

T.C. DİKİLİ BELEDİYESİ
KENTSEL
Şehir Plancısı

Melih KAYISI
Şehir Plancısı

Nurdan GÜNTÜ
BAHÇIVAN
Şehir Plancısı

T.C.
DİKİLİ BELEDİYESİ
AYDIN EKREN
Peşya Mimarı

GİZAN GÜLEÇ
Mimar

0506 445 51288
Eski İslam Mah. Çarşı Sok. No: 3/3
Etiler Mah. No: 1/22 06 04 052

T.C.
DİKİLİ BELEDİYESİ
Buket ANAVURT
Şehir Plancısı

T.C.
DİKİLİ BELEDİYESİ
Sevinç TOPÇUOĞULLARI
Arkeolog

T.C.
DİKİLİ BELEDİYESİ
Y. İPİR
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

Açık KIRGÖZ
Belediye Başkanı

DİKİLİ-İZMİR

Çandarlı Mah. (Eski İslam Mah.)
Kentsel, 3.Derece Arkeolojik ve
1.Derece Arkeolojik Sit Alanı
Koruma Amaçlı İmar Planı Notu
Değişikliği, İlavesi ve
ve Çandarlı Mah. 1608 ada 1, 2, ve
27 Parsellerde Plan Değişikliği

Meclis Karar No : 04.355
Meclis Karar Tarihi: 15.03.2024

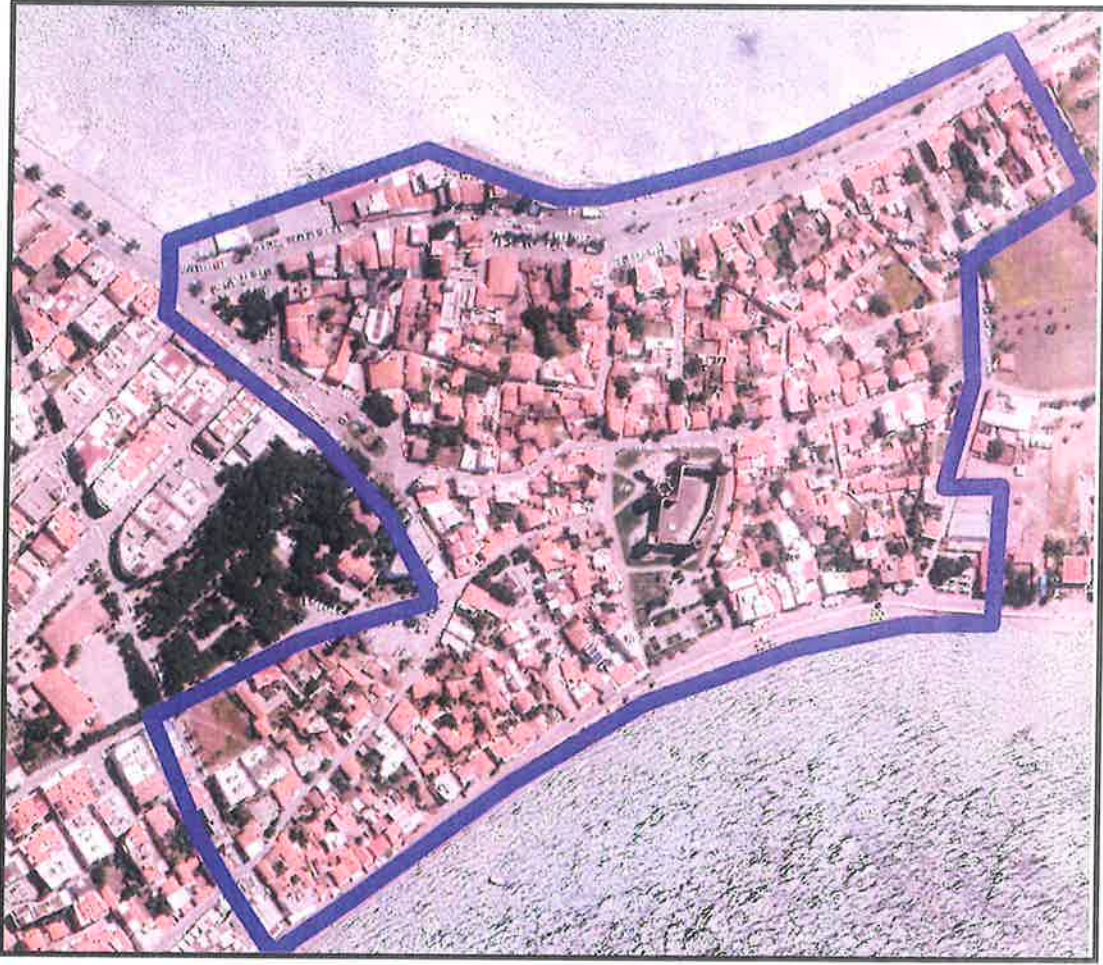


Dikili Belediyesi'nin
04.10/2023 tarih
128...nolu meclis kararı ile
uygun bulunmuştur.

