

İLAN

İzmir 2 Numaralı Kùltür Varlıklarını Koruma Kurulunun 26.09.2016 tarihli ve 7043 sayılı kararıyla tescillenen; Menemen İlçesi Koyundere Mahallesiinde bulunan 3. Derece Arkeolojik Sit Alanına yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı önerileri, 16.10.2025 tarih ve 04.1060 sayılı kararıyla 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b ve 7/c maddeleri ile 2863 sayılı Kùltür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu gereğince onaylanmıştır.

Alınan karar 05.05.2026 tarihinden itibaren 1 (bir) ay (30 gün) müddetle Menemen Belediyesi internet sitesi ve Menemen Belediyesi koridorunda İlan edilmiş olup; iş bu zabıt tarafından tanzim ve tasdik edilmiştir.

Özlem ÖZBEN KORKUT

Şehir Plancısı

Eyüp EVİRGEN

Etüt ve Proje Müdür V.

T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

Karar No : 97509404.105.04.1060
Karar Tarihi : 16/10/2025

MECLİS KARARI

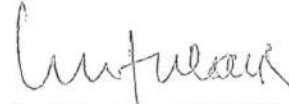
Meclisimizin 13/10/2025 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Başkanlık Önergeseine ilişkin, 14/10/2025 tarihli Komisyon Raporunda;

Belediye Meclisimizin 13/10/2025 tarihli toplantısında Komisyonumuza havale edilen, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı İmar Planlama Şube Müdürlüğünün 26/09/2025 tarihli ve E.2574762 sayılı Başkanlık Önergesi, İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 14/10/2025 tarihli toplantısında incelenmiştir.

İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28/09/2016 tarihli ve 7043 sayılı Kararıyla tescillenen; Menemen ilçesi, Koyundere Mahallesiinde bulunan, 3.(üçüncü) Derece Arkeolojik Sit Alanına yönelik hazırlanan, 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı önerileri 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu doğrultusunda Koruma Bölge Kuruluna ileilmek üzere; İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzca **oyçokluğu ile uygun bulunmuştur**. Sayın Meclisimizin onaylarına sunulur. Denilmektedir.

Yukarıda metni yazılı Rapor, Başkanlıkça okutturularak görüşülmüş olup; Adalet ve Kalkınma Partisi ile Milliyetçi Hareket Partisi mensubu Meclis Üyelerinin karşı yöndeki oylarına istinaden, söz konusu Raporun, İmar ve Bayındırlık Komisyonundan geldiği şekilde kabulüne, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b ve 7/c maddeleri ile 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu gereği, Meclisimizce oyçokluğu ile karar verildi.

ASL İMİN AVINDIR



Dr. Zafer Levent YILDIR
Meclis I. Başkan Vekili
Meclis Başkanı



Mustafa VATANSEVER
Divan Kâtibi

Uygar KANMIŞ
Divan Kâtibi

Sultan İPEKLİ AKSOY
Divan Kâtibi
(Bulunmadı)

Doğukan MALTEPE
Divan Kâtibi
(Bulunmadı)

Enes UĞUZ
Divan Kâtibi
(Bulunmadı)

B/B

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ, KAPSAM, DAYANAK VE YÖNTEM	3
1.1. AMAÇ.....	3
1.2. KAPSAM.....	3
1.3. YASAL DAYANAK	3
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ÖZELLİKLERİ.....	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
2.1.1. KENT İÇİNDEKİ KONUMU.....	3
2.1.2. İLÇE İÇİNDEKİ KONUMU	4
2.1.3. İDARİ YAPI İÇİNDEKİ KONUMU.....	6
2.1.4. ULAŞIM AĞI İÇİNDEKİ KONUMU.....	6
3. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ	6
3.1. PLANLAMA ALANININ DOĞAL ÖZELLİKLERİ	6
3.1.1. TOPOGRAFYA VE JEOMORFOLOJİK YAPI.....	6
3.1.2. İKLİM	7
3.1.3. BİTKİ ÖRTÜSÜ.....	7
3.1.4. JEOLJİK YAPI VE DEPREMSELLİK	7
3.2. PLANLAMA ALANININ NÜFUS VE SOSYO - EKONOMİK ÖZELLİKLERİ	
8	
3.2.1. NÜFUS YAPISI VE DEMOGRAFİK ÖZELLİKLER	8
3.2.2. SOSYAL VE EKONOMİK ÖZELLİKLE	8
3.2.3. TARİHSEL GELİŞİMİ	8
4. MEKANSAL ANALİZLER.....	9
4.1. MEVCUT PLAN ANALİZİ	9
4.1.1. ALANA İLİŞKİN ONAYLI ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR	9
4.1.2. ALANA İLİŞKİN ONAYLI ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR.....	10
4.2. MEVCUT DURUM ANALİZİ.....	11
4.2.1. MÜLKİYET ANALİZİ	11
4.2.2. MEVCUT ARAZİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ	12
4.2.3. ARKEOLOJİK SİT ALANI KARARLARI	12
4.2.4. JEOLJİK – JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNA İLİŞKİN ÖN RAPOR.....	12
4.2.5. SENTEZ.....	14
5. PLAN KARARLARININ GEREKÇESİ.....	14
6. PLAN KARARLARI.....	15

6.1.	NÜFUS PROJEKSİYONU	15
6.2.	1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI.....	16
6.3.	1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI.....	16
7.	PLAN NOTLARI.....	17
7.1.	1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANINA İLİŞKİN PLAN NOTLARI.....	17
7.2.	1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANINA İLİŞKİN PLAN NOTLARI	18

1. AMAÇ, KAPSAM, DAYANAK VE YÖNTEM

1.1. AMAÇ

İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.09.2016 tarihli ve 7043 sayılı kararıyla tescillenen; Menemen ilçesi, Koyundere Mahallesi'nde bulunan, 3.(üçüncü) Derece Arkeolojik Sit Alanında mülkiyeti Belediyemize ait olan İzmir ili, Menemen ilçesi, Koyundere Mahallesi, 1544 parsel ile mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait olan 951, 952 ve 953 parsellerin bir kısmında;

- 1/5.000 ölçekli plan ve 1/1000 ölçekli plana kadar planlama kademeleri arasında mekânsal sürekliliğin ve planlama hiyerarşisinin sağlanması,
- 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu çerçevesinde yasal gereklilikleri karşılayan bir plan bütünlüğünün oluşturulması,
- 3. (üçüncü) Derece Arkeolojik Sit Alanı'nın çevresinde mevcutta bulunan kullanım kararlarının sürekliliğinin sağlanması,

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

1.2. KAPSAM

Planlama alanı; mülkiyeti Belediyemize ait olan İzmir ili, Menemen ilçesi, Koyundere Mahallesi, 1544 parsel ile mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait olan 951, 952 ve 953 parsellerin bir kısmını kapsamaktadır.

Plan onama sınırı, İzmir 2 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun kararları doğrultusunda belirlenmiş olan 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırlarını kapsayacak şekilde yaklaşık 16811 metrekarelik bir alan olarak belirlenmiştir.

