

İZMİR DİKİLİ 217 ADA 1 VE 2 PARSELLER 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2019



Gökhan Süleyman ÖZOK
Şirket Müdürü
Şehir Plancısı – ODTÜ A Grubu Karne – (CSB-4264)
Büro Tescil Belge No: 0641994

ÖZOK PLANLAMA İmar Mühendislik Ltd. Şti.
1314. Caddesi No: 17/4 Aşağı Oveçler Mah. Çankaya/ANKARA
Tel: 312 417 3338 Faks: 312 417 3320
Başkent VD 1040560379
ozokplanlama@gmail.com | www.ozokplanlama.com.tr

İÇİNDEKİLER

| | |
|---|---|
| İÇİNDEKİLER | 0 |
| 1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ | 1 |
| 2. PLANLAMA ALANININ YÖNETİMSEL YAPISI VE İDARİ BÖLÜNÜŞ | 1 |
| 3.FİZİKSEL YAPI..... | 2 |
| 3.1.İKLİM..... | 2 |
| 3.2. BİTKİ ÖRTÜSÜ | 2 |
| 3.3. JEOLJİ | 2 |
| 3.3.1. DEPREM DURUMU | 2 |
| 3.3.2. PLANLAMA ALANININ JEOLJİSİ | 2 |
| 4. DEMOGRAFİK YAPI..... | 3 |
| 5. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI | 3 |
| 5.1. SOSYAL YAPI | 3 |
| 5.2. EKONOMİK YAPI | 3 |
| 6.ULAŞIM | 4 |
| 7.ÖNCEKİ PLAN KARARLARI | 5 |
| 7.1.ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI..... | 5 |
| 7.1.1. DİKİLİ (İZMİR) TERMAL KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI | 5 |
| 7.1.2. DİKİLİ (İZMİR) TERMAL KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI | 5 |
| 8.KURUM GÖRÜŞLERİ | 6 |
| 9.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI..... | 7 |

1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

İzmir ili 370 45' ve 390 15' kuzey enlemleri ile 260 15' ve 280 20' doğu boylamları arasında kalmaktadır. İlin kuzeyinde Balıkesir, doğusunda Manisa, güneyinde Aydın, batısında ise Ege Denizi yer almaktadır. İzmir ilinin yüzölçümü 12.012 km²'dir.

Dikili ilçesi ise İzmir ilinin kuzeyinde yer almaktadır. İlçenin kuzeyinde Balıkesir ili, doğusunda Bergama ilçesi, güney ve batısında ise Ege Denizi bulunmaktadır. İlçenin yüz ölçümü 541 km²'dir.

Planlama alanı Çandarlı-Dikili Karayolu güzergahı ve çevresini kapsamaktadır. **(Bkz: Harita No:1, Planlama Alanı Yakın Çevresi)**

Harita 1: Planlama Alanı Yakın Çevresi



2. PLANLAMA ALANININ YÖNETİMSEL YAPISI VE İDARİ BÖLÜNÜŞ

İzmir ili merkez ilçe dahil 30 ilçeden oluşmaktadır. Bunlar; Aliağa, Balçova, Bayındır, Bayraklı, Bergama, Beydağ, Bornova, Buca, Çeşme, Çiğli, Dikili, Foça, Gazimir, Güzelbahçe, Karabağlar, Karaburun, Karşıyaka, Kemalpaşa, Kınık, Kiraz, Konak, Menderes, Menemen, Narlıdere, Ödemiş, Seferihisar, Selçuk, Tire, Torbalı, Urla ilçeleridir. 2015 yılı ADNKS sonuçlarına göre İzmir ilinin nüfusu 4.168.415 kişi olarak tespit edilmiştir. İlin ortalama nüfus yoğunluğu 347,02 kişi/km²'dir. Aynı yıla ait sayım sonuçlarına göre İzmir Dikili ilçesinde nüfus 40.537 kişidir. İlçenin ortalama nüfus yoğunluğu 74,92 kişi/km² olarak tespit edilmiştir. Dikili ilçe nüfusu toplam il nüfusunun % 0,97'sini oluşturmaktadır.

