

PLANLAMA EKİBİ		
Adı Soyadı	Unvanı	İmza
Saffet Atık	Şehir Plancısı	
Abdüllatif HİDİR	Restoratör Mimar	
Mehmet Ersoy SADIKOĞLU	Arkeolog	
Mesut DEREN	Sosyolog	

İÇİNDEKİLER

PLANLAMA EKİBİ	i
Tablolar Dizini	iii
Şekiller Dizini	iii
I. AMAÇ, HEDEF VE KAPSAM.....	1
1. Planın Amacı.....	1
2. Planın Hedefleri	1
3. Planın Kapsamı.....	2
4. Yöntem	2
II. KAVRAMLAR.....	3
III. PLAN KARARLARI.....	4
1. Genel Çevre Özellikleri	4
1.1. Yakın-Uzak Çevre İlişkilerine İlişkin Kararlar	5
1.2. Korunacak Arkeolojik, Tarihi ve Görsel Değerlere İlişkin Kararlar	6
1.3. Jeolojik Etütlere ve Afet Risklerine Göre Yerleşme/Yapılaşma Kararları	10
1.4. Yerleşme Ölçeğinde Kararlar	11
2. Koruma-Planlama Sürecinin Geliştirilmesine Yönelik Kararlar	12
2.1. Koruma-Planlama Sürecinin Geliştirilmesi İçin Gereklikler	12
2.2. Koruma-Planlama Süreci İçin Yasal Araçlar	12
2.3. Koruma-Planlama İlke ve Stratejileri.....	13
3. Yerleşime İlişkin Kararlar	14
3.1. Yapılaşma Düzeni	14
3.2. Yaya ve Taşıt Ulaşımına İlişkin Kararlar	14
3.3. Nüfus ve Yoğunluk	14
3.4. Mülkiyet	14
4. Yapı ve Parsellere İlişkin Kararlar	14
4.1. Korunması Gerekli Kültür/Tabiat Varlığı ile Parseline İlişkin Kararlar.....	14
4.1.1. Koruma, Müdahale Biçimleri ve Öncelikleri	15
4.1.2. Parsellerde Yer Alacak Yeni Yapı ve Düzenlemelere İlişkin Kararlar.....	15
4.2. Yeni Yapılaşmaya İlişkin Kararlar	15
4.2.1. Yapılanma Koşullarına İlişkin Kararlar	15
4.2.2. Kullanım/İşlevsel Kararlar.....	15
5. Koruma Amaçlı İmar Planı Üretilmesi	15
5.1. Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı	15
5.2. Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı	16
5.2.1. Nüfus Hesabı ve Mekânsal Projeksiyonlar.....	16
5.2.2. Plan Kararları	17
IV. PLAN HÜKÜMLERİ	18
V. EKLER	27

Tablolar Dizini

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Alansal Dağılımları.....	15
Tablo 2: Planlama Alanı Nüfus Hesabı	16
Tablo 3: 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Alansal Dağılımları.....	17

Şekiller Dizini

Şekil 1: Planlama Alanı	4
Şekil 2: Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 21.08.2024 Tarih Ve 7342 Sayılı Kararı İle Belirlenen 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı	6
Şekil 3: Jeolojik Ve Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası	11
Şekil 4: 1/5.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı.....	16
Şekil 5: Planlama Alanı Ticaret - Konut Alanları.....	18

I. AMAÇ, HEDEF VE KAPSAM

1. Planın Amacı

Koruma Amaçlı İmar Planı'nın amacı; 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca, planlama alanı kapsamında kalan sit alanlarının planlı gelişiminin sağlanması ve bu alandaki kültür varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda koruma kullanma dengesinin kurulmasına ilişkin ilke ve esasların belirlenmesi ve böylelikle alanın gelecek nesillere sağlıklı bir şekilde aktarılmasının sağlanmasıdır.

Bu amaca ulaşmak için belirlenen hedefler şunlardır:

- Planlama alanının, ülkesel ve bölgesel ölçekte önemini ortaya koyacak bir planlama yaklaşımı içinde alanın kimliğini ortaya çıkarabilecek bir vizyon belirlenerek, bu vizyon doğrultusunda mekânsal planlama kararlarının üretilmesi,
- Planlama alanının çevresi ile birlikte ziyaret edilmesini sağlayacak mekânsal düzenlemelerin yapılması,
- Yapılacak uygulamalara ilişkin önceliklerin belirlenmesi,
- Sit alanları ile tanımlanmış tarihsel çevrenin, koruma-kullanma dengesinin kurulduğu bir yaklaşımla, katma değer yaratacak şekilde değerlendirilmesini sağlayacak planlama kararlarının üretilmesi,
- Planlama alanı içinde kültürel değeri olan yapıların korunarak gelecek nesillere aktarılmasını sağlayacak kararların oluşturulması,
- Fiziksel gelişiminin yönlendirilmesi, yerleşim yapı ve yaşam kalitesinin yükseltilmesi, yerleşimin geleneksel yaşam biçiminin korunarak, ekonomik ve sosyal yönlerden geliştirilmesine planlama ilke ve esaslarının belirlenmesi.
- Yukarıda belirtilen hedefler doğrultusunda, teknik, sosyal ve ekonomik gelişimin sağlanarak, dünya mirası kapsamında uluslararası kullanımına yönelik çalışmaların yürütülmesi.

2. Planın Hedefleri

Koruma Amaçlı İmar Planı'nın yukarıda belirtilen vizyon ve amacına ulaşmak için belirlenen hedefler şunlardır:

- Arkeolojik Sit Alanı üzerinde baskı oluşturabilecek mekânsal gelişmelerin önlenmesine ilişkin plan kararlarının üretilmesi,
- Arkeolojik Sit Alanı içindeki anıtsal yapıların korunması amacına yönelik olarak gerekli kararların üretilmesi,
- Arkeolojik Sit Alanı ile çevresinin birlikte ziyaret edilmesini sağlayacak mekânsal düzenlemelerin yapılması,
- Arkeolojik Sit Alanında yapılacak uygulamalara ilişkin önceliklerin belirlenmesi,
- Arkeolojik Sit Alanının fiziksel gelişiminin yönlendirilmesi, kentin yapı ve yaşam kalitesinin yükseltilmesi ve geleneksel yaşam biçiminin korunarak, ekonomik ve sosyal yönlerden geliştirilmesine yönelik planlama kararlarının üretilmesi,
- Yukarıda belirtilen hedefler doğrultusunda, kent ve çevresinde teknik, sosyal ve ekonomik gelişimin sağlanarak, ulusal ve uluslararası kullanımına yönelik çalışmaların yürütülmesi.

3. Planın Kapsamı

Yerleşmenin konumu, mekânsal oluşumu, bugünkü durumu, doğal özellikleri, çevresiyle etkileşimi, yaşayanların sosyal kültürel ve ekonomik özelliklerine ilişkin bilgiler ile yerleşmeye ilişkin oluşturulmuş projeler, alınmış kararlar ve ilgili mevzuat da araştırmanın konuları arasında yer almaktadır.

Çalışma alanı sınırı Harmanlar Mahallesi sınırları içerisinde Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun **21.08.2024 tarih ve 7342** sayılı kararı ile 3. Derece Arkeolojik Sit Alanını kapsamaktadır.

4. Yöntem

Araştırma Çalışmaları

Koruma amaçlı imar planı çalışmasının amaca uygun gerçekleştirilebilmesi için yapılması gereken araştırma çalışmalarının, katılımcı bir yaklaşımla gerçekleştirilmesi hedeflenmiş ve çalışma yöntemi bu amaca uygun olarak belirlenmiştir. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca, planın müellifi olan şehir plancısı koordinatörlüğünde yürütülen araştırma çalışmalarında, şehir plancıları ile birlikte arkeolog ve sosyolog görev almıştır. Yapılan araştırma özetlenecek olursa; yerinde yapılan tespit çalışmaları, literatür taraması, ilgili mevzuat ve bugüne kadar yapılmış planlar ile alınmış kararlar ve bunların derlenmesine yönelik çalışmalardır.

Planlama Çalışmaları

Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmaları, bu araştırma raporunda elde edilen veriler ile farklı meslek grupları tarafından üretilen öneriler doğrultusunda hazırlanacaktır. Planlama çalışmasında; arkeolojik sit alanı sınırları içerisinde kalan alan değil, bu alanın yakın çevresi de inceleme kapsamında dâhil edilerek bütüncül olarak ele alınacaktır. Planlama çalışması, Koruma Amaçlı İmar Planı Kararları ile sonuçlanacaktır.

II. KAVRAMLAR

Kültür Varlıkları

Tarih öncesi ve tarihi devirlere ait bilim, kültür, din ve güzel sanatlarla ilgili bulunan veya tarih öncesi ya da tarihi devirlerde sosyal yaşama konu olmuş bilimsel ve kültürel açıdan özgün değer taşıyan yer üstünde, yer altında veya su altındaki bütün taşınır ve taşınmaz varlıklardır.

Sit Alanı

Tarih öncesi dönemlerden günümüze kadar gelen çeşitli medeniyetlerin ürünü olup, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari vb. özelliklerini yansıtan kent ve kent kalıntıları, kültür varlıklarının yoğun olarak bulunduğu sosyal yaşama konu olmuş veya önemli tarihi hadiselerin cereyan ettiği yerler ve tespiti yapılmış tabiat özellikleri ile korunması gerekli alanlardır.

Arkeolojik Sit Alanı

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

Koruma Amaçlı Planlama

3386 ve 5226 sayılı Kanunlar ile değişik 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.

Yetki Tanımı

“Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulanması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul Ve Esaslara Ait Yönetmelik’in “Koruma Amaçlı İmar Planlarının Hazırlanması, Yapım Esasları, Onaylanması, Uygulanması Ve Denetimi” başlıklı 5’inci maddesinin b bendi doğrultusunda hazırlanmıştır

