

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.8.2020
Tarih ve 183. Sayılı Kararı ile 3194 Sayılı İmar
Kanunu'nun 8. Maddesinin b bendi ve 5216 Sayılı
Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7.
Maddesinin c bendine göre onaylanmıştır.

PIN: P.P- 31801



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM
BAKANLIĞI
AYDIN KÜLTÜR YAKALIKLARINI
KORUMA BÖLGE KURULUNUN
22.7.2020 GÜN VE 10933
SAYILI KARAR EKİDİR

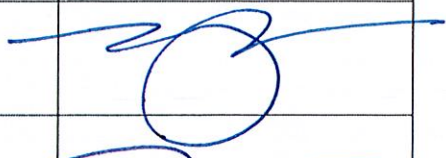
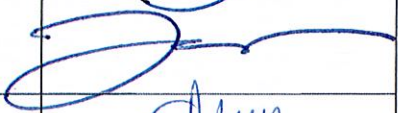


KARACASU, BÜYÜKDAĞLI MAHALLESİ
KENTSEL SİT ALANI
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI



PLAN HÜKÜMLERİ
YAPILANMA TABLOLARI
2020

**KARACASU BÜYÜKDAĞLI MAHALLESİ KENTSEL SİT ALANI
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
PLANLAMA EKİBİ**

Adı Soyadı	Meslek	İmza
Necati UYAR	Plan Müellifi	
Hüseyin YELDİREN	Şehir Plancısı	
İ. Fatma EREN	Restoratör Mimar	
Ayşen ÇALOĞLU SEVİM	Peyzaj Mimarı	
Cengiz GÜRBIYIK	Sanat Tarihçisi	
Özlem ERSAVAŞ ATAÇAY	Sosyolog	

İÇİNDEKİLER

1. KAPSAM.....	1
2. AMAÇ.....	1
3. HEDEF.....	1
4. TANIMLAR VE KISALTMALAR	1
5. KENTSEL SİT ALANI GENEL HÜKÜMLER.....	4
6. KENTSEL SİT ALANI ÖZEL HÜKÜMLER	10
7. ETKİLEŞİM GEÇİŞ ALANI GENEL HÜKÜMLER.....	13
8. ETKİLEŞİM GEÇİŞ ALANI ÖZEL HÜKÜMLER.....	16
9. DİĞER HÜKÜMLER.....	18
10. TİPOLOJİ ÖRNEKLERİ.....	18
11. YAPILANMA TABLOLARI.....	18

KARACASU, BÜYÜKDAĞLI MAHALLESİ
KENTSEL SİT ALANI
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1. KAPSAM

“Karacasu İlçesi Büyükdağlı Mahallesi Koruma Amaçlı İmar Planı” ve “Plan Uygulama Hükümleri” bir bütündür. Bu plan hükümleri, “Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu” tarafından alınan 05.08.2010 gün ve 3051 sayılı karar ile belirlenen “Kentsel Sit Alanı” sınırlarını kapsayan bölgede geçerlidir.

2. AMAÇ

Koruma Amaçlı İmar Planı'nın amacı; Karacasu İlçesi Büyükdağlı Mahallesi Kentsel Sit Alanı içerisinde ve etkileşim geçiş sahasında koruma ve geliştirme kararlarının oluşturulması, günümüze kadar ulaşabilmiş geleneksel dokunun olanaklar ölçüsünde korunması ve bu dokuya uyumlu yapısal ve mekânsal gelişmeyi sağlayacak kararların üretilmesidir.

3. HEDEF

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

4. TANIMLAR VE KISALTMALAR

- 4.1. Belediye:** İlgili mevzuatlarında tanımlanan yetki ve sorumluluklarına göre Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Karacasu Belediye Başkanlığıdır.
- 4.2. Koruma Bölge Kurulu:** Planlanan Koruma Alanında yetkili T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Aydın Kültür Varlıklarını **Koruma Bölge Kurulu'dur.**
- 4.3. Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü:** Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüdür.
- 4.4. Koruma Uygulama ve Denetim Bürosu (KUDEB):** Aydın Büyükşehir Belediyesi veya Karacasu Belediyesi bünyesinde oluşturulan, ilgili mevzuatta yetki ve görevleri tanımlanmış olan birimdir.
- 4.5. Plan:** Karacasu İlçesi Büyükdağlı Mahallesi Kentsel Sit Alanı ve Etkileşim Geçiş Alanını kapsayan Koruma Amaçlı İmar Planıdır.
- 4.6. İlke Kararları:** Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu tarafından alınmış ve Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu tarafından alınacak olan, uygulamayı yönlendirici ve bağlayıcı nitelikte olan kararlardır.
- 4.7. 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 ve benzeri) birlikte bulundukları alanlardır.

- 4.8. Korunacak Sokak:** İzmir II. Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıkların Koruma Bölge Kurulu tarafından 22.06.1995 Tarih ve 4991 Nolu karar ile belirlenen “Küçük Arık Yolu” dur.
- 4.9. Korunacak Taş Duvarlı Sokak:** Plan çalışmaları sırasında tespit edilen, geleneksel sokak dokusunu parçası olan plan kararları ile taş duvarların ve sokak döşemelerinin korunması gerektiğine karar verilen yollardır.
- 4.10. Tescilli Yapı:** Taşınmaz kültür varlıklarından korunması gerekli olanların koruma kurulu kararıyla tescillenmiş olan yapılarıdır.
- 4.11. Tescilli Parsel:** Tapu kütüğüne “korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır” kaydı konulmuş olan taşınmaz kültür varlığı parselidir.
- 4.12. 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:
- 4.12.1. 1.Grup Yapılar (Anıtsal Yapılar):** Toplumun maddi tarihini oluşturan kültür verileri içinde tarihsel, simgesel, anı ve estetik nitelikleriyle korunması zorunlu yapılarıdır.
- 4.12.2. 2.Grup Yapılar (Sivil Mimarlık Örnekleri):** Kent ve çevre kimliğine katkıda bulunan kültür varlığı niteliğindeki yöresel yaşam biçimini yansıtan yapılarıdır.
- 4.13. Kentsel Sit:** 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.
- 4.14. Etkileşim Geçiş Alanı:** Korunması gerekli kültür varlıklarını ve sit alanlarını doğrudan etkileyen, sit bölgeleriyle bütünlük gösteren, daha önceden sit sınırları içindeyken sit sınırları dışına çıkarılmış veya sit sınırları dışında tutulmuş korunacak sokak, meydan, yapı grupları ve benzerlerinin yer aldığı, sit bölgeleri arasında kalmış siteleri doğrudan etkileyen veya koruma amaçlı imar planlarının hazırlanma aşamasında göz önünde bulundurulması gereken alanlardır.
- 4.15. 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 öğe olarak ve sanat tarihi açısından özellik arz etmeyen tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yörenin özelliğine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen müdahaleleri, İlk paragrafta belirtilen müdahaleler sırasında yapıdaki ahşap, madeni, pişmiş toprak, taş gibi çürüyen ya da bozularak eksilen mimari öğelerin özgün biçimlerine uygun olarak aynı malzeme ile değiştirilmesini, bozulan iç ve dış sıvaların, kaplamaların, renk ve malzeme uyumu sağlanarak özgün biçimlerine uygun olarak yenilenmesidir. Tescilsiz yapılarda ise imar kanunu ve planlı alanlar imar yönetmeliğine göre yapılacak uygulamalardır.
- 4.16. Esaslı Onarım:** Basit onarım dışında kalan ve tescilli yapılarda bilimsel esaslara göre hazırlanmış rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerine dayalı uygulamalardır. Tescilsiz yapılarda ise imar kanunu ve planlı alanlar imar yönetmeliğine göre yapılacak uygulamalardır.

4.17. 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.

4.18. 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.

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

4.20. 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.

4.21. 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.

4.22. 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.

4.23. 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.

4.24. Taban alanı kat sayısı (TAKS): Yapı taban alanının imar parseli alanına oranıdır.

4.25. Kat alanı kat sayısı (KAKS): Yapının katlar alanı toplamının imar parseli alanına oranından elde edilen sayıdır.

4.26. Ulaşım Düzeni: Taşıt yolları, yaya yolları, çıkmaz sokaklar, meydancıklar, plan içindeki ulaşım düzenini oluşturmaktadır.

4.26.1. Taşıt Yolları: Taşıt ulaşımını sağlayan ana yollardır.

4.26.2. Sınırlı Saatlerde Taşıt Yolları: Taşıt ulaşımını sağlayan ana yollara yardımcı taşıt trafiğine belirli saatlerde açılacak yollardır.

4.26.3. Yaya Yolları: Geleneksel sokak dokusunu oluşturan yollardır. Bu yollar gereğinde taşıt yolu olarak kullanılacaktır.

4.26.4. Çıkmaz Sokaklar: Geleneksel doku içerisinde oluşan çıkmaz sokaklardır.

4.26.5. Bisiklet Yolu: Plan sınırları içerisinde bisiklet kullanımı için oluşturulan yollardır.

5. KENTSEL SİT ALANI GENEL HÜKÜMLER

Plan ve Plan Notlarında belirtilmeyen hususlarda; 3194 sayılı İmar Kanunu, 2863 sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 644 sayılı Çevre Ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat Ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname, 648 sayılı Çevre Ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat Ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname ve bu kanunlara dayanılarak çıkarılan yönetmelikler ile ilgili diğer mevzuat hükümleri geçerlidir.

Plan ve Plan Notları ile planın uygulanması esnasında yürürlükte bulunan İlke Kararları, Kanun ve Yönetmelik hükümlerine aykırı uygulama yapılamaz.

Plan sınırları içerisinde yer alan parsellerde kamu adına terk edilmesi gereken alanların kamuya terk işlemleri gerçekleştirilmeden söz konusu parsellerde inşai ve fiziki hiçbir uygulama yapılamaz.

Kentsel sit sınırları içerisinde yer alan ve Korunacak Sokak olarak belirlenen “**Küçük Arık Yolu**”nda ve bu yoldan cephe alan tüm parsellerde yapılacak her türlü inşai ve fiziki uygulama öncesinde Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından istenecek olan, tespit, analiz, değerlendirme ve projelendirme çalışmaların yapılması zorunludur. Söz konusu çalışmaların Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından yeterli ve uygun bulunmasından sonra uygulamaya geçilebilir.

Kentsel sit sınırları içerisinde yer alan ve Koruma Amaçlı İmar Planında **Korunacak Taş Duvarlı Sokak** olarak belirlenen yollarda yapılacak her türlü inşai ve fiziki uygulamada taş duvarların ve sokak döşemelerinin korunması zorunludur. Uygulama öncesinde Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından istenecek olan, tespit, analiz, değerlendirme ve projelendirme çalışmaların yapılması zorunludur. Söz konusu çalışmaların Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından yeterli ve uygun bulunmasından sonra uygulamaya geçilebilir.

5.1. Başvuru ve Uygulama

5.1.1. Tescilli Yapı Parsellerinde Uygulama:

5.1.1.1. Basit Onarım (Tadilat ve Tamirat):

5.1.1.1.1. 1. Grup tescilli yapılar ile bu yapıları tamamlayan müştemilat, avlu duvarı, avlu kapısı, sarnıç, kuyu, avlu gibi öğelerinde yapılacak her türlü basit onarım (tadilat, tamirat) konularında başvurular Belediyeye yapılacaktır. Belediye tüm bilgi ve belgeleriyle birlikte başvuruyu karar almak üzere Koruma Bölge Kuruluna iletacaktır. Uygulamalar Koruma Bölge Kurulu Kararı doğrultusunda KUDEB denetiminde yapılacaktır.

5.1.1.1.2. 1. Grup dışındaki tescilli yapılarda her türlü başvuru KUDEB’e yapılacaktır. KUDEB yapılan başvuruyu, “1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı”, “Plan Uygulama Hükümleri”, ilgili “İlke Kararları” ve “Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları İle Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik” çerçevesinde değerlendirerek sonuçlandıracaktır.

5.1.1.2. 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” ile birlikte başvuru Belediye yapılacaktır. Belediye tüm bilgi ve belgeleriyle birlikte başvuruyu karar almak üzere Koruma Bölge Kuruluna iletacaktır. Rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerinin Koruma Bölge Kurulunca onaylanması sonrasında, uygulamalar ilgili mevzuat kapsamında KUDEB denetiminde yapılacaktır.

