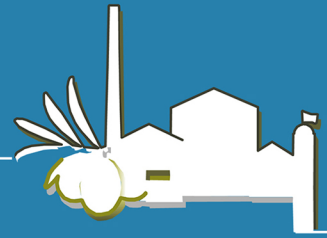




BALIKESİR
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ



BALIKESİR İLİ, MARMARA İLÇESİ,
MARMARA DENİZİ VE ADALAR
ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ İÇİNDE KALAN
SARAYLAR MAHALLESİ, KÖYİÇİ MEVKİİ,
II. DERECE ARKEOLOJİK SİT'İ
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ



Ankara, 2023



PLANLAMA PROJELENDİRME DANIŞMANLIK TİC. LTD. ŞTİ.

TÜRKOCAĞI CAD. 1364. SOK. NO:6/8 OĞUZLAR MAH. ÇANKAYA/ANKARA

TEL: (0312) 426 27 96 - 466 30 35 FAX: 467 84 15 utta@utta.com.tr

**BALIKESİR İLİ, MARMARA İLÇESİ,
MARMARA DENİZİ VE ADALAR ÖZEL ÇEVRE KORUMA
BÖLGESİ İÇİNDE KALAN
SARAYLAR MAHALLESİ, KÖYİÇİ MEVKİİ
II. DERECE ARKEOLOJİK SİT
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU
VE
PLAN HÜKÜMLERİ**

Ankara, 2023

**BALIKESİR İLİ, MARMARA İLÇESİ,
MARMARA DENİZİ VE ADALAR ÖZEL ÇEVRE KORUMA
BÖLGESİ İÇİNDE KALAN
SARAYLAR MAHALLESİ, KÖYİÇİ MEVKİİ
II. DERECE ARKEOLOJİK SİT
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Ankara, 2023

PLAN MÜELLİFİ VE İMAR PLANI YAPIMI EKİBİ

Makbule İLÇAN

Dr. Ahmet UZEL

ALİ Fuat TEK

Gökçe Günel

Prof. Dr. Coşkun ÖZGÜNEL

Füsun BAYDAN

Sunay ERDEM

Şehir ve Bölge Plancısı (CBS & U.A. Uzmanı) (A Grubu)

Y. Mimar (A Grubu)

Restorasyon Uzmanı, Y. Mimar

Sanat Tarihçisi

Arkeolog

Sosyolog

Peyzaj Mimarı

PLANLAMA EKİBİ

Makbule İLÇAN
Dr. Ahmet UZEL

Şehir ve Bölge Plancısı (CBS & U.A. Uzmanı) (A Grubu)
Y. Mimar (A Grubu)

ÇALIŞMA EKİBİ

Merve GÜNGÖR
Elif GÜLER
Tuğba İNAN
Osman BÖLÜKBAŞI
Ali Fuat TEK
Filiz HEKİMOĞLU
Sunay ERDEM
Çiğdem KAVUKÇU
Füsün BAYDAN
Mustafa ÖZÇÖMLEKÇİ

Y. Şehir Plancısı
Şehir Plancısı
Şehir Plancısı
Şehir Plancısı
Restorasyon Uzmanı, Y. Mimar
Şehir ve Bölge Plancısı (CBS & U.A. Uzmanı)
Peyzaj Mimarı
Sanat Tarihçisi
Sosyolog
Jeoloji Mühendisi

DANIŞMANLAR

Prof. Dr. Neriman Şahin GÜÇHAN
Prof. Dr. Necibe Aydan SAT
Prof. Dr. Hürriyet Gülsün ÖĞDÜL (Bilgen)
Gökçe Günel
Prof. Dr. Halim Perçin

Restorasyon Uzmanı, Mimar
Şehir ve Bölge Plancısı
Şehir ve Bölge Plancısı
Uzman - Sanat Tarihçisi
Peyzaj Mimarı

İNN MİMARLIK

Ezgi Gündüz ÇETİNKAYA
Füsün Tamer Türer
Can Türer

Mimar
Mimar
Mimar

R.E.G.İ.O.

Prof. Dr. Coşkun ÖZGÜNEL
Kılıçhan SEVMEN
Serkan AKDEMİR
Halim ÖZATAY

Arkeolog
Uzman Arkeolog
Arkeolog
Arkeolog

ARE JEOTEKNİK

Ertan KESER
Ayşe Keser
Rıza Kandemir

Jeofizik Mühendisi
Jeofizik Yüksek Mühendisi
Jeoloji Mühendisi

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI	4
1.1 Mevcut Durum	4
1.2. Sit Sınırı.....	6
1.3. Mülkiyet Durumu.....	10
1.4. Jeolojik Etüt ve Yerleşime Uygunluk.....	10
2. AMAÇ, HEDEF, İLKE VE STRATEJİLER	11
3. NÜFUS KABULLERİ VE MEKÂNSAL PROJEKSİYONLAR	12
4. GENEL ARAZİ KULLANIM KARARLARI	12
5. PLAN KARARLARI.....	13
5.1. Yasal ve Fiziksel Eşikler	13
5.2. Planlama Yaklaşımı	13
5.3. Koruma Sürecinin Geliştirilmesine Yönelik Kararlar	14
5.4. Korumaya İlişkin Genel Plânlama Kararları	15
5.5. Mekânsal Kararlar	15
5.6. Uygulaması Durdurulan Plan ve Teklif Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı .	16
6. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI KARARLARI	18
7. YÖNETİM MODELİ ÖNERİSİ.....	18
PLAN HÜKÜMLERİ	29

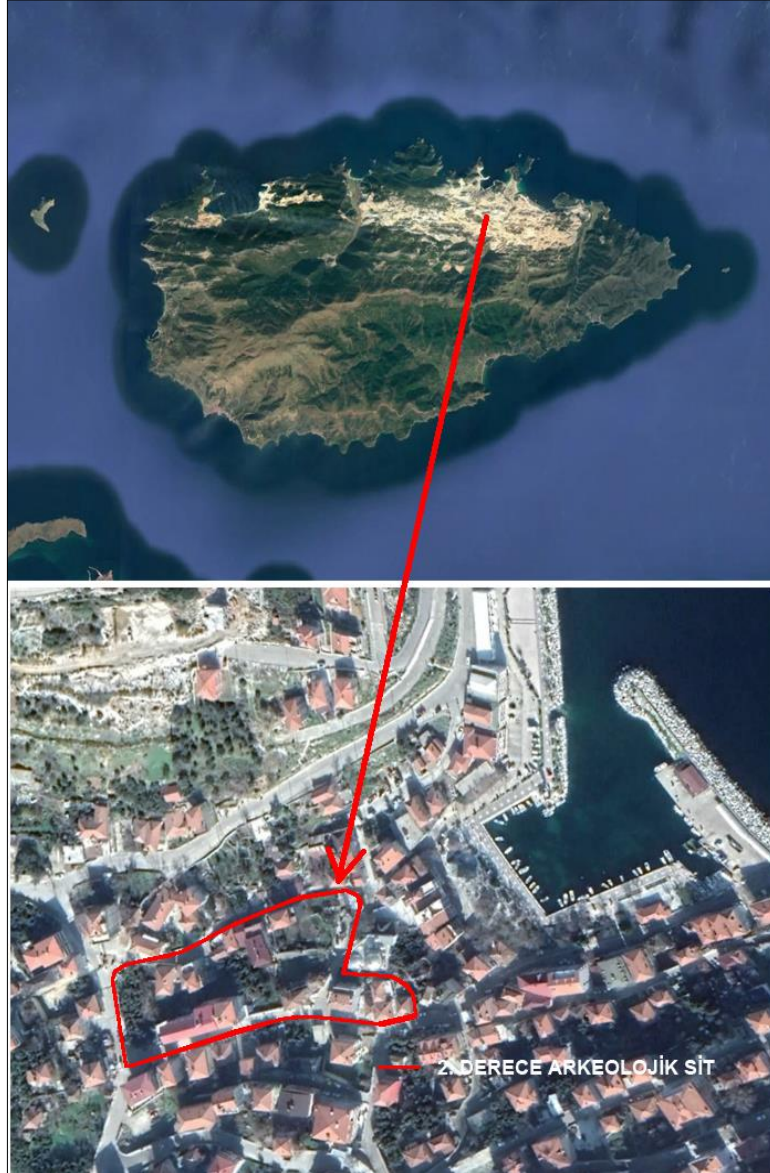
1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

1.1 Mevcut Durum

Planlama alanı, Balıkesir il merkezisinin kuzeyindeki Marmara İlçesi (Marmara Adası), ilçe merkezinin kuzeydoğusunda Saraylar Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Marmara ilçe merkezine uzaklığı yaklaşık 11 km'dir.

Marmara ilçesi 2017 yılı nüfusu 8.828 kişi, Saraylar Mahallesi 2017 yılı nüfusu ise 2.190 kişidir. Planlama alanında mevcut durumda 64 hane bulunmaktadır. Marmara ilçe geneli ortalama hane büyüklüğü 5,58 olduğundan söz konusu alanda nüfus yaklaşık olarak 165 kişi olarak kabul edilebilir.

Planlama Alanın Marmara İlçesindeki Konumu



Kaynak: Google Earth Görüntüsü/Ofis Çalışması

Marmara Adası'nın geçim kaynakları; eskiden beri sürdürülen zeytincilik, bağcılık, şarapçılık, balıkçılık ve mermer madenciliğidir. Yaz aylarında gelen turistler ile otelcilik de önem kazanmıştır. Ada halkı geçimini büyük oranla zeytincilik ve balıkçılıktan sağlar.

Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun **25.10.2018 tarih ve 777 sayılı kararı** ile II. Derece Arkeolojik Sit olarak tescil edilen ve tamamı şahıs mülkiyetinde olan planlama alanı; yukarıda da ifade edildiği gibi toplam 7.605 m² (0,7 ha) alana sahiptir.

II. Derece Arkeolojik Sit sınırları içerisinde, 3.644 m² büyüklüğünde konut alanı bulunmaktadır. Konut alanı tüm alanın % 48'ini kapsamaktadır. Planlama alanının çoğunu 1 ve 2 katlı yapılar oluşturmakta ve bu yapıların % 50'si orta kaliteli yapılardan oluşmaktadır.

Planlama alanındaki en büyük ikinci kullanıma sahip alan ekili alandır. Bu alan toplam 2.415 m² büyüklüğündedir ve planlama alanının yaklaşık % 31'ini kapsamaktadır.

Planlama alanı içerisindeki 109 ada 30 parsel, boş ve yapısızdır. Bu alan yaklaşık 449 m² büyüklüğüne sahiptir.

Planlama alanı içerisindeki 109 ada 15 parselde meyve ağaçları bulunmaktadır. Bu alan planlama alanının yaklaşık %2.51'ini oluşturmaktadır.

Planlama alanında ticaret ve konut altı ticaret kullanımı 229 m² büyüklüğe sahiptir. Bu alanın % 3'ünü kapsamaktadır.

Ayrıca alanda 395 m² büyüklüğünde depo alanı, 23 m² büyüklüğünde müştemilat ve 259 m² büyüklüğünde kilit parke niteliğinde yol bulunmaktadır.

Planlama alanı içerisinde teknik alt yapı durumuna ilişkin herhangi bir enerji, doğalgaz, kanalizasyon vb. hat ya da su deposu, trafo gibi kullanımlar bulunmamaktadır.

Planlama alanı **Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı**'nda **Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan** olarak ayrılmıştır. Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu 15.06.1996 tarihli kararıyla Marmara Adası genelinde doğal, kentsel, arkeolojik sit sınırları belirlenmiş ve planlama alanı Kentsel Sit Sınırları içerisinde kalmıştır. Bu doğrultuda **Kentsel Sit Etkilenme Alanı 3. Derece Doğal ve Arkeolojik Sit 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı** yapılmıştır. Söz konusu plan; **25.09.1996/4 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanmış, Bursa KTVKBK'nun 01.11.1996/5487 sayılı kararı ile de uygun bulunmuştur.** Planlama alanı 1/1000 Koruma Amaçlı İmar Planında **Meskun Konut Alanı** olarak planlanmıştır.

Marmara İlçesi, Saraylar Mahallesi, Köyiçi Mevkii II. Derece Arkeolojik Sit Alanı; Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun **25.10.2018 tarih ve 777 sayılı kararı** ile II. Derece Arkeolojik Sit olarak tescil edilmiştir.

Marmara İlçesi, Saraylar Mahallesi, Köyiçi Mevkii II. Derece Arkeolojik Sit Alanı modern yapılaşma ve kentleşme içerisinde kalmaktadır.

Sit Alanı içerisinde yer alan, 109 Ada 30 parselin batı ve kuzey profilinde korunmuş yüksekliği yaklaşık 3,5 m'ye ulaşan, sıvalı ve harçlı duvarlar yer almaktadır. Doğu ve güney profillerde ise moloz taşlar ile örülmüş duvar kalıntıları görülmüştür. Bu duvar kalıntıları Roma Dönemi'nde Prokennessos Antik Kenti ile ilişkili kamuya ait büyük yapılardan biri olmalıdır. Diğer taraftan alanının zemininde ise sütun parçaları, sütun başlıkları, arşitrav blok parçaları, bir lahit ve nitelikli olmayan mimari yapı temelleri bulunmaktadır.


Planlama alanının tamamı özel mülkiyete konu taşınmazlardan oluşmaktadır. Buda korumayı güçleştiren başlıca etmenlerden birisi olarak görülmektedir. Ayrıca II. Derece Arkeolojik Sit içerisinde yer alan yapılar, sit alanının korunmasında olumsuz bir etmendir.

1.2. Sit Sınırı

Planlama alanında sit sınırları **Balıkesir KVKBK'nin 25.10.2018 tarihli 777 sayılı kararı** ile son şeklini almıştır. Bu karar ile:

“Balıkesir İli, Marmara İlçesi, Saraylar Mahallesi Köy içi mevkiinde, Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.10.2015 tarih ve 5008 sayılı karar ile tescil edilen III. Derece arkeolojik sit sınırları içinde kalan 109 ada 30 parsel ile 109 ada içerisinde kalan 8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,22,25,26,27 parsellerin III. Derece arkeolojik sit sınırları içerisine alınması önerisinin Kurulca yeniden değerlendirilmesi sonucunda, Bandırma Müze Müdürlüğüne yapılan sondaj kazı sonuçları, Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 1/1000 ve 1/5000 lik plan önerileri Kurulun 14.07.2018 tarih ve 576 sayılı kararı ile yerinde yapılan incelemeler sonucunda elde edilen yeni verilerin de bir arada değerlendirilmesi sonucunda 658 sayılı ilke kararı gereği mevcut binaların varlığı ve yaşamın devamı da göz önüne alınarak 107 ada ve 109 adadaki tüm parsellerin sit derecesinin 2. Derece sit sınırlarının ise karar eki paftada gösterildiği şekliyle belirlenmesine karar verilmiştir.”

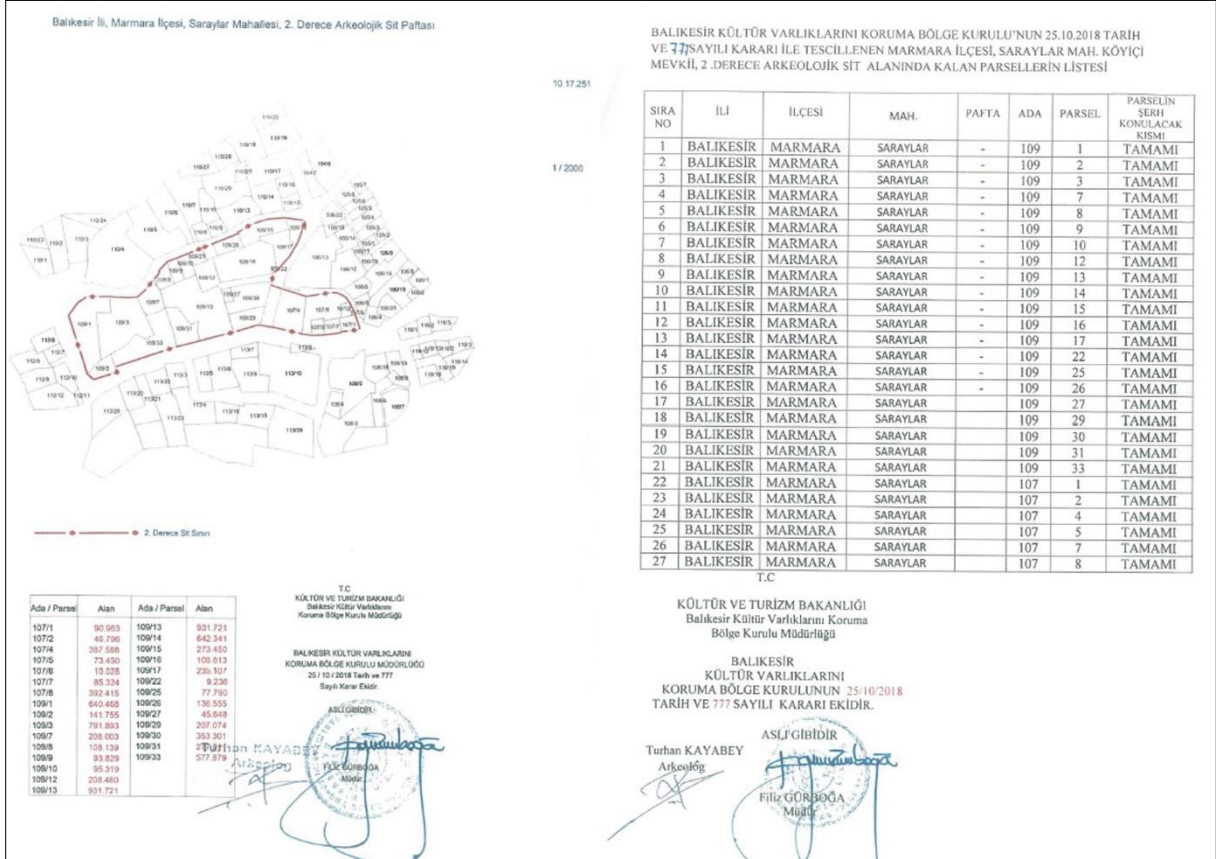
Balıkesir KVKBK'nin 25.10.2018 tarihli 777 sayılı kararı

