

**İZMİR İLİ, SEFERİHİSAR İLÇESİ,
DÜZCE MAHALLESİ, ADA:286 PARSEL: 1
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**



Mustafa Tunc SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

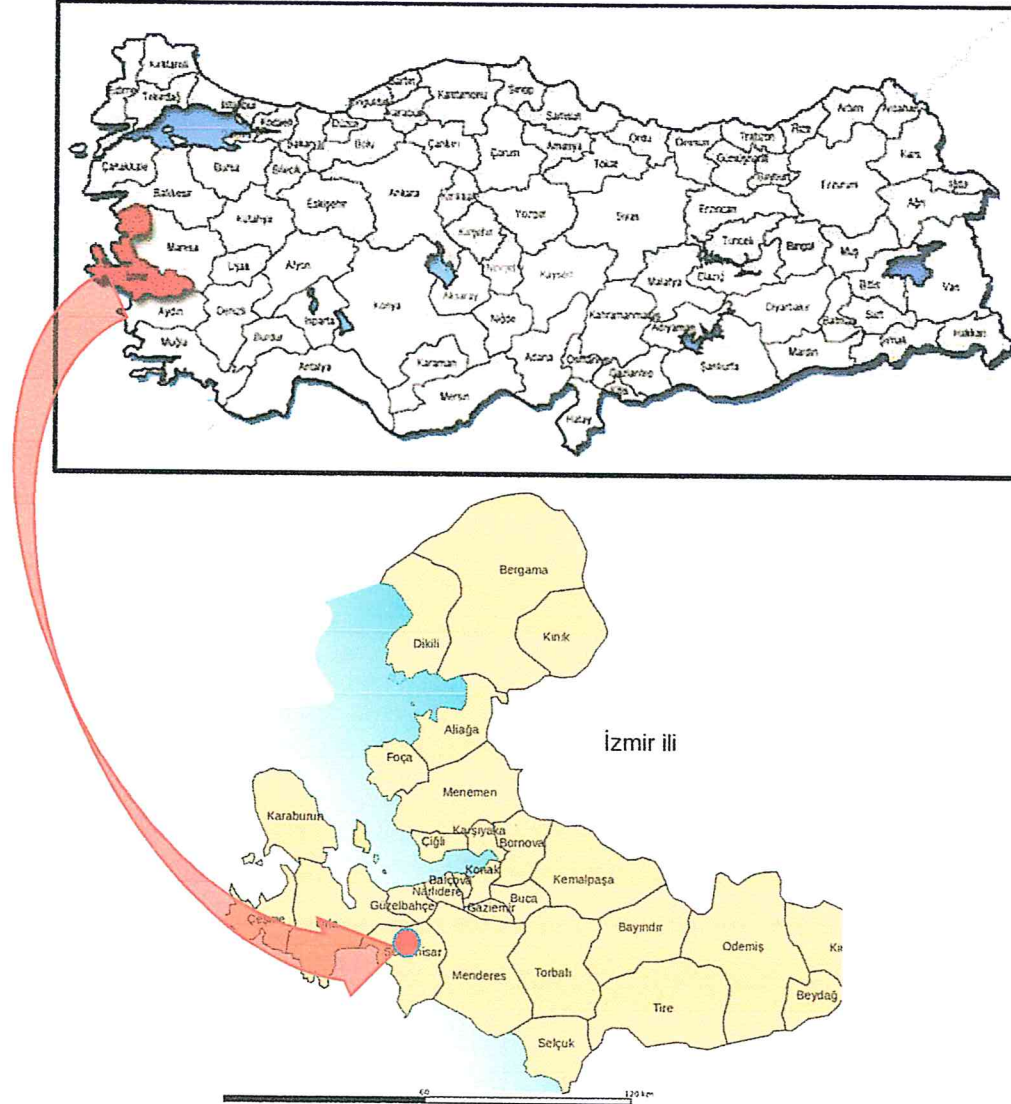
TEMMUZ, 2020

1-PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

Plan değişikliği önerisi; İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Düzce Mahallesi Ada:286 Parsel:1 numaralı taşınmazda kurulması planlanan Akaryakıt+Servis İstasyonu kullanımına ilişkin olarak 1/5000 ölçekli nazım imar planında, gerekli olan düzenlemelerin yapılmasını amaçlamaktadır.

2-PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

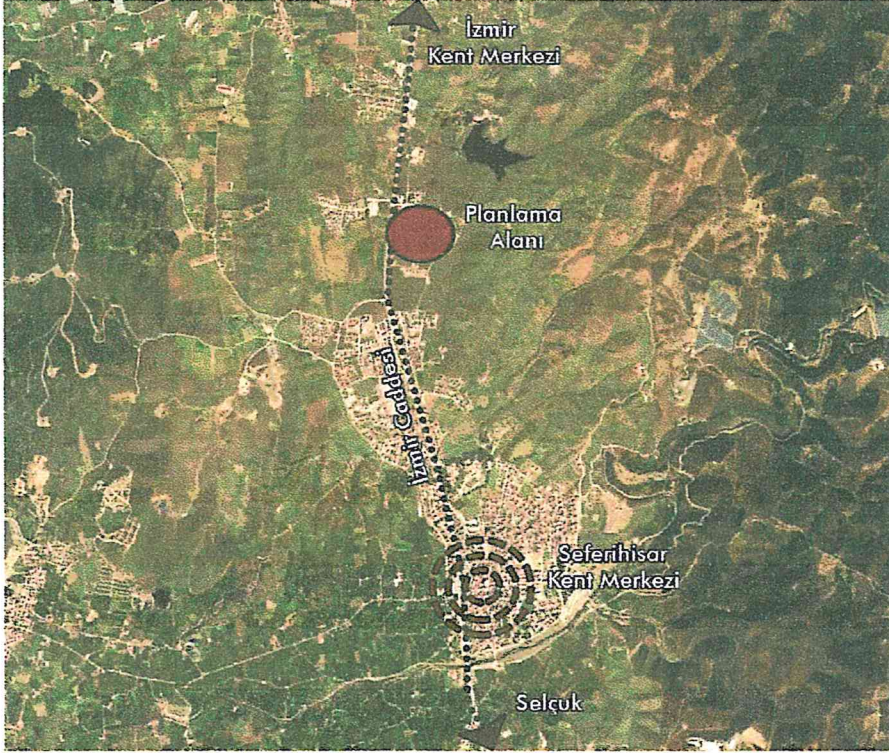
Planlama alanı, İzmir İli, Seferihisar İlçesi, sınırları içerisinde yer almaktadır. İzmir İli Ege Bölgesi'nin orta ve kuzeyinde bulunmakta olup 27 08' ve 29 05' doğu boylamları ile 38 04' ve 39 58' kuzey enlemleri arasında yer alır. Doğudan Manisa, kuzeyden Balıkesir, güneyden Aydın, güneydoğudan Denizli illeri ile çevrili olan ilin yüzölçümü 386 km²'dir



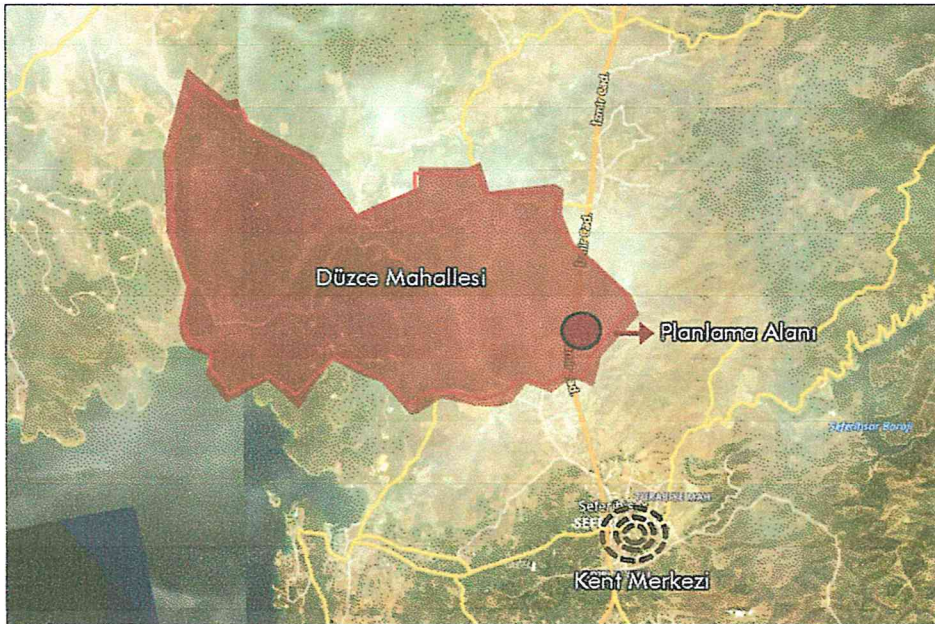
Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Konumu

İzmir ilinin 30 ilçesinden biri olan Seferihisar ilçesi karayolu ile İzmir il merkezine yaklaşık 48 km mesafededir.

Değişikliğe konu olan alan, Seferihisar kent merkezine yaklaşık 3.5 km mesafede yer almakta olup ilçe merkezinin kuzeybatısında Düzce Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır.



Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu



Planlama Alanının Düzce Mahallesi İçindeki Konumu

3- PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI

Seferihisar ilçesi, doğuda Menderes ilçesi, kuzeyde Urla ve Güzelbahçe, batıda ve güneyde Ege Denizi ile çevrilidir. İlçe, Güzelbahçe'ye 23 km, Urla'ya 30 km, Menderes'e 45 km, Konak'a 45 km ve Çeşme'ye 85 km uzaklıktadır. Yüzölçümü 386 km², ilçe merkezinin deniz seviyesinden yüksekliği ise 28 m'dir.

