUNDA UYGULANACAKTIR.

3.8.4.2. (TK) RUMUZLU KARMA KULLANIM (TİCARET-KONUT) ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI (TAKS/KAKS ŞARTLARI)

- 500 M² ALTINDAKİ PARSELLER İÇİN İNŞAAT TABAN ALANI MAKSİMUM 100 M² DİR.
- 500 M² ÜSTÜNDEKİ PARSELLER İÇİN, TAKS: 0.25, KAKS: 0.50 OLACAKTIR.
- KARMA KULLANIMLI ALANLARDA KONUT YAPILMASI TERCİH EDİLDİĞİ TAKDİRDE “TK RUMUZLU KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI” GEÇERLİDİR



- BU PARSELLERDE HER YAPI İÇİN, MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜ VE YAN BAHÇE, ARKA BAHÇE MESAFELERİNİ SAĞLAMAK KOŞULU İLE BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YER ALABİLİR. ÇEKME MESAFELERİ YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR MEVZUATI DOĞRULTUSUNDA UYGULANACAKTIR. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA TİCARET YAPISI TALEBİ HALİNDE İKİ YAPI ARASINDAKİ MESAFE 10 METREDEN AZ OLAMAZ. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA KONUT YAPISI TALEBİ HALİNDE İSE İKİ YAPI ARASINDAKİ MESAFE 20 METREDEN AZ OLAMAZ. BU ADALARDA KARMA KULLANIMLARDAN HERHANGİ BİRİSİ İÇİN BELİRLİ BİR ORANDA KULLANIM ŞARTI ARANMAZ. KARMA KULLANIM FONKSİYONUNA SAHİP BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA FONKSİYON YER ALAMAZ.
- BİR YAPIDA BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA TİCARET FONKSİYONUNA SAHİP YAPININ YER ALMASI DURUMUNDA BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPAMAZ. ANCAK BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA KONUT FONKSİYONUNA SAHİP YAPININ YER ALMASI DURUMUNDA BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPABİLİR.
- PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI DURUMUNDA VAZİYET PLANDA YAPILARIN KONUMLANDIRILMASINDA DOKUYA UYUMU ESASTIR. BU AMAÇLA, TARİHİ DOKUNUN YAŞATILMASI VE YENİDEN CANLANDIRILMASI HEDEFİYLE MİMARİ PROJE İLE BİRLİKTE VAZİYET PLANI/KENTSEL TASARIM PROJESİ VE AVAN MİMARİ PROJELER VE YETERLİ SAYIDA SİLÜET/KESİT/GÖRÜNÜŞLERİ İLE BİRLİKTE KUDEB İZİN DENETİMİNDE, TESCİLLİ PARSELLER VE TESCİLLİ PARSELE CEPHE VERENLERDE İSE KORUMA BÖLGE KURULU'NUN UYGUN GÖRÜŞÜ İLE YAPILACAKTIR.

3.8.5.DOĞAL ÇEVRESİ İLE BİRLİKTE KORUNARAK YENİLEMeye TABİ TUTULACAK (BB) RUMUZLU, BAĞ-BAHÇE KONUT ALANLARI

- 3.8.5.1.** BU ADALAR BAHÇE, AVLU, DUVAR, SET, TERAS VB. ÖGELERE SAHİP GELENEKSEL TALAS BAĞ/BAHÇE DOKUSUNUN SÜRDÜRÜLDÜĞÜ VE KADASTRO PARSELLERİNİN DE BU DOKUYA UYGUN BİÇİMDE KORUNA GELDİĞİ VE BU ÖZELLİKLERİN KORUNACAĞI ADALARDIR. BU ADALARIN ANILAN ÖZELLİKLERİNİN VE MİMARİ KARAKTERİNİN SÜRDÜRÜLMESİ ESASTIR.
- 3.8.5.2.** (BB) YAPI ADALARINDA, ADALARA BU NİTELİĞİ KAZANDIRMIŞ OLAN ÖZELLİKLERİNİ BOZABİLECEK HİÇBİR MÜDAHALEDE BULUNULAMAZ. YAPININ APLİKASYON ALANI HARİÇ DOĞAL ÇEVRE, TARİHİ VE GELENEKSEL YAPI, YAPI İZLERİ VE ELEMANLARI KORUNACAKTIR. BİTKİ ÖRTÜSÜNÜ, PEYZAJ DEĞERLERİNİ, TOPOGRAFİK YAPIYI, GELENEKSEL YERLEŞİM DOKUSUNU, SİLÜET ETKİSİNİ BOZABİLECEK TAHRİBATA YÖNELİK HİÇBİR UYGULAMA YAPILAMAZ.



ANCAK ERİŞİLEBİLİRLİK STANDARTLARINA GÖRE YOLDAN YAPIYA ULAŞIMI SAĞLAYACAK ÖLÇÜDE TESVİYE YAPILMASINA MÜSAADE EDİLİR

3.8.5.3. GELENEKSEL MALZEME KULLANMAK KAYDIYLA YÖRESEL MİMARİ ÖZELLİKLERE ATIFTA BULUNAN ÇAĞDAŞ TASARIMLARA YER VERİLEBİLİR. BU YENİ YAPILAR BAĞ EVİ NİTELİĞİNDE KONUT KULLANIMININ DIŞINDA BİR FONKSİYONA KONU EDİLEMEZ.

3.8.5.4. (BB) YAPI ADALARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI, AYRIK NİZAM 2 KAT VE MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M² VE 1500 M², TAKS: 0,10 KAKS: 0,20 KAT ADEDİ: 2, KAT YÜKSEKLİKLERİ 6,50 METREDİR. BU ALANLARDA BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI DURUMUNDA İKİ YAPI ARASINDAKİ MESAFE 20 METREDEN AZ OLAMAZ. PARSELLERDE BİTİŞİK NİZAM YAPI YAPILAMAZ.

3.8.5.5. (BB) RUMUZLU YAPI ADALARINDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ OLAN 1500 M² İFADESİ YENİ İFRAZ (BÖLÜNME) ŞARTINI TANIMLAMAKTADIR. İFRAZ YAPILMASI (TEVHİT) MÜMKÜN OLMAYAN VE MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜ SAĞLAMAYAN MEVCUT PARSELLERDE, KAMUYA VE YOLA TERKLERİ YAPILMASI NETİCESİNDE 600 M² PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN KALMASI DURUMUNDA 2 KATLI 6.50 METRE YÜKSEKLİĞİNDE OLMAK VE AYNI YOĞUNLUK KOŞULLARIYLA YAPI İZNİ VERİLEBİLİR.

3.8.5.6. EMSAL (KAKS) DEĞERİNİ AŞMAMAK KOŞULU İLE ANA YAPIYLA BİRLİKTE, ANA YAPIYA BİTİŞİK VEYA AYRIK BAĞ BAHÇE YAPILARININ İHTİYACI OLAN 16 M²'Yİ AŞMAYAN MÜŞTEMİLATLAR PARSEL SINIRLARINA KADAR YAPILABİLİR.

3.9. YENİ YAPILANMA KOŞULLARI VE YAPI ÖGELERİ

3.9.1.BU PLAN KAPSAMINDA KENTSEL SİT SINIRI İÇİNDE KALAN YAPI ADALARI İLE BİRLİKTE KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI UYARINCA ÜZERİNDE ALAN BAZLI MÜDAHALE KARARI (YA - TK) RUMUZLU YAPI ADALARINI KAPSAR.

3.9.2.CEPHELERDE, RENK, MALZEME, AÇIKLIK ORANLARI VB. ÖGELERDE DOKUSAL KARAKTER VE BÜTÜNLÜK ÖZELLİKLERİNE ATIF YAPAN, KOPYACI OLMAYAN, YENİ OLDUĞUNU BELLİ EDEN TASARIMLAR YAPILACAKTIR.

3.9.3.PROJELENDİRME SÜRECİNDE BU PLANIN BÜTÜNLERİ OLAN SANAT TARİHİ RAPORUNDA YER ALAN YAPI ELEMANLARININ TİPOLOJİSİ REFERANS ALINACAKTIR.

3.9.4.PLANLAMA ALANINDAKİ MEVCUT YAPILARDA GÖRÜLEN ÇIKMA, CİHANNÜMA, SAÇAK, HARPUŞTA, AHŞAP HATIL, EYVAN, BACA, KÖFTEN VB. ÖZGÜN MİMARİ ÖGELER, YENİ YAPILARDA KULLANILABİLİR.

3.9.5.CEPHELERDE SİMETRİYE ÖZEN GÖSTERİLECEK, OLDUKÇA YALIN OLAN GELENEKSEL BEZEME ANLAYIŞININ (AHŞABIN BİR DESEN OLUŞTURACAK ŞEKİLDE KESİLMESİ, KAT SİLMELERİ, KÖŞE VURGUSU VEREN DİKEY AHŞAP ELEMANLAR, PENCERE PERVAZI,



ÇATI ALINLIKLARI VE ÇIKMA ALTINDAKİ AHŞAP BEZEMELER VB.) DIŞINDA, ABARTILI, DOKUDA ÖRNEĞİ BULUNMAYAN, BEZEMELER KULLANILMAYACAKTIR.

3.9.6. CEPHELERDE KÜBİK ETKİYİ AZALTMAK AMACIYLA KONUT YAPILARINDA DOLULUK – BOŞLUK ORANI 1/3, TİCARİ YAPILARDA İSE 2/3 ORANINDA BELİRLENECEKTİR.

