



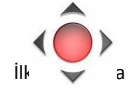
İLKE PLANLAMA LTD.

ANTALYA KENT MERKEZİ KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ

**ANTALYA İLİ MURATPAŞA İLÇESİ BALBEY KENTSEL SİT VE
ETKİLEME GEÇİŞ ALANI I. ETAP1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI
UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU**

PLAN NOTLARI

Ağustos, 2018



İÇİNDEKİLER

TANIMLAR	1
SINIRLAR	2
Plan Revizyonu Onama Sınırı	2
Kentsel Sit Alanı Sınırı	2
Etkileme Geçiş Alanı Sınırı.....	2
Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Sınırı	3
Yenileme Alanı Sınırı.....	3
Etaplama Sınırı.....	3
1 GENEL HÜKÜMLER	3
2 ÖZEL HÜKÜMLER	6
2.1 KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI.....	6
2.1.1 Ticaret Alanı	6
2.2 KORUNACAK ALANLAR	7
2.2.1 Tescilli Bina	7
2.2.2 Geleneksel ve Dönemsel Mimari Özellikteki Yapılar	8
2.2.3 Korunacak Bahçeler.....	8
2.3 Açık ve Yeşil Alanlar	9
2.3.1 Park	9
2.3.2 Meydan	9
2.4 TEKNİK ALTYAPI.....	10
2.4.1 Ulaşım.....	10
2.4.2 Teknik Altyapı Alanı	10
EKLER:.....	11
EK 1: Proje Hazırlama Esasları.....	11
EK 1.1: Rölöve, Restitüsyon, ve Restorasyon Proje Hazırlama Esasları.....	11
EK 1.2: Yeni Yapılaşmaların Projelendirilmesinde İzlenecek Yöntem.....	13



TANIMLAR

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ:

Antalya Büyükşehir Belediyesi

BELEDİYE:

Muratpaşa Belediyesi

GEEAYK:

Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu

KVKYK:

Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu

AKVKBK:

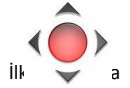
Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu

KUDEB:

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nda değişiklik yapan 5226 sayılı Kanun'un 10,11,57. maddeleri uyarınca Büyükşehir Belediyesi bünyesinde kurulan ve çalışma esasları "Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları ile Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik" te belirlenen Koruma, Uygulama ve Denetim Bürosu

Koruma Amaçlı İmar Planı:

5226/2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenen sit alanlarında, alanın etkileşim-geçiş sahasını da göz önünde bulundurarak, kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması amacıyla arkeolojik, tarihi, doğal, mimari, demografik, kültürel, sosyo-ekonomik, mülkiyet ve yapılaşma verilerini içeren alan araştırmasına dayalı olarak; halihazır haritalar üzerine, koruma alanı içinde yaşayan hane halkları ve faaliyet gösteren iş yerlerinin sosyal ve ekonomik yapılarını iyileştiren, istihdam ve katma değer yaratan stratejileri, koruma esasları ve kullanma şartları ile yapılaşma sınırlamalarını,



sağlıklaştırma, yenileme alan ve projelerini, uygulama etap ve programlarını, açık alan sistemini, yaya dolaşımı ve taşıt ulaşımını, alt yapı tesislerinin tasarım esasları, yoğunluklar ve parsel tasarımlarını, yerel sahiplilik, uygulamanın finansmanı ilkeleri uyarınca katılımcı alan yönetimi modellerini de içerecek şekilde hazırlanan, hedefler, araçlar, stratejiler ile planlama kararları, tutumları, plan notları ve açıklama raporu ile bir bütün olan nazım ve uygulama imar planlarının gerektirdiği ölçekteki planlardır.

