

İZMİR İLİ, DİKİLİ İLÇESİ,
SALİHLER MAHALLESİ
I.DERECE VE III.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARINA İLİŞKİN
KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

- 2020-



İHSAN TUTUM
PLANLAMA VE DANIŞMANLIK
HİZMETLERİ
860 Sk. Ağa Han No:204 Konak-İZMİR
Tel. & Fax: 0232 483 06 57
Kemeraltı D. No: 15962

Aslıhan BALDAN – Doğuş BALDAN

ŞEHİR PLANCISI

BATIPLAN
www.batiplan.com.tr
Şehircilik, Gayrimenkul Danışmanlığı, Mimarlık, Harita ve Müh. Tic. Ltd. Şti.
Arslan Mah. Manca Bul. No:47, Folkart Towers A Kule, D:3302-03 Bayraklı | İzmir
Karşıyaka V.D. 1500/61147 | Telefon | Fax: 0232-4550066 GSM: 0532-6922290
Doğuş BALDAN | Şehir Plancısı-DEÜ, D.No:1611

Adres: Folkart Towers, A Kule, K:33, D:3302 - 3303, Bayraklı | İZMİR

İletişim: (0232) 445 56 96 – (0532) 692 22 90 – (0537) 561 88 07

TEKNİK EKİP

Müellif Grubu

Aslıhan BALDAN – Şehir Plancısı (DEÜ - 2005)

Doğuş BALDAN – Şehir Plancısı (DEÜ - 2009)

İhsan TUTUM – Şehir Plancısı (ODTÜ - 1971) – (A Karne Grubu)

Ekip

Umut BAŞBUĞ – Mimar (ODTÜ - 2008)

Gizem ÖNDE – Harita Teknikeri (DPÜ - 2010)

H. Ecem DEMİRDEN EROL – Y. Şehir Plancısı (DEÜ - 2013)

Ebru EYİBİLEN KUR – Şehir Plancısı (DEÜ - 2014)

Gizem GÜL KAÇAR – Şehir Plancısı (MSGSÜ - 2014)

Hande KAPTAN – Şehir Plancısı (DEÜ - 2015)

Zeynep TOPAN SEZER – Şehir Plancısı (DEÜ - 2016)

Arzu PALAZCA – Şehir Plancısı (DEÜ - 2017)

Metehan DAL – Harita Mühendisi (SÜ – 2016)

B. Duygu ATASOY – Mimar (İEÜ - 2013)

Selin TURAN – Mimar (AÜ - 2016)

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ.....	1
1.1. Koruma Kavramı.....	3
1.1.1. <u>Korumanın Önemi</u>	4
1.1.2. <u>Korumanın Taşıdığı İşlevler</u>	5
1.2. Çalışmanın Tanımı ve Kapsam.....	7
1.3. Amaç.....	7
1.4. Hedefler.....	7
1.4.1. <u>Temel Hedefler</u>	7
1.4.2. <u>Alt Hedefler</u>	8
1.5. Yasal Dayanak.....	9
2. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ.....	10
2.1. Dikili İlçesi'ne Genel Bakış.....	10
2.1.1. <u>Coğrafi Konum</u>	10
2.1.2. <u>İdari Yapı</u>	11
2.1.3. <u>Doğal Yapı Özellikleri</u>	12
2.1.3.1. Topografya ve Jeomorfolojik Yapı.....	12
2.1.3.2. İklim.....	13
2.1.3.3. Bitki Örtüsü.....	13
2.1.3.4. Jeolojik Yapı ve Depremsellik.....	14
2.1.4. <u>Nüfus Yapısı ve Demografik Özellikler</u>	14
2.1.5. <u>Sosyal Yapı</u>	16
2.1.5.1. Eğitim.....	16
2.1.5.2. Sağlık.....	18

2.1.6. Sektörel ve Ekonomik Yapı.....	18
2.1.6.1. Tarım ve Hayvancılık.....	19
2.1.6.2. Turizm.....	21
2.1.6.3. Ticaret ve Sanayi.....	22
2.1.7. Tarihsel Gelişim.....	23
2.2. Planlama Alanına Bakış.....	25
2.2.1. Konum.....	25
2.2.2. Yürürlükteki İmar Planları.....	27
2.2.2.1. Üst Ölçekli Planlar.....	27
2.2.2.2. Alt Ölçekli Planlar.....	30
2.2.3. Alanın Jeolojik Yapısı.....	32
2.2.4. Mevcut Durum Analizleri.....	39
2.2.4.1. Mülkiyet İyelik Durumu.....	39
2.2.4.2. Mülkiyet Uygulama Durumu.....	40
2.2.4.3. Arazi Kullanım Durumu.....	40
2.2.4.4. Kıyı Alanına İlişkin İncelemeler.....	42
2.2.5. Alanın Koruma Statüsü.....	43
3. PLAN KARARLARINA GEÇİŞ SÜRECİNDE İZLENEN YÖNTEM.....	45
3.1. Teknik Verilerin Toplanması ve Sağıklaştırılması.....	45
3.2. Analiz Paftalarının Oluşturulması.....	48
3.3. Yasal ve Kurumsal Eşikler.....	52
3.4. Yerleşilebilirlik Durumunun Belirlenmesi.....	60
3.5. Sorunlar ve Potansiyellerin Tespit Edilmesi.....	61

4. PLAN KARARLARI.....	63
4.1. Plan Onama Sınırına İlişkin Karar.....	63
4.2. Plan Nüfusuna İlişkin Kabuller/Kararlar.....	63
4.2.1. <u>Mevcut Nüfus</u>	64
4.2.2. <u>Mevcut Plan Nüfusu</u>	64
4.2.3. <u>Öneri Plan Nüfusu</u>	70
4.3. Fiziki/Mekânsal Yapıya İlişkin Kararlar.....	75
4.3.1. <u>Fiziki Yapıya İlişkin Bütüncül Kararlar</u>	75
4.3.2. <u>Fiziki Yapıya İlişkin Bölgesel / Noktasal Kararlar</u>	86
4.4. Ulaşım İlişkin Kararlar.....	86
4.4.1. <u>Taşıt Yolları</u>	86
4.4.2. <u>Yaya Yolları</u>	87
4.5. Doğal Yapıya İlişkin Kararlar.....	87
4.6. Sosyal, Kültürel ve Ekonomik Yapıya İlişkin Kararlar.....	88
5. PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ.....	92

1. GİRİŞ

Kentler, insanın varoluşuyla tohumlanan mekân ve sosyalleşme algısının yerküre üzerindeki tarih boyunca süre gelen yansımalarını okuyup deneyleyebildiğimiz, ömrü, formu ve içselliği; yaşam dinamikleri, estetik kaygılar ve farkındalıklar, sanatsal yeti ve donanım, tekamül düzeyi ve zeka derinliklerine göre değişkenlik gösteren tarihin medeniyet dekorlarıdır.

İskeletinde kentlilerinin ve toplumlarının kodlarını görebildiğimiz kentler, bize hangi zamanda, hangi coğrafyada, hangi kültürel donanımda ve hangi bilinç düzeyinde olduğumuzun haritasını sunabilmektedir.

Bireylerin, toplumsal sınıflar ve statüler hiyerarşisinde; üzerinde hayata dair basamaklar yaratabildiği, ulaşılabilir ve ulaşılamazların tanımını biçimselleştirebildiği, görülebilen sınırlar, görünemeyen duvarlar ve geçitler inşa edebildiği kentler, günümüzde hızla belirginleşen yapay çevrenin doğal çevreye egemen kılındığı bir uygarlık tanımıdır.

Kent kavramı ve kentleşme günümüzde, kimi ülkelerde nüfusun gelişim ihtiyacına yönelik şekillenebildiği gibi, kimi ülkelerde nüfusu ehlileştirip yönlendiren bir etki, kimi ülkelerde nüfusu ticari bir girdi niteliğinde kullanan büyüme, çoğalma ve kalkınma stratejisi kimliğindedir.

Gelişim ve kalkınma anlayışının; sınırları, hacmi ve yoğunlukları büyüyen, yaşayan sayısı artan, endüstrileşme düzeyi yükselen, telaşla koşuşturan bir şehirleşme zaruriliği ile tanımlandırılmasının, gerekli veya doğru olup olmadığı sorgusunu yapılabilecek bir zaman ve tecrübe diliminde yaşamaktayız. Keza yokuş aşağı salınmış, dizginleri bulunmayan ve kaza yapıp içindekilerle birlikte yokolmaya mahkûm bir sistemin, önünde durulmaz kontrolsüz hızını yönlendirip yavaşlatabilmek adına, ritüellerin beslediği önyargılardan kurtulup yeni raylar yaratılması gerektiğini görebilmek gerekmektedir.

Yakın geçmişte ortaya çıkan ve kentleşmeye direk etki eden dünyanın derişimi hızla artan küreselleşme olgusunun, varolma ömrü; teknolojik imkanlar, artan ucuz iş gücü, her geçen gün belirsizleşen sınırlarından arınarak ağlarını daha uzağa örebilen ticari aktivite döngüsü ve kapital sermaye ile beslenip kuvvetlenmektedir.

Küreselleşme sunduğu iktisadi olanakların yan etkileri olarak arkasında; kapital sermaye döngüsünde eşitsizliklerin ve sanal sömürgeciliğin hızla derinleştiği, kültürel karakterlerin harmanlanıp öğütüldüğü, ekolojik döngünün yatırım fizibilitesi yapılmaksızın oluşturulan projelerle yokedildiği ve her geçen gün birbirine benzeyen, estetik kaygıdan yoksun mimari öğelerle işgal edilen, bastığı toprağı cansızlaştıran, etrafına bir salgın gibi betonlaşma virüsüyle yayılan, kaosa ve telaşa tutsak kimliksiz kent modellerinden bir enkaz bırakmaktadır.

Bu noktada bir taraftan yer küreyi, o sosyal, kültürel, iktisadi ve çevresel açılardan ucu yaşanamaz giden derin oyuklara sapmadan çekip almaya uğraşırken, bir taraftan hızlı, telaşlı ve stresli yaşamayı kanıksamış, altyapısı omuzlarına aldığı nüfusu taşıyamayan, şehirciliğin ve kent mimarisinin ehemmiyetinin körlüğünde ucuzlaştırılmış, özensiz, vizyonsuz, kabiliyetsiz kalemlerin çizgisine emanet herbiri birbirine benzeyen, yorgun ve çirkinleşmiş kentleri; özgünlüğüne ve özgürlüğüne kavuşturmak adına sayısal ve sözel zekaya, geometriye, sosyolojiye, toplum bilimine, sanata, estetiğe ve uygarlığa hizmet eden bir şehircilik anlayışı benimsemek gerekmektedir.

Artık önü alınamaz teknolojik gelişme ve bilimsel keşiflerin dümeninde, geleceğin kentlerine özenle bakılmalı, imarlaşmanın gelişmek sanıldığı ve yapılaşmanın x,y,z değerlerinin yükselmesiyle kıymet bulacağı kanısını besleyen fikir kaynakları, kent mimarisinin sanatsal bilinçle tasarlandığı yaşanabilir kent modellerinin güzel ve doğru olanı ifşa etmesi ile kurutulmalıdır.

“Kentleşme”, düşünmeye bolca zamanı olan sakin, sağlıklı ve özgün bir yaşam anlayışı dururken, fikir üretmek adına durup düşünmeye “an” bile ayıramayacak telaşlı ve bir o kadar yüzeysel bir yaşam anlayışına emanet edilemeyecek kadar önemli bir olgudur.

1.1. Koruma Kavramı

Koruma düşüncesi, insanoğlunun kültürel varlığının, tarihin ve yaşamın sürekliliğinde yarattığı maddi kültür kalıntılarını, yaşam sürecinde, toplumunu ve insanlığı boyutsuzlaştırmamak amacıyla yeni yarattığı mekansal-maddi ürünler ile uyumlu kılarak, toplumsal, kültürel devamlılığın sağlanması için giriştiği çabaların tümüdür.

Korumada var olan belli bir sınıfın yarattığı sosyal, ekonomik ve kültürel düzeyinin belgesi olan tek yapı koruma kabulü, yerini tüm toplumun geçmişte yarattığı kültürel değerlerin yansıması ve belgesi olan kent ölçeğinde korumaya bırakmış ve bu kabul korumanın içeriğine çok önemli bir değişim getirmiştir.

Günümüzde koruma kavramının içeriği giderek genişleyerek tarih ve kültür varlıklarının korunmasından kentsel gelişme sürecinde kentin içinde kalan tarih ve kültür varlıklarının topluca bulunduğu alanların korunması kadar kentin içinde var olan ve çevresini saran doğal değerlerin korunmasını da kapsayacak şekilde genişlemiştir.

Günümüzde tarihi çevrelerin korunması kaygısı, toplumun gereksinimleri doğrultusunda yaşayan kent dokuları olarak değerlendirilmesi ülkelerin kültürel ve tarihi miraslarına, geçmişlerine verdikleri değerlerin en önemli göstergesidir. Bu tarihi çevrenin yok olması ve zarar görmesi, sadece mimari ve estetik yönden değil, kültürel ve tarihi değerlerin de yok olması açısından önem taşımaktadır. İşte bu nedenle tarihi dokuların korunması gerekliliği, taşıdığı kültürel ve görsel özelliklerinin yanı sıra gelecek kuşaklara aktarması gereken kültür birikiminin, fiziki mekanda, mimaride belirginleştiği bir olgu olarak karşımıza çıkmaktadır.

Bugünkü koşullarda yapısal özellikleri yönünden tahrip olmuş yapılar ve alanlar, genellikle yanlış kullanımlarından ve günümüz koşullarına ayak uyduramamalarından dolayı özgünlüklerini kaybetmiş unsurlardır. Bu olguya paralel olarak da bu tür tarihi alanlar köhneleşmiş çöküntü bölgelerine dönüşmektedir. Fakat bu süreç tarihi kent dokusunun konumuna, kent bütünü ile olan ilişkisine, kentin gelişme baskısı gibi nedenlere bağlı olarak gerçekleşmektedir.

Korumanın ana ilkesi, tarihi yapıları ve alanları koruma kullanma dengesini göz önünde bulundurarak yaşatmak ve gelecek kuşaklara aktarılmasını sağlamaktır.

1.1.1. Korumanın Önemi

Fiziksel çevre insan için, insanlar tarafından oluşturulur. Çünkü insanlar hep daha yaşanabilir bir ortam sağlamaya çalışmışlardır. Bu bakımdan fiziksel çevrenin oluşturulmasında psiko-sosyal ve duygusal girdilerin önemi büyüktür.

Tarih boyunca insanlar çeşitli üretim biçimleri içinde örgütlenmişler, var olmuşlar ve buldukları ortamları geliştirme çabalarını sürdürmüşlerdir. Fakat gelişme, değişimle mümkün olduğu için, insanlar fiziki çevrelerini sürekli değiştirmişlerdir. İşte tarihi ve doğal çevreyi korumanın temel objektifi, birbiri ile kaçınılmaz şekilde bağlantılı ve çelişkili olan bu sahip çıkma-değiştirme ikilemini yaratmaktadır. Bu çelişkili ikilemi insan kendi yaşamında olduğu gibi insanlık yaşamı boyutunda da çözümlenemeyen durumdadır. Ve bugüne kadar bunu çözümlenmiş olduğunu, yaşamın sürekliliğini belgeleyecek tarihi yapıtları günümüze kadar koruduğunu, onlarla beraber, onları aşarak yaşadığını görüyoruz. Aksi taktirde geçmişini belgeleyemeyen bir insanlığın geleceği için de kaygılanmak gerekecektir. Özellikle kentlerin ve mimari yapıların korunması geçmişini tanıyamızda en önemli kaynaklardır. Çünkü unutmamak gerekir ki; mimari miras, bütün öteki kültür miraslarından çok daha büyük ölçüde insan emeğinin simgesidir.

Çağdaş insanın karmaşık ihtiyaçları içinde duygusal girdilerin çoğunu tarihi çevre karşılayabilmektedir. Korumada bu anlamda üç temel amaç saptanabilir:

- Tarihi mirasın gelecek kuşaklara iletilmesi: Tarih boyunca medeniyetlerin ortaya koyduğu kültür değerlerini yansıtan yapılar ve çevreleri, günümüzde benzeri görülmeyen bir mirastır. Bu mirasta bizler kadar gelecek kuşakların hakları vardır. Tarihi kentlerdeki planlamalarda ve düzenlemelerde öncelikle kültürel mirasımızı koruyarak ve yaşatarak gelecek kuşaklara iletmek en önemli görevimizdir.
- Kültür sürekliliğinin sağlanması: Toplular tarih boyunca kültürel birikimlerine sahip çıkarak gelişmişlerdir. Kültür bağlarının kopması yabancı kültürlerin benimsenmesine olanak sağlar ve toplum karakterini yitirir. Geçmiş ile gelecek arasındaki köprülerin sağlam tutulması tarihi değerlerin korunup, yaşatılmasına bağlıdır. Kültürel süreklilik sağlandığında gelecek kültürlerin sağlıklı biçimde yeni aşamalar yapmasına ortam hazırlanmış olacaktır.

- Çağdaş insana tarih ile birlikte yeni yaşam olanakları sağlanması: Çağımızda insanların yeni ihtiyaçları ve istekleri, yeni teknolojinin olanakları ile karşılanmaya çalışılmaktadır. Oysa tarihi çevrenin oluşmasındaki ilkeler ve sonuçları, günümüzün sorunlarının çözümünde çok değerli ipuçları verebilmekte ve böylece eski yapılar, sokaklar ve bunların oluşturdukları kentsel doku, çağımızdaki insanlar için farklı bir yaşam çevresi yaratabilmektedir.

1.1.2. Korumanın Taşıdığı İşlevler

Koruma olgusu kültürel, ekonomik, sosyal, ideolojik, politik, mekansal ve yasal boyutlarla ilgili değerlerle ilişkilidir. Bu yüzden koruma olgusu dinamik bir yapıya sahiptir. Günümüzde koruma anlayışı yaşam çevresini salt koruma olarak değil de geçmişteki tarihi değerleri korurken günümüz şartlarının gerektirdiği değişiklikleri de göz önüne alıp değerlendiren bir anlayıştır. Bu yüzden de koruma olgusunun taşıdığı fonksiyonları dört ana başlık altında toplamak mümkün olmaktadır.

✓ Korumanın Ekonomik İşlevi

Yapılar inşa edildikleri çağın gereksinmelerine göre şekillenmekte, çağa cevap verecek niteliğe sahip olmaktadır. Dolayısıyla toplumsal yapı ve gereksinimler değiştiğinde işlevini yitiren yapı yıkılmaktadır. Koruma eylemleri geçmişten bugüne ulaşan yapıları yeniden işlevlendirip, kullanıma sunma olanağı getirirler. Böylelikle koruma alanlarındaki bu eski yapılar, yeni fonksiyonlarına uygun olarak değiştirilir ve ekonomik açıdan gelir getirici hale getirilirler.

Bunun kazancı yeniden inşaattan daha fazladır. Böylece eski yapılardan ekonomik bir değer olarak yararlanılabilmektedir. Özellikle gelişmekte olan ülkelerde, gelişen sanayi ve hızlı kentleşmenin paralelliğinde oluşan ekonomik sorunlar ile bunun yarattığı sosyal ve fiziksel bozukluklar, tarihi çevreyi koruma sorununu arka plana düşürmektedir. Kentler daha çok rant elde edilecek arsa ve yapı ticaretinden sağlanan kazancı maksimize edecek biçimde gelişmekte, arsa fiyatlarındaki korkunç artışlar nedeniyle ekonomik ömrü henüz dolmamış yapılar yıkılıp yerine çok katlı yapılar yapılmaktadır. Bu gelişmede arka plana düşen eski kent parçalarının gittikçe artan baskı karşısında dayanamayacağı açıktır. Bunun önüne geçebilmek için ise; eski

kent alanlarına gerekli parasal kaynakları ayırmak, gelişmiş toplumlar için karlı bir yatırım olabilmektedir.

✓ Korumanın Sosyal İşlevi

Tarihsel mekanlar sadece ortaya çıktıkları dönemin mimari yapısını değil o mimariyi oluşturan toplumun sosyal yapısını, yönetsel organizasyonlarını, inanç ve geleneklerini yani günümüzde var olan tüm bu unsurların temelini de yansıtır.

Bu fiziki mekanı oluşturan unsurlar sadece ekonomik olanlar, zevk, tercih ve ihtiyaçlar değil aynı zamanda sosyal ilişkilerdir. Yani mekan, fiziki yapı ile sosyal yapının bir bütünüdür. Fiziki mekanın tüm unsurları, oluşumları temelde sosyal ilişkilere dayanır. Bu anlamda mekansal düzenlemelerin asıl amacı toplumsal ilişkilerin tanımlanması, ortaya konmasıdır.

O halde tarihi çevre korumacılığında korunan sadece yapı ölçeğindeki görsel değerler değildir. Daha sağlıklı bir gelecek için korunması gerekenlerin başında sosyal ilişkiler gelmektedir. Ancak bunun korunması ile birlikte, fiziksel mekan uygulamaları gerçekçi olacaktır.

✓ Korumanın Kültürel İşlevi

Korunması gereken tarihsel alanlar geçmişten bugüne çeşitli fonksiyonları bünyesinde barındırmıştır. Bu alanların korunması kentin oluşmuş çevresel imgesinin oluşturulması için gereklidir. Tarihsel süreçte toplumların üretim biçiminin ve toplumsal yaşamın fiziki mekana yansımalarıyla oluşmuş çevrenin korunması gelecekte oluşacak kültürel yapıya temel oluşturacaktır.

Tarihin çeşitli dönemlerinde oluşturulmuş çevrenin korunması, toplumun kendisi hakkında bilinçlenmesi ve yerine getirilmeyecek kültürel değerleri içermesinden dolayı zorunludur.

✓ Korumanın Mekansal İşlevi

Ekonomik, sosyal ve kültürel tüm değerler bir araya gelip göreceli ihtiyaçları ve tercihleri dolayısıyla çeşitlilik sağlayan mimari unsurları oluşturur. Bu anlamda bir bütün olarak tarihsel çevreler ve tek yapı ölçeğindeki örnekler, taşıdıkları estetik değerler ve mimari özellikler bağlamında korunması gereken unsurlar olarak karşımıza çıkmaktadır.

1.2. Çalışmanın Tanımı ve Kapsam

İzmir İli, Dikili İlçesi, Salihler Mahallesi, I. Derece ve III. Derece Sit Alanlarına İlişkin Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Çalışmaları, İzmir Büyükşehir Belediyesi hudutları içerisinde, mevcut doku, nazım imar planı yapımına olanak sağlayan sınırlar, arazi kullanımı ve planlama kararları iz düşümünde ve İzmir İli, Dikili İlçesi, Kabakum ve Salihler Mahalleleri Nazım İmar Planı ve Revizyonu Çalışmaları ile birlikte bütüncül olarak hazırlanmıştır.

1.3. Amaç

“Yaşanan kontrolsüz kentleşme ve sanayileşmenin, parçacı ve sektörel planlamanın, ekolojik dengeyi bozacak olası etkilerin önüne geçerek, kenti kontrollü, kültürel ve doğal değerlerin korunmasını gözeten sürdürülebilir bir gelişim stratejisine yönlendirmeyi” amaçlanmıştır.

İzmir İli, Dikili İlçesi, Salihler Mahallesi I. Derece ve III. Derece Sit Alanlarına İlişkin Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Çalışmaları’nda ise temel amaç; kültürel mirasına sınıksız sarılmış, yerel kimliğini benimsemiş, potansiyellerinin değerini gören, özensizliğin özene, bilinçsizliğin farkındalığa, telaşın sakinliğe, yoğunluğun tenhaliğe, bulanıklığın berraklığa dönüştüğü, yaratıcılıklara ilham kaynağı olacak, geleceğin farkında olan bir kentin, bilinç düzeyini mekansallaştırmaktır.

1.4. Hedefler

Bu amaçlar ve seçimlere erişebilecek yolda, nazım imar planı kendine temel ve alt hedefler belirlemiştir.

1.4.1. Temel Hedefler

- Kentin doğal, kültürel, tarihsel, kıymetlerini korumak, geliştirmek ve mevcudiyetlerinin temellerini sağlamlaştırmak,
- Dikili Kenti’nin önemli alanlarından biri olan Planlama Alanı’nı, gerek yaşanabilirlik, gerek sosyal, kültürel ve ekonomik, gerek turistik, gerekse mimari açılardan homojen bir yapıda toplanan, diğer bölgelerden beslenip onları besleyebilen bir entegrasyon ağı içine sokmak,

- Planlama Bölgesinin, ilçenin misyonuyla doğru orantılı olacak şekilde, etrafı kentsel-sosyal alt yapı öğeleri ve sosyal donatı alanlarıyla örülmüş, düşük yoğunluklu, insan ölçeğindeki yapılanmasına olanak sağlamak,
- Planlama bölgesini, kentin doğa, geleneksel kent dokusu gibi turistik değerlerinin vitrini olma sorumluluğunda tasarlamak,
- Yöreyi, biyolojik sistemlerin çeşitliliğinin ve üretkenliğinin devamlılığının sağlandığı, gelecek kuşakların gereksinimlerine cevap verme yeteneğinin tehlikeye atılmadığı, ekolojik terazinin keferlerine müdahalede bulunulmadığı bir anlayışta korumak,
- Yörenin tarımsal verimi yüksek nitelikli arazileri ve dereleri gibi doğal çevresel eşiklerinin sınırlarına sadık kalan ve baskı yapmayan politikalar izlemek,
- Alanda sonraki aşamalarda yapılacak uygulama ölçeğindeki planların hayata geçirebilirliğini kolaylaştırmak ve bütüncül planlama modelinin çarklarını kurup çalıştırmak,
- Sonuç olarak Ege kıyılarının ve ülkenin ayrıcalıklarını törpüleyip sıradanlaştıran, çarpık kentleşmeye, betonlaşmaya, çirkinleşmeye yürünen bu yoldan dönülüp, ekonomisinin inşaatlaşma veya sanayileşmeye değil güzelleşmenin ve yukarıda anlatılan kıymetlerinin yarattığı çekim odağına endeksli olduğu, bir Dikili yaratmak;

Çalışmanın temel hedefleridir.

1.4.2. Alt Hedefler

- Dikili İlçesi, Kabakum ve Salihler Mahalleleri Planlama Alanları'nda ulaşım akslarını; önem derecesine göre irdeleyip, devamlılığı kesilmeyen, birbirine alternatif olabilen, kentin her noktasına değip hizmet verebilen, taşıt trafiğini kamufle edebilen, yaya sirkülasyonunu süreklileştiren, sosyal donatı alanlarını, rekreatif kullanımları ve ticari hayatı besleyen, kentin hizmet ve nefes koridorları halinde tasarlamak,
- Planlama alanını sürekliliği daimi olan ve yaşam standartlarına direk etki eden yeşil koridorlarla örmek,

- Turizm faaliyetlerinin cazibesini artırıp, kentin turistik potansiyelinin konaklama ihtiyacını tatil köyleri, kamp alanları ve günübirlik kullanımlarla beslemek,
- Yeni gelişme sahalarını, mimari cephe karakteri özenle çizilmiş, kentsel tasarım ölçeğinde tasarımcılarının yaratıcılığını boğmaksızın, ilham alabilecekleri kadar özgür ve özgünlüğe sadık kalabildikleri yapı nizamını tarifleyen, kontrollü büyüyen kimliğe derinlik katacak, yeşili fazla düşük yoğunluklu bir yapılaşma motifiyle biçimseleştirmek,
- Yerleşik dokunun bir parçası olan mevsimsel konut kullanımlarının halihazırdaki haklarının korunmasını sağlamak,
- Kopuk imarlaşmış ve yapılaşmış kullanım sahalarını seçilen tasarım formları ve niteliği ile bütünün bir parçası haline getirmek,
- Dereler ve jeolojik açıdan önlem alınması gerekli sahaları yapılaşmadan ve yapılaşma etkilerinden uzak tutup, gerektiğinde pasif gerektiğinde aktif yeşil alanlarla betimlemek ve bütünleştirmek,

Çalışmanın alt ve uygulamaya yönelik hedefleridir.

1.5. Yasal Dayanak

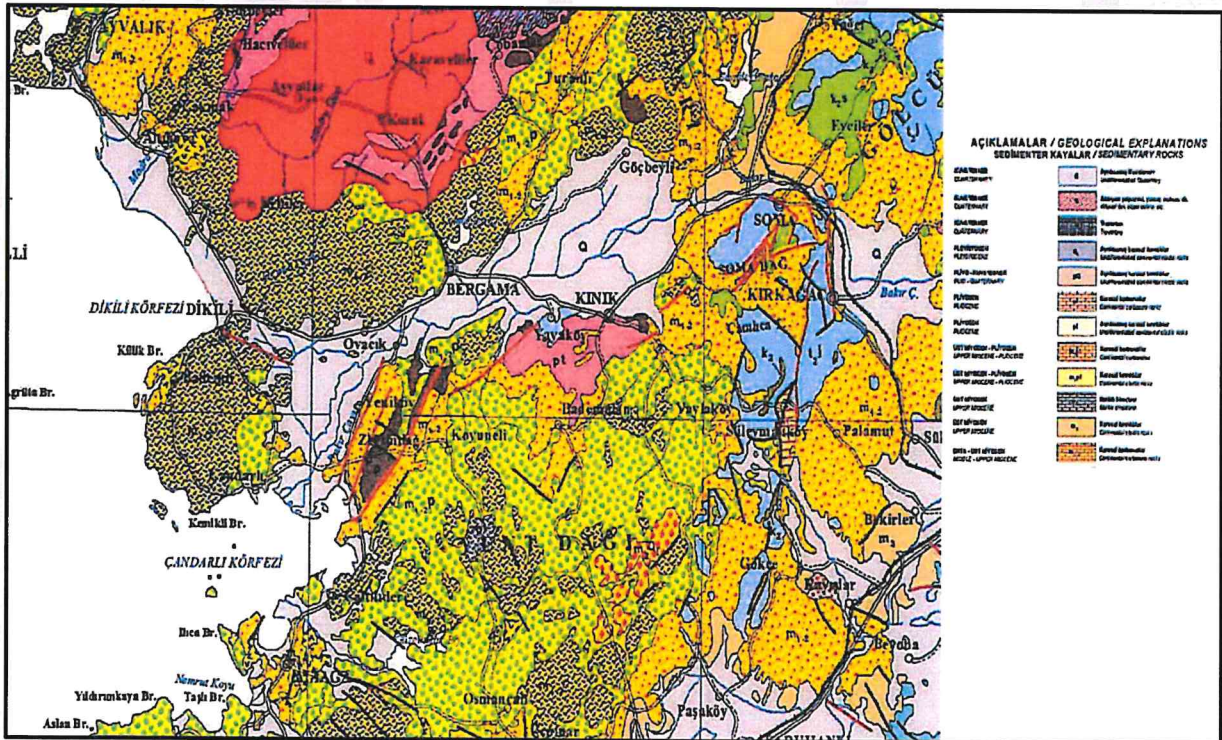
İzmir İli, Dikili İlçesi, Salihler Mahallesi, I. Derece ve III. Derece Sit Alanlarına İlişkin Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Çalışmaları; 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, 6360 sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve uygulama yönetmelikleri, uyarınca hazırlanmıştır.

2.1.3. Doğal Yapı Özellikleri

2.1.3.1. Topografya ve Jeomorfolojik Yapı

Dikili İlçesinin sınırları kuzeyden Madra Çayı'nı izleyerek Kozak yükseltisine ve Kaplan Köyü'nün altındaki köprüye kadar uzanır. Büveller, Kemente ve Kartal yaylalarını içine alarak Geyikli Dağı'na ulaşır. Güneyden Kemikli Burnundan Bakırçay'ın ağzına ve Bakırçay boyunca Aşağıkırklar Köyü yakınına kadar gelir. Batıdan Madra Çayı ağzından Dikili, Bademli ve Çandarlı, doğudan Aşağıkırklar Köyü yakınından Sağancı ve Yenice köyleri arasından Geyikli dağına ulaşır.

Dikili'yi kuzeydoğudan çevreleyen Geyikli Dağı, oldukça engebeli bir topografyaya sahiptir (Geyikli Tepesi, 1062 m). Bergama üzerinden kuzeydoğuda Madra Dağı'nda yükselti 1300 metreyi geçerken, Bakırçay Ovası'nda 20-25 metreye inmektedir. İlçenin güneyinde Karadağ volkanik kütlesi yer almaktadır (781 m). Nebiler köyü yakınlarında Yelköprü Mağarası bulunur. Dikili-Çandarlı arasındaki kıyı morfolojisini alçak ve yüksek kıyılar ile adalar oluşturmaktadır.

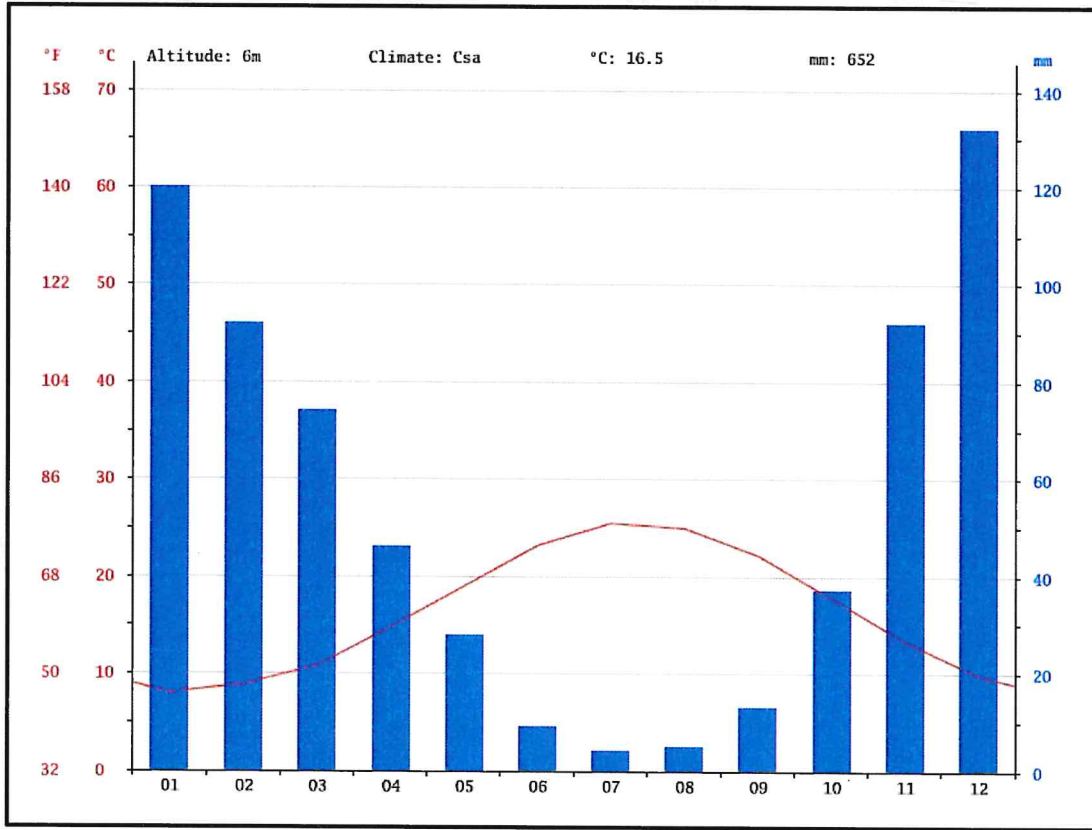


Izmir Geneli Jeoloji Haritası

2.1.3.2. İklim

Akdeniz ikliminin hüküm sürdüğü Dikili İlçesi sıcak ve ılıman bir iklime sahiptir. Dikili İlçesi'nin yıllık ortalama sıcaklığı 16.5 C° olup, en düşük ortalamalara Ocak ayında (7,9 C°), en yüksek ortalamaya ise Temmuz ayında (26 C°) ulaşılır.

Yıllık ortalama yağış miktarı 652 mm'dir. Ortalama 4 mm yağışla Temmuz yılın en kurak ayı, 132 mm yağış miktarıyla Aralık en yağışlı aydır.



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

Dikili'de deniz suyu sıcaklığı Ağustos ayında ortalama 22,3°C'dir. Dikili'nin iklim koşulları, kıyı turizmi için haziran ve eylül aylarını içine alan 3-4 aylık uygun bir dönem yaratırken, diğer turizm türleri için yılın tüm ayları uygunluk taşır. Termal turizm yıl boyunca, ilkbahar ve sonbahar ayları ise doğaya dayalı turizm türleri için her zaman daha çekicidir.

2.1.3.3. Bitki Örtüsü

İlçe toprakları özelliklerini, alüvyal ve kolüvyal birikme alanlarından almaktadır. Dikili çevresindeki topraklar "Akdeniz Toprakları" grubuna girmektedir. Dikili'de yüksek rölyefteki bitki örtüsü, tipik Akdeniz formasyonları olan kızılçam, karaçam, göknar,

ladin ve makilerden oluşur. Ayrıca, meşe, palamut ve fundalıklar yayılış gösterir. Fıstık çamları yoğun olarak Kozak Yaylası ve Geyikli Dağı'nda bulunur. Dağ yamaçlarında ve kırca arazide zeytinlikler ve seyrek çamlıklar, yükselti ile birlikte rastlanan orman alanlarında sarıçam, kızılçam, meşelik, fundalık, yaban armudu ve çitlembik ağaçları bulunur. Akarsu boylarında çınar, söğüt ve kavak ağaçlarına kümeler halinde rastlanır. İlçe merkezi, kuzeyi ve güneydoğusu düzlüklerden oluşmakta olup, geriye kalan tüm arazi dağlık ve yüksek eğim ile engebeli arazilerdir.

