



**SAFRANBOLU'DA KORUMA AMAÇLI İMAR
PLANLARI KAPSAMINDA TURİZM İŞLEVLİ
MÜŞTEMİLAT YAPILARININ İNCELENMESİ**

Merve ULUKAYA

**2021
YÜKSEK LİSANS TEZİ
MİMARLIK**

**Tez Danışmanı
Dr. Öğr. Üyesi Ayşen Esra BÖLÜKBAŞI
ERTÜRK**

**SAFRANBOLU'DA KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARI KAPSAMINDA
TURİZM İŞLEVLİ MÜŞTEMİLAT YAPILARININİNCELENMESİ**

Merve ULUKAYA

**T.C.
Karabük Üniversitesi
Lisansüstü Eğitim Enstitüsü
Mimarlık Anabilim Dalında
Yüksek Lisans Tezi
Olarak Hazırlanmıştır**

**Tez Danışmanı
Dr. Öğr. Üyesi Ayşen Esra BÖLÜKBAŞI ERTÜRK**

**KARABÜK
Ocak 2021**

Merve ULUKAYA tarafından hazırlanan “SAFRANBOLU’DA KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARI KAPSAMINDA TURİZM İŞLEVLİ MÜŞTEMİLAT YAPILARININ İNCELENMESİ” başlıklı bu tezin Yüksek Lisans Tezi olarak uygun olduğunu onaylarım.

Dr.Öğr. Üyesi Ayşen Esra BÖLÜKBAŞI ERTÜRK
Tez Danışmanı, Mimarlık Anabilim Dalı

Bu çalışma, jürimiz tarafından oy birliği ile Mimarlık Anabilim Dalında Yüksek Lisans tezi olarak kabul edilmiştir. 08/01/2021

Ünvanı, Adı SOYADI (Kurumu) İmzası

Başkan :Dr. Öğr. Üyesi Muhammet GÖRÜR (HBV)

Üye :Dr. Öğr. Üyesi Ayşen Esra BÖLÜKBAŞI ERTÜRK (KBÜ)

Üye :Dr. Öğr. Üyesi Beyza ONUR (KBÜ)

KBÜ Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Yönetim Kurulu, bu tez ile, Yüksek Lisans derecesini onamıştır.

Prof. Dr. Hasan SOLMAZ
Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Müdürü

“Bu tezdeki tüm bilgilerin akademik kurallara ve etik ilkelere uygun olarak elde edildiğini ve sunulduğunu; ayrıca bu kuralların ve ilkelerin gerektirdiği şekilde, bu çalışmadan kaynaklanmayan bütün atıfları yaptığımı beyan ederim.”

Merve ULUKAYA

ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

SAFRANBOLU'DA KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARI KAPSAMINDA TURİZM İŞLEVİLİ MÜŞTEMİLAT YAPILARININ İNCELENMESİ

Merve ULUKAYA

**Karabük Üniversitesi
Lisansüstü Eğitim Enstitüsü
Mimarlık Anabilim Dalı**

Tez Danışmanı:

Dr. Öğr. Üyesi Ayşen Esra BÖLÜKBAŞI ERTÜRK

Ocak 2021, 190 sayfa

Tarih boyunca sosyal, ekonomik ve kültürel birçok alanda önemli roller üstlenmiş, kentsel anlamda tipik bir Osmanlı yerleşkesi olarak Safranbolu, dokusunu önemli ölçüde koruyarak günümüze kadar gelebilmeyi başarmıştır. Bilinçli kullanıcılar sayesinde 20. yüzyıla ulaşmayı başaran tarihi kent, ülkemizde ki koruma bilinci oluştuktan sonra yasa ve yönetmelikler ile korunur hale gelmiştir.

İlk defa 1990 yılında Safranbolu için Koruma İmar Planı hazırlanmış olup, 1994 yılında UNESCO dünya miras listesine girmiştir. 2010 yılında Koruma İmar Planı yenilenerek, etkileme geçiş alanları belirlenmiştir.

Hazırlanan çalışmada Safranbolu Kentsel Sit Bölgesi sınırları içinde yer alantescilli yapı parsellerinde yapılmış müştemilatlar ele alınmış ve bu müştemilatların yapım koşulları koruma amaçlı imar plan notlarına göre incelenmiştir. 1990 ve 2010

yıllarında, 20 yıl ara ile Safranbolu için hazırlanan koruma imar plan notları incelenmiş ve aralarındaki farklar müştemilatlar özelinde değerlendirilmiştir.

Örnek müştemilatlar, Çarşı ve Bağlar bölgesi olarak iki farklı kategoride incelenmiştir. Kıranköy bölgesinde tez başlığı kapsamında nitelikli müştemilat örneği bulunamamıştır. Çalışma alanı turizm amacı ile işlevlendirilmiş tescilli yapı parselleridir. Çalışma içeriğinde her bir müştemilat için konum, yapım tekniği, yapı malzemeleri, yapım yılı gibi bilgilerin verildiği ve güncel durumu gösteren fotoğrafların yer aldığı kataloglar düzenlenmiş olup çalışmada yer alan müştemilatların tescilli yapıya ait işlevleri ortaya konmuştur.

Safranbolu koruma amaçlı imar plan notları yalnızca yasak getiren değil aynı zamanda çözüm önerileri getiren bir rehber niteliğinde olmalıdır. Değişen ve gelişen yaşam koşulları bir takım ihtiyaçları zaruri kılabilir. Yapılardaki koruma kültürü ancak insan yaşantısının esas ve daim kılınması ile mümkündür. Bu nedenle, ele alınan müştemilat yapıları için bir takım öneriler sonuç bölümünde sunulmuştur. Bu öneriler hâlihazırda yürürlükte olan koruma amaçlı imar plan notlarının olası revizyonunda, turizm amaçlı işlevlendirilen tescilli yapı parsellerindeki müştemillatlara ilişkin hususlarda rehberlik edecektir.

Anahtar Sözcükler :Safranbolu'da koruma tarihi, kentsel sit bölgesi, koruma amaçlı imar plan notları, müştemilat yapıları.

Bilim Kodu :80109

ABSTRACT

M. Sc. Thesis

INVESTIGATION OF OUTBUILDING STRUCTURES FUNCTIONING FOR TOURISM PURPOSE BY THE SCOPE OF THE CONSERVATION PLAN NOTES IN SAFRANBOLU

Merve ULUKAYA

**Karabük University
Institute of Graduate Programs
Department of Architecture**

Thesis Advisor:

Assist. Prof. Dr. Ayşen Esra BÖLÜKBAŞI ERTÜRK

January 2021, 190 pages

Through out history, it has played important roles in many social, economic and cultural areas; As a typical Ottoman settlement in the urban sense, Safranbolu has managed to survive until to day by preserving its texture significantly. The historical city managed to reach 20th century by virtue of conscious occupants, after awareness of protection in our country has been formed, it has become protected by laws and regulations.

The protection zoning plan was prepared for Safranbolu for the first time in 1990 and it was included in the UNESCO world heritage list in 1994. In 2010, the protection zoning plans were renewed and the influence transition are as were determined.

In the prepared study, the outbuildings built in there gistered building parcels with in the boundaries of the Safranbolu urban protected area were considered and the construction conditions of these outbuildings were examined with in the cope of the zoning plan notes for protection. Conservation zoning plan notes prepared for Safranbolu in 1990 and 2010, 20 years apart, were discussed and the differences between them were evaluated in terms of outbuildings. The sample outbuildings were examined in two different categories as Çarşı and Bağlar regions. The study area is registered building plots function alized for tourism purposes. For each outbuilding; identification cards containing in formation such as location, construction technique, construction materials, year of construction and photographs showing its current status were prepared. The function of the outbuildings considered in the study, belonging tot here gistered building, has been revealed.

Safranbolu the protection zoning plan notes should be a guide that not only brings prohibitions but also offers solutions. Changing and developing living conditions may necessitate certain needs. The culture of protection in buildings is only possible by making human life essentia and permanent. For this reason, some suggestions for the out building structures are presented in the results section. This recomendations will be guide for Safranbolu zoning plan notes possible revision about matters regarding outbuildings in registered building plots functioning for tourism purposes.

Key Word : Historical conservationat Safranbolu, urban protected area, zoning plan notes, outbuildings.

ScienceCode :80109

TEŞEKKÜR

Tez çalışmam boyunca benden desteğini esirgemeyen saygıdeğer hocam Dr. Öğr. Üyesi Ayşen Esra BÖLÜKBAŞI ERTÜRK'e, sevgili hocam Doç. Dr. Yasin DÖNMEZ'e, sayın jüri üyelerimiz Dr. Öğr. Üyesi Beyza ONUR ve Dr. Öğr. Üyesi Muhammet GÖRÜR hocalarıma, Safranbolu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürü Mimar Başak DÖKMECİ'ye, çalışma arkadaşım restorasyon teknikeri Nuray OKTAY'a teşekkürlerimi sunarım.

Bu süreçte yanımda olan beni yönlendiren, cesaretlendiren ve tecrübeleri ile bana yol gösteren hayat arkadaşım Cantekin ULUKAYA'ya, yüksek lisans eğitimim sırasında hayatımıza giren ve arazi çalışmalarında annesini yalnız bırakmayan, mutluluğum canım kızım Beril'ime, bana her an inanan ve destekleyen annem Emine SARI'ya, beni yetiştiren babam Yaşar GÜNEŞ'e, dualarında güç bulduğum anneannem Müşerref SARI'ya varlıkları ve destekleri için teşekkür ederim.

Rahmet ile andığım dedem Ahmet SARI'ya özlem ile.

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
KABUL.....	ii
ÖZET.....	iv
ABSTRACT.....	vi
TEŞEKKÜR.....	viii
İÇİNDEKİLER	ix
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	xii
ÇİZELGELER DİZİNİ	xiii
SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ	xvi
BÖLÜM 1	1
GİRİŞ	1
1.1. ÇALIŞMANIN AMACI.....	1
1.2. ÇALIŞMANIN KAPSAMI VE METERYALİ.....	2
1.3. ÇALIŞMANIN KURGUSU.....	2
BÖLÜM 2	4
SAFRANBOLU İÇİN GENEL BİLGİLER	4
2.1. COĞRAFİ KONUM	4
2.2. ULAŞIM.....	5
2.3. FİZİKSEL ÖZELLİKLER	6
2.3.1. Jeolojik Ve Topografik Özellikler	9
2.3.2. İklimsel Özellikler Ve Bitki Örtüsü.....	10
2.3.3. Deprem Durumu	10
2.4. İDARİ YAPI.....	11
2.5. EKONOMİK YAPI.....	13
2.6. SAFRANBOLU’NUN TARİHİ.....	17
BÖLÜM 3	18

	<u>Sayfa</u>
TÜRKİYE'DEKİ KORUMA ANLAYIŞI.....	18
3.1. KORUMA ANLAYIŞININ TARİHSEL GELİŞİMİ	18
3.1.1. Osmanlı Dönemi.....	18
3.1.2. Cumhuriyet Dönemi	20
3.2. KORUMA KURULLARI	21
3.2.1. Koruma Kurullarının Ve Korumaya İlişkin Çıkarılan Yasaların Tarihi... 21	
3.2.2. Koruma Kurullarının İşlevi Ve Görevleri	23
3.3. TÜRKİYE'DE KORUMACILIK ADINA YÜRÜTÜLEN YASA VE YÖNETMELİKLER	25
3.4. TÜRKİYE'DE KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARI.....	30
BÖLÜM 4	34
TARİHSEL SÜREÇTE SAFRANBOLU'DA KORUMA ÇALIŞMALARI.....	34
4.1. SAFRANBOLU'NUN İLK KORUMA İMAR PLANI VE PLAN NOTLARININ İNCELENMESİ (27.11.1990 ONAY TARİHLİ)	38
4.2. SAFRANBOLU SİT ALANLARI VE ETKİLEME GEÇİŞ ALANI KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN NOTLARININ İNCELENMESİ (17.10.2010 ONAY TARİHLİ)	45
4.2.1. Parsel Oluşturma Koşulları.....	47
4.2.2. Yapılaşma Koşulları	49
4.2.2.1. Kentsel Sit Bölgesinde Yapılaşma	49
4.2.2.2. Etkileme Geçiş Alanında Yapılaşma	51
4.2.3. Kotlandırma	53
4.2.4. Bina Dış Mekan Elemanları	54
4.2.5. Çıkmalar	56
4.2.6. Çatılar	56
4.2.7. Müştemilat Ve Havuz Evleri	57
4.2.8. Bahçeler	59
4.2.9. Sokak Dokusu.....	60
4.2.10. Su Arkları	60
4.3. SAFRANBOLU İÇİN HAZIRLANMIŞ KORUMA İMAR PLANLARININ KARŞILAŞTIRILMASI	61

BÖLÜM 5	65
SAFRANBOLU'DA KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARI KAPSAMINDA TURİZM İŞLEVLİ MÜŞTEMİLAT YAPILARININ İNCELENMESİ.....	65
5.1. MÜŞTEMİLAT UYGULAMA ÖRNEKLERİ.....	68
5.1.1. 379 Ada 3 Parsel (Çiçekler Evi)	69
5.1.2. 318 Ada 4 Parsel (Beybağı Konak)	74
5.1.3. 323 Ada 25 Parsel (Arpacı Konak).....	79
5.1.4. 281 Ada 1 Parsel (Dadibra Konak).....	83
5.1.5. 266 Ada 34 Parsel (Celal Özen Konak).....	87
5.1.6. 322 Ada 2 Parsel (Havuzlu Asmazlar Konağı)	92
5.1.7. 482 Ada 26 Parsel (Gül Evi).....	97
5.1.8. 323 Ada 11 Parsel (Asmalı Konak)	101
5.1.9. 379 Ada 2 Parsel (Antepler Konağı)	105
5.1.10. 495 Ada 12 Parsel (İmren Konakları).....	110
5.1.11. 47 Ada 6 Parsel (Safir Konakları)	115
5.1.12.56 Ada 30 Parsel (Safran Konak)	121
5.1.13. 59 Ada 20 Parsel (Köroğlu Konak)	126
5.1.14. 36 Ada 11 Parsel (Pelin Hanım Konağı)	131
5.1.15. 44 Ada 25 Parsel (Şadiye Hanım Konağı).....	136
5.1.16. 47 Ada 57 Parsel (Nermin Hanım Konağı)	141
5.2. İNCELENEN MÜŞTEMİLAT YAPILARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	115
BÖLÜM 6	146
SONUÇ VE ÖNERİLER	146
KAYNAKLAR	157
EK AÇIKLAMALAR A.SAFRANBOLU KORUMA PLAN NOTLARI.....	161
EK AÇIKLAMALAR B.SAFRANBOLU SİT ALANLARI VE ETKİLEME GEÇİŞ ALANI KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI UYGULAMA YÖNETMELİĞİ	171
ÖZGEÇMİŞ	190

ŞEKİLLER DİZİNİ

	<u>Sayfa</u>
Şekil 2.1. Batı Karadeniz Bölgesi ve Karabük İli gösterimi	4
Şekil 2.2. Safranbolu'nun coğrafi konumu ve komşuları.....	5
Şekil 2.3. Karabük ili ulaşım şeması	6
Şekil 2.4. Safranbolu Çarşısı ve Bağlar bölgeleri kuşbakışı fototğrafları.....	7
Şekil 2.5. Safranbolu Çarşısı kesiminin Hıdırlık mevkiinden görünümü.	8
Şekil 2.6. Tokatlı Kanyonu.....	9
Şekil 2.7. Türkiye ve Karabük deprem bölgeleri gösterimi.	11
Şekil 2.8. Safranbolu yerleşimi uydu görüntüsü	13
Şekil 2.9. 20. Yüzyıl başında Safranbolu Eski Çarşısı.....	16
Şekil 4.1. Safranbolu Arasta Çarşısı'nın restorasyon öncesi ve sonrası	35
Şekil 4.2. Safranbolu Cinci Hanı restorasyon öncesi ve sonrası	35
Şekil 4.3. Safranbolu Cinci Hanı restorasyon öncesi ve sonrası iç görünüm.....	36
Şekil 4.4. 1990 yılı onaylı Safranbolu koruma imar planı örneği	38
Şekil 4.5. Safranbolu sit ve etkileşim bölgelerinin gösterimi.....	46
Şekil 4.6. Kentsel sit bölgesinde yapılmış yeni yapı örneği ve duvar uygulaması ..	51
Şekil 4.7. Etkileme geçiş alanında yapılmış yeni yapı örneği.....	53
Şekil 4.8. Kentsel sit bölgesi duvar uygulaması ve su arkı örneği	61

ÇİZELGELER DİZİNİ

Sayfa

Çizelge 2.1. 1890 yılı Kastamonu Vilayetine ait kazaların ödediği vergiler	15
Çizelge 4.1. Safranbolu’da koruma çalışmaları	37
Çizelge 4.2. Koruma imar planı’nın incelenme şeması	39
Çizelge 4.3. Koruma amaçlı imar plan notları inceleme şeması.....	47
Çizelge 4.4. Kentsel sit bölgesi içindeki yapılaşma koşullarına ilişkin farklar.	64
Çizelge 5.1. Müştemillatlara maddelerinin farklı tarihlerdeki hükümleri.....	66
Çizelge 5.2. İncelenmiş müştemilat yapıları	68
Çizelge 5.3.(379 ada 3 parsel)K.A.İ.P.N. kapsamında inceleme	70
Çizelge 5.4. (379 ada 3 parsel) Vaziyet gösterimi.	71
Çizelge 5.5. (379 ada 3 parsel) Müştemilat Fotoğrafları.	72
Çizelge 5.6. (379 ada 3 parsel) Müştemilat Fotoğrafları	73
Çizelge 5.7. (318 ada 4 parsel) K.A.İ.P.N. kapsamında inceleme.	75
Çizelge 5.8. (318 ada 4 parsel) Vaziyet gösterimi..	76
Çizelge 5.9.(318 ada 4 parsel) Müştemilat fotoğrafları.	77
Çizelge 5.10. (318 ada 4 parsel) Müştemilat fotoğrafları..	78
Çizelge 5.11. (323 ada 25 parsel) K.A.İ.P.N. kapsamında inceleme.	80
Çizelge 5.12. (323 ada 25 parsel)Vaziyet gösterimi.	81
Çizelge 5.13. (323 ada 25 parsel)Müştemilat fotoğrafı.	82
Çizelge 5.14. (281 ada 1 parsel) K.A.İ.P.N. kapsamında inceleme	84
Çizelge 5.15.(281 ada 1 parsel) Vaziyet gösterimi	85
Çizelge 5.16. (281 ada 1 parsel) Müştemilat fotoğrafları	86
Çizelge 5.17. (266 ada 34 parsel) K.A.İ.P.N. kapsamında inceleme	88
Çizelge 5.18. (266 ada 34 parsel) Vaziyet gösterimi.	89
Çizelge 5.19. (266 ada 34 parsel)Müştemilat fotoğrafları	90
Çizelge 5.20. (266 ada 34 parsel) Müştemilat fotoğrafları	91
Çizelge 5.21. (322 ada 2 parsel) K.İ.Y. kapsamında inceleme	93
Çizelge 5.22. (322 ada 2 parsel) Vaziyet gösterimi	94

Sayfa

Çizelge 5.23. (322 ada 2 parsel) Müştemilat fotoğrafları	95
Çizelge 5.24. (322 ada 2 parsel) Müştemilat fotoğrafları	96
Çizelge 5.25. (482 ada 26 parsel) K.İ.Y. kapsamında inceleme	98
Çizelge 5.26. (482 ada 26 parsel) Vaziyet gösterimi	99
Çizelge 5.27. (482 ada 26 parsel) Müştemilat fotoğrafları	100
Çizelge 5.28. (323 ada 11 parsel) K.İ.Y. kapsamında inceleme	102
Çizelge 5.29. (323 ada 11 parsel) Vaziyet gösterimi	103
Çizelge 5.30. (323 ada 11 parsel) Müştemilat fotoğrafları	104
Çizelge 5.31. (379 ada 2 parsel) K.İ.Y. kapsamında inceleme	106
Çizelge 5.32. (379 ada 2 parsel) Vaziyet gösterimi	107
Çizelge 5.33. (379 ada 2 parsel) Müştemilat fotoğrafları	108
Çizelge 5.34. (379 ada 2 parsel) Müştemilat fotoğrafları	109
Çizelge 5.35. (495 ada 12 parsel) K.İ.Y. kapsamında inceleme	111
Çizelge 5.36. (495 ada 12 parsel) Vaziyet gösterimi	112
Çizelge 5.37. (495 ada 12 parsel) Müştemilat fotoğrafları	113
Çizelge 5.38. (495 ada 12 parsel) Müştemilat fotoğrafları.	114
Çizelge 5.39. (47 ada 6 parsel) K.İ.Y. kapsamında inceleme	116
Çizelge 5.40. (47 ada 6 parsel) Vaziyet gösterimi	117
Çizelge 5.41. (47 ada 6 parsel) Müştemilat fotoğrafları	118
Çizelge 5.42. (47 ada 6 parsel) Müştemilat fotoğrafları	119
Çizelge 5.43. (47 ada 6 parsel) Müştemilat fotoğrafları	120
Çizelge 5.44. (56 ada 30 parsel) K.A.İ.P.N. kapsamında inceleme	122
Çizelge 5.45. (56 ada 30 parsel) Vaziyet gösterimi.	123
Çizelge 5.46. (56 ada 30 parsel) Müştemilat fotoğrafları	124
Çizelge 5.47. (56 ada 30 parsel) Müştemilat fotoğrafları	125
Çizelge 5.48. (59 ada 20 parsel) K.İ.Y. kapsamında inceleme	127
Çizelge 5.49. (59 ada 20 parsel) Vaziyet gösterimi	128
Çizelge 5.50. (59 ada 20 parsel) Müştemilat fotoğrafları	129
Çizelge 5.51. (59 ada 20 parsel) Müştemilat fotoğrafları	130
Çizelge 5.52. (36 ada 11 parsel) K.A.İ.P.N. kapsamında inceleme	132

Sayfa

Çizelge 5.53. (36 ada 11 parsel) Vaziyet gösterimi	133
Çizelge 5.54. (36 ada 11 parsel) Müştemilat fotoğrafları	134
Çizelge 5.55. (36 ada 11 parsel) Müştemilat fotoğrafları	135
Çizelge 5.56. (44 ada 25 parsel) K.A.İ.P.N. kapsamında İnceleme.....	137
Çizelge 5.57. (44 ada 25 parsel) Vaziyet gösterimi	138
Çizelge 5.58. (44 ada 25 parsel) Müştemilat fotoğrafları	139
Çizelge 5.59. (44 ada 25 parsel) Müştemilat fotoğrafları	140
Çizelge 5.60. (47 ada 57 parsel)K.İ.Y. kapsamında inceleme	142
Çizelge 5.61. (47 ada 57 parsel) Vaziyet gösterimi	143
Çizelge 5.62. (47 ada 57 parsel) Müştemilat fotoğrafları.	144
Çizelge 5.63. (47 ada 57 parsel) Müştemilat fotoğrafları.	145
Çizelge 5.64. İncelenen müştemilat örnekleri.....	146
Çizelge 5.65. Kullanım amaçlarına göre müştemilatlar.....	148
Çizelge 5.66. Müştemilatlarda teknik alan kullanımı	149
Çizelge 5.67. Mevzuata uygun olmayan teknik alan kullanımları.....	150
Çizelge 5.68. Projesiz sundurma örnekleri	151
Çizelge 5.69. Pergola örnekleri.....	152

SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ

KISALTMALAR

KAİPN :Koruma Amaçlı İmar Plan Notları (2010 yılı onaylı plan notları)

KİY :Koruma İmar Yönetmeliği (1990 yılı onaylı plan notları)

KAKS :Kat Alanları Katsayısı (Emsal)

TAKS :Taban Alanı Katsayısı

E :Emsal

PAİY :Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği

BÖLÜM 1

GİRİŞ

1.1.ÇALIŞMANIN AMACI

Safranbolu, 19. yüzyıl içinde Osmanlı Devleti döneminde artan ticari faaliyetleri ile yaşam koşullarında refah seviyesini yükseltmiş ve zenginliğini mimari eserlerine de taşımış bir kenttir. Safranbolu evlerine bakıldığında, genellikle iki veya üç neslin bir arada yaşadığı geleneksel Türk geniş aile yapısının yaşam koşullarına uygun tasarlandığı görülmektedir.

Hanelerde yaşayan kişi sayısına ve yaşam koşullarına uygun tasarlanmış Safranbolu evlerinin bir kısmında bahçede yer alan ve ana binaya hizmet amaçlı kullanılan müstemilatlar mevcuttur. Bu müstemilatların bazılarının hizmetlilerin yaşam alanı olarak kullanıldığı, bazılarının içinde ocağı ile tasarlanmış pişirme alanları olduğu, bazılarının ise depo alanı, odunluk gibi işlevlere sahip olduğu bilinmektedir.

Değişen yaşam koşulları ve Safranbolu'da artan ziyaretçi yoğunluğundan kaynaklı konaklama ihtiyacı sebebi ile zamanla Safranbolu evleri ticari amaçlı konaklama tesisi olarak kullanılmaya başlanmıştır. Konakların işlev değişikliğine sebep olan bu durumun sonucu olarak, kullanım amacının değişmesi ile farklı ihtiyaçlar ortaya çıkmıştır. Konaklama hizmeti vererek birçok ziyaretçi ağırlayan Safranbolu evlerinde en çok ihtiyaç duyulan husus ek alan kullanımı olmuştur. Bu sebeple Safranbolu'da ticari işleve sahip birçok konakta mutfak, depo veya personel odası gibi işlevlere sahip, yeni müstemilat yapıları mevcuttur.

Tez çalışmasının amacı, Safranbolu’da Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içinde, ticari işleve sahip yapıların müstemilatlarının, Safranbolu Koruma Amaçlı İmar Planı dahilinde hazırlanan plan notları çerçevesinde incelenerek, farklı plan notlarına tabi uygulamaların ortaya çıkardığı sonuçların belirlenmesi, tespit edilen mekânsal veya yapısal sorunlara ilişkin güncel plan notlarına getirilen öneriler ile kullanıcı odaklı ama aynı zamanda tarihi çevreye saygılı çözümler sunulmasıdır.

1.2. ÇALIŞMANIN KAPSAMI VE METARYALI

Safranbolu’da Koruma Amaçlı İmar Planları ve plan notlarının 1990 ve 2010 yıllarında iki kere değişikliğe uğraması sebebiyle, farklı yıllarda farklı tasarım ilkelerine tabi müstemilatların ortaya çıktığı görülmüştür. Bu çalışmada, Safranbolu’ya ilişkin hazırlanmış koruma plan notları ele alınarak, plan notlarının müstemilat hükümleri, güncel örnekler üzerinden değerlendirilmiştir.

Tez çalışması sürecinde, geçmiş ve mevcut Koruma Amaçlı İmar Planı paftalarının taranması ve çalışma materyalini oluşturan müstemilat yapılarının incelenmesi için Safranbolu Belediyesinde arşiv taramaları ile güncel tespitler için arazi çalışmaları yürütülmüştür.

Çalışma konusu, Safranbolu Çarşı Bölgesi ile Bağlar Bölgesinde, kentsel sit alanı sınırları içinde, yer alan turizm amacıyla işlevlendirilmiş tescilli yapıların parsellerinde sonradan yapılmış müstemilat yapılarıdır. Konu dâhilinde 16 adet müstemilat yapısı yapım yılına göre tabi olduğu yönetmelik esaslarına göre ele alınmıştır.

1.3. ÇALIŞMANIN KURGUSU

Tez çalışmasının kurgusu altı bölümden oluşmaktadır. Yürütülen çalışmanın amacı, kapsamı ve çalışma yöntemine ilişkin genel bilgiler, “Giriş” başlığı ile birinci bölümde ele alınmıştır. İkinci bölümde çalışma alanı olan Safranbolu’nun coğrafi yapısı, ulaşımı, ekonomik durumu, fiziksel özellikleri, idari yapısı ve tarihi konusunda yapılan araştırmalar ışığında bilgi verilmiştir. Üçüncü bölümde Türkiye

genelinde koruma anlayışının oluşum ve gelişim süreci anlatılarak yürütülen koruma faaliyetlerinden ve Koruma Kurulları'nın işlevi ve oluşumdan bahsedilerek koruma tarihine ilişkin bilgi verilmek istenmiştir. Dördüncü bölümde ise Safranbolu'nun tarihsel süreçte önceleri yerel bilinçle sonrasında ise yasalar ile koruma geçmişi anlatılmış, bu süreçte 20 yıl ara ile onaylanan iki farklı Koruma Amaçlı İmar Planı ve plan notları incelenerek uygulama esaslarında ki değişikliklere değinilmiştir. Beşinci bölümde, çalışma alanında bulunan müştemilat yapıları yapıldıkları tarihlerde tabi oldukları koruma imar plan notları hükümlerine göre incelenmiş, her bir müştemilat için yapı künyesi, ada ve parsel bazında vaziyet gösterimi ve fotoğraf paftası ile anlatım şeması oluşturulmuştur. Sonuç bölümünde ise yapılan tüm çalışmalar ile incelenen müştemilat yapıları neticesinde yapılan değerlendirmeler ve öneriler sunulmuştur.

BÖLÜM 2

SAFRANBOLUYA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

2.1. COĞRAFİ KONUM

Karadeniz bölgesinin, Batı Karadeniz bölümünde, Karabük iline bağlı bir ilçe olan Safranbolu, Karadeniz'den 65 km içeride olup, kuzeyinde Bartın ili ve Eflani ilçesi, güneyinde Karabük il merkezi ve Ovacık ilçesi, doğusunda Kastamonu ili yer almaktadır (Şekil 2.2).



Şekil 2.1. Batı Karadeniz Bölgesi ve Karabük İli gösterimi (Ulukaya, 2020).

Safranbolu, 1.103 km² yüzölçümüne sahip olup, kuzey-güney doğrultusunda en fazla 55 km, doğu-batı doğrultusunda ise 40 km genişliğe sahiptir.



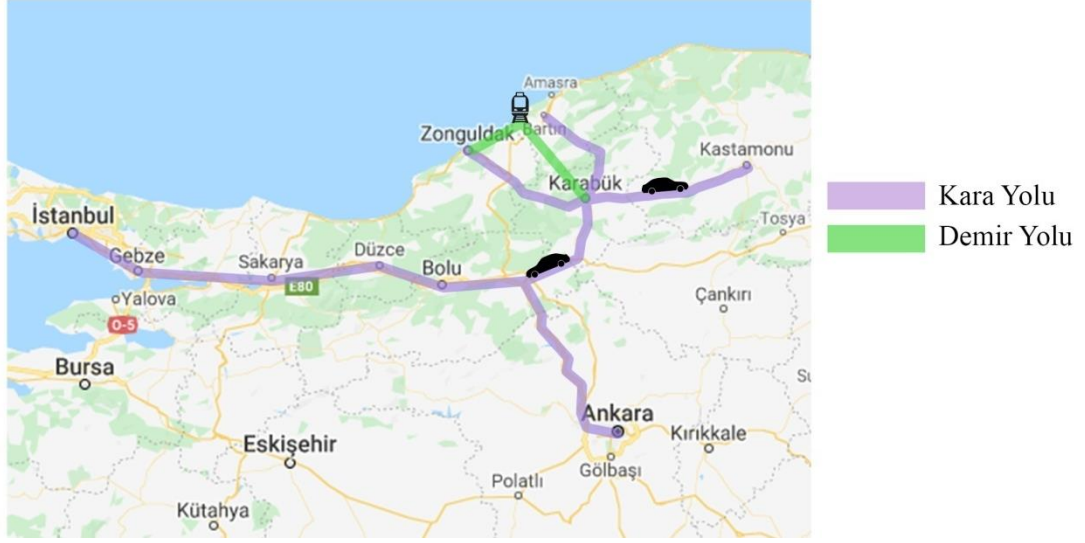
Şekil 2.2. Safranbolu'nun coğrafi konumu ve komşuları (Ulukaya, 2020).

Coğrafi açıdan engebeli bir bölgeye yerleşmiş Safranbolu'nun en alçak noktası 300 metre en yüksek noktası ise 1.750 metre yüksekliğe sahip Sarı Çiçektir (Köseoğlu, 2015). Safranbolu Çarşısı kesimi denizden 400 metre kadar yüksekte olup şehir merkezinde en fazla yükseklik 600 metreyi bulmaktadır.

2.2. ULAŞIM

Safranbolu'ya kara ulaşımı için kentin en önemli yol aksı Gerede yoludur. İstanbul-Ankara karayolundan Gerede üzerinden ayrılarak Karabük'e gelen 82 kilometrelik yol, kent merkezinden 8 kilometre sonra Safranbolu'ya ulaşmaktadır. Karayolu ile il merkezinden, Ankara'ya 212 kilometre, İstanbul'a 385 kilometre, Zonguldak'a 167 kilometre, Kastamonu'ya 125 kilometre mesafede ulaşım sağlanmaktadır. İlçenin kuzeyinden Bartın'a 78 kilometre mesafede kara ulaşımı bulunmaktadır (Şekil 2.3).

Zonguldak üzerinden Karabük il merkezine kadar gelen demir yolu ise Safranbolu'ya ulaşmamaktadır. İlçeye hava yolu ile ulaşım mümkün değildir.



Şekil 2.4. Karabük ili ulaşım şeması (Yol haritası, internet resim 1 üzerinden alınarak Merve ULUKAYA tarafından düzenlenmiştir, 2020).

2.3. FİZİKSEL ÖZELLİKLER

Safranbolu, tarihi açıdan önemli Çarşı, Kıranköy ve Bağlar olmak üzere üç bölgeden oluşmaktadır. Çarşı kesiminin etrafı tepelerle çevrili doğal bir koruma alanı içine yerleşmiştir. Bağlar bölgesi ise 19. yüzyıldan itibaren yazlık olarak kullanılmaya başlanan yerleşke olmuştur. Kıranköy mevki, Çarşı ve Bağlar Bölgesi arasında kalan, ağırlıklı olarak gayrimüslimlerin yaşadığı bir mahalle olmuştur.

Safranbolu'da Kale ile Gümüş Deresi arasındaki bölge için, Türklerin buradaki ilk yerleşim alanı olduğu düşünülmektedir.

Gümüş ve Akçasu Dereleri arasında yoğunlaşan kent, nüfusun artması ile batı ve kuzey yönünde genişleme göstermiş olup, 16. yüzyıl sonlarına doğru bugünkü çarşı merkezi meydana gelmeye başlamıştır (Yetiş, Turcan ve Dinçer, 2018).



Şekil 2.4. Sağda: Safranbolu Çarşı kesimi kuş bakışı fotoğraf (Safranbolu Belediyesi Arşivi, 2019). Solda: Safranbolu Bağlar bölgesi kuş bakışı fotoğraf, (Safranbolu Belediyesi Arşivi, 2019).

Bir Osmanlı kenti olarak kale surları dışında büyümeye başlayan Safranbolu'da 17. yüzyıla gelindiğinde Cinci Hanı ve Köprülü Mehmet Paşa Camileri ile Yeni Hamam, pazar yerleri ve bunların etrafında ki dükkânların varlığı bilinmekte olup, Köprülü Mehmet Paşa Camisi'nden yaklaşık yüz yıl sonra inşa edilen İzzet Mehmet Paşa Cami ile de 18. yüzyıla gelindiğinde Safranbolu çarşısının günümüzdeki çehresinin oluşmaya başladığı görülmüştür.

Safranbolu caddeleri, çarşısı, hanı, saat kulesi, evleri ve camileri göz önünde bulundurulduğunda tipik bir Osmanlı kentidir. Kentin karakterini, peyzajı oluşturan doğal elemanlar ve kültürel doku elemanlarının bütünlüğü ile tanımlamak mümkündür. Kent oluşumunda fonksiyonellik ile birlikte estetik ve çevre ile olan uyum ön planda tutulmuştur.

Kentin çarşı bölgesi ticaret ve merkez fonksiyonları barındıran kesimdir ve her dönem yüksek kullanım potansiyeline sahip olmuştur. Çarşı bölgesi engebeli olduğundan sokaklar doğal çizgileri izler, sokak genişliği, eğimi, kaplaması insan veya yüklü bir hayvan düşünülerek tasarlanmıştır. Doğa-insan-ev, sokak-ev, sokak-çarşı ilişkileri çok dengeli ve düzenlidir (Yurdakul,2007).Safranbolu konutların da geniş bahçe ve ayırık nizam düzeni görülür.



Şekil 2.5. Safranbolu Çarşı kesiminin Hıdırlık mevkiinden görünümü (Ulukaya, 2020).

Topografik nedenlerle daha çok eğimli arazide konumlanmış konut bölgelerinde, dar ve kıvrımlı sokak yapılarında karakteristik cumbalı evler ile dikkat çekmektedir. Bağlar bölgesinde daha çok tamamen bahçe içinde bulunan konutların yerine Çarşı bölgesinde genellikle evlerin bir cephesi yola bakmaktadır. Günümüzde Çarşı bölgesinde sıklaşan evler Akçasu ve Gümüş Derelerinin oluşturduğu vadiler boyunca seyrekleşerek devam eder.

Yemenici zanaatkârlarının bulunduğu arasta, tüccarların kullandığı Cinci Hanı, demirciler ve bakırcılar çarşıları, dericilik, dokumacılık, nalbantlık ve semercilik gibi zanaat kolları Safranbolu'da ticaret merkezini oluştururlar. Bununla birlikte sosyal, kültürel dini tesisler, sağlık kuruluşları, çeşmeler, han ve hamamlar iç içe inşa edilmiştir.

Kentin en büyük yazlık kesimi olan Bağlar ise Őhrin kuzeybatısında gũneye bakan az eğimli bir yamaç ũzerinde çok bũyũk bahçeler içinde seyrek bir yerleŐme dokusuna sahip yaklaşık 610 metre yũkseklikteki bir platodur (Yũcer,2014).

2.3.1. Jeolojik Ve Topografik Özellikler

Safranbolu tũmũyle engebeli bir arazi ũzerine yerleşmiş olup derin ve uzun kanyonlar ile farklı mağara yapılarına sahiptir.

Bŕlge kanyonları, mağaraları, kaya oluŐumları ve geniş yaylaları ile jeolojik açıdan ilgi çekici oluŐumlara sahiptir. Bulak, Tokatlı, Dũzce, Sakaralan ve Akçasu Kanyonları bŕlgenin ŕnemli kanyonlarıdır (Kŕseoęlu, 2015).

İnce Kaya Su Kemerinin içinde bulunduğu, Tokatlı Kanyonunun yũkseklięi 50-100 metre arasında değişiklik gŕstermekte olup, genişliği 100-180 metre arasında ve toplam uzunluğu 4.500 metreyi bulmaktadır (Altay, 2019).



Şekil 2.6. Tokatlı Kanyonu (Safranbolu Belediyesi Arşivi, 2020).

Safranbolu ilçe merkezine 9 kilometre uzaklıkta bulunan Düzce Kanyonu'nun yüksekliği 50-150 metre arasında değişiklik göstermekte olup, genişliği 102-264 metre arasında ve toplam uzunluğu 4.800 metredir (Altay, 2019).

Sakaralan Kanyonu ise merkeze 21 kilometre uzaklıkta olup içinden Eflani Deresi akmaktadır (Türker ve Çetinkaya, 2009).

Gümüş (Tokatlı), Akçasu ve Bulak Dereleri 3 ayrı kanyon yaparak şehirden geçip Araç Çayına karışmaktadır. Akçasu ve Gümüş Derelerinin birleştiği yerde Tabakhane Deresi'nin oluştuğu görülmüştür (Bölükbaşı Ertürk, 2004).

Hızır ve Mağara (Bulak) Safranbolu'nun su ihtiyacını karşılayan kaynaklardır (Bölükbaşı Ertürk, 2004).

2.3.2. İklimsel Özellikleri Ve Bitki Örtüsü

Safranbolu, Karadeniz iklimi ile İç Anadolu iklimi arasında bir geçiş özelliği göstermektedir. Yazlar sıcak, kışlar soğuk baharlar ise ılık ve serin geçer.

Farklı yükseklikler üzerine yerleşmiş şehir merkezinde mahalleler arası ısı farklılıkları görülmekle birlikte kışlık ikamet bölgesi olarak bilinen Çarşı bölgesi düşük rakımlı ve korunaklı bir alan olduğundan daha ılıktır, kar yağışı daha azdır. Yazlık yerleşke olan Bağlar ise yüksek rakımlı, rüzgârlara ve ormana açık bir alana yayılmış, sıcaklığın daha düşük ve kar yağışının daha yoğun görüldüğü yerdir. Yıllık ortalama sıcaklığın 12,4 °C olduğu bölgede, yağışlar ilkbahar, sonbahar ve kış aylarında görülmektedir (Altay, 2019). Safranbolu'nun yıllık nem ortalaması ise yaklaşık olarak %60 civarındadır. Nem oranı en fazla sonbahar ve kış aylarında, en az yaz aylarında görülmektedir (Yılmaz, 2018).

2.3.3. Deprem Durumu

Karabük il merkezi ile Safranbolu, Eskipazar ve Yenice ilçeleri birinci derece, Eflani ve Ovacuma'nın 2. derece deprem bölgesinde olduğu bilinmektedir (Kıvrak, 2019).

1568 senesinde Safranbolu'nun bağılı olduğu sancak dâhilinde ki nahiyeler arasında toplan nüfus bakımından 3. sırada olup, şehir merkezinde yaşayan nüfus bakımından 1. sırada olduğu bilinmektedir.

Osmanlılılar bu şehre önem verip birçok vakıf kurmuş olduklarından, 16. yüzyılda Safranbolu oldukça gelişmiş bir kent yapısına sahip olmuş ve kaynaklara geçerken şehir tabirinin yanı sıra büyük şehirler için kullanılan mahruse¹ lakabı ile bahsedilmiştir (Taş, 2015).

Safranbolu kaza olarak 1692 yılında Bolu Sancağı kaldırılana dek Anadolu Beylerbeyinin Bolu Sancağına, sonraki süreçte 1811 yılına kadar Kastamonu Sancağına bağılı kalmıştır.

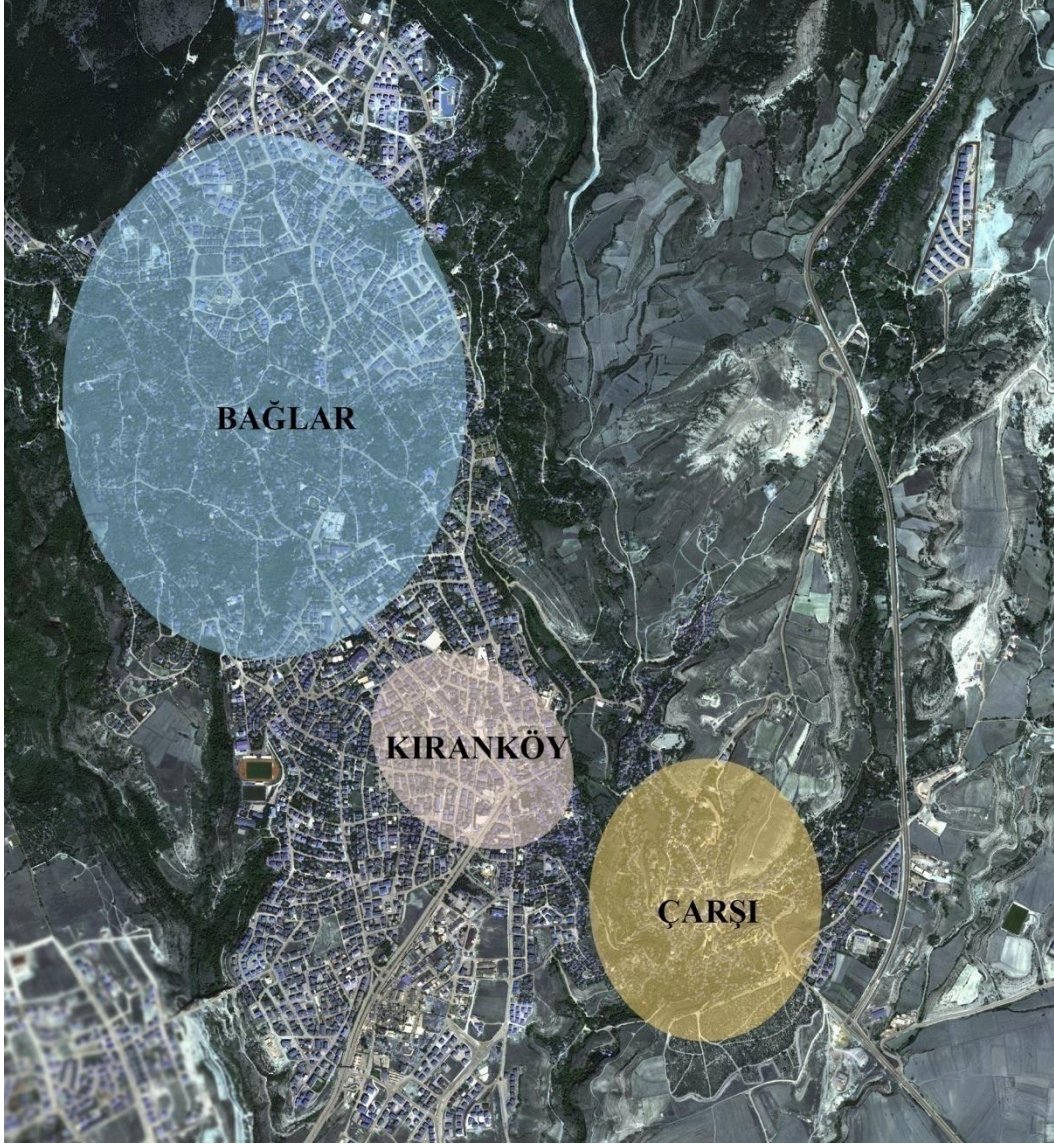
Bu sancak 1826 Viranşehir ve Bolu Sancakları olarak ikiye ayrılmış, Viranşehir Sancağının merkezini Safranbolu oluşturmuştur (Taş, 2015).

1870 yılında Osmanlı'da idari yapı yeniden düzenlenmiş, kaza yapılan Safranbolu'da belediye kurulmuştur (Ulusoy, 2019).

Osmanlı zamanında idari yönden büyük kısmı Kastamonu'ya bağılı olan Safranbolu, 1927 yılında Zonguldak'a bağlanmış, 1995 yılında ise Safranbolu Karabük'ün il olmasıyla Karabük'e bağlanmıştır.

Günümüzde Safranbolu 21 mahalle ve 60 köyden oluşmaktadır. Bu mahalleler “Çarşı” diye anılan eski Safranbolu'da, Kıranköy ve Bağlar da olmak üzere şehrin üç kesimde toplanmışlardır (Şekil 2.8).

¹Mahruse: Korunmuş belde anlamına gelen Belde-i mahruse'nin kısaltılmış şekli olup “büyük şehir” anlamında kullanılır (Bknz: Ayverdi İ., “mahruse”, Kubbealtı LugatıMisallıBüyükTürkçe Sözlük, 2016).



Şekil 2.8. Safranbolu yerleşimi uydu görüntüsü (Safranbolu Belediyesi Arşivinden alınarak Merve ULUKAYA tarafından düzenlenmiştir, 2020).

2.5. EKONOMİK YAPI

Safranbolu, konumu sebebiyle, hayvancılığa elverişli meraları, mobilyacılıkta kullanılacak malzemeler için ormanları ve Araç Çayının can verdiği toprakları sayesinde tarımsal faaliyet alanları ile çok zengin bir yerleşkedir.

Safranbolu'da Osmanlı dönemine kadar hayvancılık ve tarım ana geçim kaynağı olmuş, Osmanlı döneminde ise el sanatları ile ticaretin ön plana çıktığı bilinmektedir.

16. yüzyılda, bugün Sığır Pazarı olarak bilinen yerde ki Tuzcu Han'ı kentin ticaret noktasıdır. Bu yıllarda Safranbolu'da dericilik ciddi bir ilerleme göstermeye başlamış, bununla birlikte diğer meslek kollarında da gelişmeler görülmüş ve Yemenciler Arastası kurulmuştur (Tunçözgür, 2012).

17. yüzyılda Cinci Hanı ve hamamının inşası ile hız kazanan imar faaliyetleri ile kentin ekonomik canlılığı artmıştır. Cinci Hanından 10 yıl sonra yapılan Köprülü Mehmet Paşa Cami ve ondan 100 yıl sonra yapılan İzzet Mehmet Paşa Cami ile Yeni Hamam gibi kamusal binaların yapımı Safranbolu da asıl gelişim sürecinin başladığını göstermektedir (Kuzucular, 1976). Bu yüzyıl için de Safranbolu'da dericiliğin en temel üretim kolu olduğu görülmektedir.