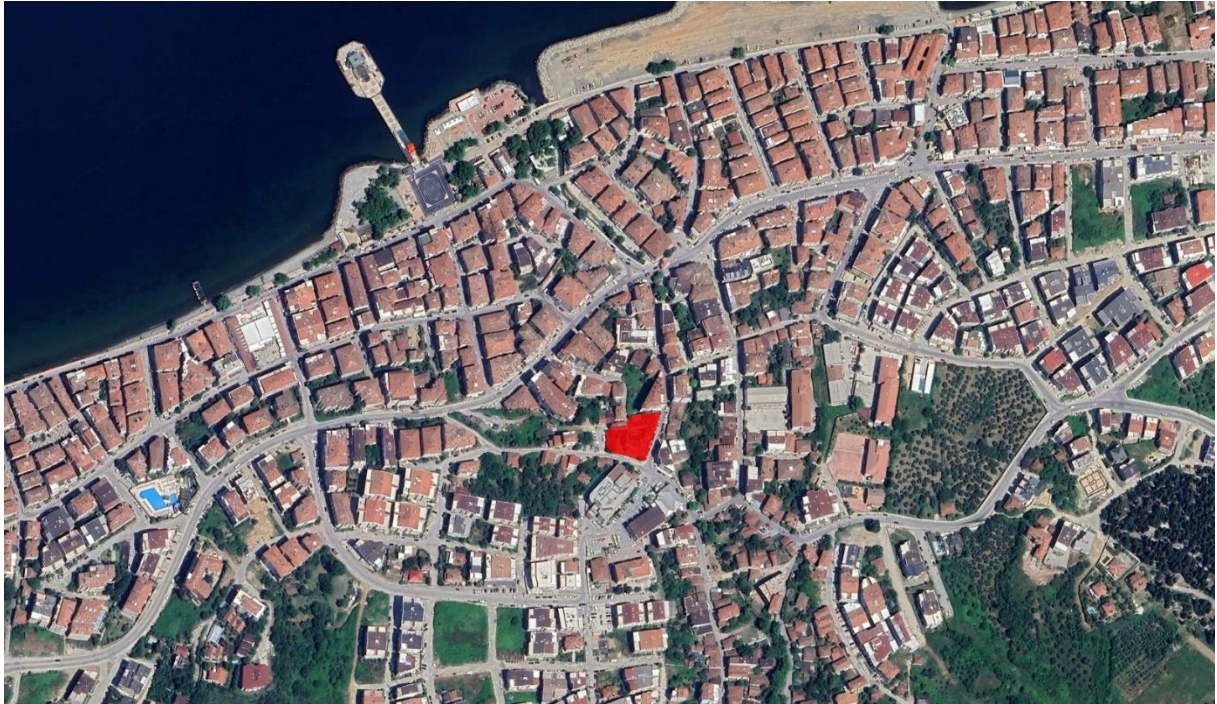
III. PLAN KARARLARI

1. Genel Çevre Özellikleri

Armutlu Yarımadası'nın kuzey kıyısı ile Samanlı Dağları'nın kuzey eteklerine kurulmuş olan Yalova, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara bölgesinin güneydoğu kesiminde yer almaktadır. İlin kuzeyinde ve batısında Marmara denizi, doğusunda Kocaeli, güneyinde Bursa (Orhangazi-Gemlik ve İznik ilçeleri) ve Gemlik körfezi yer almaktadır. Yalova ilinin kuzeyinden güneybatısına kadar olan sınırları Marmara Denizi ile çevrilmiştir. Kıyılar girintili çıkıntılı bir özellik göstermez. Yalova'nın 39-40° kuzey enlemi, 29-61° doğu boylamları arasında denizden yüksekliği 2 metre, en yüksek noktası 926 metredir. 839 kilometrekarelik bir alanı ile ülke yüzölçümünün % 0.11'lik bölümünü kapsamaktadır. İlin genel eğim aralığı % 0 80 olup, eğim değerleri alüvyon birimin gözlemlendiği alanlarda %0-10 iken, diğer alanlarda %70 80'e kadar artmaktadır. İnceleme alanında arazi yapısı ondülasyonlu bir yapıdadır.

Yalova, yüzölçümü itibarıyla Türkiye'nin en küçük ilidir ve denize en uzun kıyısı olan (105 km) turistik illerinden de birisidir. Yalova, verimli ve bereketli ovalara sahiptir. Çınarcık, Gökçedere, Kirazlı, Kılıçköy ve Taşköprü ile deniz arasında birbirinden alçak tepeliklerle ayrılan büyüklü küçüklü ovalar oluşmuştur. Bu ovalar, akarsular boyunca uzanmakta olup çevrelerinde meyvecilik, sebzeçilik yapılmaktadır. Yalova'nın toplam yüzölçümünün (847,000 ha) %82'si tarım arazisi (221,730 ha), orman alanı (468,090 ha) ve çayır-mera arazisinden (7,944 ha) oluşmaktadır.

İlin bitki örtüsünü makiler ve ormanlar oluşturmaktadır. Samanlı Dağları'nın kuzey ve güneyinde vadi içlerinde bulunan makiler, bu kütlenin etekleri boyunca kesintili şeritler ve parçalar halinde bulunurlar. Yalova'nın güneyindeki dik yamaçlar tümüyle gür bir orman örtüsü ile kaplıdır. Ormanlık alanlarda genellikle kayın, meşe, gürgen, kızılçık, kestane ve ıhlamur ağaçları görülür. Yalova'daki ormanlardan çevrenin odun ve kereste ihtiyacı karşılanmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanı

1.1. Yakın-Uzak Çevre İlişkilerine İlişkin Kararlar

Karayolu, denizyolu ve havayolu imkanları ile diğer illere bağlı olan Yalova, ulaşımında coğrafi konumu ve İstanbul, Kocaeli ve Bursa gibi merkezlere olan yakınlığı ile birçok avantajlara sahiptir. Kente karayolu ve denizyolu ile yoğun yolcu girişi çıkışı olmaktadır. Yalova, Avrupa ve İstanbul'un Ege ve Akdeniz'e geçiş yolu üzerinde önemli bir konuma sahiptir.

Yalova'da gerek ilçelere olan bağlantılar gerekse komşu illere olan bütün bağlantılar karayolu ile sağlanmaktadır. Yalova'nın güneyinde yer alan Bursa İli ile olan karayolu bağlantısı Samanlı dağları üzerinden geçmesi sebebiyle hem virajlı hem de inişli-çıkışlıdır. O-33 İstanbul-İzmir Otoyolu'nun tamamlanmış olup bu yol, Yalova-Bursa bağlantısında alternatif bir güzergah niteliğindedir. Yalova-Bursa bağlantısı ile Yalova'dan İç Anadolu Bölgesine ve Ege ile Akdeniz Bölgelerine de ulaşmak mümkündür. Yalova-İzmit karayolu bağlantısı ise, Yalova'nın aynı zamanda İstanbul'a ve İç Anadolu'ya açılan diğer önemli bağlantısıdır.

Yalova, bir kıyı ili olması sebebiyle denizyolu ulaşımına açık olup genellikle Yalova-İstanbul arasında yolcu ve yük taşımacılığı yapılmaktadır. Yalova-İstanbul arasında şehir hatları yolcu vapurları ve deniz otobüsleri ile sadece yolcu taşımacılığı gerçekleştirilirken, arabalı vapurlarla araç ve yolcu taşımacılığı, feribot seferleriyle ise yük, yolcu ve araç taşımacılığı yapılmaktadır. Yalova'dan İstanbul ve Kartal'a düzenli ekspres ve deniz otobüsleri, Armutludan Yenikapı ve Bostancıya deniz otobüsü seferleri yapılmaktadır. Ayrıca Yalova'dan Yenikapı'ya ve Pendik'e feribot ve Topçular'dan Eskişehir'a arabalı vapur seferleri yapılmaktadır. Aşağıdaki tabloda belirtildiği gibi deniz yolu güzergahları arasında 140 dk ile en uzun yolculuk süresi Yalova-Sirkeci hattına, en kısa yolculuk süresi 30 dk ile Yalova-Kartal hattına aittir.

Yalova'da 9 Kasım 1996 tarihinde yat limanı inşaatına başlanılarak 2010 yılında tamamlanmıştır. Konumu itibari ile Karadeniz ve Ege Denizi arasında seyir eden yatların transit duraklama noktasıdır. 100 tonluk lifte sahip çekek sahası ile Marina, deneyimli kadroya sahip bakım – onarım atölyeleri ve ihtiyaçlarına cevap verebilecek donanımda yat marketi ile de yat sahiplerinin tercih edeceği bir noktadır.

Yalova, bugün için havayolu ulaşımı imkanına sahip değildir. Fakat Hava Harp Okulu'na ait olan Yalova-Kocaeli karayolu üzerinde bir adet askeri havaalanı bulunmaktadır.

Ayrıca Yalova konum olarak İstanbul'a yakın olması sebebi ile 52 km mesafedeki Sabiha Gökçen Hava Limanını ve 96 km mesafedeki Atatürk Hava Limanını rahatlıkla kullanabilmektedir. Yalova ili konum itibarı ile demiryolları ağının dışında kalmaktadır.

Çınarcık'tan; Yalova ve Bursa'ya karayolu ile İstanbul'a deniz yolu ile ulaşım sağlanmaktadır. Kış aylarında İstanbul'a ulaşımı Deniz İşletmelerine ait gemiler sağlamaktadır. Yaz aylarında artan nüfustan dolayı İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin deniz otobüsleri de çalışmaktadır. İlçede, iskele ve balıkçı barınağı bulunmaktadır.

Planlama alanı olan Çınarcık ilçesi, Yalova merkez ile Armutlu ilçesi arasında kalmaktadır. Çınarcık-Yalova arası ulaşım, belediye otobüsleri ve minibüslerle sağlanmaktadır. Yalova merkeze 17 km, Altınova'ya 43 km, Armutlu'ya 35 km, Çiftlikköy'e 20 km, Termal'e ise 4 km uzaklıktadır.

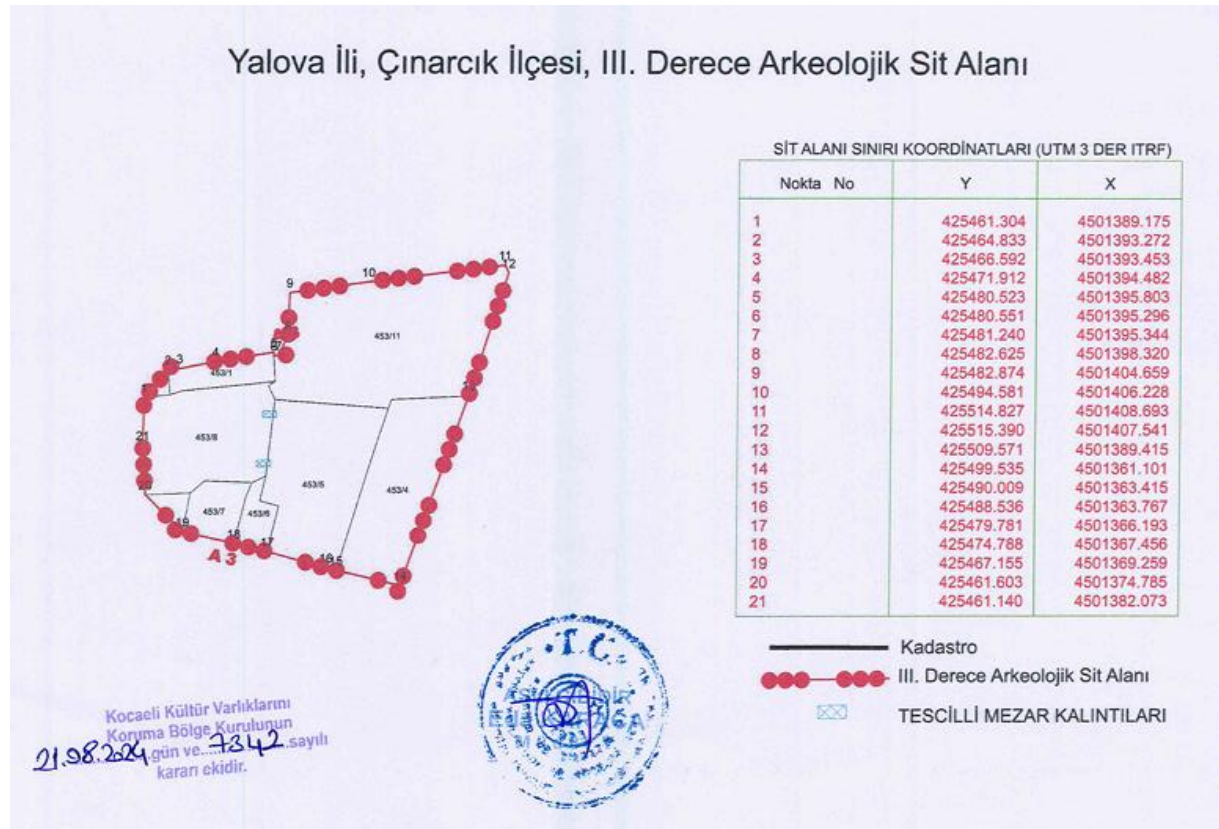
Bu çalışma kapsamında planlama alanının geniş çevresi ile ele alınması Yalova ile etkileşiminin devam ettirilmesi ve alan çevresinde yer alan tarihi ve doğal alanlarla ilişkilendirilmesi ve buna ilişkin tanıtımlarının yapılması planın kararlarından biridir.

