

İZNİK SURIÇİ YERLEŞİM BÖLGESİ

1/1.000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

ve 5226 sayılı Kanun hükümleri ile Kurulur

esecektir. Koruma Bölge Kurulu'nun talep

nce, ilgili Müze Müdürlüğü uzmanları

çerisinde yapılacaktır. Planlama alanındaki

na alanının tamamında eğimden dolayı 2 nci

ılamaz. Anıtsal eserlerin bitişğinde inşaat

durumlarda, imar planı tadilatına gerek

emez.

si 1/1.000 ölçekli Revize İmar Planına Esas

el araştırma çukuru, toprak altındaki kültür

la yapı yapılması durumunda, parselde yola

ni en fazla: 6.50 m, 3 kat yapı yüksekliği en

im. olacaktır. Su basman kotu vermeye imar

Alanları içinde kalan tüm parsellerde, ev

ıkımlar parsel içerisinde kalmak koşuluyla

anlarında cephe devamlılığını sağlayacak

erecek şekilde hazırlanacak silüet, vaziyet

hazırlanarak Koruma Bölge Kurulu'nun

since hazırlanacak; taşıt ve yaya yollarını,

bulüşesinde tarımsal amaçlı depo yapılabilir.

ak tespit edilen alanlarda İmar Kanunu'nun

1 cephe sarti (14 m.) aranzamz (Köşe parseller

unan yapının yüksekliğinin şaşıq seviyesini

Je, dönüşleri kolaylaştırmak amacı ile bahçe

da Koruma Bölge Kurulu tarafından aynen

ranını % 45 ve üzerinde ise, parselin kamuya

Dahil Edilmeyen Kullanımları" içeren ilgili

Rehberi hazırlanıp, Kültür Mirası Etki

na Alanları, Atatürk ve Kılıçarslan Caddesi,

arkeolojik ve mimari değerlerin plan – kesit

isi ile uyumlu cephe, pencere, siva, balkon,

çalışım kademelenmesi ve kent içi yolların

nası yapılarken, transit yollar, çevre yolları,

çephe, pencere, siva, balkon,

çin Koruma Bölge Kurulunun talep etmesi

rtidir. (Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü

metmelik hükümleri geçerlidir.

sayılı İlke Kararı hükümleri geçerlidir.

ar koruması gerekli taşınmaz kültür varlığı

çin Koruma Bölge Kurulunun talep etmesi

rtidir. (Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü

metmelik hükümleri geçerlidir.

sayılı İlke Kararı hükümleri geçerlidir.

ar koruması gerekli taşınmaz kültür varlığı

çin Koruma Bölge Kurulunun talep etmesi

rtidir. (Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü

metmelik hükümleri geçerlidir.

sayılı İlke Kararı hükümleri geçerlidir.

ar koruması gerekli taşınmaz kültür varlığı

çin Koruma Bölge Kurulunun talep etmesi

rtidir. (Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü

metmelik hükümleri geçerlidir.

sayılı İlke Kararı hükümleri geçerlidir.

ar koruması gerekli taşınmaz kültür varlığı

çin Koruma Bölge Kurulunun talep etmesi

rtidir. (Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü

metmelik hükümleri geçerlidir.

sayılı İlke Kararı hükümleri geçerlidir.

ar koruması gerekli taşınmaz kültür varlığı

çin Koruma Bölge Kurulunun talep etmesi

rtidir. (Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü

metmelik hükümleri geçerlidir.

sayılı İlke Kararı hükümleri geçerlidir.

ar koruması gerekli taşınmaz kültür varlığı

çin Koruma Bölge Kurulunun talep etmesi

rtidir. (Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü

metmelik hükümleri geçerlidir.

sayılı İlke Kararı hükümleri geçerlidir.

ar koruması gerekli taşınmaz kültür varlığı

çin Koruma Bölge Kurulunun talep etmesi

rtidir. (Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü

metmelik hükümleri geçerlidir.

sayılı İlke Kararı hükümleri geçerlidir.