3.9.7. METALİK GİYDİRME CEPHE, YALI BASKISI BENZERİ YAPAY PLASTİK VE TÜREVİ MALZEME KAPLAMALARI, PLASTİK VE ALÇIDAN SAHTE SÜSLEME ELEMANLARI KULLANILAMAZ.

3.9.8. YAPI MALZEMESİ BİNA, AVLU/BAHÇE DUVARI VB. TÜM YAPILARDA TAŞ OLMASI ESASTIR. KAPLAMA YAPILMASI DURUMUNDA YÖRESEL TAŞ MALZEMESİ KULLANILMALIDIR BUNUN DIŞINDA SERAMİK, TAŞ TAKLİDİ VB. YÖNTEMLER KULLANILAMAZ.

3.9.9. KENTSEL SİT ALANI İÇERİSİNDEKİ YENİ YAPILANMALARDA TAŞ KAPLAMA VEYA GELENEKSEL MALZEME DIŞINDAKİ UYGULAMALARDA CEPHELERDE AÇIK BEJ VE AÇIK GRİ RENK TONLARI KULLANILACAKTIR.

3.10. ÇATILAR

3.10.1. YAPILARDA ÇATILAR YÖRESEL MİMARİ GELENEĞE UYGUN OLARAK DÜZ DAM ŞEKLİNDE YAPILACAKTIR.

3.10.2. ÇATILARDA TAŞ MALZEME İLE PARAPET YAPILABİLİR. PARAPET YAPILMASI DURUMUNDA EN FAZLA 2 SIRA TAŞ (H:90CM) KULLANILABİLİR. TAŞ DIŞINDA MALZEMELER KULLANARAK KORKULUK YAPILAMAZ.

3.10.3. ÇATI SULARI PARSEL KENARINA BİTİŞİK CEPHELERDE TOPLANIP AKITILAMAZ. TAŞ YAPILARDA ÇATI SULARI İÇİN GELENEKSEL FORMA UYGUN BİÇİMDE TAŞ ÇÖRTENLER KULLANILABİLİR. YOL CEPHELERİNDE ÇÖRTEN KULLANILMASI HALİNDE TAŞ MALZEMEYLE UYUMLU CEPHEDE MAKSİMUM İKİ ADET OLACAKTIR. TAŞ ÇÖRTENLERİN BOYU 30 İLE 40 CM ARASINDA EN GENİŞLİĞİ MİN.15 MAX. 20 CM VE OLUK DERİNLİĞİ 10 CM Yİ AŞMAYACAKTIR.

3.10.4. ÇATI ÜZERİNDE OCAK VEYA TOKANALAR İÇİN YAPILACAK BACALAR DIŞINDA HİÇBİR ÇIKMA VE ÇIKINTI YAPILAMAZ. BACA YÜKSEKLİĞİ, PARAPET YÜKSEKLİĞİ MAX. 0,50 M. AŞABİLİR.

3.10.5. ÇATILARDA TERAS ÇATI DIŞINDA ÇEKME KAT YAPILAMAZ.

3.11. ÇIKMA / CUMBALAR

3.11.1. YAPILAR ÇIKMALI VEYA ÇIKMASIZ OLARAK YAPILABİLİR. ANCAK YÖRESEL DOKUDA DAHA ÇOK İZLENEN ÇIKMASIZ TASARIMLARIN YÖNLENDİRİLMESİ ESASTIR. ÇIKMALAR YAPININ SOKAĞA BAKAN YÖNÜNDE VEYA ÖN CEPHESİNDE KAPALI VEYA EYVANIN DIŞARI TAŞIRILMASI İLE OLUŞAN CUMBA ŞEKLİNDE OLABİLİR. KAPALI



ÇIKMALAR, TOPLAM İNŞAAT ALANINA DAHİLDİR. YAN VE ARKA CEPHELERDE ÇIKMA YAPILAMAZ. ÇIKMALAR VE İZDÜŞÜMÜ PARSEL SINIRINI TAŞAMAZ.

3.11.2. ÇIKMALARDA ÜZERİNDE BULUNDUĞU YAPININ GÖRSEL, İŞLEVSEL BÜTÜNLÜĞÜ VE KULLANILAN MALZEME İLE UYUMU SAĞLANACAKTIR. BU ÖGE; İÇİNDE BULUNDUĞU DOKUYA AYKIRILIK GÖSTERMEYECEK BİR YAPI TASARIMININ BÜTÜNLEYİCİLERİ OLACAKTIR.

3.11.3. ÇIKMALARDA ÜZERİNDE BULUNDUĞU YAPININ GÖRSEL, İŞLEVSEL BÜTÜNLÜĞÜ VE KULLANILAN MALZEME İLE UYUMU SAĞLANACAKTIR. BU ÖGE; İÇİNDE BULUNDUĞU DOKUYA AYKIRILIK GÖSTERMEYECEK BİR YAPI TASARIMININ BÜTÜNLERİ OLACAKTIR.

3.11.4. ÇIKMALAR BİRİNCİ KAT SİLMESİNDEN BAŞLAR, TAŞ VEYA AHŞAP PAYANDALI ÇIKMA OLARAK YAPILABİLİR. ÇIKMA BOYLARI İSE GELENEKSEL MİMARİ ÖZELLİKLERİNE UYGUN BİÇİMDE CEPHE BOYUNUN 2/3 ORANINDA YAPILABİLİR. ÇIKMA DERİNLİĞİ TAŞ VEYA AHŞAP OLMASINA GÖRE BELİRLENECEK, EN AZ 0,30 M., EN ÇOK 1,20 M. OLACAKTIR.

3.11.5. YOL ÜZERİNDE KARŞILIKLI GELEN ÇIKMA VE CUMBALAR ARASINDAKİ MESAFE EN AZ 3,50 M. OLACAKTIR. BU MESAFEDEN DAHA AZ OLMASI DURUMUNDA ÇIKMA YAPILAMAZ.

3.12. PENCERELER

3.12.1. PENCERE DOĞRAMALARINDA AHŞAP MALZEME KULLANILACAKTIR. AHŞAPLAR RENKLİ BOYA İLE BOYANMAYACAK, DOĞAL GÖRÜNÜMÜNÜ BOZMAYAN KORUYUCU MADDE İLE KAPLANABİLECEKTİR. BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK ESASLARINA UYGUN TEDBİRLER ALINACAKTIR.

3.12.2. DAR VE UZUN OLACAK ŞEKİLDE KISA KENARI YATAY OLAN DİKDÖRTGEN FORMLU, DÜZ TAŞ LENTOLU OLACAKTIR. EN / BOY ORANI 1/2 DİR. KISA KENAR EN AZ 0,60 – EN ÇOK 0.80 METRE OLABİLİR.

3.12.3. CUMBALI EVLERDE GELENEKSEL DOKUDA GÖRÜLEN KEMERLİ PENCERELER KULLANILABİLİR.

3.12.4. PENCERELERDE DEMİR PARMAKLIK İLE AHŞAP KEPENK KULLANILABİLİR. PENCERE PERVAZLARININ ALT KISMINDA AHŞAP SÜSLEMELER YAPILABİLİR. PENCERELERİN DIŞINDA, SÜSLEME, BİTKİLENDİRME VEYA SAKSI KOYMA AMACIYLA TAŞ KONSOL ÜZERİNE OTURTULAN YATAY TAŞ SAHANLIKLAR YER ALABİLİR.

3.12.5. BİTİŞİK YAPILARDA KOMŞU PARSELE PENCERE AÇILAMAZ. BİNANIN ÖN CEPHESİNDE KAPI ÜZERİNDE 15-20 CM. ENİNDE, 30-40 CM. BOYUNDA DEĞİŞİK FORMLARDA KÜÇÜK PENCERELER İLE CEPHEDE KISA KENARI 15-20 CM. OLMAK ÜZERE 1/3 ORANINDA MAZGAL (KEDİBOĞAN) PENCERELER AÇILABİLİR.