18. yüzyılda ise Çarşı bölgesinde düzenlemeye gidilerek, meslek gruplarına göre sokak düzenleri oluşturulmuştur. Bu sokak çarşılarında yer alan meslek gruplarından bazıları; semerciler, demirciler, saraçlar, aktarlar, boyacılar, kunduracılar, kasaplar, terziler, sebzeciler ve kuyumculardır. Bu şekilde sistemli bir yapılanmanın sonucu olarak Safranbolu'da ihracat faaliyetleri doğmaya başladığı, Bartın İskelesi kullanılarak İstanbul ve diğer kentlere mal ihracatı yapılmaya başlandığı bilinmektedir.

17. ve 18. Yüzyıllarda Safranbolu ticaret yolları üzerinde ki konumu sebebi ile önemli bir ticari merkez olmuştur.

19. yüzyıla gelindiğinde Safranbolu ekonomisinin en parlak dönemi yaşandığı bilinmektedir. Bu dönem de Safranbolu'da hem ticaret hem de sanayi ön plandaydı (Gümüšoğlu, 2006). Bu dönem de Viranşehir Sancağının merkezi olan Safranbolu sadece idari bir merkez değil aynı zaman da bölgenin ekonomisini elinde tutan ticari bir merkez olmuştur.

19. yüzyılda Safranbolu dericilikte bir merkez olmuştur. Şöyle ki aynı dönemde, dericilik faaliyetleri yürüten, 30.000'den fazla nüfusa sahip Manisa da tabakhane sayısı 20 olduğu bilinmekteyken, nüfusu 7.500 olan Safranbolu da tabakhane sayısının 84 olduğu bilgisi kaynaklara geçmiştir (Tunçözgür, 2012).

Safranbolu’da 19. yüzyılın ortalarında yaklaşık 82 çeşit meslek grubu olduğu bilinmektedir (Gümüšoğlu, 2006).

Bunun dışında 19. yüzyılda bugünkü şeklini aldığı bilinen Çarşı da 192 dükkân ve 119 han olduğu kayıtlara geçmiştir (Gümüšoğlu, 2006).

Çizelge 2.1. 1890 yılı Kastamonu Vilayetine ait kazaların ödediği vergiler (Aktüre ve Şenyapılı, 1976).

Kastamonu	1.719,092 kr
İnebolu	3.858,333 kr
Safranbolu	2.071,424 kr
Tosya	1.460,208 kr
İskilip	1.690,548 kr
Araç	1.395,689 kr
Taşköprü	1.546,940 kr
Daday	1.261,162 kr
Cide	1.146,977 kr

En fazla vergi ödeyen İnebolu’nun liman vergisinin 1.928,576 kr olduğu bilinmektedir (Aktüre ve Şenyapılı, 1976). Bu veriler Safranbolu ekonomisinin 19. yüzyılda ki zenginliğini göstermekte olup aynı yıllarda Kastamonu’da her 16 kişiye 1 dükkân düşerken, Safranbolu’da 8 kişiye 1 dükkân düşmesi, Safranbolu’nun ekonomik refahını göstermektedir (Aktüre ve Şenyapılı, 1976).

20. yüzyıl başında Safranbolu Çarşı bölgesinin fiziki yapısı Şekil 2.9.’ da gösterilmiştir.



Şekil 2.9. Safranbolu Eski Çarşı 20. yüzyıl başında (Safranbolu Belediyesi Arşivi, 2020)

Cumhuriyet sonrası dönemde yaşanan gelişmeler, Safranbolu’da ekonomik yapıyı derinden sarsarak, geleneksel ticari yapının bozulmasına sebep olmuştur. Bozulan ticari yapı yerine yeni bir yapı da kurulamamıştır. Yeni açılan yolların Safranbolu pazarına uzak kalması, dericiliğin gerilemesi ile ayakkabıcılık, semercilik, araçlık gibi deriye bağlı meslek gruplarının devreden çıkmaya başlaması, yeni yolların yapılması ile katırcılığın ortadan kalkması, seri imalatların el emeklerinin yerini alması, doğal hammadde yerine ucuz olan sentetik imalatların tercih edilmesi (lastik ayakkabı kullanımı gibi), Eflani, Ulus ve Karabük’ün ilçe olması ile Safranbolu’nun geniş pazarını kaybetmesi, esnafın Karabük Demir Çelik Fabrikasında çalışmayı tercih etmesi gibi sebepler ile üretici rolünü kaybeden Safranbolu tamamen tüketici durumuna düşmüştür.

Son dönemde ise Safranbolu ekonomik hareketlilik yaratan durumlar arasında, turizm faaliyetleri ile üniversitenin kurulması sonrası yaşanan öğrenci yoğunluğunun dikkat çektiği görülmektedir.

2.6. SAFRANBOLU TARİHİ

Bugünkü Safranbolu, antik çağda Helenler tarafından Paflagonya olarak adlandırılan, Kızılırmak ile Filyos Irmağı arasında, kuzeyde Karadeniz güneyde Çankırı ve Çorum illerinin bir bölümü ile sınırlanan bölgede bulunmaktaydı. Safranbolu'nun köylerinden Hacılarobası, Ilbarıt (Üçbölük), Sarıyan, Akören, Çavuşlar, Bürnük, Kızılcaören'de bulunan kaya mezarları antik çağa aittir (Dökü, Dinç, Şimşek, 2006).

Bölgeye adını veren Paflagonlar'ın M.Ö. 1000 tarihinde bölge de yerleşim göstermeye başladığı ve M.Ö. 700 yılına kadar hâkimiyetlerini sürdürdüğü bilinmektedir. Bölge, M.Ö. 64 yılında Roma, M.S. ise Bizans egemenliğine girmiştir.

Kıranköy'deki Sen Stefan Kilisesi (Ulucami) kitabesinde, kilisenin ilk kez 515 yılında yapıldığının belirtilmesi (Gür, Yılmaz, 2016) Safranbolu'nun en az 1500 yıllık bir yerleşim yeri olduğunu göstermektedir.

1190'lı yıllarda Anadolu Selçukluları döneminde Safranbolu'nun "Zalifra"² adı ile bir kale kent olduğu düşünülmektedir (Emecen, 2003).

1416 yılına kadar Osmanoğulları ve Candaroğulları beylikleri arasında el değiştiren Safranbolu son olarak 1416 yılında I. Mehmet Çelebi döneminde Osmanlı hâkimiyetine girmiş ve günümüze kadar herhangi bir siyasi değişikliğe uğramamıştır (Taş, 1996).

² Tarih içinde çeşitli isimler alan Safranbolu, Bizans hakimiyetindeyken Dadybra, Selçuklular hakimiyetindeyken ise Zalifra adı ile bilinmekteydi. 14. Yüzyıl içinde Borlu olarak bilinen Kent, Osmanlı Döneminde Taraklı-Borlu adını almıştır. 18.yüzyıl sonlarından 1940'lı yıllara kadar Zafranbolu adı ile kaynaklara geçtiği görülmüş olup sonrasında Safranbolu ismi ile günümüze ulaşmıştır (Kalyoncu, 2010).

BÖLÜM 3

TÜRKİYE'DEKİ KORUMA ANLAYIŞI

3.1. KORUMA ANLAYIŞININ TARİHSEL GELİŞİMİ

Bu başlık altında, ülkemizde tarihi öneme sahip, kültür varlığı miraslarımıza ilişkin koruma anlayışının oluşması, gelişmesi ve sürdürülmesi konusu, dönemsel olarak iki farklı başlıkta incelenecektir. İlk olarak tarihi eser kavramı ve koruma anlayışının ortaya çıkışı ile Osmanlı dönemi, sonrasında korumacılığın gelişerek genişlemesini konu alan Cumhuriyet döneminden bahsedilecektir.

3.1.1. Osmanlı Döneminde Koruma Anlayışı

Koruma tarihinin, Osmanlı Döneminde İstanbul ve İmparatorluk dâhilinde her türlü yapım ve onarım işini yürütmekle görevli olan Hassa Mimarları ile başladığını söylemek mümkündür. Kent düzenini sağlamak amacıyla, özel kişilerin yaptıracakları han, hamam, dükkân, hatta evlerin yapımı da 19. yüzyılın 2. çeyreğine kadar varlığını sürdüren Hassa Mimarlar Ocağı'nın ruhsatına bağlı kılınmış ve yıktırma yetkisi verilmişti. Hassa Mimarlar Ocağı için imar ve inşa faaliyetlerinde Osmanlı Devleti içinde, merkezden yerele uzanan bir sistemin ilk halkasını oluşturduğu söylenebilir (Taş, 2003).

Korumanın kurumsallaşması Tanzimat dönemine başlamıştır (1839-1876). Anıtların ve tarihi eserlerin korunmasına yönelik kurumsal düzenleme ressam, arkeolog ve müzeci Osman Hamdi Bey'in girişimleri ile çıkartılan ancak sadece taşınır kültür varlıklarının korunmasını amaçlayan Asar-ı Atika Nizamnamesidir. Bu

nizamnamelerin ilki 1868 de çıkartılmış olup 1874,1884 ve 1906 da yenilenmiştir. Uygulayacak kurum ise Muhafaza-ı Asarı Atika Encümeni'dir³ (Dinçer, Akın, 1994).

İlk nizamname (1868) arkeolojik kazılar üzerine olup ikincisinde (1874) tarihi eserler hakkında bir tanım getirilerek devlet mülkünde olduğu vurgulanmıştır. Üçüncü nizamname de ise korumanın temel ilkeleri tanımlanmış, tarihi eser tanımı genişletilerek Osmanlı dönemi eserleri de dâhil edilmiş, eserler üzerinde sahiplerinin hakları kısıtlanarak yurt dışına çıkartılmaları yasaklanmıştır. Bu ilkeler daha sonra Türkiye Cumhuriyeti'nin mevzuatında da temel olmuştur. 1826'dan beri kentlerde korumadan sorumlu olan Nezaret-i Evkaf-ı Hümayun'un⁴ yetkisi üçüncü nizamname ile Maarif Nezareti'ne⁵ devredilmiştir.

Tanzimat'la birlikte başlayan koruma düşüncesi başlangıçta yalnızca taşınır eserleri kapsamış, sonraları anıtsal yapılarında koruması düşüncesi benimsenmiştir (Kejanlı, Akın ve Yılmaz,2007).

1906 nizamnamesi ile tarihi eser kapsamı daha da genişletilmiş, Türk-İslam eserleri ile kilise, havra, manastır gibi gayrimüslim eserleri de tanıma dâhil edilmiştir. Maarif Nezareti'ne bağlı bir müze komisyonu oluşturulması da tavsiye edilerek, taşınır taşınmaz eserleri bulan kişilere, yetkililere haber verme yükümlülüğü getirilmiştir. Cumhuriyet kurulduktan sonra da, 1973 yılına kadar bu mevzuata bağlı kalınmıştır.

1912 de çıkarılan Anıtlar Koruma Yasası'na kadar olan Osmanlı nizamnamelerinde korumaya yönelik hiçbir cezai uygulama getirilmiyordu. Anıtlar Koruma Yasası ile özellikle kaleler burçlar ve surlar da yapılacak müdahalelere ilişkin yerel müzelerde kurulacak komisyonların raporları gerekecekti ancak o dönemde yalnızca üç büyük kentte müze olması sebebi ile bu karar uygulamaya yansımamı.

³Dönemin Eski Eserleri Koruma Kurulu.

⁴Osmanlı Devletinde padişah ve hanedan üyelerince kurulan vakıf müesseselerinin idaresinden sorumlu teşkilat.

⁵Osmanlı Devletinde eğitim işlerinden sorumlu, bakanlık düzeyinde devlet kurumu.

1914 yılında ise Muhafaza-i Abidat Nizamnamesi çıkarılarak korumanın devamlılığı amaçlanmıştır (<http://korumakurullari.ktb.gov.tr>).

1917 de ise Eski Anıtları Koruma Kanunu ile İstanbul'daki tarihi eserlerin belgelenerek yapılacak müdahalelerin gözetim altına alınmasına yönelik çalışmaları yürüttüğü bilinmektedir.

3.1.2. Cumhuriyet Dönemi

Osmanlı döneminde temelleri atılan yasal mevzuat ve yapılanmalar Türkiye Cumhuriyeti döneminde de devam etmiştir.

Cumhuriyetin ilk yıllarında, tarihi eserler konusunda karar verme yetkisine sahip ilk uzman kuruluş, daha çok İstanbul'daki tarihi esere yönelik oluşturulan Tarihi Eserler Kurulu olmuştur.

Türk Tarih Kurumu 15 Nisan 1931 de Mustafa Kemal Atatürk'ün emri ile kurulmuş ve bu topraklar da yaşamış tüm uygarlıkların incelenerek korunmasını amaçlamıştır.

1933 de oluşturulan Anıtlar Koruma Kurulu ile tarihi yapılar kayıt altına alınarak, belgelenip onarımlarına ilişkin uygulamalar başlamıştır. 3500 anıt kayıt altına alınarak tehlike altında ki yapılar belirlenmiş ve ayrıntılı raporlar hazırlanmıştır (Dedehayır, 2010).

Belediye Yapı ve Yollar Kanunu⁶ ile anıtların belirlenerek, çevresin de 10 metre açık alan bırakma zorunluluğunu kapsayan hüküm belediyelerin yetkisine verilmiştir.

1967 yılında Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 1964 tarihli Venedik Tüzüğü'nü kabul etmesi ile tarihsel yapıların çevreleri ile birlikte ele alınması gereği benimsenmeye başlanmış olup (Kejanlı, Akın ve Yılmaz, 2007), 1970'li yıllarla birlikte Türkiye de anıtsal yapıların tespitleri yapılarak tescil işlemlerinin başlatıldığı bilinmektedir (Salman, 1976).

⁶ 10 Haziran 1933 tarihinde yürürlüğe giren 290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanununu.

3.2. KORUMA KURULLARI

Yurtiçinde bulunan ve bu kanun kapsamına giren korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili hizmetlerin bilimsel esaslara göre yürütülmesini sağlamak üzere, Bakanlığa bağlı "Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu" ile Bakanlıkça belirlenecek bölgelerde "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulları" kurulur⁷. 2863 sayılı Kanunun 51. Maddesinde, Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun, Kültür ve Turizm Bakanlığına bağlı olarak ilke kararlarını alma ve bölge kurulları arası koordinasyonu sağlama da görevli olduğu belirtilmiştir.

3.2.1. Koruma Kurullarının Ve Korumaya İlişkin Çıkarılan Yasaların Tarihi

1944 yılına ilk kez toplanan Eski Eserler Ve Müzeler Birinci Danışma Komisyonunca tespit ve tescil işlemlerinin önemi vurgulanarak koruma anlayışının çevresel boyutu gündeme taşınmıştır (Madran, 2009).

1947 de UNESCO önderliği ile kurulan ICOM (Uluslar Arası Müzeler Konseyi) tüzüğü kapsamında ICOM Türkiye Milli Komitesi kurulmuştur (Kaderli, 2014).

1951 yılında, 5805 sayılı Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu Teşkiline ve Vazifelerine Dair Kanun ile Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu kurulmuştur (Kaderli, 2014). Bu kurul Milli Eğitim Bakanlığına bağlanarak görevlendirilmiştir. Arkeolojik sit, doğal sit ve tarihi sit kavramlarının yer aldığı söz konusu kanun, tarihi eser ve çevresini bir bütün olarak ele alması açısından koruma tarihinde önemli bir yere sahiptir.

1952 yılında ise Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu Talimatnamesi ile; korunması gerekli eserlerin bakımı, onarımı, restorasyonu gibi işlemlerde uygulanacak ilkeleri belirlemede bu kurul görevlendirilmiştir (Kaderli, 2014). Kültürel mirası yaşatmak adına işlevlendirilmesi, kültürel mirasın yıkılma

⁷2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Madde 51 (değişik:17/6/1987-3386/11 md.).

durumunda olsa bile onarımının öncelikli olması, yıkımına karar verilen yapıların ise yıkım öncesinde rölövelerinin alınarak kurula gönderilmesi gibi kararlar söz konusu kurulun almış olduğu önemli kararlardandır (Kaderli, 2014).1961 Anayasası'nın 50. maddesi ile tarih, kültür ve tabiat varlıklarının devlet korumasında olduğu belirtilmiştir⁸.

1967 yılında ICOMOS (Uluslar Arası Anıtlar ve Sitler Konseyi) Türkiye Milli Komitesi kurularak alınan uluslararası kararlar doğrultusunda korumaya ilişkin etkinlikler düzenlenmeye başlanmıştır (Kaderli, 2014). Aynı yıl aslında 1964 yılında yayınlanan Venedik Tüzüğü de Türkiye tarafından kabul edilmiştir.

1969 yılına gelindiğinde Türkiye, ICCROM (Kültür Varlıklarının Konservasyonu ve Restorasyonu Konusundaki Uluslar Arası Araştırma Merkezi) üyeliğine girmiştir.

1973 tarihinde, gereksinimlere cevap veremeyen eski yasalar yürürlükten kaldırılarak, 710 sayılı Eski Eserler Kanunu yürürlüğe girmiştir. Bu yönetmelik ile 1973-1982 yılları arasında toplam 3442 adet anıtsal yapı ile 6815 adet sivil mimarlık örneği tescil edilmiştir (Eskici Özten,2012).

1975 yılın da Avrupa Mimari Miras yılında yayımlanan Amsterdam Bildirgesi koruma ilkeleri Türkiye tarafından da kabul edilmiştir (Kaderli, 2014).

1983 yılında, “2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” ile, taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarıyla ilgili tanımlar geliştirilmiş, karar ve denetim mekanizması olarak Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu kaldırılmış yerine Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu ile Bölge Koruma Kurulları getirilmiştir. Bu yasa ile “Kültür Varlığı” tanımı kullanılmaya başlanmıştır⁹.

⁸ 9 Temmuz 1961 tarih ve 334 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 50. Maddesinde “Devlet tarih ve kültür değeri olan eser ve anıtların korunmasını sağlar” ifadesi yer almaktadır (<https://www.anayasa.gen.tr>).

⁹ 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 6. Maddesinin “d” bendinde kültür ve tabiat varlıkları örneklendirilerek açıklanmıştır.

2004 yılında çağın gereklerine uygun koruma önlemleri alınması adına, mevcut yasa ve ilke kararlarının daha etkin hale getirilebilmesi için, 3386 sayılı Kanunla değişik 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 5226 sayılı Kanunla¹⁰ yeniden düzenlenmiştir. Bu düzenleme ile imar planları ile Koruma Yüksek Kurulu ve Koruma Kurulları konularında düzenlemeler yapılmış, yerel yönetimler kendilerine verilen yetkilerle koruma faaliyetlerine dâhil edilmiş, tescilli yapıların onarımına ilişkin yeni mali kaynaklar oluşturulmuş ve bazı hususlarda tescilli yapılara katkı ve muafiyetler getirilmiştir. Koruma Kurulları, Koruma Bölge Kurulları olarak, Koruma Kurulu Müdürlükleri de Koruma Bölge Kurulu Müdürlükleri olarak değiştirilmiştir¹¹.

3.2.2. Koruma Kurullarının İşlevi Ve Görevleri

Koruma Bölge Kurullarının görev ve yetkileri 2863 sayılı Kanunun¹² 57. maddesine göre;

- Bakanlıkça tespit edilen veya ettirilen korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının tescilini yapmak,
- Korunması gerekli kültür varlıklarının gruplandırılmasını yapmak,
- Sit alanlarının tescilinden itibaren üç ay içinde geçiş dönemi yapı şartlarını belirlemek,
- Koruma amaçlı imar planları ile bunların her türlü değişikliklerini inceleyip karar almak,
- Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının koruma alanlarının tespitini yapmak,

¹⁰14 Temmuz 2004 tarih ve 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun.

¹¹5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'unun Geçici 3. Maddesinde “*Kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulları, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte kültür ve tabiat varlıklarını koruma bölge kurullarına, kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulu büro müdürlükleri, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte kültür ve tabiat varlıklarını koruma bölge kurulu müdürlüklerine dönüşür.*” ifadesi yer almaktadır (<https://www.resmigazete.gov.tr>).

¹²2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu.

- Korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarından özelliklerini kaybetmiş olanlarının tescil kaydını kaldırmak,
- Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ve koruma alanları ile sit alanlarına ilişkin uygulamaya yönelik kararlar almak şeklinde belirtilmiştir.

Söz konusu kanun¹³ ile bir il de üçten fazla Koruma Bölge Kurulu olması durumunda Koruma Bölge Kurulları Koordinasyon Müdürlüğü kurularak kurulların bu müdürlüğe bağlı çalışması gerektiği ifade edilmiştir¹⁴.

Ayrıca bakanlıkça izin verilen belediyeler ile büyük şehir belediyeleri ve valilikler bünyesinde, koruma kurulunca uygun bulunan plan, proje uygulamaları ile inşai tüm denetlemeleri yapmakla yükümlü Koruma Uygulama Denetim Büroları (Kudeb) kurulabileceği ifade edilerek¹⁵, tescilli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları, bunların koruma alanı ve sit alanlarında ruhsata tabi olmayan müdahaleler varsa bunların koruma uygulama denetim büroları bünyesinde tamamlanabileceği, ancak bunun dışında ki tüm inşai faaliyetlerin koruma kurulu yetkisinde olduğu belirtilmiştir¹⁶. Ayrıca Koruma Amaçlı İmar Planları onaylanmış yerlerde ise

¹³2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu.

¹⁴2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 57. Maddesinin 5835 sayılı Kanun'un 3. Maddesi ile 04/02/2009 tarihinde değişikliğe uğramış fıkrasında; "*Koruma bölge kurullarının teknik ve idari hizmetleri, koruma bölge kurulu müdürlükleri tarafından yürütülür. Üçten fazla koruma bölge kurulu bulunan illerde, kurullar arasında teknik ve idari işlerde koordinasyonu sağlamak üzere koruma bölge kurulları koordinasyon müdürlüğü kurulur. Koruma bölge kurulu müdürlükleri, koruma bölge kurulları koordinasyon müdürlüğüne bağlı olarak çalışır*" ifadesi yer almaktadır (<https://mevzuat.gov.tr>).

¹⁵2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun, 5226 sayılı Kanununun 4. Maddesi ile 14/07/2004 tarihinde değişikliğe uğramış 10. Maddesinde; *Büyükşehir belediyeleri, valilikler, Bakanlıkça izin verilen belediyeler bünyesinde kültür varlıkları ile ilgili işlemleri ve uygulamaları yürütmek üzere sanat tarihi, mimarlık, şehir plânlama, mühendislik, arkeoloji gibi meslek alanlarından uzmanların görev alacağı koruma, uygulama ve denetim büroları kurulur. Ayrıca, il özel idareleri bünyesinde, kültür varlıklarının korunmasına yönelik rölöve, restitüsyon, restorasyon projelerini hazırlayacak ve uygulayacak proje büroları ve sertifikalı yapı ustalarını yetiştirecek eğitim birimleri kurulur.*" İfadesi yer almaktadır (<https://mevzuat.gov.tr>).

¹⁶2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 57. Maddesine 5226 sayılı Kanununun 11. Maddesi ile 14/07/2004 tarihinde ek olan fıkra da; *aşınmaz kültür ve tabiat varlıkları, bunların koruma alanları ve sit alanlarında, 3194 sayılı İmar Kanununun 21 inci maddesi kapsamına giren ruhsata tâbi olmayan tadilat ve tamiratlar; özgün biçim ve malzemeye uygun olarak, bünyesinde koruma, uygulama ve denetim büroları kurulmuş*

taşınmaz kültür varlığı parseli dışında kalan tüm inşai uygulamalar koruma uygulama denetim büroları sorumluluğunda tamamlanabileceği ifade edilmiştir¹⁷.

3.3.TÜRKİYE’DE KORUMACILIK ADINA YÜRÜTÜLEN YASA VE YÖNETMELİKLER

Türkiye de koruma anlayışı tek anıt korunmasından kentsel ölçekte koruma anlayışına doğru ilerlemiştir.

Ülkede ki önemli yerleşkelerin Ankara’daki çağdaş kent modeline uygun olması amaçlanarak, 1930 yılında 1580 sayılı Belediye Kanunu, 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu ve 2033 sayılı Belediye Bankası Kuruluş Kanununu çıkarılmış olup Belediye Kanunu ile her belediyeye plan yapma zorunluluğu getirilmiştir (Kejanlı, Akın ve Yılmaz, 2007).

Bu kanunlar ile 1/500 ölçekli uygulama planları hazırlanmış ve tarihi eserlerin etrafının açılarak herkese gösterilmesi amaçlanmıştır (Dinçer, Akın 1994).

1933 yılında kabul edilip yayınlanan “Belediye Yapı ve Yollar Kanunu” ile de yapıların çevresi ile birlikte bir bütün olarak korunması gerektiğine değinilmiş, eski eserlerin yoğun olduğu alanlar da özel bir planlama metodu olması gereği vurgulanmış ve anıtsal nitelikli eski eserlerin çevresinde 10 metre yapı yaklaşma mesafesi olması öngörülmüştür (Kejanlı, Akın ve Yılmaz, 2007).

1934 yılında çıkarılan 2722 sayılı “Belediyeler İstimlak Kanunu” ile 1935 yılında çıkarılan 2763 sayılı “Belediyeler İmar Heyetinin Kuruluşuna İlişkin Kanunu izleyen 1936 yılında çıkarılan “Şehirlerin İmar Planlarının Tanzimi İşlerine Ait Umumi

idarelerin izin ve denetimi ile yapılır. Bunların dışında her türlü inşai ve fizikî müdahale koruma bölge kurulunun izni ile yapılır.” İfadesi yer almaktadır (<https://mevzuat.gov.tr>).

¹⁷2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nun 57. Maddesine 5226 sayılı Kanunun 11. Maddesi ile 14/07/2004 tarihinde ek olan fıkra da; *Ancak, koruma amaçlı imar plâni onaylanmış sit alanlarında, taşınmaz kültür varlığının bulunduğu parseller dışındaki inşai ve fizikî müdahaleler, koruma amaçlı imar plâni hükümleri doğrultusunda, bünyesinde koruma, uygulama ve denetim büroları kurulmuş idarelerin izin ve denetimi ile yapılır.” İfadesi yer almaktadır (<https://mevzuat.gov.tr>).*

Talimatnamesi” ile kent planlarının standartlaştırılması amaçlanmış ve harita mühendisi yerine mimara yetki verilmesi ile kentsel mekânların oluşumunda etkili olmuştur (Dinçer ve Akın 1994).

1932 yılında yürürlüğe giren, H.Jansen’in hazırladığı Ankara imar planında, Kale’nin ulusal yaşamın simgesi sayılarak korunması ve etraftan kolaylıkla algılanabilmesi gereği savunularak, Türkiye’de korumaya karşı ilk gerçek yaklaşım görülmüştür (Kejanlı, Akın ve Yılmaz, 2007). 1937 yılında ise Ankara Kalesi ve çevresi ilk kez protokol alanı olarak koruma kapsamına alınmıştır (Kejanlı, Akın ve Yılmaz, 2007). Aynı dönemde İç İşleri Bakanlığına bağlı belediyeler imar heyeti ile Bayındırlık Bakanlığına bağlı şehircilik fen heyeti dönemin uygulayıcı ve denetleyici kurumlarıdır (Dinçer ve Akın 1994).

2 temmuz 1951 tarihinde, 5805 sayılı “Gayri Menkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu Teşkiline ve Vazifelerine Dair Kanun” un yürürlüğe girmesi ile Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu (GEEAYK) kurulmuş ve görevleri; yurtdışında korunması gerekli mimari ve tarihsel özelliklere sahip anıtların ve diğer taşınmaz eski eserlerin koruma, bakım, onarım, restorasyon işlerinde uyulacak ilkeleri ve programları saptayarak, uygulanmasını izlemek ve denetlemek, anıtlar ve taşınmaz eski eserlerle ilgili olarak kendisine sunulacak ve özel araştırmaları ile kurul üyeleri tarafından bilgi edinilecek her türlü konu ve uyuşmazlık üzerine bilimsel görüş bildirmekle yükümlü kılınmıştır (Kejanlı, Akın ve Yılmaz, 2007).

1952 tarihinde ise bu kurulun kuruluş ve görevleri ile çalışma şeklini açıklayan ve 1959,1962 ve 1974 yıllarında yeniden düzenlenen “Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu Talimatnamesi” çıkarılmıştır (Kejanlı, Akın ve Yılmaz, 2007).

Kurulduğu yıllarda Milli Eğitim Bakanlığına bağlı olan bu kurul sonra Kültür Bakanlığına ve Başbakanlık Kültür Müsteşarlığı’na bağlı olsa da çalışmalarında bağımsızdır (Kejanlı, Akın ve Yılmaz, 2007).

Eski eserleri yaşatmak için yeniden işlev verilmesi¹⁸, eski eserlerin çökme tehlikesi olsa da yıkılmayıp onarılması¹⁹ ve kurul tarafından gerekli görülmeyen yapıların yıkılmadan önce rölövesinin kurula gönderilmesi²⁰ gibi önemli kararların GEEAYK'ın kuruluşundan kısa bir süre sonra almaya başladığı görülmüştür (Zeren,1981).

Ayrıca 1955 yılında eski eserleri turizm ile ilişkisini kurmak ve mevcut örgütlerin yeniden düzenlemesini amaçlayan teklifler yapılmaya başlanmıştır (Zeren,1981).

1956 yılında; kent planlamasını belediye sınırları dışında mücavir alanlara da taşıyarak, büyümekte olan kentlerin imar sorunlarını çözüm arayışı niteliğinde, o dönemin yeni planlama anlayışını yansıtan 6785 sayılı İmar Kanunu yürürlüğe girmiştir (Tekeli, 1998). Bu kanun ile planlama yetkisi belediyeler ile İmar İskân Bakanlığına verilmiştir.

25.maddesinde yeni yapıların komşu sınırlarına, yol ve su kenarlarına, kara ve demir yollarına ve “eski eserlere” yaklaşma uzaklıklarının özel nizamnameler ile belirlendiği görülen 6785 sayılı İmar Kanunu, koruma konusunda uygulamaya yönelik bir açıklık getirmemiştir.

1961 anayasasının 50.maddesinde “Devlet tarih ve kültür değeri olan eser ve anıtları korumakla yükümlüdür” hükmü yer almaktadır. Planlı bir kalkınma ilkesini getiren bu anayasa önemli kurumsal yapıların oluşmasına öncülük etmiştir (Kejanlı, Akın ve Yılmaz, 2007).

1969 tarihli “İmar ve Yol İstikamet Planlarının Tanzim Tarzları ile Teknik Şartlarına ve Bu İşleri Yapacak Uzmanlarda Aranacak Ehliyete Dair Yönetmelik” de yer alan

¹⁸GEEAYK'nun 10.08.1953 tarih ve 155 sayılı kararı ile tarihi yapıların restorasyon uygulamasından sonra yapılacak işlev değişikliğinin, proje hazırlanarak izin alınması akabinde yapılabileceğinden bahsedilmiştir (Dişli ve Günel, 2020).

¹⁹GEEAYK'nun 19.03.1956 tarih ve 466 sayılı kararında; İstanbul'da bulunan II.Beyazıt hamamına ilişkin maili inhidam durumunda olsa dahi yıkılmayıp mevcut durum analizleri ve uzman raporu ile onarımına başlanması gerektiğinden bahsedilmiştir (Dişli ve Günel, 2020).

²⁰GEEAYK'nun 06.06.1956 tarih ve 506 sayılı kararında ise Kurul tarafından yıkımına karar verilmiş olan yapılar için yıkımdan önce rölöve çizimlerinin hazırlanarak fotoğrafları ve gerekli belgeler ile birlikte Kurula sunulması gerektiğinden bahsedilmiştir (Dişli ve Günel, 2020).

2. madde de “protokol bölgesi, yapı düzeni korunacak mevcut konut alanları” olarak tanımlanan alanlar “kentsel sit” kavramının temelini oluşturmuştur (Dinçer ve Akın,1994).

Kentsel ölçekte koruma sorunlarının ilgili yasalarda yer almaya başlaması ile 1964 yılında yayınlanan Venedik Tüzüğü’nün ilk etkileri görülmeye başlasa da (Kejanlı, Akın ve Yılmaz, 2007), bu süreçte uygulamalar için mevcut plan hükümleri geçerliliğini korumakta olup,1970’den sonra anıtsal yapıların tespit ve tescil işlemleri başlamıştır(Kejanlı, Akın ve Yılmaz, 2007). Böylelikle tarihi anıtların çevreleri ile birlikte değerlendirilmeye başlanması ve “sit” kavramının yerleşmesi aşamasına gelinmiştir (Salman,1976).

11.07.1972 tarihinde 6785 sayılı yasaya ek 1605 sayılı imar yasasının 6. maddesinde koruma anlayışı bir bütün olarak düşünülerek tarihi değere sahip anıtsal ve sivil mimarlık örneklerinin korunması ile birlikte, bunlar ile bir bütünlük gösteren, çeşme, eski sokak, meydancık tanımlarını da ele almıştır (Dinçer ve Akın,1994).

1969 yılında çıkan yasada bahsedilen protokol bölgesi tanımı bu yasa ile güçlenmiştir (Kejanlı, Akın ve Yılmaz, 2007).

Gerekli görüldüğü takdirde koruma altında ki yapıların onarımları için sahiplerine bakım ve onarımları için yardımcı olunması konusunda belediye veya ilgili kuruluşlara görev verilmesi hususu da bu yasasının öngördüğü bir diğer konudur (Dinçer ve Akın,1994).

Bu yasaya kadar eski eserlerin tespit edilip koruma koşullarının belirlenmesi yetkisi GEEAYK yetkisindeyken, ek 6. madde ile, GEEAYK tarafından mimari ve tarihsel tespiti yapılan taşınmaz eski eserin koruma koşullarının, GEEAYK görüşü ile Milli Eğitim, Turizm ve Tanıtma, İmar ve İskan ve Maliye Bakanlıkları ile Vakıflar Genel Müdürlüğü hükümleri ile belirleneceği kararı alınmıştır (Kejanlı, Akın ve Yılmaz, 2007).

25.04.1973 tarih ve 1710 sayılı Eski Eserler Yasası ile kültürel miras ve kültürel çevremizin korunmasına ilişkin kararlar bu yasa ile sürdürülmüş, taşınır ve taşınmaz eski eserlerin, anıt, külliye, tarihi sit, arkeolojik sit, tabii sit kavramlarının ilk defa detaylı tanımları ve kapsamaları belirtilmiş böylelikle tarihi eserlerin korunmasında ilk ciddi adım atılmıştır (Kejanlı, Akın ve Yılmaz, 2007).

Kültür Bakanlığı Eski Eserler ve Müzeler Genel Müdürlüğü'nün 26.01.1977 tarih ve 196 sayılı genelgesi ile 1710 sayılı Eski Eserler Yasası'nın 8.maddesine göre yapılan saptama, belgeleme ve tescil işlemleri hızlanarak yaygınlaşmıştır (Zeren, 1981). 1978'li yılların sonuna gelindiğinde ise GEEAYK tarafından 30 kadar kentte sit koruma kararları alınarak uygulama imar planları durdurulmuş ve sit içerisinde ruhsat almak için, "Sit Koruma Geliştirme Planları" yapılıncaya kadar ki süreçte tek tipte "Geçiş Dönemi Yapılanma Koşulları" yönetmeliğine uyulma şartı aranmıştır (Kejanlı, Akın ve Yılmaz, 2007). Geçiş dönemi yapılanma koşullarına göre hazırlanacak projeler Kültür Bakanlığının izni ile belediyeler denetiminde uygulanmaya başlamıştır (Kejanlı, Akın ve Yılmaz, 2007).

1982 Anayasası'nda; devletin tarih ve tabiat varlıklarını ve değerlerini koruyacağı ve bu amaçla destekleyici ve teşvik edici tedbirler alacağı yer almakta olup bu kapsamda; kentsel koruma çalışmalarında yetersiz kalan 1710 sayılı Eski Eserler Kanunu 21.07.1983 tarihinde kaldırılarak yerine 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu getirilmiştir. Söz konusu kanun ile kültür ve doğa varlıkları yeniden saptanırken GEEAYK' da kaldırılmıştır (Kejanlı, Akın ve Yılmaz, 2007). Ayrıca merkezden yerele yayılma anlayışı ile Koruma Yüksek Kurulu ve bakanlığın ön gördüğü bölgelerde Koruma Bölge Kurulları kurulmuştur.

Kentsel sit alanlarına planlı bir yaklaşım ile koruma getiren 2863 sayılı kanun ile Koruma Amaçlı İmar Planı tanımı da güncellemiş ve bu planlamaların belediyeler tarafından yapılmasına karar verilmiştir. Ayrıca koruma faaliyetleri, tek yapı ölçeğinden kentsel çevre boyutuna genişlemiş, sit alanları için kentsel ölçekte, koruma amaçlı imar planları ile korunacağı vurgulanmıştır (Kejanlı, Akın ve Yılmaz, 2007).

14.07.2004 tarihinde yürürlüğe giren 5226 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunu” ile yönetim alanı, yönetim planı, bağlantı noktası gibi yeni tanımlar oluşturulmuş ve koruma planlaması içinde eylem alanlarının belirlenmesi sağlanmıştır.

Bu yasayı bugüne kadar çıkan koruma yasalarından ayıran, “Katılımcı Alan Yönetimi Modeli” ile yeni kaynak imkânı sağlama, örgütlenen modelleri üretmesi, planlama etapları ile uygulama da görev alacak sorumlulukların belirlenmesi ve kullanıcı katılımı sağlanarak sürdürülebilir bir yönetim modeli elde etmeye çalışması ile uluslararası normlarda korumayı sağlayıcı nitelikte olmasıdır (Kejanlı, Akın ve Yılmaz, 2007). Ayrıca koruma faaliyetlerinde gönüllü kuruluşlardan destek alınması, vakıf ve dernekler ile birlikte akademik düzeyde de bir katılım sağlanmasına olanak vermesi açısından önem göstermektedir.

3.4. TÜRKİYE DE KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARI

Resmi Gazete’de 26.07.2005 tarihinde yayınlanan 9171 sayılı yönetmeliğe göre koruma amaçlı imar planları; “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; hâlihazır 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, sağlıklılaştırma, yenileme alan ve projelerini, uygulama etap ve programlarını, açık alan sistemini, yaya dolaşımı ve taşıt ulaşımını, altyapı 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 planları” şeklinde tanımlanmıştır.

Koruma amaçlı imar planları, Koruma Amaçlı İmar Planları Teknik Şartnamesine göre hazırlanmaktadır²¹.

Koruma amaçlı imar planı yapılabilmesi için öncelikle bir alanın, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun belirlediği ilkeler çerçevesinde, sit alanı olarak tespit edilerek, koruma bölge kurulunca sit alanı olarak ilan edilmesi gerekir. Sit ilanı her ölçekte ki plan uygulamasını durdurur (Yasin, 2007).

Bununla birlikte etkileme geçiş alanları da koruma amaçlı imar planları içinde gösterilir.

Koruma amaçlı imar planları özel koşullara getirdikleri çözümler ile nazım imar planları kapsamında değerlendirilirler.

İmar planları, 3194 sayılı imar kanunu çerçevesinde, kapsadıkları alan ve amaçları dâhilinde her bir planın üst ölçekteki plana uyma zorunluluğu ile bu kanun ile belirtilen ölçeklerde hazırlanır. Ancak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 4.maddesinde, özel kanunlarla ile belirlenmiş veya belirlenecek olan yerlerde imar planının özel kanunlara aykırı olmayan hükümlerinin uygulanacağı kabul edilerek Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu gibi özellik gösteren alanlarda özel planlara hükümleri getirilmesi mümkün kılınmıştır.

Bir alanın sit ilan edilmesi bu alanda ki tüm imar planı çalışmalarını durdurur ancak sit ilan edilen bölge de koruma amaçlı imar planı hazırlama aşamasında geçen süreçte, sit alanlarının zarar görmemesi ve mevcut durumlarının korunması amacı ile koruma amaçlı imar planları hazırlanmaya kadar 3 ay içinde geçiş dönemi koruma şartları ve kullanma esasları belirlenir. Bu üç aylık sürede imar planları durdurulmuş olur.

²¹Koruma amaçlı imar planlarının hazırlanmasında, 9171 sayılı Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulanması, Denetimi Ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik'in 6. Maddesi uyarınca 21.10.2009 tarih ve 201458 sayılı Bakanlık Makamı Oluru ile uygun bulunarak söz konusu yönetmelik doğrultusunda hazırlanıp alt mevzuat olarak yürürlüğe giren 'Koruma Amaçlı İmar Planları Teknik Şartnamesi' esas alınır.

Koruma amaçlı imar planı yapılıncaya kadar Koruma Bölge Kurulunca belirlenmiş geçiş dönemi koruma ve kullanım şartları geçerli olacaktır (Yasin, 2007).

Koruma amaçlı imar planlarının kesinleşmesi ile bu şartlar yeni bir karar alınmaksızın geçerliliğini yitirecektir (Yasin, 2007).

3194 sayılı imar kanununun 8.maddesinde, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları belediye tarafından, belediye ve mücavir alan dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ise valilik veya ilgilisince yapılır veya yaptırılır, hükmü yer almakta olup 2863 sayılı Koruma Kanunu'nun 10.maddesinde de bu hususa değinilmiştir.

Koruma Bölge Kuruları, koruma planlarının onaylamaya yetkili idarece onaylanarak kendilerine gönderilmesi akabinde ilgili kanun ve yönetmelik çerçevesinde kontrol ederek eksik çıkması durumunda geri iade eder. Koruma bölge kurulunca uygun görülen koruma planları onaylanmak üzere yalnızca ilgili idaresine gönderilir. İdaresince görüşülen planlar en geç 2 ay içinde karara bağlanır ve değiştirilmesi istenile hususlar var ise konu yeniden koruma bölge kuruluna gönderilir ve kurulca bu hususların değerlendirilmesi ile uygun görülen haliyle onaylanmak üzere ilgili idareye gönderilir. Planlar koruma bölge kurulunun uygun gördüğü şekli ile 60 gün içinde onaylanmak zorundadır.

Planlar onaylandığı tarihten itibaren en geç 15 iş günü içinde herkesin görebileceği şekilde, belirlenen yerlere asmak ve internet adresinde de eş zamanlı olmak sureti ile ilan edilir.

İdare, onaylanan koruma amaçlı imar planlarını ekleri ile birlikte 5 takım halinde dağıtımını yapılmak üzere koruma bölge kurullarına gönderir. Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne plana ilişkin kararlar ilgili yerlere, karar eki planlar ise sadece ilgili idareye gönderilir.

Planlara ilişkin, askı süresi içinde ilgili idaresine itirazlarda bulunulabilir. İdarece 30 gün içinde değerlendirilip karara bağlanan itirazlar, planda değişiklik yapılmasını gerektiriyor ise konu koruma bölge kuruluna iletilir.

Koruma Bölge Kurulunca, koruma amaçlı imar planları değişiklik ve revizyonlarına ilişkin alınan kararlara 19/4/2012 tarihli ve 28269 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ve Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulları Yönetmeliği doğrultusunda itiraz edilebilir.

9171 sayılı yönetmeliğin²² 9. maddesi gereği; idareler ile gerçek ve tüzel kişiler, Koruma Yüksek Kurulu ve Koruma Bölge Kurullarının kararlarına uymak zorundadırlar ve koruma amaçlı imar planına yapılan itirazlar uygulamayı ve yürütmeyi durdurmaz.

²²26/07/2005 tarih ve 9171 sayılı Koruma Amaçlı İmar Planları Ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi Ve Müelliflerine İlişkin Usul Ve Esaslara Ait Yönetmelik.

BÖLÜM 4

TARİHSEL SÜREÇTE SAFRANBOLU DA KORUMA ÇALIŞMALARI

Çalışma kapsamın da Safranbolu'nun koruma çalışmalarına ilişkin tarihi; Ulukavak (2015)'ın da dediği gibi “kendini koruyan kent Safranbolu” olarak bilindiği 1975 yılına kadar olan süreç, 1975 yılı ve ilk Koruma İmar Planı'nın onaylandığı 1990 yılları arası, 1990 ile ikinci Koruma İmar Planı'nın onaylandığı 2010 yılları arası ve 2010 yılından günümüze uzanan süreç olarak dört farklı zaman diliminde ele alınmıştır (Çizelge4.1).

1970'li yıllara kadar Safranbolu'nun dokusunu koruyarak gelmesi, dondurulmuş bir koruma anlayışından öte yaşayarak korumanın benimsenmesiyle olmuştur. 1970'li yıllara kadar kendi muhafaza çemberi içinde gelen Safranbolu,70'li yıllarda bu niteliğini hızla kaybetmeye başlamıştır (Ulukavak, 2015). Isınma, temizlik ve kullanım kolaylığı açısından konfor arayan Safranbolu halkının yeni evlerde oturmaya başlaması, eski konakları satılığa çıkartmalarına sebep olmuş ve değişen aile düzenleri ile birlikte kullanım şekli değişen konaklar tahribata uğramaya başlamıştır. Safranbolu'nun tarihi dokusunu yitirmemesi adına atılan ilk resmi adım 12 Haziran 1975 tarihinde alınan belediye meclis kararı olmuştur. Oy çokluğu ile alınan karar ile; tarihi yapılarda yapılacak inşai işlemler için mimarlardan oluşan bir komisyondan onay alınması, uygulamalarda kullanılacak malzemelerin yerel doku ile uyumlu olması şartları getirilmiş ancak bu meclis kararı İmar ve İskan Bakanlığınca onaylanmamıştır. Oysaki bahsi geçen dönemde ülke genelinde henüz koruma anlayışının yerleşmemiş olması ve yalnızca doğal güzelliklerin korunmasının gündemde olduğu düşünülürse söz konusu meclis kararının Türkiye'deki korumacılık faaliyetleri adına örnek teşkil eder nitelikteki önemi görülecektir. Bu

sebepler ile Safranbolu için bu dönemde alınmış bir koruma veya sit kararının bulunmadığı görülmektedir.1976 yılında Anıtlar Yüksek Kurulunca Safranbolu'da Çarşı ve Bağlar bölgeleri kentsel sit alanı ilan edilmiş, geçiş dönemi ilkeleri belirlenerek, koruma amaçlı imar planı yapılması için karar alınmıştır. 1978 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi tarafından Safranbolu için koruma amaçlı imar planı hazırlanmaya başlanmış ve 1981 yılında Anıtlar Yüksek Kurulu'na sunulmuştur.1977 yılında Reha Günay'ın 'Safranbolu Evleri Fotoğraf Sergisi'nin ilk olarak Paris'te gösterime girmesi ile Safranbolu kapılarını Avrupa'ya açmıştır. 1978 yılında Safranbolu'da, Kaymakamlar Evi ve Arasta'nın kamulaştırılarak restorasyon kararı alındığı görülmektedir (Şekil 4.1). 1980 yılında Safranbolu'da Yeni Hamam'ın restorasyonu yapılmış ve Cinci Hanı'nın restorasyon kararı alınmıştır (Şekil 4.2 ve Şekil 4.3).



Şekil 4.1. Safranbolu Arasta'nın restorasyon öncesi ve sonrası (Safranbolu Belediyesi Arşivi, 2019).



Şekil 4.2. Safranbolu Cinci Hanı restorasyonu öncesi ve sonrası dış görünüm (Safranbolu Belediyesi Arşivi, 2019).



Şekil 4.3. Safranbolu Cinci Hanı restorasyonu öncesi ve sonrası iç görünüm (Safranbolu Belediyesi Arşivi, 2019).

1981 yılında Anıtlar Yüksek Kurulu'nun onayına sunulan Safranbolu Koruma Amaçlı İmar Planı, 1985 yılında değerlendirilerek; Safranbolu için koruma geliştirme planı yapılmasına karar verilmiştir. Bu durumun sonucunda 1990 yılında İsmet OKYAY tarafından hazırlanan Koruma Geliştirme Planı yürürlüğe girmiş ve Safranbolu için kalıcı kurallar belirlenmiştir. 1990 yılı sonrasında artan ziyaretçi sayıları ile, Safranbolu'da evler restore edilerek konaklama faaliyetleri için kullanılmaya başlanmış ve halk ev pansiyonculuğuna teşvik edilmiştir (Ulukavak, 2015). 1994 yılına gelindiğinde ise Safranbolu UNESCO tarafından Dünya Mirası Listesine alınmıştır. Böylelikle ülkemizde İstanbul Suriçi'nden sonra kentsel ölçekte dünya mirasına girmiş ikinci yer olma özelliğine sahip olmuştur.

