


T.C. Dikili Belediyesi
Melih KAYSİ
Şehir Plancısı

T.C. DİKİLİ BELEDİYESİ
ÖZGE YILKSEL
Şehir Plancısı


T.C. DİKİLİ BELEDİYESİ
Mehmet YILMAZ
İmar ve Şehircilik Müdürü


T.C. DİKİLİ BELEDİYESİ
Aynur KIRGÖZ
Belediye Başkanı

DİKİLİ-İZMİR
1986 DİKİLİ İMAR
PLANI PLAN NOTU
İLAVESİ PLAN
AÇIKLAMA RAPORU

Meclis Kararı No : 04.1443
Meclis Karar Tarihi : 12.12.2025



İsmail Bayraktar
İmar Şeyhleri Belediye Başkanı

Dikili Belediyesi'nin
03.12.2025 tarih
120 nolu meclis kararı ile
uygun bulunmuştur.

DİKİLİ-İZMİR 1986 DİKİLİ İMAR PLANI PLAN NOTU İLAVESİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ÇALIŞMA ALANI

Söz konusu plan notu ilavesi; Dikili İlçesi Merkez Mahallerinden İsmetpaşa (Cumhuriyet) Mahallesi'nin sahil kesimine yakın bölgesini kapsayan 1986 yılı Dikili İmar Planı onama sınırı içerisinde giren taşınmazları kapsamaktadır. 1986 yılı Dikili İmar Planı plan onama sınırı içerisindeki taşınmazların sahil kesiminde Kıyı Kanunu sonrasında 1993 yılında tekrar revizyon yapılmıştır. İlgili 1993 Dikili İmar Planı 3830 Sayılı Kıyı Yasası ve Yönetmeliği Revizyonu İmar Planı sınırları içerisindeki taşınmazlar bu plan değişikliğinden etkilenmemektedir.

