

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

DİKİLİ İLÇESİ, İSMETPAŞA MAHALLESİ 381 ADA 57 PARSELİN BİR KISMININ
BELEDİYE HİZMET ALANI OLARAK BELİRLENMESİNE İLİŞKİN HAZIRLANAN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



"OCAK-2023"

PLANLAMA EKİBİ

Mustafa Şahin ÇEM Şehir Plancısı.....

Koray AKOĞLU Uygulama İmar Pln.Şube Şeft..... Şehir Plancısı.....

Sevil MİSİSOĞLU Uygulama İmar Pln. Şube Müdür V. Şehir Plancısı.....

Meclis Karar No : 05.153

Meclis Karar Tarihi : 13.02.2023



Mustafa FunçSOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

1. Önerinin Konusu:

İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 28.06.2021 tarih ve 131415 sayılı yazısı kapsamında, İzmir İli, Dikili İlçesi İsmetpaşa Mahallesi 381 ada 57 parselin (eski 381 ada 44 parsel) "Belediye Hizmet Alanı (İçme ve Kullanma Suyu Tesisi ve Deposu)" olarak belirlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı önerileri.

2. Önerinin Gerekeçesi:

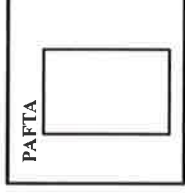
İZSU Genel Müdürlüğü'nün bölgede oluşan içme suyu mevcut şebekesini yenilemek ve depo kapasitesini büyütürerek bölgeye verilen hizmet altyapısını iyileştirmek amacıyla mevcut deponun bulunduğu alanın içerisine günümüz teknolojisine uygun yeni bir tesis yapılması amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarının tarafımız tarafından yürütülmesi talep edilmiştir.

3. Mülkiyet Bilgisi :

Plan yapımı talep edilen 381 ada 57 parselin tamamının 104 Ha olduğu plan yapımı talep edilen alan ise 20.000 m2 olup alanın mülkiyetinin Dikili Belediyesine ait olduğu vasfının ise mera olduğu tespit edilmiştir.



İLİMİZ, DİKİLİ İLÇESİ İSMET PAŞA MAHALLESİ
381 ADA 44 PARSELİN BİR KISMINDA SU DEPOSU VE TESİSİ
YAPILMASINA YÖNELİK PLAN ÇALIŞMALARI
BİLGİ PAFTASI
"MAHALLE-PLANLAMA ALANI UYDU FOTOĞRAFI"



-Dikili İlçesi İsmetpaşa Mahallesi Planlama Alanına İlişkin Mevcut durum / Mülkiyet Bilgisi -

4.Yürürlükteki İmar Planlarındaki Konumu:

Plan değişikliğine konu olan alanın içinde yer aldığı bölgeyi kapsayan farklı ölçeklerdeki meri planları şu şekildedir ;

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

Plan değişikliğine konu alan , 16.11.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan, İzmir – Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'na göre ; “ Kentsel Gelişme Alanı“ kullanımında kalmaktadır.