ar koruması gerekli taşınmaz kültür varlığı

çin Koruma Bölge Kurulunun talep etmesi

rtidir. (Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü

metmelik hükümleri geçerlidir.

sayılı İlke Kararı hükümleri geçerlidir.

ar koruması gerekli taşınmaz kültür varlığı

çin Koruma Bölge Kurulunun talep etmesi

rtidir. (Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü

metmelik hükümleri geçerlidir.

sayılı İlke Kararı hükümleri geçerlidir.

ar koruması gerekli taşınmaz kültür varlığı

çin Koruma Bölge Kurulunun talep etmesi

rtidir. (Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü

metmelik hükümleri geçerlidir.

sayılı İlke Kararı hükümleri geçerlidir.

ar koruması gerekli taşınmaz kültür varlığı

çin Koruma Bölge Kurulunun talep etmesi

rtidir. (Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü

metmelik hükümleri geçerlidir.

sayılı İlke Kararı hükümleri geçerlidir.

ar koruması gerekli taşınmaz kültür varlığı

çin Koruma Bölge Kurulunun talep etmesi

rtidir. (Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü

metmelik hükümleri geçerlidir.

sayılı İlke Kararı hükümleri geçerlidir.

ar koruması gerekli taşınmaz kültür varlığı

çin Koruma Bölge Kurulunun talep etmesi

rtidir. (Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü

metmelik hükümleri geçerlidir.

sayılı İlke Kararı hükümleri geçerlidir.

ar koruması gerekli taşınmaz kültür varlığı

çin Koruma Bölge Kurulunun talep etmesi

rtidir. (Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü

metmelik hükümleri geçerlidir.

sayılı İlke Kararı hükümleri geçerlidir.

36-Plan ve plan hükümleri bir bütündür. Plan ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi

37-Donatı alanlarındaki (Okul, hastane, kültür, cami vb) avan projelerde Koruma Bölge Kurulunun onayı alınacaktır.

38-Planlama alanında turistik tesis amaçlı otel, konaklama vb mimari projeler için 500 m²'den büyük parsellerde Koruma

39-Tüm parsellerde ıkrı okunak fazla ve taban alanı 500 m² den büyük bina yapılabacak parsellerde Koruma Bölge Kurulu onayı alınacaktır.

40-Kazi çalışmaları tamamlanmış arkeolojik alanlarda kazı başkanlıklarının veya Müze Müdürlüğünün görüşü alınarak

41-Arkeolojik potansiyete zarar verilmemesi açısından binaların tabii zemin kotu üstünde kalan kısımları Belediyesi

42-"Orhan Camii (Ayasofya) - Eşrefoğlu Rumi Camii ve Çevresi Geleneksel Kent Mimarisi Cephe Düzenleme Sınırı"

43-"Orhan Camii (Ayasofya) - Eşrefoğlu Rumi Camii ve Çevresi Geleneksel Kent Mimarisi Cephe Düzenleme Sınırı"

44-İznik suriçi ve çevresindeki kentsel / kırsal bölgelerde, Belediyesince araştırma yapılarak, kaynaklarla mevcut veya

45-İznik İlçesi sınırları içinde, tarihi özelliği olan ve günümüzdeki kent mimarisine olumlu katkı yapacak sivil mimari

46-Planlama alanında, donatı alanları ile plan ilke kararlarını olumsuz etkileyecek ve bozacak plan tadilatı yapılamaz.

47-Donatı alanlarında yapılaşmalar, çevre emsal değerleri ve yükseklikleri dikkate alınarak, çeşitli karakterleri geleneksel

48-Planlama alanında plan onayı sonrasında kazı rölevisi koruma kurulumu onayı parsellerde (144 ada 38 parsel ve 150

49-Planlama alanında parsellerde mevcut yapılarla basit ve tadilat talepleri ile sınırlı bina (bu yapılmadığı) başka

B)KONUT VE TİCARET - KONUT (TICK) ALANLARI

1-Konut ve TICK Alanlarında yapılaşma koşulları:

• Parsel büyüklüğü 0 - 200 m² arası TAKS = 0.60

• Parsel büyüklüğü 201 - 300 m² arası TAKS = 0.45 (120 m² veya %45)

