

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



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 sınırlarını kapsamaktadır.



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

Konu

01.06.2011 tarih 79 sayılı Dikili Belediye Meclis Kararının 6. Maddesinde yer alan ‘ Meyilli arazilerde oluşan üçüncü bodrum katlar iskan edilemez’ maddesinin kabulüne karar verilmiş olup, 01.8.2012 tarih 57 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylana Dikili Revizyon İmar Planı Notları, 2.30 maddesine söz konusu karar aktarılmıştır.

28.05.2020 tarih 8400 sayı, 29.05.2020 tarih 8401, 8402, 8403,8404, 8408, ve 03.06.2020 tarih 8686 sayılı evraklarla belediyemize aynı konu içeriği üzerinden başvurulmuş olup; söz konusu dilekçelerde; 2012 Revizyon İmar Planının 2.30 maddesinde yer alan ‘Meyilli arazilerde oluşan üçüncü bodrum katlar iskan edilemez’ plan hükminin Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde 3. Bodrum katların iskan edilemeyeceğine dair herhangi bir hüküm bulunmadığı belirtilmiş ve dilekçelerin içerisinde yer verilen Bakanlık Görüşleri, İmar Kanunu ve Yönetmeliğin (İkinci Bölüm/5. Maddesi 25. Fıkrası, 5. Bölüm/51. Maddesinin 3. Fıkrası, 8. Bölüm /69. Maddesinin 2. Fıkrası hükümleri uyarınca;

‘Su taşkın alanlarında ve taşkın riski olan yerlerde, Meyilli arazilerde oluşan 3. Bodrum katlar iskan edilemez. Su taşkın riski bulunmayan meyilli arazilerde oluşan bodrum katlardaki iskan koşulları, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre değerlendirilir.’ Şeklinde plan notunun revize edilmesinin Belediyemiz komisyonunda değerlendirilmesi talep edilmiştir.

- 2.25. Bahçeli konutlarda zemniplerde yapılan teraslar, parsel sınırına 2.5 metre, yan ve arka bahçe sınırına 1.5 metre den fazla yaklaşamayacaktır. (02.02.2005 gün ve 19 sayılı Belediye Meclisi Kararı)
- 2.26. Çatı katına yapılan saçaklar üzerine katkın duvar yapılamayacaktır. (02.02.2005- gün ve 19 sayılı Belediye Meclisi Kararı)
- 2.27. Kat alanı kat sayısı olmayan bahçe çekme mesafelerinin belirlendiği yapı adalarının parsellerinde hangi katta yapılırsa yapılsın motif çıkma yapmak suretiyle binaların yapı inşaat alanlarında artış sağlanamaz. (02.06.2011 gün ve 79 sayılı Belediye Meclisi Kararı)
- 2.28. Mitrari projelerde hazırlanan binalarda odaların dar kenarı 2.5 metreden az olamaz. (01.06.2011 gün ve 79 sayılı Belediye Meclisi Kararı)
- 2.29. Bir alt katta bağlı piyeslerin yapıldığı çatı katlarının mahya yüksekliği 4.25 metreden fazla olamaz, %40 çatı eğimi ile bu yükseklik aşıyor ise çatıya ikinci bir eğim verilerek yükseklik korunacaktır. Çatı katındaki piyeslerin başlangıcı mehil aldığı cephenin saçağına 3.5 metreden fazla yaklaşamaz (01.06.2011 gün ve 79 sayılı Belediye Meclisi Kararı)
- 2.30. Meyilli arazilerde oluşan üçüncü bodrum katlar iskan edilemez. (01.06.2011 gün ve 79 sayılı Belediye Meclisi Kararı)
- 2.31. Belediye Hizmet Alanlarında, hizmetin cinsi belediyesince saptanacaktır. İmar planı üzerinde yapılaşma kriterleri belirlenmemiş olan Belediye Hizmet Alanlarında bu kriterler çevre yapı adalarındaki imar durumları dikkate alınarak belediyesince belirlenebilir.
- 2.32. İmar planında "Sosyal – Kültürel Tesis Alanı" olarak ayrılan alanlardaki tesis ve faaliyetlerin cinsi belediyesince saptanacaktır.
- 2.33. İki ve veya daha yüksek katlı konutla ayrılmış alanlarda, Belediyenin uygun görüşü ile zemin katta ticaret yapılabilir.
- 2.34. Belediye sorumluluk sahası içerisinde, TAKSİKAKS oranı verilmiş ayrık yapı nizamına tabii konut alanlarında KAKS (Emsal) oranı aşılmamak şartı ile; "İmar Planı" ve "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği"ndeki bahçe mesafeleri ile kat iç yüksekliği koşullarına uyulması koşuluyla imar planında belirlenen kat adedinden daha az katlı yapı yapılabilir. Ancak TAKS oranı %40'ı aşamayacaktır.
- 2.35. Yukarıda belirtilmeyen konularda, plan ana kararlarının getirdiği kriterlere ilgili yönetmeliklere bağlı kalınması koşulu ile özgün durumlarda çözüm getirmeye Belediye Fen ve İmar İşleri Müdürlüğü yetkilidir.

