

Meclis Karar No : 04.190

Meclis Karar Tarihi: 14.02.2025

İZMİR İLİ, DİKİLİ İLÇESİ, KABAKUM MAHALLESİ,
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

(2024)



Fatma ELLER

Şehir Plancısı

Limanirois Mah. Ata Sok. No:14
Teli: 0538 857 0937 N. E. 08350 ZMİR
Bağcıova V.D. 2358 218304

Aslıhan BALDAN – Doğuş BALDAN

ŞEHİR PLANCISI

BATIPLAN

www.batiplan.com.tr

Şehirlik, Gayrimenkul Danışmanlığı, Mimari, Harita ve Mülk. Tic. Ltd. Şti.
Kırsakpınar Mah. Müselipçe Cad. 172/4, Mahall Bormonti B Blok, D:104
Kordon V.D. 1500561147 Teli: 0232 4455076 GSM: 0537 5618807

Aslıhan BALDAN | Şehir Plancısı | E-DEU, D.No: 1221

Adres: Mahall Bormonti B Blok, Konak | İZMİR
İletişim: (0532) 692 22 90 – (0537) 561 88 07

TEKNİK EKİP

Müellif Grubu

Aslıhan BALDAN – Şehir Plancısı (DEÜ - 2005)

Doğuş BALDAN – Şehir Plancısı (DEÜ - 2009)

Ekip

Ahmet Said İMİL – Y. Şehir Plancısı (İYTE - 2016)

Simge UĞUR – Şehir Plancısı (DEÜ - 2020)

Enes CAMBAZOĞLU – Şehir Plancısı (ERÜ - 2021)

Büşra KOÇAK – Şehir Plancısı (AÜ - 2019)

Oya GÜNGÖR – Şehir Plancısı (İDÜ - 2023)

Umut BAŞBUĞ – Mimar (ODTÜ - 2008)

Miraç ERGÜN – Mimar (DEÜ - 2021)

Metehan DAL – Harita Mühendisi (SÜ – 2016)

A Karne Grubu

Fatma ELLEZ – Şehir Plancısı (DEÜ – 1985)

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM.....	1
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SAHASININ KONUMU.....	2
3. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR.....	5
3.1. Üst Ölçekli Planlar.....	5
3.1.1. Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	5
3.1.2. Meri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	7
3.2. Alt Ölçekli Planlar.....	8
3.2.1. Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	8
3.2.2. Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	10
4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI.....	11

1. AMAÇ VE KAPSAM

Plan değişikliğine konu alan; İzmir İli, Dikili İlçesi, Kabakum Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup, “İzmir İli, Dikili İlçesi, Kabakum ve Salihler Mahalleleri, 1. Etap – Kabakum Planlama Bölgesi, Uygulama İmar Planı ve Revizyonu” kapsamında hazırlanmış olan değişiklikleri kapsamaktadır.

İşbu rapora konu plan değişikliği çalışmasında;

- Yürürlükteki uygulama imar planı yapım aşamasında, sehven yapılan hata sonucu kvk çalışmaları ile oluşturulmuş ve tescile esas olmayan taşınmazların plana altlık oluşturan mülkiyet verileri olarak kullanıldığı tespit edilmiş, bu hususun oluşturulan imar hatlarında uyusmazlığa neden olduğu ve yapılacak imar uygulamalarında sorunlara sebebiyet vereceği düşünüldüğünden imar hatlarının tescile konu mülkiyet verilerinde göre revize edilmesi,
- Kabakum Mahallesi’nde yer alan ~~596~~ parsel ile 513 ada 1 parsel (eski 937 parsel) denk gelen alanlarda sehven yapılan hata sonucu mevzi imar planı kararlarının yürürlükteki imar planlarına işlenmemesi nedeniyle, bahse konu parsellere denk gelen plan kararlarının mevzi planlara göre yeniden düzenlenmesi,
- Yürürlükteki uygulama imar planı kararlarında sehven “Gelişme Konut Alanı” olarak belirlenen ancak 18. Madde uygulamasını tamamlamış 513 ada 1 parselin, işbu rapora konu plan değişikliğinde “Yerleşik Konut Alanı” olarak değiştirilmesi,
- Planlamaya konu alanda yer alan 948 parsel ve çevresine denk gelen bölgedeki plan kararlarının, planlamanın kademelili birlikteliği ilkesi uyarınca üst ölçekli plan olan ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 18.10.2019 tarih, 05.908 sayılı kararı ile uygun görülerek 17.01.2020 tarihinde Başkanlık Makamınca onaylanan “İzmir İli, Dikili İlçesi, Kabakum ve Salihler Mahalleleri Nazım İmar Planı ve Revizyonu” plan kararlarına uygun olarak düzenlenmesi,
- Alanın kuzeyinde konumlanan ve 2 ada 26 parselin güneyinde yer alan 12 metre genişliğindeki taşıt yolunun, bugüne kadarki imar planı süreçlerinde

- kazanılmış olan mülkiyet haklarının korunabilmesi için mevcut durumdaki haliyle imar planlarına işlenmesi,
- Planlama alanında yer alan 467 ada 1 parselde denk gelen “Belediye Hizmet Alanı” kullanımının söz konusu imar uygulaması görmüş taşınmaz sınırları içerisinde kalacak şekilde yeniden düzenlenmesi,
 - Bölgede bulunan denetimsiz konaklamaların önüne geçmek ve bölgenin turizm potansiyelini ortaya çıkarmak amacıyla, yürürlükteki uygulama imar planı plan uygulama hükümlerine madde ilavesi yapılması,

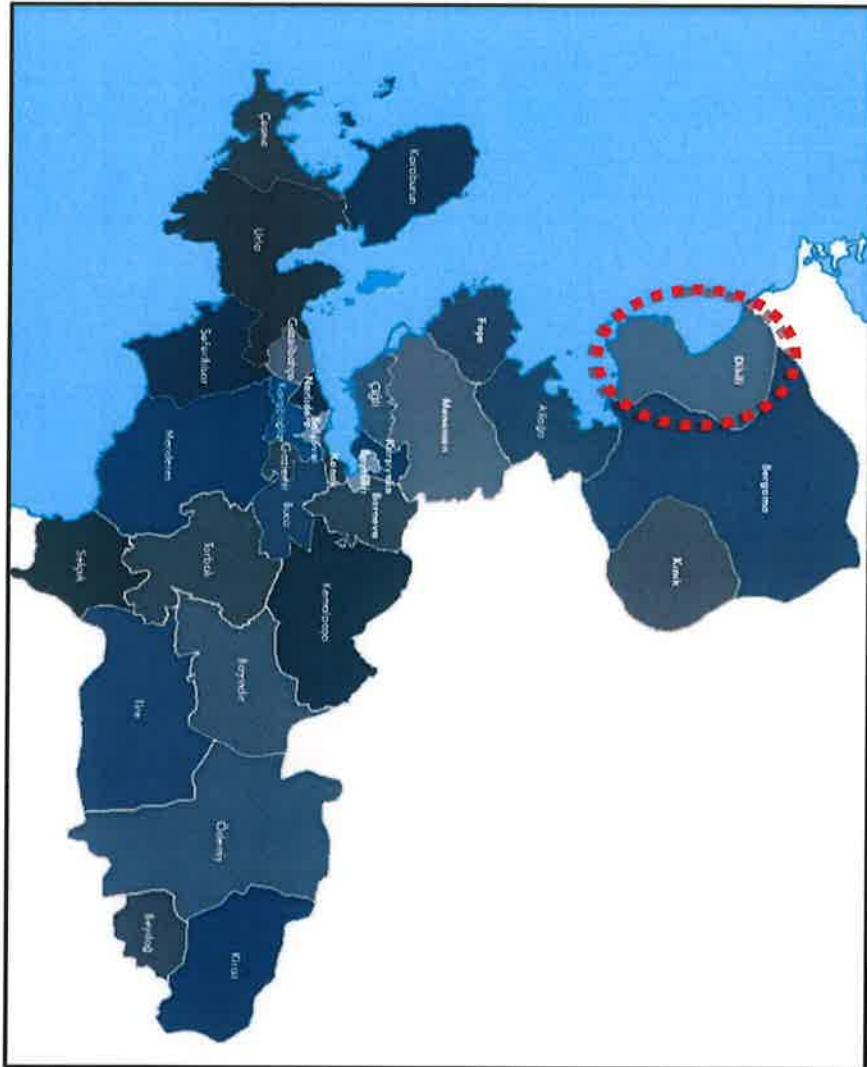
amaçlanmıştır.

Plan değişikliği sahası Kabakum Planlama Bölgesi içerisinde yer almakta olup, sahanın toplam yüzölçümü yaklaşık 148 ha’dır.

