

DİKİLİ-İZMİR
Salimbey Mahallesi
160 Ada 24 Parsel ve
Çevresi
1/1000 Ölçekli
Uygulama İmar Planı ve
Plan Notu Değişikliği
Açıklama Raporu

Meclis Karar No **05.1160**
Meclis Karar Tarihi: **13.11.2023**



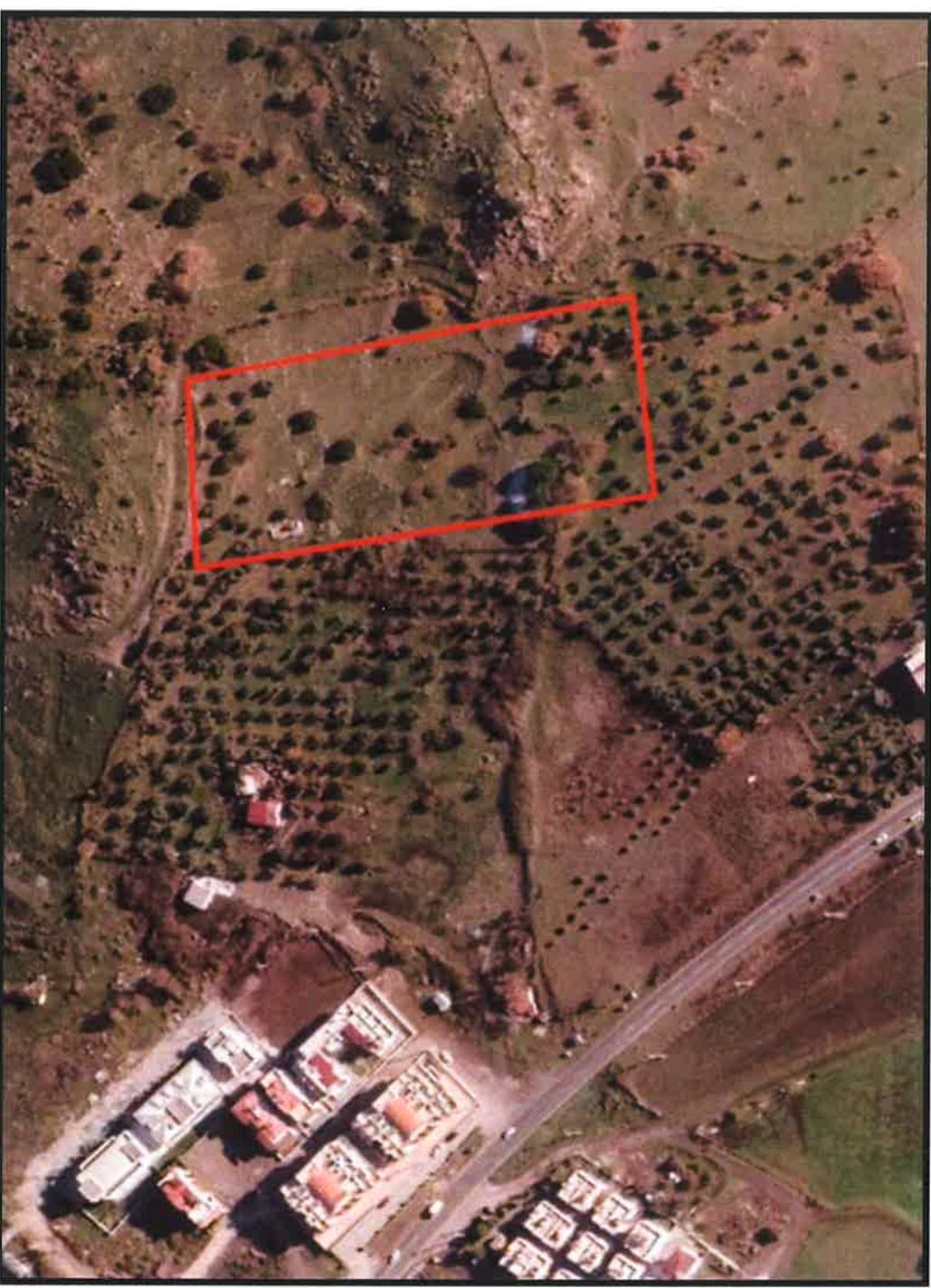
MUSTAFA ERGİ
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

SALİMBEY MAHALLESİ 160 ADA 24 PARSEL VE ÇEVRESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Çalışma Alanı

Dikili İlçesi, Merkez mahalleleri arasında yer alan, Salimbey Mahallesi, 160 Ada 24 Parsel ve çevresini kapsamaktadır. Plan Tadilatına konu olan bölge, İlçemize güney doğudan girişin sağlandığı, Yakamoz caddesi üzerindedir.