5.1.1.3. Yeniden Yapma (Rekonstrüksiyon): Yeniden yapma (rekonstrüksiyon) içerikli başvurular, mevzuat gereği hazırlanması gereken çalışmalarla birlikte Belediye yapılacaktır. Belediye tüm bilgi ve belgeleriyle birlikte başvuruyu karar almak üzere Koruma Bölge Kuruluna iletacaktır. Yeniden yapım (rekonstrüksiyon) projesinin Koruma Bölge Kurulunca onaylanması sonrasında, uygulamalar ilgili mevzuat kapsamında KUDEB denetiminde yapılacaktır.

5.1.1.4. Tescilli Yapı Formları: Koruma Amaçlı İmar Planı üzerinde yer alan Tescilli yapı formlarına ait hatlar imar planının gerektirdiği hassasiyette yer almaktadır. Bu yapıların gerçek form ve boyutları yapı özelinde hazırlanacak olan Rölöve, Restitüsyon ve Restorasyon projelerine göre kesinlik kazanacaktır.

5.1.2. Plan Sınırı İçindeki Diğer Parsellerde Uygulama: Parsel üzerinde tescil kaydı bulunmayan parsellerde;

5.1.2.1. Basit Onarım (Tadilat ve Tamirat): Tescilsiz taşınmazlardaki basit onarımlara (tadilat ve tamirat) ilişkin başvurular KUDEB’e yapılacaktır. KUDEB yapılan başvuruyu, “1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı”, “Plan Uygulama Hükümleri”, ilgili “İlke Kararları” ve “Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları İle Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik” çerçevesinde değerlendirerek sonuçlandıracaktır.

5.1.2.2. Esaslı Onarım: Yasal düzenlemelere göre ruhsatı bulunan tescilsiz taşınmazlardaki yapılacak esaslı onarım çalışmalarında ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanacak projelere ilişkin başvuru Belediye yapılacaktır. Yapılan başvuru Belediye tarafından İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler kapsamında inceledikten sonra KUDEB’e iletilecektir. KUDEB yapılan başvuruyu, “1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı”, “Plan Uygulama Hükümleri”, ilgili “İlke Kararları” ve “Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları İle Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik” çerçevesinde değerlendirerek uygun görüşü ile birlikte Belediyesine sonuçlandırmak üzere iletacaktır.

5.1.2.3. Yeni Yapılanma: Yeni yapılanmaya ilişkin başvurular öncelikle yapının parsel içerisindeki konumuna ilişkin, mevcut duruma, belgelere (kadaastro, harita, fotoğraf vb.), “1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı” üzerinde yer alan boyutlara ve “Plan Uygulama Hükümleri” ne göre başvuru sahibince hazırlanacak uygun öneri ile birlikte

Belediyeye yapılacaktır. Yapılan başvuru Belediye tarafından İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler kapsamında inceledikten sonra KUDEB'e iletilecektir. KUDEB yapılan başvuruyu, "1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı", "Plan Uygulama Hükümleri", ilgili "İlke Kararları" ve "Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları İle Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik" çerçevesinde değerlendirerek uygun görüşü ile birlikte Belediyesine sonuçlandırmak üzere iletilecektir..

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

5.2.1. Planın onayından önce koruma bölge kurulu tarafından projesi uygun bulunan yürürlükteki yasa, yönetmelik ve imar planına uygun olarak ruhsatı alınarak yapımına başlanmış / yapımı tamamlanmış yapılarda;

5.2.1.1. Yapı ruhsatının aldığı tarihte yürürlükte bulunan yasa, yönetmelik ve imar planı ile Koruma Bölge Kurulu tarafından uygun bulunan projesine, uygun olarak tamamlandığı anlaşılan yapılara parselin bu plandaki durumuna bakılmaksızın Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenir.

5.2.1.2. Yapı ruhsatının aldığı tarihte yürürlükte bulunan yasa, yönetmelik ve imar planı ile Koruma Bölge Kurulu tarafından uygun bulunan projesine, aykırı olarak tamamlandığı anlaşılan yapılara bu plan kararları ve koşulları doğrultusunda hazırlanacak projesine uygun hale getirilmeden Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmez.

5.2.1.3. Koruma Amaçlı İmar Planı kararları, yapıldığı tarihte mevzuat hükümlerine aykırı (ruhsatsız ya da ruhsata aykırı) olarak inşa edildiği belirlenen yapılar ve ekler açısından bir hak oluşturmaz.

5.3. İfraz Ve Tevhit: Sınır düzenlemesi ve planla getirilen yeni yol düzenlemeleri (terk ve ihdas) dışında, plan sınırları içinde mülkiyet dokusunun değiştirilmeden korunması esastır.

Plan ve koruma kararlarının yaşama geçirilmesini kolaylaştıracak nitelikte yapılmak istenen ifraz ve tevhit işlemleri; Belediye önerisi ve Koruma Bölge Kurulu'nun kararı ile yapılabilir. Geleneksel dokuyu oluşturan avlu kullanımlı 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 zorunlu durumlarda tescilli yapı parsellerine yönelik ifraz ve tevhit işlemleri de Koruma Bölge Kurulu kararı ile yapılabilir.

Plan üzerinde belirtilen ifraz ve tevhitler gerçekleştirilmeden uygulamaya gidilemez. Plan üzerinde gösterilen ifraz çizgileri şematik olup düzenleme esnasında ortaya çıkacak olan hak

sahipliğine göre esaslar ve alan büyüklükleri değiştirilmeden sınır düzenlemeleri yapılabilir.

5.4. Yapının Parseldeki Konumu: 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında belirtilen konum yapının parseldeki konumudur. Parsellerde 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında belirtilen konum ve sayıda yapı yapılabilir.

1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içerisinde kalan parsellerde plan üzerinde belirtilmiş olması durumunda ikinci yapı yapılabilir. Bu parsellerde madde 5.3'te belirtilen koşullar haricinde tevhit/ıfraz yapılamaz.

5.5. Projelendirme Ve Uygulamaya Yönelik Genel İlkeler:

5.5.1. Plan sınırları içinde yapılacak bütün yeni yapıların projelendirilmesinde, fen ve sağlık koşullarına ve bu amaçla düzenlenmiş ilgili mevzuat hükümlerine uygunluğunun sağlanması zorunludur.

5.5.2. Tüm yapılarda deprem olasılığına karşı ilgili mevzuatın gerektirdiği önlemlerin alınması zorunludur.

5.5.3. Bina içi projelendirmede, plan hükümleri arasında yer almayan konular için yürürlükteki 3194 sayılı İmar Yasası ve ilgili yönetmeliklerine uyulacaktır.

5.5.4. Yapı temel kazısı, kanal kazısı v.b. altyapı uygulamaları yapılırken herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda uygulama durdurulacak ve konu KUDEB, Müze Müdürlüğü ve Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilecek, Koruma Bölge Kurulu tarafından alınacak karar doğrultusunda işlem yapılacaktır.

5.5.5. Planda gösterilen kadastro şematiktir. Plan üzerinde yer alan hatlar ile kadastral çizgiler arasında 1 metreye kadar oluşan çelişkileri gidermeye belediyesi yetkilidir.

5.6. Yapılara Kot Verilmesi:

5.6.1. Yapı parselinde yapının oturacağı köşe noktalarının aritmetik ortalaması binanın sıfır kotu olarak kabul edilir. Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda kotlandırma her bir bina için ayrı olarak hesaplanarak uygulanacaktır. Yeni yapılacak yapılara bu koşullara uyarak kot verilecektir.

5.6.2. Yeni yapılacak 2 katlı yapıların yüksekliği ve görünen yüzleri sıfır kotundan itibaren hiçbir koşulda 7 metreyi geçemez.

5.6.3. Binaların kot alma biçimini değiştirmek amacıyla arsalarda hafriyat ve dolgu yapılamaz.

5.6.4. Mevcut yapılar yıkılıp yenilendiğinde bu koşullara uyarak kot alacaklardır.

5.7. 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.

Kütle konumlarının değiştirilmesinin talep edildiği plan değişikliklerinde;

- 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı üzerinde yer alan ve ek yapılanma tablosunda verilen m² büyüklüğü değeri aşılmaz
- Kütleyle ait konumu değişikliği yapılabilir.
- Teşekkül etmiş yol cephe hatları korunacaktır.

5.8. Teknik Altyapı: Elektrik, Telefon vb. havai hatlar toprak altından geçirilecektir. Teknik Altyapı Avan Proje çalışmaları ile Koruma Bölge Kuruluna başvurulacak ve alınacak karara göre uygulama projelerine geçilecektir. Uygulama aşamasında kanal kazısı yapılırken herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda uygulama durdurulacak ve konu Belediye, Müze Müdürlüğü ve Koruma Bölge Kuruluna iletilecek yapılan değerlendirme sonucuna göre işlem yapılacaktır.

5.8.1. Hazırlanacak teknik altyapı projelerinin;

- Mevcut ve düzenlenecek altyapı hatlarını nerden geçtiğine ait bilgileri,
- Mevcut ve düzenlenecek altyapı hatları ile tescilli yapılar arasındaki mesafe bilgilerini,
- Yapılacak uygulama derinliğine ait bilgileri,

İçermesi gerekmektedir.

Ayrıca hazırlanacak projelerde;

- Tescilli yapıların altyapı tesisatında olası arızlardan etkilenmesi önleyecek tedbirleri içermesi

- Yer altından geçirilecek altyapı tesisatının tescilli yapılardan mümkün olduğunca uzaklaştırılması,

- Altyapı için yapılacak kazı çalışmaları ile özellikle maili inhidam durumundaki tescilli yapıların zemin dengelerinin bozulmaması,

Konularında çözümler üretmesi gerekmektedir.

Alanda yapılacak genel uygulamalar dışında münferit arızların giderilmesi, parsel ile mevcut teknik altyapı hatlarının bağlantısının sağlanması konularında tüm yetki ve sorumluluk ilgili idareye ait olup tescilli yapı dışındaki tüm uygulamalar belediye denetiminde gerçekleştirilecektir.

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

Plan onayından sonra yeni yapılacak trafolarla ilişkin olarak Plan Hükümlerinin “**5.7.Plan Değişiklikleri**” maddesi kapsamında işlem tesis edilecektir.

5.9. Sokak Döşemeleri: Kentsel sit alanı sınırları içerisinde mevcut ve yeni açılacak tüm yollar malzeme ve yapım tekniği açısından tescilli sokak olan Küçükcarık Sokak’taki malzeme ve yapım tekniğine uygun olarak belediyesince hazırlanacak veya hazırlatılacak yol uygulama projeleri Koruma Bölge Kurulu’na iletilecektir. Koruma Bölge Kurulu’nca alınacak karara göre uygulama yapılacaktır.

Bu kapsamda hazırlanacak projelerin;

- Mevcut ve düzenlenecek kotlar ile tescilli yapıların su basman kotlarına ait bilgileri,
- Mevcut altyapı hatlarını nerden geçtiğine ait bilgileri,
- Yapılacak uygulama derinliğine ait bilgileri,

İçermesi gerekmektedir.

Ayrıca hazırlanacak projelerde;

- Tescilli yapıların yüzey suyundan korunabilmesi için sokak kaplamaları ile tescilli yapıların su basman kotlarının geçilmemesi,
 - Sokak kaplamalarının su akış yönlerinin yapılardan uzaklaştırılması,
 - Su ve kanalizasyon hatlarının yapılardan uzaklaştırılması,
 - Altyapı için yapılacak kazı çalışmaları ile özellikle maili inhidam durumundaki tescilli yapıların zemin dengelerinin bozulmaması,
- Konularında çözümler üretmesi gerekmektedir.

5.10. Sokak Mobilyaları: Tüm sokaklarda yer alacak ayaklı, gömme veya duvar tipi aydınlatma armatürleri, çöp kutuları, oturma bankları, yönlendirme levhaları, çiçeklikler, bariyerler vb. sokak mobilyaları uygulamaları öncesinde belediyesince hazırlanacak veya hazırlatılacak uygulama projeleri Koruma Bölge Kurulu'na iletilecektir. Koruma Bölge Kurulu'nca alınacak karara göre uygulama yapılacaktır. Projelerin uygun bulunmasının ardından uygulamalar etaplar halinde yapılabilir.

5.11. 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. Yapı kaç katlı olursa olsun bir cephede birden fazla reklam panosu yer alamaz.

Taşınmaz kültür varlığı niteliğine sahip tescilli yapılara ilişkin tabela uygulamalarının boyutları yukarıda verilen boyutları aşmamak koşuluyla, KUDEB tarafından belirlenecektir.

