

**DİKİLİ İLÇESİ, ÇANDARLI MAHALLESİ, 1634 ADA 36 VE 16 NOLU PARSELLERE İLİŞKİN  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA  
İMAR PLANI ÖNERİSİ RAPORU**



2022

**PLANLAMA EKİBİ**

*Meis TOPUZ* ..... *Şehir Plancısı* 

*Koray AKOĞLU* ..... *Uygulama İmar Pln. Şube Şefi* 

*Sevil MİSİSOĞLU* ..... *Uygulama İmar Pln. Şube Müdürü V.* 

**Meclis Kararı No : 05.1523**

**Meclis Kararı Tarihi : 16-12-2021**

## 1. Önerinin Konusu

İZSU Genel Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda, Dikili İlçesi, Çandarlı Mahallesi, 1634 ada 36 ve 16 nolu parsellerde, İçme Suyu Artırma Tesisi ve Atıksu Artırma Tesisi Amaçlı Belediye Hizmet Alanı belirlenmesine ilişkin hazırlanan1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Önerileri.

## 2. Önerinin Gerekeceği:

İZSU tarafından Kentteki İçme Sularının ve Atıksuların Artırılması İhtiyacının karşılanabilmesi için gerekli tesislerin yapımı amaçlanmaktadır.

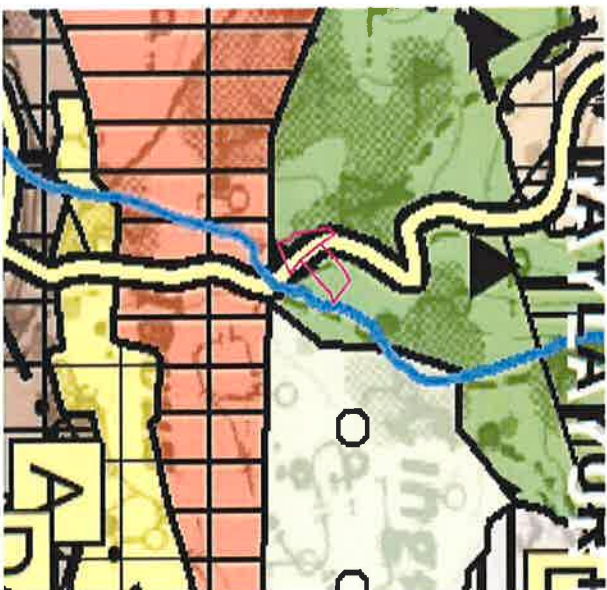
## 3. Mülkiyet Bilgisi :

Dikili İlçesi Çandarlı Mahallesi 1634 ada 36 parsel (eski 4669 parsel) ile 1634 ada 16 parsel (eski 4885 parsel) İzmir Büyükşehir Belediyesi İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'ne aittir.

## 4. Yürürlükteki İmar Planlarındaki Konumu:

Söz konusu parsellerin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

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



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

644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7.maddesi uyarınca 16.11.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan, 10.10.2018 ve 07.07.2020 tarihlerinde yapılan değişiklikler ile nihai halini alan İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000

ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda; "Orman Alanı" olarak belirlenen bölgede kalmaktadır.

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinde 7.26. maddesinde; "Bu plan kapsamındaki alanlarda, ihtiyaç olması halinde güvenlik, sağlık, eğitim, bölge parkı/büyük kentsel yeşil alanlar v.b. gibi sosyal donatı alanları; kent veya bölge/havza bütününe yönelik her türlü atık bertaraf tesisleri ve bunlarla entegre geri kazanım tesisleri, artma tesisleri, belediye hizmet alanı, (...), yapılabilir. Bu kullanımlara ilişkin imar planları, çed yönetmeliği kapsamında kalanlar için çevresel etki değerlendirmesi olumlu veya çevresel etki değerlendirmesi gerekli değildir kararının bulunması; çed yönetmeliği kapsamında dışımda olanlar için ise, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü olması kaydı ile bu planda değişikliğe gerek olmaksızın, kurum ve kuruluşların görüşlerine uyularak ilgili idaresince hazırlanır ve onaylanır. Onaylanan planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere bakanlığa gönderilir. Söz konusu tesisler/tesis alanları amacı dışında kullanılamaz (...)." hükmü yer almaktadır.