ÇANDARLI MAH. (ESKİ İSLAM MAH.) KENTSEL, 3.DERECE ARKEOLOJİK VE 1.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ, İLAVESİ VE ÇANDARLI MAH. 1608 ADA 1, 2, VE 27 PARSELLERDE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Çalışma Alanı

İzmir II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun, 07.10.2015 tarih 5702 sayılı kararı ile değişiklikle uygun bulunarak, İzmir Büyükşehir Belediyesinin 18.12.2015 tarih 1370 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan, Dikili İlçesi, Çandarlı Mah. (Eski İslam Mah.) Kentsel, 3.Derece Arkeolojik ve 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı Plan Notu Değişikliği, İlavesi ve aynı plan içerisinde yer alan İlçemiz Çandarlı Mahallesi 1608 ada 1, 2 ve 27 parsellerin tevhid koşulunu değiştirmeye yöneliktir.



Resim 1: Çalışma Alanı Uydu Görüntüsü (1608 ada 1, 2 ve 27 parseller)

Konu 1:

İzmir II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun, 07.10.2015 tarih 5702 sayılı kararı ile değişiklikle uygun bulunarak, İzmir Büyükşehir Belediyesinin 18.12.2015 tarih 1370 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan, Dikili İlçesi Çandarlı Mah. (Eski İslam Mah.) Kentsel, 3.Derece Arkeolojik ve I.Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı Plan Notlarında Ticaret Alanı kullanımında yer alan parsellerde çelişkili ve uyumsuz olan plan notları mevcuttur. Bu nedenle Ticaret Kullanımında yer alan parsellere yeniden yapılaşmaya yönelik imar izni verilememektedir. Plan notlarında çelişkiye sebebiyet veren plan notları aşağıda belirtilmiştir.

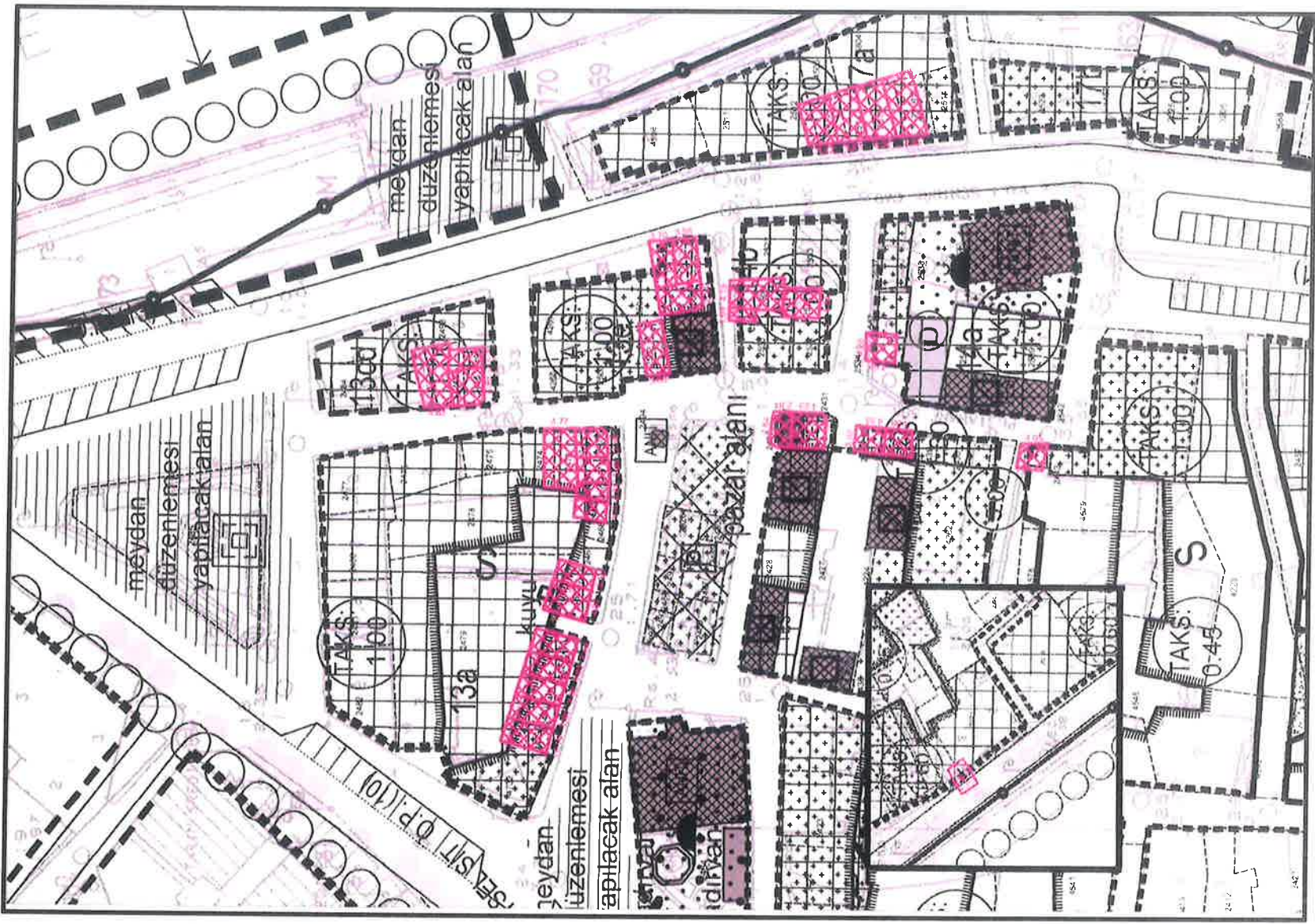
MEVCUT PLAN NOTLARI:

