

T.C.
KİLİS BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

**KORUMA AMAÇLI İMAR
PLANI YAPIMI HİZMETİ ALIMI İŞİNE AİT
TEKNİK ŞARTNAME**

GİRİŞ

Kentleşmesini sürdüren ülkemizde artan nüfusun gereksinimlerini karşılamak için yeni mekânsal tasarım arayışına yönelik tartışmaların hız kazandığı günümüzde, 3386 ve 5226 Sayılı

Kanunlar ile Değişik 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenen sit alanlarının korunması, değerlendirilmesi ve gelecek kuşaklara aktarımı süreci koruma amaçlı imar planlamasını zorunlu hale getirmektedir. Kanunun 17. Maddesi'nde "Bir alanın koruma bölge kurulunca sit olarak ilanı, bu alanda her ölçekteki plan uygulamasını durdurur. Sit alanının etkileşim çevresine ilişkin varsa 1/25000 ölçekli plan kararları ve notları alanın sit statüsü dikkate alınarak yeniden gözden geçirilerek ilgili idarelerce onaylanır. Koruma amaçlı imar planı yapılıncaya kadar, koruma bölge kurulu tarafından üç ay içinde geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları belirlenir. Belediyeler, valilikler ve ilgili kurumlar söz konusu alanda ilgili meslek odaları, sivil toplum kuruluşları ve plandan etkilenen hemşerilerin katılımı ile toplantılar düzenleyerek koruma amaçlı imar planını hazırlatıp, incelenmek ve sonuçlandırılmak üzere koruma bölge kuruluna vermek zorundadır.

İki yıl içinde Koruma Amaçlı İmar Planı yapılmadığı takdirde, geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarının uygulanması, koruma amaçlı imar planı yapılıncaya kadar durdurulur." denmektedir.

Bu ifade klasik imar planlaması yaklaşımından farklı bir koruma amaçlı imar planlaması anlayışını olanaklı kılmaktadır.

Son yıllarda, gerek ülkemizde, gerekse Avrupa ülkelerinde üretilen korumaya yönelik planlama deneyimlerinden yararlanılarak oluşturulan bu belge, konuyla ilgili, tanım, ilke, hedef, veri toplama, değerlendirme, sentez ve plan kararlarının oluşturulması gibi çeşitli genel başlıkları içermektedir.

Bu belgenin kullanılmasında, önemli bir husus sürekli hatırlanmalıdır: Ülkemizdeki kültürel mirasın çok çeşitli, boyutlu ve zengin olmasından kaynaklanan farklılıklar nedeniyle bütün sit alanlarına tek bir plan üretim şablonu uygulamak olanaklı değildir. Bu nedenle bu belge, konunun ana hatlarını belirleyen yönlendirici bir nitelik taşımakta olup, sit alanının kendine özgü nitelik ve özelliklerine göre, belgede yer alan çalışmalar değiştirilebilir ve ilaveler yapılabilir.

1. BÖLÜM

GENEL

A- AMAÇ

Bu şartnamenin temel amacı Koruma Amaçlı İmar Planlarının yapım sürecinde genel ilkeleri (kavram, içerik, yöntem, dil) belirlemek ve var olan çeşitli planlama süreçleriyle koruma planlaması sürecini bütünleştirmektir.

2- KAPSAM

Bu belgede yer alan hükümler, 3386 ve 5226 sayılı Kanunlar ile değişik 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenen ve belirlenecek sit alanlarında yapılacak Koruma Amaçlı İmar Planlarının özelliklerini ve niteliklerini kapsar.

3-TANIMLAR

3.1-“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.

3.2-“Tabiat varlıkları”; jeolojik devirlerle, tarih öncesi ve tarihi devirlere ait olup ender bulunmaları veya özellikleri ve güzellikleri bakımından korunması gerekli, yer üstünde, yer altında veya su altında bulunan değerlerdir.

3.3-“Sit”; tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli medeniyetlerin ürünü olup, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri 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 alandır.

3.4-“Kentsel sit”; mimari, mahalli, tarihsel, estetik ve sanat özelliği bulunan ve bir arada bulunmaları sebebiyle teker teker taşıdıkları kıymetten daha fazla kıymeti olan, kültürel ve tabii çevre elemanlarının (yapılar, bahçeler, bitki örtüleri, yerleşim dokuları, duvarlar vb.) birlikte buldukları alanlardır.

3.5-“Arkeolojik sit”; antik bir yerleşmenin veya eski bir medeniyetin kalıntılarının bulunduğu yer veya su altında bilinen veya meydana çıkarılan korunması gerekli alanlardır.

3.6-“Doğal sit”; ilginç özellik ve güzelliklere sahip olan ve ender bulunan korunması gerekli alanlar ve taşınmaz tabiat varlıklarıdır.

3.7-“Tarihi sit”; önemli tarihi olayların cereyan ettiği ve bu sebeple korunması gerekli yerlerdir.

3.8-“Kentsel-Arkeolojik sit”; arkeolojik sitlerle 5226 Sayılı Kanun ile Değişik 2863 Sayılı Kanunun 6. Maddesinde tanımlanan korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarını içeren ve aynı yasa maddesi gereği korunması gerekli kentsel dokuların birlikte bulunduğu alanlardır.

3.9-“Koruma” ve “Korunma”; taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarında muhafaza, bakım, onarım, restorasyon, fonksiyon değiştirme işlemleri; taşınır kültür varlıklarında ise muhafaza, bakım, onarım ve restorasyon işleridir.

3.10-“Koruma alanı”; taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının muhafazaları veya tarihi çevre içinde korunmalarında etkinlik taşıyan korunması zorunlu olan alanlardır.

3.11-“Ören yeri”; tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli uygarlıkların ürünü olup, topoğrafik olarak tanımlanabilecek derecede yeterince belirgin ve mütecanis özelliklere sahip, aynı zamanda tarihsel, arkeolojik, sanatsal, bilimsel, sosyal veya teknik bakımlardan dikkate değer, kısmen inşa edilmiş, insan emeği kültür varlıkları ile tabiat varlıklarının birleştiği alanlardır.

3.12- “Tespit”; 3386 ve 5226 Sayılı Kanunlar ile Değişik 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nun 3. maddesinde tarif edilen ve 6. maddesinde belirtilen korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının tespit ve tescil yönetmeliğinde belirtilen usuller, esaslar ve kıstaslar doğrultusunda teknik bir çalışma ile değerlendirilerek belgelendirilmesidir.

3.13-“Tescil”; taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarından korunması gerekli olanlarının koruma bölge kurulu kararıyla belirlenmesidir.

3.14-“Koruma amaçlı imar planı” ; 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; hali hazır 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, sağıklaştırma, 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.

3.15-“Çevre düzenleme projesi”; ören yerlerinin arkeolojik potansiyelini koruyacak şekilde, denetimli olarak ziyarete açmak, tanıtımını sağlamak, mevcut kullanım ve

dolaşımdan kaynaklanan sorunlarını çözmek, alanın ihtiyaçlarını çağdaş, teknolojik gelişmelerin gerektirdiği donatılarla gidermek amacıyla her ören yerinin kendi özellikleri dikkate alınarak hazırlanacak 1/500, 1/200 ve 1/100 ölçekli düzenleme projeleridir.

3.16-“Kentsel tasarım projesi”; uygulama imar planları (koruma amaçlı veya diğer) doğrultusunda alanın kimliğini vurgulayıcı, alanın doğal, tarihi, kültürel, sosyal özellikleri ile kullanıcılar açısından önem taşıyan kesimleri için özel ayrıntıları içerecek biçimde hazırlanan plan ve projeler ile üst düzeyde kimlik -imaj çalışması, orta düzeyde yapı ve çevresinin bütüncül bir anlayışla tasarlanmasını amaçlayan kütle -açık alan düzenleme çalışmaları, alt düzeyde ise kütleler arası boşlukların tasarımını içeren, olabilirlik, yaşanabilirlik, sürdürülebilirlik, maliyet gibi konularda çözümler öneren plan ve projelerdir.

3.17-“Planlama Alanı”; Koruma Amaçlı İmar Planının yapılacağı sit alanı ve etkileme geçiş alanının bütünüdür.

II. BÖLÜM

PLANLAMA SÜRECİNE İLİŞKİN HUSUSLAR

4-KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARININ AMAÇ, HEDEF, İLKE VE YAKLAŞIMLARI

Koruma Amaçlı İmar Planları;

4.1-Genel

-Anayasa, uluslararası anlaşmalar, 3386 ve 5226 Sayılı Kanunlar ile Değişik 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 3194 Sayılı İmar Kanunu, 3621 Sayılı Kıyı kanunu, vb. mevzuata uygun olarak hazırlanır.

-Ülkedeki üst düzey plan kararları ve politikaları ile birlikte değerlendirilir ve bu planların koruma ilkelerine aykırı olan yönlerinin revize edilerek korumanın ülkedeki diğer planlama süreçleriyle bütünleşmesini sağlar.

-Çevre ve yörenin doğal, kültürel, ekonomik ve estetik değerlerini koruyan, bu değerlere katkı sağlayan ve geliştiren, çevresel kaliteyi yükselten, sürdürülebilirlik ilkesine dayalı bir planlama anlayışını içerir.

-Koruma olgusunun, ülkenin gelişmesinde rol oynayan bir işlemler dizisi olduğunu benimser.

-Koruma sürecinin sadece fiziksel boyutunu değil, ekonomik, yasal, sosyal, kültürel, yönetsel ve teknik boyutlarını da içerir.