3.13. KAPILAR

- 3.13.1.** GİRİŞ KAPILARINDA AHŞAP VEYA DEMİR MALZEME KULLANILMASI ESASTIR. BUNUNLA BİRLİKTE GELENEKSEL DOKUDA AYKIRILIK YARATMAYACAK MALZEMELER DE KULLANILABİLİR. AHŞAP OLMASI DURUMUNDA RENKLİ BOYA İLE BOYANMAYACAK, DOĞAL GÖRÜNÜMÜNÜ BOZMAYAN KORUYUCU MADDE İLE KAPLANABİLECEKTİR. AHŞAP KAPILARIN YÜZEYLERİ KISMEN METAL LEVHALAR İLE KAPLANABİLİR. BU KAPLAMAYI SABİTLEMEK AMACIYLA KULLANILACAK ÇİVİLER KAPI YÜZEYİNDE BİR BEZEME ARACI OLARAK ELE ALINMALIDIR.
- 3.13.2.** GİRİŞ KAPILARI BİR ZORUNLULUK OLMADIĞA (DAR CEPHE VB.) ÇİFT KANATLI OLARAK, KISA KENARLARI YATAY OLAN DİKDÖRTGEN FORMUNDA YAPILACAKTIR. KAPILAR BİR ZORUNLULUK OLMADIĞA CEPHE ORTASINDA SİMETRİK OLARAK YERLEŞTİRİLECEKTİR. KAPI KANATLARI TEK KANATLI KAPILARDA EN AZ 0,60 M., EN ÇOK 1,20 M.; ÇİFT KANATLI KAPILARDA İSE TOPLAM GENİŞLİĞİ EN AZ 1,40 M., EN ÇOK 1.80 M. OLMALIDIR.
- 3.13.3.** KAPILAR GELENEKSEL BİÇİMLERE UYGUN OLACAK ŞEKİLDE KEMERLİ, SÜTUNLU, DÜZ VEYA TEPE PENCERELİ FORMLARINDA OLABİLİR. KAPILARDA DUVAR YÜZEYLERİNDEN TAŞKIN LENTO VE SÖVE ELAMANLARI YAPILABİLİR.
- 3.13.4.** KAPILARIN TOKMAK, KULP VE ROZETLERİNDE DEMİR MALZEME KULLANILACAKTIR. KAPI ÜSTLERİNE YAPIM TARİHİNİ BELİRTEN LEVHALAR KONABİLİR.
- 3.13.5.** MUHACCER, KÖŞK, KÖFTEN, KAT SİLMELERİ, ÇÖRTENLER, KÖŞE PAHI, BACALAR ÜZERİNDE BULUNDUĞU YAPININ GÖRSEL, İŞLEVSEL BÜTÜNLÜĞÜ VE KULLANILAN MALZEME İLE UYUMU SAĞLANACAKTIR. BU ÖGELER; İÇİNDE BULUNDUĞU DOKUYA AYKIRILIK GÖSTERMEYECEK BİR YAPI TASARIMININ BÜTÜNLERİ OLACAKTIR.
- 3.13.6.** MUHACCER VE KÖŞKLERİN GENİŞLİKLERİ 250-350 CM., YÜKSEKLİKLERİ 250-350 CM., DERİNLİKLERİ İSE 350-450 CM OLARAK PROJELENDİRİLEBİLİR.
- 3.13.7.** GELENEKSEL BACA FORMUNA UYGUN BİÇİMDE CEPHELERDE AÇIĞA ÇIKAN SİLİNDİRİK VE DÖRTGEN BACALAR YAPILABİLİR.

3.14. MÜŞTEMİLATLAR

BAHÇEDE MÜŞTEMİLAT YAPILMAK İSTENDİĞİNDE YENÇOK=2.40 METRE OLACAKTIR. BRÜT ALANI 16 M²'Yİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE YAPILACAKTIR. MÜŞTEMİLAT TABAN ALANI EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.



4. DİĞER YAPILARA İLİŞKİN HÜKÜMLER

KORUMA AMAÇLI İMAR PLANINDA ETKİLEŞİM GEÇİŞ SAHASINDA VE KISMİ OLARAK KENTSEL SİT ALANI İÇERİSİNDE KALMIŞ OLAN (BB) VE (DA) RUMUZLU YAPI ADALARINI KAPSAR.

4.1. ÇATILAR

4.1.1.TÜM BİNALARA ÇATI YAPILMASI MECBURİDİR. TERAS ÇATI YAPILMASI TEŞVİK EDİLMEKLE BİRLİKTE, BEŞİK VEYA KIRMA ÇATI YAPILABİLİR. MALZEMESİ KİREMİT OLACAKTIR.

4.1.2.ÇATI YÜKSEKLİĞİ, SON KAT TABLİYE BETONU ÜZERİNDEN EN YÜKSEK MAHYA KOTU ARASINDAKİ MESAFEDİR. ÇATI EĞİMİ %40 DEN MAHYA YÜKSEKLİĞİ 5.00 METREDEN FAZLA OLAMAZ. ÇATI EĞİMİ SAÇAK UCUNDAN HESAPLANIR. SAÇAK GENİŞLİĞİ EN FAZLA 1.50 METRE OLABİLİR. ANCAK, YAN BAHÇE MESAFESİNE EN FAZLA 1 METRE TAŞABİLİR. SAÇAK YAPILMAYAN BİNALARDA PARAPET İÇİNDE KALMAK KOŞULUYLA ÇATI BU ÖLÇÜLER VE EĞİM ESAS ALINARAK YAPILACAKTIR. SAÇAK UCUNDA 40 CM. KONSOL VE EN FAZLA 1 METRE OLACAK ŞEKİLDE PARAPET YAPILABİLİR. TS863 ŞARTLARINA UYGUN OLARAK YAPILAN ASANSÖR KULELERİ VE BACALAR ÇATI ÖRTÜSÜNÜ ASGARİ ÖLÇÜLERDE AŞABİLİR. ÇATI ŞEKLİ BU İZDÜŞÜM İÇERİSİNDE KALMAK ŞARTIYLA SERBESTTİR. ÇATI ARASINDA HERHANGİ BİR KULLANIM ÖNERİLDİĞİNDE ÇATI, BETONARME, YIĞMA YA DA ÇELİK KONSTRÜKSİYON OLARAK DA İNŞA EDİLEBİLİR.

4.1.3.ÇATI ARALARINDA HİÇBİR ŞEKİLDE BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. ÇATIDA; ZORUNLU ORTAK MÜŞTEMİLATLARI, ASANSÖR İLE İLGİLİ MEKÂNLAR, SU DEPOSU, TESİSAT ODASI, ÇATI BAHÇELERİ VE SON KATLA BAĞLANTILI VE BAĞIMSIZ BİRİMİN İZDÜŞÜMÜNÜ AŞMAYAN VE MAKSİMUM ÇATI EĞİMİNİN (%45) İÇERİSİNDE KALAN PİYESLER YAPILABİLİR. ÇATI PİYESLERİNE TEK BAĞLANTI İÇİN ANA MERDİVEN KULLANILAMAZ. ÇATI ARALARINDA, ZORUNLU MÜŞTEMİLATLAR DIŞINDA İSKAN EDİLEN KULLANIMLAR EMSALE DAHİLDİR.

4.1.4.ÇATI PİYESLERİNDE AYDINLATMA, ÇATI FENERİ İLE SAĞLANMASI DURUMUNDA: ÇATI FENERİNİN GENİŞLİKLERİ TOPLAMI, OTURDUKLARI ÇATI KATI CEPHE HATLARI TOPLAMININ %30'UNU GEÇEMEZ. ÇATI FENERLERİNİN ŞEKLİ ÇATI ÜZERİNDE YAN ALIN DUVARİ OLUŞTURMAYACAK ŞEKİLDE ÜÇGEN ALINLIKLILIK, YÜKSEKLİKLERİ 2.50 METREDEN, GENİŞLİĞİ 3.00 METREDEN FAZLA OLAMAZ. YÜKSEKLİKLERİ YAN VE ANA MAHYAYI GEÇEMEZ. ÇATI FENERİNİN BİTİŞİK NİZAM KOMŞU PARSELDEN UZAKLIĞI EN AZ 1.00 METREDİR. BİNA CEPHE HATTINDAN UZAKLIĞI 2.40 M OLMALIDIR.



4.2. ÇEKME – ÇIKMA VE KAT YÜKSEKLİKLERİ

4.2.1. ARKA VE YAN BAHÇE MESAFELERİ; PLANDA AKSİNE BİR HÜKÜM VEYA GÖSTERİM OLMADIĞI TAKDİRDE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE DÜZENLENİR.

4.2.2. GELENEKSEL DOKUDA YER ALAN ÖRNEKLERE ATIFTA BULUNAN ÇIKMALAR YAPILABİLİR. KAPALI ÇIKMALAR HER DURUMDA EMSALE DAHİL OLUP, ÇIKMA ÖLÇÜLERİNDE GELENEKSEL DOKU ÖRNEKLERİ KULLANILABİLİR. AÇIK VE KAPALI ÇIKMALARIN TABİİ ZEMİNDEN VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNDEN ÇIKMA ALTINA KADAR EN YAKIN ŞAKULİ MESAFESİ EN AZ (2.40) M. OLACAKTIR. PARSEL SINIRINI AŞMAYACAK ŞEKİLDE ÇIKMA YAPILABİLİR. ÇIKMA HÜKÜMLERİ YÜRÜRLÜKTEKİ YÖNETMELİĞE GÖRE BELİRLENİR.

4.2.3. BAHÇE İÇİNDE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İHLAL EDİLMEYEN YAPILACAK OLAN ÜSTÜ AÇIK TERAS VE ZEMİN KAT GİRİŞ MERDİVENLERİ İLE BİNA CEPHESİNDEN İTİBAREN GENİŞLİĞİ (2.50) M.'Yİ GEÇMEMEK, MÜLKİYET DIŞINA TAŞMAMAK VE EN ALÇAK NOKTASI TRETUVAR KOTUNDAN EN AZ (2.50) M. YÜKSEKLİKTE YAPILACAK GİRİŞ SAÇAKLARI ÇIKMA DEĞİLDİR.

4.2.4. YAPILACAK TÜM YAPILARDA DIŞ CEPHE MALZEMELERİ VE KALINLIKLARI NEDENİYLE BAHÇE MESAFELERİNDE OLUŞACAK DARALMALARINI (KULLANILABİLİR MEKAN GENİŞLEMESİ OLMAYIP ESTETİK VE YALITIM MALZEMESİ NEDENİYLE) BELİRLEMeye VE MEVCUT HALİYLE KORUMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR. AÇIK ÇIKMALARDA ÖNERİLEN KOLONLAR ÇEKME MESAFELERİ DIŞINDA OLUŞTURULAMAZ.

4.2.5. KAMUSAL ALAN KULLANIMLARINDAN AÇIK VE YEŞİL ALAN KULLANIMLARINA DAHİL OLMAYANLAR İLE KONUTLARIN YOL İLE AYRILMADIĞI ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE ÇEKME MESAFESİ BELİRTİLMEMİŞ İSE YAN BAHÇE MESAFESİ PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE, AÇIK VE YEŞİL ALANLARDA İSE 3 METRE OLARAK UYGULANIR.

