

Meclis Karar No : 05.587  
Meclis Tarihi : 09.05.2022



Muhsen SOYER  
Lazım Bıyıkbaşı Belediye Başkanı

İHSAN TUTUM  
PLANLAMA VE DANIŞMANLIK  
HİZMETLERİ  
860 Sk. Akın Han No:2204 Konak-İZMİR  
Tel & Fax: 0232 483 95 57  
Yatırım ve İnşaat No: 5062

*İHSAN TUTUM*



**DİKİLİ-İZMİR**  
**1000 Ölçekli Dikili**  
**Revizyon Uygulama**  
**İmar Planı Plan Notu**  
**Değişikliği**  
**Plan Açıklama Raporu**



www.abatplan.com.tr  
Sivil Müh. Gayrimenkul Danışmanlığı, Mimarlık, Harita ve Mülk. Tic. Sic. Sicil  
Adına M. M. S. C. Bel. No:47, Tekent Dava Sok. D.3.3.02.03.04.05.06.07.08.09.10.11.12.13.14.15.16.17.18.19.20.21.22.23.24.25.26.27.28.29.30.31.32.33.34.35.36.37.38.39.40.41.42.43.44.45.46.47.48.49.50.51.52.53.54.55.56.57.58.59.60.61.62.63.64.65.66.67.68.69.70.71.72.73.74.75.76.77.78.79.80.81.82.83.84.85.86.87.88.89.90.91.92.93.94.95.96.97.98.99.100.101.102.103.104.105.106.107.108.109.110.111.112.113.114.115.116.117.118.119.120.121.122.123.124.125.126.127.128.129.130.131.132.133.134.135.136.137.138.139.140.141.142.143.144.145.146.147.148.149.150.151.152.153.154.155.156.157.158.159.160.161.162.163.164.165.166.167.168.169.170.171.172.173.174.175.176.177.178.179.180.181.182.183.184.185.186.187.188.189.190.191.192.193.194.195.196.197.198.199.200.201.202.203.204.205.206.207.208.209.210.211.212.213.214.215.216.217.218.219.220.221.222.223.224.225.226.227.228.229.230.231.232.233.234.235.236.237.238.239.240.241.242.243.244.245.246.247.248.249.250.251.252.253.254.255.256.257.258.259.260.261.262.263.264.265.266.267.268.269.270.271.272.273.274.275.276.277.278.279.280.281.282.283.284.285.286.287.288.289.290.291.292.293.294.295.296.297.298.299.300.301.302.303.304.305.306.307.308.309.310.311.312.313.314.315.316.317.318.319.320.321.322.323.324.325.326.327.328.329.330.331.332.333.334.335.336.337.338.339.340.341.342.343.344.345.346.347.348.349.350.351.352.353.354.355.356.357.358.359.360.361.362.363.364.365.366.367.368.369.370.371.372.373.374.375.376.377.378.379.380.381.382.383.384.385.386.387.388.389.390.391.392.393.394.395.396.397.398.399.400.401.402.403.404.405.406.407.408.409.410.411.412.413.414.415.416.417.418.419.420.421.422.423.424.425.426.427.428.429.430.431.432.433.434.435.436.437.438.439.440.441.442.443.444.445.446.447.448.449.450.451.452.453.454.455.456.457.458.459.460.461.462.463.464.465.466.467.468.469.470.471.472.473.474.475.476.477.478.479.480.481.482.483.484.485.486.487.488.489.490.491.492.493.494.495.496.497.498.499.500.501.502.503.504.505.506.507.508.509.510.511.512.513.514.515.516.517.518.519.520.521.522.523.524.525.526.527.528.529.530.531.532.533.534.535.536.537.538.539.540.541.542.543.544.545.546.547.548.549.550.551.552.553.554.555.556.557.558.559.560.561.562.563.564.565.566.567.568.569.570.571.572.573.574.575.576.577.578.579.580.581.582.583.584.585.586.587.588.589.590.591.592.593.594.595.596.597.598.599.600.601.602.603.604.605.606.607.608.609.610.611.612.613.614.615.616.617.618.619.620.621.622.623.624.625.626.627.628.629.630.631.632.633.634.635.636.637.638.639.640.641.642.643.644.645.646.647.648.649.650.651.652.653.654.655.656.657.658.659.660.661.662.663.664.665.666.667.668.669.670.671.672.673.674.675.676.677.678.679.680.681.682.683.684.685.686.687.688.689.690.691.692.693.694.695.696.697.698.699.700.701.702.703.704.705.706.707.708.709.710.711.712.713.714.715.716.717.718.719.720.721.722.723.724.725.726.727.728.729.730.731.732.733.734.735.736.737.738.739.740.741.742.743.744.745.746.747.748.749.750.751.752.753.754.755.756.757.758.759.760.761.762.763.764.765.766.767.768.769.770.771.772.773.774.775.776.777.778.779.780.781.782.783.784.785.786.787.788.789.790.791.792.793.794.795.796.797.798.799.800.801.802.803.804.805.806.807.808.809.810.811.812.813.814.815.816.817.818.819.820.821.822.823.824.825.826.827.828.829.830.831.832.833.834.835.836.837.838.839.840.841.842.843.844.845.846.847.848.849.850.851.852.853.854.855.856.857.858.859.860.861.862.863.864.865.866.867.868.869.870.871.872.873.874.875.876.877.878.879.880.881.882.883.884.885.886.887.888.889.890.891.892.893.894.895.896.897.898.899.900.901.902.903.904.905.906.907.908.909.910.911.912.913.914.915.916.917.918.919.920.921.922.923.924.925.926.927.928.929.930.931.932.933.934.935.936.937.938.939.940.941.942.943.944.945.946.947.948.949.950.951.952.953.954.955.956.957.958.959.960.961.962.963.964.965.966.967.968.969.970.971.972.973.974.975.976.977.978.979.980.981.982.983.984.985.986.987.988.989.990.991.992.993.994.995.996.997.998.999.1000.