-Korunması gerekli unsurların, kültürel ve doğal varlıkların sağlıklılaştırılarak olanaklar çerçevesinde çağdaş yaşam koşullarına uygun kullanımını ve ekonomik ve sosyal kaynak olarak değerlendirilmesini sağlayarak yöre halkının sosyal, kültürel ve ekonomik gelişmesine katkıda bulunur.

-Gerek sit alanı içinde, gerekse sit alanları ile diğer bölgeler arasında dengeli ve koruma ilkeleriyle uyumlu bir bütünleşme sağlarken sit alanlarının belde yaşamına en geniş ölçüde katılmasını sağlar.

-Sit alanlarının ve çevresinin koruma ve gelişmesine olanak veren sektörlerin ve toplumsal dinamiklerin gelişmesine olanak sağlarken, korumayı engelleyen faktörleri ortadan kaldırmayı hedefler.

4.2-Planlama Tekniklerine Yönelik

-Planlama alanını etkileyen/etkileyecek olan tüm unsurları ve planlama alanında yer alan her tür veriyi yapım sürecinde, araştırma, değerlendirme ve karar aşamalarında korumanın teknik ve bilimsel ölçütlerinin gerektirdiği duyarlılıkta inceler, değerlendirir ve oluşturulan kararlar ayrıntılı gerekçelerle açıklanır.

-Üst düzey planlar doğrultusunda hazırlanır, bu planların korumaya aykırı olan yönlerini değiştirmeyi hedefler.

- Bir plan belgesinin hazırlanmasıyla sonuçlanan bir eylem olmaktan öte belirli bir zaman diliminde bir süreç tasarımı, etaplama ve eylemler zincirini içeren izlenceler bütünüdür.

-Mekan tasarım sürecinde, alan bütününden başlayarak kademeli olarak parsel ölçeğine inen kararları içerir.

-Planlama sürecini tanımlayan ve açıklayan uygun teknik, ölçek, yöntem, yaklaşımları kullanır.

-Yasal, yönetsel, ekonomik ve teknik yönlerden uygun, gerçekçi, yol gösterici programları kapsar.

- Halihazır, topoğrafik ve kadastral haritalar üzerinde hazırlanır.

4.3-Çevresel Kaliteyi Sağlamaya Yönelik

-Planlama alanında bulunan korunması gerekli doğal, arkeolojik, tarihsel, anıtsal, sivil mimari ve kentsel değerlerin, planlamanın değişmeyen verileri olarak ele alınmasını ve bu değerlerin öneminin vurgulanmasını, kültürel, tarihi ve simgesel kimliklerinin ortaya çıkarılmasını sağlayarak alanın prestij alanı haline gelmesini hedefler.

-Tarihsel, kentsel, yöresel, geleneksel önemi olan veya çevreye uyumlu ekonomik değeri olan yapıları ve alanları koruyarak, onararak, düzelterek, uygun işlevler vererek çevre kalitesinin yükseltilmesini sağlar.

-Sosyal ve teknik altyapı sorunlarının giderilmesine yönelik çağdaş, işlevsel, ekonomik, estetik, ergonomik yönleri sahip çözümler sunar.

-Çeşitli kirletici kaynakların yol açtığı vibrasyon, ses, koku, duman, toz, vb. atıklar gibi çevre sağlığını bozan nedenlerin ortadan kaldırılmasına veya zararsız duruma getirilmesine yönelik düzenlemeleri içerir.

4.4-İşlevsel Yeterliliğe Yönelik

-Mevcut alan kullanımının ve işlevlerin korumayla uyumlu biçimde sürdürülmesini sağlarken, koruma ve çağdaş yaşamla çelişen kullanımların sona erdirilmesini öngörür.

-Kültürel ve doğal mirasın sürdürülebilir kültürel ve eko-turizm ilkeleri çerçevesinde işlev yüklenmesini olanaklı kılar.

-Geleneksel ve yöresel üretimin, el sanatlarının gelişmesine yönelik özendirici önlemleri içerir.

- Mekânı kullananların ihtiyaçlarına yönelik düzenlemelerin yanı sıra engelli, yaşlı, çocuk, vb. kesimlerin gereksinimlerini önemseyen düzenlemeler içerir.

4.5-Ulaşım Yönelik

-Planlama alanının mevcut ulaşım sisteminin en etkili ve verimli işlemesine yönelik düzenlemeleri içerirken, yeni sistem önerisinde düşük maliyetli ve yüksek verimli yatırımları göz önüne alır.

4.6-Sosyal-Kültürel-Mekansal Bütünleşmeye Yönelik

-Planlama sürecinde ortaya çıkabilecek sosyal maliyetleri telafi edici düzenlemeleri içerir.

-Alan kullanıcılarına yönelik sosyo-kültürel mekanların yeterli ve çeşitli olmasını sağlar.

- Alan kullanıcıların planlama sürecine etkin katılımını sağlayan özendirici önlemleri içerir.

4.7-Sağlık ve Konfor Koşullarını İyileştirmeye Yönelik

-Mekân tasarımında ekolojik ilkeleri öncelikli olarak ele alır.

-Çağdaş yaşamın gerektirdiği nitelikte mekânsal düzenleme ve teknik donanım öngörerek mekân ve çevre sağlığının gelişmesine, konfor standartlarının sağlanmasına katkıda bulunur.

4.8-Maliyete ve Ekonomik Desteğe Yönelik

-Kültürel ve doğal değerlerin aynı zamanda birer ekonomik kaynak olduğu gerçeğinden hareketle, bu kaynakların ekonomiye kazandırılmasını içeren düzenlemeleri kapsar.

-Koruma maliyetlerini toplumun tüm kesimlerine yaymayı hedefler.

-Koruma sürecinde olabilecek en düşük maliyetler ile en yüksek faydanın sağlanmasını öngörür.

-Planlama alanında korumayla çelişmeyen ve geliri artırıcı etkinlikleri içerir.

-Koruma maliyetlerinin karşılanması sürecinde öz kaynaklardan olduğu kadar hibe, uzun dönemli düşük faizli kredi, vb. dış kaynaklardan yararlanmayı öngörür.

-Etkili ve verimli kamu işletmeciliğinin yanı sıra özel girişimleri özendirici teşvikleri içerir.

4.9-Sosyolojik ve Etnolojik Kültür Mirasının Belgelenmesine Yönelik

-Planlama alanının geçmişteki ve bugünkü sosyolojik, etnolojik yapısının zaman içinde kaçınılmaz olarak değişeceğini göz önüne alarak olabildiğince bu yapıyı belgeler ve böylece bilimsel araştırmalara yardımcı olur.

4.10-Esneklik ve Uygulanabilirliğe Yönelik

-Planlama sürecinde ortaya çıkabilecek olası dış etkenlerin, süreci olumsuz olarak etkilememesine yönelik stratejiler ile alması çözümler ve önlemleri içerir.

5-PLAN BELGESİ HAZIRLAMA SÜRECİ:

5.1-Araştırma/Veri Toplama/Saptama

Bu bölüm; ülke, bölge ve/veya metropoliten ve kentsel alan bütününden kaynaklanan ve planlama alanını etkileyen çeşitli girdilerin/verilerin, daha önce bu alanda gerçekleştirilmiş planlama çalışmalarının araştırılmasını kapsamaktadır. Bu aşamada gerekli olan bilgiler, makro düzeyde ülke, bölge, alt bölge ve metropoliten alanlardan, mikro düzeyde ise yerleşme sistemi/kentlerden/planlama alanından elde edilmektedir.

5.1.a-Genel Araştırmalar:

Planlama alanının içinde yer aldığı bölgeye/yerleşme sistemine ilişkin araştırmalardır.

Araştırma Türü:	İçerik:
Yönetimsel Yapı	<ul style="list-style-type: none">• Yönetimsel/Hukuki Yapı• İdari Bölünüş• Sınırlar
Genel Çevre	<ul style="list-style-type: none">• İklim

Özellikleri, Coğrafi ve Fiziki Yapı	<ul style="list-style-type: none"> • Jeolojik/Jeomorfolojik veriler • Doğal Kaynaklar • Çevre Sorunları • Çevresel Kaynaklar/Çevre Değerleri ve Kentin Çevreye Etkileri <ul style="list-style-type: none"> • Kentin Bölgesi İçindeki Yeri ve İşlevi, Yakın-Uzak Çevre İlişkileri • Kent İçi ve Dışı Ulaşım Bağlantıları ve Uzaklıkları • Çevredeki Etkinliği Olan Sektörel Yatırım ve Kaynakların Kente Etkisi • Planlama Alanın Kent İçindeki Yeri ve İşlevi, Planlama Alanıyla Etkileşim
Ekonomik Yapı	<ul style="list-style-type: none"> • Ekonomik Veriler (Sektörler, İstihdam, Yatırımlar, Projeler vb.) • Büyüme Hızı Farklılıkları ve Nedenleri • Yerleşmelerin Fonksiyonel Farklılaşması ve İlişkileri • Kademelenme/Etki Alanları/İşlevsel Farklılaşmalar (Bölgesel/Yerel vb. Kademelenmeler, Çekim Özekleri, Uzmanlaşma, vb.)
Demografik Yapı	<ul style="list-style-type: none"> • Kent İçindeki Yerleşmelerin Nüfus Büyüklükleri ve Değişimleri • Kentsel-Kırsal Nüfus Dengesi • Kente ve Kent Dışına Göçler • Nüfus Dağılımı • Nüfus Hareketleri
Tarihi Araştırma	<ul style="list-style-type: none"> • Genel Tarihi ve Önemli Olaylar
Gelişme Eğilimleri / Sorunlar / Olanaklar	<ul style="list-style-type: none"> • Fiziki Gelişme • Yer Seçimi/Yerleşme Talepleri
Geçmişte Uygulanan ve Bugün Yürürlükte Olan Planların Etkisi	<ul style="list-style-type: none"> • Kalkınma Planları, Bölge Planları, Çevre Düzeni Planları vb. Planlarda Yerleşim Alanına İlişkin Kararlar, Planların Yerleşim Alanına Etkilerinin Araştırılması