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SAHASININ KONUMU

Dikili İlçesi, İzmir ili’nin kuzeyinde yer almakta olup, İzmir ili’ne bağlı 30 ilçeden biridir. Konumu Ege Denizi kıyısında ve Midilli Adası karşısında yer alır. Komşu ilçeler Ayvalık, Bergama ve Aliaga’dır. İlçe yaklaşık olarak 54.100 ha’lık bir yüzölçümüne sahiptir. İlçe merkezi deniz kıyısında kurulmuş olup rakımı 2 metredir. İlçenin 40 kilometreyi aşan plajları, verimli ovaları ve termal kaynakları ile doğal ve tarihi güzellikler bulunmaktadır.



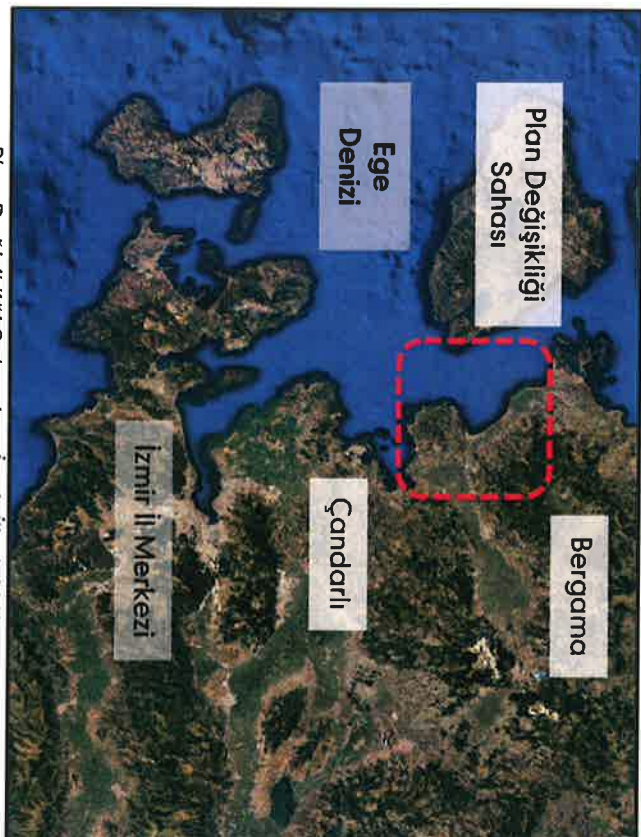


-İzmir İlçeler Haritası (Kaynak: www.izmir.gov.tr)-

Plan değişikliğine konu alan, Dikili İlçesi, Kabakum Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup, Kabakum Planlama Bölgesi'ndeki yaklaşık 148 ha'lık alanı kapsamaktadır. Söz konusu saha içerisinde genellikle ikincil konutların olduğu bölge ile boş alanlar yer almaktadır.

Plan değişikliği sahası, tescile konu parsel verileri ile yapılması tamamlanmış ve yürürlükte olan uygulama imar planında yerleşik konut alanı olarak planlanan imar adalarının uyuşmadığı alanları içermektedir. Bu alanlara, imar hatlarında düzenleme yapılması gerekliliği doğduğundan, imar uygulamasını tamamlamamış gelişme konut alanları da dahil edilerek, söz konusu teknik aksaklıkların giderileceği bir plan değişikliği sınırı belirlenmiştir.

Plan değişikliğine konu alanın uydu fotoğrafı üzerindeki konumu aşağıda verilmiştir.



-Plan Değişikliği Sahası'nın İzmir İlindeki Konumu-



-Plan Değişikliği Sahası'nın Mahalle Düzeyindeki Konumu ve Yakın Çevresi-

3. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR

İzmir İli, Dikili İlçesi, Kabakum Mahallesi sınırları içerisinde yer alan plan değişikliğine konu alan; günümüze dek geçen süreçte plan yapma ve onama yetkisi bulunan kurumlar tarafından hazırlanarak onanan ve halen yürürlükte olan planlama çalışmalarına konu olmuştur.

Bu çalışmalar üst ölçekli ve alt ölçekli olmak üzere iki başlık altında toplanabilir;

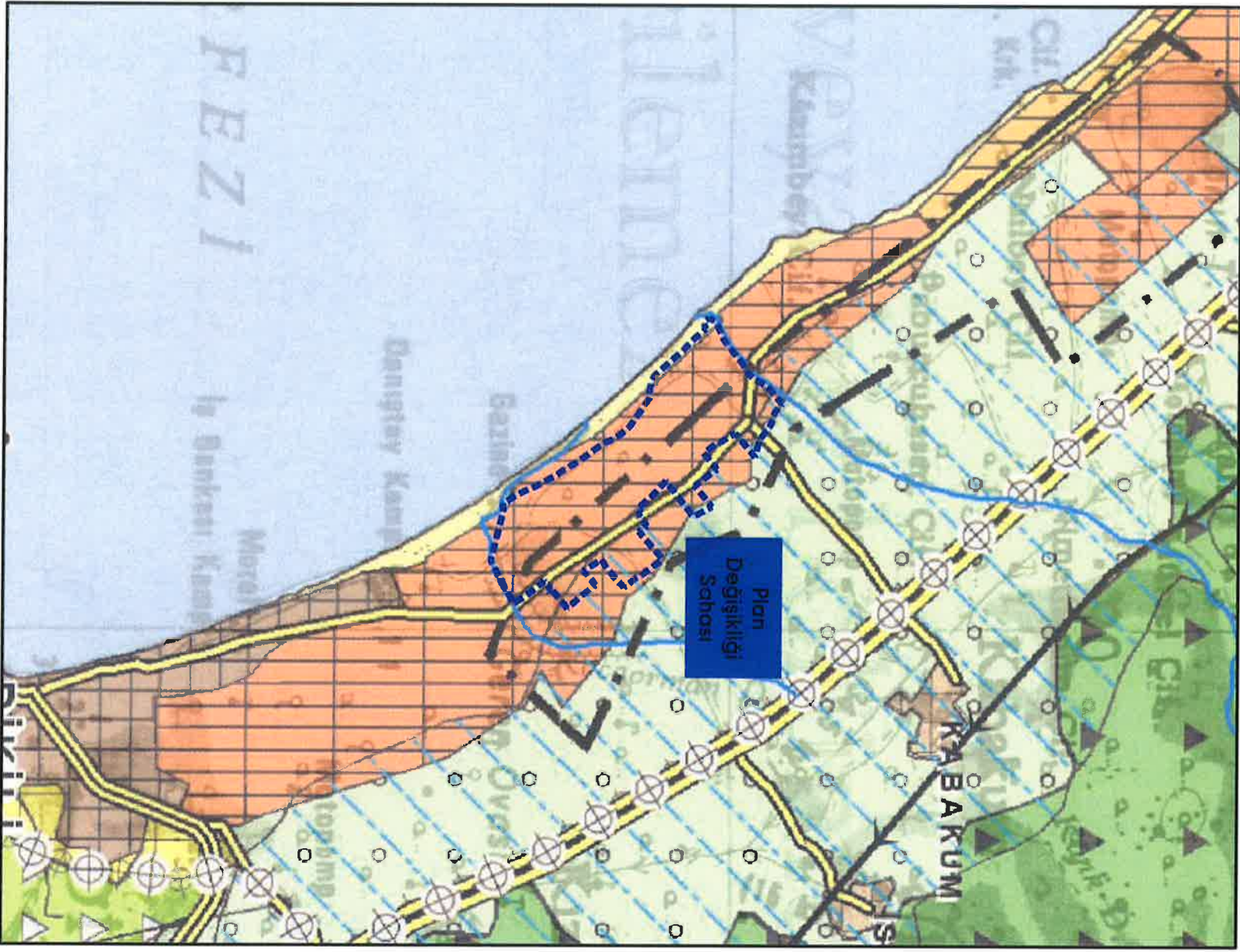
3.1. Üst Ölçekli Planlar

Plan değişikliği sahasının yer aldığı bölgeyi kapsayan farklı ölçeklerdeki meri planlar şu şekildedir;

3.1.1. Meri İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliği sahası, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Meksansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 16.11.2015 tarihinde onaylanan ve 1 No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesi uyarınca 08.09.2023 tarihinde kısmi değişiklikler yapılarak son halini alan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda 117 parçasında kalmaktadır. Alan, söz konusu çevre düzeni planında "Tercihli Kullanım Alanı" kullanımına denk gelmekte olup, alanın içerisinde "Üçüncü Derece Yol" geçmektedir.

