

## **AYAZİNİ KENTSEL ARKEOLOJİK SİT ALANI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI UYGULAMA HÜKÜMLERİ**

### **1. KAPSAM**

Plan uygulama hükümleri, Ayazini Kentsel Arkeolojik Sit Alanları içerisinde geçerlidir. Ayazini Kentsel Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı, Plan Açıklama Raporu ve Plan Uygulama Hükümleri ile bir bütündür.

### **2. AMAÇ**

Koruma Amaçlı İmar Planı'nın başlıca amacı; plan sınırları içerisinde yer alan antik yerleşmeye ait arkeolojik değerler ile yine aynı alan içerisindeki kentsel-kültürel birikiminin yoğunlaştığı ve ilgili koruma kurulu tarafından *Kentsel Arkeolojik Sit* olarak belirlenen alanın, koruma ve geliştirme kararlarının oluşturulması, günümüze kadar ulaşabilmiş geleneksel dokunun olanaklar ölçüsünde korunmasıdır.

### **3. HEDEF**

Antik kent ile geleneksel dokunun bir arada bulunduğu kentsel arkeolojik sit alanında alanın sahip olduğu arkeolojik ve kültürel birikimin geleceğe taşınmasını sağlayacak kuralların oluşturulmasıdır. Bunun yanı sıra geleneksel dokuyu oluşturan yapıların günümüz koşullarına uygun yaşanabilir bir çevrenin parçası haline getirilmesi ve koruma kararlarının sürdürülebilirliğinin sağlanması, yapılan çalışmaların temel hedefidir.

### **4. TANIMLAR**

**4.1. İl Özel İdaresi:** Alandan sorumlu Afyonkarahisar İl Özel İdaresi'dir.

**4.2. Koruma Bölge Kurulu:** Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'dur.

**4.3. Plan:** Kentsel Arkeolojik Sit Alanını kapsayan Koruma Amaçlı İmar Planı'dır.

**4.4. İlke Kararları:** Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu tarafından alınmış ve Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu tarafından alınacak olan, uygulamayı yönlendirici, bağlayıcı nitelikteki kararlardır.

**4.5. Kentsel Arkeolojik Sit:** Arkeolojik sitlerle, 2863 sayılı Yasanın 6. Maddesinde tanımlanan korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarını içeren ve aynı yasa maddesi gereği korunması gerekli kentsel dokuların birlikte bulunduğu alanlardır.

**4.6. Basit Onarım (tadilat ve tamirat):** Yapıların yaşamını sürdürmesini amaçlayan;

- 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci maddesi uyarınca ruhsata tabi olmayan: derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ile mimari öge olarak ve sanat tarihi açısından özellik arz etmeyen tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yörenin özelliğine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen müdahaleleri,
- İlk paragrafta belirtilen müdahaleler sırasında yapıdaki ahşap, madeni, pişmiş toprak, taş gibi çürüyen ya da bozularak eksilen mimari öğelerin özgün biçimlerine uygun olarak aynı malzeme ile değiştirilmesini, bozulan iç ve dış sıvaların, kaplamaların, renk ve malzeme uyumu sağlanarak özgün biçimlerine uygun olarak yenilenmesidir.

**4.7. Esaslı Onarım (Restorasyon):** Basit onarım dışında kalan ve bilimsel esaslara göre hazırlanmış rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerine dayalı uygulamalardır. Esaslı onarımlar öncesinde hangi projelerin hazırlanacağı ilgili Koruma Kurulu kararı ile belirlenir.

**4.8. Yeniden Yapma (Rekonstrüksiyon):** Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen veya herhangi bir nedenle yitirilmiş olup, tescil edilmeye değer nitelikler taşıdığı belgelenen ve ilgili Koruma Kurulu karar ile de uygun görülen 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 içinde ve daha önce bulunduğu yapı oturma alanında, eski cephe özelliğinde, aynı kütle ve gabaride, özgün plan şeması, malzeme ve yapım tekniği kullanılarak, kapsamlı restitüsyon etüdüne dayalı olarak yeniden yapılmasıdır.

**4.9. Rölöve:** Yapının ya da yapı grubunun tümünün ya da bir bölümünün mevcut durumunun belli ölçeklerde anlatılması için hazırlanan ve herhangi bir yorum ya da değerlendirme içermeyen çizimsel belgelerdir. I. Grup anıtsal yapıların tamamında ve H. Grup sivil mimari yapılarından ilgili Koruma Kurulu'nun karar ile gerekli görülen yapılarda 4.10, 4.11, 4.12. maddelerde açıklanan röleve raporu, röleve analizi ve röleve analiz raporu hazırlanacaktır.

**4.10. Rölöve Raporu:** Yapının mevcut durumunu yazınsal olarak anlatan belgedir.

**4.11. Rölöve Analizi:** Yapıda kullanılan malzeme, yapım tekniği, strüktürel özellikler, strüktür ve malzemeye yönelik bozulma ve deformasyonların, rölöve projeleri üzerinde ayrı ayrı ve haritalama yöntemi ile gösterildiği çizimsel belgelerdir.

**4.12. 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.

**4.13. Restitüsyon:** Bir taşınmaz kültür varlığının zaman içinde geçirdiği müdahaleleri dönemleyen ve ilk yapıldığı ya da belli bir dönemdeki durumunun belirlenmesi için gerçekleştirilen; tarihi araştırma ve karşılaştırmalı çalışma tekniklerinin kullanıldığı yazılı, çizili ve görsel belge içeren etütlerdir.

**4.14. Restorasyon Projesi:** Yapının mevcut durumunun belgelenmesinden sonra, sorunların saptanarak potansiyel ve yeni kullanım olanaklarının araştırılması, onarıma yönelik temel yaklaşım ve müdahale biçimlerinin belirlenmesi ile yeni kullanımın gerektirdiği müdahalelerin rapor, ölçülü ve ölçekli çizimlerle anlatımıdır.

**4.15. Sokak Sağlıklaştırma Projesi:** Kentsel, Arkeolojik ve Doğal sit alanları ve koruma alanlarında, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararları, koruma bölge kurulu kararları ve koruma amaçlı imar planları veya imar planları doğrultusunda, tescilli ve tescilsiz taşınmaz kültür varlıklarının sokağa bakı veren cepheleri ile birlikte avlu duvarları, müstemilat, çeşme ve benzeri mimari elemanların özgün sokak dokusu ve kentsel mobilya ile birlikte korunması, sağlıklaştırılarak yaşatılması ve çağdaş yaşama katılmasının sağlanmasının yanı sıra sokak dokusunu tanımlayan tüm öğelerin korunması ve belgelenmesine yönelik rölöve, restitüsyon, restorasyon, kentsel tasarım projeleri ile mühendislik dallarında yapılması gereken her türlü projedir.

## **5. GENEL HÜKÜMLER**

**5.1.** Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre 3194 sayılı imar kanunu ve bu kanunun ilgili yönetmelikleri ile bu yönetmeliklerde 02.09.1999 tarih ve 23804 sayılı resmi gazetede yayımlanan değişikliklere ilişkin yönetmelikler, 2863 sayılı kültür ve tabiat varlıklarını koruma kanunu, 26.07.2005 tarih ve 25887 sayılı resmi gazetede yayımlanan "koruma amaçlı imar planları ve çevre düzenleme projelerinin hazırlanması, gösterimi, uygulaması, denetimi ve müelliflerine ilişkin usul ve esaslara ait yönetmelik", 2872 sayılı çevre kanunu ve ilgili yönetmeliklerde belirtilen

hususlara ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır. Bu çerçevede yerleşim alanlarında sağlıklı ve güvenli barınma şartlarının sağlanması, atıkların usulüne ve tekniğine uygun bertaraf edilmesi, sağlıklı içme ve kullanma suyu sağlanması, evsel ve yağmur suyu toplama altyapısının oluşturulması, insan sağlığına ve çevre değerlerine zarar veren etmenlerin ortadan kaldırılması gibi hususlarda gerekli önlemler alınacaktır.

Ayrıca; T.C.Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu tarafından alınmış ve Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu tarafından alınacak olan ilke kararlarına uyulması zorunludur.

**5.2.** Planın uygulanmasına yönelik olarak; bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda, 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine dayanılarak hazırlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

**5.3.** Planlama alanı kapsamında plan değişikliği yapılmaksızın, plan bütünlüğünü bozucu nitelik taşıyan değişiklikler yapılamaz, gerekli plan değişikliklerinin yapılabilmesi için Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun izni alınacaktır.

**5.4. İşlevler ve İşlev Değişikliği:** Bu alanlarda konut kullanımının sürdürülmesi esastır. Konut dışı kullanımlarda; konum, form, plan tipi, cephe düzeni, mimari eleman, malzeme kullanımı, yapı tekniği vb. geleneksel özelliklerde bozulmaya neden olmayacak biçimde, ev pansiyonculuğu, butik otel, lokanta, kafeterya, perakende ticaret birimleri gibi kullanımlar, planda ve plan uygulama hükümlerinde yer alan yapılaşma şartlarına göre yer alabilir. Seçilecek işlevin yapının potansiyellerine uygun olması, yapıya fen ve sağlık koşulları bakımından yük getirmemesi esastır. Tescilli yapılarda işlev tespiti ve işlev değişikliğine ilişkin kararlar Koruma Bölge Kurulu tarafından verilir. Tescilli olmayan yapılarda ise işlev tespiti ve işlev değişikliğine ilişkin kararlar fen ve sağlık koşulları bakımından incelenerek imar iş ve işlemleri bakımından sorumlu yerel yönetim tarafından verilir.

Ayrıca; üzerinde yapı bulunan veya bulunmayan parseller ilave hiçbir inşai ve fiziki imalat yapmadan çadırli kamp alanı olarak kullanılabilir.

**5.5. İfraz ve Tevhit:** Plan sınırları içerisinde, sınır düzenlemesi ve planla getirilen yeni yol düzenlemeleri (terk ve ihdas) dışında, kadastral dokunun değiştirilmeden korunması esastır. İfraz ve tevhit yapılması zorunluluğu oluşan parsellerde; İl Özel İdaresinin görüşü ve Koruma Bölge Kurulu'nun kararı ile yapılabilir.

**5.6. Temel Kazılarının Denetimi:** Uygulama aşamasında temel kazısı Müze Müdürlüğü veya varsa ilgili kazı başkanlığı denetiminde yapılacaktır. Temel kazısı sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda uygulama durdurulacak ve konu İl Özel İdaresi, Müze Müdürlüğü ve Koruma Bölge Kurulu'na iletilecek, yapılan değerlendirme sonucuna göre işlem yapılacaktır.

Ayrıca elektrik, su, kanalizasyon, telefon, internet ve benzeri alt yapı uygulamaları ile yol, kaldırım gibi üst yapı yatırımları için yapılacak kazılarda da temel kazılarının denetimi ile ilgili prosedür uygulanacaktır.

**5.7. Sokak Döşemeleri:** Plan sınırları içerisinde tüm sokaklarda sokak döşemeleri doğal taş malzeme kullanılarak inşa edilecektir. Bu amaçla hazırlanacak yol projeleri ilgili Koruma Bölge Kurulu tarafından uygun görülmeden inşaat çalışmalarına başlanılmayacaktır.