5.1.b-Planlama Alanına İlişkin Araştırmalar

Araştırma Türü:	İçerik:
Yönetimsel Veriler	<ul style="list-style-type: none"> • Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Uygulamaları • Yatırım Programları • Projeler • Mahkeme Kararları vb.
Tarihsel Araştırmalar	<ul style="list-style-type: none"> • Tarihsel Süreç İçerisinde, Kronolojik Olarak Belirlenmiş Dönemsel, Yönetimsel, Sosyolojik, Ekonomik vb. Bilgiler, Önemli Olaylar • Tarihsel Gelişim (Çeşitli Dönemlerde Mekanın Gelişmesi/Değişmesi, Kent Elemanlarının Oluşumu/Gelişimi/Yer

	Seçimi)
Fiziki ve Doğal Veriler	<ul style="list-style-type: none"> • Jeomorfolojik ve Topografik Yapı • Jeolojik Durum • İklim Yapısı • Ekolojik Yapı (flora/fauna) • Toprak Yapısı ve Kabiliyeti • Su Kaynakları
Korumaya İlişkin Veriler	<ul style="list-style-type: none"> • Sit Sınırlarının Biçimlenme Süreci • Kurul Kararları • Korumaya Katılım (Eğilimler/Talepler) • Sit Alanının Alan Bütününde ve Bölgedeki Yeri ve Önemi vb.
Geçmişteki ve Mevcut Planlara İlişkin Araştırma	<ul style="list-style-type: none"> • Daha önce yapılmış ve onaylanarak kesinleşmiş ve uygulamaya konulmuş değişik kapsam ve ölçekteki imar planlarının, değişikliklerinin ve bunların etkilerinin analizi <ul style="list-style-type: none"> • Yürürlükte olan planların kapasite ve uygulamadaki etkinliklerinin araştırılması, planlı uygulamalar, çok tekrarlanan plan değişiklik konuları, plan dışı kendiliğinden ya da düzensiz gelişmeler ve bunların etkilerinin analizi <ul style="list-style-type: none"> • Bu planlara ilişkin projeksiyonların araştırılması ve günümüz koşullarıyla karşılaştırılması
Nüfus-Demografik Yapı	<ul style="list-style-type: none"> • Nüfusun Değişimi (geçmiş yıllardaki nüfus, yıllık değişim oranları, artış-eksilme hızı, ortalama yıllık değişimler, önemli sapmalar vb.) <ul style="list-style-type: none"> • Alana Göç – Alandan Dışa Göç • Nüfusun Yapısı/Yoğunluğu/ Değişimi (doğurganlık oranı ve göçe bağlı olarak nüfus artışının analizi, yaş grupları, okul çağındaki nüfus, çalışan nüfus, çalışabilir nüfus değerleri, yerleşik nüfus, mevsimlik nüfus, aile sayısı, ortalama aile büyüklüğü ve hane halkı vb.) • Nüfusun Mekana Dağılımı (Mahalleler ya da planlama analiz üniteleri ölçeğinde nüfusun dağılımı ve değişimi)
Ekonomik Yapı	<ul style="list-style-type: none"> • Çalışanların Ekonomik Faaliyetlere Dağılımı, İstihdam Oranı • Gelir Düzeyi, Gelirle İlgili Endeksler, Gelir Dağılımı, İşsizlik ve Marjinal Sektör <ul style="list-style-type: none"> • Sektörel Gelişme Potansiyeli, Üretim Tarzları ve Kapasitesi ile İşgücü Talebi Konularında Sektörel Yapı Analizleri <ul style="list-style-type: none"> • Mevcut Kaynaklar, Yatırımlar, Tahminler • Kamunun Alana İlişkin Ekonomik Politikaları, İstihdam İmkanları • Yerel Üretim/Hizmet Biçimi Özellikleri • Üretim/Hizmet Biçimlerinin, Ekonomik Verilerin Fiziki Mekana Yansıması <ul style="list-style-type: none"> • Ürün/Hizmet Sunuş/Satış Biçimleri • Ekonomik Faaliyetler İçin Örgütlenme Yeteneği
Sosyal Yapı	<ul style="list-style-type: none"> • Sosyal Yaşam ve Özellikleri, Sosyal Gelişim • Sosyal Tabakalaşma • Mahallere Göre Meslek Gruplarının Dağılımı

		<ul style="list-style-type: none"> • Okullaşma Oranı ve Ailede Bağımlılık Oranı • Alan Kullanıcılarının Yönelim/Eğilim/ Talepleri, Alana İlişkin Düşünceleri • Soyut Kültürel Miras Öğeleri (Gelenek, görenek, adetler, vb)
Fiziki Araştırması	Mekân	<ul style="list-style-type: none"> • Sınırlar (il, ilçe, belediye, köy, mahalle, sit, milli park vb. sınırlar) • Mevcut Arazi Kullanımı <ul style="list-style-type: none"> - Konut Yerleşme Alanı - Kentsel, Bölgesel Merkez, Merkezi İş Alanı - Sanayi Yerleşme Alanları - Kentsel Yeşil Alanlar - Kentsel Sosyal Donatı (Eğitim, Sağlık, Sosyal, Dini ve Kültürel Donatılar, Kentsel Spor Alanları vb.) - Turizm - Tarım - Orman - Askeri Alanlar - Mezarlıklar vb. • Ulaşım ve Hareketlilik (Mevcut ulaşım sisteminin analizi, ulaşım türleri, hacim, ulaşılabilirlik, kullanım oranı, ulaşım sorunları, vb.) • Teknik Altyapının Varlığı, Kapasitesi, Yeterliliği, Belirleyici Özelliği ve Gelişme Potansiyeli (Su, Enerji, Kanalizasyon, Telekomünikasyon, Çöp Toplama, vb.) • Çevre Değerleri (Baskın İmgeler, Alan İşaretleri, İzler, Odak Noktaları, Mekan Oluşumları, Röperler, Cepheler, Vistalar, Bakı Noktaları, Simgesel Öğeler, Siluet, Görünüm vb.) ile Bunları Olumlu/Olumsuz Etkileyen Unsurlar. • Çevre Kalitesi ve Sorunları (Hava, Su, Toprak Kirliliği, Ses Şiddeti, Gürültü, Koku, Vibrasyon vb.) • Doku Özellikleri (Doku Sistemi, Açık-Kapalı Mekan İlişkileri, Ada Tipolojisi, Yapılaşma Oranı, Adaların ve Yapıların Birbiriyle İlişkileri vb.) • Açık Alan ve Sokak Özellikleri
Mülkiyet Değerleri	Durumu-Arazi	<ul style="list-style-type: none"> • Sahiplilik (Hazine, Kamu, Vakıf, Belediye, Özel vb, Hisseli/Tek Sahipli) • Kadastral Yapı • Mülkiyete İlişkin Dönüşümler • Arsa/Bina Değerleri ve Spekülatif Eğilimler (Tarihsel Süreç İçinde Fiyatlarda ve Mülkiyette Değişim ve Bugünkü durum) ve Rant Analizi
Gelişme Eğilimleri-Finansman Analizi, Üst Plan Kararları ve Yasal Çerçeve		<ul style="list-style-type: none"> • Kentsel Gelişme Eğilimleri • Yatırımcı Sektörlerin Alan Kullanımına İlişkin Yerleşme Talepleri • Yatırım ve Etkinlikler

	<ul style="list-style-type: none"> • Mali Kaynaklar • Yasal-Yönetimsel Sınırlamalar ve Belirleyiciler
--	---

5.1.c- Planlama Alanındaki Yapılar/Parseller ve Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarına İlişkin Araştırmalar:

