

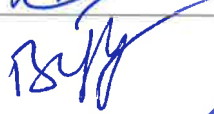
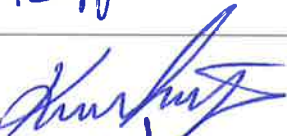
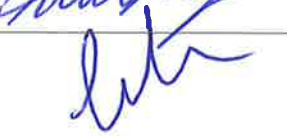
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI
İMAR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR İLİ, DİKİLİ İLÇESİ, ÇANDARLI MAHALLESİ,
559 ADA 1 PARSEL VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI
NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



İZMİR İLİ, DİKİLİ İLÇESİ, ÇANDARLI MAHALLESİ,
559 ADA 1 PARSEL VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI
NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PLANLAMA EKİBİ

Rana Başak SERİM GÜNGÖR	Şehir Plancısı	
Dr. Buket YILMAZ	Sosyolog	
Kenan DOĞAN	Arkeolog	
Berna BOZKURT	Rest. Uzm. Y. Mimar	
Dr. Tuğba Deniz COŞKUN SATIRCI	Şehir Plancısı-İmar Planlama Şube Müdür V.	
Banu BULAKERİ	Şehir Plancısı-İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı	

Meclis Karar No : 04.738
Meclis Karar Tarihi: 18.07.2025



EYLÜL 2025

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ, KAPSAM, DAYANAK VE YÖNTEM	4
1.1. AMAÇ	4
1.2. KAPSAM	4
1.3. YASAL DAYANAK	4
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ÖZELLİKLERİ	4
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
2.1.1. KENT İÇİNDEKİ KONUMU	4-5
2.1.2. İLÇE İÇİNDEKİ KONUMU	5-6
2.1.3. İDARİ YAPI İÇİNDEKİ KONUMU	7
2.1.4. ULAŞIM AĞI İÇİNDEKİ KONUMU	7
3. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ	9
3.1. PLANLAMA ALANININ DOĞAL ÖZELLİKLERİ	9
3.1.1. TOPOGRAFYA VE JEOMORFOLOJİK YAPI	9
3.1.2. İKLİM	10
3.1.3. BİTKİ ÖRTÜSÜ	9
3.1.4. JEOLojİK YAPI VE DEPREMSELLİK	11
3.2. PLANLAMA ALANININ NÜFUS VE SOSYO - EKONOMİK ÖZELLİKLERİ	11
3.2.1. NÜFUS YAPISI VE DEMOGRAFİK ÖZELLİKLER	11
3.2.2. SOSYAL VE EKONOMİK ÖZELLİKLER	12
3.2.3. TARİHSEL GELİŞİMİ	12
4. MEKANSAL ANALİZLER	13
4.1. MEVCUT PLAN ANALİZİ	13
4.1.1. ALANA İLİŞKİN ONAYLI ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR	13
4.1.1.1. İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	13
4.1.2. ALANA İLİŞKİN ONAYLI ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR	14
4.1.2.1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	14
4.1.2.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	14-15
4.2. MEVCUT DURUM ANALİZİ	15
4.2.1. MÜLKİYET ANALİZİ	15-16
4.2.2. MEVCUT ARAZİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ	17-18
4.2.3. ARKEOLOJİK SİT ALANI KARARLARI	18
4.2.4. JEOLojİK – JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNA İLİŞKİN ÖN RAPOR	18-22

4.2.5. SENTEZ.....	22-23
4.3. PLANLAMA ALANININ UZMAN MESLEK GRUPLARI AÇISINDAN İNCELENMESİ.....	23
4.3.1. ARKEOLOJİK UZMAN RAPORU	23-24
4.3.2. SOSYOLOJİK UZMAN RAPORU	25-26
4.3.2. MİMARİ UZMAN RAPORU	26
4.4. İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ	26-28
5. PLAN KARARLARININ GEREKÇESİ	28
6. PLAN KARARLARI	29
6.1. NÜFUS PROJEKSİYONU	29
6.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI.....	30
6.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI.....	31-32
7. PLAN NOTLARI	32
8.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANINA İLİŞKİN PLAN NOTLARI.....	28
8.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANINA İLİŞKİN PLAN NOTLARI.....	33-37
EKLER	

1. AMAÇ, KAPSAM, DAYANAK VE YÖNTEM

1.1. AMAÇ

Mülkiyeti Belediyemize ait olan İzmir ili, Dikili ilçesi, Çandarlı Mahallesi, 559 ada 1 parselin; Emlak Yönetimi Dairesi Başkanlığının 10.07.2025 tarih, 2600798 sayılı yazında belirtilen talep doğrultusunda ve Dikili Belediye Başkanlığı tarafından 556 ada 1 parselde yürütülen projeler kapsamında;

- 1/5.000 ölçekli plan ve 1/1000 ölçekli plana kadar planlama kademeleri arasında mekânsal sürekliliğin ve planlama hiyerarşisinin sağlanması,
- 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu çerçevesinde yasal gereklilikleri karşılayan bir plan bütünlüğünün oluşturulması,

Amacıyla; 5393 sayılı Belediye Kanunu ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b ve 7/c maddeleri uyarınca yapılan incelemeler neticesinde, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu doğrultusunda 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yapılması talep edilmiş olup, söz konusu alanlara ilişkin planlama çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

1.2. KAPSAM

Planlama alanı; İzmir ili, Dikili ilçesi, Çandarlı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 559 ada 1 parsel, 556 ada 1 parsel, 557 ada 1 parsel ile 560 ada 1 ila 24 parseller arasında kalan toplam 27 adet parsel ile terkli alanları kapsamaktadır.

Plan onama sınırı, İzmir 2 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu’nun kararları doğrultusunda belirlenmiş olan 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırlarını kapsayacak şekilde yaklaşık 17,42 hektarlık bir alan olarak belirlenmiştir.

Söz konusu alanda hâlihazırda onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve /1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

1.3. YASAL DAYANAK

Söz konusu alandaki 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı hazırlanması gerekliliği 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’na dayanmaktadır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ÖZELLİKLERİ

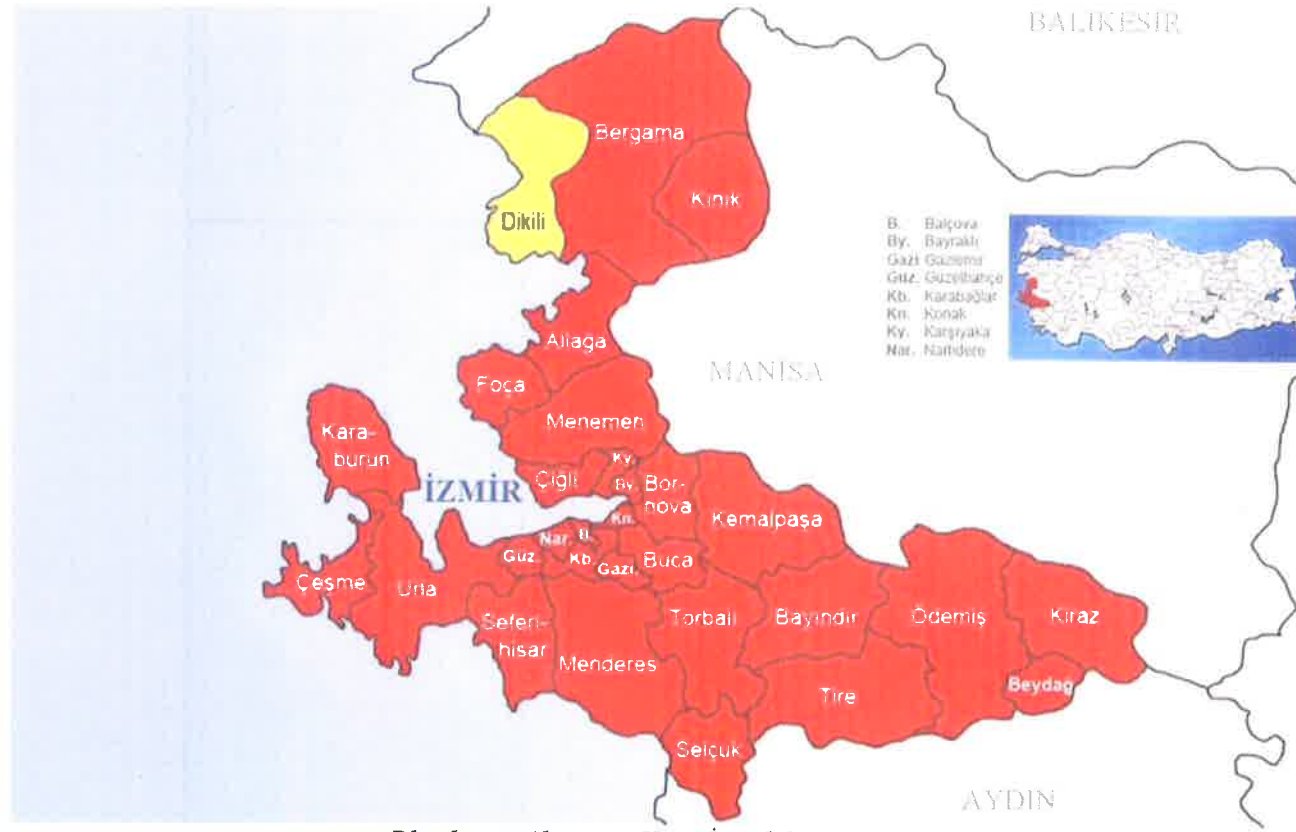
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

2.1.1. KENT İÇİNDEKİ KONUMU

İzmir İli, merkez ilçe dâhil 30 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçeler alfabetik olarak; Aliğa, Balçova, Bayındır, Bayraklı, Bergama, Beydağ, Bornova, Buca, Çeşme, Çiğli, Dikili, Foça, Gaziemir, Güzelbahçe, Karabağlar, Karaburun, Karşıyaka, Kemalpaşa, Kınık, Kiraz, Konak, Menderes, Menemen, Narlıdere, Ödemiş, Seferihisar, Selçuk, Tire, Torbalı ve Urla olarak sıralanabilir.

Planlama alanının içerisinde yer aldığı Dikili ilçesi, Ege Bölgesi sınırları içerisinde bulunan ve Türkiye’nin üçüncü büyük kenti olan İzmir iline bağlı bir ilçedir. 39° 03’ kuzey enlemi ile 26° 52’ doğu boylamı arasında, ilin kuzeyinde yer almaktadır. Batıda Ege Denizi ile kıyısı bulunan Dikili; doğuda

Bergama, kuzeyde Ayvalık ve güneyde ise Aliaga ilçeleri ile sınırlanmıştır. Dikili ilçesi yaklaşık 509,6 km² yüz ölçümüne sahiptir.



Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu

2.1.2. İlçe İçindeki Konumu

Planlama alanı, Dikili İlçe Belediyesi sınırları içinde kalmakta olup; Dikili İlçesi, Çandarlı Mahalle sınırları içerisinde yer almakta olup; 559 ada 1 parsel, 556 ada 1 parsel, 557 ada 1 parsel, 560 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 ve 24 parsel ve terkli alanları kapsayan kuzeyinde Ferhat Uysal Caddesi, güneyinde Stad Caddesi, Doğusunda Lise Sokak yer almaktadır.



Planlama Alanının Uzak Uydu Görüntüsü (Kaynak: Google Earth)



Planlama Alanının Yakın Uydu Görüntüsü (Kaynak: Google Earth)

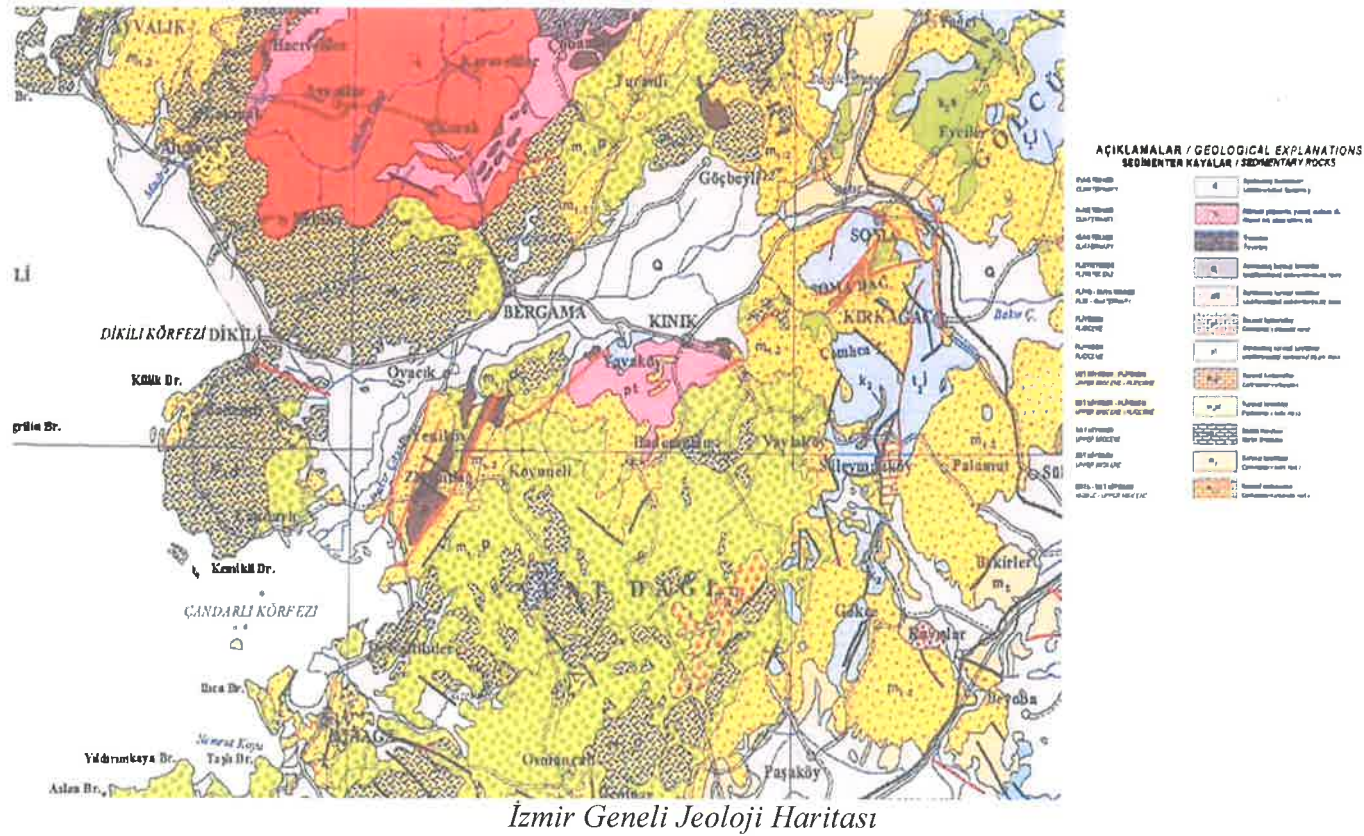
3. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

3.1 PLANLAMA ALANININ DOĞAL ÖZELLİKLERİ

3.1.1. TOPOGRAFYA VE JEOMORFOLOJİK YAPI

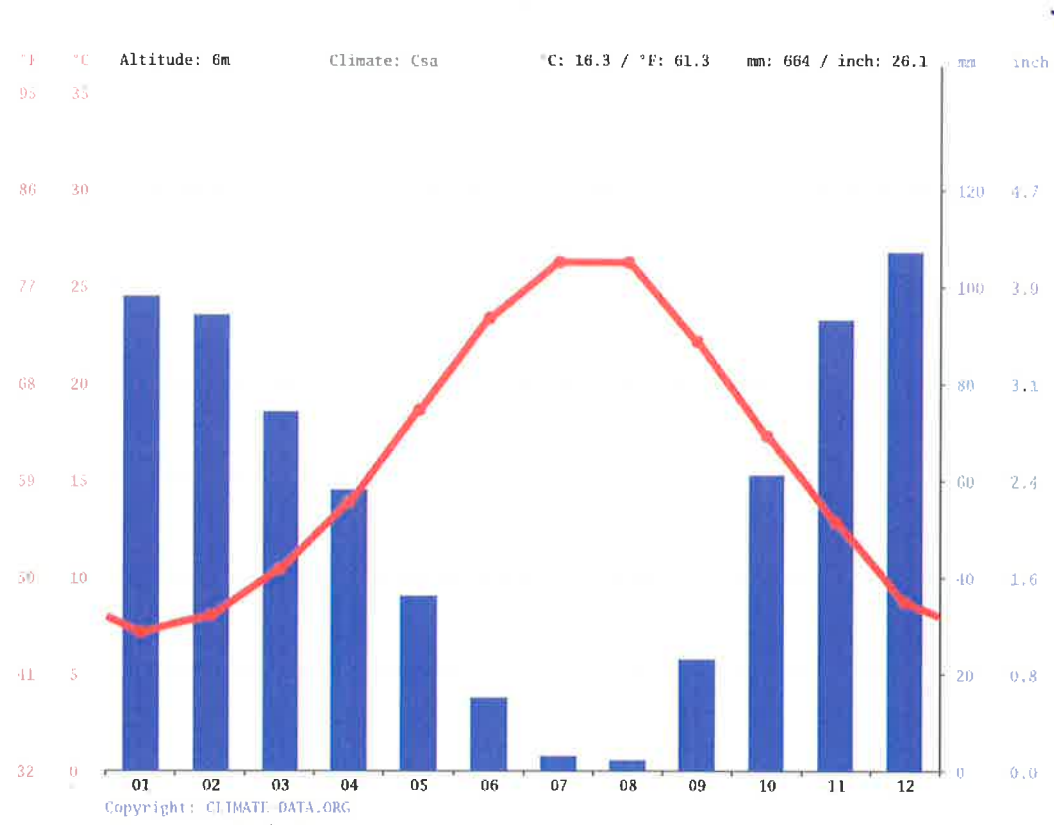
İzmir ili topraklarının yaklaşık %60'ını dağlık alanlar, %18'ini plato sahaları ve %22'sini ovalar teşkil etmektedir. İlde yoğun bir dağlık yapı bulunmakla birlikte bu dağ sıraları kıyıya paralel değil, kıyıya dik doğrultuda uzanmaktadır. Dağlık kütleler arasında gelişen graben karakterli çöküntü ovaları tarımsal açıdan son derece verimli olup, bunlar arasında en geniş ve üretken olanı Küçük Menderes Ovası ve vadisidir. İzmir, morfolojik bakımdan oluk biçimli depresyon ovalarıyla karakterize edilmektedir. İlde büyük göller bulunmamakla birlikte, Bozdağların zirvesinde yer alan çöküntü alanında Gölcük, Yamanlar Dağı'nda Karagöl, Torbalı-Selçuk hattında Belevi Gölü ve Küçük Menderes Deltası'nda Çakalboğaz göl ve gölcükleri yer almaktadır.

