

4.3.2. Fiziki Yapıya İlişkin Bölgesel / Noktasal Kararlar

İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Sığacık Ve Batı Akarca Planlama Bölgesi 1.Derece Ve 3.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, orman alanı, sosyal altyapı alanları, ağaçlandırılacak alanlar, mezarlık 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-teknik altyapı ihtiyacı gibi etmenlerin yönlendirdiği tasarım kararlarıyla meydana getirilmiştir.

Buna göre aşağıda rapora konu imar planı çalışması plan onama sınırları içinde yer alan kullanımlara ilişkin bilgiler verilmektedir.

Mevcut (Yerleşik) Konut Alanları;

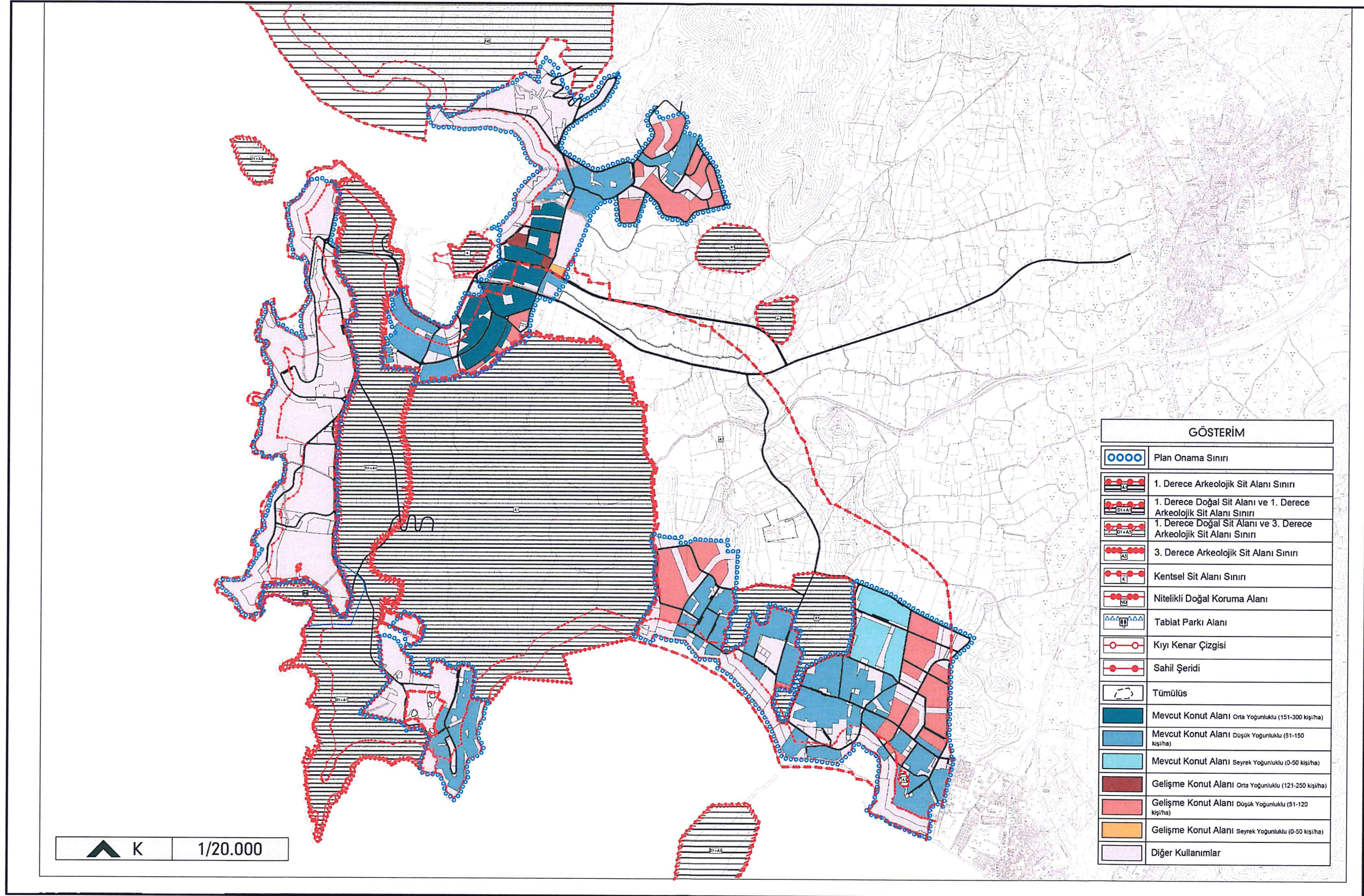
- o Planlama çalışmasında, alt ölçekli meri imar planlarından gelen haklar ve yapılaşma oranı analiz edilerek belirlenmiş mevcut konut alanları toplamda **82.11 ha**'dır.
- o Meskûn konut alanlarının brüt yoğunluğu genellikle mevcut yapı nizamları doğrultusunda ele alınmış ve kabul edilmiştir. Bu doğrultuda; Orta Yoğunluklu (151-300 kişi/ha) ve Düşük Yoğunluklu (51-150 kişi/ha) mevcut konut alanları belirlenmiştir.

Gelişme Konut Alanları:

- o Planlama alanının yoğunlukla Hıdırlık Mahallesi, Batı Akarca bölgesi ile Sığacık yerleşiminin kuzeyinde yer alan bölgede imar planı olup yapılaşma mevcudiyeti olmayan veya çok az olan alanlar ile henüz imar planı bulunmayan sahalar toplamı ile belirlenen gelişme konut alanları **28.15 ha**'dır.
- o Gelişme konut alanlarının brüt yoğunluğu genellikle mevcut yapı nizamlarının ortalamasından yola çıkılarak, kentin "yavaş şehir" misyonuna uygun olacak şekilde yaşanabilirliğini koruyacak ve nüfusun dengeli dağılımını sağlayacak bir öngörü ile hesaplanmış ve kabul edilmiştir. Bu doğrultuda; plan çalışmasına konu sahada yer alan gelişme alanlarının brüt nüfus yoğunluğu; Düşük Yoğunluklu (51-120 kişi/ha) olarak belirlenmiştir.

Planlamaya konu sahada mülkiyetlerin bir kısmının imar uygulaması görmemiş olması nedeniyle bu alanlar bölgenin kentsel donatı ihtiyacı ve kentin yaşanabilirliği doğrultusunda düzenleme alanı ortaklık payı kapsamında değerlendirilmiştir. Bu kapsamda belirlenen düzenleme ortaklık payları (DOP) %45 oranına göre değerlendirilmiştir.

Planlama onama sınırı dahilinde kalan mevcut konut ve gelişme konut alanlarına ilişkin hesaplamalar, uygulama imar planı detayında çalışılmış olup nazım imar planı detayına uyarlanmıştır. Söz konusu hesaplamalara ilişkin, brüt yoğunluk detayları ve alandaki dağılımları aşağıda yer alan şemada görülebilmektedir.



