



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



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

Dikili Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgesine ait 1 paftadan ibaret 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 4 paftadan ibaret 1/1000 uygulama imar planı değişikliği incelendi. TDİOSB Yönetmeliği uyarınca/...../..... tarihli ve sayılı Genel Müdürlük Makamının kararı ile onaylandı.
...../...../20...

İNCELEYEN	KONTROL EDEN	DAİRE BAŞKANI

TARIMA DAYALI İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI

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

DİKİLİ TARIMA DAYALI İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PAFTA NO
J17-c-20-d
J17-c-20-d-2-b
J17-c-20-d-2-c
J17-c-20-d-3-d
J17-c-20-d-1-b

DEĞİŞİKLİK

İMZA

AÇIKLAMA



ÖLÇEK
PAFTA NO
PLAN NO

1/5000- 1/1000

PLAN MÜELLİFİ

FİRMA

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



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

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	ii
AMAÇ-KAPSAM-YÖNTEM	1
1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	2
2. PLANLAMA ALANININ YÖNETİMSEL YAPISI VE İDARİ BÖLÜNÜŞ	3
3. FİZİKSEL YAPI	4
3.1 İKLİM	4
3.2 BİTKİ ÖRTÜSÜ	4
3.3 JEOLojİ	5
4. DEMOGRAFİK YAPI	10
5. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI	10
5.1. SOSYAL YAPI	10
5.2. EKONOMİK YAPI	11
6. ULAŞIM	12
7. MER'İ PLAN KARARLARI	13
7.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	13
8. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	16
9. PLAN KARARLARI	17

ŞEKİLLER

Şekil 1 Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Konumu	2
Şekil 2 Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu.....	3
Şekil 3 Yerleşime Uygunluk Haritası.....	10
Şekil 4 İzmir Dikili Termal KTKGB 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Alanın Konumu	13
Şekil 5 İzmir –Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Alanın Konumu.....	13
Şekil 6 İzmir Dikili Termal KTKGB 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Alanın Konumu.....	14
Şekil 7 Alana Ait Onaylı Genel Yerleşim Planı	14
Şekil 8 Alana Ait Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	15
Şekil 9 Alana Ait Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	15
Şekil 10 Yürürlükteki Nazım İmar Planındaki İdari ve Sosyal Tesis Alanı (2415 ada 10 Parsel)	17
Şekil 11 Yürürlükteki Uygulama İmar Planındaki İdari ve Sosyal Tesis Alanı (2415 ada 10 Parsel)	17
Şekil 11 Öneri Nazım İmar Planındaki İdari ve Sosyal Tesis Alanı (2415 ada 10 Parsel)	18
Şekil 11 Öneri Uygulama İmar Planındaki İdari ve Sosyal Tesis Alanı (2415 ada 10 Parsel)	18
Şekil 12 Yürürlükteki Nazım İmar Planındaki Teknik Altyapı Alanı (2421 ada 8 Parsel).....	19
Şekil 12 Yürürlükteki Uygulama İmar Planındaki Teknik Altyapı Alanı (2421 ada 8 Parsel)	19
Şekil 13 Öneri Nazım İmar Planındaki Teknik Altyapı Alanı (2421 ada 8 Parsel)	20
Şekil 13 Öneri Uygulama İmar Planındaki Teknik Altyapı Alanı (2421 ada 8 Parsel)	20

AMAÇ-KAPSAM-YÖNTEM

AMAÇ

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

KAPSAM

1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği çalışmasına konu olan alan; Tarım ve Orman Bakanlığının 05.11.2019 tarih ve E.3368717 sayılı yazısı ile yer seçimi kesinleşen, 07.11.2019 tarihli Bakanlık Oluru ile tüzel kişilik kazanan İzmir-Dikili Tarıma Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde bulunan 2421 ada 8, 2415 ada9 ve 10 numaralı parsel sınırlarında yapılan düzenlemeleri kapsamaktadır.