11.2. Ticaret lejantı ile belirlenen parsellerde yapılacak olan yeni yapılar yola cephe verecek şekilde parcel sınırına bitişik olmak zorundadır. Ticaret lejantındaki köşe parsellerde bu durum en az bir cephesi yola sıfır olacak şekilde olmalıdır.

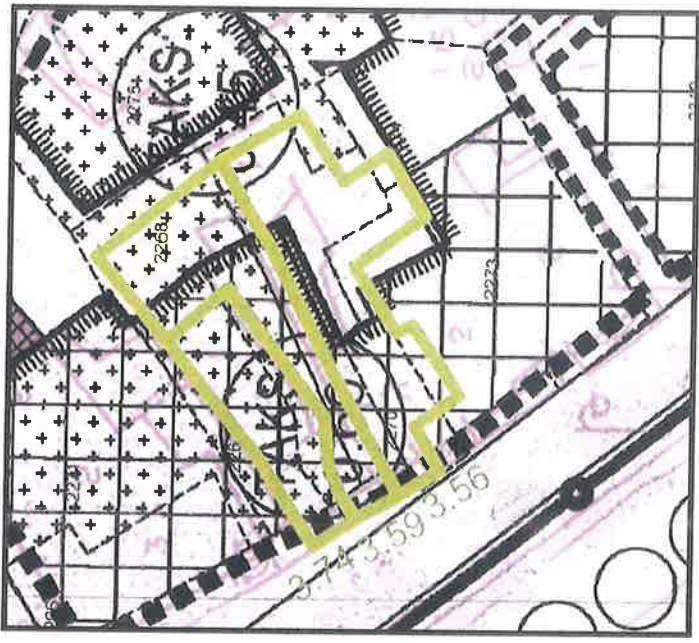
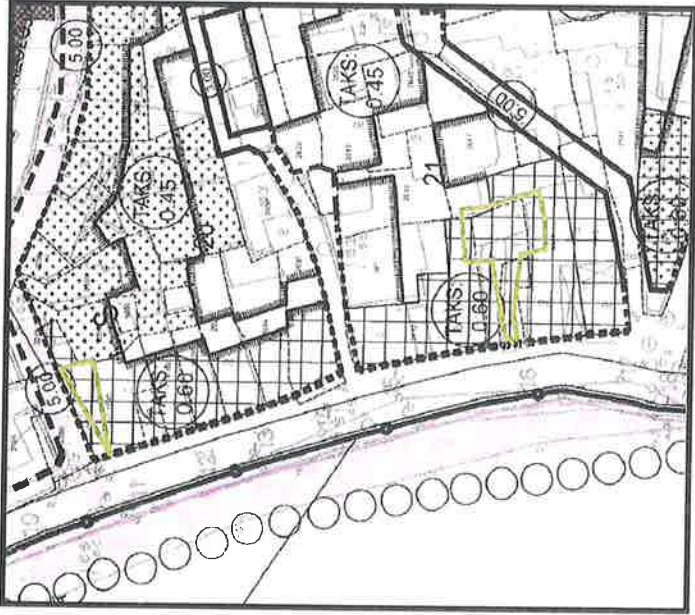
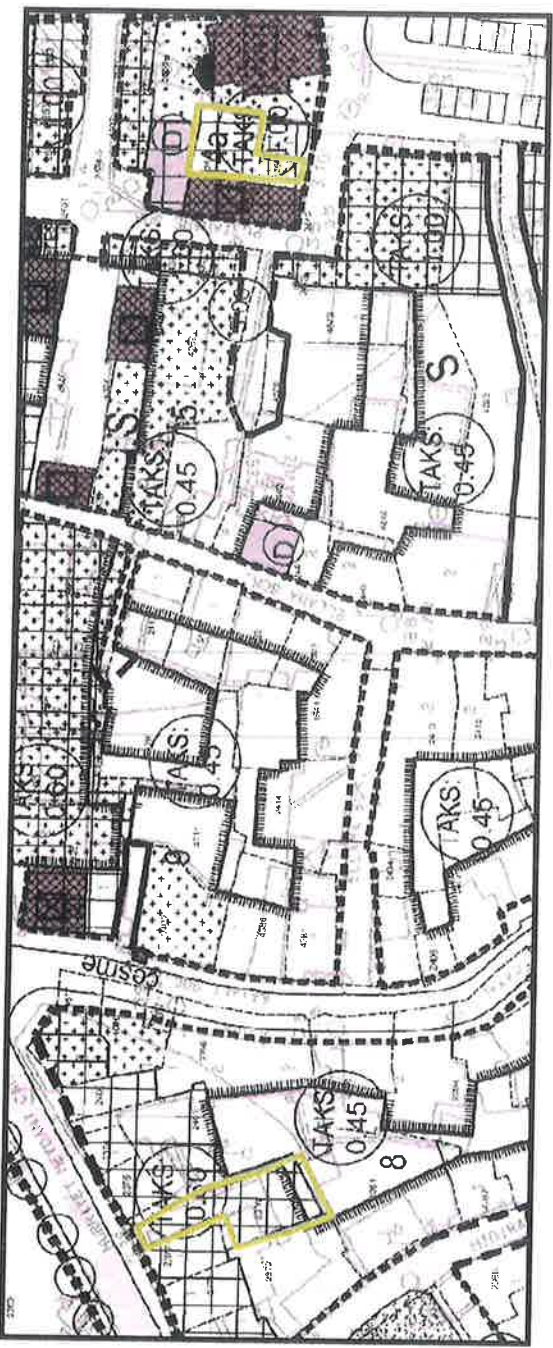
11.6. Yeni yapılacak yapılarda cephe genişliği m in 5m olabilir.