T.C. KÜLTÜR ve TURİZM BAKANLIĞI BALIKESİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU KARAR		
Toplantı Tarihi ve No	25.10.2018-51	10.17/251
Karar Tarihi ve No	25.10.2018-777	<u>Toplantı Yeri</u> BALIKESİR
<p>Balıkesir İli, Marmara İlçesi, Saraylar Mahallesi, Köy içi mevkiinde, 109 ada, 30 parselin yer aldığı, III. Derece arkeolojik sit alanında Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığınca yaptırılmakta olan 1/5000 ölçekli Koruma amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma amaçlı Uygulama İmar Planı yapım işi kapsamında, arazide yapılan çalışmalar neticesinde 109 ada, 30 parselde çıkan kalıntıların çevre parsellere yayılma ihtimali nedeniyle komşu 109 ada, 8,9,10,12,13,14,15,16,17,22,25,26,27 parsellerin III. Derece arkeolojik sit alanına dahil edilmesi istemi ile saraylar mahallesi, 109 ada, 30 parselde kayıtlı, özel mülkiyete ait, III. Derece arkeolojik sit sınırları içinde kalan taşınmazda kayıtlı, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 31.03.2017 tarih ve 6779 sayılı kararı gereği, Bandırma Müze Müdürlüğü uzmanlarınca gerçekleştirilen temizlik ve sondaj kazısı sonuç raporunun değerlendirilmesi istemine ilişkin; Balıkesir Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 12.09.2017 tarih ve 3564 sayılı yazısı ve ekleri ile Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı'nın 16.05.2018 tarih ve E.241-12559 sayılı yazısı, Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 22.03.2018 tarih ve 275 sayılı ve 28.06.2018 tarih ve 491 sayılı yerinde inceleme kararı sonucunda Kurulumuzca alınan 14.07.2018 tarih ve 576 sayılı karar gereği, Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü uzmanlarınca hazırlanan Müdürlük evrakına 22.10.2018 tarih ve E. 494536 sayılı ile kayıtlı rapor okundu, ekleri ve işlem dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;</p> <p>Balıkesir İli, Marmara İlçesi, Saraylar Mahallesi, Köy içi mevkiinde, Bursa Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun 23.10.2015 tarih ve 5008 sayılı karar ile tescil edilen III. Derece arkeolojik sit sınırları içinde kalan, 109 ada, 30 parsel ile 109 ada içerisinde kalan 8,9,10, 12,13,14,15,16,17,22,25,26,27 parsellerin III. Derece arkeolojik sit sınırları içerisine alınması önerisinin Kurulumuzca yeniden değerlendirilmesi sonucunda, Bandırma Müze Müdürlüğüne yapılan sondaj kazı sonuçları, Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 1/1000 ve 1/5000 lik plan önerileri Kurulumuzun 14.07.2018 tarih ve 576 sayılı kararı ile yerinde yapılan incelemeler sonucunda elde edilen yeni verilerin de bir arada değerlendirilmesi sonucunda 658 sayılı ilke kararı gereği mevcut binaların varlığı ve yaşamın devamı da göz önüne alınarak 107 ada ve 109 adadaki tüm parsellerin Sit derecesinin 2. derece sit sınırlarının ise kararımız eki paftadaki gösterildiği şekliyle belirlenmesine karar verildi.</p>		
BAŞKAN Doç. Dr. Ersel ÇAĞLITÜTÜNCÜGİL İMZA	ASLI GİBİDİR  Filiz GÜRBOĞA Müdür	BAŞKAN YARDIMCISI Mustafa BOZDEMİR İMZA
ÜYE Evren ORAL İMZA	ÜYE İsmail ARSLAN İMZA	ÜYE Murat KIYICI İMZA
ÜYE Erdal ÇETİNDAG	ÜYE Tamer KOÇ İMZA	ÜYE Balıkesir Büyükşehir Belediye Temsilcisi Koray KARABULUT
ÜYE	ÜYE	

Kaynak: Balıkesir KTVKBK

Marmara İlçesi, Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi İçinde Kalan
SARAYLAR MAHALLESİ, KÖYİÇİ MEVKİİ, II. Derece Arkeolojik Sit
1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı
AÇIKLAMA RAPORU ve PLAN HÜKÜMLERİ

Balıkesir KVKBK'nin 25.10.2018 tarihli 777 sayılı kararı Eki



Kaynak: Balıkesir KTKVKBK

Planlama Alanı'nın tamamı 04.11.2021 tarih ve 4758 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile tespit ve ilan edilerek, 05.11.2021 tarih ve 31650 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi içinde kalmaktadır.

05.11.2021 Tarih ve 31650 Sayılı Resmi Gazete



Kaynak: T.C. Cumhurbaşkanlığı Resmi Gazete

Planlama alanının Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi içindeki konumu haritada yer almaktadır.

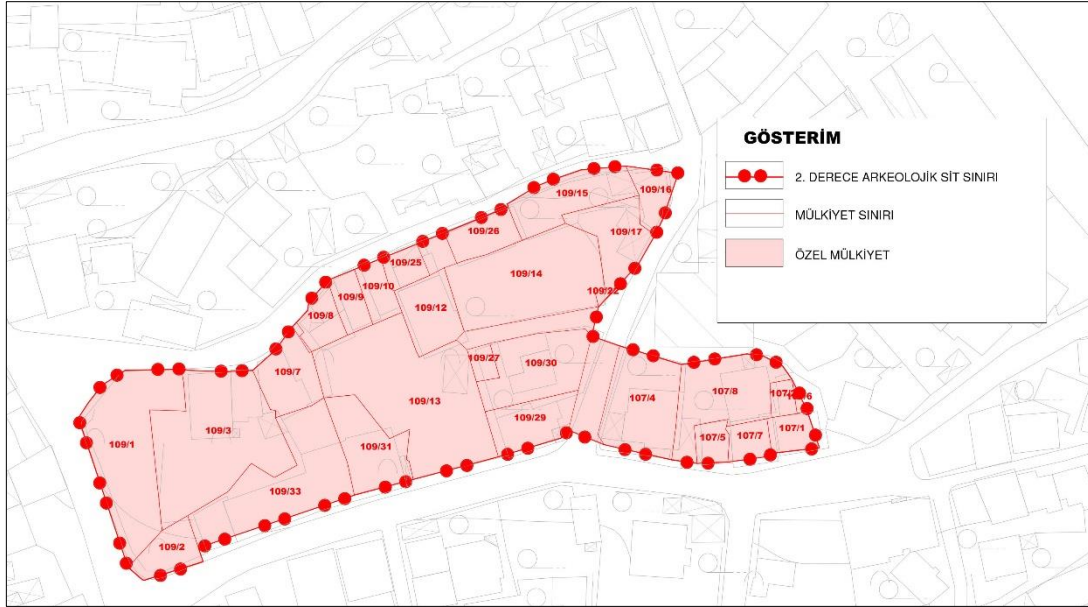
Planlama Alanının ÖÇK alanı içindeki Konumu



1.3. Mülkiyet Durumu

Planlama alanına ilişkin ilgili kurumlardan alınan veriler doğrultusunda alanda bulunan tüm parsellerin özel mülkiyetten oluştuğu tespit edilmiştir. Planlama alanı kentsel sit sınırları içerisindeyken, alana ilişkin 1996 yılında yapılmış Koruma Amaçlı İmar Planı bulunmaktadır. Ancak söz konusu alanın arkeolojik sit ilan edilmesinden sonra arkeolojik site ilişkin herhangi bir Koruma Amaçlı İmar Planı çalışması yapılmadığı için alan içinde kalan parsel imar uygulaması da yapılmamıştır. Dolayısıyla, kadastral yapıda ve mülkiyette herhangi bir dönüşüm gerçekleşmemiştir.

Planlama Alanındaki Mülkiyet Durumu



Kaynak: Araştırma Raporu, Harita No: 15-Mülkiyet Durumu

1.4. Jeolojik Etüt ve Yerleşime Uygunluk

Planlama alanı 17.04.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan "Balıkesir İli Bandırma, Erdek, Marmara, Gönen, Manyas, Susurluk, Sındırgı, Kepsut, Bigadiç İlçeleri Toplam 19292,25 Hektar Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etütlerinin Yaptırılması, Haritaların Hazırlanması ve Raporların Hazırlanması İşleri" kapsamında "Marmara ilçesi 1475.11 hektarlık alanın Mikrobölgeleme Etüt Raporu" kapsamında incelenmiştir. Bahsi geçen raporda planlama alanı "Uygun Alan 2 (UA-2) olarak tespit edilmiştir. Ancak;

Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi, Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik'in 6. Maddesinin F Bendinde Açıklanan "...Ancak Kanunla Kesin Yapı Yasağı Getirilen Alanlarda Yapılan Koruma Amaçlı İmar Planlarında Jeolojik-Jeoteknik Rapor Hazırlanma Şartı Aranmaz." hükmü gereğince 2. Derece Arkeolojik Sit Alanında jeolojik etüt bilgileri plan paftasına ve plan hükümlerine yansıtılmamıştır.

2. AMAÇ, HEDEF, İLKE VE STRATEJİLER

Amaç: Planlama alanında tarihsel çevreyi koruma-geliştirme, gelecek kuşaklara aktarma/sürdürülebilirlik, gibi genel amaçlarla; uygulanabilir ve gereksinimlere göre geliştirilebilir bir Koruma Amaçlı İmar Planı'nın, var olan yasal düzenlemeler uyarınca elde edilmesi ve yerleşme bütününe ilişkin imar planı ile bütünleştirilmesi temel amaçtır.

Hedef: 2040 yılını hedefleyen, 1/1000 Ölçekli Marmara İlçesi Marmara Denizi Ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi İçinde Kalan Saraylar Mahallesi Köyiçi Mevkii II. Derece Arkeolojik Sit Koruma Amaçlı İmar Planı ile önümüzdeki 20 yıllık süreç içerisinde, alanın, tarihsel ve kültürel değerlerini koruyarak; sürdürülebilirlik ilkesi ve koruma-kullanma dengesi çerçevesinde geliştirilmesi, tanıtılması ve ülke ekonomisine girdi sağlaması hedeflenmektedir.

İlke: Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içinde yer alan **II. Derece Arkeolojik Sit**'in; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ile bu kanunlara dayalı yasal düzenlemeler, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ilke kararları ve Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararları doğrultusunda korunması, düzenlenmesi ve çevre ile uyumlu olarak uygulanması sağlanacaktır.

Strateji: Marmara İlçesi, Marmara Denizi Ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi İçinde Kalan Saraylar Mahallesi, Köyiçi Mevkii Koruma Amaçlı İmar Planı'nın elde edilmesine ilişkin Araştırma Raporu ve Ekleri Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca incelenmiştir.

Planlama çalışmalarına esas teşkil edecek Araştırma Raporu bulgularına dayanarak stratejiler geliştirilmiştir. Planlama alanında yer alan 2016 yılında yapılan kazılar sonucunda günyüzüne çıkan yer yer horasan hacı ile örülmüş duvar kalıntıları, yarı işlenmiş mimari kalıntılar, sütun altlığı, mermer parçaları ve lahit kapağı gibi geçmişten günümüze alanın önemini aydınlatacak değerlerin korunması, yaşatılması ve sergilenmesi için yöre halkının bilinçlendirilmesi gerekmektedir.

Strateji kararları plan kararlarının uygulanabilirliği açısından daha sonraki aşamalar için bir çerçeve sunmalıdır. Hedeflerin gerçekleştirilmesinde yol gösterici olmalıdır.

Tarihi bir alanı korumanın başarısı, sürdürülebilir olmasıyla doğru orantılıdır. **Sürdürülebilirlikle** anlatılmak istenen, hem söz konusu alanın sahip olduğu fonksiyon özelliklerinin, hem de koruma durumunun devamının sağlanmasıdır.

Korunacak bölgenin fonksiyon özelliklerinin devamını sağlamak, eserlerin ve bölgenin, gelecekteki varlığının ve sürdürülebilirliğinin ön koşuludur.

Planlama Alanı'nın Saraylar Mahallesi ile birlikte yaşamını sürdürmesinin sağlanması, bir strateji olarak belirlenmesi gerekmektedir.

“Koruma” olgusunun yaşama geçirilmesinin yasal ve yönetsel süreçlerinin **uzun, zahmetli ve yüksek bedelli süreçler olduğu izleniminin** kırılması gerekmektedir. Bunun için, stratejik olarak, Yerel Yönetim'in, uzmanların, sivil toplum örgütlerinin, bu izlenimin **yarattığı çekingenliğin en aza indirilmesi** için farklı yöntemler geliştirmesi gerekmektedir.

Koruma'nın yoğun bir tanıtım kampanyası ile bireylere, sivil toplum örgütlerine tanıtılarak ilgi odağı haline getirilip, **koruma-geliştirme-yaşatma-yaşatma sürecinin** başlatılması, **sürdürülmesi** de bir başka strateji olarak yaşama geçirilmelidir.

Bu stratejiler uyarınca belirlenecek parasal ve yönetsel kararlar, koruma sürecinin yaşama geçirilmesine ve sürdürülmesine yardımcı olacaklardır

Koruma-planlama sürecinin ayrılmaz bir parçası olan uygulamanın da plan koşullarına, yürürlükteki yasal düzenlemelere uygun olarak sürdürülebilmesi için merkezi ve yerel yönetimin olanaklarının yetersizliği açıkça görülmektedir.

Belediye'nin ilgili birimlerinin araç ve deneyimli uzmanlar açısından güçlendirilmesi zorunludur.

Planlama-uygulama sürecine koşul olarak, **toplumun koruma bağlamında bilinçlendirilmesi**, örgütlenmesi, bu süreçle doğrudan ilintili bir süreç olarak sürdürülmesi de bir başka strateji olarak değerlendirilmelidir.

3. NÜFUS KABULLERİ VE MEKÂNSAL PROJEKSİYONLAR

Bu bölümde, alanın II. Derece Arkeolojik Sit olması ve plan kararlarının bu sit statüsüne uygun biçimde geliştirilmesi zorunludur. Bu zorunluluk nedeniyle, alanda nüfusun yerleşmesi söz konusu değildir. Bu nedenle konut alanları ve bu alanlarla ilgili farklı kullanım alanlarının yer alması da söz konusu değildir. Bu durumda Nüfus kabulleri ve mekânsal projeksiyonlarının yapılmaması uygun görülmüştür.

4. GENEL ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Marmara İlçesi, Saraylar Mahallesi, Köyiçi Mevkii II. Derece Arkeolojik Sit Alanı üst ölçekli planda kentsel meskûn alan olarak işaretlenmiştir. Ancak söz konusu alanın

statüsü gereği 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına; II. Derece Arkeolojik Sit Sınırı işlenmiştir. Uygulamalara ilişkin hükümler plan hükümlerinde belirlenmiştir. Ayrıntıda verilebilecek stratejik kararlar altyapı uygulamalarının başlatılması ve sürdürülmesi, yeterli kaynak sağlanması vb. kararlardır. Söz konusu kararların ayrıntılandırılması ve özenle ele alınması gereklidir.

5. PLAN KARARLARI

5.1. Yasal ve Fiziksel Eşikler

Koruma Amaçlı İmar Planına altlık oluşturacak analiz ve değerlendirme çalışmalarında değerlendirmek amacıyla araştırma aşamasında ilgili kurumlardan görüşler alınmıştır. Bu görüşler içinde plan kararlarını doğrudan etkileyecek, plana yansıtacak, söz konusu plana uygunluk görüşünün alınabilmesini ve onaylanmasını etkileyecek ve yasal eşik sayılabilecek bir adet görüş bulunmaktadır. Bu eşik; alanın II. Derece arkeolojik sit olarak tesciline ilişkin karardır.

Planlama alanı içerisindeki 109 ada 30 parselde bulunan yapının yıkımı sırasında arkeolojik kalıntılar bulunmuş, söz konusu alan 2015 yılında III. derece arkeolojik sit olarak tescillenmiştir. Daha sonra Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun **25.10.2018/777** sayılı kararıyla 107 ve 109 adaların tamamı 2. Derece arkeolojik sit olarak tescil edilmiş, planlama alanı nihai halini almıştır.

Bu bağlamda alanda yapılacak imar planı, "Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi, Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik" hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Alanın II. derece arkeolojik sit alanı olması dışında alana ilişkin herhangi bir yasal ve fiziki eşik bulunmamaktadır.

5.2. Planlama Yaklaşımı

Marmara İlçesi, Köyiçi Mevkii II. Derece Arkeolojik Sit Koruma Amaçlı İmar Planı ile arkeolojik sit ve içinde var olan kültürel değerlerinin korunması ve alanın tümünün koruma, kullanma dengesini gözeterek geliştirilmesi sağlamak ve alanın kente kazandırılması için koruma ve kullanma ilkeleri belirlenmiştir.

Bu ilkeler belirlenirken, yapılan ayrıntılı araştırma çalışmaları ve bu çalışmalar sonucunda elde edilen fiziksel, sosyal ve ekonomik analizler göz önüne alınmıştır. Yine koruma amaçlı imar planına altlık oluşturacak araştırma çalışmaları ve yerinde yapılan çalışmaları ile alana özgü sorunlar, olanaklar ve talepler de değerlendirilmiştir.

Ayrıca, elde edilen görsel ve yazılı malzemeler, arazinin fiziki yapısı, mülkiyet dokusu ele alınmış; bu veriler uyarınca ve plan kararları üretme zorunluluğu ortaya çıkmıştır.

Yerleşiminin tarihten gelen kimliği, yukarıda bahsedilen analitik çalışmalar değerlendirilerek oluşturulan sentez çalışması, sorun / olanaklar amaç ve hedefler çerçevesinde değerlendirilerek planlama çalışmasına girdi olarak kullanılmıştır.

