

2018

**BAYINDIR İLÇESİ ZEYTİNOVA MAHALLESİ  
BELEDİYE HİZMET ALANI (SOĞUK HAVA DEPOSU) OLARAK  
BELİRLENMESİNE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**PLANLAMA GRUBU**

ZELİHA DEMİREL  
AYFER NAKİPOĞLU  
SEVİMSER ÇAĞLAYAN  
Miray İŞILDAK

ŞEHİR PLANCISI / İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİ. BŞK.  
ŞEHİR PLANCISI / UYG. İMAR PL. ŞUBE MD.  
ŞEHİR PLANCISI / DOĞU BİRİMİ ŞUBE ŞEFİ  
ŞEHİR PLANCISI

**Dr. S. Sırrı AYDOĞAN**  
İzmir Büyükşehir Belediyesi  
Başkan Vekili

**Aziz KÖÇAOĞLU**  
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı





UYGULAMA İMAR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ  
DOĞU BÖLGESİ BİRİMİ

BAYINDIR İLÇESİ, ZEYTİNOVA MAHALLESİ 537 PARSELİN  
'BELEDİYE HİZMET ALANI (SOĞUK HAVA DEPOSU)'  
OLARAK BELİRLENMESİNE İLİŞKİN HAZIRLANAN  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

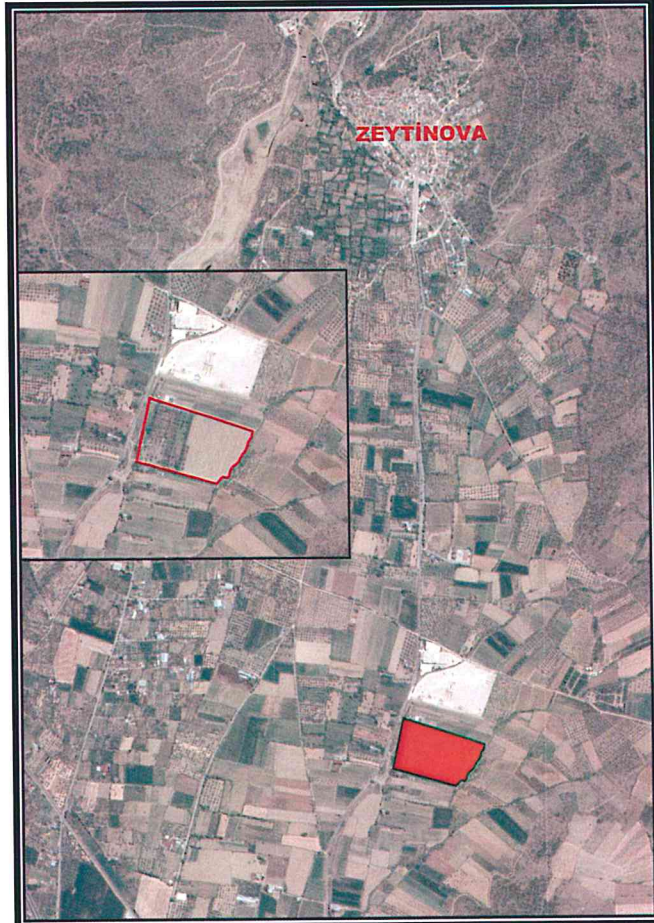
DOSYA BİLGİLERİ			
İLÇE	BAYINDIR	MAHALLE	ZEYTİNOVA
PL NO	310265	PAFTA	5000= L19D10B 1000= L19D10B4A L19D10B4B
PLAN İŞLEM NO (PİN)	NİP-29776 / UİP-29777		

### 1. PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU:

İşletme İştirakler ve Yerel Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın 09.11.2016 tarih 310-3129 sayılı yazısı kapsamında; Bayındır ilçesi, Zeytinova Mahallesi, 537 parselin "Belediye Hizmet Alanı" (Soğuk Hava Deposu ve İdare Binası) olarak belirlenmesine ilişkin hazırlanan NİP-29776 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve UİP-29777 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı önerileri.

### 2. PLANLAMA ALANI

Planlama alanı; mülkiyeti Bayındır Belediyesi'ne ait olan Bayındır ilçesi, Zeytinova Mahallesi'nde yer alan ve Belediyemiz mülkiyetindeki izbeton şantiye alanının güneyinde bulunan, zeytinlik vasıflı 537 parsel; 60625 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahiptir.

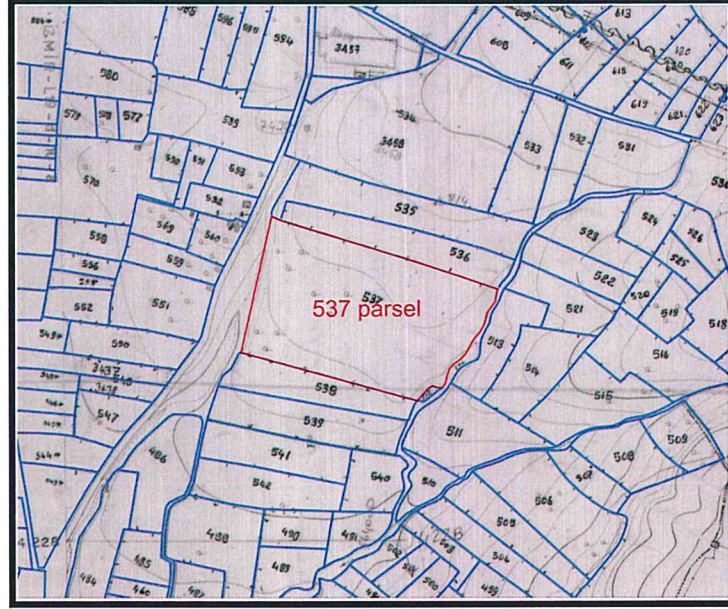


Şekil 1.:Mevcut Durumu Gösterir Hava Fotoğrafi



### 3. PLAN ÖNERİSİNİN GEREKÇESİ:

6360 sayılı Kanun uyarınca il sınırlarına genişleyen İzmir Büyükşehir Belediyesi görev alanında hızlı ve verimli hizmet verilebilmesi amacıyla; İşletme İştirakler ve Yerel Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın 09.11.2016 tarih, 3129 sayılı, 15.03.2017 tarih E.65913 ve E.65625 sayılı yazıları ile; İzmir ili, Bayındır İlçesi Zeytinova Mahallesi'nde yer alan 537 parsel numaralı taşınmazın Zeytinova Mahallesi'nde tarımsal ürünlerin üretiminin bol olması ve bu ürünlerin depolanmasında sıkıntı yaşanmasından dolayı tarımsal ürün depolama (sebze-meyve soğuk hava deposu) olarak planlanması talep edilmiştir.

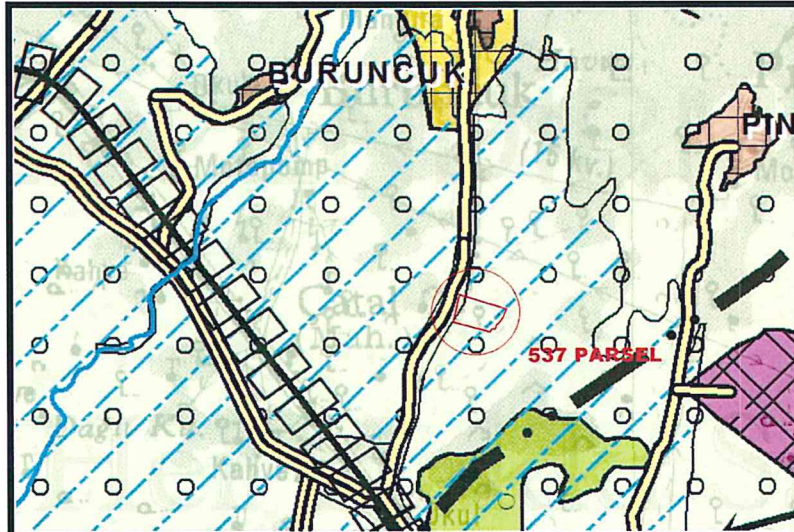


Şekil 2.: 537 parsel ve çevresine ilişkin kadastral bilgi paftası

### 4. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI KARARLARI AÇISINDAN İNCELEME

#### 4.1. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanan ve Bakanlık Makamı'nın 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda söz konusu plan ölçeği gereği şematik olmakla birlikte planlama alanının büyük bir kısmı 'Tarım Arazisi' olarak belirlenen alanda kalmaktadır.



Şekil 3.: 537 parselin 1/100.000 ölçekli İzmir Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'ndaki konumu



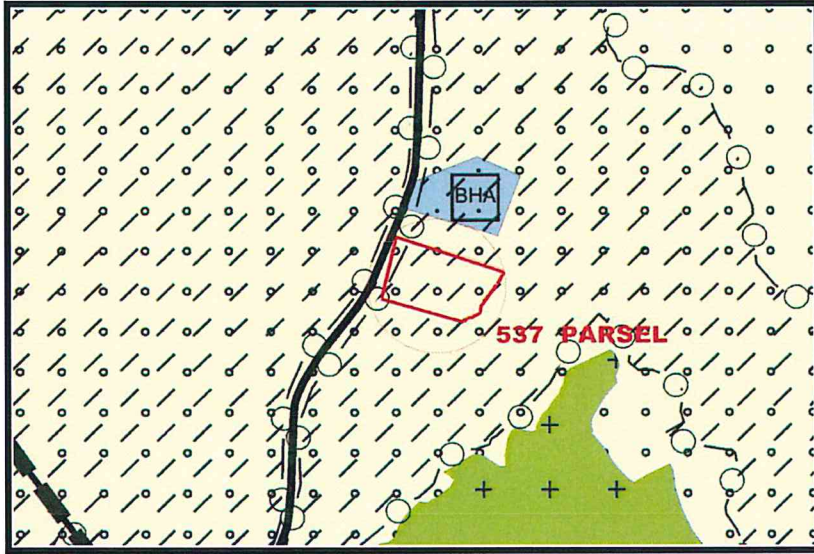
İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin;

7.26. maddesinde;

'Bu plan kapsamındaki alanlarda, ihtiyaç olması halinde güvenlik, sağlık, eğitim, bölge parkı/büyük kentsel yeşil alanlar v.b. gibi sosyal donatı alanları; kent veya bölge/havza bütününe yönelik her türlü atık bertaraf tesisleri ve bunlarla entegre geri kazanım tesisleri, arıtma tesisleri, **belediye hizmet alanı**, (...), yapılabilir. Bu kullanımlara ilişkin imar planları, çed yönetmeliği kapsamında kalanlar için çevresel etki değerlendirmesi olumlu veya çevresel etki değerlendirmesi gerekli değildir kararının bulunması; çed yönetmeliği kapsamı dışında olanlar için ise, **ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü olması kaydı ile bu planda değişikliğe gerek olmaksızın, kurum ve kuruluşların görüşlerine uyularak ilgili idaresince hazırlanır ve onaylanır**. Onaylanan planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere bakanlığa gönderilir. Söz konusu tesisler/tesis alanları amacı dışında kullanılamaz (...).' hükümleri yer almaktadır.

#### 4.2. 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı; Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.04.2017 tarih ve 05.354 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanan İzmir Doğu Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda 'Tarım Alanı' ve 'Sulama Alanı' olarak belirlenen alan içerisinde yer almaktadır.



Şekil 4.: 537 parselin İzmir Doğu Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki konumu

İzmir Doğu Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, plan uygulama hükümlerinin;

6.10. maddesinde;

'Bu planda kentsel kullanım kararı getirilen arazi kullanım kararlarına ait sınırlar şematik olup; bu plan üzerinden ölçü alınamaz, yer tespiti yapılamaz. Planda belirlenen bu alanlar, alanın tamamının yerleşime açılacağını göstermez. Bu alanların sınırları, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri ile doğal, yapay ve yasal eşikler doğrultusunda alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Bu planda kentsel kullanım kararı getirilmiş alanlarda, 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'na uygun alt ölçekli imar planları yapılmadan uygulamaya geçilemez.'

6.15. maddesinde;

'Kamu yararı içeren kamu yatırımlarına gereksinim ortaya çıkması durumunda, eğitim alanı, sağlık tesis alanı, ticari nitelik taşımayan belediye hizmet alanı, kamu hizmet alanı, sosyal ve teknik altyapı tesisleri, kent veya bölge/havza bütününe yönelik her türlü atık toplama, bertaraf tesisleri ve bunlarla bütünleşmiş geri kazanım tesisleri, yenilenebilir enerji üretimi ve iletimine ilişkin kullanımlara ait alt ölçekli imar planları, yürürlükteki mevzuat çerçevesinde 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılmadan, ilgili idaresince bu planın ilke ve esasları doğrultusunda hazırlanır. Söz konusu alanlar amacı dışında kullanılamaz.' hükümleri yer almaktadır.

Talep kapsamında, Bayındır İlçesi, Zeytinova Mahallesi'nde 537 parselin "Belediye Hizmet Alanı" olarak belirlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmaları yürürlükteki imar planı kararları kapsamında yürütülmüş ve imar planlarına veri oluşturmak üzere ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş istenmiştir.

## 5. KURUM GÖRÜŞLERİ

Alınan kurum ve kuruluş görüşleri incelendiğinde;

1- **BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. İzmir Şube Müdürlüğü'nün** 24.11.2016 tarih ve 46214 sayılı yazısında; Botaş Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliğine göre, 537 parselde "Belediye Hizmet Alanı" amaçlı imar planı çalışmaları yapılmasında sakınca olmadığı,

2- **Gdz Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün** 30.11.2016 tarih ve 47378 sayılı yazısında; söz konusu alan üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmadığı,

3- **TEİAŞ Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü'nün** 06.12.2016 tarih ve E.439200 sayılı yazısında; söz konusu planlama sahası üzerine isabet eden Teşekküle ait herhangi bir iletim tesisine rastlanmadığı,

4- **İZSU Genel Müdürlüğü'nün** 22.12.2016 tarih ve 89646 sayılı yazısında;

- Planlama alanının doğusundan ve batısından dere yatağına cepheli olduğu,
- Dere yatağı üst şev çizgileri arasında kalan alanın dere güzergahı olarak belirlenmesi; derelerin bakım ve servisi için dere üst şevinden itibaren en az 5 metre genişliğinde imar yolunun planlanması gerektiği,
- "Planlama alanını etkilemesi muhtemel tüm dere yataklarında gerekli bütün taşkın kontrol ve kamu güvenliği tedbirlerine (korkuluk vb.) ilişkin tesisler ilgili mevzuat hükümlerine ve mühendislik kriterlerine uygun olarak mülk sahibi tarafından yapılmadan ve/veya olası taşkınlardan, işletme çalışmalarından vb. olaylardan kaynaklanabilecek zarar, ziyan üretim kaybı gibi nedenlerle İZSU ve İZSU çalışanlarından maddi ve manevi tazminat talebinde bulunulmayacağına dair taahhütname alınmadan inşaat ruhsatı verilemez." ibaresinin plan notuna eklenmesi,
- Ani yağışlar sonrasında bölgenin zarar görmemesi için, gerekli taşkın koruma önlemlerinin alınması, yüzeysel suların drenajının sağlanması, su basman kriterlerine ve 31.12.2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğine" uyulması,
- Yerleşim yeri dışında bulunan söz konusu alanda İZSU tarafından atıksuların toplanarak arıtılması ve yağmur sularının toplanarak uzaklaştırılmasına yönelik halihazırda yürütülen ve planlanan herhangi bir proje bulunmadığının bilinmesi, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, 167 sayılı Yer altı Suları Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine uyulmasının sağlanmasına ilişkin plan notunun eklenmesi gerektiği,

5- **İzmir I. Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun** 30.01.2017 tarih ve 350-341 sayılı yazısında; yapılan incelemede 537 parselin herhangi bir kentsel veya arkeolojik sit alanında kalmadığı, 2863 sayılı kanun kapsamında değerlendirilebilecek herhangi bir kültür varlığına rastlanmadığı,

6- **İzmir Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün** 22.12.2016 tarih, E.6098535 sayılı ve 24.02.2017 tarih, E.444420 sayılı yazılarında; tapuda zeytinlik vasıflı olan söz konusu taşınmazın 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerin Aşılattırılması Hakkındaki Kanunda "... belediye sınırları içinde bulunan zeytinlik sahalarının imar hudutları kapsamı içinde alınması halinde altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma zeytinlik alanın %10'unu geçemez." hükmü yer aldığından, imar planına esas kurum görüşünün planlanması amaçlanan "Belediye Hizmet Alanı"nın hangi amaç için kullanılacağına dair ayrıntılı bilgi verilmesi halinde oluşturulabileceği,



UYGULAMA İMAR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ  
DOĞU BÖLGESİ BİRİMİ

İşletme İştirakler Dairesi Başkanlığı'nın 15.03.2017 tarih E.65913 ve E.65625 sayılı yazıları ile; 537 parselin, Zeytinova Mahallesi'nde tarımsal ürünlerin üretiminin bol olması ve bu ürünlerin depolanmasında sıkıntı yaşanmasından dolayı tarımsal ürün depolama (sebze-meyve soğuk hava deposu) olarak kullanılacağına belirtildiği ve projeye esas mimari projenin iletildiği,

Bu kapsamda İzmir Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 02.08.2017 tarih ve E.1907753 sayılı yazısında; talebe konu 6,0625 hektarlık alanın iletile mimari projeye uyulması kaydıyla, 5000 m2'lik Soğuk Hava Tesisi ve Müstemilat (İdare Binası) olarak planlanmasının uygun olduğu,

7- Devlet Su İşleri 2. Bölge Müdürlüğü'nün 24.10.2017 tarih 733930 sayılı yazısında;

- Görüş istenen alanın "Zeytinova (Burgaz) Barajı Sulama" sahası içerisinde kaldığı,
- Taşınmazın doğu ve batı sınırından derelerin geçtiği,
- Söz konusu talepten dolayı olası şekilde atıl hale gelecek mevcut tesis yatırım maliyetinin geri ödenmesi, mühendislik yatırımlarının bütünlüğünün sağlanması,
- Zeytinova Barajı Sulaması kapsamında sulama tesislerine (sulama boruları/tahliye/kurutma kanalları, servis yolları vb.) müdahale olmaması kaydıyla, tesis yatırım maliyeti geri ödemesinin hesaplanarak talep sahibinden alınması gerektiği,
- Sulama tesislerine suyun iletimi ve genel olarak işletme faaliyetlerini olumsuz etkileyecek bir müdahalenin veya bu konuda olası bir şikayetin olması durumunda; sorunun çözümüne yönelik olarak hesaplanacak bakım-onarım, proje ve deplase maliyetinin ilgili Belediyece ödeneceğine,
- İnşa edilmesi planlanan "Belediye Hizmet Alanı"nın inşaat ve işletme aşamalarında, talep sahibi tarafından söz konusu yapıları; belirtilen amaç dışında başka kullanımlara dönüştürmeyeceğini, yapıların inşaa ve işletme aşamalarında tesislerimizin (sulama/tahliye/kurutma kanalı/kanalları, servis yolları, sanat yapıları, taşkın servisleri vb.) zarar görmemesi için gerekli tedbirleri alacağını, kanallarımızdaki suyun akışını engellerecek herhangi bir yapı yapmayacağını veya müdahale bulunmayacağı, atıkların (katı veya sıvı) sulama ve tahliye kanallarına kesinlikle tahliye ve deşarj etmeyeceğini, tesislerimize verilecek her türlü zararı tazmin edeceğini, istimlak/irtifak alanlarımıza müdahale etmeyeceğini ve ayrıca sulama sisteminin yenileme çalışmaları esnasında oluşabilecek zarar ziyandan ve daha ayrıca sulama sisteminin yenileme çalışmaları esnasında oluşabilecek zarar ziyandan ve daha sonra işletme aşamasında herhangi bir patlama veya arıza nedeniyle DSİ'nin sorumlu tutulmayacağı,
- 537 parselin doğu ve batısında geçen DSİ'ye ait boru hatları güzergahı boyunca 12 metre (boru eksenlerinin 6 metre sağında ve 6 metre solunda) genişliğindeki alanın üzerine herhangi bir yapı teşkil etmeyecek şekilde İdaremiz tarafından bakım ve onarım çalışmalarında kullanılmak üzere boş bırakılması, boru hatlarının korunması ve işletilmesine engel olunmaması,
- Söz konusu taşınmazın, doğu ve batı sınırında bulunan dere yatakları için şeritvari alan güzergahı boyunca parsel tarafından 10 metre genişliğinde şeritvari alan ayrılması gerektiği ve bu alanların boş bırakılması gerektiği,
- 537 parselin olası taşkınlarından etkilenme ihtimali bulunduğu, bu nedenle taşkından korunma tedbirleri (çevre duvarı, su basman kotu vb.) alınması gerektiği belirtilmiştir.

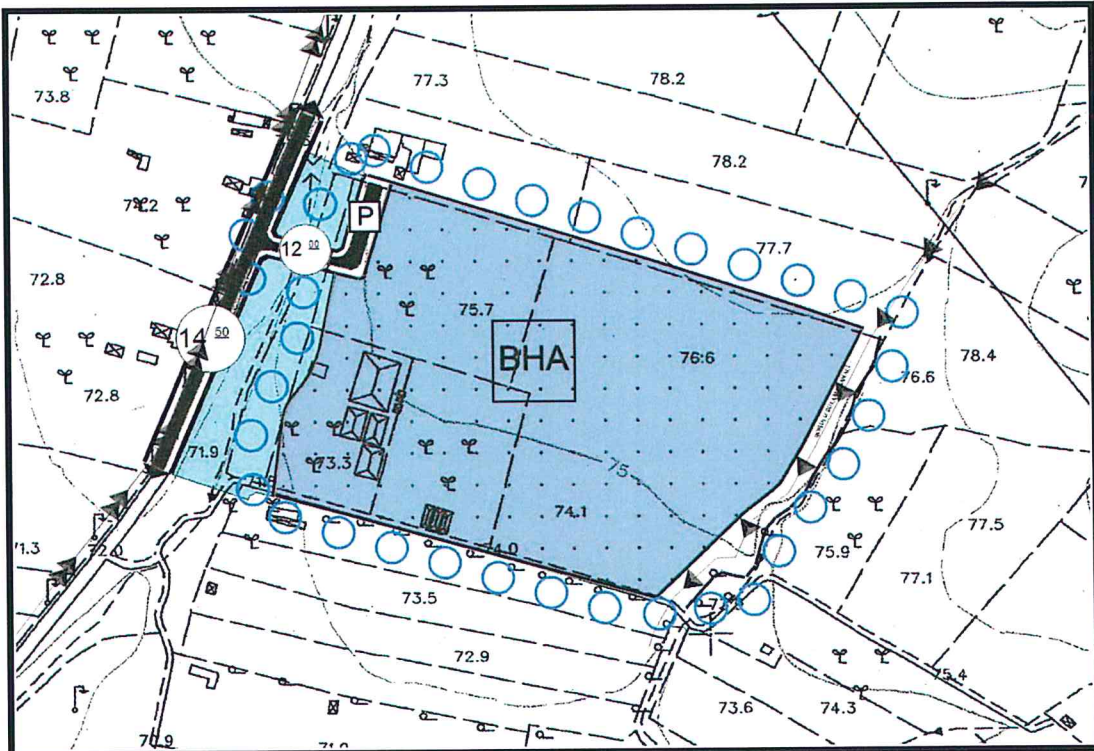
Belirtilen kurum görüşleri kapsamında, Bayındır İlçesi, Zeytinova Mahallesi'nde yer alan 537 parselin "Belediye Hizmet Alanı" (Soğuk Hava Deposu) olarak belirlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

## 6. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Temin edilen kurum görüşleri kapsamında;

- Yapılan incelemelerde kadastral pafta üzerinde 537 parselin doğu cephesinde “yol” olarak belirlenmiş bir kadastral boşluk olsa da imar planına esas temin edilen DSİ ve İZSU görüşlerinde, 537 parselin doğu ve batı kesiminde dereler geçtiği belirtildiğinden; 537 parselde kurulması planlanan “Belediye Hizmet Alanı”na, taşıt girişi çıkışı sağlamak için alanın batısında bulunan 14.50 metrelik Zeytinova yoluna bağlantı sağlamak üzere taşıt yolu ve köprüsü önerilmiştir.
- 60625 m2'lik, zeytinlik vasıflı 537 parsel, İzmir Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 02.08.2017 tarih ve E.1907753 sayılı yazısında belirtildiği üzere; mimari projeye uyularak 5000 m2'lik Soğuk Hava Tesisi ve Müştemilat (İdare Binası) yapılmak üzere planlandığı plan notlarında da belirtilmiştir.
- İZSU plana esas görüş yazılarında belirtilen, 537 parselin batı sınırında yer alan derelerin bakım, onarım ve servisi için 7 metrelik yol ayrılmakla birlikte Devlet Su İşleri 2. Bölge Müdürlüğü'nün görüş yazısında belirtilen “Borulu sulama kanalları”da 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenmiş ve söz konusu boru hattının bakım, onarım ve korunması amacıyla 537 parsel içerisinden 7 metrelik yol ayrılmıştır.
- İzmir Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 06.08.2015 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen hükümlere uyulacağı plan notlarına aktarılmıştır.

### 6.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI



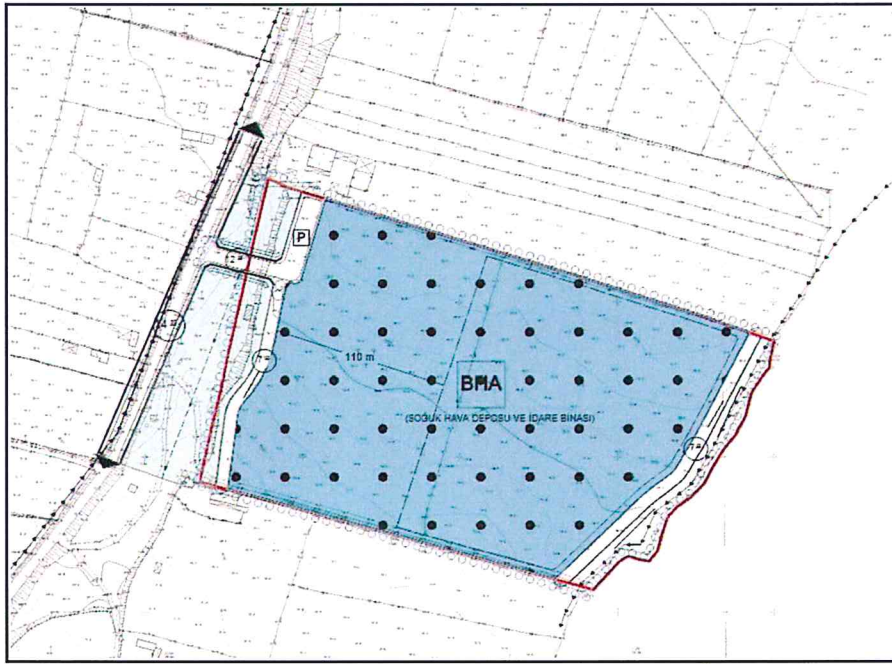
Şekil 5.: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Önerisi



### 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları

1. Belediye hizmet alanı'nda soğuk hava tesisi ve idare binası yer alabilir
2. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 06.08.2015 tarihinde onaylanan jeolojik- jeoteknik etüt raporu sonuç ve önerilerine uyulacaktır.
3. Yeraltısuları Kanunu, Çevre Kanunu, Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği, Atık Yönetim Yönetmeliği, Yer Altı Sularının Kirlenmeye Ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik ile ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.
4. 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanuna dayalı olarak çıkartılmış olan yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

### 6.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI



Şekil 6.: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi

### 1/1000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları

1. Belediye Hizmet Alanı'nda Soğuk Hava Tesisi ve İdare Binası yer alabilir. Yapı inşaat alanı 5000 m<sup>2</sup>'yi geçemez.
2. Aplikasyon aşamasında imar planının mülkiyet ile çakışmaması durumunda mülkiyet sınırları esas alınacak, sınırlarda ince şuyulu parçalar bırakılmayacaktır.
3. Devlet Su İşleri 2. Bölge Müdürlüğü'nün 24.10.2017 tarih 733930 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
4. İZSU Genel Müdürlüğü'nün 22.12.2016 tarih ve 89646 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
5. 09.09.2006 tarih ve 26284 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesi'nin 3. Maddesi uyarınca; dere yatakları üzerine yapılacak köprü ve menfez gibi sanat yapılarına ilişkin uygulama projeleri, Devlet Su İşleri 2. Bölge Müdürlüğü ile İZSU Genel Müdürlüğü'nce onaylanmadan imalata geçilemez.



UYGULAMA İMAR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ  
DOĞU BÖLGESİ BİRİMİ

6. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 06.08.2015 tarihinde onaylanan jeolojik- jeoteknik etüt raporu sonuç ve önerilerine uyulacaktır.
7. Yeraltıları Kanunu, Çevre Kanunu, Su Kirliliği Ve Kontrolü Yönetmeliği, Atık Yönetim Yönetmeliği, Yer Altı Sularının Kirlenmeye Ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik ve ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.
8. 3194 Sayılı İmar Kanunu ve bu kanuna dayalı olarak çıkartılmış olan yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

Sonuç olarak; İşletme İştirakler ve Yerel Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın 09.11.2016 tarih 310-3129 sayılı yazısı kapsamında; Bayındır ilçesi, Zeytinova Mahallesi, 537 parselin, Zeytinova Mahallesi'nde tarımsal ürünlerin üretiminin bol olması ve bu ürünlerin depolanmasında sıkıntı yaşanmasından dolayı tarımsal ürün depolama (sebze-meyve soğuk hava deposu) amacıyla "Belediye Hizmet Alanı" (Soğuk Hava Deposu ve İdare Binası) olarak belirlenmesine ilişkin hazırlanan NİP-29776 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve UİP-29777 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmıştır.