

MOPAŞ MARKETÇİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

**MANİSA İLİ, SALIHLI İLÇESİ, SÜLEYMANİYE
MAHALLESİ, 1626 PARSEL**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	16.10.2023
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	16.10.2023
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	2.11.2023
RAPOR TARİHİ	3.11.2023
RAPOR NO	MOPAS-2310209
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET TARIMSAL TESİSİN DEĞERLEMESİ
DEĞERLEME ADRESİ	Süleymaniye Mahallesi, Türten Sokak, No:3,MOPAŞ üretim tesisi, (UAVT No: 3123724746), Bina No: 361862196 Salihli/Manisa
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ahmet İPEK- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 411627) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Ruhsat - İskan ve Mimari Projeler
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - Tapu Sureti
- Ek 5** - İmar Durumu (kopya)
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Melseki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan tarımsal tesisin 31.12.2020-31.12.2021-30.12.2022 tarihindeki ve güncel pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

MOPAŞ MARKETÇİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Ramazanoğlu Mah. Yıldırım Beyazıt Cad. No:25/1 Pendik / İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan tarımsal tesisin 31.12.2020-31.12.2021-30.12.2022 tarihindeki ve güncel tarihteki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için MOPAS-2310209 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ahmet İPEK Değerleme Uzmanı olarak raporun hazırlanmasında, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Değerleme Uzmanı olarak raporun kontrol edilmesinde, Eren KURT Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak raporun onaylanmasında görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için daha önceki tarihlerde şirketimiz tarafımızdan 1 adet rapor bulunmaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	MOPAS-2301128		
Rapor Tarihi	12.04.2023		
Rapor Konusu	1 ADET TARIMSAL TESİSİN DEĞERLEMESİ		
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet İPEK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	102.460.000		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

1626 PARSEL	
İli	: MANİSA
İlçesi	: SALİHLİ
Bucağı	:
Mahallesi	: SÜLEYMANIYE
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	: TÜRTEEN
Pafta No	:
Ada No	: -
Parsel No	: 1626
Alanı	: 89881,07 m ²
Vasfı	: İKİ KATLI İDARİ BİNA SOĞUK HAVA DEPOSU VE SERA
Sınırı	:
Sahibi	: MOPAŞ MARKETÇİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Yevmiye No	: 6295
Cilt No	: 17
Sayfa No	: 1784
Tapu Tarihi	: 28.04.2015

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 17.10.2023 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden müşteri tarafından alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Rehinler: 03.12.2018 Tarih ve 20442 Yevmiye numarası ile Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 30.000.000,00 TL bedel ile 1.dereceden müşterek ipotek bulunmaktadır.

Rehinler: 18.06.2021 Tarih ve 6692 Yevmiye numarası ile Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 30.000.000,00 TL bedel ile 2.dereceden müşterek ipotek bulunmaktadır.

Rehinler: 20-03-2023 Tarih ve 4118 Yevmiye numarası ile Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 350.000.000,00 TL bedel ile 3.dereceden müşterek ipotek bulunmaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 23/06/2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmıştır. Planda farklı tarihlerde revizyon yapılmıştır. Konu taşınmazın bulunduğu alan sulu tarım alanında yer almaktadır.



İl Çevre Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre MOPAŞ MARKETÇİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ tarafından yaptırılan 3194 Sayılı İmar Kanununun 8.B Maddesi ve 5302 Sayılı İl Özel İdare Kanunu'nun 10.Maddesinin C Fıkrası Gereği İl Genel Meclisi'nin 30.11.2011 Gün ve 221 Sayılı Kararı ile uygun görülmüş ve onaylanmıştır. Bu plana göre Emsal=0.05 ,Sera alanıdır.

* Değerleme konusu taşınmaz 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Koruma Kanununun ve 6537 sayılı TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN kapsamında yer almaktadır.

* Kanun değişikliği ile taşınmazın alım satım işlemleri taşınmazın Kuru/Sulu/Dikili/Örtü Altı gibi tarımsal niteliğine ve büyüklüğüne göre sınıflandırılmıştır. Ayrıca bu sınıflandırma dışında taşınmaz malikinin aynı ilçe sınırları içerisindeki tarla vasıflı tüm taşınmazlarının büyüklükleri, ilçe tarım müdürlüğü tarafından indirgenerek taşınmazın satış kabiliyeti konusunda yorum yapılabilmektedir. Salihli İlçesinde yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü, marjinal arazi büyüklüğü sulu tarım alanında 55 da, kuru tarım alanında 145 da, dikili tarım alanında 10 da, sera alanında 3 da olarak belirtilmiştir.

* Konu taşınmaz sulu tarım alanında yer almaktadır ve marjinal arazi büyüklüğünden daha büyüktür.

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yıl içerisindeki imar planında değişiklik bulunmamaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Konu taşınmazın yapı ruhsaları ve yapı kullanım izin belgeleri listesi aşağıda belirtilmiştir.

Projesinde belirtilen gübre deposu, bilgi işlem binası ve 2 adet silonun ise yapılmadığı gözlemlenmiştir.

23.05.2011 Tarih Numaralı Onaylı Mimari Projesi incelenmiştir.

İşlev	Tarih	No	Yapı Ruhsatı Veriliş Amacı	Kullanım Alanı m ²	İlk Ruhsat Tarihi	İlk Ruhsat no	Toplam Katsayısı	Yapı Sınıfı
Depo	21.03.2014	2014/50	Tadilat Ruhsatı	49 m ²	24.04.2012	2012/16	1	III-A
Listede Yer Almayan Binalar	21.03.2014	2014/50	Tadilat Ruhsatı	440 m ²	24.04.2012	2012/16	1	III-A
Soğuk Hava Deposu-İdari Bina	24.04.2012	2012/16	Yeni Yapı Ruhsatı	1224,5 m ²	24.02.2012	2012/16	2	III-A
Depo	24.04.2012	2012/16	Yeni Yapı Ruhsatı	522,75 m ²	24.02.2012	2012/16	1	I-B
Listede Yer Almayan Binalar	21.04.2014	2014/50	Tadilat Yapı Ruhsatı	95,5 m ²	24.04.2012	2012/16	1	III-A
Soğuk Hava Deposu-İdari Bina	24.03.2014	2014/25	Yapı Kullanım İzin Belgesi	1224,5 m ²	24.02.2012	2012/16	2	III-A

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerleme konusu 566 ada 1 parsel üzerindeki yapılar için ruhsat ve iskan belgesi bulunmakta olup, cins değişikliği yapılmıştır. Parsel üzerinde ruhsat ve iskan harici basit yapılar görülmüştür.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Herhangi bir yapı denetim kuruluşu bilgisine ulaşılamamıştır.

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın enerji verimlilik sertifikasına rastlanmamıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Manisa İli, Salihli İlçesi, Süleymaniye Mahallesi, Türten Sokak cepheli 3 Dış Kapı Numaralı MOPAŞ üretim tesisidir.



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

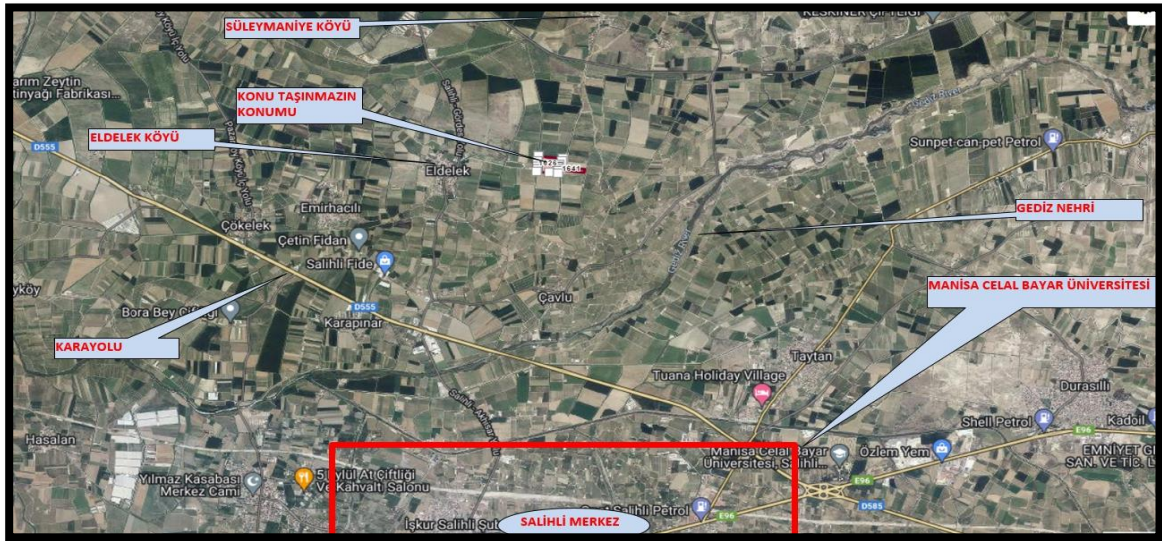
Değerleme konusu taşınmaz; Manisa İli, Salihli İlçesi, Süleymaniye Mahallesi, Türten Sokak cepheli 3 Dış Kapı Numaralı MOPAŞ üretim tesisidir. (UAVT No: 3123724746), Bina No: 361862196.

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım Salihli-Akhisar Yolu üzerinden bağlantılı köy yolları vasıtası ile Türten Sokak ile sağlanmaktadır. Kırsal yerleşim niteliğindeki bölgede tarım işletmelerin kurulduğu ve işletmelerine devam ettiği görülmüştür. Tarım alanlarının ekildiği ve kırsal yerleşimlerinin ise varoluşu sürmektedir.

Salihli şehrinin kuruluşu, 16. yüzyılın başlarına doğru gitmektedir. Şehrin kuruluşundan kalan camilerden yola çıkılarak, kurulduğu yerin I. sınıf araziler olan alüvyal topraklar üzerinde olduğu görülmüştür. Şehir yerleşmesinin 16. yüzyıldaki bu alanı 16 hektardan oluşmuştur. 1850-1950 yılları arasında Salihli şehir yerleşmesi, 105 hektardan meydana gelmiştir. 16. Yüzyıldan 1950'ye kadar yerleşme alanı, I. sınıf araziler olan alüvyal topraklar üzerinde yaklaşık 90 hektarlık bir büyüme göstermiştir. 1987 dönemine kadar yerleşim alanı, I. sınıf araziler üzerinde büyümesini sürdürmüştür. 1987 döneminde yerleşim alanı, toplamda 529 hektara ulaşmış ve daha önceki döneme göre yaklaşık beş kat büyümüştür. 1987'de yerleşim alanının büyük bölümünü 493 hektarlık alanla I. sınıf araziler olan alüvyal topraklar kaplamaktadır. Bu dönemde yerleşim, diğer arazi gruplarına doğru yatay şekilde büyümüş, II. sınıf arazilere doğru 3, IV. sınıf arazilere doğru 26 ve VI. sınıf araziler üzerine doğru da 7 hektarlık alana genişlemiştir. 2018 dönemine gelindiğinde şehir yerleşim alanı, 1987 dönemine göre yaklaşık üç kat büyüdüğü görülmüştür. Bu dönemde şehir yerleşim alanı 1461 hektardan oluşmuştur.

Salihli şehrinin, kurulduğu zamanlardaki alanı ile güneyinde yer alan demiryolu arasında boşluk bulunmaktadır. Demiryolu şehirden geçtikten sonra şehrin alanı, bu hatta doğru büyümesini sürdürmüş ve hattın güneyine geçmiştir. 1987 yılında şehrin alanı, demiryolu hattı boyunca doğu-batı uzantılı büyümüştür. Ancak yerleşim alanının güney yönündeki gelişimi, yükseltinin artması nedeniyle sürdürülememiştir. Yine 1987 yılı verilerine göre yerleşim alanı, şehrin kuzeyinde bulunan otoyola paralel şekilde doğu-batı yönlü büyümesini sürdürdüğü görülmüştür. 2018 yılında ise otoyol ile demiryolu arasında bulunan tarımsal araziler tamamen yerleşim alanlarına dönüşmüştür.

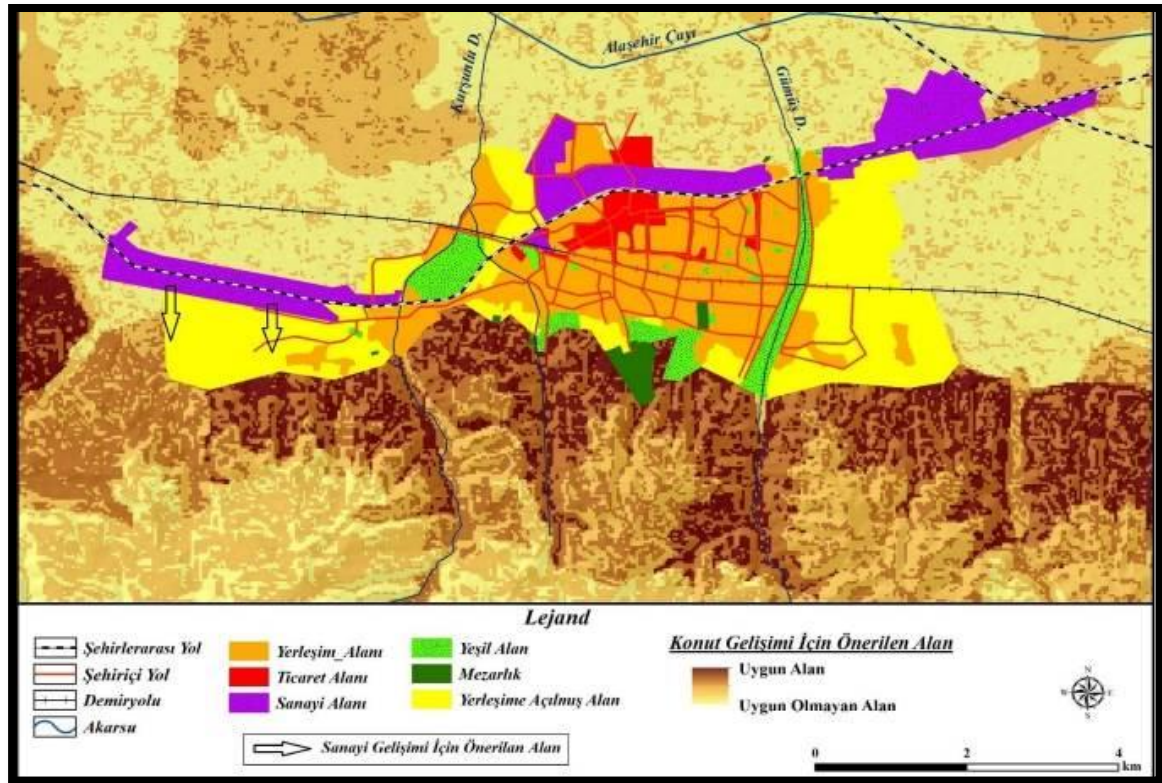
Salihli şehir yerleşmesi, eğimi 0-12° arasında olan I. sınıf araziler ve alüvyal topraklar üzerinde kurulduğundan gelişimini de bu araziler üzerine sürdürmüştür. Eğimi 0-12° arasında olan I. sınıf araziler ve alüvyal topraklar, şehrin doğu-batı ve kuzeyinde bulunmaktadır. Bunun nedeni yerleşmenin ova tabanında kurulmasından ve şehrin, güneyinde eğimin aniden artarak güneye doğru büyümesini engellemesinden kaynaklanmaktadır. Tarımsal açıdan fazla verimli olmayan IV. VI. ve VII. sınıf araziler çoğunlukla şehrin güneyindeki yüksek alanlarda dağılıp göstermektedir. Bu durum ise şehrin güneye doğru gelişimi için dezavantaj oluşturmaktadır. Çünkü eğim dereceleri yükseldikçe şehir yerleşmesi bu araziler üzerine gelişimini sürdürmemektedir. Bu sebeple şehir yerleşmesi tarımsal açıdan verimli olan I. II. III. sınıf araziler ve alüvyal topraklar üzerine doğru zorunlu olarak gelişimini sürdürmektedir. Ayrıca şehrin kuzey yönünde eğimin düşük olmasından dolayı I. sınıf araziler ve alüvyal topraklar üzerinde İzmir-Ankara hızlı tren projesi yer almaktadır. Bu proje verimli tarım arazileri üzerinde bulunduğundan söz konusu arazileri için dezavantaj bir durum oluşturmaktadır.



Salihli şehir yerleşmesinin güneyinde yükseltinin aniden başlaması ile yerleşme, gelişimini doğuya, batıya ve kuzeye doğru sürdürmektedir. Oluşturulan imar planlarıyla şehrin gelişimi daha çok doğuya ve batıya doğru yönelmesi gerektiği ortaya koyulmuştur. Böylece tarım arazilerinin yapılaşmaya karşı korumaya alınması çabalanmıştır. Ancak dışarıdan göçle gelen ve durumu iyi olmayan nüfus, şehrin kuzeyinde yer alan verimli tarım araziler üzerinde kaçak yapılaşmalar yaparak yerleşmektedir. Böylece zamanla buralarda düzensiz konutlar yapıp gecekondulaşma başlamaktadır. Zamanla bu alanlar çeşitli sebeplerle şehir içine dâhil edilmektedir. Böylece imar planlarında şehrin kuzeye doğru yönlendirilmesi istenmese de bu gibi durumlarla zorunlu bir şekilde şehir bu yöne doğru gelişmeye devam etmektedir. Bu durum tarım arazilerinin gün geçtikçe yerleşim alanlarına dönüşerek yok olmasına neden olmaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Konu taşınmaza ulaşım Salihli-Akihisar Yolu üzerinden Kırsal Yol vasıtası ile ulaşılabilmektedir. Gediz Nehri Havzası içinde yer almaktadır. Süleymaniye Köyü'ne yaklaşık 2,50 km, Eldelek Köyü'ne yaklaşık 1,50 km mesafede yer almaktadır. Salihli Merkez'e yaklaşık 12 km mesafede yer almaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Manisa İli, Salihli İlçesi, Süleymaniye Mahallesi, Türten Sokak cepheli 3 Dış Kapı Numaralı MOPAŞ MARKETÇİLİK GIDA SAN. VE TİC. A.Ş. tarımsal üretim tesisidir.

Yapı-1: Sera niteliğindeki bir yapıdır. Yaklaşık brüt kullanım alanı 38.000 m²'dir. Halihazırda topraksız tarım yapıldığı görülmüştür. Projesine uygun olduğu görülmüştür. Plastik örtülü sera niteliğindedir. I-B Yapı grubundadır.

Yapı-2: Sera niteliğindeki bir yapıdır. Yaklaşık brüt kullanım alanı 34.000 m²'dir. Halihazırda topraksız tarım yapıldığı görülmüştür. Projesine uygun olduğu görülmüştür. Plastik örtülü sera niteliğindedir. I-B Yapı grubundadır.

Yapı-3: Konu taşınmazın yaklaşık brüt kullanım alanı 270 m²'dir. Halihazırda depo ve enerji üretim bölümü olarak kullanılmaktadır. Projesinde belirtilmemiştir. Yapı kalitesi düşüktür. I-B yapı grubundadır.

Yapı-4: Konu taşınmazın yaklaşık brüt kullanım alanı 515 m²'dir. Halihazırda depo bölümü olarak kullanılmaktadır. Projesinde belirtilmemiştir.

Yapı-5: Konu taşınmaz. Zemin kat ve batar kattan oluşan yapı halihazırda idari ve işletme bölümü olarak kullanılmaktadır. Projesine uygun olduğu gözlenmiştir. III-A Yapı grubundadır.

İdari bina zemin katı bekleme odası, ön muhasebe bölümlerinden oluşmaktadır. Yaklaşık brüt kullanım alanı 93 m²'dir. Batar kat; dinlenme odası, muhasebe, toplantı odası, müdür odası, yemekhane ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. Batar katın yaklaşık brüt kullanım alanı 279 m²'dir. İdari binanın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 372 m²'dir. Projesine uygun olduğu görülmüştür. III-A Yapı grubundadır.

Paketleme bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı 465 m²'dir. Projesine uygun olduğu görülmüştür. III-A Yapı grubundadır.

Soğuk hava deposunun yaklaşık brüt kullanım alanı 279 m²'dir. Projesine uygun olduğu görülmüştür. III-A Yapı grubundadır.

Sevkiyat bölümünün yaklaşık brüt kullanım alanı 93 m²'dir. Projesine uygun olduğu görülmüştür. III-A Yapı grubundadır.

Yapı-6: Halihazırda güvenlik olarak kullanılan yapının yaklaşık brüt kullanım alanı 25m²'dir. Projesinde belirtilmemiştir. II-B Yapı grubundadır.

Yapı-7: Halihazırda çardak olarak kullanılan yapının yaklaşık brüt kullanım alanı 10 m²'dir. Projesinde belirtilmemiştir. I-A yapı grubundadır.

Yapı-8: Halihazırda su deposu olarak kullanılmaktadır. Yaklaşık brüt kullanım alanı 315 m²'dir. Projesinde belirtilmemiştir. I-A yapı grubundadır.

Yapı-9: Halihazırda silo olarak kullanılan yapının yaklaşık brüt kullanım alanı 150 m²'dir. Projesinde belirtilmemiştir. I-A yapı grubundadır.

Yapı-10: Halihazırda su deposu olarak kullanılan yapının yaklaşık brüt kullanım alanı 75 m²'dir. Projesinde belirtilmemiştir. I-A yapı grubundadır.

Yapı-11: Halihazırda su deposu olarak kullanılan yapının yaklaşık brüt kullanım alanı 75 m²'dir. Projesinde belirtilmemiştir. I-A yapı grubundadır.

Yapı-12: Halihazırda depo olarak kullanılan yapının yaklaşık brüt kullanım alanı 70 m²'dir. Projesinde belirtilmemiştir. II-A yapı grubundadır.

Projesinde belirtilen gübre deposu, bilgi işlem binası ve 2 adet silonun ise yapılmadığı gözlenmiştir.

Ofisin yer döşemesi laminat parke, duvarları saten boya, tavanı ise tavan boyasıdır. Islak hacimlerin yer ve duvar döşemesi seramiktir. Yemekhane yer döşemesi seramiktir.

Tesisin arazi düzenlemesi yapılmıştır. Halihazırda Mopaş Marketçilik Gıda Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi tarafından kullanılmaktadır.

Yapı Kodu	Niteliği	Yasal Alanı	Mevcut Alanı
Yapı 1	Sera	38.000,00m ²	38.000,00m ²
Yapı 2	Sera	34.000,00m ²	34.000,00m ²
Yapı 3	Depo ve Enerji Üretim		270,00m ²
Yapı 4	Depo		515,00m ²
Yapı 5	İdari-Paketleme-Soğuk Hava-Sevkiyat	1.209,00m ²	1.209,00m ²
Yapı 6	Güvenlik		25,00m ²
Yapı 7	Çardak		10,00m ²
Yapı 8	Su Deposu		315,00m ²
Yapı 9	Silo		150,00m ²
Yapı 10	Su Deposu		75,00m ²
Yapı 11	Su Deposu		75,00m ²
Yapı 12	Depo		70,00m ²
TOPLAM		73.209,00m²	74.714,00m²



Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme-Çelik
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	3A
Kullanım Amacı	:	Fabrika
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Diğer
Kanalizasyon	:	Diğer
Su Deposu	:	-
Hidrofor	:	-
Asansör	:	-
Jeneratör	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Diğer
Dış Cephe	:	Dış cephe boyası- Kısmen giydirme
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	-
Cephesi	:	Kırsal Alan
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Ofisin yer döşemesi laminat parke, duvarları saten boya, tavanı ise tavan boyasıdır. Islak hacimlerin yer ve duvar döşemesi seramiktir. Yemekhane yer döşemesi seramiktir. Tesisin arazi düzenlemesi yapılmıştır. Halihazırda Mopaş Marketçilik Gıda Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi tarafından kullanılmaktadır.

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını gerektiren herhangi bir duruma rastlanmamıştır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Manisa İli

Manisa, Türkiye'nin bir ili ve Ege Bölgesi'nin en büyük ikinci şehridir. Türkiye'nin en kalabalık on dördüncü şehri olan Manisa'nın 2022 TÜİK verilerine göre nüfusu 1.468.279 kişidir. Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege Bölgesi'nin ortasında yer alır. Doğudan Uşak ve Kütahya, güneyden Aydın ve Denizli, kuzeyden Balıkesir ve batıdan İzmir ile komşudur. 27°08' ve 29°05' doğu boylamları ile 38°04' ve 39°58' kuzey enlemleri arasında yer alır. 17 ilçesi bulunur. Toplam nüfus bakımından İzmir'den sonra Ege Bölgesi'nin ikinci büyük ili ve ticaret merkezidir. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile büyükşehir olmuştur.

"Şehzadeler Şehri" olarak da adlandırılan yerleşim; mesir macunu, sultaniye üzümü ve Manisa Tarzanı ile tanınır. Antik Çağ'da "Magnesia", Roma İmparatorluğu döneminde tam ismiyle "Magnesia ad Sipylum" olarak anılmıştır.

Şehir, Spil Dağı'nın eteklerinde kurulmuştur. Gediz Nehri'nin büyük bir bölümü il sınırları içerisinde geçmektedir.

Manisa ilinin yüzölçümü 13.339 km²'dir. Manisa'nın komşu illere olan uzaklıkları, Aydın 156 km, Balıkesir 137 km, Denizli 208 km, İzmir 36 km, Kütahya 317 km ve Uşak 195 kilometredir. Önemli merkezlere olan uzaklığı ise kilometre olarak Adana 884 km, Ankara 563 km, Antalya 428 km, Bursa 286 km, Gaziantep 1.089 km, İstanbul 525 km, Konya 534 km, Kayseri 832 kilometredir. İl alanı doğal açıdan kuzey ve kuzeydoğudan Demirci Dağları ve uzantıları, doğudan Kula - Gördes - Uşak platoları, güneyden Bozdağ kütlesi, batıdan Spil Dağı, Yamanlar Dağı uzantıları, Menemen Boğazı ve Yunt Dağı'nın uzantılarıyla kuşatılmış durumdadır. İl topraklarının %54,3'ü dağlardan oluşmaktadır. Bunu %27,8 ile platolar ve %17,9 ile ovalar izlemektedir.

İlin başlıca akarsuları kollarıyla birlikte Gediz Nehri ve Bakırçay'dır. Ege bölgesinin önemli doğal iki gölünden biri olan Marmara Gölü, bu ildedir. Demirköprü Barajı ise sadece ildeki değil, tüm bölgedeki önemli barajlardandır. Diğer barajlar ise Afşar Barajı ve Sevişler Barajı'dır. Manisa, Cumhuriyet'in 1927 yılındaki ilk nüfus sayımında 28.635 kişilik nüfusa sahipti. 1900'lü yılların ortalarından itibaren şehir nüfusu artmaya başlamış olup, günümüzde Türkiye'nin en yoğun göç alan şehirlerinden birisi konumundadır.



Harita 1 - Manisa İli'nin Konumu

4.1.2 - Salihli İlçesi

Coğrafi konum ve topografik yapının uygunluğu nedeniyle Salihli gerek kendine bağlı yerleşimlerle gerekse komşu ilçe ve illerle kuvvetli bir ulaşım bağlantısına sahiptir. Salihli kent nüfusu 159.951 kişidir. Kent dışı ulaşımında en önemli payı İzmir-Ankara E- 96 devlet karayolu almaktadır. Kentin batı ve doğu üzerindeki yolcu ve yük akımı birinci derecede bu yol üzerinden sağlanmaktadır İzmir-Uşak demiryolu ikinci önemli ulaşım aksıdır. 1875 yılında Manisa'dan Salihli'ye ulaşan demiryolu İXX. yy.'da yöreyi köy olmaktan çıkarıp hızla gelişmesini sağlamıştır. Doğu ve Güneydoğu ile bağlantılı olan demiryolu günümüzde izlenimlere göre gerek yolcu gerekse yük taşımacılığında payı düşüktür. Salihli'nin İzmir-Ankara E-96 karayolu üzerinde bulunması nedeniyle yurdun her bir yanına rahatlıkla ulaşıldığı gözlenmektedir.

Salihlide üretilen toprak sanayi ürünleri tuğla ve kiremittir. Toprak sanayinin ham maddesi Salihli yakın çevresinden karşılanmaktadır. Hammadenin karşılandığı ocaklar Salihli ilçesi sınırlarındaki: Kabazlı Köyü Ocağı, Mersinli Köyü Ocağı ve Çaltılı Köyü Ocaklarıdır. Toprak sanayi tesisleri E 96 karayolu üzerinde bulunurlar. Bu tesislerden şehir merkezine en yakını, Salihli'nin doğusunda ilçe merkezine 3 km. mesafede olan Vatan Blok en uzak olanları ise yine doğuda ilçe merkezine 19 km uzaklıktaki Erkan ve Kismet Blok tesisleridir. İlçede 31 adet tuğla-kiremit fabrikası varken bunlardan sadece 8 tanesi aktif durumdadır. Ticaret ve sanayi odası yetkililerinden alınan bilgiye göre tesislerin kapanmasındaki ana etken inşaat sektöründeki ve Turgutlu ilçesinde son yıllarda gittikçe çoğalan toprak sanayi tesislerinin İzmir'e yakınlıkları nedeniyle bu pazarı ele geçirmiş olmalarıdır. Bu nedenle günümüzde Salihli'deki toprak sanayi tesisleri ilçe genelinin ihtiyaçlarını karşılamaktadır. Geçmişte ortalama 3 000 kişiye iş imkanı sağlayan fabrikalarda kapanma dolayısıyla bugün 500 dolayında çalışan bulunmaktadır.

Yapımına 2002 yılında başlanan Salihli Organize Sanayi Bölgesi karma organize sanayi bölgesi olarak planlanmıştır. Gıda, tekstil, plastik, makine imalatı olarak ana bölgelere ayrılmıştır. Ayrıca çeşitli iş kolları için ayrı bir sahada ayrılmıştır. Manisa ili özel idaresi, Salihli Belediyesi ve Salihli Ticaret ve Sanayi Odası'nın ortaklığı ile kurulan organize sanayi bölgesi E 96 karayolu üzerinde Salihliye 16 km. uzaklıkta ilçenin doğusundadır. Organize sanayi bölgesi için Devlet Planlama Teşkilatı 350 hektarlık bir alan öngörmüştür. 1. etap olarak 115 hektarlık bir alan kamulaştırılarak planlaması bitirilmiştir. Planlanan alanda 66 sanayi parseli, 6 idari ve sosyal tesislere ait parsel ile spor tesisleri alanı ve arıtma tesisi alanı mevcuttur. Yapılan arsa tahsisleri 30 adettir. Yapılan tahsislerin 14'ü gıda, 4'ü tekstil, 5'i plastik, 1'i ağaç, 1'i ortopedik gereçler üretimi, 2'si ortopedik gereçler üretimi, 2'si hafif yapı elamanları üretimi, 1'i organik gübre üretimi, 1'i elektrik üretimi ve 1 tahsis de makine imalatı sanayine yapılmıştır.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldirmiştir. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu." (Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

2019 Aralık ayında başlayan COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert olmuştur. Salgının etkileri daha da belirginleşince salgının kontrol altına alınması önlemler alınmış ve ekonomide duraksama yaşanmıştır. 2020 yılında başlayarak gayrimenkul sektörünü etkisi altına alan pandemi, 2022 yılının son çeyreğinde gündemden düşmeye ve pandemiden etkilenen sektörler kendilerini toparlamaya başlamıştır.

2022 yılı dördüncü çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir miktar azaldığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarına devam etmiş olsa da, faiz artırımı hızlarında yavaşlamaya gidildiği gözlenmiştir. Küresel aktivitede ivme kaybı sürmüş, resesyon endişelerinde az da olsa gerileme kaydedilmiştir. Ham petrol ve emtia fiyatlarındaki gerileme devam ederken enflasyon küresel ölçekte yüksek seyretmiştir. Enflasyonda zirvenin görülmüş olduğu değerlendirilirken, düşüşün zaman alabileceği öngörülmüştür. Çin'in sıfır COVID politikasını terk edip, açılmaya gitmesi küresel risk iştahını olumlu yönde etkilerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılma riskleri sürmüştür. (Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

Pandemi döneminden güçlü bir şekilde çıkan Türkiye ekonomisinin büyüme hızı, 2022 yılı itibarıyla beklendiği gibi yavaşladı. Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre 2022 yılında %5,6 oranında büyüdü. Geçtiğimiz yıldaki bu iyi performansını bu yılın ilk çeyreğinde bir miktar ivme kaybetmekle birlikte koruyan Türkiye ekonomisi, 2023 yılının ilk çeyreğinde ise yıllık bazda %4 ile piyasa beklentileri paralelinde büyüdü. (Colliers International, 2023, İkinci Yarı Raporu).

Dünya ekonomisinde 2023 ikinci çeyreği küresel büyüme kaygılarının artmasına rağmen risk iştahının bir miktar toparlandığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Küresel ölçekte pozitif ayrışan hizmet sektörü son dönemde yavaşlamaya başlarken, imalat aktivitesinde daralma derinleşmektedir. Çin'de toparlanma beklenen hızda gerçekleşmezken, Çin Merkez Bankası (PBoC) ve Çin hükümetinin destek paketleri büyüme kaygılarını yatıştırmaya yeterli olmamıştır. Çin'deki bu gelişmeler ve gelişmiş ülkelerde merkez bankalarının faizleri daha uzun bir süre yüksek seviyelerde tutacağı beklentisi küresel büyüme üzerinde aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Enerji emtialarındaki fiyatların gerilemesi enflasyonist baskıyı bir miktar hafifletse de sıkı işgücü piyasası hizmet fiyatlarında ve fiyatlama davranışlarındaki bozulma çekirdek enflasyonda katılığa neden olarak enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklerin sürmesine neden olmaktadır.

Türkiye'de 2023 yılı ilk çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) dış talebin sınırlayıcı etkisine ve depreme rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,3 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Ülkenin geri kalanındaki faaliyetlerin canlı kalması ile Şubat ayındaki depremin toplam GSYH üzerindeki etkisi sınırlı kalmıştır. Yurtiçinde 2023 ikinci çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitedeki direncin sürdüğünü teyit etmektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran dahil son üç ayda 51,5 ile genişleme bölgesinde kalırken, kapasite kullanım oranında son üç ayda yükseliş görülmektedir. Güven endeksleri yataya yakın bir seyir izlerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler bir miktar yavaşlarsa da iç talebin dirençli kaldığına işaret etmektedir.

İkinci çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. İhracatta yavaşlama gözlenirken, uluslararası enerji fiyatlarındaki düşüş ithalatı sınırlamaktadır. Dış ticaret açığındaki artışın yavaşlamasına karşın hizmet gelirlerindeki ivme kaybı ile cari açıkta artışın Nisan ve Mayıs aylarında sürdüğü görülmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, ilk altı ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %1,8 azalırken, ithalatta %4,3 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk yarıda 51,6 milyar dolar olan dış ticaret açığı 61,4 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak-Mayıs döneminde 26,1 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 37,7 milyar dolara genişlemiştir.

Enerji fiyatlarındaki gerilemeler ve baz etkisiyle enflasyonda düşüş ikinci çeyrekte devam etmiştir. 2023 ilk çeyrek sonunda %50,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %38,2'ye gerilemiştir. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %62,5'ten %40,4'e inmiştir. Ancak döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları yukarı yönlü riskleri beslemektedir. TCMB Haziran toplantısında politika faizini 650 baz puan artırmış ve parasal sıkılaştırma döngüsünün başladığını belirtmiştir. Ayrıca mevcut makro ihtiyatı tedbirlerde kademeli ve yumuşak bir geçiş süreci dahilinde sadeleştirmeye başlamıştır. TCMB son Temmuz toplantısında ise politika faizini 250 baz puan artırarak %15,00'dan %17,50'ye çıkarırken, faiz artırımının yanı sıra parasal sıkılaştırma sürecini destekleyecek seçici kredi ve miktarsal sıkılaştırma kararları alacağını belirtmiştir.(Gyoder, 2023, 2.Çeyrek Raporu)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.220	60.537	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.248.789	85.672	807.109	9.539	11,40	8,98
2022	15.006.574	176.589	905.501	10.655	5,60	16,57
2023*	4.631.792	54.313	245.464	2.878	4,00	18,87

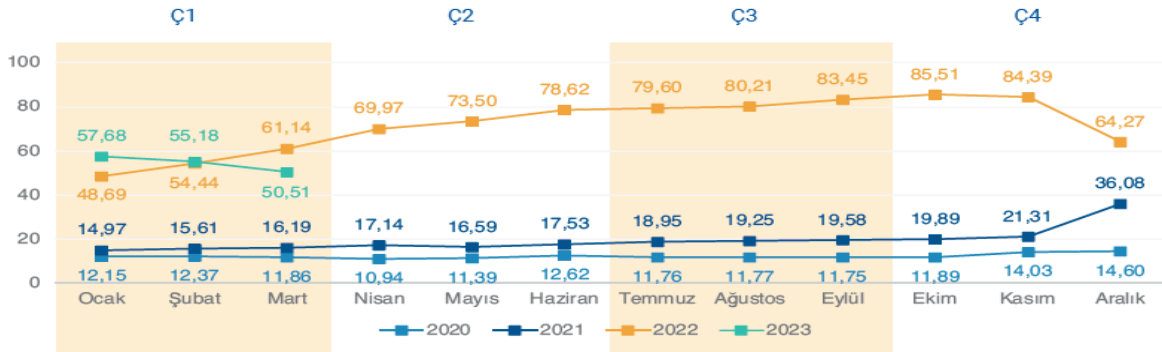
GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 arttı.