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

1.3. YASAL DAYANAK

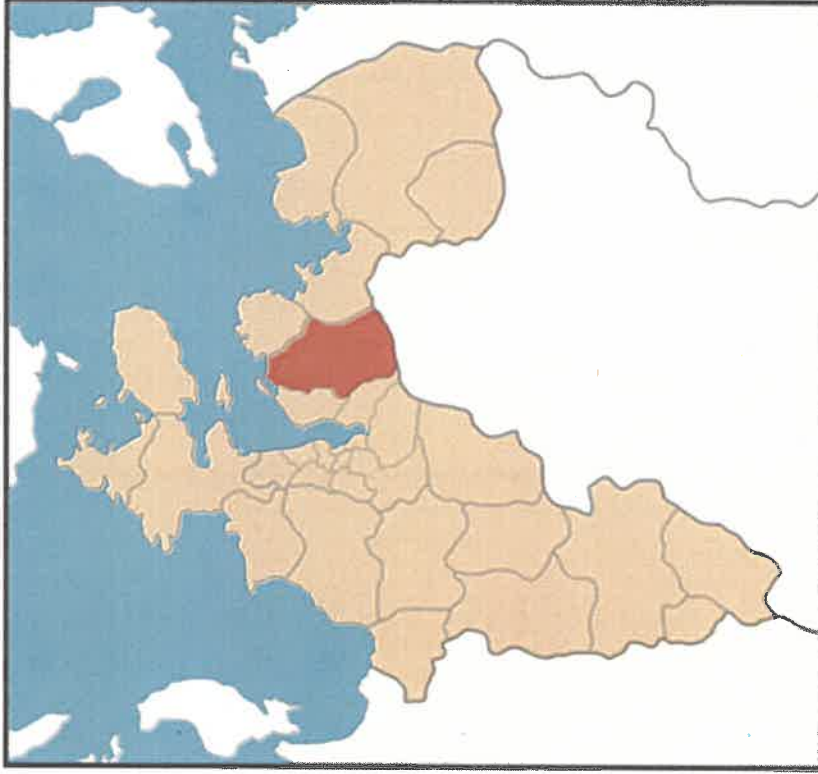
Söz konusu alandaki 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı hazırlanması gerekliliği 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na dayanmaktadır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ÖZELLİKLERİ

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

2.1.1. KENT İÇİNDEKİ KONUMU

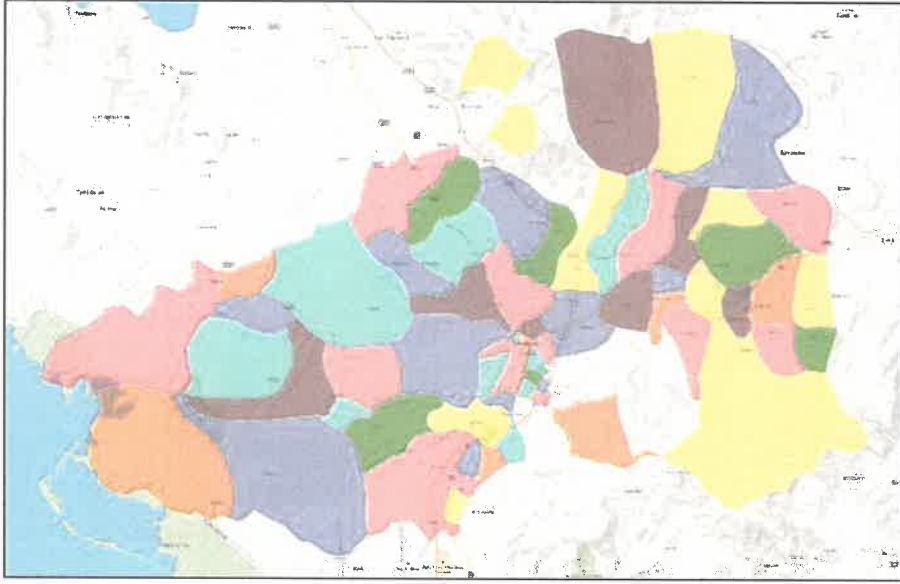
İzmir İli, merkez ilçe dâhil 30 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçeler alfabetik olarak; Aliağa, Balçova, Bayındır, Bayraklı, Bergama, Beydağ, Bornova, Buca, Çeşme, Çiğli, Dikili, Foça, Gaziemir, Güzelbahçe, Karabağlar, Karaburun, Karşıyaka, Kemalpaşa, Kınık, Kiraz, Konak, Menderes, Menemen, Narlıdere, Ödemiş,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



Şekil 1: Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu

2.1.2. İLÇE İÇİNDEKİ KONUMU

Menemen İlçesinin; 29 Ekim Mahallesi, 30 Ağustos Mahallesi, 75.Yıl Cumhuriyet Mahallesi, 85.Yıl Cumhuriyet Mahallesi, 9 Eylül Mahallesi, Ahıhdır Mahallesi, Alaniçi Mahallesi, Atatürk Mahallesi, Ayvacık Mahallesi, Bağcılar Mahallesi, Belen Mahallesi, Bozalan Mahallesi, Buruncuk Mahallesi, Camükebir Mahallesi, Cumhuriyet Mahallesi, Çaltı Mahallesi, Çavuş Mahallesi, Çukurköy Mahallesi, Değirmendere Mahallesi, Doğa Mahallesi, Emiralem Merkez Mahallesi, Esatpaşa Mahallesi, Fatih Mahallesi, Gaybi Mahallesi, Gazi Mahallesi, Gazi Mustafa Kemal Mahallesi, Göktepe Mahallesi, Gölcük Mahallesi, Görece Mahallesi, Günerli Mahallesi, Hasanlar Mahallesi, Hatundere Mahallesi, Haykıran Mahallesi, Irmak Mahallesi, İğnedere Mahallesi, İncirli Pınar Mahallesi, İnönü Mahallesi, İsmet İnönü Mahallesi, İstiklal Mahallesi, Karaorman Mahallesi, Kasımpaşa Mahallesi, Kazımpaşa Mahallesi, Kemal Atatürk Mahallesi, Kesik Mahallesi, Kır Mahallesi, Mermerli Mahallesi, Musabey Mahallesi, Mustafa Kemal Atatürk Mahallesi, Seydinnasrullah Mahallesi, Süleymanlı Mahallesi, Süzbeyli Mahallesi, Telekler Mahallesi, Turgutlar Mahallesi, Tuzçullu Mahallesi, Tülbentli Mahallesi, Uğur Mumcu Mahallesi, Ulus Mahallesi, Villakent Mahallesi, Yahşelli Mahallesi, Yanıkköy Mahallesi, Yayla Mahallesi, Yeşil Pınar Mahallesi, Yıldırım Mahallesi, Zafer Mahallesi ve Zeytinlik Mahallesi olmak üzere toplam 65 mahallesi vardır.



Şekil 2: Menemen İlçesi Mahalle Sınırları

Planlama alanı, Menemen İlçe Belediyesi sınırları içinde kalmakta olup; Menemen İlçesi, Koyundere Mahalle sınırları içerisinde yer almakta olup; 951, 952, 953 ve 1544 sayılı parselleri kapsamaktadır.



Şekil 3: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü (Kaynak: Google Earth)

2.1.3. İDARİ YAPI İÇİNDEKİ KONUMU

Menemen'in yüzölçümü 573 km²'dir. İzmir'in kuzeyinde yer alan Menemen, il merkezine 33 km uzaklıktadır. İlçenin kuzeyinde Aliağa ve Foça, güneyinde Çiğli, Karşıyaka ve Bornova ilçeleri, doğusunda Manisa ilinin Yunusemre ilçesi, batısında İzmir Körfezi bulunmaktadır. Kıyı bölgesinde Gediz Deltası yer almaktadır. İlçe, Menemen, 27,4 derece boylam ve 38,35 derece enlemde yer alır.

