



**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
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA 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. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	19

TABLolar

Tablo 1- Ege Bölgesi Turizm Yatırım ve İşletme Belgeli tesisler.....	9
Tablo 2- Dikili İlçesinin Bazı İllere Uzaklığı.....	15
Tablo 3- İzmir ve Dikili İlçesi Yıllara Göre Nüfus Gelişimi (2007-2017).....	8
Tablo 4- Alan Kullanım Dağılımı.....	27

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.....	3
Harita 2- Planlama Alanının İzmir İlindeki Yeri.....	4
Harita 3- Planlama Alanının Konumu.....	5
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 Uydu 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 Nazımİmar Planı.....	18
Harita 11- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	18

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, 1/100000 Ölçekli ÇDP ve 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı sınırları içinde yer almaktadır.

Plan değişikliği, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının, J17-c-23-b-3-b, J17-c-23-b-3-c, J17-c-24-a-4-a ve J17-c-24-a-4-d paftalarında yer almaktadır.

Yöntem

1/1000 ölçekli Uygulama 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 Aliağa'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 Kızılçukur 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.

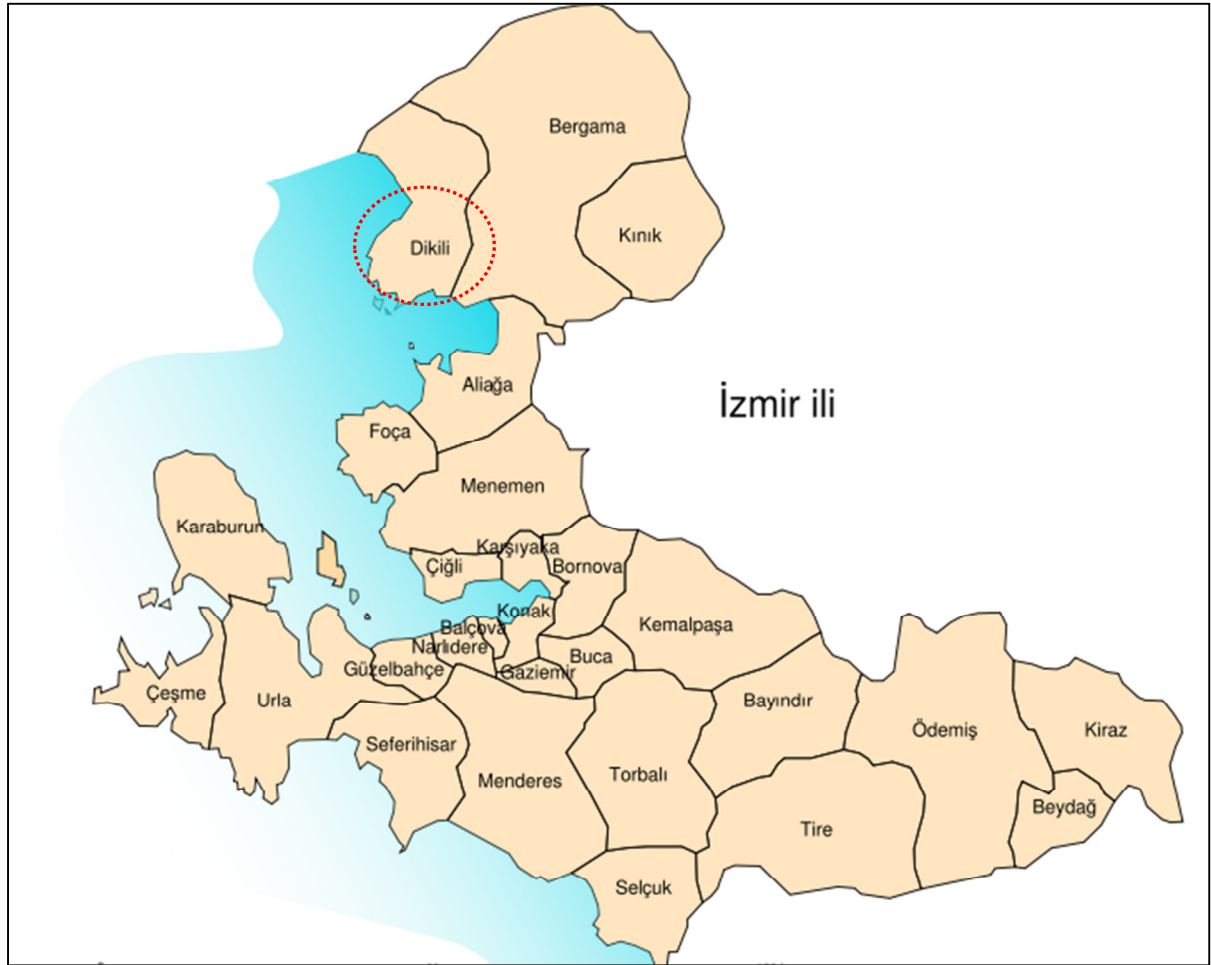


Harita 1- Planlama Alanının Ülke ve Bölgedeki Yeri

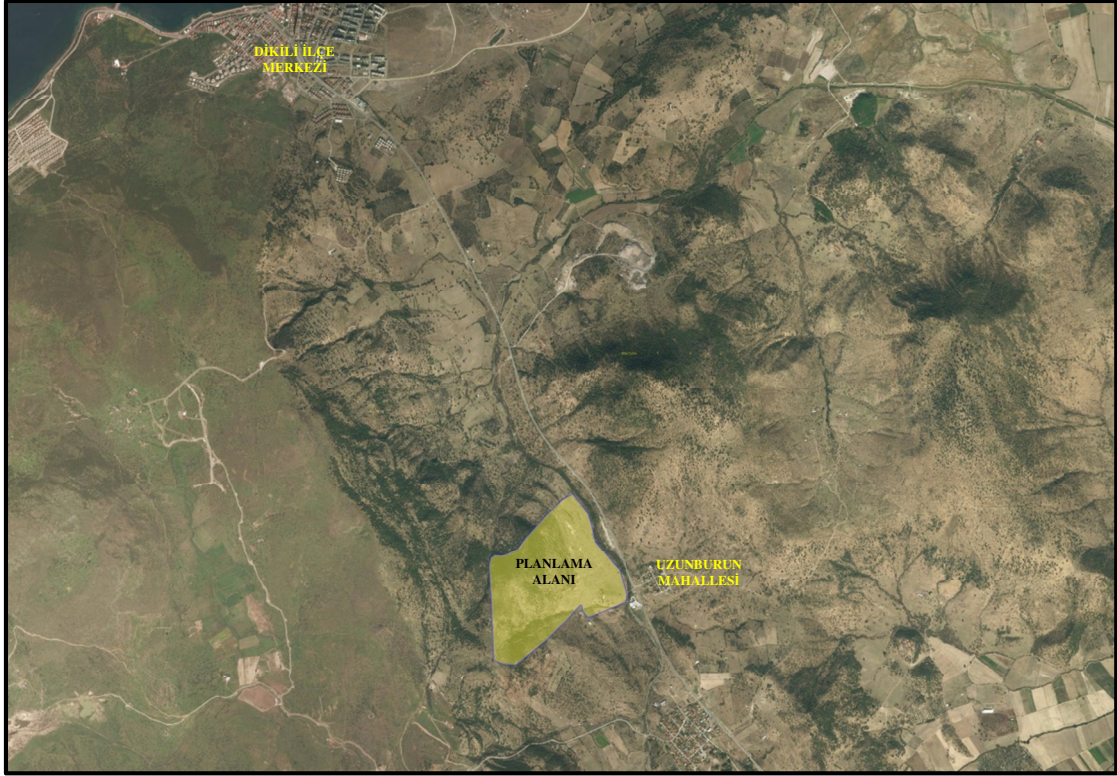
1.1. Bölgenin Yönetimsel Yapısı, İdari Bölünüş

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



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 yapılabilmesi için 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 kovanı, 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 Mahallesi'nde 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 bölgelerindendir. 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, Gümüşlük, 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 kıyısı 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

1.3 Ulaşım Ağı

Karayolu

Dikili ilçesinin doğusundan 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 alanı olan ve Dikili ilçesinin güneyinde bulunan Uzunburun Mahallesi ilçe merkezine 6 km mesafede bulunmaktadır.



