

**İZMİR İLİ, DİKİLİ İLÇESİ, J17-C1, J17-C3 ve J17-C4 PAFTA
İZMİR KUZEY BÖLGESİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**



Mustafa Yılmaz SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

PLAN AÇIKLAMA RAPORU
- 2019-



Aslıhan BALDAN
MİMARLIK VE DANIŞMANLIK
HİZMETLERİ
Folkart Han No:2/204 Konak-İZMİR
Tel: 0232 483 06 57
E-Posta: M.D. 072 004 5962

Aslıhan BALDAN – Doğuş BALDAN
ŞEHİR PLANCISI

BATIPLAN
www.batiplan.com.tr
Şehircilik, Gayrimenkul Değerlendirme, Mimarlık, Harita ve Müh. Tic. Ltd. Şti.
Atatürk Mh. Merkez Bul. No: 2 Folkart Towers A Blok, D:302-03 Bayraklı/İzmir
Karşıyaka/İD. 15003/1147 Telefon: 0232-445 6166 GSM: 0532-0922290
Doğuş BALDAN Şehir Plancısı-DEÜ, D.No:1611

TEKNİK EKİP

Müellif Grubu

Aslıhan BALDAN – Şehir Plancısı (DEÜ - 2005)

Doğuş BALDAN – Şehir Plancısı (DEÜ - 2009)

İhsan TUTUM – Şehir Plancısı (ODTÜ - 1971) – (A Karne Grubu)

Ekip

Umut BAŞBUĞ – Mimar (ODTÜ - 2008)

Gizem ÖNDE – Harita Teknikeri (DPÜ - 2010)

H. Ecem DEMİRDEN EROL – Y. Şehir Plancısı (DEÜ - 2013)

Ebru EYİBİLEN KUR – Şehir Plancısı (DEÜ - 2014)

Gizem GÜL KAÇAR – Şehir Plancısı (MSGSÜ - 2014)

Hande KAPTAN – Şehir Plancısı (DEÜ - 2015)

Zeynep TOPAN SEZER – Şehir Plancısı (DEÜ - 2016)

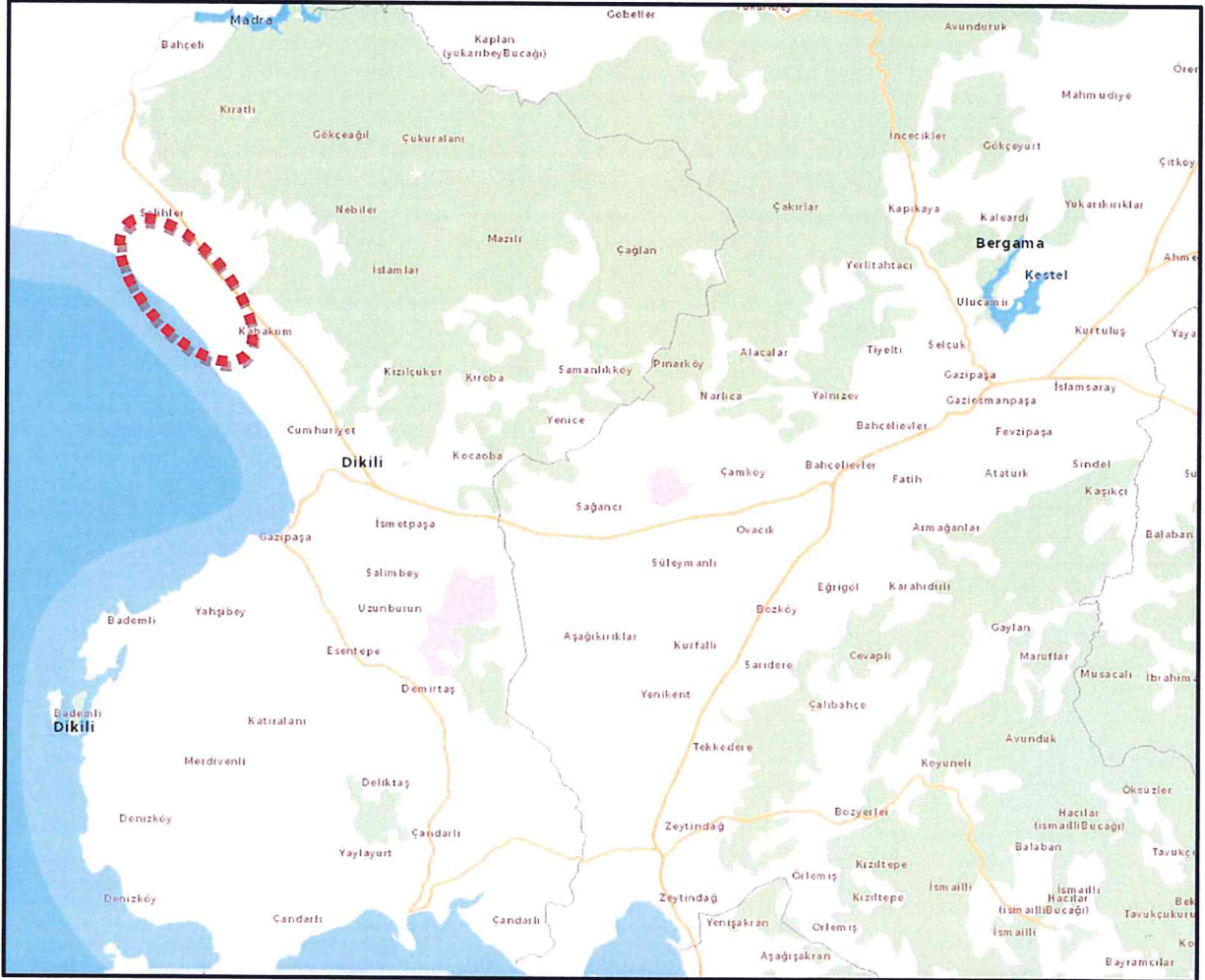
Arzu PALAZCA – Şehir Plancısı (DEÜ - 2017)

Metehan DAL – Harita Mühendisi (SÜ – 2016)

B. Duygu ATASOY – Mimar (İEÜ - 2013)

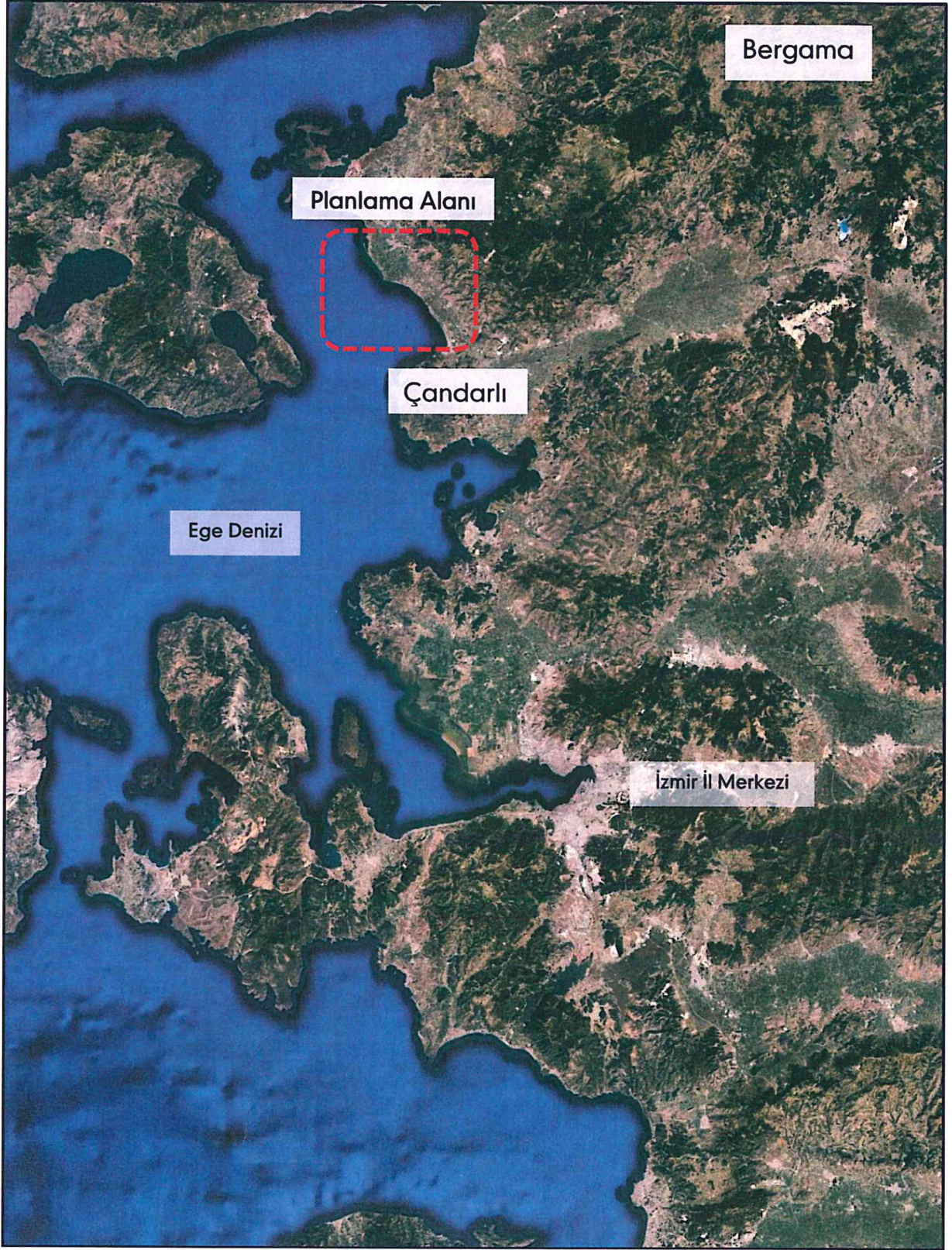
Selin TURAN – Mimar (AÜ - 2016)

Planlama alanını içine alan Kabakum ve Salihler Mahalleleri, 6360 sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun uyarınca mahalle sayısı 29'a erişen ilçenin Planlama alanı genellikle ikincil konutları, tarım alanları ve boş alanları içermektedir