2.1.3.4. Jeolojik Yapı ve Depremsellik

Ege Bölgesi'nde yeryüzü şekilleri üçüncü ve dördüncü jeolojik zamanda oluşmuş, denize dik uzanan dağlar ve dağların arasında yer alan çöküntü ovaları ve akarsu ağızlarındaki birikinti ovaları yer şekillerinin ana hatlarını meydana getirmektedir. Alp kıvrımlarının etkisiyle, kuzeyden ve güneyden gelen sıkışma sonucunda, bölgede, çöküntü alanlar, kırıklar ve fay hatları meydana gelmiştir. Dikili 1. derece deprem kuşağı içerisinde yer almakta olup, çevresinde depremselliğe neden olan faylar Güzelhisar Fayı, Menemen Fay Zonu, doğuda Gediz Graben Sistem Fayları, Güneybatıda Yenifoça Fayı'dır. Tarihsel dönemlerde söz konusu faylar boyunca şiddetli depremler olmuştur.

Bölgenin MTA tarafından hazırlanan genel jeoloji çalışmasında birimlerin adları ve tanımları aşağıdaki gibidir. Bölgede yaşlıdan gence doğru 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) yüzeylenmektedir.

2.1.4. Nüfus Yapısı ve Demografik Özellikler

Dikili İlçesi'nin 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre toplam nüfusu 44.172'dir. Bu nüfusun %50'si kadın, %50'si ise erkekler oluşturmaktadır. Nüfusun cinsiyet dağılımı şu şekildedir;

İLÇE TOPLAMI		
Erkek	Kadın	Toplam
22.089	22.083	44.172

Dikili 2018 Yılı Nüfusunun Cinsiyet Dağılımı, Kaynak: www.tuik.gov.tr

Kentin 1965 yılı sonrası yapılan nüfus sayımından günümüze kadar geçen süreçteki nüfus değişim bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

	Yıllar	Şehir	Köy	Toplam
Genel Nüfus Sayımı	1965	5.805	12.398	18.203
	1970	6.166	12.182	18.348
	1975	6.916	11.926	18.842
	1980	7.637	11.618	19.255
	1985	8.201	11.968	20.169
	1990	10.023	13.196	23.219
	2000	12.552	17.563	30.115
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi	2007	14.545	12.803	27.348
	2008	15.530	15.333	30.863
	2009	16.269	15.638	31.907
	2010	17.088	15.933	33.021
	2011	17.895	16.463	34.358
	2012	18.669	16.561	35.230
	2013	36.124	-	36.124
	2014	41.999	-	41.999
	2015	40.537	-	40.537
	2016	41.275	-	41.275
	2017	41.697	-	41.697
	2018	44.172	-	44.172

Dikili İlçesi Nüfusunun Yıllara Göre Dağılımı, Kaynak: www.tuik.gov.tr

12.11.2012 tarih, 6360 nolu "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" gereği, İzmir dahil olmak üzere 13 ilin büyükşehir belediyesi sınırları il mülki sınırları olmuş, bu illere bağlı ilçelerin mülki sınırları içerisinde yer alan köy ve belde belediyelerinin tüzel kişiliği kaldırılmış ve bu yerleşimler mahalle olarak bağlı buldukları ilçenin belediyesi katılmıştır. Dolayısıyla 2012 yılı itibariyle Dikili İlçesi'ne ait köy nüfus verileri bulunmamaktadır.

Tablo incelendiğinde; ilçe nüfusunun 2000 yılından sonraki yıllarda yükselme eğilimine girdiği ve düzenli olarak artış gösterdiği görülmektedir. Bununla beraber, en fazla şehir nüfus artış oranının 1985-1990 döneminde yaşandığı görülmektedir. Köy nüfuslarındaki değişim incelendiğinde ise 2007 yılından itibaren düzenli bir artış görülmektedir.

2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre toplam nüfusun yaş gruplarına göre dağılımı şu şekildedir;

Yaş Grupları	Erkek	Kadın	Toplam
0-4	1.123	967	2.090
5-9	1.132	999	2.131
10-14	1.065	1.000	2.065
15-19	1.053	1.015	2.068
20-24	1.126	1.064	2.190
25-29	1.241	1.177	2.418
30-34	1.258	1.276	2.534
35-39	1.461	1.381	2.842
40-44	1.412	1.412	2.824
45-49	1.337	1.502	2.839
50-54	1.581	1.678	3.259
55-59	1.779	1.981	3.760
60-64	1.936	1.988	3.924
65-69	1.739	1.745	3.484
70-74	1.357	1.264	2.621
75-79	805	778	1.583
80-84	427	452	879
85-89	194	293	487
90+	63	111	174

Dikili 2018 Yılı Nüfusunun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı, Kaynak: www.tuik.gov.tr

İlçede nüfusun yaş ve cinsiyet dağılımı incelendiğinde; 44.172 kişinin 24.001 kişisi (yaklaşık %54'ü) 50 yaş altındadır. 50 yaş altı yaş aralıklarında ise nüfus dengeli bir biçimde dağılmıştır.

2.1.5. Sosyal Yapı

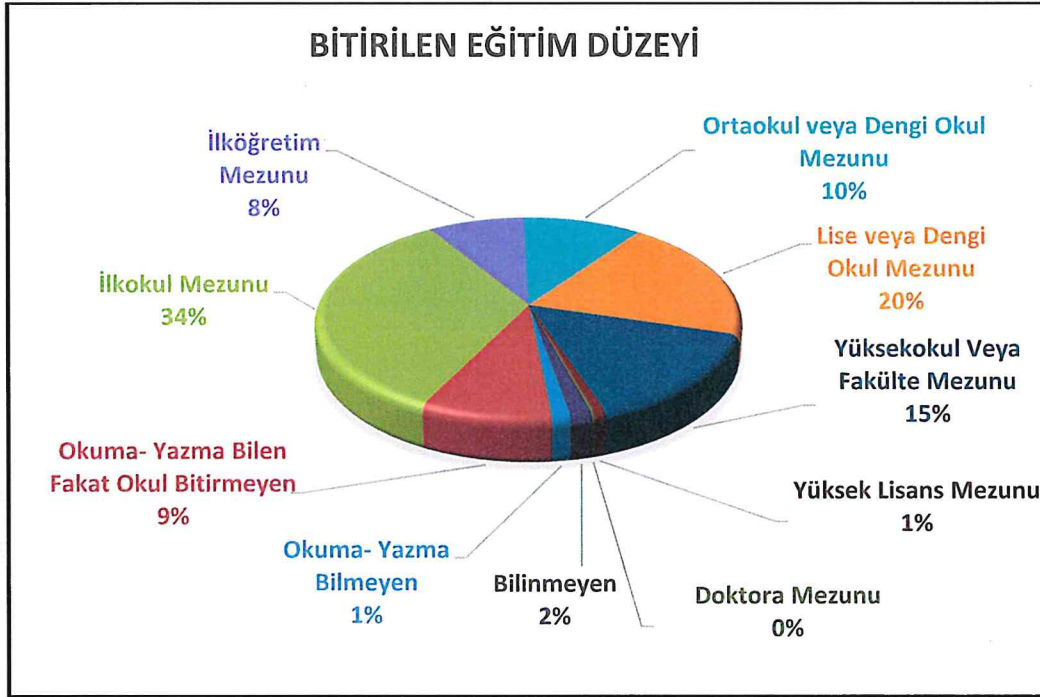
2.1.5.1. Eğitim

Dikili İlçesinde 6 yaş üstü nüfusunun okuma-yazma bilmeyenlerinin oranı %1.25'dir. Bu oran İzmir genelinde %2,96, Türkiye genelinde ise %3,86'dır. İlçede, İzmir ve Türkiye ortalamalarına göre okuma-yazma bilmeyenlerin oranının düşük olduğu görülmektedir.

Aşağıdaki tabloda Dikili İlçesi bitirilen eğitim düzeyleri verilmiştir.

Eğitim Düzeyleri	Erkek	Kadın	Toplam
Okuma - Yazma Bilmeyen	103	382	485
Okuma - Yazma Bilen Fakat Okul Bitirmeyen	1.322	2.163	3.485
İlkokul Mezunu	5.989	7.117	13.103
İlköğretim Mezunu	1.860	1.389	3.249
Ortaokul veya Dengi Okul Mezunu	2.194	1.803	3.997
Lise veya Dengi Okul Mezunu	4.164	3.479	7.643
Yüksekokul Veya Fakülte Mezunu	3.247	2.639	5.886
Yüksek Lisans Mezunu	179	136	315
Doktora Mezunu	40	20	60
Bilinmeyen	285	295	580
TOPLAM	19.383	19.423	38.803

Dikili 2017 Yılı 6+ Yaş Grubu Nüfusunun Eğitim Düzeyleri, Kaynak: www.tuik.gov.tr



www.tuik.gov.tr'den alınan verilere göre düzenlenmiştir.

Dikili ilçesinde toplam 1 adet anaokulu, 9 adet ilkokul, 7 adet ortaokul, 1 adet çok programlı lise, 3 adet anadolu lisesi ve 1 adet eğitim merkezi bulunmaktadır. İlçede toplam derslik sayısı 236, toplam öğrenci sayısı 4.711, toplam öğretmen sayısı 412'dir.

Eğitim Kurumu Adı		Öğrenci Sayısı	Öğretmen Sayısı	Derslik Sayısı
Anaokulu	Emine Münevver Denizolgun Anaokulu	65	5	4
İlkokul	Deliktaş Şehit Cengiz Topel İlkokulu	126	7	6
	Çandarlı Cumhuriyet İlkokulu	241	17	14
	Ali Çetinkaya İlkokulu	239	21	16
	Esentepe Acun İlkokulu	10	1	1
	Atatürk İlkokulu	595	29	18
	Kıratlı Esin Çağdaş İlkokulu	150	12	9
	Kabakum İlkokulu	78	6	7
	Bahçeli İlkokulu	31	2	2
	Bademli Mehmet Ertuğrul Denizolgun İlkokulu	117	8	6
Ortaokul	Cumhuriyet Ortaokulu	433	32	17
	Bademli Mehmet Ertuğrul Denizolgun Ortaokulu	106	10	5
	Deliktaş Şehit Cengiz Topel Ortaokulu	64	10	4
	Kabakum Ortaokulu	70	10	4
	Çandarlı Mehmet Dilsiz Ortaokulu	228	21	13
	80.Yıl Salihler Ortaokulu	192	18	11
	Can Rüştü Tüfekçioğlu Ortaokulu	366	34	18
Lise	Dikili Çok Programlı Anadolu Lisesi	435	44	25
	Dikili Çandarlı Nebiye Kavalalı Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi	157	15	10
	Semih Tınay Anadolu Lisesi	366	36	18
	Dikili Anadolu İmam Hatip Lisesi	83	7	10
Eğitim Merkezi	Dikili Mesleki Eğitim Merkezi	75	5	2

Dikili İlçesi'nde Yer Alan Eğitim Kurumları, Kaynak: www.meb.gov.tr

2.1.5.2. Sağlık

İlçede sağlık hizmetleri, 1 devlet hastanesi, 3 acil sağlık hizmetleri istasyonu, 1 toplum sağlığı merkezi ve 5 aile sağlığı merkezi tarafından verilmektedir. Dikili Devlet Hastanesi, 25 yatak kapasitelidir. Hastane 2 ameliyathane, 97 personelle hizmet vermektedir.

2.1.6. Sektörel ve Ekonomik Yapı

İlçe ekonomisi üzerindeki etkinliği geçmişe nazaran azalsa da tarım ve hayvancılık sektörü halen önemli bir yer tutmaktadır. Bakırçay'ın suladığı tarım arazilerinde; pamuk, ayçiçeği, bakla, tütün, buğday, meyve ve sebze, yetiştirilir. Zeytincilik oldukça yaygındır. Tarım alanlarında sulu tarım yapılabilmektedir. Tarım ve hayvancılığın yanı sıra balıkçılık da Dikili'nin önemli gelir kaynaklarından.

İlçenin 5.021 ha alanı mera ve tabi çayır olarak kullanılmaktadır. Buda hayvancılığın yapılabilirliğini arttırmaktadır. Özellikle küçükbaş hayvancılık yaygın olarak yapılmaktadır.

2.1.6.1. Tarım ve Hayvancılık

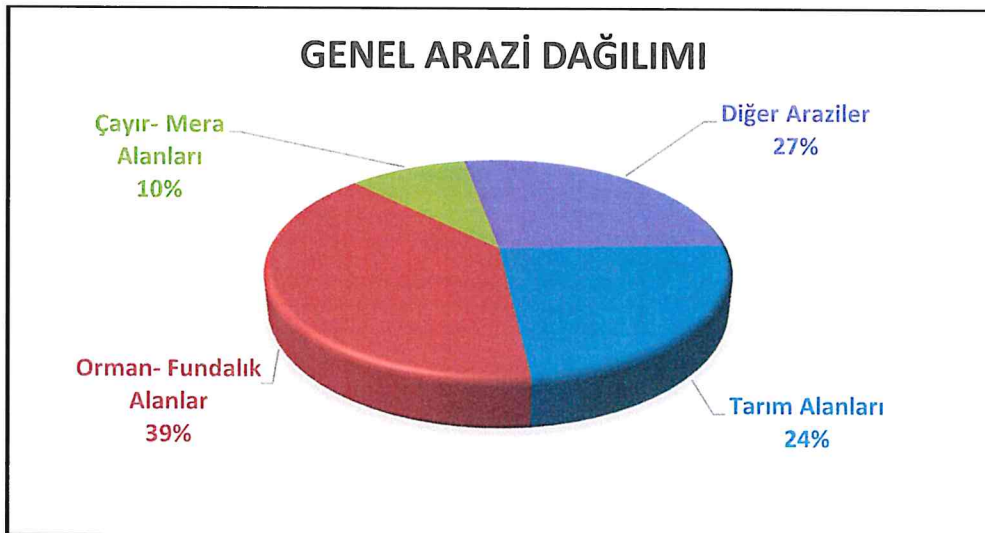
Yörede Akdeniz ikliminin etkili olması nedeniyle ekili ve dikili alanlarda, muz hariç tüm bitkisel ürünler; bağ, sebze, zeytin ve çeşitli meyveler (pamuk, buğday, çekirdeksiz üzüm, şeftali, zeytin, incir, kayısı, erik, domates, kavun, karpuz, mandalina, biber, ıspanak ve yem bitkileri) ve suyun bol olduğu dönemlerde çeltik yetiştirilmektedir.

Dikili İlçesi 51.000 ha'lık bir yüzölçümüne sahiptir ve tarım alanları 12.388 ha ile toplam alanın %24,3'ünü oluşturmaktadır. Ardından yaklaşık 20 bin ha ile orman-fundalık alanlar gelmektedir.

İlçenin 2018 yılına ilişkin genel arazi dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Genel Arazi Dağılımı	Alan (Ha.)	Oran (%)
Tarım Alanları	12.388	24,3
Orman- Fundalık Alanlar	19.954	39,1
Çayır- Mera Alanları	5.021	9,8
Diğer Araziler	13.636	26,7
Toplam Yüzölçümü	51.000	100,0

Dikili 2018 Yılına Ait Genel Arazi Dağılımı, Kaynak: www.izmirtarim.gov.tr



www.izmirtarim.gov.tr'den alınan verilere göre düzenlenmiştir.

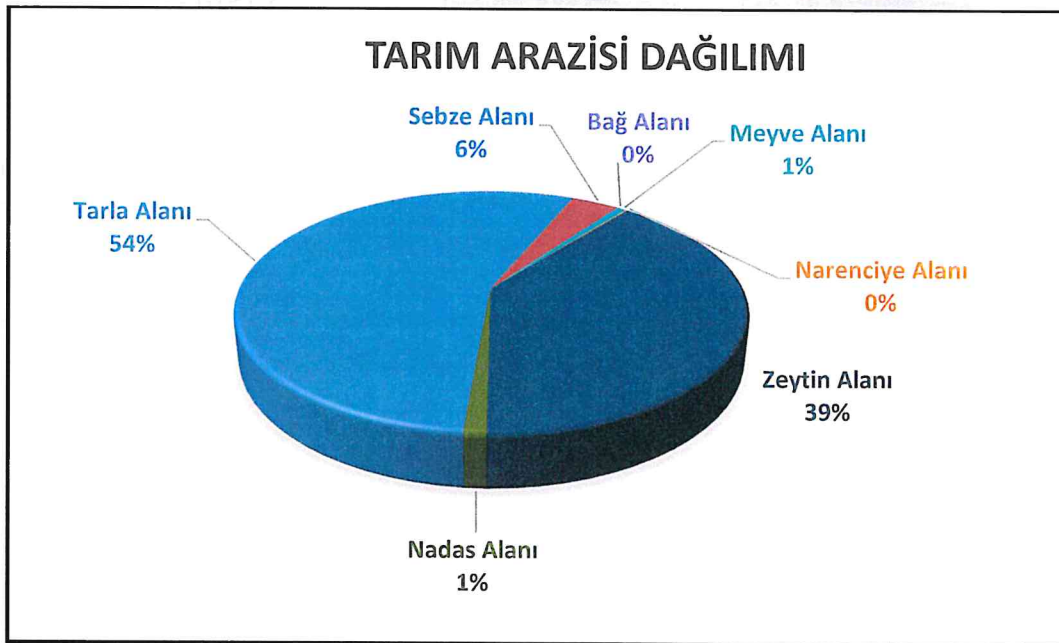
İlçe tarım alanları kullanım şekline göre incelendiğinde 6.636 ha ile tarla alanları ilk sırada gelmektedir. 4.793 ha ile zeytin alanları ikinci sırada yer almaktadır.

Dikili ilçesi topraklarının ise %24,3'ünü tarım alanları oluşturmaktadır. Toplam 123.880 dekarlık tarım arazilerinin %53,57'si tarla, %5,92'si sebze, %0,59'u meyve, %38,69'u zeytin, %0,02'si bağ ve %1,17'si da nadas alanıdır. İlçede tarla ürünleri içerisinde en fazla üretim mısır (silaj), patates, buğday, pamuktan sağlanmaktadır.

Aşağıdaki tabloda kullanım şekline göre tarım arazilerinin dağılımı ve oranları verilmektedir.

Tarım Arazisi Dağılımı	Alan (Ha.)	Oran (%)
Tarla Alanı	6.636	53,57
Sebze Alanı	733	5,92
Bağ Alanı	3	0,02
Meyve Alanı	73	0,59
Narenciye Alanı	5	0,04
Zeytin Alanı	4.793	38,69
Nadas Alanı	145	1,17
Toplam Tarım	12.388	100

Dikili Kullanım Şekline Göre Tarım Arazisi Dağılımı (2018), Kaynak: www.izmirtarim.gov.tr



www.izmirtarim.gov.tr'den alınan verilere göre düzenlenmiştir.

2018 yılı tarımsal üretim verileri incelendiğinde; tarla ürünleri üretimi yapılan alanlarda toplam 104.390 ton üretim yapıldığı, bu üretimde 2.330 ha ile buğday, 1.130 ha ile pamuk, 1.000 ha ile silajlık mısır üretimi yapılan alanların öne çıktığı ve bu alanlarda 10.220 ton buğday, 6.215 ton pamuk, 35.000 ton silajlık mısır üretimi yapıldığı görülmektedir.

Aynı yıl için ilçenin sebze üretimi 8.974 ton civarındadır. Bu üretimin 2.920 tonu salçalık domates, 1.400 tonu sofralık domates üretimi olarak gerçekleşmiştir. Hemen hemen her türlü sebzenin yetiştirilebileceği ilçede öne çıkan diğer ürünler ise 1.500 ton ile karpuz ve 1.234 ton ile bamyadır.

2018 yılı itibariyle ilçede meyve veren yaşta ağaç sayısı 1.000.194'tür. Bu ağaçların yaklaşık %66,84'ü yağlık zeytin, %25,28'i ise sofralık zeytin ağaçlarıdır. Söz konusu yılda toplam 13.370 ton yağlık zeytin, 344 ton şeftali üretimi gerçekleşmiştir.

Ayrıca, 2018 yılı itibariyle ilçede 17,4 ha örtü altı tarım alanı bulunmakta ve bu alanlarda sebze ve meyve üretimi yapılmaktadır.

Hayvancılık yapmaya uygun 5.021 ha çayır ve mera alanına sahip Dikili İlçesi'nin 2018 yılı hayvancılık verileri incelendiğinde; 10.507 adet büyükbaş, 85.200 adet küçükbaş hayvan varlığının bulunduğu, aynı yıl büyükbaş hayvanlardan 14.835 ton, küçükbaş hayvanlardan 8.959,5 ton süt, ayrıca kırkılan küçükbaş hayvanlardan 70,9 ton yapağı ve 4,2 ton keçi kılı elde edildiği görülmektedir. İşletmelerde yıl sonunda mevcut tavuk sayısı 297.000'dir. Dikili'de 2018 yılı itibariyle toplam 4.190 kovan bulunmaktadır. Toplam 86 ton bal, 0,5 ton balmumu üretimi yapılmıştır.

2.1.6.2. Turizm

Dikili İlçesi doğal ve antik güzellikleriyle zengin bir turizm potansiyeline sahiptir. Karaçam ormanları, su kaynakları, mesire yerleri meşhurdur. Gelecekte eko turizmin öne çıkması beklenmektedir. Su çıktığı memba suyu ve saz çayırı yaz aylarında bir gezi ve dinlenme yeridir.

Alaçam ormanları içinde Yayla, Bebek, Gölcük, Hacikerim bölgeleri başlıca kamp ve dinlenme yerleridir. Bademli köyünün tarihi ve tabii güzellikleri; Merdivenli ve Denizköy'de bulunan krater gölleri ile mağaralar ve Madra Çayı'na dayanan ormanlar diğer tarihi ve tabii zenginlikleri oluşturmaktadır.

Dikili'nin nahiyesi olan Çandarlı, daha çok kentsel alanlardan kaçma, doğa ile bütünleşme, kent yaşamının yarattığı gerilimlerden kurtulma özlemini çekenler için iklimi, doğa oluşumları, doğal güzellikleri, adaları, adacıkları, dorukları, yamaçları, seyirlik alanları, koyları, termal kaynakları ve çevre metropollere yakınlığı ile hızlı bir gelişme içinde bulunan önemli bir turizm çekim merkezidir. 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.

Konaklama Tesisleri	İşletme Belgeli Tesisler			Yatırım Belgeli Tesisler			Toplam		
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
Dikili	7	308	637	7	600	1830	14	908	2467

Turizm Yatırım ve İşletme Belgeli Tesisler-Kapasiteleri (2018), Kaynak: www.izmirkulturturizm.gov.tr

Dikili termal bölgesi üç bin yıldır çamur üreten bir alandır ve kıyı turizminin yanı sıra termal turizm özelliğini de değerlendirmek üzere Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca İzmir Dikili Termal Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi belirlenmiştir. Alanda, Dikili ilçe merkezinin 10 km doğusundaki Kaynarca mevkii, 10 km güneyindeki Bademli Köyü ve 21 km kuzeyindeki Bahçeliköy arasındaki bölgede geniş bir alana yayılmış olan çok sayıda kaynak ve kuyu bulunmaktadır.

Dikili aynı adla anılan Dikili 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 ve kültürel varlıklarını görmeye gelen gününbirlik turistlerdir. Dikili antik dönemde Pergamon'un bir limanı durumundaydı. Bugünde aynı işlevini sürdürmektedir.

2.1.6.3. Ticaret ve Sanayi

Bölgenin genel olarak tarım ürünleri ile madenleri ihraç edilmektedir. Tarım ürünleri olarak modern seralarda üretilen ürünlerin ihracatı yapılmaktadır. 2000 yılında 135 metre boyunda ve 8,5 metre derinliğinde tamamlanan Dikili Limanı turizm açısından da ilçenin önemli gelir kaynağıdır.

Dikili, sanayi ve ticaret hayatını Bergama Ticaret Odası'na bağlı olarak faaliyet gösteren 637 işletme şekillendirmektedir.

İşletmelerin meslek gruplarına göre dağılımı incelendiğinde, ilk sırayı 208 işletme ile inşaat meslek grubu almaktadır. Aşağıdaki tablolarda meslek gruplarına göre faal olan işletme sayıları verilmektedir.

Grup Adı	İştilgal	Üye Sayısı
1. Grup	Madencilik ve İmalat	64
2. Grup	Mali Kuruluşlar ve Hizmetler Meslek Grubu	100
3. Grup	Tarım ve Hayvancılık Meslek Grubu	44
4. Grup	Otomotiv, Ulaştırma ve Akaryakıt Meslek Grubu	72
5. Grup	İnşaat Meslek Grubu	208
6. Grup	Tekstil, Dayanıklı Tüketim Malları, Elektrikli Alet ve Diğer Yeni Mallar Meslek Grubu	44
7. Grup	İnşaat Malzemeleri ve Mühendislik Meslek Grubu	44
8. Grup	Gıda Meslek Grubu	61
	Toplam	637

Dikili-Bergama Ticaret Odası'na Bağlı İşletme Grupları (2016), Kaynak: www.berito.org.tr

2.1.7. Tarihsel Gelişim

Dikili tarihi; ilk arkeolojik bilgilere göre Dikili'nin M.Ö. 4000-5000 yıllarına kadar uzanan geniş bir geçmişi vardır. İlk yerleşim yerlerinden Ağıltepe ve Kaletepe'de yapılan kazılar sonucunda Akalar'ın yaşadığı bu bölgeye Aterneus denildiği belirtilmiştir. Eoırlı'lerin Dikili toprakları üzerinde Aterneus, Pytani, Astria, Teutronia gibi kentleri ve siteleri bulunduğu arkeolojik kazılardan anlaşılmıştır. İlk çağlarda Lidyalılar, İranlılar, Frikyalı ve Mysialılar daha sonra Romalılar, Bergamalılar, Orta Çağda da Bizanslılar, Cenovalılar, Selçuklular ve Osmanlılar hâkim olmuşlardır. Dikili bölgesindeki tarihi kent ve sitelerde Aristo, Hermos, August, İskender gibi ünlü isimler zaman zaman bulunmuşlardır.

Dikili'nin olduğu yerin yerleşim yeri başlangıcı olma tarihinin 1800'lü yıllara rastladığı sanılmaktadır. Bugünkü Beylik zeytinliğinin olduğu yere Bergama Voyvodası Karaosmanoğlu bir çiftlik kurmuş ve civarlarına da zeytin ağaçları dikmiştir. Zeytin ağaçlarının dikildiği yere "Dikmelik" denilmiştir. Bir var sayıma göre Dikili sözcüğünün bu dikmelik sözcüğünden geldiği sanılmaktadır. Bergama Voyvodası Karaosmanoğlu kurduğu bu çiftliğin etrafında yörede henüz daha köy hayatına geçmeyen ve göçebe olan hayvancılıkla geçimlerini sağlayan Yörüklerden bazıalarını buraya getirip yerleştirmiş onlara iş vermiş. Böylece bu çiftlik bir yerleşim yeri olmaya başlamıştır.

1839 yılında çıkan Tanzimat fermanında azınlıklara tanınan haklardan yararlanan, ticaret işiyle uğraşan ve buraları iyi bilen, Sakız adalı bir Rum olan Aleko Pandazoplu bu çiftliği Karaosmanoğulları'ndan satın almış, Sakız adasından, Limni adasından getirdiği Rumları bu çiftliğin etrafına yerleştirmiş, işlerinde çalıştırmaya başlamış. Böylece burada Rum nüfusu çoğalmıştır.

1870'li yıllarda Kaptan İsmail Bey 'Liman Reisi' olarak Dikili'ye atanmış ve gelmiştir. İsmail Bey Dikili'ye geldiğinde buranın bir Türk beldesi olmasına karşılık Türklerin azınlıkta, Rumların çoğunlukta olduğunu ve Rumların iki kilise ile bir okulu bulunduğunu; buna karşın Türklerin ibadet yeri ve okulu olmadığını görmüştür. Bunun üzerine harekete geçerek akrabalarının bir kısmını İstanbul'dan alarak Dikili'ye getirtip yerleştirmesinin yanı sıra, etraf köylerden de Türklerin Dikili'ye gelip yerleşmesi için büyük gayret göstermiştir. Böylece Dikili'nin düz yerlerinin üst başındaki yamaçlarda Bahriyon Mahallesi oluşmuş, buraya Bahriyon Camisi yapılmıştır. Türkler için iki okul açılmıştır.

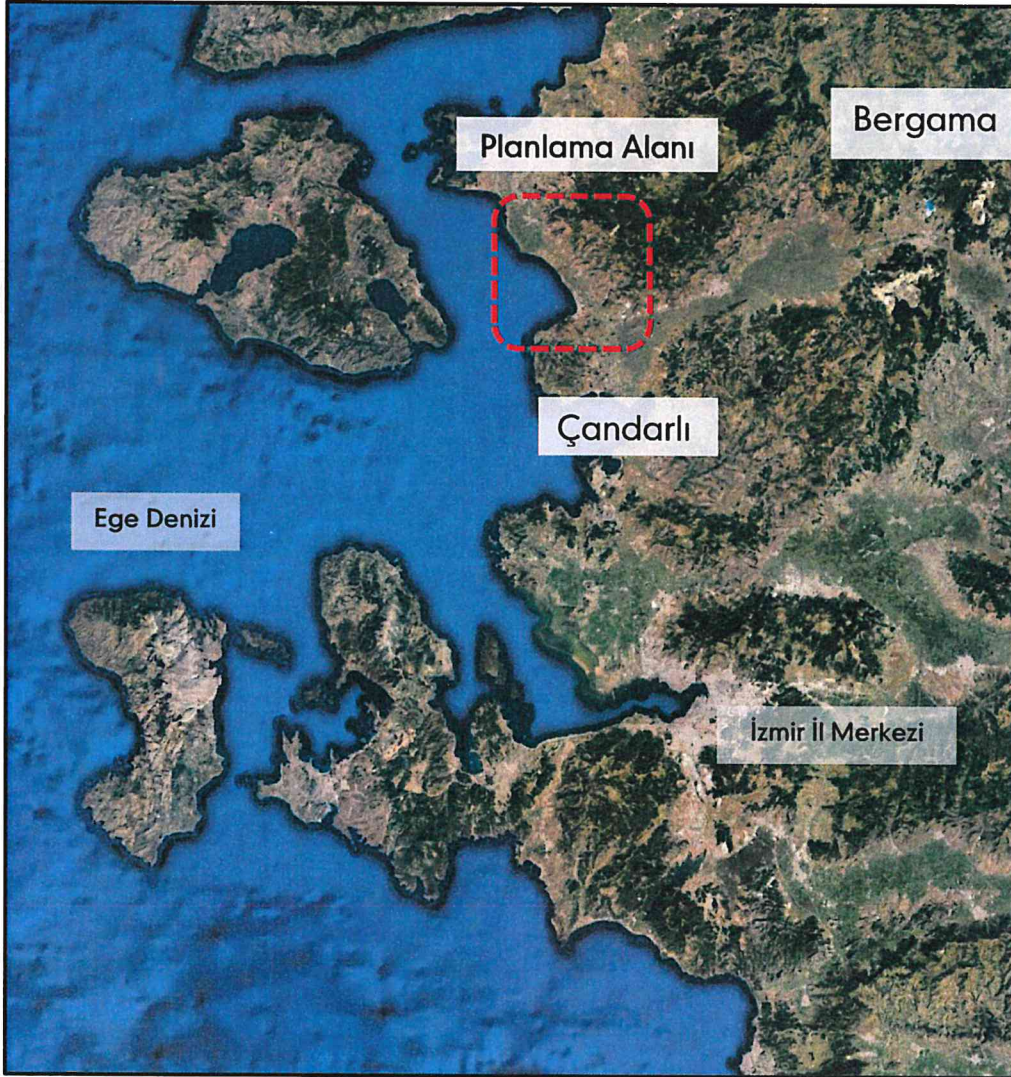
Dikili 1860 yılında Bergama'nın bir köyü iken bu tarihte Bergama'ya bağlı bir bucak, 1923 yılında da belediyelik olmuştur. 13 Ekim 1928 tarihinde de Bergama'dan ayrılarak İzmir İli'nin bir ilçesi olmuştur.

2.2. Planlama Alanına Bakış

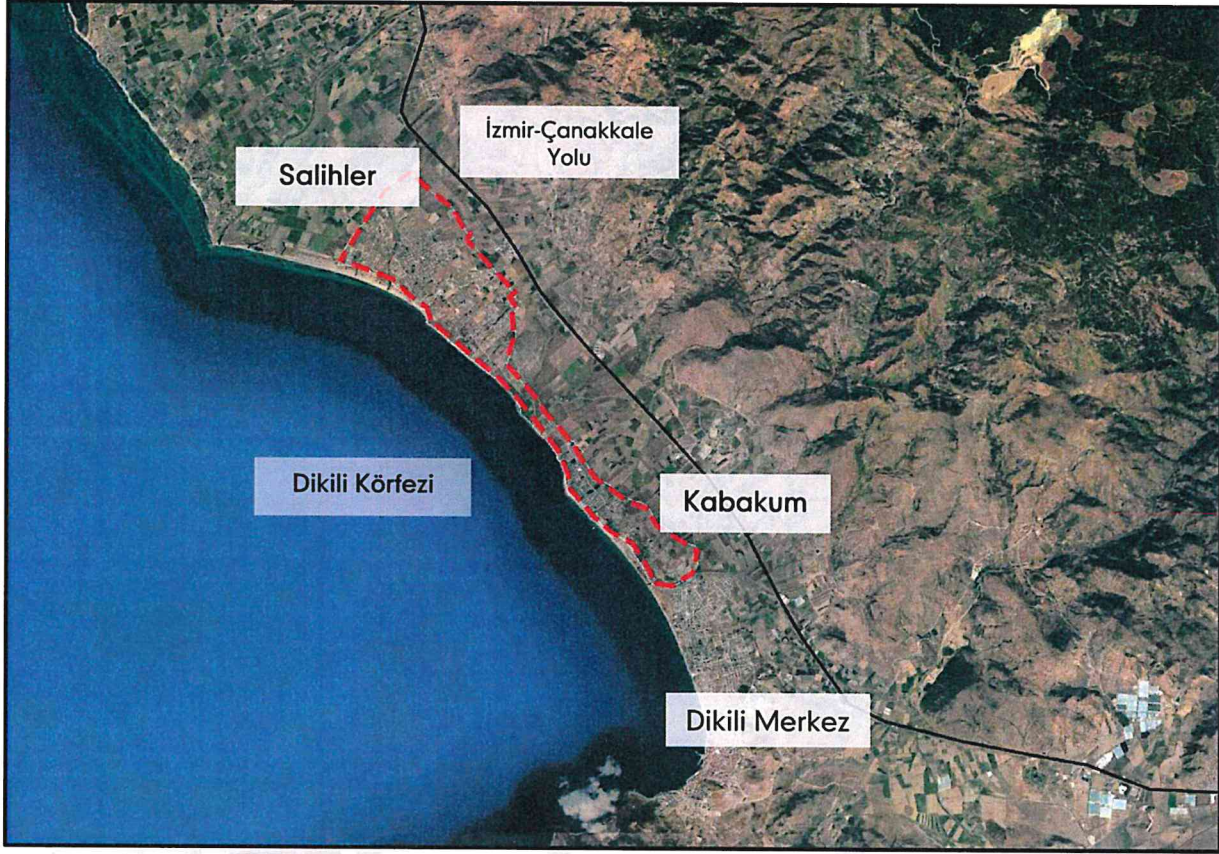
2.2.1. Konum

İzmir İli, Dikili İlçesi, Salihler Mahallesi, I. Derece ve III. Derece Sit Alanlarına İlişkin Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı çalışma alanı, bir adet I. (Birinci) Derece ile 2 adet III. (Üçüncü) Derece Arkeolojik Sit Alanlarından oluşmakta olup toplamda **6.82 hektarlık** alanı kapsamaktadır.

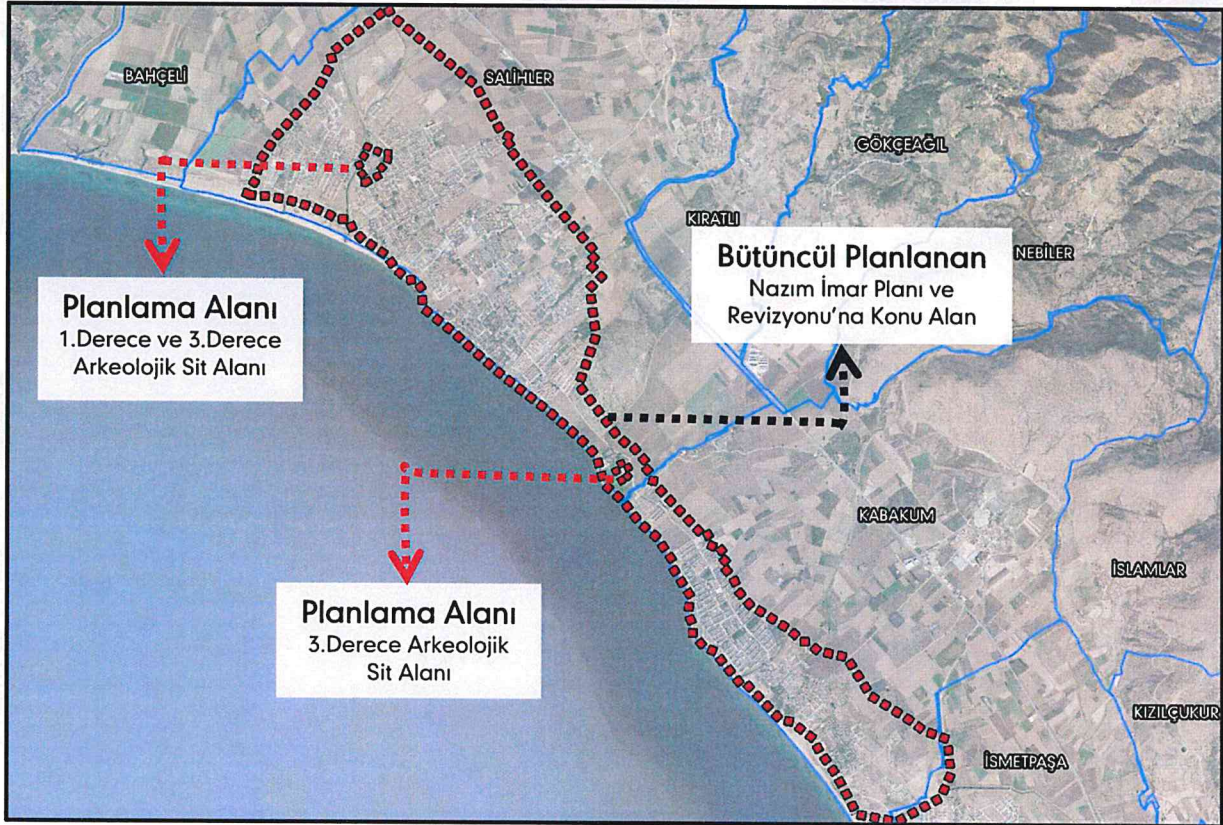
İşbu rapora esas koruma amaçlı imar planı planlama alanı ile birlikte bütüncül hazırlanan ve söz konusu arkeolojik sit alanlarını kapsayan “İzmir ili, Dikili ilçesi, Kabakum ve Salihler Mahalleleri Nazım İmar Planı ve Revizyonu Çalışmaları (1112,41 hektarlık)” ile toplamda 1119,23 hektarlık bir alan bütüncül olarak planlanmıştır.