Dikili İlçesi'nin idari sınırları kuzeyde Madra Çayı hattını takip ederek Kozak Platosu'na ve Kaplan Köyü altındaki köprüye kadar uzanmaktadır. Bu sınırlar, Büveller, Kemente ve Kartal yaylalarını kapsayarak Geyikli Dağı'na ulaşır. İlçenin güney sınırı, Kemikli Burnu'ndan başlayarak Bakırçay'ın denize döküldüğü noktaya, oradan da Bakırçay boyunca Aşağıkırıklar Köyü civarına kadar devam etmektedir. Batı sınırı, Madra Çayı ağzından itibaren Dikili, Bademli ve Çandarlı yerleşimlerini içine almakta; doğu sınırı ise Aşağıkırıklar Köyü yakınından başlayarak Sağancı ve Yenice köyleri üzerinden yeniden Geyikli Dağı'na ulaşmaktadır.



3.1.2. İKLİM

Dikili İlçesi, Akdeniz ikliminin etkisi altında olup sıcak ve ılıman bir iklim tipine sahiptir. İlçede yıllık ortalama sıcaklık 16,5 °C'dir. En düşük ortalama sıcaklıklar 7,9 °C ile Ocak ayında, en yüksek ortalama sıcaklık ise 26 °C ile Temmuz ayında kaydedilmektedir. Yıllık ortalama yağış miktarı 652 mm olup, Temmuz ayı yaklaşık 4 mm ile yılın en kurak dönemi, Aralık ayı ise 132 mm ile en yağışlı dönemi olarak öne çıkmaktadır.



Dikili İklim Diyagramı, (Kaynak: tr.climate-data.org)

3.1.3. BİTKİ ÖRTÜSÜ

Dikili İlçesi toprak yapısını büyük ölçüde alüvyal ve kolüvyal birikim alanları belirlemektedir. İlçe çevresindeki topraklar, genel olarak "Akdeniz Toprakları" sınıfında değerlendirilmektedir. Yüksek rölyefli kesimlerde bitki örtüsü, tipik Akdeniz formasyonlarını yansıtan kızılçam, karaçam, göknar, ladin ve makilerden oluşmaktadır. Ayrıca meşe, palamut ve fundalık türleri de geniş alanlarda yayılış göstermektedir. Kozak Yaylası ile Geyikli Dağı'nda fıstık çamları yoğunlukla görülmektedir. Dağ yamaçları ve kıraç arazilerde zeytinlikler ve seyrek çam toplulukları yer almakta; yükselti arttıkça sarıçam, kızılçam, meşe, fundalık, yaban armudu ve çitlembik türleriyle karakterize orman alanları görülmektedir. Akarsu vadileri boyunca ise çınar, söğüt ve kavak ağaçları kümeler halinde yayılış göstermektedir. İlçe merkezi ile kuzey ve güneydoğu kesimleri düzlüklerden oluşurken, geri kalan arazinin büyük bölümü dağlık, engebeli ve yüksek eğimli alanlardan meydana gelmektedir.

3.1.4. JEOLJİK YAPI VE DEPREMSELLİK

Ege Bölgesi'nin jeomorfolojik yapısı, Üçüncü ve Dördüncü Jeolojik Zamanlarda meydana gelmiş olup, denize dik uzanan dağ sıraları ile bu dağlar arasında gelişen graben karakterli çöküntü ovaları ve akarsu ağızlarında oluşmuş birikinti ovaları, bölgenin başlıca yeryüzü şekillerini oluşturmaktadır. Alp orojenezinin etkisiyle kuzey ve güney yönlü sıkışmalar sonucunda bölgede çöküntü alanları, kırık zonları ve aktif fay hatları gelişmiştir.

Dikili, 1. derece deprem kuşağı içerisinde yer almakta olup, çevresinde depremselliğe neden olan başlıca fay hatları; kuzeyde Güzelhisar Fayı, doğuda Gediz Graben Sistemi fayları, güneybatıda Yenifoça Fayı ve batıda Menemen Fay Zonudur. Tarihsel süreçte bu faylar boyunca yüksek şiddetli depremler meydana gelmiştir.

Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü (MTA) tarafından hazırlanan jeolojik incelemelere göre, bölgede yaşlıdan gence doğru şu litostratigrafik birimler yüzeylemektedir: Çaldağ Kireçtaşı Üyesi (Pçç), Kınık Formasyonu (TRhk), Andezit (Tyua), Tüf (Tyut), Lahar (Tyull), Yuntdağ Volkanitleri (Tyu), Ballica Formasyonu (Tb), Soma Formasyonu (Ts) ve Alüvyon (Qal).

3.2. PLANLAMA ALANININ NÜFUS VE SOSYO - EKONOMİK ÖZELLİKLERİ

3.2.1. NÜFUS YAPISI VE DEMOGRAFİK ÖZELLİKLER

İzmir İlinin Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sistemi (ADNKS) verilerine göre 2024 yılı nüfusu; 2.269.409 kadın ve 2.223.833 erkek olmak üzere toplam 4.493.242 kişidir.

Planlama alanının yer aldığı Dikili ilçesi ise 24.498 kadın ve 24.149 erkek olmak üzere toplamda 48.647 kişilik nüfusu ile 30 ilçe arasında 22. sıradadır.

Dikili ilçesinde bulunan mahallelerin nüfuslarına bakıldığında; planlama alanının idari olarak bağlı olduğu Çandarlı Mahallesi'nin TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre 2024 yılı nüfusu 8.233 kişidir.

Mahalle Adı	Nüfus (2024)	Mahalle Adı	Nüfus (2024)
İsmetpaşa	10.013	Demirtaş	258
Çandarlı	8.233	İslamlar	246
Salimbey	6.322	Yahşibey	234
Gazipaşa	6.149	Kızılçukur	209
Cumhuriyet	3.988	Merdivenli	201
Salihler	3.907	Nebiler	193
Kabakum	1.915	Mazılı	145
Deliktaş	1.484	Katıralanı	138
Bademli	1.289	Kocaoba	135
Bahçeli	749	Yenice	131
Kıratlı	684	Çağlan	121
Yaylayurt	479	Çukuralanı	107
Denizköy	376	Samanlıkköy	82
Gökçeagıl	273	Kıroba	67
Esentepe	260		
Uzunburun	259		

Kaynak: TÜİK, ADNKS Verileri, 2024

3.2.2. SOSYAL VE EKONOMİK ÖZELLİKLER

2011 yılında Kalkınma Bakanlığı tarafından yapılan sosyo-ekonomik gelişmişlik araştırmasına göre İzmir, İstanbul ve Ankara'nın ardından 1. kademe gelişmiş iller arasında 3. sırada yer almaktadır. İl genelinde sanayi, tarım, ticaret ve turizmin birlikte şekillendirdiği çok yönlü bir ekonomik yapı vardır. Merkez ilçelerde sanayi ve ticaret yoğunken, kıyı ilçelerinde turizm; kırsal kesimlerde ise tarım ve hayvancılık daha belirgin faaliyetlerdir. İzmir ekonomisinde tarım ürünleri, balıkçılık, madenler, lojistik ve enerji sektörü öne çıkarken; ihracatta tarım ve madencilik ürünleri dikkat çekmektedir.

Dikili ilçesi, 872 ilçe arasında 130. sırada yer alarak 2. kademe gelişmiş ilçeler arasında gösterilmiştir. İlçede kırsal kesimin temel geçim kaynağı tarım (özellikle zeytin ve sera ürünleri) ile hayvancılık olurken, denize kıyısı olan mahallelerde balıkçılık ve turizm önemli bir rol üstlenmektedir. İlçedeki Dikili Limanı, yük taşımacılığı ve yolcu hizmetleriyle bölgesel ekonomiye katkı sağlamaktadır. Sosyal açıdan ise ilçede yerleşik halk, yazlıkçılar ve turizm nedeniyle artan geçici nüfus bir arada bulunmakta, bu da hem kültürel çeşitliliği hem de ekonomik canlılığı artırmaktadır.

3.2.3. TARİHSEL GELİŞİMİ

Dikili ilçesi doğal ve antik güzelliklerin bulunduğu zengin turizm potansiyeli ile gelecekte seçkin bir yerleşim birimi olmaya hazırdır. İlçe merkezinden denize girme olanağı sunduğu gibi uzun bir kumsal şeridi ile geniş bir sahil seçeneği sunmaktadır. Yerleşme çevresinde M.Ö. 10. yüzyıla tarihlenen antik ATERNEUS kenti ile PITANE (Çandarlı) kenti kalıntıları bulunur.

Dikili aynı adla anılan limanı ile hareketli bir gümrük kapısı durumundadır. İzmir' e gelen turistlerin önemli bir bölümü Dikili'den giriş yapar. Bunların çoğu yakında bulunan Bergama (Pergamon) kentinin tarihi-kültürel varlıklarını görmeye gelen gününbirlik turistlerdir. Dikili antik dönemde Pergamon'un bir limanı durumundaydı. Bugünde aynı işlevini sürdürmektedir.

Pitane (Çandarlı):

Dikili'nin güneyindeki Çandarlı Körfezinin kuzey kıyısında yer alan bir yerleşim yeridir. Eoalı kenti olan Çandarlı'nın Akropukin'de gerçekleştirilen kazılarda "Myken Keramiği", M.Ö. 625-500 yıllarına dayanan vazolar, küçük yapıtlar ve arkaik heykel bulunmuştur. Bu eserler günümüzde İstanbul ve Bergama Arkeoloji Müzelerinde sergilenmektedir.

Çandarlı'nın 13 ya da 14. yüzyıllarda yapıldığı bilinen görkemli kalesi ülkemizin en iyi korunmuş kalelerinden biridir. Çandarlı (Pitane) yöresinde söylenceye göre Amazon kadın savaşçılar yöreye egemen olmuşlar ve pitane başta olmak üzere birçok kıyı kentin kurucusu olmuşlardır. Anlamı “kadın kenti, kraliçe kenti” olan Pitane sözcüğü de buradan gelmektedir.

Dünya Mirası Geçici Listesinde Yer alan Çandarlı Kalesi:

2013 yılında “Ceneviz Ticaret Yolu’nda Akdeniz’den Karadeniz’e Kadar Kale ve Surlu Yerleşimleri” kapsamında Dünya Miras Geçici Listesi’ne alınan 7 kaleden 2’si İzmir İlindedir. Cenevizliler döneminde önemli bir ticaret limanı olan ve kentin savunmasında önem taşıyan Foça Kalesi ile sağlamlığı ve görkemli yapısıyla dikkat çeken Çandarlı Kalesi listeye girmiştir ve asıl listeye alınması yönünde çalışmalar devam etmektedir.

Çandarlı Kalesi’nin bulunduğu alan arkaik dönemden kalmaz, fakat kalenin yapım tarihi tam olarak belli değildir. 13. ve 14. yüzyılda Cenevizliler Foça’da hâkimiyetlerini sürdürürken Çandarlı’yı da kontrol altına alıp bu limanı ticaret amacıyla kullanmışlardır.

Kaynak: (T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Temmuz 2025, www.izmir.ktb.gov.tr)

4.MEKANSAL ANALİZLER

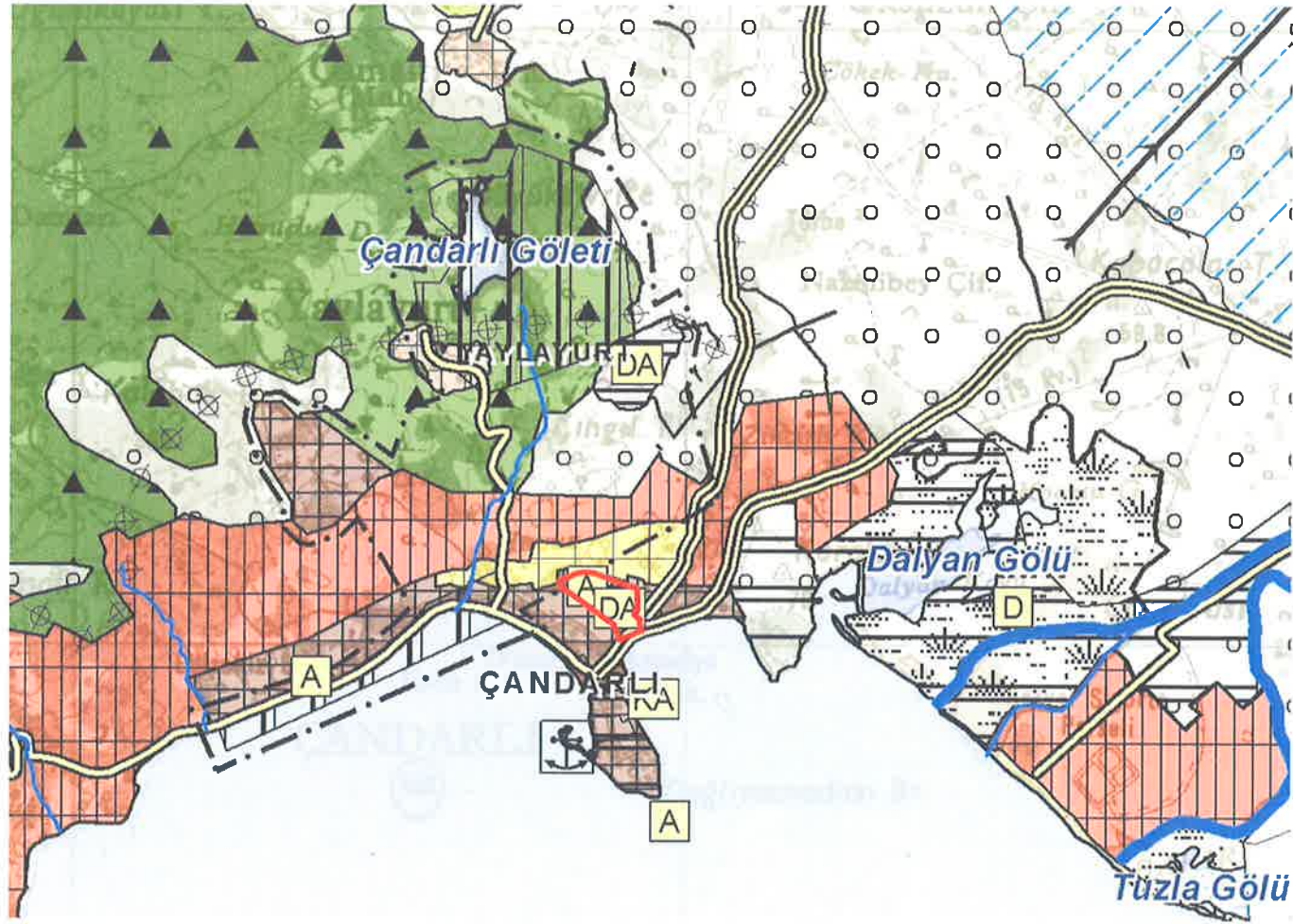
4.1. MEVCUT PLAN ANALİZİ

4.1.1. ALANA İLİŞKİN ONAYLI ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

Planlama alanına ilişkin üst ölçekli imar planları incelendiğinde; bölge bütününde İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın yer aldığı ancak 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın yürürlükte olmadığı görülmektedir.