Araştırma Türü:	İçerik:
Bütün Parseller ve Yapılara İlişkin Araştırmalar	<ul style="list-style-type: none"> • Parsel Konumları ve Tipolojisi <ul style="list-style-type: none"> - Köşe Parsel, Ara Parsel, Ada İçi Parsel vb. - Ada ve Parsellere İlişkin Nicel Veriler • Parsel Kullanımı (Dolu/Boş Parseller) • Yapı-Parsel İlişkileri <ul style="list-style-type: none"> - Yapı-Parsel Büyüklükleri/Oranları - Yapının Parseldeki Konumu • Yapı Nitelikleri <ul style="list-style-type: none"> - Hukuki Durum (Ruhsatlı, İzinsiz, Tescilli, Yıkım Kararı vb.) - Mimari Dönem/Yapım Tekniği/ Strüktür/Malzeme/ Konum/ Kat Adedi <ul style="list-style-type: none"> - Yapısal Durum (Malzeme, strüktür vb. kriterler dikkate alınarak yapıların durumlarının gruplandırılması) - Ana Yapı, Bitişik Ek Yapı, Müştemilat vb. Ayrımı ve Bunların Kütle/Cephe/Konum ve Kullanım Özellikleri ile Yapım Tekniği ve Malzemesi <ul style="list-style-type: none"> - Yapı Gruplandırılması (Tescilli/Geleneksel/Yeni vb.) - Avlu ve Bahçe Kullanımları, Avlu/bahçe elemanları - Konfor Durumu (Elektrik, Su, Kanalizasyon, WC. vb.) • Yapı kullanım biçimleri <ul style="list-style-type: none"> - Tek Fonksiyonlu Yapılar (konut, ticaret, vb.) - Çok Fonksiyonlu Yapılar - Kullanılmayan Yapılar
Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarına İlişkin Araştırmalar	<ul style="list-style-type: none"> • Mimari Dönem ve Üslup • Mimari Değerler <ul style="list-style-type: none"> - Cephe Öğeleri ve Tipolojisi - Plan Tipolojisi - Süsleme Elemanları, Baca, Ocak vb. Öğeler - Çatı Formu ve Malzemesi • Yapım Tekniği ve Malzemesi • Yapılarda Değişmişlik (Müştemilat ve Ana Yapı) <ul style="list-style-type: none"> - Planında - Cephede - İç Mekanda <ul style="list-style-type: none"> - Malzeme ve Teknolojide Değişmişlik/Bozulma ve Nedenleri • Yapılarda Orijinal Fonksiyonlar ve Fonksiyonda Değişmişlik
Korunması Gerekli	<ul style="list-style-type: none"> • Mağaralar, Kaya Sığınakları, Jeolojik Oluşumlar, Özellik Gösteren

Taşınmaz Varlıklarına İlişkin Araştırmalar	Doğa İlişkin Araştırmalar	Ağaç ve Ağaç Toplulukları vb. İlişkin Araştırmalar
--	---------------------------	--

5.1.d- Planlama Alanına İlişkin Sorunlar-Olanaklar:

Sorun Formülasyonu	<ul style="list-style-type: none"> Fiziki Mekan/Çevre/Dokuya İlişkin Sorunlar Sosyal/Ekonomik Sorunlar Yönetmel Sorunlar Korumaya İlişkin Sorunlar
Olanakların Belirlenmesi	<ul style="list-style-type: none"> Yasal Olanaklar Yönetmel Olanaklar Finansal Olanaklar

5.1.e-Diğer araştırmalar

YÖNTEM:

Araştırma aşaması planlama alanının algılanması, tanımlanması, betimlenmesi için, veri/bilgi toplama sürecinde arazi çalışması (gözlem, tespit, analiz, vb), alan araştırması yöntemleri (soru kağıdı/anket, diğer istatistiki veri toplama yöntemleri, vs.) arşiv/kaynak taramaları, kamu kurumlarından bilgi edinme, mülakat, vb. bilimsel ve teknik çalışmaları içerir.

5.2- Araştırma Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Hedeflerin Belirlenmesi

5.2.a-Sentez ve Değerlendirme

Koruma amaçlı imar planı yapılacak alana ilişkin tüm verilerin, fiziki ve sosyo -ekonomik sorunların, tespit edilen değerlerin koruma ve geliştirme olanaklarının değerlendirilmesine yönelik çalışmalardır.

Değerlendirme

Çalışma Türü:	İçerik:
Genel Çevre Özellikleri	<ul style="list-style-type: none"> Yakın-Uzak Çevre İlişkileri, Sorunlar, Değerler ve Potansiyeller Olumlu/Olumsuz Dışsal Etkiler Çevre Genelinde Gözlenen Değişimler ve Bunların Fiziksel Mekana Yansıması Gelişme/Yapılaşma Olanakları, Potansiyelleri Mekansal Projeksiyonlar Eşikler, Sınırlamalar (Fiziksel, Sosyo-Ekonomik, Yasal,Yönetimsel vb.) Altyapıya İlişkin Sorunlar ve Potansiyeller Girişler, Trafik, Ulaşım, Otopark İlişkileri/Sorunlar/Potansiyeller; Kentsel Ulaşım Talebinin

	<p>Belirlenmesi</p> <ul style="list-style-type: none"> • Korunması Gerekli Tarihi ve Görsel Değerler • Çevre Değerleri ve Sorunları • Bölgeleme (Sorunlu Bölgeler, Tampon Bölgeler, Homojen Bölgeler vb.) • Fonksiyonel Değişiklik Potansiyelleri
Koruma – Planlama Sürecine İlişkin Değerlendirmeler	<ul style="list-style-type: none"> • Koruma Çalışmaları (Koruma Anlayışı, Koruma Koşulları, Koruma Kararlarının Geçerliliği, Uygulanabilirliği) • Koruma Sürecine İlişkin Sorunlar • Koruma Sürecine İlişkin Öneriler (Sit Sınırı, Planlama Sınırı Değişiklikleri ve Tescil Önerileri) • Planlama Çalışmaları (Planlama Süreci, Planlama Sürecine İlişkin Sorunlar, Planlama Önerileri) • İmar Hakları ve Uygulamalar • Mülkiyet Yapısı ve Sorunlar
Yerleşmedeki Yapılara İlişkin Değerlendirmeler	<ul style="list-style-type: none"> • Doku /Ada Ölçeğinde Değerler, Sorunlar ve Potansiyeller • Açık Alan ve Sokaklara İlişkin Değerlendirmeler • Anıtsal Yapılar (Değer, Sorun, Potansiyeller) • Geleneksel Yapılar (tescilli/tescilsiz)/Konutlar (Yapı / Sokak İlişkisi, Yapı / Avlu İlişkisi, Müdahale Biçimleri, Cephe / Plan Değişmişlikleri, Cephe/Plan Tipolojileri, İç Mekan Kullanımlarındaki Değişme ve Yeni Mekan İhtiyaçları, Kullanım Yoğunluğu, Fiziksel Sorunlar, Korunması Gerekli Değerler) • Yeni Yapılar / Konutlar (Kütle / Cephe Özelliklerinin Uyumu, Yapı / Avlu Elemanları ve Kullanıma İlişkin Sorunlar, Değerler, Potansiyeller) • Ticari Yapılar • Ekler / Servis Yapıları (Kütle / Cephe / Konum Özellikleri, Kullanımlar; Mekan, Yapım Tekniği ve Malzemeye İlişkin Sorunlar, Değerler ve Potansiyeller) • Avlular (Boyut, Eleman ve Kullanım Özelliklerine İlişkin Değerlendirme ve Potansiyeller) • Yeni Kullanım Olanakları (Açık Alanlar, Yapılar) • Açık Alan, Sokak, Sokak Elemanlarına İlişkin Değerlendirmeler • Fonksiyonel Değişiklik Potansiyelleri
Demografik ve Sosyal Yapıya İlişkin Değerlendirmeler	<ul style="list-style-type: none"> • Demografik Özellikler (Nüfus Projeksiyonu, Nüfus Dağılımı, Konut İhtiyacı vb.) • Sosyal Karakter • Korumaya Katılım ve Eğilimler
Ekonomik Yapıya İlişkin Değerlendirmeler	<ul style="list-style-type: none"> • Ekonomik Kaynaklar • Sektörel Değerlendirmeler, Projeksiyonlar • Yerel Üretim / Hizmet Biçiminin Değerlendirilmesi, Üretim Biçimlerine İlişkin Sorunlar, Değerler ve Potansiyeller, Mekânsal Özelliklerin Yerel Üretim ve Hizmet Türlerine Göre Uyumu

	<ul style="list-style-type: none"> • Ürün / Hizmet Sunuş / Satış Biçimlerine İlişkin Değerlendirmeler • Turizm Potansiyeli ve Sorunları
--	---

5.2.b-Amaçlar ve Hedefler

Bu aşamada belirli bir süre sonunda (uzun erimli) planlama alanının ulaşacağı temel nitelikleri içeren, gerçekçi, ulaşılabilir, planlama sürecinin daha sonraki aşamaları için yol gösterici ve vizyona uygun amaçlar ile, belirlenen amaçlara erişmek için, tanımlanmış bir zaman dilimi içinde (kısa/orta/uzun dönemli) nitelik ve nicelik olarak ifade edilen,

- Sosyo-kültürel/demografik hedefler
- Ekonomik hedefler
- Fiziki mekana yönelik hedefler
- Yönetimsel hedefler
- Diğer hedefler

saptanır.

5.3 -Koruma Amaçlı İmar Planı Kararları ve Koruma Amaçlı İmar Planının Uygulanmasına Yönelik Model Üretimi , Yönetimsel Plan

Saptanan amaç ve hedeflere erişim için gerekli çözüm/strateji/yöntemlerin belirlenme aşamasıdır.

