DİKİLİ-İZMİR GAZİPAŞA MAHALLESİ 234 ADA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Meclis Karar No : 04.1041
Meclis Karar Tarihi: 14.09.2026

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı V.
Dr. Z. Levent YILDIR
İzmir Büyükşehir Belediyesi
Başkan Vekili

DİKİLİ-İZMİR GAZİPAŞA MAHALLESİ 234 ADA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PALN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ KONUMU

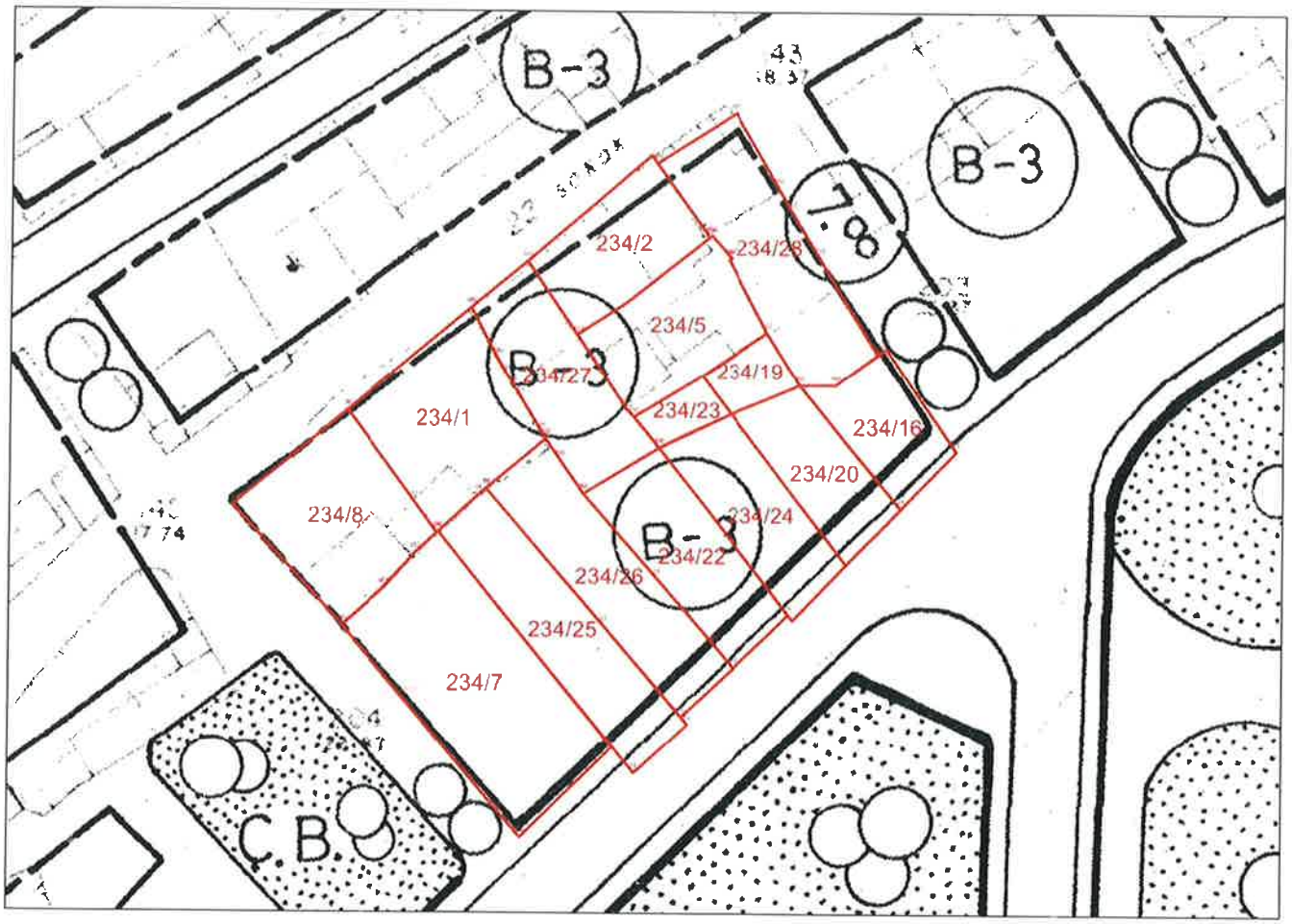
Söz konusu plan değişikliği alanı; İlçemiz sınırları içerisinde Gazipaşa Mahallesi 234 numaralı yapı adası içerisinde kalmaktadır. Plan değişikliği sınırı Gazipaşa Mahallesi 28 Sokak ile 16 Sokak arasında kalan taşınmazları kapsamakta olup; plan değişikliğine konu taşınmazlar; Gazipaşa 234 ada 2, 5, 16,19, 20,22, 23, 24, 27 ve 28 nolu parseller şeklindedir.



