

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI  
İMAR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

DİKİLİ İLÇESİ, GAZİPAŞA MAHALLESİNDE BELEDİYE  
HİZMET ALANI VE PARK ALANI BELİRLENMESİNE İLİŞKİN HAZIRLANAN  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU




“AĞUSTOS-2024”

PLANLAMA EKİBİ

  
Rana Başlık GÜNGÖR  
Şehir Plancısı

  
Gizem ÖZTÜRK  
Şehir Plancısı

  
Koray AKOĞLU  
İmar Planlama Şube Şefi  
Şehir Plancısı

  
Sevil MİSİSOĞLU  
İmar Planlama Şube Müdürü  
Şehir Plancısı

Meclis Karar No : 04.874

Meclis Karar Tarihi: 09.09.2024



## **1. ÖNERİNİN KONUSU:**

Dikili İlçesi, Gazipaşa Mahallesinde İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün talebi doğrultusunda "Belediye Hizmet Alanı (Atıksu Terfi Merkezi)" ve "Park Alanı" belirlenmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerileri

## **2. ÖNERİNİN GEREKÇESİ:**

İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün 04.03.2024 tarih ve 1024660 sayılı yazısında Dikili İlçesi genelinde oluşan atıksuların toplanarak terfi merkezi ile yapılması planlanan Dikili Atıksu Arıtma Tesisine iletilmesi planlandığı bu doğrultuda imar planı değişikliği çalışmalarının tarafımızdan yürütülmesi talep edilmiştir.

## **3. MÜLKİYET BİLGİSİ:**

Dikili İlçesi, Gazipaşa Mahallesinde bulunan park alanı kamuya terkli olup, 242 ada 23 parsel ise Dikili Belediyesi mülkiyetindedir.

## **4. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARINDAKİ KONUMU:**

İmar Planına konu olan alanın içinde yer aldığı bölgeyi kapsayan farklı ölçeklerdeki plan kararları şu şekildedir;

### **4.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı :**

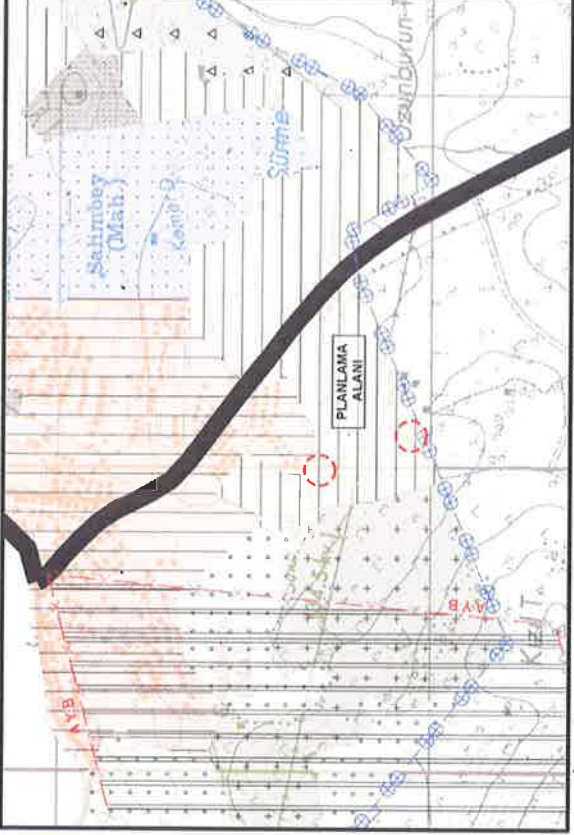
Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 16.11.2015 tarihinde onanan İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Gelişme Alanı" plan kararında kalmaktadır.



