



T.C.

**KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
YATIRIM VE İŞLETMELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

**DİKİLİ (İZMİR)
TERMAL KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ
1/25.000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



Gökhan S. ÖZOK
PLANLAMA BÜROSU

EYLÜL- 2017

ÖZOK PLANLAMA
Gökhan Süleyman ÖZOK
Şenol Plancısı (ODTU-17304) A Grubu Karne (4264)
Bukium Sokak No: 2/15 Kavaklıdere / ANKARA
Tel: 312 417 3338 Faks: 312 417 3320
Gsm: 533 512 0205 Kavaklıdere VD 704 022 6858

DİKİLİ (İZMİR)
TERMAL KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ
1/25.000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

A) AMAÇ

Dikili (İzmir) Termal Kùltür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesine ait 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Kùltür ve Turizm Bakanlığı tarafından 07.03.2017 tarihinde onaylanmıştır. Onaylanan planın askı sürecinde 48 adet itiraz yapılmıştır. Kùltür ve Turizm Bakanlığı söz konusu itirazları Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun (PİDK) 21.07.2017 tarihli oturumunda görüşerek 2017-09/04 sayılı kararıyla bir kısmını uygun bulmuştur. Bu çalışmanın amacı Kùltür ve Turizm Bakanlığı'nın uygun bulduğu itirazlara ilişkin 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği gerektiren alanlarda plan değişikliklerinin hazırlanmasıdır.

B) PLANLAMA KARARLARI

Kùltür ve Turizm Bakanlığı tarafından 07.03.2017 tarihinde onaylanan Dikili (İzmir) Termal Kùltür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesine ait 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planına ilişkin askı süreci içerisinde yapılan itirazlardan Kùltür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu tarafından 21.07.2017 tarih ve 2017-09/04 sayılı kararında uygun bulunur ile 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planının Kùltür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylandıktan sonra İzmir Valiliği'nin (Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı) 08.03.2017 tarih ve E.13137 sayılı yazısı ile iletilen SDS DİKİLİ KULA ENERJİ A. Ş. Adına kayıtlı İ.R.2170 nolu işletme ruhsatı düzenlenen Dikili ilçesi Kocaoba-İsmailler-Samanlıköy mevkiinde bulunan jeotermal sahaya ilişkin hazırlanan kaynak koruma alanı etüt raporu ile belirlenen koruma sınırlarının plan paftalarına işaretlenmesi ve 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planının Plan Notlarının alt ölçek planlara uygulamayı yönlendirici nitelikte olmasını sağlamak amacıyla düzenlenmesi plan değişikliğine konu olmuştur.

Söz konusu Nazım İmar Planına askı süreci içerisinde yapılan askı itirazları Kùltür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu tarafından değerlendirilerek bir kısmı Kurulun 2017-09/04 sayılı kararıyla uygun bulunmuştur.

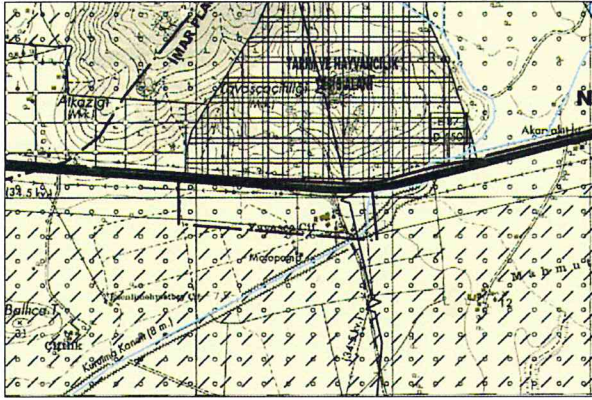
Kùltür ve Turizm Bakanlığının uygun bulduğu itirazlar genel olarak plan bütününe ve plan notlarına ilişkin düzenlemelerdir.