Resim 2: 2012 Dikili Revizyon Uygulama İmar Plan Notu Paftası

ÖNERİ PLAN

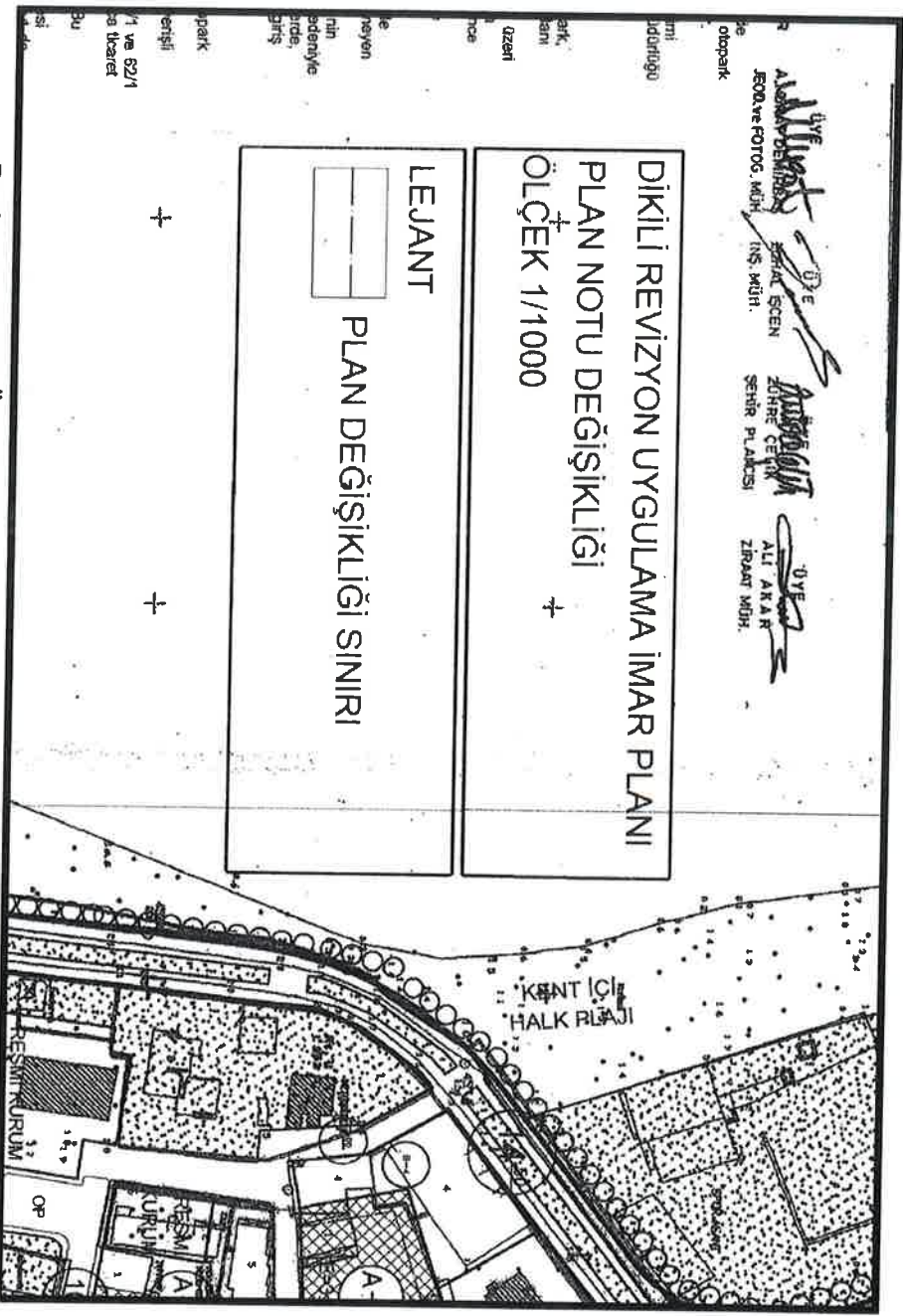
Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Bodrumlar, 51. Maddenin 3. Bendinde, 'Toprağa dayalı bodrum katlarda bulunan konutlarda oturma odası ve bir yatak odasını; taban döşemesinin üst seviyesinin tabii veya tesviye edilmiş zemine gömülü olmaması, doğal aydınlatma ve havalandırmasının pencere açılmak suretiyle sağlanması, sel, taşkın ve su baskınlarına karşı tedbirlerin alınmış olması zorunludur. Bu bağımsız bölümlerin kısmen veya tamamen tabii ve tesviye edilmiş zemin altında kalan duvarlarında pencere açılmaz.' Denilmektedir.