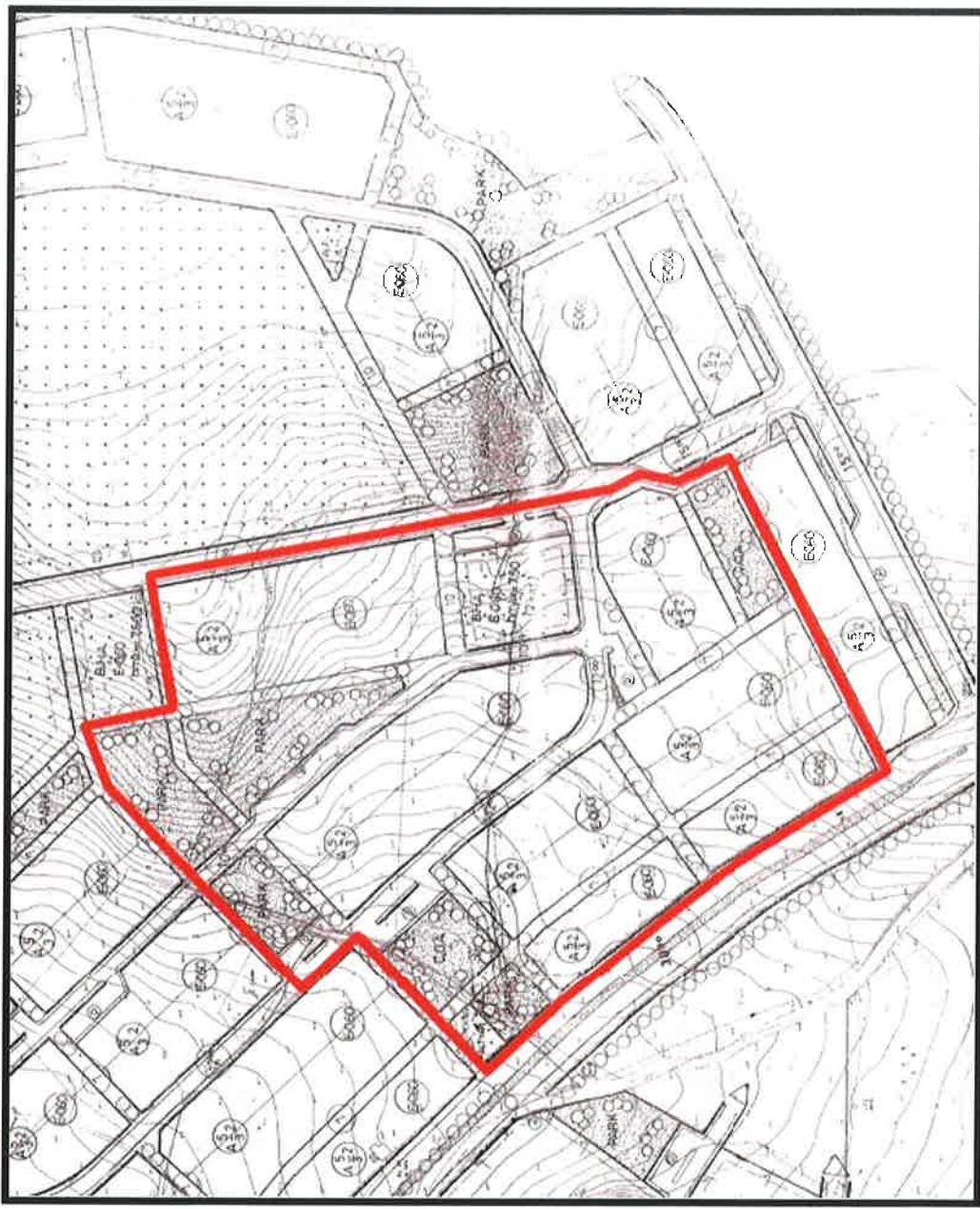
Resim 1: Plan değişikliğine konu alanının uydu fotoğrafı