Koruma Amaçlı İmar Planı yapımında;

- Koruma – kullanma dengesinin sağlıklı bir temele oturtulması,
 - Çevresel kaliteyi sağlanması,
 - Alanın kimliğinin öne çıkarılmasını sağlayacak düzenlemelere gidilmesi,
 - Sosyal altyapının geliştirilmesi,
- doğrultusunda kararlar üretilmiştir.

Bu doğrultuda, genel planlama yaklaşımı olarak koruma öncelikli olan ancak alanın yaşamasına yönelik olarak sınırlı kullanım kararlarının getirildiği bir planlama anlayışı kabul edilmiştir.

Alanın II. Derece Arkeolojik Sit Alanı olması ve bu alanlarda yapılabilecek uygulamaların Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 658 sayılı ilke kararı doğrultusunda belirlendiği bilinmekte ve bu doğrultuda plan kararları üretilmektedir.

5.3. Koruma Sürecinin Geliştirilmesine Yönelik Kararlar

Planlama Alanı II. Derece Arkeolojik Sit Alanı olduğu için 658 sayılı ilke kararı doğrultusunda uygulama yapılabilecektir.

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 658 sayılı ilke kararına göre I. ve III. Derece Arkeolojik sit alanlarını koruma ve kullanma şekilleri aşağıdaki şekliyle tariflenmiştir.

II. Derece Arkeolojik Sit: Korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarıdır. Bu alanlarda yeni yapılaşmaya izin verilmemesine, ancak;

- a) *Günümüzde kullanılmakta olan **tescilsiz yapıların basit onarımlarının yürürlükteki ilke kararı doğrultusunda yapılabileceğine,***
- b) *Resmi ve özel kuruluşlarca zorunlu durumlarda yapılacak **alt yapı uygulamaları için müze müdürlüğünün ve varsa kazı başkanının görüşüyle konunun koruma kurulunda değerlendirilmesine,***
- c) *Yeni tarımsal alanların açılmamasına, yalnızca **sınırlı mevsimlik tarımsal faaliyetlerin devam edebileceğine, koruma kurallarınca uygun görülmesi halinde seracılığa devam edebileceğine,***

- d) Höyük ve Tümülüslerde **toprağın sürülmesine dayanan tarımsal faaliyetlerin kesinlikle yasaklanmasına, ağaçlandırmaya gidilmemesine, yalnızca mevcut ağaçlardan ürün alınabileceğine,**
- e) **Taş, toprak, kum vb. alınmamasına, kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocakların açılmamasına, toprak, cüruf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzeme dökülmemesine,**
- f) *Bu alanlar içerisinde yer alan ören yerlerinde gezi yolu düzenlemesi, meydan tanzimi, açık otopark, WC, bilet gişesi, bekçi kulübesi gibi ünitelerin **koruma kurulundan izin alınarak yapılabileceğine,***
- g) *Bu alanlar içerisinde bulunan ve günümüzde halen kullanılan **umuma açık mezarlıklarda sadece defin işlemlerinin yapılabileceğine,***
- h) *Taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetine tesir etmeyecek şekilde ilgi koruma kurulundan izin almak koşuluyla **birleştirme (tevhit) ve ayırma (ifraz) yapılabileceğine,***

hükümleri yer alır.

Yürürlükteki mevzuat uyarınca ve alanın koruma statüsü gereği fiziki planda II. Derece Arkeolojik Sit Alanı gösterimi yapılmıştır. Mekânsal herhangi bir plan kararı üretilmemiştir. Sadece plan hükümlerinde alanda koruma ve kullanma dengesini sağlayabilecek hükümler geliştirilmiştir.

Ancak söz konusu alanda bilimsel arkeolojik kazı yapılması durumunda, alanın Ören Yeri özelliği taşıyıp taşımadığı belirlenecektir. Ören Yeri özelliği göstermesi durumunda alana ilişkin çevre düzenleme projesi ile mekânsal kullanıma yönelik gezi yolu düzenlemesi, meydan tanzimi, açık otopark, WC, bilet gişesi, bekçi kulübesi gibi ünitelerin yerlerinin kararları üretilebilecektir.

5.4. Korumaya İlişkin Genel Plânlama Kararları

Planlama alanı Arkeolojik ve Doğal Sit Alanı olduğu için söz konusu alanda yapılabilecek uygulamalar Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Yüksek Kurulu'nun 658 Sayılı İlke Kararı doğrultusunda belirlenmiştir.

Planlama alanı içinde yer alan taşınmaz kültür varlıklarının ivedilikle rehabilite edilmesi gerekmektedir.

Alanın doğal dokusu bozmayacak temizleme çalışmalarının yapılması ve arkeolojik değerlerin sergilenmesine yönelik çalışmaların yapılması gerekmektedir

5.5. Mekânsal Kararlar

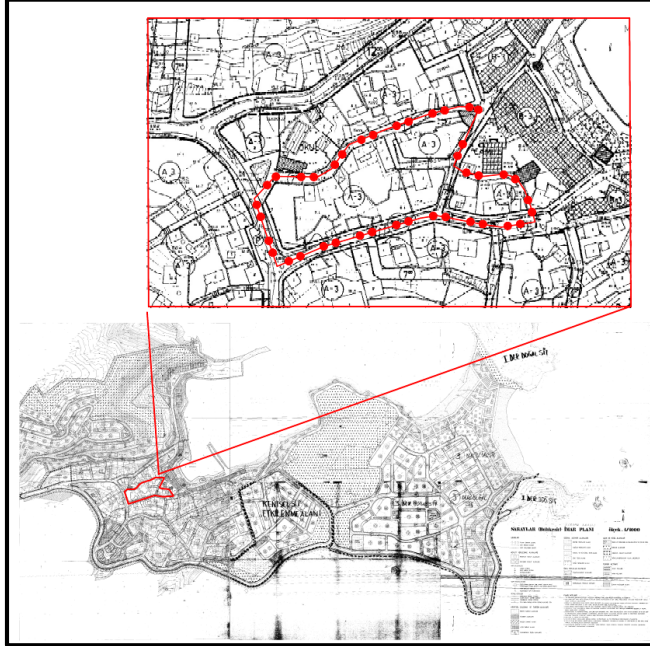
II. Derece Arkeolojik Sit Alanı aynen korunmuş ve plana II. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak işlenmiştir. Bu alana ilişkin uygulamaları ise Kültür ve Tabiat Varlıkları

Koruma Kanununun 658 sayılı ilke kararı çerçevesinde yapılacağı plan hükümlerine bağlanmıştır, planlama alanında hiçbir yapılaşma kararı üretilmemiştir.

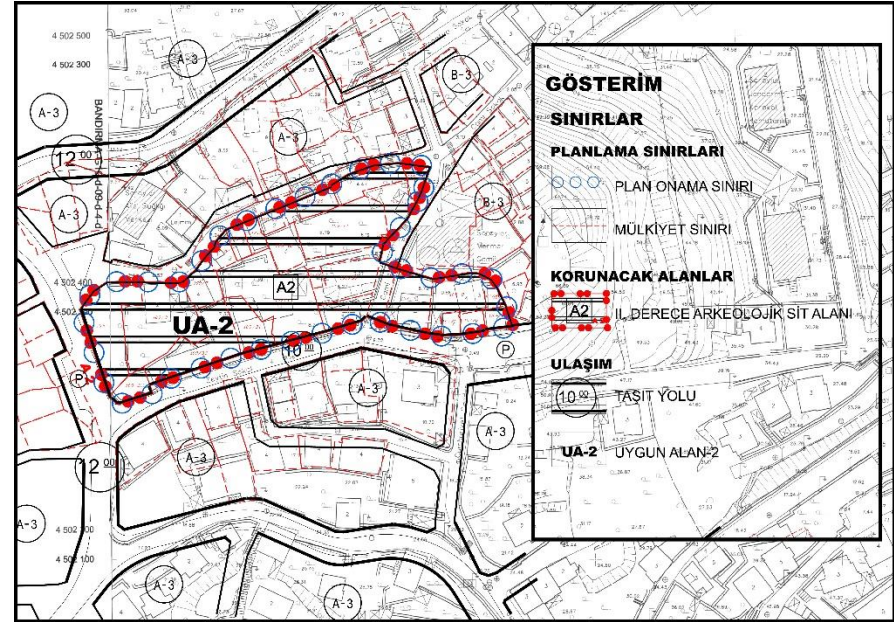
5.6. Uygulaması Durdurulan Plan ve Teklif Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı

Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu 15.06.1996 tarihli kararıyla Marmara Adası genelinde doğal, kentsel, arkeolojik sit sınırları belirlenmiş ve planlama alanı Kentsel Sit Sınırları içerisinde kalmıştır. Bu doğrultuda Kentsel Sit Etkilenme Alanı 3. Derece Doğal ve Arkeolojik Sit 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı yapılmıştır. Söz konusu plan **25.09.1996/4 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmış, Bursa KTVKBK'nun 01.11.1996/5487 sayılı kararı** ile de uygun bulunmuştur. Bu planda Planlama alanı 1/1000 Koruma Amaçlı İmar Planında Meskûn Konut Alanı olarak planlanmıştır. Ancak **Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 25.10.2018 tarih 777 sayılı** kararıyla alan II. Derece Arkeolojik Sit olarak son şeklini almış ve bu nedenle önceki imar planında yer alan bu alanın uygulaması durdurulmuştur.

**Uygulaması Durdurulan
1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı (1996)**



Teklif Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı



6. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI KARARLARI

Bu alanın II. derece arkeolojik sit olması nedeniyle bu alanda herhangi bir sosyal ve teknik altyapı karar getirmek söz konusu değildir. Ancak II. Derece Arkeolojik Sit Alanı'ndaki kültür varlıklarının korunması için güvenlik, denetim ve koruma amaçlı altyapının geliştirilmesi gereklidir.

7. YÖNETİM MODELİ ÖNERİSİ

Sunuş

İlgili Teknik Şartname'de Yönetmelik Planlar; Koruma Amaçlı İmar Planı'nın amaç ve hedeflerine ulaşmak için gerekli politika, strateji ve yasal, yönetsel, örgütsel, finansal süreçlerin yer aldığı çeşitli harita, plan, grafik gösterim, rapor ve benzeri belgelerden oluşan planlar olarak tanımlanmıştır. Bu tanım uyarınca hazırlanan Marmara İlçesi, Marmara Denizi Ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi İçinde Kalan Saraylar Mahallesi, Köyiçi Mevkii II. Derece Arkeolojik Siti Yönetim Modeli Önerisi, yine aynı teknik şartnamede belirlenen konuları içerecek kapsamda, bu alan özelinde hazırlanmıştır.

Amaç

Yönetim Modeli Önerisi'nin amacı Saraylar Mahallesi, Köyiçi Mevkii II. Derece Arkeolojik Siti'nin fiziki mekân organizasyonu için belirlenen hedef ve kararların gerçekleşmesine yönelik etaplama, eylem planı, yasal, yönetsel, hukuki, finansal, vb. araçların belirlenmesi ve uygulamaya yönelik sürecin tasarımıdır.

Kapsam

Hazırlanması ön görülen Balıkesir İli Marmara İlçesi Marmara Denizi Ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi İçinde Kalan Saraylar Mahallesi Köyiçi Mevkii II. Derece Arkeolojik Siti Koruma Amaçlı İmar Planı Yönetim Modeli Önerisi; Koruma Amaçlı İmar Planı Alanı'nda bulunan ve genel olarak Planlama Alanı olarak adlandırılan; II. Derece Arkeolojik Siti kapsayacaktır.

Ancak; sunuş bölümünde de ifade edildiği üzere, bu belge "Koruma Amaçlı İmar Planının amaç ve hedeflerine ulaşmak için" hazırlanacak bir belgedir.

Hazırlanacak olan Yönetim Modeli'nin konusu olan alan, II. Derece Arkeolojik Sittir. Alan Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun **25.10.2018 tarih ve 777** sayılı kararıyla II. Derece arkeolojik sit olarak tescil edilmiştir. Yaklaşık 0,7 ha. (7.605 m²) alana sahiptir.

Koruma Amaçlı İmar Planı 2020-2040 yılları arasında kapsamaktadır. Bu dönem içinde, var olduğu düşünülen arkeolojik kalıntıların ancak bir bölümü açığa çıkartılabilecektir. Bu nedenle alanın "Ören Yeri" haline gelmesi olasılığı sınırlıdır. Hazırlanacak Yönetim Planının kapsam ve içeriğinin, bu görüş ve "Mevcut Durum" ile

Teknik Şartname gözetilerek belirlenecek bir kapsam uyarınca hazırlanması ön görülmüştür.

Yönetim Modeli Önerisi

Balıkesir İli, Marmara İlçesi, Marmara Denizi Ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi İçinde Kalan Saraylar Mahallesi, Köyiçi Mevkii'ndeki II. Derece Arkeolojik Sit Koruma Amaçlı İmar Planı karar ve hükümlerinin uygulanabilmesi için ilgili Teknik Şartname uyarınca, tüm ilgi gruplarının katılımının sağlandığı bir "**Alan Yönetimi**" Model Önerisi'nin hazırlanması gerekmektedir.

Alan Yönetimi, planlama, finansman-uygulama ve izleme-değerlendirme olmak üzere üç ana birimden oluşmalıdır.

Koruma Amaçlı İmar Planı'nın uygulama süreci ile ilgili olan ve Alan Yönetimi'ne katılması önerilen kurum ve kuruluşların, Alan Yönetimi kapsamında yetki ve sorumlulukları aşağıda verilmiştir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı (KTB): Saraylar Mahallesi, Köyiçi Mevkii'ndeki II. Derece Arkeolojik Siti ve çevresinde arkeolojik araştırma, inceleme, tespit, değerlendirme ve uygulamaya yönelik hizmetleri yapmak / yaptırmak.

Balıkesir Kültür ve Turizm İl Müdürlüğü (BAKTİM): Yörede arkeolojik değerlere yönelik bilincin geliştirilmesi için gerekli çalışmaları yapmak, bu amaçla kamu kurum ve kuruluşlarındaki personelin ve yöre halkının eğitilmesini planlamak ve gerçekleştirmek.

Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü (Balıkesir KVKBKM): Kültür ve Tabiat Koruma Yüksek Kurulunun ilke kararları çerçevesinde, II. Derece Arkeolojik Siti ve çevresinde yapılacak her tür proje ve uygulamalara yönelik kararlar almak.

Bandırma Müze Müdürlüğü (Balıkesir MM): Saraylar Mahallesi, Köyiçi Mevkii'ndeki II. Derece Arkeolojik Sit ve çevresindeki arkeolojik değerlerin güvenliği, korunması ve uygulamaların denetlenmesine yönelik faaliyetleri yürütmek.

Balıkesir Büyükşehir Belediyesi) (Balıkesir BŞB): Saraylar Mahallesi'nin ve mahalle sınırları içinde kalan Planlama Alanı'nın imar ve altyapı çalışmalarını yapmak.

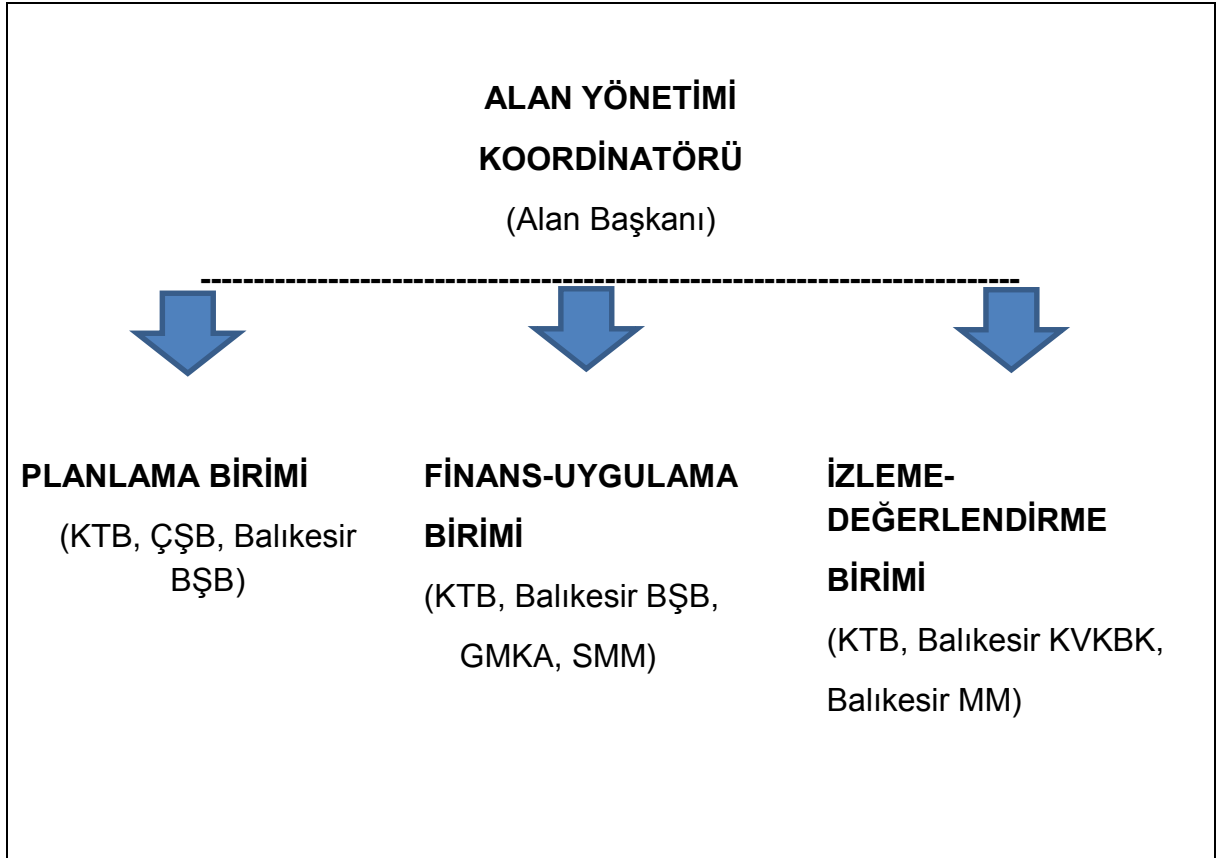
Güney Marmara Kalkınma Ajansı (GMKA): Saraylar Mahallesi'ndeki II. Derece Arkeolojik Siti'nde kazılar sonucunda bulunabilecek anıtsal yapıların restorasyonu, çevre düzenleme projesinin uygulanması ve Saraylar Mahallesi'nin sosyo-ekonomik yapısının gelişmesi için gerekli mali yardımları yapmak.