Aynı yönetmeliği 69. Madde 2. Bendinde 'Bu Yönetmeliğin birinci, ikinci, altıncı, yedinci, sekizinci, dokuzuncu bölümleri, geçici maddeleri ile 19 uncu ve 20 nci maddelerinde yer alan hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez ve planlarda bu hükümlere aykırı olarak getirilecek hükümler uygulanamaz.' Denilmektedir.

Bu kapsamda, 2012 Revizyon İmar Planında 2.30 maddesinde yer alan 'Meyilli arazilerde oluşan üçüncü bodrum katlar iskan edilemez' ibaresi 'Su taşkın alanlarında ve taşkın riski olan yerlerde, Meyilli arazilerde oluşan 3. Bodrum katlar iskan edilemez. Su taşkın riski bulunmayan meyilli arazilerde oluşan bodrum katlardaki iskan koşulları, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre değerlendirilir.' şeklinde revize edilmiştir.

- 2.29. Bir kat daha fazla piyestirin yapıldığı çatı kararının menya yüksekliği 4,25 metreden fazla olmamaz, %40 çatı eğimi ile bu yükseklik aşıyor ise çatıya ikinci bir eğim verilerek yükseklik korunacaktır. Çatı katındaki piyestirin başlangıcı mebli aldığı cephenin saçağına 3,5 metreden fazla yaklaşılamaz. (01.06.2011 gün ve 79 sayılı Belediye Meclisi Kararı)
- 2.30. Su taşkın alanlarında ve taşkın riski olan yerlerde, meyilli arazilerde oluşan 3. bodrum katlar iskan edilemez. Su taşkın riski bulunmayan meyilli arazilerde oluşan bodrum katlardaki iskan koşulları, Planlı Alanlar İmar.. Yönetmeliği hükümlerine göre değerlendirilir.
- 2.31. Belediye Hizmet Alanlarında, hizmetin cinsi belediyesince saptanacaktır. İmar planı üzerinde yapılaşma kriterleri belirlenmemiş olan Belediye Hizmet Alanlarında bu kriterler, çevre yapı adalarında imar durumları dikkate alınarak belediyesince belirlenebilir.
- 2.32. İmar planında "Sosyal - Kültürel Tesis Alanı" olarak ayrılan alanlardaki tesis ve faaliyetlerin cinsi belediyesince saptanacaktır.
- 2.33. İki ve veya daha yüksek katlı konutta ayrılmış alanlarda, Belediyenin uygun görüşü ile zemin katla ticaret yapılabilir.

Resim 3: Öneri Plan Notu Değişikliği Paftası



Resim 4: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği Lejantı