İlçenin toprakları Urla yarımadasının güneyinde, Ege Denizi'ne bakan, eğimli, yer yer makilerle kaplı yamaçlardadır. En yüksek tepesi 680 m ile Çakmaktepe'dir. Ayrıca Masal, Güne, Deli Ömer, Karkas ve Korkmaz yükseltileri de bulunmaktadır.

İlçenin tek akarsuyu, Beyler ve Gölcük köyü civarından gelen ve Gelinalan çayı ile beslenerek Ege Denizi'ne dökülen Kocaçay'dır. Ayrıca Düzce ve Hereke Tepeciği'nden geçerek denize ulaşan Hereke Çayı bulunmaktadır. Bu akarsular yaz aylarında kurumaktadır. Ayrıca ilçede Seferihisar (Beyler, Ulaşı, Kavakdere ve Ürkmez barajları) ile Orhanlı ve Ulaşı'ta birer gölet bulunmaktadır.

Kanlıada, Bahadır, İpsil ve Eşek Adaları Seferihisar ilçesi sınırları içinde yer almaktadır. İlçe, Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Yaz ayları sıcak ve kurak, kışları da ılık ve yağışlı bir iklim yapısı sergilemektedir. Seferihisar'ın sıcaklık ortalaması 18.3 derece, nispi nem ortalaması ise % 61 dir. Yıllık yağış ortalaması ise 540 kg.dır. Ancak 2006 yılında ortalama sıcaklık 16,96 derece, ortalama nispi nem % 63,24 olarak gerçekleşmiştir. Yağış miktarı ise 2006 yılında 64 mm. olmuştur.

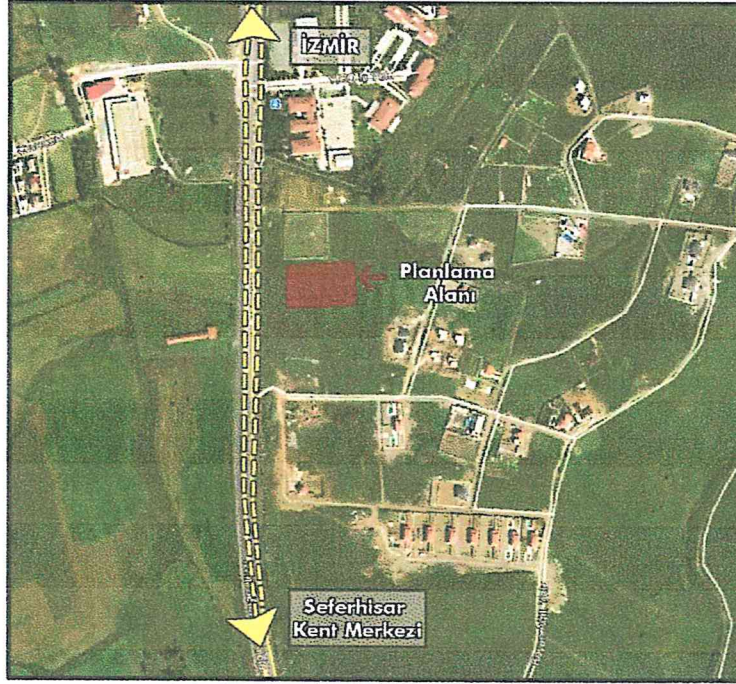
4-SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

2018 TÜİK verilerine göre 4.320.519 kişi İzmir'de yaşamaktadır. Toplam nüfus bakımından Ege Bölgesinin en büyük ilidir. Seferihisar İlçesinde ise 43.546 kişi yaşamaktadır.

Seferihisar İlçesi genelinde ekonomik faaliyetlerin temelini tarım ve onun içerisinde de zeytincilik oluşturmakta iken, narenciye ve enginar yetiştiriciliği ile süs bitkileri ağırlıklı seracılık ve hayvancılık son yıllarda önemli gelir kaynağını oluşturmaktadır. Öte yandan balıkçılık devam ederken turizm, günümüzde ilçe ekonomisine katkı veren önemli sektörlerden biri haline gelmiştir. İlçe nüfusunun %80 i tarımla uğraşmaktadır.

5-PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Planlama alanına ulaşım; batısında bulunan İzmir-Seferihisar Karayolu üzerinden sağlanmaktadır.



Planlama Alanı ve Ulaşım Durumu

6-MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPI VE MEVCUT DURUM

Plan değişikliğine konu olan taşınmaz Düzce Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup tapu kayıtlarına göre 5.102 m² büyüklüğe sahiptir. Taşınmaz özel mülk durumundadır. Halihazır durumda alan üzerinde yapı bulunmamaktadır.



Planlama Alanının Yakın Uydu Görüntüsü

Seferihisar-İzmir Karayolunun doğusunda bulunan ve değişikliğe konu olan taşınmazın da bulunduğu bölümde imar uygulamaları büyük ölçüde tamamlanmış durumda olup parseller imar parseli durumuna gelmiştir.



Planlama Alanının Yakın Çevresine Ait Kadastral Durum



Alanın Güney Yönünden Görünümü



Alanın Güneydoğu Yönünden Görünümü

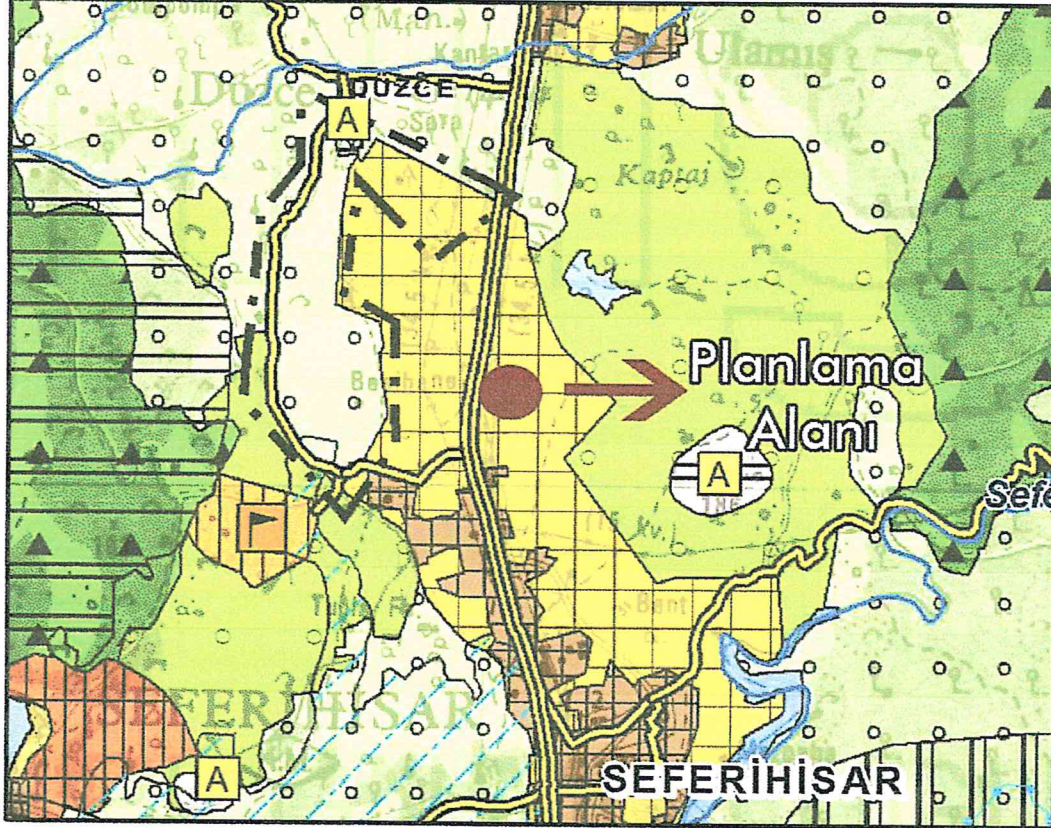


Alanın Doğu Yönünden Görünümü

7-ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı;

Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında L17 paftasında kalmakta olup Kentsel Gelişme Alanı olarak belirlenmiştir.



1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Planlama Alanının Konumu

1/100000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı plan hükümlerinde kentsel yerleşme alanlarına (kentsel gelişme alanına) ilişkin olarak;

“Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, kamu kurum alanları, trafo vb. gibi sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar v.b. yer alabilir.”

tanımı yer almaktadır.

