



**T.C. KÜLTÜR VE TURİZM
BAKANLIĞI**

YATIRIM VE İŞLETMELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR - DİKİLİ
TERMAL KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞME BÖLGESİ
DİKİLİ UZUNBURUN MAHALLESİ 50 NOLU PARSEL
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Yılmaz Şevket KOCATUĞ / Şehir Plancısı

Yarhasanlar Mahallesi 2305 Sokak No:2/7 Şehzadeler / MANİSA

E-Posta: ykocatug@mynet.com

Tel: 0 - 236 - 234 52 68 / Faks: 0 - 236 - 237 42 05

2020

İÇİNDEKİLER

| | |
|---|----|
| TABLolar | 2 |
| GRAFİKLER | 2 |
| HARİTALAR | 2 |
| AMAÇ KAPSAM VE YÖNTEM | 3 |
| 1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ | 4 |
| 1.1. Bölgenin Yönetimsel Yapısı ve İdari Bölünüş..... | 5 |
| 1.2. Ekonomik Yapı..... | 7 |
| 1.3. Ulaşım Ağı..... | 9 |
| 2. FİZİKSEL YAPI | 10 |
| 2.1. İklim..... | 10 |
| 2.2. Bitki Örtüsü..... | 10 |
| 2.3. Jeolojik Durum..... | 11 |
| 2.4. Deprem Durumu..... | 13 |
| 4. DEMOGRAFİK YAPI | 14 |
| 5. BUGÜNKÜ ALAN KULLANIMI | 15 |
| 6. ULAŞIM | 16 |
| 7. MÜLKİYET | 16 |
| 8. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI | 16 |
| 9. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI | 19 |

TABLolar

| | |
|--|----|
| Tablo 1- Ege Bölgesi Turizm Yatırım ve İşletme Belgeli tesisler..... | 8 |
| Tablo 2- Dikili İlçesinin Bazı İllere Uzaklığı..... | 9 |
| Tablo 3- İzmir ve Dikili İlçesi Yıllara Göre Nüfus Gelişimi (2007-2017)..... | 14 |

GRAFİKLER

| | |
|--|----|
| Grafik 1- İzmir İli Yıllara Göre Nüfus Gelişimi (2007-2017)..... | 14 |
| Grafik 2- Dikili İlçesi Yıllara Göre Nüfus Gelişimi (2007-2017)..... | 14 |

HARİTALAR

| | |
|--|----|
| Harita 1- Planlama Alanının Ülke ve Böledeki Yeri..... | 4 |
| Harita 2- Planlama Alanının İzmir İlindeki Yeri..... | 5 |
| Harita 3- Planlama Alanının Konumu..... | 6 |
| Harita 4- İlçenin Karayolu Ulaşım Ağı..... | 9 |
| Harita 5- Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Analizi..... | 12 |
| Harita 6- İzmir İli Deprem Haritası..... | 13 |
| Harita 7- Alanın Uydur Görüntüsü..... | 15 |
| Harita 8- 1/100.000 ölçekli ÇDP..... | 17 |
| Harita 9- 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı..... | 17 |
| Harita 10- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı..... | 18 |
| Harita 11- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı..... | 18 |

| | |
|--|--|
| TMMOB Şehir Plancıları Odası | KAYDEDİLMİŞTİR |
|  HYSYMS7K | MD Tarihi: 27.11.2019 Proje Kayıt No: 35-2019-9625 Üye: YILMAZ ŞEVKET KOCATUĞ (765) |
| <small>Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu, söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.</small> | |

Ch.2 k.

AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEM

Amaç

Plan çalışması; İzmir ili, Dikili İlçesi, Uzunburun Mahallesi'nde Dikili Termal Kültür Turizm Koruma ve Geliştirme Bölgesi ÇDP ve Nazım İmar Planında Gelişme Konut Alanı olarak planlanan alanda uygulamaya yönelik, hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 24.12.2019 tarihinde onaylanmıştır. Onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 22.01.2020 - 24.02.2020 tarihleri arasında, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Dikili Belediyesi tarafından, 15.01.2020 - 17.02.2020 tarihleri arasında, askıya çıkarılmıştır.

Askı süresi içinde İzmir Büyükşehir Belediyesi ve Dikili Belediyesi tarafından, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına yapılan itirazlar kapsamında, Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu tarafından kabul edilen itirazların, imar planlarına aktarılması amaçlanmıştır.

Kapsam

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine konu olan alan, Dikili ilçesi Uzunburun Mahallesi, Kızıltepe Mevkiinde yer alan 50 nolu parseli kapsamaktadır. Söz konusu alan, Dikili Termal Kültür Turizm Koruma ve Geliştirme Sınırları içerisinde yer alan, 1/1000000 Ölçekli ÇDP ve 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı sınırları içinde yer almaktadır.

Plan değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının, J17-c-23-b ve J17-c-24-a paftalarında yer almaktadır.

Yöntem

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine esas olacak çalışmalarda, yürürlükteki imar mevzuatı ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Gösterim tekniklerine uyulmuştur.

1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Dikili ilçesi Ege bölgesi içerisinde Türkiye'nin üçüncü en büyük kenti olan İzmir iline bağlı bir ilçedir. Ege denizi kıyısında ve Midilli Adası karşısında yer alır. Komşu ilçeler Ayvalık, Bergama ve Aliaga'dır. İlin kuzeyinde yer alan Dikili'nin yerel konumu 39 derece 03 saniye kuzey enlemi ile 26 derece 52 saniye doğu boylamı arasındadır. İlçe Merkezinin konumu ise Batısı Ege denizi, Güneyi Karadağ'ın eteği olan Kızılcukur ve Ali Petre yayırı, doğusu Uçar ve Katrancı yayırı ve kuzeyi de ova ile çevrilidir. İlçe 541 km²'lik yüzölçümüne sahiptir. İlçe, İzmir'e 118, Ayvalık'a 42, Altınova'ya 25, Bergama'ya 24 ve Kınık'a 42 km. uzaklıktadır. Deniz yolu olarak ise İzmir'e 66 mil, İstanbul'a 228 mil ve Midilli'ye 18 mil uzaklıktadır.

Dikili ilçesinin, 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre toplam nüfusu 41.697 kişidir. Planlama alanı Dikili ilçesinin güneyinde, Uzunburun mahallesinin batısında yer almaktadır.