Çalışma Türü:	İçerik:
Genel Çevre Özellikleri	<ul style="list-style-type: none"> • Genel Çevre Ölçeğinde Korunacak Doğal, Tarihi ve Görsel Değerler ve Bu Değerlerin Kullanımlarına İlişkin Kararlar • Yakın-Uzak Çevre İlişkilerine İlişkin Kararlar • Değerlerin Korunması, Potansiyellerinin İşletilebilmesi İçin Yerleşme Ölçeğinde Kararlar (Sınırlar, Yoğunluk (nüfus/yapılaşma), Gelişme Alanları, Bölgeleme/İşlevlendirme/Alan Kullanımı Kararları, Yapılaşma (mevcut/yeni), Mülkiyet, Ulaşım,Trafik Düzeni vb.) • Jeolojik Etütlere ve Afet Risklerine Göre Yerleşme/ Yapılaşma Kararları • Altyapı kararları • 1/2000 veya 1/5000 ölçekli nazım plan hazırlanması
Koruma Sürecinin Geliştirilmesine Yönelik Kararlar	<ul style="list-style-type: none"> • Koruma-Planlama Sürecinin Geliştirilmesi İçin Gereklilikler (Yasal Araçlar, Korumaya Katılımın Örgütlenmesi, Alanın Canlandırılması ve Yapıların Onarım Koşullarına İlişkin Ön Kararlar, Yeni Model Verileri) • Koruma Stratejileri, Koruma İlkelerine İlişkin Kararlar
Doku, Ada, Açık Alan ve Sokaklara İlişkin Kararlar	<ul style="list-style-type: none"> • Yapılaşma düzeni (yapılaşma oranı, ayırık, bitişik, blok, vb. düzen, kat düzenlemeleri, yükseklik, cephe düzenlemeleri, vb) • Yol hizaları, bina hizaları, yaklaşma sınırları, vb. • Peyzaj düzenlemeleri, eski/yeni sokak mobilyaları, vb. • Doku, ada, sokak ölçeğinde korunacak kültürel ve doğal

	<p>değerlere ilişkin kararlar</p> <ul style="list-style-type: none"> • Yaya ve taşıt ulaşımına ilişkin kararlar, vb.
Yapı ve Parsellere İlişkin Kararlar	<ul style="list-style-type: none"> • Korunacak Yapılar (Anıtsal Yapılar, Sivil Mimarlık Örnekleri, Çevreye Uyumlu Yapılar) <ul style="list-style-type: none"> • Korunması Gerekli Kültür/Tabiat Varlığı ile Parseline İlişkin Kararlar <ul style="list-style-type: none"> - Koruma, Müdahale Biçimleri ve Öncelikleri (cephe, plan, malzeme, vb.) - Kullanım/İşlevsel Kararlar - Parsellerde Yer Alacak Yeni Yapı ve Düzenlemelere İlişkin Kararlar (Yapı Konumlandırılması, Yapı Koşulları, İfraz, Tevhid, Şuyulandırma, Arsa Düzenleme Esasları vb.) • Mevcut Kültür Varlığı Niteliğinde Olmayan Yapılara İlişkin Kararlar <ul style="list-style-type: none"> - Koruma Önerileri - Müdahale Biçimleri - Kullanım/İşlevsel Kararlar • Yeni Yapılaşmaya İlişkin Kararlar <ul style="list-style-type: none"> - Yapının Konumlandırılmasına, Yapılanma Koşullarına İlişkin Kararlar <ul style="list-style-type: none"> - Kullanım/İşlevsel Kararlar - Yapı Çevresinin Düzenlenmesine İlişkin Kararlar • Ekler /Servis yapılarına ilişkin kararlar (Korunacak, düzenlenecek, yeni yapılacak kütle ekleri ve niteliği) • Avlulara İlişkin Kararlar (Boyut, eleman ve kullanıma ilişkin kararlar)
1/5000 Ölçekli ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Üretilmesi	<ul style="list-style-type: none"> • 3386 ve 5226 Sayılı Kanunlar ile Değişik 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, İlgili Yönetmelik ve Mevzuata Uygun Olarak Hazırlanmış Planlama Çalışması
Yönetmelik Plan	<p>Planlama Alanının Fiziki Mekân Organizasyonu İçin Belirlenen Hedef ve Kararların Gerçekleşmesine Yönelik Etaplama, Eylem Planı, Yasal, Yönetmelik, Hukuki, Finansal, vb. Araçların Belirlenmesi ve Uygulamaya Yönelik Sürecin Tasarımıdır. Bu kapsamda;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Etaplama / Eylem Planı / Alt Program / Projeler / Etkinliklerin Tanımlanması /Belirlenmesi ve Zamanlama • Sosyal ve Ekonomik Kalkınma Modeli Önerisi, • Kullanıcıların Gereksinimlerine Bağlı Olarak Ekonomik Yapının Güçlendirilmesine İlişkin Model Üretimi (Yerel Üretim ve Hizmet Biçimlerinin Güçlendirilmesi, Yerel Üretim ve Hizmet Türlerine Göre Mekânsal Yapının Örgütlenmesi, Ürün ve Hizmet Sunuş/Satış Biçimlerine İlişkin Öneri ve Kararlar, Turizm Model Önerisi, vb.) • Farklı Ekonomik Faaliyetler İçin Örgütlenme Yeteneği • Korumaya Katılımın Örgütlenmesi, • Aktörler (yerel halk, kamu/özel sektör/sivil toplum, yerel, ulusal, uluslararası kurumlar, vb.) ve Planlama Sürecindeki

	İşlevlerinin (Yönetim, yatırım, işletme, izleme/değerlendirme/denetleme vb.) tanımlanması, <ul style="list-style-type: none">• Finans Seçeneklerinin (Var olan kaynakların etkin kullanımı, kaynak yaratımı, vb.) belirlenmesi
--	--

III. BÖLÜM

ÇİZİM VE SUNUMA İLİŞKİN HÜKÜMLER

6-ÇİZİLİ, YAZILI VE DİĞER BELGELER:

6.1-Araştırma ve Senteze İlişkin Belgeler

İdarenin belirleyeceği ölçekte 1:250.000, 1:100.000, 1:50.000, 1:25.000, 1:10.000, 1:5000, 1:2.000, 1:1000 ve 1:500 ölçekli halihazır haritalar üzerinde araştırmalar ve analizler, kesit, görünüş, siluet, perspektif, tespit ve irdeleme fişleri, yapı kimlik belgeleri, anket formları vb. belgeler ile ayrıntılı raporuyla bütünlük oluşturan çalışmaları içerir. Genel olarak planlama alanının çevresine ilişkin analizler 1:5.000 ve daha küçük ölçekli haritalarda, planlama alanına ilişkin analizler ve sentez 1:2.000 ve daha büyük ölçekli haritalarda gösterilir.

6.2.-Bölge Planı ve/veya Çevre Düzeni Planı

Planlama alanının çevresi ile birlikte mevcut Bölge Planı ve/veya Çevre Düzeni Planı (veya diğer üst düzey planlar) ile ilintisini, ilişkilerini, bağlantılarını, vb. tanımlayan, gösteren ve varsa değişiklik önerilerini içeren çizili belge ve rapordan oluşur.

6.3-Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı

İdarenin belirleyeceği ölçekte 1/10.000, 1/5.000 veya 1/2.000 ölçekli halihazır haritalar üzerine çizili, planlama alanının konumuna, çevresiyle ilişkileri ve bağlantılarına, sınırlar, genel gelişme ve koruma, bölgeleme, yoğunluk (yapı ve nüfus), alan kullanımı, yapılaşma, mülkiyet, altyapı ve benzeri hususlara ilişkin genel ilke, yaklaşım, standart, esas ve kararları nitelik ve nicelik olarak gösteren ve koruma amaçlı uygulama imar planının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, ayrıntılı bir raporla açıklanan ve raporuyla bütün oluşturan çizili çalışmaları içerir ve en az iki alternatif yaklaşım içerir.

6.4-Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı

1/1.000 ölçekli veya gerekli görülmesi durumunda daha büyük ölçekli, varsa kadastral durum işlenmiş halihazır haritalar üzerine çizili, planlama alanındaki sınırlar, gelişme ve koruma, bölgeleme, yoğunluk (yapı ve nüfus), alan kullanımı, yapılaşma, mülkiyet, altyapı, tasarım ve benzeri hususlara ilişkin uygulamaya yönelik esas ve kararları içeren, ayrıntılı bir raporla açıklanan ve raporuyla bütün oluşturan, çeşitli ölçeklerde kesit, görünüş, perspektif, profil, detay, vb. ile desteklenen çizili çalışmaları içerir.

6.5-Kentsel Tasarım Projesi

Planlama alanının özelliklerine göre Kentsel Tasarım Teknik Şartnamesi doğrultusunda, türü, biçimi ve içeriği İdarece belirlenen yazılı ve çizili belgelerden oluşur.

6.6- Çevre Düzenleme Projesi

Alanının sorunlarını çözmek, özellikleri dikkate alınarak ihtiyaçlarını çağdaş, teknolojik gelişmelerin gerektirdiği donatılarla gidermek amacıyla ilgili teknik şartname doğrultusunda, türü, biçimi ve içeriği İdarece belirlenen yazılı ve çizili belgelerden oluşur.

6.7-Yönetmelik Plan

Koruma Amaçlı İmar Planının amaç ve hedeflerine ulaşmak için gerekli politika, strateji ve yasal, yönetsel, örgütsel, finansal süreçlerin yer aldığı çeşitli harita, plan, grafik gösterim, rapor ve benzeri belgelerden oluşur.

6.8-Fotoğraf Albümü

Genel görünümüleri içeren panoramik, alanın özelliklerini vurgulayan ve yapılara ilişkin fotoğrafların yerleri ve fotoğraf çekim yönleri 1/1000 ölçekli halihazır harita üzerinde gösterilerek fotoğraflar kodlandırılır. Fotoğraf albümü sayısal ortamda hazırlanarak A4 normunda spiralli olarak düzenlenir ve CD'lere kayıt edilir.

6.9-Diğer Belgeler

Planlama alanının özelliklerine göre belirlenen ve İdarece türü, biçim ve içeriği saptanan belgelerden oluşur.

7. SUNUM

Tüm belgeler veri tabanı oluşturmaya uygun biçimde sayısal ortamda hazırlanarak, İdarenin belirleyeceği miktarda basılı ve CD'ye kayıt edilmiş biçimde sunulur. Yazılı belgeler A4 normunda basılı ve ciltlenmiş olarak, çizili belgeler katlanmış olarak, 26x36 cm. boyutlarında, sırt kalınlığı pafta adedine göre (en az 5 cm) düzenlenmiş mavi cilt bentler içinde teslim edilir. Çizili belgeler şeffaf (astrolon), boyalı/renkli ve siyah-beyaz olarak hazırlanır.