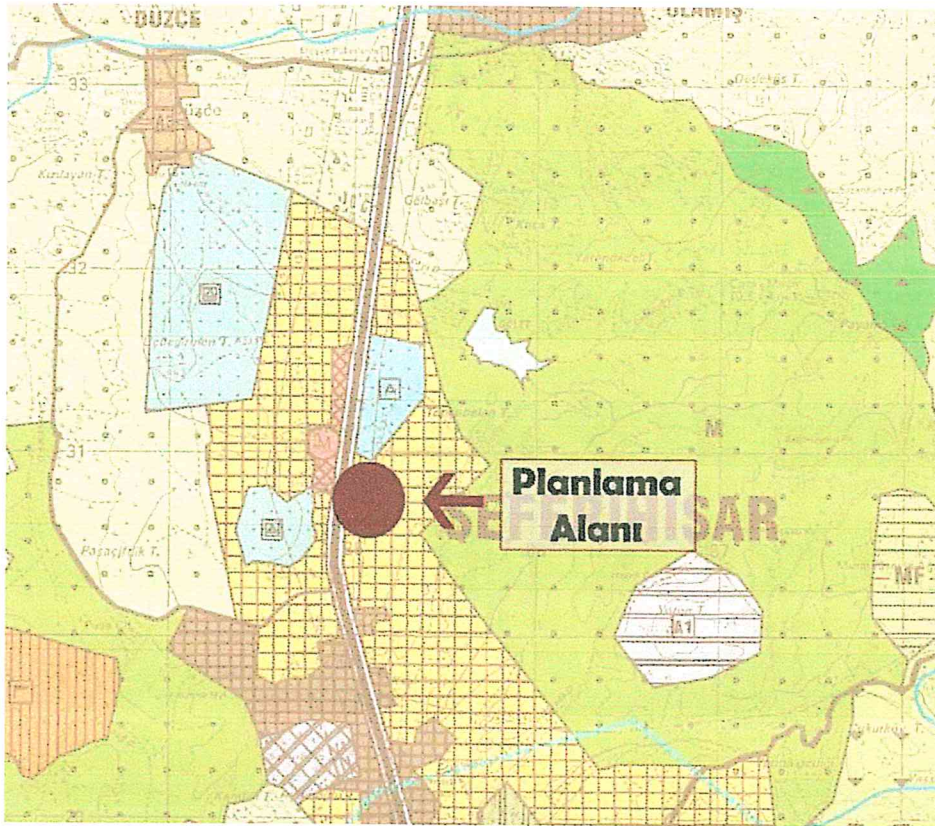
Plan değişikliği ile alanın konut kullanımından Akaryakıt+Servis İstasyonuna dönüşümü amaçlanmakta olup bu kullanıma ilişkin olarak 1/100.000 Ölçekli Manisa-İzmir Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında Akaryakıt ve servis istasyonu alanları;

Dağıtıcı ve bunlarla tek elden satış sözleşmesi yapmış bayilerce, ilgili mevzuata uygun (teknik, kalite ve güvenlik) olarak kurulup, bir veya birden farklı alt başlıktan birer akaryakıt dağıtıcısının tescilli markası altında faaliyette bulunan ve esas itibariyle araçların akaryakıt, madeni yağ, otogaz lpg, temizlik ve ihtiyari olarak bakım ile kullanıcıların, tüplü lpg hariç, diğer asgari ihtiyaçlarını karşılayacak imkanları sunan tesislerin yer alabileceği alanlardır.

şeklinde tanımlanmıştır.

1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı;

1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile onanmış olup söz konusu planda planlama alan kentsel gelişme alanı kullanımında kalmaktadır.



1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında Planlama Alanının Konumu

Söz konusu planın plan notlarında Kentsel Gelişme Alanları ile ilgili olarak:

- *Bu planda kentsel gelişme alanı olarak belirlenmiş alanlar henüz yapılaşmamış alanlardır. Bu alanlarda alt ölçekli imar planı ve bunlara bağlı olarak imar uygulaması yapılmadan uygulamaya geçilemez.*

- Bu alanlarda yapılacak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli nazım ve uygulama imar planlarında, nüfus projeksiyonları doğrultusunda, İmar Kanunu'nun öngördüğü minimum sosyal donatı standartları sağlanacak ve yaşam kalitesi yüksek yerleşim alanları oluşturulacaktır.
- Bu alanlarda konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel ve teknik alt yapı kullanımlarının haricinde sanayi, depolama vb. gibi kullanımlar yer alamaz.
- Yeni gelişmeye açılacak alanlarda 1/5000 ve daha alt ölçekte jeolojik etüt yapılması ve yapı niteliklerinin ayrıntılı jeolojik etütler doğrultusunda belirlenmesi zorunludur. Jeolojik etüt yapılmadan herhangi bir alan yerleşime açılmaz veya yapılacak planlar geçerli sayılamaz.

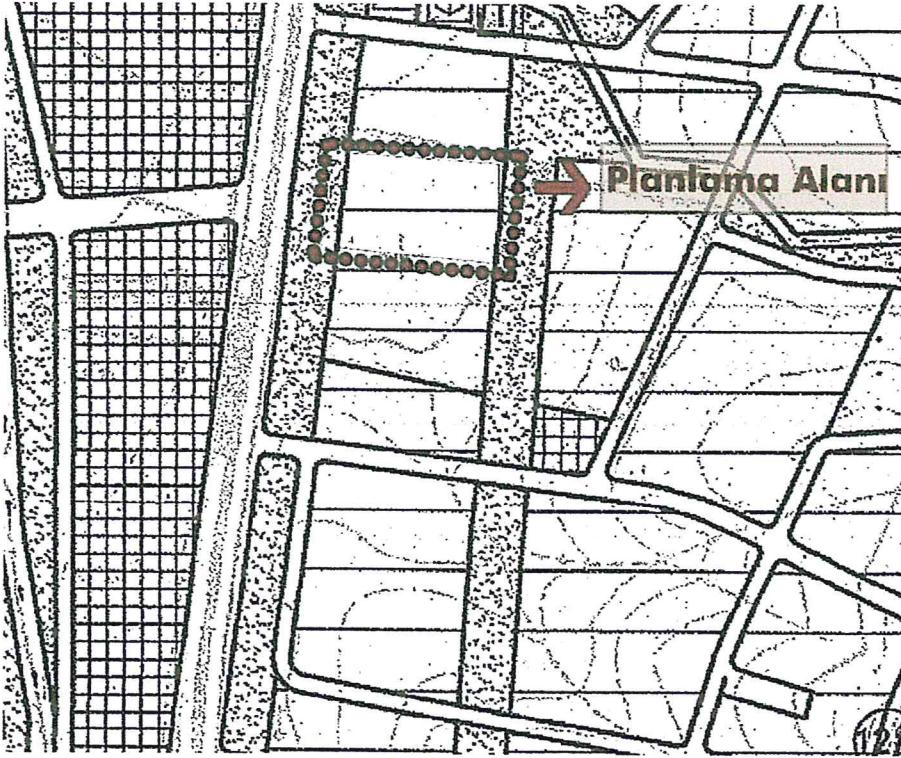
hükümleri yer almakta olup yapılması planlanan akaryakıt kullanımına yönelik olarak ise;

- Belediye ve Mücavir alan sınırları içinde ve dışında karayolları kenarında yapılacak Akaryakıt, LPG Satış ve Servis Alanı Tesislerinde; 2918 sayılı "Karayolları Trafik Kanunu"na ve buna bağlı çıkarılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" ve ayrıca "Petrol Piyasası" ile "Sıvılaştırılmış Petrol Piyasası" Kanunları, 5393 sayılı Belediye Kanunu ve "Binaların Yangından Korunmasına Dair Yönetmelik" hükümlerine ve "TSE standartları" na uyulur.
- 7.8.2. Akaryakıt, LPG Satış ve Servis Tesis Alanları; (içinde başka bir kullanım yer almamak kaydıyla), 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı değişikliğine gerek kalmaksızın ilgili yasa ve yönetmelikler çerçevesinde, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak ve imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etütleri hazırlanarak alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.
- 7.8.3. Su koruma havzalarında her ölçekli yeni Akaryakıt ve LPG alanı belirlenmesine izin verilmez.

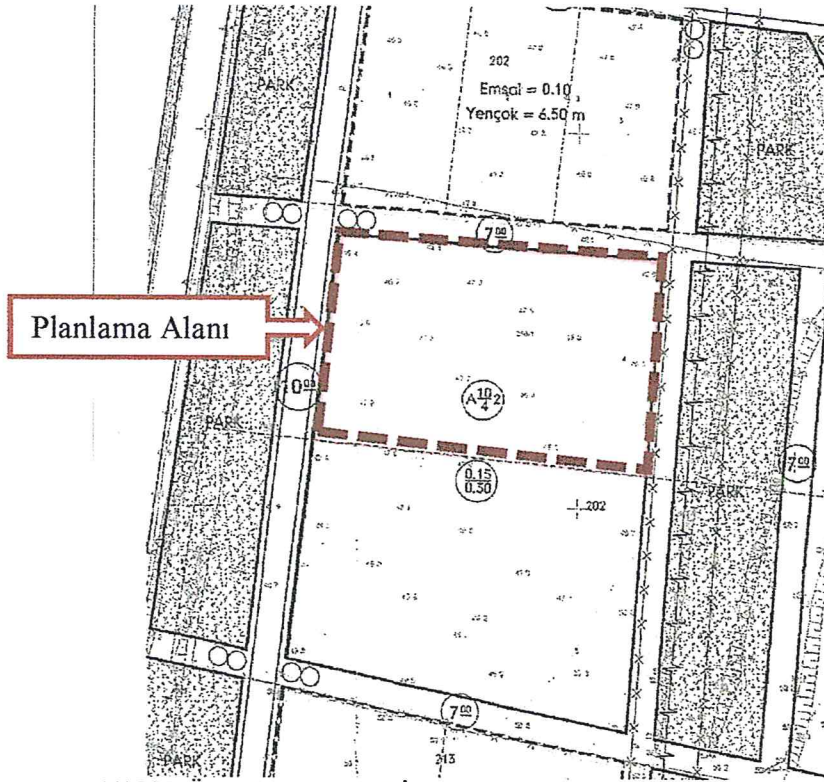
hükümleri bulunmaktadır.

8-PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ VE MER'İ PLAN BİLGİSİ

Planlama alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında konut alanı kullanımda gösterilmiştir.



1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Planlama Alanının Konumu



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Planlama Alanının Konumu

9-KURUM GÖRÜŞLERİ

9.1. TEİAŞ

Türkiye Elektrik İletim A.Ş Genel Müdürlüğü 3.Bölge Müdürlüğü İnşaat ve Emlak Müdürlüğü'nün E.157884 sayı ve 15.04.2019 tarihli yazısında Söz konusu planlama alanına ilişkin olarak;

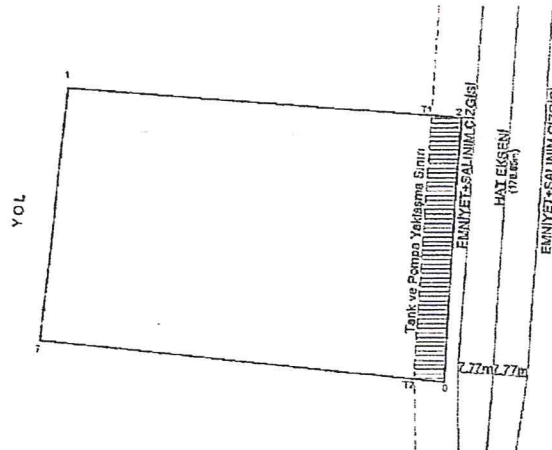
Kuruluşa ait herhangi bir Enerji İletim Tesisleri 'sinin olmadığı, ancak Ulusal İletim Sistemi Master Planında yer almakla birlikte henüz güzergah seçimi yapılmayan projeler ile ilgili olarak güzergah yer seçimi işleri tamamlandığında ilgi yazı konusu planlama sahaları içine isabet edecek şekilde tesisler gündeme geldiğinde buna yönelik plan, imar planı tadilatları için gerekli müracaatların ilgili idarelerce yapılacağı

görüşü bildirilmiştir.

9.2. GEDİZ ELEKTİRİK DAĞITIM A.Ş.

Gediz Elektrik Müdürlüğü'nün 25246 sayı ve 16.04.2019 tarihli yazısında plan değişikliğine ilişkin olarak;

- Akaryakıt ve LPG İstasyonu yapılabilmesi için; Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nin 46.Maddesine göre Akaryakıt ve LPG İstasyonundaki basınç yükseltme, Basınç düşürme ve dağıtım istasyonları gibi boru hattı bölümlerinin yeryüzünde erişebilen teçhizatları vb. kısımları ile Enerji Nakil hattının "Emniyet+Salınım Çizgileri 'nin yere olan izdüşümü arasında en az 10 metre mesafe olması gerektiği,
- Yazı ekinde planda kesik çizgi ile Tank Ve Pompa Yaklaşma Sınırı olarak gösterilerek taranan ve koordinatları verilen alanda akaryakıt ile ilgili (tank, pompa vb.) herhangi bir tesisinin yapılamayacağı, ancak ileride ihtiyaç duyulabilecek enerjinin karşılanması amacı ile (5m x 8m) 40 m2'lik Trafo yeri ayrılması gerektiği,,



- Kurum görüş yazısının 2 yıl opsiyonlu olduğu ve bu süre içerisinde Elektrik şebekesinde herhangi bir tadilat, ilave, güzargah değişikliği olması ya da parsel üzerinden başka yeni elektrik şebekesi geçmesi halinde yeniden Gediz Elektrik Dağıtım Müdürlüğü'ne başvurulması gerektiği,

bildirilmiştir.

9.3. İZMİRGAZ

İzmir Gaz'ın 25.04.2019 tarih ve 8366 sayılı yazısında plan değişikliğine ilişkin olarak;

- Belirtilen alana ilişkin herhangi altyapı ve tasarım projesinin bulunmadığı,
- Teknik Emniyet Şartnameleri gereği yeni imar düzenlemesinde de imar yolları içinde kalması gereken doğalgaz boru hatları için yapı yaklaşma sınırlarının özel yapı izinleri hariç genel yapı geri çekme mesafesi kadar olması gerektiği,
- Şehrin genişlemeleri ve ihtiyaçlarına bağlı olarak geliştirilmekte olan doğalgaz altyapı projesinin altyapısını oluşturan imar değişikliklerinin kuruma bildirilmesi gerektiği

belirtilmiştir.

9.4. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 14.05.2019 tarih ve E.46097 sayılı yazısında plan değişikliğine ilişkin olarak yapılan incelemede;

- Seferihisar İlçesi, Düzce Mahallesi, 286 ada 1 parselin Bakanlık tarafından, 10.10.2018 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa-Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planında Kentsel Gelişme Alanında kaldığı,
- 8.1.1.3 nolu plan hükmünde "Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. gibi sosyal ve teknik altyapı alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. gibi çalışma alanları yer alabilir." denildiği,,
- 8.18.4.4 nolu hükmünde ise; "TC Karayolları Genel Müdürlüğü'nün ve Büyükşehir Belediyelerinin sorumluluğundaki güzergâhlarda akaryakıt ve lpg istasyonları ile bunlara bütünleşik olan, konaklama tesisi, yeme içme tesisi, vb gibi karayoluna hizmet verecek tesisler yer alabilir. Bu alanlarda yapılacak imar planları ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, bu planda değişiklik yapılmaksızın ilgili idaresince onaylanabilir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları; maks. Emsal=0.40, yapı yapılabilecek min. parsel büyüklüğü=2000m2dir" hükmü yer aldığı,

- Ayrıca, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında doğal sit alanı olarak belirlenen alanlar içinde kalmadığı ve bu alan üzerinde herhangi bir tabiat parkı, sulak alan vb. koruma alanlarında kalıp kalmadığı hakkında bilgi ve görüşün Tarım ve Orman Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nden alınması, bahsi geçen korunan alanlarda kalması halinde hazırlanacak plan teklifinin 23.02.2012 tarih ve 28242 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Korunan alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklif Usul ve Esaslarına Dair Genelge" doğrultusunda hazırlanarak Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne sunulması gerektiği,
- Bununla birlikte; söz konusu imar planı değişikliğine ilişkin ÇED yönetmeliği çerçevesinde yapılacak herhangi bir işlem bulunmadığı, Ancak yapılması planlanan "Akaryakıt –LPG-Servis İstasyonu" faaliyeti 25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği'nin EK-2 Listesi Madde 51 "Petrokok, kömür, ve diğer katı yakıtların depolama, sınıflama ve ambalajlama tesisleri (perakende satış birimleri hariç) hükmü kapsamında yer aldığından, söz konusu faaliyete başlamadan önce tekrar müdürlüğe başvuru yapılması gerektiği,

belirtilmiştir.

9.5. İZMİR 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ

İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün, 08.05.2019 tarih ve E.395370 sayılı yazısında plan değişikliğine ilişkin olarak;

- Söz konusu alana ilişkin Müdürlük arşivinde; ilgi yazı ekinde iletilen belgeler dikkate alınarak yapılan incelemede söz konusu parselin herhangi bir kentsel ve arkeolojik sit alanında kalmadığı, söz konusu alanda herhangi bir yapının bulunmadığı ve tescilli yapı karşısı ve bitişiği konumunda olmadığı,
- Herhangi bir uygulama aşamasında kültür varlığına rastlanması halinde 2863 Sayılı Yasanın 4.Maddesi uyarınca uygulamanın derhal durdurularak mahallin en büyük mülki amirine veya en yakın müze müdürlüğüne haber verilmesi gerektiği

bildirilmiştir.

9.6. İZMİR VALİLİĞİ İL KÜLTÜR TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ

İzmir İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün, 23.05.2019 tarih ve 443611 sayılı yazısında plan değişikliğine ilişkin olarak;

- Söz konusu taşınmazın Bakanlık tarafından ilan edilen herhangi bir Turizm Merkezi veya Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde kalmadığından, talep edilen imar değişikliğinde 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında sakınca bulunmadığı,

bildirilmiştir.

9.7. KARAYOLLARI 2.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Karayolları 2.Bölge Müdürlüğü'nün 30.05.2019 tarih ve 158472 sayılı yazısında plan değişikliğine ilişkin olarak;

- 6360 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile İl sınırları Büyükşehir Belediyesi sınırları olarak kabul edilmiştir. Genel Müdürlüğümüzün 27.06.2014 tarih ve 212138 sayılı yazısında Büyükşehir Belediye sınırları içinde yol standartlarının ve hızın yüksek olduğu kesimlerde yani yerleşim yeri (meskun mahal) dışında yapılması, istenilen yapı ve tesisler için yönetmeliğin "Belediye Sınırları Dışında Karayolu Kenarındaki Yapı ve Tesisler" ile ilgili hükümlerin uygulanması gerektiği,
- 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanunun 17. Ve 18. Maddelerine dayanılarak çıkarılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin" 17.Maddesine göre Belediye sınırları dışında, İl yolun kenarında yapılacak bu gibi tesislere ait geçiş yolu eksenlerinden yakın olanının, taşıt yolu ile dış kenarı ile kesiştiği noktanın kavşak başlangıcına en az 150 m'lik mesafeyi sağlaması, yer üstü Akaryakıt+LPG tankları ön cephe hattının en az 25m, pompaların ve kanopinin ise en az 5 m uzaklıkta bulunması, parselin yola bitişik cephe genişliğinin en az 45m olması zorunluluğunun bulunduğu,
- Evraklar üzerinden yapılan incelemede, ekte gönderilen kamulaştırma planında görüldüğü üzere parselin yola cephe teşkil etmediği, parsel ile yolun kamulaştırma planında sınırı arasında yaklaşık 25 m mesafe bulunduğu, imar plan örneğinde görüldüğü üzere yol ile parsel arasında 10 m genişliğinde imar yolu ve park alanı planlandığı, yerinde yapılan incelemede ise yol ile parsel arasında planlanan 10 m genişliğinde imar yolu ve park alanının oluşturulmadığının tespit edildiği,
- Bu durumda; yukarıda açıklanan Yönetmelik hükümlerine göre, söz konusu parselden yola doğrudan bağlantı yapılmaması, parsel

ulaşımının, yol ile parsel arasında planlanan 10 m genişliğindeki imar yolunun yerinde oluşturulmasından sonra bu yoldan sağlanması, yer üstü Akaryakıt+LPG tankları ön cephe hattının yolumuz kamulaştırma sınırından en az 50m, ana bina, ticari tesisler ve yeraltı Akaryakıt+LPG tankları ön cephe hattının en az 25, pompaların ve kanopinin ise 5m uzaklıkta bulunması şartıyla anılan parsel üzerinde "Akaryakıt+LPG ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı imar planı yapılmasında kurum açısından uygun görüldüğü,

- *1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Belediye Meclisince onaylanmadan önce onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının bir örneğinin Bölge Müdürlüğüne gönderilerek uygun görüşün alınması gerektiği*

belirtilmektedir.

9.8- İZSU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ

İZSU tarafından verilen 06.05.2019 tarih ve 33275 sayılı görüş yazısında alan içerisinden dere yan kolu geçtiği belirtilerek;

1. *Dere şev üst çizgileri arasında kalan alanın dere güzergahı olarak kabul edilmesi ve imar planına işlenmesi; derelerin bakım ve temizliği için şev üst çizgilerinden itibaren her iki tarafında en az 5 metre genişliğinde yolların planda ayrılması,*
2. *09.09.2006 Tarih ve 26284 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesi ile 20.02.2010 tarih ve 27499 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi, 4373 sayılı Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu hükümlerinde belirtilen hususlara, 167 Sayılı Yeraltı Suları Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği ve diğer Mevzuatın ilgili hükümlerine uyulması,*
3. *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,*
4. *İmar planı onayı ile imar uygulamasına müteakip, inşaat aşamasında, faaliyetler esnasında ve sonrasında;*
 - a) *Dere yatağının korunması ve hidrolik akışının engellenmemesi, yüzeysel suların drenajının sağlanması, dere yatağına rusubat ve malzeme akışı olması durumunda ise faaliyete konu derenin derhal temizlenmesi,*
 - b) *Dere yatağının hafriyat toprağı, inşaat ve yıkıntı atıkları depolama sahası olarak kullanılmaması, suyun tam ve serbest akışını engelleyici*

her türlü müdahaleden kaçınılması, arazide meydana gelebilecek heyelan ve erozyona karşı gerekli her türlü tedbirin alınması,

5. *Derelerde can ve mal emniyeti için her türlü güvenlik tedbirinin (Korkuluk, duvar vb.) ilgili Belediyesince ve/veya mülk sahiplerince alınması, bu konuda İdaremizin herhangi bir sorumluluğu bulunmadığının kabul edilmesi ve konuya ilişkin DSİ 2. Bölge Müdürlüğü görüşünün de alınması,*
 6. *Söz konusu alanda idareimizce atıksuların toplanarak arıtılması ve yağmur sularının toplanarak uzaklaştırılmasına yönelik planlanan çalışmalar bulunmadığından hazırlanacak imar planına faaliyet alanında ihtiyaç duyulacak teknik altyapı tesislerinin yatırımcısı tarafından kendi bünyesinde çözümlenmesine ilişkin plan notu eklenmesi,*
 7. *Bahse konu planlama alanından geçen veya geçebilecek olağan altyapı hatlarımızın ileride sorun yaratmaması, korunması ve alanda yapılacak lokal çalışmalarda mevcut hatlarımıza zarar gelmemesi için, arazide herhangi bir kazı, sondaj vb. çalışmalar yapılması gerektiği durumlarda kazı çalışmalarına başlamadan önce aşağıda isim ve telefonu bulunan İdaremiz personeli ile irtibata geçilmesi,*
 8. *Görüş istenen alan İdareimizce hazırlanan ve yapım ihalesine gönderilecek olan "Seferihisar İçme Suyu Projesi" kapsamında kalmakta olup, söz konusu parselin cephe aldığı yoldan 0100 DF içme suyu şebeke hattımızın geçtiği görüldüğünden; yazımız ekinde iletilen projede yer alan içme suyu hattımızın dikkate alınarak korunması,*
- istenmiştir.

Yürürlükteki imar planına ilişkin plan çalışmaları gerçekleştirilirken D.S.İ Bölge Müdürlüğünün 04.12.2011 tarih ve 455305 sayılı yazısına uyularak dere yatakları planda düzenlenmiş olup bu görüş yazısında 286 ada, 1 parselden geçen yan kola ilişkin gösterim yapılmadığından plan çalışmasında imar adaları bu görüşe göre oluşturulmuştur. Planın yürürlüğe girmesinin ardından alanda imar uygulaması yapılmış olup 286 ada 1 parsel ve çevresindeki taşınmazlara ilişkin terkler gerçekleştirilmiş, parseller imar parseli haline gelmiştir.

Plan değişikliği kapsamında İZSU Genel Müdürlüğü ve D.S.İ Bölge Müdürlüğü görüşlerinin yenilenmesi ile alanda dere yan kolu olduğu anlaşılmış olup dere yan kolunun mevcut haliyle plana işlenmesi halinde oluşan imar parsellerinin bozulacağı, yapılmış uygulamalar açısından sorunlar oluşacağı anlaşılmıştır. Bu durum üzerine sorunun çözülebilmesi için dere yan kolunun güzergahının imar adalarının mevcut formlarına uyumlu bir şekilde geçirilmesine yönelik bir güzergah önerisi hazırlanmış ve bu güzergahın uygunluğu hakkında İZSU Genel Müdürlüğüne yeniden görüş sorulmuştur. İZSU Genel Müdürlüğü tarafından verilen 27.12.2019 tarih ve 95324 sayılı yeni görüş yazısında öneri dere güzergahının b= 3 m'den küçük olmamak

kaydıyla uygun görüldüğü. Taşkın ve Rusubat Yönetmeliği kapsamında D.S.İ. 2.Bölge Müdürlüğünden de nihai görüş alınması gerektiği belirtilmiştir.

D.S.İ. 2. Bölge Müdürlüğü tarafından konu ile ilgili verilen 12.11.2019 tarih ve 729343 sayılı görüş yazısında ise 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin yetkili kılması nedeniyle konunun İzmir Büyükşehir Belediyesi ve İZSU Genel Müdürlüğü tarafından değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir.

11-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Akaryakıt ve Servis İstasyonu amaçlı plan değişikliği çalışmasında; ilgili kurumlardan görüşler alınmış, yürürlükteki mevzuat ve düzenlemelere göre plan önerisi oluşturulmuştur. Bu görüşler ve düzenlemeler incelendiğinde imar planı değişikliği ile ilgili olarak;

- 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 80. Maddesinde akaryakıt istasyonları ile ilgili olarak;
 - *Belediye sınırları ve mücavir alanları içinde, kara yolu ile yolcu taşıma hakkına sahip gerçek ve tüzel kişilerin şehirlerarası otobüs terminali kurmalarına ve işletmeleri ile her türlü akaryakıt ile sıvılaştırılmış petrol gazı (LPG) ve sıvılaştırılmış doğal gaz (LNG) istasyonlarına nazım imar ve uygulama imar plânına uygun olmak kaydıyla belediye tarafından izin verilebilir. **Akaryakıt istasyonlarına izin verilmesi için nazım imar plânında akaryakıt istasyonu olarak gösterilmesi şarttır. Bu istasyonlara çalışma ruhsatı büyükşehirlerde büyükşehir belediyesi tarafından verilir***
- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Akaryakıt İstasyonları 35. Maddede düzenlenmiş olup bu maddede;
 - *İmar planlarında akaryakıt servis istasyonu olarak belirlenen alanlarda **istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle ilgili mevzuata uyulması şartıyla**; akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolum istasyonları yapılabilir.*
 - ***Yapı yüksekliği 2 katı geçmemek şartıyla**; istasyonların bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, tuvalet, mescit, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağılama fonksiyonları yer alabilir.*
 - *Yakıt tankı ve borulama sistemlerinin bakım, tadilat veya onarımlarının, **TSE standartları** ve ilgili kurumların görüşü doğrultusunda yapılması zorunludur.*
 - *Elektrik enerjisi ile çalışan araçların şarj edilmeleri için, ilgili elektrik kurumunun, olumlu görüşü ile otoparklar, akaryakıt istasyonları veya diğer uygun yerlerde elektrikli araç şarj yeri yapılabilir.*

- **Akaryakıt istasyonları, ilgili mevzuat hükümlerine ve ilgili standartlara uyularak yapılır.**
- Petrol Piyasası Kanunun 8. Maddesinde;
 - **Akaryakıt ve LPG istasyonları arasındaki mesafeler, aynı yönde olmak üzere, şehirler arası yollarda on kilometreden, şehir içi yollarda bir kilometreden az olmamak üzere** Kurul tarafından çıkarılacak ve 1.1.2005 tarihinde yürürlüğe girecek yönetmelikle düzenlenir.
- Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliğinin 45.Maddesinde;
 - **İki akaryakıt ve/veya LPG istasyonu arasındaki mesafe, aynı yönde olmak üzere;**
 - a) **Şehirlerarası yollarda on,**
 - b) **Şehir içi yollarda bir, kilometreden az olamaz.**
- İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 25.10.2013 Tarih, 05.1291 sayılı kararıyla kabul edilen "Akaryakıt / Lpg / Servis İstasyonlarının Yer Seçimi Ve İmar Planlarında Belirlenmesine İlişkin Uyulacak İlke Ve Esaslar belirlenmiş olup bu kararda;
 - **Aynı istikamette (mevcut ruhsatlı ve Enerji Piyasası Düzenleme Kurulunca lisanslandırılmış olanlar hariç) 1 km ara ile olabilir.**
 - **Yeni yapılacak tesisler için mevcut ruhsatlı Akaryakıt/LPG İstasyonlarından 1 km. mesafe şartı aranır.**
 - **Cephe genişlikleri ve parsel alanları**

	En az cephe genişliği (mt)	En az parsel alanı (m2)
Akaryakıt İstasyonu	40 mt	1500 m ²
LPG İstasyonu	40 mt	1500 m ²
Servis İstasyonu	25 mt	750 m ²
Akaryakıt + LPG	40 mt	2000 m ²
Akaryakıt + Servis	40 mt	2000 m ²
Akaryakıt + LPG + Servis	40 mt	2500 m ²

- **Kavşaktan İstasyon girişine uzaklık en az 40 mt. istasyon girişinden sonra parsel cephesi en az 40 mt. olacaktır.**
- **Kavşak yerinde oluşmamışsa ancak imar planlarında bulunuyor ise imar planı üzerinden değerlendirme yapılır.**
- **Kavşak halihazırda var, imar planında yok ise talep plan uygulanıncaya kadar uygun görülemez.**
- **Kavşak tanımında; yolun 17 mt.nin altında olması halinde dahi trafik yoğunluğuna göre kavşak tanımlaması yapılır.**

- *İmar planlarında 18.maddeye tabi alanlarda imar uygulaması tamamlanmadan talepler değerlendirilemez.*
- *Servis İstasyonlarında UKOME'nin 2004/69 nolu kararına uyulacaktır.*
- *Doğalgaz Boru Hatları ve Tesisleri Çevresindeki Planlama ve İmar Uygulama Çalışmalarında Uyulması Gereken Planlama Koşulları ve Güvenlik Kriterlerine uyulacaktır.*
- *Mevcut ruhsatlı ve Enerji Piyasası Düzenleme Kurulunca lisanslandırılmış akaryakıt istasyonlarında LPG kullanımının ilave edilmesi istenmesi halinde imar planı değişikliği yapılmaksızın yürürlükteki mevzuatlar kapsamında uygulama yapılır.*

hükümleri bulunmaktadır.

Bu hükümler kapsamında yapılması planlanan imar planı değişikliği çalışması değerlendirildiğinde;

- *Planlanan tesisin gerçekleştirilebilmesi için nazım imar planında akaryakıt istasyonu olarak belirlenmesinin zorunlu olduğu,*
- *İstasyonlar arası mesafe kriterleri gereği olarak aynı istikametteki en yakın istasyona en az 1 km mesafe bulunması,*
- *Yapılacak tesiste yapı yüksekliğinin 2 katı geçmemesi,*
- *T.S.E. Standartlarına uyulması,*
- *En az cephe genişliğinin 40 m, en küçük parsel büyüklüğünün ise 2000 m² olması,*
- *Sanayi, Küçük Sanayi, Küçük Sanatlar, Depolama kararı bulunan yapı adalarının dışındaki yapı adalarında yapılacak tesisin tek yapı adası olarak oluşturulması,*
- *Tesis parselinin komşu yapı adalarına (ada kenarından ada kenarına) olan mesafesi mevcut imar planındaki yol genişliğinin altına düşmeyeceği ve her durumda minimum 10 mt.den az olmaması,*
- *İlgili kurum görüşlerine uyulması,*

gerektiği anlaşılmaktadır.

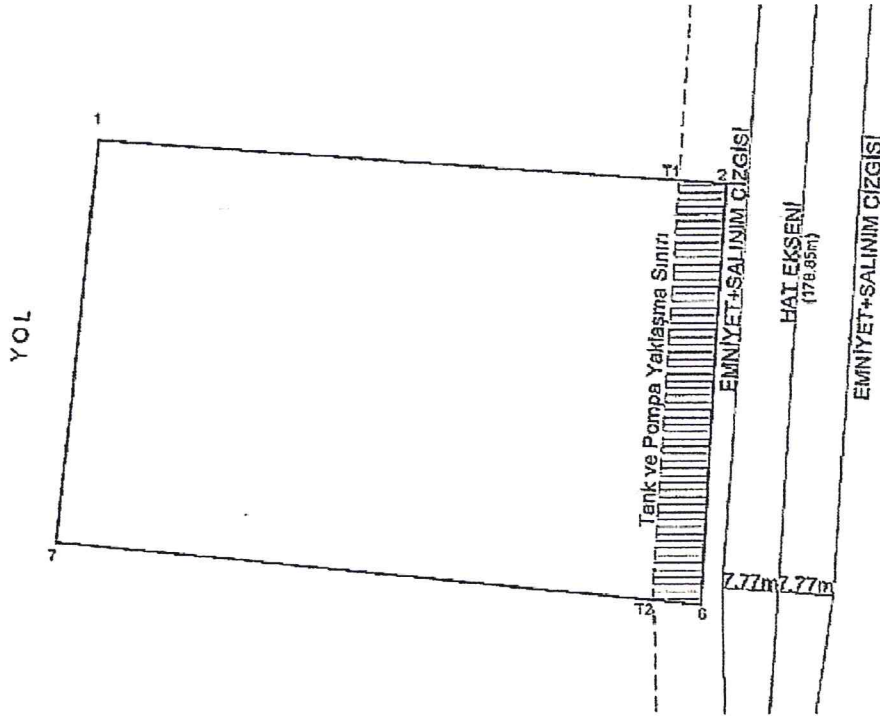
Kurum görüşleri değerlendirildiğinde;

Planlama alanının İzmir Büyükşehir Belediyesi ve Seferihisar Belediyesi tarafından ilgili kurum görüşleri alınarak yakın zamanda düzenlenen nazım ve uygulama imar planı kapsamında kaldığı ve bu planlar sonrasında imar uygulaması yapılarak imar parseli haline gelen bir taşınmaz olduğu görülmektedir. Değişiklik çalışması kapsamında alınan kurum görüşlerinde Gediz Elektrik A.Ş. ve Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü ve İZSU tarafından verilen görüş

yazılarında kısıtlılık ile ilgili durumlar tanımlanmıştır.

Gediz Elektrik A.Ş.'nin görüş yazısında;

- Yazı ekinde verilen **planda kesik çizgi ile Tank ve Pompa Yaklaşma Sınırı olarak gösterilerek taranan ve koordinatları verilen alanda akaryakıt ile ilgili (tank, pompa vb.) herhangi bir tesisinin yapılamayacağı, ancak ileride ihtiyaç duyulabilecek enerjinin karşılanması amacı ile (5m x 8m) 40 m²'lik Trafo yeri ayrılması gerektiği,, belirtilmiştir.**



Gediz Elektrik A.Ş. Yazısı Eki Kroki

Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü tarafından verilen görüş yazısında;

- Söz konusu parselden **karayoluna doğrudan bağlantı yapılmaması, parsel ulaşımının, yol ile parsel arasında planlanan 10 m genişliğindeki imar yolunun yerinde oluşturulmasından sonra bu yoldan sağlanması, yer üstü Akaryakıt+LPG tankları ön cephe hattının yolumuz kamulaştırma sınırından en az 50m, ana bina, ticari tesisler ve yeraltı Akaryakıt+LPG tankları ön cephe hattının en az 25, pompaların ve kanopinin ise 5m uzaklıkta bulunması şartıyla** anılan parsel üzerinde "Akaryakıt+LPG ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı imar planı yapılmasında kurum açısından uygun görüldüğü,

hususları belirtilmiştir.

İZSU Genel Müdürlüğü tarafından verilen 27.12.2019 tarih ve 95324 sayılı

yazıda;

- o *Alan içerisinde geçen dere güzergahının değiştirilmesine yönelik öneri planın, dere genişliğinin 3 metreden küçük olmaması kaydıyla uygun bulunduğu,*
- belirtilmiştir.

İlgili kurum görüşleri ve yürürlükteki mevzuat çerçevesinde plan değişikliğine konu olan alan değerlendirildiğinde;

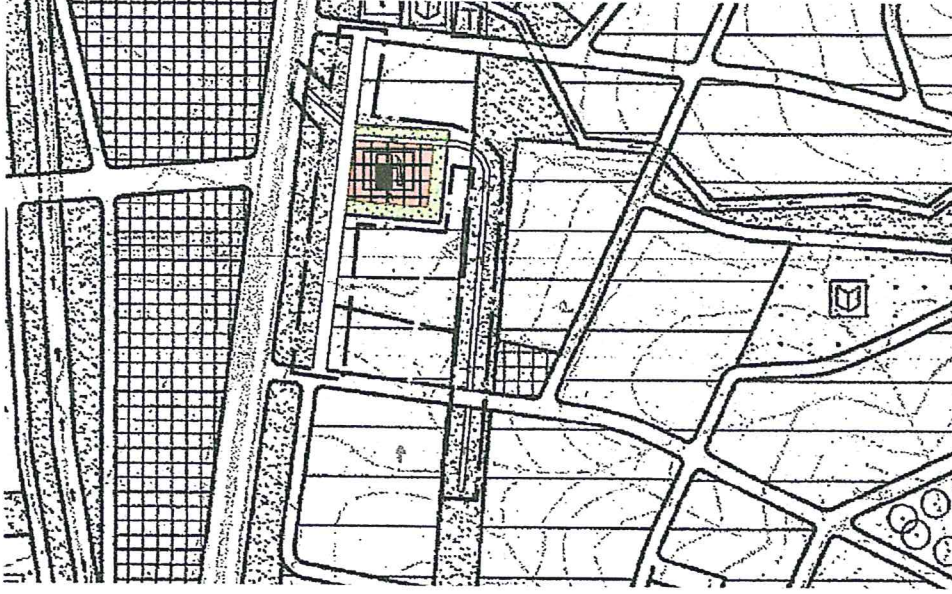
- o *Söz konusu değişikliğin gerçekleştirilebilmesi için nazım imar planı değişikliğinin zorunlu olduğu,*
- o *Aynı istikametteki en yakın istasyon ile yaklaşık olarak kuzeyde 1130 m, güneyde ise 1650 m mesafe bulunduğu,*
- o *Gerekli düzenlemeler ve mesafeler bırakıldıktan sonra parsel cephesinin 40 metreyi sağlayabildiği ve parsel genişliğinin ilgili mevzuatta tanımlanan asgari değer olan 2000 m² den fazla olduğu,*
- o *Tesis parselinin komşu yapı adalarına (ada kenarından ada kenarına) olan mesafesinin asgari 10 mt. olarak oluşturulmasının mümkün olduğu,*
- o *Yapılacak tesisin tek yapı adası olarak oluşturulabileceği,*
- o *1/1000 ölçekli uygulama imar planında yapılacak düzenlemeler ile Gediz Elektrik A.Ş. ve Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü görüşlerine uygunluğun sağlanabileceği,*
- o *İZSU Genel Müdürlüğü tarafından verilen görüş yazısındaki dere güzergahının plana işlenmesinin zorunlu olduğu,*

görülmüştür.

Bu değerlendirmeler sonucunda alanda 1/5000 Ölçekli nazım imar planı çalışması hazırlanmıştır.

12-PLAN KARARLARI VE PLAN NOTLARI

Hazırlanan nazım imar planı değişikliği önerisinde Ada:286 Parsel:1 numaralı taşınmazı kapsayan alanda akaryakıt+servis istasyonu alanı düzenlenmiştir. Alan içerisinde İZSU Genel Müdürlüğünce uygun görülen dere güzergahı plana işlenmiş olup dere kenarında ve akaryakıt+servis istasyonu olarak belirlenen alan çevresinde uygulama imar planında yol olarak da kullanılabilecek pasif yeşil bantlar tanımlanmıştır.



1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Önerisi

PLAN NOTLARI

1. Plan değişikliği yapılan alan içerisinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanacak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre uygulama yapılacaktır.
2. Petrol Piyasası Kanunu, Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile Akaryakıt –Servis İstasyonları ile ilgili diğer Yönetmeliklere uyulacaktır.
3. 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği ve ilgili diğer Mevzuat hükümlerine uyulacaktır.
4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarının hazırlanması aşamasında;
 - o Gediz Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 25246 sayı ve 16.04.2019 sayılı,
 - o Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün 30.05.2019 tarih ve 158472 sayılı,
 - o İZSU Genel Müdürlüğü'nün 27.12.2019 tarih ve 95324 sayılı,
 yazılarında belirtilen hususlar ile ilgili idarelerce talep edilecek diğer görüş yazılarında belirtilen hususlara uyulacaktır.
5. Seferihisar Nazım İmar Planı Plan notları geçerli olup burada belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve bağlı Yönetmeliklerine uyulacaktır.

TMMOB Şehir Plancıları Odası		KAYDEDİLMİŞTİR
 EYO8PZOE		MD Tarihi: 19.06.2019 Proje Kayıt No: 35-2019-9417 Üye: SERBÜLENT GÜNEY (2159)
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili planıcının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.		



 Sınır planlama
 Kazımörnek Mah. 367/7 Sk. No:14 Avclar Effect
 4. Blok Kat:7 0-722 BornovaİZMİR Tel: 0732 425 05 72
 Hakan İhsan Vergi Dairesi V.No: 769 033 4348
 E-posta: sinirplanlama.com bilgi@sinirplanlama.com



 Serbülent GÜNEY
 Şehir Plancısı
 D.E.Ü 1997-2651
 Oda Sicil No: 2159
 Y Belgesi: C-1280

EKLER;

1. TAPU KAYDI
2. APLİKASYON KROKİSİ
3. UYDU FOTOĞRAFI
4. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
5. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
6. ÖNERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
7. ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI (BİLGİ PAFTASI)

1-TAPU KAYDI

TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBL var)			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 286/1
Zemin No	: 99618189	Yüzölçüm	: 5.102,68 m ²
İl / İlçe	: İZMİR/SEFERİHİSAR	Ana Taş. Nitelik	: Arsa
Kurum Adı	: Seferihisar TM		
Mahalle / Köy Adı	: DÜZCE Mah.		
Mevki	: AĞAÇŞİMESİ KARAKAYALAR		
Çift / Sayfa No	: 22 / 2070		
Kayıt Durum	: Aktif		
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Malik	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
425101552	ŞEHİTİMUS KORTAK : BEİTÇET Oğlu	Hisse Pay/Payda	Metrekare
		1/AM	5.102,68
			İmar (TSM) - 18/04/2018 - 3744-

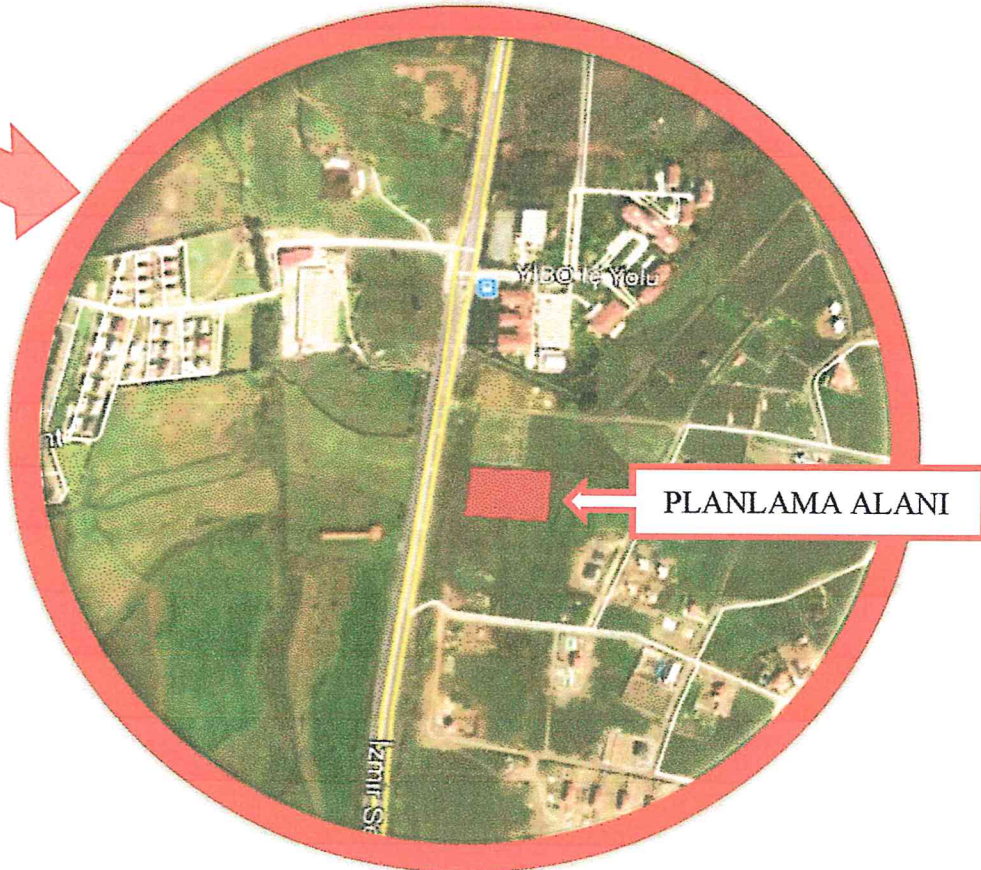
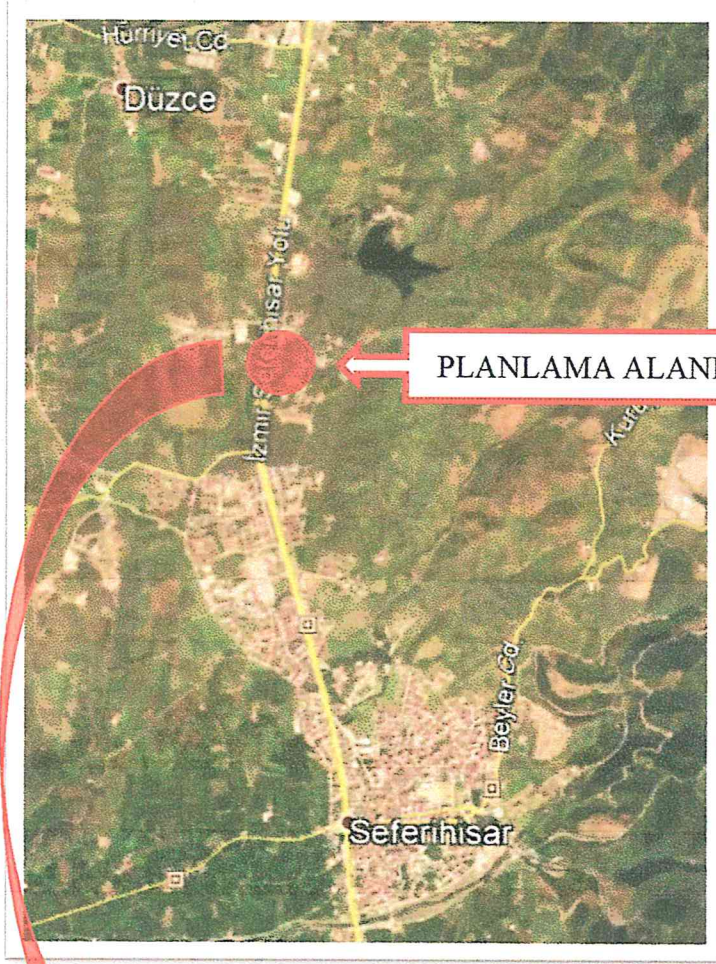
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBL var)			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 287/1
Zemin No	: 99618191	Yüzölçüm	: 3.760,52 m ²
İl / İlçe	: İZMİR/SEFERİHİSAR	Ana Taş. Nitelik	: Arsa
Kurum Adı	: Seferihisar TM		
Mahalle / Köy Adı	: DÜZCE Mah.		
Mevki	: AĞAÇŞİMESİ KARAKAYALAR		
Çift / Sayfa No	: 22 / 2072		
Kayıt Durum	: Aktif		
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Malik	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
425101554	ŞEHİTİMUS KORTAK : BEİTÇET Oğlu	Hisse Pay/Payda	Metrekare
		1/AM	3.760,52
			İmar (TSM) - 18/04/2018 - 3744-

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



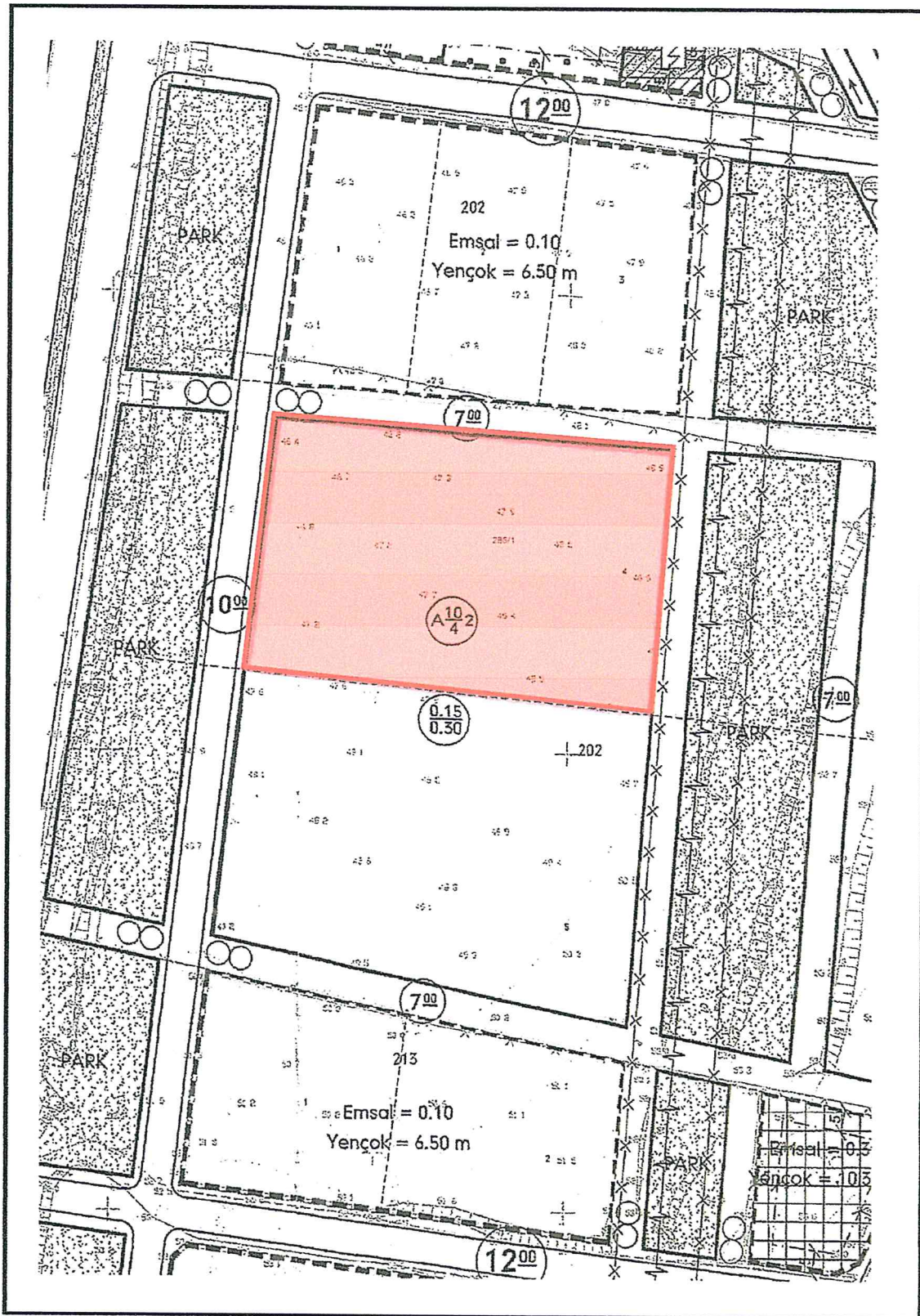


3- UYDU FOTOĞRAFI

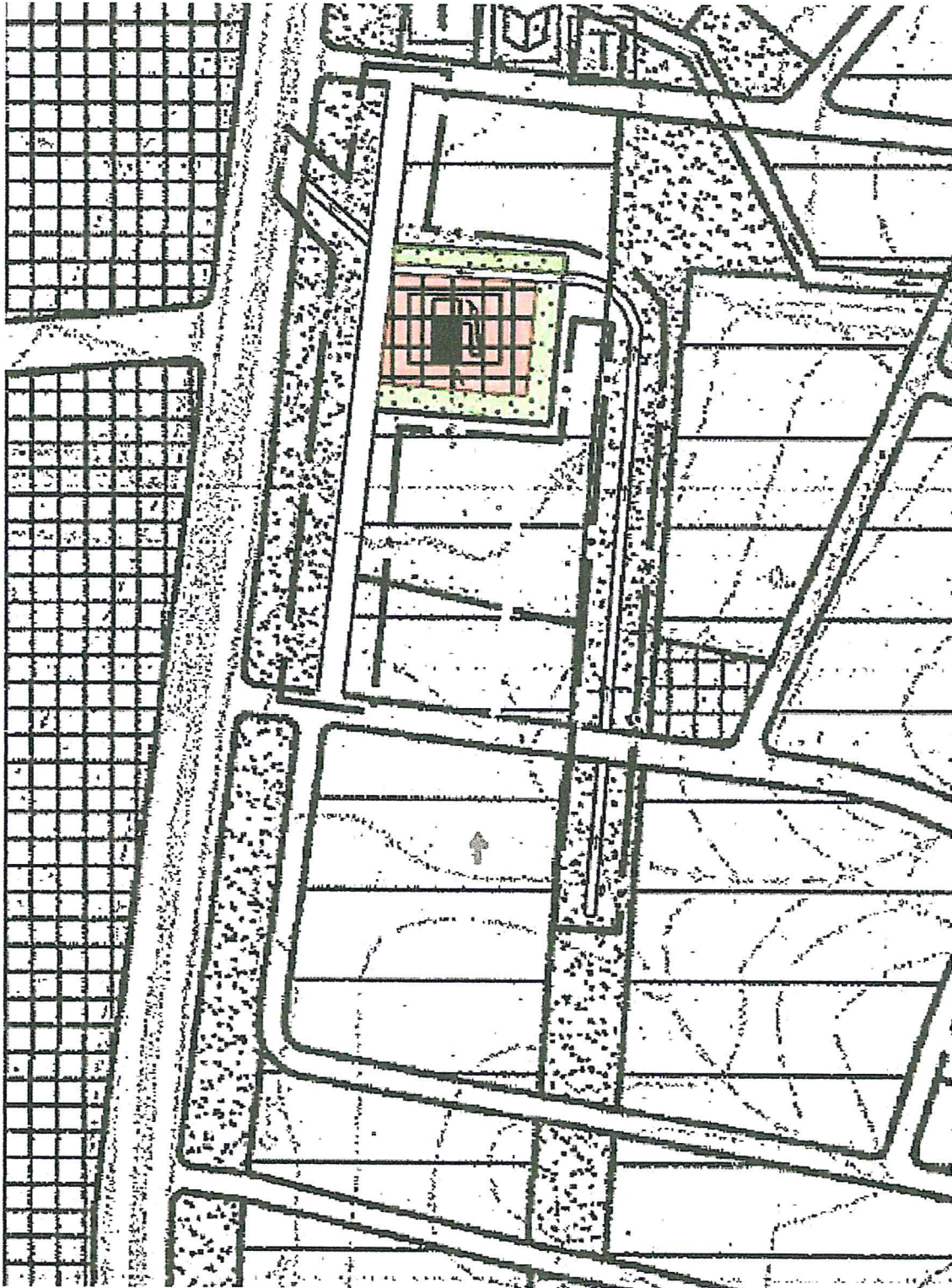


4-YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI





6- ÖNERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



7- ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI (BİLGİ PAFTASI)