**5.8. Sokak Mobilyaları:** Planlama alanında kullanılacak ayaklı, gömme veya duvar tipi aydınlatma armatürleri, çöp kutuları, oturma bankları, yönlendirme levhaları, çiçeklikler, bariyerler vb. sokak mobilyaları alanın karakterine uygun malzeme ve üslupta seçilerek uygulama yapılacaktır.

**5.9. İsim ve Reklam Panoları:** Işıklı veya ışısız reklam tabela ve panoları yola çıkma şeklinde asılamaz. Bu tabelalar vitrin camlarına, bina cephelerine ve maksimum boyutları 0,50 m<sup>2</sup>'yi geçmeyecek şekilde, çevre ile uyumlu malzeme ve üslupta seçilerek asılacaktır. Bir cephede birden fazla reklam panosu yer alamaz.

Kültür varlığı yapılarla ilişkin tabela uygulamaları yukarıda verilen boyutları aşmamak koşuluyla, Koruma Kurulu kararı ile gerçekleştirilecektir.

İsim ve reklam panoları ve tabelaları sadece zemin katlarda yukarıda verilen ölçülere bağlı kalarak yer alabilir. Üst katlarda hiçbir şekilde isim ve reklam tabela ve panoları yer alamaz.

Plan sınırları içinde yukarıda tanımlanan alanlar ile verilen ölçüler dışında, yapıya ait bahçeye, avluya, kaldırıma, yola, direklere, ağaçlara hiçbir şekilde sabit/hareketli reklam tabela ve panoları asılamaz.

Tescilli olmayan yapılarda tabela uygulamaları yukarıda belirtilen maddeler kapsamında imar iş ve işlemleri bakımından sorumlu yerel yönetim encümen karar ile yapılır.




**5.10. Klima Aparatları:** Binaların sokak cephelerinde ısıtma ve soğutma sistemlerinin aparatları yer alamaz. Bu tür aparatlara bahçe içinde veya diğer cephelerde çözüm aranacaktır.

**5.11. Ağaçlar:** Plan sınırları içindeki yetişkin ağaçlar kesilmeyecektir. Ağaç varlığı dolayısıyla tretuvar, otopark çizgileri değişebilir, tretuvar genişletilip daraltılabilir.

Kamuya açık alanlarda uygulama yapılırken mevcut ağaçlar kesilmeden bırakılacak, yalnız zemin düzenlemeleri yapılacaktır. Bu düzenleme ve değişikliklerde yetki ve sorumluluk İl Özel İdaresine aittir.

**5.12. Teknik Altyapı Hatları:** Elektrik, Telefon vb. havai hatların yer altına alınması ve tüm teknik altyapının yer altında yapılması esastır. Bu amaçla hazırlanacak projeler ilgili Koruma Bölge Kurulu tarafından uygun görülmeden inşaat çalışmalarına başlanılmayacaktır. İnşaat çalışmaları sırasında yapılacak kazı çalışmalarında bu plan notlarının 4.6. hükümlerine göre hareket edilecektir.

**5.13. Cephe Renkleri:** Plan sınırları içerisinde yer alan yapıların sıvanan cepheleri yapının mevcut rengine bağlı olarak belirlenecek ve cephelerde renk bütünlüğü sağlanacaktır. Yapı tamamen yeniden boyanacaksa, beyaz veya aşağıda verilen RAL katalogunda yer alan renk skalasından seçilerek uygulama yapılacaktır.

		
<b>RAL 1000</b>	<b>RAL 1001</b>	<b>RAL 1002</b>
		
<b>RAL 1013</b>	<b>RAL 1014</b>	<b>RAL 1015</b>

**5.13. Yapı Projelendirme ve Uygulamaları:** Yapılacak bütün yapıların, fen ve sağlık koşullarına ve bu amaçla yapılmış ilgili mevzuat hükümlerine uyması zorunludur. Hangi yapı sistemi ile yapılırsa yapılsın, tüm yapılarda deprem olasılığına karşı ilgili mevzuatın gerektirdiği önlemlerin alınması zorunludur.

#### **5.14. Jeolojik Nedenlerle Bina Yapım Süreci Koşullara Bağlı Alanlar**

28.09.2011 Tarihli ve 102732 sayılı genelge gereğince; koruma amaçlı imar planı sınırları içindeki alanlara yönelik hazırlanmış olan ve sınırları ve türleri plan üzerinde gösterilmiş olan Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 23/01/2017 tarihinde onaylanmış olan “Afyonkarahisar Frig Vadisi Ayazini Koruma Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu” nda belirtilen hususlara uyulacaktır.

Plan sınırları içinde yapılacak olan uygulamalarda aşağıda verilen “Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu”nun sonuç ve öneriler kısmında belirtilen hususlara uyulması zorunludur.

1) Bu çalışma; Afyonkarahisar İl Özel İdaresi Kültür Ve Sosyal İşler Müdürlüğü'nün talebi üzerine Afyonkarahisar İli, İhsaniye ilçesi, Ayazini Köyü'nde yer alan yaklaşık 2.300.000,00 m2 yüzölçümündeki alanda "Koruma Amaçlı İmar Planı" olarak yapılacak olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüdünü içermektedir ve Yazıcılar Jeoloji Mühendislik (Afyonkarahisar-İhsan Yazıcı Jeoloji Mühendisi) tarafından hazırlanmıştır.

2) Bu raporun amacı; Her tür, ölçek ve amaçla plan yapılması düşünülen mevcut ya da potansiyel yerleşim alanlarının doğal afet tehlikelerini yerbilimsel veriler ışığında bölgesel olarak değerlendirmek, olası mühendislik problemlerini belirlemek , alanların arazi kullanımı-yerleşime uygunluk değerlendirmesini yapmak, teknik ve/veya idari gerekçelere bağlı olarak gerekli önlemleri önererek afet zararlarını azaltmaktır.

3) Yapılan çalışmanın kapsamı , (Mülga) Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (Afet işleri Genel Müdürlüğü)'nin 19 Ağustos 2008 tarihli 10337 sayılı Genelgesi dikkate alınarak Format-3'e göre belirlenmiştir. Arazi çalışmaları ve laboratuvar çalışmalarının tamamlanmasına müteakip rapor haline getirilmiş ve söz konusu sahanın yerleşime uygunluğu belirlenmiştir.

4) İnceleme alanı, Ege bölgesinin İç Batı Anadolu bölümünde bulunmakta ve 5,00 km Batısında Kayıhan, 5,00 km Güneybatısında Yaylabağı, 10,00 km Batısında İhsaniye yerleşim merkezleri yer alır.

5) Yapılan etüt çalışmasında 1/1.000 ölçekli, Afyonkarahisar- İhsaniye- Ayazini J25-D-22-A-3-D, J25-D-22-A-3-C, J25-D-22-B-4-D, J25-D-22-B-4-C, J25- D-22-D-2-A, J25-D-22-D-2-B, J25-D-22-C-1-A, J25-D-22-C-1-B, J25-D-22-D-1-C, J25-D-22-D-2-D, J25-D-22-D-2-C, J25-D-22-C-1-D, J25-D-22-D-4-B, J25-D-22-D-3-A ve J25-D-22-D-3-B olmak üzere 15 adet halihazır haritası kullanılmıştır .

6) İnceleme alanı içerisinde açılmış olan sondaj kuyusu lokasyonları ve jeofizik çalışma lokasyonları, jeolojik, coğrafi ve topoğrafik özellikler dikkate alınarak, inceleme alanını temsil edebilecek şekilde mümkün olduğunca homojen bir şekilde dağıtılmıştır.

İnceleme alanı içerisinde açılmış olan sondaj kuyularına ve jeofizik çalışmalara ait lokasyon noktaları 1/1000 ölçekli halihazır haritaya işlenmiş, aynı zamanda ilgili başlıklarda koordinatlarıyla birlikte ayrıntılı olarak verilmiştir.

7) Sahanın jeolojik açıdan incelenmesi, litolojik korelasyonların yapılabilmesi ve zeminin yerinde dayanım özelliklerinin saptanabilmesi amacıyla 3 temel sondajı açılmıştır ayrıca 20 adet gözlem noktasından el numuneleri alınmıştır. Ayrıca çalışma alanında 8 adet lokasyonda Sismik Kırılma, 3 adet lokasyonda DES, 8 adet lokasyonda mikrotremür ölçümü yapılmış olup, jeofizik çalışmalarına ait değerlendirmeler raporda ilgili çalışma için açılan konu başlıkları altında açıklanarak ekleri ve çalışma görüntüleri rapor ekinde sunulmuştur. İnceleme alanında yapılan arazi çalışmalarının koordinatları ile birlikte rapor içerisinde ayrıntılı olarak verilmiştir.

8) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün E-15296 sayılı yazısında; Afyon Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 20.07.2016 tarih ve E-3272 sayılı yazısında I. derece Doğal Sit ile I. Derece Arkeolojik Sit ve II. Derece Doğal siti içeren 'Afyonkarahisar Frig Vadisi Ayazini Koruma Amaçlı İmar Planı Yapım İş'i' kapsamında belirlenen sondaj çalışmalarının, Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından uygun görülmediği belirtilerek, Sondajsız olarak yapılmasına dair Kurul kararı bulunan 200 Hektarlık alanda yapılacak Jeolojik-Jeoteknik çalışmalar hakkında uygulamaya esas Bakanlığımız görüşü istenmektedir.

Konuya ilişkin olarak Komisyonumuzca yapılan büro ve arşiv incelemesinde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

1-Söz konusu alana ilişkin olarak komisyonumuzca hazırlanan 27.10.2015 tarihli değerlendirme raporunda; 2001 yılı onaylı Ayazini (afyon) jeolojik inceleme raporunun yeterli bilgi ve veriyi içermediği belirtilerek yenilenmesi gerektiği belirtilmektedir.

2-Bu çerçevede; Valilik(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) teknik elemanlarınca hazırlanan 'Yaklaşık Maliyete Esas Teknik Şartname' kapsamında hazırlanan araştırma programında 5 adet sondaj kuyusu açılması önerilmiştir. Ancak, Eskişehir Kültür varlıklarını Koruma Kurulunun 03.06.2016 tarih ve 4228 sayılı kararında; Sondaj yapılacak alanın arkeolojik ve doğal sit statüleri uyarınca kesin yapı yasaklı alanlar olması nedeniyle jeolojik-jeoteknik etütlerin sondaj yapılmadan gerçekleştirilmesinin uygun olduğu kararına varılmıştır.

3-Komisyonumuzca yapılan değerlendirmelerde; Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunun bu kararı doğrultusunda sondaj çalışmalarını içeren araştırma programının revize edilmesi gerektiği görüşüne varılmıştır. Bu kapsamda; Sondaj açılmasına izin verilmeyen alanda, sondaj çalışmalarından numunelerin yerine, kaya ortamlarına temsilen çok sayıda gözlem noktası belirlenerek bu lokasyonlardan alınacak el örnekleri üzerinde kaya mekaniği deneyleri yapılarak kaya ortamların jeoteknik değerlendirilmesi

yapılmalıdır. Jeofizik Çalışmaların ise inceleme alanının tamamını temsil edecek şekilde homojen bir dağılımla sayılarının arttırılması uygun olacaktır.

