

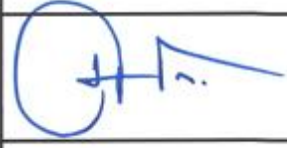
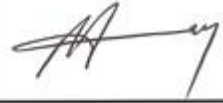


ÇINARCIK

(673 Ada 3-4-5-6 Parseller)

Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı 2026

Cevizlidere Mah. 1246/1 Sok. No:3/8
Çankaya / Ankara
Tel. (0312) 988 17 78 Faks. (0312) 988 17 79

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

OZONE ŞEHİR PLANLAMA
Mimarlık Tic. Ltd. Şti.
Cevizli dere Mah. 1246/1 Sok. No: 3/8
Paradise Residence Çankaya / Ankara
Tel:0 505 864 74 90 Tic.Sic.No.: 541836
Başkent V.D.: 649133311

İÇİNDEKİLER

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	9
1.4. Yerleşme Ölçeğinde Kararlar	10
2. Koruma-Planlama Sürecinin Geliştirilmesine Yönelik Kararlar	11
2.1. Koruma-Planlama Sürecinin Geliştirilmesi İçin Gereklilikler	11
2.2. Koruma-Planlama Süreci İçin Yasal Araçlar	11
2.3. Koruma-Planlama İlke ve Stratejileri	12
3. Yerleşime İlişkin Kararlar	13
3.1. Yapılaşma Düzeni	13
3.2. Yaya ve Taşıt Ulaşımına İlişkin Kararlar	13
3.3. Nüfus ve Yoğunluk	13
3.4. Mülkiyet	13
4. Yapı ve Parsellere İlişkin Kararlar	13
4.1. Korunması Gerekli Kültür/Tabiat Varlığı ile Parseline İlişkin Kararlar	13
4.1.1. Koruma, Müdahale Biçimleri ve Öncelikleri	14
4.1.2. Parsellerde Yer Alacak Yeni Yapı ve Düzenlemelere İlişkin Kararlar	14
4.2. Yeni Yapılaşmaya İlişkin Kararlar	14
4.2.1. Yapılanma Koşullarına İlişkin Kararlar	14
4.2.2. Kullanım/İşlevsel Kararlar	14
5. Koruma Amaçlı İmar Planı Üretilmesi	14
5.1. Koruma Amaçlı İmar Planı	14
5.2. Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı	15
5.2.1. Nüfus Hesabı ve Mekânsal Projeksiyonlar	15
5.2.2. Plan Kararları	16
IV. PLAN HÜKÜMLERİ	17
V. EKLER	19

Tablolar Dizini

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Alansal Dağılımları	16
--	----

Şekiller Dizini

Şekil 1: Planlama Alanı	4
Şekil 2: Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.11.2024 tarih ve 7529 Sayılı Kararı İle Belirlenen 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı	6
Şekil 3: Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu onay sayfası	10
Şekil 4: 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı	17

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 Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun **26.11.2024 tarih ve 7529** sayılı kararı ile ilan edilen 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 gözlendiği 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 tepeciklerle 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 giriş 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 itibari 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

