

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

İÇİNDEKİLER

PLANLAMA EKİBİ	1
TABLOLAR DİZİNİ	ii
ŞEKİLLER DİZİNİ	ii
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	7
1.4. Yerleşme Ölçeğinde Kararlar	7
2. Koruma-Planlama Sürecinin Geliştirilmesine Yönelik Kararlar	8
2.1. Koruma-Planlama Sürecinin Geliştirilmesi İçin Gereklilikler	8
2.2. Koruma-Planlama Süreci İçin Yasal Araçlar	8
2.3. Koruma-Planlama İlke ve Stratejileri	9
3. Yerleşime İlişkin Kararlar	10
3.1. Yapılaşma Düzeni	10
3.2. Yaya ve Taşıt Ulaşımına İlişkin Kararlar	10
3.3. Nüfus ve Yoğunluk	10
3.4. Mülkiyet	10
4. Yapı ve Parsellere İlişkin Kararlar	10
4.1. Korunması Gerekli Kültür/Tabiat Varlığı ile Parseline İlişkin Kararlar	10
4.1.1. Koruma, Müdahale Biçimleri ve Öncelikleri	11
4.1.2. Parsellerde Yer Alacak Yeni Yapı ve Düzenlemelere İlişkin Kararlar	11
4.2. Yeni Yapılaşmaya İlişkin Kararlar	11
4.2.1. Yapının Konumlandırılmasına, Yapılanma Koşullarına İlişkin Kararlar	11
4.2.2. Kullanım/İşlevsel Kararlar	11
5. Koruma Amaçlı İmar Planı Üretilmesi	12
5.1. Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı	12
5.2. Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı	12
5.2.1. Nüfus Hesabı ve Mekansal Projeksiyonlar	12
5.2.2. Plan Kararları	14
IV. PLAN HÜKÜMLERİ	17
Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Hükümleri	17
3.1. Belediye	17
3.2. Koruma Bölge Kurulu	17
3.3. Koruma Uygulama Ve Denetim Bürosu (KUDEB)	17
3.4. Plan	17
3.5. Arkeolojik Sit	17

3.6.	Korunma Alanı.....	17
3.7.	Tescilli Yapı	17
3.8.	Tescilli Parsel	17
3.9.	Taşınmaz Kültür Varlığı Yapılar.....	18
3.10.	İlke Kararları	18
3.11.	Tescilli Yapı Ve Parsel Müdahale Biçimleri.....	18
3.11.1.	Tadilat Ve Tamirat	18
3.11.2.	Esaslı Onarım (Restorasyon).....	18
3.11.3.	Yeniden Yapma (Rekonstrüksiyon)	18
3.12.	Rölöve	18
3.13.	Restitüsyon	19
3.14.	Restorasyon Projesi	19
3.15.	Taban Alanı Kat Sayısı (Taks)	19
3.16.	Kat Alanı Kat Sayısı (Kaks).....	19
V.	EKLER	23

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1:	1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Alansal Dağılımları.....	12
Tablo 2:	Planlama Alanı Nüfus Hesabı - 1	13
Tablo 3:	Planlama Alanı Nüfus Hesabı - 2	13
Tablo 4:	1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Alansal Dağılımları.....	14

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1:	Planlama Alanı.....	4
Şekil 2:	1/5.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı	12
Şekil 3:	Planlama Alanı Konut Alanları.....	15
Şekil 4:	Planlama Alanı Ticaret - Konut Alanları	16

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 mekansal planlama kararlarının üretilmesi,
- Planlama alanının çevresi ile birlikte ziyaret edilmesini sağlayacak mekansal 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 Sahil Mahallesi sınırları içerisinde Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun **12.10.2016 tarih ve 2692** sayılı kararı ile nihai şekline ulaşan 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı'nın kıyı kenar çizgisinin kara tarafında kalan kısmı, **25.08.2022 tarih ve 6024 sayılı** kararı ile belirlenen 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve **21.08.2024 tarih ve 7340** sayılı kararı ile belirlenen 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 v.b. 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 itibariyle 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, kızılcaık, 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.

Çiftlikköy İlçesi konum itibari ile D130 Karayolu üzerinde yer almaktadır. İstanbul ile Güney Marmara ve Ege Bölgesindeki tüm illere karayolu taşımacılığı bu yol üzerinden yapılmakta olduğundan yoğun bir araç trafiği mevcuttur. İstanbul-İzmir otoyolunun faaliyete girmesi Yalova'nın ve özellikle Çiftlikköy ilçesinin komşu illerle olan ulaşım bağlantısını güçlendirmiştir. İstanbul-İzmir otoyolunun tamamlanması ile kent içinde ağır vasıta yoğunluğu çevreyoluna aktarılmış ve kent merkezi bu anlamda kısmen rahatlamıştır. Planlama alanına ulaşım ise konumu itibarıyla Yalova – İzmit karayolu üzerinde Yalova istikametinde bulunmaktadır. Çiftlikköy merkeze 1 km. ve Yalova merkeze 5 km. uzaklıkta yer almaktadır.