Marmara Belediyesi (Marmara B.): İmar ve altyapı çalışmaları konusunda Balıkesir Büyükşehir Belediyesi'ne destek sağlamak, Mahalle Muhtarı ve yöre halkının katılımlarına ilişkin organizasyon sürecini yönetmek.

Saraylar Mahallesi Muhtarlığı (SMM): Mahalle halkının plan uygulama sürecine katılımını sağlamak.

Bu kurum ve kuruluşların görev alacağı alt birimlerin belirtildiği "Alan Yönetimi Organizasyon Şeması" ise aşağıda verilmiştir.

**Marmara İlçesi Marmara Denizi ve Adalar
Özel Çevre Koruma Bölgesi İçinde Kalan
Saraylar Mahallesi II. Derece Arkeolojik Siti
Koruma Amaçlı İmar Planı Alan Yönetimi
Organizasyon Şeması**



Alan Yönetimi, "Alan Koordinatörü" idaresinde çalışacak bir organizasyondur. Alan Koordinatörü, ilgili meslek disiplinlerinden, alanla ilgili daha önceden çalışmalarda bulunmuş, alanı yeterince tanıyan, yönetim politikaları ve uygulamaları hakkında

deneyimli kişiler arasından seçilmelidir. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca hazırlanan "Marmara İlçesi, Saraylar Mahallesi, Köyiçi Mevkii II. Derece Arkeolojik Siti Alanı Yönetimi Planı" kapsamında atanacak "Alan Başkanı" aynı zamanda "Alan Koordinatörü" olmalıdır. Bu aynı zamanda Yönetim Planı ve Koruma Amaçlı İmar Planı kararlarının koordineli bir şekilde hayata geçirilmesi için önemlidir.

Balıkesir Büyükşehir Belediyesi, Alan Yönetimi'nin sekretarya hizmetlerini yürütmeli, Alan Yönetimi'nin sağlıklı çalışabilmesi amacıyla, yeterli sayıda idari ve teknik personel görevlendirmelidir. Alan Yönetimi, Alan Koordinatörü idaresinde ve tüm birimlerin katılımı ile yılda bir kez toplanmalı, planlama, finansman-uygulama ve izleme-değerlendirme faaliyetleri sonuçları ortaya konmalı, Koruma Amaçlı İmar Planı amaç ve hedeflerine aykırı durumların tespiti halinde sorunların aşılmasına yönelik kararlar alınmalıdır. Alan Yönetimi alt birimleri ise yılda üç defa toplanmalı, her birim dört aylık dönem için çalışma programı hazırlamalıdır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı ve Balıkesir Büyükşehir Belediyesi'nin katılımı ile oluşacak **Planlama Birimi**, Alan Yönetimi Eylem Planı'nda belirtilen eylemlerin uygulanabilirliğinden ve gerektiğinde revizyonundan sorumlu olacaktır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür ve Turizm İl Müdürlüğü, Balıkesir Büyükşehir Belediyesi, Güney Marmara Kalkınma Ajansı ve Saraylar Mahallesi Muhtarlığının katılımı ile oluşacak **Finansman-Uygulama Birimi**, hem II. Derece Arkeolojik Siti hem de Saraylar Mahallesi'ndeki tüm mekânsal düzenlemeler için finansal kaynak yaratımı ve sonrasında uygulamalardan sorumlu olacaktır. Finansman-uygulama biriminde yer alan kurum ve kuruluşlar, kendi bütçelerinden sağlayacakları mali kaynakların miktarlarını çalışma programları kapsamında belirlemeli ve Alan Yönetimi'ne sunmalıdırlar. Bu kurumlar aynı zamanda ulusal (ya da uluslararası) kaynakların araştırılması, gerekli müracaatların yapılması ve gerekirse protokollerin imzalanması çalışmalarından da sorumlu olacaklardır. II. Derece Arkeolojik Sit ile Saraylar Mahallesi'ndeki uygulamalar, söz konusu uygulama için planlama biriminin yapacağı ön çalışmaların tamamlanmasının ardından gerçekleştirilecektir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı, Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü ve Balıkesir Müze Müdürlüğü'nün katılımı ile oluşacak **İzleme-Değerlendirme Birimi**, arkeolojik sit alanı ile ilgili her türlü kazı, proje ve uygulamanın izlenmesi ve koruma ilkelerine aykırı durumların ortaya çıkmaması için gerekli önlemlerin alınmasından sorumlu olacaktır. Alan Yönetimi Eylem Planı'nda izleme-değerlendirme başarı göstergeleri belirlenmiştir. İzleme-değerlendirme birimi, bu başarı göstergelerinin uygulanabilirliğinden ve gerektiğinde revizyonundan da sorumlu olacaktır.

ALAN YÖNETİMİ EYLEM PLANI

Sektör	Hedefler	Eylemler	Aktörler	Finansman	İzleme-Değerlendirme Başarı Göstergesi	Hedef Tarih
KORUMA	Alanla ilgili güncel durum veri tabanının oluşturulmasına yönelik çalışmaların hazırlanması, tamamlanması ve dijital ortama aktarılması	Dijital arşivlerin oluşturulması	KVKBKM, Bandırma MM, Kazı Başkanı, Proje Müellifleri	KTB, ÇŞB	Dijital arşiv	1. Yıl
		Alanda yer alan duvar kalıntılarına ilişkin güncel yapı kimlik kartının hazırlanması			Yapı kimlik kartları	2. Yıl
		Kazılarla ilgili rapor ve yayın oluşturulması			Rapor ve yayınlar	10. Yıl
	Bilimsel amaçlı kazıların etaplanarak yürütülmesi	Geçici kazı evi ve deponun oluşturulması	Kazı Başkanı, Kazı Ekibi, Yükleniciler	KTB, GMKA, (Uluslararası Fonlar)	Geçici kazı evi ve depo	6. Ay
		Kalıcı bilimsel kazı faaliyetleri donatılarının yapılandırılması			Kalıcı kazı faaliyetleri donatıları	2. Yıl
		1. etapta restorasyona konu olacak duvar kalıntılarının çevresinde kazı çalışmalarının yapılması			Tüm etaplar için tamamlanmış kazılar	5. Yıl
		Arkeolojik yüzey araştırması ve sismik araştırmaların yapılması			I. ve III. Derece Arkeolojik Alan yüzey ve sismik envanteri	10. Yıl

Sektör	Hedefler	Eylemler	Aktörler	Finansman	İzleme-Değerlendirme Başarı Göstergesi	Hedef Tarih
KORUMA	Kısa vadede yapılması gereken Duvar Kalıntısının belgeleme, projelendirme ve uygulama çalışmalarının tamamlanması	Projesi olmayan Duvar Kalıntısı için Kurulu'nun Uygun Göreceği Sergilemeye Esas Konservasyon veya RRR proje maliyetlerinin belirlenmesi ve ödenek hazırlanması	KTB, KVKBKM,	KTB, GMKA,	Tüm projeler için Koruma Kurulu onayı	1. Yıl
		RRR Proje ihalelerinin yapılması	KMM,	(Uluslararası Fonlar)	Tüm etaplar için tamamlanmış uygulamalar	2. Yıl
		Onaylı proje doğrultusunda uygulamanın tamamlanması	Proje Müellifleri,			3. Yıl
		Tüm projelerin tamamlanması	Yükleniciler			10. Yıl
	Orta vadede yapılması gereken (Kazılar sonucu bulunacak) Duvar Kalıntısının belgeleme, projelendirme ve uygulama çalışmalarının tamamlanması	Projesi olmayan (bulunmuş) duvar kalıntıları için proje maliyetlerinin belirlenmesi ve ödenek hazırlanması	KTB, KVKBKM, Bandırma MM,	KTB, GMKA, (Uluslararası Fonlar)	Tüm projeler için Koruma Kurulu onayı	5. Yıl
		Proje ihalelerinin yapılması	Proje Müellifleri,		Tüm projelere yönelik tamamlanmış uygulamalar	7. Yıl
		Tüm proje uygulamalarının tamamlanması	Yükleniciler			15. Yıl
	Uzun vadede yapılması gereken (Kazılar sonucu bulunacak) Duvar Kalıntısının belgeleme, projelendirme ve uygulama çalışmalarının tamamlanması	Projesi olmayan (bulunmuş) anıtsal yapılar için proje maliyetlerinin belirlenmesi ve ödenek hazırlanması	KTB, KVKBKM, Bandırma MM,	KTB, GMKA, (Uluslararası Fonlar)	Tüm projeler için Koruma Kurulu onayı	10. Yıl
		Proje ihalelerinin yapılması	Proje Müellifleri,		Tüm projelere yönelik tamamlanmış uygulamalar	12. Yıl
		Tüm projelerin uygulamalarının tamamlanması	Yükleniciler			20. Yıl

Marmara İlçesi, Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi İçinde Kalan
SARAYLAR MAHALLESİ, KÖYÜ MEVKİİ, II. Derece Arkeolojik Sit
1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı
AÇIKLAMA RAPORU ve PLAN HÜKÜMLERİ

Sektör	Hedefler	Eylemler	Aktörler	Finansman	İzleme-Değerlendirme Başarı Göstergesi	Hedef Tarih
KORUMA	Peyzaj projesinin uygulanması	Şahıslara ait yapılaşmamış arazilerin kamulaştırılması	KTB, KVKBKM, Bandırma MM, Saraylar Mahalle Muh.,	KTB, GMKA, (Uluslararası Fonlar)	Tüm etaplar için tamamlanmış uygulamalar	2. Yıl
		Yeni konut taleplerinin Saraylar Mahaltesinde karşılanması	Yöre Halkı,			3. Yıl
		Peyzaj projesinin Uygulama maliyetinin belirlenmesi ve ödenek hazırlanması	Proje Müellifleri,			1. Yıl
		Peyzaj düzenleme projesinin Uygulama projesinin ihale edilmesi	Yükleniciler			2. Yıl
		Kalıntıların rehabilite edilerek halka açık bir şekilde sergilenebilir hale getirilmesi	KTB,	KTB, ÇŞB		3.Yıl
		Proje uygulamasında tamamlanması				2. Yıl
	Alana yönelik teknik değerlendirme toplantılarının yapılması	Proje uygulaması sonrası uygulamanın izlemesi ve değerlendirilmesi	KTB, KVKBKM, KMM, Danışma Kurulu, Kazı Başkanı, Proje Müellifleri	KTB, ÇŞB	Toplantı tutanakları ve inceleme raporları Revize uygulamalar	Uygulama sonrası 5 yıl boyunca her yıl

Marmara İlçesi, Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi İçinde Kalan
SARAYLAR MAHALLESİ, KÖYÜ MEVKİİ, II. Derece Arkeolojik Sit
1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı
AÇIKLAMA RAPORU ve PLAN HÜKÜMLERİ

Sektör	Hedefler	Eylemler	Aktörler	Finansman	İzleme-Değerlendirme Başarı Göstergesi	Hedef Tarih
YAPILAŞMA	II. Derece Arkeolojik Sit içinde Geçici Kazı evi ve depo yapıları hariç ruhsata aykırı yapılmış tüm yapıların	Peyzaj Projesi uyarınca Şahıslara ait arazilerden gerekli olanların kamulaştırılması	KTB,	KTB,	Kamulaştırma	2. Yıl
		II. Derece Arkeolojik Sit alanı içindeki mevcut ve ruhsatsız tüm yapıların yıkılması Ruhsatlı yapıların ivedilikle sağlıklılaştırılması ve iyileştirilmesine ilişkin projelendirme yapılması	Marmara B.		Ruhsatsız Yapıların Yıkımı Sağlıklılaştırma Projelerinin tamamlanması	3. Yıl
		Ruhsatlı yapıların sağlıklılaştırılması/ iyileştirilmesine ilişkin onaylanan projelerin uygulamalarının yapılması	Mülk Sahibi, Marmara B.	GMKA	Uygulamanın Tamamlanması	5. Yıl
		Yeni arazi taleplerinin Saraylar Mahallesinde karşılanması (Kamulaştırma karşılığı olarak)	Yöre Halkı	GMKA		5. Yıl
	Mahallenin altyapısının iyileştirilmesi	Alana uygun atıksu bertaraf sistemlerinin oluşturulması	Balıkesir BŞB, Bandırma MM		Fosseptikler veya kanalizasyon şebekesi	3. Yıl

Marmara İlçesi, Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi İçinde Kalan
SARAYLAR MAHALLESİ, KÖYÜ MEVKİİ, II. Derece Arkeolojik Sit
 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı
AÇIKLAMA RAPORU ve PLAN HÜKÜMLERİ

Sektör	Hedefler	Eylemler	Aktörler	Finansman	İzleme-Değerlendirme Başarı Göstergesi	Hedef Tarih
EĞİTİM VE BİLİNÇLENDİRME	Arkeolojik Sitin korunmasına yönelik yöre halkının eğitilmesi ve bilinçlendirilmesi	Arkeolojik Sit'in tarihi ve yapıların önemi ile ilgili eğitimleri verilmesi	Balıkesir BŞB, Sivil Toplum Kuruluşları, Saraylar MM	ÇŞB, KTB, Balıkesir BŞB, GMKA, Yöre Halkı, Sivil Toplum Kuruluşları	Sit Alanında vandalist müdahalelerin olmaması	3. Yıl
		Arkeolojik Sit alanı içerisinde çöp, moloz vb. kentsel atıkların dökülmemesi ile eğitimlerin verilmesi	Yöre Halkı,			3. Yıl
	Koruma Amaçlı İmar Planı'nın uygulanmasına yönelik yöre halkının eğitilmesi, bilinçlendirilmesi ve aktif katılımının sağlanması	Plan karar ve hükümlerinin anlatıldığı eğitimlerin düzenlenmesi	Balıkesir BŞB, Kazı Başkanı, Plan Müellifi, Saraylar MM, Yöre Halkı	ÇŞB, KTB, Balıkesir BŞB, GMKA, Yöre Halkı	Kalifiye ustalar	3. Yıl
		Halkın kazı çalışmalarında yer alması			Kazı çalışanları	1. Yıl
	Yöre halkının sosyo-ekonomik kalkınmaya yönelik eğitilmesi	Yöresel ürünlerin hazırlanması ve pazarlanmasına yönelik eğitim ve çalışmaların yapılması	KTB, Balıkesir KTİM, Balıkesir BŞB, Saraylar MM , Yöre Halkı	ÇŞB, KTB, Balıkesir BŞB, GMKA,	KTB, Balıkesir BŞB, GMKA,	1. Yıl
		Alan kılavuzlarının yetiştirilmesi				1. Yıl

Sektör	Hedefler	Eylemler	Aktörler	Finansman	İzleme-Değerlendirme Başarı Göstergesi	Hedef Tarih
--------	----------	----------	----------	-----------	--	-------------

Marmara İlçesi, Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi İçinde Kalan
SARAYLAR MAHALLESİ, KÖYÜ MEVKİİ, II. Derece Arkeolojik Sit
1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı
AÇIKLAMA RAPORU ve PLAN HÜKÜMLERİ

ZİYARETÇİ YÖNETİMİ	Arkeolojik Siten ziyaretçi sayısı ve memnuniyetinin artırılması	Arkeolojik Siten ulusal platformda tanıtılması	KTB, Balıkesir KTİM, Bandırma MM, Balıkesir BŞB,	KTB, Balıkesir BŞB GMKA	Tanıtım film, kitap, broşür vb. dokümanlar	2. Yıl
		Ziyaretçi Faaliyetleri Donatı Alanı'nın peyzaj projesi kapsamında birlikte projelendirilip hizmete açılması	Yöre Halkı			Ücretli çalışan alan kılavuzları
	Alan kılavuzlarının istihdam edilmesi					2. Yıl
	Peyzaj projesi kapsamında bilgilendirme levha ve tabelalarının yenilenmesi				Yeni levha ve tabelalar	3. Yıl
Saraylar Mahallesi ile Sit arasında toplu ulaşımın sağlanması	Toplu ulaşımaya yönelik talep değerlendirilmesi yapılması		KTB, Balıkesir BŞB	ÇŞB, KTB, Balıkesir BŞB	Biri adet toplu taşıma aracı	6. Ay
	Balıkesir BŞB ile protokol yapılması				%20 oranında toplu ulaşım kullanımı	1. Yıl

**BALIKESİR İLİ, MARMARA İLÇESİ,
MARMARA DENİZİ VE ADALAR ÖZEL ÇEVRE KORUMA
BÖLGESİ İÇİNDE KALAN
SARAYLAR MAHALLESİ, KÖYİÇİ MEVKİİ
II. DERECE ARKEOLOJİK SİT
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ**

Ankara, 2023

PLAN HÜKÜMLERİ

MADDE 1: AMAÇ

MARMARA İLÇESİ, MARMARA DENİZİ VE ADALAR ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ İÇİNDE KALAN SARAYLAR MAHALLESİ, KÖYİÇİ MEVKİİ II. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI SINIRLARI İÇERİSİNDE BULUNAN KÜLTÜR VARLIKLARINI SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKESİ DOĞRULTUSUNDA KORUMAK, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU, KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU, TABİAT VARLIKLARINI KORUMA MERKEZ KOMİSYONU İLKE KARARLARI, KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU, TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU KARARLARI VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA KORUMA VE KULLANIM KARARLARINI VERMEK; BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNİN ESAS AMACIDIR.