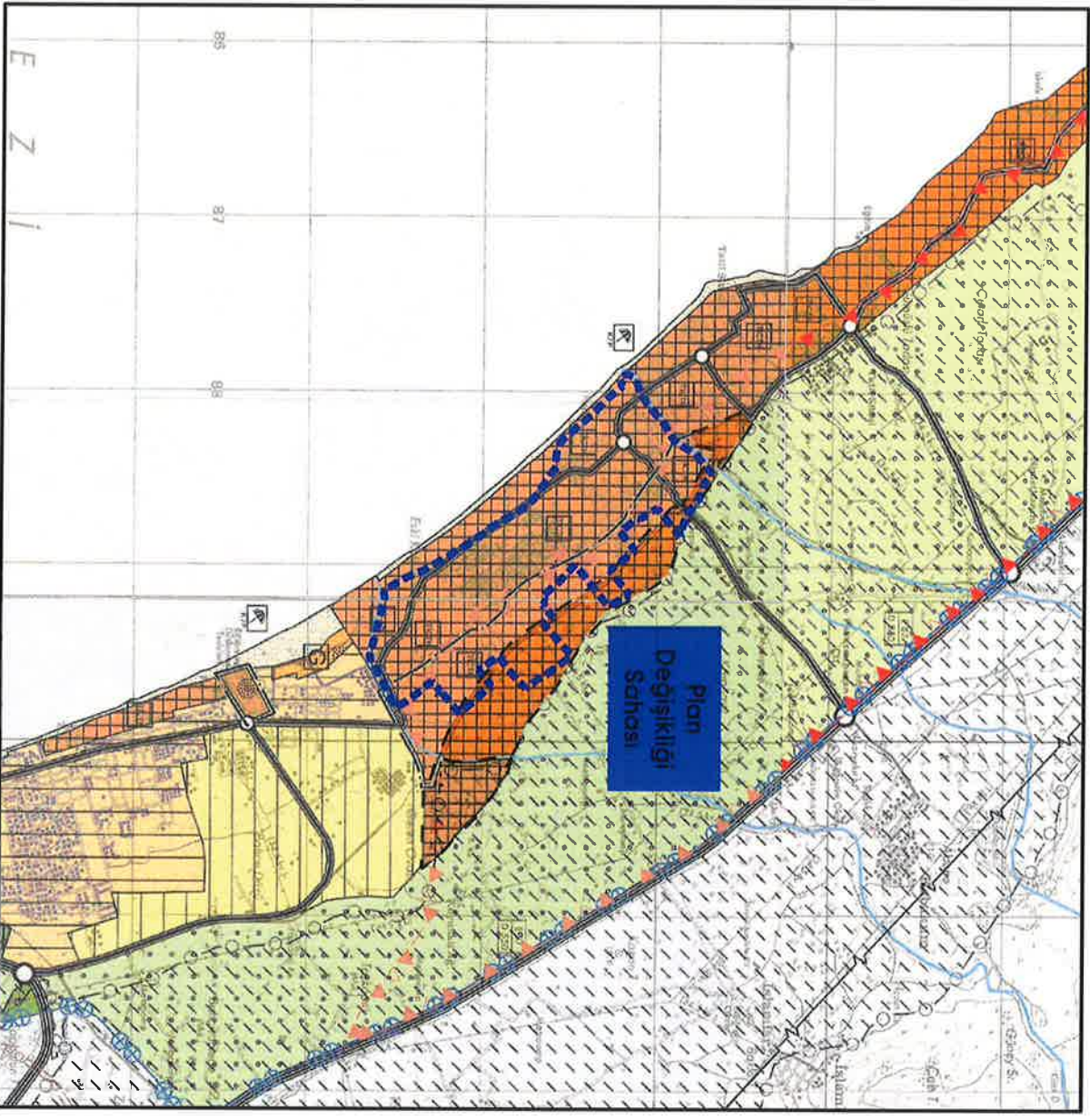
Söz konusu planın "Plan Uygulama Hükümleri"nin 4.30. maddesinde "Tercihli Kullanım Alanları" için; "*Turizm ve konut yapılaşmalar ile bunların tamamlayıcısı olan ticari faaliyetler ile sosyal ve teknik altyapının bir arada yapılmasının olanaklı kıldığı kullanım alanlarıdır*" denmektedir.



-Plan Değişikliği Sahası'nın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Konumu-

3.1.2. Meri İzmir Kuzey Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliği sahası, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.04.2017 tarih, 05/252 sayılı kararıyla uygun görülerek, 20.07.2017 tarihinde Başkanlık Makamınca onaylanan ve yapılan kısmi değişiklikler ile İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.10.2019 tarih, 05.904 sayılı kararıyla uygun görülerek 17.01.2020 tarihinde onaylanan 1/25.000 ölçekli İzmir Kuzey Bölgesi Nazım İmar Planı'nda son halini alan J17-C3 ve J17-C4 paftalarında kalmaktadır. Plan değişikliğine konu alan, söz konusu nazım imar planında "Ticaret-Turizm-Konut Alanı" kullanımına denk gelmektedir.

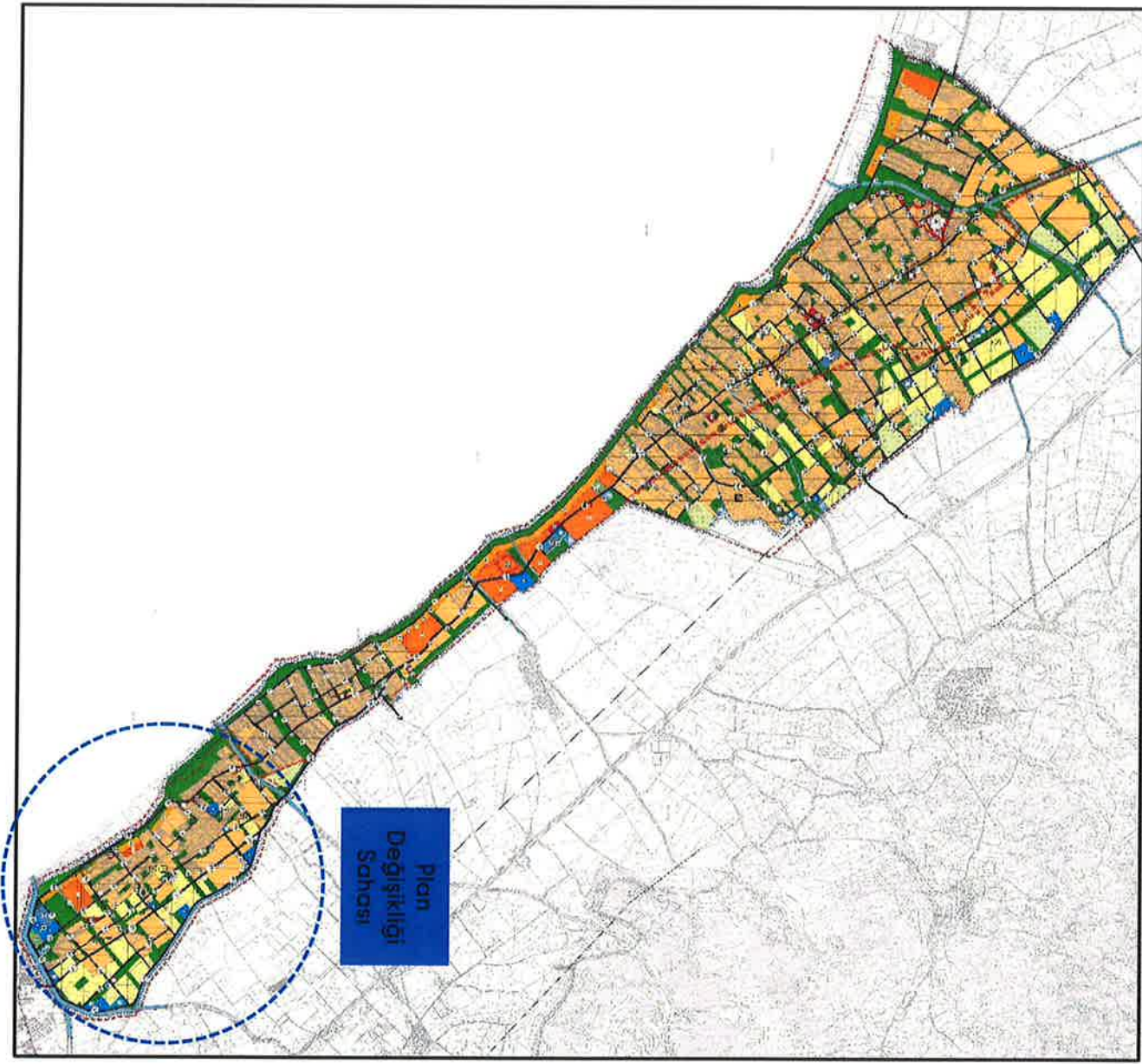


-Plan Değişikliği Sahası'nın 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Konumu-