1.2. Korunacak Arkeolojik, Tarihi ve Görsel Değerlere İlişkin Kararlar

Planlamaya konu alan Çınarcık İlçesi, Harmanlar Mahallesi sınırları içinde konumlanmaktadır. Planlama alanının günümüzdeki sit statüsünün belirlenmesi süreci, Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun kararları ve yazışmaları doğrultusunda tespit edilebilmiştir.

Planlama alanının bulunduğu bölgeye ilişkin ilk sit alanı tanımı 11.06.2024 tarih ve 7244 sayılı Kurul karar ile belirlenmiştir. Bu karar planlama alanını da kapsayacak şekilde haritada gösterilen alan 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak ilan edilmiş olup 21.08.2024 tarih ve 7342 sayılı Kurul kararı ile netleştirilmiştir.

Planlama alanının bulunduğu bölgeye ilişkin sit alanı tanımı 21.08.2024 tarih ve 7342 sayılı Kurul karar ile belirlenmiştir. Bu karar planlama alanını da kapsayacak şekilde haritada gösterilen alan 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak ilan edilmiştir.



Şekil 2: Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 21.08.2024 tarih ve 7342 Sayılı Kararı İle Belirlenen 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
KOCAELİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU

K A R A R

Toplantı Tarihi ve No : 11/06/2024 - 419
Karar Tarihi ve No : 11/06/2024 - 7244

Toplantı Yeri
Yalova

Yalova İli, Çınarcık İlçesi, Harmanlar Mahallesi, özel mülkiyete ait, herhangi bir sit alanında bulunmayan, 453 Ada 5 parselde yapılan inşai faaliyetler sırasında ortaya çıkan kiremit mezarlara ilişkin Yalova Müze Müdürlüğünce III. Derece Arkeolojik Sit Alanı önerisini içeren Yalova İl Kültür ve Turizm Müdürlüğünün 16.05.2024 tarih ve 5143572 sayılı yazısı, Müdürlük evrakına 11.06.2024 tarih ve 27551474 sayı ile kayıtlı raportör raporu okundu, işlem dosyası ve ekleri incelendi. Yapılan görüşmeler sonucunda;

Yalova İli, Çınarcık İlçesi, Harmanlar Mahallesi, özel mülkiyete ait, herhangi bir sit alanında bulunmayan, 453 Ada 5 parselde yapılan inşai faaliyetler sırasında ortaya çıkan kiremit mezarların 2863 Sayılı Yasa kapsamında korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olduğu anlaşıldığından karar eki haritada belirtildiği şekliyle III. (Üçüncü) Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescile yönelik tespit işlemlerinin başlatılmasına, bu süreçte söz konusu parsellerde subasman seviyesi tamamlanan yapılar dışında herhangi bir fiziki ve inşai müdahalede bulunulmamasına, bahse konu alanda can ve mal güvenliği açısından her türlü emniyet tedbirinin ilgili idarelerce alınmasına ve alınmasının sağlanmasına karar verildi.



BAŞKAN
Mine AŞCI
imza

BAŞKAN YARDIMCISI
Adil BAYRAM
imza

ÜYE
Şaban KAPLAN
imza

ÜYE
Mustafa YAĞCI
imza

ÜYE
Murat PARLAK
imza

ÜYE
Doç. Dr. Ahmet BİLİR
imza

ÜYE
Çınarcık Belediye Tem.
Pınar YAĞIZEL
imza

ÜYE
Yalova Müze Müdürü
A.Sinan ÖZBEY
imza

Dosya No: 77.03.80

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
KOCAELİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU

KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 21/08/2024 - 423
Karar Tarihi ve No : 21/08/2024 - 7342

Toplantı Yeri
Kocaeli

- 7)Bu koşullarda yer almayan hususlarda 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, ilgili yönetmelikler ve ilke kararlarının geçerli olacağına,
8)Alana ilişkin gerekli güvenlik önlemlerinin ilgili birimlerce alınmasına karar verildi.



BAŞKAN
Mine AŞCI
imza

BAŞKAN YARDIMCISI
Adil BAYRAM
imza

ÜYE
Şaban KAPLAN
imza

ÜYE
Mustafa YAĞCI
imza

ÜYE
Murat PARLAK
imza

ÜYE
Eshabil YILDIZ
imza

ÜYE
Doç.Dr.Ahmet BİLİR
imza

ÜYE
Çınarcık Belediye Tem.
bulunmadı

ÜYE
Yalova Müze Müdürü
bulunmadı

Dosya No: 77.03.80

Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 21.08.2024 tarih ve 7342 Sayılı Kararı

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

Planlama alanını da kapsayan 29.04.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu sonuçlarına göre planlama alanı, “Önlemleri Alanlar 2.1-A. (ÖA.2.1-A): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar” kapsamında yer almaktadır. İmar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun sonuç ve önerileri aşağıda belirtilmektedir.

Önlemleri Alan 2.1(Öa-2.1-A): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

Bu alanların jeolojisini Yalakdere Formasyonu,Yamaç molozları ile Sarısu Formasyonu ve bunların rezidüelleri oluşturmaktadır. Yalakdere Formasyonu; yer yer kireçtaşı ara seviyeli, çakıllı, kumlu, siltli ve killi seviyeler ile Yalakdere Formasyonunun kireçtaşı üyesi oluşturmuştur. Topografik eğim genellikle % 10 üzerindedir.Çakıllı ve kumlu seviyeleri, genelde sıkı-çok sıkı olup plastik değildir. Siltli ve killi seviyeleri ise, genelde katı-çok katı ve sert kıvamda, düşük-orta ve yüksek plastisitelidir. Sarısu Formasyonu; Genelde aglomera ve tuf litolojidedir. Yer yer kireçtaşı-çakıl kum-silt-kil ara seviyeleri içermektedir. Aglomera ve tuf kaya birimler genelde zayıf ve çok zayıf dayanım ile orta ve yüksek ayrılmış durumundadır. Bu alanlarda; Aktivitesini devam ettiren derin kayma yüzeyli bir heyelan mekanizması beklenmemekle birlikte derinlikleri genelde 3-5 metre arasında ve kademeli olarak gelişen fosil heyelanlar mevcuttur. Bundan sonra olacak heyelanların da rezidüel zon içerisinde gelişebileceği ve bu heyelan kayma derinliklerinin 5-6 metreyi geçmeyeceği düşünülmektedir. Bu problemlerin mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar (Ö.A.2.1-A.) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar –A olarak değerlendirilmiş ve 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında (ÖA-2.1-A) sembolü ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Parsel bazlı temel ve zemin etüt raporlarında temel tipi,temel derinliği ve temelin oturacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri (oturma,şişme,taşma gücü vb) ayrıntılı olarak irdelenmelidir.
- Yapı parselini etkileyecek heyelan mekanizmasını ortaya koyacak şev stabilite analizleri ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı jeolojik birimlerin şişme, oturma ve taşıma gücü tahkikleri projeye esas zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmelidir. Bu kapsamda karşılaşılabilecek stabilite sorunları ile şişme, oturma ve taşıma gücü sorunlarına yönelik mühendislik önlemleri alınarak yapılaşmaya gidilmelidir.
- Parsel bazındaki temel ve zemin etütlerinde şev stabilite analizleri ayrıntılı olarak irdelenmelidir.
- Yüzey ve yeraltı sularının yapılaşmaya yönelik olumsuz etkilerini ortadan kaldırmak amacıyla, uygun drenaj sistemleri yapılaşma öncesi yapılmalıdır.
- Yapılaşma esnasında gerçekleştirilecek her türlü kazı, çevre binaların ve yolların güvenliğini sağlayacak şekilde gerçekleştirilmelidir.
- İnşaat aşamasında açığa çıkacak ve mevcut şevler uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- İnceleme alanının etrafındaki yol, bina ,kendi ve komşu parsel güvenliği inşaat kazısı öncesi sağlanmalıdır.
- İnceleme alanında kontrolsüz dolguların varlığı gözlenmiş olup parsel bina bazlı yapılacak temel ve zemin etüt raporlarında dolgu kalınlığı ve yayılımı belirlenmeli,bu birim kaldırılmalı

veya yapı yükleri bu birim altında bulunan jeolojik birimlerin mühendislik problemleri olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıtırılmalıdır.

-Yapılacak yapılar ve planlanacak yapı yükleri de dikkate alınarak yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

- İnceleme çok yakın mesafelerde çok katlı yapılar yer aldığından her türlü kazı öncesi olabilecek stabilite sorunlarını bertaraf etmek için gerekli iksa önlemleri kazı öncesi ve sonrası mutlaka alınmalıdır.

- Yapılaşmalarda, 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Bina Deprem yönetmeliği ile Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine titizlikle uyulmalıdır.

İL	YALOVA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müstafif mühendis/irmaya aittir. İlknur GÜNDOĞDU Jeoloji Mühendisi Tayfun AKSOY Jeolojik Yük. Mühendisi Eyüp ÇİMENÇİPE Jeolojik Yük. Mühendisi
İLÇE	ÇINARCIK	
BELDE		
KÖY/MAH		
MEVKİİ		
PAFTA	45 ADET 1/1000 VE 5 ADET 1/5000 ÖLÇEKLİ PAFTALARDA 762 HK. ALAN	
ADA		
PARSEL		

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

İlknur GÜNDOĞDU
 Jeoloji Mühendisi
 Tayfun AKSOY
 Jeolojik Yük. Mühendisi
 Eyüp ÇİMENÇİPE
 Jeolojik Yük. Mühendisi

25/04/2019
 Y. Erdal KAYAPINAR
 Genel Müdür

29/04/2019
 Y. Erdal KAYAPINAR
 Genel Müdür

Şekil 3: Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu onay sayfası

1.4. Yerleşme Ölçeğinde Kararlar

Planlama alanı kapsayan güncel olarak (1.642 m²) alan; Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun **21.08.2024 tarih ve 7342** sayılı kararı ile “III. Derece Arkeolojik Sit Alanı” olarak ilan edilerek koruma altına alınmıştır. Planlama alanı içinde tescilli yapı bulunmamaktadır.

Koruma amaçlı plan kapsamında söz konusu arkeolojik bulgulara ilişkin genel kararlar üretilmiş olup koruma-kullanma dengesi ile geliştirilmesi önerilmektedir. Plan çalışmaları kapsamında; alan kullanımı, yapılaşma kararları, ulaşım güzergahlarına ilişkin kararlar belirlenmiş ve ilgili başlıklarda ayrıntılar verilmiştir.

2. Koruma-Planlama Sürecinin Geliştirilmesine Yönelik Kararlar

2.1. Koruma-Planlama Sürecinin Geliştirilmesi İçin Gereklilikler

Koruma ve planlama sürecinde plan kararlarını ve uygulamaları yönlendiren çeşitli etkenler söz konusudur. Bunların başında yasal dayanaklar gelmektedir. Planlama alanının Arkeolojik sit alanı olması ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının bulunması nedeniyle Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun ilgili ilke kararları planı yönlendiren önemli yasal araçlar olmuştur.

Diğer yandan, başta 3194 sayılı İmar Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu olmak üzere diğer ilgili yasalar ve bu yasalar uyarınca çıkarılmış olan yönetmelikler ve şartnameler koruma ve planlama sürecinin geliştirilmesine yönelik diğer yasal araçlardır.

Koruma ve planlamaya ilişkin kararların hayata geçirilmesinde, alanda yaşayanların kararlara ve uygulamaya katılımı büyük önem taşımaktadır. Bu kapsamda, Çınarcık sakinlerinin korumaya katılımının örgütlenmesi başta gelen gerekliliklerdendir. Alanda mevcut faaliyetlerin devam ettirilmesi yanında, getirilen plan kararları ile mevcut durumun iyileştirilmesi ve alana canlılık kazandırılması gerekmektedir.

