

EFES

III. DERECE ARKEOLOJİK SİT KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1. Amaç

Efes Antik Kenti ve çevresindeki I. derece ve III. derece arkeolojik sit sınırları içindeki alanları kapsayan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı uyarınca, 3 farklı bölgede bulunan III. derece arkeolojik sit alanlarının koruma ve kullanma şartları ile bu alanlarda gerçekleştirilecek yapılaşmaya ilişkin kural ve sınırlamaların belirlenmesidir.

2. Kapsam

Efes Antik Kenti 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı'nın ilk etabını oluşturan planlama çalışması, I. derece arkeolojik sit alanları ile bütünleşen III. derece arkeolojik sit alanları kapsamaktadır.

3. Tanımlar

3.1. Sit: Tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli uygarlıkların ürünü olup, yaşadıkları çağın sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini yansıtan kent ve kent kalıntıları, önemli tarihi olayların yaşandığı yerler ve tespiti yapılmış doğal özellikleri ile korunması gerekli alandır.

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

3.3. I. Derece Arkeolojik Sit: Korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak arkeolojik alanlardır.

3.4. III. Derece Arkeolojik Sit: Koruma-kullanma kararları doğrultusunda yeni düzenlemelere izin verilebilecek arkeolojik alanlardır.

3.5. Ören Yeri: Tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli uygarlıkların ürünü olup topografik olarak tanımlanabilecek derecede yeterince belirgin ve bağdaşık 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.

3.6. İlke Kararı: Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu tarafından belirlenen, korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının korunması ve restorasyonu ile ilgili işlerde uygulanacak ilkelere ilişkin kararlardır.

3.7. Koruma Bölge Kurulu: Arkeolojik sit alanlarına yönelik 2863 sayılı Yasa kapsamında yetkili olan kurul. KAİP hazırlanması ve onaylanması aşamasında, İzmir II. Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'dur.

3.8. Koruma Yüksek Kurulu: 2863 sayılı Yasa kapsamında merkezi olarak oluşturulan Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'dur.

3.9. Çevre Düzenleme Projesi: Ören yerlerinin arkeolojik potansiyelini koruyacak şekilde, denetimli olarak ziyarete açmak, tanıtımını sağlamak, mevcut kullanım ve dolaşımdan kaynaklanan sorunlarını çözmek, alanın gereksinimlerini çağdaş, teknolojik gelişmelerin gerektirdiği donatılarla gidermek amacıyla, her ören yerinin kendi özellikleri göz önüne alınarak hazırlanacak 1/500, 1/200 ve 1/100 ölçekli düzenleme projeleridir.

4. Genel Hükümler

4.1. Alan genelinde Koruma Yüksek Kurulu tarafından alınan/alınacak ilgili İlke Kararları ile Koruma Bölge Kurulu tarafından alınan/alınacak kurul kararlarına uygun olarak uygulama yapılması zorunludur.

4.2. Bu alanlarda yapılaşma öncesinde Müze Müdürlüğü uzmanları tarafından sondaj kazısı gerçekleştirilmesi, sondaj sonuçlarının ve Kazı Başkanlığı görüşünün Koruma Bölge Kurulu'na iletilmesi ve kurul kararı alındıktan sonra uygulamaya geçilmesi zorunludur.

4.3. Plan sınırları içinde var olan taşınmaz kültür varlıklarını etkilemeyecek biçimde, Koruma Bölge Kurulu'ndan izin almak koşuluyla birleştirme (tevhit) ve ayırma (ifraz) yapılabilir.

4.4. Plan sınırları içinde çatı katı veya çekme kat yapılamaz.

4.5. Bu plan sınırları içinde yapılacak kazı, dolgu vb. iş makinesi kullanımı gerektiren tüm altyapı ve üstyapı çalışmalarında Koruma Bölge Kurulu izni alınması ve çalışmaların Müze uzmanlarının kontrolünde yapılması zorunludur.

4.6. Arkeolojik alanlardan taş, toprak, kum vb. alınamaz. Kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocaklar açılmaz ve toprak, curuf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzeme dökülemez.

4.7. Bu notlarda yer almayan konularda Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

4.8. Bu planın onayından ve sit kararından önce geçerli olan plan kararları ve ilgili mevzuat uyarınca ruhsatlandırılmış ve yapımına başlanmış olan yapılara ilişkin haklar saklıdır. Bu türden yapılar geçerli olan ruhsata uygun olarak tamamlanır ve yapı kullanma izin belgesi verilir.

5. Özel Hükümler

5.1. Bitişik Düzen Konut Alanları

5.1.1. Planda bitişik düzen (B-2) yapılaşma önerilmiş olan parsellerde, ön bahçe mesafesi, mevcut yapılaşmalar dikkate alınarak Belediyesi tarafından belirlenir. Arka bahçe mesafesi $h/2$ 'dir. Ancak, bina derinliğinin 10 metreden daha az olduğu parsellerde arka bahçe mesafesi 2 metreye kadar indirilebilir.

5.1.2. Bitişik düzen konut alanı olarak planlanmış yapı adalarında bulunan parsellerde, konut kullanımının yanı sıra, yapılaşma koşullarında değişime gitmeden, pansiyon, restoran, kafeterya, turistik el sanatları üretim ve satış yerleri yapılabilir.

5.1.3. Planda bitişik düzen (B-2) yapılaşma önerilmiş olan parsellerde, Tepe, Kale ve St Jean Bazilikası'nın silüetini olumsuz yönde etkileyecek uygulama yapılamaz. Yapıların görünen hiçbir cephesi 2 kattan (6.50 metre) fazla olmayacaktır. Bu alanda en düşük tabii zemin kotundan kot verilecektir.

5.1.4. Planda tek yönlü yapılaşma önerilen yapı adalarında, belirlenen cepheden yapılara kot verilecektir. Planda belirtilen yönde cephesi olmayan parsellerin cephe alan parsellerle tevhibi zorunludur. Buna göre 3455 Ada 3 Parsel ile 4 Parsel, 3455 Ada 8 Parsel ile 9 Parsel ve 3456 Ada 1 parsel ile 2 parsel tevhit edilmeden bu parsellerde yeni yapı yapılamaz.

5.2. Ayrık Düzen Konut Alanları

5.2.1. Ayrık düzen konut alanı olarak planlanmış olan adalarda ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi 3 metredir. Arka bahçe mesafesi $h/2$ 'den az olamaz.

5.2.2. Parsel genişliğinin ayrık düzende yapılaşmaya olanak sağlamadığı parsellerde bitişik yapılaşmalar dikkate alınarak ikiz düzende yapılaşmaya gidilebilir.

5.2.3. Ayrık düzen konut alanlarında, taban alanı katsayısı (TAKS) her koşulda maksimum % 40'dır.

5.3. Turizm Tesis Alanları

5.3.1. Bu alanlarda "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine Ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik"te tanımlanan tesisler yer alabilir.

5.3.2. Planda turizm tesis alanı olarak tanımlanmış olan yapı adalarında gerçekleştirilecek yapılaşmalarda "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine Ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

5.3.3. Turizm tesis alanlarında minimum ifraz büyüklüğü 1000 m²'dir.

5.3.4. Turizm tesis alanlarında ön ve yan bahçe mesafesi 5 metre, arka bahçe mesafesi ise $h/2$ olarak uygulanacaktır.

5.4. Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar

5.4.1. Bu alanlarda çiftçinin barınması amaçlı 5.4.4 hükümlerine uygun olarak tek yapı ile tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bu yapıların müştemilatları yer alabilir.

5.4.2. Bu alanlardaki ifraz koşulları;

- Minimum parsel cephesi: 25 m.
- Minimum ifraz: 10.000 m² olarak uygulanır.

5.4.3. Bu alanlarda parsel cephesi ve büyüklüğüne bakılmaksızın yollara 10 m.'den komşu parsel sınırına 5 m.'den fazla yaklaşmamak koşuluyla, inşaat emsali: 0.05'i, yüksekliği 2 katı, toplam inşaat alanı 150 m²'yi aşmayan çiftçinin barınması amaçlı tek yapı ve müştemilatları yapılabilir.

5.4.4. Minimum parsel cephesi 25 m. ve minimum parsel büyüklüğü 5000 m² ölçülerini sağlamak koşuluyla, tarımsal amaçlı yapılar, yollara 10 m.'den komşu parsel sınırlarına 5 m.'den fazla yaklaşmamak, inşaat emsali 0.05'i, yüksekliği 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapılardan tarımsal yöresel ürün işleme ve depolama tesisinin toplam inşaat alanı 500 m²'den, diğer tesislerde toplam inşaat alanı 2000 m²'den fazla olamaz. Gübre ve silaj çukurları inşaat alanına dahil edilmez.

Bu yapıların yukarıda belirtilen koşullara uymak üzere çiftçinin barınması amaçlı yapı ile birlikte yapımı halinde, inşaat emsali ve toplam inşaat alanı aşılamaz.

5.4.5. Tarımsal niteliği korunacak alan sınırları içinde mevcut ağaçların sökülmesi, yeni ağaç dikilmesine ilişkin uygulamalar, Müze Müdürlüğü denetiminde yapılacaktır. Bu tür uygulamalar öncesinde Koruma Bölge Kurulu kararı alınması zorunludur.

6. Diğer Hükümler

Koruma Amaçlı İmar Planı'nda ve bu hükümler arasında yer verilmeyen diğer konularda, ilgisine göre aşağıda yer verilen ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

- "2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu"
- "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu İle Koruma Kurulları Yönetmeliği",
- "Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulanması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik",
- "Kesin İnşaat Yasağı Getirilen Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Bulunduğu Sit Alanlarındaki Taşınmaz Malların Hazineye Ait Taşınmaz Mallar İle Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelik"

- “Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Tespit Ve Tescili Hakkında Yönetmelik”,
- “Kültür Ve Tabiat Varlıklarıyla İlgili Olarak Yapılacak Araştırma, Sondaj Ve Kazılar Hakkında Yönetmelik”,
- “Alan Yönetimi İle Anıt Eser Kurulunun Kuruluş Ve Görevleri İle Yönetim Alanlarının Belirlenmesine İlişkin Usul Ve Esaslar Hakkında Yönetmelik”
- “Kültür Yatırım ve Girişimlerine Taşınmaz Kullanılması Hakkında Yönetmelik”
- “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Kapsamındaki Kültür Varlıklarının Rölöve, Restorasyon, Restitüsyon Projeleri, Sokak Sağıklaştırma, Çevre Düzenleme Projeleri ve Bunların Uygulamaları ile Değerlendirme, Muhafaza, Nakil İşleri ve Kazı Çalışmalarına İlişkin Mal ve Hizmet Alımlarına Dair Yönetmelik”
- “Taşınmaz Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Bakım, Onarım, Restorasyon, Değerlendirme, Muhafaza Ve Nakil İşleri İle Bu Maksatla Hazırlanacak Projelerin Yapılması Ve Arkeolojik Kazılarda Kullanılacak Aletlerin Alımı Hakkında Yönetmelik”,
- “Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının Yapı Esasları ve Denetimine Dair Yönetmelik”,
- “Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları ile Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik”,
- “Taşınmaz Kültür Varlıklarının Onarımına Yardım Sağlanmasına Dair Yönetmelik”
- Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu tarafından arkeolojik sitelere yönelik olarak alınmış olan 658 nolu İlke Kararı, 714 nolu İlke Kararı ve 745 nolu İlke Kararı ile gelecekte bu alanlara ilişkin alınacak ilke kararları.

Cooplan
Planlama İtd. Şti.

Göreme Sokak No: 8/11 (06680) Kavaklıdere ANKARA
Tel: (0312) 467 6880 - 467 6881 Faks: (0312) 467 60 65
Hizmet Yeri: Üsküdar: 328 006 1449

NECADETİP AR

Şeh. Plancıları Üyesi Üye No: 555