

İZMİR-BERGAMA KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1.GENEL ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

1.1. Genel Çevre Ölçeğinde Korunacak Doğal, Tarihi ve Görsel Değerler ve Bu Değerlerin Kullanımlarına İlişkin Kararlar

Antik Çağ'ın en önemli kentlerinden olan Bergama, Bizans Döneminde de Hıristiyanlığın önemli bir piskoposluk merkezi olmuştur. Antik Bergama kentinden günümüze dek, aynı alanda yaşamını sürdüren Bergama 1306'da Karesi Beyliğinin, 1341'de de Osmanlıların hakimiyetine girmiştir. XIX. yüzyıl sonlarında Aydın Vilayetinin İzmir Sancağına bağlı bir kaza merkezi olan Bergama'da belediye ise 1896'da kurulmuştur. Bergama, Cumhuriyet Döneminde İzmir'in ilçeleri arasında yerini almıştır.

Bergama kent merkezinin de içinde yer aldığı İzmir İli İlk Çağ'dan günümüze yerleşime konu olmuş verimli ovaları içinde barındırdığından, arkeolojik ve kültürel değerler açısından oldukça zengindir. Planlama alanını oluşturan Arkeolojik sit alanı ile Kentsel + Arkeolojik Sit alanları içerisinde yer alan yapılar Bergama'nın en önemli çevresel ve kültürel değerleridir.

Antik Bergama Şehri Arkeolojik Sit Alanı; Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu (GEEAYK) tarafından 9 Temmuz 1976 tarihinde alınan 77 sayılı karar ile tescil edilmiştir. Bu karar sonrasında; GEEAYK tarafından 9 Eylül 1983 tarihinde alınan 4602 sayılı karar ile Antik Pergamon Akropolisi; Tarihi ve I. derece Arkeolojik Sit alanı; Antik Pergamon Nekropolü; Tarihi ve I. derece Arkeolojik Sit alanı; Asklepeion Bölgesi; Tarihi ve I. derece Arkeolojik Sit alanı olarak tescil edilmiştir. Daha sonra Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu tarafından 26.10.1984 gün ve 466 sayılı karar ile Bergama kentinde belirlenen alanlar I. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve Kentsel Sit alanı olarak tescil edilmiştir.

Bergama kentinde yer alan arkeolojik ve kültürel miras değerleri günümüze kadar; GEEAYK, TKVKYK, İzmir 1 Numaralı KTVKK ve İzmir 2 Numaralı KTVKK tarafından değişik zamanlarda alınan kararlarla korunmaya çalışılmıştır.

Bergama'da yer alan antik yerleşme ve yerleşmenin içerisinde barındırdığı değerler alanın arkeolojik kaynak değerini oluştururken, Osmanlı dönemi yapıları alanın yakın dönem tarihini yansıtmakta ve alanın kültürel değerini oluşturmaktadır.

Bergama Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında Arkeolojik ve Kentsel + Arkeolojik sit alanlarına ilişkin getirilen kararlar koruma ve kullanma dengesinin sağlanması esasına dayanmakta olup, I., II. ve III. derece Arkeolojik Sit alanlarında Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 658 sayılı İlke Kararı ile belirlenen; Kentsel + III.

derece Arkeolojik Sit alanlarında ise Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 658, 720 ve 736 sayılı İlke Kararları ile belirlenen Arkeolojik Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları ile Kentsel Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları birlikte geçerlidir.

I. derece Arkeolojik Sit alanlarında bilimsel kazılar dışında hiçbir şekilde inşaat ya da müdahaleye izin verilmemekte olup, imar planlarında aynen korunacak sit alanı olarak belirlenmesi zorunluluğu vardır. II. derece Arkeolojik Sit alanları korunması gereken, ancak koruma ve kullanma koşulları koruma kurulları tarafından belirlenecek, korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanları olarak tanımlanmıştır. Bu alanlarda, yeni yapılaşmaya izin verilmemesine, ancak; günümüzde kullanılmakta olan tescilsiz yapıların basit onarımlarının yürürlükteki mevzuat doğrultusunda yapılabileceğine, dair hüküm bulunmaktadır. III. derece Arkeolojik Sit alanları ise koruma - kullanma kararları doğrultusunda yeni düzenlemelere izin verilebilecek arkeolojik alanlar olarak tanımlanmıştır.

I. derece Arkeolojik Sit alanlarında kesinlikle yeni yapılaşmaya izin verilmemiştir. Antik Kentin bulunduğu alanda arkeolojik ve bilimsel değerleri tehlikeye sokmadan, ilke kararında izin verildiği şekilde alan içinde ziyaretçilerin dolaşımının sağlanmasına yönelik düzenlemeler yapılmıştır. II. derece Arkeolojik Sit alanlarında yeni yapılaşmaya izin verilmemiş, ilke kararı doğrultusunda günümüzde kullanılmakta olan tescilsiz yapıların basit onarımlarına (tamirat-tadilat) izin verilmiştir.

Kentsel + III. derece Arkeolojik Sit alanında ise üç farklı ilke kararına göre düzenlemeler yapılmıştır. Bu alanda birden fazla döneme ait kültür varlığı bir arada bulunmaktadır, bu nedenle arkeolojik mirası oluşturan değerlerin korunmasına yönelik olarak ilgili ilke kararlarında belirtilen koşullara sadık kalınarak, kentsel sit statüsünü belirleyen ve düzenleyen ilke kararları çerçevesinde, koruma-kullanma kararları doğrultusunda yeni düzenlemelere izin verilmiştir.

Planlama alanı içinde, ilgili Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından değişik tarihlerde Korunması Gerekli Kültür Varlığı olarak tescil edilen yapıların korunması ve müdahale biçimleri konusunda Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 660 sayılı İlke Kararı geçerlidir. İlke kararına dayanarak her yapının kendine özgü koşullarına göre yapılacak müdahale belirlenecek; bakım, onarım ya da yeniden yapma şeklinde belirlenen müdahale biçimi ilke kararında açıklandığı şekilde uygulanacaktır.

1.2. Yakın Uzak Çevre İlişkilerine İlişkin Kararlar

İzmir kentinin tüm ülke ile olan kara, deniz ve havayolu ulaşım olanakları kentin bölgede güçlü olmasını doğuran en önemli faktörlerden biridir. İzmir kentinde yer alan liman ülkemizin dışa açılan en önemli kapılarından biridir. Kentin önemli bir limana sahip olması ülkede tüm ulaşım akslarının bu limanla ilişkisini güçlü kılmaktadır. Bu olanakların yanı sıra İzmir İli'nin sahip olduğu coğrafi ve topografik koşullar ulaşım bağlantılarının

sorunsuz olarak gerçekleştirilmesine olanak tanıyacak özelliklere sahiptir. Bergama İlçe Merkezi de bu olanaklardan yeterince yararlanmaktadır.

Bergama kent merkezinin 8 km. batısından geçen D-550 karayolu İzmir'in kuzeyde Çanakkale ve Trakya bağlantısı sağlanmaktadır. İzmir'den başlayarak kuzeye yönelen bir başka karayolu bağlantısı ise Manisa üzerinden Balıkesir-Bursa-İstanbul bağlantısını sağlayan D-565 karayoludur. Bergama İlçe Merkezi'nden geçen D-240 kodlu karayolu da D-550 ve D-565 kodlu karayollarını birbirine bağlayan yol olup aynı zamanda Bergama İlçe Merkezi'ni de ulusal ulaşım sistemine bağlamaktadır.

Bergama ilçe merkezine 26 km mesafede yer alan Dikili İlçe Merkezi'nde yolcu limanı olarak kullanılan liman denizyolu ile alana ulaşımı olanaklı kılmaktadır. Gelecek yıllarda bu limanın Cruise turlarının kullanabileceği hale getirilmesi, Bergama'ya günlük ziyaretçi sayısında önemli bir artış yaşanmasına neden olacaktır. Aynı anda Bergama'ya gelecek olan çok sayıda ziyaretçinin yaratacağı sorunların bugünden görülmesi ve plan kararları geliştirilirken buna önlem alınması gerekmektedir.

Bergama İlçe Merkezi'ne en yakın havaalanı İzmir Adnan Menderes Hava Limanı'dır. Bugün için Menderes-Aliğa arasında hizmet veren metro standartlarında demiryolu bağlantısı Adnan Menderes Havalimanından geçmektedir. Bu demiryolu bağlantısının kısa süre içinde güneyde Selçuk'a, kuzeyde ise Bergama'ya uzatılmasına ilişkin projelendirme çalışmaları sürmektedir. Bu projenin gerçekleşmesi sonrası, Bergama'ya artacak konforlu erişim olanakları, ziyaretçi sayısında da büyük artış yaşanmasını sağlayacaktır. Bu nedenle, koruma amaçlı imar planı kararlarında gerek günlük ziyaretçi sayısında, gerekse konaklamalı ziyaretçi sayısında yaşanacak ciddi artışlar dikkate alınacaktır.

Bergama kentinin İzmir İli içerisinde yüklendiği fonksiyonlardan öne çıkan ilk ikisi, turizm ve tarımsal üretimdir.

İzmir kentinde turizm ve özellikle tarih ve inanç turizmi denince, Bergama ilk akla gelen öncelikli yerlerden biridir. Kentin sahip olduğu arkeolojik ve kültürel değerler turizm sektörünün gelişmesine ve kent ekonomisinde önemli ölçüde yer tutmasını sağlamaktadır. Ayrıca Bergama'nın çevresinde gününbirlik mesafede yer alan antik kentlerle olan bağlantısı da turizm potansiyelini artırmaktadır. Bergama'nın 18 km kuzeydoğusunda Paşa Ilıcası olarak anılan bölgede yer alan Alliano; İzmir-Bergama karayolu üzerinde Zeytindağ Beldesi'ndeki Elaia; Bergama'nın Kozak, Aşağıbey Köyü'nde Çakıl Kayası denilen yerde bulunan Perperane; İzmir-Bergama yolunda, Bakırçay üzerindeki köprünün 3 km batısında Kalarga Tepesi yamaçlarında yer alan Teutrania Bergama Antik Kenti'nin yakın çevresindeki önemli antik dönem yerleşmeleridir.

Bergama'nın merkezi ve erişebilirliği yüksek bir konumda olmasının; alandaki hareketliliği artırarak yarattığı potansiyel ile birlikte sahip olduğu turizm potansiyeli birleştirilerek Bergama'nın, önemli bir çekim noktası haline gelmesi mümkündür.