Uygun bulunan itirazlar ile kaynak koruma alanı etüt raporunda belirlenen sınırların işaretlenmesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı üzerinde 5 adet plan değişikliğini gerektirmektedir. Ayrıca plan notlarına ait düzenlemelerde yapılmıştır. Yapılan plan

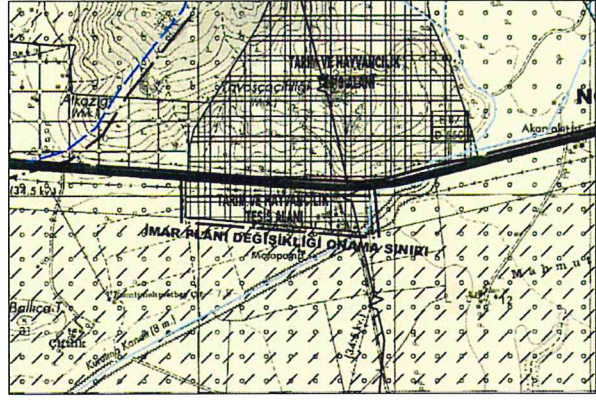
değişiklikleri aşağıda ayrıntılı olarak açıklanmaktadır.

- 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planının Balıkesir-J18-D4 paftasında Bergama ilçesi Sağancı Mahallesi 2000 parselde “Tarım Alanı” kullanım kararı getirilen alanın “Tarım ve Hayvancılık Alanı” kullanım kararına dönüştürülmesi talebi ile itirazda bulunulmuştur. Söz konusu talep tarımsal kullanım kararı ile örtüşmesi ve DSİ sulama alanı kapsamında bulunmaması nedeni ile Kültür ve Turizm Bakanlığınca uygun görülmüştür. Bu kapsamda yapılan plan değişikliği ile parselin bulunduğu alanın yakın çevresi ile birlikte ve karşısında yer alan tarım ve hayvancılık alanı cephesi doğrultusunda “Tarım ve Hayvancılık Alanı” kullanımına yönelik düzenleme yapılmıştır.

Resim: Mevcut Plan

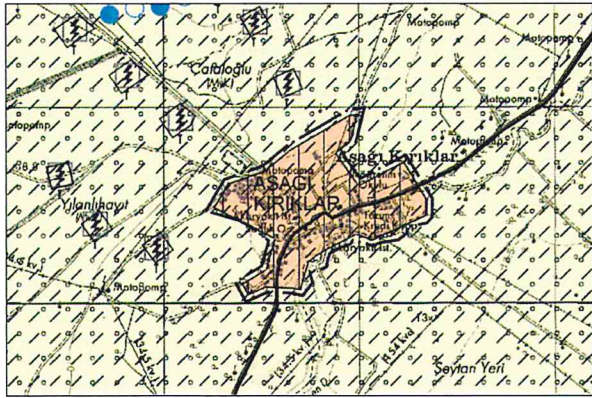


Resim: Plan Değişikliği

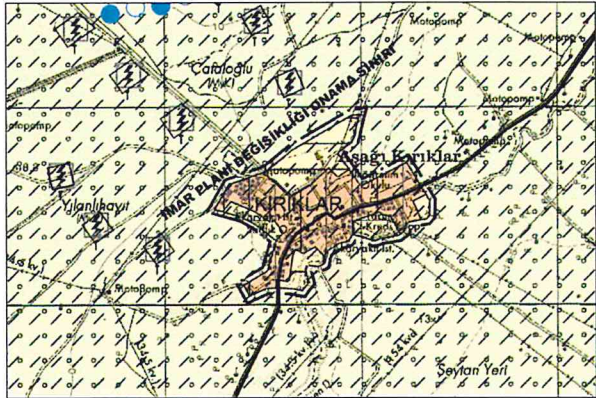


- 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planının Balıkesir-J18-D4 paftasında Bergama ilçesi Aşağıkırıklar Mahallesi'nde Bergama Belediyesi'nin itirazı ile tamamı meskun konut alanı olarak ayrılan yerleşim alanının meskun ve gelişme konut alanı olarak ayrıştırılması talep edilmiştir. Söz konusu yerleşim sulu mutlak tarım alanları arasında şekillenmiştir ve DSİ sulama sahasında bulunmaktadır. Yerleşimin gelişmesini bu eşikler sınırlamaktadır. Ancak alt ölçekli planlarda uygulamaya yön vermesi açısından meskun alan olarak ayrılan alanın son sınırında değişiklik yapılmaksızın meskun alan içerisinde mevcutta kullanım bulunmayan alanlar gelişme konut alanı olarak ayrılarak gerekli düzenlemeler yapılmıştır.