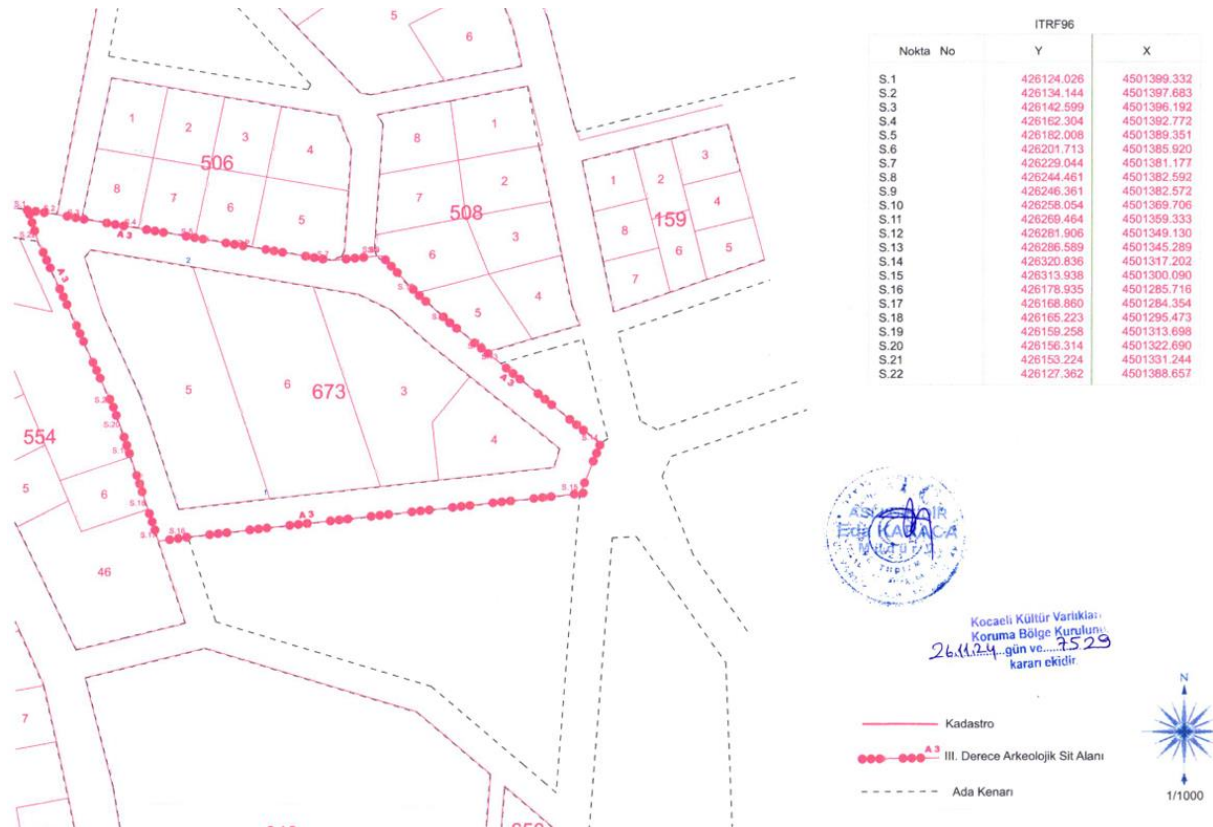
Sit Sınırlarının ve Planlama Sınırlarının Biçimlenme Süreci

Planlamaya konu alan Çınarcık İlçesi, Aktoprak Mevkii 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 sit alanı tanımı 26.11.2024 tarih ve 7529 sayılı Kurul karar ile belirlenmiştir.

Kurul Kararları

Planlama alanının bulunduğu bölgeye ilişkin sit alanı tanımı 26.11.2024 tarih ve 7529 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 26.11.2024 tarih ve 7529 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 : 26/11/2024 - 433
Karar Tarihi ve No : 26/11/2024 - 7529

Toplantı Yeri
Kocaeli

1/2

Yalova İli, Çınarcık İlçesi, Aktoprak Mevkii, herhangi bir sit alanında bulunmayan, özel mülkiyete ait, 673 ada 3, 4, 5, 6 parseller ve tescil harici alanda seramik, sütun, lahit ve mimari parçalar ile yuvarlak işlik parçasının bulunduğu Yalova İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 02.10.2024 tarih ve 5755373 sayılı yazısı ve ekleri ile alanın III. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak ilan edilmesine yönelik 2863 sayılı Kanunun 7.maddesi gereğince ilgili ve faaliyetleri etkilenen kurumlardan görüş talep edilen Kocaeli KVKBK Müdürlüğü'nün 17.10.2024 tarih ve 5819392 sayılı yazısı, istenilen kurum görüşlerinin iletildiği Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nün 22.10.2024 tarih ve 1652852 sayılı yazısı, Yalova Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 22.10.2024 tarih ve 10768136 sayılı yazısı, Kocaeli KVKBK Müdürlüğü uzmanlarınca hazırlanan ve Müdürlük evrakına 21.11.2024 tarihli ve 3060346 sayı ile kayıtlı uzman raporu okundu, ekleri ve işlem dosyası incelendi. Yapılan görüşmeler sonucunda;

