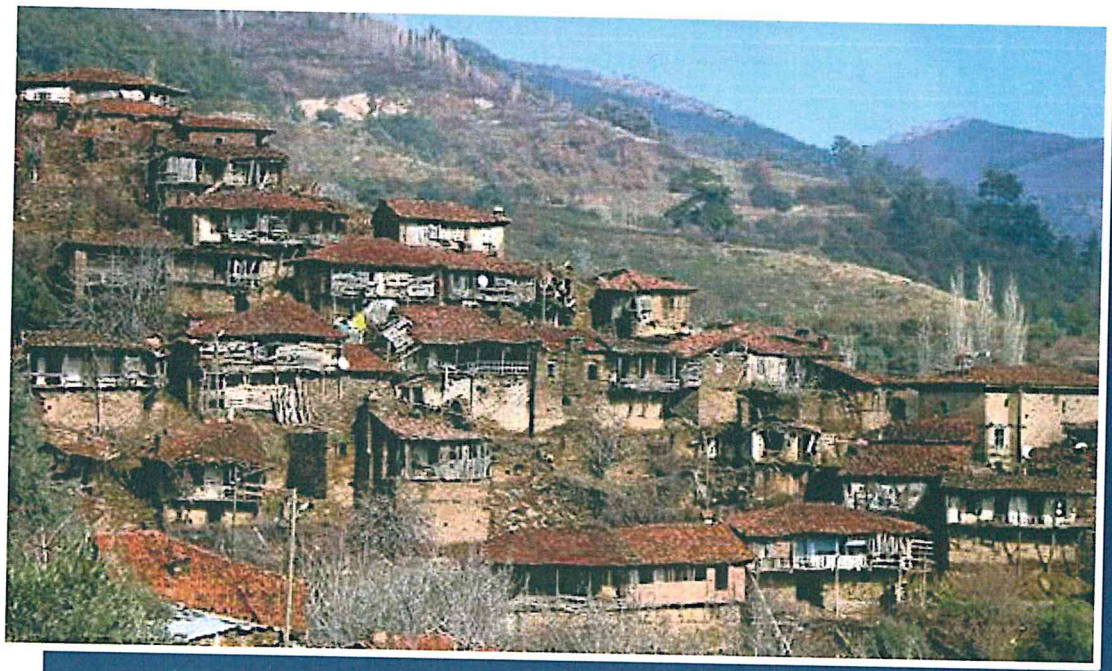
ÖDEMİŞ LÜBBEY
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI



PLAN AÇIKLAMA RAPORU
YÖNETİM MODELİ ÖNERİSİ
PLAN KARARLARI

Meclis Karar No : 05.1123
Meclis Karar Tarihi : 13/10/2023

Mustafa Tunç SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

2023

Mehmet ERİŞ
Ödemiş Belediye Başkanı

İNFOPLAN
Mühendislik Planlama CBS Ltd. Şti.

Ödemiş Lübbey
Koruma Amaçlı İmar Planı

PLANLAMA EKİBİ

Halil Serhan SANER	*Y. Şehir Plancısı*	
Ufuk TAŞGIN	*Şehir Plancısı*	
Özgür SEVİM	*Restoratör Mimar*	
Prof. Dr. Erol DEMİR	*Sosyolog*	
Dr. Öğr. Üy. Betül TÜLEK	*Peyzaj Mimarı*	
Dr. Öğr. Üy. Cengiz GÜRBIYIK	*Sanat Tarihçisi*	

İNFOPLAN
Müh. Planlama CBS İnş.veTic.Ltd. Şti.
ÇiğdemMh.1551.Cd.26/11 Çankaya Ankara
Tel:312 4183337 Başkent V.D:4780507576
H.Serhan SANER
Şehir Plancısı
Dip No:449-2001 Oda Sicil No:2637

ÖDEMİŞ LÜBBEY
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU
YÖNETİM MODELİ ÖNERİSİ
PLAN KARARLARI
(2023)

HAZIRLAYANLAR

H. Serhan SANER	Y. Şehir Plancısı
Ufuk TAŞGIN	Şehir Plancısı
Özgür SEVİM	Restoratör Mimar
Prof. Dr. Erol DEMİR	Sosyolog
Dr. Betül TÜLEK	Peyzaj Mimarı
Dr. Cengiz GÜRBIYIK	Sanat Tarihçisi

İÇİNDEKİLER

GİRİŞ 1
AMAÇ VE KAPSAM 2
HEDEF 2
YÖNTEM 6

1 GENEL ÇEVRE ÖZELLİKLERİ 7
1.1 Genel Çevre Ölçeğinde Korunacak Doğal, Arkeolojik, Kentsel, Görsel Değerler ve Bu Değerlerin Kullanımlarına İlişkin Kararlar 7
1.2 Yakın-Uzak Çevre İlişkilerine İlişkin Kararlar 9
1.3 Değerlerin Korunması, Potansiyellerinin İşletilebilmesi İçin Yerleşme Ölçeğinde Kararlar 12
1.3.1 Sınırlar 12
1.3.2 Yoğunluk 13
1.3.3 Gelişme Alanları 13
1.3.4 Bölgeleme 14
1.3.5 İşlevlendirme/Alan Kullanımı Kararları 15
1.3.6 Yapılaşma (Mevcut/Yeni) 16
1.3.7 Mülkiyet 16
1.3.8 Ulaşım, Trafik Düzeni vb. 17
1.3.9 Peyzaj Düzenlemeleri 18
1.4 Jeolojik Etütlere ve Afet Risklerine Göre Yerleşme/ Yapılaşma Kararları 18
1.5 Altyapı Kararları 19

2 KORUMA SÜRECİNİN GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK KARARLAR 20
2.1 Kentsel Alanların Korunmasına İlişkin Kararlar 20
2.2 Koruma-Planlama Sürecinin Geliştirilmesi İçin Gereklilikler 21
2.2.1 Yasal Araçlar 21
2.2.2 Korumaya Katılımın Örgütlenmesi 23
2.2.3 Alanın Canlandırılması ve Yapıların Onarım Koşullarına İlişkin Ön Kararlar 27
2.3 Koruma Stratejileri, Koruma İlkelerine İlişkin Kararlar 29
2.3.1 Koruma-Kullanma Dengesine İlişkin Kararlar 29
2.3.2 Kamu Yararının Gözetilmesine İlişkin Planlama Kararları 30
2.4 Altyapı, Üstyapı ve Sosyal Yapı Projelerinin Birlikte Değerlendirilmesi ve Gelecekte Gerçekleştirilecek Sosyal Ve Fiziki Her Türlü Projeye Zemin Hazırlanmasına Yönelik Kararlar 30

3 YERLEŞİME İLİŞKİN KARARLAR 31
3.1 Yapılaşma Düzeni 31
3.2 Yol Hizaları, Bina Hizaları, Yaklaşma Sınırları 32
3.3 Peyzaj Düzenlemeleri, Eski/Yeni Sokak Mobilyaları 32
3.4 Doku, Ada, Sokak Ölçeğinde Korunacak Kültürel ve Doğal Değerlere İlişkin Kararlar 33
3.5 Yaya ve Taşıt Ulaşımına İlişkin Kararlar, vb. 34

4 YAPI VE PARSELLERE İLİŞKİN KARARLAR 36
4.1 Korunacak Yapılar 36
4.1.1 I. Grup Yapılar 37
4.1.2 II. Grup Yapılar 37
4.2 Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı ile Parseline İlişkin Kararlar 37
4.2.1 Koruma, Müdahale Biçimleri ve Öncelikleri 38
4.2.2 Kullanım/İşlevsel Kararlar 39
4.2.3 Tescilli Parsellerde Yer Alacak Yeni Yapı ve Düzenlemelere İlişkin Kararlar 39
4.3 Kültür Varlığı Niteliğinde Olmayan Mevcut Yapılara İlişkin Kararlar 40
4.3.1 Koruma Önerileri 40
4.3.2 Müdahale Biçimleri 40
4.3.2.1 Tescilsiz Özgün Yapı Parsellerinde Uygulama 41
4.3.3 Kullanım/İşlevsel Kararlar 42
4.3.4 Temel İzi Korunacak Tescilsiz Yapı Parsellerinde Uygulama 42
4.4 Yeni Yapılaşmaya İlişkin Kararlar 42
4.4.1 Yapının Konumlandırılmasına, Yapılanma Koşullarına İlişkin 43
4.4.2 Kullanım/İşlevsel Kararlar 44
4.4.3 Yapı Çevresinin Düzenlenmesine İlişkin Kararlar 44
4.5 Ekler /Servis Yapılarına İlişkin Kararlar 44
4.6 Bahçelere İlişkin Kararlar 45

5 1/5.000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM VE 1/1.000 VE 1/500 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI ÜRETİLMESİ 46
5.1 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, İlgili Yönetmelik ve Mevzuata Uygun Olarak Hazırlanmış Planlama Çalışması ... 46
5.1.1 1/5.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Üretilmesi 46
5.1.2 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve 1/500 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının Üretilmesi 50

6 YÖNETİM MODELİ ÖNERİSİ 57
6.1 Etaplama / Eylem Planı / Alt Program / Projeler / Etkinliklerin Tanımlanması / Belirlenmesi ve Zamanlama 57
6.2 Sosyal ve Ekonomik Kalkınma Modeli Önerisi 68
6.3 Kullanıcıların Gereksinimlerine Bağlı Olarak Ekonomik Yapının Güçlendirilmesine İlişkin Model Üretimi 69
6.4 Farklı Ekonomik Faaliyetler İçin Örgütlenme Yeteneği 70
6.5 Korumaya Katılımın Örgütlenmesi 70
6.6 Aktörler (yerel halk, kamu/özel sektör/sivil toplum, yerel, ulusal, uluslararası kurumlar, vb.) ve Planlama Sürecindeki İşlevlerinin (Yönetim, yatırım, işletme, izleme/değerlendirme/ denetleme vb.) Tanımlanması 71
6.7 Finans Seçeneklerinin (Var olan kaynakların etkin kullanımı, kaynak yaratımı, vb.) belirlenmesi 72

7 KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ 75

1 KAPSAM 76

2 AMAÇ 76

3 TANIMLAR VE KISALTMALAR 76
3.1 Belediye 76
3.2 Koruma Bölge Kurulu 76
3.3 Koruma Uygulama ve Denetim Bürosu (KUDEB) 76
3.4 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı 76
3.5 1/500 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı 77
3.6 Kentsel Sit 77
3.7 Etkileşim Geçiş Alanı 77
3.8 Tescilli Yapı 77
3.9 Tescilli Parsel 77
3.10 Taşınmaz Kültür Varlığı Yapılar 77
3.11 Geleneksel Yapı 78
3.12 Harabe 78
3.13 Dış Sofa 78
3.14 İlke Kararları 78
3.15 Tescilli Yapı ve Parsel Müdahale Biçimleri 78
3.15.1 Tadilat ve Tamirat 78
3.15.2 Esaslı Onarım (Restorasyon) 79
3.15.3 Yeniden Yapma (Rekonstrüksiyon) 79
3.16 Rölöve 79

3.17 Restitüsyon **80**
3.18 Restorasyon Projesi **80**
3.19 Cephe Rölövesi **80**
3.20 Vaziyet Planı **80**
3.21 Kot Krokisi **81**

4 GENEL HÜKÜMLER **81**
4.1 Başvuru ve Uygulama **83**
4.1.1 Tescilli Yapı Parsellerinde Uygulama 83
4.1.1.1 Tescilli Yapılarda Tadilat ve Tamirat: 84
4.1.1.2 Tescilli Yapılarda Esaslı Onarım (Restorasyon) ve Yeniden Yapma (Rekonstrüksiyon): 84
4.1.1.3 Tescilli Yapı Formları: 84
4.1.1.4 Tescilli Parsellerde Bulunan Tescilsiz Yapılar 84
4.1.2 Tescilsiz Özgün Yapı Parsellerinde Uygulama 84
4.1.2.1 Tadilat ve Tamirat 85
4.1.2.2 Esaslı Onarım ve Yeniden Yapma: 85
4.1.3 Temel İzi Korunacak Tescilsiz Yapı Parsellerinde Uygulama 85
4.1.4 Yeni Yapılaşma 86
4.1.5 Ruhsat Almadan veya Ruhsatına Aykırı Olarak Yapılaşmış Taşınmazlarda 86
4.2 Plan Öncesi Başlayan Uygulamalar **86**
4.3 İfraz ve Tevhit **87**
4.4 Yapının Parseldeki Konumu **87**
4.5 Projelendirme ve Uygulamaya Yönelik Genel İlkeler **87**
4.6 Yapılara Kot Verilmesi **88**
4.7 Çatılar ve Saçaklar **88**
4.8 Dış Sofa **89**
4.9 Bacalar **89**
4.10 İsim ve Reklam Panoları **89**
4.11 Güneş Kesiciler **89**
4.12 Cepheler **90**
4.13 Sokak Döşemeleri **90**
4.14 Sokak Mobilyaları **90**
4.15 Teknik Altyapı Hatları **90**
4.16 Otoparklar **91**
4.17 Ağaçlar **91**

4.18 Plan Değişiklikleri 91

5 ÖZEL HÜKÜMLER 91
5.1 İşlev 91
5.1.1 Konut Alanları 91
5.1.2 İlkokul Alanı 91
5.1.3 İbadet Alanları 92
5.1.4 Sağlık Tesisi Alanı 92
5.1.5 Belediye Hizmet Alanı 92
5.1.6 Yeşil Alanlar 92
5.1.7 Meydan 92
5.1.8 Teknik Altyapı Alanları 92
5.1.9 Trafo Alanı 93
5.1.10 Zeytinlik Alan ve Doğal Karakteri Korunacak Alanlar 93
5.2 Yapılaşma Oranları 93
5.2.1 Konut Alanları 93
5.2.2 Kentsel Sit Alanı içerisinde yer alan parsellerde; 93
5.2.3 İlkokul Alanı 93
5.2.4 İbadet Alanları 93
5.2.5 Sağlık Tesisi Alanı 94
5.2.6 Belediye Hizmet Alanları 94
5.2.7 Zeytinlik Alan ve Doğal Karakteri Korunacak Alanlar 94
5.3 Plan Tipolojisi 94
5.4 Yapım Malzemesi, Yapım Teknikleri 94
5.5 Bahçe Mesafeleri 94
5.6 Yapı Yükseklikleri 95
5.7 Müştemilatlar 95
5.8 Çıkmalar-Dış Sofalar 95
5.9 Cephe Tipolojisi 95
5.10 Doğramalar Kepenkler 97
5.11 Pencereler 97
5.12 Bina Giriş Kapıları 97
5.13 Bahçe Duvarları ve Bahçe Kapıları 98

6 JEOLOJİK NEDENLERLE BİNA YAPIM SÜRECİ KOŞULLARA BAĞLI ALANLAR 98

TABLO LİSTESİ

Tablo 1 Lübbey'deki Evlerin Korunmasına Yönelik Görüşler 24
Tablo 2 Lübbey'deki Evi İçin Ne Yapmak İstediği 24
Tablo 3 Lübbey'e Dönüp Orada Yaşamak İsteyip İstemediği 25
Tablo 4 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planında Alan Kullanımlarının Dağılımı 48
Tablo 5 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planında Alan Kullanımlarının Dağılımı 50

HARİTA LİSTESİ

Harita 1 Yakın-Uzak Çevre İlişkileri 11
Harita 2 Yerleşmenin Morfolojik Yapısı İtibariyle Bölgeleme Durumu 15
Harita 3 Sit Sınırları ve Korunacak Yapılar 36
Harita 4 1/5.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Şeması 49
Harita 5 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Şeması 55
Harita 6 1/500 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı 56

GİRİŞ

Ülkemizdeki kırsal alanlar Cumhuriyet Dönemi'nde hızlanan tarımda makinalaşma ve sanayi gelişmeleri sonucunda yoğun bir dış göçe maruz kalmıştır. Bu süreçte kırsal yerleşimlerin nüfuslarında büyük azalışlar gözlenirken, iş olanaklarının artış gösterdiği kentsel yerleşimlerde ise nüfusun artışı tahminlerin ötesine ulaşmıştır.

Günümüzde kırılganlıkları günden güne daha da artan geleneksel kırsal yerleşimler; mimari özelliklerinin, yapı ve yapım teknolojisinin ve peyzaj özelliklerinin korunması için bütüncül bir yaklaşım gerektiren alanlardır. Toplumların eski geleneksel yaşamlarının ve kültürel etkinliklerinin şekillendirdiği bu mirasın yitirilmesi, ülkemizin kültürel anlamda çoraklaşmasına ve geçmişle olan bağlarının zayıflamasına neden olmaktadır.

İzmir ili, Ödemiş ilçesinin kuzey kesimindeki Bozdağlar'da yer alan Lübbey yerleşimi, sahip olduğu kırsal yerleşim özelliklerini, doğal ve kültürel değerlerini geçmişten günümüze kadar kısmen muhafaza ederek ulaşmış yerleşimlerdendir. Günümüzde Lübbey yerleşmesi yukarıda özetlenen ülke çapındaki gelişmelere paralel olarak kırsal mirasın yitirilmesinin mümkün olabileceği yerleşimlerden biridir.

Kırsal yerleşmelerin çok çeşitli sebeplere bağlı olarak nüfus kaybetmeleri ve terkedilmeleri; sahip oldukları doğal ve kültürel mirasın korunmasını zorlaştırmakta ve bu konuda müdahale yapılarak önlem alınmasını zorunlu kılmaktadır. Kırsal mirasın korunması için önlem alınmaması durumunda, yerel malzemelerle üretilmiş geleneksel mimarinin ve geleneksel yerleşim dokusunun doğa şartları karşısında hızla yok olması ve kırsal peyzaj karakterinin değişmesi kaçınılmaz bir sonuç olmaktadır.

Bu bakımdan Lübbey'in taşıdığı özgün niteliklerin korunması konusunda önlemler alınması ve alanda koruma amaçlı imar planı yapılması zorunlu hale gelmiştir. İzmir Valiliği'nce ihale edilen, 15.01.2020 tarihinde sözleşmesi imzalanarak yapımı şirketimiz tarafından üstlenilen "Ödemiş Lübbey Koruma Amaçlı İmar Planı Yapım İşi" çalışmalarına, 22.01.2020 tarihinde yer teslimi yapılarak başlanmıştır.

AMAÇ VE KAPSAM

Koruma amaçlı imar planı çalışması ile planlama alanı sınırları içinde kalan ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenmiş olan Kentsel Sit Alan ile etkileşim geçiş alanını kapsayan planlama alanında kültür varlıklarının ve geleneksel dokunun sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması, yaşatılması ve gelecek nesillere aktarılmasıdır. Ayrıca alanın tarihi, kültürel ve doğal özellikleri dolayısıyla sahip olduğu potansiyellerin değerlendirilerek yerleşimin sosyo-ekonomik durumu ve fiziksel yapısının iyileştirilmesi; Kentsel Sit Alanında ile etkileşim geçiş alanında dokuya uyumlu yapısal ve mekânsal gelişmeyi sağlayacak kararların üretilmesi; alanın öneminin ortaya konulması amaçlanmıştır.

Bu rapora konu dördüncü aşama çalışmaları ile bir önceki aşama olan araştırma /veri toplama çalışmalarında belirlenen amaç ve hedeflere erişim için gerekli çözüm/strateji/yöntemlerin belirlenmesi ve bu doğrultuda koruma amaçlı imar planı ve plan notlarının hazırlanması, üretilen plan kararlarının gerekçelerinin ortaya konması, öneri yönetim modelinin geliştirilmesi amaçlanmıştır.

HEDEF

Koruma amaçlı imar planı çalışmasının ana hedefi alanın sahip olduğu doğal, kültürel ve sosyal değerlerin korunması ve bu değerlerin gelecek nesillere aktarılarak devamlılığının sağlanmasıdır. Planlama çalışmasında, bu hedefe ulaşmak için güncel koruma ilkeleri doğrultusunda alanın sahip olduğu değerlerin koruma - kullanma dengesini gözetecek plan kararlarının üretilmesi hedeflenmektedir.

Bu ana hedefle birlikte koruma amaçlı imar planı çalışması sonrasında hayata geçecek hedefler; sosyo-kültürel/demografik hedefler, ekonomik hedefler, yönetsel hedefler ve fiziki mekana yönelik hedefler olmak üzere dört alt başlık altında detaylandırılmıştır.

<u>Sosyo-Kültürel/Demografik Hedefler</u>:

Koruma amaçlı imar planına konu olan alanda sosyo-kültürel/demografik açıdan temel hedef; sosyo-kültürel nedenlere bağlı olarak köyden dışa yaşanan göç ile nüfusunu kaybetmiş Lübbey'in demografik olarak yeniden canlandırılmasıdır.

Alanın gelecekte potansiyel kullanıcıları olabilecek planlama alanındaki mülk sahipleri ile halen alan içinde yaşayanların, yaşadığı çevre ile barışık, koruma bilincine erişmiş bir kullanıcı profiline sahip olmasını sağlayacak kararların geliştirilmesi, yaratılacak olanaklarla geleneksel yapıların günümüz

koşullarında kullanım sorunlarının ve eksikliklerinin giderilmesi, Lübbey'in geleneksel kent dokusu içinde yaşayacakların yaşam koşullarının kolaylaştırılması, yapılan çalışmaların sosyo-kültürel ve demografik hedeflerindendir.

Kültürel mirasın sadece yapılı alanlardan oluşmadığı, aynı zamanda sosyal yapı ve geleneklerin de bir araya gelmesiyle oluştuğu, diğer bir deyişle yöresel yaşam biçimini tariflediği gerçeğinden yola çıkıldığında alandaki sosyo-ekonomik yapının iyileştirilmesi için gerekli adımların atılması koruma çalışmalarının en önemli basamağı olmaktadır.

Tüm bunların ışığında, koruma amaçlı imar planı ve bu plan kararlarının uygulanmasına yönelik projelerde başlıca demografik hedef, geleneksel yerleşim alanları, tarihi, kültürel ve doğal değerleri ile bir bütün olan alanın sürdürülebilirliğinin sağlanması, altyapı servislerin kolaylaştırılması, sosyal, kültürel donatı olanaklarının arttırılması ve sosyal eşitliği sağlayıcı önlemlerin alınmasıdır.

Ekonomik Hedefler:

Koruma amaçlı imar planına konu olan alanda ekonomik açıdan temel hedef; sosyo-ekonomik nedenlere bağlı olarak köyden dışa yaşanan göç olgusu ile nüfusunu kaybetmiş Lübbey'in ekonomik olarak yeniden canlandırmasıdır. Bu kapsamda yerleşmeye turistik açıdan yeni işlevler kazandırarak ticaret ve diğer hizmet sektörlerinin sürdürülebilirliğinin sağlanması önemli bir hedeftir.

Koruma amaçlı imar planı çalışmasında yer alan ekonomik hedeflerden bir diğeri ise kültürel ve tarihi öneme sahip alanların restore edilerek değer artışlarının sağlanmasıdır. Planlama çalışmasına konu olan Lübbey, sahip olduğu kaynak değerler ile turizm ve ticaret açısından gelişme potansiyeli olan bir yerleşmedir. Ancak planlama alanında bulunan tarihi ve kültürel değerlere yeteri kadar önem verilmemesi; bu değerlerin göz ardı edilmesine neden olmakta, bunun sonucunda da yerleşmenin tarihini ve kültürünü yansıtan bu varlıklar yok olmaya başlamaktadır. Bu nedenle alanda var olan söz konusu kültür varlıklarının değerlendirilerek turizm potansiyeli olarak kullanılması ve kentin bu anlamda canlılığının sağlanması ekonomik hedefler arasında yer alması gereken önemli bir konudur.

Geleneksel yapılarda konfor olanaklarının arttırılması dokunun sürdürülebilmesi açısından hayati öneme sahip olmasının yanında ekonomik yapıya da fayda sağlayacağı düşünülmektedir. Bu kapsamda, alan içindeki konutların kullanımını kolaylaştıracak konfor olanaklarına sahip olacak biçimde

restorasyonları yapılmalı, konutlarda yaşayan ve gelecekte yaşayacakların gereksinimi olan teknik ve sosyal altyapı olanakları geliştirilmelidir.

Alan içindeki yapılarda bozulmaya neden olmadan kısmi işlev değişikliğinin desteklenmesi, yapıların öncelikli olarak konut işlevi ve yerleşmenin ihtiyacı olan ticari işlevler için kullanılması, bunun yanında nüfus yoğunluğu getirmeyen günübirlik turizm faaliyetleri kapsamında kullanımının sağlanması da çalışmanın ekonomik hedefleri arasındadır. Kısmi işlev değişiklikleri, bir yandan ekonomik canlanmayı sağlarken, diğer yandan kültür varlığı yapıların sahiplenilmesini ve korunmasını da sağlayacaktır.

Koruma amaçlı imar planı ile alanın sahip olduğu turizm kaynak değerlerinin koruma kuralları çerçevesinde kullanılarak kitlesel olmayan turizmin desteklenmesi ve turizmin talep ettiği, nüfus yoğunluğu getirmeyen sınırlı işlevlerin alan içinde yer seçiminin sağlanması hedeflenmektedir. Kitlesel olmayan turizm faaliyetlerinin artması ile birlikte alandaki yaşamın canlılığının korunması, canlılığı sürekli kılmak amacıyla ziyaretçi sayısının kontrollü olarak arttırılması, ziyaretçileri alana çekecek düzenlemelerin yapılması da bir bütün olarak çalışmanın ekonomik hedefleri arasındadır.

Fiziki Mekâna Yönelik Hedefler:

Fiziksel mekâna yönelik genel hedef, nitelikli bir yaşam çevresi yaratılarak tarihi ve kültürel dokunun canlandırılmasıdır. Bu kapsamda, fiziki mekâna yönelik hedeflerin başında; alanda var olan anıtsal kültür varlığı ve sivil mimarlık örneği yapılar gibi geleneksel dokuyu bütünleyen unsurların bir bütün olarak korunması gelmektedir.

Yerleşmenin sahip olduğu mimari ve kültürel değerleri geleceğe taşınması gereken bir miras olarak kabul eden bir anlayışla yeni yapılaşma kurallarının oluşturulması, bölgenin günümüz koşullarına uygun, yaşanabilir bir çevreye dönüştürülmesi ve korumada sürdürülebilirliğin sağlanması yapılan çalışmaların temel hedefidir.

Geleneksel yerleşim dokusunda, konutlarda var olan yerleşim tipolojisinin korunması temel hedeftir. Alandaki yapıların günümüz ihtiyaçlarına ya da kazandırılan yeni işlevlerine cevap verecek şekle getirilmesini sağlayan restorasyon uygulamaları koruma açısından faydalı bir çalışma olmakla birlikte bu çalışmaların mutlaka yapıların özgün niteliklerine, yapım tekniklerine ve malzemelerine uygun olarak gerçekleştirilmesi restorasyonlar sırasında gözetilmesi gereken önemli bir hedeftir.

Planlama çalışmasında, tescilli mimarlık örneği yapılara sonradan yapılan eklemelerle bu yapıların kütle, cephe özelliklerinde yaşanan değişmelerin önüne

geçilmesi amacıyla plan kararları geliştirilecek, eklenti mekânlarla özgün kütle ve cephe özellikleri değişen yapılarda da ise bu eklentilerin kaldırılmasına yönelik kararlar geliştirilecektir.

Tarihi ve kültürel dokunun canlı tutulması için kamusal açık alanlara da ihtiyaç duyulmaktadır. Bu nedenle dokuda bozulmalara neden olmayacak biçimde küçük meydan oluşumları ve gereksinimi karşılayacak kamusal açık alan düzenlemelerinin gerçekleştirilmesi, planlama çalışmasının fiziksel hedefleri arasında yer almaktadır.

Dar sokak yapısı, geleneksel dokunun en önemli özelliklerindendir. Geleneksel sokak dokusunun zorunlu nedenlerle genişletilmesine gereksinim duyulan bölümleri dışında mevcut genişliği ile korunması esastır. Bu hedef gözetilirken, alana yönelik servis olanaklarının ve altyapı tesislerinin gerçekleştirilebilmesine ilişkin önlemler de plan kararları arasında yer alacaktır. Alandaki en önemli sorun başlıklarından biri olan araç trafiği ve yaya dolaşımı konuları çalışma kapsamında çözümü hedeflenen sorunlardan biridir. Geliştirilecek planlama kararları ile yerleşme içerisinde araç trafiğine hâlihazırda uygun olmayan bölgelerde araç trafiğini kısıtlayıcı önlemler geliştirilecek, ayrıca otopark ihtiyacının karşılanması için geleneksel dokunun dışında otopark alanları tasarlanacaktır.

Alanın bir diğer önemli sorunu olan altyapı yetersizliğinin çözümü için de bazı çalışmaların gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda; yerleşmede mevcut olmayan içme suyu ve kanalizasyon şebekesine ilişkin çözümlerin ortaya konularak hayata geçirilmesi, telekomünikasyon bağlantılarının güçlendirilmesi, internet bağlantısının sağlanması, mevcut durumda havai hat olarak geçirilmiş olan enerji ve iletişim hatlarının yer altına alınması, çöp toplama ve sokak temizliği hizmetlerinin iyileştirilmesi altyapıda düzenlenmesi gereken konulardır.

<u>Yönetsel Hedefler:</u>

Koruma amaçlı imar planına konu olan alanda, yönetsel açıdan, yerel yönetimlere ek olarak Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun da görev ve yetki sahibi olması, uygulamaya ilişkin sürecin vatandaşlar tarafından karmaşık algılamasına neden olmakta ve koruma uygulamalarının hayata geçirilmesi zorlaşmaktadır. Bu noktada, İzmir Büyükşehir Belediyesi ve Ödemiş Belediyesi bünyesinde yürütülecek koruma uygulama ve denetim işlemleri, çıkabilecek herhangi bir karmaşayı engellemektedir.

Bu nedenle karmaşık yönetsel yapının halk tarafından anlaşılabilir kılınması da planlama çalışmalarının yönetsel hedefi olarak belirlenmiştir. Bu kapsamda,

koruma amaçlı imar planı sonrasında ilgili mevzuat doğrultusunda, alanda korumanın sürdürülebilirliğini sağlayacak ve kolaylaştıracak yönetim planının hazırlanması ve alan yönetiminin oluşturulması da planlama çalışmasının hedefleri arasında yer almaktadır.

YÖNTEM

Planlama çalışması hâlihazır harita hazırlanması, jeolojik-jeoteknik etüt hazırlanması, araştırma / veri toplama ve bu rapora konu olan koruma amaçlı imar planlarının hazırlanması olmak üzere dört ana aşamadan oluşmaktadır. Koruma amaçlı imar planına esas olan ilk üç aşamaya ilişkin çalışmalar tamamlanmıştır. İlk üç aşamada hazırlanan çalışmalar planlama süreci boyunca kullanılacak mekânsal ve mekânsal olmayan verilerin temelini oluşturacaktır.

Çalışmanın araştırma/veri toplama aşaması kapsamında 2020 yılı Şubat ayında saha çalışmalarına başlanmış, alan bütününde sosyal ve fiziki yapının anlaşılması, korunması gerekli kültür varlıklarının özgün niteliklerinin ve güncel durumunun tespiti için sahada kapsamlı çalışmalar yürütülmüştür. Aynı doğrultuda, yerel halkın sosyo-ekonomik durumunun tespiti, demografik yapının anlaşılması ve halkın koruma konusundaki bilinç ve istek düzeyinin belirlenmesi için sosyal anket çalışmaları yürütülmüştür.

Elde edilen veriler ışığında mekânın yerelde ve çevre ölçeğinde üstlendiği rolü, barındırdığı değerleri, yerel halkın ve alan kullanıcılarının bu değerlere karşı tutumları ile talep ve beklentileri belirlenmiştir. Çalışmanın bağlamını açığa kavuşturan bilgiler alandaki değerlerin korunması amacını gözeterek plan kararlarına girdi olarak dahil edilmiştir.

Planlama çalışması kapsamında, doğal, tarihi, kültürel, ekonomik ve diğer pek çok açıdan büyük öneme sahip mekânlar yalnızca fiziksel açıdan korunacak varlıklar olarak ele alınmamış, sosyal sürdürülebilirliğin önemli bileşenleri olarak da görülmüştür.

1 GENEL ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

1.1 Genel Çevre Ölçeğinde Korunacak Doğal, Arkeolojik, Kentsel, Görsel Değerler ve Bu Değerlerin Kullanımlarına İlişkin Kararlar

Lübbey, İzmir İli'nin Ödemiş İlçesi sınırları içinde; coğrafi olarak Ege Bölgesinde, İBBS Düzey-1 açısından TR31 bölgesinde, Küçük Menderes Havzası içinde yer almaktadır. Lübbey'in bulunduğu İzmir İl toprakları; kuzeyde Madra Dağları ve Balıkesir ili, doğuda Manisa ili, güneyde Aydın ili ve Kuşadası Körfezi, batıda Ege Denizi, Çeşme Yarımadası (Tekne Burnu)'na kadar uzanmaktadır.

Yönetsel sınırları kapsamında il sınırları bütününü kapsayan İzmir Büyükşehir Belediyesi ile birlikte il sınırları içerisinde 30 adet ilçe belediyesi bulunmaktadır.

Planlama alanı, İzmir İlinin güney doğu kesiminde yer alan Ödemiş ilçesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Ödemiş Belediyesi'nin hizmet sınırları içerisinde Çamyayla'nın da içinde olduğu 99 adet mahalle bulunmaktadır.

Yüzölçümü açısından İzmir'in ikinci büyük ilçesi olan Ödemiş İlçe sınırları; doğuda Kiraz ve Beydağ ilçeleri, batıda Bayındır ve Tire İlçeleri, güneyde Aydın'da bağlı Köşk ve Efeler İlçeleri, kuzeyde ise Manisa'ya bağlı Salihli ve Turgutlu ilçeleri ile çevrilidir.

Planlama çalışmasına konu olan Lübbey'in bağlı olduğu Ödemiş ilçesi Küçük Menderes havzası içinde konumlanmakta olup, havzaya adını veren Küçük Menderes Irmağı, havzayı kuzey ve güneyden sınırlayan dağlardan doğarak ovaya ulaşan çok sayıda küçük akarsu ile beslenmekte ve Ege Denizine dökülmektedir. İlçede yer alan mahallelerin yakın çevrelerinde bulunan derelerin bulunduğu vadiler ve dağların yüksek kesimlerinde var olan yaylalar çok sayıda yerleşme açısından önemli çevresel değerlerdendir.

Ödemiş ilçe sınırları içinde yer alan Gölcük Gölü, bölge açısından en önemli çevresel değerler arasında yer almaktadır. Ödemiş'e 16 km uzaklıkta yer alan Gölcük aynı zamanda Ödemiş ilçesine bağlı bir mahalle konumunda olup, özellikle yaz aylarında yayla ve mesire yeri olarak kullanılmaktadır. Bozdağ ve çevresinde yer alan tepelerin arasında kalarak oluşan Gölcük Gölü, sahip olduğu doğal güzellikleri ile bölgede önemli bir konuma sahiptir.

Tarihin ilk çağlarından bugüne yerleşime konu olmuş olan, verimli topraklara sahip Küçük Menderes Havzası gerek doğal değerleriyle gerekse kültürel değerleriyle öne çıkmaktadır. Çok sayıda mahalle, ilçe merkezi olan Ödemiş yerleşmesinden daha uzun bir yerleşme geçmişine sahiptir. Bu tarihsel geçmiş,

Birgi, Bademli, Konaklı ve Ovakent gibi yerleşmelerin kültürel açıdan önemli değerlere sahip olmasını sağlamıştır.

Planlama çalışmalarına konu olan alanın İlk Çağ'dan itibaren yerleşim gördüğüne dair kaynaklar bulunmaktadır. Lübbey'in Efes ve Sardes arasındaki antik yol üzerine konumlandığını bu nedenle yerleşmenin tarihçesinin Lidya'lılara kadar uzandığı ileri sürülmektedir (Foss, 1978). Özellikle yerel halk tarafından Lübbey'in yaylası olarak isimlendirilen bugünkü Çamyayla'nın antik bir kasaba olduğu antik dönemde yerleşimin var olduğunu gösteren kalıntıların olduğu ifade edilmektedir (Güler, 2016).

Alandaki geleneksel doku ve içerisindeki geleneksel yapılar, yerleşimin yakın dönem tarihini ve mimari özelliklerini yansıtmaktadır. Geleneksel yapıların bir bölümü yıkılmış veya harabe haline dönüşmüş, bir bölümü ise birtakım değişimler geçirmiş olmasına karşın dokunun tamamına bakıldığında, bütünlüğün muhafaza edildiği anlaşılmaktadır. Planlama alanı kültürel değerleri ile birlikte doğal kaynak değerleri açısından da müstesna bir bölgede bulunmaktadır. Yerleşme Akdeniz bitki formasyonunun ağırlıklı olduğu zeytinlik, maki ve ağaçlık alanlar ile çevrilidir. Bölgedeki faunaya da ev sahipliği yapan bu zengin bitki örtüsü doğal ve görsel açıdan büyük önem taşımaktadır. Geleneksel yerleşiminin bulunduğu bölge aynı zamanda antik dönemde Efes ve Sarte arasındaki antik yol güzergâhı üzerinde bulunmaktadır. Söz konusu güzergâha ilgili olarak yerleşimin yakın çevresinde tanımlanmış bir arkeolojik alan bulunmamasına rağmen bu güzergâh günümüzde bilinen bir yürüyüş rotasıdır.

Geçmişten yakın tarihe kadar kesintisiz olarak yerleşime konu olan geleneksel doku ve çevresindeki doğal alanlar ile antik yol güzergâhı; yerleşme ve çevresinde doğal, tarihi ve kültürel değerlerin bütünleşmesine sebep olmuştur. Yerleşmenin bulunduğu coğrafyanın sağladığı özellikler alan içerisindeki pek çok noktada eşsiz manzaralar yaratmaktadır. Bu manzara noktalarının devamlılığının sağlanması için geleneksel yerleşim dokusunun korunup devam ettirilmesi büyük önem taşımaktadır.