Harita 4- İlçenin Karayolu Ulaşım Ağı

İLLER	UZAKLIK (KM)
İzmir	121
Manisa	125
İstanbul	536
Ankara	660
Muğla	322
Aydın	224
Denizli	307
Antalya	562
Afyonkarahisar	408

Tablo 2- Dikili İlçesinin Bazı İllere Uzaklığı

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 kullanılabilecek 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” Önlemleri Alan-2.1 olarak, olarak değerlendirilmiştir

Araştırma Alanının Yerleşime Uygunluk Değerlendirilmesi

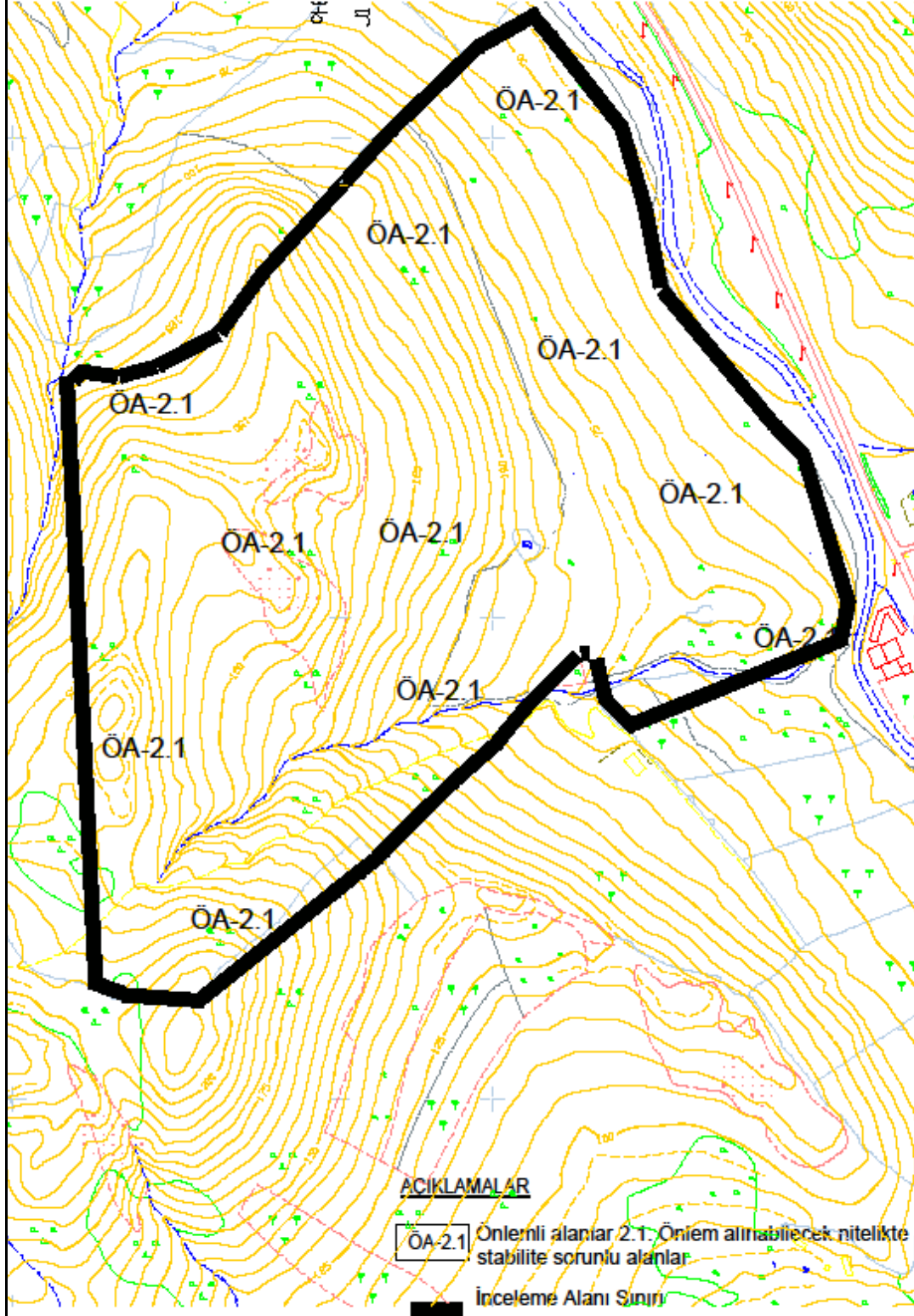
Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

Çalışma alanında %0-10, %10-20, % 20-30 ve %30-40 arasında eğime sahip alanlar Önlemleri 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 konumları uzman kişilerce hazırlanmalıdır. Buna bağlı olarak gerek görülürse stabilite artırıcı 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 yüzeylemiştir.
- ✓ 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; Is_{50} ; (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 alanında yapılan Sismik Kırılma çalışmalarından hesaplanan V_p Hızı ilk tabaka için 794,8-1009,2 m/s arasında, ikinci tabaka için 1441,9-1746,4 m/s arasında, V_s 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. V_{s30} 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 arttıracak 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

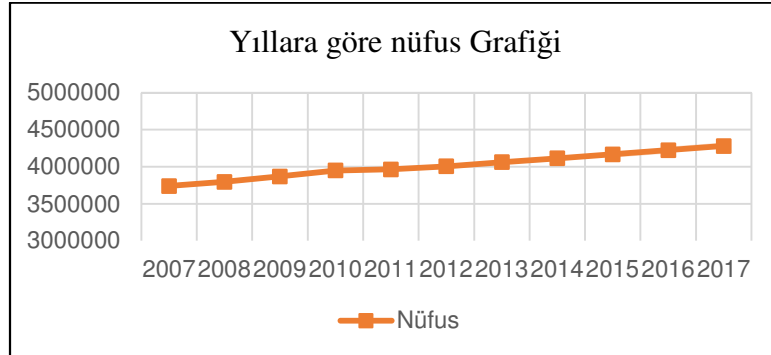
4. DEMOGRAFİK YAPI

Planlama alanı İzmir ili, Dikili ilçesinde bulunduğundan, yapılan araştırmada İzmir ili ve Dikili ilçesinin demografik yapısı incelenmiştir. 2007 - 2017 yılları arasında nüfus gelişimi aşağıdaki tabloda verilmiştir. İzmir ilinin nüfusu, 2017 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre 4.279.677 kişidir. Dikili ilçe nüfusu 2017 Adrese Dayalı Kayıt Sistemi sonuçlarına göre 41.697 kişidir.