4.2.6. BEHER KAT YÜKSEKLİKLERİ KONUT ALANLARINDA 3,00 METRE, TİCARET KULLANIMLARDA ZEMİN KATLARDA İÇ YÜKSEKLİK 3,50 M'YE KADAR VERİLEBİLİR.

4.2.7. PLANDA BELİRLENMİŞ OLAN SAÇAK KOTU YÜKSEKLİĞİ İÇERİSİNDE TEMİZ KAT YÜKSEKLİĞİ DÜŞÜRÜLÜREK PLANIN ÖNGÖRDÜĞÜ KAT ADEDİNDEN DAHA FAZLI KATLI YAPI YAPILAMAZ.

5. İFRAZ, TEVHİD VE PARSELASYON KARARLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER

5.1. TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARININ BULUNDUĞU PARSELLERDE PLANIN GEREKTİRDİĞİ ZORUNLU DURUMLARDA TEVHİD VE İFRAZ YAPILABİLİR. İFRAZ VE TEVHİD YAPILACAK PARSELLERE İLİŞKİN BELEDİYE ENCÜMEN KARARI İLGİLİ TAPU KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ'NE İLETİLECEKTİR. YAPILACAK İŞLEMİN UYGUNLUĞU TAPU



VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNCE KONTROL EDİLEREK ENCÜMEN KARARI İLE BİRLİKTE İŞLEME İLİŞKİN TAPU KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNCE KADASTRO KONTROLÜ GÖRMÜŞ ANCAK KADASTRO TESCİLİ GÖRMEMİŞ TESCİL BİLDİRİMİ/BEYANNAMESİ KORUMA BÖLGE KURULUNA İLETİLECEK VE İŞLEMİN KORUMA BÖLGE KURULUNCA UYGUN BULUNMASI SONRASINDA KORUMA BÖLGE KURULUNCA UYGUN BULUNAN TESCİL BİLDİRİMİNE GÖRE TAPU VE KADASTRO TESCİL İŞLEMLERİ YAPILACAKTIR.

- 5.2. KENTSEL SİT ALANI DIŞINDA VE ÜZERİNDE ALAN BAZLI MÜDAHALE KARARI GETİRİLMEMİŞ YAPI ADALARINDA YER ALAN PARSELLERDE İSE VAR OLAN PARSELASYONLARA UYULACAKTIR. BU ALANLARDA KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DAHİLİNDEKİ DOKUYA AYKIRI BÜYÜK KÜTLELER OLUŞMASINA İMKAN VERECEK BÜYÜK PARSEL OLUŞTURMA AMAÇLI TEVHİT YAPILAMAZ. ANCAK ARTIK PARSELLER İLE ÜZERİNDE PLAN, FEN, SAĞLIK VE KONFOR KOŞULLARINI SAĞLAYACAK YAPILARIN YAPILAMAYACAĞI KADAR KÜÇÜK PARSELLERİN MEVCUDİYETİ HALİNDE KOMŞULUĞUNDAKİ PARSELLER İLE TEVHİT EDİLEBİLİR.
- 5.3. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE TESCİLLİ YAPI PARSELLERİ DIŞINDA KALAN PARSELLERDE İFRAZ, TEVHİT, SINIR DÜZELTME, İHDAS VE YOLA TERK İŞLEMLERİNDE KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI KARARLARINI UYGULAMAYA TALAS BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 5.4. PLANLAMA ALANINDA PARSELLERİN KAMUYA TERKİ GEREKEN KISIMLARININ TERK İŞLEMLERİ YAPILMADAN PARSELLERDE İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENEMEZ.
- 5.5. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ ŞARTI BULUNAN İMAR ADALARINDA İMAR UYGULAMASI YAPILIRKEN OLUŞACAK ARTIK PARSELLERDE KAMUYA TERK VEYA KAMU MÜLKİYETİNDE KALMASI KAYDIYLA ASGARİ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ ARANMAZ.
- 5.6. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE ARTIK PARSELLERDE İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENEMEZ. (BİTİŞİĞİNDEKİ PARSELLERLE TEVHİT EDİLEBİLİR.)
- 5.7. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE TABAN ALANI VE EMSAL HESABI, NET İMAR PARSELİ ALANI ÜZERİNDEN YAPILIR.
- 5.8. UYGULAMADA KOLAYLIK VE KAMU YARARI DİKKATE ALINARAK “İMAR UYGULAMALARI SONUCU OLUŞAN, KOMŞU PARSELLERİ TAMAMLAYICI NİTELİKTEKİ ARTIK PARSELLERDE KAMUYA TERK VEYA KAMU MÜLKİYETİNDE KALMASI ŞARTIYLA ASGARİ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ ARANMAZ.

6. KOTLANDIRMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

- 6.1. YAPI RUHSATI ALINMADAN HİÇBİR PARSELDE MEVCUT ARAZİ KOTUNU DEĞİŞTİRMEYE YÖNELİK KAZI VE DOLGU YAPILAMAZ.
- 6.2. BİNALARA KOT YOLDAN VEYA ORTALAMA TABİ ZEMİNDEN VERİLİR. KOTTAN AÇIĞA ÇIKAN KAT KAZANMAK VE KAT SAYISINI ARTIRMAK AMACIYLA KOT ALINAN NOKTA



TESPİT EDİLEMEZ. KOT ALINAN NOKTANIN TESPİTİNDE KAT REJİMİNİN AŞILMAMASI VE SOKAK SİLÜETİNİN KORUNMASI İLE BİNALARIN BİRBİRİ İLE UYUM SAĞLAMASI ESASTIR. EĞİMLİ PARSELLERDE +/-0.00 KOTU ARSALARIN TABİ ZEMİNDEN (BİNANIN KÖŞE KOTLARI ORTALAMASI) VERİLİR.

- 6.3. BİNA YÜKSEKLİKLERİ, YAPININ CEPHE ALDIĞI TRETUVARIN VEYA KOT NOKTASI OLARAK BELİRLENEN ORTALAMA TABİ ZEMİN ÜSTÜNDEN SAÇAK ALT DÜZEYİNE KADAR ÖLÇÜLEN YÜKSEKLİKLERDİR. ANCAK YENİ YAPILAR ADA İÇİNDE VEYA KOMŞULUĞU BULUNAN TESCİLLİ YAPININ SAÇAK KOTUNU GEÇEMEZ.
- 6.4. YOL MEYİLLİ İSE BİNA KOTU TRETUVAR ALT VE ÜST KOTLARININ ORTALAMASI OLARAK PARSEL CEPHESİNİN ORTA NOKTASINDAN VERİLİR.
- 6.5. İSKÂN EDİLEN BÜTÜN BODRUM KATLAR EMSALE DÂHİLDİR. EĞİMDEN KAZANILAN BODRUM KAT SAYISI 1 KATTAN FAZLA OLAMAZ. EĞİMDEN DOLAYI KAZANILABİLECEK KATIN GELENEKSEL FORMUN KÖFTEN KISMI OLARAK YORUMLANARAK PROJELENDİRİLMESİ ESASTIR.
- 6.6. İKİ YOLDAN DA CEPHESİ OLAN PARSELİN CEPHELİ OLDUĞU YOLLAR ARASINDA KOT FARKI BULUNMASI HALİNDE, DÜŞÜK KOTTAKİ YOL VE YÜKSEK KOTTAKİ YOLUN SOKAK SİLÜETLERİ VE ÇEVREDEKİ BİNALARIN/DOKUNUN UYUMU AÇISINDAN İLGİLİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜNCE DEĞERLENDİRME YAPILARAK KOTLANDIRMA YAPILIR.
- 6.7. KÖŞE BAŞI PARSELLERDE KOT, PARSELİN CEPHE ALDIĞI YOLLARDAN YÜKSEK OLANINA GÖRE VERİLİR.
- 6.8. TABİİ ZEMİNİ YOL KOTU ALTINDA BULUNAN PARSELLERDEKİ YAPILARA, PARSELİN CEPHE ALDIĞI YOLUN EN YÜKSEK TRETUAR DÜZEYİNDEN KOT VERİLECEKTİR.
- 6.9. TABİİ ZEMİNİ YOL KOTU ÜSTÜNDE BULUNAN PARSELLERDE, PARSELDE YAPILAŞACAK YAPININ PROJELENDİRİLEN BİNANIN KÖŞE KOTLARININ ORTALAMASINDAN KOT VERİLECEKTİR.
- 6.10. YAPI OTURUM AMACI İLE SETLER TANZİM EDİLEMEZ. BU GİBİ HALLERDE HALİHAZIR DURUMDAKİ DOĞAL ZEMİN KOTLARI VE ÇEVRESİNDEKİ DURUM ESAS ALINIR. ARSADA YAPININ OTURACAĞI ALANA DENK GELEN KISIM HARİCİNDEKİ MEVCUT SET DUVARLARI KORUNACAKTIR.
- 6.11. PLANLAMA ALANINDA YENİLEME – YIKIP YENİDEN YAPMA SÜRECİNDE HALİHAZIRDA VARSA AVLU KOTU, YOKSA MEVCUT YAPININ ZEMİN KATI KOTU + 0,00 OLARAK KABUL EDİLEREK KOTLANDIRMA YAPILACAKTIR. YAPI YÜKSEKLİĞİ, BU KOTTAN SAÇAK ALT DÜZEYİNE KADAR ÖLÇÜLECEK YÜKSEKLİK OLACAKTIR.
- 6.12. YAPILARA KOT VERİLMESİ AÇISINDAN BU PLAN HÜKÜMLERİNİN UYGULANMASINDA ZORLUK BULUNDUĞU DURUMLARDA KOTLANDIRMA, YAPI ADASI CEPHESİ BOYUNCA



HAZIRLANACAK TABİİ ZEMİN KOTLANDIRMA ETÜDÜ ÖNERİSİ DOĞRULTUSUNDA KORUMA BÖLGE KURULU'NCA VERİLECEK İZNE GÖRE YAPILIR.