MADDE 2: KAPSAM

BU PLAN HÜKÜMLERİ MARMARA İLÇESİ, MARMARA DENİZİ VE ADALAR ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ İÇİNDE KALAN SARAYLAR MAHALLESİ, KÖYİÇİ MEVKİİNDE BULUNAN VE BALIKESİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN **25.10.2018 TARİH 777 SAYILI KARARI**LA SON HALİNİ ALAN II. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANINI, 04.11.2021 TARİH VE 4758 SAYILI CUMHURBAŞKANI KARARI İLE TESPİT VE İLAN EDİLEREK, 05.11.2021 TARİH VE 31650 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN MARMARA DENİZİ VE ADALAR ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ'NİN BİR BÖLÜMÜNÜ KAPSAMAKTADIR.

MARMARA İLÇESİ, MARMARA DENİZİ VE ADALAR ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ'NDE KALAN SARAYLAR MAHALLESİ, KÖYİÇİ II. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI, ARAŞTIRMA RAPORU VE AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR.

MADDE 3: ONAMA VE DEĞİŞİKLİK İŞLEMLERİ

MARMARA İLÇESİ, MARMARA DENİZİ VE ADALAR ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ İÇİNDE KALAN SARAYLAR MAHALLESİ, KÖYİÇİ II. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI VE EKLERİ İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU İLGİLİ TABİAT VARLIKLARI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU'NUN UYGUN GÖRÜŞÜ İLE TABİAT VARLIKLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRER.

BU PLAN KAPSAMINDA YAPILACAK İMAR PLANI DEĞİŞİKLİK TEKLİFLERİ YÜRÜRLÜKTEKİ MEVZUATA UYGUN OLARAK PLANIN GENEL KORUMA İLKELERİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE HAZIRLANIR. HAZIRLANAN DEĞİŞİKLİK TEKLİFLERİ İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN VE KÜLTÜR İLE TURİZM BAKANLIĞI'NIN UYGUN GÖRÜŞÜ VE ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TABİAT VARLIKLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRER.

MADDE 4: İLGİLİ MEVZUATIN GEÇERLİLİĞİ

BU PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KORUMA İLKELERİNE AYKIRI OLMAMAK KOŞULU İLE 1'NOLU CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU, 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU, 04.11.2021 TARİH VE 4758 SAYILI CUMHURBAŞKANI KARARI, 19.10.1989 TARİH VE 383 SAYILI ÖZEL ÇEVRE KORUMA KURUMU BAŞKANLIĞI KURULMASINA DAİR KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE, YÜKSEK KURUL İLKE KARARLARINA, KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU KARARLARINA, KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİĞE VE İLGİLİ DİĞER TÜM YASA, YÖNETMELİK VE MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

MADDE 5: UYGULAMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

PLANLAMA ALANINDA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN 658 SAYILI İLKE KARARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU KARAR UYARINCA:

II. DERECE ARKEOLOJİK SİT: KORUMAYA YÖNELİK BİLİMSEL ÇALIŞMALAR DIŞINDA AYNEN KORUNACAK ALANLARDIR.

- YENİ YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEMEYECİTİR.

-YASAL VE RUHSATLI YAPILARIN BASİT ONARIMLARI YÜRÜRLÜKTEKİ İLKE KARARLARI DOĞRULTUSUNDA YAPILABİLECEKTİR.

-HÖYÜK VE TÜRÜMLÜSLERDE TOPRAĞIN SÜRÜLMESİNE DAYANAN TARIMSAL FAALİYETLER KESİNLİKLE YASAKTIR. AĞAÇLANDIRMAYA GİDİLMEMEYECİK, YALNIZCA MEVCUT AĞAÇLARDAN ÜRÜN ALINABİLECEKTİR.

-YENİ TARIMSAL ALANLAR AÇILMAYACAKTIR. YALNIZCA SINIRLI MEVSİMLİK TARIMSAL FAALİYETLER İLE KORUMA KURULLARINCA UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE SERACILIĞA DEVAM EDİLEBİLECEKTİR.

-TAŞ, TOPRAK, KUM VB. ALINMAYACAK, TOPRAK, CÜRUF, ÇÖP, SANAYİ ATIĞI VE BENZERİ MALZEME DÖKÜLMEMEYECİTİR. KİREÇ, TAŞ, TUĞLA, MERMER, KUM, MADEN, VB. OCAKLARI AÇILMAYCAKTIR.

-TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARININ MAHİYETİNE TESİR ETMEYECEK ŞEKİLDE İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNDAN İZİN ALMAK KOŞULUYLA BİRLEŞTİRME (TEVHİT) VE AYIRMA (İFRAZ) YAPILABİLİR.

MADDE 6: KÜLTÜR VARLIKLARI

KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI SINIRLARI İÇİNDE KALAN VE KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULLARI TARAFINDAN TESCİL EDİLMİŞ ANITSAL YAPILAR İLE ARKEOLOJİK KALINTILARIN VEYA ALANDA KAZI YAPILMASI DURUMUNDA ORTAYA ÇIKABİLECEK ESERLERİN KORUNMASI, SERGİLENMESİ ESASTIR.

PLANLAMA ALANINDA, KAÇAK KAZI YAPILMAMASINA İLİŞKİN GEREKLİ TEDBİRLER ALINACAK VE DÜZENLİ DENETİMLERİN YAPILMASI SAĞLANACAKTIR.

PLANLAMA ALANI'NDA BAKIM VE ONARIMA İLİŞKİN PROJELENDİRME VE UYGULAMALAR, KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURUL'UN İLKE KARARLARI, İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU KARARLARI İLE KORUMA VE İMARA İLİŞKİN YASAL DÜZENLEMELER UYARINCA YAPILACAKTIR.

UYGULAMAYA YÖNELİK HER TÜRLÜ KAZI, BALIKESİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU İLE İLGİLİ MÜZE DENETİMİNDE YAPILACAKTIR. BULUNTULAR İÇİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA İŞLEM YAPILACAKTIR.

MADDE 7: TEKNİK ALTYAPI

RESMİ VE ÖZEL KURULUŞLARCA ZORUNLU DURUMLARDA YAPILACAK ALTYAPI UYGULAMALARI İÇİN İLGİLİ MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNÜN VE VARSA KAZI BAŞKANININ GÖRÜŞÜYLE KONU İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNDA DEĞERLENDİRİLECEKTİR.

EKLER

- **Peyzaj Raporu**
- **Büro Tescil Belgesi**
- **Müellif Yeterlilik Belgesi**
- **%51 Hisse Durumunu Gösterir Belge**
- **Lisans Diplomaları**
- **Sözleşme**

Peyzaj Raporu

SARAYLAR PEYZAJ RAPORU

Peyzaj karakter alanı, bulunduğu bölgenin coğrafik özelliğini yansıtan ve kendine ait bir isimle ifade edilen, özgün veya nadir özelliği olan alanlardır. Bu bağlamda planlama alanının öne çıkan karakter özelliği, bir ada peyzajı olmasının yanı sıra kıyı topoğrafyasının önemli şekillerinden olan tombolo'yu oluşturmasıdır. Planlama yapılan çalışma alanı, Marmara İlçesi (Marmara Adası), ilçe merkezinin kuzeydoğusunda Saraylar Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Çalışma alanında gerek yerleşim alanının konumu ve doğal çevre koşulları, gerekse tarihi süreci içindeki gelişmesine ilişkin kültürel verileri ile kullanım biçiminden kaynaklanan işlevselliği çok çeşitliliği, girift yapıda, birbirini bütünleyen bir peyzaj dizisini oluşturmuştur.

Doğal peyzajın önemli bir bileşeni olan jeomorfolojik yapı açısından planlama alanı, kıyının biraz açığında yer alan bir adanın kıyı okunun zamanla kendisine doğru yaklaşarak karaya bağlanmasıyla tombolo'yu oluşturmuştur. Adanın genelinde Akdeniz iklimi egemen iken, kuzey bölgesinde Karadeniz ikliminin etkisi de görülmektedir. Kış döneminde Akdeniz üzerinde oluşan hava akımları sonucu, adanın kuzey bölgesi cephesel faaliyetler etkisinde kalmaktadır. İki farklı iklim bölgesi ortasında yer aldığı için ada yazın kısa süreli fırtınaların etkisinde kalmaktadır. Marmara Adası doğal bitki örtüsü açısından öbür adalardan ayrılır. Takım adanın geri kalan bölümünde step görünümü egemen iken, Marmara Adası'nda yer yer Kızılçam ormanlarına rastlanır. Bu doğrultuda menengeç (*Pistacia terebinthus*), delice (*Olea europea*), sütliğin (*Euphorbia characias*), defne (*Laurus nobilis*), erguvan (*Cercis siliquastrum*), sandal (*Arbutus andrachne*), çınar (*Platanus orientalis*), tespih ağacı (*Styrax officinalis*), adaçayı (*Salvia trilobia*) planlama alanında yaygın olarak görülmektedir. Adada Rumlara tarafından yapıldığı düşünülen dinsel içerikli ayazma ve Geç Bizans dönemine ait seramikler kültürel peyzajın önemli öğeleridir. Planlama alanın denizle ilişkisi, iklimsel özellikleri ve sahip olduğu jeomorfolojik yapısı ile tarihsel süreç içerisinde korunaklı doğal bir liman oluşturarak yerleşime avantaj sağlamıştır. Kıyı topoğrafyasının sahip olduğu tombolo ile küçük göller, bataklık alanlar ve bu bağlamda yeni doğal yaşam alanları meydana getirerek biyoçeşitliliği sağlamaktadır. Planlama alanı içerisinde yer alan mermer yatakları nemi emerek biolojik rezervi olumsuz yönde etkilemektedir.

Planlama alanına bütün olarak bakıldığında doğal özelliklerini koruduğu şekilde bir algı oluşturmaktadır. Bilim ve koruma açısından ender ve evrensel değeri olan jeomorfolojik açıdan da eşsizlik, estetik ve mükemmellik nitelikleri gösteren yapının oluşturduğu özelliklerin korunması mutlak gerekli görülmektedir. Ekosistemlerin sürekliliği, kendini yenilemesi, çevreyle etkileşim vb. süreçler açısından adalar hassas alanlardır. Yoğun yaya sirkülasyonu, madencilik faaliyetleri gibi insan müdahaleleri arttıkça adadaki doğal ekosistem zararlanmaları da artacaktır. Planlama alanındaki kıyı çizgisinin doğrusal olmayan yapısı, yüksek oranda sınır habitatına sahip mutlak koruma ilkesini şart koşmaktadır. Bakı koşullarının sağladığı geniş olanaklar sayesinde son derece zengin bir biotik yapıya sahiptir. Bu durum adanın ayrıca bitki birlikleri açısından da üstünlüğünü ortaya koymaktadır. Adanın jeolojik yapısına ve iklim özelliklerine bağlı olarak yoğun bir bitki göçünden yararlanmış ve toplanti sahası haline

gelmiştir. Sonuç olarak planlama alanının orman örtüsü matrisinde yer alan lekeler (bitki toplulukları), jeomorfolojik süreçlerle olan etkileşimi ve ekolojik ağ bağlamında sürdürülebilir kullanım kuraları içerisinde gerekli koruma ve kullanım dengesinin kurulması gerekmektedir.

KAYNAKLAR

Anonimi. 2018. Web Sitesi: <http://balikesirmarmara.gov.tr/marmaram> , Erişim Tarihi: 9.10.2018.

Bölge - Alt Bölge (İl) Ölçeğinde Peyzaj Karakter Analizi ve Değerlendirmesi Ulusal Teknik Kılavuzu.

Ceylan, M. A. 2010. Türkiye Kıyılarında Tomboloların Oluşum Dağılışı ve Fonksiyonel Özellikleri Konusunda Bir Araştırma. Marmara Coğrafya Dergisi, (22), 205-232.

Büro Tescil Belgesi



TMMOB Şehir Plancıları Odası

SERBEST ŞEHİRCİLİK BÜROSU TESCİL BELGESİ

Tarih : 13.08.2020

Sayı : 06.20.2392

BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

BALIKESİR

Gerekli kayıt ve sicil bilgilerini aşağıda belirtildiğimiz; **UTTA PLANLAMA PROJELENDİRME DANIŞMANLIK İNŞAAT TİC. LTD. ŞTİ.** , Odamız Serbest Şehircilik Hizmetleri Büro Tescil, Mesleki Denetim ve En Az Ücret Yönetmeliği esaslarına uygun olarak, serbest şehircilik hizmetleri yapmaya yetkilidir. **UTTA PLANLAMA PROJELENDİRME DANIŞMANLIK İNŞAAT TİC. LTD. ŞTİ. 2020** yılı tescilini yenilemiş olup, halen faaliyetini sürdürmektedir.

Bu belge, ilgili büronun başvurusu üzerine ve **2 VE 3 DERECE ARKEOLOJİK, DOĞAL, KENTSEL SİT ALANLARINA AİT 1/5000 KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI VE BİR KISMINDA 1/1000-1/500 KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI, REVİZYON VE BİR KISMINDA PLANA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT YAPIMI İŞİ** için verilmiştir. Başka bir amaçla kullanılamaz, çoğaltılamaz ve kopyalarının geçerliliği yoktur. Belgenin geçerlilik süresi **1 (BİR) AY** 'dır.

Bilgilerinize rica ederiz.

Saygılarımızla,



Serbest Şehircilik Bürosu Ünvanı	: UTTA PLANLAMA PROJELENDİRME DANIŞMANLIK İNŞAAT TİC. LTD. ŞTİ.	
Tescil No	: 0660583	İlk Tescil Tarihi : 28.07.1995
Yetkili Serbest Şehirci	: MAKBULE İLÇAN	Tescil Yenileme Tarihi : 11.03.2020
Kayıtlı Olduğu Oda	: ŞPO	Sicil No : 1647
Diploma Ünvanı (Lisans)	: ŞEHİR PLANCISI	Diploma No/Yılı : GMB-/1993
Bitirdiği Üniversite	: GAZİ ÜNİVERSİTESİ/MÜHENDİSLİK-MİMARLIK FAKÜLTESİ/ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA	

Müellif
Yeterlilik Belgesi

SERİ NO :1393 T.C. NO.: 30571908542
ADI :Makbule
SOYADI :İLÇAN
BABA ADI :İbrahim
DOĞUM YERİ :Ankara
DOĞUM TARİHİ :14.02.1972
UNVANI :Şehir Plancısı
MEZUNİYET TARİHİ :12.07.1993
ÜNİVERSİTE :Gazi Üniversitesi



İşbu YETERLİLİK BELGESİ, **Makbule İLÇAN**
İsteği üzerine verilmiş olup, PLAN YAPIMINI YÜKÜMLENECEK MÜELLİFLERİN YETERLİLİĞİ
HAKKINDA YÖNETMELİK'in 5. maddesi'nde belirtilen **A** grubundaki planları yapmaya yetkilidir.

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI

ÖZEL SEKTÖR
PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ

Seri No. :1393
Dosya No. :930

06.12.2021
Tarihine kadar geçerlidir.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANI a.
Yasin KALEM
Genel Müdür

SERİ NO :1392 T.C. NO.: 51592462868
ADI :Ahmet Lütfü
SOYADI :UZEL
BABA ADI :Mustafa
DOĞUM YERİ :Çorlu
DOĞUM TARİHİ :03.08.1934
UNVANI :Mimar
MEZUNİYET TARİHİ :25.06.1959
ÜNİVERSİTE :Güzel Sanatlar Akademisi



İşbu YETERLİLİK BELGESİ, **Ahmet Lütfü UZEL**
İsteği üzerine verilmiş olup, PLAN YAPIMINI YÜKÜMLENECEK MÜELLİFLERİN YETERLİLİĞİ
HAKKINDA YÖNETMELİK'in 5. maddesi'nde belirtilen **A** grubundaki planları yapmaya yetkilidir.

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI

ÖZEL SEKTÖR
PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ

Seri No. :1392
Dosya No. :238-1

06.12.2021
Tarihine kadar geçerlidir.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANI a.
YASIN KALEM
Genel Müdür

**%51 Hisse Durumunu
Gösterir Belge**



Ankara Ticaret Odası



Tarih : 20.06.2018
Servis : Oda Sicil Müdürlüğü

FAALİYET BELGESİ

Ticaret Sicil No : 105765
Unvan : UTTA PLANLAMA PROJELENDİRME DANIŞMANLIK TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
Adres : İç Sok. No:7/2 Güvenerler Çankaya ANKARA
Tescil Tarihi : 24.10.1994 **Derece** : 1.
Oda Kayıt Tarihi : 01.11.1994 **Sermaye** : 500.000,00 TL
Meslek Grubu : 63 - PROJE HİZMETLERİ MESLEK KOMİTESİ
NACE Kodu : 71.11.02-Şehir ve bölge planlama faaliyetleri (nazım imar planı, vaziyet planı vb. dahil)

Yukarıda bilgileri yazılı olan Odamız üyesi firma kayden FAAL olup işbu belge ilgili mercilere ibraz edilmek üzere tanzim ve tasdik edilmiştir.

Ortaklar				
No	Unvanı	Tipi	Pay (TL)	Pay (%)
1	MAKBULE İLÇAN	Şahıs	255.000,00	51
2	AHMET LÜTFÜ UZEL	Şahıs	240.000,00	48
3	MEHMET KAMUTAY TÜRKOĞLU	Şahıs	5.000,00	1



Bu belge istek üzerine verilmiştir. Geçerlilik süresi 6 aydır.