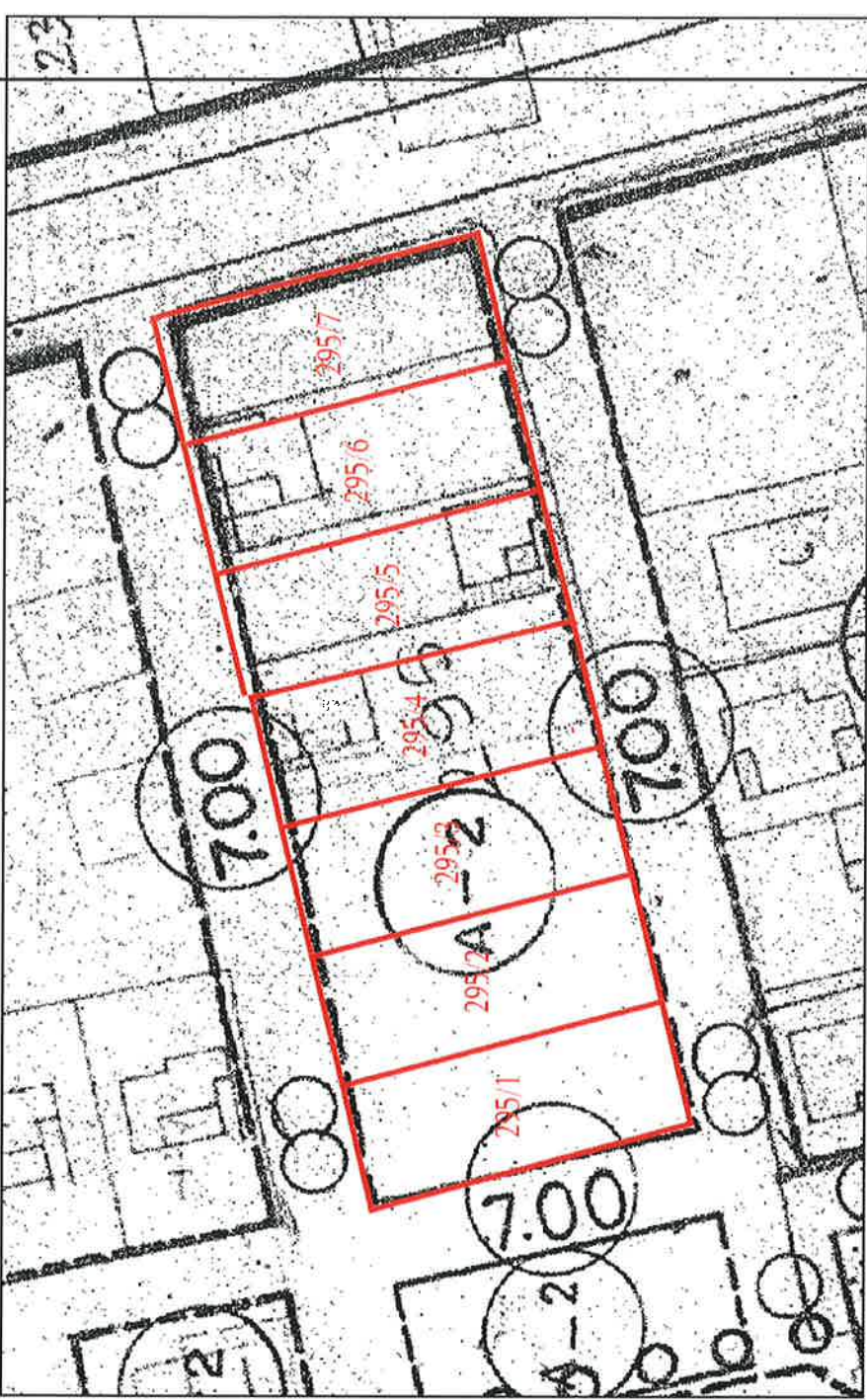


Resim 1: Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydur Görüntüsü

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KONUSU VE GEREKÇELERİ

06.11.1986 tarihinde onaylı 1986 Dikili İmar Planı sınırları içerisinde kalan taşınmazlarda imar planlarına ve aplikasyon krokilerine göre yapılaşma izinleri değerlendirildiğinde ayrıntı nizam koşullu yapı adalarında taşınmazların ayrıntı nizamın gerektirdiği minimum 12 metre cepheyi sağlamadıkları tespit edilmiştir. Özellikle 6360 Sayılı Büyükşehir Yasası öncesinde gelen taleplerde ilgili taşınmazlarda Belediye İmar Müdürlüğü ve Meclis Kararınca onaylı ada etütleri onaylanarak ayrıntı nizam imar adalarında ikiz yapılaşmalara izin verildiği görülmektedir. Yapı adalarındaki mevcut yapılaşmalarda ikiz yapılar bulunduğundan mevcut ada yapılaşma düzenine uygun olarak yeni talepler değerlendirilmekte ancak plan veya plan notlarında ikiz yapı yaptırılmasına yönelik herhangi bir hüküm bulunmaması sebebiyle yapılaşmaya yönelik talepler olumlu değerlendirilememektedir. Ada içerisinde mevcut yapılaşmaların da büyük ölçüde tamamlanması sebebiyle tevhide yönelik kararlar da alınmamaktadır. Bu nedenle ada içerisinde herhangi bir yapılaşma yoğunluğu arttırmadan plan notu ilavesi ile ada etüdü yapılarak Belediye bahçe mesafelerinin belirlenerek ikiz yapı yaptırılması adına imkan tanınmıştır. Plan notu ilavesinin daha net anlaşılabilmesi adına İsmetpaşa (Cumhuriyet) Mahallesi 295 ada içerisinde mevcut yapılaşmalar, imar planı durumu ve cephe durumları incelenmiştir.

İsmetpaşa Mahallesi 295 ada; 1986 Dikili İmar Planı içerisinde Ayrıntı Nizam, 2 Kat ve Konut Alanı kullanımında kalmaktadır.



Resim 2: İsmetpaşa Mah. 295 Adaya Yönelik İmar Planı Örneği

İsmetpaşa Mahallesi, 295 ada uydü görüntüsü üzerinden incelendiğinde 295 ada 2 ile 3 parselin ve 6 ile 7 parselin birbirlerine ikiz olarak yapılaştıkları görülmektedir. 295 ada 3 parselde kayıtlı taşınmaz 1988 yılında, 295 ada 6 parselde kayıtlı taşınmaz 1997 yılında ve 295 ada 7 parselde kayıtlı taşınmazın 1993 yılında yapılaştıkları arşiv incelemesinden anlaşılmıştır.



Resim 3: İsmetpaşa Mahallesi, 295 Ada ve Çevresine Yönelik Uydü Görüntüsü

İsmetpaşa 295 ada içerisindeki mevcut yapılaşmalara göre taslak bir ada etüdü hazırlanmıştır. Hazırlanan taslak ada etüdü mevcut yapılaşmalara uygun şekilde düzenlenmiş olup; bunun hazırlanabilmesi adına plan notu ilavesi yapılmaktadır. Dikili İlçe sınırları içerisinde benzer durumda birçok yapı adası ile karşılaşmakta olup; bazı bölgelerde ada etüdü doğrultusunda bahçe mesafelerinin Belediyece belirlenebilmesi adına plan notları bulunmaktadır. Örneğin 1. Etap Kabakum Planlama Bölgesi 1/1000 Uygulama İmar Planı plan notlarında “*Bu plan kapsamında kalan yerleşik konut alanlarında yer alan yapılaşmamış parsellerde, parselin bir veya iki yanında ruhsatlı bina bulunması ve/veya yönetmeliğin Tariflediği bahçe mesafeleri ayrıldığında bina cephesinin yönetmelikte belirtilen cephe şartının altına düşüğü durumlarda, planda belirlenen yapılaşma koşullarına uygun olmak ve ada bütününde kitle etüdü yapılmak kaydıyla ikiz yapı yaptırmaya Belediyesi yetkilidir.*” denmektedir. 2012 Dikili Merkez Revizyon plan notlarında ise “*Ön bahçe mesafesi verilmeyen adalarda, bahçe mesafesini Yönetmelik hükümleri ve mevcut yapılaşmaları dikkate alarak belirlenmeye Belediye yetkilidir.*” denmektedir. Bu plan notlarına benzer şekilde ada yapılaşmalara uygun ve herhangi bir yoğunluk artışı sağlanmadan plan notu ilavesi ile bir çözüm önerisi getirilmektedir.



Resim 5: İsmetpaşa Mahallesi 295 Adaya Yönelik Taslak Ada Etüdü Çalışması

MEVCUT PLAN NOTU PAFTASI

Mevcut plan notlarında ada içerisindeki yapı yapılaşmalar doğrultusunda çözüm yolları getirilmesi adına herhangi bir özel durumdan bahsedilmemektedir.

PLAN NOTLARI

1. KONUT YAPI ADALARINDA PARSEL ÖLÇEĞİNDE İFRAZ YAPILMASI HALİNDE min İFRAZ ŞARTI 300 m^2 dir.
2. TERCİHLİ KULLANIM ALANLARINDA OTELLERDE $E=1:25$ $h=15.50 \text{ m}$ 5 KAT.
TATİL KÖYÜ $E=0.80$ $h=6.50 \text{ m}$ 2 KAT. OLACAKTIR.
3. YAPILACAK BİNALARDA AFETLER YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
4. ÇATI VE ÇEKME KAT YAPILAMAZ.
5. BİNALARDA MEYİLDEN KAT KAZANILMAZ.
6. KONUT ALANLARINDA YAPI ADASI İÇİNDE PARSEL ÖLÇEĞİNDE İFRAZ YAPILMADAN ADA İÇİ SERBEST DÜZENLEME GETİRİLMESİ HALİNDE BLOK BOYU MAX 40 m . OLACAKTIR.
7. PLANDA ÖNGÖRÜLEN YOL, YEŞİL ALAN, GENEL OTOPARKLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
8. TİCARET ALANLARINDA TİCARET ÜSTÜ KONUT YAPILABİLİR.
9. EMSAL HESAPLARI YAPI ADASI ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.
10. 19 - 3 - 1979 GÜN VE 13783 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN -LAĞİM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK KOŞULLARI GEÇERLİDİR. PİS SU ÇUKURLARI DENİZ VE AKARSULARA BAĞLANAMAZ.
11. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARINDA ÇEVRE KİRLİNMESİNİ ÖNLEYİCİ TÜM ÖNLEMLER ALINACAKTIR.
12. MAX SAÇAK SEVİYESİ ÇATI EĞİMİ HARİÇ KÜÇÜK SANAYİ PARSELLERİNDE $h \text{ max } 6.50 \text{ m}$. DİR.
- 13 - MINİMUM TURİZM PARSELİ 2500 m^2 DİR.

Resim 6: Mevcut Plan Notu Paftası

ÖNERİ PLAN NOTU İLAVESİ

~~Öneri plan notu ilavesinde "Konut Alanlarında Yer Alan Yapılaşmamış Parsellerde, Yönetmeliğin Tariflediği Bahçe Mesafeleri Ayrıldığında, Bina Cephesinin ve Derinliğinin Yönetmelikte Belirtilen Şartların Altına Düşmesi Durumunda, Yapılaşma Koşullarını Aşmamak ve Mevcut Yapılaşmalar Dikkate Alınarak Ada Bütününde Kitle Etüdü Yapılması Kararıyla, Bahçe Mesafelerini Belirlemeye ve İtaz Yapı Yaptırmaya Belediyesi Yetkilidir." hükmü eklenmiştir. Bu doğrultuda mevcut yapılaşmalarda cephe şartları ayrıntı nizam yapılaşmayı sağlamayan imar adalarında ada etüdü yapılarak bahçe mesafelerini belirlemeye Belediye yetkili olacak ve doğacak mağduriyetlerin önüne geçilecektir. Aynı zamanda yıkılıp yeniden yapılması istenilen taşınmazlarda hak mağduriyeti de oluşmayacak ve eski yapıların dönüşümünün önü açılacaktır.~~

PLAN NOTLARI

1. KONUT YAPI ADALARINDA PARSEL ÖLÇEĞİNDE İFRAZ YAPILMASI HALİNDE min İFRAZ ŞARTI 300 m² dir.
2. TERCİHLİ KULLANIM ALANLARINDA OTELLERDE E=1.25 h=15.50 m 5 KAT.
TATİL KÖYÜ E=0.80 h= 6.50 m 2 KAT. OLACAKTIR.
3. YAPILACAK BİNALARDA AFETLER YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
4. ÇATI VE ÇEKME KAT YAPILAMAZ.
5. BİNALARDA MEYİDEN KAT KAZANILMAZ.
6. KONUT ALANLARINDA YAPI ADASI İÇİNDE PARSEL ÖLÇEĞİNDE İFRAZ YAPILMADAN ADA İÇİ SERBEST DÜZENLEME GETİRİLMESİ HALİNDE BLOK BOYU MAX 40 m. OLACAKTIR.
7. PLANDA ÖNGÖRÜLEN YOL, YEŞİL ALAN, GENEL OTOPARKLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
8. TİCARET ALANLARINDA TİCARET ÜSTÜ KONUT YAPILABİLİR.
9. EMSAL HESAPLARI YAPI ADASI ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.
10. 19 - 3 - 1979 GÜN VE 13783 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN . LAĞİM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK KOŞULLARI GEÇERLİDİR. PIS SU ÇUKURLARI DENİZ VE AKARSULARA BAĞLANAMAZ.
11. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARINDA ÇEVRE KİRLİNMESİNİ, ÖNLEMLER ALINACAKTIR.
12. MAX SAÇAK SEVİYESİ ÇATI EĞİMİ HARİÇ KÜÇÜK SANAYİ PARSELLERİNDE h max 6.50m. DIR.
- 13 - MINİMUM TURİZM PARSELI 2500 m² DIR.
- 14 - Konut Alanlarında Yer Alan Yapılaşmamış Parsellerde, Yönetmeliğin Tariflediği Bahçe Mesafelerinde, Bina Cephesinin ve Derinliğinin Yönetmelikte Belirtilen Şartların Altına Düşmesi Durumunda: Yapılaşma Koşullarını Aşmamak ve Mevcut Yapılaşmalar Dikkate Alınarak Ada Bütününe Uygun Olmak Kaydıyla Yapılması, Kaydıyla, Bahçe Mesafelerini Belirlemeye ve İkiz Yapı Yapırmaya Belediyesi Yetkilidir.
- 14- Bu Plan Kapsamında Kalan Yereşik Konut Alanlarında Yer Alan Yapılaşmamış Parsellerde, Parselin Bir Veya İki Yanında Ruhsatlı Bina Bulunması Veya Yönetmeliğin Tariflediği Bahçe Mesafeleri Ayrıldığında Bina Cephesinin Yönetmelikte Belirtilen Cephe Şartının Altına Düştüğü Durumlarında Planda Belirlenen Yapılaşma Koşullarına Uygun Olmak ve Ada Bütününe Kitle, Etüdü Yapılmak Kaydıyla, İkiz Yapı Yapılabilir. Bununla Birlikte İkiz Yapılaşmaların Mevcut Oluştuğu İmar Adasında Tek Kalan Köşe Başı Parsellerde Yönetmeliğin Tariflediği Bahçe Mesafeleri Uygulanmadığında Yönetmelikte Belirtilen Cephe Şartının Altına Düştüğü Durumlarda Ayrık Nizam Olmak Kaydıyla Bahçe Mesafelerini Belirlemeye Belediyesi Yetkilidir.

Resim 7: Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu İlavesi

T.C. Dikili Belediyesi
Melih KAYISI
Şehir Plancısı

T.C. DİKİLİ BELEDİYESİ
Özgür YILKSEL
Şehir Plancısı

T.C. DİKİLİ BELEDİYESİ
Enhan YILPILAR
İmar ve Şehircilik Müdürü

Adil KIRGÖZ
Belediye Başkanı

