

**REEL**

DEĞERLEME

Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

29.02.2024

**T.C. BAŞBAKANLIK
SERMAYE PİYASASI KURULU BAŞKANLIĞI' NA**

İşbu İzahname' nin bir parçası olan aşağıda belirtilen değerleme raporlarında yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, tüm önemli yönleriyle, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Sayılarımızla,

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Berrin KURTULUŞ SEVER

Sorumlu Değerleme Uzmanı / Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

REEL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Büyükdere Cad./Raşit Rıza Sok. Ahmet Esin İş Mrk. No:14 Mecidiyeköy/İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.: 734 044 2485

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	ANA GAYRİMENKUL	Değerleme Raporu Tarihi ve Numarası
İSTANBUL	PENDİK	ŞEYHLİ	7445	G22B06C3B	BAHÇELİ BETONARME KARKAS İŞ YERİ	03.11.2023 MOPAS-2310206
MANİSA	SALİHLİ	SÜLEYMANIYE		1642	TARLA	03.11.2023 MOPAS-2310207
MANİSA	SALİHLİ	SÜLEYMANIYE		1626	SERA	03.11.2023 MOPAS-2310209
MANİSA	SALİHLİ	SÜLEYMANIYE		1626	İDARİ BİNA	
MANİSA	SALİHLİ	SÜLEYMANIYE		1626	PAKETLEME	
MANİSA	SALİHLİ	SÜLEYMANIYE		1626	İSİTMA OTOMASYON	

29.02.2024

**T.C. BAŞBAKANLIK
SERMAYE PİYASASI KURULU BAŞKANLIĞI' NA**

İşbu İzahname' nin bir parçası olan aşağıda belirtilen değerlendirme raporlarında yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, tüm önemli yönleriyle, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Sayılarımızla,

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Berrin KURTULUŞ SEVER

Sorumlu Değerleme Uzmanı / Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

REEL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Büyükdere Cad. Raşit Rıza Sok. Ahmet Esin İş Mrk
No:4 Mecidiyeköy İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D.: 734 044 2485

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	ANA GAYRİMENKUL	Değerleme Raporu Tarihi ve Numarası
Tekirdağ	Hayrabolu	İlyas	580	6	2 Katlı Betonarme Atık Su Arıtma Tesisleri,1 Katlı Betonarme Sanayi,2 Katlı Prefabrik Depolar,2 Katlı Prefabrik fabrika Binası Ve Arsası bina	03.11.2023 MOPAS-2310208

MOPAŞ MARKETÇİLİK GIDA SAN.VE TİC. A.Ş.

İSTANBUL İLİ PENDİK İLÇESİ'NDE
YER ALAN 10602 ADA 20 PARSEL ÜZERİNDEKİ
DEPO BİNASI VE İDARİ BİNA

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Bu belge *****
kimlik numaralı
AHMET ÖZGÜN
HERGÜL tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.




MOPAS-2310206 PENDİK

Tarih: 03/11/2023 16:24

Bu belge *****
kimlik numaralı
SERİFE SEDA
YÜCEL KARAGÖZ tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.




Tarih: 03/11/2023 16:06

Bu belge *****
kimlik numaralı
EREN KURT
EREN KURT tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.




Tarih: 03/11/2023 16:44

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	16.10.2023
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	17.10.2023
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	2.11.2023
RAPOR TARİHİ	3.11.2023
RAPOR NO	MOPAS-2310206
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ PENDİK İLÇESİ RAMAZANOĞLU MAHALLESİNDE YER ALAN 1 ADET İDARİ BİNA VE DEPO BİNASI
DEĞERLEME ADRESİ	RAMAZANOĞLU MAH. YILDIRIM BEYAZIT CAD NO:26 PENDİK/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A. Özgün HERGÜL Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402487) 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** - İmar durumu (kopya)
- Ek 5** - Tapu Sureti
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki 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 değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazın 31.12.2020-31.12.2021-30.12.2022 tarihindeki ve güncel pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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.

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 SAN.VE TİC. A.Ş.

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 taşınmazın 31.12.2020-31.12.2021-30.12.2022 değerlendirme tarihindeki ve güncel Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için MOPAS-2310206 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. A. Özgün HERGÜL raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak, ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır

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

Söz konusu taşınmaz için daha önceki tarihlerde şirketimiz tarafımızdan 1 adet rapor hazırlanmıştır. Rapor bilgileri aşağıda sunulmuştur.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	MOPAS-2301115		
Rapor Tarihi	14.04.2023		
Rapor Konusu	1 ADET İDARİ BİNA VE DEPO BİNASI		
Raporu Hazırlayanlar	A. Özgün HERGÜL Ş. Seda Yücel KARAGÖZ Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	153.874.000		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

10602 ADA 20 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: PENDİK
Bucağı	:
Mahallesi	: ŞEYHLİ
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	: G22b06c3c
Ada No	: 10602
Parsel No	: 20
Alanı	: 11.014,17
Vasfı	: BAHÇELİ BETONARME KARKAS İŞYERİ
Sınırı	: Planındadır
Sahibi	: MOPAŞ MARKETÇİLİK VE GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 905455/1101417 PENDİK BELEDİYESİ 195962/1101417
Yevmiye No	: 48331
Cilt No	: 79
Sayfa No	: 7716
Tapu Tarihi	: 14.09.2022

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 17.10.2023 tarih ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Tasınmaz Degerleme Basvuru Sistemi üzerinden müşteri tarafından alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Beyan:

Diğer (Konusu:Cins değişikliği için 13/a ilişik kesme yazısı dosyasında mevcuttur. (Tarih: 21.07.2020 Sayı: E534240 (21.07.2020-25254)

Serh:

Kira Şerhi: TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1 YKR bedelle. (24.04.2006-4218)

(Beyan ve şerhlerin taşınmazın alım-satımına engel teşkil edilmediği kanaatine varılmıştır.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

İmar uygulaması nedeni ile 14.09.2022 tarih ve 48331 yevmiye numarası ile gayrimenkulun tescil edildiği gözlemlenmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Pendik Belediyesi'nden temin edilen imar durumuna göre 30.09.2011 tasdik tarihli Şeyhli Kurtköy Sanayi Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı içerisinde Kaks:0.80 H:2 kat (Hava Mania Kriterlerinin aşmamak koşulu ile) olan Büyük Sanayi Alanı içerisinde yer almaktadır. Şifahi sorgulamada herhangi bir terkinin bulunmadığı imar uygulaması gördüğü bilgisi alınmıştır. Bazı plan notları aşağıda sunulmuştur:

* Umumi Hıfzısıhha Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak çevre ve sağlık koşulları gözetilerek toplu olarak yer almaları öngörülen ileri teknoloji kullanan sanayi alanlarıdır. Mevcut sanayi alanları, sağlıklı bir yapıya kavuşturulacak ve yeniden organizasyonu sağlanacak, sanayi birimlerinin teknolojisi geliştirilecek, yapıları iyileştirilecek ve çevreye duyarlı hale getirilecektir.

* 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre yapılacak imar uygulamaları neticesinde terklerin kamu eline geçmesi ve yeni imar parsellerinin oluşmasından sonra yapılacak ifrazlarda parsel büyüklüğü 5000 m²'den az olamaz.

* Yine bu alanlarda, gayri sıhhi müesseseler yönetmeliğinde belirtilen her türlü çevreyi kirlетici tesisler ile yanıcı, parlayıcı-patlayıcı, aşındırıcı ürünler imal eden ve depolayan tesisler yer alamaz.

* Bu alanlarda "lojistik ve depolama alanları" yapılabilir.

* Büyük sanayi alanlarının otopark ihtiyaçları İstanbul Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi fonksiyon alanları içinde çözümlenecektir.

* Büyük sanayi parsellerinde KAKS alanının %20 sini aşmayan idari tesis binaları yer alabilir. Bu alanlar en fazla 5 kat olmak üzere emsale dahildir. Bu binalarda; toplantı salonları, yönetim birimleri, ofis, revir, kreş, kütüphane, yemekhane ve benzeri fonksiyonlar yer alabilir.

* 25 m.'lik en kesitli ana ulaşım aksına cepheli büyük sanayilere ait parsellerin toplam alanın % 5'lik bölümünde maksimum TAKS: 0.30 ve maksimum 5 kat olmak üzere ticari bina yapılabilir ve T1 ticaret alanlarında belirtilen fonksiyonlar yer alabilir.

* T-1 rumuzlu Ticaret Alanlarında yapılanma koşulları: Maksimum 5 kat olmak üzere maksimum TAKS: 0.30'dur.



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

Son üç yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir. İmar uygulaması sonucunda taşınmazın ada parsel numarası değişmiştir. Taşınmazın eski ada parsel 7445 ada 4 parsel iken güncel ada parseli 10602 ada 20 olarak tescil edilmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Pendik Belediyesi İmar Arşivi'nde taşınmaza ait dosya dijital ortamda incelenmiştir. Binalara ait 10.06.2005 tarih ve 2/84 numaralı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Bu belge 10.292,88 m² için düzenlenmiştir. Toplam kat sayısı 5; inşaat sınıfı yapı grubu IIIB dir. 02.02.2007 tarih ve 60 numaralı tadilat ruhsatı bulunmaktadır. Bu belge de 10.292,88 m² için düzenlenmiştir. Toplam kat sayısı 5; inşaat sınıfı yapı grubu IIIB dir. 25.12.2015 tarih ve 1398 numaralı yeniden yapı ruhsatı bulunmaktadır. Bu ruhsat 2. normal katın üstüne 3. normal kat eklenmesi ile ilgili olarak düzenlenmiştir. Toplam inşaat alanı 10.740,61 m² toplam kat sayısı ise 5 dir.

23.03.2016 tarih ve 325 numaralı isim değişikliği ruhsatı bulunmaktadır. Bu belge 10.740,61 m² için düzenlenmiştir. Toplam kat sayısı 5; inşaat sınıfı yapı grubu IIIB dir. Birim fiyat değişikliğine istinaden düzenlenmiştir. Yapıya ait 19.03.2019 tarih ve 16 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Bu belgenin 2007 tarihli tadilat ruhsatına istinaden düzenlendiği düşünülmektedir. Toplam kat sayısı 4, inşaat sınıfı/yapı grubu IIIB, inşaat alanı ise 10.292,88 m² dir. 11.02.2022 tarih ve 44 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Toplam kat sayısı 5, inşaat sınıfı/yapı grubu IIIB, inşaat alanı ise 10.740,61 m² dir.

İSKAN BİLGİLERİ										
ADA / PARSEL NO	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
10602/20	19.03.2009	16	Tadilat	İşyeri	1	1	3	4	3B	10.292,88
10602/20	11.02.2022	44	İsim Değişikliği	İşyeri	1	1	4	5	3B	10.740,61
TOPLAM										

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazın yasal olarak alınması gerekli evrakların alınmış olduğu, yapı kullanma izin belgesi ve cins değişikliğinin tamamlandığı gözlemlenmiştir. Yapı büyük ölçüde mimari projesi ile uyumlu durumdadır. Binanın kuzey doğu cephesinde proje harici yapılmış olan yemekhane bölümü bulunduğu gözlemlenmiştir. Bu kısım yaklaşık 180 m² oturumlu ve 2 katlı olduğu gözlemlenmiştir. Taşınmazın tapu kaydındaki niteliği ile uyumlu olduğu gözlemlenmiştir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Okaner Yapı Denetim Ltd.Şti.- Küçükyalı Merkez Mah. Yavru Sokak Köşem Apartmanı No:5 İç Kapı No:4 Maltepe/İstanbul

Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait 06.10.2020 tarih ve M2434D09C6D60 numaralı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır. Bu belge 10.744,05 m² toplam kapalı için düzenlenmiştir. Enerji performans grubu C dir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