IV. BÖLÜM

YAPILACAK SEYAHATLER

8-ARAZİ ÇALIŞMALARI

Planlama sürecinde alan araştırması için yerinde inceleme çalışmalarını gerçekleştirmek amacıyla, süresi ve içeriği İdarece belirlenen arazi çalışmaları gerçekleştirilir ve bu çalışmalar sonucu ilgili yerel kurumdan onaylı (belediye/valilik) yer görme belgesi idareye teslim edilir. Ayrıca planın görüş/onay sürecinde yerel ve merkezi kurumlarla yapılacak toplantılara ve teknik seyahatlere katılım sağlanması zorunludur.

NOTLAR

1-Planlama sürecinde araştırma, sentez ve kararlara ilişkin istenen çalışmalar ve belgeler planlama alanının özelliklerine göre değişebilir, ekleme/azaltma yapılabilir. Planlama alanının özellikleri nedeniyle yapılması gereken çalışmaların detaylı olarak tanımlanması için alan özelinde özel teknik şartname düzenlenir.

2-Varsa yürürlükteki planlar, halihazır haritalar, jeolojik etüd, kıyı alanları ve mevzuatla belirlenmiş diğer alanlara (Özel Çevre Koruma Bölgesi, Milli Park, vb) ilişkin belgeler İdarece yükleniciye verilir.

V. BÖLÜM

ÖZEL HÜKÜMLER

MADDE: 9. Koruma Amaçlı İmar Planı, bu sözleşme ekindeki imar planlarının düzenlenmesi ile ilgili teknik şartlaşma hükümlerine göre yapılacaktır. Ayrıca Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi, Müelliflerine İlişkin Usul Ve Esaslara Ait Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik hükümleri gereğince işlem yapılacaktır.

MADDE: 9.1. Bu şartname hükümleri ile yönetmelik hükümleri arasında farklılık olması durumunda yönetmelik hükümleri geçerli sayılacaktır.

MADDE: 9.2. Planlama ile ilgili dokümanların verilmesi; İdare tarafından temin edilen planlamaya esas dokümanlar, sözleşmede belirtilen işe başlama tarihinde yükleniciye teslim edilir. Söz konusu dokümanların 15 gün içerisinde İdareye iade edilmesi gerekmektedir.

MADDE: 9.3. Planlama işlerinin grupları; Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca hazırlanan ve 07.01.2006 gün ve 26046 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik" esas alınarak aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

A Grubu İşler: Plan yapım alanı 10.001 ha. Ve üzeri veya projeksiyon nüfusu 1.000.001 ve üzeri olan;

B Grubu İşler: Plan yapım alanı 5.001 ha. 10.000 ha. arası veya projeksiyon nüfusu 500.001 – 1.000.000 arası olan;

C Grubu İşler : Plan yapım alanı 2.001 ha. 5.000 ha. arası veya projeksiyon nüfusu, 200.001 – 500.000 arası olan;

D Grubu İşler : Plan yapım alanı 801 ha. 2.000 ha. arası veya projeksiyon nüfusu 50.001 – 200.000 arası olan;

E Grubu İşler : Plan yapım alanı 301 ha. 800 ha. arası veya projeksiyon nüfusu 10.001– 50.000 arası olan;

F Grubu İşler : Plan yapım alanı 25 ha. 300 ha. arası veya projeksiyon nüfusu 10.000 ve daha az olan;

İşleri kapsamaktadır. Özel kanunlar itibariyle en az karne grubu tespiti yapılacak olup, üst grup karne sahiplerinin plan yapmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

MADDE: 9.4. Ödemeler; Yapılan işlere ait hak ediş ödemeleri, varsa diğer şartname hükümleri de göz önüne alınarak aşağıda belirtilen şekilde hak ediş raporları ile ödenir. Bu iş için hiçbir şekilde temlik kabul edilmez.

Yapılan hak ediş ödemeleri avans niteliğinde olup, hak ediş raporu ile fazla ödeme yapıldığının anlaşılması halinde yüklenici, fazla ödeme tutarını ayrıca ihtira ve hüküm almaya gerek kalmaksızın, 15 gün içinde İdareye geri vermek zorunluluğundadır. Geri vermediği takdirde, İdare yüklenicinin İdaredeki bütün hak ve alacaklarından tutmak ve tahsil etmek hakkına haizdir.

MADDE:9.5 Askı süreleri boyunca İdare lüzum gördüğü takdirde yükleniciden bir kişi temsilci olarak idarede bulunduracaktır.

MADDE:9.6. Kadastro Müdürlüğü Kontrol Harçları idare tarafından karşılanacak, ilgili mevzuatlar gereğince yapılacak ulaşım, sigorta, vergi, resim ve diğer harç giderleri yüklenici tarafından karşılanacaktır.

Ödeme Planı:

1. Koruma Amaçlı İmar Planına Esas Araştırma – Değerlendirme çalışmalarının İdare tarafından uygun görülmesinden sonra sözleşme bedelinin % 20'si

2. Yükleniciye yapılacak son hak ediş ödemesinde, yüklenici tarafından yapılarak onanmak üzere belediye veya ilgili idareye gönderilen askı süresi içerisindeki itirazlara ilişkin plan değişikliklerinin Kurumlara veya İdareye ulaştığı bilgisinin alınması yeterli olacak, ayrıca onama kararı bekleneyecektir.

MADDE: 9.5. Planların Teslim Biçimi Ve Onama İşlemi; Yüklenici, bu şartnamede belirtilen plan ve teknik evrakları İdareye şu sırayla verecektir.

1-1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Açıklama Raporu

2- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Açıklama Raporu,

3- Cilbentler içinde en az 4 takım kesin İmar Planı,

4- Dokümanlar ve Orijinaller

5- İlgili Koruma Kurulunun Ekstradan hazırlanmasını isteyeceği tüm projelerin onaylı nüshalarının teslimi

Sit – Gap – Turizm gibi inceleme ve onama süreci farklılık gösteren işlerde yapılacak planlama çalışmalarında ve planların onaylanmasında ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır. İşin yapılma süresi içinde tüm ölçeklerdeki Avan projelerin (tasarıların) öncelikle bir boyalı kopyası, plan açıklama raporuyla birlikte İdareye verilir. İdareye verilen planlar; İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri, diğer mevzuat, Teknik Şartlaşma ve şehircilik ilke ve esaslarına uygun görülürse, İdare mahallinde de incelemeler yaparak bu planlarda yapılması gereken değişiklik ve düzeltmeleri inceleme raporunda belirtir. Planlar yeterli düzeyde bulunmamışsa düzeltilmek üzere yükleniciye geri verilir. Planların istenildiği şekilde tamamlanarak İdareye verilmesine kadar geçecek süre, İdare termin cetvelinde gösterilen süreye dahildir, ilave süre verilmez.

Yeterli düzeyde bulunan tasarılar, İmar Kanunu'nun 8. maddesine göre onama kararı için İdare tarafından İlgili Belediyesine gönderilir. İlgili Koruma Kurulundan ve Belediye Meclisinden onama kararıyla geçen planlar belediyesince İdareye verildikten sonra termin cetvelinde gösterilen süre içinde düzeltme de gerekiyorsa düzeltilip bu şartnamenin 3. maddesi 4. fıkrasındaki kesin imar planlarının hazırlanması için İdare tarafından yükleniciye gönderilir. Kesin planların İdarenin onama işlemi tamamlanıp 5 (Beş) takımının İdareye gönderilmesi-gelmesi ve yüklenicinin ayrı maddede belirtilen tüm evrak ve dokümanı İdareye tesliminden sonra iş bitmiş sayılır.

Planlama çalışmaları sürecinde inceleme ve onama için İdarede geçen süreler, kurum görüşlerinin alınması için geçen süreler işin süresine dâhil değildir.

Yüklenici, planlamanın her aşamasında, Koruma Kurulu ve İdarenin isteyeceği değişiklik ve düzeltmelerin yapılmasında ve gerek planlama mevzuatı, ilke, esas ve teknikleri, gerekse de çizim ve gösterim konularında teknik gereklere uymaksızın hazırlanmış ve bu nedenle düzeltilme olanağı görülmeyerek İdare tarafından iade edilen planların yeniden düzenlenmesinde süre uzatımı talep eder.

Tüm plan paftalarının ve açıklama raporunun yüklenici tarafından imzalanması şarttır.

MADDE: 9.6. Yapılacak Seyahatler; İşin devamı süresince yüklenici temrin cetvelinde belirtilen sürelerden az olmamak şartıyla İdare bu şartnamede belirtilen işler için İdare ile iletişime geçerek gereken mahalli araştırmaları yapacak, gerektiğinde Valilik ve İl Müdürlüğüne de giderek gerekli ilişkiyi kuracak, ayrıca imar planını Koruma Kuruluna Belediye Meclisine veya Başkanlığına açıklamak veya yerinde yapılması gereken ilave incelemeleri yapmak üzere İdare veya ilgili belediye tarafından istek olması halinde 3 (Üç) defadan fazla olmamak şartıyla, ücret, yolluk veya sair namlarla ayrıca bir bedel istemeden adı geçen yere gidecektir.