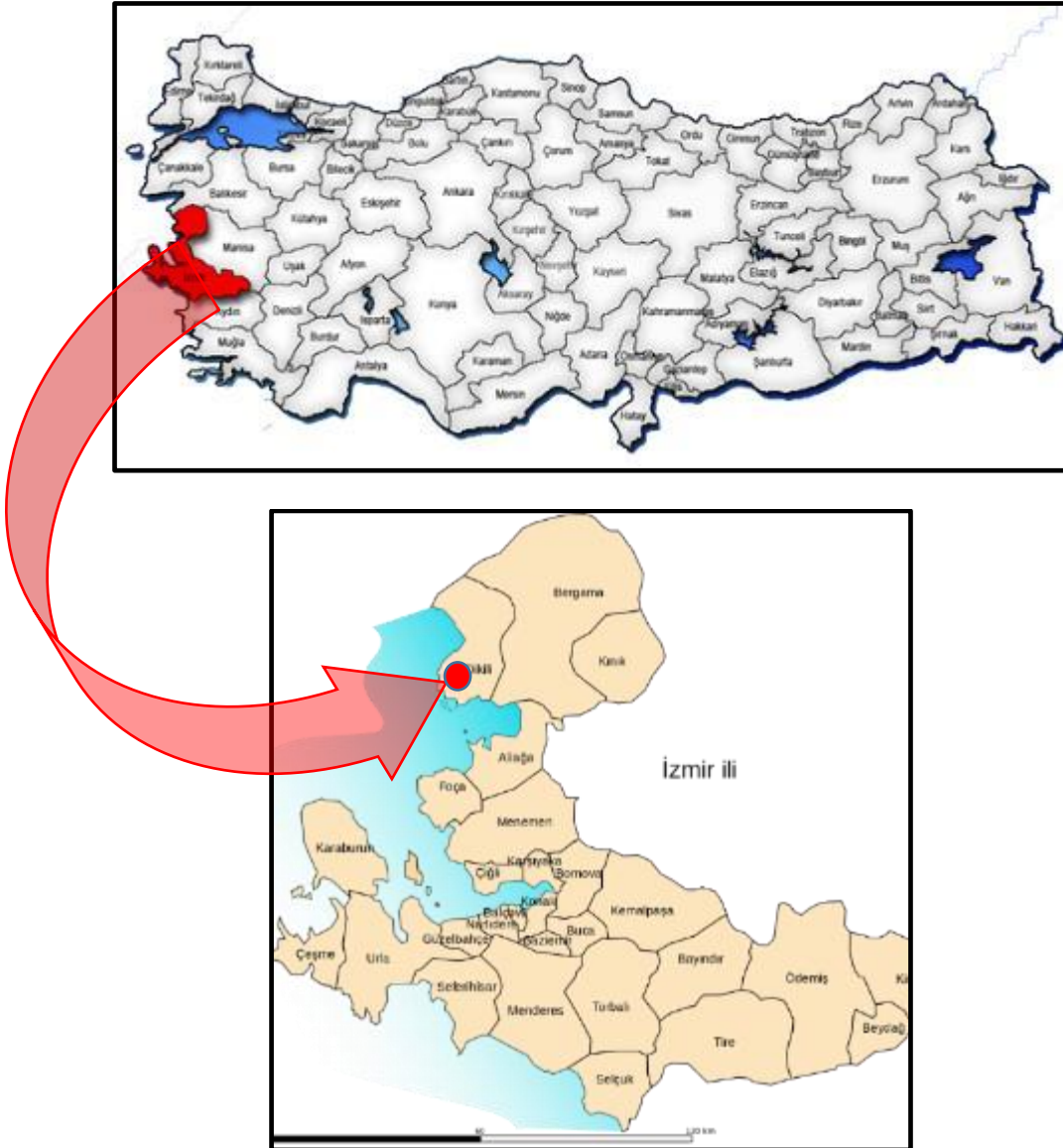
YÖNTEM

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

1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

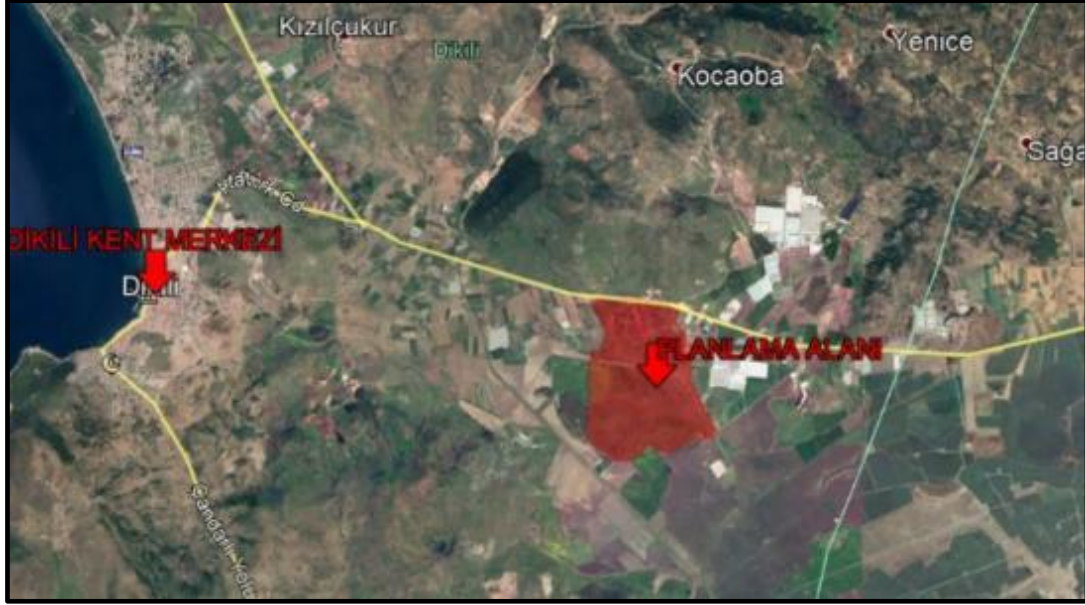
İzmir ili 37 45' ve 39 15' kuzey enlemleri ile 26 15' ve 28 20' doğu boylamları arasında kalmaktadır. İlin kuzeyinde Balıkesir, doğusunda Manisa, güneyinde Aydın, batısında ise Ege Denizi yer almaktadır. İzmir ilinin yüzölçümü 12.012 km²'dir.

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.



Şekil 1 Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Konumu

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



Şekil 2 Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu

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

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

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

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

2. PLANLAMA ALANININ YÖNETİMSEL YAPISI VE İDARİ BÖLÜNÜŞ

İzmir İli merkez ilçe dahil 30 ilçeden oluşmaktadır. Bunlar; Aliğa, Balçova, Bayındır, Bayraklı, Bergama, Beydağ, Bornova, Buca, Çeşme, Çiğli, Dikili, Foça, Gaziemir, Güzelbahçe, Karabağlar, Karaburun, Karşıyaka, Kemalpaşa, Kınık, Kiraz, Konak, Menderes, Menemen, Narlıdere,

Ödemiş, Seferihisar, Selçuk, Tire, Torbalı, Urla ilçeleridir. 2018 yılı ADNKS sonuçlarına göre İzmir ilinin nüfusu 4.320.519 kişi olarak tespit edilmiştir. İlin ortalama nüfus yoğunluğu 359,68 kişi/km²'dir. Aynı yıla ait sayım sonuçlarına göre İzmir Dikili ilçesinde nüfus 44.172 kişidir. İlçenin ortalama nüfus yoğunluğu 81,64 kişi/km² olarak tespit edilmiştir. Dikili ilçe nüfusu toplam il nüfusunun % 1,02'sini oluşturmaktadır. (Kaynak: <http://tuik.gov.tr>)

3. FİZİKSEL YAPI

3.1 İKLİM

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

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

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

3.2 BİTKİ ÖRTÜSÜ

İlçe toprakları özelliklerini, alüvyal ve kolüvyal birikme alanlarından almaktadır. Dikili çevresindeki topraklar "Akdeniz Toprakları" grubuna girmektedir. Dikili'de yüksek rölyefteki bitki örtüsü, tipik Akdeniz formasyonları olan kızılçam, karaçam, göknar, ladin ve makilerden oluşur. Ayrıca, meşe, palamut ve fundalıklar yayılış gösterir. Fıstık çamları yoğun olarak Kozak Yaylası ve Geyikli Dağı'nda bulunur. Akarsu boylarında çınar, söğüt ve kavak ağaçlarına kümeler halinde rastlanır.

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

3.3 JEOLJİ

3.1.1. DEPREM DURUMU

AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Yeni harita 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe girmiştir. İzmir ve ilçeleri, Türkiye Deprem Bölgeleri haritasında 1. derece deprem bölgesinde, Türkiye Deprem Tehlike Haritasında ise “Yüksek Tehlike” olarak tanımlanan aralık içerisinde görünmektedir.

3.1.2. PLANLAMA ALANININ JEOLJİSİ

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

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

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

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

7. Çalışma alanında maksimum kayma modülü (G) değerleri incelendiğinde: 1. tabaka için 39.69-242.96 **kgr/cm²**, 2. tabaka için 342.15-1546.58 **kgr/cm²** aralığında olduğu görülmektedir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bu alanlarda;

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

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

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

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

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

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

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

Önlemleri Alanlar-2.1 (ÖA-2.1) (Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)

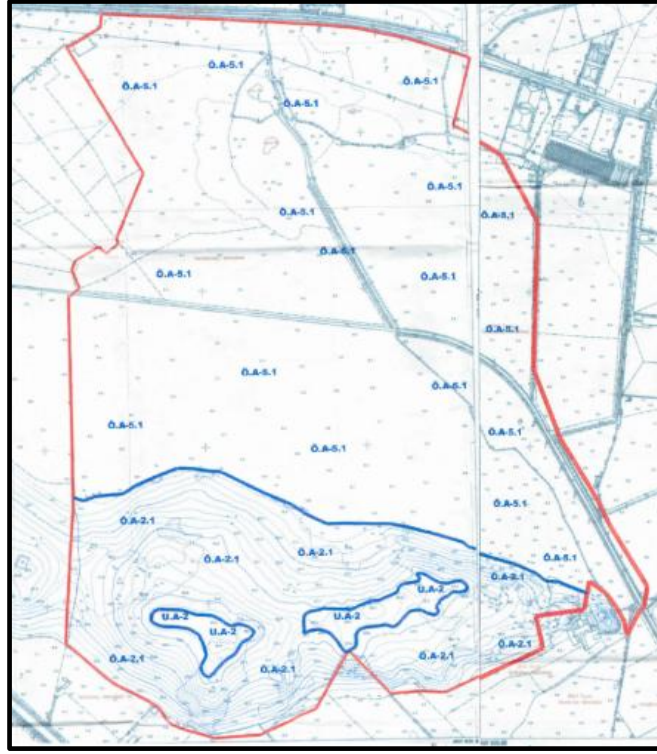
İnceleme alanının jeolojisini Neojen-Pliyosen yaşlı Dikili biyotit-hornblend andezitler oluşturmaktadır. Eğimin % 15-20 arası olduğu yerler bu kategoride değerlendirilmiştir. Bu alanlarda yapılan sondaj çalışmalarında yer altı suyu gözlenmemiştir. İnceleme alanında yapılan sondajlarda alınan karotların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

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

14. Planlama aşamasında ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerine uyulmalıdır.

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

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



Şekil 3 Yerleşime Uygunluk Haritası

4. DEMOGRAFİK YAPI

2022 yılı ADNKS sonuçlarına göre İzmir ilinin nüfusu 4.462.056 kişi olarak tespit edilmiştir. İlin ortalama nüfus yoğunluğu 372 kişi/km²'dir. Aynı yıla ait sayım sonuçlarına göre İzmir Dikili ilçesinde nüfus 47.360 kişidir. Dikili ilçe nüfusu toplam il nüfusunun % 1,06'sını oluşturmaktadır.

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

5. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

5.1. SOSYAL YAPI

Dikili ilçesinde, etnik yapı itibariyle gelenek ve göreneklerde büyük farklılıklar bulunmamaktadır. İlçe halkı dışa dönük, yeniliklere açıktır. Halk belirli bir eğitim ve kültür seviyesine sahip olup, yeniliklere kolaylıkla uyup, yenilikleri uygulayabilmektedir. İlçede okul çağındaki çocukların eğitim ve öğretimleri mevcut okullarda yapılmaktadır. Okul çağına geldiği halde okula gidememiş çocuk bulunmamaktadır.

Dikili ilçesinde okul dışı eğitim, Halk Eğitim Merkezi kanalıyla yapılmaktadır. Eğitime ve öğretime yönelik çalışmalar ilçe merkezi ve köylerinde çeşitli konularda konferanslar ve eğitim çalışmaları çeşitli kurslar açmak yoluyla yapılmaktadır.

Tarımsal konularda, insan sağlığından din eğitimine kadar mesleki ve toplumsal konulardaki halk eğitimi ilçedeki mevcut işleri yürütmekle görevli birimler tarafından yerine getirilmektedir.

İlçede matbaa olup mahalli gazeteler yayınlanmaktadır. İzmir'e yakınlığı, ulaşım kolaylığı nedeniyle halkın basılı yayın ve gazete ihtiyaçları günlük olarak karşılanmaktadır.

İlçede 1985 yılından bu yana yapılan festival yerli turizm açısından etkinlik yaratmaktadır. Ayrıca ilçede çim futbol sahası, tribün ile kapalı spor salonu bulunmaktadır.

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

5.2. EKONOMİK YAPI

Tarım

Dikili İlçesi topraklarının büyük bir bölümünü tarım alanları oluşturmaktadır. Tarım arazilerini tarla bitkileri, zeytin, sebze, meyve, bağ oluşturmaktadır. İlçede tarla ürünleri içerisinde en fazla üretim mısır (silaj), patates, buğday, pamuktan sağlanmaktadır.

İlçede ayrıca ısıtılması jeotermal kaynaklarla sağlanan Türkiye'de sera alanı bakımından en büyük sera alanlarına sahip işletmeler bulunmaktadır. Bunlar Agrobay, Agrion, Ersezgin, Vegevital ve YDA Gruptur. İşletmelerde ağırlıklı olarak domates üretimi yapılmaktadır.

İlçede Deliktaş Mahallesi Zeytincilik ve Besicilik alanında faaliyet veren Dikili Çiftliği yer almaktadır. Çiftlikte zeytin ve zeytinyağı, et ve et ürünleri üretimi yapılmaktadır. İlçede ayrıca Denizköy'de Akdeniz çiftlik balıkları üreten tesis yer almaktadır. İlçede ayrıca büyükbaş hayvan, küçükbaş hayvan üretimi de yapılmaktadır.

Sanayi

Dikili ilçesinde üst ölçekte sanayiye yönelik bir faaliyet bulunmamaktadır.

Turizm

Dikili, sahip olduğu doğal, tarihi değerleri ve jeotermal su potansiyeli ile Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca 16.12.2006 tarih ve 26378 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak İzmir Dikili Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi ilan edilmiş ve sınırları 28.05.2009 tarihinde daraltılarak son halini almıştır.