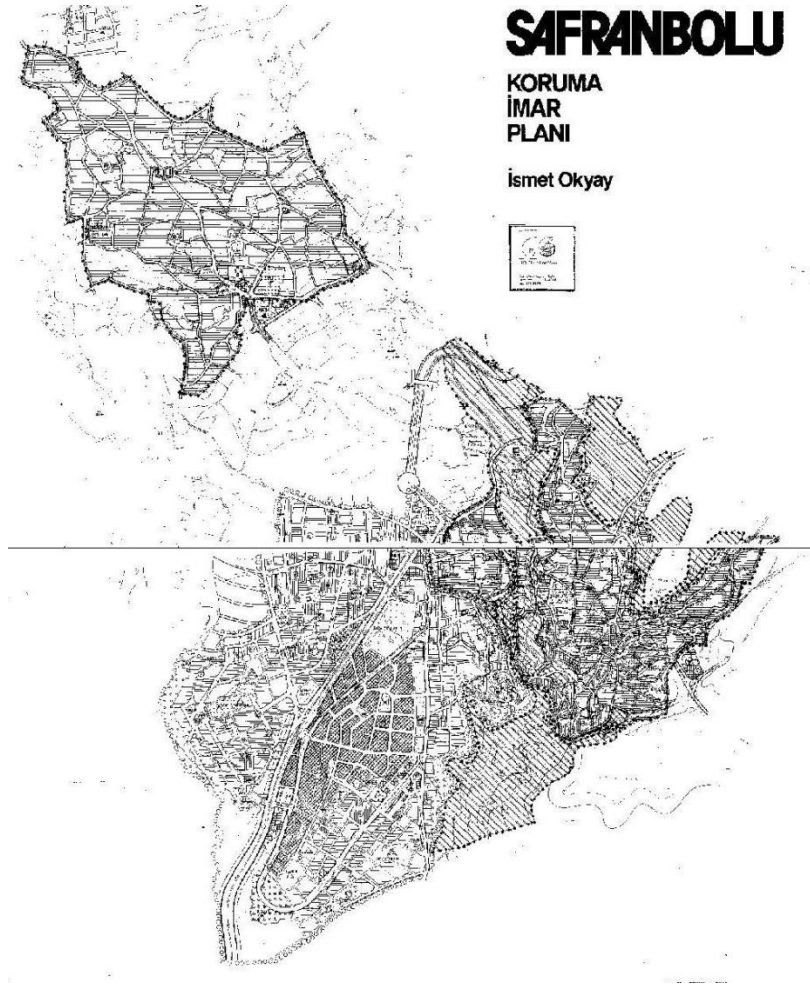
2010 yılına gelindiğinde Safranbolu Koruma Planı revize edilmiş ve plana sit alanları ile birlikte etkileme geçiş alanları eklenerek, bu bölgeler için özel hükümler belirlenmiştir. Halen yürürlükte olan söz konusu plan kapsamında hazırlanan koruma amaçlı imar plan notları ile günümüzde, Safranbolu sit bölgeleri ve etkileme geçiş alanı içinde ki tüm uygulamaların uygulama esas ve koşulları belirlenmiştir.

Çizelge 4.1. Safranbolu’da koruma çalışmaları (Ulukaya,2020).

1975 öncesi	1975-1990		1990-2010		2010-...
Kendini Koruyan Kent Safranbolu	1975	Belediye Meclis Kararının Alınması.	1990	İsmet OKYAY Tarafından Hazırlanan Koruma Planının Yürürlüğe Girmesi.	Günümüzde, 2010 yılında onaylanan son Safranbolu Sit Alanları Ve Etkileme Geçiş Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Uygulama Yönetmeliği Hükümlerine Göre Sit Bölgesinde Ki Faaliyetler Sürdürülmektedir
	1976	Çarşı ve Bağlar Bölgelerinin Sit İlan Edilmesi.			
	1978	-Koruma Planlarının Hazırlanmaya Başlaması. -Kamusallaştırma ile ilk restorasyon çalışmalarının başlaması.	1994	Safranbolu’nun Türkiye de İstanbul’dan Sonra Kentsel Ölçekte Dünya Miras Listesine Girmeyi başarmış 2. kent olarak UNESCO’ya dahil olması.	
	1980	-Cinci Hanı İçin Restorasyon Kararı Alınması. -Yeni Hamamın Restorasyonunun Başlaması.			
	1981	Koruma Planının Anıtlar Yüksek Kuruluna Sunulması			

4.1. SAFRANBOLU'NUN İLK KORUMA İMAR PLANI VE PLAN NOTLARININ İNCELENMESİ (27.11.1990 ONAY TARİHLİ)

Bu bölümde mimar İsmet Okyay tarafından hazırlanan ve Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 27.11.1990 tarih ve 1500 sayılı kararı ile onaylanan Safranbolu Koruma Amaçlı İmar Planı Yönetmeliği incelenecektir.



Şekil 4.4. 1990 yılı onaylı Safranbolu Koruma İmar Planı örneği (Safranbolu Belediyesi Arşivi, 2019).

Bu yönetmelik, korunması gerekli kentsel öğeler, yeni yapılanma koşulları ve diğer yapılaşma koşulları olmak üzere üç ana başlıktan oluşmaktadır.

Korunması gerekli kentsel öğeler; yapılar, doğal sit ve yeşil doku, yollar ve yol biçimlerini belirleyen öğeler olarak belirlenmiştir.

Yeni yapılaşma koşulları incelenirken bölgeler; Eski Kent(Çarşı), Bağlar bölgesi olarak ayrılmış ve her iki bölge için ortak olan hususlar da ayrıca incelenmiştir. Diğer yapılaşma koşulları olarak; ek inşaatlar (müştemilatlar), çıkmalar, saçaklar, çatılar ve duvarlara ilişkin hususlar belirlenmiştir (Çizelge 4.2).

Çizelge 4.2. Koruma İmar Planı'nın incelenme şeması (Ulukaya, 2020).



Koruma plan notları A-1 maddesi gereğince koruma planı sınırları içinde yer alan tescilli tüm yapılar için restorasyon, basit veya esaslı tadilat yapılabilmesi için gerekli belge ve projeler hazırlanarak koruma bölge kurulu onayına sunulmalıdır (Ek Açıklamalar 1 madde A-1).

Koruma plan notları A-2 maddesi incelendiğinde;

- Planda doğal sit alanları olarak gösterilen bölgelerde yapılaşmaların tek katı aşmamak ve parsel alanının en fazla %3ünü kullanmak şartı ile bakıcı evi, kır kahvesi gibi yapılabileceği,
- Tüm planlama alanı için de çapı 15 santimetreyi geçen ve yapı inşaat alanına denk gelen ağaçların korunması amacı ile, yapı çekme mesafelerinin yerinde yapılacak çalışmalar ile yeniden belirleneceği belirtilmiştir (Ek Açıklamalar A madde A-2).

Koruma plan notları A-3 maddesine göre;

- Yollara ilişkin; planlama alanları içinde ki tüm yolların yol kaplamasının korunması, onarımı yapılacak yolların ise aynı malzeme ile onarılması gereğinden bahsedilmiş, yeni yol imalatı yapılacak yerler için ise koruma bölge kurulunun uygun görüşü ile imalat yapılabileceği belirtilmiştir.
- Bahçe duvarlarının restorasyonuna ilişkin hususlar da, belediyenin izni ile aynı malzeme kullanmak sureti ile restorasyon ilkeleri doğrultusunda onarım yapılabileceği belirtilmiş ve bahçe duvarlar ile harpušta ve bahçe kapılarının korunması esası üzerinde durulmuştur (Ek Açıklamalar A, madde A-3).

Koruma plan notları B-1 maddesi gereğince planlama alanında yapılaşma koşullarına bakıldığında, Çarşı ve Bağlar bölgelerinde ortak olarak geçerli olan hususlar şu şekildedir;

- Kamu hizmeti ve umumi binalar için uygulanması düşünülen farklı boyutlarda ve bina irtifası için avan proje ile Koruma Bölge Kurulu'ndan onay alınması zorunlu tutulduğu görülmektedir (Ek Açıklamalar A1, madde B-1).
- Yeterli sayı da iç ve dış fotoğraf ile başvuru yapılarak belediyeden izin almaksızın hiçbir yapının yıkımına müsaade edilmemiş olduğundan bahsedilmiştir (Ek Açıklamalar A, madde B-1).
- Yeni yapılacak yapılarda çekme kat yapılmasına müsaade edilmediği görülmüş olup çatılarda alaturka kiremit kullanılması zorunlu kılınmıştır (Ek Açıklamalar A, madde B-1).
- Eli böğründen veya kara kapaklı pencereler gibi geleneksel mimarlık öğelerinin korunması esastan bahsedilmiştir (Ek Açıklamalar A, madde B-1).
- Subasman seviyesi tüm yapılar için 0.50 metre olarak belirlenmiş ve yapılara kot verilirken cephe aldığı yoldan kotlandırma yapılması gerektiği belirtilmiştir (Ek Açıklamalar A, madde B-1).
- K ile belirlenmiş korunacak olan adalar da yıkılıp yeniden yapı yapılması durumunda mevcut K.A.K.S.'ın değişmeyeceği yani sahip olduğu emsal hakkının korunacağı bilgisi verilmiştir (Ek Açıklamalar A, madde B-1).
- Plan notları bodrum katlar için kısıtlama getirerek bir kattan fazla bodrum yapımına müsaade etmemiş, bahçe mesafelerine taşacak şekilde bodrum kat yapılmasının da önüne geçmiştir (Ek Açıklamalar A, madde B-1).

- Kat yüksekliklerine ilişkin ise, yapı gabari sınırına bağlı kalınarak döşeme yüksekliklerini belirlenebileceği belirtilmiştir (Ek Açıklamalar A, madde B-1).
- Yeni yapılacak konutların boyutlarına da sınırlama getirildiği görülmüş olup, cephe genişliğinin 12 metreyi derinliğinin ise 14 metreyi aşmaması hususu belirtilmiştir (Ek Açıklamalar A, madde B-1.1).
- Zemin katların ticaret işlevinde kullanılacak ise bitişik nizam yapı yapılabileceği bu durum da üst katların da ticari işleve sahip olabileceği veya konut olarak da kullanılabilmesi belirtilmiştir (Ek Açıklamalar A, madde B-1.1).
- Parselde ayırık nizam yapılaşma şartı olsa dahi parsel cephesi 10 metrenin altında kalan durumlarda komşu bina cephesi dikkate alınarak, pencere yer almıyor ise bitişik yapı yapılmasına izin verildiği görülmektedir (Ek Açıklamalar A, madde B-1.1).
- Yapılacak yeni yapılarda taban alanı kat sayısından dolayı bina oturumunun 30m² altına düşmesi durumunda, 30 m² oturum hakkı verilerek, tek bağımsız bölüm olarak iki katlı yapı yapılmasına izin verilir (Ek Açıklamalar A, madde B-1.1).
- Çarşı bölgesinde taban alanı kat sayısı sebebi ile taban oturumu 30 m²'nin altına kaldığından 30 m² oturum izni verilen parsellerde, zorunluluk dahilinde komşu parselde 1 metreye kadar yaklaşılmasına müsaade edildiği görülmektedir (Ek Açıklamalar A, madde B-1.1).
- Çarşı bölgesinde ifraz ile oluşacak yeni parsellerin mevcut yol cephesinden en az 18 metreyi sağlaması ve derinliğinin ise 20 metre olması şartı getirilmiş olup, bu parseller de yalnızca ayırık nizam yapılaşma yapılmansa izin verildiği görülmektedir (Ek Açıklamalar A, madde B-1.1.3).
- Taban alanı kat sayısı sebebi ile taban oturumu 30 m²'nin altına kaldığından 30 m² oturum izni verilen parsellerde, farklı olarak çarşı bölgesinde parsel sınırına 1 metreye kadar yaklaşılmasına izin verilirken bağlar bölgesinde bu hususta maddeye ek bir açıklama konulmamış olup bahçe mesafelerine uyulması şartı arandığı görülmüştür (Ek Açıklamalar A, madde B-1.2.1).

- İfraz sonucu oluşacak parsellerde ise mevcut yol cephesinin en az 20 metre, derinliğinin en az 40 metre olması ve parsel alanının 800 m²'den az olmaması şartı arandığı görülmüştür (Ek Açıklamalar A, madde B-1.2.2).

Koruma plan notları C-1 maddesinde yer alan müştemillatlara ilişkin hususlar incelendiğinde;

- Müştemilat yapıları için en fazla 40 m² alana sahip olmak ve derinliğinin 4 metreyi, yüksekliğinin ise 2.40 metreyi aşmaması şartı ile kiremit örtülü çatı ile yapılması esasının belirlendiği (Ek Açıklamalar A, madde C-1.1, madde C-1.2),
- Tüm planlama alanı içinde bina ile yol arasında araç park yeri gibi işlevler için kullanılmayacağı belirtildiği (Ek Açıklamalar A, madde C-1.1),
- Çarşı bölgesinde müştemillatlar, arka bahçe içinde olmak ve ana binaya en fazla 5 metre yaklaşmak şartı ile tek müştemilat yapılmasına izin verildiği görülme olup (Ek Açıklamalar A, madde C-1.1), Çarşı bölgesinde komşu parsel sınırına 3 metreden fazla yaklaşan müştemillatların komşu parsel bakan cephesinin sağır yapılması şartı arandığı ve (Ek Açıklamalar A, madde C-1.1) müştemillatların mesken olarak kullanılmayacağını belirtildiği (Ek Açıklamalar A, madde C-1.1),
- Bağlar bölgesinde yapılacak müştemillatların ise, arka veya yan bahçe içinde olmak şartı ile iki adet yapılabileceğinden bahsedilmiş ve bunlardan yalnızca bir tanesinin ana bina ile olan mesafesi en az 5 metre olarak belirtildiği (Ek Açıklamalar A madde C-1.2), yan ve arka parsel sınırına inşa edilebilecekleri belirtilen müştemilat için, komşu parsel 5 metreden fazla yaklaşması durumunda o cephesinin sağır yapılması şartı getirildiği görülmüştür (Ek Açıklamalar A, madde C-1.2).

Koruma plan notları C-2 maddesine göre çıkmaların bitişik nizam, blok başı nizam ve ayrık nizam yapılar olarak üç ana başlıkta incelendiği görülmektedir. Bitişik nizamlı yapılaşmalarda çıkma yapabilme şartları;

- Cephe uzunluğunun 2/3'ünü geçmeyecek ve komşulardan birinden en az 2metre çekme mesafesi sağlaması gerektiği,
- Derinliğinin en fazla 1.10 metre olması koşulu,

- Çıkma yan kenarları düz ise toplamının 0.70 metreyi, düz değil ise 1.40 metreyi aşmayacak şekilde tasarlanması gerektiği,
- Düz veya verrev yapılabileceği,
- Ön cephede kapalı çıkma arka cephe de ise açık veya kapalı çıkma yapılabileceği,
- Arka cephe çıkmalarının 3 metre veya daha az olan bahçe mesafesi içine taşmaması gerektiği şeklinde belirlenmiştir (Ek Açıklamalar A, madde C-2).

Blok başı nizam yapılarda çıkma yapabilme şartları;

- Cephe uzunlukları toplamının 1/2'sini geçmeyecek ve ön ve arka cephe komşularından en az 2 metre çekme mesafesi sağlanması gerektiği,
- Derinliği en fazla 1.10 metre olması koşulu,
- Çıkma yan kenarlarının toplamının 1.40 metreyi aşmaması gerektiği,
- Düz veya verrev yapılabileceği,
- Ön cephe de kapalı yan ve arka cephe de açık veya kapalı çıkma yapılabileceği,
- Çıkma sayısının bir veya birden fazla olabileceği,
- Arka cephe çıkmalarının 3 metre veya daha az olan bahçe mesafesi içine taşmaması gerektiği,
- Yan cephe çıkmalarının ise çarşı bölgesinde 3 metre, bağlar bölgesinde 5 metrelik yan bahçe mesafelerine tecavüz etmeyecek şekilde yapılabileceği, çekme mesafelerini belirtilenden az olması durumunda çıkma yapılamayacağı şeklinde belirlenmiştir (Ek Açıklamalar A, madde C-2).

Ayrık nizam yapılarda çıkma şartları;

- Cephe uzunlukları toplamının 1/3'ünü geçmeyecek şekilde,
- Derinliği en fazla 1.10 metre olması koşulu ile,
- Çıkma yan kenarlarının toplamının 1.40 metreyi aşmaması gerektiği,
- Düz veya verrev yapılabileceği,
- Ön cephede yapılacak çıkmanın kapalı olması gerektiği,
- Yan ve arka cepheler de açık veya kapalı çıkmaların yapılabileceği,
- Çıkma sayısının bir veya birden fazla olabileceği,

- Arka cephe de yapılacak çıkmalar için arşı bölgesinde 3 metre, Bağlar bölgesinde ise 5 metrelik bahçe mesafesi için de yapılamayacağı,
- Yan cephe de yapılacak çıkmaların ise arşı bölgesinde 3 metre, Bağlar bölgesinde 5 metre bahçe mesafesi içinde yapılabileceği ancak bahçe mesafesinin belirtilenden az olması durumunda çıkma yapılamayacağı şeklinde belirtilmiştir (Ek Açıklamalar A, madde C-2).

Koruma plan notları C-3 maddesi gereğince yapıların saçakları en fazla 0.90 metre en az 0.40 metre yapılabileceği hususu dışında başka bir koşul getirilmediği görülmekte olup çatılara ilişkin şartlar;

- %33 eğim şartını sağlamaları,
- Kiremit rts yapılması gerektiği,
- Her sistem de çatı yapılabileceği,
- atı da yalnızca baca çıkıntısının olabileceği şeklinde belirlenmiştir (Ek Açıklamalar A, madde C-3).

Koruma plan notları C-4 maddesi gereği, bitişik nizam karakterli serbest yan duvarlar olarak geçen ve bitişik nizam veya blok başı nizamlı yapıların sağır cephelerine komşu parsellerde, blok başı veya ayrıık nizam inşaat yapılması halinde açıkta kalan sağır duvarlar olarak tanımlanan duvarlar için getirilen bir takım esaslar şu şekildedir;

- Bu duvarların belediyesinden talep edilen imar durum belgesinde belirtilmesi gerektiğinden bahsedilmiş,
- Dış yüzeylerinin serpme sıva veya ahşap kaplama olması,
- Bu duvar yüzeylerinden aydınlatma amaçlı açıklık yapılsa dahi havalandırma veya ışıklık gibi çalışması, n yüzeyinin duvar ile aynı malzeme ile örülü olması gerektiği şartları belirlenmiştir (Ek Açıklamalar A, madde C-4).

Plan notlarına göre, yapılacak n bahçe duvarlarında aranan şartlar ise şu şekildedir;

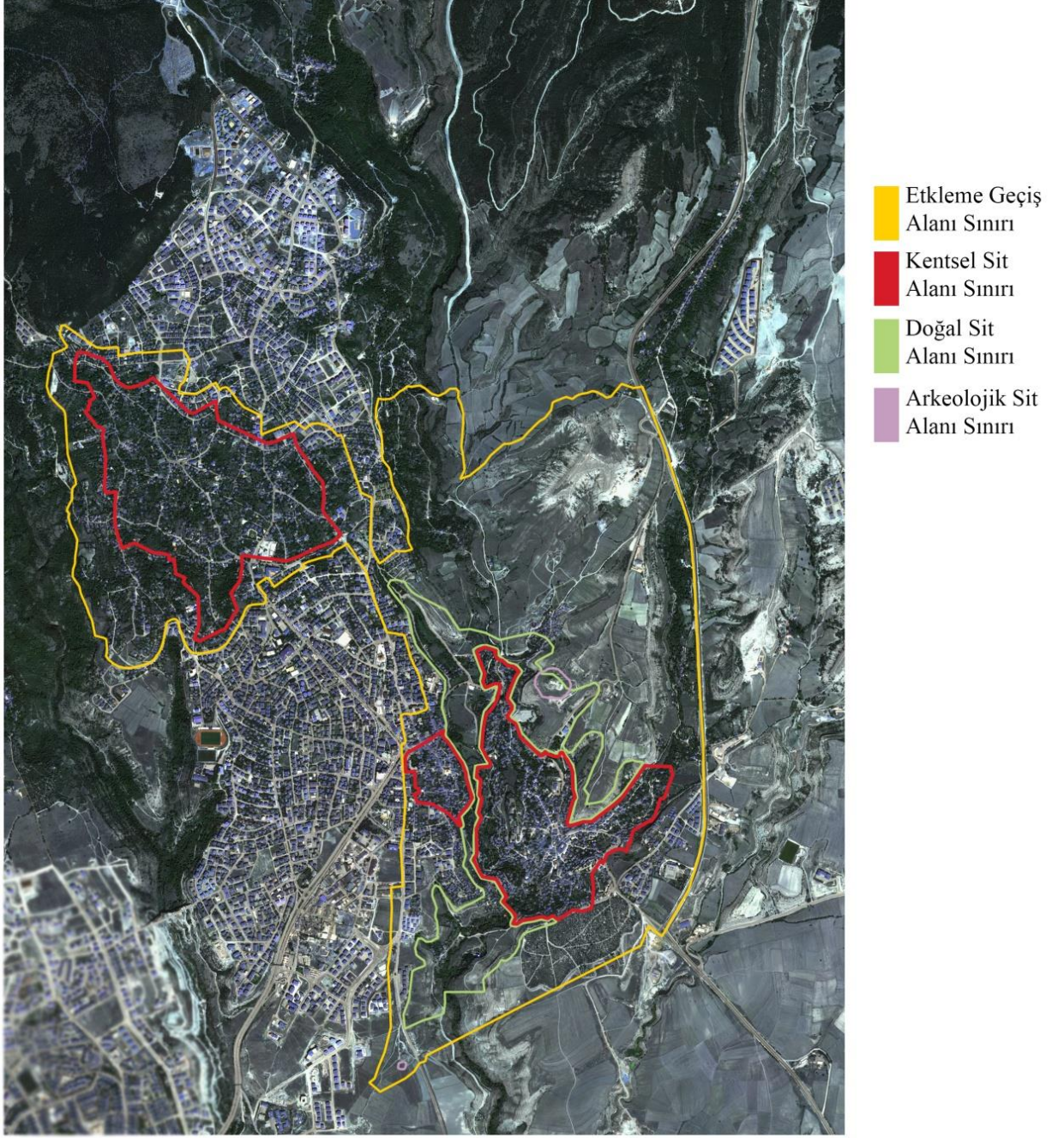
- Yol üzerinde kalan bahçe duvarlarının yüksekliğinin harpuşta ile birlikte en fazla 2.5 metre olabileceği,
- Yol üzerinde kalan kısımlarda harpuşta yapılmasının zorunlu olduğu,

- Yüksek duvarlarda harpuşta yapılmasının zorunlu olduğu,
- Harpuřta²³ malzemesi olarak geleneksel ahşap malzeme kullanılması durumunda bu yüksekliğin 3metreye kadar çıkarılabileceği,
- Kot fakı olan yerlerden bahçe duvar yüksekliğinin 3 metreyi aşmayacak şekilde kademelendirebileceği,
- n bahçe duvarlarının yol manzarasını kapatması durumunda yüksekliğin 0.75 metreye kadar dűřürőlebileceđi, istenirse bu duvar üzerinde parmaklık yapılabileceği şeklinde belirlenmiştir (Ek Açıklamalar A, madde C-6).

4.2. SAFRANBOLU SİT ALANLARI VE ETKİLEME GEÇİŞ ALANI KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN NOTLARININ İNCELENMESİ (17.10.2010 ONAY TARİHLİ)

Söz konusu yönetmelik günlük kullanımda koruma amaçlı imar plan notları olarak anılmakta olup yazım dilinde K.A.İ.P.N. şeklinde kısaltılmaktadır. Çalışmada bu şekilde bahsedilecektir. Bu kapsamda koruma amaçlı imar plan notları; parsel oluşturma koşulları, kotlandırma, bina dış mekân elemanları, çatılar, müştemilat ve havuz evleri ve yol kaplamaları olarak 6 ana başlık altında incelenecektir. Konunun inceleme grafiği izelge 4.3’de gösterilmektedir.

²³Harpuřa: Genel olarak parapet duvarların yağmur ve kar gibi etkilerden zarar görmemesi için mozaik, mermer, beton gibi malzemelerle duvar üstünü kapatan elemanlardır.



Şekil 4.5. Safranbolu Koruma Amaçlı İmar Planına göre sit ve etkileşim bölgelerinin gösterimi (Uydu fotoğrafı Safranbolu Belediyesi Arşivinden alınmış olup Merve ULUKAYA tarafından düzenlenmiştir, 2020).

Çizelge 4.3. Koruma Amaçlı İmar Plan Notları inceleme şeması (Ulukaya, 2020).



17.10.2010 tarih ve 2042 sayılı Koruma Bölge Kurulu kararı ile onaylı Safranbolu Koruma Amaçlı İmar Planında kentin, 1. Derece doğal sit, arkeolojik sit, kentsel sit ve etkileşim alanları belirlenmiştir. Bu başlık altında K.A.İ.P.N. kapsamında, kentsel sit alanları, etkileşim alanları, tescilli yapı parselleri ile bu parsellerin koruma alanında kalan parsellerde ki özel koşullar ele alınacaktır.

4.2.1. Parsel Oluşturma Koşulları

Koruma amaçlı imar plan notlarına göre parsel planlamalarında yapılacak işlemler, kentsel sit bölgesi, etkileme geçiş alanı ve tescilli yapı parselleri için farklı hükümleri kapsamaktadır.

Kentsel sit bölgesinde yeni oluşacak parseller de bağlar bölgesi için en az 2000m², Çarşı ve Kıranköy bölgesi için en az 800m² olması şartı aranır. Tüm kentsel sit alanı

içinde yer alan parsellerin yol cepheleri ve genişlikleri en az 20 metre olmak zorundadır (Ek Açıklamalar B, madde 7-7).

Etkileme geçiş alanı içinde ki parsellerde ifraz²⁴ koşulları taban alanı katsayısına göre belirlenmiştir. Bu kapsamda taban alanı katsayısı²⁵ (taks) 0.10 ve 0.15 olan parsellerde ifraz koşulu en az 2000 m², 0.20 ve 0.25 olan parseller için 1250m², 0.30 olan parseller için 800 m² olarak belirlenmiştir (Ek Açıklamalar B, madde 10-1).

Parsellerde tescilli kültür varlığı bulunması durumunda, ifraz büyüklüğü bulunduğu bölge koşullarına göre belirlenir. Planlanan yeni parsel hattı tescilli yapıya en fazla 10 metre yaklaşma koşulu ile tescilli yapı parselinden büyük olamayacağı ve yapılacak ifrazların Koruma Bölge Kurulu izni ile yapılabileceği belirtilmiştir (Ek Açıklamalar B, madde 8-1-B).

İçerisinde tescilli kültür varlığı bulunan parsellerde tevhit²⁶ işlemi yapılamaz. Tevhit yapılabilecek durumlar; öncesinde içinde tescilli taşınmaz kültür varlığı bulundururken ayrılmış parseller ile yolu kapatmış arsalar ve yol cephesinde ihdasa konu olan parsellerdir (Ek Açıklamalar B, madde 8-1-C).

Yapılacak her türlü işlem de parsellerin doğal dokusunu korumak şart olup yapı, bahçe duvarları ve bahçe düzeni bir bütün olarak kabul edilir (Ek Açıklamalar B, madde8-1-D).

²⁴İfraz,03/07/2017 tarih ve 23722 sayılı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4. Maddesinde yer alan tanım kapsamında; bir parselin bölünerek ayrılması işlemi ifade etmektedir.

²⁵Taban Alanı Kat Sayısı, 03/07/2017 tarih ve 23722 sayılı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4. Maddesinde yer alan tanım kapsamında; taban alanının imar parseli alanına oranını ifade etmektedir.

²⁶Tevhit,03/07/2017 tarih ve 23722 sayılı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4. Maddesinde yer alan tanım kapsamında; parsellerin birleştirilmesi işlemi ifade etmektedir.

4.2.2. Yapılaşma Koşulları

Koruma amaçlı imar plan notları incelendiğinde yeni yapılacak yapılar için olan şartların kentsel sit bölgesi ve etkileşim alanları ile bu alanlar içinde ki parsellerde tescilli yapı komşuluğunun olup olmaması hususunda farklılık gösterdiği görülmektedir.

Bu başlık altında yapı yapılabilme koşulları incelenirken konu, kentsel sit bölgesinde tescilli yapı parseline komşuluğu olmayan, kentsel sit bölgesinde tescilli yapı parseline komşuluğu olan (koruma alanında), etkileme geçiş alanında tescilli yapı parseline komşuluğu olmayan ve etkileme geçiş alanında tescilli yapı parseline komşuluğu olan parseller de ele alınacaktır.

Parselin taks oranına göre taban alanı 45m²'den küçük oluyorsa, bina oturumu en fazla 45 m² olarak iki katlı tek bağımsız bölüm oluşturulabileceği hususu tüm planlama alanları için ortak hüküm olarak belirtilmiştir (Ek Açıklamalar B, madde 18-1).

Bir parselin iki farklı sit grubunda kalması durumunda, her bölge için yapılaşma koşulları ayrı ayrı istenerek inşaat alanında herhangi bir kaydırma yapılmasına izin verilmemektedir (Ek Açıklamalar B, madde 4-12).

4.2.2.1. Kentsel Sit Bölgesinde Yapılaşma

Kentsel sit bölgesindeki yapı yapılabilme durumları incelendiğinde, ele alınan parselin tescilli kültür varlığı parseline komşu olması veya olmaması hususlarının farklı sonuçlar doğurduğu görülmüştür. Bu farklılıklar şu şekildedir;

Öncelikle eğer bir parsel bu bölge içinde tescilli eserin bulunduğu bir parsel ile komşu ise, bu parsel de ancak tek yapı yapılabilir. Müştemilatlar ana yapı olmadıkları için kapsam dışıdır. Yapılacak yapının taban alanı için parsel büyüklüğü fark etmeksizin en fazla 170 m² şartı koyulmuştur (Ek Açıklamalar B, madde 9-3-A).

Sit bölgesi içinde ancak herhangi bir tescilli eser parseline komşuluğu olmayan (yani koruma alanı dışında) bir parselden söz ediyorsak, söz konusu parselin Bağlar bölgesinde 1700m²'den Çarşı veya Kıranköy bölgesinde ise 680m²'den büyük olması durumunda içinde iki yapı yapılmasına izin verildiğini görülür. Bu alanları sağlamayan parsellerde tek yapı yapılabilmektedir. Bu durumda da yapı taban alanı en fazla 170m² olabilir. Eğer iki yapı yapılmışsa toplam taban alanı en fazla 300m² olabilir. Bu yapıların birbirinin aynısı olmaması ve aralarında en az 15metre mesafe olması gerekmektedir (Ek Açıklamalar B, madde 7-3).

Bahsedilen durumlar dışında, kentsel sit bölgesinde yapılacak uygulamalarda tüm parseller için aynı koşulların esas olduğu görülmüş olup şu şekildedir;

K, T1 ve T2 işaretli adalar için; bu adalarda boş parsel bulunması durumunda taban alanı için kullanım hakkı %25 emsal²⁷ için kullanım hakkı %50 olarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda yapı kat adeti T1 ile işaretli adalarda 1 kat, K ve T2 ile işaretli adalarda 2 kat olarak belirlenmiştir (Ek Açıklamalar B, madde 7-1). Bu adalarda mevcut bir yapının yıkılması ve yerine yeni yapı yapılması durumunda yeni yapının yıkılan yapının taban alanı ile aynı oturuma sahip olması şartı aranmaktadır (Ek Açıklamalar B, madde 7-2).

Yapılacak uygulama öncesi harita mühendisince parselde yer alan ve çapı 15 santimetrenin üzerinde kalan ağaçların tespiti yapılması gerekmektedir. Bu ağaçlar harita dosyasına ve mimari proje de vaziyet planı üzerine işlenir (Ek Açıklamalar B, madde 7-4). Sit Bölgesinde Koruma Kurulundan izin alınmaksızın ağaç kesimi yapılamaz.

Kentsel sit bölgesinde yer alan tüm parseller için ayırık nizam yapılaşma şartı aranmaktadır (Ek Açıklamalar B, madde 7-5-A). Ancak genişliği 12 metreden dar olan parsellerde, komşu parselde tescilli yapı bulunmaması ve bu cephenin sağır

²⁷Kat alanları kat sayısı (emsal), 03/07/2017 tarih ve 23722 sayılı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4. Maddesinde yer alan tanım kapsamında; yapının inşa edilen tüm kat alanlarının imar parseli alanına oranını ifade eder.

olması koşulu ile bitişik nizam yapı yapılabileceği belirtilmiştir (Ek Açıklamalar B, madde 7-5-D).

Koruma amaçlı imar planında ön ve yan bahçe çekme mesafeleri belirtilmemiş adalarda veya çekme mesafesi belirtilmiş ve o cephe hattın da yapılaşma oranı %50'yi bulmuş adalarda bahçe mesafeleri belediyenin uygun görüşü ve koruma kurulu onayı ile belirleneceği plan notlarında belirtilmektedir(Ek Açıklamalar B, madde 7-5-B, madde 7-5-C).



Şekil 4.6. Kentsel sit bölgesinde yapılmış yeni yapı örneği ve duvar uygulaması (Ulukaya, 2020).

4.2.2.2. Etkileme Geçiş Alanında Yapılaşma

Etkileme geçiş alanı sınırları içinde yer alan parsellerde yapılacak yapılara ilişkin koşullar kentsel sit bölgesinde olduğu gibi tescilli bir yapının koruma alanının da olması veya olmaması durumlarında farklılık göstermektedir.

Bir parsel etkileme geçiş alanında ve içinde tescilli yapı bulunduran parselde komşu ise bu parselde parsel büyüklüğüne göre en fazla iki yapı yapılabilir. Parsel büyüklüğü için aranan şart, Bağlar bölgesinde 1700m²'den, Çarşı ve Kıranköy bölgesinde ise 680 m²'den büyük olması şartıdır. Daha küçük parsellerde ancak tek yapı yapılabilir. Tek yapı yapıldığında taban alanı 170m²'yi aşamaz. İki yapı yapılabilmesi durumunda ise taban alanlarının toplamda 300m²'yi aşmaması şartı vardır. Bu yapıların birbirini tekrar eden projeler olmamaları ve aralarında ki mesafenin en az 15 metre olması şartı aranmaktadır (Ek Açıklamalar B, madde9-3-B).

Etkileme geçiş alanında yer alan tescilli yapı komşuluğu olan parsel ile kentsel sit bölgesinde yer alıp tescilli yapı komşuluğu olmayan bir parselde yapılacak yeni yapı için parsel büyüklüğü, alan kullanımı, yapı sayısı, yapılar arası mesafe gibi şartların aynı olduğu görülmektedir.

Tescilli eser ile komşuluğu olması dışında bu alanda yer alan parsellerde 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre, imar durumuna aykırı olmadığı sürece birden fazla yapı yapılabilir. Bu durumda yapılar arası uzaklık her yapı için ayrıca hesaplanır ve en az çekme mesafeleri toplamı kadar olması şartı aranır (Ek Açıklamalar B, madde 10-2).

Etkileme Geçiş Alanında yapılacak yeni yapılarda, ayrı bir bağımsız bölüm oluşturmayan çatı piyesi olarak kullanılması dışında çatı katı ve ya çekme kat yapılmasına izin verilmez. Çatı arası piyes kullanımlarında ise kat alanının %30'unu geçmeme şartı aranmaktadır (Ek Açıklamalar B madde 10-3).

Bu bölgelerde yapılacak inşaatlar için hazırlanan mimari projeler de her bağımsız bölüm için iki ağaç gösterimi yapılması şartı vardır (Ek Açıklamalar B madde 10-4). Bu ağaçların iskân aşamasında yerinde tespiti yapılmaktadır.

Araç park yerlerine ilişkin, otopark yönetmeliği esas alınmakla birlikte, konut kullanımlarında her bağımsız bölüme bir araçlık, ticaret kullanımlarında her 50m² için

iki araçlık, turizm tesisi alanlarında iki odaya 1 araçlık park yeri yapılması şartı aranır (Ek Açıklamalar B, madde 10-5).



Şekil 4.7. Etkileme geçiş alanında yapılmış yeni yapı örneği (Ulukaya, 2020).

4.2.3. Kotlandırma

Koruma amaçlı imar planı içinde veya tescilli eser koruma alanında kalan tüm parsellerde yapılacak yeni yapılar için yapıların cephe aldığı yoldan kot alınması esastır.

Yapının yol kotunun altında kalması durumunda, en az üç tarafı açık olmak kaydı ile birden fazla kat çıkabiliyorsa, cephe aldığı yoldan değil tabii zeminden kotlandırılır. Tabii zemin kotlandırması bina köşe noktalarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur. Bu durumda subasman²⁸kotu da tabii zemin üzerinden +2.00 metre'ye kadar verilebilir (Ek Açıklamalar B, madde 18-3-A, 18-3-B, 18-3-C).

Yapının yol kotunun üzerinde kalması durumunda, bina oturumu ile ön cephe hattında ki yol arasında kot farkı 3 metre ve üzerinde ise bu durumda da tabii

²⁸Subasman (zemin kat taban kotu),03/07/2017 tarih ve 23722 sayılı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4. Maddesinde yer alan tanım kapsamında;binaların zemin kat taban döşemesi üst kotunu ifade etmektedir.

zeminden kotlandırma yapılır. Bu durumda subasman kotunun +0.50 metreye kadar kullanılmasına izin verilir (Ek Açıklamalar B, madde 18-3-A, 18-3-B, 18-3-C).

Bina ile yol arasında kalan ön bahçe mesafesinin 5 metrenin altına düştüğü durumlarda kotlandırma işlemi her durumda yoldan yapılır (Ek Açıklamalar B, madde 18-3-D).

Tescilli yapı ile komşuluğu olan tüm parsellerde yapılacak uygulamalarda tescilli eser gabarisinin esas alınması şarttır. Yeni yapılacak yapının tescilli eseri olumsuz olarak etkilemeyecek yükseklikte ve konumda olması şartı esastır (Ek Açıklamalar B, madde 9-4).

Yeni yapılacak yapılara 0.00 kotunun verilmesi şartlarında dikkat edilen en önemli husus kent silüetidir. Bu sebeple her türlü uyguma projesinde 1/100 ölçekli sokak silüeti istenmektedir. Böylelikle binanın konumu ve yüksekliği ile tescilli yapılar ilişkisi kurulabilmektedir. Yeni yapılacak yapıların mimari projeleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuatlara uygun hazırlansa da Koruma Bölge Kurulunca kentsel silüeti veya komşusu olan tescilli eseri olumsuz etkilediği tespit edildiğinde yeniden kotlandırılması veya yapı yüksekliğinin yeniden etüt edilmesi kararı alınabilir.

4.2.4. Bina Dış Mekân Elemanları

Yeni yapılacak yapıların dış cephe elemanları için belirlenen şartlar kentsel sit bölgesinde ve etkileme geçiş alanında farklılık göstermektedir.

Kentsel sit bölgesinde yapılacak yeni yapılarda Safranbolu geleneksel kent dokusuna uygun malzeme ve renk seçimi yapılması, doğramaların ahşap malzemelerden seçilmesi gerekmektedir. Ayrıca cephede yer alan ahşap yapı öğeleri var ise doğal kendi renginde bırakılmalı ya da kahverengi tonlarında boyanmalıdır. Bina dış cepheleri için oksit sarı, beyaz, çivit mavisi ve aşı boyası tonları dışında renk seçimine müsaade edilmez (Ek Açıklamalar B, madde 18-4-A).

Etkileşim alanında yapılacak yeni yapılar için geleneksel kent dokusuna aykırı malzeme kullanımı yasak olsa da doğramalar da kentsel sit bölgesinde yapılacak yeni yapılardan farklı olarak ahşap görünümlü malzeme kullanımına izin verilmiştir. Bununla birlikte ahşap veya ahşap görünümlü cephe malzemeleri sit alanında olduğu gibi kendi renginde bırakılabileceği veya kahverengi tonları kullanılarak boyanabileceği belirtilmiştir. Bina dış cephe boyalarında sit bölgesinde kullanılan renklerin yanında diğer renklerin pastel tonlarının kullanımına da izin verildiği görülmektedir(Ek Açıklamalar B, madde 18-4-B). Bu durum etkileşim alanında çeşitliliğe sebep olmuştur.

Etkileşim alanında ve kentsel sit bölgesinde inşa edilen yeni yapılar ile tescilli yapıların farklı dönemleri yansıtıyor olmaları ve birbirlerinden ayırt edilmesi gerektiği düşünülerek yapının bahçe duvarının yol cephesine asılmak üzere 15x20cm. ebatlarında bir tabela tasarlanması şartı getirilmiştir. Müellif mimarının adının yazılı olduğu bu tabela tescilli eserde bulunuyorsa; üzerine yapının tescil yılı, müdahale biçimi ve müdahale yılı, yazılacaktır. Tescilsiz yeni inşa edilen yapılarda ise müellif mimarın adı ile birlikte yapının yapım yılı yazılmalıdır. Bu tabelaların mimari proje de gösterilmesi gerekmektedir (Ek Açıklamalar B, madde 18-4-C, madde 18-4-D).

Çarşı bölgesinin çukurda kaldığı göz önünde bulundurulursa çatılarda yer alacak her türlü eleman birçok bakı noktasından algılanabilecek durumdadır. Bu sebeple Safranbolu'da yapıya yerleştirilecek uydu antenlerinin çatı yerine dışarıdan algılanmayacak bir yere konumlandırılması gerekmektedir. Mesela bahçe duvarının iç kısmı veya müştemilat çatısı gibi.

Ayrıca birden fazla bağımsız bölüme sahip yapılarda her bağımsız bölüm için ayrı anten kullanılmaması, tek bir ortak anten ile çözüm sağlanması gerekmektedir (Ek Açıklamalar B, madde 18-4-E).

Çatı da yer alabilecek tek eklenti güneş enerji panelleridir. Bu sistem çatı alanının %10'unu aşmamak, çatı eğimine uyumlu olmak ve yükseklik oluşturmamak şartı ile

diğer ekipmanları da çatı altına yerleştirilerek kullanılabilir(Ek Açıklamalar B, madde 18-5-A, madde 18-5-B).

Yapı cephelerinde yer alan bir diğer eleman da reklam tabelalarıdır. Bu tabelalar da belli şartlara tabi olup keyfi büyüklük ve renklerde tasarlanması uygun görülmez. Tabelalar bina cephesine paralel olarak yerleştirilmelidir. Ancak tabela yeri belirlenirken yapıda yer alan kitabe veya süsleme gibi öğelerin kapanmaması hususunda hassas davranmak gerekir (Ek Açıklamalar B, madde 18-4-F).

Yapılacak tabelanın büyüklüğü ve tabelada kullanılacak malzeme çeşidi ile yazı büyüklükleri gibi hususlar Safranbolu Belediyesince hazırlanmış Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne de uygun görülmüş tabela tasarım rehberinde detaylandırılmıştır.

4.2.5. Çıkmalar

Safranbolu geleneksel konut yapısına bakıldığında özellikle kapalı çıkmaların önemi göze çarpar. Yapılacak yeni yapılar da kent dokusuna ve silüetine uyumu sağlanması amacı ile kapalı çıkmaların uzunluğu ve derinliği gibi hususlarda belli şartlar getirilmiştir. Güncel plan notları ile yapılarda yapılacak kapalı çıkmaların bina cephesinin yarısını aşmaması ve derinliğinin en fazla 1 metre olması şartı arandığı görülmüştür (Ek Açıklamalar B, madde 18-2). Bununla birlikte kapalı çıkmalar emsal harici tutulmuş, açık çıkmalar için planlı alanlar imar yönetmeliği hükümleri dışında farklı bir uygulama esası belirlenmemiştir (Ek Açıklamalar B madde 18-2).

4.2.6. Çatılar

Safranbolu'da sit alanı ve etkileme geçiş alanında kalan tescilli yapıların çatılarında alaturka kiremit kullanılması şartı getirilmiştir. Gerek restorasyon projelerinde gerekse basit onarım ile yapılacak çatı uygulamalarında alaturka kiremit kullanılacağına belirtilmesi şartı aranır. Tescilsiz yapılarda ise oluklu kiremit kullanılması gerekmektedir (Ek Açıklamalar B, madde 18-5-C).

Yapılacak yeni yapılarda ise %33 eğimi aşmamak kaydı ile kırma çatı yapma şartı vardır. Koruma amaçlı imar plan notları dâhilinde ki alanlarda teras çatı ve çekme kat yapılamamaktadır (Ek Açıklamalar B madde 18-5-D).

4.2.7. Müştemilatlar Ve Havuz Evleri

Safranbolu koruma amaçlı imar plan notlarında müştemilatlar ana binaya kapsamı dışında tutulmuş hizmet için yapılan yardımcı yapılar olarak nitelendirilmiştir. Müştemilatlar, mutfak, kömürlük, garaj vb. amaçlar için kullanılabilir ve amacı dışına çıkamaz (Ek Açıklamalar B, madde 18-6-A).

İçerisinde tescilli taşınmaz yapı bulunan parseller ile bu parsellerin koruması alanında kalan parseller de müştemilat veya havuz evi, koruma bölge kuruluna sunulacak proje doğrultusunda yapılabilir (Ek Açıklamalar B, madde 18-6-A).

Bu doğrultuda yapılacak müştemilat veya havuz evleri için ortak hükümler, tüm planlama alanlarında aynı olup; tabi zemin üzerinde yapılmak ve 60 m²'yi aşmamak şartı ile %3 emsal hakkı olduğu ve yapı yüksekliği de en fazla 2.50 metre yapılabileceği şeklindedir (Ek Açıklamalar B, madde 18-6-D).

Müştemilat yapılarının alt katlarına tamamı gömülü olan ve yapı boyutunu aşmayan bodrum kat yapılabileceği gibi müştemilatın en az 3 cephesi toprak altında kalması koşulu ile tamamen gömülü müştemilat da oluşturulabilir. Tamamen toprak altında, 3 cephesi gömülü bir müştemilat yapılması durumunda açık olan cephe uzunluğunun 8 metre'yi geçmemesi ve alanının en fazla 80 m²'yi aşmamak kaydı ile emsal hakkı %6'dır. Bu şekilde planlanan gömülü müştemilatların yapı yaklaşma mesafeleri konusunda koruma bölge kurulu değerlendirmesi esas alınır (Ek Açıklamalar B, madde 18-6-E).

Yapı yaklaşma mesafelerinin sağlanmadığı özel durularda müştemilatlar 15m²'yi aşmamak şartı ile tamamen gömülü yapılabilirler. Bu durumda yapılacak olan müştemilat tescilli taşınmaz yapı parseli içinde ise yapıya en fazla 2.5 metre yaklaşabilir. Eğer yeni yapı veya rekonstrüksiyon ile inşa edilmiş yapı parselinde

yapılacaksa binaya birleşik de tasarlanabilir (Ek Açıklamalar B madde18-6-H). Müştemilatlar yol cephesinde, bina ve yol arasında kalacak şekilde tasarlanmamalıdır (Ek Açıklamalar B, madde 18-6-I).

Müştemilatlar ana yapıya ve komşu parseldeki yapılara Çarşı ve Kıranköy bölgesinde en fazla 3 metre yaklaşabilirken Bağlar bölgesinde 5 metre yaklaşabilir. Müştemilatların komşu parselde ki yapı yaklaşma sınırında yapılması durumunda komşu parselde bakan cephenin sağır yapılması istenmektedir (Ek Açıklamalar B, madde 18-6-F, madde 18-6-G).

Müştemilatlar tescilli yapı parselinde olmaları şartı ile konut ve ticaret alanları dışında, kentsel sosyal alt yapı ve kamu kullanımı alanlarında da belediye ve Koruma Bölge Kurulu uygun görüşü ile tasarlanabilir. Bu durumda tasarlanacak olan müştemilat için, kullanılacak en fazla emsal alanı % 10 olarak belirlenmiş olup üç cephesi veya tamamının toprak altında olması koşulu aranmaktadır (Ek Açıklamalar B, madde 18-6-İ).

Koruma amaçlı imar plan notlarının müştemilatlarla ilişkin maddeleri son halini Koruma Bölge Kurulu'nun 31.03.2016 tarih ve 2959 sayılı kararı ile başkanlık makamının 09.05.2017 tarih ve 5088 sayılı oluru ve 07.07.2017 tarih ve 84 sayılı belediye meclis kararı ile onaylanmıştır. Bu karar öncesi müştemilat yapma hususları şu şekildedir;

Planlama alanı içinde kalan parsellerde müştemilat ve havuz evlerinin birlikte inşa edilmesine izin verilmektedir. Ancak havuz evi yapabilmek için söz konusu parselin 2000 m² üzerinde olması şartı aranmaktadır. Müştemilat ve havuz evleri için ikisinden birinin yapılması durumunda 40 m²'yi birlikte inşa edilmeleri durumunda ise 60 m²'yi aşmama şartı bulunmaktadır. Havuz evlerinde ve müştemilatların gömülü yapılamaması durumunda ana yapı ile uyumlu çatı örtüsüne sahip kırma çatı yapılması şartı aranmaktadır.

Müştemilatlarda yapı boyutunu aşmayan bodrum yapılmasına izin verilse de müştemilatların tamamen tabi zemin altında tasarlanmasına ilişkin bir husus yoktur.