Yukarıda yazılı seyahatler dışında Belediye ve İdare tarafından yüklenicinin adı geçen yere gitmesinin istenilmesi halinde yüklenici bu istekleri de ayrıca karşılayacaktır. Ancak bu türlü seyahatler için kanuni vasıta ücretleri ile 1 inci derece devlet memuru harcırah (brüt) gündeliklerinin tutarı, İdare tarafından yükleniciye ödenecektir.

Yüklenici bu maddede yazılı bütün seyahatlerde kalmış olduğu süreyi gösterir resmi imza, mühürlü ve tarih-sayılı bir resmî belgeyi ilgili belediyesinden alarak İdareye vermeyi kabul eder.

Yer Görme Belgesi: İmar planı ön çalışmalarının,

Yer Görme Belgesi: 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tasarısının tesliminde İdareye verilecektir.

MADDE:9.7. İmar Planının Yapımıyla İlgili Özel Hükümler; Aşağıda yazılı maddelerden işaretli olanlar yüklenici tarafından yerine getirilecektir.

1- İmar Planı çalışmaları; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları için gerekli görülen alanları kapsayacaktır.

2- Yüklenici, İdarenin talebi doğrultusunda ihtiyaç duyulan kurum görüşlerini sözleşme süresi içerisinde temin etmek ve plan çalışmalarına aktarmakla yükümlüdür.

3- İdare, mahalli çalışma sırasında kadastro bilgileri ve dokümanlarını ilgili idareden temin ederek yükleniciye teslim edecek ve yüklenici bu verileri planlama çalışmasında veri olarak kullanacaktır.

4- Hazırlanacak imar planı tasarılarında, mevcut onaylı imar planı sayısal ortama aktarılıp tek renk olarak işlenecektir.

5- Plan yüklenicisinin, İdare yetkilisinin yerel incelemesinden sonra, İdarede yapılacak olan bilimsel toplantıya (kolokyum) katılması zorunludur. Yüklenici kolokyumda plan tasarıları ile ilgili bilgi, çalışma ve görüşlerini, planı inceleyen İdare yetkilileri ile birlikte toplantıya katılanlara sunacaktır.

6- İmar Planı yapılacak olan yerleşimin özelliğine göre İdarenin uygun göreceği ilave hükümler ek olarak verilecektir.

7- İhaleden önce İdare tarafından temin edilmiş olan kurum ve kuruluşlara ait etüt, rapor ve görüşlerde eksiklik olması veya değişiklik yapılmasının veya yenilenmesinin gerekmesi durumunda, bu işlemler, plan yapımı süreci içerisinde yüklenici tarafından yürütülecektir.

MADDE: 9.8. İmar Planı Yapımı İçin; İhale konusu hizmet alımı işi için aşağıda işin başlamasından kabulüne kadar çalışacak olan “Pozisyon – Adet – Deneyim Süresi” belirtilen niteliklerde personel öngörülmektedir. Personelin niteliğini ve deneyim süresini gösteren belgeler yüklenici tarafından idareye sunulacaktır.

Pozisyon	Adet	Deneyim Süresi (Yıl)
PROJE YÖNETİCİSİ: Herhangi bir dalda Yüksek Lisans tamamlamış, Şehir Plancısı veya Şehir ve Bölge Plancısı veya Kent Plancısı	1 (Bir)	En Az 10 Yıl Deneyimli
ŞEHİR PLANCISI: Şehir Plancısı veya Şehir ve Bölge Plancısı veya Kent Plancısı	1 (Bir)	En Az C Karneli Olacak

Proje Yöneticisi: İşe başlama tarihinden işin kesin hesabın onaylanmasına kadar idareye karşı sorumlu asgari 10 yıl tecrübeli “Şehir Plancısı” veya “Şehir ve Bölge Plancısı”dır. Proje Yöneticisi, Ülke dâhilinde yer alan üniversitelerde bulunan herhangi Yüksek Lisans Programının tamamlamış olması şarttır. Proje Yöneticisi işe başlama tarihinden işin tasdik edildikten sonra kesin hesap düzenlenmesine kadar idarenin talebi halinde iş mahallinde veya büroda işin teknik detayları hakkında ilgisine bizzat bilgi vermekle yükümlüdür.

Deneyim süresi mezuniyet tarihi esas alınarak mezuniyete ilişkin belge ile tevsik edilir. Proje Yöneticisinin yüklenici firmanın en az %51 den fazla hissesine sahip olması gerekmektedir.

Şehir Plancısı: İşe başlama tarihinden işin kesin hesabın onaylanmasına kadar idareye karşı sorumlu “Şehir Plancısı” veya “Şehir ve Bölge Plancısı” veya “Kent Plancısı”dır. Şehir Plancıları, işe başlama tarihinden işin tasdik edildikten sonra kesin hesap düzenlenmesine kadar idarenin talebi halinde iş mahallinde veya büroda işin teknik detayları hakkında ilgisine bizzat bilgi vermekle yükümlüdür.

Yüklenici Proje Yöneticisi ve şehir plancılarına ait aşağıda listelenmiş evrakları ihale aşamasında idareye sunması gerekmektedir.

- Diploma veya diploma yerine geçen geçici mezuniyet belgesi
- İlgili meslek odası üye kayıt belgesi
- Noter Onaylı Taahhütname belgesi,

d) Yetkili Şehir Plancısının imar planı yapımı yeterlilik belgesi (karne), idareye sunulacaktır.

Bu niteliklere sahip gerçek kişi aday veya istekliler, şahıs şirketi ortakları, limited şirketlerde müdürlük görevini yürüten ortaklar, anonim şirketlerin yönetim kurulu başkanı, yönetim kurulu üyeleri, murahhas müdür ve genel müdür ortakları, ortak girişimlerin ise gerçek kişi ortakları ve tüzel kişi ortaklarının yukarıda sayılan unvanları taşıyan gerçek kişi ortaklarının, personel olarak bildirilmesi durumunda, aday veya isteklinin bünyesinde çalıştığına dair belge aranmaz.

MADDE: 9.9. İhale kapsamında kullanılacak teknik ekipman ve donanım yükleniciye aittir.

MADDE: 9.10. Bilgisayar destekli imar planı yapımı ve kabulü aşağıda belirtilen usullerde gerçekleşecektir.

9.10.1. İmar Planı Araştırmasının Teslimi; Analiz, tasarım ve çizimleri sayısal ortamda yapılmış ise, imar planlarının Araştırma Raporu ve ekleri sayısal ortamda hazırlanacak ve İmar Planlarının Düzenlenmesi ile ilgili "Teknik Şartlaşmadaki istenenlere ek olarak, ayrı bir CD'de, raporların Microsoft Word kelime işlemci programının okuyabileceği veya İdarenin kabul edebileceği bir formatta teslim edilecektir. Ayrıca planlar Lisanslı bir CAD programı veya "NETCAD" çizim programının açabileceği formatta çizilecek olup, yürürlükte bulunan "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" hükümleri gereğince belirlenen gösterimleri içeren nitelikte ".NCZ" uzantılı dosyalarda teslim edilecektir. Hazırlanan tüm plan ve raporlar ayrıca ".PDF" uzantılı dosyalara dönüştürülmek suretiyle plan CD si içerisinde teslim edilecektir.

9.10.2. Planların Teslimi: Kesin aşamaya kadar olan süreçte parlak beyaz yüzeyi olan 80 g/m² ağırlığa sahip çizici kâğıdı kullanılacaktır. İmar kanunundaki yönetmeliklere uygun lejantın kullanıldığı 70x90 cm boyutlarında çıktılar kabul edilecektir.

9.10.3. Cd-Rom'ların Teslimi;

1_İmar_Planı_Araştırması; Araştırma Raporu (1.A) ve ekleri (1.B,C,D,E), ile Jeolojik jeoteknik Etüt Raporu (1.F) ve ekleri, Bir Kez Kaydedilebilir CD'ye son sayfada verilen klasör şemasındaki gibi hazırlanarak teslim edilecektir.

2_İmar_Planı; dosya yapısı yine son sayfada verilen ekteki gibi, tüm katmanları içerecek şekilde, haritayla çakıştırılmış ve tüm katmanları açık olarak, *biri* "Bir Kez Kaydedilebilir" (CDRECORDABLE), *diğeri* "Yeniden Yazılabilir" (CD-REWRITABLE) olmak üzere, 2 takım CD'de teslim edilecektir. Planların tek CD'ye sığmaması durumunda, her iki CD'ye de sıra numarası vererek 2. 3. CD'ye devam edilecektir. Bir Kez Kaydedilebilir CD tamamen arşiv amaçlı olup hiçbir şekilde içeriğinde değişiklik yapılmayacaktır. İçeriği diğer CD ile tamamen aynı olan "Yeniden Yazılabilir CD"nin ise, ileride yapılabilecek olası değişiklik, revizyon ve ilave planlar için değişiklik paftalarının eklenebileceği ve diğer kurumlarca istenecek sayısal plan bilgileri için kaynak olarak kullanılabileceği dikkate alınmalıdır. İmar Planı Araştırması; CD-R (gri renkli), İmar Planı; CD-R (mavi renkli) ve CDRW (sarı renkli), olmak üzere toplam 3 adet CD teslim edilecektir. CD'lerin ön ve arka kapak ile sırt renkleri belirtilen renklerde olacak ve

üzerine yazılması gerekenler aşağıda istendiği gibi olacaktır. CD'lerin Markası: Philips, Maxell, TDK, BASF, Sony, Verbatim, 3M, Ricoh, Samsung veya Mitsui olacaktır.