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

Planlama alanının bulunduğu bölgeye ilişkin ilk sit alanı tanımı 13.11.2013 tarih ve 1265 sayılı Kurul karar ile belirlenmiştir. Bu karar planlama alanını da kapsayacak şekilde haritada gösterilen alan 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak ilan edilmiş olup 12.10.2016 tarih ve 2692 sayılı Kurul kararı ile netleştirilmiştir. Bu karara göre planlamaya konu 3108 parsel yapılan çalışmalar, incelemeler neticesinde 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak ilan edilmiştir.

Yalova ili, Çiftlikköy ilçesi, Çiftlikköy Mahallesi, kamu mülkiyetine ait, tapulama harici ve herhangi bir sit alanında bulunmayan Kocaeli KVKBK'nın 25.10.2017 tarih ve 3230 sayılı kararı ile 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı edilen alana ilişkin yapılan çalışmalar sonucunda alanın kadastral paftada gösterildiği şekliyle 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescil edilmiştir.

Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi özel mülkiyete ait herhangi bir sit alanında bulunmayan tescilsiz 249 ada 22 parselde yapılan inşai faaliyetler sırasında ortaya çıkan duvar kalıntısı neticesinde sit çalışmalarının başlatılmasına karar verilen Kocaeli KVKBK'nın 19.03.2024 tarih ve 7086 sayılı kararı gereği karar eki kadastral paftada gösterildiği şekilde 21.08.2024 tarih ve 7340 sayılı kararınca 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescil edilmiştir.

Yalova ili, Çiftlikköy İlçesi, Çiftlikköy Mahallesi, Kocaeli KVKBK'nın 13/11/2013 tarih ve 1265 sayılı karar ile 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak belirlenen, aynı Kurulun 24/01/2018 tarih ve 3354 sayılı karar ile KAİP'i uygun bulunan Karakilise I. Derece Arkeolojik Sit Alanında yer alan, aynı Kurulun 18/10/2022 tarih ve 6142 sayılı kararı ile üzerinde yapılan kazı-sondaj çalışmasında taşınır eser ve yapı kalıntılarının ortaya çıktığı anlaşıldığından tescil durumunun 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak devamına karar verilen, 16/06/2023 tarih ve 6609 sayılı kararı ile taşınmazda 37 sayılı ilke kararı doğrultusunda işlem yapılması talebinin söz konusu taşınmazın kamu mülkiyetine geçirilip geçirilemeyeceğine ilişkin Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğünün görüşlerinin iletilmesinden ve parsel malikince bu alanda yapmak istediği uygulamalara ilişkin olarak Bakanlığımız izninin alınmasından sonra değerlendirilebileceğine karar verilen, Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 02/08/2023 tarih ve 2644 sayılı kararı ile parselin proje kapsamında kültür varlıklarına zarar vermeyecek şekilde taşıyıcı sistemi tasarlanmış ve kültür varlıklarının tümünün kamuya açık sergilenecek şekilde kullanımını da içeren bütüncül projenin hazırlanarak Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 10/04/2012 tarih ve 37 sayılı ilke kararı kapsamında Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunda değerlendirilmesine karar verilen, özel mülkiyete ait 280 ada, 3 parseldeki kalıntılara ilişkin hazırlanan rölöve ve raporu, fotoğraf albümü ile koruma projesi ve raporunun uygun olduğuna, uygulamanın proje müellifi, belediyesi ve ilgili müze müdürlüğü denetiminde gerçekleştirilmesine, 280 ada 3 parselin Çiftlikköy (Yalova) Sahil Mahallesi I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanları 1/1000 ölçekli KAİP, plan hükümlerinin 6. maddesine istinaden (...2863 sayılı Kanun ve bu Kanunun değişik 3386 ve 5226 sayılı kanunları ve ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.) 02.08.2023 tarih ve 2644 sayılı Yüksek Kurul Kararı neticesinde projenin değerlendirilmesi ve aynı plan hükümlerinin 4. maddesine göre (Plan ve Plan Hükümlerinde yer almayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.) plan esasları ve çevre imar planları yapılına şartlarına uygun teşekkülün sağlanması açısından Kaks:1.40, Taks: 0.40 Yençok: 4 kat olarak belirlenmesine, 37 sayılı ilke kararı gereği proje üretilmeden önce söz konusu parselle ilgili plan tadilatının

yapılarak Kurulumuza sunulmasına, parseldeki mevcut yapının ilgili müze müdürlüğü denetiminde yıkımının yapılması ve yapı temel kontur hizasında Müze Müdürlüğüne yapılacak sondaj sonuç raporuna göre mimari projenin değerlendirilebileceğine, açıklanmayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine göre mimari projenin belediyesince incelenip değerlendirilerek Kurula iletilmesine, bu süreç içerisinde alanda can ve mal güvenliğinin mal sahibi ve belediyesince alınmasına ve aldırılmasının sağlanmasına karar verildi.