Kentsel Tasarım Projesi:

Doğal, tarihi, kültürel, sosyal ve ekonomik özellikler ile arazi yapısı dikkate alınarak, tasarım amacına göre kütle ve yapılanma düzeni veya açık alan düzenlemelerini içeren; taşıt ulaşımı, otopark ve servis ilişkileri ve yaya dolaşım ilişkilerini kuran; yapı, sokak, doku, açık ve yeşil alanların ilişkisini ve kentsel mobilya detaylarını gösteren; altyapı unsurlarını bütüncül bir yaklaşımla disiplinler arası olarak ele alan; imge, anlam ve kimlik özelliklerini ifade eden; tasarım ilke ve araçlarını içeren uygun ölçekteki projeyi ifade eder.

SINIRLAR

Plan Revizyonu Onama Sınırı

Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 30.04.2018 tarih ve 7668 sayılı kararı ile kabul edilen I. Etap Yenileme Avan Projesinde gösterilen I. Etap sınırı plan onama sınırındır.

Kentsel Sit Alanı Sınırı

AKTVKK'nun 29.01.1992 tarih ve 1300 sayılı kararı ile belirlenen AKVKBK'nun 21.05.2012 tarih ve 619 sayılı kararı ile son halini alan, korunması gerekli sivil mimari yapıların, yerleşim dokusunun, özel bahçe ve bitki örtüsünün bir arada bulunduğu sit alanı sınırındır.

Etkileme Geçiş Alanı Sınırı

Kentsel sit alanında gerçekleştirilecek mekansal eylemler ve kullanımlardan doğrudan ya da dolaylı olarak etkilenen, ya da kendi bünyesinde öngörülen mekansal eylemler ve kullanım kararları, sit alanının doğrudan ya da dolaylı olarak etkileyen alanı kapsar. Plan onama sınırı ile kentsel sit alanı sınırı arasında kalan alanın sınırındır.

Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Sınırı

Bakanlık tarafından ilan edilen ve 31.12.2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanarak yürürlüğe giren "Antalya Kent Merkezi, Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi" sınırırır.

Tarihî ve kültürel değerlerin yoğun olarak yer aldığı ve/veya turizm potansiyelinin yüksek olduğu yöreleri korumak, kullanmak, sektörel kalkınmayı ve plânlı gelişimi sağlamak amacıyla değerlendirmek üzere sınırları Kültür ve Turizm Bakanlığının önerisi ve Bakanlar Kurulu kararıyla tespit ve ilân edilen bölgelerdir

Yenileme Alanı Sınırı

2015/7456 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilen ve 24.04.2015 tarih ve 29336 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun'un 2. maddesine göre belirlenen yenileme alanı sınırırır.

Etaplama Sınırı

Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 30.04.2018 tarih ve 7668 sayılı kararı ile kabul edilen I. Etap Yenileme Avan Projesinde gösterilen sınırırır.

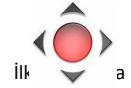
1 GENEL HÜKÜMLER

- 1.1. Antalya İli Muratpaşa İlçesi BalbeyKentsel Sit ve Etkileme Geçiş Alanı I. Etap 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonuplan paftaları, plan raporu ve plan notları ile bir bütündür. Ayrı ayrı değerlendirilemez, yorumlanamaz ve uygulanamaz.
- 1.2. Bu plan ve plan notlarında yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun ve ilgili yönetmelikleri başta olmak üzere, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 2634 Sayılı Turizm Teşvik Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararları,

2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun, Sığınak Yönetmeliği, Deprem Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, 1593 Sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği, Enerji Nakil Hatları ve Koruma Kuşağında TEK Yönetmeliği ile yürürlükteki ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