Yeni yapılar başlığında: *Bu yapı grubunda yapılacak yeni yapılarda imar parcel alanı ile verilen taks değeri çarpıldığında çıkan sonuç 40 m² den küçük ise minimum 40 m² yapı yapılmasına izin verilir.(Ticaret parsellerinde 40 m² kuralı geçerli değildir, ticaret parsellerinde bundan ufak değerler ile yapılır.)'* denilmektedir.

11.2 ve 11.6 maddeleri birlikte değerlendirildiğinde Parselin yola bakan cephesinin 5m nin altında olması durumunda Ticaret parsellerinde yapı yapılamamaktadır. Ancak Yeni Yapılar başlığında yer alan plan notunda ise; 40 m² altındaki ticaret parsellerine yapılaşma hakkı tanınmaktadır. 40 m² altındaki parsellerin birçoğunun cephe genişliğinin 5 m nin altında kalması sebebiyle 40 m² altındaki parsellerin birçoğunun yapılaşmadığı tespit edilmiştir. (ANALİZ 1 – bu şekilde yapılaşamayan 33 adet taşınmaz bulunmaktadır.) Ayrıca yola bakan cephesi 5 m altında olup, devamında genişleyen parsellerde bulunmakta olup, o durumdaki parsellere de imar izni verilmemektedir. (ANALİZ 2 - bu şekilde yapılaşamayan 7 adet taşınmaz bulunmaktadır.)



Analiz 1: Parsel genişliği 5m'nin altında olup ve 40 m² altındaki yapılaşamayan parseller



Analiz 2: Yola bakan cephesi 5 m altında olup, devamında genişleyen parseller

Çandarlı mahallesi; 1558 ada 22 parselle yönelik 29.06.2021 tarih 14671 sayılı İzmir 2 numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararında 'İzmir İli, Dikili İlçesi, Çandarlı mahallesinde, KAİP bulunan Kentsel+3.Derece Arkeolojik sit alanında kalan tapunun 1558 ada 22 parselinde şahıs mülkiyetinde kayıtlı taşınmazda yeni yapılaşma talebinin, Yürürlükte bulunan Koruma Amaçlı İmar Planının '11.2. Ticaret lejanı ile belirtilen parsellerde yapılacak olan yeni yapılar yola cephe verecek şekilde parsel sınırına bitişik olmak zorundadır. 11.6. Yeni yapılacak yapılarda cephe genişliği min 5m olabilir.' ifadeli mevcut plan notu nedeniyle bu aşamada uygun olmadığına, Kentsel Sit Alanlarında kadastral dokünün

korunmasının esas olduğu ve plan sınırları içerisinde KAİP'da belirtilen minimum parsel büyüklüklerini karşılamayan parsellerin mevcut olduğu göz önüne alınarak konuya ilişkin çözüm önerilerinin kuruluma iletilmesi halinde komunun değerlendirileceğine karar verilmiştir.' Denilmiştir.

Bu nedenle yukarıda yer alan çelişki ve sorunların çözümüne yönelik olarak İzmir 2 numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı da dikkate alınarak 11.2 ve 11.6 maddeleri aşağıdaki şekilde revize edilmiştir.

ÖNERİ PLAN NOTU REVİZYONU:

11.2 Ticaret lejantı ile belirtilen parsellerde yapılacak olan yeni yapılarda cephe genişliğinin 5 metre ve üzeri olması durumunda yola cephe verecek şekilde parsel sınırına bitişik olmak zorundadır.

