

İZMİR DİKİLİ
TERMAL KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ
KOCAOBA MAHALLESİ
108 ADA 117 PARSEL (ESKİ 407 PARSEL)
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



İÇİNDEKİLER

AMAÇ.....	3
KAPSAM.....	3
1. PLANLAMA ALANI BİLGİLERİ.....	3
2. FİZİKSEL YAPI VE ÇEVRESEL KAYNAKLAR	8
2.1. İklim.....	8
2.2. Bitki Örtüsü	8
2.3. Eğim Durumu	8
2.4. DSİ Durumu	8
2. JEOLojİ	11
3. MÜLKİYET DURUMU.....	17
4. ÖNCEKİ İMAR PLANI KARARLARI	17
4.1 Üst Ölçekli İmar Planları	17
4.1 Meri İmar Planları	17
5.KURUM GÖRÜŞLERİ.....	20
6. KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ.....	23
7. PROJE GENEL TANITIMI	25
7.1 Projenin Konusu	25
7.2 Projenin Evrensel ve Ulusal Stratejilere Uygunluğu.....	27
7.3 Projenin Üst Kavramları ve Stratejileri.....	28
7.4 Projenin Yer Seçimi Kriterler	29
7.5 Projenin Sosyal ve Kültürel Yapısı	31
6. TERMAL SU İHTİYACI VE YATAK KAPASİTESİ.....	31
8. PLAN KARARLARI	32
6.1. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	33
6.2. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	33

HARİTALAR

Harita 1: Ülke ve Bölge İçindeki Yeri.....	4
Harita 2: İl İdari Bölünüş	5
Harita 3: İlçe İdari Bölünüş	6
Harita 4: Uydu Görüntüsü (108 Ada 117 Parsel)	7
Harita 5: Eğim Durumu	9
Harita 6: DSİ Durumu.....	10
Harita 7: Jeolojik Durum	15
Harita 8: Deprem Durumu.....	16
Harita 9: Kadastro Durumu	18
Harita 10: 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı	19
Harita 11: İzmir Dikili Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi.....	24

TABLolar

Tablo 1: Güçlü Yönler ve Fırsatlar.....	30
Tablo 2: Yatak Kapasitesi	31
Tablo 3: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı	33
Tablo 4: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı	34
Tablo 5: Düzenleme Ortaklık Payı Oranı.....	34

AMAÇ

Planın genel amacı, bölgenin jeotermal potansiyelini değerlendirilmesi suretiyle turizm alanının termal destinasyon merkezi olarak geliştirilmesidir. Konaklama tesisleri yanında, termal tedavisi alan kürstlerin tedavi süreçleri dışında aynı zamanda tedavinin de yan unsuru olarak kür parkı, yürüyüş, spor, dinlenme vb. aktivite olanaklarının yaratılması hedeflenmiştir.

Planlama alanının turizmin gelişmesine katkı sağlaması için Dikili İlçesinin jeotermal kaynak potansiyelinin dikkate alınarak İzmir Dikili Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi ilan gerekçeleri dahilinde 3. yaş kapsamında bulunan turistlerin tatil, dinlenme ve tedavi süreçlerinde termal kaynakların kullanılması suretiyle Termal Birimi, Konaklama Birimi, Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezinin yer aldığı “Turizm Alanları” kullanımı planlanması düşünülmektedir.

Bu doğrultuda turizmin tüm yıla yayılması da sağlanmış olacaktır. İlçede turizmin geliştirilmesi ve bu sektörden aldığı payın artması bölgesel kalkınmanın sağlanması açısından önemlidir. Projenin gerçekleştirilmesi sürecince yurt dışı finansal kaynaklar yararlanmak suretiyle uygulama sürecinin yürütülmesi planlanmaktadır. Ayrıca işletme sürecinde de ağırlıklı olarak yurt dışı 3. yaş kapsamında bulunan turist profili değerlendirilecektir.

KAPSAM

İmar planı çalışmasına konu olan alan; İzmir ili, Dikili ilçesi, Kocaoba Mahallesinde yer alan 108 ada 117 parsel (eski 407 parsel) nolu taşınmazın bir kısmından oluşmaktadır. Söz konusu alan İzmir Dikili Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde bulunmaktadır.

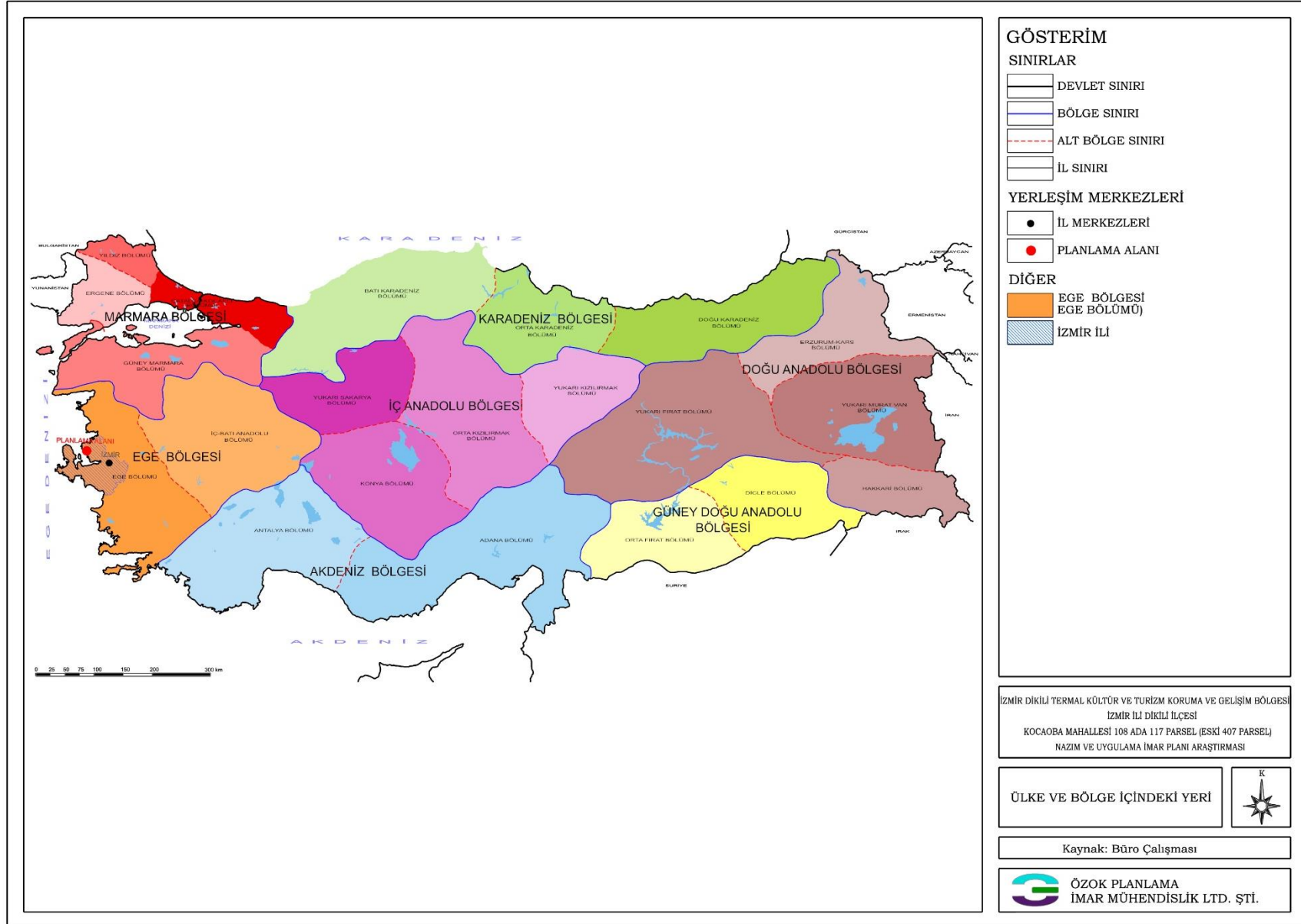
1. PLANLAMA ALANI BİLGİLERİ

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 km²'dir.

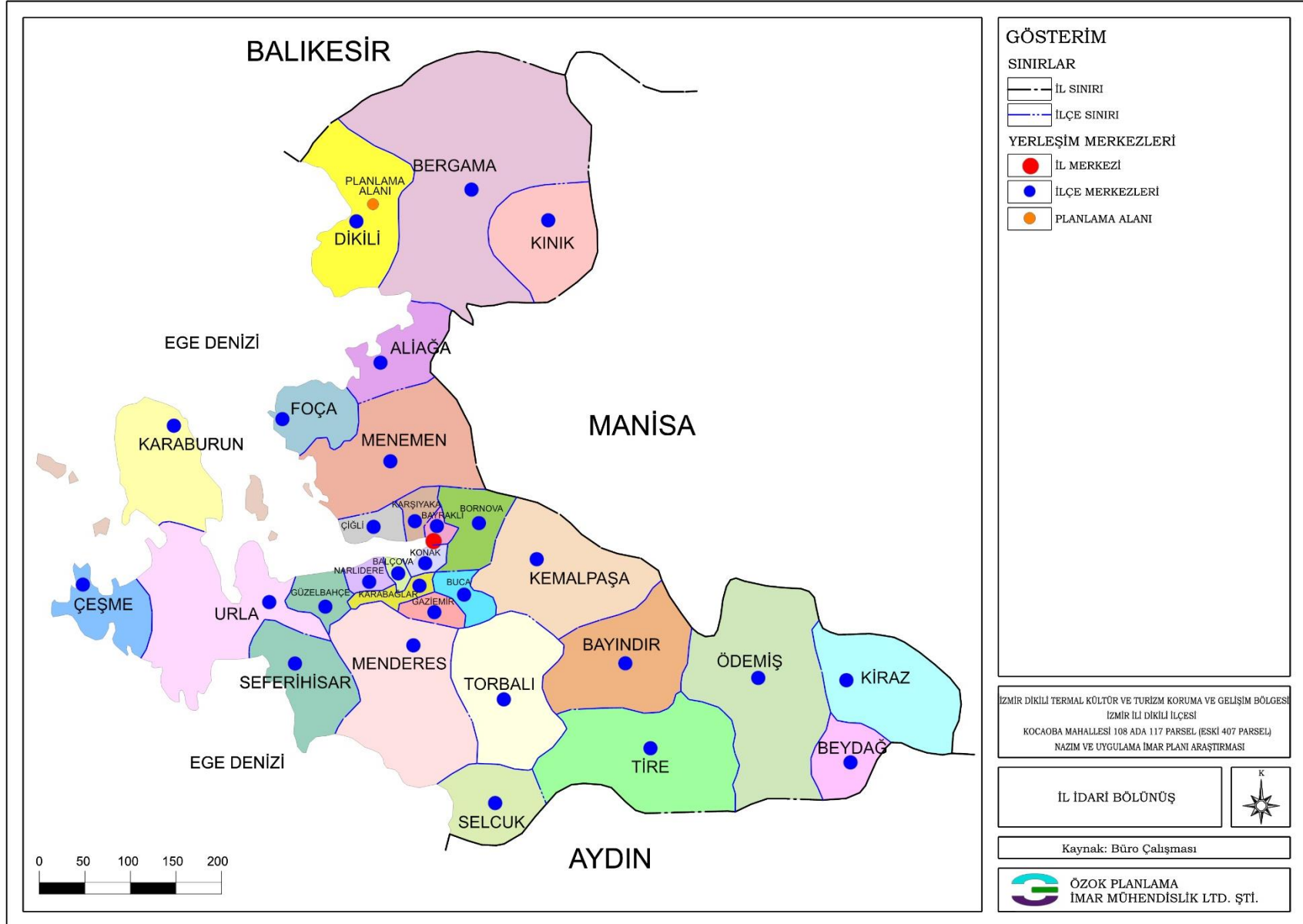
Dikili ilçesi ise İzmir ilinin kuzeyinde yer almaktadır. İlçenin kuzeyinde Balıkesir ili, doğusunda Bergama ilçesi, güney ve batısında ise Ege Denizi bulunmaktadır. İlçenin yüz ölçümü 541 km²'dir. Planlama alanı Dikili ilçesi, Kocaoba Mahallesi sınırları içerisinde, Dikili-İzmir karayolu üzerinde bulunmaktadır.

Planlama alanı 13.09.2019 tarih ve 30887 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak sınırları daraltılan Dikili (İzmir) Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır.

