



# İZMİR DİKİLİ TARIMA DAYALI İHTİSAS SERA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



SINIR PLANLAMA LTD.ŞTİ.

OCAK-2024

**T.C.**  
**TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI**  
**TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**  
**ORGANİZE TARIM VE HAYVANCILIK BÖLGELERİ DAİRE BAŞKANLIĞI**

Dikili Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgesine ait 2 paftadan ibaret 1/5000 11 paftadan ibaret 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği incelendi. TDİOSB Yönetmeliği uyarınca ...../...../..... tarihli ve ..... sayılı Genel Müdürlük Makamının kararı ile onaylandı.

...../...../20....

İNCELEYEN	KONTROL EDEN	DAİRE BAŞKANI

**TARIMA DAYALI İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ**  
**YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI**

MİMAR/Ş.PLANCI	BÖLGE MÜDÜRÜ	YÖN. KUR. ÜYESİ	BAŞKAN

**DİKİLİ TARIMA DAYALI İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ**

NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	PAFTA NO

DEĞİŞİKLİK

İMZA

AÇIKLAMA	ÖLÇEK	PAFTA NO	PLAN NO



1/5000-1/1000

**PLAN MÜELLİFİ**

FİRMA

YAPAN	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA NO	İMZA
	Serbülent GÜNEY	Şehir Plancısı	2159	
ÇİZEN	Serbülent GÜNEY	Şehir Plancısı	2159	
KONTROL EDEN				
TARİH				

**SINIR**  
planlama

**SINIR PLANLAMA LTD.ŞTİ.**  
288/4 Sokak No:14 D:35 Bayraklı/İZMİR  
bilgi@splanlama.com www.splanlama.com  
0232 425 05 72 - 0533 305 06 25

## İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER .....	ii
AMAÇ-KAPSAM-YÖNTEM .....	1
1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ .....	2
2. PLANLAMA ALANININ YÖNETİMSEL YAPISI VE İDARİ BÖLÜNÜŞ .....	3
3. FİZİKSEL YAPI .....	4
3.1 İKLİM .....	4
3.2 BİTKİ ÖRTÜSÜ .....	4
3.3 JEOLJİ .....	5
Uygun Alan-2 (UA-2) (Uygun Alan-Kaya Ortamlar).....	9
Önemli Alanlar-2.1 (ÖA-2.1) (Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar) .....	9
4. DEMOGRAFİK YAPI .....	10
5. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI .....	10
5.1. SOSYAL YAPI .....	10
5.2. EKONOMİK YAPI .....	11
6. ULAŞIM .....	12
7. MER'İ PLAN KARARLARI .....	13
7.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI .....	13
8. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ .....	16
9. PLAN KARARLARI .....	17

## ŞEKİLLER

Şekil 1 Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Konumu .....	2
Şekil 2 Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu.....	3
Şekil 3 Yerleşime Uygunluk Haritası.....	10
Şekil 4 İzmir Dikili Termal KTKGB 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Alanın Konumu .....	13
Şekil 5 İzmir –Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Alanın Konumu .....	13
Şekil 6 İzmir Dikili Termal KTKGB 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Alanın Konumu .....	14
Şekil 7 Alana Ait Onaylı Genel Yerleşim Planı .....	14
Şekil 8 Alana Ait Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	15
Şekil 9 Alana Ait Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	15
Şekil 10 Yürürlükteki Uygulama İmar Planındaki 44-45 Numaralı Sanayi Parselleri.....	17
Şekil 11 Öneri Uygulama İmar Planındaki 44-45 Numaralı Sanayi Parselleri.....	17
Şekil 12 Yürürlükteki Uygulama İmar Planındaki 38-47 Numaralı Sanayi Parselleri.....	17
Şekil 13 Öneri Uygulama İmar Planındaki 38-47 Numaralı Sanayi Parselleri.....	18
Şekil 14 Yürürlükteki Uygulama İmar Planındaki Teknik Altyapı Alanı .....	18
Şekil 15 Öneri Uygulama İmar Planındaki Teknik Altyapı ( Su Deposu) Alanı .....	18
Şekil 16 Yürürlükteki Uygulama İmar Planındaki Trafo Alanı.....	19
Şekil 17 Öneri Uygulama İmar Planındaki Trafo Alanı .....	19
Şekil 18 Yürürlükteki Uygulama İmar Planındaki Trafo Alanı.....	19
Şekil 19 Öneri Uygulama İmar Planındaki Trafo Alanı .....	19
Şekil 20 Yürürlükteki Uygulama İmar Planındaki Trafo Alanı.....	20
Şekil 21 Öneri Uygulama İmar Planındaki Trafo Alanı .....	20
Şekil 22 Yürürlükteki Uygulama İmar Planındaki Trafo Alanı.....	20
Şekil 23 Öneri Uygulama İmar Planındaki Trafo Alanı .....	20
Şekil 24 Yürürlükteki Uygulama İmar Planındaki Trafo Alanı.....	21
Şekil 25 Öneri Uygulama İmar Planındaki Trafo Alanı .....	21
Şekil 26 Yürürlükteki Uygulama İmar Planındaki Trafo Alanı.....	21
Şekil 27 Öneri Uygulama İmar Planındaki Trafo Alanı .....	21
Şekil 28 Yürürlükteki Uygulama İmar Planındaki Trafo Alanı.....	22
Şekil 29 Öneri Uygulama İmar Planındaki Trafo Alanı .....	22
Şekil 30 Yürürlükteki Uygulama İmar Planındaki Trafo Alanı.....	22
Şekil 31 Öneri Uygulama İmar Planındaki Trafo Alanı .....	22
Şekil 32 Yürürlükteki Uygulama İmar Planındaki Trafo Alanı.....	23
Şekil 33 Öneri Uygulama İmar Planındaki Trafo Alanı .....	23
Şekil 34 Yürürlükteki Uygulama İmar Planındaki Trafo Alanı.....	23
Şekil 35 Öneri Uygulama İmar Planındaki Trafo Alanı .....	23
Şekil 36 Yürürlükteki Uygulama İmar Planındaki Sanayi Alanı Yapılaşma Koşulları.....	24
Şekil 37 Öneri Uygulama İmar Planındaki Sanayi Alanı Yapılaşma Koşulları.....	24
Şekil 38 Yürürlükteki Uygulama İmar Planı Notlarında Sanayi Alanı Yapılaşma Koşulları .....	24
Şekil 39 Öneri Uygulama İmar Planı Notlarında Sanayi Alanı Yapılaşma Koşulları .....	24
Şekil 40 Yürürlükteki Uygulama İmar Planı Notlarında İdari ve Sosyal Tesis Alanı Yapılaşma Koşulları .....	25
Şekil 41 Öneri Uygulama İmar Planı Notlarında İdari ve Sosyal Tesis Alanı Yapılaşma Koşulları .....	25
Şekil 42 Öneri Uygulama İmar Planı Notlarında E-Şarj Alanı İle İlgili Düzenleme .....	25
Şekil 43 Yürürlükteki Uygulama İmar Planı Notlarında Sağlık Koruma Bandı Kullanım Koşulları .....	25
Şekil 44 Yürürlükteki Uygulama İmar Planı Notlarında Sağlık Koruma Bandı Kullanım Koşulları.....	25
Şekil 45 Yürürlükteki Nazım İmar Planı.....	26
Şekil 46 Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği.....	26
Şekil 47 Yürürlükteki Nazım İmar Planı .....	27
Şekil 48 Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği.....	27

## AMAÇ-KAPSAM-YÖNTEM

### AMAÇ

Hazırlanan raporun, İzmir İli, Dikili İlçesi, Dikili Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi Alanına ilişkin olarak düzenlenen 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine temel oluşturması amaçlanmıştır.

### KAPSAM

1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği çalışmasına konu olan alan; Tarım ve Orman Bakanlığının 05.11.2019 tarih ve E.3368717 sayılı yazısı ile yer seçimi kesinleşen, 07.11.2019 tarihli Bakanlık Oluru ile tüzel kişilik kazanan İzmir-Dikili Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde bulunan sanayi parselleri, İdari Hizmet Alanı ve Teknik Altyapı Alanları ve Plan Notlarında yapılan düzenlemeleri kapsamaktadır.

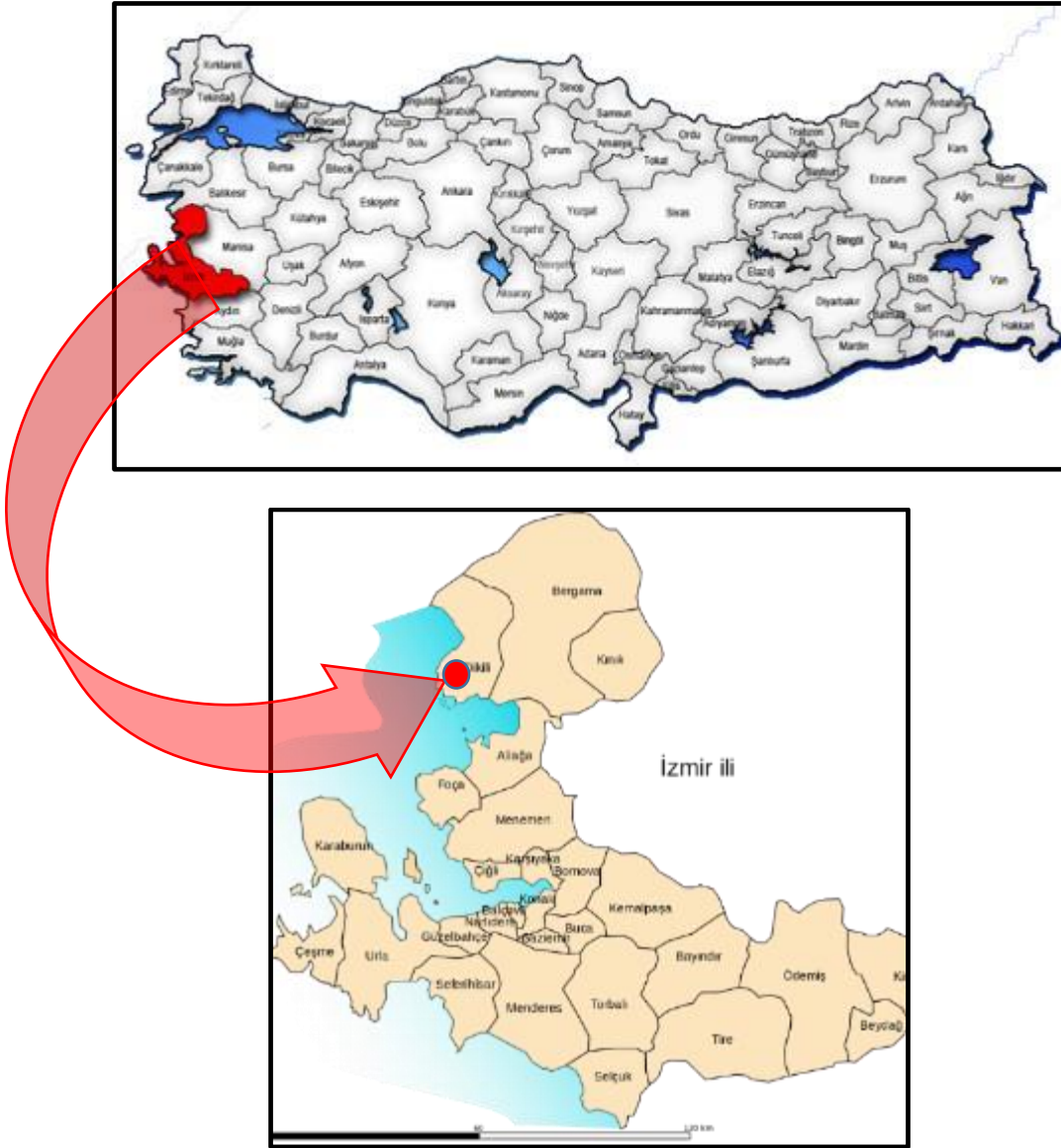
### YÖNTEM

1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği çalışmasında; Dikili Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgesi Yönetim Kurulunun talepleri, altyapı çalışmaları sırasında karşılaşılan sorunlar ve çözüm önerileri değerlendirilmiş, yapılan araştırmalar, yürürlükte bulunan yasa ve yönetmelikler dikkate alınarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde bulunan gösterimlere uyulmuştur.