11.6 Meri mevzuat hükümlerine göre yapı statik proje normlarına uygun olması koşuluyla yeni yapılacak yapılarda cephe genişliği minimum 5 metre olabilir. Ancak ticaret parsellerinde cephe genişliği şartı aranmaz, yola cephe verecek şekilde parsel sınırına bitişik yapı yapılabilir. Bu plan notunun onay tarihinden sonra ifraz edilecek parseller için bu plan hükmü geçerli değildir.

PLAN NOTU REVİZYONUNUN ETKİ DEĞERLENDİRMESİ:

Yukarıda yer alan öneri Plan Notu Revizyonu; İzmir II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun, 07.10.2015 tarih 5702 sayılı kararı ile değişiklikle uygun bulunarak, İzmir Büyükşehir Belediyesinin 18.12.2015 tarih 1370 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan, Dikili İlçesi Çandarlı Mah. (Eski İslam Mah.) Kentsel, 3.Derece Arkeolojik ve 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planının da kadastral mülkiyetleri koruyarak mevcut yasal yapıların aynen yapılabilmesi veya aynen korunarak iyileştirilmesine olanak tanımaktadır. Ayrıca bu alanda mevcut köy dokusunu, mevcut ulaşım aksını, mevcut trafik yoğunluğunun, o bölgedeki sosyo-kültürel alışkanlıkların korunmasını sağlamaktadır. En önemlisi kıt olan kentsel toprağı optimum seviyede kullanım bir gereklilik olduğundan plan notları revize edilmiştir.

Konu 2:

MEVCUT PLAN NOTU:

Çandarlı Mah. (Eski İslam Mah.) Kentsel, 3.Derece Arkeolojik ve 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı Plan Notları 2. Maddesi, Plan Değişiklikleri başlığında “*Gereğçeli plan açıklama raporu ile beraber Belediyeye başvurulacaktır. Belediye ilgili kanunlar ve yönetmelikler çerçevesinde gerekli incelemeyi yapacak ve plan müellifinin değişiklik talebine ilişkin görüşünü alarak ilgili Koruma Kuruluna başvuracaktır. Kurul tarafından alınan karar doğrultusunda uygulama ilgili yasa ve yönetmelik çerçevesinde tamamlanacaktır.*” Denilmektedir.



ÖNERİ PLAN NOTU REVİZYONU:

“Çandarlı Mah. (Eski İslam Mah.) Kentsel, 3.Derece Arkeolojik ve 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde, bu plan ve plan notlarıyla ilgili her türlü değişiklik için Belediye Meclis Kararı alındıktan sonra, ilgili Koruma Kuruluna başvurulacaktır. Kurul tarafından alınan karar doğrultusunda uygulama ilgili yasa ve yönetmelik çerçevesinde tamamlanacaktır.” Şeklinde revize edilmiş olup, plan notu revizyonuna ilişkin plan müellifinin görüşü alınmıştır.

Konu 3:

Çandarlı Mah. (Eski İslam Mah.) Kentsel, 3.Derece Arkeolojik ve 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde “Meydan Düzenlenmesi Yapılacak Alan” da belediyemizce halkın günlük kullanımına uygun olarak meydana projesi tasarlanmak istemiştir. Ancak Koruma Amaçlı İmar Planının Plan Notları 1.6 maddesi sebebiyle 1/500 ölçekteki Kentsel Tasım projesine uygunluğu aranmıştır. Meydan projesi tasarımında özgünlüğün ve günün şartlarına uygun bir tasarım geliştirilmesi ve kamusal bir ihtiyaç ve yarar olarak görülmesi sebebiyle bu doğrultuda ilave plan notu eklenmesine ihtiyaç duyulmuştur.

MEVCUT PLAN NOTU:

Çandarlı Mah. (Eski İslam Mah.) Kentsel, 3.Derece Arkeolojik ve 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı Plan Notları C. Genel Koşullar, 1.6. maddesinde; “ *Bu plan, plan notları, plan açıklama raporu ve kentsel tasarım projesi ve raporu ile bir bütündür.* ” Denilmektedir.