Planlama Alanının Konumu, Kaynak: Google Earth



Planlama Alanının Konumu ve Yakın Çevresi



Planlama Alanı ve Mahalli Sınırlar

2.2.2. Yürürlükteki İmar Planları

Salihler Mahallesi, I. Derece ve III. Derece Sit Alanlarına İlişkin Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı çalışma alanı ile birlikte ele alınan Kabakum ve Salihler Mahalleleri Nazım İmar Planı ve Revizyonu çalışma alanı; günümüze dek geçen süreçte plan yapma ve onama yetkisi bulunan kurumlar tarafından hazırlanarak onanan ve halen yürürlükte olan planlama çalışmalarına konu olmuştur.

Bu çalışmalar üst ölçekli ve alt ölçekli olmak üzere iki başlık altında toplanarak bütüncül olarak incelenmiştir;

2.2.2.1. Üst Ölçekli Planlar

Planlama alanının yer aldığı bölgeyi kapsayan farklı ölçeklerdeki meri planlar şu şekildedir;

- İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 16.11.2015 tarihinde onaylanan ve 10.10.2018 tarihinde değişiklik yapılan, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda; "Turizm Tesis Alanları", "Tercihli Kullanım Alanları", "Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar", "Sulama Alanı" ve "Plaj – Kumsal" kullanımlarında kalmaktadır.

Söz konusu planın "Plan Uygulama Hükümleri"nin 4.29. maddesinde "Turizm Tesis Alanları" için; "Turizm amaçlı tesislerin ve bu tesisleri tamamlayıcı nitelikte unsurlarının yer aldığı/alacağı kullanım alanlarıdır" denmektedir.

8.4.1. TURİZM TESİS ALANLARINDA, 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

8.4.2. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI İÇERİSİNDE TURİZM TESİSLERİ İÇİN YER AYRILABİLİR. BU KULLANIMLARIN YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

8.4.3. BU TESİSLERİN İMAR PLANLARI İLE MİMARİ PROJELERİ TOPOGRAFYA VE DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN OLARAK HAZIRLANACAKTIR.

8.4.4. TURİSTİK TESİSLERDE RENK, ÇATI KAPLAMASI, CEPHEDE DOLULUK VE BOŞLUK ORANLARI, BİNA BİRİM ÖLÇÜLERİ VB. GİBİ KONULARDA ÇEVRE KARAKTERİSTİKLERİNE UYULARAK, BÖLGENİN TARİHİ VE KÜLTÜREL KİMLİĞİ KORUNACAKTIR.

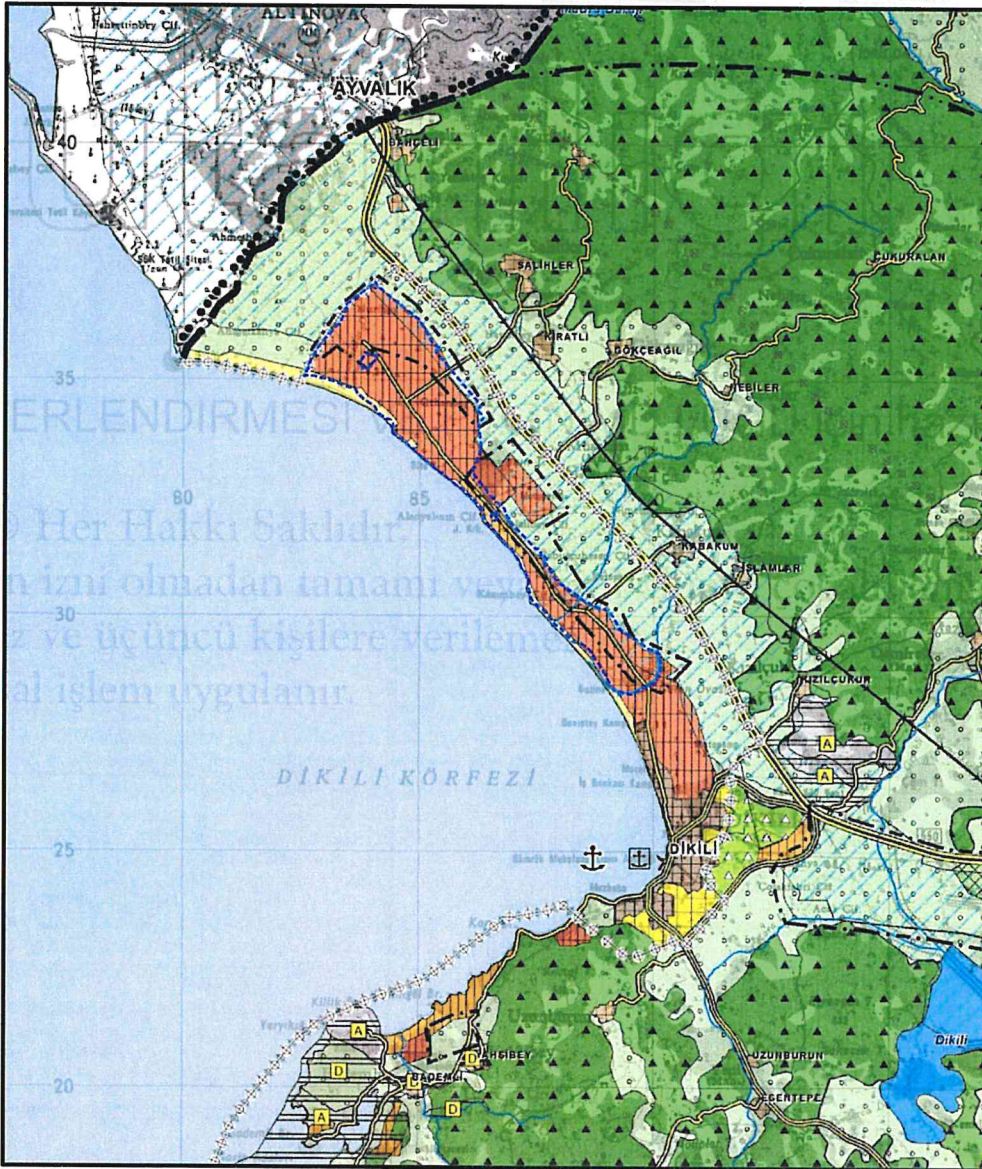
Yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İlgili Plan Uygulama Hükümleri

“Tercihli Kullanım Alanları” içinse 4.30. maddede; “Turizm ve konut yapılaşmaları ile bunların tamamlayıcısı olan ticari faaliyetler ile sosyal ve teknik altyapının bir arada yapılmasının olanaklı kılındığı kullanım alanlarıdır” denmektedir.

8.4.5.1. BU ALANLARDA TURİZM KULLANIMI AĞIRLIKLI OLMAK ÜZERE, KONUT KULLANIMI İLE BUNLARIN TAMAMLAYICISI OLAN TİCARİ FAALİYETLER İLE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPIYA İLİŞKİN YAPILAŞMA KOŞULLARI ÇEVRE İMAR BÜTÜNLÜĞÜ GÖZETİLEREK ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

8.4.5.2. BU ALANLARDA ONAYLI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA YOĞUNLUK ARTTIRICI DÜZENLEMELERE GİDİLEMEZ.

Yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İlgili Plan Uygulama Hükümleri

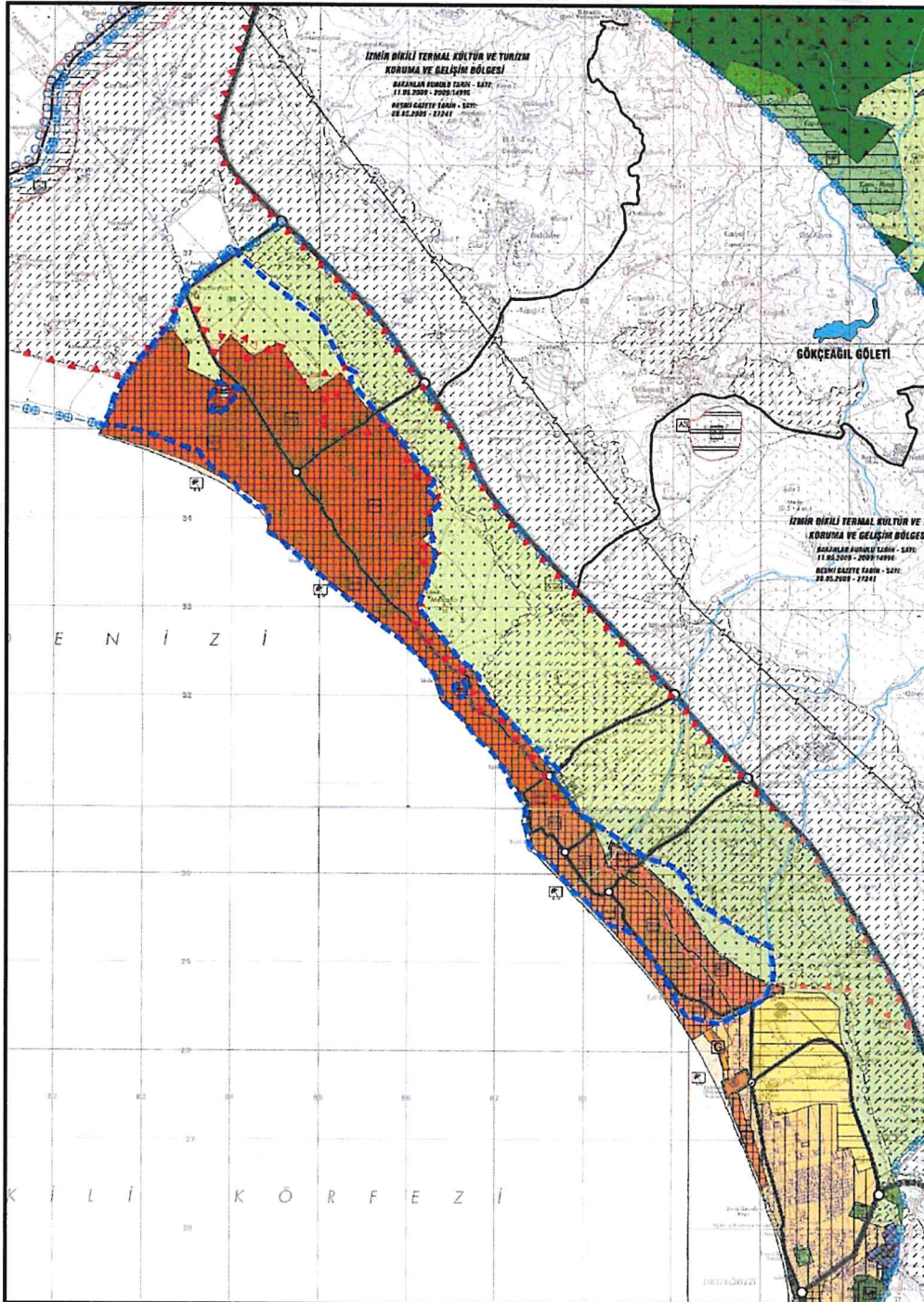


Planlama alanının İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Konumu

- İzmir Kuzey Bölgesi Nazım İmar Planı

Planlama alanı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.05.2018 tarih, 05/298 sayılı kararıyla onaylanan, 1/25.000 Ölçekli İzmir Kuzey Bölgesi Nazım İmar Planı'nda; J17-C1, J17-C3, J17-C4 paftalarına isabet etmektedir.

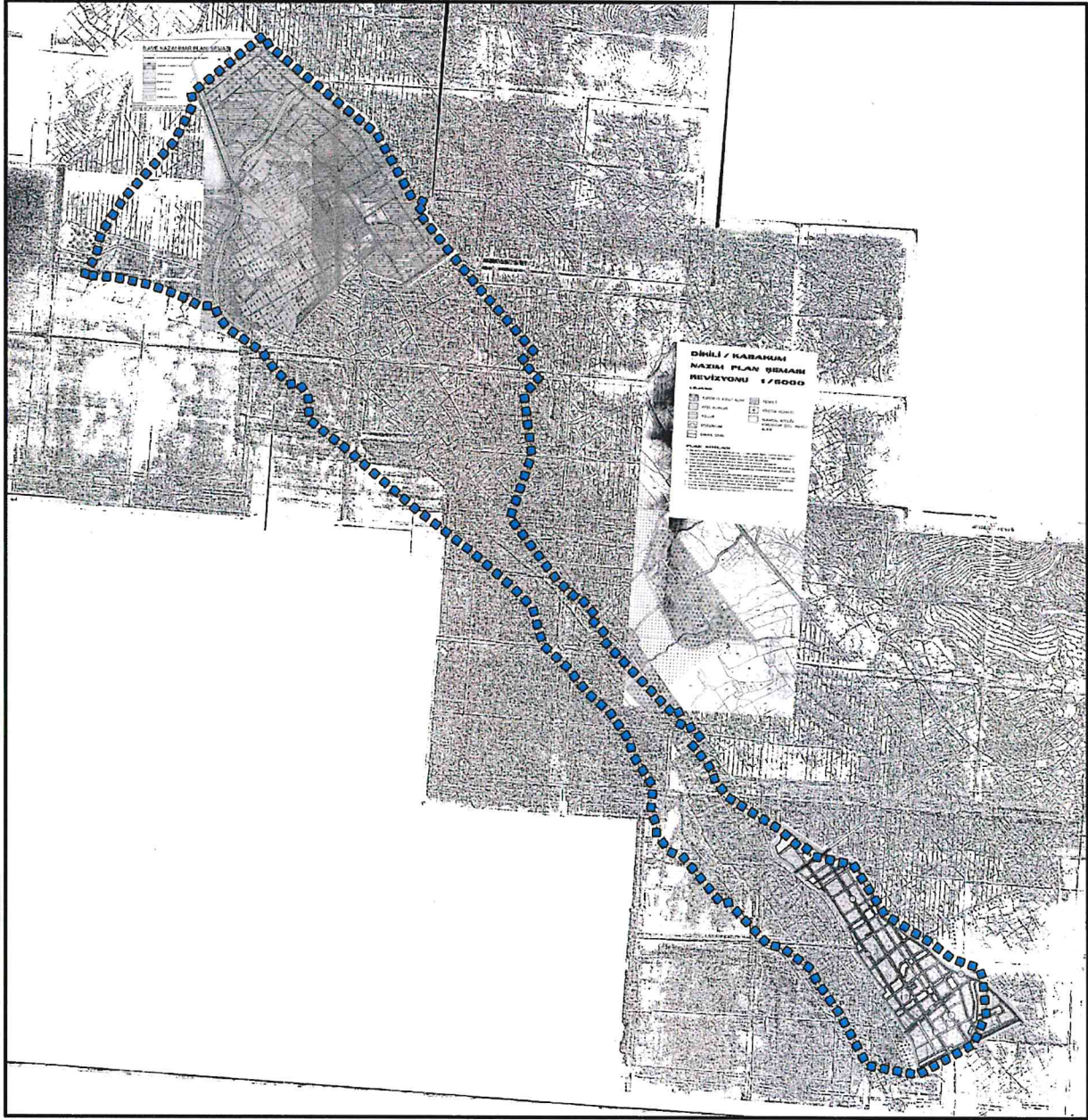
Planlama alanı sınırları; İzmir Kuzey Bölgesi Nazım İmar Planı ile kentsel kullanım kararı getirilmiş olan, "Ticaret – Turizm - Konut Alanı" nda kalmaktadır.



2.2.2.2. Alt Ölçekli Planlar

- Meri Nazım İmar Planı

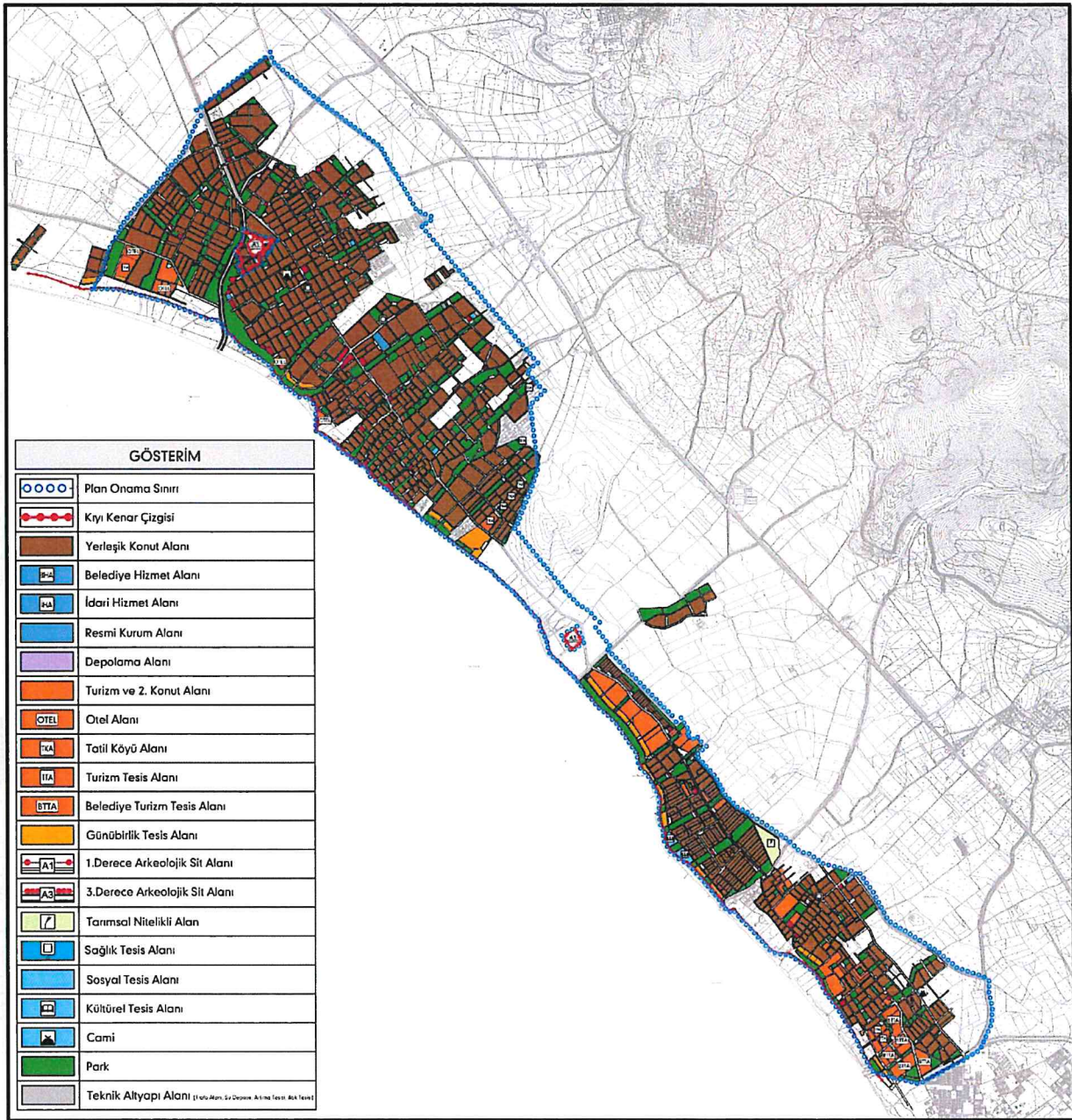
Planlama alanını kapsayan Dikili Kabakum Kıyı Kesimi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı, 18.09.1985 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.



Planlama Alanının Yürürlükteki 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Konumu

• Meri Uygulama İmar Planı

Günümüze dek geçen sürede Kabakum ve Salihler Mevkii'ni içine alan bölge için uygulamaya dönük bütüncül planlar yapılmamış olup, bölgede yapılaşma, onay tarihleri 1975-2001 yılları arasında değişen mevzii planlarla gerçekleştirilmiştir. Kadastral parcel bazında, bütüncül kullanımlar ve gereksinimler düşünülmeden yapılan mevzii planlar, bölgede birbiriyle irtibatlandırılmayan alanlar, yarıda kesilen ulaşım aksları, parcel artıkları şeklinde planlanan parçacı yeşil alanlar ve kıyı şeridinde sur etkisi yaratan yapılaşmanın varlığına neden olmuştur.



Planlama Alanının Yürürlükteki 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Konumu

2.2.3. Alanın Jeolojik Yapısı

Planlama sahasına ilişkin yapılan ve T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 11/07/2019 tarihinde onaylanan ve İzmir İli, Dikili İlçesi, Salihler ve Kabakum Mahallelerinde yer alan, 1/5000 ölçekli J17-C-06-C, J17-C-07-C, J17-C-12-A, J17-C-12-B, J17-C-13-A VE J17-C-13-D nolu 7 adet halihazır harita paftalarının sınırlarını belirleyen yaklaşık 772 ha alanın 1/5000 ölçekli nazım imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda;

Önlemler Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanları'da;

- İnceleme alanında sıvılaşma riski bulunmaktadır. Parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli çıkacak problemler göre gerekli zemin iyileştirilmesi yoluyla yanal yayılma ve sıvılaşma olasılığı ortadan kaldırılmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.
- Bu alanlarda yapılaşma öncesi parsel bazında "Temel ve Zemin Etütleri"nde şişme, oturma, taşıma gücü ve sıvılaşma problemleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, çıkacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.
- İnceleme alanında yapılması düşünülen yapıların temel tipi, temel derinliği ve zemin özellikleri göz önüne alındığında, temel hesaplarında kullanılacak taşıma gücü emniyetli zemin gerilmesi, zemin oturması, zemin grubu sınıfı, zemin hakim periyodu değerleri parsel bazında yapılacak ayrıntılı zemin etütlerinde ayrıntılı incelenerek belirlenmelidir.
- Alanda kazı yüzey sularının ortamdaki uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj önlemlerinin alınması, yapı yüklerinin taşıttırılacağı zemin seviyelerinin şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma tehlikeleri projeye esas zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak irdelenmelidir.
- İnceleme alanında inşaat kazısı öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parselleri güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.
- Yeraltı, yüzey ve atık suların temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemlerini uygulamalıdır.
- Yapı yükleri inceleme alanında bulunan mühendislik problemleri olmayan kesimlerine taşıtılmalıdır.

İnceleme alanını denize yakın bölgelerine deniz suyu girişi ve alanın genelinde yüksek yeraltı suyu nedeniyle, yapılması düşünülen yapıların temeline yeraltı ve denizsuyu etkisini belirlemek için parsel bazında yapılacak olan temel ve zemin etütlerinde suyun betona etkisinin belirlenmesi amacıyla kimyasal analizlerin yapılması gerekmektedir. Ayrıca açılan sondajlarda geçilen killi seviyeler üzerinde yapılan şişme potansiyeli analizlerine göre şişme problemi beklenen killi seviyelerin yer aldığı alanlarda;

- Şişen zeminlerin kaldırılması
- Şişen zeminlerin yapısının değiştirilmesi
- Heterojen yapıya sahip birimlerde meydana gelebilecek farklı oturma sorunlarına karşı yapılar homojen zemine oturtulmalı
- Temel derinliğini değiştirmeden sıkışabilen zemin tabakaların uzaklaştırılması,
- Kazık ve pabuç temel sistemleri seçilerek subasman hatılı, döşeme ve zemin seviyesi arasında muhtemelen şişmeyi karşılamak üzere boşluk bırakılması,
- Tekil temeller yapılacaksa şişen zemini kaldırarak temel ve döşeme altına 1m kalınlıktan az olmamak ve bina çevresine en az 3m taşmak üzere sıkıştırılmış stabilize malzeme konulması.
- İnşaat kazısından çıkan hafriyat kesinlikle inşaat alanında dolgu olarak kullanılmamalıdır.

İnceleme alanında yapılması düşünülen yapıların farklı kat yüksekliğine sahip olması durumunda, yapı yükü değerleri farklılık göstereceğinden bölgede oturma ve taşıma kapasitesi sorunu beklenebilir. Bu alanlarda;

- Alüvyon birimi düşey-yatay yönde litolojik ve Jeoteknik olarak heterojen yapıya sahip olduğundan binalarda farklı oturmadan kaynaklı hasarları önlemek için zemin temel etütlerinde meydana gelebilecek farklı oturma sorunlarına karşı önlemler belirlenmeli
- Mevcut zemin yapı temelleri projelendirilmeli
- Zayıf zemini kaldırılarak yerine taşıma gücü yüksek zeminler yerleştirilmeli
- Taşıma gücü zayıf olan zemini uygun bir yöntemle geçerek temeller sağlam tabakaya inşa edilmeli

- Yapılaşma öncesi parsel bazında temel ve zemin etütlerinde oturma, taşıma gücü ayrıntılı olarak irdelenmeli, gerekli görülmesi halinde zemin özellikleri arazide yapılacak zemin iyileştirme yöntemleri ile iyileştirilmelidir.
- İnceleme alanında yapılması düşünülen yapıların temel tipi temel derinliği ve zemin özellikleri göz önüne alındığında temel hesaplarında kullanılacak taşıma gücü emniyetli zemin gerilmesi, zemin oturması zemin grubu sınıfı zemin hakim periyodu, değerleri parsel bazında yapılacak ayrıntılı zemin etütlerinde ayrıntılı olarak incelenerek belirlenmelidir. Alanda kazı yüzey sularının ortamdaki uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj önlemlerinin alınması, yapı yüklerinin taşıtılacağı zemin seviyelerinin şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma tehlikeleri projeye esas zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak irdelenmelidir.
- İnceleme alanı ile ilgili daha önce yapılmış imar planına esas jeolojik yada Jeoteknik etüt çalışması bulunmamaktadır. İnceleme alanı ile ilgili sakıncalı alan veya 7269 sayılı Afet yasasına göre alınmış Afete Maruz Bölge kararı bulunmamaktadır. İnceleme alanında herhangi bir sit alanı veya koruma altına alınmış bölge kararı da bulunmamaktadır.

Yürütülen İmar Planı çalışmalarına esas olmak üzere; Dikili İlçesi, Kabakum ve Salihler İmar Planı Çalışmaları'na yönelik hazırlanan Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporları; Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından 02/05/2017 yılında onaylanmıştır. Yapılan söz konusu bilimsel çalışmalar doğrultusunda, planlama alanının "Yerleşime Uygunluk Durumu" şu şekildedir;

Önlemlenilen Alan 3. (ÖA-3) Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar:

Önlemlenilen Alan 3. (ÖA-3); Proje alanında, dere yataklarında gözlenen alüvyon birimler Önlemlenilen Alanlar-3 kategorisinde değerlendirilmiş ve rapor eki 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk paftalarında ÖA-3 simgesi ile gösterilmiştir. Alüvyon birimler, zemin parametreleri açısından genel olarak problemlenilen birimlerdir. Bu birimlerde düşük taşıma gücü, oturma/farklı oturma, kazı stabilite sorunları muhtemel zemin sorunlarıdır. Zemin parametreleri açısından alüvyon birimlerde şu önlemler alınmalıdır.

- o Çevre ve yüzey suyu drenaj tedbirleri mutlaka alınmalıdır.
- o Genel olarak tutturulmamış malzemelerden oluşan alüvyon birimler içerisinde kazı şevlerinde kısa ve uzun vadede stabilite sorunları yaşanması muhtemeldir. Bu alanlarda her türlü kazı şev iksa tedbirleri (palplanj, istinat, perde vb.) ile emniyete alınmalıdır.
- o Su baskını tehlikesi yaratacak dereler için planlama öncesi DSİ ve İZSU'dan görüş alınarak planlamanın DSİ ve İZSU görüşü doğrultusunda yapılması gerekmektedir.

Önlemler Alan 5.1. (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında jeolojik ve jeoteknik parametreler incelendiğinde topoğrafik eğimin %0-10 'dan az olan killi seviyelerde şişme ve oturma problemi beklenmektedir. Bu nedenle Önlemler Alan (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

İnceleme alanının tamamı Önlemler Alan (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiş olup 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında önlemler alan (ÖA-5.1) simgeleri ile belirtilmiştir.

- o Bu alanlarda yapılaşma öncesi, parsel bazında temel ve zemin etütlerinde, şişme, oturma, taşıma gücü ve sıvılaşma problemleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, gerekli görülmesi halinde zemin iyileştirilmesi yöntemleri uygulanmalı,
- o Şişen zeminlerin kaldırılması,
- o Şişen zeminlerin yapısının değiştirilmesi (kompaksiyon, ön nemlendirme, nemin bariyerlere düzenlenmesi, zemin stabilizasyonu),
- o İnşaat sonrası, yapı altındaki zeminin su içeriğinin kontrolü,
- o Heterojen yapıya sahip birimlerde meydana gelebilecek farklı oturma sorunlarına karşı yapılar homojen zeminlere oturtulmalı,
- o Temel derinliğini değiştirmeden sıkışabilen zemin tabakalarının uzaklaştırılması,
- o Kazık ve pabuç temel sistemleri seçilerek subasman hatılı, döşeme ve zemin seviyesi arasında muhtemel şişmeyi karşılamak üzere boşluk bırakılmalı,

- o Tekil temeller yapılacaksa şişen zemini kaldırarak temel ve döşeme altına 1 m kalınlıktan az olmamak ve bina çevresinde en az 3 m taşmak üzere sıkıştırılmış stabilize malzeme konulması,
- o İnşaat kazısında çıkan hafriyat (Ch karakterli kil) kesinlikle inşaat alanında dolgu olarak kullanılmamalı,
- o Temel zeminindeki yanal hareketlerin önlenmesi,
- o İnceleme alanında inşaat kazısı öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalı,
- o Yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile temel tipi ve derinliği parsel bazında zemin etütleri ile belirlenmeli,
- o Yüzey ve atık suların temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalı,
- o Parsel bazlı zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenerek yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmelidir.

Önlemler Alan 5.3. (ÖA-5.3) Yüksek Yeraltısı Seviyesine, Deniz Suyu Girişimi vb. Sorunlu Alanlar

Bütün bu jeolojik ve jeoteknik parametreler incelendiğinde çalışma alanında yeraltı su seviyesi yüksek (0,50-4,10m) olduğundan Önlemler Alan (ÖA-5.3) Yeraltı Su Seviyesine, Deniz Suyu Girişimi vb. Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir. İnceleme alanında yeraltı su seviyesinin yüksek (0,50-4,10m) olduğu alanlar "Önlemler Alan (ÖA-5.3)" olarak değerlendirilmiş olup 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında önlemler alan (ÖA-5.3) simgeleri ile belirtilmiştir.

- o Yüzey ve atık suların temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- o Parsel bazlı zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenerek yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak incelenmelidir.

Önlemler Alan (ÖA-1.1) Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar

İnceleme alanında sıvılaşma riski yüksek olduğundan inceleme alanında alüvyonun tamamı Önlemler Alan 1.1 Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler alanlar olarak

değerlendirilmiştir. 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında Önlemleri Alan (ÖA-1.1) simgesi ile belirtilmiştir.

- İnceleme alanında sıvılaşma riski bulunmaktadır. Parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli çıkacak problemlere göre gerekli zemin iyileştirilmesi yoluyla yanıl yayılma ve sıvılaşma olasılığı ortadan kaldırılmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.
- Bu alanlarda yapılaşma öncesi, parsel bazında temel ve zemin etütlerinde mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma v.b.) ve sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, çıkacak problemler göre gerekli önlemler alınmalıdır.
- İnceleme alanında yapılması düşünülen yapıların temel tipi, temel derinliği ve zemin özellikleri göz önüne alındığında, temel hesaplamalarında kullanılacak taşıma gücü-emniyetli zemin gerilmesi, zemin oturma, zemin grubu-sınıfı, zemin hakim periyodu değerleri parsel bazında yapılacak ayrıntılı zemin etütlerinde ayrıntılı incelenerek belirlenmelidir.
- Alanda kazı yüzey sularının ortamdaki uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj önlemlerinin alınması, yapı yüklerinin taşıtılacağı zemin seviyelerinin şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma tehlikeleri projeye esas zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak irdelenmelidir.
- İnceleme alanında inşaat kazısı öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.
- Yeraltı yüzey ve atık suların temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalı,
- Yapı yükleri inceleme alanında bulunan birimlerin mühendislik problemleri olmayan kesimlerine taşıtılmalıdır.

İnceleme alanında yapılması düşünülen yapıların temel tipi, temel derinliği ve zemin özellikleri göz önüne alındığında, temel hesaplamalarında kullanılacak taşıma gücü-emniyetli zemin gerilmesi, zemin oturma, zemin grubu-sınıfı, zemin hakim periyodu değerleri parsel bazında yapılacak ayrıntılı zemin etütlerinde ayrıntılı incelenerek belirlenmelidir. Alanda kazı yüzey sularının ortamdaki uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj önlemlerinin alınması, yapı yüklerinin taşıtılacağı zemin seviyelerinin şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma tehlikeleri projeye esas zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak irdelenmelidir.

İnceleme alanı ile ilgili olarak daha önce yapılmış imar planına esas jeolojik ya da jeolojik-jeoteknik etüt çalışması bulunmamaktadır. İnceleme alanı ile ilgili Sakıncalı Alan veya 7269 sayılı Afet yasasına göre alınmış Afete Maruz Bölge Kararı bulunmamaktadır. İnceleme alanında herhangi bir taşkın sahası, sit alanı veya koruma altına alınmış bölge kararları da bulunmamaktadır. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanmış ve Bakanlar Kurulu'nun 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe girmiş olan Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na göre, İzmir İli I. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Her türlü yapılaşmada Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

Planlama sahasına ilişkin yapılan ve T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından **12/07/2019** tarihinde onaylanan ve İzmir İli, Dikili İlçesi, Salihler ve Kabakum Mahallelerinde yer alan, 1/5000 ölçekli J17-C-07-d, J17-C-07-C, J17-C-07-A nolu 3 adet halihazır harita paftalarının sınırlarını belirleyen yaklaşık 191,16 ha alanın 1/5000 ölçekli nazım imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda;

Önemli Alan (ÖA-1.1) Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar

- Yeraltı su seviyesinin 10 m altında olmasına rağmen sismik verilerde ilk 6 metreye kadar sıvılaşma riskinin yüksek olması, fakat SPT verilerinden sıvılaşmanın olmayacağı hesaplansa da EK-7-14 de verilen bölgede sıvılaşma riski olabilir. Bu nedenle bu bölge ÖA-1.1 olarak değerlendirilmiştir.
- İnceleme alanındaki bu bölgede mutlaka zemin iyileştirilmesi ve zemin drenajı yapılmalı, yapıların temelindeki mühendislik problemlerinin önlenmesi veya azaltılması için DBYH yönetmelikte belirlenen hüküm ve kurallara mutlaka uyulmalıdır.