Ayrıca, Valilik yazısında, Kurul kararında sondaj yapılmasına izin verilmeyen 200 hektarlık alan dışında kalan 23 hektar alanın bulunduğu anlaşılmaktadır. Bu alanda ise inceleme alanındaki birimleri temsil edecek derinlik ve sayıda sondaj çalışmalarının yapılması uygun olacaktır.

Bu çerçevede; Valilik(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) teknik elemanlarınca yukarıda anlatılan jeoteknik çalışmaları içeren yeni teknik şartname hazırlanarak ve önerilen çalışmalar gerçekleştirilerek, 'Afyonkarahisar Frig Vadisi Ayazini Koruma Amaçlı İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu'nun düzenlenmesi gerekmektedir; görüşü beyan edilmiştir.

9) T.C. Orman ve Su İşleri Bakanlığı 18. Bölge Müdürlüğü tarafından 25.08.2015 tarih ve 560187 sayılı görüş yazısına göre; Afyonkarahisar İli, İhsaniye ilçesi, Ayazini Köyü'nde söz konusu alanda kurumumuzca ele alınan mevcut ya da planlanan herhangi bir proje sahası içerisinde bulunmamaktadır. Ancak ekli krokide yerleri gösterilen ve söz konusu koruma amaçlı imar planı sınırları içerisinde muhtemel taşkınlara neden olacak Avdulas, Sıtmapınarı, Ballık ve I Numaralı derelerin yazımız ekinde belirtilen kesitler doğrultusunda toprak kanal olarak inşası gerekmektedir. Sonuç olarak belirtilen hususların yerine getirilmesi şartıyla kurumumuzca herhangi bir sakınca yoktur; görüşü beyan edilmiştir. Bu nedenle akarsu yatağı içinde suların akış hızını kesici setler ve göletler yapılmalı ve DSİ'nin belirttiği alanlarda muhtemel taşkınlar için kesitler doğrultusunda gerekli önlemler alınmalıdır.

10) Afyonkarahisar İli İhsaniye İlçesine bağlı Ayazini köyü sınırları içerisinde bulunan inceleme alanı %0-10, %10-20, %20-30 ve %30 üstü topoğrafyaya sahiptir. İnceleme alanı, jeomorfolojik olarak yaklaşık 1100-1250 m kotlarına sahiptir.

11) Arazi üzerinde homojen bir şekilde dağıtılmış 3 adet lokasyonda yapılan sondaj çalışmalarında Kaya olmayan zeminde her 1,5 m. de Standart Penetrasyon Testi deneyi yapılmış, laboratuvar izleri için örselenmiş (SPT) , örselenmemiş (UD) numuneler alınmıştır. Çalışma alanında yapılan sondajlarda sahanın zemin formunda olan yerlerinde 114'lük Auger ile kaya birimlerde ise 76'lık karotiyer ile ilerleme sağlanmıştır.

12) İnceleme alanında açılmış olan sondaj kuyularından alınan numuneler içerisinden seçilen örselenmiş ve örselenmemiş numuneler üzerinde Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı'ndan 536 nolu yetki belgesine sahip; 'Referans Zemin Beton İnşaat Maden Jeoloji Makine Mühendislik Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.' laboratuvarında gerekli deneylerin yaptırılması amacıyla su muhtevası ve özelliğini yitirmeden gönderilmiştir. Zemin mekaniği laboratuvarında yapılan deneyler; TS-19001/2, TS-1500'e göre yapılmıştır.

13) 13. Konsolidasyonla hesaplanan oturma miktarı 5,83 cm ;Radye temelde killerde ve kumlarda müsaade edilen oturma sınırları içerisinde çıkmıştır.(Tablo-40; Killerde müsaade edilebilen maksimum oturma miktarı radye temel için 12,5 cm. Kumlarda radye temel için 7,5cm.)Temsili bina için yapılan hesaplamalarda oturma problemi gelişmeyeceği gözlenmektedir.

14) İnceleme alanında yer alan killi birimlerin Şişme Potansiyelinin Düşük Derecede olduğu görülmektedir.

15) Jeofizik çalışmalar kapsamında inceleme alanında sismik hız, zeminin dinamik- elastik parametreleri, zemin büyütmesi ve zemin hakim titreşim periyodunun belirlenebilmesi amacıyla 8 adet lokasyonda Sismik Kırılma, 3 adet lokasyonda DES, 8 adet lokasyonda mikrotremür ölçümü yapılmıştır. Çalışmalarla ilgili ayrıntılı bilgi rapor içerisinde verilmiştir.

İnceleme alanı Zemin hakim Titreşim Periyodu ‘‘0,24’’dir. Bu değer 0,10-0,30 aralığında olduğuna göre Tehlike düzeyi ‘‘A ( Düşük )’’ düzeyine girmektedir.

İnceleme alanı Yapılan Ölçümler Sonucunda NEHRP-UBC zemin tanımına göre, bütün profiller ‘‘B; Çok sıkı Kum, Çakıl ya da Çok sert Killer’’ sınıfına girmektedir.

İnceleme alanı için hesaplanan Yoğunluk değerleri birinci tabaka ‘‘2,29 gr/cm<sup>3</sup>’’ ve ikinci tabaka ‘‘2,33 gr/cm<sup>3</sup>’’ dür. Buna göre zemin birinci tabaka değeri, İkinci Tabaka değerinin ‘‘Yüksek’’tir. Bu ise Zeminin tutturulmuş özellikte olduğunu gösterir.

İnceleme alanı geneli için hesaplanan Güvenli Taşıma Gücü birinci tabaka için ‘‘10,61 kg/cm<sup>2</sup>’’ ikinci tabaka ‘‘16,61 kg/cm<sup>2</sup>’’ dir. Bu değerlere göre zemin birinci tabaka ‘‘Yüksek’’ ve ikinci tabaka ‘‘Çok Yüksek’’ dayanıma sahiptir. Güvenli Taşıma Gücü değerlerinin güvenlik katsayısına ( 2- 5 arası ), bölünmesi ile Zemin emniyet gerilmesi değeri bulunacaktır.

İnceleme alanı için hesaplanan Poisson Oranı değerleri birinci tabaka için ‘‘0,24’’, ikinci tabaka için ‘‘0,20’’dir. Bu değere göre zemin birinci tabaka ‘‘Sıkı-Katı-Gözeneksiz’’ ve ikinci tabaka ‘‘Katı-Gözeneksiz’’ yapıya sahiptir.

İnceleme alanı geneli için hesaplanan Kayma Modülü değerine göre zemin birinci tabaka ve ikinci tabaka ‘‘Sağlam’’ olup yatay kuvvetlere karşı direnci ‘‘Sağlam’’ dır.

İnceleme alanı geneli için hesaplanan Elastisite Modülü değerine göre zemin birinci tabaka ‘‘Sağlam’’ İkinci tabaka ‘‘Çok Sağlam’’ olup düşey kuvvetlere karşı direnci ‘‘Sağlam’’dır.

inceleme alanı için hesaplanan Bulk Modülü değerine göre zemin sıkışırılığı birinci tabaka ‘‘AZ’’ ve ikinci tabaka ‘‘Orta’’ olup basınç altında zemin sıkışmasının ‘‘Az’’ olacağını gösterir.



**Afyonkarahisar - Frig Vadisi - Ayazini  
Koruma Amaçlı İmar Planı**

Poisson olasılık Dağılımına göre  $< 0,08$  g arasında ivme değeri ise ortalama  $0,08$  g olarak bulunmuştur. Bu Değere Göre İnceleme Alanının Tehlike Düzeyi ‘‘Düşük Tehlike’’ Sınıfına Girmektedir.

Sismik Kırılma Ölçüm Sonuçlarından Elde Edilen Sismik Hızlar Aşağıdaki Tabloda Verilmiştir:

Serimler	Tabaka	H ( m )	Vp ( m / sn )	Vs ( m / sn )
1. Serim	1. Tabaka	2,3	1397	736
	2. Tabaka	13,7	1939	1186
2. Serim	1. Tabaka	3,3	899	561
	2. Tabaka	12,7	1231	785
3. Serim	1. Tabaka	4,2	871	508
	2. Tabaka	11,8	1409	928
4. Serim	1. Tabaka	2,15	897	556
	2. Tabaka	13,85	1399	883
5. Serim	1. Tabaka	3,25	882	545
	2. Tabaka	12,75	1321	758
6. Serim	1. Tabaka	4,5	910	567
	2. Tabaka	11,50	1301	727
7. Serim	1. Tabaka	5,6	843	522
	2. Tabaka	10,4	1293	839
8. Serim	1. Tabaka	5,5	857	520
	2. Tabaka	10,5	1285	842

İnceleme alanında yapılan Sismik Ölçümlerden Elde edilen Elastik Parametreler Aşağıdaki Tabloda Verilmiştir:

Profiller	Tabakalar	H ( m )	Poisson	Zemin	C(Kg / cm <sup>3</sup> )	Zemin Öz.	E(Kg / cm <sup>2</sup> )	Zemin	K(Kg / cm <sup>3</sup> )	Sıkışma	d ( gr / cm <sup>3</sup> )
Sis-1	1. Tabaka	2,3	0,19	Katı	12414,46	Sağlam	32473,67	Çok Sağlam	28173,89	Orta	2,29
	2. Tabaka	13,7	0,20	Sıktı - Katı	36319,78	Çok Sağlam	87248,96	Çok Sağlam	48653,56	Yüksek	2,58
Sis-2	1. Tabaka	3,3	0,18	Katı	6769,37	Sağlam	15920,01	Sağlam	8320,82	Az	2,14
	2. Tabaka	12,7	0,16	Katı	14341,90	Sağlam	33219,59	Çok Sağlam	16156,94	Orta	2,33
Sis-3	1. Tabaka	4,2	0,24	Sıktı - Katı	5390,71	Sağlam	13393,04	Sağlam	8659,67	Az	2,09
	2. Tabaka	11,8	0,12	Katı	20913,93	Sağlam	46719,38	Çok Sağlam	20327,48	Orta	2,43
Sis-4	1. Tabaka	2,15	0,19	Katı	6604,97	Sağlam	15693,93	Sağlam	8384,57	Az	2,14
	2. Tabaka	13,85	0,17	Katı	18700,98	Sağlam	43720,08	Çok Sağlam	22009,17	Orta	2,40
Sis-5	1. Tabaka	3,25	0,19	Katı	6314,58	Sağlam	15043,58	Sağlam	8118,78	Az	2,13
	2. Tabaka	12,75	0,25	Sıktı - Katı	13265,03	Sağlam	33283,56	Çok Sağlam	22601,28	Orta	2,31
Sis-6	1. Tabaka	4,5	0,18	Katı	6902,63	Sağlam	16327,57	Sağlam	8576,47	Az	2,15
	2. Tabaka	11,50	0,27	Sıktı - Katı	12075,50	Sağlam	30743,80	Çok Sağlam	22570,82	Orta	2,28
Sis-7	1. Tabaka	5,6	0,19	Katı	5730,75	Sağlam	13628,43	Sağlam	7305,02	Az	2,10
	2. Tabaka	10,4	0,14	Katı	16669,29	Sağlam	37885,21	Çok Sağlam	17364,71	Orta	2,37
Sis-8	1. Tabaka	5,5	0,21	Sıktı - Katı	5681,46	Sağlam	13733,82	Sağlam	7856,46	Az	2,10
	2. Tabaka	10,5	0,12	Katı	16803,70	Sağlam	37767,87	Çok Sağlam	16732,02	Orta	2,37

16) İnceleme alanında sondaj çalışmaları sırasında yapılan gözlemler ve alınan numunelerin laboratuvar deney sonuçlarının Terzaghi Taşıma gücü formülü kullanılarak yapılan hesaplamalar sonucunda; 3 katlı,  $10,00$  m \*  $20,00$  m boyutlarında yapılacak TEMSİLİ BİNA inşaatı için, temel taban kotu olarak (tabii zeminden );  $D_f = (-1,00)$  m derinliği için hesaplamalar yapılmıştır.