No : 0003734343

OS.F18 R-00

Söğütözü Mah.2180. Cad. No:5/A 06530 Çankaya – ANKARA
Tel: (0312) 201 81 00 Faks: (0312) 201 81 58
www.atonet.org.tr odasicil@atonet.org.tr



Lisans Diplomalari

T. C.
ANKARA 44. NOTER
Mevanlık Cd. (28) Alidece
Tel : 468 29 04 A. Ayrancı/



TÜRKİYE CUMHURİYETİ

GAZİ ÜNİVERSİTESİ

MÜHENDİSLİK-MİMARLIK FAKÜLTESİ

LİSANS DİPLOMASI

01 MART 2013

Diploma Nu : 139
Diploma Tarihi : 12.7.1993

№ 03888

Gazi Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi .Şehi.r..ve....
Bölge..planlama..... Bölümünden mezuniyet için gerekli teorik
ve pratik çalışmalarla imtihanlarını başarıyla tamamlayan İbrahim...
KIZI..... / 1972..ANKARA..... doğumlu.....Makbule.....
İLÇAN..... ' Cumhuriyet Kanununun tanıdığı
bütün hak ve yetkilerden faydalanmak üzereŞehit.....
Planlamacı.sı. ünvanı verilmiştir.

REKTÖR

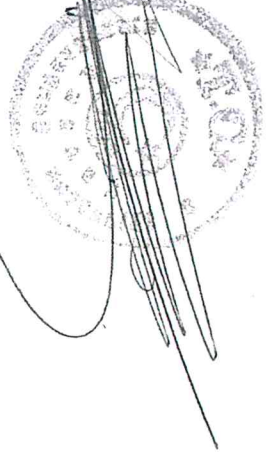
Prof. Dr. Enver HASANOĞLU

DEKAN

Prof. Dr. Gülşen DOĞU

Aslına Uygundur

ANKARA 44. NOTER
Yeminli Başkatipli
DURMUŞ KAY



21.10.1

Türkiye Cumhuriyeti
MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI
GÜZEL SANATLAR AKADEMİSİ
DİPLOMASI

DİPLOMA NO
2367



DİPLOMA TARİHİ
25-VI-1959

1934 yılında Çorlu'da doğmuş olan
Ahmet Lütfi Uzel Güzel Sanatlar Akademisinin
YÜKSEK MİMARLIK BÖLÜMÜ
tahsilini bitirmiş ve yapılan imtihanlar sonunda
— derecede diploma almağa hak kazanmıştır.

JÜRİ HEYETİ A.

[Signature]

MİLLİ EĞİTİM BAKANI

[Signature]

AKADEMİ MÜDÜRÜ

[Signature]

GB

ANKARA
Memnuniyetli
Durmuş



TÜRKİYE CUMHURİYETİ
GAZİ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
ANKARA

DOKTORA DİPLOMASI

2809 SAYILI YÜKSEKÖĞRETİM KURUMLARI TEŞKİLATI HAKKINDA KANUN VE
2547 SAYILI YÜKSEKÖĞRETİM KANUNU İLE ESKİ
ANKARA DEVLET MÜHENDİSLİK VE MİMARLIK AKADEMİSİ'NDEN ENSTİTÜMÜZE DEVROLAN

Ahmet Lütfi Uzel

İLGİLİ YÖNETMELİKLERE GÖRE

ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA

ANABİLİM DALI DOKTORA PROGRAMINDA
GEREKLİ ÇALIŞMALARI BAŞARI İLE TAMAMLAYARAK
31 TEMMUZ 1986 TARİHİNDE

DOKTORA

DERECESİNİ
TANINAN BÜTÜN YETKİLERİ İLE BİRLİKTE ALMAYA HAK KAZANMIŞTIR

A. Özmen
Doç. Dr. ATILLA ÖZMEN

ENSTİTÜ MÜDÜRÜ

Şakir Akça
Prof. Dr. ŞAKİR AKÇA

REKTÖR

Diploma numarası
12804
Temmuz 1995



M. C.
ANKARA 44. NOTERLER
Mevlânâ C.İ. (20) Aİdede Sk. 16/2F
TAN 5 486 82 04 A. A.Yazıcı/ANKAR

12 Ocak 2016

SURET

Türkiye Cumhuriyeti
Ankara Üniversitesi

ZİRAAT FAKÜLTESİ

№ 00583

Ankara Üniversitesi Öğretim ve Sınav Yönetmeliğinde belirtilen
yükümlülükleri başarı ile yerine getiren

Sunay ERİDEM

PEYZAJ MİMARLIĞI

Lisansından

PEYZAJ MİMARİ

unvanını almaya hakk kazanmıştır.

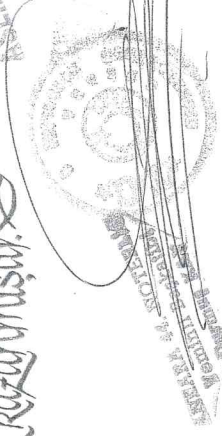
Dekan

Prof.Dr.Yetkin GÜNGÖR

Y. Güngör

RENKLI FOTOKOPI

ANKARA ÜNİVERSİTESİ



Prof. Dr. Günal AKBAY

Sözleşme

2 ve 3 Derece Arkeolojik, Doğal, Kentsel Sit Alanlarına Ait 1/5000 Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Bir Kısımında 1/1000-1/500 Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, Revizyon ve Bir Kısımında Plana Esas Mikrobölgeleme Etüt Yapımı Danışmanlık Hizmet Alımı İşi

DANIŞMANLIK HİZMETİ ALIMINA AİT SÖZLEŞME

İKN (İhale Kayıt Numarası): 2017/374321

Madde 1 - Sözleşmenin tarafları

1.1. Bu Sözleşme, bir tarafta BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR VE SEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI (bundan sonra "İdare" olarak anılacaktır) ile diğer tarafta UTTA PLANLAMA PROJELENDİRME DANİŞMANLIK TİC. LTD. ŞTİ. (bundan sonra "Danışman" olarak anılacaktır) arasında aşağıda yazılı şartlar dahilinde akdedilmiştir.

Madde 2 - Taraflara ilişkin bilgiler

2.1. İdarenin

- Adı: BALIKESİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR VE SEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
- Adresi: Eski Kuyumcular Mah. Mekik Sok. (Özmerkez) No:25 Kat:3 - Karesi / BALIKESİR - Karesi / BALIKESİR
- Telefon numarası: 0-266-239 15 10
- Faks numarası: 0-266-239 02 20
- Elektronik posta adresi (varsa): imardaire@balikesir.bel.tr

2.2. Yüklenicinin

- Adı, soyadı/ticaret unvanı : UTTA PLANLAMA PROJELENDİRME DANİŞMANLIK TİC. LTD. ŞTİ.
- T.C. Kimlik No :
- Vergi Kimlik No : 8970018428
- Yüklenicinin tebligata esas adresi: İÇ SOK. NO:7/2 GÜVENEVLER YUKARI AYRANCI ÇANKAYA/ANKARA
- Telefon numarası: 0312 426 27 96
- Bildirime esas faks numarası:
- Bildirime esas elektronik posta adresi (varsa):

Madde 3 - Sözleşmenin dili

3.1. Sözleşme ve ekleri ile yazışmaların dili Türkçedir.

Madde 4 - Bildirimler

4.1. Her iki taraf, 2.1. ve 2.2. maddelerinde belirtilen adreslerini tebligat adresi olarak kabul etmişlerdir. Adres değişiklikleri usulüne uygun şekilde karşı tarafa tebliğ edilmedikçe, en son bildirilen adrese yapılacak tebliğ, ilgili tarafa yapılmış sayılır.

4.2. Taraflar, yazılı tebligatı daha sonra süresi içinde yapmak kaydıyla, kurye, faks veya elektronik posta gibi diğer yollarla da bildirim yapabilirler.

Madde 5 - Tanımlar

5.1. Bu Sözleşmenin uygulanmasında, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ve 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununda yer alan tanımlara ek olarak;

İş: Danışmana ihale edilen ve artışlar dahil Sözleşme kapsamında gerçekleştirilmek üzere taahhütte bulunulan Danışmanlık hizmetlerini,

Danışman: Danışmanlık hizmeti vermek üzerine İdareyle sözleşme imzalayan hizmet sunucusunu,

Sözleşme Dokümanları: Sözleşme ile Sözleşmenin eki olan ihale dokümanlarını,

ME.

UTTA
Planlama Projelendirme
Danışmanlık Tic. Ltd. Şti.
İç Sok. No: 7/2 Güvenciler Yukarı
Ayrancı Çankaya/ANKARA

İşyeri: İşin meydana getirildiği yerler ile iş süresince geçici veya sürekli olarak kullanılan diğer yerleri.

Kontrol Teşkilatı (Kontrollük): İdare tarafından, işlerin kontrol ve denetimi için İdare içinden görevlendirilmiş bir kişi yahut heyeti veya İdare dışında bu işleri yapmak üzere görevlendirilecek gerçek veya tüzel kişi/kişileri.

Danışmanın Ekipmanı: Danışmanlık Hizmetinin gerçekleştirilip tamamlanması ve kusurlarının giderilmesi için gerekli olan tüm araçlar ve mahiyeti ne olursa olsun tüm gereçleri.

Muayene ve Kabul İşlemleri: Sözleşmede belirtilen danışmanlık hizmetinin yahut herhangi bir bölümünün veya kısmının İdarece teslim alınmasının ardından tamamlanması gereken işlemleri.

Danışman Vekili: İdarenin kabulü üzerine Sözleşme konusu işle ilgili olarak Danışmanı temsil etmek üzere noterce düzenlenmiş bir vekaletname ile yetkilendirilmiş kişiyi.

Üçüncü Kişi: İdare, Kontrol Teşkilatı ve Danışman dışındaki kişi veya kişileri.

Gün: Takvim gününü,

Uygulama Ayı: İdarece onaylanmış iş programına uygun olarak işlerin gerçekleştirildiği ayı.

Yıl: Takvim yılını,

Alt yüklenici: İdarenin onayıyla Sözleşme konusu işin nev'i itibarıyla bir kısmını gerçekleştirmek üzere Danışman adına ve ona bağlı olarak çalışan gerçek veya tüzel kişiyi,

Ortak: Danışmanın ortak girişim olması halinde ortak girişimi oluşturanlardan her birini,

Taraf: Duruma göre İdare veya Danışmanı, taraflar ise her ikisini,

Personel: Danışman ya da alt yüklenici tarafından, ücretli eleman olarak çalıştırılan ve danışmanlık hizmetlerinin ya da bu hizmetlerin bir bölümünün ifası ile görevlendirilen kişileri,

Yabancı Personel: Türk vatandaşı olmayan personeli,

Teknik Personel: Danışmanın hizmetin gerçekleştirilmesi için çalıştıracağı, teknik teklifte adı, unvanı, iş tanımı, niteliği belirtilen teknik personeli,

Teknik Doküman: Sözleşme uyarınca İdare tarafından danışmana verilen bütün proje, hesaplamalar ve benzeri teknik bilgi ve belgeler ile danışman tarafından sunulan ve İdare tarafından onaylanan proje ve benzeri teknik bilgi ve belgeleri,

İş Bedeli: Sözleşmede belirtilen işlerle, öngörülme durumlar nedeniyle 4735 sayılı Kanununun 24 üncü maddesine göre yapılan ilave işlerin sözleşme hükümlerine göre tamamlanıp, varsa kusur ve eksiklerinin giderilmesi için ödemeye esas para birimi üzerinden sözleşmede belirtilen ve danışmana ödenecek olan bedeli,

İşe Başlama Tarihi: Danışmanın İdareden işe başlama talimatını aldığı; işyeri teslimi gereken işlerde ise, işyerinin Danışmana teslim edildiği tarihi,

Tamamlanma Süresi: İşe başlama tarihinden itibaren hesaplanacak olan ve Sözleşmede belirtilen işlerin veya herhangi bir bölümünün bitirilmesi için varsa İdarece uzatılan süre de dahil olmak üzere belirlenmiş olan zaman aralığını,

Kabul Belgesi: İşlerin tamamlanıp Kabul Heyetinin incelemesi sonucu verilen belgeyi,

Bölüm: Sözleşmede açıkça bölüm veya kısım olarak belirtilmiş iş kısımlarını,

Kurum: Kamu İhale Kurumunu,

Kurul: Kamu İhale Kurulunu,

5.1.1.

ifade eder.

5.2. İşbu maddede tanımlanan terimlerin kapsam ve içeriğinin, 4734 sayılı Kamu İhale Kanununda veya ona dayanılarak çıkarılan düzenlemelerde kullanılan terimlerin kapsam veya içeriğine aykırı olduğu hallerde; ilgili terim, 4734 sayılı Kamu İhale Kanununda veya ona dayanılarak çıkarılan düzenlemelerde kullanılan terimlerin kapsam ve içeriğiyle uygulanır.

M.

UTTA
Planlama, Projelendirme
Danışmanlık ve Yatırım Ltd. Şti.
İç Sok. No: 1/1 A. Ayaz-Çarşı
Hacı V. Çarşısı 06100 ÇAYIRCI

Madde 6 - İş tanımı

6.1. Sözleşme konusu iş: 2 ve 3 Derece Arkeolojik, Doğal, Kentsel Sit Alanlarına Ait 1/5000 Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Bir Kısımında 1/1000-1/500 Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, Revizyon ve Bir Kısımında Plana Esas Mikrobölgeleme Etüt Yapımı Danışmanlık Hizmet Alımı İş olup. İşin teknik özellikleri ve diğer ayrıntıları sözleşme ekinde yer alan ve ihale dokümanını oluşturan belgelerde düzenlenmiştir.

Madde 7 - Sözleşmenin türü ve bedeli

Taahhüdün yerine getirilmesine ilişkin Ulaşım, sigorta, iase bedelleri, şantiye masrafları, işin yerine getirilmesi için gerekli makine, teçhizat, ekipman ve arazi çalışmaları ve işin yerine getirilmesi sırasında oluşabilecek bütün giderler sözleşme bedeline dahildir.

Madde 8 - Sözleşmenin ekleri

8.1. İhale dokümanında yer alan bütün belgeler Sözleşmenin eki ve ayrılmaz parçası olup İdareyi ve Danışmanı bağlar. Ancak Sözleşme hükümleri ile ihale dokümanını oluşturan belgelerdeki hükümler arasında çelişki ya da farklılık olması halinde ihale dokümanında yer alan hükümler esas alınır.

8.2. İhale dokümanını oluşturan belgeler arasındaki öncelik sıralaması aşağıdaki gibidir:

- 1- İdari şartname,
- 2- Müzakereler sonucu kesinleşen teklifi
- 3- Sözleşme Tasarısı,
- 4- Özel teknik şartname(Varsa),
- 5- Teknik şartname,
- 6- Açıklamalar(Varsa),

8.3. Zeyilnameler ait oldukları dokümanın öncelik sırasına sahiptir.

Madde 9 - Sözleşmenin süresi

9.1. Sözleşmenin süresi, işe başlama tarihinden itibaren **480 (dört yüz seksen) takvim günüdür**

9.2. Bu sözleşmenin uygulanmasında süreler takvim günü esasına göre yapılmıştır.

Madde 10 - İşin yapılma yeri, işyeri teslim ve işe başlama tarihi

10.1. İşin yapılma yeri: Balıkesir İli Altıeylül, Ayvalık, Bandırma, Bigadic, Edremit, Erdek, Havran, Gömeç, Gönen, Karesi, Marmara, Sındırgı, Susurluk İlçeleri.

10.2. İşyeri teslim (varsa) ve işe başlama tarihi: Yüklenici ile idare yetkilisi/yetkilileri arasında düzenlenen yer teslim tutanağının imzalanmasıyla yükleniciye yer teslimi yapılmış olur. Ancak, yer teslim tutanağının ihale yetkilisi tarafından onaylandığı hallerde, yer teslimi, tutanağın onaylandığının yükleniciye tebliğ edildiği tarihte yapılmış olur.

Madde 11 - Vergi, resim ve harçlar ile sözleşmeyle ilgili diğer giderler

11.1.

Madde 12 - Teminata ilişkin hükümler

12.1. Kesin teminat :

12.1.1. Yüklenici bu işe ilişkin olarak 104.100,00-TL (rakam ve yazıyla) YÜZ DÖRT BİN YÜZ TÜRK LİRASI kesin teminat vermiştir.

12.1.2. Kesin Teminat Mektubunun süresi 31.12.2019 tarihine kadardır.

Kanunda veya sözleşmede belirtilen haller ile cezalı çalışma nedeniyle kabulün gecikeceğinin anlaşılması durumunda teminat mektubunun süresi de iş teki gecikmeyi karşılayacak şekilde uzatılır.

12.2. Ek kesin teminat:

MP

2019
Finans ve Projeleme
Danışmanlık Ltd. Şti. LKİ. 01
Nispetiye Cad. No: 10
Kat: 3/3 Beşiktaş/İstanbul

İlçe Adı	Pursantaj Oranı (%)
Altıeylül	10
Ayvalık	20
Bandırma	5
Bigadiç	5
Edremit	15
Erdek	5
Havran	10
Gömeç	5
Gönen	5
Karesi	5
Marmara	5
Sındırgı	5
Susurluk	5
TOPLAM	100

Asağıda belirtilen aşama 2, 3 ve 4 deki oranlar her ilçenin Pursantaj yüzdesine göre ödenecektir.

Aşama 2 İDARE tarafından uygun raporuna istinaden SÖZLESME bedelinin kalan %75'lik kısmının% 40'ı,

Aşama 3 İDARE tarafından uygun raporuna istinaden SÖZLESME bedelinin kalan %75'lik kısmının% 50'si,

Aşama 4 İDARE tarafından uygun raporuna istinaden SÖZLESME bedelinin kalan %75'lik kısmının% 10'u,

Planlama Çalışmasına ilişkin yukarıda detayları sunulan her aşamanın tamamlanarak İDARE'ye teslimini müteakip YÜKLENİCİ' nin talep etmesi durumunda inceleme ve onama işlemlerinin tamamlanmasından sonra YÜKLENİCİ'ye ödeme cetvelinde belirtilen hakediş oranlarında ödeme yapılır.

Aşamalara ait ayrıntılar Teknik Şartnamede belirtilmiştir.

Hakedişler, yukarıdaki ödeme cetvelinde belirtilen şartların gerçekleşmesi üzerine hazırlanacak ve 13.1 maddesine göre ödenecektir.