2.2.4. Mevcut Durum Analizleri

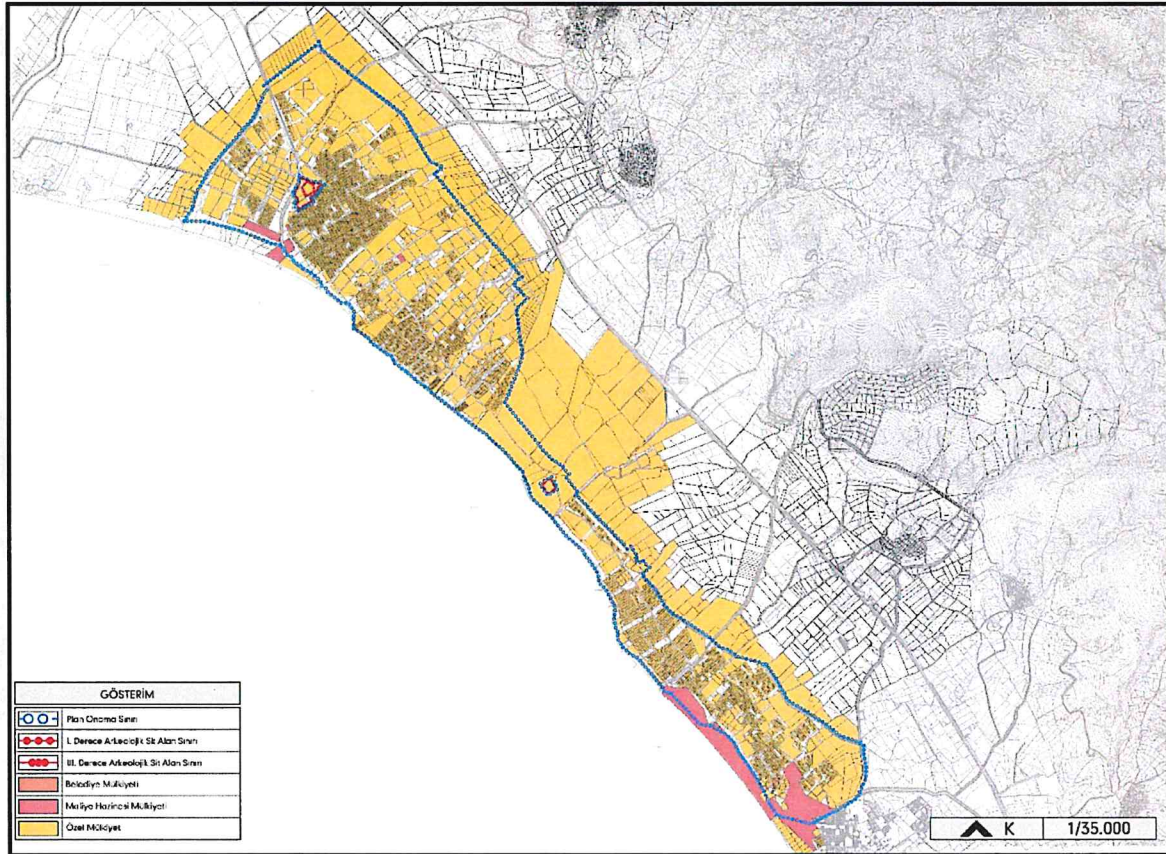
Kabakum ve Salihler Mahalleleri Nazım İmar Planı ve Revizyonu Çalışmaları kapsamında yapılan, güncel ve detaylı arazi çalışmaları neticesinde alanın mevcut kullanımına ilişkin verilere ulaşılmıştır.

Ulaşılan tüm veriler ile yerinde yapılan incelemelere göre elde edilen sonuçlar 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı detayında irdelenmiştir. Buna göre;

2.2.4.1. Mülkiyet İyelik Durumu

Planlama alanında yer alan mülkiyetler, sahiplik durumlarına göre incelenmiş olup alanda çoğunlukla özel mülkiyetlerin olduğu gözlemlenmiştir.

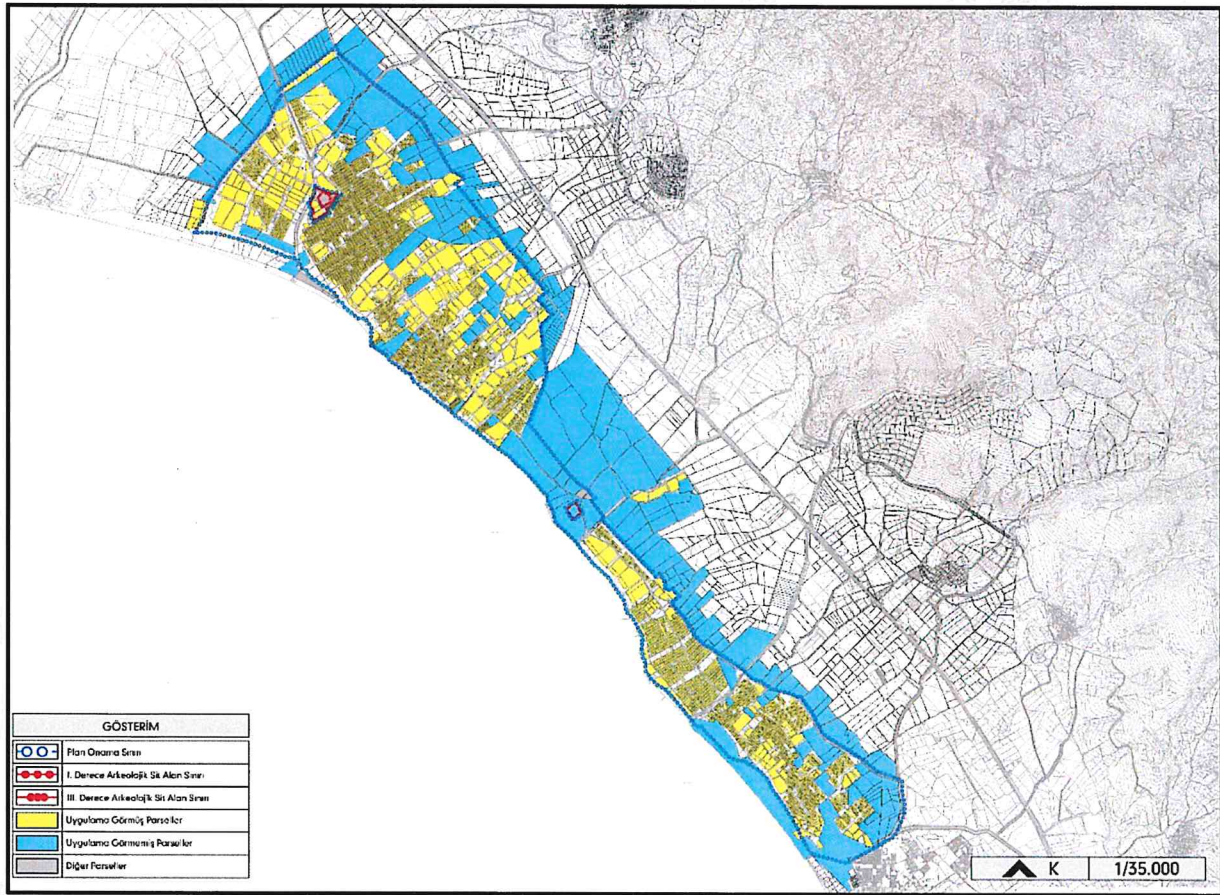
Mülkiyet iyelik durumu araştırmasında kamu elindeki parsellerin sorgulaması yapılmış, planlama alanında 23 adet Dikili Belediyesi mülkiyetinde, 6 adet Maliye hazinesi adına kayıtlı olduğu tespit edilmiştir. Özel mülkiyetin yanı sıra yüzölçüm olarak oldukça geniş alanları kapsayan Maliye Hazinesine ait mülkiyetler de bulunmaktadır.



Planlama Alanı Mülkiyet İyelikleri Durumu

2.2.4.2. Mülkiyet Uygulama Durumu

Planlama alanında, mülkiyet uygulama durumu incelenmiş olup parseller; uygulama görmüş ve uygulama görmemiş olarak sınıflandırılmıştır. Uygulama görmüş parsellerin sayısı, uygulama görmemiş parsellerin sayısından fazla olmasına rağmen; uygulama görmemiş parsellerin alansal büyüklüğü, uygulama görmüş parsellerin alansal büyüklüğü birbirine yakın olduğu görülmektedir.



Planlama Alanı Mülkiyet Uygulama Durumu

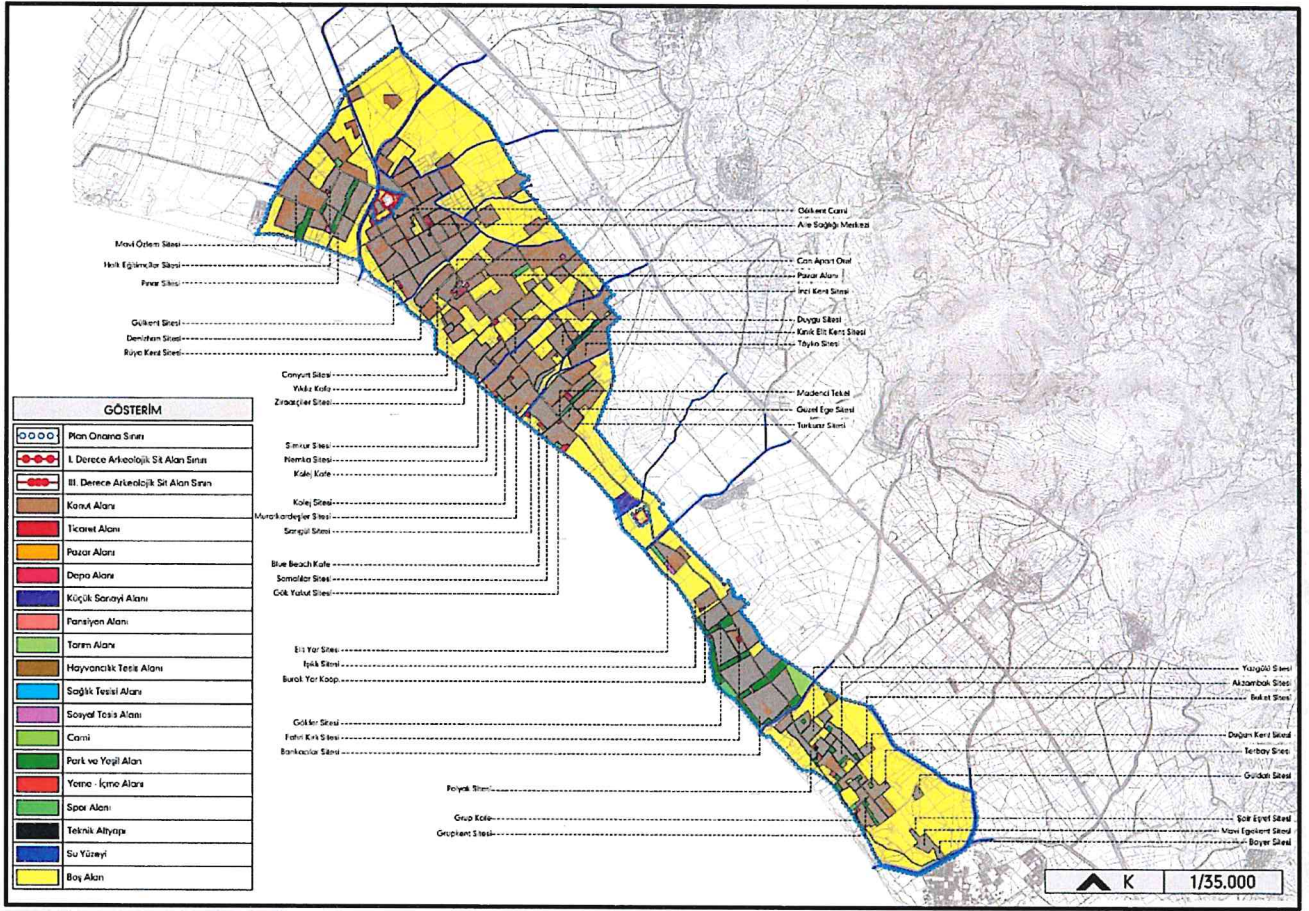
2.2.4.3. Arazi Kullanım Durumu

Planlama sahası sınırları içinde yapılan güncel ve detaylı arazi çalışmaları neticesinde alanın mevcut kullanımına ilişkin verilere ulaşılmış, çalışma zemin kat kullanımları üzerinden değerlendirilmiştir.

Planlama alanına ilişkin yapılan arazi kullanım analizi çalışması, alanın zemin kat kullanımları üzerinden değerlendirilmiştir.

Tüm alan sınırlarını kapsayan "Arazi Kullanım Durumu" analizine göre tespit edilen kullanım türleri aşağıdaki tabloda verilmiştir;

MEVCUT ARAZİ KULLANIM TÜRLERİ	ALAN (ha)	ORAN (%)
• Yerleşik Konut Alanı	466,91	% 41,42
• Ticaret Alanı	5,30	% 0,48
• Yeme-içme Alanı	1,56	% 0,14
• Pazar Alanı	0,46	% 0,04
• Tarımsal Nitelikli Alan	4,63	% 0,42
• Hayvancılık Tesis Alanı	1,25	% 0,11
• Sanayi Alanı	3,78	% 0,34
• Depolama Alanı	0,65	% 0,06
• Cami	0,06	% 0,01
• Sağlık Tesisi Alanı	0,06	% 0,01
• Sosyal Tesis Alanı	1,15	% 0,10
• Spor Tesisi Alanı	4,93	% 0,44
• Boş Alanlar	538,65	% 48,38
• Park	26,56	% 2,39
• Otel	0,17	% 0,02
• Taşıt ve Yaya Yolları	62,88	% 5,65
• Teknik Altyapı Alanı	0,12	% 0,01
TOPLAM	1119,11	% 100,00



Arazi Kullanım Durumu Analizi

2.2.4.4. Kıyı Alanına İlişkin İncelemeler

3830 sayılı Kanun ile değişik 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun Uygulanmasına Dair Yönetmelik'in 4. Maddesinde tariflenen "Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında; 11.07.1992 tarihinden önce belirli bir kullanım amacına dayalı olarak onaylanmış 1/1000 ölçekli mevzi imar planlarının kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde 100 metrelik kesim içerisindeki imar adalarında; üzerinde yapıldığı tarihte yürürlükte bulunan plan ve mevzuata uygun olarak tamamlanmış yapılar ile ruhsat alınarak en az su basman seviyesinde inşaatı tamamlanmış yapıların bulunduğu parsellerin sayısının veya kullanılan toplam taban alanının imar adasındaki toplam parsel sayısının veya toplam alanın yüzde ellisinden fazla olması durumu" sorgulanmıştır.

Planlamaya konu alana ilişkin Dikili Belediye Meclis'nin 06.03.2019 tarih 34 sayılı Kısmi Yapılaşma Kararı bulunmaktadır.

Bu kapsamda kısmi yapılaşmaya tabi olmayan alanlarda, 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun 4. Maddesinde belirtildiği üzere;

- ✓ Sahil şeridinin birinci bölümü (kıyı kenar çizgisinden itibaren karar yönünde yatay olarak 50 metre genişliğinde belirlenen bölüm), yeşil alan, çocuk bahçesi, gezinti alanları, dinlenme ve rekreatif alanlar ile yaya yolları olarak,
- ✓ Sahil şeridinin ikinci bölümü (sahil şeridinin birinci bölümünden sonra kara yönünde yatay olarak en az 50 metre genişliğinde olmak üzere belirlenen bölüm), toplumun yararlanmasına açık günöbirlik turizm yapı ve tesisleri, taşıt yolları, açık otoparklar ve arıtma tesisleri, dışında herhangi bir kullanım barındırmayacak şekilde düzenleme yapılmıştır.

2.2.5. Alanın Koruma Statüsü

Planlama alanında ve çevresinde yer alan koruma alanlarına ilişkin kararlar, karar kurumları ve bilgileri aşağıda yer almaktadır.

- İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.06.2014 tarih 4001 sayılı kararı ile İnceleme Yapılacak Alan olarak belirlenen alanlardan Salihler Mahallesi Karamürsel Mevkiinde bulunan 367 nolu parsel ve çevresi Kurul Müdürlüğü uzmanlarınca tescile önerilen alanın, Müze Müdürlüğü uzmanlarınca önerilen alan ile bütünleştirilerek I. (birinci) ve III. (üçüncü) Derece Arkeolojik Sit olarak tescil edilmiştir.
- İzmir ili, Dikili İlçesi, Salihler Mahallesi, Karamürsel Mevkiinde bulunan, İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.06.2014 tarih ve 4002 sayılı kararı ile tescilli I. (birinci) ve III. (üçüncü) Derece Arkeolojik Sitler için 2863 sayılı kanunu 17. Maddesi kapsamında Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma koşullarına uygun bir planlama çalışması yürütülmüştür. Ancak, III. (üçüncü) Derece Arkeolojik Sit alanında üst ölçekli planlara kararlarına uygun olacak şekilde ve bahse konu kurul kararında belirtildiği üzere E(emsal)= 0.05 olmak ve toplam yapı alanı büyüklüğü 250 m²'yi geçmemek koşulu ile yapılaşma gidilebileceği belirlenmiştir.

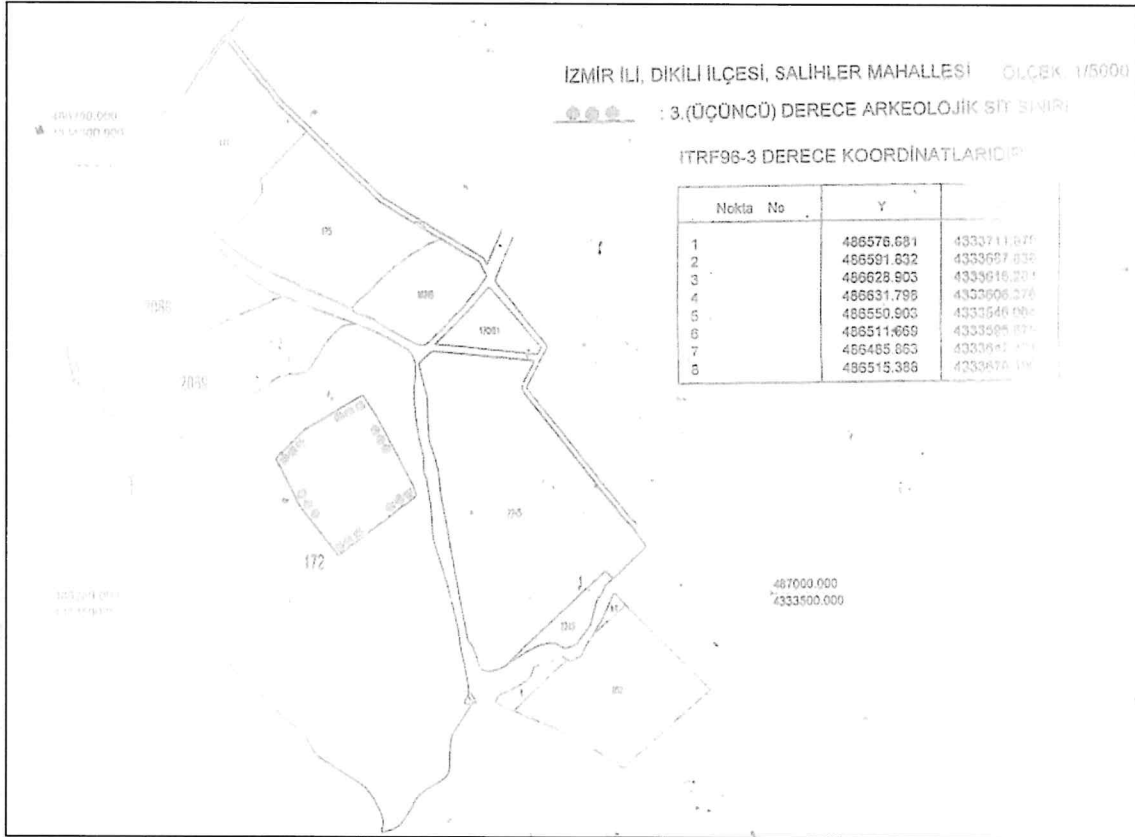


-Dikili Salihler Mahallesi 367 Parsel ve Çevresi 25.06.2014 tarih 4001 sayılı Kurul Kararı Eki-

- İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 08.03.2017 tarih 7832 sayılı kararı ile İnceleme Yapılacak Alan olarak belirlenen alanlardan Salihler Mahallesi Makaron Mevkiinde bulunan Kurul Müdürlüğü uzmanlarınca tescile önerilen alan, III. (üçüncü) Derece Arkeolojik Sit olarak tescil edilmiştir.
- İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 08.03.2017 tarih 7833 sayılı kararı ile 7832 sayılı kurul kararında belirlenen 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı'nın Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma koşulları belirlenmiştir. Söz konusu koşullarda,
 - Üst ölçekli plan kararlarına ve 3194 sayılı imar kanununa aykırı olmamak koşuluyla alana ilişkin fiziki ve inşai müdahale gerektiren her türlü talebin

Koruma Bölge Kurulunca uygun görülmesi halinde 658 sayılı ilke kararı gereği ancak Müze Müdürlüğüne sondaj kazısı yapılarak sonuçlarının iletilmesi sonucu buluntuya rastlanılmaması durumunda koruma bölge kurulu denetiminde uygulama yapılabileceği,

- o Ağaçlandırma çalışmalarının ilgili Müze Müdürlüğü denetiminde yapılabileceği,
- o Taş, toprak, kum vb alınamayacağı, kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb ocakları açılmayacağı, toprak, çürük, çöp, sanayi atığı vb malzeme dökülemeyeceği,
- o Taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetine tesir etmeyecek şekilde birleştirme ve ayırma taleplerinin Koruma Bölge Kurulunca değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir.



-Dikili Salihler Mahallesi 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı 08.03.2017 tarih 7832 sayılı Kurul Kararı Eki-

Yukarıda anlatılan 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı ve 3.Derece Arkeolojik Sit Alanları ile 1.Derece Arkeolojik Sit Alanına konu bölgelerde önerilen Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı çalışması işbu rapora konu olup, Dikili ilçesi, Salihler ve Kabakaum Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı ve Revizyonu çalışmaları ile bütüncül hazırlanmıştır.

3. PLAN KARARLARINA GEÇİŞ SÜRECİNDE İZLENEN YÖNTEM

İzmir İli, Dikili İlçesi, Salihler Mahallesi, I. Derece ve III. Derece Sit Alanlarına İlişkin Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Çalışmaları;

- 1/25.000 ölçekli İzmir Kuzey Bölgesi Nazım İmar Planı ilke ve esasları
- Yürürlükte, yaşayan ve uygulamaya aktarılan alt ölçekli yerel plan kararları,
- Güncellenen detaylı arazi ve kadastro etütleri, tamamlanmış uygulama ve yapılaşma bilgileri,
- Kamusal ve/veya özel makro ve mikro ölçekli sorun, talep, ihtiyaç ve başvurular,
- İlgili tüm resmi kurum ve kuruluşların proje yatırımları, fiili kullanımları, kısıtlayıcı ve/veya yönlendirici eşikleri ve görüşleri ile bu kurumların arşiv ve bilgisayar kayıtlarından taranan, sağlıklaştırılan ve teslim tarihine dek bir çok toplantı ve ortak çalışmada senkronize edilerek üretilen ve resmi görüşe bağlanan koordinatlı vektörel veri ağı, altlıklarıyla hazırlanmış analiz ve sentezler kapsamında, 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı, imar uygulamaları ve vaziyet-kitle oturma şemaları detay ve hassasiyeti ile bölgesel stratejik önem, yöresel hafıza, adaletli gelişim, dağılım ile yüksek yaşam standartları estetik tasarım duyarlılıklarını şablonu yapan bir şehircilik anlayışı ve planlamanın ilke ve esasları ışığında kurgulanmıştır.

Söz konusu imar planına esas oluşturulan bu veri arşivi, alt ölçek detaylarına haiz sentezler, İzmir İli, Dikili İlçesi, Salihler Mahallesi, I. Derece ve III. Derece Sit Alanlarına İlişkin Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Çalışmaları'nın katettiği yolda ve ulaştığı kararlarda kullandığı pusula ve kılavuzu olmuştur.

3.1. Teknik Verilerin Toplanması ve Sağlıklaştırılması

Plan yapımında, altlık oluşturan teknik verilerin eksiksiz, yanlışsız, düzenli ve sağlıklı olması çok büyük önem taşımaktadır.

Gereksinim duyulan verilere olan erişime bu yüzden büyük zaman ve emek harcanmış, günümüz teknolojisinden yararlanarak planlama çalışması sırasında yardımına ve bilgisine başvurulması olası olan her detaya haiz bilgiye, doğru kaynak seçilerek ulaşılmaya çalışılmış ve sağlıklı bir arşiv sistemiyle kayda alınması sağlanmıştır.

Söz konusu bu veri havuzu;

- Halihazır Harita Bilgileri,
 - o *Dikili Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 11 adet 1/5000 ölçekli Halihazır Paftadan oluşmaktadır.*
 - o *Söz konusu paftalar, İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 03.10.2016 tarihinde onaylanmış olan ITRF datumunda hazırlanmış halihazır haritalardır.*
- Kıyı Kenar Çizgisi,
 - o *Dikili Belediyesi'nden alınan, yatay (imar) formattaki paftalar üzerinde yer alan kıyı kenar çizgilerinin dikey formattaki 1/1.000 ölçekli halihazır paftaya aktarımı ve kıyı kenar tespitleri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılmış olup, bu paftalar İzmir Vailiği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden temin edilmiştir.*
- Mülkiyet Bilgileri,
 - o *Dikili Belediyesi ve Dikili Tapu Müdürlüğü'nden alınmış sayısal veriler ile Dikili Belediyesi ve Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'ndan alınmış olan resmi dokümanlardan oluşmaktadır.*
- Yürürlükteki İmar Planları,
 - o *Farklı tarihlerde, farklı kurumlarca onanarak yürürlüğe girmiş olan Nazım İmar Planları ve Uygulama İmar Planları ile onama tarihlerinden günümüze dek yapılmış plan değişikliklerini içermektedir.*
 - o *Yürürlükte bulunan bütüncül Nazım İmar Planları ve Uygulama İmar Planları'na ilişkin ayrıntılı metin karşılığı, plan raporunun "2.2.2.2. Alt Ölçekli Planlar" maddesinde aktarılmıştır.*
- Nüfus Verileri,
 - o *Türkiye İstatistik Kurumu'ndan alınan bilgilerden oluşmaktadır.*
 - o *Söz konusu nüfus verileri ilçenin 2017 yılına ait toplam ilçe nüfusu ve mahalle nüfuslarını vermiş olup, planlama alanındaki nüfus verileri bu bilgilerin mahalle bölümlerinin iyi analiz edilmesi, meskûn konut ve tercihli kullanım alanlarının hesap süzgecinden geçirilmesiyte tespit edilmiştir.*

- İdari Sınırlayıcılar,
 - o *İzmir Büyükşehir Belediyesi ve Dikili Belediyesi'nden vektörel veri olarak alınan ilçe ve mahalle sınırlarından oluşmaktadır.*
- Doğal Sınırlayıcılar,
 - o *1/25.000 ölçekli İzmir Kuzey Bölgesi Nazım İmar Planı, Dikili Belediyesi ve ilgili kurumların arşiv kayıtları, arazi ve halihazır tespitleriyle oluşturulmuş, vektörel ve sayısal veri halinde alınan "tarımsal alan, sulama alanı, büyükova sınırı ve dere yataklarından" oluşmaktadır.*
- Fiziki (Yapay) Sınırlayıcılar,
 - o *1/25.000 ölçekli İzmir Kuzey Bölgesi Nazım İmar Planı, Dikili Belediyesi ve ilgili kurumların arşiv kayıtları, proje yatırımları, arazi ve halihazır tespitleriyle oluşturulmuş, vektörel ve sayısal olarak alınan veriler, ulaşım aksları, enerji nakil hatları, içme suyu ishale hattı, korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarından oluşmaktadır.*
- Jeolojik ve Jeoteknik Yapı Sınırlayıcıları,
 - o *Yüklenicisinden temin edilen, 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporları içeriğinde detaylı olarak tariflenmektedir. Alanın Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporları 3 parça halinde yaptırılmıştır.*
 - o *Söz konusu raporlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Müdürlüğü tarafından 02/05/2017, 11/07/2019 ve 12/07/2019 tarihlerinde onaylanmıştır.*
- Arazi Kullanış Verileri,
 - o *Planlama sahasındaki mekansal kullanım türlerinin arazide detaylı olarak analiz edilmesinden oluşmaktadır.*
- Kentli Talepleri,
 - o *Halk katılım toplantılarında belediye ve planlama ekibine iletilen ve Dikili Belediyesi'ne dilekçeler yoluyla yapılan başvurular, istekler ve beklentilerden oluşmaktadır.*

ile doldurulmuştur. Veri havuzunda toplanarak sağıklaştırılmış ve katmanlarına ayrılmış bu veri tabanı, analiz paftalarını oluşturmuş, sayısal ortamda istenen kesişim kümelerinin seçilebilmesiyle işlev kazanıp sentezleri zenginleştirmiştir.

3.2. Analiz Paftalarının Oluşturulması

Kabakum ve Salihler Mahalleleri çalışma alanı, Salihler Mahallesi I. Derece ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Çalışmaları kapsamında Kabakum ve Salihler Mahalleleri Nazım İmar Planı ve Revizyonu Çalışmaları ile bütüncül olarak hazırlanan analiz paftaları, planlama alanının karakteri konusunda anlam oluşturan yukarıda değinilen bilgilerin veri havuzundan derlenerek aktarılmasıyla oluşturulmuştur.

Söz konusu paftalar ve çalışmaların içerikleri aşağıda detaylandırılmıştır. Detaylandırılan pafta ve çalışmalar işbu raporda sözel ve görsel olarak anlatılmış veya anlatılacak olup detaylı görseller ise işbu plan açıklama raporunun eki ile imar planı çalışmalarının eki niteliğindeki katalogta yer alacaktır.

- Konum:

- o Planlama alanının, konumunun gösterildiği, hinterlandıyla olan ilişkisinin vurgulandığı, alanın yüzölçümü, hedef plan yılı, halihazır nüfusu, meri plan kapasite nüfusu, ortalama hane halkı büyüklüğü, ortalama konut büyüklüğü gibi genel özelliklerinin verildiği giriş paftasıdır.

- Mahalli Sınırlar:

- o 6360 sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanunu ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile son halini almış mahalli sınırların gösterildiği paftadır.

- Meri İmar Planları:

- o Planlama alanının, yürürlükteki İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda yerinin gösterildiği ve hinterlandıyla olan ilişkisinin vurgulandığı paftalardır.

- Planlama alanının, çeşitli tarihlerde onaylanmış ve halihazırda yürürlükte olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları'nda gösterildiği paftalardır.
 - Plan çalışmasına konu alanın yıllar içinde pek çok bütüncül, tadilat/değişiklik, ilave ve mevzi planlara konu olması ve tek bir bütüncül planın bulunmaması sebebiyle, bölgede yapılmış olan tüm uygulama imar planı çalışmalarının anlatıldığı plan kronolojisi paftaları, meri uygulama imar planı gösterilmeden hemen önce bölgesel olarak aktarılmış ve plan süreci doğru şekilde ifade edilmeye çalışılmıştır.
- Mülkiyet İyelik Durumu:
- Planlama alanı sınırları içerisinde yer alan mülkiyetlerin iyelik durumlarının gösterildiği paftadır.
 - İlgili paftanın ayrıntılı metin karşılığı işbu plan raporunun "2.2.4. Mevcut Durum Analizleri" maddesinde bulunmaktadır.
- Mülkiyet Uygulama Durumu:
- Planlama alanı sınırları içinde yer alan ve imar planı çalışmasında gelişme alanları ve tasarım kriterlerinin temel yönlendiricisi olan mülkiyetlerin, uygulama görmüşlük durumuna göre ayırımının yapıldığı paftadır.
 - İlgili paftanın ayrıntılı metin karşılığı işbu plan raporunun "2.2.4. Mevcut Durum Analizleri" maddesinde bulunmaktadır.
- Arazi Kullanım Durumu:
- Planlama sahası ve çevresinin halihazır durumunun aktarıldığı, Mevcut Arazi Kullanım Türleri'nin mekansal ve niceliksel olarak desenlendiği paftadır. Ayrıca bu paftada planlama alanında yer alan odak noktaları ve tanımlayıcı yerler de gösterilmiştir.
 - İlgili paftanın ayrıntılı metin karşılığı işbu plan raporunun "2.2.4. Mevcut Durum Analizi" maddesinde bulunmaktadır.

- Kurumsal Eşikler:

- Hazırlanan imar planına esas olarak yukarıda detaylandırılan kurum/kuruluşlardan alınmış görüşlerde yer alan sınırlayıcı eşiklerin gösterildiği paftadır.
- Söz konusu paftada yer alan eşikler işbu plan raporunun "3.2. Yasal ve Kurumsal Eşikler" maddesinde detaylı olarak anlatılmaktadır.

- Kıyı Alanına İlişkin İncelemeler:

- Planlama alanı kapsamında, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından belirlenmiş olan kıyı kenar çizgisinin kara tarafında ilk 100 metrelik sahil şeridi içerisinde kalan alanda 11.07.1992 tarihinden önce ruhsat almış parsellerin ve 11.07.1992 tarihinden önce onaylanan imar planlarının gösterildiği pafta ile planlama alanı kapsamında alınmış olan Kısmi Yapılaşma Meclis Kararı ile eklerinin anlatıldığı bölümdür. Alana ilişkin Dikili Belediyesi'nce 06.03.2019 tarih ve 34 sayılı meclis kararıyla Kısmi Yapılaşma kararı alınmıştır.
- Çalışma 3621 sayılı Kıyı Kanunu ile 3830 sayılı Kanun ile değişik 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun Uygulanmasına Dair Yönetmelik kapsamında yapılmıştır.

- Koruma Alanları:

- Planlama sahası ve çevresinde yer alan koruma kararlarının ve alanlarının mekânsal olarak gösterildiği ve birbirleri ile ilişkilerinin detaylı aktarıldığı paftadır.
- İlgili paftanın ayrıntılı metin karşılığı işbu plan raporunun "2.2.5. Alanın Koruma Statüsü" maddesinde bulunmaktadır.

- Kurumsal ve Yasal Eşikler:

- Hazırlanan imar planına esas olarak ilgili kurum ve kuruluşlardan alınmış olan görüşlerde yer alan sınırlayıcı eşiklerin gösterildiği paftadır.
- Söz konusu paftada yer alan eşikler işbu plan raporunun "3.3. Yasal ve Kurumsal Eşikler" maddesinde detaylı olarak anlatılacaktır.

- Yerleşilebilirlik Sentezi:

- o Planlama alanı sınırlarında üst ölçek plan kararları, kurum ve kuruluş görüşleri ile mevcut durum analizlerinin karşılaştırılması ile oluşturulan ve yerleşilebilir veya yeniden düzenlenebilir/tasarlanabilir alanların belirlendiği paftadır.
- o Söz konusu paftanın sözel ve görsel anlatımı ve işbu plan raporunun "3.4. Yerleşilebilirlik Durumunu" maddesinde detaylı olarak anlatılacaktır.

- Meri Plan Kat Adetleri:

- o Planlama sahasında, çeşitli tarihlerde onaylanmış imar planlarından gelen konut imarlı yapı adalarının sahip olduğu kat adetlerinin gösterildiği paftadır.

- Meri Plan Yapı Nizamı:

- o Planlama sahasında, çeşitli tarihlerde onaylanmış imar planlarından gelen konut imarlı yapı adalarının sahip olduğu nizam tiplerinin gösterildiği paftadır.

- Meri Plan Yapı Yoğunlukları:

- o Planlama sahasında, çeşitli tarihlerde onaylanmış imar planlarından gelen konut imarlı yapı adalarının sahip olduğu emsal değerlerinin gösterildiği paftadır.

- Meri Plan Açık ve Yeşil Alanlar:

- o Planlama sahasında, çeşitli tarihlerde onaylanmış imar planlarından gelen park ve yeşil alanlar, ağaçlandırılacak alanlar, orman alanı, tarımsal nitelikli alan ve spor alanlarının gösterildiği paftadır.

- Meri Plan Sosyal Donatı Alanları:

- o Planlama sahasında, çeşitli tarihlerde onaylanmış imar planlarından gelen sosyal donatı alanlarının gösterildiği paftadır.

- Meri Plan Sosyal Donatı Alanları Hizmet Etki Çapı:

- Planlama sahasında, çeşitli tarihlerde onaylanmış imar planlarından gelen sosyal donatı alanlarının yürüme mesafeleri dikkate alınarak belirlenmiş olan hizmet etki çaplarının gösterildiği paftadır.
- Bahse konu kullanımlara ilişkin yürüme mesafeleri;
 - Anaokulu Alanı için 500 metre,
 - İlkokul Alanı için 500 metre,
 - Ortaokul Alanı için 1.000 metre,
 - Spor Tesis Alanı için 1.000 metre,
 - Sağlık Tesis Alanı için 500 metre,
 - Sosyal Tesis Alanı için 500 metre olarak kabul edilmiştir.

(Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Yürüme Mesafeleri" başlıklı 12. maddesi'nde belirtilen yürüme mesafeleri kabul edilmiş olup, yönetmelik kapsamında yürüme mesafesi belirtilmeyen kullanımlar için yürüme mesafeleri; topoğrafya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak belirlenmiştir.)

3.3. Yasal ve Kurumsal Eşikler

İzmir İli, Dikili İlçesi, Salihler Mahallesi I.Derece ve III.Derece Arkeolojik Sit Alanlarına İlişkin Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Çalışmaları kapsamında, yasal, yönetsel ve kurumsal dayanaklar ile sınırlayıcılar, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler ve sayısal veriler kapsamında yazınsal, çizgisel ve alansal olarak değerlendirilmiş olup yasal ve kurumsal eşikler başlığı altında toplanmıştır.

Planlama çalışmalarına altlık oluşturması amacıyla, gerekli kurum/kuruluşlardan alınmış söz konusu görüşler aşağıda açıklanmıştır.