Temel sistemi ve temel taban kotu (Df) parametrelerine bağlı kalınarak;

Radye temel sistemi,  $Df=(-1,00)$  m. için taşıma gücü değeri;  $1,63 < q_d < 6,10$  kg/cm<sup>2</sup> arasında değişen değerlerde hesaplanmıştır.

Yapılan tüm hesaplamalar inceleme alanının genel karakteristik özelliklerini belirlemek amacıyla yapılmış olup, parsel bazında yapılacak ayrıntılı zemin etütleri ile söz konusu veriler irdelenmelidir.

17) İnceleme alanında yapılmış olan değerlendirmelerde; Kil içeriğinin  $\geq 10\%$  ve likit l imit (LL) değerinin  $\geq 32$  olması nedeniyle normal şartlar altında sıvılaşma durumu beklenmemektedir.

18) İnceleme alanı 2. Derece tehlikeli deprem bölgesinde bulunduğundan , deprem tehlikesi mevcuttur. Bu nedenle, her türlü yapılaşmada Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (A.İ.G.M) ‘‘Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik (2007)’’ hükümlerine kesinlikle uyulmalıdır .

19) Bu bölümde etüt raporlarının önceki kısımlarında yapılan tüm çalışmalar ve ulaşılan sonuçların birlikte değerlendirilmesi ile çalışma alanının yerleşime uygunluk durumu belirlenmiştir. Çalışmalar dahilinde hazırlanmış olan ham veriler (Jeoloji, eğim , yerel zemin sınıfları, sıvılaşma, zemin büyütmesi vb.) tamamı değerlendirilerek, mühendislik yorumları da katılarak yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılmıştır ve yerleşime uygunluk haritaları hazırlanmıştır.

## **ÖNLEMLİ ALANLAR (ÖA)**

### **ÖNLEMLİ ALANLAR 1.1 (ÖA-1.1) Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar**

İnceleme alanında yapılan temel sondajlarında -11,00 m de yer altı suyuna rastlanması ve %35'in altında ince malzeme olması nedeniyle alüvyon zeminde; az da olsa sıvılaşma riski olması nedeniyle **Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar(ÖA-1.1)** olarak değerlendirilmiştir.

Plak temel seçerek rijit temel oluşturulması ve kazık ve kuyu temel sistemi ile sıvılaşma potansiyeli bulunan tabakanın altına inilmesi uygun olacaktır .Sıvılaşma potansiyeli sahip tabakanın kaldırılması ve değiştirilmesi, enjeksiyonla veya sıkıştırılarak sıkı durumuna getirilmesi ve yer altı su seviyesinin düşürülmesi de alınacak diğer tedbirlerdendir .

Söz konusu raporda analiz ve hesaplamalar temsili bina ölçülerinde yapılmış olup, Statik projeye esas zemin etüt rapor aşamasında yapılacak binanın proje karakteristiklerine göre zemin parametreleri daha detaylı irdelenerek gerekirse zemin iyileştirme veya derin temel sistemlerinden uygun olanların kullanılması. İnceleme alanının ‘‘Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası’’na göre, 2. derece deprem bölgesi içerisinde yer almaktadır. Yapılacak

tüm yapılarda Bayındırlık ve İskan Bakanlığının, 06.03.2007 tarihinde yürürlüğe giren ‘‘Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik’’ hükümlerine uyulmalıdır .

### **ÖNLEMLİ ALANLAR 2 (ÖA-2) Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından**

Oldukça eğimli, çok eğimli ve sarp (% 20 ve üzeri) alanlar, kaya düşmesi, moloz akması ve çökme gibi kütle hareketleri ihtimali dahilinde olduğu için **Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından Önlemler Alan (ÖA-2)** olarak değerlendirilmiştir. Bundan dolayı bu alanlarda herhangi bir yapılaşma öncesi gerekli önlemler alınmalıdır.

Söz konusu raporda analiz ve hesaplamalar temsili bina ölçülerinde yapılmış olup, Statik projeye esas zemin etüt rapor aşamasında yapılacak binanın proje karakteristiklerine göre zemin parametreleri daha detaylı irdelenerek gerekirse zemin iyileştirme veya derin temel sistemlerinden uygun olanların kullanılması.

Yeterli şev açısı oluşturularak harfiyat yapılmalı şev stabilitesini sağlamak için gerekli iksa ve istinat tedbirleri alınmalıdır.

İnceleme alanının ‘‘Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına’’ na göre, 2.derece deprem bölgesi içerisinde yer almaktadır. Yapılacak tüm yapılarda Bayındırlık ve İskan Bakanlığının, 06.03.2007 tarihinde yürürlüğe giren ‘‘Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik’’ hükümlerine uyulmalıdır.

Çalışma alanı dikkate alınarak deprem koşulları haricinde inceleme alanının yerleşime uygunluk açısından; **Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar (ÖA-1.1), Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından Önlemler Alan (ÖA- 2)**, statüsünde değerlendirilmiştir ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk paftasında işlenmiştir.

20) İnceleme Alanı zemin grubu ve yerel zemin sınıfı belirlenmesinde kullanılan; Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmeliğinden (DBYBHY- 2007) Zemin Grubu ve Yerel Zemin sınıfı tablosuna göre yer altı su seviyesinin yüksek olması nedeniyle; inceleme alanı zemini; **B GRUBU-Z2 YEREL ZEMİN SINIFINDA** değerlendirilmelidir. Bu değerlendirme inceleme alanı bir bütün olarak düşünüldüğünden saptanan zemin grubu ve Yerel zemin Sınıfı global bazda belirlenmiştir. Bu nedenle parsel bazında yapılacak olan zemin etütlerinde bu durum daha detaylı olarak irdelenmeli ve sonuçlar lokal bazda değerlendirilmelidir.

21) İşbu Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, ‘‘Koruma Amaçlı İmar Plan’’ için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporu amaçlı esas olarak hazırlanmış olup, Zemin Etüt Raporu olarak kullanılamaz. Yapılaşma öncesinde, yapılması planlanan yapıların özelliğine göre (bina kat adedi, bodrumlu-bodrumсуz olma durumu,

temel derinliği, temel tipi, proje yükü) parsel bazında daha ayrıntılı sondaj çalışmaları yapılarak zemin etüt raporu hazırlanmalıdır.

## **6. ÖZEL HÜKÜMLER**

Ayazini yerleşmesi İmar Planına esas jeolojik jeoteknik etüd 28.09.2011 Tarihli ve 102732 sayılı genelge gereğince; koruma amaçlı imar planı sınırları içindeki alanlara yönelik hazırlanan ve Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 23/01/2017 tarihinde onaylanmış olan “Afyonkarahisar Frig Vadisi Ayazini Koruma Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu” nda alanının yerleşime uygunluk açısından; **Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanları (ÖA-1.1), Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından Önlemler Alanı (ÖA- 2)**, statüsünde değerlendirilerek 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk paftasında işlenmiş olan önlemler alanları Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında (**ÖA-1.1**) ve (**ÖA- 2**) rumuzuyla gösterilmiştir olup, söz konusu alanlarda yapılacak her türlü uygulamada söz konusu raporun sonuç ve öneriler kısmında belirtilen hususlara uyulacaktır.

### **6.1. Tescilli Yapı Parsellerinde Başvuru ve Uygulama:**

**6.1.1. Tescilli Yapı Parsellerinde Başvuru:** Tüm tescilli yapıların (1. Grup Anıtsal Yapılar ve 2. Grup Sivil Mimarlık Örneği Yapılar) bulunduğu parsellerde; yapılar ile bu yapıları tamamlayan müştemilat, avlu duvarı, avlu kapısı, sarnıç, kuyu, avlu gibi öğelerinde yapılacak;

- **Basit Onarım (Tadilat ve Tamirat):** 1. grup tescilli yapılarda her türlü basit onarım (tadilat, tamirat) konularında başvurular İl Özel İdaresine yapılır. İdare başvuru dosyasını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilecektir. 1. grup dışındaki tescilli yapılarda her türlü basit onarım (tadilat, tamirat) konularında başvurular İl Özel İdaresine yapılır. İdare bünyesinde KUDEB kurulması durumunda İdare başvuru dosyasını KUDEB'e KUDEB yoksa Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilecektir.
- **Esaslı Onarım (Restorasyon):** Esaslı onarım (restorasyon) çalışmalarında ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanacak “rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri” ile birlikte başvuru İl Özel İdaresine yapılacak, İdare tarafından Koruma Bölge Kurulu'na iletilecektir.

**6.1.2. Tescilli Yapı Parsellerinde Uygulama:** Tüm tescilli yapıların (1. Grup Anıtsal Yapılar ve 2. Grup Sivil Mimarlık Örneği Yapılar) bulunduğu parsellerde; yapılar ile bu yapıları tamamlayan müştemilat, bahçe duvarı, bahçe kapısı, sarnıç, kuyu, avlu, bahçe gibi öğelerinde yapılacak;

- **Basit Onarım (Tadilat ve Tamirat):** Uygulama 1. grup yapılar için Koruma Bölge Kurulu kararı, 2. grup yapılar için Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün izniyle yapılacaktır. İdare bünyesinde KUDEB kurulması durumunda 2. Grup yapılarda tadilat ve tamiratlar KUDEB izni ile yapılacaktır.
- **Esaslı Onarım (Restorasyon):** Esaslı onarım (restorasyon) çalışmalarında ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanacak “rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri”

nin Koruma Bölge Kurulu tarafından uygun bulunmasının ardından uygulama yapılacaktır. Uygulamanın onaylı projesine uygun tamamlandığına dair denetleme sorumlusu mimar, varsa KUDEB yoksa ilgili idarelerin teknik raporu ile uygulama sonrası fotoğraflarının koruma bölge kurulunca değerlendirilerek uygun bulunmasından sonra ilgili Yönetmelik doğrultusunda yapı kullanma izin belgesi verilecektir.