Bununla birlikte kamu kullanım alanları ile kentsel sosyal alt yapı alanlarında bahsettiğimiz müştemilat yapılabilme hususları da Koruma Bölge Kurulu'nun 18.07.2014 tarih ve 1744 sayılı kararı ile 05.09.2014 tarih ve 103 sayılı belediye meclis kararı ile plan notlarına dâhil edilmiştir. Öncesinde bu alanlarda müştemilat yapımına ilişkin herhangi bir belirleyici madde olmadığı görülmektedir.

4.2.8. Bahçeler

Safranbolu geleneksel kent dokusu içinde, koruma alanında kalan parsellerde, bahçelerde yapılacak her türlü uygulama için proje hazırlanarak Koruma Bölge Kurulundan onay alınması gerekmektedir.

Parselleri doğal dokusu ile koruma esasına bağlı olarak, yapıları bahçe duvarları ve düzenlemesi ile bir bütün olarak düşünmek esastır (Ek Açıklamalar B, madde 8-1-D).

Bahçeler de yapılacak havuzlar ile sundurma ve kamelya ilişkin özel şartlar getirilmiştir. Bahçede yapılacak havuzların 2.5x2.5 metre ölçülerini aşmamak şartı ile süs havuzu olarak yapılabileceği belirtilmiştir (Ek Açıklamalar B, madde 18-7-B).

Sundurma ve kamelyalar ise en fazla 2.4 metre yükseklikte olmak ve 15m² alanı geçmeme koşulu ile yalnızca arka ve yan bahçe de yapılabilecektir. Bu imalatların üzeri ahşap veya alaturka kiremit ile kapatılabilecek olup, bir kenarının bahçe duvarına yaslanmasına izin verilse de etrafını kapatmak sureti ile kapalı alana dönüştürülmesine müsaade edilmemiştir (Ek Açıklamalar B, madde 18-7-C).

Planlama alanı dâhilinde, kentsel sit bölgesi içinde özgün duvar yapısını, yapım tekniği ve geleneksel malzeme kullanımı hassasiyetini gözeterek korumak esastır (Ek Açıklamalar B, madde 7-6-B).

Bahçe duvarlarının, 2 metreyi aşmaması gerekmekte olup (harpušta ile birlikte en fazla 2.50 metre), yapılacak harpuştanın geleneksel dokuya uyumlu, ahşap veya

alaturka kiremit olması koşulu ile projelendirilmesi gerekmektedir (Ek Açıklamalar B, madde 7-6-D).

4.2.9. Sokak Dokusu

Koruma amaçlı imar plan notlarında, kentsel sit bölgesi ve etkileme geçiş alanında tescilli taşınmaz komşuluğu olan parsellere servis veren yollar için kentsel dokuya uyumlu yol malzemeleri kullanılarak, bütüncül olarak hazırlanacak proje dahilinde uygulama yapılabileceğine değinilmiştir (Ek Açıklamalar B, madde 18-8-D-2).

Kentsel sit alanı içinde özgün sokak döşemesini koruma esası ile, sonradan yapılan kaplamaların sökülmesi, bozulmuş veya kaybolmuş kısımlar var ise aynı malzeme ve yapım tekniği ile tamamlanması gerektiği belirtilmiştir (Ek Açıklamalar B, madde 7-6-A).

Etkileme geçiş alanı içinde tescilli yapıya servis sağlamayan yollar için bulunduğu bölgenin niteliğine göre belediye tarafından uygulama yapılması yeterli görülmüştür (Ek Açıklamalar B, madde 18-8-D-3).

4.2.10. Su Arkları

Su arkaları Safranbolu geleneksel sokak dokusunun ayrılmaz bir parçası olup, yol kenarında veya bahçe içinde olan tüm arkların korunması esası ile yapılacak yapısal müdahaleler veya güzergâh değişiklikleri belediyece hazırlanacak proje ile koruma kurulu onayı akabinde gerçekleştirilebileceği belirtilmiştir (Ek Açıklamalar B, madde 18-8-A, madde 18-8-B).

Safranbolu belediyesince Bağlar bölgesinde ark projesi hazırlanması kararı alınmış olup (Ek Açıklamalar B, madde 18-8-C) söz konusu proje için arazi çalışmalarının sürmekte olduğu bilinmektedir.



Şekil 4.8. Kentsel Sit Bölgesi duvar uygulaması ve su arkı örneği (Ulukaya, 2020).

4.3. SAFRANBOLU İÇİN HAZIRLANMIŞ KORUMA İMAR PLANLARININ KARŞILAŞTIRILMASI

Safranbolu'ya ilişkin hazırlanmış olan koruma amaçlı imar plan notları karşılaştırıldığında 20 sene ara ile yürürlüğe giren iki farklı plan notunda öncelikle bölgeyi ele alış şekillerinin farklı olduğu, 1990 yılı onaylı plan notlarında Çarşı ve Bağlar bölgesi olarak koşullar belirlenmişken 2010 yılına gelindiğinde planlama alanında sit bölgeleri ve etkileme geçiş alanına göre uygulama koşulları belirlendiği görülmektedir. Güncel plan notları özel alanlarda yapılacak her türlü uygulama için önceki plan notlarına göre daha fazla detay içermektedir.

Parsel oluşturma koşulları incelendiğinde; Bağlar bölgesinde oluşturulacak en küçük parsel alanının 800 m²'den 2000 m²'ye yükselmiş olması Bağlar'ın doğal dokusunun korunması açısından önemlidir. Bununla birlikte Çarşı ve Kıranköy bölgelerinde kentsel sit alanı içinde oluşturulabilecek minimum parsel alanı güncel hali ile 800 m² olarak belirlenmiş, öncesinde ise en küçük parsel alanının 360 m² olduğu görülmektedir.

Yapılaşma koşullarına bakıldığında; çekme kat yapılamayacağı, döşeme kotunun komşu gabariler esas alınmak kaydı ile istenildiği gibi belirlenebileceği hususları ile korunacak adalarda yıkılan yapıların yerine yapılacak yeni yapıların taban alanlarının korunması konusunda plan notlarında bir değişiklik olmadığı görülmüştür ancak eski plan notlarına bakıldığında farklı olarak bodrum kat yapımına sınırlama getirdiği görülmüştür. Güncel plan notları ile bodrum kat sayısı serbest olsa dahi, yapılacak yeni yapının komşu yapılar ile uyumu ve sokak silueti Koruma Bölge Kurulunca değerlendirildiğinde uygun görülmeyen durumlarda açığa çıkmış olan bodrum katlara müdahale edilmekte olduğu bilinmektedir. Bu durum kent silüetini olumsuz etkilemeyen uygulamaların, 3194 sayılı İmar Kanununca yapabileceği bodrum katlara engel olmamaktadır.

Eski plan notlarında kentsel sit bölgelerinde yapılacak yapılar için parsel koşullarına göre en az 30 m² oturma hakkı verilmişken, güncel plan notları ile bu durumun 45 m²'ye çıkarıldığı görülmektedir.

Ayrıca güncel uygulamalarda sit bölgesinde tüm planlama alanlarında yapılacak yeni yapılar için ayrık nizam esasken, bir önceki durumda ayrık ve bitişik nizam planlamanın mümkün olduğu görülmektedir.

Bununla birlikte yapılacak yeni yapıların ölçüleri günümüzde tamamen taban alanı kat sayısı ve minimum oturma alanı ile belirlenirken eski plan notlarında yapının sahip olabileceği en fazla genişlik ve derinlik belirlenerek sınırlandırılmıştır.

Yeni yapılacak yapılara kot verilmesi hususunda eski plan notları her koşul için aynı subasman seviyesini belirlemiş, bu durum güncel plan notları ile yapının parsel içinde ki konumuna göre belirlenmiş ve daha detaylı ele alınmıştır. Yeni yapılacak yapılara kot verilmesi hususu kent silüeti ve tescilli yapılar ile olan ilişki açısından önem taşımaktadır.

Günümüz plan notları ile yapının kentsel sit veya etkileşim alanında olması ve tescilli veya yeni yapı olması hususlarına bağlı olarak, doğramaları, cephe rengi, kiremit malzemesi gibi özellikleri belirlenmiştir. Bunlara ek olarak kullanılacak

tabela özellikleri, çanak antenin yerleştirilebileceği yer ile güneş enerji panellerinin çatı da kaplayacağı alan da kurallar çerçevesine alınmıştır. 1990 yılı onaylı plan notlarında ise yapıların cephesel özelliklerine ilişkin, bir takım geleneksel elemanların korunmasının gerektiğinin yan sıra antenler için görülmeyecek şekilde konumlanmasının şart olduğu belirtilmiştir. Ancak yapılacak çıkmalara ilişkin çok detaylı tanımlamalar getirilmiş ve blok başı, bitişik ve ayırık nizamlı yapılaşmalar için ayrı çıkma şartları belirlenmiştir. Ayrıca çıkmanın yer alacağı cepheye göre de farklı tasarım kriterleri belirlenmiştir. Güncel plan notları incelendiğinde yapılacak kapalı çıkmalara ilişkin cephenin 1/2'sini ve 1 metre derinliği aşmayacak şekilde tasarlanması şartı dışında, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği şartlarına uygun olması koşu ile farklı bir sınırlama getirilmemiştir.

Müştemilat hükümlerine bakıldığında yapı boyutları, kullanım alanı, yükseklik, müştemilatın bulunduğu bölgeye göre sayısı, gömülü olma koşulları ve bodrum yapma hususlarında her iki plan notunda farklı hükümler olduğu görülmektedir.

Bahçe duvarlarına ilişkin hükümler incelendiğinde; malzeme ve yükseklik bakımından genel olarak iki plan notunda da aynı tanımlar yapılsa da 1990 yılı plan notlarında farklı olarak manzara söz konusu olduğunda belediyenin müdahalesi ile üzeri parmaklık yapılmak sureti ile bahçe duvarı yüksekliğinin düşürebileceği hususuna değinilmiştir. Her iki plan notunda da en fazla duvar yüksekliği 2.5 metre olarak belirlenmişse de eski plan notlarında kademe çıkması durumu ayrıca ele alınmış ve bu durumda bahçe duvarının 3 metreyi aşmaması şartı koyulmuştur.

Güncel plan notlarında plan sınırları içinde yapılacak yol çalışmalarıyla ilgili bütüncül proje hazırlanıp bu kapsamda uygulama yapılması gerektiğinden bahsetmektedir, eski plan notlarında ise bu tarz uygulamaların yapılabilmesi için yalnızca koruma kurulunun görüşünün alınmasından bahsetmektedir.

Su arklarının korunması sebebiyle proje hazırlanması ve yapılacak tüm uygulamaların bu proje ile yürütülmesi gerektiği güncel plan notlarında belirtilmiş olup önceki plan notlarında su arklarından bahsedilmediği görülmektedir.

Çizelge4.4. Kentsel Sit Bölgesi içindeki yapılaşma koşullarına ilişkin, 1990 ve 2010 plan notları arasındaki farklar (Ulukaya, 2020).

	1990	2010
Oluşturulacak max. Parsel Büyüklüğü	Çarşı Bölgesi 360m ² Bağlar Bölgesi 800m ²	Çarşı ve Kıraköy Bölgeleri 800m ² Bağlar Bölgesi 2000m ²
Bodrum Kat	Yalnızca bir kat yapılabilir.	Sınırlama getirilmemiştir.
Yeni Yapı min. Taban Alanı	30m ²	45m ²
Yapı Nizamı	Ayrık ve bitişik nizam yapı yapılabilir.	Yalnızca ayrık nizam yapı yapılabilir.
Yapı Boyutları	Ölçüler ile sınırlandırılmıştır.	Taks ve min. Oturum alanına göre belirlenir.
Subasman Seviyesi	Her koşulda aynıdır.	Yapı konumu ile yol kotuna göre farklılık gösterir.
Kapalı Çıkmlar	Yapı nizamı ve cephede ki konumuna göre farklı tasarım ilkeleri geçerlidir.	Her durumda aynı tasarım ilkelerine tabidir.

BÖLÜM 5

SAFRANBOLU'DA KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARI KAPSAMINDA TURİZM İŞLEVLİ MÜŞTEMİLAT YAPILARININ İNCELENMESİ

P.A.İ.Y.' de genellikle binaların bodrum katlarında veya bahçelerinde düzenlenerek ortak kullanım alanı oluşturan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmeyen yapılar olarak ifade edilen müştemilatlar için K.A.İ.P.N.' da, garaj, odunluk, kömürlük, ısı merkezi, mutfak gibi ana binaya hizmet veren yapı tanımı kullanılmıştır.

Çalışmada Safranbolu koruma amaçlı imar planı sınırları içinde, turizm hizmeti veren yapıların müştemilatları incelenmiştir. Bu müştemilatların koruma plan notları kapsamında tasarım ilkelerine uygunluğu ele alınmış ve günümüz koşullarında ki kullanım amaçları tespit edilmiştir.

2010 yılı plan notlarının müştemilat ve havuz evleri maddeleri incelendiğinde yapı yaklaşma mesafesi dışında Çarşı ve Bağlar bölgesinde farklı tasarım ilkeleri olmadığı, genel olarak kullanılabilir maksimum alanın, emsal alanı baz alınarak 60 m² ile sınırlandırıldığı ve bir parsel de tek müştemilat yapısının yapılabileceği görülmektedir. Bununla birlikte gömülü müştemilat yapılması durumunda bu alanın 80 m²'ye kadar çıkartılabileceği ve zaruri koşullarda 15 m²'yi aşmayan tamamen gömülü müştemilat yapılabileceği belirtilmiştir. 1990 yılı plan notlarında ise Çarşı ve Bağlar bölgesinde yapılacak müştemillatlara ilişkin, müştemilatın sayısı ve konumlarına dair farklı hükümler söz konusudur. Ayrıca güncel plan notlarından farklı olarak emsal hesabı gözetmeksizin tüm müştemilatlar için her şarta en fazla 40m² kullanım alanına sahip olabileceği belirtilmiştir. Güncel plan notlarında müştemilat tasarımları serbest bırakılmışken, 1990 yılı plan notlarında tasarımlarda 4 metre derinlik şartı yer almaktadır. Yapılabilecek saçak yüksekliği ise günümüzde 2.50 metre iken eski plan notlarında 2.40 metre olarak belirlenmiştir. Yürürlükte ki plan notları ile müştemillatlara bodrum kat yapılabileceği, 3 tarafı veya tamamen

gömülü müstemilat yapılabileceği hususları yer alırken, eski plan notlarında bu hususlarla ilgili herhangi bir madde yer almamaktadır.

Çizelge 5.1. Safranbolu koruma planı kapsamındaki plan notları içinde müstemilat maddelerinin farklı tarihlerdeki hükümleri (Ulukaya, 2020).

1990	2010	2014	2017
Müstemilatlar mesken olarak kullanılamazlar.	Müstemilatlar amacı dışında ve ticari işleyle kullanılamazlar.	Değişiklik olmamıştır.	Değişiklik olmamıştır.
Bir parselde Çarşı da bir, Bağlar da iki müstemilat yapılabilir.	Bir parselde müstemilat ve havuz evi birlikte yapılabilir.	Değişiklik olmamıştır.	Bir parsel de müstemilat veya havuz evi yapılabilir.
	Havuz evi 2000 m ² 'den büyük parsellerde yapılabilir.	Değişiklik olmamıştır.	Parsel de restitüsyon etüdü ile varlığı bilinen ek yapılar harici bir tane müstemilat yapılabilir.
Müstemilat 40m ² 'yi aşamaz ve derinliği 4m. olmak zorundadır.	Müstemilat ve havuz evinin teki 40m ² ikisi 60m ² 'yi aşamaz.	Değişiklik olmamıştır.	Müstemilat veya havuz evi 60m ² 'yi aşamaz.
Hmax=2.4m.	E=0.03 Hmax=2.5m.	Değişiklik olmamıştır.	Değişiklik olmamıştır.
Kiremit örtülü çatı yapılması zorunludur.	Ana yapı ile uyumlu kırma çatı yapılmak zorundadır.	Değişiklik olmamıştır.	Değişiklik olmamıştır.
	Bodrum yapılabilir.	Değişiklik olmamıştır.	Değişiklik olmamıştır.
Ana yapı ile Çarşı da 5m., Bağlar da (biri) 5m. mesafe olmalıdır.	Ana yapı ile Çarşı da 3m. Bağlar da 5m. mesafe olmalıdır.	Değişiklik olmamıştır.	Değişiklik olmamıştır.
Bağlar da 5m., Çarşı da 3m.'den fazla parsel sınırına yaklaşması durumunda komşu parsel cephesi sağır yapılmalıdır.	Yapı yaklaşma mesafesi içinde yapılması durumunda komşu parsel cephesi sağır olmalı.	Değişiklik olmamıştır.	Değişiklik olmamıştır.

1990	2010	2014	2017
	Tamamı gömülü en fazla 15m ² büyüklüğünde gömülü müştemilat yapılabilir.	Değişiklik olmamıştır.	Ek olarak E=0.06 ve açık cephesi 8m.'yi aşmamak koşulu ile en fazla 80m ² büyüklüğünde üç tarafı gömülü müştemilat yapılabilir.
Müştemilatlar, bina ön cephesinde park yeri vb. kullanımlar için yapılamaz. Çarşı bölgesinde arka bahçe de, Bağlarda ise arka ve yan bahçeler de yapılabilir.	Ana yapı ile yol aldığı cephe arasına müştemilat yapılamaz.	Değişiklik olmamıştır.	Değişiklik olmamıştır.
		Kamu kullanımında olan tescilli yapı parsellerinde, E=0.10 ve en az üç cephesi toprak altında olmak şartıyla müştemilat yapılabilir ve minimum m ² şartı aranmaz.	Değişiklik olmamıştır.

Çalışma içeriğindeki yapılar, Çarşı ve Bağlar bölgesi olmak üzere iki başlık altında incelenmiştir.

Çizelge 5.2. İncelenmiş müştemilat yapıları (Ulukaya, 2020).

ÇARŞI BÖLGESİ		BAĞLAR BÖLGESİ
1	Çiçekler Evi Müştemilatı 379 Ada 3 Parsel	Safir Konak 47 Ada 6 Parsel
2	Beybağı Konak 318 Ada 4 Parsel	Safran Konak 56 Ada 30 Parsel
3	Arpacı Konak 323 Ada 25 Parsel	Köroğlu Konak 59 Ada 20 Parsel
4	Dadibra Konak 281 Ada 1 Parsel	Pelin Hanım Konağı 36 Ada 11 Parsel
5	Celal Özen Konak 266 Ada 34 Parsel	Şadiye Hanım Konağı 44 da 25 Parsel
6	Havuzlu Asmazlar Konakı 322 Ada 2 Parsel	Nermin Hanım Konağı 47 Ada 57 Parsel
7	Gül Evi 482 Ada 26 Parsel	
8	Asmalı Konak 323 Ada 11 Parsel	
9	Antepler Konağı 379 Ada 2 Parsel	
10	İmren Konak 495 Ada 12 Parsel	

5.1. MÜŞTEMİLAT UYGULAMA ÖRNEKLERİ

Çalışma içeriğinde Safranbolu kentsel sit alanı sınırları içinde ve turizm işlevli tescilli yapılara hizmet veren, 10 tanesi Çarşı, 6 tanesi Bağlar'da olmak üzere 16 adet müştemilat yapısı incelenmiştir. Yapım yılı, koşulları ve kullanım amaçları ele alınarak fotoğrafları ile birlikte hazırlanan çizelgeler ile konu ele alınmıştır.

Kıranköy bölgesinde tez başlığı kapsamında nitelikli müştemilat örneği bulunamamıştır. Araştırma konusuna esas tarama ve tespit listesinde yer alan Gökçüoğlu ve Paçacıoğlu Konaklarına ait müştemilat yapılarının arazi çalışmaları, 2020 yılında yaşanan Covid-19 salgını ve karantina koşulları nedeniyle tamamlanamamış ve bu nedenle tez kapsamı dışında bırakılmıştır.

5.1.1. Çiçekler Evi (379 Ada 3 Parsel)

Karabük ili Safranbolu ilçesi Çeşme Mahallesi içinde, tapuda 379 ada 3 parsel de kayıtlı ve E.801 envanter numarası ile tescillenmiş taşınmaz, Koruma Amaçlı İmar Planında kentsel sit alanı sınırları içinde, üniversite tesisi alanında kalmaktadır. Günümüzde Karabük Üniversitesi bünyesinde uygulama konuk evi olarak kullanılmaktadır. Tez çalışmasına konu müştemilatın yapım tarihi 2016 yılıdır.

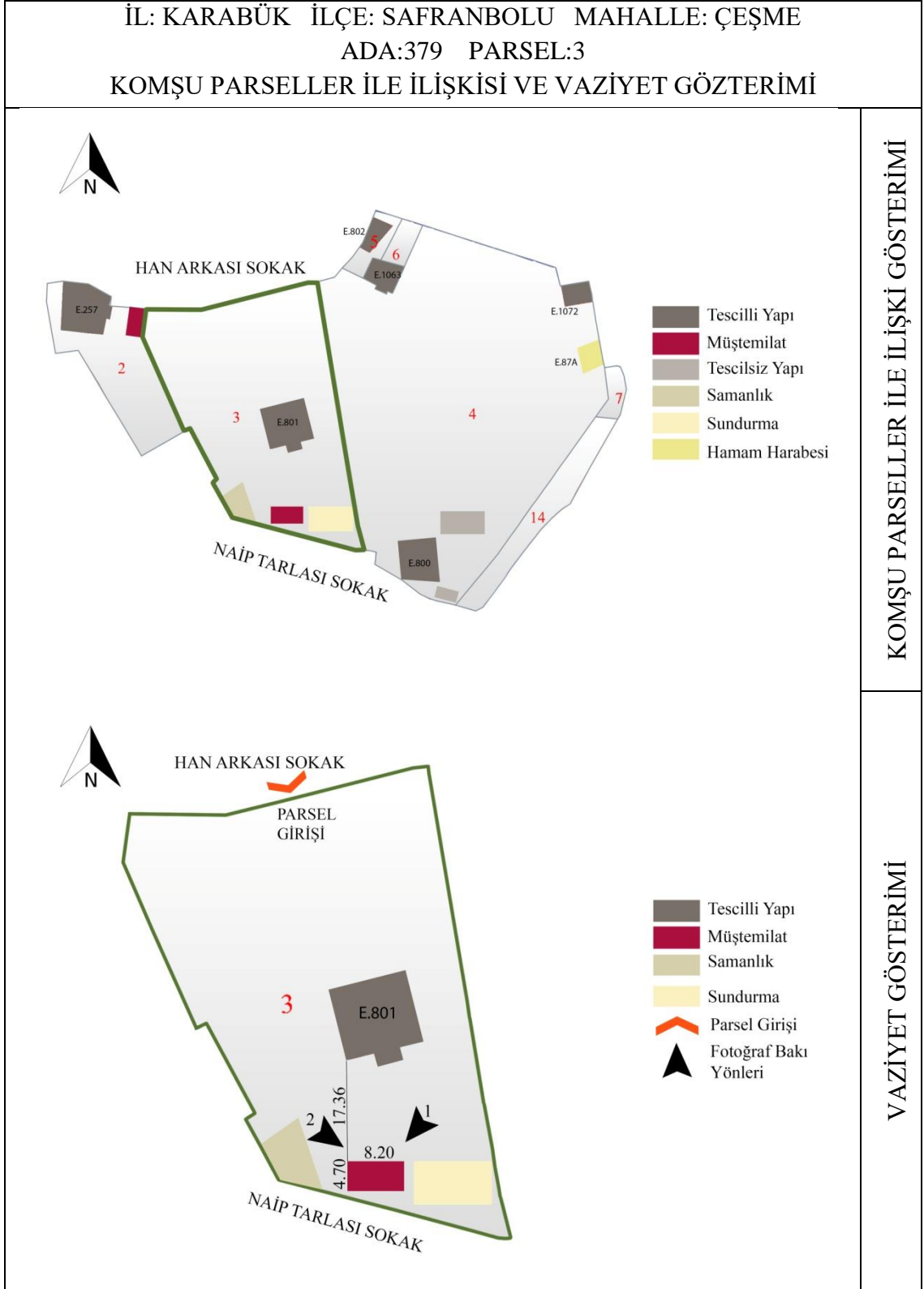
2.915,10 m² alana sahip parselin girişi Hanarkası Sokak üzerinden olup, parsel içinde ana tescilli yapı ile birlikte, tescilli bir samanlık ve Safranbolu Koruma İmar Plan Notlarına göre uygulaması yapılmış sundurma bulunmaktadır. Müştemilat yapısı, samanlık ve sundurma arasında parselin güneyinde konumlanmıştır. Plan üzerinde incelendiğinde müştemilat, yapı ve yol arasında kalıyor gibi görünse de ana yapının cephe aldığı yol parselin kuzey yönünde ki yol olduğu için bu kapsamda plan notlarına uygundur. Kot farkının çok olduğu arazi de müştemilat ana yapıdan yukarıda kalmaktadır. Konumlandığı parsel sınırında mevcut bir duvar bulunmaktadır ve parsel çekme mesafeleri içinde yapılmış olan müştemilat yapısının bu cephesi sağır yapılmıştır. Yapı cephesinde beyaz renk üzerine ahşap kuşaklar yapılarak geleneksel dokuya uyum sağlanmaya çalışılmıştır. Yapı kırma çatılıdır. Doğramaları ahşaptır. Bir bodrum katı olan müştemilatın zemin katında mutfak ve ayrı girişi bulunan tuvalet yer almakta olup bodrum katın depo olarak kullanıldığı görülmüştür. Müştemilat ve sundurma ana binaya mutfak ve yemek salonu olarak hizmet veren ek yapılar olarak işlev görmektedirler.

K.A.İ.P.N.'a göre yapılan yeni yapıların saçak genişliği en az 60 santimetre olmalı ve çatı da oluklu kiremit kullanılmalıdır. İncelenen müştemilatın saçaklarının 50 santimetre genişliğinde yapıldığı ve alaturka kiremit kullanıldığı tespit edilmiş olup bu kapsam da plan notlarına uygun olmadığı görülmüştür. Parsel içinde müştemilat haricinde etrafı cam paneller ile kapatılmış bir sundurma bir de samanlık yapıları olduğu görülmüştür.

Çizelge 5.3. K.A.İ.P.N. kapsamında inceleme (Ulukaya, 2020).

İL: KARABÜK İLÇE: SAFRANBOLU MAHALLE: ÇEŞME ADA:379 PARSEL:3 K.A.İ.P.N KAPSAMINDA DEĞERLENDİRME				
PROJE ONAYI	K.K.V.K.B.K.'nun 10.11.2016 tarih ve 3287 sayılı kararı ile onaylanmıştır.			
PARSEL ALANI	2.915,10 m ²			
YAPIM YILI	2016		Uygundur	Uygun değildir
MÜŞTEMİLAT ALANI	38.54 m ²	K.A.İ.P.N. madde 18-6-D	X	
KULLANIM AMACI	Mutfak+Depo+Wc	K.A.İ.P.N. madde 18-6-A	X	
TESCİLLİ YAPI İLE MESAFE	17.36 m.	K.A.İ.P.N. madde 18-6-A	X	
KOMŞU PARSEL YAKLAŞMA KOŞULLARI	Yaklaşma Mesafesi İçinde	K.A.İ.P.N. madde 18-6-A	X	
	Komşu parsel cephesi sağır yapılmış.			
YAPIM TEKNİĞİ	Betonarme		X	
BODRUM KAT	Mevcut		X	
SAÇAK KOTU	2.20 m.	K.A.İ.P.N. madde 18-6-D		X
ÇATI FORMU	Kırma Çatı	K.A.İ.P.N. madde 18-5-D	X	
ÇATI MALZEMESİ	Alaturka Kiremit	K.A.İ.P.N. madde 18-5-C		X
SAÇAK GENİŞLİĞİ	0.50 m.	K.A.İ.P.N. madde 18-5-D		X
ÇATI EĞİMİ	%33	K.A.İ.P.N. madde 18-5-D	X	
CEPHE RENGİ	Beyaz	K.A.İ.P.N. madde 18-4-A-3	X	
DOĞRAMA MALZEMESİ	Ahşap	K.A.İ.P.N. madde 18-4-A-2	X	

Çizelge 5.4. Vaziyet gösterimi (Ulukaya, 2020).



Çizelge 5.5. Müştemilat fotoğrafları (Ulukaya,2020).

İL: KARABÜK İLÇE: SAFRANBOLU MAHALLE: ÇEŞME
ADA:379 PARSEL:3
FOTOĞRAFLAR



1



2

Çizelge 5.6. Müştemilat fotoğrafları (Ulukaya, 2020).

İL: KARABÜK İLÇE: SAFRANBOLU MAHALLE: ÇEŞME ADA:379 PARSEL:3 FOTOĞRAFLAR	
	ZEMİN KAT KULLANIMI
	SUNDURMA VE MÜŞTEMİLAT

5.1.2. Beybağı Konak (318 Ada 4 Parsel)

Karabük ili Safranbolu ilçesi Hacıhalil Mahallesi, tapuda 318 ada 4 parsel de kayıtlı taşınmaz alan üzerinde bulunan ve E.706 801 envanter numarası ile tescillenmiş taşınmaz, Koruma Amaçlı İmar Planında etkileme geçiş alanı sınırları içinde, D2 (Doğal Karakteri Korunacak Kısmi Yapılaşacak Alan) sınırında kalmaktadır. Günümüz de konaklama ve organizasyonlar için kullanılmaktadır.

Tez çalışmasına konu müştemilatın yapım tarihi 2011 yılıdır.

643,00 m² alana sahip parselin girişi Hacı Sabri Asmaz Sokak üzerinden olup, söz konusu parselde tescilli yapı ve müştemilatı bulunmaktadır. Çalışmaya konu müştemilat parselin güneyinde, komşu parsel sınırında yapılmıştır. Müştemilatın bu cephesi sağır tasarlanmıştır. Açık sarı renkte olan müştemilatın cephelerinde 90 santimetre yüksekliğinde taş kaplama yapıldığı ve ahşap kuşaklar yerleştirildiği görülmektedir. Yapı kırma çatılıdır. Doğramaları ahşaptır.

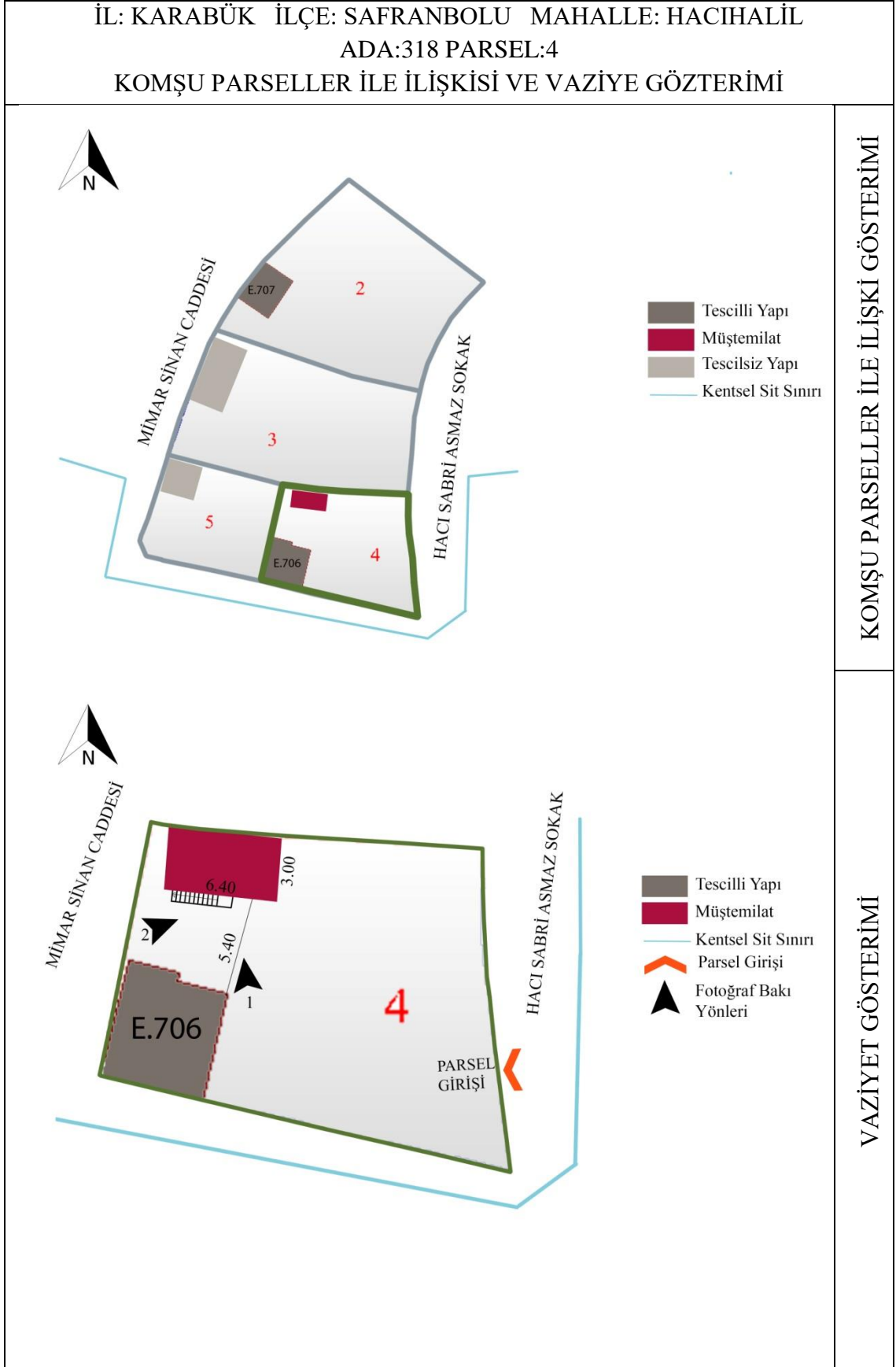
Bir bodrum katı olan müştemilatın zemin katında mutfak ve ayrı girişi bulunan tuvalet yer almakta olup bodrum katın depo ve kazan dairesi olarak kullanıldığı görülmüştür. Müştemilat yapısı konaklama ve çeşitli organizasyonlar için kullanılan ana yapıya yardımcı yapı niteliğindedir.

K.A.İ.P.N.'a göre yapılan yeni yapıların saçak genişliği en az 60 santimetre olmak zorundadır. Müştemilatın saçaklarının 50 santimetre genişliğinde yapıldığı tespit edilmiş olup bu kapsam da plan notlarına uygun olmadığı görülmüştür.

Çizelge 5.7. K.A.İ.P.N. kapsamında inceleme (Ulukaya, 2020).

İL: KARABÜK İLÇE: SAFRANBOLU MAHALLE: HACİHALİL ADA:318 PARSEL:4 K.A.İ.P.N KAPSAMINDA DEĞERLENDİRME				
PROJE ONAYI	K.K.V.K.B.K.'nun 29.09.2011 tarih ve 13 sayılı kararı ile onaylanmıştır.			
PARSEL ALANI	643,00 m ²			
YAPIM YILI	2011		Uygundur	Uygun değildir
MÜŞTEMİLAT ALANI	19.20 m ²	K.A.İ.P.N. madde 18-6-D	X	
KULLANIM AMACI	Mutfak+KazanDairesi +Wc	K.A.İ.P.N. madde 18-6-A	X	
TESCİLLİ YAPI İLE MESAFE	5.40 m.	K.A.İ.P.N. madde 18-6-A	X	
KOMŞU PARSEL YAKLAŞMA KOŞULLARI	Yaklaşma Mesafesi İçinde	K.A.İ.P.N. madde 18-6-A	X	
	Komşu parsel cephesi sağır yapılmış.			
YAPIM TEKNİĞİ	Betonarme		X	
BODRUM KAT	Mevcut		X	
SAÇAK KOTU	2.50 m.	K.A.İ.P.N. madde 18-6-D	X	
ÇATI FORMU	Kırma Çatı	K.A.İ.P.N. madde 18-5-D	X	
ÇATI MALZEMESİ	Oluklu Kiremit	K.A.İ.P.N. madde 18-5-C	X	
SAÇAK GENİŞLİĞİ	0.50 m.	K.A.İ.P.N. madde 18-5-D		X
ÇATI EĞİMİ	%33	K.A.İ.P.N. madde 18-5-D	X	
CEPHE RENGİ	Beyaz+Taş Kaplama	K.A.İ.P.N. madde 18-4-A-3	X	
DOĞRAMA MALZEMESİ	Ahşap	K.A.İ.P.N. madde 18-4-A-2	X	

Çizelge 5.8. Vaziyet gösterimi (Ulukaya,2020).



Çizelge5.9. Müştemilat fotoğrafları (Ulukaya,2020).

İL: KARABÜK İLÇE: SAFRANBOLU MAHALLE: HACİHALİL
ADA:318 PARSEL:4
FOTOĞRAFLAR



1



2

Çizelge 5.10. Müştemilat fotoğrafları (Ulukaya,2020).

İL: KARABÜK İLÇE: SAFRANBOLU MAHALLE: HACİHALİL
ADA:318 PARSEL:4
FOTOĞRAFLAR



ZEMİN KAT KULLANIMI



BODRUM KAT KULLANIMI

5.1.3. Arpacı Konak (323 Ada 25 Parsel)

Karabük ili Safranbolu ilçesi Hacıhalil Mahallesi, tapuda 323 ada 25 parselde kayıtlı taşınmaz, Koruma Amaçlı İmar Planında kentsel sit alanı sınırları içinde, turizm tesisi alanında kalmaktadır. Günümüz de konaklama için kullanılmaktadır.

Tez çalışmasına konu müştemilatın yapım tarihi 2011 yılıdır.

1.330,80 m² alana sahip parselin girişi Mescit Sokak üzerinden olup, söz konusu parsel de tescilsiz yapı ve müştemilatı bulunmaktadır. Tez çalışmasına konu müştemilat parselin kuzeydoğu yönünde komşu parsel sınırında yapılmıştır. Müştemilatın bu cephesi sağır tasarlanmış olup çatı formu tek yöne kırma olarak tasarlanmıştır. Müştemilat yapısının tüm cepheleri taş kaplama olup cepheler de ahşap kuşaklar kullanılmıştır. Doğramaları ahşap olup pencerelerine demir lokmalıklar yapılmıştır.

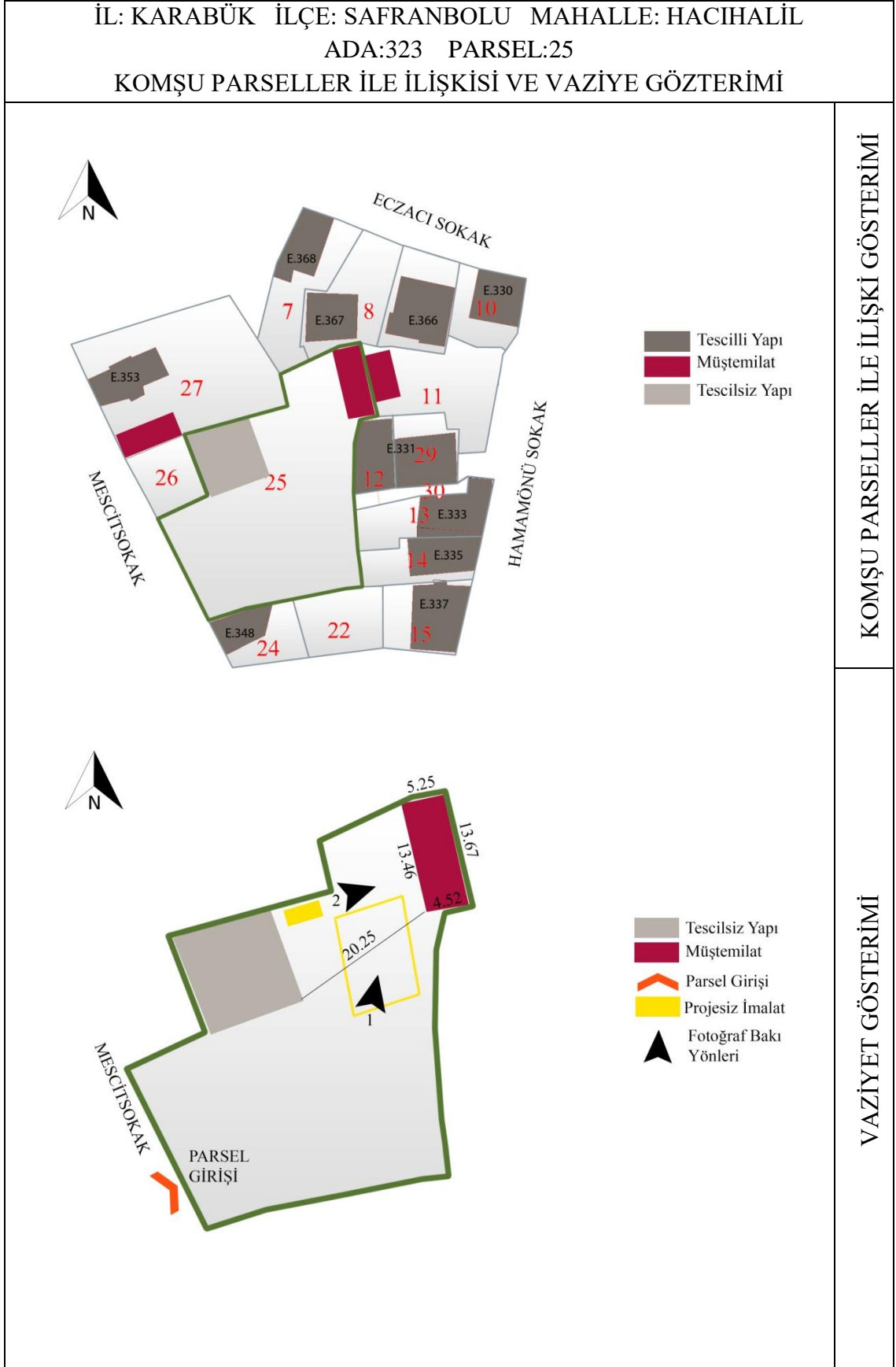
Bodrum katı bulunamayan müştemilatın ana yapıya kazan dairesi mutfak ve depo olarak hizmet veren üç bölümü bulunmaktadır.

K.A.İ.P.N.'a göre 2011 yılında müştemilatlar için yürürlükte olan maddeler incelendiğinde, yapılabilecek müştemilat alanı, plan notları ile sınırlandırılmış alandan fazla gözükmektedir. Bununla birlikte saçak kotu plan notlarında en fazla 2.50 metre olarak belirlenmişken 2.70 metre yapılmıştır. Çatı formu ise tek yöne kırma olarak tasarlanmış ve alaturka kiremit kullanılmıştır. Ancak plan notlarında çatı formunun ana yapı ile uyumlu kırma çatı olması gerektiği ve tescilsiz yapılarda oluklu kiremit kullanılmasının esas olduğu yer almaktadır. Bu maddeler ile müştemilat yapısının plan notlarına uygun olmadığı görülmüştür. Parselde müştemilat ile birlikte içinde kazan ocağı bulunan bir yapı ve sundurma bulunmaktadır.

Çizelge 5.11. K.A.İ.P.N. kapsamında inceleme (Ulukaya, 2020).

İL: KARABÜK İLÇE: SAFRANBOLU MAHALLE: HACİHALİL ADA:323 PARSEL:25 K.A.İ.P.N KAPSAMINDA DEĞERLENDİRME				
PROJE ONAYI	K.K.V.K.B.K.'nun 29.09.2011 tarih ve 13 sayılı kararı ile onaylanmıştır.			
PARSEL ALANI	1.330,80 m2			
YAPIM YILI	2011		Uygundur	Uygun değildir
MÜŞTEMİLAT ALANI	60.00 m2			X
KULLANIM AMACI	Mutfak+KazanDairesi +Depo	K.A.İ.P.N. madde 18-6-A	X	
TESCİLLİ YAPI İLE MESAFE	20.25 m	K.A.İ.P.N. madde 18-6-A	X	
KOMŞU PARSEL YAKLAŞMA KOŞULLARI	Evet	K.A.İ.P.N. madde 18-6-A	X	
	Komşu parsel cephesi sağır yapılmış.			
YAPIM TEKNİĞİ	Yığma		X	
BODRUM KAT	Yok		X	
SAÇAK KOTU	2.70 m	K.A.İ.P.N. madde 18-6-D		X
ÇATI FORMU	Tek Yöne Kıırma Çatı	K.A.İ.P.N. madde 18-5-D		X
ÇATI MALZEMESİ	Alaturka Kiremit	K.A.İ.P.N. madde 18-5-C		X
SAÇAK GENİŞLİĞİ	0.50 m	K.A.İ.P.N. madde 18-5-D		X
ÇATI EĞİMİ	%33	K.A.İ.P.N. madde 18-5-D	X	
CEPHE RENGİ	Taş	K.A.İ.P.N. madde 18-4-A-3	X	
DOĞRAMA MALZEMESİ	Ahşap	K.A.İ.P.N. madde 18-4-A-2	X	

Çizelge 5.12. Vaziyet gösterimi (Ulukaya,2020).



Çizelge 5.13. Müştemilat fotoğrafları (Ulukaya,2020).

İL: KARABÜK İLÇE: SAFRANBOLU MAHALLE: HACİHALİL
ADA:323 PARSEL:25
FOTOĞRAFLAR



1



2

5.1.4.Dadibra Konak (281 Ada 1 Parsel)

Karabük ili Safranbolu ilçesi Akçasu Mahallesi, tapuda 281 ada 1 parselde E.754 envanter numarası ile kayıtlı tescilli taşınmaz, koruma amaçlı imar planında kentsel sit alanı sınırları içinde, konut alanında kalmaktadır. Günümüz de işlev değişikliği ile konaklama için kullanılmaktadır.

Tez çalışmasına konu müştemilatın yapım tarihi 2017 yılıdır.

1.019 m² alana sahip parselin girişi Ulukavak Sokak üzerinden olup, söz konusu parsel de tescilli yapı ve müştemilatı bulunmaktadır. Tez çalışmasına konu müştemilat parselin kuzeydoğu yönünde komşu parsel sınırında yapılmıştır. Müştemilatın bu cephesi sağır tasarlanmış olup çatı formu kırma olarak tasarlanmıştır. Müştemilat beyaz renklidir ve cephesinde ahşap kuşaklar yapılmıştır. Doğramaları ahşaptır.

Bodrum katı bulunamayan müştemilatın ana yapıya, mutfak ve depo olarak hizmet veren iki bölümden oluştuğu görülmüştür.

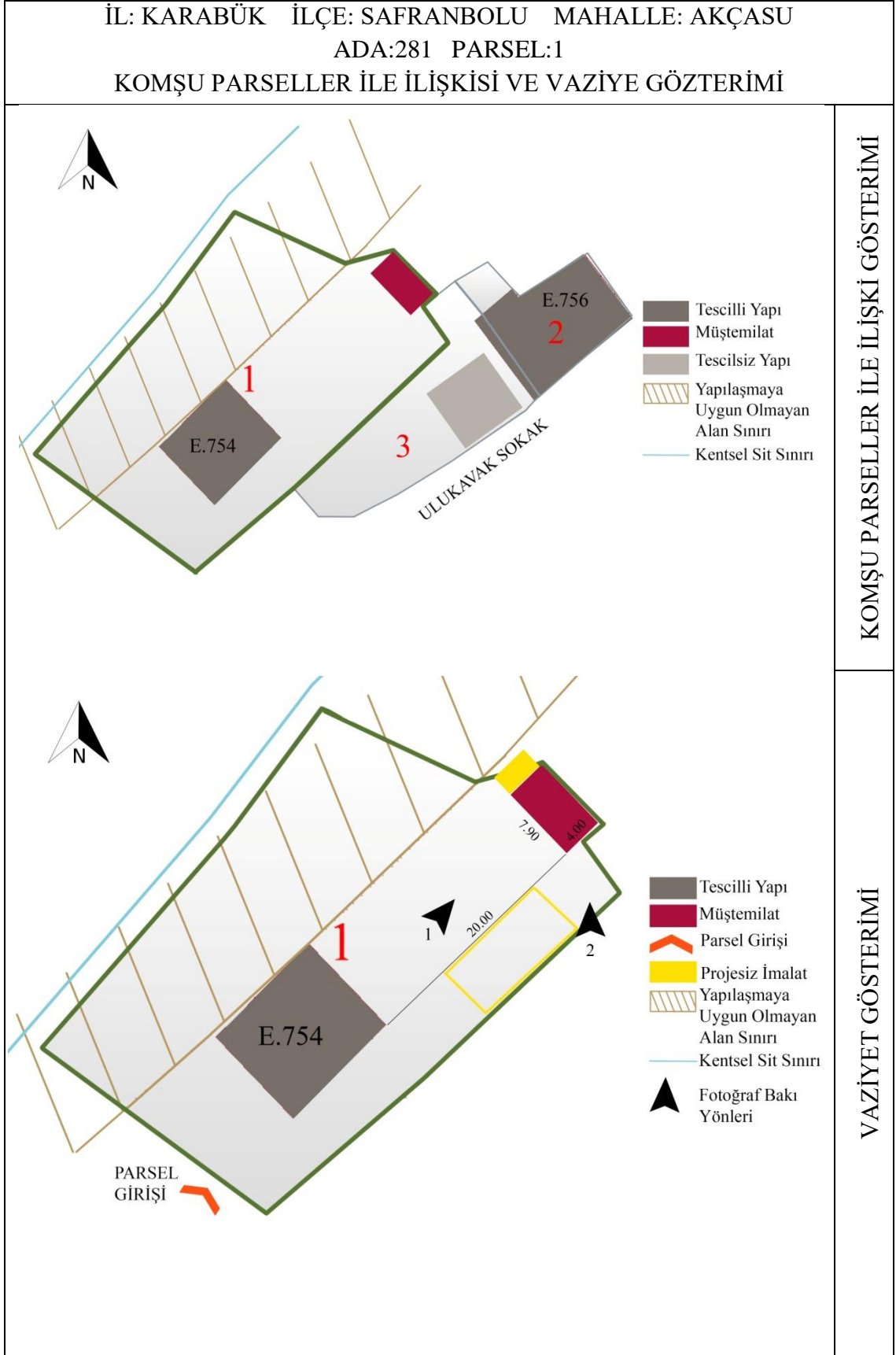
K.A.İ.P.N. kapsamında yapılan yeni yapıların saçak genişliği en az 60 santimetre olmalı ve çatı da oluklu kiremit kullanılmalıdır. İncelenen müştemilatın saçaklarının 50 santimetre genişliğinde yapıldığı ve alaturka kiremit kullanıldığı tespit edilmiş olup bu kapsam da plan notlarına uygun olmadığı görülmüştür.

Yapının sol yan cephesinde alan kazanmak amacıyla eklenti yapıldığı ve yapı formunun bu şekilde bozulduğu tespit edilmiştir.

Çizelge 5.14. K.A.İ.P.N. kapsamında inceleme (Ulukaya,2020).

İL: KARABÜK İLÇE: SAFRANBOLU MAHALLE: AKÇASU ADA:281 PARSEL:1 K.A.İ.P.N KAPSAMINDA DEĞERLENDİRME				
PROJE ONAYI	K.K.V.K.B.K.'nun 29.03.2017 tarih ve 3572 sayılı kararı ile onaylanmıştır.			
PARSEL ALANI	1.019 m2			
YAPIM YILI	2017		Uygundur	Uygun değildir
MÜŞTEMİLAT ALANI	31.6 m2	K.A.İ.P.N. madde 18-6-D	X	
KULLANIM AMACI	Mutfak+Depo	K.A.İ.P.N. madde 18-6-A	X	
TESCİLLİ YAPI İLE MESAFE	20.00 m	K.A.İ.P.N. madde 18-6-A	X	
KOMŞU PARSEL YAKLAŞMA KOŞULLARI	Yaklaşma Mesafesi İçinde	K.A.İ.P.N. madde 18-6-A	X	
	Komşu parsel cephesi sağır yapılmış.			
YAPIM TEKNİĞİ	Betonarme		X	
BODRUM KAT	Yok		X	
SAÇAK KOTU	2.35 m	K.A.İ.P.N. madde 18-6-D	X	
ÇATI FORMU	Kırma Çatı	K.A.İ.P.N. madde 18-5-D	X	
ÇATI MALZEMESİ	Alaturka kiremit	K.A.İ.P.N. madde 18-5-C		X
SAÇAK GENİŞLİĞİ	0.50 m	K.A.İ.P.N. madde 18-5-D		X
ÇATI EĞİMİ	%33	K.A.İ.P.N. madde 18-5-D	X	
CEPHE RENGİ	Beyaz	K.A.İ.P.N. madde 18-4-A-3	X	
DOĞRAMA MALZEMESİ	Ahşap	K.A.İ.P.N. madde 18-4-A-2	X	

Çizelge 5.15. Vaziyet gösterimi (Ulukaya,2020).



Çizelge 5.16. Müştemilat fotoğrafları (Ulukaya,2020).

İL: KARABÜK İLÇE: SAFRANBOLU MAHALLE: AKÇASU
ADA:281 PARSEL:1
FOTOĞRAFLAR



1



2



İÇ MEKAN KULLANIMI

5.1.5. Celal Özen Konak (266 Ada 34 Parsel)

Karabük ili Safranbolu ilçesi Akçasu Mahallesi, tapuda 266 ada 34 parselde E.786 envanter numarası ile kayıtlı tescilli taşınmaz, koruma amaçlı imar planında kentsel sit alanı sınırları içinde, konut alanında kalmaktadır. Günümüz de işlev değişikliği ile konaklama için kullanılmaktadır.

Tez çalışmasına konu müştemilatın yapım tarihi 2011 yılıdır.

598.94 m² alana sahip parselin girişi Dere Sokak üzerinden olup, Akçasu Deresi üzerinde yer alan köprü ile giriş sağlanmaktadır. Söz konusu parsel de tescilli yapı ve müştemilatı bulunmaktadır. Tez çalışmasına konu müştemilat parselin kuzeyinde komşu parsel sınırında yapılmıştır. Müştemilatın bu cephesi sağır tasarlanmış olup çatı formu kırmadır. Müştemilat beyaz renklidir ve cephesinde ahşap kuşaklar yapılmış ve 90 santimetre yüksekliğinde taş kapama kullanılmıştır. Yapının doğramaları ahşaptır.

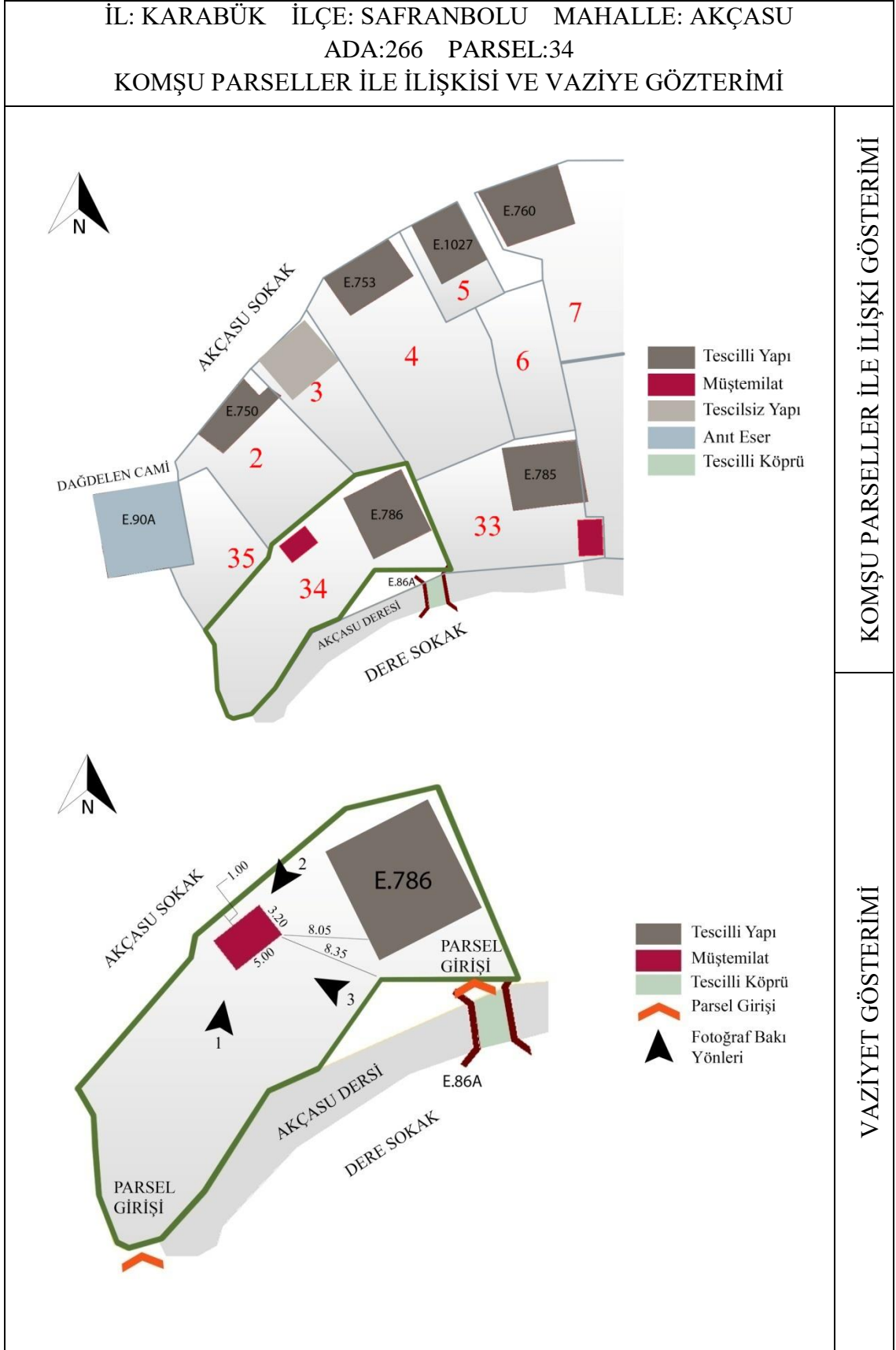
Bodrum katı bulunmayan müştemilatın ana yapıya, mutfak olarak hizmet verdiği ve içinde ocak bulunduğu görülmüştür.

K.A.İ.P.N.'a göre yapılan yeni yapıların çatısında oluklu kiremit kullanılmalıdır. İncelenen müştemilatın çatısında alaturka kiremit kullanıldığı tespit edilmiş ve bu husus da plan notlarına uygun olmadığı görülmüştür.

Çizelge 5.17. K.A.İ.P.N. kapsamında inceleme (Ulukaya,2020).

İL: KARABÜK İLÇE: SAFRANBOLU MAHALLE: AKÇASU ADA:266 PARSEL:34 K.A.İ.P.N KAPSAMINDA DEĞERLENDİRME				
PROJE ONAYI	K.K.V.K.B.K.'nun 14.10.2011 tarih ve 1068 sayılı kararı ile onaylanmıştır.			
PARSEL ALANI	598.94 m2			
YAPIM YILI	2011		Uygundur	Uygun değildir
MÜŞTEMİLAT ALANI	16 m2	K.A.İ.P.N. madde 18-6-D	X	
KULLANIM AMACI	Depo	K.A.İ.P.N. madde 18-6-A	X	
TESCİLLİ YAPI İLE MESAFE	8.05 m.	K.A.İ.P.N. madde 18-6-A	X	
KOMŞU PARSEL YAKLAŞMA KOŞULLARI	Evet	K.A.İ.P.N. madde 18-6-A	X	
	Komşu parsel cephesi sağır yapılmış.			
YAPIM TEKNİĞİ	Betonarme		X	
BODRUM KAT	Yok		X	
SAÇAK KOTU	2.40 m.	K.A.İ.P.N. madde 18-6-D	X	
ÇATI FORMU	Tek yöne kırma çatı	K.A.İ.P.N. madde 18-5-D	X	
ÇATI MALZEMESİ	Alaturka kiremit	K.A.İ.P.N. madde 18-5-C		X
SAÇAK GENİŞLİĞİ	0.70 m.	K.A.İ.P.N. madde 18-5-D	X	
ÇATI EĞİMİ	%33	K.A.İ.P.N. madde 18-5-D	X	
CEPHE RENGİ	Beyaz	K.A.İ.P.N. madde 18-4-A-3	X	
DOĞRAMA MALZEMESİ	Ahşap	K.A.İ.P.N. madde 18-4-A-2	X	

Çizelge 5.18. Vaziyet gösterimi (Ulukaya,2020).



Çizelge 5.19. Müştemilat fotoğrafları (Ulukaya,2020).

İL: KARABÜK İLÇE: SAFRANBOLU MAHALLE: AKÇASU
ADA:266 PARSEL:34
FOTOĞRAFLAR



1



2

Çizelge 5.20. Müştemilat fotoğrafları (Ulukaya,2020).

İL: KARABÜK İLÇE: SAFRANBOLU MAHALLE: AKÇASU
ADA:266 PARSEL:34
FOTOĞRAFLAR



3



İÇ MEKAN KULLANIMI

5.1.6. Havuzlu Asmazlar Konak (322 Ada 2 Parsel)

Karabük ili Safranbolu ilçesi Hacıhalil Mahallesi, tapuda 322 ada 2 parselde E.704 envanter numarası ile kayıtlı tescilli taşınmaz, koruma amaçlı imar planında kentsel sit alanı sınırları içinde, turizm tesisi alanında kalmaktadır. Günümüzde konaklama için kullanılmaktadır.

Tez çalışmasına konu müştemilatın yapım tarihi 1997 yılıdır.

1.902,00 m² alana sahip parselin girişi Beybağı Sokak üzerindedir. Söz konusu parsel de tescilli yapı ve müştemilatı ile birlikte tescilli su terazisi bulunmaktadır. Tez çalışmasına konu müştemilat parselin doğusunda, yol cephesinde yapılmıştır. Müştemilatın bu cephesi sağır tasarlanmış olup çatı formu kırmadır. Müştemilat beyaz renklidir ve cephesinde ahşap kuşaklar yapılmıştır. Yapının doğramaları ahşap olup pencerelerinin önlerinde muşabaklar yapıldığı görülmüştür.

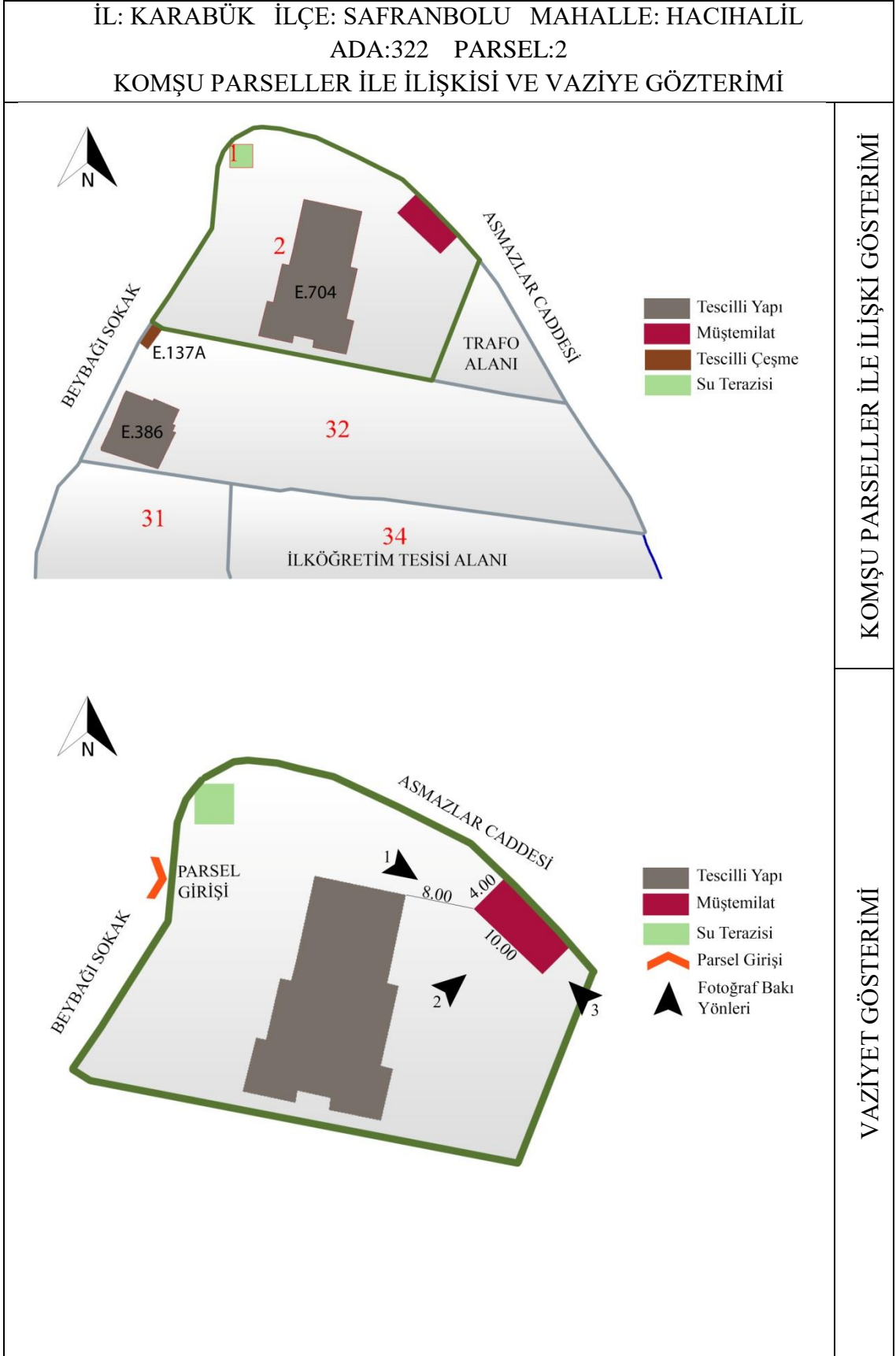
Bodrum katı bulunmayan müştemilatın ana yapıya, mutfak olarak hizmet verdiği ve içinde ocak bulunduğu görülmüştür.

Müştemilat, projelendirildiği yıla bakıldığında, 1990-2010 yılları arasında yürürlükte olan Safranbolu Koruma İmar Yönetmeliği'ne göre incelenmiştir. Bu kapsam da aykırı herhangi bir uygulamaya rastlanmamıştır. Parselin doğu yönünde yol cephesinde yapılan müştemilatın konumu, ana binanın parselin kuzeyindeki yoldan cephe alması sebebi ile uygun olmayan bir durum doğurmamaktadır. Çatısında kademe oluşan yapının batı cephesinde, kot farkından kaynaklı saçak kotu düşük gözükmetedir.

Çizelge 5.21. K.İ.Y. kapsamında inceleme (Ulukaya,2020).

İL: KARABÜK İLÇE: SAFRANBOLU MAHALLE: HACİHALİL ADA: 322 PARSEL:2 SAFRANBOLU KORUMA İMAR YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA DEĞERLENDİRMESİ				
PROJE ONAYI	K.K.V.K.B.K.'nun 11.07.1997 tarih ve 5327 sayılı kararı ile onaylanmıştır.			
PARSEL ALANI	1.902,00 m2			
YAPIM YILI	1997		Uygundur	Uygun değildir
MÜŞTEMİLAT ALANI	40 m2	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
KULLANIM AMACI	Mutfak	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
TESCİLLİ YAPI İLE MESAFE	8.00 m.	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
KOMŞU PARSEL YAKLAŞMA KOŞULLARI	Yaklaşma Mesafesi İçinde	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
	Yol cephesinde konumlandırılmış müştemilat, bu yolun tescilli yapının cephe aldığı yol olmaması sebebi ile K.İ.P.Y. madde C-1-1 kapsamında UYGUNDUR.			
YAPIM TEKNİĞİ	Betonarme		X	
BODRUM KAT	Yok		X	
SAÇAK KOTU	2.40 m.	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
ÇATI FORMU	Kırma Çatı	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
ÇATI MALZEMESİ	Alaturka Kiremit	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
CEPHE RENGİ	Beyaz	Yeni yapıların cephe renklerine ilişkin bir madde bulunmamaktadır.		
DOĞRAMA MALZEMESİ	Ahşap	Doğrama Malzemelerine ilişkin bir madde bulunmamaktadır.		

Çizelge 5.22. Vaziyet gösterimi (Ulukaya,2020).



Çizelge 5.23. Müştemilat fotoğrafları (Ulukaya, 2020).

İL: KARABÜK İLÇE: SAFRANBOLU MAHALLE: HACİHALİL
ADA:322 PARSEL:2
FOTOĞRAFLAR



1



2

Çizelge 5.24. Müştemilat fotoğrafları (Ulukaya, 2020).

İL: KARABÜK İLÇE: SAFRANBOLU MAHALLE: HACİHALİL
ADA:322 PARSEL:2
FOTOĞRAF LAR



3



2

5.1.7. Gül Evi (482 Ada 26 Parsel)

Karabük ili Safranbolu ilçesi Çeşme Mahallesi, tapuda 482 ada 26 parselde E.416 envanter numarası ile kayıtlı tescilli taşınmaz, koruma amaçlı imar planında kentsel sit alanı sınırları içinde, konut alanında kalmaktadır. Günümüz işlev değişikliği ile konaklama için kullanılmaktadır.

Tez çalışmasına konu müştemilatın yapım tarihi 2006 yılıdır.

514,00 m² alana sahip parselin girişi Hükümet Sokak üzerinden olup, söz konusu parsel de tescilli yapı ve müştemilatı bulunmaktadır. Tez çalışmasına konu müştemilat parselin kuzeyinde, yola bakan parsel sınırında, ana bina ile 5 metre mesafede, arka ve sol yan cepheleri tamamen gömülü sağ yan cephesi kısmen açıkta, ön cephesi tamamen açıkta yapılmıştır. Müştemilatın çatısı gezilebilir teras çatı şeklindedir ve üst kottan kullanılabilir durumdadır. Çatıya güvenlik amaçlı ahşap parapetler yapılmıştır. Cephesi tamamen taş olan müştemilatın doğramaları ahşaptır.

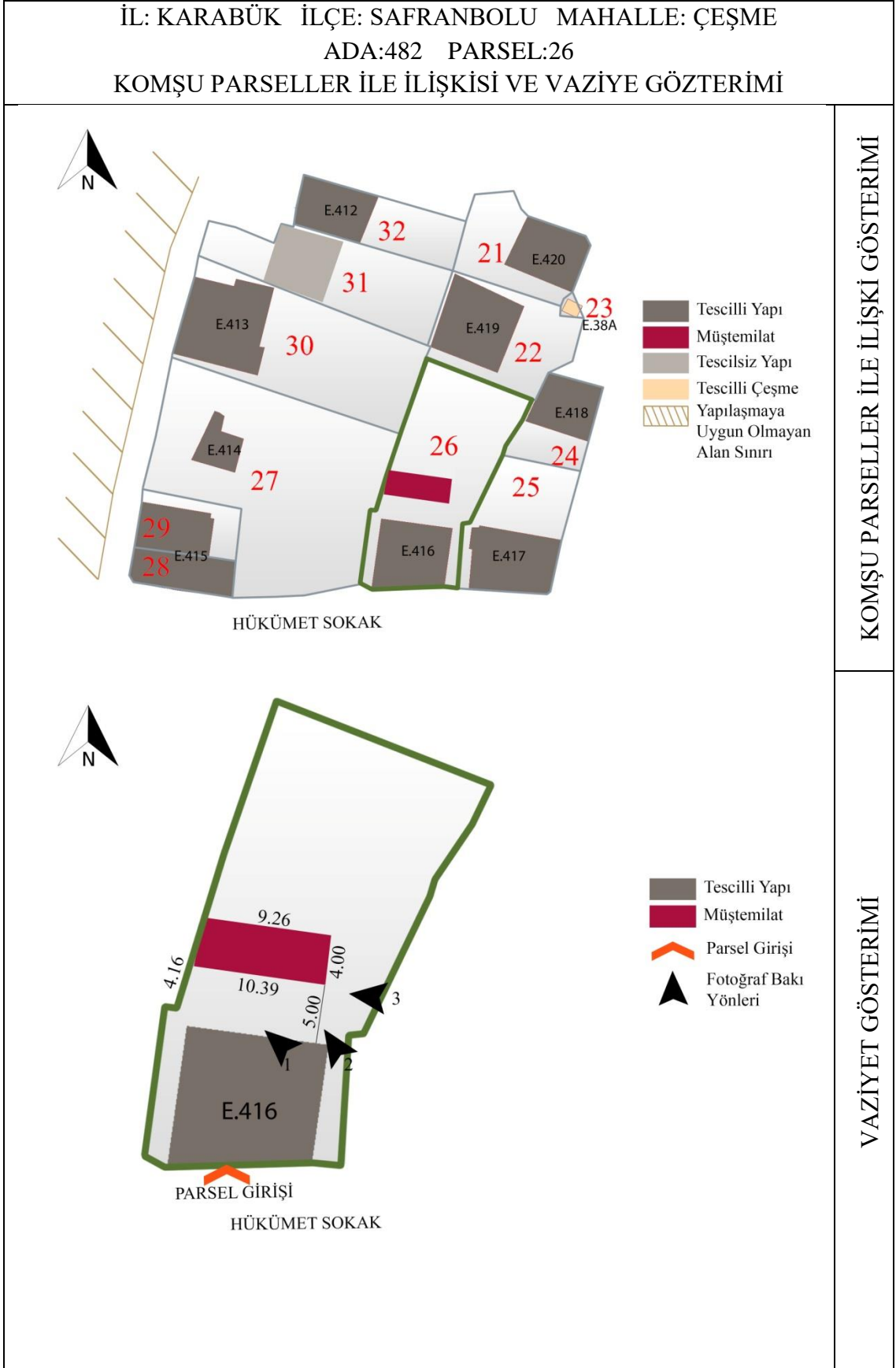
Bodrum katı bulunmayan müştemilatın ana yapıya, mutfak ve hizmetli odası olarak hizmet verdiği öğrenilmiştir.

Çalışma konusu müştemilatın projelendirildiği yıla bakıldığında, 1990-2010 yılları arasında yürürlükte olan Safranbolu Koruma İmar Yönetmeliğine göre incelenmiştir. Bu doğrultuda, müştemilatın 3 tarafının gömülü olması ve gezilebilir çatısına ilişkin hususların plan notları kapsamında yer almadığı ancak Koruma Bölge Kurulu kararı ile müştemilata ilişkin mimari projelerin bu şekli ile onaylandığı görülmüştür.

Çizelge 5.25. K.İ.Y. kapsamında inceleme (Ulukaya,2020).

İL: KARABÜK İLÇE: SAFRANBOLU MAHALLE: ÇEŞME ADA:482 PARSEL:26 SAFRANBOLU KORUMA İMAR YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA DEĞERLENDİRMESİ				
PROJE ONAYI	K.K.V.K.B.K.'nun 29.04.2006 tarih ve 70 sayılı kararı ile onaylanmıştır.			
PARSEL ALANI	514 m2			
YAPIM YILI	2006		Uygundur	Uygun değildir
MÜŞTEMİLAT ALANI	40 m2	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
KULLANIM AMACI	Kazan Dairesi+Depo	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
TESCİLLİ YAPI İLE MESAFE	5.00 m.	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
KOMŞU PARSEL YAKLAŞMA KOŞULLARI	Yol Cephesi Sınırında Yapılmış	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
	Parsel sınırındaki cephe gömülü duruma.			
YAPIM TEKNİĞİ	Betonarme		X	
BODRUM KAT	Yok		X	
SAÇAK KOTU	2.40 m.	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
ÇATI FORMU	Gezilebilir Teras Çatı	Koruma Kurulu tarafından uygun bulunduğu görülmüştür.		
ÇATI MALZEMESİ	Betonarme Döşeme Üstü Toprak Dolgu			
CEPHE RENGİ	Taş Kaplama	Yeni yapıların cephe renklerine ilişkin bir madde bulunmamaktadır.		
DOĞRAMA MALZEMESİ	Ahşap	Doğrama Malzemelerine ilişkin bir madde bulunmamaktadır.		

Çizelge 5.26. Vaziyet gösterimi (Ulukaya,2020).



Çizelge 5.27. Müştemilat fotoğrafları (Ulukaya,2020).

İL: KARABÜK İLÇE: SAFRANBOLU MAHALLE: ÇEŞME
ADA:482 PARSEL:26
FOTOĞRAFLAR



1



2

5.1.8. Asmalı Konak (323 Ada 11 Parsel)

Karabük ili Safranbolu ilçesi Hacıhalil Mahallesi, tapuda 323 ada 29,11 ve 12 nolu parseller üzerinde yer alan E.331 envanter numarası ile kayıtlı tescilli taşınmaz, koruma amaçlı imar planında kentsel sit alanı sınırları içinde, ticaret alanında kalmaktadır. Günümüzde konaklama için kullanılmaktadır. Çalışmaya konu müştemilat ise söz konusu tescilli yapının kullanımında olan 323 ada 11 nolu parsel de yer almakta olup yemek alanı olarak ana yapıya hizmet vermektedir.

Tez çalışmasına konu müştemilatın yapım tarihi 2007 yılıdır.

407,00 m² alana sahip parselin girişi Hamamönü Sokak üzerinden olup, müştemilat parselin batı yönünde, komşu parsel sınırında ve komşu parselde yer alan müştemilata bitişik konumda, ana bina ile 3.32 metre mesafede, arka ve sağ yan cepheleri sağır, ön cepheden restoran girişi sol yan cepheden ise tuvalet girişleri olacak şekilde yapılmıştır. Müştemilatın çatısı tek yöne kırma çatı olup alaturka kiremit kullanılmıştır.

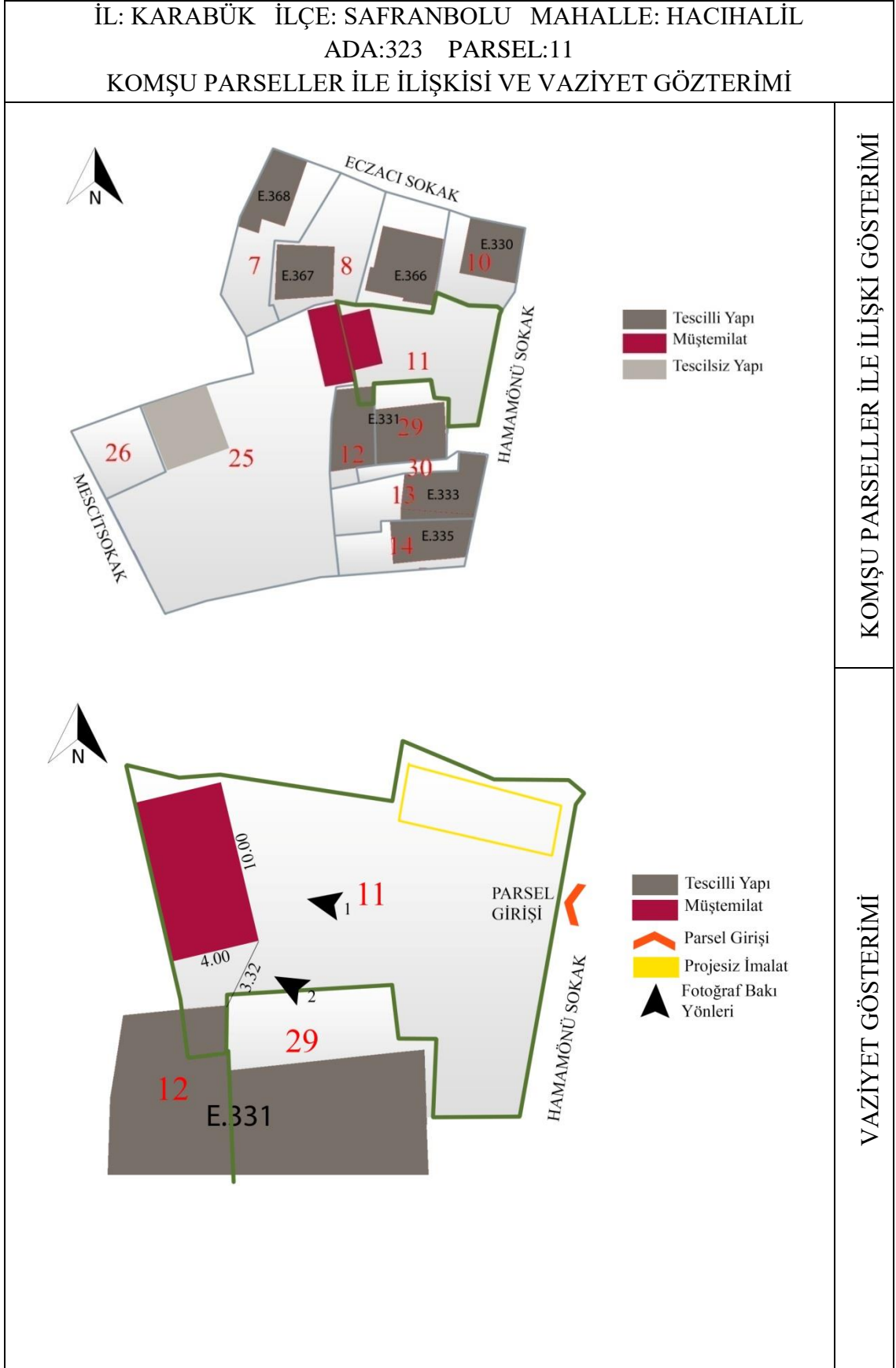
Bodrum katı bulunmayan müştemilatın ana yapıya, yemek salonu olarak hizmet vermekte olup bir kısmı ise tuvalet olarak tasarlanmıştır.

Müştemilat ile tescilli yapı arasında ki en az 5 metre olması gereken mesafenin 3.32 metre olduğu ve müştemilatın bu hali ile 1990-2010 yılları arası yürürlükte olan plan notları tasarım kriterlerine uygun olmadığı görülmüştür. Ayrıca E.331 envanter numarası ile tescilli yapının yalnızca bir kısmının müştemilatın yer aldığı 11 nolu parselde basıyor olduğu tespit edilmiştir. Bu koşulda da müştemilatın söz konusu tescilli yapının yardımcı yapısı olarak değerlendirilmiş olduğu görülmüştür. Güncel koruma planı ve koruma amaçlı imar plan notlarına göre uygun olmayan bu uygulama için 2007 yılında geçerli olan plan notları kapsamında, Koruma Bölge Kurulu kararı ile onay verildiği görülmüştür.

Çizelge 5.28. K.İ.Y. kapsamında inceleme (Ulukaya,2020).

İL: KARABÜK İLÇE: SAFRANBOLU MAHALLE: HACİHALİL ADA:323 PARSEL:11 SAFRANBOLU KORUMA İMAR YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA DEĞERLENDİRMESİ				
PROJE ONAYI	K.K.V.K.B.K.'nun 24.05.2007 tarih ve 528 sayılı kararı ile onaylanmıştır.			
PARSEL ALANI	407 m ²			
YAPIM YILI	2007		Uygundur	Uygun değildir
MÜŞTEMİLAT ALANI	40 m ²	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
KULLANIM AMACI	Yemek Salonu+Wc	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
TESCİLLİ YAPI İLE MESAFE	3.32 m.	K.İ.P.Y. madde C-1-1		X
KOMŞU PARSEL YAKLAŞMA KOŞULLARI	Komşu Parsel Sınırlarında Yapılmış	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
	Komşu parsel cephesi sağır yapılmış.			
YAPIM TEKNİĞİ	Yığma		X	
BODRUM KAT	Yok		X	
SAÇAK KOTU	2.40 m.	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
ÇATI FORMU	Tek Yöne Kıрма Çatı	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
ÇATI MALZEMESİ	Alaturka Kiremit	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
CEPHE RENGİ	Beyaz	Yeni yapıların cephe renklerine ilişkin bir madde bulunmamaktadır.		
DOĞRAMA MALZEMESİ	Beyaz	Doğrama Malzemelerine ilişkin bir madde bulunmamaktadır.		

Çizelge 5.29. Vaziyet gösterimi (Ulukaya, 2020).



Çizelge 5.30. Müştemilat fotoğrafları (Ulukaya, 2020).

İL: KARABÜK İLÇE: SAFRANBOLU MAHALLE: HACİHALİL
ADA:323 PARSEL:11
FOTOĞRAFLAR



1



2



İÇ MEKAN KULLANIMI

5.1.9. Antepler Konağı (379 Ada 2 Parsel)

Karabük ili Safranbolu ilçesi Babasultan Mahallesi, tapuda 379 ada 2 nolu parsel üzerinde yer alan E.257 envanter numarası ile kayıtlı tescilli taşınmaz, koruma amaçlı imar planı kapsamında kentsel sit alanı sınırları içinde, konut alanında kalmakta olup günümüzde işlev değişikliği ile konaklama amacıyla kullanılmaktadır.

Tez çalışmasına konu müştemilatın yapım tarihi 2002 yılıdır.

861,00 m² alana sahip parselin girişı Hanarkası Sokak üzerinden olup, tez çalışmasına konu müştemilat parselin doğu yönünde, komşu parsel sınırında, ana bina ile 3.89 metre mesafe de, tüm cepheleri sağır, zemin katı mutfak, bodrum katı ise ısı merkezi olarak hizmet verecek şekilde tasarlanmıştır. Müştemilatın çatısı tek yöne kırma çatı olup alaturka kiremit kullanılmıştır.

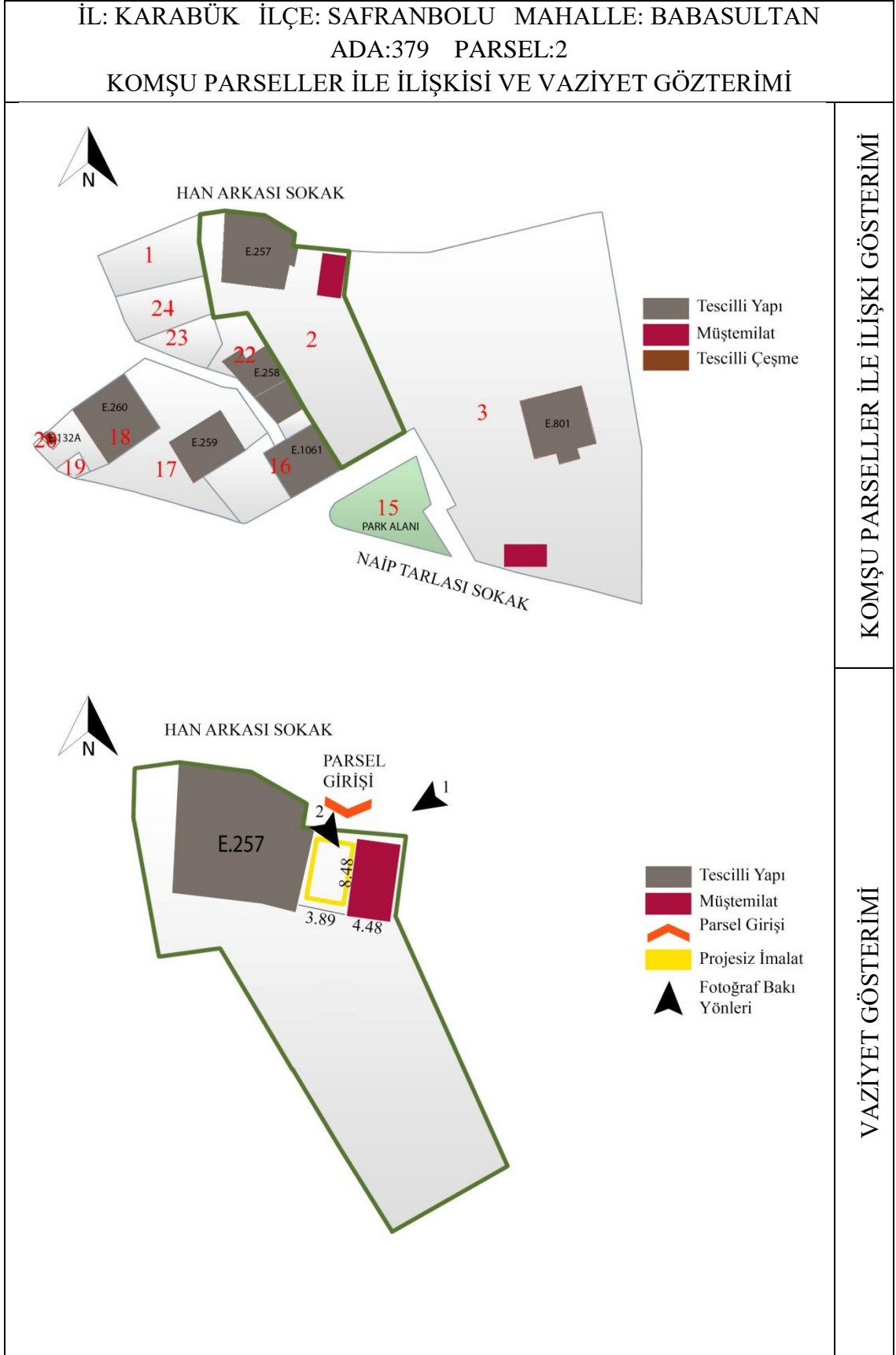
Müştemilat ile tescilli yapı arasında ki en az 5 metre olması gereken mesafenin 3.89 metre olduğu ve müştemilatın bu hali ile 1990-2010 yılları arası yürürlükte olan plan notları kapsamında, tasarım kriterlerine uygun olmadığı görülmüştür. Ayrıca ön ve ara bahçe arasında kot farkı bulunan parsel de söz konusu müştemilatın yol cephesinden saçak yüksekliğinin 3.30 metre olması, bahçe tarafından ise 3.10 metre olması plan notlarına uygun olmadığını göstermektedir. Yol cephesinde bulunan müştemilatın saçak payınca yoldan çekilmediği saçağın yola yani parsel dışına taştığı tespit edilmiştir.

Tescilli yapı ile müştemilat arasında sonradan yapılmış olduğu düşünölen, parseldeki tescilli yapının restorasyon projeleri ve müştemilat projesi kapsamında olmayan pergola imalatı yapıldığı görülmüştür. Pergola tanımı koruma amaçlı imar plan notları kapsamında yer almasa da, bahçede yapılacak her türlü düzenlemenin koruma bölge kurulunun iznine tabi olması gerekmektedir.

Çizelge 5.31. K.İ.Y. kapsamında inceleme (Ulukaya, 2020).

İL: KARABÜK İLÇE: SAFRANBOLU MAHALLE: BABASULTAN ADA:379 PARSEL:2 SAFRANBOLU KORUMA İMAR YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA DEĞERLENDİRMESİ				
PROJE ONAYI	A.K.T.V.K.K.'nun 22.03.2002 tarih ve 7834 sayılı kararı ile onaylanmıştır.			
PARSEL ALANI	861 m2			
YAPIM YILI	2002		Uygundur	Uygun değildir
MÜŞTEMİLAT ALANI	40 m2	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
KULLANIM AMACI	Mutfak+Isı Merkezi	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
TESCİLLİ YAPI İLE MESAFE	3.10 m.	K.İ.P.Y. madde C-1-1		X
KOMŞU PARSEL YAKLAŞMA KOŞULLARI	Evet	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
	Komşu parsel cephesi sağır yapılmış.			
YAPIM TEKNİĞİ	Yığma		X	
BODRUM KAT	Evet		X	
SAÇAK KOTU	3.30 m.-5.70 m.	K.İ.P.Y. madde C-1-1		X
ÇATI FORMU	Tek Yöne Kıırma Çatı	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
ÇATI MALZEMESİ	Alaturka Kiremit	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
CEPHE RENGİ	Taş	Yeni yapıların cephe renklerine ilişkin bir madde bulunmamaktadır.		
DOĞRAMA MALZEMESİ	Ahşap	Doğrama Malzemelerine ilişkin bir madde bulunmamaktadır.		

Çizelge 5.32. Vaziyet gösterimi (Ulukaya, 2020).



Çizelge 5.33. Müştemilat fotoğrafları (Ulukaya, 2020).

İL: KARABÜK İLÇE: SAFRANBOLU MAHALLE: BABASULTAN
ADA:379 PARSEL:2
FOTOĞRAFLAR



1



2

Çizelge 5.34. Müştemilat fotoğrafları (Ulukaya, 2020).

İL: KARABÜK İLÇE: SAFRANBOLU MAHALLE: BABASULTAN ADA:379 PARSEL:2 FOTOĞRAFLAR	
	ZEMİN KAT KULLANIMI
	BODRUM KAT KULLANIMI

5.1.10. İmren Konak (495 Ada 12 Parsel)

Karabük ili Safranbolu ilçesi Çeşme Mahallesi, tapuda 495 ada 12 nolu parsel üzerinde yer alan E.349 envanter numarası ile kayıtlı tescilli taşınmaz, koruma amaçlı imar planı kapsamında kentsel sit alanı sınırları içinde, turizm tesisi alanında kalmaktadır. Günümüzde konaklama için kullanılmaktadır.

Tez çalışmasına konu müştemilatın yapım tarihi 2009 yılıdır.

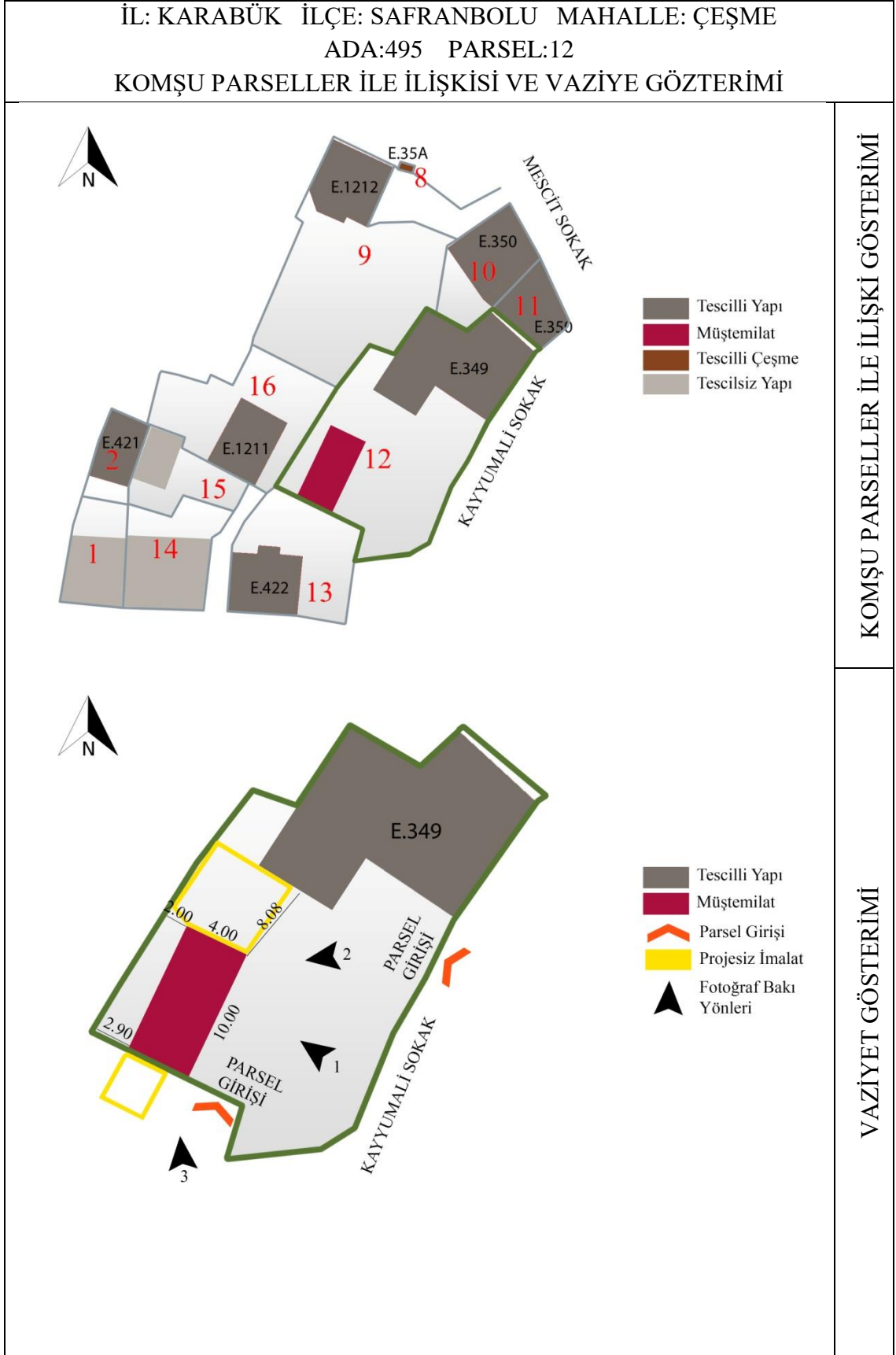
514,00 m² alana sahip parselin girişi Kayyum Ali Sokak üzerinden olup, tez çalışmasına konu müştemilat parselin batı yönünde, komşu parsel sınırında ve komşu parsel sınırında, ana bina ile 8.08 metre mesafede, arka cephesi ile sağ ve sol yan cepheleri sağır olacak şekilde, alanı 40 m² olarak yapılmıştır. Müştemilatın çatısı kırma çatıdır ve alaturka kiremit kullanılmıştır. Bodrum katı bulunmayan müştemilat ana yapıya, mutfak olarak hizmet vermektedir.