Resim: Mevcut Plan

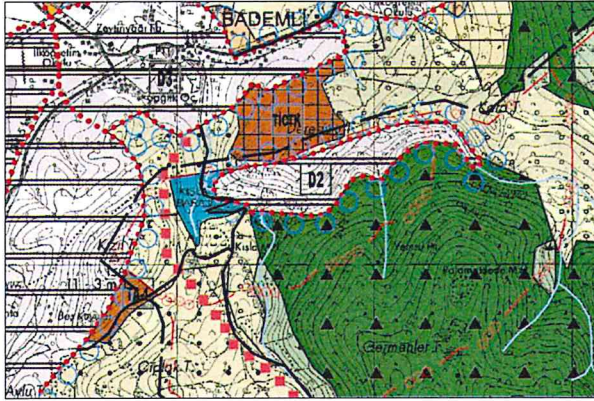


Resim: Plan Değişikliği

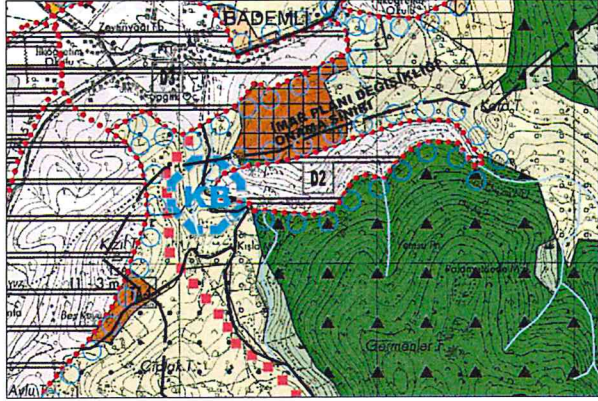


- 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planının Ayvalık-J17-C4-C3, Ayvalık-J17-C4, Urla-K17-B1 ve Urla-K17-B2 paftalarında plan kararı olarak işlenen Kışla Barajı gövde yapısı ve koruma alanlarının, İZSU Genel Müdürlüğü itirazı ile söz konusu barajın İZSU İzmir İçme Suyu Projesi Master Plan Raporu yapım işi kapsamında önerilen yüzeysel içme ve kullanma suyu barajı olduğu ve baraj alanında ilgili kurum görüşlerinin tamamlanması, havza sınırının ilan edilmesi ve yatırım programına alınmasından sonra uygulamaya geçeceği gerekçesi ile barajın "Notasyon" olarak plan paftalarına işlenmesi gerektiği bildirilmiştir. Gerekli düzenlemeler plan ve plan notları üzerinde yapılmıştır.