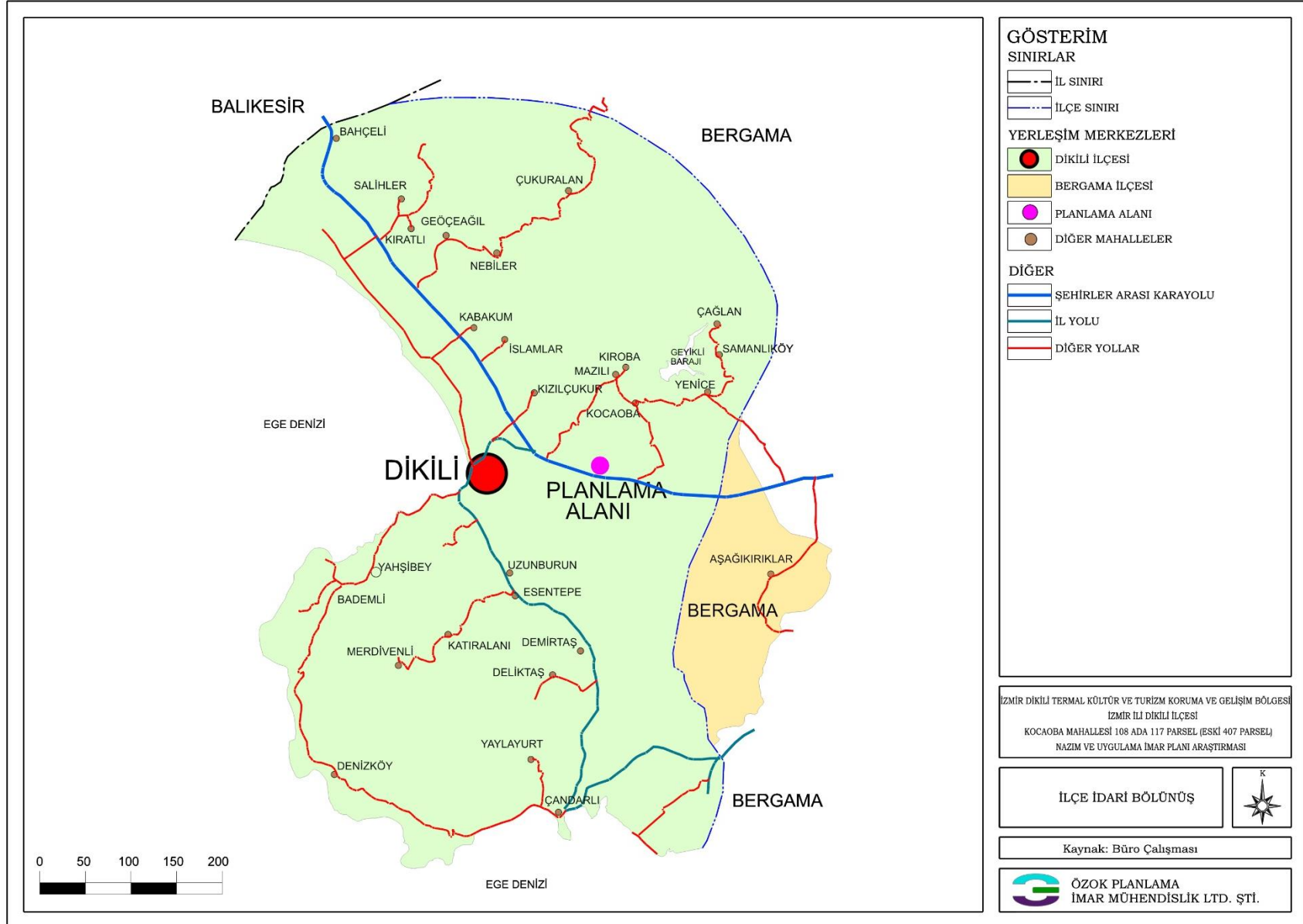
Harita 1: Ülke ve Bölge İçindeki Yeri



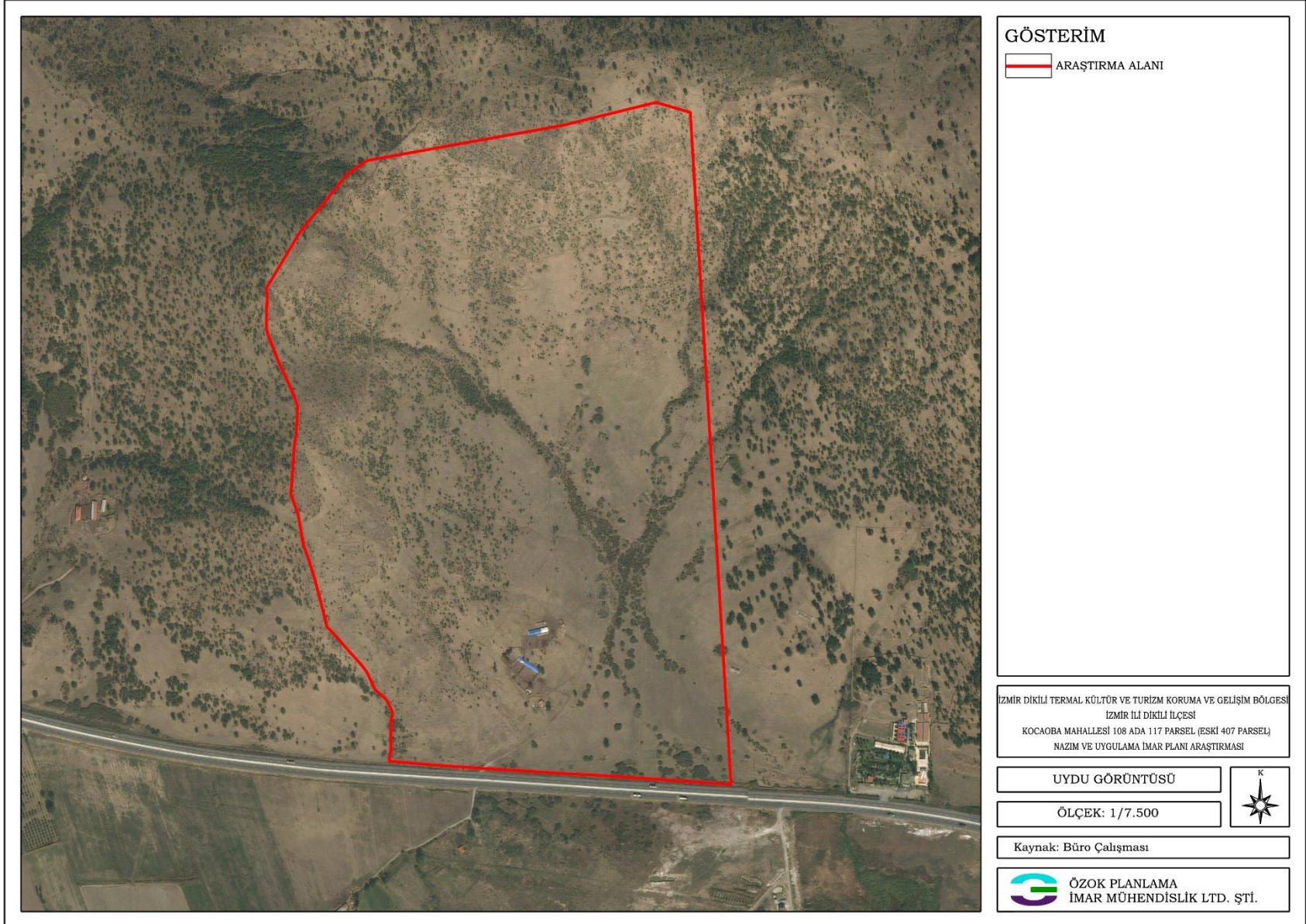
Harita 2: İl İdari Bölünüş



Harita 3: İlçe İdari Bölünüş



Harita 4: Uydu Görüntüsü (108 Ada 117 Parsel)



2. FİZİKSEL YAPI VE ÇEVRESEL KAYNAKLAR

2.1. İklim

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

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

2.2. Bitki Örtüsü

Dikili ilçe 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 kızılcım, 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.

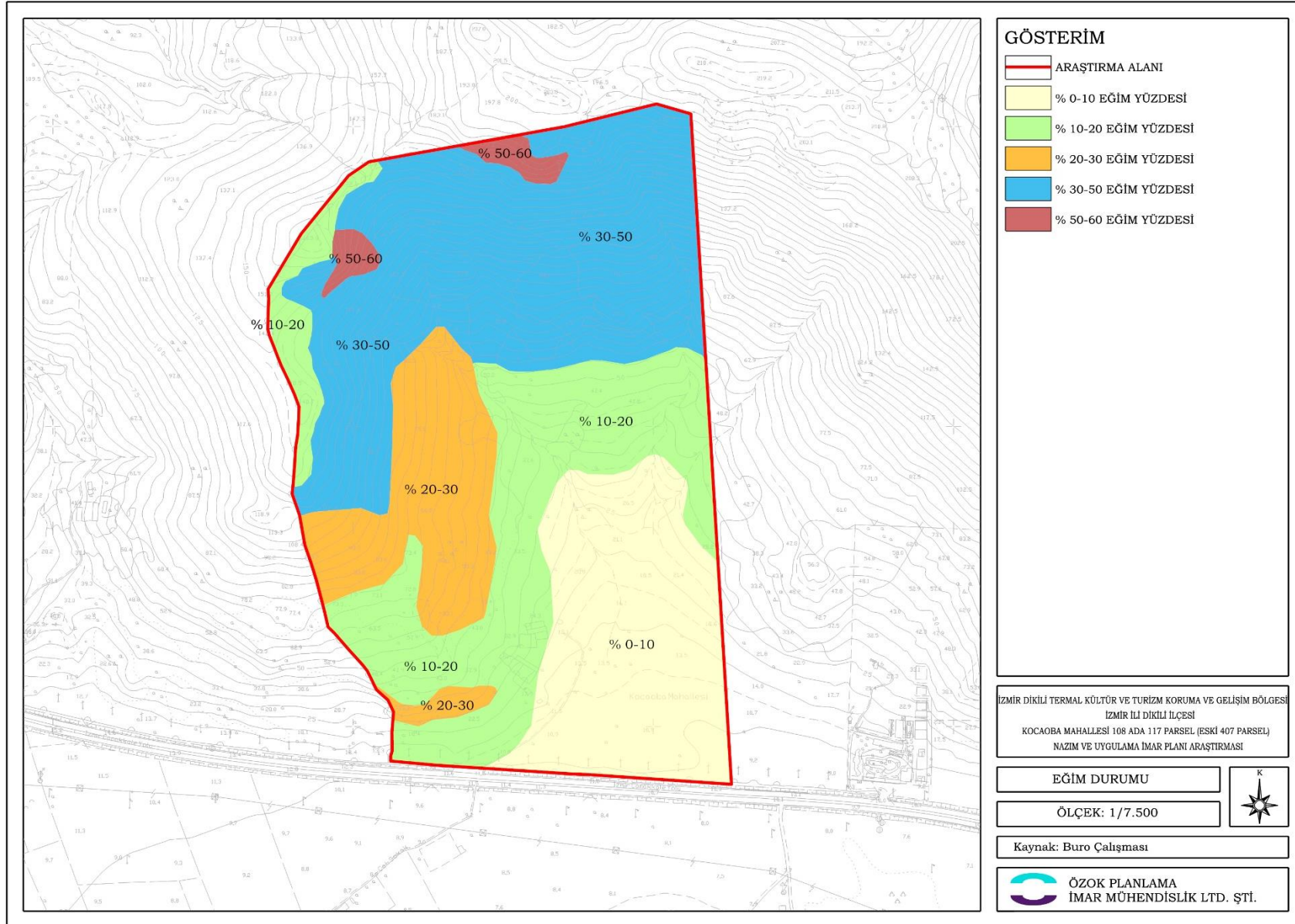
2.3. Eğim Durumu

İnceleme alanında, %0-%10, %10-20, %20-30, %30-50 ve %50 ve üzeri olmak üzere 5 farklı kategoride değerlendirme yapılmıştır. Alanın eğimi kuzey yönde artış göstermektedir. Planlama alanı içerisinde ise %30 üzeri eğimli alan bulunmamaktadır. **(Bkz. Harita 5: Eğim Durumu)**

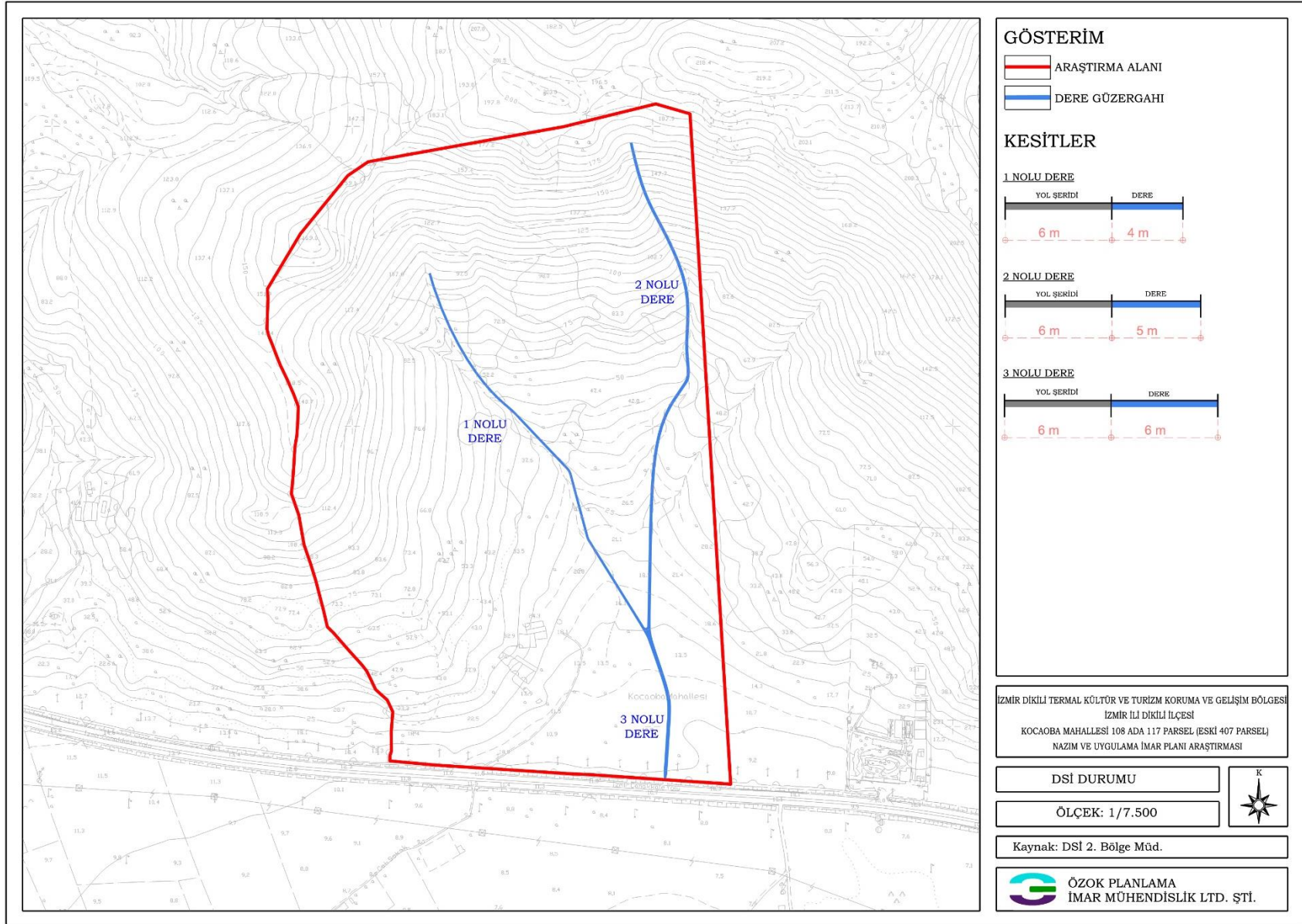
2.4. DSİ Durumu

Devlet Su İşleri 2. Bölge Müdürlüğü'nün 17.03.2020 tarih ve 182298 sayılı yazısında alan içerisinde 1, 2 ve 3 nolu derelerin geçtiği, bu dere güzergahlarında belirtilen mesafelerde dere yatağı ve yol şeridi ayrılması gerektiği belirtilmektedir. **(Bkz. Harita 6: DSİ Durumu)**

Harita 5: Eğim Durumu



Harita 6: DSİ Durumu



2. JEOLOJİ

Planlama alanına ilişkin Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) tarafından 17.11.2020 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu rapora göre planlama alanı “Önlemleri Alan (ÖA-2.3) Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alan” sınırları içerisinde kalmaktadır. **(Bkz. Harita 9: Jeolojik Durum)**

İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda yer alan sonuç ve öneriler aşağıda verilmektedir.

“Sonuç ve Öneriler

2. İnceleme alanındaki arazi çalışmalarına 30/04/2020 tarihinde başlanılmış olup, 03/05/2020 tarihinde tamamlanmıştır. İnceleme alanında zemin özelliklerini belirlemek için; 5 adet SK-1=10.50m, SK-2=12.00m, SK-3=9.00m, SK-4=10.50m, SK-5=10.50m, SK-6=12.00m, SK-7=12.00m ve SK-8=12.00m derinliğinde temel sondaj kuyuları ve 10 Profil sismik ölçüm, 10 Profil MASW ölçümü, 10 noktada Mikrotremör çalışmaları yapılmıştır.

3. İnceleme alanı, İzmir İli, Dikili İlçesi, Kocaoba Mahallesi, Palanga Mevkiinde bulunan, İzmir-Çanakkale yolu üzerinde belirtilen alan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Oluru ile onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında ve İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 12.09.2012 tarih ve 05/843 sayılı karar ile onaylanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütününü Çevre Düzeni “Tarım Arazisi ve Orman Alanı” kapsamında kalmaktadır. İnceleme Alanında mevcut yapılaşmalar bulunmaktadır.

İzmir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü’nün 21.02.2020 tarih ve 25790 sayılı yazısına istinaden inceleme alanında Afete Maruz Bölge kararına rastlanmamıştır (EK-17). Planlama aşamasında kurum görüşlerine uyulmalıdır.

4. İnceleme alanında, yaklaşık eğim aralığı ağırlıklı olarak %0-10, %10-20, %20-30, %40-50, %50-60 aralığında belirlenmiştir.

5. Deneyler sonucu etüt alanında gözlenen zemin yapısının Alt-Orta Miyosen yaşlı, Yuntdağ Volkanitleri grubu (Tyu) birimlerinden ibaret olduğu tespit edilmiştir.

SK-1 için; 0.00-0.50m arasının bitkisel toprak, 0.50-6.50m arasının kahve renkli, kumlu siltli orta plastisiteli orta katı- katı kil özelliğinde “Cl”, 6.50-10.50m arasının gri-kahve renkli orta derecede ayrılmış, çok düşük-orta dayanımlı, çok kötü-kötü kaliteli kaya niteliğindeki andezit biriminden ibaret olduğu tespit edilmiştir.