6.13. ADA BAZLI UYGULAMALARDA BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI TALEP EDİLMESİ DURUMUNDA 1/500 ÖLÇEKLİ VAZİYET (KENTSEL TASARIM PROJESİNDE) PLANINDA BELİRLENİR. BİNALAR GENELLİKLE TABİ ZEMİNDEN KOTLANDIRILACAKTIR. 0,00 KOTU BİNANIN EN YÜKSEK İKİ KÖŞE NOKTASI KOTUNUN ARİTMETİK ORTALAMASIDIR. ANCAK BAZI ADALARDA TOPOĞRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACI İLE BİNALAR ADA ÇEVRESİ VEYA ADA İÇİ YOLLARDAN KOTLANDIRILABİLİR.

7. EĞİMLİ ARAZİLERDE YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ

7.1. KENTSEL SİT ALANININ İÇİNDE; TK, BB, DA, YA RUMUZLU ALANLARDA ARAZİ EĞİMİ %15'DEN VEYA YAPI İLE YOL KOTU ARASINDAKİ KOT FARKI 2M VE ÜZERİNDE OLAN PARSELLERDE YAPIYA ULAŞIMIN SAĞLANMASI AMACIYLA TESVİYE YAPTIRMAYA VE BU TESVİYELERİN GEREKTİRECEĞİ DOĞAL DOKUYA UYGUN OLACAK ŞEKİLDE DUVARLARIN PROJELENDİRİLMESİNE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

7.2. KENTSEL SİT ALANI DIŞINDA; BB, DA, YA RUMUZLU ALANLARDA ARAZİ EĞİMİ %15'DEN VEYA YAPI İLE YOL KOTU ARASINDAKİ KOT FARKI 2M VE ÜZERİNDE OLAN PARSELLERDE YAPIYA ULAŞIMIN SAĞLANMASI AMACIYLA EĞİMLİ VEYA KADEMELİ ARAZİ TESVİYESİ YAPTIRMAYA VE BU TESVİYELERİN GEREKTİRECEĞİ TEKNİĞİNE UYGUN OLACAK ŞEKİLDE DUVARLARIN PROJELENDİRİLMESİNE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

8. ALAN KULLANIMLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER

8.1. KONUT ALANLARI

8.1.1.MESKUN KONUT ALANLARI

8.1.1.1. MESKÛN KONUT ALANLARI KISMEN VEYA TAMAMEN YAPILAŞMIŞ A-3 VE A-2 NİZAMLARI İLE GÖSTERİLMİŞ YAPI ADALARIDIR. BU YAPI ADALARINDA YAPI NİZAMLARI VE YAPILAŞMA ORANLARI PLAN ÜZERİNDE VE PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRLENDİĞİ GİBİDİR. BU ALANLARDA TAKS: 0.40'I GEÇEMEZ.

8.1.1.2. BU PLANDAN ÖNCE MEVZUATINA UYGUN OLARAK YAPILMIŞ KONUT YAPILARI KORUNACAKTIR. BU YAPILARIN YIKILIP YENİDEN YAPILMALARI HALİNDE YAPILAŞMA İLE İLGİLİ HUSUSLARDA KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA İŞLEM TESİS EDİLECEKTİR.

8.1.1.3. KISMEN VEYA TAMAMEN YAPILAŞMASI TEŞEKKÜL ETMİŞ MESKÛN KONUT ADALARINDAKİ BOŞ PARSELLERDE, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ, KOTLANDIRMA, ARKA BAHÇELERİN TESVİYESİ İLE PARSEL DIŞINA TAŞMAMAK



KAYDI İLE AÇIK VE KAPALI ÇIKMALARI MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR. BU PLANDAN ÖNCEKİ YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI UYARINCA OLUŞMUŞ CEPHE HATLARININ KORUNARAK DÜZENSİZ VE ÇARPIK BİR YAPILAŞMANIN OLUŞMAMASI AMACIYLA, YAN BAHÇE MESAFELERİ VE AÇIK VE KAPALI ÇIKMA ÖLÇÜLERİ PARSELİN SAĞINDA VE SOLUNDA BULUNAN CEPHE HATTI BOYUNCA MEVZUATINA UYGUN MEVCUT BİNALARIN YAN BAHÇE MESAFESİNE VE BU MESAFE İÇİNDE YAPILAN AÇIK VE KAPALI ÇIKMALARA UYGUN OLARAK VERİLİR. ARKA BAHÇE MESAFELERİ VE BU MESAFE İÇİNDE YAPILACAK AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR; BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARINDA MEVCUT TEŞEKKÜLE, AYRIK NİZAM YAPI ADALARINDA İSE BİTİŞİĞİNDEKİ KOMŞU PARSELLERİN YAPILAŞMASINA UYGUN OLARAK BELİRLENİR. KOTLANDIRMA VE ARKA BAHÇELERİN TESVİYESİ KOMŞU PARSELLERDEKİ UYGULAMALARA GÖRE YAPILIR. ANCAK BU MADDEDE İFADE EDİLEN ÇIKMA VE BAHÇE MESAFELERİNE İLİŞKİN HUSUSLARLA İLGİLİ OLARAK MEVCUT BİNA BULUNMAYAN KOMŞU CEPHELERDE/CEPHE HATLARINDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ VE BU PLAN HÜKÜMLERİNE UYULUR.

8.1.2.GELİŞME KONUT ALANLARI

BU ALANLAR KENTSEL SİT ALANI VE ETKİLEME GEÇİŞ SAHASI İÇERİSİNDE KALAN DA RUMUZU İLE GÖSTERİLEN, YAPILAŞMAMIŞ, PLANDA A-2 NİZAMLARI İLE GÖSTERİLMİŞ YAPI ADALARIDIR. BU ADALARDAN; PLAN ÜZERİNDE AKSİNE BİR GÖSTERİM OLMADIĞI TAKDİRDE YAPILAŞMA NİZAMI AYRIK DÜZEN, YAPILAŞMA KOŞULLARI İSE, TAKS: 0.12, KAKS: 0.24, KAT ADEDİ: 2 KAT OLARAK BELİRLENMİŞTİR. PARSELLERDE HER YAPI İÇİN, MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜ VE YAN BAHÇE, ARKA BAHÇE MESAFELERİNİ SAĞLAMAK KOŞULU İLE BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YER ALABİLİR. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI DURUMUNDA İKİ YAPI ARASINDAKİ MESAFE 20 METREDEN AZ OLAMAZ. BİTİŞİK YAPILAMAZ. BİR YAPIDA BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM BULUNAMAZ.

8.1.3.YAPI KISITLI KONUT ALANLARI

KENTSEL SİT ALANININ DIŞINDA KALAN, YENİ YAPILAŞMAYA KISITLANMIŞ ALANLARDA, MEVCUT YAPILAR VAR OLAN YAPI ÖMRÜNÜ TAMAMLADIKTAN SONRA YENİ YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEMEYECİTİR.

8.2. TİCARET ALANLARI

8.2.1.BU ALANLARDAN ÜZERİNDE ALAN BAZLI MÜDAHALE KARARI VERİLMİŞ OLANLARINDA UYGULAMA BU MÜDAHALE KARARI DOĞRULTUSUNDA GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR. DİĞER ADALARDA İSE PLAN ÜZERİNDE BELİRLENMİŞ OLAN YAPILAŞMA KOŞULLARI UYARINCA CEPHE, RENK, MALZEME, AÇIKLIK



ORANLARI VB. ÖĞELERDE DOKUSAL KARAKTER VE BÜTÜNLÜK ÖZELLİKLERİNE ATIF YAPAN, KOPYACI OLMAYAN, YENİ OLDUĞUNU BELLİ EDEN TASARIMLAR YAPILACAKTIR.

8.2.2.BU ALANLARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE TANIMLANAN KULLANIMLAR YER ALABİLİR ANCAK KONUT KULLANIMI YER ALAMAZ.

8.3. TİCARET – KONUT ALANLARI

8.3.1.BU ALANLAR, YAPI ADALARINDA TİCARET-KONUT (TİCK) OLARAK BELİRLENMİŞTİR.

8.3.2.TİCARET-KONUT (TİCK) YAPI ADALARINDA KULLANIMLAR ZEMİN TİCARET ÜST KATLAR MESKEN TARZINDA OLMAMAK KAYDIYLA BİRLİKTE VEYA AYRI AYRI YER ALABİLİR. BU ADALARDA KARMA KULLANIMLARDAN HERHANGİ BİRİSİ İÇİN BELİRLİ BİR ORANDA KULLANIM ŞARTI ARANMAZ. KARMA KULLANIM FONKSİYONUNA SAHİP BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA FONKSİYON YER ALAMAZ.

8.3.3.TİCARET KULLANIMLARI İÇİN, KORUMA AMAÇLI İMAR PLANINDA TARİHSEL KİMLİK, GELENEKSEL MİMARİ BİÇİMLERİN VE DOKUNUN SÜRDÜRÜLEBİLMESİ ESASTIR.