1.3. Değerlerin Korunması, Potansiyellerin İşletilebilmesi İçin Yerleşme Ölçeğinde Kararlar

Bergama kentinde yer alan arkeolojik ve kültürel miras değerleri günümüze kadar; GEEAYK, TKVKYK, İzmir 1 Numaralı KTVKK ve İzmir 2 Numaralı KTVKK tarafından değişik zamanlarda alınan kararlar korunmaya çalışılmıştır. İzmir 2 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından alınan 18.04.2007 gün ve 2912 sayılı karar ile planlama çalışmalarını yönlendirecek sınırlar son halini almıştır.

Bergama 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı sınırları içerisinde; Bergama'da kent içinde ve çevresinde tescil edilmiş tüm sit alanları; I. derece, II. derece, III. derece Arkeolojik ve Kentsel+ III. derece Arkeolojik Sit alanları yer alacaktır. Bergama 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde ise; I. derece Arkeolojik Sit alanının Kızılavlu(Bazilika) ve çevresini içeren İslamsaray Mahallesi'nde yer alan bölümü, II. derece Arkeolojik Sit alanları, III. derece Arkeolojik Sit alanı ve Kentsel+III. derece Arkeolojik Sit alanı yer alacak, bu alanlar birlikte planlanacaktır.

Bergama Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile tüm sit alanlarına yönelik genel koruma-kullanma kararları geliştirilirken, 1/1000 ölçekli ve daha alt ölçeklerde yapılacak olan planlama çalışmalarında, ada ve parsel ölçeğinde alan kullanımı, yapılaşma, mülkiyet ve ulaşım ilişkili kararlar geliştirilecek olup, bu konuda alınan genel kararlar aşağıda açıklanmıştır.

1.3.1. Alan Kullanımı ve Yapılaşmaya İlişkin Kararlar

Koruma amaçlı imar planı çalışmasına konu olan Sit Alanları ve kapsadığı alanlara bakıldığında, I. Derece Arkeolojik Sit Alanlarının; Antik Pergamon Akropolisi, Antik Pergamon Nekropolü, Asklepeion Bölgesi ve Kızıl Avlu'yu kapsadığı görülmektedir.

Kentsel + III. Derece Arkeolojik Sit Alanının; Bergama'nın 10 mahallesinin sınırları içine girmektedir. Sit alanının mahalleler içinde kapladığı alanlara bakıldığında, Ulucami (tamamı), Talatpaşa (tamamı), Barbaros (tamamı), Kurtuluş (konut yoğunluğunun batı kesiminde %80'i), İslamsaray (konut yoğunluğunun %80'i), Selçuk (doğu kesiminde %80'i), Gazipaşa (doğu kesiminde %80'i), Atmaca (doğu kesiminde %50'si), İnkılap (kuzey kesiminde %10'u) ve Turabey (kuzey kesiminde %30'u) mahalleleri çalışma kapsamında yer almıştır.

II. Derece Arkeolojik Sit Alanı iki farklı bölgede bulunmaktadır. Bunlardan biri alanın kuzeyinde Ulucami Mahallesi'nde I. derece Arkeolojik Sit alanı ile Kentsel+ III. Derece Arkeolojik Sit alanı sınırı arasında kalan bölge, diğeri ise alanın güneybatı kesiminde Atmaca Mahallesi sınırları içinde yer alan bölgedir.

III. Derece Arkeolojik Sit Alanı da iki farklı bölgede bulunmaktadır. Bunlardan biri İslamsaray Mahallesi içinde Kızıl Avlu'nun hemen güneyinde yer almaktadır. Diğeri de kentsel sit alanının güneyinde yer almakta olup Ertuğrul ve İnkılap mahallelerinin tamamını Maltepe Mahallesi'nin de bir kısmını içine almaktadır.

I., II. ve III. Derece Arkeolojik Sit alanlarında Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 658 sayılı İlke Kararı ile belirlenen; Kentsel + III. Derece Arkeolojik

Sit alanlarında ise Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 658, 720 ve 736 sayılı İlke Kararlarına uygun planlama kararları yaşama geçirilecektir.

Planlama alanı içerisinde konut kullanımının bulunduğu adalar, Kentsel+ III. Derece arkeolojik sit alanı içinde yoğunlaşmaktadır. Mevcut durumda bu alanın batısında kalan Atmaca ve Selçuk mahallelerinde de konut alanları bulunmaktadır. Kentsel arkeolojik sit alanının kuzeyinde konut alanları devam etmektedir. Konut alanlarının yer aldığı diğer bölge de kentsel arkeolojik sit alanının kuzeydoğusunda Kurtuluş Mahallesi civarındadır.

Planlama alanındaki ticaret alanları arasta ve çevresinde, Bankalar Caddesi üzerinde yer almakta olup ve bu alandan güneye doğru Cumhuriyet Caddesi üzerinde devam etmektedir. Arasta bölgesinde yer alan ticaret adalarında onaylı "Bergama Tarihi Arastası Cephe Sağlıklaştırma Projesi" hükümlerine uygun plan kararları geliştirilmiştir.

II. Derece Arkeolojik Sit sınırları içinde yer alan yapı adalarında ise ilgili ilke kararı doğrultusunda yapılaşmanın doldurulmasını sağlayacak kararlar geliştirilmiştir. Bu alanlarda var olan ruhsatlı yapıların onarımına ilişkin kurallar da plan kararları arasında yer almıştır.

Planlama alanı içinde resmi kurum alanı, ilköğretim tesisi alanı, ortaöğretim tesis alanı, dini tesis alanı, sosyal tesis alanı, sağlık tesisi alanı ve spor tesisi alanını içeren kentsel sosyal donatı alanları, dokunun izin verdiği düzeyde ayrılmıştır. Kamusal tesislere ayrılmış alanlarda tip proje uygulanamayacağı hükmü ile beraber kamusal tesislere ilişkin tüm yapıların projelerin de Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşünün alınması hükmü getirilmiştir.

1.3.2. Mülkiyet

Planlama alanında mevcut mülkiyet durumu ve kadastral yapıya bakıldığında mülkiyetlerin çok büyük bölümünün özel mülkiyet niteliğinde olduğu görülmektedir. Planlama alanı içindeki park, öğrenci yurdu gibi kentsel kullanımlar Belediyeye mülkiyetinde, camiler ve anıtsal yapılar ise Vakıf mülkiyetindedir.

Planlama çalışmasına konu olan sit sınırları içinde kamu elindeki en geniş alanlar, Ören Yeri niteliği kazanmış olan Akropol ve Asklepeion bölgeleri, Selçuk Mahallesinin batı kesimleri ve Kızıl Avlu'nun güneydoğusundaki alandır.

1.3.3. Ulaşım ve Trafik Düzeni

Planlama alanının karayolu ulaşım bağlantıları oldukça güçlüdür. Planlama alanının ülke ulaşım sistemine bağlantısı İzmir-Çanakkale karayolundan sağlanmaktadır. Bergama girişinden ayrılıp kentin ortasından doğuya, Soma yönüne devam eden yol da karayolu niteliğindedir. Kent içi ulaşımın ana akslarından birisi de Soma karayolunun ayrıldığı noktadan kuzeye, kent merkezine devam eden ve planlama alanının içinden geçerek Kozak'a ulaşan yoldur. Bu yollara bağlanan ikinci derece yollar, kent içi ulaşımı sağlamaktadır.

Planlama alanı sınırları içerisinde geçen Kozak yolu ile yine plan sınırları içerisinde geçerek Akropol Tepesine ulaşan yol alandaki trafik düzenini olumsuz olarak etkilemekte, aynı zamanda koruma statüsüne sahip yapı ve alanlarda yapısal bozulmalara neden olmaktadır. Söz konusu yollar özellikle Kızıl Avlu olarak adlandırılan yapının avlu kısmında yer alan açıklığı kullanmakta, alanda yer alan kültür varlığı yapıları olumsuz etkilemektedir.

Hazırlanan plan ile yeni alternatif güzergahlar oluşturularak, hem alandaki taşıt trafiğinin yoğunluğunun giderilmesini sağlayacak, hem de bu yoğunluğun alanda yer alan kültür varlığı yapılarda yarattığı olumsuz etkileri giderecek kararlar geliştirilecektir.

Koruma amaçlı imar planı çalışmasına konu olan alanlarda, var olan yapılara hizmet ulaştırılmasını sağlayacak düzenlemelerin yapılması sağlanacak, ancak bu düzenlemeler yapılırken var olan geleneksel dokuyu oluşturan sokakların genel olarak aynen korunmasını sağlayacak, bozulmaya ve değişime neden olmayacak kararlar geliştirilecektir.

Geleneksel dokunun ortaya çıktığı dönem ile günümüzdeki gereksinimler karşılaştırıldığında, özellikle otopark alanları konusunda önemli eksikliklerin olduğu görülmektedir. Plan kararları geliştirilirken, gerek alanda yaşayanların, gerekse bölgeye gelecek ziyaretçilerin gereksinimi olan otopark alanlarının karşılanmasına ilişkin kararlar geliştirilecektir.

1.4. Jeolojik Etütlere ve Afet Risklerine Göre Yerleşme/Yapılaşma Kararları

“Bergama (İzmir) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporu” 2008 yılında İller Bankası İmar Planlama Dairesi Jeolojik Etüt Şube Müdürlüğü tarafından yaptırılmıştır. Bu çalışmada Bergama Belediyesi sınırları içerisinde kalan yaklaşık 2860 hektarlık alanın jeolojik ve jeoteknik araştırmaların yapılmıştır. Jeolojik etüt raporunda; Bergama genelindeki alanlara ilişkin kararlar geliştirilirken, bu kapsamda planlama alanına yönelik de kararlar geliştirilmiştir.

Planlama alanı sınırları içinde kalan bölgeler “Yerleşime Uygun Alanlar”, “Önlemler Alanlar-2” ve “Önlemler Alanlar-3” olarak üç bölgeye ayrılmıştır.

Yerleşime Uygun Alanlar: Hazırlanan jeolojik/jeoteknik etütte bu alanlarda herhangi bir heyelan, sıvılaşma, kaya düşmesi, taşkın, çığ, akma vb. yerleşim açısından risk bulunmamaktadır.

-Bu alanlarda inşa edilecek yapı temellerinin farklı birimler üzerine gelmesi durumunda farklı oturmaların oluşmaması için bina yükleri, radyejeneral veya çift taraflı müttemadi temel sistemleri ile eşit dağıtılmalıdır.

-Bu alanlarda inşa edilecek yapılar öncesi, bir zemin iyileştirmesi vb. özel jeoteknik önlemler alınması gerekli görülmemekle birlikte inşa edilecek yapıların yüzey sularından etkilenmemeleri için çevre drenajları ve yalıtımları yapılmalıdır.

-Temel kazılarının şevli yapılmayacağı durumlarda derin temel kazı duvarlarının bir iksa sistemiyle desteklenerek kazı güvenliğinin sağlanması önerilir.