SK-2 için; 0.00-0.50m arasının bitkisel toprak, 0.50-6.50m arasının kahve renkli, kumlu siltli orta plastisiteli orta katı- katı kil özelliğinde “Cl”, 6.50-12.00m arasının gri-kahve renkli orta derecede ayrılmış, çok düşük-orta dayanımlı, çok kötü-kötü kaliteli kaya niteliğindeki andezit biriminden ibaret olduğu tespit edilmiştir.

SK-3 için; 0.00-0.50m arasının bitkisel toprak, 0.50-9.00m arasının gri-kahve renkli orta derecede ayrılmış, çok düşük-orta dayanımlı, çok kötü-kötü kaliteli kaya niteliğindeki andezit biriminden ibaret olduğu tespit edilmiştir.

SK-4 için; 0.00-0.50m arasının bitkisel toprak, 0.50-10.50m arasının gri-kahve renkli orta derecede ayrılmış, çok düşük-orta dayanımlı, çok kötü kaliteli kaya niteliğindeki andezit biriminden ibaret olduğu tespit edilmiştir.

SK-5 için; 0.00-0.50m arasının bitkisel toprak, 0.50-10.50m arasının gri-kahve renkli orta derecede ayrılmış, çok düşük-orta dayanımlı, çok kötü-kötü kaliteli kaya niteliğindeki andezit biriminden ibaret olduğu tespit edilmiştir.

SK-6 için; 0.00-0.50m arasının bitkisel toprak, 0.50-12.00m arasının gri-kahve renkli orta derecede ayrılmış, çok düşük-orta dayanımlı, çok kötü-kötü kaliteli kaya niteliğindeki andezit biriminden ibaret olduğu tespit edilmiştir.

SK-7 için; 0.00-0.50m arasının bitkisel toprak, 0.50-5.00m arasının kahve renkli, kumlu siltli orta plastisiteli orta katı- katı kil özelliğinde "Cl", 5.00-12.00m arasının gri-kahve renkli orta derecede ayrılmış, çok düşük-orta dayanımlı, çok kötü-kötü kaliteli kaya niteliğindeki andezit biriminden ibaret olduğu tespit edilmiştir.

SK-8 için; 0.00-0.50m arasının bitkisel toprak, 0.50-12.00m arasının gri-kahve renkli orta derecede ayrılmış, çok düşük-orta dayanımlı, çok kötü kaliteli kaya niteliğindeki andezit biriminden ibaret olduğu tespit edilmiştir.

6. Elde edilen sismik kırılma kesitlerde 2 sismik katman ayırımı yapılmıştır. Yapılan sismik çalışmalar sonucunda sismik Vp-Vs hızlara göre değerlendirme yapılacak olursa tüm profillerde 2 tabaka ayırımı gözlenmiştir. İlk tabaka 1.50 – 5.40 m. kalınlıklarında değişen Vp hızı 356 - 601 m/sn arasında ve Vs hızları 153 – 289 m/sn arasında değişen çok düşük dayanımlı birimler gözlenmektedir. İkinci tabakada ise inilen sismik derinliğe kadar Vp hızı 820 - 2483 m/sn arasında ve Vs hızı 271 – 659 m/sn arasında değişen orta dayanımlı Tyu(Yuntdağı Volkanitleri) birimlerinden oluşmaktadır.

7.Yuntdağ Volkanitleri (Tyu) formasyonuna ait andezit birimine ayapılan nokta yükleme deneyine göre kaya birimlerin nokta yükleme indeksi değeri 21.70-32.14 kg/cm² aralığındadır.Bu değerlere göre kaya birimler "orta dayanımlı" kayalar olarak tanımlanmıştır. Bu birimin tek eksenli basınç değerleri 223.79-247.42 kg/cm² aralığında bulunmuş olup, bu değerlere göre kaya birimler "çok düşük dayanımlı" kayalar olarak tanımlanmıştır.

8.İnceleme alanının jeolojisini oluşturan kaya birimlerde açılan sondajlarda kaya seviyelerin RQD değeri %0-48 aralığında olduğu belirlenmiş olup, inceleme alanının jeolojisini oluşturan kaya birimlerin "çok kötü-kötü kaliteli" aralığında olduğu belirlenmiştir.

9.Bu çalışmada AFAD tarafından 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı resmi gazetede yayımlanan "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" baz alınmış olup, yapıların projelendirilmesinde 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Bina deprem Yönetmelik" esaslarına titizlikle uyulmalıdır.

10. Dikili fay zonuna ait olan yaklaşık 3.3 km uzunluğundaki Kuvaterner öncesi fay veya çizgisellik olarak tanımlanan bileşenin, kesin olarak bilinen ve/veya olası olarak haritalanmış izleri, inceleme alanının içinden ve yakınından geçmektedir.Bu nedenle Süleyman Demirel Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Jeoloji Mühendisliği Bölümü- Genel Jeoloji Anabilimdalında görevli Dr. Öğretim Üyesi Murat ŞENTÜRK tarafından paleosismoloji çalışması yapılmıştır.

“İzmir ili, Dikili ilçesi sınırları içinde kalan ve 1/25.000 ölçekli, Ayvalık J17-c3 paftası içerisinde sınırları belirlenen inceleme alanında; MTA Genel Müdürlüğü tarafından 2011 yılında yayınlanmış olan 1/250.000 ölçekli, Ayvalık NJ 35-2 ve 1/25.000 ölçekli, Ayvalık J17-c3 nolu diri fay haritalarında gösterilen ve Dikili fay zonuna ait olan yaklaşık 3.3 km uzunluğundaki Kuvaterner öncesi fay veya çizgisellik olarak tanımlanan bileşenin, kesin olarak bilinen ve/veya olası olarak haritalanmış izleri, inceleme alanının içinden ve yakınından geçmektedir.”

Sonuçta;

“İzmir ili, Dikili ilçesi, Kocaoba Köyü, Palanga Mevkiinde yer alan yaklaşık 70 Ha büyüklüğündeki inceleme alanı içinde ve çevresinde açılan hendeklerden elde edilen verilerin yanı sıra, ayrıntılı jeolojik-jeomorfolojik ve tektonik çalışmalar sonucunda sahanın bulunduğu alan ve yakın çevredeki yüzeysel gözlemlerde herhangi bir yüzey faylanma verisine rastlanılmaması, aktif faylanmayı işaret eden hiçbir belirgin jeolojik yapının da gözlenmemiş olması, yörede son dönemlerde meydana gelen depremler sırasında herhangi bir yüzey deformasyonu ya da herhangi bir yüzey kırığının oluşmaması gibi veriler dikkate alındığında; Dikili fay zonunun, Kocaoba Mahallesi, Palanga Mevkii içerisinde geçen yaklaşık 3.3 km uzunluğundaki bileşeni boyunca (Şekil 7.1), yerleşime uygunluk açısından Yüzey Faylanma Tehlike Zonunun (Fay Tampon Bölge) oluşturulmasına gereksinme duyulmamaktadır.”

11. İnceleme alanı Türkiye Deprem Tehlike Haritasında (50 yılda aşılma olasılığı %10 – tekrarlama aralığı 475 yıl olan) en büyük yer ivmesi “0.412 g lik tehlike” sınırları içerisinde. Planlama sonrası yapılacak projelerde, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (TBDY) hükümlerine uyulması gerekmektedir.

12. İnceleme alanında yapılan çalışma ve incelemede aktif bir heyelan ve kaya düşme tehlikesi gözlenmemiştir. Ayrıca MTA heyelan envanter haritasına göre inceleme alanında herhangi bir heyelan olayı bulunmamaktadır.

13.İnceleme alanında MASW, sismik kırılma ve Mikrotremör çalışmalar ile Zemin Hâkim Titreşim Periyodları; 0.38 sn. ile 1.29 sn. aralığında olduğu tespit edilmiştir. Saha için zemin büyütmesi değeri MASW sonucu $A_0=1.43 - 2.19$ arasında bulunmuştur. A_0 büyütme değeri dikkate alındığında Ansal,2001 sınıflamasına göre “Düşük Tehlike” sınıfına girmektedir.

14.Sondaj logları, laboratuvar deney sonuçlarına ve sismik dalga hızı Vs dikkate alındığında, arazide yer alan Yuntdağ Volkanitleri ait (Tyu);

ZC zemin sınıfı için:

$TA = 0.060$ (s), $TB = 0.298$ (s), $TL = 6.000$ (s) (Yatay Elastik Tasarım katsayıları)

$TAD = 0.020$ (s), $TBD = 0.099$ (s), $TLT = 3.000$ (s) (Düşey Elastik Tasarım katsayıları)

15.İnceleme alanında yapılan temel sondajlarında yeraltı suyuna rastlanılmamıştır. İnceleme alanında yer altı suyunun bulunmaması nedeniyle bölgede sivilaşma beklenmemektedir. İnceleme alanından geçen akar ve kuru dere yatağı bulunmamaktadır.

16. İnceleme alanında yapılan sondaj, sismik, miktoremör ve MASW çalışmaları neticesinde inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından 1 grupta incelenmiştir.

XII.1. Önlemleri Alan (ÖA-2.3) Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar

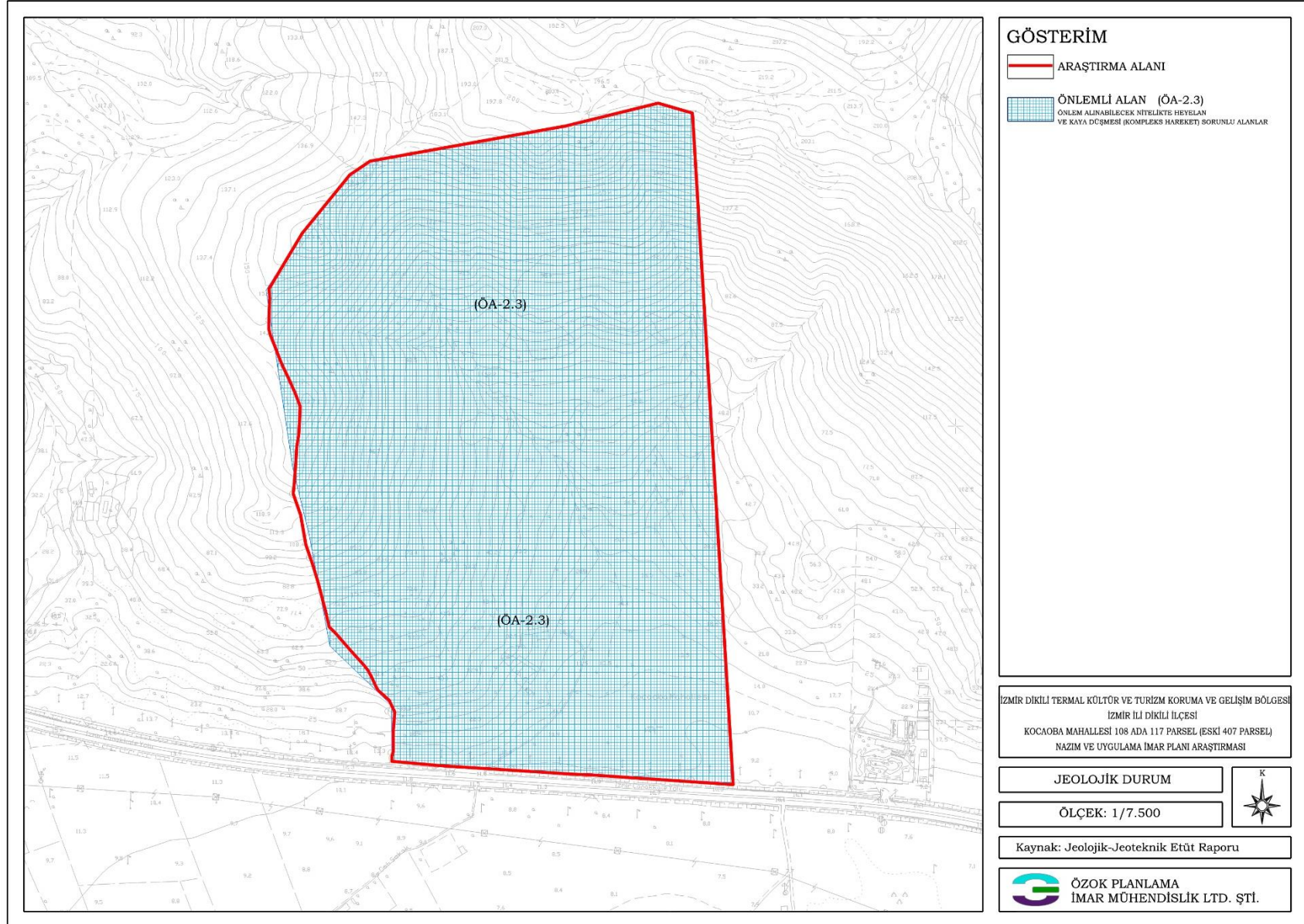
Çalışma alanında eğim genel olarak %0-10, %10-20, %20-30, %40-50, %50-60 arasındadır. İnceleme alanı Önlemleri Alan (ÖA-2.3) olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda kayaların kırıklı çatlaklı olduğu, topografik eğimin genel olarak %0-10, %10-20, %20-30, %40-50, %50-60 arasında değişmesi, alanın her ne kadar stabil gözükse de kompleks olarak hareket riski olduğu ve alanda yapılacak kazılarda stabilite problemleriyle karşılaşılacağı beklendiği için bu kategoride değerlendirilmiş ve bu alanlar 1/5000 ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.3 sembolü ile gösterilmektedir.

- *Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı ve stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.*
- *Kontrolsüz kazı yapılmamalı, yapılacak derin kazılarda, oluşacak şevler uzun süre açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa yöntemleri ile desteklenmelidir.*
- *İnceleme alanı içinde veya inceleme alanı dışında olup, inceleme alanını etkileyen askıda, yarı askıda ve gömülü kayaların, kaya düşmesi riski ortadan kaldırılmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.*
- *Yapı temelleri üst kısımlardaki zayıf zonlar geçilerek daha aşağıdaki Yunttaş Volkanitlerinin sağlam kesimlerine oturtulmalıdır.*
- *Yapılaşmaya gidilirken her parsel için parsel bazında zemin etüt raporu düzenlenmelidir. Hazırlanacak parsel bazında zemin etüt raporlarında taşıma gücü ve şev stabilite analizleri yapılarak bu raporlarda belirtilen önlemlerin ve gerekli tedbirlerin alınmasından sonra yapılaşmaya gidilmelidir.*
- *İnceleme alanında yapılacak kazılarda stabilite problemleri ile karşılaşılabilenlerinden stabiliteye yönelik gerekli analizler yapılmalı, inşaat kazısı öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.*
- *Derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.*
- *Yer altı, yüzey ve atık suların temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.*
- *Yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemleri yapılmamalıdır.*
- *İnceleme alanında inşa edilecek yapıların temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik özellikleri ile olası stabilite analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, alınacak mühendislik önlemleri zemin ve temel etüt raporlarında belirlenmelidir.*
- *Bu alanlarda yapılacak her türlü yapı için “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” esaslarına titizlikle uyulmalıdır.*

17. Planlama aşamasında kurum görüşleri alınıp bu görüşlere uyulmalıdır.

18. Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ve Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine uyulmalıdır.

Harita 7: Jeolojik Durum



3. MÜLKİYET DURUMU

İzmir İli Dikili İlçesi Kocaoba Mahallesi Palanga mevkide yer alan 695.559,78 m² yüzölçümlü 108 ada 117 nolu taşınmaz özel mülkiyete ait olup Palamutlu Tarla niteliğinde kayıtlıdır. Söz konusu taşınmaz tapuda daha önce 407 nolu parsel olarak kayıtlı iken 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22/a maddesi gereğince yapılan uygulama sonucunda 108 ada 117 parsel olarak değişmiştir.