8.3.4.BU ADALARDA PLAN, FEN, SAĞLIK VE KONFOR KOŞULLARINI SAĞLAYACAK YAPILARIN YAPILAMAYACAĞI KADAR KÜÇÜK PARSELLER TEVHİT EDİLEBİLİR; YAPILARIN OTURUM ALANI ETÜTLER SONUCU TESPİT EDİLECEK MEVCUT EN FAZLA YÜZ ÖLÇÜMÜNE SAHİP YAPIDAN FAZLA OLAMAZ. ANCAK, KORUMA AMAÇLI İMAR PLANINDA KARMA KULLANIM VERİLMİŞ YAPI ADALARINDA YER ALAN BÜYÜK PARSELLERDE TİCARET TALEP EDİLMESİ DURUMUNDA, BU PLAN HÜKÜMLERİNE UYGUN OLMAK KOŞULU İLE HER BİR YAPI 150 M² TABAN KULLANIMINI AŞAMAZ.

8.3.5.BU ALANLARDA UYGULAMALAR PLAN ÜZERİNDE BELİRLENMİŞ OLAN ALAN BAZLI MÜDAHALE KARARI DOĞRULTUSUNDA GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR. GELENEKSEL MİMARİ BİÇİMLERİN VE DOKUNUN SÜRDÜRÜLEBİLMESİ AMACIYLA TİCARET VEYA KONUT KULLANIMLARI TERCİHE GÖRE BELİRLENİR.

8.3.6.BU ALANLARDA ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURAN İMALATHANELER, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇEREN DEPOLAR VB. GAYRİSİHHİ MÜESSESELER HİÇBİR KOŞULDA YER ALAMAZ.

8.3.7.BU ALANLARDA PLAN KARARI GEREKMEDEN GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYAAİT; YURT, KURS, DERSHANE, TİCARİ KATLI OTOYOL, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER YAPILABİLİR. ANCAK ÖZEL EĞİTİM VEYA ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILABİLMESİ İÇİN İMAR PLANINDA BU AMAÇLA DEĞİŞİKLİK YAPILARAK KARMA KULLANIMDAN ÇIKARILARAK TALEP EDİLEN FONKSİYONA YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASI GEREKİR.



8.4. BELEDİYE HİZMET ALANLARI (BHA)

8.4.1.BHA OLARAK BELİRLENMİŞ ALANLARDA EMSAL: 1.00, YENÇOK:10.50 METRE İMAR DURUMU İLE BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ZABITA BİRİMLERİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER YER ALABİLİR.

8.4.2.BU ALANLARDAN ÜZERİNDE ALAN BAZLI MÜDAHALE KARARI VERİLMİŞ OLANLARINDA UYGULAMA BU MÜDAHALE KARARI DOĞRULTUSUNDA GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR. DİĞER ADALARDA İSE PLAN ÜZERİNDE BELİRLENMİŞ OLAN YAPILAŞMA KOŞULLARI UYARINCA CEPHE, RENK, MALZEME, AÇIKLIK ORANLARI VB. ÖĞELERDE DOKUSAL KARAKTER VE BÜTÜNLÜK ÖZELLİKLERİNE ATIF YAPAN, KOPYACI OLMAYAN, YENİ OLDUĞUNU BELLİ EDEN TASARIMLAR YAPILACAKTIR.

8.5. DİNİ TESİS ALANLARI

BU ALANLARDA YER ALAN TESCİLLİ OLMAYAN YAPILARDA YIKIP YENİLEME YERİNE KORUNMA YA DA ONARIM YAPILARAK YAPININ VARLIĞININ DEVAM ETTİRİLMESİ ESASTIR. ZORUNLULUK VEYA YENİ YAPILMASI HALİNDE EMSAL:1.20, YENÇOK: 6.50 METRE (CAMİLERDE MİNARE TEK OLACAK OLUP, YÜKSEKLİĞİ 13 METREYİ AŞAMAZ) OLARAK UYGULANIR.

8.6.SAĞLIK TESİS ALANLARI

8.6.1.SAĞLIK TESİSİ ALANLARINDA YER ALAN TESCİLLİ OLMAYAN YAPILARDA YIKIP YENİLEME YERİNE ONARIM YAPILARAK YAPININ VARLIĞININ DEVAM ETTİRİLMESİ ESASTIR. ZORUNLULUK VEYA YENİ YAPI HALİDE EMSAL:1.00, YENÇOK: 10.50 METRE YAPILAŞMA ŞARTLARI UYGULANIR.

8.6.2.KORUMA AMAÇLI İMAR PLANINDADA YER ALAN HASTANE ALANININ YAPILAŞMA KOŞULLARI EMSAL:1.20, YENÇOK: 14.00 METREDİR.

8.7. EĞİTİM TESİS ALANLARI

8.7.1.BU ALANLARDA OKUL ÖNCESİ, İLK VE ORTA ÖĞRETİME HİZMET VERMEK ÜZERE KAMUYA AİT; EĞİTİM KAMPÜSÜ, OKUL VE OKULA HİZMET VEREN YEMEKHANE VE SPOR SALONU GİBİ TESİSLER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI İLKOKUL ALANI İÇİN EMSAL:1.00, YENÇOK: 10.50 METRE 3 KAT OLACAKTIR. ORTAOKUL ALANI İÇİN EMSAL:1.20, YENÇOK: 14.00 METRE 4 KAT OLACAKTIR.

8.7.2.BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE RUHSAT ALARAK YAPILMIŞ YAPI VE BİNALARIN BULUNDUĞU EĞİTİM TESİS ALANLARINDA MEVCUT İNŞAAT ALANLARI MUADİL



İNŞAAT HAKKI OLARAK KABUL EDİLİR. YIKILIP YENİLENMELERİ DURUMUNDA 3 KAT OLMAK KOŞULUYLA CEPHE, RENK, MALZEME, AÇIKLIK ORANLARI VB. ÖĞELERDE DOKUSAL KARAKTER VE BÜTÜNLÜK ÖZELLİKLERİNE ATIF YAPAN, KOPYACI OLMAYAN, YENİ OLDUĞUNU BELLİ EDEN TASARIMLARA SAHİP AVAN MİMARİ PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILIR.

8.7.3.YENİLEME PROJELERİNDE KORUMA BÖLGE KURULU'NUN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN PROJELENDİRİLEMEZ, UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

8.8. KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

8.8.1.BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE KULLANIM TÜRÜ BELİRLENENLERİN DIŞINDA KALANLARINDA TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE EMSAL:1.00 YENÇOK:10.50 YAPILAŞMA KOŞULLARIYLA; KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

8.8.2.BU ALANLARDA YER ALAN YAPILARIN KORUNMASI ESASTIR.

8.8.3.BU ALANLARDAN ÜZERİNDE ALAN BAZLI MÜDAHALE KARARI VERİLMİŞ OLANLARINDA UYGULAMA BU MÜDAHALE KARARI DOĞRULTUSUNDA GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR. DİĞER ADALARDA İSE PLAN ÜZERİNDE BELİRLENMİŞ OLAN (EMSAL:1.00 YENÇOK:10.50 - 3 KAT) YAPILAŞMA KOŞULLARI UYARINCA CEPHE, RENK, MALZEME, AÇIKLIK ORANLARI VB. ÖĞELERDE DOKUSAL KARAKTER VE BÜTÜNLÜK ÖZELLİKLERİNE ATIF YAPAN, KOPYACI OLMAYAN, YENİ OLDUĞUNU BELLİ EDEN TASARIMLARA SAHİP AVAN MİMARİ PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILIR. BU PROJELERDE KORUMA BÖLGE KURULU'NUN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

8.9. SOSYAL TESİS ALANLARI

8.9.1.BU ALANLARDA SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI EMSAL:1.00 YENÇOK:10.50 2 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARIYLA; KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

8.9.2.BU ALANLARDAN ÜZERİNDE ALAN BAZLI MÜDAHALE KARARI VERİLMİŞ OLANLARINDA UYGULAMA BU MÜDAHALE KARARI DOĞRULTUSUNDA GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR. DİĞER ADALARDA İSE PLAN ÜZERİNDE BELİRLENMİŞ OLAN YAPILAŞMA KOŞULLARI UYARINCA CEPHE, RENK, MALZEME, AÇIKLIK ORANLARI VB. ÖĞELERDE DOKUSAL KARAKTER VE BÜTÜNLÜK ÖZELLİKLERİNE ATIF YAPAN, KOPYACI OLMAYAN, YENİ OLDUĞUNU BELLİ EDEN TASARIMLARA SAHİP AVAN



MİMARİ PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILIR. BU PROJELERDE KORUMA BÖLGE KURULU'NUN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

8.10. AÇIK YEŞİL ALANLAR, PARKLAR VE MEYDANLAR

8.10.1. PARK ALANLARI

8.10.1.1. BELEDİYE MÜLKİYETİNDEKİ ALANLARDA BELEDİYE YA DA BELEDİYE İŞTİRAKLERİ TARAFINDAN YAPILMAK VE İŞLETİLMEK ÜZERE, ENCÜMEN KARARI İLE AÇIK HAVUZ/SÜS HAVUZU, AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, GENEL TUVALET, PERGOLA, KAMERİYE, 2500 M² VE ÜZERİ PARKLARDA AHŞAP MALZEMEDEN YAPILMAK, KAT ADEDİ 1'İ, YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ VE AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI TOPLAMDA %3'Ü, HER BİRİNİN ALANI 15 M²'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, GÜVENLİK KULÜBESİ İLE OYUN ALANLARINA EN AZ 10 METRE MESAFEDE OLMAK VE ETRAFI ÇİT VE BENZERİ İLE KAPATILMAK KOŞULUYLA TRAFO VB. YAPILABİLİR. BU BİRİMLERİN CEPHE, RENK, MALZEME, AÇIKLIK ORANLARI VB. ÖĞELERİNDE DOKUSAL KARAKTER VE BÜTÜNLÜK ÖZELLİKLERİNE UYUMLU OLMASI ŞARTI ARANIR.