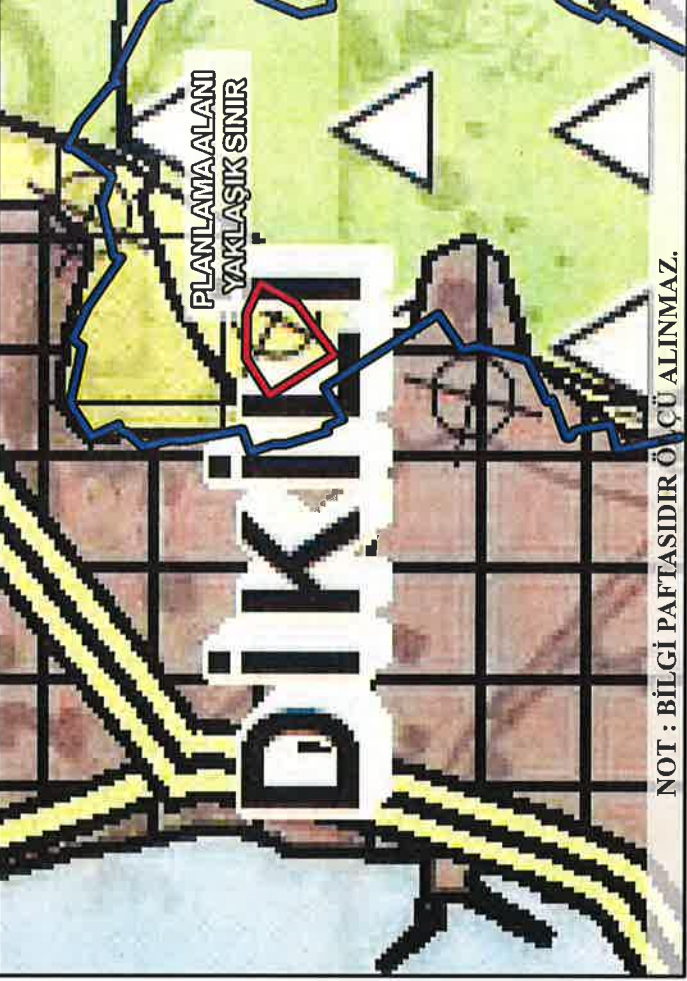


1/100000 ÖLÇEKLİ MANİSA-İZMİR ÇEVRE DÜZENİ PLANI BİLGİ PAFTASI

“DİRİLİ İTİSİ İSMEÇİPASA MAHALLESİ 381 ADA 44 PARSELİN BİR KESİMİNDE SU DEPOSU
YAPIMINA İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÇALIŞMASI.”

PAFTA

J18



GÖSTERİM

ARAZİ KULLANIMI

YERLEŞME ALANLARI

KENTSEL YERLEŞİK ALAN

KENTSEL GELİŞME ALANI

DİĞER ARAZİ KULLANIM ALANLARI

ORMAN ALANI

AGAÇLANDIRILACAK ALAN

ALTYAPI

ULAŞIM

KARAYOLLARI

İKİNCİ DERECE YOL

PLANLAMA ALANI SINIRLARI

PLANLAMA ALANI SINIR

PARSEL SINIRI

-- Plan Değişikliği Alanının Yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Konumu --

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinde 4.8 maddesinde;

“Bu Planın Hedef Yıla İlişkin Nüfus Kabulleri İle İlke Ve Stratejilerine Göre Bu Planla Kentsel Yerleşime Uygun Bulunan Kentsel Kullanımların Geliştirileceği Alanlardır.” hükmü yer almaktadır.

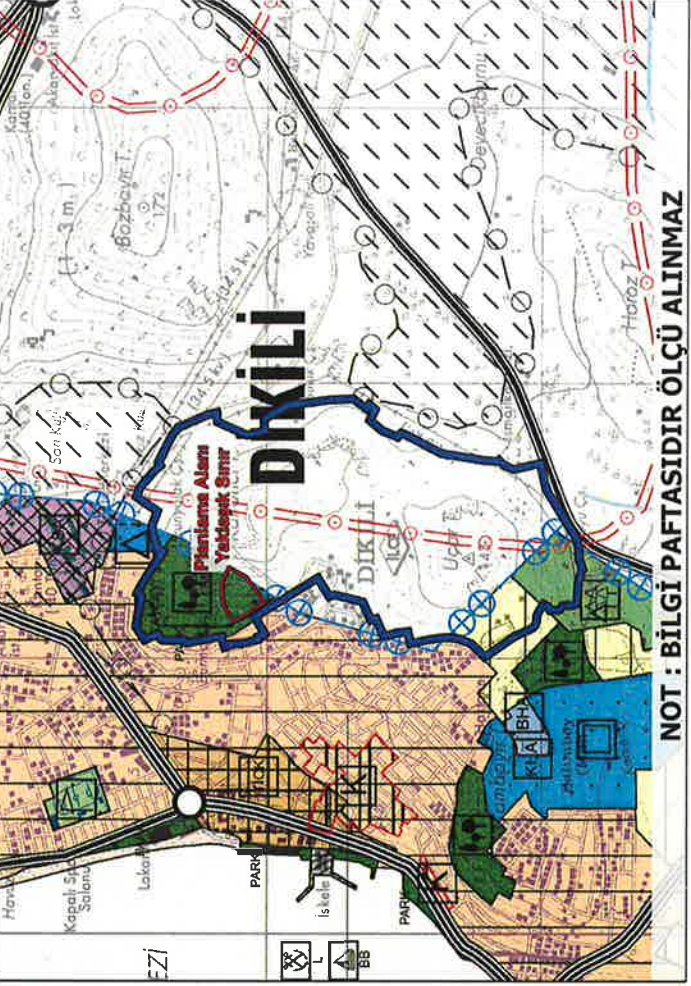
4.2. Meri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı :



İZMİR KUZAY BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
BİLGİ PAFTASI
"Dikili İlçesi İsmetpaşa Mahallesi 381 Ada 44 Parselin Bir Kısmında Su Deposu
Yapımına İlişkin Plan Değişikliği Çalışması"

PAFTA

J17-C-3



GÖSTERİM

PLANLAMA SINIRLARI

PLAN ONAMA SINIRI

ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLARI

KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM ALT BÖGE SINIRI

KONUT ALANLARI

MEVCUT KONUT ALANI DÜŞÜK

GELİŞME KONUT ALANI ORTA

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

REKREASYON ALANI

AĞAÇLANDIRILACAK ALAN

PARSEL SINIRI

TALEP EDİLEN ALAN SINIRI

- Plan Değişikliği Alanının Yürürlükteki 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Konumu -

Plan değişikliğine konu parsel; 23.05.2018 tarihinde Büyükşehir Belediyemiz Başkanlık Makamınca onanan İzmir Kuzey Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda; "Rekreasyon Alanı" plan kararında kalmaktadır.

Söz konusu planın Uygulama Hükümleri'nin ;

6.15. maddesinde; "Kamu yararı içeren kamu yatırımlarına gereksinim ortaya çıkması durumunda, eğitim alanı, sağlık tesis alanı, **ticari nitelik taşımayan belediye hizmet alanı**, kamu hizmet alanı, sosyal ve teknik altyapı tesisleri, kent veya bölge/havza bütününe yönelik her türlü atık toplama, bertaraf tesisleri ve bunlarla bütünleşmiş geri kazanım tesisleri, yenilenebilir enerji üretimi ve işletimine ilişkin kullanımlara ait **alt ölçekli imar planları, yürürlükteki mevzuat çerçevesinde 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılmadan, ilgili idaresince bu planın ilke ve esasları doğrultusunda hazırlanır.** Söz konusu alanlar amacı dışında kullanılamaz."

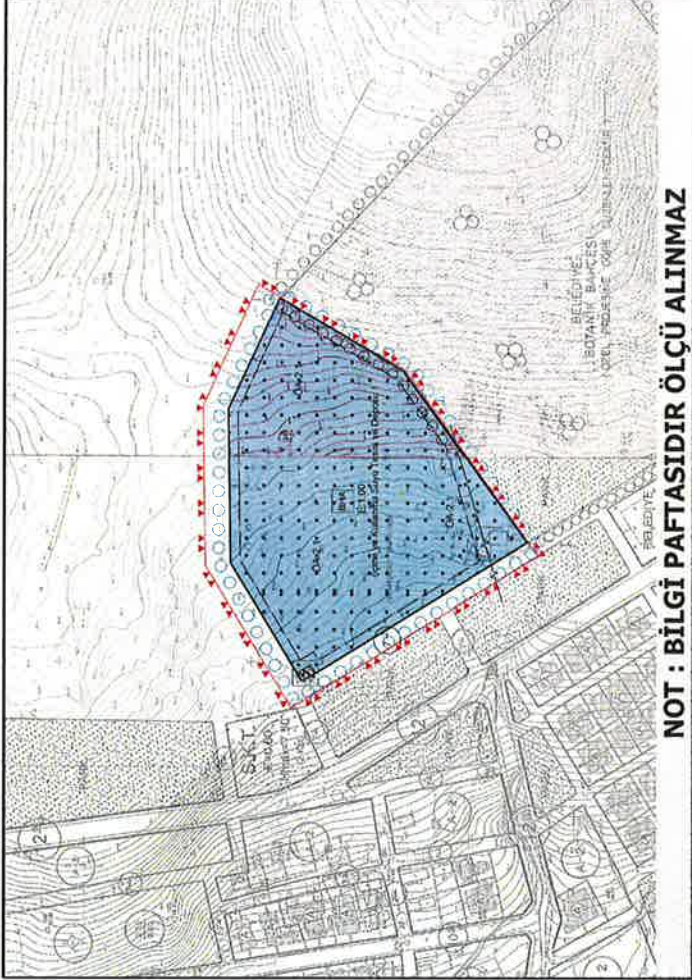
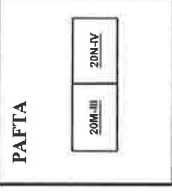
6.15.2.maddesinde "İZSU Genel Müdürlüğü yetki ve sorumluluk alanında bulunan mevcut yerleşimlerin içme ve kullanma suyu temininin sağlanabilmesi amacıyla kentsel kullanım kararı getirilmeyen ve/veya herhangi alt ölçekli (1/5000 ve 1/1000 ölçekli) imar planı bulunmayan, mülkiyeti kamuya veya İZSU'ya ait veya İZSU'ya tahsisli alanlarda, İZSU tarafından yapılacak su deposu, maslak, kaptaj vb. içme suyuna yönelik yapılar, iletim hatları ile yer altı ve yer üstü ÇEDgerekirmeyen her türlü arıtma tesisleri, terfi merkezleri, dere ıslah yapıları ve bu tesislere ait idari, trafo, jeneratör gibi yapılar alt ölçekli imar planı yapılmaksızın, yapı ve tesislerin projelerine ilişkin ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından uygunluk görüşlerinin alınması, denetiminin ve bu yapılara ilişkin her türlü sorumluluğun İZSU'ya ait olması kaydıyla yapılabilir." hükümleri bulunmaktadır.

5.Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi : Plan Notları :

- 1-) Bu Planda Belirlenen Belediye Hizmet Alanında; Taban Alanı, Yapı Yüksekliği, Saçak Ve Kitle Boyutları, Bahçe Tesfityeleri, Kot Alma Noktası Vb. Hususlar Özel Projesine Göre Belirlenecek Olup, Proje İle Belirlenen Yapı Yaklaşma Mesafeleri İçerisinde İstinat Duvarı, Rampalar, Merdivenler Ve Çevre Düzenlemesine Yönelik Kullanımlar Vb. Yer Alabilir.
- 2-)İzmir Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişliği İl Müdürlüğü Tarafından 26.10.2022 Tarihinde Onaylanan, İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporunun Sonuç Ve Öneriler Bölümünde Belirtilen Husus Ve Hükümlere Uyulacaktır.
- 3-) Devlet Su İşleri 2. Bölge Müdürlüğü'nün 09.09.2021 Tarih Ve 1543645 Sayılı Yazısında Belirtilen Hususlara Uyulacak Olup, Söz Konusu Parselin Bulunduğu Alanda Dere Yataklarının İslahı, Yağmur Sularının Drenajı Vb. Konulardaki Tüm Çalışmalarda Veher Türlü Uygulamada İzsu İdaresinin Görüşü Alınması Zorunludur.
- 4-) Yeraltı Suları Kanunu, Çevre Kanunu, Su Kiriliği Ve Kontrolü Yönetmeliği, Atık Yönelim Yönetmeliği, Yeraltı Sularının Kirilenmeye Ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik, Planlı Alanlar Tıp İmar Yönetmeliği 2006 27 Ve 2010/5 Sayılı Başbakanlık Genelgesi Ve İlgili Diğer Mevzuat hükümlerine Uyulacaktır.
- 5-) Belirtilmeyen Hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanununun İlgili Hükümleri Geçerlidir.



**DİKKİLİ İLÇESİ İSMETPAŞA MAHALLESİ
381 ADA 44 PARSELİN BİR KISMININ
BELEDİYE HİZMET ALANI (İÇME VE
KULLANMA SUYU TESİSLERİ VE DEPOSU)
OLARAK BELİRLENMESİNE İLİŞKİN HAZIRLANAN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**



GÖSTERİM
SINIRLAR
PLANLAMA SINIRLARI
PLAN ONAY ZEMİNİ
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM DEPOLAMA
AFET VE TEHLİKELİ ALANLAR
ONENÜ ALAN

OLÇEK : 1/1000

BELEDİYE BAŞKANLIĞI İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

NOT : BİLGİ PAFTASIDIR ÖLÇÜ ALINMAZ