Çok sayıda tescilli kültür varlığına sahip planlama alanı geleneksel yerleşim bütününü kapsayan yaklaşık 8,8 hektar büyüklüğünde bir alandır. Bulunduğu topoğrafyayla uyumlu biçimde gelişen geleneksel kent dokusu içindeki sivil mimarlık örneği yapılar, anıtsal kültür varlığı olan camisi ve tüm bu yapılarla bütünleşen dar ve yer yer dik sokakları geleneksel konut dokusunun öne çıkan değerleridir. Planlama alanı kendine özgü mimarisi ve yapılaşma düzeni ile dikkat çeken geleneksel konut dokusu, barındırdığı kültürel değerlerle kültürel açıdan öne çıkmakta ve turizm potansiyeli açısından gelecek vadetmektedir.

Lübbey'de tarihi ve kültürel kaynak değerleri açısından büyük önem arz eden geleneksel yerleşim dokusu ve kendine özgü mimari yapısı, yerleşmenin doğal kaynak değerleri itibariyle bulunduğu müstesna bölgeyle bütünleşmektedir. Bu durum yerleşimde kendine has bir değerler birliği yaratmakta ve istisnai bir yapı teşkil etmektedir. Bu yapının günümüze kadar korunmuş olmasındaki en önde gelen neden yerleşmenin terkedilmiş olmasıdır. Sosyo-kültürel açıdan önemli bir sorun olarak öne çıkan terkedilmişlik olgusu diğer yandan kültürel ve doğal varlıkların korunması bakımından fiziksel açıdan bir olanak olarak gelişmiştir. Bu olanak zaman geçtikçe bir soruna dönüşmüş; terkedilmiş ve kullanılmayan yapıların yıpranması, harabeye dönüşmesi ve yapı stokunun kaybedilme riskini ortaya çıkarmıştır.

Bu bakımdan planlama çalışmaları kapsamında plan kararları üretilirken; yerleşmenin çevresiyle birlikte içinde bulunduğu bölgeden kaynaklanan doğal değerlerin kültürel değerlerle bir bütün olarak korunması, Lübbey'in temel sorunsalı olan terkedilmişliğin önümüzdeki süreçte gündemden düşmesi için mekansal/fiziki canlanmayla birlikte sosyal ve ekonomik canlanmayı sağlayacak, koruma - kullanma dengesini gözetecek plan kararlarının üretilmesi amaçlanmıştır. Bu kapsamda plan kararları üretilirken; planlama alanının özgün değerleri ile korunması, dokunun sürdürülmesi, ekonomik gelişiminin sağlanması, turizmin geliştirilmesinin yanı sıra sosyal yapının geliştirilmesi, turizm faaliyetleri ile de sosyal yaşamın canlanması amaçlanmaktadır. Bu doğrultuda alan kullanımları, alandaki yapıların mekânsal/fiziksel özellikleri ve bu yapılara uygun işlevlerin belirlendiği plan kararları ile planlama alanındaki geleneksel dokunun korunması ve yaşatılması amaçlanmıştır.

1.2 Yakın-Uzak Çevre İlişkilerine İlişkin Kararlar

İzmir kent bütünü, bölge içerisinde ekonomi, tarih ve kültür merkezi konumundadır. Yürütülen üretim ve ticaret faaliyetleri bölge çapında etkilere sahip olan İzmir ili aynı zamanda çok yönlü ve güçlü ulaşım bağlantıları ile bölgeler arası ve uluslararası bağlantılara sahiptir.

Kuruluş tarihi aynı bölgedeki diğer yerleşim merkezlerine göre daha yeni olan Ödemiş, Küçük Menderes Ovası içinde artan tarımsal üretim ve ticaret nedeniyle hızla büyümüştür. Kurulduğu 18.yy sonlarından bu yana önemini koruyan kent Havza içinde merkez olma niteliğini sürdürmektedir. Planlama alanının sınırları içerisinde bulunduğu Ödemiş ilçesi İzmir iline bağlı 30 ilçeden biridir. İzmir'in güneydoğu kesimindeki ilçelerden olan Ödemiş'in doğusunda Kiraz ve Beydağ, batısında Bayındır ve Tire, güneyinde Aydın'da bağlı Köşk ve Efeler, kuzeyinde ise Manisa'ya bağlı Salihli ve Turgutlu ilçeleri bulunmaktadır.

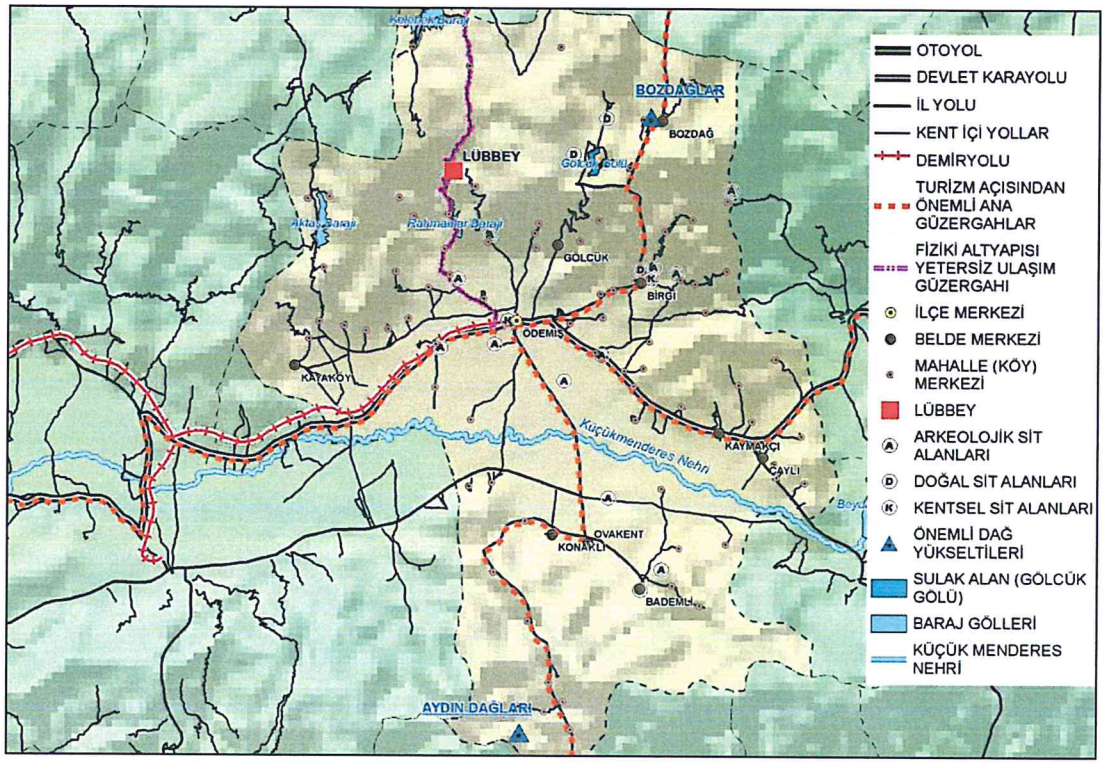
Küçük Menderes Nehrinin adını verdiği ovanın merkezi bir konumunda yer alan Ödemiş ilçe merkezi, turizm açısından önemli bir ulaşım güzergahı sayılan ve il merkezi ile ovanın büyük ilçe ve yerleşmelerini birbirine bağlayan doğu-batı güzergâhlı D310 Karayolunun üstünde yer almaktadır. Turizm açısından önemli sayılabilecek bir diğer önemli güzergâh ise Ödemiş ilçe merkezinden kuzeye yönelen; sırasıyla Birgi (Birgi Kentsel Sit Alanı) ve Bozdağ yerleşmelerinden geçen, güzergahı üzerinde önemli bir sulak alan olarak nitelendirilen Gölcük Gölü ve çevresindeki doğal sit alanları yer alan, yine güzergahı üzerinde çevredeki önemli arkeolojik sit alanlarından sayılan Yılanlı Kalesi ve Hypaipa Antik Yerleşimi olan karayolu Bozdağları aşarak Manisa il sınırına geçmektedir. Söz konusu karayolu kuzeyde D-300 Karayoluna birleşmekte ve D-300 Karayolu ile İzmir, Manisa il merkezleri, Salihli, Turgutlu ilçe merkezlerine ulaşılmaktadır. Söz konusu güzergâh üzerinde bulunan Bozdağlar, İzmir İl genelinde ortalama sıcaklığın yıl boyu en düşük olduğu ve kar yağışının görüldüğü bir bölge olmasından dolayı özellikle hafta sonu yoğun ilgi görmektedir.

Küçük Menderes Ovasında bulunan bir diğer önemli turizm güzergâhı; Ödemiş ilçe merkezinden güneye yönelen, Aydın Dağlarını geçerek Nazilli'ye ulaşan ve D320 Karayoluyla birleşen güzergâhtır. Bu yol güzergâhı üzerinde Bademli Kentsel Sit Alanı ile çeşitli arkeolojik sit alanları bulunmakta ve bölge doğal kaynak değerleri açısından müstesna bir alan olarak gösterilmektedir. Ova içinde bahsedilen turizm güzergâhlarına yakın sayılabilecek konumlarda yer alan diğer arkeolojik alanlar ise Maltepe Tümülüsü, Tepetarla Höyüğü ve Sazlıtepe Höyüğü olarak gösterilmektedir (İzmir İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2020). Ödemiş ilçesinde turizm faaliyetleri açısından konaklama işlevi ağırlıklı olarak Birgi yerleşiminde ve Ödemiş merkezde yer almaktadır

Planlama alanının içinde bulunduğu Çamyayla Mahallesi Ödemiş ilçesinin kuzey kesiminde Manisa il sınırına yakın bir konumda bulunmaktadır. Planlama alanı Lübbey Yerleşimi ise Çamyayla Mahallesinin güney bölümünde konumlanmıştır. Lübbey; bulunduğu bölgenin doğal özelliklerine ek olarak, sahip olduğu tarihi geçmişi ve bu değerleri günümüzde de kısmen sürdürüyor olması nedeniyle çevresel ve görsel değerler açısından zengindir. Aynı zamanda alanın kendine özgü coğrafi özellikleri de planlama alanı ve çevresi için önemli değerler yaratmaktadır. Planlama alanının bulunduğu Lübbey yerleşimi ilçenin kuzeyindeki Bozdağlar bölgesinde hem kültürel hem de doğal kaynak değerler açısından önemli bir noktada yer almaktadır. Lübbey'in önemli bir antik geçiş güzergâhı üzerinde yer alması, kuruluşundan itibaren çevresindeki kırsal yerleşmelere örnek teşkil etmesi açısından önemli potansiyelleri bünyesinde barındırmaktadır.

Yakın-uzak çevre ilişkileri açısından Lübbey'in ulaşım olanaklarının yetersiz olması günümüzde ön plana çıkmaktadır. Konum olarak dağlık bir bölgede bulunan Lübbey; güneyde Ödemiş, kuzeyde ise Salihli başta olmak üzere önemli merkezlerle olan karayolu ulaşım bağlantılarını sağlayan yolun standardının düşük olması ve fiziki altyapısının yetersiz olması, planlama alanının önemli merkezlere erişimini zorlaştırmış ve gelişmesini sınırlı düzeyde tutmuştur. Var olan olumsuz koşullara rağmen, yakın çevrede ve planlama alanında var olan turizm açısından çekim odağı niteliğine sahip kültürel ve doğal değerlerin de etkisiyle Lübbey günümüzde hafta sonu turizmi açısından bölgede bir odak noktası olarak görülmektedir. Hafta sonu turizminde Lübbey yerel tur güzergâhlarında bir durak olabilmekte, büyükşehirden münferit veya gruplar halinde gelen fotoğraf ve yürüyüş grupları tarafından tercih edilebilmektedir. Lübbey'in sahip olduğu müstesna kültürel ve doğal kaynak değerler bütünü bulunduğu bölgede büyük önem taşımaktadır.

Harita 1 Yakın-Uzak Çevre İlişkileri



Planlama alanının bölge içerisindeki konumu, etkileşimde bulunduğu yakın çevresi ve ulaşım olanakları göz önünde bulundurulduğunda, yerleşimin idari sınırlarla bağlı kalmadığı ve kendi başına uzak bir konumda görünüm sergilediği görülebilir. Bu nedenle planlama kararlarının üretilmesinde, yeni ticari işlevlerin geliştirilmesinde, alanın diğer idari merkezlere yakın ve uzak ilişkisinin dikkate alınması gerekmektedir. Bu kapsamda, alanın sahip olduğu kültürel ve doğal

kaynak değerleri gözeterek, turizmin başlamasını sağlayacak ve buna bağlı ticaret türlerini destekleyecek planlama kararları geliştirilmiştir.

Lübbey'de var olan kültüre ve doğal değerler planlama alanında turizm sektörünün gelişmesini sağlayacak unsurlardır. Ancak, turizm sektörünün gelişmesine yönelik karar ve uygulamalarda kültürel mirasın korunmasını kesinlikle göz ardı edilmemelidir. Bu kapsamda geleneksel Lübbey yerleşiminin özgün niteliklerini koruyacak plan kararları geliştirilirken, yerleşmede gerçekleştirilebilecek turizm faaliyetlerine dair de düzenlemeler getirilmiştir.

1.3 Değerlerin Korunması, Potansiyellerinin İşletilebilmesi İçin Yerleşme Ölçeğinde Kararlar

1.3.1 Sınırlar

Lübbey'in kentsel sit alanı olarak ilanı İzmir I Numaralı KVKBK'nin 28.09.2016 tarihli 5008 sayılı kararı ile gerçekleşmiştir. Aynı kararla etkileşim geçiş alanı sınırları da belirlenmiş ve ayrıca kentsel sit alanı içinde kalan 48 adet taşınmazın 2. grup korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmesine karar verilmiştir. Daha sonra aynı kurulun 10.01.2019 tarih ve 8534 sayılı kararıyla sayısallaştırılmış olan kentsel sit alanı ve etkileşim geçiş alanı sınırlarının ve koordinat listesinin bu haliyle geçerli olduğu ve onaylandığına ilişkin karar alınmıştır. Koruma amaçlı imar planı çalışmasına konu olan alan; Lübbey Yerleşiminin 3,9 hektarlık bölümünde İzmir 1 Nolu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21.03.2019/8922 tarih-sayılı kararıyla ilan edilmiş kentsel sit alanı ile bu kentsel sit alanını kapsayan 4,9 hektarlık kentsel sit etkileşim geçiş alanı olmak üzere toplam 8,8 hektarlık bir alanı kapsamaktadır.

21.03.2019/8922 karar ile ilan edilen kentsel sit sınırı; KVKBK'nın daha önceki 28.09.2016/5008 kararıyla tescillenen tüm yapı ve parselleri eksiksiz olarak kapsadığı ve sınır hatlarının kadastral hatlara uygun olduğu görülmektedir. Benzer olarak etkileme geçiş alanı sınırının da kadastral hatlar ile birebir uyumlu olarak belirlenmiştir.

Lübbey'de kadastral hatlarla uyumlu olan kentsel sit sınırları doğal eşikler ve doğal sınırlayıcılarla da uyumlu bir nitelik arz etmektedir. Lübbey'de birbirinden kısmen de olsa farklı morfolojik özellik gösteren üç bölge; 1) köy meydanı, kahve, tuvalet, çeşme ve çevresindeki konut alanları ile kuzey batıda ana yol kenarındaki üst kotlarda yer alan konutları, 2) Rahmanlar Deresi Vadisine uzanan balıksırtı formuna uygun ve bu sırt üstündeki lineer yerleşim alanını, 3) yerleşmenin güney batı bölümünde, eski okul yapısı ve çevresindeki konutlarının tamamı, kentsel sit alanı tarafından eksiksiz olarak kapsanmaktadır. Bu alanların yakın etkisinde bulunan, eğimin daha yüksek olduğu ve çoğunlukla

zeytinlik vasfındaki parsellerle çevrili alanlar kapsamında belirlenen etkileme geçiş alanı sınırının, doğal sınırlayıcılara uygun olarak belirlenmiştir.

1.3.2 Yoğunluk

Planlama alanının bulunduğu Lübbey yerleşimi daha önce de bahsedildiği üzere Çamyayla Mahallesine bağlı bulunmaktadır. TÜİK ADNKS 2019 yılı verilerinde yer verilen nüfus bilgilerine göre Çamyayla Mahallesinin nüfusu 422'dir. 422 kişilik toplam nüfusun dağılımına ilişkin bilgiler yerinde yapılan çalışmalarda tespit edilmişti. 2020 yılı itibariyle planlamaya konu Lübbey'de 6 hanede toplam 8 kişi daimî olarak ikamet etmekte ve Çamyayla'da ise 414 kişi ikamet etmektedir.

Lübbey'de günümüze kadar olan süreçte ölçülen en yüksek nüfus 1975 yılında 711 kişi olarak gerçekleşmiştir. Bu bulgu planlama alanı genelinde o dönemde ulaşılabilen en yüksek brüt yoğunluğun yaklaşık 80-90 kişi/ha aralığında olduğu, net yoğunluğun ise yaklaşık 180 kişi/ha olduğuna ilişkin genel bir gösterge sunmaktadır. Bu yoğunluk göstergeleri günümüzde benzer yerleşmelerle kıyaslandığında görece olarak yüksek bir değer olarak düşünülebilmektedir. Ancak bu yoğunluk göstergelerinin şekillenmesinde 1975 yılı ortalama hane halkı büyüklüğünün günümüze kıyasla yaklaşık 1,5 kat daha yüksek olması önemli bir etkendir.

Bu çalışma kapsamında hazırlanan koruma amaçlı imar planı ile birlikte günümüz koşullarındaki hane halkı büyüklükleri birlikte değerlendirildiğinde, Lübbey'de hedeflenen brüt nüfus yoğunluğunun 65 kişi/hektarı geçmeyeceği, bu değerin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği brüt nüfus yoğunluğuna göre düşük yoğunluklu konut alanı aralığı (51-150 kişi/ha) içinde olacağı öngörülmektedir. Bu belirlemelerle birlikte planlama alanı genelinde net nüfus yoğunluğunun ise yaklaşık 120 kişi/ha olacağı hedeflenmektedir.

Bu göstergeler haricinde Lübbey yerleşiminde nüfusun mekânsal dağılımında yoğunluk açısından farklılaşma yaratacak bir bölgeleme ve kümelenme öngörülmemektedir.

1.3.3 Gelişme Alanları

Planlamaya konu Lübbey yerleşimi; Ödemiş ilçe merkezinde yaklaşık 16 km uzakta ve ilçenin kuzey doğusundaki engebeli bölümde yer almaktadır. Lübbey yerleşimi İlçe merkez yerleşiminden ve ana ulaşım bağlantılarından uzak bir konumda olup günümüzde boş bir kırsal yerleşme görüntüsündedir. Hâlihazırda Lübbey'in genel yerleşim karakteri incelendiğinde yerleşmenin içinde ve çevresindeki yükselti ve engebelerin oluşturduğu topoğrafik yapıya azami düzeyde uyumlu olduğu açıkça görülmektedir. Bu haliyle Lübbey'deki

geleneksel yerleşim karakteri; bölgenin arazi yapısının yanı sıra iklimsel özellikler, yakın çevrede ulaşılabilen malzeme kaynakları ve geleneksel yapım teknikleri doğrultusunda şekillendirilmiştir.

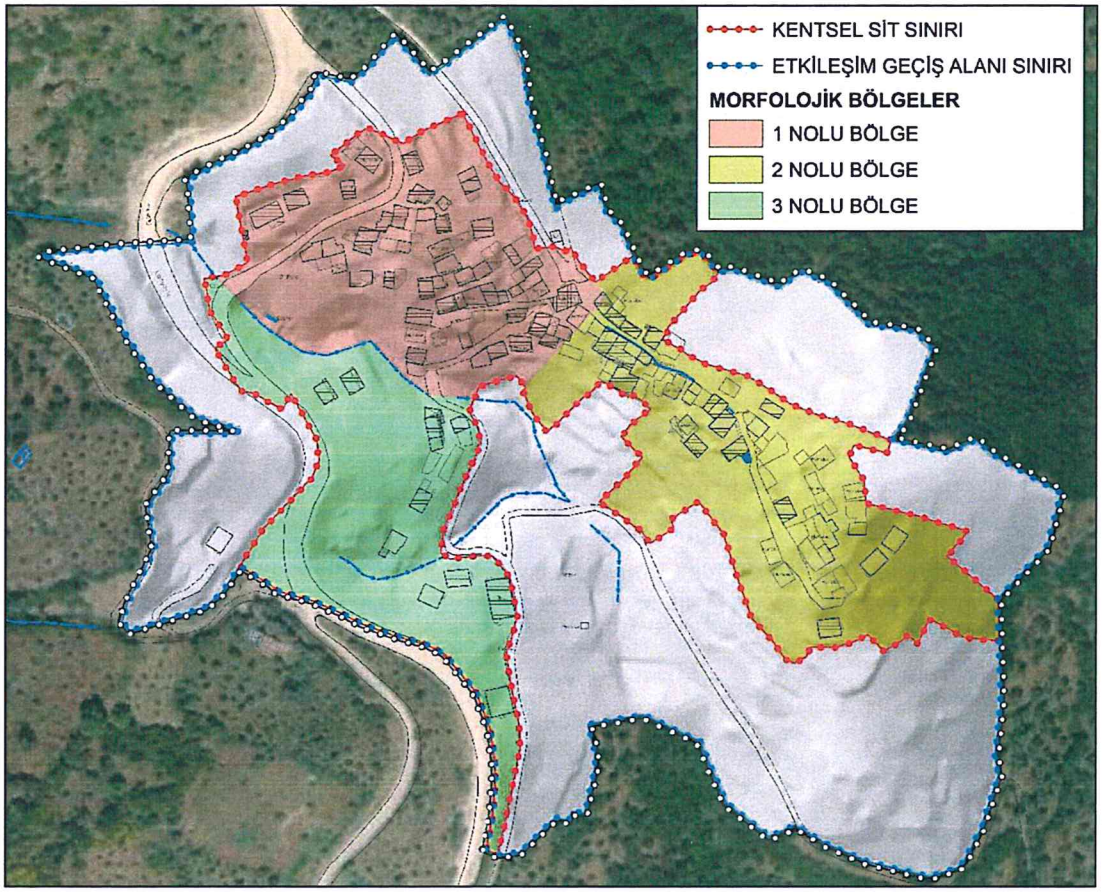
İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu (KVKBK) tarafından 2016 yılında ilan edilen 3,9 hektarlık kentsel sit alanındaki geleneksel yapılaşmanın, yerleşmenin topoğrafik koşulları itibariyle fiziki gelişme sınırına yaklaştığı görülmektedir. Yine KVKBK tarafından ilan kentsel sit alanı çeperindeki etkileşim geçiş alanı da topoğrafik koşullar ile sınırlanmaktadır. Sonuç olarak, planlama çalışmalarına konu olan koruma alanında ve çevresinde hâlihazırda kentsel gelişme alanları ve bu alanlara ilişkin bir potansiyelden söz edilememektedir. Planlama alanındaki gelişmeler, alan genelinde değil de arsa vasfındaki boş parsellerde tekil olarak ele alınarak plan kararları geliştirilmiştir.

1.3.4 Bölgeleme

Planlamaya konu olan Lübbey'de günümüzde en temel sorun; yerleşmenin terkedilmiş olması ve mekânın kullanılmamasından kaynaklanan bakımsızlıktır. Planlama çalışmasına konu olan alanda tümüyle bozulmuş bir bölgeden söz etmek mümkün değildir. Koruma alanını oluşturan kentsel sit sınırları içinde yapı bazında yıkılma veya harabeye dönüşüm olduğu görülmektedir. Yapı bazındaki yıkılma ve bozulma durumu homojen bir alan teşkil etmemektedir. Bölgesel bir bozulmanın olmaması geleneksel dokunun günümüzde halen korunmuş olduğu algısı yaratmaktadır. Planlama alanında yer alan yapı tipolojileri ve fonksiyonları da bir bölge yaratacak şekilde farklılaşmamaktadır.

Ancak yerinde yapılan çalışmalarda yerleşmenin morfolojik yapısı itibariyle üç farklı bölgeye ayrıldığı görülmüştür. Birinci bölge; köy meydanı, kahve, tuvalet, çeşme ve çevresindeki konut alanları ile kuzey batıda ana yol kenarındaki üst kotlardaki yamaçlarda yer alan konutları kapsamaktadır. Bu bölgede yer alan parsellerin yerleşmede bulunan diğer parsellere göre daha küçük olduğu ve yapıların parsel alanlarının büyük bölümünü kullanacak şekilde yerleştiği tespit edilmiştir. İkinci bölge ilk bölgenin güney doğusunda; Rahmanlar Deresi Vadisine uzanan balıksırtı formuna uygun ve bu sırt üstündeki lineer yerleşim alanını kapsamaktadır. Üçüncü bölge ise yerleşmenin güney batı bölümünde, eski okul yapısı ve çevresindeki konutlar ile bu çevrede yer alan bahçe, zeytinlikleri kapsamaktadır. Bu bölgenin bakı yönü tamamıyla doğudur.

Harita 2 Yerleşmenin Morfolojik Yapısı İtibariyle Bölgeleme Durumu



Koruma amaçlı imar planı çalışmaları sırasında plan kararları üretilirken işleve ilişkin kesin bir bölgelendirme yapılmamış; yapılaşmalar ise koruma statüleri ve yasal durumlarına göre belirlenmiştir. Bu kapsamda plan sınırları içindeki kentsel sit alanı iskana konu alan olarak belirlenmiş, bunun dışında kalan etkileşim geçiş alanında ise iskân öngörülmemiştir.

1.3.5 İşlevlendirme/Alan Kullanımı Kararları

Planlama çalışmasına konu olan alanda üretilen plan hükümleri ile konut dokusunu oluşturan alanlarda konut kullanımının sürdürülmesi esas olmakla beraber yerleşmenin ihtiyacı olan bazı sınırlı ticari işlevlere de izin verilmiştir.

Lübbey yerleşimi tarihsel süreç boyunca kırsal yerleşim işlevini koruyarak devam ettirmiş ancak sosyo-ekonomik koşulların değişimi ve fiziki olanakların değişimi ile göçler hızlanmış ve bugünkü terkedilmişlik görüntüsü ortaya çıkmıştır. Yerleşimin tekrar canlandırılması için planlama alanının geçmişten günümüze dek süregelen konut kimliğinin korunmasının yanında bu işlevinin nüfus yoğunluğunu arttırmayan, kontrollü günübirlik turizm işlevleri ile desteklenmesi önemli bir gereklilik olarak tespit edilmiştir.

Bu bağlamda üretilen plan kararları ile alandaki esas işlev olan konut kullanımının öncelikli olarak desteklenmesi, konut işlevinin ihtiyacı olan temel ticari faaliyetlerin geliştirilmesi, bunun yanında nüfus yoğunluğu getirmeyen günübirlik turizm faaliyetleri kapsamında düzenlemelerin yapılması öngörülmüştür.

1.3.6 Yapılaşma (Mevcut/Yeni)

Koruma amaçlı imar planı üretilen alan sınırları içerisinde yer alan arazi parçaları taşıdıkları koruma statüsü, mevcut arazi kullanım surumu göz önüne alınarak; konut alanları, kentsel sosyal donatı alanları, ibadet alanları, tarım alanları ve doğal karakteri korunacak alanlar olarak düzenlenmiştir.

Planlama alanı genelinde; tescil edilerek koruma altına alınmış olan taşınmaz kültür varlıkları kadar bunlarla bütünleşen sokaklar, açıklıklar, bahçeler vb. ögeler de geleneksel dokuyu oluşturan ögelerdir. Öte yandan planlama alanında bulunan ancak geleneksel doku elemanı olmayan diğer yapı ve unsurlar da geleneksel doku ile etkileşimi açısından önem arz etmektedir. Plan kararları ile geleneksel dokunun özgün niteliklerinin korunmasına yönelik kararlar üretilmiş, bu özelliklerin yitirilmesine/bozulmasına sebep olacak uygulamaların önünün kesilmesi amaçlanmıştır. Bu kapsamda planlama alanında yapılaşmaya ilişkin; tadilat-tamirat, esaslı onarım ve yeni yapılanma koşulları, ifraz ve tevhid koşulları, plan öncesinde başlayan uygulamalara ilişkin kararlar, parsel büyüklüklerine göre yapıların maksimum TAKS ve KAKS değerleri, yapı kotları, çatı ve saçaklar, cepheler, işlevler vb. hususlara yönelik plan kararları geliştirilmiştir.

1.3.7 Mülkiyet

Koruma amaçlı imar planı araştırma/veri toplama aşamasında Ödemiş Belediyesinden ve İzmir Valiliği, Kadastro Müdürlüğü'nden alınan veriler kullanılarak yapılan çalışmalar sonucunda, planlama alanındaki mülkiyetlerin büyük bölümünün özel mülkiyette kaldığı tespit edilmiştir. Buna göre tüm planlama alanının yaklaşık %75'i özel mülkiyette olduğu, % 25'inin ise kamu mülkiyetinde olduğu, kamu mülkiyetlerinin büyük bölümünün ise yol, dere vb. kadastro boşluklarından oluştuğu belirlenmiştir.

Planlama çalışmaları sırasında kurumsal görüşlerden elde edilen kadastral yapı ve mülkiyet bilgileri gözetilerek plan kararları oluşturulmuştur. Ayrıca mülkiyet dışına taşan yapılaşma ve tecavüzlerin kaldırılarak düzenlenmesine yönelik plan hükümleri olarak üretilmiştir.

1.3.8 Ulaşım, Trafik Düzeni vb.

Lübbey'in ulaşımını diğer merkezlerle sağlayan köy yolu planlama alanının batı bölümünden yaklaşık 350 m boyunca geçiş yapmaktadır. Geleneksel yerleşim içerisinde ulaşım, dokuyla uyumlu olarak organik biçimde gelişmiş ve çoğunlukla sadece yaya erişimine imkân veren sokaklarla sağlanmaktadır. Bu sokaklar genellikle araç trafiği için yetersiz genişliktedir. Buna ek olarak, alanın yüksek eğimli yapısı ve kayalık sokak dokusu gibi nedenlerle yerleşim içerisinde araç ile ulaşım oldukça sınırlı düzeyde kalmaktadır.

Günümüzde planlama alanına araç iki noktadan girebilmektedir. Planlama alanı sınırının güneyinde, ana yola paralel şekilde doğu yönünden ayrılan yol; eski okul yapısına kadar ilerlemekte ve araç ulaşımı bakımından dere yatağında sonlanmaktadır. Planlama alanının kuzeyinden ana yola paralel şekilde güneydoğu yönünden ayrılan bir diğer yol cami, köy kahvesi, wc ve çeşmenin olduğu köy meydanında sonlanmaktadır. Her iki yolun da standardı ve genişliği itibariyle düşük düzeyli de olsa bir araç yoğunluğuna uygun olmadığı ve geri dönüş imkânlarının oldukça kısıtlı olduğu görülmektedir. Bu yolların sonlandığı noktalardan itibaren araçla ulaşıma imkân veren bir yol izi bulunmamaktadır.

Yerleşmedeki mevcut yol kademelenmesi ve yaya-araç ayrımına ilişkin durumda plan kararlarıyla bazı değişiklikler ele alınmıştır. Buna göre planlama alanının batı bölümünden geçiş yapan ve Lübbey'in diğer merkezlerle bağlantısını sağlayan köy yolu niteliğindeki ana aksın plan kararlarında da araç ulaşımı için ana arter olacağına yönelik plan kararları geliştirilmiştir. Buna göre söz konusu yolun imkânların elverdiği ölçüde standardının yükseltilmesine ve yerleşimin parklanma sorununu giderilmesine yönelik düzenlemelerin yapılmasına ilişkin plan kararları üretilmiştir. Günümüzde ana ulaşım aksından yerleşme merkezine kısmi olarak araç erişimi yapılan iki güzergâhın yaya yolu olarak düzenlenmesi, bu yollarda araç ulaşımının kısıtlanarak sadece servis amaçlı araç erişimine imkân verilmesi öngörülmüştür.

Planlama çalışmaları kapsamındaki kentsel sit alanı ve etkileşim geçiş alanının olduğu geleneksel dokuda yer alan tüm kadastral yollar korunarak mümkün mertebe genişletme düzenlemesi yapılmamıştır.

Planlama alanındaki ana ulaşım arterinden ayrılan ve servis amaçlı kullanılması öngörülen iki güzergâhta; kendi parseli içerisinde parklanma olanağı taşıyan araç sahipleri dışında, alana girecek olan taşıtların engellenmesi için kararların ilgili idarelerce üretilerek kontrollerinin sağlanması gerekmektedir.

Planlama alanı içinde yaya yolu olarak planlanan güzergahların alandaki yapılara gerektiğinde servis (ürün temini, çöp alımı vb.) sağlanması amacıyla 06:00 ile 09:00 saatleri arasında taşıt dolaşımına açılması öngörülmüştür.

1.3.9 Peyzaj Düzenlemeleri

Günümüzde kırılganlığı günden güne arttığı görülen Lübbey'in; mimari özellikleri ile birlikte peyzaj özelliklerinin de korunması büyük önem taşımaktadır. Lübbey'in geleneksel yerleşim dokusu ve bu dokuyu çevreleyen doğal peyzaj alanları, planlama çalışmasının kapsamı içerisinde yerleşmenin doğal kaynak değerlerinin temelini teşkil etmektedir.

Lübbey'de kültürel mirasın korunması kapsamında önem verilen, yerel malzemelerle üretilmiş geleneksel mimarinin ve geleneksel yerleşim dokusunun korunması ile birlikte, bu dokuyu doğal açıdan bütünleyen kırsal peyzajda aykırı düzenlemelerden kaçınılması, yerel peyzaj özelliklerine zarar verecek müdahalelerde bulunulmaması yönünde bir planlama yaklaşımı benimsenmiş ve bu yönde plan kararları geliştirilmiştir.

Mevcut durum itibariyle çalışma sınırları içerisinde özel olarak düzenlenmiş ve aktif yeşil alan niteliğinde sayılabilecek park, bahçe, oyun alanı vb. alan bulunmamaktadır. Ancak yerleşmenin sahip olduğu doğal peyzaj karakterinde yer alan, zeytinlikler, maki formasyonundaki çalılık alanlar ile taşlık alanlar önemli bir açık ve yeşil kullanımı olarak öne çıkmaktadır.

Doğal karakteri itibariyle önem taşıyan bu alanların önemli birer doğal peyzaj öğeleri olduğu değerlendirilmiş, bu öğelerin geleneksel dokuyu bütünlemesi açısından korunmasına yönelik kararlar üretilmiştir. Planlama çalışmaları ile alanda yer alacak sokak mobilyalarının geleneksel doku ile uyumunun sağlanması hedeflenmiştir. Yeni yapılar ve çevresindeki alanların plan koşullarında verilen malzeme ve detaylarıyla birlikte düzenlenmesine, parsel içi peyzaj düzenlemeleri ile özgün bahçe elemanları vb. düzenlemelerin geleneksel yapılarla uyumlu olacağına ilişkin plan kararları geliştirilmiştir.

Ayrıca bu çalışma ile ele alınan planlama kararlarında yerleşme içi ve çevresinde bulunan doğal peyzaj karakterine zarar vermeden, caminin bulunduğu açık alanın meydan olarak düzenlenmesi, yol izlerinin bir güzergâh olarak doğal malzeme ile belirginleştirilmesi ve bazı doğal ve yapısal peyzaj öğelerinin korunmasına yönelik kararlar belirlenmiştir.

1.4 Jeolojik Etütlere ve Afet Risklerine Göre Yerleşme/ Yapılaşma Kararları

Planlama alanının tümünü kapsayacak şekilde hazırlanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt 05.10.2020 tarihinde İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Onaylı jeolojik etüt raporunda ve paftalarında, planlama alanının tamamının önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar (Ö.A-2.1.) kapsamında olduğu, etüt raporunda bu önlem ve

diğer hususlarla ilgili konular plan kararlarına dönüştürülerek uyulması zorunlu hükümler haline getirilmiştir.

1.5 Altyapı Kararları

Araştırma ve değerlendirme çalışmalarında yerleşmenin en önemli sorunlarından birinin konutlarda su olmadığı, yerleşmede temiz su şebekesinin bulunmadığıdır. Bu sorunun çözümüne ilişkin bazı gelişmelerin olacağı göz önünde bulundurulmuş ve planlama alanında tesis edilecek tüm hat ve şebekelerin yer altından geçirilmesine yönelik plan kararları geliştirilmiştir. Ayrıca mevcut durumda da açıkta bulunan tüm enerji ve iletişim hatları ile çeşitli şebekelerin yer altına alınarak, görüntü kirliliğinin giderilmesi hedeflenmiş, bu doğrultuda plan kararları geliştirilmiştir.

Diğer taraftan planlama alanı içinden geçen dereler için DSİ ve İZSU görüşü doğrultusunda belirlenen dere yatağı sahilinde, bakım-onarım-temizlik amaçlı yol düzenlemeleri yapılmış ve ilgili mevzuata uygun plan kararları üretilmiştir.

Planlama alanının gelecekteki kullanımına ve taşıma kapasitesine bağlı olarak ortaya çıkacak atık suların toplanması, arıtılması ve bertafı ile yağmur sularının toplanarak uzaklaştırılması için planlama alanının içinde, İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün (İZSU) görüşüne uygun olarak teknik altyapı alanı ayrılmıştır.