Ekonomisi tarıma dayalıdır. Başlıca tarım ürünleri, üzüm, pamuk, buğday, zeytin, mandalina, mısır, arpa, tütün olup ayrıca az miktarda soğan, patates de yetiştirilir. Hayvancılık önemli gelir kaynakları arasında yer alır. Arıcılık gelişmiştir. Mandıra, tabakhane ve testi, saka, çömlek atölyesi küçük sanayi kuruluşlarıdır.

2.1.4. ULAŞIM AĞI İÇİNDEKİ KONUMU

İlçe merkezi, Çanakkale-İzmir karayolu üzerinde yer alır. Menemen ilçesi İzmir Kent Merkezi'ne 35 km, Çiğli, İlçesi'ne 20 km, Karşıyaka İlçesi'ne 25 km, Bayraklı İlçesi'ne 28 km, Aliağa İlçesi'ne 26 km, İzmir Şehirlerarası Otobüs Terminali'ne 40 km, İzmir Adnan Menderes Havalimanı'na 50 km uzaklıkta konumlanmaktadır. Karşıyaka ilçesi ile hemen hemen birleşmek üzeredir. Balıkesir, İzmir demiryolu ilçeden geçer.

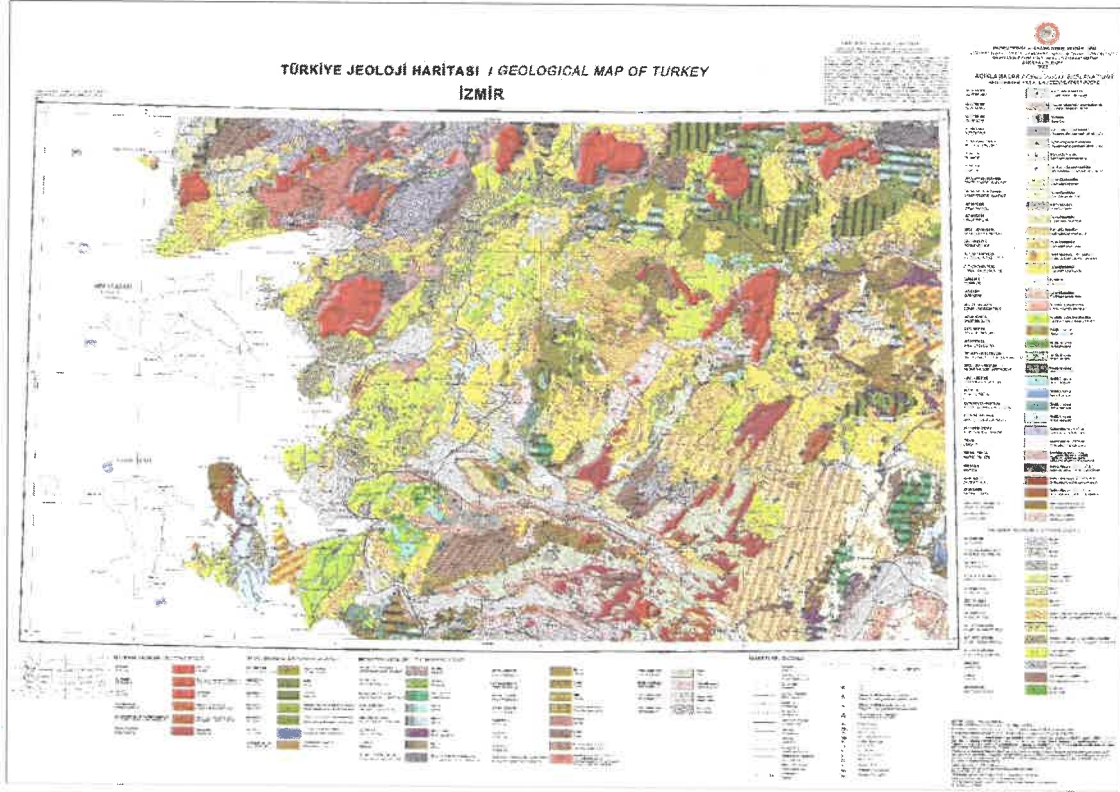
3. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

3.1. PLANLAMA ALANININ DOĞAL ÖZELLİKLERİ

3.1.1. TOPOGRAFYA VE JEOMORFOLOJİK YAPI

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

Menemen, İzmir ilinin kuzeyinde, Gediz Nehri'nin oluşturduğu geniş ve verimli bir ova üzerinde yer alır. İlçenin büyük kısmı deniz seviyesine yakın düz arazilerden oluşur ve bu alanlar Gediz Nehri'nin binlerce yıl boyunca taşıdığı alüvyonlarla meydana gelmiştir. Bu nedenle bölge, Ege Bölgesi'nin en verimli tarım alanlarından biridir. Menemen'in kuzey ve doğu kesimlerinde Yamanlar Dağı ile Karadağ gibi yükseltiler yer alırken, batı ve güney yönünde İzmir Körfezi'ne doğru arazi yavaşça alçalır. Jeolojik olarak bakıldığında ilçede alüvyal düzlükler, eski nehir yatakları, taraçalar ve yer yer volkanik kökenli tepeler görülür. Gediz Nehri'nin Ege Denizi'ne döküldüğü batı kesimlerde ise deltaya özgü bataklıklar, lagünler ve kumullar bulunur. Menemen'in yer şekillerinin oluşumunda hem akarsu biriktirme süreçleri hem de iklim koşulları etkili olmuştur. Akdeniz ikliminin hüküm sürdüğü bölgede yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılıman ve yağışlı geçtiğinden, erozyon ve toprak birikimi süreçleri mevsimsel olarak değişiklik gösterir. Genel olarak Menemen, düşük eğimli topografyası, alüvyal toprak yapısı ve Gediz Deltası'nın biçimlendirdiği jeomorfolojik özellikleriyle Ege'nin karakteristik ova ilçelerinden biridir.



Şekil 4: İzmir Geneli Jeoloji Haritası

3.1.2. İKLİM

Menemen ilçesi iklim etmenleri bakımından üniformdur. Akdeniz iklim karakterini taşır, yazlar kurak ve sıcak, kışlar ılık ve yağışlıdır. Yıllık yağış ortalaması 616 mm, yıllık sıcaklık ortalaması 19°C'dir. İklim özelliklerinden, ova topraklarının tümü derin yapıda ve genelde de alüvyaldır. Menemen ovasını kat ederek Foça İlçesi'nin güneyinden denize dökülen Gediz Nehri üzerine kurulan Emiralem Regülatörü ve sulama şebekesi vasıtasıyla ova tamamen sululu tarım yapmaya elverişli saha haline gelmiştir. Yamanlar dağı üzerinde Karagöl Mevkünde memba suyu niteliğinde birçok kaynak suyu bulunmaktadır.

3.1.3. BİTKİ ÖRTÜSÜ

Menemen ilçesi bitki örtüsü yapısı olarak da Akdeniz ikliminin etkisinde gelişen maki bitki örtüsünü barındırmaktadır (Menemen Belediyesi web sayfası)

3.1.4. JEOLJİK YAPI VE DEPREMSELLİK

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

Menemen, 1. derece deprem kuşağı içerisinde yer almakta olup, çevresinde depremselliğe neden olan başlıca fay hatları; kuzeyde Güzelhisar Fayı, doğuda Gediz Graben Sistemi fayları,

güneybatıda Yenifoça Fayı ve batıda Menemen Fay Zonudur. Tarihsel süreçte bu faylar boyunca yüksek şiddetli depremler meydana gelmiştir.