Resim 1: Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KONUSU, GEREKÇELERİ VE KARARLARI

Gazipaşa Mahallesi, 234 numaralı yapı adası; 2012 Dikili Revizyon İmar Planında Blok 3 Kat Yapı Kitlesi Yapı Nizamlı Konut Alanı kullanımında kalmaktadır. Yapı adası içerisindeki yapılaşmalar incelendiğinde 234 ada 20 parselin 1986 yılı onaylı Uygulama İmar Planına göre yapılaştığı, 234 ada 16, 24, 25, 7, 8, 1 ve 28 parselde kayıtlı taşınmazların 1999 yılı Uygulama İmar Planına göre yapılaştığı ve 234 ada 22 ve 26 parselde kayıtlı taşınmazların 2012 Dikili Revizyon İmar Planına göre yapılaştığı görülmektedir. Ada içerisindeki 234 ada 2, 5, 19, 23 ve 27 parselde kayıtlı taşınmazlarda yeni yapı bulunmadığı ve eski kadastro paftasında işli yapıların bulunduğu görülmektedir. Gazipaşa Mahallesi, 234 ada 2, 5, 19 ve 23 parselde kayıtlı taşınmazların mal sahibi aynı kişi olup; tevhit sonrası yapılaşma izni alarak imar izninin verilmesini istemektedir. Bu nedenle ada içerisinde İmar Planlarına göre yapılan değerlendirmelerde 1999 yılı İmar Planına göre yapılaşma izni alan taşınmazlarda Bitişik Nizam 3 Kat Konut Alanı şeklinde ada etüt çalışması yapılarak kitle oturumu belirlendiği ve yapılaşma izninlerinin bu kitleler doğrultusunda verildiği görülmektedir.