#### 4.2. İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı :



#### - Plan Değişikliği Alanının Yürürlükteki 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Konumu -

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarih, 05.843 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamı'nca 08.10.2012 tarihinde onaylanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda "Tarım Alanı" olarak belirlenen bölgede kalmaktadır.

Söz konusu plannın Plan 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 iletimine ilişkin kullanımlara ait alt ölçekli imar planları, yürürlükteki mevzuat çerçevesinde 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılmadan, ilgili idaresince bu plannın ilke ve esasları doğrultusunda hazırlanır. Söz konusu alanlar" amacı dışında kullanılamaz."

7.13.2. Atıksu Tesisleri Alanı (Arıtma-Terfi Merkezi) maddesinde;

'Bu plannın bütünü içinde her türlü sıvı atıkların ilgili mevzuatta belirtilen standartları sağlayacak şekilde arıtılması ve/veya bertaraf edilmesi zorunludur. İzmir Körfezinin korunması ve gelecek nesillere aktarılması amacıyla koruma kullanma dengesi içerisinde bu planda belirtilen arıtma tesis alanlarında onaylı alt ölçekli imar planları geçerlidir. Yeni artma tesis alanı ihtiyacı olması durumunda bu alanların yer seçim ve uygulaması bu plannın ilkeleri çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak belediyeler, kurum ve kuruluşlar, mahalli idare hizmet birimleri tarafından yapılabilir.' hükmü bulunmaktadır.

#### **6. Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu**

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 09.03.2020 tarihinde onaylanan Jeolojik Etüd Raporunun sonuç ve önerilerine uyulacak olup inceleme alanında yapılan jeolojik, jeoteknik, jeofizik ve sondaj çalışmaları neticesinde elde edilen verilere dayanarak yerleşime uygunluğu değerlendirildiğinde inceleme alanı ÖA-5.1 olarak değerlendirilmiştir.

Söz konusu raporda Önemli Alan 5.1 (Ö.A-5.1): Ölçem Alınabilecek Nitelikte Şişme-Oturma Açısından Sorunlu Alanlar; İnceleme alanında Kuvaterrer Yaşlı Alüvyona(Qy) ait siltli kumlu killerden oluşan birim yayılımı gözlemlenmiştir. Alüvyonun heterojen özellik göstermesiyle oturma ve şişme potansiyeli açısından sorunlu olduğu düşünülen alanlar yerleşime uygunluk açısından "Ölçem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilmiştir.

#### **Bu alanlarda,**

- Parsel bazı zemin Etütlerinde, şişme problemlerine karşı oluşabilecek zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
- Yüzey ve yer altı, sızıntı sularının ortamdaki uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenajı önlemleri alınmalıdır.
- Mevcut ve kazı aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Her türlü kazıdan önce inceleme alanın yolların ve komşu parsellerin güvenliği sağlanmalıdır.
- İnceleme alanında gözlenen Alüvyonun(Qal) heterojen özellik göstermektedir. Stabilité sorununun gözlenmemesi için yapılaşma esasında yapı temelleri homojen (aynı, tek) birim üzerine oturtulmalıdır.
- Yapılacak parsel/bina bazındaki zemin etütlerinde temel tipi, temel derinliği ve temel in oturacağı zemin seviyelerine ait mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ayrıntılı olarak yapılmalıdır. Değerlendirmeler sonucunda ortaya çıkacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.
- İnceleme alanı, 1/1000 ve 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk ve lokasyon haritası üzerinde ÖA-5.1 olarak belirtilmiştir.