Planlama alanı 108 ada 117 nolu taşınmazın yaklaşık 368,445 m² yüzölçümlü kısmından oluşmaktadır. **(Bkz. Harita 11: Kadastro Durumu)**

4. ÖNCEKİ İMAR PLANI KARARLARI

4.1 Üst Ölçekli İmar Planları

Dikili (İzmir) Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesine ait 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 07.03.2017 tarihinde onaylanmıştır. **(Bkz. Harita 12: 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı)**

Dikili (İzmir) Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesine ait 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında 108 ada 117 nolu taşınmaz **Turizm Alanı (TA-3) ve Tarım Alanı** olarak planlı bulunmaktadır. Planlama çalınması söz konusu taşınmazın Turizm Alanı olarak planlı kısmı kapsamaktadır.

Söz konusu imar planında Turizm Alanına (TA-3) yönelik belirlenen plan hükümleri aşağıdaki şekildedir.

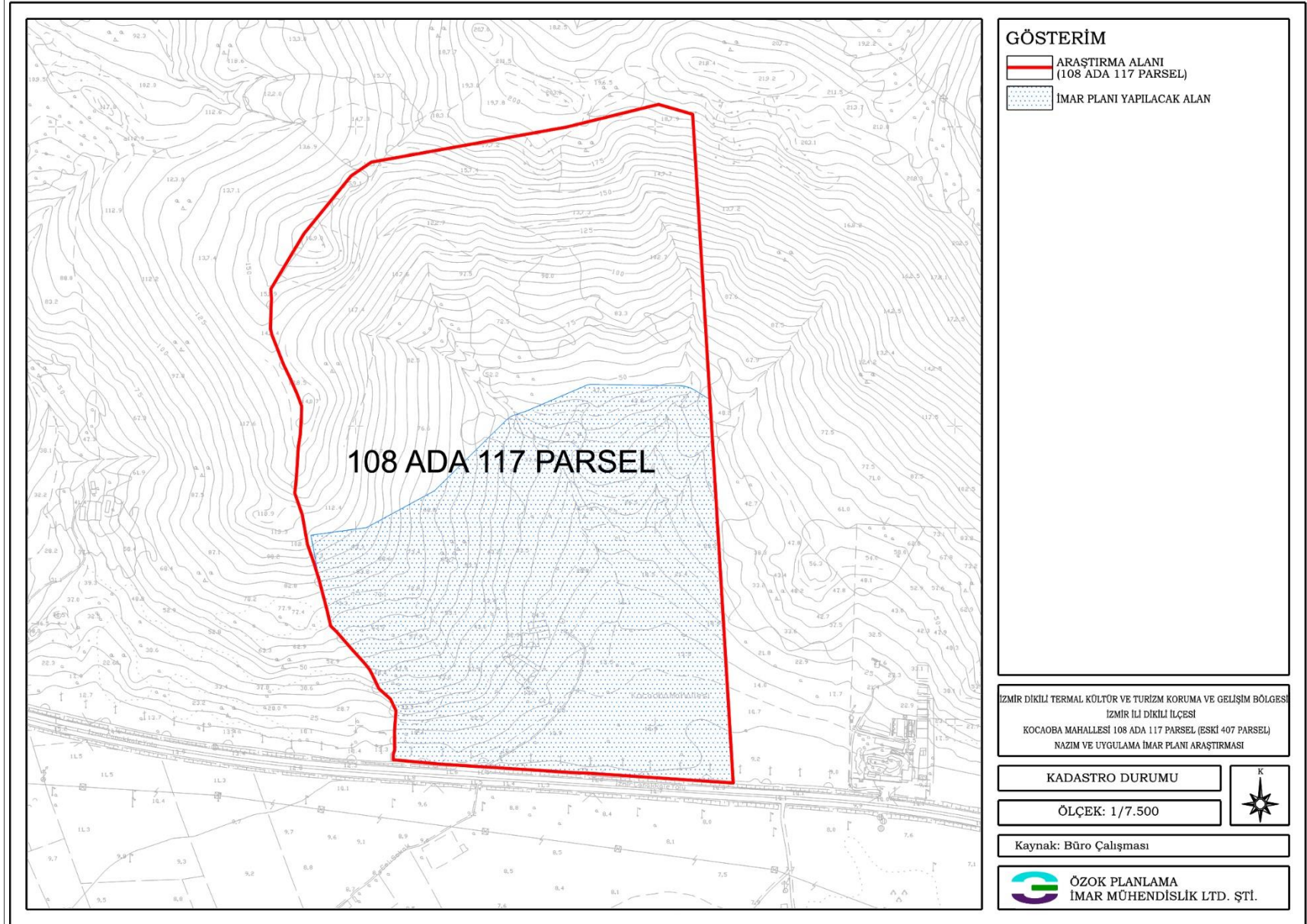
“TA-3 sembolü ile gösterilen turizm alanlarında E: 0,60, Yençok: 19,50 m. (5 kat) dir. Min. ifraz: 2.000 m² ' dir. Bu alanlarda tatil köyü yapılması halinde Yençok:7.50 m. (2 Kat) uygulanır.

Asli konaklama tesisleri ile birlikte termal kür tesisi yapılması halinde mevcut emsalin %10'u kadar ilave emsal artışı uygulanır. %10 emsal artışı sadece termal kür tesisleri kullanımı için geçerlidir. “

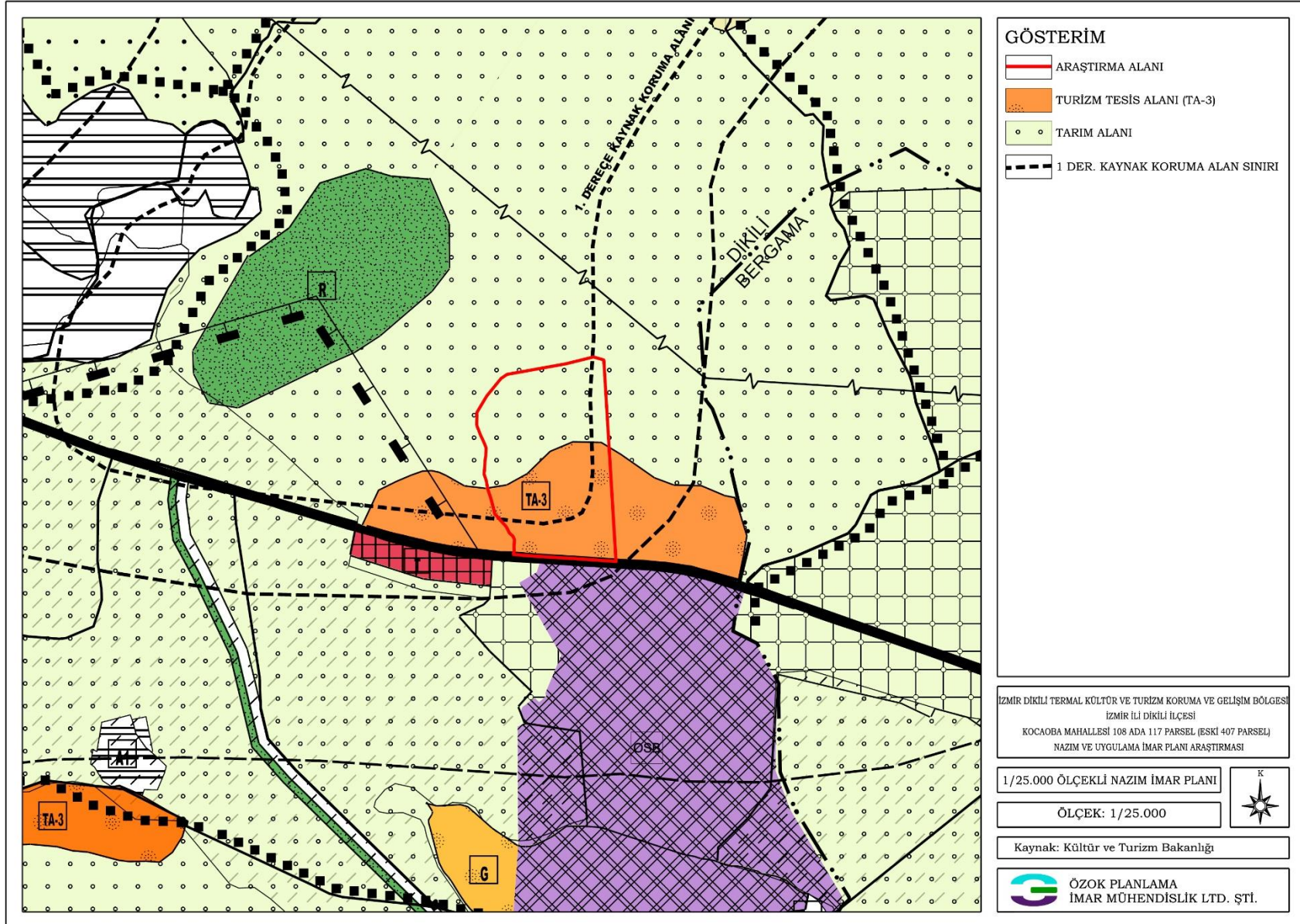
4.1 Meri İmar Planları

Planlama alanında daha önce onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım veya 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

Harita 9: Kadastro Durumu



Harita 10: 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı



5.KURUM GÖRÜŞLERİ

İmar plana esas kurum görüşleri eski 407 nolu parseli yönelik alınmıştır. Ancak daha sonra söz konusu parselin tapu kaydı 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22/a maddesi gereğince yapılan uygulama sonucunda 108 ada 117 parsel olarak değişmiştir.

- Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 20.04.2020 tarih ve 313094 sayılı yazısında söz konusu taşınmazın bir kısmında 1/25000 ölçekli plan kararları doğrultusunda Turizm Tesis Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmasına ilişkin 6 ay süre ile ön izin verildiği belirtilmektedir.
- Devlet Su İşleri 2. Bölge Müdürlüğü'nün 17.03.2020 tarih ve 182298 sayılı yazısında aşağıdaki hususlar belirtilmektedir.

"1- Görüş istenen alanda İdaremize ait mevcut veya planlanan herhangi bir tarla içi geliştirme projesi ve sulama tesisi bulunmamaktadır. Ancak; Samanlıköy İşletme ruhsatlı jeotermal alanında kalmakta olup, 5686 sayılı "Jeotermal Kaynaklar Doğal Mineralli Sular Kanunu"na göre ilgili Kurumlardan gerekli görüşlerin alınması gerekmektedir.

2- Yazımız ekindeki 1/25.000 ölçekli harita üzerinde sınırları siyah renkle işaretlenen alandan mavi renkle temsil edilen 1, 2 ve 3 no.lu dereler geçmektedir. 1 no.lu dere için 4,00 metre dere yatağı ve 6,00 metre yol şeridi olarak, 2 no.lu dere için 5,00 metre dere yatağı ve 6,00 metre yol şeridi olarak, 3 no.lu dere için 6,00 metre dere yatağı ve 6,00 metre yol şeridi olarak ayrılmalı, bu şeritvari alanlar imar planında "dere yatağı" ve "yol şeridi" olarak işlenmelidir.

Ayrıca; imar planlarında dere yatağı ve yol şeridi için ayrılan saha ile dere yatağının yol şeridi ayrılmayan sahilindeki en az 5,00 metre genişlikteki alanlarda yapılaşmaya izin verilmemelidir. Bu hususlar ayrıca plan notları içerisinde de belirtilmelidir. Görüş istenen alanın söz konusu derelerin taşkınlarından etkilenme ihtimali olduğundan taşkından korunma tedbirleri (çevre duvarı, su basman kotu vb.) alınmalı ve iklimsel koşullara bağlı olarak ilerleyen zamanda meydana gelebilecek herhangi bir taşkında İdareimizden zarar ziyan bedeli talebinde bulunulmayacağı hususu kabul edilmelidir. Taşkından korunma ve taşkın kontrol tedbirleri alınmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.

3-Yol ile kesişen, her türlü su akım yerlerine yapılacak menfez ve köprülerde, hidrolik kesit açısından daha küçük ebatlar yeterli olsa dahi, dere yatakları üzerinde yapılacak geçiş yapılarının akış kesitinin en az 2,00x2,00 m. olması sağlanmalı ve imar planlarına işlenmelidir.

4- Dere yataklarının üzeri kapatılmamalı, ilerleyen zaman içerisinde yaşanabilecek olumsuzlukların (dere yatağı içerisine düşme, boğulma, trafik kazası vb.) önlenmesi amacıyla gerekli tüm güvenlik önlemleri (korkuluk, uyarı levhaları vb.) ilgili Belediyesince alınmalıdır.

Bu hususta herhangi bir olumsuzluk yaşanması halinde İdareimiz ve İdareimiz çalışanlarının sorumlu tutulmayacağı ve sorumluluğun ilgili Belediyesinde olacağı hususu kabul edilmelidir.

5- Dere yatakları üzerine yapılması planlanan veya mevcuttaki geçiş yapıları, konu ile ilgili kanun, genelge ve teknik kriterlere uygun olacak şekilde yapılmalı/yenilenmelidir.

6 - Derelerin ıslahı yapıncaya kadar, söz konusu alan içerisinde geçen dere yataklarının kadastral plandaki ve mevcuttaki genişliklerine kesinlikle müdahale edilmemeli ve suyun serbest akışına engel olacak uygulamalar yapılmamalıdır.

7 - Islah güzergahlarının kadastral yatağa uyumlu olmaması halinde ortaya çıkabilecek mülkiyet sorunlarının idaremiz dışında çözümlenmesi gerekmektedir.

8 - Mevcut dere yatakları ve menfezler belirli aralıklarla temizlenerek, derelere çöp, moloz vs. atılması önlenmelidir.

9- Söz konusu alanda dere yataklarının ıslahı, yağmur sularının drenajı vb. konulardaki tüm çalışmalar, Bölge Müdürlüğümüzün ilgi (a) yazısı ile İZSU Genel Müdürlüğünün ilgi (b) yazısı doğrultusunda, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin yetkili kılması nedeniyle Büyükşehir Belediyesi ve İZSU Genel Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu bağlamda, plan çalışması yapılan alan içerisindeki mevcut tüm dere yatakları ve doğal vasfını kaybetmiş dere yatakları tespit edilmeli, plan çalışmasında dere yataklarının memba-mansap şartını da sağlayacak şekilde yeterli genişlik ayrılmalıdır. İlerleyen zaman içerisinde yaşanması muhtemel taşkın zararlarını azaltabilmek için Büyükşehir Belediyesi ve İZSU Genel Müdürlüğü tarafından dere yataklarında taşkın kontrol maksatlı kalıcı ıslah tedbirleri alınmalı, dere yatağı vasfında olmayan yüzeysel suların drenajı sağlanmalıdır. Dere yataklarının ıslahı ve yüzeysel suların drenajı gerçekleştirilmeden yapılaşmaya izin verilmemelidir.

10- Söz konusu alan oldukça geçirimli ve havzada içme-kullanma suyu, tarımsal sulama, sanayi suyu gibi su ihtiyaçlarının karşılandığı kaynak olan alüvyon akifer üzerinde yer almaktadır. Bu nedenle yapılacak faaliyetler esnasında 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, Tüzük ve Yönetmelikleri ile 07.04.2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun hareket edilmelidir. Ayrıca Düzenli Atık Depolama Yönetmeliğine uygun şekilde hareket edilmeli ve projelendirme yapılmalıdır. Bu çerçevede sıvı fazda oluşacak atıkların arıtılarak ve/veya iyi bir kanalizasyon sistemine verilerek, katı fazda oluşacak atıkların ise geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmesi sağlanmalıdır.

11- Bu sahada yapılacak uygulamalarda, 03.05.2019 tarih ve 30763 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği, 2872 Sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması sağlanmalıdır."

- Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünün 28.04.2020 tarih ve 96442 sayılı yazısında Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre, tesis sahasından yolumuza bağlantıyı sağlayacak geçiş yolunun Ek:2 proje örneği esas alınarak projelendirilmesi, parselin bulunduğu kesimin imar planı sınırları dahiline alınması ve geçiş yolu eksenine her iki yönden en az 200m mesafe içinde yolumuzla kavşak teşkil edecek trafiğe açık imar yolu planlanmaması ve bulunmaması, yapılacak ve açılacak ticari tesisler ve tesislere ait her türlü sundurmaların ön cephe hattının yolumuz kamulaştırma sınırından en az 25m uzaklıkta bulunması gerektiği belirtilmektedir.
- Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünün 15.11.2021 tarih ve 627567 sayılı yazısında ise Uygulama İmar Planı taslağının idarece uygun görüldüğü belirtilmektedir.

- İzmir Orman Bölge Müdürlüğünün 27.03.2020 tarih ve 670144 sayılı yazısında söz konusu taşınmazın orman sınırları dışında kaldığı ve hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerden olmadığı belirtilmektedir.
- Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı III. Bölge Müdürlüğünün 12.03.2020 tarih ve 2663 sayılı yazısında imar planına konu alanda yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışmasının bulunmadığı bildirilmiştir.
- İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 17.03.2020 tarih ve 256008 sayılı yazısında planlama alanı içerisinde herhangi bir sit veya korunması gerekli taşınmaz kültür varlığına rastlanmadığı belirtilmektedir.
- İzmir İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 12.06.2020 tarih ve 1588801 sayılı yazısında 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanuna turizm amaçlı plan çalışması yapılmak üzere kuru marjinal tarım arazisinin, tarım dışı amaçla kullanılması uygun görüldüğü belirtilmektedir. Ayrıca Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik gereği, tarım dışı amaçlı arazi kullanımına ilişkin verilen izinlerin, izin tarihinden itibaren iki (2) yıl içerisinde planın onaylanmaması durumunda geçersiz kabul edileceği belirtilmektedir.
- İzmir İl Sağlık Müdürlüğünün 09.03.2020 tarih ve 377 sayılı yazısında ilgili mevzuat hükümlerine uyulması şartıyla söz konusu planlama çalışmasının yapılmasında sakınca görülmediği belirtilmektedir.
- İzmir Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığının 27.02.2020 tarih ve 11178 sayılı yazısında meri mevzuata uyulması kaydıyla planlama çalışmalarıyla ilgili sakıncanın bulunmadığı belirtilmektedir.
- Dikili Tapu Müdürlüğünün 28.05.2020 tarih ve 1254996 sayılı yazısında imar planı yapılmasının kurumca uygun olduğu belirtilmektedir.
- İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 29.06.2020 tarih ve 130862 sayılı yazısında söz konusu taşınmazın İzmir Dikili Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde yer almasından dolayı plan onama yetkisi Kültür ve Turizm Bakanlığına ait olduğu ve planlama çalışmalarının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında turizm alanı kararı getirilen alan bütününde sürdürülmesi gerektiği belirtilmektedir.
- İzmir Büyükşehir Belediyesi İZSU Genel Müdürlüğünün 22.07.2020 tarih 37879 sayılı kurum görüşünde aşağıdaki hususlar belirtilmektedir.

“1. Derelerin şev üst çizgileri arasında kalan alanın dere güzergahı olarak kabul edilmesi, korunması ve imar planlarına işlenmesi; derenin bakım ve temizliği için dere şev üst çizgilerinden itibaren her iki tarafında en az 5 metre genişliğinde olmak üzere imar yollarının ayrılması,

2. İmar planı onayı ve imar uygulamalarına müteakip, inşaat aşamasında, faaliyetler sırasında ve sonrasında;

a. Dere yataklarının korunması ve hidrolik akışının engellenmemesi, yüzeysel suların drenajının sağlanması, dere yataklarına rusubat ve malzeme akışı olması durumunda ise derenin derhal temizlenmesi,

b. Dere yataklarının hafriyat toprağı, inşaat ve yıkıntı atıkları depolama sahası olarak kullanılmaması, suyun tam ve serbest akışını engelleyici her türlü müdahaleden kaçınılması, arazide meydana gelebilecek heyelan ve erozyona karşı gerekli her türlü tedbirin alınması,

3. Ani yağışlar sonrasında bölgenin zarar görmemesi için, gerekli önlemlerin alınması, yüzeysel suların drenajının sağlanması, su basman kriterlerine ve 31.12.2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğine" uyulması,

4. 09.09.2006 Tarih ve 26284 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesi ile 20.02.2010 tarih ve 27499 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi, 4373 sayılı Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu hükümlerinde belirtilen hususlara, 167 Sayılı Yeraltı Suları Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği ve diğer Mevzuatın ilgili hükümlerine uyulması,

5. İlgili kurum tarafından can ve mal güvenliği için her türlü güvenlik tedbirlerinin alınması,

6. İmar planındaki dere yataklarının genişlik ve güzergahlarının nihai olarak değerlendirilebilmesi amacıyla Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği'nin ilgili hükümleri gereği DSİ 2. Bölge Müdürlüğü'nün görüşünün alınması,

7. Bahse konu taşınmazın hem yerleşim alanından kopuk bir konumda bulunması hem de "Dikili Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi" sınırları içerisinde kalması sebebiyle, hazırlanacak olan plan notlarına, "31.12.2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği'nin 3. ve 43. Maddeleri doğrultusunda atık suların kontrolü, toplanması ve yönetmelikte belirtilen alıcı ortam standartlarına uygun olarak arıtılarak deşarj edilmesi ve buna yönelik ihtiyaç duyulacak tüm teknik alt yapı tesislerinin kurulmasından Atıksu Altyapı Tesisleri Yönetimi sorumludur." hükmünün konulması,

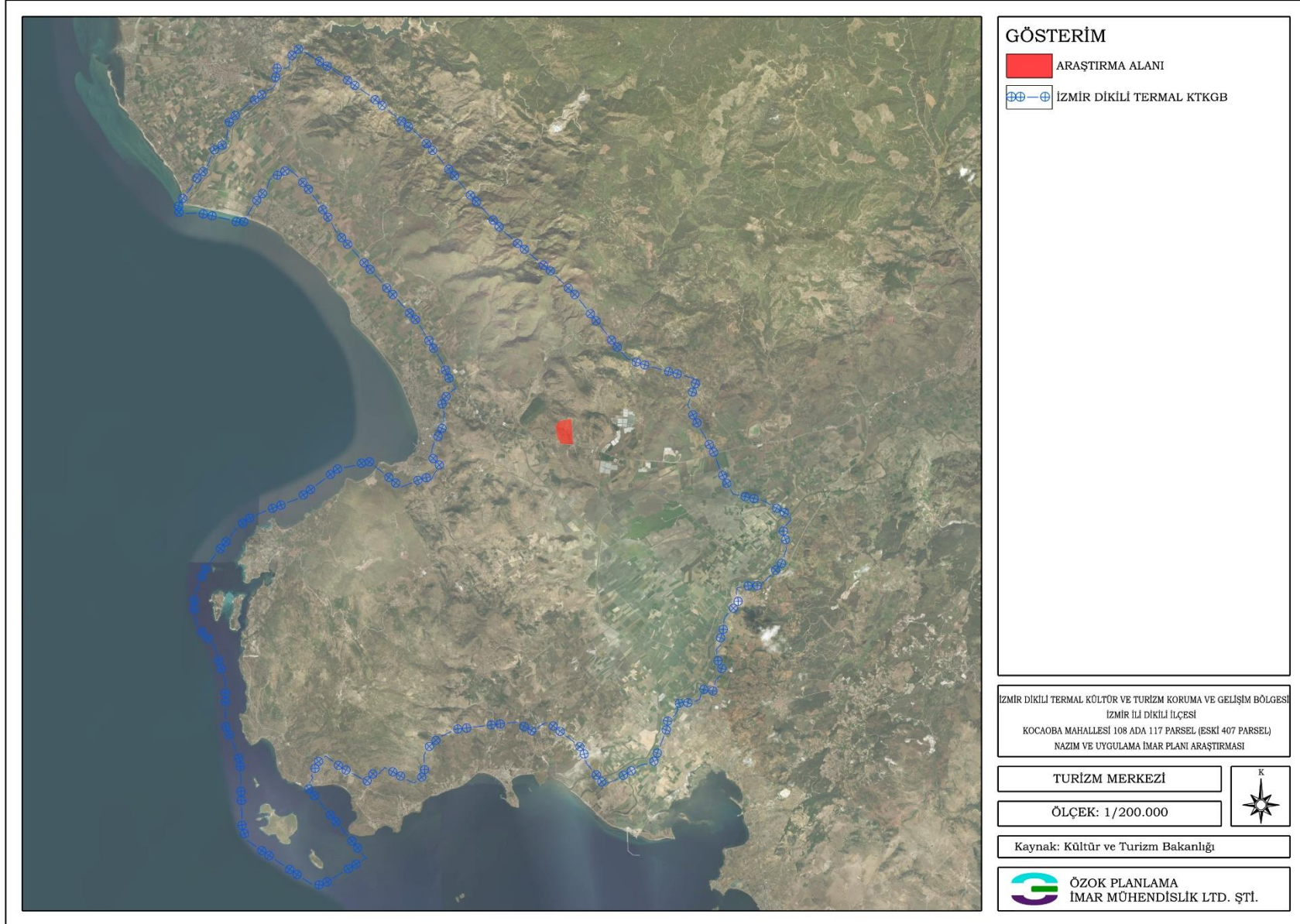
8. Planlama alanında idareimizce içme suyuna yönelik tamamlanan ve/veya çalışmaları yürütülen herhangi bir içme suyu şebeke, isale hattı ve tesis proje çalışması bulunmadığının bilinmesi gerekmektedir."

- TEİAŞ Genel Müdürlüğünün 16.03.2020 tarih ve 112439 sayılı yazısında söz konusu alanda mevcut veya yapım aşamasında olan herhangi bir tesisin bulunmadığı belirtilmektedir.
- BOTAŞ İzmir Şube Müdürlüğünün 11.06.2020 tarih ve 16639 sayılı yazısında plan çalışmalarının yapılmasında herhangi bir sakıncanın bulunmadığı belirtilmektedir.
- Gediz Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 09.03.2020 tarih ve 19080 sayılı yazısında söz konusu parsel üzerinden alçak ya da yüksek gerilimli elektrik hatlarının geçmediği ve herhangi bir kısıtlamanın bulunmadığı belirtilmektedir. Ayrıca ileride enerji ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla imar planlarında trafo yerleri ayrılması gerektiği bildirilmektedir.
- Gediz Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 26.08.2021 tarih ve 45813 sayılı yazısında ise taslak imar planında yer alan trafo yerlerinin uygun olduğu belirtilmektedir.

6. KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ

İmar planına konu alan 13.09.2019 tarih ve 30887 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Cumhurbaşkanlığı Kararı ile sınırları daraltılmak suretiyle yeniden belirlenen İzmir Dikili Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde yer almakta almaktadır. Söz konusu bölgede 2634/4957 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca her ölçekteki plan onama yetkisi Kültür ve Turizm Bakanlığına aittir. (Bkz. Harita 13: İzmir Dikili Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi)

Harita 11: İzmir Dikili Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi



7. PROJE GENEL TANITIMI

7.1 Projenin Konusu

Türkiye’de Sağlık Turizmi konusunda özellikle Sağlık ve Kültür ve Turizm Bakanlıkları sürekli işbirliğini ve koordinasyonu sağlanmaktadır. Tıp (medikal) Turizmi, Kaplıca Turizmi, SPA & Wellness Turizmi ve Yaşlı Bakımı Turizmi şeklinde ana başlıklara ayrılabilen Sağlık Turizmi sektöründe iki Bakanlık; mevzuat, teşvik, denetim, eğitim, yatırım ve planlama konularında mutlak işbirliği içinde olması ve özel sektör yatırımlarının önünü açması idari ve mali konularda ise birbirini tamamlaması gerekmektedir. İdari, teknik, işletme ve denetim gibi konularda Sağlık Bakanlığının sorumluluk alanı artarken, yatırım (teşvik), yatırım yeri planlaması (imar mevzuatı) ve tanıtım konularında ise Kültür ve Turizm Bakanlığının sorumluluk alanı genişlemektedir.

Genelde Sağlık Turizmi; Medikal (Tıp) Turizmi, Termal Turizmi (Kaplıca + SPA & Wellness) ve Yaşlı Bakımı amaçlı ziyaretlerden oluşan organize bir turizm hareketi olarak değerlendirilmektedir. Ülkemizdeki öz ve yenilenebilir olan jeotermal kaynakların daha etkin ve verimli kullanmasına yönelik olarak geleneksel kaplıca kullanımından farklı bir anlayış ve yaklaşım geliştirilmeye çalışılmaktadır. Termal turizmin geliştirilmesi yönünde kür parkı, kür merkezi ve konaklama entegrasyonu sağlayan tesisleri bünyesinde bulunduran uluslararası standartlara sahip nitelikli tesislerin sayısı ile birlikte, turizm geliri ve turist sayısının artırılması hedeflenmektedir. Termal turizmdeki anlayış, termal sularımızın yıkanma amaçlı kullanımı dışında insan sağlığı, zindelik, rekreasyon, eğlence, dinlence ve spor tesisleri gibi imkanların yer aldığı ve 12 ay boyunca hizmet verebilen tesisler yaratmaktır. Sağlık ve termal turizmne yönelik çalışmalar Kültür ve Turizm Bakanlığının turizmin çeşitlendirilerek ülke geneline yayılması politikası içinde önemli yer tutmaktadır.

Dünyada nüfus artışı yavaşlarken yaşam beklentisi artmakta, yaşlanma eğilimi sürmekte, 2015’te yüzde 8 olan yaşlı nüfus oranının 2050’de yüzde 16 olması beklenmektedir.

Demografik dönüşümde yaşlanma sürecini yoğun bir biçimde yaşayan gelişmiş ülkelerde işgücünün daralmasıyla ekonomiler yavaşlamakta, artan sağlık ve sosyal güvenlik harcamaları sağlıklı ve aktif yaşlanma politikalarının geliştirilmesi ihtiyacını artırmaktadır. Yaşlı nüfusun artmasıyla bakım hizmetlerinin geliştirilmesi, yaşam boyu eğitim imkânlarının artırılması ve yaşlıların değişime uyumunun sağlanması ön plana çıkmaktadır.

Dünyadaki eğilime benzer şekilde, görece genç bir nüfusa sahip olan ülkemizde de nüfus yaşlanmakta; ancak demografik dönüşüm sürecinde fırsat penceresi hala açık bulunmaktadır. Demografik fırsat penceresinin sunduğu avantajların önümüzdeki dönemde azalması beklenmekte, yaşlı nüfusun artan ihtiyaç ve taleplerinin imkânlar ölçüsünde karşılanabilmesi için sağlık ve sosyal güvenlik alanında yapısal tedbirlerin alınma ihtiyacı artmaktadır.

Dünya çapında yaşanan nüfus nedeniyle **Üçüncü Yaş Turizmi**, önem kazanmaya devam etmektedir. Bu önemi nedeniyle dünyada ve Türkiye’de hükümet politikaları içerisinde yer almaktadır. Bu doğrultuda uzun vadeli hedefler belirlenip program, proje ve mevzuat düzenlemelerine yönelik çalışmalar yapılmaktadır.

Tüm turizm uzmanları, sağlık turizmindeki artışın gelecek yıllarda hızla ilerleyeceği görüşünde birleşiyor. Avrupa Birliği’nin de bu nedenle önümüzdeki yıllardan itibaren sağlık turizmi konusunda tüm AB ülkeleri için geçerli olacak çerçeve bir yasa hazırlayacağı belirtilmektedir.

Bu yasa çerçevesinde Avrupa vatandaşlarının termal tedavi masraflarının sigorta kapsamına alınması hedeflenmektedir. Ancak gelişmiş ülkelerdeki tedavi masraflarının da arttığı bir gerçektir. Yükselen maliyetler ve kaliteli sağlık hizmet alma talebi, hastalıklarına şifa arayan bu büyük potansiyelin tercihlerinin Avrupa ve Amerika'dan dünyanın farklı bölgelerine kaymasına neden olmuş ve olmaktadır. Termal tedavi görmek isteyen bu potansiyelin kaydığı ülkelerin başında Türkiye ve Macaristan gelmektedir.

Ülkemiz, sahip olduğu sağlık kurumları ve başta hekimler olmak üzere hizmet sunucuların eğitim ve deneyimlerinin Avrupa standartlarına sahiptir. Ayrıca, coğrafi konumu, deniz, kayak vs. turizm çeşitlerinin yapılabileceği bir konuma sahip olması, eşsiz doğal ve tarihi zenginlikleri ile uygun iklim koşulları ve dünyaca bilinen konukseverliği ile Macaristan'a göre daha avantajlı bir durumdadır.

Türkiye'nin tercih edilmesinde kaliteli sağlık anlayışının düşük fiyatla sunulmasının payı büyüktür.

Yapılan araştırmalar; ülkemizdeki sağlık hizmetlerinin Avrupa'ya oranla ortalama yüzde 40 ila yüzde 70 arasında daha ucuz olduğu göstermektedir. Örneğin, Fransa'da 1500 Euro'ya gerçekleştirilen termal ve fizik tedavi ülkemizde 600 Euro'ya yaptırılmaktadır.

Ülkemiz termal turizminin önündeki en önemli engel kaliteli hizmet sunan nitelikli tesislerin azlığıdır.

Türkiye yaşlı bakımı ve termal turizmi destinasyonun da Avrupa' da önde gelen ve en çok tercih edilen ülkedir. Türkiye'nin turizmde hak ettiği noktada olmadığı, alternatif turizm konularına daha fazla ağırlık verilmesi gerektiğini ileri yaş turizminin ülkemize önemli fırsatlar sunacağı açık ve barizdir.

Türkiye Turizmde Hak Ettiği Nuktada Değildir.

"Geleceğimizin en önemli problemlerinden biri yaşlılarımız ve onların bakımı olduğunu hepimiz biliyoruz. İleri ülkeler dediğimiz ileri demokrasileri yaşayan ülkeler bu konuyla ilgili çok mesafe kat etmiş durumdalar. Bunu hem yaşlılarına lâyık ile bakarken diğer taraftan da ülkeleri için bir ekonomik katkıya dönüştürmüşlerdir.

Ülkemizin sahip olduğu potansiyeli, ortaya çıkan talepleri de karşılayacak şekilde harekete geçirmeyi hedeflemeliyiz.

Özellikle yaşlıların ilgi gösterdiği termal turizm konusunda yatırım ve tesislerin artırılması, klinik otellerin nitelik ve niceliğinin geliştirilmesi, kamuoyunun bu konuya dikkatinin çekilmesi ülkemizin yakın coğrafyamızdan turist çeken önemli bir durak olmasını sağlayacaktır.

Kültür ve Turizm Bakanlığınca Türkiye Turizm Stratejisi 2023 hedefleri doğrultusunda hazırlanan Türkiye Termal Turizm Master Planı ile geliştirilmesi önerilen İzmir Dikili Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesinin sahip olduğu uygun iklim özellikleri, kaplıcaları, kültür ve doğal güzelliklerinin sunmuş olduğu potansiyelin değerlendirilmesi amacıyla **üçüncü yaş turizmi temalı termal kent projesi hazırlanmıştır.**

7.2 Projenin Evrensel ve Ulusal Stratejilere Uygunluğu

Türkiye’de sağlık turizmi son yıllarda Türkiye’nin plan ve programları arasında öncelikli konularından biri haline gelmiştir.

Türkiye’de ilk defa 9. Kalkınma Planında turizmin çeşitlendirilmesi ve 12 aya yayılması kapsamında termal ve sağlık turizmi, kültür turizmi, kongre turizmi, dağ ve yayla turizmi, kış turizmi, yat ve deniz turizmi ile birlikte üçüncü yaş ve gençlik turizmi yatırımlarına öncelik verilmesi amaçlanmıştır.

10. Kalkınma Planında “Sağlık Turizminin Geliştirilmesi Programı” ile sağlık turizminin alt boyutları olan “termal turizm, medikal turizm ve ileri yaştakilere yönelik bakım ve rehabilitasyon hizmetleri” aracılığıyla rekabet gücünün artırılması amaçlanmıştır. Programda ileri yaş turizminde 150.000 yabancı turist ve 750 milyon dolar gelir hedeflenmiştir.

10.Kalkınma Planı çalışmaları (2014-2018) içerisinde aktif yaşlanma hedefi altındaki 7. Eylem gerekirse indirim yaparak yaşlıların turizm hareketlerine katılımının desteklenmesini amaçlanmıştır.

Ancak 11. Kalkınma Planı kapsamında Üçüncü Yaş Turizmi hükümet politikası olarak belirlenerek plan döneminde Yaşlanma Özel İhtisas Komisyonu oluşturularak politika ve tedbirler belirlenmiştir.

Yaşlanma Özel İhtisas Komisyonu Raporunda *“Sağlık harcamalarının artacağı beklentisinin yanında genç nüfus yapısı nedeniyle Türkiye’nin sağlık harcamalarının milli gelir içindeki oranının gelişmiş ülkelerin gerisinde olduğu, Türkiye’de demografik fırsat penceresi yeterince iyi değerlendirilmediği emeklilik ve sosyal güvenlik sisteminde gerekli tedbirler alınmadığı takdirde, artan sağlık harcamalarının sosyal güvenlik sistemi ve kamu maliyesi üzerinde baskı oluşturabileceği belirtilmiştir. Ayrıca, sağlık turizmi bir fırsat alanı olarak değerlendirilmiş ve Türkiye’nin başta OECD ve Avrupa ülkeleri olmak üzere nüfusu giderek yaşlanan ülkelere sağlık hizmeti sunma potansiyeline sahip olduğu”* anlatılmıştır.

Plan döneminde yaşlıların kendi tercihleri doğrultusunda bağımsız, aktif ve sağlıklı yaşayabildikleri, ekonomik ve sosyal hayatın içinde yer aldıkları bir ortam oluşturularak yaşlı nüfusun yaşam kalitesinin yükseltilmesi hedeflenmektedir.

- Yaşlılara yönelik sağlık izlemleri gerçekleştirilecek, yaşla birlikte artan hastalıklara ilişkin koruyucu ve tedavi edici hizmetler güçlendirilecek, geriatri ve palyatif bakım hizmetleri sunan merkezlerin sayısı artırılması,
- Medikal turizmin, termal turizmin yanı sıra yaşlı ve rehabilitasyon turizmiyle olan entegrasyonu sağlanması,
- Kaliteli, ekonomik ve kolay erişilebilir çocuk, engelli ve yaşlı bakım imkânlarının yaygınlaştırılması,
- Genç ve dinamik nüfus yapısının korunması; yaşlıların yaşam kalitesinin yükseltilmesi için ekonomik ve sosyal hayata etkin bir şekilde katılabilmesi, aktif ve bağımsız olarak hayatlarını sürdürebilmesi, yüksek kalitede uzun süreli bakım, sağlık ve diğer hizmetlerden yararlanabilmesi ve aktif yaşlanma ortamlarının oluşturulması temel amaçtır.

11. Kalkınma Planında (2019-2023);

- Uzun süreli bakıma gereksinim duyan yaşlılar için hizmetler çeşitlendirilecek ve yaygınlaştırılması,

- Yaşlılar için sağlık hizmetlerinin sunumu etkinleştirilecektir. 656.1. Sağlık hizmetlerinin sunumunda disiplinler arası bir yöntem geliştirilecek, geriatri alanında uzman personel sayısı artırılacak ve geriatrik hizmetler yaygınlaştırılması,
- Yaşlı nüfusun ekonomik ve sosyal hayata katılımı artırılarak aktif yaşlanma imkânları geliştirilmesi,

politika ve tedbirleri belirlenmiştir.

Bu politikalar doğrultusunda;

Sağlık ve Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığınca

- **Konaklamalı Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezleri Yönetmeliği**
- **Uluslararası Sağlık Turizmi ve Turistin Sağlığı Hakkında Yönetmeliği**
- **Bakım ve Rehabilitasyon Turizmi Hakkında Yönetmelik Taslağı**

Hazırlanmıştır.

7.3 Projenin Üst Kavramları ve Stratejileri

Literatürde “3. yaş turizmi”, “geriatri turizmi”, “yaşlı bakımı turizmi”, “3. yaş baharı turizmi” ve “yaşlı turizmi” gibi kavramlarla ifade edilmektedir. İngilizce literatürde ise bu kavram için daha fazla sayıda terimin kullanıldığı görülmektedir. Örneğin; “third age tourism”, “mature tourism”, “silver tourism”, “age friendly tourism”, “active aging tourism”, “elderly tourism”, “grey tourism” ve “senior tourism” bunlardan bazılarıdır. Özellikle Avrupa Birliği içerisinde “gümüş turizm” (silver tourism) ve gümüş ekonomi (silver economy) kavramları sıklıkla kullanılmaktadır.

Geriatrik Tedavi Merkezleri ve Sağlıklı Yaşam Köyü Projesi üçüncü yaş turizmi için önemli adımlardır. Geriatrik Tedavi Merkezleri yaşlıların hastalıklarının tanı, tedavi, rehabilitasyon ve bakım süreçlerinde hizmet veren sağlık kuruluşlarıdır. Hastane bünyesinde ya da hastaneye bağlı olarak hizmet vermektedirler. Sağlıklı Yaşam Köyü Projesi ise yaşlı, engelli ve kronik hastalığı olanlara tatil köyü tesis edilmesine yöneliktir. Projeye göre bu köylerde ulaşım kolaylığı, doğal varlıklar, hava, rekreasyon alanları ve genişlik bu bireylerin ihtiyaçları doğrultusunda düzenlenmektedir.

Türkiye’nin üçüncü yaş turizmi konusunda önemli avantajları ve dezavantajları bulunmaktadır. Avantajları; Türkiye’deki hastanelerin teknoloji, kalite, akreditasyon bakımından ilerleme kaydetmiş olması, Türkiye’nin kültürel zenginliği ile iklimi ve son olarak Avrupa ve Asya’nın ortasında kesişme noktasında yer aldığı için Türkiye’ye havayolu ile ulaşımın kolay olmasıdır. Dezavantajları ise sağlık personeli azlığı, sağlık turizmindeki hukuksal boşluklar, ara eleman eksikliği, yabancı dil bilen personel sayısının az olması, devlet, özel sektör ve STK iş birliğinin yeterli olmaması ve sağlık turizmi tanıtımının yetersizliğidir.

Bunların yanı sıra, Türkiye’nin Avrupa ülkelerine yakınlığı, ikliminin uygunluğu, üçüncü yaş turistlerin dikkatini çeken golf turizmi olanakları, Türkiye’nin kültürel ve inanç zenginlikleri ile termal kaynaklar önemli fırsatlardır. Ayrıca, bazı ülkelerdeki koşullar Türkiye’nin üçüncü yaş turizmi için birer fırsattır. Özellikle Almanya, diaspora sağlık turizmi bakımından önemli bir potansiyeldir. Almanya’da beklenen yaşam süresi erkeklerde 76, kadınlarda ise 82’dir. Yaşlı bakım evlerinde kalan bireylerin aynı koşullarda bir ay kadar yurt dışında kalmaları sağlanmaya çalışılmaktadır. İskandinav ülkelerinde ise artan yaşlı nüfus, iklim koşulları, bekleme sıraları ve maliyetler gibi unsurlar ülkemize yaşlı turistleri çekebilecek fırsatlardır.

Alman Emeklilik Sigorta Birimi tarafından açıklanan verilere göre, Almanya’da emeklilik maaşı alanların sayısı 24,8 milyon olurken emeklilere ödenen toplam aylık maaş miktarı 19,8 milyar Euro seviyesinde.

Bu rakamlar sadece Almanya’daki emeklilere ödenen yıllık bazdaki maaşın 240 milyar Euro seviyesinde olduğunu ortaya koyuyor. Dünya Turizm Örgütü (DTÖ) özellikle gelir seviyesi yüksek ülkelerdeki yaşlı nüfusun artmasıyla birlikte bu alandaki turizm potansiyelinin önümüzdeki yıllarda ciddi oranda artacağına dikkat çekiyor. Üstelik 60 yaş üstü insanların seyahat esnasında gerçekleştirdikleri harcamalar da daha düşük yaş grubundakilerin çok daha üzerinde.

Üçüncü yaş turizminde bazı destekleyici hizmetlere ihtiyaç duyulmaktadır. Bu hizmetler; tarihi turlar, inanç turları, medikal hizmetler, rehabilitasyon hizmetleri, tedavi kampları, meşguliyet terapileri ve sürekli bakım hizmetleridir. Bu hizmetlerin yanı sıra yaşlılara hizmet verecek personelin bazı özelliklere sahip olması gerekmektedir. Bu özellikler; toplumsal ve insanî duyarlılığının yüksek, empati kurma yeteneği geliştirmiş, incelik, zarafet ve insanları incitmeden iş görebilecek, konuşabilecek, sabırlı, anlayışlı, daha dikkatli, analitik düşünme gibi beceri ve yeteneklere sahip olmalıdırlar.

7.4 Projenin Yer Seçimi Kriterler

Dikili ilçesi; Ege Bölgesi’nde Ege Bölümü’nün kuzey kıyılarında yer almaktadır. Batısında Ege Denizi, kuzeydoğusunda Madra Dağı, güneyinde Çandarlı Körfezi ile çevrelenmiştir. Dikili; Bergama (İzmir), Ayvalık (Balıkesir), Midilli Adası (Yunanistan) ile komşuluk yapmaktadır. Dikili ilçe merkezi, İzmir’e 118 km, Ayvalık’a 42 km, Bergama’ya 27 km uzaklıktadır.

Dikili Meteoroloji İstasyonu’nun verilerine göre yıllık ortalama sıcaklık 16.4°C’dir. Dikili’de yaz aylarında yüksek sıcaklıklar ölçülürken, kış mevsimi serin-ılık geçmektedir. Eylül ayı ile birlikte artmaya başlayan yağış miktarı yaz aylarına doğru minimum seviyeye yaklaşır. Dikili’de deniz suyu sıcaklığı Ağustos ayında ortalama 22,3°C’dir. Dikili’nin iklim koşulları, kıyı turizmi için Haziran-Eylül aylarını içine alan 3-4 aylık uygun bir dönem yaratırken, diğer turizm türleri için yılın tüm ayları uygunluk taşır. Şüphesiz ilkbahar ve sonbahar ayları, doğaya dayalı turizm türleri için her zaman daha çekicidir.

Dikili ilçesi doğal ve antik güzelliklerin bulunduğu zengin turizm potansiyeli ile gelecekte seçkin bir yerleşim birimi olmaya hazırdır. Dikili ve çevresindeki jeotermal kaynaklar, termal tedavinin yanı sıra seracılıkta yaygın olarak kullanılmaktadır. Dikili ilçesi sınırları dahilinde bulunan jeotermal kaynaklar, ilçe ve ülke turizmine “sağlık ve termal turizmi” açısından büyük katkı sağlamaktadır. Dikili; kesintisiz 20 km. ve toplam 40 km. uzunluğunda sahil şeridinde sahiptir.

Dikili sahil şeridi, bakir koylar ve mavi bayraklı plajlara sahip olup; Türkiye’de jeotermal enerji ile denizin bu kadar iç içe olduğu başka bir yerleşim birimi bulunmamaktadır. Termal tedavi özellikle romatizma, kireçlenme, cilt ve böbrek taşı hastalıklarında önerilmektedir.

Dikili İlçesi, iklimi ve coğrafi konumun uygunluğu, Midilli Adası ve Bergama’nın yakınlığının dış turizme açılmayı kolaylaştırması ve Dünyada sağlık turizminin ilgi görmesi ile termal suların tedavi ve zindelik verici özellikleri sayesinde özellikle üçüncü yaş turizmi için önemli bir potansiyele sahiptir.

Üçüncü yaş grubu için itici faktörler arasında dinlenme, sağlık, sosyalleşme gibi faktörlerin, çekici faktörler arasında da rahat ulaşım ve konaklama imkânları; uygun iklim, tarihi, sanatsal, kültürel ve doğal çekicilikler; uygun dış mekân rekreasyon alanları, bazı medikal imkânlar, güvenlik gibi faktörler öne çıkmaktadır. Bu kapsamda projenin yer seçim kriterleri belirlenmiştir.

Tablo 1: Güçlü Yönler ve Fırsatlar

GÜÇLÜ YÖNLER	FIRSATLAR
• Coğrafi konumun uygunluğu • Gümrük hizmeti veren Dikili Limanı'nın varlığı • Midilli Adası'nın yakınlığı ve Dikili-Midilli arasında düzenli yolcu taşımacılığı • Dikili art-Ülkesinde dünyaca ünlü Bergama antik kentinin varlığı • Kıyı turizmine uygun uzun kıyı şeridi ve temiz deniz • Göl, mağara, orman, şelale, adalar ve eşsiz manzara güzellikleri gibi doğal çekiciliklerin zenginliği • Zeytin-zeytinyağı, tulum peyniri gibi yerel ürünler, halıcılık ve kırsal kültür • Çok sayıda, rezerv açısından çok zengin, hastalıkları iyileştirme gücü yüksek termal suların varlığı • Kıyı turizmi için her bütçeye uygun konaklama olanakları	• Denizyolu ve karayolu ile kolay ulaşılabilirlik • Midilli Adası ve Bergama'nın yakınlığının dış turizme açılmayı kolaylaştırması • Kruvaziyer turizminin dünyada yükselişi, Akdeniz ve Ege Denizi'nde yaygınlaşması • Kıyı turizminin hala dünyanın en popüler turizm türü olması ve Mavi Bayrak'lı plajların çekicilik yaratması • Kıyı turizmine alternatif turizm türleri ve etkinliklerinin (ekoturizm, kırsal turizm, agroturizm, yürüyüş ve bisiklet yolları vb) dünyada kabul görmesi • Özgünlüğünü korumuş kırsal kültürlerle ilginin artması, keşif amaçlı turistik gezilerin çoğalması 7. Dünyada sağlık turizminin ilgi görmesi, termal suların tedavi ve zindelik verici özelliklerinin keşfedilmesi • Konaklamada ucuzluğun her zaman talep görmesi

Projenin Yer Seçimi, Fiziksel ve Mekânsal Özellikleri:

- Sağlık konusunda; Avrupalı konukların önemli sağlık sorunlarına müdahale için uluslararası akredite edilmiş sağlık kuruluşlarında teşhis ve tedavi hizmetlerini almalarının sağlanması; bunun için yerleşim birimlerinin bu tür sağlık kuruluşlarına sahip büyük kentlere helikopter ambülans servisi ile en geç 30 dakikada ulaşabilmeleri,
- Havadaki oksijen oranının yüksek olması, havadaki nem oranının düşük olması,
- Yıllık yağış ve kar miktarının öngörülen sınırın altında olması,
- Yıllık sıcaklık ortalaması ile en sıcak mevsim ve ay ortalaması ile kaydedilen en yüksek sıcaklığın öngörülen sınırın altında kalması,
- Yerleşim alanının doğal özelliklerinin istenen düzeyde sağlanması,
- Büyük merkezlere, altyapı ve yol olanaklarına yakınlık sağlanmalı,
- Rantı yüksek alanlarda bulunmamalı; mevcut yerleşim alanlarının büyüme ve gelişme koridorları içinde veya üzerinde olmamalı,
- 1. Sınıf tarım arazisi olmaması,
- Orman veya sit alanı içinde olmaması,
- Askeri ve stratejik öneme sahip noktalarda bulunmaması.

Sonuçta, belirlenen tüm yer seçimi kriterleri dikkate alınarak; projenin İzmir İli, Dikili İlçesi Kocaoba Mahallesi civarında konumlandırılmasına karar verilmiştir.

Projenin yer seçim kriterleri doğrultusunda belirlenen Kocaoba Mahallesinde bulunan alanlar tarımsal niteliği olmayan mevcutta ekonomik olarak herhangi bir faaliyette bulunulmayan doğal bitki örtüsüne sahip alanlar doğal özellikleri ile her mevsim uygun iklim koşullarına sahiptir.

7.5 Projenin Sosyal ve Kültürel Yapısı

Üçüncü yaş grubunun konaklama tercihleri de bazı farklılıklar gösterir. Yapılan araştırmalara göre, bu yaş grubu için konaklama imkânlarından ziyade çalışanın nezaket, yanıt verebilme ve samimiyet gibi tutum ve davranışları önem kazanmaktadır. Konaklama tesisi seçiminde ise çeşitliliğe rastlanmaktadır. Örneğin, standartları için zincir oteller veya kişiye özgü hizmetler için küçük oteller tercih edebilmektedirler.

Üçüncü yaş grubunun seyahat ve konaklamalarında özel müşteri hizmetleri uygulanması önermektedir. Araştırmalarının sonuçlarına göre, böyle bir hizmette başlıca sağlık imkânları, mental öğrenme, benzersiz turizm deneyimleri, özel terapiler, rahatlama, sağlık ve diyet ile sosyal etkinliklere yer verilmelidir. Ayrıca üçüncü yaş yabancı turistlerin seyahat seçiminde genellikle, paket turu, etkinlik olarak yürüyüşü ve kendi yaş grubundaki kişilerle olmayı tercih ettikleri; motivasyonlarının temelinde rutini değiştirmek ve yeni bir kültürü deneyimlemenin olduğu; güvenlik ve yaş grubuna özel imkânların bulunmasını önemsedikleri ortaya konulmuştur.

- Yerleşim merkezleri bir rehabilitasyon merkezi veya huzurevi olarak tasarlanmayacaktır.
- Konukların normal kent ortamında, yaşamlarındaki her türlü rutin sorumluluklarını üstlenecekleri bir tarzda düzenleme yapılacaktır.
- Konukların, yaşadıkları ortam sadece bir tatil köyü olarak algılanmayacak; konukların seyahat, tatil olanakları yaratılarak çeşitlendirilecek ve kendi kararlarına göre sunulacaktır.
- Yerleşim merkezi içinde, konuklara çeşitli sosyal, rekreatif, doğal, tarımsal, sanatsal ve mesleki uygulama ve çalışma olanakları yaratılacaktır.
- Yerleşim merkezlerinde sivil örgütlenme ve faaliyetlere yer verilecektir.

6. TERMAL SU İHTİYACI VE YATAK KAPASİTESİ

MTA Genel Müdürlüğünce İzmir Dikili Bölgesine ilişkin olarak yapılan çalışmada, 5 ayrı bölgede jeotermal alanda sıcaklıkları 45 -110 arasında değişen sıcaklıklardaki sondaj ve kuyulardan toplam olarak 528 lt/sn. termal su üretiminin yapıldığı tespit edilmiştir.

Yapılan genel kabullere göre her 100 yatak için 1 lt/sn termal su gereksinimi olduğu varsayımı yapılmıştır.

Toplam Yatak Kapasitesi	: 3170 Yatak
Standart	: 100 yatak için 1 lt/sn termal su
Gerekli termal su miktarı	: $3170 / 100 = 31$ lt/sn.
Toplam Üretim	: 528 lt

Yapılması planlanan projede Turizm Tesis Alanının Emsal değeri 0.60 olması durumunda toplam inşaat alanı 126,682 m² olacaktır. Ortalama yatak başına düşen yapı alanının 40 m²/yatak olarak kabulü ile alanda 3170 adet yatak kapasitesi olması öngörülmektedir.

Tablo 2: Yatak Kapasitesi

Turizm Tesis Alanı	Yüzölçümü (m ²)	Emsal	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Ortalama Yatak Başına Düşen Yapı Alanı (m ² /Yatak)	Yatak Kapasitesi (Adet)
Toplam	211,137	0.60	126,682	40	3170

Alanda öngörülen 3170 yatak kapasitesine göre 31 lt/sn termal su gereksinimi bulunmaktadır. Dolayısıyla, yatak kapasitesine göre termal su üretimi yeterli düzeyde bulunduğu görülmektedir.

Dikili bölgesinde jeotermal suyun sıcaklığı dikkate alındığında termal suyun entegre kullanımının son derece elverişli durumda olduğu görülmektedir. Konut ısıtmacılığı, seracılık, su ürünleri yetiştiriciliği, turizm kullanımı vb. konularda entegre kullanım söz konusu olabilecektir.

Termal suyun konut ısıtmacılığı ve seracılık gibi kullanımlarda sadece sıcaklığından yararlanılmakta olup dış temaslarla kirlenmemekte ve olumsuz etkilenmemektedir. Bu durumda suyun, entegre olarak termal turizmde kullanılması da mümkün bulunmaktadır.

Ayrıca, her turizm tesisinin bünyesinde kür merkezi olması yerine müşterek kür merkezi uygulamasının da yaygınlaşması da termal suyun daha verimli kullanılmasına katkı sağlayacaktır.

Jeotermal sahanın araştırılmasına yönelik yeni etütlerle birlikte jeotermal potansiyel ve jeotermal su üretiminin artışı da söz konusu olabilecektir.

Turizm Merkezlerinin geliştirilmesi konusunda; termal ve sağlık amaçlı konaklama, kür merkezi, kür parkı bütünlüğünü sağlayan ve bünyesinde SPA -Wellness Merkezleri, spor tesisleri gibi pek çok alternatif uygulamaları içeren termal kent anlayışının geliştirilmesi düşünülmektedir.

8. PLAN KARARLARI

Planlama çalışmasının genel amacı, bölgenin jeotermal potansiyelini değerlendirmek suretiyle alanın termal destinasyon merkezi olarak geliştirilmesidir. Söz konusu alanda nitelikli kür merkezini de bünyesinde bulunduran konaklama tesislerinin yer alması öngörülmektedir. Böylelikle bölgedeki turizm hareketliliği ve çeşitliliğin artırılması sağlanacaktır.

İmar planı düzenlemesinde, yaya trafiği ön planda tutulmuş ve araç trafiği ile ilişkisi birbirini olumsuz yönde etkilememesi yönünde düzenlemeler yapılmıştır. Temel prensip olarak planlama alanında yaya ölçeğinde aktiviteyi artırmak ve motorlu araç kullanımını asgari seviyeye indirmek amaçlanmıştır.

Alanın içinden kuzey güney yönünde geçen derelerin aynı zamanda birer yaya aksları (yürüyüş ve aktivite yolları) olması amaçlanmaktadır. Planlama alanı içinde yer alacak turizm tesis alanlarının birbiri ile bağlantısını kuracak ana yaya aksları da bu yollar ile bütünlük oluşturacaktır. Özellikle kuzey ve güney yönünde akış gösteren dere ve çevresindeki yollar kesintisiz güzergâh özelliği de sağlamaktadır.

Bu kapsamda 108 ada 117 nolu taşınmazın 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında turizm alanı kararı getirilen 34.77 ha yüzölçümüne sahip kısmına yönelik 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

6.1. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları oluşturulurken üst ölçekli imar planı kararları, kurum görüşleri, jeolojik-jeoteknik etüt raporu ve analiz çalışmalarında elde edilen eşikler dikkate alınmıştır. Planda belirlenen alan kullanımlarına ait yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında getirilen plan kararlarına ait alan büyüklük ve oranları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 3: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

Alan Kullanımı	Yüzölçümü (m ²)	Yüzölçümü (ha)	Oran
Turizm Tesis Alanı	221,823	22.18	63.80
Günübirlik Tesis Alanı	7,767	0.78	2.23
Ticaret Alanı	5,787	0.58	1.66
BHA	5,041	0.50	1.45
Spor Alanı	4,519	0.45	1.30
İbadet Alanı	2,311	0.23	0.66
Teknik Altyapı Alanı	1,259	0.13	0.36
Park	30,227	3.02	8.69
Pasif Yeşil Alan	5,333	0.53	1.53
Su Yüzeyi	4,860	0.49	1.40
Yollar	58,741	5.87	16.90
Toplam Planlama Alanı	347,668	34.77	100.00

6.2. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama amacı kapsamında yaklaşık 215,879 m² yüzölçümündeki alan Turizm Tesis Alanı olarak planlanmıştır. Bu doğrultuda alanda 3170 adet yatak kapasiteli turizm alanlarının oluşturulması sağlanmış olacaktır. Söz konusu alana ait yapılaşma koşulları E: 0,60, Yençok: 19,50 m. (5 Kat) olarak belirlenmiştir. Ayrıca bu alanlarda 5 m ve 10 m yapı yaklaşma mesafeleri plana işlenmiştir. Bu alanlarda kür merkezi yapılması halinde ise emsal 0.70 olarak uygulanacaktır.

Planlama alanında 4,743 m² yüzölçümündeki “Konaklamasız Termal Tesis” olarak belirtilen Turizm Tesis Alanında sadece Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelikte belirtilen konaklamasız termal tesisler yapılabilir. Bu alanlarda E: 0,50 Yençok: 10,50 m. (2 Kat)’dır.

Planlama alanı içerisinde ayrıca yapılaşma koşulları E: 0.30 Yençok: 7.50 m olarak belirlenen 6,913 m² Günübirlik Tesis Alanı planlanmıştır. Söz konusu alan kullanımlarına ait yapı yaklaşma mesafeleri 5 m ve 10 m olacak şekilde belirlenmiştir.

Planlama alanının muhtelif bölgelerinde ihtiyaca yönelik Ticaret Alanı (E:0.50 Yençok: 7.50 m), Belediye Hizmet Alanı (E:1.00 Yençok: 9.50 m), Spor Tesisi (E:0.30 Yençok: 7.50 m) ve Cami (E:0.60) planlanmıştır. Söz konusu alan kullanımlarına ait yapı yaklaşma mesafeleri de 10 m ve 5 m olacak şekilde belirlenmiştir.

Devlet Su İşleri 2. Bölge Müdürlüğünün 17.03.2020 tarih ve 182298 sayılı yazısında belirtilen dere güzergahları plana işlenerek çevresinden yaya ve taşıt yolları planlanmıştır. Ayrıca bölge sosyal ve teknik altyapı ihtiyacının karşılanması amacıyla Kür Parkı, Park, Teknik Altyapı Alanı ve Trafo Alanları planlanmıştır.

Tablo 4: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı

Alan Kullanımı	Yüzölçümü (m ²)	Yüzölçümü (ha)	Oran
Turizm Tesis Alanı	215,879	21.59	62.09
Günöbirlik Tesis Alanı	6,913	0.69	1.99
Ticaret Alanı	5,787	0.58	1.66
BHA	4,833	0.48	1.39
Spor Tesisi	3,940	0.39	1.13
Cami	1,970	0.20	0.57
Teknik Altyapı Alanı	776	0.08	0.22
Trafo Alanı	1,256	0.13	0.36
Park	24,430	2.44	7.03
Pasif Yeşil Alan	17,534	1.75	5.04
Su Yüzeyi	4,815	0.48	1.38
Yollar	59,533	5.95	17.12
Toplam	347,668	34.77	100.00

Yapılan düzenlemelerle birlikte planlama alanına ait düzenleme ortaklık payı oranı %34 olarak hesaplanmıştır.