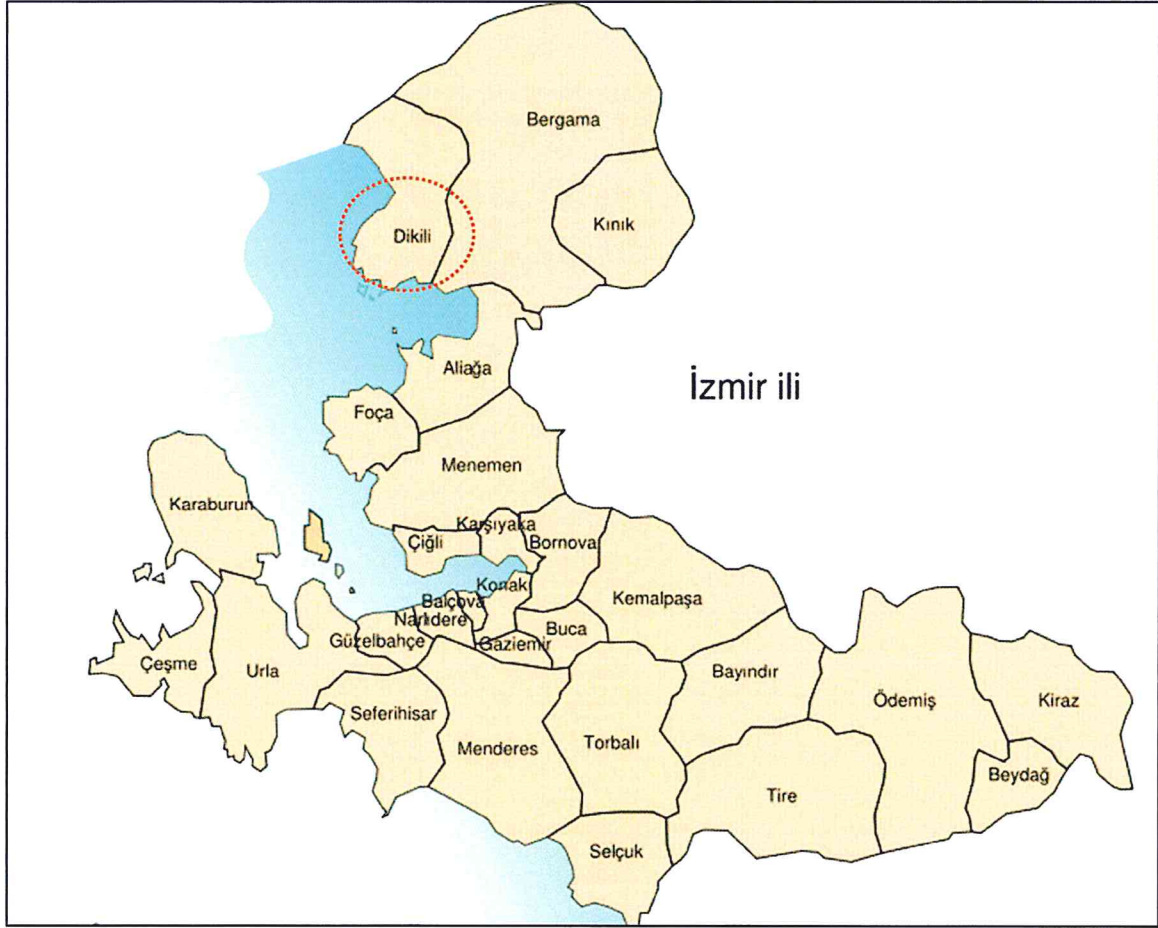


Harita 1- Planlama Alanının Ülke ve Bölgedeki Yeri

1.1. Bölgenin Yönetimsel Yapısı, İdari Bölünüş

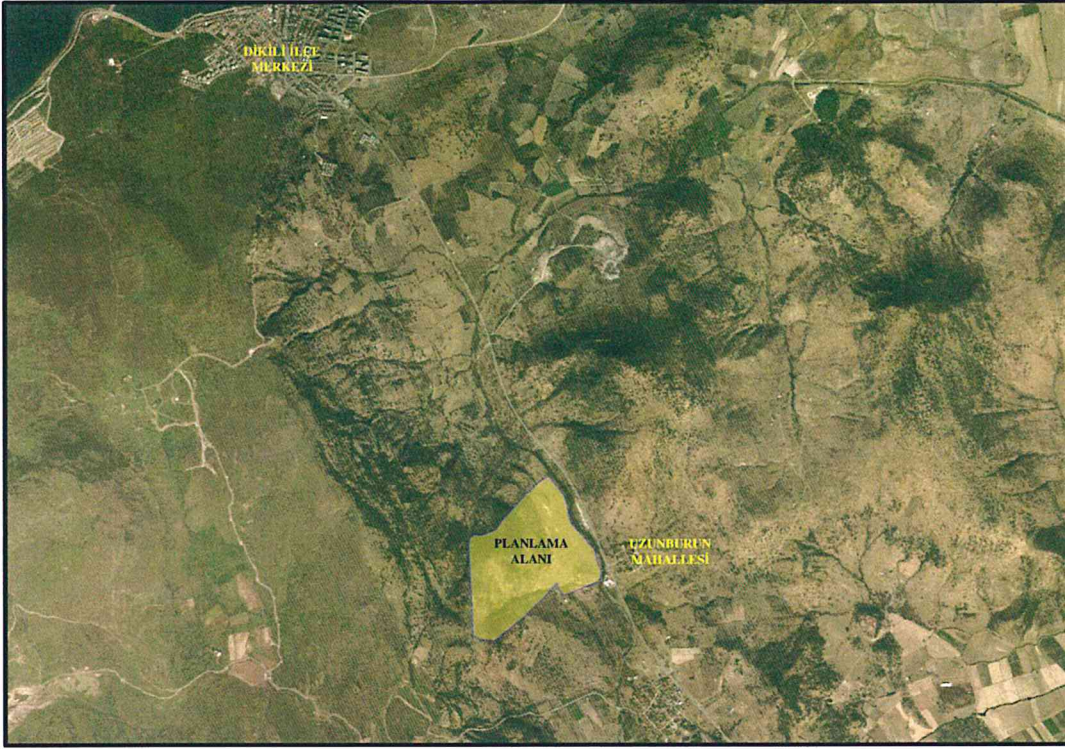
İzmir ili merkez ilçe dahil 30 ilçeden oluşmaktadır. Bunlar; Aliağa, Balçova, Bayındır, Bayraklı, Bergama, Beydağ, Bornova, Buca, Çeşme, Çiğli, Dikili, Foça, Gaziemir, Güzelbahçe, Karabağlar, Karaburun, Karşıyaka, Kemalpaşa, Kınık, Kiraz, Konak, Menderes, Menemen, Narlıdere, Ödemiş, Seferihisar, Selçuk, Tire, Torbalı, Urla ilçeleridir.

2017 yılı nüfus sayım sonuçlarına göre, İzmir ilinin nüfusu 4.279.677 kişi olarak tespit edilmiştir. İlin ortalama nüfus yoğunluğu 356 kişi/km²'dir. 2017 yılı sayım sonuçlarına göre İzmir Dikili ilçesinde nüfus 41.697 kişidir. İlçenin ortalama nüfus yoğunluğu 77 kişi/km² olarak tespit edilmiştir.



Harita 2- Planlama Alanının İzmir İlindeki Yeri

İZMİR İLİ DİKİLİ İLÇESİ, UZUNBURUN MAHALLESİ 50 NOLU PARSEL' E AİT
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Harita 3- Planlama Alanının Konumu

1.2.Ekonomik Yapı

İzmir ekonomisinde tarım, hayvancılık, balıkçılık, denizcilik, toptan perakende ve ticaret, turizm, lojistik ve enerji sektörleri yatırım açısından öne çıkan sektörlerdir. İzmir yat turizmden kongre turizmine, inanç turizminden kruvaziyer turizmine kadar hemen hemen her çeşit turizm olanağına sahiptir.