#### **7. Kurum Görüşleri**

- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğünün 07.09.2017 tarih ve 604884 sayılı yazısında; Parsel tarafında 5 metre genişliğinde servis yolu ayrılması, bu alanların kullanılmayıp boş ve diğer hususlar belirtilmiştir.
- İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün bila tarih ve 2301234 sayılı yazısında; 4669 numaralı parselin, tarım dışı amaçla kullanımının uygun görüldüğü, 4885 numaralı parselintapu kaydındaki arazi niteliği "zeytinlik" olduğundan kullanımında olduğu,

Bakanlığın 08.06.2011 tarih ve 12311-42356 sayılı talimatı ile 10.10.2013 tarih ve 84367 sayılı Talimatı 1. maddesi gereği, 3573 sayılı Zeytinçiliğin Islahı ve Yabanilerin Aşılattırılması Hakkında Kanununun 3. maddesinde “Zeytinlik alanların amacı dışında kullanılmayacağı ve daraltılmayacağı”, 20.maddesinde “altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşmanın zeytinlik alanının %10 unu geçemeyeceği doğrultusunda işlem yapılması gerektiği belirtilmiştir.

- Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 15.09.2017 tarih ve 295333 sayılı yazısında; parsellerin sorumluluk ağı içerisindeki otoyol, devlet ve il yollarına cephesi bulunmadığı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.

İzmir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 07.11.2017 tarih ve 2355175 sayılı yazısında; söz konusu parsellerin 3116 sayılı Orman Yasasına göre yapılan orman tahdit hat sınırları dışında olup orman sayılmayan yerlerden olduğu belirtilmiştir.

- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 22.08.2017 tarih ve 31171 sayılı yazısında; parsellerin herhangi bir doğal sit alanında kalmadığı ve alanda herhangi bir tabiat varlığının bulunmadığı belirtilmiştir.

- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 22.09.2017 tarih ve 33765 sayılı yazısında projenin ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında kaldığı belirtilmiştir.

TEİAŞ'ın 16.08.2017 tarih ve 315080 sayılı yazısında; parseller üzerinde teşekkülleri faaliyet alanında bulunan mevcut veya planlama aşamasındaki herhangi bir tesisin bulunmadığı tespit edilmiştir.

- Gediz Elektrik ve Dağıtımın 14.08.2017 tarih ve 38417 sayılı yazısında Parselleri etkileyen şirketlerine ait alçak ya da yüksek gerilimli elektrik hatlarının geçmediği tespit edilmiş olduğu belirtilmiştir.

- İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 06.12.2017 tarih ve 4706 sayılı yazısında parsellerin içerisinde herhangi bir sit veya korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı koruma alanı sınırı içerisinde kalmadığı belirtilmiştir.

- Milli Savunma Bakanlığı İnşaat Emlak Bölge Başkanlığının 02.10.2018 tarih ve 3444 sayılı yazısında parsellerin “Belediye Hizmet Alanı” olarak ayrılmasında askeri açıdan sakınca olmadığı belirtilmiştir.

Yukarıda açıklanan hususlar kapsamında İZSU Genel Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda, Dikili İlçesi, Çandarlı Mahallesi, 1634 ada 36 ve 16 nolu parsellerde, İçme Suyu Artırma Tesisi ve Atıksu Artırma Tesisi Amaçlı Belediye Hizmet Alanı belirlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçeği Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

## **8. 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi**

Belediye Hizmet Alanı kullanım kararının altında Atıksu Artırma Tesisi Alanı ve İçme Suyu Tesis Alanı açılımları belirlenmiştir. Ayrıca D.S.İ 2.Bölge Müdürlüğü'nün plana esas görüşü doğrultusunda parselin dere hattı tarafından 5 metre servis yolu bırakılmıştır.