Konu 1

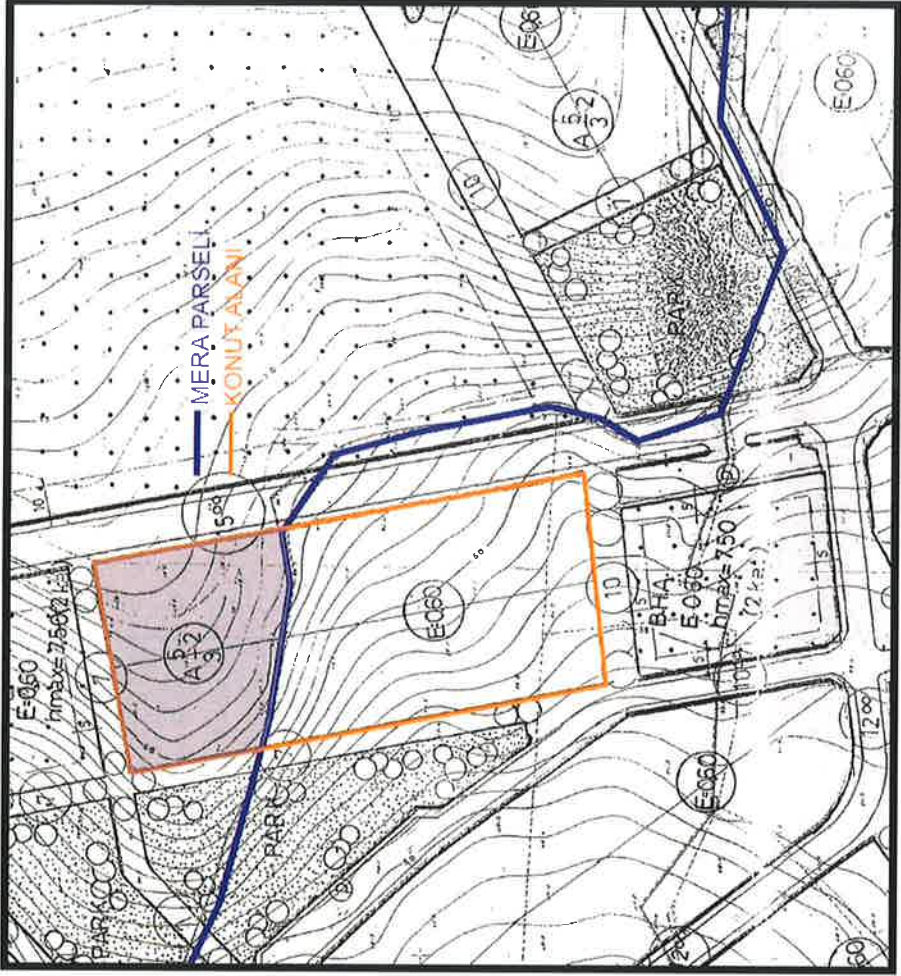
Dikili Belediye Meclisi'nin 06.01.2021 tarih 25 sayılı kararı ile kabul edilen, İzmir İli, Dikili İlçesi, Salimbey Mahallesi, 160 ada 24 parsel ve çevresine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.03.2022 gün ve 05.366 sayılı kararı ile uygun görülerek onanmıştır.

Salimbey Mahallesi, 160 ada 89 parsel ‘Mera’ vasıflı olup bir kısmı 17.03.2022 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırı içerisine girmektedir. Resim 2 de gösterilen Konut Alanı’nın küçük bir kısmının 160 ada 89 parselde kalmasından dolayı 18. Madde Uygulamasına dahil edilememektedir. Ancak Mera Vasfı bulunmayan, 160 ada 22, 23 ve 24 parsellerinde bir kısmının söz konusu Konut Alanı sınırına içerisinde kalmasından dolayı bu durumdan etkilenmekte ve 18. Madde uygulamasına bütün olarak dahil edilememektedir.