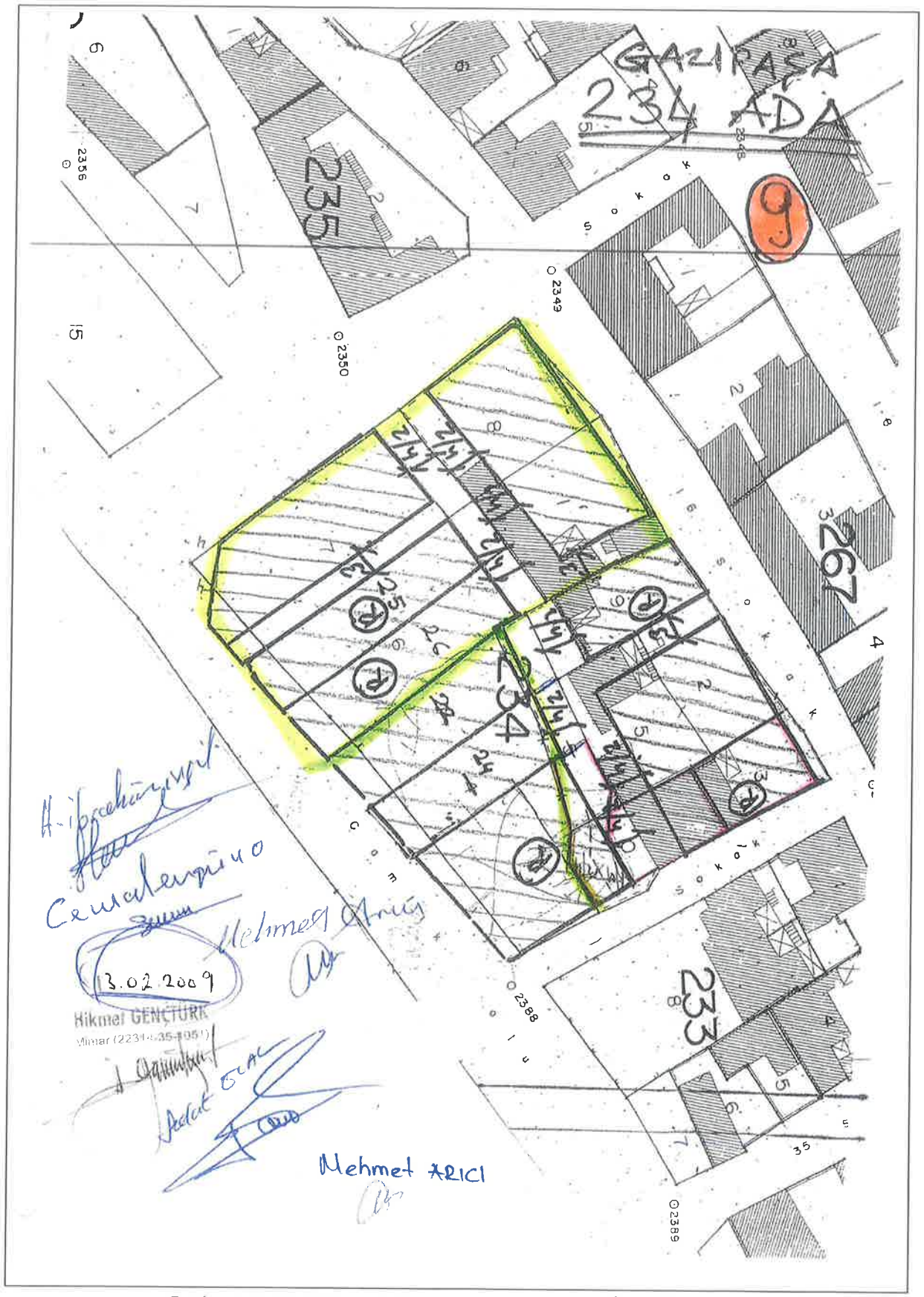


Resim 2: Gazipaşa Mah. 234 Ada 1999 yılı Uygulama İmar Planı

Gazipaşa Mahallesi 234 adaya istinaden gelen yapılaşma taleplerinde kitle oturumlarının belirlenmesine istinaden 2 ayrı İmar Komisyonu kararı alınmış olup; kitle oturumları belirlenmiştir. Yapı adasına istinaden belirlenen kitle oturumları aşağıda iletilmektedir.