4.1.1.1. İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşik Alan" olarak belirlenen bölgede ve "Doğal ve Arkeolojik Sit Alanı" sınırları içerisinde yer almaktadır.



1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

4.1.1.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

İzmir Kuzey Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planının doğal sit ve korunan alanlara plan kararı getiren kısımları ile 7.10.1.7 no.lu plan hükmünün, İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin 21.10.2020 tarih ve E:2019/350, K:2020/1299 sayılı kararıyla iptal edildiği, söz konusu planlama alanının "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" kapsamında olduğundan bu bölgede de yürürlükte 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

4.1.2. ALANA İLİŞKİN ONAYLI ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR

Planlama alanına ilişkin alt ölçekli imar planları incelendiğinde; bölge bütününde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının bulunmadığı, planlama alanında 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın yürürlükte olmadığı görülmektedir.

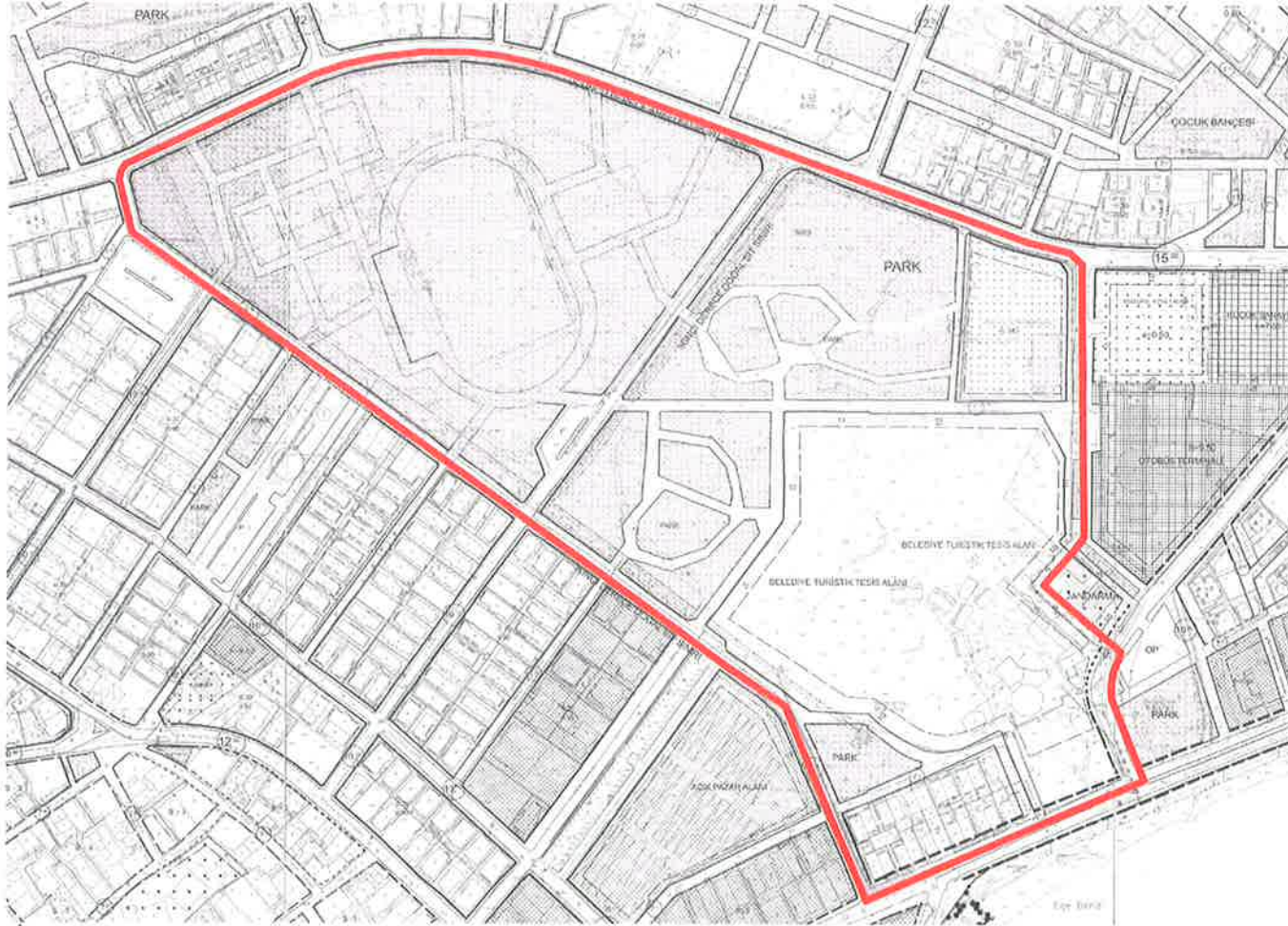
4.1.2.1 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı kapsamında yürürlükte olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

4.1.2.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

6360 sayılı “On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” kapsamında, mülga Çandarlı Belediyesi'nin tüzel kişiliğinin sona ermesiyle birlikte söz konusu planlama alanı İzmir Büyükşehir Belediyesi ve Dikili İlçe Belediyesi sorumluluk alanına dâhil olmuş; bu doğrultuda planlama ve uygulama yetkisi ilgili idarelere devredilmiştir.

Bu kapsamda, mülga Çandarlı Belediye Başkanlığı'nın 22.08.2013 tarihli ve 1199 sayılı yazısı ile "Aslı Gibidir" onaylı sureti Belediye Başkanlığımıza iletilen, 27.03.1991 tarihli ve 14 sayılı Çandarlı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Çandarlı İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde yer aldığı fakat İzmir 2 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 11.06.2020 tarih ve 12826 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli haritada sınırları belirlenen 3. Derece Arkeolojik Sit içerisinde kalmakta olup parsele ilişkin yürürlükte olan herhangi bir Koruma Amaçlı İmar Planı ve/veya Geçiş Dönemi Yapılanma Koşulları bulunmadığı, bu durumda, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunun 17. Maddesinin a) bendinde "*Bir alanın koruma bölge kurulunca sit olarak ilanı, bu alanda her ölçekteki plân uygulamasını durdurur. Sit alanının etkileşim-geçiş sahası varsa 1/25.000 ölçekli plân kararları ve notları alanın sit statüsü dikkate alınarak yeniden gözden geçirilerek ilgili idarelerce onaylanır.*" hükmü gereği söz konusu alana ilişkin 1/1000 ölçekli İmar Planının yürürlükte bulunmadığı tespit edilmiştir.



*İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 10.03.1993 tarih ve 4274 sayılı kararı
Öncesi Yürürlükte Bulunan 1991 Yılı Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı*

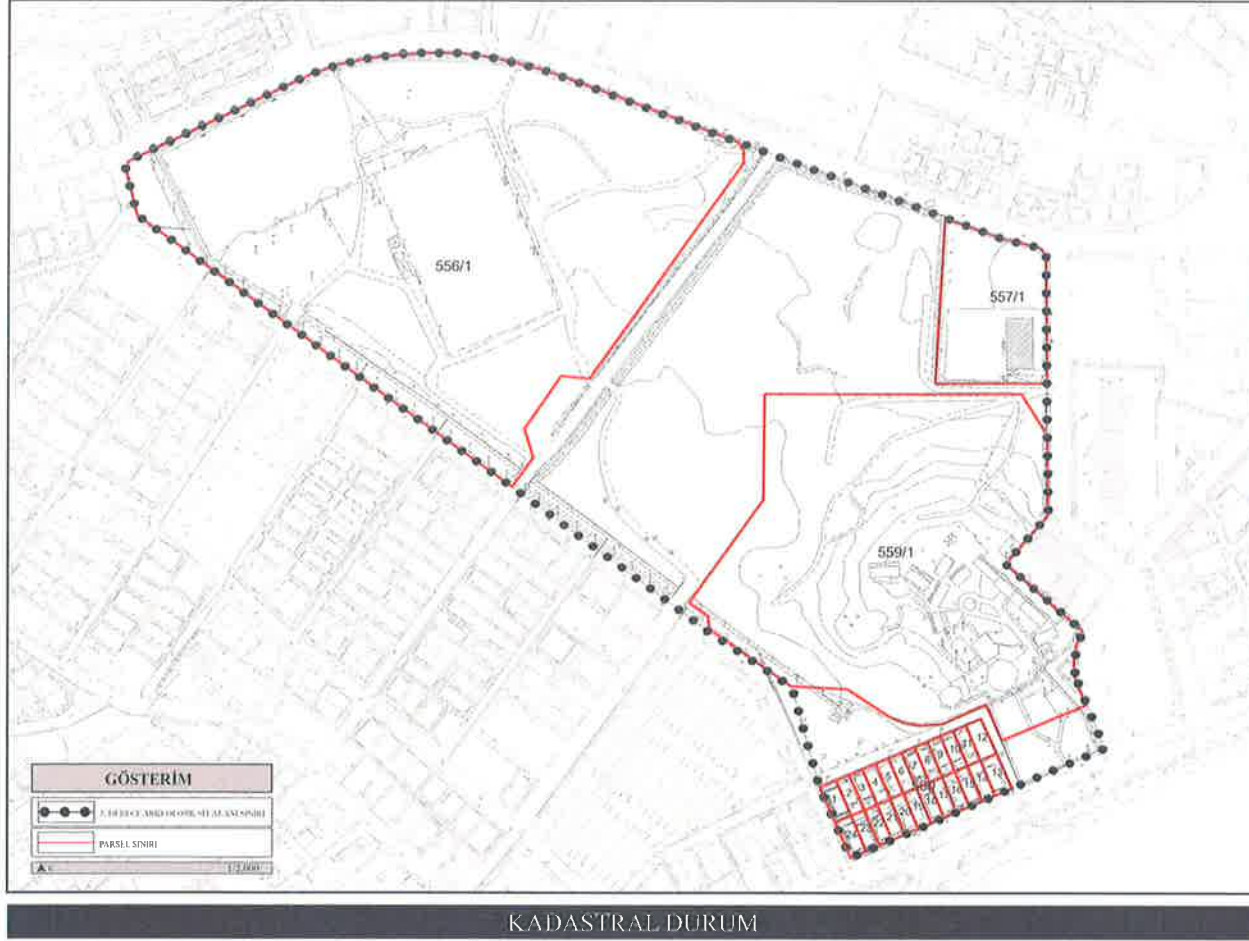
4.2. MEVCUT DURUM ANALİZİ

4.2.1. MÜLKİYET ANALİZİ

Toplam yüzölçümü 174.150,70 m² olan planlama alanında; kamuya ve özel kişilere ait mülkiyetlerin yanı sıra tescil harici alanlar da bulunmaktadır. Alana ilişkin yapılan incelemede, mülkiyet yapısı ve yüzölçümleri aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

- Şahıs ve diğer özel mülkiyetler, toplamda 24 adet parselden oluşmakta olup, bu parsellerin yüzölçümü 5.989,474 m²'dir. Bu alan, toplam planlama alanının yaklaşık %3,44'üne karşılık gelmektedir.
- Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunan (557 ada 1 parsel) 1 adet parsel, 7.152,33 m² büyüklüğünde olup, toplam alanın yaklaşık %4,11'ini oluşturmaktadır.
- İzmir Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde yer alan (559 ada 1 parsel) 1 adet parsel, 42.897,42 m² yüzölçümüne sahip olup, planlama alanının %24,63'üne denk gelmektedir.

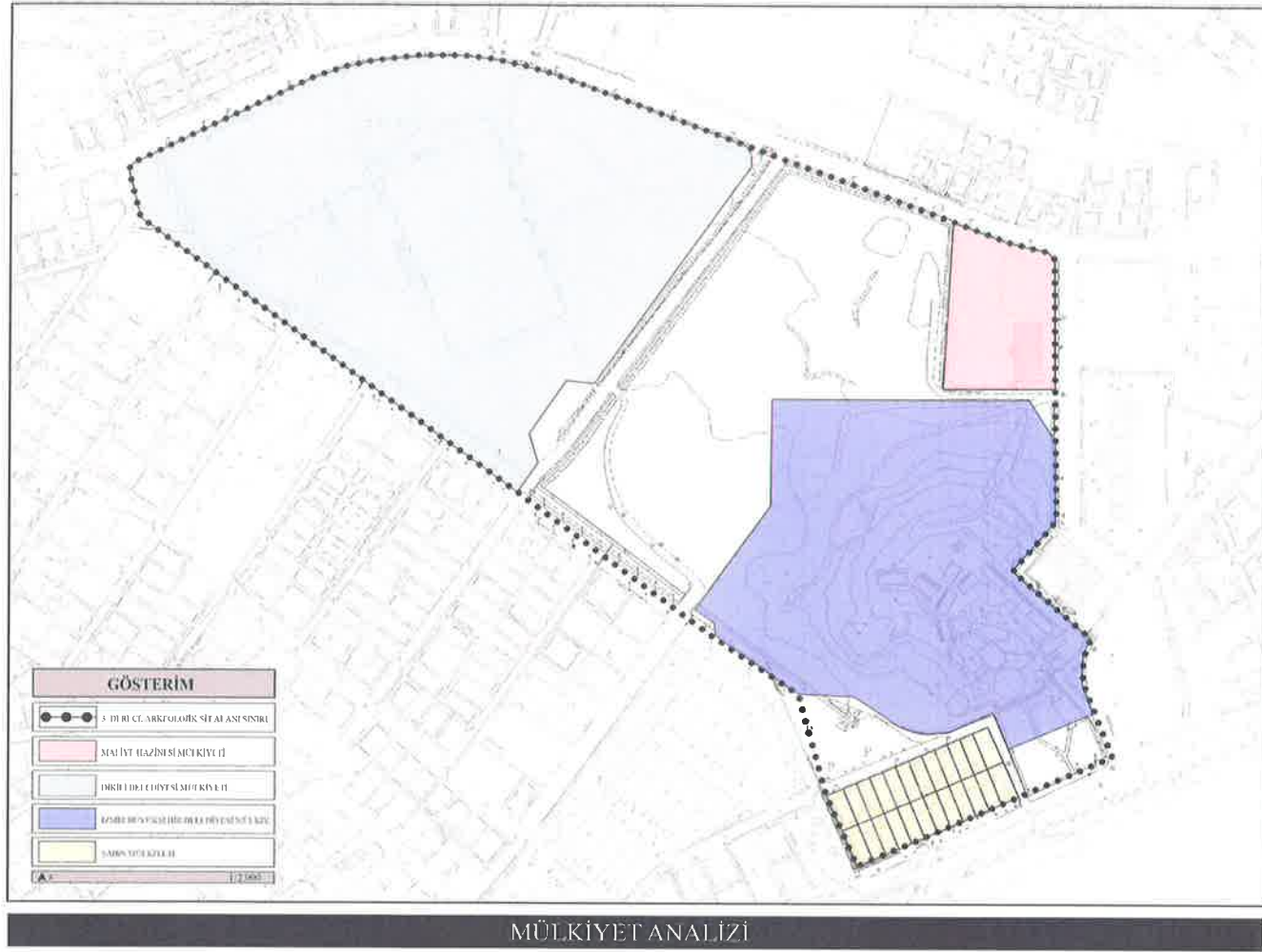
- Dikili Belediyesi mülkiyetinde bulunan (556 ada 1 parsel) 1 adet parsel, 66.525,313 m² büyüklüğünde olup, bu alan toplam planlama alanının %38,22'sini oluşturmaktadır.
- Tescil harici alanların yüzölçümü ise 51.586,13 m² olup, bu alan toplam planlama alanının %29,60'ına tekabül etmektedir.



Bu verilere göre, planlama alanının yaklaşık %70,40'ı mülkiyetli alanlardan, %29,60'ı ise tescil harici alanlardan oluşmaktadır.

MÜLKİYET SAHİPLİĞİ	ADET	ALAN (m2)	ALAN (ha)	ALAN (%)
ŞAHİS VE DİĞER MÜLK.	24	5989.474	0.59	3.39
MALİYE HAZİNESİ MÜLK.	1	7152.33	0.72	4.14
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BEL.	1	42897.42	4.29	24.63
DİKİLİ BELEDİYESİ	1	66525.313	6.65	38.21
TESCİL HARİCİ		51586.13	5.16	29.63

Mülkiyet Analizi



4.2.2. MEVCUT ARAZİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

Planlama alanı toplam 174.150,70 m² büyüklüğündedir. Bu alanın %3,12'sini Konut Alanı, %25,24'ünü Belediye Turistik Tesis Alanı, %4,04'ünü Lise Alanı, %38,19'unu Rekreasyon Alanı, %22,65'ini Park Alanı ve %0,30'unu ise Otopark Alanı oluşturmaktadır.