Bölgeyi diğer turizm merkezlerinden farklılaştıran ve KTKGB ilan edilmesinde rol oynayan

özelliği sahip olduğu jeotermal kaynaklardır. Bunun yanında kumsalında Pisa, Kokarot, Hayıtlı Koyu, Killik, Çam Kamp, Kayra, Er, Ayazma, Zindancık, Kalem Adası, Belediye Halk Plajı, Bademli Deniz Ilıcası plajlarına sahiptir. Pitane, Çandarlı Kalesi, Bademli Köyü, Kalem ve Garip Adaları, Nebiler Şelalesi ve Mağarası, Karagöl gibi tarihi ve doğal değerlere sahiptir.

6. ULAŞIM

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

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

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

Planlama alanı yakınında bu bölgeye hizmet eden herhangi bir demiryolu altyapısı bulunmamaktadır. Fakat Ankara İzmir demiryolu hattı 115 km uzaklıkta olan İzmir ilinden ve Bandırma-Alsancak, Balıkesir Alsancak demiryolu hatları ile 70 km uzaklıkta olan Soma ilçesinden Dikili ilçesine ulaşmak mümkündür. Ayrıca İzmir ili, Aliğa-Selçuk ilçeleri banliyö hattında hizmet veren kent içi raylı toplu taşıma sistemi İZBAN bulunmaktadır. İZBAN ile kent merkezinden ve havalimanından 60 km uzaklıktaki Aliğa ilçesine gelip buradan minibüsler ile ilçeye ulaşım sağlanabilmektedir. İZBAN hattının Bergama ilçesine kadar uzatılması proje halindedir.

Dikili ilçesinde bulunan liman sayesinde denizyolu ile ilçeye ulaşmak mümkündür. İlçe İzmir'e 66 mil, İstanbul'a 228 mil ve Midilli'ye 18 mil uzaklıktadır. Dikili ve Midilli arası karşılıklı feribot seferleri yapılmaktadır. Dikili Limanı aynı zamanda deniz giriş kapısı olarak kullanılmaktadır. İzmir'e gelen turistlerin önemli bir bölümü Dikili'den giriş yapmaktadır.

7. MER'İ PLAN KARARLARI

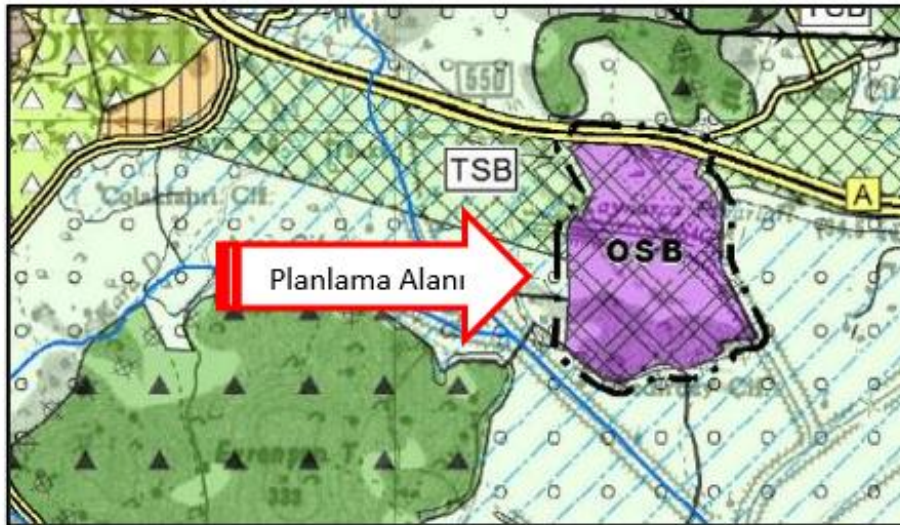
7.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

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

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

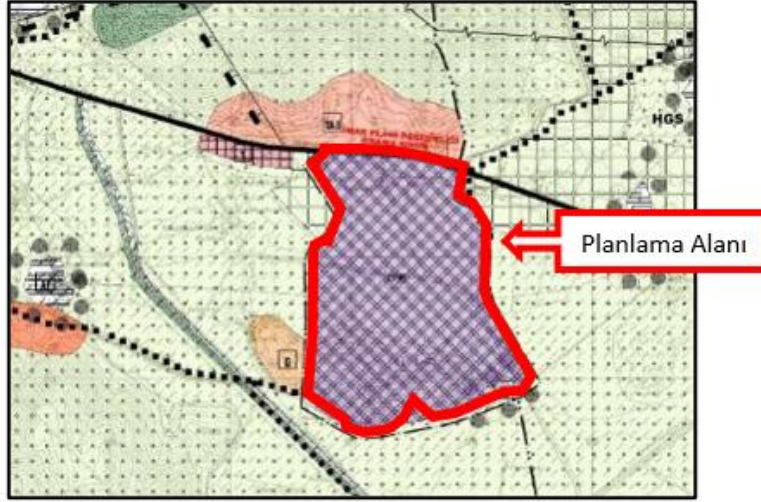


Şekil 4 İzmir Dikili Termal KTKGB 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Alanın Konumu



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

İZMİR DİKİLİ TARIMA DAYALI İHTİSAS SERA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



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

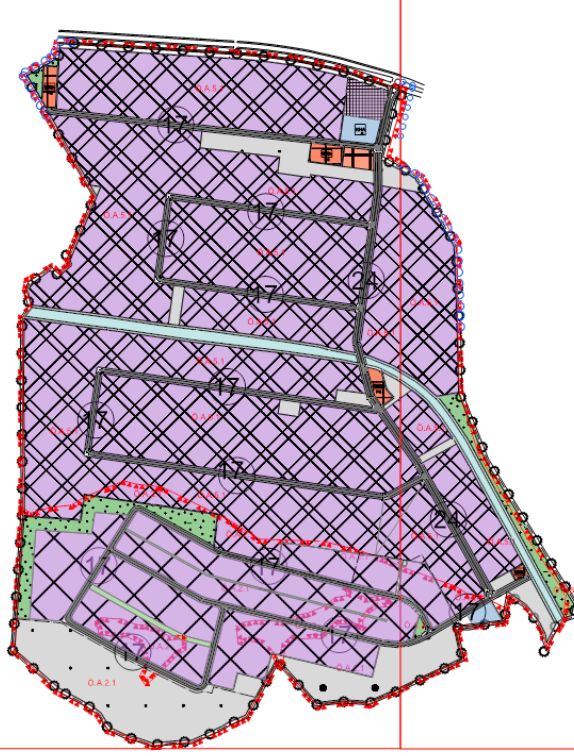
Planlama Alanı 1/25.000 ölçekli Dikili Termal Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Nazım İmar Planında da Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulunun 02.04.2020 tarih ve 2020/07-09 sayılı kararı doğrultusunda 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunun 7. Maddesi kapsamında Bakanlıkça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