- **Tescilli Yapı Parsellerinde İlave Yapı:** Tescilli yapıların bulunduğu parsellerde ilave yapı yapılamaz. Zorunlu hallerde Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda uygulama yapılır.
- **İşlev Değişikliği:** Tescilli yapılarda işlev değişikliğinde Genel Hükümler 5.4 Maddesi geçerlidir.

## **6.2. Tescilli Yapı Parselleri Dışında Kalan Parsellerde Başvuru ve Uygulama:**

**6.2.1. Tescilli Yapı Koruma Alanlarında Başvuru:** Tescilli yapı korunma alanı olarak belirlenmiş sınırlar içinde ve tescilli yapı parseline bitişik parseller ile aradan yol dahi geçse, tescilli yapıya cephe veren komşu parsellerde;

- **Basit Onarım (Tadilat ve Tamirat):** Yasal düzenlemelere göre ruhsatı bulunan tescilsiz taşınmazlardaki basit onarımlara (tadilat ve tamirat) ilişkin başvurular İl Özel İdaresine yapılır. İl Özel İdaresi başvuru dosyasını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilecektir. Uygulama Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün izniyle yapılacaktır. İl Özel İdaresi bünyesinde KUDEB kurulması durumunda tadilat ve tamiratlar KUDEB izni ile yapılacaktır. Yapılan tadilat ve tamiratlara ilişkin uygulama öncesi ve sonrasına ait rapor ve belgeler, KUDEB tarafından bir ay içinde ilgili koruma bölge kurulu müdürlüğüne iletilecektir.

- **Esaslı Onarım:** Yasal düzenlemelere göre ruhsatı bulunan tescilsiz taşınmazlardaki yapılacak esaslı onarım (restorasyon) çalışmalarında ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanacak "rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri" ile birlikte başvuru İl Özel İdaresine yapılacak, İl Özel İdaresi tarafından Koruma Bölge Kurulu'na iletilecektir. Alınan karara göre uygulama yapılacaktır.

İl Özel İdaresi bünyesinde KUDEB kurulması durumunda esaslı onarımlar KUDEB izni ile yapılacaktır. Koruma amaçlı imar planı ve projesine uygun olarak tamamlanan uygulamalara yapı kullanma izin belgesi verildikten sonra, uygulamanın koruma amaçlı imar planına uygun olarak tamamlandığına ilişkin bilgi, belge ve fotoğraflar KUDEB tarafından bir ay içinde ilgili koruma bölge kurulu müdürlüğüne iletilecektir.

- **Yeniden Yapma:** Başvurular; Plan sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli pafta üzerinde yer alan boyut ve konuma göre verilecek imar durumu ve ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanacak "rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri" ile birlikte başvuru İl Özel İdaresine yapılacak, İl Özel İdaresi tarafından Koruma Bölge Kurulu'na iletilecektir. Alınan karara göre uygulama yapılacaktır.

İl Özel İdaresi bünyesinde KUDEB kurulması durumunda yeni yapılanmalar KUDEB izni ile yapılacaktır. Koruma amaçlı imar planı ve projesine uygun olarak tamamlanan uygulamalara yapı kullanma izin belgesi verildikten sonra, uygulamanın koruma amaçlı imar planına uygun olarak tamamlandığına ilişkin bilgi, belge ve fotoğraflar KUDEB tarafından bir ay içinde ilgili koruma bölge kurulu müdürlüğüne iletilecektir.

### **6.2.2. Tescilli Yapı Parselleri Ve Tescilli Yapı Koruma Alanları Dışında Kalan Parsellerde Başvuru:**

Plan sınırları içinde bulunan, tescilli taşınmaz kültür varlığı bulunmayan ve tescilli herhangi bir taşınmaz kültür varlığının koruma alanında yer almayan parseller ile plan üzerinde özel hüküm uygulamasını gerektirecek bir düzenleme bulunmayan parsellerde;

- **Basit Onarım (Tadilat ve Tamirat):** Yasal düzenlemelere göre ruhsatı bulunan tescilsiz taşınmazlardaki basit onarımlara (tadilat ve tamirat) ilişkin başvurular İl Özel İdaresine yapılır. İl Özel İdaresi başvuru dosyasını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilecektir. Uygulama Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün izniyle yapılacaktır. İl Özel İdaresi bünyesinde KUDEB kurulması durumunda tadilat ve tamiratlar KUDEB izni ile yapılacaktır. Yapılan tadilat ve tamiratlara ilişkin uygulama öncesi ve sonrasına ait rapor ve belgeler, KUDEB tarafından bir ay içinde ilgili koruma bölge kurulu müdürlüğüne iletilecektir.
- **Esaslı Onarım:** Yasal düzenlemelere göre ruhsatı bulunan tescilsiz taşınmazlardaki yapılacak esaslı onarım (restorasyon) çalışmalarında ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanacak mimari proje ile birlikte başvuru İl Özel İdaresine yapılacak, İl Özel İdaresi tarafından Koruma Bölge Kurulu'na iletilecektir. 681 sayılı İlke Kararı gereği sokak silueti bakımından değerlendirilerek alınan karara göre uygulama yapılacaktır.

İl Özel İdaresi bünyesinde KUDEB kurulması durumunda esaslı onarımlar KUDEB izni ile yapılacaktır. Koruma amaçlı imar planı ve projesine uygun olarak tamamlanan uygulamalara yapı kullanma izin belgesi verildikten sonra, uygulamanın koruma amaçlı imar planına uygun olarak tamamlandığına ilişkin bilgi, belge ve fotoğrafların KUDEB tarafından bir ay içinde ilgili koruma bölge kurulu müdürlüğüne iletilecektir.

- **Yeniden Yapma:** Başvurular; Plan sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli pafta üzerinde yer alan boyut ve konuma göre verilecek imar durumu ve ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanacak mimari proje ile birlikte başvuru İl Özel İdaresine yapılacak, İl Özel İdaresi tarafından Koruma Bölge Kurulu'na iletilecektir. 681 sayılı İlke Kararı gereği sokak silueti bakımından değerlendirilerek alınan karara göre uygulama yapılacaktır.

İl Özel İdaresi bünyesinde KUDEB kurulması durumunda yeni yapılanmalar KUDEB izni ile yapılacaktır. Koruma amaçlı imar planı ve projesine uygun olarak tamamlanan uygulamalara yapı kullanma izin belgesi verildikten sonra, uygulamanın koruma amaçlı imar planına uygun olarak tamamlandığına ilişkin bilgi, belge ve fotoğrafların KUDEB tarafından bir ay içinde ilgili koruma bölge kurulu müdürlüğüne iletilecektir.

### **6.2.3. Özgün/Geleneksel Özellikleri İle Korunacak Yapı Parsellerinde Uygulama:**

Plan çalışmaları kapsamında yapılan “Mimari Değerler-Fiziksel Durum Sentezi” çalışmasında; “Özgün/Geleneksel Özelliklerini Korumuş Yapılar” ile “Kısmen Değişime Uğramış Yapılar” olarak tanımlanan grupta yer alan yapılar plan kararlarında “Özgün/Geleneksel Özellikleri İle Korunacak Yapılar” olarak tanımlanmış ve müdahale kararları oluşturulmuştur.

Müdahale kararları oluşturulurken; bu gruba dahil yapıların mevcut kentsel dokuyu bütünleyen, yakın dönemde inşa edilmiş mütevazı kırsal mimarlık örnekleri olduğu; yapısal durumları ve konfor durumları kötü olan söz konusu yapılarda halen yaşamın

devam ettiği; oldukça alt ekonomik seviyede olan hane halkının, yapının yaşamını sürdürmesine yönelik sıkça yaptığı onarımlarda, yerel malzemelerinden çok çağdaş malzemeleri kullanıyor olması gibi hususlar dikkate alınarak; yapıların içinde yaşamın devam edebilmesi ve yapısal sorunların giderilmesine yönelik bakım-onarım müdahaleleri oluşturulmuştur.

Özgün/Geleneksel yapılar, geleneksel yapım sistemi ve geleneksel malzeme kullanılarak inşa edilmiş yapılardır. Alanda zemin katı ve üst katı taş olan kargir yapıların yanı sıra, zemin katı taş üst katı ahşap taşıyıcılı olan yarı kargir olarak inşa edilen yapılar da bulunmaktadır. Pencere ve kapılarda ise ahşap veya metal malzeme kullanılmıştır. Bu yapıların bir bölümünde günümüze kadar yapılan tüm müdahaleler özgün malzeme kullanılarak gerçekleştirilmiş, bir bölümünde ise taşıyıcı yapı müdahale görmemiş olmakla birlikte, yapıyı tamamlayan mimari elemanların bir kısmı sınırlı müdahale (kapı, pencere doğrama malzemelerinin değiştirilmesi vb.) görmüştür. Söz konusu yapıların, pencere ve çift kanatlı kapı malzemesi ahşap veya metal olanlarıyla birlikte, doğrama malzemeleri günümüz malzemeleri ile yenilenmiş olanları da bu gruba dahil edilmiştir.

Kısmen değişime uğramış yapılar, yapım sistemi, zemin kat taş yığma olup üst kat malzemesi günümüz dönem malzemeleri ile müdahale görmüş olan, ahşap veya metal malzemedan yapılmış pencereye, ahşap veya metal malzemedan yapılmış çift veya tek kanatlı kapıya sahip yapılardır. Bu yapılar taşıdıkları özgünlüğün yanı sıra, yapının taşıyıcı sistemi de kısmen müdahale görerek modern malzemeler ile yenilenmiş yapı gruplarını oluşturmaktadır.

Bu yapılardaki uygulama esnasında yapıların; kütle, konum, gabarileri, cephe düzeni, pencere, kapı vb mimari elemanlarının özgün form ve oranlarının korunarak onarımlarının yapılması muhtes eklerden arındırılarak korunması mevcut malzeme ve statik sorunlarının özgün malzeme esas olmak üzere dokuya uygun modern malzeme kullanılarak da yapılabileceği hükme bağlanmıştır.

Uygulama yapılacak parsel tescilli yapı koruma alanında ise başvuru plan hükümlerinin 6.2.1. maddesine göre, Uygulama yapılacak parsel tescilli yapı koruma alanları dışında ise başvuru plan hükümlerinin 6.2.2. maddesine göre yapılacaktır.