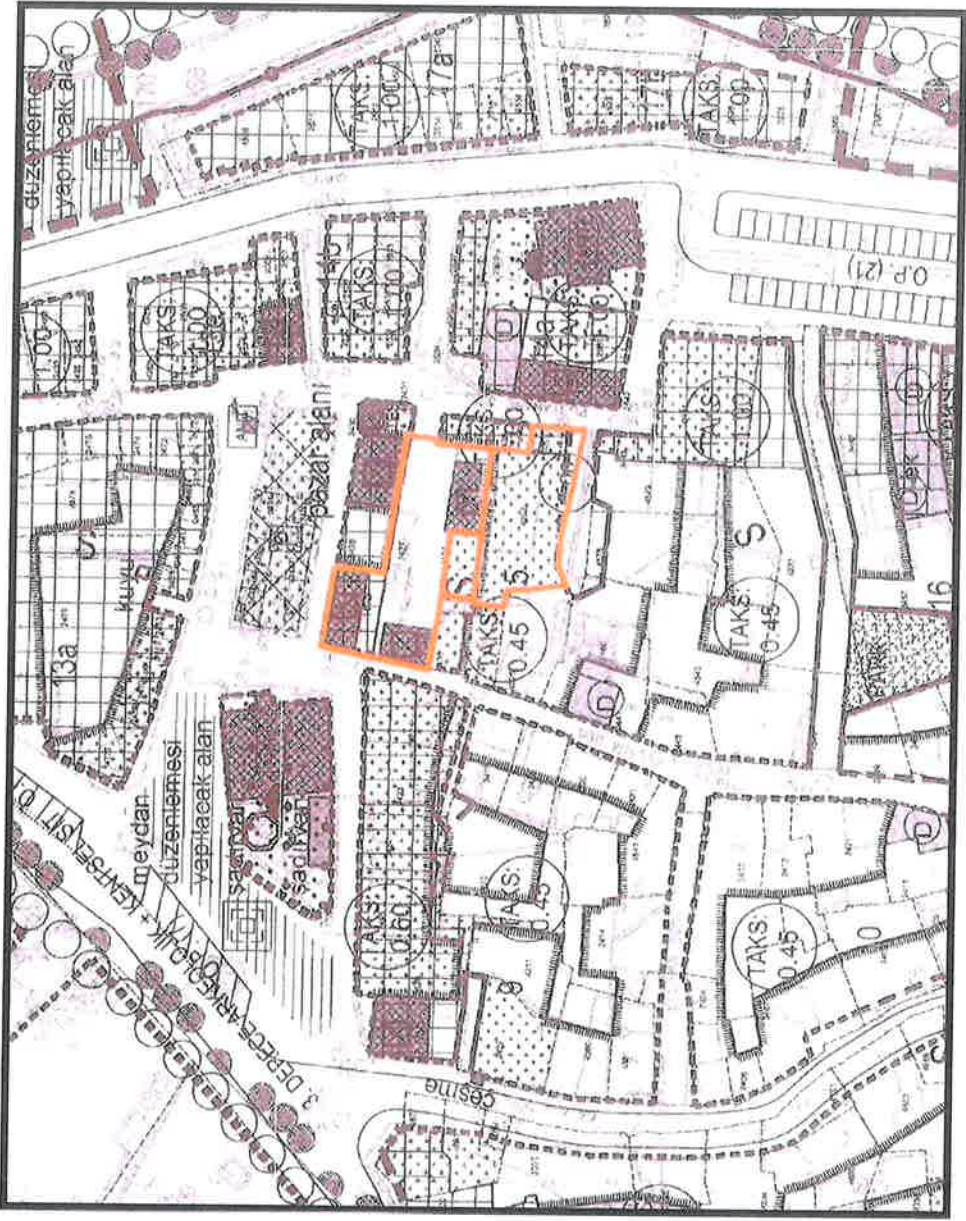
İLAVE ÖNERİ PLAN NOTU:

“Kentsel tasarım projesi bu plan ile bir bütün olmakla birlikte kamusal sosyal ve teknik donatı alanlarında şematiktir. Günün şartlarına göre kamusal sosyal ve teknik donatı alanlarında alternatif tasarım çözümleri üretmeye, ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun uygun görüşünü alma koşulu ile ilçe belediyesi yetkilidir.” Şeklinde plan notu ilavesi önerilmiştir.