Resim: Mevcut Plan

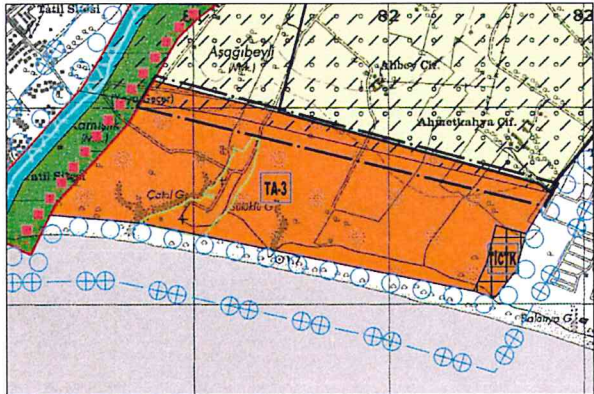


Resim: Plan Değişikliği

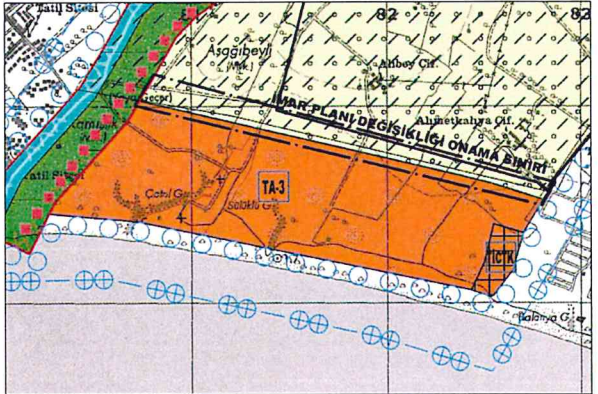


- 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planının Ayvalık J17-C1 paftasında İzmir Büyükşehir Belediyesinin itirazı ile Salihleraltı kıyı bölgesinde Turizm Tesis Alanı kullanım kararı getirilen alanının sulama alanı ile çakıştığı belirtilmiştir. Bu bölgede sulama alanından turizm alanı dışarıda bırakılarak düzenleme yapılmıştır.