Kaynak: TÜİK

*1.Çeyrek verisidir

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*



Tüketici fiyat endeksi'nde (TÜFE) 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,29, bir önceki yılın Aralık ayına göre %12,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %50,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,20 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Rusya-Ukrayna savaşının olumsuz etkileriyle beraber küresel ekonomik aktivitede gözlenen ivme kaybı nedeniyle sene başında büyüme konusunda daha ihtiyatlı olan uluslararası kuruluşlar, enflasyonun yavaşlaması ve gelişmekte olan ülkelerdeki ekonomik toparlanmanın beklenenden iyi olması dolayısıyla 2023 ve 2024 yıllarına ilişkin küresel büyüme beklentilerini yükselttiler. Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme tahminleri ise 2022 yılında ve 2023 yılı ilk çeyreğindeki güçlü büyüme performansı ile beraber, 2023 ve 2024 yılları için yukarı yönlü revize edildi. OECD Haziran ayı tahminlerine göre, ekonomik faaliyetlerdeki ani toparlanmanın pozitif yansımalarının devamı olarak Türkiye ekonomisinin 2023 yılında yaklaşık %3,6 oranında ve takip eden 2024 yılında ise %3,7 oranında büyümesi bekleniyor.

TCMB yönetiminin Mart 2021'den Mayıs 2023'e kadar kademeli olarak %8,5 seviyesine kadar indirdiği politika faizini, yeni ekonomi yönetimi kademeli normalleşme mesajları vererek haziran ayında %15'e; temmuz ayında ise %17,5 seviyesine yükseltti. TCMB yeni yönetiminin enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaşmaya kademeli olarak devam etmesi bekleniyor. Devam etmesi beklenen faiz artışlarının konut satışları üzerinde olumsuz etki yaratacağını düşünüyoruz. (Colliers International, 2023, İkinci Yarı Raporu).

Gayrimenkul Sektörü:

Küresel ekonomik gelişmelere yılın ilk çeyreğinde ABD ve AB kökenli bazı bankaların zor duruma düşmesi ve kamu otoritelerinin devreye girerek krizi daha büyümeden önleme çabaları damga vurmuştur. Bankacılık sektörünün diğer birçok sektör ve finansal sistemle olan doğrudan bağlantıları finansal sağlık ve sistemik risk yaratma açısından dikkatli takip edilmesi gereken unsurlar olarak öne çıkmaktadır. Şimdilik sönümlenmiş görünen bu gelişmeler sıkı para politikalarında geçici yumuşamaları da beraberinde getirmiştir. Ancak gerek Fed gerekse ECB enflasyonu önlemek için katı tutumlarını sürdüreceklerini ifade etmişlerdir.

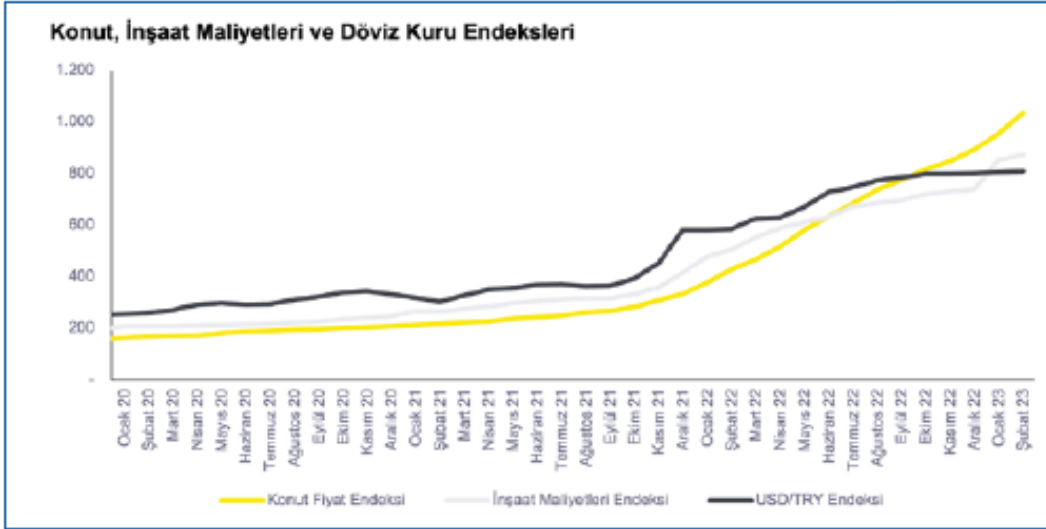
Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Benzer bir yavaşlamanın 2023 boyunca sürme beklentisi devam etmektedir (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

TÜİK tarafından açıklanan Şubat 2023 verilerine göre inşaat maliyetleri ve döviz kuru endeksleri incelendiğinde, Ekim 2021 - Şubat 2023 arası dönemde inşaat maliyet endeksi %162, dolar kuru %105 oranında artış göstermiş olup, inşaat maliyetlerinin döviz kuruna oranla daha yüksek bir artış gösterdiği gözlemlenmektedir.

Konut fiyatlarında ise Ekim 2021'den Şubat 2023'e kadar olan dönemde %265 oranında artış gerçekleşmiştir. Aşağıdaki grafikten de görülebileceği üzere döviz kurunun özellikle Ekim 2021 - Aralık 2021 arasında %37 oranında daha dikey yönde artmış olması ve buna bağlı olarak Ekim 2021 ve Mayıs 2022 tarihleri arasında inşaat maliyetlerindeki %84 oranındaki keskin artış, konut fiyatlarındaki yükselişin temel sebepleridir.

Sonrasında dolar kurunun yükselişini sürdürmesi ve Ekim 2021 tarihinden Haziran 2022 tarihine kadar %86 oranında artması da konut fiyatlarının artışını desteklemeyi sürdürmüştür. EY Gayrimenkul Birimi analistleri tarafından oluşturulan regresyon denklemi yardımıyla konut fiyatlarındaki değişim ölçülmeye çalışılmış olup, söz konusu denklem, piyasada da bilinmekte olduğu üzere döviz kuru ve inşaat maliyetlerinin pozitif bir korelasyon içerisinde olduğunu göstermektedir.

Ancak, özellikle Eylül 2022 tarihinden sonra, döviz kurundaki artış sürmesine rağmen, konut fiyat endeksinin geçmiş döneme göre daha durağan bir seyir izlediği görülmektedir. Ekim 2022 tarihinden önce dövize göre nispeten daha düşük bir artış gösteren konut fiyat endeksi ve inşaat maliyeti endeksi, bu tarihten sonra dövize göre daha yüksek bir oranda artmaya başlamıştır. Bu durumla birlikte Merkez Bankası tarafından uygulanan para politikaları faiz indirimlerini desteklese de, öz kaynak kullanmayıp ipotekli satış şeklinde konut alacak yatırımcılar için yeterli kredi temin edilememiştir. Tüm bunların sonucunda erişilemez konut fiyatları ve kira sorunu oluşmuş, bu durum beraberinde özellikle yaşam maliyetlerinin yüksek olduğu İstanbul ve diğer büyük şehirlerde temel barınma sorunlarının oluşmasına sebep olmuştur. Türkiye'de 6 Şubat 2023'te gerçekleşen deprem felaketi sebebiyle artan konut talebi de barınma sorununun artışına sebep olan faktörlerden biri olarak ön plana çıkmıştır.



EY Gayrimenkul Birimi analistleri tarafından oluşturulan regresyon denklemi yardımıyla konut fiyatlarındaki değişim ölçülmeye çalışılmış olup, söz konusu denklem, piyasada da bilinmekte olduğu üzere döviz kuru ve inşaat maliyetlerinin pozitif bir korelasyon içerisinde olduğunu göstermektedir.

Ancak, özellikle Eylül 2022 tarihinden sonra, döviz kurundaki artış sürmesine rağmen, konut fiyat endeksinin geçmiş döneme göre daha durağan bir seyir izlediği görülmektedir. Ekim 2022 tarihinden önce dövize göre nispeten daha düşük bir artış gösteren konut fiyat endeksi ve inşaat maliyeti endeksi, bu tarihten sonra dövize göre daha yüksek bir oranda artmaya başlamıştır. Bu durumla birlikte Merkez Bankası tarafından uygulanan para politikaları faiz indirimlerini desteklese de, öz kaynak kullanmayı ipotekli satış şeklinde konut alacak yatırımcılar için yeterli kredi temin edilememiştir.

Tüm bunların sonucunda erişilemez konut fiyatları ve kira sorunu oluşmuş, bu durum beraberinde özellikle yaşam maliyetlerinin yüksek olduğu İstanbul ve diğer büyük şehirlerde temel barınma sorunlarının oluşmasına sebep olmuştur. Türkiye’de 6 Şubat 2023’te gerçekleşen deprem felaketi sebebiyle artan konut talebi de barınma sorununun artışına sebep olan faktörlerden biri olarak ön plana çıkmıştır. Bu durum konut fiyatlarının devamlı yukarı gitmesinin sürdürülebilir bir durum olmadığını göstermektedir. Yukarıdaki sebeplerle oluşan barınma sorunu hakkında, arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği, yeni ve uygun finansman ihtiyaçlarının kısa vadede çözümler yaratabileceği düşünülmektedir.

Artan inşaat maliyetleri ve azalan talep ile birçok geliştirici, şehir merkezinde konut geliştirmek yerine, pandemi ve sonrasında şehirden uzaklaşmak isteyen kitlenin oluşturduğu talep ile şehir dışı ve deniz kenarı bölgelerde arsa ve tarla yatırımlarına başlamıştır. Şehirler göre daha düşük nüfusa sahip olan sürdürülebilir köyler ve yeni yerleşim alanları ortaya çıkmaya başlamıştır. Yerli geliştiricilerin bu alanda iştahı devam etmekte olup, kurulacak yeni gayrimenkul yatırım fonlarının bu bölgelere yabancı ilgisi oluşmasına, bölgelerin gelişimine ve ekonomik anlamda sürdürülebilir olmasına katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Diğer taraftan halihazırda mevcut yatırımların çalışma sermayesine katkı sağlanması ve borçların finanse edilmesi adına kira getirili gayrimenkuller için yeni yatırım fonları oluşturulmasının mevcut yatırımların ekonomik sürdürülebilirliği açısından önemli olduğu düşünülmektedir.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ve gayrimenkul yatırım fonlarının temettü dağıtması, yatırımcıların bu alana yatırım yaparak gayrimenkullerin değerlerinin pozitif yönde artmasına katkı sağlamakla beraber düzenli bir getiri elde etmesini sağlamaktadır. Bu hedef ile yola çıkılarak üretilmekte olan finansman modelleri birçok mevcut yatırımın finansman ihtiyacını hafifletmektedir. Özellikle geçtiğimiz birkaç yıl içerisinde halka arzı yapılan ve önümüzdeki süreçte de halka arz edilmesi planlanan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının da söz konusu fonlamayı doğru kullanması önem arz etmektedir.

Geliştirilecek projelerin satışı veya operasyonu sonucu ortaya çıkacak kazançlarının yatırımcılarına temettü dağıtımı ile paylaşılması; sermaye piyasalarında faaliyet gösteren gayrimenkul yatırım fonları ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarına olan talebi ve güvenilirliği olumlu olarak etkileyebilecek ve ekonomik anlamda sürdürülebilir kılacaktır.

Pazarın iyi analiz edilerek doğru yatırım stratejilerin oluşturulması, mevcut yatırım portföylerinin çeşitlendirilmesi, uygun yatırım araçlarının ve doğru finansmanın kullanılması ve çekirdek yatırımcılara ulaşılması tüm bu süreçte öncelikli bir misyon oluşturmaktadır. Tüm bu gelişim trendlerinin içinde uzman ve yetkili kişiler ve kurumlardan profesyonel danışmanlık hizmeti alınarak yürütülmesinin ortaya yeni ve sürdürülebilir yatırım fırsatlarını çıkarabileceği, bu kapsamda sektörün ülke ekonomisine katkısının giderek artabileceği düşünülmektedir. (Gyoder, 2023, 1.Çeyrek Raporu)

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşanmıştır. Haziran ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 38,21 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 40,42 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. TCMB'nin Temmuz ayında yaptığı enflasyon raporu sunumunda enflasyon beklentisi yüzde 58 düzeyine yükseltilmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivitede yavaşlamayı getirebilecektir. Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk altı aylık döneminde toplam 565 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 726 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 22,1'lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk altı aylık döneminde 170 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 28,6'lık bir düşüş ile 121 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 45,5 azalarak 19 bin 275 olmuştur.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 103,6, reel olarak ise yüzde 45 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 23,573 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 36,004 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Mayıs-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 47,95 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 33,55, işçilik maliyetlerinin de yüzde 104,83 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.
- Yakın coğrafyalardaki gelişmelerin de etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır.
- Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durum değildir.
- İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü için de önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır.
- Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapım için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.
- Bu bağlamda inşaat sektörü paydaşlarının finansal sistemin klasik unsurları yerine sermaye piyasalarının etkin olduğu bir yapıya kavuşmaları da önem taşımaktadır.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerinde olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir. (Gyoder, 2023, 2.Çeyrek Raporu)

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; İl Çevre Müdürlüğü, Salihli Belediyesi ve yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * İşlevine uygun olarak kullanılmaktadır.
- * Havaalanı ve demiryolu hattı gibi ulaşım yolları bulunmaktadır.
- * Cadde cephelidir.
- * Tek bir mülkiyete sahiptir.
- * Planı bulunmaktadır.
- * Kırsal yerleşimlere yakındır.
- * Nitelikli tarımsal işletmedir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Taşınmaz niteliği ve alanı bakımından kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- * Ruhsat harici uygulamalar bulunmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

Taşınmazın değerinin tespitinde

- Pazar Yaklaşımı yöntemi ve Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

ARSA EMSALLERİ

Satılık Emsaller

1 Demas Emlak:

Tel 0 546 402 03 00

Konu taşınmazın arsa birim m² değerinin 150,00 TL/m² ile 200,00 TL/m² arasında değişmektedir. Yola yakın olması ve su olup olmaması fiyatı değiştirebilmektedir.

SATILIK 1 .-M² 150 .-TL 150 .-TL/M²

2 İlgilisi:

Tel 0 532 290 82 45

Çavlu Mahallesi, 155 ada, 2 parselin yüzölçümü 13.050 m² olup bağ niteliklidir. Emsal taşınmaza 4.800.000,00 TL istenilmektedir. Konu taşınmaza göre yola cephesi bulunmaktadır.

SATILIK 13.050 .-M² 4.800.000 .-TL 368 .-TL/M²

3 FC Grup Bodrum

Tel 0 252 382 24 49

Çökelek Mahallesi, 103 ada, 5 parselin yüzölçümü 56.000 m² olup tarla niteliklidir. Emsal taşınmaza 8.243.200,00 TL istenilmektedir. Konu taşınmaza göre yola cephesi bulunmaktadır.

SATILIK 56.000 .-M² 8.243.200 .-TL 147 .-TL/M²

4 Azat Emlak

Tel 0 546 812 80 79

Çavlu Mahallesi, 1596, 1597, 1598 parsellerden oluşam toplam yüzölçümü 35.225 m² olup bağ niteliklidir. Emsal taşınmaza 11.750.000,00 TL istenilmektedir. Konu taşınmaza göre yola cephesi bulunmaktadır.

SATILIK 35.225 .-M² 11.750.000 .-TL 334 .-TL/M²

5 Kale Grup Gayrimenkul

Tel 0 532 730 43 77

Çavlu Mahallesi, toplam yüzölçümü 1.041.000 m² olup tarla niteliklidir. Emsal taşınmaza 185.000.000,00 TL istenilmektedir. Konu taşınmaza göre yola cephesi bulunmaktadır.

SATILIK 1.041.000 .-M² 185.000.000 .-TL 178 .-TL/M²

6 İlgilisi

Tel 0 532 172 97 82

Pazarköy Mahallesi, 14.750 m² olup bağ niteliklidir. Emsal taşınmaza 3.500.000,00 TL istenilmektedir. Konu taşınmaza göre yola cephesi bulunmaktadır.

SATILIK 14750 .-M² 3.500.000 .-TL 237 .-TL/M²



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (TARLA- 1626 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 6
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		4.800.000 SATILIK BENZER 0%	8.243.200 SATILIK BENZER 0%	3.500.000 SATILIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	89.881,07	13.050 368 ÇOK KÜÇÜK -30%	56.000 147 ORTA KÜÇÜK -5%	14.750 237 ÇOK KÜÇÜK -30%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	TARLA	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
İMAR DURUMU İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	SERA	TARLA BENZER 0%	TARLA BENZER 0%	BAĞ BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	TARIMSAL ÜRETİM TESİSİ	TARLA ÇOK KÖTÜ 40%	TARLA ÇOK KÖTÜ 40%	TARLA ÇOK KÖTÜ 40%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		0%	20%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	257	368	177	225

Değerleme konusu taşınmaz iki katlı idari bina, soğuk hava deposu ve sera nitelikli olup, tarla nitelikli üzerinde yapı bulunmayan emsaller bulunmuş ve görüşler alınmıştır. Taşınmazların olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılarak yukarıdaki emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Taşınmazın üzerinde sera, depo, idari bina yapılarının bulunması, ruhsatlarının ve iskan belgesinin alınmış olması, cins değişikliğinin yapılmış olması olumlu olarak arsa değerine yansıtılmış olup taşınmazın birim m² değerinin 257,00 TL/m² olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)
-	1626	89.881,07	257	23.099.434,99
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)				23.099.000,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, yapıların amortisman tutarlarının düşülmesi sureti ile elde edilen değer ilave edilmesi ile parsel üzerindeki yapılarla birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

Yapının 2023 yılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan IB yapı sınıfı birim maliyeti 1.550 m²/.-TL , IIIA yapı sınıfı birim maliyeti m²/7500.-TL dir. 2023 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Soğuk hava depolarının azami birim m² değeri 1.695,38.-TL/m², idari binalar 4.860,37.-TL/m² dir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m² maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlar için idari bina ve depolama alanı için ayrı ayrı birim m² değerleri öngörülmüştür. Ayrıca değer arttırıcı unsurlar (Girişimci Karı Saha Betoncu , Beton Duvar , Demir Profil, tabela reklam avantajı, şerefiye değeri, Geliştirme Maliyeti v.b.) için değer arttırıcı pay eklenmiştir. Buradan yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımına göre taşınmazın mevcut durum değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN YASAL DURUM PAZAR DEĞERİ				
Arsa Değeri	257 .-TL/M²	X	89.881,07 M² =	23.099.000 .-TL
Yapı-1 (I-B Yapı Grubu)	1.760 .-TL/M²	X	38.000,00 M² =	66.880.000 .-TL
Yapı-2 (I-B Yapı Grubu)	1.760 .-TL/M²	X	34.000,00 M² =	59.840.000 .-TL
Yapı-5 (III-A Yapı Grubu)	7.920 .-TL/M²	X	372,00 M² =	2.946.240 .-TL
İdari Bina				
Yapı-5 (III-A Yapı Grubu)	7.920 .-TL/M²	X	465,00 M² =	3.682.800 .-TL
Paketleme				
Yapı-5 (III-A Yapı Grubu)	7.920 .-TL/M²	X	279,00 M² =	2.209.680 .-TL
Soğuk Hava Deposu				
Yapı-5 (III-A Yapı Grubu)	7.920 .-TL/M²	X	93,00 M² =	736.560 .-TL
Sevkiyat				
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Betoncu , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.)			=	10.000.000 .-TL
			TOPLAM =	169.394.280 .-TL
			TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ =	169.400.000 .-TL

TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ				
Arsa Değeri	257 .-TL/M ²	X	89.881,07 M ² =	23.099.000 .-TL
Yapı-1 (I-B Yapı Grubu)	1.760 .-TL/M ²	X	38.000,00 M ² =	66.880.000 .-TL
Yapı-2 (I-B Yapı Grubu)	1.760 .-TL/M ²	X	34.000,00 M ² =	59.840.000 .-TL
Yapı-5 (III-A Yapı Grubu) İdari Bina	7.920 .-TL/M ²	X	372,00 M ² =	2.946.240 .-TL
Yapı-5 (III-A Yapı Grubu) Paketleme	7.920 .-TL/M ²	X	465,00 M ² =	3.682.800 .-TL
Yapı-5 (III-A Yapı Grubu) Soğuk Hava Deposu	7.920 .-TL/M ²	X	279,00 M ² =	2.209.680 .-TL
Yapı-5 (III-A Yapı Grubu) Sevkiyat	7.920 .-TL/M ²	X	93,00 M ² =	736.560 .-TL
Yapı-3 (I-B Yapı Grubu)	1.760 .-TL/M ²	X	270,00 M ² =	475.200 .-TL
Yapı-4 (I-B Yapı Grubu)	1.760 .-TL/M ²	X	515,00 M ² =	906.400 .-TL
Yapı-6 (II-B Yapı Grubu)	4.013 .-TL/M ²	X	25,00 M ² =	100.320 .-TL
Yapı-7 (I-A Yapı Grubu)	1.109 .-TL/M ²	X	10,00 M ² =	11.088 .-TL
Yapı-8 (I-A Yapı Grubu)	1.109 .-TL/M ²	X	315,00 M ² =	349.272 .-TL
Yapı-9 (I-A Yapı Grubu)	1.109 .-TL/M ²	X	150,00 M ² =	166.320 .-TL
Yapı-10 (I-A Yapı Grubu)	1.109 .-TL/M ²	X	75,00 M ² =	83.160 .-TL
Yapı-11 (I-A Yapı Grubu)	1.109 .-TL/M ²	X	75,00 M ² =	83.160 .-TL
Yapı-12 (II-A Yapı Grubu)	2.746 .-TL/M ²	X	70,00 M ² =	192.192 .-TL
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Betonu , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.)				= 10.000.000 .-TL
TOPLAM =				171.761.392 .-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ =				171.770.000 .-TL

Bölgede benzer nitelikli kiralık tarım işletme tesisine rastlanmamıştır. Kiralık tarla emsalleri ve bölge emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelere istinaden taşınmazların yasal ve mevcut alanları üzerinden kira değeri öngörülmüştür.

YASAL DURUMA ESAS KİRA DEĞER TABLOSU			
Tarımsal Üretim Tesisleri	ALANI (M ²)	BİRİM M ² DEĞERİ (TL/M ²)	TAŞINMAZIN DEĞERİ (TL) (KDV HARİÇ)
	73.209 m ²	4,00 TL/m ²	292.800 TL
MEVCUT DURUMA ESAS KİRA DEĞER TABLOSU			
Tarımsal Üretim Tesisleri	ALANI (M ²)	BİRİM M ² DEĞERİ (TL/M ²)	TAŞINMAZIN DEĞERİ (TL) (KDV HARİÇ)
	74.714 m ²	3,90 TL/m ²	291.000 TL

GEÇMİŞ YILLARA DÖNÜK ANALİZ ÇALIŞMASI

MOPAS-2301128 REFERANS KODLU RAPOR EMSALLERİ (OCAK 2023)

Satılık Emsaller

1 Vizyon Emlak:

Tel 0 536 550 63 53

Konu taşınmazın arsa birim m² değerinin 80,00 TL/m² ile 100,00 TL/m² arasında değişmektedir. Yola yakın olması ve su olup olmaması fiyatı değiştirebilmektedir.

SATILIK	1 .-M ²	80 .-TL	80 .-TL/M ²
----------------	--------------------	---------	------------------------

2 Koç Yapı Emlak:

Tel 0 538 776 85 45

Nüfusu yüksek olan Gökçeköy'de birim m² değeri 75-80 TL/m² üzerinden satılabildiği belirtilmiştir. Konu taşınmazın tesisin bulunması nedeniyle birim m² değerinin 150,00 TL/m² olduğu belirtilmiştir.

	1 .-M ²	150 .-TL	150 .-TL/M ²
--	--------------------	----------	-------------------------

3 Emre Emlak:

Tel 0 545 554 00 45

Elektriği ve suyu olan arsaların birim m² değerinin 150,00 TL/m² civarında gerçekleştiği, tarla nitelikli olan taşınmazların ise 80,00 TL/m² ile 100,00 TL/m² arasında değiştiği belirtilmiştir.

SATILIK	1 .-M ²	150 .-TL	150 .-TL/M ²
----------------	--------------------	----------	-------------------------

4 Bordo Gayrimenkul:

Tel 0 (554) 595 75 39

Süleymaniye Mahallesi, 117 ada, 32 parselin yüzölçümü 33.453,94 m² olup tarla niteliklidir. Konu taşınmaza 4.500.000,00 TL istenilmektedir.

SATILIK	33.454 .-M ²	4.500.000 .-TL	135 .-TL/M ²
----------------	-------------------------	----------------	-------------------------

5 Sahibinden

Tel 0 (532) 200 61 22

Kırdamları Köyü (104 ada, 5 parsel) üzerinde yer alan 688.000 m² yüzölçümlü tarlaya 50.000.000,00 TL istenilmektedir.

SATILIK	688000 .-M ²	50.000.000 .-TL	73 .-TL/M ²
----------------	-------------------------	-----------------	------------------------

6 Coldwell Emlak

Tel 0 (537) 209 48 67

Gökçeköy Köyü'nde 80.152 m² büyüklüğündeki tarlaya 8.690.000 TL istenilmektedir.

SATILIK 80152 .-M² 8.690.000 .-TL 108 .-TL/M²

7 Sahibinden

Tel -

Bölgede yer alan tarlaların yıllık kira birim m² değerinin 1,00 TL/m²/Ay civarında olduğu düşünülmektedir.

SATILIK 1 .-M² 1 .-TL 1 .-TL/M²

8 Emlakçı

Tel 0 (532) 246 14 25

Sindel Mahallesi'nde 107 ada, 6 parselin yüzölçümü 91.149 m² olup 75.000,00 TL/Yıl istenilmektedir. yıllık kira değerinin 0,82 TL/m²/Ay olduğu düşünülmektedir.

SATILIK 91149 .-M² 75.000 .-TL 0,82 .-TL/M²/YIL

GEÇMİŞ YILLARA DÖNÜK ANALİZ ÇALIŞMASI

Taşınmazların bulunduğu bölgede gayrimenkullerin bölgesel gelişim trendleri incelenmiş ve analiz edilmiş olup bu çalışma sırasında ülke genelinde ve bölgesel olarak gayrimenkul fiyat endekslerinden yararlanılarak taşınmazın bulunduğu bölgenin sosyo-ekonomik gelişmişliği, bölgeye kamu ve özel sektör yatırımlarının eğilimleri, demografik yapı ve göç dengesi dikkate alınarak bölgesel fiyat indirgeme oranı belirlenmiştir. Taşınmazın günümüz koşullarındaki piyasa değeri üzerinden, belirlenen indirgeme oranları kullanılarak geriye dönük değer tespiti yapılmıştır.

Müşteri tarafından taşınmazların 31.12.2020-31.12.2021-30.12.2022 tarihli değer tespitleri istenmiştir. Değerleme raporu tarihi ile Ocak.2023 içerisindeki emsallere yer verilmiş olup, taşınmazın 30.12.2022 tarihli değeri ile uyumlu olduğu kanaatine varılmıştır.

Geçmiş dönemler için şirket arşiv raporları ve emsal bilgileri ve genel ekonomik veriler incelenmiş olup taşınmazların geriye dönük değer takdirleri yapılmıştır.

31.12.2022 TARİHLİ YASAL DURUM DEĞERİ	102.460.000 TL
31.12.2022 TARİHLİ MEVCUT DURUM DEĞERİ	103.900.000 TL
31.12.2022 TARİHLİ YASAL AYLIK KİRA DEĞERİ	241.600 TL
31.12.2022 TARİHLİ MEVCUT AYLIK KİRA DEĞERİ	243.000 TL

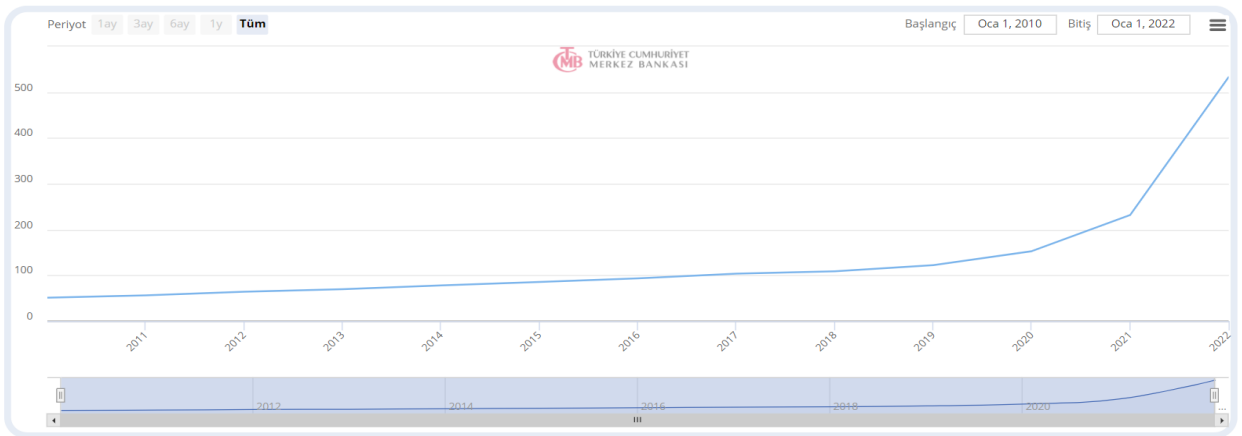
KONUT FİYAT ENDEKSİ (İSTANBUL)

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Banası tarafından ticari, arsa vb. fiyat endeksi bulunmaması nedeni ile Afyonkarahisar, Kütahya, Manisa, Uşak Düzey Konut Fiyat Endeksi yıllara göre yüzdesel değişimi incelenmiştir.

Yıl	Konut Fiyat Endeksi	Artış Oranı	Endeks Oranı
2019	122,30		
2020	152,90	25,02%	0,799869196
2021	231,90	51,67%	0,659335921
2022	533,00	129,84%	0,435084428

Tarih	TP HKFE08
2022	533.00
2021	231.90
2020	152.90
2019	122.30
2018	109.00
2017	103.90
2016	93.70
2015	85.60
2014	78.30
2013	69.70
2012	64.50
2011	56.30
2010	51.40

Yıllara Göre Konut Fiyat Endeksi((Afyonkarahisar, Kütahya, Manisa, Uşak))



Yıllara Göre Konut Fiyat Endeksi Artış Grafiği((Afyonkarahisar, Kütahya, Manisa, Uşak))

ENFLASYON ORANI (TÜFE);

T.C. Merkez Bankası tarafından açıklanan, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan fiyat endekslerinin aylık ve yıllık yüzde değişim oranları aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

	TÜFE (Yıllık % Değişim)	TÜFE (Aylık % Değişim)
Aralık 22	64,27	1,18
Kasım 22	84,39	2,88
Ekim 22	85,51	3,54
Eylül 22	83,45	3,08
Ağustos 22	80,21	1,46
Temmuz 22	79,6	2,37
Haziran 22	78,62	4,95
Mayıs 22	73,5	2,98
Nisan 22	69,97	7,25
Mart 22	61,14	5,46
Şubat 22	54,44	4,81
Ocak 22	48,69	11,1
Aralık 21	36,08	13,58
Kasım 21	21,31	3,51
Ekim 21	19,89	2,39
Eylül 21	19,58	1,25
Ağustos 21	19,25	1,12
Temmuz 21	18,95	1,8
Haziran 21	17,53	1,94
Mayıs 21	16,59	0,89
Nisan 21	17,14	1,68
Mart 21	16,19	1,08
Şubat 21	15,61	0,91
Ocak 21	14,97	1,68
Aralık 20	14,6	1,25
Kasım 20	14,03	2,3
Ekim 20	11,89	2,13
Eylül 20	11,75	0,97
Ağustos 20	11,77	0,86
Temmuz 20	11,76	0,58
Haziran 20	12,62	1,13
Mayıs 20	11,39	1,36
Nisan 20	10,94	0,85
Mart 20	11,86	0,57
Şubat 20	12,37	0,35
Ocak 20	12,15	1,35

Müşteri tarafından taşınmazların 31.12.2020-31.12.2021-30.12.2022 tarihli değer tespitleri istenmiştir. Değerleme raporu tarihi ile Ocak.2023 içerisindeki emsallere yer verilmiş olup, taşınmazın 30.12.2022 tarihli değeri ile uyumlu olduğu kanaatine varılmıştır.

Taşınmazın geçmiş dönem değer hesaplaması için enflasyon oranı (TÜFE), Afyonkarahisar, Kütahya, Manisa, Uşak düzeyinde konut fiyat endeksi incelenmiş ve ülke genelindeki ekonomik veriler de dikkate alınarak yıllara göre kabul edilen indirgeme oranları öngörülmüştür.

Yıl	Konut Fiyat Endeksi (İstanbul)	Enflasyon Oranı	Kabul Edilen İndirgeme Oranı
2020	25,02%	14,60%	19,81%
2021	51,67%	36,08%	43,87%
2022	129,84%	64,27%	97,06%

MOPAŞ MARKETÇİLİK GIDA SAN. VE TİC. A.Ş. HİSSESİNİN 30.12.2022 TARİHLİ DEĞER TABLOSU			
	ALANI	TAŞINMAZIN DEĞERİ (31.12.2022)	TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİ (31.12.2022)
MEVCUT	74.714,00m ²	103.900.000 TL	243.000 TL
YASAL	73.209,00m ²	102.460.000 TL	241.600 TL

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN GEÇMİŞE DÖNÜK DEĞER HESAP TABLOSU						
	TAŞINMAZIN 30.12.2022 DEĞERİ	TAŞINMAZIN 30.12.2022 AYLIK KİRA DEĞERİ	31.12.2021 TARİHLİ DEĞER	31.12.2021 TARİHLİ AYLIK KİRA DEĞER	31.12.2020 TARİHLİ DEĞER	31.12.2020 TARİHLİ AYLIK KİRA DEĞER
MEVCUT	103.900.000 TL	243.000 TL	52.726.336 TL	123.316 TL	36.647.609 TL	85.711 TL
YASAL	102.460.000 TL	241.600 TL	51.995.577 TL	122.605 TL	36.139.692 TL	85.217 TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Parseller üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların en etki ve verimli kullanımının hali hazırdaki kullanım olacağı kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

TAŞINMAZIN GÜNCEL YASAL DURUM DEĞERİ (TL)	169.400.000 TL
TAŞINMAZIN GÜNCEL YASAL DURUM DEĞERİ (TL)	171.770.000 TL

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN GEÇMİŞE DÖNÜK DEĞER HESAP TABLOSU						
	TAŞINMAZIN 30.12.2022 DEĞERİ	TAŞINMAZIN 30.12.2022 AYLIK KİRA DEĞERİ	31.12.2021 TARİHLİ DEĞER	31.12.2021 TARİHLİ AYLIK KİRA DEĞER	31.12.2020 TARİHLİ DEĞER	31.12.2020 TARİHLİ AYLIK KİRA DEĞER
MEVCUT	103.900.000 TL	243.000 TL	52.726.336 TL	123.316 TL	36.647.609 TL	85.711 TL
YASAL	102.460.000 TL	241.600 TL	51.995.577 TL	122.605 TL	36.139.692 TL	85.217 TL

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığını değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. **Maliyet yönteminde mevcut imar koşullarına göre arsa değeri öngörülerek bina maliyetleri ve diğer arttırıcı unsurlar eklenerek toplam değere ulaşılmıştır.**

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, cins tahsihi yapılmıştır. Parsel üzerindeki yapıların tamamı dikkate alınarak taşınmazların tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

6.5.5 - Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin mevcut olduğu görülmüştür. Bazı yapıları yapı kullanım izin belgesinin alınmadığı, bazı yapıların da yapı ruhsatının alınmasına karşın yapıların yapılmadığı görülmüştür.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Konu taşınmazın tarla kira birim m² değerinin ~1,25 TL/m², yapı kira birim m² değerinin ise ~3 TL/m² olduğu düşünülmektedir. Aylık kira değeri Pazar yaklaşımı yönteminde belirtilmiştir.

6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulmadığına Dair Bilgi

Parsel üzerinde yapı bulunmaktadır.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

**Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule
6.5.9 - Bağlı Hak ve Faydaların, Devrine/Alım/Satımına Sermaye Piyasası Mevzuatı
Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

Değerleme konusu taşınmazın belirli bir alıcı kitlesine hitap edeceği düşünülmektedir. Belirtilen nedenden dolayı alıcısı az nitelikte olduğu öngörülmüştür.

Taşınmaz üzerinde bulunan ipotekler devrine veya değerine olumsuz etki etmemektedir.