#### **6.2.3.1. Basit Onarım (Tadilat ve Tamirat):**

- **Eğimli (Kırma, beşik, sundurma vb.) Çatılar:** Yapıya ait çatı örtüsünün aktarılmak istenilmesi durumunda çatının eğimi, yönlenmesi ve taşıyıcı sistemine müdahale edilmeden üst örtü değiştirilebilir. Bu değişim sırasında mevcut çatı üzerinde yer alan örtü malzemesinin değiştirilmeden yenilenmesi esastır. Ancak malzeme değişikliğine gidilecekse pişmiş toprak esaslı kiremit örtü kullanılması zorunludur.
- **Düz Çatılar:** Yapıya ait düz çatının bakımının yapılması durumunda taşıyıcı sistemine müdahale edilmeden çatıya ait kaplama malzemesi değiştirilebilir. Bu değişim sırasında mevcut çatı üzerinde geleneksel yapım sistemiyle oluşturulan sıkıştırılmış toprak malzemenin değiştirilmeden yenilenmesi esastır.
- **Saçaklar:** Yapıya ait saçakların eskiyen yıpranan kısımları ahşap malzeme ile yenilenebilir. Yenileme sırasında yağmur oluğu ve dereler çinko esaslı malzeme ile değiştirilebilir.
- **Kapalı Çıkmalar/Cumbalar:** Yapıya ait kapalı çıkmaların eskiyen ve yıpranan cephe elemanları boyutları değiştirilmeden yenilenebilir. Yenileme esnasında

taşıyıcı unsuru etkilemeden çıkma duvarları özgün veya modern malzeme ile tamir edilebilir. Yapılan tamiratlarda ortaya çıkan cephe yapıda kullanılan sıva malzemesi ve yöntemi kullanılarak sıvanacak 5.13. hükmünde yer alan koşullara göre boyanacaktır.

- **Açık Çıkmalılar/Balkonlar:** Yapıya ait açık çıkmalıların eskiyen ve yıpranan cephe elemanları boyutları değiştirilmeden ve taşıyıcı unsurları etkilemeden özgün veya modern malzeme ile tamir edilebilir. Yapılan tamiratlarda ortaya çıkan cephe yapıda kullanılan sıva malzemesi ve yöntemi kullanılarak sıvanacak 5.13. hükmünde yer alan koşullara göre boyanacaktır. Çıkma parapetlerinin tamirinde/yenilenmesinde özgün malzeme olan ahşap kullanılması zorunludur.
- **Cephe Elemanları:** Yapıya ait cephe kaplamalarının eskiyen ve yıpranan kısımları taşıyıcı unsurları etkilemeden tamir edilebilir.
  - **Taş Duvarlar:** Taş duvarların özgün malzeme ve örme tekniği kullanılarak tamir edilmesi zorunludur. Özgün malzeme ve teknik kullanılarak tamir edilen taş duvarların yüzeyleri sıvanmaz, boyanmaz, kabartma derz yapılmaz ve derzlere kontur çekilmez.
  - **Yarı Kagir Duvarlar:** Ahşap taşıyıcılı inşaa edilen duvarların yıpranan kesimleri özgün veya modern malzeme kullanılarak onarılabilir. Yapılan tamiratlarda ortaya çıkan cephe yapıda kullanılan sıva malzemesi ve yöntemi kullanılarak sıvanacak 5.13. hükmünde yer alan koşullara göre boyanacaktır.
- **Pencereler:** Yapıya ait pencerelerin eskiyen ve yıpranan elemanları cephede yer alan açıklıklar özgünse açıklıklara müdahale edilmeden yenilenebilir. Cephedeki açıklıklar özgün değilse yenileme esnasında özgün boyut ve forma uygun hale getirilerek yenileme yapılabilir. Yenileme esnasında pencere doğramalarında özgün malzeme olan ahşap kullanılması esas olmakla birlikte, yenileme esnasında modern malzeme de kullanılabilir. Bu durumda ahşap görünümlü pvc tabanlı malzeme de kullanılabilir. Ahşap malzeme kullanılması durumunda malzeme boyanamaz sadece şeffaf koruyucu malzeme uygulanabilir.
- **Bina Giriş Kapıları:** Yapıya ait kapıların eskiyen ve yıpranan elemanları cephede yer alan açıklıklar özgünse açıklıklara müdahale edilmeden yenilenebilir. Cephedeki açıklıklar özgün değilse yenileme esnasında özgün boyut ve forma uygun hale getirilerek yenileme yapılabilir. Yenileme esnasında kapı doğramalarında özgün malzeme olan ahşap veya demir kullanılması esas olmakla birlikte, yenileme esnasında modern malzeme de kullanılır. Bu durumda ahşap görünümlü pvc esaslı malzeme de kullanılabilir. Ahşap malzeme kullanılması durumunda malzeme boyanamaz sadece şeffaf koruyucu malzeme uygulanabilir. Kapılar özgün niteliklerine uygun olarak çift kanatlı olacaktır (*bkz Ek-1*).
- **Avlular ve Avlu Duvarları:** Parsel sınırlarını tanımlayan avlu duvarlarının eskiyen ve yıpranan kesimleri duvar yüksekliklerine müdahale edilmeden yenilenebilir. Yenileme esnasında duvarların geleneksel malzeme olan taş ile onarılması esas olmakla birlikte yenileme esnasında modern malzeme kullanılarak da onarım yapılabilir. Bu durumda ortaya çıkan yüzeyler cepheler duvarda kullanılan sıva malzemesi ve yöntemi kullanılarak sıvanacak 5.13. hükmünde yer alan koşullara göre boyanacaktır.
- **Avlu Kapıları:** Avluya ait kapıların eskiyen ve yıpranan elemanları duvarda yer alan açıklıklar özgünse form ve boyutlarına müdahale edilmeden yenilenebilir.



Özgün form ve boyutları değişmiş olan avlu kapılarının ise özgün haline getirilmesi esastır. Yenileme esnasında kapı doğramalarında özgün malzeme olan ahşap veya demir kullanılması esastır.

- **Müştemilatlar:** Parsel içerisinde yer alan müştemilatların eskiyen ve yıpranan cephe elemanları boyutları değiştirilmeden yenilenebilir. Yenileme esnasında müştemilat duvarları taşıyıcı unsuru etkilemeden özgün veya modern malzeme ile tamir edilebilir. Yapılan tamiratlarda ortaya çıkan cephe müştemilat yapısında kullanılan sıva malzemesi ve yöntemi kullanılarak sıvanacak 5.13. hükmünde yer alan koşullara göre boyanacaktır. Müştemilatların çatı, saçak, pencere, cephe ve kapılarında yapılacak olan işlemlerde uygulama yukarıda yer alan ve ana binada yapılacak olan uygulama koşullarına uygun olarak yürütülür.

#### **6.2.3.2. Esaslı Onarım/ Yeniden Yapma:**

Plan sınırları içerisinde “Özgün/Geleneksel Özellikleri İle Korunacak Yapılar” olarak tanımlı yapıların esaslı onarımları ile yeniden yapımları; 702 nolu İlke Kararının “Kentsel Arkeolojik Sit Alanları Koruma ve Kullanma Koşulları”nın *Bu alanlarda;*

*a) Bu alanlarda, arkeolojik değerlerin bilimsel yöntemlerle açığa çıkarılması, onarılması ve sergilenmesi işlemlerinin esas alınarak sağlıklı ve kapsamlı arkeolojik envanter temeline dayalı öz gerekli bütün ölçeklerdeki planlama çalışmalarının ivedilikle yapılması, bu planlar onanmadan, parsel ölçeğinde uygulamaya geçilmemesi.*

*Planlama çalışmaları sırasında:*

- *Alana gelecek işlevlerin uyumuna,*
- *Günümüz koşullarının gerektirdiği altyapı hizmetlerinin proje aşamasında kültür katmanına zarar vermeyecek ve toprak kullanımını minimumda tutacak biçimde ele alınmasına,*
- *Öneri yapı gabarileri ile yapı tekniği ve malzemesinin geleneksel doku ile uyumuna,*
- *Mevcut ve olası arkeolojik varlıkların korunmasını ve değerlendirilmesini sağlayacak çözümler getirilmesi,*

*b) Bu alanlarda mevcut yıkıntı temeller üzerine, o temellerin ait olduğu eski yapı, korunması gerekli kültür varlığı niteliği taşıyorsa, ayrıca içinde bulunduğu sitin tarihsel kimliğinin yeniden canlandırılmasında önemli bir boşluk yaratıyorsa, yapıya ait eski bilgi, resim, gravür, fotoğraf, anı belgeleri vb. dokümanlarla restitüte edilebileceği ilgili Koruma Bölge Kurulunca kabul edildikten sonra restitüsyon projesi düzenlenerek ve kurulca onaylanarak eski yapının yeniden ihya edilebileceğine,*

*c) Tek yapı ölçeğindeki korunması gerekli kültür varlığı niteliği taşıyan yapı ve yapı kalıntılarının rölöve ve restorasyon projelerinin Koruma Bölge Kurulunca onanması koşulu ile onarılıp kullanılabilmesine, kentsel doku ile bütünlük sağlayan tescilli bulunmayan mevcut yapıların da aynı koşullarda hazırlanacak projelere dayalı olarak onarılabilmesine.*

b ve c bentlerinde yer alan hükümlerin gereği olarak, 660 nolu İlke Kararı “Taşınmaz Kültür Varlıklarının Gruplandırılması, Bakım ve Onarımları” ve 775 nolu İlke Kararı “Sit Alanlarında, Koruma Alanlarında ve Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarına Bitişik Parsellerdeki Tescilsiz Yapıların Tadilat ve Tamiratları” hususlarında Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu tarafından alınan İlke Kararları çerçevesinde yürütülecektir.

Bu kapsamda yapılacak olan, tespit, projelendirme ve imalat aşamalarında; alanda yer alan kırsal dokunun, plan tipolojisinin, mimari detayların, yapım ve duvar örme tekniğinin korunması, yapılacak imalatlarda özgün/yerel malzeme kullanımına özen gösterilmesi gereklidir.

#### **6.2.4. Mevcut Kütlesi Korunacak Yapı Parsellerinde Uygulama:**

Plan çalışmaları kapsamında yapılan “Mimari Değerler-Fiziksel Durum Sentezi” çalışmasında; “Özgünlüğünü Yitirmiş Yapılar” olarak tanımlanan grupta yer alan yapılar plan kararlarında “Mevcut Kütlesi Korunacak Yapılar” olarak tanımlanmış ve müdahale kararları oluşturulmuştur.

Bu grupta yer alan yapıların yapım sistemi yığma olmakla birlikte, taş, kerpiç, briket veya tuğla ile almaşık inşa edilmiş, pencere ve kapı boyut ve oranları müdahale görmüş, pencere ve kapı malzemeleri özgün olmayan malzeme ile değiştirilmiş yapılardır.

Bu gruptaki yapıların en belirgin özelliği yapıda geleneksel nitelik taşımayan malzemelerin kullanılmasıdır.

Bu yapılardaki uygulama esnasında yapıların; kütle, konum, gabarileri, cephe düzeni, pencere, kapı vb mimari elemanlarının mevcut geleneksel dokuya uygun olarak onarımlarının yapılması muhtes eklerden arındırılarak korunması mevcut malzeme ve statik sorunlarının özgün malzeme esas olmak üzere dokuya uygun modern malzeme kullanılarak da yapılabileceği hükme bağlanmıştır.

Uygulama yapılacak parsel tescilli yapı koruma alanında ise başvuru plan hükümlerinin 6.2.1. maddesine göre, Uygulama yapılacak parsel tescilli yapı koruma alanları dışında ise başvuru plan hükümlerinin 6.2.2. maddesine göre yapılacaktır.

