

İZMİR İLİ, DİKİLİ İLÇESİ, SALİHLER MAHALLESİ,
5T-1 PAFTA, 0 ADA, 2060 PARSELİN DOĞUSUNDAKİ
MEVCUT TRAF0 ALANININ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Meclis Karar No : 04.635
Mecus Kararı Tarihi: 14.07.2025
Dr. Cemil HAY
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı



DÖNÜŞÜM

ŞEHİR PLANLAMA

TMMOB Şehir Plancıları Odası KAYDEDİLMİŞTİR



9T86P2OM

MD Tarihi: 30.09.2024
Proje Kayıt No: 35-2024-249
Üye: YILMAZ COŞKUN (8355)

Yıkarda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plançının, Odamıza kayıt ve tasdiğinin bildirildiği, söz konusu iş için odamıza başvuruldu tarihi itibarıyla herhangi bir mesleki kulluğunun bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.

YILMAZ COŞKUN
Şehir Plancısı
İsmetpaşa Cad. 123. SK No 41-Dikilİ İZMİR
Tic. Sic. No: 301316384

Coskun



Dikili Belediyesi'nin
04.12.2024 tarih
106...nolu meclis kararı ile
uygun bulunmuştur.

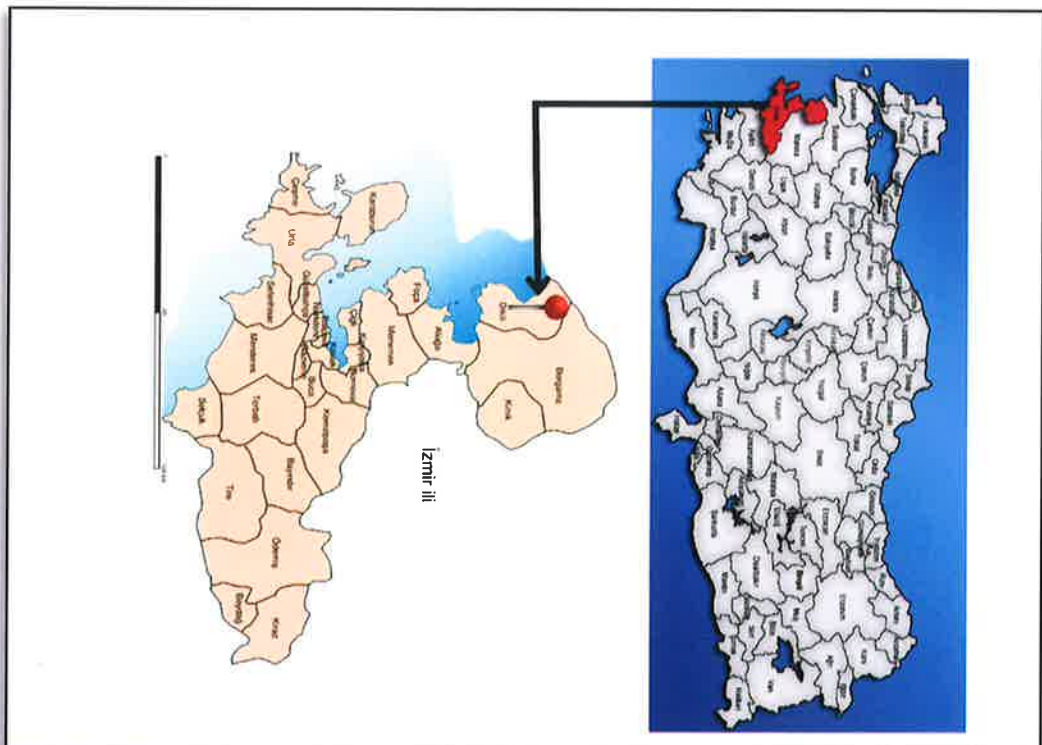
İçindekiler

1.PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ YÖNETİMSSEL YAPI VE İDARİ BÖLÜNÜŞ.....	3
2.1 Karayolu.....	4
2.2 Hava yolu.....	5
2.3 Demiryolu.....	5
2.4 Deniz yolu.....	6
3.DEMOGRAFİK YAPI.....	6
4.SOSYAL VE EKONOMİK YAPI	6
4.1 Sosyal Yapı	6
4.2 Ekonomik Yapı	7
Tarım	7
Sanayi.....	7
Turizm	7
5. FİZİKSEL YAPI.....	7
5.1 İklim.....	7
5.2 Bitki Örtüsü	8
6.JEOLOJİ	8
6.1 Deprem Durumu	8
6.2 Planlama Alanının Jeolojisi	9
7.MÜLKİYET DURUMU	9
8.PLANLAMA ALANININ MEVCUT PLAN KARARLARI	11
8.1 İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	11
8.2 1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR KUZEY BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI.....	12
8.3 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	13
9.1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI	13
ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	16
GEDİZ ELEKTRİK KURUM GÖRÜŞ YAZISI VE TRAFO ALANI RESİMLERİ	

1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ YÖNETİMSEL YAPI VE İDARİ BÖLÜNÜŞ

Türkiye'nin nüfus bakımından 3.büyük şehri olan İzmir, 37 45' ve 39 15' kuzey enlemleri ile 26 15' ve 28 20' doğu boylamları arasında yer almaktadır.