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin mevcut olduğu görülmüştür. Bazı yapıları yapı kullanım izin belgesinin alınmadığı, bazı yapıların da yapı ruhsatının alınmasına karşın yapıların yapılmadığı görülmüştür.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

03.11.2023 **tarihli toplam yasal durum değeri için;**

169.400.000 .-TL

(Yüz Altmış Dokuz Milyon Dört Yüz Bin TürkLirası)

Katme Değer Vergisi Dahil değeri için;

203.280.000 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Ahmet İPEK

Lisans No: 411627

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

FOTOĞRAFLAR

YAPI-1 ve YAPI-2







YAPI-3-4-10-11-12



YAPI-5







YAPI-6



DİĞER









MANİSA-SALİHLİ
(SÜLEYMANIYE KÖYÜ)
1626 NOLU PARSEL NAZIM İMAR PLANI
PAFA NO:K20-d-19-d
Ölçek:1/5000

TMMOB ŞEHİR PLANCILARI BİRLİĞİ
GÖRÜLMÜŞTÜR
01 AGU 2011
MÜHÜRLEME VE KAYIT
Mustafa HOŞAĞCI

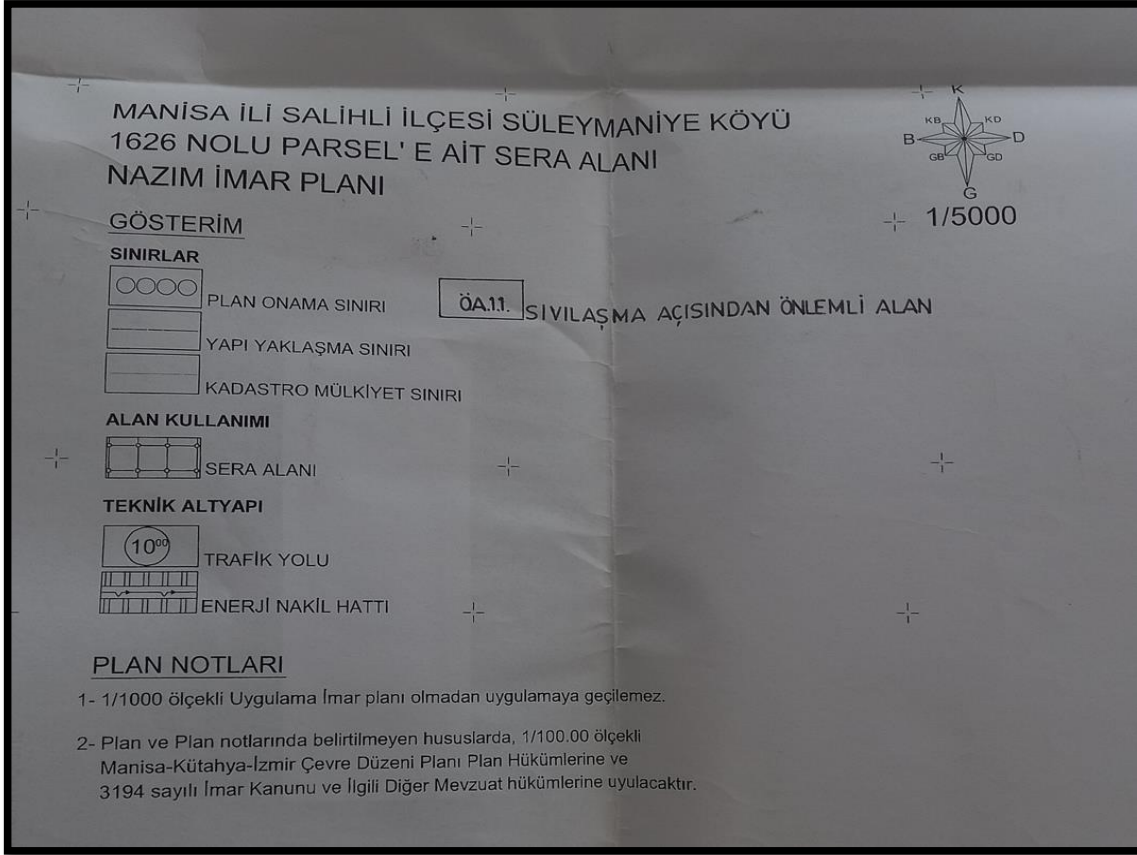
YILMAZ ŞEVKET KOÇATUĞ
Şehir Plancısı - Çiğdem Sokak No: 10/1
1. Kat Kat: 06100 - Çiğdem Sokak No: 10/1
Tel/Fax: 0272 234 51 98 - 234 51 99
Mobil: 0532 420 207 11 12





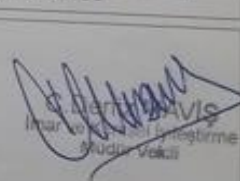
Görkem YAZICI
Şehir Plancısı

ŞEHİR PLANCISI
MUSTAFA HOŞAĞCI

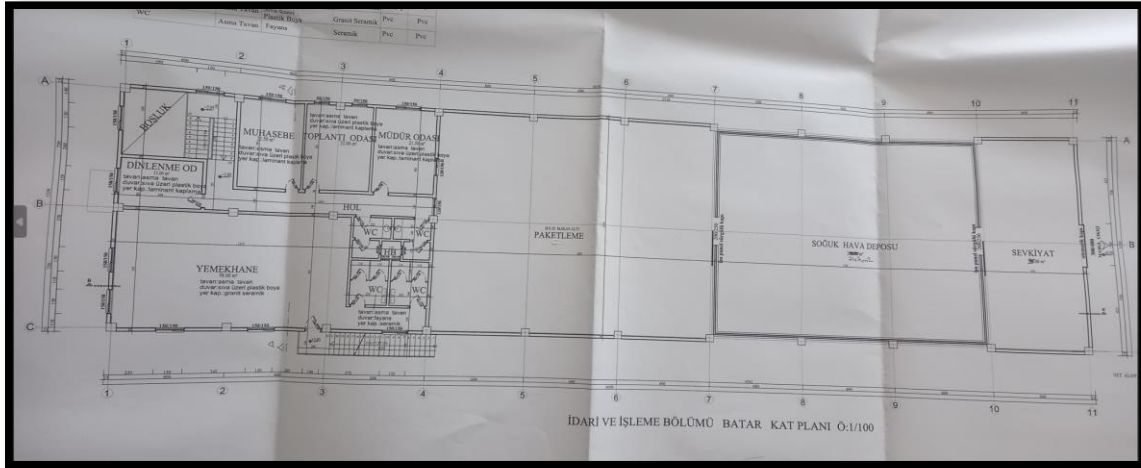
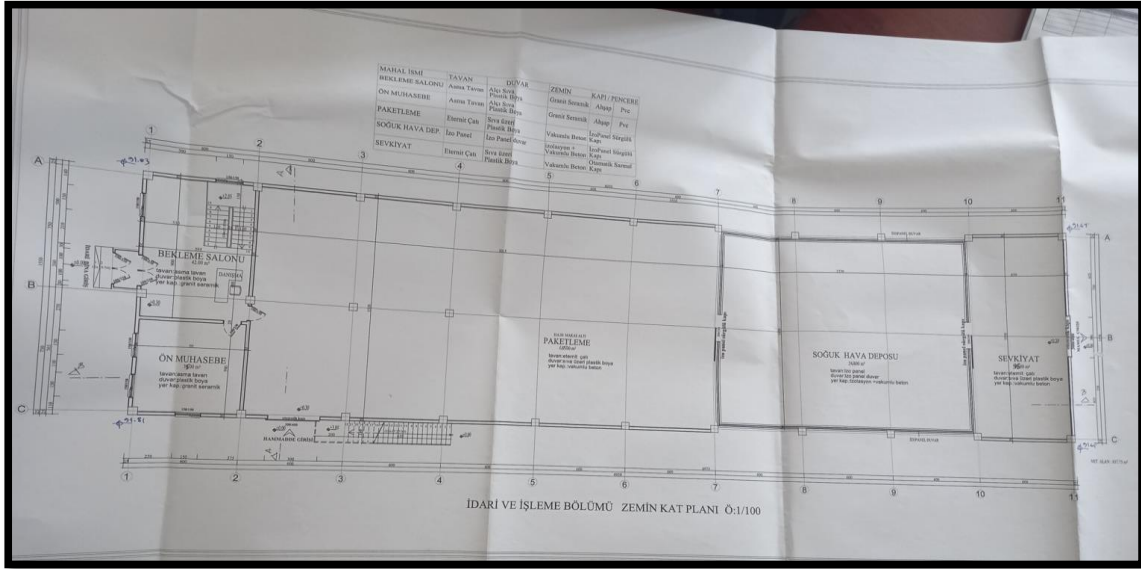
MOPAS Model AŞ.. Tarafından Şehir
Plancısı D. Şevket Koçatug..Yaptırılan
1/5000.. Ölçekli.. Nazım .. İmar
Planı .. 3194 Sayılı İmar Kanununun
5.B Maddesi ve 5302 Sayılı İl Özel
İdare Kanunu nun 10.Maddesinin C Fikrası
Gereği İl Genel Meclisinin 20/11.2011 Gün
ve 226 Sayılı Kararı ile Uygun Görülmüştür
ve Onaylanmıştır.

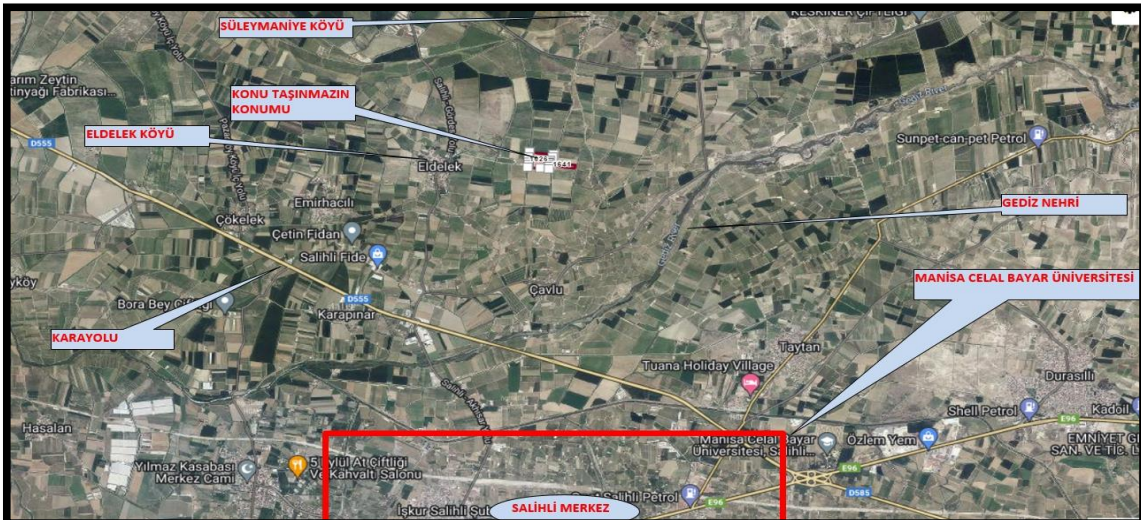
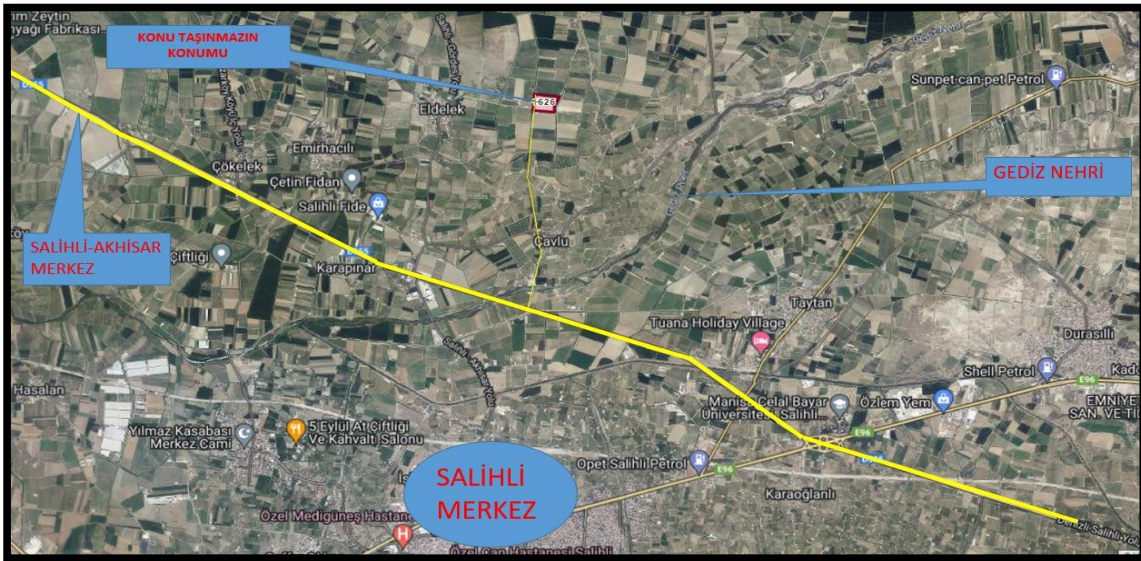
Şehit K...
Genel Sekreter



		karabulut MİMARLIK					
		karabulutmimar@gmail.com BÜYÜKHAN NO:71/121 TEL:7130679 FAX:7151112 SALİHLİ					
YAPININ	SAHİBİ	MOPAŞ MERKETÇİLİK A.Ş					
	NİTELİĞİ	TARIMSAL İŞLETME VE SOĞUK HAVA DEPOSU					
ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	KÖYÜ	SOKAK	PAFTA	ADA	PARSEL
	MANİSA	SALİHLİ	SÜLEYMANIYE		27	-	1626
MANİSA İL ÖZEL İDARESİ							
MİMARİ HİZ.SINIFI	KAT ADEDİ	ARSA ALANI	TOPLAM NET ALANI	TOPLAM BRÜT ALANI	TAŞIYICI SİSTEM		
2 B	1	91400 m2			B.A		
PROJESİ YAPAN	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA NO	DİPLOMA NO	VERGİ DAİRESİ	VERGİ NO	
MİMAR	ŞEFAAT KARABULUT	MİMAR	020894	240/4003	ADIL ORAL	5040052438	
PROJE MÜELLİFİ ONAYI				ODA ONAYI			
				<p>Bu numaralı proje için 23-05-2011 tarih 45-80.2011.P.200157 Sicil Denetim B.:</p> 			
YAPI DENETİM ONAYI				İDARE ONAYI			
Not: Sıcak katu 6,50'ye aşmayacak. LA				 Sibel KOÇAMAN Mimar			
				 İdarî Sorumlusu Mimar ve İnşaat Mühendisi			
<small>* İNŞAATA KULLANILACAK TÜM MALZEMELER T.S.E.Lİ OLACAK. * TEMEL VİZESİ ALMADAN BETON ATILAMAZ. * HAZIR BETONU ATILMADAN ÖNCE, * KONTROL MÜHENDİSİ HABERDAR EDİLECEK. * PROJE MÜELLİFİNİN ONAYI ALINMADAN BU PROJE ÇOĞALTILAMAZ, DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ. * ARSA MALİKİNE DOĞRUK ZARAR VE ZİYANDAN SORUMLULUK KABUL EDİLMEZ</small>							

İMAR BİLGİLERİ							
KAT ADETI	BİNA YÜKSEKLİĞİ	ÖN BAHÇE MESF.	YAN BAHÇE MESF.	ARKA BAHÇE MESF.	İMAR DUR. TARİHİ		
-	-	15.00 M	10.00 M	H/2	-		
TAKS/KAKS HESABI							
TAKS	ALAN (m2)	HESAP AÇILIMI					
NORM.KAT İNŞ.ALANI	-						
KAKS	-						
İNŞAAT BİLGİLERİ							
KULLANMA AMACI	İNŞAAT TÜRÜ	MİMARİ HİZMET SINIFI	DUVAR MALZEMESİ	DÖŞEME TİPİ			
TARIM İŞLETMESİ	B.A.K.	2B	İZOPANEL+TUĞLA	PREFABRİK TT PLAK			
YOL SEV.ALTİ KATI	YOL SEV.ÜSTÜ KATI	TOPLAM KAT ADETI	ZEMİN İNŞ.ALANI	TOPLAM İNŞ.ALANI			
-	1	1	1555.5 m2	1839.15 m2			
BLOK SAYISI	GENEL TOP.İNŞ.ALANI	MAX. EKSI (-) KOT	MAX. ARTI (+) KOT	YAPI TOPLAM YÜKS.			
3	1839.15 m2	-	+8.00	+8.40			
İNŞAAT ALANI HESAP TABLOSU (m2)							
BULUNDUĞU KAT	EMSAL ALAN (m2)	KAPALI ALAN (m2)	AÇIK ALAN (m2)	TOPLAM (m2)			
ZEMİN KAT	1839.15 m2	1839.15 m2		1839.15 m2			
TOPLAM (m2)	1839.15 m2	1839.15 m2		1839.15m2			
RUHSAT HARCINA ESAS ALANLAR (m2)							
BAĞ.BL.NO	BULUNDUĞU KAT	KULLANIM AMACI	BAĞ.BL.ALANI (m2) (ORTAK ALAN HARİÇ)	ORTAK ALANDAN GELEN PAYLAR (m2)	EKLER		
1 NOLU	ZEMİN KAT	TARIM İŞLETMESİ	1555.5 m2		EKİ	AMACI	ALANI
	BATAR KAT	TARIM İŞLETMESİ	283.65 m2				
KAT İRTİFAKINA ESAS TABLO							
BAĞ.BL.NO	BULUNDUĞU KAT	KULLANIM AMACI	BAĞ.BL.ALANI (m2)	ARSA PAYI	EKLER		
					EKİ	AMACI	ALANI







Kayı Oluşturan: HACİ MUSTAFA NARMAN (MOPAŞ MARKETÇİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	0/1626
Taşınmaz Kimlik No:	58516766	AT Yüzölçüm(m2):	89881.07
İl/İlçe:	MANİSA/SALİHLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Salihli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SÜLEYMANİYE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	TÜRTEN	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1784	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ KATLI İDARİ BİNA SOĞUK HAVA DEPOSU VE SERA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
300053469	(SN:6969423) MOPAŞ MARKETÇİLİK	-	1/1	89881.07	89881.07	Tüzel	-

	GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V					Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 28-04-2015 6295	
--	--	--	--	--	--	--	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	30000000.00 TL	%26	1/0	F.B.K.	Salihli - 03-12-2018 15:45 - 20442
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Salihli - SÜLEYMANİYE Mah. - (Aktif) - 1626 Parsel	1/1	(SN:6969423) MOPAŞ MARKETÇİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	30000000.00 TL	Salihli - 03-12-2018 15:45 - 20442	-	

İpotek


Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	30000000.00 TL	%20	2/0	F.B.K.	Çayırova - 18-06-2021 15:03 - 6692
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Salihli - SÜLEYMANIYE Mah. - (Aktif) - 1626 Parsel	1/1	(SN:6969423) MOPAŞ MARKETÇİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	30000000.00 TL	Çayırova - 18-06-2021 15:03 - 6692	-	

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	350000000.00 TL	%16 değişken	3/0	F.B.K.	Çayırova - 20-03-2023 13:57 - 4118
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Salihli - SÜLEYMANIYE Mah. - (Aktif) - 1626 Parsel	1/1	(SN:6969423) MOPAŞ MARKETÇİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	350000000.00 TL	Çayırova - 20-03-2023 13:57 - 4118	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

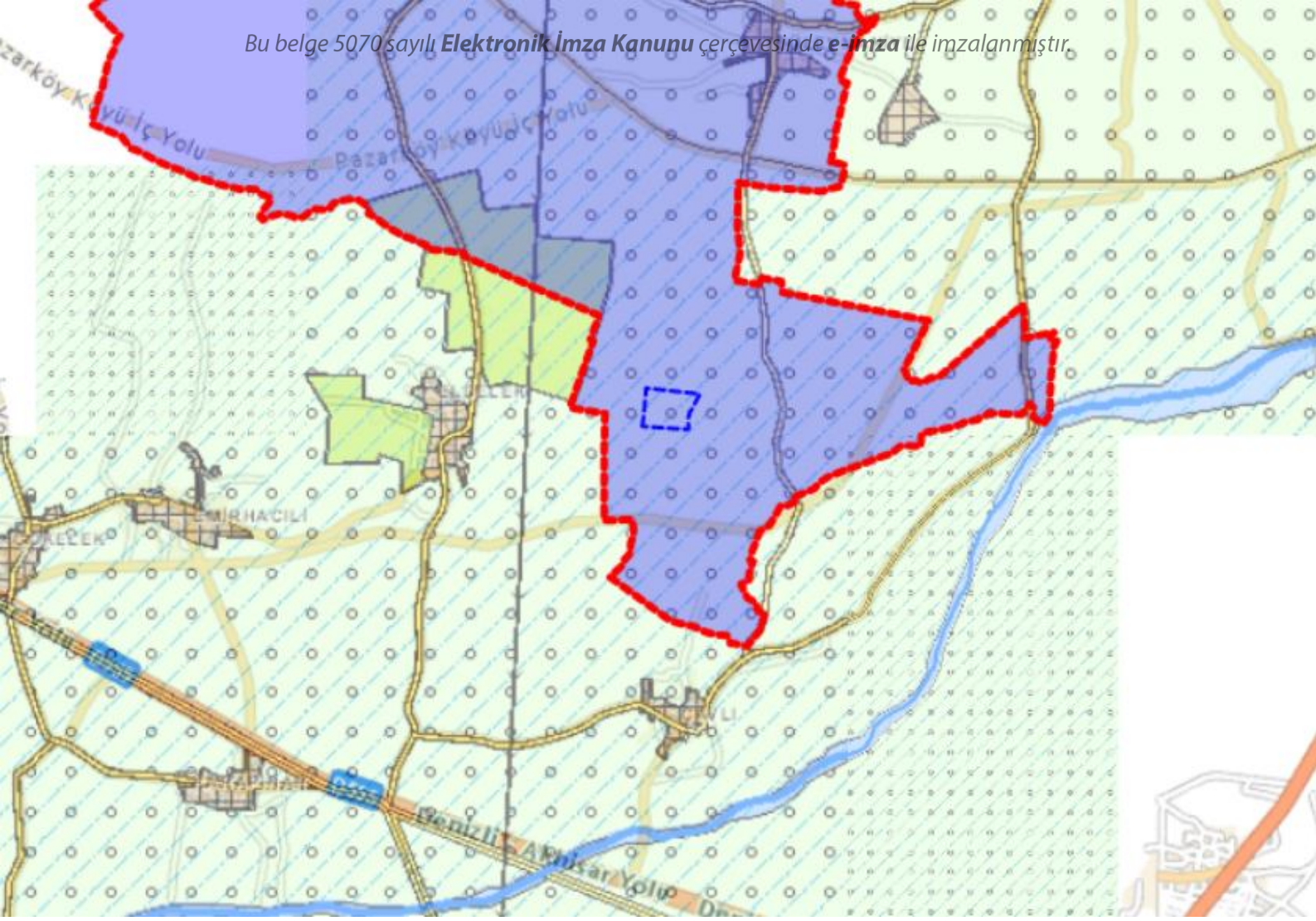
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **VMp7N7bVKA** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



İli	MANISA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ			Fotoğraf		
İlçesi	SALİHLİ						
Mahallesi	SÜLEYMANIYE						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	TÜRTEN						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	27			1626	ha	m ²	dm ²
					89.881,07 m2		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	İKİ KATLI İDARİ BİNA SOĞUK HAVA DEPOSU VE SERA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 58516766					
	Edinme Sebebi	Diğer Cins Değişiklikleri, İşleminde.					
	Sahibi	MOPAŞ MARKETÇİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	6459	17	1784		29/04/2015	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

NOT : * Mükoyetli gayri menkul haklarla serbest içtapa buluşüne müracaat edilmelidir.
 ** Tebligat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.







**T. C. ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ

**1/100.000 ÖLÇEKLİ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI**

PLAN HÜKÜMLERİ

İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

DİZİN

1. AMAÇ.....	1
2. KAPSAM.....	1
3. PLANLAMA HEDEFLERİ.....	1
4. TANIMLAR.....	2
5. İLKELER.....	15
6. DENETİM.....	18
7. GENEL HÜKÜMLER.....	19
8. UYGULAMA HÜKÜMLERİ.....	27
9. NÜFUS KABULLERİ.....	53

1. AMAÇ

İZMİR-MANİSA İLLERİNİ KAPSAYAN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI'NDA TEMEL AMAÇ; YAŞANAN HIZLI VE KONTROLSUZ KENTLEŞMENİN, PARÇACI VE SEKTÖREL PLANLAMANIN YARATTIĞI SORUNLARIN ORTADAN KALDIRILMASI, KENTLEŞME VE SANAYİLEŞMENİN KONTROLLÜ GELİŞİMİNİN SAĞLANMASI, GELİŞMELERİN SÜRDÜRÜLEBİLİR KILINMASI, EKOLOJİK DENGİYİ BOZACAK MÜDAHALELERİN ENGELLENMESİ, 2025 YILI HEDEF ALINARAK KÜLTÜREL VE DOĞAL DEĞERLERİN KORUNMASINI SAĞLAYACAK BİÇİMDE SOSYAL, EKONOMİK, KÜLTÜREL VE MEKANSAL GELİŞMENİN YÖNLENDİRİLMESİDİR.

2. KAPSAM

BU ÇEVRE DÜZENİ PLANI, İZMİR VE MANİSA İL SINIRLARI BÜTÜNÜNDE; PLANIN AMACINA YÖNELİK PLANLAMA HEDEFLERİNİ, ALT ÖLÇEKLİ PLANLARA ESAS OLACAK ANA KARARLARI, GELİŞME ÖNERİLERİNİ VE SORUNLARA MÜDAHALE STRATEJİLERİNİ KAPSAMAKTADIR.

3. PLANLAMA HEDEFLERİ

BELİRLENEN AMAÇ DOĞRULTUSUNDA;

- 3.1. PLANLAMA BÖLGESİNİ OLUŞTURAN ALAN BÜTÜNÜNDE KORUMA-KULLANMA DENGESİNİ SAĞLAMAK.**
- 3.2. DOĞAL, KÜLTÜREL, TARİHSEL, SOSYAL VE EKONOMİK DEĞERLERİN KORUNARAK GELİŞTİRİLMESİNİ SAĞLAMAK.**
- 3.3. BÖLGE BÜTÜNÜNDE GELİŞME OLANAKLARI VE İÇ DİNAMİKLER DOĞRULTUSUNDA, YERLEŞME DÜZENİ VE KADEMELENMESİNİN OLUŞTURULMASINI SAĞLAMAK.**
- 3.4. KORUMA-KULLANMA DENGESİ GÖZETİLEREK, SEKTÖREL OLANAKLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ VE GELİŞTİRİLMESİNİ SAĞLAMAK.**
- 3.5. ALICI ORTAMLARDA (SU, TOPRAK VE HAVA) VAR OLAN KİRLENMENİN GİDERİLMESİ VE YENİ KİRLENMELERİN OLUŞMASINI ÖNLEYECEK KARARLARIN GELİŞTİRİLMESİNİ SAĞLAMAK.**

4. TANIMLAR

4.1. BAKANLIK: T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'DIR.

4.2. UYGULAMADAN SORUMLU İDARELER: T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI, VALİLİKLER, İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İLE MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ, PLANLAMA BÖLGESİ İÇİNDE YER ALAN İLÇE BELEDİYELERİ İLE KONUSUNA GÖRE YETKİLİ KURUM VE KURULUŞLARDIR.

4.3. İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLAR: UYGULAMA AŞAMASINDA VE ALT ÖLÇEKLİ PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA GÖRÜŞLERİNE BAŞVURULACAK OLAN, İLGİLİ MEVZUAT DOĞRULTUSUNDA YETKİLENDİRİLEN KURUM VE KURULUŞLARDIR.

4.4. ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR: MEVZUATA UYGUN OLARAK HAZIRLANACAK OLAN 1/25.000, 1/5.000 VE 1/1.000 ÖLÇEKLİ PLANLARDIR.

4.5. İMAR PLANLARI: 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NDA TANIMLANAN NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANLARIDIR.

4.6. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI: BU PLANLA BELİRLENMİŞ KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR VE KENTSEL GELİŞME ALANLARI İLE BU ALANLARLA BÜTÜNLEŞEN DİĞER KENTSEL KULLANIM ALANLARINDIR.

4.7. KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR: BÜYÜKŞEHİR VE/VEYA İLÇE BELEDİYE SINIRLARI İÇİNDE VAR OLAN, İÇİNDE BOŞ ALANLARI BARINDIRSA DA BÜYÜK ORANDA YAPILAŞMIŞ OLAN ALANLARDIR.

4.8. KENTSEL GELİŞME ALANLARI: BU PLANIN HEDEF YILA İLİŞKİN NÜFUS KABULLERİ İLE İLKE VE STRATEJİLERİNE GÖRE BU PLANLA KENTSEL YERLEŞİME UYGUN BULUNAN KENTSEL KULLANIMLARIN GELİŞTİRİLECEĞİ ALANLARDIR.

4.9. KIRSAL YERLEŞME ALANLARI: KENTSEL YERLEŞME ALANLARI DIŞINDA KALAN KÖY VE MEZRALARI KAPSAYAN, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİ UYARINCA KÖY YERLEŞİK ALANI VE CİVARINA İLİŞKİN SINIR TESPİTİ YAPILMIŞ VE BU PLANDA SINIRLARI ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLMİŞ VEYA PLAN ÖLÇEĞİ GEREĞİ GÖSTERİLEMEMİŞ OLAN ALANLAR İLE 442 SAYILI KÖY KANUNU UYARINCA BELİRLENMİŞ OLAN ALANLARDIR. KIRSAL KİMLİK TAŞIMAKLA BİRLİKTE 6360 SAYILI KANUN UYARINCA MAHALLE STATÜSÜ KAZANAN ALANLAR DA BU KAPSAMDADIR.

4.10. ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ (O.S.B.): 4562 SAYILI ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ KANUNU'NA GÖRE STATÜ KAZANMIŞ OLAN, SANAYİNİN UYGUN GÖRÜLEN ALANLARDA YAPILANMASINI SAĞLAMAK, ÇARPIK SANAYİLEŞME VE ÇEVRE SORUNLARINI ÖNLEMELİK, KENTLEŞMEYİ YÖNLENDİRMEK, KAYNAKLARI RASYONEL KULLANMAK, BİLGİ VE BİLİŞİM TEKNOLOJİLERİNDEN YARARLANMAK, SANAYİ TÜRLERİNİN BELİRLİ BİR PLAN DAHİLİNDE YERLEŞTİRİLMESİ VE GELİŞTİRİLMESİ AMACIYLA; SINIRLARI TASDİK EDİLMİŞ ARAZİ PARÇALARININ İMAR PLANLARINDAKİ

ORANLAR DAHİLİNDE GEREKLİ İDARİ, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İLE KÜÇÜK İMALAT VE TAMİRAT, TİCARET, EĞİTİM VE SAĞLIK ALANLARI, TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ İLE DONATILIP, PLANLI BİR ŞEKİLDE VE BELİRLİ SİSTEMLER DAHİLİNDE SANAYİ İÇİN TAHSİS EDİLMESİYLE OLUŞTURULAN VE BU KANUN HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLETİLEN MAL VE HİZMET ÜRETİM BÖLGELERİDİR.

4.11. SANAYİ ALANLARI: ORTA VE BÜYÜK ÖLÇEKLİ SANAYİ İŞLETMELERİNİN 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISIHHA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE UYGUN OLARAK, ÇEVRE VE SAĞLIK KOŞULLARI GÖZETİLEREK, TOPLU OLARAK YER ALMALARI ÖNGÖRÜLEN HER TÜRLÜ SANAYİ TESİSLERİNİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

4.12. DEPOLAMA ALANLARI: ENDÜSTRİYEL HAMMADDE VE MAMUL ÜRÜNLER İLE TARIM ÜRÜNLERİNİN AÇIK YA DA KAPALI DEPOLANMASI AMACIYLA DÜZENLENMİŞ ALANLARDIR.

4.13. SANAYİ-DEPOLAMA ALANLARI: ORTA VE BÜYÜK ÖLÇEKLİ SANAYİ İŞLETMELERİ İLE BU İŞLETMELER İLE İLİNTİLİ AÇIK VE KAPALI DEPOLAMA TESİSLERİNİN BİR ARADA YER ALMALARI AMACIYLA DÜZENLENMİŞ ALANLARDIR.

4.14. KÜÇÜK SANAYİ SİTELERİ: KÜÇÜK ÖLÇEKTE SANAYİ İŞLETMELERİNİN YER ALDIĞI, DAHA ÇOK DOĞRUDAN KENTLİYE YÖNELİK HİZMET ÜRETEK, 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISIHHA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE UYGUN OLARAK, ÇEVRE VE SAĞLIK KOŞULLARI AÇISINDAN AYRILMALARI VE GRUPLAŞMALARI GEREKLİ GÖRÜLEN İŞ ÜNİTELERİNİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

4.15. SERBEST BÖLGELER: 3218 SAYILI SERBEST BÖLGELER KANUNUNA GÖRE SERBEST BÖLGE STATÜSÜ KAZANMIŞ/KAZANACAK ALANLARDIR.

4.16. BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN KAMU KURULUŞ ALANLARI: KENT BÜTÜNÜNE VE ÇEVRESİNE HİZMET EDEN, İÇERİSİNDE KAMU HİZMET BİRİMLERİNİN VE BUNLARIN TAMAMLAYICI UNSURLARININ YER ALDIĞI ALANLARDIR.

4.17. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI: İÇERİSİNDE MOTEL VE LOKANTA DA BULUNABİLEN AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI; RESMİ VE SOSYAL TESİSLER; DUMANSIZ, KOKUSUZ, ATIK VE ARTIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE YARATMAYAN İMALATHANELER İLE PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN DEPOLAR; OTOPARKLAR; TEŞHİR VE SATIŞ BİRİMLERİNİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

4.18. ÖZEL PROJE ALANLARI: 644 SAYILI T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN TEŞKİLAT VE GÖREVLERİ HAKKINDA KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME UYARINCA BELİRLENMİŞ/BELİRLENECEK OLAN ALANLARDIR.

- 4.19. TERSANE ALANLARI VE TEKNE-YAT İMALAT ALANLARI:** HER TÜR, NİTELİK VE KAPASİTEDEKİ DENİZ ARAÇLARININ İNŞA, BAKIM, ONARIM, SÖKÜM VE KİŞİLATMA FAALİYETLERİNİN YAPILMASINA UYGUN OLARAK DONATILMIŞ TEKNİK, İDARİ VE SOSYAL ALTYAPIYA SAHİP TESİSLER İLE BUNLARIN BÜTÜNLEYİCİSİ OLAN HER TÜRLÜ KIYI YAPILARININ (KIZAK, HAVUZ, İSKELE, RIHTIM, ÇEKEK YERİ VB) VE BUNLARA YÖNELİK YAN SANAYİ TESİSLERİNİN YER ALDIĞI ALANLARDIR.
- 4.20. LİMAN GERİ SAHASI:** LİMAN TESİSLERİNE BİTİŞİK KONUMDA, LİMANIN İHTİYACI İÇİN GEREKLİ DEPOLAMA, İDARİ TESİS, KREYNER, VİNÇ, VB. ALAN VE YAPISAL KULLANIMLARIN YER ALDIĞI ALANLARDIR.
- 4.21. LOJİSTİK MERKEZ ALANLARI:** NAKLİYE, ENVANTER, DEPOLAMA, MALZEME İDARESİ VE AMBALAJLAMA PROSESLERİNİN BİR ARADA YER ALDIĞI, İTHALAT VE İHRACATA YÖNELİK ÜRÜNLERİN DEPOLANACAĞI TESİSLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.
- 4.22. TARIM VE HAYVANCILIK GELİŞTİRME ALANLARI:** BU ALANLAR TARIM VE HAYVANCILIK FAALİYETLERİNİN SÜRDÜRÜLECEĞİ VE TARIMSAL ÜRÜNLERİN KATMA DEĞERLERİNİ ARTIRMAYA YÖNELİK ARAŞTIRMA, GELİŞTİRME VE ÜRETİM BİRİMLERİ İLE ÜRÜN TOPLAMA, DEPOLAMA, SAKLAMA ALANLARI; TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR VE TARIMSAL AMAÇLI ENTEGRE TESİSLERİN TOPLU OLARAK (ORGANİZE ŞEKİLDE) YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.
- 4.23. TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR:** TOPRAK KORUMA VE SULAMAYA YÖNELİK ALTYAPI TESİSLERİ, ENTEGRE NİTELİKTE OLMAYAN HAYVANCILIK VE SU ÜRÜNLERİ ÜRETİM VE MUHAFAZA TESİSLERİ İLE ZORUNLU OLARAK TESİS EDİLMESİ GEREKLİ OLAN MÜŞTEMİLATLAR, MANDIRALAR, ÜRETİCİNİN BİTKİSEL ÜRETİME BAĞLI OLARAK ELDE ETTİĞİ ÜRÜNÜ İÇİN İHTİYAÇ DUYACAĞI YETERLİ BOYUT VE HACİMDE DEPOLAR, UN DEĞİRMENİ, TARIM ALET VE MAKİNELERİNİN MUHAFAZASINDA KULLANILAN SUNDURMA VE ÇİFTLİK ATÖLYELERİ, SERALAR, TARIMSAL İŞLETMEDE ÜRETİLEN ÜRÜNÜN ÖZELLİĞİ İTİBARIYLA HASATTAN SONRA İKİ SAAT İÇİNDE İŞLENMEDİĞİ TAKDİRDE ÜRÜNÜN KALİTE VE BESİN DEĞERİ KAYBOLMASI SÖZ KONUSU İSE BU ÜRÜNLERİN İŞLENMESİ İÇİN KURULAN TESİSLER İLE T.C. GIDA TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI TARAFINDAN TARIMSAL AMAÇLI OLDUĞU KABUL EDİLEN, ENTEGRE NİTELİKTE OLMAYAN DİĞER TESİSLERDİR.
- 4.24. TARIMSAL AMAÇLI ENTEGRE TESİSLER:** BİRDEN FAZLA İŞLETMEDE ÜRETİLEN TARIMSAL ÜRÜNLERİN, ÜRETİMDEN SONRA İŞLENEREK, FİZİKSEL VEYA KİMYASAL ÖZELLİKLERİ DEĞİŞTİRİLİP, BİR VEYA BİRDEN FAZLA YENİ ÜRÜNE DÖNÜŞTÜRÜLMESİNİN YAPILDIĞI TESİSLERDİR.
- 4.25. TARIMSAL AMAÇLI YERALTI DEPOLAMA ALANLARI:** TARIMSAL ÜRÜNLERİN DEPOLANMASI AMACIYLA VOLKANİK KARAKTERLİ ARAZİLERDE, YERALTINDA YAPILACAK DEPOLAMA ALANLARIDIR.