Yalova İli, Çınarcık İlçesi, Aktoprak Mevkii, herhangi bir sit alanında bulunmayan, özel mülkiyete ait, 673 ada 3, 4, 5, 6 parseller ve tescil harici alanda seramik, sütun, lahit ve mimari parçalar ile yuvarlak işlik parçası tespit edildiğinden karar eki kadastral paftada gösterilen alanın III. (Üçüncü) Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescil edilmesine, alana ilişkin hazırlanan sit fişinin onaylanmasına, tescil edilen alan sınırları içinde kalan parsellerin güncel durumunun ilgili Kadastro Müdürlüğü'nce belirlenerek tapu kütüğü beyanlar hanesine; parseller için "tamamı", tescil harici alan için "3. derece arkeolojik sit alanında kalmaktadır." şerhi konulması için ilgili Tapu Müdürlüğü'ne bildirilmesine, 658 sayılı ilke kararının 3. Maddesi gereği söz konusu alanlarda aşağıda belirtilen koşulların 3 (üç) yıl süre için Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanım Şartları olarak belirlenmesine;

- 1)Koruma Yüksek Kurulunun Arkeolojik Sit Alanlarına ilişkin 05.11.1999 tarih ve 658 sayılı ilke kararı gereği inşaat izni verilmeden önce Müze Müdürlüğü uzmanları tarafından arkeolojik sondaj kazısı gerçekleştirilerek sondaj sonuçlarının Kurulumuza Müze Müdürlüğü'nce iletilmesine,
- 2)Tevhit ve ifraz işlemleri, teknik ve zorunlu altyapı çalışmaları, kadastral uygulamalar vb. Koruma Bölge Kurulunun izni doğrultusunda yapılabileceğine,
- 3)Bu alanlarda; taş, toprak, kum vb. alınmamasına, kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocaklarının açılmamasına, toprak, cüruf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzemenin dökülmemesine,
- 4)Bu alanlarda ağaç dikimi ve sökümü için Koruma Bölge Kurulundan izin alınmasına,
- 5)Tadilat ve tamirat kapsamındaki uygulamaların 2863 sayılı yasanın 57. Maddesinin ilgili kısımları doğrultusunda yürütülmesine,



77.03.84

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

K A R A R

Toplantı Tarihi ve No : 26/11/2024 - 433
Karar Tarihi ve No : 26/11/2024 - 7529

Toplantı Yeri
Kocaeli

2/2

6) Sondaj kazısı sonucunda 2863 sayılı Kanun kapsamında herhangi bir kültür varlığına rastlanılmaması durumunda; yapılaşma koşullarının ayırık nizam 4 kat, TAKS: 0.30, KAKS:1.30 doğrultusunda belediyesince imar durumu verilebileceğine; III. Derece Arkeolojik Sit ilanı öncesi yapı ruhsatı almış taşınmazlarda ilgili Müze Müdürlüğünce sondaj kazısı yapıldıktan sonra herhangi bir kültür varlığına rastlanılmaması durumunda yapı ruhsatı eki mimari projeye göre uygulama yapılabilmesine, sondaj kazısı sonucunda 2863 sayılı Kanun kapsamında herhangi bir kültür varlığına rastlanılması durumunda imar durumuna esas kurum görüşünün Kurulumuz tarafından değerlendirileceğine,

7)Bu kararın ilanından önce imar mevzuatına uygun olarak alınmış yapı ruhsatı ve eklerine göre subasman seviyesi tamamlanmış yapıların inşasına devam edilebileceğine, subasman seviyesi tamamlanmamış yapıların yapı ruhsatlarının iptal edilmesine, 2863 sayılı Kanunun 17. Maddesi doğrultusunda Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının ilgili idarelerce yasada belirtilen süre içerisinde hazırlanmasına, bu süre sonunda koruma amaçlı imar planının hazırlanmaması durumunda geçiş dönemi yapılanma koşullarının uygulanmasının durdurulmasına,

8)Bu koşullarda yer almayan hususlarda 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, ilgili yönetmelikler ve ilke kararlarının geçerli olacağına,

9)Alana ilişkin gerekli güvenlik önlemlerinin ilgili birimlerce alınmasına karar verildi.



BAŞKAN
Adil BAYRAM
imza

BAŞKAN YARDIMCISI
Mustafa YAĞCI
imza

ÜYE
Şaban KAPLAN
imza

ÜYE
Murat PARLAK
imza

ÜYE
Doç. Dr. Ahmet BİLİR
imza

ÜYE
Eshabil YILDIZ
imza

ÜYE
Yasin Koray OKUR
imza

ÜYE
Yalova Müze Müdürü
Sinan ÖZBEY
imza

ÜYE
Çınarcık Bld.Tem.
bulunmadı

77.03.84

Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.11.2024 tarih ve 7529 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'nca 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,taşıma 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/örmaya aittir. İlknur GÜNDOĞDU Jeoloji Mühendisi Tamer AKSOY Jeolojik Yük. Mühendisi Eyüp ÇİMEN 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	Tamer AKSOY Jeolojik Yük. Mühendisi	Eyüp ÇİMEN Jeolojik Yük. Mühendisi
İlknur GÜNDOĞDU Jeoloji Mühendisi	Tamer AKSOY Jeolojik Yük. Mühendisi	Eyüp ÇİMEN Jeolojik Yük. Mühendisi

1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır.

25/04/2019

Yerleşim Etüt Dairesi Başkanı

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 (13.553 m²) alan; Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.11.2024 tarih ve 7529 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; "Toplumsal 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

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 Ayrık 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 2025 yılı nüfus verilerine göre Çınarcık ilçesinin nüfusu, 40.174 planlama alanını oluşturan Çamlık Mahallesi'nin 2025 yılı toplam nüfusu 3.069'dur. Ancak Çamlık mahallesi sınırlarının tamamı planlama alanına girmemektedir. Bu bağlamda planlama alanındaki nüfus değerinin TÜİK verilerinden elde edilememektedir. Çamlık Mahallesi genelinde imar planında aynı yapılaşma şartları geçerlidir.

Planlama alanı 673 adayı kapsamaktadır. Bu alanda yapı bulunmamaktadır.

3.4. Mülkiyet

Planlama alanındaki arazi sahipliği incelendiğinde, planlama alanında 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 bulunmamaktadır.

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'nca 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 13.553 m² büyüklüğündedir. Planlama alanını 3. Derece Arkeolojik Sit Alanıdır.

5.1. Koruma Amaçlı İmar Planı

Çınarcık İlçesi (673 Ada 3-4-5-6 Parseller) 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı, raporun yukarıda açıklanan bölümleri, planlama alanına ilişkin yapılan araştırma ve analizler neticesinde hazırlanmıştır.

Bu plan ile planlamaya konu 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisindeki yapılaşma ve gelişme kararları alana ilişkin hazırlanan teknik analizler ve uzman raporlarının sonuç ve önerileri doğrultusunda kentin genelindeki yapılaşma koşulları, bölgenin ihtiyaçları ve gelişme eğilimleri göz önünde bulundurularak oluşturulmuştur.

Planlamaya konu alan Çınarcık ilçesinin yıllara sair meskûn yerleşim alanlarından biridir. Alan üzerinde mülkiyet dokusu alanda geçerli olan plan kararları neticesinde tamamen netleşmiş, alanın neredeyse tamamında imar uygulaması yapılmıştır. Bu doğrultuda Çınarcık İlçesi Harmanlar Mahallesi 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

5.2. Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı

5.2.1. Nüfus Hesabı ve Mekânsal Projeksiyonlar

Planlama alanında, sit alanı ilan edilmeden önce planlanan ve imar uygulamaları yapılarak yapılaşmanın tamamlandığı alanların tamamı nazım imar planında korunmuştur. Bölge içinde arazi kullanım değerleri incelendiğinde, planlama bölgesi içinde boş alanların bulunmasına rağmen planlı alanın tümü kazanılmış yapılaşma değerleri baz alınarak meskun alan statüsünde değerlendirilmiştir.

Planlama alanındaki mevcut konut alt bölgeleri, yerleşme ve donatı alanlarını sınırlayan ve bölgenin omurgasını oluşturan ulaşım aksları ile tarifi edilmiştir. Ulaşım aksları ile tarifi edilen mevcut konut alt bölgelerinin yoğunluk değerleri belirlenmiştir. Bu değer; aynı sınır dahilinde alt ölçekteki imar uygulama bölgelerinde mevcut yapılaşma kararlarına göre tespit edilen nüfus değeri sabitinin, nazım planda belirlenen konut alt bölgelerinin alanına olan oran değeri bölgenin mevcut plan yoğunluğunu vermektedir. Bu yoğunluk değerlerinin nazım plan alt bölgeleri arasında farklılıkların bulunmasında; alt bölgeler içinde yer alan donatı alanlarının alansal büyüklüğünün az veya çok oluşu ile uygulama planındaki yapılaşmanın büyüklüğünden kaynaklanmaktadır.