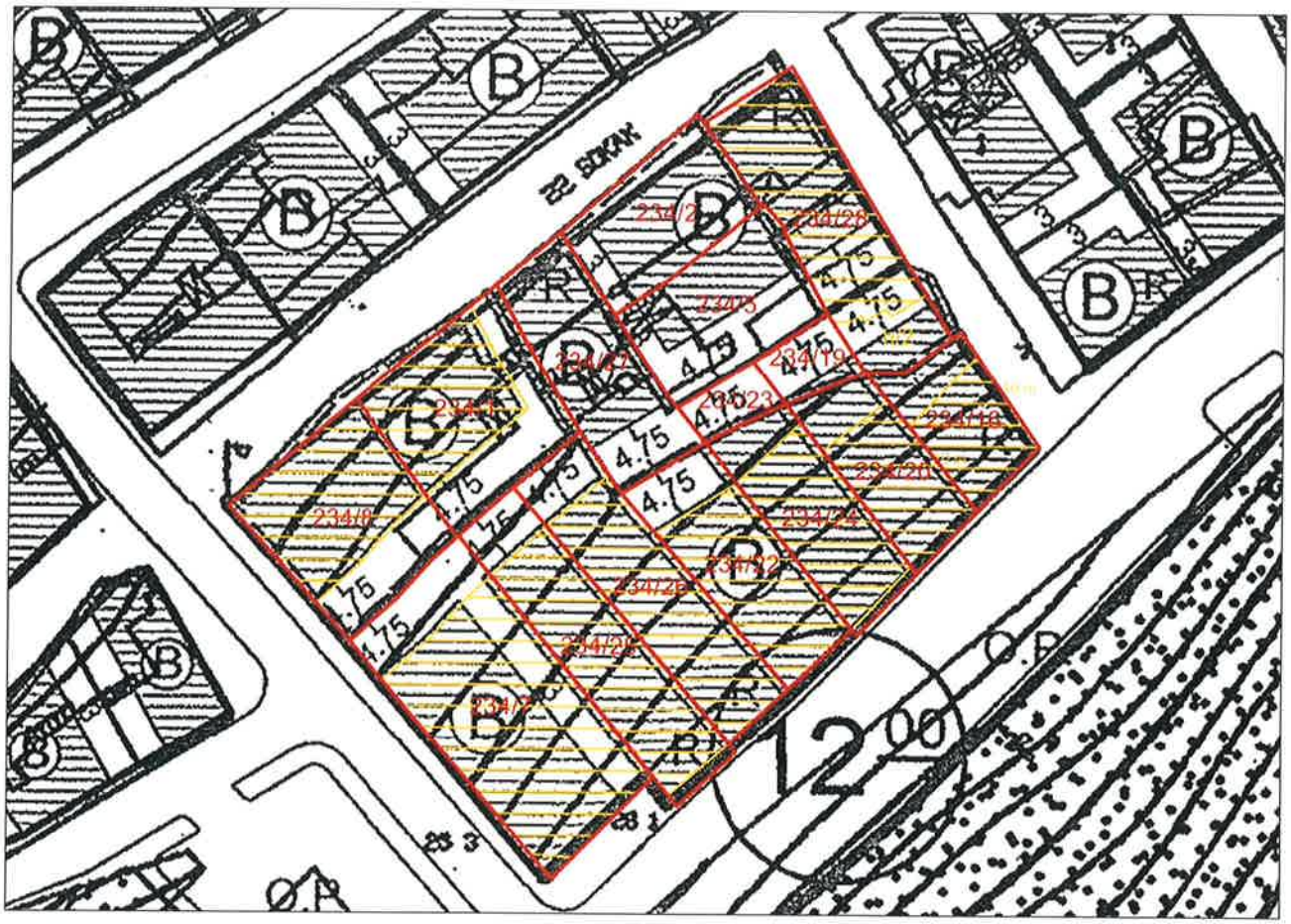


Resim 3: 02.07.2008 Tarihli 234 Ada Kitle Oturumu İmar Komisyon Karar Eki Paftası



Resim 4: 13.02.2009 Tarihli 234 Ada Kitle Oturumu İmar Komisyon Karar Eki Paftası

İlgili Komisyon kararları ve mevcut yerindeki yapılaşmalar incelendiğinde Gazipaşa Mahallesi 234 ada 16, 20, 24, 22 ve 28 parselde kayıtlı taşınmazlarda arka bahçe bırakılarak kitle oturumunun belirlendiği görülmektedir. Ancak ilgili kitle oturumları 2012 Dikili Revizyon Uygulama İmar Planına aktarımı gerçekleştirilirken sehven hata yapıldığı görülmektedir. 2012 Revizyon İmar Planı üzerine mülkiyet ve mevcut kitlelerin işli olduğu durum aşağıda aktarılmıştır. Mülkiyet ve kitle oturumlarının imar planı üzerindeki durumu değerlendirildiğinde 234 ada 16, 20, 24 ve 28 nolu parsellerdeki uyumsuzluk net bir şekilde görülmekte olup; 16, 20 ve 24 parsel için belirlenen 2012 Dikili Revizyon İmar Planı kitle oturumlarının parsel sınırlarının dışına dahi çıktığı ve yan parsellere geçtiği görülmektedir. Aynı zamanda 234 ada 19 ve 23 nolu parsellerin yola cephesinin bulunmadığı ve tamamen çekme mesafesi içerisinde kaldığı görülmektedir. Plan tadilatı ile aynı mal sahibi oldukları Gazipaşa Mahallesi 234 ada 2 ve 5 parsellerle birlikte tevhit olarak yapılaşmaya gidilmesi üzerine çalışma yürütülmüş ve mağduriyetlerin önüne geçilmeye çalışılmıştır.