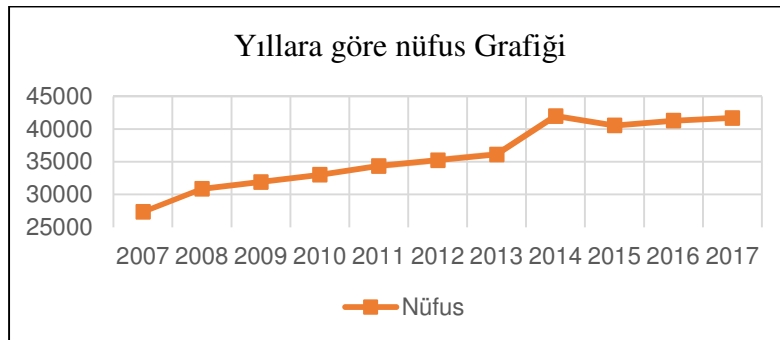
YIL	İZMİR	DİKİLİ
2007	3.739.353	27.348
2008	3.795.978	30.863
2009	3.868.308	31.907
2010	3.948.848	33.021
2011	3.965.232	34.358
2012	4.005.459	35.230
2013	4.061.074	36.124
2014	4.113.072	41.999
2015	4.168.415	40.537
2016	4.223.545	41.275
2017	4.279.677	41.697

Tablo 3- İzmir ve Dikili Yıllara Göre Nüfus Gelişimi (2007-2017)

TÜİK istatistiklerine göre İzmir il geneline bakıldığında, 2007 yılında nüfusu 3.739.353 kişi iken 2017 yılında 4.279.677 kişiye yükselerek 540.324 kişilik nüfus artışı göstermektedir. İzmir ilinin 30 ilçesinden biri olan, Dikili ilçesinin nüfusuna bakıldığında, 2007 yılında 27.348 kişi iken 2017 yılında 41.697 kişiye yükselerek 14.349 kişilik nüfus artışı göstermektedir.



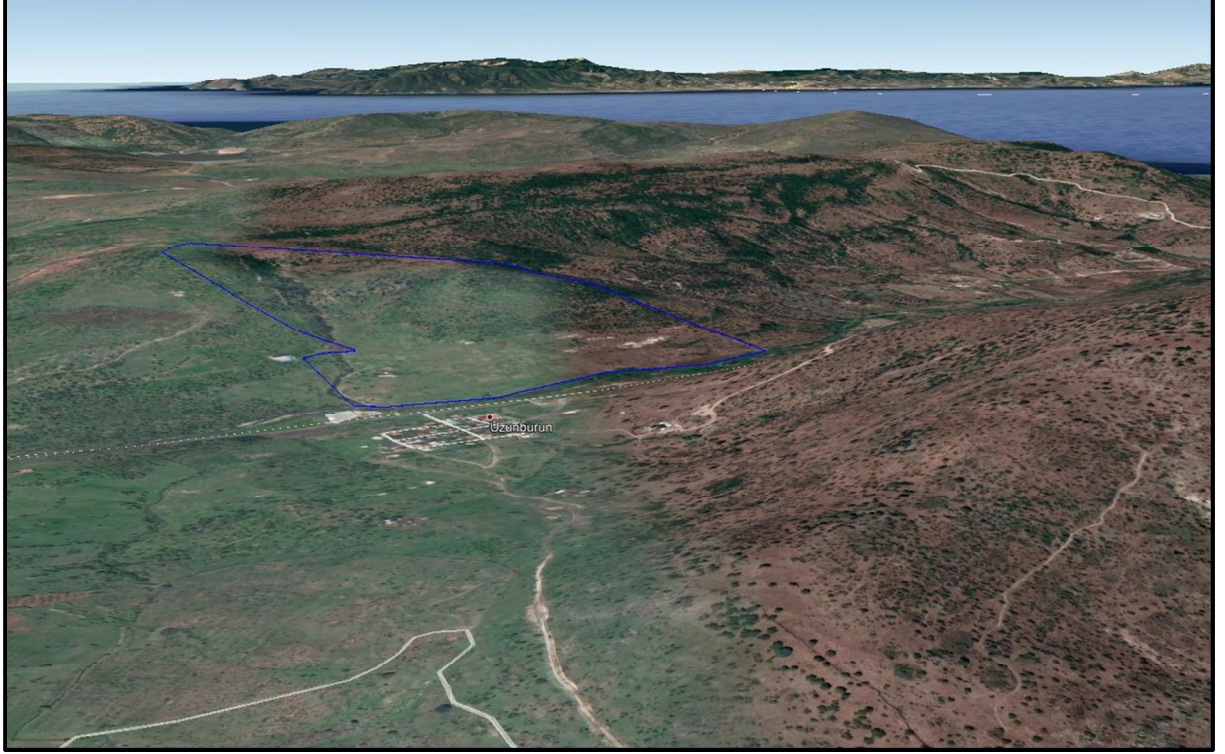
Grafik 1- İzmir İli Yıllara Göre Nüfus Gelişimi (2007-2017)



Grafik 2- Dikili İlçesi Yıllara Göre Nüfus Gelişimi (2007-2017)

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;

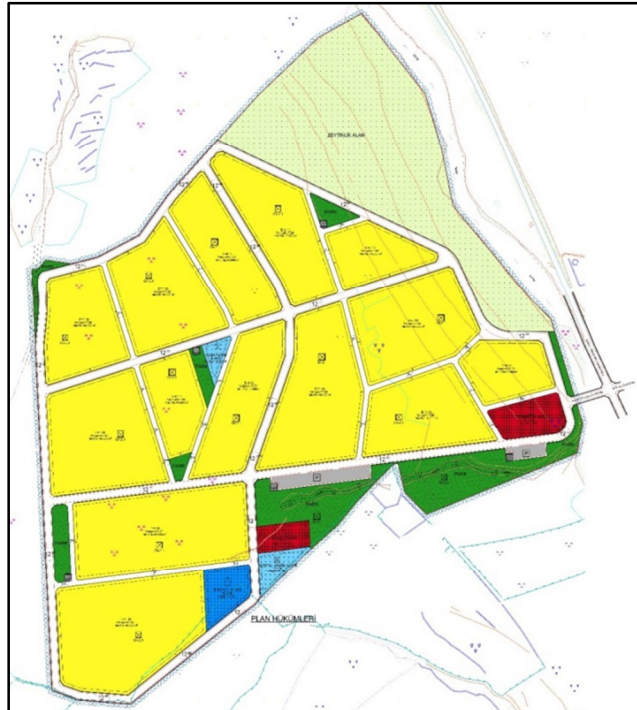
"7.11. Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ile Turizm Merkezlerinde bu planla yeni kullanım kararı getirilmemiş olup, bu alanlarda resmi kurumlarca verilmiş olan bu plana altlık teşkil eden kurum görüşleri, onaylı planlar, ulusal mevzuat ve taraf olduğumuz uluslararası sözleşmeler ile koruma 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.

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. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA 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.

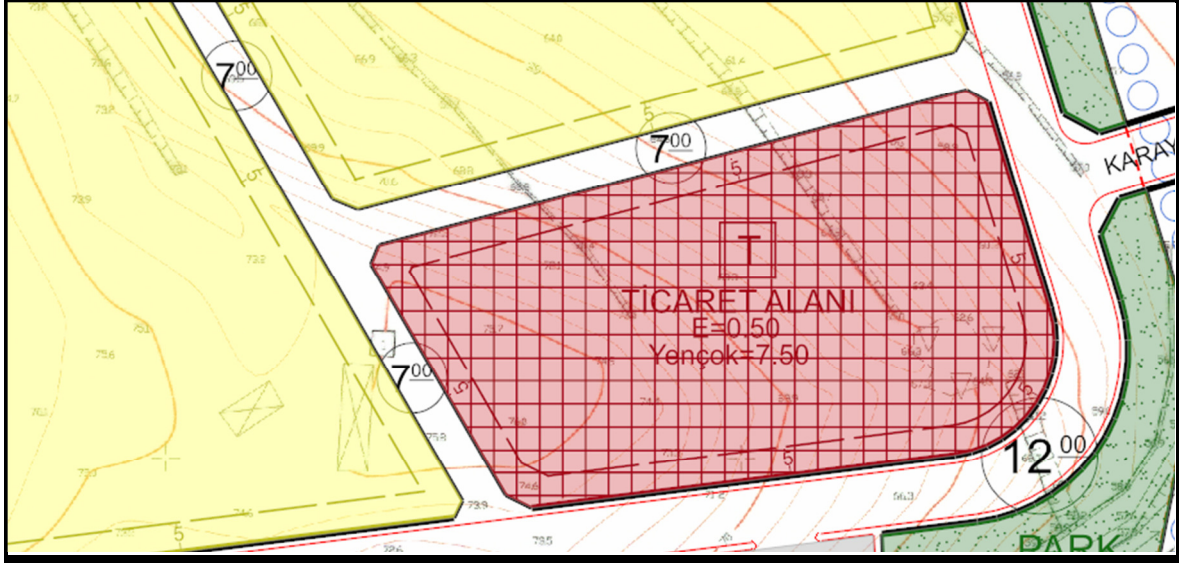
Onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 22.01.2020 - 24.02.2020 tarihleri arasında, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Dikili Belediyesi tarafından, 15.01.2020 - 17.02.2020 tarihleri arasında, askıya çıkarılmıştır.

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 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına aktarılarak, Uygulama İmar Plan değişikliği hazırlanmıştır.

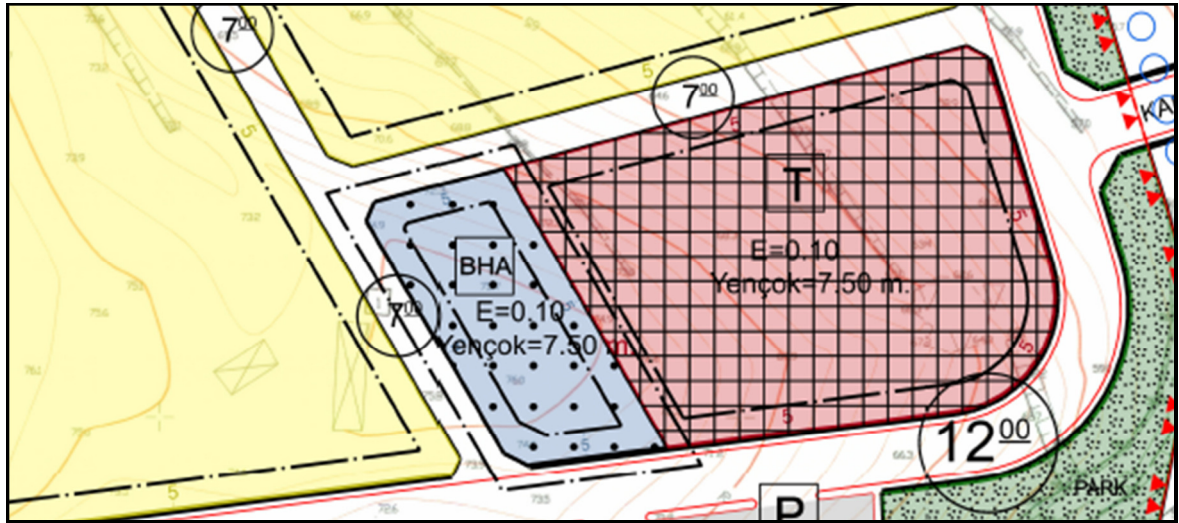
1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği kapsamında, planda aşağıda belirtilen fonksiyonlar önerilerek plan kararları oluşturulmuştur.

- 1- Belediye Hizmet Alanı
- 2- Teknik Altyapı Alanı
- 3- Aile Sağlığı Merkezi Alanı
- 4- Açık Spor Tesis Alanı
- 5- Meydan
- 6- Bisiklet yolu ve Bisiklet parkı
- 7- Zeytinlik Alandan 20 metre çekme
- 8- Dere yatağından 5 m. servis yolu
- 9- Alan kullanım dağılımı değişikliği
- 10- Plan hükümleri değişikliği

1- Belediye Hizmet Alanı



Onaylı Plan

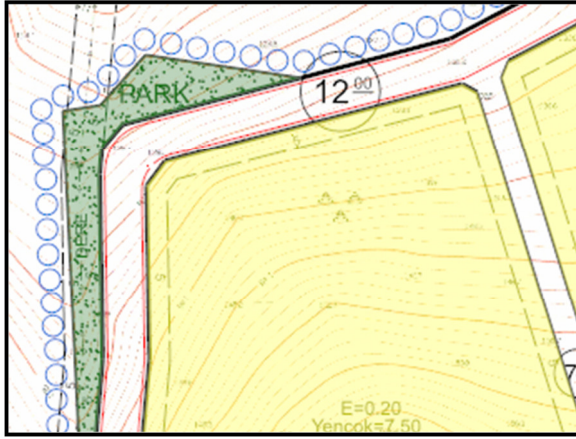


Plan değişikliği

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.

Bu alanda yapılaşma koşulları Emsal=0.10, Yençok=7,50 m. (2 kat) olarak ve her yönden 5 metre yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiştir.

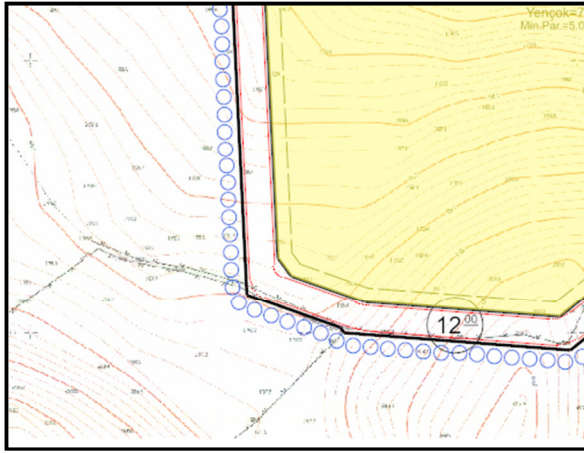
2- Teknik Alatyapı Alanları



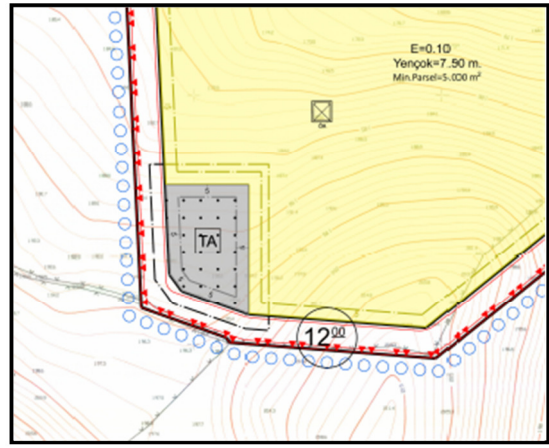
Onaylı Plan



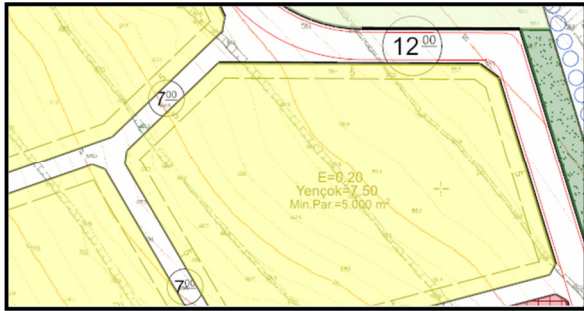
Plan değişikliği



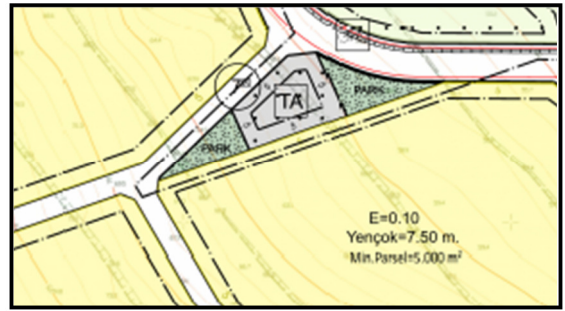
Onaylı Plan



Plan değişikliği



Onaylı Plan

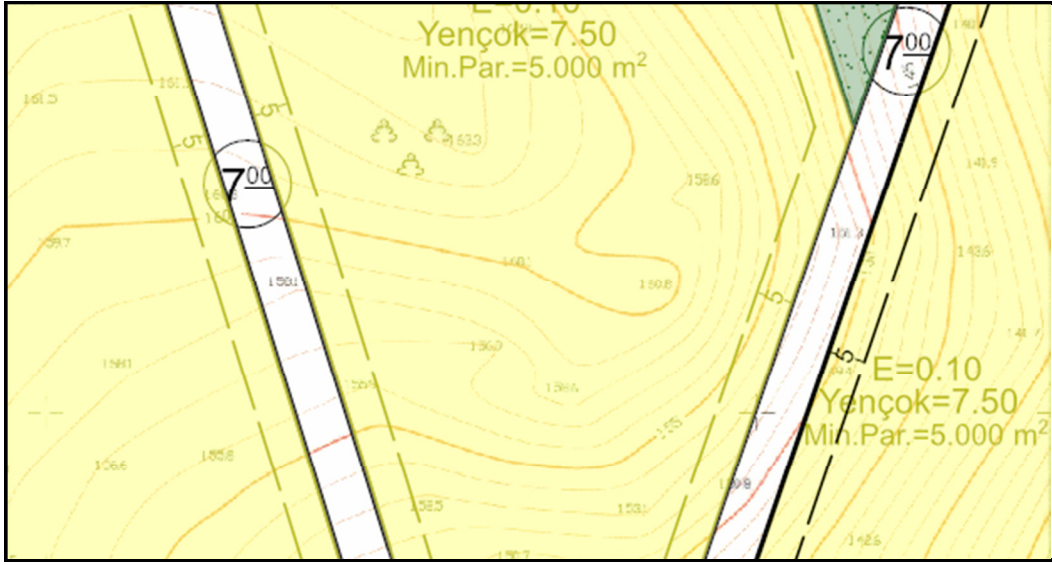


Plan değişikliği

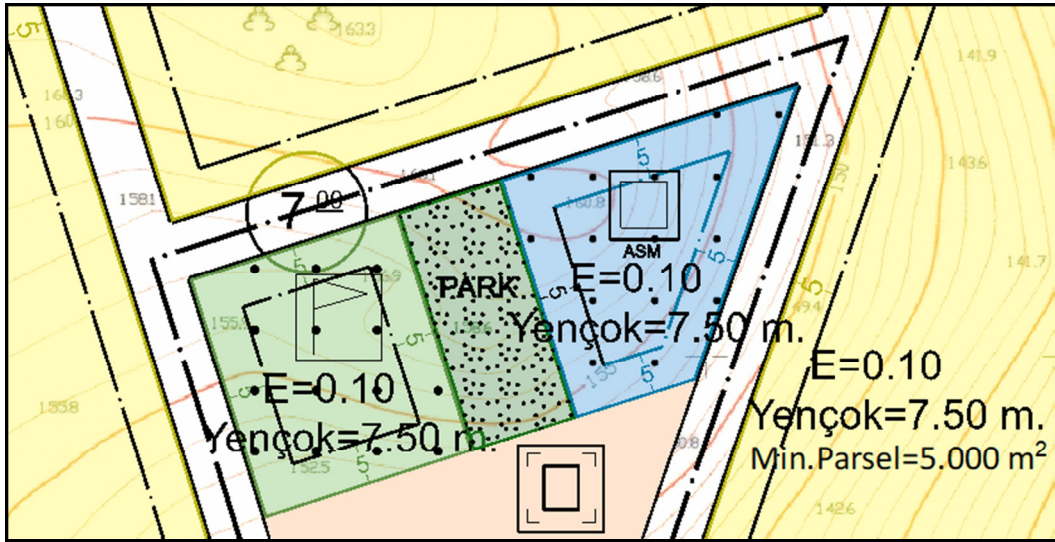
Yapılan plan değişikliğinde, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün belirlediği kotlarda, onaylı planda konut alanı olarak ayrılan alanlardan, toplam, 5.162 m² alana sahip 3 adet, Teknik Alatyapı alanı ayrılmıştır.

Bu alanlarda, içme suyu depo alanı ve terfi istasyonları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, yapılabilir.

3- Aile Sağlığı Merkezi Alanı



Onaylı Plan

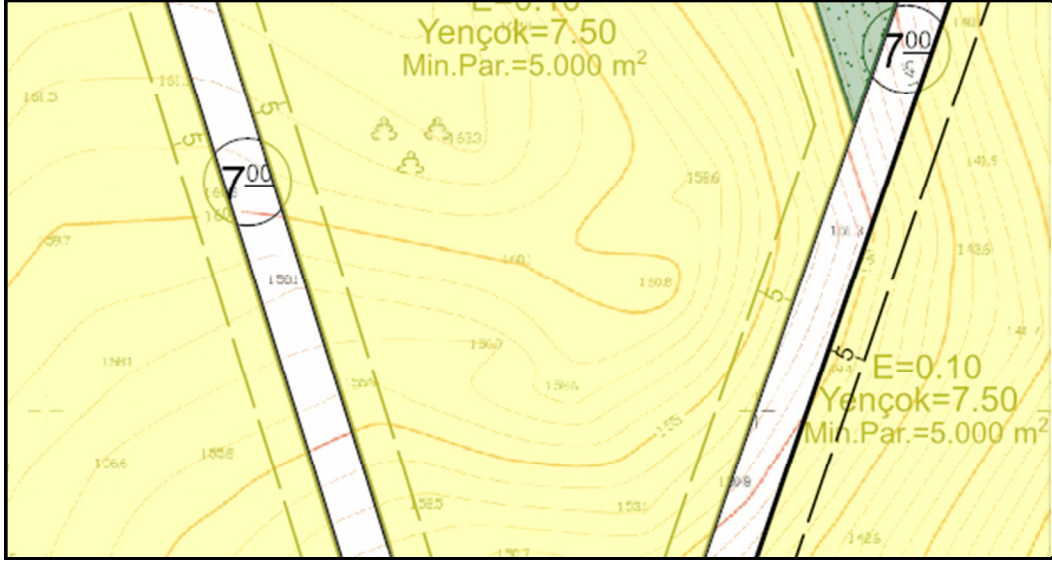


Plan değişikliği

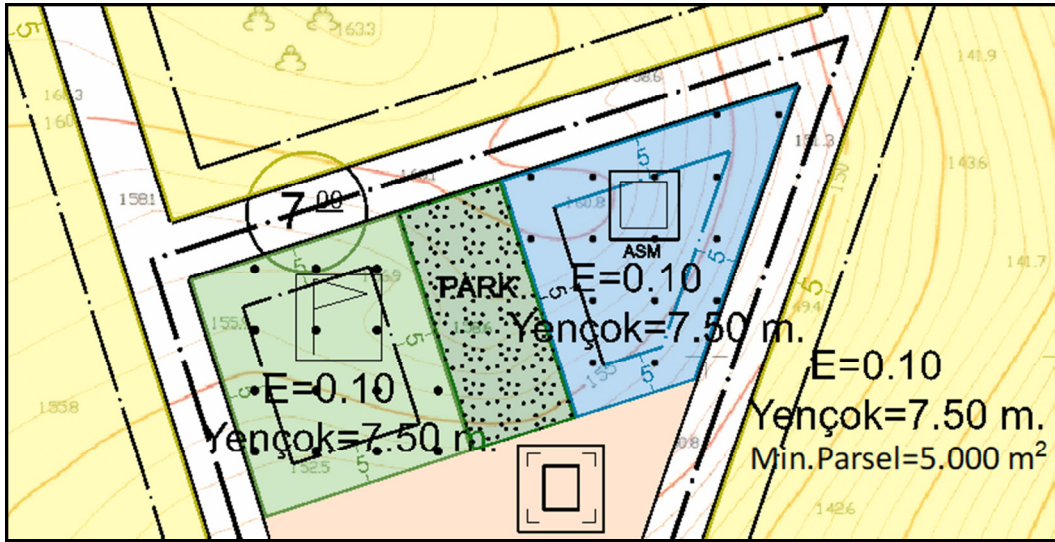
Yapılan plan değişikliğinde, onaylı planda konut alanı olarak ayrılan alandan, 753 m² alana sahip, önerilen nüfusun ihtiyacı olan, Aile Sağlığı Merkezi Alanı planlanmıştır. Bu alanda, Sağlık ocağı ve Aile Sağlık Merkezi yapılabilir.

Bu alanda yapılaşma koşulları Emsal=0.10, Yençok= 7,50 m. (2 kat) olarak belirlenmiştir.

4- Açık Spor Tesisi Alanı



Onaylı Plan

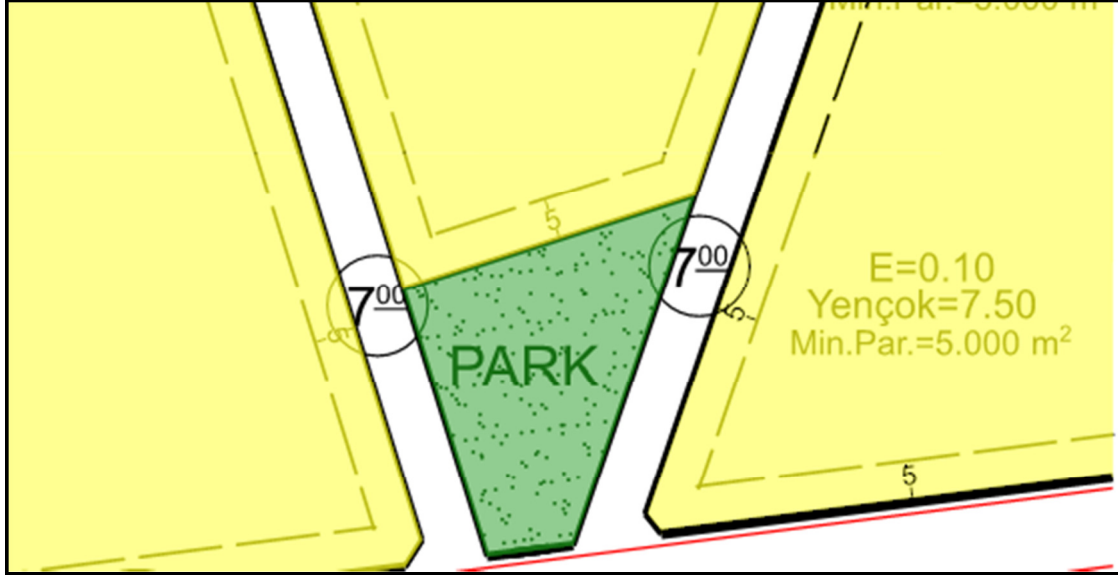


Plan değişikliği

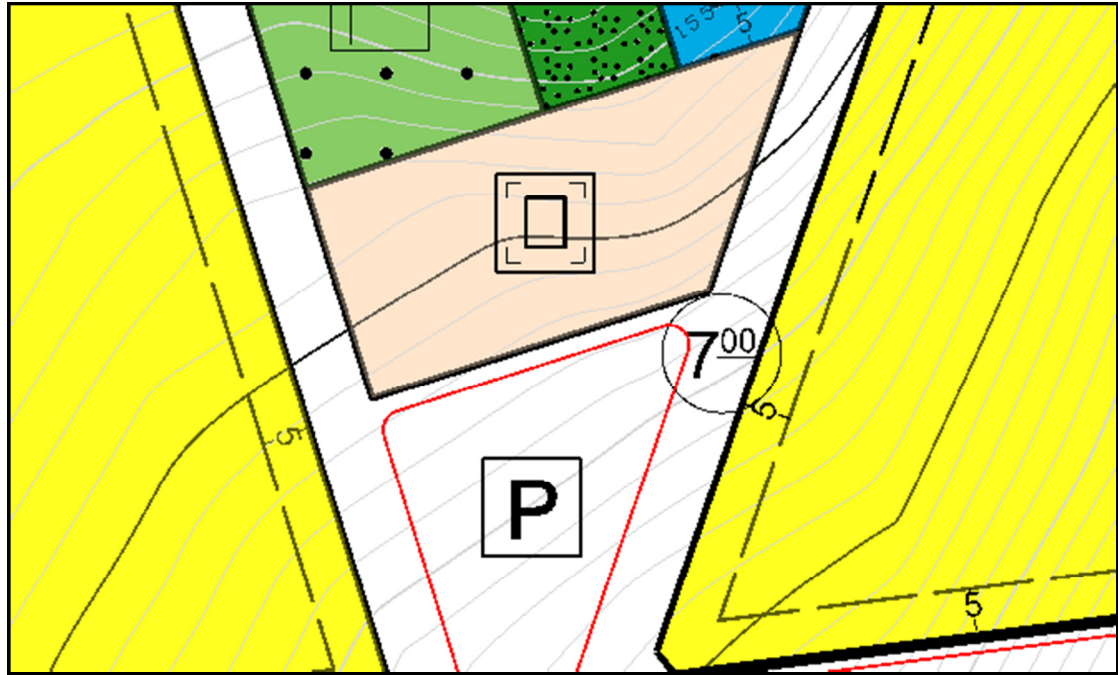
Yapılan plan değişikliğinde, onaylı planda konut alanı olarak ayrılan alandan, 750 m² alana sahip, açık spor aktivitelerinin yapılacağı alan olarak planlanan bu alanda, futbol sahası, basketbol sahası, voleybol sahası için gereken tesisler açık olarak gerçekleştirilebilecektir.

Bu alanda yapılaşma koşulları Emsal=0.10, Yençok= 7,50 m. (2 kat) olarak belirlenmiştir.

5- Meydan



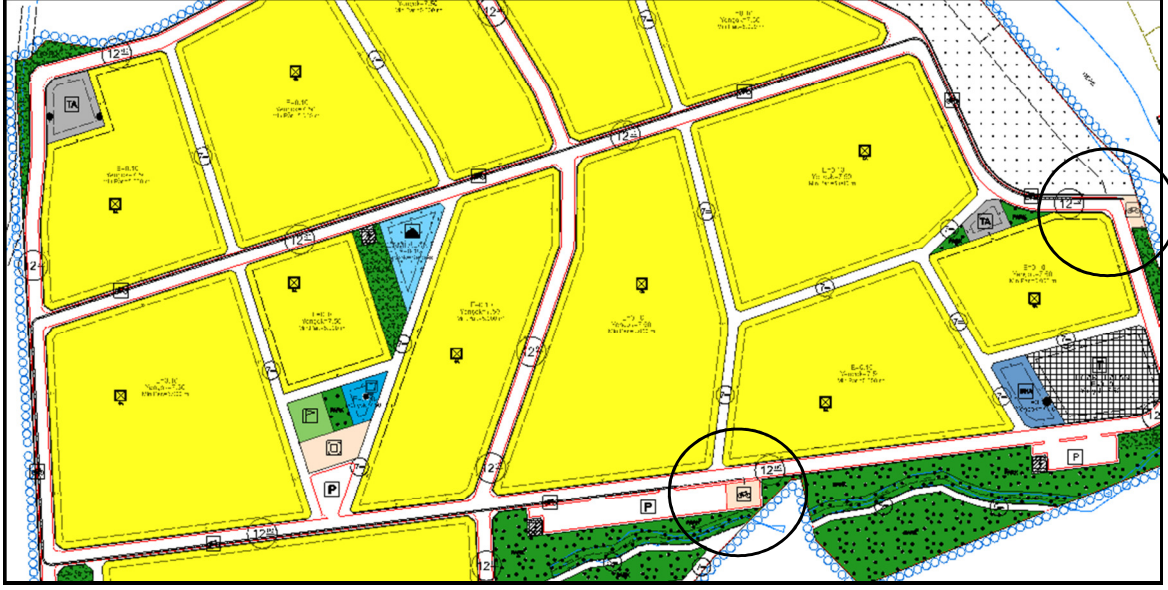
Onaylı Plan



Plan değişikliği

Yapılan plan değişikliğinde, onaylı planda konut alanı olarak ayrılan alandan, 1.000 m² alana sahip, sosyal donatı alanlarının bulunduğu bölgede bir adet meydan planlanmıştır.

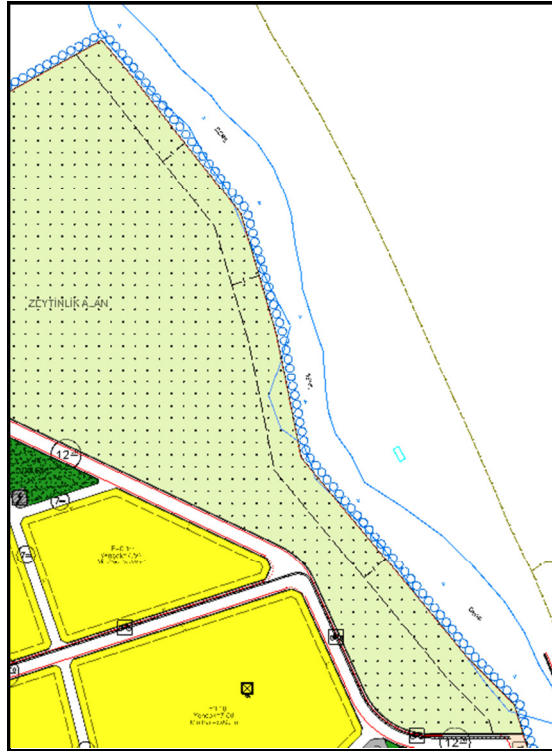
6- Bisiklet Yolu ve Bisiklet parkı



Plan değişikliği

Yapılan plan değişikliğinde, onaylı planda ana arter olarak belirlenen 12 metrelik trafik yolu boyunca, bisiklet yolu ve 2 adet bisiklet parkı planlanmıştır.

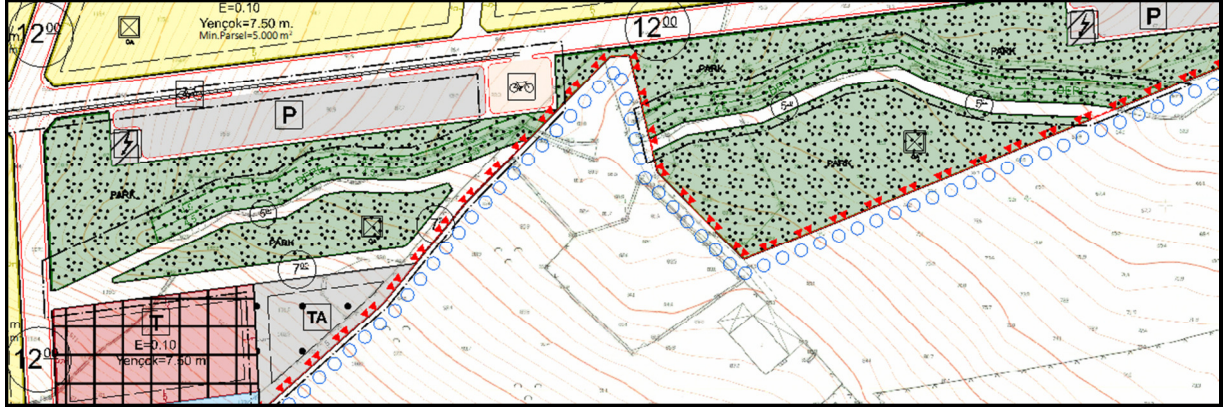
7- Zeytinlik Alandan 20 metre çekme



Plan değişikliği

Yapılan plan değişikliğinde, onaylı planda Zeytinlik Alan olarak planlanan alandan, 20 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılmıştır.

8- Dere boyunca 5 m. servis yolu



Yapılan plan değişikliğinde, planlama alanındaki mevcut derelerin temizlik ve bakımı için, 5 metre yol kalınlığına sahip servis yolları planlanmıştır.

9- Alan kullanım dağılımı değişikliği

Yapılan plan değişikliğinde, mevcut onaylı plan ve plan değişikliği sonucunda oluşan, alan dağılımı ve Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) oranı aşağıda verilmiştir.

Alan Kullanımı	Onaylı Plan Alan (m ²)	Plan değişikliği Alan (m ²)
Sosyal Tesis Alanı	2.895	2.895
Teknik Altyapı Alanı	-	5.162
Trafo Alanı	600	600
Ticaret Alanı	9.085	7.532
Belediye Hizmet Alanı	-	1.354
Konut Alanı	289.000	282.534
Cami Alanı	1.676	1.676
Aile Sağlığı Merkezi Alanı	-	753
Açık Spor Tesis Alanı	-	750
Park ve Yeşil Alan	33.381	28.323
Meydan	-	1.000
İlkokul Alanı	5.034	5.034
Zeytinlik Alan	76.945	76.945
Yollar- Otopak	81.384	85.442
TOPLAM	500.000	500.000

Tablo 4 Alan Kullanım Dağılımı

DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) Oranı

Toplam tapu alanı	= 500.000 m ²
Zeytinlik alan	= 76.945 m ²
Planlama alanı	= 423.055 m ²
Faydalı alan Konut+Ticaret	= 290.066 m ²
DOP alanı	= 132.989 m ²
DOP Oranı	= 132.989 x 100 / 423.055
	= % 31.43

10- 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 Gelişim 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 Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına ilişkin yönetmelik hükümleri kapsamında hazırlanmıştır.

GENEL HÜKÜMLER

- 1- İzmir-Dikili İlçesi Uzunburun mahallesi, 50 nolu parselle 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 Gelişim 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 parselle ilişkin, imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.

- 7- Jeolojik-Jeoteknik etüt raporu, imar planına esas çalışma olup, inşaat aşamasında zemin etüt raporu yerine kullanılamaz.
- 8- Planlama alanında yapı düzeni, ayrıık veya ikili blok şeklinde olacaktır.
- 9- Binaların giriş kotları vaziyet planında belirlenir. Gerekğinde tabi zeminden kotlandırmaya ilgili ilçe belediyesi yetkilidir. Alanda topoğrafyadan özelliklerinden dolayı, yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu ilişki kurmak amacıyla binalar ada içi yollardan da kotlandırılabilir.
- 10- Okul ve sosyal donatı alanlarında, kotlandırma ihtiyaca göre belirlenecektir. Bahçe düzenlemesinde yola göre tesviye şartı aranmayacaktır.

- 11- Tüm yapı adalarında, binalara kot verilirken bina köşe kotlarının aritmetik ortalaması (-+) 0.00 kotu kabul edilmek sureti ile kot belirlenir.
- 12- Planda belirtilmeyen hususlarda, ilgili idarenin kullanmakla yükümlü olduğu imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

ÖZEL HÜKÜMLER

ARAZİ KULLANIM KARARLARI

1- GELİŞME KONUT ALANLARI;

Bu alanlarda parsel veya ada bazlı uygulama yapılabilir. Minimum parsel büyüklüğü 5.000 m² dir. Yapılaşma koşulları Emsal=0.10, Yençok=7,50 m. (2 kat) olarak belirlenmiştir. Konut alanlarında yapı düzeni, ayrıık veya ikili blok olacak şekilde uygulanabilir.

2- TİCARET ALANLARI;

Bu alanlarda, iş merkezleri, yönetim binaları, çarşı, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, ilgili kamu kurumun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel sağlık tesisleri, ilgili kamu kurumun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel eğitim tesisleri, kurslar, etüt merkezleri, gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir. Yapılaşma koşulları Emsal=0.10, Yençok=7,50 m. (2 kat) olarak belirlenmiştir.

3- BELEDİYE HİZMET ALANI;

Bu alanlarda, belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli olan hizmet birimleri yapılabilir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları Emsal=0.10, Yençok=7,50 m. (2 kat) olarak belirlenmiştir.

4- EĞİTİM ALANI;

İlkokul olarak kullanılacak bu alanda, eğitim binası, okula hizmet veren, yurt, yemekhane, spor salonu v.b. tesisler yapılabilir. Yapılaşma koşulları Emsal=0.10, Yençok=7,50 m. (2 kat) olarak belirlenmiştir.

5- CAMİ ALANI;

İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı tesisler ile bu tesislerin külliyesinin, dini tesisin mimarisiyle uyumlu olmak koşuluyla dini tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, taziye yeri, yurt ve kurs yapısı, gasilhane, şadırvan ve tuvalet gibi müstemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır. Yapılaşma koşulları Emsal=0.10, Yençok= Serbest olarak belirlenmiştir.

6- SOSYAL TESİS ALANI;

Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır. Yapılaşma koşulları Emsal=0.10, Yençok=7,50 m. (2 kat) olarak belirlenmiştir.

7- AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ ALANI;

Planlama alanı içerisinde önerilen nüfusun ihtiyacı olan Aile Sağlığı Merkezi Alanı planlanmıştır. Bu alanda, Sağlık ocağı ve Aile Sağlık Merkezi yapılabilir. Bu alanda yapılaşma koşulları Emsal=0.10, Yençok= 7,50 m. (2 kat) olarak belirlenmiştir.

8- AÇIK SPOR TESİSİ ALANI;

Açık spor aktivitelerinin yapılacağı alanlar olarak planlanan bu alanlarda futbol sahası, basketbol sahası, voleybol sahası için gereken tesisler açık olarak gerçekleştirilebilecektir.

9- PARK ALANLARI;

Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçları için ayrılan, alanlardır. Bu alanlarda; açık havuz/süs havuzu, açık spor ve oyun alanı, pergola, kamerye, 1000 m² ve üzeri parklarda ahşap veya hafif yapı malzemelerinden yapılmak, kat adedi 1'i, yüksekliği 4.50 metreyi ve açık alanları dahil taban alanları toplamda %3'ü, her birinin alanı 15 m²'yi geçmemek kaydıyla çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi yapılabilir.

10- TEKNİK ALTYAPI ALANLARI;

Planlama alanında, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda, Teknik Altyapı alanları ayrılmıştır. Bu alanlarda, içme suyu depo alanı, terfi istasyonları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, yapılabilir.

11- TRAFO ALANLARI;

Yerleşim alanının, enerji ihtiyacının karşılanması amacıyla, trafo dağıtım binalarının kurulacağı alanlardır.

12- ZEYTİNLİK ALAN;

Üst ölçekli planlarda, zeytinlik alan olarak belirlenen, yaklaşık 7,7 hektalık alan, Uygulama İmar Planında Zeytinlik Alan olarak planlanmıştır. Bu alanlarda, her türlü uygulama için, 3573 Sayılı Zeytinciliğin İslahı ve Yabancılarının Aşılştırılması Hakkında Kanun hükümlerinin uygulanması ve Tarım ve Orman İl Müdürlüğü'nün görüşünün alınması zorunlu olup, ilgili kurumdan görüş alınmadan yapı yapılamaz.