Çalışma konusu parselde yapılan arazi çalışmaları neticesinde, müştemilatın sağ yan cephesine bitişik konumlandırılmış, döşeme kotu bahçe zemininden 3 basamak yukarıda olacak şekilde, üzeri pergola, etrafı ise çitler ile çevrili bir oturma alanı yapıldığı görülmüş olup, bu alanın arşiv çalışmaları sonucu edinilen bilgiler ile müştemilatın projesinde yer almadığı, bahçede oturma alanı yaratmak amaçlı sonradan yapılmış olduğu tespit edilmiştir. Müştemilat yapısı 1990-2010 yılları arasında ki plan notları kapsamında ele alındığında, tasarım kriterlerine uygun yapıldığı ancak bitişğinde yer alan pergolanın ayrı bir imalat olduğu, müştemilat ile birlikte projelendirilmediği görülmüştür. Koruma amaçlı imar plan notları kapsamında pergola tanımını yer almasa da, bahçede yapılacak her türlü düzenlemenin koruma bölge kurulunun iznine tabi olması gerekmektedir.

Çizelge 5.35. K.İ.Y. kapsamında inceleme (Ulukaya, 2020).

İL: KARABÜK İLÇE: SAFRANBOLU MAHALLE: ÇEŞME ADA:495 PARSEL:12 SAFRANBOLU KORUMA İMAR YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA DEĞERLENDİRMESİ				
PROJE ONAYI	K.K.V.K.B.K.'nun 08.09.2009 tarih ve 1392 sayılı kararı ile onaylanmıştır.			
PARSEL ALANI	832 m ²			
YAPIM YILI	2009		Uygundur	Uygun değildir
MÜŞTEMİLAT ALANI	40 m ²	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
KULLANIM AMACI	Mutfak	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
TESCİLLİ YAPI İLE MESAFE	8.08 m.	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
KOMŞU PARSEL YAKLAŞMA KOŞULLARI	Komşu parsel sınırında yapılmış	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
	Komşu parsel cephesi sağır yapılmış.			
YAPIM TEKNİĞİ	Betonarme		X	
BODRUM KAT	Yok		X	
SAÇAK KOTU	2.40 m.	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
ÇATI FORMU	Kırma Çatı	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
ÇATI MALZEMESİ	Alaturka Kiremit	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
CEPHE RENGİ	Beyaz	Yeni yapıların cephe renklerine ilişkin bir madde bulunmamaktadır.		
DOĞRAMA MALZEMESİ	Ahşap	Doğrama malzemelerine ilişkin bir madde bulunmamaktadır.		

Çizelge 5.36. Vaziyet gösterimi (Ulukaya, 2020).



Çizelge 5.37. Müştemilat fotoğrafları (Ulukaya, ,2020).

İL: KARABÜK İLÇE: SAFRANBOLU MAHALLE: ÇEŞME
ADA:495 PARSEL:12
FOTOĞRAFLAR



1



2

Çizelge 5.38. Müştemilat fotoğrafları (Ulukaya, 2020).

İL: KARABÜK İLÇE: SAFRANBOLU MAHALLE: ÇEŞME
ADA:495 PARSEL:12
FOTOĞRAFLAR



3



İÇ MEKAN KULLANIMI

5.1.11. Safir Konak (47 Ada 6 Parsel)

Karabük ili Safranbolu ilçesi Bağlarbaşı Mahallesi, tapuda 47 ada 6 nolu parsel üzerinde yer alan E.997 ve E.1001 envanter numarası ile kayıtlı tescilli taşınmazlar, koruma amaçlı imar planı kapsamında kentsel sit alanı sınırları içinde, turizm tesisi alanında kalmakta olup konaklama amacıyla kullanılmaktadır. Tez çalışmasına konu müştemilatın yapım tarihi 2004 yılıdır.

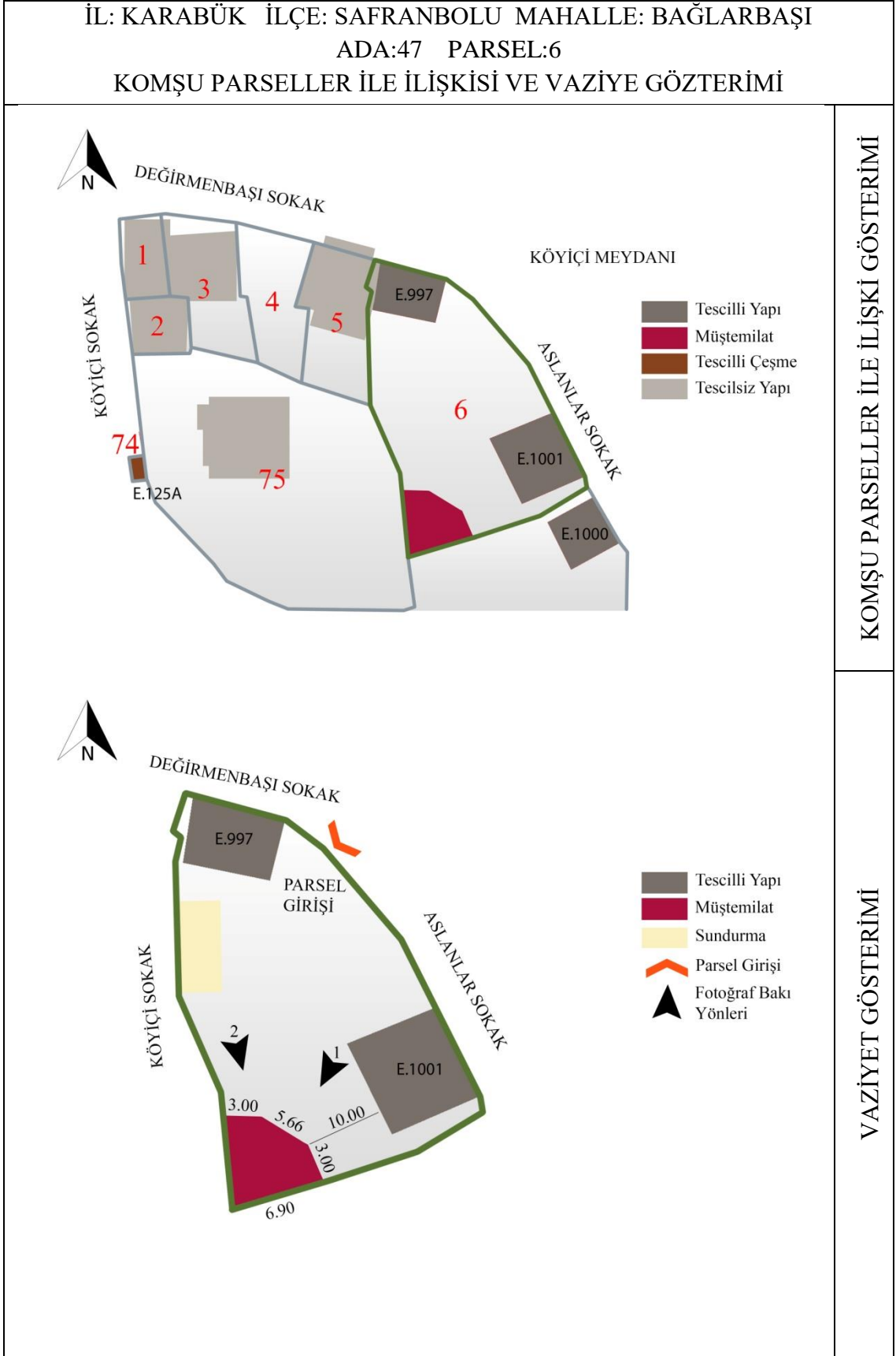
960,00 m² alana sahip parselin girişi Aslanlar Sokak üzerinden olup, tez çalışmasına konu müştemilat parselin güney yönünde, komşu parsel sınırında ve ana bina ile 10.00 metre mesafede, iki arka cephesi sağır, olacak şekilde, 40 m² oturumlu olarak yapılmıştır. Müştemilatın çatısı kırma çatıdır ve alaturka kiremit kullanılmıştır. Zemin ve bodrum katlardan oluşan müştemilatın, zemin katı mutfak, bodrum katı ise çamaşırhane olarak kullanılmaktadır.

Çalışma konusu parselde yapılan arazi çalışmaları neticesinde, müştemilatın bodrum katının yapı boyutunu aştığı tespit edilmiştir. Koruma imar planı yönetmeliği kapsamında müştemilatlarda yapılacak bodrum katlara ilişkin bir madde bulunmadığı görülmektedir. Söz konusu parselin batı yönünde ise müştemilat haricinde 4 tarafı katlanır cam paneller ile çevrili üzerinde çatı örtüsü olan bir yardımcı yapı daha olduğu ve bu yapının bar ve restoran olarak hizmet verdiği görülmüştür. Koruma imar yönetmeliği kapsamında 2010 yılına kadar Bağlar bölgesinde tescilli yapı parsellerinde 2 adet müştemilat yapılmasına izin verilmekte olsa da, gerek yapım tekniği, kullanılan malzeme gerekse kullanım alanı olarak müştemilat tanımına uygun olmayan ek mekânın herhangi bir mimari proje kapsamında yapılmadığı görülmüştür.

Çizelge 5.39. K.İ.Y. kapsamında inceleme (Ulukaya, 2020).

İL: KARABÜK İLÇE: SAFRANBOLU MAHALLE: BAĞLARBAŞI ADA:47 PARSEL:6 SAFRANBOLU KORUMA İMAR YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA DEĞERLENDİRMESİ				
PROJE ONAYI	K.K.V.K.B.K.'nun 19.08.2004 tarih ve 24 sayılı kararı ile onaylanmıştır.			
PARSEL ALANI	960,00 m2			
YAPIM YILI	2004		Uygundur	Uygun değildir
MÜŞTEMİLAT ALANI	40 m2	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
KULLANIM AMACI	Mutfak+Çamaşırhane	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
TESCİLLİ YAPI İLE MESAFE	10.00 m.	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
KOMŞU PARSEL YAKLAŞMA KOŞULLARI	Evet	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
	Komşu parsel cephesi sağır yapılmış.			
YAPIM TEKNİĞİ	Betonarme		X	
BODRUM KAT	Var	Yapı boyutunu aşan bodrum kat mevcuttur. Müştemillatlara bodrum kat yapılması hususunda K.İ.P.Y. kapsamında bir madde bulunmamaktadır.		
SAÇAK KOTU	2.40 m.	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
ÇATI FORMU	Kırma Çatı	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
ÇATI MALZEMESİ	Alaturka Kiremit	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
CEPHE RENGİ	Beyaz	Yeni yapıların cephe renklerine ilişkin bir madde bulunmamaktadır.		
DOĞRAMA MALZEMESİ	Ahşap	Doğrama Malzemelerine ilişkin bir madde bulunmamaktadır.		

Çizelge 5.40. Vaziyet gösterimi (Ulukaya, 2020).



Çizelge 5.41. Müştemilat fotoğrafları (Ulukaya, 2020).

İL: KARABÜK İLÇE: SAFRANBOLU MAHALLE: BAĞLARBAŞI
ADA:47 PARSEL:6
FOTOĞRAF ALBÜMÜ



1



2

Çizelge 5.42. Müştemilat fotoğrafları (Ulukaya, 2020).

İL: KARABÜK İLÇE: SAFRANBOLU MAHALLE: BAĞLARBAŞI
ADA:47 PARSEL:6
FOTOĞRAFLAR



ZEMİN KAT KULLANIMI



BODRUM KAT KULLANIMI

Çizelge 5.43. Müştemilat fotoğrafları (Ulukaya, 2020).

İL: KARABÜK İLÇE: SAFRANBOLU MAHALLE: BAĞLARBAŞI
ADA:47 PARSEL:6
FOTOĞRAFLAR



PARSELDE YER ALAN DİĞER YARDIMCI YAPI

5.1.12. Safran Konak (56 Ada 30 Parsel)

Karabük ili Safranbolu ilçesi Bağlarbaşı Mahallesi, tapuda 56 ada 30 nolu parsel üzerinde yer alan E.875 ve E.874 envanter numarası ile kayıtlı tescilli taşınmazlar, koruma amaçlı imar planı kapsamında kentsel sit alanı sınırları içinde, turizm tesisi alanında kalmakta olup konaklama amacıyla kullanılmaktadır.

Tez çalışmasına konu müştemilatın yapım tarihi 2011 yılıdır.

1.479,55m² alana sahip parselin girişi Köyiçi Meydanı Kurtuluş Caddesi üzerinden olup, tez çalışmasına konu müştemilat parselin doğu yönünde, komşu parsel sınırında ve ana bina ile 15.00 metre mesafe de, arka cephesi sağır, olacak şekilde, 40 m² oturumlu olarak yapılmıştır. Müştemilatın çatısı kırma çatıdır ve alaturka kiremit kullanılmıştır.

Zemin ve bodrum katlardan oluşan müştemilat mutfak ve servis mekanı olarak kullanılmaktadır.

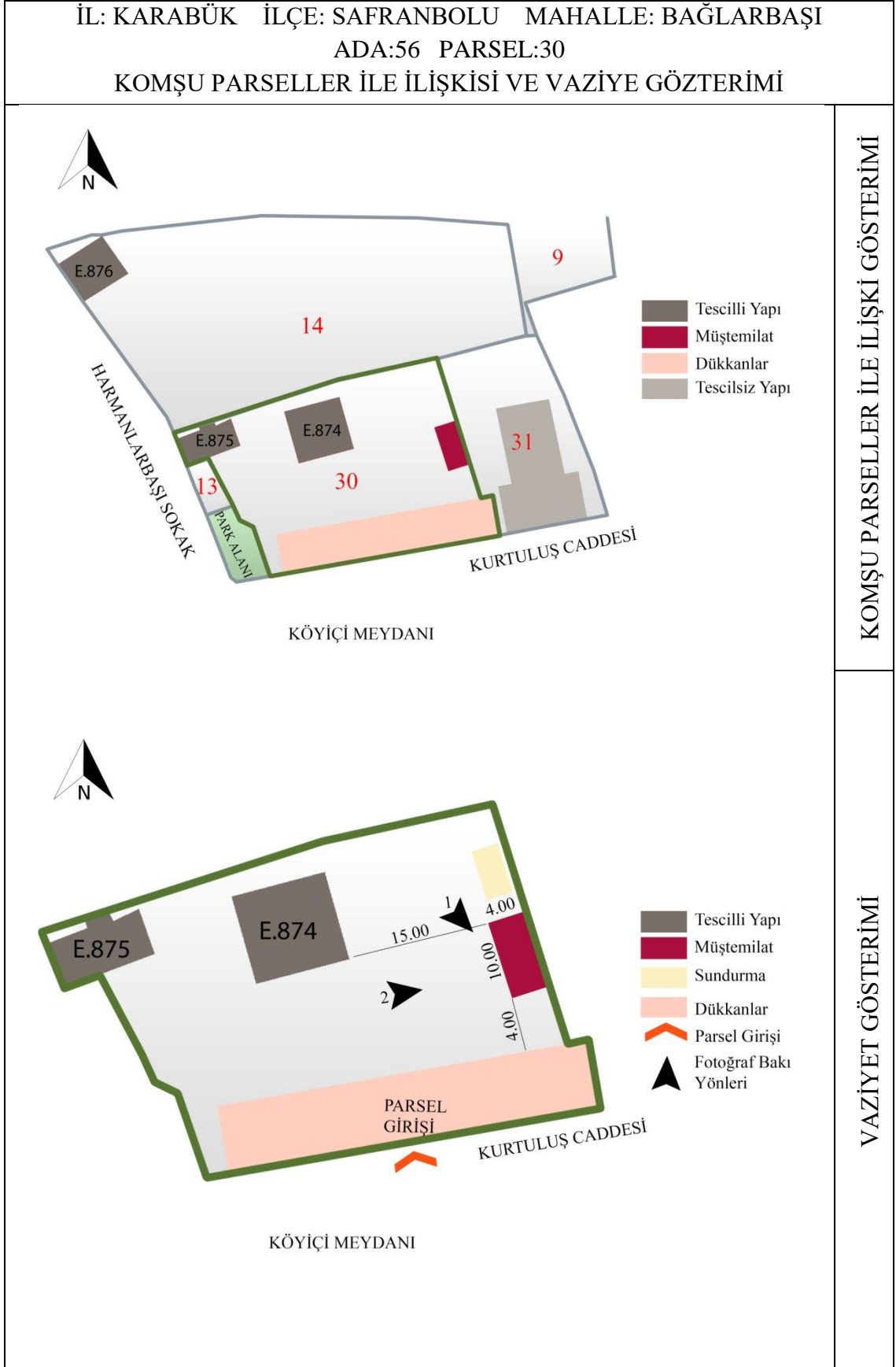
Çalışma konusu parselde yapılan arazi çalışmaları neticesinde, müştemilatın çatı malzemesinin alaturka kiremit ve saçak genişliğinin 0.50 metre olmasının koruma amaçlı imar plan notlarına göre uygun olmadığı görülmüştür. Komşu parsel sınırında yapılan müştemilatın, bu sebeple arka cephesinin sağır yapıldığı görülmüştür. Yapının bodrum katının zemin kat boyutlarını aşıyor olması sebebi ile plan notlarının 18-6-E maddesi kapsamında uygun olmadığı görülmüştür.

Parsel içinde müştemilat yapısı ile birlikte müştemilatın kuzeyinde kalan bir de sundurma yapısı mevcuttur.

Çizelge 5.44. K.A.İ.P.N. kapsamında inceleme (Ulukaya, 2020).

İL: KARABÜK İLÇE: SAFRANBOLU MAHALLE: BAĞLARBAŞI ADA:56 PARSEL:30 K.A.İ.P.N KAPSAMINDA DEĞERLENDİRME				
PROJE ONAYI	K.K.V.K.B.K.'nun 13.05.2011 tarih ve 2327 sayılı kararı ile onaylanmıştır.			
PARSEL ALANI	1.479,55 m ²			
YAPIM YILI	2011		Uygundur	Uygun değildir
MÜŞTEMİLAT ALANI	40 m ²	K.A.İ.P.N. madde 18-6-D	X	
KULLANIM AMACI	Mutfak	K.A.İ.P.N. madde 18-6-A	X	
TESCİLLİ YAPI İLE MESAFE	15 m.	K.A.İ.P.N. madde 18-6-A	X	
KOMŞU PARSEL YAKLAŞMA KOŞULLARI	Yaklaşma Mesafesi İçinde	K.A.İ.P.N. madde 18-6-A	X	
	Komşu parsel cephesi sağır yapılmış.			
YAPIM TEKNİĞİ	Betonarme		X	
BODRUM KAT	Var		X	
SAÇAK KOTU	2.40 m.	K.A.İ.P.N. madde 18-6-D	X	
ÇATI FORMU	Kırma Çatı	K.A.İ.P.N. madde 18-5-D	X	
ÇATI MALZEMESİ	Alaturka kiremit	K.A.İ.P.N. madde 18-5-C		X
SAÇAK GENİŞLİĞİ	0.50 m.	K.A.İ.P.N. madde 18-5-D		X
ÇATI EĞİMİ	%33	K.A.İ.P.N. madde 18-5-D	X	
CEPHE RENGİ	Beyaz	K.A.İ.P.N. madde 18-4-A-3	X	
DOĞRAMA MALZEMESİ	Ahşap	K.A.İ.P.N. madde 18-4-A-2	X	

Çizelge 5.45. Vaziyet gösterimi (Ulukaya, 2020).



Çizelge 5.46. Müştemilat fotoğrafları (Ulukaya, 2020).

İL: KARABÜK İLÇE: SAFRANBOLU MAHALLE: BAĞLARBAŞI
ADA:56 PARSEL:30
FOTOĞRAFLAR



1



2

Çizelge 5.47. Müştemilat fotoğrafları (Ulukaya, 2020).

İL: KARABÜK İLÇE: SAFRANBOLU MAHALLE: BAĞLARBAŞI
ADA:56 PARSEL:30
FOTOĞRAFLAR



ZEMİN KAT KULLANIMI



BODRUM KAT KULLANIMI

5.1.13. Köroğlu Konak (59 Ada 20 Parsel)

Karabük ili Safranbolu ilçesi Bağlarbaşı Mahallesi, tapuda 59 ada 20 nolu parsel üzerinde yer alan E.930 envanter numarası ile kayıtlı tescilli taşınmaz, koruma amaçlı imar planı kapsamında kentsel sit alanı sınırları içinde, turizm tesisi alanında kalmakta olup konaklama amacıyla kullanılmaktadır. Tez çalışmasına konu müştemilatın yapım tarihi 2009 yılıdır.

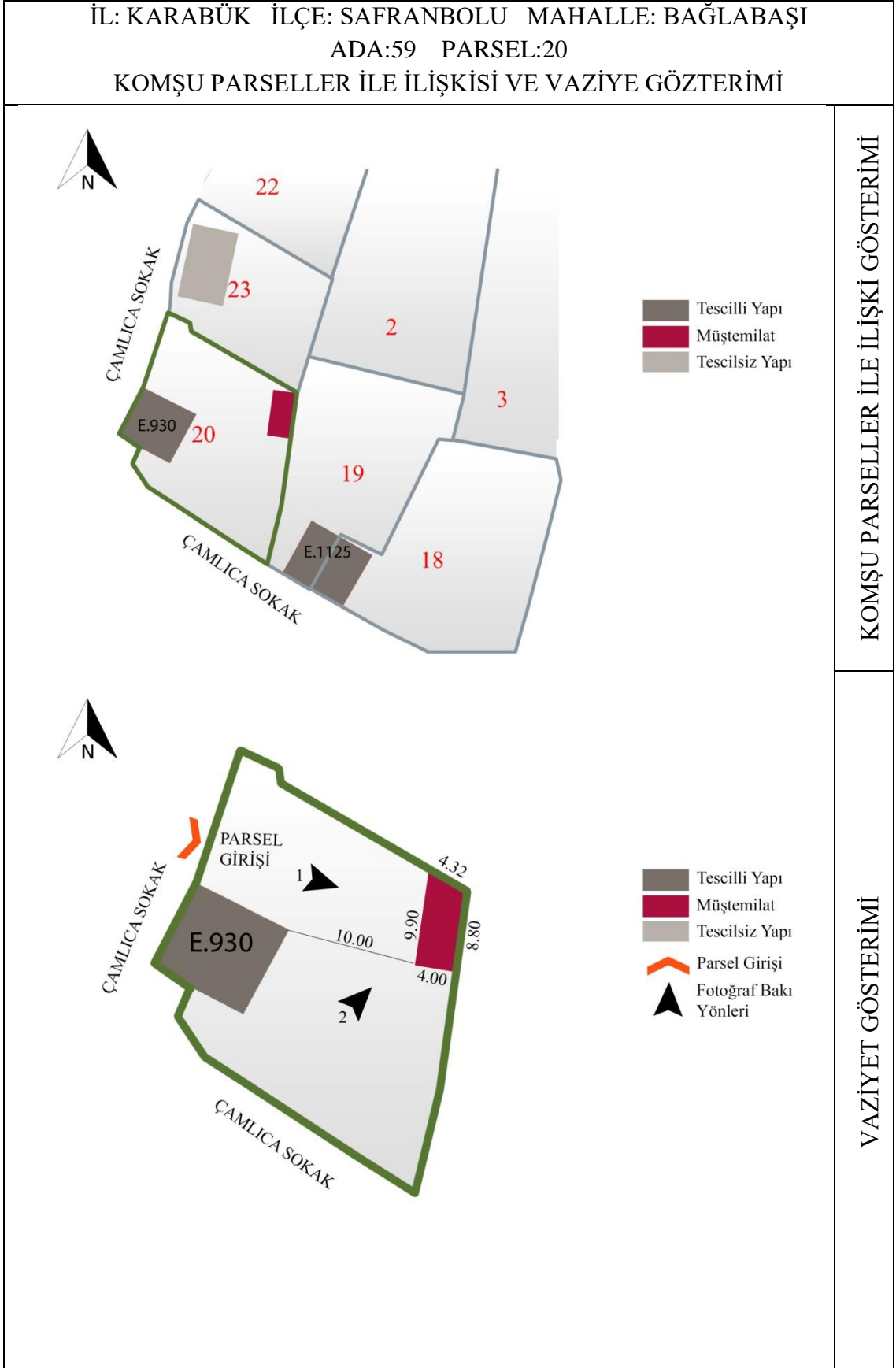
920,00 m² alana sahip parselin girişi Köyiçi Meydanı Çamlıca Sokak üzerinden olup, tez çalışmasına konu müştemilat parselin doğu yönünde, komşu parsel sınırında ve ana bina ile 10.00 metre mesafede, arka ve sol yan cepheleri sağır, olacak şekilde, 40 m² oturumlu olarak yapılmıştır. Müştemilatın çatısı tek yönlü beşik çatıdır ve alaturka kiremit kullanılmıştır. Yalnızca zemin kattan oluşan müştemilat restoran ve bar olarak hizmet vermektedir.

Çalışma konusu parselde yapılan arazi çalışmaları neticesinde, müştemilatın pencerelerinin katlanır cam panellerden oluştuğu ve çok geniş olduğu görülmüştür. Belediye arşivinde yapılan çalışmalar sonucunda bu uygulamanın Koruma Bölge Kuru onaylı projesinde ahşap ve daha küçük pencereler olarak onaylandığı görülmüştür. Bu kapsamda hem doğrama malzemesi hem de pencere sayı ve boyutu ile projesinden farklı uygulamalar mevcuttur. Söz konusu uygulamalar plan notları kapsamında uygun imalatlar olmadığı görülmüştür.

Çizelge 5.48. K.İ.Y. kapsamında inceleme (Ulukaya, 2020).

İL: KARABÜK İLÇE: SAFRANBOLU MAHALLE: BAĞLABAŞI ADA:59 PARSEL:20 SAFRANBOLU KORUMA İMAR YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA DEĞERLENDİRMESİ				
PROJE ONAYI	K.K.V.K.B.K.'nun 05.11.2009 tarih ve 1503 sayılı kararı ile onaylanmıştır.			
PARSEL ALANI	920,00 m2			
YAPIM YILI	2009		Uygundur	Uygun değildir
MÜŞTEMİLAT ALANI	40 m2	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
KULLANIM AMACI	Yemek Alanı	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
TESCİLLİ YAPI İLE MESAFE	10.00 m.	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
KOMŞU PARSEL YAKLAŞMA KOŞULLARI	Evet	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
	Komşu parsel cephesi sağır yapılmış.			
YAPIM TEKNİĞİ	Betonarme		X	
BODRUM KAT	Yok		X	
SAÇAK KOTU	2.40 m.	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
ÇATI FORMU	Tek Yöne Kıрма Çatı	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
ÇATI MALZEMESİ	Alaturka Kiremit	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
CEPHE RENGİ	Beyaz	Yeni yapıların cephe renklerine ilişkin bir madde bulunmamaktadır.		
DOĞRAMA MALZEMESİ	Katlanır Cam Panel	Doğrama Malzemelerine ilişkin bir madde bulunmamaktadır.		

Çizelge 5.49. Vaziyet gösterimi (Ulukaya, 2020).



Çizelge 5.50. Müştemilat fotoğrafları (Ulukaya, 2020).

İL: KARABÜK İLÇE: SAFRANBOLU MAHALLE: BAĞLABAŞI
ADA:59 PARSEL:20
FOTOĞRAF ALBÜMÜ



1



2

Çizelge 5.51. Müştemilat fotoğrafları (Ulukaya, 2020).

İL: KARABÜK İLÇE: SAFRANBOLU MAHALLE: BAĞLABAŞI
ADA:59 PARSEL:20
FOTOĞRAF ALBÜMÜ



İÇ MEKAN KULLANIMI



İÇ MEKAN KULLANIMI

5.1.14. Pelin Hanım Konağı (36 Ada 11 Parsel)

Karabük ili Safranbolu ilçesi Bağlarbaşı Mahallesi, tapu da 36 ada 11 nolu parsel üzerinde yer alan E.999 envanter numarası ile kayıtlı tescilli taşınmaz, koruma amaçlı imar planı kapsamında kentsel sit alanı sınırları içinde, konut alanında kalmakta olup işlev değişikliği ile konaklama amacıyla kullanılmaktadır. Tez çalışmasına konu müştemilatın yapım tarihi 2014 yılıdır.

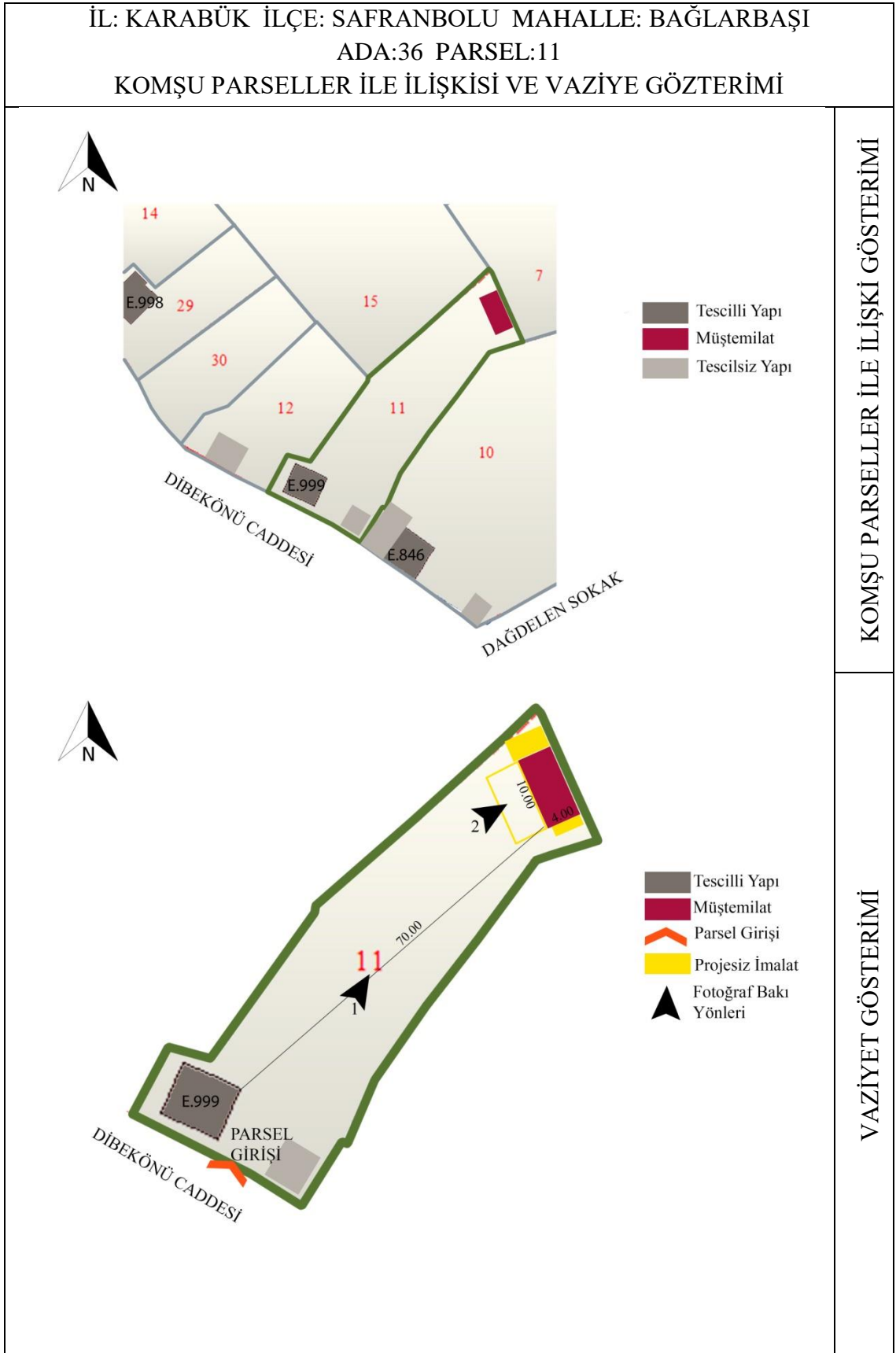
1.612,00 m² alana sahip parselin girişi Köyiçi Meydanı Dibekönü Caddesi üzerinden olup, tez çalışmasına konu müştemilat parselin kuzey doğu yönünde, komşu parsel sınırında ve ana bina ile 70.00 metre mesafede, arka cephesi sağır, olacak şekilde, 40 m² oturumlu olarak yapılmıştır. Müştemilatın çatısı kırma çatıdır ve alaturka kiremit kullanılmıştır. Yalnızca zemin kattan oluşan müştemilat mutfak ve kafe olarak hizmet vermektedir.

Çalışma konusu parselde yapılan arazi çalışmaları neticesinde, müştemilatın çatı malzemesinin alaturka kiremit ve saçak genişliğinin 0.50 metre olmasının koruma amaçlı imar plan notları kapsamında uygun olmadığı görülmüştür. Ayrıca müştemilatın önünde 40 m² alana sahip, etrafı katlanır cam paneller ile çevrili üzeri ise açılır kapanır sistemle örtülü bir alan yapılarak, yeni bir kullanım alanı oluşturulduğu görülmüştür. Belediye arşivinde yapılan incelemeler neticesinde Koruma Bölge Kurulu onaylı projesinde mevcut olmayan bu imalatlar ile kapalı alan kullanımı artırılmış ve geleneksel dokuya aykırı malzeme kullanıldığı görülmüştür. Yine müştemilatın sol yan cephesi ile parsel sınırı arasında çelik sundurma imalatı görülmüştür. Söz konusu imalatların tümü koruma amaçlı imar plan notları kapsamında yapımına izin verilmeyen imalatlar olduğu bilinmektedir.

Çizelge 5.52. K.A.İ.P.N. kapsamında inceleme (Ulukaya, 2020).

İL: KARABÜK İLÇE: SAFRANBOLU MAHALLE: BAĞLARBAŞI ADA:36 PARSEL:11 K.A.İ.P.N KAPSAMINDA DEĞERLENDİRME				
PROJE ONAYI	K.K.V.K.B.K.'nun 27.02.2014 tarih ve 1435 sayılı kararı ile onaylanmıştır.			
PARSEL ALANI	1.612,00 m ²			
YAPIM YILI	2014		Uygundur	Uygun değildir
MÜŞTEMİLAT ALANI	40 m2	K.A.İ.P.N. madde 18-6-D	X	
KULLANIM AMACI	Mutfak	K.A.İ.P.N. madde 18-6-A	X	
TESCİLLİ YAPI İLE MESAFE	70 m.	K.A.İ.P.N. madde 18-6-A	X	
KOMŞU PARSEL YAKLAŞMA KOŞULLARI	Yaklaşma Mesafesi İçinde	K.A.İ.P.N. madde 18-6-A	X	
	Komşu parsel cephesi sağır yapılmış.			
YAPIM TEKNİĞİ	Yığma		X	
BODRUM KAT	Yok		X	
SAÇAK KOTU	2.50 m.	K.A.İ.P.N. madde 18-6-D	X	
ÇATI FORMU	Kırma Çatı	K.A.İ.P.N. madde 18-5-D	X	
ÇATI MALZEMESİ	Alaturka kiremit	K.A.İ.P.N. madde 18-5-C		X
SAÇAK GENİŞLİĞİ	0.50 m.	K.A.İ.P.N. madde 18-5-D		X
ÇATI EĞİMİ	%33	K.A.İ.P.N. madde 18-5-D	X	
CEPHE RENGİ	Beyaz	K.A.İ.P.N. madde 18-4-A-3	X	
DOĞRAMA MALZEMESİ	Ahşap	K.A.İ.P.N. madde 18-4-A-2	X	

Çizelge 5.53. Vaziyet gösterimi (Ulukaya, 2020).



Çizelge 5.54. Müştemilat fotoğrafları (Ulukaya,2020).

İL: KARABÜK İLÇE: SAFRANBOLUMAHALLE: BAĞLARBAŞI
ADA:36 PARSEL:11
FOTOĞRAFLAR



1



2

Çizelge 5.55. Müştemilat fotoğrafları (Ulukaya, 2020).

İL: KARABÜK İLÇE: SAFRANBOLU MAHALLE: AKÇASU
ADA:36 PARSEL:11
FOTOĞRAFLAR



İÇ MEKAN KAT KULLANIMI



İÇ MEKAN KAT KULLANIMI

5.1.15. Şadiye Hanım Konağı (44 Ada 25 Parsel)

Karabük ili Safranbolu ilçesi Bağlarbaşı Mahallesi, tapuda 44 ada 25 nolu parsel üzerinde yer alan E.871 envanter numarası ile kayıtlı tescilli taşınmaz, koruma amaçlı imar planı kapsamında kentsel sit alanı sınırları içinde, konut alanında kalmakta olup işlev değişikliği ile konaklama amacıyla kullanılmaktadır. Tez çalışmasına konu müştemilatın yapım tarihi 2013 yılıdır.

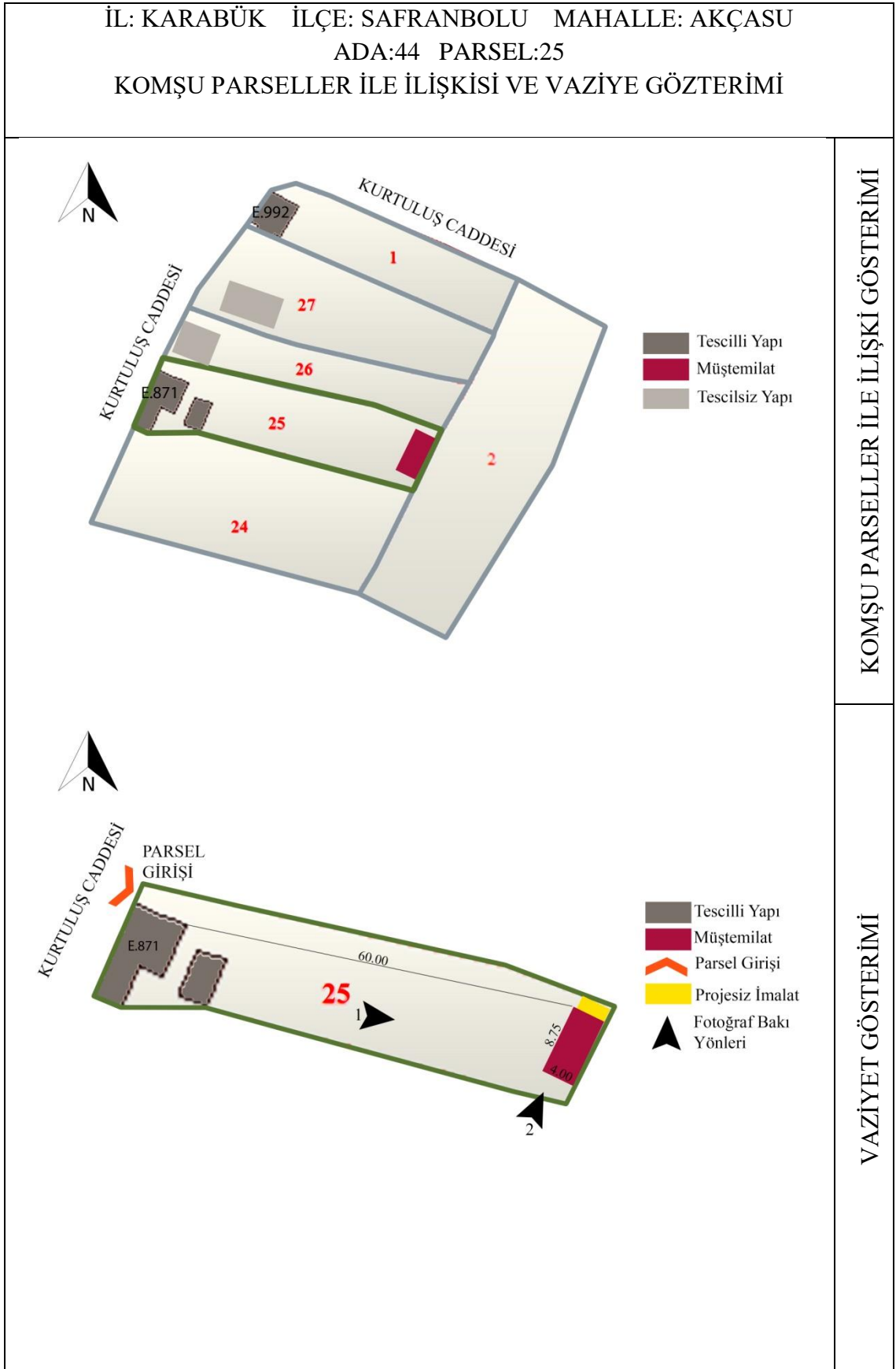
1.277,00 m² alana sahip parselin girişi Kurtuluş Caddesi üzerinden olup, tez çalışmasına konu müştemilat parselin doğu yönünde, komşu parsel sınırında ve ana bina ile 60.00 metre mesafe de, arka cephesi sağır, olacak şekilde, 35 m² oturumlu olarak yapılmıştır. Müştemilatın çatısı beşik çatıdır ve alaturka kiremit kullanılmıştır. Yalnızca zemin kattan oluşan müştemilat mutfak ve tuvalet olarak hizmet vermektedir.

Çalışma konusu parselde yapılan arazi çalışmaları neticesinde, müştemilatın beşik çatılı olması ve alaturka kiremit kullanılarak saçak genişliğinin 0.50 metre olmasının koruma amaçlı imar plan notları kapsamında uygun olmadığı görülmüştür. Ayrıca müştemilatın sol yan cephesine bitişik bir sundurma yapılarak alan kazanımına gidildiği görülmüştür. Müştemilatın çatısında bulunan güneş enerjisi sisteminin ise Safranbolu Koruma Amaçlı İmar Plan Notlarının 18-5-a) “*çatuların üzerinde, güneş enerjisi panellerinden başka özgün olmayan hiçbir eklenti yer alamaz. Güneş enerjisi panellerinin alanı, çatı alanının % 10 unu aşamaz* ve 18-5-b) *güneş enerjisi panelleri çatı eğimine uygun ve yükseklik oluşturmayacak şekilde oturtulacak, diğer ekipmanları çatı örtüsü altında tesis edilecektir.*” maddelerine aykırı olduğu fark edilmiştir.

Çizelge 5.56. K.A.İ.P.N. kapsamında inceleme (Ulukaya, 2020).

İL: KARABÜK İLÇE: SAFRANBOLU MAHALLE: BAĞLARBAŞI ADA:44 PARSEL:25 K.A.İ.P.N KAPSAMINDA DEĞERLENDİRME				
PROJE ONAYI	K.K.V.K.B.K.'nun 16.05.2013 tarih ve 877 sayılı kararı ile onaylanmıştır.			
PARSEL ALANI	1.277,00 m2			
YAPIM YILI	2013		Uygundur	Uygun değildir
MÜŞTEMİLAT ALANI	35 m2	K.A.İ.P.N. madde 18-6-D	X	
KULLANIM AMACI	Mutfak+Wc	K.A.İ.P.N. madde 18-6-A	X	
TESCİLLİ YAPI İLE MESAFE	60 m.	K.A.İ.P.N. madde 18-6-A	X	
KOMŞU PARSEL YAKLAŞMA KOŞULLARI	Yaklaşma Mesafesi İçinde	K.A.İ.P.N. madde 18-6-A	X	
	Komşu parsel cephesi sağır yapılmış.			
YAPIM TEKNİĞİ	Betonarme		X	
BODRUM KAT	Yok		X	
SAÇAK KOTU	2.40 m.	K.A.İ.P.N. madde 18-6-D	X	
ÇATI FORMU	Beşik Çatı	K.A.İ.P.N. madde 18-5-D		X
ÇATI MALZEMESİ	Alaturka kiremit	K.A.İ.P.N. madde 18-5-C		X
SAÇAK GENİŞLİĞİ	0.50 m.	K.A.İ.P.N. madde 18-5-D		X
ÇATI EĞİMİ	%33	K.A.İ.P.N. madde 18-5-D	X	
CEPHE RENGİ	Beyaz	K.A.İ.P.N. madde 18-4-A-3	X	
DOĞRAMA MALZEMESİ	Ahşap	K.A.İ.P.N. madde 18-4-A-2	X	

Çizelge 5.57. Vaziyet gösterimi (Ulukaya, 2020).



Çizelge 5.58. Müştemilat fotoğrafları (Ulukaya, 2020).

İL: KARABÜK İLÇE: SAFRANBOLU MAHALLE: AKÇASU
ADA:44 PARSEL:25
FOTOĞRAF ALBÜMÜ



1



2

Çizelge 5.59. Müştemilat fotoğrafları (Ulukaya, 2020).

İL: KARABÜK İLÇE: SAFRANBOLU MAHALLE: AKÇASU
ADA:44 PARSEL:25
FOTOĞRAFLAR



İÇ MEKAN KAT KULLANIMI



İÇ MEKAN KAT KULLANIMI

5.1.16. Nermin Hanım Konağı (47 Ada 57 Parsel)

Karabük ili Safranbolu ilçesi Bağlarbaşı Mahallesi, tapuda 47 ada 57 nolu parsel üzerinde yer alan E.886 envanter numarası ile kayıtlı tescilli taşınmaz, koruma amaçlı imar planı kapsamında kentsel sit alanı sınırları içinde, turizm tesisi alanında yer almaktadır.

Tez çalışmasına konu müştemilatın yapım tarihi 2002 yılıdır.

2.085,35 m² alana sahip parselin girişı Köyiçi Sokak üzerinden olup, tez çalışmasına konu müştemilat parselin güney yönünde, komşu parsel sınırında ve ana bina ile 15.00 metre mesafe de, arka cephesi sağır, olacak şekilde, 35 m² oturumlu olarak yapılmıştır. Müştemilatın çatısı tek yöne beşik çatıdır ve alaturka kiremit kullanılmıştır.

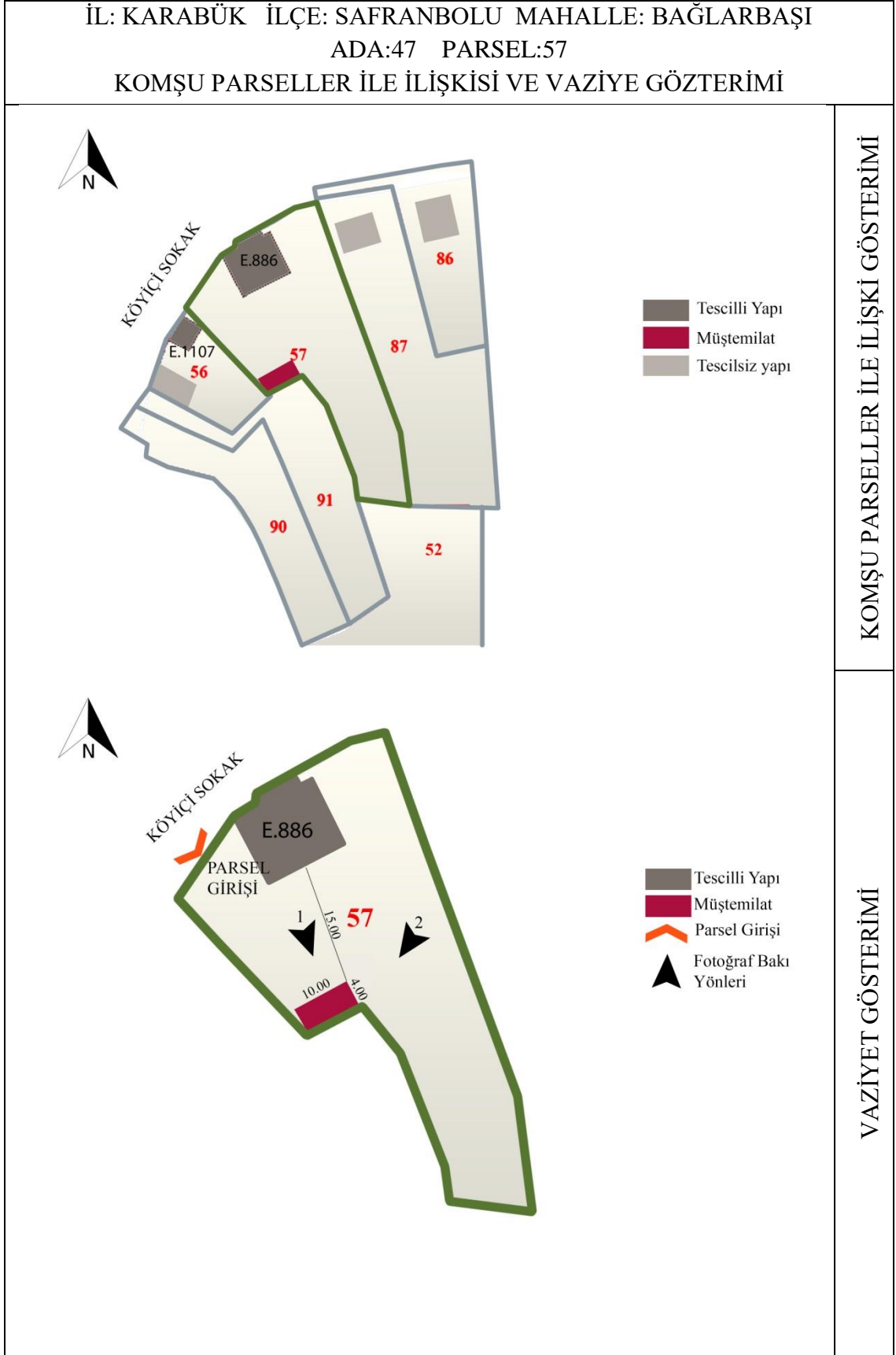
Yalnızca zemin kattan oluşan müştemilat mutfak, depo ve tuvalet olarak hizmet vermekte olan dört kısımdan oluşmuştur.