ARAZİ KULLANIM	ALAN (m2)	ALAN (ha)	ALAN (%)
KONUT ALANI	5432.388	0.54	3.12
BELEDİYE TURİSTİK TESİS ALANI	43959.286	4.4	25.24
LİSE ALANI	7039.725	0.7	4.04
REKREASYON ALANI	66494.25	6.65	38.19
PARK ALANI	39436.64	3.94	22.65
OTOPARK ALANI	514.77	0.05	0.3

Mevcut Arazi Kullanım Durumu



4.2.3. ARKEOLOJİK SİT ALANI KARARLARI

SİT STATÜSÜ	MAHALLE	KARAR
3. DERECE ARKEOLOJİK SİT, 2. DERECE DOĞAL SİT ALANI	-	1 NOLU 10.03.1993/4274
3.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI	ÇANDARLI, 559 ADA 1 PARSEL, 556 ADA 1 PARSEL, 557 ADA 1 PARSEL, 560 ADANIN TAMAMI	2 NOLU 11.06.2020/12826

Sit Kararları

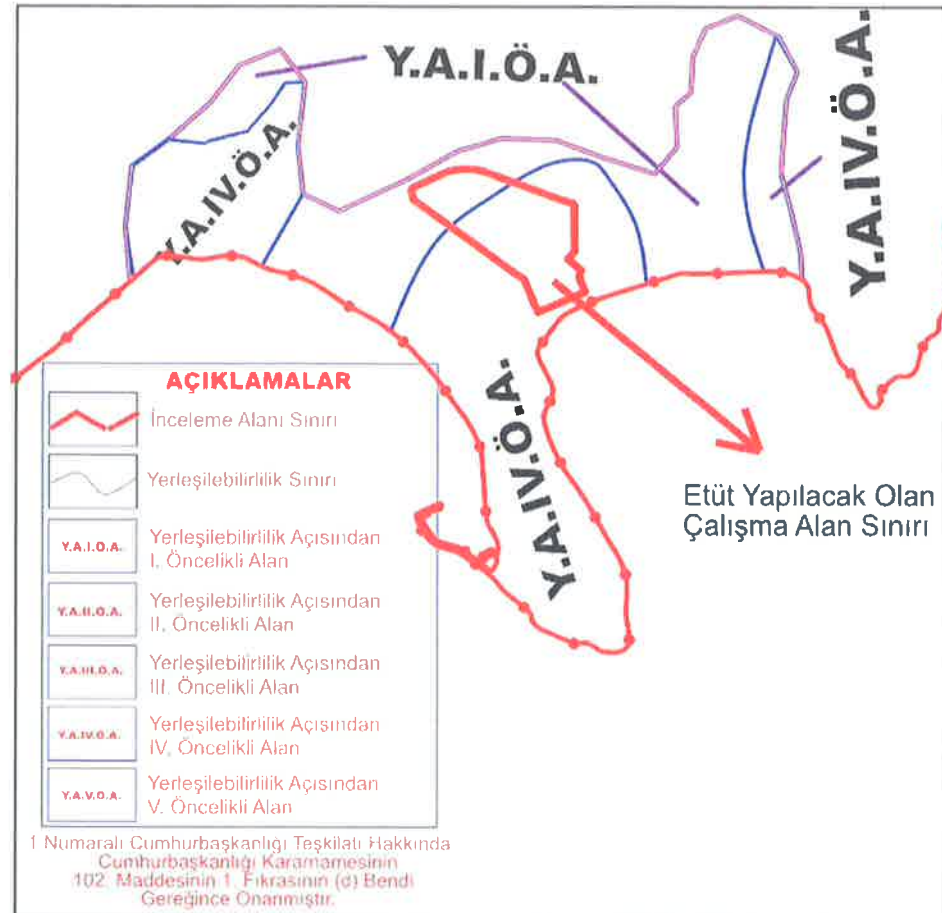
4.2.4. JEOLojİK – JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNA İLİŞKİN ÖN RAPOR

İzmir İli, Dikili İlçesi, Çandarlı Mahallesi ve İzmir 2 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulunun 10.03.1993 tarih ve 4274 sayılı kararı ile belirlenen ve 11.06.2020 tarih ve 12826 sayılı kararı ile güncellenen 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında kalan 559 ada 1 parselin de içerisinde yer aldığı yaklaşık 18,6 hektar alanda 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu yaptırılmaktadır.

Adı geçen etüt raporunun Onama Makamı olan İzmir Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü 'nden alanda yapılacak çalışmalara ilişkin görüş sorulmuş, alınan cevabi yazı ekinde iletilen ön etüt raporunda 12 adet 250 metre sondaj, 10 serimde MASW ve sismik kırılma, 10 noktada mikrotremor çalışması yapılması istenmiş olup, alana ilişkin herhangi bir heyelan, diri fay, yanal yayılma gibi kısıtlılık getirebilecek unsurlara ilişkin herhangi bir çalışma yapılması istenmemiştir.

MTA Yer bilimler portalına göre çalışma alanımız ve yakın çevresinde diri fay ve heyelanlı alan bulunmamaktadır.

Çalışma alanını kapsayan ve 26.02.2024 tarihinde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan "İzmir İdari Sınırında Kalan 1054800 Ha Alanın 1/25000 Ölçekli Arazi Kullanımına Esas Jeolojik Etüt Raporu" incelendiğinde, alanın kuzey kısmının "Yerleşilebilirlik Açısından Birinci Öncelikli Alanlarda" (kaya birimlerinin ayrışma ürünlerinin ve rezidüel zonların yayılım sunduğu alanlar), güney kısmının ise "Yerleşilebilirlik Açısından Dördüncü Öncelikli Alanlar" (Eğimin düşük olduğu, alüvyon ve yamaç molozu birimlerinin yayılım sunduğu alanlar) olarak tanımlandığı anlaşılmıştır. (Şekil 1)



Çalışma Alanının 1/25000 Ölçekli Arazi Kullanımına Esas Jeolojik Etüt Raporu İçerisindeki Yeri

Bu ön rapor; alanın yakınında ve jeolojik olarak alanla benzerlik gösteren zeminlerde yapılan zemin ve temel etüt raporları ile Belediye Başkanlığımızca yaptırılan adı geçen etüt raporunun jeofizik çalışmaları dikkate alınarak hazırlanmıştır.



Çalışma Alanı Ve Yakınındaki Zemin Ve Temel Etüt Raporları.

Çalışma alanı İzmir İli, Dikili İlçesi, Çandarlı Mahallesi sınırları içerisinde kalan, düz bir topoğrafyaya sahip 18,6 hektarlık alanı kapsamaktadır.

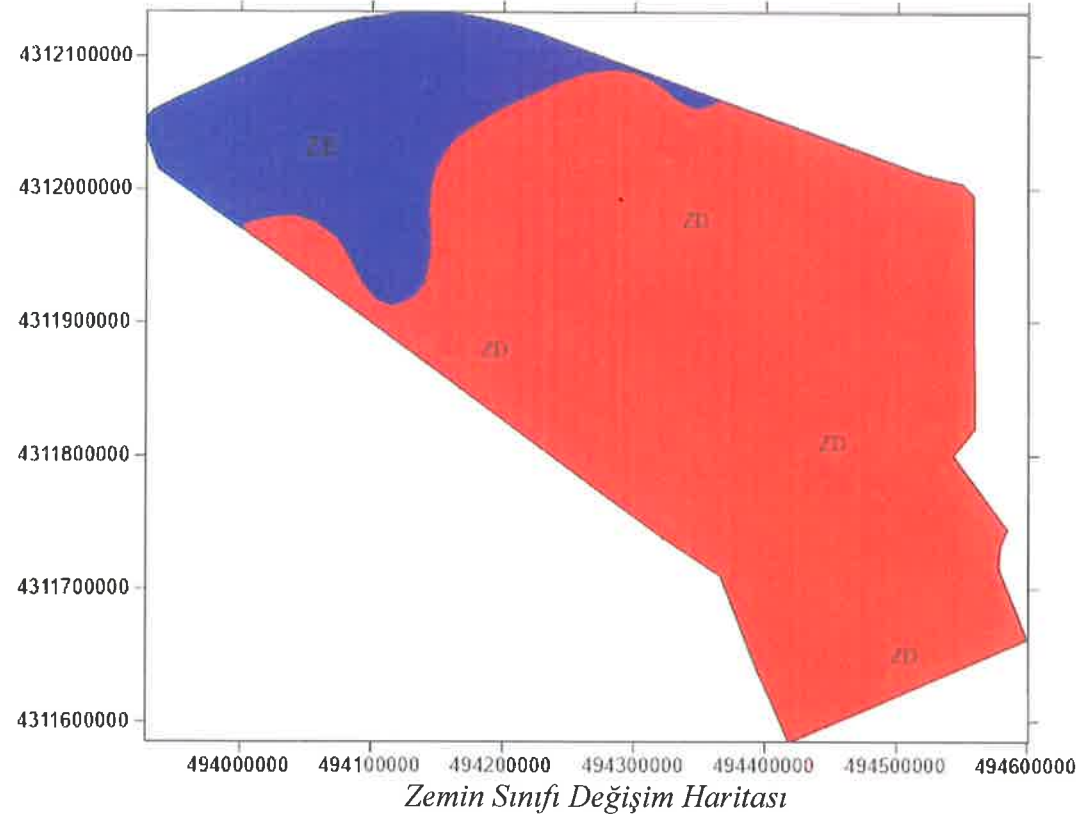
İnceleme alanının tamamı Kuvaterner yaşlı alüvyon birimlerinden oluşmaktadır.

Yapılan zemin sondajlarında;

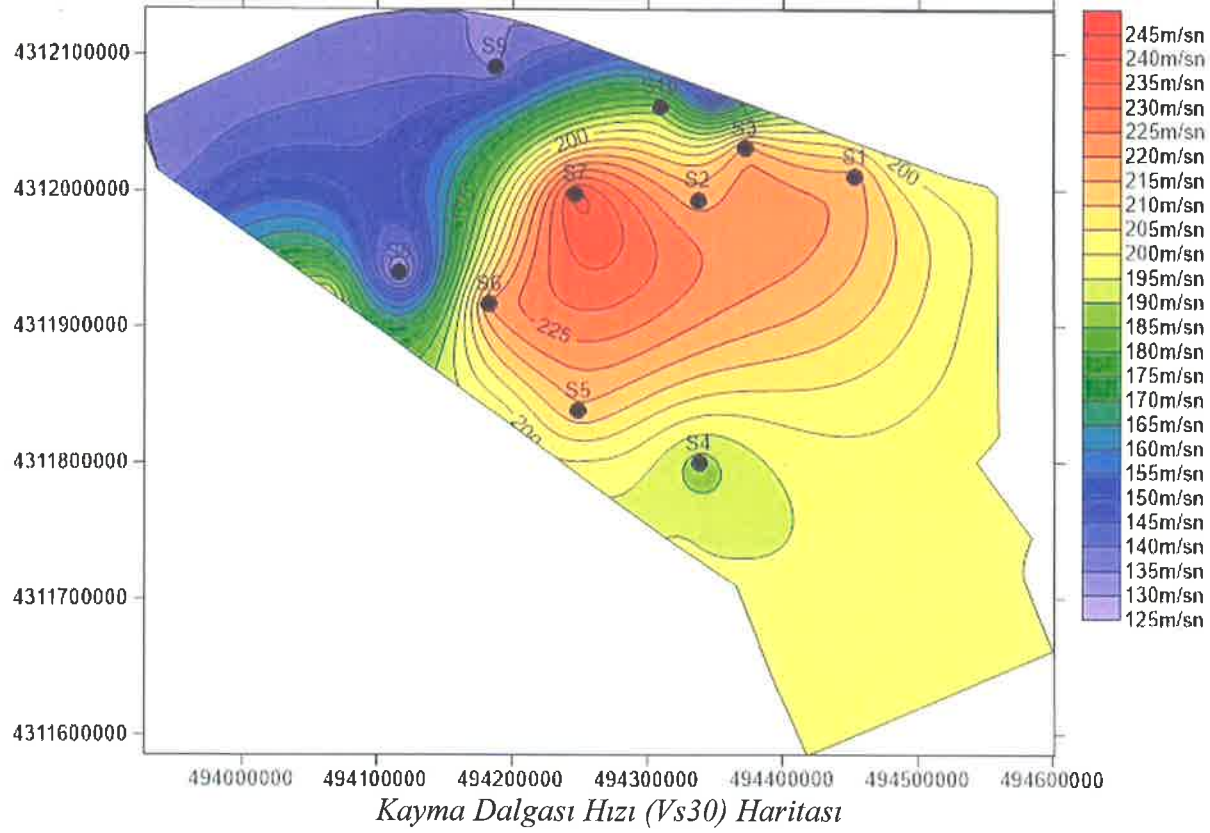
1. İlk seviyelerde düşük plastisiteli killi,siltli - kumlu, daha alt seviyelerde killi çakıllı birimlerden oluştuğu,
2. Yerinde yapılan deneylerde, yer altı su seviyesinin 4,50 – 6 m arasında olduğu ve SPT N30 değerlerinin düşük olduğu,
3. Yapılan laboratuvar deneylerinde ise; Plastisite indislerinin üst seviyelerde düşük ve orta değerlerde, alt seviyelerde ise yüksek seviyelerde olduğu
4. Jeofizik çalışmalardan elde edilen Vs30 hızlarının düşük olması, alanda kalın bir alüvyonal tabakanın yayılım sunması ve ortamda yer altı su seviyesinin yüksek olması sebebi ile yerel zemin sınıfı ZE, ZF olarak belirlendiği, anlaşılmıştır.

Çalışma alanı içerisinde yapılan güncel jeofizik çalışmalar neticesinde; Vs30 hızları 126.3 – 242 m/sn arasında çıkmış olup zemin sınıfı alanın kuzeyince ZE, güneyinde ise ZD olarak belirlenmiştir.(Şekil 3 ve Şekil 4)

ZEMİN SINIFI HARİTASI



KAYMA DALGASI HIZI (VS30) HARİTASI



Mevcut raporlar incelendiğinde ve tüm veriler birlikte değerlendirildiğinde çalışma alanının önemli

alınabilecek nitelikte oturma – şişme açısından sorunlu alanlar ile sınılaşma tehlikesi açısından önlemleri alanlar olarak belirleneceği öngörülmüştür.

Bu alanda, zemin ve temel etüt raporlarında yapılması planlanan yapının temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı zemin seviyelerinin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü ve sınılaşma problemleri vb.) irdelenerek detaylı analizleri yapılmalı, bu analizlere göre uygun mühendislik çözümleri uygulanmalıdır.

Yapılan değerlendirmeler neticesinde, çalışma alanımızı oluşturan zemin birimleri jeolojik-jeoteknik özellikleri nedeniyle; yerleşime uygunluğu etkileyebilecek ve belirli önlemleri yapılaşma öncesi ve/veya esnasında almak koşuluyla yapılaşmaya gidilebilecek alanlar olarak düşünülmektedir.

4.2.4. SENTEZ

İzmir İli, Dikili İlçesi, Çandarlı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan planlama alanı, İzmir 2 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu’nun 11.06.2020 tarih ve 12826 sayılı kararı ile belirlenen 3. Derece Arkeolojik Sit alanı içerisinde kalmaktadır. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 17. maddesi uyarınca, sit alanı olarak ilan edilen bölgelerde plan kararlarının bu statü doğrultusunda yürütülmesi gerekmekte olup, söz konusu alana ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır. Planlama alanında, Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunan 557 ada 1 parselde “Dikili Çandarlı Nebiye Kavaklı Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi” yer almakta, Dikili Belediyesi mülkiyetinde bulunan 556 ada 1 parselde mevcut Çandarlı Stadyumu ve çevresinde projeler kapsamında planlama çalışması yapılması gerekliliği ortaya konulmaktadır. Ayrıca Belediye mülkiyetinde bulunan 559 ada 1 parselde kamu kurumlarının etkin ve verimli kullanımına yönelik ihtiyaçlar doğrultusunda planlama yapılması gerektiği belirtilmektedir.

Bununla birlikte, alanda mülkiyetli ve mülkiyetsiz boş parseller ile toplam 24 adet özel mülkiyetli parselde mevcut konut alanları bulunmaktadır. İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü’nün 07.03.2022 tarih ve 36263 sayılı görüş yazısında, mevcut içme suyu ve kanalizasyon hattının planlama sürecinde dikkate alınması gerektiği belirtilmiştir. Bu doğrultuda, alanın farklı mülkiyet yapıları, mevcut kullanımlar ve sit statüsü dikkate alınarak planlama çalışmalarının bütüncül bir yaklaşımla yürütülmesi gerekmektedir.

Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik'in 19. Maddesinin c) bendi uyarınca koruma amaçlı imar planı yapımı ekiplerinde yer almak üzere belirlenmiş olan meslek grupları tarafından plana ilişkin hazırlanan uzman raporları planlama çalışması kapsamında değerlendirilerek plan kararları üretilmiştir.

Konum

Çandarlı (Pitane)

23

yıllarına ait vazolar ve küçük sanat eserleri, çok sayıda Chios amphora ve seramik parçaları ile Batı Anadolu'da üretimi orantısız olan ithalat vazoları da gün ışığına çıkarılır.

Çandarlı Kalesi: Dünya Mirası Geçici Listesi

Pitane antik kentinin bulunduğu yarım ada üzerinde, Türkiye'nin en iyi korunmuş 13. veya 14. yüzyılda Ceneviz şövalyeleri tarafından inşa edilmiş kale yer alır. 15. yüzyılın ikinci yarısında Türkler tarafından barut ve sert top atışlarına dayanacak şekilde yenilenir. Kalenin temellerini çevreleyen payanda da bu dönemde eklenir. Yapı 1814 yılında yeniden değişikliklere uğrar ve 1955 yılında aslına uygun restore edilir.

Cenevizliler, 11. ve 15. yüzyıllar arasında Akdeniz, Karadeniz, Atlantik Okyanusu ve Kuzey Avrupa'da ticaret kolonileri kurmuş ve kıyılarda kaleler inşa etmiş veya eski kale kalıntılarını onararak kullanmışlardır. Tarih boyunca önemli ticaret yollarının kavşağında yer almış Anadolu kıyılarında da Cenevizlilerin bir dönem kullandığı birçok yerleşim bulunmaktadır. 2013 yılında "Ceneviz Ticaret Yolu'nda Akdeniz'den Karadeniz'e Kadar Kale ve Surlu Yerleşimler" kapsamında Dünya Mirası Geçici Listesine, İzmir'de Cenevizliler döneminde önemli bir ticaret limanı olan ve kentin savunmasında önem taşıyan Foça Kalesi ile sağlamlığı ve görkemli yapılarıyla dikkat çeken Çandarlı Kalesi yer alır.

Kararlar

İzmir İli, Dikili İlçesi, Çandarlı Mahallesi; 559 ada 1 parsel ile birlikte, 556 ada 1 parsel, 557 ada 1 parsel ve 560 adanın tamamını kapsayan alanlar, İzmir 2 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 10.03.1993 tarihli ve 4274 sayılı kararı (Ek-1) ile 1. (Birinci) Derece Arkeolojik+Doğal Sit olarak belirlenen; 11.06.2020 tarihli ve 12826 (Ek-2) sayılı kararı ile güncellenen 3. (Üçüncü) Derece Arkeolojik Sit ve 2. (İkinci) Derece Doğal Sit alanı içerisinde kalmaktadır. Bu kapsamda, söz konusu alanlara ilişkin İzmir 2 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 11.06.2020 tarih ve 12827 sayılı kararına ilişkin olarak; 2863 sayılı Yasanın 17. maddesi ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 tarih ve 658 sayılı ilke kararı kapsamında Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanım Koşulları geçerlidir (Ek-3).

Sonuç

Söz konusu alana ilişkin literatür taraması yapılmış ve 12.09.2025 tarihinde alan çalışması gerçekleştirilmiştir. İlgili yazı ile birlikte konumu ve parselleri belirtilen alanda, yerinde yapılan incelemede, 559 ada 1 parselin kayalık bir yapıya sahip olduğu ve çevresini nazaran daha yüksekte kaldığı gözlemlendi. Bu kayalık zemin üzerinde İzmir Büyükşehir Belediyesi Çandarlı Dinlenme Tesisinin yer aldığı görüldü. 556 ada 1 parsel ile 557 ada 1 parselin, 559 ada 1 parseli nazaran daha düz ve alçak bir alanı kapladığı, yüzeyde bulunan moloz ve atıklardan sonradan doldurulduğu anlaşıldı. 560 adanın tamamının otopark olarak kullanıldığı gözlemlenmiştir. Yüzeyde herhangi bir taşınmaz kültür varlığına rastlanılmadığı gibi alanda ot örtüsü ve mekana ait çevre düzenlemesinden dolayı birkaç amorf seramik buluntusu dışında herhangi bir tarihleleyici profil ve bezemeye sahip seramiğe rastlanılmadı.

Bahse konu parsellerde 2863 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu hükümleri ile 5.11.1999 tarih ve 658 sayılı ilke kararları kapsamında Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanım Koşullarının(EK-3) geçerli olduğu; aksi bir durumda alanda yapılacak herhangi bir müdahalenin ciddi bir kültür tahribatına neden olacağı anlaşılmıştır.

4.3.2. Sosyolojik Uzman Raporu

Hazırlanan Uzman Raporu ile planlama çalışması; “Bu sosyolojik değerlendirme, planlama alanında önerilen 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı doğrultusunda, bölgenin mevcut sosyo-demografik yapısını, toplumsal dinamiklerini ve plan kararlarının yerel halk ile sosyal yaşam üzerindeki olası etkilerini incelemek amacıyla hazırlanmıştır.

Çandarlı Mahallesi, hem yerleşik halkın yaşam alanı hem de turizm faaliyetleriyle hareketlenen bir kıyı yerleşmesi olması nedeniyle mevsimsel nüfus dalgalanmaları yaşayan bir bölgedir. Alanın 3. Derece Arkeolojik Sit statüsü, tarihsel kimliğin korunmasını zorunlu kılarken; yerel halkın günlük yaşam pratikleri, ekonomik faaliyetleri ve sosyal etkileşimleri üzerinde de belirleyici olmaktadır.

2. MEVCUT SOSYO-DEMOGRAFİK DURUM

2.1. Nüfus Yapısı ve Yerleşim Karakteri

Çandarlı Mahallesi, kış aylarında daha sakin, yaz aylarında ise turizm odaklı nüfus artışı yaşayan bir yerleşimdir.

Nüfusun önemli bir kısmı uzun yıllardır bölgede yaşayan yerleşik ailelerden oluşurken; yazlıkçı nüfus ve turistik ziyaretçiler, yılın belirli dönemlerinde sosyal dokuyu çeşitlendirmektedir.

Mahallede hane yapısı genellikle çekirdek ailelerden oluşmakla birlikte, kıyı kesiminde yazlık konut sahipleri ve kiracılar da yer almaktadır.

2.2. Sosyo-Ekonomik Yapı

Ekonomik faaliyetler; balıkçılık, küçük ölçekli ticaret, turizm ve hizmet sektörü (konaklama, yeme-içme işletmeleri) üzerine yoğunlaşmaktadır.

Arkeolojik değerler ve Çandarlı Kalesi gibi kültürel miras unsurları, kültür turizmi potansiyelini artırmakta; bu durum yerel ekonomiye olumlu katkı sağlamaktadır.

2.3. Sosyal Yaşam ve Kamusal Alanlar

Mahalle halkı için kamusal alanlar; sahil şeridi, parklar, spor alanları ve kıyı boyunca uzanan yaya yollarıdır.

Toplumsal etkileşim, özellikle yaz aylarında sahil kafeleri, çarşı alanı ve pazar yerinde yoğunlaşmaktadır.

Mevcut park ve rekreasyon alanları, hem yerel halk hem de turistler tarafından yoğun kullanılmaktadır.

3. PLAN KARARLARININ SOSYAL ETKİLERİ

3.1. Kamusal Alan ve Sosyal Etkileşim

Plan kararları ile belirlenen %22,59 Park Alanı ve %38,27 Kapalı Spor Tesisi Alanı, mahalle halkının sosyal yaşamına doğrudan katkı sağlayacaktır. Bu alanlar, yıl boyunca kullanılacak kamusal buluşma ve etkinlik mekânları yaratacaktır.

3.2. Turizm Alanı ve Yerel Ekonomi

Planlama alanının %24,68'inin Turizm Alanı olarak belirlenmesi, konaklama ve turizm hizmetlerinin gelişmesine zemin hazırlayacak; bu durum özellikle yaz aylarında istihdam ve gelir yaratacaktır. Ancak bu gelişmenin, yerel halkın erişilebilir kamusal alan kullanımını kısıtlamaması ve sosyal dengeleri bozmayacak şekilde yönetilmesi gerekmektedir.

3.3. Eğitim ve Kültürel Kimlik

%4,09 oranındaki Lise Alanı, genç nüfusun eğitim ihtiyaçlarını karşılayarak yerleşim içinde kalıcı sosyal bağların güçlenmesini destekleyecektir. Eğitim alanlarının, bölgenin tarihsel ve arkeolojik mirasını tanıtan programlarla desteklenmesi, gençlerin kültürel bilinç düzeyini artıracaktır.

3.4. Kültürel Mirasın Korunması ve Kimlik

Planlama alanının tamamının 3. Derece Arkeolojik Sit statüsünde olması, bölgenin tarihsel kimliğinin korunması açısından önemli bir sosyal bağlayıcıdır. Bu durum, yerel halkın yaşadığı çevre ile aidiyet ilişkisini güçlendirebilir. Ancak uygulamada, koruma önlemleri nedeniyle inşaat ve kullanım kısıtlamalarının getirilmesi, bazı hane ve işletmeler için uyum süreci gerektirebilir.

4. SOSYOLOJİK DEĞERLENDİRME VE ÖNERİLER

4.1. Kamu Katılımı ve Bilgilendirme

Plan kararlarının uygulanma sürecinde yerel halk, esnaf ve turizm işletmecilerinin düzenli olarak bilgilendirilmesi ve görüşlerinin alınması, sosyal uyumu artıracaktır.

4.2. Kültürel Turizm Modeli

Çandarlı Kalesi ve arkeolojik değerler, turizm alanı kullanımlarıyla entegre edilerek hem yerel ekonomiye katkı sağlanmalı hem de bölgenin kimliği korunmalıdır.

4.3. Mevsimsel Nüfus Dengelemesi

Yaz döneminde artan nüfusun yarattığı baskıyı azaltmak için park, otopark ve yaya alanlarının kapasitesi göz önünde bulundurulmalıdır.

4.4. Sosyal Erişilebilirlik

Turizm ve spor tesisleri, yalnızca ziyaretçiler için değil; yerel halkın yıl boyunca kullanımına açık olacak şekilde planlanmalıdır.

Sonuç: Önerilen imar planı kararları, doğru uygulama ve katılımcı yönetim süreçleri ile desteklendiğinde, Çandarlı Mahallesi'nin sosyal yaşamını güçlendirecek, kültürel mirasını koruyacak ve yerel ekonomiye sürdürülebilir katkı sağlayacaktır. Ancak bu süreçte, koruma-kullanma dengesinin hassasiyetle gözetilmesi ve yerel halkın ihtiyaçlarının öncelikli olarak ele alınması gerekmektedir." Şeklinde değerlendirilmiştir.

4.3.3. Mimari Uzman Raporu

Koruma Amaçlı İmar Planı yapılacak alan İzmir 2 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 10.03.1993 tarihli ve 4274 sayılı kararı ile belirlenen ve 11.06.2020 tarihli ve 12826 sayılı kararı ile güncellenen 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde kalmaktadır. Alan güncel durumda yerleşim bölgesinin sınırında bulunmaktadır. Parsel kullanımları konut, boş arazi, eğitim yapısı ve spor sahasıdır. Hazırlanan imar planında kullanım kararlarında ana bir değişiklik kararı bulunmamaktadır.

Alanda yapılan yüzeysel incelemede, toprak üzerinde bir kalıntı bulunmadığından, yapılaşma koşullarında 3. Derece Arkeolojik Sit Alanları plan hükümlerinin geçerlidir.

Yapı ve rekreasyon alanı projelerinde;

- alanın sahip olduğu arkeolojik mirasa dair bilgi ve referansların tasarıma yansıtılarak arkeolojik mirasın güncel hayata dahil edilmesi,
- sıcak iklimli bir bölgede bulunmasından dolayı, yapı kütlelerinin, konumlarının ve formlarının iklim şartlarına göre, özellikle güneş etkileri düşünülerek ve bölgedeki rüzgarın dolaşımına engel olmayacak şekilde tasarlanması,
- yapı yüksekliğinin topoğrafyaya uyumlu olması,
- alanın kotlarının korunması,

önerilmektedir.

4.4. İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

İzmir İli, Dikili İlçesi, Çandarlı Mahallesi, söz konusu parsellerde yapılacak imar planı çalışmalarına veri teşkil etmek üzere ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş toplanmıştır. Buna göre;

Dikili Belediye Başkanlığının 05.09.2024 tarih ve 78975 sayılı görüş yazısı ile, Çandarlı Mahallesi sınırları içerisinde planlaöa süreci incelendiğinde ilk planların 1985 yılında yapılmaya başlandığı ve kooperatifler tarafından mevzi imar planları yapılarak süreçlerin yürütüldüğü, 1994 yılına gelindiğinde ise İller Bankasınca Çandarlı Bölgesinde tüm bu mevzi imar planlarının bütünleştirilmesi ve kıyı kanunu

istinadından plan revizyonu yapılması için yetki verildiği ve 62 paftayı kapsayan 02.02.1994 tarih ve 4 sayılı Çandarlı Belediye Meclis Kararı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu yapılmıştır. Ayrıca 06.02.1991 tarih ve 5 sayılı Çandarlı Belediye Meclis kararı ile Kısmi Yapılaşma Kararı alındığı görülmüştür. Bölgede 1994 yılı revizyonundan sonra plan tadilatları haricinde herhangi bir bütüncül planlama çalışması yürütülmediği, imar uygulamaları ise yürürlükteki imar planlarına göre yapıldığı, planlama çalışması yürütülecek alan sınırları içerisinde imar planı bulunduğu yapıların tamamının ruhsatlı olduğu, Çandarlı Mahallesi'nde yürütülecek 1/5000 ölçekli nazım imar planı çalışmaları esnasında mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının dikkate alınması, nazım imar planlarından sonra yapılacak olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu yapılacağından çalışmalar esnasında tarafımızla irtibat halinde olunması önem arz etmektedir. Olası planlama çalışmaları esnasında revizyon, imar planı tadilatları, imar uygulamasına ilişkin veriler yazımız eki cd de iletilildiği görülmüştür.

GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğünün 03.01.2022 tarih ve 539848 sayılı görüş yazısı ile, Bahse konu alanlara isabet eden tüm yeraltı ve havai elektrik şebekeleri AutoCAD olarak, ±10.00 metre hassasiyetinde aktarılmış olup yazı ekinde iletilildiği, iletilen verilerde planlama alanından geçen şebekelerin yer almadığı görülmüştür.

T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünün 31.12.2021 tarih ve 85978 sayılı görüş yazısı ile, planlama alanına ilişkin bir yatırım olmadığı görülmüştür.

T.C. İzmir Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğünün 17.12.2021 tarih ve 3166131 sayılı görüş yazısı ile, Sanayi amaçlı plan kararı getirilmeyecek ise Mer'i Mevzuat hükümlerine uyulması kaydıyla sakınca olmadığı belirtilmiştir.

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığının 2489366 sayılı görüş yazısı ile, mevcut veya planlanan boru hattı ve tesisi bulunmadığı belirtilmiştir.

T.C. Orman Genel Müdürlüğü İzmir Orman Bölge Müdürlüğünün 31.01.2022 tarih ve 3511308 sayılı görüş yazısı ile, iletilen ekte gönderilen Kurum Görüşü Sorulan Alanı Gösterir Kadastro Haritasında planlama alanının Orman Alanı sınırları içerisinde kalmadığı görülmüştür.

T.C. İzmir Büyükşehir Belediyesi İzmir Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Emlak Ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Harita Ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğünün 07.03.2022 tarih ve 362263 sayılı görüş yazısı ile, iletilen ekler incelendiğinde planlama alanına ilişkin herhangi bir dere güzergahının, Projelendirilmiş Atıksu Hattı, İZSU Parseli, İrtifak Hakkı İşlemi Yapılacak Parsel Listesinin bulunmadığı fakat Ek-5'te iletilen Mevcut İçme Suyu ve Kanalizasyon Hattının planlama alanından geçtiği görülmüştür.

TCDD Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir) Emlak Servis Müdürlüğünün 10.12.2019 tarih ve 406552 sayılı yazı ile, söz konusu planlama alanında teşekküllerine ait yürütülen ve planlanan bir proje çalışmaları olmadığı belirtilmiştir.

T.C. İzmir Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 13.01.2022 tarih ve 2695139 sayılı görüş yazısı ile, söz konusu alanda imar planı çalışması yapılmasında Hazine açısından herhangi bir sakınca bulunmamakla birlikte imar uygulaması yapılması halinde ilişkide gönderilen listede yer alan taşınmazların zemindeki kullanım durumlarına göre ilgili İdarelerden görüş alınması gerektiği belirtilmiştir.

T.C. İzmir Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğünün 09.01.2022 tarih ve 40841070 sayılı görüş yazısı ile, plan yapım çalışmalarına esas olmak üzere; sınırları ilan edilen proje alanı içerisinde varsa eğitim tesisi bulunan alanların korunması, bölgelerin brüt nüfus yoğunluğu esas alınarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılması, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. ve 12. maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerekmekte olup ayrıca Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğinin 5-(c) maddesi uyarınca belirtilen niteliklerine sahip olması, ayrıca, 3194 sayılı İmar Kanununda 10.07.2019 tarih ve 30827 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren *7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun* ile yapılan değişiklikteki İmar Kanunu'nun 15. ve 18. Maddelerine ve 22.02.2020 tarih ve 31047 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğinin 14. Maddesine uygun olup, Eğitim Alanlarının imar uygulaması görmek suretiyle Maliye Hazinesi adına tescil edilmesi gerekmekte olduğu ve yapılacak imar planı çalışmasında özellikle yukarıda belirtilen mevzuat hükümleri de göz önüne alınarak eğitim alanları tasarlanırken; Maliye Hazinesi mülkiyetindeki tasınmazlarda planlanmasına öncelik verilmesi gerekmekte olduğu, Yukarıda belirtilen açıklamalara ek olarak planlama alanına ilişkin talep, itiraz, öneri, yatırım, plan ve projelerinizin istenen ortamda ilgili Belediyesine iletilmesi, imar planlarının ilgili kurumlarca onanması halinde yeni planların MEBCBS portalına islenmesi ve Genel Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerektiği belirtilmiştir.

T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğünün 18.01.2022 tarih ve 702269 sayılı görüş yazısı ile, karayolu sorumluluk ağı içerisindeki 35-81 Kontrol Kesim Numaralı Dikili-Çandarlı İl Yolu'nun alan sınırları içerisinde geçmekte olduğu fakat yazı ekinde iletilen bilgi ve belgelerde planlama alanının 35-81 Kontrol Kesim Numaralı Dikili-Çandarlı İl Yoluna isabet etmediği görülmüştür.

T.C. Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğünün 27.01.2022 tarih ve 947805 sayılı görüş yazısı ile, yazı ekinde iletilen bilgi ve belgeler incelendiğinde söz konusu planlama alanına isabet eden Askeri Alan, NATO Akaryakıt Boru Hattı ve Askeri Yasak Bölge olmadığı görülmüştür.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 14.01.2022 tarih ve 2112844 sayılı görüş yazısı ile, sit alanları ve Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıkları ile bunlara ait korunma alanı sınırları içeren Kurul Kararı ve eklerinin iletilmiş olduğu, iletilen Ek-1'de İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 11.06.2020 tarih ve 12826 sayılı kararı ile “İzmir ili, Dikili ilçesi, Çandarlı mahallesinde; 3. (üçüncü) Derece Arkeolojik Sit, 2. (ikinci) Derece Doğal Sit alanı içerisinde kalan; İzmir Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde kayıtlı 559 ada 1 parsel ile birlikte 556 ada 1 parsel, 557 ada 1 parsel ve 560 adanın tamamını kapsayan 3. (üçüncü) Derece 3. (üçüncü) Derece Arkeolojik Sit sınırlarının sayısallaştırılması sonucunda hazırlanan ekli 1/5000 ölçekli kadastral durum haritasında belirtilen 3. (üçüncü) Derece Arkeolojik Sit sınırlarının bu sınırlara ilişkin koordine özet cetveli ile birlikte uygun olduğuna; alana ilişkin olarak bundan sonra gerçekleştirilecek tüm iş ve işlemlerde ekli haritanın dikkate alınmasına karar verildi.” şeklinde görüş verilmiştir.

5. PLAN KARARLARININ GEREKÇESİ

Emlak Yönetimi Dairesi Başkanlığının 10.07.2025 tarih, 2600798 sayılı yazısında; Belediye Başkanlığımız mülkiyetinde bulunan İzmir İli, Dikili İlçesi, Çandarlı Mahallesi, 559 ada 1 parselin de içerisinde yer aldığı bölgede, kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılması amacıyla güncel ihtiyaçlar doğrultusunda planlama çalışmalarının yapılması gerekliliği ifade edilmiştir. Ayrıca, Dikili Belediye Başkanlığı tarafından aynı mahallede yer alan 556 ada 1 parselde yürütülen projeler kapsamında da benzer

bir planlama ihtiyacı bulunduğu belirtilmiştir.

Bahse konu alanlar, İzmir 2 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu’nun 10.03.1993 tarihli ve 4274 sayılı kararı ile belirlenen ve 11.06.2020 tarihli ve 12826 sayılı kararı ile güncellenen 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde kalmaktadır. Bu kapsamda, söz konusu alanlara ilişkin olarak 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı hazırlanması talep edilmiştir.

6. PLAN KARARLARI

İzmir İli, Dikili İlçesi, Çandarlı Mahallesi sınırlarında yer alan 559 ada 1 parsel, 556 ada 1 parsel, 557 ada 1 parsel ile 560 adanın tamamı, İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu’nun 10.03.1993 tarihli ve 4274 sayılı kararı ile “3. Derece Arkeolojik Sit” ve “2. Derece Doğal Sit Alanı” olarak tescil edilen, daha sonra İzmir 2 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu’nun 11.06.2020 tarihli ve 12826 sayılı kararı ile güncellenen karar doğrultusunda “3. Derece Arkeolojik Sit Alanı” olarak tescil edilmiştir. Bu doğrultuda, söz konusu alanlar, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikleri kapsamında korunması gereken kültür varlıkları alanında kalmaktadır. Planlama alanında, Koruma Amaçlı İmar Planı bulunmamakta olup, bu durum 658 sayılı İlke Kararı uyarınca plan eksikliği olarak değerlendirilmektedir.

Ayrıca, İzmir Büyükşehir Belediyesi Emlak Yönetimi Dairesi Başkanlığı’nın 10.07.2025 tarihli ve 2600798 sayılı yazısında; Belediye Başkanlığımız mülkiyetinde bulunan 559 ada 1 parselin de içerisinde yer aldığı bölgede, kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılması amacıyla güncel ihtiyaçlar doğrultusunda planlama çalışmalarının yapılması gerektiği ifade edilmiştir. Bununla birlikte, Dikili Belediye Başkanlığı tarafından aynı mahallede yer alan 556 ada 1 parselde yürütülen projeler kapsamında da benzer bir planlama ihtiyacının bulunduğu bildirilmiştir.

Yukarıda belirtilen gerekçeler doğrultusunda, planlama alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı hazırlanması için plan çalışmaları yürütülmüştür.

6.1. NÜFUS PROJEKSİYONU

Planlama alanında hâlihazırda meskûn nüfus bulunmakta olup bu nüfus yalnızca 560 ada 1–24 numaralı parsellerde yer almaktadır. Bu kapsamda planlama alanına ilave bir nüfus artışı öngörülmemekte, mevcut yerleşik nüfusun korunması esas alınmaktadır.

İmar Planı kapsamında yapılan projeksiyon nüfus hesabında; kullanım türü meskun konut, kat yüksekliği, yapılaşma koşulu, toplam alan büyüklüğü, ortalama hanehalkı büyüklüğü ve ortalama konut büyüklüğü dikkate alınmıştır. Bu veriler doğrultusunda öneri projeksiyon nüfusu 77 kişi olarak hesaplanmıştır.

İmar Planı Öneri Nüfus Verileri

Kullanım	Koşul	Kat Yükseklikleri	Yapılaşma Koşulları	ALAN	Nüfus	Hane Halkı	Konut Büyüklüğü
MESKUN KONUT	A-2	2	0.60	5991.49	77	2.3	108

Planlama alanında meskun konut alanları dışında park, okul, turizm tesis alanı ve kapalı spor tesisi gibi donatı alanları da yer almakta olup, bu kullanımlar doğrudan nüfus getirmemekte; yalnızca mevcut ve çevredeki nüfusa hizmet sunma niteliği taşımaktadır.

6.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI



1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı

6.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı toplam 174.150,67 m² (17,42 ha) büyüklüğünde olup tamamı 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı kapsamında yer almaktadır. Planlama alanının arazi kullanım kararları; %38,27 oranında Kapalı Spor Tesisi Alanı, %24,68 Turizm Alanı, %22,59 Park Alanı, %4,09 Lise Alanı, %3,43 Konut Alanı, %2,01 Yol ve %1,10 Otopark Alanı olarak belirlenmiştir.

ARAZİ KULLANIM KARARLARI	ALAN (m2)	ALAN (ha)	ALAN (%)
KONUT ALANI	5967.38	0.6	3.43
TURİZM ALANI	42973.1	4.3	24.68
LİSE ALANI	7117.26	0.71	4.09
KAPALI SPOR TESİS ALANI	66624.11	6.66	38.27
PARK ALANI	39329.78	3.93	22.59
OTOPARK ALANI	1906.36	0.19	1.1
YOL	3492.02	0.35	2.01
3.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI	174.150,67	17.42	100
TOPLAM	174.150,67	17.42	100

1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu



1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı

Yukarıda belirtilen gerekçeler doğrultusunda, planlama alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı hazırlanması çalışmaları yürütülmüştür.

7. PLAN NOTLARI

7.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANINA İLİŞKİN PLAN NOTLARI

1.GENEL HÜKÜMLER

1.1.BU PLAN, PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.

1.2.BU PLAN DEĞİŞİKLİĞİ VE KOŞULLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE;

-3621 SAYILI KİYİ KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİ,

-2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,

-3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE DİĞER İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE MER'İ ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.3.BU PLAN DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANACAK 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

1.4.KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN ARKEOLOJİK SİT ALANLARINA İLİŞKİN YÜRÜRLÜKTEKİ İLKE KARARLARINA UYULACAKTIR.

2. TANIMLAR VE YAPILAŞMAYA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. MESKUN (YERLEŞİK) KONUT ALANLARI: VARSA ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARINA UYGUN OLARAK, İMAR PLANI İLE BELİRLENMİŞ VE İSKÂN EDİLMİŞ ALANLARDIR.

2.2.TURİZM ALANI: KONAKLAMA AMACIYLA KULLANILAN, OTEL, MOTEL, TATİL KÖYÜ, PANSİYON, KAMPİNG, APART OTEL VE HOSTEL GİBİ TURİZM TESİSLERİNİN BULUNDUĞU ALANLARDIR. TURİZM YERLEŞME ALANLARI'NDA YAPILACAK TURİZM AMAÇLI TESİSLERİN “TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK”E UYGUNLUĞU ZORUNLUDUR.

2.3.SPOR ALANI: SPOR VE OYUN İHTİYACI KARŞILANMAK, SPOR FAALİYETLERİ YAPILMAK ÜZERE İMAR PLANI KARARI İLE KENT, BÖLGE VEYA SEMT ÖLÇEĞİNDE AYRILAN AÇIK VE KAPALI TESİS ALANLARIDIR.

2.4.EĞİTİM ALANI: OKUL ÖNCESİ, İLK VE ORTA ÖĞRETİM İLE YÜKSEK ÖĞRETİME HİZMET VERMEK ÜZERE KAMUYA VEYA GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE AİT; EĞİTİM KAMPÜSÜ, GENEL, MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM FONKSİYONLARINA İLİŞKİN OKUL VE OKULA HİZMET VEREN YURT, YEMEKHANE VE SPOR SALONU GİBİ TESİSLER İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLMEK SURETİYLE AYRILAN ALANLARDIR.

2.5.PARK ALANI: TOPLUMUN YARARLANMASI İÇİN AYRILAN PARK, OYUN ALANI, ÇOCUK BAHÇESİ VB. KULLANIMLARI İÇEREN AÇIK ALANLARDIR.

2.6.GENEL OTOPARK: KAMU KULLANIMINA AÇIK, BÖLGENİN GENEL OTOPARK İHTİYACINA CEVAP VERECEK ŞEKİLDE BÖLGESEL AÇIK, KATLI VEYA YERALTI OTOPARKI OLARAK DÜZENLENEN ALANLARDIR.

2.7.III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI: KORUMA - KULLANMA KARARLARI DOĞRULTUSUNDA YENİ DÜZENLEMELERE İZİN VERİLEBİLECEK ARKEOLOJİK ALANLARDIR.

7.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANINA İLİŞKİN PLAN NOTLARI

1. AMAÇ

KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI'NIN TEMEL AMACI; “3.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI” OLARAK TESCİLLENEN ALANIN KORUNMASI GEREKLİ DEPERLERİNİN GELECEĞE TAŞINMASI KAPSAMINDA PLAN KARARLARININ OLUŞTURULARAK PLANLAMA ÖLÇEĞİNDEN UYGULAMA ÖLÇEĞİNE, DENETİMİNDEN YÖNETİM VE İŞLETİMİNE KADAR FARKLI TÜR, ÖLÇEK VE DÜZEYLERDE YAPILACAK ÇALIŞMALARI TANIMLAMAK, GENEL ESASLARINI BELİRLEMEK VE YÖNLENDİRMEKTİR.

2. KAPSAM

İZMİR İLİ, DİKİLİ İLÇESİ, ÇANDARLI MAHALLESİ, 559 ADA 1 PARSEL VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ, PLAN RAPORU, ANALİZ PAFTALARI İLE BİR BÜTÜNDÜR. BU PLAN HÜKÜMLERİ, İZMİR 2 NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU'NUN 11.06.2020 TARİHLİ VE 12826 SAYILI KARARI İLE BELİRLENEN ALAN İÇİN GEÇERLİDİR.

3.TANIMLAR VE KISALTMALAR:

- **YASA** İFADESİYLE;

2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU,

- **İLKE KARARLARI** İFADESİYLE;

2 NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU TARAFINDAN ALINMIŞ VE KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA KURULU TARAFINDAN ALINACAK OLAN, UYGULAMAYI YÖNLENDİRİCİ VE BAĞLAYICI NİTELİKTE OLAN KARARLAR,

- **KORUMA YÜKSEK KURULU** İFADESİYLE;

KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU,

- **KORUMA BÖLGE KURULU** İFADESİYLE;

İZMİR 2 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU,

- **BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ** İFADESİYLE;

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI,

- **BELEDİYE** İFADESİYLE;

DİKİLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI,

- **KORUMA UYGULAMA DENETLEME BÜROSU (KUDEB)** İFADESİYLE;

“KORUMA, UYGULAMA, DENETİM BÜROLARI, PROJE BÜROLARI İLE EĞİTİM BİRİMLERİNİN KURULUŞ, İZİN, ÇALIŞMA USUL VE ESASLARINA DAİR YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNDE BULUNAN VEYA DİKİLİ BELEDİYESİ BÜNYESİNDE KURULACAK OLAN, İLGİLİ MEVZUATTA YETKİ VE GÖREVLERİ TANIMLANMIŞ OLAN BİRİM,

- **KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI** İFADESİYLE;

İZMİR İLİ, DİKİLİ İLÇESİ, ÇANDARLI MAHALLESİ, 559 ADA 1 PARSEL VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI,

- **3. (ÜÇÜNCÜ) DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI** İFADESİYLE;

İZMİR 2 NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU'NUN 11.06.2020 TARİHLİ VE 12826 SAYILI KARARI İLE TESCİLLENEN ALAN,

- **BASİT ONARIM (TADİLAT VE TAMİRAT)** İFADESİYLE;

YAPILARIN YAŞAMINI SÜRDÜRMESİNİ AMAÇLAYAN;

3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 59. MADDESİ UYARINCA RUHSATA TABİ OLMAYAN; DERZ, İÇ VE DIŞ

SIVA, BOYA, BADANA, OLUK, DERE, DOĞRAMA, DÖŞEME İLE MİMARİ ÖGE OLARAK VE SANAT TARİHİ AÇISINDAN ÖZELLİK ARZ ETMEYEN TAVAN KAPLAMALARI, ELEKTRİK VE SİHHİ TESİSAT TAMİRLERİ İLE ÇATI ONARIMI VE KİREMİT AKTARILMASI VE YÖRENİN ÖZELLİĞİNE GÖRE BELEDİYELERCE HAZIRLANACAK İMAR YÖNETMELİKLERİNDE BELİRTİLECEK TAŞIYICI UNSURU ETKİLEMEYEN MÜDAHALELER,

(A) BENDİNDE DE BELİRTİLEN MÜDAHALELER SIRASINDA YAPIDAKİ AHŞAP, MADENİ, PIŞMIŞ TOPRAK, TAŞ GİBİ ÇÜRÜYEN YA DA BOZULARAK EKSİLEN MİMARİ ÖGELERİN ÖZGÜN BİÇİMLERİNE UYGUN AYNI MALZEME İLE DEĞİŞTİRİLMESİ, BOZULAN İÇ VE DIŞ SIVALARIN, KAPLAMALARIN, RENK VE MALZEME UYUMU SAĞLANARAK ÖZGÜN BİÇİMLERİNE UYGUN OLARAK YENİLENMESİ,

- **ESASLI ONARIM** İFADESİYLE;

BASİT ONARIM DIŞINDA KALAN VE BİLİMSEL ESASLARA GÖRE HAZIRLANMIŞ RÖLÖVE, RESTİTÜSYON VE RESTORASYON PROJELERİNE DAYALI UYGULAMALAR,

- **ONARIM ÖN İZİN BELGESİ** İFADESİYLE;

TADİLAT VE TAMİRATLARIN İÇERİĞİNİ BELİRTEN, UYGULAMADAN ÖNCE KUDEB, KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN VERİLECEK BELGE,

- **ONARIM UYGUNLUK BELGESİ** İFADESİYLE;

TADİLAT VE TAMİRATLARIN ONARIM ÖN İZİN BELGESİNE UYGUN TAMAMLANDIĞINA DAİR KUDEB, KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN VERİLECEK BELGE,

- **PROJESİNE UYGUNLUK BELGESİ (KULLANMA İZİN BELGESİ)** İFADESİYLE;

YAPININ İNŞAATI YA DA ONARIMININ KORUMA BÖLGE KURULU KARARLARI DOĞRULTUSUNDA YAPILDIĞININ SAPTANMASINDAN SONRA, İLGİLİ İDARE TARAFINDAN VERİLECEK BELGE,

- **YENİDEN YAPMA (REKONSTRÜKSİYON)** İFADESİYLE;

KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİL EDİLEN VE HERHANGİ BİR NEDENLE YİTİRİLMİŞ OLAN YAPININ, GEREK KÜLTÜR VARLIĞI NİTELİĞİ, GEREKSE KÜLTÜREL ÇEVREYE OLAN TARİHSEL KATKILARI AÇISINDAN, ELDEKİ MEVCUT BELGELERDEN (YAPI KALINTISI, RÖLÖVE, FOTOĞRAF VB.) YARARLANMAK YOLUYLA KENDİ PARSELİ İÇİNDE VE DAHA ÖNCE BULUNDUĞU YAPI OTURUM ALANINDA, ESKİ CEPHE ÖZELLİĞİNDE, AYNI KÜTLE VE GABARİDE, ÖZGÜN PLAN ŞEMASI, MALZEME VE YAPIM TEKNİĞİ KULLANILARAK, KAPSAMLI RESTİTÜSYON ETÜDÜNE DAYALI OLARAK YENİDEN YAPILMASI,

-**RÖLÖVE** İFADESİYLE;

YAPININ YA DA YAPI GRUBUNUN TÜMÜNÜN YA DA BİR BÖLÜMÜNÜN MEVCUT DURUMUNUN BELLİ ÖLÇEKLERDE ANLATILMASI İÇİN HAZIRLANAN VE HERHANGİ BİR YORUM YA DA DEĞERLENDİRME İÇERMEYEN ÇİZİMSEL BELGELER,

-**RESTİTÜSYON** İFADESİYLE;

BİR TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞININ ZAMAN İÇİNDE GEÇİRDİĞİ MÜDAHALELERİ DÖNEMLEYEN VE İLK YAPILDIĞI YA DA BELLİ BİR DÖNEMDEKİ DURUMUNUN BELİRLENMESİ İÇİN GERÇEKLEŞTİRİLEN; TARİHİ ARAŞTIRMA VE KARŞILAŞTIRMALI ÇALIŞMA TEKNİKLERİNİN KULLANILDIĞI YAZILI, ÇİZİLİ VE GÖRSEL İÇEREN ETÜTLER,

-**RESTORASYON PROJESİ** İFADESİYLE;

YAPININ MEVCUT DURUMUNUN BELGELENMESİNDEN SONRA, SORUNLARIN SAPTANARAK POTANSİYEL VE YENİ KULLANIM OLANAKLARININ ARAŞTIRILMASI, ONARIMA YÖNELİK TEMEL YAKLAŞIM VE MÜDAHALE BİÇİMLERİNİN BELİRLENMESİ İLE YENİ KULLANIMIN GEREKTİRDİĞİ MÜDAHALELERİN RAPOR, ÖLÇÜLÜ VE ÖLÇEKLİ ÇİZİMLERLE ANLATIMI, TANIMLANMAKTADIR.

4.GENEL HÜKÜMLER

1. YENİ YAPILANMA

3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANINDAKİ TÜM YENİ YAPILANMALARDA BELEDİYESİNCE İNŞAAT İZNİ VERİLMEDEN ÖNCE, MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ UZMANLARI DENETİMİNDE SONDAJ KAZISI GERÇEKLEŞTİRİLEREK SONDAJ SONUÇLARI (VARSA KAZI BAŞKANLIĞININ GÖRÜŞLERİYLE BİRLİKTE) MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNCE KORUMA BÖLGE KURULUNA İLETECEK, KORUMA BÖLGE KURULU KARARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMAYA GEÇİLECEKTİR.

ALINACAK KORUMA BÖLGE KURULU KARARINA DOĞRULTUSUNDAKİ YENİ YAPI RUHSAT BAŞVURULARI, BU PLANIN DİĞER HÜKÜMLERİNE, 3194 SAYILI YASA VE İLGİLİ MEVZUATI VE İLGİLİ DİĞER MEVZUATA UYGUN OLARAK HAZIRLANACAK MİMARİ PROJE İLE BELEDİYEYE YAPILACAKTIR.

BELEDİYESİNCE 3194 SAYILI YASA VE İLGİLİ MEVZUATI İLE BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA PROJESİ UYGUN BULUNARAK RUHSAT DÜZENLENMESİ HALİNDE YENİ YAPILANMAYA YÖNELİK TEMEL KAZILARI MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ UZMANLARI DENETİMİNDE GERÇEKLEŞTİRİLECEK, TEMEL KAZISI YAPILIRKEN HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMAMASI DURUMUNDA, BU DURUMU BELGELEYEN RAPOR VE FOTOĞRAFLARLA UYGULAMA SONUCU KURUL MÜDÜRLÜĞÜNE BİLDİRİLEREK UYGULAMAYA DEVAM EDİLECEKTİR. YENİ YAPI ALTYAPISINA YÖNELİK TÜM KAZI VE ZEMİNE MÜDAHALE İÇEREN UYGULAMALAR BU KAPSAMDA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ DENETİMİNDE GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

ANCAK UYGULAMA AŞAMASINDA, TEMEL KAZISI VE YENİ YAPI ALTYAPI KAZILARI YAPILIRKEN HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA UYGULAMA BELEDİYESİ VE MÜZESİNCE DERHAL DURDURULACAK VE KONU BELGELERİYLE BİRLİKTE KORUMA BÖLGE KURULUNA İLETİLECEK, ALINACAK KORUMA BÖLGE KURULU KARARI DOĞRULTUSUNDA İŞLEM YAPILACAKTIR.

BELEDİYE TARAFINDAN ONAYLANAN PROJESİ KAPSAMINDA, TEMEL KAZILARININ AÇIKLANAN KOŞULLARA UYGUN OLARAK TAMAMLANMASINDAN SONRAKİ YENİ YAPI UYGULAMASI, BELEDİYESİ VE KUDEB DENETİMİNDE GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA PROJESİ BELEDİYESİNCE ONAYLANARAK, BELEDİYESİ VE KUDEB DENETİMİNDE, ONAYLI PROJESİNE UYGUN ŞEKİLDE YAPIMI TAMAMLANAN YASAL YAPILARIN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ DAHİL, İNŞAATA ESAS TÜM İŞ VE İŞLEMLERİNDE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2. ESASLI ONARIM:

3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANINDA BULUNAN, YASAL DÜZENLEMELERE GÖRE RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZNİ BULUNAN TESCİLSİZ TAŞINMAZLARDA MERİ MEVZUATA UYGUN OLARAK YAPILACAK, ZEMİNE HİÇBİR ŞEKİLDE MÜDAHALE GEREKTİRMİYEN VE/VEYA HİÇBİR ŞEKİLDE YENİ BİR KAZI/TEMEL UYGULAMASI İÇERMİYEN ESASLI ONARIM, GÜÇLENDİRME VE RUHSAT DEĞİŞİKLİĞİ TALEPLERİNDE; İLGİLİ MEVZUAT DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANACAK PROJELERE İLİŞKİN BAŞVURU BELEDİYE'YE YAPILACAK, BELEDİYESİNCE ESASLI ONARIM UYGULAMALARINA YÖNELİK KUDEB'DEN GÖRÜŞ ALARAK İŞLEM YAPILACAK, İZİN VERİLMESİ HALİNDE UYGULAMA KUDEB DENETİMİNDE TAMAMLANARAK UYGULAMA SONUCU KURUL MÜDÜRLÜĞÜNE BİLDİRİLECEKTİR.

3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANINDA BULUNAN, YASAL DÜZENLEMELERE GÖRE RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZNİ BULUNAN TESCİLSİZ TAŞINMAZLARDA MERİ MEVZUATA UYGUN OLARAK YAPILACAK ZEMİNE HERHANGİ BİR ŞEKİLDE MÜDAHALE

İÇEREN ESASLI ONARIM, GÜÇLENDİRME VE RUHSAT DEĞİŞİKLİĞİ TALEPLERİNDE; İLGİLİ MEVZUAT DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANACAK PROJELERE İLİŞKİN BAŞVURU BELEDİYE'YE YAPILACAK, BELEDİYE ESASLI ONARIM UYGULAMALARINA YÖNELİK KUDEB'DEN GÖRÜŞ ALARAK, BAŞVURU DOSYASINI VE 3194 SAYILI YASA VE İLGİLİ MEVZUATI İLE BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGUNLUĞUNA İLİŞKİN ÖN ONAYI YAPILMIŞ PROJESİNİ KORUMA BÖLGE KURULUNA İLETECEK, ALINACAK KORUMA BÖLGE KURULU KARARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. UYGULAMANIN ZEMİN VE TEMEL UYGULAMALARI DIŞINDAKİ KISMI İÇİN BU PLAN HÜKÜMLERİNİN “YENİ YAPILANMA” BAŞLIĞI ALTINDAKİ İLGİLİ HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR.

3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANINDA BULUNAN, YASAL DÜZENLEMELERE GÖRE RUHSATI ALINMIŞ ANCAK TAMAMI VEYA BİR KISMININ YAPI KULLANMA İZNİ BULUNMADIĞI İÇİN RUHSATSIZ DURUMA DÜŞMÜŞ OLAN, VEYA İMAR KANUNUN YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ 1957 YILI ÖNCESİNDE YAPILDIĞI BELGELENEREK YASAL KABUL EDİLEN ANCAK ONAYLI PROJESİ BULUNMAYAN TESCİLSİZ TAŞINMAZLARDA MERİ MEVZUATA UYGUN OLARAK YAPILACAK ESASLI ONARIM VE RUHSAT DEĞİŞİKLİĞİ TALEPLERİNDE; AYRICA YASAL DÜZENLEMELERE GÖRE RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZNİ BULUNAN TESCİLSİZ TAŞINMAZLARDA YAPILACAK HER TÜRLÜ GÜÇLENDİRME TALEPLERİNDE; İLGİLİ MEVZUAT DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANACAK PROJELERE İLİŞKİN BAŞVURU BELEDİYE'YE YAPILACAK, BELEDİYE ESASLI ONARIM UYGULAMALARINA YÖNELİK KUDEB'DEN GÖRÜŞ ALARAK, BAŞVURU DOSYASINI VE 3194 SAYILI YASA VE İLGİLİ MEVZUATI İLE BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGUNLUĞUNA İLİŞKİN ÖN ONAYI YAPILMIŞ PROJESİNİ KORUMA BÖLGE KURULUNA İLETECEK, ALINACAK KORUMA BÖLGE KURULU KARARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. UYGULAMANIN ZEMİN VE TEMEL UYGULAMALARI DIŞINDAKİ KISMI İÇİN BU PLAN HÜKÜMLERİNİN “YENİ YAPILANMA” BAŞLIĞI ALTINDAKİ İLGİLİ HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR.

3. TADİLAT VE TAMİRAT:

3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANINDA BULUNAN, YASAL DÜZENLEMELERE GÖRE RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZNİ BULUNAN TESCİLSİZ TAŞINMAZLARDAKİ TADİLAT VE TAMİRAT (YAPILARIN TAŞIYICI UNSURLARINDA, MİMARİSİNDE, PLAN ŞEMASINDA, CEPHELERİNDE VE MALZEMESİNDE DEĞİŞİKLİK YARATMAYACAK, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ UYARINCA RUHSATA TABİ OLMAYAN ONARIMLAR) BAŞVURULARI BELEDİYE'YE YAPILACAK, BELEDİYESİNCE BAŞVURU DOSYASI KUDEB'E İLETECEKTİR. KUDEB TARAFINDAN DÜZENLENECEK ONARIM ÖN İZİN BELGESİ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAK TADİLAT VE TAMİRAT UYGULAMALARININ DENETİMİ YİNE KUDEB TARAFINDAN GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR. KUDEB ÖZGÜN BİÇİM VE MALZEMEYE UYGUN OLARAK TADİLAT VE TAMİRATLARI TAMAMLANAN TAŞINMAZLARA YÖNELİK ONARIM UYGUNLUK BELGESİ DÜZENLEYEREK, SONRASINDA ÖN İZİN BELGESİNİ, DENETLENME SIRASINDA HAZIRLANMIŞ RAPORLARI, TAŞINMAZIN ONARIM ÖNCESİ VE SONRASINA AİT FOTOĞRAFLARI VE ONARIM UYGUNLUK BELGESİ İLE DİĞER BELGELERİN ONAYLI BİRER ÖRNEĞİNİ BİR AY İÇERİSİNDE KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜNE İLETECEKTİR.

TADİLAT VE TAMİRAT KAPSAMINDA BAŞLANILAN ONARIMLARDA ESASLI ONARIM GEREĞİNİN SAPTANMASI HALİNDE KUDEB TARAFINDAN UYGULAMA DURDURULARAK, BU PLAN HÜKÜMLERİNİN “ESASLI ONARIM” BAŞLIĞI ALTINDAKİ İLGİLİ HÜKÜMLERİ UYGULANACAK, GEREK GÖRÜLMESİ HALİNDE KONU DEĞERLENDİRİLMEK ÜZERE KORUMA BÖLGE KURULUNA İLETİLECEKTİR.

4. YIKIM:

PLANLAMA ALANINDAKİ TÜM YAPILARIN VEYA YAPI UNSURLARININ YIKIMI İÇİN KORUMA BÖLGE KURULU İZNİ ALINMASI ZORUNLUDUR.

PLANDA ÖNERİLEN HERHANGİ BİR DÜZENLEME NEDENİYLE MEVCUT YAPININ YIKILIP YENİDEN YAPILMASI GEREKİYORSA “BU PLAN HÜKÜMLERİNİN “YENİ YAPILANMA” BAŞLIĞI ALTINDAKİ İLGİLİ HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR.

5.ÖZEL HÜKÜMLER

5.1.TURİZM ALANI, KONAKLAMA AMACIYLA KULLANILAN, OTEL, MOTEL, TATİL KÖYÜ, PANSİYON, KAMPİNG, APART OTEL VE HOSTEL GİBİ TURİZM TESİSLERİNİN BULUNDUĞU ALANLARDIR. TURİZM ALANINDA EMSAL: 0.90, YENÇOK: 3 KAT OLARAK BELİRLENMİŞTİR.

5.2.KAPALI SPOR TESİSİ ALANI, DIŞ ETKENLERDEN KORUNMUŞ, ÇATISI VE DUVARLARI OLAN, ÇEŞİTLİ SPOR FAALİYETLERİNİN (BASKETBOL, VOLEYBOL, HENTBOL, GÜREŞ, JUDO, YÜZME VB.) YAPILMASINA İMKÂN TANIYAN YAPI NİTELİĞİNDEKİ TESİSLERDİR. BU ALANLARDA EMSAL: 0.30 OLARAK BELİRLENMİŞTİR.

5.3.EĞİTİM TESİS ALANINDA MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ ONAYLI PROJESİNDEKİ YÜKSEKLİK DEĞERİ UYGULANACAKTIR.

5.4.PARSEL ÖLÇEĞİNDE JEOLojİK JEOTEKNİK ETÜT YAPILMADAN YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ.

5.5.BU PLAN DEĞİŞİKLİĞİ VE KOŞULLARINDA BELİRTİLMEMEYEN HUSUSLARDA, KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE;

-3621 SAYILI KİYİ KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİ,

-2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,

-PARSEL ÖLÇEĞİNDE JEOLojİK JEOTEKNİK ETÜT YAPILMADAN YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ.

-3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE DİĞER İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE MER’İ ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

5.6.2863 SAYILI KANUNUN 4. MADDESİ GEREĞİ İNŞAİ VE FİZİKİ UYGULAMALAR SIRASINDA KORUNMASI GEREKLİ HERHANGİ BİR KÜLTÜR/TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE ÇALIŞMALARIN DURDURULARAK İVEDİLİKLE EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE VEYA ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR.

5.7.PLAN ONAMA SINIRI DIŞINDAKİ ALANLARDA İMAR PLANI BİLGİSİ MER’İ İMAR PLANINDAN BİLGİ AMAÇLI OLARAK AKTARILMIŞ OLUP AKTARMA SURETİYLE PAFTALARA İŞLENİLEN İMAR PLANI BİLGİSİNE GÖRE HERHANGİ BİR İŞLEM YAPILAMAZ.