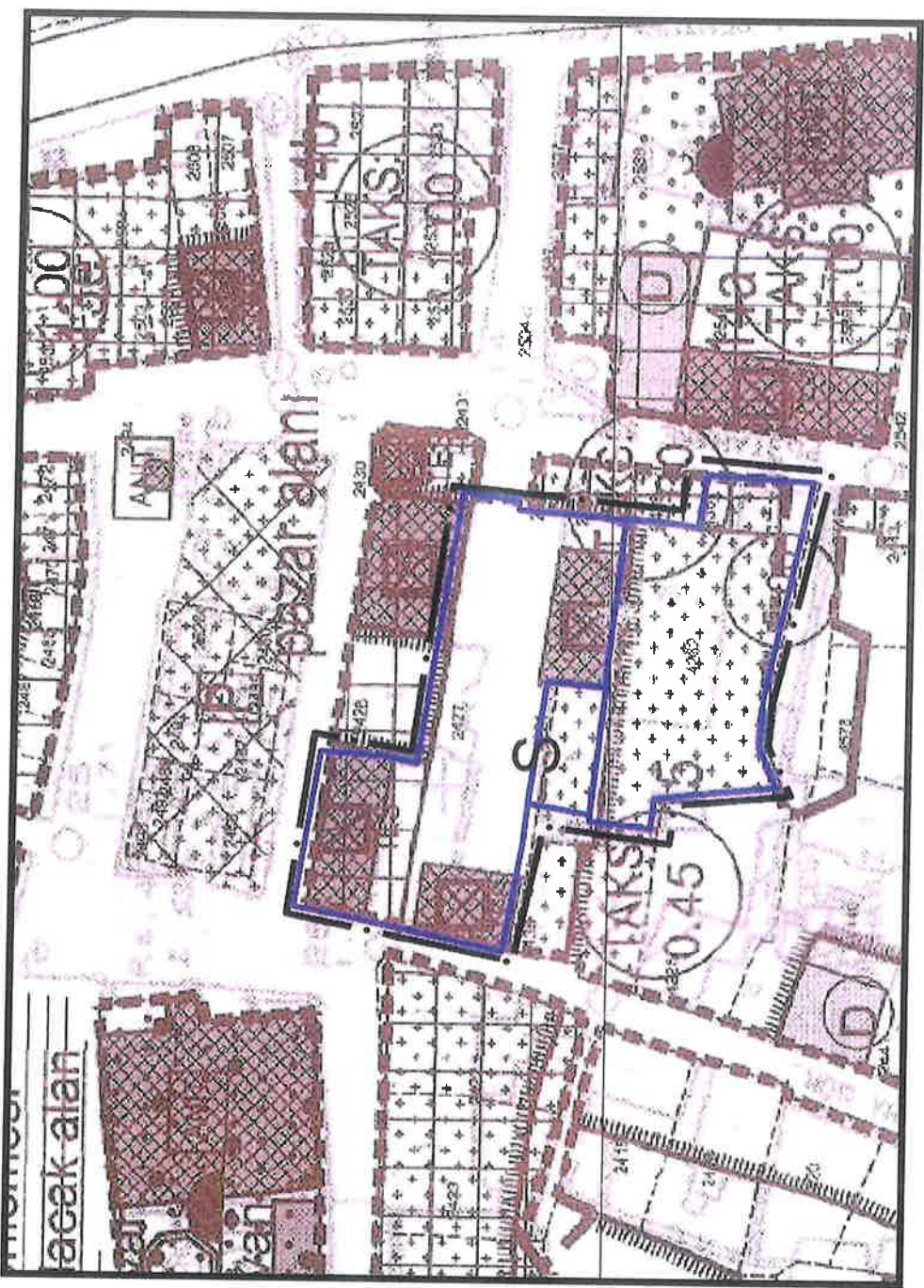
Konu 4:

Eski İslam Mahallesi, Kentsel, 3.Derece Arkeolojik ve 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde; 1608 ada 27 parsel ile 1608 ada 2 parselin tevhid zorunluluğu bulunmaktadır. 1608 ada 2 parselin tek başına yapılaşmasının mümkün olmaması sebebiyle planlama kararı olarak tevhid zorunluluğu getirilmiştir. Ancak yan yana olan, 1608 ada 27 parsel,

1608 ada 2 parsel ve 1608 ada 1 parselin mülkiyet durumuna bakıldığında; 1608 ada 2 parsel ve 1608 ada 1 parselin mülk sahiplerinin aynı olması nedeniyle; 1608 ada 2 parselin, 1608 ada 1 parsel ile tevhid edilerek yapılaşmasına yönelik plan tadilatı hazırlanmıştır.



Resim 2: Çandarlı Mah. (Eski İslam Mah.) Kentisel, 3.derece Arkeolojik ve 1.derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı Örneği (Mevcut Onaylı K.A.I.P)



Resim 3: Öneri Plan Paftası

(Handwritten signature)

-MÜLKİYET BİLGİLERİ-

BU BELGE E-BELEDİYE BİLGİ SİSTEMİ ÜZERİNDEN ÖZGE YÜKSEL TARAFINDAN 7.04.2022 12:04:56 OLUŞTURULMUŞTUR

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana/Taşınmaz	Ada/Parsel:	1608/1
Taşınmaz No:	1024/15051	AT Yüzölçümü(m2):	526,10
İlilçe:	ZMİR/DİKİLİ	Bağ Bol Nitelek:	
Kurum Adı:	DİKKİ/DİKİLİ	Blok/Kat/Girs/BBNo:	
Mahalle/Köy Adı:	CANDARLI M	Ansa Pay/Payda:	
Mevkii:	İSLAM	Ana Taşınmaz Nitelek:	AVLULU KARGIR EV
Çi/Sayfa No:	25/2492	Kayıt Durum:	AKIF

TAŞINMAZA AIT SERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/Bl	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum-Tarih-Yeymiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yeymiye
Beyan	KENTSEL ARKEOLOJİK SİT ALANIDIR 31/12/1988 YEV 4056		Dikilil-31.12.1988 00:00:00-	4056
Beyan	2.GRUP KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞIDIR 05/07/2000 YEV 2288		Dikilil-5 07 2000 00:00:00-	2288

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Hisse No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yeymiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yeymiye
452902741	(SN:56706441) SUZAN DOLCEL - HÜSEYİN AVNI KIZI KN:43904259222	0	1.000/4.000	131,53	526,10	İlgili Kurumun Yazısı-23.10.2018 12.23.23-10324	
452902742	(SN:56706443) NAZMI YAZGAN - HÜSEYİN AVNI OĞLU KN:18833290558	0	1.000/4.000	131,53	526,10	İlgili Kurumun Yazısı-23.10.2018 12.23.23-10324	
452902743	(SN:56706442) SEVGİ YAZGAN - HÜSEYİN AVNI KIZI KN:13842298776	0	1.000/4.000	131,53	526,10	İlgili Kurumun Yazısı-23.10.2018 12.23.23-10324	
452902744	(SN:56706444) ÖZHAN NIYAZI YAZGAN - HÜSEYİN AVNI OĞLU KN:18830280112	0	1.000/4.000	131,53	526,10	İlgili Kurumun Yazısı-23.10.2018 12.23.23-10324	