Resim 5: Gazipaşa 234 Ada Mevcut Plan ve Mülkiyet Durumu-2012 Dikili Revizyon İmar Planı

Gazipaşa Mahallesi 234 adanın 2012 Dikili Revizyon İmar Planına aktarımında kitle kayıklarının olduğu, 234 ada 16 parsel kitlesinin 28 nolu parsele geçtiği, 20 nolu parsel kitlesinin ise 19 nolu parsele geçtiği görülmektedir. Aynı zamanda parsel sınırlarının çizim tekniği ve çekme mesafeleri incelendiğinde 234 ada 19 ile 23 parselin 20 ve 24 nolu parseller ile tevhit olması gerektiği görülmektedir. Ancak 234 ada 2, 5, 19 ve 23 nolu parsellerin maliklerinin aynı olması sebebiyle yapılaşma durumlarında ciddi mağduriyetler yaratmaktadır. Plan değişikliği ile bu mağduriyetlerin önüne geçilerek mevcut parsel düzenine uygun kitle oturumları ve bahçe mesafeleri belirlenmesi amaçlanmıştır. Aynı zamanda ada içerisinde kentsel dönüşüme girmesi istenen taşınmazlardaki kitle oturumlarından kaynaklı hatalar giderilerek dönüşümün de önünün açılması hedeflenmektedir. Yapılan plan tadilatı çalışması ile kitle oturumlarının düzenlenmesinden kaynaklı emsal artışı yapılmamış olup; yapı yoğunluğundan azalma sağlanarak geniş hava koridorları sağlanmıştır. Plan değişikliği sınırları içerisinde 2012 Dikili Revizyon İmar Planı kararları doğrultusunda belirlenen kitle oturumlarının taban alanı metrekare toplamı yaklaşık 1115 metrekare iken plan değişikliği çalışmaları doğrultusunda belirlenen kitle oturumları toplamı yaklaşık olarak 1055 metrekare şeklindedir. Parsellerin sayısal veriler doğrultusunda yaklaşık olarak hazırlanan kent karakter tablosu aşağıda aktarılmıştır.

Ada Parsel Bilgileri	2012 Revizyon İmar Planı Kitle Oturumu	Plan Değişikliği Sonrası Kitle Oturumu
Gazipaşa 234 Ada 22 Parsel	152.65 m²	166.20 m²
Gazipaşa 234 Ada 24 Parsel	171.08 m²	140.40 m²
Gazipaşa 234 Ada 20 Parsel	150.00 m²	155.50 m²
Gazipaşa 234 Ada 16 Parsel	145.00 m²	90.15 m²
Gazipaşa 234 Ada 28 Parsel	141.20 m²	190.00 m²
Gazipaşa 234 Ada 2 ve 5 Parseler	205.70 m²	205.70 m²
Gazipaşa 240 Ada 27 Parsel	148.00 m²	148.00 m²
Toplam/Yaklaşık Değer	1113.63 m²	1055.95 m²