• Parsel büyüklüğü 301 - 400 m² arası TAKS = 0.40 (135 m² veya %40)

• Parsel büyüklüğü 400 m² ve üstü TAKS = 0.35 (160 m² veya %35)

• Parsellerde m² kaybı olmaması için TAKS kademeli olarak uygulanacaktır. 5 m²'lik fark olanlar bir üst gruba

2-Planlama alanında kazı sonucunda, KAKS değerleri esas olmakla birlikte, parselin mevcut sıklı nedeniyle oluşan mimari

3-Konut ve açık çikmalar parsel sınırı hizasını geçmeyecektir.

4-5 metreden az ön bahçe mesafesi bulunan parsellerde çıkma derinliği parsel sınırları içinde kalmak koşulu ile 0.60/80 m

5-5 metreden fazla ön bahçe mesafesi bulunan parsellerde çıkma derinliğinin 1 m.' den fazla olmaması ve parsel sınırını

6-Aynı yola cephe ve ön bahçe mesafesi bulunan farklı iki adadaki parsellerde karşılıklı iki çıkma arasındaki mesafenin en

7-Arka cepheye açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Çıkma derinlikleri 1 m.'den fazla olamaz ve komşu parselde 2 m.'den az

8-Yan cepheye kapalı çıkma, açık çıkma ve gömme balkon yapılabilir. Çıkma derinliği 1 m.'den fazla olamaz ve komşu

9-2 Kat, Y ençok = 6.50 m ve 3 Kat, Y ençok = 9.50 m yüksekliği içinde kalmak şartıyla bağlı bulunduğu dairenin oturma

10-Çekme ve teras kat yapılamaz.

11-Komşu parselde bitişik yapılarda komşu parselde açılacak.

12-Çatılar %33 eğimli olup, çatı kapatılmadan, dış boyası tamamlanmadan iskan ruhsatı verilmeyecektir.

13-Planda verilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.

14-Planda ön bahçe mesafesi belirtilmeyen adalarda ada teşekkülüne göre ön bahçe mesafeleri belirlenmede belediyesi

a)Cephe genişliği 10 metreden daha dar olan parsellerde parselin tüm cephesine yapı yapılabilir.

b)Cephe genişliği 10 - 16 metre arası olan parsellerde komşu parselde bitişik veya yan bahçe mesafesi 3m. bırakılarak yapı

c)Cephe genişliği 16 metre ve üzeri olan parsellerde ayrıntı nizam yapı yapılabilir.

15-Parselde birden fazla yapı yapılabilir. Bu durumda iki bina arasındaki mesafe en az 6 m.' dir. İki bina arası 0.6 m kapalı

16-Bina cephesi, en fazla:20 m, bina derinliği, en fazla: 20 m.'dir.

17-TICK alanlarında yeni yapılanma taleplerinde zemin katların ticari amaçlı kullanımı esastır. Üst katlar isteğe bağlı

18-Bina cephelerinde:

a)Pencere çevresinde en az iki aksta söve veya söve izlenimi yaratacak çözüm üretilecektir. Sövenin rengi beyaz olacaktır.

b)Bina cephelerinde pencere ve kapı boyutlarında geleneksel oranlar kullanılacaktır.

c)Dış siva üzerinde derz, bordür uygulaması yapılabilir.

d)Ön bahçesi olmayan parsellerde, bina giriş kapısı, cephe hattından minimum 0.80 cm. İçeride yapılacaktır.

e)Cepheelerde yapılacak balkonların koyu renk alüminyum camlı parapeti veya siyah ferforje kullanımı sağlanacaktır.

f)Pencere doğramaları ahşap yada ahşap görünümlü malzemelerden yapılacaktır.

g)Bina kapı numarası ve isimleri çini üzerine yazılarak kullanılacaktır.

h)Bina dış cephe renklendirmesinde geleneksel pastel renk tonları kullanılacaktır.