- 1.3. Bu plan ve eklerinin onanmasıyla, bu plandan önceki tüm plan, plan kararları, yönetmelikler, bu planla ilgili olarak GEEAYK, AKVKYK, AKVKBK'nun almış oldukları kararların bu plana aykırı hükümleri ortadan kalkar.
- 1.4. Plan onanması sonrasında; Antalya Büyükşehir Belediyesince gerek görülen Mimari Avan Projesine göre uygulama yapılacak alanlar dışında kalan yol, sokak, meydan, park, otopark vb. kamu alanlarında, Plan Hükümleri esas alınarak, peyzaj, aydınlatma, kent mobilyaları, yer döşemeleri, yaya-taşıt dolaşımı, iklimlendirme elemanları vb. konuları kapsayan bütüncül kentsel tasarım projeleri hazırlanacaktır. Hazırlanacak kentsel tasarım projeleri Belediyenin onayı ile yürürlüğe girer.
- 1.5. 28.09.2011 tarihli ve 102732 sayılı genelge kapsamında Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne 31.01.2017 tarihinde onaylanan "Muratpaşa İlçesi, Balbey Yenileme Projesine İlişkin 1/1000 Ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" koşullarına uyulacaktır.
- 1.6. Yenileme Uygulama Projesi için planda verilen işlev değiştirilmeksizin, yapı yoğunluğu arttırılmadan, 1/500, 1/200, 1/100 ve gerekirse daha üst ölçekte Yenileme Uygulama Projeleri ile uygulamaya geçilebilir. Yenileme Uygulama Projesi uygulamayı yönlendirecek hükümler ve çözümler içeren projeler olup Yenileme Uygulama Projesi, ilgili Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca onanmadan uygulamaya geçilemez.
- 1.7. Kültür Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Sınırı içinde plan ve plan değişikliği yapma yetkisi Kültür ve Turizm Bakanlığının 18.02.2005 gün ve 19416 sayılı yazısı ile Büyükşehir Belediyesi'ne; onama yetkisi ise Büyükşehir Belediye Meclisi ve AKVKBK uygun görüşü doğrultusunda Kültür ve Turizm Bakanlığı'na aittir.
- 1.8. Planlama bölgesindeki Büyükşehir Belediye sınırları içerisinde, bu planın onayından

- sonraki iş ve işlemler, 644 sayılı kanun hükmünde kararname ve büyükşehir belediyesi kanunu uyarınca Büyükşehir Belediyesince yürütülür.
- 1.9. Planlama Alanı içerisinde harita ve kadastro uyumsuzlukları gibi imar uygulamalarından kaynaklanan (yol terki, ihdas vb.) düzeltmeler Antalya Büyükşehir Belediyesince yapılacaktır.
- 1.10. Planlama alanı "Antalya Duraliler Kaynağı İçme Suyu Kuyuları 2.Derece Koruma Alanı" içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle "Antalya Duraliler Kaynağı İçme Suyu Kuyuları Koruma Alanı İlan", "Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği" ve Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü'nün "Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği" hükümleri geçerlidir. 20.03.2018 tarihli ve 11283 sayılı ASAT Genel Müdürlüğü Kurum Görüşü geçerlidir.
- 1.11. Tescilli kültür varlıkları, geleneksel nitelikli yapı ve dönemsel mimari özellikteki yapıların konaklama olarak kullanılması halinde Kültür ve Turizm Bakanlığı "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" hükümleri geçerli değildir. Yeni yapılarda yukarıda anılan yönetmeliğe uyma zorunluluğu vardır.
- 1.12. Güneş enerjisi ile sıcak su ve elektrik enerjisi üreten sistemlerin hiçbir elemanı, çatı mahyalarının oluşturduğu silüetin ve çatı yüzeylerinin üzerinde yer almayacaktır. Paneller çatı eğimi içinde çözülecektir.
- 1.13. Tescilli taşınmaz kültür varlığı parselindeki tüm uygulamalar AKVKBK uygun görüşü doğrultusunda Antalya Büyükşehir Belediyesince; geleneksel nitelikli yapı parselleri ve dönemsel mimari yapı parsellerindeki tüm uygulamalar KUDEB' in uygun görüşü doğrultusunda Antalya Büyükşehir Belediyesince; bunların dışındaki diğer parsellerdeki tüm uygulamalar ise Antalya Büyükşehir Belediyesince yürütülür.
- 1.14. Bu alandaki parsellerin imar hakkı, yürütülen uzlaşma çalışmalarına dayanılarak, mimari alan projesi yoluyla adalar arasında transfer edilebilir.
- 1.15. Yol, park, eğitim, resmi kurum gibi kentsel donatı alanında kalan parsellerin Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 19.12.2013 tarihinde onayladığı Antalya İli Muratpaşa İlçesi Balbey Mahallesi Kentsel Sit Alanı ve Çevresi Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu'ndaki yapılaşma hakları aynı parselde kullanılmadığı durumda aynı ya da başka bir adada mimari Alan Projesinin tanımlayacağı şekilde eklenerek aktarılabilir.