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

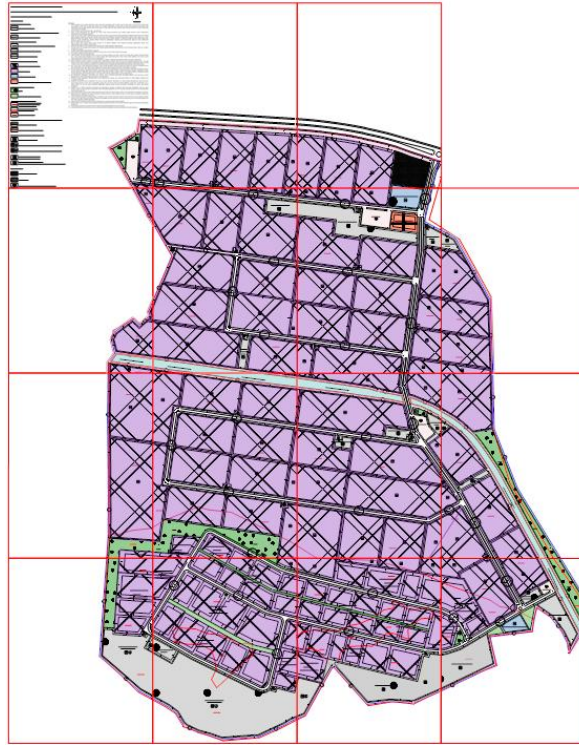


Şekil 7 Alana Ait Onaylı Genel Yerleşim Planı

Alana ait Nazım ve Uygulama İmar Planı 23.09.2021 tarihinde Tarım ve Orman Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğünce onaylanmıştır. Daha sonra alan içerisinde bazı değişiklikler yapılmış olup bu değişiklikler Bakanlıkça 24.09.2023 ve 06.02.2024 tarihlerinde onaylanarak plan son halini almıştır.



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



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

8. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Dikili Tarım Dayalı İhtisas Sera Organize Sanayi Bölgesi'ne (TDİSOB) ilişkin yürürlükte bulunan imar planlarının, Bölgenin güncel ihtiyaçları ve planlanan yatırımlar doğrultusunda yeniden değerlendirilmesi gereği ortaya çıkmıştır. Bu kapsamda, plan kararlarının işlevsellik, mekânsal verimlilik ve sürdürülebilirlik ilkeleri çerçevesinde revize edilmesi amaçlanmaktadır.

Bölgenin güneyinde, Güneş Enerjisi Santrali (GES) kullanımına yönelik olarak planlarda teknik altyapı alanı olarak belirlenen alanda gerçekleştirilen saha düzenleme çalışmaları, kazı ve dolgu uygulamaları sonrasında, söz konusu alanın bir bölümünün planlanan kullanım doğrultusunda değerlendirilmediği ve fiilen atıl kaldığı tespit edilmiştir. Mevcut durum ve Bölge genelindeki sanayi alanı ihtiyacı birlikte değerlendirildiğinde, söz konusu alanın daha etkin ve rasyonel kullanılabilmesi amacıyla sanayi alanına dönüştürülmesi planlanmıştır.

Öte yandan, yürürlükteki imar planında İdari ve Sosyal Tesis Alanı olarak belirlenen alanın, TDİSOB bünyesinde planlanan idari bina ve model seranın mekânsal gereksinimlerini karşılamada yetersiz kaldığı anlaşılmıştır. Bölgenin yönetim, eğitim, tanıtım ve teknik faaliyetlerinin sağlıklı ve kesintisiz biçimde sürdürülebilmesi amacıyla ihtiyaç duyulan bu yapıların bütüncül olarak planlanabilmesi için, İdari ve Sosyal Tesis Alanının kuzeyinde yer alan Hizmet ve Destek Alanından 1910.16 m² büyüklüğündeki alanın İdari ve Sosyal Tesis Alanına dahil edilmesi gerekli görülmüştür.

Ayrıca; Yürürlükte bulunan imar planı plan notlarının 7. maddesinde yer alan “altyapı elemanları (baca, trafo vb.)” ifadesinin, TDİSOB’un teknik altyapı ihtiyaçlarını açık ve kapsayıcı biçimde tanımlamada yetersiz kaldığı değerlendirilmiştir. Tarım dayalı ihtisas organize sanayi bölgelerinin üretim, enerji ve çevresel sürdürülebilirlik odaklı yapısı gereği; atıksu, yağmur suyu ve jeotermal sistemlere ilişkin altyapı hatları Bölge bütününde önemli bir teknik gereksinim oluşturmaktadır.

Bu doğrultuda, plan uygulama aşamasında tereddütlerin giderilmesi, altyapı tesislerinin plan kararlarıyla uyumlu, bütüncül ve mevzuata uygun biçimde hayata geçirilebilmesi amacıyla, plan notlarının 7. maddesinde yer alan “altyapı elemanları (baca, trafo vb.)” ifadesine parantez içinde “ATIKSU, YAĞMUR SUYU, JEOTERMAL HATLAR, vb.” ibaresinin eklenmesi planlanmaktadır.

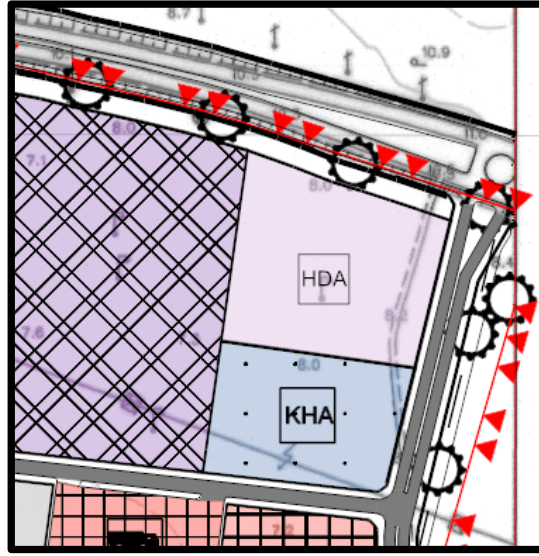
Söz konusu düzenleme; plan hükümlerinin açıklığını artırmaya, uygulamada karşılaşılabilecek yorum farklılıklarını önlemeye ve TDİSOB’un teknik altyapı sistemlerinin sağlıklı ve sürdürülebilir biçimde işletilmesine katkı sağlamaya yönelik olup, planın genel bütünlüğü ve amacı ile uyumludur.