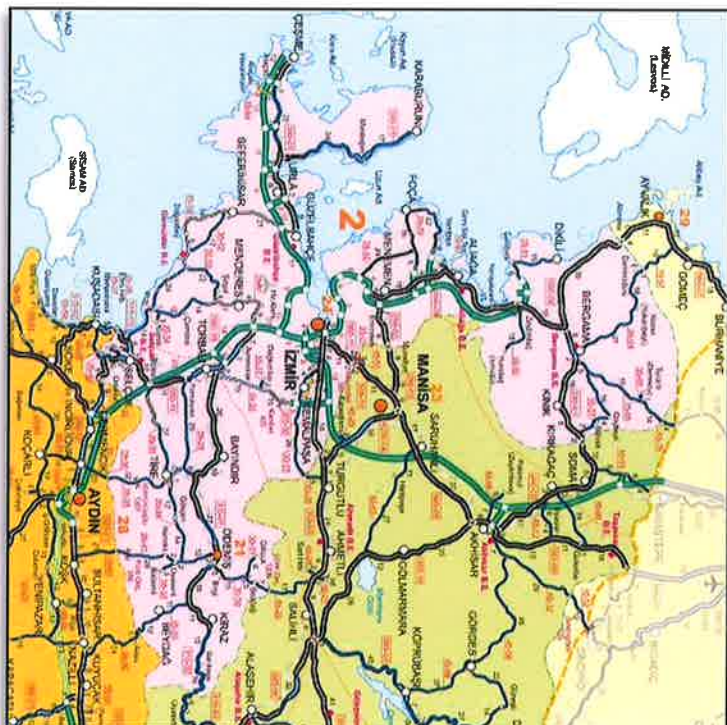
İzmir ilinin kuzeyinde Balıkesir, doğusunda Manisa, güneyinde Aydın, batısında ise Ege Denizi yer almaktadır.



Harita 1 : Planlama Alanının Türkiye Üzerindeki Yeri

Türkiye'nin yüzölçümünü büyüklüğü açısından 23. Büyük şehri olan İzmir'in yüz ölçümünü 12.012 km²'dir. 2023 TÜİK verilerine göre İzmir'in nüfusu 4.479.525 kişidir.

İZMİR İLİ KARAYOLU HARİTASI



Harita 3: Karayolu Ulaşım Haritası

2.2 Hava yolu

Dikili ilçesine en yakın havalalanı 71 km uzaklıkta bulunan Balıkesir ili Edremit ilçesinde bulunan Balıkesir Koca Seyit Havalimanıdır. İlçeye ulaşmada kullanılabilecek diğer havalimanı ise yine Dikili ilçesine 154 km uzaklıkta bulunan İzmir Adnan Menderes Havalimanıdır.

2.3 Demiryolu

Planlama alanı yakınında bu bölgeye hizmet eden herhangi bir demiryolu altyapısı bulunmamaktadır. Fakat Ankara İzmir demiryolu hattı 115 km uzaklıkta olan İzmir ilinden ve Bandırma-Alsancak, Balıkesir Alsancak demiryolu hatları ile 70 km uzaklıkta olan Soma ilçesinden Dikili ilçesine ulaşmak mümkündür. Ayrıca İzmir ili, Aliğa-Selçuk ilçeleri banliyö hattında hizmet veren kent içi raylı toplu taşıma sistemi İZBAN bulunmaktadır. İZBAN ile kent merkezinden ve havalimanından 60 km uzaklıktaki Aliğa ilçesine gelip buradan minibüsler ile ilçeye ulaşım sağlanabilmektedir.

2.4 Denizyolu

Dikili ilçesinde bulunan İman sayesinde denizyolu ile ilçeye ulaşmak mümkündür. İlçe İzmir'e 66 mil, İstanbul'a 228 mil ve Midilli'ye 18 mil uzaklıktadır. Dikili ve Midilli arası karışıklı feribot seferleri yapılmaktadır. Dikili Limanı aynı zamanda deniz giriş kapısı olarak kullanılmaktadır. İzmir'e gelen turistlerin önemli bir bölümü Dikili'den giriş yapmaktadır.

3.DEMOGRAFİK YAPI

2023 yılı ADNKS sonuçlarına göre İzmir ilinin nüfusu 4.479.525 kişi olarak tespit edilmiştir. İzmir nüfusunun 2 milyon 221 bin 180'i erkek, 2 milyon 258 bin 345'i ise kadın vatandaşlarımızdan oluşmaktadır. İzmir'in nüfusu Türkiye nüfusunun %5,25'ini oluşturmaktadır. Yüzölçümü 12.012 km² olan İzmir ilinde kilometrekareye 373 insan düşmektedir. İzmir nüfus yoğunluğu 373/km²'dir. İzmir Dikili ilçesinde nüfus 48.379 kişidir. Dikili'nin nüfus yoğunluğu 87,96/ km²'dir.

