

Mecelis Kararı No : 04.1031

Mecelis Karar Tarihi : 13.10.2025

İZMİR İLİ, DİKİLİ İLÇESİ, KABAKUM MAHALLESİ,
498, 499, 500 ADALARA İLİŞKİN
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Mecelis Kararı No : 04.1031
Mecelis Karar Tarihi : 13.10.2025
Dr. Cemal TUGAY
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU (2025)



ADILM F GÖZ
Batılı Planlama Şirketi
Mühür

Fatma ELLEZ

Sehiti Plancisi
Limanreis Mah. Akademi Sok. No:14
Teli: 0538 857 0367
Balçova Y.D. 23822
İZMİR

Aslıhan BALDAN – Doğuş BALDAN

ŞEHİR PLANCISI

BATIPLAN

www.batiplan.com.tr
Şehirlik, Gayrimenkul Değerlendirme, Miraslık, Harita ve Müh. Tic. Ltd. Şti.
Halıapınar Mah. Muratpaşa Cadı 17/4, Mahallı Bomonti B Blok, D:104
Kordon V.D. 150054147 | Telefon: 0232.4455696 GSM: 0537.5618807
Aslıhan BALDAN | Müh. B. No: 035-DEÜ, D.No: 1221

Adres: Mahallı Bomonti B Blok, Konak | İZMİR
İletişim: (0532) 692 22 90 – (0537) 561 88 07

TEKNİK EKİP

Müellif Grubu

Aslıhan BALDAN – Şehir Plancısı (DEÜ - 2005)

Doğuş BALDAN – Şehir Plancısı (DEÜ - 2009)

Ekip

Ahmet Said İMİL – Y. Şehir Plancısı (İYTE - 2016)

Simge UĞUR – Şehir Plancısı (DEÜ - 2020)

Enes CAMBAZOĞLU – Şehir Plancısı (ERÜ - 2021)

Umut BAŞBUĞ – Mimmar (ODTÜ - 2008)

Miraç ERGÜN – Mimmar (DEÜ - 2021)

Metehan DAL – Harita Mühendisi (SÜ – 2016)

A Karne Grubu

Fatıma ELLEZ – Şehir Plancısı (DEÜ – 1985)

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM.....	1
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SAHASININ KONUMU.....	2
3. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR.....	5
3.1. <u>Üst Ölçekli Planlar</u>	5
3.1.1. <u>Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı</u>	5
3.1.2. <u>Meri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı</u>	7
3.2. <u>Alt Ölçekli Planlar</u>	8
3.2.1. <u>Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı</u>	8
3.2.2. <u>Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı</u>	10
4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI.....	11

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI , KAPSAM VE GEREKÇE

Plan değişikliği sahası, Dikili İlçesi, Kabakum Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tapuda ada numarası 498, 499 ve 500 ile kayıtlı imar adalarını kapsamaktadır.

Plan değişikliğinin amacı söz konusu Ayrık nizam yapı adaları üzerindeki ada ayırım çizgilerinin kaldırarak, yapılacak imar uygulamalarını ve yapı düzenini iyileştirmeye yöneliktir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 4. Maddesinde Uygulama İmar Planı;

“k) Uygulama imar planı: Nazım imar planı ilke ve esaslarna uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa Kadastro durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı hâlihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı,”

olarak tanımlanmakta olup, ada ayırım çizgisi ifadesi bu tanımda yer almaktadır.

Ada ayırım çizgisi belirlenmesindeki amaç, plan sonrası yapılacak 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi kapsamında yapılacak imar uygulamalarında parsel bölünme (ifraz) yönlerini gösteren yol gösterici olmasıdır. Bu bölgede geçmişte onaylanan mevzii ve uygulama imar planlarına bakıldığında birçok uygulama imar planı notlarında ada ayırım çizgilerinin şematik olduğu ifadesi de yer almaktadır.