Resim: Mevcut Plan

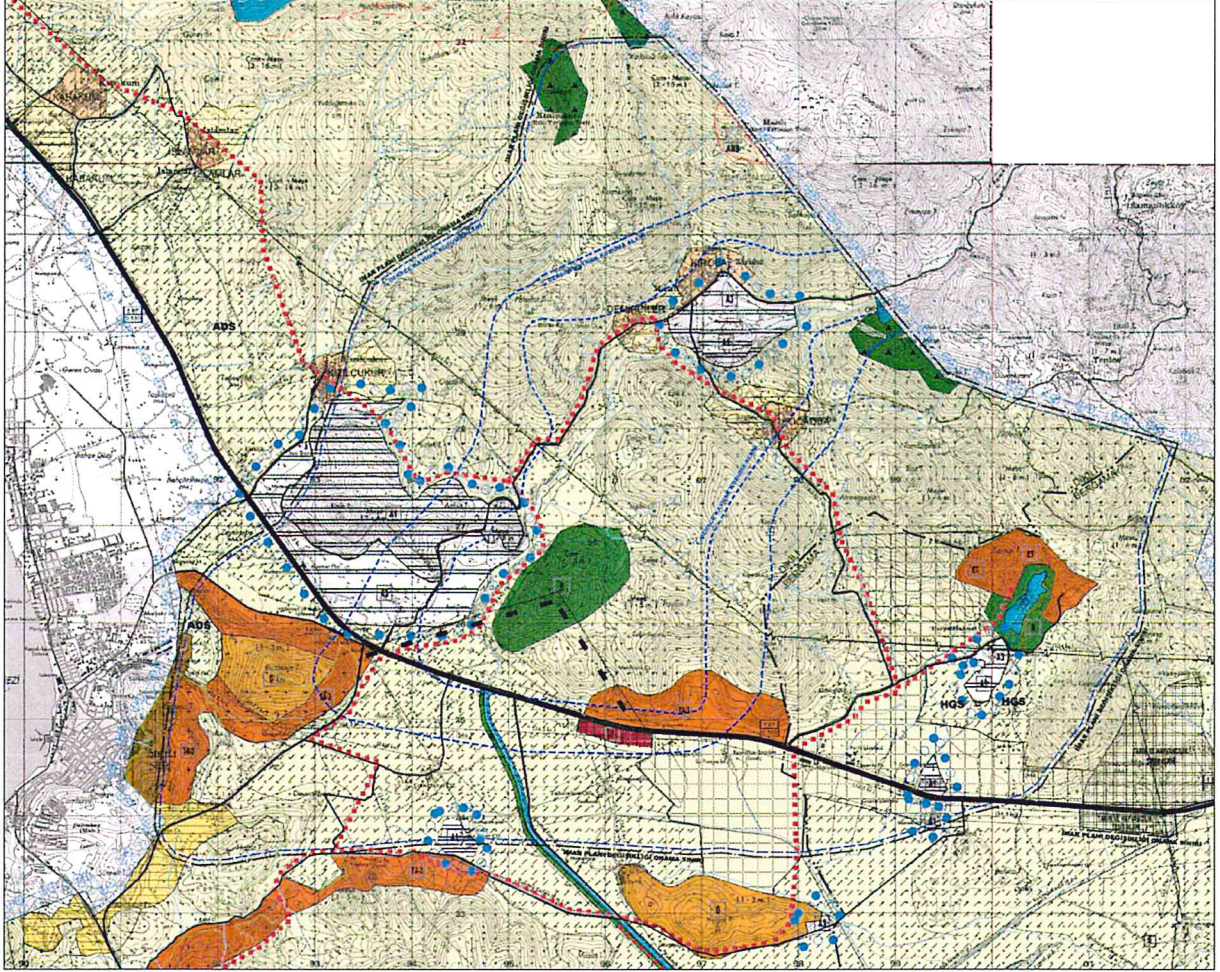


Resim: Plan Değişikliği



- 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylandıktan sonra İzmir Valiliği'nin (Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı) 08.03.2017 tarih ve E.13137 sayılı yazısı ile iletilen SDS DİKİLİ KULA ENERJİ A. Ş. Adına kayıtlı İ.R.2170 nolu işletme ruhsatı düzenlenen Dikili ilçesi Kocaoba-İsmailler-Samanlıköy mevkiinde bulunan jeotermal sahaya ilişkin hazırlanan kaynak koruma alanı etüt raporu ile belirlenen koruma sınırları Ayvalık J17-C2, Ayvalık J17-C3 ve Balıkesir J18-D4 paftalarına işaretlenmiştir.

Resim: Kocaoba-İsmailler-Samanlıköy Mevkii Jeotermal Sahaya İlişkin Kaynak Koruma Alanları Plan Değişikliği



Plan Notlarına ait düzenlemeler ise şu şekildedir;

- 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planının alt ölçekli imar planlarına yönlendirici nitelikte olması amacıyla plan notlarının 5.1. maddesine;
 - *Bu plan, plan paftaları, plan notları ve plan açıklama raporları ile bir bütündür.*
 - *Bu planda kentsel kullanım kararı getirilen arazi kullanım kararlarına ait sınırlar şematik olup; bu plan üzerinden ölçü alınamaz, yer tespiti yapılamaz. Planda belirlenen bu alanlar, alanın tamamının yerleşime açılacağını göstermez. Bu alanların sınırları, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri ile doğal, yapay ve yasal eşikler doğrultusunda alt ölçekli planlarda belirlenecektir.*
 - *Bu plan sınırları içerisinde plan bütünlüğünü bozucu yönde noktasal sanayi, konut, ikinci konut, turizm alanı, v.b. kullanım kararları oluşturulamaz.*

Hükümleri eklenmiştir.

- 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notlarının 5.5 maddesine İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığının plan notlarının 5.21., 6.1., 6.3.3. maddeleri ile çelişki içerdiği ve Dikili Belediye Başkanlığının söz konusu maddenin ruhsat işlemleri devam eden

mahallelerde bağlayıcı nitelikte olduğu gerekçesi ile;

- *Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi ilanından önce plan onaylama yetkisine sahip idarelerce onaylanmış alt ölçekli imar planları bu plan kararlarına uygun olarak revize edilmeden yeni ruhsat talepleri değerlendirilemez. Ancak onaylı imar planlarına göre daha önce alınmış yapı ruhsatları geçerlidir.*
- *Bu plan kararlarına aykırı olmayan dönemin mevzuatına uygun olarak ilgili idaresince onaylanmış 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları geçerlidir. Mevcut onaylı 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarının bulunduğu alanlarda uygulama yapılabilmesi için 1/5.000 ölçekli nazım imar planı zorunluluğu aranmaz.*

Şeklinde düzenlenmiştir.