## 1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

İzmir ili 37 45' ve 39 15' kuzey enlemleri ile 26 15' ve 28 20' doğu boylamları arasında kalmaktadır. İlin kuzeyinde Balıkesir, doğusunda Manisa, güneyinde Aydın, batısında ise Ege Denizi yer almaktadır. İzmir ilinin yüzölçümü 12.012 km<sup>2</sup>'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 km<sup>2</sup>'dir.



Şekil 1 Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Konumu

Planlama alanı İzmir Çanakkale (E87) Karayolunun güneyinde, Dikili Kent Merkezinin yaklaşık 8 km doğusunda yer almaktadır.





Şekil 2 Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu

Planlama alanı, Tarım ve Orman Bakanlığının 05.11.2019 tarih ve E.3368717 sayılı yazısı ile yer seçimi kesinleşen ve Tarım ve Orman Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğünce 23.09.2021 tarihinde 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanan Dikili Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde yer alan sanayi parselleri, İdari ve Hizmet Alanları ve Teknik Altyapı Alanlarını kapsamaktadır.

Planlama alanı, bağlı olduğu Dikili İlçesine 8 km. mesafede, komşuları olan Bergama İlçesine 16 km., Aliğa İlçesine 50 km. mesafede ve Ayvalık İlçesine 40 km. mesafededir. Alan çevresinde konut yapılaşması bulunmamakta olup enerji ve modern sera yatırımları yer almaktadır. Alanın çevresi yenilenebilir enerji kaynakları yatırım ve işletme bölgesidir. Arazinin konumlu olduğu bölgede modern seracılık faaliyetleri yapılmaktadır. Toplam büyüklüğü yaklaşık 600 dekar olan bu seralarda ihracata yönelik olarak salkım domates, chery domates, beef domates ve californiya biber üretimi yapılmaktadır.

Planlama alanı tarıma dayalı sanayi kuruluşlarının en yoğun olduğu İzmir ve Balıkesir illerinin ortasında bulunmaktadır.

Alan kuzey bölümü topoğrafik olarak düz ve engebesiz durumda, olup güney bölümünde eğimli alanlar bulunmaktadır.

## 2. PLANLAMA ALANININ YÖNETİMSEL YAPISI VE İDARİ BÖLÜNÜŞ

İzmir İli merkez ilçe dahil 30 ilçeden oluşmaktadır. Bunlar; Aliğa, 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. 2018 yılı ADNKS sonuçlarına göre İzmir ilinin nüfusu 4.320.519 kişi olarak tespit edilmiştir. İlin ortalama nüfus yoğunluğu 359,68 kişi/km<sup>2</sup>'dir. Aynı yıla ait sayım sonuçlarına göre İzmir Dikili ilçesinde nüfus 44.172 kişidir. İlçenin ortalama nüfus yoğunluğu 81,64 kişi/km<sup>2</sup> olarak tespit edilmiştir. Dikili ilçe nüfusu toplam il nüfusunun % 1,02'sini oluşturmaktadır. (Kaynak: <http://tuik.gov.tr>)

### 3. FİZİKSEL YAPI

#### 3.1 İKLİM

Hava sıcaklığı, yıllık ortalama 16.7 derece olan Dikili'de tipik Akdeniz-Ege iklimi hüküm sürer. Kış aylarında 777 mm olan basınç, ortalama olarak normalin üzerindedir. Yıllık yağış ortalaması mm, nispi nem % 74'tür. Ege Bölgesine özgü imbat rüzgarları Dikili'de hissedilir. Akdeniz iklim kuşağında kalan Dikili'de yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. İl bazında yıllık ortalama sıcaklık, kıyı kesimlerde 14-18 °C arasında değişmektedir. En sıcak aylar Temmuz (27.3 °C ) ve Ağustos (27.6 °C ), en soğuk aylar ise Ocak (8.6 °C) ve Şubat (9.6 °C)'tir.

Dağların denize dik uzanması ve ovaların İç Batı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir. Ancak, il bütününde yükseklik, batı ve kıydan uzaklık gibi fiziksel coğrafya farklılıkları, yağış, sıcaklık ve güneş açısından önemli sayılabilecek iklim farklılıklarına da yol açmaktadır.

Dikili'de yağışın aylara ve mevsimlere göre dağılımında önemli farklar vardır. İzmir'de yıllık ortalama yağış miktarı 700 mm olup yıllık yağışın % 50'den fazlası kış mevsiminde % 40-45'i ilkbahar ve sonbaharda, % 2-4'ü ise yaz aylarında düşmektedir. Kar yağışlı günler sayısı, alçak kesimlerde yok denecek kadar azdır. Yüksek kesimlerde gerek kar yağışlı günler sayısı, gerekse karın yerde kalma süresi artmaktadır.

#### 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.

İlçede dağ yamaçlarına kadar hakim bitki örtüsü zeytindir. İlçe merkezi, kuzeyi ve güneydoğusu düzlüklerden oluşmakta olup, geriye kalan tüm arazi dağlık ve yüksek eğim ile engebeli arazilerdir. Akdeniz iklim bölgesinde yetişen geniş, sert ve iğne yapraklı, sürekli yeşil kalan, kuraklığa dayanıklı ağaç ve çalılar, yaygın doğal bitki örtüsünü oluşturur.



### 3.3 JEOLJİ

#### 3.1.1. DEPREM DURUMU

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 görünmektedir.

#### 3.1.2. PLANLAMA ALANININ JEOLJİSİ

Planlama alanının önemli bir bölümü alüvyonlarla kaplıdır. Alüvyon birimi akan derelerin getirdiği kırıntılı tortularla doldurulmuştur. Birim çakıl, kum, silt ve kil boyundaki malzemden yapıldır ve yataya yakın bir morfolojiye sahiptir. İnceleme alanının güney kısmında ise alterasyona uğramış andezitik volkanitler gözlenmektedir.

Planlama Alanına İlişkin Olarak “Dikili Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu hazırlanmış olup bu rapor İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 24.07.2020 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu raporun Sonuç ve Öneriler bölümü aşağıda verilmektedir;

1. İnceleme alanı, 1/5000 ölçekli J17C20B, J17C20C ve J17C20D paftaları ile 1/1000 ölçekli J17C20C1A, J17C20C1D, J17C20C4A, J17C20C4C, J17C20C4D, J17C20D1D J17C20D1C, J17C20D2A, J17C20D2B, J17C20D2C, J17C20D2D J17C20D3A J17C20D3B, J17C20D3C, J17C20D3D, J17C20D4B, J17C20D4C sınırları içerisinde yaklaşık 303.22 ha (3.032.200 m2) bir alanı kapsamaktadır.
2. Bu rapor, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesinde belirtilen hususlar doğrultusunda Format-3' e göre hazırlanmıştır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına Esas ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt raporu olup parsel bazında hazırlanan zemin etüt raporu yerine kullanılamaz.
3. İnceleme alanında arazi çalışmaları kapsamında; 24.01.2020-14.02.2020 tarihleri arasında 32 adet toplamda 704 m derinliğinde sondaj yapılmıştır. Sondaj yerleri Ek-4'de yer alan haritalarda gösterilmiştir. Jeofizik çalışmalar kapsamında, 24 kanallı cihaz ile 30 profilde sismik kırılma ( p ve s hızları ), 30 profilde masw ( p hızları dahil ), 10 lokasyonda rezistivite (des) ölçümleri, 10 noktada elektrik öz direnç tomografi (ERT) ve 30 noktada mikrotremör çalışması yapılmıştır.

4. İnceleme alanının jeolojisi yapılan çalışma ve literatür bilgilerine göre; Holosen yaşlı alüvyonlar ve Neojen-Pliyosen yaşlı Yunt'dağı Volkaniklerine ait Dikili biyotit-hornblend andezitinden oluşmaktadır. İnceleme alanı için alınmış Afete Maruz Bölge kararı bulunmamaktadır.
5. İnceleme alanında Sismik MASW, serim uzunluğu 93,0 m olarak tutulmuş, jeofon aralığı 3,0 m of-set 12,0 m olarak seçilmiştir. Sismik Kırılma Serim uzunluğu 75,0 m. olarak tutulmuş, jeofon ve ofset aralığı 3,0 m. olarak seçilerek zemine ait dinamik parametreler saptanmıştır.
6. Yapılan sismik çalışmalar neticesinde genel olarak ikinci tabakaların Vp/Vs hız oranlarının 3' ten büyük olması, Vs hızlarının 300 m/sn den küçük olması nedeniyle inceleme alanının bazı bölümlerinde sıvılaşma olasılığı vardır.

7. Çalışma alanında maksimum kayma modülü (G) değerleri incelendiğinde: 1. tabaka için 39.69-242.96 kgr/cm<sup>2</sup>, 2. tabaka için 342.15-1546.58 kgr/cm<sup>2</sup> aralığında olduğu görülmektedir.

8. VS(30) hızı **120-222** m/sn olarak bulunmuştur. **Zemin Etkin Salınım Periyodunun 0.46 saniye ile 1,37 saniye arasında** değerler aldığı görülmektedir.

9. İnceleme alanında 32 adet toplamda 704 m derinliğinde sondaj yapılmıştır. Laboratuvar çalışmalarından Elek analizi neticesinde arazide alınan numunelerin; +10 nolu elek üstünde kalan dane yüzdesi = % **0-59** aralığında değişmektedir. - 200 nolu elekten geçen dane yüzdesi = % **18-96** aralığında değişmektedir. Birleştirilmiş zemin sınıflandırmasına (USCS) göre Alüvyon SC,CI,CL,SM,CH,GM, gruplarından oluşmaktadır.