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

3.2. PLANLAMA ALANININ NÜFUS VE SOSYO - EKONOMİK ÖZELLİKLERİ

3.2.1. NÜFUS YAPISI VE DEMOGRAFİK ÖZELLİKLER

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

Planlama alanının yer aldığı Menemen ilçesi ise 105.444 kadın ve 108.965 erkek olmak üzere toplamda 214.409 kişilik nüfusu bulunmaktadır.

3.2.2. SOSYAL VE EKONOMİK ÖZELLİKLE

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

Menemen, İzmir'e yakın konumu sayesinde hem tarımsal hem de sanayi ve hizmet sektörlerinde gelişmiş bir ilçedir. Nüfusu hızla artmakta olup, özellikle İzmir kent merkezine yakınlığı nedeniyle son yıllarda önemli bir yerleşim ve sanayi çekim alanı hâline gelmiştir. Sosyal yapı bakımından Menemen, geleneksel Ege kültürünün hâkim olduğu, ancak göçlerle birlikte farklı bölgelerden gelen insanların da oluşturduğu çeşitlilik gösteren bir toplumsal yapıya sahiptir. Eğitim ve sağlık hizmetleri gelişmiş, ulaşım açısından İzmir ile güçlü bir bağlantı kurulmuştur. Ekonomik olarak ilçenin temel geçim kaynağı uzun yıllar tarım olmuştur; özellikle pamuk, zeytin, üzüm, sebze ve meyve üretimi yaygındır. Verimli Gediz Ovası sayesinde sulamalı tarım yapılmakta, hayvancılık da yer yer önemini korumaktadır. Son yıllarda ise organize sanayi bölgelerinin gelişmesiyle birlikte sanayi ve ticaret faaliyetleri hızla artmıştır. Menemen Serbest Bölgesi ve çevresindeki küçük sanayi işletmeleri, ilçeye ekonomik canlılık kazandırmıştır. Ayrıca ilçenin Menemen seramikleri geleneksel el sanatları açısından tanınmış olup, kültürel kimliğin önemli bir parçasını oluşturur. Tüm bu özellikleriyle Menemen, tarımsal üretimden sanayiye, eğitimden kültüre kadar çok yönlü gelişme göstermiş, İzmir'in ekonomik ve sosyal açıdan dinamik ilçelerinden biri hâline gelmiştir.

3.2.3. TARİHSEL GELİŞİMİ

Menemen'in tarihi, Ege Bölgesi'nin en eski yerleşimlerinden biri olarak M.Ö. 3000'li yıllara kadar uzanır. Antik çağda "Temnos" ya da "Temenion" adlarıyla bilinen yerleşim, o dönemde Aiolis bölgesi sınırları içinde bulunuyordu. Verimli Gediz Ovası sayesinde bölge, Lidyalılar, Persler, Helenistik krallıklar ve Romalılar döneminde önemli bir tarım ve ticaret merkezi hâline

geldi. Roma döneminde İzmir (Smyrna) ve Bergama (Pergamon) arasındaki stratejik konumuyla öne çıkan Menemen, Bizans döneminde de önemini korudu ve bu dönemde birçok kilise ve dini yapı inşa edildi. 11. yüzyılda Türklerin Anadolu'ya girişiyle birlikte Menemen, önce Selçuklu egemenliğine, ardından Aydınoğulları Beyliği'ne geçti ve 1426 yılında Osmanlı topraklarına katıldı. Osmanlı döneminde ilçe, İzmir'e yakınlığı ve tarıma elverişli topraklarıyla öne çıktı; tütün, pamuk, zeytin ve üzüm üretimiyle bölgenin ekonomisine büyük katkı sağladı. Bu dönemde inşa edilen Taşhan, Menemen Ulu Camü, Kara Veli Camü, Rum Kilisesi ve eski hamam yapıları ilçenin tarihî dokusunu günümüze taşıyan önemli eserlerdir. 19. yüzyılda Osmanlı modernleşmesiyle birlikte Menemen, hem idari hem ticari bakımdan gelişti. Kurtuluş Savaşı sırasında 1919'da kısa süreli Yunan işgaline uğrayan Menemen, 9 Eylül 1922'de Türk ordusu tarafından kurtarıldı. Cumhuriyet'in ilanından sonra hızla gelişen ilçe, özellikle 1930 yılında meydana gelen Menemen Olayı ile tarih sahnesinde yer aldı; bu olay, Türkiye Cumhuriyeti'nde laiklik ilkesinin vurgulanmasında önemli bir dönüm noktası olarak kabul edilir. Günümüzde Menemen, geçmişten günümüze uzanan tarihî yapıları, kültürel çeşitliliği ve modernleşme sürecini bir arada barındıran İzmir'in köklü ilçelerinden biridir (T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Temmuz 2025, www.izmir.ktb.gov.tr).

4. MEKANSAL ANALİZLER

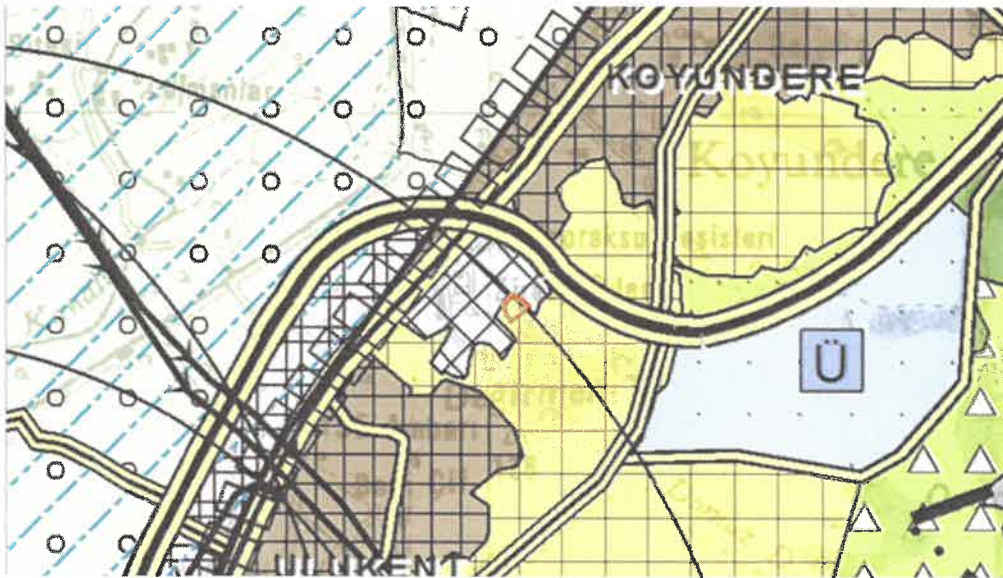
4.1. MEVCUT PLAN ANALİZİ

4.1.1. ALANA İLİŞKİN ONAYLI ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

Planlama alanına ilişkin üst ölçekli imar planları incelendiğinde; bölge bütününde İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın yürürlükte olduğu görülmektedir.

