

İmarat Rapor No : 05.940  
İmarat Rapor Tarihi : 11.09.2023



Mustafa TUNÇSOYER  
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

DİKİLİ-İZMİR

İsmetpaşa Mahallesi

1/1000 Ölçekli

Uygulama İmar Planı

Değişikliği

Plan Açıklama Raporu

# İSMEHPAŞA MAHALLESİ 780 ADA 4 VE 5 PARSELLER VE ÇEVRESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

## ÇALIŞMA ALANI

İlçemiz İsmetpaşa Mahallesi 780 ada 4 ve 5 parseller 06.11.1986 tarih ve 88 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylı Dikili Revizyon İmar Planında 22M-II pafta sınırları içerisinde yer almaktadır. Plan Tadilatına konu alan 780 ada 4-5 parseller ve söz konusu parsellerin güneyi ile kuzey doğusunda yer alan park alanı, yol kullanımını kapsamaktadır.

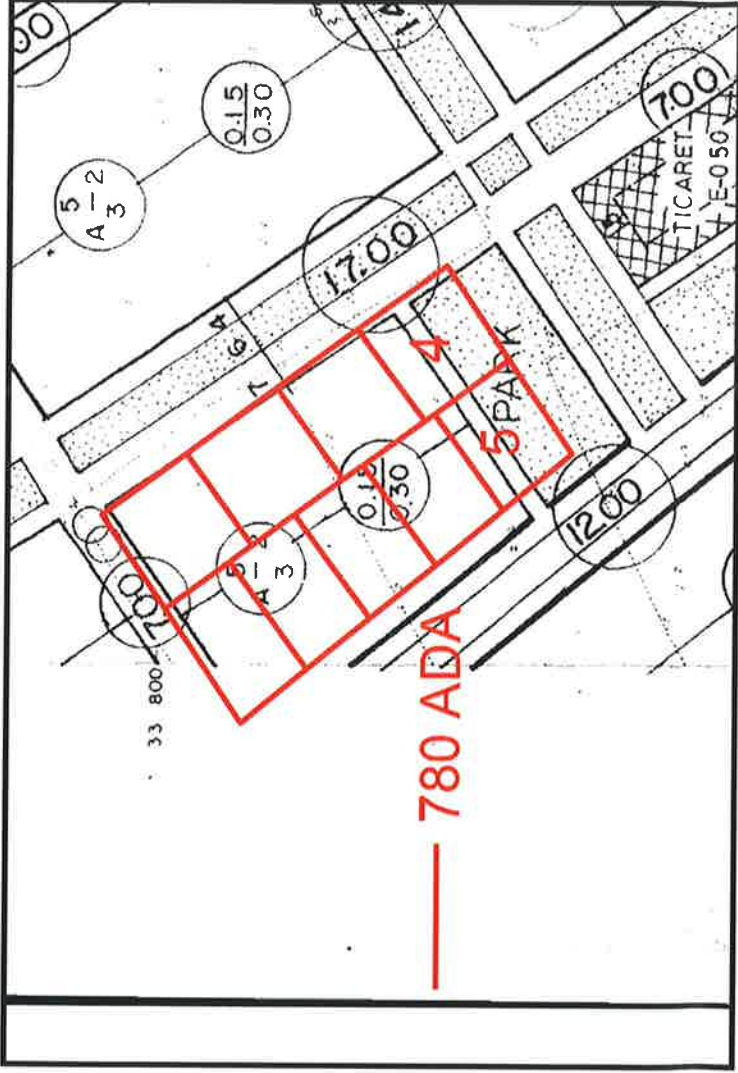


Resim 1: 780 ada 4 ve 5 parseller ile park alanlarının konumunu gösterir uydu fotoğrafı

## Konu

03.07.2018 tarih ve 5401 sayılı dilekçe ile İsmetpaşa Mahallesi 780 ada 4 parsel numaralı taşınmazla ilişkin imar durumu bilgisi talep edilmiştir. Söz konusu parsel için yapılan incelemelerde, 06.11.1986 tarih ve 88 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylı Dikili Revizyon İmar Planında ilgili parselin Konut Alanında, İmar Yolunda ve Park Alanında kaldığı tespit edilmiştir. 780 ada 5 parselinde yine aynı planda yol, yeşil alan ve Konut Alanında kaldığı tespit edilmiştir.