3.FİZİKSEL YAPI

3.1.İKLİM

Dikili'ye ait meteoroloji verilerine göre, ilçede ortalama en soğuk ay ocak ayı en sıcak ay ise temmuz ayıdır. Yıllık ortalama sıcaklık 17,9 °C'dir. 1950-2014 gözlem süresi içinde en düşük sıcaklık Ocak ayında 5,9 °C en yüksek sıcaklık ise Temmuz ayında 33,2 °C olarak ölçülmüştür. Yılda ortalama 155 gün yağışlı geçmektedir. Toplam yağış yıllık ortalama 57,42 mm'dir. En fazla yağış Aralık, Ocak ve Şubat aylarında görülmektedir. Kış mevsimi ılık ve yağışlı geçmektedir. Bu durum Akdeniz ikliminin tipik özelliklerindedir. En az yağışlı gün sayısı ise Temmuz ve Ağustos aylarıdır.

Dikili'de deniz suyu sıcaklığı Ağustos ayında ortalama 22,3°C'dir. Dikili'nin iklim koşulları, kıyı turizmi için Haziran-Eylül aylarını içine alan 3-4 aylık uygun bir dönem yaratırken, diğer turizm türleri için yılın tüm ayları uygunluk taşır. Termal turizm yıl boyunca, ilkbahar ve sonbahar ayları ise doğaya dayalı turizm türleri için her zaman daha çekicidir.

3.2. BİTKİ ÖRTÜSÜ

İlçe toprakları özelliklerini, alüvyal ve kolüvyal birikme alanlarından almaktadır. Dikili çevresindeki topraklar "Akdeniz Toprakları" grubuna girmektedir. Dikili'de yüksek rölyefteki bitki örtüsü, tipik Akdeniz formasyonları olan kızılçam, karaçam, göknar, ladin ve makilerden oluşur. Ayrıca, meşe, palamut ve fundalıklar yayılış gösterir. Fıstık çamları yoğun olarak Kozak Yaylası ve Geyikli Dağı'nda bulunur. Akarsu boylarında çınar, söğüt ve kavak ağaçlarına kümeler halinde rastlanır. İlçe merkezi, kuzeyi ve güneydoğusu düzlüklerden oluşmakta olup, geriye kalan tüm arazi dağlık ve yüksek eğim ile engebeli arazilerdir.

3.3. JEOLOJİ

3.3.1. DEPREM DURUMU

İzmir ve ilçeleri, Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanan ve Bakanlar Kurulunun 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasında 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

3.3.2. PLANLAMA ALANININ JEOLJİSİ

"İzmir ili, Dikili İlçesi Bademli Mahallesi, Korsan Mevkii 1/1000 ölçekli J17c22b2a/J17c22b2b Paftaları ile 1/5000 Ölçekli J17c22b paftasında kalan 217 ada 1-2 nolu Parsellere Ait Nazım ve Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 22.11.2018 tarihinde onaylanmıştır.

Bu rapora göre; inceleme alanı, yerleşime uygunluk açısından; Uygun Alanlar 2(UA-2),Önlemlenmiş Alan 5.3(ÖA-5.3) başlığı altında değerlendirilmiştir.

Söz konusu inceleme alanının KB sınırında Denize yakın ve Alüvyon birimlerin gözlemlendiği alanda Deniz suyu girişimi riski bulunduğundan bu alanlar Önlemlenmiş Alan5.3 (ÖA-5.3) olarak değerlendirilmiştir.

İnceleme alanının diğer kalan kısımlarında Yer altı su seviyesine rastlanılmamıştır, kaya düşmesi-heyelan-su taşkını gibi afet riski bulunmadığından inceleme alanı Uygun Alan 2 (UA-2) olarak değerlendirilmiştir.

4. DEMOGRAFİK YAPI

2015 yılı ADNKS sonuçlarına göre İzmir ilinin nüfusu 4.168.415 kişi olarak tespit edilmiştir. İlin ortalama nüfus yoğunluğu 347,02 kişi/km²'dir. Aynı yıla ait sayım sonuçlarına göre İzmir Dikili ilçesinde nüfus 40.537 kişidir. İlçenin ortalama nüfus yoğunluğu 74,92 kişi/km² olarak tespit edilmiştir. Dikili ilçe nüfusu toplam il nüfusunun % 0,97'sini oluşturmaktadır.

İlde en fazla nüfus 477.238 kişi ile merkez ilçelerden Karabağlar'a aittir. Karabağlar'ı, 470.768 kişi ile Buca, 435.162 kişi ile Bornova izlemektedir. Dikili 40.537 kişi ile 21. sıradadır. En az nüfus ise 9.403 kişi ile Karaburun'a aittir. Dikili ilçesinin 2017 yılı nüfusu 41.697'tir.

5. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

5.1. SOSYAL YAPI

İlçe halkının tümünde davranış, konuşma tarzı, giyim, kuşam, gelenek, görenek ve bunların uygulaması, olaylara tepki ve duyarlılık yönünden güzel bir ahenk gözlenmektedir. İlçede sağlık hizmetleri, çevre sağlığı, suları klorlamak, hastalık etkeni karasinek ve sivrisinek gibi haşerelerle mücadele için tedavi yöntemleri uygulanmakta ve aşılama kampanyaları sürdürülmektedir. Alınan önlemlerle bugüne kadar ilçemizde halkın sağlığını tehdit eden salgın bir hastalık olmamıştır. İlçe merkezinde 9, Çandarlı mahallesinde 4, Salihler mahallesinde 3 tane olmak üzere ilçede toplam 16 adet eczane bulunmakta olup, ilaç sıkıntısı yoktur. PTT İşletme Genel Müdürlüğüne bağlı İlçemizde Posta Merkez Müdürlüğü'nün yalnızca Çandarlı Mahallesi'nde 1 şubesi bulunmaktadır.

5.2. EKONOMİK YAPI

Dikili İlçesi topraklarının ise % 41,1'ini tarım alanları oluşturmaktadır. Toplam 120.914 dekarlık tarım arazilerinin 54,88'i tarla, 3,58'i sebze, 0,71'i meyve, 39,44'ü zeytin, 0,06'sı bağ ve 1,19'u da nadas alanıdır. 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 14.164 büyükbaş hayvan, 75.375 küçükbaş hayvan bulunmaktadır. Elde edilen süt miktarı 16.957,09 tondur. Sığır etinden 115,90 ton, koyun-kuzu etinden 25,92 ton baldan ise 169,83 ton üretim sağlanmaktadır.

Dikili ilçesinin başlıca geçim kaynaklarından biri de orman ve orman ürünlerine dayalı sanayi kollarıdır. Dikili sanayii genellikle otomotiv sektörü ile başta kavak ağacı olmak üzere orman ürünlerinin işlenmesine dayanır.

Dikili sahip olduğu doğal ve antik güzelliklerini, zengin turizm potansiyellerini ilçe ekonomisine katkı sağlayacak şekilde değerlendirmektedir. Bölgede turizm faaliyetleri genel anlamda üç şekilde kendini göstermektedir; kıyı turizmi, kültürel turizm ile termal ve sağlık turizmi faaliyetleridir.