8.10.1.2. BU ALANLAR İÇERİSİNDE YETİŞMİŞ TEK YA DA TOPLU YERLEŞİME ÖZGÜ OLAN AĞAÇLARIN KORUNMASI ESASTIR.

8.10.2. REKREASYON ALANLARI

8.10.2.1. KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, KENT İÇİNDE VE ÇEVRESİNDE GÜNÜ BİRLİK KULLANIMA YÖNELİK VE İMAR PLANI KARARI İLE BELİRLENMİŞ; EĞLENCE, DİNLENME, PİKNIK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ ALANLAR OLUP ONAYLANACAK PEYZAJ PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

8.10.2.2. KENTSEL SİT ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN TARİHİ KENT MERKEZİ (KUYUMCULAR ÇARŞISI) BUGÜN YIKIK VE HARABE BİR GÖRÜNTÜ SERGİLEMEKTEDİR. AYRICA YÜKSEK EĞİME SAHİP BU ALANLAR TERK EDİLMİŞLİK NEDENİYLE ATIL DURUMDADIR. BU ALANLARDAKİ TARİHİ VE DOĞAL DEĞERLERİN ATIL OLARAK KALMAMASI VE DEĞERLENDİRİLMESİ İÇİN, ALAN İÇERİSİNDE 2 METRE GENİŞLİĞİNDE YÜRÜME ROTALARI PROJELENDİRELECEKTİR.

8.10.2.3. YÜRÜME ROTALARI TABİ ZEMİN VEYA AHŞAP MALZEME KULLANILARAK DOĞAL YAPIYA UYGUN HALE GETİRİLECEKTİR. YÜRÜME ROTALARI ÜZERİNDE BELİRLİ NOKTALARDA OLUŞTURULACAK DİNLENME



VE SEYİR BAKI TERASLARI, DOĞAL YAPIYA ZARAR VERMEYECEK ŞEKİLDE AHŞAP PLATFORM OLARAK DÜZENLENECEKTİR. ALANI TANITMAK AMAÇLI BU NOKTALARDA BELEDİYE TANITIM OFİSİ VE SATIŞ ÜNİTELERİ OLUŞTURABİLİR. BU YAPILAR SABİT OLMAYAN TEMELSİZ, 15 M² GEÇMEYECEKTİR.

8.10.2.4. BU ALANLARDA KORUMA BÖLGE KURULUNUN UYGUN BULDUĞU PEYZAJ PROJESİNE DAYALI UYGULAMALAR YAPILABİLİR. ÇAKIŞAN ALANLARDA İSE ÇAKIŞAN ALANLAR PROTOKOLÜ DOĞRULTUSUNDA GEREKLİ İŞLEM TESİS EDİLİR.

8.10.3. MEYDANLAR

8.10.3.1. YERLEŞME DOKUSU İÇERİSİNDE ŞEHİRDEKİ YAYA SİRKÜLASYONUNU YÖNLENDİREN; HALKIN TOPLANMA, BİR ARAYA GELME, KUTLAMA GİBİ TOPLUMSAL DAVRANIŞLARINA İMKÂN VEREREK SOSYAL YAŞAMA HİZMET EDEN, İMAR PLANINDA BELİRLENMEK KAYDIYLA ALANIN ÖZELLİĞİ BOZULMADAN ÖZEL MÜLKİYETE KONU EDİLMEKSİZİN VE MEYDAN KULLANIMI ENGELLENMEKSİZİN ALTI OTOPARK OLARAK KULLANILABİLECEKTİR.

8.10.3.2. TASARRUF HAKKI BELEDİYESİNDE OLMAK ÜZERE MEYDANLARDA; HEDİYELİK EŞYA SATIŞ ALANLARI, BÜFELER, BELEDİYEYE VE HİZMETLERİNE AİT TANITIMLARIN YAPILABİLECEĞİ VE FESTİVAL VB. ETKİNLİKLERİN DÜZENLENEBİLECEĞİ PROJESİ KORUMA BÖLGE KURULU TARAFINDAN UYGUN BULUNAN SABİT OLMAYAN KÜÇÜK VE BASİT TEK KATLI TİCARİ YAPILAR YER ALABİLİR.

8.11. MEZARLIK ALANLARI

PLANDA TARİHİ MEZARLIK OLARAK İŞLENEN ALAN ÖZEL MÜLKİYETE AİT OLUP ZARAR GÖRMEMESİ AÇISINDAN BU ALANDA YENİ DEFİN İŞLEMİ YAPILAMAZ.

8.12. OTOPARK ALANLARI

KENTSEL SİT ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN TK RUMUZLU ALANLAR DIŞINDAKİ ALANLARDA OTOPARK İHTİYACININ PARSELİNDE KARŞILANMASI ESASTIR.

8.13. ARKEO-PARK VE YERALTI ŞEHİRİ GİRİŞİ ÖZEL PROJE ALANI

8.13.1. BU PROJE ALANI AYNI ZAMANDA BİLİMSEL ARKEOLOJİK KAZI ALANI OLARAK ÖNERİLMİŞTİR. BU ALANDA PROJELENDİRMEYEN ÖNCE YÜZEY TEMİZLİK ÇALIŞMASI YAPILACAKTIR.



8.13.2. PROJE ALANINDA ALAN BÜTÜNÜNDE 658 SAYILI ARKEOLOJİK SİTLER, KORUMA VE KULLANMA KOŞULLARI BAŞLIKLİ İLKE KARARI DOĞRULTUSUNDA GİRİŞ – ÇIKIŞ KONTROL ÜNİTELERİNİ, KÜÇÜK SATIŞ VE HİZMET BİRİMLERİNİ, VAR OLAN DEĞERLERİN KORUNMASI VE SERGİLENMESİ AMACIYLA GEZİNTİ YOLLARINI, AÇIK OTOYOL ALANLARINI VE PEYZAJ DÜZENLEMELERİNİ İÇEREN KENTSEL TASARIM PROJELERİ BELEDİYESİNCE YAPILACAKTIR.

8.13.3. UYGULAMANIN GEREKTİRDİĞİ DETAYI İÇEREN (1/500, 1/200, ..., 1/1) ÖLÇEKLERDE HAZIRLANACAK PROJELER KORUMA KURULU'NCA UYGUN BULUNMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

8.13.4. BU KENTSEL TASARIM PROJESİ;

- VAR OLAN YERALTI ŞEHRİNİN, ARKEOLOJİK DEĞERLERİN VE MÜZEDE TEŞHİRİNİN ZORUNLU OLMADIĞI DİĞER TAŞINABİLİR DEĞERLERİN SERGİLENMESİNİ, GEZİLMESİNİ VE KÜLTÜREL YAŞAMA KATILIMININ SAĞLANMASI,
- AÇIK ALAN, PEYZAJ, GEZİNTİ YOLU VE DİĞER UYGULAMALARIN HİÇBİR ŞEKİLDE ARKEOLOJİK KATMANLARA ZARAR VERMEDEN, KAZI GEREKTİRMEYECEK ŞEKİLDE PROJELENDİRİLMESİ,

ANLATIM VE UYGULAMAYA ESAS OLACAK ÖLÇEKTE TÜM PROJE ALANININ YETERLİ SAYIDA KESİT, SİLÜET, 3 BOYUTLU OLARAK ARAZİ ÜZERİNDE MODELLENMESİ HUSUSLARINI İÇERECEKTİR.

8.14. ULAŞIM VE TEKNİK ALTYAPIYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

8.14.1. ULAŞIMA İLİŞKİN HÜKÜMLER

8.14.1.1. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE TAŞIT-YAYA-SERVİS AYIRIMI NET OLARAK BELİRLENMİŞTİR. BUNLARDAN TAŞIT İZİ BELİRLENMİŞ OLANLAR MOTORLU TAŞIT TRAFİĞİNE AÇIK OLAN YOLLAR, SERVİS YOLLARI OLARAK İŞARETLENMİŞ OLANLAR AĞIRLIKLI OLARAK YAYA TRAFİĞİNE AÇIK ANCAK GEREKTİĞİNDE ÇÖP TOPLAMA, SERVİS, YANGIN, SAĞLIK, VB. HİZMETLER İÇİN ARAÇ TRAFİĞİNE AÇIK OLAN YOLLAR, DİĞERLERİ İSE YAYA TRAFİĞİNE HAİZ OLAN YOLLARDIR. BU YOLLARDAN EN KESİTİ 4 METRE ÜZERİ OLANLARI İSE GEREKTİĞİNDE SERVİS AMAÇLI OLARAK 21.00 – 08.00 ARASINDA TAŞIT TRAFİĞİNE AÇILABİLİR. YOLLARIN BU SINIFLAMASI VE NİTELİKLERİ İLE İLGİLİ GEREKEN ÖNLEMLER GEREK BÜTÜNCÜL ULAŞIM PROJESİ KAPSAMINDA GEREKSE DE FİİLİ DURUMDA BELEDİYESİNCE ALINACAKTIR.