Hazırlanan plan değişikliği önerileri; üst ölçekli plan kararları, tarım dayalı ihtisas organize sanayi bölgelerinin kuruluş amaçları ve planlama ilkeleri doğrultusunda, kamu yararı gözetilerek ve mekânsal bütünlük korunarak hazırlanmıştır.

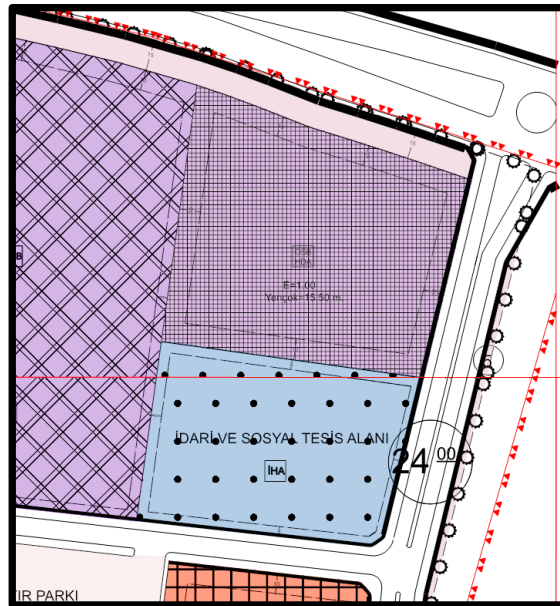
9. PLAN KARARLARI

Planlama Alanında yapılan düzenlemeler aşağıda açıklanmaktadır;

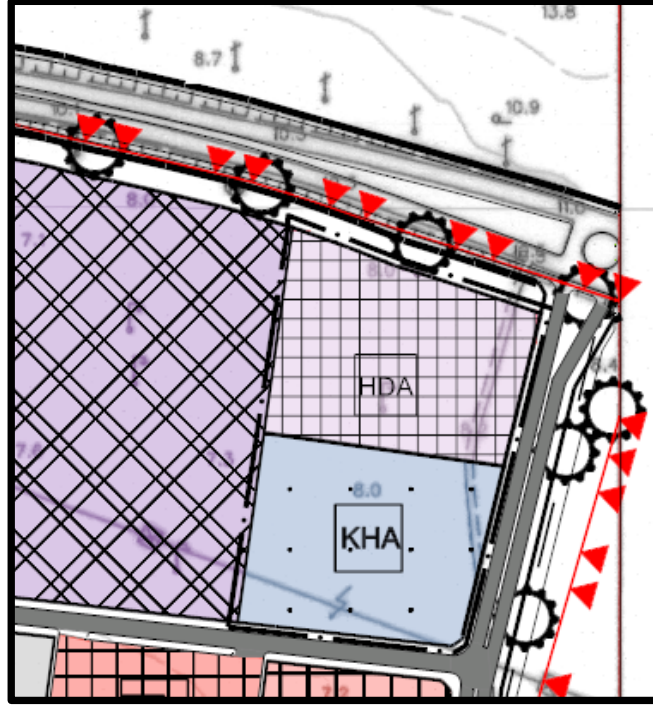
- İdari ve Sosyal Tesis Alanının, planlanan idari binanın ve model seranın ihtiyaç duyduğu alanı karşılayamaması nedeniyle kuzeyindeki Hizmet ve Destek Alanından 1910.16 m²'lik alan İdari ve Sosyal Tesis Alanına dahil edilmiştir.



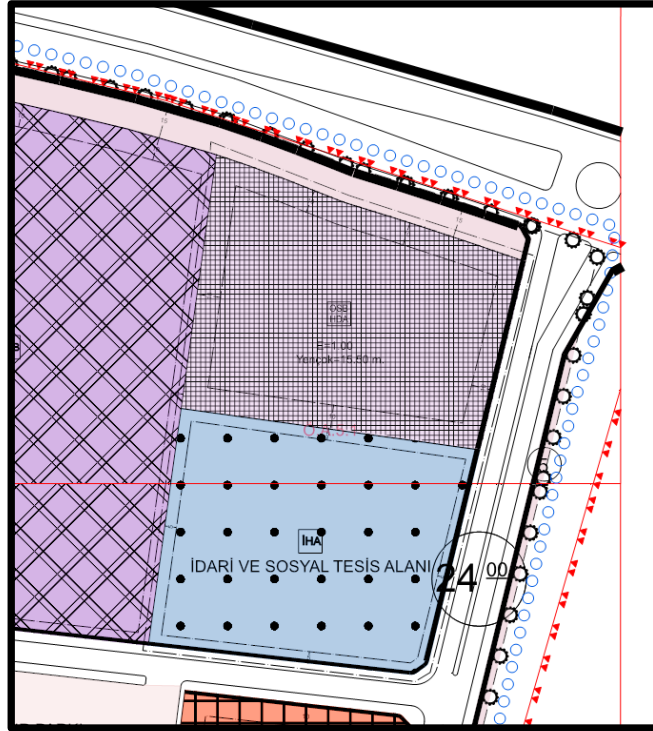
Şekil 10 Yürürlükteki Nazım İmar Planındaki İdari ve Sosyal Tesis Alanı (2415 ada 10 Parsel)



Şekil 11 Yürürlükteki Uygulama İmar Planındaki İdari ve Sosyal Tesis Alanı (2415 ada 10 Parsel)