- 4.26. TEKNOLOJİK SERA BÖLGESİ:** JEOTERMAL KAYNAKLAR KULLANILARAK, TEKNOLOJİK SERACILIK UYGULAMALARININ GERÇEKLEŞTİRİLECEĞİ BÖLGELERDİR.
- 4.27. ORGANİZE ÇİÇEKÇİLİK BÖLGESİ:** SERACILIK, ÇİÇEKÇİLİK VE FİDANCILIK ALANLARINDA ÖNEMLİ GELİŞME POTANSİYELİ BULUNAN ALANLARDA, JEOTERMAL KAYNAKLARIN DA KULLANILACAĞI ÇİÇEK VE FİDAN ÜRETİM SERALARI İLE ÜRÜN DEĞERLENDİRME TESİSLERİNİN BİR ARADA PLANLANARAK KURULACAĞI BÖLGELERDİR.
- 4.28. KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGELERİ:** TARİHİ VE KÜLTÜREL DEĞERLERİN YOĞUN OLARAK YER ALDIĞI VEYA TURİZM POTANSİYELİNİN YÜKSEK OLDUĞU YÖRELERİ KORUMAK, KULLANMAK, SEKTÖREL KALKINMAYI VE PLANLI GELİŞMEYİ SAĞLAMAK AMACIYLA DEĞERLENDİRMEK ÜZERE, 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU UYARINCA, SINIRLARI T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI'NIN ÖNERİSİ VE BAKANLAR KURULU KARARIYLA TESPİT VE İLAN EDİLEN BÖLGELERDİR.
- 4.29. TURİZM MERKEZLERİ:** KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGELERİ İÇİNDE VEYA DIŞINDA, ÖNCELİKLE GELİŞTİRİLMESİ ÖNGÖRÜLEN; YERİ, MEVKİ VE SINIRLARI 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU UYARINCA, T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI'NIN ÖNERİSİ VE BAKANLAR KURULU KARARIYLA TESPİT VE İLAN EDİLEN, TURİZM HAREKETLERİ VE FAALİYETLERİ YÖNÜNDEN ÖNEM TAŞIYAN YERLER VEYA MERKEZLERDİR.
- 4.30. TURİZM TESİS ALANLARI:** TURİZM AMAÇLI TESİSLERİN VE BU TESİSLERİ TAMAMLAYICI NİTELİKTE UNSURLARININ YER ALDIĞI/ALACAĞI KULLANIM ALANLARIDIR.
- 4.31. TERCİHLİ KULLANIM ALANLARI:** TURİZM VE KONUT YAPILAŞMALARI İLE BUNLARIN TAMAMLAYICISI OLAN TİCARİ FAALİYETLER İLE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPININ BİR ARADA YAPILMASININ OLANAKLI KILINDIĞI KULLANIM ALANLARIDIR.
- 4.32. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI:** TURİZM POTANSİYELİ BULUNAN ALANLARDA, KAMPİNG VE KONAKLAMA ÜNİTELERİNİ İÇERMİYEN, DUŞ, GÖLGELİK, SOYUNMA KABİNİ, WC GİBİ ALTYAPI TESİSLERİNİN YANI SIRA YEME-İÇME, EĞLENCE VE SPOR TESİSLERİ İLE YEREL ÖZELLİK TAŞIYAN EL SANATLARI ÜRÜNLERİNİN SERGİ VE SATIŞ ÜNİTELERİNİ İÇEREN YAPI VE TESİSLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.
- 4.33. GOLF TESİS ALANLARI:** GOLF SPORUNUN ULUSLARARASI NORMLARINA UYGUN ALANLARDA, GOLF SPORUNA YÖNELİK PARKUR, ISINMA VE PRATİK YAPMA ALANIYLA BİRLİKTE, KULÜP BİNASI VE BU AKTİVİTEYİ DESTEKLEYİCİ DİĞER BÖLÜMLERDEN OLUŞAN TESİSLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.
- 4.34. TERMAL TURİZM TESİS ALANLARI:** TOPRAK, YER ALTI, DENİZ VE İKLİM KAYNAKLI DOĞAL TEDAVİ UNSURLARININ TEDAVİ EDİCİ FAKTÖR OLARAK

KULLANILDIĞI KAPLICALAR, İÇMECE VE İKLİM KÜR MERKEZLERİ İLE BURALARDA KURULAN TEDAVİ VE REKREASYON AMAÇLI ÜNİTELERİ İÇEREN VE TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİKTE YER ALAN TERMAL KONAKLAMA VE TERMAL KÜR TESİSLERİNİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

4.35. EKO-TURİZM ALANLARI: DOĞAL VE KÜLTÜREL DEĞERLERİ KORUYARAK, BU ALANLARDA VE ÇEVRESİNDE YAŞAYAN NÜFUSUN SOSYO-EKONOMİK GELİŞİMİ İÇİN KAYNAK YARATABİLEN ALTERNATİF TURİZME DÖNÜK, DOĞAL YAŞAMA AKTİF KATILIMIN SAĞLANABİLDİĞİ, ÇEVREYE DUYARLI ALANLARDIR.

4.36. KAMPİNG ALANLARI: KARAYOLLARI GÜZERGAHLARI VE YAKIN ÇEVRELERİNDE, DENİZ, GÖL, DAĞ GİBİ DOĞAL GÜZELLİĞİ OLAN YERLERDE KURULAN VE GENELLİKLE TURİSTLERİN KENDİ İMKANLARIYLA GECELEME, YEME-İÇME, DİNLENME, EĞLENCE VE SPOR İHTİYAÇLARINI KARŞILADIKLARI TESİSLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

4.37. KIŞ SPORLARI VE KAYAK MERKEZLERİ MEKANİK TESİSLERİ: KAYAKÇILARIN KAYAK YAPMASI AMACIYLA FARKLI NOKTALAR ARASINDA TAŞINMASINA YÖNELİK, TELEFERİK, TELESİYEJ, TELESKİ, TELE KABİN GİBİ MEKANİK DÜZENLEMELERDEN OLUŞAN TESİSLERDİR.

4.38. ÜNİVERSİTE ALANLARI: YÜKSEKOKUL, LİSANS, LİSANSÜSTÜ EĞİTİM, ARAŞTIRMA-BİLGİ, ÖĞRETİM VE İLETİŞİM MERKEZİ İŞLEVLERİNİ YÜKLENEBİLEN VE İÇERİSİNDE TEKNO-PARK TESİSLERİNİN DE YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

4.39. TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ: 4691 SAYILI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ KANUNU UYARINCA KURULUŞU GERÇEKLEŞTİRİLEN, YÜKSEK/İLERİ TEKNOLOJİ KULLANAN YA DA YENİ TEKNOLOJİLERE YÖNELİK FİRMALARIN, BELİRLİ BİR ÜNİVERSİTE VEYA YÜKSEK TEKNOLOJİ ENSTİTÜSÜ YA DA AR-GE MERKEZ VEYA ENSTİTÜSÜNÜN OLANAKLARINDAN YARARLANARAK TEKNOLOJİ VEYA YAZILIM ÜRETTİKLERİ/GELİŞTİRDİKLERİ, TEKNOLOJİK BİR BULUŞU TİCARİ BİR ÜRÜN, YÖNTEM VEYA HİZMET HALİNE DÖNÜŞTÜRMEK İÇİN FAALİYET GÖSTERDİKLERİ VE BU YOLLA BÖLGENİN KALKINMASINA KATKIDA BULDUKLARI, AYNI ÜNİVERSİTE, YÜKSEK TEKNOLOJİ ENSTİTÜSÜ YA DA AR-GE MERKEZ VEYA ENSTİTÜSÜ ALANI İÇİNDE VEYA YAKININDA; AKADEMİK, EKONOMİK VE SOSYAL YAPININ BÜTÜNLEŞTİĞİ SİTELER VEYA BU ÖZELLİKLERE SAHİP TEKNOPARK ALANLARIDIR.

4.40. TEKNOPARK ALANLARI: YÜKSEK/İLERİ TEKNOLOJİ KULLANAN YA DA YENİ TEKNOLOJİLERE YÖNELİK KÜÇÜK YA DA ORTA ÖLÇEKLİ FİRMALARIN, BELİRLİ BİR ÜNİVERSİTE YA DA ARAŞTIRMA KURUMUNUN OLANAKLARINDAN YARARLANARAK TEKNOLOJİK BİR BULUŞU TİCARİ BİR ÜRÜN, YÖNTEM YA DA HİZMET HALİNE DÖNÜŞTÜRMEK İÇİN FAALİYET GÖSTERDİKLERİ (VE BU YOLLA BÖLGENİN KALKINMASINA KATKIDA

BULUNDUKLARI) AYNI ÜNİVERSİTE YA DA ARAŞTIRMA KURUMU YAKININDA KURULMUŞ SİTELERDİR.

4.41. BÖLGE PARKI/BÜYÜK KENTSEL YEŞİL ALANLAR: KENTTE YAŞAYANLARIN SPOR, DİNLENME, GEZİNTİ VE EĞLENME İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK KENTSEL AKTİF VE PASİF YEŞİL ALANLARDIR.

4.42. FUAR, PANAYIR, FESTİVAL ALANLARI: HER TÜR DEN ÜRÜN YA DA HİZMETLERİN, TEKNOLOJİK GELİŞMELERİN, BİLGİ VE YENİLİKLERİN, TANITIMI, PAZAR BULUNABİLMESİ VE SATIN ALINABİLMESİ, TEKNİK İŞBİRLİĞİ, GELECEĞE YÖNELİK TİCARİ İLİŞKİ KURULMASI VE GELİŞTİRİLMESİ İÇİN, BELİRLİ BİR TAKVİME BAĞLI OLARAK GERÇEKLEŞTİRİLEN, ZAMAN AÇISINDAN SINIRLANDIRILMIŞ TANITIM ETKİNLİKLERİNİN GERÇEKLEŞTİRİLECEĞİ AÇIK VE KAPALI SERGİLEME VE SATIŞ TESİSLERİNİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

4.43. PANAYIR VE FESTİVAL ALANLARI: SABİT OLMAYAN GÖSTERİ VE SERGİ YAPILARI İLE GENİŞ AÇIK SERVİS MEKANLARININ YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

4.44. TARIM ARAZİLERİ: TOPRAK, TOPOGRAFYA VE İKLİMSEL ÖZELLİKLERİ TARIMSAL ÜRETİM İÇİN UYGUN OLUP HALİHAZIRDA TARIMSAL ÜRETİM YAPILAN VEYA YAPILMAYA UYGUN OLAN VEYA İMAR, İHYA, ISLAH EDİLEREK TARIMSAL ÜRETİM YAPILMAYA UYGUN HALE DÖNÜŞTÜRÜLEBİLEN ARAZİLERDİR.

4.44.1. MUTLAK TARIM ARAZİLERİ: BİTKİSEL ÜRETİMDE; TOPRAĞIN FİZİKSEL, KİMYASAL VE BİYOLOJİK ÖZELLİKLERİNİN KOMBİNASYONU YÖRE ORTALAMASINDA ÜRÜN ALINABİLMESİ İÇİN SINIRLAYICI OLMAYAN, TOPOĞRAFİK SINIRLAMALARI YOK VEYA ÇOK AZ OLAN; ÜLKESEL, BÖLGESEL VEYA YEREL ÖNEMİ BULUNAN, HALİHAZIRDA TARIMSAL ÜRETİMDE KULLANILAN VEYA BU AMAÇLA KULLANIMA ELVERİŞLİ OLAN ARAZİLERDİR.

4.44.2. ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ: MUTLAK TARIM ARAZİLERİ DIŞINDA KALAN; TOPRAK VE TOPOGRAFİK SINIRLAMALARI NEDENİYLE YÖREYE ADAPTE OLMUŞ BİTKİ TÜRLERİNİN TAMAMININ TARIMININ YAPILAMADIĞI, ANCAK ÖZEL BİTKİSEL ÜRÜNLERİN YETİŞTİRİCİLİĞİ İLE SU ÜRÜNLERİ YETİŞTİRİCİLİĞİNİN VE AVCILIĞININ YAPILABİLDİĞİ; ÜLKESEL, BÖLGESEL VEYA YEREL ÖNEMİ BULUNAN ARAZİLERDİR.

4.44.3. DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ: MUTLAK VE ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ DIŞINDA KALAN VE ÜZERİNDE YÖRE EKOLOJİSİNE UYGUN ÇOK YILLIK AĞAÇ, AĞAÇÇIK VE ÇALI FORMUNDAKİ BİTKİLERİN TARIMI YAPILAN, ÜLKESEL, BÖLGESEL VEYA YEREL ÖNEMİ BULUNAN ARAZİLERDİR.

4.44.4. MARJİNAL TARIM ARAZİLERİ: MUTLAK TARIM ARAZİLERİ, ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ VE DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ DIŞINDA KALAN; TOPRAK VE

TOPOGRAFİK SINIRLAMALAR NEDENİYLE ÜZERİNDE SADECE GELENEKSEL TOPRAK İŞLEMELİ TARIMIN YAPILDIĞI ARAZİLERDİR.

4.44.5.ÖRTÜ ALTI TARIM ARAZİLERİ: İKLİM VE DİĞER DİŞ ETKİLERİN OLUMSUZLUKLARININ KALDIRILMASI VEYA AZALTMASI İÇİN CAM, NAYLON VEYA BENZERİ MALZEME KULLANILARAK OLUŞTURULAN ÖRTÜLER ALTINDA, İLERİ TARIM TEKNİKLERİ KULLANILARAK TARIM YAPILAN ARAZİLERDİR.

4.45. ÇAYIR-MERA ALANLARI: 4342 SAYILI MERA KANUNU UYARINCA SAPTANMIŞ VE SAPTANACAK OLAN, HAYVANLARIN OTLATILMASI VE OTUNDAN YARARLANILMASI İÇİN TAHSİS EDİLEN VEYA KADİMDEN BERİ BU AMAÇLA KULLANILAN ALANLARDIR.

4.46. KAYALIK VE TAŞLIK ALANLAR: JEOLJİK OLUŞUMLARI NEDENİYLE YA DA EROZYON SONUCU TOPRAKSIZ KALMIŞ DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLARDIR.

4.47. SULAMA ALANLARI: GELİŞTİRİLMİŞ KAMUSAL YATIRIMLARLA SULAMAYA AÇILAN YA DA SULAMASI PROJELENDİRİLEN ALANLAR İLE 3083 SAYILI SULAMA ALANLARINDA ARAZİ DÜZENLEMESİNE DAİR TARIM REFORMU KANUNU UYARINCA, SULAMAYA AÇILAN VEYA PROJELERİ BİTİRİLMİŞ OLUP SULAMA YATIRIMLARINA BAŞLANAN VE DEVAM EDEN ALANLARDIR.

4.48. UYGULAMA ALANLARI VEYA BÖLGELERİ: SULAMA ALANLARI İLE BAKANLAR KURULUNCA GEREKLİ GÖRÜLEN ALANLARDA, 3083 SAYILI SULAMA ALANLARINDA ARAZİ DÜZENLENMESİNE DAİR TARIM REFORMU KANUNU'NUN AMACINA UYGUN OLARAK SINIRLARI BAKANLAR KURULUNCA BELİRLENMİŞ ALAN VEYA BÖLGELERDİR.

4.49. ARAZİ TOPLULAŞTIRMA ALANLARI: UYGULAMA ALANLARINDA BELİRLENEN, ARAZİLERİN DOĞAL VE YAPAY ETKİLERLE BOZULMASINI VE PARÇALANMASINI ÖNLEMEN, PARÇALANMIŞ ARAZİLERDE İSE DOĞAL ÖZELLİKLERİ, KULLANIM BÜTÜNLÜĞÜ VE MÜLKİYET HAKLARI GÖZETİLEREK BİRDEN FAZLA ARAZİ PARÇASININ BİRLEŞTİRİLİP EKONOMİK, EKOLOJİK VE TOPLUMSAL YÖNDEN DAHA İŞLEVSEL YENİ PARSELLERİN OLUŞTURULMASINI VE BU PARSELLERİN ARAZİ ÖZELLİKLERİ VE ALANI DEĞERLENDİRİLEREK KULLANIM ŞEKİLLERİNİN BELİRLENMESİNİ, KÖY VE ARAZİ GELİŞİM HİZMETLERİNİN SAĞLANMASINI AMAÇLAYAN ALANLARDIR.

4.50. EKOLOJİK (ORGANİK) TARIM: ÜRETİMDE KİMYASAL GİRDİ KULLANMADAN, ÜRETİMDEN TÜKETİME KADAR HER AŞAMASI KONTROLLÜ VE SERTİFİKALI TARIMSAL ÜRETİM BİÇİMİDİR.

4.51. ORMAN ALANLARI: 6831 SAYILI ORMAN KANUNU UYARINCA SAPTANMIŞ VE SAPTANACAK ALANLARDIR.

- 4.52. 2-B ALANLARI:** 6831 SAYILI ORMAN KANUNU'NUN 2. MADDESİNİN (B) BENDİNE GÖRE, ORMAN SINIRLARI DIŞINA ÇIKARILMIŞ ALANLARDIR.
- 4.53. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR:** BULUNDUKLARI YÖRENİN DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN OLARAK AĞAÇLANDIRILMASI ÖNERİLEN ALANLAR İLE YERLEŞMELER VE SANAYİ TESİSLERİ ÇEVRESİNDE OLUŞTURULAN YEŞİL KUŞAK ALANLARIDIR.
- 4.54. MESİRE ALANLARI:** PLANDA HANGİ KULLANIMDA KALDIĞINA BAKILMAKSIZIN, 2873 SAYILI MİLLİ PARKLAR KANUNU İLE 6831 SAYILI ORMAN KANUNU'NUN 25. MADDESİNE GÖRE TESPİT (TESCİL) EDİLMİŞ VEYA EDİLECEK ALANLARDIR.
- 4.55. ASKERİ ALANLAR:** 2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU KAPSAMINDA KALAN ALANLARDIR.
- 4.56. MADEN İŞLETME TESİSLERİ, GEÇİCİ TESİSLER, MADEN SAHALARI VE OCAK ALANLARI:** 3213 SAYILI MADEN KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE TABİ OLAN VE GRUPLARA AYRILARAK TANIMLANMIŞ MADENLER, MADENLERİN İŞLETME TESİSLERİ İLE GEÇİCİ TESİSLER, MADEN SAHALARI VE OCAKLARININ YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.
- 4.57. SU ÜRÜNLERİ YETİŞTİRME ALANLARI:** T.C. GIDA TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI'NIN KOORDİNASYONUNDA OLUŞTURULAN KOMİSYONCA, SU ÜRÜNLERİNİ ÜRETMEK VE YETİŞTİRMEK İÇİN 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUN UYARINCA ÇIKARTILAN MEVZUATTA BELİRTİLEN ALANLAR DIŞINDA BELİRLENEN/BELİRLENECEK OLAN SAHALARIDIR.
- 4.58. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR:** MİLLİ PARKLAR, TABİATI KORUMA ALANLARI, TABİAT PARKLARI, TABİAT ANITLARI, YABAN HAYATI GELİŞTİRME SAHALARI, TOKİ ALANLARI VE ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ VB. GİBİ ÖZEL KANUNLARA TABİ YA DA PLANLAMA YETKİLERİ FARKLI KURUMLARA AİT OLAN ALANLARDIR.
- 4.59. SİT ALANLARI:** İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA İLAN EDİLMİŞ; TARİH ÖNCESİNDEN GÜNÜMÜZE KADAR GELEN ÇEŞİTLİ MEDENİYETLERİN ÜRÜNÜ OLUP YAŞADIKLARI DEVİRLERİN SOSYAL, EKONOMİK, MİMARİ VE BENZERİ ÖZELLİKLERİNİ YANSITAN KENT VE KENT KALINTILARI, KÜLTÜR VARLIKLARININ YOĞUN OLARAK BULUNDUĞU, SOSYAL YAŞAMA KONU OLMUŞ VEYA ÖNEMLİ TARİHİ HADİSELERİN CEREYAN ETTİĞİ YERLER VE TESPİTİ YAPILMIŞ TABİAT ÖZELLİKLERİ İLE KORUNMASI GEREKLİ ALANLARDIR.
- 4.59.1. ARKEOLOJİK SİT ALANLARI:** İNSANLIĞIN VAROLUŞUNDAN GÜNÜMÜZE KADAR ULAŞAN ESKİ UYGARLIKLARIN YER ALTINDA, YER ÜSTÜNDE VE SU ALTINDAKİ ÜRÜNLERİNİ, YAŞADIKLARI DEVİRLERİN SOSYAL, EKONOMİK VE KÜLTÜREL ÖZELLİKLERİNİ YANSITAN HER TÜRLÜ KÜLTÜR VARLIĞININ YER ALDIĞI YERLEŞMELER VE ALANLARDIR.

4.59.2. DOĞAL (TABİİ) SİT ALANLARI: JEOLJİK DEVİRLERE AİT OLUP ENDER BULUNMALARI NEDENİYLE OLAĞANÜSTÜ ÖZELLİKLERE SAHİP, YER ÜSTÜNDE, YER ALTINDA VEYA SU ALTINDA BULUNAN, KORUNMASI GEREKLİ ALANLARDIR.

4.59.3. KENTSEL SİT ALANLARI: MİMARİ, MAHALLİ, TARİHSEL, ESTETİK VE SANAT ÖZELLİĞİ BULUNAN VE BİR ARADA BULUNMALARI SEBEBİYLE TEKER TEKER TAŞIDIKLARI KIYMETTEN DAHA FAZLA KIYMETİ OLAN KÜLTÜREL VE TABİİ ÇEVRE ELEMANLARININ (YAPILAR, BAHÇELER, BİTKİ ÖRTÜLERİ, YERLEŞİM DOKULARI, DUVARLAR) BİRLİKTE BULUNDUKLARI ALANLARDIR.

4.59.4. KENTSEL-ARKEOLOJİK SİT ALANLARI: ARKEOLOJİK SİT ALANLARI İLE BİRLİKTE, KORUNMASI GEREKLİ KENTSEL DOKULARI İÇEREN VE BU ÖZELLİKLERİ İLE BÜTÜNLÜK ARZ EDEN, KORUMAYA YÖNELİK ÖZEL PLANLAMA GEREKTİREN ALANLARDIR.

4.59.5. TARİHİ SİT ALANLARI: ÖNEMLİ TARİHİ OLAYLARIN CEREYAN ETTİĞİ VE BU SEBEPLERLE KORUNMASI GEREKEN ALANLARDIR.

4.60. MİLLİ PARKLAR: BİLİMSEL VE ESTETİK BAKIMINDAN, ULUSAL VE ULUSLARARASI ENDER BULUNAN TABİİ VE KÜLTÜREL KAYNAK DEĞERLERİ İLE KORUMA, DİNLENME VE TURİZM ALANLARINA SAHİP TABİAT PARÇALARIDIR.

4.60.1. MUTLAK KORUMA BÖLGESİ (ÇEKİRDEK ALAN-ÇEKİRDEK ZON): SINIRLARI UZUN DEVRELİ GELİŞME PLANLARINDA BELİRLENEN, KORUMA ALANININ ANA KAYNAK DEĞERLERİ İLE DOĞAL YAPISI BOZULMAMIŞ EKOSİSTEMLERİN BULUNDUĞU ALANLAR, TÜRKİYE'NİN TARAF OLDUĞU ULUSLARARASI SÖZLEŞMELER İLE DİĞER ULUSLARARASI BELGELERDE TANIMLANAN YABANI FLORA VE FAUNA İLE DOĞAL YAŞAM ORTAMLARINI; BİLHASSA NESLİ TEHLİKEYE DÜŞMÜŞ VE DÜŞEBİLECEK TÜRLERİN, ÖZELLİKLE ENDEMİK OLANLARIN TEHLİKEYE DÜŞMÜŞ YAŞAM ORTAMLARI İLE BÜTÜNÜYLE DOĞAL VEYA YARI DOĞAL COĞRAFİ, BİYOTİK VE ABİYOTİK ÖZELLİKLERİ İLE AYIRT EDİLEN, SADECE BİLİMSEL ARAŞTIRMA VE İZLEMELER İÇİN AYRILMIŞ KARA VE SU ALANLARIDIR.

4.60.2. SINIRLI KULLANIM BÖLGESİ (HASSAS KULLANIM BÖLGESİ): SINIRLARI UZUN DEVRELİ GELİŞME PLANLARINDA BELİRLENEN, DOĞAL YAPISI KISMEN MÜDAHALE GÖRMÜŞ, DOĞAL ÖZELLİKLERİ NEDENİYLE MUTLAK KORUMA ALANI İLE ETKİLEŞİM İÇERİSİNDE OLAN, DOĞANIN KORUNMASI İLE BİLİMSEL, EĞİTİM, TANITIM VE REKREASYON AMAÇLI YÜRÜYÜŞ VB. FAALİYETLER, GELENEKSEL TARIM, OTLATMA, BALIKÇILIK GİBİ SÜRDÜRÜLEBİLİR KULLANIMIN BÜTÜNLEŞTİĞİ, ÇEKİRDEK BÖLGELERİN SAHİP OLDUĞU VE MUTLAK OLARAK KORUNMASI GEREKEN DOĞAL VE KÜLTÜREL KAYNAKLARA OLAN İNSAN ETKİLERİNİN AZALTIILMASI İÇİN BU BÖLGELERİN ÇEVRESİNDE VE/VEYA BİTİŞİK OLARAK BELİRLENMİŞ VE SINIRLI KULLANIMLARA İZİN VERİLEN ALANLARDIR.

4.60.3. KONTROLLÜ KULLANIM BÖLGESİ (SÜRDÜRÜLEBİLİR KULLANIM BÖLGESİ): SINIRLARI UZUN DEVRELİ GELİŞME PLANLARINDA BELİRLENEN, İÇERİSİNDE YERLEŞİM YERLERİ, SOSYAL ALT YAPI TESİSLERİ, YOĞUN EKONOMİK FAALİYETLERİN YAPILDIĞI VE BU YERLEŞİM YERLERİNDE YAŞAYAN İNSANLARIN HAYATLARINI İDAME ETTİRMEK AMACIYLA GEÇMİŞTEN GÜNÜMÜZE KADAR YARARLANMIŞ OLDUKLARI VE ÖZELLİKLE ÖZEL MÜLKİYETE KONU ALANLARI, ZİYARETÇİ BİLGİLENDİRME VE DOĞA EĞİTİMİ AMAÇLI ZİYARETÇİ VE EĞİTİM MERKEZLERİ VE DİĞER ZİYARETÇİ HİZMET VE TESİSLERİNİN YER ALABİLECEĞİ, SÜRDÜRÜLEBİLİR GELİŞMENİN DESTEKLENECEĞİ, ALANI TANITMA, EĞİTİM, EKO-TURİZM AMAÇLI HİZMET VE TESİSLERİN YER ALABİLECEĞİ, UZUN DEVRELİ GELİŞME PLANLARINDA KRİTER VE İLKELERİ BELİRTİLMEK KOŞULUYLA KONTROLLÜ GELİŞMELERE İZİN VERİLEN ALANLARDIR.

4.61. TABİATI KORUMA ALANLARI: BİLİM VE EĞİTİM BAKIMINDAN ÖNEM TAŞIYAN, NADİR, TEHLİKEYE MARUZ VEYA KAYBOLMAYA YÜZ TUTMUŞ EKOSİSTEMLER, TÜRLER VE TABİİ OLAYLARIN MEYDANA GETİRDİĞİ SEÇKİN ÖRNEKLERİ İHTİVA EDEN VE MUTLAK KORUNMASI GEREKLİ OLUP SADECE BİLİM VE EĞİTİM AMAÇLARIYLA KULLANILMAK ÜZERE AYRILMIŞ TABİAT PARÇALARIDIR.

4.62. TABİAT ANITLARI: TABİAT VE TABİAT OLAYLARININ MEYDANA GETİRDİĞİ ÖZELLİKLERE VE BİLİMSEL DEĞERE SAHİP VE MİLLİ PARK ESASLARI DAHİLİNDE KORUNAN TABİAT PARÇALARIDIR.

4.63. TABİAT PARKLARI: BİTKİ ÖRTÜSÜ VE YABAN HAYATI ÖZELLİĞİNE SAHİP, MANZARA BÜTÜNLÜĞÜ İÇİNDE HALKIN DİNLENME VE EĞLENMESİNE UYGUN TABİAT PARÇALARIDIR.

4.64. YABAN HAYATI KORUMA VE GELİŞTİRME SAHALARI: YABAN HAYATI DEĞERLERİNE SAHİP, KORUNMASI GEREKLİ YAŞAM ORTAMLARININ BİTKİ VE HAYVAN TÜRLERİ İLE BİRLİKTE MUTLAK OLARAK KORUNDUĞU VE DEVAMLILIĞININ SAĞLANDIĞI SAHALAR İLE AV VE YABAN HAYVANLARININ VE YABAN HAYATININ KORUNDUĞU, GELİŞTİRİLDİĞİ; AV HAYVANLARININ YERLEŞTİRİLDİĞİ, YAŞAMA ORTAMINDA İYİLEŞTİRİCİ TEDBİRLERİN ALINDIĞI VE GEREKTİĞİNDE ÖZEL AVLANMA PLANI ÇERÇEVESİNDE AVLANMANIN YAPILABİLDİĞİ SAHALARDIR.

4.65. RAMSAR ALANI: 28/12/1993 TARİHLİ VE 3958 SAYILI KANUNLA UYGUN BULUNAN RAMSAR SÖZLEŞMESİNİN 2 NCİ MADDESİ GEREĞİNCE, ULUSLARARASI ÖNEME SAHİP SULAK ALANLAR LİSTESİNE DAHİL EDİLEN SULAK ALANLARDIR.

4.66. ULUSLARARASI ÖNEME SAHİP SULAK ALAN: RAMSAR SÖZLEŞMESİNİN TARAFLAR TOPLANTISINDA KABUL EDİLEN ULUSLARARASI ÖNEME SAHİP SULAK ALAN KRİTERLERİNDEN EN AZ BİRİNE SAHİP OLAN ALANLARDIR.

4.67. SULAK ALANLAR: DOĞAL VEYA YAPAY, DEVAMLILIK VEYA GEÇİCİ, SULARI DURGUN VEYA AKINTILI, TATLI, ACI VEYA TUZLU, DENİZLERİN GELGİT

HAREKETLERİNİN ÇEKİLME DEVRESİNDE 6 METREYİ GEÇMEYEN DERİNLİKLERİ KAPSAYAN, BAŞTA SU KUŞLARI OLMAK ÜZERE CANLILARIN YAŞAMA ORTAMI OLARAK ÖNEM TAŞIYAN BÜTÜN SULAR, BATAKLIK, SAZLIK VE TURBİYELER İLE BU ALANLARIN KIYI KENAR ÇİZGİSİNDEN İTİBAREN KARA TARAFINA DOĞRU EKOLOJİK AÇIDAN SULAK ALAN KALAN ALANLARDIR.

4.67.1. SULAK ALAN BÖLGELERİ: AÇIK SU YÜZEYLERİ, LAGÜNLER, NEHİR AĞIZLARI, TUZLALAR, GEÇİCİ VE SÜREKLİ TATLI VE TUZLU SU BATAKLIKLARI, SULAK ÇAYIRLAR, SAZLIKLAR VE TURBALIKLAR GİBİ HABİTATLARIN OLUŞTURDUĞU BÖLGELERDİR.

4.67.2. MUTLAK KORUMA BÖLGELERİ: KORUMA BÖLGELERİ İÇERİSİNDE YER ALAN, SU KUŞLARININ YOĞUN VE TOPLU OLARAK KULUÇKA YAPTIĞI VE GECELEDİĞİ ALANLAR; NADİR VE NESLİ TEHLİKEDEKİ KUŞ TÜRLERİNİN ÖNEMLİ ÜREME BÖLGELERİ İLE NESLİ TEHLİKEDE VEYA DAR YAYILIŞLI SULAK ALANA BAĞIMLI DOĞAL BİTKİ TÜRLERİNİN BULUNDUĞU BÖLGELERDİR.

4.67.3. EKOLOJİK ETKİLENME BÖLGELERİ: SULAK ALAN EKOSİSTEMİ İLE İLİŞKİLİ VE SİSTEMİ DESTEKLEYEN DENİZ, KUMUL, KUMSAL, ÇALILIK, AĞAÇLIK, ORMAN, ÇAYIR, MERA VE ÇELTİK ALANLARI GİBİ HABİTATLARIN OLUŞTURDUĞU BÖLGELERDİR.

4.67.4. TAMPON BÖLGELER: SULAK ALAN HAVZASININ COĞRAFİ DURUMU, TOPOGRAFİK ÖZELLİKLERİ VE ARAZİNİN MEVCUT KULLANIM DURUMUNA GÖRE; SULAK ALAN EKOSİSTEMİNİ KORUMAK MAKSADI İLE AYRILAN VE SULAK ALANIN SU TOPLAMA SINIRINI GEÇMEMEK VE TOPOĞRAFİK, COĞRAFİK OLARAK BİR SINIR DEĞERİ BULUNMAYAN DÜZ ALANLARDA, VARSA EKOLOJİK ETKİLENME BÖLGESİNDEN, YOKSA SULAK ALAN BÖLGESİNDEN İTİBAREN AZAMI 2.500M.'Yİ GEÇMEMEK ÜZERE AYRILAN BÖLGELERDİR.

4.68. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARI: DAĞITICI VE BUNLARLA TEK ELDEN SATIŞ SÖZLEŞMESİ YAPMIŞ BAYİLERCE, İLGİLİ MEVZUATA UYGUN (TEKNİK, KALİTE VE GÜVENLİK) OLARAK KURULUP, BİR VEYA BİRDEN FARKLI ALT BAŞLIKTAN BİRER AKARYAKIT DAĞITICISININ TESCİLLİ MARKASI ALTINDA FAALİYETTE BULUNAN VE ESAS İTİBARIYLA ARAÇLARIN AKARYAKIT, MADENİ YAĞ, OTOGAZ LPG, TEMİZLİK VE İHTİYARİ OLARAK BAKIM İLE KULLANICILARIN, TÜPLÜ LPG HARİÇ, DİĞER ASGARİ İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK İMKANLARI SUNAN TESİSLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

4.69. SU TOPLAMA HAVZALARI: SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ'NDE TANIMLANAN VE DEVLET SU İŞLERİ (DSİ) GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE BELİRLENEN ALANLARDIR.

- 4.70. İÇME VE KULLANMA SUYU REZERVUARI:** İÇME VE KULLANMA SUYU TEMİN EDİLEN DOĞAL GÖLLER VEYA BU AMAÇLA OLUŞTURULAN BARAJ REZERVUARLARIDIR.
- 4.71. İÇME VE KULLANMA SUYU KAYNAKLARI:** İÇME VE KULLANMA SUYU TEMİNİ AMACIYLA, İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE KORUMA ALTINA ALINAN SU KAYNAKLARIDIR.
- 4.72. İÇME VE KULLANMA SUYU KORUMA KUŞAKLARI:** SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ, İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (İZSU) SU HAVZALARI KORUMA YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT UYARINCA, SU TOPLAMA HAVZASI İÇİNDE MUTLAK, KISA MESAFELİ, ORTA MESAFELİ VE UZUN MESAFELİ OLARAK BELİRLENEN DERECELENDİRİLMİŞ KORUMA KUŞAK ALANLARIDIR.
- 4.73. KAYNAK KORUMA ALANLARI:** İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDA YÖNETMELİKTE TANIMLANAN KURUL TARAFINDAN, KAYNAĞIN YER ALDIĞI JEOLÖJİK FORMASYON, TOPOĞRAFİK VE HİDROJEOLÖJİK ŞARTLAR GÖZ ÖNÜNE ALINARAK BELİRLENEN ALANLARDIR.
- 4.74. ENERJİ ÜRETİM ALANLARI:** ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURUMUNDAN VERİLEN LİSANS VE/VEYA İLGİLİ KURUMLARDAN ALINAN İZİNLER SONRASINDA KURULMUŞ/KURULACAK OLAN ENERJİ ÜRETİM TESİSLERİNİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.
- 4.75. ENERJİ KAYNAK ALANLARI:** ELEKTRİK ENERJİSİ ÜRETMEYE MÜSAİT, YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARININ YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.
- 4.76. ENERJİ İLETİM TESİSLERİ:** ENERJİ ÜRETİM TESİSLERİNİN 36 KV. ÜSTÜ GERİLİM SEVİYESİNDEN BAĞLI OLDUĞU NOKTALARDAN İTİBAREN, İLETİM SALT SAHALARININ ORTA GERİLİM FİDERLERİ DE DAHİL OLMAK ÜZERE, DAĞITIM TESİSLERİNİN BAĞLANTI NOKTALARINA KADAR OLAN TESİSLERDİR.
- 4.77. ATIK BERTARAF, DEPOLAMA VE GERİ KAZANIM TESİSİ ALANLARI:** ÇEVRENİN KORUNMASI BAKIMINDAN DÜZENLİ BİR ŞEKİLDE BERTARAF EDİLMESİ GEREKEN KATI ATIK MADDELERİN VE ARITMA ÇAMURUNUN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA BELİRLENEN KURALLARA UYGUN OLARAK DEPOLANDIĞI, BERTARAF EDİLDİĞİ, GERİ DÖNÜŞÜMÜNÜN VE GERİ KAZANIMININ SAĞLANDIĞI TESİSLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.
- 4.78. TEHLİKELİ ATIK BERTARAF TESİSİ ALANLARI:** TEHLİKELİ ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ'NDE TANIMLANAN ATIKLARIN, AYNI YÖNETMELİKTE TANIMLANAN KURALLARA UYGUN OLARAK BERTARAFININ SAĞLANDIĞI TESİSLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

4.79. CÜRUF DEPOLAMA VE CÜRUF GERİ KAZANIM ALANI: AĞIR SANAYİ (DEMİR-ÇELİK, VB.) SEKTÖRÜNDE OLUŞAN CÜRUFLARIN DEPOLANDIĞI VE/VEYA GERİ KAZANIMININ YAPILDIĞI ALANLARDIR.