İlin merkez ilçelerinde ticaret, sanayi ve turizm sektörleri yoğunlukta iken, merkeze uzak ilçelerde ise tarım ve hayvancılık sektörü, denize kıyısı olan ilçelerde ise turizm daha yaygın olarak görülmektedir.

Dikili ilçesinde genel olarak tarım ürünleri ile madenleri ihraç edilmektedir. 2000 yılında 135 metre boyunda ve 8,5 metre derinliğinde tamamlanan Dikili Limanında 2006 yılı içerisinde, 469.000 ton yükleme boşaltma yapılmış, toplam 11.681 yolcuya ve 187 adet gemiye hizmet verilmiştir. İlçede kırsal kesimin geçim kaynağı genelde tarım ve hayvancılığa dayalı olup denize kıyısı olan köylerde balıkçılık önem arz etmektedir.

Tarım ve Hayvancılık

İzmir, tarım potansiyeli açısından oldukça önemli bir kenttir. Coğrafi yapısı ve iklim özellikleri birçok bitki türünün yetişmesine uygun bir ortam sağlamaktadır. İzmir'de incirden tütüne, narenciyeden süt hayvancılığına, zeytinyağından hububata, tıbbi ve aromatik bitkilerden şarapçılığa, çiçekçilikten arıcılığa kadar çeşitli ürün potansiyeline sahiptir. Verimli toprakları, uygun iklim koşulları, zengin su kaynakları ve biyoçeşitliliği ile İzmir Türkiye'nin en önemli tarım ve hayvancılık merkezlerinden biridir.

Dikili, her türlü tarımın yapılabileceği ekolojik koşullara sahiptir. Tarım alanında üretimine ağırlık verilen ürünler; buğday, pamuk, tütün ve zeytindir. Ayrıca son yıllarda salçalık domates ve tohumluk ayçiçeği üretimi de yapılmaya başlanmıştır. İlçede 84.744 dekar alanı sulu tarım alanı, 36.325 dekar alanı kuru tarım alanı bulunmaktadır. Ayrıca 36.000 dekar zeytinlik, 3.487 dekada karışık sebze yetiştiriciliği, 36.112 dekada tarla ürünleri yetiştiriciliği, 98 dekada meyve yetiştiriciliği, 215 dekada turuncgiller yetiştiriciliği yapılmakta olup, 65dekar ise bağ olarak kullanılmaktadır. Tarım alanlarının dışında 83.289 dekarı mera ve tabi çayır, 207.650 dekar orman arazisi, 82.965 dekar taşlık ve kayalık, 3.575 dekarı göller ve su satırları, 39.370 dekarı meskûn sahalardan oluşmaktadır. İlçenin 83.289 dekarı mera ve tabi çayır olarak kullanılmaktadır. Bu da hayvancılığın önemini ortaya koyarak ilçenin gelir kaynağını oluşturmaktadır. Özellikle küçükbaş hayvancılık yaygın olarak yapılmaktadır. İlçede 7.000 adet büyükbaş, 56.500 baş koyun-kuzu, 13.500 baş keçi, 6.000 adet arı kovani, 515.000 adet kümes hayvanı bulunmaktadır.

Sanayi

Bölgenin genel olarak tarım ürünleri ile madenleri ihraç edilmektedir. Tarım ürünleri olarak modern seralarda üretilen ürünlerin ihracatı yapılmaktadır. 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.

Turizm

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.

Aşağıdaki tabloda Ege Bölgesinde yer alan illerin Turizm Belgeli Konaklama Tesisi, Oda ve Yatak Sayısının 2017 verilerine göre dağılımı verilmiştir. İzmir Bölgedeki denize kıyı olan iller arasında ikinci sırada yer almaktadır.

| | | TURİZM YATIRIM BELGELİ | | | TURİZM İŞLETME BELGELİ | | |
|--------------------|----------------|------------------------|--------------|---------------|------------------------|---------------|---------------|
| | | TESİS | ODA | YATAK | TESİS | ODA | YATAK |
| TR3 EGE | Afyonkarahisar | 12 | 5.602 | 12.412 | 20 | 3.464 | 7.227 |
| | Aydın | 22 | 4.929 | 10.905 | 81 | 12.277 | 24.996 |
| | Denizli | 18 | 1.035 | 2.103 | 34 | 3.195 | 6.393 |
| | Kütahya | 5 | 329 | 675 | 13 | 690 | 1.385 |
| | Manisa | 4 | 383 | 766 | 27 | 1.507 | 3.029 |
| | Muğla | 98 | 12.092 | 27.777 | 398 | 51.923 | 111.178 |
| | Uşak | 2 | 520 | 1.240 | 12 | 537 | 1.065 |
| | İzmir | 84 | 6.409 | 14.400 | 194 | 18.109 | 37.056 |

Tablo 1- Ege Bölgesi Turizm Yatırım ve İşletme Belgeli tesisler

Demiryolu

Planlama 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.

Havayolu

Planlama alanına en yakın havaalanı Dikili ilçesine 71 km uzaklıkta bulunan Balıkesir ili Edremit ilçesinde bulunan Balıkesir Koca Seyit Havalimanıdır. İlçeye ulaşımında kullanılabilir diğer havalimanı ise yine Dikili ilçesine 154 km uzaklıkta bulunan İzmir Adnan Menderes Havalimanıdır.

Denizyolu

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.

2. FİZİKSEL YAPI

2.1. İklim

İklim olarak İzmir'de yazlar sıcak ve kurak; kışlar ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İç Batı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir. Ancak, İl bütününde yükseklik, batı ve kıyıdan uzaklık gibi fiziksel coğrafya farklılıkları, yağış, sıcaklık ve güneş açısından önemli sayılabilecek iklim farklılıklarına da yol açmaktadır. Temmuz-Ağustos ayları en sıcak ve Ocak-Şubat en soğuk aylardır. Kar yağışı yok denecek kadar azdır

2.2. Bitki Örtüsü

İklim olarak İzmir'de yazlar sıcak ve kurak; kışlar ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İç Batı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir. Ancak, İl bütününde yükseklik, batı ve kıyıdan uzaklık gibi fiziksel coğrafya farklılıkları, yağış, sıcaklık ve güneş açısından önemli sayılabilecek iklim farklılıklarına da yol açmaktadır. Temmuz-Ağustos ayları en sıcak ve Ocak-Şubat en soğuk aylardır. Kar yağışı yok denecek kadar azdır

Akdeniz iklim bölgesinde yetişen geniş, sert ve iğne yapraklı, sürekli yeşil kalan, kuraklığa dayanıklı ağaç ve çalılar, İzmir ilinin yaygın doğal bitki örtüsünü oluşturur. Bitki örtüsünde kızılçam, fıstık çamı, karaçam, selvi, maki ve zeytin ağaçlarına bol rastlanır. Çalışma alanında bitki örtüsünü genel olarak maki, zeytin ve çam ağaçlarından oluşmaktadır