19-Bu alanlarda bitişik nizam olarak yapılacak alanlarda itave olarak uyulması gereken hususlar:

a)Derinliği 12 m.'den az olan parsellerde arka bahçe mesafesi 3 m.'ye kadar düşürülebilir.

b)12 m.'den fazla olan parsellerde arka bahçe mesafesi min.5 m'dir.

c)Ön bahçe mesafesi bulunan parsellerde ön bahçe mesafesi + arka bahçe mesafesi haricindeki alan bina oturma alanını

d)Ön bahçe ve arka bahçe mesafesi çıktıktan sonra en fazla bina derinliği 20 m.'dir.

e)Ön bahçesiz binalarda arka bahçe mesafesi çıktıktan sonra maksimum bina derinliği 20 m.'yi geçemez.

f)iki yoldan cephe alan parsellerde bitişik nizam yapıldığı takdirde iki bina arası minimum 7 m olacaktır. 20 m.'den daha dar

g)İmar adasında oluşmuş cephe teşekkülüne göre diğer bina cephe hattını belirlenmede belediyesi yetkilidir.

h)Bitişik komşuya açık çikmalar 2 m.'den fazla yaklaşamaz.

i)Bitişik komşuya kapalı çıkma yapılabilir. Ancak açık ve kapalı çıkma cephe boyunca 2/3'ünü geçemez.

j)Bitişik komşu parsel tarafına pencere açılmaz.

k)Şaşıklar parsel sınırını geçemez.

l)Ön bahçesi 5 m olan parsellerde ön bahçe mesafesi otopark alanı olarak kullanılabilir.

m)3 katlı olan binalarda asansör boşluğu bırakılmalıdır.

n)3 kat Y ençok 9.50 m. içerisinde kalan ve toplam 250 m² iskanlı inşaat alanı üzeri pansiyon ev yapılacak binalarda

o)Ticaret ve TICK alanlarında bay bayan WC mimari projede gösterilecektir.

p)Ön bahçe mesafesi bulunmayan parsellerde bina dış kapısı minimum 80 - 100 cm içeride yapılacaktır.

q)Ada cephelerinde tek, blok, ikiz, üçüz ve maksimum doruz bitişik bina yapılabilir. Teşekül dışında, yeni

r)Serbest nizam yapılaşma adalarında, ruhsatlı teşekül oluşmuş ve adada ki parsellerin %50'si blok nizam ve ayrıntı nizam

s)Belediyesince hazırlanacak ada bazlı parselasyon çalışmalarında, gerekli gördüğü takdirde, Koruma Kurulundan onay

t)İznik planlama alanında, adalarda serbest düzenleme kriterlerinin ana amacı; oluşan kırsal - kentsel, estetik ve kültürel üst

u)Planlama alanında 500 m² parsel büyüklüğü sağlandığı takdirde, parselde belediye onayı alınarak ticari amaçlı açık

v)Serbest nizam düzenleme adalarındaki yeni yapılanmalarda cepheye öncelikli ayrıntı, ikiz nizam, üçüz nizam olacak şekilde

w)Serbest nizam düzenleme adalarındaki yeni yapılanmalarda cepheye öncelikli ayrıntı, ikiz nizam, üçüz nizam olacak şekilde

x)Serbest nizam düzenleme adalarındaki yeni yapılanmalarda cepheye öncelikli ayrıntı, ikiz nizam, üçüz nizam olacak şekilde

y)Serbest nizam düzenleme adalarındaki yeni yapılanmalarda cepheye öncelikli ayrıntı, ikiz nizam, üçüz nizam olacak şekilde

z)Serbest nizam düzenleme adalarındaki yeni yapılanmalarda cepheye öncelikli ayrıntı, ikiz nizam, üçüz nizam olacak şekilde

aa)Serbest nizam düzenleme adalarındaki yeni yapılanmalarda cepheye öncelikli ayrıntı, ikiz nizam, üçüz nizam olacak şekilde

ab)Serbest nizam düzenleme adalarındaki yeni yapılanmalarda cepheye öncelikli ayrıntı, ikiz nizam, üçüz nizam olacak şekilde