İsim ve reklam panoları ve tabelaları sadece zemin katlarda yukarıda verilen ölçülere bağlı olarak 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.

5.12. Güneş Kesiciler: Plan sınırları içerisinde kültür varlığı olarak tescil edilmemiş yapılarda pergola, tente benzeri güneş kesiciler, ön bahçe mesafesi bırakılmayan parsellerde; düzeyde 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 2,00 metre mesafeyi aşamaz. Tretuvar düzenlemesi olan yollarda ise tretuvar hattı aşılabilir.

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

Güneş kesicilerde uygulanacak renk RAL kataloğundaki aşağıda yer alan skaladan herhangi biri olacak şekilde uygulanacaktır.

ral 1000	ral 1001	ral 1002	ral 1011	ral 1014
ral 1015	ral 1018	ral 1021	ral 1023	ral 1032

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

5.14. 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 yeni yapılanma izni verilmez.

Plan üzerinde İmar Kanunu'nun 18. Maddesi gereğince imar uygulaması yapılacak alan sınırları içerisinde münferit uygulamalara izin verilmez. Belirlenen sınırlar içerisinde etaplar halinde uygulama yapılabilir. Etaplar halinde uygulama yapılması halinde her bir etabın genel sınırlar içerisinde yer alan DOP oranına göre belirlenmesi zorunludur.

Plan üzerinde İmar Kanunu'nun 18. Maddesi gereğince imar uygulaması yapılacak alan sınırları kadastral hatlara göre yeniden düzenlenebilir. Yapılacak sınır düzenlemesinin Koruma Bölge Kuruluna iletilmesi ve uygun görüşünün alınması zorunludur.

Plan sınırları içerisindeki kadastral yolların kapatılması ile ortaya çıkan ihdas alanları çevresindeki koruma kararı bulunmayan parseller ile tevhit edilebilir. Bu alanlardaki ifraz ve diğer düzenlemeler belediyesince yapılır.

5.15. Otopark Uygulamaları: 22.02.2018 tarih ve 30340 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Otopark Yönetmeliği Hükümlerine uyulacaktır.

6. KENTSEL SİT ALANI ÖZEL HÜKÜMLER

6.1. Tescilli Taşınmaz Kültür Varlığı Yapılar:

6.1.1. 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 Koruma Bölge Kurulu kararı alınması zorunludur.

6.1.2. 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 basit onarım kapsamındaki uygulamalarda ilgili Koruma Uygulama ve Denetim Bürosu'ndan izin alınması, bunun dışındaki her türlü fiziksel müdahalede ve işlev değişikliğinde Koruma Bölge Kurulu kararı alınması zorunludur. Bu yapılardan herhangi bir nedenle yitirilmiş olan yapının, eldeki mevcut belgelerden (yapı kalıntısı, rölöve, fotoğraf, her türlü özgün yazılı - sözlü, görsel arşiv belgesi vb.) yararlanmak suretiyle kendi parsellerinde 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 rekonstrüksiyonu sağlanacaktır.

Uygulama gerçekleşinceye kadar parsellerde herhangi inşai ve fiziki müdahaleye izin

verilmez. Söz konusu parsellerde otopark, fuar, sergileme vb. yeni bir işlev ile kullanma ve aynı parselde tescilli yapı yerinde veya diğer boş alanlarda başka bir yeni yapılaşmaya izin verilmez.

6.2. Geleneksel Konut Alanları: Geleneksel konut dokusunu oluşturan, konut kullanımının sürdürülmesinin esas olduğu yapı adalarının bulunduğu alanlarda;

6.2.1. İşlev: Planda özgün/geleneksel düzende yapılaşma öngörülen Geleneksel Konut Alanları içinde var olan yapıların konut olarak kullanılması, konut kullanımının sürdürülmesi esastır. Planda önerilen yapılaşma koşullarına uygun olarak yapılacak yapılar ve avluları; turizm konaklama, müze, sanat atölyesi, turistik eşya satışı, gürültü ve çevre kirliliği yaratmayan turistik amaçlı el sanatları üretimi, bu amaçla yapılacak eğitim ve sergileme ile satış yerinin yanı sıra, lokanta, kafeterya vb. amaçlarla işlevlendirilebilir. Tescilli yapılar ile tescilli yapılara cephe veren parsellerdeki yapılarda işlev değişikliğinde Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşünün alınması zorunludur.

6.3. Geleneksel Konut Alanlarında Yeni Yapılanma:

6.3.1. Yapılaşma Oranları: Plan sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı üzerinde yer alan ve ek yapılanma tablosunda verilen m² büyüklüğü esas olmak üzere uygulama yapılacaktır. Plan üzerinde verilen boyutlar ve ek yapılanma tablosunda verilen m² büyüklüğü değerleri maksimumu değerler olup; verilen değerlerden daha küçük yapı yapılabilir bu durumda teşekkül etmiş yol cephe hatları korunacak olup, yapının arka ve yan bahçelerinin bulunduğu yönlerden yapı alana daraltılarak uygulama yapılacaktır.

6.3.2. Maksimum Yapı Alanı: Plan sınırları içerisinde yapılabilecek maksimum yapı taban alanı 180 m²'dir. Taban alanı 180 m² üzerinde yapı yapılamaz.

6.3.3. Yapı Düzeni: Koruma amaçlı imar planında yapının düzeni 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı üzerinde belirtilen düzendir.

6.3.4. Bahçe Mesafeleri: 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı üzerinde belirtilen konum ile parsel sınırı arasındaki mesafe bahçe mesafesidir. Bahçe mesafesinin 3 metrenin altında olduğu durumlarda bu cepheye tuvalet, banyo, merdiven ışıklığı dışında pencere açılmaz.

6.3.5. Yapı Yükseklikleri: Sıfır kotundan, son kat tavanı üstüne kadar olan yükseklik bina yüksekliğidir. Yapıların en yüksek cephesi (0) kotundan itibaren 2 katı ve bina yüksekliği 7.00 m'yi, geçemez. Tescilli taşınmazlara cephe veren parsellerde yeni yapılacak yapıların yüksekliği cephe verdiği tescilli yapıya göre belirlenecek olup hiçbir koşulda tescilli yapı saçak seviyesini geçemez.

6.3.6. Plan ve Cephe Tipolojisi: Yeni yapılar, planda belirlenen konum sınırları içinde açık sofalı ya da sofasız olarak da yapılabilir.

6.3.7. Bina Yapım Malzemesi: Yeni yapıların tüm cephelerinde özgün taş malzeme kullanılacaktır. Yapılar geleneksel yapılarda olduğu gibi taş yığma tekniği ile inşa edilecektir.

6.3.8. Bahçe Duvarları: Mevcut duvarlar dışında yeni inşa edilecek duvarların yükseklikleri 1,50 metreden az olamaz. Kuru örme tekniği ile örülen ve örgü malzemesi

olarak doğal taş kullanılan duvarların yüzeyleri sıvanamaz.

Duvarların farklı malzeme kullanılarak inşa edilmesi durumunda ise duvar yüzeyi sıvanacak ve boyanacaktır. Duvarların üstünde demir korkuluk veya parmaklık yapılamaz. Duvar üstü alaturka kiremit harpuşta yapılabilir.

6.3.9. Avlu Kapıları: Avlu kapıları çift kanatlı olarak 1/1,5 ile 1/2 oranları arasında seçilerek projelendirme / uygulama yapılacaktır.

6.3.10. Çıkmlar:

- Kapalı Çıkmlar: Kapalı çıkma yapılamaz.
- Cumbalar: Cumba yapılamaz
- Açık Çıkmlar (Balkonlar): Sokaktan algılanan cephelerde açık çıkma (balkon) yapılamaz.

6.3.11. Cepheler:

6.3.11.1. Cephe Doluluk- Boşluk Oranı: yapıların sokağa cephe veren yüzlerinde geleneksel yapılarda olduğu gibi cephe oranının 10/1 oranında açıklık kullanılarak projelendirme / uygulama yapılacaktır. Avluya veya bahçeye bakan cephelerde doluluk boşluk oranı aranmaz.

6.3.11.2. Sıva/Boya: Cepheler sıvanamaz ve boyanamaz.

6.3.12. Bina Kapıları: Bina kapıları dikdörtgen formda genişliğin yüksekliğe oranı 1/1,5 ile 1/2 oranları arasında seçilerek projelendirme / uygulama yapılacaktır.

6.3.13. Pencereleer: Pencereleer dikdörtgen formda genişliğin yüksekliğe oranı 1/2 oranını kullanarak projelendirme / uygulama yapılacaktır. Pencere genişlikleri en az 70 en çok 90 cm, yükseklikleri ise en fazla 140 cm olarak olacak şekilde projelendirilecektir.

6.3.14. Doğramlar: Kapı ve pencere doğramalarında ahşap malzeme kullanılması zorunludur.

6.3.15. Panjur, Kepenk ve Parmaklıklar: Panjur, Kepenk, ve Parmaklıklara ilişkin projelendirme / uygulamalar ahşap malzeme ile yapılabilir.

6.3.16. Çatılar:

- Her tür yapıda çatı yapmak zorunludur.
- En fazla %33 meyilli, çatı yapılacaktır.
- Çatı şekli bitişik yapı düzeninde; bitişik yapının çatı şekline göre kırma veya beşik çatı, ayırık yapı düzeninde kırma çatı yapılacaktır.
- Bitişik düzende çatı meyili komşu parsel verilemez.
- Çatı meyilinden yararlanarak kat kazanılamaz.
- Teras kat, çatı arası kat ve çekme kat yapılamaz.
- Çatı örtüsü üzerinde ışıklık, havalandırma penceresi ve bacadan başka çıkıntı yapılamaz.
- Anten ve benzeri elemanlar bahçe içinde veya ortak sistemle çözülecektir.
- Kentsel Sit Alanı içerisindeki yapıların çatılarında güneş kolektörü, güneş enerjili ısıtma sistemleri, su deposu gibi çatı üzerinde görünen sistemler yapılamaz.
- Çatı örtü malzemesi olarak alaturka kiremit kullanılacaktır.

- Çatıya dıştan çıkan merdiven yapılamaz.

6.3.17. Bacalar: Özgün örneklerdeki detaylarına ve boyutlarına uygun şekilde yapılacaktır (taştan, kare planlı ve tepeleri kiremit şapka ile kapatılmış). Paslanmaz çelik, sac ve benzeri malzeme ile baca yapılamaz.

6.3.18. Saçaklar: Tüm yapılarda ahşap çıkma saçak yapılabilir. Saçaklar bina beden duvarından en fazla 80 cm. dışarı taşabilir.

7. ETKİLEŞİM GEÇİŞ ALANI GENEL HÜKÜMLER

Plan ve Plan Notlarında belirtilmeyen hususlarda; 3194 sayılı İmar Kanunu, 2863 sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 644 sayılı Çevre Ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat Ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname, 648 sayılı Çevre Ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat Ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname ve bu kanunlara dayanılarak çıkarılan yönetmelikler ile ilgili diğer mevzuat hükümleri geçerlidir.

Plan ve Plan Notları ile planın uygulanması esnasında yürürlükte bulunan İlke Kararları, Kanun ve Yönetmelik hükümlerine aykırı uygulama yapılamaz.

Plan sınırları içerisinde yer alan parsellerde kamu adına terk edilmesi gereken alanların kamuya terk işlemleri gerçekleştirilmeden söz konusu parsellerde inşai ve fiziki hiçbir uygulama yapılamaz.

7.1. Başvuru ve Uygulama

7.1.1. Basit Onarım (Tadilat ve Tamirat): Yapılardaki basit onarımlara (tadilat ve tamirat) ilişkin başvurular Belediyeye yapılır. Belediye yapılan başvuruyu, “1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı”, “Plan Uygulama Hükümleri” ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde değerlendirerek sonuçlandıracaktır.

7.1.2. Esaslı Onarım: Yasal düzenlemelere göre ruhsatı bulunan tescilsiz taşınmazlardaki yapılacak esaslı onarım çalışmalarında ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanacak projelere ilişkin başvuru Belediyeye yapılacaktır. Belediye yapılan başvuruyu, “1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı”, “Plan Uygulama Hükümleri” ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde değerlendirerek sonuçlandıracaktır.