1: T.C. İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü'nün:

Görüş -1: 31.07.2018 tarih, 29167681-045.01/57683 sayılı yazısında;

Planlama alanında yapılan incelemeler sonucunda yaklaşık güzergahları yazı ekinde gönderilen dere yataklarının ve sulama/kurutma kanallarının geçtiği belirtilmiş olup bu kapsamda;

- *Planlama alanının içerisinde ve çevresinden geçen sulama/kurutma kanalları için DSİ 2. Bölge Müdürlüğü'nün görüşünün alınması,*
- *Söz konusu bölgede atıksuların toplanarak arıtılması ve yağmur sularının toplanarak uzaklaştırılmasına yönelik olarak "Dikili İlçesi, Merkez ve Muhtelif Mahalleleri Atıksu ve Yağmursuyu Şebeke Uygulama Projeleri Hazırlanması İşii" proje çalışmalarının olduğu, bahsi geçen alanda mevcut yolların mümkün olduğunca korunması ve plan onayı sonrasında hazırlanacak uygulama imar planları ile ilgili imar uygulamalarının en kısa sürede gerçekleştirilecek imar yollarının terkinlerinin sağlanması,*
- *Görüş istenen alanını idarece mevcut içme suyu şebeke hatlarının yenilenmesi için hazırlanan proje kapsamında kaldığında bahisle Altınova Terfi Merkezi ve kuyular ile Bahçeli Mahallesi sınırları içerisinde içme suyu projesi kapsamında yapılacak 1500 metreküplük depodan Dikili merkeze gelen 600 D-F iletim hattının imar planında gösterilmesi ve içme suyu raporunda görülen nüfus tahminlerini aşmaması, gerektiği belirtilmiştir. Yukarıda belirtilen hususlar göz önüne alındığında 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarında sakınca bulunmadığı iletilmiştir.*

Öte yandan aşağıda hükümleri belirtilen ve İzmir Büyükşehir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'na iletilen 12.01.2018 tarih, 29167681-045.01/4041 sayılı yazısında belirtilen hususların da geçerliliğini koruduğu belirtilmiştir.

- *Planlama alanının içerisinde ve çevresinden geçen sulama/kurutma kanalları için DSİ 2. Bölge Müdürlüğü'nün görüşünün alınması,*
- *Dere şev üst çizgileri arasında kalan alanın dere güzergahı olarak belirlenmesi ve dere şev üst çizgisinden itibaren derelerin bakım ve servisi için en az 5 metre genişliğinde imar yollarının ayrılması ve bu yolların kamuya terkinin sağlanması,*
- *09.09.2006 tarih 26284 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesi ile 20.02.2010 tarih 27499 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi, 4373 sayılı Taşkın Sulara ve Baskınlara Karşı Koruma Kanunu hükümlerinde belirtilen hususlara, 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği ve diğer Mevzuatın ilgili hükümlerine uyulması gerektiği,*

- İmar planı onayı ve imar uygulamalarını izleyen süreçte, inşaat aşamasında, faaliyetler sırasında ve sonrasında yapılacak işlemlere uyulması,
- Tüm dereler için derelere bitişik konumda ayrılacak olan imar yollarının kamuya terkinin sağlanması ve 31.12.2004 tarih 25687 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği"ne uyulması gerektiği,
- İmar planına uygun dere yataklarının dere ıslahları yapılmaya kadar derelere ilişkin her türlü güvenlik önleminin Belediyesi veya mal sahipleri tarafından alınması ve idarenin sorumluluğu bulunmadığı,
- Planlama alanında ayrılan imar yollarında Belediyesi tarafından yol projesi yapılırken yağmur suyu projesinin de yapılması ve yol imalatının yağmur suyu imalatı ile birlikte Belediyesince yapılmasının sağlanması,
- İdarenin mevcut içme suyu şebeke hatlarının yenilenmesi hazırlanan ve yazı ekinde gönderilen "Dikili Sahil Kesimi İçme Suyu Projesi" kapsamında kalmakta olduğu belirtilip, Dikili merkeze gelen iletim hattının imar planında gösterilmesi ve idarenin öngördüğü nüfus tahminlerini aşmamasına dikkat edilmesi,

2: T.C. İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün:

19.06.2018 tarih, 71160347-305.03.12-E.18539 sayılı yazısında:

Planlama alanının 2863 sayılı yasa kapsamında tespit ve tescilli yapılan herhangi bir tabiat varlığı ve doğal sit alanı bulunmadığı anlaşılmıştır. Ancak, söz konusu alanın, milli park, tabiat parkı, sulak alan vb. koruma alanlarında kalıp kalmadığı hakkında bilgi ve görüşün Orman ve Su İşleri Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nden alınmasını bildirmiştir. Bu kapsamda, ilgili kurumdan da görüş talep edilmiştir.

3: Karayolları Genel Müdürlüğü, 2.Bölge Müdürlüğü'nün;

25.07.2018 tarih, 16803100-754/E.281329 sayılı yazısında:

Plan alanının sorumluluk ağları içerisindeki otoyol, devlet ve il yollarına cephesi bulunmamakta olup imar planı çalışmaları yapılması açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

4: T.C Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Tersaneler ve Kıyı Yapıları Genel Müdürlüğü'nün;**13.08.2018 tarih, 96922996-754[754]-E.61306 sayılı yazısında;**

Bahse konu alanın incelenmiş olup, Dikili Balıkçı Barınağı'na yaklaşık 4 km mesafede bulunduğu görülmüştür. İdarenin nihai görüşünün imar planı aşamasında verileceğini belirtmiştir.

5: Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 2.Bölge Müdürlüğü'nün;**Görüş -1: 30.01.2018 tarih, 54495999-754-78019 sayılı yazısında;**

Planlama alanın bir bölümünün DSİ 25. Bölge Müdürlüğü'nün sorumluluk alanındaki "Altınova-Dikili Ovası Sulaması" sulama alanında, bir kısmı da söz konusu sulama alanı mansabında bulunmaktadır. Sulama kapsamında tahliye kanalı vb. maksatlarla kullanılan dere yatakları ile ilgili gerekli değerlendirmenin DSİ 25. Bölge Müdürlüğü tarafından yapılacağını bildirmiştir. Ayrıca imar planı çalışması yapılacak alan içerisinde kalan ancak "Altınova-Dikili Ovası Sulaması" kapsamında tahliye kanalı vb. maksatlarla kullanılmamış olan dere yataklarındaki çalışmaların ise mevcutta imar ve yapılaşma bulunması nedeniyle İZSU İdaresi tarafından gerçekleştirilmesinin uygun olacağı belirtmiştir.

Görüş -2: 13.06.2018 tarih, 54495999-754-425020 sayılı yazısında;

Plan çalışması yapılacak alan içerisinde kalan ancak "Altınova-Dikili Ovası Sulaması" kapsamında tahliye kanalı vb. maksatlarla kullanılmış olan dere yataklarını, sulama tesisleri gibi hususlardaki kurum görüşünün ilerleyen zaman içerisinde yaşanması olası aksaklıkların önüne geçilmesi adına DSİ 25. Bölge Müdürlüğü, sulama kapsamında tahliye kanalı vb. maksatlarla kullanılmamış olan dere yataklarındaki çalışmaların ise, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve İZSU Genel Müdürlüğü tarafından değerlendirilmesi teknik açıdan uygun olacağını iletmiştir. Bu kapsamda, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25. Bölge Müdürlüğü'nün görüşüne de başvurulmuştur.

Görüş -3:04.12.2018 tarih, 54495999-754-829394 sayılı yazısında;

Planlama alanında yapılan incelemeler sonucunda;

- *Sulama kapsamında kullanılan sulama tesislerinin genişlikleri ile ilgili gerekli değerlendirme DSİ 25. Bölge Müdürlüğü tarafından yapılması,*

- *Belediye Başkanlığı ve Su ve Kanalizasyon İdaresi tarafından plan çalışması yapılan alan içerisindeki mevcut tüm dere yatakları veya doğal vasfını kaybetmiş dere yatakları tespit edilmeli plan çalışmasında dere yataklarının mansap şartını da sağlayacak şekilde yeterli genişlik ayrılmalıdır. İlerleyen zaman içerisinde yaşanması muhtemel taşkın zararlarını azaltabilmek için de ilgili Belediye Başkanlığı ve Su ve Kanalizasyon İdaresi tarafından tüm dere yataklarının ayrıca dere yatağı vasfında olmayan yüzeysel suların, drenajı sağlanmalı tüm dere yataklarının ıslahı gerçekleştirilmeden yapılaşmaya izin verilmemesini,*

belirtmiştir.

6: Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 25.Bölge Müdürlüğü'nün;

26.09.2018 tarih, 32828584-045.99-65946 sayılı yazısında;

Planlama çalışması yapılacak alana isabet eden sulama alanı sınırı ve onaylı imar planları çakıştırılarak kml formatında gönderilmiştir. Ancak;

- *Taşınmazlar "Altınova-Dikili Sulama Sahası" içerisinde gözüktüğünden söz konusu taşınmaz için ayrıca 25880 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Toprak Koruma ve Arazi Kullanma Kanunu"nu yürütmeden sorumlu İl, Tarım ve Orman Müdürlüğü'nden görüş alınmasını,*
- *Onaylı imar planı ile sulama alanlarının çakıştığı parsellerde İdareye ait herhangi bir tesis bulunmadığı tespit edilip, imar planı yapılması durumunda diğer sulama alanlarında kalan yapılara zarar verilmemesi gerektiği,*
- *Sulama alanında kalmayan alanlarla ilgili imar görüşünün DSİ İzmir 2. Bölge Müdürlüğü tarafından verilmesi,*

bildirilmiştir.

7: Orman Genel Müdürlüğü, İzmir Orman Bölge Müdürlüğü'nün

10.07.2018 tarih, 28626368-754-E.1467265 sayılı yazısında;

Planlama alanınının 6831 sayılı Orman Kanunu ve bu kanuna göre yapılan orman kadastro çalışmalarına göre orman sınırlarının olduğu bir kroki yazının ekinde gönderilmiş ve bahse konu orman alanınının planlama sahası dışında olduğu tespit edilmiştir.

8: Tarım ve Orman Bakanlığı, IV. Bölge Müdürlüğü'nün**14.02.2019 tarih, 28640755-045.01-E.510687 sayılı yazısında;**

Planlama alanının 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında yer alan korunan alanlarda (Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Koruma Alanı, Tabiat Anıtı), 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamındaki kısıtlı alanlarda (Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Alanında) kalmamakta ve ilan edilmiş sulak alanlar içerisinde yer almamakta olup imar çalışmaları kapsamında bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

9: Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi (TEİAŞ) Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü (İnşaat ve Emlak Müdürlüğü)'nün;**21.06.2018 tarih, 49752846-754-E.259222 sayılı yazısında;**

Planlama alanında idareye ait herhangi bir Enerji İletim Tesisinin isabet etmediği belirtilmiştir.

10: Gediz Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün;**11.06.2018 tarih, GM-YPPM-36206 sayılı yazısında;**

Planlama alanında Enerji Nakil Hatları, bölgedeki enerji ihtiyacını karşılayan trafolar, bu trafoları ve aboneleri besleyen AG + OG müşterek şebekelerin bulunduğu ve bu hatların korunması, Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nde belirtilen emniyet mesafelerinin sağlanması ve oluşturulacak yeşil alanlar içerisinde 300 metre ara ile yola cepheli 5m x 8m=40 m²'lik trafo yeri ayrılması koşulu ile imar planı çalışmaları ile ilgili kısıtlama bulunmadığı belirtilmiştir.

11: İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş'nin;**18.06.2018 tarih, 2018GDN11640 sayılı yazısında;**

Planlama alanı şirketin lisans kapsamı içerisinde bulunmadığı belirtilmiştir.

12: Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. İzmir Şube Müdürlüğü'nün;**06.06.2018 tarih, 43940819-405.02.99-E.1891744/23647 sayılı yazısında;**

Plan çalışmalarına konu bölgede doğalgaz alt ve üst yapı tesisleri bulunmadığından imar planı çalışmalarının yapılması konusunda herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

13: Türk Telekomünikasyon A.Ş. İzmir Bölge Müdürlüğü'nün;**21.06.2018 tarih, TT.50170774-320.31.06.-99076 sayılı yazısında;**

Plan çalışmalarına konu bölgede idareye ait şebeke bulunmakta olup ek olarak gönderilmiştir.

14: Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün;**05.09.2018 tarih, 65258934-165.02.02[35.05/820]-E.711568 sayılı yazısında;**

Planlama alanı içinde bulunan sit alanları, Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıkları ile bunların korunma alanı sınırlarını içeren Kurul Kararları ve ekleri ile 2863 sayılı Kanun kapsamında tescile esas tespit çalışmaları yapılarak kurum görüşleri istenmiş alan sınırlarının ekte iletildiği ayrıca,

- Hazırlanacak imar planı çalışmasında plan onama sınırlarının ekte yer alan tescil kararları ile belirli arkeolojik sit alanları dışında kalacak şekilde belirlenmesi,*
- Koruma Amaçlı İmar Planı bulunmayan sit alanlarında Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanarak değerlendirilmek üzere ilgili Koruma Kurulu'na iletilmesi,*
- Korunması Gerekli Kültür Varlığı olarak tescil edilen ve korunma alanı belirlenen taşınmazların korunma alan sınırının söz konusu 1/1.000 Uygulama İmar Planı sınırları üzerine işlenmesi,*
- Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 tarih ve 664 sayılı İlke Kararı gereğince korunma alanı belirlenmemiş olan Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıkları'nın buldukları parselde komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parselde cephe veren parsellerin Korunma Alanı olarak kabul edilmesi ve bu taşınmazlarda Koruma Bölge Kurulu izni olmadan herhangi bir uygulamada bulunulmaması,*
- 2863 sayılı Yasa kapsamında tespit ve tescil çalışması yapılan alanlar haricindeki alanlarda, plan doğrultusunda yapılacak uygulamalarda herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 sayılı Yasa'nın 4. maddesi gereği uygulamanın durdurularak mahallin en büyük mülki amirine veya en yakın Müze Müdürlüğü'ne haber verilmesi, gerektiği belirtilmiştir.*

15: T.C. Milli Savunma Bakanlığı İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın;**26.06.2018 tarih, 34703502-4220-301710-18/Eml.Ş.2339 sayılı yazısında;**

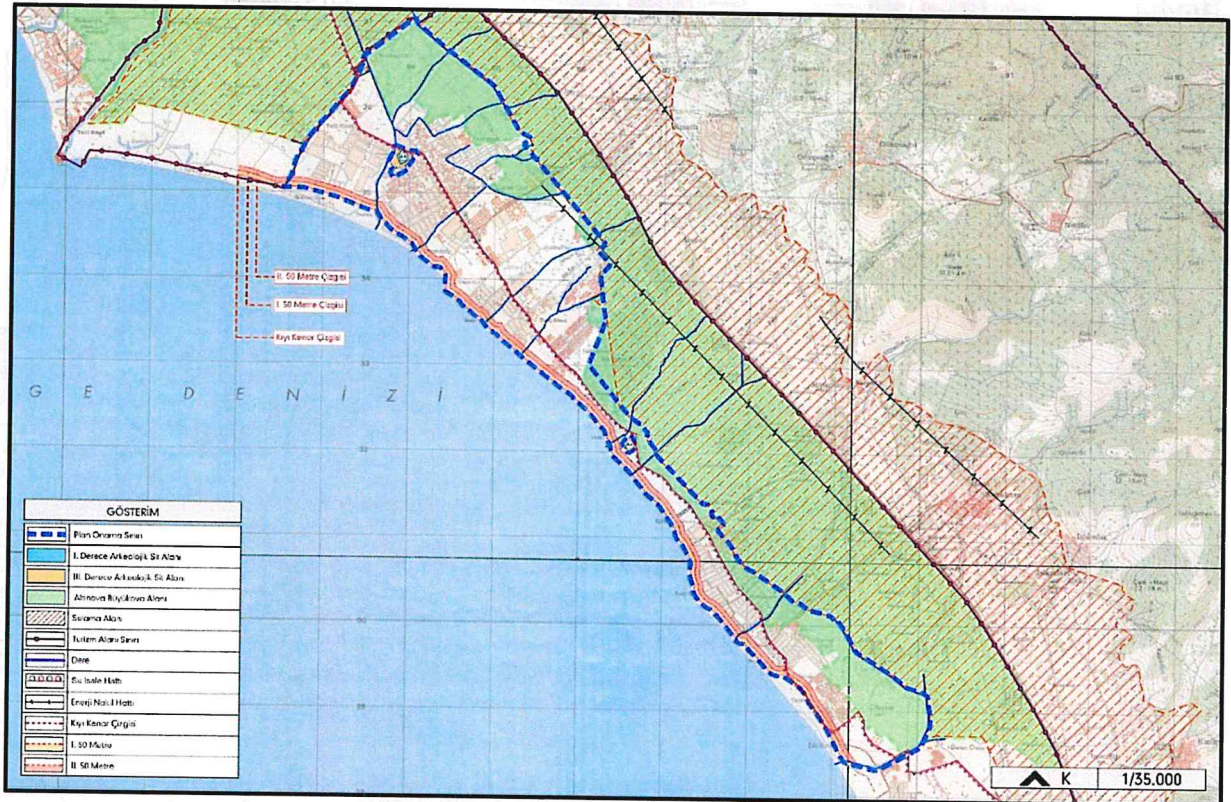
Söz konusu planlama sahası içinde Milli Savunma Bakanlığı sorumluluğunda Askeri Alan, Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) bulunmadığı bildirilmiştir.

16: T.C. İzmir Valiliği, Defterdarlık, Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın;**29.06.2018 tarih, 62743401-000-48461 sayılı yazısında;**

Planlama alanında yer alan Hazine mülkiyetindeki taşınmazlara ait listenin ek olarak gönderildiği ve ekli listedeki taşınmazların bahse konu plan çalışması ile herhangi bir tasarruf altına alınıp alınmadığı bilgisi talep edilmiştir.

17: T.C. İzmir Valiliği İl Jandarma Komutanlığı'nın;**21.06.2018 tarih, 46372335-3730-2433768/Asyş.Ş.Hrk.Eğt.Ks. sayılı yazısında;**

Planlama alanında Jandarma Genel Komutanlığı'na ait tesis, arazi, plan ve proje olmadığı belirtilmiştir.



-Yasal ve Kurumsal Eşikler Paftası-

3.4. Yerleşilebilirlik Durumunun Belirlenmesi

Yukarıda yapılan analizler ve toplanan bilgiler sonucunda oluşturan niceliksel ve niteliksel tüm veri grupları birlikte değerlendirildiğinde, İzmir İli, Dikili İlçesi, Kabakum ve Salihler Planlama Alanında yer alan I.Derece ve III.Derece Arkeolojik Sit Alanlarına ilişkin Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Mahalleleri İmar Planı Çalışmaları'nın yerleşilebilirlik durumunu sentezlemekte ve haritalandırmaktadır.

İzmir İli, Dikili İlçesi, Kabakum ve Salihler Mahalleleri İmar Planı Çalışmaları plan onama sınırı dahilinde, yerleşilebilirlik durumunda sınırlayıcı olan başlıca lekeler; yörenin tarımsal verimliliği, su varlığı (dere yatakları, ishale hatları), jeolojik etüt verileri, koruma alanları, ulaşım, altyapı ve enerji projelerine ait kamulaştırma kararları doğrultusunda oluşturulmuştur.

Söz konusu eşikler "Yerleşilemez Alan" olarak nitelendirilmiş ve bu eşiklerin sentezlenmesiyle, bu kullanımlar dışında yapılaşabilir olan "Yerleşilebilir Alan"ların tespiti yapılmıştır.

- "Yerleşilemez Alanlar"
 - Tarım Alanları,
 - Dere Yatakları ve Servis Yolları,
 - 1. Derece Arkeolojik Sit Alanları,

Bu alanlar haricinde kalan "Yerleşilebilir Alanlar" ise meskun alanlar ile gelişme alanlarından oluşmakta olup, kendi içinde "Yeniden Tasarlanacak Alanlar" ile "Çoğunluğu Uygulama Görmüş Alanlar" olmak üzere iki grupta sınıflandırılmıştır. Yeniden Tasarlanacak Alanlar; meskun dokuda kalan ve halihazırda çoğunlukla imar uygulaması görmemiş alanlar ile gelişme alanlarında kalan ve halihazırda imar planı bulunmayan, yapılaşmaya uygun sahalardan oluşmaktadır.

- "Yerleşilebilir Alanlar"
 - Yeniden Tasarlanacak Alanlar
 - o Çoğunluğu Uygulama Görmemiş İmarlı Alanlar
 - o Yapılaşmaya Uygun İmarsız Alanlar
 - Çoğunluğu Uygulama Görmüş Alanlar

3.5. Sorunlar ve Potansiyellerin Tespit Edilmesi

İzmir İli, Dikili İlçesi, Salihler Mahallesi I. Derece ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanlarına İlişkin Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı, plan kararlarına geçmeden önce diğer sentez başlığını yörenin sorunları ve potansiyellerine ayırmıştır.

Plan raporunun amaç, ana hedef ve alt hedeflerinden okunduğu üzere, Dikili kenti, ülkenin içinde bulunduğu potansiyel ve değerlerin insan eliyle tahrip edilmesi, rantabl kullanılamaması ve değerlendirilmemesi üzerine kemikleşen genel bilincinin yansımış ve yansımakta olduğu yerleşim alanlarından biri olarak ortaya çıkmaktadır.

Dikili İlçesi tarihi, kültürel, turistik, ekolojik ve çevresel değerlerinin kaderi, döneminin yönetim anlayışının benimsediği gelişim karar ve tercihlerinden ziyade, kentlisinin özümlediği kimliğine sahip çıkma, onu koruma ve yaşatma farkındalığına emanet edilmelidir. Bu sayede dönemsel değişkenliğe tabi olabilen karar mekanizmaları, kentli sorumluluğunda yoğurularak daimileşen bir kültürün dışına çıkamayacaktır.

Bu doğrultuda her kent genel bilinç ağında ancak kendi özelinde, tipleşen sorunlarını çözmekle, potansiyellerini yaşatmak ve geliştirmekle yükümlüdür.

Planlama Sahası ve Yöresinin Sorunları

- *Yapılırken yalnızca kendi mülkiyet hakları ölçeğinde düşünülerek ve birbirinden ilişkisiz tasarlanmış parçacı planların planlamanın eşitlikçi ilkesini ve plan bütünlüğünü bozma, uygulamaya yönelik problemler yaratma, kenti çağdaş verimli bir kullanılabilirlik ve tasarlanabilirlikten alıkoyma sorunu,*
- *Ortak yaşam alanları, rekreatif alanlar, eğitim, sağlık ve kültürel alanların nüfusa hitap edemeyen yetersizlik sorunu,*
- *Kent içi taşıt ve yaya trafiğinin birbirini kesintiye uğratma ve güvenlik zafiyetleri yaşatma sorunu,*
- *Devamlılık arz etmeyen meskun dokuda boğulmuş ulaşım asklarının tanımlanma ve onarılma sorunu,*

planlama sahasının başlıca analiz edilen açmazlarıdır.

Planlama Sahası ve Yöresinin Potansiyelleri

- *Planlama sahasının içinde bulunduğu coğrafya beraberinde sahip olduğu, doğal ve çevresel güzelliklerinden kazanacağı fayda,*
- *Planlama alanının düz bir sahada yer alması nedeniyle kentsel tasarım fikirlerine açık ve uygulanabilir olması,*
- *Planlama sahasının kumsala yakın olması ancak insan ölçeğinden bağımsız turizm faaliyetlerinin baskısı altında kalmamış olması,*
- *Planlama sahasının sektörel dinamiklerinin, kentin deniz ve güneş turizminde sahip olduğu potansiyelden kazanacağı fayda ve ivme,*
- *Sıkışık ve yeteri kadar sosyal altyapı alanı barındırmayan meskun doku haricinde, planlama alanının sahip olduğu gelişme sahaları üzerinden yaşanabilir planlama standartlarının uygulanabilmesi adına sunduğu olanak ve fırsatlardır.*

4. PLAN KARARLARI

İzmir İli, Dikili İlçesi, Salihler Mahallesi I. Derece ve III.Derece Arkeolojik Sit Alanlarına İlişkin Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Çalışmaları, planlama alanına yönelik olarak irdelenmiş, toplanmış tüm veriler ve analizler sonrası haritası oluşmuş “kesişim kümeleri, ortak paydalar, kamusal faydalar, kazanılmış haklar, potansiyeller, riskler, kısıtlayıcılar, eşikler” doğrultusunda ve bu plan raporunun belirlediği amaç, temel hedef ve alt hedeflerin kılavuzluğunda hazırlanmıştır.

Plan çalışmasının hedef yılı İzmir Kuzey Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile örtüşecek şekilde 2030’dur.

4.1. Plan Onama Sınırına İlişkin Karar

İzmir İli, Dikili İlçesi, Kabakum ve Salihler Mahalleleri Nazım İmar Planı ve Revizyonu ile bütüncül hazırlanan Salihler Mahallesi I. Derece ve III.Derece Arkeolojik Sit Alanlarına İlişkin Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Çalışmaları’nda plan onama sınırı;

İzmir Kuzey Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı’nın fiziki plan kararlarına göre belirlenen, yöredeki tarımsal niteliği bulunan alanlar, mera alanları, sit alanları gibi eşiklere sadık kalınacak ve bölgede yapılmış mevcut imar planları göz önünde bulundurulacak şekilde belirlenen ve iş bu raporun çalışma kapsamı bölümünde detaylı anlatılan ve Kabakum ve Salihler Mahalleleri Nazım İmar Planı ve Revizyonu ile bütüncül hazırlanan ve toplamda **1119 hektarlık** alan içinde bulunan 1.Derece ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanlarını içeren **6.82 hektarlık** alanı kapsamaktadır.

Plan onama sınırı, Salihler Mahallesi Karamürsel Mevkiinde bulunan 1.Derece ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanları ile yine Salihler Mahallesi Makaron Mevkiinde bulunan 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı ile içinde kalan bölgeyi kapsamaktadır.

4.2. Plan Nüfusuna İlişkin Kabuller/Kararlar

İzmir İli, Dikili İlçesi, Salihler Mahallesi, I. Derece ve III.Derece Arkeolojik Sit Alanlarına İlişkin Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Çalışması, İzmir İli Dikili İlçesi Kabakum ve Salihler Mahalleleri Nazım İmar Planı ve Revizyonu çalışmaları ile bütüncül olarak hazırlanmış ve söz konusu alana ilişkin tüm niceliksel çalışmalar bütüncül olarak ele alınmıştır. Plan kararları da bütüncül olarak ele alınmaktadır.

İzmir Kuzey Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın Dikili için atanan 2030 yılı nüfus değeri doğrultusunda, bölgesel dengeler ve ilkeler gözetilerek, ilçenin diğer planlama sahalarına entegre olacak şekilde belirlenmiştir.

Söz konusu plan nüfusu halihazırdaki nüfus ile mevcut plan nüfusunun irdelenmesi ve alanın ihtiyacı olan gelişme sahalarındaki ilave plan nüfus değerlerinin karara bağlanması toplamından oluşmaktadır.

Bu doğrultuda 2030 yılı yaşayan sayısının öngörülmesindeki kriterler alt başlıklarda detaylandırılmıştır.

Planlama sahasını içeren nüfus hesapları (mevcut durum, meri plan ve öneri plan nüfusu) işbu rapora konu koruma amaçlı imar planı çalışması ile bütüncül olarak planlanan ve "1.2 Çalışmanın Tanımı ve Kapsamı" bölümünde anlatılan planlamaya konu diğer alanları da kapsayacak şekilde hesaplanmıştır.

2018 yılı TÜİK verilerine göre nüfus, planlama alanına giren mahallelerin yerleşim alanları ile orantılı olarak yapılan hesaplamalar ile, yaklaşık 5.500 kişidir.

4.2.1. Mevcut Nüfus

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) 2018 yılı verilerine göre Dikili ilçe nüfusu 44.172 kişidir. Ancak Kabakum ve Salihler Mahalleleri Nazım İmar Planı ve Revizyonu Çalışmaları'nda, plan onama sınırı kapsamında bulunan yerleşik alanlar ölçeğinde 2018 yılı halihazır nüfusunun **5.465 kişi** olduğu görülmektedir.

Kabakum ve Salihler Planlama Bölgesi 2018 Yılı Nüfus Şeması	
Mahalle	Nüfus
Kabakum Mahallesi	1.843 kişi
Salihler Mahallesi	3.622 kişi

Plan Onama Sınırı Kapsamında Kalan Mahallelere İlişkin Nüfus Verisi

4.2.2. Mevcut Plan Nüfusu

İzmir İli, Dikili İlçesi, Kabakum ve Salihler Mahalleleri çalışma alanında, çeşitli yıllarda bütüncül ve mevzii olarak yapılmış ve yıllar içinde değişiklik ve ilavelere konu olmuş

1/1000 ölçekli imar planları incelenmiş, bu inceleme sonucunda 1/1000 ölçekli meri uygulama imar planı kapasiteleri irdelenmiştir. Konut ve ikincil konut kullanımlı alanlardaki yapılaşma koşulları ayrıntılı olarak sorgulanarak, inşaat alanları ve aile sayıları hesaplanmıştır. Söz konusu hesaplamada; **ortalama hane halkı büyüklüğü 3.0 kişi**, bir ailenin yaşaması için gerekli **optimum konut alanı büyüklüğü** ortalama değerler göz önünde bulundurularak **120 m²** olarak kabul edilmiştir.

Plan kapasite nüfusu hesaplanırken halihazırda “yazlık” olarak kullanılan ancak meri imar planlarında “Yerleşik Konut Alanı” kullanım kararı olan alanlar devamlı ikamet edilen konut alanları gibi değerlendirilerek bu alanlarda nüfusun %100’ünün yerleşik olacağı, meri imar planı kararlarında “Turizm + II.Konut” ibaresi bulunan alanlar ise tercihli kullanım alanı olarak değerlendirilerek nüfusun %80’inin yerleşik olacağı varsayılmıştır. Söz konusu kabullere göre aşağıdaki tabloda mevcut plan kapasite nüfusu ayrıntılarına yer verilmektedir.

Meri Plan Fonksiyon	Emsal	MERİ PLAN NÜFUS		
		Taban Alanı	İnşaat Alanı	Nüfus
Konut	0,30	4.217.244 m ²	1.265.173 m ²	31.629 Kişi
Turizm + II.Konut	0,30	257.878 m ²	77.363 m ²	1.547 Kişi
Toplam Nüfus		33.177 Kişi		

Meri imar planı yoğunluk durumunun saptanabilmesi için meri uygulama imar planı sayısallaştırılmış ve 3 ayrı başlık altında analiz edilmiştir. Bunlar; yapı yoğunlukları (emsal değerleri) analizi, yapı nizamları analizi ve kat yükseklikleri analizidir.

Meri Plan Yapı Yoğunluğu Analizi:

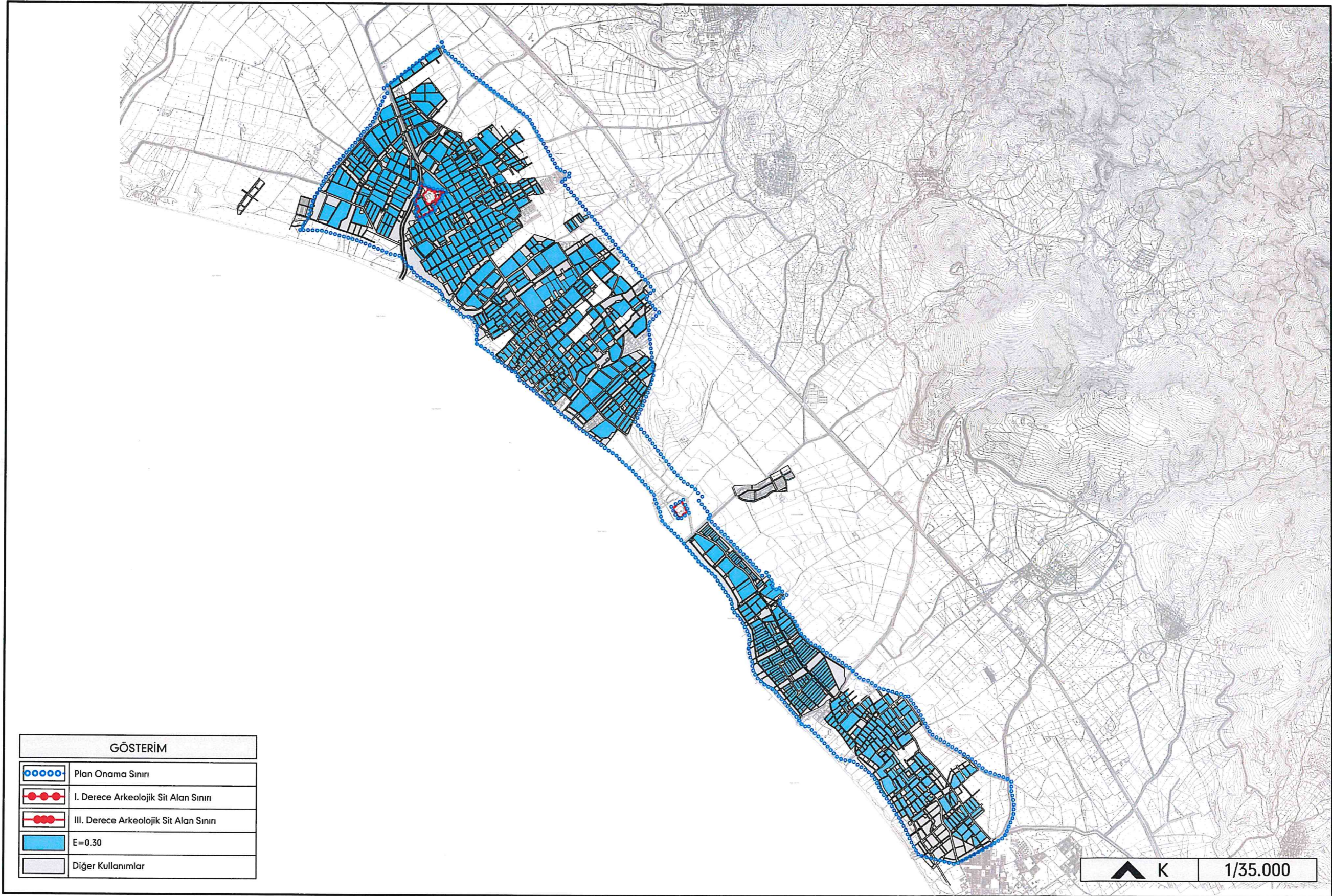
Meri uygulama imar planlarında konut, turizm ve ikincil konut kullanımlı alanlar üzerinden yapılan çalışmada plan üzerinde belirtilen Emsal (KAKS) değerleri analiz edilmiştir. Söz konusu çalışma sonucunda plan onama sınırı içerisinde tek tip bir dağılım olduğu görülmüş olup, çalışma alanındaki bu emsal değeri 0.30’dur.

Meri Plan Yapı Nizamı Analizi:

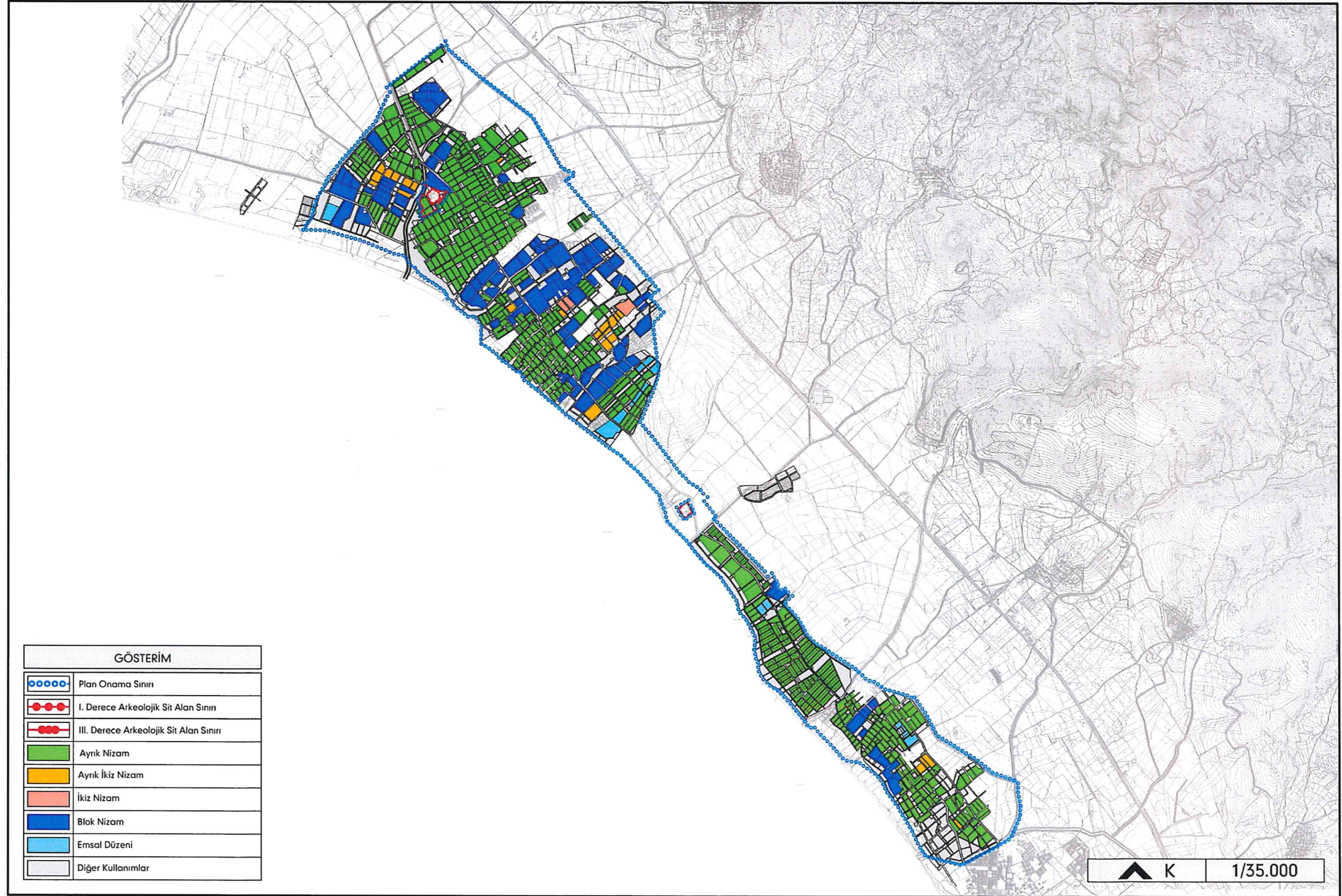
Meri uygulama imar planlarında konut, turizm ve ikincil konut kullanımlı alanlar üzerinden yapılan çalışmada, ayırık nizam, ayırık ikiz nizam, ikiz nizam, blok nizam ve emsal düzeninde yapılaşmaların olduğu görülmüştür.