##### **6.2.4.1. Basit Onarım (Tadilat ve Tamirat):**

- **Eğimli (Kırma, beşik, sundurma vb.) Çatılar:** Yapıya ait çatı örtüsünün aktarılmak istenilmesi durumunda çatının eğimi, yönlenmesi ve taşıyıcı sistemine müdahale edilmeden üst örtü değiştirilebilir. Bu değişim sırasında mevcut çatı üzerinde yer alan örtü malzemesinin değiştirilmeden yenilenmesi esastır. Ancak malzeme değişikliğine gidilecekse marsilya tipi pişmiş toprak esaslı kiremit örtü kullanılması zorunludur.
- **Düz Çatılar:** Yapıya ait düz çatının bakımının yapılması durumunda taşıyıcı sistemine müdahale edilmeden çatıya ait kaplama malzemesi değiştirilebilir. Bu değişim sırasında mevcut çatı üzerinde geleneksel yapım sistemiyle oluşturulan sıkıştırılmış toprak malzemenin değiştirilmeden yenilenmesi esastır.
- **Saçaklar:** Yapıya ait saçakların eskiyen yıpranan kısımları ahşap malzeme ile yenilenebilir. Yenileme sırasında yağmur oluğu ve dereler çinko esaslı malzeme ile değiştirilebilir.
- **Kapalı Çıkmalar/Cumbalar:** Yapıya ait kapalı çıkmaların eskiyen ve yıpranan cephe elemanları boyutları değiştirilmeden yenilenebilir. Yenileme esnasında taşıyıcı unsuru etkilemeden çıkma duvarları modern malzeme ile tamir edilebilir. Yapılan tamiratlarda ortaya çıkan cephe yapıda kullanılan sıva malzemesi ve yöntemi kullanılarak sıvanacak 5.13. hükmünde yer alan koşullara göre boyanacaktır.

- **Açık Çıkmalar/Balkonlar:** Yapıya ait açık çıkmaların eskiyen ve yıpranan cephe elemanları boyutları değiştirilmeden ve taşıyıcı unsurları etkilemeden modern malzeme ile tamir edilebilir. Yapılan tamiratlarda ortaya çıkan cephe yapıda kullanılan sıva malzemesi ve yöntemi kullanılarak sıvanacak 5.13. hükmünde yer alan koşullara göre boyanacaktır.
- **Cephe Kaplamaları:** Yapıya ait cephe kaplamalarının eskiyen ve yıpranan kısımları taşıyıcı unsurları etkilemeden modern malzeme kullanılarak tamir edilebilir. Yapılan tamiratlarda ortaya çıkan cephe yapıda kullanılan sıva malzemesi ve yöntemi kullanılarak sıvanacak 5.13. hükmünde yer alan koşullara göre boyanacaktır.
- **Pencereler:** Yapıya ait pencerelerin eskiyen ve yıpranan elemanları cephede yer alan açıklıklara müdahale edilmeden yenilenebilir. Yenileme esnasında pencere doğramalarında demir, ahşap veya ahşap görünümlü pvc esaslı malzeme de kullanılabilir.
- **Bina Giriş Kapıları:** Yapıya ait kapıların eskiyen ve yıpranan elemanları cephede yer alan açıklıklara müdahale edilmeden yenilenebilir. Kapılar tek veya çift kanatlı olarak yapılabilir. Yenileme esnasında kapı doğramalarında demir, ahşap veya ahşap görünümlü pvc esaslı malzeme de kullanılabilir.
- **Avlular ve Avlu Duvarları:** Parsel sınırlarını tanımlayan avlu duvarlarının eskiyen ve yıpranan kesimleri yenilenebilir. Taş malzeme kullanılmadan yapılan yenileme esnasında ortaya çıkan yüzeyler cepheler duvarda kullanılan sıva malzemesi ve yöntemi kullanılarak sıvanacak 5.13. hükmünde yer alan koşullara göre boyanacaktır.
- **Avlu Kapıları:** Avluya ait kapıların eskiyen ve yıpranan elemanları yenilenebilir. Kapılar tek veya çift kanatlı olarak yapılabilir. Yenileme esnasında kapı doğramalarında demir veya ahşap esaslı malzeme de kullanılabilir.
- **Müştemilatlar:** Parsel içerisinde yer alan müştemilatların eskiyen ve yıpranan cephe elemanları yenilenebilir. Yenileme esnasında müştemilat duvarları taşıyıcı unsuru etkilemeden tamir edilebilir. Yapılan tamiratlarda ortaya çıkan cephe müştemilat yapısında kullanılan sıva malzemesi ve yöntemi kullanılarak sıvanacak 5.13. hükmünde yer alan koşullara göre boyanacaktır. Müştemilatların çatı, saçak, pencere, cephe ve kapılarında yapılacak olan işlemlerde uygulama yukarıda yer alan ve ana binada yapılacak olan uygulama koşullarına uygun olarak yürütülür.

#### **6.2.4.2. Esaslı Onarım/ Yeniden Yapma:**

Plan sınırları içerisinde “**Mevcut Kütlesi Korunacak Yapılar**” olarak tanımlı yapıların esaslı onarımları ile yeniden yapımları; 702 nolu İlke Kararının “Kentsel Arkeolojik Sit Alanları Koruma ve Kullanma Koşulları”nın

*a) Bu alanlarda, arkeolojik değerlerin bilimsel yöntemlerle açığa çıkarılması, onarılması ve sergilenmesi işlemlerinin esas alınarak sağlıklı ve kapsamlı arkeolojik envanter temeline dayalı öz gerekli bütün ölçeklerdeki planlama çalışmalarının ivedilikle yapılması, bu planlar onanmadan, parsel ölçeğinde uygulamaya geçilmemesi.*

*Planlama çalışmaları sırasında:*

- *Alana gelecek işlevlerin uyumuna,*
- *Günümüz koşullarının gerektirdiği altyapı hizmetlerinin proje aşamasında kültür*

*katmanına zarar vermeyecek ve toprak kullanımını minimumda tutacak biçimde ele alınmasına,*

- *Öneri yapı gabarileri ile yapı tekniği ve malzemesinin geleneksel doku ile uyumuna,*
- *Mevcut ve olası arkeolojik varlıkların korunmasını ve değerlendirilmesini sağlayacak çözümler getirilmesi,*

*b) Bu alanlarda mevcut yıkıntı temeller üzerine, o temellerin ait olduğu eski yapı, korunması gerekli kültür varlığı niteliği taşıyorsa, ayrıca içinde bulunduğu sitin tarihsel kimliğinin yeniden canlandırılmasında önemli bir boşluk yaratıyorsa, yapıya ait eski bilgi, resim, gravür, fotoğraf, anı belgeleri vb. dokümanlarla restitüe edilebileceği ilgili Koruma Bölge Kurulunca kabul edildikten sonra restitüsyon projesi düzenlenerek ve kurulca onaylanarak eski yapının yeniden ihya edilebileceğine,*

*c) Tek yapı ölçeğindeki korunması gerekli kültür varlığı niteliği taşıyan yapı ve yapı kalıntılarının rölöve ve restorasyon projelerinin Koruma Bölge Kurulunca onanması koşulu ile onarılıp kullanılabilmesine, kentsel doku ile bütünlük sağlayan tescilli bulunmayan mevcut yapıların da aynı koşullarda hazırlanacak projelere dayalı olarak onarılabilmesine.*

b ve c bentlerinde yer alan hükümlerin gereği olarak, 660 nolu İlke Kararı “Taşınmaz Kültür Varlıklarının Gruplandırılması, Bakım ve Onarımları” ve 775 nolu İlke Kararı “Sit Alanlarında, Koruma Alanlarında ve Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarına Bitişik Parsellerdeki Tescilsiz Yapıların Tadilat ve Tamiratları” hususlarında Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu tarafından alınan İlke Kararları çerçevesinde yürütülecektir

Bu kapsamda yapılacak olan, tespit, projelendirme ve imalat aşamalarında; alanda yer alan kırsal dokunun, plan tipolojisinin, mimari detayların, yapım ve duvar örme tekniğinin korunması, yapılacak imalatlarda özgün/yerel malzeme kullanımına özen gösterilmesi gereklidir.

#### **6.2.5. Yapı Kalıntıları / Temel İzlerine Göre Yeniden İnşa Edilecek Yapı Parsellerinde Uygulama:**

Yapım sistemi, yapım malzemesi ile yapıyı tamamlayan mimari öğeleri algılanamayan yapılar “Harabe Yapılar” olarak tanımlanmıştır.

Plan çalışmaları kapsamında yapılan “Mimari Değerler-Fiziksel Durum Sentezi” çalışmasında; “Harabe Yapılar” olarak tanımlanan grupta yer alan yapılar plan kararlarında “Yapı Kalıntıları / Temel İzlerine Göre Yeniden İnşa Edilecek Yapılar” olarak tanımlanmıştır. Müdahale kararları, özgünlük durumuna göre yenileme veya yeniden yapma olmak üzere iki başlıkta oluşturulmuştur.

##### **6.2.5.1. Yeniden Yapma:**

Plan sınırları içerisinde “**Yapı Kalıntıları / Temel İzlerine Göre Yeniden İnşa Edilecek Yapı Parselleri**” olarak tanımlı yapıların esaslı onarımları ile yeniden yapımları; 702 nolu İlke Kararının “Kentsel Arkeolojik Sit Alanları Koruma ve Kullanma Koşulları”nın

*a) Bu alanlarda, arkeolojik değerlerin bilimsel yöntemlerle açığa çıkarılması, onarılması ve sergilenmesi işlemlerinin esas alınarak sağlıklı ve kapsamlı arkeolojik envanter temeline dayalı öz gerekli bütün ölçeklerdeki planlama çalışmalarının ivedilikle yapılması, bu planlar onanmadan, parsel ölçeğinde uygulamaya geçilmemesi.*

*Planlama çalışmaları sırasında:*

- *Alana gelecek işlevlerin uyumuna,*
- *Günümüz koşullarının gerektirdiği altyapı hizmetlerinin proje aşamasında kültür katmanına zarar vermeyecek ve toprak kullanımını minimumda tutacak biçimde ele alınmasına,*
- *Öneri yapı gabarileri ile yapı tekniği ve malzemesinin geleneksel doku ile uyumuna,*
- *Mevcut ve olası arkeolojik varlıkların korunmasını ve değerlendirilmesini sağlayacak çözümler getirilmesi,*

*b) Bu alanlarda mevcut yıkıntı temeller üzerine, o temellerin ait olduğu eski yapı, korunması gerekli kültür varlığı niteliği taşıyorsa, ayrıca içinde bulunduğu sitin tarihsel kimliğinin yeniden canlandırılmasında önemli bir boşluk yaratıyorsa, yapıya ait eski bilgi, resim, gravür, fotoğraf, anı belgeleri vb. dokümanlarla restitüe edilebileceği ilgili Koruma Bölge Kurulunca kabul edildikten sonra restitüsyon projesi düzenlenerek ve kurulca onaylanarak eski yapının yeniden ihya edilebileceği,*

hükümleri gereği planlama alanı içindeki “Yapı Kalıntıları / Temel İzlerine Göre Yeniden İnşa Edilecek Yapı Parselleri” 2 grupta ele alınmaktadır.