Yine İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün (İZSU) görüşü uyarınca; kurumun içme suyu temininin sağlanması amacıyla hazırlanacak, projesine uygun inşa edilecek olan altyapı şebeke hatları ile üstyapı depo, maslak vb. tesislerine dair ihtiyaç duyduğu alan planda içme suyu tesisleri alanı olarak ayrılmıştır.

Ayrıca bu alanlarla birlikte yüksek gerilimli elektrik enerjisini alçak gerilimli elektrik enerjisine dönüştüren mevcut trafo alanının işlevini bulunduğu konumda devam ettirerek kullanılması öngörülmüştür.

2 KORUMA SÜRECİNİN GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK KARARLAR

2.1 Kentsel Alanların Korunmasına İlişkin Kararlar

Lübbey'in geleneksel yerleşim dokusu ve bu dokuyu çevreleyen doğal peyzaj alanları planlama çalışmasının kapsamı içerisinde kalmaktadır. Kentsel Sit statüsüne sahip olan planlama alanı; doğal, tarihi ve kültürel açıdan Ödemiş ilçesinin önemli odaklarından biri olarak sayılmaktadır.

Lübbey'in geleneksel bir yerleşim olarak kurulduğu tarihten günümüze kadar olan süreçte kırsal bir yerleşim kimliği ile var olduğu bilinmektedir. Lübbey'de göçlerin hızlanması ve yerleşmenin terkedilme sürecine kadar kırsal yerleşmenin gereği olan yere özgü tarımsal faaliyetlerin devam ettiği bilinmektedir. Günümüzde söz konusu kırsal yerleşme karakteristiklerinin bir gereği olan tarımsal faaliyetlerin artık yerleşmede yapılmadığı bilinmektedir. Bu bakımdan Lübbey'i günümüzde kırsal yaşamın bir gereği olan tarımsal faaliyetlerin yerine getirildiği, sosyo-ekonomik bakımdan tam anlamıyla bir kırsal yerleşme olarak tanımlamak doğru olamamaktadır.

Lübbey'in kentsel sit alanı olarak ilanı İzmir I Numaralı KVKBK'nin 28.09.2016 tarihli 5008 sayılı kararı ile gerçekleşmiştir. Aynı kararla etkileşim geçiş alanı sınırları da belirlenmiş ve ayrıca kentsel sit alanı içinde kalan 48 adet taşınmazın 2. grup korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmesine karar verilmiştir. Koruma amaçlı imar planı çalışmasına konu olan alan; Lübbey Yerleşiminin 3,9 hektarlık bölümünde İzmir 1 Nolu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21.03.2019/8922 tarih-sayılı kararıyla kesinleşmiş kentsel sit alanı ile bu kentsel sit alanını kapsayan 4,9 hektarlık kentsel sit etkileşim geçiş alanı olmak üzere toplam 8,8 hektarlık bir alanı kapsamaktadır.

Hazırlanan koruma amaçlı imar planı ile yerleşmenin sosyo-ekonomik ve fiziksel boyutlarıyla birlikte canlandırılması hedeflenmekte ve bunun için yerleşmeye turizm odaklı ticaret ve destekleyici hizmet fonksiyonlarının kazandırılması öngörülmektedir. Yerleşmede önceki sosyo-ekonomik yaşamın devam etmediği, kırsal faaliyetlerin olmadığı ve yeni işlevlerin kazandırılacağı düşünüldüğünde gelecekte Lübbey'in kısmen de olsa kentsel bir kimlik kazanacağı aşikardır. Ancak yerleşme kentsel kimlik kazanırken kültürel ve fiziksel boyutta tarihten gelen mirasının korunması büyük önem arz etmektedir ve bu husus plan kararlarını şekillendiren en öncelikli konuların başında yer almaktadır.

2.2 Koruma-Planlama Sürecinin Geliştirilmesi İçin Gereklilikler

2.2.1 Yasal Araçlar

Koruma amaçlı imar planı yapımı sürecinde üretilen plan kararlarını ve uygulamaları yönlendiren en önemli unsur yasal dayanaklardır. Planlama alanı kentsel sit alanı ve etkileşim geçiş alanı statüleri ile koruma altına alınmış olan alanlardan oluşmakta ve pek çok korunması gerekli taşınmaz kültür varlığını barındırmaktadır. Bu sebeplerle, 2863 sayılı "*Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu*", bu Kanun kapsamında çıkarılan yönetmeliklerin hükümleri, Koruma Yüksek Kurulunun "İlke Kararları"ve ilgili Koruma Bölge Kurulu Kararları, planlama sürecinin en önemli yasal araçlarıdır.

2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" uyarınca 'kentsel', 'arkeolojik' ve 'tarihi' sit ilan edilen bu alanlarda, varsa onaylı planlar yürürlükten kalkarak, bu alanlara yönelik koruma amaçlı imar planı hazırlanması ve bu plan kararları uyarınca uygulama yapılması zorunludur. Söz konusu kanunun, "*Sit alanlarında geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları ile koruma amaçlı imar planı*" başlıklı 17. maddesinin a bendinde, bu konuda yapılacak uygulamalar:

"a) Bir alanın koruma bölge kurulunca sit olarak ilanı, bu alanda her ölçekteki plân uygulamasını durdurur. Sit alanının etkileşim-geçiş sahası varsa 1/25.000 ölçekli plân kararları ve notları alanın sit statüsü dikkate alınarak yeniden gözden geçirilerek ilgili idarelerce onaylanır.

Koruma amaçlı imar planı yapılıncaya kadar, koruma bölge kurulu tarafından üç ay içinde geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları belirlenir. Belediyeler, valilikler ve ilgili kurumlar söz konusu alanda üç yıl içinde koruma amaçlı imar planı hazırlatıp incelenmek ve sonuçlandırılmak üzere koruma bölge kuruluna vermek zorundadır. Üç yıllık süre içinde zorunlu nedenlerle plan yapılamadığı takdirde koruma bölge kurulunca gerekçeli olarak bu süre uzatılabilir. Uzatılan süre içerisinde geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları uygulanır.

Sit alanlarına ilişkin tüm ölçeklerde yapılmış; koruma bölge kurullarının uygun görüşü alınarak yürürlüğe giren planların yargı kararları ile uygulamasının durdurulması veya iptal edilmesi halinde ilgili koruma bölge kurulunca geçiş dönemi yapılanma şartları yeniden belirlenir.

Koruma bölge kurulunda görüşülen ve uygun görülen koruma plânları onaylanmak üzere ilgili idarelere gönderilir.

İlgili idareler, koruma amaçlı imar planını en geç iki ay içinde görüşür ve varsa değişmesini istediği hususları koruma bölge kuruluna bildirir. Koruma bölge kurulunda bu hususlar değerlendirilir ve kurul tarafından uygun görülen haliyle planlar ilgili

idarelere onaylanmak üzere gönderilir. Planlar koruma bölge kurulunun uygun gördüğü şekliyle ilgili idarelerce altmış gün içinde onaylanmak zorundadır. Bu süre içinde görüşülmeyen ya da onaylanmayan planlar kesinleşerek yürürlüğe girer. Koruma amaçlı imar planının yürürlüğe girmesiyle geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları ayrıca karar almaya gerek kalmadan ortadan kalkar.

...

Koruma amaçlı imar plânları ve çevre düzenleme projelerinde yapılacak değişiklikler yukarıdaki usullere tabidir.

Koruma amaçlı imar planları, müellifi şehir plancısı olmak üzere alanın konumu, sit statüsü ve özellikleri göz önünde bulundurularak ilgili meslek gruplarından Bakanlıkça belirlenecek uzmanlar tarafından hazırlanır." şeklinde tanımlanmıştır.

Alanda yürütülen koruma planlama süreci açısından belirleyici olan yönetmelikler yayımlanma tarihi ve yayımlandıkları Resmî Gazete sayıları ile birlikte aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır:

- *Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi, Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik (26.07.2005-25887)*
- *Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları ile Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik (11.06.2005-25842)*
- *Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının Yapı Esasları ve Denetimine Dair Yönetmelik (11.06.2005-25842)*
- *Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının Tespit ve Sitlerin Tescili Hakkında Yönetmelik (13.03.2012-28232)*
- *Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Kapsamındaki Kültür Varlıklarının Rölöve, Restorasyon, Restitüsyon Projeleri, Sokak Sağlıklaştırma, Çevre Düzenleme Projeleri ve Bunların Uygulamaları ile Değerlendirme, Muhafaza, Nakil İşleri ve Kazı Çalışmalarına İlişkin Mal ve Hizmet Alımlarına Dair Yönetmelik (18.06.2005-25849)*
- *Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ve Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulları Yönetmeliği (19.04.2012-28269)*
- *Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Ait Katkı Payına Dair Yönetmelik (13.04.2005-25785)*
- *Taşınmaz Kültür Varlıklarına Yardım Sağlanmasına Dair Yönetmelik (27.05.2015- 29368)*

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu tarafından alınan ilke kararları koruma planlama süreci için bir diğer belirleyicidir. Koruma amaçlı imar planı çalışmaları açısından belirleyici ilke kararları, karar tarihleri ve karar numaraları ile birlikte aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır:

- *Kentsel Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları (25.01.2017-681)*
- *Taşınmaz Kültür Varlıklarının Gruplandırılması, Bakım ve Onarımları (05.11.1999-660)*
- *Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları ile Koruma Alanları ve Sit Alanları Üzerine Konulacak Her Türlü Işıklı ve Işıksız Tabelalar ile Çevresinde Yapılacak Donanımlar (05.11.1999-665)*

2.2.2 Korumaya Katılımın Örgütlenmesi

Halkın Katılımının Sağlanması:

Koruma amaçlı imar planı çalışmasına konu olan Lübbey'de halen yaşayan 6 adet hane ile alanın mülkiyet sahipleri ve eski kullanıcıları olan Çamyayla'da gerçekleştirilen anket çalışmasında, araştırma yapılanların koruma kararları konusunda görüşleri alınmış, korumaya katılımlarının sağlanmasında var olan eğilimler, yaşanan sorunlar ve koruma kararlarını etkilemesi olası, plan kararlarını yönlendirici talepleri tespit edilmeye çalışılmıştır. Bu kapsamda alanda yaşayan ve alanda yaşamayan ancak mülkiyet sahibi olan hane temsilcileri ile anket çalışması yapılmış, katılımcılara kültürel miras alanına dair düşünceleri, alanda yürütülen ve yürütülecek olan çalışmalara dair görüşleri, talep ve ihtiyaçları ile alan genelindeki muhtemel turizm faaliyetlerine yönelik görüşleri ve beklentilerine ilişkin sorular sorulmuştur.

Bu sorulardan birincisi Lübbey'deki evin korunması, yıkılıp yeniden yapılması, müdahale konusunda bilgi, restorasyon konusunda bilgi ve genel olarak yerleşmedeki tarihi yapıların korunması konularında destek verip vermedikleri üzerinedir. Evin Korunması Gerektiğini İsteyip İstemediği: Bu soruya hanehalkı temsilcilerinin %96'sı "inanıyorum", %4'ü ise "bir fikrim yok" demiştir. "Hayır" cevabı veren bir katılımcı yoktur.

Katılımcılara evin yıkılıp yeniden yapılmasını isteyip istemediği sorulmuş; hanehalkı temsilcilerinin %14'ü "istiyorum", %82'si "istemiyorum" demiştir. hanehalkı temsilcilerinin %4'ünün bir fikri yoktur.

Katılımcılara evine ne kadar müdahale edeceğini bilip bilmediği sorulduğunda; evine ne kadar müdahale edebileceğini bildiğini beyan eden katılımcı yoktur. Hanehalkı temsilcilerinin %54'ünün "bir fikri yoktur". Buna karşın %46'sı evine ne kadar müdahalede bulunacağını bilip bilmediği sorusuna "hayır" cevabını vermiştir.

Genel olarak restorasyonla ilgili bilgilerden haberin olup olmadığına ise restorasyonla ilgili bilgisi olduğunu beyan eden hanehalkı temsilcisi yoktur. Ancak %89'unun "bir fikri yoktur" ve %11'i de "bilmediğini" belirtmiştir.

Lübbey'de tarihi yapıların korunması gerektiğine destek konusundaki sorgulamada; hanehalkı temsilcilerinin yalnızca %96'sı Lübbey'deki tarihi yapıların korunması gerektiği fikrini destekliyor iken %4'ünün bu konuda bir fikri yoktur.

Tablo 1 Lübbey'deki Evlerin Korunmasına Yönelik Görüşler

Sıra	Konutun korunmasına yönelik görüşler	Evet (%)	Hayır (%)	Bir fikri yok (%)	TOPLAM (sayı)
1	Evin korunması gerektiğine inanıyorum	96,4	-	3,6	28
2	Evin yıkılıp yeniden yapılmasını isterim	14,3	82,1	3,6	28
3	Evime ne kadar müdahale edebileceğimi biliyorum	-	46,4	53,6	28
4	Genel olarak restorasyonla ilgili bilgilerden haberim var	-	10,7	89,3	28
5	Lübbey'de tarihi yapıların korunması gerektiği fikrini desteklerim	96,4	-	3,6	28

Kaynak: Arazi Çalışmaları (Şubat, 2020)

Lübbey ve Çamyayla'daki hane temsilcilerine Lübbey'de bulunan evlerini ne yapmak istedikleri sorulmuştur. Alınan cevaplara göre, katılımcıların yalnızca %50'si evini "tamir edip kullanmak", %11'i "kiraya vermek" istediğini beyan etmiştir. Geriye kalan %39 oranındaki kesim ise "hiçbir şey yapmak istemediğini" dile getirmiştir.

Tablo 2 Lübbey'deki Evi İçin Ne Yapmak İstediği

Evi Ne Yapmak İstediği	Sayı	Oran (%)
Tamir edip kullanmak	14	50,0
Kiraya vermek	3	10,7
Bir şey yapmaz	11	39,3
TOPLAM	28	100

Kaynak: Arazi Çalışmaları (Şubat, 2020)

Konuyla ilgili bir diğer husus katılımcıların sit alanında yaşamaktan memnun olup olmadıklarıyla ilgilidir. Sakinlere, planlama alanını oluşturan alanda yaşamaktan memnun olup olmadıkları sorulmuş ve Lübbey'de ikamet eden 6 hanehalkı temsilcilerinin tamamı alanda yaşamaktan memnun olduklarını beyan etmişlerdir. Aynı soru Çamyayla'da anket yapılan hane temsilcilerine de yöneltilmiş ve hane temsilcilerinin % 64'ü memnun olduğu, % 11'i memnun olmadığı, % 7'sinin fikri olmadığı, % 18'inin ise devamlı olarak Çamyayla'da yaşamadığı yönünde cevap verdikleri kayıtlara geçirilmiştir.

Memnuniyet sorgulamasından sonra Lübbey dışında yaşayanlara Lübbey'e dönüp orada yaşamak isteyip istemedikleri sorulmuştur. Verilen yanıtlar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir. İlgili soruya hanehalkı temsilcilerinden %43'ü "hayır", %32'si, "evet", %7'si "bilmiyorum" cevaplarını vermiştir. Temsilcilerden %18'i (5 hane) Lübbey'de yaşadığı için onlar "zaten Lübbey'de yaşadıklarını" ifade etmiştir.

Tablo 3 Lübbey'e Dönüp Orada Yaşamak İsteyip İstemediği

Lübbey'de Yaşamak İsteyip İstemediği	Sayı	Oran (%)
Evet	9	32,1
Hayır	12	42,9
Bilmiyor	2	7,1
Zaten Lübbey'de Yaşıyor	5	17,9
TOPLAM	28	100

Kaynak: Arazi Çalışmaları (Şubat, 2020)

Bu görüşmeler sonucunda; planlama alanı sakinlerinin sahip oldukları kültürel değerleri ve içinde yaşadıkları tarihi alanın değerine ilişkin farkındalık düzeylerini geliştirici sosyal projeler ile desteklenmesinin gerektiği düşünülmektedir. Bu kapsamda farklı yaş gruplarına yönelik olarak tasarlanması gereken bu farkındalık projeleri ile yerel halkın sahip oldukları değerleri, korumaları gerektiği bilincinin geliştirilmesi sağlanmalıdır.

Buradan hareketle koruma amaçlı imar planı çalışması kapsamında korumaya yönelik karar verme ve uygulama süreçlerine yerel halkın etkin katılımının sağlanması konusunda öncelikli olarak, koruma bilincini yükseltmek ve farkındalık yaratmak hedeflenmiştir. Bu hedef doğrultusunda;

- Koruma bilincini yükseltecek eğitimlerin Ödemiş Belediyesi tarafından verilmesi için programların hazırlanması, hazırlanan program doğrultusunda sürekli eğitim merkezi oluşturulması, eğitmenlerin yetiştirilerek eğitim verilmeye başlanması,
- Eğitim faaliyetleri dışında, tarihi ve kültürel mirasın önemini vurgulayan, koruma çalışmalarını ve başarılı uygulamaları tanıtan söyleşi, dinleti, slayt gösterisi gibi etkinliklerle, yerel halkın özellikle tescilli konutlarda yaşayanların restorasyon vb. koruma faaliyetlerine özendirilmesi, ayrıca bu tür toplantılar için mekân olarak restore edilmiş yapıların seçilmesiyle farkındalığın ve özendiriciliğin pekiştirilmesi,
- Koruma bilincinin daha küçük yaşlarda kazandırılması amacıyla orta öğretim ve lise kurumlarında İl Milli Eğitim Müdürlüğü iş birliğiyle

kentin tarihi ve kültürel değerlerin tanıtımı ve korunması konusunda rehberlik niteliğindeki derslerin verilmesi eylemleri tanımlanmıştır.

Bu tür farkındalık yaratma ve bilinçlendirme eylemlerinin uygulamaya geçirilmesinde; Ödemiş Belediyesi ile birlikte, Koruma Uygulama ve Denetim Bürosu (KUDEB), İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, İl Milli Eğitim Müdürlüğü, üniversiteler, sivil toplum kuruluşları ve sponsorların görev alması öngörülmüştür.

Sivil Toplum Kuruluşları:

Sivil Toplum Kuruluşları (STK), korumanın kitleselleştirilmesi konusunda önemli rol oynamaktadır. STK'lar geliştirdikleri proje ve stratejileri kampanyalarla tabana yaygınlaştırarak, kamuoyu bilincini oluşturmaktadırlar. STK'lar kamuoyunun bilinçlendirilmesini sağlamanın yanında, ulusal ve uluslararası çapta bilimsel projeler hazırlayarak, fonların devreye sokulmasına aracılık etmek konusunda da faaliyet göstermektedirler.

İzmir geneli ve Ödemiş İlçesinde STK'lar oldukça etkin olup çeşitli faaliyetlerde bulunmaktadır. Konuyla ilgili olabilecek ÇEKÜL (Çevre ve Kültür Değerlerini Koruma ve Tanıtma Vakfı), Taç Vakfı (Türkiye Anıt Çevre Turizm Değerlerini Koruma Vakfı) başta olmak üzere çeşitli meslek örgüt ve kuruluşları ile yerel birlik ve sivil toplum kuruluşlarının tarihi dokunun korunması ve yaşatılması konusunda, valilik ve belediyelerle birlikte hareket etmesi, başarılı sonuçlar elde edilmesinde önemli paya sahiptir.

Lübbey'de günümüzde STK'lar tarafından yürütülen çalışma bulunmamaktadır. Lübbey'de korumanın örgütlenmesine yönelik yapılacak önemli bir çalışma, bölgeye yönelik tarihi çevrenin korunması konusunda faaliyet gösterebilecek yeni kuruluş veya derneklerin oluşturulması etkili olabilecektir. Bu amaçla kurulabilecek bir STK'nın paydaşları arasında Ödemiş Belediyesi, Çamyayla Muhtarlığı, İzmir Büyükşehir Belediyesi, Kültür ve Turizm Bakanlığı, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Müze Müdürlüğü ve Koruma Uygulama ve Denetim Bürosu (KUDEB) temsilcilerinin bulunması oldukça faydalı olacaktır. Bu amaçla kurulabilecek sivil toplum kuruluşu; yerel halkın katılımının desteklenmesi, kültürel mirasın korunması konusunda örgütlenmenin sağlanması ve koruma eylemleri için sağlanan maddi desteklerin ihtiyaç sahiplerine ulaşması açısından kritik bir rolü bulunmaktadır.

Sivil toplum kuruluşlarının oluşturulmasında genç nüfus önemli rol oynamaktadır. Başta genç nüfus olmak üzere tüm halkın kültürel-doğal değerlerin korunması, tanıtımı ve turizm konusunda eğitilmesi ile örgütlenme kapasitesi arttırılacaktır. Bununla birlikte gelecekte turizm faaliyetlerinden elde

edilebilecek gelir ile yerel kalkınmanın gerçekleşmesi konusunda, sivil toplum kuruluşları bünyesinde halkın organize olması sağlanabilecektir.

2.2.3 Alanın Canlandırılması ve Yapıların Onarım Koşullarına İlişkin Ön Kararlar

Planlamaya konu olan Lübbey koruma amaçlı imar planı kapsamında yapılan anket çalışmalarının yanı sıra alanda yapılan gözlemlerden yola çıkarak alanın canlandırılmasına ilişkin kararlar üretilmiştir. Daha önce de bahsedildiği üzere son 60 yıldır yaşanan dış göçler ile nüfusunu kaybetmiş ve terkedilmiş olan Lübbey'in geleneksel yerleşim alanının canlandırılması bu planın en önemli hedeflerinden biridir.

Planlama alanının bölge içerisindeki konumu, etkileşimde bulunduğu yakın çevresi ve ulaşım olanakları göz önünde bulundurulduğunda, yerleşimin idari sınırlarla bağlı kalmadığı ve kendi başına uzak bir konumda görünüm sergilediği görülmektedir. Planlama alanının konumundan kaynaklanan olumsuz koşullara rağmen, yakın çevrede ve planlama alanında var olan turizm açısından çekim odağı niteliğine sahip kültürel ve doğal değerlerin de etkisiyle Lübbey günümüzde hafta sonu turizmi açısından bölgede bir odak noktası niteliğindedir. Bu niteliğin farklı işlevlere yönelik üretilen planlama kararları ile daha da geliştirilmesi, mevcut durumda sadece hafta sonu olan odak niteliğinin sürdürülebilir bir biçimde genele yayılması için plan kararları üretilmiştir.

Bu bağlamda planlama kararlarının üretilmesinde, yeni ticari işlevlerin geliştirilmesinde, alanın diğer idari merkezlere yakın ve uzak ilişkisinin dikkate alınmış ve bu kapsamda, alanın sahip olduğu kültürel ve doğal kaynak değerleri gözeterek, turizmin başlamasını sağlayacak ve buna bağlı ticaret türlerini destekleyecek planlama kararları geliştirilmiştir.

Diğer taraftan koruma amaçlı imar planı çalışmaları kapsamında yapılan literatür çalışmalarında dünyada nüfusunu kaybeden kırsal yerleşmelerin canlandırılmasına ilişkin örnekler incelenmiş ve buna benzer alanlarda canlandırmanın çok boyutlu olarak ele alındığı belirlenmiştir.

Buna göre nüfusunu kaybetmiş Lübbey'deki canlandırılma faaliyetlerinin hem fiziki boyutuyla hem de sosyo-ekonomik boyutuyla birlikte yeniden ele alınması gerektiği ortaya koyulmuştur.

Bu kapsamda yerleşmeye özgün işlevlerinin, var olan anıtsal kültür varlığı ve sivil mimarlık örneği yapılar gibi geleneksel dokuyu bütünleyen unsurların bir bütün olarak korunmasına yönelik plan kararları geliştirilmiştir. Bu çerçevede, yerleşmenin sahip olduğu mimari ve kültürel değerleri geleceğe taşınması gereken bir miras olarak kabul eden bir anlayışla yeni yapılaşma kurallarının oluşturulması, bölgenin günümüz koşullarına uygun, yaşanabilir bir çevreye

dönüştürülmesi ve korumada sürdürülebilirliğin sağlanmasına yönelik plan kararlarının üretilmesi sağlanmıştır.

Hazırlanan plan ile geleneksel yerleşim dokusunda, konutlarda var olan yerleşim tipolojisinin korunması en temel plan kararlarından biri olarak ele alınmıştır. Alandaki yapıların günümüz ihtiyaçlarına cevap verecek şekle getirilmesini sağlayan restorasyon uygulamaları koruma açısından faydalı bir çalışma olmakla birlikte bu çalışmaların mutlaka yapıların özgün niteliklerine, yapım tekniklerine ve malzemelerine uygun olarak gerçekleştirilmesine yönelik plan kararları geliştirilmiştir.

Planlama alanındaki yapı stokunun nüfusun yitirilmesi ve alanın kullanılmamasına bağlı olarak zamanla büyük zarar gördüğü, alan genelinde harabe yapıların çok yaygın olduğu ancak çalışmanın ilk aşamalarında söz konusu harabe yapıların niteliklerine ilişkin detaylı tespitler yapılması ile plan kararlarının geliştirilmesinin olanaklı olduğu görülmektedir. Bu kapsamda söz konusu harabe yapılar ile önceki yapı izlerinin plana esas harita çalışmalarında detaylı olarak ölçülmesi, bu yapılara ilişkin mümkün olabilen tespitlerin yapılması ile elde edilen bilgiler plana yansıtılmış ve bu yapılara ait bilgiler plan çalışmasında bir girdi olarak kullanılarak plan kararları şekillendirilmiştir.

Planlama çalışmasında, tescilli mimarlık örneği yapılara sonradan yapılan eklemelerle bu yapıların kütle, cephe özelliklerinde yaşanan değişmelerin önüne geçilmesi amacıyla plan kararları üretilmiş, eklenti mekânlarla özgün kütle ve cephe özellikleri değişen yapılarda da ise bu eklentilerin kaldırılmasına yönelik kararlar geliştirilmiştir.

Tarihi ve kültürel dokunun canlı tutulması için kamusal açık alanlara da ihtiyaç duyulduğundan dokuda bozulmalara neden olmayacak biçimde küçük meydan oluşumları ve gereksinimi karşılayacak kamusal açık alan düzenlemelerinin gerçekleştirilmesine yönelik plan kararları üretilmiştir.

Hazırlanan koruma amaçlı imar planın uygulanmasında sorumlu olan kurum Ödemiş Belediyesidir. Ayrıca alanda uygulamada yetki ve sorumluluğun paylaşıldığı Ödemiş Belediyesi ile beraber İlgili Kültür Varlılarını Koruma Bölge Kurulu ve Koruma Uygulama ve Denetim Bürosudur (KUDEB).

Hazırlanan koruma amaçlı imar planının ayrılmaz parçası olan plan hükümlerinde planın uygulanması sırasındaki yetki ve sorumluluklar tanımlanarak plan uygulamasının nasıl gerçekleşeceği hususlarına açıklık getirilmiştir.

Planlama alanındaki koruma statüsü kentsel sit alanı ve etkileşim geçiş alanı kapsamında olduğundan bu alanda koruma amaçlı imar planı kapsamında yürütülecek çalışmalar ve yapıların onarımına ilişkin uygulamalarda 681 sayılı

(25.01.2017) Kentsel Sitler Koruma ve Kullanma Koşulları ile 660 sayılı (05.11.1999) Taşınmaz Kültür Varlıklarının Gruplandırılması, Bakım ve Onarımlarına ilişkin ilke kararları temel oluşturmaktadır.

Yerleşmede koruma amaçlı imar planı ile önerilen konut dışındaki farklı işlevlere yönelik gelişmelerde, mevcut yapılar ile geleneksel yerleşme dokusunun zarar görmesini engellemeye yönelik kurallar ve koşullar üretilmiştir. Üretilen bu kurallar ve koşullar çerçevesinde yerleşmeye kazandırılacak yeni işlev ve faaliyetlerin sosyo-kültürel yapıya da zarar vermemesi, alanda yapılacak iyileştirme çalışmalarının hem fiziki hem de sosyal boyutu birlikte ele alınarak plan kararlarının üretilmesi amaçlanmıştır.

2.3 Koruma Stratejileri, Koruma İlkelerine İlişkin Kararlar

2.3.1 Koruma-Kullanma Dengesine İlişkin Kararlar

Lübbey koruma amaçlı imar planı çalışmasını yönlendiren temel strateji; "koruma ve yaşatma" ilkeleri doğrultusunda, alana yönelik terkedilmişliği ve tahribatı önleyecek koruma ve yaşatma kararlarının oluşturulması, günümüze kadar ulaşmış kültürel varlıkların ve bu varlıklarla iç içe yer alan geleneksel dokunun korunması, yaşatılması için kararlarının üretilmesidir. Bu doğrultuda belirlenen plan kararları, yerleşmenin sahip olduğu kültürel, doğal ve birikimin geleceğe taşınması ve koruma kararlarının sürdürülebilirliğinin sağlanmasına yönelik olarak üretilmiştir.

Alanda var olan tescilli taşınmaz kültür varlığı yapıların ve bu yapıların oluşturduğu geleneksel dokunun korunmasının sağlanması yaklaşımı benimsenmiştir.

Alandaki taşınmaz kültür varlığı yapılar, terkedilmişlikten dolayı büyük oranda tahrip olmuş veya süreç içinde yapılan müdahaleler ve yapılara ilave edilen ekler nedeniyle bu yapıların özgün nitelikleri kısmen bozulmaya uğramıştır. Yapıların ve dokunun özgün niteliklerinin bozulduğu bölümlerde özgün niteliklerine tekrar kavuşturulması için plan hükümleri ile koşullar oluşturulmuştur.

Koruma amaçlı imar planı kararlarının geliştirilirken geleneksel kent dokusunun özgün nitelikleri ile korunması amacıyla, yeni bozulmaların yaşanmasının önüne geçilmesine yönelik plan koşulları getirilirken, yeni yapılaşmaya yönelik kararların geliştirilmesinde de geçmişe ilişkin doku izlerinin korunması ve geleceğe taşınması ilkesel olarak benimsenmiştir. Bu kapsamda, alanda yaşanan doku ve yapı ölçeğindeki bozulmaların tespiti, bozulmanın yaşanması öncesinde var olan durum ile bugünkü durumun karşılaştırılması, özgün yapılaşma düzenine ilişkin elde edilebilen verilerden hareketle, alan genelinde mekânsal anlamda özgün dokuya dönüşü sağlayacak kararlar geliştirilmiştir.

2.3.2 Kamu Yararının Gözetilmesine İlişkin Planlama Kararları

Plan sınırları içerisine plan kararları oluşturulurken kamu adına kayıtlı olan parsellerde yer alan kamusal işlevlerin korunmasına özen gösterilmiş, kamusal kullanımda olması gereken kadastral yollar üzerinde yer alan tecavüzlerin kaldırılarak bu alanların kamusal kullanıma açılması için gereken kararlar üretilmiştir.

2.4 Altyapı, Üstyapı ve Sosyal Yapı Projelerinin Birlikte Değerlendirilmesi ve Gelecekte Gerçekleştirilecek Sosyal Ve Fiziki Her Türlü Projeye Zemin Hazırlanmasına Yönelik Kararlar

Koruma amaçlı imar planının üçüncü aşaması araştırma/veri toplama çalışmalarında; yerleşmenin ulaşım ve altyapıya ilişkin yetersizlikleri, yerel halk ve alanın eski kullanıcıları tarafından en temel sorunlardan biri olarak tanımlanmıştır. Lübbey'de günümüz imkân ve konfor olanaklarını sağlamaktan oldukça uzak olan altyapı eksiklikleri, alanın daimî olarak kullanılmasında önemli engel olarak görülmektedir. Yerleşme genelinde su şebekesi olmaması, tescilli ve geleneksel yapılarda su bulunmaması, ıslak mekânlara ilişkin ihtiyaçların iptidai imkânlarla giderilmesi, Lübbey'e olan yerleşme ve konaklamaya dair eğilimlerin azalmasına neden olmaktadır. Buna paralel olarak Lübbey'in önemli merkezler ve ana ulaşım arterleriyle olan ulaşım bağlantısının fiziki kapasitesi ve standardının düşük olması, yerleşmenin erişilebilirliği ve tercih edilmesi yönünde olumsuz bir etki yaratmaktadır.

Bu bakımdan yerleşmenin kültürel, tarihi ve doğal kaynak değerlerinin önem taşıması orta ve uzun vadeli tahminleri yönlendirmekte ve muhtemel bir restorasyon sürecinden sonra turizm ve hizmetler sektörlerinin gelişme potansiyeli olduğunu göstermektedir. Bu nedenle alana yapılacak yatırımların kısa vadede ulaştırma ve teknik altyapı amaçlı olacağı, orta ve uzun vadede ise turizm ve hizmetler sektörüne yöneleceği kestirimi bulunmaktadır. Bu kapsamda yerleşmede öngörülen işlevsel dönüşüm ile buna bağlı sosyo-ekonomik ve fiziksel gelişimin tetikleyicisinin öncelikle kamu kurumları tarafından başlatılacak ulaştırma ve teknik altyapı odaklı yatırımların olacağı aşikârdır. Ulaştırma ve teknik altyapı olanaklarının iyileştirilmesi için bazı yatırımların ve uygulamaların bu plan sonrasında hızlanacağına ilişkin bilgiler koruma amaçlı imar planı üçüncü aşama "araştırma/veri toplama" çalışmalarında ele alınmıştır. Söz konusu ulaşım ve teknik altyapı yatırımları vasıtasıyla yerleşmedeki konfor olanaklarının günümüz şartlarına uygun olarak iyileştirilmesi, Lübbey'de fiziki ve ekonomik anlamda bir dinamizm yaratacak ve yerleşmenin çekim potansiyeli artacaktır.

3 YERLEŞİME İLİŞKİN KARARLAR

3.1 Yapılaşma Düzeni

Koruma Amaçlı İmar Planı kararları, 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ölçeğinde geliştirilmiş olan kararlardan oluşmuştur. Nazım imar planı ölçeğinde alanın taşıdığı koruma statülerine göre kullanım kararları ile genel ulaşım kararları tanımlanmıştır.

Koruma amaçlı uygulama imar planı 1/1000 ölçekte hazırlanırken yapı adaları ve ulaşım düzenine ilişkin düzenlemeler yapılmış, sosyal donatıların, açık alan kullanımlarının konumları ile birlikte tasarımlarına yer verilmiştir.

Kentsel sit alanı sınırları içinde yer alan geleneksel dokuya yönelik yapılaşma düzeninin temel unsuru olan tescilli taşınmaz kültür varlığı yapılar ve özgün yapılar ile bu yapıların parselleri ve vazgeçilmez ilke olarak benimsenmiştir. Bu alanlardaki taşınmaz kültür varlığı yapılar korunmuş, alanda yapılacak yeni yapılar için geleneksel dokuya uyumlu olacak şekilde yapılaşma kararları üretilmiştir.

Yapılaşma düzenin en karakteristik göstergelerinden birini teşkil eden yapılaşma oranlarına ilişkin kararlarda mevcut dokuya ilişkin değerlerin korunmasında azami hassasiyet gösteren plan kararları geliştirilmiştir. Buna göre köy meydanı, kahve, tuvalet, çeşme ve çevresindeki konut alanları ile kuzey batıda ana yol kenarındaki üst kotlardaki yamaçlarda yer alan parsellerin yerleşmede bulunan diğer parsellere göre daha küçük olduğu ve bu kesimlerdeki yapıların parsel alanlarının büyük bölümünü kullanacak şekilde yerleşme tipolojisi gösterdiği tespit edilmiştir. Bu bölümde yapı oturumu olarak tabanda % 60 ila % 80'e kadar kullanılan parsel alanları ile birlikte 1,20-1,60 aralığında KAKS kullanımına uygun düzenlemeler benimsenmiştir. Yerleşmenin merkezi çekirdek bölgesi ve yakın çevresini kapsayan bu bölgede önerilen yeni yapı kitlelerinde, benzer parsellerdeki yapı büyüklük, oran, geometrik form ve nizam özellikleri gözetilmiş ve 1/500 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planında buna yönelik düzenlemeler yapılmıştır. Yerleşmenin merkezi ve merkezin yakın çevresi dışında kalan çeperlerdeki parsellerde ise yapı oturumu olarak tabanda % 40 ila % 50'ye kadar kullanılan parsel alanları ile birlikte 0,80-1,20 aralığında KAKS kullanımına uygun düzenlemeler benimsenmiştir. Daha büyük parsellerin yer aldığı bu bölgelerde önerilen yeni yapı kitlelerinde, yapıların sokak ve açık alanlarla ilişkileri, benzer parsellerdeki yapılara ilişkin büyüklük, oran, geometrik form ve nizam özellikleri gözetilmiş ve 1/500 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planında buna yönelik düzenlemeler yapılmıştır.

Kentsel sit alanı dışındaki etkileşim geçiş alanında, arsa vasfında bile olsa, içinde daha önce bir yapı yapılmamış, herhangi bir yapı izi bulunmayan parsellerde yeni bir yapılaşma öngörülmemiş ve yerleşmenin karakteristik özellikleri dışında büyümesi uygun görülmemiştir. Buna benzer olarak kentsel sit alanı içinde, daha önce bir yapı yapılmamış veya herhangi bir yapı izi bulunmayan zeytinlik vasfındaki parsellerde de yeni bir yapılaşma öngörülmeyerek geleneksel yerleşimin dokusunun korunması amaçlanmıştır.

3.2 Yol Hizaları, Bina Hizaları, Yaklaşma Sınırları

Geleneksel dokunun temel belirleyicisi olan öğelerin başında, yapıların ve bahçelerin parsel içindeki konumları, zemindeki doluluk ve boşluk oranları ile bunları çevreleyen sokaklar gelmektedir. Geleneksel dokuda yapıların yaklaşık % 70'i sokaktan girişli geri kalanı ise bahçeden girişlidir. Planlama çalışmasında mevcut kadastral yapıya ilişkin önemli bir müdahalede bulunulmadığından ve geleneksel dokudaki yapı-parsel ilişkisi korunduğundan yapıların giriş alma özelliklerinin de yaklaşık olarak bu dağılım ile devam ettirilmesi öngörülmüştür. Bu plan ile önerilen yeni yapı kütlelerinde, bulunduğu konum, parsel büyüklüğü, komşu parsel ve yapıların nizam, yapılaşma oranları ve gabari özellikleri dikkate alınarak giriş alma özellikleri geleneksel dokuya uyumlu olacak şekilde düzenlenmiştir.

Plan kararları üretilirken arazi yapısının yanı sıra, mülkiyet dokusu, yapılaşmalara göre şekillenen sokak ve ada sistemine ilişkin kararlar, mevcut dokuyu bozmadan ve müdahale yaratmayacak biçimde geliştirilmiştir. Yapıların yolla olan ilişkileri (cephe alma, nizam, girişler vb.) korunmuştur.

Planlama alanında yeni yapılaşmaya konu alanlarda yapılan düzenlemelerde mevcut dokuya azami düzeyde uyumun gözetilmesi sağlanmış, mevcut taşınmaz kültür varlığı yapıların korunması öngörülürken, alanda var olmayan veya geçmişe ilişkin izlerine rastlanmayan yeni yapılaşmada alanın özgün dokusunun, yol hizaları, bina yaklaşma mesafeleri gibi unsurları ile korunmasına yönelik kararlar geliştirilmiştir.

3.3 Peyzaj Düzenlemeleri, Eski/Yeni Sokak Mobilyaları

Planlama alanında mevcutta yer alan ve geleneksel dokunun ayrılmaz parçası olan yere özgü doğal yol döşemeleri ile yolları tanımlayan yapılar, çeşmeler vb. unsurların korunması ilke olarak benimsenmiştir. Diğer taraftan geleneksel dokunun çevresinde ve içinde bulunan zeytinlikler ile doğal karakteri itibariyle önem taşıyan ağaçlık alanların önemli birer doğal peyzaj öğeleri olduğu değerlendirilmiş, bu öğelerin geleneksel dokuyu bütünlemesi açısından korunmasına yönelik kararlar üretilmiştir.

Planlama çalışmaları ile alanda yer alacak sokak mobilyalarının geleneksel doku ile uyumunun sağlanması hedeflenmiştir.

Diğer taraftan planlama çalışmalarının ilk aşamasında tespit edilen bazı çevresel ve görsel değerlerin korunması ve kullanılmasına yönelik çeşitli plan kararları geliştirilmiştir. Bu kapsamda yerleşmenin en başta gelen açık alanlarından biri olan ve niteliği itibariyle aynı zamanda yerleşme için bir odak noktası konumunda bulunan Lübbey Camisinin bulunduğu konumdaki açıklık alan meydan olarak işlevlendirilmiştir. Söz konusu meydanın; bu plandan sonra hazırlanacak kentsel tasarım projesine uygun olarak düzenlenmesine ilişkin plan hükümleri geliştirilmiştir.

Buna benzer olarak yerleşmenin geçmişte faal olduğu dönemde işlevsel açıdan önem taşıyan tescilsiz çeşmelerin işlevini devam ettirmesi ve korunması öngörülmüştür. Yine çalışmanın ilk aşamasında tespit edilen, simgesel değeri açısından önem taşıyan ağaçların korunması öngörülmüş ve diğer çevresel ve peyzaj değerleriyle birlikte 1/500 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planında düzenlenmiştir.

3.4 Doku, Ada, Sokak Ölçeğinde Korunacak Kültürel ve Doğal Değerlere İlişkin Kararlar

Planlama alanında dokunun arazi koşullarıyla uygun gelişimi sokak dokusuna da yansımış, sokaklar bu duruma uygun biçimde organik formda oluşmuştur. Lübbey'de özgün sokak dokusu ve bu dokunun en temel karakteristik özelliği olan kayrak taşı kaplamaları, geleneksel dokuyu yapılar ile birlikte bütünleyen en önemli unsur olarak öne çıkmaktadır. Bu bakımdan planlama çalışmasında yapılar ile birlikte özgün sokak dokusunun da korunması gerekli özgün değerler kapsamında olduğu değerlendirilmiştir. Bu kapsamda planlama kararlarında yerleşme içi ve çevresinde bulunan doğal peyzaj öğelerine zarar vermeden, caminin bulunduğu açık alanın meydan olarak düzenlenmesi, yol izlerinin bir güzergâh olarak doğal malzeme ile belirginleştirilerek korunması ve kullanılmasına yönelik kararlar belirlenmiştir.

Planlama alanında tarihi dokuyu oluşturan konut yapıları, anıtsal yapı, sokak dokusu vb. ögelerin bütüncül şekilde korunması için kararlar üretilmiştir. Bu kapsamda, geleneksel dokunun doluluk-boşluk oranının korunması amacıyla, kentsel sit alanında bahçeli-bahçesiz düzen ve yapının cephe alma özellikleri, geleneksel yapıların parsele oturumları vb. özellikler korunacak şekilde parsel ölçeğinde kararlar geliştirilmiştir. Geleneksel dokuda var olan yapı adalarına mümkün olduğunca müdahale edilmemiştir. Geleneksel doku özelliklerinin korunması amacıyla yapı adalarında var olan yoğunluk değerlerinin

korunmasına yönelik hükümler oluşturularak, zemindeki yoğunlaşma engellenmiştir.

Planlama alanındaki sokak yapısı alanın dalgalı morfolojik yapısına uygun olarak organik bir biçimde şekillenmekte, yapılaşma da arazinin bu koşullarına azami düzeyde uyum sağlamakta, yollardan cephe alan yapıların dizilişi ve konumlanması asimetrik bir sokak perspektifi oluşturmaktadır. Plan kararları ile sokak ölçeğinde bu görünümünün, asimetrik formlu organik ada tipolojisinin ve bahçeli ve bahçesiz geleneksel dokunun korunması amaçlanmıştır. Geleneksel dokunun en önemli unsuru olan taşınmaz kültür varlığı yapılar esas alınarak yapılaşma koşulları, kullanımlar vb. özellikler plan kararları ile tanımlanmıştır.

3.5 Yaya ve Taşıt Ulaşımına İlişkin Kararlar, vb.

Planlama alanı genelinde mevcut yol izleri kadastral yapı da dikkate alınarak korunmuş, parsel sınırları dışına çıkan yapı ve duvarların parsel sınırına çekilmesine yönelik kararlar getirilmiştir. Planlama alanı bütününde yer yer yaya ve taşıt trafiğinin iç içe olması, yeterli otopark alanlarının bulunmaması gibi hususların çözülmesi gereken en önemli ulaşım sorunlarının başında geldiği tespit edilmiş ve bu sorunların çözümüne ilişkin öneriler geliştirilmiştir.

Buna göre planlama alanının batı bölümünden geçiş yapan ve Lübbey'in diğer merkezlerle bağlantısını sağlayan köy yolu niteliğindeki ana aksın plan kararlarında da araç ulaşımı için ana arter olacağına yönelik plan kararları geliştirilmiştir. Söz konusu yolun imkânların elverdiği ölçüde standardının yükseltilmesine ve yerleşimin parklanma sorununu giderilmesine yönelik düzenlemelerin yapılmasına ilişkin plan kararları üretilmiştir.

Ulaşım sorunun çözülmesinde ele alınan bir diğer adım ise geleneksel doku içerisinde halen taşıt-yaya olarak karma kullanılan iki güzergahın yaya öncelikli olarak düzenlenmesi, bu iki güzergahtaki araç kullanımının ise servis amaçlı ve günün belli saatlerinde olacak şekilde kısıtlanmasıdır.

Bu kapsamda günümüzde ana ulaşım aksından yerleşme merkezine kuzeyden inerek caminin bulunduğu meydanda sonlanan ilk güzergâh ile yerleşmenin güneyinden planlama alanına giren ve eski okul yapısının bulunduğu bölgede sonlanan ikinci güzergahta kısmi olarak araç erişimi yapılmaktadır. Koruma amaçlı imar planı çalışması ile bu iki güzergâhın yaya yolu olarak düzenlenmesi, bu yollarda araç ulaşımının kısıtlanarak sadece servis amaçlı araç erişimine imkân verilmesi öngörülmüştür. Planlama alanındaki ana ulaşım arterinden ayrılan ve servis amaçlı kullanılması öngörülen bu iki güzergâhta; kendi parseli içerisinde parklanma olanağı taşıyan araç sahipleri dışında, alana girecek olan taşıtların engellenmesi için kararların ilgili idarelerce üretilerek kontrollerinin

sağlanması gerekmektedir. Diğer taraftan yerleşmenin güneyinden planlama alanına giren ve eski okul yapısının bulunduğu bölgede ilgili kurumun görüşü uyarınca sağlık tesisi alanı (sağlık ocağı) planlanmıştır. Sağlık tesisinin gerçekleştirilmesi hâlinde yerleşmenin güneyinden planlama alanına giren ve eski okul yapısı ve sağlık tesisinin bulunduğu bölgede sonlanan ikinci güzergahtaki araçlı ulaşım talebinin artabileceği öngörülmektedir. Bu nedenle söz konusu güzergâh, geleneksel yerleşme dokusu gözetilerek iki aracın aynı anda karşılıklı olarak kullanabileceği genişlikte (6 m.) olacak şekilde düzenlenmiştir. Ayrıca sağlık ocağı için ayrılan alan, bu işlevin gerektirdiği mecburi ambulans parklanması vb. ihtiyaçlara göre düzenlenmiştir.

Bu yollar dışında planlama çalışmaları kapsamındaki kentsel sit alanı ve etkileşim geçiş alanının olduğu geleneksel dokuda yer alan tüm kadastral yollar korunarak mümkün mertebe genişletme düzenlemesi yapılmamış ve yaya odaklı kullanılmasına yönelik kararlar geliştirilmiştir. Bu kapsamda yol izlerine ait güzergahlar bu plan ile kesinleştirilmiş ve bu güzergahların doğal malzeme ile belirginleştirilerek doğal ve yapısal peyzaj öğeleriyle aykırılık yaratmayacak şekilde düzenlenmesi öngörülmüştür. Geleneksel dokuda niteliği itibariyle özgün malzeme ve kaplama özellikleri göstermeyen yolların özgün dokuya uygun olarak düzenlenmesine ilişkin plan kararları geliştirilmiştir.

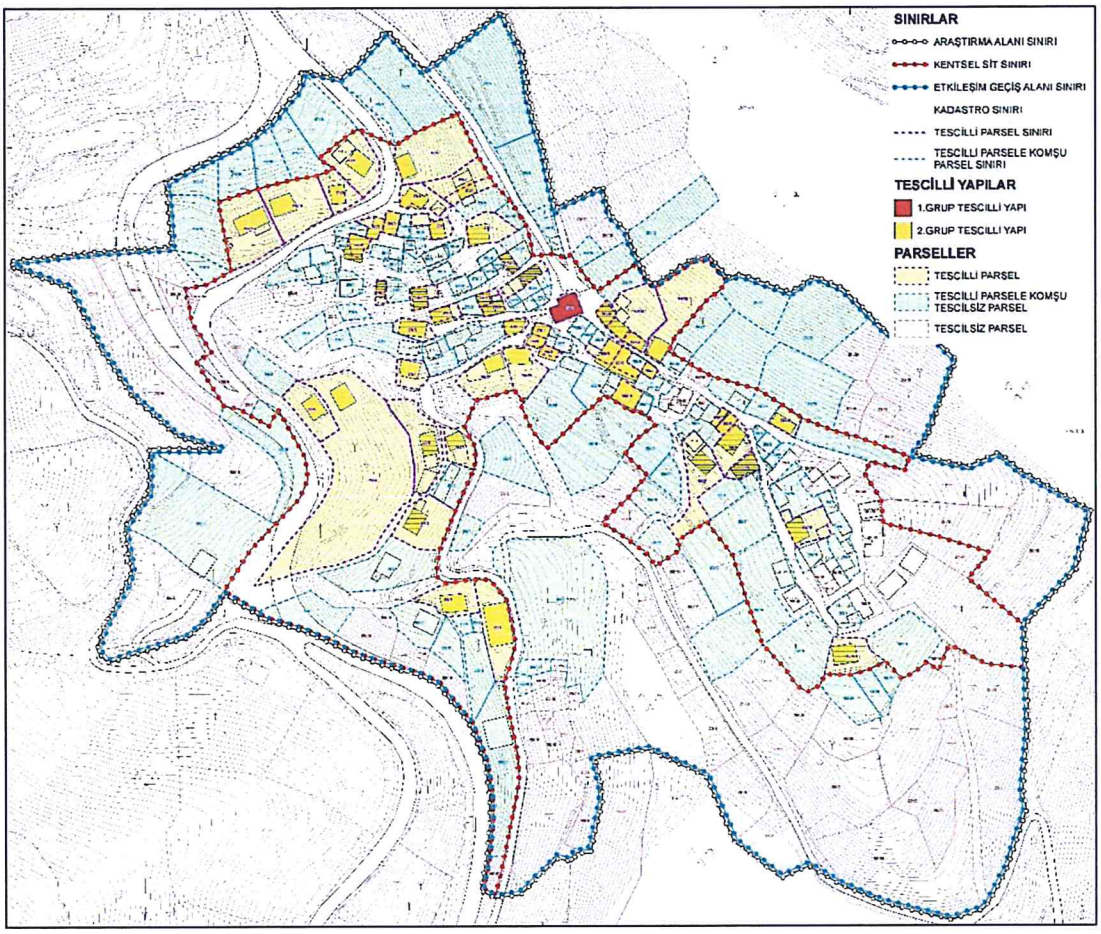
Planlama çalışmaları ile yerleşme içerisinde araç trafiğine uygun olmayan bölgelerde araç trafiğini kısıtlayıcı önlemler geliştirilmiştir. Araç trafiğine uygun olmayan söz konusu alanlar otopark düzenlemelerine de uygun olmadığı için otopark ihtiyacının bir bölümü geleneksel dokunun dışında, yerleşmenin batısından geçiş yapan ana aks üzerinde düzenlenmiştir. Ana aks üzerinde otopark olarak düzenlenmesi mümkün olan tüm alanlar otopark olarak değerlendirilmiştir. Otopark olarak düzenleme yapılan alandaki toplam kapasite 23 araçtır. Planlama alanının Rahmanlar Barajı içme suyu havzası orta mesafeli koruma alanında olmasından dolayı ilgili yönetmelik uyarınca konaklamalı turizm yapılamaması, yerleşimin zaman içinde kademeli olarak canlanıp iskan edileceğine ilişkin öngörüler değerlendirildiğinde planda düzenlenmiş olan otopark kapasitesinin yeterli olacağı değerlendirilmiştir. Yerleşmenin tam doluluk ile kullanılması durumunda ortaya çıkacak ilave otopark ihtiyacının planlama alanı içinden sağlanması geleneksel yerleşim dokusunu olumsuz yönde etkileyecektir. Bu bakımdan orta ve uzun vadede ortaya çıkabilecek ilave otopark ihtiyacının Belediyesi tarafından planlama alanının yakın çevresinde düzenlenebileceği öngörülmektedir.

4 YAPI VE PARSELLERE İLİŞKİN KARARLAR

4.1 Korunacak Yapılar

Lübbey yerleşimi planlama alanı genelinde 52 adet tescilli parsel bulunmaktadır. Bu parsellerden Lübbey Camisinin bulunduğu yapı 1. grup anıtsal kültür varlığı olarak tescil edilmiştir. Geri kalan 51 adet tescilli parselde 50 adet 2. grup sivil mimarlık örneği olarak yapı bulunmaktadır. Tescilli yapıların tümü planlama alanı içinde bulunan kentsel sit alanı sınırı içinde yer almakta, etkileşim geçiş bölgesinde tescilli bir yapı bulunmamaktadır.

Harita 3 Sit Sınırları ve Korunacak Yapılar



Kaynak: Ödemiş Lübbey KAİP Araştırma-Değerlendirme Çalışmaları

Koruma Amaçlı İmar Planı ile plan kararı üretilen alanlarda, ilgili mevzuat doğrultusunda koruma altına alınmış olan tescilli anıtsal kültür varlığı yapılar ile sivil mimarlık örneği yapılar ve dönem ekleri ile birlikte korunmasını öngören kararlar geliştirilmiştir.

Tescilli Taşınmaz Kültür Varlığı Yapılar; "I. Grup Tescilli Taşınmaz Kültür Varlığı (Anıtsal) Yapılar" ve "II. Grup Tescilli Taşınmaz Kültür Varlığı (Sivil Mimarlık Örneği) Yapılar" olmak üzere iki alt başlık altında değerlendirilmiştir.

Tescil edilerek koruma altına alınmış anıtsal kültür varlığı yapılar ile sivil mimarlık örneği yapılar için bakım, onarım, esaslı onarım ve yeniden yapma konularına ilişkin getirilen kararlara Plan Uygulama Hükümleri içinde yer verilmiştir.

4.1.1 I. Grup Yapılar

Toplumun dini, sosyal, ekonomik ve kültürel ortak gereksinimlerini karşılayan, yapıldıkları dönemin mimari ve sanat anlayışını yansıtan, simgesel anı, anıtsal, izlenim gibi değerleriyle korunması gereken I. grup tescilli taşınmaz kültür varlığı (anıtsal) yapılardan Lübbey'de bir adet bulunmaktadır. Bu kapsamda yer alan ve yerleşmenin merkezinde bulunan Lübbey Camisi, İzmir II Numaralı KTVKBK'nun 08.09.2009/5138 kararıyla tescil edilmiştir. Söz konusu yapıda yapılacak düzenlemeler ve bu düzenlemelerde izlenecek yol için plan kararları geliştirilmiş ve bu plan kararlarında; 660 Sayılı (05.11.1999) "Taşınmaz Kültür Varlıklarının Gruplandırılması, Bakım ve Onarımları"na ilişkin İlke Kararı başta olmak üzere yürürlükte mevzuat temel alınmıştır. Bu hususlarla ilgili detaylara ilerleyen bölümlerde ve plan hükümlerinde değinilmiştir.

4.1.2 II. Grup Yapılar

Lübbey'deki yerleşme ve çevre kimliğine katkıda bulunan ve yöresel yaşam biçimini yansıtan korunması gerekli II. grup tescilli taşınmaz kültür varlığı yapıların tamamı İzmir I Numaralı KVKBK 28.09.2016/5008 kararıyla tescil edilmiştir. Buna göre Lübbey'de 50 adet 2. grup sivil mimari örneği yapı bulunduğu, söz konusu yapılarda esas alınacak uygulamalarda 660 Sayılı (05.11.1999) "Taşınmaz Kültür Varlıklarının Gruplandırılması, Bakım ve Onarımları"na ilişkin İlke Kararı başta olmak üzere yürürlükteki mevzuatla birlikte bu plan ile belirlenen hususların dikkate alınacağına ilişkin plan kararları geliştirilmiştir. Bu kapsamda üretilen plan kararlarına ilişkin detaylara ilerleyen bölümlerde ve plan hükümlerinde yer verilmiştir.

4.2 Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı ile Parseline İlişkin Kararlar

Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmasına konu olan alanda var olan tescil edilerek koruma altına alınmış kültür varlıklarına ait plan kararları, anıtsal kültür varlıkları ve sivil mimarlık örneği yapılara ilişkin kararlardan oluşmaktadır. Tüm bu yapılara yönelik kararlar, "Koruma, Müdahale Biçimleri ve Öncelikleri;

Kullanım/İşlevsel Kararlar; Parsellerde Yer Alacak Yeni Yapı ve Düzenlemelere İlişkin Kararlar olarak üç ana başlık altında ele alınmıştır.

4.2.1 Koruma, Müdahale Biçimleri ve Öncelikleri

Planlama alanında yer alan anıtsal ve sivil mimarlık örneği taşınmazların cephe özellikleri, özgün planları ve özgün malzemeleri ile korunması; özgün niteliğini kaybetmiş olan taşınmaz kültür varlıklarının ise aykırı uygulamalardan arındırılarak yeniden geleneksel dokuya uyumlu hale getirilmesi amaçlanmıştır.

Planlama alanında bulunan bir adet anıtsal yapı parselinde; niteliksiz eklerin kaldırılması, tescilli ana yapı ve dönem eklerine ilişkin rölöve, restitüsyon ve restorasyon çalışmalarının yapılmasına ilişkin olarak yürürlükteki İlke Kararları çerçevesinde plan kararları üretilmiştir.

Sivil mimarlık örneği olarak 2. grup olarak tescil edilmiş yapıların da niteliksiz eklerden arındırılmasını, dönem ekleri ile birlikte korunmasının sağlanmasını hedeflemektedir. Bu kapsamda, yapılara yönelik rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerinin hazırlanması, parselde yapıların yanı sıra var olan diğer geleneksel doku elemanlarının da (bahçe ile sokak arasında geçiş sağlayan açıklıkların, kapıların vb.) korunmasını sağlayamaya yönelik olarak yürürlükteki İlke Kararları çerçevesinde plan kararları üretilmiştir.

Koruma amaçlı imar planı çalışmasında, 2. grup tescilli yapılara ilişkin restorasyon çalışmalarında, bazı kurallar ve sınırlamalar olmak kaydıyla günümüz konfor koşulları ve olanaklarına uygun düzenlemeler yapılması ilkesel olarak öngörülmüştür. Buna göre 2. grup tescilli yapılarda ilgili koruma kurulunun da uygun görüşü olması koşuluyla yapının; 1) planında, 2) cephe düzeninde ve cephe elemanlarında, 3) kütlesinde, 4) temel yapı malzemesinde değişmeye neden olmayacak iç çözümlere ilişkin düzenlemeler, yapıların geleneksel özellikleri azami düzeyde gözetilerek yapılabilecektir. Buna göre günümüz konfor koşullarının temel bir gereksinimi olan ıslak hacimlerin, 2. grup tescilli yapıların orijinal işlevinde ahır olan alt katlarında öncelikli olarak düzenlenmesi, boyutu, yüksekliği vb. özellikleri nedeniyle eski ahır bölümlerinde düzenlenemeyen veya tek katlı olan yapılarda ise ıslak hacimlerin yaşam katında ilgili ilke kararları ve kurul görüşleri uyarınca düzenlenmesi öngörülmüştür. Yine günümüzde temel bir konfor olanağı olan ısıtma sistemlerine ilişkin düzenlemelerin 2. grup tescilli yapılarda; yapının planında, cephe düzeninde ve cephe elemanlarında, kütlesinde ve temel yapı malzemesinde değişmeye neden olmayacak şekilde ilke kararları ve kurul görüşleri uyarınca düzenlenmesi öngörülmektedir.

2. grup tescilli sivil mimari örneği yapıların restorasyon çalışmalarında, ıslak hacimler ve ısıtma sistemleriyle ilgili iç çözümlere ilişkin çalışmalarda, geleneksel yapı malzemesi olan ahşap ve taşın kullanımı öncelikli olmakla birlikte bu çalışmaların zorunlu kıldığı yeni malzeme ve teknolojilerin kullanılması gerektiğinden, bu uygulamalarda yapıların geleneksel özelliklerini bozmayacak düzenlemelerin yapılması öngörülmüştür.

Kentsel sit alanında restorasyon ve yapı kapsamında enerji etkinliği önem taşıyan bir husustur. Yapılarda geleneksel özellikleri bozmadan enerji verimliliği ve etkinliğini sağlayan düzenlemelerin yapılmasına yönelik plan kararları geliştirilmiştir.

4.2.2 Kullanım/İşlevsel Kararlar

Planlama konu Lübbey'de 51 adet tescilli yapı bulunmaktadır. Bu tescilli yapıların 50 adedi sivil mimarlık örneği iken 1 adedi anıtsal kültür varlığıdır. Alandaki tescilli yapıların tamamı kentsel sit alanı sınırları içinde bulunmaktadır.

Koruma amaçlı imar planı sınırları içinde kalan bir adet anıtsal kültür varlığı olan yapı, köy camisi olarak inşa edilmiş ve bu amaçla halen kullanılmaktadır. Plan sınırları içerinde yer alan bu anıtsal kültür varlığı yapısı özgün kullanımını devam ettirmesi öngörülmüştür.

Geleneksel dokunun asli unsuru olan konut yapılarının, öncelikle konut amaçlı kullanımının sağlanması hedeflenirken, işlev değişikliğine ilişkin taleplerin karşılanmasında yapıda bozulmaya neden olmayacak işlevlerle sınırlı bir düzenlemeye gidilmiştir. Bu kapsamda; tescilli konut yapılarında Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşünün alınması koşulu ile yerleşmenin genel ihtiyaçlarına yönelik olan köy konağı ve bakkal gibi işlevlerin yapıda değişime gitmeden gerçekleştirilmesine olanak sağlayacak hükümler geliştirilmiştir.

4.2.3 Tescilli Parsellerde Yer Alacak Yeni Yapı ve Düzenlemelere İlişkin Kararlar

Anıtsal yapılar ve sivil mimarlık örneği yapıların parsellerinde mevcut olan ve dönem eki olmayan eklentilerin kaldırılmasına yönelik plan kararları üretilmiştir. Tescil edilerek koruma altına alınmış olan bu parsellerde, zorunlu durumlarda Koruma Bölge Kurulu kararıyla yapılacak yapılaşmalar dışında yeni yapı yapılmasına izin verilmemiştir.

4.3 Kültür Varlığı Niteliğinde Olmayan Mevcut Yapılara İlişkin Kararlar

4.3.1 Koruma Önerileri

Tescilli yapılarla birlikte, geleneksel dokuyu bütünleyen ve yapıldığı dönemin mimari özelliklerini günümüze taşıyan, ayakta kalan geleneksel tescilsiz özgün yapılardır. Koruma amaçlı imar planının üçüncü aşama "araştırma/veri toplama" çalışmalarında yapılan tespitlere göre alanın geleneksel dokusuna uygun olan, yöreye özgü yapı özelliklerini taşıyan ve tescil kararı bulunmayan toplamda 32 adet yapı geleneksel yapı olduğu belirlenmiştir. Dokuda varlığı saptanan bu yapılar 10 Ocak 1975 (belediye ve komşu alanları dışında yapılmış yapılar olarak 2981 sayılı İmar Affı Yasası'nın Geçici 2/b. Maddesi ve 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 8. Maddesi kapsamında) tarihinden önce yapıldığı üçüncü aşama araştırma/veri toplama çalışmalarıyla ortaya koyulmuş ve bu yapılarda ruhsat aranamayacağı belirlenmiştir. Tescil kararı bulunmayan geleneksel yapılar 1/500 ölçekli uygulama imar planında tescilsiz özgün yapı lejantı altında gösterilmiştir ve bu yapılara ilişkin geleneksel özelliklerin korunmasına ilişkin plan kararları geliştirilmiştir.

Bunun dışında strüktürel ve malzeme sorunlarının giderilebilmesi için söküm gerektiren, onarımla kullanım olanağı kalmayan, çatısı tamamen yıkılmış, beden duvarlarında büyük oranda yıkılma ve kopma olan, yer yer plan şemasının okunması zorlaşan yapılar, koruma amaçlı imar planının üçüncü aşama araştırma/veri toplama çalışmalarıyla harabe olarak nitelendirilen yapılar olup bu bölümde ele alınmıştır. Yerleşme genelinde bu kapsamda ele alınan toplam 46 adet ana yapı kitlesi bulunmakta olup bu yapılara ait temel izleri başta olmak üzere geleneksel niteliklerin korunmasına yönelik plan kararları geliştirilmiştir. Tescil kararı bulunmayan bu yapılar imar planında temel izi korunacak yapı lejantı altında gösterilmiştir ve bu yapılara ilişkin geleneksel özelliklerin korunmasına ilişkin plan kararları geliştirilmiştir.

4.3.2 Müdahale Biçimleri

Koruma amaçlı imar planı ile tescilsiz özgün yapı olarak tanımlanan geleneksel yapılar 10 Ocak 1975'ten önce inşa edildiği için yürürlükteki düzenlemelere göre "imar mevzuatına uygun inşa edilerek kullanma izni alınmış yapılar" olarak kabul edilen ya da mevcut yasal düzenlemelere veya onaylı bir plana göre ruhsat alarak tamamlanmış yapılar olarak kabul edilmektedir.

4.3.2.1 Tescilsiz Özgün Yapı Parsellerinde Uygulama

Koruma amaçlı imar planında tescilsiz özgün yapı olarak gösterilen, 10 Ocak 1975 (belediye ve komşu alanları dışında yapılmış yapılar olarak 2981 sayılı İmar Affı Yasası'nın Geçici 2/b. Maddesi ve 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 8. Maddesi kapsamında) tarihinden önce yapıldığı üçüncü aşama araştırma/veri toplama çalışmalarıyla ortaya koyulan, mevcut yasal düzenlemelere göre ruhsat alarak tamamlanmış kabul edilen tescilsiz yapı parsellerindeki uygulamalar bu bölümde ele alınmaktadır.

Basit Onarım:

Mevcut yasal düzenlemelere göre ruhsatlı kabul edilen tescilsiz özgün yapılarda uygulamalar; yürürlükteki plan koşulları doğrultusunda varsa Koruma Uygulama ve Denetim Bürosu (KUDEB), olmaması durumunda ise Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün izin ve denetiminde yapılacaktır.

Esaslı Onarım ve Yeniden Yapma:

Koruma amaçlı imar planında, mevcut yasal düzenlemelere göre ruhsatlı kabul edilen tescilsiz özgün yapılarda yapılacak esaslı onarım ya da yıkıp yeniden yapı yapma uygulamalarında, koruma amaçlı imar planı ve plan hükümlerine göre hazırlanacak; 1) cephe rölövesi, 2) vaziyet planı 3) kot krokisine ilişkin çalışmaların yapılması zorunlu tutulmuştur.

Bu çalışmalara ve yapının özgün haline uygun olarak hazırlanacak olan proje ile birlikte başvuru Belediyeye yapılacak, Belediye yapılan başvuruyu değerlendirmek üzere KUDEB'e iletecektir. KUDEB başvuruyu; imar mevzuatına, 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planına, 1/500 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına ve plan notlarına ve ayrıca KUDEB yönetmeliği açısından değerlendirerek sonuçlandıracaktır. Koruma amaçlı imar planı ve projesine uygun olarak tamamlanan uygulamalara yapı kullanma izin belgesi verildikten sonra, uygulamanın koruma amaçlı imar planına uygun olarak tamamlandığına ilişkin bilgi, belge ve fotoğrafların KUDEB tarafından bir ay içinde ilgili koruma bölge kurulu müdürlüğüne iletilecektir.

Bu kararlarla birlikte plan sınırları içerisinde yerleşmenin genel görünümünü bozan, dokuya aykırı yapıların, aykırılıklarının giderilmesine ilişkin müdahale olanakları geliştirilmesi ve plan dönemi içerisinde bu tür yapıların bulunduğu alanların çevreye uyumlu hale gelmesine yönelik kararlar oluşturulmuştur. Bu kapsamda çalışmanın üçüncü aşaması araştırma/veri toplama çalışmalarında tespit edilen, iki adet tescilli yapıya ek olarak inşa edilmiş aykırı yapı niteliğindeki müştemilatların (271/11 parselde 2 adet ve 268/5 parselde 1 adet) idaresince kaldırılarak dokuya uygun hale getirilmesi öngörülmüştür.

4.3.3 Kullanım/İşlevsel Kararlar

Koruma amaçlı imar planı kararları üretilirken alanda yer alan mevcut durum, kamu kurum ve kuruluşlarının uygulamaları ve sahiplilik durumları bir arada değerlendirilerek yapı adalarına/parsellere ilişkin işlevler belirtilmiştir. Buna göre yerleşmede daha önce ilkokul olarak kullanılan ancak günümüzde taşımalı eğitim nedeniyle kullanılmayan ve atıl hale gelmiş yapının (259/6 parsel) bahçesiyle birlikte planda eğitim tesisi olarak düzenlenmesi; taşımalı eğitim sonlanana kadar veya eğitim tesis alanına ihtiyaç olana kadar bu yapının yerleşmenin kamusal ihtiyaçları doğrultusunda köy konağı amaçlı kullanılması öngörülmüştür. Mevcut durumda umumi tuvalet olarak kullanılan (250/9 parsel) ve daha önce çamaşırhane olarak kullanılan buna bitişik alanın belediye hizmet alanı olarak işlevlendirilmesi, umumi tuvaletin karşısında yer alan çeşmenin bulunduğu alanın (272/10 parsel) yine mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere belediye hizmet alanı olarak işlevlendirilmesi öngörülmüştür. Yerleşme merkezinde bulunan caminin ise işlevini devam ettirerek korunmasına ilişkin plan kararları geliştirilmiştir.

Bu işlevler dışında planda konut alanı olarak belirlenen alanlarda koruma amaçlı imar planı ile önerilen yapılaşma koşullarına uygun olarak yapılacak yapılar veya kullanılacak mevcut yapılar; barınma ihtiyacını karşılama amaçlı olan konut kullanımı ve yerleşmenin genel ihtiyaçlarına yönelik olan köy konağı ve bakkal olarak işlevlendirilebilecektir.

4.3.4 Temel İzi Korunacak Tescilsiz Yapı Parsellerinde Uygulama

Dokuyu bütünleyen ve yapıldığı dönemin mimari özelliklerini günümüze taşıyan geleneksel yapılarla birlikte zaman içinde harabeye dönüşmüş ve halen dönüşmekte olan, onarımla kullanım olanağı kalmamış ancak koruma amaçlı imar planı çalışması ile temel izleri ölçülerek kayıt altına alınmış ve ayrıca 1/500 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında "temel izi korunacak yapı" olarak gösterilen parsellerdeki uygulamalarda, vaziyet planı ve kot krokisine ilişkin çalışmaların yapılması öngörülmüştür. Bu çalışmalarla birlikte, temel izi korunacak tescilsiz parsellerdeki başvuru ve uygulamalarda, koruma amaçlı imar planının yeni yapılaşmaya ilişkin kararları çerçevesinde yürütülmesine ilişkin plan kararları geliştirilmiştir.

4.4 Yeni Yapılaşmaya İlişkin Kararlar

Koruma amaçlı imar planı kapsamında; yerinde korunması kararlaştırılan tescilli yapılara (anıtsal kültür varlığı ve sivil mimarlık örneği yapılar) ait parseller ile

planda tescilsiz özgün yapı olarak gösterilen geleneksel yapılara ilişkin parseller dışında kalan bazı parsellerde yeni yapılaşmaya ilişkin kararlar geliştirilmiştir. Bu kararların oluşturulmasında, alanda mevcut olan ve tescil edilerek koruma altına alınan yapılar ve parselleri dikkate alınmıştır.

Planda ilkesel olarak; yeni yapılaşmaya ilişkin düzenlemelerde yerleşmenin büyütülmesine ilişkin kararlara yer verilmemiştir. Bu kapsamda kentsel sit alanında arsa vasfındaki bazı parsellerde, geleneksel dokunun ve geleneksel yapıların kütle, gabari, yapı-parsel-sokak ilişkisi, giriş ve cephe özellikleri gözetilerek yeni yapılaşma öngörülmüş ve yeni yapı kitlelerine 1/500 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planında yer verilmiştir. Yine kentsel sit alanı içinde olan ve daha önce üzerinde herhangi bir yapı izine rastlanmayan arsa vasfı dışındaki (zeytinlik vb.) parsellerde, yeni yapılaşma öngörülmemiştir.

Kentsel sit alanı dışındaki etkileşim geçiş alanında ise, üzerinde herhangi bir yapı izine rastlanmayan arsa veya başka (zeytinlik vb.) vasıflı hiçbir parselde yeni yapılaşma öngörülmemiş, yerleşmenin büyümesi benimsenmemiştir.

Koruma amaçlı imar planı çalışması ile önerilen ve 1/500 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planında "yeni yapı kütlesi" olarak gösterilen yapılara ilişkin projeler; bu planın cephe, kütle, konum ve gabari ilişkilerine dair plan hükümlerine göre hazırlanacaktır.

Bu kapsamda yeni yapılaşmaya ilişkin başvurular Belediyeye yapılacak, Belediye yapılan başvuruyu değerlendirmek üzere KUDEB'e iletecek, KUDEB başvuruyu; imar mevzuatına, 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planına, 1/500 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına, plan notlarına, ilgili diğer mevzuatlara uygunluğu ve ayrıca KUDEB yönetmeliği açısından değerlendirerek sonuçlandıracaktır.

4.4.1 Yapının Konumlandırılmasına, Yapılanma Koşullarına İlişkin

Koruma amaçlı imar planı çalışması ile önerilen ve 1/500 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planında "yeni yapı kütlesi" olarak gösterilen yapılardan; bu plan için belirlenen bazı boş parsel için ya da yıkılıp yeniden yapı yapılacak parseller için, alan genelinde var olan ve koruma amaçlı imar planının araştırma, analiz, değerlendirme çalışmaları ile ortaya koyulan; maksimum geleneksel yapı büyüklüğü, gabarisi, geleneksel yapılaşma yoğunlukları, yapı parsel ilişkisi, yapı sokak ilişkisi ile beraber geleneksel inşa malzemesi de değerlendirilerek yeni yapılaşma için plan koşulları getirilmiştir.

4.4.2 Kullanım/İşlevsel Kararlar

Koruma amaçlı imar planı kararları üretilirken alanda yer alan mevcut durum ve sahiplilik durumları bir arada değerlendirilerek yapı adalarına/parsellere ilişkin işlevler belirtilmiştir.

Bu kapsamda konut alanları içinde plan koşullarında belirlenen yapılaşma koşullarına uygun olarak yapılacak yapıların ve yapıya ait açık alanların alabileceği işlevler belirlenmiştir. Söz konusu alanlar koruma amaçlı imar planı ile önerilen yapılaşma koşullarına uygun olarak yapılacak yapılar veya kullanılacak mevcut yapılar; barınma ihtiyacını karşılama amaçlı olan konut ve yerleşmenin genel ihtiyaçlarına yönelik olan köy konağı ve bakkal olarak işlevlendirilebileceği plan hükmü haline getirilmiştir.

4.4.3 Yapı Çevresinin Düzenlenmesine İlişkin Kararlar

Yeni yapılar ve çevresindeki alanlar plan hükümlerinde verilen malzeme ve detaylara göre düzenlenecektir. Buna göre yapıların giriş kapıları, parsel içi peyzaj düzenlemeleri, bahçe duvarları, bahçe kapıları, özgün bahçe elemanları vb. düzenlemeler geleneksel yapılarla ve bu planda öngörülmüş sokak mobilyaları ve sokak döşemelerine uygun olacaktır. Planlama alanındaki yeni işlevlendirme kararları doğrultusunda ortaya çıkabilecek ve yapıların dışında ve çevresinde düzenlenmesi gerekebilecek isim ve reklam panoları, güneş kesiciler vb. detaylara ilişkin plan kararları, geleneksel dokuya uyumun azami düzeyde sağlanması için geliştirilmiştir.

4.5 Ekler/Servis Yapılarına İlişkin Kararlar

Bu yapılar konut yapılarının eki, servis yapılarıdır. Kullanımları ahır, samanlık, odunluk, kömürlük, fırın, ocak, çamaşırlık, açık ve kapalı depo ve tuvalet işlevlerinden oluşur.

Üzerinde korunması gerekli kültür varlığı bulunan tescilli parsellerde yer alan yapıların ana yapı ile birlikte yapılan ve kullanılan özgün müştemilat yapılarının esaslı onarım ya da yenileme gibi uygulamaları Koruma Bölge Kurulu kararlarına göre, basit onarıma yönelik tadilat ve tamirat işlemleri ise 1. Grup tescilli yapılarda uygulama koruma bölge kurulu izni ile KUDEB denetiminde, 1. Grup dışındaki tescilli yapılarda uygulama KUDEB izin ve denetiminde yapılır.

Üzerinde korunması gerekli kültür varlığı bulunmayan diğer parsellerde mevcut müştemilatların onarılması ya da yenilenmesi durumunda uygulamada müştemilat yapısının onarılması ya da yıkılıp yeniden yapılması gerekiyorsa,

parsel içinde aynı yerine, aynı taban alanı ve gabaride taş malzeme ve yöresel örme teknikleri ile yapılacaktır.

Yeni yapılacak müştemilat yapıları; parselin yola bakmayan cephelerinde, tabanda kapladığı alan; 10 m²'yi ve yüksekliği 2,20 metreyi geçmeyecek şekilde, cephe ve çatı malzemesi ana bina ile aynı olacak şekilde projelendirilecek ve konumu projesi ile belirlenecektir.

4.6 Bahçelere İlişkin Kararlar

Planlama alanında var olan geleneksel konut dokusunda, parsel büyüklükleri, yapıların parsel içindeki konumları ve yola yakın konut konumlanmasının da etkisiyle avlu kullanımı bulunmamakta, bahçe kullanımı bulunmaktadır. Planlama alanındaki geleneksel dokuda bahçelere ilişkin ikili bir yapı olduğu tespit edilmiştir. Buna göre küçük parsel büyüklüğüne sahip, parselin tamamına yakınında yapılaşma bulunan cami ve çevresinde bahçe kullanımı bulunmadığı, TAKS değeri 0,60 oranının altında olup görece büyük parsellerin bulunduğu merkez ve çevresi dışındaki alanlarda nitelikli bahçe kullanımları belirlenmiştir. Hazırlanan koruma amaçlı imar planı karar ve hükümleri ile geleneksel dokuda var olan bahçe sistemlerinin korunması hedeflenmiştir.

Buna göre mevcut bahçeleri ortadan kaldıracak yapılaşma düzenine gidilemeyeceği, yeni yapılaşmada da bahçe düzenini koruyan projeler üretileceği, bahçelerde yer alan yetişkin ağaçların korunması esas olacağına dair plan kararları geliştirilmiştir. Bu kapsamda geleneksel dokuda var olan bahçelerin yöreye özgü; bahçe mesafeleri, duvarları, kapıları, bahçe içinde yer alıp/alamayacak kullanımlar gibi tüm niteliklerine ilişkin kurallar belirlenerek koruma esaslı plan hükümleri geliştirilmiştir.

5 1/5.000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM VE 1/1.000 VE 1/500 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI ÜRETİLMESİ

5.1 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, İlgili Yönetmelik ve Mevzuata Uygun Olarak Hazırlanmış Planlama Çalışması

5.1.1 1/5.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Üretilmesi

Ödemiş Lübbey Koruma Amaçlı İmar Planı ile kültürel, tarihi ve doğal birikiminin yoğunlaştığı planlama alanı bütününde, kültürel, tarihi ve doğal kaynak değer birikimin geleceğe taşınmasını sağlayacak yeni kurallar oluşturulmuştur.

Kentsel sit ve etkileşim geçiş alanında; koruma, canlandırma ve yaşatma ilkeleri doğrultusunda, alana yönelik baskıları ve tahribatı önleyecek koruma kararlar oluşturulmuş, bu kapsamda günümüze kadar ulaşmış kültürel mirasın ve geleneksel dokunun korunarak yaşatılmasına ilişkin mekânsal kararlar üretilmiştir.

Bu kapsamda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile belirlenen kullanım kararları planların kademeli birlikteliği göz önünde bulundurularak, alt ölçekli planlara referans olacak şekilde belirlenmiştir.

Planlama alanı sınırları içerisindeki geleneksel konut alanları, hazırlanan planda mevcut konut alanı (düşük yoğunlukta) olarak tanımlanmış, bu alanlarda bulunan tescilli yapılar ile tescilli olmayan geleneksel yapılarda, konut dışındaki işlevlendirmeler plan hükümleri ile kurala bağlanmıştır.

Yerleşmede sosyal donatı alanları kapsamında değerlendirilecek üç farklı alan bulunmaktadır. Yerleşme merkezinde tescilli anıtsal yapı kategorisinde olan bir adet cami yapısı bulunmaktadır. Orijinal işlevi de cami olan bu yapı halen kullanılmaktadır. Bu yapı ve işlevi plan kararları ile aynen korunmuştur.

Yerleşmede sosyal donatı alanları içinde değerlendirilecek ikinci alan ise daha önce köy ilkokulu olarak kullanılan alandır. Yerleşmenin terk edilmesinden önce taşımalı eğitime geçilmesi ile faaliyeti sona eren, yaklaşık 35 yıldır kullanılmayan, hazine mülkiyetinde ve MEB'e tahsisli bu alan ve içindeki tescilli okul yapısı Lübbey'deki en büyük yapıdır. Bu alanın planda eğitim tesisi olarak düzenlenmesi; taşımalı eğitim sonlanana kadar veya eğitim tesis alanına ihtiyaç olana kadar bu yapının yerleşmenin kamusal ihtiyaçları doğrultusunda köy konağı amaçlı kullanılması öngörülmüştür.

Planlama alanı içinde sosyal donatı alanları kapsamında değerlendirilecek üçüncü alan ise sağlık tesisi alanıdır.

Lübbey'in geleneksel yerleşim dokusu içinde ve yakın çevresinde diğer açık alanlar kapsamında nitelendirilebilecek ve planlama alanının büyük bölümünü teşkil eden zeytinlikler, yerleşmenin sahip olduğu doğal peyzaj karakterinde büyük önem taşımaktadır. Koruma amaçlı imar planında, plan sınırları içerisinde yapılaşmaya konu alanlar dışında kalan ve özel kanuna tabi durumda olan zeytinlik alanlar yeni yapılaşmaya konu edilmemiş ve zeytinlik vasfıyla korunacak alan olarak tanımlanmıştır.

Lübbey'de kentsel yeşil alan olarak tanımlanan ve koruma amaçlı imar planında park ve yeşil alan olarak gösterilen alanlar; doğrudan rekreatif kullanım amaçlı düzenlenmiş park ve yeşil kullanımından ziyade daha çok dere kenarlarında yapılan düzenlemeler kapsamındaki alanlar olarak değerlendirilmiştir. Yerleşme ve çevresi doğal kaynak değerleri ve peyzaj karakteri itibariyle çok zengin bir bitki örtüsüne sahiptir ve açık alan varlığı açısından önemli bir potansiyel içermektedir. Bu nedenle Lübbey'de kentsel anlamda bir yeşil alan düzenlemesi için önemli bir ihtiyaç bulunmamaktadır. Yerleşme içinde açık alan niteliğindeki toplanma alanları; cami ve çevresinde bulunan meydanda, yerleşme içi yaya yollarının genişlediği ve birleştiği noktalarda oluşan küçük meydancıklarda ve eğitim tesis alanı kapsamında olacağı öngörülmüştür.

İmar planında doğal karakteri korunacak alan olarak tanımlanmış alanlar ise ana yol güzergâhının doğu kesimi ile eğitim alanının (eski ilkokul alanı) batı bölümünde yer alan, zeytinlik veya arsa vasfında bulunmayan, daha önce üzerinde herhangi bir yapı izini rastlanmamış, mevcut durumda doğal bitki örtüsü ile kaplı bulunan, bu şekilde korunması öngörülen alanlar olarak tanımlanmıştır.

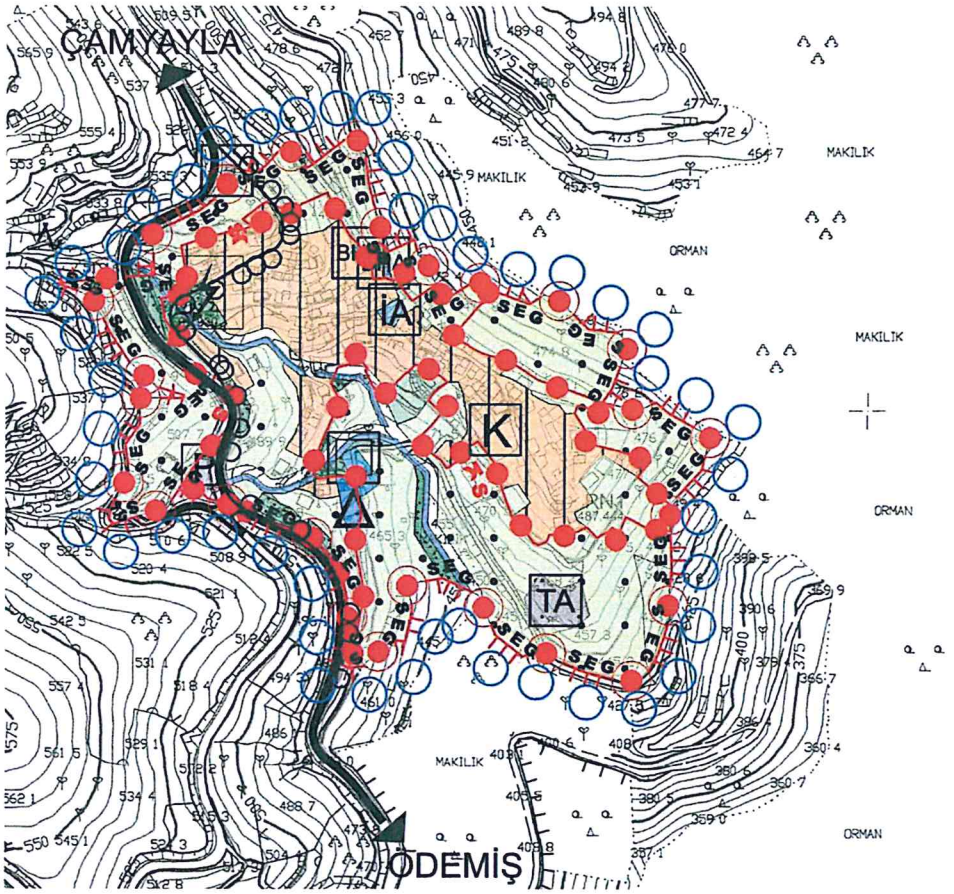
Ödemiş Lübbey Koruma Amaçlı İmar Planı Yapımı İşi'nin 4. aşama çalışmaları kapsamında oluşturulan 1/5.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'na (bkz. Harita 1) ilişkin alan dağılımı aşağıdaki verilmiştir.

Hazırlanan bu plana göre 3,9 hektarlık kentsel sit alanı ile bu alanı kapsayan 4,9 hektarlık kentsel sit etkileme geçiş alanı olmak üzere toplam 8,8 hektarlık (88.314 m^2) büyüklüğe sahip olan planlama alanının; %18,62'lük bölümü mevcut konut alanı (düşük yoğunlukta), %1,23'ü sosyal altyapı alanları, %55,7'si zeytinlik, %3,68'i park ve yeşil alan, %1,47'si doğal karakteri korunacak alanlar ve %2,14'ü dere-kanal %15,21'i yol-otopark ve %1,41'i teknik altyapı alanı (atık su arıtma, içme suyu ve trafo) kullanımından oluşmaktadır.

Tablo 4 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planında Alan Kullanımlarının Dağılımı

Kullanım	Alan (m^2)	Oran
Mevcut Konut Alanı (düşük yoğunlukta)	16440,1	18,62
İbadet Alanı	109,02	0,12
Eğitim Tesis Alanı	442,87	0,50
Sağlık Alanı	347,89	0,39
Belediye Hizmet Alanı	188,06	0,21
Park ve Yeşil Alan	3252,1	3,68
Meydan	451,76	0,51
Zeytinlik Alanlar	49187,4	55,70
Doğal Karakteri Korunacak Alanlar	1298,77	1,47
Dere-Kanal	1885,74	2,14
Yaya Yolu	10491,5	11,88
Araç Yolu ve Otopark	2940,42	3,33
Teknik Altyapı Alanı (atık su arıtma ve trafo)	1112,75	1,26
İçme Suyu Tesisleri Alanı	131,62	0,15
TOPLAM	88314	100

Harita 4 1/5.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Şeması



SINIRLAR

PLAN ONAMA SINIRI

KENTSEL SİT SINIRI

ETKİLEŞİM GEÇİŞ ALAN SINIRI

KENTSEL ALAN KULLANIMLARI

MEVCUT KONUT ALANI (BRÜT YOĞUNLUĞUNA GÖRE DÜŞÜK 51-150 KİŞİ/HA)

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

BELEDİYE HİZMET ALANI

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

EĞİTİM ALANI

SAĞLIK ALANI

İBADET ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK VE YEŞİL ALAN

DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALAN

ZEYTİNLİK ALAN

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

TAŞIT YOLU

OTOPARK

TEKNİK ALTYAPI ALANI (ATIKSU ARITMA)

İÇMESUYU TESİSLERİ ALANI (SU DEPOSU)

İÇME SUYU ANA HATTI

TEKNİK ALTYAPI ALANI (TRAFO)

ENERJİ NAKİL HATTI

DERE-KANAL

5.1.2 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve 1/500 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının Üretilmesi

Ödemiş Lübbey Koruma Amaçlı İmar Plan; zengin kültürel ve doğal değerler ile özgün tarihi dokusunu bugüne taşıyabilmiş Lübbey'in, kendine özgü kimliğinin ve değerlerinin korunarak gelecek kuşaklara aktarılmasını hedefleyen, koruma ve kullanma arasında denge kurulmasını önceleyen bir plan olması amaçlanmıştır. Lübbey'de koruma, canlandırma ve yaşatma ilkeleri doğrultusunda, alana yönelik baskıları ve tahribatı önleyecek koruma kararlar oluşturulmuş, bu kapsamda günümüze kadar ulaşmış kültürel mirasın ve geleneksel dokunun korunarak yaşatılmasına ilişkin mekânsal kararlar üretilmiştir. Bu kapsamda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile belirlenen genel kullanım kararları, planların kademeli birlikteliği ilkesi çerçevesinde 1/1000 ve 1/500 ölçekli planlarda ele alınmış, bu alt ölçeklerin gerektirdiği detaylı düzenlemeler yapılarak plan paftaları, plan hükümleri ve plan açıklama raporundan oluşan koruma amaçlı imar planı bütünü elde edilmiştir. Koruma amaçlı uygulama imar planı çalışmasına konu olan alanının büyüklüğü yaklaşık 8,8 hektardır. Koruma amaçlı uygulama imar planı 1/1000 ve 1/500 ölçekte hazırlanırken yapı adaları ve ulaşım düzenine ilişkin düzenlemeler yapılmış, sosyal donatıların, açık alan kullanımlarının konumları ile birlikte tasarımlarına yer verilmiştir. Hazırlanan uygulama imar planına göre alan kullanımların dağılım aşağıda tablolaştırılmış halde verilmektedir.

Tablo 5 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planında Alan Kullanımlarının Dağılımı

Kullanım	Alan (m^2)	Oran
Konut Alanı	16440,1	18,62
Cami	109,02	0,12
Eğitim Tesis Alanı	442,87	0,50
Sağlık Tesisi Alanı	347,89	0,39
Belediye Hizmet Alanı	188,06	0,21
Park	3252,1	3,68
Meydan	451,76	0,51
Zeytinlik Alanlar	49187,4	55,70
Doğal Karakteri Korunacak Alanlar	1298,77	1,47
Dere-Kanal	1885,74	2,14
Yaya Yolu	10491,5	11,88
Araç Yolu ve Otopark	2940,42	3,33
Teknik Altyapı Alanı (atık su arıtma)	1112,75	1,26
İçme Suyu Tesisleri Alanı (su deposu)	131,62	0,15
Trafo Alanı	34	0,04
TOPLAM	88314	100

Arazi Kullanımına İlişkin Kararlar:

1/5000 ölçekli nazım imar planı ile belirlenen kullanım kararları doğrultusunda, 1/1000 ölçekte ve 1/500 ölçekte yapı adaları ve sokaklara ilişkin düzenlemeler yapılmış, sosyal donatıların, açık alan kullanımlarının tasarımının yanı sıra detaylı ulaşım ve otopark düzenlemelerine yer verilmiştir.

Bu kapsamda planlama alanı sınırları içerisinde yer alan kentsel sit alanındaki geleneksel konut alanları planda konut alanı olarak tanımlanmış. Yerleşme merkezinde yer alan cami yapısının bulunduğu parsel planda cami yeri olarak tanımlanmıştır. Atıl durumda olan mevcut ilkokul ise planda yine ilkokul alanı olarak düzenlenmiş ancak taşımalı eğitim sonlanana kadar veya eğitim tesis alanına ihtiyaç olana kadar bu yapının yerleşmenin kamusal ihtiyaçları doğrultusunda köy konağı amaçlı kullanılması öngörülmüştür.

Konut Alanları

Planlama alanı sınırları içerisinde yer alan ve günümüze kadar oluşan geleneksel konut dokusunun bulunduğu alanlar plana konut alanı olarak aktarılmıştır.

Lübbey'deki geleneksel konutlar araziye azami düzeyde uyumlu, işlevsel kurguyla planlanmış, mekânsal düzenin işlevin getirdiği verilerle öne çıktığı yalın karakterli yapılardır. Yerleşmenin bütününe bakıldığında bütün yerleşmede benzer yapıların oluşturduğu doku olarak bulunmaktadır.

Lübbey yerleşmesindeki geleneksel yapıların ortak özellikleri, kullanılan yapı malzemelerindeki ve yapım tekniğindeki birlik, çıkma karakteri, pencere, kapı, ahır kapısı, baca, cephe süslemeleri gibi mimari unsurların malzeme ve üslup birlikteliğidir. Bu özellikler hemen tüm geleneksel yapılarda olduğu için bu yapıların bir bütün halinde korunması gerekmektedir. Bu yapı adalarında yer alan tescilli veya tescilsiz geleneksek yapıların onarımı yenilenmesi gibi konularda plan hükümleri getirilmiştir. Uygulama bu hükümlere göre yapılacaktır.

Alanın koruma statüsüne dayanılarak konut alanı olarak tanımlanmış yapı adalarında yer alan parsellerde tescilli yapıların korunmasına ilişkin kararlar üretilmiştir. Söz konusu parsellerde yer alan tescilsiz yapıların da varlıklarını sürdürebilmeleri için özel koşullar getirilmiştir. Konut alanlarında yer alabilecek ve alanın koruma-kullanma dengesinde canlanmasını sağlayacak farklı işlevlere ilişkin kararlar ise ayrıca ele alınıp plan hükümlerinde tanımlanmıştır.

İbadet Alanı

Plan sınırları içerisinde yerleşme merkezinde bir adet tescilli cami yapısı bulunmaktadır (274/1 parsel). Söz konusu yapı tescilli anıtsal yapı olup plan

kararları ile aynen korunmuştur. Yerleşmede nüfus gelişimi de dikkate alınarak planlamada yeni bir ibadet alanı önerilmemiştir.

İlkokul Alanı

Yerleşmede sosyal donatı alanları içinde değerlendirilecek bir diğer alan ise daha önce köy ilkokulu olarak kullanılan alandır (259/6 parsel). Yerleşmenin terk edilmesinden önce taşımalı eğitime geçilmesi ile faaliyeti sona eren, yaklaşık 35 yıldır kullanılmayan, hazine mülkiyetinde ve MEB'e tahsisli bu alan ve içindeki tescilli okul yapısı Lübbey'deki en büyük yapıdır. Söz konusu alan planda yine ilkokul alanı olarak düzenlenmiş ancak taşımalı eğitim sonlanana kadar veya eğitim tesis alanına ihtiyaç olana kadar bu yapının yerleşmenin kamusal ihtiyaçları doğrultusunda köy konağı amaçlı kullanılması öngörülmüştür.

Sağlık Tesisi Alanı

Planlama alanının gelecekteki kullanımına ve taşıma kapasitesine bağlı olarak ortaya çıkacak, sağlık hizmetleri kapsamında ihtiyaç duyulacak yeni bir sağlık tesis alanının (sağlık ocağı veya aile sağlık merkezi); Sağlık Bakanlığı'nın görüşü doğrultusunda kamu mülkiyeti olan bir parselde yer seçmesi öngörülmüştür (260/1 parsel).

Belediye Hizmet Alanı

Belediye hizmet alanları belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli, mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kullanılacak alandır.

Yerleşmede bu plan ile iki ayrı alanın belediye hizmet alanı olarak ayrılması öngörülmüştür. Bu kapsamda; mevcut durumda umumi tuvalet olarak kullanılan ve daha önce çamaşırhane olarak kullanılan buna bitişik alanın (250/9 parsel) belediye hizmet alanı olarak işlevlendirilmesi, umumi tuvaletin karşısında yer alan çeşme ve çeşmenin bulunduğu parselin (272/10 parsel) yine yerleşmede kamusal nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere belediye hizmet alanı olarak işlevlendirilmesi öngörülmüştür. Bu plan ile belediye hizmet alanı olarak ayrılan alanlar kamu mülkiyetinde olan arsa vasıflı parsellerdir.

Teknik Altyapı Alanı

İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün (İZSU) görüşüne uygun olarak; planlama alanının gelecekteki kullanımına bağlı olarak ortaya çıkacak atık suların toplanması, arıtılması ve bertafı ile yağmur sularının toplanarak uzaklaştırılması amacıyla 262/31 parsel teknik altyapı alanı olarak kullanılması öngörülmüştür.

Yine İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün (İZSU) görüşü uyarınca; kurumun içme suyu temininin sağlanması amacıyla hazırlanacak, projesine uygun inşa edilecek olan altyapı şebeke hatları ile üstyapı depo, maslak vb. tesislerine dair ihtiyaç duyduğu kamu mülkiyetindeki 271/22 parsel planda içme suyu tesisleri alanı olarak ayrılmıştır. Planlama alanının en üst kotunda yer seçimi yapılan söz konusu alanın su deposu amaçlı olarak da kullanılması öngörülmüştür.

Bu alanlarla birlikte yüksek gerilimli elektrik enerjisini alçak gerilimli elektrik enerjisine dönüştüren mevcut trafo alanının işlevini bulunduğu konumda devam ettirerek kullanılması öngörülmüştür (280/1 parselin batısı).

Zeytinlik Alanlar

Lübbey'in geleneksel yerleşim dokusu içinde ve yakın çevresinde diğer açık alanlar kapsamında nitelendirilebilecek ve planlama alanının büyük bölümünü teşkil eden zeytinlikler, yerleşmenin sahip olduğu doğal peyzaj karakterinde büyük önem taşımaktadır. Koruma amaçlı imar planında, plan sınırları içerisinde yeni yapılaşmaya konu alanlar dışında kalan ve özel kanuna tabi durumda olan zeytinlik alanlar yapılaşmaya konu edilmemiş ve zeytinlik vasfıyla korunacak alan olarak tanımlanmıştır.

Yeşil Alanlar

Lübbey'de kentsel yeşil alan olarak tanımlanan ve koruma amaçlı imar planında park ve yeşil alan olarak gösterilen alanlar; doğrudan rekreatif kullanım amaçlı düzenlenmiş park ve yeşil kullanımından ziyade daha çok DSİ görüşü doğrultusunda dere kenarlarında yapılan düzenlemeler kapsamındaki alanlar olarak değerlendirilmiştir. Yerleşme ve çevresi doğal kaynak değerleri ve peyzaj karakteri itibariyle çok zengin bir bitki örtüsüne sahiptir ve açık alan varlığı açısından önemli bir potansiyel içermektedir. Bu nedenle Lübbey'de kentsel anlamda bir yeşil alan düzenlemesi için önemli bir ihtiyaç bulunmamaktadır. Yerleşme içinde açık alan niteliğindeki toplanma alanları; cami ve çevresinde bulunan meydanda, yerleşme içi yaya yollarının genişlediği ve birleştiği noktalarda oluşan küçük meydancıklarda ve eğitim tesis alanı kapsamında olacağı öngörülmüştür.

Doğal Karakteri Korunacak Alanlar

İmar planında doğal karakteri korunacak alan olarak tanımlanmış alanlar ise ana yol güzergâhının doğu kesimi ile eğitim tesis alanının (eski ilkokul alanı) batı bölümünde yer alan, zeytinlik veya arsa vasfında bulunmayan, daha önce üzerinde herhangi bir yapı izini rastlanmamış, mevcut durumda doğal bitki

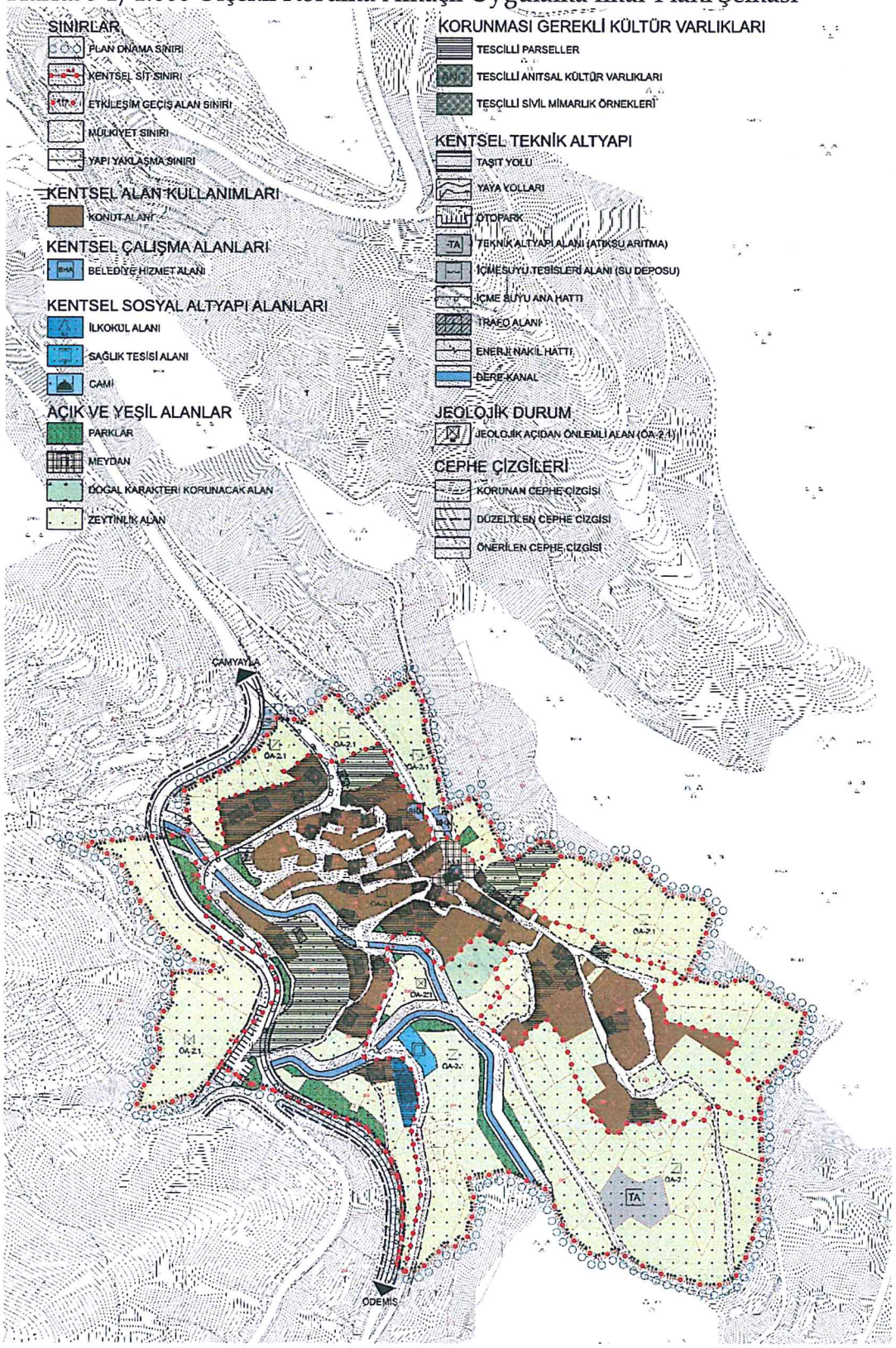
örtüsü ile kaplı bulunan, bu şekilde korunması öngörülen alanlar olarak tanımlanmıştır.

1/500 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı

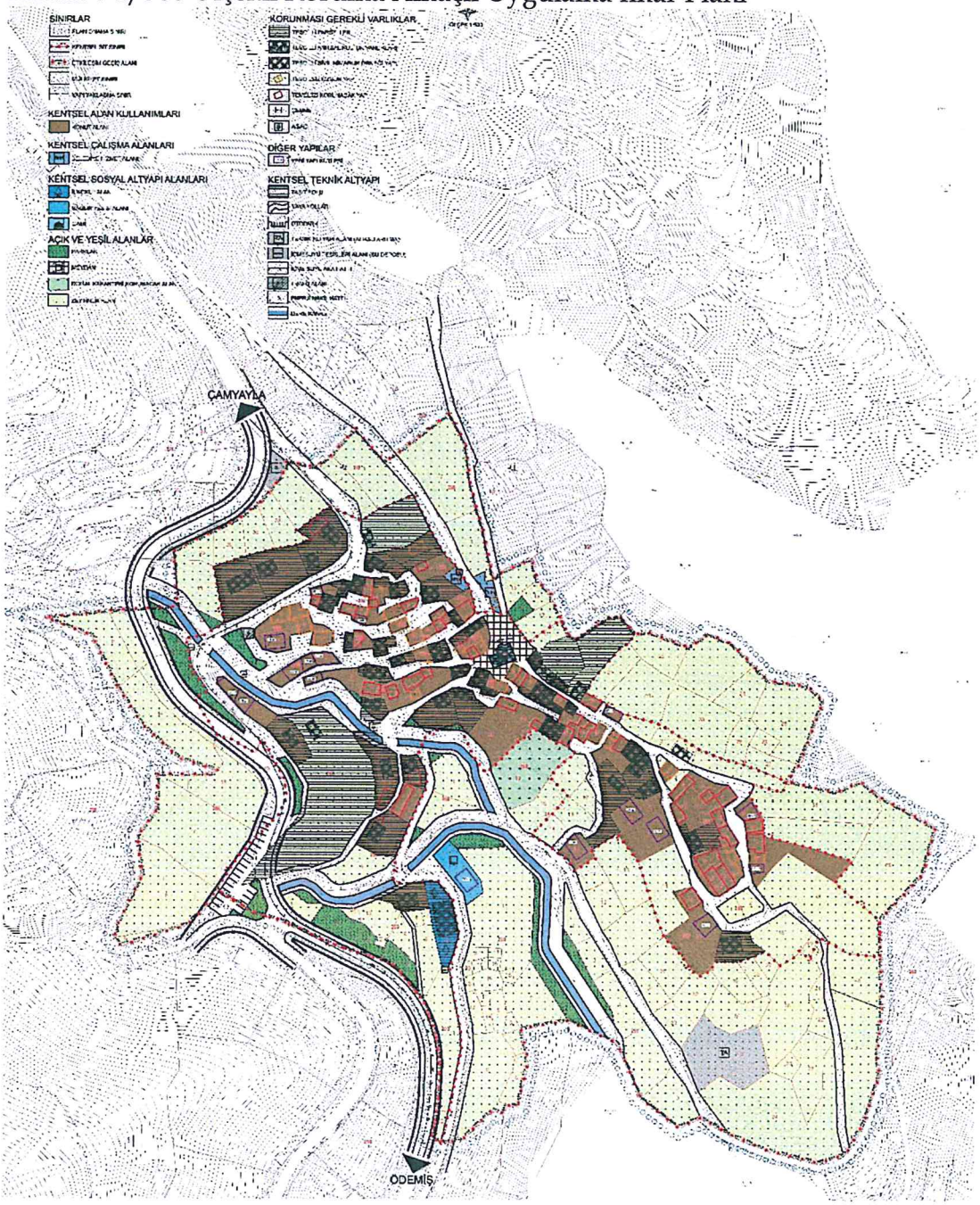
Kentsel Sit Alanında uygulamaları kolaylaştırmak amacı ile 1/500 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır. Planda yapıların parseldeki konumu, yapı formları farklılaşan yapı gabarileri, mülkiyet sınırları ve imar uygulaması ile oluşacak mülkiyet sınırları belirtilmiştir.

Kentsel Sit Alanı sınırları içerisindeki uygulamalarda yapı konumları 1/500 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında belirlenen konum esasları (parsel sınırlarına bitişik veya ayrık) değiştirilmeden yapı hatları 1,00 metreyi aşmamak koşulu ile kütlenin içine veya dışına taşacak şekilde hazırlanacak olan mimari projeler ile düzenlenebileceği hüküm haline getirilmiştir. Kentsel Sit Alanı içerisindeki konut alanı olarak belirlenen alanlar üzerinde kat adedi belirtilmeyen yapılarda kat adedi ilgili plan hükmü kapsamında değerlendirilerek uygulama yapılacaktır. Kentsel sit alanı içerisinde inşa edilecek olan yeni yapıların tabanda kapladığı alan ve konumları; bu yapıların bulundukları parselin konumu, büyüklüğü, formu ile bu parselin çevresindeki parseller ve yapıların büyüklüğü, konumu ve formları dikkate alınarak, 1/500 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında belirtilen yapı kütle sınırlarına göre yapılacağı plan hükmü haline getirilmiştir.

Harita 5 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Şeması



Harita 6 1/500 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı



6 YÖNETİM MODELİ ÖNERİSİ

6.1 Etaplama / Eylem Planı / Alt Program / Projeler / Etkinliklerin Tanımlanması / Belirlenmesi ve Zamanlama

Ödemiş Lübbey yerleşmesi koruma planlama çalışmalarının temel amacı yerleşmenin sahip olduğu değerlerin öne çıkarılması, bu değerlerin korunarak gelecek nesillere aktarılması ve alanın tarihi, kültürel ve doğal özellikleri dolayısıyla sahip olduğu potansiyellerin değerlendirilerek yerleşimin mevcut durumdaki terkedilmişliğini sonlandırarak, sosyo-ekonomik durumu ve fiziksel yapısının canlandırılması bu çalışmanın en önemli amaçlarıdır.

Belirlenen amaçlara ulaşmak için çalışma kapsamında sosyo-kültürel, ekonomik, yönetsel ve fiziki mekâna yönelik hedefler olmak üzere 4 adet alt hedef başlığı belirlenmiştir. Bu hedeflerin her birine ulaşılmasını sağlayacak stratejiler ve eylemler çalışmanın bu kısmında tanımlanmıştır. Hazırlanan eylem planı, sürecin başında belirlenen 4 alt hedefe ulaşmak için tanımlanan stratejiler; stratejileri uygulamak için kurgulanan eylemler, bu eylemleri gerçekleştirme görevini üstlenecek olan aktörler; eylemlerin gerçekleştirilmesi aşamasında katkı sağlayacak finansman kaynakları ile eylemlerin gerçekleşme düzeyini izleyecek olan ilgilileri içerir.

Eylem planı, tanımlanan eylem başlıklarının uygulanacağı zaman periyotlarını sunmaktadır. Bu kapsamda 2022-2027 yılları arasını kapsayan dönemde etaplar halinde kurgulanan eylemler 5 yıllık süreç içerisinde öngörülen hedeflere varılmasını kolaylaştıracaktır.

Koruma planlama süreci kapsamında belirlenen 4 alt hedef başlığına göre tasarlanan eylem planı çalışmanın bu kısmında aktarılmıştır.

Hedef 1: Ekonomik Hedefler

Strateji 1: Yerele Özgü Ürünleri Desteklemek

Strateji 2: Turizm Sektörünü Geliştirerek Ticari Faaliyetlere Katkıda Bulunmak

Hedef 2: Fiziki Mekâna Yönelik Hedefler

Strateji 1: Tarihi ve Kültürel Dokuyu Koruyarak Canlandırmak

Strateji 2: İmar Planında Alınan Kararları Uygulamak

Strateji 3: Nitelikli Bir Kentsel Çevre Yaratmak

Strateji 4: Ulaşım ve Teknik Altyapı Sistemlerini Geliştirmek

Hedef 3: Sosyo-Kültürel Hedefler

Strateji 1: Tarihi ve Kültürel Değerleri Korumak

Strateji 2: Koruma ve Sürdürülebilir Çevre Bilincini Artırmak

Hedef 4: Yönetsel Hedefler

Strateji 1: Alanda Korumanın Sürdürülebilirliğini Sağlayacak ve Kolaylaştıracak Yönetim Planının Hazırlanması

Strateji 2: Tarihi Yerleşimi Tanıtıcı Faaliyetler Yapmak ve Turist Sayısını Artırmak

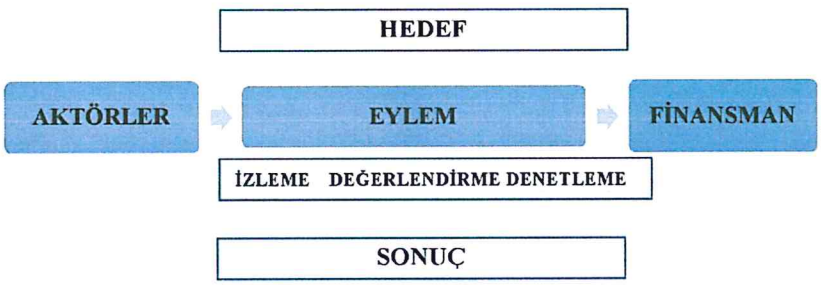
EKONOMİK

HEDEF Yerele Özgü Ürünleri Desteklemek (S1)



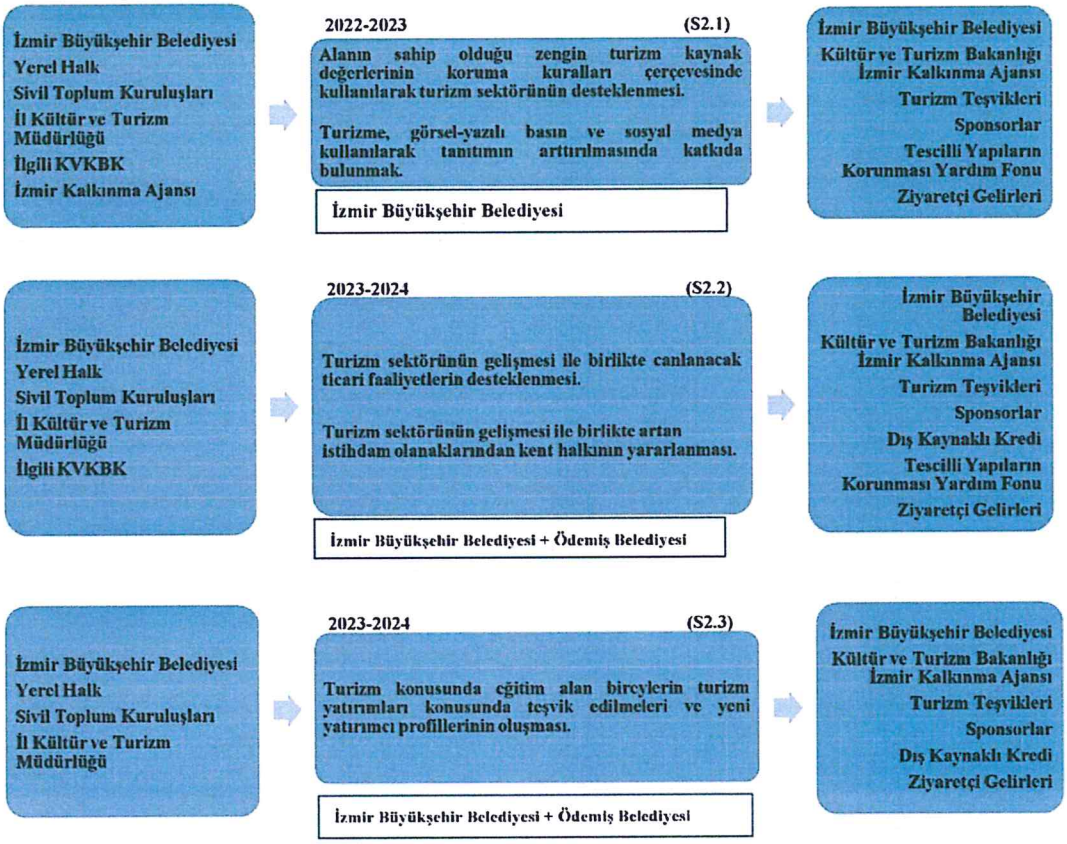
SONUÇ

Yerel ürünlerin desteklenerek kentin ekonomisine katkıda bulunulması, yerel halkın üretim gücünün arttırılması ve yerel ürünlerin satışı için yeni ticari alanların tasarlanması



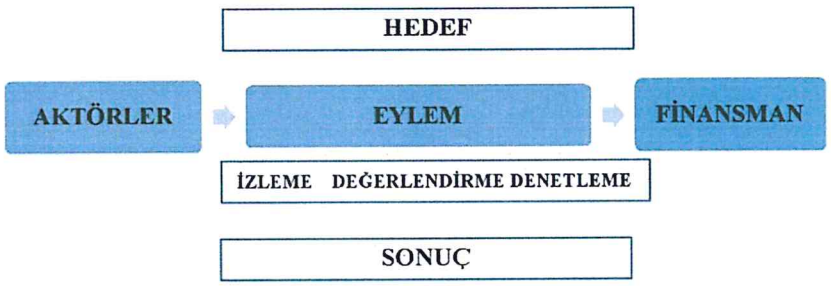
EKONOMİK

HEDEF Turizm Sektörü ve Ticari Faaliyetlere Katkıda Bulunmak (S2)



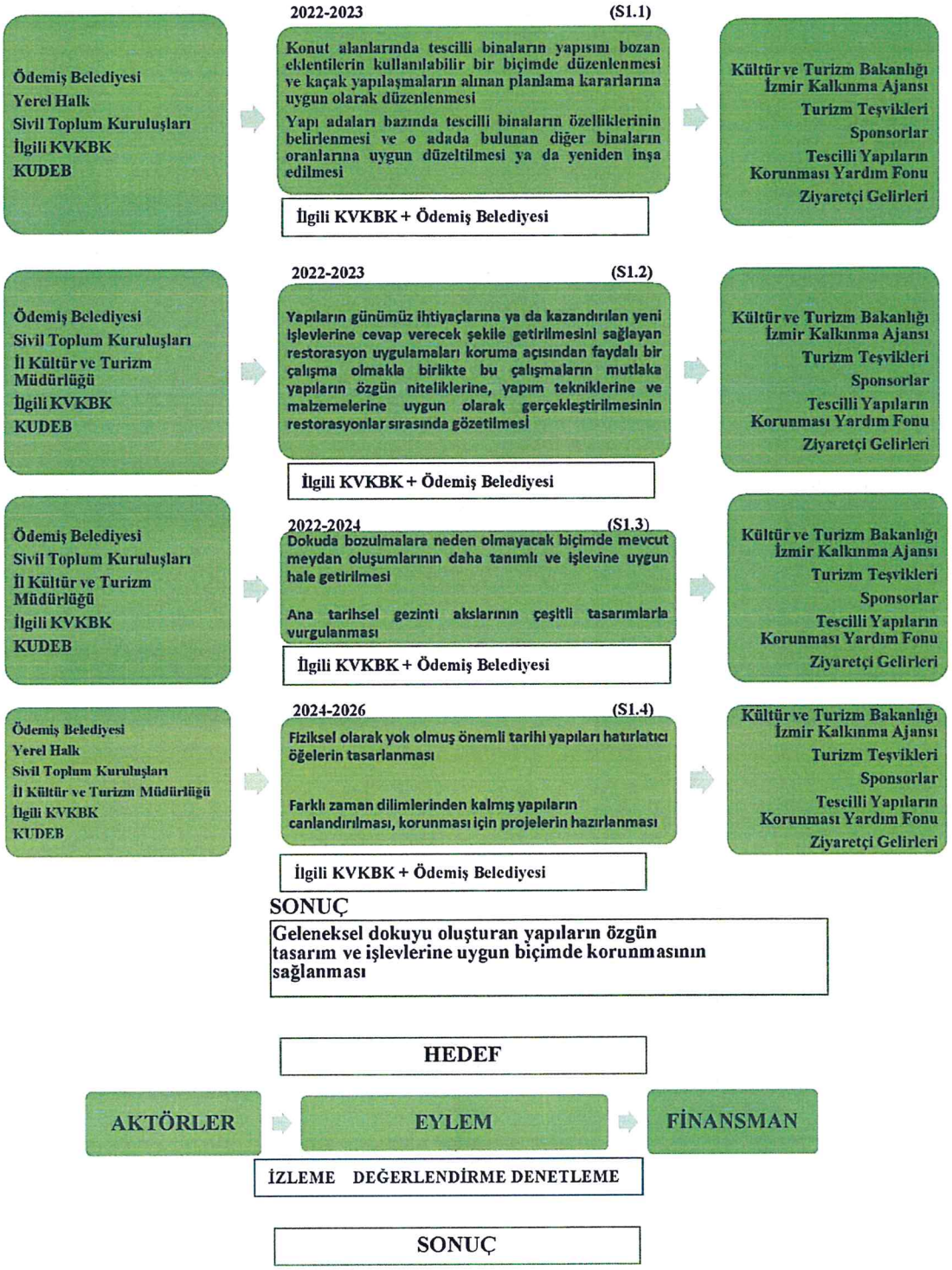
SONUÇ

Yerleşmede turizm sektörünün gelişmesi ile birlikte turizm sektörüne yönelik ticari faaliyetlerin artması, yerel halkın bu ekonomik kalkınma sayesinde refah düzeyinin artması ve turizm sektörüne bağlı olarak yeni yatırım olanaklarının ortaya çıkması



FİZİKİ MEKANA YÖNELİK

HEDEF: Tarihi ve Kültürel Dokuyu Koruyarak Canlandırmak (S1)



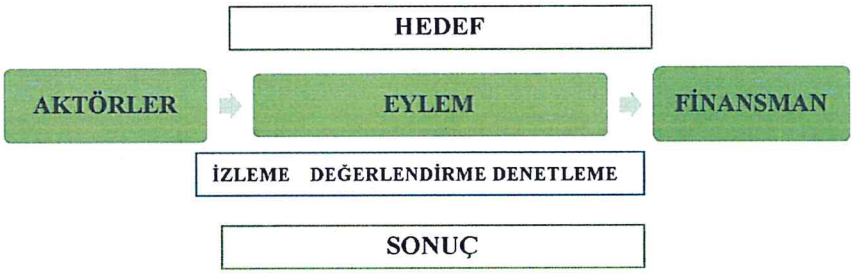
FİZİKİ MEKANA YÖNELİK

HEDEF: İmar Planında Alınan Kararları Uygulamak (S2)



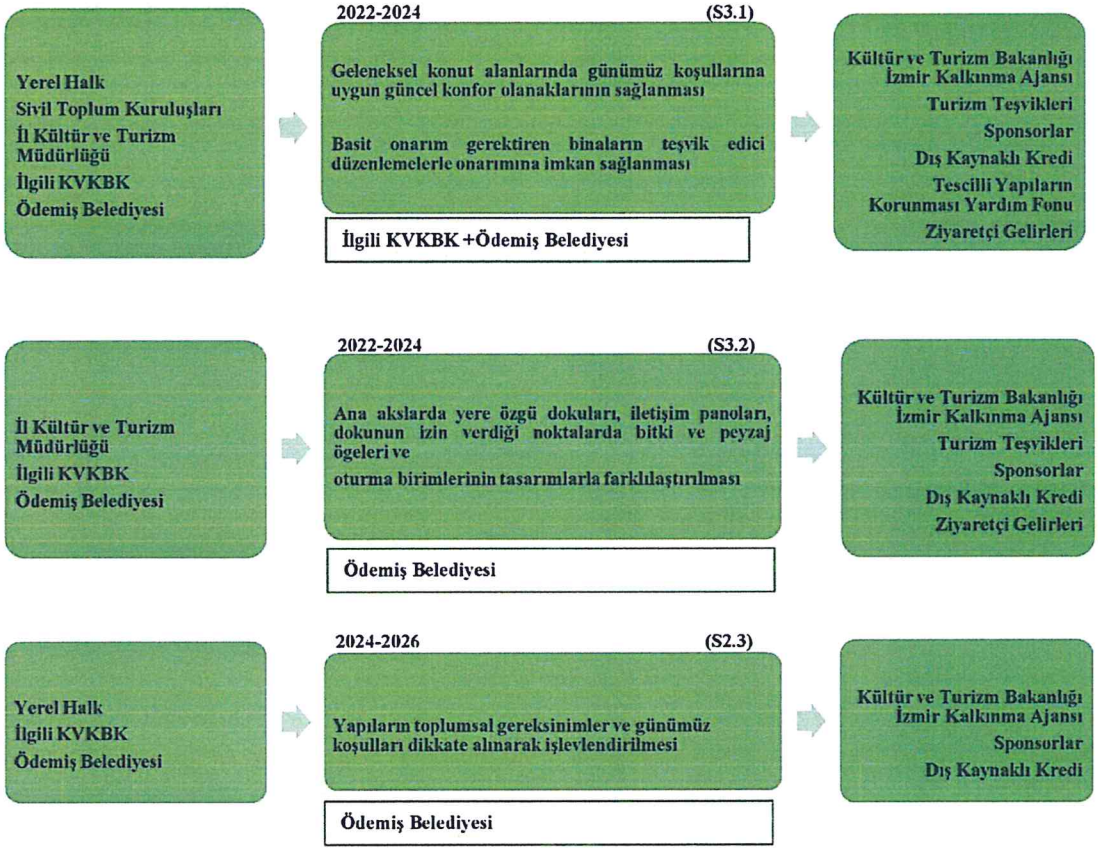
SONUÇ

Yapılan imar planı çalışmaları ile kültürel ve tarihi değerleri koruma, canlandırma politikalarının benimsenmesi ayrıca yerleşmede yaşayacaklar ve turistler için sağlıklı, yaşanabilir çevrenin yaratılması



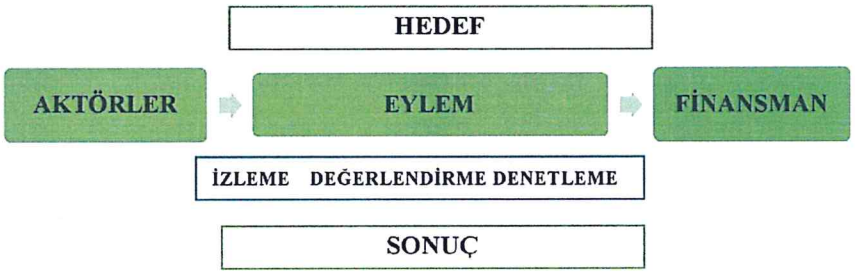
FİZİKİ MEKANA YÖNELİK

HEDEF: Nitelikli Bir Kentsel Çevre Yaratmak (S3)



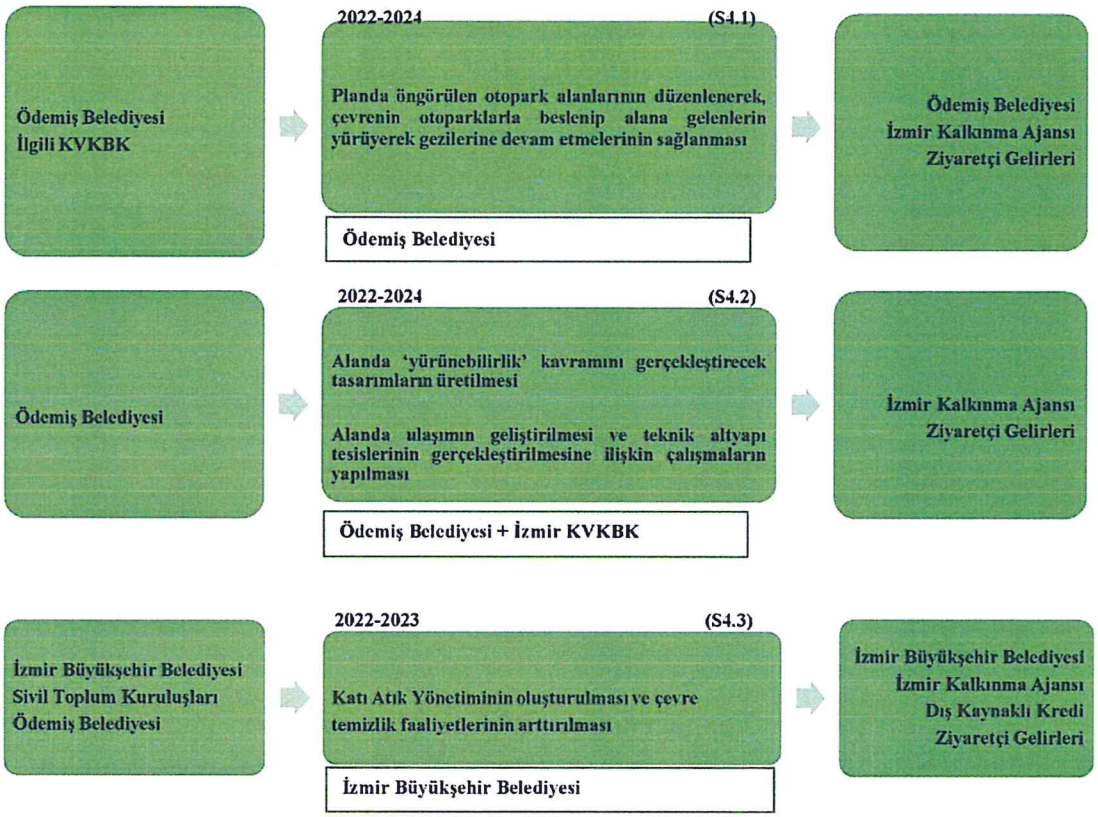
SONUÇ

Günümüz koşullarına uygun olarak, mevcut geleneksel dokuyu bozmadan, yerleşmede yeni yaşam alanlarının yaratılması ve alanda yaşayanlar ile ziyaretçilerin temiz, sağlıklı ve yaşanabilir bir çevreye kavuşturulması



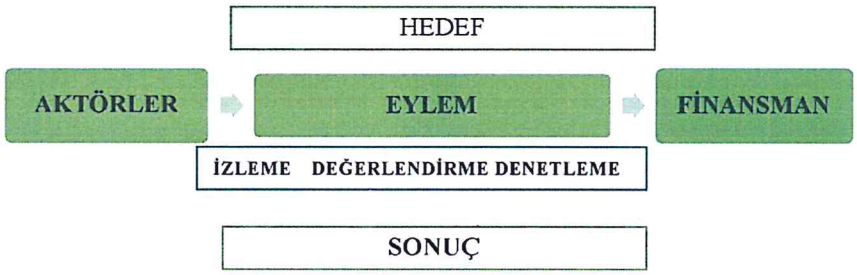
FİZİKİ MEKANA YÖNELİK

HEDEF: Ulaşım ve Teknik Altyapı Sistemlerini Geliştirmek (S4)



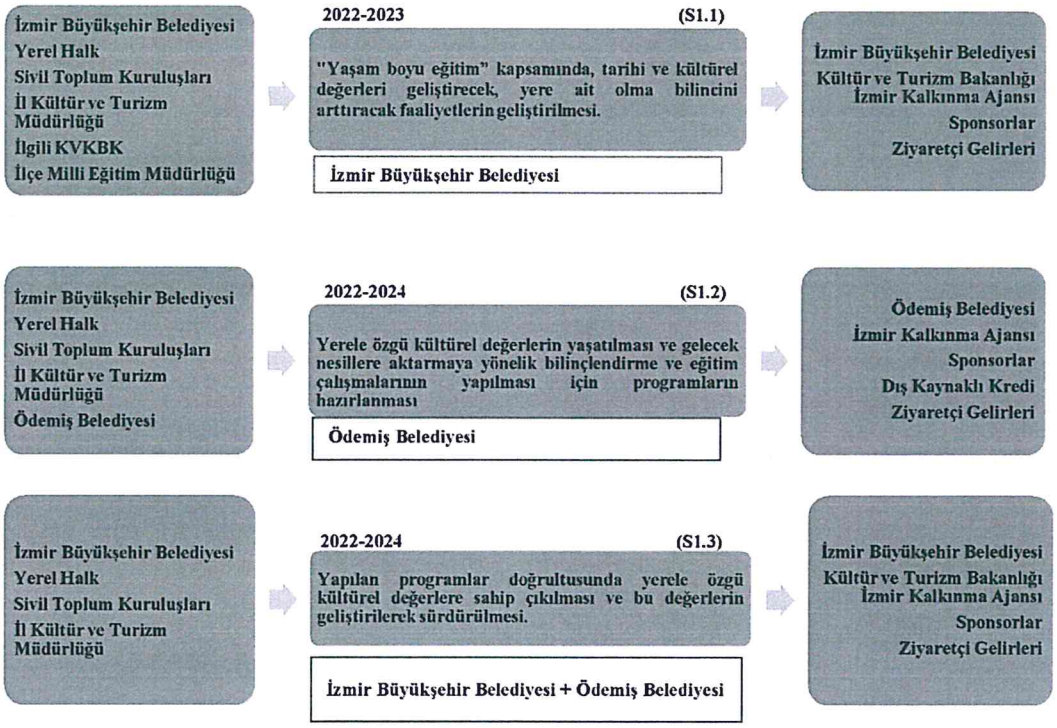
SONUÇ

Alandaki taşıt kullanımını azaltarak, bölgenin sahip olduğu kültürel zenginliğin çektiği ziyaretçilerin erişiminin kolaylaştırılması ticaret kullanımlarının yoğun olduğu bölgelerde ulaşıma ilişkin sorunların çözümlenmesi, yaya odaklı ulaşımın sağlanması



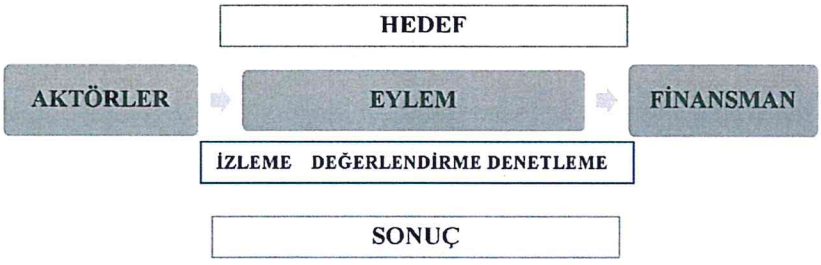
SOSYO-KÜLTÜREL

HEDEF: Tarihi ve Kültürel Değerleri Korumak (S1)



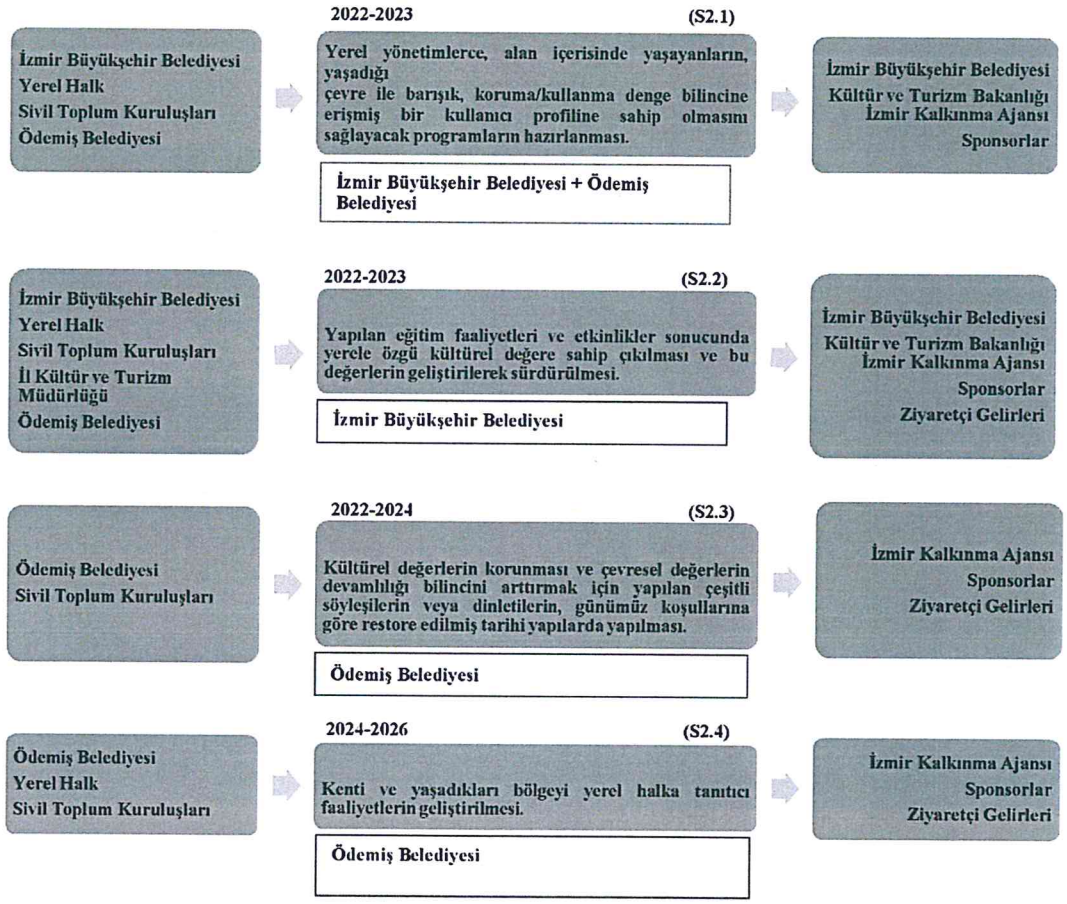
SONUÇ

Tarihi ve kültürel değere sahip özgün kırsal dokunun bütüncül olarak korunması, günümüz koşullarına uygun bir biçimde tarihi ve kültürel değerlerin yaşatılması



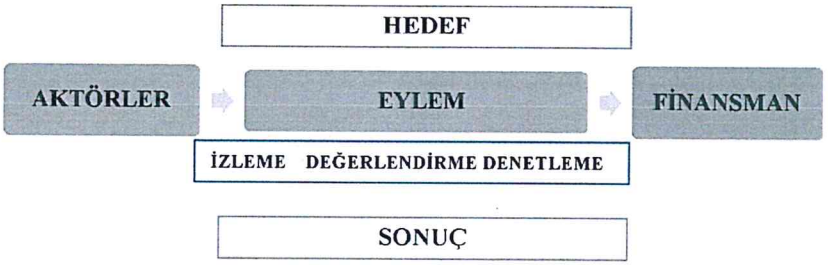
SOSYO-KÜLTÜREL

HEDEF: Koruma ve Sürdürülebilir Çevre Bilincini Arttırmak (S2)



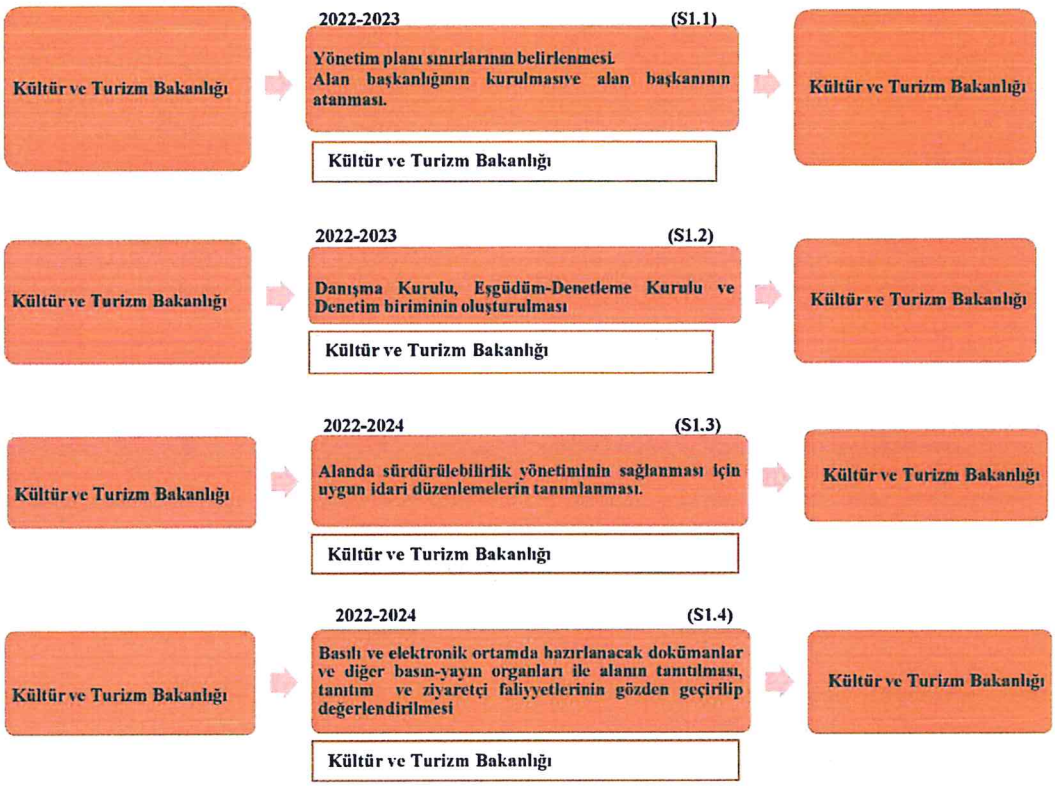
SONUÇ

Lübbey'de yaşayacakların yerleşmedeki mimari ve kültürel değerlerin geleceğe taşınması gereken birer miras olduğu bilincine erişmiş bireyler haline gelmesi ve bu bilince sahip bireylerle korumada sürdürülebilirlik ilkesinin sağlanmış olması



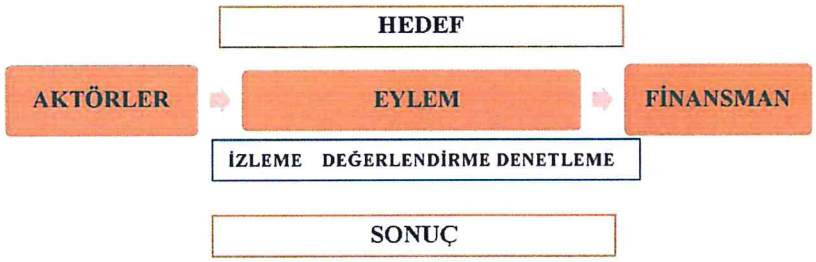
YÖNETSEL

HEDEF: Alanda korumanın sürdürülebilirliğini sağlayacak ve kolaylaştıracak yönetim planının hazırlanması (S1)



SONUÇ

Elde edilen yönetim planı ile alanda alanda gerçekleştirilecek uygulamaların; sürdürülebilir, izlenebilir nitelikte olmasını sağlamak, Lübbey'in geleneksel dokusunun en üst düzeyde korunmasının gerçekleştirilmesi



6.2 Sosyal ve Ekonomik Kalkınma Modeli Önerisi

1960'lı yıllardan başlayan ve 1980'li yıllarda hızlanan köyden göç olgusu sonucu Lübbey günümüzde aktif yaşamın devam etmediği bir yerleşme haline gelmiştir. Fiziki mekân, çevre ve sosyo-ekonomik sorunların temelinde yerleşmenin terkedilmiş olmasının nedenleri ve yarattığı sonuçlar sorun formülasyonunun çerçevesini oluşturmaktadır. Günümüzde dünyada kırsal yerleşmelerin nüfuslarını kaybetmesinin veya Lübbey'de olduğu gibi terkedilmesinin belli başlı nedenleri bulunmaktadır. Temel nedenler; sosyo-kültürel ve ekonomik nedenler, fiziki ve doğal kaynaklı nedenler ile politik nedenler başlıklarında toplanmaktadır. Politik nedenler Lübbey'de konu dışında bulunmaktadır.

Lübbey'in bulunduğu engebeli konum ile yakın çevresindeki arazilere hakim durumdadır ancak yerleşimin çevresindeki alanlar ise çoğunlukla doğal bitki örtüsü olan orman ve maki ile kaplıdır. Kayalık arazi yapısı sebebiyle geniş tarım alanlarına sahip olmayan bölgede, bu alanların dışında yer yer zeytinlikler ile yerleşmenin içindeki küçük bahçeler bulunmaktadır. Geçmişte geçim kaynakları tarımsal üretim, hayvancılık ve yakacak teminine bağlı olan köyde günümüzde ekonomik anlamda herhangi bir faaliyet bulunmamaktadır. Günümüzde Lübbey'deki mülk sahiplerinin yaşadığı Çamyayla ise engebesiz fiziki yapısı, geniş tarım alanları, sulama imkânları ile tarla tarımı yapılmasına imkân vermekte ve Çamyayla'daki tarımsal üretim gelir getirici bir faaliyet olarak görülmektedir. Lübbey'de ise gelir getirici kırsal faaliyetlerin devam ettirilmesi açısından bölgenin doğal yapısı dezavantajlıdır. Bu bakımdan sosyal ve ekonomik kalkınma model önerisinde, yerleşmenin 19. ve 20. yüzyıldaki sınırlı gelire dayalı tarımsal ekonomik aktivitelerinin günümüzde sürdürülebilir olamayacağı, yerleşmenin buna dayalı olarak canlandırılamayacağı çok açıktır.

Günümüzde Lübbey gibi doğal ve kültürel kaynak değerlere sahip terkedilmiş yerleşmelerin kültür turizmi açısından desteklenmesine ilişkin dünyada çeşitli yaklaşımlar bulunmaktadır. Bu kapsamda yerleşmeyi müzeleştirme, turizm ve ticaretin geliştirilmesi ile yeniden iskân gibi yaklaşımlar önem kazanmaktadır. Bu yaklaşımlardan müzeleştime yönteminin ağırlıklı olarak metropollere yakın konumda olan ve ulaşım bağlantıları kuvvetli yerleşmelerde uygulandığı bilinmektedir. Bu bakımdan müzeleştirme Lübbey için çok yerinde bir yöntem olarak değerlendirilmemiştir. Yerleşmelerin yeniden iskânında ise eski sakinlerin yeniden iskânı ve yeni yerleşimcilerin iskânı olarak değerlendirilmektedir.

Bu aşamada önerilen modelde Lübbey'de turizm ve ticaretin geliştirilmesi ile yeniden iskân gibi yaklaşımların tekil olarak uygulanması yerine karma olarak uygulanmasına yönelik modelin ele alınması öngörülmektedir. Bunun için

planlama çalışmalarının her aşamasında yerleşmeye turizm ve turizme dayalı ticaret ve hizmet sektörlerine dair işlev kazandırmak için çok çeşitli kararlar geliştirilmiştir.

Yerleşmenin doğal ve kültürel kaynak değerlerinin önem taşıması orta ve uzun vadeli tahminleri yönlendirmekte ve muhtemel bir restorasyon sürecinden sonra turizm ve hizmetler sektörlerinin gelişme potansiyeli olduğunu göstermektedir. Bu bakımdan muhtemel bir restorasyon sürecinden sonra gelişebilecek turizm ve hizmetler sektörlerinin bileşenleri olan; turistik faaliyet yürüten konaklama birimleri, restoranlar, kafeler ve ilgili diğer hizmet birimleri gibi işletmelere yönelik fonksiyonel değişiklik potansiyeli bulunmaktadır.

Bu bağlamda toplumun her kesiminin sağlanan ekonomik faydadan eşit bir şekilde yararlanması ve elde edilen ekonomik kazancın yerleşme genelinde artırılabilmesi için Lübbey koruma planlama çalışmaları kapsamında turizm eksenli sosyo-ekonomik kalkınma modeli önerilmiştir.

6.3 Kullanıcıların Gereksinimlerine Bağlı Olarak Ekonomik Yapının Güçlendirilmesine İlişkin Model Üretimi

Lübbey yerleşimi 1990'lı yıllardan bu yana nüfusu kaybetmiş ve ekonomik anlamda önemli bir aktivitenin bulunmadığı terkedilmiş bir yerleşme durumundadır. Yerleşmenin sahip olduğu kültürel, tarihi ve doğal kaynak değerlerin ekonomik anlamda bir değer yaratma potansiyeli olduğunun en önemli göstergelerinden biri; yakın bir geçmişte, büyük sermaye sahibi yabancı yatırımcı sektörün alan kullanımına ilişkin yerleşme talebinin olmasıdır. Bu ve benzeri yerleşme taleplerinde alanın gelecekteki kullanıcıları değişebilmekte ve bu konuda isabetli kestirimler yapmak zorlaşmaktadır. Ancak alanın sosyal ve ekonomik anlamda kalkınmasına ilişkin benimsenen modelde yukarıda da bahsedildiği gibi ekonomik canlanmayı sağlama potansiyeli olan karma yöntemlerin uygulanması benimsenmektedir. Bu kapsamda yerleşmede turizmin geliştirilmesi ve buna dayalı ticaret ve hizmetler sektörlerinin desteklenmesi ile yerleşmenin yeniden iskânı gibi hibrit yaklaşımların hep birlikte uygulanması öngörülmektedir.

Bu bakımdan Lübbey'in sahip olduğu zengin turizm kaynak değerler yörenin ekonomisine büyük katkılar sağlayacaktır. Kırsal bir yerleşim olan Lübbey'de son yıllarda günübirlik turizm ve buna dayalı ticari işletmelere yönelik kısıtlı da olsa bazı gelişmeler olmuştur. Turistik faaliyetlerin köyde üstleneceği rol ve alan kullanıcılarının talepleri göz önünde bulundurularak "turizm sektörünü geliştirerek ticari faaliyetlere katkıda bulunmak" "stratejisi eylem planında ekonomik stratejilerden biri (Hedef 1/ Strateji 2) olarak belirlenmiştir. Bunun için planlama çalışmalarının her aşamasında yerleşmeye turizm ve turizme

dayalı ticaret ve hizmet sektörlerine dair işlev kazandırmak için çok çeşitli kararlar geliştirilmiştir.

Yerleşmenin terkedilmiş olması zamanla yerel tarımsal üretim biçimlerinin de (zeytincilik, bahçecilik) terk edilmeye başlamasına sebep olmuştur. Böylece, geçmiş yıllarda üretilen pek çok yerel tarımsal ürün günümüzde üretilmez olmuştur. Bu nedenle, yöresel üretim biçimlerinin yaşatılmasının kültürel mirasın sürdürülmesi açısından taşıdığı öneme ek olarak ekonomik açıdan da sağlayacağı katkılar yadsınamamaktadır. Yerel üretim biçimlerinin güçlendirilmesi için, eylem planı kapsamında "yerele özgü ürünlerin desteklenmesi" temel ekonomik stratejilerden (Hedef 1/Strateji 1) biri olarak belirlenmiştir.

6.4 Farklı Ekonomik Faaliyetler İçin Örgütlenme Yeteneği

Lübbey'de günümüzde örgütlenmeye konu olabilecek bir ekonomik faaliyet bulunmamaktadır. Ekonomik örgütlenmeye konu olabilecek kuruluş; Çamyayla'da, Lübbey'in mülk sahiplerinin 1980'li yıllarda kurmuş oldukları sulama birliğidir.

Araştırma ve değerlendirme çalışmaları kapsamında uygulanan sosyal anket çalışması katılımcıların herhangi bir sivil toplum kuruluşuyla bağlantısının bulunmadığını göstermiştir. Ekonomik faaliyetler için örgütlenme gücünün zayıflığı ekonomik girdileri azaltacak, ürün ve hizmet kalitesini düşürecektir. Bu nedenle planlama süreci kapsamında kooperatifleşme ile ilgili eylemlerin gerçekleştirilmesi hedeflenmiştir.

Ayrıca, alan için önerilen yeni sosyo-ekonomik kalkınma modeli aynı zamanda yerelde örgütlenme düzeyini büyük oranda artıracaktır.

6.5 Korumaya Katılımın Örgütlenmesi

Kültürel miras alanları, alan kullanıcılarının koruduğu kadarıyla geleceğe aktarılır. Süreç içerisinde kamu kurumlarının katkı ve müdahaleleri önemli roller üstlense de yerelin koruma bilincine ve bilgi birikimine sahip olması sürdürülebilir korumanın esasıdır. Bu durum, yerel halkın koruma süreçlerine katılımını hayati kılar. Lübbey'de yaşayan çok sınırlı sayıdaki hane ve alanın eski kullanıcıları olan Çamyayla halkının koruma konusunda sahip olduğu bilinç düzeyi yapılan sosyal anket çalışmaları vasıtasıyla ölçülmüştür. Yapılan araştırmaların sonucunda söz konusu halkın büyük oranda koruma konusunda istekli olduğu tespit edilmiştir. Ancak bilinçli ve doğru müdahalelerin, özgünlük ve yerellik kavramlarının halk tarafından benimsenmesi ve koruma süreçlerine doğrudan katılımın yaygın hale getirilmesi süreç için oldukça büyük katkılar sağlayacaktır. Bu sebeple, koruma planlama sürecinin eylem planı basamağında,

halkın pek çok konuda bilgi ve bilinç düzeyinin artırılması amacıyla iki farklı sosyo-kültürel strateji belirlenmiştir.

"Tarihi ve kültürel değerleri korumak" hedefi temelde kültürel miras çatısı altında ele aldığımız varlıkların geleceğe aktarımıdır. Ancak yukarıda bahsedildiği üzere, yerelde gerekli bilinç seviyesi oluşturulmadan, yerel halkın katılımı sağlanmadan sürdürülebilirlik mümkün olmayacaktır. Bu nedenle, sosyo-kültürel hedeflerin ilki halkın eğitilerek sürece katılması için gerekli eylem başlıklarını içerir.

Sosyo-kültürel hedefler alt başlığının ikinci stratejisi "koruma ve sürdürülebilir çevre bilincini artırmak" olarak tanımlanmıştır. Stratejinin temelinde yerel halkın çeşitli konularda ve çeşitli ortamlarda gerçekleştirilecek eylemlerle bilinç ve bilgi düzeyinin artırılması yatar. Strateji altında tasarlanan eylemlerin tamamında koruma konusunda istek ve bilgi düzeyini artırmak amaçlanmış, halkın süreçlere katılımını artırmak hedeflenmiştir.

6.6 **Aktörler** (yerel halk, kamu/özel sektör/sivil toplum, yerel, ulusal, uluslararası kurumlar, vb.) **ve Planlama Sürecindeki İşlevlerinin** (Yönetim, yatırım, işletme, izleme/değerlendirme/ denetleme vb.) **Tanımlanması**

Lübbey koruma planlama süreci kapsamında hazırlanan eylem planı farklı kesimlerden aktörleri bir araya getirmektedir. Eylem planı, alanda yetki ve sorumlulukları bulunan İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir I Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu, Ödemiş Müze Müdürlüğü, (kurulması halinde) Koruma Uygulama Denetim Bürosu gibi kamu kurumlarına ek olarak farklı konularda eylemlerini sürdüren sivil toplum kuruluşlarının da sürece katılımını önemsemektedir. Aynı zamanda yerin gerçek ve daimi kullanıcıları olan yerel halk ile yerin önceki kullanıcıları mülkiyet sahiplerinin görüş, istek ve ihtiyaçlarının koruma planlama sürecinde gerçekleştirilmesinin önemini bilerek yerel halkın sürece katılımını destekler ve katılımın artması için gerekli eylemleri hayata geçirir. Ayrıca, planlanan eylemlerin gerçekleşmesi için ayni veya nakdi destekte bulunan kişi veya kuruluşların da sürece katılımı önemsenmektedir.

Eylem planı sürecinde tanımlanan eylemlerin takibinde alanda yetki ve sorumlulukları bulunan kamu kurumları görev alır. Bu kurumların yetki alanlarına giren eylem kararlarının izlenmesi ve sürece geri-besleme yapılması konusunda sorumlulukları bulunmaktadır. Eylem planı çalışmasında izleme, değerlendirme ve denetlemeden sorumlu kurumlar ilgili eylemlerin altında belirtilmiştir.

6.7 **Finans Seçeneklerinin** (Var olan kaynakların etkin kullanımı, kaynak yaratımı, vb.) **belirlenmesi**

Araştırma ve değerlendirme çalışmaları kapsamında potansiyel finansman kaynakları tespit edilmiş, bu kaynaklar ve fonlarla ilgili açıklamalar yapılmıştır. Eylem planında, bu finansman kaynaklarının kullanımı teşvik edilirken, aynı zamanda, kamu kurumlarının yapacağı yatırımlar, maddi destekte bulunacak kişi ve kuruluşlar, dış kaynaklı kredileri ve alanı ziyaret eden kişilerin sağlayacağı gelirler de finansman kaynağı olarak belirlenmiştir.

Ödemiş Lübbey Koruma Amaçlı İmar Planı T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğünün 2019 Yılı Yatırım Programı'nda yer almakta olup söz konusu yatırım programından sağlanan ödenekle gerçekleştirilmektedir. Bu ödenek, koruma amaçlı imar planı çalışmasının uygulanması açısından en önemli mevcut mali kaynaktır. Hedef ve stratejilere göre hazırlanan eylem planında çeşitli finansman seçeneklerine yer verilmiş olup bu bölümde yasal düzenlemelerle sağlanan finansman seçeneklerinin detaylarına değinilmiştir.

Taşınmaz kültür varlıklarının korunmasına ilişkin önemli desteklerin başında 2863 sayılı Kanun kapsamında, 22.08.2015 tarih ve 29453 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Ait Katkı Payına Dair Yönetmelik ile tanımlanan Katkı Payları gelmektedir. Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Katkı Payı; il özel idarelerinin ve belediyelerin görev yetkileri içinde kalan alanlarda, kamu-özel mülkiyet fark etmeksizin sağlanan bir destektir. Katkı Payları, bu alanlarda kültür varlıklarının korunması ve değerlendirilmesi amacına yönelik kullanılmak üzere, emlak vergisinin %10'u oranında, büyükşehir belediyeleri bünyesinde toplanmakta olup büyükşehir belediyeleri veya ilçe belediyelerine vali denetiminde aktarılmaktadır. Bu kaynak ile belediyelerce kamulaştırma, projelendirme, planlama ve uygulama gibi projelere finansal destek sağlanmaktadır. Bu bağlamda, hazırlanan koruma amaçlı imar planında belirlenen faaliyetlerin gerçekleştirilmesine ilişkin, İzmir Büyükşehir Belediyesi ve Ödemiş Belediyesi, İzmir Valiliğinden finansal destek alabilmektedir.

2863 sayılı Kanun kapsamında tanımlanan bir diğer önemli destek türü ise 27.05.2015 tarih ve 29368 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Taşınmaz Kültür Varlıklarına Yardım Sağlanmasına Dair Yönetmelik ile tanımlanan finansal desteklerdir. Bu destekler, özel hukuka tabi gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetinde bulunan korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının korunması, bakım ve onarımı amacıyla sağlanan ayni, nakdi ve teknik yardımları kapsamaktadır. Bu yönetmelik kapsamında Kültür ve Turizm Bakanlığınca hem

tek yapı ölçeğinde hem de 'toplu yardım' tanımı altında belirlenen alanlarda proje ve hibe destekleri sağlanmaktadır. Toplu yardım tanımı ile, ilgili idarelerin de sürece dahil olduğu yeni bir destek türü geliştirilmiştir. Toplu yardım desteğinde yerel idareler ile protokol yapılarak Bakanlık tarafından tanımlanan bir alanda taşınmaz kültür varlıklarına ilişkin uygulamalara Bakanlık, alandaki tescilsiz yapıların cephelerine, sokak öğelerine vb. konulara ilişkin uygulamalara ise yerel idareler finansman sağlanmaktadır. Bu proje ve hibe destekleri de planlama alanında yapılacak uygulamalar hususunda faydalanılabilecek önemli finansal kaynaklardandır.

2893 sayılı Kanun'un "Taşınmaz kültür varlıklarının onarımına yardım sağlanması ve katkı payı" başlıklı 12.maddesinde belirtildiği üzere özel mülkiyetlerde kalan korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının; korunması, bakım ve onarımı için Kültür ve Turizm Bakanlığınca ayni, nakdi ve teknik yardım yapıldığı belirtilmiştir. Bu maddeye eklenen "2985 sayılı Toplu Konut Kanunu uyarınca verilecek kredilerin en az %10'u tescilli taşınmaz kültür varlıklarının bakımı, onarımı ve restorasyonu işlemlerine ilişkin başvurularda kullandırılır. Bu kapsamdaki öncelikli projeler Bakanlık ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca müştereken belirlenir" fıkrası gereğince özel hukuka tabi gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetinde bulunan korunması gerekli tescilli taşınmaz kültür varlıklarının; bakımı, onarımı ve restorasyonu için Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından kredi verilmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı ayrıca 5225 sayılı Kültür Yatırımları ve Girişimlerini Teşvik Kanunu "bireyin ve toplumun kültürel gereksinimlerinin karşılanmasını; kültür varlıkları ile somut olmayan kültürel mirasın korunmasını ve sürdürülebilir kültürün birer öğesi haline getirilmesini; kültürel iletişim ve etkileşim ortamının etkinleştirilmesini; sanatsal ve kültürel değerlerin üretilmesi, toplumun bu değerlere ulaşım olanaklarının yaratılması ve geliştirilmesini; ülkemizin kültür varlıklarının yaşatılması ve ülke ekonomisine katkı yaratan bir unsur olarak değerlendirilmesi, kullanılması ile kültür merkezlerinin yapımı ve işletilmesine yönelik kültür yatırımı ve kültür girişimlerinin teşvik edilmesini" amaçlamaktadır. Söz konusu Kanun kapsamında;

"Kültür merkezlerinin yapımı, onarımı ve işletilmesi", "Kütüphane, arşiv, müze, sanat galerisi, sanat atölyesi, film platosu, sanatsal tasarım ünitesi, sanat stüdyosu ile sinema, tiyatro, opera, bale, konser ve benzeri kültürel ve sanatsal etkinliklerin ya da ürünlerin yapıldığı, üretildiği veya sergilendiği mekânlar ile kültürel ve sanatsal alanlara yönelik özel araştırma, eğitim veya uygulama merkezlerinin yapımı, onarımı veya işletilmesi", "2863 sayılı Kanun kapsamındaki taşınmaz kültür varlıklarının, bu Kanunun amacı doğrultusunda kullanılması" ve "Kültür varlıkları ile somut olmayan kültürel mirasın

araştırılması, derlenmesi, belgelendirilmesi, arşivlenmesi, yayınlanması, eğitimi, öğretimi ve tanıtılması faaliyetleri" hususlarında teşvik ve indirimler uygulanmaktadır.

Bir diğer önemli destek türü ise TOKİ kredileri olup yukarda bahsi geçen 2893 sayılı Kanun'un 12.maddesine eklenen fıkra gereği, TOKİ tarafından özel mülkiyette kalan taşınmaz kültür varlıklarının onarım ve restorasyon çalışmaları kredi sağlanmakta olup; kişisel başvuru ile verilen krediler, yıllık %4 oranında 10 yıl vadeli olup geri ödemeler aylık sabit taksitler halinde tahsil edilmektedir.

Koruma amaçlı imar planı çalışmalarında belirlenen faaliyetlerin uygulanması konusunda yukarıda açıklanan bu destek, teşvik ve yardımlara ek olarak; İzmir Büyükşehir Belediyesi, Ödemiş Belediyesi, AB Mali Yardımları, turizm teşvikleri ve gelirleri, sponsor destekleri, İzmir'in görev ve yetki alanı içinde bulunduğu İzmir Kalkınma Ajansı (İZKA) destek programları vb. kaynaklar olmak üzere finansal kaynak seçenekleri mevcuttur.

7 KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

İNKOPLAN
Müh. Planlama CBS İnş.veTic.Ltd. Şti.
ÇiğdemMh.1551.Cd.26/11 Çankaya Ankara
Tel:312 4183337 Başkent V.D:4780507576
H.Serhan SANER
Şehir Plancısı
Dip No:449-2001 Oda Sicil No:2637

1 KAPSAM

Plan Uygulama Hükümleri, İzmir İli, Ödemiş İlçesi, Lübbey yerleşimi içinde yer alan Kentsel Sit Alan ile etkileşim geçiş alanını kapsayan, aynı zamanda Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı sınırlarını oluşturan alan içinde geçerlidir. Bu kapsamda hazırlanan Ödemiş Lübbey Koruma Amaçlı İmar Planı; Plan Paftaları, Plan Açıklama Raporu, Plan Uygulama Hükümleri ve Yönetsel Plan ile bir bütündür.

2 AMAÇ

Koruma amaçlı imar planı çalışması ile planlama alanı sınırları içinde kalan ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenmiş olan Kentsel Sit Alanı ile etkileşim geçiş alanında yerleşmenin sahip olduğu doğal, tarihi, kültürel, kırsal değerlerinin öne çıkarılarak bu değerlerin korunarak gelecek nesillere aktarılmasını sağlamaktır

Ayrıca, alanın tarihi, kültürel özellikleri dolayısıyla sahip olduğu potansiyellerin değerlendirilerek yerleşimin sosyo-ekonomik durumu ve fiziksel yapısının iyileştirilmesidir.

3 TANIMLAR VE KISALTMALAR

3.1 Belediye

Ödemiş Belediye Başkanlığıdır.

3.2 Koruma Bölge Kurulu

İlgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'dur.

3.3 Koruma Uygulama ve Denetim Bürosu (KUDEB)

İlgili belediye bünyesinde; "Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları İle Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik" hükümleri çerçevesinde kurulabilecek olan, ilgili mevzuatta yetki ve görevleri tanımlanmış olan birimdir.

3.4 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı

Kentsel Sit Alanı ve Etkileşim Geçiş Alanını kapsayan Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'dır.

3.5 1/500 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı

Kentsel Sit Alanını kapsayan 1/500 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'dır. 1/500 Ölçekli Planda; yapının parseldeki konumu, formu, taban alanı ve mülkiyet sınırları gösterilen plandır.

3.6 Kentsel Sit

Kentsel sitler; mimari, mahalli, tarihsel, estetik ve sanat özelliği bulunan ve bir arada bulunmaları ve bir bütün olarak o yerleşmenin ait oldukları dönemin yaşam biçimini gelecek nesillere aktarmaları sebebiyle teker teker taşıdıkları kıymetten daha fazla kıymeti olan kültürel ve tabii çevre elemanlarının (yapılar, bahçeler, bitki örtüleri, yerleşim dokuları, duvarlar, sokak ve meydanlar, vb.) birlikte bulundukları alanlardır.

3.7 Etkileşim Geçiş Alanı

Korunması gerekli kültür varlıklarını ve sit alanlarını doğrudan etkileyen, sit bölgeleriyle bütünlük gösteren, daha önceden sit sınırları içindeyken sit sınırları dışına çıkarılmış veya sit sınırları dışında tutulmuş korunacak sokak, meydan, yapı grupları ve benzerlerinin yer aldığı, sit bölgeleri arasında kalmış sitleri doğrudan etkileyen veya koruma amaçlı imar planlarının hazırlanma aşamasında göz önünde bulundurulması gereken alanlardır.

3.8 Tescilli Yapı

Taşınmaz kültür varlıklarından korunması gerekli olanlarının koruma kurulu kararıyla belirlenerek koruma altına alınmış olan yapılardır.

3.9 Tescilli Parsel

Koruma Bölge Kurulu kararıyla tescillenmiş taşınmaz kültür varlığı yapının içinde yer aldığı parseldir.

3.10 Taşınmaz Kültür Varlığı Yapılar

1.Grup Yapılar: Toplumun dini, sosyal, ekonomik ve kültürel ortak gereksinimlerini karşılayan, yapıldıkları dönemin mimari ve sanat anlayışını yansıtan, simgesel anı, anıtsal, izlenim gibi değerleriyle korunması gereken yapılardır.

2. Grup Yapılar: Kent ve çevre kimliğine katkıda bulunan ve yöresel yaşam biçimini yansıtan korunması gerekli yapılardır.

3.11 Geleneksel Yapı

Tarihi kimliğin öğelerini oluşturan, mekânsal, biçimsel ve yapısal özellikleri ile tarihi çevre içindeki özgün konumunu koruyan veya belli dönemlerde müdahale görmüş dönem eklerine sahip ancak Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında tescilli olmayan yapılardır.

3.12 Harabe

Strüktürel ve malzeme sorunlarının giderilebilmesi için söküm gerektiren, onarımla kullanım olanağı kalmayan, çatısı tamamen yıkılmış, beden duvarlarında büyük oranda yıkılma ve kopma olan, yer yer plan şemasının okunması zorlaşan yapılardır.

3.13 Dış Sofa

Yapıda oda sıralarının önünde yer alan, bu odalar arasındaki ilişkiyi sağlayan, manzaraya bağlı olarak ön cephede açık olarak yer alan ve bulunduğu yapıda cephenin ana unsuru olan ortak kullanım mekanıdır.

3.14 İlke Kararları

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu (KTVKYK) ve Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu (KVKYK) tarafından alınmış olan ve alınacak olan, uygulamaları yönlendirici ve bağlayıcı nitelikte olan kararlardır.

3.15 Tescilli Yapı ve Parsel Müdahale Biçimleri

Her yapının kendine özgü koşullarına göre saptanacaktır.

3.15.1 Tadilat ve Tamirat

Yapıların yaşamını sürdürmeyi amaçlayan;

a) 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci maddesi uyarınca ruhsata tabi olmayan: derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ile mimari öge olarak ve sanat tarihi açısından özellik arz etmeyen tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yörenin özelliğine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen müdahalelerdir.

b) (a) bendinde belirtilen müdahaleler sırasında yapıdaki ahşap, madeni, pişmiş toprak, taş gibi çürüyen ya da bozularak eksilen mimari öğelerin özgün biçimlerine uygun olarak aynı malzeme ile değiştirilmesini, bozulan iç ve dış sıvaların, kaplamaların, renk ve malzeme uyumu sağlanarak özgün biçimlerine uygun olarak yenilenmesidir.

3.15.2 Esaslı Onarım (Restorasyon)

Tadilat ve tamirat dışında kalan ve bilimsel esaslara göre hazırlanmış rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerine dayalı uygulamalardır.

Hasarsız yapı elemanlarının ve yapı sistemlerinin veya hasarlı yapı elemanlarının hasarlarının giderilmesi amacı ile yapılan sağlamlaştırmaya ilişkin kapsamlı müdahaleler ile bir bölümü hasar görmüş ya da yok olmuş yapı veya yapı öğelerinin ilk tasarımdaki bütünlüğüne kavuşturacak biçimde geleneksel ya da çağdaş malzeme kullanarak tamamlanmasına ilişkin bütünlenme müdahaleleri esaslı onarım (restorasyon) kapsamında değerlendirilecektir.

3.15.3 Yeniden Yapma (Rekonstrüksiyon)

Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen ve tescil edilmesine ilişkin gerekli özellikleri taşımasına rağmen elde olmayan sebeplerle tescili yapılmamış ve / veya herhangi bir nedenle yitirilmiş olan yapının, gerek kültür varlığı niteliği, gerekse kültürel çevreye olan tarihsel katkıları açısından, eldeki mevcut belgelerden (yapı kalıntısı, rölöve, fotoğraf, her türlü özgün yazılı - sözlü, görsel arşiv belgesi vb.) yararlanmak suretiyle kendi parsellerinde daha önce bulunduğu yapı oturum alanında, eski cephe özelliğinde, aynı kitle ve gabaride, özgün plan şeması, malzeme ve yapım tekniği kullanılarak, kapsamlı restitüsyon etüdüne dayalı rekonstrüksiyon uygulamasıdır.

3.16 Rölöve

Yapının ya da yapı grubunun tümünün ya da bir bölümünün mevcut durumunun belli ölçeklerde anlatılması için hazırlanan ve herhangi bir yorum ya da değerlendirme içermeyen çizimsel belgelerdir.

Rölöve Raporu:

Yapının mevcut durumunu yazınsal olarak anlatan belgedir.

Rölöve Analizi:

Yapıda kullanılan malzeme, yapım tekniği, strüktürel özellikler, strüktür ve malzemeye yönelik bozulma ve deformasyonların, rölöve projeleri üzerinde ayrı ayrı ve haritalama yöntemi ile gösterildiği çizimsel belgelerdir.

Rölöve Analiz Raporu

Yapıda kullanılan malzeme, yapım tekniği, strüktürel özellikler, strüktür ve malzemeye yönelik bozulma ve deformasyonların yazınsal olarak anlatan ve rölöve analiz projelerine gerekli referansları veren belgedir.

3.17 Restitüsyon

Bir taşınmaz kültür varlığının zaman içinde geçirdiği müdahaleleri dönemleyen ve ilk yapıldığı ya da belli bir dönemdeki durumunun belirlenmesi için gerçekleştirilen; tarihi araştırma ve karşılaştırmalı çalışma tekniklerinin kullanıldığı yazılı, çizili ve görsel belge içeren etüttür.

Restitüsyon Projesi:

Yapıya çeşitli dönemlerde yapılan müdahalelerin ayrıştırılması ve yapıda bugün olmayan mekân ve / veya elemanlara ilişkin bilgi ve izlere yönelik analiz çalışmaları yapılması, benzer yapılarla karşılaştırılması ve bulunabiliyorsa çeşitli belgelerden gelen bilgiler ışığında, özgün ya da belli bir dönemine ilişkin bilgileri içeren çalışma bütünüdür.

3.18 Restorasyon Projesi

Yapının mevcut durumunun belgelenmesinden sonra, sorunların saptanarak potansiyel ve yeni kullanım olanaklarının araştırılması, onarıma yönelik temel yaklaşım ve müdahale biçimlerinin belirlenmesi ile yeni kullanımın gerektirdiği müdahalelerin rapor, ölçülü ve ölçekli çizimlerle anlatımını tanımlar.

Restorasyon projesi yapının onarımı ve yeni kullanımı için getirilen müdahalelere ilişkin ana yaklaşım ve bu ana yaklaşım çerçevesinde yapılacak müdahalelerin anlatımını içerecektir. Bu anlatımda şu hususlar yer alacaktır:
- Yapının özgün şema, eleman, strüktür ve malzemesine ilişkin müdahaleler,
- Yeni kullanımın gerektirdiği mekânsal ve eleman ölçeğindeki müdahaleler,
- Uygulamaya yönelik öneriler,
- Yapının yeni kullanımı için gerekli ısıtma, aydınlatma, temiz ve pis su sistemlerine ilişkin ana ilkeler.

3.19 Cephe Rölövesi

Yapının cephesinin mevcut durumunun belli ölçeklerde anlatılması için hazırlanan ve herhangi bir yorum ya da değerlendirme içermeyen çizimsel belgelerdir.

3.20 Vaziyet Planı

Parselde yeniden yapılacak veya esaslı onarım yapılacak yapı veya yapıların; aplikasyon krokisindeki koordinatlara göre teknik mevzuata uygun olarak sayısal ve çizgisel şekilde gösterildiği, bahçe tanzimi, peyzaj düzenlemeleri, bina yaklaşım mesafe ve kotlarını, kuzey yönünü, parseldeki teknik altyapıyı gösteren 1/500, 1/200 veya 1/100 ölçekli planıdır.

3.21 Kot Krokisi

Parselde yeniden yapılacak veya esaslı onarım yapılacak yapı veya yapıların; imar durumu veya vaziyet planına göre binaların köşe noktaları ve varsa kademe noktalarının yükseklik konumunu belirleyen belgedir.

4 GENEL HÜKÜMLER

Lübbey Koruma Amaçlı İmar Planı, Plan Uygulama Hükümleri, Plan Açıklama Raporu ve Yönetim Modeli Önerisi bir bütündür.

Plan ve Plan Notlarında belirtilmeyen hususlarda; 3194 sayılı İmar Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname, 648 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname, 1 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ve bu kanun ve kararnamelere dayanılarak çıkarılan yönetmelikler ile ilgili diğer mevzuat hükümleri geçerlidir.

Uygulamalar 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı, 1/500 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve Plan Uygulama Hükümlerine göre yürütülecektir.

Plan ve Plan Notları ile planın uygulanması esnasında yürürlükte bulunan İlke Kararları, Kanun ve Yönetmelik hükümlerine aykırı uygulama yapılamaz.

Plan sınırları içerisinde yer alan parsellerde kamu adına terk edilmesi gereken alanların kamuya terk işlemleri gerçekleştirilmeden söz konusu parsellerde inşai ve fiziki hiçbir uygulama yapılamaz.

Tescilli yapılardan herhangi bir nedenle yitirilmiş olan yapının, eldeki mevcut belgelerden (yapı kalıntısı, rölöve, rölöve analizi, fotoğraf, her türlü özgün yazılı - sözlü, görsel arşiv belgesi vb.) yararlanmak suretiyle kendi parsellerinde daha önce bulunduğu yapı oturum alanında, aynı kütle ve gabaride, özgün cephe düzeni, cephe özellikleri, plan şeması, malzeme ve yapım tekniği kullanılarak, kapsamlı restitüsyon etüdüne dayalı rekonstrüksiyonu sağlanacaktır.

Herhangi bir nedenle yitirilmiş olan tescilli yapının bulunduğu parsellerde restitüsyon etüdüne dayalı rekonstrüksiyon uygulaması gerçekleşinceye kadar bu parsellerde hiçbir inşai ve fiziki müdahaleye izin verilmez. Söz konusu parsellerde otopark, fuar, sergileme vb. yeni bir işlev ile kullanma ve aynı

parselde tescilli yapı yerinde veya diğer boş alanlarda başka bir yeni yapılaşmaya izin verilmez.

İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün (İZSU) 19.03.2020 tarih ve 26509 sayılı görüşü uyarınca; ani yağışlar sonrasında bölgenin zarar görmemesi için, gerekli önlemlerin alınması, yüzeysel suların drenajının sağlanması, derelerde kamu güvenliğine ilişkin olarak tüm emniyet tedbirlerinin alınması; su basman kriterlerine ve 31.12.2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğine" uyulması zorunludur.

İmar planı onayı ve imar uygulamalarına müteakip, inşaat aşamasında, faaliyetler sırasında ve sonrasında; dere yataklarının korunması ve hidrolik akışının engellenmemesi, yüzeysel suların drenajının sağlanması, dere yataklarına rusubat ve malzeme akışı olması durumunda ise derenin derhal temizlenmesi, dere yataklarının hafriyat toprağı, inşaat ve yıkıntı atıkları depolama sahası olarak kullanılmaması, suyun tam ve serbest akışını engelleyici her türlü müdahaleden kaçınılması, arazide meydana gelebilecek heyelan ve erozyona karşı gerekli her türlü tedbirin alınması zorunludur.

Yine İZSU görüşü uyarınca 09.09.2006 tarih ve 26284 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesi ile 20.02.2010 tarih ve 27499 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi, 4373 sayılı Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına 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 zorunludur.

Koruma amaçlı imar planına konu alan Rahmanlar Barajı orta mesafeli koruma alanında kalmakta olup alandaki her türlü uygulamada İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmeliği Madde 11 hükümlerine uyulması zorunludur.

Planlama alanı genelinde kanalizasyon altyapı sistemi tamamlanıncaya kadar oluşacak atık sularda "Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Açılacak Çukurlara Dair Yönetmelik" hükümlerine uyulması zorunludur.

Yerleşim alanının atık sularının havza dışına uzaklaştırılması zorunludur.

Planlama alanı genelinde geleneksel dokuya zarar verilmeden altyapıya ilişkin kurulum, inşa, yenileme ve işletme aşamalarında sürdürülebilirlik ve enerji etkinlik ilkeleri esas alınacaktır. Bu kapsamda ilgili idaresince yönlendirici bir atık yönetimi, yağmursuyu hasadı, çöp ayrıştırma sistemi oluşturulacaktır.

Planlama sınırları içerisinde yapılacak tüm onarım ve yapılaşmalarda sebil, çeşme ve şadırvanlar, yangın muslukları, orijinal demir gölge elemanları, kitabeler, damgalı ve yazıtlı havagazı vb. tesisat kapakları, sokak kaplama biçim ve malzemeleri, dokuya katkı sağlayan bahçe duvarları, sur duvarları, havuzlar, bahçe kapıları, devşirme köşe taşları gibi ögelerin korunması gerekli görülüp ilgili koruma kurulunun onayına göre işlem yapılacaktır.

Tescilli parsellere komşu olmayan diğer parsellerde ve temel izi korunacak tescilsiz yapı parsellerinde mevcut/özgün giriş, subasman kotlarına uyulacaktır.

4.1 Başvuru ve Uygulama

Planlama alanında yapılarla ilgili uygulamalarda tüm başvurular öncelikli olarak Belediyesine yapılacaktır. Başvuruların durumu yapıların hukuki durumuna ve yapılacak uygulamaya göre ayrışacaktır. Planlama alanındaki yapılara ilişkin başvurular, hukuki statü ve uygulama biçimlerine göre ayrıştırılmış ve aşağıda detaylı olarak yer verilmiştir.

4.1.1 Tescilli Yapı Parsellerinde Uygulama

Taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiş yapılar ile yapı parsellerinin bütününde; her türlü uygulamada, esaslı onarıma yönelik her türlü fiziksel müdahalede ve işlev değişikliğinde Koruma Bölge Kurulu kararı alınması, bu karara ilişkin uygulamaların Koruma Uygulama ve Denetim Bürosu (KUDEB), denetiminde yapılması zorunludur. Bu parsellerdeki basit onarıma yönelik tadilat ve tamirat işlemleri 1. Grup tescilli yapılarda uygulama koruma bölge kurulu izni ile varsa Koruma Uygulama ve Denetim Bürosu (KUDEB), olmaması durumunda ise Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü denetiminde yapılması zorunludur. Yine basit onarıma yönelik tadilat ve tamirat işlemleri 1. Grup dışındaki tescilli yapılarda uygulama varsa Koruma Uygulama ve Denetim Bürosu (KUDEB), olmaması durumunda ise Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü KUDEB izin ve denetiminde yapılması zorunludur.

Bu yapılardan herhangi bir nedenle yitirilmiş olan yapının, eldeki mevcut belgelerden (yapı kalıntısı, rölöve, rölöve analizi, fotoğraf, her türlü özgün yazılı-sözlü, görsel arşiv belgesi vb.) yararlanmak suretiyle kendi parsellerinde daha önce bulunduğu yapı oturum alanında, aynı kütle ve gabaride, özgün cephe düzeni, cephe özellikleri, plan şeması, malzeme ve yapım tekniği kullanılarak, kapsamlı restitüsyon etüdüne dayalı rekonstrüksiyonu sağlanacaktır.

Herhangi bir nedenle yitirilmiş olan yapının bulunduğu parsellerde restitüsyon etüdüne dayalı rekonstrüksiyon uygulaması gerçekleşinceye kadar bu parsellerde hiçbir inşai ve fiziki müdahaleye izin verilmez. Söz konusu parsellerde otopark, fuar, sergileme vb. yeni bir işlev ile kullanma ve aynı

parselde tescilli yapı yerinde veya diğer boş alanlarda başka bir yeni yapılaşmaya izin verilmez.

4.1.1.1 Tescilli Yapılarda Tadilat ve Tamirat:

1. grup tescilli yapılarda tadilat ve tamirat uygulamaları, koruma bölge kurulu izni ile varsa Koruma Uygulama ve Denetim Bürosu (KUDEB), olmaması durumunda ise Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün izin ve denetiminde gerçekleştirilecektir.

1. grup dışındaki tescilli yapılarda, tadilat ve tamirat uygulamaları varsa Koruma Uygulama ve Denetim Bürosu (KUDEB), olmaması durumunda ise Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün izin ve denetiminde gerçekleştirilecektir.

4.1.1.2 Tescilli Yapılarda Esaslı Onarım (Restorasyon) ve Yeniden Yapma (Rekonstrüksiyon):

Tescilli yapılara ilişkin Esaslı Onarımı veya Yeniden Yapımı; rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri ile yeniden yapım (rekonstrüksiyon) projesinin koruma bölge kurulunca uygun bulunması koşulu ile gerçekleştirilecektir.

Uygulamanın onaylı projesine uygun tamamlandığına dair denetleme sorumlusu mimar, varsa Koruma Uygulama ve Denetim Bürosu (KUDEB), yoksa ilgili idarelerin teknik raporu ile uygulama sonrası proje ve fotoğraflarının koruma bölge kurulunca değerlendirilerek uygun bulunmasından sonra yapı kullanma izin belgesi verilecektir.

4.1.1.3 Tescilli Yapı Formları:

Tescilli yapı formları imar planının gerektirdiği hassasiyette yer almakta olup, gerçek form ve boyutları yapı özelinde hazırlanacak olan Rölöve, Restitüsyon ve Restorasyon projelerine göre belirlenecektir.

4.1.1.4 Tescilli Parsellerde Bulunan Tescilsiz Yapılar

Tescilli parsellerde bulunan tescilli yapılar ihya edilmeden aynı parselde yer alan tescilsiz özgün yapılara ilişkin herhangi bir uygulama yapılamaz, yapı kullanma belgesi düzenlenemez.

Tescilli parsellerde bulunan tescilli ve tescilsiz yapıların projelendirilmesi eş zamanlı olarak gerçekleştirilebilir.

4.1.2 Tescilsiz Özgün Yapı Parsellerinde Uygulama

Koruma amaçlı imar planında tescilsiz özgün yapı olarak gösterilmiş, 10 Ocak 1975 (belediye ve komşu alanları dışında yapılmış yapılar olarak 2981 sayılı İmar Affı Yasası'nın Geçici 2/b. Maddesi ve 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 8.

Maddesi kapsamında) tarihinden önce yapıldığı üçüncü aşama araştırma/veri toplama çalışmalarıyla ortaya koyulan, mevcut yasal düzenlemelere göre ruhsat alarak tamamlanmış kabul edilen tescilsiz yapı parsellerindeki uygulamalar, bu bölümde detaylarına yer verilen esaslar doğrultusunda yapılacaktır.

4.1.2.1 Tadilat ve Tamirat

Mevcut yasal düzenlemelere göre ruhsatlı kabul edilen tescilsiz özgün yapılarda uygulamalar; yürürlükteki plan koşulları doğrultusunda varsa Koruma Uygulama ve Denetim Bürosu (KUDEB), olmaması durumunda ise Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün izin ve denetiminde yapılacaktır.

4.1.2.2 Esaslı Onarım ve Yeniden Yapma:

Mevcut yasal düzenlemelere göre ruhsatlı kabul edilen tescilsiz özgün yapılarda yapılacak esaslı onarım ya da yıkıp yeniden yapı yapma uygulamalarında, koruma amaçlı imar planı ve plan hükümlerine göre hazırlanacak; 1) cephe rölövesi, 2) vaziyet planı 3) kot krokisine ilişkin çalışmaların yapılması zorunludur. Bu çalışmalara ve yapının özgün haline uygun olarak hazırlanacak olan proje ile birlikte başvuru Belediyeye yapılacaktır. Belediye yapılan başvuruyu değerlendirmek üzere KUDEB'e iletecektir. KUDEB başvuruyu; imar mevzuatına, 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planına, 1/500 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına ve plan notlarına ve ayrıca KUDEB yönetmeliği açısından değerlendirerek sonuçlandıracaktır.

Koruma amaçlı imar planı ve projesine uygun olarak tamamlanan uygulamalara yapı kullanma izin belgesi verildikten sonra, uygulamanın koruma amaçlı imar planına uygun olarak tamamlandığına ilişkin bilgi, belge ve fotoğrafların KUDEB tarafından bir ay içinde ilgili koruma bölge kurulu müdürlüğüne iletilecektir.

4.1.3 Temel İzi Korunacak Tescilsiz Yapı Parsellerinde Uygulama

Dokuyu bütünleyen ve yapıldığı dönemin mimari özelliklerini günümüze taşıyan geleneksel yapılarla birlikte zaman içinde harabeye dönüşmüş ve halen dönüşmekte olan, onarımla kullanım olanağı kalmamış ancak koruma amaçlı imar planı çalışması ile temel izleri ölçülerek kayıt altına alınmış ve ayrıca 1/500 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında "temel izi korunacak yapı" olarak gösterilen yapı parsellerindeki uygulamalar, vaziyet planı, kot krokisi çalışmaları ile plan hükümlerinin "4.1.4 Yeni Yapılanma" maddesi doğrultusunda yürütülecektir.

4.1.4 Yeni Yapılaşma

Yeni yapılaşmaya ilişkin başvurular Belediyeye yapılacaktır. Belediye yapılan başvuruyu değerlendirmek üzere KUDEB'e iletecektir. KUDEB başvuruyu; imar mevzuatına, 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planına, 1/500 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına, plan notlarına, ilgili diğer mevzuatlara uygunluğu ve ayrıca KUDEB yönetmeliği açısından değerlendirerek sonuçlandıracaktır.

Koruma amaçlı imar planı ve projesine uygun olarak tamamlanan uygulamalara yapı kullanma izin belgesi verildikten sonra, uygulamanın koruma amaçlı imar planına uygun olarak tamamlandığına ilişkin bilgi, belge ve fotoğrafların KUDEB tarafından bir ay içinde ilgili koruma bölge kurulu müdürlüğüne iletilecektir.

4.1.5 Ruhsat Almadan veya Ruhsatına Aykırı Olarak Yapılaşmış Taşınmazlarda

Hazırlanan koruma amaçlı imar planı mevcut yasal düzenlemelere göre ruhsatlı sayılmayan, ruhsat almadan veya ruhsatına aykırı olarak yapılaşmış taşınmazlar için hiçbir hak oluşturmaz.

Bu yapıların Tadilatlarına, Tamiratlarına ve Esaslı Onarımlarına izin verilmeyecektir.

Yeni yapılanmaya ilişkin başvurular plan hükümlerinin "4.1.4" maddesi kapsamında yürütülecektir.

4.2 Plan Öncesi Başlayan Uygulamalar

- Planın onayından önce yürürlükteki mevzuata göre ruhsatı alınmış ve süresi içinde yapımına başlanmış olan yapıların, ruhsat ve eklerine göre inşaatına devam edilecektir.
- Planın onayından önce yürürlükteki mevzuata uygun olarak ruhsatı alınarak yapımına başlanmış / yapımı tamamlanmış yapılarda;

- Yapı ruhsatının alındığı tarihte yürürlükte bulunan yasa, yönetmelik ve projesine uygun olarak tamamlandığı anlaşılan yapılara parselin bu plandaki durumuna bakılmaksızın Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenir.
- Yapı ruhsatının alındığı tarihte yürürlükte bulunan mevzuat ve imar planı ile projesine aykırı olarak tamamlandığı anlaşılan yapılara bu plan kararları ve koşulları doğrultusunda hazırlanacak projesine uygun hale getirilmeden Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmez.

- Koruma Amaçlı İmar Planı kararları, yapıldığı tarihte mevzuat hükümlerine

aykırı (ruhsatsız ya da ruhsata aykırı) olarak inşa edildiği belirlenen yapılar ve ekler açısından bir hak oluşturmaz.

4.3 İfraz ve Tevhit

Planlama alanı genelinde; planla getirilen yeni yol düzenlemeleri (terk ve ihdas) dışında ifraz yapılamaz.

Kentsel sit alanı sınırları içerisinde bulunan 281 ada 6 parsel, yüzölçümü itibariyle yapılaşmaya uygun olmadığından 281 ada 5 parsel ile tevhit edilecektir. Bunun dışında planla getirilen yeni yol düzenlemeleri (terk ve ihdas) dışında kentsel sit alanı içinde tevhid yapılamaz. Etkileşim geçiş sahası içerisinde parseller tevhid edilebilir.

Kadastral durum ile fiili durum arasındaki uyumsuzlukları gidermek için mülkiyetle ilgili sınır düzenlemeleri yapılabilir.

4.4 Yapının Parseldeki Konumu

Koruma amaçlı imar planı sınırları içerisinde yapılaşmaya konu olan parsellerde yapının konumu, 1/500 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planında belirlenmiştir. Yapılar belirlenen boyut ve formda konumlandırılacaktır. Ancak tescilsiz özgün yapı parselleri ile temel izi korunacak yapı parsellerde, yapının parseldeki konumu hazırlanacak vaziyet planı ile belirlenir. Temel izi korunacak yapı parselleri için hazırlanacak vaziyet planında, yapı konumlandırmasının komşu parsellere olan tecavüzü ortadan kaldıracak şekilde düzenlenmesi esastır.

4.5 Projelendirme ve Uygulamaya Yönelik Genel İlkeler

Plan sınırları içinde yapılacak bütün yeni yapıların projelendirilmesinde, fen ve sağlık koşullarına ve bu amaçla düzenlenmiş ilgili mevzuat hükümlerine uygunluğunun sağlanması zorunludur.

Tescilsiz özgün yapı parselleri ve temel izi korunacak yapı parsellerinde yeniden yapılacak yapılar ile yeni yapılar, yığma teknikle yöresel taş malzeme ile yöresel örme teknikleri kullanılarak inşa edilecektir. Bu kapsamdaki yapılarda betonarme yapı sistemleri uygulanamaz.

Tüm yapılarda deprem olasılığına karşı ilgili mevzuatın gerektirdiği önlemlerin alınması zorunludur.

Bina içi projelendirmeler 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuatlara uygun olarak hazırlanacaktır.

Planlama alanı içerisinde yapı temel kazısı, kanal kazısı vb. altyapı uygulamaları yapılırken herhangi bir kültür varlığına rastlanılması durumunda uygulama

durdurulacak ve konu Müze Müdürlüğü ve Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilecek, Koruma Bölge Kurulu tarafından alınacak karar doğrultusunda işlem yapılacaktır.

4.6 Yapılara Kot Verilmesi

- Binaların kot alma biçimini değiştirmek amacıyla arsalarda kazı ve dolgu yapılamaz.
- Yapının oturacağı zeminin köşe noktalarının aritmetik ortalaması 0 (sıfır) kotu olarak kabul edilir.
- Tescilsiz özgün yapı parselleri ve temel izi korunacak yapı parsellerinde 0 (sıfır) kotu, kot krokisine uygun olarak belirlenecektir.
- Sıfır kotundan, son kat tavanı üstüne kadar olan yükseklik bina yüksekliğidir.
- Yapı iki tescilli bina arasında yapılıyor ise bina yüksekliği; tescilli binaların yüksekliklerinin ortalaması olarak verilir.
- Tek yönde tescilli bina varsa ya da tescilli binalara cephe veren komşu parsellerde yapı yapılıyorsa bina yüksekliği, tescilli bina yüksekliğine uyularak belirlenir.

4.7 Çatılar ve Saçaklar

Tescilli yapıların çatı örtüleri bu hükümlere tabi değildir.

Tescilsiz özgün yapılarda çatı form ve malzemesinin özgün haliyle korunması esastır.

Tescilsiz özgün yapı parselleri ve temel izi korunacak yapı parsellerinde yeniden yapılacak yapılar ile yeni yapılarda çatı yapılması zorunludur. Yapılacak olan çatılar kırma veya beşik formunda düzenlenecek olup çatı eğimi en fazla %33 olacak şekilde projelendirme ve uygulama yapılacaktır. Saçaklar; özgün örneklerdeki detaylarına ve boyutlarına uygun şekilde genişliği 0.40-0.80 cm arasında olacak şekilde projelendirilerek uygulanacaktır.

Çatılar beden duvarı üzerine oturtulacaktır. Çatılar parapet üstüne oturtulamaz.

Çatılarda alaturka kiremit dışında başkaca bir malzeme kullanılamaz.

Çatı üzerinde anten, su deposu, klima aparatı, reklam panosu, baz istasyonu, güneş paneli ve bunlara benzer hiçbir eleman yer alamaz, çatı araları hiçbir koşulda iskan edilemez.

4.8 Dış Sofa

Yapıda oda sıralarının önünde yer alan, bu odalar arasındaki ilişkiyi sağlayan, manzaraya bağlı olarak ön cephede açık olarak yer alan ve bulunduğu yapıda cephenin ana unsuru olan ortak kullanım mekanıdır.

4.9 Bacalar

Bacalar özgün örneklerdeki detaylarına ve boyutlarına uygun şekilde yapılacaktır (yöresel taş malzeme ile kare planlı ve tepeleri düz/piramit taşla kapatılmış). Diğer malzemeler ile baca yapılamaz. Baca ve baca şapkaları şeklinde yapılan uygulamalar sıvanamaz boyanamaz.

Ocaklara ait bacaların cepheye yansıyan bölümleri yöresel örneklerde olduğu gibi 110-150 cm genişlik aralığında cephe boyunca yapılabilir.

4.10 İsim ve Reklam Panoları

Reklam tabela ve panoları yola çıkma şeklinde asılamaz. Yapıya ait pencere camlarında herhangi bir şekilde isim ve reklam panosu yer alamaz.

Binanın bir cephesinde ve bir adet olarak yerleştirilecek olan tabelaların maksimum alanı 0,25 m^2'yi geçmeyecek şekilde, ahşap malzeme kullanılarak yapılacaktır.

Tescilli yapılara ilişkin tabela uygulamaları yukarıda verilen kısıtlara uygun olarak, ilgili Koruma Bölge Kurulu tarafından belirlenecektir.

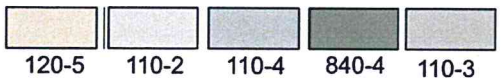
Yapılarda yukarıda tanımlanan kısıtlar dışında, yapıya ait bahçeye, avluya, kaldırıma, yola, direklere, ağaçlara hiçbir şekilde sabit/hareketli reklam tabela ve panoları asılamaz.

4.11 Güneş Kesiciler

Güneş kesiciler, bahçe mesafeleri içerisinde, cephe boyunca yüksekliği zemin kotundan 2,50 metreden az olmayan, düşeyde taşıyıcı malzeme kullanmayan ve bina cephesinden itibaren hiçbir koşulda 2,00 metre mesafeyi aşmayan şekilde yapılabilir.

Plan sınırları içerisinde bahçe mesafeleri olmadan yapılaşan yapılarda pergola, tente benzeri güneş kesiciler yer alamaz.

Güneş kesiciler sabit olmayan açılır kapanır sistemlerle imal edilecektir. Üst örtü olarak tekstil türevli malzemeler aşağıda verilen renk skalasından seçilerek uygulama yapılacaktır.



4.12 Cepheler

Yapıların cephelerinde, anten, baz istasyonu, ısıtma ve soğutma sistemlerinin aparatları ve bunlara benzer hiçbir eleman yer alamaz. Bu tür ihtiyaçlara ilişkin sistemler bahçe içinde, yapıya ait bahçe yoksa yoldan görünmeyen diğer cephelerde çözüm aranacaktır.

4.13 Sokak Döşemeleri

Sokak döşemelerinde yöreye özgün taş döşemelerin kullanılması esastır. Kentsel sit alanı içerisindeki tüm sokaklarda sokak döşemeleri, belediyesince hazırlanacak veya hazırlatılacak Yol Uygulama Projeleri, Sokak Sağlıklaştırma Projeleri veya Kentsel Tasarım Projelerinde belirlenerek Koruma Bölge Kurulu onayına sunulacaktır. Sunulan projelerin Koruma Bölge Kurulunca onaylanmasının ardından uygulama yapılacaktır.

4.14 Sokak Mobilyaları

Kentsel sit alanı içerisindeki tüm sokaklarda yer alacak aydınlatma elemanları, çöp kutuları, oturma bankları, yönlendirme levhaları, çiçeklikler, bariyerler vb. sokak mobilyalarının seçimi belediyesince hazırlanacak veya hazırlatılacak Yol Uygulama Projeleri, Sokak Sağlıklaştırma Projeleri veya Kentsel Tasarım Projelerinde belirlenerek Koruma Bölge Kurulu onayına sunulacaktır. Sunulan projelerin Koruma Bölge Kurulunca onaylanmasının ardından uygulama yapılacaktır.

4.15 Teknik Altyapı Hatları

Teknik altyapıya ait havai hatların tamamı yeraltından geçirilecektir. Teknik Altyapı hatlarının yeraltına alınmasına ilişkin proje çalışmaları ile Koruma Bölge Kuruluna başvurulacak ve alınacak karara göre uygulamaya geçilecektir.

Teknik altyapının yapıya ait bağlantı elemanları bina, bahçe veya avlu duvarına yoldan görülecek şekilde asılamaz.

İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün (İZSU) 19.03.2020 tarih ve 26509 sayılı görüşü uyarınca; Ödemiş ilçesi merkez mahallelerinin içme suyu ihtiyacının karşılandığı Suçıktı ve Pıtrak doğal kaynaklarından elde edilen suların taşındığı Q500 mm isale hattı, koruma amaçlı imar planında içme suyu ana hattı olarak gösterilmiş olup bu hattın korunması zorunludur.

4.16 Otoparklar

Otopark Yönetmeliği Hükümlerine ve İzmir Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları hükümlerine uyulacaktır.

4.17 Ağaçlar

Kamusal açık alan düzenlemeleri yapılırken mevcut ağaçlar kesilmeden projelendirme ve uygulama yapılacaktır. Kurumuş, ömrünü doldurmuş veya hastalık nedeniyle sağlıksız ve tehlikeli bir durum arz eden ağaçlar, ilgili kurumdan görüş alınarak kesilebilir. Kamusal açık alan düzenlemelerinde yetki ve sorumluluk Belediye'ye aittir.

4.18 Plan Değişiklikleri

Plan onayından sonra ortaya çıkacak plan değişikliği taleplerinde "Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi, Müelliflere İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik" hükümleri çerçevesinde uygulama yapılacaktır.

5 ÖZEL HÜKÜMLER

5.1 İşlev

5.1.1 Konut Alanları

Planda konut alanı olarak belirlenen alanlarda koruma amaçlı imar planı ile önerilen yapılaşma koşullarına uygun olarak yapılacak yapılar veya kullanılacak mevcut yapılar; barınma ihtiyacını karşılama amaçlı olan konut ve yerleşmenin genel ihtiyaçlarına yönelik olan köy konağı ve bakkal olarak işlevlendirilebilir.

Tescilli yapılara verilecek işlev Koruma Bölge Kurulu kararı ile belirlenir.

Özgün kullanımı konut olmayan yapılar konut kullanımında işlevlendirilemez.

5.1.2 İlkokul Alanı

İlkokul eğitimine ilişkin hizmet veren mevcut eğitim yapısının bulunduğu alandır

Ayrıca planda ilkokul olarak düzenlenen ancak günümüzde taşımalı eğitim nedeniyle kullanılmayan ve atıl hale gelmiş yapı bahçesiyle birlikte (259/6 parsel), taşımalı eğitim sonlanana kadar veya eğitim tesis alanına ihtiyaç olana kadar yerleşmenin kamusal ihtiyaçları doğrultusunda köy konağı amaçlı olarak kullanılabilir.

5.1.3 İbadet Alanları

İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, mevcut cami yapısının bulunduğu alandır.

5.1.4 Sağlık Tesisi Alanı

Sağlık ocağı veya aile sağlık merkezi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan alandır.

5.1.5 Belediye Hizmet Alanı

Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli, mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesislerin yapılabileceği alanlardır.

5.1.6 Yeşil Alanlar

Toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence, rekreasyon ve rekreaktif alanlardan oluşan açık alanlardır.

5.1.7 Meydan

Yerleşme sakinleri ve ziyaretçiler tarafından sosyal, kültürel ve ticari amaçlı olarak kullanılabilecek, kamusal nitelikte açık toplanma alanlarıdır. Caminin bulunduğu meydanın, bu plandan sonra hazırlanacak kentsel tasarım projesine uygun olarak düzenlenmesi esastır.

5.1.8 Teknik Altyapı Alanları

Planlama alanında oluşacak atık suların toplanması, arıtılması ve bertafı ile yağmur sularının toplanarak uzaklaştırılması için ayrılan alan ile içme suyu temininin sağlanması amacıyla hazırlanacak, projesine uygun inşa edilecek olan altyapı şebeke hatları ile üstyapı depo, maslak vb. tesisleri için ayrılan alanlardır.

İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün (İZSU) 29.09.2022 tarih ve 539905 sayılı görüşü uyarınca 262/31 parsel; planlama alanının gelecekteki kullanımına bağlı olarak ortaya çıkacak atık suların toplanması, arıtılması ve bertafı ile yağmur sularının toplanarak uzaklaştırılması amacıyla teknik altyapı alanı olarak ayrılmıştır.

Yine İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün (İZSU) aynı görüşü uyarınca 271/22 parsel; kurumun içme suyu temininin sağlanması amacıyla hazırlanacak, projesine uygun inşa edilecek olan altyapı şebeke hatları ile üstyapı depo, maslak vb. tesisleri amaçlı kullanılması için içme suyu tesisleri alanı olarak ayrılmıştır.

5.1.9 Trafo Alanı

Yüksek gerilimli elektrik enerjisini alçak gerilimli elektrik enerjisine dönüştüren transformatör merkezleridir.

5.1.10 Zeytinlik Alan ve Doğal Karakteri Korunacak Alanlar

Lübbey kentsel sit alanında ve etkileşim geçiş sahası içerisinde yer alan, yerleşmenin siluetini doğrudan etkileyen ve bu nedenle yeni bir yapılaşmaya izin verilmeyecek, bugünkü arazi kullanımı devam ettirilecek alanlardır. Bu planda doğal karakteri korunacak alan olarak gösterilen özel mülkiyet parsellerinde yerleşmeye özgü tarımsal faaliyetler yapılabilir.

5.2 Yapılaşma Oranları

5.2.1 Konut Alanları

Koruma amaçlı imar planı sınırları içerisinde yapılaşmaya konu olan parsellerdeki yapılaşma hakkı, 1/500 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planında belirlenmiştir.

5.2.2 Kentsel Sit Alanı içerisinde yer alan parsellerde;

Planlama alanı sınırları içerisindeki parsellerdeki yapı konumları 1/500 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planında belirlenmiştir. Yeni yapılarda 1/500 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planında belirlenen konum esasları (parsel sınırlarına bitişik veya ayrık) değiştirilmeden yapı hatları 1,00 metreyi aşmamak koşulu ile kütlenin içine veya dışına taşacak şekilde hazırlanacak olan mimari projeler ile düzenlenebilir.

Tescilsiz özgün yapı parselleri ve temel izi korunacak yapı parsellerinde yapı konumları vaziyet planı ile belirlenir.

5.2.3 İlkokul Alanı

Planda ilkokul alanı olarak tanımlanan parsel tescilli yapı parseli olup, yapılacak olan işlemler plan hükümlerinin "4.1.1. Tescilli Yapı Parsellerinde Uygulama" maddesi çerçevesinde yürütülecektir.

5.2.4 İbadet Alanları

Planda cami olarak tanımlanan parsel tescilli yapı parseli olup, yapılacak olan işlemler plan hükümlerinin "4.1.1. Tescilli Yapı Parsellerinde Uygulama" maddesi çerçevesinde yürütülecektir.

5.2.5 Sağlık Tesisi Alanı

Planda sağlık tesisi olarak tanımlanan alanda yapılacak olan işlemler plan hükümlerinin "4.1.4. Yeni Yapılanma" maddesi çerçevesinde yürütülecektir.

5.2.6 Belediye Hizmet Alanları

Planda belediye hizmet alanı olarak tanımlanan parseller tescilli yapı parseli olmayıp, tescilli parsellere komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parsele cephe veren parseller kapsamında yer almaktadır. Bu bakımdan planda belediye hizmet alanı olarak düzenlenmiş, mevcutta ise umumi tuvalet ve eski çamaşırhanenin bulunduğu parselde umumi tuvalet işlevi devam ettirilecek, bu parseldeki işlemler plan hükümlerinin "4.1.2. Tescilsiz Özgün Yapı Parsellerinde Uygulama" maddesi uyarınca yürütülecektir.

Umumi tuvaletin bulunduğu parselin batı kesiminde, koruma amaçlı imar planı ile belediye hizmet alanı olarak işlevlendirilen, mevcut durumda umumi çeşmenin bulunduğu parselde; yeni yapı yapılmadan, mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak için umumi çeşme ile birlikte belediyesince düzenlemeler yapılabilir.

5.2.7 Zeytinlik Alan ve Doğal Karakteri Korunacak Alanlar

Bu planda Zeytinlik Alan ve Doğal Karakteri Korunacak Alan olarak tanımlanmış alanlarda, 2981 sayılı Kanunun geçici 2/b maddesi kapsamında olan yapılar hariç herhangi bir yeni yapılaşmaya izin verilmeyecektir. Zeytinlik Alanlarda, yapılaşma dışındaki diğer uygulamalar 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkındaki Kanun hükümleri uyarınca yürütülecektir.

5.3 Plan Tipolojisi

Yeni inşa edilecek olan yapılarda plan tipolojisi aranmayacaktır.

5.4 Yapım Malzemesi, Yapım Teknikleri

Yeni inşa edilecek yapılar yığma teknikle yöresel taş malzeme ile yöresel örme teknikleri kullanılarak inşa edilecektir.

5.5 Bahçe Mesafeleri

Koruma amaçlı imar planı sınırları içerisinde 1/500 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planında belirlenen kütle formları ile parsel sınırları arasında kalan mesafe bahçe mesafesidir.

Tescilsiz özgün yapı parselleri ile temel izi korunacak yapı parsellerinde, vaziyet planındaki kütle formaları ile parsel sınırları arasında kalan mesafe bahçe mesafesidir.

5.6 Yapı Yükseklikleri

Koruma amaçlı imar planı sınırları içerisinde yeni yapılacak olan yapıların yüksekliği 2 katı ve 0 (sıfır) kotundan itibaren 6,50 metreyi, görünen yüzleri de hiçbir cephede 7,00 metreyi geçemez.

Tescilsiz özgün yapı parsellerinde yapı yüksekliği; hazırlanacak cephe rölövesi ile belirlenecektir.

5.7 Müştemilatlar

Müştemilat yapıları, parselin yola bakmayan cephelerinde, tabanda kapladığı alan; 10 m²'yi ve yüksekliği 2,20 metreyi geçmeyecek şekilde yapılabilir. Müştemilat yapılarının cephe ve çatı malzemesi ana bina ile aynı olacak şekilde projelendirilecek ve konumu projesi ile belirlenecektir.

5.8 Çıkmalar-Dış Sofalar

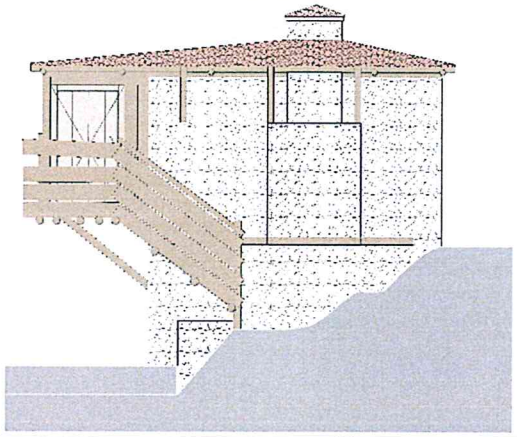
Planlama alanı içinde yeni yapılacak yapıların bir cephesinde, cephe boyunca (cephe boyunun tamamında düzenlenmesi zorunludur) dış sofa kullanımı için parsel sınırlarını taşmayan, en fazla 1,00 metre derinliğine sahip çıkma yapılabilir. Yapılarda teşkil edilecek sofalar; çıkma istikametinin diğer yönünde, yapı kütlesi içinde 1,00 metreyi aşacak şekilde yapılabilir. Çıkmalar ahşap malzeme kullanılarak yapılacak olup beden duvarına basan payandalar ile taşınacaktır. Çıkmalar zemine basan dikmeler ile taşıtılamaz. Çıkmaların çatısı ana yapı ile bir bütün olarak çözülecek olup farklı malzeme ve farklı eğim içeren çözümler üretilmeyecektir.

Tescilsiz özgün yapı parsellerinde çıkmalar hazırlanacak cephe rölövesi ile belirlenecektir.

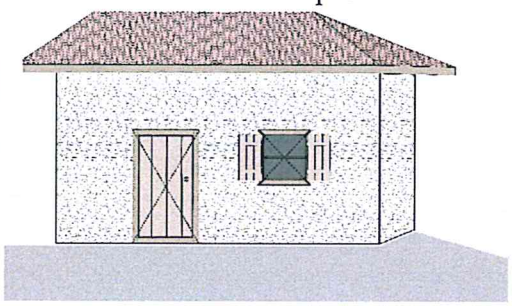
5.9 Cephe Tipolojisi

Plan sınırları içerisinde yeni yapılacak olan yapılar yöresel taş malzeme ile yöresel örme teknikleri kullanılarak inşa edilecek olup bu yapılar hiçbir cephesi sıvanamaz, derzlere kontur çekilemez ve boyanamaz. Plan sınırları içerisinde yeni yapılacak olan yapıların doluluk/boşluk oranları yapının her cephesinde en fazla %30 olacak şekilde projelendirilecektir. Açık sofalar ile sofalara açılan kapı ve pencereler de bu hesaplama içinde tutulacaktır. Tescilsiz özgün yapı parsellerinde cephe tipolojileri, cephe rölövesi ve yapının özgün niteliklerine uygun olarak ile belirlenecektir.

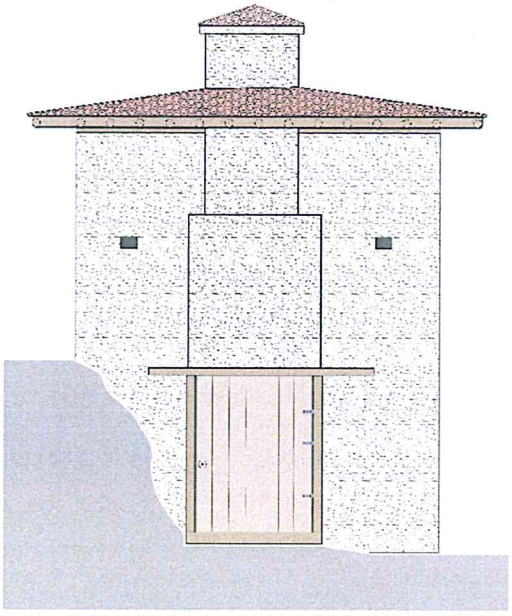
İki Katlı Dış Sofalı Yan Cephe



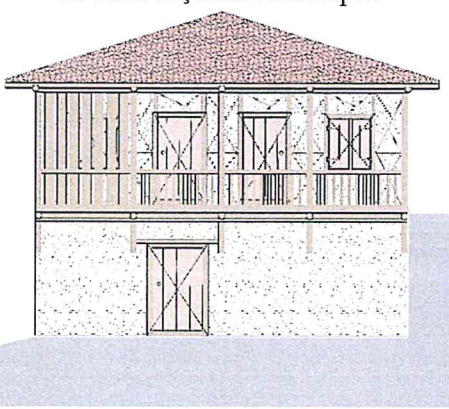
Sofasız Ön Cephe



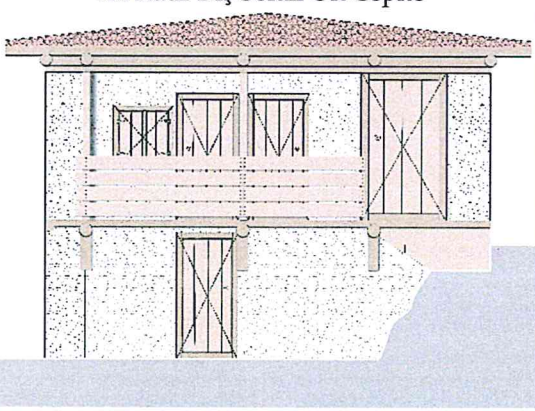
Sofasız Yan Cephe



İki Katlı Dış Sofalı Ön Cephe



İki Katlı Dış Sofalı Ön Cephe



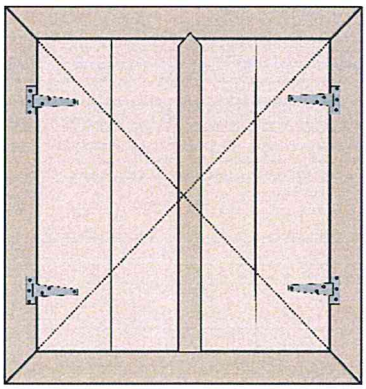
5.10 Doğramalar Kepenkler

Doğramalarda ve kepenklerde ahşap, malzeme kullanılacaktır. Ahşap malzemeler boyanmayacak, sadece koruyucu malzeme uygulanacaktır.

5.11 Pencereler

Pencere tipolojisi dikdörtgen formda ve pencere boyutlarında genişlikler en az 45 cm - en fazla 75 cm, yükseklikleri en az 60 cm -en fazla 100 cm olmak üzere 1/1.3 veya 1/2 oranları aralığında seçilerek projelendirilecektir.

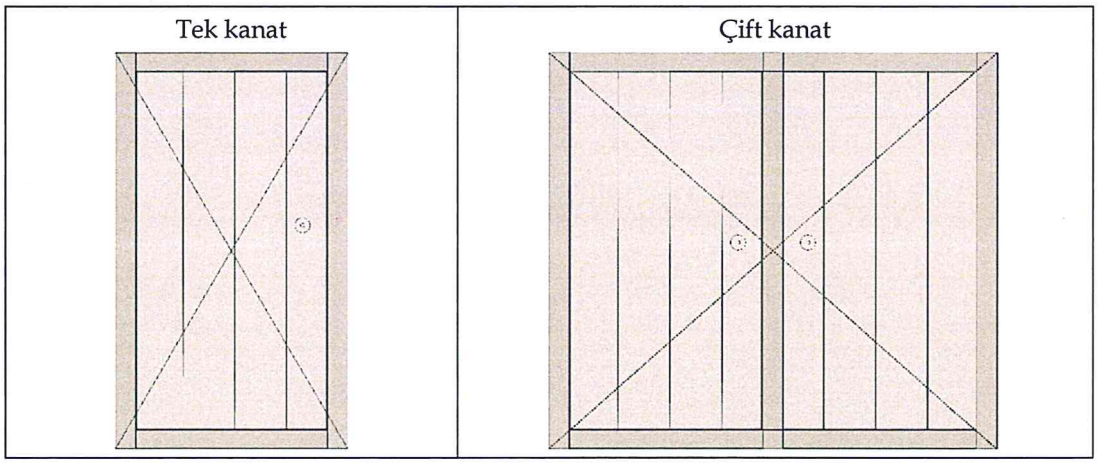
Tescilsiz özgün yapı parsellerinde pencere boyutları, cephe rölövesi ve yapının özgün niteliklerine uygun olarak ile belirlenecektir.



5.12 Bina Giriş Kapıları

Bina giriş kapıları tek veya çift kanatlı olarak yapılacaktır. Kapı genişlikleri en az 100 cm - en fazla 190 cm arasında, yükseklikleri en az 190 cm, en fazla 220 cm arasında seçilerek projelendirilecektir.

Tescilsiz özgün yapı parsellerinde kapı boyutları, cephe rölövesi ve yapının özgün niteliklerine uygun olarak ile belirlenecektir.



5.13 Bahçe Duvarları ve Bahçe Kapıları

Bahçe duvarları yöresel taş malzemeden yapılacak olup, yüksekliği yol cephe hattında 0,50 metreyi geçemez.

Yol cephe hattı dışında, diğer parsel sınırlarında yapılacak bahçe duvarları yöresel yaş malzeme ile yapılıp alaturka kiremit ile sonlandırılacaktır. Diğer parsel sınırlarında yapılacak bahçe duvarlarının yüksekliği 1,00 metreyi geçemez.

Bahçe kapıları tek veya çift kanatlı olarak yapılabilir. Kapı genişlik ve yükseklikleri projesi ile belirlenecektir.

6 JEOLOJİK NEDENLERLE BİNA YAPIM SÜRECİ KOŞULLARA BAĞLI ALANLAR

İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 05.10.2020 tarihinde onaylanan, "İzmir İli, Ödemiş İlçesi, Çamyayla (Lübbey) Mahallesi, 1/5000 Ölçekli ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planına Esas Jeolojik Jeotejknik Etüt Raporu"nun sonuç ve öneriler kısmından yer alan alınacak önlemlere ilişkin hususlar aşağıda aynen aktarılmıştır.

1. İnceleme alanı AFAD Türkiye Deprem Tehlike Haritalarına göre PGA 475 Değerleri Pga = 0,305" G olarak bulunmuştur. (ek-6)

   İnceleme alanında topoğrafik eğim %0-10 ve 10-20 arasında değişmektedir. Özellikle eğimin yüksek olduğu alanlarda, rezidüel zon varlığı, kayaların ayrışmış, altere, kırıklı ve çatlak sistemleri içermesi nedeniyle yol ve inşaat aşamasındaki kazı çalışmalarında oluşacak şevlerde, stabilite açısından problemlerle karşılaşılabilecektir. İnceleme alanının bu özelliği nedeniyle bir takım önlem ve öneriler alınması gerekli olup, yerleşime uygunluk değerlendirmesinde "**Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (Ö.A-2.1.)**" olarak değerlendirilmiştir

Sahanın bu genel özelliğine göre aşağıda sunulan önlem ve önerilere uyulması gerekmektedir.

- Açık şevlerde veya topoğrafik eğimin yüksek olduğu alanlarda yapılacak temel ve yol kazılarından dolayı oluşacak şevlerde meydana gelecek şev duraysızlıklarına karşı gerekli önlemler alınmalıdır.
- Zemin-temel etüt çalışmalarında, yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yüklerde hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak kalıcı mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

- Bu alanlarda yapılacak derin kazılarda oluşacak yarmalar, uygun projelendirilmiş iksa önlemleri ile korunmalı, yüzey ve atık suları drenaj yöntemiyle yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.
- Yapı temelleri kayaçların sağlam seviyelerine oturtulmalıdır. Yapı yüklerinin taşıttırılacağı birimlerin mühendislik parametreleri zemin ve temel etütlerinde irdelenmelidir.
- Arazideki blok görümündeki çıkıntılar, süreksizlikler fiziki ayrışmalar neticesinde yer yer zemin akmasına ve düşmesine neden olabilir. Sahada yamaçlarda ve şevlerde var olan olası çatlaklı ve ayrışmış kayalar stabilize hale getirilmeli ve istinat duvarları ile desteklenmelidir.
- Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan zemin ve temel etüt çalışmalarda, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile şev kenarına olan mesafesinin etkileri, ilave yükün şev stabilitesini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesinin belirlenmesi, kaya ve şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli önlemlerden bir veya birkaçının alınması gerekir.
- İnceleme alanında hali hazırda herhangi bir kitlesel hareket görülmemektedir. Ancak alanın eğimli olması nedeniyle yapılaşma sırasında kazı ve kademelendirme çalışmalarına gereksinim olacaktır. Kademelendirme çalışmaları sonucunda oluşacak şevlerin stabilite sorunları olacaktır. Bu nedenle bu alanlar ü önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiştir.
- Tüm birimler içerisinde yanal ve düşey yönde heterojen bir yapı gösterebileceğinden yapı temellerinin aynı karakterdeki jeolojik seviye içinde kalması sağlanmalıdır.
- Her türlü temel ve yol kazısı sonucu oluşacak şevler tekniğine uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Şevlerde oluşabilecek ayrışmalara yönelik, yağışa bağlı yüzey sularına yönelik drenaj önlemleri alınmalıdır.
- Temellerin aynı jeolojik, litolojik ve jeoteknik özellikteki seviyeler üzerine oturtturulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Mevcut ve inşaa aşamasındaki şevler uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yapılaşmayı etkileyecek her türlü stabilite sorunu, farklı oturma vb. sorunlara yönelik önlemler, parsel-bina bazında zemin etütlerinden elde edilecek

sonuçlara göre uzman mühendislerce projelendirilmeli ve ilgili kurum kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

- İnceleme alanı çevresinde olabilecek taşkın, yamaç sellenmesi ve su baskını yönünden planlama öncesi güncel D.S.İ. görüşü alınarak, bu güncel görüş doğrultusunda planlama yapılmalıdır.
- Her türlü yapılaşmada 'Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik' Hükümlerine uyulmalıdır.

İzmir İli, Ödemiş İlçesi Çamyayla (Lübbey) Mahallesi, 1/5000 Ölçekli L19-b -19-c Pafta ve 1/1000 Ölçekli L19-b -19-c-1-d / L19-b -19-c-4-a Paftaları, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt raporu olarak hazırlanmış olup, Zemin ve Temel Etüt Raporu yerine kullanılamaz. Her türlü yapılaşmada, parsel alanında bina bazında Zemin Ve Temel Veri Raporu Ve Geoteknik Etüt Raporu yaptırılmalı; Planlama sonrası yapılacak projelerde, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (2018) ve eki Türkiye Deprem Tehlike Haritası ve Esaslarına" uyulmalıdır.

İNFOPLAN
Müh. Planlama CBS İnş. ve Tic. Ltd. Şti.
ÇiğdemMh.1051.Cd.26/11 Çankaya Ankara
Tel:312 4183337 Başkent V.D:4780507576
H.Serhan SANER
Şehir Plancısı
Dip No:449-2001 Oda Sicil No:2637