Meri Plan Kat Adetleri Analizi:

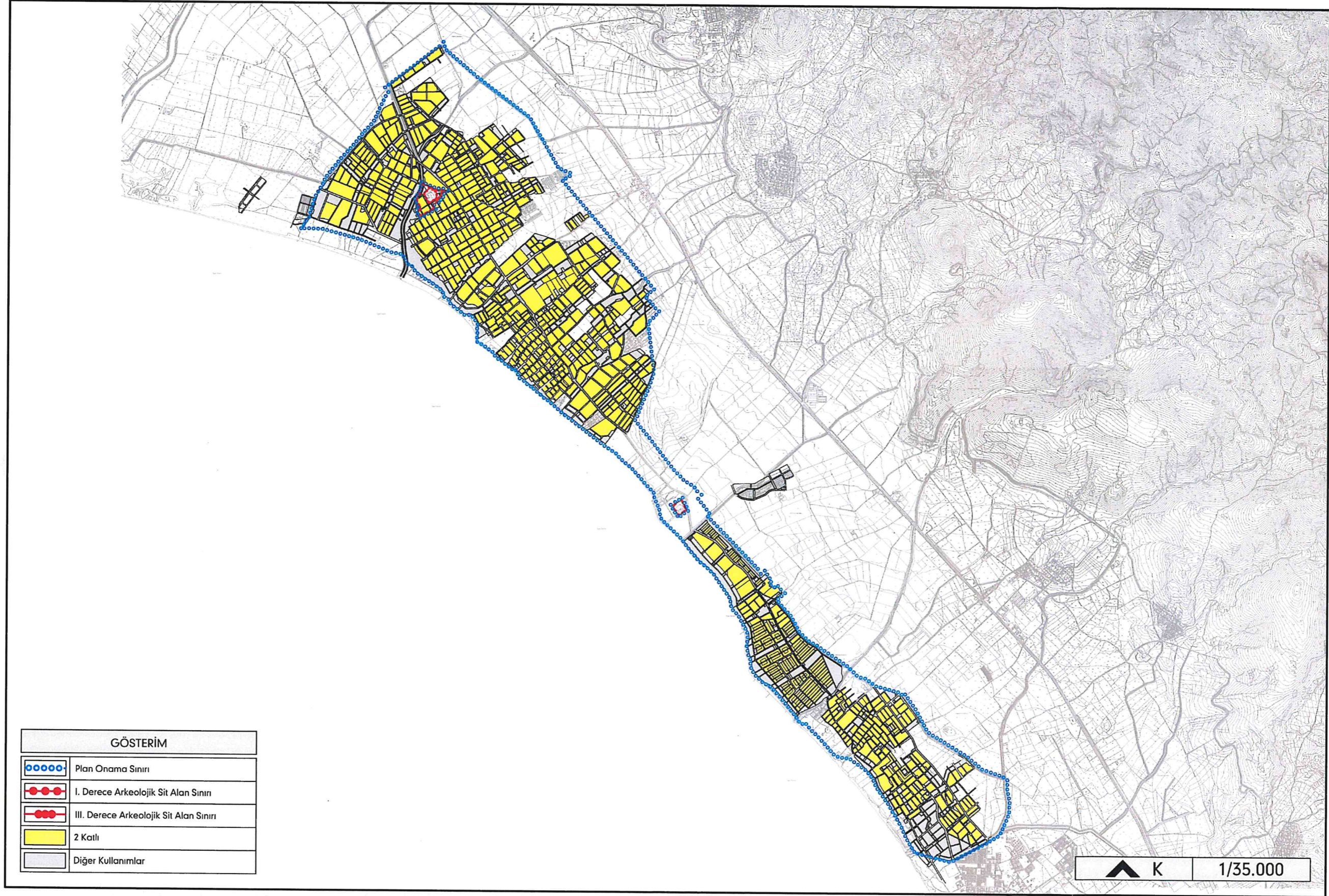
Meri uygulama imar planlarında konut ve ikinci kullanımlı alanlar üzerinden yapılan çalışmada, kat adetlerinin tek tip ve 2 Kat olduğu görülmüştür.



Meri Plan Yapı Yoğunluğu Analizi



Meri Plan Yapı Nizamı Analizi



Meri Plan Kat Adetleri Analizi

4.2.3. Öneri Plan Nüfusu

Salihler Mahallesi, I.Derece ve III.Derece Arkeolojik Sit Alanlarına İlişkin Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Kabakum ve Salihler Mahalleleri Nazım İmar Planı ve Revizyonu Çalışmaları kapsamında kapsamında **2030 hedef yılı plan nüfusunun**; mevcut planlı sahalar ile işbu planla yeni yapılaşma kararlarının atandığı mevcut plansız yerleşilebilir sahalar toplamında, uygulama imar planı detayında hesaplanarak **38.773 kişi** olacağı öngörülmüştür.

Aşağıdaki tabloda detaylarına yer verilen öneri plan kapasite nüfusu hesaplanırken, Yeni Gelişme Alanlarında, ortalama parsel büyüklüğü 600 m², ortalama hane halkı büyüklüğü, 2018 TÜİK verilerine göre 3.0 kişi, ortalama konut büyüklüğü ise, bir ailenin yaşaması için gerekli optimum konut alanı büyüklüğü ile alanın niteliği düşünülerek 180 m² olarak,

Mevcut Plan Kararları ile Gelişen ve Yapılaşmasını Büyük Ölçüde Tamamlamış Alanlarda, "4.2.2 Mevcut Plan Nüfusu" başlığı altında anlatılmış olan kabullere göre hesaplanmıştır.

Ayrıca planda yer alan TİCK (Ticaret-Konut) ve TİCTK (Ticaret-Turizm-Konut) kullanımlı alanlarda nüfus hesabı, söz konusu alanların %80'inin konut olacağı varsayılarak yapılmıştır.

Öneri Plan Fonksiyon	Emsal	ÖNERİ PLAN NÜFUS		
		TABAN ALANI	İNŞAAT ALANI	NÜFUS
Meskun Konut	0,30	4.374.600 m ²	1.312.380 m ²	32.810 Kişi
Gelişme Konut	0,30	928.562 m ²	278.569 m ²	4.643 Kişi
TİCTK	0,30	86.432 m ²	25.930 m ²	519 Kişi
TİCK	0,30	133.689 m ²	40.107 m ²	802 Kişi
Toplam Nüfus		38.773 Kişi		

İzmir İli, Dikili İlçesi, Kabakum ve Salihler Planlama Bölgesi için plan nüfusu Uygulama İmar Planı detayında hesaplanmış ve **38.773 kişi** olarak belirlenmiştir. Ancak bu raporda anlatılan imar planı çalışmasının ölçeği gereği sapma payları dikkate alındığında, plan çalışmalarına konu alanlarının tümüne ilişkin olarak, söz konusu nüfus

hesaplarının alt ölçekli planlarda **38.000 – 39.400 kişi** aralığında tespit edilebileceği öngörülmektedir.

Bütüncül olarak hesaplanan ve yukarıda detayları anlatılan öneri nüfusa ilişkin toplam 38.773 kişinin, **138 kişinin** ise işbu rapora konu 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırlarında yaşayacağı öngörülmüştür.

Öneri imar planı yoğunluk durumunun saptanabilmesi için öneri imar planı kararları *uygulama imar planı detayında* çalışılarak 3 ayrı başlık altında analiz edilmiştir. Bunlar; yapı yoğunlukları (emsal değerleri), yapı nizamları ve kat yükseklikleri analizidir.

Öneri Plan Yapı Yoğunluğu Analizi:

Öneri imar planlarında yerleşik ve gelişme konut kullanımındaki alanlar üzerinden yapılan çalışmada plan üzerinde belirtilen Emsal (KAKS) değerleri analiz edilmiştir. Söz konusu çalışmada yerleşik dokunun yer aldığı, imar hakkını doldurmuş, yapılaşmış alanlara ilişkin mevcut plan kararlarından gelen yoğunluk değerleri aynen korunmuş, yeni gelişme alanlarına ise düşük yoğunluk kararı getirilmiştir.

Meri imar planı kararlarından gelen haklar korunarak, konut kullanımlı yeni gelişme alanlarında, meri planı olan alanlarda meri plan haklarını devam ettirecek şekilde belirlenmiştir.

Öneri Plan Yapı Nizamı Analizi:

Meri uygulama imar planlarından gelen konut, turizm ve ikincil konut kullanımlı alanlarda tespit edilmiş olan, ayırık, serbest, ikiz, bitişik, blok nizam ve emsal düzeninde yapılaşmalar, öneri imar planı kararları ile mevzuatın gerektirdiği ve tanımladığı şekilde ayırık nizam, blok nizam, bitişik nizam ve emsal düzeni olarak dört grupta toplanmıştır.

Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanında 2863 sayılı kanunun 17. Maddesi kapsamında herhangi bir yapılaşma koşulu önerilmemiştir.

Öneri Plan Kat Adetleri Analizi:

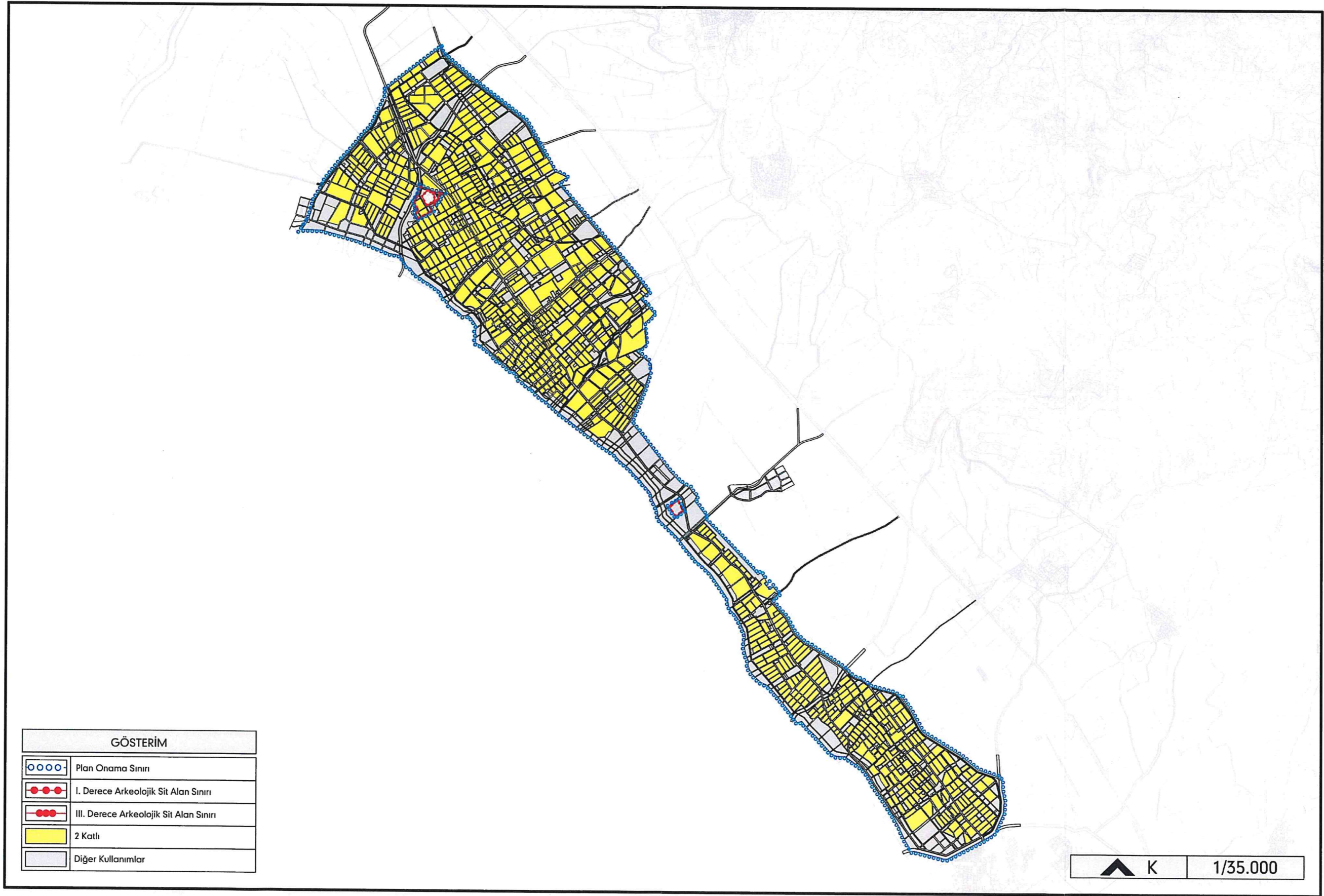
Öneri imar planı kararlarında, meri uygulama imar planlarından gelen kat adetlerinin 2 kat olarak korunmuştur.



Öneri Plan Yapı Yoğunluğu Analizi



Öneri Plan Yapı Nizamı Analizi



Öneri Plan Kat Adetleri Analisi

4.3. Fiziki / Mekânsal Yapıya İlişkin Kararlar

İzmir İli, Dikili İlçesi, Salihler Mahallesi I. Derece ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanlarına İlişkin Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Çalışmaları, 1/25.000 ölçekli İzmir Kuzey Bölgesi Nazım İmar Planı'nda 2030 yılı için öngörülen planlama saha yüzölçümü ve arazi kullanım kararları iz düşümünde; yaklaşık 6.82 hektarlık alana plan kararı getirmiştir.

İzmir İli, Dikili İlçesi, Kabakum ve Salihler Mahalleleri Planlama Bölgesi İmar Planı Çalışmaları ile Dikili kentinin turizm merkezi ve bölgesi için atanan üst ölçekli plan kararlarını da gözönüne alarak belirlendiği ana ve alt hedeflerin eğiliminde, düzensiz ve özensiz imarlaşmanın önüne geçen, tekdüzeliği kırıp, sektörlerin birbirini beslemesini sağlayacak fonksiyonel çeşitliliğe haiz olacak mekânsal planlama kararlarının getirilmesi amaçlanmıştır.

4.3.1. Fiziki Yapıya İlişkin Bütüncül Kararlar

- Kentin meri planlardan gelen imar hakları, yoğunlukları ve ada formları, kamusal yarar ve toplumsal faydanın sağlanacağı birtakım değişiklikler dışında korunmuştur. Söz konusu değişiklikler; ulaşım bağlantılarının kuvvetlendirilip sağliklaştırma adına yapılan değişiklikler ile yürürlükteki planlarda yer yer göz ardı edilmiş olan dere yataklarının ve emniyet mesafelerinin kurum görüşleri doğrultusunda oluşturulması ile tarım arazilerinin, orman sınırlarının ve korunma alan sınırlarının korunarak koruma-kullanma dengesinin sağlanması ve uygulama görmemiş ve henüz yapılaşmamış alanlarda alanın sosyal ve teknik altyapı dengesinin sağlanması adına yapılmıştır.
- Mevcut planlı alanlarda halihazırda yerleşime konu olmayan ve kadastral parsel niteliği taşıyan alanlar, kentin kurgulanabilmesi ve sosyal donatı altyapısının dengeli bir şekilde karşılanması adına fırsat niteliğinde olup bu alanlar, üst ölçek plan kararları ve ilgili kurum-kuruluş görüşlerinin ışığında ilave imar planı sahaları olarak belirlenmiştir. Bu sahalar kentte meri imar planlarının imar hakları henüz kullanılmamış alanları ile birlikte kentin gelişme alanlarını oluşturmaktadır.

- Kent genelinde ulaşım kademelenmesine gidilmiş, devamlılık arz eden taşıt ve yaya ulaşımı ana bağlantı aksları oluşturulmuştur. Bu devamlılığı sağlanan akslar, halihazırda birbirini karşılamayan ve süreklilik taşımayacak kadar değişken taşıt yolları ve taşıt trafiği ile karışan, güvenli ve özgür hareket alanını kısıtlayan yaya trafiği için çözüm getirmiştir.
- Planlama alanı, yapılaşmanın ve mülkiyet haklarının el verdiği ölçüde sürekliliği olan ve birbirini takip eden yeşil akslarla birbirine bağlanmaya çalışılmış ya da bölgesel yeşil alanlar oluşturulmaya çalışılmıştır. Yeşil akslar, kentsel sosyal alt yapı alanları, kentsel çalışma alanları gibi yaya sirkülasyonunun yoğun olduğu odak ve hatlarla ilişkilendirilmiş, yeşil koridorun devamlı olamadığı noktalarda ise mümkün olduğunca bölgesel park ve yeşil alanlar bırakılmaya çalışılmıştır.
- Yeni gelişme alanlarında ise yeşil sürekliliği ve donatı alanlarının hizmet çapları ile büyüklükleri göz önüne alınarak düzenlenmiştir.
- Planlama alanı genelinde hem halihazır durumda hem de meri imar planlarında yetersiz olan sosyal donatı alanları, öneri plan nüfusunun ihtiyacı doğrultusunda hem noktasal hem de hizmet etki alanı yönüyle ele alınarak çözümlenmiştir.

Planlama alanına ilişkin işbu plan açıklama raporunun "2.2.4 Mevcut Durum Analizleri" başlığı altında halihazır duruma ilişkin verilen bilgilere ek olarak yukarıda bahsedilen bütüncül kararlara ilişkin detaylı bilgiler, meri plan kararları ve öneri plan kararları olarak karşılaştırmalı olarak aşağıda yer almaktadır.

Meri ve Öneri Plan Açık ve Yeşil Alanlar Analizi:

Çalışma alan sınırı bütününde; meri ve öneri uygulama imar planlarında yer alan, Park ve Yeşil Alan, Rekreasyon Alanı, Rekreatif Alan, Tarımsal Nitelikli Alan, Spor Alanı ve Su Yüzeyi (Dere) kullanımlarının gösterildiği analiz paftalarıdır.

Meri ve Öneri Sosyal Donatı Alanlar Analizi:

Çalışma alan sınırı bütününde; meri ve öneri uygulama imar planlarında yer alan, Anaokul Alanı, İlkokul Alanı, Ortaokul Alanı, Lise Alanı, Sağlık Tesisi Alanı, Dini Tesis Alanı, Spor Alanı ve Sosyal-Kültürel Tesis Alanı kullanımlarının gösterildiği analiz paftalarıdır.

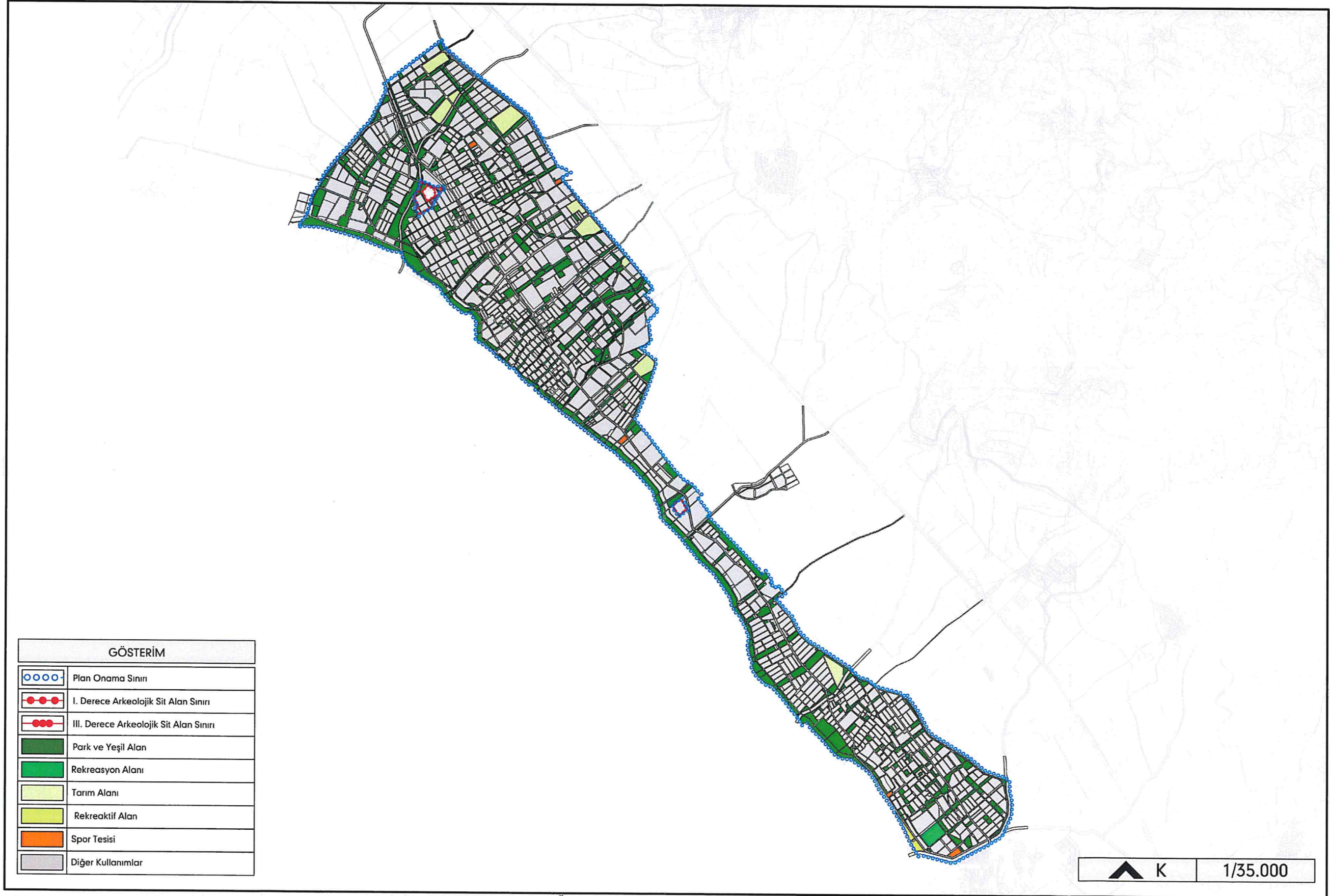
Meri ve Öneri Sosyal Donatı Alanları Hizmet Etki Çapı Analizi:

Çalışma alan sınırı bütününde; meri ve öneri uygulama imar planlarında yer alan, Anaokul Alanı, İlkokul Alanı, Ortaokul Alanı, Lise Alanı, Sağlık Tesisi Alanı, Dini Tesis Alanı, Spor Alanı ve Sosyal-Kültürel Tesis Alanı kullanımlarının yürüme mesafeleri olan ve Hizmet Etki Çapı olarak adlandırılan hizmet bölgelerinin gösterildiği analiz paftalarıdır.

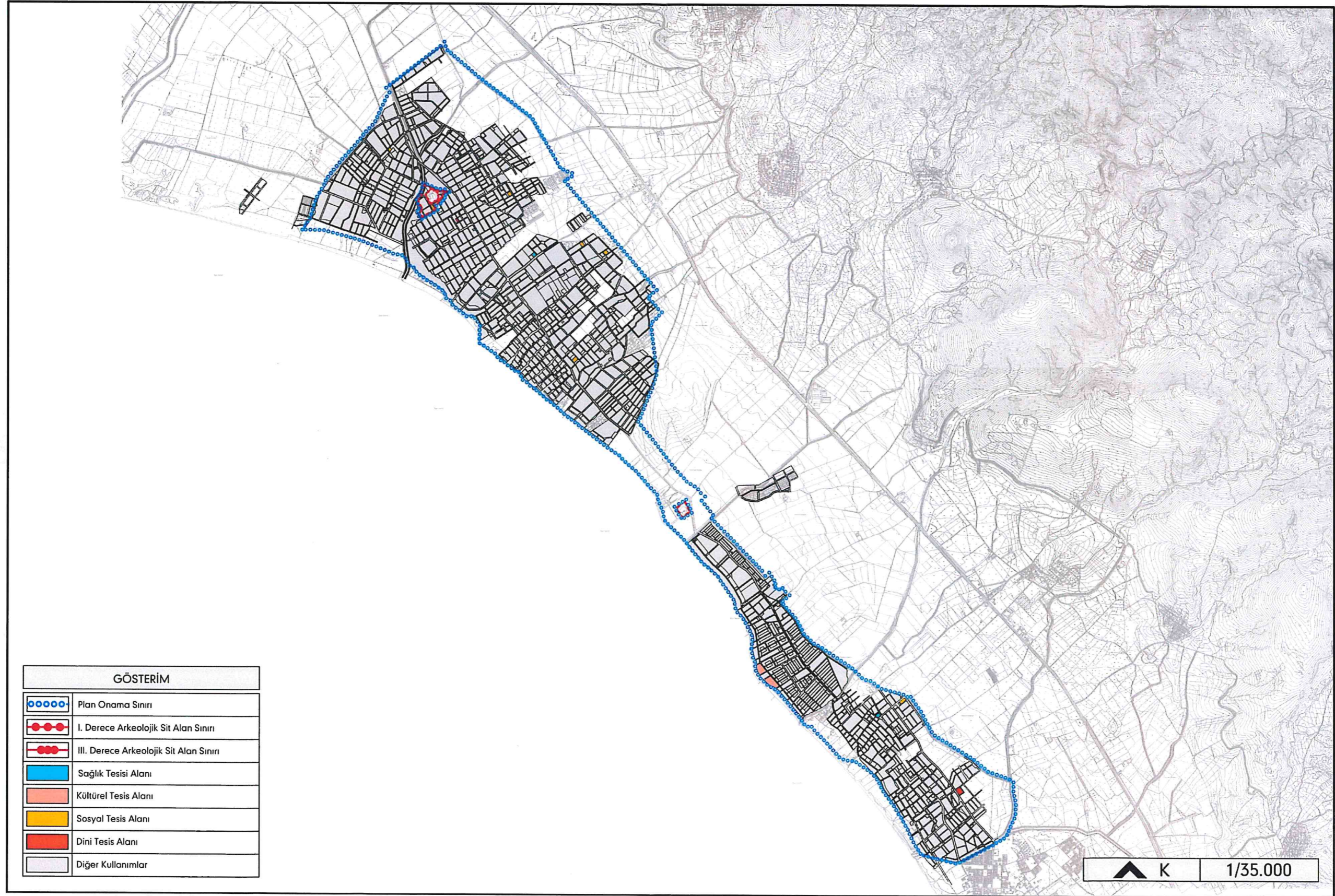
Söz konusu analizler, aşağıda sırasıyla meri imar planı ve öneri imar planına (uygulama imar planı detayında) ilişkin sosyal donatı alanları hizmet etki çapı yer almaktadır.

