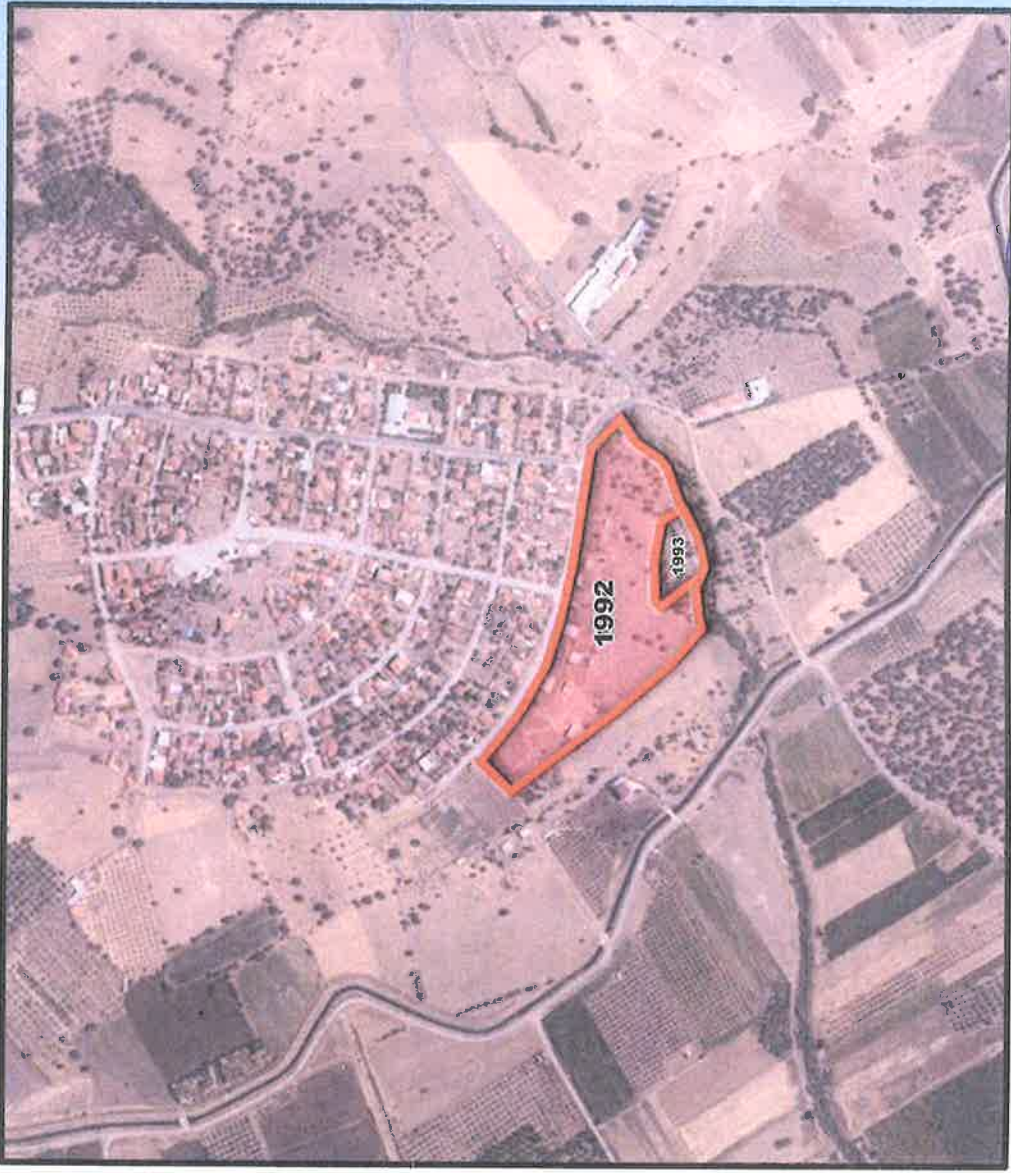


İZMİR İLİ DİKİLİ İLÇESİ
DİKİLİ TERMAL KÜLTÜR VE TURİZM
KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ
SALİHLER MAHALLESİ (KIRATLI MEVKİİ)
1992 VE 1993 PARSELLERE İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



AÇIKLAMA RAPORU



SEMBOL
PLANLAMA

SEMBOL PLANLAMA

MÜHENDİSLİK MÜHÜRÜ

DAKSYON MÜHÜRÜ

Yapı No: 135005 No: 277 Çim. No: 101.022

Telefon: 0212 3000000 e-posta: info@sembolplanlama.com

Batirem: VD 760146 5753 - Mersis: 071509352500018

Sahir Planlama D.Ş.İ.Ö.

Oda Sicil No: 056 - Diploması No: 5050

Tic. Od. Sic. No: 47-758 - Tel: 0 312 212 21 90

İÇİNDEKİLER

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ	1
2. İTİRAZLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ.....	2
3. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ.....	13
4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ	18

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1. Kültür ve Turizm Bakanlığınca 03.10.2023 Tarihinde Onaylanan İmar Planları.....	1
Şekil 2. Planlama Alanı ve Kıratlı Yerleşimine Ait Fotoğraflar	6
Şekil 3. Kıratlı Mevcut Kentsel Sosyal Altyapı Alanları ve Hizmet Etki Çapı.....	8
Şekil 4. 1/1.000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planında Yapılan Plan Değişiklikleri.....	12
Şekil 5. Teklif 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	22

RAPOR EKLERİ

KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ
MÜELLİFE İLİŞKİN BELGELER

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ

İzmir Dikili Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi (KTKGB) sınırları içerisinde kalan İzmir İli Dikili İlçesi Salihler Mahallesi Kırathı Mevkii 1992 ve 1993 Parsellere İlişkin 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı, Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun (PIDK) 11.08.2023 tarih ve 2023/15-08 sayılı kararı doğrultusunda 03.10.2023 tarihinde Turizmi Teşvik Kanunu'nun 7. Maddesi uyarınca onaylanmıştır (Şekil 1).



Şekil 1. Kültür ve Turizm Bakanlığınca 03.10.2023 Tarihinde Onaylanan İmar Planları

Onaylanan imar planları 30 (otuz) gün süre ile İzmir Büyükşehir Belediyesi ve Dikili Belediyesinde askıya çıkarılmış olup askı sürecinde İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Dikili Belediye Başkanlığının imar planlarına itirazları olmuştur. Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun (PİDK) 11.03.2024 tarih ve 2024/06-09 sayılı gündeminde değerlendirilmiş olup bu kapsamda alana ilişkin kadastro verilerinin güncellenmesi, eksik kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınması, mekânsal kullanımların yeniden ele alınarak kentsel sosyal altyapı alanlarının iyileştirilmesi ve sonuç olarak planların daha sağlıklı ve sürdürülebilir olması amacıyla İzmir İli Dikili İlçesi Salihler Mahallesi 1992 ve 1993 Parsellere İlişkin 1/5.000 Ölçekli Nazım ve 1/1.000 Ölçekli İtave Uygulama İmar Planlarının değişikliğine ihtiyaç duyulmuştur.

2. İTİRAZLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ

Kültür Turizm Bakanlığınca 03.10.2023 tarihinde onaylanan İzmir İli Dikili İlçesi Salihler Mahallesi (Kıratlı) 1992 ve 1993 Parsellere İlişkin İmar Planlarına askı sürecinde yapılan itirazlar değerlendirilmiş olup bu kapsamda imar planlarında gerekli değişiklikler yapılmıştır. Planlama alanı, İzmir Dikili Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde kalmakta olup bu sınırları kapsayan 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 7. maddesi uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığınca 07.03.2017 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Salihler Mahallesi (Kıratlı) 1992 ve 1993 parseller onaylı üst ölçekli bu planlarda “Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı” kullanımında kalmaktadır. Parsellerin hemen kuzeyinde, afet dolayısıyla taşınan Kıratlı yerleşimine ait Kıratlı Köyü 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü Afet Etüt ve Hasar Tespit Daire Başkanlığınca 06.10.1988 yılında onaylanmış olup halen yürürlüktedir.

Her ne kadar plan bütünlüğü açısından imar planı çalışmalarının Belediyesince yürütülmesinin uygun olacağı ifade edilse de Belediyeler için gerek bütçe gerek teknik personel yetersizliği gibi nedenler bu durumu pek mümkün kılmamaktadır. Kıratlı yerleşimine ait imar planının 1988 yılında ve Dikili Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesine İlişkin 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planının 2017 yılında onaylandığı göz önünde bulundurulduğunda Kıratlı bölgesine ait yerleşik ve gelişme alanlarına yönelik o tarihten günümüze dek herhangi bir imar planı veya plan revizyonu çalışmasının olmaması da bunun doğruluğunu destekler niteliktedir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili hükümlerine dayanarak hazırlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 25. maddesinde ilave imar planları; "MADDE 25 - (2) İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde, bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak ilave imar planı yapılabilir." şeklinde açıklanmıştır.

Onaylı imar planına sınır konumda olan ve onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Gelişme Konut Alanı kullanım kararı getirilen söz konusu planlama alanı için teklif edilen plan da bu kapsamda değerlendirildiğinde; alanın hemen kuzeyinde yer alan ve Kiratlı yerleşimine ait yürürlükteki imar planı ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde, onaylı üst ölçek plan kararları ile eşgüdümlü, güncel mevzuata uygun olarak hazırlanan bir "ilave imar planı" niteliğinde olacağından bu planı, plansız bir sahada parsel bazında bir plan çalışması olarak tanımlamak doğru bir yaklaşım olmayacaktır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Mekânsal Planların Yapımına Dair Esasların yer aldığı 8. maddesinde planların hazırlanması sürecinde ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınacağı, elde edilen verilerle de gerekli analiz ve etüt çalışmalarının yapılması gerektiğine değinilmiştir. İlgili maddenin 3. bendinde ise; "MADDE 8 - (3) Kurum ve kuruluşların plan yapım aşamasında plan alanına yönelik ihtiyaç duydukları eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel tesis, emniyet ve güvenlik vb. hizmet alanları ile bu alanlara ilişkin standartları bildirmeleri esastır. Bu amaçla nazım imar planı yapım aşamasında kurumların görüşü alınır." denilmektedir.

Bu kapsamda bahse konu alanda ilave imar planı çalışmalarına altlık oluşturmak amacıyla ilgili kurum ve kuruluşlardan planlama alana yönelik mevcut veya yapım aşamasındaki projeleri sorulmuş, İdarelerin varsa bu alan için tasarruflarının bildirilmesi talep edilmiştir. Buna istinaden plan çalışmalarına veri teşkil edecek kurum görüşleri şöyledir:

- İl Milli Eğitim Müdürlüğü 13.09.2021 tarih ve 31758781 sayılı görüş yazısında; mevcut eğitim tesislerinin korunması, yapılacak eğitim alanlarının da Yönetmelikte verilen standart büyüklükler ve yürüme mesafeleri dikkate alınarak tasarlanması gerektiği iletilmiştir.
- Devlet Su İşleri (DSİ) 25. Bölge Müdürlüğü 24.12.2019 tarih ve 836496 sayılı görüş yazısında; planlama alanının güneydoğu sınırında dere yatakları bulunduğu ve derelerin uygun sahilinde en az 10,00 metre genişliğinde işletme-bakım yolu ayrılması gerektiği bildirilmiştir.

- İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi (İZSU) Genel Müdürlüğü 26.11.2021 tarih ve 274389 sayılı görüşü ile 22.09.2021 tarih ve 212057 sayılı görüşünde; alana ilişkin mevcut ve proje aşamasındaki içme suyu ve atıksu hatlarını iletmiş, görüş sorulan alanın mevcut şebeke sistemi içerisinde kaldığını ve içme suyu ihtiyacının buradan karşılanabileceği değerlendirilmiştir. 1992 parselin kuzeyindeki kadastral yol güzergahında planlanan atıksu hattı bulunduğundan bahsi geçen kadastral yolun yapılacak plan çalışmalarında imar yolu olarak planlanması gerektiği belirtilmiştir.

- GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 02.04.2024 tarih ve 108028 sayılı yazısı ile 22.11.2019 tarih ve 111637 sayılı yazısında; ileride doğacak enerji ihtiyacının karşılanabilmesi amacıyla yapılacak planlarda oluşturulacak yeşil alan içerisine planlama alanının tamamına hitap edebilecek merkezियette yola cepheli 40 metrekarelik trafo yeri ayrılması gerektiği iletmiştir.

Plan çalışmalarına başlarken görüşleri talep edilen diğer kurum ve kuruluşların, bahse konu alanda yapılacak imar planı çalışmaları için herhangi bir açıdan olumsuz görüşleri bulunmamakla birlikte kurum ve kuruluşların planlama alanına yönelik yukarıda bahsi geçen bu tasarrufları da mekansal kullanım kararlarına yansıtılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun planların hazırlanması ve yürürlüğe konulmasındaki esasların ele alındığı 8. maddesinin f bendinde; *"f) Kentsel asgari standartlar, Bakanlıkça belirlenen esaslar doğrultusunda çevre düzeni planı ile belirlenebilir. Uygulamaya ilişkin kararlar, yörenin koşulları, parselin bulunduğu bölgenin genel özellikleri, yapının niteliği ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik, çevreye etkisi dikkate alınarak ve ölçüleri verilerek Bakanlıkça belirlenen esaslara göre uygulama imar planında belirlenir."* hükmü yer almaktadır.

İmar planlarında ayrılacak olan kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarının standartlarına ilişkin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 11. maddesinde *"MADDE 11 - (1) İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur."* hükmü bulunmaktadır. Yürüme mesafelerine ilişkin *"MADDE 12 - (4) Brüt nüfus yoğunluğu 100 kişi/ha ve daha az olan yerleşim bölgelerinde, dağınık karsal nitelikli yerleşmelerde veya yerleşik alanlarda uygun büyüklük ve nitelikte alan bulunmaması halinde veya bu fonksiyonlara ulaşımı zorlaştıran doğal ya da yapay eşikler olması nedeniyle yürüme mesafeleri artırılabilir."* ifadesine yer verilmiştir.

Bu doğrultuda b6lgenin talep ve ihtiyaçlarını belirlemek adına kurum ve kuruluşların görüşlerinin yanı sıra planlama alanı için arazi ve analiz çalışmalarını yapılmıştır. Planlama alanı ve içinde bulunduğu Kıratlı yerleşimi, farklı açılardan fotoğraflanmış olup **Şekil 2**'de görülebilmektedir.