-Bu alanlarda inşa edilecek yapıların temel sisteminin belirlenebilmesi için parsel bazında sondajlı ve laboratuvar deneylerine dayalı zemin ve temel etüt raporlarının yapılması gerekmektedir.

Önemli Alanlar 2: Bu alanların tamamında alüvyon olarak adlandırılan birimler bulunmaktadır. Hazırlanan jeolojik/jeoteknik etütte bu tür alanlar önlem alınmadan yapılaşmaya izin verilmeyecek alanlar olarak değerlendirilmiştir.

-Bu alanlarda, heterojen zemin özellikleri göz önüne alındığında, farklı oturma ve taşıma gücü problemleri gözlenebilir.

-Zeminin geçirimli bir yapıya sahip olmasından dolayı inşa edilecek yapıların yüzey sularından etkilenmemeleri için çevre drenajları ve yalıtımları yapılmalıdır.

-Temel kazılarının şevli yapılmayacağı durumlarda derin temel kazı duvarlarının bir iksa sistemiyle desteklenerek kazı güvenliğinin sağlanması önerilir. Gelişigüzel hafriyat alınmamalıdır. Gerektiğinde zemin yenilmesi olasılığını gidermek üzere zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.

-Bu alanlarda inşa edilecek yapıların temel sisteminin belirlenebilmesi için parsel bazında sondajlı ve jeofizik etütlü, laboratuvar deneylerine dayalı zemin ve temel etüt raporları yapılmalı ve etütlerde mutlaka oturma analizleri yapılmalıdır.

Önemli Alanlar 3: Kabaca yamaçların eteklerinde genişleyen ve yamaç molozu olarak belirtilen alanlar, önlem alınmadan yapılaşmaya izin verilmeyecek alanlar sınıfına alınmıştır.

-Yamaçların eteklerinde genişleyen bu birikimlerde heterojen zemin koşullarında gerek taşıma gücü gerekse oturma açısından risk taşımaktadır.

-Bu alanlarda yapılaşmaya gidilmesi durumunda bina temelleri, taşıma gücü yeterli zeminlere oturtulmalıdır.

-Bu alanlarda yapılaşma öncesi sondajlı ve jeofizik etütlü, laboratuvar deneylerine dayalı zemin ve temel etüdü yapılmalı, bu raporda zeminin durumuna göre temel tipleri belirlenmeli, gerekirse zemin yenilmesi olasılığını gidermek üzere zeminde iyileştirme seçenekleri uygulanmalıdır.

Jeolojik/jeoteknik etütte var olan bu sınırlamalara uygun düzenleme yapılmasının yanı sıra, tüm alanın 1. Derece Deprem Bölgesinde kalması nedeni ile hazırlanan planda, ilgili mevzuatta öngörülen yapılaşmaya ilişkin kurallara yer verilecek, buna göre yapılaşma koşulları belirlenecektir. Ayrıca planlama alanındaki dereler için taşkın durumu ile ilgili D.S.İ görüşü alınarak bu görüşe uyulacaktır.

1.5. Altyapı Kararları

Bergama’da içme ve kullanma suyu şebekesi, kanalizasyon sistemi, enerji ve telekomünikasyona ait altyapı olanakları mevcuttur. Mevcut kanalizasyon projesi eski kentin güneyinde kalan kesimin tamamında uygulanmıştır. Ancak eski kentin yerleşmelerinden Atmaca, Turabey ve Gazipaşa Mahallelerinde kanalizasyon sistemi yoktur. Aynı bölgedeki diğer mahallelerde ise sistem kısmen mevcuttur. Mevcut sistemin atık sularının da arıtıldıktan sonra alıcı ortama verilmesi gerekmektedir.

Bergama merkezinde çöplerin toplanması ve kentin genel temizlik işleri Belediye tarafından yürütülmektedir. Çöpler her gün toplanıp kentin doğusunda Bergama Deresi kenarındaki bir alana bırakılmaktadır. Ancak atıkların düzenli olarak depolanması ve bertaraf edilmesi gerekmektedir.

Mevcut durumda enerji ve iletişim hatları havai hat olarak geçirilmiş olup alanın doğal yapısı ile uyumsuzluk göstermektedir. Bu nedenle alandaki enerji ve iletişim hatlarının yer altına alınması kararı getirilmiştir. Ancak bu uygulama alanın Sit Alanı olması da göz önünde bulundurularak ilgili ilke kararı çerçevesinde ve İzmir 2 numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’ndan görüş alınması kaydıyla gerçekleştirilecektir.

Altyapı olanaklarının yeterli düzeye getirilmesi ve iyileştirilmesi belediye hizmetleri kapsamında sağlanacaktır.

2. KORUMA SÜRECİNİN GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK KARARLAR

2.1. Koruma-Planlama Sürecinin Geliştirilmesi İçin Gereklilikler

Koruma ve planlama sürecinde plan kararlarını ve uygulamaları yönlendiren çeşitli etkenler söz konusudur. Bunların başında yasal dayanaklar gelmektedir. Planlama alanının tamamının farklı statülere sahip sit alanı olması ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının bulunması nedeniyle Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu’nun ilgili ilke kararları planı yönlendiren önemli yasal araçlar olmuştur.

Diğer yandan, başta 3194 sayılı İmar Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu olmak üzere diğer ilgili yasalar ve bu yasalar uyarınca çıkarılmış olan yönetmelikler ve şartnameler koruma ve planlama sürecinin geliştirilmesine yönelik diğer yasal araçlardır.

Koruma ve planlamaya ilişkin kararların hayata geçirilmesinde, alanda yaşayanların kararlara ve uygulamaya katılımı büyük önem taşımaktadır. Bu kapsamda, Bergama sakinlerinin korumaya katılımının örgütlenmesi başta gelen gerekliliklerdendir. Alanda mevcut faaliyetlerin devam ettirilmesi yanında, getirilen plan kararları ile mevcut durumun iyileştirilmesi ve alana canlılık kazandırılması gerekmektedir.

2.1.1. Yasal Araçlar

Bergama Koruma Amaçlı İmar Planına konu olan alan; I., II. ve III. derece Arkeolojik Sit Alanları ile Kentsel+III.Derece Arkeolojik Sit Alanından oluşmaktadır. Bu nedenle

alandaki koruma ve planlama çalışmaları; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, arkeolojik sit alanları ve kentsel sit alanları için Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu tarafından 658, 720 ve 736 sayılı ilke kararlarıyla belirlenen koruma- kullanma koşulları ile 3194 sayılı İmar Kanunu çerçevesinde yürütülmesi gerekmektedir.

Planlama kararlarının üretilmesi ve yürürlüğe girmesi sonrasında, koruma sürecinde, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun arkeolojik ve kentsel sitlere ilişkin almış olduğu ve bundan sonra alabileceği tüm ilke kararları geçerli olacaktır. İlke kararlarının plan kararları ve plan uygulama yönetmeliği ile çelişmesi durumunda ilke kararları esas alınacaktır.

Hazırlanacak olan koruma amaçlı imar planının uygulanması ve denetlenmesi konusunda yetki ve sorumluluk Bergama Belediyesi'ne ait olup, sit alanları ve korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ve bu yapıların koruma alanlarında kalan parsellerde yapılacak her tür uygulama ve müdahale konularında İzmir 2 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun görüş ve kararının alınması gerekmektedir.

2.1.2. Korumaya Katılımın Örgütlenmesi

Planlama alanı içinde yaşayan nüfus açısından bakıldığında, koruma kararlarının gerçekleşmesi ve korumaya katılımın sağlanması açısından başta ekonomik olmak üzere önemli güçlükler bulunmaktadır.

Yaşam koşullarının zorlandığı bir ortamda korumaya katılımın sağlanması ve üretilen koruma kararlarının uygulamaya geçirilmesi özel çaba gerektirmektedir. Korumaya katılımın sağlanması, koruma kararlarının bir yerel kalkınma modeli ile desteklenmesi ile olanaklı görünmektedir. Bu nedenle, arkeolojik ve kentsel sit alanlarında var olan kültürel değerlerden kaynaklanan turizm gelişmesinin oluşturacağı birikimin bu alanlara yansıtılması sağlanmalıdır.

Yaşanan gelişmelerden alan içinde yaşayan halkın faydalanmasını sağlamak amacıyla küçük ölçekli ev pansiyonculuğu, el sanatları işçiliği ve geleneksel doku içinde el sanatları satış yerlerinin desteklenmesi, gelen ziyaretçilerin belirli programlar doğrultusunda bu alanlara yönlendirilmesi gerekecektir. Ortaya çıkacak olan hareketliliğin gelire dönüşmesi, yörede yaşayan halkın korumayı sahiplenmesini kolaylaştıracak, katılımı arttıracaktır.

Korumaya yönelik karar verme ve uygulama süreçlerinde halkın katılımı büyük önem taşımaktadır. Bu nedenle Bergama Koruma Amaçlı İmar Planı'nda, koruma bilincini yükseltecek eğitimlerin Belediyesi tarafından verilmesi için programların hazırlanması ve hazırlanan program doğrultusunda sürekli eğitim merkezi oluşturulması ile Bergama sakinlerine eğitim verilmeye başlanması hedeflenmiştir.

2.1.3. Alanın Canlandırılması

Bergama gerek tarihi kent merkezindeki kültürel değerleri gerekse antik dönem yerleşmesine ait arkeolojik değerleriyle önemli bir çekim noktasıdır. Yılın değişik

zamanlarında Bergama'yı ziyaret etmek için çok sayıda yabancı ve yerli ziyaretçi (turist) gelmektedir.

Bergama Belediyesi, arkeolojik alanlarda yoğunlaşan turizm potansiyelini kent içine çekerek, tarihi ve kültürel değere sahip kentsel dokunun canlandırılması amacıyla 2002 yılında Kuzey Ege Turizm Projesi'ni başlatmıştır.

Ayrıca Bergama'da tarihi ve kültürel değerleri koruma ve yaşatma adına Kültür Bakanlığı, Bergama Belediyesi, vakıflar ve şahıslar tarafından röleve, restorasyon, restitüsyon, cephe sağlıklılaştırma çalışmaları yapılmaktadır.

Amacı tarihi kent merkezi ve tarihi konut dokusunun kullanılarak korunması olan Kuzey Ege Turizm Projesi belediye tarafından desteklenmiş ve bu konuda çalışmalara başlanmıştır. Proje kapsamında, kent içindeki tarihi ve kültürel dokular arasında fonksiyonel ve fiziksel ilişkilerin sağlanması düşüncesi ile ele alınacak mekanlar; Bazilika, Topçu Kışlası ve çevresi, Tarihi Kent Merkezi ile tarihi konut dokusudur. Topçu Kışlası ve çevresinin, ören yerlerini ve kentsel dokuyu ziyaret etmek için gelen turistlere yönelik merkez kabul edilebilecek bir alan olmasına karar verilmiştir. Tarihi konut dokusu ve tarihi kent merkezinin fonksiyon değişikliği ve mekansal düzenlemelerle canlandırılması amaçlanmıştır.

Turizm aktivitesi açısından hareketli durumda olan alanın gelecekte turizminden aldığı payın artırılması amacıyla arkeolojik değerlerin yanında tarihi kent merkezinin de öne çıkarılması, mevcut turizm aktivitesinin çeşitlendirilerek, ziyaretçilerin beldede daha fazla zaman geçirmelerini sağlayacak düzenlemelerin yapılması yeterli olacaktır.

Yerleşim alanı içinde yer alan geleneksel yapıların ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen yapıların alandaki mevcut turizm faaliyeti ile entegre edilmesi tarihi kent merkezinin canlandırılmasına önemli bir katkı sağlayacaktır. Bu amaçla, yapılara restoran, kafe, dükkan, pansiyon, müze gibi işlevler kazandırılması gerekmektedir. Bergama Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında tescilli yapılara ilişkin plan koşulunda; tescilli yapılar ve bu yapıları tamamlayan müstemilat, avlu duvarı, avlu kapısı, sarnıç, kuyu, avlu gibi ilavelerinde yapılacak her türlü fonksiyonel ve fiziksel değişikliğin (bakım, basit-esaslı onarım, restorasyon ve rekonstrüksiyon) ilgili Koruma Bölge Kurulu'nun onayı ile 660 sayılı ilke kararı uyarınca gerçekleştirileceği belirtilmiştir. Buna göre tarihi kent merkezi içinde yer alan bu tescilli yapılara, plan koşullarına uyularak farklı işlevler verilebilecektir.

Geleneksel yapıların turizm amaçlı kullanılması dışında yöreye özgü yerel üretim biçimlerinin desteklenmesi ve satışının yapılması gibi düzenlemeler turizm faaliyetlerinin çeşitlendirilmesine katkıda bulunacaktır.

Alanın taşıma kapasitesi de göz önünde bulundurularak geliştirilen turizm aktivitelerine bağlı olarak gelişecek ticari hareketlilik bu alanlarda önemli ekonomik değişimlerin önünü açacaktır. Arkeolojik ve kentsel sit alanı içinde yaşayan nüfusun ekonomik yapısında yaşanacak olumlu değişim, korumanın başarıya ulaşmasında önemli bir unsurdur.

2.1.4. Yapıların Onarım Koşullarına İlişkin Ön Kararlar

Bergama’da tarihi dokuyu oluşturan geleneksel yapıların çağdaş konfor olanaklarına sahip olmaması, gereksinimlere yanıt verememesi nedeniyle bazı yapıların kullanılabilir duruma getirilmesi için değişikliklere ya da onarımlara ihtiyaç duyulmaktadır.

Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescillenmiş yapıların; bakım ve onarımı yapılırken tescilli yapıların parsellerinin ve tüm mimari öğelerinin aynen korunması, onarımda özgün malzemeler kullanılması gerekmektedir. Bu konuda yapıların onarım koşullarına ilişkin olarak, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu’nun Taşınmaz Kültür Varlıklarının Gruplandırılması, Bakım ve Onarımları hakkındaki 660 sayılı ilke kararı esas alınacaktır. İlke kararına dayanarak her yapının kendine özgü koşullarına göre yapılacak müdahale belirlenecek; bakım, onarım ya da yeniden yapma şeklinde belirlenen müdahale biçimi ilke kararında açıklandığı şekilde uygulanacaktır. Tescilli yapılar üzerinde yapılacak her türlü fiziki ve inşai uygulamalarda başvurular Belediye’ye yapılacaktır. Belediye başvuruyu inceleyerek mevzuat ile istenilen belge, rapor ve projeler ile plan koşullarına uygun çalışmaları talep ederek derleyecek ve ilgili Koruma Bölge Kurulu’na iletacaktır. Koruma Bölge Kurulu’na alınacak karara göre uygulama yapılacaktır. Basit onarım (tamirat-tadilat) uygulamaları 1.grup yapılarda Koruma Bölge Kurulu kararı, 2.grup yapılarda Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün izniyle yapılacaktır. Tescilli yapı parseline bitişik parseller ile aradan yol dahi geçse, tescilli yapıya cephe veren komşu parsellerde yer alan tescilsiz yapıların; basit (tamirat-tadilat) ve esaslı onarım başvuruları Belediye’ye yapılacak, yeni yapılacak yapılara ait projeler plan koşullarına göre hazırlanacaktır. Hazırlanan projeler ile birlikte Koruma Bölge Kurulu’na başvurularak alınacak karara göre uygulama yapılacaktır. Bu parsellerde yapı nizamı, vaziyet planı ve diğer ilgili hususlar tescilli yapı özellikleri dikkate alınarak Koruma Bölge Kurulunca belirlenecektir. Basit onarım (tamirat-tadilat) uygulamaları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün izniyle yapılacaktır.

Tescilli olmayan ve herhangi bir tescilli yapı parseline bitişik olmayan parseller ile aradan yol dahi geçse, tescilli yapıya cephe veren komşu parseller konumunda olmayan parsellerde var olan yapıların; basit (tamirat-tadilat) ve esaslı onarım başvuruları Belediye’ye yapılacak, yeni yapılacak yapılara ait projeler plan koşullarına göre hazırlanacak ve Belediye tarafından onaylanacaktır. Basit onarım (tamirat-tadilat) uygulamaları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün izniyle yapılacaktır.

2.2. Koruma Stratejileri, Koruma İlkelerine İlişkin Kararlar

Alan için belirlenen koruma stratejileri Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu’nun arkeolojik sitlere ilişkin 658 sayılı İlke Kararı ve kentsel sitlere ilişkin 720 sayılı ve 736 sayılı İlke Kararı çerçevesinde belirlenmiş ve koruma ilkelerine bağlı olarak kararlar getirilmiştir.

658 sayılı ilke kararına göre I.derece arkeolojik sit alanları, kesinlikle hiçbir yapılaşmaya izin verilmeden, imar planlarında aynen korunacak ve sadece bilimsel amaçlı kazılara izin verilecek alanlardır. Bu nedenle Bergama Antik Kenti’nin ve diğer arkeolojik kalıntıların bulunduğu alanlarda uygulanacak koruma stratejisi; mümkün olduğunca toprak üstü ve

altında bulunan arkeolojik malzeme üzerindeki etkilerin en az seviyede tutulması esasına dayanmaktadır. I. derece arkeolojik sit alanlarında kesinlikle yeni yapılaşma kararı getirilmemiştir. I. derece arkeolojik sit alanı, içinde bulunan tescilli yapılar hariç mevcut yapılardan da arındırılacaktır.

II. Derece arkeolojik sit alanlarında ilke kararında yeni yapılaşmaya izin verilmediğinden bu alanlarda kalan yapı adalarında yapılaşma dondurulmuştur.

III. Derece arkeolojik sit alanlarında ilke kararında belirlenen koruma-kullanma koşulları doğrultusunda yeni düzenlemelere izin verilecek, kentin diğer bölümleri ve kentsel sit içindeki doku ile bütünleşmeyi sağlayacak kararlar geliştirilecektir.

Kentsel+III. derece arkeolojik sit alanında ise mevcut kentsel dokunun korunmasına yönelik kararlar geliştirilecektir.

3. ARKEOLOJİK ALAN, KENTSEL DOKU, ADA, AÇIK ALAN VE SOKAKLARA İLİŞKİN KARARLAR

3.1. Yapılaşma Düzeni

Bergama Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, salt konut yapılaşmasının bulunduğu, bu kapsamda korunacak alanlar ve ticari işlevler ile beraber konut işlevinin de bir arada bulunacağı alanlar, yalnızca ticari aktivitenin yer alabileceği alanlara yönelik ayrı ayrı kararlar geliştirilmiştir. Bu kapsamda, Bergama Arastası ve çevresindeki alanlar ile tümüyle konut alanı olarak gelişmiş olan bölgeler arasında farklı yapılaşma düzenleri tanımlanmıştır.

Arasta ve çevresindeki alanlarda bitişik düzendeki tek katlı yapılaşmış alanlar bu kat yüksekliği ile korunurken, bu alan çevresinde, eski plan kararlarıyla değişime uğramış olan bölgelerde ise doku ile uyumu sağlamaya yönelik yeni yapılaşma düzeni tanımlaması yapılmıştır. Konut alanlarında, var olan geleneksel yapılaşma türlerine uygun biçimde, mevcut doluluk-boşluk oranlarını koruyacak, yapılar ile sokak ve avlu ilişkisini, geleneksel düzene uygun biçimde sürdürecektir yapılaşma düzeninin kurgulanması ve plan kararı haline getirilmesi sağlanacaktır.

Kentsel+III. derece arkeolojik sit sınırları içinde var olan arkeolojik izlerin silinmesine neden olacak türde yapılaşmanın gerçekleşmesinden kaçınılırken, var olan izlerin maksimum düzeyde korunmasını, görünürlüğünü sağlayacak biçimde düzenleme yapılacaktır.

3.2. Yol Hizaları, Bina Hizaları, Yaklaşma Sınırları

Geleneksel doku sisteminin ana belirleyicisi, yollar ile beraber yapıların parsel içerisindeki konumlarıdır. Plan kararları üretilirken arazi yapısı ile beraber mülkiyet dokusuna göre şekillenen yol ve ada sistemine ilişkin kararlar mevcut dokuyu bozmadan sınırlı müdahaleler şeklinde olmuştur. Yapıların yolla olan ilişkilerinin (cephe alma, girişler, vb) korunmasına özen gösterilmiştir.

Bu kapsamda, geleneksel Bergama evlerinden Türk Evi niteliğine sahip olan yapıların doku içindeki özgün konumları korunurken, batı etkisi ile yapılmış, küçük parselli, sokaktan girişli evlerin sokağa bitişik konumu ve sıra ev düzenini korunacaktır.

3.3. Peyzaj Düzenlemeleri, Aydınlatma Elemanları, Yönlendirme ve Tanıtım Levhaları, Eski/Yeni Kent Mobilyalarına İlişkin Kararlar

Bergama Koruma Amaçlı İmar Planı ile getirilen arazi kullanım kararları çerçevesinde, gerekli olan yerlerde alt ölçekli kentsel tasarım projelerinin ve peyzaj düzenlemelerinin yapılması esastır.

Ancak Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun arkeolojik sit alanları hakkındaki 658 sayılı ilke kararının içerdiği hükümler gereğince I. derece Arkeolojik Sit alanlarında bitkilendirmeye dayanan düzenlemelerin yapılamamaktadır.

Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı sınırları içinde, I. Derece Arkeolojik Sit alanları dışında kalan alanlarda ise peyzaj düzenlemeleri, aydınlatma elemanları ve kent mobilyalarına ilişkin yönlendirici kararlar detaylı olarak üretilmiştir. Bergama geleneksel dokusu içinde farklı bölgelerde farklı sokak döşemelerine rastlanmaktadır. Sokak döşemelerinin Osmanlı Dönemi özgün sokak döşeme malzemesi ve döşeme tekniği dikkate alınarak geliştirilmesine ilişkin kararlar getirilmiştir.

3.4. Korunacak Kültürel Ve Doğal Değerlere İlişkin Kararlar

Planlama çalışmasına konu olan Bergama yerleşmesi nüfusunun hızlı bir artış eğiliminde olduğu görülmektedir. Nüfus artışının kent bütününde yaratacağı yapılaşma baskının kentsel sit sınırları içerisinde de hissedilmesi kaçınılmazdır. Planlama kararları ile alanın bu baskıdan etkilenmesi engellenmeye çalışılmıştır.

Kentin uzun tarihsel geçmişi, kent içinde farklı kültür katmanlarının oluşmasını sağlamıştır. Ender rastlanan bir kültürel zenginliğin oluşmasına kaynaklık eden bu çok katmanlı yapının farklı dönemlere tarihlenen izleri kent içinde bir arada gözlenmektedir. Bu izlerin korunması ve geçmişe ilişkin önemli referanslar taşıyan arkeolojik değerlerin korunmasına yönelik kararlar, koruma amaçlı imar planı çalışmasının temel kararları arasında yer almıştır.

Planlama alanı içinde yer alan ve Koruma Kurulu kararı ile tescil edilen anıtsal kültür varlıkları ve sivil mimarlık örneklerinin korunmasını, bakımını ve kullanılmasını sağlayacak öneriler geliştirilmiştir. Bu kapsamda, cami, hamam vb. anıtsal kültür varlığı yapıların özgün işlevini korumasına yönelik kararlar geliştirilmiştir. Geleneksel doku içinde ticaret işlevi üstlenmiş yapıların özgün işlevinde korunması sağlanırken, alanda var olan konut yapılarında turizme yönelik işlev değişikliği, bölgenin konut alanı niteliğini ortadan kaldırmayacak düzeyde desteklenecektir.

3.5. Yaya ve Taşıt Ulaşımına İlişkin Kararlar

Koruma amaçlı imar planı çalışmasına konu olan alan genelindeki sokaklar, Osmanlı Dönemi dokusunu oluşturan, dar ve hareketli sokak yapısına sahiptir. Bu sokaklardan bir bölümü, zaman içinde genişletilmiş ve taşıt trafiğine uygun hale getirilmiştir. Plan kararları arasında değişime uğramış, genişletilmiş olan ve bu genişletme sonrası yeni sokak yapısına göre yapılaşmış bölümler dışında özgün sokak dokusunu koruyacak kararlar geliştirilmiştir.

Planlama sınırları içinde alınan ulaşım kararlarında, mevcut sokak dokularının korunması ana belirleyicilerdendir. Bu kapsamda; alan içinde yer alan dar yollar, çıkmaz sokaklar olanaklar elverdiğince korunmuştur.

Planlama alanında yapılacak düzenlemeler sonrasında artması kaçınılmaz olan taşıt trafiğinin yönlendirilmesine, duraklama ve otopark noktalarına ilişkin düzenlemeler gerçekleştirilmiştir.

4. YAPI VE PARSELLERE İLİŞKİN KARARLAR

4.1. Korunacak Yapılar

Bergama ve çevresi; Antik Yunan Dönemi, Helenistik Medeniyet Dönemi, Krallık Dönemi, Roma ve Bizans Dönemleri'nden günümüze kadar yerleşime konu olmuş ve bu dönemlerde birçok yapı inşa edilmiştir. Bakırçay'a ulaşan Selinos ve Kestel Çaylarının verimli arazisi ile bu iki çay arsında kalan 330 rakımlı volkanik Akropol Tepesi, Bergama Antik Kenti'nin merkezidir.

Akropol, arazide yapılan teraslamalar üzerine kurulan sokak ve meydanlar arasındaki sosyal ve ticari yapılardan oluşan bir şehir merkezidir. Günümüze bu yapılardan çoğunun sadece kalıntıları ulaşmış olup restorasyon çalışmaları Alman Arkeoloji Enstitüsü tarafından yürütülmektedir. Kentin önemli yapıları; Zeus Sunağı, Tiyatro, Kütüphane, Dionysos Tapınağı, Traianus Tapınağı, Saraylar, Heroon, Athena Kutsal Alanı, Demeter Kutsal Alanı, Hera Kutsal Alanı, Gymnasion, Agoralar ve Askeri Yapılardır.

Bergama Antik Kenti'ndeki en önemli yapılardan biri de Bazilika (Serapis Tapınağı)dır. İlçe merkezinde yer alan yapı halk arasında Kızıl Avlu olarak adlandırılmaktadır. Serapis Tapınağı Roma döneminde yapılmış olup içine Bizans Döneminde bir de kilise inşa edilmiştir. Osmanlılar Dönemi'nde ise cami olarak kullanılmıştır. Halen yapının bir kısmı Kurtuluş Camisi adı ile hizmet vermektedir. Anadolu'nun en görkemli dini yapılarından biri olarak dikkat çeken Bazilika'nın altından Selinos Deresi akmaktadır.

Bergama İlçe Merkezi'nde yer alan geleneksel konut dokusu da Selçuklu ve Osmanlı dönemlerine ait önemli kültürel değerlere sahip olup Kentsel + III. Derece Arkeolojik Sit alanı olarak koruma altına alınmıştır. Bu alanda cami, kilise, han, hamam, bedesten vb. anıtsal yapılar ile sivil mimarlık örmeği olan tescilli konut ve ticaret yapıları yer

almaktadır. Anıtsal yapılardan başka, yerleşim alanı içinde korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescillenmiş birçok konut ve ticaret yapısı da bulunmaktadır.

Bergama kentini benzer kentsel sit alanlarından farklılaştıran, kentin sahip olduğu farklı dönemlere ait kültür katmanlarının, farklı dönemlere ait izlerin koruma alanı içinde bir arada bulunmasıdır. Bu durum, tekil yapı korumalarının yanı sıra, bir bütün olarak korunması gereken kentsel sit sınırları içindeki alanda bütüncül koruma kararlarının verilmesinin önemini arttırmaktadır.

Bu kapsamda, plan kararlarının üretilirken, kentsel siti oluşturan anıtsal kültür varlıkları, sivil mimarlık örneği yapılar, avlu ve bahçeler, avlu duvarları, sokak döşemeleri, çeşmeler, ağaçlar vb. gibi unsurların yanı sıra farklı dönemlere ait izlerin de özenle korunmasını sağlayacak kararlar geliştirilmiştir.

4.2. Korunması Gerekli Kültür/Tabiat Varlığı ile Parseline İlişkin Kararlar

4.2.1. Koruma, Müdahale Biçimleri ve Öncelikleri

Alan genelinde var olan kentsel dokunun içinde var olan farklı dönemlere ait izlerin, yapı, duvar, temel kalıntılarının, zaman içinde devşirme malzeme olarak yapılarda, avlu duvarlarında, sokak ve meydan döşemesinde kullanılan malzemelerin yerinde korunmasını sağlanacaktır.

Planlama alanı içinde cami, kilise, han, hamam, bedesten vb. anıtsal yapılar ile sivil mimarlık örneği olan tescilli konut ve ticaret yapıları yer almaktadır. Bu yapılar ve bu yapıları tamamlayan müştemilat, avlu duvarı, avlu kapısı, sarnıç, kuyu, avlu gibi ilavelerinde yapılacak her türlü fonksiyonel ve fiziksel değişiklik (bakım, basit ve esaslı onarım, restorasyon ve rekonstrüksiyon) konularında başvurular Belediyeye yapılacaktır. Belediye başvuruyu inceleyerek mevzuat ile istenilen belge, rapor ve projeler ile plan koşullarına uygun çalışmaları talep ederek derleyecek ve ilgili Koruma Bölge Kurulu'na iletacaktır. Koruma Bölge Kurulu'nca alınacak karara göre uygulama yapılacaktır. Basit onarım (tamirat-tadilat) uygulamaları 1. grup yapılar için Koruma Bölge Kurulu kararı, 2. grup yapılar için Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün izniyle yapılacaktır.

Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı niteliğindeki bu yapıların korunması ve müdahale biçimleri konusunda Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 660 sayılı İlke Kararı geçerlidir. İlke kararında, korunacak yapılara yapılacak müdahalelerin, her yapının kendine özgü koşullarına göre saptanacağı belirtilmiştir. İlke kararına göre müdahale biçimleri "bakım", "onarım" ve "yeniden yapma" olmak üzere 3 başlık altında açıklanmıştır. Planlamada yapılara müdahalelerin bu kapsamda gerçekleştirilmesine ilişkin hükümler getirilmiş, yöntem, süreç ve yetki tanımlamaları yapılmıştır.

4.2.2. Kullanım/İşlevsel Kararlar

Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen anıtsal yapılardan cami vb. ibadet amaçlı yapıların özgün işlevlerine uygun biçimde onarılması ve kullanılması esastır. Hamam, han vb. diğer anıtsal yapıların da özgün işlevlerine uygun biçimde restore

edilecek, aynı işlevin kullanım olanağının yaratılmadığı durumlarda bu yapılar öncelikle sosyal ve kültürel amaçlarla değerlendirilecektir.

Sivil mimarlık örneği yapılardan boş olanların kullanımının sağlanması, işlevsiz kalmış yapıların işlevlendirilmesine ilişkin kararlar geliştirilmiştir. Bu kapsamda, ticari amaçlı yapılmış olan dükkânların, farklı bir işleve dönüşümü engellenecek ve ticari amaçlı kullanımı sürdürülecektir. Konut olarak yapılmış olan yapıların da öncelikle konut olarak işlevini sürdürmesi desteklenecek, bu yapılardan bir bölümünün turizm amaçlı pansiyon, restoran, kafe vb. işlevleri üstlenmesine ilişkin düzenlemeler geliştirilebilecektir.

4.2.3. Parsellerde Yer Alacak Yeni Yapı ve Düzenlemelere İlişkin Kararlar

Alanın geleneksel dokusunu oluşturan ve bozulmaya uğramamış tescilsiz yapıların sahip oldukları özelliklerin (cephe, gabari, konum ve büyüklük gibi) korunmasına yönelik kararlar geliştirilmiştir.

Geleneksel doku içinde yapılaşacak yeni (öneri) yapılarda; her boş parsel için ya da yıkılıp yeniden yapı yapılacak parseller için, alan genelinde var olan ortalama geleneksel yapılaşma yoğunlukları, gerek parsel şekli ve yönlenmesi ve gerekse sokak ile ilişkisi değerlendirilerek yeni yapılaşma önerileri geliştirilmiştir.

Alanın arkeolojik niteliği ve çok katmanlı yapısı dikkate alınarak yeni yapılaşmalarda, parsel özü kısıtlama, koruma kararları geliştirilmiş, farklı dönemlere ait izlerin korunmasını sağlayacak düzenlemeler plan hükmü haline getirilmiştir.

4.3. Mevcut Kültür Varlığı Niteliğinde Olmayan Yapılara İlişkin Kararlar

4.3.1. Koruma Önerileri

Tescilli yapı olmayan, ancak tescilli yapı parseline bitişik parseller ile aradan yol geçse dahi, tescilli yapıya cephe veren komşu parsellerde yer alan yapıların; basit (tamirat-tadilat) ve esaslı onarım başvuruları Belediye'ye yapılacak, yeni yapılacak yapılara ait projeler plan koşullarına göre hazırlanacaktır. Hazırlanan projeler ile birlikte Koruma Bölge Kurulu'na başvurularak alınacak karara göre uygulama yapılacaktır. Basit onarım (tamirat-tadilat) uygulamaları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün izniyle yapılacaktır.

Farklı dönemlere ait arkeolojik yapı kalıntılarının, izlerinin bulunduğu parsellerdeki projelendirme ve müdahale kararları ayrıca düzenlenecek, bu alanlarda var olan tüm izlerin korunması sağlanacaktır.

Tescilli olmayan ve herhangi bir tescilli yapı parseline bitişik olmayan parseller ile aradan yol dahi geçse, tescilli yapıya cephe veren komşu parseller konumunda olmayan yapıların; basit (tamirat-tadilat) ve esaslı onarım başvuruları Belediye'ye yapılacak, yeni yapılacak yapılara ait projeler plan koşullarına göre hazırlanacak ve Belediye tarafından onaylanacaktır. Basit onarım (tamirat-tadilat) uygulamaları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün izniyle yapılacaktır.

4.3.2. Müdahale Biçimleri

Alanın genel görünümünü, silüetini bozan, dokuda imar rantı beklentisini yükselten, dokuya aykırı yapıların belirlenmesi yapılacak, aykırılıklarının giderilmesine ilişkin müdahale olanakları geliştirilerek, plan dönemi içerisinde bu tür yapıların bulunduğu çevreye uyumlu hale gelmesine yönelik kararlar oluşturulmuştur.

I. Derece ve II. Derece arkeolojik sit sınırları içinde kalan ve koruma kararı bulunmayan, büyük bölümü mevzuata aykırı biçimde yapılmış olan yakın dönem yapılaşmalarının kontrollü biçimde kaldırılacak, arkeolojik alanların kazı yapılabilir duruma getirilmesi sağlanacaktır.

Kentsel sit sınırları içinde, gabarisi geleneksel dokuya uyumlu olan yapıların, görünümüne ilişkin müdahale kararları da ayrıca geliştirilmiştir.

4.3.3. Kullanım/İşlevsel Kararlar

Alan içindeki yeni yapılaşmalardan Arasta çevresinde var olanlarda zemin katlarda ticaret kullanımının sürdürülmesine ilişkin kararlar geliştirilirken, konut dokusu içindeki yakın dönem yapılaşmalarında da öncelikle konut işlevinin sürdürülmesi desteklenmiştir. Bu yapılar içinde turizm amaçlı işlevlendirme talepleri, konaklama ağırlıklı olarak desteklenecek, perakende ve turizm amaçlı ticaret türlerine kısıtlama getirilecek, alan genelinde bir genel karakter değişimi yaşanmasına olasılığına karşı önlemler geliştirilecektir.

4.4. Yeni Yapılaşmaya İlişkin Kararlar

4.4.1. Yapının Konumlandırılmasına, Yapılanma Koşullarına İlişkin Kararlar

Yeni yapı yapılacak olan parsellere ilişkin yapılaşma kararları, geleneksel dokuyu oluşturan yoğunluk, yapı yüksekliği ve malzeme verileri dikkate alınarak, her bölge ya da ada için ayrı ayrı ele alınarak yapılaşma önerileri ayrıntılı olarak belirlenmiştir. Bu kapsamda, geleneksel dokuda özgün mülkiyet deseninin korunduğu parseller ile zaman içinde değişime uğramış parsellerde yapılacak yapılara ilişkin konumlanma açısından farklılaşan kararlar geliştirilmiştir.

Planlama alanının içinde, sit sınırlarına bağlı olarak, bölgelere göre farklılıklar gösteren yeni yapılaşma kararları üretilmiştir. Kentsel sit niteliği taşıyan alanlarda, geleneksel yapılaşma nitelikleri ile uyumlu bir yapılaşma tanımlaması yapılırken, bu alana bitişik konumdaki III. derece arkeolojik sit alanlarında, geleneksel doku ile, Bergama kentsel gelişme alanları arasında geçiş niteliği dikkate alınarak plan kararları geliştirilmiş ve plan hükümleri belirlenmiştir.

Geleneksel yerleşim dokusu içinde var olan parsellerde yapılacak yeni yapıların, gerek zemindeki kullanım oranı, gerek genel yapılaşma nitelikleri, gerek cephe özellikleri açısından dokuda yer alan sivil mimarlık örnekleri ile uyumlu, ancak bu yapıları taklit

etmeyen, çağdaş, günümüzün gereksinmelerine uygun biçimde yapılaşmasını sağlayacak hükümler getirilmiştir.

4.4.2. Kullanım/İşlevsel Kararlar

Koruma amaçlı imar planı kararları arasında yer alan yeni yapılaşmaya ilişkin kararlar geliştirilirken, yeni yapılaşmaların geleneksel dokuda var olan ve dokunun özgün nitelikleri arasında bulunan doluluk-boşluk oranlarının korunması, geleneksel yapılar ile uyumlu, dokuda bozulmaya ve değişime neden olmayacak yapılaşmaların gerçekleştirilmesi göz önünde bulundurulmuştur.

Her farklı bölge için yapılanma kararları ve yükleneceği işlevler konusunda farklılaşan kararlar geliştirilmiştir. Bu kapsamda, tümüyle ticaret kullanımının bulunduğu alanlar, karma kullanımlı alanlar ve tümüyle konut kullanımında olan alanlara yönelik farklılaşan plan kararları geliştirilmiş ve plan hükümleri belirlenmiştir.

4.4.3. Ekler /Servis Yapılarına İlişkin Kararlar

Bergama'da planlama alanı içinde bulunan yapılarda müstemilat kullanımı çok fazla bulunmamaktadır. Batı etkisi ile yapılmış olan yapıların büyük bölümü, doğrudan sokaktan giriş yapılan, küçük arka avlulu yapılardır. Ek ve servis yapısı bulunan parsellerde bu yapılar genel olarak arka avluda, bahçede binaya uzak köşede yer almaktadır.

Yapıların pek çoğunda var olan bodrum katlar, servis amaçlı ve müstemilat işlevlerini yerine getirecek biçimde kullanılmaktadır. Bu durum, bahçede ek bina yapılmasına ilişkin gereksinimleri de ortadan kaldırmaktadır. Hazırlanan plan ile yapı-müstemilat ilişkisini düzenleyen, ek yapı ya da ek servis yapısı, müstemilat yapımına ilişkin kurallar geliştirilmiş, zorunlu durumlar dışında ek yapı yapılması engellenmiştir.

4.4.4. Avlulara İlişkin Kararlar

Bergama'da geleneksel doku içinde var olan yapılara genel olarak avlu ya da bahçe üzerinden değil, doğrudan sokaktan giriş yapılmaktadır. Çoğunlukla bitişik nizam olan yapılarda, ön ve yan bahçe kullanımına çok fazla rastlanmaz. Batı etkisi altında yapılmış yapılarda yalnızca yapının arkasında, küçük avlu kullanımı söz konusudur. Planda, bu yapılarda var olan kısıtlı avlu mekânlarının mutlak korunmasına yönelik düzenlemeler yapılmıştır.

Bilinen anlamda avlu, taşlık, bahçe kullanımı, yalnızca geleneksel Türk Evi olarak nitelenen, Ege Bölgesi'nde yaygın açık sofalı yapılar için söz konusudur. Bu yapılara avludan ya da taşlık üzerinden giriş yapılmaktadır. Bu tür yapılarda mevcut avlu, bahçe mekânlarının korunmasına ilişkin kararlar, koruma amaçlı imar planının temel kararları arasında yer almaktadır.

Hazırlanan plan ile geleneksel dokuda var olan yapı-avlu ilişkisi, bu ilişkiden kaynaklanan doluluk-boşluk oranları, yapının parsel içindeki konumu konularını belirleyen, bunları

geleceğe taşıyan koşullar oluşturularak mevcut doku sisteminin devamının sağlanmasına yönelik kararlar geliştirilmiştir.

Avlu ve bahçe mekânlarının yanı sıra, geleneksel yapıların ayrılmaz parçaları olan avlu duvarlarının özgün haliyle aynen korunması konusunda kararlar geliştirilmiştir. Yeni yapılacak avlu/bahçe duvarlarına ilişkin olarak malzeme, yükseklik, vb. koşullar ayrıca geliştirilmiş ve plan hükümleriyle belirlenmiştir.

5. KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI ÜRETİLMESİ

Bergama Koruma Amaçlı İmar Planı'nın amacı; 3386 ve 5226 sayılı Kanunlar ile değişik 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca planlama alanında belirlenmiş olan Arkeolojik ve Doğal Sit Alanlarında ve bu alanların dışında kalan ve idare tarafından planlanması öngörülen alanlarda; kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması ve gelecek nesillere aktarılmasıdır.

İzmir 2 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından alınan 18.04.2007 gün ve 2912 sayılı karar ile planlama çalışmalarını yönlendirecek sit sınırları son halini almıştır.

Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı yapılacak alan; bu karar ile sınırları kesinleşen I. Derece, II. Derece, III. Derece Arkeolojik ve Kentsel+ III. Derece Arkeolojik Sit alanlarının tamamını kapsamaktadır.

Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yapılacak alan ise; I. derece Arkeolojik Sit alanının Kızılavlu(Bazilika) ve çevresini içeren İslamsaray Mahallesi'nde yer alan bölümünü, II. Derece Arkeolojik Sit alanlarını, İslamsaray Mahallesi'nde yer alan III. Derece Arkeolojik Sit alanını, kentsel sitin güneyinde İnkılap, Ertuğrul ve Maltepe mahallelerini kapsayan III. Derece Arkeolojik Sit alanını ve Kentsel+ III. Derece Arkeolojik Sit alanını kapsamaktadır.

Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı yapılacak alan olarak belirlenen bölge 432,7 hektar, Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yapılacak alan olarak belirlenen bölge de 113,2 hektardır.

Bergama Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun arkeolojik sitler ve kentsel sitler hakkındaki ilke kararları ile belirlenmiş koruma ve kullanma koşullarına uygun olarak öneriler getirilmiş, düzenlemeler yapılmıştır.

5.1. 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı

Koruma Amaçlı Nazım İmar planı yapılan alan 432,7 hektar büyüklüğündedir.

Planlama alanın yaklaşık %70'lik kısmını toplam 305,40 ha. büyüklüğündeki I. Derece Arkeolojik Sit alanları oluşturmaktadır.

Plan sonrasında, alanın %12'sinde konut alanları yer almaktadır. İlköğretim tesisi, ortaöğretim tesisi, dini tesis, sosyal-kültürel tesis, sağlık tesisi, spor tesisi ve resmi kurum alanlarından oluşan sosyal donatı alanları, toplam alanın %1,8'ini kaplamaktadır. Ticaret

alanları ise planlama alanı içinde %3,7 oranına sahiptir. Konut dokusu içinde yer alan kentsel yeşil alanlar planlama alanın %0,7'sini oluşturmaktadır.

Tablo 1: Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Arazi Kullanım Değerleri

Kullanım	Alanı (ha.)	Oranı (%)
Konut Alanı	52,56	12,15
Ticaret Alanı	15,41	3,56
Turizm Alanı	0,20	0,05
İlköğretim Tesisi Alanı	0,75	0,17
Ortaöğretim Tesisi Alanı	0,62	0,14
Resmi Kurum Alanı	0,39	0,09
Belediye Hizmet Alanı	0,82	0,19
Dini Tesis Alanı	1,34	0,31
Sağlık Tesisi Alanı	0,05	0,01
Sosyal- Kültürel Tesis Alanı	0,42	0,10
Spor Tesisi Alanı	3,40	0,79
Kentsel Yeşil Alan	2,82	0,65
Özel Proje Alanı	7,99	1,85
Doğal Karakteri Korunacak Alan	3,63	0,84
I. Derece Arkeolojik Sit Alanları	305,40	70,58
Kanal- Dere	1,93	0,45
Trafo	0,05	0,01
Katlı Otopark	0,24	0,06
Yollar	34,68	8,01
Toplam	432,70	100,00

5.1.1. Arazi Kullanımına İlişkin Kararlar

Konut Alanları

Planlama alanı içindeki meskun alanlar; Kentsel+III.Derece Arkeolojik Sit alanı içinde yoğunlaşmaktadır. Bu alanın güneyinde III. Derece Arkeolojik Sit alanı içinde konut alanları devam etmektedir. II. Derece Arkeolojik Sit alanları içinde de konut alanları yer almaktadır.

Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında; yapılaşma yasağının olduğu I. Derece Arkeolojik Sit alanının dışındaki meskûn doku korunmuş, yeni gelişme alanı önerilmemiştir. Konut alanları toplamı 52,56 hektardır.

Ticaret Alanları

Planlama alanı içindeki ticaret alanları; Arasta ile çevresinde arastayla bütünlük sağlayan sokaklardaki ticaret birimlerinden oluşan Eski (Tarihi) Bergama Çarşısı'nda, Bankalar Caddesi üzerinde ve güneye doğru uzanan Cumhuriyet Caddesi üzerinde yer almaktadır. Ticaret alanları toplamı 15,41 hektardır.

Turizm Alanları

Planlama alanının doğu kesiminde yer alan, turizm tesis alanı olarak ayrılmış alanın büyüklüğü toplam 0,20 hektardır.

Kentsel Sosyal Donatı Alanları

Planlama alanı içinde resmi kurum alanı, ilköğretim tesisi alanı, ortaöğretim tesisi alanı, dini tesis alanı, sosyal-kültürel tesis alanı, sağlık tesisi alanı ve spor tesisi alanını içeren kentsel sosyal donatı alanları ayrılmıştır. Plandaki sosyal donatı alanları toplamı 6,58 hektardır.

Kentsel Yeşil Alanlar

Kentsel yeşil alanlar meskûn konut alanlarında mevcut dokunun elverdiği şekilde ve Selinos Deresi kenarında planlanmış olup toplam 2,82 ha. alan kaplamaktadır.

Özel Proje Alanları

Hacı Hakim Hamamı doğusunda konumlanan ÖPA-1, Serapis (Kızıl Avlu) Tapınağı'nı içine alan ÖPA-2 ve Serapis (Kızıl Avlu) Tapınağı'nın kuzey batısında konumlanan ÖPA-3 olmak üzere toplam üç özel proje alanı belirlenmiş olup özel proje alanları toplam 7,99 hektar büyüklüğündedir.

Doğal Karakteri Korunacak Alanlar

Planlama alanının güneydoğu kesiminde yer alan henüz yapılamamış ağaçlık alan doğal karakteri korunacak alan olarak tanımlanmıştır. Bu alan 3,63 hektar büyüklüğündedir.

5.1.2. Ulaşım İlişkin Kararlar

Planlama alanının içinden geçen Bankalar Caddesi kent içi ulaşımın ana aksı niteliğindedir. Bankalar Caddesi kuzey yönünde arkeolojik sit alanı dışında 30 metre genişliğinde devam etmekte olup Kozak Beldesi'ne bağlantıyı sağlamaktadır. Yine Bankalar Caddesi kent merkezinin güneybatısına doğru 35 metre genişliğinde devam etmekte olup İzmir-Çanakkale Karayoluna bağlantı bu yol ile sağlanmaktadır. Bu yol üzerinden Bergama girişinde doğu yönüne doğru ayrılıp planlama alanının güneydoğusundan geçerek devam eden 35 metrelik yol da Soma yönüne bağlantıyı sağlamaktadır. Ayrıca planlama alanının kuzeybatısında arkeolojik sit alanının dışından geçen 40 metre genişliğinde çevre yolu önerisi bulunmaktadır.

5.2. 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı

Koruma amaçlı uygulama imar planı alanı 113,2 hektar büyüklüğündedir. Plan sonucunda oluşan kullanım alanlarının büyüklükleri ve toplam alan içindeki oranları tabloda verilmiştir.

Tablo 2: Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Değerleri

Kullanım	Alanı (ha.)	Oranı (%)
Geleneksel Konut Alanları (K Koşullu Alanlar)	29,18	25,78
K1 Koşullu Alanlar	4,08	3,60
Diğer Konut Alanları	9,63	8,51
Ticaret Alanı	6,99	6,17
Geleneksel İş Merkezi (TK Koşullu Alanlar)	2,50	2,21
Geleneksel İş Merkezi (T Koşullu Alanlar)	2,82	2,49
Arasta (A Koşullu Alanlar)	0,25	0,22
Yapılaşmanın Dondurulacağı Alan (D Koşullu Alanlar)	2,20	1,94
Turizm Tesis Alanı	0,20	0,18
İlköğretim Tesis	0,72	0,64
Ortaöğretim Tesis	0,54	0,48
İdari Tesis	0,50	0,44
Belediye Hizmet Alanı	0,60	0,53
Dini Tesis	1,25	1,10
Sağlık Tesis	0,05	0,04
Sosyal- Kültürel Tesis	0,38	0,34
Spor Tesis	3,42	3,02
Kentsel Yeşil Alan	2,12	1,87
Doğal Karakteri Korunacak Alan	3,37	2,98
Özel Proje Alanı	7,64	6,75
Kanal- Dere	1,65	1,46
Trafo	0,05	0,04
Katlı Otopark	0,24	0,21
Yollar	32,82	28,99
Toplam	113,20	100,00

5.2.1. Konut Alanları

Planlama alanındaki konut alanları 3 farklı niteliğe sahip olup bu alanlar için farklı koşullar belirlenmiştir. Bu alanlar; Kentsel+ III. Derece Arkeolojik Sit alanı içinde yer alan geleneksel konut alanları (“K” Koşullu Alanlar), Kentsel+ III. Derece Arkeolojik Sit alanı dışında olmasına rağmen geleneksel dokunun devamı niteliğindeki konut alanları (K-1 Koşullu Alanlar) ve kentin güney kesiminde III. Derece Arkeolojik Sit alanı içinde yer alan blok ve yüksek katlı yapı nizamına sahip diğer konut alanlarından oluşmaktadır.

Geleneksel Konut Alanları – “K” Koşullu Alanlar: Kentsel+ III. Derece Arkeolojik Sit alanı içinde yer alan meskûn konut alanı geleneksel doku özelliklerine sahip olup bu konut adaları “K Koşullu Alanlar” olarak belirlenmiştir. K Koşullu Alanların toplamı 29,18 hektar büyüklüğündedir.

K Koşullu Alanlar’da mevcut doku özellikleri korunacaktır. Bu alanlarda;

-Yeni yapılacak yapıların konut kullanımına sahip olması esastır ancak yapılaşma koşullarına uyularak, yapılara pansiyon, öğrenci yurdu, butik otel, lokanta, kafeterya, perakende ticaret vb. işlevler getirilebilir.

-Yeni yapılacak yapıların yapı nizamı, komşu parsellerdeki mevcut yapı nizamına uygun (ayrık, ikiz, bitişik) olarak belediyesince belirlenecektir.

-Plan paftası üzerinde her ada için TAKS değeri belirlenmiş olup bu değerlere uyulacaktır.

-Bina taban alanı 120 m² yi aşamaz. Belirlenen emsale göre yapılaşma hakkı bu değerden fazla olan parsellerde birden fazla yapı yapılabilir.

-Bahçe mesafeleri, yapılara kot verilmesi, yapı yükseklikleri, iç yükseklikler, müştemilatlar, avlu duvarları, avlu kapıları, çıkmalar, cepheler, kapılar, pencereler, panjur, kapak, kafes, parmaklıklar, doğramalar, bacalar, saçaklar ve çatılarla ilgili uygulamalarda ise plan hükümlerinde bu alanlara ilişkin belirlenmiş özel uygulama hükümlerine uyulacaktır.

“K-1” Koşullu Alanlar: III. Derece Arkeolojik Sit alanının İnkılap ve Turabey mahalleleri kesiminde yer alan meskûn konut alanı, kentsel sit alanının içindeki geleneksel dokunun devamı niteliğinde olup bu konut adaları “K-1 Koşullu Alanlar” olarak belirlenmiştir. K-1 Koşullu Alanların toplamı 4,08 hektardır.

Bu alanlarda;

-Yeni yapılacak yapıların konut kullanımına sahip olması esastır ancak yapılaşma koşullarına uyularak, yapılara pansiyon, öğrenci yurdu, butik otel, lokanta, kafeterya, perakende ticaret vb. işlevler getirilebilir.

-Yeni yapılacak yapıların yapı nizamı, komşu parsellerdeki mevcut yapı nizamına uygun (ayrık, ikiz, bitişik) olarak belediyesince belirlenecektir.

-Plan paftası üzerinde her ada için TAKS değeri belirlenmiş olup bu değerlere uyulacaktır.

-Bina taban alanı 120 m² yi aşamaz. Belirlenen emsale göre yapılaşma hakkı bu değerden fazla olan parsellerde birden fazla yapı yapılabilir.

-Bahçe mesafeleri, yapılara kot verilmesi, yapı yükseklikleri, iç yükseklikler, müştemilatlar, avlu duvarları, avlu kapıları, çıkmalar, cepheler, kapılar, pencereler, panjur, kapak, kafes, parmaklıklar, doğramalar, bacalar, saçaklar ve çatılarla ilgili uygulamalarda ise plan hükümlerinde bu alanlara ilişkin belirlenmiş özel uygulama hükümlerine uyulacaktır.

Diğer Konut Alanları: Kentsel+ III. Derece Arkeolojik Sit alanının güneyinde, III. Derece Arkeolojik Sit alanı içinde yer alan, genel olarak blok ve yüksek katlı yapılaşma düzenine sahip, konut kullanımlı alanlardır. Bu alanlar toplam 9,63 hektar büyüklüğündedir. Bu alanlarda Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

5.2.2. Geleneksel İş Merkezi – “TK” Koşullu Alanlar

Konut ve ticaret kullanımının birlikte yer aldığı alanlardır. Toplam 2,50 ha. büyüklüğündeki TK Koşullu Alanlar, Kentsel+ III. Derece Arkeolojik Sit alanı içinde Tarihi Çarşı çevresinde ve Bankalar Caddesi ile İsmet İnönü Caddesi üzerinde yoğunlaşmaktadır.

-Yeni yapılacak yapılarda zemin katlarda ticaret yapılması zorunlu olup, üst katlarda konut ya da ticaret kullanımları yer alabilecektir.

-Yeni yapılacak yapıların yapı nizamı, komşu parsellerdeki mevcut yapı nizamına uygun (ayrık, ikiz, bitişik) olarak belediyesince belirlenecektir.

-Plan paftası üzerinde her ada için TAKS değeri belirlenmiş olup bu değerlere uyulacaktır.

-Bina taban alanı 120 m² yi aşamaz. Hesaplanan TAKS değerine göre yapılaşma hakkı bu değerden fazla olan parsellerde birden fazla yapı yapılabilir.

-Bahçe mesafeleri, yapı yükseklikleri, iç yükseklikler, müstemilatlar, avlu duvarları, çıkmalar, cepheler, kapılar, vitrinler, pencereler, panjur, kapak, kafes, parmaklıklar, doğramalar, bacalar, saçaklar ve çatılarla ilgili uygulamalarda ise plan hükümlerinde bu alanlara ilişkin belirlenmiş özel uygulama hükümlerine uyulacaktır.

5.2.3. Geleneksel İş Merkezi - “T” Koşullu Alanlar

Arastanın çevresindeki Tarihi Çarşı’da ve Bankalar Caddesi ile Kınık Caddesi üzerinde yer alan ticaret adaları T Koşullu Alanlar olarak belirlenmiş olup toplam 9,81 ha. büyüklüğündedir. Bu alanlarda;

-Ticaret işlevinin yer alması zorunludur.

-Yeni yapılacak yapıların yapı nizamı, komşu parsellerdeki mevcut yapı nizamına uygun (ayrık, ikiz, bitişik) olarak belediyesince belirlenecektir.

-TAKS değeri 1,00 olarak belirlenmiştir.

-Bina taban alanı 120 m² yi aşamaz. Belirlenen emsale göre yapılaşma hakkı bu değerden fazla olan parsellerde birden fazla yapı yapılabilir.

- Bahçe mesafeleri, yapı yükseklikleri, iç yükseklikler, müstemilatlar, avlu duvarları, çıkmalar, cepheler, kapılar, vitrinler, pencereler, panjur, kapak, kafes, parmaklıklar, doğramalar, bacalar, saçaklar ve çatılarla ilgili uygulamalarda ise plan hükümlerinde bu alanlara ilişkin belirlenmiş özel uygulama hükümlerine uyulacaktır.

5.2.4. Arasta – “A” Koşullu Alanlar

“A” Koşullu Alanlar olarak belirlenen ticaret adaları yerleşmenin geleneksel çarşısını oluşturan Arasta bölgesinde yer almaktadır. Toplam 0,25 hektar büyüklüğündeki bu adalarda ticaret kullanımı esas olup ateşli ve gürültülü küçük sanatlar dışında parkende ticaret, hizmet ve el sanatları faaliyetini yürüten birimler bulunabilir. Bu alanlarda “Bergama Tarihi Arastası Cephe Sağlıklaştırma Projesi” hükümlerine uyulacaktır.

5.2.5. Ticaret Alanları

Geleneksel ticaret alanlarının dışında, Kentsel+ III. Derece Arkeolojik Sit alanının güneyinde, III. Derece Arkeolojik Sit alanındaki genel olarak blok ve yüksek katlı yapılaşma düzenine sahip ticaret kullanımlı alanlardır. Bu alanlar toplam 6,99 hektar büyüklüğündedir. Bu alanlarda Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

5.2.6. Yapılaşmanın Dondurulacağı Alanlar - “D” Koşullu Alanlar

II. Derece Arkeolojik Sit Alanları içinde kalan yapı adaları D Koşullu Alanlar alanlar olarak belirlenmiştir. Bu alanlar Ulucami ve Atmaca mahallelerinde yer almakta olup toplam 2,20 ha. büyüklüğündedir. Bu yapı adalarında yapılaşma dondurulmuştur. 658 nolu İlke Kararı ile belirlenen Arkeolojik Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları geçerlidir.

5.2.7. Kentsel Sosyal Donatı Alanları

Planda yaklaşık 7,5 ha. alan donatı alanları için ayrılmıştır. Meskûn doku içinde planlanan donatı alanları ve büyüklükleri; ilköğretim tesisleri alanı 0,72 hektar, ortaöğretim tesisleri alanı 0,54 hektar, idari tesisler alanı 1,1 hektar, dini tesisler alanı 1,25 hektar, sosyal-kültürel tesisler alanı 0,38 hektar, spor tesisleri alanı 3,42 hektar ve sağlık tesisleri alanı 0,05 hektardır. Ayrıca planlama alanı içinde 0,20 hektar büyüklüğünde turizm tesis alanı da bulunmaktadır.

Resmi kurum, sosyal-kültürel tesisler ile eğitim tesisleri gibi kamusal tesisler için ayrılmış alanlarda; tesislerin projelerinde geleneksel yapılaşma özellikleri ve malzeme kullanımı zorunlu olup tip proje uygulanamaz. Kamusal tesislere ilişkin tüm yapıların projelerinde Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşünün alınması gerekmektedir.

5.2.8. Kentsel Yeşil Alanlar

Kentsel yeşil alanlar meskûn doku içinde ve Selinos Deresi kenarında planlanmıştır. Selinos Deresi kıyısında taşkın sınırı içinde kalan alan da yeşil alan olarak ayrılmıştır. Kentsel yeşil alanlar toplamı 2,12 ha. büyüklüğündedir.

5.2.9. Özel Proje Alanları

Planlama alanı içinde 3 farklı bölgede tanımlanan özel proje alanlarının toplamı 7,64 hektar olup bu alanlarda uygulamalar Belediyesince hazırlanacaktır. Hazırlanacak projeler, ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu onayından sonra yürürlüğe girecektir.

Koruma Amaçlı İmar Planında **ÖPA-1** olarak tanımlanan alan; Hacı Hekim Hamamı doğusunda konumlanmıştır. Odeon yapısı olduğu sanılan alanı çevreleyen bölgede bilimsel çalışmalar yapıldıktan sonra ortaya çıkacak bulgular çerçevesinde açık alan kullanımı ağırlıklı düzenlemeler gerçekleştirilecektir. Bölge, elde edilen bulgulara göre Arkeolojik varlıkların algılanmasını kolaylaştıracak ve aynı zamanda kentsel sit ile uyumlu olacak şekilde sosyal ve kültürel kullanımları içeren şekilde düzenlenecektir.

ÖPA-2 olarak tanımlanan Serapis (Kızıl Avlu) Tapınağı'nı da içine alan bölgede bilimsel çalışmalar yapıldıktan sonra ortaya çıkacak bulgular çerçevesinde açık alan kullanımı ağırlıklı düzenlemeler gerçekleştirilecektir. Bilimsel kazılardan elde edilen bulgulara göre alanın taşıdığı I. Derece Arkeolojik Sit ve III. Derece Arkeolojik Sit statülerini de dikkate alan düzenlemeler gerçekleştirilirken, kültür varlıklarının algılanması bozacak düzenlemelerden kaçınılacak, düzenleme ile açık alan yapısını bozmadan sosyal ve kültürel etkinlikler için de kullanılabilir dinlenme–bekleme-aktarma alanı işlevleri yüklenebilecektir.

ÖPA-3 olarak tanımlanan Serapis (Kızıl Avlu) Tapınağı'nın kuzey batısında konumlanan ve içine mevcut Akasya Parkını da alan bölgededir. Bölgede bilimsel çalışmalar yapıldıktan sonra ortaya çıkacak bulgular çerçevesinde açık alan ağırlıklı düzenlemeler gerçekleştirilecektir. Bilimsel kazılardan elde edilen bulgulara göre alanın taşıdığı I. Derece Arkeolojik Sit statüsü de dikkate alan düzenlemeler gerçekleştirilirken, kültür varlıklarının algılanması bozacak düzenlemelerden kaçınılacaktır. Bölge içinde yer alan Akasya Parkına da dinlenme–bekleme alanı olarak işlev yüklenebilecektir.

5.2.10. Yollar

Planlama alanı içinde yaklaşık 33 ha. alan yollar için kullanılmıştır. Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı sınırları içindeki ana ulaşım aksları kuzey-güney doğrultulu Bankalar Caddesi, Bankalar Caddesinden doğu yönüne ayrılarak arkeolojik alana (Akropol) ulaşan Kınık Caddesi ve yine Bankalar Caddesinden batı yönüne ayrılarak Kozak Beldesi'ne bağlanan Kozak Caddesidir.