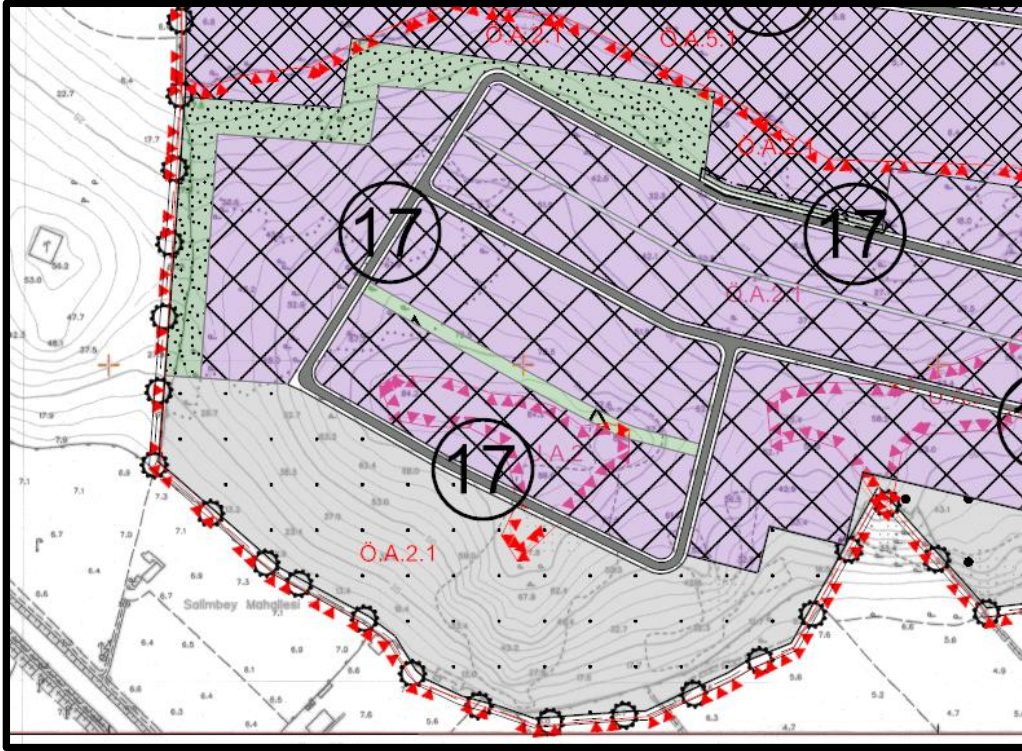
Şekil 12 Öneri Nazım İmar Planındaki İdari ve Sosyal Tesis Alanı (2415 ada 10 Parsel)



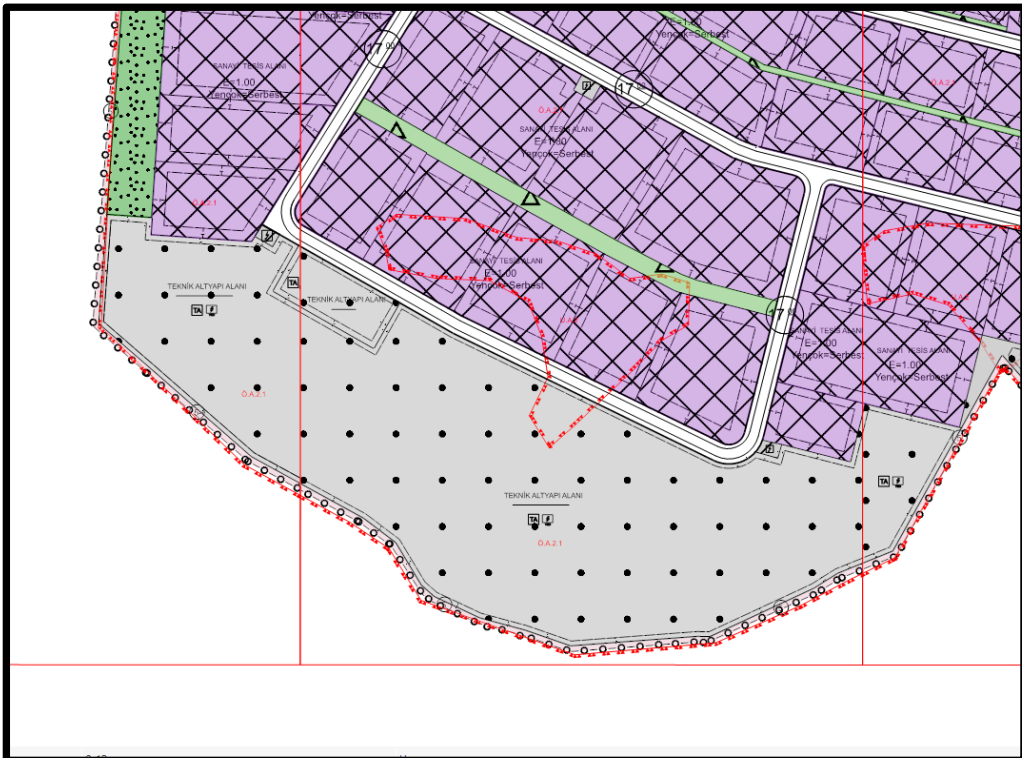
Şekil 13 Öneri Uygulama İmar Planındaki İdari ve Sosyal Tesis Alanı (2415 ada 10 Parsel)

- Bölgenin güneyinde GES için ayrılan teknik altyapı alanında, yapılan saha düzenlemesi, kazı ve dolgu işlemleri sonrası atıl kalan alanın daha verimli kullanılması amacıyla 2 adet sanayi parseli planlanmıştır.

İZMİR DİKİLİ TARIMA DAYALI İHTİSAS SERA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