2.3. Jeolojik Durum

Çalışma alanı İzmir ili Dikili İlçesi, Uzunburun Mahallesi Kızıltepe Mevkiinde yer almaktadır. Çalışma alanına ilişkin Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu, İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 25.09.2018 tarihinde onaylanmıştır. Çalışma alanında % 0-10 % 10-20 % 20-30 ve % 20-40 arasında eğime sahip alanlar "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" Önemli Alan-2.1 olarak, olarak değerlendirilmiştir

Araştırma Alanının Yerleşime Uygunluk Değerlendirilmesi

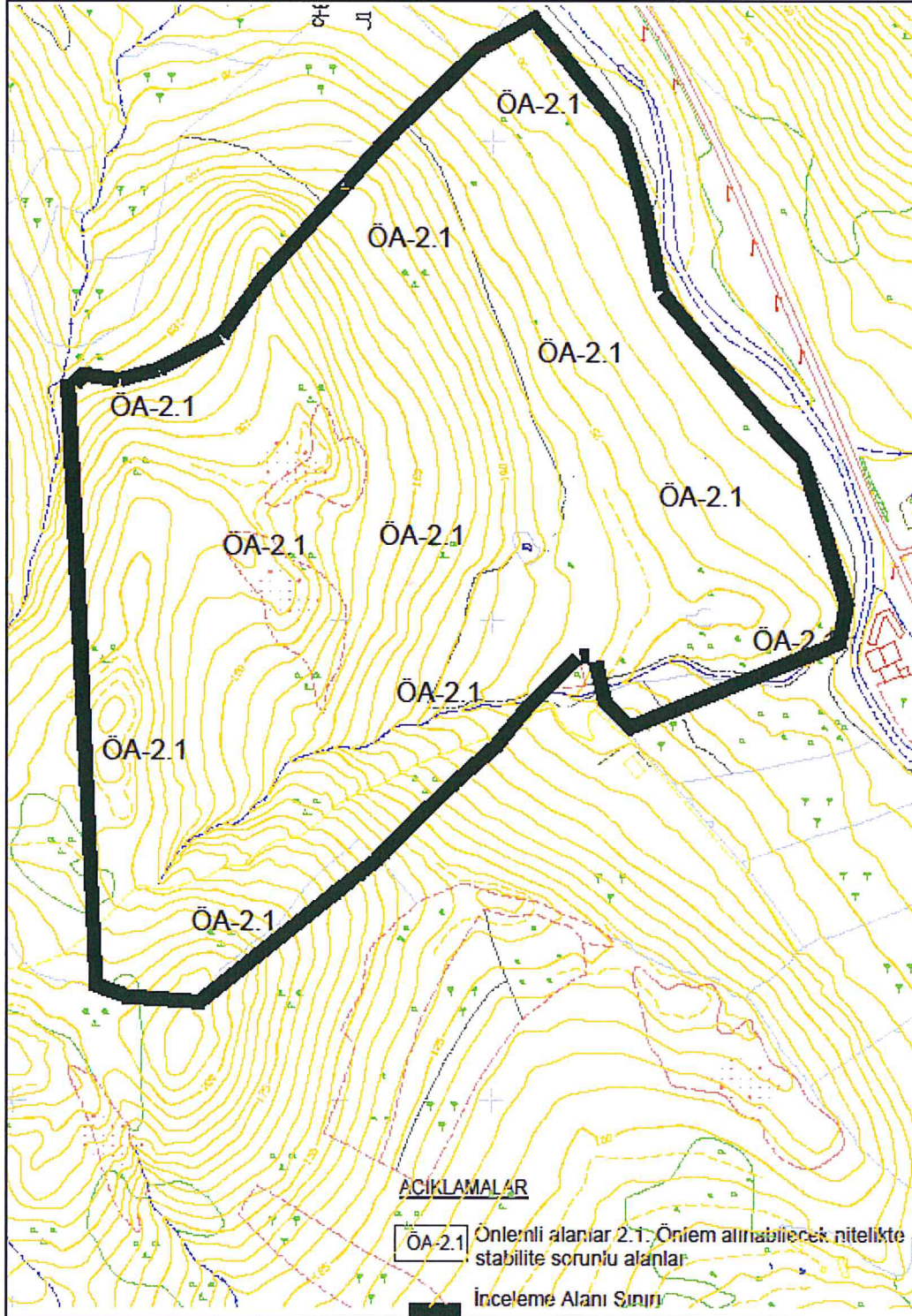
Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

Çalışma alanında %0-10, %10-20, % 20-30 ve %30-40 arasında eğime sahip alanlar Önemli Alan (ÖA-2.1) olarak ayrılmıştır. Bu alanlarda temel kazılan sırasında harf edilecek zemini doğal topografyaya yayarak yer kazanılmasından kaçınılmalıdır. Yol, dolgu, kazı şevlerinin ve temel kazı şevlerinin stabilitelerini arttırmak amacıyla inşa edilecek istinat yapısı projelerine kesinlikle drenaj sistemleri dahil edilmeli, istinat yapılarının temelleri ana kayaya oturtulmalı ve istinat duvarlarının arkası granüler malzeme ile doldurularak duvarlarda barbakan delikleri bırakılmalıdır. Kademelendirmelerden dolayı oluşacak şevlerde; yapı yüküne bağlı şev stabilitesi değerlendirilmesi, kademe sayısı, şev eğim açıları, şev doğrultuları ve yapı konumlan uzman kişilerce hazırlanmalıdır. Buna bağlı olarak gerek görülürse stabilite arttırıcı önlemler (soil nailing, ankraj) alınmalıdır. İnceleme alanında mevcut ve kazı sonrası ortaya çıkacak kayaların kaya düşmesi riskine karşı önlem alınmalıdır.