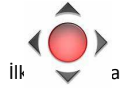
- 1.16. Donatı alanında kalıp yapılaşma hakkı transfer edilen parsellerin imar hakkıKültür ve Turizm Bakanlığı'nın 19.12.2013 tarihinde onayladığı Antalya İli Muratpaşa İlçesi Balbey Mahallesi Kentsel Sit Alanı ve Çevresi Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu'nundakiimar hakkı ya da komşu parsellerindeki imar hakkı üzerinden belirlenir.
- 1.17. Planlama Alanındaki parsel/parsellerde münferit olarak uygulama yapılamaz. Uygulama etap bazında bütüncül yapılıır.
- 1.18. Ada bazında yapılan uygulamalarda yer altına kat otoparkı yapılması durumunda adanın KAKS değeri %10 artırılır.
- 1.19. Ada bazında yapılan uygulamalarda,düşük emisyonlu ürünlerin kullanımı, su tüketiminin azaltılması, enerji verimliliği, geri dönüştürülmüş içerik, gün ışığı ve yenilenebilir enerji kullanımını sağlayan ve bunu LEED Sertifikası ve buna eşdeğer düzeydeki benzer serftifikalarla belgeleyen proje yapılması durumunda KAKS değeri %10 artırılır.
- 1.20. Tehlike yaratacak şekilde mail-i inhidam olan tescilli kültür varlıkları bu gerekçeyle yıkılamaz. Bu yapılar için, Koruma Yüksek Kurulu'nun "Taşınmaz Kültür Varlıklarının Gruplandırılması, Bakım ve Onarımları"na ilişkin ilke kararı gereğince yıkılacak şekilde tehlike yaratan korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarında Belediyelerince can ve mal emniyeti açısından gerekli güvenlik önlemleri alındıktan sonra konu AKVKBK'na iletilir ve alınacak karara göre işlem yapılır.
- 1.21. Bu plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 19.12.2013 yılında Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca onaylanan Balbey Mahallesi Kentsel Sit Alanı ve Çevresi 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı" Plan Notları geçerlidir.

2 ÖZEL HÜKÜMLER

2.1 KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.1.1 Ticaret Alanı

Etkileme Geçiş ve yenileme alanında bulunan, planda Ticaret alanı olarak gösterilen alanlar olup Mimari Avan Projesine göre uygulama yapılacaktır.



Bu alanlarda;

- iş merkezleri, yönetim binaları, banka – finans kurumları, ofis, büro, çarşı, çok katlı mağazalar, konaklama tesisleri, oteller, perakende ticaret türleri, yeme – içme birimleri, geleneksel el sanatları ve yerel ürünler sergileme ve pazarlama birimleri,
- Sinema, tiyatro, sergi salonu vb.sosyal ve kültürel tesisler,
- İlgili kamu kurumunun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel sağlık tesisleri ve özel eğitim tesisleri, etüt merkezleri, kurslar

yer alabilir.

Bu alanlarda parsel/parSELLERDE münferit uygulama yapılamaz. Uygulama etap bazında bütüncül yapılır.