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

Planlama alanını da kapsayan 16.06.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu sonuçlarına göre planlama alanı, “Önlemler Alanlar 1.1. (ÖA.1-1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar” kapsamında yer almaktadır.

Önlemler Alanlar-1.1(ÖA-1.1):Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar

İnceleme alanında sahil kısmında yer alan bu alanların jeolojisini Kuvaterner yaşlı Alüvyonlar oluşturmaktadır. Topoğrafik eğimin % 0 - 10 arasında olduğu alanda yapılan sondaj çalışmalarında 2,00 - 5,00 metre civarında yeraltı suyuna rastlanılmıştır.

Bu alanlarda yapılan sondaj çalışmalarında zeminin üst seviyelerde gevşek — orta sıkı kumlardan ve orta katı - katı killerden, alt seviyelerde katı - çok katı kıvam aralığında killerden oluştuğu belirlenmiştir. Yapılan sıvılaşma analizleri sonucunda $F_s < 1$ değeri elde edilmiştir. Bu değer siltli kumlu seviyelerde sıvılaşma riskinin olacağını belirtmektedir. Ayrıca yapılan oturma, şişme ve taşıma gücü hesaplarında, oturma ve şişme miktarlarının yer yer yüksek ve taşıma gücü değerlerinin düşük olduğunu göstermektedir. Heterojen yapıya sahip birimde farklı oturumların belirlendiği göz ardı edilmemelidir.

III. Derece Arkeolojik Sit alanı sınırları içindeki bölümlerde ilke kararları doğrultusunda mevcut yapıların sağlıklılaştırılması ve zorunlu hallerde mevcut yerleşim alanı içinde yeni yapılaşmaya olanak sağlanmasına yönelik kararlar geliştirilmiştir.

1.4. Yerleşme Ölçeğinde Kararlar

Planlama alanı kapsayan güncel olarak (18.6 ha) alan; Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 16.06.2023 tarih 6607 sayılı kararı ile “III. Derece Arkeolojik Sit Alanı” olarak ilan edilerek koruma altına alınmıştır.

Planlama alanı içinde tescilli yapı bulunmamaktadır. Özel mülkiyete ait 179 ada 41 parsel de 23.07.2024 tarih ve 7278 sayılı karar ile tescillenen lahit teknesi yer almaktadır.

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 Gereklikler

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, Çiftlikköy sakinlerinin korumaya katılımının örgütlenmesi başta gelen gerekliklerdendir. 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 1. ve 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 Çiftlikköy 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 III. 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.

- 1. ve 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 Çiftlikköy 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

Sahil Mahallesi 1. ve 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 ayırık 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 ulaşım karayolu ile sağlanmaktadır. Alan içerisindeki yol genişlikleri değişkenlik göstermektedir. Konut Alanlarına ulaşan yollar asfalt ve parke taş niteliktedir. 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 2023 yılı nüfus verilerine göre Çiftlikköy ilçesinin nüfusu, 45.967 planlama alanını oluşturan Sahil Mahallesi'nin 2023 yılı toplam nüfusu 12.967'dir. Ancak Sahil 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 sahil mahallesi yapı yoğunluğuna bakıldığında % 5 kadar olduğu görülmektedir. Bu orana bağlı olarak genelleme yaptığımız da planlama alanı nüfusu 1.000 kişi olarak kabul edilecektir.

3.4. Mülkiyet

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

Sahil Mahallesi'nde kadastral yapı ve mülkiyet durumu incelendiğinde alanda kadastral yapının yapılaşma desenini oluşturduğu görülmektedir.

4. Yapı ve Parsellere İlişkin Kararlar

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

1. ve 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. Yapının Konumlandırılmasına, Yapılanma Koşullarına İlişkin Kararlar

Koruma amaçlı imar planı kapsamında; yerinde korunması kararlaştırılan tescilli yapılara (anıtsal kültür varlığı ve sivil mimarlık örneği yapılar) ait parseller dışında kalan tüm parsellerde yeni yapılaşmaya ilişkin kararlar geliştirilmiştir. Bu kararların oluşturulmasında, alanda mevcut olan yapılar ve parselleri dikkate alınmıştır.

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 4.5 hektar büyüklüğündedir. Planlama alanını 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanıdır.

5.1. Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı

Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında, alanın % 29'u Konut Alanları ve %5'i Ticaret + Konut Alanı olarak yer almaktadır. 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı toplam alanın % 3.46'sını kaplamaktadır.

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

Kullanım	Alan (m ²)	Oran (%)
Mevcut Konut Alanı	13,112	29
Ticaret – Konut Alanı	2,366	5
1. Derece Arkeolojik Sit Alanı	23,777	53
Yol ve Otoparklar	5,768	13
Planlama Alanı	45,023	100.00



Şekil 2: 1/5.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı

5.2. Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı

5.2.1. Nüfus Hesabı ve Mekansal Projeksiyonlar

Planlama alanı nüfus hesabı ile ilgili olarak tabloda kullanılan ve/veya kabul edilen değerlere ilişkin olarak;

- İnşaat Alanı = İmarlı Alan * Emsal (Konut Alanları için)
- İnşaat Alanı = İmarlı Alan * Emsal * (0.75) (Ticaret + Konut Alanları için)
- Ticaret+Konut Alanlarında zemin katın ticaret olacağı kabul edilerek hesaplanmıştır.
- Nüfus hesaplaması yapılırken yöre ortalaması dikkate alınarak bir dairede (brüt 150 m²) 3 kişinin yaşadığı kabul edilmiş olup hesaplamada kullanılan formül aşağıdaki gibidir.

Nüfus = İnşaat Alanı / Kişi Başı İnşaat Alanı (50 m² kabul edilmiş olup belediye tarafından kesilen inşaat ruhsatları kontrol edildiğinde bu rakama ulaşılması mümkündür).

Tablo 2: Planlama Alanı Nüfus Hesabı - 1

Kullanım	Yürürlükteki İmar Planı		Revizyon İmar Planı	
	Alan	Nüfus	Alan	Nüfus
Konut Alanı	3,054	85	3,054	97
Ticaret - Konut Alanı (İlave)	*** 2,205	52	2,205	52
Konut Alanı (İlave)	*** 9,045	289	9,045	289
1. Derece Arkeolojik Sit Alanı	23,777		23,777	
Yol ve Otoparklar	2,333		6,942	
Toplam	30,722	426	45,023	438

*** Konut Alanı ve Ticaret+Konut Alanı (İlave) yürürlükteki imar planına ilave edilen 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı olan alanlardır.

Yukarıdaki planlama alanı nüfus hesabı tablosuna bakıldığında yapılan nüfus hesabına göre revizyon imar planı sonucunda **12 kişi** artış görülmektedir.

Tablo 3: Planlama Alanı Nüfus Hesabı - 2

Kullanım Fonksiyonları	Revizyon İmar Planı			
	Alan (m ²)	İnşaat Alanı (m ²)	Konut Daire Sayısı	Nüfus (Kişi)
Konut Alanları (A-4/5-3) (E=1.60)	12,099	19,358	129	387
Ticaret – Konut Alanları (A-4/5-3) (E=1.60)	2,205	3,528	17	51
Toplam	14,304	22,886	146	438

1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planında Konut Alanı ve Ticaret+Konut Alanlarındaki nüfus kapasitesi **438 kişi** olarak hesaplanmıştır.

Koruma amaçlı imar planında sosyal donatı ve teknik altyapı alanları; “*Koruma Amaçlı İmar Planları Ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulanması, Denetimi Ve Müelliflerine İlişkin Usul Ve Esaslara Ait Yönetmelik – Madde – 7’de Koruma amaçlı imar planlarında taşınmaz kültür varlıklarının fiziksel ve mülkiyet dokusu özellikleri, mevcut sosyal ve teknik altyapı tesisleri, koruma-kullanma dengesi, planlanan alanın şartları ile ihtiyaçları gözetilerek kentsel, sosyal ve teknik altyapı alan standartları, yaya ve taşıt yolları genişlikleri **koruma amaçlı imar planı kararları ile belirlenir.** Planlarda,engelliler gibi kamu ortak mekanlarını kullanmakta zorluk çeken kişilerin kentsel kullanımlara, sosyal donatı ve teknik altyapı alanlarına erişimini ve kullanımını sağlayıcı ve kolaylaştırıcı tedbirlerin alınması amacıyla tasarım ilkeleri geliştirilerek mekansal düzenlemeler yapılır ve her türlü mevzuat ve 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 Çiftlikköy 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.

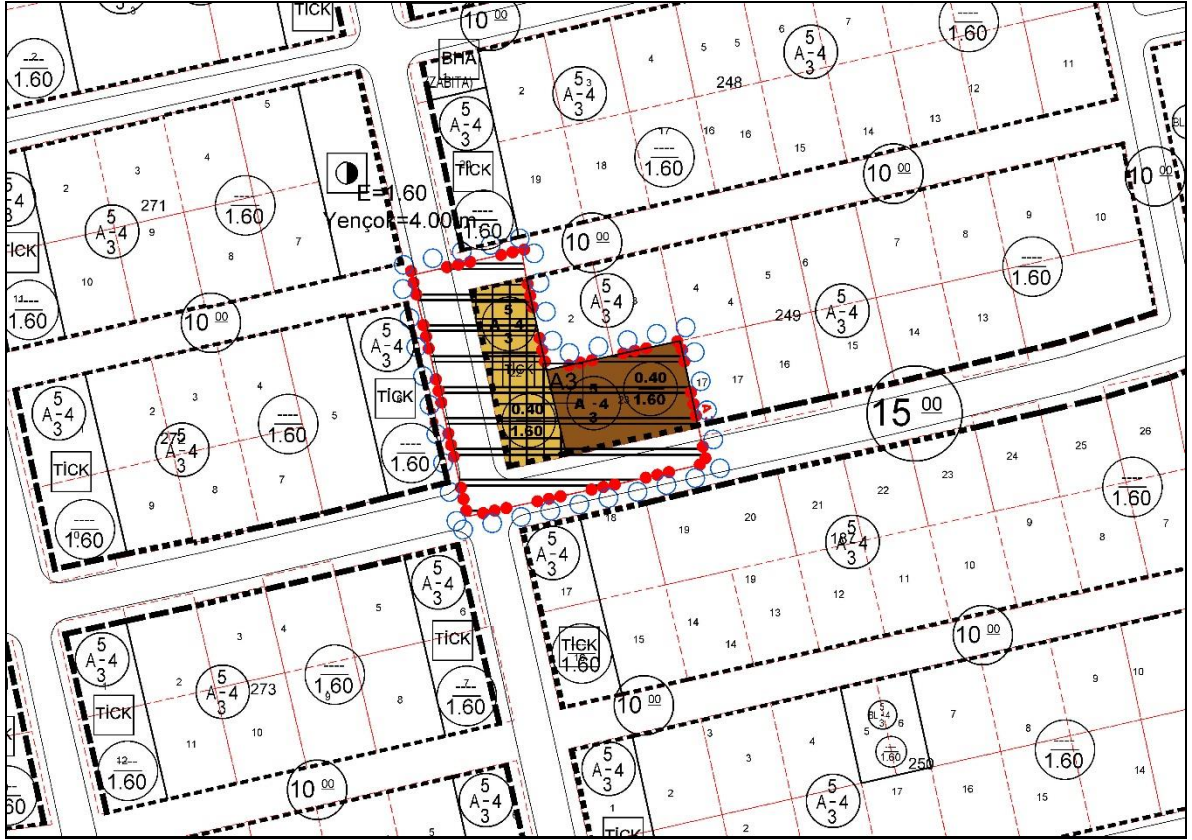
1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, Sahil Mahallesi sınırları içerisinde Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun **12.10.2016 tarih ve 2692** sayılı kararı ile nihai şekline ulaşan 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı'nın kıyı kenar çizgisinin kara tarafında kalan kısmı, **25.08.2022 tarih ve 6024 sayılı** kararı ile belirlenen 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve **21.08.2024 tarih ve 7340** sayılı kararı ile belirlenen 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 4'te 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı alansal dağılımı verilmiştir.

Tablo 4: 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Alansal Dağılımları

Kullanım	Alan (m ²)	Oran (%)
Konut Alanı	12,099	27
Ticaret + Konut Alanı	2,205	5
1. Derece Arkeolojik Sit Alanı	23,777	53
Yol ve Otoparklar	6,942	15
Planlama Alanı	45,023	100



Şekil 4: Planlama Alanı Ticaret - Konut Alanları

IV. PLAN HÜKÜMLERİ

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;

- 1. ve 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,
- 1. ve 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 12.10.2016 tarih ve 2692 sayılı kararı ile nihai şekline ulaşan 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı'nın kıyı kenar çizgisinin kara tarafında kalan kısmı, 25.08.2022 tarih ve 6024 sayılı kararı ile belirlenen 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve 21.08.2024 tarih ve 7340 sayılı kararı ile belirlenen 3. Derece Arkeolojik Sit Alanını Kapsamaktadır.

3. Tanımlar

3.1.Belediye

Çiftlikköy 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 Çiftlikköy Belediyesi Veya Yalova İl Özel İdaresi Bünyesinde Kurulabilecek Olan, İlgili Mevzuatta Yetki Ve Görevleri Tanımlanmış Olan Birimdir.

3.4.Plan

1. ve 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 Öğeleri 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 (KVYKYK) 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;

- 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,
- (A) Bendinde Belirtilen Müdahaleler Sırasında Yapıdaki Ahşap, Madeni, Pişmiş Toprak, Taş Gibi Çürüten Ya Da Bozularak Eksilen Mimari Öğelerin 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 Taşımaya 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.** Çiftlikköy (Yalova) Sahil Mahallesi 1. ve 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 14.07.2007 Tarih Ve 26582 Sayılı Resmi Gazete’de Yayımlanarak Yürürlüğe Giren “Afet Bölgesinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” Hükümlerine Uyulacaktır.
- 4.6.** 11.07.1992 Tarih Ve 21281 Sayılı Resmi Gazete’de Yayımlanarak Yürürlüğe Giren 3621 Sayılı “Kıyı Kanunu” Ve İlgili Mevzuat Hükümlerine Uyulacaktır.
- 4.7.** 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 Belirtiği Üzere; Koruma Amaçlı İmar Planının Sit Alanının Bütününü Kapsayacak Şekilde Hazırlanması Zorunludur. Planlamaya Konu 3. Derece Arkeolojik Sit Alanının, Kıyı Kenar Çizgisinin Deniz Tarafında Kalan Kısımlarının Değerlendirmek Üzere İlgili Kuruma Gönderilmesi Gerekmetedir.
- 4.8.** 15.05.1997 Tarih Ve 22990 Sayılı Resmi Gazete’de Yayımlanarak Yürürlüğe Giren “Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” Hükümlerine Uyulacaktır.

4.9. Planlama Alanını Kapsayan Ve Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda Belirtilen Hususlara Uyulacaktır.

5. Korumaya İlişkin Hükümleri

5.1.1. ve 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.

5.2.1. Derece Arkeolojik Sit Alanı, Bilimsel Çalışmalar Dışında Aynen Korunacaktır. Bu Alanlarda Kesinlikle Hiçbir Yapı Yapılamaz, Bilimsel Amaçlı Kazılar Dışında Hiçbir Kazı Yapılamaz. Ancak Resmi Ve Özel Kuruluşlarca Zorunlu Durumlarda Yapılacak Altyapı Uygulamaları Müze Müdürlüğü'nün Ve Varsa Kazı Başkanının Görüşü Doğrultusunda, Yapılacak Altyapı Çalışmasına İlişkin Koruma Kurulu'nun Uygun Görüşü İle Yapılabilir.

5.3.1. Derece Arkeolojik Sit Alanı İçinde Toprağın Sürülmesine Dayanan Tarımsal Faaliyetler Kesinlikle Yapılamaz, Ağaçlandırmaya Gidilemez, Sadece Mevcut Ağaçlardan Ürün Alınabilir.

5.4.1. Derece Arkeolojik Sit Alanında Taş, Toprak, Kum Vb. Alınamaz, Kireç, Taş, Mermer, Kum, Maden Ocakları Açılmaz. Toprak, Cüruf, Çöp, Sanayi Atığı Vb. Malzeme Dökülemez.

5.5.1. Derece Arkeolojik Sit Alanının Korunmasını Sağlamak Amacıyla Her Türlü Bilgi Verici Uyarı Levhasının Konulması, Koruma Önlemlerinin Koruma Kurulu'nun Görüşleri Doğrultusunda İlgili Kuruluş Ve Yerel Yönetimlerce Alınması Sağlanacaktır.

5.6.1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanlarında Belediyesinden Yıkım İzni İstenen Yapıların Kurul İzni Alındıktan Sonra Müze Müdürlüğü Nezaretinde Olmak Kaydıyla Yıkımı Yapılabilir.

5.7.1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Sınırları İçinde Çiftlikköy 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.

5.8. 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.

5.9.3. 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.

5.10.3. Derece Arkeolojik Sit Alanı İçinde, Koruma Planından Önce Tamamlanan Ruhsatlı Yapıların Basit Ve Esaslı Onarımları İle İç Tadilatları Belediyesinin İzni İle Yapılabilir.

5.11.1. Derece Arkeolojik Sit Alanı içinde kalan Yalova İli Çiftlikköy İlçesi Çiftlikköy Mahallesi 280 Ada 3 Parselde Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 10.04.2012 Tarih ve 37 Sayılı İlke Kararı Kapsamında Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 16.01.2024 Tarih ve 6964 Sayılı Kararı doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

6. Yapılaşma Koşulları

- 6.1.3.** Derece Arkolojik Sit Alanlarında Taşınmaz Kültür Varlıklarının Mahiyetine Tesir Etmeyecek Şekilde İlgili Koruma Kurulundan İzin Almak Koşuluyla Birleştirme (Tevhit) Ve Ayırma (İfraz) Yapılabilir.
- 6.2.** Koruma Amaçlı İmar Planı Uygulamasına Esas Yoldan İhdas Ve Yola Terk İşlemlerinde Çiftlikköy Belediyesi Yetkilidir.
- 6.3.3.** Arkeolojik Sit Alanlarında Belediyesinden Yıkım İzni İstenen Yapıların, Müze Müdürlüğü Nezaretinde Olmak Kaydıyla Yıkımı Yapılabilir.
- 6.4.3.** 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 Müdürlüğüne Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna İletilip Bu Konuda Kurul Kararı Alındıktan Sonra Uygulamaya Geçilecektir.
- 6.5.** 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.
- 6.6.3.** 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 Çiftlikköy Belediyesi Tarafından Düzeltilebilir.
- 6.7.** Planlama Alanında Binalara, Binaların Cephe Aldığı Yolun Tretuvar Seviyesinden (Bordür Taşı Üst Seviyesinden) Kot Verilir. Tabii Zemin Kotu Yol Kotu Altında Olan Parsellerde, Binalara Verilecek Azami Kot Parselin Cephe Aldığı Yol Hizasındaki En Yüksek Tretuvar Seviyesidir. Kot Alma Biçimini Değiştirmek Amacıyla Kazı Dolgu Ve Yarma Yapılamaz.
- 6.8.** Planda Belirlenen Taks/Kaks Değerlerine Uyulacaktır. Kapalı Çıkmlar Emsal Değerine Dahil Edilir.
- 6.9.** Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine Göre Ayırık Nizam Cephe Şartlarını Sağlamayan Parsellerde, Koruma Kurulu Görüşü İle İkili-Üçlü Blok Düzenlemesi Yapılabilir.
- 6.10.3.** Derece Arkeolojik Sit Alanında Ruhsata Esas Olmak Üzere, Parsel Bazında Belediyenin Uygun Göreceği 15 M. İle 20 M. Derinliğinde Sondaj, Sismik Ve Resistivite Çalışmalarını Kapsayan Zemin Etüdü Yapılmadan Ruhsatlandırma Ve Uygulama Yapılamaz.
- 6.11.** Bu Planın Onay Tarihinden Önce Ruhsat Almış, Ancak Süresi İçinde İnşaatına Başlanmamış Ya Da Ruhsatını Yasal Süre İçinde Yenilememiş Parsellerde, Ruhsatlandırma Çalışmaları Yeni Plan Şartları Doğrultusunda Yeniden Düzenlenecektir.
- 6.12.** Planlama Alanında Yapılacak Yapılarda,
Çatı Şekli; Çatı Eğimi %45'i Ve Ulaşılabilecek Azami Mahya Yüksekliği 4.50 Metreyi Geçmemek Kaydıyla; Ayırık Yapı Nizamında Kıрма, Ayırık Yapı Nizamındaki İkili Blok Binalarda Bloğu İle Ve Kademeli Binalarda Müşterek Kıрма Çatı Yapılması Zorunludur. Çatı Arasındaki Mekânlarda, Çatı Eğimi İçerisinde Kalmak Şartıyla Oluşturulacak Piyelerın Asgari Net Alan Ve Dar Kenar Ölçüleri Mevzuatta Belirtilen En Az Piyes Standartlarını Sağlayacak Ve Asgari Yüksekliği 1.80 Metre Olacak Şekilde Düzenlenecektir. Bu Maddeye Göre Hesap Edilen Azami Mahya Seviyesi Aşılmamak Ve Hesaplanan Çatı Eğimi İçerisinde Kalmak Şartıyla; Gizli Dere Uygulaması Yapılabilir. Çatıda, Saçak Uçlarına En Fazla (1.00) Metre Yaklaşmak Kaydıyla; Çatı Balkon (Teras) Yapılabilir. Terasın Kendi Parapetinin Doğal Eğimi İle Oluşması İçin Saçak Ucundan 1.00 Metre Çekme Yapıldıktan Sonra, Eni: En Az 3 Metre En Fazla 4 Metre Olmak Koşuluyla Teras Kullanılabilir. Teras Alanına Çıkış İçin Saçak Ucundan 5.50 Metre Den Fazla Çekilmesi Durumunda Eni: En Az 3 Metre En Fazla 4 Metre Olmak Koşuluyla (Derinlik

Arttırılabilir), Teras Alanı En Fazla 20 M² Olarak Tasarlanabilir. Tek Bağımsız Bölümlü Binalarda Çatı Arası Piyesi Ve Çatıdaki Değişik Çözümlerin Kabulünde İlgili Belediyesi Yetkilidir. Bu Binalarda Çatıda, Saçak Uçlarına En Fazla 1.00 Metre Yaklaşmama Şartı Aranmaz. Çatıda Birden Fazla Bağımsız Bölümlere Ait Çatı Balkonları Yapılması Halinde Birbirleri Arasında En Az 3.00 Metre Mesafe Bırakılmak Zorundadır. Kapı Ve Pencere Üzerinde Yapılacak Olan Güvercinlikler Birbirine Eklenerek Bant Haline Getirilemez. Saçak Mesafesi 1 Metreyi Geçemez. Kapalı Ve Açık Çıkmalı Yerlerde Çıkmadan Sonra Saçak Mesafesi 0.50 Metreyi Geçemez. Çatı Piyesi Veya Çatı Terası Bulunan Çatılarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Hükümleri Geçerlidir. Çatı Piyesi Olması Durumunda Teras Yapılması Zorunludur.

Ayrık Nizamda Binanın, Herhangi Karşılıklı İki Cephesinin Taban Oturumunda 12.00 Metre Ve Altında Kalması Durumunda; %33 Eğim İle Beşik Çatı Yapılabilir.

6.13.İlgili Yönetmelik Ve Genelgeler Esas Olmak Kaydıyla;

- Açık Çıkmaların Veya Gömme Balkonların 2 Metre Genişliğini Geçmeyen Kısımları, Kat Bahçeleri, İç Bahçeler, Son Kat Bağımsız Bölüme Ait Piyeslerin 20 M²'ye Kadar Olan Çatı Terasları, Bağımsız Bölümlere Ait Piyeslerin İç Merdivenleri, Konut Kullanımlı Müstakil Yapıların 20 M²'ye Kadar Olan Çatı Terasları Ve Kat Ve Ara Sahanlıkları Dahil Merdiven Evleri, Tek Bağımsız Bölümlü Konutlar Hariç; Bina Giriş Holleri, Kat Holleri Ve Asansör Önü Sahanlıkların Asgari Ölçülerdeki Kısımları,
- Tek Bağımsız Bölümlü Yapıların Tamamen Gömülü Bodrum Katlarında Yapılacak 8 M²'yi Geçmeyen Çamaşırlık, Kiler Vb. Mekanları,
- Umumi Binalarda; Bina Giriş Holleri, Asansör Önü Sahanlıkları Ve Bir Atrium Etrafındaki Kat Hollerinin Genişliği En Fazla 3 M'ye Kadar Olan Kısımları İle Atriumsuz Kat Hollerinin Genişliği En Fazla 6 M'ye Kadar Olan Kısımları,
- Bütün Cepheleeri Tamamen Toprağın Altında Kalan Veya Kısmen Açığa Çıkan Bodrum Katlarda Yer Alan, Tek Başına Bağımsız Bölüm Oluşturmayan, Ortak Alan Niteliğindeki Depolar Ve Bağımsız Bölüm Net Alanının %50'sini Geçmeyen Depo Amaçlı Eklentiler,
- Ve Parseldeki Tüm Emsal Harici Alanların Toplamı, Parselin Toplam Emsale Esas Alanının Yüzde %30'unu Aşamaz.

6.14.Yapılaşmada Hiçbir Surette Tekil Temel Kullanılamaz.

6.15.Ada Bazındaki Mevcut Oluşuma Göre Arka Bahçe Mesafelerinin Belirlenmesinde Belediye Yetkilidir. Arka Bahçe Mesafesi Yerleşik Konut Alanlarında 2 Metrenin, Gelişme Konut Alanlarında Da 3 Metrenin Altına Düşemez. Mevcut Yapılaşmanın Olmadığı Adalarda Uygulama Yönetmelik Şartlarına Göre Yapılacaktır.

6.16.İmar Adalarında Köşe Parsellerde Arka Bahçe Mesafesi Aranmaz. Yol Cepheleeri Haricinde Komşu Parseller İçin Belirlenen Yan Bahçe Mesafelerine Göre Uygulama Yapılır.

6.17.Ön Bahçe Mesafesine Uyularak 1.50 Metreyi Geçmeyen Kapalı Çıkma, Açık Çıkma Ve Tabii Zemin Terası Yapılabilir.

6.18.1.5 Metre Kapalı Çıkmalardan Sonra Kesinlikle Açık Çıkma Teşkili Yapılamaz, Sadece Son Katta Saçak Çıkması Yapılabilir.

6.19.Yapı Emsali Ve/Veya Yüksekliği Belirtilmeyen Kamu Kurumlarına Ait Alanlarda Yapı Yüksekliği Ve Kullanım Alanına Ait Değerler Avan Projesinde Belirlenecek Ve Belediyesinin Uygun Bulunması Halinde Uygulama Projeleri Hazırlanacaktır.

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

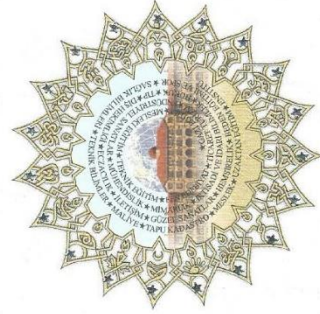
T.C. Kimlik No:68476236002, ABDULLAH oğlu 17.03.1988 YALOVA doğumlu

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. Rıza AYHAN
REKTÖR




Prof. Dr. Hüsnü CAN
DEKAN