Çalışma konusu parselde yapılan arazi çalışmaları neticesinde, müştemilat yapısında K.A.İ.P.N. kapsamında aykırı bir uygulama yapılmamış olduğu görülmüştür.

Çizelge 5.60. K.İ.Y. kapsamında inceleme (Ulukaya, 2020).

İL: KARABÜK İLÇE: SAFRANBOLU MAHALLE: BAĞLARBAŞI ADA:47 PARSEL:57 SAFRANBOLU KORUMA İMAR YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA DEĞERLENDİRMESİ				
PROJE ONAYI	K.K.V.K.B.K.'nun 29.11.2002 tarih ve 8300 sayılı kararı ile onaylanmıştır.			
PARSEL ALANI	2.085,35 m ²			
YAPIM YILI	2002		Uygundur	Uygun değildir
MÜŞTEMİLAT ALANI	40 m ²	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
KULLANIM AMACI	Mutfak+Depo+Wc	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
TESCİLLİ YAPI İLE MESAFE	15.00 m.	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
KOMŞU PARSEL YAKLAŞMA KOŞULLARI	Yaklaşma Mesafesi İçinde	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
	Komşu parsel cephesi sağır yapılmış.			
YAPIM TEKNİĞİ	Yığma		X	
BODRUM KAT	Yok	Müştemillatlara bodrum kat yapılması hususunda K.İ.P.Y. kapsamında bir madde bulunmamaktadır.		
SAÇAK KOTU	2.40 m.	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
ÇATI FORMU	Tek Yöne Kıрма Çatı	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
ÇATI MALZEMESİ	Alaturka Kiremit	K.İ.P.Y. madde C-1-1	X	
CEPHE RENGİ	Beyaz	Yeni yapıların cephe renklerine ilişkin bir madde bulunmamaktadır.		
DOĞRAMA MALZEMESİ	Ahşap	Doğrama Malzemelerine ilişkin bir madde bulunmamaktadır.		

Çizelge 5.61. Vaziyet gösterimi (Ulukaya, 2020).



Çizelge 5.62. Müştemilat fotoğrafları (Ulukaya, 2020).

İL: KARABÜK İLÇE: SAFRANBOLU MAHALLE: BAĞLARBAŞI
ADA:47 PARSEL:57
FOTOĞRAF ALBÜMÜ



1



2

Çizelge 5.63. Müştemilat fotoğrafları (Ulukaya, 2020).

İL: KARABÜK İLÇE: SAFRANBOLU MAHALLE: BAĞLARBAŞI
ADA:47 PARSEL:57
FOTOĞRAF ALBÜMÜ



İÇ MEKAN KULLANIMI



İÇ MEKAN KULLANIMI

5.2. İNCELENEN MÜŞTEMİLAT YAPILARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Çizelge 5.64. İncelenen müştemilat örnekleri (Ulukaya, 2020).

	Yıl	Alan	Yapım	Yük.	Çatı	Kiremit	Renk	Doğrama
Çiçekler Evi	2016	38.5m ²	Betonarme	2.20m.	Kırma	Alaturka	Beyaz	Ahşap
Beybağı Konak	2011	19.2m ²	Betonarme	2.50m.	Kırma	Oluklu	Beyaz +taş	Ahşap
Arpacı Konak	2011	60 m ²	Yığma	2.70m.	Tek Yön Kırma	Alaturka	Taş	Ahşap
Dadibra Konak	2017	31.6	Betonarme	2.35m.	Kırma	Alaturka	Beyaz	Ahşap
C. Özen Konak	2011	16 m ²	Betonarme	2.40m.	Kırma	Alaturka	Beyaz +taş	Ahşap
Asmazlar	1997	40 m ²	Betonarme	2.40m.	Kırma	Alaturka	Beyaz	Ahşap
Gül Evi	2006	40 m ²	Yığma	2.40m.	Teras Çatı	Alaturka	Taş	Ahşap
Asmalı Konak	2007	40 m ²	Betonarme	2.40m.	Tek Yön Kırma	Alaturka	Beyaz	Ahşap
Antepler Konağı	2002	40 m ²	Yığma	3 m.	Tek Yön Kırma	Alaturka	Taş	Ahşap
İmren Konak	2009	40 m ²	Betonarme	2.40m.	Kırma	Alaturka	Beyaz	Ahşap
Safir Konak	2004	40 m ²	Betonarme	2.40m.	Kırma	Alaturka	Beyaz	Ahşap
Safran Konak	2011	40 m ²	Betonarme	2.40m.	Kırma	Alaturka	Beyaz	Ahşap
Köroğlu Konak	2009	40 m ²	Betonarme	2.40m.	Tek Yön Kırma	Alaturka	Beyaz	Katlanır Cam
Pelin H. Konağı	2014	40 m ²	Betonarme	2.50m.	Kırma	Alaturka	Beyaz	Ahşap
Şadiye H. Konağı	2013	35 m ²	Betonarme	2.40 m	Beşik	Alaturka	Beyaz	Ahşap
Nermin H. Konağı	2002	40 m ²	Yığma	2.40 m	Tek Yön Kırma	Alaturka	Beyaz	Ahşap

İncelenen 16 tane müştemilatın; 8 tanesi 1990-2010 yılları arasında yapılmıştır. Bu müştemilatların;

- Tümü 40 m² alana sahiptir,
- 5 tanesi betonarme, 3 tanesi yığma olarak yapılmıştır,
- Yalnız Antepler Konağı 3.00 metre saçak kotunda olup, diğer tüm örnekler 2.40 metre saçak kotundadır,
- 3'ünde kırma, 4'ünde tek yöne kırma çatı, 1 tanesinde ise gezilebilir teras çatı yapılarak farklı çatı kullanımları olduğu görülmüştür. Tümünde alaturka kiremit kullanılmıştır.
- 6 müştemilatta dış cephe boyası olarak beyaz renk kullanılmış, yığma olarak yapılan müştemilatların 2'sinde dış cephe doğal taş olarak bırakılmıştır.
- Tüm müştemilatlarda ahşap doğramalar kullanılmış, ancak müştemilatların 1 tanesinde katlanır cam panel yapılmıştır.

İncelenen 16 tane müştemilatın; 8 tanesi 2010 yılı sonrasında yapılmıştır. Bu müştemilatların;

- En fazla kullanım alanları parsel alanına göre belirlendiği için farklı büyüklükte kullanımlar mevcuttur,
- 7 tanesi betonarme, 1 tanesi yığma olarak yapılmıştır,
- Farklı saçak yükseklikleri mevcuttur,
- 6'sında kırma, 1'inde tek yöne kırma çatı, 1 tanesinde ise beşik çatı yapılarak farklı çatı kullanımları olduğu görülmüştür.
- 7 tanesinde alaturka, 1 tanesinde oluklu kiremit kullanılmıştır.
- 5 müştemilatta dış cephe boyası olarak beyaz renk kullanılmış, yığma olarak yapılan müştemilatın dış cephe doğal taş olarak bırakılmış, 2 müştemilatta ise beyaz renk boya ile birlikte taş kaplama kullanılmıştır.
- Tümünde ahşap doğramalar kullanılmıştır.

Çizelge 5.65. Kullanım amaçlarına göre müştemilatlar (Ulukaya,2020).

	Çarşı Bölgesi Müştemilat Yapıları	Kullanım Amacı
1	379 Ada 3 Parsel Çiçekler Evi	Mutfak-depo-wc
2	318 Ada 4 Parsel Beybağı Konak	Mutfak-kazan dairesi-wc
3	323 Ada 25 Parsel Arpacı Konak	Mutfak-kazan dairesi-wc
4	281 Ada 1 Parsel Dadibra Konak	Mutfak-depo
5	266 Ada 34 Parsel Celal Özen Konak	Depo
6	322 Ada 2 Parsel Havuzlu Asmazlar Konak	Mutfak
7	482 Ada 26 Parsel Gül Evi	Kazan dairesi-depo
8	323 Ada 11 Parsel Asmalı Konak	Yemek salonu-wc
9	379 Ada 2 Parsel Antepler Konağı	Mutfak-kazan dairesi
10	495 Ada 12 Parsel İmren Konak	Mutfak
	Bağlar Bölgesi Müştemilat Yapıları	Kullanım Amacı
1	47 Ada 6 Parsel Safir Konak	Mutfak-çamaşırhane-kazan dairesi
2	56 Ada 30 Parsel Safran Konak	Mutfak
3	59 Ada 20 Parsel Köroğlu Konak	Yemek Salonu
4	36 Ada 11 Parsel Pelin Hanım Konağı	Mutfak-yemek salonu
5	44 Ada 25 Parsel Şadiye Hanım Konağı	Mutfak-wc
6	47 Ada 57 Parsel Nermin Hanım Konağı	Mutfak-depo-wc

İncelenen 16 adet müştemilatın 12'si mutfak olarak kullanılmakta olup, mutfak olarak kullanılan müştemilatların;

- 3 tanesinde depo kullanımı,
- 5 tanesinde tuvalet kullanımı,
- 4 tanesinde ise kazan dairesi kullanımı görülmüştür.
- 1 tane mutfak yemek salonu ile birlikte hizmet vermektedir.
- 3 tane müştemilat ise yalnız mutfak olarak çalışmaktadır.

5 müştemilatta kazan dairesi kullanımı görülmekte olup, 4 tanesi mutfak olarak kullanılan müştemilatlarda yer almaktadır. 1 kazan dairesi ise depo alanı ile birlikte kullanılmaktadır.

3 tane müştemilat yemek salonu olarak kullanılmakta olup, 1 tanesi mutfak ile birlikte hizmet vermekte, 1 tanesinde tuvalet kullanımı görülmekte, 1 tanesi ise yalnızca yemek salonu olarak hizmet vermektedir. Yalnızca 1 müştemilatta çamaşırhane kullanımı görülmekte olup, 1 müştemilat ise sadece depo olarak kullanılmaktadır.





Çizelge 5.66. Müştemilatlarda teknik alanların kullanımı (Ulukaya, 2020).

318 Ada 4 Parsel Beybağı Konak	Müştemilatın Bodrumunda
323 Ada 23 Parsel Arpacı Konak	Parsel İçinde İlave Yapı
482 Ada 26 Parsel Gül Evi	Müştemilat içinde
379 Ada 2 Parsel Antepler Konağı	Müştemilatın Bodrumunda
381 Ada 1 Parsel Dadibra Konak	Parsel İçinde İlave Yapı
47 Ada 6 Parsel Safir Konak	Müştemilatın Bodrum Katında
36 Ada 11 Parsel Pelin Hanım Konağı	Parsel İçinde İlave Yapı
44 Ada 25 Parsel Şadiye Hanım Konağı	Parsel İçinde İlave Yapı

Kazan dairesi kullanımında olan 5 müştemilat dışında; teknik alan kullanımı için parselde yeni alanlar tanımlayan 4 tane daha müştemilat yapısı olduğu görülmüştür (Çizelge 5.66). Bu durumda teknik alan ihtiyacını ana yapı dışında çözen toplam 9 müştemilat vardır. Teknik alanlar, su deposu veya kazan kullanımı için kullanılmaktadır.


Ana yapı veya müştemilat dışında kullanılan bu alanlar mevcut müştemilatın büyütülmesine, yeni bir yardımcı yapı oluşturulmasına veya sundurma gibi hafif malzeme kullanımları ile görüntü kirliliğine sebebiyet vermektedir. Mevzuata uygun olmayan teknik alan kullanımları Çizelge 5.67’de ele alınmıştır.

Çizelge 5.67. Mevzuata uygun olmayan teknik alan kullanımları (Ulukaya,2020).

323 Ada 23 Parsel Arpacı Konak		281 Ada 1 Parsel Dadıbra Konak	
36 Ada 11 Parsel Pelin Hanım Konağı		44 Ada 25 Parsel Şadiye Hanım Konağı	

Çalışma alanına konu 16 parselden 8’inde müştemilatlar ile birlikte sundurmaların yapıldığı görülmüştür (Çizelge 5.68). Koruma amaçlı imar plan notları kapsamında parsel büyüklüğüne bakılmaksızın sundurma ve kamelya yapıları için 15 m² alan sınırlaması getirilmiştir(K.A.İ.P.N. madde 18-7-C). Ancak bu hususun dışına çıkılarak daha büyük alan kullanımları olduğu görülmüştür.

Çizelge 5.68. Projesiz sundurma örnekleri (Ulukaya, 2020).

379 Ada 3 Parsel Çiçekler Evi		495 Ada 12 Parsel İmren Konak	
47 Ada 6 Parsel Safir Konak		36 Ada 11 Parsel Pelin Hanım Konağı	
281 Ada 1 Parsel Dadıbra Konak		323 Ada 25 Parsel Arpacı Konak	
323 Ada 11 Parsel Asmalı Konak		56 Ada 30 Parsel Safran Konak	

K.A.İ.P.N.'da “sundurma ve kamelya” ifadesinin kullanılarak tanımlama yapıldığı ve kısıtlama getirildiği bilinse de, bir tasarım veya kullanım kriteri belirlenmeyerek K.A.İ.P.N. 'da tanım olarak belirtilmemiş olan pergola²⁹ imatlatları Çizelge 5.69'da gösterilmektedir.

Çizelge 5.69. Pergola örnekleri (Ulukaya, 2020).

379 Ada 2 Parsel Antepler Konakçı	
323 Ada 11 Parsel Asmalı Konak	

²⁹Pergola,03/07/2017 tarih ve 23722 sayılı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4. Maddesinde yer alan tanım kapsamında; bahçede, bina cephelerini değiştirmemek kaydıyla terasta, hafif yapı malzemelerinden dikme ve sık kirişleme ile yapılan ve üzerine yeşil bitki örtüsü sardırılabilen, etrafı açık, yapı ruhsatı olmaksızın inşa edilebilen yapıları, ifade etmektedir.

BÖLÜM 6

SONUÇ VE ÖNERİLER

Çalışma kapsamında kentsel sit bölgesi içinde (Bağlar ve Çarşı bölgesinde), turizm amaçlı işlevlendirilmiş tescilli yapı parsellerindeki müştemilat yapıları ele alınmış, müştemilatların plan notları doğrultusunda yapım şartları, parsel içindeki konumu, ana bina ilişkisi ve kullanım amaçlarına ilişkin hususlar irdelenerek öneriler getirilmiştir.

Gündelik yaşantının aktif olduğu tarihi şehirde giderek artan turizm potansiyeli konaklama ihtiyacını arttırmış bu da tarihi bölgede konak ve pansiyon ihtiyacını beraberinde getirmiştir. Bu sebeple birçok tescilli yapı işlev değiştirerek otel olarak kullanılmakta veya işlev değiştirmeksizin ev pansiyonculuğu hizmeti vermektedir.

Konut alanında kalan tescilli bir yapının restorasyon projesinin konaklama tesisi olarak projelendirilmesinden önce müellif mimarı tarafından hazırlanan teknik rapor belediye görüşü ile Koruma Bölge Kurulu'na sunulur. Bu raporun uygun görülmesi akabinde işlev değişikliği ile restorasyon projeleri konaklama ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde hazırlanır (K.A.İ.P.N. madde 8-2-D). Ev pansiyonculuğu yapacak yerlerde bu şartlar aranmaz. K.A.İ.P.N. madde 8-2-E'ye göre ev pansiyonu uygulamalarında konut kullanımının devamı esastır.

Safranbolu'da K.A.İ.P.N ile tescilli yapı parseline yeni bir yapı yapmak mümkün değildir. Ancak müştemilatlar bu durumun dışında tutulmuştur. K.A.İ.P.N. madde 18-6-A'da, müştemilatlar ana binaya hizmet verecek yapılar olarak tanımlanmıştır. Planlı alanlar imar yönetmeliğinde ise müştemilatların ayrı bir bağımsız bölüm oluşturamayacakları ifade edilmiştir (P.A.İ.Y. madde 4). Geleneksel dilde havuzlu selamlık köşkü olarak geçen (Bölükbaşı Ertürk, 2004), günümüzde havuz evi diye bilinen, bahçe de ana yapıdan ayrı, tek bir hacimden veya birkaç mekândan oluşan

yapılar, K.A.İ.P.N'da müştemilatlar ile aynı hükümlere tabi tutularak yardımcı yapılar olarak değerlendirilmiştir. Ancak restitüsyon etüdü ile varlığı ispatlanmış havuz evleri bulunan parsellerde yeni bir müştemilat yapımına izin verilmiştir. Güncel plan notları ile yalnızca bu durum da bir parselde iki tane yardımcı yapı yapılmasına müsaade edilmiştir (K.A.İ.P.N. 18-6-C).

Kullanım amaçlarına göre müştemilat yapıları Çizelge 5.65'de ele alınmış ve 16 müştemilatın 12 tanesinin mutfak olarak kullanıldığı görülmüştür. Ahşap konaklarda yangın tehlikesi göz önünde bulundurulduğunda pişirme alanının ana yapının dışında olmasının, her ne kadar yasal bir düzenlemeye bağlı tutulmamış olsa da, doğru bir uygulama olduğu düşünülebilir. Zira turizm hizmeti veren tarihi yapılarda, mutfak alanları yangın riski açısından önceliklidir (Gökçü, 2020). Sulu yangın söndürme sistemleri için gerekli teknik alanın tarihi binalarda mevcut olmadığı göz önünde bulundurulduğunda, bu alanların müştemilat içinde olması düşünülebilir. Yangın riski göz önünde bulundurularak, ticari mutfağın tescilli binada değil, müştemilat içinde gerekli önemler alınarak çözülmesi zorunluluk haline getirilebilir.

Yapılan incelemelerde içinde kazan dairesi veya su deposu bulunmayan müştemilatların bir kısmında bu ihtiyaçlara çözüm bulmak adına yeni alanlar oluşturulduğu da tespit edilmiştir (Çizelge 5.67). Safranbolu'da birçok tescilli yapıda su depolarının yapının dışında kaldığı ve olumsuz hava koşullarından muhafaza edilmek için sundurmalarla üzerinin örtüldüğü görülmüştür. Plan notları kapsamında, parsel alanının %3'ünü aşmamak koşulu ile en fazla 60 m² müştemilat yapılabileceğini bilmekteyiz(K.A.İ.P.N. madde 18-6-d).Ancak su deposu ve ısıtma sistemleri gibi teknik birimlerin kullanım mecburiyeti göz önünde bulundurularak müştemilatlar içinde veya her parsel için Koruma Kurulunca uygun görülecek farklı bir konumda, asgari ölçülerde alan kullanımında bir teknik oda tanımı plan notlarına eklenebilir. Parsellerde tescilli yapı harici bir adet eklenti niteliğinde yeni yapı yapılabiliyor olsa da, 2017 yılına kadar müştemilat ve havuz evi olmak üzere iki adet yeni yapı yapılabildiği de bilinmektedir. Bu kapsamda teknik oda tanımı ile parsel içinde yeni bir alan oluşturulabilmesinin parsel kullanımı açısından geçmiş uygulamalar ile çok farklı sonuçlar doğurmayacağı düşünülebilir.

Su deposu ve ısıtma sistemleri gibi kullanımı mecburi alanlar için tanımlama ve kullanım şartları plan notları kapsamında belirlendiğinde, yapımından sonra kaçak eklentiler ile büyüyen müştemilat yapılarının önüne geçilebilecek ve daha nitelikli alan kullanımları ile kent silüetine olumlu katkı sağlanabilecektir.

Parsel içinde sundurma kullanımları Çizelge 5.68'de gösterilmiş olup, İncelenen parsellerden en büyüğü 2.915,00m² en küçüğü ise 407,00 m²'dir.K.A.İ.P.N'nda parsel büyüklüğü dikkate alınmaksızın, her parsel için toplam 15 m² alana sahip sundurma yapılmasına müsaade edilmektedir. Turizm amaçlı yapı parsellerinde güneşlik amaçlı sundurma alanı, parsel büyüklüğü ve parselin doluluk-boşluk analizi göz önünde bulundurularak yüzdesel bir katsayı tanımı ile artırılması önerilebilir.

Özellikle büyük parsellerde kullanıma müsait alanın fazla olması sebebiyle, müştemilatların önüne yapılan geniş sundurmalar, projelendirilmedikleri için, estetik kaygıdan ve kentsel sit bölgesinde esas alınan yapılaşma şartlarından uzak, çirkin görüntüler sergilemektedir.

Şamata (2016)'ya göre restore edilerek turizme kazandırılan tescilli yapılarda yaşanan en büyük sıkıntılardan biri de, fiziki olarak genişleme alanının kısıtlı olması olarak ele alınmıştır. Müştemilatlar ile kazanılan kullanım hakkının doğru işlevlendirilerek her bir yapının ihtiyacına karşılık verecek şekilde tasarlanabilmesi önemlidir.

Günümüz yaşam koşulları sebebi ile bir takım teknolojik ekipmanların kullanılması zaruri hale gelmiştir. Ancak konaklama hizmeti veren konakların neredeyse tümünde kullanılan çanak anten ve klimaların bina cephesi ve çatılarda ki konumunun kentsel silüeti olumsuz yönde etkilediği görülmektedir. Tescilli bina cephesinde ve çatısında kullanımı yasak olan ek elemanlar için bahçe içinde bir kullanım izni verilebilmesi mümkündür. Örneğin kullanılacak klimalar, bina arka cephesinde, bahçe içinde muşabaklı bir alan da konumlandırılarak kullanılabilirler. Hem tescilli yapı cephesi korunmuş olur hem de kullanım kaynaklı ihtiyaca cevap verilmiş olur.

Beşinci bölümde, Safranbolu’da koruma plan notlarının tarihsel serüveni irdelenmiş ve müştemilat özelindeki değişiklikleri Çizelge 5.1.’de özet olarak gösterilmiştir. 1990 ve 2010 yılı plan notların müştemilatlarına ilişkin hükümler incelendiğinde, müştemilat sayısı, bulunduğu bölgeye göre parsel içindeki konumu, boyutları, kullanım alanı ve yüksekliği ile bodrum kat yapılabilmesine ilişkin birçok farklılıklar olduğu görülmüştür. Özellikle çatı formuna ilişkin hususlar dikkat çekicidir.2010 öncesi dönemde müştemilatlarda gezilebilir teras çatı, kırma çatı, beşik çatı, tek yöne eğimli beşik çatı gibi değişik çatı formu örneklerine rastlanmaktayken, 2010 yılı K.A.İ.P.N. yürürlüğe girdikten sonra projelendirilen tüm müştemilatlar kırma çatılı olarak yapılmıştır. Bu sayede ana bina ile uyumlu bir görünüm ortaya çıkması sağlanmıştır.

Gündelik yaşamın artan ya da farklılaşan ihtiyaçlarına cevap verebilmek adına turizm amaçlı işlevlendirilen tescilli yapı parsellerindeki müştemillatlara, kent ve doku korunumu esas alınarak yeni fonksiyonların yüklenmesi, plan notlarının da belli zaman aralıklarıyla yenilenmesiyle cevap bulabilir. Bu çalışma Safranbolu’da turizm amaçlı işlendirilen tescilli yapı parsellerindeki müştemilat yapıları için bilimsel nitelikte bir araştırmadır. Sonuç kısmında sunulan öneriler, olası plan notları revizyon sürecine ışık tutabilecek bir rehber niteliğindedir.

Safranbolu’nun koruma amaçlı imar planı ve kentsel sit alanı sınırları içinde, yaşayan bir müze kent olduğunu düşünerek, yapılacak her türlü yasal düzenlemenin hem koruma hem de yaşatma anlamında önemi büyüktür. Bu anlamda Safranbolu’yu fanus için de korumak değil mimari ve kültürel tüm değerlerini besleyerek korumak esas olmalıdır.

KAYNAKLAR

Ahunbay, Z. “Tarihi Çevre Koruma ve Restorasyon”, *Yem Yayın-Yapı Endüstri Mervezi Yayınları*,28, İstanbul, (2019).

Aktüre S.,Şenyapılı T., “Safranbolu'da Mekânsal Yapının Gösterdiği Nitelikler Ve Koruma Önerilerinin Düşündürdükleri”, *ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 2 (1): 61-96 (1976).

Altay, T., “Safranbolu'nun Sürdürülebilir Turizm Açısından Değerlendirilmesi ve Yerel Halkın Turizm Etkilerine Yaklaşımı”, Yüksek Lisans Tezi, *Karabük Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Karabük, 50-74 (2019).

Bölükbaşı Ertürk, E., “Osmanlı Döneminde Safranbolu Su Mimarisi”, Doktora Tezi, *Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Ankara, 6-17 (2004).

Dedehayır,H.,“YereldenUlusal/UlusaldanEvrenselKorumaBilincininGelişimSüreci”, *Çekül Vakfı Yayınları*, İstanbul, 33-35, (2010).

Dinçer, İ. ve Akın, O., “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kapsamında Koruma Planı ve İdari Yapısı”, 2. Kentsel Koruma Yenileme ve Uygulama Kolokyumu, İstanbul, ss:127-131(1994). (Kejanlı, T.- Akın, C.- Yılmaz, A. (2007), Türkiye’de Koruma Yasalarının Tarihsel Gelişimi Üzerine Bir İnceleme, S. 179-196, *Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi’nden* ulaşılmıştır).

Dişli. G., Günel G.,“Türkiye’de Gayrimenkul Eski Eserler Anıtlar Yüksek Kurulunun Oluşumu, Gelişimi ve Kararlarının Günümüz İlke Kararlarıyla Kıyaslanması”, *Grid Mimarlık Planlama ve Tasarım Dergisi*, 3(1): 2-27 Ankara (2020).

Dökü E., Dinç G., ŞimşekF.,“Ahmet Gökoğlu Not Defterleri: Paphlagonia Bölgesi İlk Kültür Envanteri”, *Anadolu*, (30): 65-82 (2006).

Emecen F., “Taraklıborlu’dan Safranbolu’ya”, I. Ulusal Tarih İçinde Safranbolu Sempozyumu(4-6 Mayıs 1999),*Türk Tarih Kurumu Yayınları*, Ankara, 2003,15-22 (1999).

Eskici Özten, A., “Tarihi Konut Yapılarını ve Alanlarını Korumanın Ekonomik Etkilerinin Değerlendirilmesi-Galata Örneği”, Doktora Tezi, *İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, 194, İstanbul, (2012).

Gümüőođlu, M., Z., “Safranbolu Kazasının Sosyo-ekonomik Yapısı (1840-1841)”, Yüksek Lisans Tezi, *Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, İstanbul, 63,89,90 (2006).

Gür, D., Yılmaz, S., “Batı Karadeniz’de Saygı Gören Bazı Azizler “Karadeniz Ereğlisi, Filyos, Safranbolu, Amasra, Bartın, Sinop”, *XX. Uluslararası Ortaçağ Türk Dönemi Kazıları ve Sanat Tarihi Araştırmaları Sempozyumu*, (2016).

Kaderli, L., “Kültürel Miras Koruma Yaklaşımlarının Tarihsel Gelişimi”, *Tüba-Ked Türkiye Bilimler Akademisi Kültür Envanteri Dergisi*, (12): 29-41,Ankara, (2014).

Kejanlı, D.T., AKIN C.T., Yılmaz, A., “Türkiye’de Koruma Yasalarının Tarihsel Gelişimi Üzerine Bir İnceleme”, *Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi*, 6 (19):179-196, (2007).

Kıvrak, Ö., “Karabük İlinde Deprem Farkındalığı Mevcut Durumunun ve Deprem Eğitiminin Öğrenciler Üzerindeki Etkisinin Araştırılması”, Yüksek lisans Tezi, *Karabük Üniversitesi Fen Bilimler Enstitüsü*, Karabük, 54-55 (2019).

Köseoğlu, N., “ Safranbolu İlçesinin Fiziki Coğrafyası”, Yüksek lisans Tezi, *Karabük Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Karabük, 1-8(2015).

Kuzucular, K., “Safranbolu Çarşısı. Türkiye Turing ve Otomobil Kurumu Belleteni”,54 (333): 29-40 (1976).

Madran, E., “Tarihi Çevrenin Tarihi Osmanlıdan Günümüze Tarihi Çevre: Tavırlar-Düzenlemeler”, Dosya 14.1 Tarihi Çevrede Koruma: Yaklaşımlar, Uygulamalar, TMMOB, *Matsa Basımevi*, Ankara, 6-15, (Ankara).

Özdemir, Ü., “Safranbolu’da Köy Meskenleri”, *Doğu Coğrafya Dergisi*, 6 (4): 159-171, (2000).

Pampal, S., “Depremlerin Ulaşım Yapılarına Etkisi, Alınacak Tedbirler”İstanbul Büyük Şehir Belediyesi Kültür A.Ş. Yayınları, *İsfalt Yol Kültürü Dergisi*, 6-7 (1999).

Salman, A.,“Taşınmaz Eski Eserlerde ve Etrafında Yapılacak İnşaaata Uygulanması Gereken Hükümler”, *İmar ve İskan Bakanlığı Yayınları*, İstanbul,(1976).

Şamata, N., “Kongre Turizmi Bağlamında Butik Otellerin Ekonomik Kalkınmaya Etkisi: Safranbolu Örneği” Yüksek Lisans Tezi, *Karabük Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, 84, (2016).

Tan, Y.E., “ Karabük ve Safranbolu Havzasının Karst Jeomorfolojisi”, Yüksek Lisans Tezi, *Karabük Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Karabük, 31-67 (2019).

Taş, K.Z., “16. Yüzyıl da Safranbolu İdari Yapısı ve Vakıflar”, *Ankara Üniversitesi Dil ve Tarih-Coğrafya Fakültesi Tarih Bölümü Tarih Araştırmaları Dergisi*, 18 (29): 200-202 (1996).

Taş, M., “Osmanlı’dan Günümüze Yapı Üretiminde Mimarlık Meslek Örgütlenmesinin Gelişimi”, *Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 8 (1): 203-214, Bursa, (2003).

Tekeli, İ., “Türkiye’de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması”, 75 yılda Değişen Kent ve Mimarlık, İstanbul: *Tarih Vakfı Yayınları*, 1-24, (1998).

Tunçözgür, Ü., “Dünden Bugüne Safranbolu”, *Safranbolu Belediyesi Kültür Yayınları*, Safranbolu, 28-42 (2012).

Türker, N., Çetinkaya, A., “Batı Karadeniz Bölümü EkoturizmPotansiyeli”, *Detay Yayıncılık*, Ankara, (2009).

Ulukavak, K., “Safranbolu Korumada 40.Yıl (1975-2015) 40 Söyleşi (1975 Öncesi ve Sonrası)”, *Safranbolu Kültür ve Turizm Vakfı yayınları*, 1-14, Safranbolu, (2015).

Ulusoy, R., “2119 numaralı Safranbolu Şer’iyye Sicil Defterlerinin Transkripsiyonu” Yüksek Lisans Tezi, *Karabük Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Karabük, 17-18 (2019).

Yasin, M., “Koruma Amaçlı İmar Planlarının Yapılış Süreci”, *e-akademi Hukuk Ekonomi ve Siyasal Bilimler Aylık İnternet Dergisi*, (59), (Ocak 2007).

Yetiş, R., Turcan Y., Dinçer A., “Safranbolu Kent Formunun Tarihsel Serüveni ve Morfolojik İncelenmesi”, *Türkiye Kentsel Morfoloji Araştırma Ağı II. Kentsel Morfoloji Sempozyumu: DeğişKent Değişen Kent, Mekan ve Biçim*, ISBN:978-605-80820-1-4, (2018).

Yılmaz,A., “Batı Karadeniz Bölümünde Sıcaklık ve Yağış Verilerinin Trend Analizi”, Yüksek Lisans Tezi, *Karabük Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Karabük, 78-79 (2018).

Yurdakul, Ç., “Safranbolu Evlerinde İsan-Mekan-Donatı İlişkisinin İncelenmesi Üzerine Bir Deneme”, Yüksek lisans Tezi, *İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul, 10-11 (2007).

Zeren, N., “Kentsel Alanda Alınan Koruma Kararlarının Uygulanabilirliği”,Doktora Tezi, *İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi*, İstanbul,(1981).

İnternet: Türk Anayasa Hukuku Sitesi, “1961 tarih ve 334 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası”, <https://www.anayasa.gen.tr> (2020).

İnternet: Resmi Gazete, “5226 Sayılı Kanun”, <https://www.resmigazete.gov.tr>(2020).

İnternet: Resmi Gazete, “5226 Sayılı Kanun”, <https://www.resmigazete.gov.tr>(2020).

İnternet: Mevzuat Bilgi Sistemi, “2863 sayılı Kùltür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu”, <https://www.mevzuat.gov.tr> (2020).

İnternet: Mevzuat Bilgi Sistemi, “9171 sayılı Koruma Amaçlı İmar Planları Ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulanması, Denetimi Ve Müelliflerine İlişkin Usul Ve Esaslara Dair Yönetmelik”, <https://www.mevzuat.gov.tr> (2020).

Safranbolu Belediyesi Arşivi (2019-2020).

EK AÇIKLAMALAR A.
SAFRANBOLU KORUMA İMAR PLANI YÖNETMELİĞİ

I-GENEL HÜKÜMLER

- Koruma İmar Planında belirtilen koşullar 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler ile T.C. Kültür Ve Turizm Bakanlığı Taşınmaz Kültür Ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu'nun 03.05.1985 tarih, 997 sayılı Safranbolu'ya ilişkin aldığı "geçiş dönemi yapılanma koşulları" kararları doğrultusundadır.
- Koruma imar planında, lejantında ve bu yönetmelikte yeterli açıklık olmayan durumlarda gerekli kararlar ilgili Koruma Kurulu tarafından verilir. Plan ve yönetmelik dışında ilgili Koruma Kurulu tarafından sonradan alınacak kararlarda aynen uygulanır.
- Safranbolu ilçesi bütününe kapsayan Nazım Plan, Koruma İmar Planı (1/1000) ilkelerini göz önünde tutar. Koruma İmar Planı sınırları içindeki Nazım Plan değişiklikleri söz konusu olduğunda ilgili Koruma Kurulu'nun görüş alınır.

II-BAŞLICA TANIMLAR

- Taban alanı: Yapının parselde oturacak bölümünün yatay iz düşümde kapladığı alandır.
- Taban alanı kat sayısı (TAKS): Taban alanının imar parseli alanına oranıdır.
- Yapı inşaat alanı: İskânı mümkün olan bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Kapalı çıkmalar, açık ve kapalı merdivenler, zemin kat dışındaki açık koridorlar yapı inşaat alanına dahildir.
- Açık çıkmalar, tesisat galerileri, yangın merdivenleri ile müştemilat (garaj), bodrum katında yer alan kalorifer dairesi, kömürlük, kapıcı dairesi, sığınak, hava bacaları, saçaklar bu alana dahil değildir.
- Kat alanı kat sayısı (KAKS): Yapı inşaat alanının imar parseli alanına oranıdır.
- Yapı yaklaşma sınırı: Planda ve yönetmelikte belirtilmiş olan yapının yola ve komşu parsellere en fazla yaklaşabileceği sınırdır.
- Bina derinliği: Binanın ön cephe hattı ile arka cephe hattının en uzak noktası arasındaki dik hattın uzaklığıdır.
- Tabii zemin: Parselin hafredilmemiş ve doldurulmamış halidir.

- Bodrum kat: Zemin katın altındaki katlardır.
- Zemin kat: İmar planı ve yönetmelikte öngörülen kat adedine göre alttaki kattır.
- Normal kat: Zemin ve bodrum katların dışında kalan kat veya katlardır.
- Ayrık nizam: Hiçbir yanından komşu binalara bitişik olmayan yapı nizamıdır.
- Blok nizam: İmar planı veya bu yönetmelikte cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş tek yapı kitlesinin bir veya birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamıdır.
- Bitişik nizam: Bir veya birden fazla komşu parseldeki binalara bitişik olan yapı nizamıdır.

A-KORUNMASI GEREKLİ KENTSEL ÖGELER

A-1.YAPILAR

- Koruma imar planı sınırları içinde bulunan korunması gerekli tüm sivil mimarlık örnekleri ile resmi, dini, askeri eserler, sokak döşemeleri ve bahçe duvarları ve bu binaların eklerinde yapılacak esaslı tamir ve tadilat veya restorasyon hususunda, binanın (veya eklerinin) 1/50 ölçekli rölövesi, gerekli sistem detayları, içten ve dıştan çekilmiş yeterinde fotoğraf, esaslı tamir ve tadilat veya restorasyon projelerine eklemek sureti ile, ilgili koruma kurulundan ayrı ayrı karar istenecek, alınan karar uygun işlem yapılacaktır.
- Korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarında veya eklerinde yapılması istenen basit onarımlar ilgili koruma kurulunun görüşü alındıktan sonra ilgili Koruma Kurulu Büro Müdürlüğü elemanları ile Belediyesinin denetimi altında yapılacak, onarım sonunda eskiye uygun yapıldığı hususu, zabıta saptanacaktır.

A-2. DOĞAL SİT ALANLARININ VE YEŞİL DOKUNUN KORUNMASI

- Planda doğal sit sınırları olarak belirlenmiş doğal ve tarımsal alanlarda bir katı geçmeyen ve parsel alanının %3'ünü aşmayan bakıcı evi, kır kahvesi gibi tesisler inşa edilebilir.

- apı 15cm'i geçen yol, meydan ve bahçelerde bulunan her türlü ağaç ve doğal sit öğeleri korunmalıdır. Planda açılması ve yer yer genişletilme kararı getirilen yollarda kaldırıma isabet eden ağaçlar ile yay yollarında servis geçişine engel olmayan ağaçlar aynen korunmalı ve bakımına zen gösterilmelidir. Yapı inşaat alanına rastlayan, çapı 15cm'yi geçen ağaçların korunması amacı ile, planda verilen yapı çekme mesafelerinin yeniden tayinine belediye yetkilidir.

A-3. YOLLAR VE YOL BİÇİMİNİ BELİRLEYEN ÖĞELER

- Tarihi, kentsel ve doğal koruma alanları içinde yer alan yapıların yanısıra, bunlarla bir bütün oluşturan belli bir teknik düzeyin ve yaşantının belgesini teşkil eden sokak kaplamalarının ve diğer insan eli ile yapılmış öğeleri korunmalıdır.

A-3.1.YOL VE YOL DOKUSU

- Gerek eski kente (arşı), gerek Bağlar bölgesinde bulunan tüm eski yolların kaplama ve malzemeleri ve profillerinin korunması zorunludur. Geleneksel kaplaması bilinen yollar ancak aynı malzeme ile onarılabılır.
- Planda belirtilmeyen yeni yol açılması veya trafik nedeni ile yol genişletilmesi gerekli görülmesi haline ilgili koruma kurulunun görüşüne göre uygulama yapılır.

A-3.2. BAHÇE DUVARLARI

- Geleneksel bahçe duvarları, bahçe kapıları ve harpuştalar aynen korunacaktır. Bu öğeler belediyenin izni ve denetimi altında, aynı malzeme ile restorasyon ilkelerine göre onarılır.

A-3.2. ALTYAPI ÖĞELERİ

- Kentsel sit alanlarının görünümünü olumsuz yönde etkileyen elektrik ve telefon şebekesi gibi donatıların yer altına döşenmesi sağlanarak sokak görünüşleri direktten arındırılmalıdır.

- Mevcut yangın muslukları onarılarak çalışır duruma getirilmeli, gerekli görülen yerlerde yangın musluğu sistemi geliştirilmeli, itfaiye teşkilatı gereksinmeye yeterli tarzda örgütlenmelidir.
- Eski kent (Çarşı) içinden geçen dere, sokak v alanlara çöp atılmaması, dereye pis su giderlerinin doğrudan açılmaması sağlanmalıdır.
- Televizyon antenlerinin sokaktan görülmeyecek tarzda yerleştirilmesine özen gösterilmelidir.
- Otobüs durakları, telefon kabinleri, sokak aydınlatma elemanları, şehir mobilyaları özenli bir tasarımla gerçekleştirilmelidir.

B-YENİ YAPILANMA KOŞULLARI

B-1. HER İKİ BÖLGE İÇİN GENEL HÜKÜMLER

- Kamu hizmeti gören yapılar ile umuma açık yapıların gerektirdiği değişik bina irtifa ve boyutları için ilgili koruma kurulundan avan proje ile uygun olup olmadığı hususunda karar alınması zorunludur.
- Sit alanları içinde hiçbir yapı belediyeden izin alınmadan yıkılamaz. Yıkımı talep edilen binayı anlatan yeterince iç ve dış fotoğraf eklemek sureti ile belediyeden talepte bulunulması gerekir.
- Sit alanlarında yapılacak yeni inşaatlarda çekme kat yapılamaz.
- Sit alanlarında kalan yapıların çatılarında alaturka kiremit dışında malzeme kullanılamaz. Yer yer değişik malzeme ile (marsilya kiremit, teneke gibi) onarılmış çatı örtüsünün özgün duruma getirilmesi için belediye yaptırım önlemleri alır.
- Geleneksel mimarlık öğelerinin ayrılmaz parçalarını oluşturan, eliböğünde, bahçe duvarı, harpuşa, kiremit, parmaklık, dikme kafes, renk, üçlü, kara kapaklı pencere ölçü ve biçimi bozulamaz. Yerine asri pencere denilen tek pencere yapılamaz.
- Binaların irtifa ve subasman seviyesi (0.50 m.) binanın sokak cephe hattının orta noktasından verilir.
- “K” ile belirtilen alanlarda yıkılıp yeniden yapılanma durumunda mevcut KAKS değişmeksizin blok etüdü yapılmasında belediye imar müdürlüğü yetkilidir.

- Bir kattan fazla bodrum yapılamaz. Bodrum kat ön, arka ve yan cepheler altına taşamaz.
- Yeni yapılacak yapılarda gabari sınırlarına bağlı kalınmak üzere, yapıların içinde sağlık ve strüktür gereksinmelerini yerine getirmek koşulu ile istenilen döşeme kotları planlanabilir.
- Kamu kullanımlı alanlardaki yapılaşma koşullarının belirlenmesinde ilgili kurum ve kuruluşlar yetkilidir.

B-1.1. ESKİ KENT (ÇARŞI) KONUT BÖLGESİ

- Taban alanı planda belirtilen TAKS değerine bağlı olarak 30 m²'nin altına düştüğü durumlarda, 30 m² taban alanı olan dubleks konut yapılabilir. Zorunlu hallerde komşu parsele 1 metreye kadar yaklaşılabilir.
- Parsel cephe genişlikleri ve derinliği ne kadar olursa olsun yeni yapılacak konut cephesi genişliği 12 metreyi, derinliği ise 14 metreyi geçemez.
- Köşe başı parsellerde bina ön cephesi dar olan cephedir.

B-1.1.1. BİTİŞİK NİZAM

- Planda bitişik nizam olarak belirlenmiş alanlarda, zeminde ticaret veya konut işlevine yönelik inşa edilebilirler.
- Söz konusu alanlar planda kitle boyutları ve irtifa verilerek ifade edilmiştir.

B-1.1.2. AYRIK NİZAM

- Parsel cephesi 10 metreden daha az olan durumlarda, mevcut komşu bina dikkate alınarak (pencere yer almıyor ise) yeni bina bir cephesi yandaki yapıya bitişik olarak inşa edilebilir.

B-1.1.3. İFRAZ ŞARTLARI

- Eski kent (Çarşı) bölgesi içinde ifraz sonucu teşekkül edilecek yeni parsellerde sadece ayrık nizam inşaat yapılır.
- İfraz sonucu oluşacak her parsel mevcut yoldan en az 18 metre cephe sağlaması ve derinliğinin de 20 metre olması şarttır.

B-1.2. BAĞLAR BÖLGESİ

B-1.2.1. AYRIK VE BİTİŞİK YAPI NIZAMI

- Taban alanı planda belirtilen TAKS değerine bağlı olarak 30 m²'nin altına düştüğü durumlarda, 30 m² taban alanı olan dublex konut yapılabilir
- Parsel cephe genişlikleri ve derinliği ne kadar olursa olsun yeni yapılacak konut cephesi genişliği 12 metreyi, derinliği ise 14 metreyi geçemez.
- Parsel cephesi 10 metreden daha az olan durumlarda, mevcut komşu bina dikkate alınarak (pencere yer almıyor ise) yeni bina bir cephesi yandaki yapıya bitişik olarak inşa edilebilir.
- Planda ticaret olarak belirlenmiş bitişik nizam yapılar, zemin ticaret, üst katlar ticaret veya konut fonksiyonuna bitişik yine bitişik nizamda inşa edilir.

B-1.2.2. İFRAZ ŞARTLARI

- İfraz sonunda teşekkül edecek her parselin, mevcut yoldan en az 20 metre cephe sağlaması ve derinliğinin 40 metreden alanının 800 m²'den az olmaması şarttır.

C-DİĞER YAPILANMA ÖĞELERİ

C-1. EK İNŞAATLAR

C-1.1. ESKİ KENT (ÇARŞI) BÖLGESİNDE YAPILACAK EK İNŞAATLAR

- Eski kent (Çarşı) bölgesinde bu yönetmeliğe göre yeni inşaat yapılacak parseller arka bahçe içinde, esas binaya 5 metreden fazla yaklaşmamak, 40 m²'den büyük yapmamak, 4 metreden derin olmamak, h:2.40 metre irtifayı aşmamak şartı ile kiremit örtülü bir müstemilat binası yapılabilir.
- Müstemilat binalarının komşu sınıra 3 metreden fazla yaklaşan cephelerinin sağır yapılması zorunludur.
- Bina ön cephesinde araç park yeri ve benzeri kullanımlar için sundurma veya müstemilat binası yapılamaz.

C-1.2. BAĞLAR KONUT BÖLGESİNDE YAPILACAK EK İNŞAATLAR

- Bağlar konut bölgesinde, üzerinde bu yönetmeliğe göre yeni inşaat yapılacak parsel arka ve yan bahçe içinde her biri 40 m²'yi aşmayan, derinliği 4 metreyi geçmeyen, yüksekliği h:2.40 metre irtifayı aşmayan kiremit örtülü 2

müştemilat binası yapılabilir. Yapılacak müştemilat binasının sadece bir tanesinin esas binadan en az 5 metre mesafede inşa edilmesi şarttır.

- Müştemilat binalarının parseldeki konumu serbesttir. Persel cephesinde, yan ve arka sınırlar üzerinde olabilir. Komşu sınırlara 5 metreden fazla yaklaşan cephelerinin sağır yapılması zorunludur.
- Bina ön cephesinde araç park yeri ve benzeri kullanımlar için sundurma veya müştemilat binası yapılamaz.

C-2. ÇIKMALAR

- Bitişik nizam yapılarda çıkma: bitişik nizam yeni yapıların ön cephelerinde, cephe uzunluğunun 2/3ünü geçmemek, komşulardan birinden en az 2 metre çekmek, en derin yeri 1.10 metre ve çıkma yan kenarları toplamı 1.40 metreyi (düz olması halinde 0.70 metreyi) aşmamak kaydı ile düz veya verev kapalı çıkma yapılabilir.
- Arka cephede de aynı ölçüler ve şartlar dâhilinde kapalı veya açık çıkma yapılabilir.
- Arka cephe çıkmaları 3 metrelik (veya daha az) arka bahçe mesafesine tecavüz edemez.
- Blok başı nizam yapılarda çıkma: blok başı yapıların serbest üç cephesinde, bu cephelerin uzunlukları toplamının 1/2sini geçmemek, ön ve arka cephede komşudan en az 2 metre çekme, en derin yermeli 1.10 metreyi ve çıkmayan kenarlarının toplamının 1.40 metreyi aşmamak şartı ile ön cephede kapalı, yan ev arka cephede açık veya kapalı bir veya birden fazla düz veya verev çıkma yapılabilir.
- Arka cephe çıkmaları 3 metrelik (veya daha az) arka bahçe mesafesine tecavüz edemez.
- Yan cephede yapılacak çıkmalar Çarşı bölgesinde 3 metre, Bağlar bölgesinde 5 metrelik yan bahçe mesafesi içine yapılabilir. Her iki bölgede belirtilen mesafelerden az olması halinde çıkma yapılamaz.
- Ayrık nizam yapılarda çıkma: Ayrık nizam yapıların cepheleri uzunlukları toplamının 1/3'ünü geçmemek, en derin yerleri 1.10 metreyi ve çıkmayan kenarlarının toplamı 1.40 metreyi aşmamak şartıyla, ön, yan ve arka cephelerde açık veya kapalı birden fazla düz veya verev çıkma yapılabilir.

Çıkmanın parselin yol cephesinde inşa edilmesi halinde, kapalı yapılması zorunludur.

- Arka cephe çıkmaları Çarşı bölgesinde 3 metre, Bağlar bölgesinde 5 metrelik (veya daha az) arka bahçe mesafesine tecavüz edemez.
- Yan cephede yapılacak çıkmalar Çarşı bölgesinde 3 metre, Bağlar bölgesinde 5 metrelik yan bahçe mesafesi içine yapılabilir. Yan bahçe mesafesinin yukarıda belirtilen hususlardan az olması halinde çıkma yapılamaz.

C-3. SAÇAKLAR

- Konut olarak inşa edilecek bütün binalarda en az 0.40 metre en fazla 0.90 metre saçak yapılması zorunludur.

C-4. ÇATILAR

- Konut olarak inşa edilecek bütün binalarda %33 eğim şartına uymak kaydı ile, her sistemde kiremit örtü çatı yapılabilir. Çatı üzerine baca harici hiçbir çıkıntı yapılamaz.

C-5. BİTİŞİK NİZAM KARAKTERLİ SERBEST YAN DUVARLAR

- Bitişik nizam veya blok başı nizamlı binaların sağır cephelerine komşu parsellerde blok başı veya ayırık nizam inşaat yapılması halinde açıkta kalan sağır yan duvarlara “bitişik nizam karakterli serbest yan duvarlar” denir.
- Bitişik nizam karakterli serbest yan duvarlar belediye imar müdürlüğüne imar durumu talep edilmesi halinde kadastro paftaları üzerinde yapılacak etüt sonunda tespit edilip imar durumu belgesinde belirtilecektir.
- Bitişik nizam karakterli serbest yan duvarların dış yüzeyleri serpme sıva veya ahşap kaplama olacaktır. Duvarların tabii taş veya dış etkenlere dayanıklı prese tuğla ile inşa edilmesinde halinde ayrıca sıvanması veya kaplanması şart değildir.
- Bitişik nizam karakterli serbest yan duvarlar tarafından açılmak istenen aydınlıkların önü, mutlak suretle, aynı malzeme ve kalınlıkta kapalı olacaktır.

C-6. ÖN BAHÇE DUVARLARI

- Bahçe duvarlarının yol üzerine isabet eden kısımlarının yükseklikleri harpušta dâhil en fazla 2.50 metre olabilir. Harpušta olarak geleneksel tarzda tahta kullanılması halinde harpuştanın en yüksek noktası 3 metreye kadar çıkabilir. Ön bahçe duvarı meyilli yerlerde, kaldırımdan itibaren 3 metreyi aşmayacak şekilde kademelendirilir.
- Bahçe duvarlarının yol üzerine isabet eden kısımlarında harpušta yapılması zorunludur. Yüksek duvarlarda geleneksel tarzda ahşap harpušta veya alaturka kiremit yapılmalıdır.
- Ön bahçe duvarlarının yol manzarasını kapatması halinde, bu kısımda duvar yüksekliğini 0.75 metreye indirmeye belediye yetkilidir. Alakalısınca istenirse bu duvarın üzerine demir parmaklık yapılabilir. Bu durumun imar durumu verilirken alakalısına bildirilmesi zorunludur.

D. UYGULAMA

D-1. Koruma imar planı onama sınırları içinde, plan ve yönetmelik hükümlerinin yürürlüğe girmesi ile bu tarihten önce uygulanan imar planı ve geçici yapılanma hükümleri yürüklükten kalkar. Ancak yüksek kurul ile ilgili koruma kurullarınca daha önceden alınan, yönetmelik ve plan hükümleri ile çeliştiği takdirde, gerekli görülürse ilgili koruma kurulunca yeniden değerlendirilir.

D-2. İlgili koruma kurulu, korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarında, tescilli kültür varlığı parseline komşu ve aralarından yol geçse dahi bu parsellere cephe veren parsellerde plan uygulanmasında yetkilidir. Bu alanlarda önceden koruma kurulundan izin alınmasan Safranbolu Belediyesince işlem yapılamaz.

EK AÇIKLAMALAR B.
SAFRANBOLU SİT ALANLARI VE ETKİLEME GEÇİŞ ALANI
KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
UYGULAMA YÖNETMELİĞİ

1- AMAÇ

Safranbolu (Karabük) Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları dahilinde, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı, Kentsel Sit Alanı, 1. Derece Doğal Sit Alanı Ve Etkileme Geçiş Alanı içinde yapılacak uygulamalar kapsamında; Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Yasalara Dayalı Yönetmelikler, Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararları Ve Karabük Koruma Bölge Kurulu Kararları ile 3194 Sayılı İmar Kanunu hükümlerinin bütünlüğünü sağlamak bu yönetmeliğin amacıdır.

2- KAPSAM

Bu yönetmelik, Safranbolu (Karabük) Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları dâhilinde, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanları, Kentsel Sit Alanları (Bağlar, Kıranköy ve Çarşı), 1. Derece Doğal Sit Alanı ve Etkileme Geçiş Alanı içerisinde kalan tescilli ve tescilsiz yapılar ile boş parsellere yeni yapılacak yapılara ilişkin hükümleri kapsar.

3- TANIMLAR

“Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” ve “Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik” ile belirlenen tanımlar kısmı geçerlidir.

4- GENEL HÜKÜMLER

4-1)Bu imar planı ve yönetmeliğinde belirtilmeyen hususlarda, “Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu”, Yasalara Dayalı İlgili Yönetmelikler, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararları ile İmar Kanunu ve Yönetmeliklerinin Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile çelişmeyen hükümleri geçerlidir.

4-2)Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik ve 17 ağustos 1999 Marmara depremi sonrasında çıkan planlama ve yapılaşma ile ilgili kanun ve yönetmelik hükümleri geçerlidir.

4-3)Safranbolu Belediyesi İmar planlarına esas olarak hazırlanan jeolojik-jeotekniketüd raporunun sonuç ve öneriler kısmında belirlenen koşullara uyulacaktır.

4-4) Enerji Nakil Hatları ve Koruma Kuşaklarında “Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği” ne uyulacaktır.

4-5) “Karayolu Kenarında Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.

4-6) Dere yatakları mevcut hali ile korunacaktır. Yatak kesitinde yapılacak projelendirmelerde ve değişikliklerde D.S.İ’den görüş alınması zorunludur.

4-7)Koruma, uygulama ve denetim büroları, proje büroları ile eğitim birimlerinin kuruluş, izin, çalışma usul ve esaslarına dair yönetmelik hükümleri geçerlidir.

4-8) Yapılacak her türlü yapı; sağlık ve fen koşullarına, ilgili tüzük ve yönetmeliklere uymak zorundadır.

4-9) Yapılacak her türlü yapının; kentsel ve yöresel nitelikleri, mimari ve sanat tarihi açısından gösterdiği fiziksel özellikleri ve bu özellikleri ile oluşan çevrenin, dönemin sosyo ekonomik, sosyo kültürel yapılanmasını, yaşam biçimini yansıtarak bir arada bulundurması ve bu açılardan doku bütünlüğü göstermesi gerekmektedir.

4-10) Kentsel, doğal, arkeolojik sit alanlarında koruma kültürümüzün gelişmesine katkı verecek faaliyetleri yansıtan sabit ve hareketli her türlü ilan panoları, billboard, monitör ve aydınlatma cihazlarının uygulaması ile bayram, seçim, festival vb. günlerde afiş asılması, Safranbolu Belediyesi ve Koruma Bölge Kurulunun onayına tabidir.

4-11) Kentsel sit alanında kalan ve etkileme geçiş alanında olup tescilli taşınmaz koruma alanında kalan alanlarda her türlü teknik altyapı uygulamaları öncesinde ilgili kurum tarafından hazırlanacak projeler Koruma Bölge Kuruluna sunulur ve Kurulun uygun görüşü sonrasında uygulama yapılır. Diğer alanlarda uygulamalar Belediyesince sonuçlanabilir.(Karabük Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 27/06/2014 Tarih Ve 1712 Sayılı Kararı ile değiştirilmiştir.)

4-12) İki farklı sit gurubunda kalan parsellerde; her bölge için sit alanı yapılanma koşulları ayrı ayrı uygulanır, ifraz zorunluluğu aranmaz, inşaat alanı kaydırması yapılamaz.

4-13)İfraz edilecek parsellerde, yola cepheli veya köşe başı parsellerde bir yoldan gerekli cephenin sağlanması yeterlidir.

4-14) İmar planı üzerinde işli kadastro parselleri grafik paftalardan aktarılmış olup, 3 metreye kadar uyumsuzlukları gidermeye belediyesi yetkilidir.

4-15) Elde edilecek gelir, sit alanı proje ve uygulamalarında kullanılmak üzere, üzerinde Tescilli kültür varlığı bulunmayan parsellerden; imar planı ile belirlenmiş yapılaşma koşulları esas alınarak, mevzuata uygun olarak alınacak Belediye Meclisi kararı ile katkı bedeli alınır.

4-16) Koruma amaçlı imar planı içerisinde kalan sosyal teknik altyapı alanlarından büyüklük standardını sağlayamayanlara, ilgili kurumdan uygun görüş almak şartı ile minimum büyüklük koşulu aranmaksızın inşaat izni verilir.

4-17) Parsellerin imar planına göre, kamu kullanımında kalan kısımları, kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı verilemez.

4-18) Tescilli kültür varlığı parselleri ve koruma alanında kalan parseller haricindeki her türlü mevcut, yeni yapı ve imar uygulamalarında ve plan kapsamındaki tüm parsellerde yapılacak terkin ve yoldan ihdas işlemlerinde, koruma amaçlı imar planı ve planın tamamlayıcı eklerinde belirtilen koşullar doğrultusunda Safranbolu Belediyesi yetkilidir(24.05.2012 Tarih Ve 359 Sayılı Kurul Kararı ile değişmiştir).

4-19) Safranbolu Koruma Amaçlı İmar Planı ve Yönetmeliği bir bütün olup birlikte uygulanır.

5- I. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARINA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER

5-1) 1. Derece Arkeolojik Sit: Korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarıdır. Bu alanlarda, kesinlikle hiçbir yapılaşmaya izin verilemez, bilimsel amaçlı kazıların dışında hiçbir kazı yapılamaz.

5-2) Höyük ve Tümülüslerin bulunduğu alanda;

5-2-a) Toprağın sürülmesine dayanan tarımsal faaliyetler yapılamaz, ağaçlandırmaya gidilemez,

5-2-b) Taş, toprak, kum vb. alınamaz, kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocaklar açılmaz, toprak, cüruf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzeme dökülemez,

6- I. DERECE DOĞAL SİT ALANLARINA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER

6-1) Bu alanlarda, doğal yapının korunması ve geliştirilmesi esas olup, topografyayı değiştirecek ve siluet etkisini bozabilecek bitki örtüsü uygulamaları ile kazı ve dolgu gibi tahribata yönelik eylemde bulunulamaz.

6-2) Resmi ve özel kuruluşlarca, zorunlu olan alanlarda, teknik altyapı hizmetleri (yol açılması, içme suyu, kanalizasyon, açık otopark, telesiyej, teleferik, enerji nakil hattı, GSM baz istasyonu, doğal gaz hattı, telefon hattı ve benzeri) uygulamaları Koruma Bölge Kurulunun uygun göreceği şekliyle yapılabilir.

6-3)(D1) İşaretli adalar, jeolojik sakıncalı alan kapsamında kalan, mülkiyete konu, doğal karakteri korunacak alanlardır.

6-4) (D2) İşaretli adalarda Koruma Bölge Kurulundan izin almak koşulu ile halka açık rekreasyon amaçlı günübirlik tesisler (lokanta, büfe, kır kahvesi, kafeterya, wc, gezi yolu, açık otopark ve benzeri) ile alanın ve çevrenin özelliklerinden kaynaklanan faaliyetlerin korunması ve geliştirilmesi amacıyla yönelik (müştemilat, havuz evi, bekçi kulübesi vb.) yapılar yapılabilir. $E=0.02$, $H_{maks}=3.50$ metredir. Toplam inşaat alanı 50 m^2 'yi geçemez.

6-5) Mevcut tescilli ve tescilsiz yapıların bakım ve onarımları yürürlükteki mevzuat hükümleri ve ilke kararları doğrultusunda yapılabilir.

6-6) Taş, toprak, kum vb. alınamaz, kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocakları açılmaz, toprak, cüruf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzeme dökülemez.

6-7) Bu alanlarda ağaç kesilemez. Ancak; kurumuş, hastalanmış ya da devrilmiş ağaçlar ile kamu yararı içeren alt ve üstyapı hizmetlerinde, rekreasyon ve bakım amaçlı yapıların inşaatı sırasında, ağaçların kesilmesi, Orman İşletme Şefliğinde alınacak teknik rapor doğrultusunda Koruma Bölge Kurulunun iznine tabidir.

6-8) Belirlenen nitelik ve ölçülerde yapılaşma talebinde parsele ait çapı 10 cm'in üzerindeki ağaç rölövesinin çıkarılması zorunludur.

6-9) Mevcut Tarımsal faaliyetler sürdürülebilir ancak örtü altı tarımsal faaliyetler yapılamaz.

6-10) Tevhit yapılabilir ancak ifraz yapılamaz.

6-11) Park alanlarında hazırlanacak Çevre Koruma Projeleri Koruma Bölge Kurulu tarafından onaylanacaktır.

7- KENTSEL SİT ALANINDA YAPI VE PARSELLERE İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER

7-1)(K) ve (T) işaretli adalarda yıkılıp yeniden yapılacak yapı, eski yapının taban alanını koruyacak ve (T1) işaretli adalarda bir katı, (K) ve (T2) işaretli adalarda iki katı geçmeyecek şekilde yapılacaktır. Yapıya sonradan yapılan eklentiler ve müştemilatlar ana yapı kapsamında değerlendirilemez. Ana yapı tespitinin yapılabilmesi için hazırlanacak olan mevcut yapı aplikasyon krokisinin Belediye'ce uygun görülmesi zorunludur.

7-2) (K), (T1) ve (T2) işaretli adalarda boş parsel bulunması durumunda, 0.25/0.50 TAKS/KAKS oranları ile (T1) işaretli adalarda bir katlı, (K) ve (T2) işaretli adalarda iki katlı yapı yapılabilir. Yapı yaklaşma mesafeleri Belediye'nin teklifi Koruma Bölge Kurulunun onayı ile belirlenir.

7-3) İçerisinde Tescilli Kültür Varlığı bulunmayan ve koruma alanı dışında kalan parsellerde; en fazla iki yapı yer alabilir. Parsel büyüklüğü Bağlar bölgesinde 1700 m² ye, Çarşı ve Kıranköy Bölgesinde 680 m² ye kadar olan parsellerde müştemilatlar hariç bir yapı yapılabilir. Tek yapı, ikiz blok şeklinde olamaz, taban alanı 170 m² yi geçemez. Daha büyük parsellerde iki yapı yapılması durumunda; yapı taban alanı toplamı 300 m²'yi aşamaz, yapılar arası mesafe 15 m.den az olamaz, tip projeler tekrar edilemez (24.05.2012 Tarih Ve 359 Sayılı Kurul Kararı ile değişmiştir.).

7-4) Her türlü uygulamadan önce harita mühendisince, parselde mevcut olan arazi kotlarının, iç ve dış duvarlar ile çapı 15 cm.den büyük ağaçların yerlerinin tespit edildiği harita dosyasının hazırlanması, projelere aktarılması ve bu ağaçların korunması zorunludur.

7-5) Yapı Yaklaşma mesafeleri;

7-5-a)Kentsel sit alanında ayrık nizam yapılaşma esastır.

7-5-b)Ön ve Yan bahçe mesafesi belirtilmiş adalarda; aynı cephe hattında yapılaşma %50 oranında teşekkül etmiş ise yapı yaklaşma mesafelerini, sokağın genel karakteristiğine uygun olarak belirlemeye Belediye'si ve Koruma Bölge Kurulu yetkilidir.

7-5-c)Ön ve Yan bahçe mesafesi belirtilmemiş adalarda; yapı yaklaşma mesafelerini, sokağın genel karakteristiğine uygun olarak belirlemeye Belediye'si ve Koruma Bölge Kurulu yetkilidir.

7-5-d)12 metreden dar parsellerde, içerisinde tescilli yapı bulunmayan komşu parsel sınırına bitişik yapı yapılabilir. Bu durumda bitişik parsel yönü yapı cephesi sağır yapılır.

7-6) Bahçe ve Bahçe Duvarları(Karabük Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 27/06/2014 Tarih ve 1712 Sayılı Kararı ile değiştirilmiştir.);

7-6-a) Kentsel sit alanı içerisinde; özgün sokak döşemesi korunacak, sonradan yapılmış olan kaplamalar sökülerek özgün döşemeye dönüştürülecek, bozulmuş ve kaybolmuş kısımlar aynı teknik ve malzeme ile tamamlanacaktır.

7-6-b) Kentsel sit alanı içerisinde; özgün duvar yapısı korunacak, sonradan yapılacak kısımlarda tasarım rehberinde belirtilen teknik ve malzeme esas alınacaktır.

7-6-c) Kentsel sit alanı içerisinde yapılacak uygulamalarda; 1/100 ölçekli bahçe düzenlemesi ve sokak silueti ile bahçedeki duvarlarda uygulanacak taş örgü stili ve harpuшта ile kapılara ait 1/20 ölçekli detay proje dosyası hazırlanması zorunludur.

7-6-d)Bahçe duvar yüksekliğinin 2.00 metreyi geçmemesi esastır. (harpuшта dâhil 2.50m) Arazi koşulları nedeni ile farklı uygulama yapılması zorunlu olması durumunda, hazırlanan projeye göre izin verilebilir. Duvarın üzerinin yerel dokuya uygun biçimlenişlerle harpuшта ile bitirilmesi esastır. Harpuştalar, ahşap veya alaturka kiremit olacaktır.

7-7)İfraz koşulları ve mülkiyet;

Planlama alanı; Çarşı, Kıranköy ve Bağlar bölgesi olmak üzere üçe ayrılmış olup,

7-7-a)Bağlar bölgesinde yeni oluşacak parseller 2000 m² den küçük olamaz.

7-7-b)Çarşı ve Kıranköy bölgelerinde yeni oluşacak parseller 800 m² den küçük olmaz.

7-7-c)Parsel cephesi ve genişliği 20 metrenin altına düşemez.

8- TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI VE PARSELLERİ

8-1) Parsellere ilişkin koşullar

8-1-a) Tescilli taşınmaz kültür varlığı ve parselleri ile ilgili hükümler; buldukları bölge hükümleri ve genel hükümlerden önceliklidir.

8-1-b) İfraz koşulu;

8-1-b-1)İfraz büyüklüğünde bulunduğu bölge koşulları uygulanır.

8-1-b-2) Yeni oluşacak parsel Tescilli Kültür Varlığı parselinden büyük olamaz.

8-1-b-3) Yeni oluşan parsel hattı, Tescilli Kültür Varlığına 10 metreden yakın olamaz.

8-1-b-4)İfraz işlemi, Koruma Bölge Kurulu onayına tabidir.

8-1-c) Bu parsellerde tevhit yapılamaz, ancak; daha önce mevcut Korunması Gerekli Kültür/Tabiat Varlığının bir parçası iken bölünmüş parseller, kapanmış yol arsaları ve yoldan ihdaslar tevhit edilebilir.

8-1-d) Parsellerin doğal dokusunu korumak esastır. Yapılar bahçe duvarları ve düzenlemesiyle bir bütündür, Koruma Bölge Kurulundan izinsiz değişiklik yapılamaz(24.05.2012 Tarih Ve 359 Sayılı Kurul Kararı ile değişmiştir.).

8-2) Tescilli yapılara ilişkin koşullar

8-2-a)Korunması gerekli kültür/ tabiat varlığı olarak belirlenmiş yapılara, yürürlükte bulunan ilgili kanun ve yönetmeliklere göre müdahalelerde bulunulabilecektir.

8-2-b)Plan üzerindeki Tescilli Kültür Varlığı işaretlemeleri şematik olup, röleve, restitüsyon ve rekonstrüksiyon projelerine esas teşkil etmez.

8-2-c) Restorasyon aşamasında birden fazla bağımsız birim oluşturacak düzenlemeler yapılamaz.

8-2-d) Yapıda (otel, pansiyon, restoran, müze vb.) işlev değişikliği yapılabilmesi için; Mimar tarafından hazırlanan ön rapor, Belediye İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün görüşü ile birlikte Koruma Bölge Kuruluna sunulur. Koruma Bölge Kurulu'nda, işlev değişikliği uygundur kararı alındıktan sonra projelendirmeye ve uygulamaya geçilir. Kurul tarafından onaylı projeler yeni onay gerektirmeden yürütülür.

8-2-e) Ev pansiyonu uygulamalarında; konut kullanımının devamı esastır.

8-2-f) Isıtma, soğutma ve havalandırma tesisatlarında oda içi elemanların, yapının özgünlüğüne zarar vermeyecek biçimde tasarlanarak, detay çalışmalarının restorasyon projesi aşamasında yapılması zorunludur.

8-2-g) Yıkılarak yeniden yapılması (rekonstrüksiyon) kararı verilen tescilli taşınmaz kültür varlığı projelerinde taşıyıcı sistemin projelendirilmesi zorunludur.

8-2-h) Tescilli taşınmazda yapılacak bakım, basit onarım ve restorasyon çalışmaları sırasında; boya; badana olacak, renkler toz karışımla sağlanarak yapılacaktır. Kaplamada, kireç sıva ve benzeri malzemelerin kullanılması esastır.

8-2-ı) Dış cephelerde; restorasyon projesinde ve bu yönetmelikte tanımlananlar dışında hiçbir eklenti yer alamaz. Dış cephe aydınlatmasında cephe malzemesine ve esere fiziki ve görsel zarar verecek aydınlatma tür ve renkleri kullanılamaz.

8-2-i) Tescilli kültür varlığı bulunan parsele yeni yapı yapılamaz. Ancak parselde yalnızca çeşme, müştemilat, havuz evi gibi konut yada işyeri niteliğinde olmayan tescilli kültür varlığı bulunan parsellerde bir adet yeni yapı yapılabilir.

8-2-j) Parselde, Tescilli yapı haricinde, ruhsatlı başka yapılar var ise bakım ve onarımları ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde yaptırılır.

8-2-k) Projelendirmelerde yangın ve depreme karşı gerekli tedbirler alınacak uygulamaları denetlenecektir.

9- TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI KORUMA ALANINDA KALAN YAPI VE PARSELLER

9-1) Bu parsellerde, yeni yapı yapılması ve mevcut yapılarda onarım veya tadilat gibi uygulamalar yapılması için Safranbolu Belediyesi ve Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşünün alınması zorunludur. Yürürlükte bulunan Yönetmelik ve İlke Kararlarına göre uygulama yapılır.

9-2) İçerisinde bina niteliğinde tescilli taşınmaz kültür varlığı bulunan parsele komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parsele cephe veren parsellerde, korunması öngörülen kentsel silueti olumsuz etkileyebilecek konum ve yükseklikte yapı yapılamaz. İmar planı ile belirtilmiş yapı yüksekliğine nazaran komşu tescilli eser gabarisi ve/veya kentsel siluet esas alınır. Ancak içinde yalnızca çeşme, müştemilat, havuz ve havuz evi gibi tescilli kültür varlığı bulunan parsellerin çevresinde imar planı ile belirtilmiş yapı yüksekliği esas alınır.

9-3) Bir parselde birden fazla yapı yapılabilmesi durumu,

9.3.a) Kentsel sit alanında kalan parsellerde müştemilatlar hariç birden fazla yapı yapılamaz. Tek yapı taban alanı 170 m²'yi geçemez(19.03.2011 Tarih ve 2290 Sayılı Kurul Kararı ile değişmiştir.).

9.3.b) Etkileme geçiş alanında kalan konut ve ticaret kullanımlı parsellerde en fazla iki yapı yer alabilir. Parsel büyüklüğü Bağlar bölgesinde 1700 m² ye, Çarşı ve Kıranköy Bölgesinde 680 m² ye kadar olan parsellerde müştemilatlar hariç bir yapı yapılabilir. Tek yapı, ikiz blok şeklinde olamaz, taban alanı 170 m² yi geçemez. Daha

büyük parsellerde iki yapı yapılması durumunda; yapı taban alanı toplamı 300 m²'yi aşamaz, yapılar arası mesafe 15 metreden az olamaz, tip projeler tekrar edilemez(24.05.2012 tarih ve 359 sayılı Kurul Kararı ile değişmiştir).

9-4) Kot farkının çok olduğu durumda, yeni yapı tescilli eseri en az etkileyecek konumda ve yükseklikte, tescilli eser gabarisi esas alınarak inşaa edilir.

9-5)(24.05.2012 tarih ve 359 sayılı kurul kararı ile iptal edilmiştir).

10- ETKİLEME GEÇİŞ ALANINDA KALAN YAPI VE PARSELLER

10-1) İfraz Koşulları

10-1-a) Taban Alanı katsayısı 0.10 ve 0.15 olan parsellerde minimum ifraz koşulu 2000 m²dir.

10-1-b) Taban Alanı katsayısı 0.20 ve 0.25 olan parsellerde minimum ifraz koşulu 1250 m²dir.

10-1-c) Taban Alanı katsayısı 0.30 olan parsellerde minimum ifraz koşulu 800 m²dir.

10-2) Bir parselde imar durumuna aykırı olmamak şartıyla birden fazla yapı yapılabilir. Ancak, yapıların birbirine olan mesafeleri her yapı için ayrı ayrı hesaplanacak, imar planı ve yönetmelikte belirlenmiş bahçe mesafelerinin toplamından az olamaz.

10-3) Çatı katı ve çekme kat yapılamaz ancak son kat ile bağlantılı çatı arası piyes oluşturulabilir. Çatı arası kullanım kat alanının %30'unu geçemez. Parapet yapılamaz.

10-4) Her bir bağımsız bölüm için 2 adet ağaç dikilmesi zorunludur.

10-5) Her bir bağımsız bölüm için, konut kullanımlarında 1 adet, ticari kullanımlarda her 50 m² için 2 adet, Turizm Tesis Alanlarında her iki oda için 1 adet otopark yeri ayrılması zorunludur. Diğer hususlarda, Otopark Yönetmeliğine uyulacaktır.

11-TİCARET ALANLARI

11-1) (T1)ve (T2) işaretli alanlar ticari faaliyet alanlarıdır. Ticari alanlarda hiçbir şekilde yanıcı, parlayıcı, patlayıcı madde, duman vb. gibi çevre sağlığı açısından olumsuz faaliyet gösterecek depolar ve imalathaneler yer alamaz.

11-2) Konut alanlarında, zemin kat ticari kullanım izni vermeye Safranbolu Belediyesi yetkilidir.

11-3) Konut altı ticaret işaretli adalarda gösterim şematik olup, yoldan cephe alan parsellerin alt katlarının ticari kullanımlı olacağını ifade eder. Üst katlar kullanımları tercihen, ticaret yada konut kullanımlı olabilir.

11-4 Etkileme Geçiş Alanında; Zemin Kat Tavan Kotu 4.50 M Tesis Edilebilir. Bu Durumda Saçak Kotuna +1.50 M İlave Uygulanır. Etkileme Geçiş Alanında Ve Tescilli Taşınmaz Koruma Alanında Kalan Alanlarda Tescilli Yapıya Göre Zemin Kat Tavan Kotunu Belirlemeye Koruma Bölge Kurulu Yetkilidir(04.04.2013 tarih ve 775 sayılı koruma bölge kurulu kararı ile eklenmiştir).

12-BAĞLIK BAHÇELİK ALANLAR (B.B.A)

12-1)Bu alanlarda; bahçeli, Düşük yoğunluklu konut kullanımı yer alacaktır.

12-2) Yapılaşma koşulu $E=0.10$ ve $h_{maks}=6.50$ metredir.

12-3) Yol ve parsel sınırından çekme mesafesi en az 5 metredir.

12-4) Minimum ifraz koşulu 5000 m^2 , parsel cephesi 40 metredir.

12-5) Her bir 5000 m^2 için birden fazla bağımsız birim oluşturulamaz. Tek yapı taban alanı 170 m^2 yi geçemez.

13- TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR (T.N.K.A)

13.1) Bu alanlarda büyükbaş, küçükbaş ve kümes hayvancılığı faaliyetleri yürütülemez, kümes, ahır vb. hayvan barınakları inşa edilemez.

13.2) Diğer hususlarda 'Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı' ile ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir(19.03.2011 tarih ve 2290 sayılı kurul kararı ile değişmiştir).

14- AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

14-1) Minimum ifraz koşulu 10000 m^2 , parsel cephesi 40 metredir.

14-2) Yapılaşmaya uygun alanlarda, $E=0.05$ ve $h_{maks}=3.50$ metredir. Toplam inşaat alanı 250 m^2 yi aşamaz.

14-3) Yoldan çekme mesafesi en az 10 m. parsel sınırından 5 metredir.

15- REKREASYON ALANLARI

15-1) Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günü birlik kullanıma yönelik; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile tenis, yüzme gibi her tür açık sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır.

15-2) $E=0.03$, $h_{max}=3.50$ dir. Açık spor alanlarında yer alacak ekipmanların yükseklikleri vaziyet planı ile belirlenir.

15-3) Minimum ifraz koşulu 5000 m^2 , parsel cephesi 40 metredir.

15-4) Yoldan çekme mesafesi en az 10 m. parsel sınırından 5 metredir.

15-5) Parselde birden fazla yapı yer alabilir, ancak tek yapı taban alanı 170 m^2 'yi geçemez, yapılar arası mesafe 15 m.den az olamaz.

16- TURİZM TESİS ALANLARI

16-1) (T.T.A.) İşaretli alanlar turizm faaliyet alanlarıdır.

16-2) Minimum ifraz koşulu 10000 m^2 'dir.

16-3) Parsel cephesi ve genişliği 50 metrenin altına düşemez.

16-4) Turizm tesisleri alanında, tesisi destekleyici nitelikli ticari kullanımlar yer alabilir.

16-5) Turizm Tesisleri mimari uygulama projeleri Koruma Bölge Kurulunca onaylanacak olup, projelendirmede yöre mimarisine uygun cephe hareketliliği sağlamak esastır(24.05.2012 tarih ve 359 sayılı kurul kararı ile değişmiştir).

16-6) Etkileme Geçiş Alanında kalan parsellerde yönetmelik ile belirlenmiş tesisin gerektirdiği kullanımlar yer alabilir.

17-KAMU KULLANIM VE KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

17-1) Bu alanlarda Resmi Kurumlar, Sağlık, Eğitim, Sosyo-Kültürel Tesisler, Dini, Spor, Teknik Altyapı Tesisleri ile Kentin ihtiyacı olan diğer Kamu Tesisleri yer alabilir.

17-2) Her türlü Kamu Tesisleri ve Kentsel Altyapı Alanlarında planda ve/veya mevzuatta belirtilmiş çekme mesafelerine uyulacaktır.

17-3) Her türlü Kamu Tesisleri ve Kentsel Altyapı Alanlarının Safranbolu özgün dokusuna uyumlu mimari uygulama projeleri Koruma Bölge Kurulunca onaylanacak olup, projelendirmede yöre mimarisine uygun cephe hareketliliği sağlamak esastır(24.05.2012 tarih ve 359 sayılı kurul kararı ile değişmiştir).

17-4) Resmi Kurum, Sağlık Tesisleri, BHA, İdari Tesis, Sosyal Tesis, Eğitim Tesisleri, Spor Alanları ve Dini Tesis Alanlarında yapı yüksekliği vaziyet planı ile belirlenir.

17-5)Kentsel Sit Alanında kalan kamu tesislerinde, sundurma ve kamelya yapıları arka veya yan bahçe içinde, parseldeki doluluk-boşluk oranı göz önünde bulundurularak, koruma bölge kurulunca uygun bulunmak şartıyla, $E=0,03$ 'ü geçmeyecek şekilde maksimum 80 m^2 'ye kadar projelendirilebilir ve çevresi tamamen açılabilir katlanır cam paneller ile kapatılabilir. $E=0,03$ ile 15 m^2 büyüklüğünün sağlanamadığı parsellerde maksimum 15 m^2 sundurma ve kamelya yapılabilir (Karabük Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 3/12/2015 tarih ve 2718 sayılı kararı ile eklenmiştir).

18-TÜM PLANLAMA ALANINDA

18-1)TAKS oranına göre Yapı taban alanı maksimum 45 m^2 den küçük kalan parsellerde çekme mesafelerine ve yönetmelik ile tanımlanan minimum yapı ölçülerine uyulmak kaydı ile taban alanı kat sayısı ve emsal şartı aranmaksızın maksimum 45 m^2 taban alanı oturumunda iki katlı yapı inşaa edilebilir. Bu durumda birden fazla bağımsız birim oluşturulamaz.

18-2) Tüm yapılarda özgün dokuya uyumlu, kapalı çıkma yapılabilir. Ancak; konsol uzunluğu 1.00 metreyi geçemez ve cephe genişliğinin %50'sini aşamaz. Kapalı çıkma, Emsal hesabına dahil edilmez. Açık çıkmalarda mevzuat hükümleri uygulanır.

18-3)Kotlandırma

Yapıların cephe aldığı yoldan kotlandırılması esastır, ancak;

18-3-a) ± 0.00 yol kotunun altında, üç tarafı açık birden fazla kat çıkan parseller ve ± 0.00 yol kotu ile üst kotta yapılacak yapı taban kotu arasında 3 metreden daha fazla fark oluşan parseller tabii zeminden kotlandırılır.

18-3-b) Tabii zeminden kotlandırmalarda ($\pm 0,00$) kotu, parselde yapılacak yapı yada yapıların köşe kotlarının aritmetik ortalaması olarak alınır.

18-3-c) Su basman kotu; yapının yol kotunun altında kalması durumunda tabii zemin üzerinden +2.00 m ye kadar, yapının yol kotunun üstünde kalması durumunda +0.50 m ye kadar uygulanır.

18-3-d) Ön bahçe mesafesinin 5 metrenin altına düştüğü durumda; kot her koşulda yoldan verilir.

18-4) Bina dış mekan elemanları

18-4-a) DEĞİŞİKLİK 05.07.2012/125 BMK-24.05.2012/359KKVKBK

Kentsel sit alanı içerisinde kalan yeni yapılarda

18-4-a-1) Dış cephe kaplamalarında; cam mozaik, pvc, seramik, krom vb. gibi geleneksel dokuya aykırı kaplama ve dekorasyon malzemeleri kullanılamaz.

18-4-a-2) Doğramalar ahşap malzeme ile yapılacaktır. Ahşap cephe elemanları ve doğramalarda malzeme doğal kendi renginde bırakılacak veya kahverengi renk ve tonları kullanılacaktır.

18-4-a-3) Yapı dış cephe boyamalarında; beyaz, oksit sarı, çivit mavisi, aşı boyası, renk ve tonları kullanılacaktır.

18-4-b) Etkileme geçiş alanı içerisinde yeni bina dış cephe kaplamalarında; cam mozaik, pvc, seramik, krom vb. gibi geleneksel dokuya aykırı kaplama ve dekorasyon malzemeleri kullanılamaz. Doğramalarda kahverengi ve siyah renkte ahşap ve ahşap görünümlü malzemeler, dış cephe boyamada; beyaz, oksit sarı, çivit mavisi, aşı boyası, renk ve tonları ile birlikte diğer renklerin pastel tonları kullanılacaktır.

18-4-c) Tescilli taşınmaz kültür varlığında yapılan uygulamanın sonucunda ve kalıcı olmak üzere, üzerinde yapının tescil yılı, müdahale yılı, müdahale biçimi ve uygulamayı yapan müellif mimarın isminin yazılı olduğu, mimari projede biçimi, malzemesi ve yeri tanımlanmış, 15cm * 20cm ebatlarında bir kitabe, yapının veya bahçe duvarının yol tarafında uygun bir yerine asılacaktır.

18-4-d) Tescilsiz yapıların farklı bir dönemi yansıttığı ve tescilli yapılardan ayırt edilmesi gerektiğinden, üzerinde yapının yapım yılı ve müellif mimarın isminin yazılı olduğu, mimari projede biçimi, malzemesi ve yeri tanımlanmış, 15cm * 20cm ebatlarında bir tabelanın, yapının veya bahçe duvarının yol tarafında uygun bir yerine asılması gerekmektedir.

18-4-e) Mevcut veya yeni konulacak uydu antenlerinin, kentsel silüeti etkilemeyecek, dışardan ve kente genel bakış noktalarından algılanmayacak bir yere (bahçe içi, bahçe duvarı iç kısmı, müştemilat çatısı vs) konulması zorunludur. Yeni yapılarda her bağımsız bölüm için ayrı ayrı uydu anteni yer alamaz, tüm birimlere hizmet edecek tek bir uydu anteni sisteminin kurulması ve uydu antenin konulacağı yerin projede gösterilmesi zorunludur.

18-4-f) Reklam Tabela büyüklüğü, yapı kitlesi ile uyumlu olacaktır. Tabelalar yapı yüzeyine paralel olarak, yapıların kitabe ve süsleme öğelerini kapatmayacak şekilde yerleştirilecektir. Tabelalar; sokak dokusu, yapı malzemesi ve tekniğine uyum sağlayacak, taş, ahşap, dövme demir vb. malzemelerle, siyah, beyaz, kahverengi, krem vb renklerde yapılacaktır.

18-4-g) Trafo binaları günümüz teknolojisine uygun olarak az yer kaplayan hazır trafo binaları ile yenilenir. Bu hazır trafo binaları da kentsel silüeti etkilemeyecek şekilde sütrenir, ancak trafolar ev görünümüne dönüştürülemez. Kullanılmayan ve görünümü olumsuz etkileyen trafo binalarının kaldırılması veya Koruma Bölge Kurulu ve Safranbolu Belediyesinin uygun göreceği bir proje ile ilgili kurum tarafından ıslahının yapılması zorunludur.

18-5) Çatılar

18-5-a) Çatıların üzerinde, güneş enerjisi panellerinden başka özgün olmayan hiçbir eklenti yer alamaz. Güneş enerjisi panellerinin alanı, çatı alanının % 10 unu aşamaz.

18-5-b) Güneş enerjisi panelleri çatı eğimine uygun ve yükseklik oluşturmayacak şekilde oturtulacak, diğer ekipmanları çatı örtüsü altında tesis edilecektir.

18-5-c) Sit alanları ve Etkileşim alanı içinde bulunan tescilli yapılarda Safranbolu dokusuna uygun alaturka kiremit, tescilsiz yapı çatılarında oluklu kiremit kullanılması zorunludur.

18-5-d) Yeni yapılarda teras çatı ve çekme kat yapılamaz. Tüm yapılarda çatı sistemi eğimleri %33 aşılmamak üzere "kırma çatı"dır. Saçak yapmak zorunludur, ancak; komşu parsel sınırına taşamaz. Saçak genişlikleri en az: 0.60 m.'dir.

18-6) Müştemilatlar ve Havuzevleri

18-6-a) Müştemilatlar: garaj, odunluk, kömürlük, ısı merkezi, depo, mutfak gibi ana binaya hizmet verecek yapılar olup, maksadı dışında konut ve ticari amaçlı kullanılamaz.

18-6-b) Tescilli Kültür Varlığı Parsellerinde ve Koruma Alanında kalan parsellerde Koruma Kurulunun izni ile müştemilat veya havuz evi yapılabilir(Karabük Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 31/03/2016 tarih ve 2959 sayılı kararı ile değişmiş, Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı'nın 09/05/2017 tarih ve 5088 sayılı oluru ile onaylanmıştır).

18-6-c)Doğal Sit Alanları hariç tescilli parsel içerisindeki mevcut eklentiler restitüsyon etüdüne göre ana yapı ile birlikte değerlendirilir. Bu tip parsellerde yeni bir müştemilat yapılıp yapılamayacağı 18-6-d maddesine göre değerlendirilir(Karabük Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 31/03/2016 tarih ve 2959 sayılı kararı ile değişmiş, Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı'nın 09/05/2017 TARİH VE 5088 sayılı oluru ile onaylanmıştır).

18-6-d)E=0,03 ve Yençok=2,50 metre uygulanır. Tabii zemin üzerinde müştemilat veya havuzevi toplam 60 m² yi hiçbir koşulda aşamaz. Oturumu tabii zemin üzerinde olan müştemilatlarda çatı yapılması zorunludur. Yapılar kırma çatılı, çatı örtüsü ana yapı ile uyumlu olacaktır(Karabük Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 31/03/2016 tarih ve 2959 sayılı kararı ile değişmiş, Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı'nın 09/05/2017 tarih ve 5088 sayılı oluru ile onaylanmıştır).

18-6-e)Müştemilat yapılarının altına tamamı tabii zemin altında olmak ve yapı boyutlarını aşmamak şartıyla bir bodrum yapılabilir. Müştemilatın yalnızca tabii zemin altında yapılması durumunda; en az üç tarafı toprak altında kalmak, cephesi 8 m.'yi geçmemek ve 80 m² yi aşmamak kaydıyla, emsal alanın iki katına (E=0,06) kadar projelendirilebilir. Müştemilatın konumu ve tescilli taşınmaza siluet etkisi Koruma Bölge Kurulu tarafından değerlendirilir(Karabük Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 31/03/2016 tarih ve 2959 sayılı kararı ile değişmiş, Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı'nın 09/05/2017 tarih ve 5088 sayılı oluru ile onaylanmıştır).

18-6-f) Tescilli ve tescilsiz yapı parsellerinde yapılacak müştemilatların; Çarşı ve Kıranköy bölgesinde yapıya en az 3 metre mesafede, Bağlar bölgesinde en az 5m mesafede yapılması zorunludur.

18-6-g)Yapı yaklaşma mesafelerinin komşu parseldeki binalar ile de sağlanması zorunludur. Yaklaşma mesafesi içine yapılacak müstemilatlarda komşu parsel cephesi sağır olacaktır.

18-6-h)Yaklaşma mesafelerinin sağlanmadığı ve içerisinde kazan, hidrofor, soğutma tesisat elemanlarının tesisinin mümkün olmadığı tescilli yapıların parsellerinde, tamamı tabii zemin altında olmak şartıyla en fazla 15m² büyüklüğünde, gerekli yalıtımı emniyet tedbirlerini sağlamak ve yapılara en fazla 2.5 m. yaklaşmak koşulu ile gömme müstemilat yapılabilir. Yeni yapı ve Rekonstrüksiyon uygulamalarında ana yapıya bitişik olabilir. Alınacak emniyet tedbirleri belediyesi tarafından kontrol edilir.

18-6-ı)Yapı ile cephe aldığı yol arasına müstemilat yapılamaz.

18-6-i) Kamu Kullanım ve Kentsel Sosyal Altyapı alanlarına konu tescilli parsellerde, Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görmesi, en az üç cephesi toprağın altında kalması ve E:0.10 aşmamak koşulu ile müstemilat yapılabilir. Bu durumda maksimum m² şartı aranmaz. Çekme mesafelerini ve müstemilat yapısının boyutlarını tescilli yapının parsel üzerindeki konumunu da dikkate alarak belirlemeye Belediyesi ve Koruma Bölge Kurulu yetkilidir(Karabük Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 18/07/2014 tarih ve 1744 sayılı kararı ile eklenmiştir).

18-7) Bahçeler

18-7-a) Yapılarda ruhsata tabii uygulamalarda ki projelere, bahçelerde yapılacak düzenlemelerin de dahil edilmesi zorunludur.

18-7-b) Tüm parsellerde en fazla 2.5mt * 2.5mt ebatlarda dokuya uyumlu peyzaj amaçlı havuz yapılabilir.

18-7-c) Sundurma ve kamelya yapıları arka veya yan bahçe içinde, 15 m² alanı ve 2.4 m saçak yüksekliğini aşmamak şartıyla hazırlanacak proje ile izin alınarak yapılabilir. Üstü ahşap veya kiremit örtülü olacaktır. Kenarı bahçe duvarına yaslanabilir ancak, çevresi hiçbir koşulda kapatılamaz.

18-7-d)Yer altı suyu aramak amacıyla yapılacak her türlü sondaj öncesi Safranbolu Belediyesi ve D.S.İ'den izin alınması zorunludur. Sondaj tescilli yapıya 10 metreden daha yakın olamaz.

18-7-e) Planlama alanında bulunan boş parseller ve yapılara ait bahçeler çevre görünümünü olumsuz etkilemeyecek şekilde kullanılmak zorundadırlar. Çevre görünümünü bozacak şekilde depo niteliğinde kullanılamazlar. Kamuya ait

parsellerin bakımı Safranbolu Belediyesi tarafından yapılır. Şahıs mülkiyetindeki parsellerin düzeni, temizliği ve bakımı maliki tarafından sağlanmak zorundadır. Parsel bakımı sağlanmadığı takdirde maliki resmi yollardan uyarılır. 2 Ay içerisinde parselin bakımı yapılmaz ise; parselin temizliği, bedeli malikinden tahsil edilmek üzere Safranbolu Belediye'si tarafından sağlanır.

18-8) Sulama Kanalları ve Yol Kaplamaları(Karabük Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 27/06/2014 tarih ve 1712 sayılı kararı ile değiştirilmiştir).

18-8-a) Yol kenarlarında ve bahçe içerisinde kalan arklar korunacaktır.

18-8-b) Yol kenarlarında ve bahçe içerisinde kalan sulama kanalları üzerinde yapılacak yapısal ve güzergah değişiklikleri Safranbolu belediyesinin teklifi ile Koruma Bölge Kurulunun görüşüne sunulacaktır.

18-8-c)Bu kapsamda Belediyesince Bağlar bölgesine yönelik sulama projesi hazırlanacak ve Koruma Bölge Kurulunca onaylatılacaktır.

18.8.d)Yeni Sokak Kaplaması Uygulamalarında;(Karabük Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 27/06/2014 tarih ve 1712 sayılı kararı ile eklenmiştir).

18.8.d.1) Kentsel sit alanı içerisinde; özgün sokak döşemeleri korunacaktır.

18.8.d.2) Kentsel sit alanı içinde ve etkileme geçiş alanında olup tescilli taşınmaz koruma alanında kalan ve tescilli taşınmaza servis sağlayan yollarda, Belediyesince bütüncül olarak hazırlanarak koruma bölge kuruluna iletilecek projeler doğrultusunda imar planında belirtilen kent içi taşıt yollarında kentsel dokuyu bozucu nitelikte olmayan/doku ile uyumlu yol malzemesi, diğer yaya yollarında tasarım rehberinde belirtilen özgün sokak döşemesi kullanılacaktır.

18.8.d.3)Etkileme geçiş alanında 18.8.d.2. maddesinde belirtilen alanlar dışında kalan alanlarda yol kaplamaları alanın niteliği de göz önünde bulundurularak belediyesince değerlendirilecektir.

18.8.d.4) Tüm planlama alanında, tüm nitelikteki kent içi yollarda teknik alt yapı uygulamaları sonrasında kısmen bozularak onarım gerektiren kısımlar, mevcut yol malzemesi ile tamamlanabilir, kaplamanın sokak bütününde tamamen bozulması halinde bulunduğu bölgenin koşullarına uyulacaktır.

19) Bu yönetmelik Safranbolu Belediyesi ve Koruma Bölge Kurulu tarafından yürütülür. Belirtilmeyen hususlarda ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

GEÇİCİ MADDE-1) Ruhsat yenileme süresini geçirmiş yapılarda; son kat vizesi alınmış ve tüm denetimleri eksiksiz olarak yapılmış ise, eski ruhsat koşullarına göre planın kesinleşmesini müteakip iki yıl içerisinde ruhsatını yenilemeye belediyesi yetkilidir(24.05.2012 tarih ve 359 sayılı kurul kararı ile değişmiştir).

ÖZGEÇMİŞ

Merve Ulukaya, 1990 yılında Bursa'da doğdu; ilk ve orta öğrenimini aynı şehirde tamamladı. Bursa Çelebi Mehmet Lisesinden 2008 yılında mezun olduktan sonra 2009 yılında Karabük Üniversitesi Safranbolu Fethi Toker Güzel Sanatlar ve Tasarım Fakültesi Mimarlık Bölümüne başlayıp 2015 yılında mezun oldu. 2016 yılında Safranbolu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde Mimar olarak, koruma planı sınırları içinde ki tescilli ve tescilsiz yapıların proje kontrolleri ve arazi denetimleri üzerine çalışmaya başladı. 2017 yılında Karabük Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı'nda lisansüstü eğitimine başladı. Halen Safranbolu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde çalışmaya devam etmektedir. Evli ve bir çocuğu vardır.

ADRES BİLGİLERİ

Adres :Yeni Mahalle Mutlu Sokak Coşkun Apt. 16/8

Safranbolu/ KARABÜK

Tel : (553) 411 46 17

E-posta : mervegunesulukaya@gmail.com