Zemin taşıma gücü hesaplamalarında alüvyondan alınan SPT örnekleri ile, andezitlerden farklı derinliklerde alınan karot numunelerinden nokta yükleme deneylerine ait veriler kullanılmıştır. Proje sahasında, elastik deprem yüklerine esas Yerel zemin sınıfı Alüvyonlar için **ZE**, Andezitlerde **ZC** olarak belirlenmiştir **Bu proje sahası için genel öngörüm amaçlı olup mühendislik yapısının statik projesine esas parsel bazlı çalışmalarda ayrıca hesaplanmalıdır.**

**10.** Alüvyon (Qaly) ait birimlerin, Kıvamlılık indeksi (Ic) 0-0.71 olarak bulunmuş olup, "Çok yumuşak - Yumuşak - Sıkı" olarak, Likit Limit değeri Cc=0.009(LL-10)'dan hesaplanmıştır. Likit Limit değeri % 0-52 aralığında değiştiğinden "Düşük sıkışabilirlik Orta sıkışabilirlik - Yüksek sıkışabilirlik" ve Plastisite indisi değeri % 0-28 aralığında kaldığından "Plastik değil - Düşük Plastisiteli - Orta plastisiteli - Yüksek plastisiteli" özelliğindedir. Alüvyon birimlerde 200 nolu elekten geçen miktara göre Alüvyonlarda şişme derecesi **Düşük - Orta - Yüksek** olarak

belirlenmiştir. Likitlik İndeksi (IL) değerleri ise -0,00-0,93 değerleri arasında bulunmuş olup Alüvyon birimlerin **Plastik Katı Kırılgan Katı** olduğu tespit edilmiştir.

11. İnceleme alanında açılan sondaj kuyularında 2,00-4,00 metre seviyelerinde yer altı suyuna rastlanmıştır. İnceleme alanında 1.50 –30.00 m arası geçilen killi birimlerde likit limit (LL) % 32’ den fazla olduğu görülmüştür ve SK-3, SK-6, SK-9, SK-11, SK-19 ve SK-24 de siltli-kumlu seviyelerin olduğu bazı bölümlerde sıvılaşma potansiyeli olabileceği tespit edilmiştir.

**Yapılaşma öncesi mutlaka detaylı analizler yapılmalıdır.**

12. İnceleme alanı Türkiye Deprem Tehlike Haritasında en büyük yer ivmesi PGA= 0,414 g olarak belirtilmiştir. Yapılacak binalar için “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğinde” belirtilen hususlara uyulmalıdır.

13. Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, sismik çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamaları ve deprensellik özellikleri elde edilen veriler ışığında Alüvyon zemin yerleşime uygunluk açısından 1 kategoride değerlendirilmiştir.

Alüvyon zeminler, **Önleml Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Taşıma-Şişme-Oturma Açısından Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiştir.

İnceleme alanının jeolojisini Holosen yaşlı Alüvyon Çökelleri oluşturmaktadır. İnceleme alanında eğim % 0-5 arasında olduğu belirlenmiştir. Bu alanlarda yapılan sondaj çalışmalarında 2,00-4,00 m de yer altı suyu gözlenmiştir.

Alüvyon birimlerin düşük-orta-yüksek şişme potansiyeline sahip olduğu, yanal ve düşey yönde değişim gösterdiğinde taşıma gücü problemlerinin olabileceği, ani ve farklı oturmalar vb. mühendislik sorunlarıyla karşılaşılacağı hesap edilmelidir. Ayrıca siltli ve kumlu seviyelerin olduğu bölümlerde sıvılaşma potansiyeli belirlenmiştir. Sıvılaşma potansiyeli bulunan alanlarda;

- Temel türünün ve derinliğinin seçiminde, yer hareketinin yapıyı olumsuz olarak zorlamasının azaltılması esas alınmalıdır. Öncelikli olarak rijit temel oluşturulması ve kazık ve kuyu temel sistemi ile sıvılaşma potansiyeli bulunan tabakanın altına inilmesi tavsiye edilebilir.

- Sıvılaşmanın etkilerine karşı dayanabilecek yapılar inşa edilmelidir. Sığ temellerde sıvılaşma tehlikesi için radye temel kullanılması en etkin çözümdür. Derin temel yapılması durumunda ise, kazık temeller sıvılaşma için etkin bir yöntem olarak uygulanabilir. Zemin etüt raporlarında planlanan yapı tipine göre sıvılaşmaya karşı gerekli önlemler alınmalıdır.

Alüvyon zeminler, **Önleml Alan 5.1 (ÖA-5.1)** olarak değerlendirilmiş ve ekte verilen yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-5.1. simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Zeminlerin şişme derecesi “**düşük-orta-yüksek**” olarak belirlenmiştir. Bu nedenle temel zemin etütlerinde, şişme problemine karşı alınacak önlemler belirlenmeli, yapılaşmalarda çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.
- Şişme riski olduğu düşünülen alanlarda, aktif zon kalınlığı belirlenmeli, şişen bu kısımlar inşaat öncesi kaldırılarak yerine iyi sıkıştırılmış stabilize dolgu malzeme serilmelidir.
- Parsel/bina bazında yapılacak zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmelidir. Temelin oturacağı birimin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ve sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, oluşabilecek problemlere karşı gerekli önlemler belirlenmeli ve mutlaka uygulanmalıdır.
- Yapılarda ani oturma ve farklı oturmalara karşı ayrıntılı çalışmalar yapılarak uygun temel tipi belirlenmelidir.
- Bu alanlarda yapılacak temel ve yol kazı çalışmalarında yol altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır. Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- İnceleme alanında temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttıracağı zemin seviyelerindeki sıvılaşma, şişme, oturma, taşıma gücü analizlerinin projeye esas zemin etüt çalışmalarında irdelenmeli, bu çalışmalar sonunda belirlenecek zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.
- Kendi parselin, komşu parselin ve yolun güvenliği sağlanmadan plan uygulamasına geçilmemelidir.
- Yapı yükleri holosen yaşlı alüvyon birimin mühendislik problemleri olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıttırılmalıdır. Yapı temelleri homojen (aynı) birim üzerine oturtulmalıdır.
- Bu alanlarda gerekli inşaat ve zemin iyileştirme tedbirleri alınmalıdır. İnceleme alanındaki kuru ve akar dereler için planlama öncesi mutlaka DSİ’den görüş alınmalıdır.
- İnceleme alanı yapılacak her türlü yapı için “**Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik**” ve “**Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği**” esaslarına titizlikle uyulmalıdır.

Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, sismik çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamaları ve depremsellik özellikleri elde edilen veriler ışığında

inceleme alanında yer alan Andezit birimler yerleşime uygunluk açısından eğim oranına göre 2 kategoride değerlendirilmiştir.

Eğimin %5-15 arası olduğu alanlar **Uygun Alan-2 (UA-2) (Uygun Alan-Kaya Ortamlar)** ,  
Eğimin %15-20 arası olduğu alanlar **Önlemler Alanlar-2.1. (ÖA-2.1) (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)** olarak değerlendirilmiştir.

#### **Uygun Alan-2 (UA-2) (Uygun Alan-Kaya Ortamlar)**

İnceleme alanının jeolojisini Neojen-Pliyosen yaşlı Dikili biyotit-hornblend andezitler oluşturmaktadır. Eğimin % 5-15 arası olduğu yerler bu kategoride değerlendirilmiştir. Bu alanlarda yapılan sondaj çalışmalarında yer altı suyu gözlenmemiştir. İnceleme alanında yapılan sondajlarda alınan karotların ayrışma derecesi **“çok ayrışmış”** olarak belirlenmiştir. İnceleme alanında yapılan sondajlarda alınan karotların kayaç sınıfına göre nokta yük dayanımı **“çok düşük dayanımlı”** olarak belirlenmiştir.

Eğim ile ilgili alanda eğimi düşürücü yönde teraslama, traşlama vb. çalışmalar yapılacağından ve stabilite ile ilgili sorunların mühendislik önlemlerle ortadan kaldırılacağı kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiş ve ekte verilen yerleşime uygunluk haritalarında **UA-2** simgesiyle gösterilmiştir.

#### **Önlemler Alanlar-2.1 (ÖA-2.1) (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)**

İnceleme alanının jeolojisini Neojen-Pliyosen yaşlı Dikili biyotit-hornblend andezitler oluşturmaktadır. Eğimin % 15-20 arası olduğu yerler bu kategoride değerlendirilmiştir. Bu alanlarda yapılan sondaj çalışmalarında yer altı suyu gözlenmemiştir. İnceleme alanında yapılan sondajlarda alınan karotların ayrışma derecesi **“çok ayrışmış”** olarak belirlenmiştir. İnceleme alanında yapılan sondajlarda alınan karotların kayaç sınıfına göre nokta yük dayanımı **“çok düşük dayanımlı”** olarak belirlenmiştir.

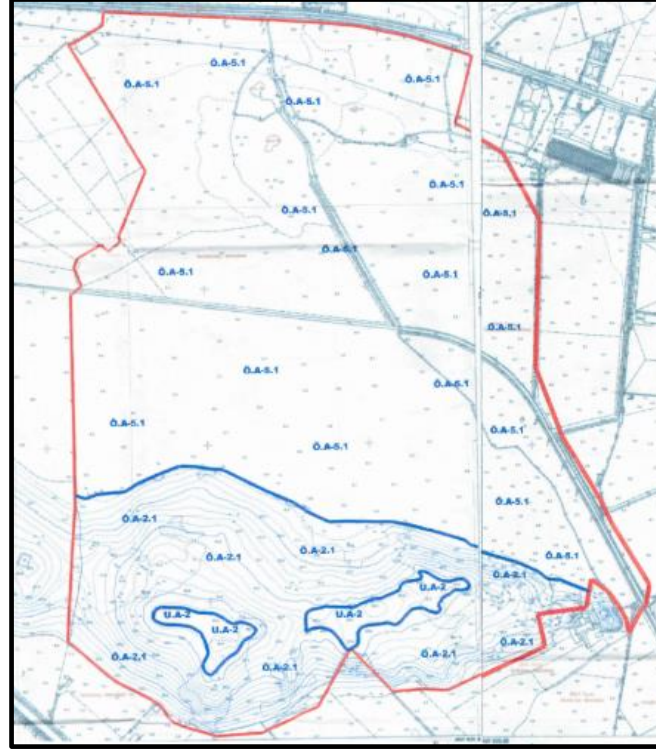
Eğim ile ilgili alanda eğimi düşürücü yönde teraslama, traşlama vb. çalışma yapılacağından ve stabilite ile ilgili sorunların mühendislik önlemlerle ortadan kaldırılacağı kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiş ve ekte verilen yerleşime uygunluk haritalarında **ÖA-2.1** simgesiyle gösterilmiştir.

14. Planlama aşamasında ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerine uyulmalıdır.

15. Hazırlanan bu rapor, yapılan çalışmalardan elde edilen veriler doğrultusunda, İzmir İli, Dikili TDİOSB(Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi) imar planına esas jeolojik -



jeoteknik etüt Raporu olarak hazırlanmış olup parsel ve bazında bina ve/veya bina türü yapıların zemin etüt raporu olarak ya da başka amaçla kullanılamaz.



Şekil 3 Yerleşime Uygunluk Haritası

#### 4. DEMOGRAFİK YAPI

2022 yılı ADNKS sonuçlarına göre İzmir ilinin nüfusu 4.462.056 kişi olarak tespit edilmiştir. İlin ortalama nüfus yoğunluğu 372 kişi/km<sup>2</sup>'dir. Aynı yıla ait sayım sonuçlarına göre İzmir Dikili ilçesinde nüfus 47.360 kişidir. Dikili ilçe nüfusu toplam il nüfusunun % 1,06'sını oluşturmaktadır.

İlde en fazla nüfus 522404 kişi ile merkez ilçelerden Buca'ya aittir. Buca'yı 479.338 kişi ile Karabağlar, 454.470 kişi ile Bornova izlemektedir. Dikili 47.360 kişi ile 22. sıradadır. En az nüfus ise 12.030 kişi ile Beydağ'a aittir.

#### 5. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

##### 5.1. SOSYAL YAPI

Dikili ilçesinde, etnik yapı itibariyle 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, ilkokul, ortaokul, Anadolu lisesi ve çok programlı lise bulunmaktadır. Ayrıca ilçede sürücü kursu ve dershanede yer almaktadır. (Kaynak: <http://www.izmir-dikili.bel.tr>)

## 5.2. EKONOMİK YAPI

### **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 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 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, Hayıtlı Koyu, Killik, Çam Kamp, Kayra, Er, Ayazma, Zindancık, Kalem Adası, Belediye Halk Plajı, Bademli Deniz İlicası plajlarına sahiptir. Pitane, Çandarlı Kalesi, Bademli Köyü, Kalem ve Garip Adaları, Nebiler Şelalesi ve Mağarası, Karagöl gibi tarihi ve doğal değerlere sahiptir.

## 6. ULAŞIM

Dikili ilçesinin çeperinden D-550 (Edirne-Muğla) E-87 (İzmir-Çanakkale) yolu geçmektedir. Bu karayolu ile ilçenin, Türkiye'nin güney illeri, Edremit-Eskişehir yolu üzerinden İç Anadolu bölgesi ve Marmara bölgesi ile karayolu bağlantısı sağlanmaktadır. İzmir-Balıkesir-Bursa-İstanbul Otoyolu ve Tekirdağ- Çanakkale Otoyollarının birbirine entegre olması ile ilçe otoyol ağları ile önemli merkezlere bağlanmış olacaktır. Ayrıca Menemen-İzmir-Çandarlı Otoyolunun da hizmete açılması ilçeye ulaşımı kolaylaştırmıştır.

Dikili ilçesine ulaşım İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin Dikili ilçesine düzenli otobüs seferleri ile sağlanmaktadır.

Dikili ilçesi, İzmir il merkezine 115 km, İstanbul'a 521 km, Ankara'ya 663 km, Antalya'ya 533 km, termal turizm kaynaklarının bulunduğu Afyon'a 407 km uzaklıktadır. Planlama alanına en yakın havaalanı Dikili ilçesine 71 km uzaklıkta bulunan Balıkesir ili Edremit ilçesinde bulunan Balıkesir Koca Seyit Havalimanıdır. İlçeye ulaşım için kullanılacak diğer havalimanı ise yine Dikili ilçesine 154 km uzaklıkta bulunan İzmir Adnan Menderes Havalimanıdır.

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. İZBAN hattının Bergama ilçesine kadar uzatılması proje halindedir.

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.

## 7. MER'İ PLAN KARARLARI

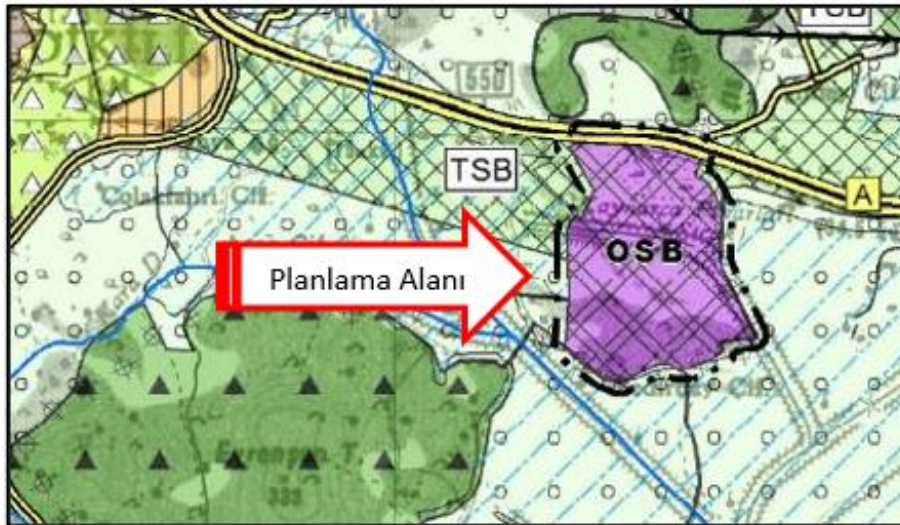
### 7.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

#### 7.1.1. İZMİR DİKİLİ TERMAL KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı İzmir Dikili Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesine ait 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulunun 02.04.2020 tarih ve 2020/07-09 sayılı kararı doğrultusunda 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 7. Maddesi kapsamında Bakanlıkça Organize Sanayi Bölgesi (Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgesi) olarak belirlenmiştir. Bu düzenleme sonrasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 13.10.2020 tarihinde onaylanan plan değişikliği ile alan, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında da Organize Sanayi Bölgesi olarak belirlenmiştir.

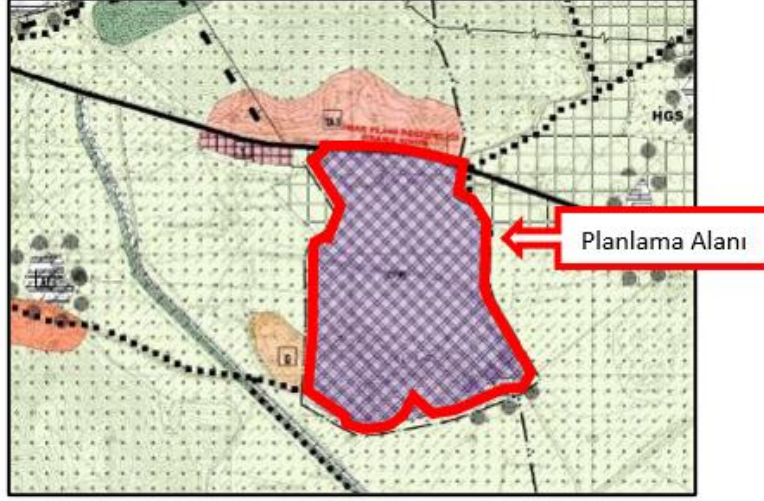


Şekil 4 İzmir Dikili Termal KTKGB 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Alanın Konumu



Şekil 5 İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Alanın Konumu





Şekil 6 İzmir Dikili Termal KTKGB 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Alanın Konumu

Planlama Alanı 1/25.000 ölçekli Dikili Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Nazım İmar Planında da Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulunun 02.04.2020 tarih ve 2020/07-09 sayılı kararı doğrultusunda 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 7. Maddesi kapsamında Bakanlıkça Organize Sanayi Bölgesi (Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgesi) olarak belirlenmiştir;

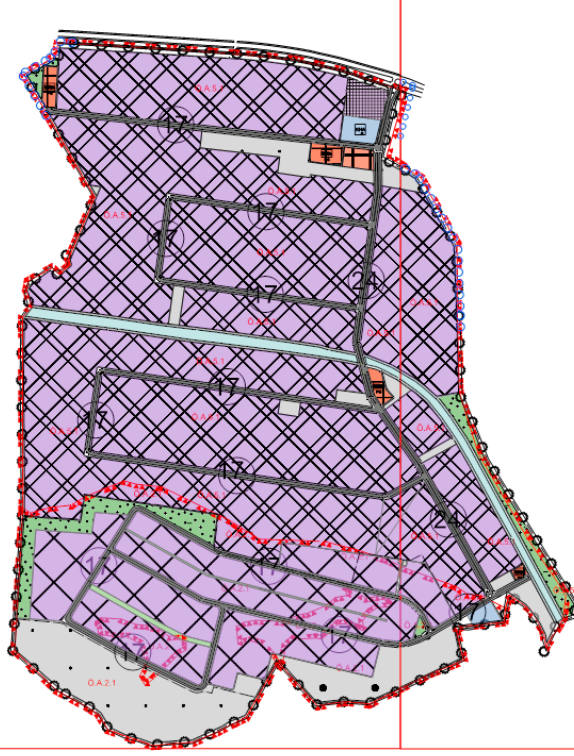
Alana ilişkin Genel Yerleşim Planı Dikili Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü tarafından 16.07.2020 tarih ve 2020/111 sayılı yazı ile Tarım ve Orman Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğüne sunulmuş, Bakanlıkça 23/07/2020 tarihinde onaylanmıştır.



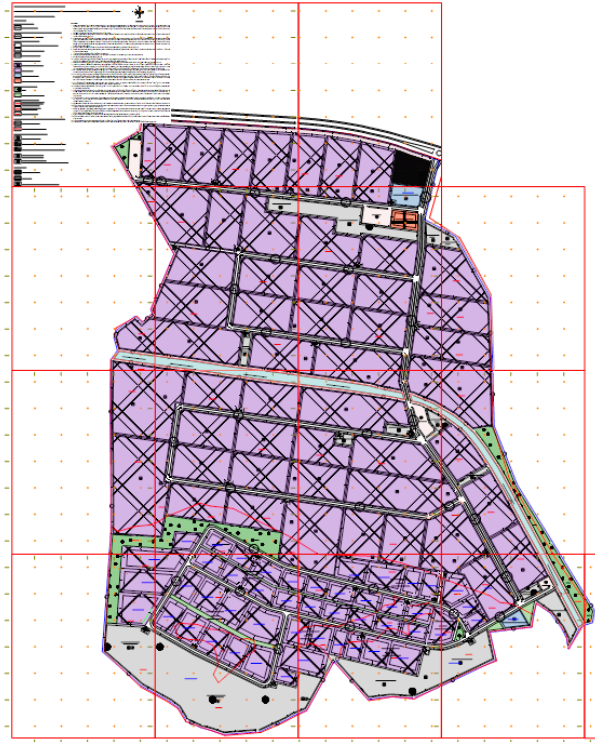
Şekil 7 Alana Ait Onaylı Genel Yerleşim Planı



Alana ait Nazım ve Uygulama İmar Planı 23.09.2021 tarihinde Tarım ve Orman Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğüne onaylanmıştır. Daha sonra alan içerisinde bazı değişiklikler yapılmış olup bu değişiklikler Bakanlıkça 24.09.2023 tarihinde onaylanarak plan son halini almıştır.



Şekil 8 Alana Ait Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 9 Alana Ait Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

## 8. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Plan değişikliği kapsamında Bölge Yönetimi tarafından;

- Bölge içerisinde parsel almak isteyen yatırımcı taleplerini karşılayabilmek amacıyla mühendislik açısından gerekli düzeltmelerle birlikte sanayi parsel alanlarında da bazı değişikliklerin yapılması,
- Dikili Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi alanına ilişkin imar planı onayı sonrasında bölgede altyapı çalışmalarına başlanmış olup çalışmalar kapsamında enerji dağıtım sistemlerine yönelik altyapı projelerinde trafo yerleri, büyüklükleri ve bağlantı noktalarında değişiklikler yapılması gerekmektedir. Bu revizyonlarla uyumlu olarak Bölge Yönetimi tarafından imar planında da gerekli değişikliklerin yapılması,
- Yine altyapı projelerinde yapılan revizyonlar sonucunda su deposu alanına ilişkin yeni bir yer belirlenmiş olup bu alanın planda gösterilmesi,
- Dikili Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgesine ait Nazım ve Uygulama İmar Planı 23.09.2021 tarihinde Tarım ve Orman Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğüne onaylanmıştır. Planın onaylanmasından sonra 4/10/2022 tarih ve 31973 Sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Yönetmelik Değişikliği ile Bölge büyüklüğünün en az az % 10’u kadar ortak kullanım alanı ayrılması durumunda Sanayi Alanları için Emsal: Kat Alanı Katsayısı = 1.00 olarak belirlenebileceği konusunda düzenleme yapılmıştır. Bölge Yönetimi tarafından Yönetmelikte tanımlanan bu hak doğrultusunda düzenlemelerin yapılması,
- Resmi Gazetenin 04.10.2022 tarih ve 31973 sayılı baskısında yayınlanan değişiklikle Ortak Kullanım Alanlarının emsal değerlerinde de değişiklik yapılmış olup, Ortak kullanım alanlarında KAKS=1.00 olarak belirlenmiştir. Yapılacak değişiklikler kapsamında bu yönde de bir düzenlemenin yapılması,
- Alandaki uygulamaların tamamlanmasının ardında Bölgenin faaliyete geçmesi sonrasında alan içerisinde elektrikli araçlar için e-şarj istasyonlarına ihtiyaç duyulacağı öngörüldüğünden bu alanlarla ilgili düzenlemelerin yapılması,
- Yapılacak düzenlemeler sonucunda plan notlarında da gerekli değişikliklerin yapılması

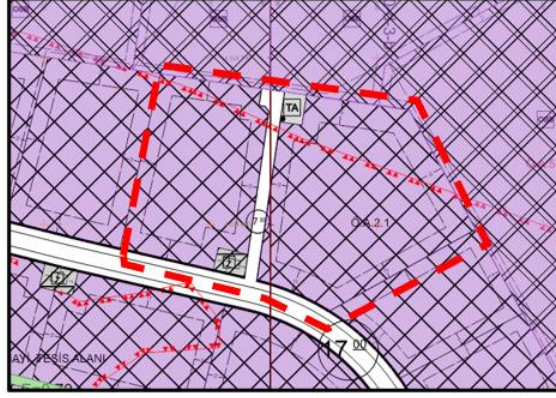
istenmektedir.

Bölge Yönetimi tarafından yapılması istenilen bu düzenlemeleri içeren 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi Hazırlanmıştır.

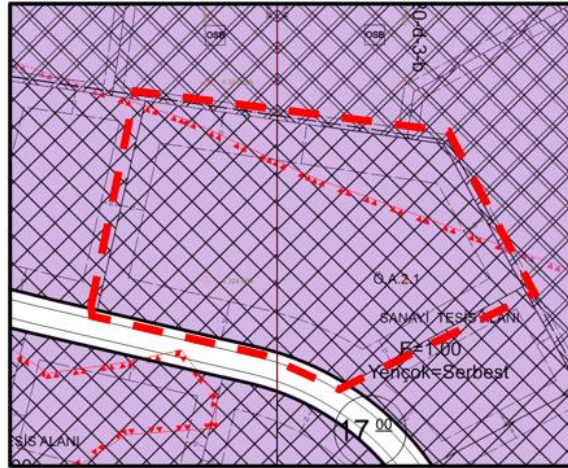
## 9. PLAN KARARLARI

Planlama Alanında yapılan düzenlemeler aşağıda açıklanmaktadır;

- Yürürlükteki imar planında, Genel Yerleşim Planında 44 ve 45 numaralı parseller olarak işaretlenen parseller arasında planlanan Teknik Altyapı Alanı, yol ve trafo alanı kaldırılarak iki sanayi parseli birleştirilerek büyütülmüştür.

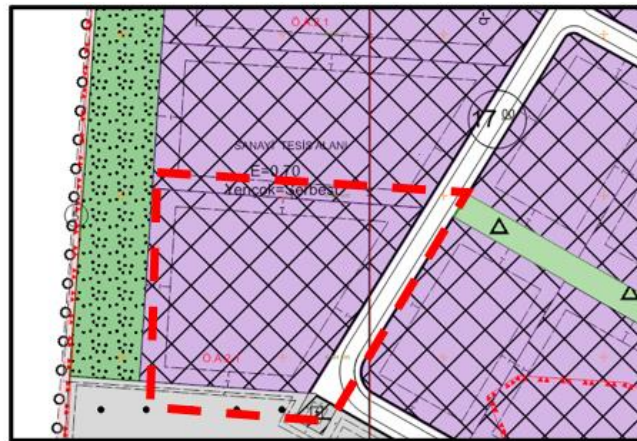


Şekil 10 Yürürlükteki Uygulama İmar Planındaki 44-45 Numaralı Sanayi Parselleri



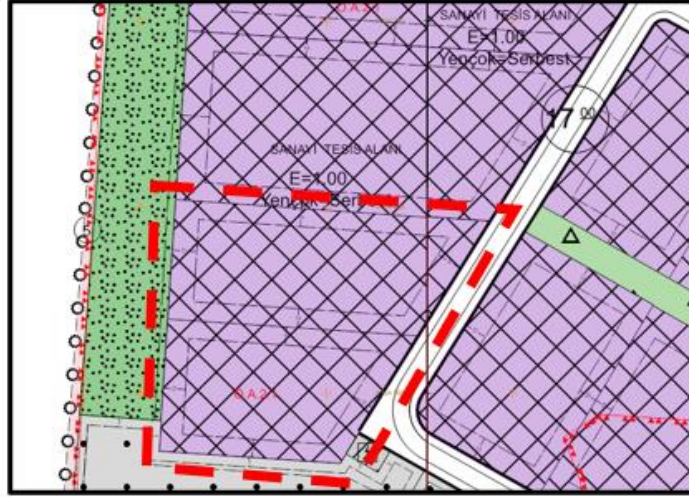
Şekil 11 Öneri Uygulama İmar Planındaki 44-45 Numaralı Sanayi Parselleri

- 38 numaralı Sanayi Parseli güneye doğru büyütülerek ikiye bölünmüş, 38 ve 47 numaralı Sanayi Parselleri oluşturulmuştur.



Şekil 12 Yürürlükteki Uygulama İmar Planındaki 38-47 Numaralı Sanayi Parselleri



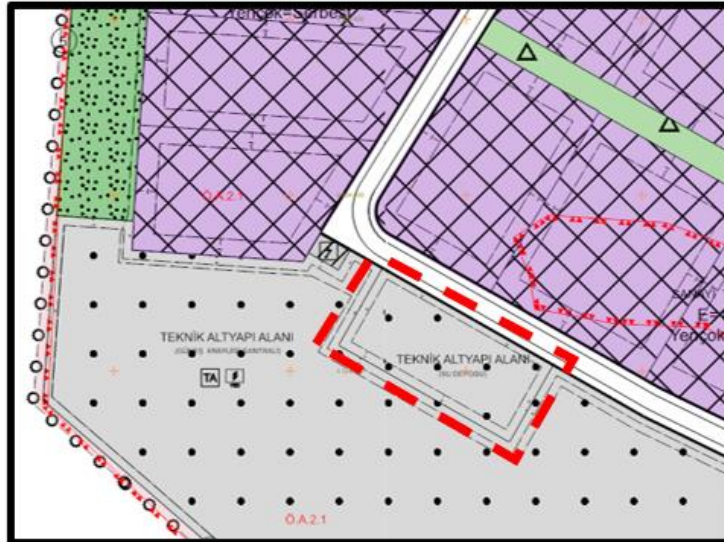


Şekil 13 Öneri Uygulama İmar Planındaki 38-47 Numaralı Sanayi Parselleri

- Su deposu alanı Güneş Enerjisi Santrali Alanı için ayrılan alanın kuzeyinde yeniden düzenlenmiştir.

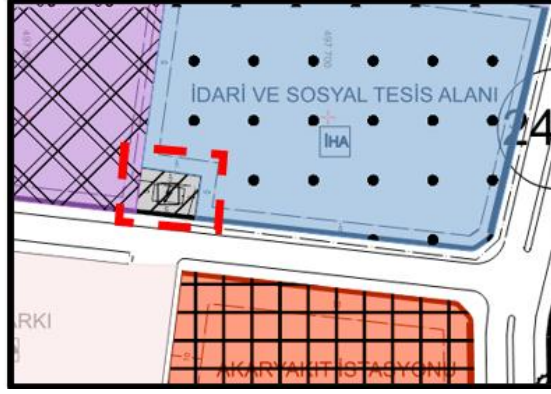


Şekil 14 Yürürlükteki Uygulama İmar Planındaki Teknik Altyapı Alanı

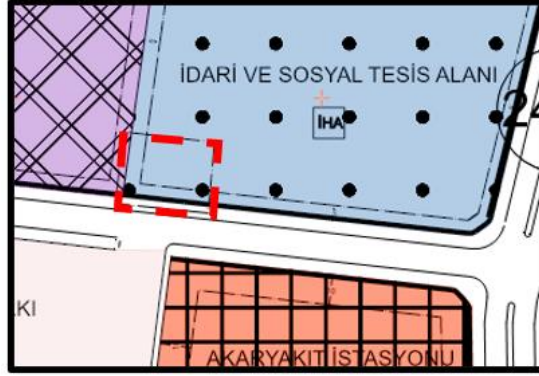


Şekil 15 Öneri Uygulama İmar Planındaki Teknik Altyapı (Su Deposu) Alanı

- İdari ve Sosyal Tesis Alanının güneyindeki trafo alanı kaldırılmıştır.

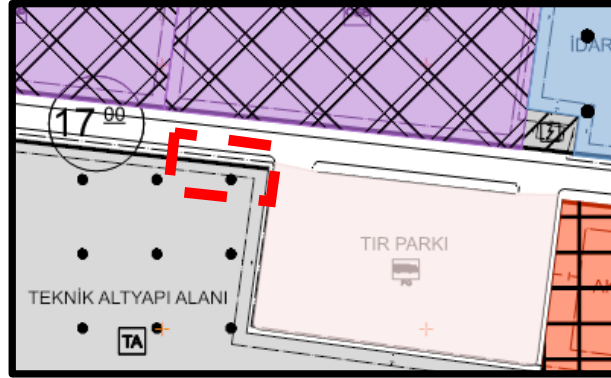


Şekil 16 Yürürlükteki Uygulama İmar Planındaki Trafo Alanı

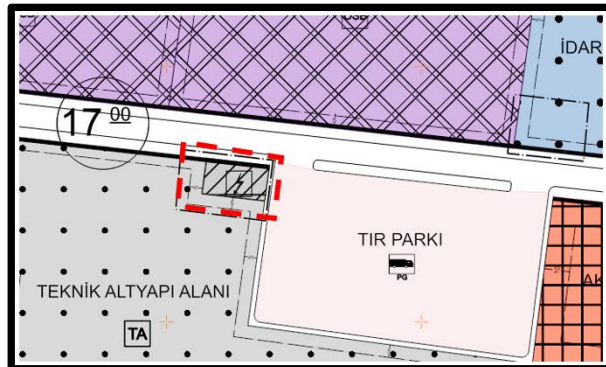


Şekil 17 Öneri Uygulama İmar Planındaki Trafo Alanı

- Akaryakit istasyonunun batısında yer alan teknik altyapı alanında trafo alanı oluşturulmuştur.



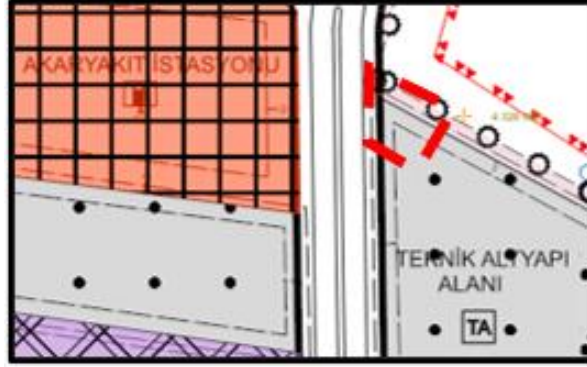
Şekil 18 Yürürlükteki Uygulama İmar Planındaki Trafo Alanı



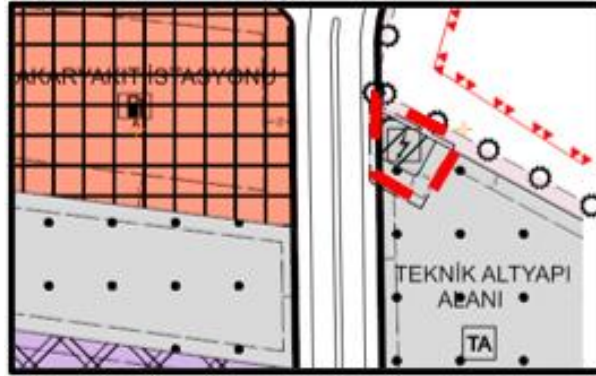
Şekil 19 Öneri Uygulama İmar Planındaki Trafo Alanı



- Akaryakıt istasyonunun doğusunda yer alan teknik altyapı alanında trafo alanı oluşturulmuştur.

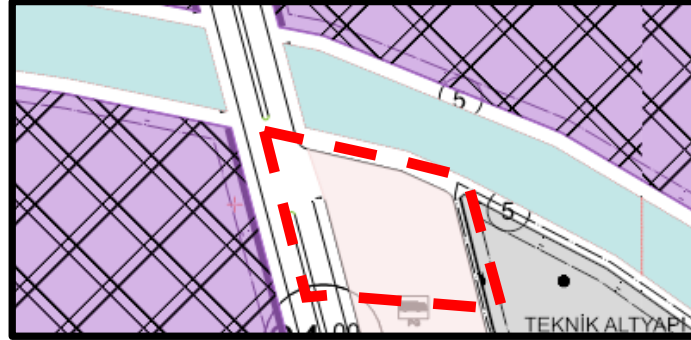


Şekil 20 Yürürlükteki Uygulama İmar Planındaki Trafo Alanı

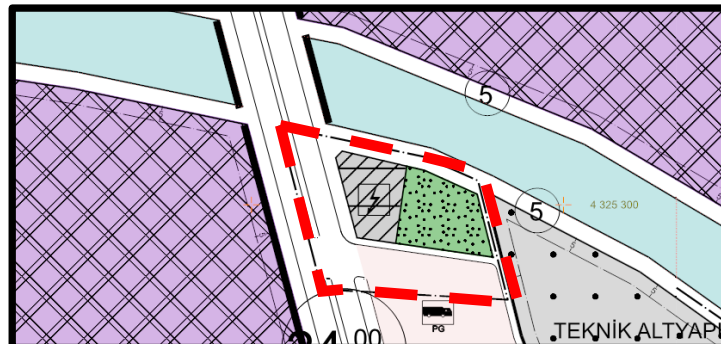


Şekil 21 Öneri Uygulama İmar Planındaki Trafo Alanı

- Tır Parkı Alanının kuzeyinde trafo alanı oluşturulmuştur.

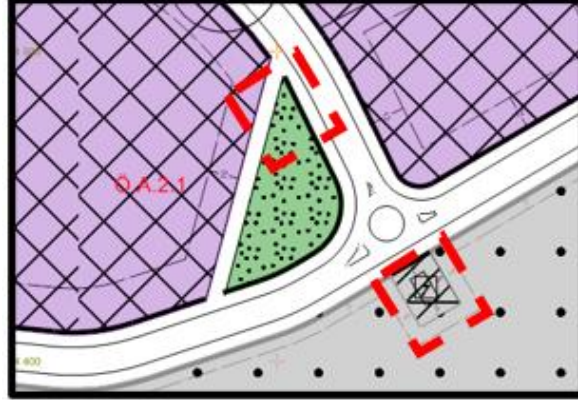


Şekil 22 Yürürlükteki Uygulama İmar Planındaki Trafo Alanı

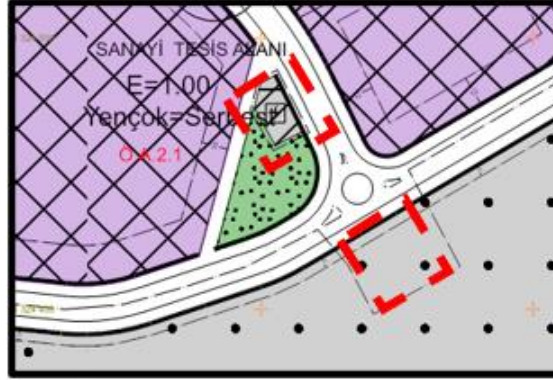


Şekil 23 Öneri Uygulama İmar Planındaki Trafo Alanı

- Katı Atık Tesisi Alanının içerisinde yer alan trafo alanı kuzeydeki park alanına kaydırılmıştır.

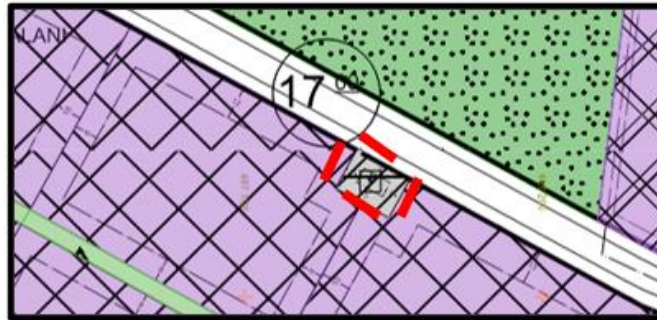


Şekil 24 Yürürlükteki Uygulama İmar Planındaki Trafo Alanı

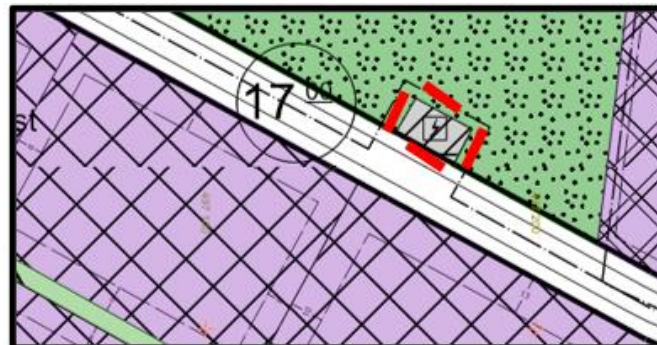


Şekil 25 Öneri Uygulama İmar Planındaki Trafo Alanı

- 5 ve 6 numaralı sanayi alanı arasında bulunan trafo alanı kuzeydeki park alanına kaydırılmıştır.



Şekil 26 Yürürlükteki Uygulama İmar Planındaki Trafo Alanı



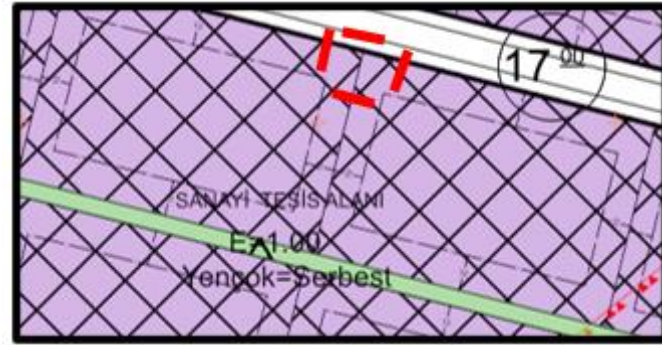
Şekil 27 Öneri Uygulama İmar Planındaki Trafo Alanı



- 9- ve 10 numaralı sanayi alanı arasında bulunan trafo alanı kaldırılmıştır.

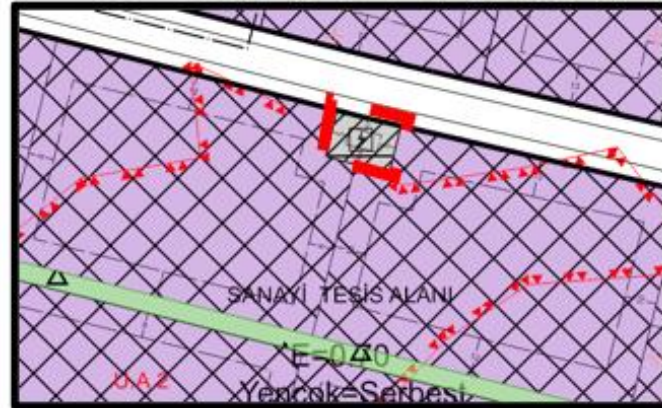


Şekil 28 Yürürlükteki Uygulama İmar Planındaki Trafo Alanı

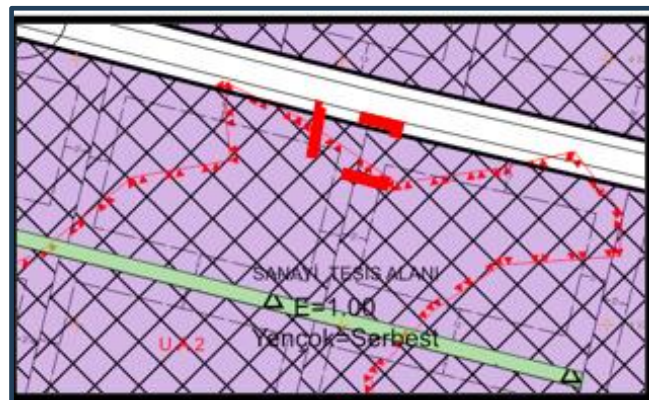


Şekil 29 Öneri Uygulama İmar Planındaki Trafo Alanı

- 11 ve 12 numaralı sanayi alanı arasında bulunan trafo alanı kaldırılmıştır.

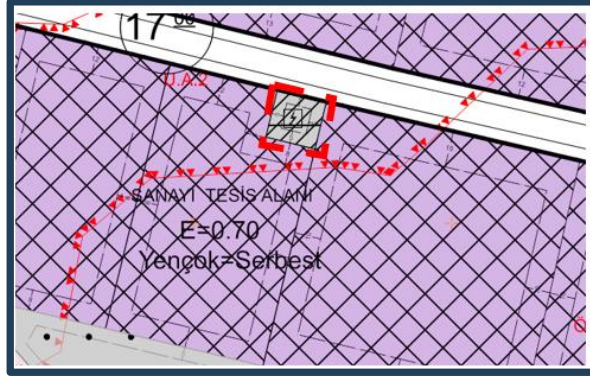


Şekil 30 Yürürlükteki Uygulama İmar Planındaki Trafo Alanı

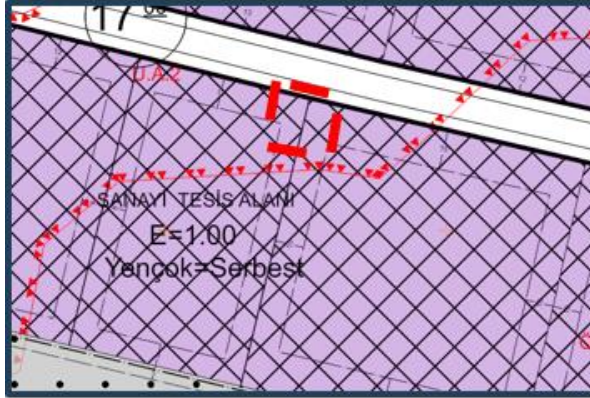


Şekil 31 Öneri Uygulama İmar Planındaki Trafo Alanı

- 29 ve 42 numaralı sanayi alanı arasında bulunan trafo alanı kaldırılmıştır.

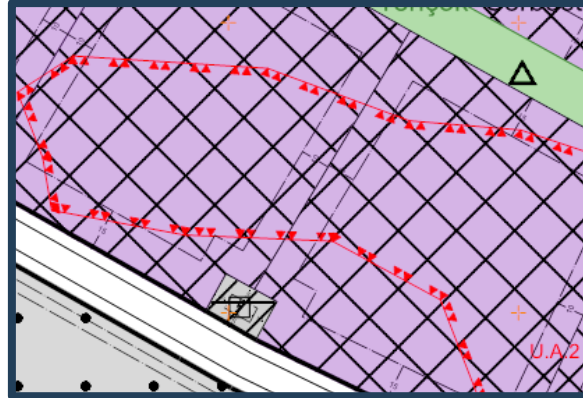


Şekil 32 Yürürlükteki Uygulama İmar Planındaki Trafo Alanı

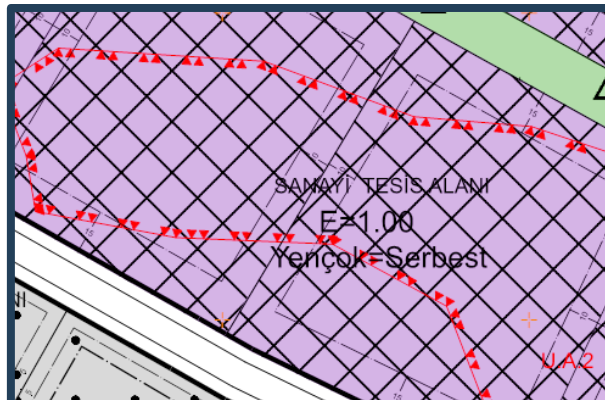


Şekil 33 Öneri Uygulama İmar Planındaki Trafo Alanı

- 33 ve 34 numaralı sanayi alanı arasında bulunan trafo alanı kaldırılmıştır.



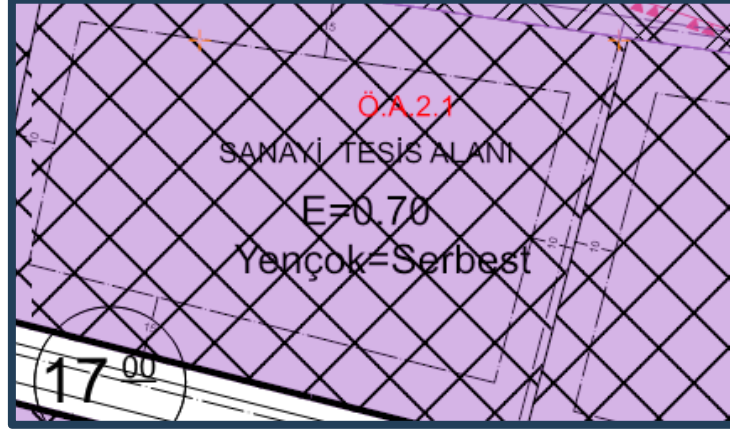
Şekil 34 Yürürlükteki Uygulama İmar Planındaki Trafo Alanı



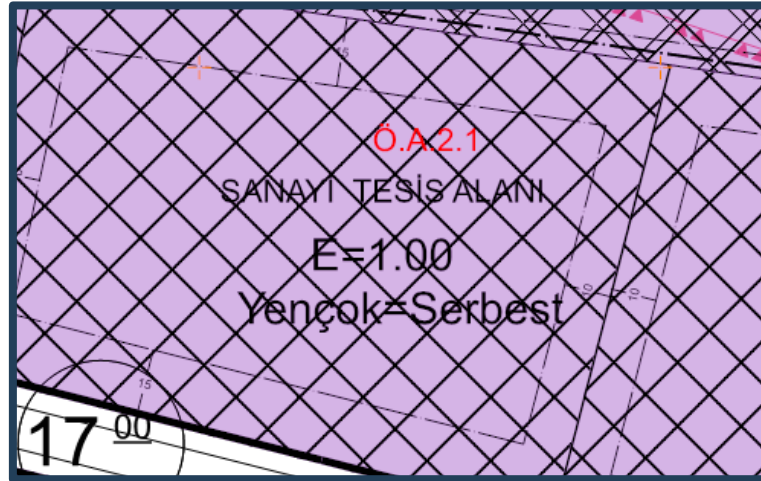
Şekil 35 Öneri Uygulama İmar Planındaki Trafo Alanı



- Yürürlükteki imar planında sanayi alanları için önceki yönetmeliğe göre  $E=0.70$  olarak belirlenen emsal değeri, Yönetmelikte Resmi Gazetenin 04.10.2022 tarih ve 31973 sayılı baskısında yayınlanan değişiklikle belirlenen yeni emsal değerine göre  $E:1.00$  olarak değiştirilmiştir. Plan üzerinde ve plan notlarında buna göre güncelleme yapılmıştır.



Şekil 36 Yürürlükteki Uygulama İmar Planındaki Sanayi Alanı Yapılaşma Koşulları



Şekil 37 Öneri Uygulama İmar Planındaki Sanayi Alanı Yapılaşma Koşulları

**2. SANAYİ ALANINDA KAT ALANI KAT SAYISI (KAKS) : 0.70 OLACAKTIR.**

Şekil 38 Yürürlükteki Uygulama İmar Planı Notlarında Sanayi Alanı Yapılaşma Koşulları

**2. SANAYİ ALANINDA KAT ALANI KAT SAYISI (KAKS) : 1.00 OLACAKTIR.**

Şekil 39 Öneri Uygulama İmar Planı Notlarında Sanayi Alanı Yapılaşma Koşulları

- Yürürlükteki imar planı plan notlarında İdari ve Sosyal tesis alanları için önceki yönetmeliğe göre E= 0.40 olarak belirlenen emsal değeri, yeni yönetmelikle belirlenen yeni emsal değerine göre E:1.00 olarak değiştirilmiştir.

4. PLANDA YER ALAN İDARİ VE SOSYAL TESİSLERDE EMSAL (KAT ALANLARI KAT SAYISI) E=0.40 OLACAKTIR. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. PLANDA İDARİ VE SOSYAL TESİS ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA; BÖLGE YÖNETİMİ, EĞİTİM, MESLEK YÜKSEK OKULU, YÜKSEK ÖĞRETİM BİRİMLERİ, ARGE MERKEZİ, SENDİKA, TOPLANTI SALONU, SERGİ ALANI, KAFETERYA, GÜVENLİK VB. TESİSLER İLE İBADET YERİ, KREŞ, KOSGEB, SAĞLIK TESİSİ, BANKALAR, LOKANTA KAFETERYALAR, ALIŞVERİŞ MERKEZİ, DÜKKANLAR, KARBONDİOKSİT, GÜBRE-İLAÇ SATIŞ BİRİMLERİ GİBİ TESİSLER VE İLGİLİ YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN DİĞER TESİSLER YER ALABİLİR.

*Şekil 40 Yürürlükteki Uygulama İmar Planı Notlarında İdari ve Sosyal Tesis Alanı Yapılaşma Koşulları*

4. PLANDA YER ALAN İDARİ VE SOSYAL TESİSLERDE EMSAL (KAT ALANLARI KAT SAYISI) E=1.00 OLACAKTIR. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. PLANDA İDARİ VE SOSYAL TESİS ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA; BÖLGE YÖNETİMİ, EĞİTİM, MESLEK YÜKSEK OKULU, YÜKSEK ÖĞRETİM BİRİMLERİ, ARGE MERKEZİ, SENDİKA, TOPLANTI SALONU, SERGİ ALANI, KAFETERYA, GÜVENLİK VB. TESİSLER İLE İBADET YERİ, KREŞ, KOSGEB, SAĞLIK TESİSİ, BANKALAR, LOKANTA KAFETERYALAR, ALIŞVERİŞ MERKEZİ, DÜKKANLAR, KARBONDİOKSİT, GÜBRE-İLAÇ SATIŞ BİRİMLERİ GİBİ TESİSLER VE İLGİLİ YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN DİĞER TESİSLER YER ALABİLİR.

*Şekil 41 Öneri Uygulama İmar Planı Notlarında İdari ve Sosyal Tesis Alanı Yapılaşma Koşulları*

- İdari ve sosyal tesis alanları ,teknik altyapı alanları ve tır parkları içerisinde uygun görülen alanlarda, düzenlenecek vaziyet planı doğrultusunda e-şarj alanları oluşturulabilmesine yönelik plan notu eklenmiştir.

5. İDARİ VE SOSYAL TESİS ALANLARI ,TEKNİK ALTYAPI ALANLARI VE TIR PARKLARI İÇERİSİNDE UYGUN GÖRÜLEN ALANLARDA, DÜZENLENECEK VAZİYET PLANI DOĞRULTUSUNDA E-ŞARJ ALANLARI OLUŞTURULABİLİR.

*Şekil 42 Öneri Uygulama İmar Planı Notlarında E-Şarj Alanı İle İlgili Düzenleme*

- Enerji Altyapı projeleri kapsamında bazı iletim hatlarının Sağlık Koruma Bandı içerisinde geçme zorunluluğu bulunmaktadır. Bu amaçla Sağlık Koruma Bandı içerisinde bu hatların nasıl düzenleneceğine yönelik plan notu belirlenmesi gerektiğinden bu yönde plan notlarında düzenleme yapılmıştır.

10. 13.06.2019 TARİHLİ YER SEÇİM KOMİSYONU RAPORU İLE MÜLKİYET SINIRLARI İÇERİSİNDE HER YÖNDE 5 METRE OLMAK ÜZERE SAĞLIK KORUMA BENDİ BELİRLENMİŞ OLUŞ SAĞLIK KORUMA BANDI BÖLGENİN İKLİM VE TOPRAK YAPISINA GÖRE AĞAÇLANDIRILACAKTIR.

*Şekil 43 Yürürlükteki Uygulama İmar Planı Notlarında Sağlık Koruma Bandı Kullanım Koşulları*

11. 13.06.2019 TARİHLİ YER SEÇİM KOMİSYONU RAPORU İLE MÜLKİYET SINIRLARI İÇERİSİNDE HER YÖNDE 5 METRE OLMAK ÜZERE SAĞLIK KORUMA BENDİ BELİRLENMİŞ OLUŞ SAĞLIK KORUMA BANDI BÖLGENİN İKLİM VE TOPRAK YAPISINA GÖRE AĞAÇLANDIRILACAKTIR. SAĞLIK KORUMA BANDI İÇERİSİNDE, YER ALTINDA KALMAK KAYDIYLA ENERJİ İLETİM HATLARI VB ALTYAPI HATLARI DÜZENLENEBİLİR

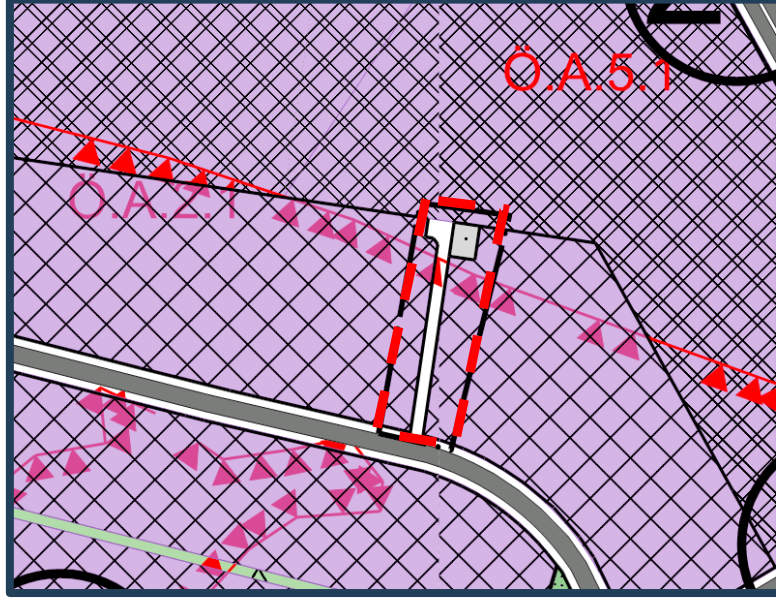
*Şekil 44 Yürürlükteki Uygulama İmar Planı Notlarında Sağlık Koruma Bandı Kullanım Koşulları*

Yapılan düzenlemeler sonrasında 1/5000 ölçekli nazım imar planında da 1/1000 ölçekli uygulama imar planı doğrultusunda değişiklik gereken bölümlerde değişiklik gerçekleştirilmiştir.

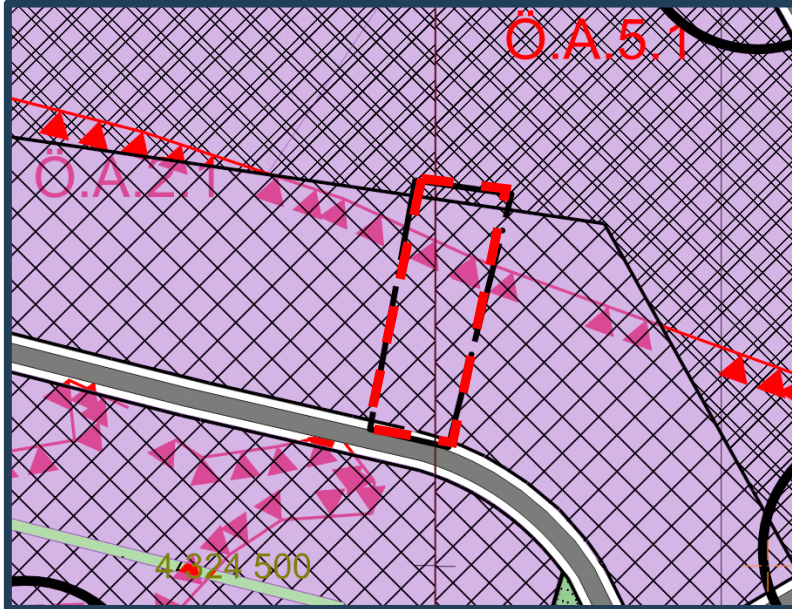
Trafo alanları ve Sanayi Alanlarına yönelik düzenlemeler yalnızca uygulama imar planında değişiklik gerektiren düzenlemeler olup 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında düzenleme



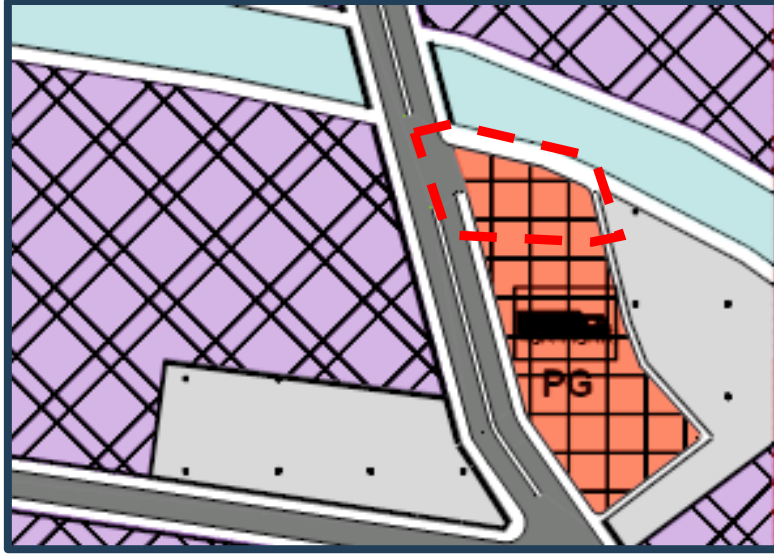
gerektirmemektedir. Yapılan düzenlemelerden yalnızca Genel Yerleşim Planında 44 ve 45 numaralı parseller olarak işaretlenen parseller arasında planlanan Teknik Altyapı Alanı, yol ve trafo alanı kaldırılarak iki sanayi parselinin birleştirilmesi amacıyla yapılan düzenleme ile Tır Parkı Alanında yapılan düzenlemeler 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında da Değişiklik gerektirmekte olup öneri nazım imar planı değişikliğinde yalnızca bu bölümlerde düzenlemeler yapılmıştır.



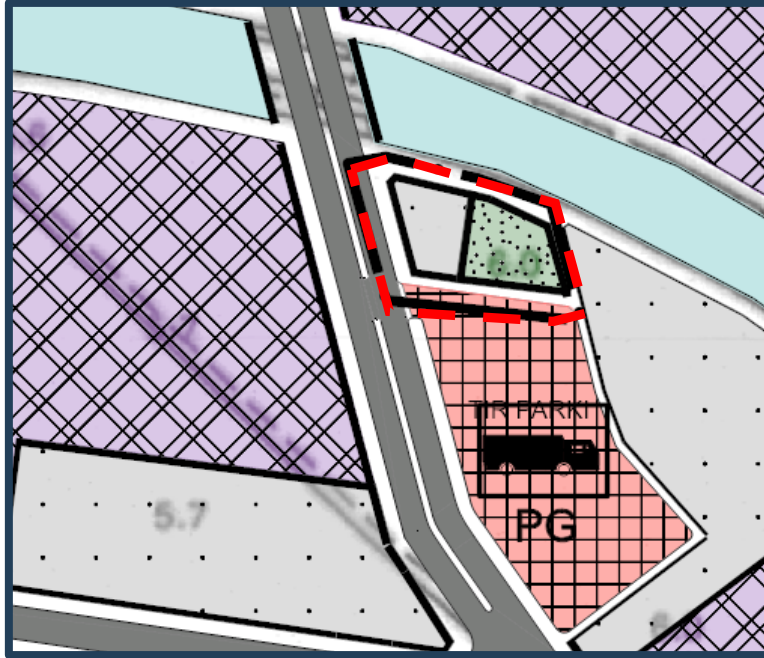
Şekil 45 Yürürlükteki Nazım İmar Planı



Şekil 46 Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği



Şekil 47 Yürürlükteki Nazım İmar Planı



Şekil 48 Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği

Yürürlükteki İmar Planı ve Öneri İmar planına ait alan dağılım tablosu aşağıda verilmektedir.

Yürürlükteki ve Öneri Uygulama İmar Planı Karşılaştırmalı Alan Dağılımı Tablosu

<b>DİKİLİ TARIMA DAYALI İHTİSAS SERA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ DEĞİŞİKLİK İMAR PLANI ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI TABLOSU</b>						
<b>Kullanım Adı</b>	<b>Mevcut İmar Planı</b>			<b>Değişiklik İmar Planı</b>		
	<b>Büyüklik (m2)</b>	<b>Oran (%)</b>		<b>Büyüklik (m2)</b>	<b>Oran (%)</b>	
<b>ÇALIŞMA ALANLARI</b>						
Sera Parselleri Alanı	1791509.23	58.95		1791523.37	58.96	
Sanayi Alanı	446744.22	14.70		451740.00	14.87	
<b>ORTAK DONATI ALANLARI</b>						
İdari ve Sosyal Tesis Alanı	15278.18	<b>0.50</b>	<b>14.74</b>	15585.92	<b>0.51</b>	<b>14.61</b>
Park	82854.01	<b>2.73</b>		82917.06	<b>2.73</b>	
Arıtma Tesisi Alanı	11276.11	<b>0.37</b>		11276.11	<b>0.37</b>	
Katı Atık Tesisi Alanı	66070.69	<b>2.17</b>		66575.39	<b>2.19</b>	
Teknik Altyapı Tesisi Alanı	75962.73	<b>2.50</b>		79371.09	<b>2.61</b>	
Teknik Altyapı Alanı (Ges)	155737.35	<b>5.12</b>		148618.08	<b>4.89</b>	
Teknik Altyapı Alanı (Res)	-	-		-	-	
Hizmet Destek Alanı	14493.81	<b>0.48</b>		14493.81	<b>0.48</b>	
Tır Parkı	19532.54	<b>0.64</b>		18319.48	<b>0.60</b>	
Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	6809.94	<b>0.22</b>		6809.94	<b>0.22</b>	
<b>YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR</b>						
Sağlık Koruma Bandı	50191.06	1.65		50191.06	1.65	
<b>ÖZEL KOŞULLU VE AFET TEHLİKELİ ALANLAR</b>						
Kanal	64851.21	2.13		64851.21	2.13	
<b>ULAŞIM</b>						
Yol ve Otopark Alanı	220964.18	7.27		220002.74	7.24	
<b>DİĞER</b>						
Ağaçlandırılacak Alanlar	16512.33	0.54		16512.33	0.54	
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>3038787.59</b>	<b>100.00</b>		<b>3038787.59</b>	<b>100.00</b>	