7.1.3. Yeni Yapılanma: Yeni yapılanmaya ilişkin başvurular öncelikle yapının parsel içerisindeki konumuna ilişkin, mevcut duruma, belgelere (kadaastro, harita, fotoğraf vb.), “1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı” üzerinde yer alan boyutlara ve “Plan Uygulama Hükümleri” ne göre başvuru sahibince hazırlanacak uygun öneri ile birlikte Belediyeye yapılacaktır. Belediye yapılan başvuruyu, “1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı”, “Plan Uygulama Hükümleri” ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde değerlendirerek sonuçlandıracaktır.

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

- Planın onayından önce projesi uygun bulunan yürürlükteki yasa, yönetmelik ve imar planına uygun olarak ruhsatı alınarak yapımına başlanmış / yapımı tamamlanmış yapılara parselin bu plandaki durumuna bakılmaksızın yapı kullanma izin belgesi düzenlenir.

- Planın onayından önce projesi uygun bulunan yürürlükteki yasa, yönetmelik ve imar planına uygun olarak ruhsatı alınarak yapımına başlanmış / yapımı tamamlanmış yapılarda; Yapı ruhsatının aldığı tarihte yürürlükte bulunan yasa, yönetmelik ve imar planı ile uygun bulunan projesine, aykırı olarak tamamlandığı anlaşılan yapılara bu plan kararları ve koşulları doğrultusunda hazırlanacak projesine uygun hale getirilmeden Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmez.

- 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.

7.3. İfraz Ve Tevhit: Plan üzerinde belirtilen ifraz ve tevhitler gerçekleştirilmeden uygulamaya gidilemez. Plan üzerinde gösterilen ifraz çizgileri şematik olup düzenleme esnasında ortaya çıkacak olan hak sahipliğine göre esaslar ve alan büyüklükleri değiştirilmeden sınır düzenlemeleri yapılabilir.

7.4. Yapının Parseldeki Konumu: 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında belirtilen konum yapının parseldeki konumudur. Parsellerde 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında belirtilen konum ve sayıda yapı yapılabilir.

1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içerisinde kalan parsellerde plan üzerinde belirtilmiş olması durumunda ikinci yapı yapılabilir. Bu parsellerde madde 5.3'te belirtilen koşullar haricinde tevhit/ıfraz yapılamaz.

7.5. Projelendirme Ve Uygulamaya Yönelik Genel İlkeler: Plan sınırları içinde yapılacak bütün yeni yapıların projelendirilmesinde, fen ve sağlık koşullarına ve bu amaçla düzenlenmiş ilgili mevzuat hükümlerine uygunluğunun sağlanması zorunludur.

- 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.

7.6. Yapılara Kot Verilmesi:

- Yapı parselinde yapının oturacağı köşe noktalarının aritmetik ortalaması binanın sıfır kotu olarak kabul edilir. Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda kotlandırma her bir bina için ayrı olarak hesaplanarak uygulanacaktır. Yeni yapılacak yapılara bu koşullara uyarak kot verilecektir.
- Yeni yapılacak 2 katlı yapıların yüksekliği ve görünen yüzleri sıfır kotundan itibaren hiçbir koşulda 7 metreyi geçemez.
- Binaların kot alma biçimini değiştirmek amacıyla arsalarda hafriyat ve dolgu yapılamaz.
- Mevcut yapılar yıkılıp yenilendiğinde bu koşullara uyarak kot alacaklardır.

7.7. 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.

Kütle konumlarının değiştirilmesinin talep edildiği plan değişikliklerinde;

- 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı üzerinde yer alan ve ek yapılanma tablosunda verilen m² büyüklüğü değeri aşılmaz
- Kütleyle ait konumu değişikliği yapılabilir.
- Teşekkül etmiş yol cephe hatları korunacaktır.

7.8. Teknik Altyapı: Elektrik, telefon vb. havai hatlar toprak altından geçirilecektir. Uygulama aşamasında kanal kazısı yapılırken herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda uygulama durdurulacak ve konu Belediye, Müze Müdürlüğü ve Koruma Bölge Kuruluna iletilecek yapılan değerlendirme sonucuna göre işlem yapılacaktır. Elektrik sayaçları, telefon kutuları, kabloları bahçe/avlu duvarına ve yapı duvarlarına asılamaz. Uygun detay ve malzeme ile gizlenerek çözüm üretilecektir. Plan onayından sonra yeni yapılacak trafolarla ilişkin olarak Plan Hükümlerinin “7.7.Plan Değişiklikleri” maddesi kapsamında işlem tesis edilecektir.

7.9. Sokak Döşemeleri: Plan sınırları içerisinde mevcut ve yeni açılacak tüm yol döşemelerinde doğal ve yöresel taş malzemeler seçilerek, belediyesince hazırlanacak veya hazırlatılacak yol uygulama projeleri Koruma Bölge Kurulu'na iletilecektir. Koruma Bölge Kurulu'nca alınacak karara göre uygulama yapılacaktır.

Bu kapsamda hazırlanacak projelerin;

- Mevcut ve düzenlenecek kotlar ile tescilli yapıların su basman kotlarına ait bilgileri,
- Mevcut altyapı hatlarını nerden geçtiğine ait bilgileri,
- Yapılacak uygulama derinliğine ait bilgileri,

İçermesi gerekmektedir.

7.10. Sokak Mobilyaları: Tüm sokaklarda yer alacak ayaklı, gömme veya duvar tipi aydınlatma armatürleri, çöp kutuları, oturma bankları, yönlendirme levhaları, çiçeklikler, bariyerler vb. sokak mobilyaları uygulamaları öncesinde belediyesince hazırlanacak veya hazırlatılacak uygulama projeleri Koruma Bölge Kurulu'na iletilecektir. Koruma Bölge Kurulu'nca alınacak karara göre uygulama yapılacaktır. Projelerin uygun bulunmasının ardından uygulamalar etaplar halinde yapılabilir.

7.11. 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. Yapı kaç katlı olursa olsun bir cephede birden fazla reklam panosu yer alamaz. 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.

7.12. 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 2,00 metre mesafeyi aşamaz. Tretuvar düzenlemesi olan yollarda ise tretuvar hattı aşılamaz. Güneş kesicilerde uygulanacak renk RAL kataloğundaki aşağıda yer alan skaladan herhangi biri olacak şekilde uygulanacaktır.

ral 1000	ral 1001	ral 1002	ral 1011	ral 1014
ral 1015	ral 1018	ral 1021	ral 1023	ral 1032

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

7.14. 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 yeni yapılanma izni verilmez.

7.15. Otopark Uygulamaları: 22.02.2018 tarih ve 30340 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Otopark Yönetmeliği Hükümlerine uyulacaktır.

8. ETKİLEŞİM GEÇİŞ ALANI ÖZEL HÜKÜMLER

8.1. Konut Alanları: Konut dokusunu oluşturan, konut kullanımının sürdürülmesinin esas olduğu yapı adalarının bulunduğu alanlarda;

8.1.1. İşlev: Planda Konut Alanları içinde var olan yapıların konut olarak kullanılması, konut kullanımının sürdürülmesi esastır. Planda önerilen yapılaşma koşullarına uygun olarak yapılacak yapılar ve avluları; turizm konaklama, müze, sanat atölyesi, turistik eşya satışı, gürültü ve çevre kirliliği yaratmayan turistik amaçlı el sanatları üretimi, bu amaçla yapılacak eğitim ve sergileme ile satış yerinin yanı sıra, lokanta, kafeterya vb. amaçlarla işlevlendirilebilir.

8.2. Konut Alanlarında Yeni Yapılanma:

8.2.1. Yapılaşma Oranları: Plan sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı üzerinde yer alan ve ek yapılanma tablosunda verilen m² büyüklüğü esas olmak üzere uygulama yapılacaktır. Plan sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı üzerinde yer alan ve ek yapılanma tablosunda verilen m² büyüklüğü esas olmak üzere uygulama yapılacaktır. Plan üzerinde verilen boyutlar ve ek yapılanma tablosunda verilen m² büyüklüğü değerleri maksimumu değerler olup; verilen değerlerden daha küçük yapı yapılabilir bu durumda teşekkül etmiş yol cephe hatları korunacak olup, yapının arka ve yan bahçelerinin bulunduğu yönlerden yapı alana daraltılarak uygulama yapılacaktır.

8.2.2. Maksimum Yapı Alanı: Plan sınırları içerisinde yapılabilecek maksimum yapı taban alanı 180 m² dir. Taban alanı 180² üzerinde yapı yapılamaz.

8.2.3. Yapı Düzeni: Koruma amaçlı imar planında yapının düzeni 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı üzerinde belirtilen düzendir.

8.2.4. Bahçe Mesafeleri: 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı üzerinde belirtilen konum ile parsel sınırı arasındaki mesafe bahçe mesafesidir. Bahçe mesafesinin 3 metrenin altında olduğu durumlarda bu cepheye tuvalet, banyo, merdiven ışıklığı dışında pencere açılmaz.

8.2.5. Yapı Yükseklikleri: Sıfır kotundan, son kat tavanı üstüne kadar olan yükseklik bina yüksekliğidir. Yapıların en yüksek cephesi (0) kotundan itibaren 2 katı ve bina yüksekliği 7.00 m' yi, geçemez. Tescilli taşınmazlara cephe veren parsellerde yeni yapılacak yapıların yüksekliği cephe verdiği tescilli yapıya göre belirlenecek olup hiçbir koşulda tescilli yapı saçak seviyesini geçemez.

8.2.6. Plan ve Cephe Tipolojisi: Planlı Alanlar Yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

8.2.7. Bina Yapım Malzemesi: Yeni yapılar yığma, betonarme, çelik ve ahşap karkaslı olarak yapılabilir. Dış cephede kullanılacak duvar malzemesi, geleneksel dokuya aykırılık içermeyecek biçimde, cephe kararlarına göre seçilir.

8.2.8. Bahçe Duvarları: Planlı Alanlar Yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

8.2.9. Avlu Kapıları: Planlı Alanlar Yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

8.2.10. Çıkmlar: Planlı Alanlar Yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

8.2.11. Cepheler: Planlı Alanlar Yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

8.2.12. Bina Kapıları: Planlı Alanlar Yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

8.2.13. Pencereler: Planlı Alanlar Yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

8.2.14. Doğramlar: Planlı Alanlar Yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

8.2.15. Panjur, Kepenk ve Parmaklıklar: Planlı Alanlar Yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

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

Bitişik düzende çatı meyili komşu parsel verilemez. Çatı meyilinden yararlanarak kat kazanılamaz. Teras kat, çatı arası kat ve çekme kat yapılamaz. Çatı örtüsü üzerinde ışıklık, havalandırma penceresi ve bacadan başka çıkıntı yapılamaz. Güneş kolektörleri kullanılacaksa yoldan algılanmasını engelleyecek şekilde ve kiremit örtüden en fazla 30 cm yükseklikte, çatıyla eş yüzeyli olarak yerleştirilecektir. Su depoları çatı içinde yer

alacaktır.

Anten ve benzeri elemanlar bahçe içinde veya ortak sistemle çözülecektir.

Çatı örtü malzemesi olarak alaturka kiremit kullanılacaktır.

Çatıya dıştan çıkan merdiven yapılamaz.

8.2.17. Bacalar: Planlı Alanlar Yönetmeliği ve Yangın Yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

8.2.18. Saçaklar: Planlı Alanlar Yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

9. DİĞER HÜKÜMLER

Planda veya yukarıdaki plan hükümlerinde belirtilmeyen veya açıklanmayan durumlarda; ilgili tüm yasa ve yönetmeliklere uyulacaktır.

10. TİPOLOJİ ÖRNEKLERİ

Alanda tespit edilen cephe özellikleri ve mimari elemanlara ilişkin görseller plan açıklama raporunda verilmiş olup genel tipoloji açısından referans alınabilir.

11. YAPILANMA TABLOLARI

Yapılanma tabloları hazırlanırken bu günkü durum başlığında; her bir parsel için Parsel Alanı büyüklüğü, parsel içerisinde yer alan yapıya/yapılara ait toplam taban alanı büyüklüğü, toplam yapı büyüklüğünün bulunduğu parsel alanına oranı ve parsel içinde yer alan yapıların kat adedi sayıları bilgi olarak verilmiştir.