Resim 6: Plan Değişikliği Öncesi ve Sonrası Kitle Oturum Metrekareleri

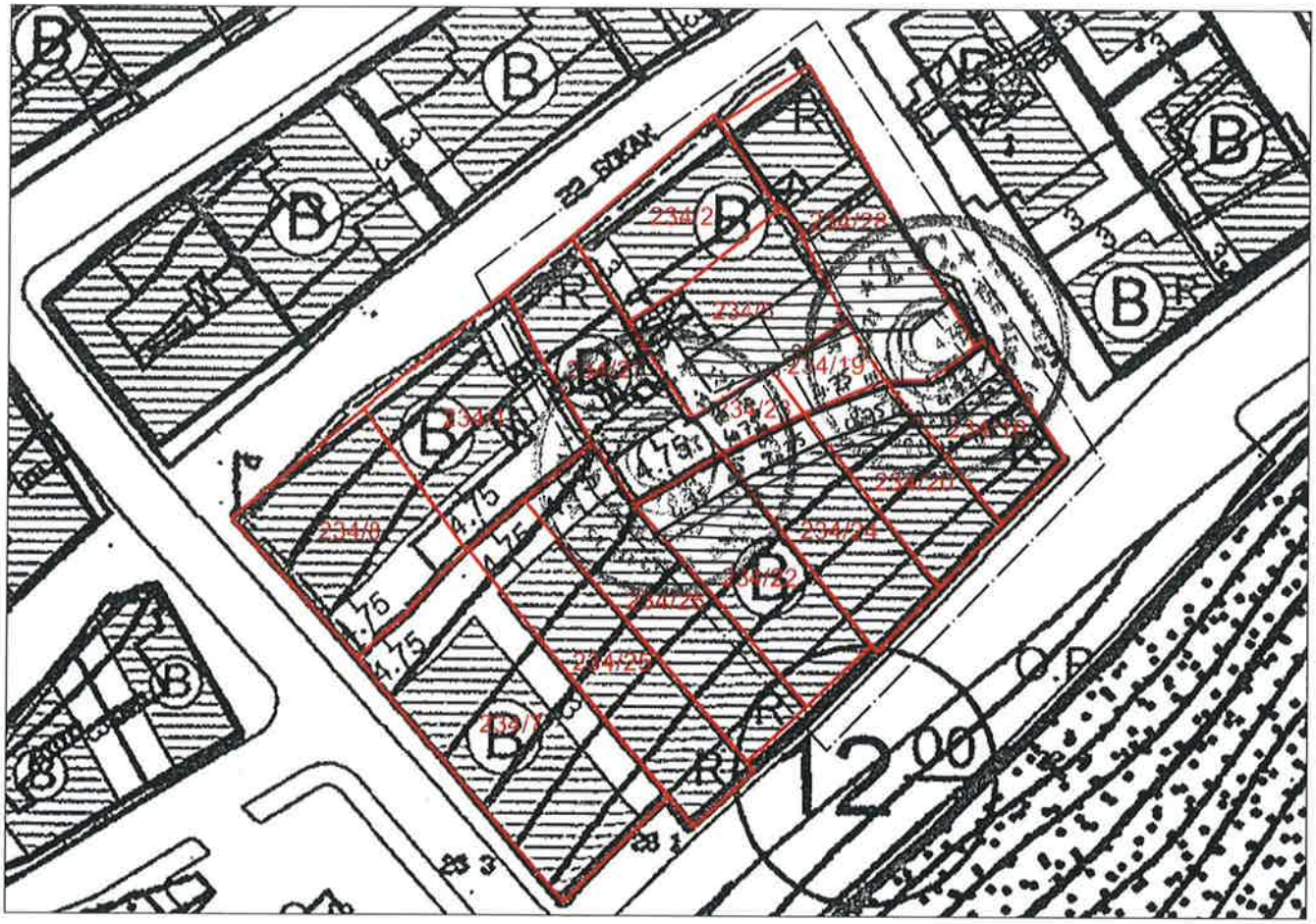
Görüldüğü üzere plan değişikliği sonrasında herhangi bir yoğunluk artışı yapılmamış olup; bahçe mesafeleri düzenlenerek parsel içerisindeki mevcut kitlelere uygun oturumlar belirlenmiştir. Ayrıca 234 ada 2, 5, 19 ve 23 nolu parsel maliklerinin aynı olması sebebiyle kendi içerisinde tevhit işlemi uygulanarak herhangi bir kitle oturumunda değişiklik yapılmadan bir çözüm önerisi getirilmiş ve 9.50 m bahçe mesafesi belirlenmiştir. Bunun yanında onaylı İmar Komisyonu rapor ve ekleri doğrultusunda 234 ada 16, 20, 22 ve 24 nolu parsellerin de kitle oturumları incelenerek mevcut onaylı planındaki kitle uyumsuzlukları giderilmiş ve arka bahçe mesafeleri 3 metre olarak belirlenmiştir. Plan değişikliği ile yalnızca kitle oturumları ve bahçe düzenlemelerinde değişiklik yapılmış olup; herhangi bir ulaşım bağlantılarında değişiklik yapılmamış ve akslar korunmuştur.