Planlama alanında belirlenen yoğunluk değeri gösterimine ilişkin yöntem ile 1/1000 ölçekli uygulama planlarında konut alanların yapılaşma değerlerinin belirlenmesinde bir serbestlik getirilmiş bulunmaktadır. Bu, alan içinde nüfus dengesi değişmeksizin, 1/1000 planlarda belirlenen mevcut emsal değerlerinin yeniden düzenlenmesi, üst ölçek değişikliğine gidilmeksizin mümkün olmaktadır.

1/5000 ölçekli nazım imar planına konu olan konut ve ticaret adaları, mevcut planların getirdiği ve mülkiyet sahibi tarafından müktesep haklar da göz önüne alınarak, 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarından gelen donatı ve yoğunluk kararları korunarak, bölgenin omurgasını oluşturan ulaşım aksları ile sınırları belirlenmiştir.

Bu yaklaşım doğrultusunda 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki imar adalarının alan büyüklükleri hesaplanıp önceden verilmiş imar kararları doğrultusunda toplam inşaat alanı bulunmuştur. Yöredeki ortalama bir dairede (brüt 150 m²) 3 kişi nin yaşadığı ve dolayısıyla kişi başına 50 m² inşaat alanı düşeceği kabulüyle (Çınarcık Belediyesi tarafından kesilen ruhsatlar incelendiğinde de bu rakama ulaşılabilir) bu imar adalarında yaşayacak kişi sayısı hesaplanmıştır. Bu yöntemle hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında mevcut konut adalarına, her adanın kendisine ait olan kişi yoğunlukları yazılmıştır.

Hesaplama Örneği: 1/5000 plandaki ada sınırı içerisinde, 1/1000 de yer alan konut adalarının emsal değerlerinden toplam inşaat alanı hesaplanır ve kişi başına 50 m² inşaat alanı düşeceği kabulüyle kişi sayısı bulunur.

Toplam İnşaat Alanı:
Emsal Değeri X Konut Alanı
Nüfus: Toplam İnşaat Alanı/50 m²

Yerleşme ve donatı alanlarını sınırlayan ve bölgenin omurgasını oluşturan ulaşım aksları ile tarifli alt bölgede yaşayan toplam nüfus bulunarak, 1/5000 plandaki aynı alt bölge içerisinde yer alan Konut Alanları toplamına bölünerek o adadaki yoğunluk, kişi/ha değerinden hesaplanmış olur.

$$\text{Nüfus yoğunluğu} = \text{Toplam nüfus} / \text{Konut Alanı (1/5000)}$$

Plan genelinde yapılan bu hesaplamalardan sonra 1/5000 ölçekli nazım imar planının nüfus kapasitesi **225 kişi** olarak tespit edilmiştir.

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

Yürürlükteki imar planı ile kazanılan haklar ve yerleşimin genelindeki imar dokusu göz önünde bulundurularak hazırlanan 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı aşağıdaki resimde gösterilmiştir.

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.

1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı, Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.11.2024 tarih ve 7529 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.

1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda, Nazım İmar Planı doğrultusunda ayrıntılı bir gösterim yapılmıştır. Tablo 1'de 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı alansal dağılımı verilmiştir.

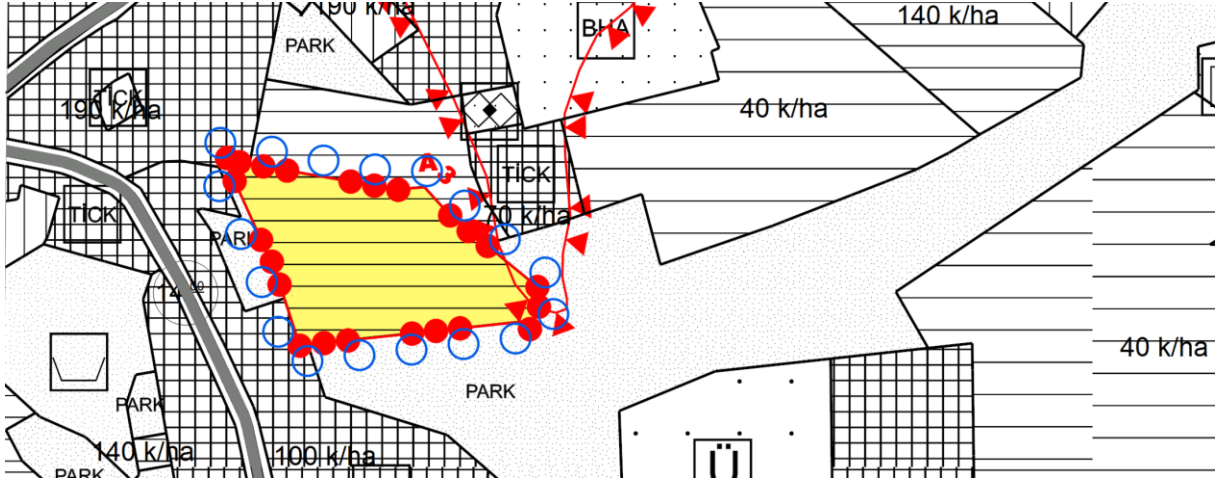
Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Alansal Dağılımları