4.80. ATIKSU ARITMA TESİSİ ALANLARI: HER TÜRLÜ SIVI ATIĞIN İLGİLİ MEVZUATTA BELİRTİLEN STANDARTLARI SAĞLAYACAK ŞEKİLDE ARITILMASI VEYA BERTARAF EDİLMESİ İÇİN KURULAN TESİSLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

4.81. JEOLJİK SAKINCALI ALANLAR: AKTİF HEYELAN ALANLARI, SIVILAŞMA RİSKİ TAŞIYAN ZEMİNLERİN BULUNDUĞU ALANLAR, DEPREME AŞIRI DUYARLI ALANLAR, AKTİF FAY HATLARININ BULUNDUĞU ALANLAR, TAHKİMAT AMAÇLI OLUŞTURULMUŞ KIYI DOLGU ALANLARI, TSUNAMİ TEHLİKESİ ALTINDA OLAN ALANLAR, KUMSALLAR, PLAJ KUMULLARI, ALÜVYON YELPAZELERİ, KIYI FALEZLERİ İLE %70 VE ÜZERİNDE TOPOĞRAFİK EĞİMİ OLAN YAMAÇLARDIR.

5. İLKELER

İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA GENEL İLKE VE HEDEFLER ÇERÇEVESİNDE STRATEJİ VE PLANLAMA KARARLARI BELİRLENMİŞTİR. BU KARARLARIN BAŞINDA YERLEŞMELERİN KİMLİKLERİNİ, BİRBİRLERİ İLE İLİŞKİLERİNİ BELİRLEYEN TANIMLARIN OLUŞTURULMASI VE ÜLKE İÇİNDEKİ EKONOMİK VE SOSYAL GELİŞİM STRATEJİLERİNİN BELİRLENMESİ GELMEKTEDİR. ÇEVRE DÜZENİ PLANI İÇİN BELİRLENEN GENEL KORUMA, GELİŞTİRME VE PLANLAMA İLKELERİ AŞAĞIDA VERİLMİŞTİR.

5.1. KORUMA İLKELERİ

5.1.1. PLANLAMA BÖLGESİ'NDE ÇEVRESEL DEĞERLERİN KORUMA-KULLANMA DENGESİ GÖZETİLECEK ŞEKİLDE KORUNMASININ SAĞLANMASI.

5.1.2. ORMAN ALANLARININ KORUNMASI.

5.1.3. MERA ALANLARININ KORUNMASI.

5.1.4. ULUSAL VE ULUSLARARASI MEVZUATLA BELİRLENMİŞ/BELİRLENECEK HASSAS ALAN VE EKOSİSTEMLERİN, BİYOLOJİK ÇEŞİTLİLİĞİN KORUNMASI.

5.1.5. FLORA VE FAUNA AÇISINDAN ZENGİN SULAK ALANLAR, GÖLLER V.B. GİBİ EKOLOJİK AÇIDAN ÖNEMLİ ALANLARIN VE NESLİ TÜKENMEKTE OLAN BİTKİ YA DA HAYVAN TÜRLERİNİN YAŞAMA VE ÜREME ALANLARININ KORUNMASI.

5.1.6. BİTKİSEL ÜRETİMDE ÖNEMLİ PAYA SAHİP OLAN SULAMA ALANLARI, TARIM REFORMU UYGULAMA ALANLARI, ARAZİ TOPLULAŞTIRMA ALANLARI VE DİĞER TARIM TOPRAKLARI İLE SU ÜRÜNLERİ ÜRETİM YERLERİ VE ÇEVRELERİNİN KORUNMASI.

5.1.7. DENİZ, GÖL VE AKARSU KIYI EKOSİSTEMLERİNİN KORUNMASI.

5.1.8. YÜZEYSEL SU VE YER ALTI SUYUNUN KİRLENMESİNİN ÖNLENMESİ.

5.1.9. İÇME VE KULLANMA SUYU İLE TARIMSAL SULAMA AMACIYLA KULLANILAN VE KULLANILACAK OLAN BARAJLARIN, REZERVUARLARIN, SU TOPLAMA HAVZALARININ, YERALTI SU KAYNAKLARI İLE KAYNAK ÇEVRESİNDE BELİRLENEN KAYNAK KORUMA ALANLARININ KORUNMASI.

5.1.10. SULAMA YATIRIMLARI GERÇEKLEŞTİRİLMİŞ ALANLAR İLE İLGİLİ KURULUŞLARIN YATIRIM PROGRAMINDA YER ALAN SULAMA ALANLARININ KORUNMASI.

5.1.11. KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI İLE SİT NİTELİĞİ TAŞIYAN ALANLARIN KORUNMASI.

5.1.12. KORUNACAK ALANLARDA, KENTSEL GELİŞME BASKILARINI AZALTACAK TEDBİRLERİN ALINMASI.

5.1.13.4915 SAYILI KARA AVCILIĞI KANUNU VE 2873 SAYILI MİLLİ PARKLAR KANUNU UYARINCA BELİRLENEN MİLLİ PARKLAR, TABİAT PARKLARI, TABİATI KORUMA ALANLARI, TABİAT ANITLARI, YABAN HAYATI GELİŞTİRME SAHALARININ KORUNMASI.

5.1.14. DOĞAL VE KÜLTÜREL PEYZAJ DEĞERİ OLAN ALANLARIN KORUNMASI.

5.1.15. BELİRLENEN VE BELİRLENECEK OLAN ENERJİ KAYNAK ALANLARININ, İLGİLİ YASALAR VE YÖNETMELİKLER UYARINCA KORUNMASI.

5.2. GELİŞTİRME İLKELERİ

5.2.1. KENTSEL VE KIRSAL MEKÂNSAL GELİŞME GEREKSİNİMLERİNİN KORUMA-KULLANMA DENGESİ GÖZETİLEREK KARŞILANMASI.

5.2.2. TÜM GELİŞME ALANLARININ DOĞAL EŞİKLER DİKKATE ALINARAK, VERİMLİ TARIM ALANLARINA, DOĞAL KAYNAK DEĞERLERİNE VE YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAK ALANLARINA ZARAR VERMEYECEK BİÇİMDE GELİŞTİRİLMESİ.

5.2.3. PLANLAMA BÖLGESİ İÇİNDE YER ALAN YERLEŞMELERİN, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI STANDARTLARI YÜKSEK, SAĞLIKLI YAŞANABİLİR YOĞUNLUKTA GELİŞMESİNİN SAĞLANMASI.

5.2.4. ENDÜSTRİYEL GELİŞMELERİN ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ İÇİNE YÖNLENDİRİLMESİ, DÜZENSİZ GELİŞMİŞ ENDÜSTRİYEL ALANLARA ORGANİZE NİTELİK KAZANDIRILMASI.

5.2.5. SEKTÖREL GELİŞMELERİN, YEREL POTANSİYELLER DE DİKKATE ALINARAK, DENGELİ KALKINMAYI GÖZETECEK BİÇİMDE GELİŞTİRİLMESİ.

5.2.6. NÜFUSUN BELİRLİ KENTSEL ALANLARDA YOĞUNLAŞMASININ ÖNLENMESİ AMACIYLA YERLEŞMELER ARASI KADEMELENMENİN SAĞLANMASI VE FARKLI SEKTÖRLERDE UZMANLAŞACAK ALT MERKEZLER OLUŞTURULMASI.

5.2.7. TARIMSAL ÜRETİMDE EKOLOJİK (ORGANİK, BİYOLOJİK) TARIMIN DESTEKLENMESİ, GELİŞTİRİLMESİ.

5.2.8. YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARININ (GÜNEŞ, RÜZGAR, JEOTERMAL VB.) KULLANIMININ, ÜRETİME YÖNLENDİRİLMESİNİN DESTEKLENMESİ.

5.3. PLANLAMA İLKELERİ

5.3.1. KENTSEL VE KIRSAL GELİŞME YÖNLERİNİN VE ALANLARININ, HEDEF YILA İLİŞKİN NÜFUS KABULLERİ VE GELİŞME POTANSİYELLERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENMESİ VE ETAPLAR HALİNDE YAPILAŞMAYA AÇILMASI.

5.3.2. MEKANSAL KULLANIM KARARLARININ, KORUMA KARARLARI VE SEKTÖREL GELİŞME EĞİLİMLERİ DİKKATE ALINARAK VERİLMESİ.

- 5.3.3. KAYNAK İSRAFININ ÖNLENMESİ VE ATIKLARDAN KAYNAKLANAN ÇEVRE KİRLİLİĞİNİN KISA SÜRE İÇİNDE GİDERİLMESİ AMACIYLA, ARITMA, KATI ATIK DÜZENLİ DEPOLAMA VB. GİBİ TESİSLERİN, MAHALLİ İDARELERCE OLUŞTURULACAK BİRLİKLER VASITASIYLA YAPILMASININ SAĞLANMASI.**
- 5.3.4. ENDÜSTRİYEL GELİŞMELERİN MEVZİİ KARARLARLA KORUNACAK ALANLAR İÇİNDE YAPILAŞMASINI ÖNLEYECEK KARARLARIN GELİŞTİRİLMESİ, MEVCUT TESİSLERİN ÇEVRESEL ETKİLERİNİN KONTROL ALTINA ALINMASI.**
- 5.3.5. VERİMLİ TARIM ARAZİLERİNE BASKI YAPAN PLANSIZ SANAYİLEŞMENİN ÖNLENMESİ VE MEVCUT SANAYİLERİN ÇEVRESEL ETKİLERİNİN KONTROL ALTINA ALINMASI.**
- 5.3.6. AFET RİSKİ TAŞIYAN ALANLARDA KORUYUCU ARAZİ KULLANIM KARARLARININ GELİŞTİRİLMESİ.**
- 5.3.7. MEKANSAL GELİŞME KARARLARININ GELİŞTİRİLMESİ VE DÜZENSİZ YAPILAŞMANIN ÖNLENMESİ.**
- 5.3.8. ALT ÖLÇEKLERDE HAZIRLANACAK PLANLARIN, BÜTÜNCÜL OLARAK HAZIRLANMASININ DESTEKLENMESİ, PARÇACI GELİŞMELERİN ENGELLENMESİ.**
- 5.3.9. HER TÜRLÜ EROZYONA KARŞI GEREKLİ PLANLAMA KARARLARININ ALINMASI.**
- 5.3.10. ENERJİ KAYNAK ALANLARININ, SU HAVZALARININ, YER ALTI VE YER ÜSTÜ SU KAYNAKLARININ İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA KORUNMASI VE KULLANILMASI; BU DOĞRULTUDA ALT ÖLÇEKLİ PLANLARIN HAZIRLIK AŞAMASINDA, İLGİLİ KURUMLARDAN ALINACAK GÖRÜŞLERE, PLANLARDA VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER VERİLMESİ.**
- 5.3.11. RÜZGAR, GÜNEŞ VE JEOTERMAL GİBİ YENİLENEBİLİR DOĞAL ENERJİ KAYNAKLARININ, ALTYAPI YATIRIMLARINDA, TARIM VE TURİZM SEKTÖRLERİNDE KULLANILMASININ DESTEKLENMESİ.**

6. DENETİM

- 6.1.** UYGULAMADAN SORUMLU İDARELER, İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI, PLAN KARARLARI VE PLAN HÜKÜMLERİ UYARINCA HAZIRLANACAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLARIN VE UYGULAMALARIN, İLGİLİ MEVZUAT VE BU PLAN KARARLARINA UYGUNLUĞUNU SAĞLAMAK İÇİN İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN ÜZERLERİNE DÜŞEN GÖREVLERİNİ YAPMALARINI SAĞLAMAK, DENETLEMEK VE YASAL SÜREÇLERİ İŞLETMEKLE YÜKÜMLÜDÜR.
- 6.2.** İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLAR, BU PLAN KAPSAMINDAKİ TÜM ALANLARDA, KULLANIM TÜRÜ NE OLURSA OLSUN YAPILAN AYKIRI UYGULAMALARI, UYGULAMADAN SORUMLU İDARE VEYA İDARELERE BİLDİRMEKLE YÜKÜMLÜDÜR.
- 6.3.** BU PLANA AYKIRI OLARAK YAPILAN ALT ÖLÇEKLİ PLANLARIN VE UYGULAMALARIN SAPTANMASI HALİNDE, VALİLİKLER, BU İŞLEMLERİN İPTALİNİ VE UYGUN HALE GETİRİLMESİNİ İLGİLİ KURUM VEYA KURULUŞA BİLDİRİR. AYKIRI UYGULAMALARIN DÜZELTİLMEMESİ DURUMUNDA, BU DURUM VALİLİKLER TARAFINDAN T.C. İÇİŞLERİ BAKANLIĞI'NA BİLDİRİLİR.
- 6.4.** MERKEZİ YÖNETİM BİRİMLERİNİN, PLANLAMA BÖLGESİNDE ÖNEMLİ ETKİ VE DEĞİŞİKLİKLER OLUŞTURACAK NİTELİKTEKİ YATIRIMLARIN PLANLANMASI AŞAMASINDA, VALİLİKLER VE İLGİLİ BELEDİYELERLE KOORDİNELİ ÇALIŞMASI GEREKLİDİR.

7. GENEL HÜKÜMLER

- 7.1.** BU ÇEVRE DÜZENİ PLANI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİYLE BİR BÜTÜNDÜR. ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR YAPILIRKEN BU BELGELERİN BÜTÜNÜ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULACAKTIR.
- 7.2.** BU PLANDAN ÖLÇÜ ALINARAK UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. BU PLAN İLE BELİRLENEN KENTSEL GELİŞME ALANLARI, BU ALANLARIN TAMAMININ YERLEŞİME AÇILACAĞINI GÖSTERMEZ. BU ALANLARIN SINIRLARI, ALT ÖLÇEKLİ PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ İLE DOĞAL, YAPAY VE YASAL EŞİKLER DOĞRULTUSUNDA, BU PLANDA VE PLAN HÜKÜMLERİ EKİNDE YER ALAN TABLODA BELİRLENEN HEDEF NÜFUS DİKKATE ALINARAK KESİNLEŞTİRİLİR.
- 7.3.** YERLEŞMELER İÇİN BU PLANININ ONAMA TARİHİNDEN ÖNCE ONAYLANMIŞ OLAN İMAR PLANLARININ BU PLANLA BELİRLENEN ARAZİ KULLANIM KARARLARI VE NÜFUS PROJeksiYONLARI ESAS ALINARAK BELİRLENECEK KISMINDA İMAR VE RUHSAT UYGULAMALARI DEVAM ETTİRİLİR. İMAR PLANLARININ NÜFUS VE ARAZİ KULLANIM KARARLARI AÇISINDAN BU PLANA UYGUN OLMAYAN BÖLÜMLERİNDE İSE YERLEŞMELERİN ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİNE GÖRE GERÇEKLEŞEN NÜFUSUNUN BU PLANLA BELİRLENEN NÜFUS KABULLERİNİN %70 İNE ULAŞMASI SONRASINDA İMAR UYGULAMALARI VE/VEYA RUHSAT İŞLEMLERİ GERÇEKLEŞTİRİLEBİLİR.
- 7.4.** KENTSEL YERLEŞME ALANLARI İÇİN PLAN HÜKÜMLERİNİN 9. BÖLÜMÜNDE BELİRLENMİŞ OLAN NÜFUSUN KENT İÇİ DAĞILIMI, İLGİLİ İDARELERCE ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENİR.
- 7.5.** BU PLANIN ONAYINDAN SONRA İLGİLİ İDARELERCE YAPILACAK TÜM ÇEVRE DÜZENİ PLANLARINDA BU PLANIN KARARLARI VE HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 7.6.** İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ, TARAFINDAN BU PLANIN ONAMA TARİHİNDEN ÖNCE ONAYLANMIŞ OLAN ÇEVRE DÜZENİ PLANININ BU PLANA AYKIRI OLMAYAN BÖLÜMLERİ GEÇERLİDİR, SÖZ KONUSU ÇEVRE DÜZENİ PLANININ BU PLAN KARARLARINA GÖRE REVİZYONU ZORUNLUDUR, REVİZYON YAPILINCAYA KADAR FARKLILIK GÖSTEREN PLAN KARARLARINDA ÜST ÖLÇEKLİ PLAN OLAN BU PLANIN KARARLARI VE HÜKÜMLERİ ESAS ALINARAK UYGULAMA YAPILIR. DİĞER TÜM ÇEVRE DÜZENİ PLANLARI İSE ÖLÇEĞİNE BAKILMAKSIZIN, YÜRÜRLÜKTEN KALDIRILMIŞ OLUP BU ALANLARDA YAPILACAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA, BU PLANIN KARARLARI VE HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

BU PLANIN ONAMA TARİHİNDEN ÖNCE 644 SAYILI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME UYARINCA BELİRLENEN ÖZEL PROJE ALANLARINA İLİŞKİN ONAYLANMIŞ OLAN ÇEVRE DÜZENİ PLANLARININ VE MÜLGA ÖZEL ÇEVRE KORUMA KURUMU TARAFINDAN ONAYLANMIŞ OLAN ÇEVRE DÜZENİ PLANLARININ KARARLARI GEÇERLİDİR.

- 7.7.** BU PLAN SINIRLARI DAHİLİNDE, BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA, HALEN YÜRÜRLÜKTE OLAN VE BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN MEVZUAT HÜKÜMLERİ VE MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ (KANUN, TÜZÜK, YÖNETMELİK, TEBLİĞ) GEÇERLİDİR.
- 7.8.** BU PLANDA GÖSTERİLEN SINIRLARDA FARKLILIKLAR OLSA DAHİ, YÜRÜRLÜKTEKİ İDARİ SINIRLAR GEÇERLİDİR. BU SINIRLARDA DEĞİŞİKLİK OLMASI DURUMUNDA, KABUL EDİLEN YENİ SINIRLAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK OLMASIZIN GEÇERLİ OLACAKTIR.
- 7.9.** BU PLANDA GÖSTERİLEN SINIRLARDA FARKLILIKLAR OLSA DAHİ, ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARLA İLGİLİ OLARAK, YETKİLİ KURUMLARCA BELİRLENMİŞ OLAN SINIRLAR GEÇERLİDİR. BU SINIRLARDA DEĞİŞİKLİK OLMASI DURUMUNDA, KABUL EDİLEN YENİ SINIRLAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK OLMASIZIN GEÇERLİ OLACAKTIR.
- 7.10.** BU PLAN KAPSAMINDA KALAN ALANLARDA, ULUSAL VE ULUSLARARASI MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE BELİRLENEN/BELİRLENECEK OLAN MİLLİ PARKLAR, TABİAT PARKLARI, SULAK ALANLAR VB. GİBİ KORUMA ALANLARI İÇİN ONAYLANMIŞ/ONAYLANACAK OLAN HER TÜR VE ÖLÇEKTEKİ PLANLAR, BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK KALMASIZIN GEÇERLİ OLACAKTIR.
- 7.11.** KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGELERİ VE TURİZM MERKEZLERİNDE BU PLANLA YENİ KULLANIM KARARI GETİRİLMEMİŞ OLUP, BU ALANLARDA, RESMİ KURUMLARCA VERİLMİŞ OLAN, BU PLANA ALTLIK TEŞKİL EDEN KURUM GÖRÜŞLERİ, ONAYLI PLANLAR, ULUSAL MEVZUAT VE TARAF OLDUĞUMUZ ULUSLARARASI SÖZLEŞMELER İLE KORUMA ALTINA ALINARAK KORUMA STATÜSÜ KAZANDIRILMIŞ ALANLAR, ORMAN ALANLARI VE TARIM ALANLARI İŞLENMİŞTİR. BU ALANLARDA, KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGELERİNDE VE TURİZM MERKEZLERİNDE İMAR PLANLARININ HAZIRLANMASI VE ONAYLANMASINA İLİŞKİN YÖNETMELİK'TE TANIMLANAN, YÜRÜRLÜKTE BULUNAN VEYA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN HER ÖLÇEKTEKİ PLANLAR GEÇERLİDİR.
- 7.12.** ÖZELLEŞTİRME KAPSAM VE PROGRAMINDAKİ ALANLARDA YAPILACAK OLAN ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BU PLANIN ARAZİ KULLANIM KARARLARI VE PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 7.13.** BU PLANIN ONAMA TARİHİNDEN ÖNCE MEVZUATA UYGUN OLARAK ONAYLANMIŞ İMAR PLANLARI GEÇERLİDİR. ONAYLI İMAR PLANLARINDA, BU PLANIN İLKELERİ VE NÜFUS KABULLERİ VE 7.6 MADDESİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 7.14.** BU PLANIN ONAMA TARİHİNDEN ÖNCE MEVZUATA UYGUN OLARAK ONAYLANMIŞ MEVZİ İMAR PLANLARI GEÇERLİDİR. MEVZİ İMAR PLANLARINDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI DURUMUNDA BU PLANIN ARAZİ KULLANIM KARARLARI VE PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN ÖNCE MEVZİİ İMAR PLANLARI ONAYLANMIŞ, İLGİLİ İDARESİNE BAŞVURARAK YAPI RUHSATI, YAPI KULLANMA İZİNİ VE İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI ALMIŞ VE BU RUHSATLARA UYGUN OLARAK FAALİYETİN SÜRDÜRÜLDÜĞÜ YAPILARIN BULUNDUĞU ALANLARDA FAALİYETLERE DEVAM EDİLİR. ANCAK BU ALANLARDA BU PLAN KARARLARINA AYKIRI OLARAK YOĞUNLUK ARTIŞI VE ARAZİ KULLANIM TÜRÜ DEĞİŞİKLİĞİ GETİRECEK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ/REVİZYONU VE TEVSİ YAPILAMAZ.

7.15. BU PLAN, MEVZUATA AYKIRI OLARAK YAPILAŞMIŞ YAPILAR İÇİN HERHANGİ BİR HAK OLUŞTURMAZ. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE MEVZUATA AYKIRI OLARAK OLUŞMUŞ YAPILAŞMALAR İÇİN MEVZUAT UYARINCA İLGİLİ İDARESİNCE İŞLEM YAPILIR.

7.16. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE DÜZENSİZ OLARAK YAPILAŞMIŞ ALANLARIN, ÇEVREYE OLABİLECEK ZARARLARININ AZALTILMASI AMACIYLA SIHHİLEŞTİRİLMESİ, YENİLENMESİ VE YAŞANILABİLİR HALE GETİRİLMESİ SAĞLANACAKTIR.

7.17. ALT ÖLÇEKLİ PLANLARIN HAZIRLANMASI AŞAMASINDA, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI VE PLAN ÖLÇEĞİNİN GEREKTİRDİĞİ DETAYDA MEVZUATA UYGUN JEOLJİK ETÜTLERİNİN YAPILMASI ZORUNLUDUR.

7.18. BU PLANLA BELİRLENEN KENTSEL YERLEŞME ALANLARINDA ALT ÖLÇEKLİ PLANLARIN HAZIRLANMASI SONRASINDA KESİNLEŞEN SINIRLAR DIŞINDA KALAN ALANLARDA BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLECEKTİR. ANCAK, İHTİYAÇ OLMASI HALİNDE BU ALANLARDA SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPIYA YÖNELİK KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

7.19. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE KENTSEL YERLEŞME ALANLARI İÇİNDE YER SEÇMİŞ VE İMAR PLANLARI MEVZUATA UYGUN OLARAK ONAYLANMIŞ BULUNAN SANAYİ ALANLARINDA, ONAYLI PLANLARINDA ÖNERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİ OLUP BU ALANLARDA HİÇBİR ŞEKİLDE ENDÜSTRİYEL YAPILAŞMADA YOĞUNLUK ARTIŞI GETİRECEK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ/REVİZYONU VE İLAVESİ YAPILAMAZ.

KENTSEL YERLEŞME ALANLARI İÇİNDE VEYA KENTSEL YERLEŞME ALANLARI İLE BÜTÜNLÜK OLUŞTURAN KONUMDA YER ALAN SANAYİ ALANLARINDA BULUNAN TESİSLERİN EKONOMİK ÖMRÜNÜ TAMAMLAMASININ ARDINDAN, ANILAN ALANLARDA BU PLANIN KORUMA, GELİŞME VE PLANLAMA HEDEF VE İLKELERİYLE ÇELİŞMEYEN VE YERLEŞME İÇİN BELİRLENEN KABUL NÜFUSUNU AŞMAYACAK ŞEKİLDE ALT ÖLÇEKTE HAZIRLANAN KENTSEL YERLEŞME ALANI AMAÇLI İMAR PLANLARI BAKANLIĞIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI KAYDIYLA ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK OLMASIZIN İLGİLİ İDARESİNCE ONAYLANABİLİR. ONAYLANAN PLANLAR

VERİ TABANINA İŞLENMEK ÜZERE SAYISAL ORTAMDA BAKANLIĞA GÖNDERİLİR. KENTSEL YERLEŞME ALANI KULLANIMINA DÖNÜŞTÜRÜLEN BU ALANLAR YENİDEN SANAYİ ALANI OLARAK KULLANILAMAZ.

BU ALANLARDAN KENTSEL YERLEŞME ALANINDAN KOPUK YER SEÇEN MÜNFERİT SANAYİ ALANLARINDA İSE TİCARİ VE SANAYİ AMAÇLI DEPOLAR, TİCARETE İLİŞKİN KULLANIMLAR İLE KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA YAPILABİLECEK YAPILAR YER ALABİLECEK OLUP BU YAPILAŞMALAR İÇİN BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE MEVZUATA UYGUN OLARAK ONAYLANMIŞ OLAN İMAR PLANLARINDAKİ EMSAL DEĞERLERİ AŞILAMAZ.

7.20. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE MEVZUATA UYGUN OLARAK YER SEÇMİŞ VE YAPILAŞMIŞ OLAN SANAYİ TESİSLERİNDE KİRLİLİĞİ ÖNLEYİCİ HER TÜRLÜ TEDBİRİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

7.21. BU PLAN SINIRLARI İÇİNDE –ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR DAHİL– BU PLANIN İLKELERİ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA, ULUSAL MEVZUAT VE TARAF OLDUĞUMUZ ULUSLARARASI SÖZLEŞMELER İLE KORUMA ALTINA ALINARAK KORUMA STATÜSÜ KAZANDIRILMIŞ ALANLAR VE EKOLOJİK DEĞERİ OLAN HASSAS ALANLARIN GÖSTERİLMESİ ZORUNLUDUR. BU ALANLARDA, İLGİLİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE BELİRLENEN KORUMA KARARLARINA GÖRE İŞLEM YAPILACAKTIR.

7.22. KIRSAL YERLEŞME BİRİMLERİNİN SINIRLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA KESİNLEŞTİRİLECEKTİR. SÖZ KONUSU PLANLARDA KIRSAL YERLEŞMELERİN GELİŞME ALANI BÜYÜKLÜKLERİNİN BELİRLENMESİNDE KIRSAL YERLEŞİMLERİN GEREKSİNİMLERİ ESAS ALINACAKTIR.

7.23. BU PLANDA, PLANIN ÖLÇEĞİ GEREĞİ GÖSTERİLMEMİŞ, MAHALLE VE MEZRA GİBİ KIRSAL YERLEŞİK ALANLARDA BU PLANIN KIRSAL ALANLARLA İLGİLİ 8.1.2. NOLU PLAN HÜKÜMLERİ UYGULANIR.

7.24. BELEDİYE VE MÜCAVİR ALAN SINIRLARI İÇİNDE YER ALAN VE BU PLANDA KENTSEL YERLEŞİK ALAN OLARAK GÖSTERİLEN, FAKAT İMAR PLANI BULUNMAYAN ALANLARIN İMAR PLANLARININ, BU PLANIN İLKELERİ VE NÜFUS KABULLERİNE UYGUN VE BÜTÜNCÜL OLARAK YAPILMASI ZORUNLUDUR.

7.25. BELEDİYE VE MÜCAVİR ALAN SINIRLARI İÇİNDE YER ALAN VE BU PLANLA BELİRLENEN KENTSEL GELİŞME ALANLARININ NAZIM İMAR PLANLARI, BU PLANIN İLKELERİ VE NÜFUS KABULLERİNE GÖRE, BÜTÜNCÜL OLARAK YAPILACAK OLUP UYGULAMA İMAR PLANLARI ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR.

7.26. BU PLAN KAPSAMINDAKİ ALANLARDA, İHTİYAÇ OLMASI HALİNDE GÜVENLİK, SAĞLIK, EĞİTİM, BÖLGE PARKI/BÜYÜK KENTSEL YEŞİL ALANLAR V.B. GİBİ SOSYAL DONATI ALANLARI; KENT VEYA BÖLGE/HAVZA BÜTÜNÜNE YÖNELİK HER TÜRLÜ ATIK BERTARAF TESİSLERİ VE BUNLARLA ENTEGRE GERİ KAZANIM TESİSLERİ, ARITMA TESİSLERİ, BELEDİYE HİZMET ALANI, MEZBAHA, KARAYOLU, DEMİRYOLU, HAVAALANI, BARAJ, ENERJİ İLETİMİ,

YENİLENEBİLİR ENERJİ ÜRETİM VE DOĞALGAZ DEPOLAMA GİBİ TEKNİK ALTYAPI ALANLARI, ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ, ENDÜSTRİ BÖLGELERİ VE SERBEST BÖLGELER, YAPILABİLİR. BU KULLANIMLARA İLİŞKİN İMAR

PLANLARI, ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA KALANLAR İÇİN ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ OLUMLU VEYA ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ GEREKLİ DEĞİLDİR KARARININ BULUNMASI; ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMI DIŞINDA OLANLAR İÇİN İSE, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ OLMASI KAYDI İLE BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK OLMASIZIN, KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİNE UYULARAK İLGİLİ İDARESİNCE HAZIRLANIR VE ONAYLANIR. ONAYLANAN PLANLAR SAYISAL ORTAMDA VERİ TABANINA İŞLENMEK ÜZERE BAKANLIĞA GÖNDERİLİR. SÖZ KONUSU TESİSLER/TESİS ALANLARI AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.

YAKMA VEYA KATI ATIK DÜZENLİ DEPOLAMA ALANLARININ YANI SIRA FİZİKSEL/KİMYASAL/BİYOLOJİK ÖNİŞLEM ÜNİTELERİNİ İÇEREN ENTEGRE ATIK BERTARAF VEYA GERİ KAZANIM TESİSLERİNİN YER SEÇİMİ, ATIĞIN EN YAKIN VE EN UYGUN OLAN TESİSTE BERTARAF EDİLMESİ İLKESİ ÇERÇEVESİNDE, BÖLGENİN ATIK MİKTARI DİKKATE ALINARAK İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENİR.

7.27. PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN ADALARDA; KIYI KULLANIMLARI İLE BUNLARLA İLİŞKİLİ KAMU KULLANIMINA AÇIK (GÜNÜBİRLİK-TURİZM) KULLANIMLARIN VE KIYI YAPILARININ YER ALDIĞI ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR BÜTÜNCÜL OLARAK HAZIRLANACAKTIR. ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI ÇERÇEVESİNDE, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN 'GÖRÜŞÜ OLMASI KAYDI İLE BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK OLMASIZIN İLGİLİ İDARESİNCE HAZIRLANIR VE ONAYLANIR.

7.28. BU PLAN KAPSAMINDAKİ; TOPLU KONUT İDARESİ'NE (TOKİ) TAHSİS EDİLMİŞ ALANLARDA, TOKİ TARAFINDAN ÜRETİLECEK TOPLU KONUT ALANLARINA İLİŞKİN BAŞVURULAR, 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUNA TABİ ALANLARA İLİŞKİN UYGULAMALAR VE İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 6107 SAYILI KANUN UYARINCA YAPILACAK UYGULAMALAR BU PLANIN KORUMA, GELİŞME VE PLANLAMA İLKELERİ VE NÜFUS KABULLERİ ÇERÇEVESİNDE İLGİLİ İDARESİNCE DEĞERLENDİRİLİR. BU DOĞRULTUDA HAZIRLANACAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR SAYISAL ORTAMDA VERİ TABANINA İŞLENMEK ÜZERE BAKANLIĞA GÖNDERİLİR. SÖZ KONUSU TALEPLERİN KENTSEL VE KIRSAL YERLEŞME ALANLARI İÇERİSİNDE KALMASI DURUMUNDA İSE, İMAR PLANI BÜTÜNLÜĞÜ ÇERÇEVESİNDE VE NÜFUS KABULÜ DAHİLİNDE, İLGİLİ İDARESİNCE ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA DEĞERLENDİRİLİR.

7.29. BU PLANDA GÖSTERİLENLER DIŞINDA, KENTSEL VE KIRSAL YERLEŞME ALANLARI İÇİNDE YER ALACAK SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ, ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA DENGELİ VE FONKSİYONEL OLARAK DAĞILIMI, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNDE BELİRTİLEN STANDARTLARA GÖRE SAĞLANACAKTIR.

7.30. BU PLAN KAPSAMINDA KALAN ALANLARDA, NAZIM İMAR PLANI ÇALIŞMALARINDA AFET RİSKİNİN (DEPREM, SEL, HEYELAN V.B.) DEĞERLENDİRİLMESİ, AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR

İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ UYARINCA YERLEŞİME ESAS JEOLJİK/JEOTEKNİK ETÜTLERİN YAPTIRILMASI ZORUNLUDUR. AKTİF FAY HATLARININ BULUNDUĞU ALANLARDA, TAŞKIN RİSKİ BULUNAN ALANLARDA VE SIVILAŞMA RİSKİ YÜKSEK ALANLARDA, YAPILACAK ETÜTLER DOĞRULTUSUNDA GEREKLİ ÖNLEMLERİN PLAN KARARINA DÖNÜŞTÜRÜLMESİ ZORUNLUDUR.

- 7.31.** ENERJİ KAYNAK ALANLARI, 5346 SAYILI YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARININ ELEKTRİK ENERJİSİ ÜRETİMİ AMAÇLI KULLANIMINA İLİŞKİN KANUN ÇERÇEVESİNDE KORUNACAKTIR.
- 7.32.** TERMAL KAYNAK TESPİTİ YAPILAN ALANLAR ÇEVRESİNDE, BU KAYNAKLARI KULLANACAK OLAN TARIM (TEKNOLOJİK SERA) VE TURİZM SEKTÖRÜNE YÖNELİK YATIRIMLAR, BAKANLIĞIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK ŞARTI İLE YAPILABİLİR. YAPILANMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.
- 7.33.** KIYI KULLANIMLARI İLE BUNLARLA İLİŞKİLİ KAMU KULLANIMINA AÇIK (GÜNÜBİRLİK-TURİZM) KULLANIMLARIN VE KIYI YAPILARININ YER ALDIĞI ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR BÜTÜNCÜL OLARAK HAZIRLANACAKTIR. ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI ÇERÇEVESİNDE, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ OLMASI KAYDI İLE BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK OLMASIZIN İLGİLİ İDARESİNCE HAZIRLANIR VE ONAYLANIR.
- 7.34.** KATI ATIKLARIN DÜZENLİ TOPLANMASI VE DEPOLANMASI ESAS OLUP BU ALANLARDA KATI ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNDE BELİRLENEN KRİTERLER ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 7.35.** PLANLAMA BÖLGESİ BÜTÜNÜNDE TOPLU ARITMA SİSTEMLERİNE GEÇİLMESİ KONUSUNDA ENTEGRE PROJELERE AĞIRLIK VERİLECEKTİR.
- 7.36.** TAŞKIN ALANLARINDA, 4373 SAYILI TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 7.37.** İÇMESUYU VE TARIMDA SULAMA AMACIYLA KULLANILAN VE KULLANILACAK OLAN BARAJLARIN SU KAYNAKLARI VE ÇEVRESİNDEKİ SU TOPLAMA HAVZALARI İLE REZERV ALANLARI KORUNACAKTIR.
- 7.38.** HAVZADAN HAVZAYA, BÖLGEDEN BÖLGEYE SINIR AŞAN YÜZEYSEL SULARIN HAVZA İÇERİSİNDEKİ İLGİLİ İDARELERCE KORUNARAK, KİRLİTİLMEDEN KULLANILMASININ SAĞLANMASI ESASTIR. KİRLİLİĞİ ÖNLEYİCİ TEDBİRLER İLGİLİ İDARELERCE ALINACAKTIR.
- 7.39.** İÇME VE KULLANMA SUYU KAYNAĞI OLARAK BELİRLENMİŞ ALANLARDA SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ VE İZSU SU HAVZALARI KORUMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLUP İÇME VE KULLANMA SUYU KORUMA KUŞAKLARI İÇİNDE KALAN TÜM KENTSEL VE KIRSAL YERLEŞMELERİN ALTYAPILARI ÖNCELİKLE ELE ALINIP İYİLEŞTİRİLECEKTİR.