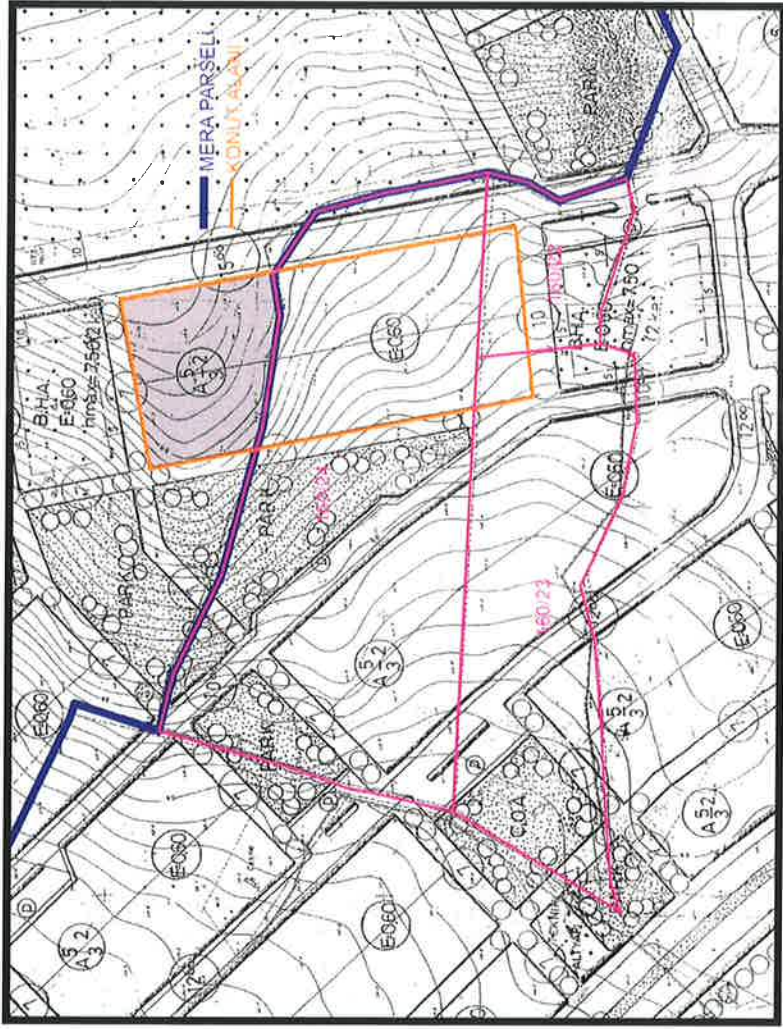
4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında söz konusu Konut Adasının Mera dışına çıkarılması ve Konut Alanı olarak 18. Madde uygulamasına dahil edilmesinin mümkün olmaması nedeni ile Mera alanı içerisinde kalan Konut Alanı 7m'lik yol ile ayrılmıştır. 7m'lik ilave yol açılması nedeni ile Mevcut planda Konut Alanı ve Belediye Hizmet Alanı arasında kalan 10 m 'lik yaya yolu da 7m ye düşürülmüştür. Ayrıca 160 ada 24 parselin Belediye Mülkiyeti olması nedeni ile söz konusu plan tadilatı kamu yararı da içermektedir.



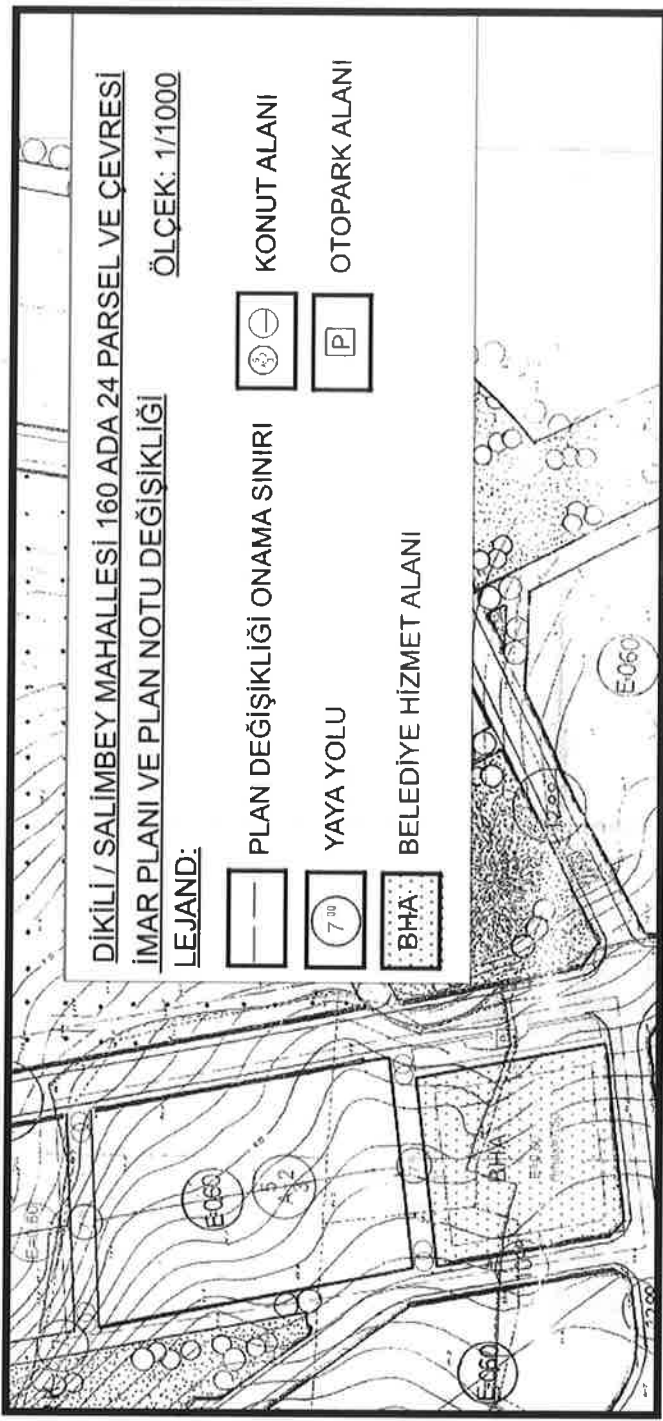
Resim 2 : 17.03.2022 tarihli onaylı Uygulama İmar Planı Örneği



Resim 2: Mera Parseli ile Konut Alanını Gösterir Mevcut Plan Örneği



Resim 3: Konut alanının mera ile bağlantılı olmasından dolayı etkilenen parseller



	MEVCUT PLAN	ÖNERİ PLAN
Konut	5430 m ²	5426 m ²
Yol	775 m ²	986 m ²
B.H.A	2930 m ²	2960 m ²
Otopark	565 m ²	328 m ²
TOPLAM	9700 m²	9700 m²

Konu 2

2022 yılında onaylanan İmar Planı Değişikliğinin, ana planı 08.10.2008 tarih 129 sayılı Dikili Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planıdır. Bu nedenle söz konusu plan tadilatlarında 2008 yılı onaylı Plan Notları geçerlidir. İlgili planın plan notlarında “*Konut alanlarında minimum ifraz 500 m² olacaktır.*” Denilmektedir.

2008 yılında onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre, 29.07.2011 tarih 260 sayılı Belediye Encümen Kararı ile 160 ada 20 parsel 16. Madde uygulaması görmüştür. Ancak Uygulama sonrasında oluşan 160 ada 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75 ve 76 parseller 500 m²'nin altındadır. Plan notları ve 16. Madde uygulaması arasında uyumsuzluk bulunması, uygulamanın tamamlanmış olması nedeni ile söz konusu parsellerin müktesep bir hak kazanmış olmasından dolayı 500 m² koşulu plan notlarından kaldırılarak güncel yönetmelik hükümleri doğrultusunda aşağıdaki şekliyle öneri plan notu hazırlanmıştır. Söz konusu plan notlarında bağımsız bölüm sayısına ilişkin herhangi bir kısıtlama bulunmaması sebebiyle öneri plan notu nüfus artısına ve dolayısıyla trafik yoğunluğuna sebebiyet vermemektedir.