Resim 2: 780 adanın tescilli koordinatları ile plan üzerine aktarıldığı pafta

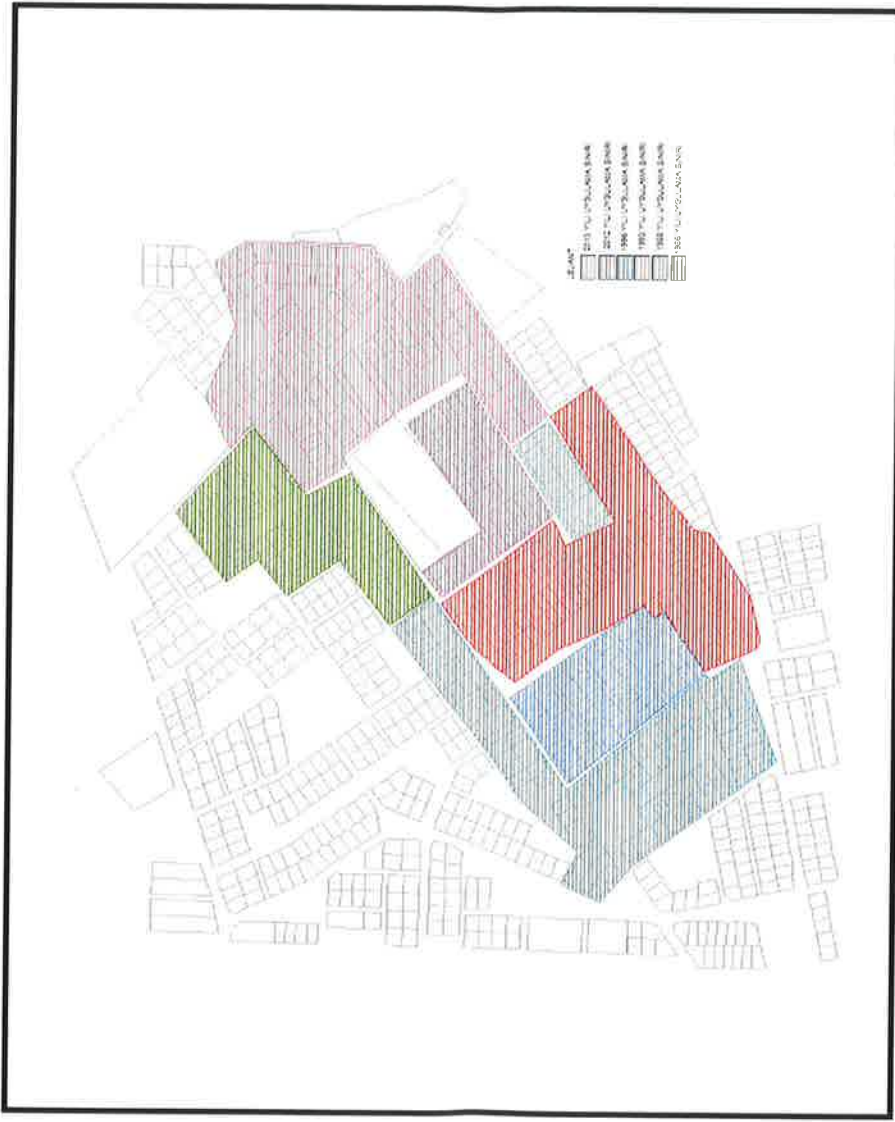
Söz konusu parselin içerisinde yer aldığı 113 Numaralı 18. Madde Uygulama Dosyası incelendiğinde, 09.05.2007 tarih ve 179 sayılı Dikili Belediyesi encümen kararı ile onaylanmıştır.



Resim 3: uygulama sınırı, imar parselleri, kadastral parsellerin ve ruhsatlı yapıların gösterildiği pafta

Söz konusu uygulama dosyasının içerisinde yer alan bazı parsellerde ruhsatlandırılmış yapıların bulunması sebebiyle ve 113 nolu uygulama dosyasının çevresinde yapılan diğer uygulama dosyalarının da 1986 ve

2013 yılları arasında yapıldığı ve tapuya tescillendiği bu alanlarda da ruhsatlandırılmış yapıların bulunması sebebiyle uygulama dosyasında düzenlemeye gitmenin mümkün olmayacağı anlaşıldığından, söz konusu hatanın düzeltilmesi amacı ile plan tadilatı yapılmasının uygun olacağı anlaşılmıştır.



Resim 4: 780 ada çevresindeki imar uygulamalarının yaklaşık sınırlarını ve tarihlerini gösterir pafta

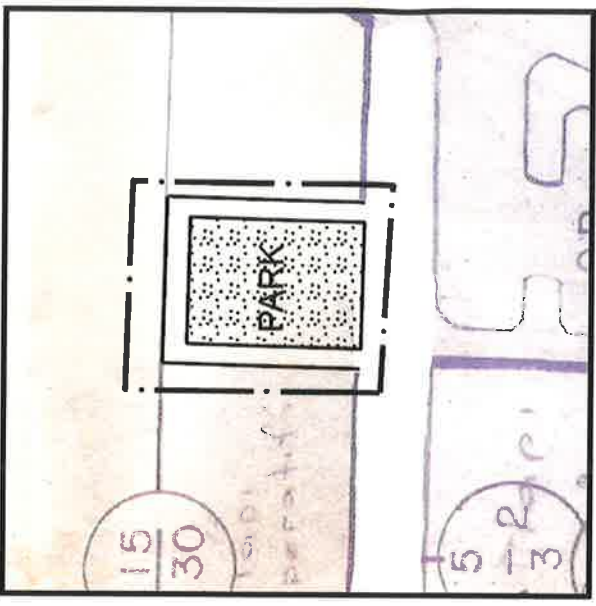
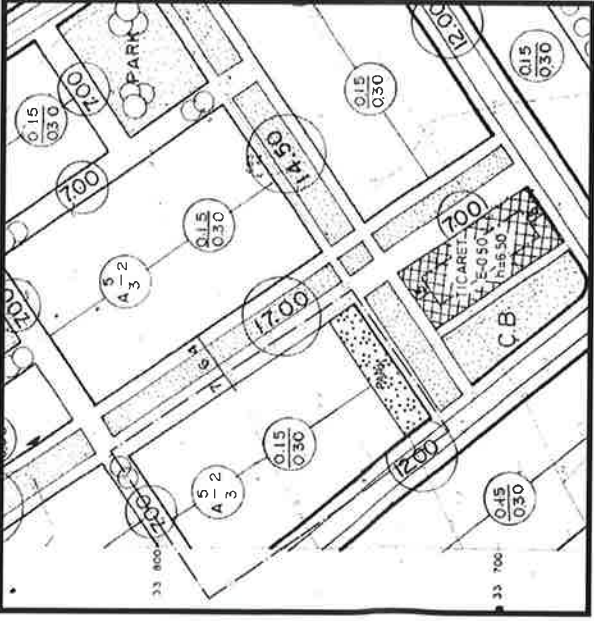
780 ada 4 ve 5 parsellerin 18. Madde Uygulama Dosyasından kaynaklanan hatayı düzeltmek adına 1/1000 ölçekli Plan Tadilatı hazırlanarak, 06.03.2019 tarih 30 sayılı Dikili Belediye Meclis Kararı ile uygun görülmüş ve onaylanmak üzere İzmir Büyükşehir Belediyesine konu iletilmiştir. İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile 'belediye mülkiyetindeki bir alanın, özel mülkiyet alanının konuta açılması amacıyla yeşil alana çevrilmesinin kamu zararı doğurabileceği, bu gerekçelerle konunun detaylı bir şekilde etüt edilerek farklı çözüm önerilerinin araştırılması amacıyla bu aşamada oy birliği ile uygun bulunmamıştır.' denilmiştir.

#### 2019 YILINDA TARAFINIZA SUNULAN ÖNERİ PLAN TADILATI İÇERİĞİ

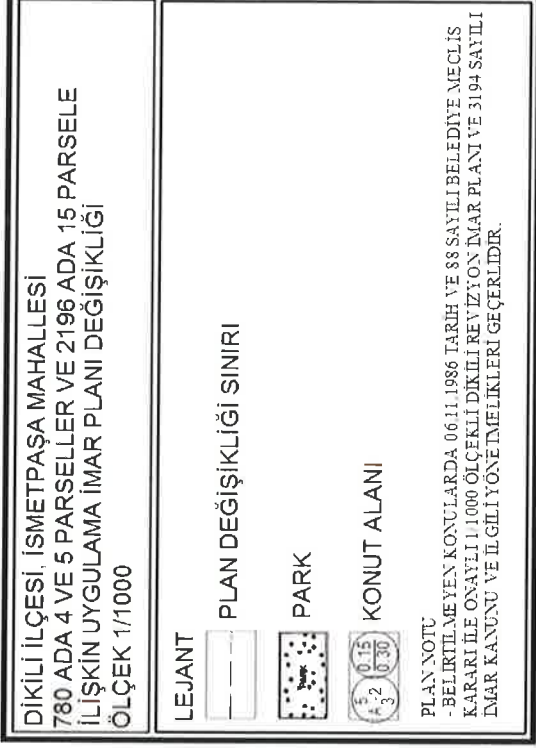
06.11.1986 tarih ve 88 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylı Dikili Revizyon İmar Planında 22M-II pafta sınırları içerisinde yer alan 780 ada 4 ve 5 parsellerin 219.672 metrekareslik kısmının yeşil alanda kaldığı ve 105.635 metrekareslik kısmının yaya yolunda kalması nedeniyle ilçe, Mülkiyet Dikili Belediye Başkanlığına ait

olan 2196 ada 15 numaralı parsel numaralı taşınmazın 05.02.1993 tarih ve 3 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylı Dikili Sahil Kesimi İmar Planı Değişikliği 22M-I pafta sınırları içerisinde Konut Alanı olarak planlı olduğu, söz konusu parselin 220 metrekarelik kısmının yeşil alan olarak ayrılması ve 106 metrekarelik kısmının imar yolu olarak ayrılmasına yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı hazırlanmıştır.

#### 2019 YILINDA TARAFINIZA SUNULAN ÖNERİ PLAN TADILATI



Resim 5: 780 ada 4 ve 5 parseller ve 2196 ada 15 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



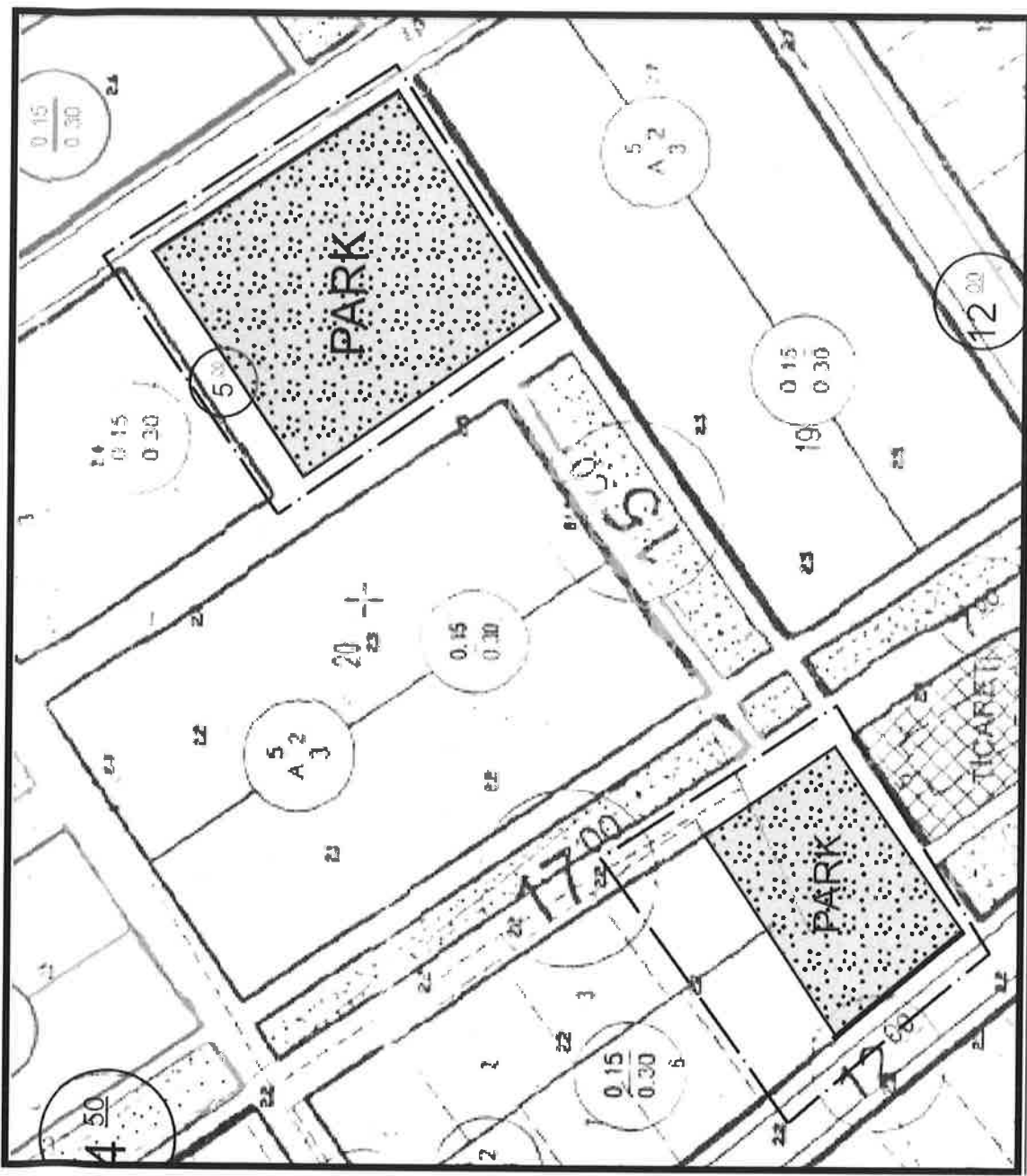
Resim 6: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Lejanti

## ÖNERİ PLAN TADİLATI

İsmetpaşa Mahallesi 780 ada 4 ve 5 parseller çevresinin 18. Madde Uygulamalarının tamamlanmış olması, tescil sonrası bazı parsellerde ruhsatlı yapıların bulunması nedeniyle yeniden düzenlemeye gidilememektedir.

Mevcut İmar Planına göre; söz konusu parsellerin Park ve Yol kullanımında kalan kısmının kamulaştırılmaya alınsa dahi, konut alanı kullanımında kalan kısmı için yeniden yapılaşmaya elverişli müstakil bir parsel oluşmamaktadır. Plan tadilatı ile; konut alanında kalan kısmının da park, yeşil alan vb. kamu yatırımlarına ayrılarak kamulaştırma yapılması da kamu zararına sebebiyet vereceğinden kamu yararı doğrultusunda 780 ada ve çevresindeki yaya sirkülasyonunu bozmayacak ve yeşil alan miktarını azaltılmayacak şekilde 780 ada 4 ve 5 parselin; yol ve yeşil alan kısmı konut alanına çevrilmiş, henüz mevcut durumda açılmamış olan yaya yolları da yeşil alana dönüştürülerek plan tadilatı yeniden hazırlanmıştır.”

### Öneri Plan Tadilatı:



Resim 7: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



## İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

LEJAND:

ÖLÇEK: 1/1000



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



PARK ALANI



YAYA YOLU

### PLAN NOTU :

1.BELİRTİLMİYEN KONULARDA 06.11.1986 TARİH VE 88 SAYILI BELEDİYE MECLİS KARARI İLE ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ DİKİLİ ( İZMİR ) İMAR PLANI PLAN NOTLARI, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİDİR.

Resim 8: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Lejantı

### PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİ GÖSTERİR TABLO:

	MEVCUT	ÖNERİ
KONUT ALANI	0	321
YEŞİL ALAN	2441	2541
YOL	621	205
TOPLAM	3064	3067

T.C. DİKİLİ BELEDİYESİ  
**ŞEHİR PLANI**  
Şehir Plancısı

DİKİLİ BELEDİYESİ  
**Erhan YIPAR**  
İmar ve Şehircilik Müdürü

**Adil KIRGÖZ**  
Belediye Başkanı

Dikili Belediyesi'nin  
**07.12.2022** tarih  
190.nolu meclis kararı ile  
onaylanmıştır. 6