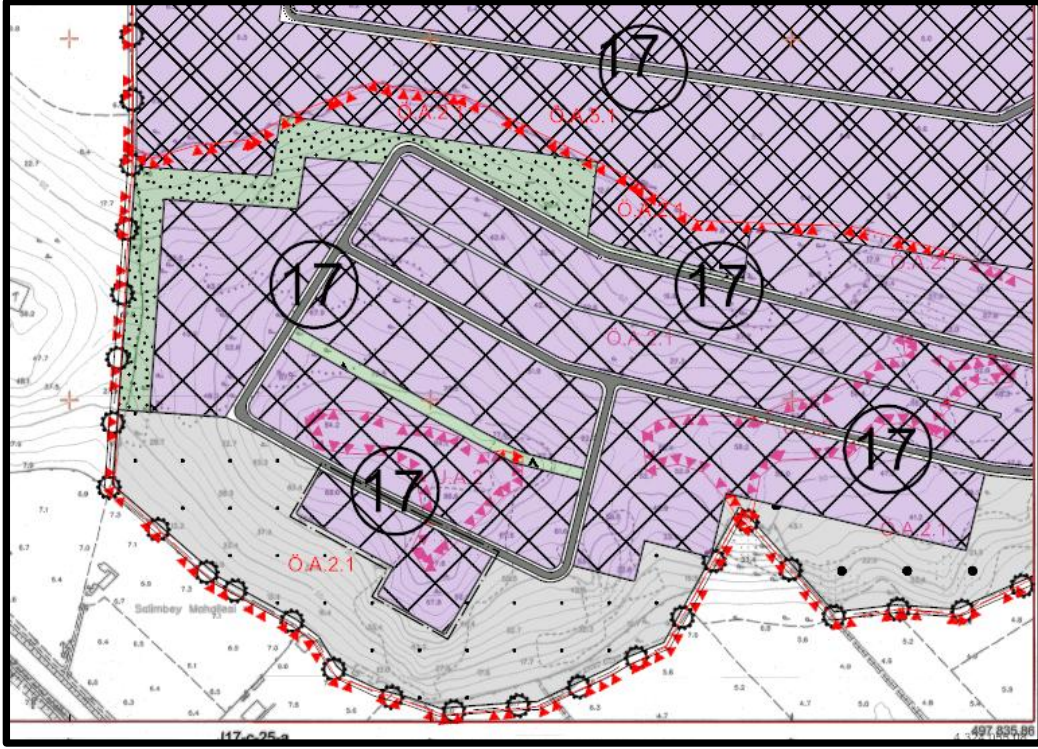


Şekil 14 Yürürlükteki Nazım İmar Planındaki Teknik Altyapı Alanı (2421 ada 8 Parsel)

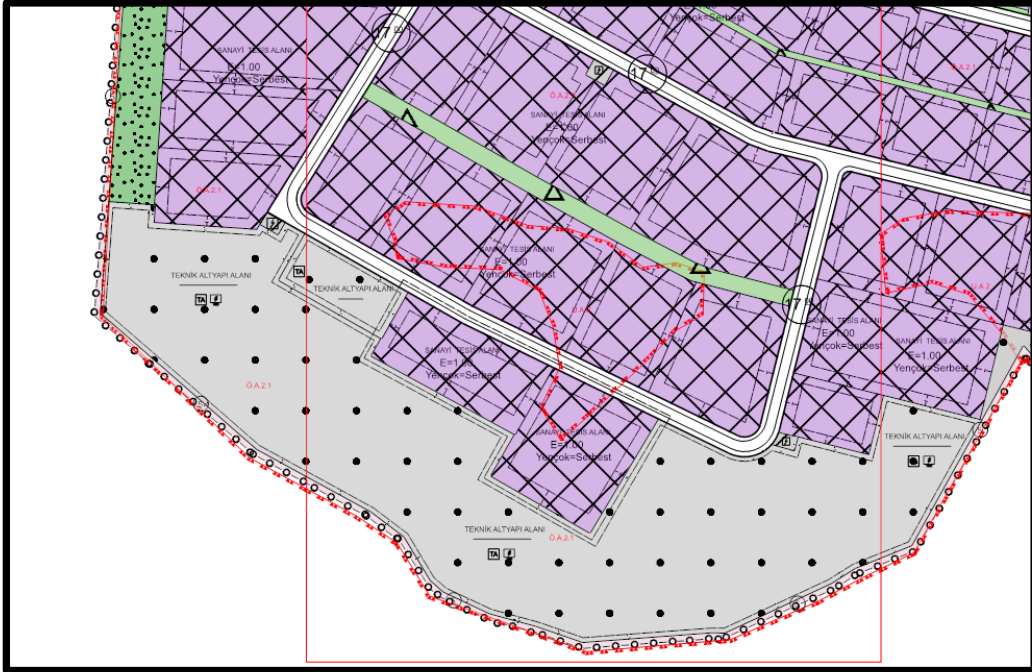


Şekil 15 Yürürlükteki Uygulama İmar Planındaki Teknik Altyapı Alanı (2421 ada 8 Parsel)

İZMİR DİKİLİ TARIMA DAYALI İHTİSAS SERA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



Şekil 16 Öneri Nazım İmar Planındaki Teknik Altyapı Alanı (2421 ada 8 Parsel)



Şekil 17 Öneri Uygulama İmar Planındaki Teknik Altyapı Alanı (2421 ada 8 Parsel)

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

Yürürlükteki ve Öneri Uygulama İmar Planı Karşılaştırmalı Alan Dağılımı Tablosu

DİKİLİ TARIMA DAYALI İHTİSAS SERA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ DEĞİŞİKLİK İMAR PLANI ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI TABLOSU						
Kullanım Adı	Mevcut İmar Planı			Değişiklik İmar Planı		
	Büyüklik (m2)	Oran (%)		Büyüklik (m2)	Oran (%)	
ÇALIŞMA ALANLARI						
Sera Parselleri Alanı	1790179.90	58.91		1790179.90	58.91	
Sanayi Alanı	451731.09	14.87		475830.19	15.66	
Hizmet Destek Alanı	14493.81	0.48		12583.65	0.41	
ORTAK DONATI ALANLARI						
İdari ve Sosyal Tesis Alanı	15585.92	0.51	14.13	17496.08	0.58	13.40
Park	82917.06	2.73		82917.06	2.73	
Arıtma Tesisi Alanı	11276.11	0.37		11276.11	0.37	
Katı Atık Tesisi Alanı	66575.31	2.19		66575.31	2.19	
Teknik Altyapı Tesisi Alanı	79149.64	2.60		79149.64	2.60	
Teknik Altyapı Alanı (Ges)	148617.60	4.89		124517.41	4.10	
Teknik Altyapı Alanı (Res)	-	-		-	-	
Tır Parkı	18331.52	0.60		18331.52	0.60	
Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	6809.94	0.22		6809.94	0.22	
YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR						
Sağlık Koruma Bandı	50180.36	1.65		50180.36	1.65	
ÖZEL KOŞULLU VE AFET TEHLİKELİ ALANLAR						
Kanal	64843.67	2.13		64843.67	2.13	
ULAŞIM						
Yol ve Otopark Alanı	220262.21	7.25		220263.30	7.25	
DİĞER						
Ağaçlandırılacak Alanlar	17833.45	0.59		17833.45	0.59	
GENEL TOPLAM	3038787.59	100.00		3038787.59	100.00	