Bu çerçevede 702 nolu ilke kararının a bendinde yer alan “Öneri yapı gabarileri ile yapı tekniği ve malzemesinin geleneksel doku ile uyumu” hükmü gereği olarak; yapılacak yapıların temel nitelikleri detaylandırılarak aşağıda açıklanmıştır. İnşaa edilecek yeni yapılar aşağıda yer alan hükümlere uygun olarak projelendirilecek ve uygulanacaktır.

Bu kapsamda yapılacak olan, tespit, projelendirme ve imalat aşamalarında; alanda yer alan kırsal dokunun, plan tipolojisinin, mimari detayların, yapım ve duvar örme tekniğinin korunması, yapılacak imalatlarda özgün/yerel malzeme kullanımına özen gösterilmesi gereklidir.

Ayrıca söz konusu parsellerde tehlike arz eden yapı durumu ortaya çıkması halinde, yapının 11 Valiliği bünyesinde oluşturulacak komisyon tarafından İncelenerek mevcut durumunun fotoğraflanması sonrasında tehlike arz etmeyecek şekilde yapı elemanlarının sökülerek sokak güvenliğinin sağlanacak ve ilgili koruma kuruluna bilgi verilecektir.

### **Yapılara Kot Verilmesi**

- Mevcut yapının kot alma biçiminin belirlenebildiği parsellerde yeni yapı kotu belirlenen mevcut yapı kotu ile aynı olacaktır.
- Mevcut yapının kot alma biçiminin belirlenemediği parsellerde yapının oturacağı köşe noktalarının aritmetik ortalaması binanın sıfır kotu olarak kabul edilir.
- Binaların kot alma biçimini değiştirmek amacıyla arsalarda hafriyat ve dolgu yapılamaz.
- Eğimli alanlarda eğimden yararlanılarak kat kazanılamaz.

### **Çatılar**

- Yapılarda teras çatı yapılabileceği gibi, kırma veya beşik çatı da yapılabilir. Teras çatı dışında yapılan çatılar, en fazla % 35 meyilli olarak yapılabilir.
- Çatı meyilinden yararlanarak kat kazanılamaz. Çatı arası kat ve çekme kat yapılamaz.

- Çatı örtüsü üzerinde ışıklık, havalandırma penceresi ve bacadan başka çıkıntı yapılamaz. Çanak Anten ve benzeri elemanlar bahçe içerisinde çözülecektir. Güneş kolektörleri kullanılacaksa bahçe içerisinde çözüm getirilecektir.
- Teras çatı yapılması durumunda; geleneksel yapım sistemi ve geleneksel malzeme kullanılması esastır. Teras çatılar modern malzeme kullanılarak da yapılabilir.
- Teras çatı dışındaki çatılarda çatı kaplama malzemesi pişmiş toprak esaslı kiremit olacaktır. Çatıya dıştan çıkan merdiven yapılamaz.
- Hangi tür sistemle yapılırsa yapılsın tüm çatılarda yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre ısı yalıtımının yapılması zorunludur.

#### **Çatı Saçakları**

- Ahşap malzemeden en az 0,60m en çok 1,20m olarak yapılacaktır.

#### **Bacalar**

- Sac borudan baca yapılamaz. Bacalar bina içinde tekniğine uygun olarak yapılacaktır.

#### **Yapılaşma Yoğunluğu**

- 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında her yapı için çizili olarak belirlenen boyut yapının Taban alanıdır. Verilen değer Maksimum değerdir.

#### **Yapının Parsel İçindeki Konumu**

- 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında her yapı için belirlenen konum yapının parseldeki konumudur.

#### **Bahçe Mesafeleri**

- 11/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında her yapı için çizili olarak belirlenen yapı boyutu ile parsel sınırı arasında kalan mesafe bahçe mesafesidir.
- Yan ve arka bahçe mesafesinin 3 metrenin altında olması halinde bu cepheye ışıklık ve havalandırma penceresi dışında pencere açılmaz

#### **Yapı Yükseklikleri**

- Sıfır kotundan, son kat tavanı üstüne kadar olan yükseklik bina yüksekliğidir. Yapı yüksekliklerinin belirlenmesinde yapının cephe aldığı yolda, aynı yoldan cephe alan komşu parsellerde mevcut yapı varsa iki komşu parselde yer alan yapıların yapı yüksekliğini aşmayacak şekilde yeni yapılacak binanın yüksekliği belirlenir. Bu belirleme sırasında yeni yapılacak yapıların yüksekliği sıfır kotundan itibaren hiçbir koşulda 6,50 metreyi, ayrıca görünen yüzleri de hiçbir koşulda 7,50 metreyi geçemez. Eğimden dolayı iskan edilebilir kat kazanılamaz.

#### **Müştemilatlar**

- 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında her müştemilat için çizili olarak belirlenen boyut Taban alanıdır. Verilen değer Maksimum değerdir.

#### **Çıkmalar**

- Plan sınırları içerisinde yer alan her yapıda kapalı ve açık çıkma yapılabilir.
- Çıkma derinliği 1.20 cm den büyük olamaz.

- Kapalı çıkma formu parselin konumuna göre düz yada gönyeli olabilir.
- Yol kotu ile kapalı çıkma alt kotu arasındaki mesafenin en az 3.00 metre olması gerekmektedir.

#### **Yapım Sistemi**

- Bu grupta yer alan yapılar, kagir, yarı kagir ve betonarme olarak inşaa edilebilirler. .

#### **Cephe Kaplamaları**

- Özgün malzeme ve teknik kullanılarak inşaa edilen taş duvarların yüzeyleri sıvanmaz, boyanmaz, kabartma derz yapılmaz ve derzlere kontur çekilmez.
- Diğer sistemlerle inşaa edilen duvarlarda ortaya çıkan cepheler sıvanacak ve 5.13. hükmünde verilen renk skalası kullanılarak boyanacaktır.

#### **Pencereler**

- Her cephede ayrı ayrı olmak üzere kapı ve pencere gibi boşlukların toplamı, cephe alanının %30'unu geçemez.
- Pencereler kare veya dikdörtgen ve dikdörtgenin uzun kenarı yüksekliği oluşturacak şekilde projelendirilecektir. Kısa kenarın uzun kenara oranı 1/1 ile 1/2 arasında seçilerek projelendirilecektir.
- Banyo, Wc, bodrum gibi küçük pencere gerektiren yerlerde kısa kenar en az 0,30m, en çok 0,60m uzun kenar en az 0,40m en çok 0,80m olacaktır.
- İki pencere arasındaki doluluk en az 0.20 m olacaktır.
- Yapım esnasında pencere doğramalarında özgün malzeme olan ahşap veya demir kullanılması esastır. Ancak yapım esnasında modern malzeme kullanılmak istenilmesi durumunda ahşap görünümlü pvc tabanlı malzeme de kullanılabilir.

#### **Avlu Duvarları**

- Avlu duvarları en çok 2.50 metre yükseklikte yapılacaktır
- Özgün malzeme ve teknik kullanılarak inşaa edilen taş duvarların yüzeyleri sıvanmaz, boyanmaz, kabartma derz yapılmaz ve derzlere kontur çekilmez.
- Diğer sistemlerle inşaa edilen duvarlarda ortaya çıkan cepheler sıvanacak ve 5.13. hükmünde verilen renk skalası kullanılarak boyanacaktır.

#### **Avlu Kapıları**

- Avlu kapıları tek veya çift kanatlı olarak yapılabilir.
- Doğramalarda ahşap veya döğme demir malzeme kullanılacaktır.

#### **Bina Giriş Kapıları**

- Tek veya çift kanatlı olarak yapılabilir.
- Kapı genişliği 1,20 metreden az olamaz.
- Kapı yüksekliği 2,20 metreyi aşamaz.
- Doğramalarda ahşap veya döğme demir malzeme kullanılacaktır.

#### **6.2.5.2. Rölöve Restorasyon ve Restitüsyon projelerine göre Yenilecek Yapılar:**

- Parsel içerisinde kalıntıları yer alan ve rölöve, restitüsyon ve restorasyon projesine uygun olarak inşa edilecek olan yapılarda ise yapının konumu, formu, yapı oturumu, cephe düzeni, mimari eleman, malzeme, teknik vb. tüm hususlarda röleve, restorasyon, restitüsyon projesi ile elde edilen veriler doğrultusunda inşa edilecektir.

### **6.3. Doğal Karakteri Korunacak Alanlar:**

**6.3.1. Makilik ve Taşlık Alanlar:** planlama alanı içindeki hâkim bitki örtüsü makilik, taşlık ve yer yer ağaçlık olan alanlar doğal karakteri korunacak alan olarak tanımlanmıştır. Bu alanlarda hiçbir şekilde yapılaşmaya izin verilmez.

Ancak söz konusu alanlar ilave hiçbir inşai ve fiziki imalat yapmadan çadırlı kamp alanı olarak kullanılabilir.

### **6.4. Uygulamaya İlişkin Diğer Hükümler**

- Kentsel-Arkeolojik Sit Alanlarında bulunan kaya oyma mekânların karmaşık ve özgün dokusu ile mevcut yapı karakterinin korunması esas olduğu için planda işaretlenen yapı kütleleri ile hâlihazır verilerin örtüşmemesi durumunda 2 metreye kadar olan uyumsuzluklarda mülkiyet düzenlemesi zorunluluğu aranmaksızın, mimari projeler mevcut yapı durumu ve mülkiyet deseni göz önünde bulundurularak Afyonkarahisar İl Özel İdaresi tarafından değerlendirilecektir.
- Turizm amaçlı kullanılan yapılarda Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik ve ilgili diğer yönetmelikler kapsamında zorunlu olan mekânsal ihtiyaçların sağlanabilmesi için koruma amaçlı uygulama imar planında işlenen tescilsiz yapı ve müstemilat kütlelerinin cephe görüntüleri farklı yapı görselini sağlamak şartıyla iç mekân tasarımları bütünlük içerecek şekilde projelendirilebilir.
- Koruma amaçlı imar planı ile fonksiyon tanımlaması yapılmamış, Taşlık, Kayalık, Yapılaşması Dondurulan Konut Alanı gibi kullanımlar içerisinde yer alan kaya oyma mekânlar (kilise, şapel, mezar odası gibi kültür varlığı olarak tescil edilen kaya oyma mekânlar hariç) herhangi bir inşai ve fiziki uygulama yapılmaksızın şark köşesi, hobi köşesi, sergi alanı, yöresel ürün satış birimi gibi amaçla kullanılabilir. Bu mekânların hangi amaçla kullanılabileceği veya kullanılıp kullanılamayacağı Afyonkarahisar İl Kültür Turizm Müdürlüğü'ne bağlı Müze Müdürlüğü görüşü doğrultusunda Eskişehir KVKBK tarafından belirlenecektir. Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu ihtiyaç duyarsa kullanılmak istenen alanın büyüklüğü ve karmaşık yapısına istinaden kentsel tasarım projesi talep edebilir. Ayrıca geleneksel yapılar ile birlikte kullanılan kaya oyma mekânların, bu yapılarla bütünlük içerecek şekilde projelendirilmesi esastır.