13.3.2. Destekleyici mahiyetteki belgeler İdareye ulaştıktan sonra İdare, hakedişleri düzenleyerek en geç otuz (30) gün içinde Danışmana gerekli ödemenin yapılmasını temin edecektir. Hakedişlerin sadece gerekli belgelerle yeterli ölçüde tevsik edilmeyen bölümüne ait ödemeler geciktirilebilir. Fiili ödeme ile yapılmasına yetki verilen harcamalar arasında herhangi bir tutarsızlık ortaya çıktığı takdirde, İdare, bu farkı sonraki ödemelerin herhangi birine ilave edecek veya bu ödemelerden düşecektir.

13.3.3. Hakediş raporu düzenlendikten sonra bir hafta içinde yüklenici raporu imzalamazsa Kontrol Teşkilatı, hakediş raporunu İdareye gönderir ve rapor Danışman tarafından imzalanıncaya kadar İdarede hiçbir işlem yapılmaksızın bekletilir. Danışman hakediş raporlarını zamanında imzalamazsa, ödemede meydana gelecek gecikmeden dolayı hiçbir şikayet ve istekte bulunamaz.

MP.

DTTA
Planlama Projelendirme
Danışmanlık ve Müşavirlik
İç Sok. No: 1/A Arslanbeyli-Çanakkale
Tic. Sic. No: 270000/00000000000000000000

13.3.3.1. Hazırlanan ve iki tarafça imzalanmış bulunan geçici hakediş raporu, tahakkuk işlemi yapılincaya kadar, yetkili makamlar tarafından düzeltilebilir. Ancak bu düzeltme sırasında eski rakam ve yazıların okunabilir şekilde çizilmiş olarak hakediş raporunda bulunması ve düzeltme yapan yetkililerin imzasını taşıması gereklidir. Ancak bu düzeltmeler yeniden sayfa düzenlemeyi gerektirecek ölçüde fazla ise, esas sayfa üzerinde düzeltmenin yapıldığına ilişkin açıklama bulunmak şartı ile yeniden ayrı bir sayfa düzenlenip hakediş raporuna eklenir.

13.3.3.2. Danışmanın geçici hakedişleri, itirazı olduğu takdirde, karşı görüşlerinin neler olduğunu ve dayandığı gerçekleri, İdareye vereceği ve bir örneğini de hakediş Raporuna ekleyeceği dilekçesinde açıklaması ve hakediş raporunun "İdareye verilen tarihli dilekçemde yazılı itirazı kayıtlı" cümlesini yazarak ya da bu anlama gelecek bir itiraz şerhi ile imzalaması gereklidir. Eğer Danışmanın, hakediş raporunun imzalanmasından sonra tahakkuk işlemi yapılincaya kadar, yetkililer tarafından hakediş raporunda yapılabilecek düzeltmelere bir itirazı olursa hakedişin kendisine ödendiği tarihten başlamak üzere en çok on gün içinde bu itirazını dilekçe ile İdareye bildirmek zorundadır. Danışman itirazlarını bu şekilde bildirmediği takdirde hakedişi olduğu gibi kabul etmiş sayılır.

13.3.3.3. Her hakediş tutarına eğer sözleşmede öngörülmüşse eklenecek miktar dahil edilir. Bulunan miktardan, bir önceki hakediş tutarı çıkarılarak bulunan miktara, ilgili mevzuata göre hesaplanacak Katma Değer Vergisi (KDV) eklenir. Bu miktardan sözleşmede yazılı kesintiler, varsa Danışmanın İdareye olan borçları ve cezalar ile kanunen alınması gereken vergiler kesilir. Hakediş Raporu, Danışman veya vekili tarafından imzalandığı tarihten başlamak üzere en geç sözleşmesinde yazılı sürenin sonunda, eğer sözleşmede bu hususta bir kayıt yoksa otuz gün içinde tahakkuka bağlanır. Bu tarihten başlamak üzere otuz gün içinde de ödeme yapılır.

13.4. Danışmanın Başvuruda Bulunmaması

13.4.1. Danışman, hakediş başvurusunda bulunmadığı takdirde İdare, en çok üç ay içinde, tek tarafı olarak hakediş düzenleyebilir.

Madde 14 - Avans verilmesi, şartları ve miktarı

14.1. Bu iş için avans verilmeyecektir.

Madde 15 - Fiyat farkı

15.1. İhale konusu iş için sözleşmenin uygulanması sırasında fiyat farkı hesaplanmayacaktır. Ancak, mücbir sebepler veya idareden kaynaklanan nedenlerle işin bitim tarihinin süre uzatımı verilmek suretiyle uzatılması halinde, yürürlükte bulunan fiyat farkına ilişkin esaslar dikkate alınarak fiyat farkı hesaplanacaktır.

15.1.1 Bu madde boş bırakılmıştır.

Madde 16 - Alt yükleniciye ilişkin bilgiler ve sorumluluklar

16.1. Danışman işin bir kısmını idarenin iznini alarak alt yükleniciye yaptırabilir.

16.2. 4734 sayılı Kanunun, 11 inci maddesi uyarınca ihaleye katılamayacak olanlar, 58 inci maddesi uyarınca ihalelere katılmaktan yasaklı olanlar ve 53 üncü maddesinin (b) bendinin (8) numaralı alt bendi gereğince alınacak Bakanlar Kurulu kararında belirtilen yabancı istekliler ile 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununun 26 ncı maddesi uyarınca yasaklı olanlar alt yüklenici olamazlar.

16.3. Danışman, alt yüklenicilerin seçimi hususunda basiretli bir tacir gibi davranmak ve halin icabı olarak kendisinden beklenen özen ve dikkati göstermek zorundadır. Danışman 4734 sayılı Kamu İhale Kanununun 15 inci maddesi uyarınca alt yüklenicinin işlem ve eylemlerinden sorumludur.

16.4. Alt yüklenicilere yaptırılacak işlerin tamamının veya bir kısmının, işin devamı sırasında zorunlu nedenlerle başka alt yüklenicilere yaptırılabilmesi için, İdarenin bu yeni alt yüklenici adaylarını yeterli bularak kabul etmesi, çalışmaya başlamadan önce bu yeni alt yüklenicilerle Danışmanın sözleşme yapması ve bunun bir örneğini İdareye vermesi gerekir. İdare, on beş

MP

İTİFA
Mühür ve Prof. Dr. Dr. Dr.
Danışmanlık ve Müşavirlik
10. Nispetiye Mah. Akademi Binası
34100 İstanbul / Beşiktaş / İstanbul

gün içinde bu yeni alt yükleniciyi kabul edip etmediğini bildirerek, alt yükleniciyi değiştirilmesini veya işin bizzat Danışman tarafından yapılmasını talep edebilir.

16.4. 1. İdarece uygun görülmesi kaydıyla alt yüklenicilere ait iş kısımlarında, işin yapımı sırasında değişiklik yapılabilir.

16.5. İdare, alt yüklenici tarafından yapılan işlerin sözleşme ve eklerindeki hüküm ve şartlara uygun olmadığını tespit ederse, alt yüklenicinin değiştirilmesini veya işin bizzat Danışman tarafından yapılmasını isteyebilir.

Madde 17 - Cezalar ve kesintiler

17.1. İdare tarafından uygulanacak cezalar aşağıda belirtilmiştir.

17.1.1. Kısmi kabul öngörülen işlerde, yüklenicinin kısmi kabule konu olan işleri süresinde tamamlamaması durumunda, İdare tarafından en az on gün süreli yazılı ihtar yapılarak gecikilen her takvim günü için kesilecek ceza miktarı, süresinde tamamlanmayan kısmın bedelinin OnBindeÜçü (% 0,03)'ü olacaktır. Ancak, gecikmeden kaynaklanan avkırılığın işin niteliği gereği giderilmesinin mümkün olmadığı hallerde, 4735 sayılı Kanununun 20 nci maddesinin (b) bendine göre protesto çekmeye gerek kalmaksızın sözleşme idarece feshedilecektir. Sözleşmenin feshedilmemesi halinde ise sözleşme bedelinin % 1'ini gecikmemek üzere idarece bu maddede belirlenecek oranda ceza uygulanacaktır.

İdare tarafından kesilecek cezanın toplam tutarı, hiçbir durumda, sözleşme bedelinin % 30'unu geçmeyecektir.

17.2. Yukarıda belirtilen cezalar ayrıca protesto çekmeye gerek kalmaksızın yükleniciye yapılacak ödemelerden kesilir. Cezanın ödemelerden karşılanamaması halinde ceza tutarı yükleniciden ayrıca tahsil edilir.

Madde 18 - Süre uzatımı verilecek haller ve şartları

18.1. Mücbir Sebepler: Danışmandan kaynaklanan bir kusurdan ileri gelmemiş ve taahhüdün yerine getirilmesine engel nitelikte olması, Danışmanın bu engeli ortadan kaldırmaya gücünün yetmemesi, engel halin meydana geldiği tarihi izleyen yirmi (20) gün içinde Danışmanın İdareye yazılı olarak bildirimde bulunması ve bu durumun yetkili merciler tarafından belgelendirilmesi kaydıyla aşağıda belirtilen haller mücbir sebep olarak kabul edilir:

- a) Doğal afetler,
- b) Kanuni grev,
- c) Genel salgın hastalık,
- d) Kısmi veya genel seferberlik ilanı,
- e) Gerektiğinde Kamu İhale Kurumu tarafından belirlenecek benzeri diğer haller.

18.1.1. Danışman, sürenin uzatılmasını gerektiren nedenlerin ortaya çıkışından başlamak üzere yirmi gün içinde, olayların ayrıntılarını ve sonuçlarını ve iş süresinin ne kadar uzatılması gerektiğini, uzatılacak sürenin belirlenmesi o anda mümkün değilse nedenlerini belirten bir yazı ile İdareye başvuracak ve durumun açıklık kazanmasından sonra istediği süre uzatımını da ayrı bir yazı ile derhal bildirecektir.

18.1.2. Zamanında yapılmayan başvurular dikkate alınmaz ve Danışman başvuru süresini geçirdikten sonra süre uzatımı isteğinde bulunamaz. Zorunlu nedenlerin devamı sırasında yapılacak başvuru, mücbir sebebin ortaya çıktığı tarihten geçerli olmak üzere dikkate alınacaktır.

18.2. İdareden Kaynaklanan Sebepler: İdarenin, sözleşmenin ifasına ilişkin olarak bu sözleşmede yer alan yükümlülüklerini Danışmanın kusuru olmaksızın öngörülen süreler içinde yerine getirmemesi (yer tesliminin, projelerin ve iş programının onaylanmasının,, izin, ruhsat ve olurların gecikmesi, ödenek yetersizliği gibi) ve bu sebeple işin süresi içinde bitirilmesinin mümkün olmaması halinde, bu durumun taahhüdün yerine getirilmesine engel nitelikte olması ve Danışmanın bu engeli kaldırmaya gücünün yetmemesi kaydıyla, durum

MP.

İstanbul
Danışmanlık ve Proje Hizmetleri
İçişleri Bakanlığı
10. Sok. No: 2/A, Aydınlık-Güneş
34398 Beşiktaş/İstanbul

konuda İdareden herhangi bir istemde bulunamaz. Buna rağmen İdare hukuksal bir yaptırımla karşı karşıya kalırsa, diğer hakları saklı kalmak kaydıyla Danışmana rücu edecektir.

25.1.3. Danışman. hizmet sonucu ortaya çıkan fikri ve/veya sınai mülkiyet konusu hak veya eser üzerindeki haklarına ilişkin devir ve/veya muvafakatnameleri İdarenin talebi doğrultusunda verecektir.

Madde 26 - Danışmanın genel yükümlülükleri

26.1. Danışman, Sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirirken ve Hizmetleri ifa ederken genel kabul görmüş teknik ve uygulamalara uygun azami itina göstererek, randımanlı çalışacak, ekonomi ilkeleriyle hareket edecek, sağlıklı yönetim ve ileri teknoloji ile birlikte güvenilir ve etkin malzeme, teçhizat, makine ve yöntemler kullanacaktır. Danışman, Sözleşme kapsamındaki Hizmetlere ilişkin her konuda İdareye güvenilir Danışmanlar olarak hizmet verecek ve alt yüklenici ve üçüncü şahıslarla yürütülecek ilişkilerde İdarenin meşru menfaatlerini destekleyecek ve koruyacaktır.

Madde 27 - Mevzuata uygunluk

27.1. Danışman, ilgili bütün ihbarların verilmesi ve bütün ödemelerin yapılması da dahil olmak üzere,

İşlerin yürütülmesine ve tamamlanmasına ve İşlerde olabilecek kusurların düzeltilmesine ilişkin olarak bütün ulusal mevzuata,

Malları veya hakları, işler dolayısıyla herhangi bir şekilde etkilenen veya etkilenebilecek olan kamu kuruluşlarının tüzük ve yönetmeliklerine uyacak ve Danışman, İdareyi bu hükümlerin ihlali nedeniyle maruz kalabileceği bütün cezalar ve sorumluluklardan dolayı tazmin edecektir

Madde 28 - Diğer danışman ve yüklenicilere olanakların sağlanması

28.1. Danışman, İdarenin isteklerine uygun olarak;

- İdare tarafından istihdam edilen diğer bütün Danışman ve yüklenicilere ve onların işçilerine,
- İdarenin işçilerine ve
- Sözleşmeye dahil edilmemiş bulunan herhangi bir işin veya İdarenin Sözleşme konusu işlerle bağlantılı olarak ya da bu işlere yardımcı olması amacıyla yaptığı herhangi bir sözleşmenin, işyerinde veya yakınında yürütülmesinde görevlendirilen usulünce yetkilendirilmiş diğer kişilere ve onların personeline İşlerini yapmaları için gereken bütün makul imkanları sağlayacaktır.

Madde 29 - Danışmanın komisyon, indirim ve benzeri yollarla çıkar sağlayamaması


29.1. Danışmana ödenecek olan bedel, Sözleşme ya da Hizmetlere ilişkin olarak Danışmana ödenecek olan yegane ödeme olup, Danışman, Sözleşmeye ilişkin olarak ya da bu Sözleşme kapsamındaki görev ve yükümlülüklerini yerine getirirken, kendisine menfaat sağlayacak şekilde bir davranışta bulunmayacak ve Danışman bundan bir menfaat veya ek kazanç elde etmeyecek ve alt yüklenici personel ve temsilcilerinin de bu yolla ek kazanç elde etmelerini önlemek için mümkün olan tüm önlemleri alacaktır.

29.2. Hizmetlerin bir parçası olarak Danışmanın, mal alımı, yapım işleri veya hizmet temini konusunda İdareye önerilerde bulunmakla sorumlu olması durumunda Danışman, İdarenin uymak zorunda olduğu satın alma usullerine uyacak ve her zaman bu sorumluluklarını, İdarenin çıkarlarını koruyacak şekilde yerine getirecektir.

Madde 30 - Çelişen faaliyetlerde bulunma yasağı

30.1. Danışman, danışmanın personeli, alt yüklenici ile bunların personeli, doğrudan ya da dolaylı olarak Sözleşme kapsamında kendilerine verilmiş bulunan işler ile çıkar çelişkisi yaratabilecek herhangi bir ticari veya mesleki faaliyete giremezler.

Madde 31 - Gizlilik



31.1. Danışman ve alt yükleniciler ile bunların personeli. Türk yargı mercilerinin kararları saklı kalmak kaydıyla hem bu Sözleşme süresince hem de Sözleşmenin sona ermesinden sonra. İdarenin yazılı izni olmaksızın, bu Sözleşmeye ilişkin hiçbir bilgiyi ve İdarenin ticari faaliyet ve işlemlerine ilişkin bilgileri açıklayamazlar.

Madde 32 - Koruma Tedbirleri ve Sigorta

32.1. Danışman işin devamı süresince kaza, zarar, kayıpların meydana gelmesini önlemek amacıyla her türlü güvenlik önlemini almak zorundadır. Yeterli güvenlik önlemlerinin alınmaması nedeniyle doğabilecek hasar ve zararların tazmininden Danışman sorumludur. Bu konularda gerek İdare tarafından istenen gerekse Danışmanın kendi isteği ile aldığı güvenlik önlemlerine ilişkin giderlerin tümü Danışmana aittir.

32.1.1. Danışman, kazaların, zarar ve kayıpların meydana gelmesini önlemek amacı ile gereken bütün önlemleri almak ve Kontrol Teşkilatı tarafından, kaza, zarar ve kayıp ihtimallerini azaltmak için verilecek talimatların hepsine uymak zorundadır.

32.2. Bu madde boş bırakılmıştır.

32.4. Bu madde boş bırakılmıştır.

Madde 33 - Rapor verme yükümlülüğü

33.1. Danışman, Teknik Şartnamede belirtilen, proje, rapor ve benzeri belgeleri, yine Teknik Şartnamede belirtilen şekil, sayı ve süre içerisinde hazırlayarak İdareye teslim edecektir.

Madde 34 - İdare tarafından temin edilen ekipman ve malzemeler

34.1. Sözleşme kapsamındaki hizmetlerin yürütülmesi için gerek İdare tarafından Danışmana verilen, gerekse İdarenin sağladığı finansman ile Danışman tarafından satın alınan malzeme ve teçhizat, İdarenin mülkü olacak ve buna göre kayıtlara geçecektir. Bu Sözleşmenin sona ermesi veya feshedilmesi üzerine Danışman, söz konusu malzeme ve teçhizata ilişkin bir envanteri İdareye verecek ve bu malzeme ve teçhizatı, İdarenin talimatları uyarınca İdareye teslim edecektir. Bu malzeme ve teçhizatın zilyetliğine sahip oldukları sürece Danışman, bu malzeme ve teçhizatı, ikame değerleri üzerinden sigorta ettirecekler ve sigorta masrafları da Danışman tarafından karşılanacaktır.

Madde 35 - Personel tanımı

35.1.