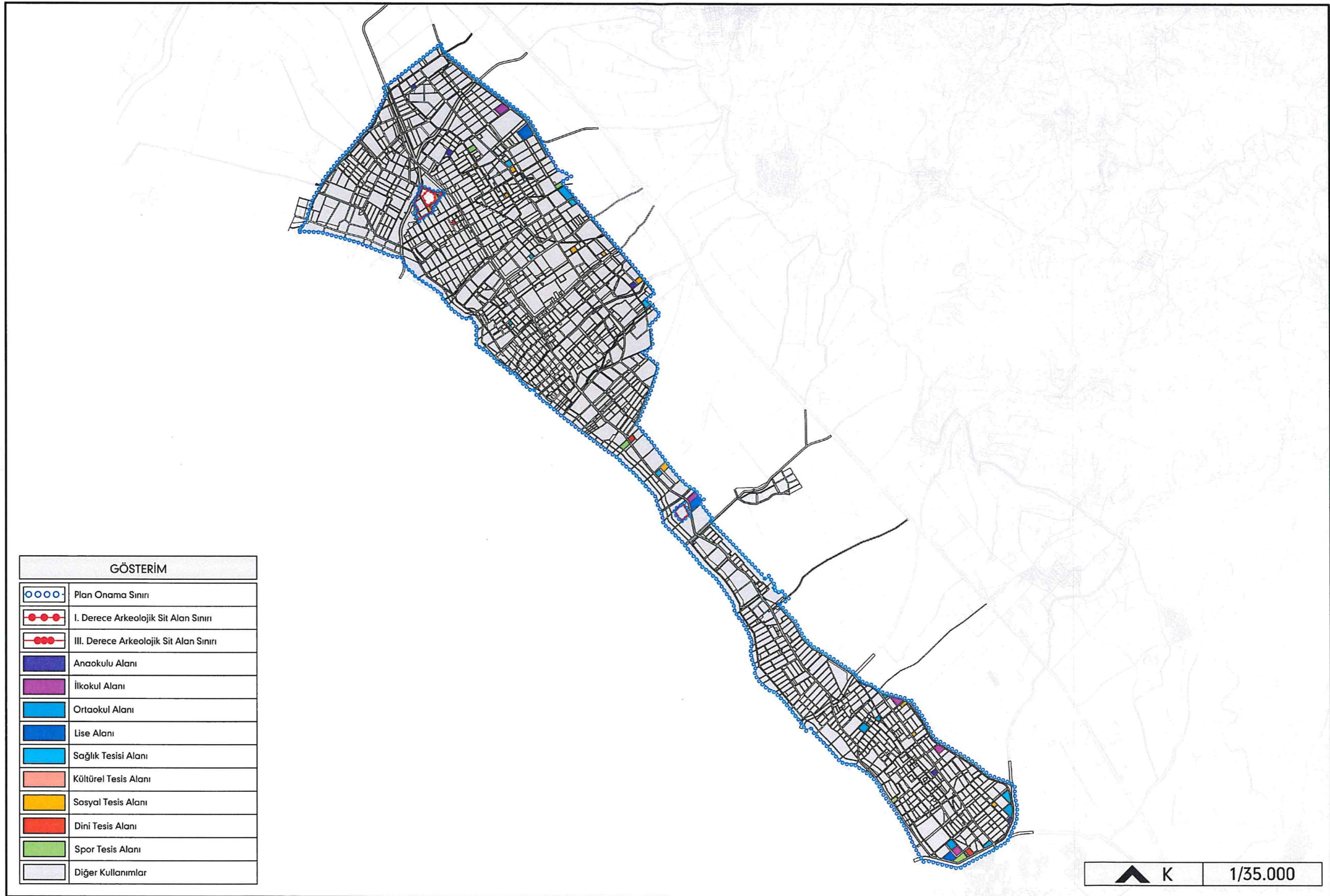


Meri Plan Açık ve Yeşil Alanlar Analizi

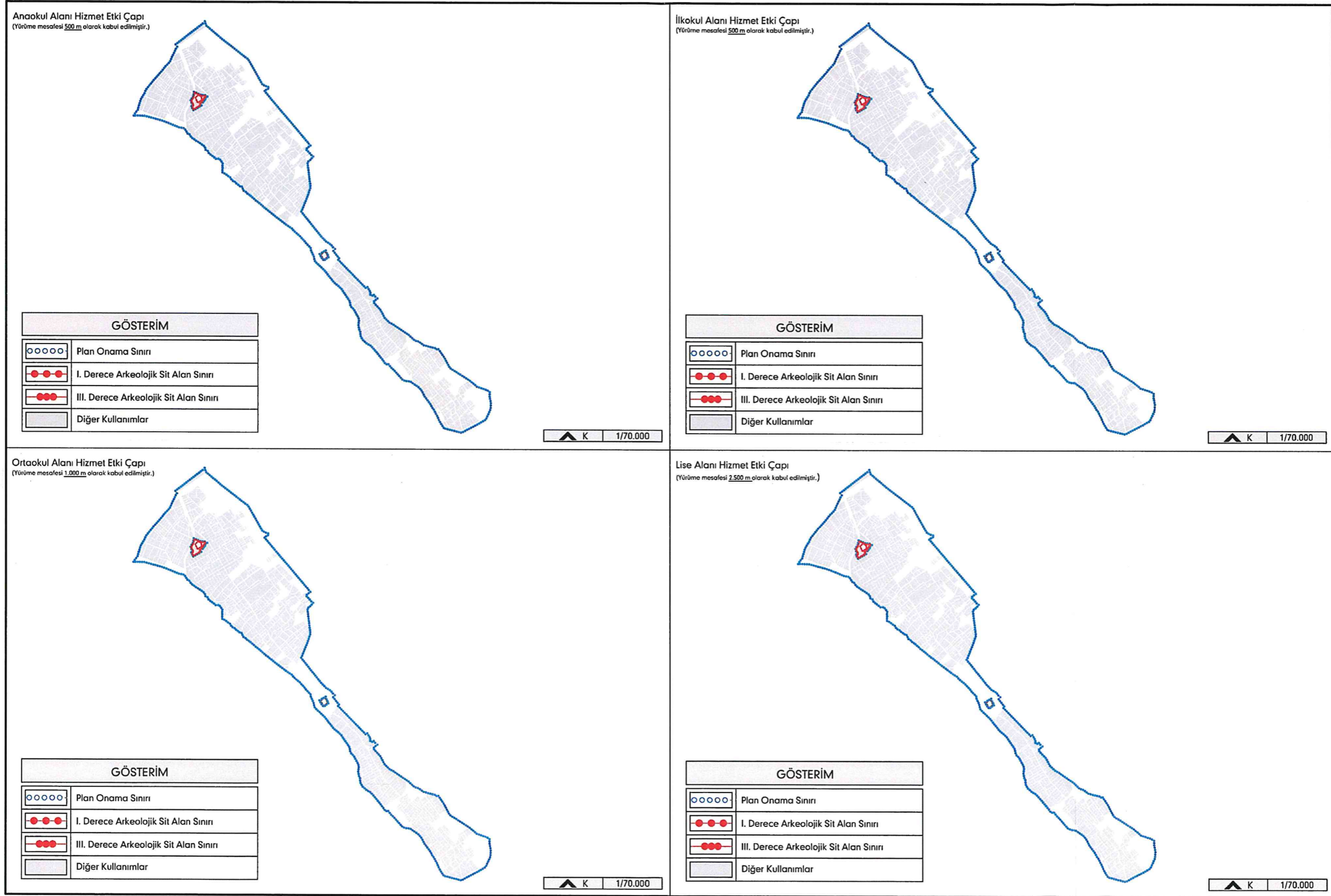


Öneri Plan Açık ve Yeşil Alanlar Analizi

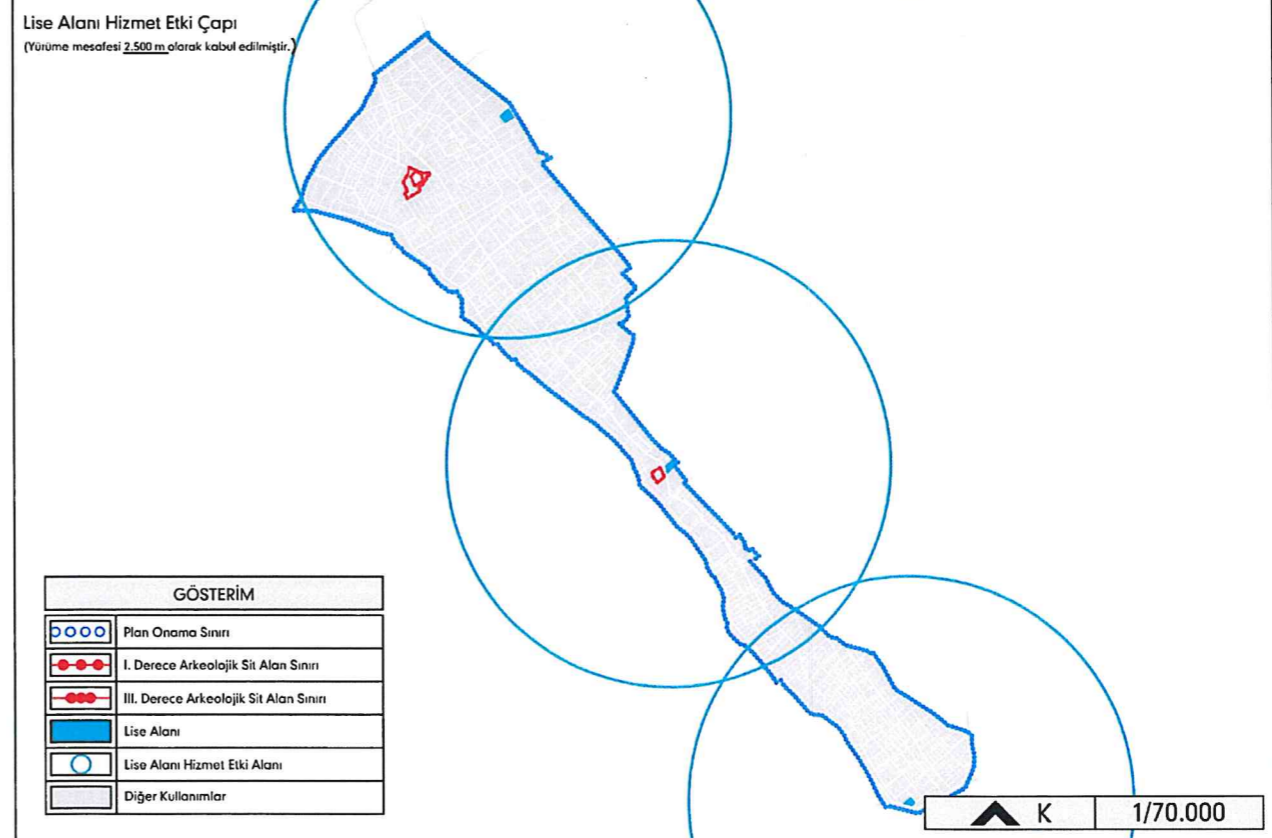
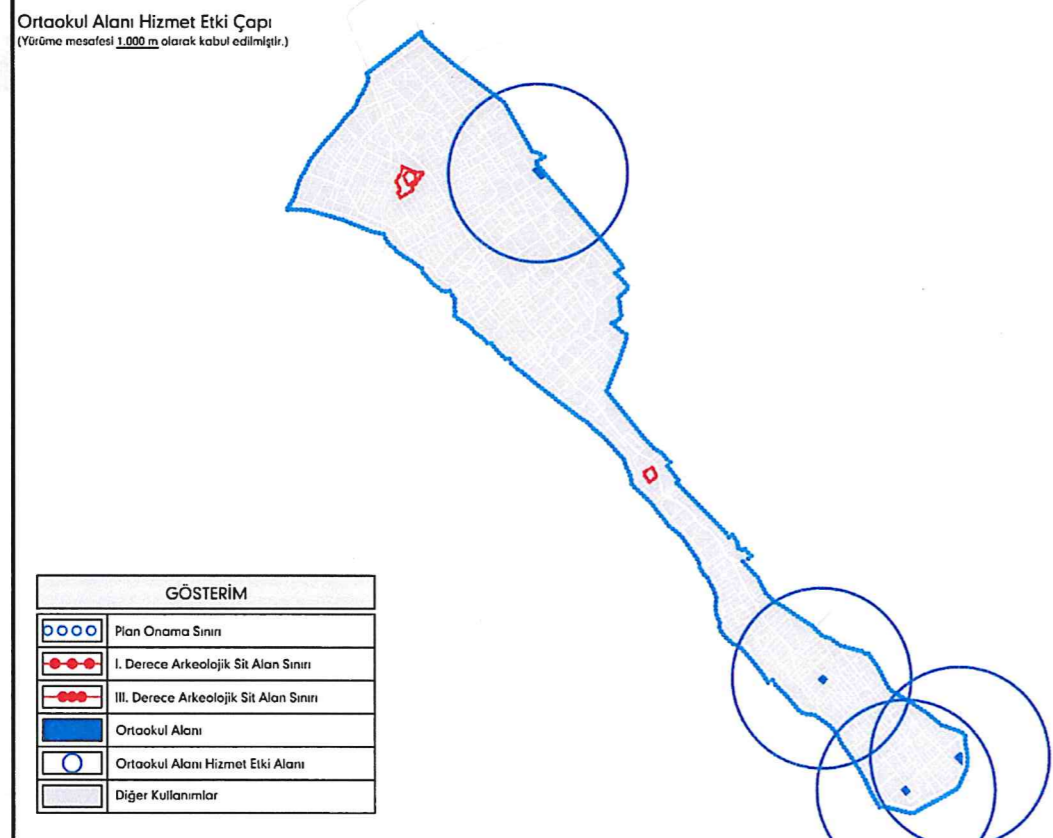
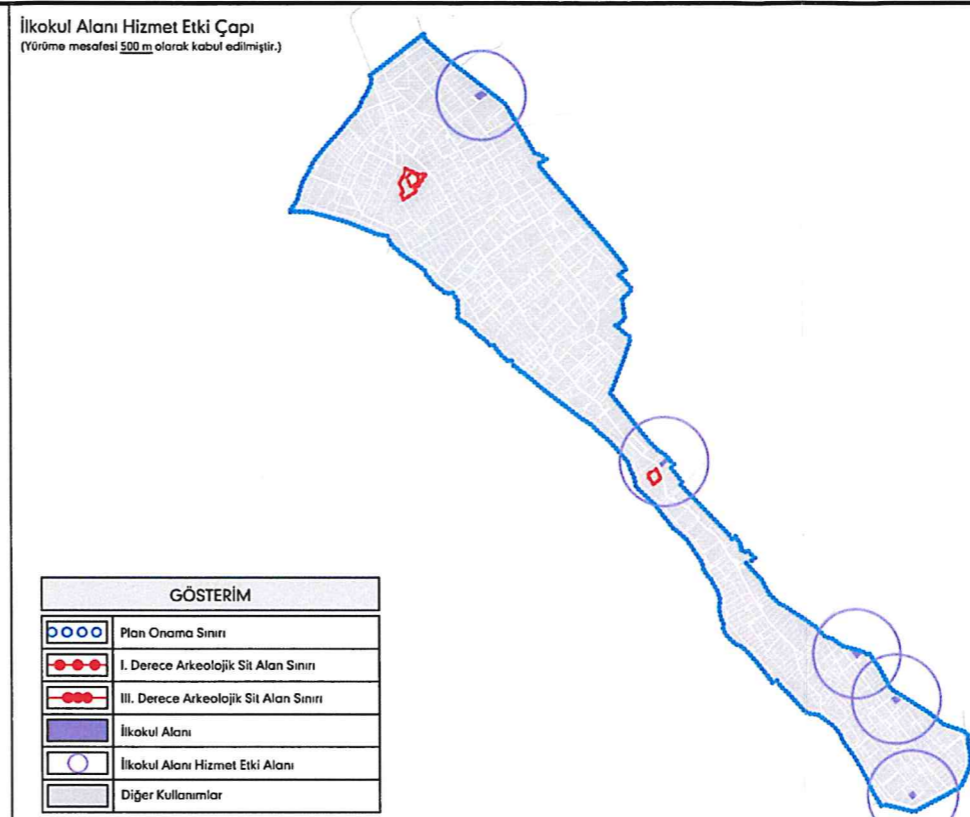
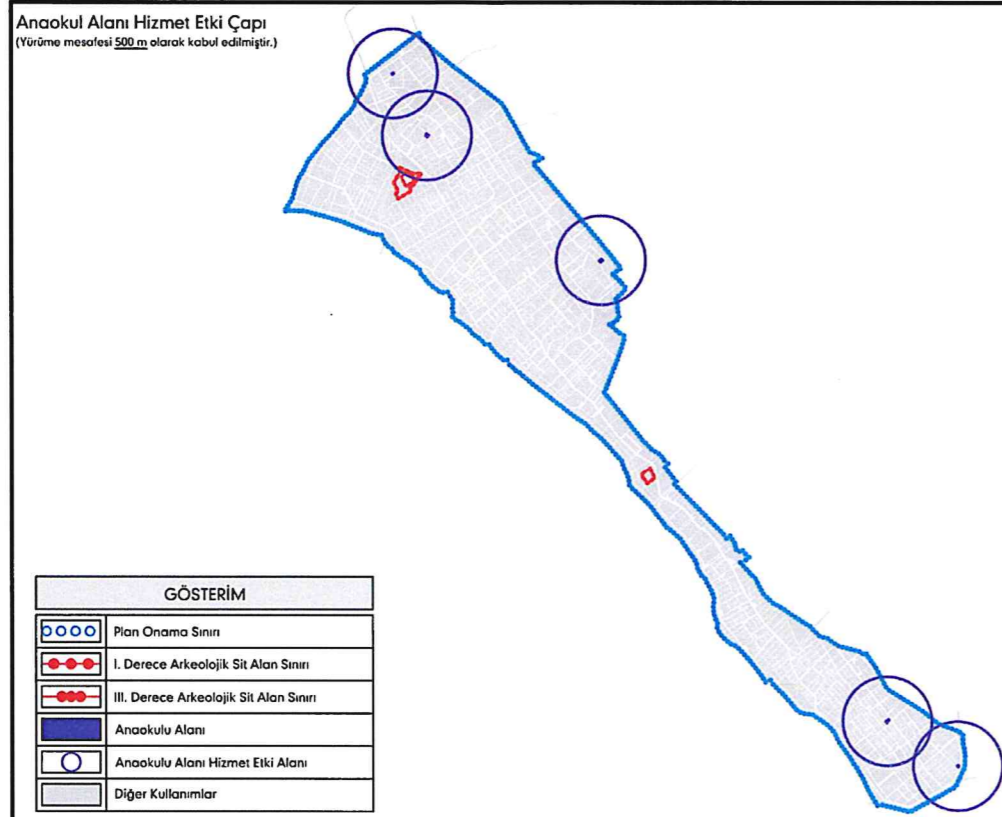




Öneri Plan Sosyal Donatı Alanları Analizi

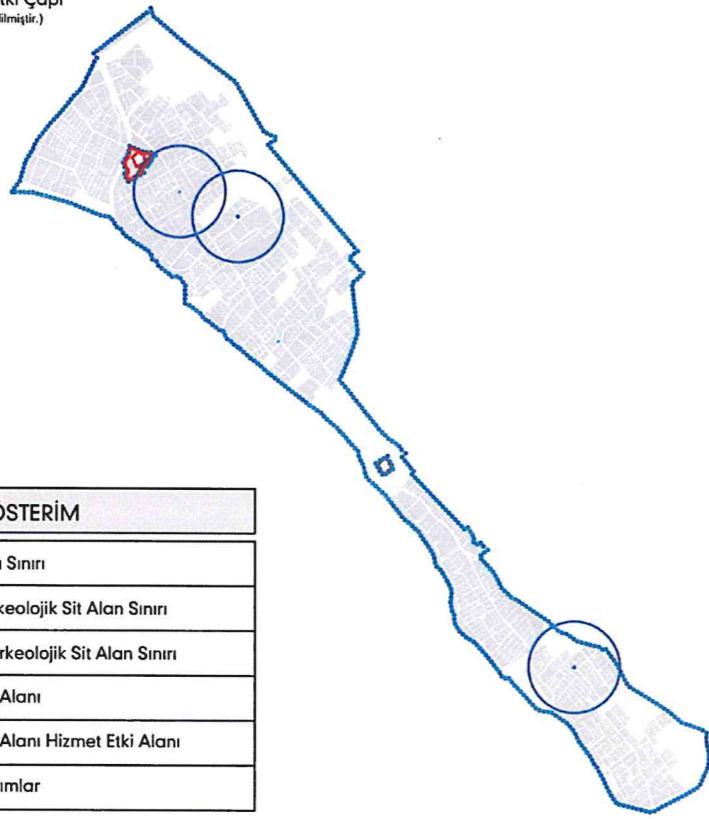


Meri Plan Sosyal Donatı Alanları Hizmet Etki Çapı-1 Analizi



Öneri Plan Sosyal Donatı Alanları Hizmet Etki Çapı-1 Analizi

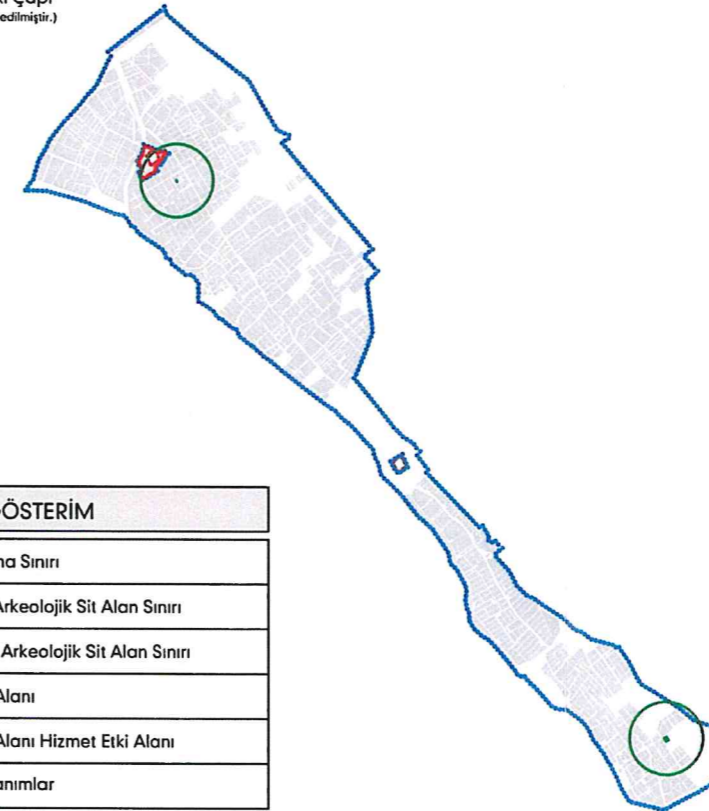
Sağlık Tesisi Alanı Hizmet Etki Çapı
(Yürüme mesafesi 500 m olarak kabul edilmiştir.)



GÖSTERİM	
○ ○ ○ ○ ○	Plan Onama Sınırı
● ● ● ● ●	I. Derece Arkeolojik Sit Alan Sınırı
● ● ● ● ●	III. Derece Arkeolojik Sit Alan Sınırı
■	Sağlık Tesisi Alanı
○	Sağlık Tesisi Alanı Hizmet Etki Alanı
■	Diğer Kullanımlar

▲ K 1/70.000

Dini Tesisi Alanı Hizmet Etki Çapı
(Yürüme mesafesi 400 m olarak kabul edilmiştir.)



GÖSTERİM	
○ ○ ○ ○ ○	Plan Onama Sınırı
● ● ● ● ●	I. Derece Arkeolojik Sit Alan Sınırı
● ● ● ● ●	III. Derece Arkeolojik Sit Alan Sınırı
■	Dini Tesisi Alanı
○	Dini Tesisi Alanı Hizmet Etki Alanı
■	Diğer Kullanımlar

▲ K 1/70.000

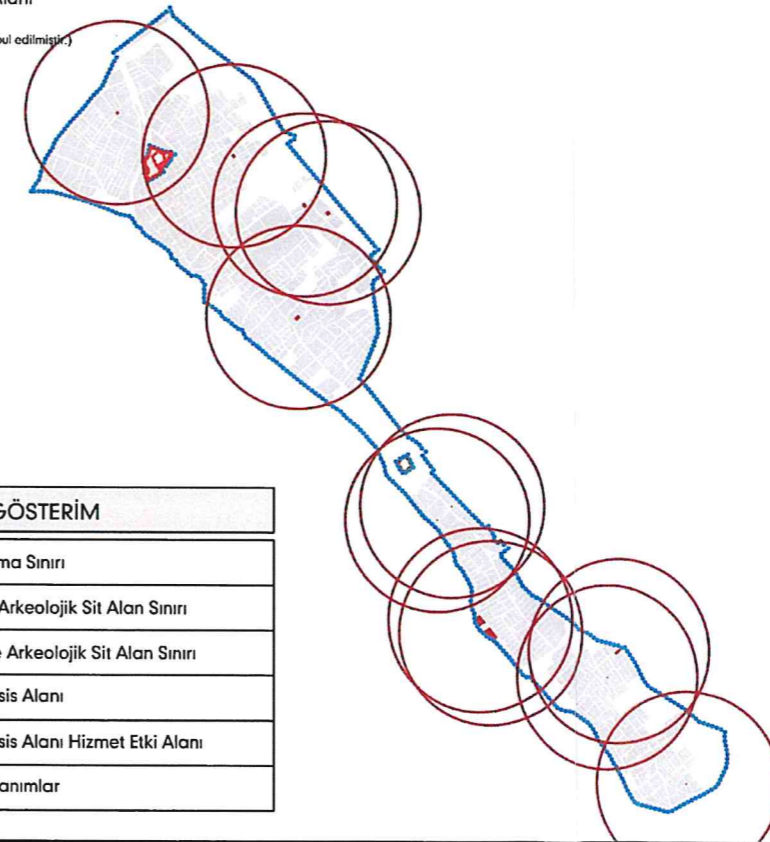
Spor Tesisi Alanı Hizmet Etki Çapı
(Yürüme mesafesi 1.000 m olarak kabul edilmiştir.)



GÖSTERİM	
○ ○ ○ ○ ○	Plan Onama Sınırı
● ● ● ● ●	I. Derece Arkeolojik Sit Alan Sınırı
● ● ● ● ●	III. Derece Arkeolojik Sit Alan Sınırı
■	Diğer Kullanımlar

▲ K 1/70.000

Sosyal ve Kültürel Tesisi Alanı Hizmet Etki Çapı
(Yürüme mesafesi 1.000 m olarak kabul edilmiştir.)

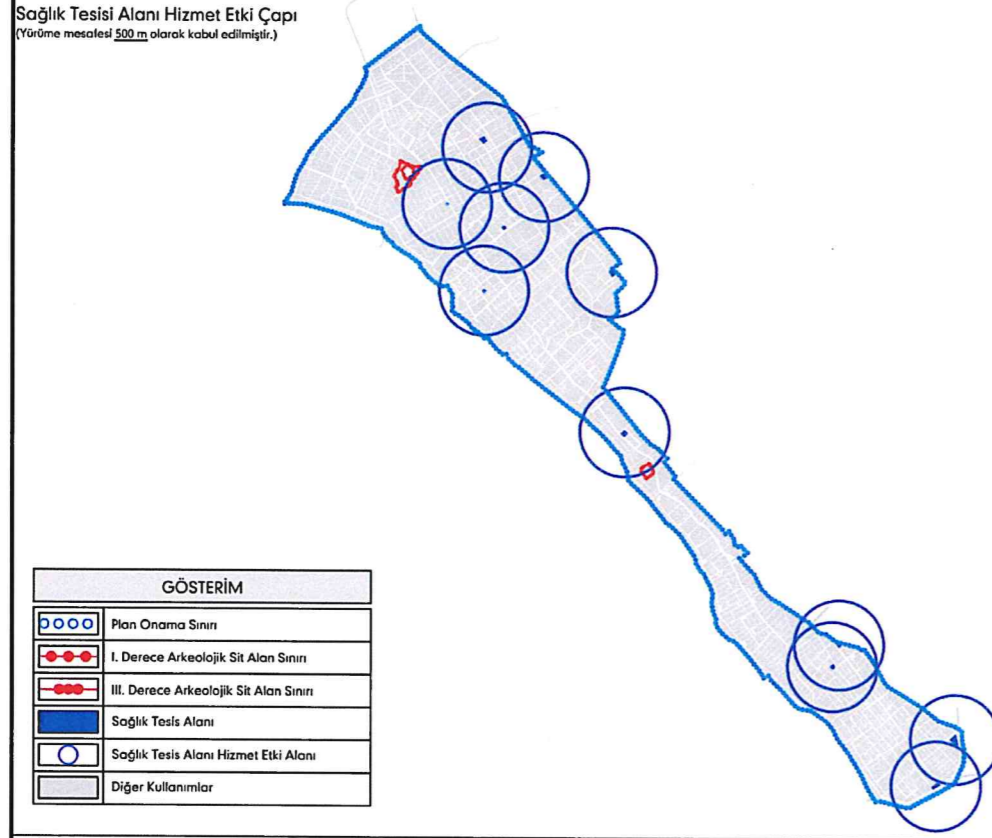


GÖSTERİM	
○ ○ ○ ○ ○	Plan Onama Sınırı
● ● ● ● ●	I. Derece Arkeolojik Sit Alan Sınırı
● ● ● ● ●	III. Derece Arkeolojik Sit Alan Sınırı
■	Sosyal Tesisi Alanı
○	Sosyal Tesisi Alanı Hizmet Etki Alanı
■	Diğer Kullanımlar

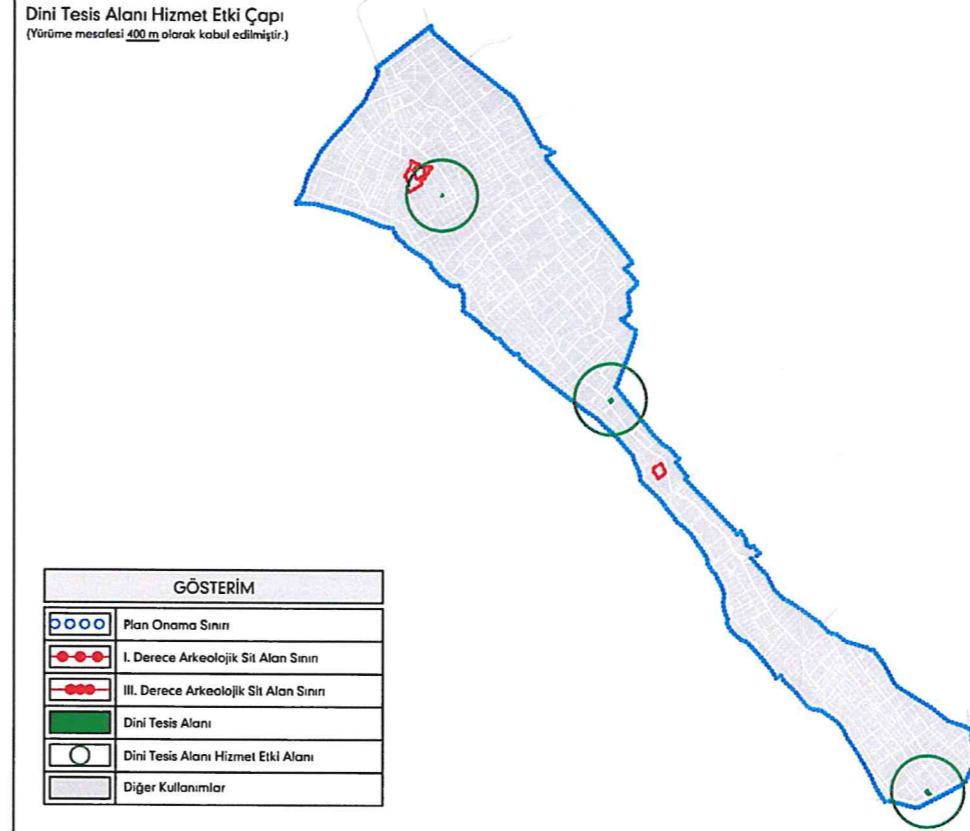
▲ K 1/70.000

Meri Plan Sosyal Donatı Alanları Hizmet Etki Çapı-2 Analizi

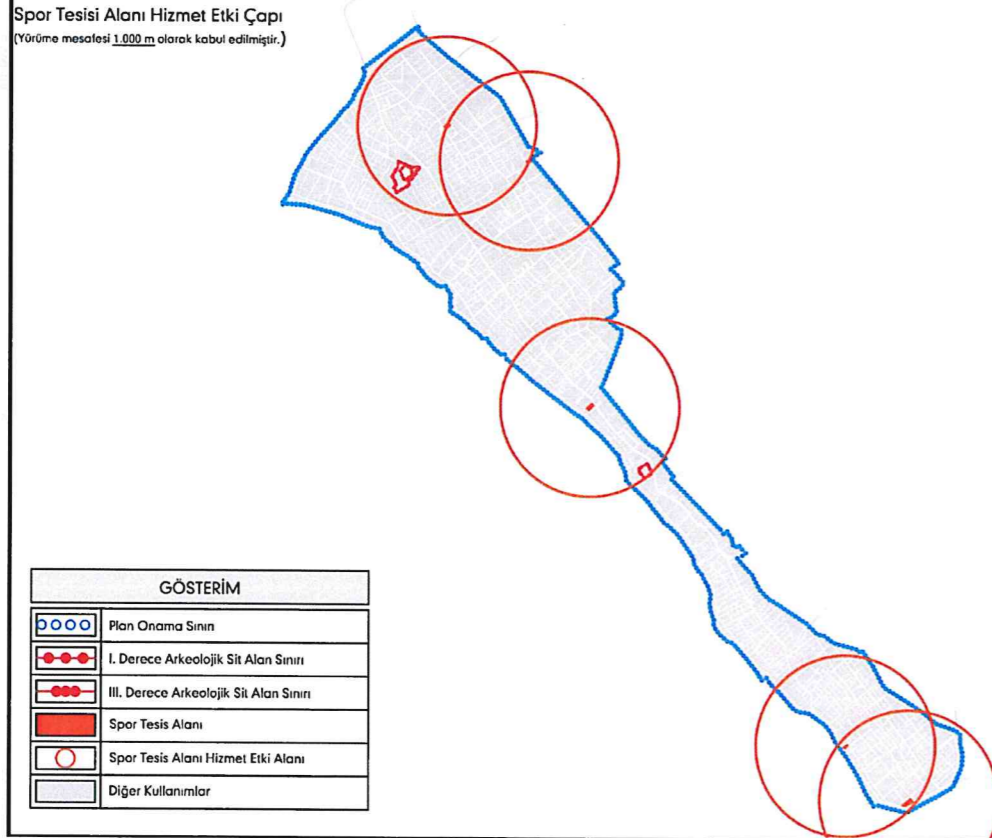
Sağlık Tesisi Alanı Hizmet Etki Çapı
(Yürüme mesafesi 500 m olarak kabul edilmiştir.)



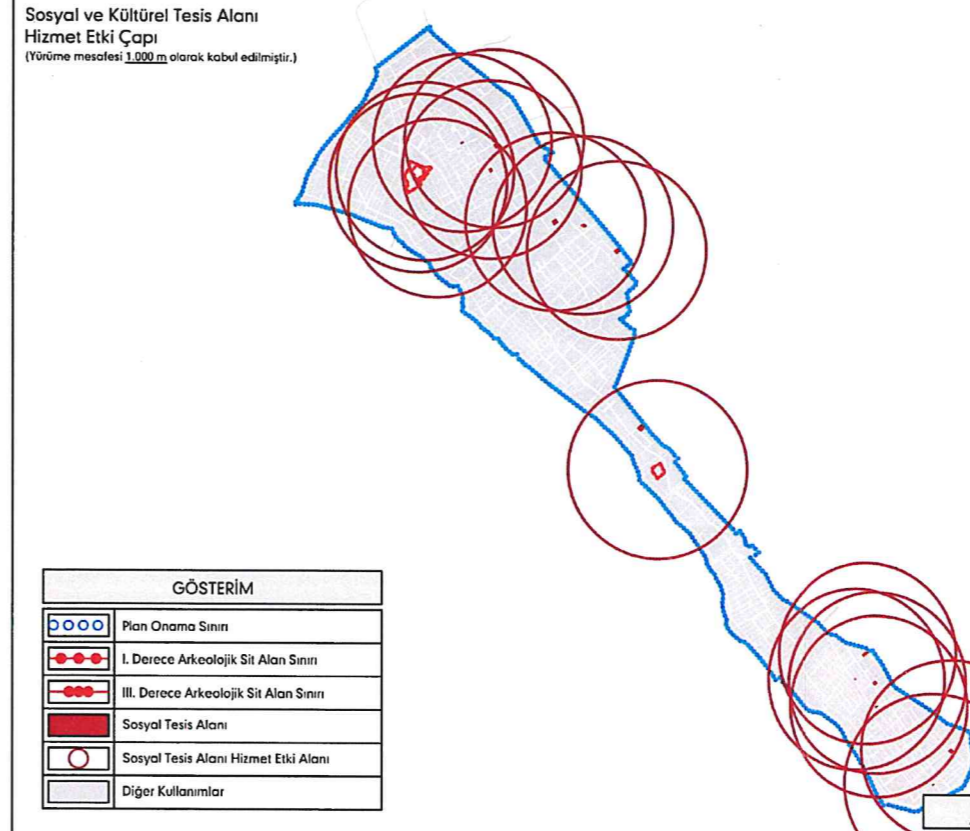
Dini Tesisi Alanı Hizmet Etki Çapı
(Yürüme mesafesi 400 m olarak kabul edilmiştir.)



Spor Tesisi Alanı Hizmet Etki Çapı
(Yürüme mesafesi 1.000 m olarak kabul edilmiştir.)



Sosyal ve Kültürel Tesisi Alanı Hizmet Etki Çapı
(Yürüme mesafesi 1.000 m olarak kabul edilmiştir.)



K 1/70.000

Öneri Plan Sosyal Donatı Alanları Hizmet Etki Çapı-2 Analizi

4.3.2. Fiziki Yapıya İlişkin Bölgesel / Noktasal Kararlar

İzmir İli, Dikili İlçesi, Salihler Mahallesi, I. Derece ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanlarına İlişkin Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Çalışmaları'ndaki, halihazırdaki kullanımların eğilimleri ve üst ölçekli planların fonksiyon atamalarına göre genel fonksiyon dağılımı anlamında, kentsel yerleşik (meskun) alanlar, gelişme konut alanları, ticaret alanları, tercihli kullanım alanları, turizm alanları, belediye hizmet alanları, tarım alanları, sosyal altyapı alanları, rekreatif alanları, park alanları ve korunacak alanlardan oluşacağı öngörülmüş ve plan hükmüne bağlanmıştır.

Bununla birlikte; plan kararları, alanda çeşitli tarihlerde yapılmış ve halihazırda yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları kararlarının üst ölçekli plan karakterine yorumlanarak uyarlanması, geri kalan alanların ise plan hedef yılı nüfusu, üst ölçekli plan kararları, doğal, yapay, idari eşikler, plan bütünlüğü ve sosyal-tekniik altyapı ihtiyacı gibi etmenlerin yönlendirdiği tasarım kararlarıyla meydana getirilmiştir.

4.4. Ulaşım İlişkin Kararlar

4.4.1. Taşıt Yolları

1. Derece Taşıt Yolu

Plan onama sınırları içine ilçe merkezinden Kabakum mahallesine erişimi sağlayan ve 1. Derece Yol olarak tanımlanan ana ulaşım bağlantıları Armağan sokak ile ilçe merkezinden Salihler mahallesine ana ulaşımı sağlayan Salihleraltı Caddesi'dir. Bahse konu caddeler plan onama sınırı içinde devamlılığı olan ve ikinci derece yollara ayrılan ulaşım ağının omurgasını oluşturmaktadır.

2. Derece Taşıt Yolu – (Ana Bağlantı Yolları):

Dikili ilçe merkezinden plan onama sınırları içine bağlanan ana ulaşım bağlantılarının plan onama sınırları içinde kademelenmesine gidilmiş, alan içi ana dağılımı sağlayan yollardır. Bu yolların kılcallanması ile devamlılık arz eden taşıt ve yaya ulaşımı ana bağlantı aksları oluşturulmuştur. Bu devamlılığı sağlanan akslar, halihazırda birbirini

karşılama ve süreklilik taşımayacak kadar değişken taşıt yolları için çözüm getirmiştir.

3. ve 4. Derece Taşıt Yolları – (Toplayıcı ve Servis Yolları);

3. derece taşıt yolları ana bağlantı yollarına nazaran trafiğin daha seyrek aktığı hatlardır. Ana bağlantı yollarına göre meskûn doku veya topografik durumun daha fazla kısıtlayıcı etkisine maruz kaldığından form düzgünlüğü, devamlılıkları ve uzunlukları az olan yollardır. Toplayıcı ve alternatif yol hüviyetindedirler. Bölgelerinin ulaşılabilirliğini artırabilmek için planlama alanlarının çeşitli yerlerinde mevcut doku ve ulaşım ilkeleri göz önünde bulundurularak önerilmiştir.

4.derece yollar dar, genel itibariyle taşıt trafiğinin en seyrek olduğu ve olması hedeflenen, konut ve küçük çaplı ticaret türevindeki fonksiyonlara servis vermesi amacıyla belirlenmiş yollardır. Kentin erişim ağının kılcal damarlarıdır.

4.4.2. Yaya Yolları

Planlama alanında yaya yolları, yayanın hareket kabiliyetini ve güvenliğini düşünen, onu taşıttan yaya mesafeleri içinde arındırılmış sosyal ve toplumsal aktivitelerle bütünleşmiş, rekreatif kullanımların odaklarla kesişen, sonlanan veya tanımlanan yeşil akslara, donatı sahalarına temas eden ilişki ağlarına dönüşen bölgeler üretme amacı ortaya konmuştur. Bu doğrultuda, yolların bir kısmı yayalaştırılmış, sürekliliğine önem verilen yürüyüş parkurları ve bisiklet yolları bulunabilecek genişlikte yeşil akslar ve yeniden kazanım alanları haline gelecek olan bölgesel ve noktasal açık alanlar yaratılmaya çalışılmıştır.

4.5. Doğal Yapıya İlişkin Kararlar

“Kenti, biyolojik sistemlerin çeşitliliğinin ve üretkenliğinin devamlılığının sağlandığı, gelecek kuşakların gereksinimlerine cevap verme yeteneğinin tehlikeye atılmadığı, ekolojik terazinin keferine müdahalede bulunulmadığı bir anlayışta korumak” temel hedefi doğrultusunda doğal yapıya ilişkin alınan planlama kararları şu şekildedir;

- İzmir Büyükşehir Belediyesi İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü'nün 12.01.2018 tarih, 29167681-045.01/4041 sayılı kurum görüşünde, Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet ve Su İşleri Genel Müdürlüğü 25. Bölge

Müdürlüğü'nün 26.09.2018 tarih, 32828584-045.99-65946 sayılı kurum görüşünde ve Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet ve Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 04.12.2018 tarih, 54495999-754-829394 sayılı kurum görüşü doğrultusunda yazı eklerinde belirtilen dere yatakları plan ile korunmuş, suyun serbest akışına engel olacak müdahalelerin yapılmayarak, olası taşkınlarına karşı koruma önlemlerinin alınması hedeflenmiştir. Bu amaçla su taşıma kapasiteleri doğrultusunda sınıflandırılan derelerin kenarlarında dere üst şevinden sonra minimum 5 metrelik güvenlik bantları ayrılmıştır. Bu alanlar taşkın olasılığına karşın kullanılmayıp boş bırakılacaktır.

- Alanın kıyı hattı boyunca, mevzi imar planları kararları doğrultusunda yapılaşarak kısmi yapılaşmasını tamamlamış alanları dışında kalan plansız bölümlerinde, onaylı kıyı kenar çizgisi baz alınmış, kıyı hattının korunması adına, kıyı kenar çizgisinden itibaren ilk 50 metrelik kesim yeşil alan olarak ayrılmıştır.

-Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesi uyarınca, Çevre ve Şehircilik İzmir İl Müdürlüğü tarafından 02/05/2017, 11/07/2019 ve 12/07/2019 tarihlerinde onaylanan imar planına esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporları'nda belirtilen hususlara uyulacaktır.

4.6. Sosyal, Kültürel ve Ekonomik Yapıya İlişkin Kararlar

İzmir İli, Dikili İlçesi, Salihler Mahallesi I. Derece ve III.Derece Arkeolojik Sit Alanlarına İlişkin Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Çalışmaları'nda sosyal, kültürel ve ekonomik dinamiklerinin hangi yönde gelişeceğini ve şekilleneceği belirlenmeye çalışılmıştır.

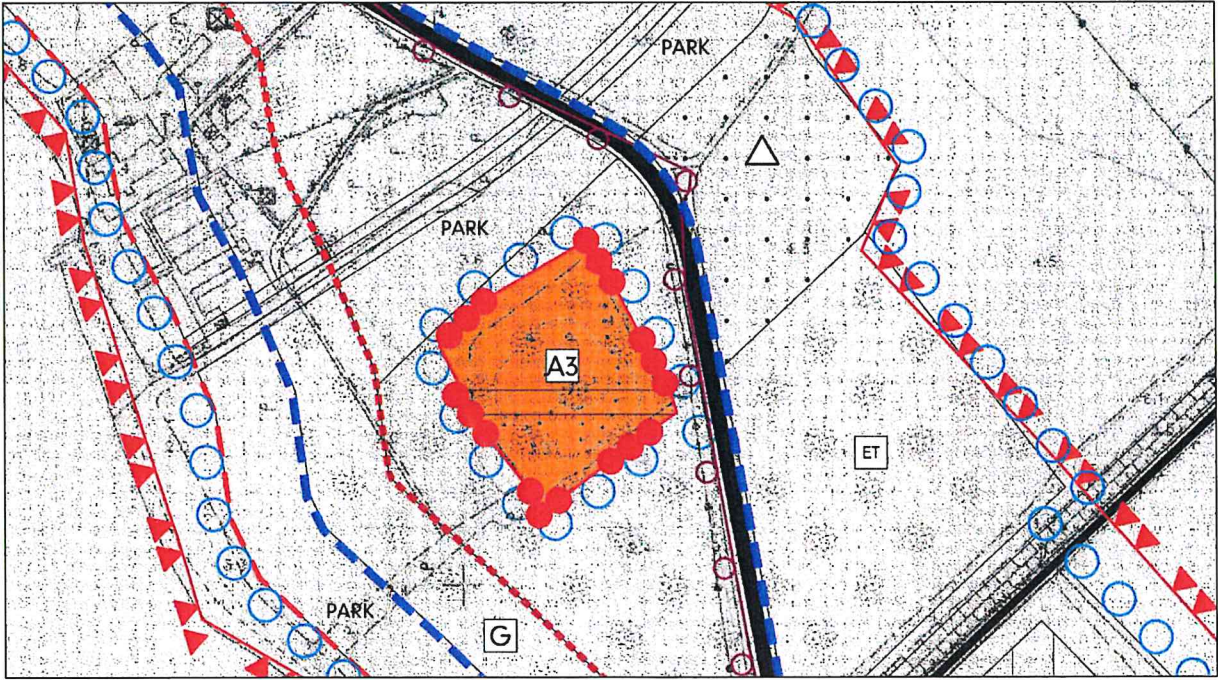
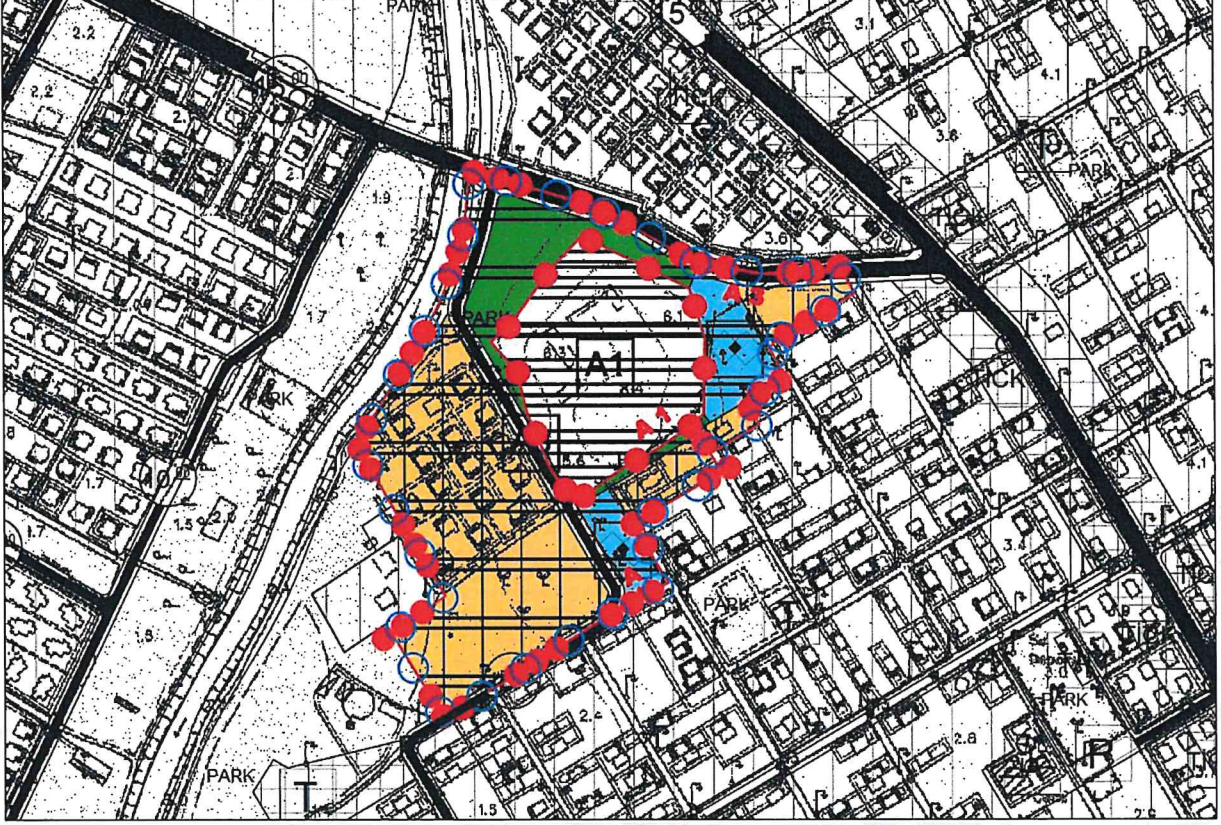
Plan kararlarında görüldüğü üzere; Dikili kentinin üst ölçekli plan kararlarından, kentsel tasarım ölçeğinde alınan kararlarına kadar gerektiğinde bütünü algılayan gerektiğinde virgüle odaklanan bir çalışmanın eseri olarak; yüksek çeşitliliğine göre 2030 yılında önemli fonksiyonlara ve kıymetlere haiz olması, kentleşme modeli olarak çağdaş medeniyetler mertebesine ulaşarak İzmir kenti için bir alt merkez ve yeni bir odak noktası haline gelmesi planlanmıştır.

Yapılan detaylı analiz ve sentez çalışmaları neticesinde planlanmış ve yukarıda detaylarıyla anlatılmış olan **“Kabakum ve Salihler Mahalleleri Nazım İmar Planı ve Revizyonu”** çalışma alanına ilişkin, farklı mevzuatlara tabi olması sebebiyle iki ayrı plan onama sınırından oluşan ancak bütüncül olarak hazırlanan **“Kabakum ve Salihler Mahalleleri Nazım İmar Planı ve Revizyonu”** ile **“Salihler Mahallesi I.Derece ve III.Derece Arkeolojik Sit Alanlarına İlişkin Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı”** çalışmalarına ait arazi kullanım tablosu, planın öngördüğü nüfusa hizmet edecek kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarının dengesini daha iyi yansıtması açısından bütüncül olarak ele alınmış ve oluşacak tüm arazi kullanımlarının alansal büyüklükleri ile oranları aşağıdaki kent karakter tablosunda aktarılmıştır.

Bu hususta öneri Plan kararlarına göre arazi kullanım tablosu aşağıdaki gibidir.

ÖNERİ ARAZİ KULLANIM TÜRLERİ	ALAN (m ²)	ALAN (ha)	ORAN (%)
Konut Alanları			
· Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı	5,135,000 m ²	513.50	45.88
· Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı	1,051,275 m ²	105.13	9.39
Kentsel Çalışma Alanları			
· Ticaret Alanı	98,594 m ²	9.86	0.88
· Ticaret-Konut Alanı (Konut Altı Ticaret)	155,315 m ²	15.53	1.39
· Ticaret-Turizm-Konut Alanı	94,067 m ²	9.41	0.84
· Belediye Hizmet Alanı	52,621 m ²	5.26	0.47
· Kamu Hizmet Alanı	3,924 m ²	0.39	0.04
Turizm Alanları			
· Otel Alanı	141,816 m ²	14.18	1.27
· Günübürlük Tesis Alanı	249,918 m ²	24.99	2.23
· Eko Turizm Tesis Alanı	116,195 m ²	11.62	1.04
Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar			
· Tarım Alanı	245,875 m ²	24.59	2.20
Sosyal Altyapı Alanları			
· Eğitim Alanı	116,735 m ²	11.67	1.04
· Sağlık Alanı	33,249 m ²	3.32	0.30
· Sosyal-Kültürel Tesis Alanı	35,329 m ²	3.53	0.32
· Spor Alanı	23,297 m ²	2.33	0.21
· Dini Tesis Alanı	10,386 m ²	1.04	0.09
Açık ve Yeşil Alanlar			
· Park ve Yeşil Alan	2,024,840 m ²	202.48	18.09
· Rekreasyon Alanı	34,164 m ²	3.42	0.31
· Rekreatif Alan	18,764 m ²	1.88	0.17
Teknik Altyapı Alanları			
* Ulaşım			
· Taşıt Yolları ve Genel Otopark Alanları	1,547,087 m ²	154.71	13.82
* Su, Atıksu ve Atıksu Sistemleri			
· Teknik Altyapı Alanı	31,196 m ²	3.12	0.28
· Su Yüzeyi (Dere)	218,553 m ²	21.86	1.95
TOPLAM	11,192,325 m²	1,119.23	100.00

Plan onama kurumlarının ve süreçlerinin farklı olması sebebiyle hazırlanan işbu rapora konu *Salihler Mahallesi I. Derece ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanlarına İlişkin Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı* önerisi aşağıdaki gibidir.



-Öneri Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı-

PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ**1. GENEL HÜKÜMLER**

- 1.1. Dikili İlçesi, Salihler Mahallesi, I.Derece ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanlarına İlişkin Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı, plan açıklama raporu ve plan uygulama hükümleri ile bir bütündür.
- 1.2. Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile bu plan notlarında söz konusu olabilecek her türlü değişiklik için; Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararını takiben, Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşünün alınması gereklidir.
- 1.3. Bu plan üzerinden ölçü alınarak, imar uygulaması yapılamaz.
- 1.4. Bu planın genel ve özel hükümlerine aykırı, yapı ve nüfus yoğunluğu artırıcı nitelikte 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, değişikliği ve/veya revizyonu yapılamaz.
- 1.5. Bu planın onayından önce hazırlanmış ve ilgili idaresince onaylanmış olan ve bu planın genel hükümleri, arazi kullanım türleri, büyüklükleri ve plan notlarına uygun Uygulama İmar Planı bulunan alanlarda uygulama, bu imar planları doğrultusunda sürdürülecektir.
- 1.6. Bu plana uygun olmayan alanlarda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları'nın revize edilmesi zorunludur. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu onaylanmadan uygulamaya geçilemez.
- 1.7. Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı olmayan ve bu planla arazi kullanım kararı getirilen alanlarda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmadan uygulamaya geçilemez.
- 1.8. Bu planla arazi kullanım kararı getirilen III. (Üçüncü) Derece Arkeolojik Sit Alanları'nda 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı onaylanmadan uygulamaya geçilemez.
- 1.9. 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, değişikliği veya revizyonu yapılmadan önce alanın özelliğine göre ilgili kurum ve kuruluş görüşlerinin alınması gerekmektedir.
- 1.10. Bu planda ölçeği gereği gösterilemeyen her türlü sosyal, kültürel donatı alanı ve teknik altyapı alanları, mevzuatla belirlenmiş standartlara uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir. Bu planda gösterilmiş sosyal,

kültürel donatı alanı ve teknik altyapı alanlarını azaltıcı plan değişikliği yapılamaz. Ancak planda değişiklik yapılmasına gerek kalmaksızın alt ölçekli imar planlarında sosyal ve kültürel donatı ve teknik altyapı alanlarını arttırıcı ve/veya yer değişikliğine ilişkin plan değişiklikleri yapılabilir.

- 1.11. Planlama alanı içinde kamuya ayrılmış alanlar (sağlık tesisi, kültürel tesis, belediye hizmet alanı, resmi tesis alanları, otopark, yol, park vb.) kamu eline geçmeden inşaat izni verilmez.
- 1.12. Plan genelinde, ölçeği gereği gösterilemeyen taşıt yolları ile yaya yolu bağlantıları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir. Ana ulaşım aksları dışında ilave ulaşım bağlantıları alt ölçekli planlarda belirlenebilir.
- 1.13. Devlet Su İşleri 2. Bölge Müdürlüğü'nün 04.12.2018 tarih 54495999-754-829394 sayılı yazısı ile Devlet Su İşleri 25. Bölge Müdürlüğü'nün 26.09.2018 tarih 32828584-045.99-659646 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 1.14. İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 31.07.2018 tarih 29167681-045.01/ 57683 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 1.15. Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün 25.07.2018 tarih 16803100-754/ E.281329 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 1.16. Gediz Elektrik Dağıtım A.Ş. İzmir İl Müdürlüğü'nün 11.06.2018 tarih GM-YPPM - 36206 sayılı belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 1.17. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür ve Müzeler Genel Müdürlüğü, İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 65258934-165.02.02 [35.05/820] - E.711568 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır. Ayrıca, planlama alanında yapılacak olan her türlü uygulamada, herhangi bir Kültür ve/veya Tabiat Varlığı'na rastlanması halinde, 2863 sayılı Kanun gereği ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na ve/veya 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi kapsamında Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Bölge Komisyonuna bilgi verilmesi zorunludur.
- 1.18. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesi uyarınca, Çevre ve Şehircilik İzmir İl Müdürlüğü tarafından 02/05/2017, 11/07/2019 ve 12/07/2019 tarihlerinde onaylanan imar planına esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporları'nda belirtilen hususlara uyulacaktır.

2. TANIMLAR VE YAPILAŞMAYA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. Konut Alanları

Mevcut konut alanlarını kapsar.

- Konut alanlarında konut kullanımının yanı sıra konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri yer alabilir.
- Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.
- Mevcut Konut Alanları: Yapılaşmasını büyük oranda tamamlamış alanlardır.
- Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı'nda brüt yoğunluk değeri; 51-150 kişi/hektar'dır.

2.2. Korunacak Alanlar: Farklı Koruma Kurulları tarafından, farklı tarih ve kararlarla tescilli I. (Birinci) ve III. (Üçüncü) Derece Arkeolojik Sit Alanları'dır.

2.2.1. I. (Birinci) Derece Arkeolojik Sit Alanları

Korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak ve kesin yapı yasağı getirilen sit alanlarıdır.

- Bilimsel amaçlı kazı çalışmaları dışında hiçbir kazı yapılamaz.
- Resmi ve Özel Kuruluşlarca yapılması zorunlu altyapı uygulamaları İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu iznine tabi olup, Müze Müdürlüğü ve varsa Kazı Başkanlığı'nın görüşüyle talep Koruma Bölge Kurulu'nca değerlendirilmeden herhangi bir uygulamaya gidilemez.
- Hiçbir yapı yapılamaz.
- Taş, toprak, kum vb. alınamaz, kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocaklar açılmaz, toprak, cüruf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzeme dökülemez.
- Ağaçlandırmaya gidilemez, mevcut ağaçların bakımı yapılabilir.
- Hiçbir tarımsal faaliyette bulunulamaz.
- Taşınmaz Kültür Varlıklarının mahiyetine tesir etmeyecek şekilde İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan izin almak koşuluyla birleştirme (tevhid) ve ayırma (ifraz) yapılabilir.

2.2.2. III. (Üçüncü) Derece Arkeolojik Sit Alanları

Bu alanlarda; planda belirtilen arazi kullanım türleri, büyüklükleri, bu plan notları ve yürürlükteki mevzuat hükümlerine uymak kaydı ile hazırlanacak 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı doğrultusunda yapılaşmaya gidilebilir. Ayrıntılı yapılaşma koşulları (yapı nizamı, kat yükseklikleri, yapının parseldeki oturumları ve

büyükükleri vb.) 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

Resmi ve özel kuruluşlarca yapılması zorunlu altyapı uygulamaları, İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu iznine tabi olup, Müze Müdürlüğü ve varsa Kazı Başkanının görüşüyle konu Koruma Bölge Kurulunda değerlendirilmeden herhangi bir uygulamaya gidilemez.

2.3. Turizm Alanları

2.3.1. Turizm Alanı: Otel, motel, pansiyon, tatil köyü, termal turizm tesisi, spor turizm tesisi gibi turizm kullanımı amaçlı kullanılması önerilen alanlardır.

- Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında belirlenecektir.
- Turizm Yerleşme Alanları'nda yapılacak turizm amaçlı tesislerin "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'e uygunluğu zorunludur.

2.4. Sosyal Altyapı Alanları

2.4.1. Sosyal Tesis Alanı: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini arttırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu mülkiyetindeki alanlardır.

- Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

2.5. Açık ve Yeşil Alanlar

2.5.1. Park ve Yeşil Alan: Toplumun yararlanması için ayrılan park, oyun alanı, çocuk bahçesi vb. kullanımları içeren açık alanlardır.

3. DİĞER HÜKÜMLER

Planda veya plan notlarında belirtilmeyen veya açıklanmayan durumlarda; ilgili tüm yasa ve yönetmeliklere uyulacaktır.

İHSAN TUTUM
PLANLAMA VE DANIŞMANLIK
HİZMETLERİ
860 Sk. Ağa Han No:2/204 Konak-İZMİR
Tel: & Fax: 0232 483 06 57
Kemeraltı V.D. 872 004 5062

BATIPLAN Saygılarımızla
www.batiplan.com.tr
Şehircilik, Gayrimenkul Yatırım ve Mimarlık, Harita ve Müh. Tic. Ltd. Şti.
Adalet Mah. Manas Bulvarı No:47, Folkart Towers, A Kule, D:3302-03 Bayraklı | İZMİR
Kargıyaka V.D. 158056147 | Telefon: Fax: 0232-4455696 / GSM: 0532-6922290
Doğuş BALDAN Şehir. Etkinleştirme-DED, D.No:T611

**İZMİR İLİ, DİKİLİ İLÇESİ,
SALİHLER MAHALLESİ
I.DERECE VE III.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARINA İLİŞKİN
KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI**

UZMAN MESLEK GRUBU RAPORLARI

- Arkeolojik İnceleme Raporu
- Mimari Değerlendirme Raporu
- Sosyolojik İnceleme Raporu



ÇALIŞMA GRUBU

Müellif Grubu

Doğuş BALDAN
(E Karne Grubu Şehir Plancısı)

Aslıhan BALDAN
(E Karne Grubu Şehir Plancısı)

İhsan TUTUM
(A Karne Grubu Şehir Plancısı)

Uzman Meslek Grupları

Burak YOLAÇAN
(Arkeolog)

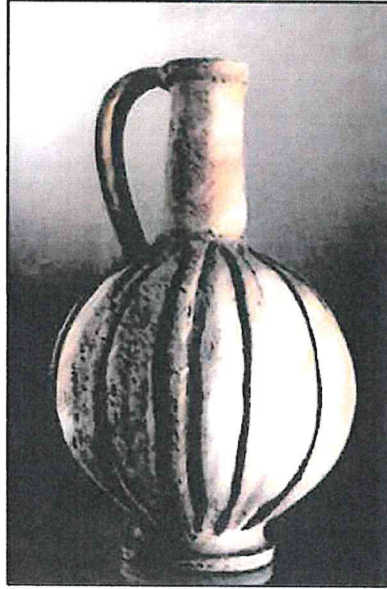
Nurettin KÖSE
(Sosyolog)

Y. Perçin ERTURAN
(Y. Mimar - Restoratör Mimarı)

2020

**İZMİR İLİ, DİKİLİ İLÇESİ,
SALİHLER MAHALLESİ
I.DERECE VE III.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARINA İLİŞKİN
KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI**

ARKEOLOJİK İNCELEME RAPORU



Burak YOLAÇAN

ARKEOLOG

(Handwritten signature in blue ink)

Kentin Konumu

Dikili İlçesi, İzmir İli'nin kuzeyinde yer almakta olup, İzmir İli'ne bağlı 30 ilçeden biridir. Konumu Ege Denizi kıyısında ve Midilli Adası karşısında yer alır. Komşu ilçeler Ayvalık, Bergama ve Aliağa'dır. Kent Aiolis bölgesinde yer almaktadır.

Dikili ilçesi sınırlarında yer alan antik yer/yerleşimler,

- Atarneus Antik Kenti
- Pitane Antik Kenti
- Kanai Antik Kenti
- Başantepe Höyük
- Höyücektepe Höyük
- Makaron Çiftlik (Malea/Malene/Makaronia) Höyük
- Bayramtepe Höyük
- Hatipler Kalesi
- Karine Yerleşimi
- Kuşaklıtepe Yerleşimi
- Pandırtepe Yerleşimi
- Arginoussai Adaları
- Astyra Kalıntıları
- Elaioussa Kalıntıları
- Kemente (Gökçeağıl) Kalıntıları
- Bademli Deniz Ilıcası
- Deliktaş Kutsal Alanları
- Dikili Kaya Sunağı'dır.

Tarihçe

- Kentin geçmişinin M.Ö 4000-5000 yıllarına kadar uzandığı, ilk yerleşim yerlerinin Ağıltepe ve Kaletpe olduğu ve bu bölgelerde Akaların yaşadığı bilinmektedir. Sonrasında ise bölgeye, Lidyalılar, Persler, Frikler, Mysialılar, Romalılar, Bizanslılar, Cenevizliler, Selçuklular ve Osmanlılar'ın hakim olmuşlardır.

- Yerleşimin yakın tarihi ise Dikili’de kurulan bir çiftlikte dikmelik yetiştirilmesi ile başlamıştır. Önceleri Dikmelik olarak geçen isim daha sonra Dikili haline evrilmiştir.
- 14 Eylül 1922 yılında Yunanlıların işgalinden kurtulan Dikili, 1923 yılında Bergama’ya bağlı bir belediye olmuştur. 13 Ekim 1928 yılında ise Bergama’dan ayrılarak İzmir ilinin bir ilçesi olmuştur.

Çalışmalar ve Kararlar

Rapora konu planlama sahasında yer alan 1,37 hektarlık 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı ile 4,09 hektar ve 1,35 hektar olmak üzere iki bölgede konumlu 3. Derece Arkeolojik Sit Alanları’na ilişkin koruma kurulu kararları aşağıda anlatıldığı gibidir;

- İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğü’nün 25.06.2014 tarih 4001 sayılı kararı ile; Salihler Mahallesi Karamürsel Mevkiinde bulunan 367 nolu parsel ve çevresi Kurul Müdürlüğü uzmanlarınca tescile önerilen alanın, Müze Müdürlüğü uzmanlarınca önerilen alan ile bütünleştirilerek I. (birinci) ve III. (üçüncü) Derece Arkeolojik Sit olarak tescil edilmiştir.
- İzmir ili, Dikili İlçesi, Salihler Mahallesi, Karamürsel Mevkiinde bulunan, İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğü’nün 25.06.2014 tarih ve 4002 sayılı kararı ile; Salihler Mahallesi Karamürsel Mevkiinde bulunan 367 nolu parsel ve çevresi I. (birinci) ve III. (üçüncü) Derece Arkeolojik Sitler için 2863 sayılı kanunu 17. Maddesi kapsamında Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma koşulları belirlenmiş, III. (üçüncü) Derece Arkeolojik Sit alanında E(emsal)= 0.05 olmak ve toplam yapı alanı büyüklüğü 250 m²’yi geçmemek koşulu ile yapılaşma yapılabileceği aktarılmıştır.

Yüzey Taraması Raporu

Rapora konu planlama sahasında yer alan 1,37 hektarlık 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı ile 4,09 hektar ve 1,35 hektar olmak üzere iki bölgede konumlu 3. Derece Arkeolojik Sit Alanlarda arazi ve mülkiyet durumunun elverdiği ölçüde, yüzey taraması yapılmıştır. Bölgeyi ikiye ayırarak incelemek ve aktarmak mümkündür. Bunlar, Salihler Mahallesi sınırları içinde yer alan 1. Derece Arkeolojik Sit ve bu alanı kapsayan 3. Derece

Arkeolojik Sit Alanı ile Kabakum Mahallesi sınırları içinde yer alan 3.Derece Arkeolojik Sit Alanıdır.

- Salihler Mahallesi - 1. Derece Arkeolojik Sit ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı

Arazide çok fazla boş alan bulunmamasının yanında, bulunan boş alanlar da peyzaj çalışması gereği düzenlenmiş ve bu yüzden toprağı ve dolayısıyla herhangi bir buluntuyu görmek mümkün değildir. 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırları kapsamında ise yapı temelleri mevcuttur.

- Kabakum Mahallesi - 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı

Bölge, boş araziden oluşmakta olup, oldukça alçak bir tepe görünümündedir. Sık makilik ile kaplı olan alanda kayda değer herhangi bir seramik buluntu görülmemektedir.

Sonuç ve Notlar

- Planlanan alan 1. ve 3. Derece Sit Alanlarını barındırmaktadır. Söz konusu alan aynı zamanda önemli bir turizm ve ikincil konut bölgesidir ve yoğun baskı bulunmaktadır. Bu baskıya karşılık, bölgede yapılacak herhangi bir imar, inşaa faaliyetinde Kazı Başkanlığı ve Koruma Kurulu'nun görüşü sorulmalıdır.
- Bölgede, İzmir Müze Müdürlüğü'nün yaptığı kurtarma kazıları sonuçları iyi bir şekilde değerlendirilmeli ve Koruma Kurulu'nun görüşüne başvurarak işlem yapılmalıdır.
- Arkeolojik Sit Alanı sınırları içinde belirtilmeyen hususlarda Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ve İzmir 2 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu kararları uygulanır.
- Planlama alanında yer alan Arkeolojik Sit Alanlarına ilişkin, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 gün ve 658 sayılı İlke Kararı geçerlidir. Söz konusu kararda,
 - "...1. Derece Arkeolojik Sit: Korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarıdır. Bu alanlarda, kesinlikle hiçbir yapılaşmaya izin verilmemesine, imar planlarında aynen korunacak sit

alanı olarak belirlenmesine, bilimsel amaçlı kazıların dışında hiçbir kazı yapılamayacağına, ancak;

- o Resmi ve özel kuruluşlarca zorunlu durumlarda yapılacak alt yapı uygulamaları için müze müdürlüğünün ve varsa kazı başkanının görüşüyle konunun koruma kurulunda değerlendirilmesine,
- o Yeni tarımsal alanların açılmamasına, yalnızca sınırlı mevsimlik tarımsal faaliyetlerin devam edebileceğine, koruma kurullarınca uygun görülmesi halinde seracılığa devam edilebileceğine,
- o Höyük ve tümülüslerde toprağın sürülmesine dayanan tarımsal faaliyetlerin kesinlikle yasaklanmasına, ağaçlandırmaya gidilmemesine, yalnızca mevcut ağaçlardan ürün alınabileceğine,
- o Taş, toprak, kum vb. alınmamasına, kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocakların açılmamasına, toprak, cüruf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzeme dökülmemesine,
- o Bu alanlar içerisinde yer alan ören yerlerinde gezi yolu düzenlemesi, meydan tanzimi, açık otopark, WC, bilet gişesi, bekçi kulübesi gibi ünitelerin koruma kurulundan izin alınarak yapılabileceğine,
- o Bu alanlar içerisinde bulunan ve günümüzde halen kullanılan umuma açık mezarlıklarda sadece defin işlemlerinin yapılabileceğine,
- o Taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetine tesir etmeyecek şekilde ilgili koruma kurulundan izin almak koşuluyla birleştirme (tevhit) ve ayırma (ifraz) yapılabileceğine,”
- “...III. Derece Arkeolojik Sit: Koruma - kullanma kararları doğrultusunda yeni düzenlemelere izin verilebilecek arkeolojik alanlardır. Bu alanlarda,
- Geçiş dönemi yapılanma koşullarının belirlenmesine;
 - o Öneri yapı yoğunluğunun, mevcut imar planı ile belirlenmiş yoğunluğu aşmamasına,
 - o Alana gelecek işlevlerin uyumuna, gerekli alt yapı uygulamalarına,
 - o Öneri yapı gabarilerine,

- Yapı tekniğine ve malzemesine, mevcut ve olası arkeolojik varlıkların korunması ve değerlendirilmesini sağlayacak bir biçimde çözümler getirilmesine,
- Varsa onaylı çevre düzeni ve nazım plan kararları ile yerleşime açılmış kesimlerinde arkeolojik değerlerin korunmasını gözeterek, koruma amaçlı imar planlarının yapılmasına,
- Bu ilke kararının alınmasından önce Koruma Amaçlı İmar Planı yapılmış yerlerde planın öngördüğü koşulların geçerli olduğuna,
- Bu alanlarda, belediyesince veya valilikçe inşaat izni verilmeden önce, ilgili müze müdürlüğü uzmanları tarafından sondaj kazısı gerçekleştirilerek, sondaj sonuçlarının bu alanlarla ilgili, varsa kazı başkanının görüşleriyle birlikte müze müdürlüğünce koruma kuruluna iletilip kurul kararı alındıktan sonra uygulamaya geçilebileceğine,
- III. Derece arkeolojik sit alanı olarak belirlenen arkeolojik sit alanlarında koruma kurullarının, sondaj kazısı yapılacak alanlara ilişkin genel sondaj kararı alabileceğine,
- Taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetine tesir etmeyecek şekilde ilgili koruma kurulundan izin almak koşuluyla birleştirme (tevhit) ve ayırma (ifraz) yapılabileceğine,
- Bu alanlarda, taş, toprak, kum vb. alınmasına, kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocaklarının açılmamasına, toprak, cüruf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzemenin dökülmemesine,
- Ülke enerji üretimine getireceği katkı ve kamu yararı doğrultusunda bu alanlarda koruma kurulunca uygun görülmesi halinde rüzgar enerji santralleri yapılabileceğine,
- Sit alanlarındaki su ürünleri üretim ve yetiştirme tesislerine ilişkin yürürlükteki ilke kararının geçerli olduğuna”...

hükümleri yer almaktadır.

Burak YOLAÇAN

ARKEOLOG

1. Mimari Restorasyon Açısından Planlama Alanının İrdelenmesi

- Planlama alanının bir kısmı, yalnızca 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı bir kısmı ise 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı ile bu sınır içinde yer alan 1.Derece Arkeolojik Sit Alanını kapsamakta olup İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun yetki alanı içinde yer almaktadır. Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmasının raporlanması kapsamında mimari restorasyon disiplini açısından birtakım değerlendirmelerde bulunulmuştur.
- Planlanan alanda yapılan teknik gezi sonucu alanda, yüzeyde herhangi bir arkeolojik kalıntı veya yapıya rastlanmamıştır.
- Planlama alanını kapsayacak şekilde herhangi bir yapılaşma kurgusu bulunmadığı görülmektedir. Ancak alanın, Salihler Mahallesi sınırları içinde yer alan kısmının çevresinin ikincil konut fonksiyonunda yapılaşmış olması sebebiyle, uygulama çalışmalarında çıkması muhtemel arkeolojik kalıntılar için bir dizi koruma müdahalesi gerektirmektedir.
- Bu tip durumlarda genel yaklaşım, çok özgün bir mimari ve arkeolojik değer ifade etmiyor ise mevcut olan kalıntıların zarar görmeden gelecek nesillere aktarılmasını sağlar iken ülkemize turizm açısından katkı sağlayan ciddi projelerin önünü tıkamamaktır.

2. Mimari Ve Kentsel Tasarım Kriterleri Açısından Planlama Alanının İrdelenmesi

- Planlama alanında yer alan 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı ve 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı çevresine ilişkin alanda uygulamanın yapılaşmaya yönelik sorunlarına çözüm geliştirmek adına, planlama çalışması kapsamında, mimari ve kentsel tasarım disiplini açısından değerlendirmelerde bulunulmuştur.
- Çalışma alanı; Salihler bölgesi "İkincil Konut Alanları", "Sosyal Tesis Alanı", "Park ve Yeşil Alanı"nı kapsama, Kabakum bölgesi ise halihazırda yapılaşmamış durumdadır. Ancak; fiziki çevre, alanın yazlık konut kullanımı eğilimi doğrultusunda yoğunlukla turizm ve konut fonksiyonlarına hizmet biçiminde şekillenmiştir ve şekillenecektir.

- Önerilen İmar Planı Çalışmasında, 1.Derece ve 3.Derece Arkeolojik Sit Alanlarını içeren Koruma Amaçlı İmar Planı'na konu 6,81 hektarlık alanın Salihler Mahallesinde yer alan 3.Derece Arkeolojik Sit alanındaki bölümün büyük oranda yapılaştığı görülmektedir. Söz konusu alan ve çevresindeki yapılaşmaların 2 ve 3 katlı olduğu ve belirli bir mimari tasarıma göre şekillenmediği, parsel bazında veya site yapılaşmaları olduğu gözlenmiştir. Parsel bazında konut yapılaşmaları ve kamusal alanlardaki kullanımlarda bölgenin görsel sürekliliğinin devamlılığının ve tarihsel bağlamının korunması için koruma-kullanma dengesi gözetilerek kentsel tasarım ölçeğinde kararların verilmesi ve mimari projelerin bu hassasiyetle değerlendirilmesi gerekmektedir.
- Öte yandan, turizm yatırımlarının kente sağlayacağı fayda düşünüldüğünde söz konusu turizm kullanımların, üst ölçek plan kararlarının da önerdiği bölgelerde konumlanması ve bir "turizm özellikli bölge" yaratılmasının kentsel ve kamusal fırsatları değerlendirilmeli, bu değerlendirmede yine bölgenin özelliği göz önüne alınarak mimari projeler hem doğal hem tarihsel yapıya entegre olacak şekilde belirli tasarım kriterleri ile oluşturulmalı ve bunun denetimi sağlanmalıdır. Söz konusu kriterler turizm yatırımlarını cesaretlendirecek ve teşvik edecek şekilde olmalıdır.
- Kentsel alanların şekillendirilmesinde; planlamanın ruhunda var olan kamusal politikaların hayata geçirilmesinin bir parçası olarak yerel yönetimin Koruma Amaçlı İmar Planı ile paralel ve onu destekleyen bir kentsel tasarım politikaları dizisi oluşturması bu koruma sürecinin aktif olarak yönetilmesi için önem taşımaktadır. Koruma Amaçlı İmar Planı bu sayede hem sosyal, hem ekonomik, hem kamu yararını gözeten, hem de çevre ve tarih bilinci ile yoğrulmuş bir duyarlılığı taşıyan nitelik kazanacaktır. Kolektif aklı özneler arası uyum ve denge ile çalıştırmayı amaçlayan bir sürecin, planlama çalışmalarına anlam ve dinamizm katacağı şüphe götürmez bir gerçektir.

Sonuç olarak, söz konusu Koruma Amaçlı İmar Planı'nın, parsel ölçeğinden kentsel ölçeğe tarih ve doğadan kopmadan belirlenecek ölçütlerle şekillenmesi ile mimari kimliğinin devamlılığı ve geliştirilmesi sağlanacak, ve bölge önemli bir ekonomik getiriye sahip olacaktır.



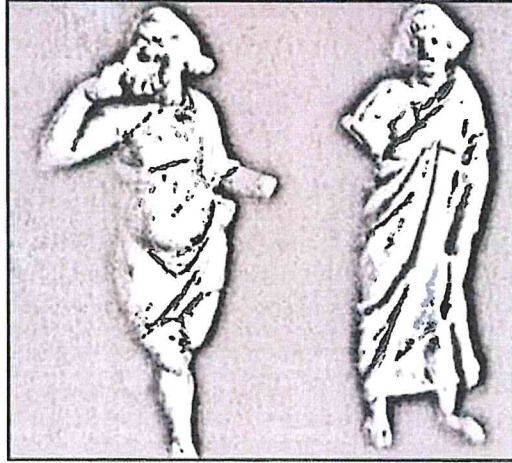
Tüm bu konularda, gerekli proje geliştirme çalışmalarının yapılması, kentsel fonksiyonlar için tasarım kriterlerinin belirlenmesi, idari önlemlerin alınması ve denetimlerinin yapılması gerekmektedir. Böylelikle arkeolojik değerler korunarak alanın mimari kimliğinin geliştirilmesi ve konut - turizm gelişimin vizyonuna katkısı göz ardı edilemezdir.

Yusuf Perçin ERTURAN

YÜKSEK MİMAR
(Restorasyon Uzmanı)

**İZMİR İLİ, DİKİLİ İLÇESİ,
SALİHLER MAHALLESİ
I.DERECE VE III.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARINA İLİŞKİN
KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI**

SOSYOLOJİK İNCELEME RAPORU



Nurettin KÖSE
SOSYOLOG

Koruma planları, kent içerisinde mevcutta yer alan tarihsel, kültürel ve doğal değerlerin yaşatılarak korunmasını amaçlamaktadır. Bu nedenle koruma kavramı sosyal, kültürel ve ekonomik anlamda kentsel mekana müdahale olarak da karşımıza çıkar. Mekana yapılan bu müdahale ile, kentsel yapı yalnızca fiziksel boyutu ile değil, sosyal ve kültürel boyutuyla da bir dönüşüm süreci içerisine girmektedir.

Mekan, insani gereksinimlere uygun olarak tasarlanması gereken bir yapıdır. Mekan, insani gereksinimlere uygun olarak tasarlanması gereken bir yapıdır. Bu bütünün sorunsuz işleyen bir mekanizmaya dönüşümünü sağlayabilmek için alınan her kararda onun yaşayan ve dönüşen bir sistem olduğu göz önünde bulundurulmalıdır. Salt fiziksel dönüşüme yönelik olarak alınan kararlar, yalnızca kentin görünür yüzüne yapılan birer müdahale olduğundan, yaşanılır çevreler oluşturmaya yetmeyecektir.

Koruma yaklaşımında hedef, mimari yapıyı ya da onun oluşturduğu fiziksel çevreyi yalnızca biçimsel kararlarla yeniden üretmek değil, oluşan sosyal yapıya uygun fiziksel çevreler oluşturmak ve yeni sosyal çevrelerin oluşumuna da katkı sağlamak olmalıdır.

Koruma planlarında amaç değerlerin bir bütün olarak kentsel mekan içerisinde sürekliliğini sağlamaktır. Bu yaklaşımların geldiği noktada koruma eylemi üç temel hedefin bir sonucu olarak karşımıza çıkmalıdır:

- ✓ *Kentsel mirasın korunarak yaşatılması;* geçmişten günümüze mekanın bizlere sunduğu fiziksel çevrenin, en verimli şekilde kullanılarak ve korunarak gelecek nesillere aktarılması gerekmektedir.
- ✓ *Kültürel mirasın korunarak yaşatılması;* kentsel kimlik, kültürel benliğin mekana yansısıyla oluşan bir değerdir. Sahip olunan bu kültürel kimliğin yaşatılması, koruma yaklaşımının bir diğer hedefi olmalıdır.
- ✓ *Kentsel mirasın kullanılarak yaşatılması;* geçmişte üretilen kentsel mekanın, sahip olduğu değerleri yitirmeden kullanımına yönelik olarak oluşturulan koruma planları, tarihsel süreklilikten kopmadan mekanın devamlılığını sağlamaktadır.

Toplumsal olanın, çevre, tarih ve kültür gibi boyutları da vardır. Sosyolojik açıdan bu boyutların da dikkate alındığı ve önemsendiği çözüm arayışları anlamlı olacaktır.

Toplumun gelişimi içinde fiziksel mekanın bütün boyutları temelde sosyal ilişkilerin sonucudur. Tarih; sosyal, fiziksel ve ekonomik boyutlarıyla süreklilik gösterir. Bu açıdan tarihsel çevre; çevresel kullanım, sosyal ve ekonomik dengeler açısından insan ölçeğindeki bu mekanlarla kuşakların sosyal bağlantısını sağlamlaştıran, insan ve çevresi ile uyumlu bir etkileşim sağlayan önemli bir değerdir. Bu ortamda korumaya yönelik çalışmaların yapılması ve özellikle tescillenerek koruma altına alınmış alanlarda koruma-kullanma dengelerinin oluşturulması, bu varlıkların gelecek kuşaklara aktarımını sağlayacak, bu girişim sosyal ve ekonomik yapıya eşgüdümlü girdiler sunacaktır.

Sonuç olarak, yukarıda belirtilen tüm bu görüşler doğrultusunda konu sosyo-kültürel ve sosyo-ekonomik bakış açısıyla değerlendirildiğinde, yapılacak imar planı ile gösterilen duyarlılık, tarihi çevre koruma bilincini aşılacağı ve değerlerine sahip çıkarak birlikte uyum içerisinde yaşama olanağı vereceği hususunda değerlidir. Koruma Amaçlı İmar Planları sonucu ortaya çıkacak olan kültürel ve sosyal tablonun güçlülüğü ise zaman içerisinde toplumsal öğelere yansıtacak ve bu kararların sosyolojik olarak etkileri yine zaman içerisinde algılanacaktır.

Nurettin KÖSE

SOSYOLOG