ac)Serbest nizam düzenleme adalarındaki yeni yapılanmalarda cepheye öncelikli ayrıntı, ikiz nizam, üçüz nizam olacak şekilde

ad)Serbest nizam düzenleme adalarındaki yeni yapılanmalarda cepheye öncelikli ayrıntı, ikiz nizam, üçüz nizam olacak şekilde

ae)Serbest nizam düzenleme adalarındaki yeni yapılanmalarda cepheye öncelikli ayrıntı, ikiz nizam, üçüz nizam olacak şekilde

af)Serbest nizam düzenleme adalarındaki yeni yapılanmalarda cepheye öncelikli ayrıntı, ikiz nizam, üçüz nizam olacak şekilde

ag)Serbest nizam düzenleme adalarındaki yeni yapılanmalarda cepheye öncelikli ayrıntı, ikiz nizam, üçüz nizam olacak şekilde

ah)Serbest nizam düzenleme adalarındaki yeni yapılanmalarda cepheye öncelikli ayrıntı, ikiz nizam, üçüz nizam olacak şekilde

ai)Serbest nizam düzenleme adalarındaki yeni yapılanmalarda cepheye öncelikli ayrıntı, ikiz nizam, üçüz nizam olacak şekilde

aj)Serbest nizam düzenleme adalarındaki yeni yapılanmalarda cepheye öncelikli ayrıntı, ikiz nizam, üçüz nizam olacak şekilde

ak)Serbest nizam düzenleme adalarındaki yeni yapılanmalarda cepheye öncelikli ayrıntı, ikiz nizam, üçüz nizam olacak şekilde

al)Serbest nizam düzenleme adalarındaki yeni yapılanmalarda cepheye öncelikli ayrıntı, ikiz nizam, üçüz nizam olacak şekilde

am)Serbest nizam düzenleme adalarındaki yeni yapılanmalarda cepheye öncelikli ayrıntı, ikiz nizam, üçüz nizam olacak şekilde

an)Serbest nizam düzenleme adalarındaki yeni yapılanmalarda cepheye öncelikli ayrıntı, ikiz nizam, üçüz nizam olacak şekilde

ao)Serbest nizam düzenleme adalarındaki yeni yapılanmalarda cepheye öncelikli ayrıntı, ikiz nizam, üçüz nizam olacak şekilde

ap)Serbest nizam düzenleme adalarındaki yeni yapılanmalarda cepheye öncelikli ayrıntı, ikiz nizam, üçüz nizam olacak şekilde

aq)Serbest nizam düzenleme adalarındaki yeni yapılanmalarda cepheye öncelikli ayrıntı, ikiz nizam, üçüz nizam olacak şekilde

ar)Serbest nizam düzenleme adalarındaki yeni yapılanmalarda cepheye öncelikli ayrıntı, ikiz nizam, üçüz nizam olacak şekilde

as)Serbest nizam düzenleme adalarındaki yeni yapılanmalarda cepheye öncelikli ayrıntı, ikiz nizam, üçüz nizam olacak şekilde

at)Serbest nizam düzenleme adalarındaki yeni yapılanmalarda cepheye öncelikli ayrıntı, ikiz nizam, üçüz nizam olacak şekilde

au)Serbest nizam düzenleme adalarındaki yeni yapılanmalarda cepheye öncelikli ayrıntı, ikiz nizam, üçüz nizam olacak şekilde

av)Serbest nizam düzenleme adalarındaki yeni yapılanmalarda cepheye öncelikli ayrıntı, ikiz nizam, üçüz nizam olacak şekilde

aw)Serbest nizam düzenleme adalarındaki yeni yapılanmalarda cepheye öncelikli ayrıntı, ikiz nizam, üçüz nizam olacak şekilde

ax)Serbest nizam düzenleme adalarındaki yeni yapılanmalarda cepheye öncelikli ayrıntı, ikiz nizam, üçüz nizam olacak şekilde

ay)Serbest nizam düzenleme adalarındaki yeni yapılanmalarda cepheye öncelikli ayrıntı, ikiz nizam, üçüz nizam olacak şekilde</