

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kayseri Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu

KARAR

Toplantı no ve tarih: 342-19.01.2022

Karar no ve tarih : 5723 -19.01.2022

Toplantı Yeri

KAYSERİ

Niğde ili, Merkez ilçesi, Fertek Mahallesinde yer alan ve Koruma Bölge Kurulu üyelerince 08.07.2021 tarihinde yapılan yerinde inceleme sonucunda Kentsel Sit Alanı olarak tescili işlemlerin başlatılmasına ilişkin Kayseri Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 08.07.2021 tarih ve 5305 sayılı kararı ile söz konusu alanda yer alan ve 390 ada, 14 ve 15 parseller, 399 ada 4 parsel, 386 ada 12 parsel, 396 ada 12 parsel, 380 ada 14 parsel, 386 ada 2 parsel, 381 ada 11-12 parseller, 414 ada 7 ve 8 parsellerde bulunan özel mülkiyet adına kayıtlı konut niteliğindeki yapıların Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tesciline yönelik Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü uzmanlarının 26.10.2021 tarih ve 1014893 sayılı yerinde inceleme raporu, Niğde Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 03.11.2021 tarih ve 2097487 sayılı, Niğde Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 03.11.2021 tarih ve 3266001 sayılı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü'nün 08.11.2021 tarih ve 1714658 sayılı, Niğde Belediye Başkanlığının 12.11.2021 tarih ve 18620 sayılı, Kayseri Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün 01.12.2021 tarih ve 156470 sayılı görüş yazıları ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü uzmanın 14.01.2022 tarih ve 1164824 sayılı dosya inceleme raporu okundu, açıklamaları dinlendi, dosyasındaki bilgi ve belgeler incelendi, yapılan görüşme sonucunda;

Niğde ili, Merkez ilçesi, Fertek Mahallesinde yer alan ve kararımız eki 1/2000 Ölçekli haritada gösterilen alanın 13/03/2012 tarih ve 28232 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescili Hakkında Yönetmeliğin 3. Maddesinde yer alan "*Kentsel sit: Mimari, mahalli, tarihsel, estetik ve sanat özelliği bulunan ve bir arada bulunmaları ve bir bütün olarak o yerleşmenin ait oldukları dönemin yaşam biçimini gelecek nesillere aktarmaları sebebiyle teker teker taşıdıkları kıymetten daha fazla kıymeti olan, kültürel ve tabii çevre elemanlarının (yapılar, bahçeler, bitki örtüleri, yerleşim dokuları, duvarlar, sokak ve meydanlar, v.b.) birlikte buldukları alanlar...*" hükmü gereği Kentsel sit alanı olarak tescil edilmesine, bu doğrultuda hazırlanan sit fişinin uygun olduğuna,

Kentsel sit alanı içerisinde bulunan, tapununun 390 ada, 14 ve 15 parseller, 399 ada 4 parsel, 386 ada 12 parsel, 396 ada 12 parsel, 380 ada 14 parsel, 386 ada 2 parsel, 381 ada 11-12 parseller, 414 ada 7 ve 8 parsellerde yer alan özel mülkiyet adına kayıtlı konut niteliğindeki taşınmazların 2863 sayılı Yasanın 6. Maddesinde belirtilen özellikleri taşıdığı anlaşıldığından korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tesciline,

- Tescil fişlerinin uygun olduğuna,
- Yapı gruplarının II. (ikinci) Grup olarak belirlenmesi,
- Kararımız eki listede kadastral bilgileri verilen taşınmazların pafta, fen klasörü ve tapu kütüğü beyanlar hanesine aynı listede belirtilen şerhlerin ilgili Tapu ve Kadastro Müdürlüklerince 13.03.2012 tarih ve 28232 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescili Hakkında Yönetmelik" gereği verilmesine ve işlem sonucuna ilişkin bilgi belgelerin Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmesine,
- Sit alanına yönelik süresi içinde Koruma Amaçlı İmar Planının hazırlanarak Koruma Bölge Kuruluna sunulmasına,
- Koruma Amaçlı İmar Planı yapılıncaya kadar aşağıda belirlenen "Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanım Şartları" nın geçerli olduğuna karar verildi.