a. CD-ROM'ların Dosya Yapısı

İmar Planı CD'lerinde "BELEDIYE_IL" klasörü altında "1_İmar_Planı_Araştırması" CD'sinde A_Arastırma_Raporu, B_Kucuk_Paftalar, C_Arzkul_EsikSen_Sentez, D_Kent_Karakter_Tablosu E_Fotograf_Albumu ve F_Jeo_Jeotek_Etut_Raporu adlı klasörler oluşturulup metin ve görsel bilgiler burada verilecektir. "2_İmar_Planı" CD'sinde; her ölçek grubu için bir klasör oluşturulacaktır. (Ör: A_5000, B_1000 vb.) Beşbinlik klasöründe Renkli ve Renksiz paftaların yer alacağı 2 adet alt klasör olacaktır. C_Açıklama_Raporu ve D_Yol_Profilleri için ayrı birer klasör oluşturulacaktır. Klasör adını verirken Türkçe karakter kullanılmamasına ve boşluk yerine alt tire "_" kullanılmasına özen gösterilecektir.

b. CD-ROM'ların Dosya Formatları

Teslim edilecek çizim dosyalarının formatları: NetCAD çizim programı formatında: "ncz" formatında olacaktır. Kullanımlara ait tabaka yapısı NetCAD yazılımındaki gibi olacaktır. Ayrıca CD'de haritaların üç boyutta okunmasını sağlayan x, y, z koordinat verilerini içeren nokta dosyası da olacaktır. Fotoğraf Albümündeki fotoğraflar ise .jpg resim formatında ve olması gereken yönünde verilecektir.

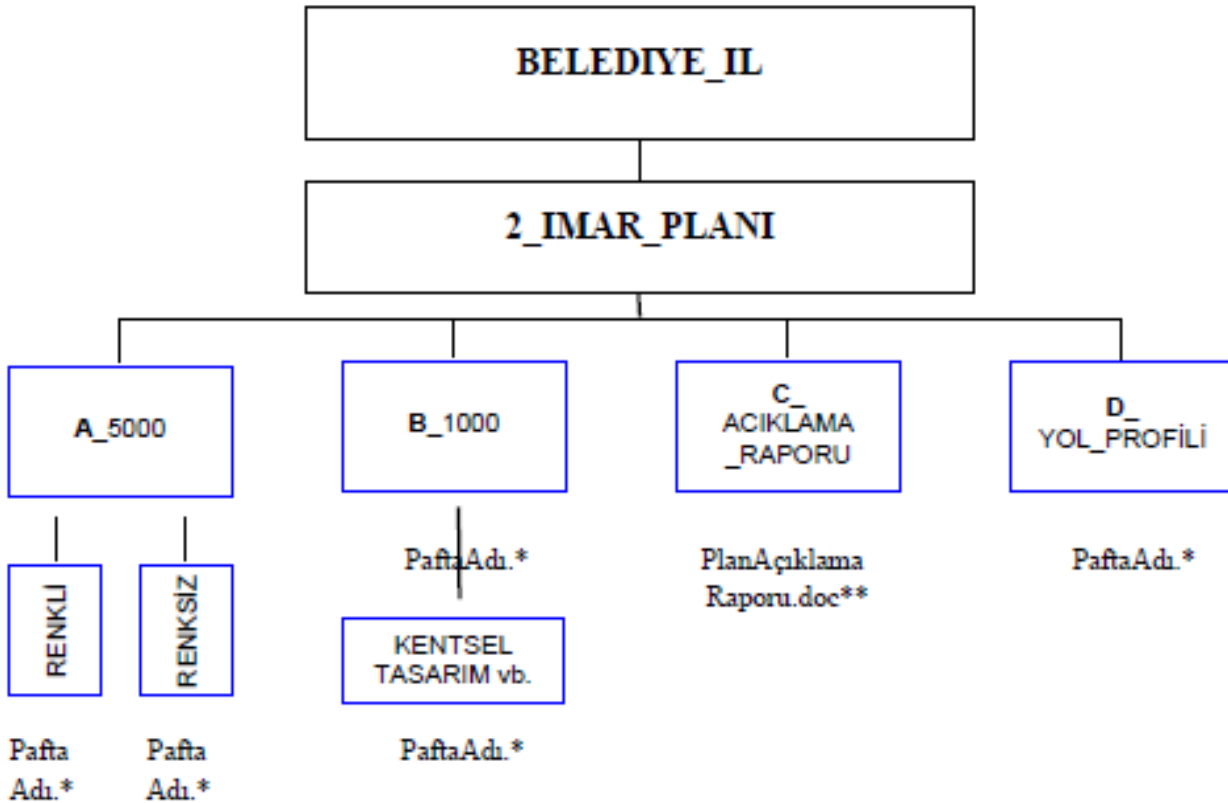
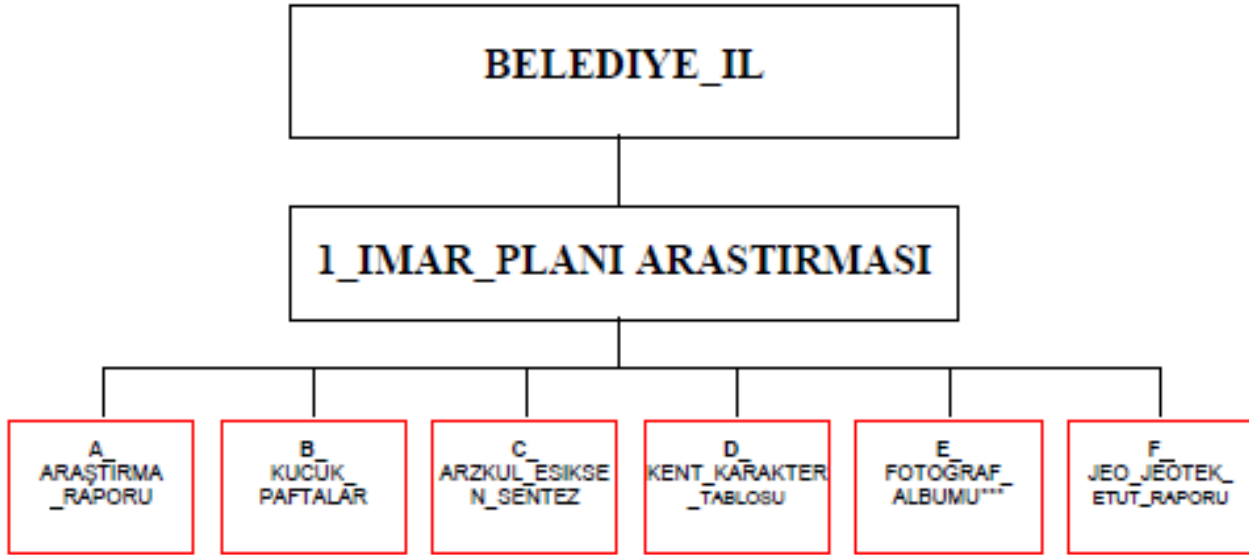
c. CD-ROM'ların Etiketlenmesi

CD'lerin üst yüzeyine: belediye adı ve parantez içinde ili yazıldıktan sonra plan türü (Yeni Plan, İlave ve Revizyon İmar Planı vb.) onama yılı, ölçekler ve yüklenici adı sonradan silinemeyecek şekilde (permanent: suda çözülmeyen, siyah renkli asetat kalem ile) yazılacaktır. CD'nin kutusuna, ekteki formata göre hazırlanacak açık renkli (mavi/sarı/gri) ön ve arka kapak ile sırt kartonu da dışardan görülebilecek şekilde takılacaktır. Etiket örneği ve formatı ekte sunulmuştur.

9.10.4. Muhtelif Etiket Örnekleri aşağıdaki gibi olup, teslimde benzer tasarımlar kullanılacaktır.

..... Koruma Amaçlı İmar Planı / İmar Planı Araştırması
Yüklenici Adı :.....
Onama Tarihi / Kurumu :.../.../... -Belediyesi (1/1000) : ... Adet
Yazılım Bilgisi :.....
Hedef Yılı :20.....
Planlama Alanı :..... Ha. (1/1000)
Planlama Nüfusu :..... Kişi

SAYISAL PLANLARDA TESLİM ALINACAK
CD-R ve CD-RW DOSYA YAPISI



- * : 1.B-C-F maddelerinde istenen tüm harita çizimleri (analitik ve jeolojik etüt paftaları), imar planı çiziminde hangi yazılım kullanıldıysa [dxf ve dwg] veya [ncz] aynı uzantıya sahip olacaktır.
- ** : 1.A-F ve 2.C deki raporların gövde metinlerinde; boyutu 12 olan Arial yazı tipi kullanılacaktır.
- *** : Taranmış veya sayısal kamera ile çekilmiş fotoğraflar yüksek çözünürlükte, jpg formatında ve doğru çekim yönünde verilecektir.



- * : 1.B-C-F maddelerinde istenen tüm harita çizimleri (analitik ve jeolojik etüt paftaları), imar planı çiziminde hangi yazılım kullanıldıysa [dxf ve dwg] veya [ncz] aynı uzantıya sahip olacaktır.
- ** : 1.A-F ve 2.C deki raporların gövde metinlerinde; boyutu 12 olan Arial yazı tipi kullanılacaktır.
- *** : Taranmış veya sayısal kamera ile çekilmiş fotoğraflar yüksek çözünürlükte, jpg formatında ve doğru çekim yönünde verilecektir.

Mehmet ER
İnşaat Mühendisi

Belkıs YÜCE
Sanat Tarihçisi

Coşkun CEYLAN
Şehir Plancısı