4.SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

4.1 Sosyal Yapı

Dikili ilçesinde, etnik yapı itibarıyla gelenek ve göreneklerde büyük farklılıklar bulunmamaktadır. İlçe halkı dışa dönük, yeniliklere açıktır. Halk belirli bir eğitim ve kültür seviyesine sahip olup, yeniliklere kolaylıkla uyup, yenilikleri uygulayabilmektedir. İlçede okul çağındaki çocukların eğitim ve öğretimleri mevcut okullarda yapılmaktadır. Okul çağına geldiği halde okula gidememiş çocuk bulunmamaktadır.

Dikili ilçesinde okul dışı eğitim, Halk Eğitim Merkezi kanalıyla yapılmaktadır. Eğitime ve öğretime yönelik çalışmalar ilçe merkezi ve köylerinde çeşitli konularda konferanslar ve eğitim çalışmaları çeşitli kurslar açmak yoluyla yapılmaktadır. Tarımsal konularda, insan sağlığından din eğitimine kadar mesleki ve toplumsal konulardaki halk eğitimi ilçedeki mevcut işleri yürütmekle görevli birimler tarafından yerine getirilmektedir. İlçede matbaa olup mahalli gazeteler yayınlanmaktadır. İzmir'e yakınlığı, ulaşım kolaylığı nedeniyle halkın basılı yayın ve gazete ihtiyaçları günlük olarak karşılanmaktadır. İlçede 1985 yılından bu yana yapılan festival yerli turizm açısından etkinlik yaratmaktadır. Ayrıca ilçede çim futbol sahası, tribün ile kapalı spor salonu bulunmaktadır. İlçede ana sınıfı, ilkökul, ortaokul, Anadolu lisesi ve çok programlı lise bulunmaktadır. Ayrıca ilçede sürücü kursu ve dershanede yer almaktadır.

4.2 Ekonomik Yapı

Tarım

Dikili İlçesi topraklarının büyük bir bölümünü tarım alanları oluşturmaktadır. Tarım arazilerini tarla bitkileri, zeytin, sebze, meyve, bağ oluşturmaktadır. İlçede tarla ürünleri içerisinde en fazla üretim mısır (silaj), patates, buğday, pamuktan sağlanmaktadır. İlçede ayrıca ısıtılması jeotermal kaynaklarla sağlanan Türkiye'de sera alanı bakımından en büyük sera alanlarına sahip işletmeler bulunmaktadır. Bunlar Agrobay, Agrion, Ersezgin, Vegevital ve YDA Gruptur. İşletmelerde ağırlıklı olarak domates üretimi yapılmaktadır. İlçede Deliktaş Mahallesi'nde Zeytincilik ve Besicilik alanında faaliyet veren Dikili Çiftliği yer almaktadır. Çiftlikte zeytin ve zeytinyağı, et ve et ürünleri üretimi yapılmaktadır. İlçede ayrıca Denizköy'de Akdeniz çiftlik balıkları üreten tesis yer almaktadır. İlçede ayrıca büyükbaş hayvan, küçükbaş hayvan üretimi de yapılmaktadır.

Sanayi

Dikili ilçesinde aktif olarak üst ölçekte sanayiye yönelik bir faaliyet bulunmamaktadır.

Turizm

Dikili, sahip olduğu doğal, tarihi değerleri ve jeotermal su potansiyeli ile Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca 16.12.2006 tarih ve 26378 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak İzmir Dikili Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi ilan edilmiş ve sınırları 28.05.2009 tarihinde daraltılarak son halini almıştır.

Bölgeyi diğer turizm merkezlerinden farklılaştıran ve KTKGB ilan edilmesinde rol oynayan özelliği sahip olduğu jeotermal kaynaklardır. Bunun yanında kumsalında Pisa, Kokarot, Hayatlı Koyu, Kilik, Çam Kamp, Kayra, Er, Ayazma, Zindancık, Kalem Adası, Belediye Halk Plajı, Bademli Deniz Ilıcası plajlarına sahiptir. Pitane, Çandarlı Kalesi, Bademli Köyü, Kalem ve Garip Adaları, Nebiler Şelalesi ve Mağarası, Karagöl gibi tarihi ve doğal değerlere sahiptir.

5. FİZİKSEL YAPI

5.1 İklim

Dikili bölgesinin iklimi genel olarak sıcak, kurak yazlar ve uzun, soğuk, yağışlı kışlarla karakterizedir. Sıcaklık yıl boyunca 6°C ile 31°C arasında değişir ve nadiren 1°C'nin altına veya 35°C'nin üstüne çıkar. Sıcak mevsim 4 Haziran'dan 13 Eylül'e kadar sürer ve Temmuz

ayında ortalama sıcaklık 31°C'ye kadar çıkar. Kış mevsimi ise 24 Kasım'dan 21 Mart'a kadar devam eder ve Ocak ayında sıcaklık 12°C'ye kadar düşer.

Gökyüzü genellikle yıl boyunca önemli ölçüde değişir; en açık dönem 26 Mayıs'tan 1 Ekim'e kadar sürer, bu dönemde Temmuz ayında gökyüzü %98 oranında açık olur. En bulutlu dönem ise 1 Ekim'den 26 Mayıs'a kadar devam eder; Aralık ayında gökyüzü %46 oranında kapalıdır.

Yağış miktarı yıl boyunca değişir. Yağmurlu dönem 28 Ekim'den 27 Nisan'a kadar sürer; Aralık ayı ortalama 88 mm yağışla en yağışlı aydır. Temmuz ise ortalama 2 mm yağışla en az yağışlı aydır. Yağışlı günlerin en fazla olduğu ay Aralık olup, bu ayda ortalama 9 gün yağış görülür.

Gün uzunluğu yıl boyunca değişir; 2024 yılında en uzun gün 20 Haziran'da 14 saat 55 dakika, en kısa gün ise 21 Aralık'ta 9 saat 25 dakika olacaktır. En erken gün doğumu 14 Haziran'da 05:45, en geç gün batımı ise 27 Haziran'da 20:42 saatindedir.

5.2 Bitki Örtüsü

Dikili, İzmir'in bitki örtüsü açısından Akdeniz ikliminin etkilerini taşır. Kıyı bölgelerinde maki bitkileri, zeytinlikler ve kızılçam ağaçları yaygındır. Tarım alanlarında zeytin ve üzüm yetiştiriciliği öne çıkar. Ormanlık alanlarda ise karma ormanlar ve doğal koruma alanları bulunur. Kurak ve sıcak koşullara uyum sağlayan sukulentler de kıyı kesimlerinde görülür. Dikili'nin toprakları, kıyı bölgelerinde kumlu, iç kesimlerde ise kireçli ve verimli tarım toprakları ile karakterizedir. Kıyı toprakları iyi drenaj sağlarken, kireçli topraklar zeytin ve üzüm gibi bitkiler için uygundur. Tarımsal araziler, organik madde bakımından zengin olup, verimli bir üretim sağlar. Dağlık bölgelerde ise erozyon riski bulunabilir.

6.JEOLOJİ

6.1 Deprem Durumu

İzmir, Batı Anadolu Fay Sistemi'nde yer alır ve Ege Denizi'ndeki aktif fay hatlarına yakındır. Özellikle İzmir Fay Hattı, şehir merkezinin altından geçer ve bu da İzmir'i yüksek deprem riski altına sokar. İzmir bölgesindeki fay hatları genellikle Afrika ve Avrasya tektonik plakalarının çarpışma bölgesinde bulunur ve sık sık depremlere neden olur. Geçmişte birçok büyük deprem yaşanmıştır; bu durum, bölgenin sismik açıdan ne kadar aktif olduğunu göstermektedir.

AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır. Yeni harita 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe girmiştir. İzmir ve ilçeleri, Türkiye Deprem Bölgeleri haritasında 1. derece deprem bölgesinde, Türkiye Deprem Tehlike Haritasında ise “Yüksek Tehlike” olarak tanımlanan aralık içerisinde görülmektedir.

6.2 Planlama Alanının Jeolojisi

İzmir ili, Dikili ilçesi, Salihler Mahallesi 0 Ada, 2060 Parselde bulunan mevcut trafo alanı 1/5000 Jeolojik etüd paftasında Uygun Alan 1 (UA 1) bölgesinde kalmaktadır.

7. MÜLKİYET DURUMU

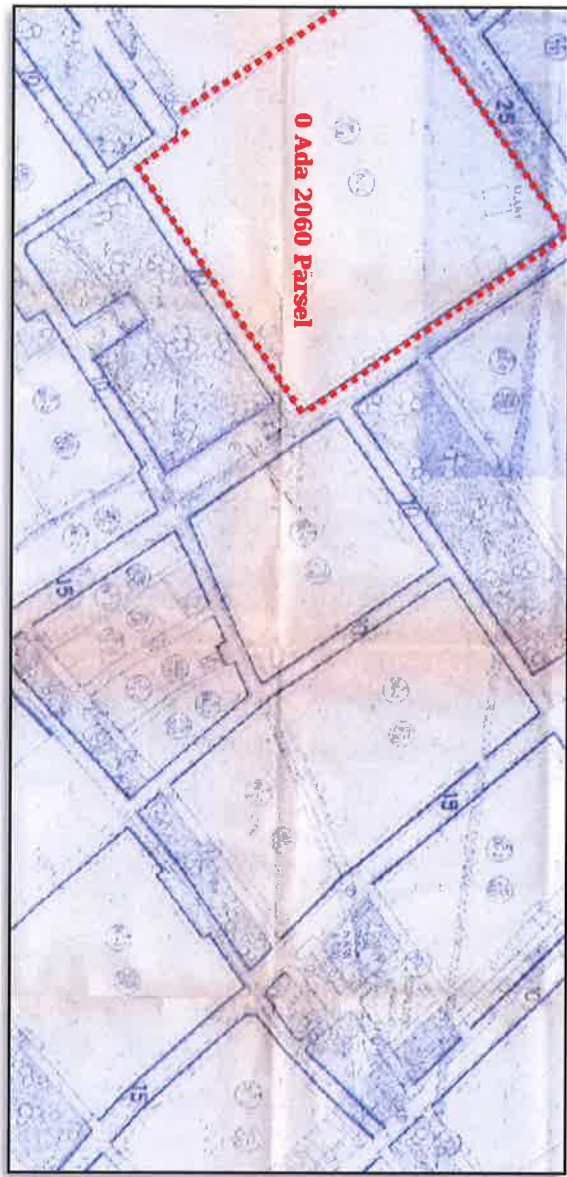
Trafo binasının 1/1000 ölçekli imar planına daha önceden işlenmiş olup, 0 ada 2060 parselin doğusundaki yeşil alan içerisinde konumlandırılmıştır. Ancak ölçü değerleri paftasına tam olarak işlenmediği için 10 metre bir öteleme meydana gelmiştir. 0 Ada 2060 parselin tamamı Çevikent Sitesi sakinlerine aittir. Trafo alanı yeşil alandan ıhdas edilerek Gediz Elektrik A.Ş. adına tescil edilecektir.

İZMİR İLİ, DİKİLİ İLÇESİ, SALİHLER MAH., 0 ADA 2060 PARSEL DOĞUSUNDAKİ

TRAFO ALANININ KONUMU

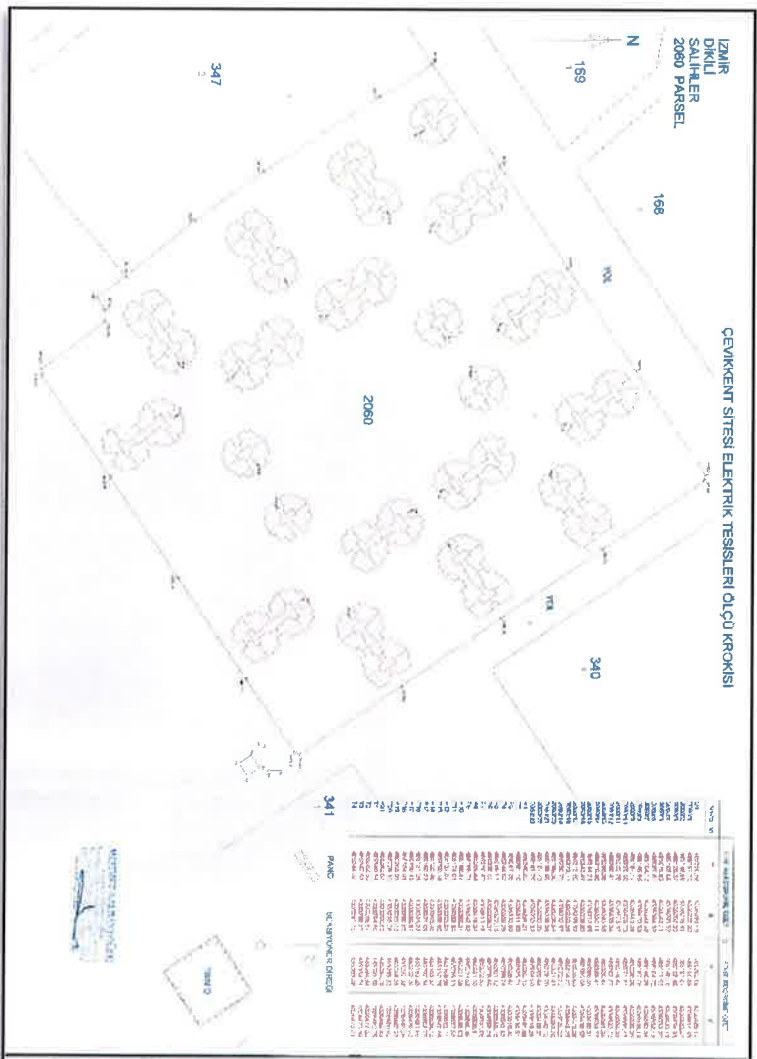


İMAR PLANI ÜZERİNDEKİ KADASTRAL DURUM HARİTASI



Harita 4: Mülkiyet Durumunu Gösterir Harita

TRAFO YERİ İTRF 96 KOORDİNAT DEĞERLERİ



Harita 5: Çevikent Sitesi Elektrik Tesisleri Ölçü Kroki

8. PLANLAMA ALANININ MEVCUT PLAN KARARLARI

8.1 İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında J-17 numaralı paftada yer almaktadır. Tercihli Kullanım Alanı gösterimindedir. İzmir-Manisa 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinde Tercihli Kullanım Alanı ile ilgili olarak; Bu alanlarda turizm kullanımını ağırlıklı olmak üzere, konut kullanımı ile bunların tamamlayıcısı olan ticari faaliyetler ile sosyal ve teknik altyapıya ilişkin yapılaşma koşulları çevre imar bütünlüğü gözetilerek alt ölçekli planlarda belirlenecektir demektir.

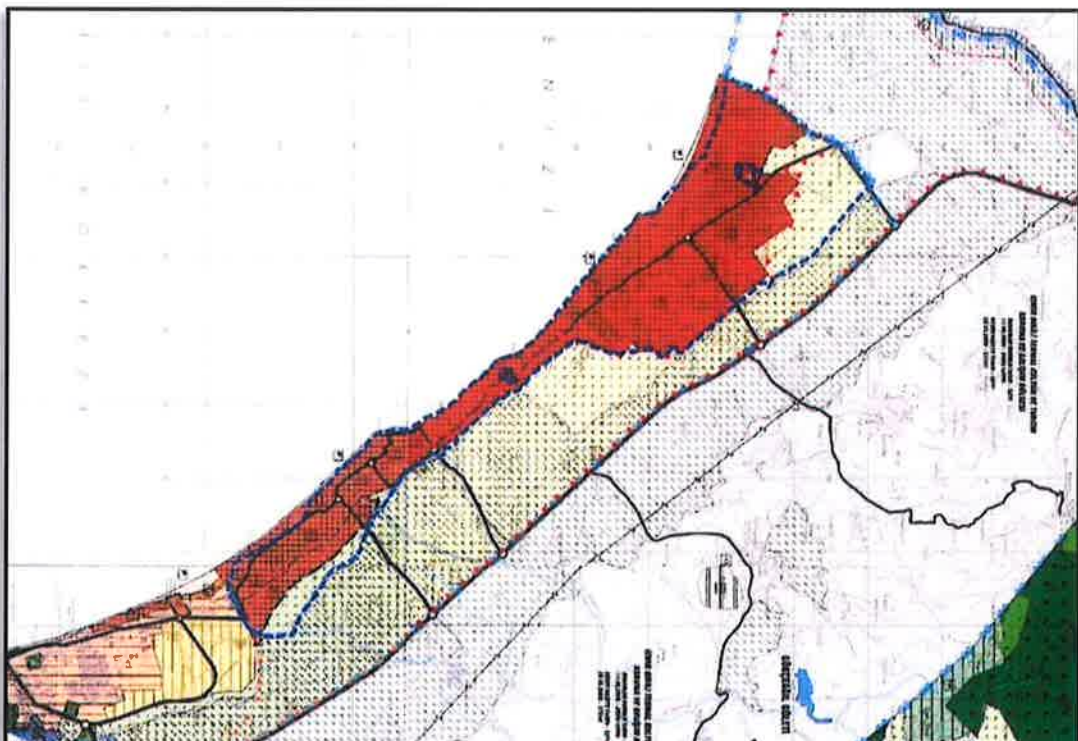
1/100 000 ÖLÇEKLİ İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ YERİ 0 ADA 2060 PARSELİN KUZEYİNDE YER ALMAKTADIR.



Harita 6: 1/100000 Ölçekli İzmir Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki Yeri

8.2 1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR KUZEY BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.05.2018 tarih, 05/298 sayılı kararıyla onaylanan, 1/25000 Ölçekli İzmir Kuzey Bölgesi Nazım İmar Planı'nda; Ticaret – Turizm-Konut Alanında yer almaktadır.

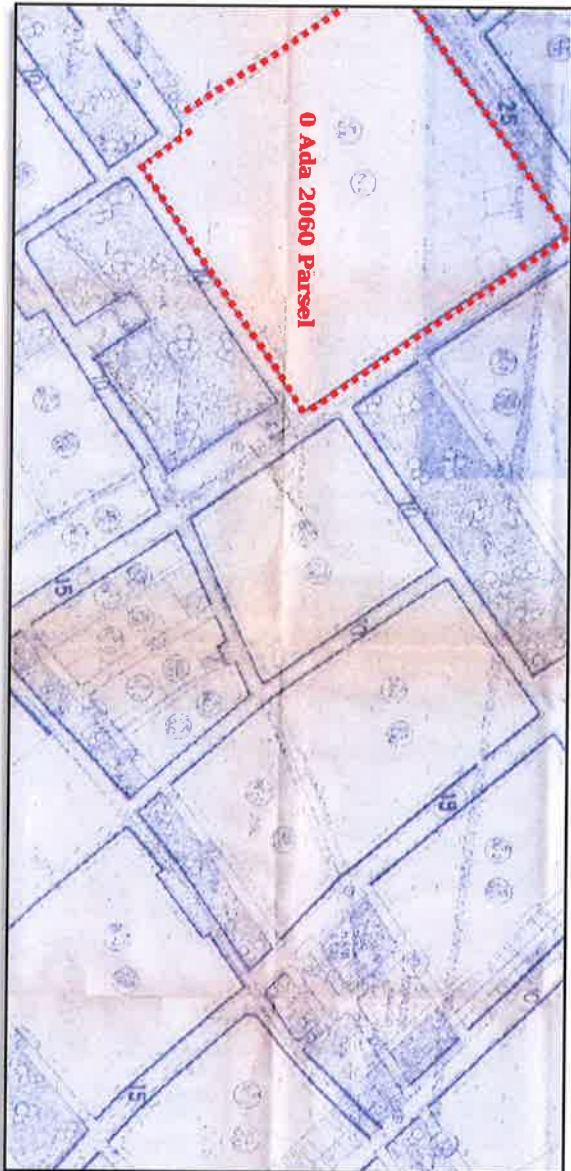


Harita 7: 1/25000 Ölçekli İzmir Kuzey Bölgesi Nazım İmar Planı

8.3 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

1/1000 ölçekli onaylı uygulama imar planında söz konusu trafo alanı işlenmiş olup, sehven bulunduğu konumdan yaklaşık 5 metre doğu yönüne ötelenerek imalatı gerçekleştirilmiştir. Dolayısıyla imar plan değişikliği yapılmadan ilgili kuruma devri mümkün değildir. Bu amaçla imar planı değişikliği talep edilmiştir.

MEVCUT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



Harita 6: Mevcut Uygulama İmar Planı

9.1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI

İzmir ili, Dikili ilçesi, Salihler Mah. 0 Ada, 2060 Parsel doğusunda yer alan mevcut trafoyun Çevikent Sitesine ait aboneliklerin ferdileştirilmesi ve Gediz Elektrik Dağıtım A.Ş. ne veya TEDAŞ'a devredilmesini sağlamaktır.

Kooperatifin 02.09.2024 tarihli Genel Kurulunda bu işle ilgili karar alınmıştır. İş ve işlemlerin takibi için Siten Yöneticisi Ömer Turan'a yetki verilmiştir. Diğer tüm yerleşmelerde olduğu gibi, gelişen teknoloji ve gereksinimler doğrultusunda ana enerji dağıtımı yetersiz kalmaktadır. Her geçen gün artan enerji ihtiyacının mevcut sistemden sağlanması gün

geçti ke imkansız hale gelmektedir. Mevcut trafonun ilgili kuruma devrinin yapılabilmesi için, Gediz Elektrik A. . Genel Müdürlüğü Kamulaştırma Müdürlüğü ile yapılan görüşmelerde söz konusu trafo alanının 6.00 x 5.00 metre ebatlarında ve ekli irtf 96 koordinat sistemindeki ölçü değerleri esas alınacak şekilde imar planı de i ikli i yapıldıktan sonra imar uygulaması yapımı müteakip tescil ve kabulünün yapılabilce i tarafımıza sözlü olarak iletilmiştir.

Bunun  zerine ilgili kuruma görüş yazısı için talepte bulunulmuş, plan de i ikli i ve plan açıklama raporu ile m racaatımızın gerektiği bildirilmiştir.

Dolayısıyla i  bu rapor oluşturularak **Gediz Elektrik A. . Genel Müdürlüğü'nün 23.09.2024 tarih, 146310 sayılı yazıları ile TEDA  Genel Müdürlüğü lehine Kamulaştırma ve devir işlemlerinin uygulanabilmesi için yapılan plan tadilatının taraflarınca bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.**

İlgili plan de i ikli i işleminde trafo alanının isabet ettiği yeşil alan büyüklüğü Çevre  ehircilik ve İklim De i ikli i Bakanlığı Meksansal Planlar Yapım Y netmeli indeki e de er sağlanması maksadıyla gerçekleştirilmiştir.

- Plan Notu Olarak, Uygulamada 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelik hükümleri ve/veya 1/1000  l ekli Uygulama İmar Planı, Plan hükümleri geçerlidir. Notu eklenmiştir.

Bilgileriminize saygılarımla arz ederim.

Yılmaz COŞKUN

Şehir ve Bölge Plancısı

Say :
Koyu :

SAYIN YILMAZ ÇOŞKUN
İSMETPAŞA MAH. ATATÜRK
DİKLİİZMİR

İlgi a yazımızda İzmir ili Dikin ilçesi Salihler mahallesi 0 ada 2060 parsel doğusunda yer alan mevcut trafo binasının mevcut uygulama imar planında alan yerleşimin yanlış olması nedeniyle GİDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. ye devri yapılmamaktadır. Devrin yapılması için yeniden yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği ekte yer almaktadır demektir.

Yapılan incelemeler neticesinde Dikili ilçesi Salihler mahallesi 0 ada 2060 parsel dogusunda bulunan trafo alanı için hazırlanmış olan imar planı önerisinde tarafımızca sakınca bulunmamaktadır.

Mehmet KAYA
Kararlaşımına Yönelmiştir

Emine Can BÜYÜKTARAKCI
Karneleştırma Kudemli Mühendisi

23/09/2024 Uzman

EBYS Kamulaştırma

Kvadrats Definiční křivka :

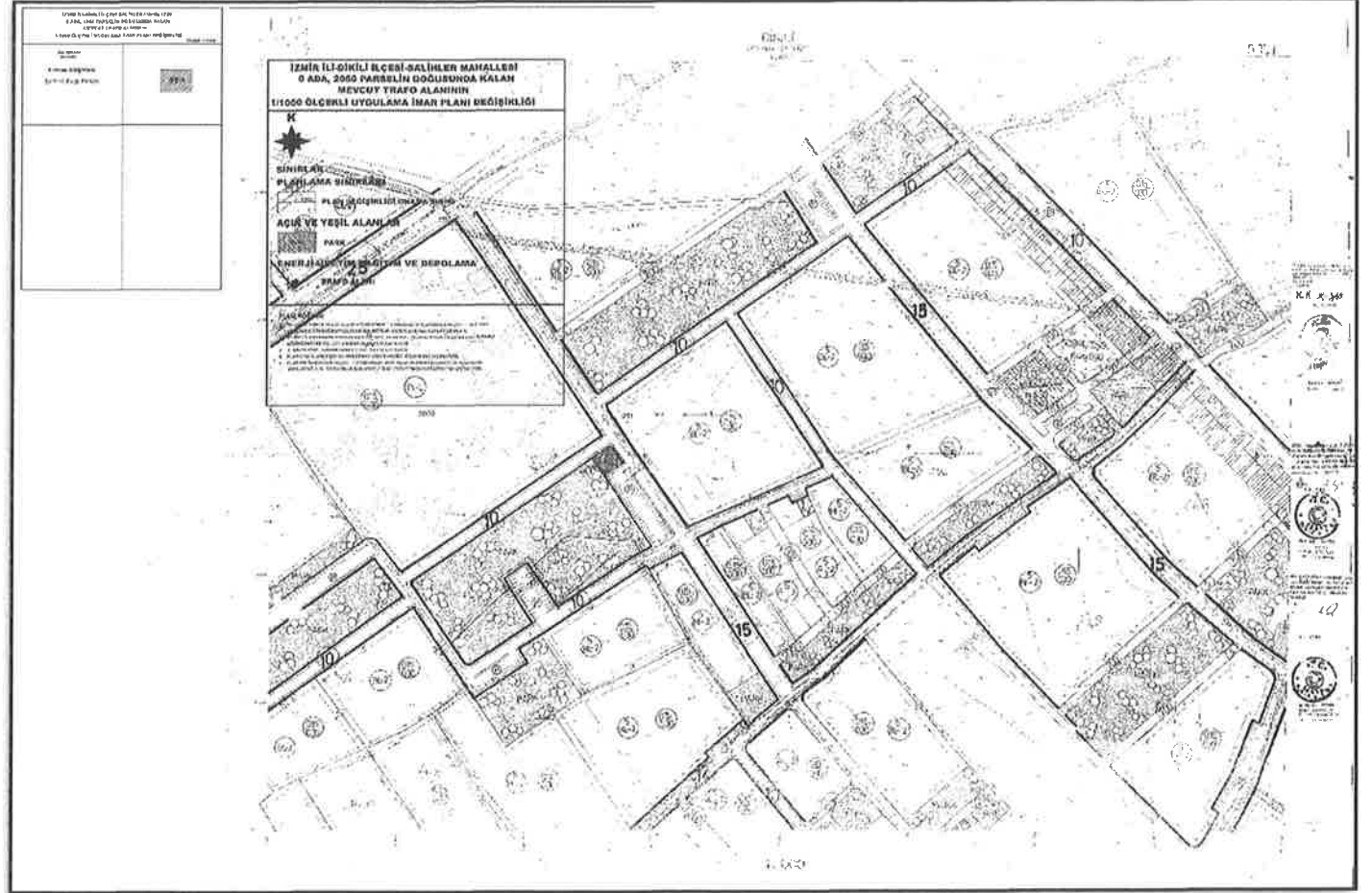
GdZ Elektrik Dagdam - Universite Cad.,
T 0232 477 26 00 E info@gdzelektrik.com.tr Sayfa: 8553/007 A 78P

Evad Piv Kodu : 21813

Göz Elektronik Üstgüm - Université Cad. No.57. 35042 Bornova-İzmir - Türkiye
T 0232 477 25 00 E info@gozelektronik.com.tr www.gozelektronik.com.tr

www.gdzielektirik.com.tr

ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



PLANLAMA ALANI		
ARAZİ KULLANIM	MEVCUT PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)
PARK	217	217
TRAFİK ALANI	30	30

MEVCUT TRAFONUN GÖRÜNTÜSÜ