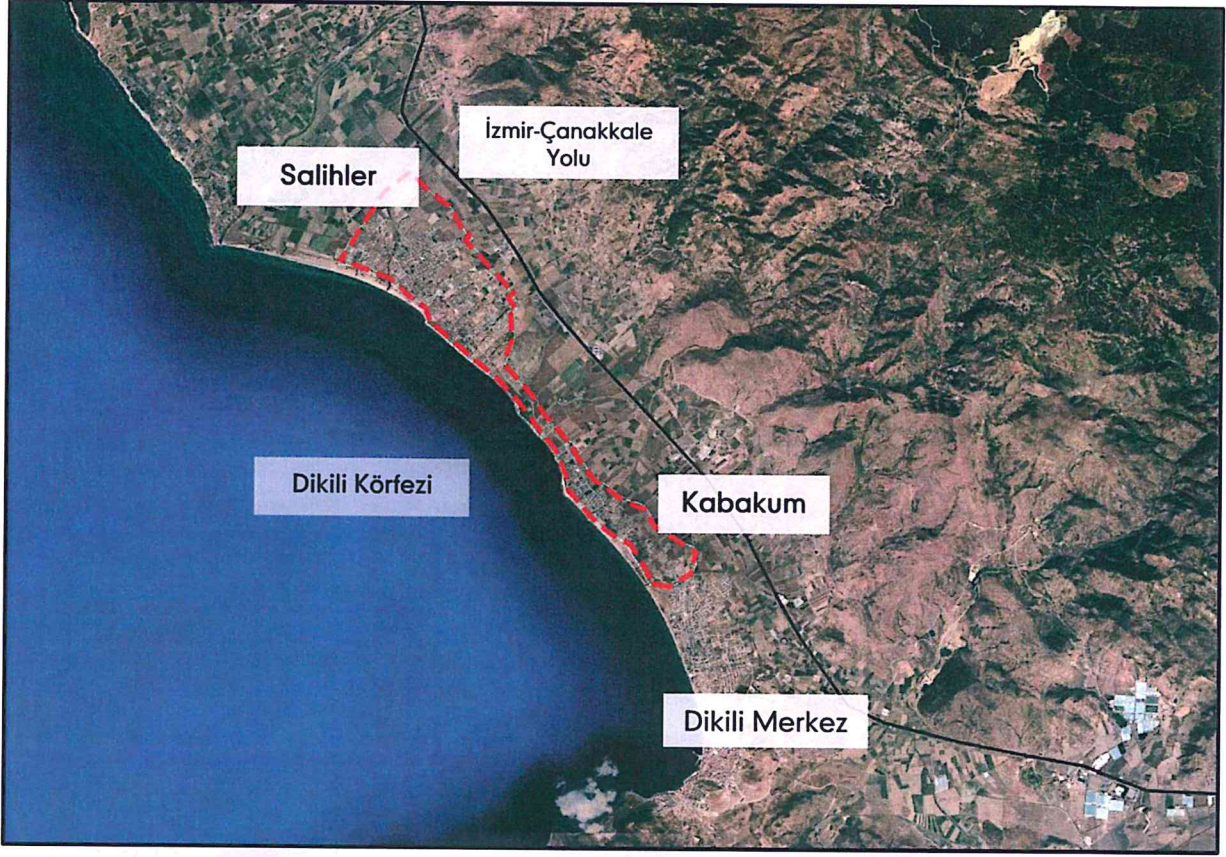


-- Plan Değişikliği Sahası'nın Dikili İlçesi'ndeki Konumu --

Planlama alanının sınırlarını güneybatıda Ege Denizi boyunca uzanan kumsal, kuzeybatıda Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi, güneydoğuda ise Kabakum deresi oluşturmaktadır.



Planlama Alanının Konumu, Kaynak: Google Earth



Planlama Alanının Konumu ve Yakın Çevresi



Planlama Alanı ve Mahalli Sınırlar

1.2. Fiziki Yapı Özellikleri:

Plan değişikliğine konu 1.119 hektar yüzölçümlü alanın hem kuzeyinde hem de güneyindeki sahalarda, günümüze kadar farklı tarihlerde alınmış Mevzii Uygulama İmar Planı kararları doğrultusunda imar uygulaması görmüş, arsa vasıflı, şahıs mülkiyetlerinden oluşan ve halihazırda yapılaşmasını tamamlamış olan bölgeler bulunmaktadır. Yapılaşmalar genellikle yazlık olarak kullanılan, 2 katlı müstakil villa şeklindedir.



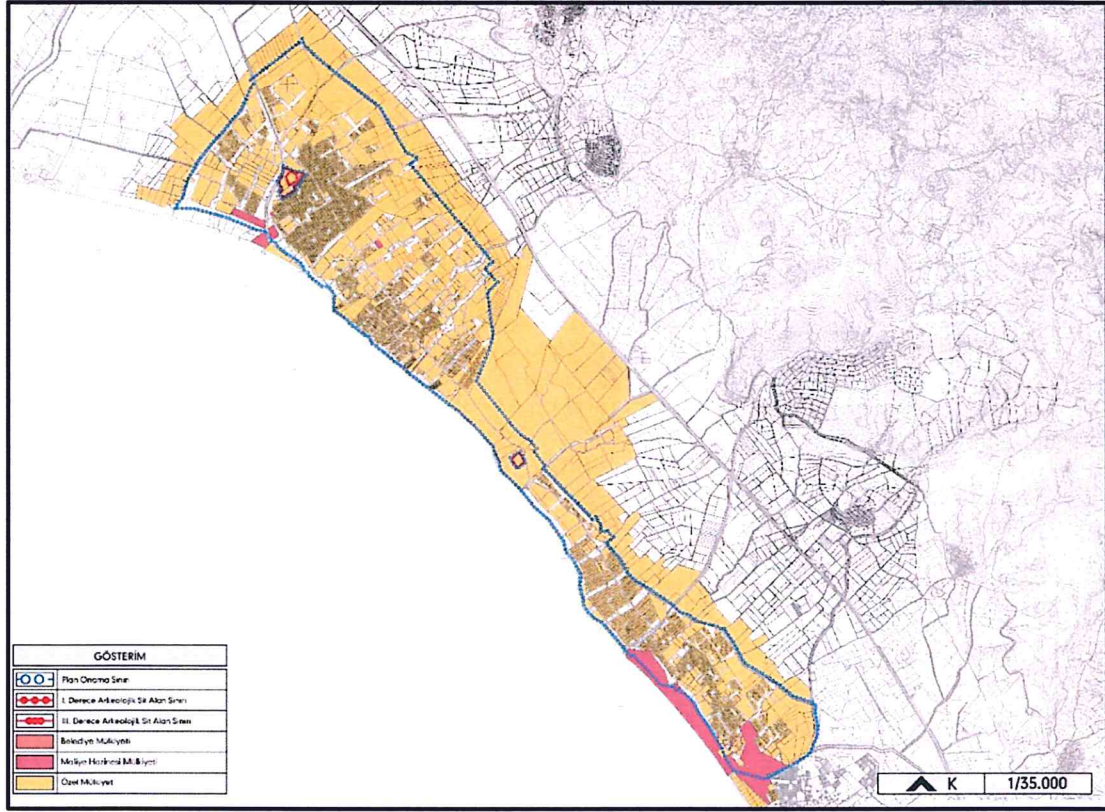
-- Plan Değişikliği Sahası'nın Yakın Konumu --



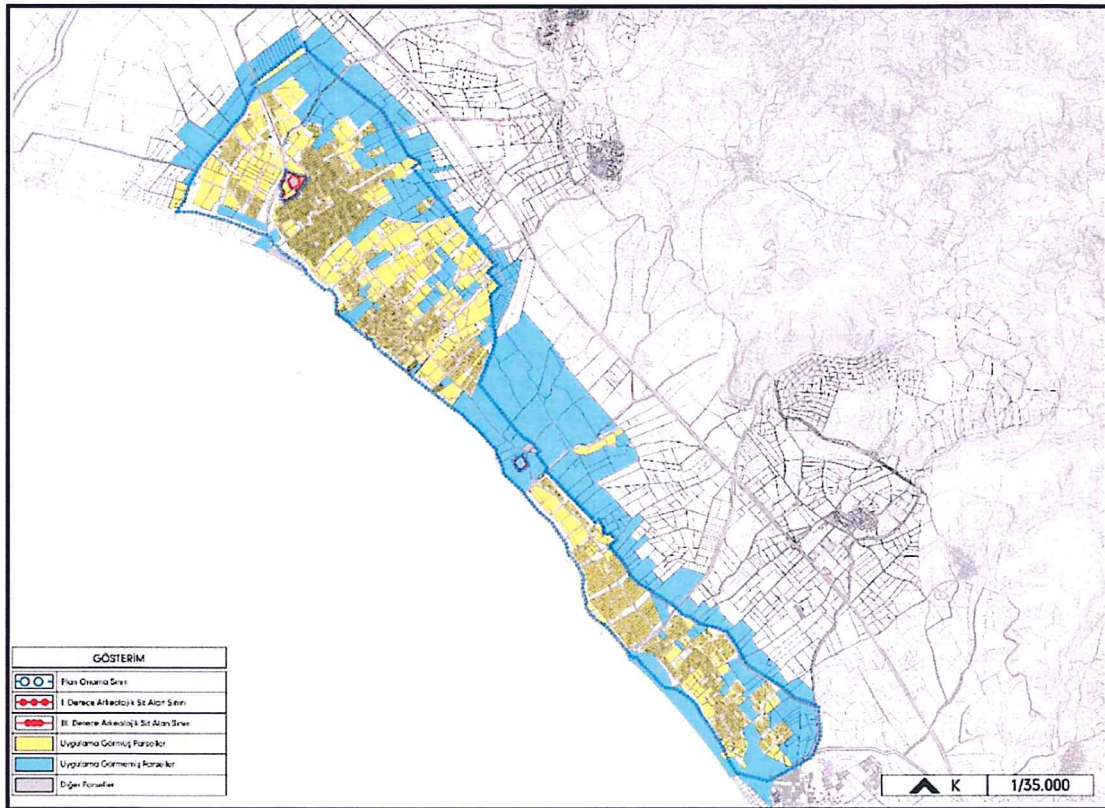
-- Plan Değişikliği Sahası'nın Yakın Konumu --

Planlama alanında yer alan mülkiyetler, sahiplik durumlarına göre incelenmiş olup alanda çoğunlukla özel mülkiyetlerin olduğu gözlemlenmiştir.

Mülkiyet iyelik durumu araştırmasında kamu elindeki parsellerin sorgulaması yapılmış, planlama alanında 23 adet Dikili Belediyesi mülkiyetinde, 6 adet Maliye hazinesi adına kayıtlı olduğu tespit edilmiştir. Özel mülkiyetin yanı sıra yüzölçüm olarak oldukça geniş alanları kapsayan Maliye Hazinesine ait mülkiyetler de bulunmaktadır.



-- Planlama Alanına İlişkin Mülkiyet İyelik Durumu--

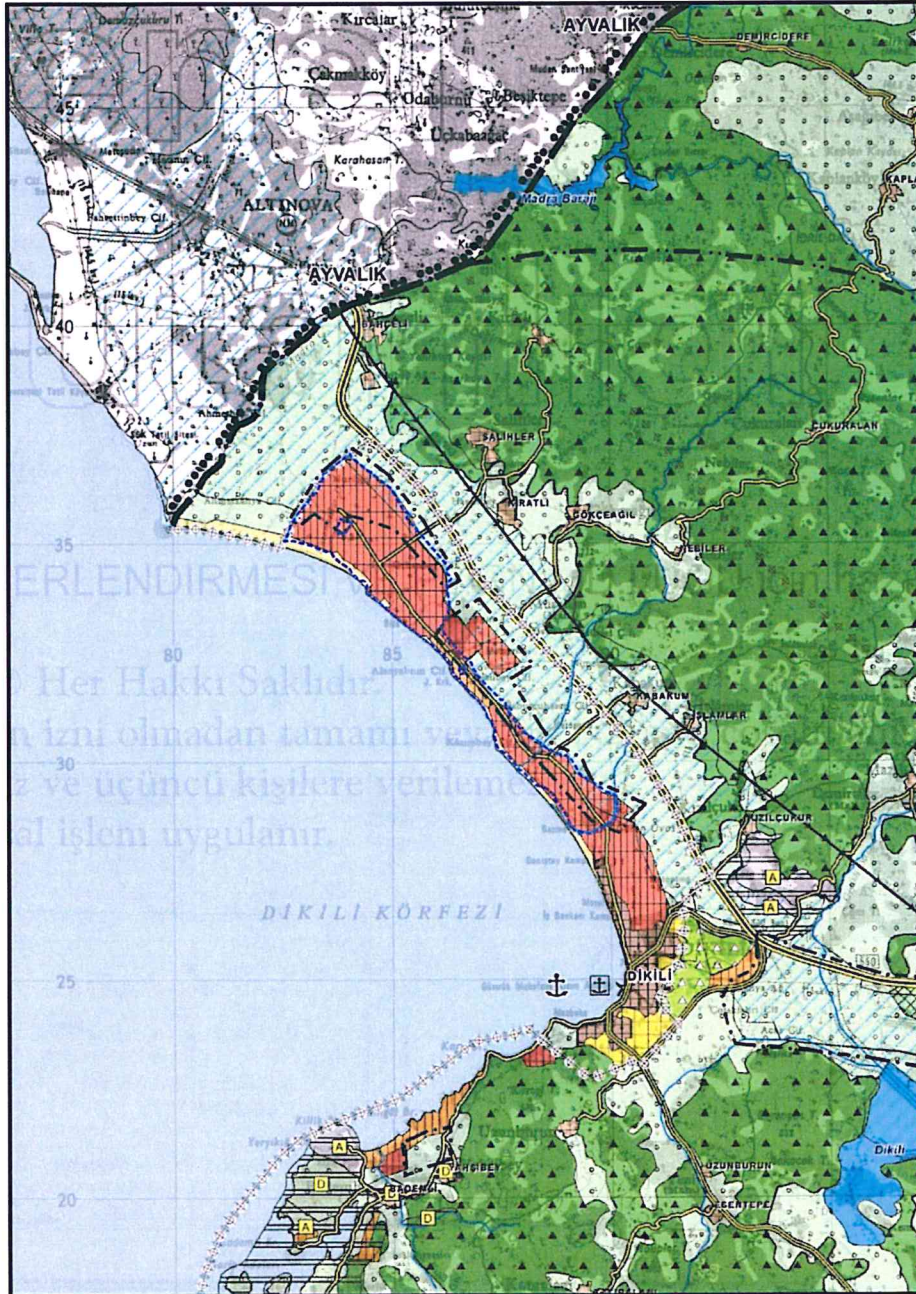


-Planlama Alanı Mülkiyet Uygulama Durumu-

1.3. Mevcut Plan Kararları:

Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı, 10.10.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda; "Turizm Tesis Alanları", "Tercihli Kullanım Alanları" kullanımlarında kalmaktadır.

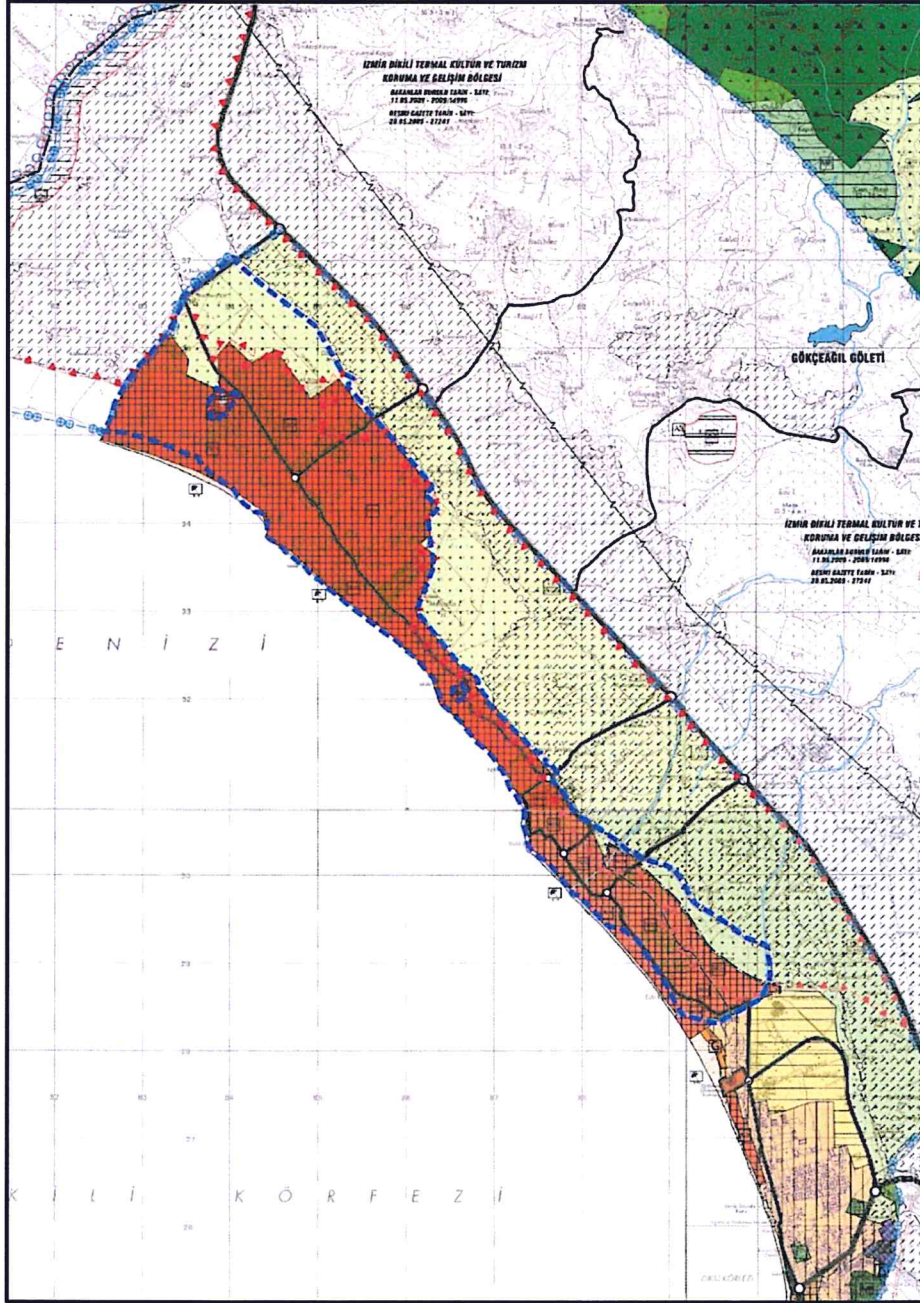


-- Plan Değişikliği Sahası'nın İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'ndaki Konumu --

Meri 1/25.000 Ölçekli İzmir Kuzey Bölgesi Nazım İmar Planı

Planlama alanı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.05.2018 tarih, 05/298 sayılı kararıyla onaylanan, 1/25.000 Ölçekli İzmir Kuzey Bölgesi Nazım İmar Planı'nda; J17-C1, J17-C3 ve J17-C4 paftalarına isabet etmektedir.

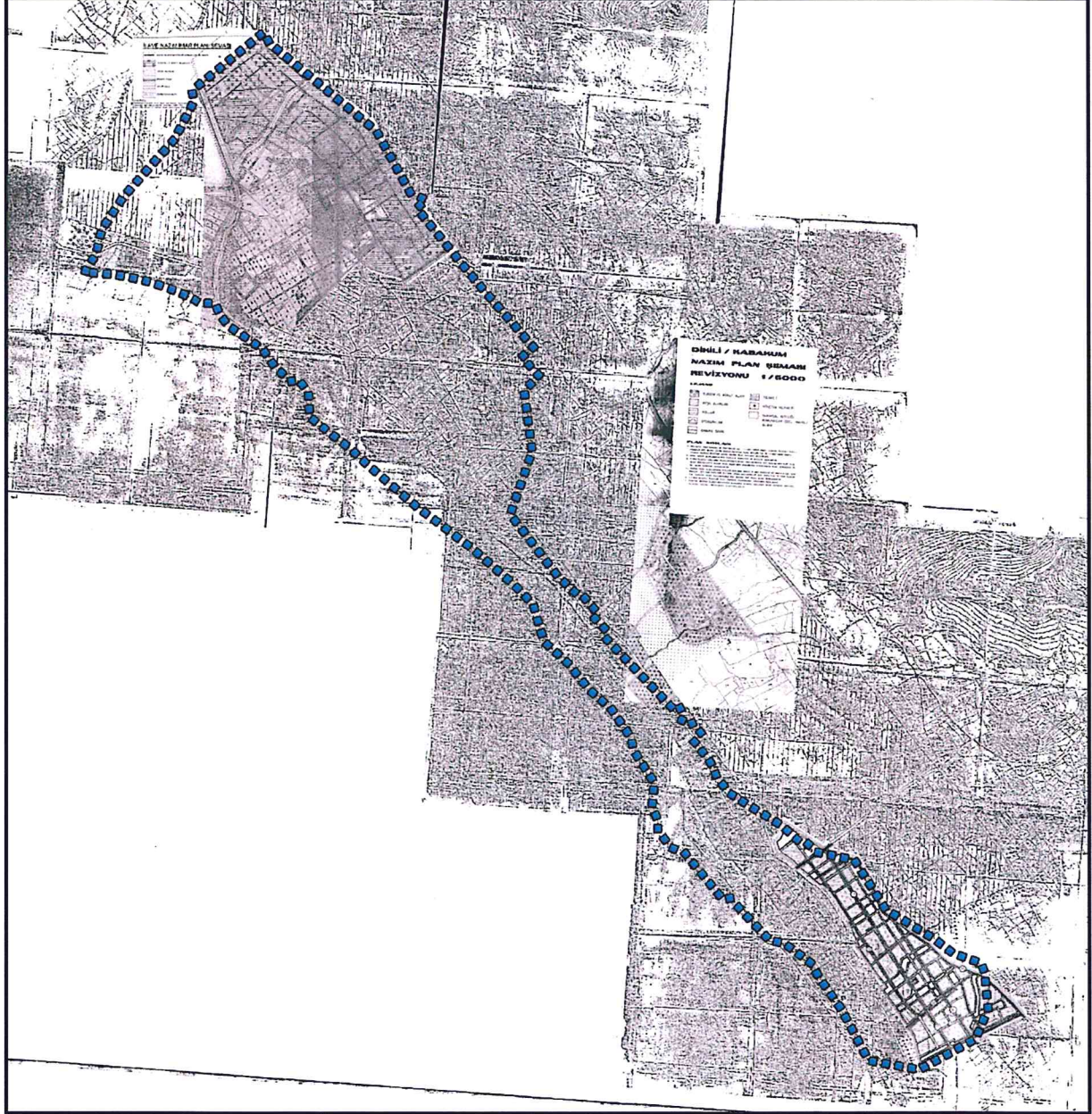
Planlama alanı sınırları; İzmir Kuzey Bölgesi Nazım İmar Planı ile kentsel kullanım kararı getirilmiş olan, "Ticaret – Turizm - Konut Alanı ve Tarım Alanı" nda kalmaktadır.



-- Plan Değişikliği Sahası'nın İzmir Kuzey Bölgesi Nazım İmar Planı'ndaki Konumu --

Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanını kapsayan Dikili Kabakum Kıyı Kesimi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı, 18.09.1985 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.

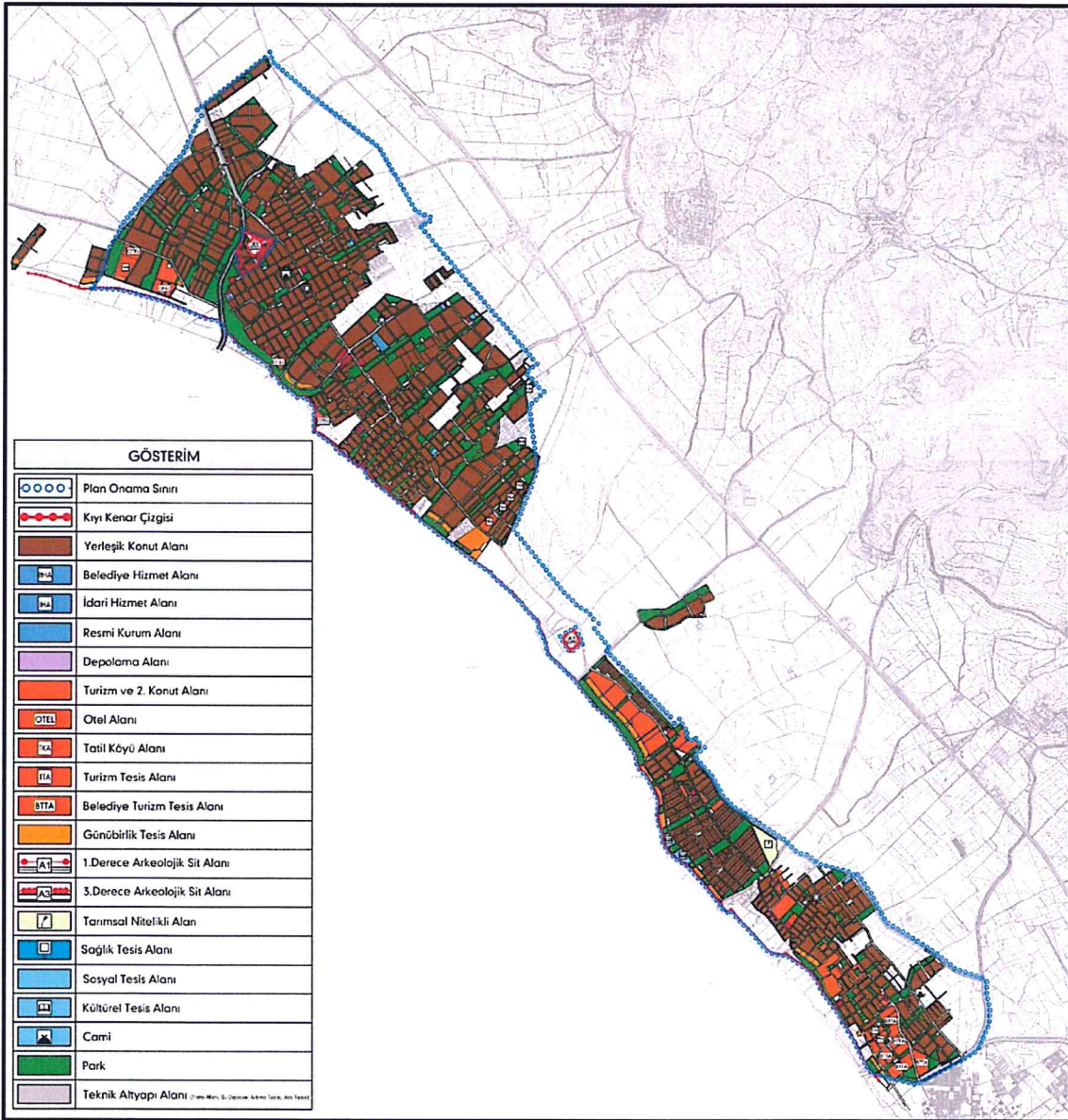


-Planlama Alanının Yürürlükteki 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Konumu-

Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Günümüze dek geçen sürede Kabakum ve Salihler Mevkii'ni içine alan bölge için uygulamaya dönük bütüncül planlar yapılmamış olup, bölgede yapılaşma, onay tarihleri 1975-2018 yılları arasında değişen mevzii planlarla gerçekleştirilmiştir.

Kadastral parsel bazında, bütüncül kullanımlar ve gereksinimler düşünülmeden yapılan mevzii planlar, bölgede birbiriyle irtibatlandırılmayan alanlar, yarıda kesilen ulaşım aksları, parsel artıkları şeklinde planlanan parçacı yeşil alanlar ve kıyı şeridinde sur etkisi yaratan yapılaşmanın varlığına neden olmuştur.



Planlama Alanının Yürürlükteki 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Konumu

2. PLAN KARARLARI

2.1. Plan Kararı Gerekçesi:

Planlama alanı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.05.2018 tarih, 05/298 sayılı kararıyla onaylanan, 1/25.000 Ölçekli İzmir Kuzey Bölgesi Nazım İmar Planı'nda; J17-C1, J17-C3 ve J17-C4 paftalarına isabet etmektedir. Planlama alanı sınırları; İzmir Kuzey Bölgesi Nazım İmar Planı ile kentsel kullanım kararı getirilmiş olan, "Ticaret – Turizm - Konut Alanı ve Tarım Alanı" nda kalmaktadır.

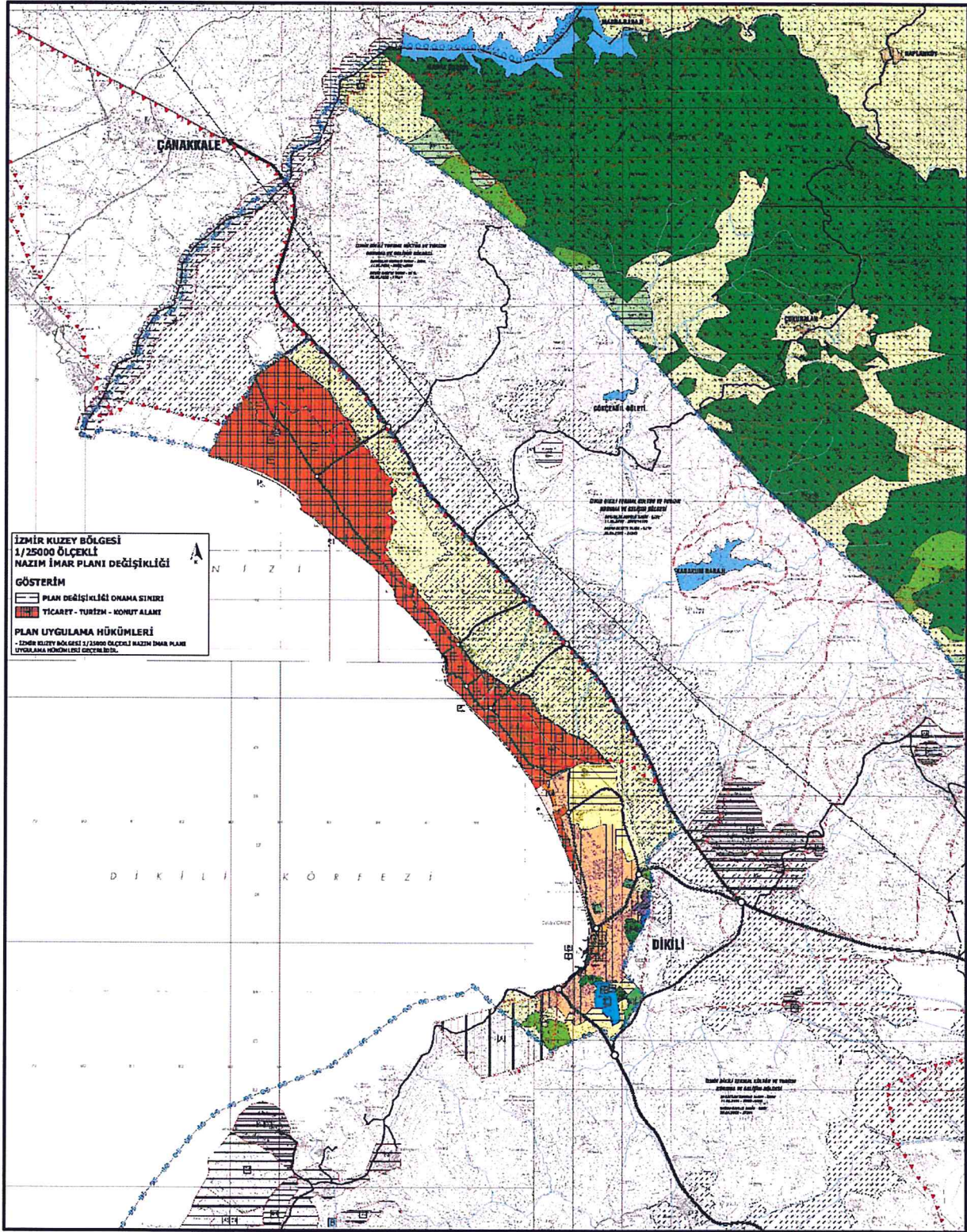
Söz konusu plan ile hem İzmir İli, Dikili İlçesi sınırları içerisinde yer alan, yaklaşık 1.119 hektar yüzölçümüne sahip alanın; yaşanan kontrolsüz kentleşme ve sanayileşmenin, parçacı ve sektörel planlamanın, ekolojik dengeyi bozacak olası etkilerin önüne geçebilmek, kenti kontrollü, kültürel ve doğal değerlerin korunmasını gözeterek sürdürülebilir bir gelişim stratejisine yönlendirilmesi hem de plan hiyerarşisi göz önünde bulundurularak alt ölçekli planların üst ölçekli planlarla uyumlulaştırılması amaçlanmıştır.

2.2. Plan Kararları

Planlama alanı, üst ölçekli plan kararları neticesinde 1/25.000 ölçekli İzmir Kuzey Bölgesi Nazım İmar Planında yukarıda özellikleri belirtilen yaklaşık 1.119 hektarlık alan "Ticaret – Turizm - Konut Alanı" olarak planlanmıştır. Belirlenen "Ticaret – Turizm - Konut Alanı" Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 10.10.2018 tarihinde onaylanan, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri uyarınca, turizm, ticaret ve konut amaçlı yapılaşabilecektir. Ayrıntılı yapılaşma koşulları alt ölçekli planlar ile belirlenecektir.

Plan değişikliği öncesi ve sonrasına ait kullanım karakter tablosu şu şekildedir;

Alan Kullanımı	Mevcut Durum (ha)	Öneri Durum (ha)
Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar	208.58	-
Tercihli Kullanım Alanı	-	208.58



-- İzmir Kuzey Bölgesi Nazım İmar Planı Değişikliği Önerisi – Bilgi Paftası--

İHSAN TUTUM
PLANLAMA VE DANIŞMANLIK
HİZMETLERİ
860 Sk. Ağa Han No:2/304 Kat:1/İZMİR
Tel: 0232 445 56 96
Kemeraltı V.D. 812 114 595

Ihsan Tutum

BATIPLAN PLAN
www.batiplan.com.tr
Şehircilik, Gayrimenkul Yatırım, Mimari, Harita ve Müh. Tic. Ltd. Şti.
Adalet Mah. Manas Bulvarı Kat:1 No:10 A Kule, D:3302-03 Bayraklı/İzmir
Karişyaka V.D. 1500561147 Tel: 0232 445 56 96 GSM: 0532 692 22 90
Doğuş BALDAN

Doğuş Baldan