MEVCUT İMAR PLANI PAFTASI



Resim 7: Mevcut 2012 Dikili Revizyon Paftası

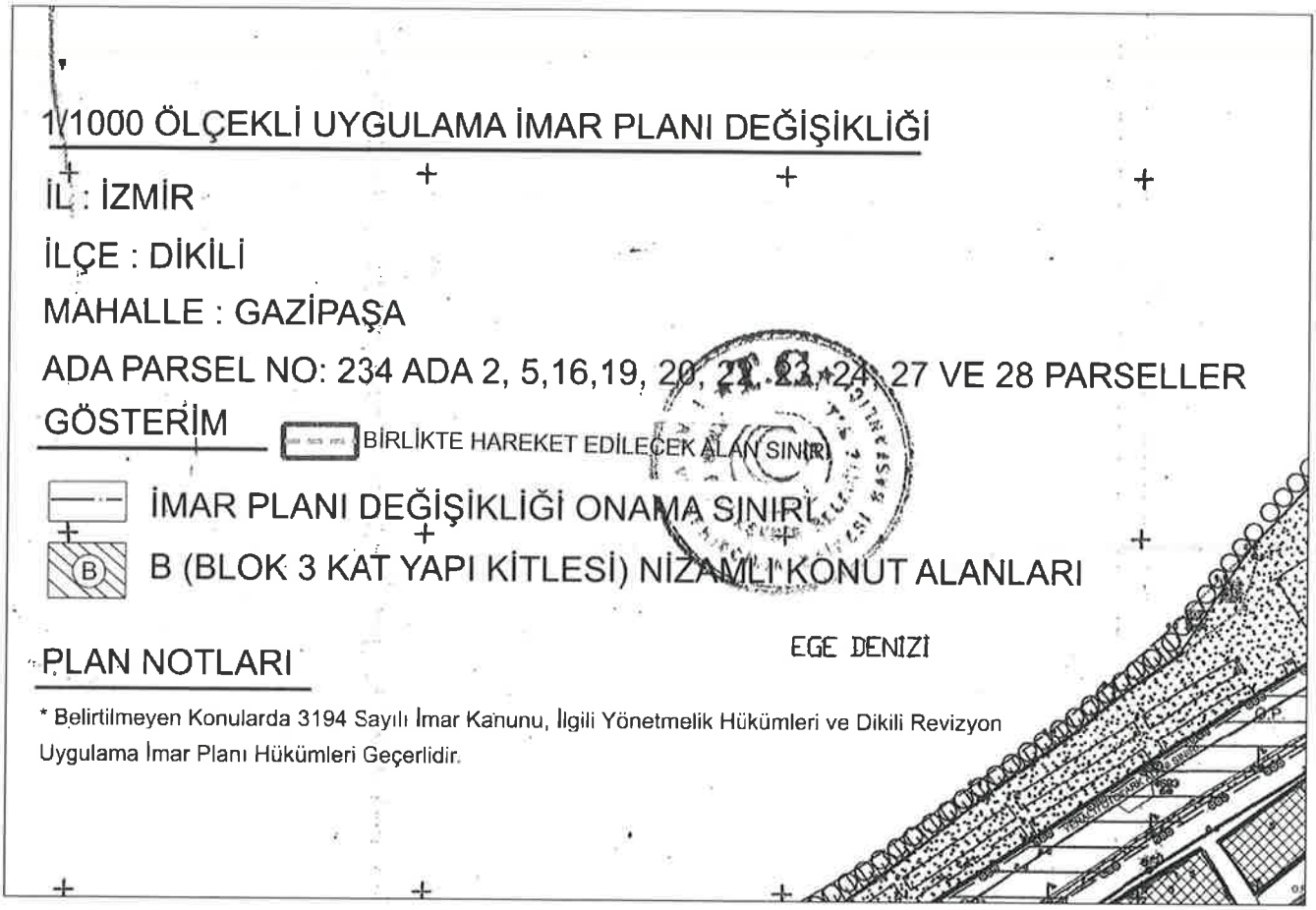
ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ PAFTASI



Resim 8: Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Paftası

Bu paftada yapılan değişiklikler için...3.....sayıda Mühür basılmıştır.

İzmir Büyükşehir Belediyesi
Başkan Vekili



Resim 7: Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Lejantı

T.C. Dikili Belediyesi
Melih KAYSI
Şehir Plancısı

T.C. DİKİLİ BELEDİYESİ
Özge YÜKSEL KUŞTUTAN
Şehir Plancısı

T.C.
DİKİLİ BELEDİYESİ
Erhan YAPAR
İmar ve Şehircilik Müdürü V

Adil KARGÖZ
Belediye Başkanı

Dikili Belediyesi'nin
02/06/2026 tarih
57 nolu meclis kararı ile
uygun bulunmuştur.