Çandarlı, Bademli, Merdivenköy, Denizköy gibi kıyı kesimde yer alan mahallerde turizm faaliyetlerini yapıldığı yerlerdendir. Bu alanlar çoğunlukla kentsel alanlardan kaçmak, doğayla bütünleşmek, denizgüneş gibi unsurlardan yararlanmak isteyenler için önemli bir turizm çekim merkezleridir. Bununla birlikte bölgede var olan Nebiler Ilıcası, Dikili Çamur Ilıcası, Bademli Ilıcası ve Kocaoba Ilıcaları da kaplıca turizmi açısından önemlidir.

Dikili günübirlik turizmin yanı sıra birkaç günlük veya haftalık tatillerle ilçe ekonomisine katkı sağlamaktadır. İlçe merkezinde 11 otel, 2 çadır kamping, 7 pansiyon mevcut olup, toplam yatak kapasitesi 1319, Çandarlı Mahallesinde 1 motel, 1 otel, 2 Hotel, 7 pansiyon ve 1 Tatil Köyü mevcut olup, yatak kapasitesi 433, Bademli mahallesinde 2 dinlenme tesisi, 3 motel, 4 pansiyon ve 1 tatil köyü mevcut olup, yatak kapasitesi 685'tir. Dikili, Çandarlı ve Bademli mahallesinde mevcut otel, motel, pansiyon, tatil köyü ve dinlenme tesislerinin toplam yatak kapasitesi 2437'dir. Dikili'nin doğal güzellikleri, turizm potansiyelleri göz önüne alındığında bu kapasitenin artırılmasıyla ekonomik katkısının da artacağı öngörülmektedir.

Ege Bölgesi, turizm potansiyeli bakımından, Türkiye'nin önde gelen bölgelerindedir. Kuzeyde Edremit Körfezi kıyılarından güneyde Köyceğiz Gölü ağzının yakınlarına kadar uzanan bölge Deniz turizmi açısından önemlidir. Bölgenin belli başlı plaj ve denizden yararlanma sahaları, İzmir çevresinde Urla, Çeşme, Dikili, Gümüldür, Foça; Aydın'ın tam anlamı ile turizm merkezi sayılan Kuşadası ve Didim; Muğla'nın Bodrum, Marmaris, Fethiye, Datça, Gökova, Köyceğiz'dir. Deniz turizminin yanında sağlık turizmi de bölgede öne çıkan turizm potansiyelidir.

6.ULAŞIM

Dikili ilçesinin çeperinden D-550 (Edirne-Muğla) E-87 (İzmir-Çanakkale) yolu geçmektedir, bu karayolu bağlantısı ile Türkiye'nin güney illeri ile; Edremit-Eskişehir yolu üzerinden İç Anadolu bölgesi ile; Bursa Çanakkale yolu ile Marmara bölgesi ile karayolu bağlantıları bulunmaktadır. Ayrıca İzmir Belediyesi'nin Dikili ilçesine düzenli otobüs seferleri bulunmaktadır.

Dikili ilçesi, İzmir il merkezine 121 km, İstanbul'a 536 km, Ankara'ya 660 km, Antalya'ya 562 km, termal turizm kaynaklarının bulunduğu Afyon'a 408 km uzaklıktadır. Çalışma alanına en yakın havaalanı Dikili ilçesine 71 km uzaklıkta bulunan Balıkesir ili Edremit ilçesinde bulunan Balıkesir Koca Seyit Havalimanıdır. İlçeye ulaşımda kullanılabilecek diğer havalimanı ise yine Dikili ilçesine 154 km uzaklıkta bulunan İzmir Adnan Menderes Havalimanıdır.

Çalışma alanı yakınında bu bölgeye hizmet eden herhangi bir demiryolu altyapısı bulunmamaktadır. Fakat Ankara İzmir demiryolu hattı 116 km uzaklıkta olan İzmir ilinden ve Bandırma-Alsancak, Balıkesir Alsancak demiryolu hatları 112 km uzaklıkta olan Akhisar ilçesinden Dikili ilçesine ulaşmak mümkündür. Dikili ilçesinde bulunan liman 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 karşılıklı feribot seferleri yapılmaktadır. Dikili Limanı aynı zamanda deniz giriş kapısı olarak kullanılmaktadır. İzmir'e gelen turistlerin önemli bir bölümü Dikili'den giriş yapmaktadır.