2.2. Koruma-Planlama Süreci İçin Yasal Araçlar

Koruma Amaçlı İmar Planı'na konu olan alan 3. Derece Arkeolojik Sit alanından oluşmaktadır. Bu nedenle Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmaları, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, arkeolojik sit alanları için Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu tarafından 658, 660 ve 775 nolu ilke kararlarıyla belirlenen koruma-kullanma koşulları ile 3194 sayılı İmar Kanunu çerçevesinde yürütülmüştür.

Koruma-planlama sürecinde, Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun arkeolojik sit alanlarına ilişkin almış olduğu ve bundan sonra alabileceği tüm ilke kararları geçerli olacaktır. İlke kararlarının plan kararları ve plan uygulama yönetmeliği ile çelişmesi durumunda ilke kararları esas alınacaktır. Planın uygulanması ve denetlenmesi konusunda yetki ve sorumluluk Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü ile Çınarcık Belediyesi'ne ait olup sit alanları ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ile ilgili her türlü konuda Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun görüş ve kararının alınması gerekmektedir.

Koruma Amaçlı İmar Planı için en önemli yasal araç, arkeolojik sit alanlarına ilişkin 658 nolu, taşınmaz kültür varlıklarına ilişkin 660 nolu ve tescilsiz yapıların tadilat ve tamiratlarına ilişkin 775 sayılı ilke kararları olmuştur. İlgili ilke kararları Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında değerlendirildiğinde 3. Derece Arkeolojik Sit alanında koruma-kullanma kararları doğrultusunda yeni düzenlemelere izin verilmektedir.

Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun Taşınmaz Kültür Varlıklarının Gruplandırılması, Bakım ve Onarımları hakkındaki 660 nolu ilke kararında 1. Grup Yapılar; "Toplunun maddi tarihini oluşturan kültür verileri içinde tarihsel, simgesel, anı ve estetik nitelikleriyle korunması zorunlu yapılardır" şeklinde tanımlanmış olup müdahale biçimleri, esaslı onarım ilkeleri ve uygulamanın denetlenmesi konuları açıklanmıştır. Alandaki taşınmaz kültür varlıklarının bakım ve onarımları 660 nolu ilke kararı çerçevesinde yapılacak, uygulamaların denetimi ilke kararında belirtildiği şekilde Valilik ve müellif mimar tarafından yürütülecektir.

Sit Alanlarında, Koruma Alanlarında ve Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarına Bitişik Parsellerdeki Tescilsiz Yapıların Tadilat ve Tamiratları hakkındaki 775 sayılı ilke kararına göre, sit alanlarında ve tescilli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarına bitişik parsellerde yer alan, yürürlükteki mevzuata göre kullanma izin belgesi bulunan tescilsiz yapılarda çatı aktarımı, oluk onarımı, boya-badana ve benzerlerine bakım; ahşap, madeni, pişmiş toprak, taş vb. çürüyen ya da bozularak eksilen mimari öğelerinin özgün biçimlerine uygun olarak aynı malzeme ile değiştirilmesi, bozulan iç ve dış sıvaların, kaplamaların, renk ve malzeme uyumu sağlanarak özgün biçimlerine uygun olarak yenilenmesinin ilgili koruma bölge kurulu kararı alındıktan sonra ilgili Valilik ve Belediyesinin denetim ve sorumluluğunda yapılabilmektedir.

2.3. Koruma-Planlama İlke ve Stratejileri

Planlama alanı kapsamında kalan sit alanlarının planlı gelişiminin sağlanması ve bu alandaki kültür varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda, koruma-kullanma dengesinin kurulmasına ilişkin ilke ve stratejiler aşağıda sıralanmıştır.

- 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı koruma-planlama süreci içinde bir bütün olarak ele alınmıştır.
- Çevre ve yörenin arkeoloji, kültürel, doğal, ekonomik ve estetik değerlerini koruyan, bu değerlere katkı sağlayan ve geliştiren, çevresel kaliteyi yükselten, sürdürülebilirlik ilkesine dayalı bir planlama anlayışı benimsenmiştir.
- Sit alanları, arkeolojik ve yapısal öğeler ile birlikte korunmuş, kazı ve restorasyon çalışmalarının etaplanarak yürütülmesi amaçlanmıştır.
- Anıtsal yapıların varlığını sürdürebilmesi için en az müdahale ilkesi ile sorunlar çözülmesine çalışılmıştır.
- Koruma-planlama, sadece fiziksel ve teknik boyutta değil, ekonomik, yasal, sosyal, kültürel ve yönetsel boyutlarda da ele alınmıştır.
- Gerek Arkeolojik Sit Alanları içinde gerekse Çınarcık İlçesi arasında dengeli ve koruma ilkeleriyle uyumlu bir bütünleşme sağlanmış, kent yaşamına en geniş ölçüde katkısı vermesi sağlanmıştır.

3. Yerleşime İlişkin Kararlar

3.1. Yapılaşma Düzeni

Harmanlar Mahallesi 3. Derece Arkeolojik Sit Alanlarında ise koruma-kullanma koşulları doğrultusunda yeni yapılaşma alanları önerilmiştir. Planlamaya konu olana alanda yapılaşma düzeni plan kararları aşamasına gelene kadar yapılan analiz ve değerlendirmelerden elde edilen bulgulara göre üretilmiştir.

Yapılaşma düzeni 3. Derece Arkeolojik Sit sınırları içerisinde mevcut plan ve yapılaşmalar da gözetilerek bitişik nizam olarak belirlenmiştir. Planlama alanında yapı adalarının yapılaşma oranları, yapı nizamları kat düzenlemeleri, kat yükseklikleri, cephelere ilişkin düzenlemeler vb. yapılaşmaya ilişkin düzenlemeler ile ilgili kararlar üretilmiştir.

Plan kararları üretilirken arazi yapısı ile beraber mülkiyet dokusuna göre şekillenen yol ve ada sistemine ilişkin kararlar mevcut dokuyu bozmadan sınırlı müdahaleler şeklinde olmuştur. Yapıların yolla olan ilişkilerinin (cephe alma, girişler, vb) korunmasına özen gösterilmiştir.

3.2. Yaya ve Taşıt Ulaşımına İlişkin Kararlar

Planlama alanına kent içi yollar ile sağlanmaktadır. Alan içerisindeki yol genişlikleri değişkenlik göstermektedir. Konut Alanlarına ulaşan yollar asfalt niteliğindedir. Planlama alanına toplu taşıma bulunmaktadır. Planlama alanı içinde yer alan yolları taşıtlar ve yayalar tarafından kullanılmaktadır. Yol kalitesi oldukça iyi durumdadır. Yol düzenlemesi yaya konforu sağlayacak şekilde düzenlenmiştir.

Planlama alanında mevcut sokak dokularının korunması önerilmiştir. Bu kapsamda; alan içinde yer alan yollar korunmuştur.

3.3. Nüfus ve Yoğunluk

TÜİK verilerine göre Yalova'nın 2024 yılı nüfus verilerine göre Çınarcık ilçesinin nüfusu, 40.632 planlama alanını oluşturan Harmanlar Mahallesinin 2024 yılı toplam nüfusu 7.446'dır. Ancak Harmanlar mahallesi sınırlarının tamamı planlama alanına girmemektedir. Bu bağlamda planlama alanındaki nüfus değerinin TÜİK verilerinden elde edilememektedir. Sahil Mahallesi genelinde imar planında aynı yapılaşma şartları geçerlidir.

Planlama alanı 453 ada kapsamaktadır. Bu alanda 20 bağımsız birim bulunmaktadır. Mevcut nüfusu aile büyüklüğü 3 olarak kabul edildiğinde alanda 60 kişi yaşamaktadır.

3.4. Mülkiyet

Planlama alanındaki arazi sahipliliği incelendiğinde, planlama alanında genellikle şahıs mülkiyetine tabii alanlar olduğu tespit edilmiştir.

4. Yapı ve Parsellere İlişkin Kararlar

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

3. Derece Arkeolojik Sit Koruma Amaçlı İmar Planı'nda korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı yapılar belirtilmiştir. Tescilli parsel içinde yer alan kültür varlıkları özgün özellikleri ile birlikte korunacaktır.

4.1.1. Koruma, Müdahale Biçimleri ve Öncelikleri

Kültür varlıklarının, estetik, tarihi, anı kültürel, mimari ve belge değerleri nedeni ile korunması gerekmektedir. Kültür varlıklarının, geleneksel doku içindeki konumu, sokak, bahçe ve yapı ilişkisi, plan, cephe, yapı ve mimari elemanları özgün özellikleri ile korunacaktır. Kültür varlıklarının özgün özellikleri ile korunması ve yaşatılması gözetilerek yapı özelinde müdahale biçimlerinin belirlenmesi esastır.

Korunması gerekli kültür varlığı niteliğindeki yapıların korunması ve müdahale biçimlerinin belirlenmesinde 660 sayılı İlke Kararı geçerlidir.

4.1.2. Parsellerde Yer Alacak Yeni Yapı ve Düzenlemelere İlişkin Kararlar

658 Sayılı İlke Kararı doğrultusunda ve söz konusu koruma amaçlı imar planı kararları doğrultusunda III. Derece Arkeolojik Sit Alanında yeni düzenlemelere izin verilmektedir. Bu kapsamda 658 Sayılı İlke Kararı göz önünde bulundurularak planda belirlenen koşullarda yeni yapılaşma yapılacaktır.

4.2. Yeni Yapılaşmaya İlişkin Kararlar

4.2.1. Yapılanma Koşullarına İlişkin Kararlar

3. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde Müze Müdürlüğü denetiminde sondaj kazısı gerçekleştirilecek, sondaj sonuçlarına göre yeni yapılaşma izni planda belirtilen koşullara göre Koruma Bölge Kurulu'na verilecektir.

4.2.2. Kullanım/İşlevsel Kararlar

Koruma amaçlı imar planı kararları üretilirken alanda yer alan mevcut durum, kamu kurum ve kuruluşlarının uygulamaları ve sahiplilik durumları bir arada değerlendirilerek yapı adalarına/parsellere ilişkin işlevler belirtilmiştir.

Ticaret kullanımının bulunduğu alanlar, konut kullanımında olan alanlarına yönelik farklılaşan plan kararları geliştirilmiş ve plan hükümleri belirlenmiştir.

5. Koruma Amaçlı İmar Planı Üretilmesi

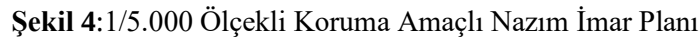
Koruma Amaçlı İmar Planı yapılan alan 1.642 m² büyüklüğündedir. Planlama alanını 3. Derece Arkeolojik Sit Alanıdır.

5.1. Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı

Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında, planlama alanı Ticaret + Konut Alanı olarak yer almaktadır.

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Alansal Dağılımları

Kullanım	Alan (m ²)	Oran (%)
Ticaret – Konut Alanı	1,642	100
Planlama Alanı	1,642	100.00



5.2.1. Nüfus Hesabı ve Mekânsal Projeksiyonlar

Tablo 2: Planlama Alanı Nüfus Hesabı

1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planında Ticaret+Konut Alanlarındaki nüfus kapasitesi **84 kişi** olarak hesaplanmıştır.

Çınarcık (Yalova) Harmanlar Mahallesi 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı
Koruma Amaçlı İmar Planı Araştırma ve Açıklama Raporu

Türk Standartları Enstitüsü standartları dikkate alınır.” gereğince belirlenmiş olup yürürlükteki koruma amaçlı imar planında yer alan sosyal ve teknik altyapı alanları korunmuştur.

Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanan alan Çınarcık İlçe Merkezinin yerleşik alanı içerisinde yer alan bir kent parçası durumunda olup Koruma Amaçlı İmar Planında yer almayan donatı alanları ve diğer kentsel hizmetler ilçe merkezindeki kentsel ve sosyal altyapı alanlarından karşılanacaktır.