- 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planına İZSU Genel Müdürlüğünün itirazı doğrultusunda notasyon olarak işlenen Kışla Barajı'nın plan notu olarak 5.14 maddesine;
- *Kışla Barajı notasyonun bulunduğu baraj, öneri içme ve kullanma suyu barajı olarak nitelendirilmiştir. Bu baraj İZSU İzmir İçme Suyu Projesi Master Plan Raporu yapımı işi kapsamında önerilen yüzeysel içme ve kullanma suyu barajıdır. Bu baraj alanında ilgili kurumların görüşlerinin tamamlanması, havza sınırının ilan edilmesi ve yatırım programına alınması sonrasında baraj havza planı uygulaması gerçekleştirilecektir. Yatırım programına alınması sonrasında baraj havza planı uygulaması gerçekleştirilecektir.*

Hükmü eklenmiştir.

- 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planının alt ölçekli imar planlarına yönlendirici nitelikte olması amacıyla plan notlarının 5.18. maddesine;
- *Bu plan kararları çerçevesinde hazırlanacak olan alt ölçekli imar planı/revizyonu aşamasında; alanın özelliğine göre ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınması zorunludur.*

Hükmü eklenmiştir.

- 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notlarının 5.21. maddesine İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığının Akaryakıt İstasyonlarının kent bütününde uygulamalarda ve ruhsatlandırma işlemlerinde sorunlar oluşmaması talebi ile;
- *Akaryakıt ve servis istasyonlarının yer seçiminde İzmir Büyükşehir Belediyesince belirlenen "Akaryakıt/Lpg/Servis İstasyonlarının Yer Seçimi ve İmar Planlarında Belirlenmesine İlişkin Uyulacak İlke ve Esaslar" dikkate alınır.*

Hükmü eklenmiştir.

- 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planının alt ölçekli imar planlarına yönlendirici nitelikte olması amacıyla plan notlarının 5.25. maddesi;
- *Turizm ve diğer kullanım kararı getirilen alanlar içinde kalan özel mülkiyete ait alanlarda, alt ölçekli planlar yapılan kadar mevcutta yer alan kullanımlar devam edebilir. Ancak bu alanlarda ruhsata konu yapı yapılamaz.*

Şeklinde düzenlenmiştir.

- 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planının alt ölçekli imar planlarına yönlendirici nitelikte olması amacıyla plan notlarına 5.31. maddesi eklenmiştir.

- *Bu planda gösterilen il ve ilçelere ait idari sınırlar ölçek gereği şematik olarak gösterilmiş olup, ilgili kanun ve yönetmeliklere göre belirlenmiş sınırlar esas alınacaktır.*

➤ 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notlarının 6.1. maddesi İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığının talebi ile;

- *Konut alanlarında varsa onaylı imar planları geçerli olup bu imar planı kararlarına uyulacaktır. Yeni imar planı hazırlanması halinde imar planı ile getirilecek kullanım ve yapılanma kararları geçerli olacaktır.*
- *Bu alanlarda, konut ve konut kullanımına hizmet edebilecek eğitim, sağlık, sosyal, kültürel, umumi tesisler, kamusal tesisler, ticaret, teknik altyapı vb. Tesisler yapılabilir.*

Şeklinde düzenlenmiştir.

➤ 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notlarının 6.3.1. maddesi alt ölçekli imar planlarına yönlendirici nitelikte olması amacıyla;

- *Bu alanlarda termal tesisler öncelikli olmak üzere "turizm tesislerinin belgelendirilmesine ve niteliklerine ilişkin yönetmelik"te belirtilen asli konaklama tesisleri, yeme-içme-eğlence tesisleri, sağlık-termal ve spor tesisleri, kongre-sergi merkezleri, rekreasyon tesisleri vb. Turizm tesisleri yapılabilir.*
- *Bu planda yer almayan yapılaşma hükümleri ile parsel büyüklükleri alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Ayrıca turizm tesis alanlarının gerektirdiği yönetim, sağlık, rehabilitasyon, eğitim, sosyal, spor, kültürel, umumi tesisler, kamusal tesisler, ticaret, teknik altyapı vb. Tesisler de yer alabilir.*
- *Turizm alanlarında devremülk yapılamaz.*
- *Bu planda turizm alanı kullanım kararı getirmiş alanlarda, onanlı alt ölçekli planlarda ise tercihli kullanım alanı kararı getirilmiş (turizm 2. Konut) alanlarda sadece turizm tesisi yapılabilir. Bu durumda alt ölçekli plan değişikliği şartı aranmaz.*

Şeklinde düzenlenmiştir.