Bu alanlarda; zemin katlar ticaret olmak şartı ile istendiği durumda üst katlarda %50'yi aşmayacak şekilde konut kullanımı yer alabilir.

Bu alanların yapılaşma koşulları plan üzerinde gösterilmiştir.

Blok araları üstü kapalı geçitler olarak düzenlenebilir. Bu durumda blok boyları 40 metre sınırını geçebilir.

Ticaret bölgelerinde kat yükseklikleri; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.50 metre yapılabilir.

Çatı arası ve teraslar emsale dahil değildir, ortak alan olarak kullanılacaktır.

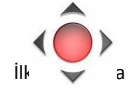
2.2 KORUNACAK ALANLAR

2.2.1 Tescilli Bina

2.2.1.1. 2863 sayılı yasanın 7. maddesine göre taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen planlama alanındaki sivil mimarlık örneği yapılarıdır.

2.2.1.2. Bu yapıların korunması ve onarımı için hazırlanacak rölöve-restitüsyon-restorasyon projeleri AKVKBK tarafından onaylanmadan uygulama yapılamaz.

2.2.1.3. Tescilli taşınmaz kültür varlığı niteliğindeki yapılarda AKVKBK'nın uygun görüşü doğrultusunda her tür kullanıma izin verilir. Tescilli parsellerde; mevcut tescilli yapının TAKS



değeri 0.35'in altında kaldığı durumlarda; AKVKBK'nın uygun görüşü doğrultusunda; müştemilat, garaj, çayocağı, lavabo, wc, depo, kömürlük vb. amaçlı kullanılmak üzere, tescilli yapıya bitişik olmayan, Hmax: 4.50, 1 katlı, taban alanı minimum 5 m² maksimum 50 m² olan ek yapı yapılabilir. Ek yapının parsel içindeki konumunun belirlenmesinde bahçe kullanımı esastır.

2.2.2 Geleneksel ve Dönemsel Mimari Özellikteki Yapılar

Planlama Alanı'nda, BalbeyKentsel Sit Alanı'nın geleneksel konut dokusunu oluşturan kültür varlığı olarak tescilli sivil mimarlık örnekleri kadar özelliği olmayan ancak dokunun parçası olup form, malzeme ve yapım tekniği ile doku bütünlüğü oluşturan ve tescilli yapılar ile görsel ve estetik bir bütünlük içeren ve Antalya'nın ilk apartman, modern konut örnekleri olarak Cumhuriyet Dönemi mimari özelliklerini yansıtan ve doku bütünlüğü oluşturması nedeni ile planda korunması ilke olarak benimsenen yapılardır.

2.2.2.1. Bu yapıların yıkılmadan onarımları esastır. Bu yapılarda kütle ve form özelliğini değiştirmeden plan şemasını değiştirebilecek her türlü bina içi tadilat yapılabilir. Esaslı onarıma yönelik hazırlanacak rölöve, restorasyon projeleri için KUDEB uygun görüşü alınarak uygulamaya yönelik işlemler Antalya Büyükşehir Belediyesince yürütülecektir.

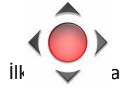
2.2.2.2. Tadilat ve tamirat ile onarılamayacak durumda olan yapılar KUDEB uygun görüşü doğrultusunda yıkılacaktır. Yıkılarak yeni yapı yapılması durumunda bulunduğu imar adasındaki yeni yapılaşmaya ait koşullar geçerlidir.

2.2.2.3. Geleneksel ve dönemsel nitelikteki yapılarda; konut, geleneksel üretim/ satış, pansiyon veya ev pansiyonculuğu, küçük ölçekli konaklama birimleri, butik oteller, pansiyon, misafirhaneler, turizm acentesi, gezgin kulüpleri, kitapevi, sanatevi, sanat merkezi, kütüphane, geleneksel küçük el sanatları atölyeleri ve satış yerleri, gürültü kaynağı olmayacak nitelikteki kafe, restorant gibi fonksiyonlar yer alabilir.

2.2.3 Korunacak Bahçeler

2.2.3.1. Korunacak bahçe olarak belirlenen alanlar, bulunduğu parseldeki ana yapıdaki kullanıma bağlı olarak servis amaçlı kullanılabilirler. Korunacak bahçe lejandında kalan parseller bulunduğu ada için bu plan kararları ile belirlenen yapılanma koşullarına göre yapılaşabilir.

2.2.3.2. Korunacak bahçelerde bitki ve ağaç dokusunun devamlılığı esastır. Bu alanlarda



plan üzerine işaretlenmese dahi hiçbir ağaç izin alınmadan kesilemez. Yeni düzenleme yapılacak olan bahçelerde sert zemin kaplama oranı, bina taban alanı dışında kalan bahçe alanının %30'ını aşamaz. Sert zeminlerde tarihi dokuya uyumlu doğal malzemeler kullanılacaktır. Sabit olmamak koşulu ile gölge amaçlı şemsiye, güneşlik v.b. öğeler kullanılabilir.

2.2.3.3. Bu alanlardaki parsellerde 1/200 ölçekli ağaç rölövesi yapılmadan yapılaşmaya yönelik hiçbir uygulama yapılamaz.

2.2.3.4. Mevcut ağaçların uzmanlık raporlarına göre korunması esastır. Bitki sağlığı ve çevre güvenliğinin tehdit edildiği durumlarda yapılmak istenen müdahaleler için KUDEB'nun izni alınacaktır.

2.2.3.5. Mevcut ağaçların konumu nedeniyle, yapının yola ve komşu parsellere yaklaşma sınırı KUDEB'nun görüşü doğrultusunda değiştirilebilir.

2.3 Açık ve Yeşil Alanlar

2.3.1 Park

Park Alanları; açık hava müzesi, parklar, gezi ve dinlenme alanları, seyir terasları, meydanlar, çocuk bahçeleri ve oyun alanları, açık oyun ve açık spor alanları, vb. olarak gerektiğinde ise organik pazar, kermes, festivaller gibi sosyal ve kültürel etkinlikler için kullanılabilir.

Yer altı otoparklarına giriş park alanlarından yapılabilir.

Park alanlarında belediyesince trafo vb. kullanımlar düzenlenebilir.

Bu alanlarda belediyesince belirlenecek alanda muhtarlık binası yapılabilir.

Bu alanlarda mevcut ağaçların korunması esastır, gerekli durumlarda peyzaj kalitesi arttırılacaktır.

Plan genel hükümleri 1.4 maddesinde açıklanan kentsel tasarım projesi kapsamında uygulama yapılacaktır.

2.3.2 Meydan

Sosyal içerikli toplanma, buluşma amacına yönelik çevresi ile bütünleşecek açık alanlardır. Hazırlanacak kentsel tasarım projelerine göre düzenlemesi yapılacaktır. Bu alanlarda



hazırlanacak projesine uygun döşeme, işaretleme, aydınlatma sistemi, kentsel mobilyalar ve bitki örtüsü dışında hiçbir öge kullanılamaz.

Yaya meydanları alanları, tanımlanan meydan alanlarına açılan sokakları da içerecek şekilde sergi, seremoni, tören vb. aktivitelerin olabileceği şekilde kentsel tasarım projeleri kapsamında çözümlenecektir.

2.4 TEKNİK ALTYAPI

2.4.1 Ulaşım

2.4.1.1 Taşıt Yolu

Taşıtlı ulaşımı planlama alanını çeviren 18 m ve 14 m' lik kent ana taşıtlı ulaşım aksından sağlanacaktır.

Planda gösterilen kent içi yollarında taşıtlı izleri, trefuar ve yaya aksları yol en kesiti içerisinde yer almaktadır.