9.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Dikili (İzmir) Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesine ait 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 07.03.2017 tarihinde onaylanmıştır.

217 ada 1 ve 2 parseller nazım imar planı önerisi, onaylı üst ölçekli plan kararları dikkate alınarak hazırlanmıştır.

Parsellerin kıyı kenar çizgisi ile olan ilişkisi 3621 sayılı “Kıyı Kanunu” ve “Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik” hükümleri gereğince düzenlenmiştir. Planda kıyı kenar çizgisi esas alınarak belirlenen ilk 50 metrelik sahil şeridi “Park Alanı” olarak düzenlenmiştir. Kıyı kenar çizgisi esas alınarak belirlenen ikinci 50 metrelik bant ise “Günübirlik Tesis Alanı” olarak düzenlenmiş, yapılaşma koşulları ise Kıyı Kanunu hükümlerince belirlenmiştir.

Planlama çalışması yapılan 217 ada 1 ve 2 parsellerin birinci ve ikinci sahil bandı düzenlendikten sonraki kısmı ise; üst ölçekli plan kararı yansıtılarak Turizm Tesis Alanı olarak düzenlenmiştir. Düzenlenen turizm alanının, Dikili-Bademli yolu üzerinde olması ve Dikili ilçesine olan yakınlığı söz konusu parsellerin bu kullanım kararı ile gelişmesini destekleyecek önemli bir faktör olarak görülmektedir.

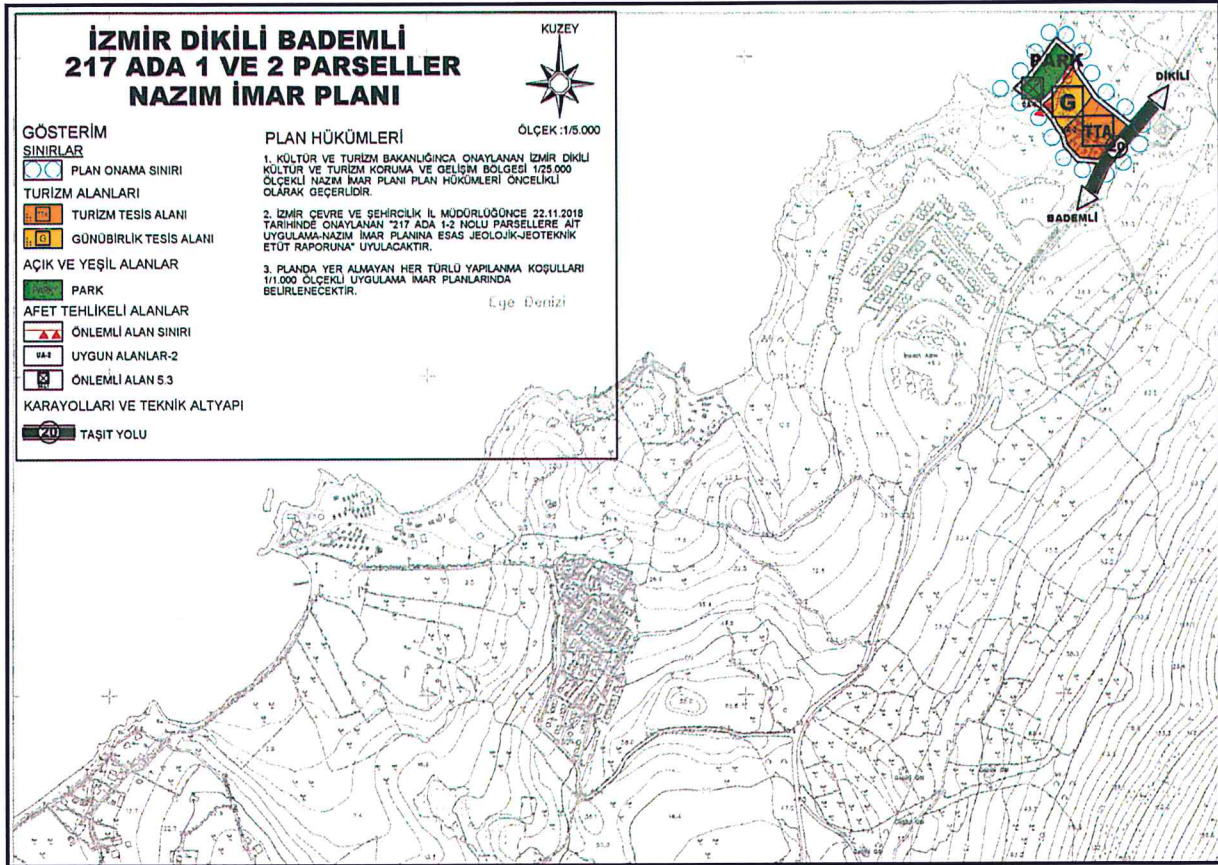
Hazırlanan plan değişikliği toplam 17.580 m² alanda hazırlanmıştır. Planın alan dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 1: Plan Kararları Alan Dağılımı