Plan değişikliğine konu ayırık nizam konut adaları ve çevresindeki imar uygulamaları, onaylı imar planı notları ve ada ayırım çizgisine göre yapılmıştır. Mevcut imar parselleri

geçmişteki ve yürürlükteki mevzuatta belirlenen parsel büyüklüklerini sağlamaktadır. Ancak günümüz imar mevzuatı ve tasarım teknikleri doğrultusunda söz konusu imar adalarında tasarım anlamında daha fonksiyonel kullanımlı yapılar, ortak kullanım alanları ve verimli açık alanlar oluşturmak adına tek yapı adası ve/veya parsel formunu sağlamak için imar uygulamaları yapılmak istenmektedir. 3194 sayılı imar kanunu ve eki 1/1.000 ölçekli gösterim katalogunda ifraz hattı ve kademe hattı gösterimleri bulunmakla birlikte ada ayırım çizgisi gösterimi bulunmamakta olup, bu hatlar imar planlarında belirlenme zorunluluğu bulunan hatlar değildir. Bu kapsamda söz konusu imar adaları içinde tasarım kolaylığı sağlamak adına tevhid ve ifraz işlemlerinin yapılabilmesi için plan üzerindeki belirlenen tüm imar hakları ve yapılaşma nizamı aynı kalmak kaydıyla ada ayırım çizgisi kaldırılmıştır. Ada ayırım çizgisinin kaldırılmasıyla ada formlarında veya yapılaşma düzeninde bir olumsuzluk oluşmayacaktır.

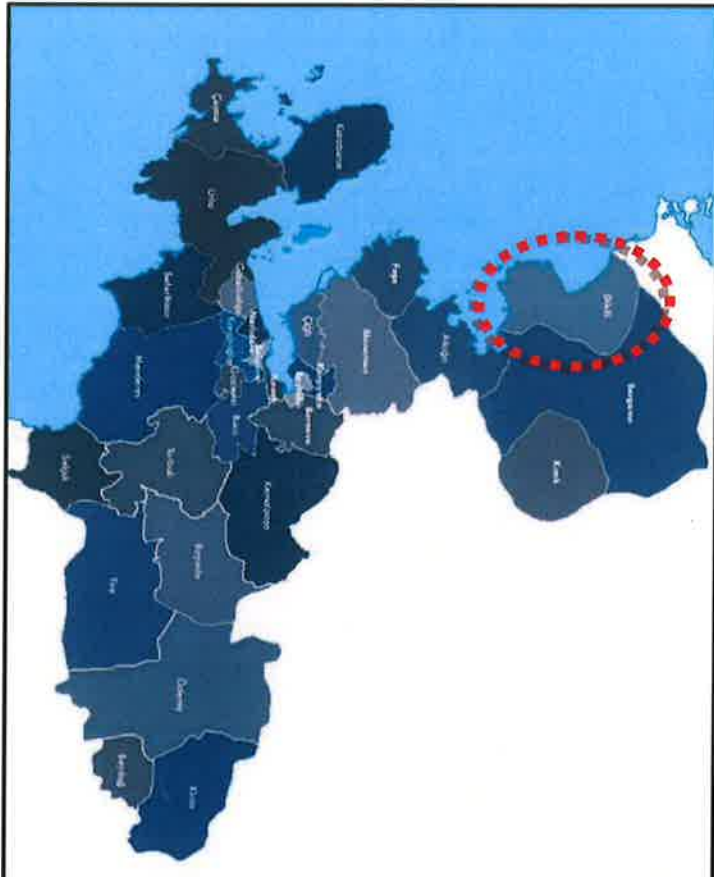
Ayrıca Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 7.maddesinin (9) bendinde:

“ Aynı yapı nizamı ve kullanım kararına sahip parsellerin tevhit edilmeleri halinde uygulama imar planında; tevhit sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı, tevhit öncesi parsellerin aynı ayırı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamını geçemez. Plan üzerinde ölçüsü belirlenmiş blok nizamında olan parsellerin tevhid halinde, tevhit öncesi parsellerin blok ölçüsü ile belirlenmiş inşaat alanı hakları toplamı aşılamaz.”

hükümü bulunduğundan, söz konusu plan değişikliği hiçbir yoğunluk artırıcı ve fonksiyon değişikliği hususlarını içermemektedir, bu kapsamda plan değişikliği Mekanosal planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesine uygun olarak hazırlanmıştır.

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SAHAŞININ KONUSU

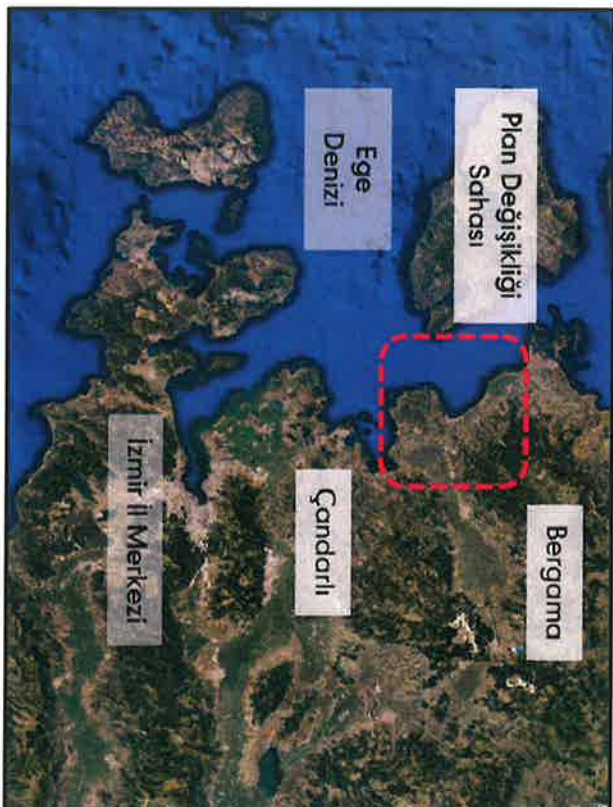
Dikili İlçesi, İzmir il'i'nin kuzeyinde yer almakta olup, İzmir il'i'ne bağlı 30 ilçeden biridir. Konumu Ege Denizi kıyısında ve Midilli Adası karşısında yer alır. Komşu ilçeler Ayvalık, Bergama ve Alağaç'dır. İlçe yaklaşık olarak 54.100 ha'lık bir yüzölçümüne sahiptir. İlçe merkezi deniz kıyısında kurulmuş olup rakımı 2 metredir. İlçenin 40 kilometreyi aşan plajları, verimli ovaları ve termal kaynakları ile doğal ve tarihi güzellikler bulunmaktadır.



-İzmir İlçeler Haritası (Kaynak: www.izmir.gov.tr)-

Plan değişikliği sahası; Dikili İlçesi, Kabakum Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup, Sahil Yolu Caddesi'nin kuzeyinde bulunan yaklaşık 9.560 m² yüzölçümlü alanı konu edilmektedir.

Plan değişikliğine konu alanın uydu fotoğrafı üzerindeki konumu aşağıda verilmiştir.



-Plan Değişikliği Sahası'nın İzmir İlindeki Konumu-



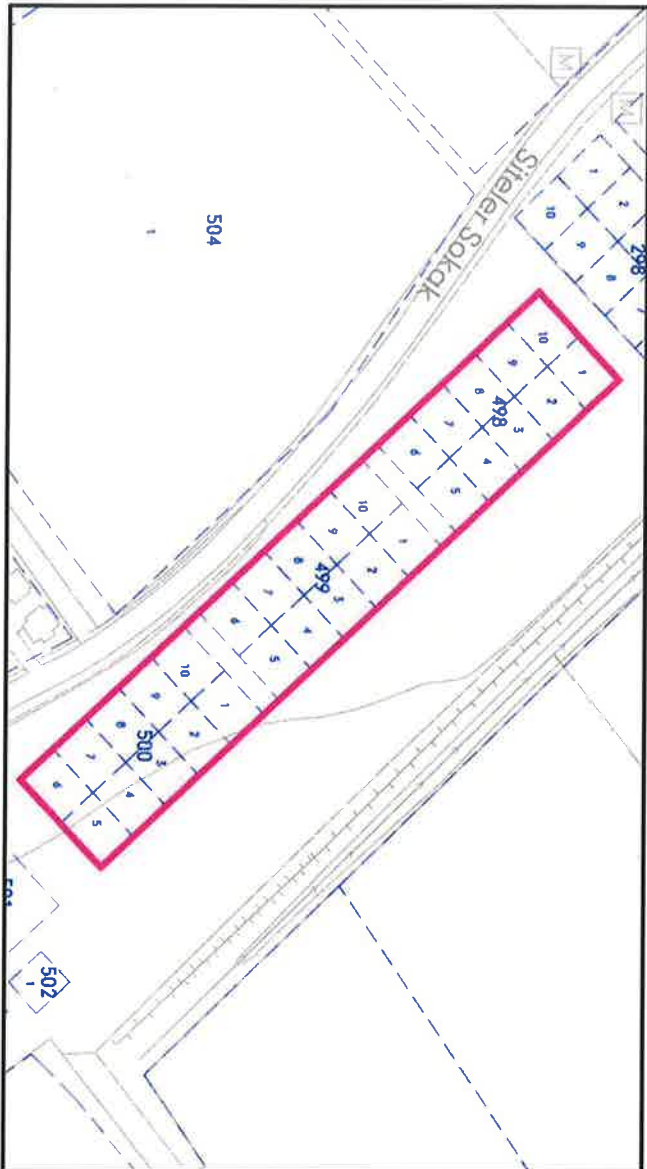
-Plan Değişikliği Sahası'nın Mahalle Düzeyindeki Konumu ve Yakın Çevresi-

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SAHA SINININ MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliği sahası, Dikili İlçesi, Kabakum Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tapuya ada numarası 498, 499 ve 500 olarak kayıtlı taşınmazların tamamını kapsamaktadır. Söz konusu taşınmazlar meri uygulama imar planına göre imar uygulaması görmüş olup, bu parsellere ilişkin tapu bilgileri aşağıda verilmektedir.

Mahalle	Ada No	Parsel No	Tapu Yüzölçümü	Nitelik
Kabakum	498	1	300 m ²	Arsa
Kabakum	498	2	300 m ²	Arsa
Kabakum	498	3	300 m ²	Arsa
Kabakum	498	4	300 m ²	Arsa
Kabakum	498	5	300 m ²	Arsa
Kabakum	498	6	300 m ²	Arsa
Kabakum	498	7	300 m ²	Arsa
Kabakum	498	8	300 m ²	Arsa
Kabakum	498	9	300 m ²	Arsa
Kabakum	498	10	300 m ²	Arsa
Kabakum	499	1	300 m ²	Arsa
Kabakum	499	2	300 m ²	Arsa
Kabakum	499	3	300 m ²	Arsa
Kabakum	499	4	300 m ²	Arsa
Kabakum	499	5	300 m ²	Arsa
Kabakum	499	6	300 m ²	Arsa
Kabakum	499	7	300 m ²	Arsa
Kabakum	499	8	300 m ²	Arsa
Kabakum	499	9	300 m ²	Arsa
Kabakum	499	10	300 m ²	Arsa
Kabakum	500	1	300 m ²	Arsa

Kabakum	500	2	300 m ²	Arsa
Kabakum	500	3	300 m ²	Arsa
Kabakum	500	4	300 m ²	Arsa
Kabakum	500	5	300 m ²	Arsa
Kabakum	500	6	300 m ²	Arsa
Kabakum	500	7	300 m ²	Arsa
Kabakum	500	8	300 m ²	Arsa
Kabakum	500	9	300 m ²	Arsa
Kabakum	500	10	300 m ²	Arsa



4. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR

İzmir İli, Dikili İlçesi, Kabakum Mahallesi sınırları içerisinde yer alan plan değişikliğine konu alan; günümüze dek geçen süreçte plan yapma ve onama yetkisi bulunan kurumlar tarafından hazırlanarak onanan ve halen yürürlükte olan planlama çalışmalarına konu olmuştur.

Bu çalışmalar üst ölçekli ve alt ölçekli olmak üzere iki başlık altında toplanabilir;

4.1. Üst Ölçekli Planlar

Plan değişikliği sahasının yer aldığı bölgeyi kapsayan farklı ölçeklerdeki meri planlar şu şekildedir;

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

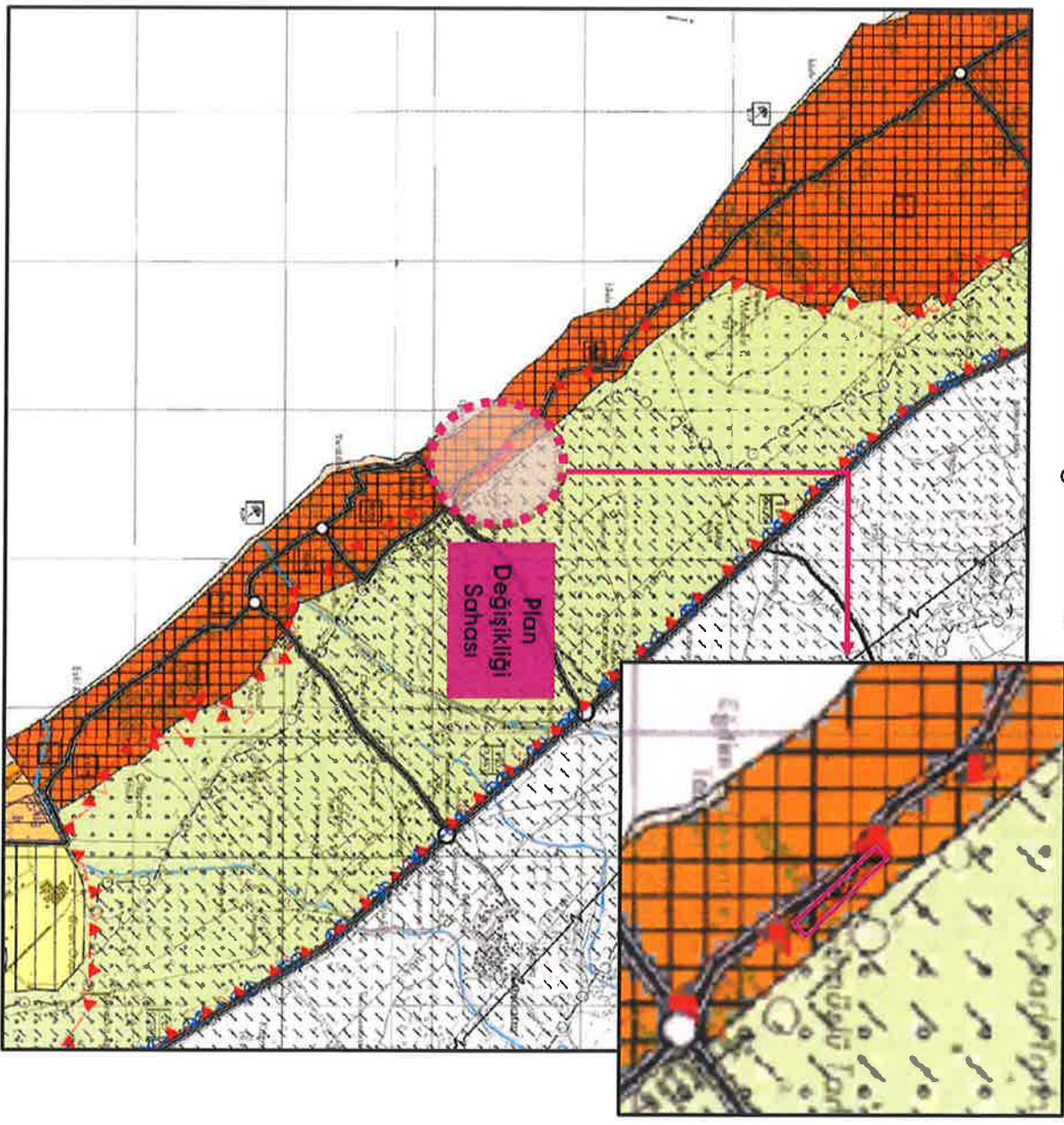
Plan değişikliği sahası, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Meksansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 16.11.2015 tarihinde onaylanan ve 1 No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesi uyarınca 08.09.2023 tarihinde kısmi değişiklikler yapılarak son halini alan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda J17 paftasında kalmaktadır. Alan, söz konusu çevre düzeni planı ölçeği gereği "Üçüncü Derece Yol" gösterimine denk gelmektedir. Yolun batısında "Turizm Tesis Alanı", doğusunda ise "Tarım Arazisi" kullanımları yer almaktadır.



-Plan Değişikliği Sahası'nın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Konumu-

4.1.2. Meri İzmir Kuzey Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliği sahası, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.04.2017 tarih, 05/252 sayılı kararıyla uygun görülerek, 20.07.2017 tarihinde Başkanlık Makamınca onaylanan ve yapılan kısmi değişiklikler ile İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.10.2019 tarih, 05.904 sayılı kararıyla uygun görülerek 17.01.2020 tarihinde onaylanan 1/25.000 ölçekli İzmir Kuzey Bölgesi Nazım İmar Planı'nda son halini alan J17-C1 paftasında kalmaktadır. Plan değişikliğine konu alan, söz konusu nazım imar planında "Ticaret-Turizm-Konut Alanı" kullanımına denk gelmektedir.

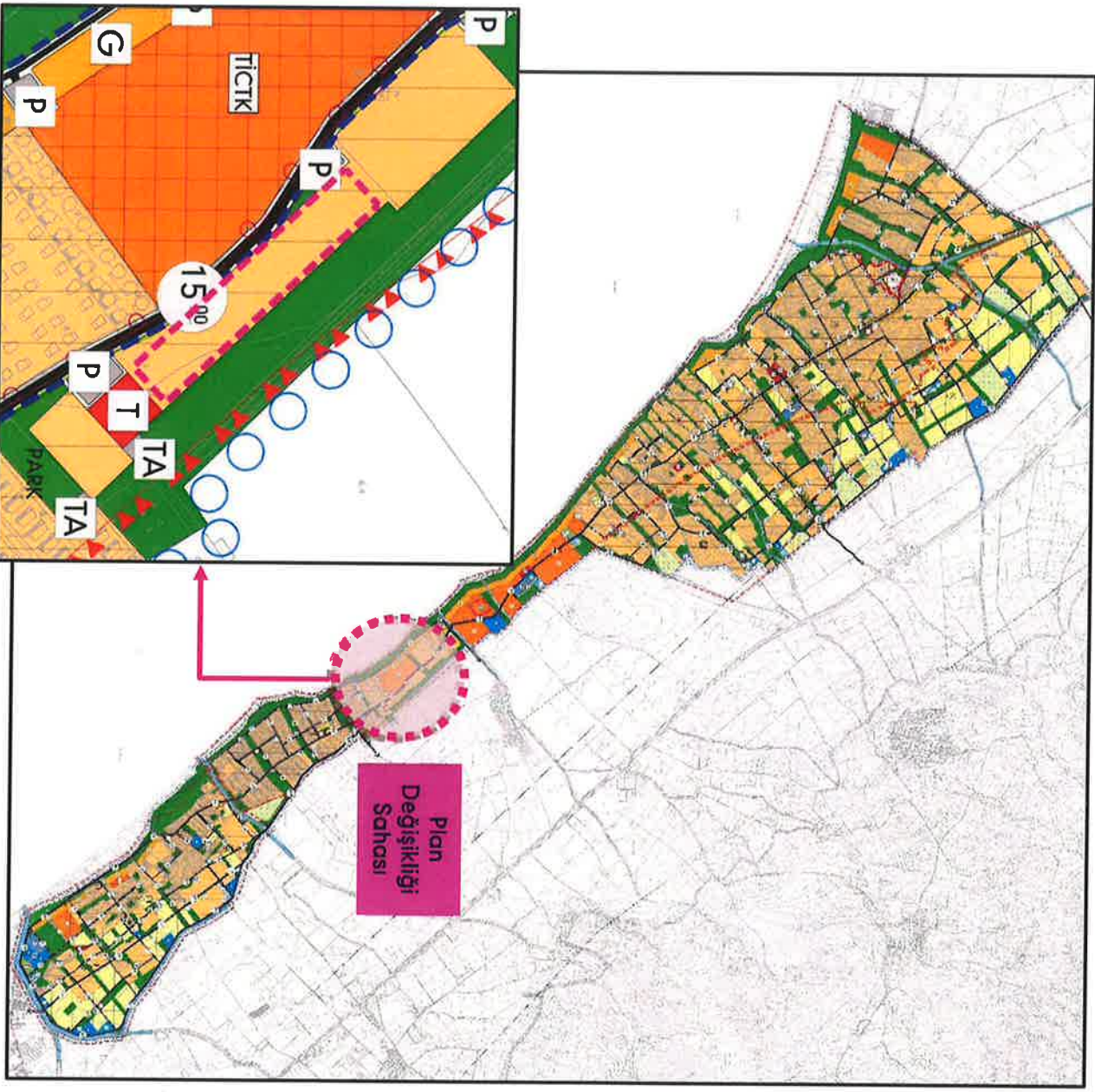


-Plan Değişikliği Sahası'nın 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Konumu-

4.2. Alt Ölçekli Planlar

4.2.1. Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliği sahası, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.10.2019 tarih, 05.908 sayılı kararın uygun görülerek 17.01.2020 tarihinde Başkanlık Makamınca onanan "İzmir İli, Dikili İlçesi, Kabakum ve Salihler Mahalleleri Nazım İmar Planı ve Revizyonu" kapsamında kalmakta olup, söz konusu planda J17C-13A pattasına denk gelmektedir.

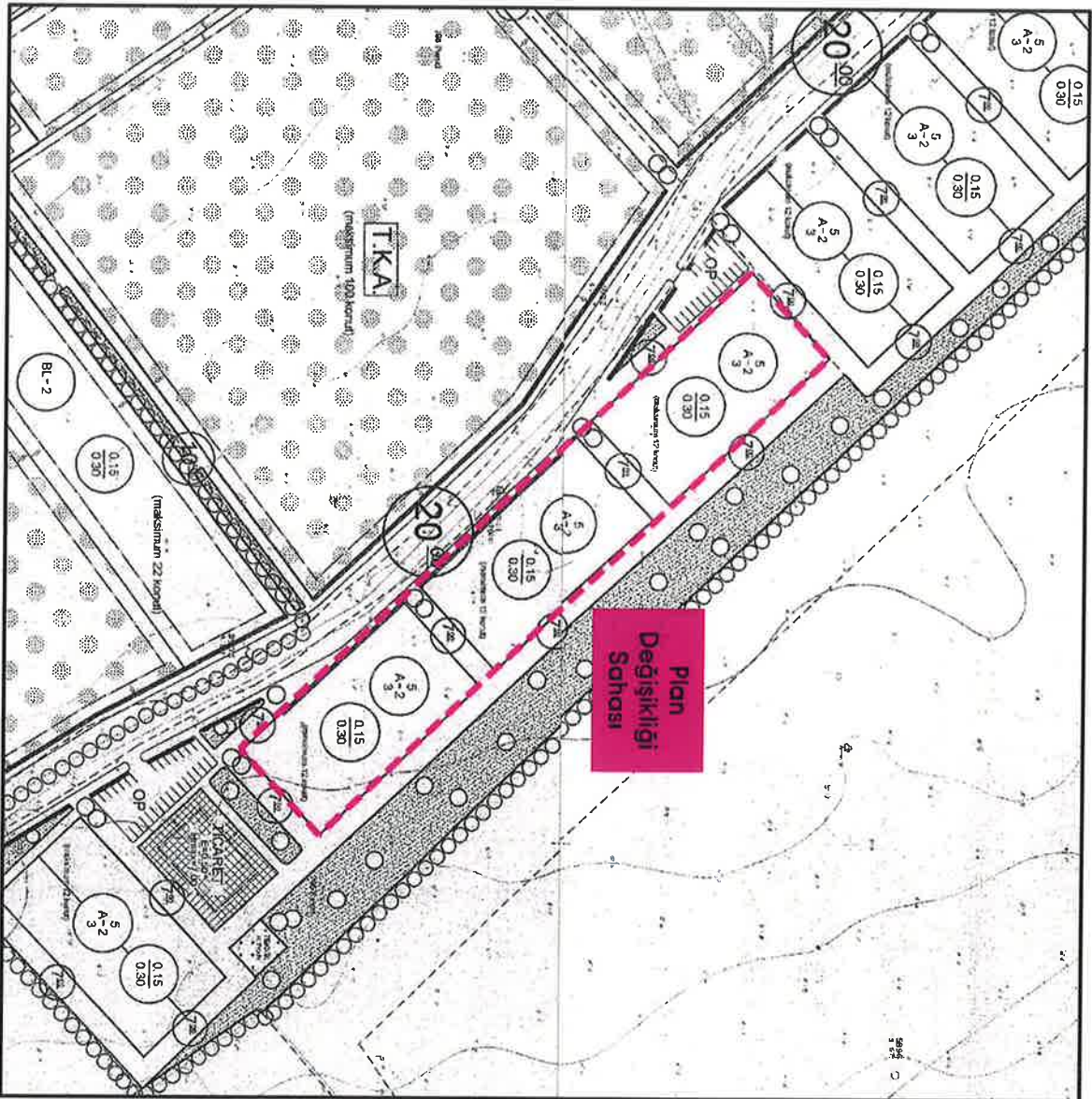


-Plan Değişikliği Sahası'nın 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Konumu-

Alan, yürürlükteki 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı" kullanımında yer almaktadır.

4.2.2. Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliği sahası, Dikili Belediye Meclisi'nin 05.09.2012 tarih, 76 sayılı kararıyla uygun görülerek Başkanlık Makamınca onaylanan "Kabakum – Uzunkaragaç Mevkii Uygulama İmar Planı" sınırları içerisinde kalmakta olup, planda "Konut Alanı" kullanımında yer almaktadır.



-Plan Değişikliği Sahası'nın 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Konumu-