Tablo 5: Düzenleme Ortaklık Payı Oranı

Alan Kullanımı	Yüzölçümü (m ²)	Yüzölçümü (ha)	Oran
DOP Harici Alanlar	228,580	22.86	66
DOP'a Dahil Alanlar	119,088	11.91	34
Toplam	347,668	34.77	100.00

EKLER

Tapu/Kadastro

Fotoğraflar

Müellife İlişkin Belgeler

Kurum Görüşleri

TAPU/KADASTRO



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İZMİR		
	İlçe:	DİKİLİ		
	Mahalle/Köy:	KOCAOBA M		
	Mevki:	Palanga		
	Ada:	108	Parsel:	117
	Yüz Ölçümü:	695.559,78 m2	Cilt/Sayfa No:	5/407
	Niteliği:	Palamutlu Tarla		
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m²:	
	(SN:8031013) RAMSA MOBİLYA MADENCİLİK İNŞAAT NAKLİYE TURİZM PAZARLAMA TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	Tam - 695.559,78	695.559,78	
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	117835937 - AnaTasinmaz	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili		
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
		09.11.2021 - 16047	Veriliş Tarihi: 22.11.2021 Web-Tapu Sistemi Üzerinden Üretilmiştir. Resmi Belgedir.	
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile yukarıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) ptSUwGKUYW7 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.				

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ

İLİ : İZMİR İLÇESİ : DİKİLİ MAH./KÖY : Kacaoba	KADASTRO						YÜZÖLÇÜMÜ		
	GÖREN YERLERDE				GÖRMEYEN YERLERDE				
	Kütük Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Mevkii	Gömlek Sıra No	Ha	m.2	Ds.2
		317C.2A	108	117			69	5559	78

Krakisi orka sayfa badır.

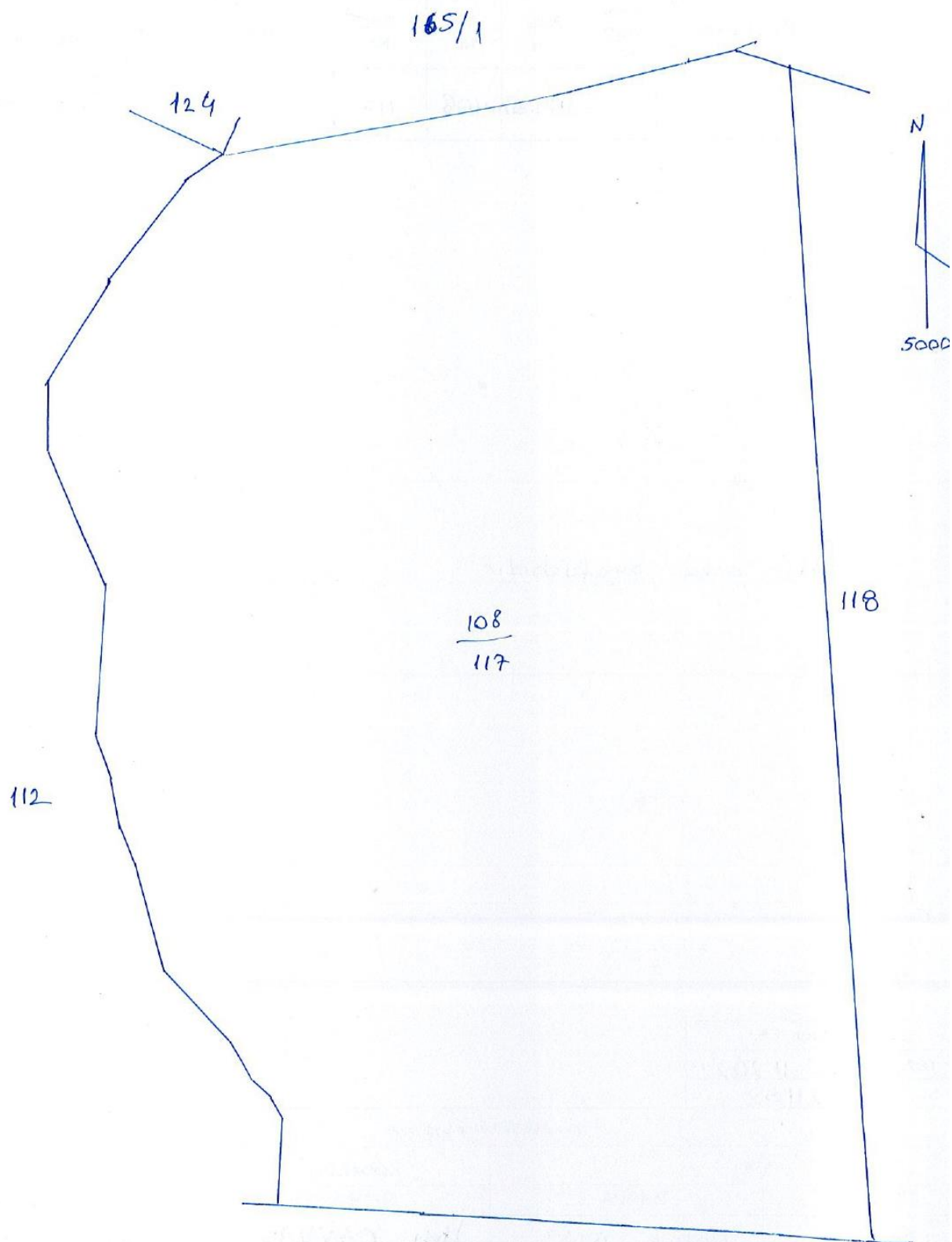
N

1
5000

Kesilen Harcın F.S.:	
Tarih	23.11.2021
No.	221198

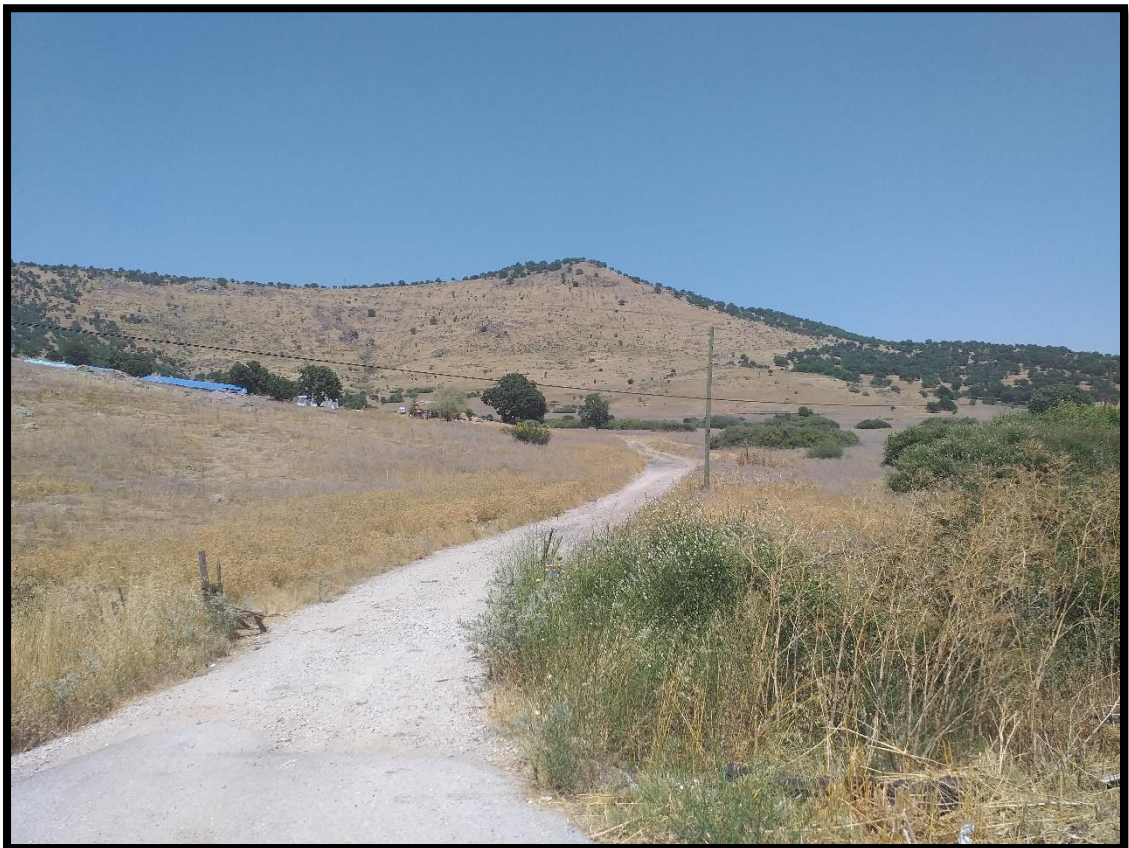
Kadastro Paftasına Uygundur.

Çizen		Kontrol Eden	Tasdik Eden
ÖNVANI	Teknisyen	Kont.Müh./Memuru	Kadastro Müdürü a.
ADI SOYADI	Hotice AYAZ	Limit CANALAN	Limit CANALAN
TARİH	23.11.2021	23.11.2021	23.11.2021
İMZA			



Handwritten signatures and initials at the bottom of the map.

FOTOĞRAFLAR





MÜELLİFE İLİŞKİN BİLGİLER



**T.C.
YÜKSEKÖĞRETİM KURULU BAŞKANLIĞI
ANKARA**



09.05.2019

MEZUN BELGESİ

T.C. Kimlik No : 14395429254
Adı Soyadı : GÖKHAN SÜLEYMAN ÖZOK
Baba Adı : MUSTAFA KEMAL
Anne Adı : SÜHEYLA
Doğum Tarihi : 16.06.1959
Program : ORTA DOĞU TEKNİK ÜNİVERSİTESİ/MİMARLIK FAKÜLTESİ/ŞEHİR VE BÖLGE
PLANLAMA (İNGİLİZCE)
Diploma No : null
Diploma Notu : 2.11 / 4
Mezuniyet Tarihi : 14.07.1983
Durum : MEZUNİYET

İLGİLİ MAKAMA

Orta Doğu Teknik Üniversitesi tarafından kimlik ve mezun bilgileri bildirilen Gökhan Süleyman Özok yukarıda belirtilen programdan mezun olmuştur.

* Yukarıdaki yazılı bilgilere ilişkin tereddüt yaşanması halinde ilgili yükseköğretim kurumunun öğrenci işlerinden sorumlu birimine başvurulması gerekmektedir.

Bu belgenin doğruluğunu barkod numarası ile <https://www.turkiye.gov.tr/belge-dogrulama> adresinden, mobil cihazlarınıza yükleyeceğiniz e-Devlet Kapısına ait Barkodlu Belge Doğrulama veya YÖK Mobil uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.



T.C.
ANKARA 32.
NOTERLİĞİ

İMZA SİRKÜLERİ

Nº 03626

ANKARA 32. NOTERİ
BELGİN BAYRAKTUTANDİKMEN CAD. NO:216/D
27-28 ÇANKAYA /
ANKARA
Tel:+903124827966
Fax:+903124820253

ÜNVANI : ÖZOK PLANLAMA İMAR MÜHENDİSLİK LİMİTED ŞİRKETİ
ADRES : Kavaklıdere Mahallesi Büklüm Cadde No: 2 / 15 Çankaya /
ANKARA
YETKİLİ : GÖKHAN SÜLEYMAN ÖZOK 14395429254
YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : MÜNFERİDEN
TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : /Aksi karar alınana kadar
TİCARET SİCİL ADI - NO : ANKARA - 317593
VERGİ DAİRESİ - NO : 006253 KAVAKLIDERE - 7040560379

Yukarıda adresi yazılı **ÖZOK PLANLAMA İMAR MÜHENDİSLİK LİMİTED ŞİRKETİ** ünvanlı şirketin Türkiye Ticaret Sicili Müdürlüğü'nün 15.02.2018 tarih ve 9517 sayılı nüshasının 12. sayfasında neşredilen ;7.Şirketin İdaresi Şirketin işleri ve işlemleri genel kurul tarafından seçilecek bir veya birkaç müdür tarafından yürütülür. Aksi Karar Alınıncaya Kadar **Gökhan Süleyman Özok** Müdür olarak seçilmiştir. Yetki Şekli: Münferiden Temsile Yetkilidir. 8.Temsil Şirketi müdürler temsil ederler. Şirketi temsil edecek imzalar genel kurul tarafından tespit, tescil ve ilan olunur. Müdürler, şirkete hizmet akdi ile bağlı olanları sınırlı yetkiye sahip ticari vekil veya diğer tacir yardımcıları olarak atayabilir. Bu şekilde atanacak olanların görev ve yetkileri, hazırlanacak iç yönergede açıkça belirlenir. Bu durumda iç yönergenin tescil ve ilanı zorunludur, iç yönerge ile ticari vekil ve diğer tacir yardımcıları atanamaz. Yetkilendirilen ticari vekil veya diğer tacir yardımcıları da ticaret siciline tescil ve ilan edilir. Bu kişilerin, şirkete ve üçüncü kişilere verecekleri her tür zarardan dolayı müdürler müteselsilen sorumludur. denildiğinden, şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.

ÖZOK PLANLAMA İMAR MÜHENDİSLİK LİMİTED ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (MÜDÜR) GÖKHAN SÜLEYMAN ÖZOK

İMZA

İMZA

İMZA

Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 7040560379 vergi numaralı **ÖZOK PLANLAMA İMAR MÜHENDİSLİK LİMİTED ŞİRKETİ** adına **YETKİLİSİ** olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 28/03/2027 geçerlilik tarihli, A02L95709 seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı **Mustafa Kemal** , ana adı **Süheyla** , doğum tarihi 16/6/1959 olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 14395429254 T.C. kimlik numaralı **GÖKHAN SÜLEYMAN ÖZOK** isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylarım. Onaltı Şubat İkinonsekiz, Cuma günü 16/02/2018
DAYANAK: Türkiye Ticaret Sicili Müdürlüğü'nün 15.02.2018 tarih ve 9517 sayılı nüshasının 12..sayfası ekte sunulmuştur.N.K.79.M.

ANKARA 32. NOTERİ
Belgin BAYRAKTUTANYerine
İmzaya Yetkili Katip
Ramazan GÜVENDİREN

SERİ NO	:1839	T.C. NO.:	14395429254
ADI	:Gökhan Süleyman		
SOYADI	:ÖZOK		
BABA ADI	:Mustafa Kemal		
DOĞUM YERİ	:Sandıklı		
DOĞUM TARİHİ	:16.06.1959		
UNVANI	:Şehir Plancısı		
MEZUNİYET TARİHİ	:04.07.1983		
ÜNİVERSİTE	:Orta Doğu Teknik Üniversitesi		

İşbu YETERLİLİK BELGESİ, **Gökhan Süleyman ÖZOK** isteği üzerine verilmiş olup, PLAN YAPIMINI YÜKÜMLENECEK MÜELLİFLERİN YETERLİLİĞİ HAKKINDA YÖNETMELİK'in 5. maddesinde belirtilen A grubundaki planları yapmaya yetkilidir.

**ÖZEL SEKTÖR
PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ**

Seri No. :1839
Dosya No. :1740

14.12.2023
Tarihine kadar geçerlidir.

Murat ORAL
Genel Müdür V.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

KURUM GÖRÜŞLERİ