-- Öneri Nazım İmar Planı Brüt Yoğunluk Şeması --

Kentsel Çalışma Alanları;

- Alt ölçekli meri imar planı kararları doğrultusunda ayrılan ticaret alanları büyük oranda korunmuş, gelişme alanlarında odak noktalar olacak şekilde ticari kullanımlar belirlenmiştir. Nazım Plan kararıyla atanan ticaret alanı yüzölçümü toplamda **3.10 ha**'dır.
- Plan onama sınırları içinde, düzenleme alanlarında bulunan bölgelerde alanın ihtiyacı doğrultusunda ticaret – turizm – konut alanı kararları getirilmiş olup bu alanların plan sahasındaki yüz ölçümü **7.73 ha**'dır.
- Plan onama sınırı içinde mevcut ve yeni gelecek olan nüfusun ihtiyacı doğrultusunda ayrılan belediye hizmet alanı yüzölçümü **1.05 ha**'dır.

Turizm Alanları;

- Plan çalışmasına konu alanda turizm sektörüne ilişkin kullanımlar, turizm alanı ve günübirlik tesis alanı olarak kategorize edilmiş ve yer seçimleri halihazır durum, üst ve alt ölçekli planlar ile yasal bağlayıcılar kapsamında geliştirilmiştir. Bu doğrultuda plan çalışmasına konu alanda belirlenen toplam turizm alanı **51.81 ha**, günübirlik tesis alanı **16.15 ha**'dır.

Korunacak Alanlar;

- Plan onama sınırları içinde yer alan 1.Derece Arkeolojik Sit Alanları (Kesin Yapılaşma Yasağı Olan) mevzuat çerçevesinde gösterilmekte ve toplamda **328.23 ha**'lık bir alanı kapsamaktadır. 3.Derece Arkeolojik Sit Alanları sınırlarında yasal ve yönetsel çerçevede plan kararları geliştirilmiştir.

Bugünkü Arazi Kullanımı Korunarak Devam Ettirilecek Alanlar;

- Alanda yer alan ve üst ölçek plan kararlarında orman alanı olarak gösterilen ve ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan verilere göre orman alanı olarak belirlenmiş olan bölgelerden plan onama sınırları içinde kalan ve bütünlük ifade etmeyen alanlar "Orman Alanı" olarak gösterilmiştir. Söz konusu alanların yüzölçümü **8.06 ha**'dır.
- Plan çalışmasına konu alanda, üst ölçekli plan kararları ve halihazır durum gözetilerek, **180.81 ha**'lık alan tarım alanı olarak gösterilmiştir.

Sosyal Altyapı Alanları;

- o Planlama alanı, Seferihisar kentinin merkezine yakın bölgesinde konumlanmış olan ve daha çok yazlık amaçlı kullanımların yoğunlaştığı bölgesidir. Halihazırda yetersiz olan sosyal donatı alanlarının temelinde, gerekli olan donatı ihtiyacının ilçe merkezinden giderildiği durumu yatmaktadır. Bu durum planlama alanında günümüze kadar yapılmış olan imar planlarında da görülmektedir. Ancak planlama ve şehircilik ilkeleri ile yaşam standartlarının kamusal fayda gözetilerek dağıtılması ve toplumsal hizmet etki alanlarının eşitliği gereği plan onama sınırları dahilinde imar hakkını doldurmamış alanlar ile yeni gelişme alanlarında bölgenin ihtiyaç duyduğu sosyal donatı alanları geliştirilmeye çalışılmıştır. Plan genelinde geliştirilen ve sosyal altyapı alanları olarak bahsedilen alanlar, eğitim alanı, sağlık alanı, spor alanı ve sosyal tesis alanı olarak imar planlarında ayrılmıştır.
- o Planlama sahasında, üst ölçekli plan ve meri imar planı kararlarının da belirlediği ölçülerde kent ve yöre geneli için önemli büyüklüğe ve kapasiteye sahip olacağı öngörülmüş toplam **4.30 ha** yüzölçümüne sahip kentsel sosyal alt yapı alanı ayrılmıştır.

Açık ve Yeşil Alanlar;

- o Raporun "4.3.1 Bütüncül Kararlar" maddesinde belirtildiği üzere kent bütünü üzerinden birbiriyle ilişkilendirilen park, oyun alanı, meydan vs. kullanımları içeren yeşil aksların ve toplumsal çekim odaklarının planlama çalışmasına konu alanda kalan yüzölçümü **52.39 ha**'dır. Bu alanlar, "Park ve Yeşil Alan" kullanımından oluşmaktadır. Söz konusu yeşil akslar, tarif edilen ana donatı alanlarıyla ilişkilendirilmeye çalışılmıştır.
- o Planlama sahasında toplam imar **1.71 ha**'lık yüzölçümüne sahip Spor Alanı önerilmiştir.
- o Bunlar dışında nazım imar planı kararıyla planlama sahasında meri imar planı kararları ile belirlenmiş alanlar olan toplam **0.41 ha**'lık alan, ağaçlandırılacak alan olarak planlanmıştır.

Teknik Altyapı Alanları;

- o Plan onama sınırları içine ilçe merkezinden Sığacık mahallesine erişimi sağlayan ve 1.Derece Yol olarak adlandırılan ana ulaşım bağlantısı Sığacık Caddesi ve ilçe merkezinden Hıdırlık mahallesine ana ulaşımı sağlayan Tuzla Caddesi'dir. İkinci derece yollar ise alt ölçekli meri imar planlarından gelen kararlar göz önünde bulundurularak, süreklilik ve kademelenme arz edecek biçimde nazım imar planına işlenmiştir.
- o Planlama alanında, mevcut meri imar planlarından gelen otopark alanları revize edilmiş, öneri nüfusun ihtiyacı doğrultusunda yeni otopark alanları belirlenmiştir.
- o Planlama çalışmasında meri imar planlarından gelen su deposu, arıtma tesisi ve trafo tesisleri kabul edilip plana işlenmiştir. Ayrıca ilgili kurum ve kuruluş görüşlerinde yer alan mesafelerde ve büyüklükte teknik altyapı alanları önerisi getirilmiştir. Bununla beraber; yürürlükteki meri imar planlarından gelen teknik altyapı alanları revize edilmiş, öneri gelecek nüfusun ihtiyacı doğrultusunda yeni teknik altyapı alanları önerilmiştir.
- o Bu plan çalışması sonrasında ihtiyaç duyulan gerekli teknik altyapı alanları bu planda değişikliğe gidilmeksizin alt ölçek planda belirlenebilecektir.
- o Yukarıda bahsedilen kullanımlardan tasarım kararları ile alana kazandırılmış olan sosyal donatı alanlarında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı Standartlar"ında tariflenen asgari büyüklükler ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Yürüme Mesafeleri başlıklı 12. maddesinde tariflenen yürüme mesafeleri sağlanmıştır. Mevcut olanlar ise revize edilerek uygun standartların yakalanması hedeflenmiştir.

4.4. Ulaşım İlişkin Kararlar

4.4.1. Taşıt Yolları

1.Derece Taşıt Yolu

Plan onama sınırları içine ilçe merkezinden Sığacık mahallesine erişimi sağlayan ve 1.Derece Yol olarak tanımlanan ana ulaşım bağlantıları Sığacık Caddesi ile ilçe merkezinden Hıdırlık mahallesine ana ulaşımı sağlayan Tuzla 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);

Seferihisar ilçe merkezinden plan onama sınırları içine bağlanan ana ulaşım bağlantılarının plan onama sınırları içinde kademelenmesine gidilmiş, alan içi ana dağılımı sağlayan yollardır. Bu yolların kılcalleşmesi ile 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 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 trafiğin 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, kent merkezinde 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 keferlerine müdahalede bulunulmadığı bir anlayışta korumak” temel hedefi doğrultusunda doğal yapıya ilişkin alınan planlama kararları şu şekildedir;

- Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet ve Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 08.08.2017 tarih, 54495999-754-546359 sayılı kurum görüşünde ve İzmir Büyükşehir Belediyesi İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü'nün 15.06.2017 tarih, 29167681-045.01/46149 sayılı ve 12.06.2021 tarih, 42518709-314.99/43260 sayılı kurum görüşleri 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.
- T.C Orman Genel Müdürlüğü İzmir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 05.09.2021 tarih, 76086698-754-E.1848674 sayılı yazısı ile 28.12.2021 tarih 43814841-255.99[14/0367]-E.2787394 sayılı yazısı ekinde yer alan orman sınırlarına göre, bütünlük arz eden orman alanları plan onama sınırı dışında bırakılmıştır.

Ancak; Orman Genel Müdürlüğü'nün 23.05.2019 tarih ve E.1047975 sayılı yazısında 83 ada 23 parselin orman sınırında kalıp kalmadığına ilişkin verilen cevapta; Yargıtay Hukuk Dairesince 2018/795 sayılı ilamında, A rumuzu ile gösterilen alanın orman vasfı sebebiyle Seferihisar Asliye Hukuk Mahkemesince hazine adına tescil kararının bozulduğu, krokide B ve C rumuzları ile gösterilen ve mahkemece orman sınırları dışarısına çıkarma kararını hazinenin temyize taşıdığı ancak temyiz talebinin de mahkemece reddedildiği belirtilmiştir. Dolayısıyla ilgili parsel "Mahkeme temyiz aşamasındadır" şerhi konulduğu belirtilmiştir. Fakat Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden yapılan sorgulamada, söz konusu parselin 03.06.2021 tarihinde kadastro çalışmasına tabi tutulduğu ve ada parsel numarasının 3994/9 olarak değiştiği ve tapudaki vasfının ise "Tarla" olarak geçtiği görülmüştür. Buradan temyiz aşamasında olan mahkeme kararının hazine lehine sonuçlandığı ve ilgili parselin orman sınırı dışına çıkarıldığı görülmüştür. Aynı şekilde 791 ada 1 parselin de aynı kadastro çalışması esnasında 3994 ada 12 parsel olarak değiştiği ve tapuya "arsa" vasfıyla tescil edildiği görülmüştür. Dolayısıyla plan kararları oluşturulurken güncel mülkiyet sınırları da bu kapsamda göz önünde bulundurularak öneri imar planı kararları oluşturulmuştur.

- T.C İzmir Valiliği, Gıda, Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nün 28.02.2021 tarih, 67970180-230.04.02[230.04.02] E.643908 sayılı yazısında belirtilen mutlak ve dikili tarım alanlarının bir kısmı plan onama sınırı dışında bırakılmış, bir kısmı ise plan bütünselliği açısından plan onama sınırı içinde tutularak "Tarım Alanı" olarak gösterilmiş, uygun görülen ve mevcut imar planı bulunan sahalar için plan kararları geliştirilmiştir.
- T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 10.07.2017 tarihinde onaylanan Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu'nda değinilen yapılaşma açısından alınması gerekli tedbirler, uyulması gerekli plan hükümleri olarak belirlenmiştir.

4.6. Sosyal, Kültürel ve Ekonomik Yapıya İlişkin Kararlar

İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Sığacık ve Batı Akarca Planlama Bölgesi Koruma Amaçlı İmar Planı Çalışmaları'nda sosyal, kültürel ve ekonomik dinamiklerinin hangi yönde gelişeceğini ve şekilleneceği belirlenmeye çalışılmıştır.

Plan kararlarında görüldüğü üzere; Seferihisar 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.

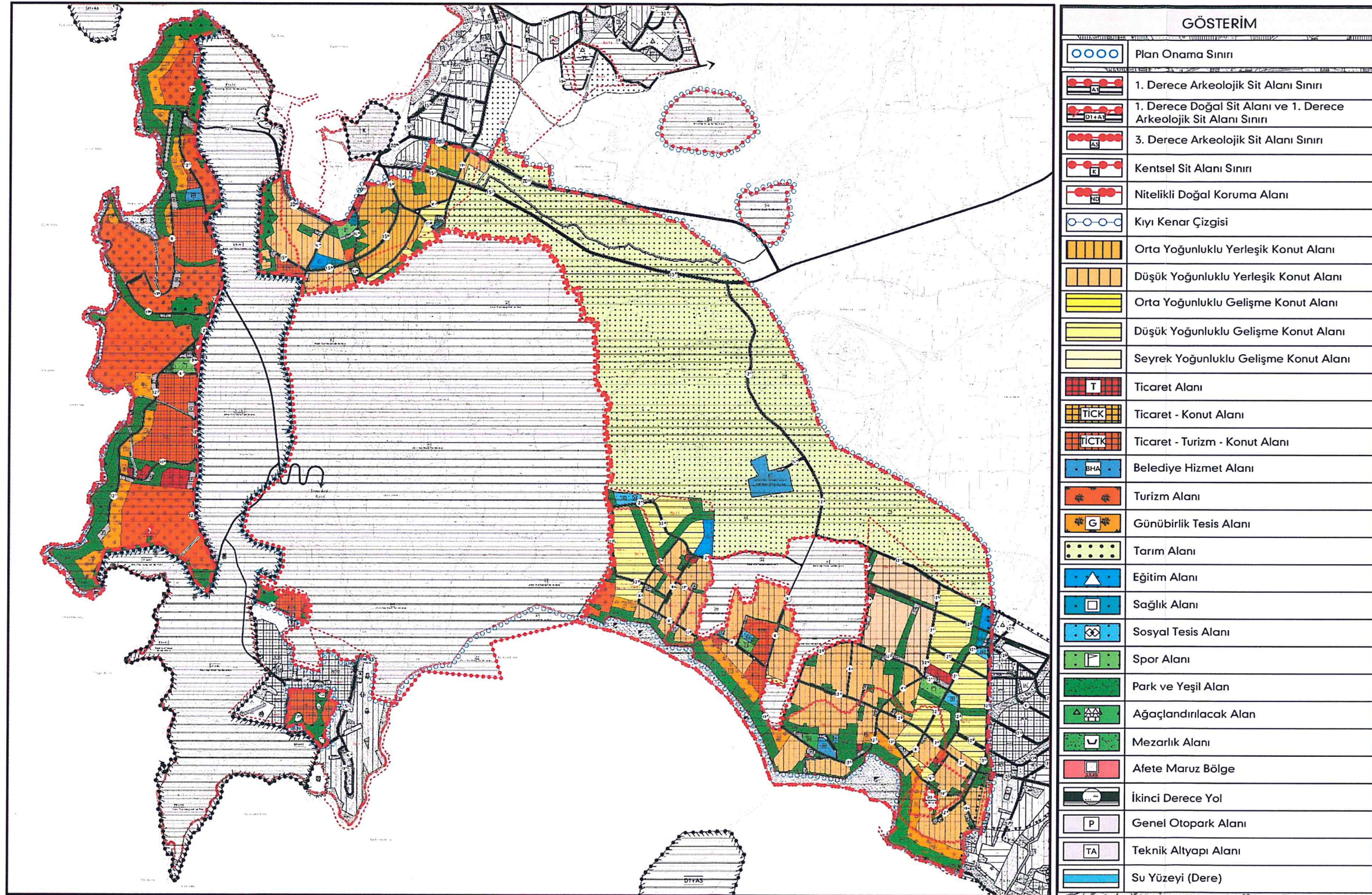
Yapılan detaylı analiz ve sentez çalışmaları neticesinde planlanmış ve yukarıda detaylarıyla anlatılmış olan **"Sığacık ve Batı Akarca Planlama Bölgesi"**ne ilişkin, farklı mevzuatlara tabi olması sebebiyle farklı plan onama sınırından oluşan **"Sığacık ve Batı Akarca Planlama Bölgesi I.Derece ve III.Derece Arkeolojik Sit Alanlarına İlişkin Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı"** bütüncül olarak hazırlanmıştır.

İşbu rapora konu **Sığacık ve Batı Akarca Planlama Bölgesi I. Derece ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanlarına İlişkin Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'na** ait arazi kullanım tablosu, alansal büyüklükleri ile oranları aşağıdaki kent karakter tablosunda aktarılmıştır.

ÖNERİ ARAZİ KULLANIM TÜRLERİ	ALAN (m ²)	ALAN (ha)	ORAN (%)
Konut Alanları			
· Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı	130.451 m ²	13,05	1,60
· Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı	576.639 m ²	57,66	7,08
· Seyrek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı	281.585 m ²	28,16	3,46
· Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı	114.031 m ²	11,40	1,40
Kentsel Çalışma Alanları			
· Ticaret Alanı	30.987 m ²	3,10	0,38
· Ticaret-Turizm-Konut Alanı	77.317 m ²	7,73	0,95
· - Ticaret-Turizm Alanı	46.819 m ²	4,68	0,57
· Belediye Hizmet Alanı	10.454 m ²	1,05	0,13
Turizm Alanları			
· Turizm Alanı	518.130 m ²	51,81	6,36
· Günübirlik Tesis Alanı	161.498 m ²	16,15	1,98
Korunacak Alanlar			
1.Derece Arkeolojik Sit Alanı	3.282.272 m ²	328,23	40,29
Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar			
· Orman Alanı	80.620 m ²	8,06	0,99
· Tarım Alanı	1.808.101 m ²	180,81	22,20
Sosyal Altyapı Alanları			
· Eğitim Alanı	20.451 m ²	2,05	0,25
· Sağlık Alanı	6.852 m ²	0,69	0,08
· Sosyal Tesis Alanı	15.746 m ²	1,57	0,19
· İbadet Alanı	1.049 m ²	0,10	0,01
Açık ve Yeşil Alanlar			
· Park ve Yeşil Alan	523.891 m ²	52,39	6,43
· Ağaçlandırılacak Alan	4.051 m ²	0,41	0,05
· Spor Alanı	17.099 m ²	1,71	0,21
Teknik Altyapı Alanları			
* Ulaşım			
· Taşıt Yolları	381.963 m ²	38,20	4,69
· Genel Otopark Alanları	43.158 m ²	4,32	0,53
* Su, Atıksu ve Atıksu Sistemleri			
· Teknik Altyapı Alanı	990 m ²	0,10	0,01
· Su Yüzeyi (Dere)	11.600 m ²	1,16	0,14
TOPLAM	8.145.754 m²	814,58	100,00

-Siğacık ve Batı Akarca Planlama Bölgesi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı

Arazi Kullanım Tablosu-



-- Siğacık ve Batı Akarca Planlama Bölgesi 1.Derece ve 3.Derece Arkeolojik Sit Alanlarına İlişkin Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı

PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1. KAPSAM

Seferihisar İlçesi, Sığacık ve Batı Akarca Planlama Bölgesi 1. Derece ve 3.Derece Arkeolojik Sit Alanlarına İlişkin Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı, Plan Notları, Plan Açıklama Raporu ve bu plana uygun olarak hazırlanacak alt ölçekli planlar ile bir bütündür. Bu plan notları, Sığacık ve Batı Akarca bölgesinde yer alan arkeolojik sit alanlarını kapsayan toplam 814.58 hektarlık alanda geçerlidir.

2. AMAÇ

Koruma Amaçlı İmar Planı'nın temel amacı; bölgede yer alan geleneksel dokunun korunarak, bu dokuya uygun yapısal ve mekansal gelişim kararlarının oluşturulmasını ve bu kararların yakın çevresinde bulunan Teos Antik Kenti, diğer önemli arkeolojik alanlar ve hassas bölgeler ile doğal alanlara zarar vermeden hayata geçirilmesine olanak tanımasını hedeflemiş, yaşayanlarının kültürel ve doğal mirasına sahip çıktığı, koruma kavramı ile beslenen bir kalkınma modeli oluşturulmasının sağlanmasıdır.

3. TANIMLAR VE KISALTMALAR

Seferihisar İlçesi, Sığacık ve Batı Akarca Planlama Bölgesi 1. Derece ve 3.Derece Arkeolojik Sit Alanlarına İlişkin Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Plan Notları'nda belirtilen;

- Yasa ifadesiyle; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu,
- İlke Kararı ifadesiyle; Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu tarafından alınmış ve Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu alınacak olan, uygulamayı yönlendirici ve bağlayıcı nitelikte olan kararlar,
- Koruma Yüksek Kurulu ifadesiyle; Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu,
- Koruma Bölge Kurulu ifadesiyle; İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu,
- Bakanlık ifadesiyle; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü, İmar Planlama Dairesi Başkanlığı,

- Büyükşehir Belediyesi ifadesiyle; İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı,
 - Belediye ifadesiyle; Seferihisar Belediyesi Başkanlığı,
- tanımlanmaktadır.

4. GENEL HÜKÜMLER

4.1. Seferihisar İlçesi, Sığacık ve Batı Akarca Planlama Bölgesi 1. Derece ve 3.Derece Arkeolojik Sit Alanlarına İlişkin Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı, plan açıklama raporu ve plan uygulama hükümleri ile bir bütündür/.

4.2. 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.

4.3. Bu plan üzerinden ölçü alınarak, imar uygulaması yapılamaz.

4.4. Bu planda kentsel kullanım kararı getirilmiş olan, ancak bu plandan önce onaylı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı bulunup kullanım ve yapılaşma koşulları bu planla çelişmeyen alanlarda söz konusu planlar doğrultusunda uygulamalar yürütülür, kullanım kararı ile yapılaşma koşulları değiştirilen alanlarda onaylı 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı revize edilmeden, Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı bulunmayan alanlarda ise Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yapılmadan uygulamaya gidilemez.

4.5. Bu planın genel ve özel hükümlerine aykırı, yapı ve nüfus yoğunluğu artırıcı nitelikte 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, değişikliği ve/veya revizyonu yapılamaz.

4.6. 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, değişikliği veya revizyonu yapılmadan önce alanın özelliğine göre ilgili kurum ve kuruluş görüşlerinin alınması gerekmektedir.

4.7. Bu planda ölçeği gereği gösterilemeyen her türlü sosyal, kültürel donatı alanı ve teknik altyapı alanları, mevzuatla belirlenmiş standartlara uygun olarak 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı 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 koruma amaçlı imar planlarında sosyal ve kültürel donatı ve teknik altyapı alanlarını arttırıcı ve/veya yer değişikliğine ilişkin plan değişiklikleri yapılabilir.

- 4.8. Planlama alanı içinde kamuya ayrılmış alanlar (sağlık tesisi, kültürel tesis, belediye hizmet alanı, resmi tesis alanları, otopark, yol, park vb...) kamu eline geçmeden (bedelsiz terki sağlanmadan) inşaat izni verilmez.
- 4.9. Plan genelinde, ölçeği gereği gösterilemeyen taşıt yolları ile yaya yolu bağlantıları 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir. Ana ulaşım aksları dışında ilave ulaşım bağlantıları alt ölçekli planlarda belirlenebilir.
- 4.10. Devlet Su İşleri 2. Bölge Müdürlüğü'nün 08.08.2017 tarih, 54495999-754-546359 sayılı ve 01.07.2019 tarih, 54495999-754-413613 sayılı yazılarında belirtilen hususlara uyulacaktır. Ayrıca, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, değişikliği veya revizyonu yapılmadan önce Devlet Su İşleri 2. Bölge Müdürlüğü'nün görüşünün yenilenmesi gerekmektedir.
- 4.11. İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 15.06.2017 tarih 29167681-045.01/46149 sayılı ve 12.06.2019 tarih 42518709-314.99/43260 sayılı yazılarında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 4.12. Milli Savunma Bakanlığı İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 15.06.2012 tarih 4220-698-12/Eml. Ş. Hrt. Ks. 2936 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 4.13. Gediz Elektrik Dağıtım A.Ş'nin 04.10.2018 tarih 59025 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 4.14. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 10/07/2017 tarihinde onaylanan Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu'nda belirtilen hususlara uyulacaktır. Anılan Jeolojik ve Jeoteknik Etüt

Raporu kapsamında kalmayan alanlarda 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'na esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu onaylanmadan inşaat izni verilemez.

4.15. Bu planda kentsel kullanım kararı getirilmiş olan Sığacık, Hıdırlık Mahalleleri ile Akkum Mevkii ve Güneşköy Sitesi kuzeyi 3. Derece Arkeolojik Sit Alanlarının 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı/Revizyon ve İlavesi ayrı bir etap olarak, tarımsal niteliği korunacak alan kararı bulunan 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı ayrı bir etap, Teos Ören Yeri 1. Derece arkeolojik sit alanı ayrı bir etap, çakışan sit alanları ise (1. Derece Arkeolojik, 1. Derece Doğal, Tabiat Parkı vb.) ayrı etaplar olarak hazırlanabilir.

5. ÖZEL HÜKÜMLER

5.1. 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 Koruma Bölge Kurulu iznine tabi olup, Müze Müdürlüğü ve Kazı Başkanlığı'nın görüşüyle talep Koruma Bölge Kurulu'nca değerlendirilmeden herhangi bir uygulamaya gidilemez.
- Hiçbir yapı yapılamaz, varolan yapılarda "tadilat-tamirat" veya "esaslı onarım" müdahalelerinde bulunulamaz.
- Taş, toprak, kum vb. alınamaz, kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocaklar açılmaz, toprak, cüruf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzeme dökülemez.
- Yeni tarımsal alanların açılmamasına, yalnızca sınırlı mevsimlik tarımsal faaliyetlerin devam edebileceğine, koruma kurullarınca uygun görülmesi halinde seracılığa devam edilebileceğine,
- Höyük ve Tümülüslerde toprağın sürülmesine dayanan tarımsal faaliyetler yapılamaz.
- Ağaçlandırmaya gidilemez.

- Koruma Bölge Kurulu'ndan izin almak koşuluyla birleştirme (tevhid) ve ayırma (ifraz) yapılabilir.

5.2. III. (Üçüncü) Derece Arkeolojik Sit Alanları

Koruma-kullanma kararları doğrultusunda yeni düzenlemelere izin verilebilecek arkeolojik alanlardır.

-Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı olmayan ve bu 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.

-Bu planın onayından önce hazırlanmış ve ilgili idaresince onaylanmış olan ve bu planın genel hükümleri, arazi kullanım türleri, büyüklükleri ve plan notlarına uygun Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı bulunan alanlarda uygulama, bu imar planları doğrultusunda sürdürülecektir.

-Ayrıntılı yapılaşma koşulları (yapı nizamı, kat yükseklikleri, yapının parseldeki oturumları ve büyüklükleri vb.) 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

-Bu alanlarda 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu geçerlidir.

5.2.1. Konut Alanları

Mevcut konut alanları ile gelişme konut alanlarını kapsar. Konut alanlarında konut kullanımının yanı sıra konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri yer alabilir.

5.2.1.1. Mevcut Konut Alanları: Yapılaşmasını büyük oranda tamamlamış alanlardır.

-Seyrek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı'nda brüt yoğunluk değeri; 0-50 kişi/hektar'dır.

-Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı'nda brüt yoğunluk değeri; 51-150 kişi/hektar'dır.

-Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı'nda brüt yoğunluk değeri; 151-300 kişi/hektar'dır.

5.2.1.2. Gelişme Konut Alanları: Henüz yapılaşmamış ve bu planla yapılaşması önerilen alanlardır.

-Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı'nda brüt yoğunluk değeri; 51-120 kişi/hektar'dır.

5.2.2. Kentsel Çalışma Alanları

5.2.2.1. Ticaret Alanı: İş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, sağlık kabini ve muayenehane, gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.

5.2.2.2. Ticaret-Turizm Alanı: Ticaret ve turizm fonksiyonlarının bir arada yapılmasının olanaklı kılındığı kullanım alanlarıdır. Bu alanlarda sadece ticaret, sadece turizm ya da turizm ile birlikte ticaret kullanımlarının yer aldığı alanlardır.

-Kullanım kararı ve yapılaşma koşulu 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

5.2.2.3. Ticaret-Turizm-Konut Alanı: Ticaret, turizm ve konut kullanımlarının yer aldığı alanlardır.

-Kullanım kararı ve yapılaşma koşulu 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

5.2.2.4. Belediye Hizmet Alanı: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları

karşılama üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alanlardır.

5.2.2.5. Turizm Alanları

•**Turizm Alanı:** Otel, motel, pansiyon, tatil köyü, termal turizm tesisi, spor turizm tesisi gibi turizm kullanımı amaçlı kullanılması önerilen alanlardır. Bu alanlarda yapılacak turizm amaçlı tesislerin "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'e uygunluğu zorunludur.

•**Günöbirlik Tesis Alanı:** Kamu yararı ilkesi doğrultusunda üzerinde toplumun yararlanmasına açık tesislerin yer alabileceği alanlar olup; kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen, duş, gölgelik, soyunma kabini, wc, kafe-bar, pastane, lokanta, çayhane, açık spor alanları, spor tesisleri, golf alanları, açık gösteri eğlence alanları, lunapark, fuar, su oyunları parkı ve özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerin bulunabileceği alanlardır.

-Sahil şeridinde yer alan Günöbirlik Tesis Alanlarında 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olmak kaydıyla, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

5.2.2.6. Bugünkü Arazi Kullanımları Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar

•**Tarım Alanı:** Toprak özelliklerinin farklı türlerde tarımsal üretim için uygun olduğu belirlenen ve günümüzde tarımsal üretimin gerçekleştiği, sahip olduğu nitelikleriyle korunması ve tarımsal amaçla kullanılması uygun bulunan alanlardır. Bu alanların korunması ve sürdürülebilirliğin sağlanması esastır.

-Bu alanlarda yapılacak uygulamalar Koruma Bölge Kurulu iznine tabi olup, Müze Müdürlüğü ve Kazı Başkanlığı'nın görüşüyle talep Koruma Bölge Kurulu'nca değerlendirilmeden herhangi bir uygulamaya gidilemez.

-Bu alanlarda 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu geçerlidir.

-Zeytincilik alanları ve yakın çevresinde, “Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerin Aşlattırılması Hakkında Kanun” hükümlerine uyulacaktır.

-Ekolojik (Organik) Tarım faaliyetleri 5262 sayılı “Organik Tarım Kanunu” ile “Organik Tarımın Esasları ve Uygulanmasına Dair Yönetmelik” koşullarına uygun olarak gerçekleştirilecektir.

• **Orman Alanı:** 6831 sayılı “Orman Kanunu” uyarınca saptanmış/saptanacak alanlardır.

-Bu alanlarda 6831 sayılı Orman Kanunu ve ilgili yönetmelikleri geçerlidir.

5.2.2.7. Sosyal Altyapı Alanları

• **Eğitim Alanı:** Okul öncesi ve ilk ve orta öğretime hizmet vermek üzere kamuya ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için ayrılan alanlardır.

- Bu alanlarda eğitim türü 1/1000 ölçekli Koruma Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ayrıştırılacaktır.

•**Sağlık Alanı:** Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişiler veya kamuya ait tesisler için ayrılan alanlardır.

- Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığı'nın taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.

• **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 veya özel mülkiyetteki alanlardır.

• **Spor Alanı:** Spor ve oyun ihtiyacını karşılamak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık veya kapalı tesis alanlarıdır.

• **İbadet Alanı:** İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dini tesis ve külliyesinin, dini tesisinin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dini tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müstemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır.

5.2.2.8. Açık ve Yeşil Alanlar

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

• **Ağaçlandırılacak Alan:** Yörenin doğal bitki örtüsüne uygun olarak ağaçlandırılması önerilen kamu veya özel mülkiyete ait alanlardır.

- Bu alanlarda 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Uygulama Hükümleri ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu geçerlidir.

• **Rekreatif Alan:** Halkın eğlence ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya dönük, açık olarak düzenlenen oturma ve yemek yerleri, yemek pişirme yerleri, çeşmeler, açık havuzlar, oyun ve açık spor alanları, açık gösteri alanları, yeşil bitki örtüsü ve kıyı yapısının elverdiği yerlerde denize iniş rampaları bulunan kamu ya da özel alanları kapsamaktadır.

• Açık ve Yeşil Alanlar yukarıda tanımlanan amaçları dışında kullanılamaz.

5.2.2.9. Teknik Altyapı

- **Genel Otopark:** Kamu kullanımına açık, bölgenin genel otopark ihtiyacına cevap verecek şekilde bölgesel açık, katlı veya yeraltı otoparkı olarak düzenlenen alanlardır.
- **Teknik Altyapı Alanı:** Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesislerin yer alacağı alanlardır.

6. DİĞER HÜKÜMLER

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

Saygılarımızla

BATI PLAN

Fatıma ELLEZ
Şehir Plancısı
Limanreis Mah. Ata Sokak No:14
Tel: 0538 857 0937 Nispetiye / İZMİR
Balçova V.D. 23587212304

 **BATIPLAN** www.batiplan.com.tr
Şehircilik, Gayrimenkul Danışmanlığı, Mimarlık, Harita ve Müh. Tic. Ltd. Şti.
Arslanlar Mah. Manas Bul. No:47, Folkart Towers A Kule, D:3302-03 Bayraklı / İzmir
Karşıyaka V.D. 1500561147 Tefelefon: 0232-4535696 GSM: 0537-5618807
Aslıhan BALDAN | Şehir Plancısı - DEÜ, D.No:1221

EKLER

Meslek Grubu Raporları
Kurum ve Kuruluş Görüşleri
Analiz ve Sentez Paftaları
Planlama Ekibi ve Müellif Bilgileri

**İZMİR İLİ, SEFERİHİSAR İLÇESİ,
SIĞACIK VE BATI AKARCA PLANLAMA BÖLGESİ
1.DERECE VE 3.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARINA İLİŞKİN
KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU VE İLAVESİ**

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)

Fatıma ELLEZ
(A Karne Grubu Şehir Plancısı)

Uzman Meslek Grupları

Burak YOLAÇAN
(Arkeolog)

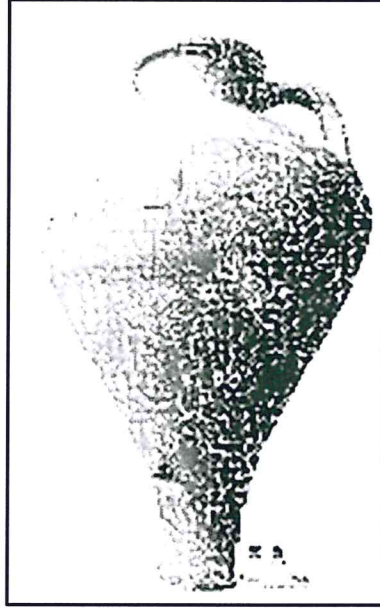
Nurettin KÖSE
(Sosyolog)

Y. Perçin ERTURAN
(Y. Mimar – Restoratör Mimar)

2022

İZMİR İLİ, SEFERİHİSAR İLÇESİ,
SIĞACIK VE BATI AKARCA PLANLAMA BÖLGESİ
I.DERECE VE III.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARINA İLİŞKİN
KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU VE İLAVESİ

ARKEOLOJİK İNCELEME RAPORU



Burak YOLAÇAN

ARKEOLOG

Teos Antik Kentinin Konumu

İzmir'in yaklaşık 50 km güneybatısında, Seferihisar merkezine 5 km uzaklıkta Sığacık Mahallesi'nde konumlanan ve 12 İyon kentinden biri olan Teos, antik bir liman kentidir.

Kent, küçük bir yarımada'nın kıstağında kurulmuş ve gelişmiştir. Kıstağın ortasındaki Kocakırtepe üzerinde kentin Akropolis'i bulunmaktadır. Mekansal açıdan bakıldığında, kentin Akropolis ile güney limanı arasında gelişme gösterdiği ve gelişmenin Protogeometrik Dönem ile Orta Çağ arasında olduğu görülür. Kentin güneyde ve kuzeyde olmak üzere iki limanı bulunmaktadır.

1. Teos Antik Kenti Çalışmaları

- İonia Bölgesi'nin 12 kentinden biri olan Teos, 18. yüzyılın başlarından itibaren Batılı araştırmacı ve gezginlerin ilgi odağı olmuştur.
- Teos kentine ilişkin ilk çalışmalar 1764-1765 yıllarında İngiliz Dilettanti Cemiyeti adına Richard Chandler ve Nicholas Revett ile başlamış ve 1862'de Richard Popplewell Pullan yine aynı kurum adına çalışmalar yapmıştır.
- 1924-1925 yıllarında Fransız araştırmacılar Yves Bequignon ve Alfred Laumonier tarafından, kentteki birçok yapıda sondajlar gerçekleştirilmiştir.
- 1962-1967 yılları arasında Ankara Üniversitesi öğretim üyeleri Yusuf Boysal ve Baki Öğün tarafından Dionysos Tapınağı, Hellenistik Sur, Agora ve Bouleuterion gibi yapıların yanı sıra Akropolis, Tiyatro ve Nekropolis'lerde de kazı ve araştırmalar yapılmıştır.
- 1980-1992 yılları arasında mimar Duran Mustafa Uz tarafından hem Dionysos Tapınağı kutsal alanı hem de Arkaik Tapınak alanında sondaj çalışmaları yapılmıştır.
- 1993-1996 yılları arasında Ortadoğu Teknik Üniversitesi'nden Numan Tuna tarafından kısa süreli yüzey araştırması gerçekleştirilmiştir.
- 2010 yılından günümüze kadar da Musa Kadioğlu tarafından kazı çalışmaları yürütülmektedir.

2. Teos Antik Kentinin Tarihçesi

- Antik kentte sürdürülen arkeolojik kazılar, kente Protogeometrik Dönem'den (M.Ö. 1000 civarı) itibaren yerleşildiğini ortaya koymuştur.
- Kentin ilk olarak M.Ö. 2000 yıllarında Dor göçlerinden kaçan Yunanlılar tarafından kurulduğu söylenmekle birlikte Teos'ta Yunanlılardan önce Karlar ve Leleglerden oluşan bir halkın varlığı bilinmektedir.
- Klazomenai, Erythrai, Airai, Lebedos ve Myonnesos gibi zengin antik yerleşim ağı içinde yer alan Teos, Athamas tarafından (bu nedenle Anekreon tarafının Athamantis olarak adlandırılmıştır) kurulmuştur.
- Kente ilk gelen grubun ardından Teos, M.Ö. VII. yüzyılın başlarında tam bir polis görünümü almış, sosyal ve politik yapısı ve dini kimliğiyle kurulumunu sağlamıştır. Teos'lular bu dönemde birçok yerde ticaret yapmışlardır. Teos kentinin M.Ö. 6. yüzyıldaki önemli ticari ilişkilerinin izleri, Eski Mısır'a kadar takip edilebilmektedir.
- Bu ekonomik hareketlilik Teos'un M.Ö. VI. yüzyılın başlarında önemli kararların içinde olmasını sağlamıştır. Herodotos'un anlatımına göre Pers savaşları sırasında Thales, Pers kralı Kyros'a karşı savaşma kararının alındığı sırada Teos'da İonia Birliği'ne ait yüksek bir meclisin kurulmasını istemiş fakat verdiği bu öneri kabul edilmemiştir. Teos, deniz ticaretinden dolayı hızlı bir şekilde gelişmiş ve çok geçmeden halkının büyük bir bölümünü Phokaia'ya ve Ephesos'a gönderecek duruma gelmiştir. M.Ö. VI. yüzyılın başlarındaki bu zenginlik Pers kralı Kyros'un Lydia kralı Kroisos'u yenerek Batı Anadolu'yu ele geçirmesiyle tehdit altına girmiştir.
- Pers işgali ile birlikte birçok Teoslu M.Ö. 543 yılında kenti terk etmiş ve Trakya Bölgesi'ndeki Abdera kentini kurmuşlardır.
- Perslere karşı sürdürülen M.Ö. 494 yılındaki Lade Deniz Savaşı'nda Teos, İon Donanması'na 17 gemiyle en büyük desteği veren kentlerden biridir. M.Ö. 479 yılından sonra Teos, Attika-Delos Deniz Birliği'nin bir üyesidir ve bu birliğe 6 talent gibi yüksek bir vergi ödeyecek kadar varlıklıdır. Kent, M.Ö. 387 yılındaki

Antaldikas Barışı ile tekrar Pers yönetimi altına girmiş, ancak Büyük İskender (M.Ö. 334) ile birlikte tekrar özgürlüğüne kavuşmuştur.

- M.Ö. 218'te Seleukosların idaresi altına girmiştir. Kısa bir süre sonra ise Pergamon Krallığının hakimiyetine giren kent tekrar Seleukosların eline geçmiş ve Seleukos Krallığının Akdeniz'in bu yakasında en uçtaki savunma ve ticaret kenti olmuştur.
- M.Ö. 194 yılında Teos önlerinde Roma donanmasıyla yapılan savaştan sonra Seleukos Teos üzerindeki hakimiyetini kaybetmiştir. Bu savaştan sonra Bergama Krallığına, M.Ö. 133'te de vasiyet yolu ile Roma'ya bırakılan Sığacık, Roma hakimiyetine girmiş ve kent bu dönemde dikkat çekici bir rol üstlenmemiştir.
- Sonrasında Bizans egemenliğine giren kentin bu döneme ait yeterli bilgi ve belgesi bulunamamaktadır.
- Kent, 1084 yılında Selçuklu komutanı Emir Çakabey tarafından alınmış, ancak II. Haçlı Seferi sırasında bir süre, Haçlı Ordusu hakimiyetinde kalmış sonrasında Sultan Mesut tarafından Selçuklu topraklarına katılmıştır. 1320 yılında Aydınoğlu Beyliği, 1394 yılında ise Yıldırım Beyazıt tarafından ele geçirilerek Osmanlı egemenliğine girmiştir.
- 1402 yılında, Ankara Savaşı sırasında Moğolların işgaline uğrayan kent 1425 yılında tekrar Aydınoğulları'nın egemenliğine girmiş ve Aydınoğulları'nın son beyi Cüneyt Bey'in ölümünden sonra Aydınoğullarının ortadan kalkması ile kesin olarak Osmanlı hakimiyetine geçmiş, bu dönemde Sığla veya Sığala olarak anılmıştır.
- Kent, 15 Mayıs 1919'da Yunanlılar tarafından işgal edilmiş, 11 Eylül 1922'de de tekrar Türklerin eline geçmiştir.

3. Yüzey Taraması Raporu

Teos antik kenti Sığacık'ta çeşitli noktalarda, I. ve III. Derece Arkeolojik Sit alanları ile korunma altına alınmıştır. Plan çalışmasına konu olan alan Sığacık'ta antik kentin dört bir yanında bulunan 4 farklı ana bölgeden oluşmaktadır. Planlama alanı ve Arkeolojik

Sit Alanlarının kesiştiği bu 4 farklı noktada, arazi ve mülkiyet durumunun elverdiği ölçüde, yüzey taraması yapılmıştır.

- Sığacık Mahallesi

Teos Antik kentinin kuzeyindeki bu alan 3. Derece Arkeolojik Sit alanı olarak koruma altındadır. Genellikle konutlardan oluşan bir dokuya sahip alanda daha çok 2-3 katlı konut yapıları görülmektedir. Şehirleşmesi ve peyzajı tamamlanmış olan alanda yüzey taraması sonucunda herhangi bir buluntuya ulaşmak mümkün değildir. 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.

- Akkum Bölgesi

Teos Antik kentinin batısındaki bu alan Sığacık'ın batı sahillerinin büyük kısmını kapsamaktadır. III. Derece Arkeolojik Sit Alanı içinde kalan bu alanın içinde yer yer I. Derece Arkeolojik Sit alanları da görülmektedir. Alan aynı zamanda doğu sınırı itibariyle I. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve I. Derece Doğal Sit Alanı ile de komşudur. Bu alanda da şehirleşme hemen hemen tamamlanmış durumdadır; alan 2-3 katlı villalar ve tatil köyleri ve günübirlik tesisler ile bezenmiştir.



Akkum Bölgesi'nin kuzeyi itibariyle, kayalık ve oldukça sık makilik olan alan içinde, yüzeyde görülebilen seramik buluntuları oldukça az sayıda ve amorf niteliktedir. Alanın içinde ve hemen sınırı boyunca Teos Antik kentine ait nekropol alanları göze

çarpmaktadır. Bu kayalık arazide daha önceden açılmış ve lokal olarak I. Derece Arkeolojik Sit Alanı içine alınmış mezarlar görülmektedir.

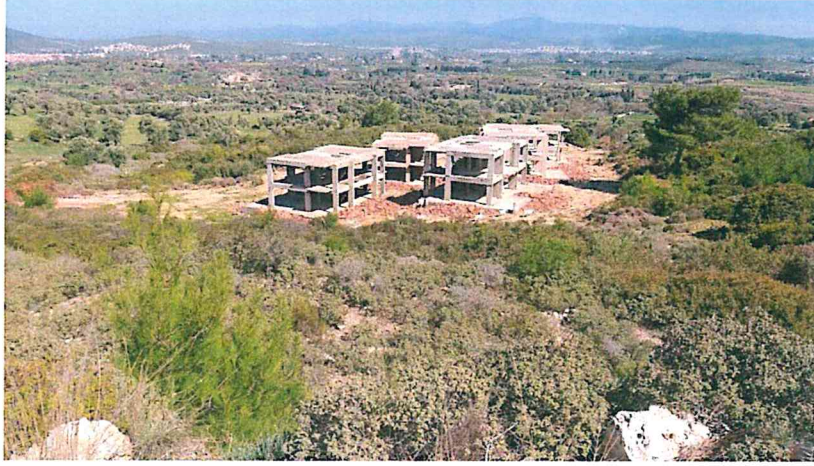


Alanın güney bölümünde Ekmeksiz Plajı alanı bulunmaktadır. Alanın bu kısmına girmek mümkün olmamıştır. Alanın hemen hepsini kaplayan tatil köyleri bu alanın giriş çıkışlarını da kapatmıştır.



- Mavi Teos Bölgesi

Teos Antik kentinin güneybatısında, III. Derece Arkeolojik Sit Alanı küçük bir alanda planlama alanı ile çakışmaktadır. Kayalık, makilik olan alanda, uzun süredir yarım bırakıldığı anlaşılan, bazı inşaatlar görülmektedir. Özel mülkiyet olan bu alanın etrafı dikenli teller ile çevrilmiştir ve alanın içine girmek mümkün olmamıştır.



- Batı Akarca Bölgesi

Teos Antik kentinin güneydoğusunda, I. Derece Arkeolojik Sit Alanına komşu III. Derece Arkeolojik Sit Alanı bulunmaktadır. Planlama alanı içinde kalan bu alanın büyük kısmı 2-3 katlı villa ve yazlıklarla kaplanmıştır. Alanın içinde iki ana bölge boş olarak kalmıştır.

Batı Akarca Bölgesinin batısında kalan boş arazi denize doğru inen, alçak bir tepe ve birkaç yüz metrelik bir düzlükten oluşmaktadır. Tepe kısmı hafif kayalık, makilik kaplı, düzlük kısmı ise yeşillik alan olarak korunmuştur. Bu alanda seramik buluntu yok denecek kadar azdır. Alanda bir-iki noktada herhangi bir yapıya bağlı olup olmadığı anlaşılamayan bazı işlenmiş bloklar görülmektedir.



Bölgenin doğusunda kalan boş arazi ise oldukça alçak iki tepe arasında bir vadi görünümündedir. Sık makilik ile kaplı olan alanda kayda değer herhangi bir seramik buluntu görülmemektedir.



4. Sonuç ve Notlar

- Planlanan alan Teos antik kenti ve çevresinde yer almakta ve 1. ve 3. Derece Sit Alanlarını barındırmaktadır. Söz konusu alan aynı zamanda önemli bir turizm bölgesidir ve turizm faaliyetlerinin alan üzerinde yoğun baskısı bulunmaktadır. Bu baskıya karşılık, bölgede yapılacak herhangi bir imar, inşa 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 1 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,
 - "...I. 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;



- Resmi ve özel kuruluşlarca zorunlu durumlarda yapılacak alt yapı uygulamaları için müze müdürlüğünün ve varsa kazı başkanının görüşüyle konunun koruma kurulunda değerlendirilmesine,
- Yeni tarımsal alanların açılmamasına, yalnızca sınırlı mevsimlik tarımsal faaliyetlerin devam edebileceğine, koruma kurullarınca uygun görülmesi halinde seracılığa devam edilebileceğine,
- Höyük ve tümölüslerde toprağın sürülmesine dayanan tarımsal faaliyetlerin kesinlikle yasaklanmasına, ağaçlandırmaya gidilmemesine, yalnızca mevcut ağaçlardan ürün alınabileceğine,
- Taş, toprak, kum vb. alınmamasına, kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocakların açılmamasına, toprak, cüruf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzeme dökülmemesine,
- 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,
- Bu alanlar içerisinde bulunan ve günümüzde halen kullanılan umuma açık mezarlıklarda sadece defin işlemlerinin yapılabileceğine,
- 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;
 - Öneri yapı yoğunluğunun, mevcut imar planı ile belirlenmiş yoğunluğu aşmamasına,
 - Alana gelecek işlevlerin uyumuna, gerekli alt yapı uygulamalarına,
 - 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.

BİBLİOGRAFYA

- o Yusuf Boysal, Baki Öğün, Teos Kazısı 1962, 1963, 1965 Yılı Raporları
- o Musa Kadioğlu vd, Teos Arkeolojik Kazısı Kazı Sonuçları Raporları
- o Musa Kadioğlu, Teos Rehber Kitap
- o Herodot, Herodot Tarihi-I
- o Strabon, Coğrafya
- o Özlem Atalan, Ege’de Tarihi Kıyı Yerleşmesi, Sığacık
- o Türkan Banu Güler, Teos Antik Kenti ve Dionysos Sanatçılar Birliği
- o Ertan Daş, Sığacık’ta Türk Mimarisi

Burak YOLAÇAN

ARKEOLOG