2.4.1.2 Genel Otopark Alanı

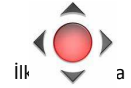
Mimari Avan Projesine uygun olarak, tescilli yapıların korunmasına ilişkin gereken önlemler alınması şartıyla, tüm planlama alanında yeraltı otoparkı yapılabilir.

2.4.2 Teknik Altyapı Alanı

İhtiyaç duyulduğu durumlarda ilgili kurum görüşleri alınarak trafo vb. teknik altyapı alanları düzenlenebilir.

Tescilli ve geleneksel yapıların izlenmesine engel teşkil eden trafoların ve ünitelerin yerleri ilgili idaresince değiştirilecektir. Yer değişiminin teknik nedenlerle sağlanamadığı koşullarda, yerinde cephe sağlıklılaştırması ile çevreye uyumu sağlanacaktır.

Diğer teknik alt yapı tesisleri için de yukarıdaki hükümler geçerlidir.



EKLER:

EK 1: Proje Hazırlama Esasları

EK 1.1: Rölöve, Restitüsyon, ve Restorasyon Proje Hazırlama Esasları

Tescilli kültür varlıklarının rölöve, restorasyon ve yeni kullanım projelerinin hazırlanmasında aşağıda belirlenen teknik şartlara uyulur:

1. Genel Hususlar:

- Rölöve, Restitüsyon, Restorasyon ve Yeni Kullanım Projeleri her aşamada ayrıntılı raporları ve fotoğraf albümlerini içerecektir.
- Yapının niteliğine ve yapılacak müdahaleye göre, projelerin ölçek ve niteliğinde değişiklik yapılabilir.

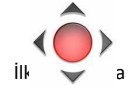
2. Rölöve

2.1. Belgeleme:

- 1/200 vaziyet planı(parsel, korunması gerekli bahçe niteliği taşıyorsa, ağaç rölöveleri işlenecektir).
- Tüm kat planları (1/50)
- Tüm cepheler (bitişik olmayan) (1/50)
- En az 2 kesit (1/50) (Yapının niteliğine göre Koruma Kurulu'nca daha fazla kesit istenebilir).
- Tavan planları (1/50)
- Döşeme planları (1/50)
- En az 2 tipik yerden 1/20 ölçekli cephe, plan ve kesit içeren sistem detayı. Bu çizimlere malzeme isimleri yazılacaktır.
- Özgün mimari (ve süsleme elemanları 1/10, 1/5, 1/1 ölçekli olacak, tipik öğeleri içerecektir).

2.2. Rölöve Analizi:

- Yapının fiziksel tanımı
- Strüktürel durum
- Yapı teknolojisi ve analiz kullanımı
- Bozulmalar, deformasyonlar
- Temel, taşıyıcı elemanları vb. ilişkin tanımlar ve bunlarla ilgili sorunlar (Bu bilgiler, Rölöve



projeleri üzerinde olabildiğince gösterilecektir).

- Yapıya çeşitli dönemlerde yapılan müdahaleler (muhdes elemanlar)
- Yapıda bugün olmayan özgün elemanların izleri
- Korunması gerekli nitelikli dönem ekleri

2.3. Tarihsel ve Tipolojik Araştırma:

3. Restitüsyon

3.1. Restitüsyon Projesi:

Projenin ölçeği yapının niteliği ve sorunları doğrultusunda belirlenecektir,

3.2. Restitüsyon Analizi:

Restitüsyon projesi üzerinde, rölöveden farklı olarak oluşturulan her elemanın, hangi kaynağa göre yenilendiği ve bu kaynağın güvenilirlik derecesi ayrı göstergelerle belirlenecektir.

4. Restorasyon

4.1. Restorasyon Projesi:

Rölöve ve restitüsyon projelerinde belirlenen çizimler aynen hazırlanacaktır. Bu çizimlere ek olarak onarım müdahalesi ve yeni kullanımın anlaşılmasında kolaylık sağlamak üzere, yeteri kadar onarım ve yeni imalat detayları verilecektir.