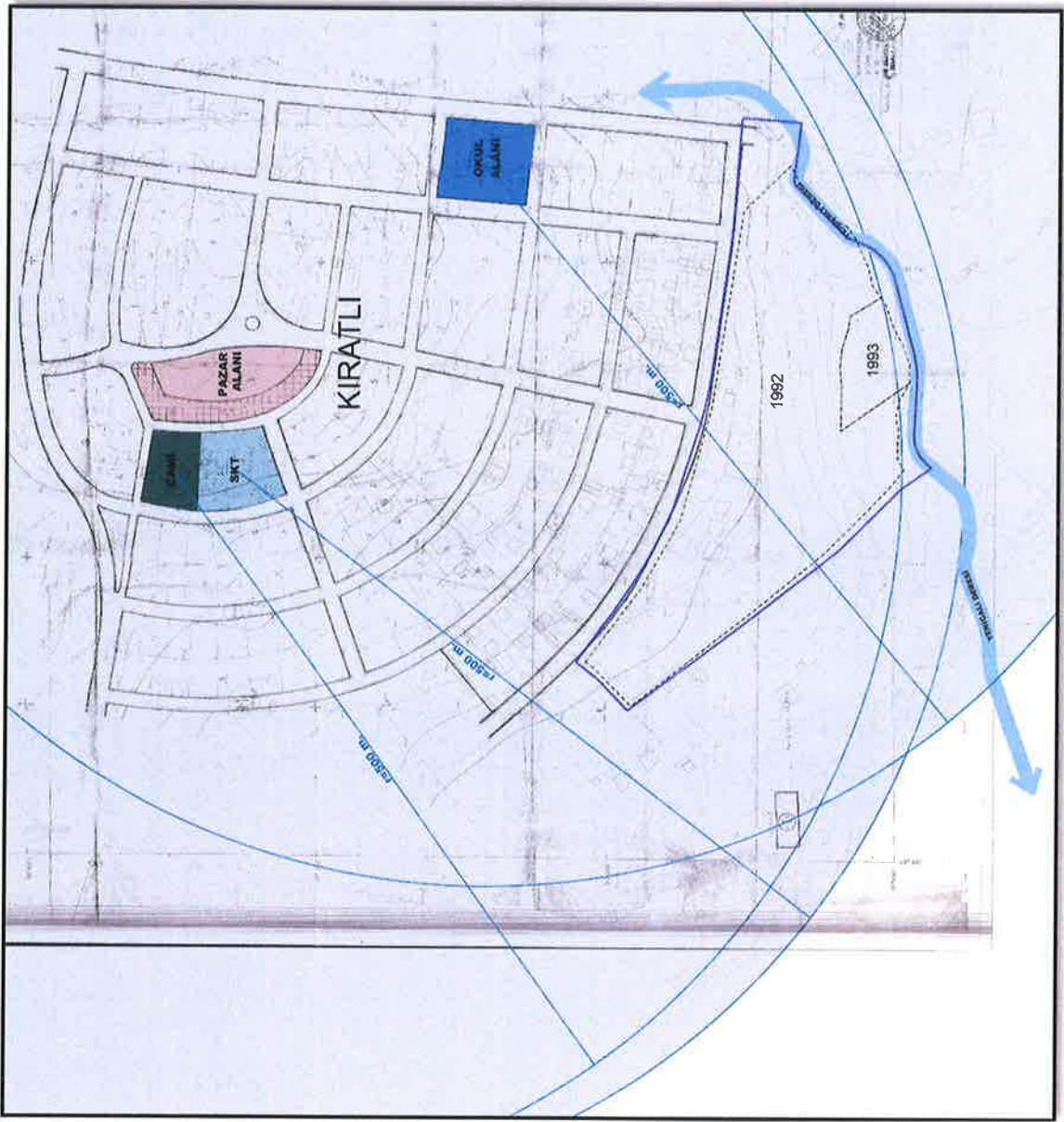
Şekil 2. Planlama Alanı ve Kiratlı Yerleşimine Ait Fotoğraflar

Planlama alanı, İzmir İti Dikili İlçesinde Kiratlı Köyü olarak bilinen ve afet dolayısıyla taşınan yerleşim alanının hemen güneyinde yer almaktadır. Kiratlı, 06.12.2012 tarih ve 28.489

sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” kapsamında Büyükşehir il mülki sınırları içerisinde kaldığından köy tüzel kişiliği kaldırılmış ve mahalle olarak bağlı bulunduğu ilçe belediyesine katılmıştır. Ancak Kirathlı yerleşimine ait fotoğraflardan da görüleceği üzere bölgede halen merkezinde günlük ihtiyaçların karşılanabildiği ticari ve sosyal birimler ile bir adet cami alanı ve bir adet okul alanının, 1-2 katlı müstakil konutlarda yaşayan bölge nüfusunun ihtiyaçlarını karşıladığı kırsal doku varlığını sürdürmektedir. Statüsü her ne kadar mahalle olsa da günlük yaşantısı ve ihtiyaçlarıyla sakin bir köy olma niteliğinden uzaklaşmamıştır. Radyal bir düzene oturtulmuş kompakt bir planlama anlayışıyla da kamu ortak kullanımına ayrılan alanların neredeyse bölgenin tamamının Yönetmelikte belirtilen hizmet etki çapı ve yürüme mesafesi içinde kalması

sağlanmıştır

(Şekil 3).



Şekil 3. Kıratlı Mevcut Kentsel Sosyal Altyapı Alanları ve Hizmet Etki Çapı

Onaylı imar planında ayrılmış olan İlkokul Alanı yaklaşık 3.400 m² büyüklüğe sahip olup bölgenin mevcut nüfusu olan 700 kişi için kişi başı 4,86 m² büyüklükte asgari standartların oldukça üzerindedir. Mevcut durumda Kıratlı Esin Çağdaş İlkokulu olarak hizmet veren okula ait internet sitesinden alınan bilgilere göre 9 dersliği, 1 kütüphanesi, 1 spor alanı, 1 yemekhanesi bulunan okul, 14 öğretmen ile 216 öğrenciye eğitim imkânı sunmaktadır. Ayrıca ilkokul binasında anaokulu eğitimi için de derslik ayrılmıştır. Kıratlı Esin Çağdaş İlkokulu 2019-2023 yılları Stratejik Plan Raporundan edinilen bilgilere göre okulda 2013-2014 Eğitim-Öğretim yılında 191 öğrenci mevcudu vardır. 2014-2015 öğretim yılında 187, 2015-2016 öğretim yılında ise 164 öğrenci mevcudu bulunmaktadır. Bu öğrencilerden 122 tanesi civar mahalle ve siteden okula taşınmalı olarak gelmektedir.2018-2019 öğretim yılında 167 öğrenci mevcudu bulunmakta ve bu öğrencilerden 121 kişi civar mahalle ve siteden okula

taşınmalı olarak gelmektedir. İlgili Yönetmelikte belirlenen standartlara göre bölgedeki nüfusun ihtiyacı olan anaokulu alanının kişi başı 0,50 m² ve ilkokul alanının da 2,00 m² olduğu bilinmektedir. Bölgedeki 700 kişilik mevcut nüfus ve ilave imar planı ile bölgede yaşayacağı öngörülen 160 kişilik nüfus olmak üzere bölgede yaşayacak 860 kişilik bir nüfus için planla ayrılan ilkokul alanı ise kişi başı 3,95 m² olarak hesaplanmıştır. Buradan hareketle toplam nüfus için dahi yönetmelik standartlarını karşılayabilen bir ilkokul alanının; toplam nüfusun yaklaşık %25'ine karşılık gelen anaokulu ve ilkokul çağındaki nüfusun ihtiyaçlarına cevap verebilecek nitelikte olduğunu söylemek mümkündür.