Asiye BALDAN

# 1/1000 ÖLÇEKLİ DİKİLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

## PLAN AÇIKLAMA RAPORU

### Çalışma Alanı

Dikili İlçesi Merkez mahalleleri sınırları içerisinde ( İsmetpaşa, Salimbey, Gazipaşa) 01.08.2012 tarih 57 sayılı Dikili Belediye Meclis Kararı ile onaylanan Dikili Revizyon Uygulama İmar Planı onama sınırı içerisinde kapsamaktadır.



Resim 1: 2012 Dikili Revizyon Uygulama İmar Planı sınırını gösterir uydu fotoğrafı

## Konu

01.08.2012 tarih 57 sayılı Dikili Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Dikili Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları Madde 2.17.1. maddesi ' Tüm yapı adalarında binalara kot verilirken parselin tabii zemin köşe kotlarının aritmetik ortalaması (+-)0.00 kabul edilmek suretiyle kot belirlenir. Belirlenen zemin kotunun binanın cephe aldığı yol kırmızı kotunun altında kalması durumunda binaların ( +-) 0.00 kotu parselin cephe aldığı en yüksek tretuvar seviyesidir.' Denilmektedir. 2.17.2. maddesinde 'Parselin tabii zemin köşe kotları arasında 3.50 mt veya daha fazla kot farkı bulunması halinde 'Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin' ilgili hükümleri uygulanacaktır.' denilmektedir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları 2.17.1. ve 2.17.2. maddelerinin, 3.06.2021 tarihinde onaylanarak yürürlüğe giren İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin kodlandırmaya ilişkin hükümleri ile uyumsuzluk teşkil ettiğinden plan notları paftası revize edilerek 2.17.1. maddesi ve 2.17.2. maddesi kaldırılarak plan notu paftası revize edilmiştir.

2.17.1. maddesi kaldırılarak, aşağıdaki maddeler revize edilmiştir.