➤ 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notlarının 6.3.1. maddesi İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığının talebi ile;

- *TA-3 sembolü ile gösterilen turizm alanlarında E: 0,60, Yençok: 19,50 m. (5 kat) dir. Min. İfraz: 2.000 m² ' dir. Bu alanlarda tatil köyü yapılması halinde Yençok:7.50 m. (2 kat) uygulanır.*

Şeklinde düzenlenmiştir.

➤ 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notlarının 6.3.3. maddesi İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığının talebi ile;

- *Ticaret-turizm-konut kullanım alanlarında, turizm tesisi yapılması halinde TA-2 sembolü ile gösterilen turizm alanları için getirilen hükümler geçerlidir. Konut yapılmak istenmesi halinde ise E:0,30, Yençok:7,50 m. (2 kat) olarak uygulanır. Minimum parsel büyüklüğü 300 m²'dir.*

Şeklinde düzenlenmiştir.

➤ 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notlarının 6.4.1. maddesinde Rekreasyon Alanlarına ilişkin E=0,10 şeklinde belirlenen plan notunun İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığının talebi ile "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine" uygun hale getirilerek E=0,05 olarak düzenlenmiştir.

- 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planının alt ölçekli imar planlarına yönlendirici nitelikte olması amacıyla plan notlarına 6.5.2.1 maddesine;
- *Bu alanlarda tarım alanlarının korunması ve sürdürülebilirliğin sağlanması esastır.*
 - *Bu planda yer alan tarım alanları tek gösterim altında toplanmış olup, 5403 sayılı kanun ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan "Tarım Arazileri Sınıflarına" ayrılmamıştır.*
 - *Sulama alanlarında kalan münferit parsellerde DSİ'den uygun görüş alınması halinde plan değişikliğine gerek kalmadan tarım alanlarında geçerli olan hükümler uygulanır.*
 - *Tarımsal alanlarda yapılacak tüm yapılar karayolundan en az 25, diğer yollardan en az 10 metre, komşu parsellerden ise en az 5 metre çekilerek yapılabilir. Örtü altı tarım yapılan parsellerde, sera zemininde ve çevresinde betonlama yapılamaz.*

Hükümleri eklenmiştir.

- 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planına İZSU Genel Müdürlüğünün itirazı doğrultusunda plan notlarının 6.5.2.3. maddesi;
- *Planda gösterilen veya gösterilemeyip dere yatağı niteliği taşıyan tüm dereler için geçerli olmak üzere, ana dere yatakları için en az 15 metre, yan dereler için ise 10 metre genişliğinde yer ayrılmalıdır. Derelerin her iki sahilinde devamlılığı olan en az 5'er metre genişliğinde servis yolu bırakılması ve servis yollarının imar planlarına işlenmesi gerekmektedir.*

Şeklinde düzenlenmiştir.

- 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planına Kocaoba-İsmailler-Samanlıköy mevkiinde bulunan jeotermal sahaya ilişkin hazırlanan kaynak koruma alanı etüt raporu ile belirlenen koruma sınırları işlenmiş ve plan notlarına 6.5.3.2. maddesi eklenmiştir.
- *5686 sayılı "jeotermal kaynaklar ve doğal mineralli sular kanunu" uyarınca belirlenen ve onaylanan jeotermal kaynak koruma alanları etüt raporlarında belirtilen hususlara uyulacaktır.*
 - *1. Derece jeotermal kaynak koruma alanlarında yapılacak her türlü yapı ve alt ölçekli imar planı öncesinde MTA genel müdürlüğünün görüşü alınması zorunludur.*

- Ayrıca İZSU Genel Müdürlüğü'nün itirazı doğrultusunda plan lejantında yer alan 7 adet baraj "Öneri İçme ve Kullanma Suyu Barajı" olarak işlenmiştir.