BU ALANLARDA YAPILACAK UYGULAMALARDA T.C. ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI, DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VE İZMİR SU VE KANALİZASYON (İZSU) GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

7.40. ULUSAL VE ULUSLARARASI MEVZUATLA BELİRLENMİŞ VEYA BELİRLENECEK OLAN HASSAS ALAN VE EKOSİSTEMLER İLE FLORA VE FAUNA AÇISINDAN ZENGİN ALANLAR İLGİLİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE KORUNACAKTIR.

7.41. SULAK ALAN İLAN EDİLEN ALANLARDA, SULAK ALAN YÖNETİM PLANLARI OLUŞTURULUNCAYA KADAR SULAK ALANLARIN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. ULUSAL SULAK ALAN KOMİSYONU (USAK) TARAFINDAN YÖNETİM PLANI OLUŞTURULMASI DURUMUNDA, BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK KALMAKSIZIN YÖNETİM PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLACAKTIR.

7.42. SULAK ALAN NİTELİĞİNDEKİ, ANCAK HENÜZ SULAK ALAN STATÜSÜ KAZANMAMIŞ ALANLAR, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARCA, İLGİLİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE KORUNACAKTIR.

7.43. BU PLAN SINIRLARI İÇİNDEKİ TÜM ORMAN SAYILAN YERLERE VE ORMAN ALANLARINA İLİŞKİN KONULARDA 6831 SAYILI ORMAN KANUNU UYARINCA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

7.44. ORMAN KANUNU'NUN 2. MADDESİNİN (B) BENDİNE KONU OLAN ALANLARDA HUKUKİ DURUMDA OLABİLECEK DEĞİŞİKLİKLERİN SONUCUNA GÖRE, ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VE MİLLİ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞLERİ ALINARAK, BU ALANLARDA MAHKEME KARARLARI SONUCU DOĞACAK HAKLAR SAKLI KALMAK KAYDIYLA, SANAYİ ALANI AMAÇLI KULLANIM TALEPLERİ DIŞINDA KALAN “YERLEŞİM ALANI” TALEPLERİ, ÇEVRE İMAR BÜTÜNLÜĞÜ VE ÇEVRESEL KULLANIMLAR DİKKATE ALINARAK İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA BU PLANIN NÜFUS KABULLERİ VE ALANSAL BÜYÜKLÜKLERİ AŞILMAMAK KAYDIYLA ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA DEĞİŞİKLİK GEREKMEKSİZİN ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA DEĞERLENDİRİLEBİLİR. TARIMSAL NİTELİK KAZANMIŞ OLAN KISIMLARDA İSE BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK OLMAKSIZIN BU PLANIN İLGİLİ HÜKÜMLERİ UYARINCA İŞLEM YAPILIR.

7.45. MEVCUT VE KURUM GÖRÜŞLERİNE GÖRE İŞLENEN ULAŞIM ALTYAPISI DIŞINDA, BU PLANLA ÖNERİLEN HAVAALANI, DEMİRYOLU VE KARAYOLU GÜZERGAHLARI İLE İSKELE VE BALIKÇI BARINAKLARI ŞEMATİK OLUP BU KULLANIM KARARLARININ İŞLERLİK KAZANABİLMESİ İÇİN İLGİLİ KURUMLARCA YATIRIM PROGRAMINA ALINMASI GEREKLİDİR. BU PLANINONAYINDAN SONRA KARARA BAĞLANACAK OLAN YATIRIMLAR, BU PLANIN İLKELERİ DOĞRULTUSUNDA BU PLANA İŞLENİR.

7.46. BARAJ SAHALARINDA KALAN MEVCUT ULAŞIM GÜZERGAHLARI KORUNMUŞTUR. BU GÜZERGAHLARA İLİŞKİN ALTERNATİF GÜZERGAH TESPİTLERİ, DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, İZSU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VE İLGİLİ VALİLİKLERCE İŞBİRLİĞİ HALİNDE YAPILACAKTIR. TESPİT EDİLEN YENİ GÜZERGAHLAR SAYISAL ORTAMDA VERİ TABANINA İŞLENMEK ÜZERE

BAKANLIĞA GÖNDERİLİR.

- 7.47.** BU PLANDA KENTSEL YERLEŞME ALANI VE KIRSAL YERLEŞME ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLARIN BARAJ GÖLÜ ALTINDA KALMASI DURUMUNDA, BU ALANLARA İLİŞKİN YENİ YER SEÇİMLERİ VE ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN İLGİLİ İDARELERCE YAPILIR VE ONAYLANIR. ONAYLANAN PLANLAR VERİ TABANINA İŞLENMEK ÜZERE SAYISAL ORTAMDA BAKANLIĞA GÖNDERİLİR.
- 7.48.** -BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE İLLER BANKASI A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN İHALE EDİLEREK ÇALIŞMALARI BAŞLATILAN ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİNE UYULMAK KAYDI İLE BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK KALMAKSIZIN YAPILIR VE ONAYLANIR. ONAYLANAN PLANLAR VERİ TABANINA İŞLENMEK ÜZERE SAYISAL ORTAMDA BAKANLIĞA GÖNDERİLİR.
- 7.49.** BU PLANDA SEMBOL OLARAK GÖSTERİLEN KULLANIM TÜRLERİNDE, SEMBOLÜN BULUNDUĞU ALAN PLANIN ÖLÇEĞİ GEREĞİ YER SEÇİMİ KARARI VERİLMİŞ KESİN ALAN OLMAYIP BU KULLANIMA İLİŞKİN YER SEÇİMİ İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA ÇEVRE İMAR BÜTÜNLÜĞÜ DİKKATE ALINARAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLARLA YAPILABİLECEKTİR. AYRICA BU PLANIN ÖLÇEĞİ GEREĞİ ARAZİ KULLANIM TÜRÜNÜN VE SINIRLARININ GÖSTERİM TEKNİĞİ NEDENİYLE (SEMBOL, YOL VB.) ALGILANAMADIĞI ALANLARDA, BU PLANIN DİĞER HÜKÜMLERİ DİKKATE ALINARAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA YETKİLİ İDARELERCE KULLANIM KARARI BELİRLENİR.
- 7.50.** BU PLAN SINIRLARI İÇİNDE YER ALAN YERLEŞMELERİN GEREKSİNİM DUYDUKLARI MEZARLIK ALANLARI İÇİN, İLGİLİ MEVZUAT DOĞRULTUSUNDA BELİRLENEN SINIRLAMALARA UYGUN BİÇİMDE, KAMU KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DE ALINARAK, ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA GEREK DUYULMADAN ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR YAPILABİLİR. BU PLANDA GÖSTERİLEMİYEN, ONAYLI İMAR PLANI BULUNAN MEZARLIK ALANLARININ PLANLARIGEÇERLİDİR.
- 7.51.** BU PLAN SINIRLARI İÇİNDE KAYALIK VE TAŞLIK ALAN OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLAN ALANLARIN DOĞAL KARAKTERLERİNİN KORUNMASI ESASTIR. BU ALANLARDA YAPIYAPILAMAZ.

8. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

8.1. YERLEŞME ALANLARI

8.1.1. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI

8.1.1.1. BU PLANDA KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR VE KENTSEL GELİŞME ALANLARI OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLAN ALANLARIN BÜTÜNÜDÜR. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI KAPSAMINDAKİ KENTSEL YERLEŞİK ALANLAR VE KENTSEL GELİŞME ALANLARINA İLİŞKİN ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA ALAN BÜYÜKLÜĞÜ VE NÜFUS KABULLERİ 9. BÖLÜMDE YER ALAN TABLOLARA GÖRE BELİRLENCEKTİR.

8.1.1.2. BU PLANDA KENTSEL YERLEŞME ALANI OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLSUN YA DA OLMASIN, BAĞLI BULUNDUKLARI KENTSEL YERLEŞME MERKEZLERİNDEN KOPUK BİÇİMDE KONUMLANAN, BELEDİYE SINIRLARI İÇİNE ALINARAK MAHALLEYE DÖNÜŞMÜŞ/DÖNÜŞECEK KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA YAPILACAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLAMALARDA; ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA ÖNERİLMİŞ GELİŞME ALANI VARSA BU ALAN SINIRLARI DA DİKKATE ALINARAK, GELİŞME ALANI BELİRLENMEMİŞ YERLEŞİM BİRİMLERİNDE İSE VARSA GEÇMİŞTE BELİRLENMİŞ KÖY YERLEŞİK ALANI VE CİVARINA İLİŞKİN SINIRLAR DA DİKKATE ALINARAK, YERLEŞMENİN KENDİ GEREKSİNİMİ KADAR ALANIN ALT ÖLÇEKLİ PLANLARI HAZIRLANACAKTIR. ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA, YERLEŞMENİN SAHİP OLDUĞU GELENEKSEL DOKU VE YAPILAŞMA ÖZELLİKLERİ İLE ÇEVRESİNDEKİ ALANIN DOĞAL ÖZELLİKLERİNİN PLANLAMA AŞAMASINDA DİKKATE ALINMASI VE KORUMA KARARLARINA DÖNÜŞTÜRÜLMESİ ZORUNLUDUR.

BU YERLEŞMELERİN MAHALLE OLARAK BAĞLANDIĞI TARİHTEKİ NÜFUSLARI BAĞLANDIKLARI BELEDİYENİN BU PLAN İLE BELİRLENMİŞ NÜFUS KABULÜNE EKLENİR.

8.1.1.3. KENTSEL YERLEŞME ALANLARINDA, KONUT ALANLARI İLE EĞİTİM TESİSLERİ, SAĞLIK TESİSLERİ, AÇIK VE KAPALI SPOR ALANLARI, YEŞİL ALANLAR, KAMU KURUM ALANLARI, TRAFİK VB. GİBİ SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARI İLE TİCARET ALANLARI, KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANLARI, TURİSTİK TESİS ALANLARI, KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI V.B. GİBİ ÇALIŞMA ALANLARI YER ALABİLİR.

KENTSEL YERLEŞME ALANLARINDA ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ, ENDÜSTRİ BÖLGELERİ, SERBEST BÖLGELER, SANAYİ TESİSLERİ İLE ENDÜSTRİYEL HAMMADDE VE MAMUL ÜRÜNLERİNİN AÇIK YA DA KAPALI OLARAK DEPOLANACAĞI TESİSLER YER ALAMAZ. KENTSEL YERLEŞİK ALANLARDA VAR OLAN SANAYİ TESİSLERİ, EKONOMİK ÖMRÜ DOLDUĞUNDA SANAYİ ALANLARINA TAŞINACAKTIR.

BU PLANDA KENTSEL YERLEŞME ALANLARI İÇİN BELİRLENMİŞ OLAN NÜFUS KABULÜ ESAS OLMAK ÜZERE, KENTSEL YERLEŞMELER İÇİNDEKİ YOĞUNLUK DAĞILIMI İMAR PLANLARINDA YAPILACAKTIR. İMAR PLANINDA YER ALACAK NÜFUS, O YERLEŞME İÇİN BU PLANLA GETİRİLEN TOPLAM NÜFUS KABULÜNÜ AŞAMAZ.

8.1.2. KIRSAL YERLEŞME ALANLARI

8.1.2.1. BU PLANDA SINIRLARI ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLAN KIRSALYERLEŞMELER İLE BUNLARIN MAHALLE VE BAĞLI MEZRALARINI KAPSAYAN ALANLARDA, KORUMA VE GELİŞİM İLKELERİNE UYGUN İMAR PLANLARININ HAZIRLANMASI ESASTIR. PLANI BULUNMAYAN KÖY VE MEZRALAR İLE BELEDİYE SINIRLARI İÇİNE KATILARAK MAHALLEYE DÖNÜŞTÜRÜLMÜŞ/DÖNÜŞTÜRÜLECEK KIRSAL YERLEŞMELERİN YERLEŞİK ALANLARINDA UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILINCAYA KADAR AŞAĞIDAKİ KOŞULLAR UYGULANIR.

8.1.2.2. KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA, KONUT, TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR, TURİZM TESİSLERİ, TİCARET ÜNİTELERİ, KAMU HİZMETİNE YÖNELİK YAPILAR, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI, AÇIK VE YEŞİL ALANLAR YER ALABİLİR.

8.1.2.3. BU ALANLARDA, KONUT, TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILARA İLİŞKİN UYGULAMALAR, BU PLAN İLE VERİLMİŞ OLAN YAPILANMA KOŞULLARINI AŞMAMAK KAYDIYLA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN, PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 5. BÖLÜMÜNDE BELİRTİLEN ESASLARA GÖRE YAPILIR.

8.1.2.4. PLANLI KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA ONAYLI İMAR PLANLARI GEÇERLİDİR.

8.1.2.5. İMAR PLANI OLMAYAN KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA KONUT, TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR İLE TURİZM TESİSLERİNDE YAPILANMA KOŞULLARI:

MAKS. BİNA YÜKSEKLİĞİ=6,50 M. (2 KAT)

MAKS. EMSAL=0,50'DİR.

SİLO, SAMANLIK, YEM DEPOSU, VB. YAPILAR İÇİN MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ İHTİYAÇ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENİR.

8.1.2.6. BU ALANLARDAKİ YAPILAŞMALARDA, RENK, ÇATI KAPLAMASI, CEPHEDE DOLULUK VE BOŞLUK ORANLARI, BİNA BİRİM ÖLÇÜLERİ VB. GİBİ KONULARDA ÇEVRE KARAKTERİSTİKLERİNE UYULARAK, BÖLGENİN TARİHİ VE KÜLTÜREL KİMLİĞİ KORUNACAKTIR.

8.1.2.7. İMAR PLANI OLMAYAN KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA, YERLEŞMENİN İHTİYACINA YÖNELİK OLARAK İLK VE ORTAÖĞRETİM TESİSİ, İBADET YERİ, SAĞLIK TESİSİ, GÜVENLİK TESİSİ GİBİ YAPILAR İÇİN İMAR PLANI ŞARTI ARANMAZ. ANCAK, BU KULLANIMLARIN YER SEÇİMİ, BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYESİNCE OLUŞTURULAN BİR KOMİSYON TARAFINDAN, HALİHAZIR HARİTA VEYA KADASTRO PAFTALARI ÜZERİNDE KESİN SINIRLARI İLE BELİRLENİR. BU YAPI VE TESİSLERE, UYGULAMA PROJELERİNE GÖRE, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ ADINA YAPI RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLİR. BU KULLANIMLAR HARİCİNDEKİ TÜM KULLANIMLAR İÇİN İMAR PLANI YAPILMASI ZORUNLU OLUP YAPILAŞMA KOŞULLARI İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

8.2. ÇALIŞMA ALANLARI

8.2.1. ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ (OSB)

8.2.1.1. BU ALANLARDA 4562 SAYILI ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

8.2.1.2. MEVCUT ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİNDEKİ ÇEVRE SORUNLARINI ÖNLEMEK AMACIYLA, ARITMA TESİSİ OLMAYAN BÖLGELERDE ARITMA TESİSLERİ İŞ TERMİN PLANINA GÖRE YAPILACAKTIR. BU TESİSLERİN VERİMLİ ÇALIŞTIRILMASI ZORUNLUDUR.

8.2.2. SANAYİ ALANLARI

8.2.2.1. ONAYLI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA SANAYİ OLARAK BELİRLENMİŞ ALANLARINDA, MEVCUT PLAN KOŞULLARI GEÇERLİ OLUP BU ALANLARDA YOĞUNLUK ARTIŞI VE SANAYİ TÜRÜ DEĞİŞİKLİĞİ GETİRECEK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ/REVİZYONU VE TEVSİ YAPILAMAZ.

8.2.2.2. KENTSEL VE KIRSAL YERLEŞME ALANLARI İÇERİSİNDE YENİ SANAYİ TESİSLERİNİN YER SEÇİMİNE İZİN VERİLEMEZ.

8.2.2.3. BU PLANLA BELİRLENMİŞ OLAN SANAYİ ALANLARINDAKİ YAPILANMALARDA ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNDEKİ YAPILANMA KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

8.2.2.4. BU PLANLA BELİRLENMİŞ OLAN SANAYİ ALANLARINDA SANAYİ KULLANIMLARINA HİZMET VEREN VE KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI ALTINDA TANIMLANMIŞ OLAN KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

8.2.2.5. BU PLANLA BELİRLENMİŞ SANAYİ ALANLARININ, ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ OLARAK GELİŞTİRİLMESİ İÇİN, İLGİLİ İDARELERCE, T.C. BİLİM, SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI NEZDİNDE GİRİŞİMDE BULUNULMASI SAĞLANACAKTIR.

8.2.2.6. BU PLANDA BELİRLENMİŞ OLAN SANAYİ ALANLARINDA, İLGİLİ MEVZUATA UYGUN OLARAK OSB YERSEÇİMİ KESİNLEŞTİRİLDİĞİ TAKTİRDE, BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN OSB ALANI OLARAK KULLANILABİLİR.

8.2.2.7. YENİ OLUŞACAK SANAYİ TESİSİ TALEPLERİNİN BU ALANLARA YÖNLENDİRİLMESİ VE AYNI SANAYİ FAALİYET TÜRLERİNİN BİR ARAYA GETİRİLMESİ SAĞLANACAKTIR.

8.2.2.8. BU PLANIN ONAYINDAN SONRA, İHTİYAÇ DUYULABİLECEK OLAN SANAYİ ALANLARI, PLANIN KORUMA KULLANMA DENGELERİNİ GÖZETEN İLKE KARARLARI KAPSAMINDA, ÖNCELİKLE 5403 SAYILI KANUN KAPSAMINDAKİ, TOPRAK NİTELİĞİNİN DÜŞÜK OLDUĞU ALANLARDA, T.C. BİLİM, SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI'NIN VE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINARAK, ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ STATÜSÜNDE VEYA MİNİMUM 50 HEKTAR ALANA SAHİP OLACAK SANAYİ ALANLARI ŞEKLİNDE

OLUŞABİLECEKTİR. İLGİLİ İDARESİNCE BELİRLENECEK BU TÜR ALANLAR BAKANLIĞIN GÖRÜŞÜNE SUNULACAKTIR. TALEBİN UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE BAKANLIKÇA BU PLANDA DEĞİŞİKLİK YAPILIR.

8.2.2.9. BU PLANDA GÖSTERİLEN SANAYİ ALANLARI İÇİNDE, NİTELİĞİ GEREĞİ YER ALAMAYAN, TEKEL DIŞI BIRAKILAN PATLAYICI MADDELERLE, AV MALZEMESİ VE BENZERLERİNİN ÜRETİMİ, İTHALİ, TAŞINMASI, SAKLANMASI, DEPOLANMASI, KULLANILMASI, YOK EDİLMESİ, DENETLENMESİ ESASLARINA İLİŞKİN TÜZÜKTE TANIMLANAN MADDELERİN ÜRETİMİ, ATIK BERTARAFI, DEPOLANMASI, TESİS YERSEÇİMİ, İZİN VE RUHSATA İLİŞKİN HER TÜRLÜ İŞ VE İŞLEMLERİ, İLGİLİ MEVZUATI DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANACAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLARI İLGİLİ İDARESİNCE ONAYLANDIKTAN SONRA YAPILABİLİR. ONAYLANAN PLANLAR VERİ TABANINA İŞLENMEK ÜZERE SAYISAL ORTAMDA BAKANLIĞA GÖNDERİLİR. SÖZ KONUSU TESİSLER/TESİS ALANLARI AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.

8.2.2.10. BU ALANLARDA KURULACAK TESİSLERDE, TÜRLERİNE GÖRE İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK UYARINCA, TESİS MÜLKİYETİ İÇERİSİNDE SAĞLIK KORUMA BANDI BIRAKILACAKTIR.

8.2.2.11. BU ALANLARDA ÇEVRE KİRLİLİĞİNİ ÖNLEMELİK AMACIYLA ALINACAK ÖNLEMLER İLE BİRLİKTE, ATIK SULARIN BERTARAFINDA SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ'NİN TEKNİK USULLER TEBLİĞİ'NDE BELİRTİLEN KRİTERLER SAĞLANACAKTIR.

8.2.2.12. BU ALANLARDA YER ALACAK TESİSLERİN ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİNE (ÇED) TABİ OLMASI HALİNDE, ÇED YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR.

8.2.2.13. GEÇİCİ TESİS NİTELİĞİNDE OLMAYAN VE ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA KALAN MADEN SANAYİLERİ, ÖNCELİKLE BU PLANDA YER ALAN SANAYİ ALANLARINA YÖNLENDİRİLECEKTİR. ANCAK, İŞLETME İZİNİ ALINAN MADEN SAHALARINDA, ÇIKARILAN MADENLERİN İŞLENMESİ AMACIYLA GEREK DUYULACAK SANAYİ TESİSLERİNİN, ZORUNLU OLARAK MADEN SAHASI İÇİNDE YER ALMASININ GEREKTİĞİ DURUMLARDA, BU KULLANIMLAR, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA, BAKANLIĞIN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE, GEREKLİ İZİN VE ONAYLAR TAMAMLANARAK MADEN SAHASI İÇİNDE YAPILABİLİR.

8.2.3. DEPOLAMA ALANLARI

8.2.3.1. ONAYLI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA DEPOLAMA ALANI OLARAK AYRILAN ALANLARDA, MEVCUT PLAN KOŞULLARI GEÇERLİDİR. BU ALANLARDA YOĞUNLUK ARTIRICI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAZ.

8.2.3.2. BU ALANLARDA SANAYİ HAMMADDE VE ÜRETİM MALZEMELERİ İLE BİTKİSEL VE HAYVANSAL ÜRÜNLER İÇİN, AÇIK VE KAPALI DEPOLAMA VE STOK ALANI, YÜKLEME VE BOŞALTMA ALANLARI İLE BUNLARIN İHTİYACI OLAN AÇIK VE KAPALI OTO PARKLAR, GARAJLAR VE ALTYAPI TESİS ALANLARI YER ALABİLİR.

8.2.3.3. KENTSEL VE KIRSAL YERLEŞME ALANLARI İÇERİSİNDE ENDÜSTRİYEL HAMMADDE İLE BİTKİSEL VE HAYVANSAL MAMUL ÜRÜNLERİNİN AÇIK YA DA KAPALI OLARAK DEPOLANACAĞI TESİSLERİN YER SEÇİMİNE İZİN VERİLEMEZ.

8.2.3.4. ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA, AYNI DEPOLAMA ALANI İÇİNDE YER ALABİLECEK SANAYİ HAMMADDE VE ÜRETİM MALZEMELERİ İLE BİTKİSEL VE HAYVANSAL ÜRÜNLERİN AYRI BÖLGELERDE DEPOLANMALARINA YÖNELİK KARARLAR ÜRETİLECEKTİR.

8.2.3.5. BU ALANLARDA İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK UYARINCA DEPOLAMA TÜRLERİNE GÖRE MÜLKİYET SINIRLARI İÇERİSİNDE SAĞLIK KORUMA BANDI BIRAKILMASI ZORUNLUDUR.

8.2.3.6. BU ALANLARDA TEKEL DIŞI BIRAKILAN PATLAYICI MADDELER VE AV MALZEMESİ VE BENZERLERİNİN ÜRETİMİ, İTHALİ, TAŞINMASI, SAKLANMASI, DEPOLANMASI, SATIŞI, KULLANILMASI, YOK EDİLMESİ, DENETLENMESİ USUL VE ESASLARINA İLİŞKİN TÜZÜKTE BELİRTİLEN HER TÜR ÇEVRESEL OLUMSUZ ETKİSİ BULUNAN MALZEMELER İÇİN DEPOLAMA YAPILAMAZ.

8.2.3.7. BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULLARI:

MİN. İFRAZ=5.000 M²

MAKS. EMSAL=0,50'DİR.

8.2.4. SANAYİ VE DEPOLAMA ALANLARI: ORTA VE BÜYÜK ÖLÇEKLİ SANAYİ İŞLETMELERİ VE BU İŞLETMELER İLE İLİNTİLİ YA DA BAĞIMSIZ AÇIK VE KAPALI DEPOLAMA TESİSLERİNİN BİR ARADA YER ALMALARI AMACIYLA DÜZENLENMİŞ ALANLARDIR. BU ALANLARDA HER İKİ TÜR KULLANIM BİR ARADA YER ALABİLİR YA DA BU ALANLAR ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA KULLANIM TÜRLERİNE GÖRE AYRIŞTIRILABİLİR. İLGİLİ KULLANIM TÜRLERE İLİŞKİN BU PLAN İLE BELİRLENEN KURALLAR VE KISITLAMALAR BU ALANLAR İÇİN DE GEÇERLİDİR.

8.2.5. KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANLARI:

8.2.5.1. ONAYLI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANI OLARAK AYRILMIŞ ALANLARDA, MEVCUT PLAN KOŞULLARI GEÇERLİDİR. BU ALANLARDA YOĞUNLUK ARTTIRICI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAZ.

8.2.5.2. BU PLANININ ONAYINDAN SONRA İHTİYAÇ DUYULACAK YENİ KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANLARI, BU PLANDA GÖSTERİLEN KENTSEL YERLEŞME ALANLARI İÇERİSİNDE YER ALABİLİR. YER SEÇİMİNDE BU KULLANIMLARIN ÇEVRESEL ETKİLERİ DİKKATE ALINACAKTIR. BU ALANLARLA İLGİLİ YAPILANMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

8.2.6. SERBEST BÖLGELER:

8.2.6.1. BU ALANLARDA 3218 SAYILI SERBEST BÖLGELER KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

8.2.6.2. BU ALANLARDA VAR OLAN İMAR PLANI KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

8.2.7. BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN KAMU KURULUŞ ALANLARI

8.2.7.1. ONAYLI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BÜYÜK ALAN GEREKTİREN KAMU KURULUŞ ALANLARI İÇİN AYRILAN ALANLARDA, MEVCUT PLAN KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

8.2.7.2. BU PLANLA ÖNERİLEN KAMU KURULUŞ ALANLARINDA YAPILANMA KOŞULLARI, İLGİLİ İDARELERCE DÜZENLENECEK TİP PROJELER DİKKATE ALINMAK KAYDIYLA, ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

8.2.8. ÖZEL PROJE ALANLARI

8.2.8.1. ÖZEL PROJE ALANI İÇİNDE YER ALACAK ARAZİ KULLANIMLARINA İLİŞKİN KARARLAR VE YAPILAŞMA KOŞULLARI ÖZEL PROJE ALANI ÖZELLİKLERİ DİKKATE ALINARAK İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA, BU PLANDA DEĞİŞİKLİK YAPILMAKSIZIN İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

8.2.8.2. İMAR PLANLARI ARAZİ KULLANIM KARARLARINDA İŞLEVSEL BÜTÜNLÜK GÖZETİLEREK ETAPLAR HALİNDE HAZIRLANABİLİR.

8.2.9. TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ VE TEKNOPARKLAR

8.2.9.1. YAPILAŞMA KOŞULLARI, 4691 SAYILI TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGELERİ KANUNU UYARINCA HAZIRLANACAK ALT ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI VE UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

8.2.10. LOJİSTİK MERKEZ ALANLARI

8.2.10.1. BU ALANLARDA NAKLİYE, ENVANTER, DEPOLAMA, MALZEME İDARESİ VE AMBALAJLAMA ÜNİTELERİNİN GEREKTİRDİĞİ ANTREPOLAR, YÜKLEME VE BOŞALTMA ALANLARI İLE BUNLARIN İHTİYACI OLAN AÇIK VE KAPALI OTOPARKLAR, GARAJLAR VE ALTYAPI TESİS ALANLARI YER ALABİLİR.

8.2.10.2. BU ALANLARDA TEKEL DIŞI BIRAKILAN PATLAYICI MADDELER VE AV MALZEMESİ VE BENZERLERİNİN ÜRETİMİ, İTHALİ, TAŞINMASI, SAKLANMASI, DEPOLANMASI, SATIŞI, KULLANILMASI, YOK EDİLMESİ, DENETLENMESİ USUL VE ESASLARINA İLİŞKİN TÜZÜKTE BELİRTİLEN HER TÜR ÇEVRESEL OLUMSUZ ETKİSİ BULUNAN MALZEMELER İÇİN DEPOLAMA YAPILAMAZ.

8.2.10.3. BU ALANLARDAKİ YAPILANMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

8.2.10.4. BU PLANDA GÖSTERİLENLER DIŞINDA LOJİSTİK MERKEZ ALANLARINA İHTİYAÇ OLMASI HALİNDE, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİNE BAĞLI KALINARAK, VALİLİK KOORDİNASYONUNDA YER SEÇİMİ YAPILABİLİR. YER SEÇİMİ YAPILAN ALANLARA İLİŞKİN İMAR PLANLARI BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK OLMAKSIZIN İLGİLİ İDARESİNCE HAZIRLANIR VE ONAYLANIR. ONAYLANAN PLANLAR SAYISAL ORTAMDA VERİ TABANINA İŞLENMEK ÜZERE BAKANLIĞA GÖNDERİLİR.

8.2.11. TARIM VE HAYVANCILIK GELİŞTİRME ALANLARI

8.2.11.1. BU ALANLARDA, TARIM VE HAYVANCILIĞA YÖNELİK ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME BİRİMLERİ, ÜRÜN TOPLAMA, DEPOLAMA, SAKLAMA, PAZARLAMA ALANLARI, ÜRÜN BORSASI, ÜRÜN İŞLEME VE PAKETLEME TESİSLERİ VE BESİCİLİKTE KULLANILACAK YEM ÜRETİM ALANLARI, TARIMSAL AMAÇLI YAPI VE TARIMSAL AMAÇLI ENTEGRE TESİSLER, SEBZE VE ÇİÇEK YETİŞTİRİCİLİĞİ İÇİN SERALAR, HAYVANCILIK VE ET ENTEGRE TESİSLERİ, TARIMSAL İŞLETMELERİN ÖN ARITMA YA DA TOPLU ARITMA TESİSLERİ, TARIMSAL ARAÇ-GEREÇ PARKLARI, İLE ÇALIŞANLARIN İHTİYACINA YÖNELİK SOSYAL VE KÜLTÜREL DONATI ALANLARI, SAĞLIK VE EĞİTİM TESİSLERİ, GEREKSİNİMLERE VE PLANLAMA İLKELERİNE UYGUN ŞEKİLDE, TOPLU OLARAK (ORGANİZE ŞEKİLDE) YER ALABİLECEKTİR.

8.2.11.2. BU ALANLARDA YER ALACAK İŞLETMELERİN YAPILANMA KOŞULLARI VE NİTELİKLERİ ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

8.2.11.3. BU PLANDA GÖSTERİLENLER DIŞINDA İHTİYAÇ OLMASI HALİNDE, EN AZ 20 HA. OLACAK ŞEKİLDE, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİNE BAĞLI KALINARAK, İL TOPRAK KORUMA KURULU MARİFETİYLE YER SEÇİMİ YAPILABİLİR. YER SEÇİMİ YAPILAN ALANLARA İLİŞKİN İMAR PLANI YAPILMASININ GEREKLİ OLDUĞU DURUMLARDA, İMAR PLANLARI BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK OLMASIZIN İLGİLİ İDARESİNCE HAZIRLANIR VE ONAYLANIR. ONAYLANAN PLANLAR SAYISAL ORTAMDA VERİ TABANINA İŞLENMEK ÜZERE BAKANLIĞA GÖNDERİLİR. SÖZ KONUSU TESİSLER/TESİS ALANLARI AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZLAR.

8.2.11.4. BU ALANLARDA ÇEVRE SORUNLARINI ÖNLEMeye YÖNELİK OLARAK HER TÜRDE ATIĞA İLİŞKİN TEKNİK ALTYAPI ÖNLEMLERİ ALINACAKTIR.

8.2.11.5. BU PLANDA ÖNERİLEN TEKNOLOJİK SERA BÖLGELERİNDE ÖNCELİKLE TERMAL ENERJİDEN YARARLANACAK TESİSLER DESTEKLENECEK VE BU TESİSLERİN YAPIMINA ÖNCELİK TANINACAKTIR.

8.3. KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGELERİ VE TURİZM MERKEZLERİ

8.3.1. BU PLANLA BELİRLENEN ARAZİ KULLANIMLARINA UYGUN OLARAK 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ UYARINCA ONAYLANMIŞ VEYA ONAYLANACAK OLAN PLANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARIBELİRLENECEKTİR.

8.4. TURİZM TESİS ALANLARI

8.4.1. TURİZM TESİS ALANLARINDA, 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

8.4.2. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI İÇERİSİNDE TURİZM TESİSLERİ İÇİN YER AYRILABİLİR. BU KULLANIMLARIN YAPILANMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

8.4.3. BU TESİSLERİN İMAR PLANLARI İLE MİMARİ PROJELERİ TOPOGRAFYA VE DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN OLARAK HAZIRLANACAKTIR.

8.4.4. TURİSTİK TESİSLERDE RENK, ÇATI KAPLAMASI, CEPHEDE DOLULUK VE BOŞLUK ORANLARI, BİNA BİRİM ÖLÇÜLERİ VB. GİBİ KONULARDA ÇEVRE KARAKTERİSTİKLERİNE UYULARAK, BÖLGENİN TARİHİ VE KÜLTÜREL KİMLİĞİ KORUNACAKTIR.

8.4.5. TERCİHLİ KULLANIM ALANLARI

8.4.5.1. BU ALANLARDA TURİZM KULLANIMI AĞIRLI OLMAK ÜZERE, KONUT KULLANIMI İLE BUNLARIN TAMAMLAYICISI OLAN TİCARİ FAALİYETLER İLE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPIYA İLİŞKİN YAPILANMA KOŞULLARI ÇEVRE İMAR BÜTÜNLÜĞÜ GÖZETİLEREK ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

8.4.5.2. BU ALANLARDA ONAYLI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA YOĞUNLUK ARTTIRICI DÜZENLEMELERE GİDİLEMEZ.

8.4.6. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI

8.4.6.1. BU ALANLARDA KAMPİNG VE KONAKLAMA ÜNİTELERİNİ İÇERMEYEN, DUŞ, GÖLGELİK, SOYUNMA KABİNİ, WC GİBİ ALTYAPI TESİSLERİNİN YANI SIRA YEME-İÇME, EĞLENCE VE SPOR TESİSLERİ İLE YEREL ÖZELLİK TAŞIYAN EL SANATLARI ÜRÜNLERİNİN SERGİ VE SATIŞ ÜNİTELERİNİ İÇEREN YAPI VE TESİSLERİ YER ALABİLİR.

8.4.6.2. YAPILANMA KOŞULLARI, İLGİLİ MEVZUAT (KIYI KANUNU VB.) İLE BULUNDUĞU BÖLGE YAPILANMA KOŞULLARI DOĞRULTUSUNDA ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

8.4.7. GOLF TESİS ALANLARI

8.4.7.1. BU ALANLARDA, 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

8.4.7.2. BU ALANLARDA YAPILACAK İMAR PLANLARI, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA, İLGİLİ İDARECE ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

8.4.7.3. BU ALANLARDA YER ALTI VE YER ÜSTÜ SULARININ KORUNMASI İLE İLGİLİ HER TÜRLÜ ÖNLEM, İLGİLİ İDARE VEYA YATIRIMCILAR TARAFINDAN ALINMAK ZORUNDADIR.

8.4.7.4. GOLF TESİSLERİNDE, GOLF SAHASI-PARKURU, GOLF KULÜBÜ, GOLF VİLLALARI, KONAKLAMA TESİSLERİ, YEME-İÇME VE EĞLENCE TESİSLERİ İLE BU KULLANIMLARA DÖNÜK DİĞER DONATI VE KULLANIM ALANLARI YER ALABİLİR.

8.4.7.5. GOLF TESİSLERİ TAMAMLANMADAN KONAKLAMA TESİSLERİ İŞLETMEYE AÇILAMAZ.

8.4.7.6. GOLF TESİSİ OLARAK BELİRLENEN ALANIN EN AZ %70'İNİN GOLF SAHASI OLARAK PLANLANMASI ZORUNLUDUR.

8.4.7.7. GOLF TESİSİ İÇİNDE 18 DELİKLİ EN AZ BİR GOLF SAHASI YAPILMASI ZORUNLU OLUP GOLF SAHASININ PARKUR ALANI 50 HEKTARDAN AZ OLAMAZ.

8.4.7.8. GOLF TESİSLERİNİN EMSAL HESABI, GOLF TESİS ALANININ BÜTÜNÜ GÖZ ÖNÜNE ALINARAK HESAPLANIR. BU KAPSAMDA, ŞAHİS MÜLKİYETİNDEKİ BİR GOLF TESİSİNDE MAKSİMUM EMSAL=0.09; KAMU MÜLKİYETİNDEKİ BİR GOLF TESİSİNDE MAKSİMUM EMSAL=0.06 OLACAKTIR.

GOLF KLÜBÜ İÇİN YAPILANMA KOŞULU:
MAKS. BİNA YÜKSEKLİĞİ=8,50 M (2 KAT)
MAKS. İNŞAAT ALANI=6.000M²'DİR.

8.4.8. TERMAL TURİZM TESİS ALANLARI

8.4.8.1. TERMAL TURİZM TESİS ALANLARINDA, TERMAL KAYNAKLAR KORUNACAKTIR.

8.4.8.2. BU ALANLARDA, İLGİSİNE GÖRE DİĞER TURİZM ALANLARINDA GEÇERLİ OLAN KURALLAR GEÇERLİDİR.

8.4.8.3. BU ALANLARLA İLGİLİ YAPILANMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

8.4.9. EKO-TURİZM ALANLARI

8.4.9.1. ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENEBİLECEK OLAN BU ALANLARDA; TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN OLAN, TURİZME DÖNÜK, EKOLOJİK YAPI İLE BÜTÜNLEŞİK BUTİK OTELLER, PANSİYONLAR, KONUTLAR (ÇİFTLİK EVİ, DAĞ EVİ VB.), GÜNÜBİRLİK TESİSLER, SAĞLIKLI YAŞAM TESİSLERİ, SPOR TESİSLERİ, SATIŞ ÜNİTELERİ VE GEREKLİ SOSYAL DONATI ALANLARI YER ALABİLİR.