| Alan Kullanımı | Alan büyüklüğü (m ²) |
|------------------------|----------------------------------|
| Turizm Tesis Alanı | 5.555 |
| Günübirlik Tesis Alanı | 3.572 |
| Park Alanı | 3.187 |
| Yol | 5.265 |
| Toplam | 17.580 |

Hazırlanan uygulama imar planı değişikliği önerisi J17-22B-2A ve J17-22B-2b paftasını kapsamaktadır.

Harita 6: Öneri Nazım İmar Planı



EKLER

Kurum Görüşleri

Tapu Kaydı-Aplikasyon Krokisi

Müellife İlişkin Belgeler

KURUM GÖRÜŞLERİ



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

Sayı : 65258934-165[35.05/793]-E.650500
Konu : İZMİR DİKİLİ KORSAN,KERSAN
MEVKİİ 217 ADA 1,2 PARSELLER

03.08.2018

Sayın Gökhan Süleyman ÖZOK

İlgi : Gökhan Süleyman ÖZOK'un 25.01.2018 tarihli başvurusu.

İzmir ili, Dikili ilçesi, Bademli Mahallesi, 217 ada, 1 ve 2 parselin kentsel, arkeolojik ve tarihi sit alanı içinde girip girmediği konusunda görüş sorulan ilgi başvurunuz incelenmiştir.

İzmir ili, Dikili ilçesi, Bademli Mahallesi, 217 ada, 1 ve 2 parsel 2863 sayılı kanun kapsamında Kurumumuz yetki çerçevesinde kalan, bugüne kadar tespit ve tescili yapılmış herhangi bir sit veya korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı koruma alanı içerisinde kalmamaktadır.

Ancak; çalışmalar esnasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı yasanın 4. maddesi gereği en yakın Müze Müdürlüğüne veya Mülki İdare Amirliğine haber verilmesi gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

 e-imzalıdır
Fuat KESKİN
Müdür V.

Ek : -1/25000 Ölçekli Harita (1 sayfa)

**BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR**

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : TWODLDOYFCCMOQBIPPJ Evrak Takip Adresi: <http://belgedogrulama.kultur.gov.tr/>
Umurbey Mah.1491 Sokak No:4 Alsancak / İZMİR
Telefon No : (232) 463 73 56 Belgegeçer No : (232) 464 81 29
e-posta : izmir2kurul@kultur.gov.tr Kep : izmir2kurul@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mehmet Selman ARI
Kültür ve Turizm Uzmanı
Telefon No:(232) 463 73 56-143