8.14.1.2. KORUMA İMAR PLANI ALANI İÇİNDE, TAŞIT YOLLARI DIŞINDA KALAN ARA YOL VE SOKAKLAR, ZORUNLU BİR DURUM OLMADIKÇA KADASTRAL



YÖNLERİ, SOKAĞI OLUŞTURAN AVLU/BAHÇE DUVARLARI, EĞİMLERİ VE ÖZGÜN KAPLAMA BİÇİM VE MALZEMELERİYLE BİRLİKTE KORUNACAKTIR.

8.14.1.3. BU YOLLARDAN ÖZGÜN DOKUSU BOZULMUŞ OLANLAR İLE PLANLAMA ALANININ GÜNEYİNDEN GEÇEN KOMANDO CADDESİ HARİCİNDEKİ TÜM YOLLARDAKİ VARSA MEVCUT ASFALT, BETON VB. KAPLAMALAR KALDIRILARAK DRENAJİ ORTAYA EĞİMLİ, ÖZGÜN, YÖRESEL DOĞAL TAŞ MALZEME İLE DÖŞENECEKTİR.

8.14.1.4. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI İÇİNDE KALAN TAŞ MALZEMELİ YOLLAR KORUMA KURULU'NUN İZNİ ALINMADIKÇA SÖKÜLEMEZ, ÜZERLERİ ÇİMENTO, HARÇ BETON VE BENZERİ MALZEME İLE KALICI OLARAK KAPATILAMAZ.

8.15. TEKNİK ALTYAPIYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

8.15.1. TALAS BELEDİYESİ'NCE GENELDE PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE ÖZELDE İSE KENTSEL SİT ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE GÖRÜNTÜ KİRLİLİĞİNE YOL AÇAN; YAPI VE TESİSLERİ TANITAN LEVHALAR/ TABELALAR, ÇEŞİTLİ TÜR VE BÜYÜKLÜKTE REKLAMLAR, İLANLAR, AYDINLATMA EKİPMANLARI VB. ÖĞELER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELERİN YAPILMASI AMACIYLA TİPOLOJİ VE TABELA YÖNETMELİĞİ OLUŞTURULACAKTIR. BU DOĞRULTUDA PLÂN ONAMA SINIRLARI İÇİNDE, TANITIM LEVHALARI, TABELALARIN BOYUTLARI, RENKLERİ VE ŞEKİLLERİ İÇİN BELEDİYESİNCE HAZIRLANACAK ALTERNATİF ÇALIŞMALAR KORUMA BÖLGE KURULU'NCA UYGUN BULUNMADAN UYGULANAMAZ. BUNUNLA BİRLİKTE İVEDİ, GEREKLİ VE ZORUNLU DURUMLARDA KONULACAK BİLGİ VERİCİ VE UYARICI TABELA/LEVHA/PANO VB. BİÇİMİ VE YERİ İÇİN KORUMA BÖLGE KURULU'NDAN İZİN ALINACAKTIR.

8.15.2. GÖRÜNTÜ KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN SU DEPOSU, LPG DEPOSU VE GÜNEŞ ENERJİSİ VB. SİSTEMLERİ, BU OLUMSUZLUĞU GİDERECEK BİÇİMDE GÜNEŞ ENERJİSİ PANELLERİNİN ÇATI EĞİMİNE UYGUN ŞEKİLDE YERLEŞTİRİLMESİ, DİĞER DONANIMLARIN İSE ÇATI ALTINA KONULMASI ESASTIR.

8.15.3. UYDU ANTENLERİ YAPI GÖRÜNÜMÜNÜ OLUMSUZ ETKİLEMEYECEK ŞEKİLDE ÇATIDA KONUMLANDIRILACAKTIR. BALKON VE BİNA CEPHELERİNE UYDU ANTENİ YERLEŞTİRİLMEMEYECİKTİR. HER BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN AYRI AYRI UYDU ANTENİ YER ALAMAZ, TÜM BİRİMLERE HİZMET EDECEK TEK BİR UYDU ANTENİ SİSTEMİNİN KURULMASI VE UYDU ANTENİN KONULACAĞI YERİN PROJEDE GÖSTERİLMESİ ZORUNLUDUR.

8.15.4. KORUMA AMAÇLI PLANI İÇERİSİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ SÖKÜLÜP TAKILABİLİR TAKSİ DURAĞI, CAFE, WC, LOKANTA, BÜFE VB. TESİSLER



BELEDİYESİ'NİN VE KORUMA BÖLGE KURULU'NUN İZNİ ALINMADAN TESİS EDİLEMEZ. TAKSİ DURAĞI, MUHTAREVİ VB. KULLANIMLAR; PARK, YOL, MEYDAN, UMUMİ OTOPARK VB. KAMUSAL ALANLARDA KONUMLANDIRILAMAZ.

8.15.5. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE KENTİN GÖRÜNÜMÜNÜ ETKİLEYEN HAVAI HATLARIN (ELEKTRİK, TELEFON VB.) YERALTINA ALINMASI ESASTIR.

8.15.6. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI SINIRLARI İÇİNDE YENİ YAPILACAK TRAFO YAPILARININ CEPHELERİNİN GELENEKSEL YAPI CEPHE DÜZENİ ORANLARINA UYUMLU OLMASI ZORUNLUDUR. HAZIRLANACAK ÖNERİ PROJELER BELEDİYESİ'NİN ÖN GÖRÜŞÜ İLE KORUMA BÖLGE KURULU'NCA ONAYLANMAKSIZIN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

8.15.7. PLANLAMA ALANINDA GÖRÜNTÜ KİRLİLİĞİ İLE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN ZARARLI ÇÖP TOPLAMA SİSTEMLERİ TESİS EDİLEMEZ. ALAN BÜTÜNÜNDE HİDROLİK YER ALTI ÇÖP KONTEYNİRLARI TESİS EDİLEBİLİR. BU DÜZENLEMELERİN YAPILABİLMESİ İÇİN BUNLARIN KONUM VE TEKNİK DETAYLARINI İÇEREN PROJELER BELEDİYESİNCE HAZIRLANIP, KORUMA BÖLGE KURULU'NDAN İZİN ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. KONACAK ÇÖP TOPLAMA BİRİMLERİ KORUNMASI GEREKLİ TESCİLLİ KÜLTÜR VARLIKLARININ GÖRÜNÜMÜNÜ ENGELLEYECEK ŞEKİLDE YERLEŞTİRİLEMEZ.

8.15.8. KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİL EDİLMİŞ OLAN ÇEŞMELERE DÖNÜK MÜDAHALELER BU PLAN HÜKÜMLERİNİN B.1.1. MADDESİ UYARINCA YAPILACAKTIR.

8.15.9. TALAS YERLEŞİMİ İÇİN SON DERECE ÖNEMLİ OLAN KANAL VE SU SİSTEMİ YÜZEYDE/ YER ALTINDA OLAN (DEĞİRMEN, KUYU, KUYU BİLEZİĞİ, ARK VB.) ÖGELERİ İLE BİRLİKTE BÜTÜNCÜL OLARAK KORUNACAKTIR. BU KORUMA KAPSAMINDA BELEDİYESİNCE GEREKEN ÇALIŞMALAR YAPILARAK TESPİT EDİLECEK OLAN SİSTEM YÜZEYDEKİ MİMARİ ÖGELERİ DE DİKKATE ALINARAK HALİHAZIR HARİTA ÜZERİNDE HAZIRLANIP KORUMA KURULUNCA, UYGUN GÖRÜLMESİ İLE BİRLİKTE PLAN ÜZERİNE İŞLENECEKTİR. SU SİSTEMİ KAPSAMINDA TESPİT EDİLEN TÜM ÖGELER KORUMA AMAÇLI İMAR PLANINDA HANGİ ALANDA VE MÜDAHALE TÜRÜNDE KALDIĞINA BAKILMAKSIZIN KORUNACAKTIR. BU SİSTEM İÇERİSİNDE SİSTEMİN VEYA ÇEVRESİNİN BÜTÜNLERİ OLAN ANCAK KÜLTÜR VARLIĞI ÖZELLİĞİ GÖSTERMEDİĞİ İÇİN TESCİL EDİLMEMİŞ ÇEŞMELER DE ONARILARAK KULLANILIR DURUMA GETİRİLECEKTİR.



8.16. GÖRSEL VE ÇEVRESEL DEĞERLERE İLİŞKİN HÜKÜMLER

8.16.1. TANITIM, YÖNLENDİRME VE REKLAM TABELALARI

8.16.1.1. TESCİLLİ ANITSAL YAPILARDA, T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI TARAFINDAN YAYINLANAN “MÜZE VE ÖREN YERLERİ GİRİŞ, BİLGİLENDİRME VE YÖNLENDİRME TABELALARINA İLİŞKİN YÖNERGE” DOĞRULTUSUNDA TALAS BELEDİYESİ TARAFINDAN BELİRLENMİŞ OLAN TABELALAR KULLANILACAKTIR.

8.16.1.2. SOKAK İSİMLERİ, KAPI NUMARALARI VE DİĞER GENEL YÖNLENDİRME TABELALARI ALANIN YAPISINA UYGUN OLARAK TALAS BELEDİYESİ TARAFINDAN BELİRLENECEKTİR.

8.16.1.3. SİVİL MİMARLIK ÖRNEKLERİ İLE TESCİLLİ SİVİL YAPILARDA KULLANIMA DAYALI REKLAM TANITIM VE YÖNLENDİRME TABELALARI TALAS BELEDİYESİ TARAFINDAN OLUŞTURULACAKTIR.