8.4.9.2. YAPILACAK YAPILARDA DOĞAL YAPI VE GELENEKSEL MİMARİ DOKUNUN KORUNMASI SAĞLANACAKTIR.

8.4.9.3. BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULLARI:

MAKS. EMSAL=0,10
MAKS. BİNA YÜKSEKLİĞİ=7,50 M. (2 KAT)
YAPI YAPILABİLECEK MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ=5.000 M²'DİR.

8.4.10. KAMPİNG ALANLARI

8.4.10.1. BU ALANLARDA, KONAKLAMA İHTİYACINI KARŞILAMAK ÜZERE, ÇADIR, KARAVAN V.B. GİBİ TAŞINABİLİR ÜNİTELER VE EMSAL DAHİLİNDE KALMAK KOŞULU İLE SADECE ORTAK KULLANIMA AYRILAN; DUŞ, TUVALET, ÇAMAŞIRHANE, MUTFAK VE DEPO GİBİ SERVİS ÜNİTELERİ İLE RESEPSİYON GİBİ YAPILAR YER ALABİLİR.

8.4.10.2. BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULLARI:

MAKS. EMSAL=0,05

MAKS. BİNA YÜKSEKLİĞİ=4,50 M. (1 KAT)

YAPI YAPILABİLECEK MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ=5.000 M²'DİR.

8.4.11. KIŞ SPORLARI VE KAYAK MERKEZLERİ MEKANİK TESİSLERİ

8.4.11.1. BU TESİSLERDE KULLANICILARIN İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAK AMACIYLA; GÜNEŞLENME VE SEYİR NOKTALARI, İDARE ÜNİTESİ, GENEL TUVALETLER, KORUNAK VE SERVİS ÜNİTELERİ İLE TELESKİ TÜRÜ HARİÇ OLMAK ÜZERE ALT, ÜST VEYA ARA İSTASYONLARDA BÜFE HİZMETİ DÜZENLENİR. KULLANICILARIN MEKANİK DÜZENLEMELERDEN KAYNAKLANABİLECEK TEHLİKELERE KARŞI GÜVENLİKLERİNİ SAĞLAYACAK ÖNLEMLER İŞLETMECE ALINIR, SAĞLIK VE İLK YARDIM HİZMETİ BULUNUR.

8.4.11.2. BU ALANLARLA İLGİLİ YAPILANMA KOŞULLARI, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA, ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

8.5. BÖLGE PARKI/BÜYÜK KENTSEL YEŞİL ALANLAR

8.5.1. BU ALANLARDA BÖLGENİN DOĞAL NİTELİKLERİ GÖZ ÖNÜNE ALINARAK, KULLANIM TÜRLERİ VE YAPILANMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENMEK ÜZERE, TEMALİ PARKLAR, SPOR ALANLARI, FUAR VE REKREASYON ALANLARI V.B. GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

8.5.2. BU ALANLAR İÇİN BÜTÜNCÜL ÖZEL PROJE ÇALIŞMALARININ YAPILMASI ZORUNLUDUR.

8.5.3. YERLEŞME ALANLARI İÇİNDEKİ AKTİF KENTSEL YEŞİL ALANLARIN DAĞILIMI, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNDEKİ STANDARTLAR ÇERÇEVESİNDE BELİRLENECEKTİR.

8.6. FUAR, PANAYIR, FESTİVAL ALANLARI

8.6.1. BU ALANLARLA İLGİLİ YAPILANMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

8.7. TARIM ARAZİLERİ (5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNUNA TABİ ARAZİLER)

8.7.1. BU KAPSAMDAKİ TARIM ARAZİLERİ, 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİNDE TANIMLANAN TARIM ARAZİLERİ SINIFLARINA AYRILMAMIŞ OLUP TARIM ARAZİLERİNİN SINIFLAMASI, İLGİLİ KURUM YA DA KURULUŞLARCA YAPILACAKTIR.

8.7.2. BU KAPSAMDAKİ TARIM ARAZİLERİ VE FİİLEN SULANAN VEYA SULAMA PROJELERİ İLGİLİ KURULUŞLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ VE YATIRIM PROGRAMINA ALINMIŞ/ALINACAK TARIM ARAZİLERİNİN TARIMSAL ÜRETİM AMAÇLI KORUNMASI ESASTIR.

- 8.7.3. YAPILACAK İFRAZLARDA 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ UYARINCA İŞLEM YAPILACAKTIR.**
- 8.7.4. TARIM ARAZİLERİNİN AMAÇ DIŞI KULLANIMI TALEPLERİNDE, 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU VE T.C. GIDA TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI'NIN İZİNİ ÇERÇEVESİNDE BU PLAN KARAR VE HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAKTIR.**
- 8.7.5. 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU UYARINCA BELİRLENMİŞ/BELİRLENECEK TARIM ARAZİLERİ SINIFLAMALARINA GÖRE TARIMSAL AMAÇLI YAPILAŞMALAR BU PLANDA BELİRLENEN KOŞULLARA GÖRE GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.**
- 8.7.6. ZEYTİNLİK ALANLARDA, 3573 SAYILI ZEYTİNCİLİĞİN İSLAHI VE YABANİLERİNİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.**
- 8.7.7. 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU UYARINCA MUTLAK TARIM ARAZİSİ VE MARJİNAL TARIM ARAZİSİ OLARAK BELİRLENEN TARIM ARAZİLERİNDE; T.C. BAŞBAKANLIK, T.C. GIDA TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI, İLGİLİ BAKANLIKLAR VE BUNLARIN BAĞLI KURULUŞLARI TARAFINDAN DESTEKLENEN PROJEYE DAYALI TARIMSAL FAALİYETLER KAPSAMINDA TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR (TARIMSAL KALKINMA KOOPERATİFLERİNCE UYGULANAN PROJELER, ÜRETİCİ BİRLİKLERİ/KOOPERATİFLERİ TARAFINDAN UYGULANAN PROJELER, AVRUPA BİRLİĞİ KAYNAKLI PROJELER, DÜNYA BANKASI DESTEKLİ PROJELER, SOSYAL RİSKİ AZALTMA PROJESİ KAPSAMINDA UYGULANACAK PROJELER GİBİ) İLE DESTEKLEME PROJELERİ İLE EN AZ 100 BÜYÜKBAŞ, 200 KÜÇÜKBAŞ VE ÜZERİ KAPASİTELİ HAYVANCILIK VEYA 50.000 ADET VE ÜZERİ KAPASİTELİ KANATLI HAYVANCILIK YATIRIMLARINDA YAPILAŞMA EMSALİ %50 ORANINDA ARTTIRILABİLİR.**
- 8.7.8. BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN ÖNCE, T.C. BAŞBAKANLIK, T.C. GIDA TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI, İLGİLİ BAKANLIKLAR VE BUNLARIN BAĞLI KURULUŞLARI TARAFINDAN DESTEKLENEN PROJEYE DAYALI TARIMSAL FAALİYETLER KAPSAMINDA TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR (TARIMSAL KALKINMA KOOPERATİFLERİNCE UYGULANAN PROJELER, ÜRETİCİ BİRLİKLERİ/KOOPERATİFLERİ TARAFINDAN UYGULANAN PROJELER, AVRUPA BİRLİĞİ KAYNAKLI PROJELER, DÜNYA BANKASI DESTEKLİ PROJELER, SOSYAL RİSKİ AZALTMA PROJESİ KAPSAMINDA UYGULANACAK PROJELER GİBİ) İLE DESTEKLEME PROJELERİ KAPSAMINDA YAPILAN BAŞVURULARA İLİŞKİN İŞ VE İŞLEMLER BAŞVURU YAPILAN İDARELERCE DEĞERLENDİRİLEREK SONUÇLANDIRILIR.**

8.7.9. FİİLEN SULANAN VEYA SULAMA PROJESİ KAPSAMINDA KALAN TARIM ARAZİLERİNDE BU PLAN HÜKÜMLERİNİN 8.7.7 MADDESİNDE TANIMLANAN EMSAL ARTIŞLARINDAN FAYDALINAMAZ.

8.7.10. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTEKİ MEVZUAT UYARINCA İNŞAAT RUHSATI VEYA YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLMİŞ OLAN TARIMSAL AMAÇLI YAPILARA İLİŞKİN HAKLAR SAKLIDIR.

8.7.11. TARIM ALANLARINDA YAPILACAK TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN BU PLAN İLE VERİLMİŞ OLAN YAPILANMA KOŞULLARI AŞILMAMAK VE MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ PROJİYİ ONAYLAYAN İDARESİNCE İHTİYAÇ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENMEK KAYDIYLA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 6. BÖLÜMÜNDE BELİRTİLEN ESASLARA UYULUR.

8.7.12. 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU'NUN GEÇİCİ 1. MADDESİ VE GEÇİCİ 4. MADDESİ KAPSAMINDA TARIM DIŞI AMAÇLA KULLANIMA AÇILMIŞ ALANLARDA VE T.C. GIDA TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI VEYA GIDA TARIM VE HAYVANCILIK İL MÜDÜRLÜĞÜNÜN SÖZ KONUSU KANUN KAPSAMINDA GÖRÜŞ VEREMEDİĞİ ALANLARDA, BU PLAN HÜKÜMLERİNİN 8.7.21. MARJİNAL TARIM ARAZİLERİ HÜKÜMLERİ UYGULANIR.

8.7.13. İÇME VE KULLANMA SUYU TEMİN EDİLEN KITA İÇİ YÜZEYSEL SU KAYNAKLARININ BULUNDUĞU HAVZALARDA, KISA MESAFELİ KORUMA KUŞAKLARINDA YAPILAN TARIMSAL FAALİYETLERDE, ORGANİK TARIM ÖZENDİRİLECEKTİR.

8.7.14. ORGANİK TARIM FAALİYETLERİ 5262 SAYILI ORGANİK TARIM KANUNU İLE ORGANİK TARIMIN ESASLARI VE UYGULANMASINA DAİR YÖNETMELİK KOŞULLARINA UYGUN OLARAK GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

8.7.15. TARIM ARAZİLERİNDE ÖRTÜ ALTI TARIM YAPILMASI DURUMUNDA SERALAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

8.7.16. TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ VE BAŞKA BİR KULLANIMA DÖNÜŞTÜRÜLEMEZ.

8.7.17. TARIM ARAZİSİ OLARAK GÖSTERİLMİŞ ALANLARDA, MERA VASIFLI ALANLAR BULUNMASI DURUMUNDA, BU ALANLARDA 8.9. MERA ALANLARI PLAN HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILIR.

8.7.18. TARIMSAL AMAÇLI FAALİYETİN GEREKTİRDİĞİ (HAYVANCILIK, SERACILIK GİBİ) ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPILAR DIŞINDA TARIM ALANLARINDA BARINMA AMAÇLI YAPILARA İZİN VERİLMEZ.

8.7.19. MUTLAK TARIM ARAZİLERİ

8.7.19.1. BU ALANLARDA; TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR. ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPI EMSALE DAHİL OLUP İNŞAAT ALANI 75 M²'Yİ GEÇEMEZ. TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN MAKS. EMSAL=0,05'DİR. PARSELİN TAMAMI İÇİN MAKS. İNŞAAT ALANI 2.000 M²'Yİ GEÇEMEZ.

8.7.20.ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ

8.7.20.1. BU ALANLARDA, TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR. ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPI EMSALE DAHİL OLUP İNŞAAT ALANI 75 M²'Yİ GEÇEMEZ. TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN MAKS. EMSAL=0,05'DİR. PARSELİN TAMAMI İÇİN MAKS. İNŞAAT ALANI 2.000 M²'Yİ GEÇEMEZ.

8.7.21. DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ

8.7.21.1. BU ALANLARDA, TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR. ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPI EMSALE DAHİL OLUP İNŞAAT ALANI 100 M²'Yİ GEÇEMEZ. TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN MAKS. EMSAL=0,05'DİR. PARSELİN TAMAMI İÇİN MAKS. İNŞAAT ALANI 2.000 M²'Yİ GEÇEMEZ.

8.7.22. MARJİNAL TARIM ARAZİLERİ

8.7.22.1. BU ALANLARDA; TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR. ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPI EMSALE DAHİL OLUP İNŞAAT ALANI 150 M²'Yİ GEÇEMEZ. TARIMSAL AMAÇLI YAPI YAPILACAK PARSELLERİN 5.000 M² LİK KISMI İÇİN MAKS. EMSAL: 0,30'DUR. 5.000 M² DEN BÜYÜK PARSELLERDE İSE GERİ KALAN PARSEL ALANI İÇİN MAKS. EMSAL: 0,10'DUR. PARSELİN TAMAMI İÇİN TOPLAM İNŞAAT ALANI 10.000 M²'Yİ GEÇEMEZ.

8.8. TARIM ARAZİLERİ (3083 SAYILI SULAMA ALANLARINDA ARAZİ DÜZENLEMESİNE DAİR TARIM REFORMU KANUNUNA TABİ ARAZİLER)

8.8.1. BU ARAZİLERDE, İLGİLİ KANUN KAPSAMINDA YAPILAN/YAPILACAK UYGULAMALARDA BU PLAN KARARLARINA UYULACAKTIR.

8.8.2. YAPILACAK İFRAZLARDA 3083 SAYILI SULAMA ALANLARINDA ARAZİ DÜZENLEMESİNE DAİR TARIM REFORMU KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ UYARINCA İŞLEM YAPILACAKTIR.

8.8.3. BU ARAZİLERİN TARIMSAL ÜRETİM AMAÇLI KORUNMASI ESASTIR. UYGULAMA ALANLARINDA, İMAR PLANLARI VE MÜCAVİR ALANLAR DIŞINDA KALAN VE SULAMA ALANLARINDA ARAZİ DÜZENLENMESİNE DAİR TARIM REFORMU KANUNU UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE, SAHİBİNE BIRAKILAN, DAĞITILAN VEYA T.C. GIDA TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI'NIN EMRİNE GEÇEN TARIM ARAZİSİ, TARIM DIŞI AMAÇLA KULLANILAMAZ.

8.8.4. BU ALANLARDA; TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR. ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPI EMSALE DAHİL OLUP İNŞAAT ALANI 75 M²'Yİ GEÇEMEZ. TARIMSAL AMAÇLI YAPI YAPILACAK PARSELLERİN 5.000 M² LİK KISMI İÇİN MAKS. EMSAL: 0,10'DUR. 5.000 M² DEN BÜYÜK PARSELLERDE İSE GERİ KALAN PARSEL ALANI İÇİN MAKS. EMSAL: 0,05'DİR. PARSELİN TAMAMI İÇİN TOPLAM İNŞAAT ALANI 2.500 M²'Yİ GEÇEMEZ.

8.8.5. BU ALANLARDA 8.7.7 MADDESİNDE TANIMLANAN EMSAL ARTIŞLARINDAN FAYDALINAMAZ.

8.9. TEKNOLOJİK SERA BÖLGESİ

8.9.1. BU ALANLARDA, BETON TEMEL, ÇELİK ÇATILI VB. NİTELİKLİ SERALAR YAPILABİLİR. SERALAR İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR. SERA FAALİYETLERİNİN GEREKTİRDİĞİ İDARİ, DEPO, SOSYAL VB. GİBİ TESİSLER İÇİN YAPILANMA KOŞULLARI:

MAKS. BİNA YÜKSEKLİĞİ=4,50 M. (1 KAT) MAKS. EMSAL= 0,05'DİR.

8.10. ÇAYIR-MERA ALANLARI

8.10.1. BU ALANLARIN ISLAH EDİLMESİ VE TARIMSAL AMAÇLI KULLANILMASI ESASTIR.

8.10.2. BU ALANLARDAKİ TESCİLLİ MERA ARAZİLERİNDE, 4342 SAYILI MERA KANUNU KAPSAMINDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

8.10.3. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE, ALT ÖLÇEKLİ PLANLARLA ARAZİ KULLANIM KARARI GETİRİLMİŞ TESCİLLİ MERALARDA, MEVZUATA UYGUN OLARAK MERA VASFI KALDIRILMADAN İMAR UYGULAMASI YAPILAMAZ. İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ.

8.10.4. BU ALANLARDA, TESCİLLİ MERA DIŞINDA KALIP, ÖZEL MÜLKİYETE KONU OLAN ARAZİLERDEN, 5403 SAYILI KANUN KAPSAMINDAKİ ARAZİLERDE 8.7. TARIM ARAZİLERİ PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

8.11. ORMAN ALANLARI

8.11.1. BU PLANDA ORMAN ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLAR, DEVLET ORMANLARI, HÜKMİ ŞAHSİYETİ HAİZ AMME MÜESSESELERİNE AİT ORMANLAR, ÖZEL ORMANLAR VE MUHAFAZA ORMANLARI OLUP 6831 SAYILI ORMAN KANUNU HÜKÜMLERİNE TABİ ALANLARDIR.

8.11.2. PLANLAMA BÖLGESİ İÇİNDEKİ ORMAN ALANLARI, ORMAN AMENAJMAN PLANLARI ESAS ALINARAK BU PLANA İŞLENMİŞTİR.

8.11.3. ORMAN SINIRLARI KONUSUNDA TEREDDÜT OLUŞMASI DURUMUNDA VEYA İMAR PLANLARININ YAPIMI SIRASINDA, ORMAN KADASTRO SINIRLARI ESAS ALINACAK OLUP İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ŞARTTIR.

8.11.4. PLANLAMA BÖLGESİ BÜTÜNÜNDE, HANGİ KULLANIMDA KALDIĞINA BAKILMAKSIZIN, ORMAN MÜLKİYETİNDE OLAN VE ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE TAHSİSİ YAPILAN ALANLAR, GEREKLİ İZİNLER VE T.C. ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI'NIN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI KAYDI İLE BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK KALMAKSIZIN, TAHSİS SÜRESİ DAHİLİNDE TAHSİS AMACINA UYGUN OLARAK KULLANILABİLİR.

8.11.5. BU PLANDA ORMAN ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ, ANCAK ÖZEL MÜLKİYETE TABİ OLUP MÜLKİYETİ KESİNLEŞMİŞ VE TAPUYA TESCİL EDİLMİŞ PARSELLERDE, KADASTRAL BİR YOLA CEPHESİ OLMAK ŞARTIYLA, 8.7. TARIM ARAZİLERİ PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. ANCAK, ORMAN BÜTÜNLÜĞÜ İÇERİSİNDE KALAN VE ETRAFI ORMAN DOKUSU İLE ÇEVİRİLİ

T.C. ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

OLAN ÖZEL MÜLKİYETİ KESİNLEŞMİŞ (TAPUYA TESCİL EDİLMİŞ) PARSELLERDE, KADASTRAL BİR YOLA CEPHESİ OLMAK VEYA ORMAN YOLLARI İÇİN ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN GEÇİŞ YOLU İZİNİ ALINMAK ŞARTIYLA, SADECE, TARIM VE HAYVANCILIKLA İLGİLİ YAPILAR İLE ÇİFTÇİNİN BARINMASI AMAÇLI YAPILAR YER ALABİLİR. MÜŞTEMİLATLAR EMSALE DAHİLDİR. BU ALANLAR İÇİN YAPILAŞMA KOŞULU:

MİN. PARSEL=5000 M²

EMSAL=0.05

HMAKS=2 KAT

MAKS. İNŞAAT ALANI= 250 M²'DİR.

8.12. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

8.12.1. KAMU MÜLKİYETİNDEKİ ALANLARIN İLGİLİ KURUMLAR TARAFINDAN AĞAÇLANDIRILMASI ZORUNLUDUR.

8.12.2. BU PLANDA, AĞAÇLANDIRILACAK ALAN OLARAK BELİRLENMİŞ ALANLARIN İLGİLİ İDARELERCE ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA AĞAÇLANDIRILACAK ALAN OLARAK BELİRLENMEMESİ DURUMUNDA BU ALANLAR İÇİNDE YER ALAN ÖZEL MÜLKİYETE TABİ OLUP MÜLKİYETİ KESİNLEŞMİŞ VE TAPUYA TESCİL EDİLMİŞ PARSELLERDE, KADASTRAL BİR YOLA CEPHESİ OLMAK ŞARTIYLA, 8.7.20. DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. DÖRT TARAFI ORMAN ALANI İLE ÇEVİRİLİ OLAN PARSELLERDE BU HÜKÜMLERİN 8.11.5 MADDESİ UYGULANIR.

8.13. MESİRE YERLERİ

BU ALANLARDA MESİRE YERLERİ YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

8.14. ASKERİ ALANLAR

8.14.1. BU ALANLARDA, 2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU VE BU KANUNA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

8.14.2. NATO AKARYAKIT BORU HATTININ SAĞINDA VE SOLUNDA 5'ER METRELİK KAMULAŞTIRMA GÜZERGAHINDA VE BORU HATTI ÜZERİNE VE BORU HATTI BOYUNCA YOL AÇILMAMASI, PLANLANMIŞ YOLLARIN GÜZERGAHLARININ KAYDIRILMASI ZORUNLUDUR.

8.14.3. BU PLANDA GÖSTERİLEN ASKERİ ALANLARIN MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI TARAFINDAN ASKERİ ALAN DIŞINA ÇIKARILARAK İLGİLİ İDARESİNE TAHSİS VEYA DEVİR EDİLMESİ HALİNDE, ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN BU ALANLAR ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA ÖNCELİKLE EKSİK OLAN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI OLARAK KULLANILMAK ÜZERE İLGİLİ İDARESİNCE KENTSEL YERLEŞME ALANI OLARAK PLANLANABİLİR. ONAYLANAN PLANLAR VERİ TABANINA İŞLENMEK ÜZERE SAYISAL ORTAMDA BAKANLIĞA GÖNDERİLİR.

8.15. MADEN İŞLETME TESİSLERİ, GEÇİCİ TESİSLER, MADEN SAHALARI VE OCAKLAR

8.15.1. MADENCİLİK FAALİYETLERİNDE, 3213 SAYILI MADEN KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

8.15.2. MADEN RUHSAT SAHASINDA İHTİYAÇ DUYULAN GEÇİCİ TESİSLER, MADEN İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN İZİN VE GEÇİCİ TESİS OLDUĞUNA DAİR BELGE ALINMAK KAYDI İLE YAPILABİLİR.

8.15.3. GEÇİCİ TESİSLERİN KULLANIMI MADEN RUHSATININ VEYA MADEN REZERVİNİN İŞLETME SÜRESİ İLE SINIRLIDIR. BU TESİSLER, KULLANIM SÜRESİNİN BİTMESİ DURUMUNDA KALDIRILIR.

8.15.4. MADEN İŞLETME RUHSATI ALINAN ALANLAR, MADEN İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE, BU ÇEVRE DÜZENİ PLANININ VERİ TABANINA İŞLENMEK ÜZERE 1/25.000 ÖLÇEKLİ KOORDİNATLI HARİTALARA İŞLENEREK, SAYISAL OLARAK BAKANLIĞA GÖNDERİLİR.

8.15.5. MADENCİLİK FAALİYET ALANLARINDA ÇED YÖNETMELİĞİ VE DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

8.15.6. MADENCİLİK FAALİYETLERİNDE ÇEVREYE ZARAR VERİLMEMESİ İÇİN HER TÜRLÜ ÖNLEM TESİS SAHİPLERİNCE ALINACAKTIR.

8.15.7. İŞLETME İZİNİ ALINAN MADEN SAHALARINDA, ÇIKARILAN MADENLERİN İŞLENMESİ AMACIYLA GEREK DUYULACAK SANAYİ TESİSLERİNİN, ZORUNLU OLARAK MADEN SAHASI İÇİNDE YER ALMASININ GEREKTİĞİ DURUMLARDA, BU KULLANIMLAR, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA, BAKANLIĞIN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE, GEREKLİ İZİN VE ONAYLAR TAMAMLANARAK MADEN SAHASI İÇİNDE YAPILABİLİR.

8.15.8. BİRİNCİ SINIF GAYRİSİHHİ MÜESSESELER KAPSAMINA GİREN MADEN ÜRETİM FAALİYETLERİ VE BU FAALİYETLERE DAYALI OLARAK ÜRETİM YAPILAN TESİSLERİN ETRAFINDA, SAĞLIK KORUMA BANDI BIRAKILMASI ZORUNLUDUR. SAĞLIK KORUMA BANDI MÜLKİYET SINIRLARI DIŞINDA BELİRLENEMEZ VE BU ALAN İÇİNDE YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEZ. ÇED RAPORU DÜZENLENMESİ GEREKEN TESİSLERDE, ÇED RAPORUNDA BELİRLENEN MESAFELER ESAS ALINIR.

8.15.9. İÇME VE KULLANMA SUYU KAYNAKLARININ MUTLAK, KISA VE ORTA MESAFELİ KORUMA KUŞAKLARINDA MADENCİLİK FAALİYETLERİNE İZİN VERİLMEZ.

8.15.10. İÇME VE KULLANMA SUYU KAYNAKLARININ UZUN MESAFELİ KORUMA KUŞAKLARINDA, KORUMA ALANININ YATAY OLARAK İLK 3 KM. GENİŞLİĞİNDEKİ KISMINDA GALERİ YÖNTEMİ PATLAMALAR, KİMYASAL VE METALURJİK ZENGİNLEŞTİRME İŞLEMLERİ YAPILAMAZ. KİRLİLİK OLUŞTURMAYACAĞI BİLİMSEL VE TEKNİK OLARAK BELİRLENEN, ÇED YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGUN BULUNAN VE ATIKLARINI

HAVZA DIŞINA ÇIKARAN VEYA GERİ DÖNÜŞÜMLÜ OLARAK KULLANABİLEN MADENLERİN ÇIKARILMASINA, SAĞLIK AÇISINDAN SAKINCA BULUNMAMASI, MEVCUT SU KALİTESİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE ÇIKARTILMASI, FAALİYET SONUNDA ARAZİNİN DOĞAYA GERİ KAZANDIRILARAK TERK EDİLECEĞİ HUSUSUNDA FAALİYET SAHİPLERİNCE BAKANLIĞA NOTER TASDİKLİ YAZILI TAAHÜTTE BULUNULMASI ŞARTLARI İLE İZİN VERİLEBİLİR.

8.15.11. İÇME VE KULLANMA SUYU KAYNAKLARININ UZUN MESAFELİ KORUMA KUŞAKLARINDA YAPILACAK MADENCİLİK FAALİYETLERİ SIRASINDA İÇME SUYUNUN KİRLETİLMEMESİ SAĞLANACAKTIR.

8.15.12. MADEN RUHSAT SÜRESİNİN VEYA MADEN REZERVİNİN BİTMESİ HALİNDE İŞLETME SAHASININ ÇEVRE İLE UYUMLU HALE GETİRİLMESİNİ İÇEREN PROJENİN İLGİLİ İDAREYE SUNULMASI VE BU PROJENİN GERÇEKLEŞTİRİLECEĞİNE DAİR YAZILI TAAHÜTTE BULUNULMASI ZORUNLUDUR.

8.15.13. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE, TESİS KULLANICILARINA ULAŞILAMAYAN VE FAALİYETİ SONA ERMİŞ VEYA TERK EDİLMİŞ KUM, ÇAKIL YA DA TAŞ MADEN OCAKLARI İYİLEŞTİRME PROJESİ VE UYGULAMASI, VALİLİK DENETİMİNDE İLGİLİ İDAREYE YAPTIRILIR VE SONUÇLANDIRILIR.

8.15.14. İZMİR KENTİNE İÇME VE KULLANMA SUYU TEMİN EDİLMESİ AMACIYLA İZSU TARAFINDAN BELİRLENEN YÜZEY VE YER ALTI SU KAYNAKLARININ KORUMA ALANLARI İLE İÇME VE KULLANMA SUYU REZERVUARLARININ KORUMA ALANLARINDA, YAPILACAK, SÜRDÜRÜLECEK MADENCİLİK FAALİYETLERİNDE İZSU SU HAVZALARI KORUMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

8.16. SU ÜRÜNLERİ YETİŞTİRME ALANLARI

8.16.1. SU ÜRÜNLERİ YETİŞTİRME ALANLARININ 1380 SAYILI SU ÜRÜNLERİ KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ UYARINCA YAPILACAK YER SEÇİMLERİNDE, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI VE BU PLANLA ARAZİ KULLANIM KARARI BELİRLENMİŞ ALANLARA (TURİZM ALANLARI, YERLEŞME ALANLARI, KIYI YAPILARI, KORUNAN ALANLAR VB.) OLASI OLUMSUZ ETKİLERİNİN ÖNLENMESİ İÇİN MESAFE, AKINTI HIZI, AKINTI YÖNÜ, DERİNLİK VB. KRİTELERİN GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMASI ESASTIR. BU ALANLARA İLİŞKİN KOORDİNATLAR VE ONAYLANAN PLANLAR SAYISAL ORTAMDA, VERİ TABANINA İŞLENMEK ÜZERE BAKANLIĞA GÖNDERİLİR.

8.16.2. BU ALANLARDA, 1380 SAYILI SU ÜRÜNLERİ KANUNU, 3621 SAYILI KIYI KANUNU, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE YÜRÜRLÜKTEKİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

8.17. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

8.17.1.ÖZEL KANUNLARLA PLANLAMA YETKİSİ VERİLEN ALANLARIN SINIRLARI VE BU ALANLARA İLİŞKİN VARSA İLGİLİ KURUMLARCA ALT ÖLÇEKLERDE ALINMIŞ PLANLAMA KARARLARI BU PLANLA BÜTÜNLEŞTİRİLMİŞTİR. BU ALANLARDA, BU PLANIN KORUMA, GELİŞME VE PLANLAMA İLKE VE STRATEJİLERİ DOĞRULTUSUNDA, YETKİLİ KURUMLARCA PLANLAMA VE KORUMA ÇALIŞMALARININ YAPILMASI ESASTIR.

8.17.2. BU ALANLARDA, BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE VE SONRA İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA YÜRÜRLÜĞE GİRMİŞ OLAN HER TÜR VE ÖLÇEKTEKİ PLANLARIN BU PLAN KARARLARINA UYGUN OLAN KARARLARI GEÇERLİDİR.

8.17.3. BU ALANLARDA, İLGİLİ KANUN HÜKÜMLERİ SAKLI KALMAK KAYDI İLE BU PLANDA BELİRLENEN ARAZİ KULLANIM KARARLARININ SÜREKLİLİĞİNİN SAĞLANMASI ESASTIR.

8.17.4. YETKİLİ BAKANLIK YA DA KURUM VE KURULUŞLARCA YAPILACAK VEYA YAPTIRILACAK PLANLARDA, BU ALANLAR İÇERİSİNDE BULUNAN HASSAS ALANLAR, ORMAN ALANLARI, TARIM ALANLARI, SULAK ALANLAR, KUMULLAR VB. GİBİ ALANLARI TEHDİT EDİCİ YÖNDE VE TAHRİBATA YOL AÇACAK YOĞUNLUKTA YAPILAŞMA KARARI GETİRİLEMEZ.

8.17.5. BU ALANLARDA ÇEVRE KİRLİLİĞİNİ ÖNLEMELİK İÇİN HER TÜR ÖNLEMİN ALINMASI GEREKLİDİR.

8.17.6. BU ALANLARDA HER TÜRLÜ KATI VE SIVI ATIK BERTARAFI İÇİN GEREKLİ ÖNLEMLER ALINACAK VE HİÇBİR ATIK ÖNLEM ALINMADAN ALICI ORTAMA VERİLMEYECEKTİR.

8.17.7. SİT ALANLARI

8.17.7.1. BU PLAN KAPSAMINDAKİ ARKEOLOJİK, TARİHİ, KENTSEL VE KENTSEL-ARKEOLOJİK SİT ALANLARINDA (PLANDA GÖSTERİLMİŞ YA DA GÖSTERİLEMEMİŞ), T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI VE BAKANLIĞA BAĞLI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU TARAFINDAN ALINMIŞ KARARLAR İLE BU PLANDAN ÖNCE ONAYLANMIŞ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARI YÜRÜRLÜKTEDİR.

8.17.7.2. BU PLAN KAPSAMINDAKİ DOĞAL SİT ALANLARINDA (PLANDA GÖSTERİLMİŞ YA DA GÖSTERİLEMEMİŞ), T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VE BAKANLIĞA BAĞLI TABİAT VARLIKLARINI KORUMA MERKEZ VE BÖLGE KOMİSYONU TARAFINDAN ALINMIŞ KARARLAR İLE BU PLANDAN ÖNCE ONAYLANMIŞ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARI YÜRÜRLÜKTEDİR.

8.17.7.3. ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA YERLEŞME ALANI OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLAN SİT ALANLARINDA YAPILACAK KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARININ NÜFUSU, SİT ALANININ BULUNDUĞU İLÇE İÇİN ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA KABUL EDİLEN NÜFUS DAHİLİNDE DEĞERLENDİRİLECEKTİR.

8.17.7.4. BU PLAN KAPSAMINDAKİ DOĞAL, ARKEOLOJİK, TARİHİ, KENTSEL VE KENTSEL-ARKEOLOJİK SİT ALANLARINDA (PLANDA GÖSTERİLMİŞ YA DA GÖSTERİLEMEMİŞ) 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU İLE 644 SAYILI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ UYARINCA HAZIRLANAN BİLİMSEL ARAŞTIRMA RAPORUNA UYGUN OLARAK SİT STATÜSÜNDE DEĞİŞİKLİK OLMASI DURUMUNDA, KORUMA STATÜSÜ DEĞİŞEN ALANLAR; BELİRLENEN YENİ STATÜSÜ DİKKATE ALINARAK, İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULU VEYA TABİAT VARLIKLARINI KORUMA MERKEZ VE BÖLGE KOMİSYONU TARAFINDAN ALINAN KARARLAR, İLKE KARARLARI VE BU PLANIN İLKE VE ESASLARI ÇERÇEVESİNDE BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK OLMASIZIN KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARI HAZIRLANABİLİR.

8.17.8. SULAK ALANLAR

8.17.8.1. BU ALANLARDA SULAK ALANLARIN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

8.17.8.2. BU ALANLARDA YAPILACAK TÜM UYGULAMALARDA, T.C. ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI, DOĞA KORUMA VE MİLLİ PARKLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.

8.17.8.3. GEDİZ DELTASI: PLANLAMA BÖLGESİ İÇİNDE YER ALAN SULAK ALANLARDAN, RAMSAR ALANI NİTELİĞİNE SAHİP, SINIRLARI BELİRLENMİŞ TEK ALAN GEDİZ DELTASI'DIR. BU ALAN SINIRLARI İÇİNDE VE ÇEVRESİNDE BELİRLENMİŞ VE PLANDA GÖSTERİLMİŞ OLAN TAMPON BÖLGE SINIRLARI İÇİNDE, SULAK ALAN YÖNETİM PLANI'NA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. HAZIRLANACAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA, YÖNETİM PLANI VE SULAK ALANLARIN KORUNMASI YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE YER VERİLMESİ ZORUNLUDUR.

8.17.8.4. ULUSLARARASI ÖNEME SAHİP DİĞER SULAK ALANLAR: PLANLAMA BÖLGESİ İÇİNDE YER ALAN SULAK ALANLARDAN, İZMİR İL SINIRLARI İÇİNDE KÜÇÜKMENDERES DELTASI (SELÇUK), GÖLCÜK GÖLÜ (ÖDEMİŞ) VE ALAÇATI KIYI EKOSİSTEMİ (HALIÇ) (ÇEŞME), MANİSA İL SINIRLARI İÇİNDE MARMARA GÖLÜ (GÖLMARMARA) ULUSLARARASI ÖNEME SAHİP SULAK ALAN NİTELİĞİNDEDİR. BU ALANLAR İÇİN HAZIRLANACAK SULAK ALAN YÖNETİM PLANLARI TAMAMLANINCAYA KADAR, ALAN VE ÇEVRESİNDE HAZIRLANACAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA, İLGİLİ MEVZUAT DOĞRULTUSUNDA SULAK ALAN SINIRLARI İLE KORUMA BÖLGELERİNİN SINIRLARININ BELİRLENMESİ VE BU SINIRLARIN PLANLARDA GÖSTERİLMESİ ZORUNLUDUR.

8.17.8.5. DİĞER SULAK ALANLAR: PLANLAMA BÖLGESİ İÇİNDE YER ALAN, BAKIRÇAY DELTASI (ÇANDARLI-DİKİLİ), BELEVİ GÖLÜ (BELEVİ-SELÇUK), GÜZELHİSAR ÇAYI DELTASI (ALİAĞA) İLE PLANDA GÖSTERİLEN DOĞAL YA DA YAPAY TÜM SULAK ALANLARDA (GÖL, GÖLET, BARAJ GÖLÜ, DELTA VE SAZLIK-BATAKLIK ALANLAR) VE ÇEVRESİNDE, SULAK ALANA ZARAR VERECEK, KURUMAYA YOL AÇACAK MÜDAHALELERDE BULUNULAMAZ, DOLGU YAPILAMAZ. BU ALANLARI İÇEREN ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR

HAZIRLANIRKEN, İLGİLİ MEVZUAT DOĞRULTUSUNDA, SULAK ALAN VE KORUMA BÖLGELERİNİN SINIRLARININ BELİRLENMESİ VE BU SINIRLARIN PLANDA GÖSTERİLMESİ ZORUNLUDUR.