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

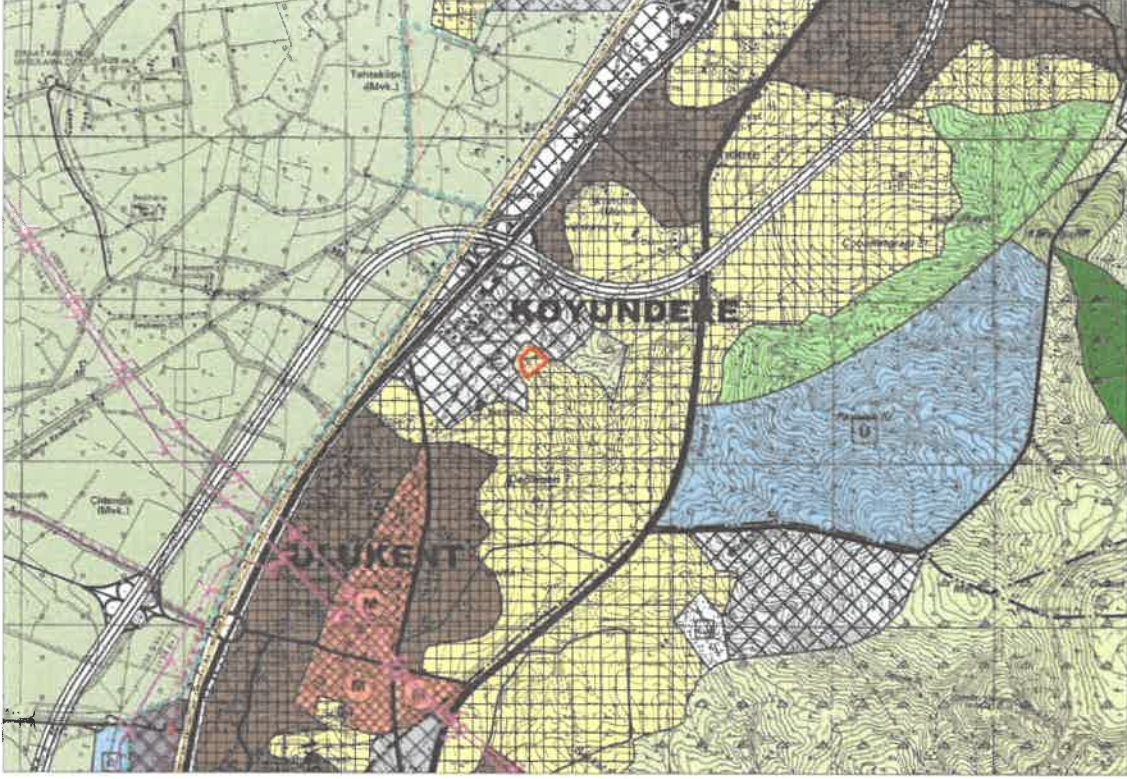
Planlama alanı; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Gelişme Alanı" olarak belirlenen bölgede ve "3. Derece Arkeolojik Sit Alanı" sınırları içerisinde yer almaktadır.



Şekil 5: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

4.1.1.2.1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih, 05.843 sayılı kararı ile onanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda, gösterimi şematik olmakla birlikte, "Kentsel Gelişme Alanı" olarak belirlenmiştir.



Şekil 6: 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

4.1.2. ALANA İLİŞKİN ONAYLI ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR

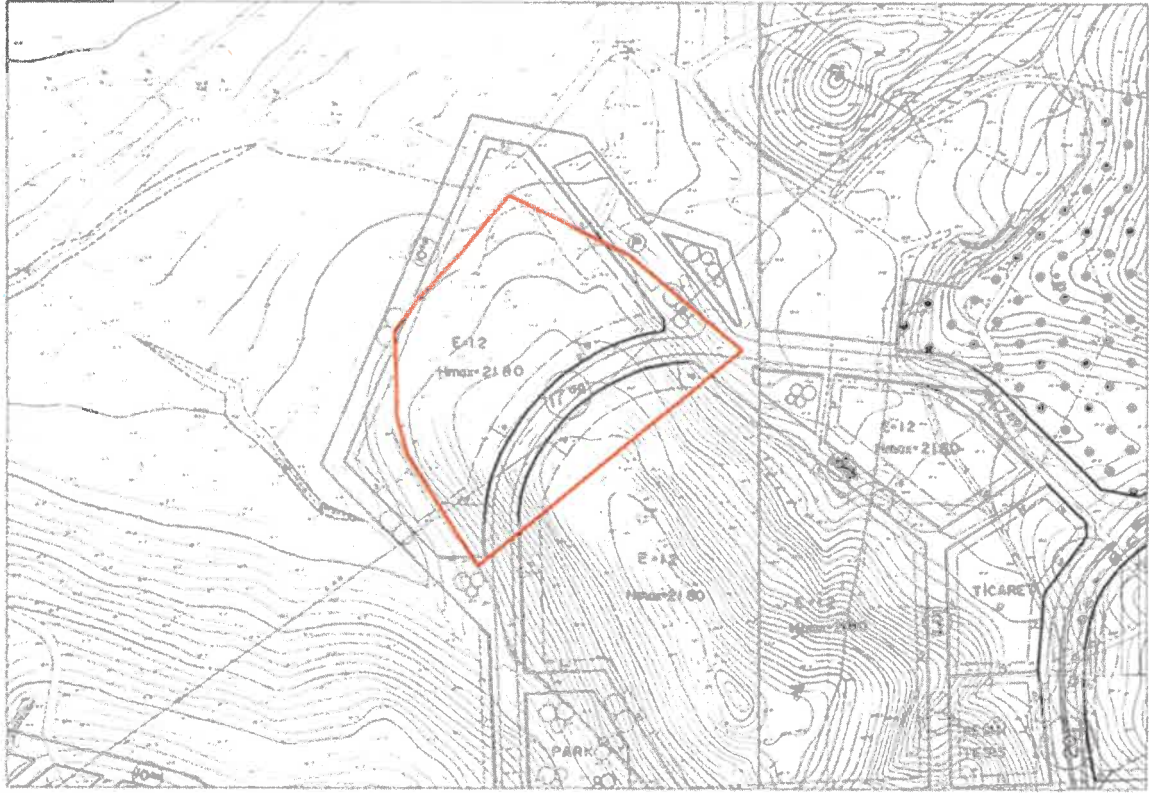
Planlama alanına ilişkin alt ölçekli imar planları incelendiğinde; yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planının olmadığı görülmektedir.

4.1.2.1.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Menemen İlçesi, 23.07.2004 tarihinde resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5216 sayılı Kanun uyarınca Belediyemiz yetki alanına dâhil edilmiş olup, o dönem yürürlükte olduğu ifade edilen imar planı paftaları Menemen Belediye Başkanlığı'nın 31.01.2005 tarih ve 63 sayılı yazı ekinde "Aslı Gibidir" yapılarak Belediye Başkanlığımıza teslim edilmiştir. Söz konusu imar planları incelendiğinde planlama alanını kapsayan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının bulunmadığı, planlama alanının İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.09.2016 tarihli ve 7043 sayılı kararıyla tescil edilerek; İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.09.2016 tarihli ve 7044 sayılı kararıyla da söz konusu 3.(üçüncü) Derece Arkeolojik sit alanına yönelik, 2863 sayılı kanunun 17. maddesi doğrultusunda geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma koşulları belirlendiği görülmektedir.

4.1.2.2.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Menemen Belediye Başkanlığı'nın 31.01.2005 tarih ve 63 sayılı yazı ekinde "Aslı Gibidir" yapılarak Belediye Başkanlığımıza teslim edilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı incelendiğinde planlama alanının Emsal= 1.2, Hmax= 21.80 yapılaşma koşullu "Konut Alanı", "10 mt. Yaya Yolu", "17 mt. Taşıt yolu" ve kısmen "Otopark Alanı" olarak belirlendiği, ancak 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 17. Maddesinin a) bendinde "Bir alanın koruma bölge kurulunca sit olarak ilanı, bu alanda her ölçekteki plân uygulamasını durdurur. Sit alanının etkileşim-geçiş sahası varsa 1/25.000 ölçekli plân kararları ve notları alanın sit statüsü dikkate alınarak yeniden gözden geçirilerek ilgili idarelerce onaylanır." hükmü gereği söz konusu alana ilişkin 1/1000 ölçekli İmar Planının yürürlükte bulunmadığı tespit edilmiştir.



Şekil 7: İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.09.2016 tarihli ve 7044 sayılı kararı öncesi 2005 yılında Menemen Belediye Başkanlığı tarafından iletilen 1:1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

4.2. MEVCUT DURUM ANALİZİ

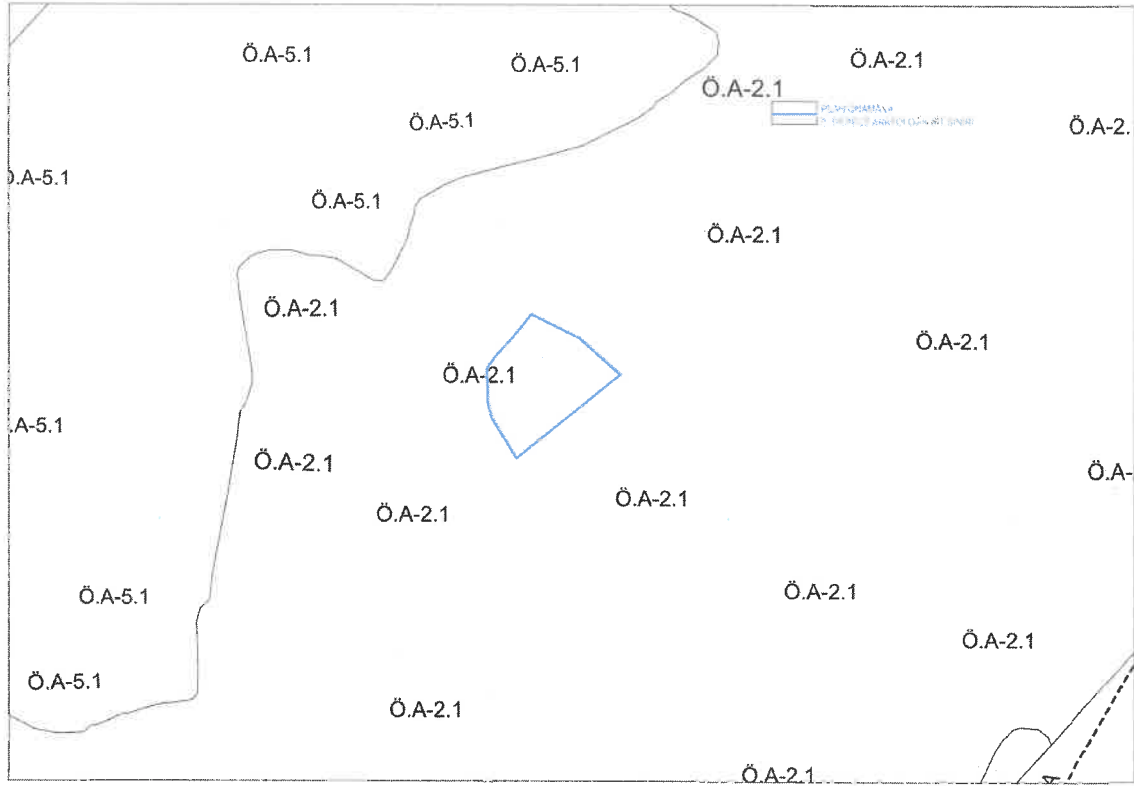
4.2.1. MÜLKİYET ANALİZİ

Toplam yüzölçümü yaklaşık 15921 m² olan planlama alanında; Maliye Hazinesi ve Belediyemiz iştiraki olan Egeşehir Yapı Planlama Müşavirlik ve Teknoloji Anonim Şirketi mülkiyetinde olan toplam dört adet parsel bulunmaktadır. Alana ilişkin yapılan incelemede, mülkiyet yapısı ve yüzölçümleri aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

- Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunan (951,952 ve 953 nolu) parseller yaklaşık olarak toplam 14425 m² olup, parsellerin plan onama sınırına dahil edilen kısmı yaklaşık 4060 m²,

Askeri Alan, Organize Sanayi Bölgesi, Sanayi Alanı Tarihi Sit Alanı ve Tarım Arazisi” olarak belirlendiği ifade edilmiştir.

Söz konusu jeolojik-jeoteknik etüt raporu incelendiğinde planlama alanının “Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (Ö.A- 2.1)” sınırı içerisinde kaldığı tespit edilmiştir.



Şekil 9: Planlama Alanının Arazi Kullanımına Esas Jeolojik Etüt Raporu İçerisindeki Yeri

Söz konusu raporda, “Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (Ö.A- 2.1)” olarak değerlendirilen alanlarda:

- Heyelan, kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemekle birlikte, inceleme alanının Jeolojisini oluşturan volkanitler, killi kireçtaşı-kiltaşı, tüf-tüfit birimleri kırıklı çatlaklı olması ve bu birimler üzerinde nispeten ayrılmış kısımlar olduğundan, yapılacak kontrolsüz kazılarda stabilite problemleri beklenmektedir.
- Bu nedenle temel-zemin etütlerinde yamaç boyunca, bina yükleri de dahil edilerek stabilite analizleri yapılarak güvenli sev yüksekliği, sev açısı, seve olan tampon alan mesafesi belirlenmelidir.
- Her türlü kazıda açığa çıkan şevler açıkta bırakılmadan tekniğine uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Her türlü kazı öncesi çevredeki yollar, diğer bina ve parseller ile kendi parselinin stabilite yönünden güvenliği sağlanmalıdır.
- Temel-zemin etütlerinde, üst yapının niteliğine göre, temel tipi, temel derinliği ve temelin taşıttırılacağı seviyenin mühendislik parametreleri (ayırışma zonu kalınlığı,

taşıma gücü, RQD, vb.) ile yamaç boyunca stabilite analizleri yapılarak, gerekmesi halinde alınacak mühendislik tedbirleri belirlenmelidir. Ayrıca karstik boşluk araştırması yapılmalıdır.

- Yol, dolgu, kazı şevlerinin ve temel kazı şevlerinin stabilitelerini arttırmak amacıyla inşa edilecek istinat yapısı projelerine kesinlikle drenaj sistemleri dâhil edilmeli, istinat yapılarının temelleri ana kayaya oturtulmalı ve istinat duvarlarının arkası granüler malzeme ile doldurularak duvarlarda barbakan delikleri bırakılmamalıdır.
- Temel-zemin etüdlerinde kademelendirmelerden dolayı oluşacak şevlerde: yapı yüküne bağlı sev stabilitesi değerlendirilmesi, kademe sayısı, şev eğim açıları, şev doğrultuları ve yapı konumları belirlenmelidir. Buna bağlı olarak gerek görülürse stabilite arttırıcı önlemler (zemin çivisi, ankraj) alınmalıdır.
- Yüzey ve yer altı sularına yönelik drenaj sistemleri oluşturulmalı ve drenaj sistemleri yapılacak alt yapı projelerine dâhil edilmelidir.
- İnceleme alanında yapılacak yapılarda “Türkiye Bina ve Deprem Yönetmeliği “ile “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Esaslarına” uyulmalıdır.

İfadeleri yer almaktadır.

4.2.5. SENTEZ

İzmir ili, Menemen ilçesi, Koyundere mahallesinde Ege Tarımsal Araştırma Enstitüsü arazisi içerisinde bulunan, 3.(üçüncü) Derece Arkeolojik sit alanı İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.09.2016 tarihli ve 7043 sayılı kararıyla tescil edilerek; İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.09.2016 tarihli ve 7044 sayılı kararıyla da söz konusu 3.(üçüncü) Derece Arkeolojik sit alanına yönelik, 2863 sayılı kanununun 17. maddesi doğrultusunda geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma koşulları belirlenmiştir.

2863 sayılı kanununun 17. maddesinde "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 hazırlayıp 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..." hükmü doğrultusunda plan yapılması gerektiği belirtilmektedir.

Bu doğrultuda sit alanına ilişkin kullanım kararları, sit alanı bitişiğinde mevcut durumda yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kullanım kararları doğrultusunda planlama alanı kullanım kararları bütüncül bir yaklaşımla belirlenmiştir.

5. PLAN KARARLARININ GEREKÇESİ

İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.09.2016 tarihli ve 7043 sayılı kararıyla tescillenen; Menemen ilçesi, Koyundere Mahallesinde bulunan, 3.(üçüncü)

Derece Arkeolojik Sit Alanında mülkiyeti Belediyemize ait olan İzmir ili, Menemen ilçesi, Koyundere Mahallesi, 1544 parsel ile mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait olan 951, 952 ve 953 parsellerin bir kısmında;

- 1/5.000 ölçekli plan ve 1/1000 ölçekli plana kadar planlama kademeleri arasında mekânsal sürekliliğin ve planlama hiyerarşisinin sağlanması,
- 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu çerçevesinde yasal gereklilikleri karşılayan bir plan bütünlüğünün oluşturulması,
- 3. (üçüncü) Derece Arkeolojik Sit Alanı'nın çevresinde mevcutta bulunan kullanım kararlarının sürekliliğinin sağlanması,

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

6. PLAN KARARLARI

İzmir ili, Menemen ilçesi, Koyundere mahallesinde Ege Tarımsal Araştırma Enstitüsü arazisi içerisinde bulunan, 3.(üçüncü) Derece Arkeolojik sit alanı İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.09.2016 tarihli ve 7043 sayılı kararıyla tescil edilerek; İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.09.2016 tarihli ve 7044 sayılı kararıyla da söz konusu 3.(üçüncü) Derece Arkeolojik sit alanına yönelik, 2863 sayılı kanunun 17. maddesi doğrultusunda geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma koşulları belirlenmiştir. Bu doğrultuda, söz konusu alanlar, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikleri kapsamında korunması gereken kültür varlıkları alanında kalmaktadır. Planlama alanında, Koruma Amaçlı İmar Planları bulunmamakta olup, bu durum 658 sayılı İlke Kararı uyarınca plan eksikliği olarak değerlendirilmektedir.

Yukarıda belirtilen gerekçeler doğrultusunda, planlama alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

6.1. NÜFUS PROJEKSİYONU

Planlama alanında hâlihazırda meskun nüfus bulunmamakta olup, bir önceki imar planı kararları ve mevcut durumda yürürlükte bulunan imar planlarının devamı niteliğinde hazırlanmıştır.

İmar Planı kapsamında yapılan projeksiyon nüfus hesabında; kullanım türü meskun konut, kat yüksekliği, yapılaşma koşulu, toplam alan büyüklüğü, ortalama hanehalkı büyüklüğü ve ortalama konut büyüklüğü dikkate alınmıştır. Bu veriler doğrultusunda öneri projeksiyon nüfusu yaklaşık 370 kişi olarak hesaplanmıştır.

Kullanım	Yapılaşma Koşulları	Kat Yükseklikleri	Alan	Hane Halkı	Konut Büyüklüğü	Nüfus
----------	---------------------	-------------------	------	------------	-----------------	-------

Gelişme Konut Alanı	E= 3.00	Yençok= 15 Kat	6595 m ²	2.81 kişi	150 m ²	370 kişi
---------------------------	---------	-------------------	---------------------	--------------	--------------------	----------

Şekil 10: Öneri İmar Planı Nüfus Verileri

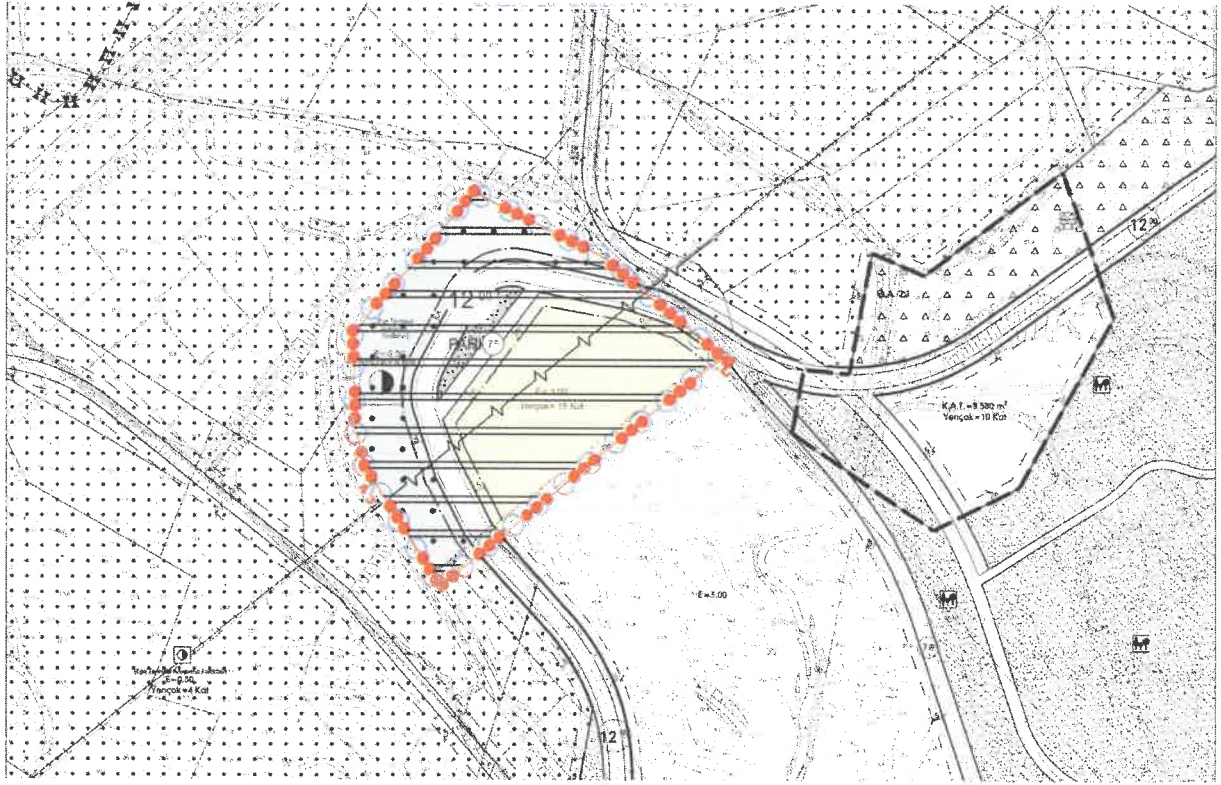
6.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI



Şekil 11: 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı

6.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı yaklaşık 15921 m² büyüklüğünde olup tamamı 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı kapsamında yer almaktadır. Planlama alanının arazi kullanım kararları; %37 oranında “Resmi Kurum Alanı”, % 41 “Konut Alanı”, % 4 “Park Alanı”, % 18 “Yol” olarak belirlenmiştir.



Şekil 12: 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı

ARAZİ KULLANIMI	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	ORAN (%)
KAMU HİZMET ALANI	5873 m ²	% 37
KONUT ALANI	6595 m ²	% 41
PARK ALANI	515 m ²	% 4
YOLLAR	2938 m ²	% 18
TOPLAM ALAN	15921 m²	% 100

Şekil 13: 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu

7. PLAN NOTLARI

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

1.GENEL HÜKÜMLER

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

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

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

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

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

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

2. TANIMLAR VE YAPILAŞMAYA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER

2.1 GELİŞME KONUT ALANLARI: GELİŞME KONUT ALANLARI: HENÜZ YAPILAŞMAMIŞ VE BU PLANLA YAPILAŞMASI ÖNERİLEN ALANLARDIR.

2.2 KAMU HİZMET ALANI: GENEL, KATMA VE ÖZEL BÜTÇELİ İDARELERLE, İL ÖZEL İDARESİ VE BELEDİYECE VEYA KURUMLARCA SERMAYESİNİN YARISINDAN FAZLASI KARŞILANAN KURUMLARA, KANUNLA VEYA KANUNUN VERDİĞİ YETKİ İLE KURULMUŞ KAMU TÜZEL KİŞİLERİNE AİT TESİSLERİN YER ALDIĞI ALANLARDIR.

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

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

3.DİĞER HÜKÜMLER

3.1. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI, İZMİR İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 31.08.2021 TARİHİNDE ONAYLANAN “İZMİR İLİ, MENEMEN İLÇESİ 9.353,1 HA'LIK ALANIN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU" NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

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

1. AMAÇ

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

2. KAPSAM

İZMİR İLİ, MENEMEN İLÇESİ, KOYUNDERE MAHALLESİNDE BULUNAN, 3.(ÜÇÜNCÜ) DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANINA YÖNELİK HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ, PLAN RAPORU, ANALİZ PAFTALARI İLE BİR BÜTÜNDÜR. BU PLAN HÜKÜMLERİ, İZMİR 2 NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU'NUN 28.09.2016 TARİHLİ VE 7043 SAYILI KARARI İLE BELİRLENEN ALAN İÇİN GEÇERLİDİR.

3.TANIMLAR VE KISALTMALAR:

- YASA İFADESİYLE;

2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU,

- İLKE KARARLARI İFADESİYLE;

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

- KORUMA YÜKSEK KURULU İFADESİYLE;

KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU,

- KORUMA BÖLGE KURULU İFADESİYLE;

İZMİR 2 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU,

- BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İFADESİYLE;

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI,

- BELEDİYE İFADESİYLE;

MENEMEN BELEDİYE BAŞKANLIĞI,

- KORUMA UYGULAMA DENETLEME BÜROSU (KUDEB) İFADESİYLE;

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

- KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI İFADESİYLE;

MENEMEN İLÇESİ, KOYUNDERE MAHALLESİNDE BULUNAN, 3.(ÜÇÜNCÜ) DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANINA İLİŞKİN HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI,

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

İZMİR 2 NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU'NUN
28.09.2016 TARİHLİ VE 7043 SAYILI KARARI İLE TESCİLLENEN ALAN,

4. GENEL HÜKÜMLER

1. YENİ YAPILANMA

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

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

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

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

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

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

5. ÖZEL HÜKÜMLER

5.1 RESMİ KURUM ALANI: GENEL BÜTÇE KAPSAMINDAKİ KAMU İDARELERİ İLE ÖZEL BÜTÇELİ İDARELERLE, İL ÖZEL İDARESİ VE BELEDİYEYE VEYA BU KURUMLARCA SERMAYESİNİN YARISINDAN FAZLASI KARŞILANAN KURULUŞLARA, KANUNLA VEYA KANUNUN VERDİĞİ YETKİ İLE KURULMUŞ KAMU TÜZEL KİŞİLERİNE AİT BİNA VE TESİSLERİN YAPILDIĞI ALANLARDIR. RESMİ KURUM ALANINDA EMSAL: 0.30, YENÇOK: 4 KAT OLARAK BELİRLENMİŞTİR.

5.2 GELİŞME KONUT ALANLARI: HENÜZ YAPILAŞMAMIŞ VE BU PLANLA YAPILAŞMASI ÖNERİLEN ALANLARDIR. GELİŞME KONUT ALANINDA EMSAL: 3.00, YENÇOK: 15 KAT OLARAK BELİRLENMİŞTİR.

5.3 PARSEL ÖLÇEĞİNDE JEOLJİK JEOTEKNİK ETÜT YAPILMADAN YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ.

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

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

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

5.5. 2863 SAYILI KANUNUN 4. MADDESİ GEREĞİ İNŞAİ VE FİZİKİ UYGULAMALAR SIRASINDA KORUNMASI GEREKLİ HERHANGİ BİR KÜLTÜR/TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE ÇALIŞMALARIN DURDURULARAK

İVEDİLİKLE EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE VEYA ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM

DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR.

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

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

5.8. PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDEKİ ENERJİ NAKİL HATTININ GEÇTİĞİ ALANDA TEİAŞ/GEDİZ ELEKTRİK A.Ş. GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILMAYACAKTIR.

5.9. 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANINDA BULUNAN AĞAÇLARIN İLGİLİ KURUM ONAYLI AĞAÇ TRANSPLANTASYON PLANI VE TEKNİK AÇIKLAMA RAPORU OLMADAN UYGULAMA YAPILMAYACAKTIR. BU DURUMDA TAŞINACAK AĞAÇLARIN İLGİLİ KURUM ONAYLI AĞAÇ TRANSPLANTASYON

PLANI VE TEKNİK AÇIKLAMA RAPORU DOĞRULTUSUNDA İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ, PARK VE BAHÇELER BİRİMİNİN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINARAK TAŞINABİLECEKTİR. BU DURUMDA İLGİLİ MÜZESİ DENETİMİNDE TAŞINACAK AĞAÇLARIN ÖNCELİKLİ OLARAK PARSEL BÜNYESİNDE UYGUN BİR LOKASYONA TAŞINMASI, BU OLANAĞIN BULUNMADIĞI HALLERDE İSE, BELEDİYESİ'NİN UYGUN GÖRECEĞİ ALANLARA TAŞINMASI VE DİKİMİ GERÇEKLEŞTİRİLEBİLECEKTİR.

6.DİĞER HÜKÜMLER

6.1. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI, İZMİR İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 31.08.2021 TARİHİNDE ONAYLANAN "İZMİR İLİ, MENEMEN İLÇESİ 9.353,1 HA'LIK ALANIN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU" NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