Planlama çalışmaları yürütülen alanda mevcut durum değerlendirmesinden yola çıkarak hesaplanan alan kentsel sit alanındaki ortalama TAKS değeri 0,40 olarak tespit edilmiştir. Kentsel sit alanı ve etkileşim geçiş alanında yer alan geleneksel özelliklere sahip yapıların zeminde kapladığı alan da en fazla 180 m² olarak belirlenmiştir. Bu kapsamda plan dönemi sonunda kentsel sit alanı içindeki tüm parsellerde zemindeki yapılaşma oranı 0,40 olarak kabul edilirken etkileşim geçiş alanı içerisinde ise yürürlükte olan planda verilen TAKS değerleri olan 0,30 ve 0,40 değerleri kabul edilerek hesaplamalar yapılmıştır.

Kentsel sit ve etkileşim geçiş alanını kapsayan koruma amaçlı imar planında en fazla yapı taban alanı da 180 m² olarak kabul edilmiş bu kabullere göre plan dönemi sonu yapılanma tabloları oluşturulmuştur.

Plan dönemi sonu başlığında ise her bir parselin kabul edilen TAKS (0,30 ve 0,40) değeri ile parsel büyüklüğünün çarpımı sonrasında elde edilen değer "Geleneksel Dokunun TAKS Oranına Göre Zemindeki Yapılaşma Alanı" sütununda verilmiştir.

En fazla yapı taban alanı olarak kabul edilen değer olan 180 m² den fazla çıkan değerler parselin diğer parsellerle olan ilişkisi, konumu, formu gibi kısıtlar dikkate alınarak parsel içerisinde birden fazla yapı yapılabiliyorsa birden fazla kütle önerisi getirilmiştir. Birden fazla kütlelerin yer alamadığı durumlarda ise en fazla yapı büyüklüğü olarak belirlenen değer olan 180 m² büyüklüğünde tek bir kütle önerisi getirilmiştir. Parsel kamuya terk edilmesi gereken alanları içeriyorsa ve büyüklüğü ile parsel konumu yeni parseller oluşumuna olanak veriyorsa öneri ifraz hatları ile parsellerden birden fazla sayıya bölünmüştür. Mevcut konumu ve büyüklüğü yapılaşmaya olanak tanımıyorsa bu parsellerin diğer parseller ile tevhit edilmesi

öngörülerek hangi parsel ve ya parsellerle tevhit edileceği açıklanmıştır. İfraz veya tevhit sonrasında oluşacak parseller için yapılanma büyüklüğü ve konumu yapılanma tablosunda ve plan paftasında belirlenmiştir. Parsel büyüklüğü nedeniyle 50m² büyüklüğün altında yapı yapılabilecek olan parsellerde; parselin konumu çevre parseller ile ilişkisi nedeniyle diğer parseller ile tevhit edilemeyen parsellerde yapı büyüklüğü 50 m² yapı taban alanı büyüklüğüne tamamlanmıştır. “Plan Koşullarına Göre Zemindeki Yapılaşma Alanı” sütununda yeni yapılacak yapıların alansal büyüklüğü verilmiştir.

“Plan Koşulu” sütununda ise plan üzerinde belirlenen arazi kullanım kararı aktarılmıştır.

“Açıklama” Sütununda ise parselin terk, ifraz ve tevhit durumuna ilişkin açıklamalara yer verilmiştir.

“İlgili Kurum” Sütununda ise yapılanma sürecinde hangi kurumlar ile sürecin yürütüleceği hakkında bilgiler aktarılmıştır.

18 Parseli* : İmar Kanunu'nun 18. maddesi kapsamında, planda yer alan yapı kütelleri ve ifraz hatlarına göre uygulama yapılacaktır.

26 ADA YAPILANMA KOŞULLARI									
Parsel no	BUGÜNKÜ DURUM				PLAN DÖNEMİ SONU				
	Parsel Alanı	Bina Taban Alanı	TAKS Değeri	Kat Adedi	Geleneksel Dokunun TAKS Oranına Göre Zemindeki Yapılaşma Alanı	Plan Koşullarına Göre Zemindeki Yapılaşma Alanı	Plan Koşulu	Açıklama	İlgili Kurum
1	90	0	0	0	-	-	MEYDAN	Terk	KUDEB-Belediye
2	226	85	0.37	1		TESCİLLİ SMÖ	GELENEKSEL KONUT	Bir Kısımlı Yola Terk	KBK -KUDEB-Belediye
4	355	113	0.32	1		TESCİLLİ SMÖ	GELENEKSEL KONUT	Bir Kısımlı Yola Terk	KBK -KUDEB-Belediye
5	104	0	0	0	-	-	YOL	19 Parsel ile Tevhit	KUDEB-Belediye
6	312	45	0.14	H	125	125	216 m ² KONUT + 96 m ² YOL	Bir Kısımlı Yola Terk	KUDEB-Belediye
7	185	122	0.66	2	74	75	136 m ² KONUT + 49 m ² YOL	Bir Kısımlı Yola Terk	KUDEB-Belediye
8	148	125	0.84	2	59.2	60	(141 m ² KONUT) + (7 m ² YOL)	Bir Kısımlı Yola Terk	KUDEB-Belediye
9	197	112	0.57	2	78.8	80	(190 m ² KONUT) + (7 m ² YOL)	Bir Kısımlı Yola Terk	KUDEB-Belediye
10	228	75	0.33	1	91.2	92	(200 m ² KONUT) + (28 m ² YOL)	Bir Kısımlı Yola Terk	KUDEB-Belediye
11	335	41	0.12	1	134	134	(231 m ² KONUT) + (104 m ² YOL)	Bir Kısımlı Yola Terk	KUDEB-Belediye
12	137	0	0	0	55	55	132 m ² KONUT + 5 m ² YOL	Bir Kısımlı Yola Terk	KUDEB-Belediye
16	152	0	0	0	61	61	149 m ² KONUT + 3 m ² YOL	Bir Kısımlı Yola Terk	KUDEB-Belediye
17	247	117	0.47	H	99	99	KONUT	2 m ² Yoldan İhdas	KUDEB-Belediye
18	421	221	0.53	1	168	168	(406 m ² KONUT) + (15 m ² YOL)	Bir Kısımlı Yola Terk	KUDEB-Belediye
19	322	0	0	0	-	-	308 m ² KONUT + 14 m ² YOL	5 Parsel ile Tevhit	KUDEB-Belediye
19 + 5	426				128	128	(323 m ² KONUT) + (103 m ² YOL)	Bir Kısımlı Yola Terk	
20	1016	159	0.16	2		TESCİLLİ SMÖ	GELENEKSEL KONUT		KBK -KUDEB-Belediye
22	228	0	0	0	91	91	KONUT		KUDEB-Belediye
24	544	166	0.31	1	218	180	(540 m ² KONUT) + (4 m ² YOL)	Bir Kısımlı Yola Terk	KUDEB-Belediye
26	224	135	0.6	1	90	90	KONUT	6 m ² Yoldan İhdas	KUDEB-Belediye
25	200	0	0	0	80	80	KONUT		KUDEB-Belediye
Ortalama	290.333333	75.8	0.27107647						

27 ADA YAPILANMA KOŞULLARI									
Parsel no	BUGÜNKÜ DURUM				PLAN DÖNEMİ SONU				
	Parsel Alanı	Bina Taban Alanı	TAKS Değeri	Kat Adedi	Geleneksel Dokunun TAKS Oranına Göre Zemindeki Yapılaşma Alanı	Plan Koşullarına Göre Zemindeki Yapılaşma Alanı	Plan Koşulu	Açıklama	İlgili Kurum
1	946	82	0.09	2	378	140+140	(832 m2 KONUT) + (114 m2 YOL)	Bir Kısmı Yola Terk	KUDEB-Belediye
2	317	126	0.40	2	127	127	(309 m2 KONUT) + (8 m2 YOL)	Bir Kısmı Yola Terk	KUDEB-Belediye
3	382	158	0.41	2	153	153	(377 m2 KONUT) + (5 m2 YOL)	Bir Kısmı Yola Terk	KUDEB-Belediye
5	211	211	1.00	1+2	84	84	KONUT		KUDEB-Belediye
6	252	73	0.29	1	101	101	KONUT		KUDEB-Belediye
7	111	25	0.23	1	-	-	KONUT	8 ve 28 ile Tevhit	KUDEB-Belediye
8	344	54	0.16	2	-	-	KONUT	7 ve 28 ile Tevhit	KUDEB-Belediye
9	41	0	0.00	0	16	0	(3 m2 KONUT) + (38 m2 YOL)	Bir Kısmı Yola Terk	KUDEB-Belediye
12	503	111	0.22	2	201	110+90	(495 m2 KONUT) + (38 m2 YOL)	Bir Kısmı Yola Terk	KUDEB-Belediye
13	381	0	0.00	0	152	150	(372 m2 KONUT) + (9 m2 YOL)	Bir Kısmı Yola Terk	KUDEB-Belediye
14	156	156	1.00	2	62	151	(147 m2 KONUT) + (9 m2 YOL)	Bir Kısmı Yola Terk	KUDEB-Belediye
15	154	0	0.00	0	62	147	(149 m2 KONUT) + (5 m2 YOL)	Bir Kısmı Yola Terk	KUDEB-Belediye
16	132	106	0.80	1	53	128	(123 m2 KONUT) + (9 m2 YOL)	Bir Kısmı Yola Terk - 2 m2 Yoldan İhdas	KUDEB-Belediye
17	844	139	0.16	2	338	125+105+105	(795 m2 KONUT) + (49 m2 YOL)	Bir Kısmı Yola Terk	KUDEB-Belediye
18	770	158	0.21	3	308	158+150	(761 m2 KONUT) + (9 m2 YOL)	Bir Kısmı Yola Terk	KUDEB-Belediye
19	540	104	0.19	1	216	120+95	(537 m2 KONUT) + (3 m2 YOL)	Bir Kısmı Yola Terk	KUDEB-Belediye
20	902	112	0.12	1	361	168+180	(900 m2 KONUT) + (2 m2 YOL)	Bir Kısmı Yola Terk	KUDEB-Belediye
21	159	155	0.97	3	64	125	(143 m2 KONUT) + (16 m2 YOL)	Bir Kısmı Yola Terk	KUDEB-Belediye
22	146	69	0.47	1	58	89	(136 m2 KONUT) + (10 m2 YOL)	Bir Kısmı Yola Terk	KUDEB-Belediye
23	236	94	0.40	1	94	98	(KONUT) + (2 m2 YOL)	Bir Kısmı Yola Terk	KUDEB-Belediye
24	280	165	0.59	3	112	112	(270 m2 KONUT) + (10 m2 YOL)	Bir Kısmı Yola Terk	KUDEB-Belediye
25	603	130	0.22	1	241	140+100	(590 m2 KONUT) + (13 m2 YOL)	Bir Kısmı Yola Terk	KUDEB-Belediye
26	269	122	0.45	2	108	108	(242 m2 KONUT) + (27 m2 YOL)	Bir Kısmı Yola Terk	KUDEB-Belediye
27	212	0	0.00	0	85	85	(201 m2 KONUT) + (11 m2 YOL)	Bir Kısmı Yola Terk	KUDEB-Belediye
28	162	0	0.00	0	-	-	KONUT	7 ve 8 ile Tevhit	KUDEB-Belediye
30	2	0	0.00			TESCİLLİ ANIT	ÇEŞME		KBK-KUDEB-Belediye
31	304	216	0.71	1+2	122	122	(285 m2 KONUT) + (19 m2 YOL)	Bir Kısmı Yola Terk	KUDEB-Belediye
32	224	66	0.29	1	90	90	(220 m2 KONUT) + (4 m2 YOL)	Bir Kısmı Yola Terk	KUDEB-Belediye
33	214	55	0.26	1	86	86	KONUT		KUDEB-Belediye
7+8+28					247	122+120	KONUT		KUDEB-Belediye
Ortalama	338	92.655172	0.27		153	110.53			