8.17.9. MİLLİ PARKLAR

8.17.9.1. BU ALANLARDA 2873 SAYILI MİLLİ PARKLAR KANUNU HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

8.17.9.2. BU ALANLARDA, İLGİLİ MEVZUATA UYGUN OLARAK ONAYLANMIŞ/ONAYLANACAK OLAN HER TÜR VE ÖLÇEKTEKİ PLANLAR VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

8.18. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

8.18.1. HAVA ALANLARI

8.18.1.1. BU ALANLARDA 2920 SAYILI TÜRK SİVİL HAVACILIK KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

8.18.2. LİMANLAR, YAT LİMANLARI, İSKELELER, ÇEKEK YERLERİ, BALIKÇI BARINAKLARI, TERSANE VE TEKNE-YAT İMALAT ALANLARI

8.18.2.1. BU PLANDA LİMANLAR, YAT LİMANLARI, ÇEKEK YERLERİ VE BALIKÇI BARINAKLARI BÜYÜKLÜKLERİNE BAĞLI OLARAK ALANSAL VEYA SEMBOLİK OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR.

8.18.2.2. BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULLARI; 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ ÇERÇEVESİNDE HAZIRLANACAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

8.18.2.3. BU ALANLARDAKİ UYGULAMALARDA VARSA BÜTÜNLEŞİK KIYI ALANI PLANI KARARLARI DİKKATE ALINACAKTIR.

8.18.3. LİMAN GERİ SAHALARI

8.18.3.1. BU ALANLARDA LİMANIN KULLANIMINA YÖNELİK AÇIK VE KAPALI DEPOLAMA TESİSLERİ YAPILABİLİR. BU ALANLARDA HİÇBİR KOŞULDA SANAYİ TESİSLERİ YER ALAMAZ, ÜRETİM YAPILAMAZ.

8.18.3.2. BU PLANDA LİMAN ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARIN BİR BÖLÜMÜ İLGİLİ MEVZUATA AYKIRI OLMAMAK ÜZERE LİMAN GERİ SAHASI OLARAK KULLANILABİLİR. LİMAN ALANI OLARAK PLANLANAN ALANLARIN LİMAN GERİSİ KULLANIM AÇISINDAN YETERSİZ OLMASI DURUMUNDA, BU PLANIN İLKELERİ VE İLGİLİ MEVZUATLA ÇELİŞMEMEK KOŞULUYLA, BU PLANDA HANGİ KULLANIMDA KALDIĞINA BAKILMAKSIZIN İLGİLİ KURUMLARIN GÖRÜŞLERİ ALINARAK LİMAN ALANLARINA BİTİŞİK LİMAN GERİ SAHASI PLANLANABİLİR.

8.18.4. KARAYOLU KENARINDA VE KÖY YOLLARINDA YAPILACAK YAPI VE TESİSLER

8.18.4.1. BELEDİYE VE MÜCAVİR ALAN SINIRLARI İÇİNDE VE DIŞINDA KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE, 2918 SAYILI KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU VE KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK

TESİSLER VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK İLE 5015 SAYILI PETROL PİYASASI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

8.18.4.2. T.C. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN SORUMLULUĞUNDAKİ KARAYOLU KENARINDAKİ YAPILAŞMALARDA BELİRLENMİŞ OLAN STANDARTLARDAN AZ OLMAMAK ÜZERE, YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ BIRAKILACAKTIR.

8.18.4.3. T.C. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN PLANLANACAK YENİ DEVLET YOLLARININ KENT İÇİ GEÇİŞLERİNDE, KAMULAŞTIRMA SINIRININ, O YOLUN ÇEVREYE VERECEĞİ OLUMSUZLUKLARI GÖZ ÖNÜNE ALACAK ŞEKİLDE GENİŞ TUTULMASI SAĞLANACAKTIR.

8.18.4.4. T.C. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN VE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYELERİNİN SORUMLULUĞUNDAKİ GÜZERGAHLARDA AKARYAKIT VE LPG İSTASYONLARI İLE BUNLARA BÜTÜNLEŞİK OLAN, KONAKLAMA TESİSİ, YEME İÇME TESİSİ V.B. GİBİ KARAYOLUNA HİZMET VERECEK TESİSLER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA YAPILACAK İMAR PLANLARI İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA, BU PLANDA DEĞİŞİKLİ YAPILMAKSIZIN İLGİLİ İDARESİNCE ONAYLANABİLİR. BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULLARI: MAKS. EMSAL=0.40
YAPI YAPILABİLECEK MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ=2.000 M²'DİR.

8.18.5. SU TOPLAMA HAVZALARI, İÇME VE KULLANMA SUYU KORUMA KUŞAKLARI VE YERALTI SU KAYNAKLARI

8.18.5.1. SU KAYNAKLARININ DENGELİ KULLANIMI ESASTIR. SU KULLANIMINDA SUYUN VERİMLİ KULLANILMASI SAĞLANACAKTIR. HAVZADA SU KAYNAKLARININ KORUNMASINA İLİŞKİN YAPILACAK ÇALIŞMALAR SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ VE İZSU SU HAVZALARI KORUMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE YÜRÜTÜLECEKTİR.

8.18.5.2. BU PLAN KAPSAMINDA KALAN SU HAVZALARININ TAMAMINDA, DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ YA DA İZSU TARAFINDAN HAVZA PLANLARI HAZIRLANACAKTIR.

8.18.5.3. İÇME VE KULLANMA SUYU TEMİN EDİLEN KITA İÇİ YÜZEYSEL SU KAYNAKLARINA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER BELİRLENİNCEYE KADAR, SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. İÇME VE KULLANMA SUYU TEMİN EDİLEN KITA İÇİ YÜZEYSEL SU KAYNAKLARININ BU YÖNETMELİĞİN 16. MADDESİ KAPSAMINDA ÖZEL HÜKÜM BELİRLEME ÇALIŞMASININ YAPILMASI DURUMUNDA, BELİRLENEN ÖZEL HÜKÜMLERİN, BU PLANA VE HER TÜR VE ÖLÇEKTEKİ PLANLARA İŞLENMESİ ZORUNLUDUR.

8.18.5.4. İÇME VE KULLANMA SUYU KAYNAKLARININ SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KULLANIMINA YÖNELİK OLARAK YAPILACAK OLAN HAVZA KORUMA VEYA ÖZEL HÜKÜM BELİRLEME ÇALIŞMALARINDA BU PLANIN İLKELERİ VE NÜFUS KABULLERİ ESAS ALINACAKTIR.

8.18.5.5. BU PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE İLGİLİ İDARECE BU PLANIN PROJEKSİYON HEDEF YILI BAZ ALINARAK, SU PROJEKSİYONLARININ YAPILMASI ESAS OLUP SUYUN VERİMLİ KULLANILMASI İÇİN GEREKLİ TEDBİRLER (SUYUN FİYATLANDIRILMASI, VERGİLENDİRİLMESİ, SU KULLANIM YÖNTEMLERİ, GERİ KAZANIM, AÇIK KANALDAN KAPALI KANALA VE YAĞMURLAMA VEYA DAMLATMA SİSTEMİNE GEÇİLMESİ VB.) İLGİLİ İDARECE ALINACAKTIR.

8.18.5.6. YERALTI SU KAYNAKLARININ MEVCUT MİKTARININ KORUNMASI İÇİN HER TÜRLÜ KULLANIMA İLİŞKİN OLARAK İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN İZİN VE TAHSİS BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR.

8.18.5.7. SU KAYNAKLARININ ZARAR GÖRMESİNE NEDEN OLACAK BİÇİMDE, SU KAYNAKLARI KORUMA ALANLARI İÇİNDE TAŞ OCAĞI, MADEN İŞLETMESİ VB. OCAKLAR AÇILAMAZ, PATLATMA YAPILAMAZ.

8.18.5.8. İZMİR KENTİNE İÇME VE KULLANMA SUYU TEMİN EDİLMESİ AMACIYLA İLGİLİ MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE İZSU TARAFINDAN BELİRLENEN YÜZEY VE YER ALTI SU KAYNAKLARININ KORUMA ALANLARI İLE İÇME VE KULLANMA SUYU REZERVUARLARININ KORUMA ALANLARINDA İZSU SU HAVZALARI KORUMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

8.18.5.9. İÇME VE KULLANMA SUYU TEMİN EDİLEN YERALTI SU KAYNAKLARININ KORUNMASI AMACIYLA KUYUNUN ÇEVRESİ, İLGİLİ MEVZUATTA BELİRTİLEN MESAFELER KAPSAMINDA ÇEVİRİLECEK VE BU ALAN TAPU KAYDINA İŞLENECEKTİR.

8.18.6. KAYNAK SULARI ŞİŞELEME VE AMBALAJLAMA TESİSLERİ

8.18.6.1. KAYNAK SULARI ŞİŞELEME VE DEPOLAMA ALANLARI, DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VE DİĞER İLGİLİ KURULUŞLARDAN ALINACAK GÖRÜŞLER DOĞRULTUSUNDA, İLGİLİ İDARELERCE BELİRLENİR. BU ALANLARDA YAPILACAK TESİSLER İÇİN DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VE İLGİLİ KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANACAK İMAR PLANLARI, BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK KALMAKSIZIN İLGİLİ İDARECE ONANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. ONAYLANAN PLANLAR SAYISAL ORTAMDA VERİ TABANINA İŞLENMEK ÜZERE BAKANLIĞA GÖNDERİLİR. SÖZ KONUSU TESİSLER AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.

8.18.6.2. BU TESİSLERDEKİ YAPILANMA KOŞULLARI İÇİLEBİLİR NİTELİKTEKİ SULARIN İSTİHSALİ, AMBALAJLANMASI, SATIŞI VE DENETLENMESİ HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE BELİRLENİR.

8.18.7. ENERJİ ÜRETİM ALANLARI VE ENERJİ İLETİM TESİSLERİ

8.18.7.1. YENİLENEBİLİR ENERJİ (RÜZGAR, GÜNEŞ, JEOTERMAL, HİDROELEKTRİK) ÜRETİM ALANLARINDA, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINAN İZİNLER VE ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME VE DENETLEME KURULUNCA VERİLECEK LİSANS KAPSAMINDA, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI KOŞULUYLA, 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANAN NAZİM VE UYGULAMA İMAR PLANLARI, İLGİLİ İDARESİNCE ONAYLANIR VE PLANLAR

BİLGİ İÇİN BAKANLIĞA GÖNDERİLİR.

8.18.7.2. ENERJİ İLETİM TESİSLERİNDE, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMASI KOŞULUYLA, 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANAN NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANLARI, İLGİLİ İDARESİNCE ONAYLANIR VE PLANLAR BİLGİ İÇİN BAKANLIĞA GÖNDERİLİR.

8.18.7.3. BU PLANDA TERMİK SANTRAL OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA; KATI, SIVI VE GAZ HALİNDEKİ YAKITLAR (KÖMÜR, DOĞALGAZ, JEOTERMAL, LNG) İLE ELEKTRİK ENERJİSİ ÜRETEK TESİSLER YER ALABİLİR. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE ONAYLANMIŞ OLAN ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI GEÇERLİDİR. BU ALANLARDA İLAVE YAPILAŞMA VE YENİLEMELERDE BU PLANIN İLKE VE KARARLARINA AYKIRI OLMAYACAK BİÇİMDE YAPILAŞMA KARARLARININ ÜRETİLMESİ ZORUNLUDUR

8.18.8. DOĞALGAZ BORU HATLARI, ENERJİ NAKİL HATLARI, ENERJİ İLETİM TESİSLERİ VE İÇME SUYU BORU HATLARI

8.18.8.1. ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR YAPILIRKEN DOĞALGAZ BORU HATLARI, ENERJİ İLETİM HATLARI, ENERJİ İLETİM TESİSLERİ VE İÇME SUYU BORU HATLARI İÇİN İLGİLİ KURUM/KURULUŞ GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI VE BU DOĞRULTUDA SÖZ KONUSU HATLAR/TESİSLER VE ETKİLEŞİM ALANLARI İLE İLGİLİ PLAN KARARLARI VERİLMESİ ESASTIR.

8.18.8.2. İLGİLİ KURUM/KURULUŞTAN AKSİNE BİR GÖRÜŞ ALINMADIĞI TAKDİRDE UYULMASI GEREKLİ PLANLAMA KOŞULLARI VE GÜVENLİK KRİTERLERİ AŞAĞIDAKİ GİBİDİR:

KAMULAŞTIRILARAK BOTAŞ ADINA MÜLKİYET YA DA İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞ OLAN GÜZERGAH ŞERİDİ ÜZERİNDE YAPILAŞMAYA KESİNLİKLE İZİN VERİLMEYECEKTİR.

BORU HATTI KAMULAŞTIRMA ŞERİDİ ÜZERİNDE YAPI NİTELİĞİ TAŞIMAYAN YAYA VE TRAFİK YOLLARI GEÇİŞLERİ VE BORU EKSENİ ÜZERİNDE SÜREKLİLİK ARZ ETMEYECEK YOL, SU, ELEKTRİK VB. GİBİ TEKNİK ALTYAPI PROJELERİ İÇİN BOTAŞ İZİNİNİN ALINMASI GEREKLİDİR. BOTAŞ EK GÜVENLİK ÖNLEMLERİ ÖNERDİĞİNDE BU TEDBİRLER ALINMADAN İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.

KAMULAŞTIRMA ŞERİDİ ÜZERİNDE YEŞİL ALAN, BİNA NİTELİĞİ TAŞIMAYAN AÇIK TESİSLER, PROJELERİN BOTAŞ TARAFINDAN UYGUN BULUNMASINDAN SONRA YAPILABİLİR.

TRAFOLAR KAMULAŞTIRMA ŞERİDİNE 30-120 KW İÇİN EN AZ 20 M., 120-380 KW İÇİN 40 M.'DEN DAHA YAKINA YAPILAMAZ. BU MESAFELERİN ALTINA DÜŞÜLMESİ GEREKEN DURUMLARDA BOTAŞ TARAFINDAN BELİRLENECEK EK GÜVENLİK ÖNLEMLERİNİN YERİNE GETİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

8.18.8.3. ENERJİ İLETİM HATLARININ YAKLAŞMA MESAFELERİ UYGULAMALARINDA, İLGİLİ KURUM/KURULUŞ TARAFINDAN BELİRLENEN MİNİMUM MESAFELERE UYULACAKTIR.

8.18.8.4. ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR YAPILIRKEN TEİAŞ'IN (TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ) YETKİ VE SORUMLULUĞUNDA BULUNAN 36 KW. ÜSTÜNDEKİ ENERJİ İLETİM TESİSLERİ (İLETİM HATLARI VE TRAFİ MERKEZLERİ) İLE İLGİLİ FAALİYETLERE İLİŞKİN TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ ALINACAK VE ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ'NDEKİ HÜKÜMLERE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

8.18.8.5. KENTE İÇME SUYU TAŞIYAN ANA BORU HATTININ GEÇTİĞİ ALANLARDA YAPILACAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VE İZSU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

8.18.9. ATIK BERTARAF, DEPOLAMA VE GERİ KAZANIM TESİSİ ALANLARI

8.18.9.1. BU PLAN KAPSAMINDAKİ ALANLARDA, HER TÜRLÜ ATIKLARIN KAYNAĞINDA AYRI TOPLANMASI, TRANSFER İSTASYONLARININ KURULMASI, GERİ KAZANIM İLE İLGİLİ İŞLEMLERİN YÜRÜTÜLMESİ, DEPOLAMA ALANLARINA TAŞINMASI VE BERTARAF EDİLMESİ GİBİ İŞ VE İŞLEMLERİ KAPSAYAN ATIK YÖNETİMİ SİSTEMİNİN KURULMASI İLE İLGİLİ ÇALIŞMALAR, T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI, VALİLİKLER VE BELEDİYELER TARAFINDAN YAPILACAKTIR.

8.18.9.2. BU TESİSLERİN UYGULANMASINA YÖNELİK OLARAK ÖNERİLEN BİRLİK MODELLERİ KATI ATIK YÖNETİM SİSTEMİNİN KURULMASINI ÜSTLENEBİLİR. YÖNETİM SİSTEMİ KURULUNCAYA KADAR KATI ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

8.18.9.3. YAKMA VEYA DÜZENLİ DEPOLARININ YANISIRA FİZİKSEL/ KİMYASAL/ BİYOLOJİK ÖNİŞLEM ÜNİTELERİNİ İÇEREN ENTEGRE ATIK BERTARAF VEYA GERİ KAZANIM TESİSLERİNİN YER SEÇİMİNDE, ATIĞIN EN YAKIN VE EN UYGUN OLAN TESİSTE BERTARAF EDİLMESİ İLKESİ ÇERÇEVESİNDE, BÖLGENİN ATIK MİKTARI DİKKATE ALINARAK İLGİLİ KURUM VEKURULUŞLARIN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA TESİSİN YER SEÇİMİ BELİRLENİR.

8.18.10. TEHLİKELİ ATIK BERTARAF TESİS ALANLARI

8.18.10.1. TEHLİKELİ ATIKLARIN DEPOLAMA İŞLEMİ SIRASINDA ALINAN ÖNLEMLERİN YETERLİ OLDUĞU VEYA ATIĞIN ÖZELLİĞİ SEBEBİ İLE DEPOLAMA İŞLEMİNDE ÇEVRENİN OLUMSUZ YÖNDE ETKİLENMEYECEĞİNİN BİLİMSEL OLARAK İSPAT EDİLMESİ HALLERİNDE, ATIKLAR DEPOLANABİLİR VEYA BU AMAÇLA DEPO TESİSİ KURULMASINA İZİN VERİLEBİLİR. BU PLAN BÜTÜNÜ İÇİNDE HER TÜRLÜ TEHLİKELİ ATIKLARIN İLGİLİ MEVZUATTA BELİRTİLEN STANDARTLARI SAĞLAYACAK ŞEKİLDE BERTARAF EDİLMESİ ZORUNLUDUR.

8.18.11. ARITMA TESİSİ ALANLARI

8.18.11.1. BU PLAN KAPSAMINDAKİ ALANLARDA, HER TÜRLÜ SIVI ATIKLARIN İLGİLİ MEVZUATTA BELİRTİLEN STANDARTLARI SAĞLAYACAK ŞEKİLDE ARITILMASI VEYA BERTARAF EDİLMESİ ZORUNLUDUR.

8.18.11.2. PLANLAMA BÖLGESİNDE BULUNAN YÜZEYSEL SU KAYNAKLARININ SU KALİTESİNİN OLUMSUZ YÖNDE ETKİLENMESİNİ ÖNLEMELİK AMACIYLA, ATIK SULARINI, AKARSU, TOPRAK V.B. GİBİ ALICI ORTAMLARA VEREN VE NÜFUSU YOĞUN OLAN İLÇE BELEDİYELERİNİN KANALİZASYON SİSTEMLERİ TAMAMLANACAK VE KANALİZASYON SİSTEMİNİN SONLANDIĞI NOKTADA ATIK SU ARITMA TESİSLERİ İNŞA EDİLECEKTİR.

8.18.11.3. ARITMA TESİSİ ALANLARININ YER SEÇİMİ VE UYGULAMASI, BU PLANIN GENEL ARAZİ KULLANIMI, KORUMA VE GELİŞME İLKE VE HEDEFLERİ ÇERÇEVESİNDE, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINARAK, BELEDİYELER İLE KURUM VE KURULUŞLAR TARAFINDAN OLUŞTURULAN VEYA OLUŞTURULACAK BİRLİKLER VASITASIYLA YAPILABİLİR.

8.19. SAKINCALI ALANLAR

8.19.1. JEOLJİK SAKINCALI ALANLAR

8.19.1.1. JEOLJİK, JEOMORFOLOJİK, HİDROLOJİK VE DEPREMSELLİK YÖNÜNDEN SAKINCALI OLAN BU ALANLARDA; İMAR PLANLARININ YAPIMI SIRASINDA, İLGİLİ MEVZUAT DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANAN YERLEŞİME UYGUNLUK AMAÇLI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜTLERİN SONUÇLARINA UYGUN DÜZENLEME YAPILMASI ZORUNLUDUR. YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALANLAR ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA AÇIK ALAN VE/VEYA REKREASYON ALANI OLARAK DÜZENLENECEKTİR.

8.19.1.2. BU ALANLARDAN, AFET BÖLGESİ OLARAK İLAN EDİLEN/EDİLECEK OLAN BÖLGELER İÇİN 7269 SAYILI UMUMİ HAYATTA MÜESSİR AFETLER DOLAYISIYLA ALINACAK TEDBİRLERLE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

8.19.1.3. KESİNLİKLE YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEYECEK ALANLAR DIŞINDA KALAN, ÖNLEMLİ ALANLAR VE DİĞER ALANLARDA DA YAPILAŞMA TÜRÜ VE KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA, AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT SONUÇLARI DİKKATE ALINARAK BELİRLENECEKTİR.

8.19.2. TAŞKIN ALANLARI

8.19.2.1. AKARSU VE DERE YATAKLARI ÇEVRESİNDE, TAŞKIN ALANLARINDA TAŞKIN ÖNLEME ÇALIŞMALARINI TAMAMLANINCAYA KADAR YAPILAŞMAYA İZİN VERİLEMEZ. İMAR PLANLARINDA TAŞKINDAN KORUNMAYI VE ZARARLARINI AZALTMAYI AMAÇLAYAN KARARLAR VE YAPILAŞMA KOŞULLARI GELİŞTİRİLMELİDİR.

8.20. CÜRUF DEPOLAMA VE CÜRUF GERİ KAZANIM ALANLARI: BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULLARI KURUM GÖRÜŞLERİ, ÇEVRE KANUNU, ATIK YÖNETİMİ GENEL ESASLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK VE DİĞER İLGİLİ MEVZUAT DOĞRULTUSUNDA ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

T.C. ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

**BU ALANLARDA DEPOLAMA VE GERİ KAZANIMA İLİŞKİN UYGULAMALAR
İLGİLİ İDARESİNCE ETAPLANARAK YAPILABİLİR.**

9. NÜFUS KABULLERİ

İZMİR PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI UYARINCA GERÇEKLEŞTİRİLECEK ALT ÖLÇEKLİ HER TÜR PLANLAMA ÇALIŞMASINDA, BU BÖLÜMDE YER VERİLEN PLANIN HEDEF YILINA YÖNELİK NÜFUS KABULLERİNE UYULACAKTIR.

YERLEŞMELERİN BİR BÖLÜMÜNDE VAR OLAN VE TURİZM TESİSLERİ İLE İKİNCİ KONUT KULLANIMLARININ BİR ARADA YER ALABİLDİĞİ TERCİHLİ KULLANIM ALANLARI İLE BU AMAÇLA PLANLANMIŞ ALANLAR VE BU ALANLARDAN YAPILAŞARAK KENTSEL YERLEŞİK ALANA DÖNÜŞMÜŞ ALANLAR AŞAĞIDAKİ TABLOLARDA VERİLMİŞ OLAN SINIRLAMALAR DIŞINDA TUTULMUŞTUR. BU ALANLARA İLİŞKİN YAPILAŞMA KARARLARI VE SINIRLAMALAR ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

9.1. İZMİR İLİ KENTSEL YERLEŞMELER NÜFUS KABULLERİ:

A-İZMİR MERKEZ KENT: (BALÇOVA, BAYRAKLI, BORNOVA, BUCA, ÇİĞLİ, GAZİEMİR, GÜZELBAHÇE, KARABAĞLAR, KARŞIYAKA, KONAK, NARLIDERE, MENDERES VE MENEMEN İLÇE MERKEZLERİ İLE BU İLÇELERİN MAHALLELERİNE DÖNÜŞMÜŞ OLAN ASARLIK, GÖRECE, HARMANDALI, KAYNAKLAR, KOYUNDERE, SARNIÇ, SASALI, ULUKENT, YELKİ YERLEŞMELERİNDEN OLUŞAN BÜTÜNLEŞMİŞ KENTSEL ALAN.)

YERLEŞME	NUFUS (2025)
İZMİR MERKEZ KENT	3.737.000

B-İZMİR MERKEZ KENT DIŞINDAKİ KENTSEL YERLEŞMELER: İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SINIRLARI İÇİNDEKİ YERLEŞMELERDEN, İZMİR MERKEZ KENT OLARAK TANIMLANAN BÜTÜNLEŞMİŞ KENTSEL ALAN DIŞINDA, BU BÜTÜNDEN KOPUK DURUMDAKİ İLÇE BELEDİYELERİ İLE 5747 VE 6360 SAYILI KANUNLAR İLE BAĞLI OLDUKLARI İLÇELERİN MAHALLELERİNE DÖNÜŞMÜŞ YERLEŞMELER TABLODA MAHALLE OLARAK AYRIŞTIRILARAK GÖSTERİLMİŞ VE BU MAHALLELER İÇİN SAHİP OLDUKLARI ÖZELLİKLER DOĞRULTUSUNDA FARKLI DEĞERLER BELİRLENMİŞTİR.

T.C. ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

YERLEŞME	NÜFUS (2025)
ALIAĞA MERKEZ	110.000
YENİŞAKRAN MAH.	10.000
HELVACI MAH.	7.000
BAYINDIR MERKEZ	50.000
ZEYTİNOVA MAH.	3.500
CANLI MAH.	4.000
ÇIRPI MAH.	6.500
BERGAMA MERKEZ	110.000
AYASKENT MAH.	2.500
BÖLCEK MAH.	3.500
GÖÇBEYLİ MAH.	4.000
YENİKENT MAH.	5.000
ZEYTİNDAĞ MAH.	6.000
BEYDAĞ	15.000
ÇEŞME MERKEZ	47.000
ALAÇATI MAH.	13.000
DİKİLİ MERKEZ	40.000
ÇANDARLI MAH.	9.000
FOÇA MERKEZ	40.000
BAĞARASI MAH.	5.000
GERENKÖY MAH.	4.000
YENİFOÇA MAH.	24.000
KARABURUN MERKEZ	15.000
MORDOĞAN MAH.	10.000
KEMALPAŞA MERKEZ	110.000
ARMUTLU MAH.	10.000
BAĞYURDU MAH.	10.000
ÖREN MAH.	6.000
ULUCAK MAH.	10.000
YUKARIKIZILCA MAH.	3.500
KINIK MERKEZ	30.000
POYRACIK MAH.	9.500
YAYAKENT MAH.	3.500
KİRAZ	50.000
ÖDEMİŞ MERKEZ	120.000
BADEMLİ MAH.	4.000
BİRGİ MAH.	3.500
BOZDAĞ MAH.	3.000
ÇAYLI MAH.	4.000
GÖLCÜK MAH.	3.000
KAYAKÖY MAH.	3.000

T.C. ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

KAYMAKÇI MAH.	7.000
KONAKLI MAH.	3.000
OVAKENT MAH.	4.500
MENDERES MERKEZ	İZMİR MERKEZ KENT İÇİNDE
DEĞİRMENDERE MAH.	2.700
OĞLANANASI MAH.	4.000
TEKELİ MAH.	8.000
GÜMÜLDÜR MAH.	15.000
ÖZDERE MAH.	24.500
MENEMEN MERKEZ	İZMİR MERKEZ KENT İÇİNDE
MALTEPE MAH.	5.000
SEYREK MAH.	12.000
TÜRKELLİ MAH.	4.000
EMİRALEM MAH.	5.500
SEFERİHİSAR MERKEZ	40.000
ÜRKMEZ MAH.	8.000
DOĞANBEY MAH.	8.000
SELÇUK MERKEZ	50.000
BELEVİ MAH.	4.500
TİRE MERKEZ	90.000
GÖKÇEN MAH.	3.500
TORBALI MERKEZ	150.000
AYRANCILAR MAH.	25.000
ÇAYBAŞI MAH.	12.000
KARAKUYU MAH.	3.500
PANCAR MAH.	9.500
SUBAŞI MAH.	7.500
YAZIBAŞI MAH.	10.000
URLA	70.000

9.2. MANİSA İLİ KENTSEL YERLEŞMELER NÜFUS KABULLERİ:

YERLEŞME	NÜFUS
MANİSA MERKEZ	400.000
AŞAĞIÇOBANİSA MAH.	5.000
HACİHALİLLER MAH.	4.000
HAMZABEYLİ MAH.	5.500
KARAAĞAÇLI MAH.	3.800
SELİMŞAHLAR MAH.	4.300
YENİKÖY MAH.	4.700
KARAOĞLANLI MAH.	3.000
SANCAKLİBOZKÖY MAH.	3.800
SANCAKLİİĞDECİK MAH.	3.000
MURADIYE MAH.	7.000
YAĞCILAR MAH.	2.000
ÜÇPINAR MAH.	3.000
AHMETLİ MERKEZ	19.500
GÖKKAYA MAH.	3.000
AKHİSAR MERKEZ	160.000
AKSELENDİ MAH.	8.000
BEYOBA MAH.	5.000
DAĞDERE MAH.	7.000
KAYALIOĞLU MAH.	6.000
MECİDİYE MAH.	3.800
MEDAR MAH.	4.500
SÜLEYMANLI MAH.	3.000
ZEYTİNLİOVA MAH.	6.500
BALLICA MAH.	3.000
ALAŞEHİR MERKEZ	78.000
KAVAKLIDERE MAH.	6.300
KEMALİYE MAH.	3.000
KİLLİK MAH.	3.500
PİYADELER MAH.	3.000
ULUDERBENT MAH.	4.000
YEŞİLYURT MAH.	4.500
DEMİRCİ MERKEZ	40.000
DURHASAN MAH.	2.000
MAHMUTLAR MAH.	2.000
BORLU MAH.	5.000
İCİKLER MAH.	2.400
GÖLMARMARA	20.000
GÖRDES MERKEZ	24.000
ÇİÇEKLİ MAH.	2.500
GÜNEŞLİ MAH.	4.000
KAYACIK MAH.	3.600
KIRKAĞAÇ MERKEZ	40.500
BAKIR MAH.	6.500

T.C. ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

İLYASLAR MAH.	3.500
KARAKURT MAH.	4.000
GELENBE MAH.	3.000
KÖPRÜBAŞI	20.000
KULA MERKEZ	45.000
GÖKÇEÖREN MAH.	6.300
SANDAL MAH.	3.700
SALİHLİ MERKEZ	140.000
SART MAH.	6.400
TAYTAN MAH.	4.800
YILMAZ MAH.	9.300
ADALA MAH.	3.500
DURASILLI MAH.	6.600
GÖKEYÜP MAH.	4.000
MERSİNLİ MAH.	2.500
POYRAZDAMLARI MAH.	2.500
SARIGÖL	45.000
SARUHANLI MERKEZ	21.000
DİLEK MAH.	3.000
GÖKÇE MAH.	2.500
GÜMÜLCELİ MAH.	3.000
HACIRAHMANLI MAH.	4.500
İSHAKÇELEBİ MAH.	2.500
KOLDERE MAH.	7.500
KUMKUYUCAK MAH.	3.500
MÜTEVELLİ MAH.	6.100
NURİYE MAH.	3.100
PAŞAKÖY MAH.	3.500
HALİTPAŞA MAH.	5.500
ALİBEYLİ MAH.	2.500
BÜYÜKBELLEN MAH.	4.500
SELENDİ	25.000
SOMA MERKEZ	95.000
AVDAN MAH.	4.000
CENKYERİ MAH.	5.700
TURGUTALP MAH.	13.800
YAĞCILI MAH.	2.500
TURGUTLU MERKEZ	160.000
DERBENT MAH.	3.000
URGANLI MAH.	10.500

T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR - MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

GÖSTERİM

SINIRLAR

İDARİ SINIRLAR

- İL SINIRI
- İLÇE SINIRI
- ÖZEL PROJE ALANI SINIRI

PLANLAMA SINIRLARI

- PLAN ONAMA SINIRI
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

- KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ/TURİZM MERKEZİ
- ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ
- MİLLİ PARK
- TABIAT PARKI/ TABİATI KORUMA ALANI

ARAZİ KULLANIMI

YERLEŞME ALANLARI

- KENTSEL YERLEŞİK ALAN
- KENTSEL GELİŞME ALANI
- KIRSAL YERLEŞME ALANI

CALIŞMA ALANLARI

- BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN KAMU KURULUŞ ALANI
- SANAYİ ALANI
- ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
- SANAYİ VE DEPOLAMA ALANI
- DEPOLAMA ALANI
- SERBEST BÖLGE
- LOJİSTİK MERKEZ ALANLARI
- TARIM VE HAYVANCILIK GELİŞTİRME ALANLARI
- KENTSEL SERVİS ALANI
- TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ
- ENDÜSTRİ BÖLGESİ

TURİZM ALANLARI

- TURİZM TESİS ALANI
- TERCİHLİ KULLANIM ALANI
- GÜNÜBİRLİK ALAN
- KIŞ TURİZMİ
- TERMAL TURİZM
- GOLF
- KAMPİNG

BÜYÜK AÇIK ALAN KULLANIMLARI

- ÜNİVERSİTE ALANI
- TEKNOPARK ALANI
- BÖLGE PARKI / BÜYÜK KENTSEL YEŞİL ALAN
- FUAR, PANAYIR, FESTİVAL ALANI
- KENTSEL VE BÖLGESEL YEŞİL VE SPOR ALANI

TARIMSAL ARAZİ KULLANIMLARI

- TARIM ARAZİSİ
- ÇAYIR-MERA
- SULAMA ALANI
- TEKNOLOJİK SERA BÖLGESİ
- SAKIZ AĞACI GELİŞTİRME BÖLGESİ

DİĞER ARAZİ KULLANIM ALANLARI

- ORMAN ALANI
- AĞAÇLANDIRILACAK ALAN
- MESİRE ALANI
- ASKERİ ALAN
- ASKERİ YASAK BÖLGE
- MADEN ÇIKARIM ALANI
- TUZLA ALANI

KORUMA ALANLARI

SİT ALANLARI

- DOĞAL SİT ALANI
- TARİHİ SİT ALANI
- KENTSEL SİT ALANI
- 2. VE 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- KENTSEL VE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- DOĞAL VE ARKEOLOJİK SİT
- 1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

SU KAYNAKLARI KORUMA ALANLARI

- İÇME VE KULLANMA SUYU MUTLAK KORUMA ALANI SINIRI
- İÇME VE KULLANMA SUYU KISA MESAFELİ KORUMA ALANI SINIRI
- İÇME VE KULLANMA SUYU ORTA MESAFELİ KORUMA ALANI SINIRI
- İÇME VE KULLANMA SUYU UZUN MESAFELİ KORUMA ALANI SINIRI

DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLAR

- KAYALIK TAŞLIK ALAN
- SAZLIK BATAKLIK ALAN
- PLAJ-KUMSAL
- JEOLOJİK ÖZELLİKLERİ NEDENİYLE KORUNACAK ALAN

KORUMA STATÜSÜNE SAHİP DİĞER ALANLAR

- YABAN HAYATI KORUMA/GELİŞTİRME ALANI
- AKDENİZ FOKU YAŞAM ALANLARI

- SULAK ALAN KORUMA BÖLGE SINIRI
- SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI
- SULAK ALAN MUTLAK KORUMA BÖLGE SINIRI
- SULAK ALAN SÜRDÜRÜLEBİLİR KULLANIM BÖLGESİ SINIRI

ALTYAPI

ULAŞIM

KARAYOLLARI

- OTOYOL - EKSPRES YOL
- BİRİNCİ DERECE YOL
- İKİNCİ DERECE YOL
- ÜÇÜNCÜ DERECE YOL

DEMİRYOLLARI

- DEMİRYOLU - RAYLI SİSTEM
- HIZLI TREN HATTI

DENİZYOLLARI VE KIYI YAPILARI

- LİMAN / LİMAN GERİ SAHASI
- TERSANE
- BALIKÇI BARINAĞI / YAT LİMANI

HAVA YOLLARI

- HAVA ALANI/ HAVA LİMANI
- MANİSA SINIRI

ENERJİ - SULAMA

- BARAJ
- TERMİK SANTRAL
- ENERJİ YATIRIM BÖLGESİ
- ENERJİ İLETİM HATTI
- DOĞALGAZ BORU HATTI

- YENİLENEBİLİR ENERJİ ÜRETİM ALANI

SU YÜZEYLERİ

- DENİZ
- GÖL / GÖLET
- NEHİR / DERE

ATIK VE ARITMA TESİSLERİ

- KATI ATIK BERTARAF VE GERİ KAZANIM TESİSİ
- TEHLİKELİ ATIK BERTARAF TESİSİ
- CÜRUF DEPOLAMA VE GERİ KAZANIM ALANI
- ARITMA TESİSİ



Ölçek: 1/100.000

0 1 2 4 6 Kilometre



Tarih : 11.01.2019

No : 411627

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

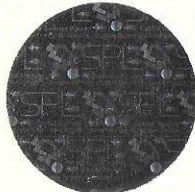
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Ahmet İPEK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1846

Sayın Ahmet İPEK

(T.C. Kimlik No: 23929077212 - Lisans No: 411627)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 02.05.2012

No : 402003

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" i uyarınca

Eren KURT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Attila Köksal

K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.12.2019

Belge No: 2019-01.2671

Sayın Eren KURT

(T.C. Kimlik No: 16357600794 - Lisans No: 402003)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



Tarih : 04.03.2016

No : 405453

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

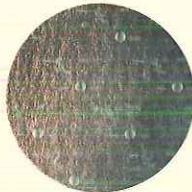
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Şerife Seda YÜCEL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.10.2019

Belge No: 2019-01.1865

Sayın Şerife Seda YÜCEL

(T.C. Kimlik No: 41494155722 - Lisans No: 405453)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan