

T.C. DİKİLİ BELEDİYESİ

ŞEHİR PLANI

Şehir Planı

SULTAN KALKINIM
ŞEHİR PLANI

T.C. DİKİLİ BELEDİYESİ
ŞEHİR PLANI

ŞEHİR PLANI

ŞEHİR PLANI

ŞEHİR PLANI

MURDAN GÜVEN
BAŞKAN

Sosyolog

T.C. DİKİLİ BELEDİYESİ
Buket ANAYURT
Şehir Planı

GİZEL SÜLEYMAN

Okul No: 5/1239

Çarşı Mah. Pazar Sok. 15. Kat No: 202 Bergama

İzmir V.T. 202 520 44 992

T.C. DİKİLİ BELEDİYESİ

Erhan YAPAR

Şehir ve Şehircilik Müdürü V.

Dikili / İzmir
Çandarlı Mahallesi
2. ve 3. Derece
Arkeolojik Sit
Alanları
Koruma Amaçlı
Uygulama İmar
Planı Plan Notu
Değişikliği ve İlavesi
Plan Açıklama
Raporu

Meclis Karar No : 05.10/6

Meclis Karar Tarihi: 15.09.2023



Adil KIRGÖZ
Belediye Başkanı



Murat Tunc SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

Dikili Belediyesi'nin
05.../07...2023 tarih
...10.3...nolu meclis kararı ile
uygun bulunmuştur.

**DİKİLİ / ÇANDARLI MAHALLESİ 2. VE 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT
ALANLARI KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI PLAN
NOTU DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVESİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Çalışma Alanı

Çandarlı Mahallesi, Ada Mevkii, İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 10.03.1993 tarih ve 4274 sayılı kararı ile 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescillenmiştir. Söz konusu alanda; İzmir II. Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunca, 05.08.2004 tarih 11 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Çandarlı (Dikili-İzmir) 2. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı İmar Planı olup, söz konusu planın plan notu paftasında, 08.11.2017 tarih 8975 sayılı İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı ve 11.09.2017 tarih 1106 sayılı İzmir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile İlave Plan Notu eklenmiştir.



**2. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı İmar Planı
Sınırları Gösterir Uydur Fotoğrafi**

Konu

Söz konusu planda sit kararları ‘Arkeolojik Sit Alanı’ şeklindedir. Bu nedenle daha çok zeminle ilişkili hassasiyet ve korumanın ön planda olması gerekmektedir. Ancak plan notlarındaki bazı maddelerin; zeminle ilişkili olmayıp, yapıyla ilişkili olduğu anlaşıldığından, Arkeolojik Sit Alanı içerisinde yer alan taşınmazlar açısından çelişki ve zorluk oluşturmaktadır. Bu doğrultuda taşınmaz üzerinde yer alacak yapıya ilişkin bazı plan notlarında revizyon ve ilave yapılmasına yönelik plan tadilatı hazırlanmış olup, Söz konusu revizyon; **İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 20.03. 2023 tarih 17696 sayılı kararı** doğrultusunda yapılmıştır. Ayrıca plan müellifinden konuya ilişkin uygun görüş alınmıştır.

Plan notu paftasında yapılan düzenlemelerin içeriği aşağıda gösterildiği gibidir.

İptal edilen Plan Notları;

3. YAPILANMA KOŞULLARI,

3.10. Cephe kaplamaları: *Sit Alanı içindeki boş parsellere, yeni yapılacak binalarda cephe kaplamaları mevcut binalarınkine uyum sağlayacak şekilde; blok taş örgü görünümlü taş kaplama, serpme siva kaplama, düz siva kaplama cepheye yansıyan yığıma taş duvar tarzında yapılabilir.*

3.10.1. Taş kaplama yerine cephe taş kaplama taklidi suni derzli tuğla örgü taklidi yapılamaz.

3.10.3. Arkeolojik Sit alanı içindeki yeşil yapılanmalarda belediyesinden iskan ruhsatı alınabilmesi için cephe kaplamalarının tamamlanmış, ve dış cephe öğelerinin yerlerine yerleştirilmiş, boya ve badanasının bitirilmiş olması şartı aranır.

3.11. Bahçe duvarlarına ilişkin yürürlükteki plan hükmünün son cümlesindeki; “... cephe görünümü ne olursa olsun 2m ve daha yüksek duvarlarda demir parmaklık olmadığı hallerde kiremit harpuşa yapılacaktır.” İfadeleri kaldırılmıştır.

Revize edilen plan notları;

Plan Müellifinden alınan talep ve görüş doğrultusunda; Plan notları Genel Hükümler 1.3 maddesinde *‘her türlü değişiklik için Müellif görüşünün alınması’* hükmünün kaldırılarak;

‘1.3. Çandarlı 2. Ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırları içerisinde, bu plan ve plan notlarıyla ilgili her türlü değişiklik için Belediye Meclis Kararı alındıktan sonra, İzmir 2 numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu’nun uygun görüşünün alınması gereklidir.’ şeklinde revize edilmiştir.

3.8. Çatılar-Saçaklar: Yeni yapılacak binalarda (tadil edilecekler dahil) çatılar iki katlı kırma çatı veya dört katlı topuz çatı olacaktır. Bu durumlarda çatı kaplama malzemesi alaturka kremit olacaktır. Hükümü;

“3.8. Çatılar-Saçaklar: Yeni yapılacak binalarda (tadil edilecekler dahil) çatılar %33 eğimli beşik ya da kırma çatılı olacaktır. Çatı arası kullanımı getirilemez. Çatı, döşeme üzerine oturacak olup parapet yapılamaz.” Şeklinde revize edilmiştir.

3.8.2. Yapılarda kirpi saçak veya genişliği 60-70 cm. olan saçak yapılabilir. Bu durumda saçak altı ahşap olacaktır. Hükümü;

“3.8.2. Yapılarda saçak yapılması zorunlu olup, saçak genişliği 60-70 cm olacaktır.” Şeklinde revize edilmiştir.

İlave edilen plan notu;

7.3. 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırları içerisinde tescilli, tescilli bitişiği ve aralarında yol geçse dahi tescilli taşınmaz cephesi olan taşınmazlar dışında, sondaj kazısı sonrasında ilgili Müzesince sondaj sonuçlarına ilişkin hazırlanacak bilgi ve belgeleri Kurul Müdürlüğüne iletilip, Kurul kararı alındıktan sonra yürürlükteki Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı doğrultusunda projesi Belediyesince onaylanan yasal yapıların, Yapı Kullanma İzin Belgesi dahil, inşaata esas tüm iş ve işlemlerinde Belediyesi yetkilidir'. şeklinde ilave plan notu eklenmiştir.

1.3. Çandarlı 2. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı'na ilişkin bu plan notlarıyla ilgili her türlü değişiklik için, müellif görüşü ve Belediye Meclis Kararı alındıktan sonra, İzmir 2 nolu Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun onayının alınması gereklidir.

1.4. Çandarlı 2. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı- içinde korunması gerekli Kültür Varlığı olarak tescil edilmiş olan taşınmazlardaki her türlü kullanım değişikliği, basit ve esaslı onarımlarda Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Yüksek

Mevcut Plan Notu Paftası-1

3.8. Çatılar-saçaklar

Yeni yapılacak binalarda (tedil edilecekler dahil) çatılar iki satırlı kırma çatı veya dört satırlı topuz çatı olacaktır. Bu durumlarda çatı kaplama malzemesi aşırtıya kiremit olacaktır.

3.8.1 Çatılarda baca ve TV antenlerinden başka çıkıntı yapılamaz. Güneş enerjisi ve su tankı konulduğu takdirde sistemler çatı arasına gizlenmelidir.

3.8.2 Yapılarda kırpi saçak veya genişliği 60-70 cm. olan saçak yapılabilir. Bu durumda saçak altı ahşap olacaktır.

3.9. Yeni yapılacak yapılarda kütle etkisini yumuşatarak cepheye hareketlilik kazandırmak amacıyla, zemin kat tavanından sonra 20 cm. kadar çekilerek veya çıkma yapılarak ikinci kat çıkılabilir.

3.10. Cephe kaplamaları:
Sit Alanı içindeki boş parsellere, yeni yapılacak binalarda cephe kaplamaları, mevcut binalarına uyum sağlayacak şekilde; blok taş örgü görünümü taş kaplama, serpme siva kaplama, düz siva kaplama, cepheye yansıyan yığıma taş duvar tarzında yapılabilir.

3.10.1. Taş kaplama yerine cephede taş kaplama taklidi suni derzli tuğla örgü taklidi yapılabilir.

3.10.2. Yapı cephelerinde herhangi bir malzemedен mozaik veya betebe kaplama yapılamaz.

3.10.2. Blok taş örgü görünümü taş kaplamalarda derzler, siyah vb. koyu renklerle boyanamaz. Kontur çekilemez.

3.10.3. Arkeolojik Sit alanı içindeki yeni yapılanmalarda Belediyesinden iskan ruhsatı alınabilmeci için, cephe kaplamalarının tamamlanmış ve dış cephe öğelerinin yerlerine yerleştirilmiş, boya ve badanasının bitirilmiş olması şartı aranır.

3.11. Bahçe duvarları:

Arkeolojik Sit alanı içindeki mevcut boş parsellerdeki korunması gerekli eski bahçe duvarları korunarak kullanılacaktır. Yeni eklenen kısımlar, mevcudun malzemesinin aynı olacak ve aynı tekniklerle örülecektir. Moloz taş kullanılarak derzsiz örülmüş duvarlarda, duvar kaplamaları serpme veya düz siva olabilir.

Firin tuğlası ile derzli örülecek duvarlarda siva zorunluluğu yoktur. Cephe görünümü ne olursa olsun 2 metre ve daha yüksek duvarlarda, demir parmaklık olmadığı hallerde kiremit harpuşa yapılacaktır.

3.12. Bahçe kapıları:

Yeni yapılacak bahçe kapıları, duvar yüksekliğinden aşağı seviyede olmayacak ve çevresindeki yapılarıdaki örneklerine uyum sağlayacak şekilde yapılacaktır.

Mevcut Plan Notu Paftası-2

mekanında yonitirilen" nukumlerine uyacaktır.

1.3. Çandırlı 2. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırları içerisinde, bu plan ve plan notarıyla ilgili her türlü değişiklik için Belediye Meclis Kararı alındıktan sonra, İzmir 2 numaralı

Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu nun uygun görüşünün alınması gereklidir

1.4. Çandırlı 2. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı içinde korunması gerekli kültür

Öneri Plan Notu Paftası-1

3.3

3.8. Yeni yapılacak yapıların etrafında çimlendirme alanlarının, alanın ortasına koyu çim örtülerinin kesilmesi ve diğer çimlendirme alanlarının yapılması.	aldırılarak seçilmelidir. Sonda ve sonundan itibaren, sonuna kadar her 2. tabakalı katmanın kalınlığı en az 20 cm olmalıdır. Tabakaların aralarına 10 mm çimlendirme alanları bırakılmalıdır. Tabakaların aralarına 10 mm çimlendirme alanları bırakılmalıdır.
3.9. Yapıların etrafında çimlendirme alanlarının, alanın ortasına koyu çim örtülerinin kesilmesi ve diğer çimlendirme alanlarının yapılması.	aldırılarak seçilmelidir. Sonda ve sonundan itibaren, sonuna kadar her 2. tabakalı katmanın kalınlığı en az 20 cm olmalıdır. Tabakaların aralarına 10 mm çimlendirme alanları bırakılmalıdır. Tabakaların aralarına 10 mm çimlendirme alanları bırakılmalıdır.
3.10.1. Yapıların etrafında çimlendirme alanlarının, alanın ortasına koyu çim örtülerinin kesilmesi ve diğer çimlendirme alanlarının yapılması.	aldırılarak seçilmelidir. Sonda ve sonundan itibaren, sonuna kadar her 2. tabakalı katmanın kalınlığı en az 20 cm olmalıdır. Tabakaların aralarına 10 mm çimlendirme alanları bırakılmalıdır. Tabakaların aralarına 10 mm çimlendirme alanları bırakılmalıdır.
3.10.2. Yapıların etrafında çimlendirme alanlarının, alanın ortasına koyu çim örtülerinin kesilmesi ve diğer çimlendirme alanlarının yapılması.	aldırılarak seçilmelidir. Sonda ve sonundan itibaren, sonuna kadar her 2. tabakalı katmanın kalınlığı en az 20 cm olmalıdır. Tabakaların aralarına 10 mm çimlendirme alanları bırakılmalıdır. Tabakaların aralarına 10 mm çimlendirme alanları bırakılmalıdır.
3.11. Yapıların etrafında çimlendirme alanlarının, alanın ortasına koyu çim örtülerinin kesilmesi ve diğer çimlendirme alanlarının yapılması.	aldırılarak seçilmelidir. Sonda ve sonundan itibaren, sonuna kadar her 2. tabakalı katmanın kalınlığı en az 20 cm olmalıdır. Tabakaların aralarına 10 mm çimlendirme alanları bırakılmalıdır. Tabakaların aralarına 10 mm çimlendirme alanları bırakılmalıdır.
3.12. Yapıların etrafında çimlendirme alanlarının, alanın ortasına koyu çim örtülerinin kesilmesi ve diğer çimlendirme alanlarının yapılması.	aldırılarak seçilmelidir. Sonda ve sonundan itibaren, sonuna kadar her 2. tabakalı katmanın kalınlığı en az 20 cm olmalıdır. Tabakaların aralarına 10 mm çimlendirme alanları bırakılmalıdır. Tabakaların aralarına 10 mm çimlendirme alanları bırakılmalıdır.
3.13. Yapıların etrafında çimlendirme alanlarının, alanın ortasına koyu çim örtülerinin kesilmesi ve diğer çimlendirme alanlarının yapılması.	aldırılarak seçilmelidir. Sonda ve sonundan itibaren, sonuna kadar her 2. tabakalı katmanın kalınlığı en az 20 cm olmalıdır. Tabakaların aralarına 10 mm çimlendirme alanları bırakılmalıdır. Tabakaların aralarına 10 mm çimlendirme alanları bırakılmalıdır.

Öneri Plan Notu Paftası-2