31 ADA YAPILANMA KOŞULLARI									
BUGÜNKÜ DURUM					PLAN DÖNEMİ SONU				
Parsel no	Parsel Alanı	Bina Taban Alanı	TAKS Değeri	Kat Adedi	Geleneksel Dokunun TAKS Oranına Göre Zemindeki Yapılaşma Alanı	Plan Koşullarına Göre Zemindeki Yapılaşma Alanı	Plan Koşulu	Açıklama	İlgili Kurum
1	2337	970	0.42	1+2+3	701	-	İLKOKUL ALANI		KUDEB-Belediye
2	1208	136	0.11	1	483	180+180+ 120+	(1121 m2 KONUT) + (87 m2 YOL)	Bir Kısımlı Yola Terk	KUDEB-Belediye
3	337	173	0.51	1+2	135	135	(280 m2 KONUT) + (57 m2 YOL)	Bir Kısımlı Yola Terk	KUDEB-Belediye
4	436	0	0.00	0	174	174	(416 m2 KONUT) + (20 m2 YOL)	Bir Kısımlı Yola Terk	KUDEB-Belediye
5	206	0	0.00	0	82	-	(101 m2 KONUT) + (105 m2 YOL)	9/a ile Tevhit - Bir Kısımlı Yola Terk	KUDEB-Belediye
5 + 9/a	299				120	117		Bir Kısımlı Yola Terk	KUDEB-Belediye
6	314	0	0.00	0	126	125	(180 m2 KONUT) + (134 m2 YOL)	Bir Kısımlı Yola Terk	KUDEB-Belediye
7	360	0	0.00	0	144	144	(278 m2 KONUT) + (88 m2 YOL)	Bir Kısımlı Yola Terk	KUDEB-Belediye
8	533	228	0.43	1	213	180	(390 m2 KONUT) + (143 m2 YOL)	Bir Kısımlı Yola Terk	KUDEB-Belediye
9	765	112	0.15	1	306		(736 m2 KONUT) + (31 m2 YOL)	İki Parçaya İfraz Bir Kısımlı Yola Terk	KUDEB-Belediye
9/a	90				36	-		5 ile Tevhit	KUDEB-Belediye
9/b	675				270	154+150			KUDEB-Belediye
10	170	100	0.59	1	68	75	(133 m2 KONUT) + (37 m2 YOL)	Bir Kısımlı Yola Terk	KUDEB-Belediye
11	208	112	0.54	1	83	100	(195 m2 KONUT) + (13 m2 YOL)	Bir Kısımlı Yola Terk	KUDEB-Belediye
12	657	148	0.23	1		TESCİLLİ SMÖ	GELENEKSEL KONUT		KBK -KUDEB-Belediye
13	4	0	0.00	0		TESCİLLİ ANIT	ÇEŞME		KBK -KUDEB-Belediye
14	2752	0	0.00	0	1101	440	(287 m2 KONUT) + (627 m2 PARK) + (1838 m2 YOL)	18 Parseli* - Bir Kısımlı Yola Bir Kısımlı Parka Terk	KUDEB-Belediye
15	806	0	0.00	0	322	129	(565 m2 KONUT) + (241 m2 YOL)	18 Parseli* - Bir Kısımlı Yola Terk	KUDEB-Belediye
16	826	122	0.15	1		TESCİLLİ SMÖ	GELENEKSEL KONUT		KBK -KUDEB-Belediye
Ortalama	683	131	0.19		273	162			

32 ADA YAPILANMA KOŞULLARI									
BUGÜNKÜ DURUM					PLAN DÖNEMİ SONU				
Parsel no	Parsel Alanı	Bina Taban Alanı	TAKS Değeri	Kat Adedi	Geleneksel Dokunun TAKS Oranına Göre Zemindeki Yapılaşma Alanı	Plan Koşullarına Göre Zemindeki Yapılaşma Alanı	Plan Koşulu	Açıklama	İlgili Kurum
1	157	0	0.00	0	63	83	(140 m2 KONUT) + (17 m2 YOL)	Bir Kısım Yola Terk - 8 m2 Yoldan İhdas	KUDEB-Belediye
2	149	105	0.70	2	60	86	KONUT	8 m2 Yoldan İhdas	KUDEB-Belediye
3	175	102	0.58	1	70	85	KONUT	9 m2 Yoldan İhdas	KUDEB-Belediye
4	117	0	0.00	0	47	60	(83 m2 KONUT) + (34 m2 YOL)	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
5	443	115	0.26	2	177	172	(294 m2 KONUT) + (34 m2 YOL)	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
7	267	0	0.00	0	107	100	KONUT		KUDEB-Belediye
8	361	177	0.49	2	144	144	(331 m2 KONUT) + (30 m2 YOL)	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
9	262	127	0.48	2	105	110	KONUT	11 m2 Yoldan İhdas	KUDEB-Belediye
10	314	148	0.47	2	126	126	KONUT	3 m2 Yoldan İhdas	KUDEB-Belediye
11	426	142	0.33	1	170	160	KONUT	10 m2 Yoldan İhdas	KUDEB-Belediye
12	262	86	0.33	1	105	110	(254 m2 KONUT) + (8 m2 YOL)	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
13	327	132	0.40	2	131	121	(324 m2 KONUT) + (3 m2 YOL)	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
Ortalama	272	95	0.35		82				

35 ADA YAPILANMA KOŞULLARI									
BUGÜNKÜ DURUM					PLAN DÖNEMİ SONU				
Parsel no	Parsel Alanı	Bina Taban Alanı	TAKS Değeri	Kat Adedi	Geleneksel Dokunun TAKS Oranına Göre Zemindeki Yapılaşma Alanı	Plan Koşullarına Göre Zemindeki Yapılaşma Alanı	Plan Koşulu	Açıklama	İlgili Kurum
3	329	0	0.00	0	132	132	(186 m2 KONUT) + (143 m2 YOL)	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
4	102	62	0.61	1	41	54	(100 m2 KONUT) + (2 m2 YOL)	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
5	282	126	0.45	2		TESCİLLİ SMÖ	GELENEKSEL KONUT		KBK -KUDEB-Belediye
7	597	125	0.21	1	-	-	KONUT	67/b ve 68/b ile Tevhit	KUDEB-Belediye
7+67/b+68/b	666				266	133+133	(626 m2 KONUT) + (40 m2 YOL)	58 m2 Yoldan İhdas- Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
25	0	0	0.00	0	0	0	YOL	Tamamı Yola Terk	KUDEB-Belediye
55	371	168	0.45	2	148	140	(338 m2 KONUT) + (33 m2 YOL)	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
56	272	173	0.64	3	109	109	(222 m2 KONUT) + (50 m2 YOL)	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
57	291	0	0.00	0	116	116	KONUT		KUDEB-Belediye
58	366	90	0.25	1	146	146	(364 m2 KONUT) + (2 m2 YOL)	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye

35 ADA YAPILANMA KOŞULLARI (DEVAMI)									
Parsel no	BUGÜNKÜ DURUM				PLAN DÖNEMİ SONU				
	Parsel Alanı	Bina Taban Alanı	TAKS Değeri	Kat Adedi	Geleneksel Dokunun TAKS Oranına Göre Zemindeki Yapılaşma Alanı	Plan Koşullarına Göre Zemindeki Yapılaşma Alanı	Plan Koşulu	Açıklama	İlgili Kurum
60	294	0	0.00	0	118	118	(22 m2 KONUT) + (272 m2 YOL)	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
61	132	0	0.00	0	53	75	KONUT		KUDEB-Belediye
67	221	131	0.59	1	88	88	(173 m2 KONUT) + (48 m2 YOL)	2 Parçaya İfraz	KUDEB-Belediye
67/a	274				110	110	(162 m2 KONUT) + (48 m2 YOL)	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
67/b	11				-	-	KONUT	68/b ve 7 Parsel ile Tevhit	KUDEB-Belediye
68	439	0	0.00	0	-	-	(252 m2 KONUT) + (72 m2 YOL)	3 Parçaya İfraz -	KUDEB-Belediye
68/a	400				160	160	KONUT	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
68/b	22				-	-	KONUT	67/b ve 7 Parsel ile Tevhit	KUDEB-Belediye
68/c	17				-	-	KONUT	70 Parsel ile Tevhit	KUDEB-Belediye
70	159	75	0.47	2	64	64	KONUT		KUDEB-Belediye
70+68/c	203				81	81	KONUT	19 m2 Yoldan İhdas	KUDEB-Belediye
Ortalama	259	68	0.26		78				

43 ADA YAPILANMA KOŞULLARI									
Parsel no	BUGÜNKÜ DURUM				PLAN DÖNEMİ SONU				
	Parsel Alanı	Bina Taban Alanı	TAKS Değeri	Kat Adedi	Geleneksel Dokunun TAKS Oranına Göre Zemindeki Yapılaşma Alanı	Plan Koşullarına Göre Zemindeki Yapılaşma Alanı	Plan Koşulu	Açıklama	İlgili Kurum
1	230	144	0.63	1	92	92	226 m ² KONUT + 4 m ² YOL	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
2	457	134	0.29	1	183	180	453 m ² KONUT + 4m ² YOL	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
3	340	111	0.33	1	136	136	KONUT		KUDEB-Belediye
4	468	193	0.41	1	187	180	457 m ² KONUT + 9 m ² YOL	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
5	230	166	0.72	1	92	92	201 m ² KONUT + 29 m ² YOL	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
6	279	151	0.54	1	112	112	268 m ² KONUT + 11 m ² YOL	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
Ortalama	334	150	0.49						

81 ADA YAPILANMA KOŞULLARI									
BUGÜNKÜ DURUM					PLAN DÖNEMİ SONU				
Parsel no	Parsel Alanı	Bina Taban Alanı	TAKS Değeri	Kat Adedi	Geleneksel Dokunun TAKS Oranına Göre Zemindeki Yapılaşma Alanı	Plan Koşullarına Göre Zemindeki Yapılaşma Alanı	Plan Koşulu	Açıklama	İlgili Kurum
1	135	52	0.39	2	54	54	(131 m2 GELENEKSEL KONUT) + (4 m2 YOL)	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
2	256	94	0.37	2	102	102	(251 m2 GELENEKSEL KONUT) + (5 m2 YOL)	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
3	376	79	0.21	1	150	150	GELENEKSEL KONUT		KUDEB-Belediye
4	305	0	0	0	122	122	GELENEKSEL KONUT	2 m2 Yoldan İhdas	KUDEB-Belediye
5	381	82	0.21	1	152	152	GELENEKSEL KONUT	3 m2 Yoldan İhdas	KUDEB-Belediye
6	458	114	0.25	2	-	-	GELENEKSEL KONUT	7 ile Tevhit - 4 m2 Yoldan İhdas	KUDEB-Belediye
7	207	0	0	0	-	-	YOL	6 ile Tevhit	KUDEB-Belediye
6 + 7	665				266	180	(495 m ² KONUT) + (170 m ² YOL)	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
8	423	211	0.5	2	169	169	KONUT		KUDEB-Belediye
9	279	105	0.38	H		TESCİLLİ SMÖ	GELENEKSEL KONUT		KBK -KUDEB-Belediye
10	362	143	0.4	2		TESCİLLİ SMÖ	GELENEKSEL KONUT		KBK -KUDEB-Belediye
11	378	167	0.44	1		TESCİLLİ SMÖ	GELENEKSEL KONUT		KBK -KUDEB-Belediye
12	257	90	0.35	1	103	103	GELENEKSEL KONUT		KUDEB-Belediye
13	468	135	0.29	H		TESCİLLİ SMÖ	GELENEKSEL KONUT		KBK -KUDEB-Belediye
14	889	0	0	0	-	-	(184 m2 YOL) + (81 m2 PARK) + (624 m ² KONUT)	18 Parseli* - Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
15	685	0	0	0	-	-	553 m ² PARK + 132 m ² YOL	18 Parseli* - Parka ve Yola Terk	KUDEB-Belediye
16	3437	0	0	0	-	-	(1471 m2 YOL) + (413 m ² PARK) + (1553 m ² KONUT)	18 Parseli* - Bir Kısım Yola ve Parka Terk	KUDEB-Belediye
17	328	0	0	0	131	131	GELENEKSEL KONUT		KUDEB-Belediye
18	278	142	0.51	2	111	111	(268 m2 GELENEKSEL KONUT) + (10 m2 YOL)	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
19	165	101	0.61	2	66	66	(164 m2 GELENEKSEL KONUT)+(1 m2 YOL)	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
20	2206	219	0.1	1	-	-	GELENEKSEL KONUT	2 Parçaya İfraz	KUDEB-Belediye
20/a	580				232	110+70	KONUT		KUDEB-Belediye
20/b	1626				650	180	KONUT		KUDEB-Belediye
21	334	65	0.19	H	-	-	GELENEKSEL KONUT	22 İle Tevhit	KUDEB-Belediye
22	97	0	0	0	-	-	GELENEKSEL KONUT	21 İle Tevhit	KUDEB-Belediye