5.2.2. Plan Kararları

Koruma amaçlı uygulama imar planı ile nazım imar planı ile aynı planlama sınırlarına sahiptir. 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı’nda, Nazım İmar Planı doğrultusunda ayrıntılı bir gösterim yapılmıştır.

İmar Planı çalışmaları kapsamında alanla ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan veriler, yerinde yapılan arazi çalışmaları, belediye ve ilgili kurum ve kuruluşlarla yapılan görüşmeler ve elde edilen veriler sonucunda yapılan mevcut durum, potansiyel, olanak tespitleri ile planlamaya altlık oluşturacak veriler tespit edilmiş, bu veriler ışığında planlama aşamasına geçilmiştir.

Mevcut durum, potansiyeller, eşikler, talepler, kurum görüşleri, planlama ilkeleri ve gereklilikleri neticesinde değerlendirilerek planın amaç ve hedefleri doğrultusunda plan kararları oluşturulmuştur. Kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler plana yansıtılmıştır.

1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, Harmanlar Mahallesi sınırları içerisinde Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 21.08.2024 tarih ve 7342 sayılı kararı ile ilan edilen 3. Derece Arkeolojik Sit Alanını kapsamaktadır.

Mevcut arazi kullanımı, yürürlükteki imar planı ile kazanılan haklar ve yerleşimin genelindeki imar dokusu göz önünde bulundurularak hazırlanan koruma amaçlı imar planı kararları ve alan büyüklükleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı’nda, Nazım İmar Planı doğrultusunda ayrıntılı bir gösterim yapılmıştır. Tablo 3’te 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı alansal dağılımı verilmiştir.

Tablo 3: 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Alansal Dağılımları

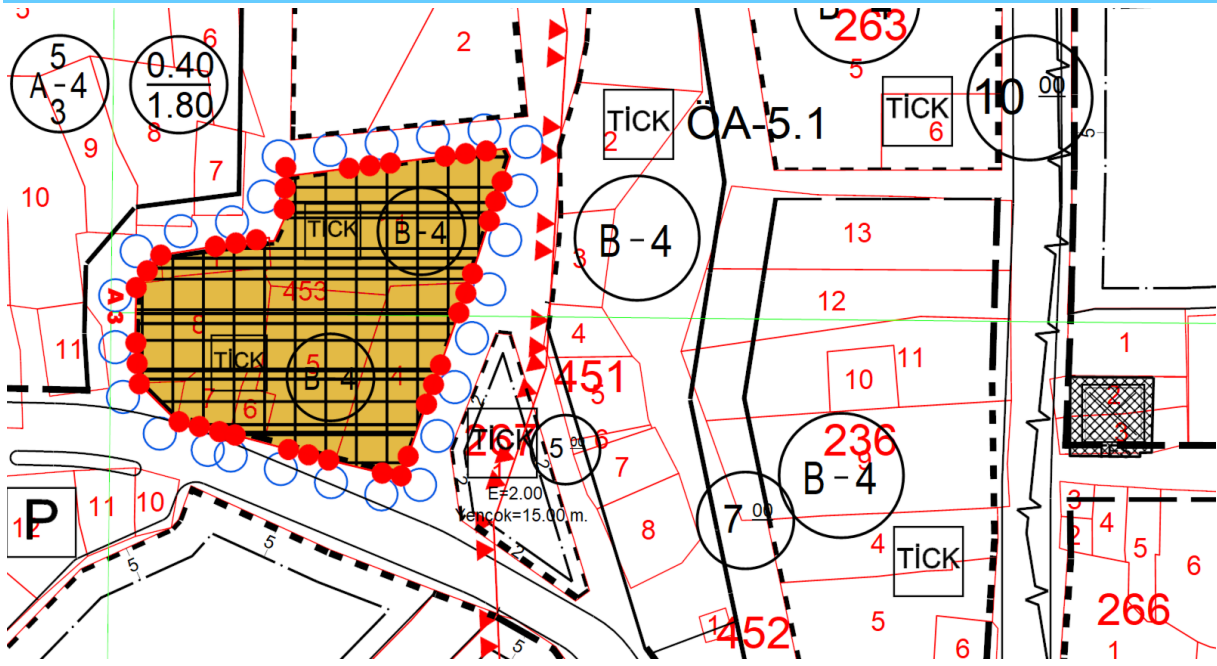
Kullanım	Alan (m ²)	Oran (%)
Ticaret + Konut Alanı	1.642	100
Planlama Alanı	1.642	100

Kentsel Çalışma Alanları

Ticaret - Konut Alanı

Planlama alanında yürürlükte bulunana uygulama imar planı kararlarında, bölgedeki ticari faaliyetlerin yürütüleceği alanlar konut altında teşekkül edecek şekilde çözümlenmiştir.

Bu doğrultuda, planlama alanında toplam 1,642 m² Ticaret-Konut Alanı (TİCK) planlanmıştır. Ticaret - Konut alanlarında Bitişik Nizam 4 Kat olarak yapılaşma şartları belirlenmiştir.



Şekil 5: Planlama Alanı Ticaret - Konut Alanları

IV. PLAN HÜKÜMLERİ

Çınarcık (Yalova) Harmanlar Mahallesi 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Hükümleri

1. Amaç

Planlama Alanı Sınırları İçinde Kalan Ve 2863 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Uyarınca Belirlenmiş Olan;

3. Derece Arkeolojik Sit Alanı Yer Alan Kültür Varlıklarının Ve Geleneksel Dokunun Sürdürülebilirlik İlkesi Doğrultusunda Korunması, Yaşatılması Ve Gelecek Nesillere Aktarılması,
- Planlama Alanının Tarihi, Kültürel Ve Arkeolojik Özellikleri Dolayısıyla Sahip Olduğu Potansiyellerin Değerlendirilerek Yerleşimin Sosyo-Ekonomik Durumu Ve Fiziksel Yapısının İyileştirilmesi,
3. Derece Arkeolojik Sit Alanında Dokuya Uyumlu Yapısal Ve Mekânsal Gelişmeyi Sağlayacak Kararların Üretilmesi; Alanın Öneminin Ortaya Konulması Amaçlanmıştır.

2. Kapsam

Koruma Amaçlı İmar Planı (KAİP), Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Tarafından **21.08.2024 tarih ve 7342** sayılı kararı ile belirlenen 3. Derece Arkeolojik Sit Alanını Kapsamaktadır.

3. Tanımlar

3.1. Belediye

Çınarcık Belediye Başkanlığıdır.

3.2. Koruma Bölge Kurulu

Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'dur.

3.3. Koruma Uygulama Ve Denetim Bürosu (KUDEB)

“Koruma, Uygulama Ve Denetim Büroları, Proje Büroları İle Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul Ve Esaslarına Dair Yönetmelik” Hükümleri Çerçevesinde Çınarcık Belediyesi Veya Yalova İl Özel İdaresi Bünyesinde Kurulabilecek Olan, İlgili Mevzuatta Yetki Ve Görevleri Tanımlanmış Olan Birimdir.

3.4. Plan

3. Derece Arkeolojik Sit Alanını Kapsayan Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'dır.

3.5. Arkeolojik Sit

İnsanlığın Varoluşundan Günümüze Kadar Ulaşan Eski Uygarlıkların Yer Altında, Yer Üstünde Ve Su Altındaki Ürünlerini, Yaşadıkları Devirlerin Sosyal, Ekonomik Ve Kültürel Özelliklerini Yansıtan Her Türlü Kültür Varlığının Yer Aldığı Yerleşmeler Ve Alanlardır.

3.6.Korunma Alanı

Taşınmaz Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Muhafazaları Veya Tarihi Çevre İçinde Korunmalarında Etkinlik Taşıyan Korunması Zorunlu Olan Alandır.

3.7.Tescilli Yapı

Taşınmaz Kültür Varlıklarından Korunması Gerekli Olanların Koruma Kurulu Kararıyla Tescillenmiş Olan Yapılardır.

3.8.Tescilli Parsel

2863 Sayılı Kanun Kapsamında Koruma Bölge Kurulu Kararıyla Tescillenmiş Taşınmaz Kültür Varlığı Yapının Yer Aldığı Parseldir.

3.9.Taşınmaz Kültür Varlığı Yapılar

Yapılar, Kendi Başlarına Bir Tarihi Ve Estetik Değer Taşımaları Ya Da Kentlerin Tarihi Kimliğini Oluşturan Kentsel Sitler, Sokaklar Ve Siluetlerin Ögeleri Olarak İki Gruba Ayrılmıştır:

1.Grup Yapılar (Anıtsal Yapılar): Toplumun Maddi Tarihini Oluşturan Kültür Verileri İçinde Tarihsel, Simgesel, Anı Ve Estetik Nitelikleriyle Korunması Zorunlu Yapılardır.

2.Grup Yapılar (Sivil Mimarlık Örnekleri): Kent Ve Çevre Kimliğine Katkıda Bulunan Kültür Varlığı Niteliğindeki Yöresel Yaşam Biçimini Yansıtan Yapılardır.

3.10. İlke Kararları

Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu (KTVKYK) Tarafından Alınmış Olan Ve Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu (KVKYK) Tarafından Alınacak Olan, Uygulamayı Yönlendirici Ve Bağlayıcı Nitelikte Olan Kararlardır.

3.11. Tescilli Yapı Ve Parsel Müdahale Biçimleri

Korunacak Yapılarda Her Yapının Kendine Özgü Koşullarına Göre Saptanacak Müdahalelerdir.

3.11.1. Tadilat Ve Tamirat

Yapıların Yaşamını Sürdürmeyi Amaçlayan;

- a) 3/5/1985 Tarihli Ve 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Uyarınca Ruhsata Tabi Olmayan: Derz, İç Ve Dış Sıva, Boya, Badana, Oluk, Dere, Doğrama, Döşeme İle Mimari Öge Olarak Ve Sanat Tarihi Açısından Özellik Arz Etmeyen Tavan Kaplamaları, Elektrik Ve Sıhhi Tesisat Tamirleri İle Çatı Onarımı Ve Kiremit Aktarılması Ve Yörenin Özelliğine Göre Belediyelerce Hazırlanacak İmar Yönetmeliklerinde Belirtilecek Taşıyıcı Unsuru Etkilemeyen Müdahaleleri,
- b) (a) Bendinde Belirtilen Müdahaleler Sırasında Yapıdaki Ahşap, Madeni, Pişmiş Toprak, Taş Gibi Çürüyen Ya Da Bozularak Eksilen Mimari Ögelerin Özgün Biçimlerine Uygun Olarak Aynı Malzeme İle Değiştirilmesini, Bozulan İç Ve Dış Sıvaların, Kaplamaların, Renk Ve Malzeme Uyumu Sağlanarak Özgün Biçimlerine Uygun Olarak Yenilenmesini, Kapsar.

3.11.2. Esaslı Onarım (Restorasyon)

Tadilat Ve Tamirat Dışında Kalan Ve Bilimsel Esaslara Göre Hazırlanmış Rölöve, Restitüsyon Ve Restorasyon Projelerine Dayalı Uygulamalardır.

3.11.3. Yeniden Yapma (Rekonstrüksiyon)

Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı Olarak Tescil Edilen Ve Tescil Edilmesine İlişkin Gerekli Özellikleri Taşımasına Rağmen Elde Olmayan Sebeplerle Tescili Yapılmamış Ve/Veya 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 İçinde Ve Daha Önce Bulunduğu Yapı Oturum Alanında,

Eski Cephe Özelliğinde, Aynı Kütle Ve Gabaride, Özgün Plan Şeması, Malzeme Ve Yapım Tekniği Kullanılarak, Kapsamlı Restitüsyon Etüdüne Dayalı Olarak Yeniden Yapılmasıdır.