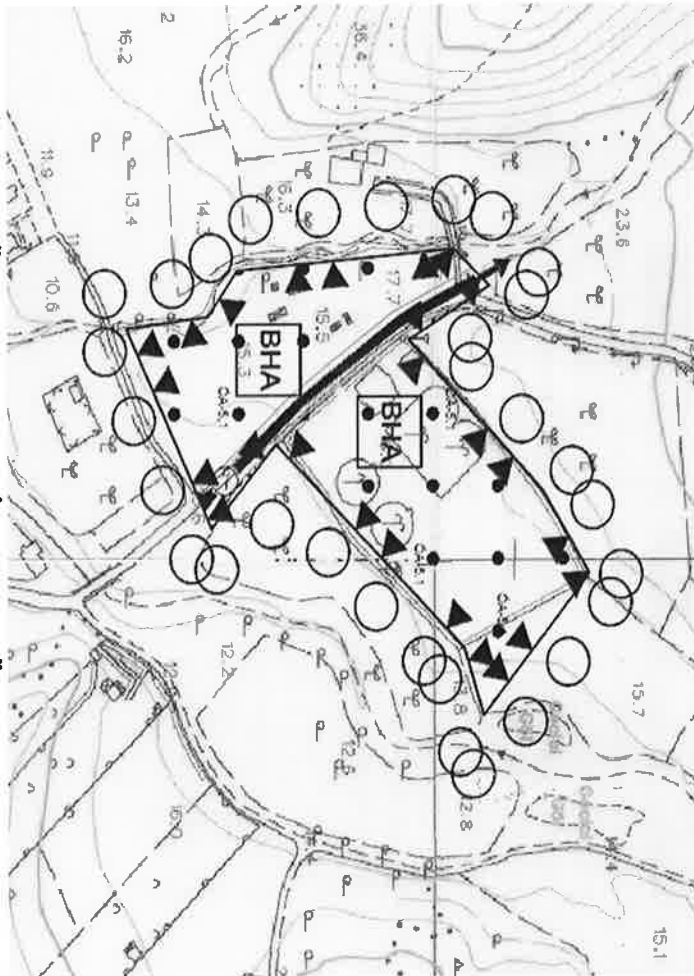
### **Belediye Hizmet Alanı- Atıksu Artırma Tesisi Alanı:**

Atıksu Artırma Tesisi birimleri, yardımcı üniteleri ile İdari yapı için E:0.1'dir.

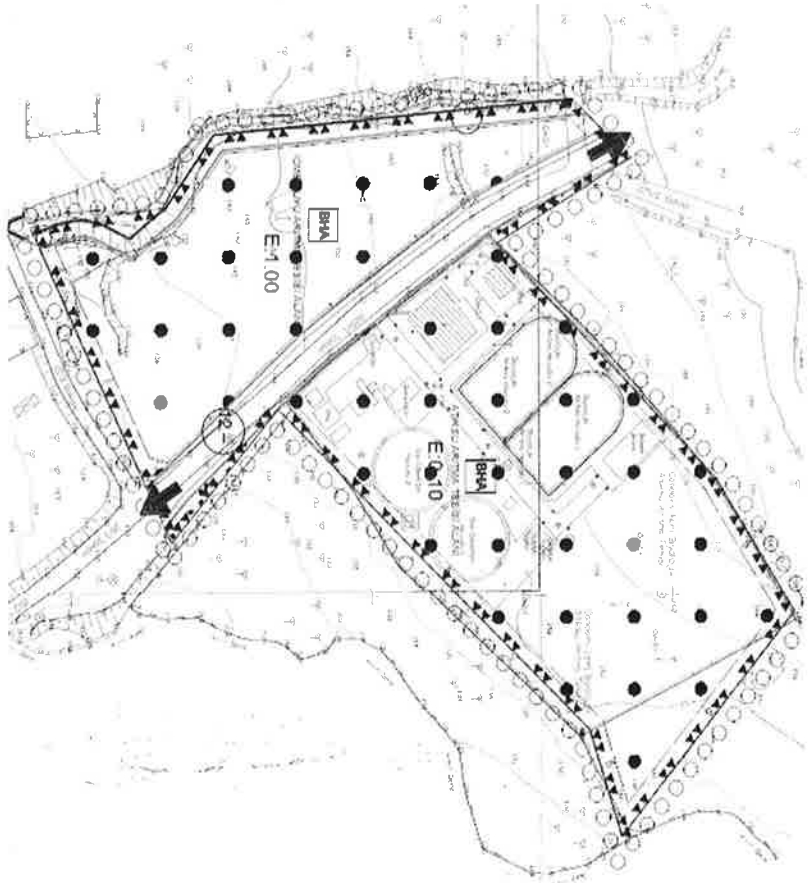
### **Belediye Hizmet Alanı- İçme Suyu Artırma Tesisi Alanı:**

İçme Suyu Artırma Tesisi birimleri, yardımcı üniteleri ile İdari yapı için E:1.00 dir.

## 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Önerisi



## 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi



**Not:** Resimler ölçeksiz olup, bilgi amaçlıdır.