Kıratlı merkezde bulunan Cami Alanı ise yaklaşık 1.900 m² büyüklüğünde olup Yönetmelikte belirtilen standartlara göre 0,50 m²/kişi olması gereken cami alanı, ilave imar planıyla gelecek nüfus da dahil olmak üzere Kıratlı'da yaşayacak toplam 860 kişilik nüfus için 2,21 m²/kişi büyüklükte bölgedeki nüfusun tamamına hizmet edebilecek durumdadır.

Kıratlı onaylı planlarında ayrılan 2.700 m² büyüklüğünde Sosyal ve Kültürel Tesis Alanının da standartlara göre yeterliliğine bakıldığında; kişi başı 0,75 m² olması gereken sosyal ve kültürel tesis alanı, yine Kıratlı bölgesinde ilave imar planı sonrasında gelecek olan nüfusla birlikte bölgede yaşayacak toplam 860 kişilik nüfus için kişi başı 3,14 m² büyüklükte olarak hesaplanmış olup standartların çok üzerindedir.

İmar planlarının amacı; fiziki, doğal, tarihi ve kültürel değerleri koruyarak bölgenin mevcut dokusuna, yapılaşma koşullarına ve genel özelliklerine uygun olarak geliştirmek ve bölgenin ihtiyacı olan kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları ile açık ve yeşil alanların ayrılarak yaşam kalitesi yüksek, erişilebilir, sürdürülebilir, sağlıklı ve güvenli yaşam alanları oluşturmaktır. Bu amaca uygun olarak yapılacak ilave imar planı çalışmalarında da gerek kurum ve kuruluşlardan gelen görüşler gerekse planlama alanına yönelik yapılan araştırma ve analiz çalışmalarıyla bölgenin talep ve ihtiyaçları belirlenmiş ve yöreye uygun olacak mekansal kullanım kararları belirlenmiştir. Kıratlı yerleşimine ait kentsel sosyal altyapı alanları ile açık ve yeşil alanların yeterliliğine bakıldığında bölgedeki mevcut ilkokul alanı, cami alanı ve sosyal-kültürel tesis alanının hem bölgedeki mevcut nüfusa hem de ilave imar planı ile bölgeye gelecek ek nüfusun ihtiyaçlarına cevap verebilecek büyüklükte ve nitelikte olduğu kanaatine varılmıştır.

Diğer taraftan Kıratlı yerleşiminin eksiklikleri ve ihtiyaçları düşünüldüğünde alanda herhangi bir sağlık tesisi bulunmadığı tespit edilmiştir. Planlama alanı içinde bir Sağlık Tesisi Alanı ayrılması, hem ilave imar planıyla gelecek nüfusun hem de bölge halkının ihtiyaçlarını

karşılacaktır. Bu nedenle planlama alanında, hizmet etki çapı yerleşim alanının genelini kapsayacak bir merkeziyette, Yönetmelikte belirlenen 750-2000 m² asgari büyüklük standartlarına uygun olacak şekilde yaklaşık 783 m² büyüklüğünde bir “Aile Sağlığı Merkezi” planlanmıştır (**Şekil 4*1**).

Kıratlı Esin Çağdaş İlkokulu olarak bölgeye hizmet veren ilkokul alanının içinde her ne kadar anaokulu için derslik ayrılmış olsa da ileride doğabilecek okul öncesi eğitim ihtiyacı için planlama alanında yaklaşık 755 m² büyüklüğünde bir “Anaokulu Alanı” ayrılmıştır (**Şekil 4*2**).

Ayrıca alanın afet dolayısıyla planlandığı, mevcut dokunun bahçeli müstakil evlerden oluştuğu ve kırsal yaşamın devam ettiği düşünülerek onaylı planlarda kentsel yeşil alan ayrılmadığı anlaşılmaktadır. Dolayısıyla ilgili Yönetmelikte belirlenen standartlara göre kişi başı 10,00 m² yani planlama nüfusuna göre asgari 1.600,00 m² büyüklükte olması gereken açık ve yeşil alanlar için planlama alanı içinde yaklaşık 2.106 m² büyüklüğünde Park Alanı ayrılmıştır. Bu değer planlama alanı içinde yaşayacağı öngörülen 160 kişilik nüfus için 13,16 m²/kişi ile standartların oldukça üzerindedir. Öte yandan onaylı planlarda mevcut nüfus için hiç yeşil alan ayrılmamışken ilave imar planı ile bölgedeki yeşil alan miktarı 860 kişilik toplam nüfus için 2,45 m²/kişiye yükselmiştir ve bu da kişi başı yeşil alan metrekaresinde yaklaşık 2,5 kat artış yaşandığı anlamına gelmektedir (**Şekil 4*3**).

Onaylanan ilave imar planına yapılan itirazlardan biri planlama alanında halkın günübirlik ihtiyaçlarını karşılayabileceği Ticaret Alanı ayrılması gerektiğidir. Ancak yerleşim alanının merkezinde ticari birimlerin yanı sıra bir de Pazar Alanı ayrılmış olup yöre halkının günlük ihtiyaçlarını karşılayabilecek niteliktedir.

Ayrıca mevcut imar planında da ilave imar planında da Otopark Alanı ayrılmadığından yerleşik ve hareketli nüfusun ihtiyacına cevap verecek Otopark Alanı ayrılması gerektiği de yapılan itirazlardan biridir. Ancak bölgenin düşük yoğunluklu, bahçeli müstakil konutlardan oluşan kırsal dokuya sahip bir yerleşim alanı olduğundan otopark ihtiyacının parsel içerisinde karşılanmakta olduğu ve yerleşim merkezinde bulunan Pazar Alanının da gerektiğinde Otopark Alanı olarak kullanılabilirdiğinden planlama alanı içerisinde bir Otopark Alanına ihtiyaç olmadığı kanaatine varılmıştır.

Planlama alanı içerisinde belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi amacıyla Belediye Hizmet Alanı, rekreatif ihtiyaçların karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik Açık Spor Alanı ayrılması

gerektiğine yönelik onaylanan ilave imar planına yapılan itirazlar değerlendirilmiş olup bu kapsamda planlama alanı içerisinde bir adet “Belediye Hizmet Alanı” planlanmış olup “Spor Alanı” kullanımını önerilmiştir (**Şekil 4*4**).

İtirazlara konu olan planlama alanı içerisindeki kadastral sınırlarla plan onama sınırları arasındaki uyumsuzlukların ortadan kaldırılabilmesi amacıyla alınan kadastro verileri kontrol edilmiştir. Plan çalışmalarına başlamadan önce temin edilen kadastro verileri, Kıratlı bölgesinin kadastro paftalarına uygundur. Ancak bölgenin kadastro verilerinin eski olması ve fotogrametrik yöntemle üretilmiş olması sebebiyle planlama alanında yapılan arazi ölçümleri sonucunda elde edilen koordinatlardan farklı olduğu saptanmıştır. Yapılan imar planlarının ve sonrasında yapılacak imar uygulaması işlemlerinin doğruluğu ve sürdürülebilirliği açısından önem arz eden kadastro verileri güncellenerek plan onama sınırları, revize edilen aplikasyon krokisine göre düzenlenmiştir.

Planlama alanının güneybatısında yer alan 10 metrelik taşıt yolunun bir kısmı, planlamaya konu Salihler Mahallesi 1992 parselin güneybatısında sınır olduğu 2201 parsel numaralı taşınmazın içerisinde kalmaktaydı. Kadastro verilerinin güncellenmesi ve plan onama sınırlarında yapılan değişiklikler neticesinde planlama alanı içerisinde oluşturulacak adalar ve bu adaların servis almasını sağlayan akslar yeniden ele alındığında bahse konu 10 metrelik taşıt yoluna ihtiyaç kalmadığı tespit edilmiş, bunun yerine 7 ve 5 metrelik yaya yolları ile planlama alanının güneybatısında ulaşım bağlantıları kurgulanmış ve bu bağlantılar 1992 parsel içerisinde sağlanmıştır (**Şekil 4*5**).

Onaylanan 1/1.000 ölçekli ilave uygulama imar planında itirazlara yönelik yapılan plan değişiklikleri, **Şekil 4** üzerinde numaralandırılarak gösterilmiştir.



Şekil 4. 1/1.000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planında Yapılan Plan Değişiklikleri

Son durumda kurum ve kuruluşların planlama alanı içerisindeki mevcut veya planlanan projeleri plana işlenmiş, tasarrufları kapsamında ihtiyaç duydukları mekansal kullanımlar ayrılmıştır. Alana yönelik yapılan araştırma ve analiz çalışmaları ile bölgede mevcut durumda var olan kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları ile açık ve yeşil alanların bölgede yaşayan nüfus ve ilave imar planı ile bölgeye gelecek ek nüfusun ihtiyaçlarına cevap verebilecek

yeterlilikte olup olmadığı değerlendirilmiş; yerleşimin mevcut dokusu ve yapılaşma koşulları, jeolojik yapısı ve yerleşime uygunluk durumu, alandaki doğal ve yapay eşikler, bölgenin sosyal ve demografik yapısı, nüfus yoğunluğu ve dağılımı incelenerek bölgenin talep ettiği ve ihtiyaç duyduğu mekansal kullanımlar tespit edilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinde verilen Düzenleme Ortaklık Payına ilişkin "*...Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtım sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme alanındaki nüfusun kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet alanlarının tesis edilmesi ve düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini geçemez.*

Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, resmî kurum alanı, mezarlık alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı olarak ayrılan parseller ve mesire alanları gibi umumi hizmet alanlarından oluşur ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz..." hükmü yer almaktadır. Buradan imar planlarında eğitim tesisi, sağlık tesisi, park ve yol gibi kamunun ortak kullanımına yarılan alanların planlama alanının %45'i kadar olması gerektiği değil bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda tespit edilerek %45'ini geçmeyecek şekilde ayrılması gerektiği anlaşılmaktadır. Hazırlanan ilave imar planlarında da ilgili mevzuat hükümleri gereğince umumi hizmetlere ayrılan mekansal kullanımlar, alanın ihtiyaçlarına göre belirlenmiştir.

3. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Onaylanan ilave imar planları onama sınırı, her ikisi de özel mülkiyete ait muvafakatnamesi bulunan Salihler Mahallesi 1992 parsel numaralı taşınmaz ile Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde Plan İnceleme, Değerlendirme ve Sonuçlandırılmasına İlişkin Yönergenin 7. maddesinin 2. bendinin (d) fıkrasında bahsi geçen "Teklife konu alanın farklı mülk sahiplerine ait olması durumunda bu kişilerin en az %80'inin r.oter onaylı muvafakatnameleri" şartı sağlanarak konumu yüzölçümü ve plan bütünlüğü

açısından planlamaya dahil edilen Salihler Mahallesi 1993 parsel numaralı taşınmazı kapsamaktadır. Yapılan itirazlarda plan onama dosyası içerisinde 1993 numaralı parsel için herhangi bir kurum görüşüne rastlanmadığı belirtilmiştir.

Plan onama sınırları içerisinde yer alan Salihler Mahallesi 1992 parsel ile 1993 parselde yapılan ilave imar planı için eksik kurum ve kuruluş görüşleri tamamlanmış olup buna göre;

İzmir İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 05.06.2023 tarih ve 9461961 sayılı yazısında Dikili Belediyesi'nin plan yapılabilecek alternatif alan bulunmadığına ilişkin yazısı ile alanın teknik elemanlarca yerinde incelenmesi sonucu hazırlanan tarımsal etüt raporunun değerlendirilmesi sonucu "Kuru Marjinal Tarım Arazisi" niteliğinde olduğu tespit edilen planlama alanında ilave imar planı yapılmasının uygun görüldüğü bildirilmiştir.

İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 01.04.2024 tarih ve 4956027 sayılı yazısı ile 11.02.2020 tarih ve 133458 sayılı yazılarında bahse konu parsellerin 2863 sayılı yasa kapsamında bugüne kadar tespit ve tescili yapılmış herhangi bir arkeolojik, kentsel veya tarihi sit veya kültür varlığı koruma alanı içerisinde kalmadığı bildirilmiştir. Yapılacak çalışmalarda herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde uygulamanın durdurularak 2863 sayılı Kanununun 4. maddesi gereğince en yakın mülki idari amirliğine veya en yakın müze müdürlüğüne bilgi verilmesi gerektiğine değinilmiştir.

İzmir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 19.04.2024 tarih ve 9290348 sayılı yazısı ile 20.12.2019 tarih ve 119216 sayılı yazılarında planlama alanının herhangi bir doğal sit alanında kalmadığı ve alanda herhangi bir tabiat varlığı bulunmadığı, imar planı çalışmaları ile ilgili ÇED Yönetmeliği kapsamında yapılacak bir işlem bulunmadığı, hazırlanacak olan imar planına "2872 Sayılı Çevre Kanunu ve buna bağlı olarak yürürlükte olan ÇED Yönetmeliği ve diğer mevzuat hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır." şeklinde plan notu ilave edilmesi gerektiği bildirilmiştir. Bu hususların yanı sıra planlamaya konu alanın dâhil olduğu İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında (ÇDP) "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri/Turizm Merkezleri" sınırları içerisinde kalan söz konusu alanda yapılacak plan teklifinin, ÇDP'nin 7.7 Genel Hükmü çerçevesinde Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından değerlendirilmesi gerektiğine de yer verilmiştir.

GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 02.04.2024 tarih ve 108028 sayılı yazısı ile 22.11.2019 tarih ve 111637 sayılı görüş yazılarında planlama alanında şirketin kullanımında planlamayı etkileyecek alçak ya da yüksek gerilimli elektrik hattı olmadığı, imar

planı çalışmaları ile ilgili herhangi bir kısıtlama bulunmadığı bilgisi verilmiştir. İleride doğacak enerji ihtiyacının karşılanabilmesi amacıyla yapılacak planlarda oluşturulacak yeşil alan içerisine planlama alanının tamamına hitap edebilecek merkeziyette yola cepheli 40 metrekarelik trafo yeri ayrılması gerektiği iletilmiştir. Ayrıca söz konusu alanın güneybatısından Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ)'ye ait Enerji İletim Hattı geçtiği ve ilgili kurumdan görüş alınması gerektiği bildirilmiştir.

İzmir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 29.03.2024 tarih ve 11466614 sayılı yazısı ile 24.01.2020 tarih ve 171108 sayılı yazılarında planlama alanı içerisinde yer alan Salihler Mahallesi 1992 ve 1993 parsellerin kesinleşmiş orman sınırları dışında kaldığı ve hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerden olmadığı tespitlerine yer verilmiş ve bu alanda imar planı çalışmaları yapılmasında herhangi bir sakınca olmadığı bildirilmiştir.

Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 26.03.2024 tarih ve 8943627 sayılı yazısı ile 27.12.2019 tarih ve 304078 sayılı yazılarında planlama alanının herhangi bir Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kalmadığı ancak Tarım ve Orman Bakanlığı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünden de görüş alınması gerektiği iletilmiş ve yürütülecek işlemlere ilişkin bir sakınca bulunmadığına yer verilmiştir.

Tarım ve Orman Bakanlığı 4. Bölge Müdürlüğü'nün 15.03.2024 tarih ve 13624168 sayılı yazısı ile 21.01.2020 tarih ve 231301 sayılı yazılarında planlama alanının 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında yer alan korunan alanlarda (Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Koruma Alanı, Tabiat Anıtı) ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamındaki kısıtlı alanlarda (Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Alanı) kalmadığı belirtilerek imar planlarının yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı iletilmiştir.

Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün 14.03.2024 tarih ve 1484153 sayılı yazısı ile 26.11.2019 tarih ve 318482 sayılı yazılarında imar planı çalışması yapılacak olan alanda sorumluluk ağı içerisinde otoyol, devlet ve il yollarına cephesi bulunmadığı ve plan yapılmasında sakınca olmadığı iletilmiştir.

Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ) Genel Müdürlüğü'nün 07.03.2024 tarih ve 2360914 sayılı yazısında söz konusu alana isabet eden mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisin bulunmadığını bildirmiştir.

TCDD 3. Bölge Müdürlüğü'nün 01.03.2024 tarih ve 823009 sayılı yazısı ile 10.12.2019 tarih ve 406552 sayılı yazılarında söz konusu planlama alanında teşekküllerine ait mevcut veya planlanan bir proje çalışmaları olmadığı belirtilmiştir.

BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı'nın 01.03.2024 tarih ve 8745 sayılı yazısında İzmir İli Dikili İlçesi Salihler Mahallesi 1992 ve 1993 parsellerde mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmadığı bildirilmiştir.

İzmir İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 03.06.2021 tarih ve 81340 sayılı yazısında söz konusu alan içerisinde Afete Maruz Bölge Kararı bulunmadığı iletilmiştir.

Devlet Su İşleri (DSİ) 25. Bölge Müdürlüğü'nün 24.12.2019 tarih ve 836496 sayılı yazısında Planlama alanının DSİ'ye ait herhangi bir gölet ve barajın rezervuarında, sulama ve toplulaştırma sahasında, içme suyu maksatlı göl ve barajların içme suyu koruma alanları içerisinde ya da su toplama havzasında ve ilan edilen YAS koruma alanında bulunmadığı; Alanın güney sınırında yer alan dere yataklarının taşkınlarıyla ilgili tedbirlerin ilgisince alınması gerektiği, vaziyet planına işlenen derelerin uygun sahilinde, bakım-onarım ve işletme çalışmalarında kullanılmak üzere şev üst kotundan itibaren en az 10.00 metre genişliğinde devamlılığı olan işletme-bakım yolu ayrılması gerektiği ve bu yolların dere yatakları ile birlikte plana işlenerek bu alanların planlama dışında tutulması gerektiği;

Belirlenen alandaki dere yataklarıyla ilgili tüm uygulamalarda derelerin yatağını daraltacak, akış rejimini bozacak herhangi bir faaliyette bulunulmaması, inşaat ve işletme aşamasında oluşacak atıkların dere yataklarında depolanmaması, derelerin üzerinin kesinlikle kapatılmaması ve dere yatak güzergâhlarında görtüş alınmaksızın değişiklik yapılmaması gerektiği; derelerin olası taşkınları nedeniyle yapılacak olan yapıların su basman kotlarının derelerin şev üst kotlarından en az 2.00 metre yükseklikte olması gerektiği;

Belirlenen alanda sondaj çalışması yapılması halinde Yeraltı Suları Hakkındaki Kanun, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik, İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkındaki Tebliğ hükümleri ile alanda çalışan kişilerden ve yerleşimden kaynaklanan muhtemel evsel nitelikli atık sular (fosseptik) ve işletmelerden kaynaklanacak atık sularla ilgili Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğine uyulması gerektiği;

Belirlenen alanda tespit edilecek çeşme, kaynak, pınar, kuyu gibi yapıların korunması için gerekli tedbirlerin alınarak alan içerisinde ya da civarında su kaynağına rastlanılması durumunda kurumla irtibata geçilmesi ve su kaynağı ve kaynağı besleyen alanda herhangi bir

tahribat yapılmaması gerektiği hususlarına uyulduğu takdirde imar planı çalışmalarında herhangi bir sakınca bulunmadığı iletilmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 21.11.2019 tarih ve 282153 sayılı yazısında söz konusu alanın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Gelişme Alanı”, 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında ise “Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı” kullanımında kaldığı ve batısından Enerji Nakil Hattı geçtiği tespitlerine yer verilmiş; “İzmir Dikili Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi” kapsamında kalan planlama alanının her ölçekte plan onama yetkisinin Kültür ve Turizm Bakanlığı olduğuna değinilmiştir. Sonuç olarak onaylayacak kurum tarafından plan taslağı ve açıklama raporu ile birlikte ilgili bilgi ve belgelerin gönderilmesiyle plana esas görüş oluşturulabileceği belirtilmiştir.

Dikili Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 22.11.2019 tarih ve 14800 sayılı yazısında bölgede plan bütünlüğü olmadığından mevcut yerleşim ve gelişme alanlarına ilişkin plan çalışmalarının Belediye bünyesinde yürütülmesi için Kültür ve Turizm Bakanlığına başvuru yapılacağı iletilmiştir.

İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi (İZSU) Genel Müdürlüğü'nün 22.09.2021 tarih ve 212057 sayılı yazısında planlama alanının güneydoğu sınırından Yeniçalı Deresinin geçtiği; bu doğrultuda derenin bakım ve hizmetlerinin sağlanması amacıyla parsel tarafından en az 5 metre genişlikte imar yolu ayrılması gerektiği ve DSİ 2. Bölge Müdürlüğünden görüş alınması gerektiği belirtilmiştir. Bölgede atık su hattı projelendirilmiş olup planlama alanının kuzeyindeki kadastral yolun imar yolu olarak planda ayrılmasının ve planlama alanı sınırları dışında terfi merkezi bulunduğu sınırlarda değişiklik yapılması durumunda terfi merkezinin korunarak çalışılmaların yürütülmesinin uygun olacağı bildirilmiştir. Kadastral yollardan geçen altyapı hatlarının ileride sorun yaratmaması için kazı çalışmalarından önce irtibata geçilebileceği iletilmiştir. Son olarak bölgede öngörülecek nüfusun içme ve kullanma suyunun düzenli ve sağlıklı karşılanabilmesi için planların onama aşamasından önce öngörülen nüfus verilerinin gönderilerek yeniden görüş alınması gerektiğine yer verilmiştir.

İzmir İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 13.09.2021 tarih ve 31758781 sayılı yazısında planlama alanında üzerinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması gerektiği, bölgenin brüt nüfus yoğunluğuna göre Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde verilen asgari büyüklükte eğitim tesisi alanı ayrılması gerektiği iletilmiştir. Ayrıca bu hususta ilgili kanun ve yönetmeliklerden alıntılarla eğitim alanlarının sahip olması gereken nitelikler belirtilmiş ve

eğitim alanlarının imar uygulaması görmek suretiyle Maliye Hazinesi adına tescil edilmesi gerektiği iletilmiştir.

4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEğİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

İzmir Dikili Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi (KTKGB) sınırları içerisinde kalan İzmir İli Dikili İlçesi Salihler Mahallesi Kırathı Mevkii 1992 ve 1993 Parselleri İlişkin Turizmi Teşvik Kanunu'nun 7. Maddesi uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 03.10.2023 tarihinde onaylanan 1/1.000 lekli İlave Uygulama İmar Planına askı sürecinde yapılan itirazlar değerlendirilmiş olup planların daha sağlıklı ve sürdürülebilir olması amacıyla plan değerikliğine ihtiyaç duyulmuştur.

Bölgedeki doğal ve yapay eşikler, yapılaşmaya ilişkin jeolojik-jeoteknik etüt verileri, kurum ve kuruluşlardan gelen görüşler esas alınmış ve imar planı onama sınırları, mekânsal kullanım kararları ve yapılaşma koşulları bu hususlar dikkate alınarak belirlenmiştir.

Planlamaya konu olan alanın imar planı çalışmalarına veri teşkil etmek amacıyla ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınmış olup bu doğrultuda ilave imar planı hazırlanmasında kurum ve kuruluşlarca herhangi bir sakınca bulunmamıştır.

Yapılan plan değerikliğinde Gelişme Konut Alanı olarak ayrılan yerlerde üst ölçekli plan kararlarına ve mevcut dokuya uygun olarak belirlenen yapılaşma koşulları; Emsal:0.30 ve Ynok:2 kat (7.50 metre) ve minimum parsel büyüklüğü 300 m² olarak korunmuştur.

Kırathı yerleşimine ait onaylı imar planında ayrılmış olan İlkokul Alanının bölgedeki toplam nüfusun ihtiyaçlarına cevap verebilecek nitelikte olduğu ancak mevcut ilkokul alanı içinde okul öncesi eğitim için ayrılan dersliğin ileriki yıllarda yetersiz kalabileceği düşünüldüğünden planlama alanı içerisinde yaklaşık 755 m² büyüklüğünde bir adet "Anaokulu Alanı" ayrılması uygun bulunmuştur. Planda Anaokulu Alanı olarak ayrılan alanda yapılaşma koşulları; Emsal:0.50 ve Ynok:2 kat olarak belirlenmiştir.

Bununla birlikte bölgede yapılan kentsel sosyal altyapı analizleri ile alanda sağlık tesisi alanı ayrılmadığı göz önünde bulundurularak plan sınırları içerisinde bölgenin ihtiyaını karşılayacak nitelikte ve asgari büyüklükte yaklaşık 783 m² büyüklüğünde bir adet "Aile

Sağlığı Merkezi” ayrılmıştır. Bu alanda yapılaşma koşulları; Emsal:0.50 ve Yençok:2 kat olarak belirlenmiştir.

Belediyelerin görev ve sorumluluklarındaki hizmetlerin götürülebilmesi için itfaiye, araç ve makine parkları, zabıta birimleri, pazar yerleri, idari-sosyal-kültürel merkezler gibi bölgenin ortak ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla bir adet “Belediye Hizmet Alanı” ayrılmış olup bölgenin rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik Spor Alanı kullanımı önerilmiştir. Belediye Hizmet Alanında yapılaşma koşulları; Emsal:0.50 ve Yençok:2 kat olarak belirlenmiştir.

Bölgenin kırsal dokuda bahçeli konut tipolojisinde olması sebebiyle onaylı imar planında kentsel açık ve yeşil alan ayrılmadığı görülmektedir. Hazırlanan ilave imar planı ile hem bölgeye gelecek ilave nüfusa hem de Kıratlıda bulunan yerleşik nüfus hitap edebilecek nitelikli açık ve yeşil alanlar ayrılarak yeşil alan standartlarının iyileştirilmesi hedeflenmiştir.

Kadastro verilerinin güncellenmesiyle plan onama sınırlarında yapılan değişiklikler neticesinde oluşan konut adaları ve bu adaların servis almasını sağlayan akslar yeniden ele alınmış olup planlama alanının güneybatısında yer alan 10 metrelik taşıt yoluna ihtiyaç kalmadığı tespit edilmiş, bunun yerine 7 ve 5 metrelik yaya yolları ile planlama alanının güneybatısında ulaşım bağlantıları yeniden kurgulanmıştır.

GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğünün 22.11.2019 tarih ve 111637 sayılı görüş yazısına istinaden ileride doğacak enerji ihtiyacının karşılanabilmesi amacıyla planlama alanının kuzeyindeki 12 metrelik yola cepheli park alanının güneyinde yola cepheli 40 metrekarelik “Trafo Alanı” ayrılmıştır.

NÜFUS PROJEKSİYONU

Kıratlı yerleşiminin TÜİK verilerine göre 2023 yılı nüfusu 700 kişidir. Plan çalışmaları yürütülen alan da üst ölçekli plan kararlarına ve kuzeyindeki Kıratlı yerleşimine ait onaylı imar planına uygun olacak şekilde “Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı” olarak planlanmış olup bu alanlarda nüfus yoğunluğu 51-120 kişi/ha aralığındadır.

Bölgedeki mevcut durum, kırsal doku, yerleşik nüfus, parsel büyüklükleri ve ortalama hane halkı büyüklükleri göz önünde bulundurularak 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği projeksiyon nüfusu **Tablo 1**'de verilmiştir.

Tablo 1. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Öneri Nüfus Verileri

KULLANIM	YOĞUNLUK ARALIĞI	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (ha)	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE	YOĞUNLUĞA GÖRE	ÖNERİ NÜFUS
Gelişme Konut Alanı	Düşük Yoğunluk (51-120 kişi/ha)	2,50	193 kişi	127 kişi	160 kişi

Buna göre İzmir İli, Dikili İlçesi, Salihler Mahallesi Kıratlı Mevkii 1992 ile 1993 parsele ilişkin hazırlanan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği projeksiyon nüfusu; parsel büyüklüğüne göre hesaplanan nüfus ile mevcut yoğunluğa göre hesaplanan nüfus değerinin ortalaması alınarak **160 kişi** olarak kabul edilmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde yer alan asgari standartlar ile Kıratlı yerleşimine ait mevcut plandaki ve itirazlara yönelik hazırlanan plan değişikliğindeki büyüklükler karşılaştırılmalı olarak verilmiştir (Tablo 2).

Tablo 2. Yönetmelik Standartları, Mevcut Plan ve Öneri Plana Göre Sosyal Altyapı Alanları

KULLANIMLAR	YÖNETMELİK STANDARTLARI	MEVCUT DURUM (700 kişi)	UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (160 kişi)	BÖLGE GENELİ (860 kişi)
EĞİTİM TESİSLERİ	ANAOKULU	0,50 m ² /kişi 1.500-3.000 m ²	4,72 m ² /kişi 755 m ²	0,88 m ² /kişi 755 m ²
	İLKOKUL	2,00 m ² /kişi 5.000-8.000 m ²	4,81 m ² /kişi 3.370 m ²	3,92 m ² /kişi 3.370 m ²
	AÇIK VE YEŞİL ALAN	10,00 m ² /kişi		2,45 m ² /kişi
SAĞLIK TESİSİ	AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ	1,5 m ² /kişi 750-2.000 m ²	2.106 m ² 4,89 m ² /kişi	2.106 m ² 0,91 m ² /kişi
	SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER	0,75 m ² /kişi	3,86 m ² /kişi 2.700 m ²	783 m ² 2.700 m ²
İBADET ALANI (CAMİ)	0,50 m ² /kişi 1.000 m ²	2,71 m ² /kişi 1.900 m ²		2,21 m ² /kişi 1.900 m ²

Tablodaki verilere göre Kıratlı mevcut yerleşiminde bulunan sosyal altyapı alanları, ilave imar planı ile bölgeye gelecek nüfus da dâhil olmak üzere toplam nüfusa göre yönetmelik standartlarının üzerindedir. Aynı zamanda ilave plana konu alan; mevcutta bulunan eğitim, ibadet ve sosyal ve kültürel alana erişilebilir mesafededir. Bu yüzden planlama alanında hem mevcut yerleşim hem de gelişme alanının ihtiyacı doğrultusunda ve yönetmelikte yer alan asgari alan büyüklüğünü karşılayacak şekilde 783 m² büyüklüğünde bir adet Aile Sağlığı Merkezi planlanmıştır. Bu fonksiyonun planda yer seçiminde ise, bölgenin tamamının hizmet

etki alanı (*Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre Aile Sağlığı Merkezi için hizmet etki alanı takribi 500 metredir.*) içerisinde kalması etkili olmuştur.

Ayrıca bölgede ileride doğacak ihtiyaçlar göz önünde bulundurularak 755 m² büyüklüğünde bir adet Anaokulu Alanı ayrılmıştır. Bölgenin kırsal dokuda olması, mevcutta ilkokul alanı olarak hizmet veren okulda anaokulu için de dersliğin ayrılmış olması ve bölgenin sosyal ve demografik yapısına bakılarak anaokuluna ihtiyaç duyacak yaş aralığındaki nüfusa göre ilave imar planında Anaokulu Alanı olarak ayrılan alanın yeterli olacağı kanaatine varılmıştır. Erişilebilirlik açısından değerlendirildiğinde ise alanın, ilgili Yönetmelik hükümlerinde belirlenen yürüme mesafeleri içerisinde kaldığı anlaşılmaktadır.

Mevcut durum analizlerinde bölgedeki nüfusa ve yönetmelik standartlarına göre yetersiz olduğu belirlenen yeşil alan ihtiyacının karşılanabilmesi içinse ilave uygulama imar planında bölgenin tamamına hitap edecek nitelikli Park Alanları önerilmiştir. Yönetmelik standartlarına göre irdelendiğinde; önerilen yeşil alanın, mevcut nüfusa yönelik durumda oldukça etkili bir iyileşme sağladığı görülmektedir. Onaylı planda açık ve yeşil alan ayrılmamışken ilave imar planına yapılan itirazlar dikkate alınarak hazırlanan imar planı değişikliği sonucu bölgenin tamamında kişi başına düşen yeşil alan 2,45 m² büyüklüktedir. İlave planda önerilen 2.106 m² yeşil alan, planlama alanı nüfusuna (160 kişi) göre ele alındığında ise kişi başı 13,16 m² büyüklükle standartların üzerindedir.

İzmir İli, Dikili İlçesi, Salihler Mahallesi Kiratlı Mevkii 1992-1993 Parsellere ilişkin ilave uygulama imar planına yapılan itirazlara yönelik hazırlanan plan değişikliğinde yer alan mekânsal kullanımların alan dağılımları **Tablo 3**'te verilmiştir.

Tablo 3. İzmir İli Dikili İlçesi Salihler Mahallesi Kiratlı Mevkii 1992-1993 Parsellere İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı

ALAN KULLANIMLARI	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	PLANLAMA ALANINA ORANI
GELİŞME KONUT ALANI	25.015,51 m ²	2,50 ha
BELEDİYE HİZMET ALANI	630,79 m ²	0,06 ha
ANAOKULU ALANI	755,47 m ²	0,08 ha
AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ	783,13 m ²	0,08 ha
PARK	2.105,56 m ²	0,21 ha
TRAFO ALANI	53,23 m ²	0,00 ha
YOL	8.758,41 m ²	0,88 ha

Bu planlama kararları doğrultusunda önerilen 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Şekil 5'te verilmiştir.



4. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BUNA BAĞLI OLARAK YÜRÜRLÜKTE OLAN ÇED YÖNETMELİĞİ VE DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
 5. DSİ 25. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 24.12.2019 TARİH VE 836496 SAYILI GÖRÜŞ YAZISINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULMALIDIR.
 6. HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE VE TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİK ESASLARINA TİTİZLİKLE UYULMALIDIR.
 7. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK ÇALIŞMALAR ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE 2863 SAYILI KANUNUN 4. MADDESİ GEREĞİN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE BİLGİ VERİLMELİDİR.
 8. KADASTRO İLE İMAR PLANI ARASINDAKİ UYUŞMAZLIKLARDAN KAYNAKLANAN 3 M.'YE KADAR OLAN UYUMSUZLUKLARI, YOLUN GENİŞLİĞİ VE GÜZERGÂHI DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA DÜZELTMEME VEYA KAYDIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
 9. BU İMAR PLANI ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN ALANLARDAKİ İMAR UYGULAMASI ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR.
 10. İMAR ADALARI KENARINDA DÜZENLENEN YEŞİL AKSLAR PARSELLERİN CEPHE ALMASINA ENGEL TEŞKİL ETMEZ.
 11. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.
 12. BU PLAN VE HÜKÜMLERİNE GÖRE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA, PLAN, FEN, SAĞLIK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ DİĞER KANUN, TÜZÜK VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE VE TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
 13. YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇERİSİNDE YÜKSEKLİĞİ 4.50 M. Yİ GEÇMEYEN GÜVENLİK KULUBESİ, DANIŞMA VB. TESİS GİRİŞ BİNALARI YAPILABİLİR.
 14. GELİŞME KONUT ALANLARI
 15. BELEDİYE HİZMET ALANI
- BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; EMSAL:0.30 VE YENÇOK:2 KAT (7.50 METRE) OLARAK BELİRLENMİŞ OLUP MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 300 M²'DİR.
15. BELEDİYE HİZMET ALANI
- BU ALANDA BELEDİYELERİN MAHALLI MÜŞTEREK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAK AMACIYLA SPOR FAALİYETLERİNE YÖNELİK BELEDİYESİNCE KURULACAK TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AIT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLER YER ALABİLİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI; EMSAL:0.50 VE YENÇOK:2 KAT OLARAK BELİRLENMİŞTİR.

16. ANAOKULU ALANI

BU ALANDA OKUL ÖNCESİ EĞİTİME HİZMET VERMEK ÜZERE EĞİTİM KAMPÜSÜ; GENEL, MESLEKİ VE TEKNİK FONKSİYONLARA İLİŞKİN OKUL VE OKULA HİZMET VEREN YEMEKHANE, SPOR SALONU GİBİ TESİSLER YER ALABİLİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI; EMSAL:0.50 VE YENÇOK:2 KAT OLARAK BELİRLENMİŞTİR.

17. AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ

BU ALANDA AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ OLARAK HİZMET VEREN TESİSLER YER ALABİLİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI; EMSAL:0.50 VE YENÇOK:2 KAT OLARAK BELİRLENMİŞTİR.



SEMBOL PLANLAMA
MÜHENDİSLİK MİMARLIK
DANIŞMANLIK VE İNŞAAT TİC. LTD. ŞTİ.
Aşaköy Mah. No: 1374 C/28 Çekirge Mah. Kat: 2
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 290907
Vergi No: 3309003937990016



Medya Proje
Şişli Plaza Kat: D.3.0.
Oda Sic. No: 506 • Diploma No: 00550
Tic. Od. Sic. No: 47-750 • Tel: 0 312 212 21 20