3.12. Rölöve

Yapının Ya Da Yapı Grubunun Tümünün Ya Da Bir Bölümünün Mevcut Durumunun Belli Ölçeklerde Anlatılması İçin Hazırlanan Ve Herhangi Bir Yorum Ya Da Değerlendirme İçermeyen Çizimsel Belgelerdir.

Rölöve Raporu: Yapının Mevcut Durumunu Yazınsal Olarak Anlatan Belgedir.

Rölöve Analizi: Yapıda Kullanılan Malzeme, Yapım Tekniği, Strüktürel Özellikler, Strüktür Ve Malzemeye Yönelik Bozulma Ve Deformasyonların, Rölöve Projeleri Üzerinde Ayrı Ayrı Ve Haritalama Yöntemi İle Gösterildiği Çizimsel Belgelerdir.

Rölöve Analiz Raporu: Yapıda Kullanılan Malzeme, Yapım Tekniği, Strüktürel Özellikler, Strüktür Ve Malzemeye Yönelik Bozulma Ve Deformasyonların Yazınsal Olarak Anlatan Ve Rölöve Analiz Projelerine Gerekli Referansları Veren Belgedir.

3.13. Restitüsyon

Bir Taşınmaz Kültür Varlığının Zaman İçinde Geçirdiği Müdahaleleri Dönemleyen Ve İlk Yapıldığı Ya Da Belli Bir Dönemdeki Durumunun Belirlenmesi İçin Gerçekleştirilen; Tarihi Araştırma Ve Karşılaştırmalı Çalışma Tekniklerinin Kullanıldığı Yazılı, Çizili Ve Görsel Belge İçeren Etütlerdir.

3.14. Restorasyon Projesi

Yapının Mevcut Durumunun Belgelenmesinden Sonra, Sorunların Saptanarak Potansiyel Ve Yeni Kullanım Olanaklarının Araştırılması, Onarıma Yönelik Temel Yaklaşım Ve Müdahale Biçimlerinin Belirlenmesi İle Yeni Kullanımın Gerektirdiği Müdahalelerin Rapor, Ölçülü Ve Ölçekli Çizimlerle Anlatımıdır.

3.15. Taban Alanı Kat Sayısı (Taks)

Taban Alanının İmar Parseli Alanına Oranıdır.

3.16. Kat Alanı Kat Sayısı (Kaks)

Yapının Katlar Alanı Toplamının İmar Parseli Alanına Oranından Elde Edilen Sayıdır.

4. Genel Hükümler

4.1. Çınarcık (Yalova) Harmanlar Mahallesi 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı, Plan Hükümleri, Plan Açıklama Raporu Bir Bütündür.

4.2. Plan Ve Plan Hükümlerinde Belirtilmeyen Hususlarda; 2863 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve İlgili Yönetmelikler, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararları, 3194 Sayılı İmar Kanunu, Cumhurbaşkanlığı 1 Nolu Kararnamesi Ve Bu Kanunlara Dayanılarak Çıkarılan Yönetmelikler İle İlgili Diğer Mevzuat Hükümleri Geçerlidir.

4.3. Plan Ve Plan Uygulama Hükümleri İle Planın Uygulanması Esnasında Yürürlükte Bulunan İlke Kararları, Kanun ve Yönetmelik Hükümlerine Aykırı Uygulama Yapılamaz.

4.4. Planda Gösterilen Korunması Gerekli Kültür Varlığı Parsellerde İlgili Koruma Kurulu Kararı İle Uygulama Yapılır.

4.5. Planlama Alanı 1. Derece Deprem Bölgesinde Yer Aldığından, Bu Alanda Yapılacak Yapılarda 18.03.2018 tarih ve 30364 Sayılı Resmi Gazete’de Yayımlanarak Yürürlüğe Giren “Türkiye Bİna Deprem Yönetmeliği” Hükümlerine Uyulacaktır.

4.6. Planlama Alanında Oluşan Otopark İhtiyacı Çınarcık 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Ve Plan Hükümleri Doğrultusunda Belirlenen Bölge Otoparklarından Karşılancak Olup Çınarcık Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Usul Ve Esaslarına Uyulacaktır.

4.7. Sığınak Yönetmeliğine Uyulacaktır.

- 4.8.26.07.2005 Tarih ve 25887 Sayılı Resmi Gazete’de Yayımlanarak Yürürlüğe Giren “Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi Ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik” İn 6. Maddesi G Bendinde Belirttiği Üzere; Koruma Amaçlı İmar Planının Sit Alanının Bütününü Kapsayacak Şekilde Hazırlanması Zorunludur.
- 4.9. Planlama Alanını Kapsayan 29.04.2019 Tarihinde Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tarafından Onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu Koşullarına Uyulacaktır.

5. Korumaya İlişkin Hükümleri

- 5.1.3. Derece Arkeolojik Sit Alanındaki Uygulamalarda 2863 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Ve İlgili Yönetmelikleri Geçerli Olup; Bahse Konu Alanda Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun Görüşü Alınmadan Uygulama Yapılamaz.
- 5.2.3. Derece Arkeolojik Sit Alanlarında Belediyesinden Yıkım İzni İstenen Yapıların Kurul İzni Alındıktan Sonra Müze Müdürlüğü Nezaretinde Olmak Kaydıyla Yıkımı Yapılabilir.
- 5.3.3. Derece Arkeolojik Sit Sınırları İçinde Çınarcık Belediyesi Tarafından Tescilli Yapılar Ve Cephe Alan Parseller Hariç, İnşaat İzni Verilmeden Önce, Yalova Müze Müdürlüğü Uzmanları Tarafından Sondaj Kazısı Gerçekleştirilir, Sondaj Sonuçları Varsa Kazı Başkanının Görüşüyle Birlikte, Yoksa Yalova Müze Müdürlüğüne Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna İletilip Kurul Kararı Alındıktan Sonra Uygulamaya Geçilir.
- 5.4. Temel Kazısı Sırasında Herhangi Bir Kalıntıya Rastlanılması Halinde; Kazı Müze Müdürlüğü’nce Durdurularak Bilimsel Çalışma Yapılması Gerekli Görülüyorsa, Kazının Bilimsel Çalışma Niteliğinde Devam Etmesi Sağlanarak Kazı Sonucu Ortaya Çıkacak Yeni Veriler Işığında Söz Konusu Alanla İlgili Kararlar Koruma Kurulunca Değerlendirilecektir.
- 5.5.3. Derece Arkeolojik Sit Alanında, Koruma Amaçlı İmar Planının Onayından Önce Ruhsatı Almış Olan Her Türlü Yapının, Ruhsat Ve Eklerine Uygun Olarak Tamamlanmış Kısımları İskân İzni Alınabilir. Karkası Bitmemiş Kısımların Yeni Kat Düzeni Dikkate Alınarak Ruhsat Düzenlemesi Yapılıp Yapı Tamamlanarak İskân İzni Alınabilir.
- 5.6.3. Derece Arkeolojik Sit Alanı İçinde, Koruma Planından Önce Tamamlanan Ruhsatlı Yapıların Basit Ve Esaslı Onarımları İle İç Tadilatları Belediyesinin İzni İle Yapılabilir.
- 5.7.3. Derece Arkeolojik Sit Alanında; KAİP sınırları içindeki alanın genelini etkileyen bütüncül altyapı uygulamaları öncesi ilgili koruma bölge kurulu izni alınması zorunludur. Bütüncül altyapı çalışmaları dışında acil müdahale gerektiren hususların doğması halinde (su patlaması, kanalizasyon tıkanıklığı vb) müze müdürlüğü denetiminde belediyesi tarafından gerekli müdahale yapılabilir. Çalışma sonrasında müze müdürlüğüne hazırlanacak rapor bilgi amaçlı ilgili koruma bölge kurulu müdürlüğüne iletilecektir ancak bu müdahalede kültür varlığına rastlanılması durumunda kazı durdurularak ilgili koruma bölge kurulu kararına göre işlem yapılacaktır.
- 5.8.3. Derece Arkeolojik Sit Alanında; Bütüncül altyapı uygulamaları dışında bu hatlardan mevcut yapılara bağlantıyı sağlayan altyapı uygulamaları ise bu plan hükümlerine uygun olarak müze müdürlüğü denetiminde ilgili kurum ve kuruluşlarca gerçekleştirilecek, çalışma sonrasında müze müdürlüğüne hazırlanacak rapor bilgi amaçlı ilgili koruma bölge kurulu müdürlüğüne iletilecektir. Bu çalışmalar esnasında kültür varlığına rastlanılması durumunda kazı çalışmaları durdurularak ilgili koruma bölge kurulu kararına göre işlem yapılacaktır.

5.9.3. Derece Arkeolojik Sit Alanında korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli parseller ile bunların koruma alanı dışında kalan yerlerde, ilgili Müze Müdürlüğünce sondaj kazısı yapıldıktan sonra alanda herhangi bir kültür varlığı veya kalıntıya rastlanılmaması durumunda alanda yürürlükteki koruma amaçlı imar planı doğrultusunda yapılacak yeni yapı, ruhsat, iskan izinleri, cins değişikliği, yola terk, tevhid, ifraz, ihdas vb. imar uygulamalarının değerlendirilmesine ilgili Belediyesi yetkilidir.

6. Yapılaşma Koşulları

6.1. Arkeolojik Sit Alanlarında Tüm İmar Uygulamalarına İlişkin Tescilli Parseller ve Bu Parsellerin Koruma Alanında Kalan Alanlarda Koruma Kurulu İzni Alındıktan Sonra Uygulama Yapılacaktır.

6.2.3. Arkeolojik Sit Alanlarında Belediyesinden Yıkım İzni İstenen Yapıların, Müze Müdürlüğü Nezaretinde Olmak Kaydıyla Yıkımı Yapılabilir.

6.3. 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı Sınırları İçerisinde Müze Müdürlüğü Nezaretinde Mevcut Yapıların Yıkılarak Yeni Yapı Yapılması Veya İlave Yapı Yapılması Durumunda İnşaat İzni Verilmeden Önce Yalova Müze Müdürlüğü Uzmanları Tarafından Sondaj Kazısı Gerçekleştirilecek, Sondaj Sonuçları Bahse Konu Müze Müdürlüğünce Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna İtilip Bu Konuda Kurul Kararı Alındıktan Sonra Uygulamaya Geçilecektir.

6.4. Plan Onama Sınırları İçerisinde Yer Alan Parsellerde Kamu Adına Terk Edilmesi Gereken Alanların Kamuya Terk İşlemleri Gerçekleştirilmeden Söz Konusu Parsellerde İnşaii Ve Fiziki Hiçbir Uygulama Yapılamaz.

6.5.3. Derece Arkeolojik Sit Alanı İçinde Kadastral Mülkiyet Sınırının İmar Planı İle Çakışmaması Durumunda, Yol Güzergâhlarını Ve Genişliğini Değiştirmemek Koşuluyla, 2 Metreye Kadar Olan Sapmalar, Plan Değişikliğine Gerek Kalmaksızın Çınarcık Belediyesi Tarafından Düzeltilebilir.

6.6. İmar Parseli Oluşturulmadan Yapı Ruhsatı Verilemez.

6.7. Kattan Kat Kazanılmaz, Çatı Aralarına Bağımsız Bölüm Yapılamaz. Ancak; Son Kattaki Bağımsız Bölümlerle İrtibatlı Çatı Piyesi Yapılabilir.

6.8. Ticari Birimlerin Depoları Merdiven İle İçten Bağlanmak Zorundadır.

6.9. Bodrum Katlarda Bağımsız Birim Tesis Edilemez. Ancak Açığa Çıkan Bodrum Katlarda Zemin Kattaki Bağımsız Bölümle İrtibatlı Piyeler Yapılabilir.