81 ADA YAPILANMA KOŞULLARI (DEVAMI)									
Parsel no	BUGÜNKÜ DURUM				PLAN DÖNEMİ SONU				
	Parsel Alanı	Bina Taban Alanı	TAKS Değeri	Kat Adedi	Geleneksel Dokunun TAKS Oranına Göre Zemindeki Yapılaşma Alanı	Plan Koşullarına Göre Zemindeki Yapılaşma Alanı	Plan Koşulu	Açıklama	İlgili Kurum
21+22	431				172	172	GELENEKSEL KONUT		KUDEB-Belediye
23	278	78	0.28	1	111	111	GELENEKSEL KONUT		KUDEB-Belediye
24	352	109	0.31	1	141	141	(344 m2 GELENEKSEL KONUT) + (8 m2 YOL)	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
25	312	0	0	0	125	125	(309 m2 GELENEKSEL KONUT) + (3 m2 YOL)	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
26	128	123	0.97	2		TESCİLLİ SMÖ	GELENEKSEL KONUT		KBK -KUDEB-Belediye
27	139	0	0	0	-	-	PARK + YOL	18 Parseli* - Yola ve Parka Terk	KUDEB-Belediye
28	2841	0	0	0	-	-	(984 m ² YOL-PARK) + (1857 m ² KONUT)	18 Parseli* - Bir Kısım Yola ve Parka Terk	KUDEB-Belediye
29	2251	0	0	0	-	-	(1272 m ² YOL-PARK) + (979 m ² KONUT)	18 Parseli* - Bir Kısım Yola ve Parka Terk	KUDEB-Belediye
30	529	224	0.42	2	212	180	GELENEKSEL KONUT		KUDEB-Belediye
31	209	131	0.63	1	84	84	(201 m2 GELENEKSEL KONUT) + (8 m2 YOL)	Bir Kısım Yola Terk - 1 m ² Yoldan İhdas	KUDEB-Belediye
32	954	152	0.16	2		TESCİLLİ SMÖ	GELENEKSEL KONUT		KBK -KUDEB-Belediye
33	58	0	0	0	-	-	YOL		KUDEB-Belediye
34	5	0	0	0	-	-	ÇEŞME		KUDEB-Belediye
35	415	96	0.23	H	166	166	GELENEKSEL KONUT	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
36	575	149	0.26	1	230	180	GELENEKSEL KONUT	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
37	402	0	0	0	161	161	GELENEKSEL KONUT	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
38	477	0	0	0	191	180	GELENEKSEL KONUT	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
39	396	161	0.41	1	158	158	GELENEKSEL KONUT	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
40	147	0	0	0	59	59	GELENEKSEL KONUT		KUDEB-Belediye
41	227	173	0.76	2	91	91	(220 m2 GELENEKSEL KONUT) + (7 m2 YOL)	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
42	368	0	0.00	0	147	147	GELENEKSEL KONUT	39'dan Oluşturulan Yol ile Yapılaşacak	KUDEB-Belediye
Ortalama	566	74	0.22						

82 ADA YAPILANMA KOŞULLARI									
BUGÜNKÜ DURUM					PLAN DÖNEMİ SONU				
Parsel no	Parsel Alanı	Bina Taban Alanı	TAKS Değeri	Kat Adedi	Geleneksel Dokunun TAKS Oranına Göre Zemindeki Yapılaşma Alanı	Plan Koşullarına Göre Zemindeki Yapılaşma Alanı	Plan Koşulu	Açıklama	İlgili Kurum
1	154	101	0.65	2		TESCİLLİ SMÖ	GELENEKSEL KONUT		KBK -KUDEB-Belediye
2	128	72	0.56	1	51	51	KONUT		KUDEB-Belediye
3	120	0	0	0	48	50	KONUT		KUDEB-Belediye
4	147	100	0.68	1	59	59	KONUT		KUDEB-Belediye
5	424	135	0.32	2	-	-	KONUT	82/6 ileTevhit	KUDEB-Belediye
6	109	0	0	0	-	-	KONUT	82/5 ileTevhit	KUDEB-Belediye
5+6	533				213	180	KONUT		KUDEB-Belediye
7	344	166	0.48	1	138	138	KONUT		KUDEB-Belediye
8	868	129	0.15	2		TESCİLLİ SMÖ	GELENEKSEL KONUT		KBK -KUDEB-Belediye
9	185	163	0.88	1	74	74	GELENEKSEL KONUT		KUDEB-Belediye
Ortalama	275	96	0.41						

83 ADA YAPILANMA KOŞULLARI									
BUGÜNKÜ DURUM					PLAN DÖNEMİ SONU				
Parsel No	Parsel Alanı	Bina Taban Alanı	TAKS Değeri	Kat Adedi	Geleneksel Dokunun TAKS Oranına Göre Zemindeki Yapılaşma Alanı	Plan Koşullarına Göre Zemindeki Yapılaşma Alanı	Plan Koşulu	Açıklama	İlgili Kurum
1	441	140	0.32	1	176	176	GELENEKSEL KONUT		KUDEB-Belediye
2	177	139	0.78	2		TESCİLLİ SMÖ	GELENEKSEL KONUT		KBK -KUDEB-Belediye
3	399	111	0.28	2	160	160	KONUT		KUDEB-Belediye
4	613	99	0.16	2	245	180	GELENEKSEL KONUT	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
5	203	137	0.67	2		TESCİLLİ SMÖ	GELENEKSEL KONUT		KBK -KUDEB-Belediye
6	431	0	0	0	172	172	KONUT	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
7	269	108	0.4	2	108	108	KONUT		KUDEB-Belediye
Ortalama	362	105	0.37						

84 ADA YAPILANMA KOŞULLARI									
BUGÜNKÜ DURUM					PLAN DÖNEMİ SONU				
Parsel no	Parsel Alanı	Bina Taban Alanı	TAKS Değeri	Kat Adedi	Geleneksel Dokunun TAKS Oranına Göre Zemindeki Yapılaşma Alanı	Plan Koşullarına Göre Zemindeki Yapılaşma Alanı	Plan Koşulu	Açıklama	İlgili Kurum
1	436	102	0.23	1		TESCİLLİ SMÖ	GELENEKSEL KONUT		KBK -KUDEB-Belediye
2	265	82	0.31	2	106	106	(254 m2 KONUT) + (11 m2 YOL)		KUDEB-Belediye
Ortalama	351	92	0.27						

85 ADA YAPILANMA KOŞULLARI									
BUGÜNKÜ DURUM					PLAN DÖNEMİ SONU				
Parsel no	Parsel Alanı	Bina Taban Alanı	TAKS Değeri	Kat Adedi	Geleneksel Dokunun TAKS Oranına Göre Zemindeki Yapılaşma Alanı	Plan Koşullarına Göre Zemindeki Yapılaşma Alanı	Plan Koşulu	Açıklama	İlgili Kurum
1	276	238	0.86	1	110	110	KONUT		KUDEB-Belediye
2	320	163	0.51	1	128	128	KONUT		KUDEB-Belediye
3	505	0	0	0	202	180	KONUT		KUDEB-Belediye
4	232	0	0	0	-	-	KONUT	5 ile Tevhit	KUDEB-Belediye
5	103	0	0	0	-	-	KONUT	4 ile Tevhit	KUDEB-Belediye
4+5	335				134	134	KONUT		KUDEB-Belediye
6	300	182	0.61	1	120	115	KONUT		KUDEB-Belediye
7	314	0	0	0	126	126	KONUT		KUDEB-Belediye
8	464	106	0.23	1	186	180	KONUT		KUDEB-Belediye
9	568	317	0.56	2	227	180	KONUT		KUDEB-Belediye
10	1604	58	0.04	1	-	-	(1286 m ² YOL-PARK) + (318 m ² KONUT)	18 Parseli* - Bir Kısım Yola ve Parka Terk	KUDEB-Belediye
11	410	103	0.29	1	-	-	(124 m ² YOL-PARK) + (286 m ² KONUT)	18 Parseli* - Bir Kısım Yola ve Parka Terk - 21 m ² Yoldan İhdas	KUDEB-Belediye
12	741	164	0.22	2	296	180	(570 m ² KONUT) + (171 m ² YOL)	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
13	135	0	0	0	54	54	(130 m ² KONUT) + (5 m ² YOL)	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
14	140	116	0.83	1	56	56	(136 m ² KONUT + 4 m ² YOL)	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
Ortalama	437	108	0.31						

86 ADA YAPILANMA KOŞULLARI									
BUGÜNKÜ DURUM					PLAN DÖNEMİ SONU				
Parsel no	Parsel Alanı	Bina Taban Alanı	TAKS Değeri	Kat Adedi	Geleneksel Dokunun TAKS Oranına Göre Zemindeki Yapılaşma Alanı	Plan Koşullarına Göre Zemindeki Yapılaşma Alanı	Plan Koşulu	Açıklama	İlgili Kurum
1	708	225	0.32	1	283	100+80	(628 m ² KONUT) + (80 m ² YOL)	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
2	524	0	0	0	210	180	(429 m ² KONUT) + (95 m ² YOL)	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
3	521	0	0	0	208	180	(460 m ² KONUT) + (61 m ² YOL)	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
4	778	0	0	0	311	180	(613 m ² KONUT) + (165 m ² YOL)	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
5	136	0	0	0	55	55	(92 m ² KONUT) + (44 m ² YOL)	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
6	60	0	0	0	24	50			KUDEB-Belediye
7	221	0	0	0	88	88	(213 m ² KONUT) + (8 m ² YOL)	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
8	235	94	0.4	1	94	94	(230 m ² KONUT) + (5 m ² YOL)	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
9	268	113	0.42	1	107	107	KONUT		KUDEB-Belediye
Ortalama	0.383	48	0.13						

87 ADA YAPILANMA KOŞULLARI									
BUGÜNKÜ DURUM					PLAN DÖNEMİ SONU				
Parsel no	Parsel Alanı	Bina Taban Alanı	TAKS Değeri	Kat Adedi	Geleneksel Dokunun TAKS Oranına Göre Zemindeki Yapılaşma Alanı	Plan Koşullarına Göre Zemindeki Yapılaşma Alanı	Plan Koşulu	Açıklama	İlgili Kurum
1	255	125	0.49	H		TESCİLLİ SMÖ	GELENEKSEL KONUT		KBK -KUDEB-Belediye
2	2097	120	0.06	H	-	-	(2006m ² KONUT) + (91 m ² YOL)	6 Parçaya İfraz - Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
2/a	485				146	146	KONUT		KUDEB-Belediye
2/b	486				146	146	KONUT		KUDEB-Belediye
2/c	297				-	-	KONUT	11/c ile Tevhit	KUDEB-Belediye
2/d	358				-	-	KONUT	11/d ile Tevhit	KUDEB-Belediye
2/e	180				-	-	KONUT	10/b ve 11/e ile Tevhit	KUDEB-Belediye
2/f	200				60	60	KONUT		KUDEB-Belediye
2/e + 10b + 11/e	432				130	130	KONUT		KUDEB-Belediye
2/c + 11/c	386				116	116	KONUT		KUDEB-Belediye
2/d + 11/d	459				138	138	KONUT		KUDEB-Belediye
3	1797	0	0	0	-	-	(1752 m ² KONUT) + (45 m ² YOL)	2 Parçaya İfraz - Bir Kısım Yola Terk - 22 m ² Yoldan İhdas	KUDEB-Belediye
3/a	549				165	165	KONUT		KUDEB-Belediye