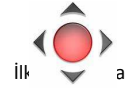
4.2. Müdahale Biçimleri:

Onarım sürecinde, hangi mekana, mimari elemana ve süsleme elemanına nasıl müdahale edileceği belirlenecek ve bu hususlar değişik göstergelerle projeye işlenecektir (aynen korunacak elemanlar, yenilenecek elemanlar, tamamlanacak mekan ve elemanlar gibi). Aynı işlem yeni kullanımın gerektirdiği müdahaleler için de yapılacaktır.

4.3. Kullanıma Yönelik Projeler:

Yapının gerek özgün kullanımının devamı, gerekse yeni bir kullanım tahsisine yönelik olarak, sıhhi tesisat, ısıtma, aydınlatma vb. teknik müdahalelerin ilkeleri bir raporla belirlenecek, gereken hallerde, proje üzerinde gerekli referanslar verilecektir.

Bu bölümde, çağdaş anlayışla tasarlanan projelerin yapıya uyarlanması sürecinde gerekli detaylar restorasyon projesinin doğal ekleri kabul edilmektedir.

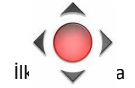


EK 1.2: Yeni Yapılaşmaların Projelendirilmesinde İzlenecek Yöntem

1. Projenin Hazırlanmasında İzlenecek Yöntem

Bir parselde yeni yapı yapmak isteyen proje müellifi şu yolu izleyecektir:

- a. Plan kararlarında belirlenen ana koşullara uyulacaktır (tevhid, genel TAKS vb).
- b. Eğer parselin bulunduğu yapı adasında, buldukları yapı adası kenarı boyunca veya arka veya çapraz komşu parsellerde tescilli kültür varlığı veya Kurul Kararı'yla yapılmış yeni yapı varsa:
 - Bu belirlenen parselleri içeren ve mekandaki her türlü yapı, ağaç, kuyu, avlu duvarı vb. elemanı belirten 1/500 (veya 1/200) ölçekli ada plan etüdü hazırlanacak ve öneri parseldeki öneri yapılaşma bu etüde belirtilecektir.
 - Söz konusu parselin yer aldığı yapı adası cephesi ile bu cephenin baktığı karşı ada cephesinin 1/500 (veya 1/200) ölçekli cephe etüdü hazırlanacak ve bu etüde öneri bina belirtilecektir.
- c. Eğer buldukları yapı adasında (yukarıda tanımlanan konumlarda) herhangi bir kültür varlığı yoksa planda belirlenen ana yapılanma koşulları doğrultusunda yine aynı etütler hazırlanacak ve komşu adalardan da örneklemeler yapılacaktır.
- d. Proje müellifi bu etütleri yaparken şu hususları göz önünde tutacaktır:
 - Adadaki dolu-boş oranı
 - Mevcut yapıların parsellere oturma biçimleri
 - Yapı adasındaki ve komşu adalardaki gabariler
 - Buldukları yapı adası ve komşu yapı adalarındaki geleneksel yapıların kütle-cephe form ve düzenlemeleri
 - Çevredeki geleneksel yapıların malzeme etüdü
 - İşlev şeması, mimari proje ve bunun parsel içerisinde nasıl çözümlendiği
 - Müştemilatla ilgili etütler
 - Özellikli parsellerin listesi



Özellikli Parsellerin Listesi

ADA	PARSEL	PARSEL KARARI	KULLANIM FONKSİYONU
6636	1	Dönemsel	Ticaret
6722	1	Dönemsel	Ticaret
6722	6	Geleneksel	Ticaret
6722	7	Geleneksel	Ticaret
6722	9	Geleneksel	Ticaret
6636	4	Tescilli	Ticaret
6636	8	Tescilli	Ticaret
6636	3	Tescilli	Ticaret
6722	4	Tescilli	Ticaret
6722	5	Tescilli	Ticaret