FERTEK KENTSEL SİT ALANI GEÇİŞ DÖNEMİ KORUMA ESASLARI VE KULLANMA ŞARTLARI

- Yeni imar parseli oluşturmak üzere ifraz ve tevhit yapılamayacağına ancak sınır düzenlemeleri için gerekli ifraz ve tevhidin Koruma Bölge Kurulunda değerlendirilebileceğine,
- Kentsel sit alanı içerisinde kalan her türlü yeni yapılanma, restorasyon, yıkım, yıkılmak üzere olan yapı vb. imar uygulamaları için Koruma Bölge Kurulu görüşü alınması gerektiğine,
- Koruma amaçlı imar planı kriterlerini etkileyebilecek nitelik ve yoğunlukta uygulamalara izin verilemeyeceğine, yeni yapılanma projelerinin ilgili belediyesinin “3194 sayılı imar Kanununa uygundur” görüşü ile birlikte Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna sunulması ve projelerin Koruma Bölge Kurulunca uygun bulunması durumunda Koruma Bölge Kurulunca onaylanan proje doğrultusunda uygulama yapılabilmesine,
- Koruma Amaçlı İmar Planında öngörülecek yoğunluk ve kentsel donanım kararları belli olmadığından korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı parselinde ilave yeni yapı yapılamayacağına,
- II. (İkinci) grup tescilli yapılar ile kentsel sit alanında kalan tescilsiz yapılarda; yapının yaşamını sürdürmeyi amaçlayan, tasarımda, malzemede, strüktürde, mimari öğelerde değişiklik gerektirmeyen çatı aktarımı, oluk onarımı, boya-badana vb. bakım uygulamaları ile yapıların ahşap, madeni, pışmiş toprak, taş v.b. çürüyen ya da bozularak eksilen mimari öğelerinin, özgün biçimlerine uygun olarak yenilenmesine yönelik basit onarım çalışmalarına İl Özel İdaresi bünyesinde faaliyette bulunan Koruma Uygulama ve Denetim Bürosu’nca (KUDEB) izin verilebileceğine, uygulamaların özgün biçim ve malzemeye uygun olarak gerçekleştirilmesinin KUDEB tarafından denetlenmesine ve uygun bulunanlara onarım uygunluk belgesinin düzenlenmesine; tescilli I. (Birinci) Grup yapılarda basit onarım, tadilat ve tamiratlar v.b uygulamalara ilişkin Koruma Bölge Kurulundan izin alınması gerektiğine,
- Günümüz koşullarının gerektirdiği alt yapı (yol, su, doğalgaz, kanalizasyon, elektrik, telefon gibi) projelerinin Koruma Bölge Kurulunca uygun görüldükten sonra uygulanabileceğine,
- Yeni yapılanma önerilerinde yapının kentsel dokuya uygun malzeme inşa edilmesine, Bulunduğu sokakta ya da imar adasında korunması öngörülen kentsel silüeti olumsuz etkileyebilecek konum ve yükseklikte yeni yapı yapılamayacağına, yakın çevresindeki tescilli ve tescilsiz yapıların saçak kotları göz önünde bulundurularak yapı saçak kotunun belirlenmesi gerektiğine, Yeni yapılanma önerileri hazırlanmakta olan Koruma Amaçlı İmar Planını etkileyebilecek yoğunlukta ve nitelikte olmayacaktır.
- Kentsel sit alanı genelinde doğal bitki örtüsü korunacaktır. Kentsel dokuyu oluşturan bahçe girişlerinin, duvarların, bitkisel elemanların, setlerin ve özgün sokak döşemelerinin korunmasına; bahçe düzenleme ve bozulan kısımlarının yenilenmesi istemlerinin Koruma Bölge Kurulunda değerlendirilebilmesi için mevcut durumu gösteren ayrıntılı vaziyet planı ile özgün malzeme kullanılarak çevre düzenleme projelerinin hazırlanarak Koruma Bölge Kurulundan izin alınması gerektiğine,
- Yürürlükteki yasal mevzuata göre kullanma izin belgesi bulunmayan ya da 6785 sayılı İmar Kanununun yürürlüğe girdiği 17.01.1957 tarihinden önce yapıldığı ilgili Belediyesince ve / veya Valilikçe belgelenemeyen tescilsiz ve kaçak yapılarda bakım ve basit onarım izni verilemeyeceğine,
- Kentsel sit alanı ilan edilmeden önce plan hükümlerine göre uygun olarak alınmış yapı ruhsatı ve eklerine göre subasman seviyesi tamamlanmış yapıların inşasına devam edilebilecektir. Bu yapılar yapılacak planda dikkate alınacaktır.
- Hüküm bulunmayan durumlar için ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun onayı alınacaktır.

- Ayrıca Koruma Amaçlı İmar Planı ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması Gösterimi, Uygulaması, Denetimi, Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmeliğin “plan hazırlama esasları” başlıklı 6.maddesinin d) bendinde; “idareler koruma amaçlı imar planı hazırlanmasına başlamadan önce plan sınırı ile etkileme geçiş sahası belirlenmesine ilişkin önerilerini ilgili Koruma Bölge Kuruluna sunarak uygun görüşünü almakla yükümlüdür.” denildiğinden sınırları güncellenen kentsel sit alanına yönelik plan sınırı ile etkileme geçiş sahası belirlenmesine ilişkin önerilerin Koruma Bölge Kuruluna sunulması gerektiğine karar verildi.

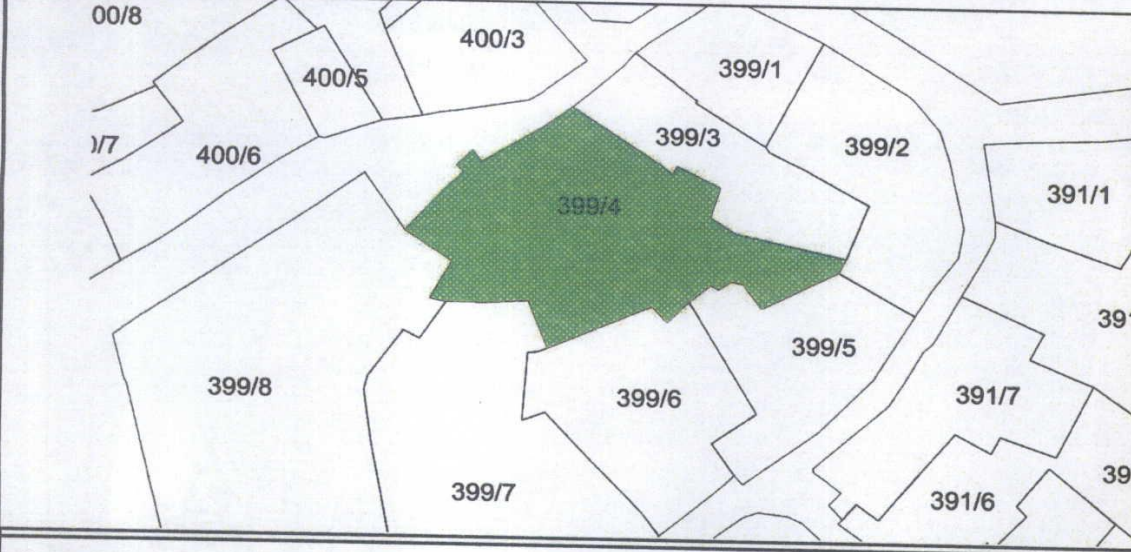
ASLI GİBİDİR

AVRUPA KONSEYİ	DOĞAL VE KÜLTÜREL VARLIKLARI KORUMA ENVANTERİ	D.K.V.K.E	ENVANTER NO	333
TÜRKİYE	KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ		HARİTA NO	
İLİ: NİĞDE	İLÇESİ: MERKEZ	MAHALLE /KÖY: FERTEK VEYA MEVKİİ:	KORUMA	ANITSAL
CADDE / SOKAK	KADASTRO	Pafta: Ada : 399 Parsel:4	DERECESİ:	1 2 3
ADI: KONUT	YAPTIRAN: Belli Değil	YAPAN: Belli değil	MİMARİ ÇAĞI(ÜSLUP):	19. Yy'ın sonu 20. Yy'ın başı
Genel tanım	YAPIM TARİHİ: Belli değil	KİTABE: Yok	VAKFIYE:	YOK

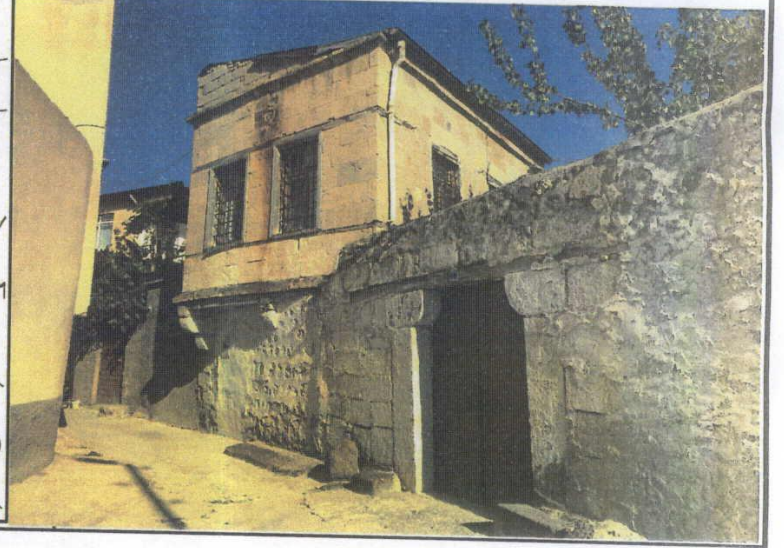
Taşınmaz zemin+1 kattan, düzgün kesme taş malzemedden inşa edilmiş olup sonradan eklenen sac çatı ile örtülmüştür.

KORUMA DURUMU	A İYİ	TAŞIYICI YAPI	A DIŞ YAPI	A ÜST YAPI	A İÇ YAPI	A SÜSLEME	A RUTUBET	A YOK
	BX ORTA		Bx	Bx	Bx	B ELEMANLARI	B	Bx İZİ VAR
	C FENA		C	C	C	C	Cx	C ÖNEMLİ

VAZİYET PLANI:



FOTOĞRAF:



GÖZLEMLER:

Dışardan görülüşü kadariyle sağlam durumdadır.

BUGÜNKİ SAHİBİ

Özel

BAKIMINDAN SORUMLU OLMASI GEREKEN KURULUŞ:

Mülkiyet sahibi

YAPILAN ONARIMLAR:

Yer yer muhtelif bölümlerinde onarım görmüştür.

AYRINTILI TANIM:

Niğde ili, Merkez İlçesi, Ferteke Mahallesi'nde yer alan tapunun 399 ada, 4 parsel numaralarında özel mülkiyet adına kayıtlı taşınmaz avlulu yapıya sahiptir. Taşınmaz zemin+1 kattan, düzgün kesme taş malzemedden inşa edilmiş olup dört sıra briket malzeme dizilerek oluşan çatı ile kaplanmıştır. Taşınmazın avlu kısmına dikdörtgen formlu, demir doğrama kapıdan girilmektedir. Avlu duvarı yüksek tutulmuş olup moloz taştan yapılmış olup üzeri çimento esastlı beton malzeme ile sıvanmıştır. Yapının sokağa bakan cephesinin zemin katı sağır tutulmuş olup ikinci kat iki sıra taş çıkma ile desteklenmiştir. Zemin+1 katının sokağa bakan cephesinde iki adet dikdörtgen formlu, ahşap ile çerçevesiz, ahşap doğrama, tek kanatlı penceresi mevcuttur. Bitişik nizamda konumlandırılan taşınmazın zemin+1 katında ahşap çatılar kullanılmıştır. Taşınmazın saçak kısmı sade tutulmuştur. Yapının içine girilemediğinden iç hacimler hakkında bilgiye ulaşılamamıştır. Süsleme açısından bakıldığında sade inşa edilen yapının taş çıkmaları ve ahşap çatı kısımları cepheye hareketlilik kazandırmaktadır. Tarihlendirme açısından bize yardımcı olabilecek bir kitabeye rastlanılmamıştır.

TEKNİK	SU	ELEKTRİK	ISITMA	Kanalizasyon
BİLGİLER	x	x	x	x

ORJİNAL KULLANIMI:

Konut

BUGÜNKİ KULLANIMI:

Konut

ÖNERİLEN KULLANIMI:

Konut

HAZIRLAYANLAR:

26.10.2021

İzzet GEZER
Aytaç TANRISEVEN
Nida EREN
Gonca TAŞDEMİR

Sanat Tarihçisi
Harita Mühendisi
Şehir Plancısı
Mimar

YAYIN DİZİNİ:

EKLER	
RAPOR	X
FOTOĞRAF	X
RÖLEVE PROJESİ	
RESTORASYON PROJESİ	
HARİTA (Kadastral)	X
KROKİ	
KİTABE	
VAKFIYE	
İMAR PLANI	

KONTROL EDEN:

Fatih ÇAPAR

26.10.2021

Müdür

K.K.T.V.K.B.K. ONAYI

NO.:

19.01/2022

.../.../2022

.../.../2022

REVİZYON:

K.K.T.V.K.B.K. KARARLARI

.../.../2022

Kayseri Kültür Varlıklarının
Koruma Bölge Kurulunun
19.01.2022 gün ve 5723 Sayılı
kararıdır.

2021/10/26