BU BELGE E-BELEDİYE BİLGİ SİSTEMİ ÜZERİNDEN ÖZGE YÜKSEL TARAFINDAN 7.04.2022 12:05:00 OLUŞTURULMUŞTUR

Çandarlı mah. 1608 ada 1 parsel mülkiyet bilgisi

BU BELGE E-BELEDİYE BİLGİ SİSTEMİ ÜZERİNDEN ÖZGE YÜKSEL TARAFINDAN 7.04.2022 12:06:23 OLUŞTURULMUŞTUR

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana/Taşınmaz	Ada/Parsel:	1608/2
Taşınmaz No:	1024/15062	AT Yüzölçümü(m2):	61,42
İlilçe:	ZMİR/DİKİLİ	Bağ Bol Nitelek:	
Kurum Adı:	DİKKİ/DİKİLİ	Blok/Kat/Girs/BBNo:	
Mahalle/Köy Adı:	CANDARLI M	Ansa Pay/Payda:	
Mevkii:	İSLAH	Ana Taşınmaz Nitelek:	ARSA
Çi/Sayfa No:	43/4214	Kayıt Durum:	AKIF

TAŞINMAZA AIT SERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/Bl	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum-Tarih-Yeymiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yeymiye
Beyan	KENTSEL ARKEOLOJİK SİT ALANIDIR		Dikilil-31.12.1988 00:00:00-	4056
Beyan	2. Grup Korunması Gereklili Taşınmaz Kültür Varlığıdır.		Dikilil-23.11.2021 15:00:16-	17381

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Hisse No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yeymiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yeymiye
452902785	(SN:56706389) SUZAN DOLCEL - HÜSEYİN AVNI KIZI KN:43904259222	0	1.000/4.000	15,36	61,42	İlgili Kurumun Yazısı-23.10.2018 12.23.23-10324	
452902786	(SN:56706443) NAZMI YAZGAN - HÜSEYİN AVNI OĞLU KN:18833290558	0	1.000/4.000	15,36	61,42	İlgili Kurumun Yazısı-23.10.2018 12.23.23-10324	
452902787	(SN:56706442) SEVGİ YAZGAN - HÜSEYİN AVNI KIZI KN:13842298776	0	1.000/4.000	15,36	61,42	İlgili Kurumun Yazısı-23.10.2018 12.23.23-10324	
452902788	(SN:56706444) ÖZHAN NIYAZI YAZGAN - HÜSEYİN AVNI OĞLU KN:18830280112	0	1.000/4.000	15,36	61,42	İlgili Kurumun Yazısı-23.10.2018 12.23.23-10324	

BU BELGE E-BELEDİYE BİLGİ SİSTEMİ ÜZERİNDEN ÖZGE YÜKSEL TARAFINDAN 7.04.2022 12:06:28 OLUŞTURULMUŞTUR

Çandarlı mah. 1608 ada 2 parsel mülkiyet bilgisi

BU BELGE E-BELEDEYE BİLGİ SİSTEMİ ÜZERİNDEN ÖZGE YÜKSEL TARAFINDAN 7.04.2022 12:07:28 OLUŞTURULMUŞTUR

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1608/27
Tasınmaz No	102415070	AT Yüzölçümü(m ²):	331,69
İl/ilçe	İZMİR/DİKİLİ	Bağ. Böl. Nitelik:	
Kurum Adı	DİKKİLDİKİLİ	Blok/Kat/Çiğirç/BBNç:	
Makbale/Köy Adı:	CANDARLIM	Alan Payı/Payda:	
Mevki:	İSLAM	Ana Tasınmaz Nitelik:	KARGIR DUKKAN VE ARSA
ÇM/Sayfa No:	90/6943	Kayıt Durum:	Aktif

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KENTSEL ARKEOLOJİK SİT ALANIDIR.31/2/1998		Dikkil-31.12.1998 00:00:00.	
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.		4056 Dikkil-7.02.2022 14:53:37.	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Hisse No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	MetreKare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
4529028-15	(SN 5671084) MÜMİNE GÜRMEEN : AHMET Kızı KN:	0	1.000/1.000	331,69	331,69	İçgöl Kurumun Taziri-23.10.2018 12.43.23-10324	

BU BELGE E-BELEDEYE BİLGİ SİSTEMİ ÜZERİNDEN ÖZGE YÜKSEL TARAFINDAN 7.04.2022 12:07:30 OLUŞTURULMUŞTUR

Çandarlı mah. 1608 ada 27 parsel mülkiyet bilgisi