Danışmanlık hizmetinin yürütülmesi aşamasında istenen Teknik Personel aşağıdaki tabloda belirtilmiştir:

1 adet Şehir plancısı veya Şehir ve Bölge Plancısı veya Kent Plancısınının (A Grubu Karne sahibi olmak zorundadır.) (Sorumlu Müdür),Asgari Genel Tecrübesi 10 yıl, benzer iş tecrübesi 5 yıl

1 Adet Mimar (Restorasyon konusunda yüksek lisans yapmış olmak), Asgari Genel Tecrübesi 5 yıl, benzer iş tecrübesi 5 yıl

1 Adet Peyzaj Mimarı, Asgari Genel Tecrübesi 3 yıl, benzer iş tecrübesi 3 yıl

1 Adet Sanat Tarihçisi, Asgari Genel Tecrübesi 3 yıl, benzer iş tecrübesi 3 yıl

1 Adet Arkeolog, Asgari Genel Tecrübesi 3 yıl, benzer iş tecrübesi 3 yıl

1 Adet Sosyolog, Asgari Genel Tecrübesi 3 yıl, benzer iş tecrübesi 3 yıl

HP.

10 2 1 1
Planlama ve Projelendirme
Danışmanlık Hizmetleri
T. Sok. No: 10/1 Ayarlı-Güneşli
İletişim: 0312 207 001 2426 Ankara

Madde 39 - Yardımlar ve kolaylıklar

39.1. İdare aşağıdaki konularla ilgili olarak, ihtiyaç duyması halinde Danışmana gerekli yardım ve kolaylıkları sağlayacaktır:

Danışman, alt yüklenici ve personel için gerekli çalışma izinleri ile bunların Hizmetleri yerine getirebilmesi için gerekli diğer belgelerin elde edilmesi:

Yabancı Personel ile bunların bakmakla yükümlü olduğu şahıslardan uygun görülenler için Türkiye'ye giriş ve çıkış vizeleriyle, ikamet izinleri ve Türkiye Cumhuriyeti'nde yaşamaları için gerekli diğer izinlerin alınması:

Hizmetler için gerekli malzemeler ile Yabancı Personelin ve bunların bakmakla yükümlü olduğu şahıslardan uygun görülenlerin şahsi eşyalarının gümrük işlemlerinin kısa sürede tamamlanabilmesi;

Danışman ve alt yüklenici ile bunların personeline, uygulanacak hukuka göre makul miktarda dövizli Hizmetlerin ifası maksadıyla ve kendilerinin ve bakmakla yükümlü oldukları şahısların şahsi kullanımı için Türkiye Cumhuriyeti'ne getirebilme ve hizmetlerin ifası sırasında personelin kazanacağı paraları çekebilme kolaylığının tanınması;

39.2. Bu madde boş bırakılmıştır.

Madde 40 - Yer teslimi

40.1. İdare, Danışmanın işlerin gereği gerekli olacak her yer ve sahaya ücretsiz ve herhangi bir kısıtlama olmaksızın girebileceğini garanti eder. Danışmanın bu yer ve sahalara girmesi neticesinde, bu arazilerde veya arazilerde bulunan gayri menkullerde meydana gelebilecek her tür zarar ve ziyandan İdare sorumlu olacak ve söz konusu zarar veya zıyan, Danışman ile alt yüklenicinin veya bunların Personeli'nin kusur veya ihmalden kaynaklanmadığı sürece İdare, Danışmanı ve Danışman personelini her türlü mali mesuliyete karşı tazmin edecektir.

Madde 41 - Teslim, muayene, kabul işlemleri ve kesin hesap

41.1. Sözleşme konusu iş tamamlandığında, Danışman, işin teslim alınarak kabul işlemlerinin yapılmasını isteyen bir dilekçe ile İdareye başvurur. Yapılan işler, İdarece verilecek talimat üzerine Kontrol Teşkilatınca ön incelemeden geçirilir. Bu inceleme sonucunda Kontrol Teşkilatı işlerin mevcut haliyle Sözleşme ve eklerinde belirtilen şartlara uygun olarak tamamlandığını veya tamamlanmamış olsa bile teslim alınması istenen işte, işin fonksiyonelliğine önemli ölçüde zarar verecek bir durumun olmadığını ve İdarenin ihtiyacını karşılama açısından bu haliyle kabul edilebilir olduğunu tespit ederse, İşin tamamlanmış veya listelenen eksiklikleri ile tamamlanmış sayılabilir olduğunu İdareye bildirir. Bu durumda İdare en az üç kişiden oluşan bir Kabul Komisyonu kurar ve kabul aşamasına geçilir. Teslim alınan işin muayene ve kabul işlemleri, yürürlükteki "Danışmanlık Hizmet Alımları Muayene ve Kabul Yönetmeliğinde yer alan hükümlere göre işin kabule elverişli şekilde teslim edildiği tarihten itibaren 60 işgünü içinde yapılarak kesin hesap raporu çıkarılır.

41.1.1. Danışmanın dilekçesi üzerine yapılan incelemede, İşte önemli ve işin fonksiyonelliğini engellediği için İdarenin ihtiyacını karşılama açısından kabul edilemez eksiklik veya kusurların bulunduğu tespit edilirse bu durum İdareye bildirilir ve kabul aşamasına geçilmez. İdare bu bildirim üzerine işin Sözleşme ve eklerine uygun şekilde tamamlanması için Danışmana nedenleri açıkça belirtilen 10 gün süreli bir ihtarda bulunarak işlerin tamamlanmasını isteyecektir. Bu ihtardan sonra Danışman işi süresi içinde kabul edilebilir hale getiremez ise Sözleşme feshedilir. Bu tamamlama süresi, Madde 9'da belirtilen sürenin aşılmasına neden olursa, aşan süre cezalı olarak çalışılır.

41.1.2. Verilen bu sürede eksikliklerin giderilerek teslim için ikinci başvurunun yapılmasını müteakip, Kontrol Teşkilatı tekrar bir inceleme yapar ve kusur ve eksiklikleri giderilmiş haliyle işin Sözleşme ve eklerinde belirtilen şartlara uygun olarak tamamlandığını veya tamamlanmamış olsa bile teslim alınması istenen İşte, işin fonksiyonelliğine önemli ölçüde zarar verecek bir durumun olmadığını ve İdarenin ihtiyacını karşılama açısından bu haliyle

112

112

şartları gerçekleştirmesi zorunludur. Sözleşmenin devrinin ihale yetkilisi tarafından onaylanması, devredeni, devir tarihine kadar yapmış olduğu işlere ilişkin sorumluluktan kurtarmaz.

44.2. Sözleşmenin izinsiz devredilmesi veya isim ve statü değişikliği gereği yapılan devirler hariç olmak üzere, bu Sözleşmenin devredildiği tarihten itibaren ileriye veya geriye dönük olarak üç yıl içinde Danışman tarafından başka bir Sözleşmenin devredildiği veya devralındığının İdare tarafından belirlenmesi halinde, Sözleşme feshedilerek, devreden ve devir alan hakkında 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununun 20, 22 ve 26 ncı madde hükümleri uygulanır.

Madde 45 - Danışmanın ölümü, iflası, ağır hastalığı, tutukluluğu veya mahkumiyeti

45.1. Yüklenicinin ölümü, iflası, ağır hastalığı, tutukluluğu veya özgürlüğü kısıtlayıcı bir cezaya mahkumiyeti hallerinde 4735 sayılı Kanunun ilgili hükümlerine göre işlem tesis edilir.

45.2. Ortak girişim tarafından gerçekleştirilen işlerde, ortaklardan birinin ölümü, iflası, ağır hastalığı, tutukluğu veya özgürlüğü kısıtlayıcı bir cezaya mahkumiyeti hallerinde de 4735 sayılı Kanunun ilgili hükümlerine göre işlem tesis edilir.

Madde 46 - Danışmanın sözleşmeyi feshetmesi

46.1. Danışmanın, Sözleşme yapıldıktan sonra mücbir sebep halleri dışında, malî acz içinde bulunması nedeniyle taahhüdünü yerine getiremeyeceğini gerekçeleri ile birlikte yazılı olarak bildirmesi halinde, ayrıca protesto çekmeye gerek kalmaksızın kesin teminat ve varsa ek kesin teminatlar gelir kaydedilir ve Sözleşme feshedilerek hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir.

Madde 47 - İdarenin sözleşmeyi feshetmesi

47.1. Aşağıda belirtilen hallerde İdare Sözleşmeyi fesheder:

a) Danışmanın taahhüdünü ihale dokümanı ve Sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi veya işi süresinde bitirmemesi üzerine, Sözleşmede Bölümünde belirlenen oranda gecikme cezası uygulanmak üzere, İdarenin en az on gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen ihtarına rağmen aynı durumun devam etmesi,

b) Sözleşmenin uygulanması sırasında Danışmanın 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununun 25 inci maddesinde belirtilen yasak fiil ve davranışlarda bulunduğu tespit edilmesi,

Hallerinde ayrıca protesto çekmeye gerek kalmaksızın kesin teminat ve varsa ek kesin teminatlar gelir kaydedilir ve Sözleşme feshedilerek hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir.

Madde 48 - Sözleşmeden önceki yasak fiil veya davranışlar nedeniyle fesih

48.1. Danışmanın, ihale sürecinde 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa göre yasak fiil veya davranışlarda bulunduğu Sözleşme yapıldıktan sonra tespit edilmesi halinde, kesin teminat ve varsa ek kesin teminatlar gelir kaydedilir ve Sözleşme feshedilerek hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir.

48.1.1. Ancak, taahhüdün en az % 80'inin tamamlanmış olması ve taahhüdün tamamlattırılmasında kamu yararı bulunması kaydıyla;

a) İvediliği nedeniyle taahhüdün kalan kısmının yeniden ihale edilmesi için yeterli sürenin bulunmaması,

b) Taahhüdün başka bir Danışmana yaptırılmasının mümkün olmaması,

c) Danışmanın yasak fiil veya davranışının taahhüdünü tamamlamasını engelleyecek nitelikte olmaması,

hallerinde, İdare Sözleşmeyi feshetmeksizin Danışmandan taahhüdünü tamamlanmasını isteyebilir ve bu takdirde Danışman taahhüdünü tamamlamak zorundadır. Ancak bu durumda, Danışman hakkında 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununun 26 ncı madde hükmüne

ME

19.05.2019
Danışman
İdare Sorumlusu
Kamusal Yatırım ve İşletme Genel Müdürlüğü
Kamusal Yatırım ve İşletme Genel Müdürlüğü

göre işlem yapılır ve Danışmandan kesin teminat ve varsa ek kesin teminatların tutarı kadar ceza tahsil edilir. Bu ceza hakedişlerden kesinti yapılmak suretiyle de tahsil edilebilir.

Madde 49 - Sözleşmenin feshine ilişkin düzenlemeler

49.1. Danışmanın mali acz içinde bulunması nedeniyle Sözleşmenin feshi halinde Danışmanın fesih talebinin İdareye intikali. Danışmanın taahhüdünü ihale dokümanı ve Sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi veya işi süresinde bitirmemesi durumunda İdarenin noter aracılığı ile nedenleri ve sonuçlarını açıkça belirterek göndereceği ihtarnamede belirlenen ve Danışmana tebliğ edildiği tarihten başlayarak on (10) günden aşağı olmamak üzere verilen ihartlı sürenin bitimi (Verilen bu süre, Sözleşme süresini etkilemeyeceği gibi gecikme cezası uygulanmasını da engellemez.). Sözleşmenin uygulanması sırasında Danışmanın 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununun 26 ncı maddesinde sayılan yasak fiil veya davranışlarda bulunduğu tespit edilmesi ile ihale sürecinde 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununa göre yasak fiil veya davranışlarda bulunduğu Sözleşme yapıldıktan

sonra tespit edilmesi hallerinde ise tespit tarihi itibariyle, Sözleşme feshedilmiş sayılır. Bu tarihleri izleyen yedi gün içinde İdare tarafından fesih kararı alınır. Bu karar, karar tarihini izleyen beş gün içinde Danışmana bildirilir.

49.2. 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununun 19, 20 ve 21 inci maddelerine göre Sözleşmenin feshedilmesi halinde, kesin teminat ve varsa ek kesin teminatlar alındığı tarihten gelir kaydedileceği tarihe kadar endekse göre güncellenir. Güncellenen tutar ile kesin teminat ve varsa ek kesin teminatların tutarı arasındaki fark Danışmandan tahsil edilir.

49.3. Hakedişlerden kesinti yapılmak suretiyle teminat alınmış ise, alıkonulan tutar gelir kaydedileceği gibi, Sözleşmenin feshedildiği tarihten sonra yapılmayan iş miktarına isabet eden teminat tutarı da birinci fıkra hükmüne göre güncellenerek Danışmandan tahsil edilir.

49.4. Sözleşmenin feshi halinde 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununun 20 nci maddesine göre Danışmanın kesin teminatı ve varsa ek kesin teminatı gelir kaydedilir. Gelir kaydedilen teminatlar, Danışmanın borcuna mahsup edilemez. Ayrıca Danışmanlar hakkında 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununun ihalelere katılmaktan yasaklamaya ilişkin 26 ncı maddesine göre işlem yapılır ve Sözleşmenin feshi nedeniyle İdarenin uğradığı zarar ve ziyan Danışmana tazmin ettirilir.

49.4.1. Feshedilen Sözleşme konusu işin tasfiyesi genel hükümlere göre yapılır.

Madde 50 - Mücbir sebeplerden dolayı Sözleşmenin feshi

50.1. Mücbir sebeplerden dolayı İdare veya Danışman sözleşmeyi tek taraflı olarak feshedebilir. Ancak Danışmanın mücbir sebebe dayalı bir süre uzatımı talebi varsa İdarenin sözleşmeyi feshedebilmesi için uzatılan sürenin sonunda işin sözleşme ve eklerine uygun şekilde tamamlanmamış olması gerekir. Sözleşmenin feshedilmesi halinde, hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilerek kesin teminat ve varsa ek kesin teminatlar iade edilir.

Madde 51 - Sözleşme kapsamında yaptırılacak ilave işler, iş eksilişi ve işin tasfiyesi

51.1. Bu ihalede 4735 sayılı Kanunun 24 üncü maddesi çevresinde iş eksilişi yapılabilir. İhale konusu işin sözleşme bedelinin % 80'inden daha düşük bedelle tamamlanacağını anlaşılması halinde ise yükleniciye, yapmış olduğu gerçek giderler ve yüklenici kârına karşılık olarak, sözleşme bedelinin % 80'i ile sözleşme fiyatlarıyla yaptığı işin tutarı arasındaki bedel farkının % 5'i ödenir.

Madde 52 - Danışmanın tazmin sorumluluğu

52.1. Danışman; bu Sözleşme ile taahhüt ettiği işlerin yürürlükteki mevzuata uygun olarak yapılmaması, meslek ahlakına uygun davranılmaması, bilgi ve deneyimin İdarenin yararına kullanılmaması ve benzeri nedenlerle meydana gelen zarar ve ziyandan doğrudan, yapı denetimi hizmetinin sunulduğu durumda ise yapım işini üstlenen yüklenici ve alt yüklenicilerle birlikte onbeş yıl süre ile müteselsilen sorumludur.

ME

DTTA
Danışmanlık ve Ticaret A.Ş.
K. S. No: 272 A. Avusturya-Österreich
Müh. ve İnşaat İşleri 407 001 428 ANKARA

52.1.1. Bu zarar ve ziyan genel hükümlere göre Danışmana ikmal ve tazmin ettirilir. Ayrıca Danışman hakkında 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununun 27 nci madde hükümleri uygulanır.

Madde 53 - Hüküm bulunmayan haller

53.1. Bu sözleşme ve eklerinde hüküm bulunmayan hallerde, ilgisine göre 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ve/veya 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu hükümlerine, bu Kanunlarda hüküm bulunmaması halinde ise genel hükümlere göre hareket edilir.

Madde 54 - Anlaşmazlıkların çözümü

54.1. Bu sözleşme ve eklerinin uygulanmasından doğabilecek her türlü anlaşmazlığın çözümünde **BALIKESİR** mahkemeleri ve icra daireleri yetkilidir.

Madde 55 - Diğer hususlar

55.1. Sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren 10 (On) takvim günü içinde işe başlanır.

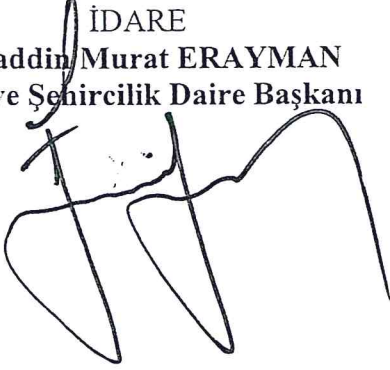
Madde 56 - Yürürlük

56.1. Bu sözleşme taraflarca imzalandığı tarihte yürürlüğe girer.

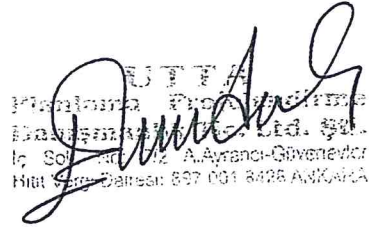
Madde 57 - Sözleşmenin imzalanması

57.1. Bu sözleşme 57 maddeden ibaret olup, İdare ve Yüklenici tarafından tam olarak okunup anlaşıldıktan sonra 06/12/2017.tarihinde bir nüsha olarak imza altına alınmıştır. Ayrıca İdare, yüklenicinin talebi halinde sözleşmenin "aslına uygun idarece onaylı bir suretini" Yükleniciye verecektir.

İDARE
Alaaddin Murat ERAYMAN
İmar ve Şehircilik Daire Başkanı



DANIŞMAN
UTTA PLANLAMA PROJELENDİRME
DANIŞMANLIK TİC. LTD. ŞTİ.
adına Vekaleten Ertaç EMEKÇİ



UTTA
Planlama Projeleme
Danışmanlık Tic. Ltd. Şti.
İçişleri Bakanlığı A. Ayranç-Gövenevler
Hitit Şehri Dairesi: 067 001 8428 ANKARA