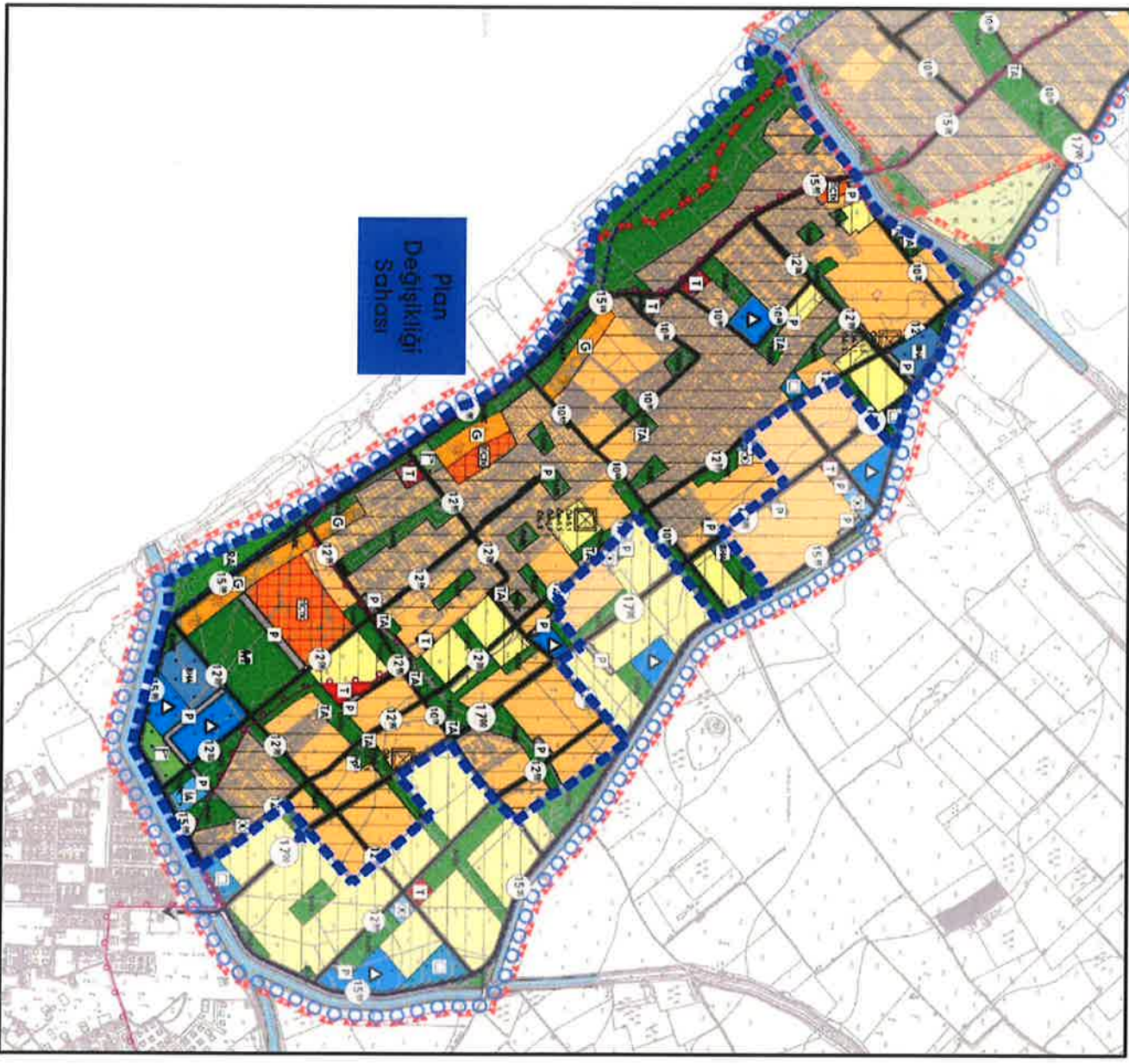
3.2. Alt Ölçekli Planlar

3.2.1. Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliği sahası, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.10.2019 tarih, 05.908 sayılı kararı ile uygun görülerek 17.01.2020 tarihinde Başkanlık Makamınca onanan "İzmir İli, Dikili İlçesi, Kabakum ve Salihler Mahalleleri Nazım İmar Planı ve Revizyonu" kapsamında kalmakta olup, söz konusu planda J17C-13D ve J17C-13C paftalarına denk gelmektedir.



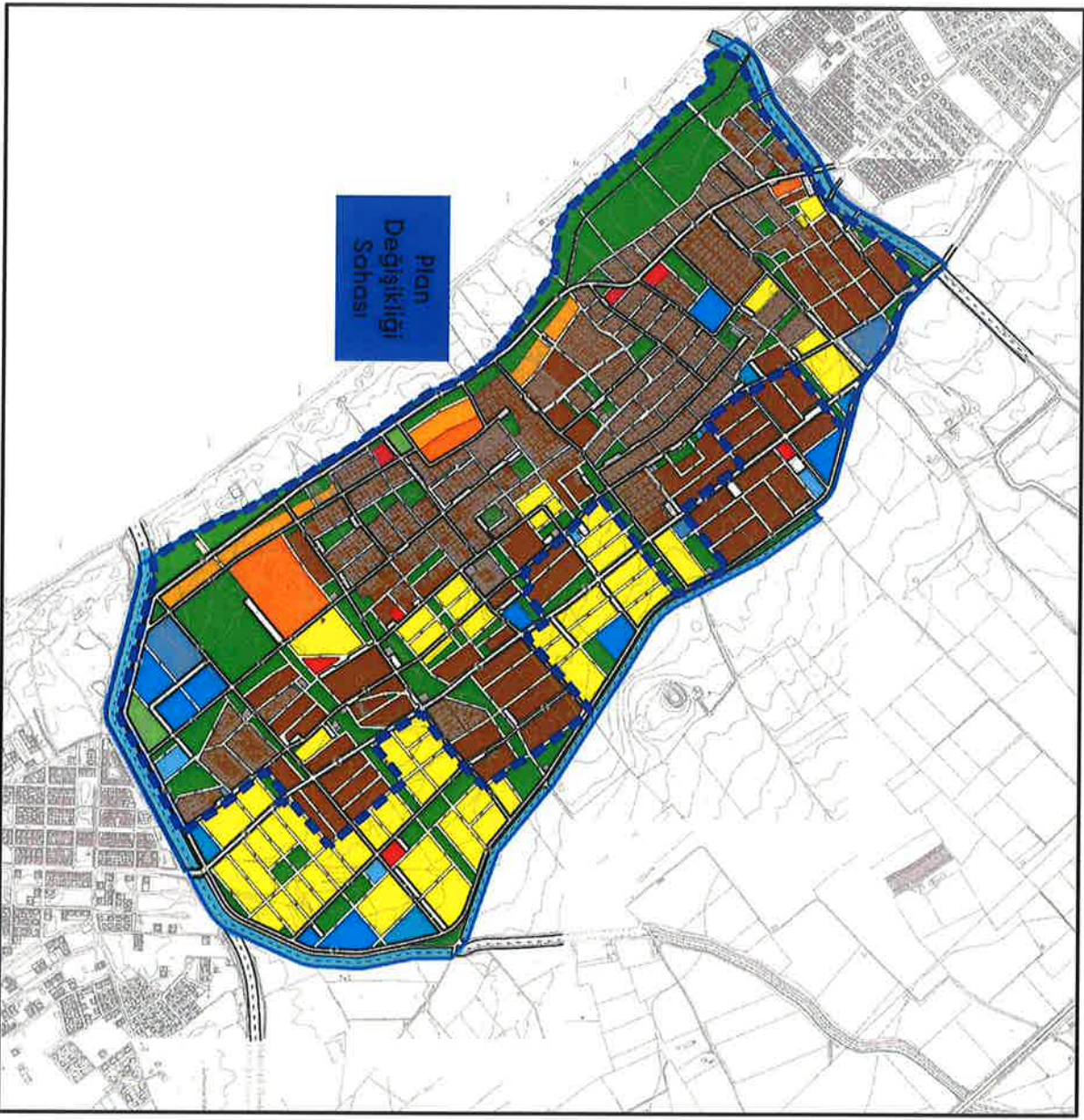
Alan, yürürlükteki 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı", "Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı", "Park ve Yeşil Alan", "Ticaret Alanı", "Ticaret-Turizm-Konut Alanı", "Günübirlik Tesis Alanı", "Belediye Hizmet Alanı", "Eğitim Alanı", "Spor Alanı", "İbadet Alanı" ve "Genel Otopark Alanı" kullanımlarında yer almakta olup, sahnanın içerisinde "İkinci Derece Yol" ve "Bisiklet Yolu" geçmektedir.



-Plan Değişikliği Sahası'nın 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Konumu-

3.2.2. Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliği sahası, Dikili Belediye Meclisi'nin 02.09.2020 tarih, 144 sayılı kararla uygun görülerek Dikili Belediye Başkanlığı'nın 28.09.2020 tarih, 11822 sayılı yazısı ile değerlendirilmek üzere İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na iletilen ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.12.2020 tarih, 05.1180 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca onaylanan "İzmir İli, Dikili İlçesi, Kabakum ve Salihler Mahalleleri, 1. Etap – Kabakum Planlama Bölgesi, Uygulama İmar Planı ve Revizyonu" sınırları içerisinde kalmaktadır.