Ancak Planda Ticaret+Konut Olarak Gösterilen, Köşe Başı Veya Köşe Başından Başka İki Yola Cephesi Olan Parsellerde Yapılacak Binaların Yola Cephesi Bulunan Bodrum Katlarına Ticari Amaçlı Bağımsız Bölüm Yapılabilir. Bu Şekilde Yapılacak Ticari Bağımsız Bölümlerin Aynı Bodrum Katta Yapılacak Tüm Bölümleri Emsale Dahil Edilecektir. Bu Bölümlerin Üst Ve Alt Kattaki Mekanlarla İçten Bağlantısı Sağlanabilir.

6.10. Ticaret-Konut Alanlarında; Bitişik Nizam 4 Kat Yapılaşma Alanlarında Yapıların Konut Kullanım Oranı Maksimum % 80 Olacaktır.

6.11. İki Kattan Fazla Yapılarda En Az Bir Bodrum Kat Yapılarak Temeller Altta Bulunan Nispeten Sağlam Veya Az Ayrışmış Zeminlere Oturtulmalıdır. Zeminde Yoğun Yer Altı Suyunun Varlığına Bağlı Olarak Bodrum Kat Yapılmasını İmkansız Hale Getirecek Durumlarda, Zemin Etüd Proje Müelliflerinin Yapmış Olduğu Sondaj Logları Ve Geoteknik Proje Müellifinin Durumu Bir Rapora Bağlayarak Önerceği Başka Tedbirler İle (Temel Altı Kazık, Zemin Emniyet Gerilmesini Ve Gömme Derinliğini Sağlayacak Subasman İmalatı Vb.) Bodrum Kat Yapılamayabilir.

6.12. Yeni Yapılacak Yapılarda Toprağa Dayalı Tüm Yüzeylerde Sızdırmazlık Önlemleri Alınması Zorunludur.

6.13. Planlama Alanında Yapılan Jeolojik-Jeoteknik Çalışmalar Planda Gösterilen Formasyon Sınırları İçinde Yapılmış Olup Parsel Bazında Etüt Kabul Edilemez. Parsel Bazında Bina Temellerine Esas Olacak Şekilde Sondaj, Zemin Etütü Çalışmaları Yapılmalıdır.

- 6.14.** 01.10.2017 Tarihi Öncesinde Parselasyon Uygulaması Yapılmış Olan Parsellerde, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Madde-6 Hükümleri Aranmaksızın, İmar Durumu Ve Yapı Ruhsatı Düzenlemeye İlgili İdaresi Yetkilidir.
- 6.15.** Çınarcık Belediyesince Ruhsat Düzenlenmesi Aşamasında; Mevcut Yapılaşmadan Kaynaklanan Veya Kadastronun Sayısallaştırma Ve Orijinal Çözüm İşlemleri Neticesinde; Üzerinde Tecavüz Bulunan Parsellere, Talep Edilmesi Halinde; Parsel Malikinin Muvafakati Alınarak Ruhsat Düzenlemeye İlgili İdaresi Yetkilidir.
- 6.16.** Otopark Rampası Eğimi Parsel Sınırından Başlatılabilir. Umumi Otoparklar Haricinde, Otopark İhtiyacını Bünyesinde Karşılaman Binalarda, Otopark Rampası Eğimi %20'den Fazla Olamaz.
- 6.17.** Çatıların;
- (a) Civarındaki Cadde Ve Sokakların Mimari Karakterine, Yapılacak Binanın Nitelik Ve İhtiyacına Uygun Olması Esastır.
- (b) Çatı Eğimi Saçak Yapılması Halinde Saçak Ucundan, Aksi Halde Son Kat Döşemesinin Bittiği Noktadan Hesaplanır. Çatılar Parapet Üzerine Oturtulamaz.
- (c) Çatı Şekli; Ulaşılabilecek Azami Mahya Yüksekliği 5.00 Metreyi Geçmemek Kaydıyla, Çatı Eğimi Azami %45'e Kadar Arttırılabilir Olup; Beşik Çatı Kurulacağı Varsayılarak Belirlenir.
- (d) Azami Mahya Yüksekliği 5.00 M'yi Geçmemek Şartı İle Hesaplanacak Mahya Yüksekliklerini Aşmamak Ve En Çok Meyil İçinde Kalmak Şartıyla Çatı Şekli Serbesttir.
- (e) Çatı Katında Ve Çatı Piyesinde İskan Edilebilir Alanların Kat Yüksekliği Minimum 1.50 M'dir.
- (f) Bu Maddeye Göre Hesap Edilen Azami Mahya Seviyesi Aşılmamak Ve Hesaplanan Çatı Eğimi İçerisinde Kalmak Şartıyla; Gizli Dere Uygulaması Yapılabilir.
- (g) Çatı Arasında Yapılan Piyeslerin Terasa Açılan Kapı Dışındaki Güvercinlik (Pencere) Boşluklarının Her Biri 1.20 M²'den Büyük Olamaz. Bu Güvercinlikler Birbirine Eklenerek Bant Haline Getirilemez Ve Toplam Uzunlukları Ait Olduğu Cephenin 1/5' İni Geçemez Ve Bu Güvercinliklerin Mahya Yüksekliği Hiçbir Yerde Ait Olduğu Döşeme Üst Kotundan İtibaren 3.50 Metreyi Geçemez.
- (h) En Çok 1 Bodrumu Hariç 2 Katı Geçmeyen Tek Bağımsız Bölümlü Binalarda Çatı Arası Piyesi Ve Çatıdaki Değişik Çözümlerin Kabulünde Çınarcık Belediyesi Yetkilidir.
- (i) Saçak Mesafesi 1 Metreyi Geçemez. Kapalı Ve Açık Çıkmalı Yerlerde Çıkmadan Sonra Saçak Mesafesi 0.50 Metreyi Geçemez.
- (j) Avan Proje Uygulamalarına İlişkin Yapılar, Korunması Gerekli Kültür Varlıkları, Anıtsal Yapılar, Sanayi Yapıları, Resmi Ve Umumi Yapılar, Dini Yapılar Vb. Yapıların Çatıları Ve Bunların Yeni Yapılacak Ya Da Tamir Veya Tadilat Edilecek Olan Çatıları, Bu Madde Hükümlerine Tabi Değildir.
- (k) Üst Kat Tavan Döşemesi İle Çatı Örtüsü Arasında Kalan Hacimlerden Üstte Kalacak Hacim Herhangi Bir Kullanıma Konu Olmamak Şartı İle İlave Kat Döşemesi Yapılarak Bölünebilir.
- (l) Gezilemeyen Çatı Teraslarının Eğimi %10 Olmak Zorundadır. Kalkan Duvarlar Maksimum 60 Cm Yapılabilir.
- 6.18.** Yapıların Bodrum Katlarında Yapılacak, Isı Ve Tesisat Alanları, Yakıt Ve Su Depoları, Haberleşme, Jeneratör Ve Enerji Odalarının Her Birinin Asgari Brüt Alanları 18 M² Olarak Kabul Edilebilir. Bir Parselde Birden Fazla Yapı Varsa Her Yapı Kendi İçinde Değerlendirilir. Tek Yapı Kütlesinde Olup Her Bir Bağımsızın Ayrı Girişinin Olduğu (İkiz, Üçüz Villalar Gibi) Yapılarda Bu Alanlar Tek Yapı Kütlesine Ait Olarak Değerlendirilir.
- 6.19.** Bodrum Katlardaki Isı Ve Tesisat Alanları, Yakıt Ve Su Depoları, Haberleşme, Jeneratör, Enerji Odası, Bağımsız Bölümlere Ait Depolar (İçten Bağlantılı Ticari Amaçlı Depo Ve/Veya Eklenti Konut Deposu) Ve Sığınak Haricinde Ortak Alan (Otopark, Mescit Vb.) Ve İskan Edilen Alanlar (Konut, İşyeri, Eğlence Ve Dinlenme Yerleri Gibi Oturmaya, Çalışmaya, Eğlenmeye, Dinlenmeye Veya İbadet Etmeye

Ayrılan Alanların) Yapılması Halinde Asansörlerin Bodrum Kata İndirilmesi Zorunludur.

6.20. Kademelendirme:

- İlk Kademedeki Yoldan Kotlandırma Yapılabilir.
- Minimum Kademe Cephesi 6.00 M'dir.
- Birden Fazla Yola Cepheli Parsellerde; Kademedeki Kaynaklı Yüksekliğin Yoldan 3.50 M.Den Fazla Olmaması Şartı, Kademenin Esas Alınmadığı Yollarda Aranmaz.
- Kademe Hattından Kaynaklı Zemin Kat Taban Döşemesi Ön Bahçede Tesviye Kotunun Altında Kalırsa Gerekli Güvenlik Önlemleri Alınmak Kaydı İle Zemin Kat Taban Döşemesine Kadar Bahçe Kademe Hattınca Tesviye Edilebilir.
- Kademe Yapılan Yapılarda; Kademe Hattına Bakan Cephelerde Açılacak Pencereler Alt Kotta Bulunan Kademedeki Teras, Balkon Gibi Açık Alanların Taban Döşemesinden 3.50m Yükseklikte Yapılabilir.
- Kademeli Projelerde Yapının En Fazla 1 Bodrum Cephesi Açığa Çıkabilir. Ancak Yapının Tüm Katlarına Hizmet Etmesi Ve Sürekliliği Zorunlu Olan Merdiven Evi, Asansör Kulesi, Yangın Merdiveni Gibi Birimlerinde Bu Şart Aranmaz.
- Paay-Madde 5, 26. Fıkra Koşullarının Oluşması Durumunda Hükümlerine Uyumlanması Mecburidir. Bu Durumda Kademe Hattına Paralel Ve/Veya Dik Olan Yolda Kademedeki Kaynaklı Yüksekliğin Yoldan 3.50 M.Den Fazla Olmaması Şartı Aranmaz. Ancak Oluşmadığı Durumlarda;
- Köşe Başı Parsellerde, Kademelendirme Kot Farkı Fazla Olan Yola Göre Yapılır.
- İki Yola Cephesi Olan Ara Parsellerde, Yüksek Kottaki Yoldan Düşük Kottaki Yola Göre Kademelendirilmesi Esas Olup, Yolların Kendi İçindeki Kot Farklarının, İki Yol Arasındaki Kot Farkından Fazla Olması Durumunda Binaların Cepheleri Ve/Veya Derinlikleri Boyunca Kademelendirme Yaptırmaya Belediyesi Yetkilidir.
- Üç Ve Üçten Fazla Yola Cepheli Olan Parsellerde, Parselin Cephe Aldığı En Yüksek Yol Kotu İle En Düşük Yol Kotu Doğrultusunda Kademelendirilmesi Esastır. Talep Edilmesi Durumunda Farklı Çözümler Üretmeye Belediyesi Yetkilidir. Ancak En Düşük Ve En Yüksek Yolların Kesişmesi Durumunda Parsel Köşe Başı Olarak Değerlendirilerek Kademelendirme Yapılır.
- Kademelendirmelerde; Her Kademedeki Zemin Kat Taban Kotunun Kendi Hizasındaki En Düşük Bordür Kotundan Veya Bahçe Tesviye Kotundan İtibaren Yüksekliği Esas Alınabilir.

6.21. Bitişik Nizam 4 Katlı (B-4) Olan Yapı Adalarından, Mevcut İstikamet Uygulanan Parsellerde, Parsel Maliklerinin Talebi Üzerine, Parsel Cephelerinden Planda Ve/Veya Yönetmelikte Belirtilen Miktarlardan Daha Fazla Çekme Yapılabilir.