Sonuç ve Öneriler

- ✓ İzmir İli, Dikili İlçesi, Uzunburun Mahallesi, Kızıltepe Mevkii, 1/5000 ölçekli J17c.23b, J17c.24a Pafta, 1/1000 Ölçekli J17c.23b.3b, J17c.23b.3c, J17c.24a.4a, J17c.24a.4d Pafta 50 nolu Parsel, 50 ha alanın 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu olarak hazırlanmıştır.
- ✓ İnceleme alanında Yuntdağ Volkanitlerine ait andezit ve tüf birimleri yüzeylenmiştir.
- ✓ 02.07.2018 - 03.07.2018 tarihlerinde 7 adet, 6-10' ar metre derinlikte toplam 48.5 m. karotlu sondaj çalışması yapılmıştır.
- ✓ Çalışma alanında şeyl birimlerde nokta yükleme deneylerine göre; I_{s50} ; (kg/cm^2): 1.2 - 47.1 kg/cm^2 değerleri elde edilmiş olup tek eksenli basma değerleri (q_u) (kg/cm^2)= 2 4-942 kg/cm^2 arasında değişmektedir.
- ✓ İnceleme alanrnda yapılan Sismik Kırılma çalışmalarından hesaplanan Vp Hızı ilk tabaka için 794,8-1009,2 m/s arasında, ikinci tabaka için 1441,9-1746,4 m/s arasında, Vs Hızı birinci tabaka için 466-599 m/s arasında (ortalama 548,0 m/s), ikinci tabaka için 953,3-1139,0 m/s arasında (ortalama: 1035,5 m/s) olarak belirlenmiştir. Vs30 Hızı 662- 64 m/s arasında hesaplanmıştır.
- ✓ Çalışma alanına ait "Zeminin Depremi Büyütme Değerleri (Spektral Oran H/V)" incelendiğinde 1,27 - 1,38 aralığında elde edilmiştir. Buna göre zeminin, deprem etkisini (granite oranla) yaklaşık bu oranlarda arttıracığı anlaşılmaktadır. Mikrotremor ölçümleri sonucu T_0 değerleri 0,1 9 sn olarak hesaplanmıştır.
- ✓ İnceleme alanı, zemin grubu B olup, yerel zemin sınıfı olarak Z2 tipi zeminlere girer. Bu durumda zemin karakteristik periyotlarının $T_a(s)= 0.15$, $T_b(s)= 0.40$ olarak deprem analizlerinde kullanılması (Afet Yönetmeliğine göre) tavsiye edilir.

- ✓ Etkin Yer İvme Katsayısı $A_0 = 0.40$ g olarak alınmaktadır.
- ✓ Söz konusu bu arazinin yerleşime uygunluk haritası hazırlanmıştır. Alanın topoğrafik eğimi, temeldeki jeolojik birimlerin mühendislik özellikleri, yerleşime açılacak olan alanın kriterlerinde belirleyici faktörleri oluşturmuştur. İnceleme alanı yerleşime uygunluk açısından Önemli Alanlar (ÖA) olarak belirlenmiştir.



Harita 5- Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Analizi

5. BUGÜNKÜ ALAN KULLANIMI

Plan değişikliği alanının mevcut durumu incelendiğinde tamamı boştur. Fiziksel yapı ve çevresel kaynaklar bölümünde bahsedildiği üzere yüksek eğimli bir arazi yapısına sahip olup herhangi bir kullanım söz konusu değildir.



Harita 7- Alanın Uydu Görüntüsü

6. ULAŞIM

Planlama alanına ulaşım İzmir-Çanakkale yolu olarak da bilinen E87 karayolu ve Dikili-Çandarlı karayolu üzerinden sağlanmaktadır. İzmir-Çanakkale Yolu üzerinden, İzmir'den 127 Km'de, Dikili'den 6 km de mesafede yer almaktadır.

7. MÜLKİYET

Planlama alanı sınırları kapsamına giren parselde ait mülkiyet bilgisi ve kadastral sınırları ve bilgiler aşağıda tabloda verilmiştir.

| İL | İLÇE | MAHALLE | MEVKİİ | ALAN | PARSEL | NİTELİK | MALİKİ |
|-------|--------|-----------|-----------|--------|--------|------------|---|
| İzmir | Dikili | Uzunburun | Kızıltepe | 50 Ha. | 50 | Palamutluk | Hasan Şentürk Ahmet Tunçsoy A.Kürşat Türker Erdaş Hayvancılık A.Ş. |

8. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI

Planlama alanına ait üst ölçekli planlar incelenmiştir. Bu kapsamda İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, Dikili Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Geliştirme Bölgesi 1/100.000 ölçekli ÇDP ve 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planları incelenmiştir.

Dikili Uzunburun Mahallesi 50 nolu parsel, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilen Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırı içerisinde kalmaktadır. 13.09.2019 tarih ve 30887 sayılı Resmi Gazetede "İzmir Dikili Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi" sınırları yeniden belirlenerek ilan edilmiştir. 2634 Sayılı Kanun kapsamında belirlenen turizm bölge ve alanlarının planlama yetkisi aynı kanunun 7. Maddesinde Kültür ve Turizm Bakanlığına verilmiştir.

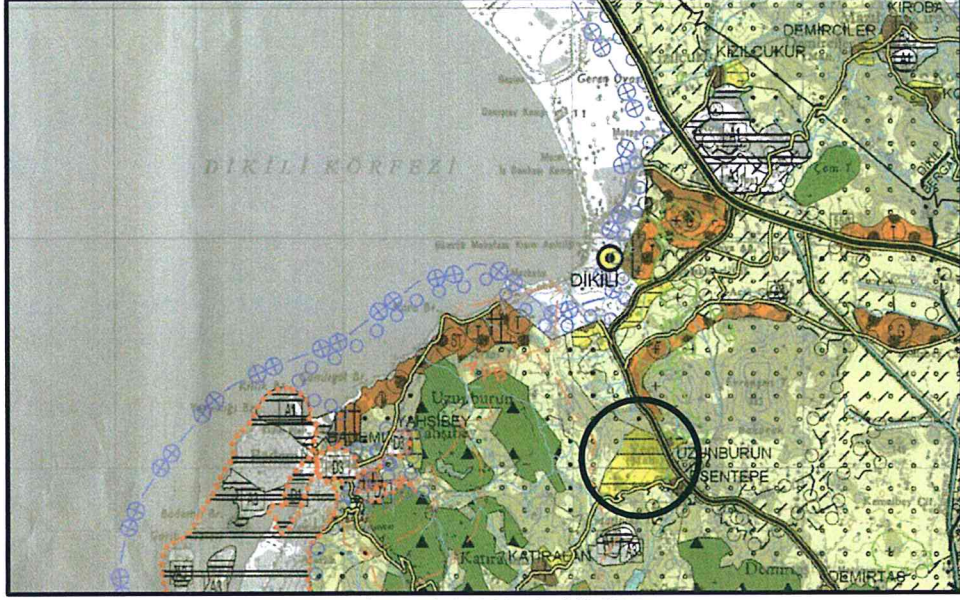
23.06.2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında 16.11.2015 tarihinde Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanmıştır.

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Notlarında;

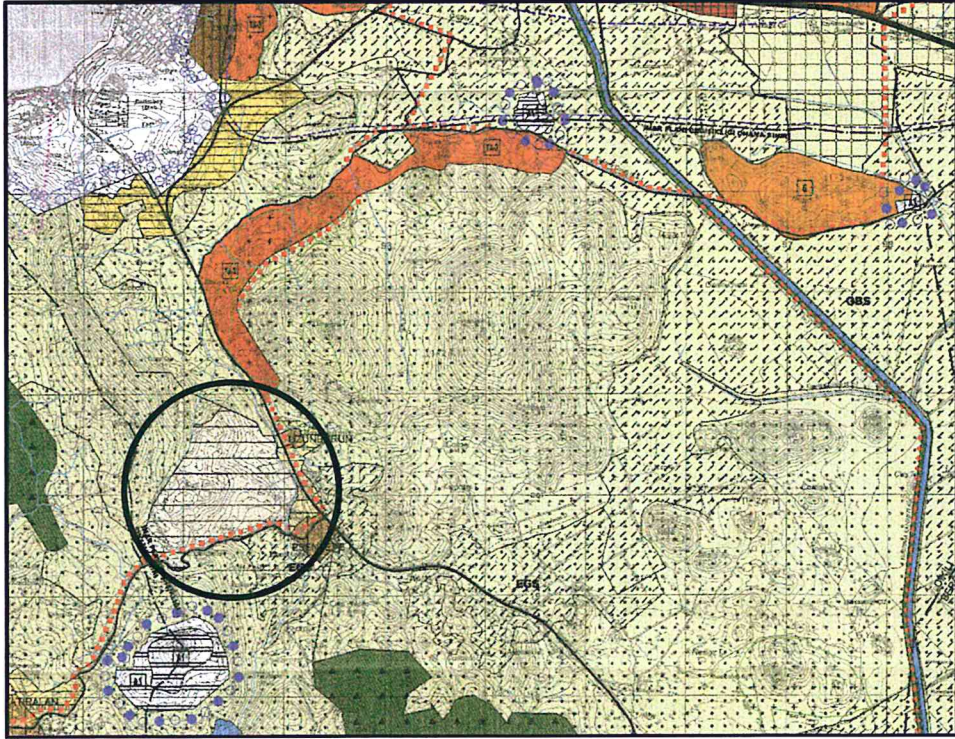
"7.11. Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ile Turizm Merkezlerinde bu planla yeni kullanım kararı getirilmemiş olup, bu alanlarda resmi kurumlarca verilmiş olan bu plana altlık teşkil eden kurum görüşleri, onaylı planlar, ulusal mevzuat ve taraf olduğumuz uluslararası sözleşmeler ile koruma altına alınarak koruma statüsü kazandırılmış alanlar, orman alanları ve tarım alanları işlenmiştir. Bu alanlarda, Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelik'te tanımlanan, yürürlükte bulunan veya yürürlüğe girecek olan her ölçekteki planlar geçerlidir" hükmü getirilmiş olması dolayısıyla, anılan KTKGB sınırları içerisinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanmış ve yürürlükte bulunan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmamaktadır.

Dikili Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Geliştirme Bölgesi sınırlarını kapsayan 1/100.000 ölçekli ÇDP ve 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planları incelenmiştir. Söz konusu planlar, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 7.maddesi uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığınca 07.03.2017 tarihinde onaylanmıştır.

Dikili İlçesi Uzunburun Mahallesi 50 nolu parsel alanı, üst ölçekli planlarda, "Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" ve "Zeytinlik Alan" olarak planlıdır.

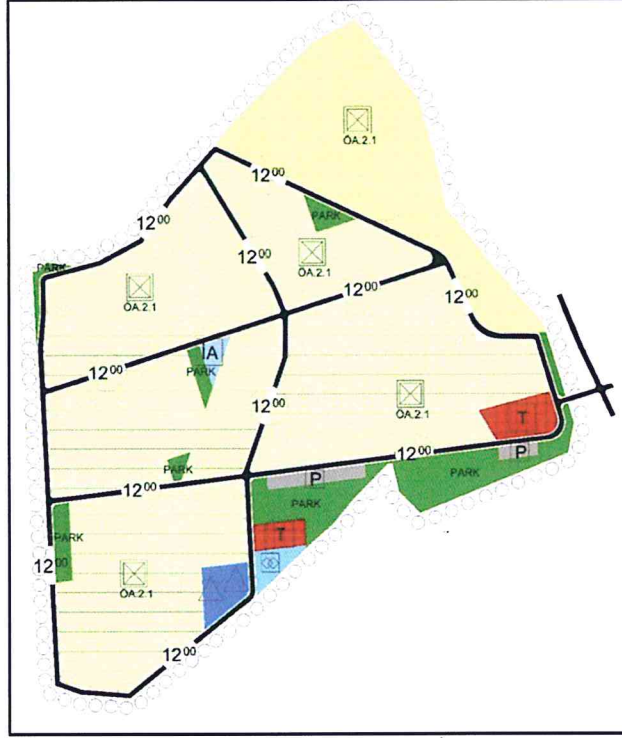


Harita 8-1/100000 ölçekli ÇDP



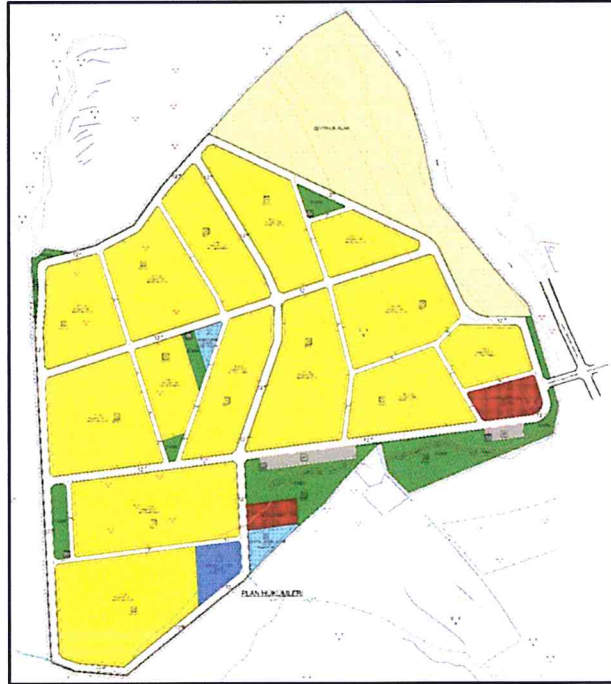
Harita 9- 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu olan, Dikili ilçesi, Uzunburun mahallesi 50 nolu parçele ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 24.12.2019 tarihinde onaylanmıştır.



Harita 10- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu olan, Dikili ilçesi, Uzunburun mahallesi 50 nolu parçele ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 24.12.2019 tarihinde onaylanmıştır.



Harita 11-1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

9. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

İzmir ili, Dikili İlçesi, Uzunburun Mahallesi'nde Dikili Termal Kültür Turizm Koruma ve Geliştirme Bölgesi ÇDP ve Nazım İmar Planında Gelişme Konut Alanı olarak planlanan alanda uygulamaya yönelik, hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 24.12.2019 tarihinde onaylanmıştır.

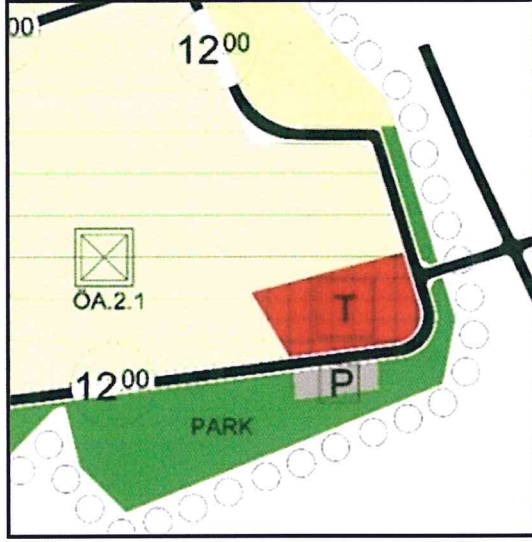
Onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 22.01.2020 - 24.02.2020 tarihleri arasında, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Dikili Belediyesi tarafından, 15.01.2020 - 17.02.2020 tarihleri arasında, askıya çıkarılmıştır.

Askı süresi içinde İzmir Büyükşehir Belediyesi ve Dikili Belediyesi tarafından, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına yapılan itirazlar kapsamında, Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu tarafından kabul edilen itirazlar, onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına aktarılarak, Nazım İmar Plan değişikliği hazırlanmıştır.

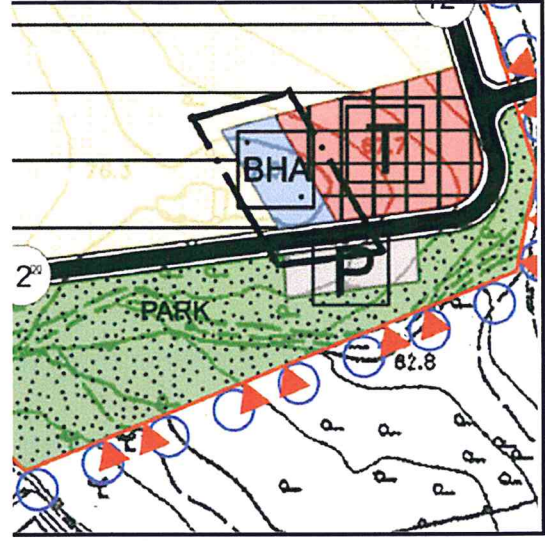
1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği kapsamında, planda aşağıda belirtilen fonksiyonlar önerilerek plan kararları oluşturulmuştur.

- 1- Belediye Hizmet Alanı
- 2- Teknik Altyapı Alanı
- 3- Sağlık Tesisi Alanı
- 4- Spor Tesisi Alanı
- 5- Plan hükümleri değişikliği

1- Belediye Hizmet Alanı



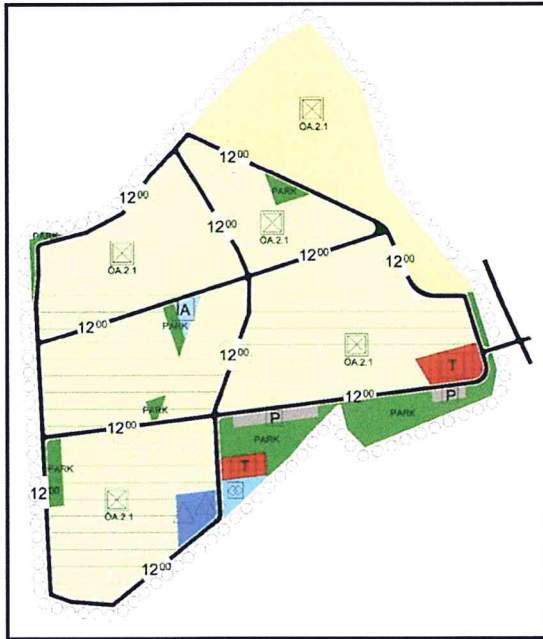
Onaylı Plan



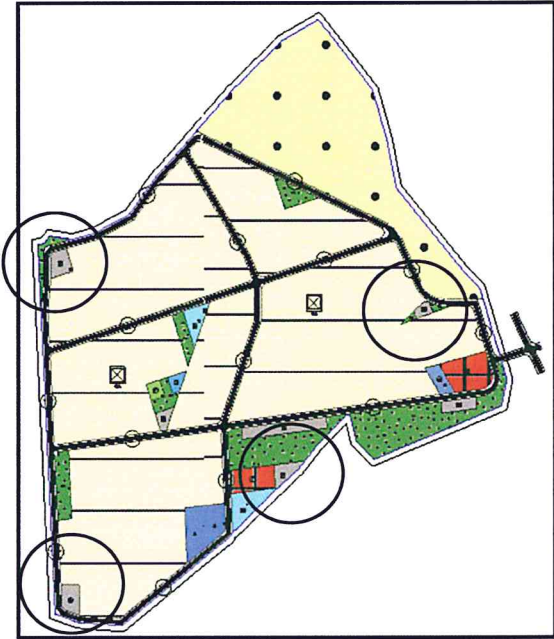
Plan değişikliği

Yapılan plan değişikliğinde, 1.354 m² alana sahip, Belediye Hizmet Alanı planlanmıştır. Bu alanda, Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli olan hizmet birimleri yapılabilir.

2- Teknik Alatyapı Alanları



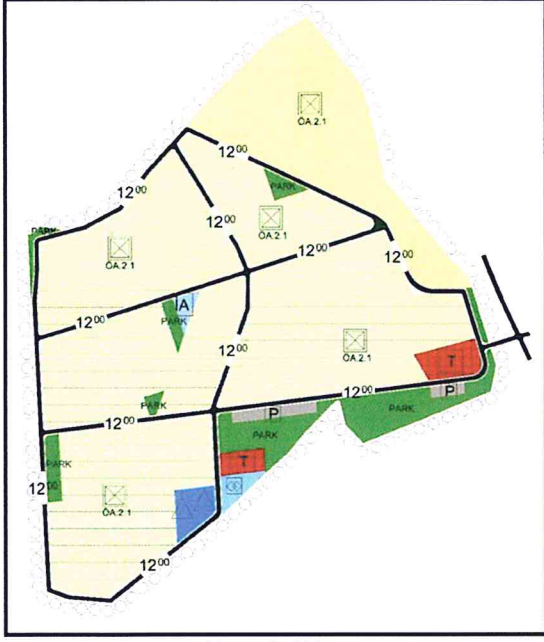
Onaylı Plan



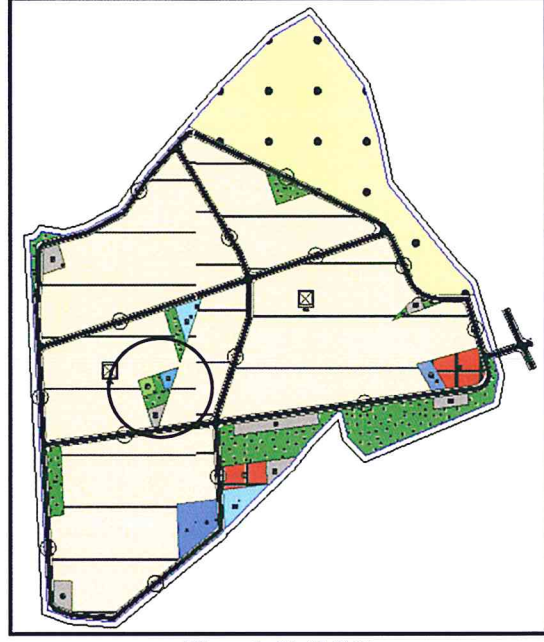
Plan değişikliği

Yapılan plan değişikliğinde, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün belirlediği kotlarda, onaylı planda Gelişme konut alanı olarak ayrılan alanlardan, toplam, 5.162 m² alana sahip 4 adet, Teknik Alatyapı alanı ayrılmıştır.