87 ADA YAPILANMA KOŞULLARI (DEVAMI)

Parsel no	BUGÜNKÜ DURUM				PLAN DÖNEMİ SONU				
	Parsel Alanı	Bina Taban Alanı	TAKS Değeri	Kat Adedi	Geleneksel Dokunun TAKS Oranına Göre Zemindeki Yapılaşma Alanı	Plan Koşullarına Göre Zemindeki Yapılaşma Alanı	Plan Koşulu	Açıklama	İlgili Kurum
4	478	0	0	0	-	-	(39 m ² KONUT) + (439 m ² YOL)	18 Parseli* - Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
5	501	0	0	0	-	-	(213 m ² PARK) + (288 m ² YOL)	18 Parseli* - Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
6	372	0	0	0	-	TESCİLLİ ANIT	MEZARLIK		KBK -KUDEB-Belediye
7	502	0	0	0	-	-	(98 m ² YOL) + (21 m ² MEZARLIK) + (383 m ² KONUT)	18 Parseli* - Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
8	1735	0	0	0	-	-	(1319 m ² KONUT) + (298 m ² YOL) + (20 m ² MEZARLIK) + (98 m ² PARK)	18 Parseli* - Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
9	2342	0	0	0	-	-	(1668 m ² KONUT) + (539 m ² YOL) + (135 m ² PARK)	18 Parseli* - Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
10	1129	0	0	0	-	-	(848 m ² KONUT) + (216 m ² YOL) + (65 m ² PARK)	18 Parseli* - Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
10/a	278				83		KONUT		KUDEB-Belediye
10/b	239							2/e ve 11/e ile Tevhit	KUDEB-Belediye
10/c	331				99	99	KONUT		KUDEB-Belediye
11	615	98	0.16	2	-	-	(560 m ² KONUT) + (55 m ² YOL)	4 Parçaya İfraz - Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
11/a	182				55	55	KONUT		KUDEB-Belediye
11/b	172				52	52	KONUT	20 m ² Yoldan İhdas	KUDEB-Belediye
11/c	92						KONUT	2/c ile Tevhit	KUDEB-Belediye
11/d	101						KONUT	2/d ile Tevhit	KUDEB-Belediye
11/e	13							2/e ve 10/b ile Tevhit	
12	170	0	0	0	51	51	(159 m ² PARK) + (11 m ² YOL)	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
13	522	0	0	0	157	157	(506 m ² KONUT) + (16 m ² YOL)	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
14	442	166	0.38	2	133	133	(417 m ² KONUT) + (25 m ² YOL)	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
15	456	112	0.24	1	137	137	(401 m ² KONUT) + (55 m ² YOL)	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
16	881	0	0	0	-	-	KONUT	2 Parçaya İfraz	KUDEB-Belediye
16/a	690				207	180	KONUT		KUDEB-Belediye
16/b	191				-	-		22/c-23/a ile Tevhit	KUDEB-Belediye
16b+22c+23a	637				191	180	KONUT		KUDEB-Belediye
17	614	186	0.3	H		TESCİLLİ SMÖ	GELENEKSEL KONUT		KBK -KUDEB-Belediye
18	361	0	0	0	144	144	GELENEKSEL KONUT		KUDEB-Belediye
19	225	0	0	0	90	90	GELENEKSEL KONUT		KUDEB-Belediye

87 ADA YAPILANMA KOŞULLARI (DEVAMI)									
BUGÜNKÜ DURUM					PLAN DÖNEMİ SONU				
Parsel no	Parsel Alanı	Bina Taban Alanı	TAKS Değeri	Kat Adedi	Gelecekte Dokunun TAKS Oranına Göre Zemindeki Yapılaşma Alanı	Plan Koşullarına Göre Zemindeki Yapılaşma Alanı	Plan Koşulu	Açıklama	İlgili Kurum
20	423	84	0.2	2		TESCİLLİ SMÖ	GELENEKSEL KONUT		KBK -KUDEB-Belediye
21	78	36	0.47	1			KONUT	22b ile Tevhit	KUDEB-Belediye
21+22b	480				144	144	KONUT		KUDEB-Belediye
22	1283	182	0.14	1	-	-	(1255 m ² KONUT + GELENEKSEL KONUT) + (28 m ² YOL)	2 Parçaya İfraz - Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
22/a	820				246	180	GELENEKSEL KONUT		KUDEB-Belediye
22/b	316				-	-	KONUT	21 ile Tevhit	KUDEB-Belediye
22/c	119				-	-	GELENEKSEL KONUT	16/b - 23/a ile Tevhit	KUDEB-Belediye
23	1470	0	0	0	-	-	(1135 m ² KONUT) + (223 m ² YOL) + (112 m ² PARK)	18 Parseli* - Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
24	839	0	0	0	252	180	KONUT		KUDEB-Belediye
25	714	0	0	0	-	-	(336 m ² KONUT) + (285 m ² YOL) + (93 m ² PARK)	18 Parseli* - Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
26	430	0	0	0	-	-	(275 m ² KONUT) + (153 m ² YOL) + (2 m ² PARK)	18 Parseli* - Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
27	471	0	0	0	-	-	(357 m ² KONUT) + (114 m ² YOL)	18 Parseli* - Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
28	2004	0	0	0	-	-	(1470 m ² KONUT) + (410 m ² YOL) + (124 m ² PARK)	18 Parseli* - Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
29	380	0	0	0	152	152	(273 m ² KONUT) + (59 m ² YOL) + (48 m ² PARK)	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
30	556	122	0.22	2	222	180	GELENEKSEL KONUT		KUDEB-Belediye
31	434	138	0.32	1	173	173	GELENEKSEL KONUT		KUDEB-Belediye
32	140	124	0.89	2	56	56	GELENEKSEL KONUT		KUDEB-Belediye
33	159	0	0	0	-	-	(132 m ² KONUT) + (27 m ² PARK)	18 Parseli*	KUDEB-Belediye
Ortalama	774	47	0.12						

89 ADA YAPILANMA KOŞULLARI									
Parsel no	BUGÜNKÜ DURUM				PLAN DÖNEMİ SONU				
	Parsel Alanı	Bina Taban Alanı	TAKS Değeri	Kat Adedi	Geleneksel Dokunun TAKS Oranına Göre Zemindeki Yapılaşma Alanı	Plan Koşullarına Göre Zemindeki Yapılaşma Alanı	Plan Koşulu	Açıklama	İlgili Kurum
1	642	0	0	0	-	-	(99 m2 YOL) + (543 m2 PLAN DIŞI)	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
15	645	0	0	0	-	-	(302 m2 YOL) + (343 m2 PARK)	Bir Kısım Yola, Bir Kısım Parka Terk	KUDEB-Belediye
16	633	0	0	0	-	-	(379 m2 YOL) + (254 m2 PARK)	Bir Kısım Yola, Bir Kısım Parka Terk	KUDEB-Belediye

99 ADA YAPILANMA KOŞULLARI									
Parsel no	BUGÜNKÜ DURUM				PLAN DÖNEMİ SONU				
	Parsel Alanı	Bina Taban Alanı	TAKS Değeri	Kat Adedi	Geleneksel Dokunun TAKS Oranına Göre Zemindeki Yapılaşma Alanı	Plan Koşullarına Göre Zemindeki Yapılaşma Alanı	Plan Koşulu	Açıklama	İlgili Kurum
3	4345	0	0	0	-	-	(1314 m ² PARK) + (1440 m ² YOL) + (1591m ² KONUT)	18 Parseli* - Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
4	490	0	0	0	-	-	(459 m2 KONUT) + (31 m2 YOL)	18 Parseli* - Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
5	304	0	0	0	-	-	(277 m2 KONUT) + (27 m2 YOL)	18 Parseli* - Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
6	353	0	0	0	-	-	KONUT	18 Parseli* - Bir Kısım Yola ve Parka Terk	KUDEB-Belediye
7	139	0	0	0	56	56	(113 m2 GELENEKSEL KONUT) + (26 m2 YOL)		KUDEB-Belediye
8	229	87	0.38	1	92	92	GELENEKSEL KONUT		KUDEB-Belediye
9	443	111	0.25	H	177	177	(214 m ² GELENEKSEL KONUT) + (15 m ² YOL)	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
10	85	0	0	0	34	50	(73 m ² GELENEKSEL KONUT) + (12 m ² YOL)	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
11	291	0	0	0	116	116	(266 m ² KONUT) + (25 m ² YOL)	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
12	113	0	0	0	45	50	(100 m ² GELENEKSEL KONUT) + (3 m ² YOL)	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
13	215	150	0.7	1	86	86	GELENEKSEL KONUT		KUDEB-Belediye
14	292	0	0	0	117	117	(288 m ² KONUT) + (4 m ² YOL)	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
15	318	153	0.48	2		TESCİLLİ SMÖ	GELENEKSEL KONUT		KBK -KUDEB-Belediye
16	175	94	0.54	2	70	70	GELENEKSEL KONUT		KUDEB-Belediye

99 ADA YAPILANMA KOŞULLARI (DEVAMI)									
BUGÜNKÜ DURUM					PLAN DÖNEMİ SONU				
Parsel no	Parsel Alanı	Bina Taban Alanı	TAKS Değeri	Kat Adedi	Geleneksel Dokunun TAKS Oranına Göre Zemindeki Yapılama Alanı	Plan Koşullarına Göre Zemindeki Yapılama Alanı	Plan Koşulu	Açıklama	İlgili Kurum
17	486	0	0	0	194	180	(452 m ² KONUT) + (34 m ² YOL)	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
18	6977	0	0	0	-	-	(1029 m ² PARK) + (3546 m ² KONUT) + (2402 m ² YOL)	18 Parseli* - Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
19	968	0	0	0	-	-	(334 m ² YOL) + (634 m ² KONUT)	18 Parseli* - Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
20	4281	0	0	0	1284	180	335 m ² YOL + 3946 m ² PLAN DIŞI	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
21	799	109	0.14	2	320	180	GELENEKSEL 780 m ² KONUT + 19 m ² YOL	Bir Kısım Yola ve Parka Terk	KUDEB-Belediye
Ortalama	1269	34	0.12						

100 ADA YAPILANMA KOŞULLARI									
BUGÜNKÜ DURUM					PLAN DÖNEMİ SONU				
Parsel no	Parsel Alanı	Bina Taban Alanı	TAKS Değeri	Kat Adedi	Geleneksel Dokunun TAKS Oranına Göre Zemindeki Yapılama Alanı	Plan Koşullarına Göre Zemindeki Yapılama Alanı	Plan Koşulu	Açıklama	İlgili Kurum
2	509	0	0	0	-	-	KONUT	18 Parseli*	KUDEB-Belediye
3	737	0	0	0	-	-	(289 m ² KONUT) + (448 m ² YOL)	18 Parseli* - Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
4	582	150	0.26	2	233	180	(436 m ² GELENEKSEL KONUT) + (146 m ² YOL)	Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
5	268	147	0.55	2		TESCİLLİ SMÖ	GELENEKSEL KONUT		KBK -KUDEB-Belediye
6	535	204	0.38	1		TESCİLLİ SMÖ	GELENEKSEL KONUT		KBK -KUDEB-Belediye
7	309	134	0.43	1	124	124	GELENEKSEL KONUT		KUDEB-Belediye
8	605	101	0.17	1		TESCİLLİ SMÖ	GELENEKSEL KONUT		KBK -KUDEB-Belediye
12	662	0	0	0	-	-	KONUT	18 Parseli*	KUDEB-Belediye
13	267	103	0.39	1	-	-	KONUT	18 Parseli* - Bir Kısım Yola Terk - 6 m ² Yoldan İhdas	KUDEB-Belediye
Ortalama	497	93	0.24						

101 ADA YAPILANMA KOŞULLARI									
BUGÜNKÜ DURUM					PLAN DÖNEMİ SONU				
Parsel no	Parsel Alanı	Bina Taban Alanı	TAKS Değeri	Kat Adedi	Geleneksel Dokunun TAKS Oranına Göre Zemindeki Yapılaşma Alanı	Plan Koşullarına Göre Zemindeki Yapılaşma Alanı	Plan Koşulu	Açıklama	İlgili Kurum
1	19659	0	0	0	-	-	1920 m ² PARK + 3280 m ² YOL + 3976 m ² KONUT + 10483 m ² PLAN DIŞI	Bir Kısım Plan Dışı - 18 Parseli* - Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
2	741	185	0.25	2	296	180	KONUT		KUDEB-Belediye
4	255	176	0.69	CAMİ		TESCİLLİ ANIT	CAMİ		KBK -KUDEB-Belediye
5	1409	0	0	0	-	-	(1110 m ² KONUT) + (299 m ² YOL)	18 Parseli* - Bir Kısım Yola Terk	KUDEB-Belediye
Ortalama	5516	90	0.24						

565 ADA (ESKİ 452 ADA) YAPILANMA KOŞULLARI									
BUGÜNKÜ DURUM					PLAN DÖNEMİ SONU				
Parsel no	Parsel Alanı	Bina Taban Alanı	TAKS Değeri	Kat Adedi	Geleneksel Dokunun TAKS Oranına Göre Zemindeki Yapılaşma Alanı	Plan Koşullarına Göre Zemindeki Yapılaşma Alanı	Plan Koşulu	Açıklama	İlgili Kurum
1	817	166	0.2			TESCİLLİ ANIT	CAMİ		KORUMA BÖLGE KURULU
Ortalama	817	166	0.2						

Egeplan
 planlama ltd. şti.
 Çarşı Sokak No: 041 (06080) Kavaklıdere ANKARA
 Tel: (0312) 467 6080 - 467 6081 Faks: (0312) 467 60 85
 Hittit Vergi Dairesi: 325 006 7449
NECATİ UYAR
 Şehir Plancısı
 Şehir Planları Odası Üye No: 555