-Plan Değişikliği Sahası'nın 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Konumu-

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Plan değişikliğine konu alan; İzmir İli, Dikili İlçesi, Kabakum Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup, “İzmir İli, Dikili İlçesi, Kabakum ve Salihler Mahalleleri, 1. Etap – Kabakum Planlama Bölgesi, Uygulama İmar Planı ve Revizyonu” kapsamında yapılan revizeleri kapsamaktadır.

Söz konusu yürürlükteki uygulama imar planı yapım aşamasında, sehven yapılan hata sonucu kvk çalışmaları ile oluşturulmuş ve tescile esas olmayan taşınmazların plana atılık oluşturan mülkiyet verileri olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Bu durum, bahsi geçen tescile esas olmayan taşınmazlar doğrultusunda oluşturulan imar adaları ile tescile esas güncel parsel verileri arasında uyumsuzlığa sebebiyet vermiş ve yapılacak imar uygulamalarında sorun yaşanmaması amacıyla planlama alanı içerisindeki imar hatlarının düzeltilmesi gerekliliği hasil olmuştur. Bu doğrultuda, planlama alanı kapsamında imar uygulaması tamamlanmış yapı adaları güncel mülkiyet dokusuna göre revize edilmiştir.

İmar hatlarına ilişkin yapılan bu düzenlemeler haricinde, plan kararlarına yönelik önerilen diğer değişiklikler başlıklar halinde detaylarıyla aşağıda açıklanmaktadır.

Mevzi İmar Planlarının İşlenmesi

Kabakum Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve plan değişikliği konu alan içerisinde bulunan ~~506 parsel~~ ile 513 ada 1 parsel (eski 937 parsel) denk gelen bölgelerde mevzi imar planı kararlarından gelen kazanılmış hakların bulunduğu ancak bu plan kararlarının sehven imar planlarına işlenmediği tespit edildiğinden, söz konusu parsellerin bulunduğu alanların plan kararları mevzi imar planları göz önünde bulundurularak yeniden düzenlenmiştir.

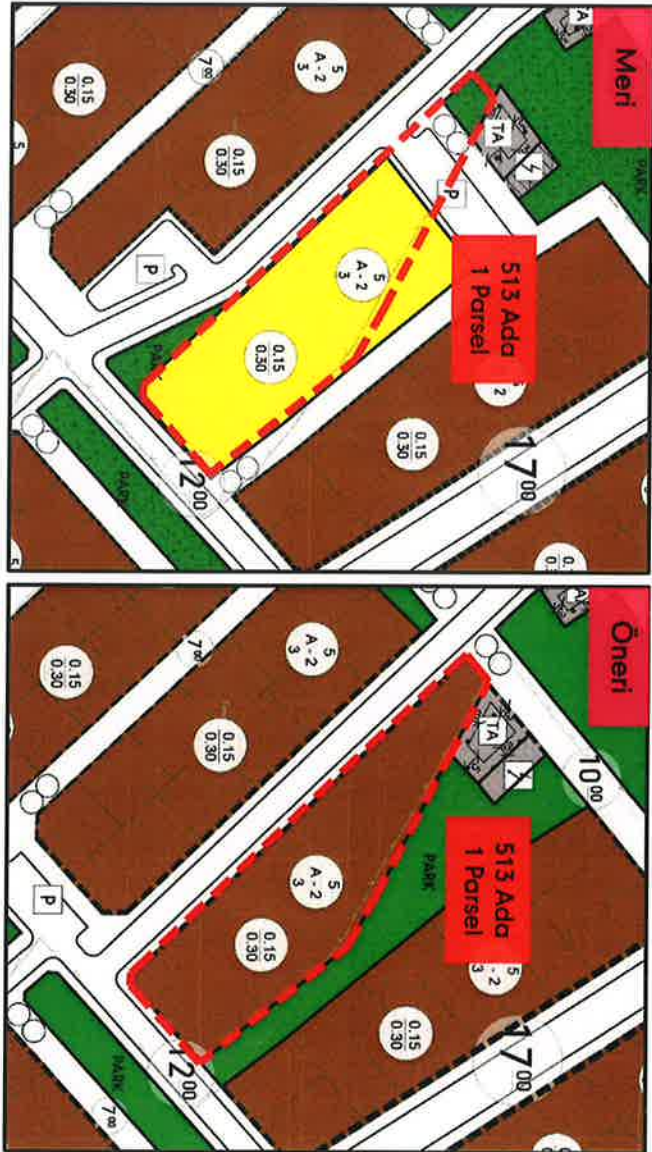
~~Plan değişikliği sahası içerisinde yer alan 506 parsel, alanda daha önce mevzi olarak hazırlanmış ve Dikili Belediye Meclisi’nin 02.02.1997 tarih, 274 sayılı kararıyla onaylanmış olan “Eskikabakum Köyü Güney Mevki Uygulama İmar Planı” kapsamında kalmakta olup, parsellerin kullanım kararı söz konusu mevzi planda “Turizm Tesis Alanı” olarak planlanmıştır. Öneri plan değişikliği ile, yürürlükteki uygulama imar planında “Güneybirlik Tesis Alanı” olarak belirlenen alan mevzi uygulama imar planında~~

ve bahse konu parselle ilişkin eş zamanlı olarak öneri niteliğinde hazırlanan nazım imar planı değişikliğine göre revize edilerek "Ticaret-Turizm-Konut Alanı" kullanımına dönüştürülmüştür. Bahse konu "Ticaret-Turizm-Konut Alanı" kullanımına dönüştürülen imar adasının batısından geçen 15 metrelik taşıt yolu güzergahı, bu doğrultuda düzenlenmiştir.



-506 Parsel Ait Meri ve Öneri Plan Kararı-

513 ada 1 parsel (eski 937 parsel) ise, alanda daha önce mevzi olarak hazırlanmış ve Dikili Belediye Meclisi'nin 02.05.2013 tarih, 82 sayılı kararıyla onaylanmış olan "İzmir-Dikili 937 Parsel ve Çevresi Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmakta olup, parselin kullanım kararı söz konusu mevzi uygulama imar planında "Yerleşik Konut Alanı" olarak planlanmıştır. Öneri plan değişikliği ile, yürürlükteki uygulama imar planında sehven yapılan hata sonucu "Gelişme Konut Alanı", "Genel Otopark Alanı" ve "Park" olarak belirlenen ve imar uygulaması tamamlanmış olan bahse konu taşınmaz, mevzi imar planına ve eş zamanlı olarak öneri niteliğinde hazırlanan nazım imar planı değişikliğine uygun olacak şekilde revize edilerek "Yerleşik Konut Alanı" kullanımına dönüştürülmüştür.



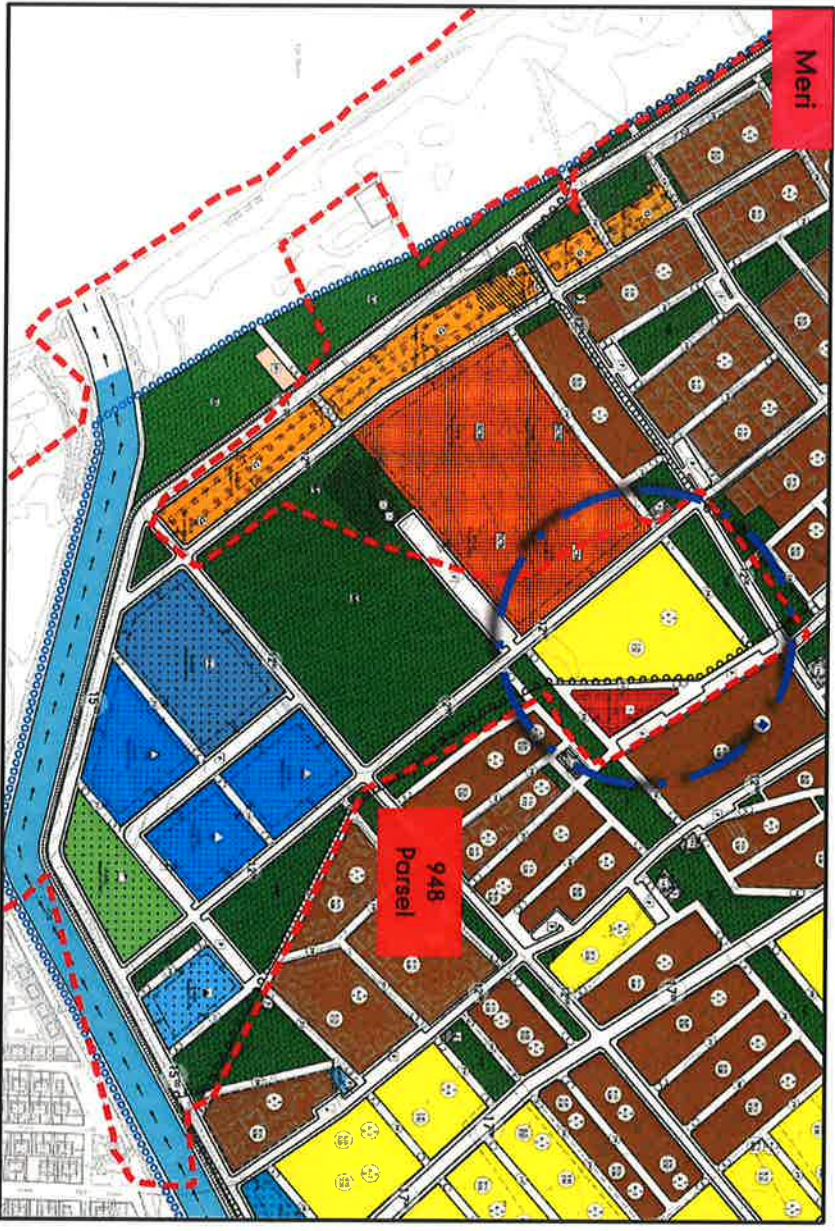
-513 Ada 1 Parsele Altı Meri ve Öneri Plan Kararı-

948 No'lu Parsel

Tapuya Dikili İlçesi, Kabakum Mahallesi, 948 parsel olarak kayıtlı mera vasıflı taşınmaza denk gelen bölgeye haiz plan kararlarında; planların kademeli birikteliği ilkesi uyarınca işbu rapora konu plan değişikliği ile eş zamanlı hazırlanan "1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği" plan kararlarına uygun olarak düzenlemeler yapılması gerekliliği hasıl olmuştur.

Bu doğrultuda, söz konusu taşınmaza denk gelen bölgede, üst ölçekli plan kararlarına uygun olacak şekilde kamu yararı da gözetilerek yeni kamusal alanlar oluşturulmuştur. Böylece, aynı zamanda bölgede sezonluk nüfus artışına bağlı olarak oluşabilecek sosyal donatı alanlarına yönelik talebin karşılanması sağlanmıştır.

Söz konusu parselde denk gelen yürürlükteki uygulama imar planı kararlarında, özel imar alanı niteliğinde "Gelişme Konut Alanı" ve "Ticaret Alanı" kullanımları yer almakta olup, bu kullanımlar öneri uygulama imar planı değişikliği ile, eş zamanlı olarak öneri niteliğinde hazırlanan nazım imar planı değişikliğine uygun olacak şekilde, "Açık Spor Tesisi", "Sosyal Tesis Alanı" ve "Park" kullanımlarına dönüştürülmüştür.

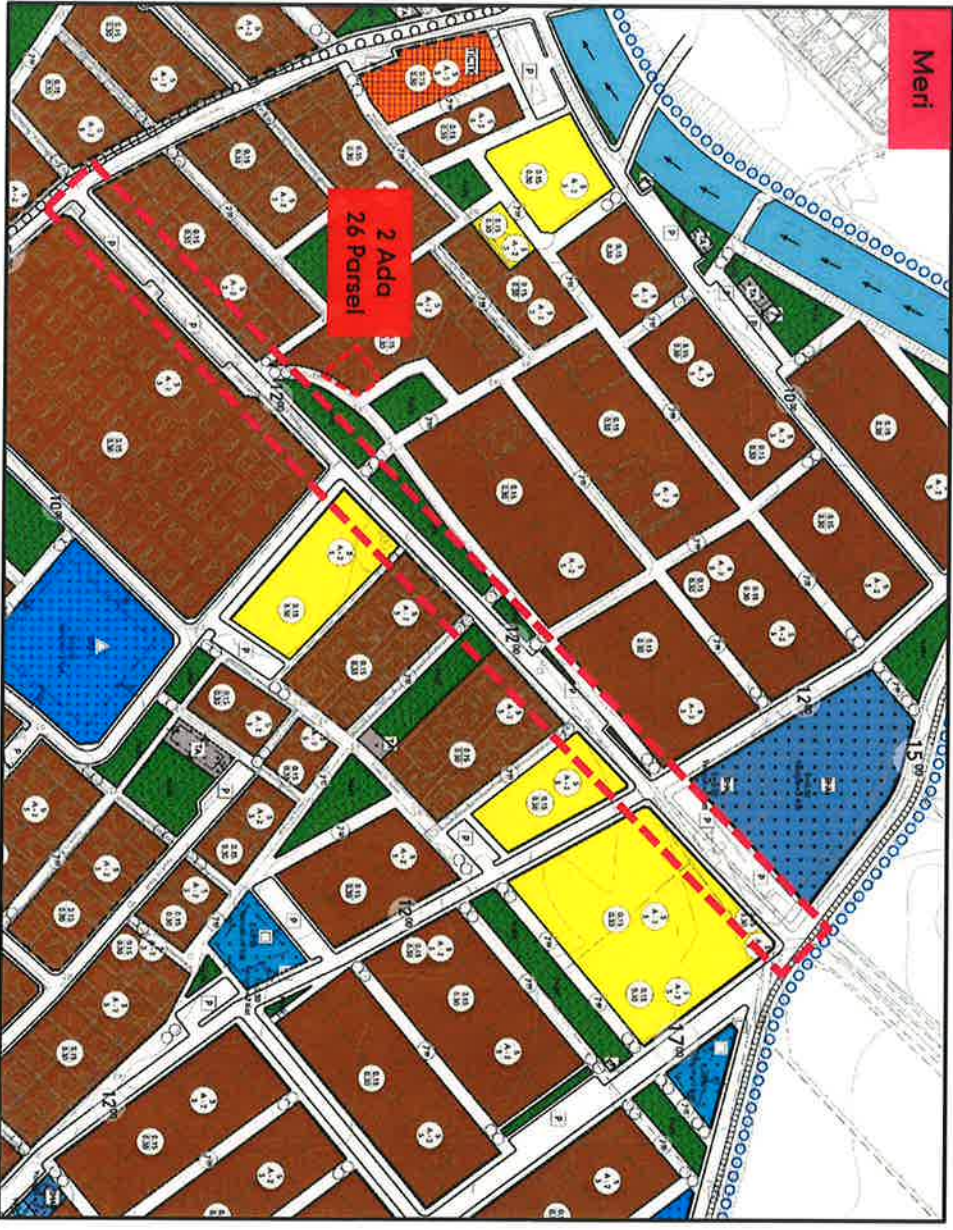


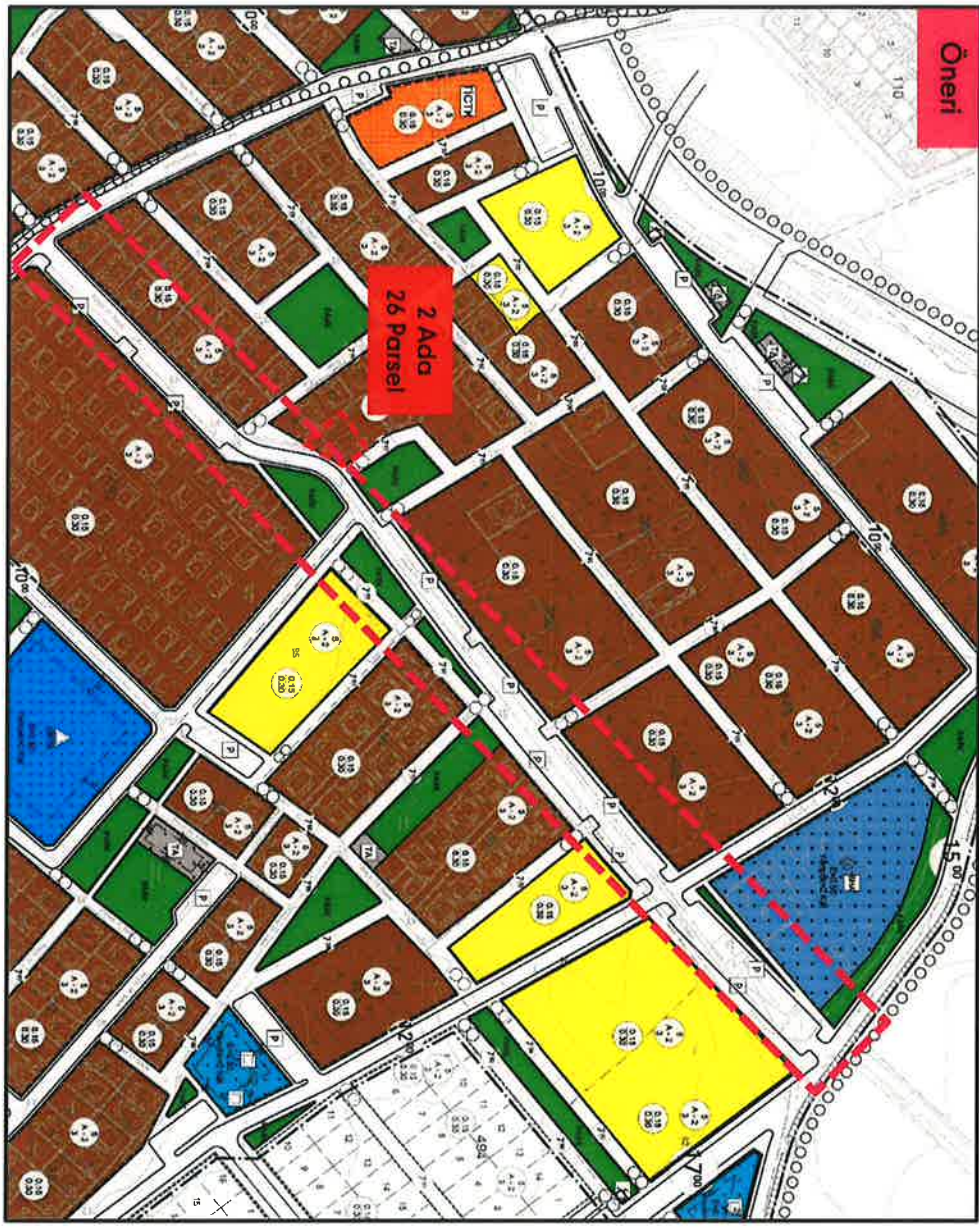
-948 Parşele Ait Meri ve Öneri Plan Kararı-

2 Ada 26 Parselin Güneyinden Geçen Taşıt Yolu Güzergahı

Plan değişikliği schasının içerisinde geçen Polyak Caddesi'ne bağlanan ve 31. Sokak adıyla anılan 12 metre genişliğindeki bağlantı yolunun, yürürlükteki uygulama imar planına mevcut durumundaki halıyla işlenmediği tespit edilmiştir. Sehven yapılan bu hata sonucu, söz konusu taşıt yolunun çevresinde yer alan imar uygulamasını tamamlamış taşınmazların bugüne kadar ki imar planı süreçlerinde kazanılmış olan mülkiyet haklarının korunamamış olduğu görülmüştür.

2 ada 26 parselin güneyinden geçen 12 metrelik taşıt yolu, yapılan plan değişikliği ile fiiliyattaki yol güzergahı korunacak ve bahse konu yolun çevresinde yer alan taşınmazların mülkiyet haklarını ihlal etmeyecek şekilde yeniden düzenlenmiştir. Bu düzenleme sonucu 12 metrelik yol kuzeye doğru taşınarak, güneyde yer alan yeni gelişme alanlarının bulunduğu bölgede yeşil alan tasarlanmıştır.





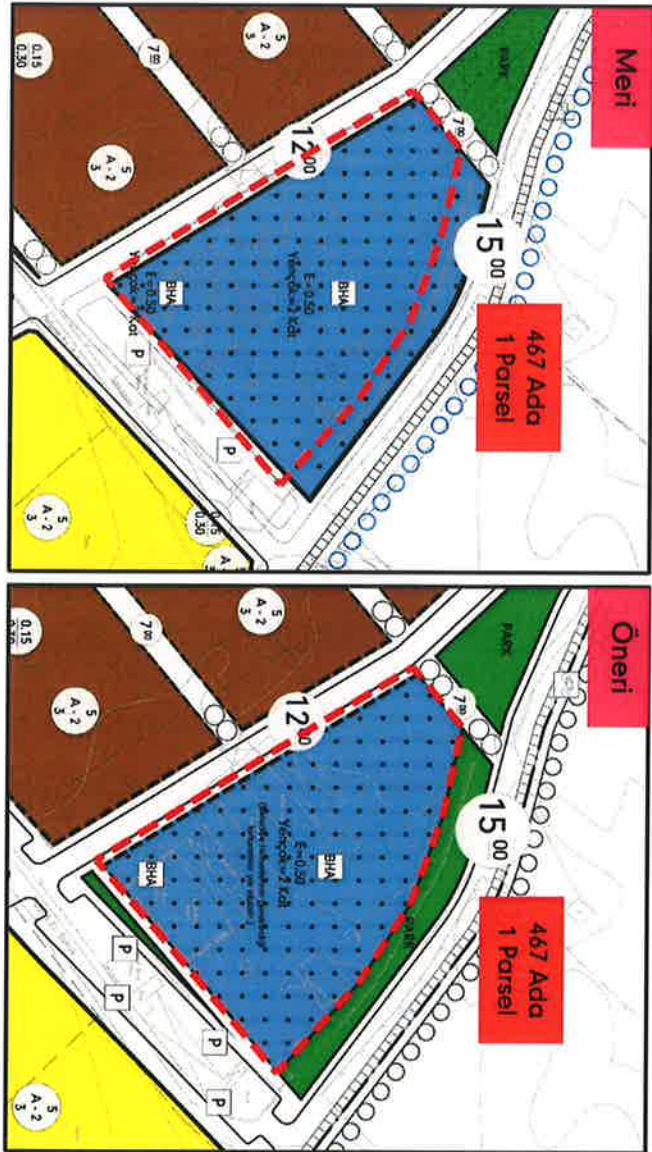
Yukarıda açıklanan revizelere konu plan değişikliği sahasının toplam yüzölçümü yaklaşık 148 ha'dır.

İşbu rapora konu plan değişikliği ile alınan plan kararları neticesinde oluşturulan arazi kullanım tablosuna aşağıda yer verilmiştir. Söz konusu arazi kullanım dağılımı tablosunda da görüldüğü üzere, plan değişikliği kararlarında bölgede yaşanan sezonluk nüfus artışına bağlı olarak oluşabilecek talebin karşılanması amacıyla sosyal donatı alanlarına ilişkin artış sağlanmış, hiçbir azalma meydana gelmemiştir.

467 Ada 1 Parsel

Plan değişikliğine konu alanın kuzeyinde konumlanan ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.12.2020 tarih, 05.1180 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca onaylanan "İzmir İli, Dikili İlçesi, Kabakum ve Salihler Mahalleleri, 1. Etap

- Kabakum Planlama Bölgesi, Uygulama İmar Planı ve Revizyonu'nda "Belediye Hizmet Alanı" olarak belirlenmiş olan uygulama görmüş arsa vasıflı 467 ada 1 parsele denk gelen imar adası yürürlükteki imar planında ihdasa konu edilmiş olup, söz konusu taşınmazın imar uygulaması görmüş olduğu göz önünde bulundurularak "Belediye Hizmet Alanı"na haiz imar adası mülkiyet sınırları içerisinde kalacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.



-467 Ada 1 Parsele Ait Meri ve Öneri Plan Kararı-

Arazi Kullanım	Meri Plan	Öneri Plan
Açık Spor Tesisi	8,865 m ²	12,392 m ²
Anaokulu Alanı	2,769 m ²	2,773 m ²
Belediye Hizmet Alanı	21,295 m ²	19,453 m ²
Bisiklet Parkı	601 m ²	597 m ²
Cami	3,693 m ²	3,910 m ²
Gelişme Konut Alanı	65,572 m ²	48,989 m ²
Günübirlik Tesis Alanı	32,590 m ²	27,068 m ²

İlkokul Alanı	5,504 m ²	5,507 m ²
Lise Alanı	7,203 m ²	7,285 m ²
Ortaokul Alanı	12,691 m ²	12,954 m ²
Park	243,350 m ²	253,983 m ²
Rekreatif Alan	16,678 m ²	19,705 m ²
Rekreasyon Alanı	35,086 m ²	31,443 m ²
Sağlık Tesisi Alanı	2,449 m ²	2,644 m ²
Sosyal Tesis Alanı	555 m ²	3,576 m ²
Teknik Altyapı Alanı	4,853 m ²	4,950 m ²
Ticaret Alanı	8,480 m ²	6,312 m ²
Ticaret-Turizm-Konut Alanı	40,670 m ²	40,055 m ²
Trafo Alanı	920 m ²	894 m ²
Yerleşik Konut Alanı	581,964 m ²	586,491 m ²
Yaya Yolu ve Bölgesi	387,419 m ²	392,226 m ²
Toplam	1,483,207 m²	1,483,207 m²

-Plan Değişikliği Sahasına Ait Meri ve Öneri Arazi Kullanım Dağılımını Gösterir Tablo-

Ayrıca plan değişikliği çalışmalarında yapılan nüfus hesabı; meri plan olan “İzmir İli, Dikili İlçesi, Kabakum ve Salihler Mahalleleri İmar Planı ve Revizyonu Çalışmaları” kapsamında belirlenen kabuller kullanılarak gerçekleştirilmiş, söz konusu hesaplamada ortalama hanehalkı büyüklüğü meri planın hazırlandığı yıl olan 2019 TÜİK verilerine göre 3.0 kişi, optimum konut alanı büyüklüğü yerleşik konut alanları için 120 m², gelişme konut alanları için 180 m² olarak kabul edilmiştir. Sahada bulunan “Ticaret-Turizm-Konut” plan kararı için ise nüfus barındıran konut alanı oranı %80 varsayılmıştır.

MERİ PLAN NÜFUSU				
FONKSİYON	EMSAL	TABAN ALANI (m²)	İNŞAAT ALANI (m²)	NÜFUS (Kişi)
Yerleşik Konut Alanı	0.30	581,964 m²	174,589 m²	4,365 kişi
Gelişme Konut Alanı		65,572 m²	19,672 m²	328 kişi
Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK)		40,670 m²	12,201 m²	244 kişi
TOPLAM			4,937 kişi	

ÖNERİ PLAN NÜFUSU				
FONKSİYON	EMSAL	TABAN ALANI (m²)	İNŞAAT ALANI (m²)	NÜFUS (Kişi)
Yerleşik Konut Alanı	0.30	586,491 m²	175,947 m²	4,399 kişi
Gelişme Konut Alanı		48,989 m²	14,697 m²	245 kişi
Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK)		40,055 m²	12,017 m²	240 kişi
TOPLAM				4,884 kişi

Bahsi geçen kabuller ile yapılan hesaplamalar yalnızca plan değişikliği sahası içerisinde kapsamakta olup, bu kapsamda öneri uygulama imar planı değişikliği ile sahada 55 kişilik bir azalma meydana gelmiştir. Alana ilave gelecek nüfus olmadığından, sosyal donatı alanlarında bir artış öngörülmesine gerek olmadığı halde plan değişikliği kararlarında donatı alanları fazlasıyla ayrılmıştır.

Plan Uygulama Hükümlerine İlişkin Kararlar

İşbu rapora konu plan değişikliği çalışmalarında, mekansal kararlara istinaden plan uygulama hükümlerine ilişkin değişiklikler de önerilmiştir. Söz konusu değişiklikler plan uygulama hükümlerinin 3 maddesinde gerçekleştirilmiştir.

- Planlama çalışmasına konu bölgenin turizm potansiyelinin yüksek olması nedeniyle artan turist sayısı karşısında mevcut konaklama tesisleri yetersiz kalmış, bununla birlikte bölgede yer alan konut alanları kontrolsüz ve güvensiz şekilde pansiyon, ~~butik otel~~ vb. olarak kullanılmaya başlamıştır. Bu doğrultuda; denetimsiz konaklamaların önüne geçmek ve bölgenin turizm potansiyelini ortaya çıkarmak amacıyla, plan değişikliği sahası içerisinde yer alan yerleşik konut ve ticaret alanlarında yapı yoğunluğunu arttırmamak koşuluyla pansiyon ve butik otel gibi tesislerin yapılmasına ilişkin;

- “5.1.1. Yerleşik Konut Alanları” maddesine,

“Yerleşik Konut Alanı olarak belirlenmiş yapı adalarında emsal ve yapı yoğunluğunu arttırmamak, ada silüetini bozmamak koşuluyla pansiyon, ~~butik otel~~ vb. konaklama tesisleri yapılabilir.”

- “Ticaret alanlarını tarifiyen 5.2.1. maddesine,
- “Ancak emsal ve yapı yoğunluğunu arttırmamak, ada silüetini bozmamak koşuluyla pansiyon, ~~butik otel~~ vb. konaklama tesisleri yer alabilir.”*

hükümleri eklenmiştir.

- Yürürlükteki uygulama imar planında 3621 Sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanunu’nun Uygulanmasına Dair Yönetmelik hükümleri uyarınca, sahil şeridinin ikinci bölümünde yapılacak günübirlik tesisler için $E_{msal}=0.20$ ve $H_{max}=4.50$ (1 Kat) koşulları belirlenmiştir. Ancak, plan uygulama hükümlerinin 5.3.3. nolu maddesinde günübirlik tesis alanlarında yer alacak yapılar için $20 m^2$ ’yi geçmemesi koşulunun getirilmesinde sehven hata yapıldığı tespit edilmiş ve söz konusu ifadenin kaldırılmasına yönelik plan uygulama hükümlerinde düzenleme yapılmıştır. Bu düzenleme doğrultusunda 5.3.3. nolu madde;

- “Günübirlik Tesis Alanlarında minimum ifraz $1.000 m^2$ olup plan üzerinde belirtilen yapı yoğunlukları, maksimum yapı yükseklikleri ve yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır. Bu alanlarda, 3.3.1 maddesinde belirtilen kullanımlar yer alabilir, ancak konaklama tesisi kesinlikle yer alamaz.”

şeklinde değiştirilmiştir.

- * 300 m²'den büyük parselde birten fazla yapı yapılması durumunda, yapı sayısı parsel büyüklüğünün minimum parsel büyüklüğüne (300 m²) bölünmesi ile elde edilir (Yapı Sayısı=Parsel Büyüklüğü/300 m²). Bu durumda bir yapıda birden fazla bağımsız birim yer almaz.
- * Bu plan kapsamında kalien yerleşik konut alanlarında yer alan yapılaşmamış parsellerde, parselin bir veya iki yanında ruhsatlı bina bulunması ve/veya yönetmeliğin tariflediği başka mesaleleri ayrıldığında bina cephesinin yönetmelikte belirlenen cephe şartının altına düştüğü durumlarda, planda belirlenen yapılaşma koşullarına uygun olmak ve ada altında kitle etodu yapılmak kaydıyla kiz yapı yapılmaya Belediyeysi yetkililer.
- * "Yerleşik Konut Alanı" olarak belirlenmiş yapı adalarında ilgili tüm yönetmeliklere uymak koşulu ile katı katı yapılabilir, çekme kat yapılamaz.
- * Bu alanlarda yeni yapılacak yapılarda mevcut çatı karakterine uygun olarak maksimum %40 çatı eğimi ile beşik çatı yapılabilir.
- * "Yerleşik Konut Alanı" olarak belirlenmiş yapı adalarında emsal ve yapı yoğunluğunu arttırmamak, ada silebini bozmamak, koşullarına karşın binaların konaklama tesisleri yapılabilir.

5.1.2. Gelişme Konut Alanları:

5.2. Kentsel Çalışma Alanları

- 5.21. Tıcaret Alımı olaraak beşirlenen dıanlarda, konut kullarımı yer olamaz. Bu dıanlarda hiçbir şekilde evre sağığına olumsuz etkiye ya da olumsuzluk olan eden, gürültü, gürültü, hava kirliliğı oluşturan imalatlar ele bulunmaz. Ancak emsal ve yapı yoğunluğunu ortanmamak, ada şilesini bozmamak, koşuluyla parselin, ~~emsaletinin~~ konutlanma teseler yer alabilir.

5.2.2.

2. Ticaret-Turizm-Konut Alanı olarak belirlenen alanlarda korma kullanımının yanı sıra, yalnızca ticaret ve yalnızca turizm kullanımı yer olabilir. Bu alanlarda azami kaput oranı %50'i geçemez.

5.2.3.

3. Bu plan maddesinin 2.2. maddesinde tanımlanan Belediye Hizmet Alanı'nda, plan üzerinde belirtilen yapı yoğunluğundan, maksimum yapı yükseklikleri ve yapı yoğunlaşma mesdelerine uyulacaktır.

5.3. Turizm Alankarı

- 5.3.1. Bu alanda yapılacak tesislerin, 2634 sayılı Turizmî Teyyik Kanunu uyarınca çıkarılan Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelikte belirtilen hususlara uygun olması zorunludur. Parsiyon alanları dışında kalan diğer tesislerde Turizm Yatırım Belgesi alınmadan inşaat ruhsatı verilemez. Turizm İşletme Belgesi alınması zorunludur.

5.3.2. Ticareti-Turizm-Konut Alanı olarak belirlenen alanlarda Turizm tercihi yapılması durumunda

- Tatil Köyü Kullanımı için asgari (minimum) Parsel Büyüklüğü 10.000 m², Emsal=0.30, Yengök=6.50 metre (2 Kat)tır.

5.3.3.

3. Gündüzlük, Tesis Alınmada minimum fiyat 1.000 m² olup plan üzerinde belirtilen yapı yoğunluğundan, maksimum yapı yükseklikleri ve yapı yalıtımına mesafelerine uyulacaktır. Bu alanda, 3.3.1 maddesinde belirtilen kulllanımlara uygun olarak 20 m²'yi geçmeyen yapılar yer alabilir, ancak konaklama tesisi kesinlikle yer alamaz.

-Öneri Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği-



-Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği-

-Görseller ölçeksiz olup bilgi verme amaçlıdır.-

Saygılarımızla

BATI PLAN

Fatima ELLEZ

Şehir Plancısı
Limanreis Mah. Ata Sokak
Tel: 0538 857 0937 Nariçe E. 12. K.
Balçova V.D. 23587211303

BATIPLAN

Şehirlik, Görmekü Danışmanlığı, Mimari, Hoja ve Mh. Tic. Ltd. Şti.
Halkapınar Mah. Nispetiye Cad.1724, Mahall Bomonti B Blok, D:104
Kordon V.D. 1500561147 Telefon: 0332-4455896 GSM: 0537-5618807
Aslıhan BALDAN Şehir Plancısı-DEÜ, D.No: 1221