6.22. Trafik Komisyonunun Aksine Bir Kararı Olmadığı Sürece, Eğimli Arazilerde Yapılacak Olan Yapılarda Bahçe Duvarlarının Yüksekliği; Binaların Yol Tarafındaki En Yüksek Kaldırım Kotunu 0.50 Metreden Ve En Düşük Kaldırım Kotunu Da 1.50 Metreden Fazla Geçmeyeceği Esas Alınarak Yapılır. Bu Koşullarda Yapılan Bahçe Duvarlarında, Yola Göre %2 Tesviye Şartı Aranmaksızın Maksimum Bahçe Duvarı Yüksekliğinde Dolgu Yapılabilir. Bahçe Tesviyelerinden Ve Dolgulardan Dolayı Oluşacak Kademe Ve Yüksekliklerden Çevre Binaların, Parseldeki Binanın Ve Bahçelerdeki Yaşam Alanlarının Güvenliğini Sağlayacak Şekilde Teraslama, İstinat Duvarı Ve Benzeri Uygulamalar Mühendislik Esaslarına Göre Projelendirilerek Yapılır. Bu Madde Hükümlerine Göre Dolgu Yapılmayacak Bahçelerde, Ön Bahçe Duvarı Yüksekliği H:120 Cm'e Kadar Yapılabilir.

6.23. Ön, Yan Ve Arka Bahçelerde; Kapalı Mekân Oluşturmayan Ve Tüm Cepheleri Açık, Katlı Olmayan, Bağımsız Bölüm Veya Bağımsız Bölümün Eklentisi Niteliği Taşımayan, Tabii Veya Tesviye Edilmiş Zemin Üzerine Parsel Sınırına 1.5 Metreden Fazla Yaklaşmamak Kaydıyla Süs Havuzu Ve Açık Yüzme Havuzları Yapılabilir. Kameriye, Pergola, Çocuk Bahçeleri, Bina Giriş Köprüleri, Oyun Ve Sportif Amaçlı Bahçe Düzenlemelerinde 1.5 Metre Şartı Aranmaz.

6.24. Bina Köşe Kotlarının Aritmetik Ortalamasının Yola Göre 3.00 Metreden Yüksek Veya 3.00 Metreden Düşük Olması Durumunda, İmar Planında Belirtilen Bahçe Mesafeleri Esas Alınarak Tabii Zemin Kotu, İlgili İdarenin İmar Birimince Yapı Adasının Tamamının Bu Madde Hükümleri Çerçevesinde Etüt Edilmesi İle Belirlenerek Belediye Encümeninin Kabulü İle Uygulanır. Ön Bahçe Tesviyesi İstinat Duvarı Vb. Tedbir Alınarak Tabii Zemin Kotuna Göre Yapılabileceği Gibi, Tabii Zemin Kotu İle Kaldırım Seviyesi Arasında Eğimlendirilerek Veya Kademelendirilerek De Yapılabilir. Ancak; Yağmur Suyu, Zemin Suyu Ve Nemden Korunmak Maksadıyla Tesviye Seviyesi Zemin Kat Taban Seviyesinin En Fazla 0.50 M Altında Bırakılabilir.

Tabii Zeminden Kotlandırma Yapıldığı Durumlarda Dahi, Gerekmesi Halinde Plan Notlarının 6.20. Maddesi Doğrultusunda Uygulama Yapılır.

- Aynı Yola Bakan Yapılaşmış Parsellerin Ve Sokak Silüetinin Oluştugu İmar Adasında, Köşe Başı Parselde Kot Alınan Noktalara Göre Yollar Arasındaki Kot Farkı, 3.00 M' Den Fazla İse, Sokak Silüetinin Korunması Açısından, Sokak Silüetinin Oluştugu Yol Esas Alınarak Kotlandırma Yapılabilir. Talep Edilmesi Ve Şartları Sağlaması Halinde Bu Madde Hükümlerine Göre Tabii Zemin Ortalamasındanda Kotlandırma Yapılabilir.

6.25. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde-22 Ve Bu Madde Kapsamında Emsal Harici Alan Olarak Belirlenen Tüm Alanların Toplamı Parselin Toplam Emsale Esas Alanının %30'unu Aşamaz.

- a) Yapıların Çatı Veya En Üst Katındaki Bağımsız Bölümlere Ait Açık Teraslar,
 - b) Ortak Kat Holleri,
 - c) Ortak Bina Giriş Holleri,
 - d) Ortak Merdiven Evleri,
 - e) Yapıların Çatı Veya En Üst Katındaki Asansör Odası Veya Makine Dairesi,
 - f) Tek Yapı Kütlesinde Olup Her Bir Bağımsızın Ayrı Girişinin Olduğu (İkiz, Üçüz Villalar Gibi) Yapıların Bodrum Katlarında Tamamen Veya Kısmen Gömülü Cepheleri Arasında Yapılacak Maksimum 30 M² Hobi Alanları (Bu Alanlar Tek Yapı Kütlesine Ait Olarak Değerlendirilir),
 - g) Ticari Birimlerin Bütün Cepheleri Tamamen Gömülü Bodrum Katlarda Yer Alan, Tek Başına Bağımsız Bölüm Oluşturmayan, Bağımsız Bölümün Net Alanının %50'sini Geçmeyen Merdiven İle İçten Bağlantılı Depo Alanları,
 - h) Haberleşme Odası,
- %30'a Dahil Olmak Kaydıyla Emsal Harici Alan Kabul Edilir.

6.26. Soba Harici Isınma Türü Kullanılan Binaların Konut Olarak Kullanılan Bağımsız Bölümlerinin Oturma Ve Yatma Hacimlerinin En Az Birinde Ve Sıcak Su Tesisatı Bulunmayan Banyo Ve Mutfaklarında, Sobalı Binaların İse Tuvalet Ve Koridor Hariç Tüm Piyeslerinde Duman Bacası Zorunludur.

6.27. Arka Bahçesi Bulunmayan;

- a) Köşe Başı Parsellerde Yan Bahçelerin Kesişimi Arka Bahçe Kabul Edilerek Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde-17'ye Göre Yan Bahçelerin Tesviyeleri Yapılır.
- b) İki Ön Bahçe Arasında Kalan Yan Bahçelerde, İki Ön Bahçe Arasında Uyum Sağlayacak Şekilde Ve Hiçbir Biçimde Düşük Kottaki Ön Bahçe Tesviye Kotunun Altına İnilmemek Koşuluyla, Tabii Zemin 1 Metreye Kadar Tesviye Edilebileceği Gibi 1 Metreye Kadar Dolgu Yapılarak Da Kademelendirme Yapılabilir.

- 6.28.** Zemin Katlarda Yapılan Ticari Kullanımlı Bağımsız Bölümlerin Bodrum Katlarında Yapılacak Kısımlarının, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik Kapsamında Daha Güvenilir Kullanılabilmesi İçin Sadece Acil Durumlarda Kullanılmak Üzere Bina Ortak Merdivenlerine Açılan Yangın Kaçış Kapısı Konulabilir. Bu Kapılar Giriş-Çıkış Veya Başka Bir Amaçla Kullanılamaz.
- 6.29.** İmar Adasının Bütününde Parselasyon Planı Bulunmayan Alanlarda, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 15.,16.,17. Veya 18. Maddesince Uygulama Görmüş Olan Parseller Bulunması Halinde, Geriye Kalan Kadastral Parseller Kendi İçinde İlgili Maddelerce İmara Uygun Hale Getirilebilecek Durumda İse Uygulama Görmüş Parsellere İmar Durumu Ve Yapı Ruhsatı Düzenlenebilir. Geriye Kalan Parsellerde Söz Konusu Maddelerce İmar Uygulaması Yapılarak Düzenleme Yapılabilir. Yapılaşmaların Plan, Fen, Sağlık Ve Çevre Şartlarına Uygun Teşekkülünün Sağlanmasını Teminen Bu Madde Kapsamında Tesis Edilecek İşlemlerin; İmar Adasının Bir Kısmı Uygulama İmar Planına Göre Yapılmış Meskun Alanlarda Uygulanması Esastır.
- 6.30.** Yeni Yapılacak Parselasyon Planlarında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 6. Maddesindeki Asgari "Parsel Büyüklükleri" Hükümlerine Uygun Olarak Hazırlanması Esastır. Ancak 01.10.2017 Tarihinden Önce Parselasyon Planları Hazırlanarak Uygulanmış Ve Tescili İlgili Tapu Müdürlüğünden Yapılmış Olan Parsellerde, Tescil Edilmiş Mevcut Parselasyon Planı Bulunan Parsellere Fen, Sanat Ve Sağlık Kuralları İle Yönetmeliğin Diğer Hükümlerine Uygun Olarak İmar Durumu Ve Yapı Ruhsatı Düzenlenebilir.
- 6.31.** Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Geçici Madde-2'nin Yürürlüğe Girdiği Tarihten Önceki Mevzuata Göre Yapı Kullanma İzin Belgesi Alınmış Veya Projesine Uygun Olarak Tamamlandığını Gösteren Onaylı İş Bitirme Belgesi Bulunan Veya Onaylı % 100 Seviye Tutanağı Mevcut Veya Bina Yapım İşinin Projesine Uygun Olarak Tamamlandığını Kanıtlayan Herhangi Bir Belgesi Mevcut Olan Yapıların Bulunduğu, Kısmen Veya Tamamen Yapılaşması Teşekkül Etmiş Herhangi Bir Ayrık Ve Bitişik Nizam İmar Adalarında; Hiçbir Şekilde Sadece Ayrık Nizam İmar Adasında İmar Planında Gösterilen Yapılaşma Şartlarını (Taks Değerini) Aşmamak, Parsel Dışına Taşmamak Kaydıyla Ve 3194 Sayılı İmar Kanunu' Nun 12. Maddesinde Belirtilen Cephe Hattından Önde Bina Yapılamaz Hükmü Esasına Uygun Olarak Oluşmuş Mevcut Cephe Hattı İstikameti Ve Sokak Silüetinin Korunması Maksadıyla; Ayrık Ve Bitişik Nizam İmar Adalarında Ön Bahçe Mesafesi Oluşmuş Cephe Hattı Dikkate Alınarak Belirlenebilir. Bu Madde Hükümlerinin Tatbik Edildiği Parsellerde Aynı Şekilde Oluşmuş Mevcut Cephe Hattı Ve Sokak Silüetinin Korunması Maksadıyla Kapalı-Açık Çıkmlar Mevcut Teşekküle Göre Belirlenebilir. Bu Maddeye Göre Uygulama Yapı Adasının Tamamının Etüdü Ve Bunun Belediye Encümenince Kabulü İle Yapılır.
- 6.32.** İmar Planında Dört(4) Kat Olarak Belirlenmiş Adalarda, Arka Bahçe Mesafesi 3.00 M. Olarak Uygulanır. Talep Edilmesi Halinde Daha Fazla Çekme Yapılabilir.
- 6.33.** Konaklama Amaçlı Yapıların Yapılacağı (Pansiyon, Motel, Vb.) Parsellerde, Çekme Mesafelerinden Sonra Taban Yapılaşma Hakkı, 120 M2'nin Altında Kalması Durumunda; Parsel Sınırlarına En Az 1.50 Metre Mesafe Bırakılmak Ve Asgari Ölçülerde Olmak Kaydıyla Yapılması Zorunlu Olan Yangın Merdiveni, Çekme Mesafeleri İçerisinde Yapılabilir.



Türkiye Cumhuriyeti
Hacettepe Üniversitesi
Edebiyat Fakültesi
Arkeoloji Bölümü

Diploma No: 11-504-010

Lisans Diploması

Mehmet Ersoy Sadıkoğlu

Sekiz yıllık eğitim öğretim programının mezuniyet için
öngördüğü koşulları 13 Haziran 2011 tarihinde başarı ile tamamlamış
ve Lisans derecesi almaya hak kazanmıştır.

Haluk Özen

Prof. Dr. A. Haluk Özen
Rektör



Fatma Gülay Arıkan

Prof. Dr. Fatma Gülay Arıkan
Dekan V.

Diplomanın İkinci Nüshasıdır.