Kullanım	Alan (m ²)	Oran (%)
Gelişme Konut Alanı	13.553	100
Planlama Alanı	13.553	100

Konut Alanları

Gelişme Konut Alanı

Planlama alanı, yürürlükte bulunana uygulama imar planı kararları doğrultusunda yerleşim alanı olarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda, planlama alanında toplam 13.553 m² Gelişme Konut Alanı (Orta – 121 – 250 Kişi/Ha.) planlanmıştır.



Şekil 4:1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı

IV. PLAN HÜKÜMLERİ

Çınarcık (Yalova) (673 Ada 3-4-5-6 Parseller) 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım 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 **26.11.2024 tarih ve 7529** sayılı kararı ile belirlenen 3. Derece Arkeolojik Sit Alanını Kapsamaktadır.

3. Genel Hükümler

- 3.1.** Çınarcık (Yalova) (673 Ada 3-4-5-6 Parseller) 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı, Plan Hükümleri, Plan Açıklama Raporu Bir Bütündür.
- 3.2.** 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 No'lu Kararnamesi Ve Bu Kanunlara Dayanılarak Çıkarılan Yönetmelikler İle İlgili Diğer Mevzuat Hükümleri Geçerlidir.
- 3.3.** Plan Ve Plan Uygulama Hükümleri İle Planın Uygulanması Esnasında Yürürlükte Bulunan İlke Kararları, Kanun ve Yönetmelik Hükümlerine Aykırı Uygulama Yapılamaz.
- 3.4.** Planda Gösterilen Korunması Gerekli Kültür Varlığı Bulunan Parsellerde Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı İle Uygulama Yapılır.
- 3.5.** 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.
- 3.6.** Sığınak Yönetmeliğine Uyulacaktır.
- 3.7.** 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.
- 3.8.** Planlama Alanını Kapsayan 29.04.2019 Tarihinde Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tarafından Onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Koşullarına Uyulacaktır.
- 3.9.** 3. Derece Arkeolojik Sit Alanındaki Uygulamalarda 2863 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Ve İlgili Yönetmelikleri Geçerli Olup; Bu Plan Ve Plan Notlarında Yer Almayan Konularda Yürürlükte Olan Yalova İli Çınarcık İlçesi 1/5.000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Plan Hükümleri Geçerli Olup; Bahse Konu Alanda Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun Görüşü Alınmadan Uygulama Yapılamaz.
- 3.10.** Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında Belirlenen Kullanım Fonksiyonlarına Ait Uygulama Ve Yapılaşma Koşulları 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında Belirlenecektir.

V. EKLER
DİPLOMALAR



TÜRKİYE CUMHURİYETİ

GAZİ ÜNİVERSİTESİ MÜHENDİSLİK MİMARLIK FAKÜLTESİ

Diploma No : 2334



Yükseköğretim Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olarak

ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA

alanında mezuniyet için gerekli teorik ve pratik çalışmalarla, sınavlarını başarıyla tamamlayan

T.C. Kimlik No:68476236002, ABDULLAH oğlu 17.03.1988 YALOVA doğumlu

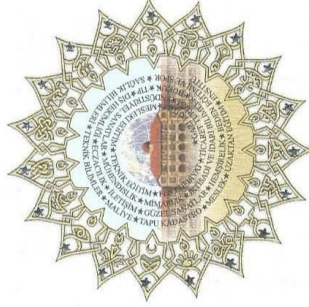
OĞUZ AKDOĞAN

Türkiye Cumhuriyeti Kanunlarının tanıdığı bütün hak ve yetkilerden faydalanmak üzere

bu **DİPLOMA**'yı

bütün yetki ve sorumlulukları ile almaya hak kazanmıştır.


Prof. Dr. Ruza AYHAN
REKTÖR




Prof. Dr. Hüsnü CAN
DEKAN