2.17. İmar Planındaki kitle çözümlerinin ana kararlarına bağlı kalarak (05.03.2008 tarih ve 36 sayılı Dikili Belediye Meclisi Kararı esas alınarak parselin kot durumuna göre "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin" ilgili hükümleri kapsamında iskan edilebilen bodrum katları da dahil olmak üzere), planla belirlenen toplam inşaat alanının aşılması ve binanın maksimum kat adedi bodrum katlar hariç 6 (altı) kat olmak üzere; ön, yan ve arka bahçe mesafelerini düzenleyerek oluşacak yapının taban alanı konumunu belirlemeye "belediyesi" yetkilidir. Oluşacak bina kitlelerinin yola bakan cephelerinde motif çıkarmalar hariç, kapalı veya açık çıkma yapılamaz.

2.17.1. Tüm yapı adalarında binalara kot verilirken parselin tabii zemin köşe kotlarının aritmetik ortalaması (+-) 0.00 kabul edilmek suretiyle kot belirlenir. Belirlenen zemin kotunun binanın cephe aldığı yol kırmızı kotunun altında kalması durumunda binaların (+-) 0.00 kotu parselin cephe aldığı en yüksek tretuvar seviyesidir.

2.17.2. Parselin tabii zemin köşe kotları arasında 3.50mt veya daha fazla kot farkı bulunması halinde, "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin" ilgili hükümleri uygulanacaktır.

Resim 2: 2012 Dikili Revizyon Uygulama İmar Planı Notu Paftası

## ÖNERİ PLAN

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları 2.17.1. ve 2.17.2. maddelerinin, 3.06.2021 tarihinde onaylanarak yürürlüğe giren İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği, Dördüncü Bölüm, Yapılaşmaya ilişkin, Hükümler başlığındaki kodlandırmaya ilişkin hükümler ile uyumsuzluk teşkil ettiğinden plan notları paftası revize edilerek 2.17.1. maddesi ve 2.17.2. maddesi kaldırılarak, '2.17.1. Kotlandırmada İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümlerine uyulacaktır.' Şeklinde plan notu değişikliği yapılmıştır.

bahçe mesafesi bırakılarak, her bir parselin ayrı ayrı yapılmasına olanak sağlayacak şekilde imar durumu verilecektir. (05/01/2011 gün ve 23 sayılı Belediye Meclis Kararı) Bitişik nizam 5 kat imarlı bulunan İsmetpaşa Mahallesi 86 ve 91 adalarda; mevcut ruhsatlı binaların durumu dikkate alınarak, bu adalarda yapılacak binaların arka bahçe mesafesi (köşe parseller hariç) 2 metre olarak uygulanacaktır.

2.15. Salimbey Mahallesi, 141 ve 176 Adalar ile İsmetpaşa Mahallesi 32 Ada kapsamında yapılacak yapıların tamamının kullanımını ticari amaçlı olacaktır.

2.16. Eski 2. nolu gecekondulu önleme bölgesi olarak bilinen İsmetpaşa Mahallesi 477-...-483 adalar ile 2046-2047 adalarda mevcut yapılaşma durumu dikkate alınarak, dışarıdan merdiven yapılmasına izin verilebilecektir.

2.17. İmar Planındaki kitle çözümlerinin ana kararlarına bağlı kalınarak (05.03.2008 tarih ve 36 sayılı Dikili Belediye Meclisi Kararı esas alınarak parselin kot durumuna göre "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin" ilgili hükümleri kapsamında göre "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin" ilgili hükümleri kapsamında göre "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin" ilgili planda belirlenen toplam inşaat alanının aşılması ve binanın maksimum kat adedi bodrum katlar hariç 6 (altı) kat olmak üzere; ön, yan ve arka bahçe mesafelerini düzenleyerek oluşacak yapının taban alanı konumunu belirlemeye "belediyesi" yetkilidir. Oluşacak bina kitlelerinin vola bakan cephelerinde motif çıkmalar hariç kapalı veya açık çıkma yapılamayacaktır.

2.17.1 Kotlandırılarda İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

Resim 3: Öneri Plan Notu Değişikliği Paftası