İzmir- Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

#### **4.2. 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı :**

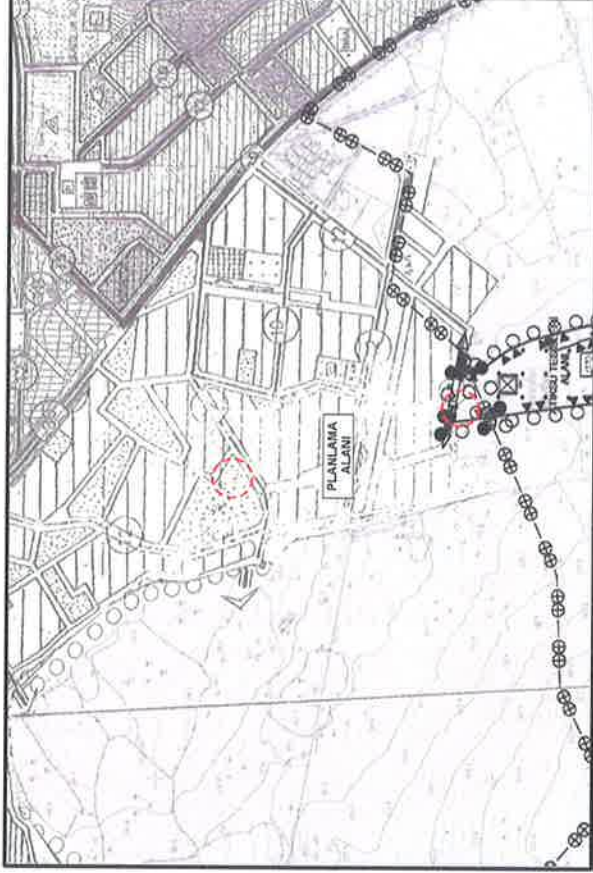
İzmir Büyükşehir Belediye Meclisimizin 10.04.2017 tarihli ve 05.352 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca 20.07.2017 tarihinde onaylanan İzmir Kuzey Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Gelişme Konut Alanı” plan kararında kalmaktadır.



İzmir Kuzey Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

#### **4.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı :**

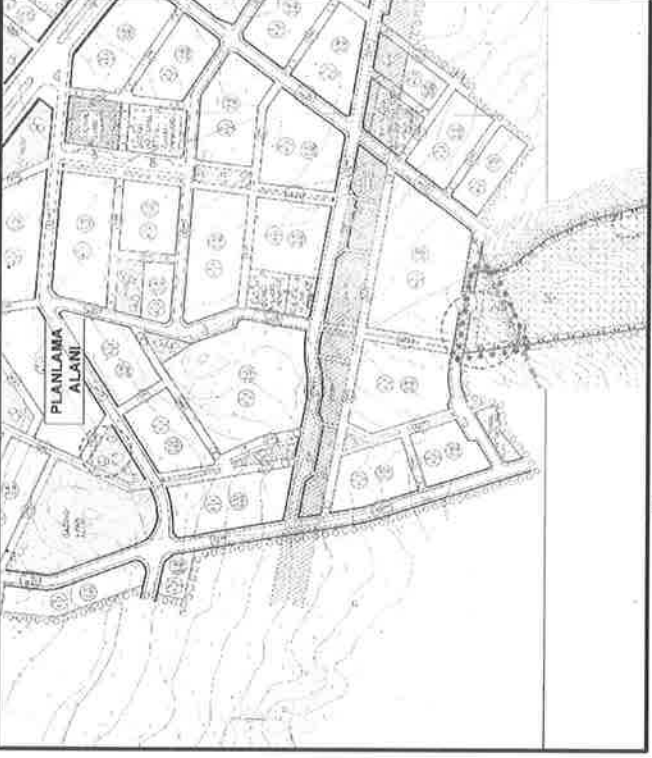
242 ada 23 parselin bir kısmında plan değişikliğine konu olan alan; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisimizin 16.02.2024 tarih ve 04.199 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca 20.03.2024 tarihinde onaylanan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda “Atıksu Tesisleri Alanı”, kamuya terklı park alanı ise 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda “Rekrasyon Alanı” kullanımında kalmaktadır.



1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

#### **4.4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı :**

242 ada 23 parselin bir kısmında plan değişikliğine konu olan alan; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisimizin 16.02.2024 tarih ve 04.199 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca 20.03.2024 tarihinde onaylanan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Atıksu Tesisleri Alanı", kamuya terkli park alanı ise 1/1.000 Ölçekli Dikili Revizyon İmar Planı'nda "Çocuk Bahçesi" kullanım kararında kalmaktadır.



1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

#### **5. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI ve 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ :**

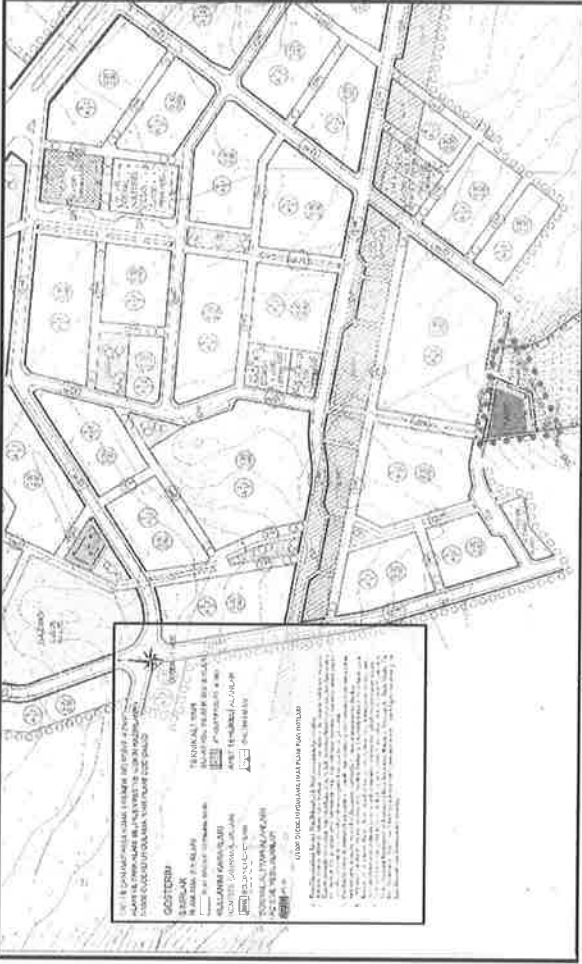
##### **5.1. Öneri Plan Değişikliği Kapsamı ve Yasal Davanıkları :**

5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun, Büyükşehir Belediyesinin görev, yetki ve sorumluluklarına ilişkin 7. Maddesinin,

-(b) bendinde "Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye (...)<sup>(4)</sup> sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar planını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselsasyon plânlarını ve imar ıslah plânlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselsasyon plânlarını yapmayan ilçe (...)<sup>(3)</sup> belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselsasyon plânlarını yapmak veya yaptırmak,"

-(c) bendinde "Kanunlarla büyükşehir belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar plânlarını, parselsasyon plânlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ve ruhsatlandırmak, 20.7.1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmak."

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Madde'sinin 3. Bendingin (c) fıkrasındaki "İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur." hükümlerine göre yasal mevzuat çerçevesinde; İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün talebi üzerine, Dikili İlçesi, Gazipaşa Mahallesi'nde "Belediye Hizmet Alanı (Atıksu Terfi Merkezi)" ve "Park Alanı" belirlenmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerileri hazırlanmıştır.



1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

## **5.2. Plan Notları :**

1. Plan, Plan Açıklama Raporu, Plan Hükümleri ile beraber ayrılmaz bir bütündür.
2. Belediye Hizmet Alanında Atıksu Terfi Merkezi Tesisleri yer alabilir. Bu alanda; taban alanı, yapı yüksekliği, saçak ve kitle boyutları, bahçe tesviyeleri, kot alma noktası vb. hususlar Belediye Hizmet Alanının uygulama projesi doğrultuda belirlenecektir. Proje ile belirlenen yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde istinat duvarı, rampalar, merdivenler ve çevre düzenlemesine yönelik kullanımlar yer alabilir.
3. Plan hükümlerinde belirtilmeyen konularda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri maddeleri ile imar mevzuatı açısından yürürlükte olan kanun, yönetmelik ve tüzük hükümlerine uyulacaktır.
4. 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu, 6331 Sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu, 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna dayalı olarak çıkarılan tüm yönetmeliklerin ilgili hükümlerine ve ilgili mer'i mevzuat hükümlerine uyulması, çevre ve toplum sağlığını koruyucu tüm tedbirlerin alınması zorunludur.
5. Yeraltuları Kanunu, Çevre Kanunu, Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği, Atık Yönelim Yönetmeliği, Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik, Planlı Alanlar Tıp İmar Yönetmeliği 2006 27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer Otopark Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.