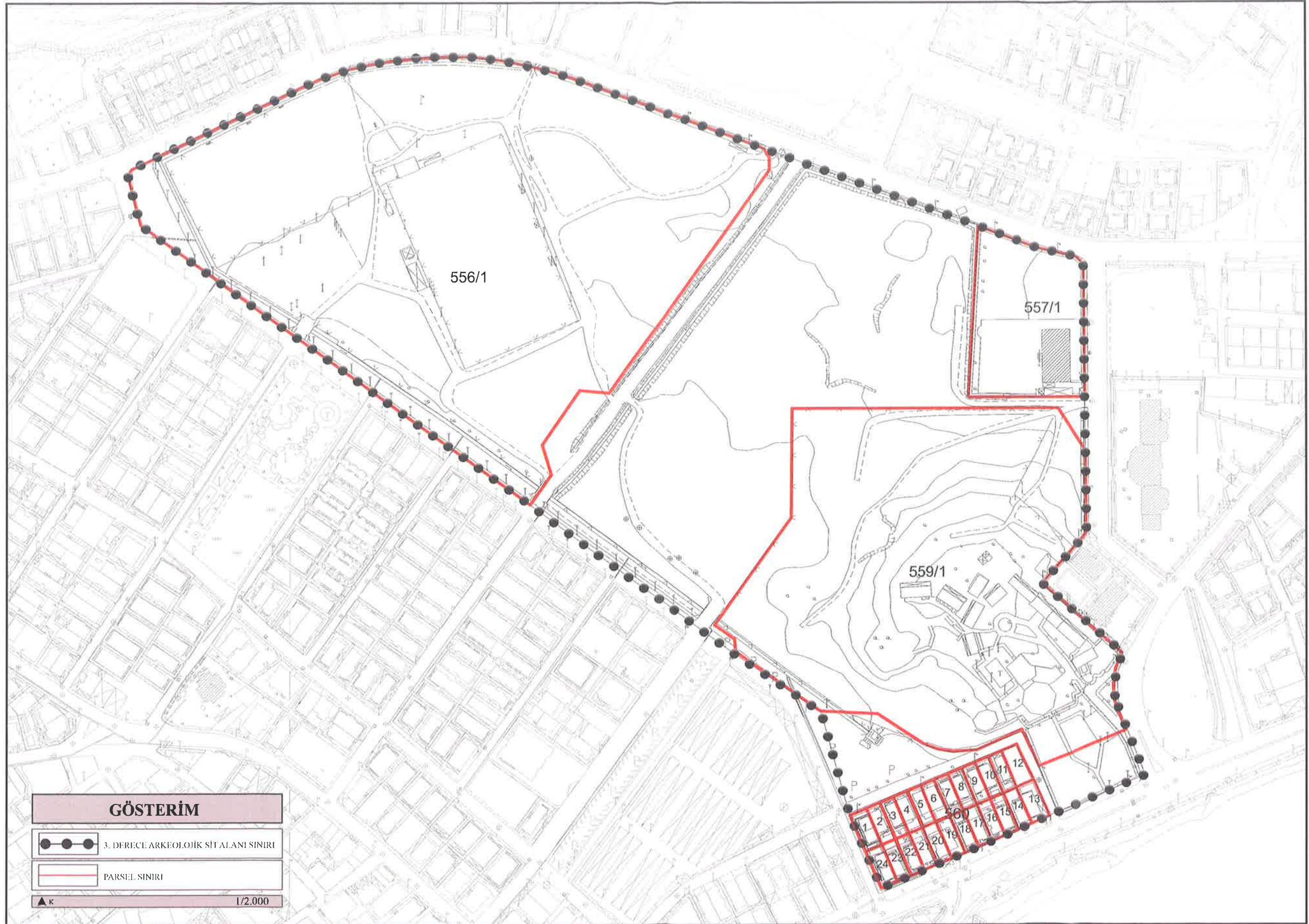
5.8.KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU’NUN ARKEOLOJİK SİT ALANLARINA İLİŞKİN YÜRÜRLÜKTEKİ İLKE KARARLARINA UYULACAKTIR.

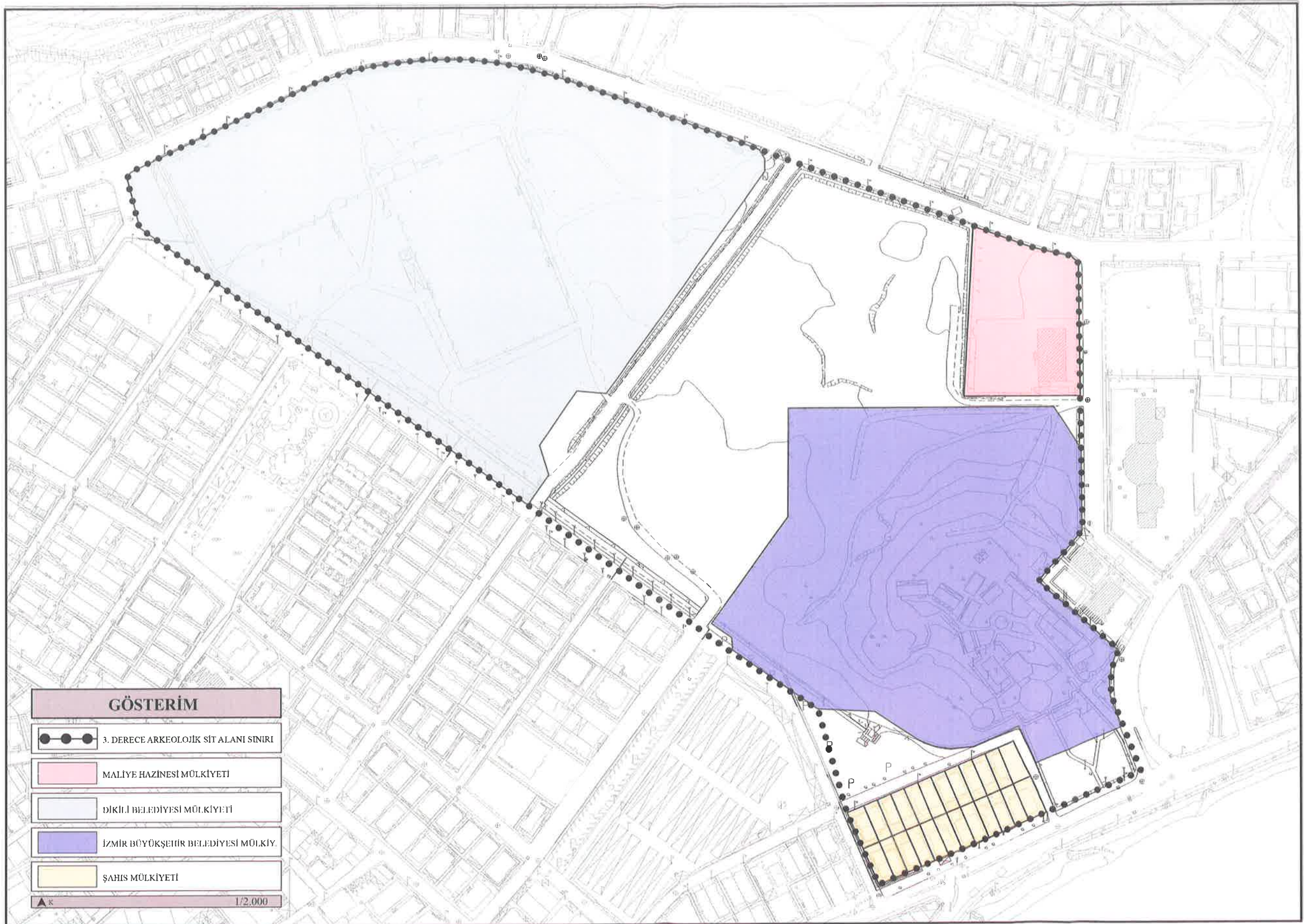
6.DİĞER HÜKÜMLER

6.1.İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 07.03.2022 TARİH VE 362263 SAYILI YAZISINDA YER ALAN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

6.2.İMAR PLANLARINA ESAS ALINMIŞ OLAN KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

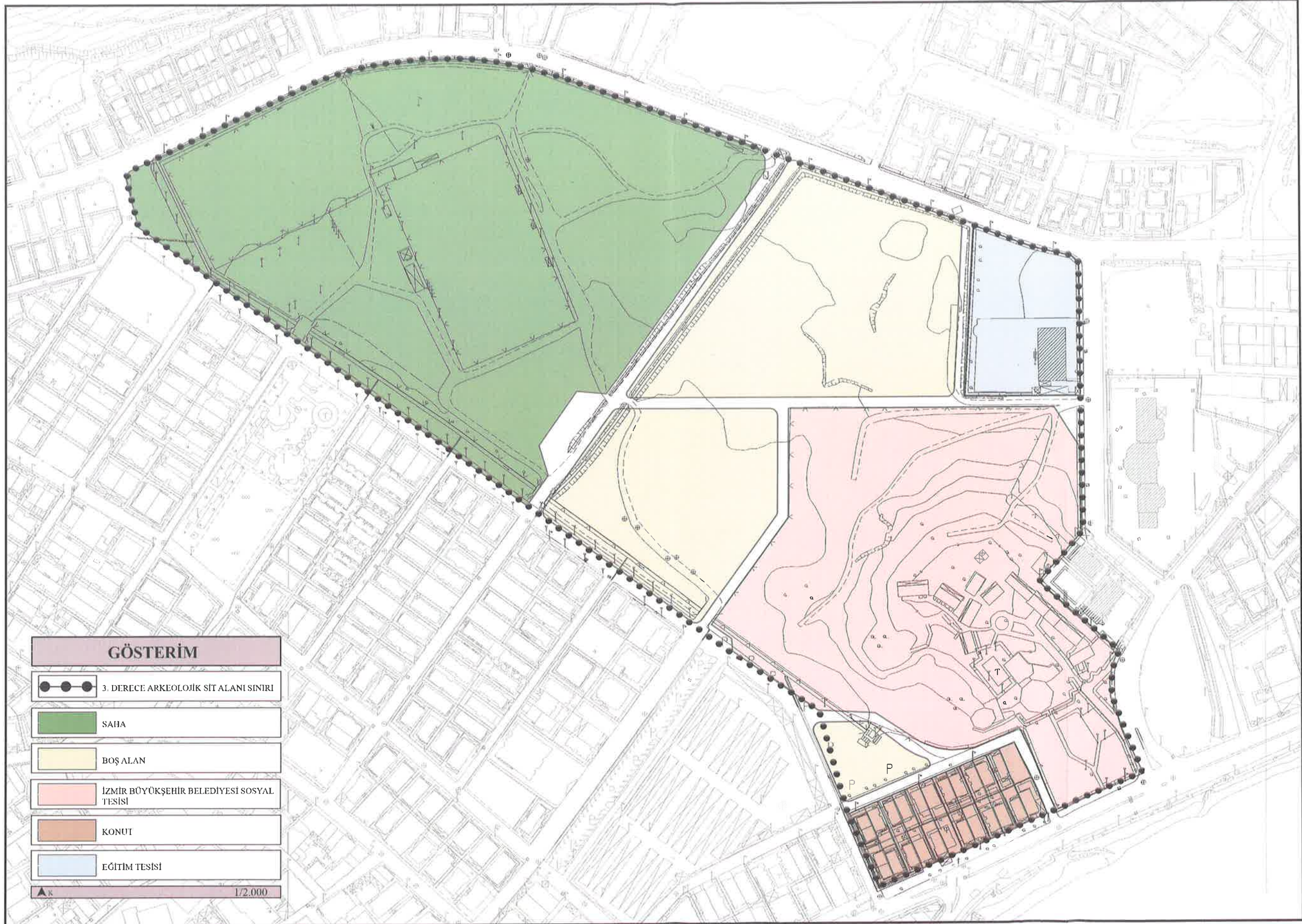
EKLER

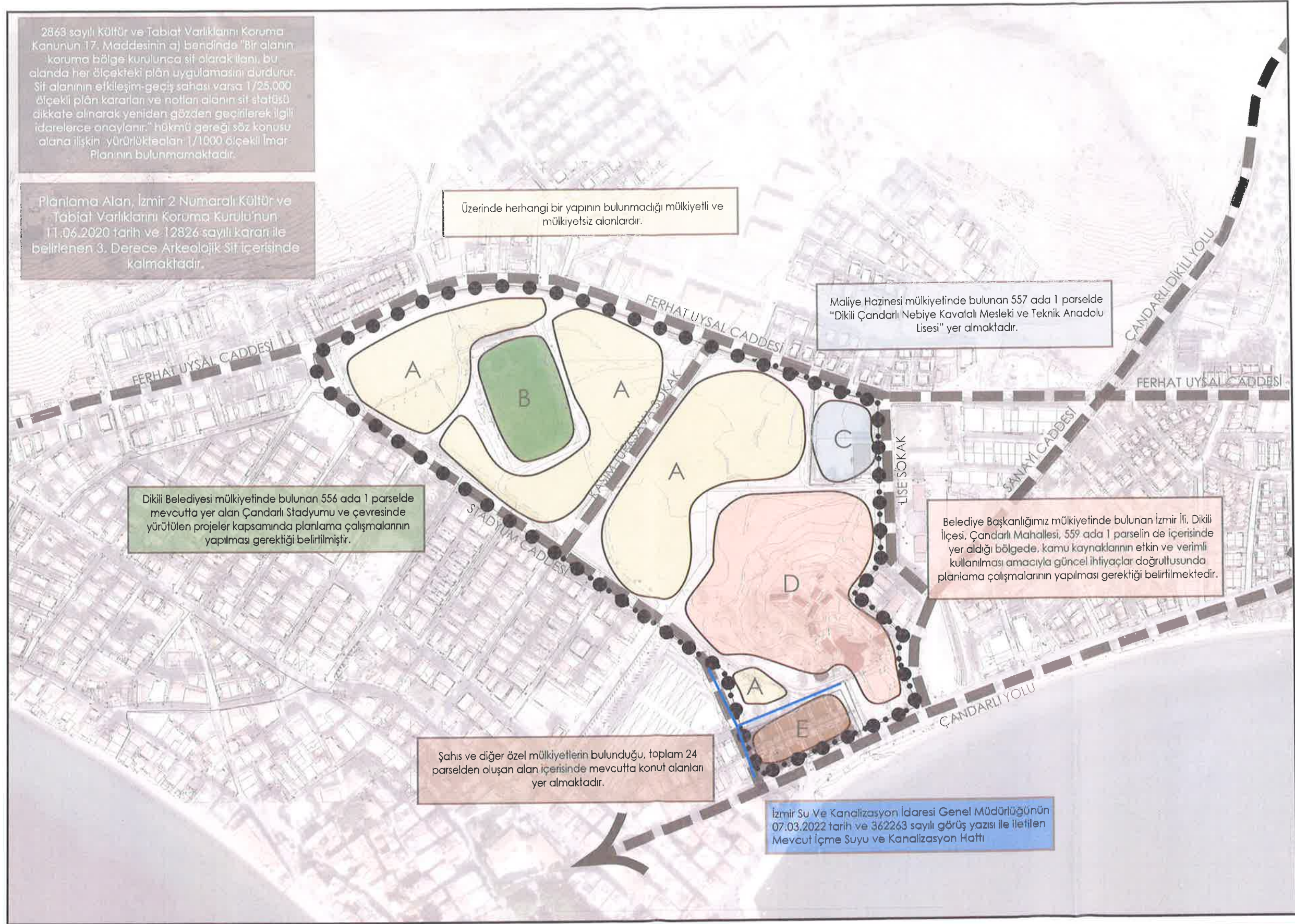






DOLULUK BOŞLUK ANALİZİ





MEVCUT ARAZİ KULLANIM KARARLARI	ALAN (m2)	ALAN (ha)	ALAN (%)
KONUT ALANI	5432.388	0.54	3.12
BELEDİYE TURİSTİK TESİS ALANI	43959.286	4.4	25.24
LİSE ALANI	7039.725	0.7	4.04
REKREASYON ALANI	66494.25	6.65	38.19
PARK ALANI	39436.64	3.94	22.65
YOL	11273.61	1.1	6.47
OTOPARK ALANI	514.77	0.05	0.3
TOPLAM	174.150,67	17.42	100

ÖNERİ ARAZİ KULLANIM KARARLARI	ALAN (m2)	ALAN (ha)	ALAN (%)
KONUT ALANI	5967.38	0.6	3.43
TURİZM ALANI	42973.1	4.3	24.68
LİSE ALANI	7117.26	0.71	4.09
KAPALI SPOR TESİS ALANI	66624.11	6.66	38.27
PARK ALANI	39329.78	3.93	22.59
OTOPARK ALANI	1906.36	0.19	1.1
YOL	3492.02	0.35	2.01
3.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI	174.150,67	17.42	100
TOPLAM	174.150,67	17.42	100