Öneri Plan Notu:

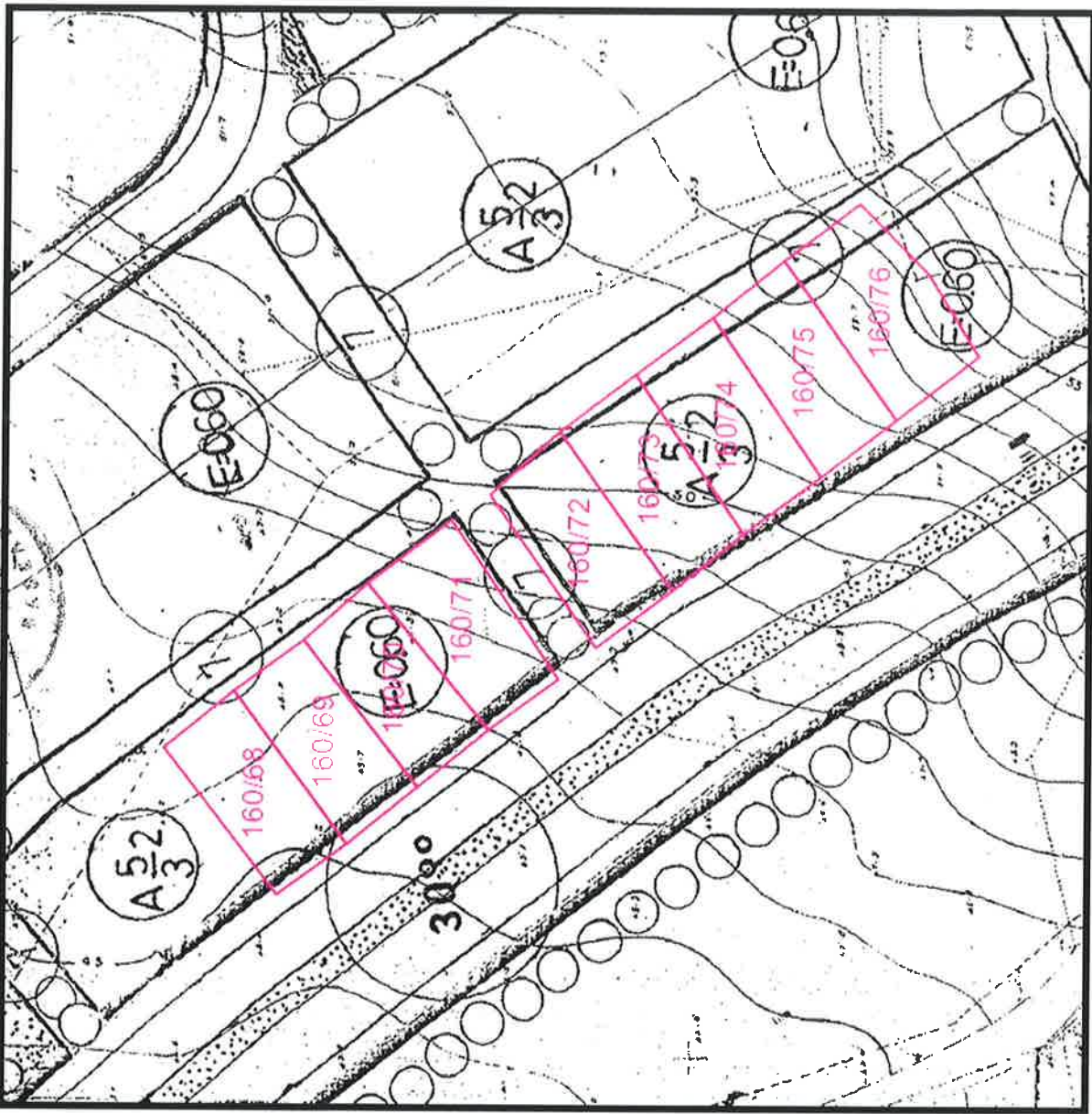
- İfraz koşullarının belirlenmesinde İmar, Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

Konu 3

Kadastral mülkiyetlerin imar planı üzerine, kadastral pafta üzerinden işlenmesi sebebiyle 160 ada 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75 ve 76 parsellerde kayıklıkların oluştuğu gözlenmiştir. 3m'ye kadar olan kayıklıklarda mağduriyetin önüne geçmek adına aşağıdaki şekliyle öneri plan notu hazırlanmıştır.

Öneri Plan Notu:

- İmar Planı ve mülkiyet arasında 3m'ye kadar olan uyumsuzluklarda yol istikametini ve genişliğini değiştirmek koşulu ile plan değişikliği yapılması için düzeltme yapmaya ilgili idare yetkilidir.



Resim 6: Plan ile mülkiyetler arasında uyumsuzluğu gösteren pafta