3- Sağlık Tesisi Alanı



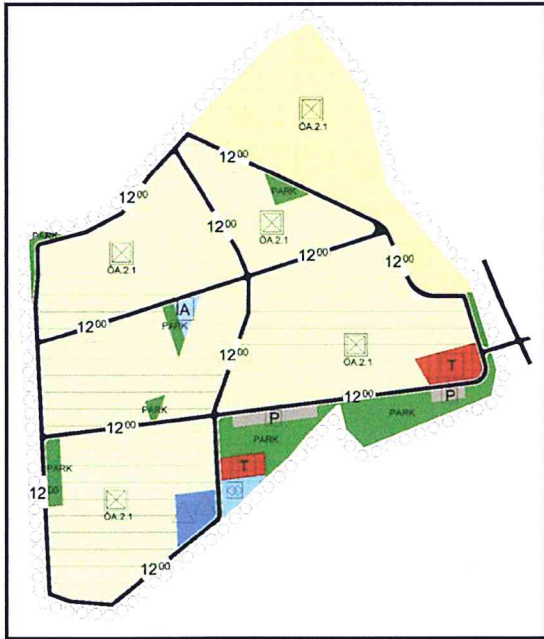
Onaylı Plan



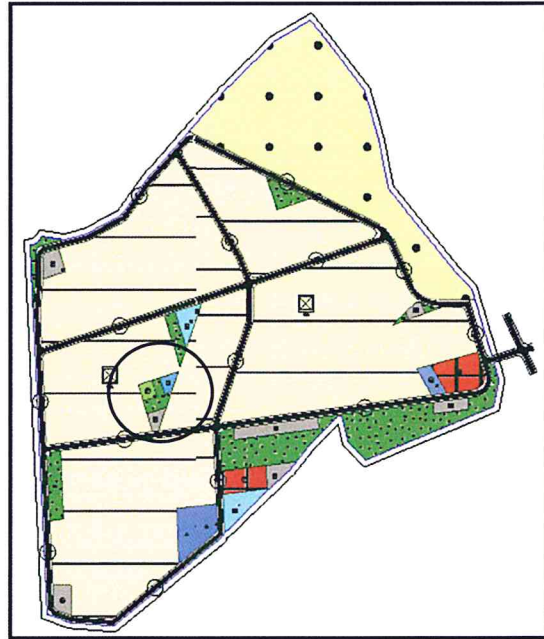
Plan değişikliği

Yapılan plan değişikliğinde, onaylı planda gelişme konut alanı olarak ayrılan alandan, 753 m² alana sahip, önerilen nüfusun ihtiyacı olan, Sağlık Tesisi Alanı planlanmıştır. Bu alanda, Sağlık ocağı ve Aile Sağlık Merkezi yapılabilir.

4- Spor Tesisi Alanı



Onaylı Plan



Plan değişikliği

Yapılan plan değişikliğinde, onaylı planda gelişme konut alanı olarak ayrılan alandan, 750 m² alana sahip, açık spor aktivitelerinin yapılacağı alan olarak planlanan bu alanda, futbol sahası, basketbol sahası, voleybol sahası için gereken tesisler açık olarak gerçekleştirilebilecektir.

5- Plan hükümleri değişikliği

Yapılan plan değişikliğinde, onaylı plandaki pan hükümlerine ilave hükümler getirilmiştir. Mevcut plan hükümlerine ilave olarak getirilen yeni plan hükümleri, aşağıda plan değişiklik sınırı içinde gösterilmiştir.

KAPSAM

Planlama alanı 13.09.2019 tarih ve 30887 sayılı resmi gazetede sınırları yeniden belirlenen "İzmir Dikili Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi" içerisinde kalan, Dikili ilçesi Uzunburun mahallesi 50 nolu parseli kapsamaktadır.

AMAC

Planın amacı; İzmir ili, Dikili ilçesi, Uzunburun mahallesinde, Dikili Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişme Bölgesi Ç.D.P. ve Nazım İmar Planında gelişme konut alanı olarak planlanan alanda uygulamaya yönelik, sağlıklı, güvenli ve modern yapılaşmanın sağlanması için, gerekli plan çalışmasının tamamlanmasıdır.

YASAL DAYANAK


Bu plan, Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişme Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına ilişkin yönetmelik hükümleri kapsamında hazırlanmıştır.

GENEL HÜKÜMLER

- 1- İzmir-Dikili İlçesi Uzunburun mahallesi, 50 nolu parsele yönelik hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Raporu ve Plan Uygulama Hükümleri ile bir bütündür.
- 2- Bu plan kapsamında belirtilmeyen hususlarda;
1 /100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı hükümleri;
 - Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişme Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına ilişkin yönetmelik hükümleri;
 - 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili yönetmelik hükümleri;
 - 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu hükümleri;
 - 167 Sayılı Yeraltı Suları Hakkında Kanun hükümleri;
 - 5686 Sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu hükümleri;
 - Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümleri;
 - 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve İlgili Yönetmelik hükümleri;
 - 3573 Sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılştırılması Kanunu ve Zeytinciliğin Islahı Yabanilerinin Aşılştırılmasına Dair Yönetmelik hükümleri;
 - Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine;
- 2010/5 Sayılı Akarsu ve Dere Yataklarının Islahı genelgesi; hükümleri geçerlidir.
- 3- Planlanan alanda tesis edilecek elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme tesisi vb. Teknik altyapı tesislerine ait projeler ilgili kamu kuruluşlarının aradığı standartlara uygun olarak hazırlanacaktır.
- 4- Planlama alanında hertürlü inşaatta ve bütün zeminlerde, afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

- 5- Toplam inşaat alanını aşmamak kaydıyla, bir parselde birden fazla yapı yapılabilir.
- 6- İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından, 25.09.2018 tarihinde onaylanan, İzmir ili Dikili ilçesi Uzunburun mahallesi 50 nolu parsel ile ilişkin, imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 7- Planda belirtilmeyen hususlarda, ilgili idarenin kullanmakla yükümlü olduğu imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.


RUKİYE KOÇATUĞ
Şehir Plancısı - Çiğdem Sk. No:641 - Karne Grubu: A
Akmescit Mah.4177 Sk.No:31 / 7 Yunusemre / MANİSA
Tel:0-236-234 52 68 - GSM:0-530-941 76 08
Mesir V.D. 547 002 7154 - kocatugrukiye@gmail.com


YILMAZ ŞEVKET KOÇATUĞ
Şehir Plancısı - Çiğdem Sk. No:641 - Karne Grubu: A
Tel:0-236-234 52 68 - GSM:0-530-941 76 08
ykocatug@...
Yarhasanlar Mah.2305 Sk. No:27 Sahradirler
Mesir V.D. 367 002 7154 - kocatugyilmaz@gmail.com