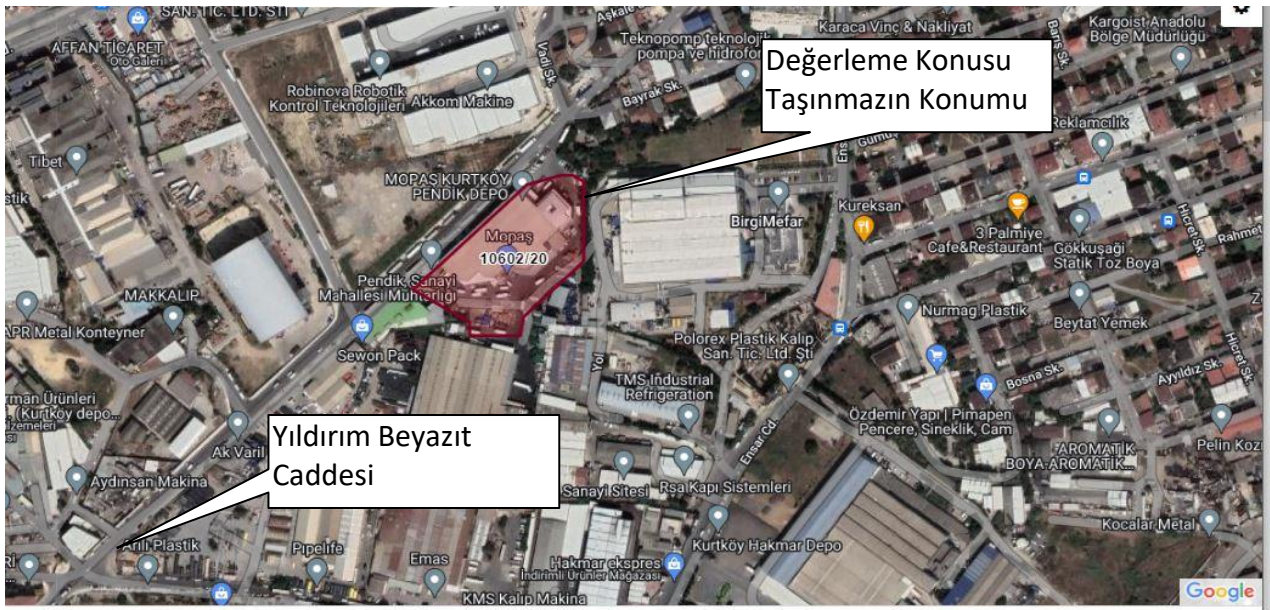
Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Pendik İlçesi, Ramazanoğlu Mahallesi içerisinde yer alan 10602 ada 20 parselde konumlu "BAHÇELİ BETONARME KARKAS İŞYERİ" nitelikli cins tashihli taşınmazdır. Parsel üzerinde birbiri ile entegre şekilde kullanılan 5 katlı idari yönetim binası ve 2 katlı depolama amaçlı bina yer almaktadır. Parselin cadde cephesi yaklaşık 130 metredir.

İdari bina projesine göre ve mevcut durumda yaklaşık 535 m² oturuma sahiptir. Bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat kullanımından oluşmaktadır. Binanın bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kat oturumu aynı olup 3. normal kat çekme kat olarak teraslı inşa edilmiştir. Binanın bodrum katında depo alanları, ortak kullanım alanları, zemin kat ve normal katlarında resepsiyon, ofis hacimleri yer almaktadır. 3. katta ise yönetim bölümleri ve yönetim ofisleri yer almaktadır. Binanın bodrum kat ve zemin katından depolama kısmına geçiş bölümleri bulunmaktadır. İdari bina toplam olarak yaklaşık 2.586 m² brüt alanlıdır.

Depo binası bodrum kat ve zemin kat kullanımlarından oluşmaktadır. Projesine göre bodrum kat otopark, sığınak, binaya ait su deposu ve depo alanlarından oluşmaktadır. Bu katın mahallen yapılan incelemede tümünün depolama amaçlı olarak kullanıldığı gözlemlenmiştir. Zemin kat ise proje ve mevcut durumda depolama amaçlı olarak kullanılmaktadır. Her iki katta yaklaşık 4077 m² brüt kapalı alana sahip durumdadır. Depolama amaçlı kullanım alanı yaklaşık toplam 8.154 m² olarak hesaplanmıştır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Ramazanoğlu Mahallesi içerisinde Yıldırım Beyazıt Caddesi üzerinde konumlanmıştır. Yakın çevresi benzer nitelikte lojistik, depolama ve sanayi yerleşimlerinden oluşmaktadır. Taşınmaz ana aks olan Ankara Caddesi'ne de yakın bir konumda yer almaktadır. TEM çevreyolu ve E5 çevreyolu erişimi rahat durumda olup Sabiha Gökçen Havalimanı yerleşkesine de yakın bir noktada bulunmaktadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaza E-5 çevreyolu üzerinden veya TEM çevreyolu ve bağlantı yolu üzerinden Ankara Caddesi vasıtası ile Kurtköy yerleşimine ulaşıldıktan sonra Ankara Caddesi'nden muhtelif ara yollar vasıtası ile Yıldırım Beyazıt Caddesi'ne sapılarak bu cadde vasıtası ile ulaşılabilir. Toplu taşıma erişimi bulunmakta olup özel araçlarla da erişimi rahat durumdadır.

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

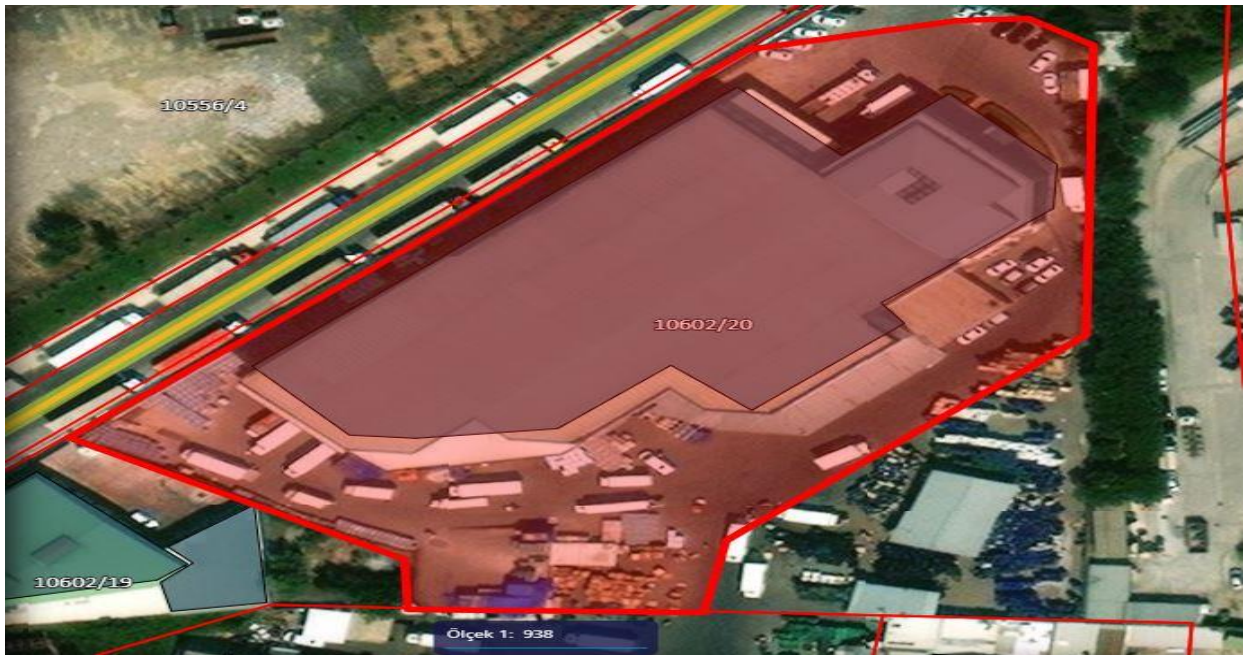
3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Pendik İlçesi, Ramazanoğlu Mahallesi içerisinde yer alan 10602 ada 20 parselde konumlu "BAHÇELİ BETONARME KARKAS İŞYERİ" nitelikli cins tashihi taşınmazdır. Parsel üzerinde birbiri ile entegre şekilde kullanılan 5 katlı idari yönetim binası ve 2 katlı depolama amaçlı bina yer almaktadır. Parselin cadde cephesi yaklaşık 130 metredir. Parsel geometrisi girintili çıkıntılı amorf şeklinde bir yapıya sahiptir.

İdari bina projesine göre ve mevcut durumda yaklaşık 535 m² oturma sahiptir. Bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat kullanımından oluşmaktadır. Binanın bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kat oturumu aynı olup 3. normal kat çekme kat olarak teraslı inşa edilmiştir. Binanın bodrum katında depo alanları, ortak kullanım alanları, zemin kat ve normal katlarında resepsiyon, ofis hacimleri yer almaktadır. 3. katta ise yönetim bölümleri ve yönetim ofisleri yer almaktadır. Binanın bodrum kat ve zemin katından depolama kısmına geçiş bölümleri bulunmaktadır. İdari bina toplam olarak yaklaşık **2.586 m²** brüt alanlıdır.

Depo binası bodrum kat ve zemin kat kullanımlarından oluşmaktadır. Projesine göre bodrum kat otopark, sığınak, binaya ait su deposu ve depo alanlarından oluşmaktadır. Bu katın mahallen yapılan incelemede tümünün depolama amaçlı olarak kullanıldığı gözlemlenmiştir. Zemin kat ise proje ve mevcut durumda depolama amaçlı olarak kullanılmaktadır. Her iki katta yaklaşık 4077 m² brüt kapalı alana sahip durumdadır. Depolama amaçlı kullanım alanı yaklaşık toplam **8.154 m²** olarak hesaplanmıştır.

Binanın kuzey doğu cephesinde yaklaşık 180 m² oturumlu 2 katlı proje harici bir imalat yapılmıştır. Mahallen yemekhane ve personel bölümü olarak kullanılmaktadır. Proje harici alan 360 m² olarak hesaplanmıştır.



Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	Blok
Yapı Sınıfı	:	3B
Kullanım Amacı	:	İdari Bina + Depo Binası
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Klima
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	-
Hidrofor	:	-
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	-
Çatı Tipi	:	Sandviç Panel
Dış Cephe	:	Cam giydirme, Sandviç panel
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	-
Cephesi	:	Cadde
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

Taşınmaz genel itibarı ile bakımlı durumdadır. İdari binada zeminler, seramik ve laminat parke; duvarlar saten ve plastik boyalıdır. Dış cephe cam giydirmedir. Depolama kısmında zeminler epoksi kaplı, yan ve dış cepheler sandviç paneldir. Tüm yapı mal sahibi firma tarafından kullanılmaktadır. Acil bir bakım veya tadilat ihtiyacına rastlanmamıştır.

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

Binanın kuzey doğu cephesinde yaklaşık 180 m² oturumlu 2 katlı proje harici bir imalat yapılmıştır. Mahallen yemekhane ve personel bölümü olarak kullanılmaktadır. Projesine uygun haline getirilebilir nitelikte olduğu öngörülmektedir. Taşınmaz iskan belgesini almış ve cins değişikliği tamamlanmıştır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 10.390 iken İstanbul'da \$ 18,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.907.951 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2022 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Pendik İlçesi

Pendik, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda, Marmara Denizi'ne sahili olan ve Kocaeli Yarımadası'nda yer alan bir ilçedir. Güneydoğuda Tuzla, doğuda Kocaeli'nin Gebze ilçesi, kuzeyde Şile ve Çekmeköy, batıda Kartal, Sancaktepe ve Sultanbeyli, güneyde ise Marmara Denizi ile çevrilmiştir. Yaklaşık 200 km² lik bir alana yayılmış olup 9 km sahil şeridi bulunmaktadır. Pendik'in yüzey şekilleri genel olarak engebeldir. Deniz kıyısı kil ve kum ile kıyından itibaren kuzeye doğru silislerle kaplıdır. İstanbul'un tek ve en yüksek dağı olan Aydos ile sınır olan Pendik, Balıca Ağılbayırı, Karabayır tepelerine de sahiptir. Ayrıca üzerinde İBB Sosyal tesislerini barındıran Gözdağı'da en yüksek noktalardan biridir. Riva Deresi, Balıca Deresi Ömerli Barajına dökülen akarsulardır. Büyükdere Kurtköy'den çıkarak Tuzla sınırlarına gider.

İstanbul'un en büyük su kaynaklarından olan Ömerli Barajı'nda Pendik sınırlarındadır. Çok geniş topraklara sahip Pendik'te TEM güneyi tamamen yerleşim yerleriyle kaplıdır, kuzeyde ise yalnızca 5 köy bulunmaktadır.

Pendik İlçesi 04.07.1987 tarih ve 19507 Sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 3392 sayılı Kanun ile Kartal İlçesinden ayrılmış ve 11.08.1988 tarihinde teşkilatlanmasını tamamlayarak fiilen faaliyete geçmiştir. 1992 yılında Tuzla, Pendik ilçesinden ayrılarak müstakil ilçe haline gelmiştir. Bir Belediye, 36 Mahalle diğer kamu kurum ve kuruluşları bulunmaktadır. İlçe iklimi Karadeniz'in yağışlı iklimi ile Akdeniz'in ılıman iklimi arasında geçiş teşkil eder. Kışın Balkan yarımadasından gelen soğuk rüzgârlar ve Karadeniz'in yağışlı havası ilçemizde etkisini gösterir. İlçemiz, yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yarı nemli bir iklime sahiptir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre ilçenin Toplam Nüfusu 750.435 kişidir.

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 ulaşılmış 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. Bütçe 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 sürmüştür, 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 kırılmalıklar sürmüştür. (Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

Pandemi döneminden güçlü bir şekilde çıkan Türkiye ekonomisinin büyüme hızı, 2022 yılı itibarıyla beklendiği gibi yavaşladı. Türkiye ekonomisi zincirleşmiş 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, İlk 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 ayrılan 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 yavaşlasa 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

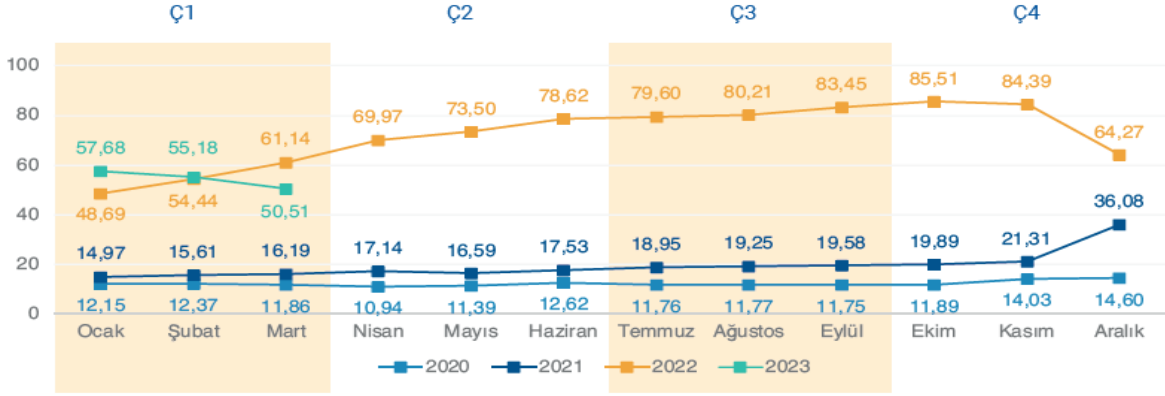
GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 arttı.

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, İlk 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 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. 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. Şehirlere 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 hali hazırda 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 işinde 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 süregelmeye başlamesi 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 dönemde 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 yapı 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)

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

- Genel olarak, özellikle daha yeni jenerasyondaki çalışanlar tam zamanlı olarak ofise dönmek istemiyorlar. İş gününün belirli günlerinde ofis içerisinde, belirli günlerinde ise ofis dışında çalışma şeklinde uygulanan hibrit çalışma düzeni yaygınlaşarak kalıcı hale geldi.
- Uzaktan çalışmanın yaygınlaşmasıyla ve ofislerdeki çalışma alanı azalırken, çalışanlar için ayrılan sosyal ve ortak kullanım alanları arttı. Çalışanların beklentisi doğrultusunda ofisler, çalışma alanı fonksiyonu yanına sosyalleşme alanı kavramını da ekledi. Ancak, kişi başına düşen ideal brüt ofis alanında azalma oldu.
- Uzaktan çalışma alışkanlığının oluşması, firmaları daha esnek hale getirdi. Esnek çalışma ve hazır ofislere olan talebin artmasıyla hazır ofis arzında ciddi bir artış oldu.
- Firmalar, pandemi ve depremden sonra İstanbul ve deprem riski olan alanlara alternatif lokasyonlara yöneldiler. İstanbul'daki bazı firmalar Ankara'da da ofis açtılar. Pek çok firma da olası bir İstanbul depreminde şehirden tahliye ve minimum kesintiyle uzaktan veya başka ilden çalışmayı sağlayacak afet risk senaryolarını çalışıyor.
- Merkez ofisi İstanbul'da olup uzaktan çalışma modeliyle şehir dışından ve özellikle güneydeki bölgelerden çalışanların sayısı arttı.
- Önümüzdeki dönemde yeni ofis binalarının ESG (Enviromental, Social, Governance - Çevresel, Sosyal, Yönetişim) kriterlerini karşılayacak şekilde inşa edilmesi ve eski ofis binalarının da depreme dayanıklı ve ESG kriterlerini karşılayacak şekilde modernizasyonu gündemdeki konu olacak.
- Firma ve çalışanların tercihleri doğrultusunda zemini daha sağlam olan bölgeler ve depreme dayanıklı olduğu düşünülen ofis projelerinin ön plana çıkması bekleniyor.

2023'ün ilk yarısı, Türkiye Genel Seçimleri öncesi belirsizliklerle geçerken; dönem seçim sonrası kabinenin kurulup yeni ekonomik politikaların yürürlüğe girmesi ile sonlanmıştır. Ayrıca 6 Şubat'ta Türkiye'nin doğu illerini etkileyen deprem felaketi ile deprem ülkesi olan Türkiye'de yapı arzı hakkında çeşitli tartışmalar gün yüzüne çıkmış ve ticari gayrimenkullerde deprem dayanıklılık raporları başta olmak üzere zemin ve temel etüt raporları kullanıcılar ve yatırımcılar tarafından öncelikli olarak talep edilmeye başlanmıştır. (Gyoder, 2023, 2.Çeyrek Raporu)

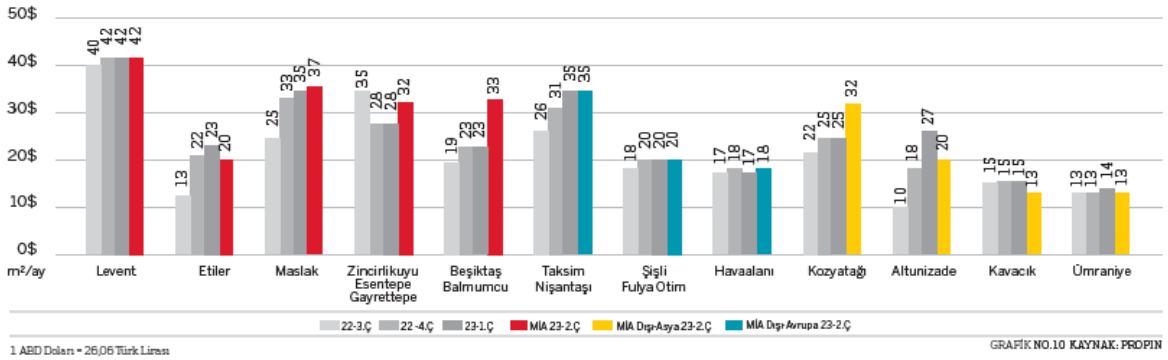
2023 yılının ilk yarısında İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak sabit kalmıştır. Yılın ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı ise 34.589 m² iken, ikinci çeyrekte 72.603 m² kaydedilmiştir. Böylece yılın ilk yarısında gerçekleşen kiralama işlemi toplamı 107.192 m²'ye ulaşmıştır. Bir önceki yılın aynı dönemine göre %50'den fazla oranda düşüş göstermiştir. Metrekare bazında ise anlaşmaların, %23,1'i MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla düşüş kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %54,3'ü Anadolu yakasında ve %22,6'sı ise Avrupa yakasında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla tüm bölgelerde düşüş kaydedilmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Polat Holding (11.000m², Polat Piyalepaşa), Boeing (3,233, Teknopark İstanbul), Maersk (3,000, Akkom Cessas Plaza), Repcon (2,500, Unilever), Mastercard (2,054, Smart Office - Maslak One), Martı Container (2,010, Akel İş Merkezi), Migros (1,928, NidaKule Batı), 3M (1,560, NidaKule Güney), Strauman Implant (1,530, Torun Center), Dünya Sağlık Örgütü (1,530, Torun Center), Yonpaş Orman Urunleri (1,530, Torun Center) bulunmaktadır. Birincil ofis kiralaları ise 37 ABD\$ olarak seyrederken, geçen yıla kıyasla ofis kiralaları dolar bazında %60,9 oranında artış göstermiştir. Son beş yılın en yüksek seviyesinde yerini bu çeyrekte koruyan birincil ofis kiralaları en son 2017 yılının üçüncü çeyreğinde ABD\$ 37 seviyelerinde kaydedilmiştir.

Genel sektör görünümüne bakıldığında ise dekorasyonlu ofislere olan talebin artışı dikkat çekmektedir. İnşaat maliyetlerinin yükselmesiyle şirketlerin ilk yatırım maliyetlerinin artmış olması hazır ve 2.el dekorasyonlu ofislere olan talebi arttırmıştır. Pandemi döneminde de rağbet gören hazır ofislerin boşluk oranlarının azaldığı ve bu durumun kiralalar üzerinde yukarı yönlü bir baskı yarattığı görülmektedir. Ayrıca pandemi sonrası artan nitelikli A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranları ciddi düşüş kaydetmiştir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı 2021 yılında %20'lerde seyrederken, 2022 yılı ve 2023 yılının ilk yarısında %12 kaydedilmektedir. Diğer taraftan Şeker Kule gibi fonksiyon değişikliğine giden binalar piyasadaki arz sıkıntısını derinleştirmektedir. Bu durumda boşluk oranlarındaki düşüş ve arz kısıtlılığı neticesinde ABD\$ bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla bu çeyrekte %61'lik bir artış kaydedilmiştir. Önümüzdeki dönemde yükselen talebin ve boşluk oranlarındaki düşüşün devam edeceği ve birincil kiralalar üzerinde yukarı yönlü hareketin sürekliliğini koruyacağı öngörülmektedir.

ABD'deki ofis boşlukları, hibrit çalışma modellerine yönelik artan trend, küresel ekonomik durgunluk ve buna bağlı işten çıkarmalar gibi çeşitli faktörlere bağlı olarak artmıştır. Diğer yandan, Avrupa'da artık modern çalışma ortamlarının gereksinimlerini karşılamayan eski ofis arzından dolayı boşluk oranlarında artış görülmektedir. Cushman & Wakefield | TR International'ın Obsolescence Equals Opportunity raporuna göre; 2030'a kadar, binaların özelliklerinin iyileştirilmesi için yakın önlemler alınmadığı sürece, ofis arzının en fazla %24'ünün kiracı gereksinimlerini karşılamak için uygun olacağı açıklanmıştır. Bu tartışmaların ortasında, İstanbul'da ise ofise dönüşün etkisiyle birlikte artan ofis kullanımına bağlı olarak boşluk oranlarında ciddi bir düşüş görülmektedir. 17 Nisan'da küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin bankalar etabı açıldı. Böylece, Vakıfbank, Ziraat Bankası ve Halk Bank'ın ilgili birimleri faaliyete geçti. Diğer etaplarında bu yıl içerisinde tamamlanarak yaklaşık 1,5 milyon m² arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve kamu kurumları tarafından kullanılacaktır.

Propin 2023, 2.Çeyrek Araştırma Raporuna göre; İstanbul Ofis Pazarı'nın 2023 2. Çeyrek Dönemi özet verileri şu şekildedir:

- Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %21,9; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %11,9 oldu. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 21,2 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 7,1 ABD Doları /m² /ay olarak hesaplandı.
- MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %11,4; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 10,3 ABD Doları /m² /ay seviyesindeydi.
- MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %12,2; kira ortalaması 13,7 ABD Doları /m² /ay olarak kaydedildi.
- En yüksek kira talep edilen bölge 2023 ikinci çeyrek dönemde MİA'da yer alan Levent bölgesi oldu. Bu bölgede talep edilen en yüksek kira rakamı 42 ABD Doları /m² /ay olarak belirlendi.



1 ABD Doları = 26,06 Türk Lirası

GRAFİK NO.10 KAYNAK: PROPIN

Piyasada kiracıların talep ettikleri nitelikte boş ofis arzının giderek azaldığını gözlemliyoruz. Nitelikli ofislere olan talepteki artışa karşılık, arza yeni ofis stoku eklenmemesinin kira fiyatlarının artmasında en büyük etken olduğunu düşünüyoruz. 2023 yılı ilk yarısında yaklaşık 26.285m² yeni kiralama işlemi gerçekleşti. Bu işlemlerin %36,4'ü Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde, %22,3'ü MİA bölgesinde, %20,6'sı İstanbul Doğu bölgesinde gerçekleşti. Pandemi dönemi başında yeni kiralama talebinin sınırlı kalmasından dolayı artan A sınıfı ofislerdeki boşluk oranları, 2021 yılından itibaren firmaların kademeli olarak ofise dönüşlerinin yarattığı talep artışıyla beraber tekrar düşmeye başlamıştı. 2022 yılında ise boşluk oranlarındaki bu düşüş, arz artışının talep artışı karşısında sınırlı kalmasıyla hız kazandı. 2023 yılının ilk yarısında da ofis boşluk oranları bu eğilimi devam ettirdi ve 421 baz puan azalarak İstanbul genelinde boşluk oranı %14,9 olarak gerçekleşti. Artan nitelikli ofis talebi nedeniyle müşterilerin A sınıfı ofis bulmakta zorluk yaşadığını gözlemliyoruz.

Önümüzdeki üç yıl içerisinde İstanbul A sınıfı kiralanabilir ofis arzına eklenecek 890.995m² ofis alanı bulunuyor. Stoka eklenecek bu ofis alanının %79'u Kozyatağı/ Ataşehir, %15'si MİA ve %6'sı Maslak bölgelerinde yer alıyor. Bu dönemde inşaat aşamasındaki projelerde yavaşlama yaşanmasının yanı sıra, planlama aşamasında olan projeler de sınırlı kaldı. 2023 yılının ilk yarısında da bir önceki dönemdeki gibi boşluk oranının hızlı bir şekilde düşmesine rağmen, artan maliyetler ve özellikle İstanbul Finans Merkezi'nde arza eklenmesi beklenen ofis stoku dolayısıyla geliştiriciler ofis projesi geliştirme konusunda isteksiz kalmaya devam ediyor.

İstanbul Finans Merkezi projesinin 2023 yılında tamamlanması bekleniyor. Böylece mevcut stoka eklenecek olan yaklaşık 703.000m² ofis stoku bölgedeki boşluk oranında artışa neden olacak. Fakat projede yer alacak finans kuruluşlarının taşınma işlemlerinden sonra, bu alana yeni taşınmaların da gündeme gelmesini bekliyoruz. 2023 ve 2024 yılında da azalmaya devam etmesi beklenen boşluk oranlarının İstanbul Finans Merkezinin açılmasıyla yerini artışa bırakmasını bekliyoruz.

2023 yılında da hibrid çalışma modelini kalıcı hale getirmeyi planlayan şirketlerin sayısı oldukça arttı. Ofis binalarındaki çalışma alanı ağırlığı azalmasına rağmen, sosyal alanların artmasıyla beraber toplam talep tarafında belirgin bir daralma söz konusu olmadı. Eski ve özellikle pandemi sonrası dönemde oluşan ihtiyaçlara altyapısı cevap veremeyen binalardaki kullanıcıların yeni ofis binalarına doğru yer değiştirme planları, talebi canlı tutmaya devam ediyor. 2023 yılında ofis piyasasında açılabilir camlara, teras alanlarına, taze hava ile havalandırma sistemine, dezenfekte edilen soğutma-ısıtma sistemlerine ve akıllı teknolojiye sahip binalara olan talebin artarak devam edeceğini düşünüyoruz. (Colliers International, 2023, İlk Yarı Raporu).

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	₺35.398	₺33.484	₺42.394
İzmir	₺28.845	₺28.564	₺31.968
Bursa	₺21.244	₺22.602	₺20.681
Ankara	₺22.303	₺22.344	₺26.042
Antalya	₺29.939	₺29.141	₺31.748
Kocaeli	₺21.218	₺21.762	₺20.170
Adana	₺18.624	₺19.812	₺18.343

Kaynak: Endeksa
*Haz'23 itibarıyla.

Avrupa Yakası	Ç4'22			Ç1'23			Ç2'23		
	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Levent - Etiler	886	9,0	35	886	8,4	37	886	8,4	37
Maslak	927	18,4	20	927	18,9	22	927	18,9	22
Z. Kuyu - Şişli Hattı	529	8,2	25	529	8,0	25	529	8,0	25
Taksim ve Çevresi	187	10,3	15	206	6,6	15	206	6,6	15
Kağıthane	289	21,1	13	309	25,2	13	309	25,2	13
Beşiktaş *	105	14,7	20	105	18,8	20	105	18,8	20
Batı İstanbul **	673	4,7	10	674	4,0	10	674	4,0	10
Cendere-Seyrantepe	376	37,2	10	376	35,6	13	376	35,6	13
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Kavacık	93	11,4	10	93	4,8	10	93	4,8	10
Ümraniye	745	10,3	12	745	9,9	12	745	9,9	12
Altunizade	86	36,2	13	86	36,2	15	86	36,2	15
Kozyatağı	806	17,7	17	768	14,0	22	768	14,0	22
Doğu İstanbul***	511	30,0	9	511	28,0	10	511	28,0	10

2023 Yılı 2. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m² olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. İstanbul genelinde bu çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 72,6 bin m², bir önceki çeyreğe göre %110 artış, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %40 azalış gösterdi.

Kaynak: Ofis verileri Cushman & Wakefield / TR International tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

*Nişantaşı-Akaretler-Barbaros-Maçka-Teşvikiye bölgelerini kapsamaktadır.

**Güneşli-Yenibosna-Bakırköy-İbethi bölgelerini kapsamaktadır.

***Küçükyağ-Maltepe-Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

****Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlendirme yapılabilecektir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Pendik Belediyesi İmar Müdürlüğü, imar durum bürosu ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Net imar parselidir.
- * Merkeze yakın konumda yer almaktadır.
- * Ulaşılabilirliği iyidir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- * Projesinden farklı uygulamaları 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 değerlendirme çalışmasında;

Taşınmazın değerinin tespitinde

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı

EMSAL BİLGİLERİ (ARSA NİTELİKLİ GÜNCEL EKİM 2023)

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Barbaros Lurci Gayrimenkul

TEL ; 0 532 223 87 51

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Pendik Kurtköy yerleşimi içerisinde Kaks:0.80 sanayi imarlı ifrazlı terkleri yapılmış arsa satılık durumdadır. 2.500 m2 bodrum kat, 2000 m2 düz giriş kapalı alan inşa edilebileceği beyan edilmiştir. 85.000.000 TL bedelle satılıktır. Uzun süredir satılık olup, 8-9 ay içerisinde istenilen rakamda %50 artış yapıldığı görülmüştür.

SATILIK 3057 .-M² 85.000.000 .-TL 27.805 .-TL/M²

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Yavuz Gayrimenkul

TEL ; 0 533 696 13 53

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Aynı lokasyonda küçük metrajlı sanayi imarlı parsel satılık durumdadır. 233 m2 yüzölçümlü parsel için 4.250.000 TL istenmektedir. Metraj olarak değerlendirme konusu taşınmaza çok küçüktür.

SATILIK 233 .-M² 4.250.000 .-TL 18.240 .-TL/M²

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Altın Emlak

TEL ; 0 549 419 99 99

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Yayalar Mahallesi'nde Kaks:1.50 Taks:0.40 H:30.50 m. olan konut arsası satılık durumdadır. 369 m2 yüzölçümlü parsel için 7.900.000 TL istenmektedir. Yapılaşma koşulları daha iyi olup konut lejantlıdır.

SATILIK 369 .-M² 7.900.000 .-TL 21.409 .-TL/M²

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Sahibinden

TEL ; 0 535 027 54 64

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Aynı lokasyonda sanayi imarlı 2 parsel satılık durumdadır. 2 parselin toplam yüzölçümünün 652 m2 olduğu beyan edilmiştir. Aynı yapılaşma koşullarına sahip olup metraj olarak çok küçüktür. 21.445.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 652 .-M² 21.445.000 .-TL 32.891 .-TL/M²

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TOKİ

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

TOKİ 1-2 Kasım 2023 tarihli açık arttırma usulü ihale listesinde Tuzla, Orhanlı Mahallesi 8961 ada 1 parsel alanı 20.257,29m² olarak belirtilmiş, muhammen bedeli 232.958.835.-TL 'dir. Emsal=1.00, Lojistik imarlıdır. %35 peşin, 48 ay vadeli satış rakamıdır.

MUHAMMEN BEDEL 20257 .-M² 232.958.835 .-TL 11.500 .-TL/M²

EMSAL BİLGİLERİ (FABRİKA NİTELİKLİ GÜNCEL EKİM 2023)

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Yeditepe Team

TEL ; 0 533 423 04 94

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Ankara Caddesi'ne 3. parsel konumunda yer alan 6271 ada 8 parselde konumlu fabrika tesisi satılık durumdadır. 3.439,73 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde 2.536 m2 kapalı alanı bulunan fabrika satılık durumdadır. Kaks:1.75 H.30.50 m. ticaret imarlı yapılaşabileceği beyan edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaza göre yapılaşma koşulları daha iyi durumdadır.

SATILIK 2536 .-M² 142.000.000 .-TL 55.994 .-TL/M²

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Remax Tan

TEL ; 0 532 480 19 15

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Aynı lokasyon içerisinde 675 m2 arsa içerisinde yer alan 4 katlı fabrika binası satılık durumdadır. 4 katlı yapı 3.200 m2 kapalı alana sahip durumdadır. 30-35 yaş aralığındadır. Aynı yapılaşma koşullarına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir. Yapı yaşı yüksek arsa yüzölçümü küçüktür. 36.750.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 3200 .-M² 36.750.000 .-TL 11.484 .-TL/M²

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL ; 0 530 466 48 36

ALINAN BİLGİ

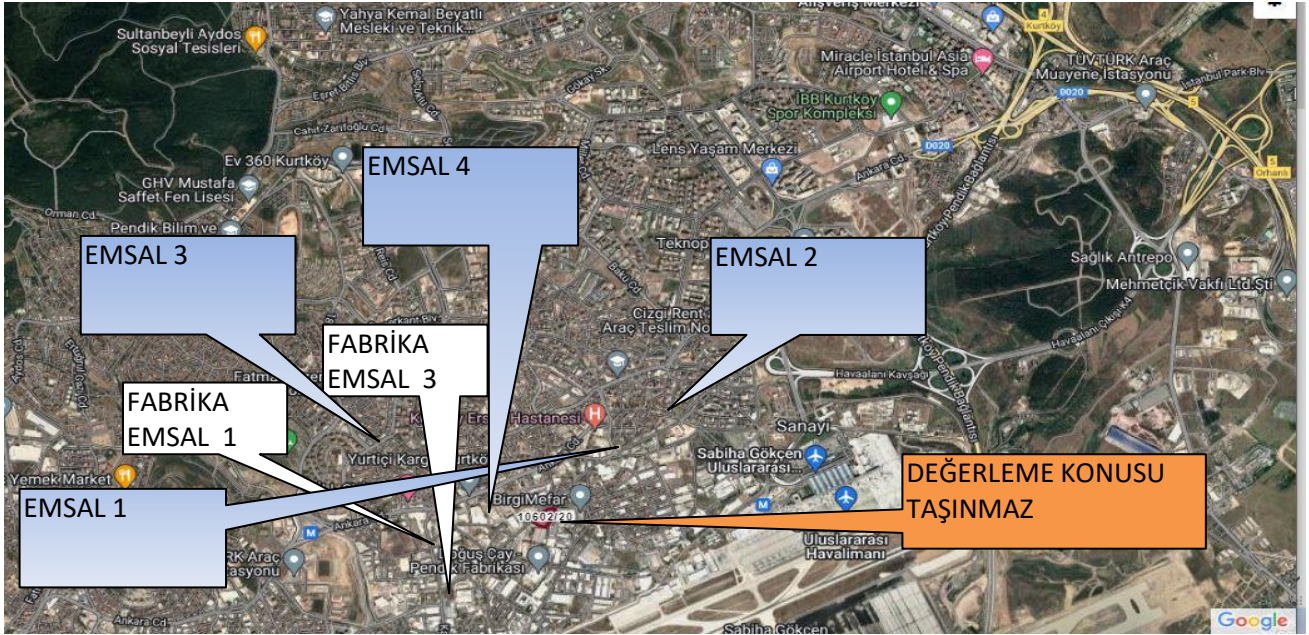
(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

5000 m2 arsa içerisinde 3.5 katlı fabrika tesisi satılık durumdadır. 5000 m2 kapalı alan ile pazarlanmaktadır. 145.000.000 TL bedelle satılıktır. Yapı 35 yaşındadır.

Kurtköy Başarı Emlak

SATILIK 5000 .-M² 145.000.000 .-TL 29.000 .-TL/M²

Emsal Krokisi



EMSAL BİLGİLERİ (KİRALIK EMSALLER EKİM 2023)

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL ; 0 546 672 42 56

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Sanayi mahallesi yerleşimi içerisinde 5000 m2 kullanımlı 14m. Giriş yüksekliği olan depo/antrepo kiralık durumdadır. 1.350.000 TL bedel istenmektedir. Pazarlık marjı bulunduğu düşünülmektedir.

Işık Team

KİRALIK 5000 .-M² 1.350.000 .-TL 270 .-TL/M²

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL ; 0 530 563 19 73

ALINAN BİLGİ

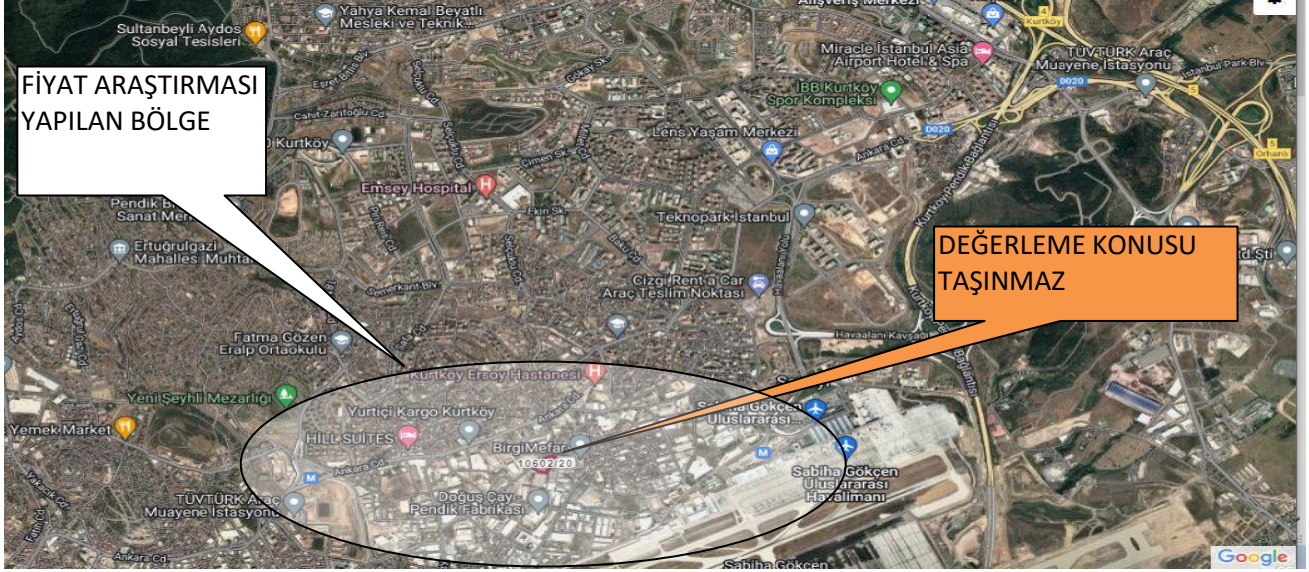
(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Antrepo depo nitelikli yeni yapı kiralık durumdadır. 6800 m2 kullanım için 1.000.000 TL istenmektedir.

Realty Blue Ticari Gayrimenkul

KİRALIK 6800 .-M² 1.000.000 .-TL 147 .-TL/M²

Emsal Krokisi



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 değerlendirme 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 değerlendirme 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

Taşınmazın arsası için emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Emsal arsaların imar koşulları, büyüklükleri, konumları vb. özellikleri dikate alınarak değerlendirme konusu taşınmaz için arsa birim m² değeri takdir edilmiştir.

Yapılan güncel arsa araştırmasında bedellerin geniş bir değer aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Küçük metrajlı gayrimenkuller için daha yüksek birim m2 değerleri istenmektedir.

Ayrıca fabrika emsalleri de bilgi amaçlı olarak raporda belirtilmiştir. Kiralık emsallerde yer verilmiş olup 150.-TL/m²/ay-250.-TL/m²/ay aralığında değiştiği görülmüştür. Ancak istenilen kira bedellerinin yüksek olduğu düşünülmektedir. Taşınmazın arsa alanı, yapı alanı ve niteliği göz önünde bulundurularak kira birim değeri takdir edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		85.000.000	4.250.000	232.958.835
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	11.014	3.057 27.805	233 18.240	20.257 11.500
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	ÇOK KÜÇÜK -30%	BÜYÜK 15%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	SANAYİ	SANAYİ BENZER 0%	SANAYİ BENZER 0%	LOJİSTİK ORTA İYİ -5%
YAPILAŞMA HAKKI		E=0.80		E=1.00
YAPILAŞMA HAKKINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA İYİ -5%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME	CADDE	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
KONUM		BENZER	KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	20%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	30%
TOPLAM DÜZELTME		-30%	-10%	35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	17.130	19.464	16.416	15.525

TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)
10602	20	11.014,17	17.130	188.672.732,10
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)				188.672.000,00
MOPAŞ MARKETÇİLİK VE GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 905455/1101417 DEĞERİ (-.TL)				155.104.000,00

Taşınmaz hisseli mülkiyet olup parsel üzerindeki yapıların MOPAŞ MARKETÇİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ne ait olduğu yapı ruhsat belgelerinden tespit edilmiştir. Arsa değeri MOPAŞ MARKETÇİLİK GIDA SAN. VE TİC. A.Ş. arsa payına düşen değer hesaplanarak belirlenmiştir.

TAŞINMAZIN KİRA DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)			
	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)
YASAL DURUM DEĞERİ	10.740,00	135	1.450.000,00
MEVCUT DURUM DEĞERİ	11.014,17	134	1.476.000,00

Kira değeri yapılar ve Mopaş Marketçilik Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Arsa hisse oranı düşünülmüş olarak takdir edilmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Değerleme konusu parsel Sanayi Alanı'nda yer almaktadır. Sanayi imarlı arsaların 11.500 - 30.000 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Taşınmaz ana cadde üzerinde, ticari hareketliliğin olduğu bir konumdadır.

Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda imar fonksiyonu, alanı, konumu göz önünde bulundurularak arsa birim değerinin, değerlendirme konusu 10602 ada 20 parsel için 15.030.-TL/M² olabileceği öngörülmüştür.

Taşınmaz hisseli mülkiyet olup parsel üzerindeki yapıların MOPAŞ MARKETÇİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ne ait olduğu yapı ruhsat belgelerinden tespit edilmiştir. Arsa değeri MOPAŞ MARKETÇİLİK GIDA SAN. VE TİC. A.Ş. arsa payına düşen değer hesaplanarak belirlenmiştir. Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, yapıların amortisman tutarlarının düşülmesi sureti ile elde edilen değerlerin ilave edilmesi ile parsel üzerindeki yapılarla birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

Yapının 2023 yılı Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından belirlemiş olan 3A yapı sınıfı birim maliyeti 7.500 m²/.-TL , 3B yapı sınıfı birim maliyeti m²/9.000.-TL dir. 2022 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Fabrika ve İmalathane Binası ve Sosyal Tesisleri' nin azami birim m² değeri 1.546,01.-TL/m²dir.

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 Beton , 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.

MOPAŞ MARKETÇİLİK VE GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. HİSSESİ MEVCUT DURUM DEĞERİ					
Arsa Değeri(*)	17.130 .-TL/M ²	X	9.054,55 M ²	=	155.104.000 .-TL
İdari Bina Değeri (Yasal Alan)	10.000 .-TL/M ²	X	2.586,00 M ²	=	25.860.000 .-TL
Depo Değeri (Yasal Alan)	8.500 .-TL/M ²	X	8.154,00 M ²	=	69.309.000 .-TL
Bina Değeri (Kaçak Alan)	7.700 .-TL/M ²	X	360,00 M ²	=	2.772.000 .-TL
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Betonlu , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.)				=	12.000.000 .-TL
				TOPLAM =	265.045.000 .-TL
				YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ =	265.045.000 .-TL

MOPAŞ MARKETÇİLİK VE GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. HİSSESİ YASAL DURUM DEĞERİ					
Arsa Değeri(*)	17.130 .-TL/M ²	X	9.054,55 M ²	=	155.104.000 .-TL
İdari Bina Değeri (Yasal Alan)	10.000 .-TL/M ²	X	2.586,00 M ²	=	25.860.000 .-TL
Depo Değeri (Yasal Alan)	8.500 .-TL/M ²	X	8.154,00 M ²	=	69.309.000 .-TL
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Betonlu , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.)				=	12.000.000 .-TL
				TOPLAM =	262.273.000 .-TL
				YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ =	262.273.000 .-TL

(*) **Arsa alanı Mopaş Marketçilik ve Gıda San. Ve Tic. A.Ş. Hissesine düşen alan olarak belirtilmiştir.**

GEÇMİŞ YILLARA DÖNÜK ANALİZ ÇALIŞMASI

EMSAL BİLGİLERİ (ARSA NİTELİKLİ)

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Kurtköy Başarı Emlak

TEL ; 0 530 466 48 36

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Aynı bölge içerisinde Kaks: 0.80 olan sanayi alanı satılık durumdadır. Parsel 1500 m² kullanımlı olup 25.000.000 TL bedelle satılıktır. Yüzölçümü olarak daha küçük metrajlıdır. İmar koşulları açısından aynı niteliktedir.

SATILIK 1500 .-M² 25.000.000 .-TL 16.667 .-TL/M²

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Altın Emlak Pendik

TEL ; 0 506 058 83 97

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Aynı mahalle içerisinde Küçük Sanayi Alanı içerisinde kalan Taks:0.25 H:2 kat yapılaşma koşuluna sahip 479 m² yüzölçümlü arsa satılık durumdadır. Parsel için 9.500.000 TL istenmektedir. 500 veya 1000 m² yi aşacak şekilde tevhit edildiği zaman yapılaşma koşulları artmaktadır. Yüzölçümü açısından değerlendirme konusu taşınmaza göre çok küçüktür.

SATILIK 479 .-M² 9.500.000 .-TL 19.833 .-TL/M²

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Sahibinden

TEL ; 0 532 304 78 30

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

T1 ticaret imarlı arsa Ankara Caddesi üzerinde konumlanmıştır. Kaks:1.75 H:30.50 m. Taks ise 0.40 olduğu beyan edilmiştir. 6.700 m² yüzölçümlü arsa 185.000.000 TL bedelle satılıktır. Parsel konumu, imar lejantı ve yapılaşma koşulları açısından daha değerlidir.

SATILIK 6700 .-M² 185.000.000 .-TL 27.612 .-TL/M²

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Barbaros Lurci Gayrimenkul

TEL ; 0 533 637 74 73

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Kurtköy Sanayi Bölgesinde Kaks:0.80 imarlı sanayi alanında yer alan 3.057 m² yüzölçümlü arsa satılık durumdadır. 2.500 m² bodrum kat, 2000 m² düz giriş bina yapılabildiği beyan edilmiştir. 58.000.000 TL bedelle satılıktır. Kottan dolayı inşaat alanını artırabildiği beyan edilmiştir. Yüzölçümü olarak küçük, imar hakkı açısından daha fazla yapılaşabildiği düşünülmektedir.

SATILIK 3057 .-M² 58.000.000 .-TL 18.973 .-TL/M²

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Toki Arsa Satış Listesi (Nisan 2022)

TEL ; 0

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Tuzla İlçesi Aydınlı Mahallesi içerisinde yer alan 234 ada 1 parsel numaralı arsa satılık durumdadır. 5.312,18 m² yüzölçümlü parsel Ticaret + Yol Alanı imarlıdır. İmar uygulaması yapılacaktır. Kamu kesintileri bulunmaktadır. Arsa muhammen bedeli 34.529.170 TL dir. İmar Net parsel alanı üzerinden Kaks:1.75 H:10 kat imar yapılaşma hakkına sahip durumdadır. Zaman düzeltmesi ile bugünkü değerinin % 35-40 daha yüksek olabileceği düşünülmektedir. Yapılaşma hakkı ve lejant açısından daha çok tercih edilecek niteliktedir. Konum olarak daha sapa bir noktada yer aldığı düşünülmektedir.

SATILIK 5312 .-M² 34.529.170 .-TL 6.500 .-TL/M²

EMSAL BİLGİLERİ (FABRİKA NİTELİKLİ)

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Remax Tan

TEL ; 0

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

İmalat ve depolamaya uygun olarak beyan edilen Yıldırım Beyazıt Caddesi'nin girişinde yer alan 3200 m² kapalı alanlı 4 katlı fabrika binası satılıktır. Kaks:0.80 sanayi alanında kaldığı beyan edilmiştir. 25.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 3200 .-M² 25.000.000 .-TL 7.813 .-TL/M²

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Deva Gayrimenkul

TEL ; 0 532 480 19 15

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Tuzla Deri OSB alanı içerisinde 6.000 m² arsa alanı içerisinde 6.000 m² fabrika alanına sahip taşınmaz satılık durumdadır. OSB içerisinde yer almaktadır. 98.500.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 6000 .-M² 98.500.000 .-TL 16.417 .-TL/M²

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Sahibinden

TEL ; 0 530 320 10 35

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

3400 m² arsa içerisinde Kaynarca Caddesi üzerinde yer alan 1.500 m² fabrika binası bulunan taşınmaz satılık durumdadır. Aynı imara sahip olup plan notlarına göre ticari atölyeler de yapılabileceği beyan edilmiştir. 107.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık marjı bulunduğu düşünülmektedir. Ana cadde üzerindedir. Parsel üzerinde inşaat hakkından daha küçük bir yapı bulunması nedeni ile birim değer bina üzerinden yüksek görünmektedir.

SATILIK 1500 .-M² 107.000.000 .-TL 71.333 .-TL/M²

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Remax Evrensel

TEL ; 0 533 633 70 51

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Tuzla Orhanlıda sanayi kullanımlı bir lokasyonda 1000 m² zemin kat, 300 m² bodrum kattan oluşan 1300 m² kapalı alanlı bina satılık durumdadır. OSB alanı içerisinde yer almamaktadır. 6720 m² sanayi imarlı arsa üzerinde yer almaktadır. 36.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 1300 .-M² 36.000.000 .-TL 27.692 .-TL/M²

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Dek Girişim

TEL ; 0 532 320 34 27

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Pendikte Kavakpınar Mahallesi'nde 650 m² arsa içerisinde 4 katlı fabrika binası satılık durumdadır. 1900 m² kapalı alanlı tesis için 23.250.000 TL istenmektedir.

SATILIK 1900 .-M² 23.250.000 .-TL 12.237 .-TL/M²

6 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Selçuk Emlak

TEL ; 0 533 560 60 25

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Aynı imar koşullarına sahip 1000 m² arsa içerisinde 1100 m² kapalı kullanım alanına sahip 20-25 yaşında fabrika/depolama binası satılık durumdadır.

SATILIK 1100 .-M² 27.500.000 .-TL 25.000 .-TL/M²

EMSAL BİLGİLERİ (KİRALIK EMSALLER)

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Ermus Gayrimenkul

TEL ; 0 537 982 22 59

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Pendik Güzelyalı Mahallesi'nde her katı 1000 m² olan 2.000 m² fabrika/depo binası kiralık durumdadır. Tersane yerleşimine yakın konumdadır. 150.000 TL/ay bedelle kira istenmektedir.

KİRALIK 2000 .-M² 150.000 .-TL 75 .-TL/M²

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Kurtköy Başarı Emlak

TEL ; 0 530 466 48 36

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Kurtköy sanayi sahası içerisinde 24 saat depolama ve üretime uygun nitelikte 1500 m² işyeri kiralık durumdadır. 75.000 TL kira bedeli istenmektedir. Bina yaşı açısından daha eskidir.

KİRALIK 1500 .-M² 75.000 .-TL 50 .-TL/M²

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum **Realty White Ticari & Endüstriyel Gayrimenkul**

TEL ; 0 532 426 30 53

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Kavakpınar Mahallesi'nde 2 kattan oluşan 1800 m² depolama/fabrika binası kiralık durumdadır. Taşınmaz için 130.000 TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK 1800 .-M² 130.000 .-TL 72 .-TL/M²

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum **Selçuk Emlak**

TEL ; 0 534 470 18 57

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Ankara Caddesi'ne yakın konumlu 450 m² kullanımlı 2 katlı tesis 900 m² kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. 70.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK 900 .-M² 70.000 .-TL 78 .-TL/M²

TAŞINMAZIN 31.12.2022 TARİHLİ DEĞERLERİ	
31.12.2022 TARİHLİ YASAL DURUM DEĞERİ	153.874.000 TL
31.12.2022 TARİHLİ MEVCUT DURUM DEĞERİ	155.134.000 TL
31.12.2022 TARİHLİ YASAL AYLIK KİRA DEĞERİ	636.000 TL
31.12.2022 TARİHLİ MEVCUT AYLIK KİRA DEĞERİ	640.000 TL

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.

KONUT FİYAT ENDEKSİ (İSTANBUL)

İstanbul Düzey Konut Fiyat Endeksi yıllara göre yüzdesel değişimi incelenmiştir.

Yıl	Konut Fiyat Endeksi	Artış Oranı	Endeks Oranı
2019	105,7		
2020	135,2	27,91%	0,781804734
2021	220,6	63,17%	0,61287398
2022	577,2	161,65%	0,382189882

Tarih	TP_HKFE02
2022	577.20
2021	220.60
2020	135.20
2019	105.70
2018	102.00
2017	101.10
2016	96.80
2015	85.80
2014	69.70
2013	56.70
2012	47.20
2011	42.30
2010	38.90

Yıllara Göre Konut Fiyat Endeksi(Düzey İstanbul)



Yıllara Göre Konut Fiyat Endeksi Artış Grafiği(Düzey İstanbul)

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), İstanbul düzeyinde konut fiyat endeksi ve ülke genelindeki diğer ekonomik veriler de dikkate alınarak yıllara göre kabul edilen indirgeme oranları öngörülmüştür.

MOPAŞ MARKETÇİLİK GIDA SAN. VE TİC. A.Ş. hisse değer için Maliyet Yaklaşımı Yöntemi ile elede edilen nihai değer olarak kabul edilmiştir.

Yıl	Konut Fiyat Endeksi (İstanbul)	Enflasyon Oranı	Kabul Edilen İndirgeme Oranı
2020	27,91%	14,60%	21,25%
2021	63,17%	36,08%	49,62%
2022	161,65%	64,27%	112,96%

MOPAŞ MARKETÇİLİK GIDA SAN. VE TİC. A.Ş. HİSSESİNİN 30.12.2022 TARİHLİ DEĞER TABLOSU			
	ALANI	TAŞINMAZIN GÜNCEL DEĞERİ (30.12.2022)	TAŞINMAZIN GÜNCEL KİRA DEĞERİ (30.12.2022)
MEVCUT	11.100,00m ²	155.134.000 TL	640.000 TL
YASAL	10.740,00m ²	153.874.000 TL	636.000 TL

MOPAŞ MARKETÇİLİK GIDA SAN. VE TİC. A.Ş. HİSSESİNİN DEĞER HESAP TABLOSU						
	TAŞINMAZIN 30.12.2022 TARİHLİ DEĞERİ	TAŞINMAZIN 30.12.2022 TARİHLİ AYLIK KİRA DEĞERİ	31.12.2021 TARİHLİ DEĞERİ	31.12.2021 TARİHLİ AYLIK KİRA DEĞERİ	31.12.2020 TARİHLİ DEĞERİ	31.12.2020 TARİHLİ AYLIK KİRA DEĞERİ
MEVCUT	155.134.000 TL	640.000 TL	72.846.536 TL	300.526 TL	48.686.775 TL	200.856 TL
YASAL	153.874.000 TL	636.000 TL	72.254.876 TL	298.648 TL	48.291.341 TL	199.600 TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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 gibi ve mevcut şekildeki gibi kullanılması olacağı kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Yeniden İnşa Etme Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

TAŞINMAZIN GÜNCEL YASAL DURUM DEĞERİ (TL)	262.273.000 TL
TAŞINMAZIN GÜNCEL MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	265.045.000 TL

MOPAŞ MARKETÇİLİK GIDA SAN. VE TİC. A.Ş. HİSSESİNİN DEĞER HESAP TABLOSU						
	TAŞINMAZIN 30.12.2022 TARİHLİ DEĞERİ	TAŞINMAZIN 30.12.2022 TARİHLİ AYLIK KİRA DEĞERİ	31.12.2021 TARİHLİ DEĞERİ	31.12.2021 TARİHLİ AYLIK KİRA DEĞERİ	31.12.2020 TARİHLİ DEĞERİ	31.12.2020 TARİHLİ AYLIK KİRA DEĞERİ
MEVCUT	155.134.000 TL	640.000 TL	72.846.536 TL	300.526 TL	48.686.775 TL	200.856 TL
YASAL	153.874.000 TL	636.000 TL	72.254.876 TL	298.648 TL	48.291.341 TL	199.600 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 varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken Maliyet Yaklaşımından yararlanılmıştır. **Maliyet yönteminde mevcut imar koşullarına göre arsa değeri öngörülerek bina maliyetleri ve değer arttırıcı unsurlar eklenerek toplam değere ulaşılmıştır. Pazar yaklaşımında ulaşılabilen emsallerin nitelik, konum, alan vb. olarak birebir benzer olmaması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.**

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, parsel üzerindeki yapının tamamı dikkate alınarak taşınmazın 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.

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Alınması gerekli tüm yasal izinlerin alınmış ve cins değişikliğinin gerçekleşmiş olduğu gözlemlenmiştir. Taşınmazın tapu kaydındaki niteliği ile fiili kullanımı uyumlu durumdadır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazın kira analizi yapılmıştır. Güncel kira değeri aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

TAŞINMAZIN YASAL KİRA DEĞERİ (.-TL)	1.450.000 TL
TAŞINMAZIN MEVCUT KİRA DEĞERİ (.-TL)	1.476.000 TL

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

Taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

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;

Herhangi bir kısıtlayıcı faktörün bulunmadığı, taşınmazın satış veya devrine engel olabilecek herhangi bir takyidat bulunmadığı gözlemlenmiştir.

Taşınmaz projesine aykırı olarak inşa edilmiş 180 m² oturumlu toplam 360 m² kullanımlı proje harici imalat bulunduğu gözlemlenmiştir. Binanın ana taşıyıcı sistemini etkilememekte olup projesine uygun haline getirilebilir nitelikte olduğu düşünülmektedir. Aynı zamanda alınması gerekli tüm yasal izinlerin alınmış ve cins değişikliğinin gerçekleşmiş olduğu gözlemlenmiştir. Taşınmazın tapu kaydındaki niteliği ile fiili kullanımı uyumlu durumdadır.

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 taşınmaz için;

03.11.2023 **tarihli yasal durum değeri için ;**

262.273.000 .-TL

(iki Yüz Altmış İki Milyon İki Yüz Yetmiş Üç Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

314.727.600 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Ahmet Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

* 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 Deger 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.

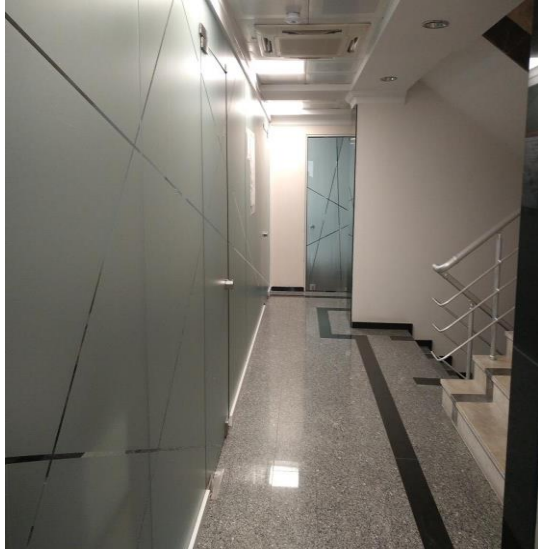
* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

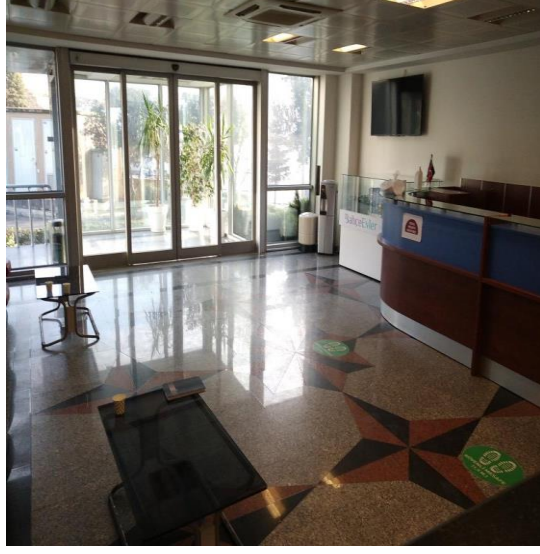
FOTOĞRAFLAR
















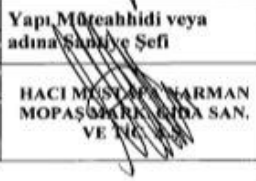







YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ						
1 Belgelyen veren kurum: PENDİK BELİDYESİ		3 Belgelen veriliş amacı: <input checked="" type="checkbox"/> İkame Kullanma İzin <input type="checkbox"/> Yenı Kullanma İzin		10 Belgelen onay tarihi: 11.02.22	11 Belge no: 16	
2 Belge verilen yapıya adres: İSTANBUL İLİ PENDİK BELEDİYESİ Mahalle: RAMAZANOĞLU MAH. Mahalle tarım kodu: 22		4 Bölgeye bağlı özellikler: <input type="checkbox"/> 1 Yarı yapı <input type="checkbox"/> 2 Yarıdeniz <input type="checkbox"/> 3 Yarıdeniz <input type="checkbox"/> 4 Dış bina <input type="checkbox"/> 5 Kat katmanı <input type="checkbox"/> 6 Sade <input type="checkbox"/> 7 Geçici <input type="checkbox"/> 8 Tektir <input type="checkbox"/> 9 Dolgu <input type="checkbox"/> 10 Restorasyon <input type="checkbox"/> 11 Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12 Kırılmamış deşme <input type="checkbox"/> 13 Fosforik <input type="checkbox"/> 14 Melankolik kesim <input type="checkbox"/> 15 Elektrik kesim <input type="checkbox"/> 16 İnanç deşme <input type="checkbox"/> 17 İnatat duvar <input type="checkbox"/> 18 Barje duvar <input type="checkbox"/> 19		12 İmar planı ruhsat tarihi: 11.08.2005		13 Son yapı ruhsat tarihi: 00.00.2018
34 Adres: KAYNARCA MAH. FİREK SK. DEMETPAZARI SİTESİ Sİ. 30/104/11 BLDK NO: 11/12 KAT NO: 20 PENSER TETAPBİLİ		35 Zemin etablı onay tarihi: 28.07.2014		36 ÇED raporu onay tarihi: 17.12.2014		
37 Tapu tescil belgesi verim kurum: PENDİK TAPU MÜDÜRLÜĞÜ		38 Parcelasyon planı onay tarihi: 00.00.2011		39 Parsel kullama amacı: 1000/0		
Yapı Sahibinin: 37 Adres: KAYNARCA MAH. FİREK SK. DEMETPAZARI SİTESİ Sİ. 30/104/11 BLDK NO: 11/12 KAT NO: 20 PENSER TETAPBİLİ		Yapı Mühendisinin: 38 Adres: KAYNARCA MAH. FİREK SK. DEMETPAZARI SİTESİ Sİ. 30/104/11 BLDK NO: 11/12 KAT NO: 20 PENSER TETAPBİLİ		Şantiye Şefinin: 39 Adres: KAYNARCA MAH. FİREK SK. DEMETPAZARI SİTESİ Sİ. 30/104/11 BLDK NO: 11/12 KAT NO: 20 PENSER TETAPBİLİ		
Belge Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler						
54 Kullama amaçına göre yapılan bağlem türü: 1 55 Bağlem bölünme sayısı: 1 56 Yırtılmama (m2): 10740,81		57 Renk yapı sayısı: 1 58 Yapıda bağlem türü: 1 59 Yapıda beton kalınlığı (cm): 10		60 Yapıda beton miktarı (m3): 4801,30		
Yapının Teknik Özellikleri						
62 Beton türü: <input checked="" type="checkbox"/> 1 Beton türü <input type="checkbox"/> 2 Beton türü kalitesi <input type="checkbox"/> 3 Beton kalitesi <input type="checkbox"/> 4 Beton kalitesi						

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ						
1 Belgelyen veren kurum: PENDİK BELİDYESİ BAĞKANLIĞI		3 Belgelen veriliş amacı: <input checked="" type="checkbox"/> İkame Kullanma İzin <input type="checkbox"/> Yenı Kullanma İzin		10 Belgelen onay tarihi: 13.03.22	11 Belge no: 16	
2 Belge verilen yapıya adres: İSTANBUL İLİ PENDİK BELEDİYESİ Mahalle: RAMAZANOĞLU MAH. Mahalle tarım kodu: 22		4 Bölgeye bağlı özellikler: <input type="checkbox"/> 1 Yarı yapı <input type="checkbox"/> 2 Yarıdeniz <input type="checkbox"/> 3 Yarıdeniz <input type="checkbox"/> 4 Dış bina <input type="checkbox"/> 5 Kat katmanı <input type="checkbox"/> 6 Sade <input type="checkbox"/> 7 Geçici <input type="checkbox"/> 8 Tektir <input type="checkbox"/> 9 Dolgu <input type="checkbox"/> 10 Restorasyon <input type="checkbox"/> 11 Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12 Kırılmamış deşme <input type="checkbox"/> 13 Fosforik <input type="checkbox"/> 14 Melankolik kesim <input type="checkbox"/> 15 Elektrik kesim <input type="checkbox"/> 16 İnanç deşme <input type="checkbox"/> 17 İnatat duvar <input type="checkbox"/> 18 Barje duvar <input type="checkbox"/> 19		12 İmar planı ruhsat tarihi: 00.00.2017		13 Son yapı ruhsat tarihi: 00.00.2017
34 Adres: CAFERPAZARI MAH. PROF. DR. İZZET KARAHAN SİTESİ Sİ. BLDK NO: 11/12 KAT NO: 20 PENSER TETAPBİLİ		35 Zemin etablı onay tarihi: 28.07.2014		36 ÇED raporu onay tarihi: 17.12.2014		
37 Tapu tescil belgesi verim kurum: TAPU SKC. MÜD.		38 Parcelasyon planı onay tarihi: 00.00.2011		39 Parsel kullama amacı: 1000/0		
Yapı Sahibinin: 37 Adres: CAFERPAZARI MAH. PROF. DR. İZZET KARAHAN SİTESİ Sİ. BLDK NO: 11/12 KAT NO: 20 PENSER TETAPBİLİ		Yapı Mühendisinin: 38 Adres: CAFERPAZARI MAH. E-S KEMAR NO:14 GERZEMOKAEL		Şantiye Şefinin: 39 Adres: CAFERPAZARI MAH. E-S KEMAR NO:14 GERZEMOKAEL		
Belge Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler						
54 Kullama amaçına göre yapılan bağlem türü: 1 55 Bağlem bölünme sayısı: 0		57 Renk yapı sayısı: 1 58 Yapıda bağlem türü: 1 59 Yapıda beton kalınlığı (cm): 10		60 Yapıda beton miktarı (m3): 4.612,90		
Yapının Teknik Özellikleri						
62 Beton türü: <input checked="" type="checkbox"/> 1 Beton türü <input type="checkbox"/> 2 Beton türü kalitesi <input type="checkbox"/> 3 Beton kalitesi <input type="checkbox"/> 4 Beton kalitesi						

İŞ BİTİRME TUTANAĞI		YİBF No: 1172251
İlgili İdare	: PENDİK BELEDİYESİ	
Yapı Sahibi	: HACI MUSTAFA NARMAN MOPAŞ	
MARK. GIDA SAN. VE TİC. A.Ş.		
Yapı Ruhsat Tarihi ve No	: 23.03.2016 2016/325	
Yapının Adresi	: RAMAZANOĞLU MAH. YILDIRIM	
BEYAZIT CAD. NO:26 PENDİK/İSTANBUL		
Pafta/Ada/Parsel No	: G22B06C3B/7445/4	
Yapı İnşaat Alanı (m²) ve Cinsi	: 10741 m ² BAK	
DÜZENLEYENLER		
YİBF'de Yer Alan Denetçi Mimar ve Mühendisler		
Adı-Soyadı	Unvanı	İmza
MUSTAFA TABAN	MİMAR	
MERAL ÖZ	İNŞ.MÜH	
ENGİN RUMELİLİ	İNŞ.MÜH	
CENGİZ BALI	MAK.MÜH	
EROL ALTUNTAŞ	ELK.MÜH	
OKAN ERDOĞDU	MÜDÜR	
Yapı Sahibi		
		
Yapı Mütahhidi veya adına Şahit ve Şefi		
		
ONAY (İlgili İdare)		
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER		
Adı-Soyadı Unvanı İmza	Adı-Soyadı Unvanı İmza	Adı-Soyadı Unvanı İmza
BELGEYİ TETKİK EDEN YETKİLİLER		ONAYLAYAN
Adı-Soyadı Unvanı İmza	Adı-Soyadı Unvanı İmza	Adı-Soyadı Unvanı İmza
Yukarıda özellikleri belirlenen yapı 26.05.2017 tarihi itibarıyla %100 seviyede tamamlanmıştır.		
İşbu tutanak (3) nüsha olarak düzenlenmiştir.		

YAPI RUHSATI **04/394**  Ruhsat Takip No: [] [] [] [] [] []

21 Ruhsat veriliş tarihi PENDİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI		22 Ruhsat veriliş amacı <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> Devre <input type="checkbox"/> Kurulum değişikliği <input type="checkbox"/> Pasajlık <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden		23 İnşaat yapı türü Yol kavşu <input type="checkbox"/> Tünelle <input type="checkbox"/> Yatırım durum <input type="checkbox"/> Nakliyat <input type="checkbox"/>		24 Ruhsat ömrü tarih 10/06/05		25 Ruhsat no 2/84			
26 Adres İSTANBUL PENDİK		27 İmar planı yapı tarihi 17.09.1998-20.05.2001		28 Parçeleasyon yapı tarihi ... / / 20		29 İmar durumu tarihi ve no 28.12.94-04/3914		30 Adres no 7445			
31 Parçeleni katlamalı amacı ve alan (m ²) PENDİK SANAYİ		32 Tapu sicil belgesi veriliş tarihi TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		33 Tapu sicil belgesi tarih ve no 17.12.2004-8274-504890		34 Tapu sicil belgesi tarih ve no		35 Tapu sicil belgesi tarih ve no			
36 Zemin etütü yapı tarihi 28.07.2004		37 ÇED raporü yapı tarihi ... / / 200		38 Mühürleme raporu yapma tarihi / / 00		39 Parçelenin inşaat bittirilme tarihi ... / / 20		40 Ruhsatın geçmesi tarihi ... / / 20			
41 YAPIL SAHİBİNİN 42 Adı soyadı, unvanı MOPAS İNŞAAT GIDA OTOM DAY TÜK MAL LTD.ŞTİ.			43 YAPIL MÜTEAHHİDİNİN 44 Adı soyadı, unvanı Bülent İnşaat San. Ve Tic.Ltd.Şti.			45 ŞANTIYE ŞEFİNİN 46 Adı soyadı, unvanı			47 Öde sicil no		
48 Yapı sınıfı, yapı durumu ANADOLU KURUMLAR			49 Kurum sicil no 2210			50 Üstlenilen yapı no Ulaştırma			51 Müdürlük sicil no 1880042836		
52 Telefon (şehir dışı) 6.320.429.692			53 Şifreli sicil no			54 Şifresiz sicil no			55 Şifresiz sicil ve no		
56 Adres Cafeneçe mah. Prof. Esat İplik cad.No:50 KADIKÖY			57 Adres Tatlıkyu Mah.E-Skranan No:14 GERZE			58 İthalat			59 İthalat		
60 Yeterince kullanılmı kalması amacı		61 Uzun süreli		62 Kısa süreli (m ²)		63 Birim fiyatı		64 Toplam birim fiyatı		65 Yeterince olan alan (m ²)	
BK -ORTAK ALAN		4611,52		1		4611,52		4611,52		4611,52	
ZK -İŞYERİ		4611,52		1		4611,52		4611,52		4611,52	
1NK		534,92		1		534,92		534,92		534,92	
2NK		534,92		1		534,92		534,92		534,92	
66 Yeterince kullanılmı kalması amacı		67 Yeterince kullanılmı kalması amacı		68 Yeterince kullanılmı kalması amacı		69 Yeterince kullanılmı kalması amacı		70 Yeterince kullanılmı kalması amacı		71 Yeterince kullanılmı kalması amacı	
Toplam		10292,88		369YTL		36'951,144YTL		712'232YTL		749'183.144	

YAPIL İLGİLİ ÖZELLİKLER

68 SIFIRLA SİSTEMİ <input type="checkbox"/> Üstten alması halinde <input type="checkbox"/> Beton so kumleri <input type="checkbox"/> Har kaatleri <input checked="" type="checkbox"/> Doğru par kaatleri <input type="checkbox"/> Sıma <input type="checkbox"/> Kireç		69 TESİSLER <input type="checkbox"/> Yalıtım sistemi <input type="checkbox"/> Isı yalıtımı <input type="checkbox"/> Ses yalıtımı <input type="checkbox"/> Su yalıtımı <input type="checkbox"/> Elektrik yalıtımı <input type="checkbox"/> Gaz yalıtımı <input type="checkbox"/> Diğer yalıtım sistemleri		70 ORTAK KULLANIM ALANLARI, YAPIL BİREMLERİ <input type="checkbox"/> Giriş kapısı <input type="checkbox"/> Çıkış kapısı <input type="checkbox"/> Döşemeler <input type="checkbox"/> Duvarlar <input type="checkbox"/> Pencere kenarları <input type="checkbox"/> Tavanlar <input type="checkbox"/> Zeminler <input type="checkbox"/> Diğer bölümler		71 KULLANILAN MALİYETLER <input type="checkbox"/> Beton <input type="checkbox"/> Çimento <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Cam <input type="checkbox"/> Kireç <input type="checkbox"/> Kumaş <input type="checkbox"/> Diğer malzemeler	
---	--	---	--	---	--	---	--

YAPIL PROJELERİ

72 Çay tarihi 04.01.2005	73 Adı soyadı SERVET ÖZİŞİK	74 Çay no 13886	75 Bina no 04-1016	76 Çay no 5427	77 Adres Haznedar mah. Marmara cd.No:34K.25 GÜNGÖREN/İST
78 Çay tarihi 24.03.2005	79 Adı soyadı MUSTAFA İLKERİN	80 Çay no 41100	81 Bina no 41/60425	82 Çay no 17	83 Adres Zincirlikuyu mah. Kaplan cd. Özdemir İbrahim No:19/27 GERZE/KOCAELİ
84 Çay tarihi 24.03.2005	85 Adı soyadı İBRAHİM AKTAŞ	86 Çay no 14961	87 Bina no 04-14-286-008-02286	88 Çay no KRT-224	89 Adres Zincirlikuyu mah. Kaplan cd. Özdemir İbrahim No:19/27 GERZE/KOCAELİ
90 Çay tarihi 24.03.2005	91 Adı soyadı İSCELÇUK AVCI	92 Çay no 28110	93 Bina no 3171	94 Çay no KT-209	95 Adres Yeniyol Sok.No:10/12 MAL TEPE/İST.

11.11.2004 1505 1516 MOPAS

YAPI RUHSATI (M. 21.9.35)		Ruhsat Takip No: <input type="text"/>	
PENDİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI 1. Ruhsatın verildiği yer: <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat artış <input checked="" type="checkbox"/> Tamirat <input type="checkbox"/> Hükümet değişiklik <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> İnşaat dışı <input type="checkbox"/> Başka türlü		3. Ruhsatın alındığı tarih: 02 Ocak 2007 4. Ruhsat no: 60	
2. Ruhsatın verildiği il: İSTANBUL 5. Ruhsatın verildiği ilçe: PENDİK 6. Ruhsatın verildiği mahalle: SANAYİ		7. Ruhsatın verildiği yapı no: 7445 8. Ruhsatın verildiği yapı no: 4	
9. Ruhsatın verildiği alan no: 17.091998-20.09.2001 11. Parşömen kutulama alanı ve alanı (m2): SANAYİ-8002.90 m2		10. İnşaat alanı alan ve no: 13.04.2008-3996/4661 12. Tapu sicil belgesi yapın kurumu: TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 13. Tapu sicil belgesi alan ve no: 17.12.2004-8276-504890	
14. Zemin etekli alanı (m2): 28 07 2004 15. CBS yapısı: .../.../200...		16. Harita no: .../.../20... 17. Haritanın imzalı alanı (m2): .../.../20...	
YAPI SAHİBİNDEN 18. Adı soyadı unvanı: NOPAS İNŞAAT GIDA OTOM.DAY.TÜK.MAL.İ.Tİ.ŞTİ. 20. Bağlı olduğu vergi dairesi: ANADOLU KURUMLAR 21. Vergi dairesi no: 6.220.428.802		YAPI MÜTEAHHİNDEN 24. Adı soyadı unvanı: Şubük İnşaat San. Ve Tic.İ.İ.ŞTİ. 26. Kurum adı: Şubük İnşaat San. Ve Tic.İ.İ.ŞTİ. 27. Bağlı olduğu vergi dairesi: MİLLÎ HİZMETLER 28. Vergi dairesi no: 1890042826	
SANİTYE BİLGİLERİ 34. Adı soyadı unvanı: ... 35. Öldü no: ...		36. Adı soyadı unvanı: ... 37. Öldü no: ...	
38. Yıpranma alanı (m2): BK-ORTAK ALAN 4611.52 39. Yıpranma alanı (m2): ZK-İÇYERİ 4611.52 40. Yıpranma alanı (m2): 1NK 534.92 41. Yıpranma alanı (m2): 2NK 534.92 42. Toplam 10292.88 m2		43. Yıpranma alanı (m2): 1 4611.52 44. Yıpranma alanı (m2): 1 4611.52 45. Yıpranma alanı (m2): 3 10292.88 m2 46. Yıpranma alanı (m2): 4 10292.88 m2 47. Yıpranma alanı (m2): 3 9.90 48. Yıpranma alanı (m2): 3 9.90 49. Yıpranma alanı (m2): 3 9.90 50. Toplam 381.00 YTL. 3021587.28 YTL. 105445.1 YTL. 4 981032.38 YTL.	
YAPILA İLGİLİ ÖZELLİKLER			
54. ISITMA SİSTEMİ <input type="checkbox"/> Merkezi ısıtma tesisleri <input type="checkbox"/> Sıvı ısıtma tesisleri <input type="checkbox"/> Kat ısıtma tesisleri <input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz ısıtma tesisleri <input type="checkbox"/> Diğer	55. YERİNDİRME <input type="checkbox"/> Yarıdan <input checked="" type="checkbox"/> Çukurluklu <input type="checkbox"/> Diğer	56. ÇEVRE KULLANIMI ALANLARI <input checked="" type="checkbox"/> Kanyon <input checked="" type="checkbox"/> Orman <input checked="" type="checkbox"/> Tarım alanları <input type="checkbox"/> Diğer	57. YAPILANIN ÖZELLİKLERİ <input checked="" type="checkbox"/> Yünlü (Dış) Yünlü (İç) <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Diğer
58. YATIRIM BİLGİLERİ <input type="checkbox"/> Kuru yapı <input type="checkbox"/> Puzolona <input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG	59. SİGORTA BİLGİLERİ <input type="checkbox"/> Sığa <input type="checkbox"/> Kasko <input type="checkbox"/> Diğer	60. YAPILANIN ÖZELLİKLERİ <input type="checkbox"/> Kanyon <input type="checkbox"/> Orman <input type="checkbox"/> Tarım alanları <input type="checkbox"/> Diğer	61. YAPILANIN ÖZELLİKLERİ <input type="checkbox"/> Yünlü (Dış) <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Diğer

7445 ada 4 parsel hareket listesi ✕

Bu taşınmaz 14/09/2022 Tarihli İmar (Tsm) İşlemi ile pasife alınmıştır.

[Parsel hareketlerini göster](#)

7445 ada 4 parsel hareket listesi ✕

Tablo Grafik

Açıklama	Durum	Taşınmaz No	Parsel
14/09/2022 Tarihli İmar (Tsm) İşlemi	Pasif	23417022	7445/4
-	Aktif	123595045	10602/20

İSTANBUL / PENDİK / RAMAZANOĞLU MAHALLESİ / YILDIRIM BAYEZİT (Cadde) / 26 - Bina Ana Giriş - İskan / İç Kapı No : 1 - Kulla

Numarataj Bilgileri

Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı
274462423	7445	4	G22B06C3B	-	Bina Ana Giriş	-	-	26

Bağımsız Bölüm Bilgileri

Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
1803433919	1	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	-

Doğrula

✦ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1803433919



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: İşyeri Binası	Veriliş Tarihi: 6.10.2020	
İnşaat Ruhsat Tarihi: 10.6.2005	Geçerlilik Tarihi: 6.10.2030	
Tadilat Tarihi: 23.3.2016	Performans Sınıfı: C	
Toplam Alan: 10.744,05	Emisyon Sınıfı: C	
Ada/Parsel/Pafta: 7445 / 4 / G22B06C3B		
UAVT Bina No: 274462423		
Adı: 7445 Ada 4 Parsel Adresi: RAMAZANOĞLU MAH. YILDIRIM BAYEZİT CAD. NO: 26 PENDİK/İSTANBUL		

Sahibinin Adı Soyadı: Hacı Mustafa Narman



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN ENERJİ		SINIFI
	Birimci (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	Birimci (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	
Toplam	2.194.398,12	1.251,23	0,00	0,00	C
Isıtma	2.100.496,53	1.197,69	0,00	0,00	C
Sıhhi Sıcak Su	8.697,24	4,96	0,00	0,00	B
Soğutma	24.656,34	14,06	0,00	0,00	C
Havalandırma	7.197,14	4,10			D
Aydınlatma	53.350,88	30,42			B

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-10-2023-17:06



Kaydı 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:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	10602/20
Taşınmaz Kimlik No:	123595045	AT Yüzölçüm(m2):	11014.17
İl/İlçe:	İSTANBUL/PENDİK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Pendik	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ŞEYHLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	79/7716	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BAHÇELİ BETONARME KARKAS İŞYERİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Cins değişikliği için 13/a ilişik kesme yazısı dosyasında mevcuttur.) Tarih: 21/07/2020 Sayı: E.534240(Şablon: Diğer)	(SN:8006154) RIHTIM VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	Pendik - 21-07-2020 12:58 - 25254	

1 / 3

VKN:7350323890

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
688971555	(SN:6969423) MOPAŞ MARKETÇİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	905455/11 01417	9054.55	11014.17	İmar (TSM) 14-09-2022 48331	-
688971556	(SN:2859528) PENDİK BELEDİYESİ V	-	195962/11 01417	1959.62	11014.17	İmar (TSM) 14-09-2022 48331	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	KİRA ŞERHİ:TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 YKR BEDELLE 24/04/2006 Y:4218	MOPAŞ MARKETÇİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Pendik 2.Bölge(Kapatıldı) - 24-04-2006 00:00 - 4218	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) N1H1Bc7xew kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



T.C.
PENDİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-99196931-754-121551
Konu : 10602/20 - İMAR DURUMU BİLGİSİ

23.01.2023

Sayın Mopaş Marketçilik Gıda Sanayi Ve Ticaret Anonim ŞİRKETİNE
RAMAZANOĞLU MAH. YILDIRIM BEYAZIT SOK. NO:26
PENDİK/İSTANBUL

İlgi : 20.01.2023 tarihli ve 5063 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçenizde; Pendik İlçesi, Şeyhli (Ramazanoğlu) Mah., 10602 ada, 20parşel sayılı taşınmazın yazılı imar durumu talep edilmiştir.

Söz konusu parşel 1/1000 ölçekli 30/09/2011 tasdik tarihli Şeyhli Kurtköy Sanayi Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında; Kaks:0.80 maksimum 2 kat (Hava Mania Kriterlerini aşmamak şartıyla) olarak Büyük Sanayi alanında kalmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Mehmet KESKİN
Belediye Başkanı a.
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek: Plan Çıktısı



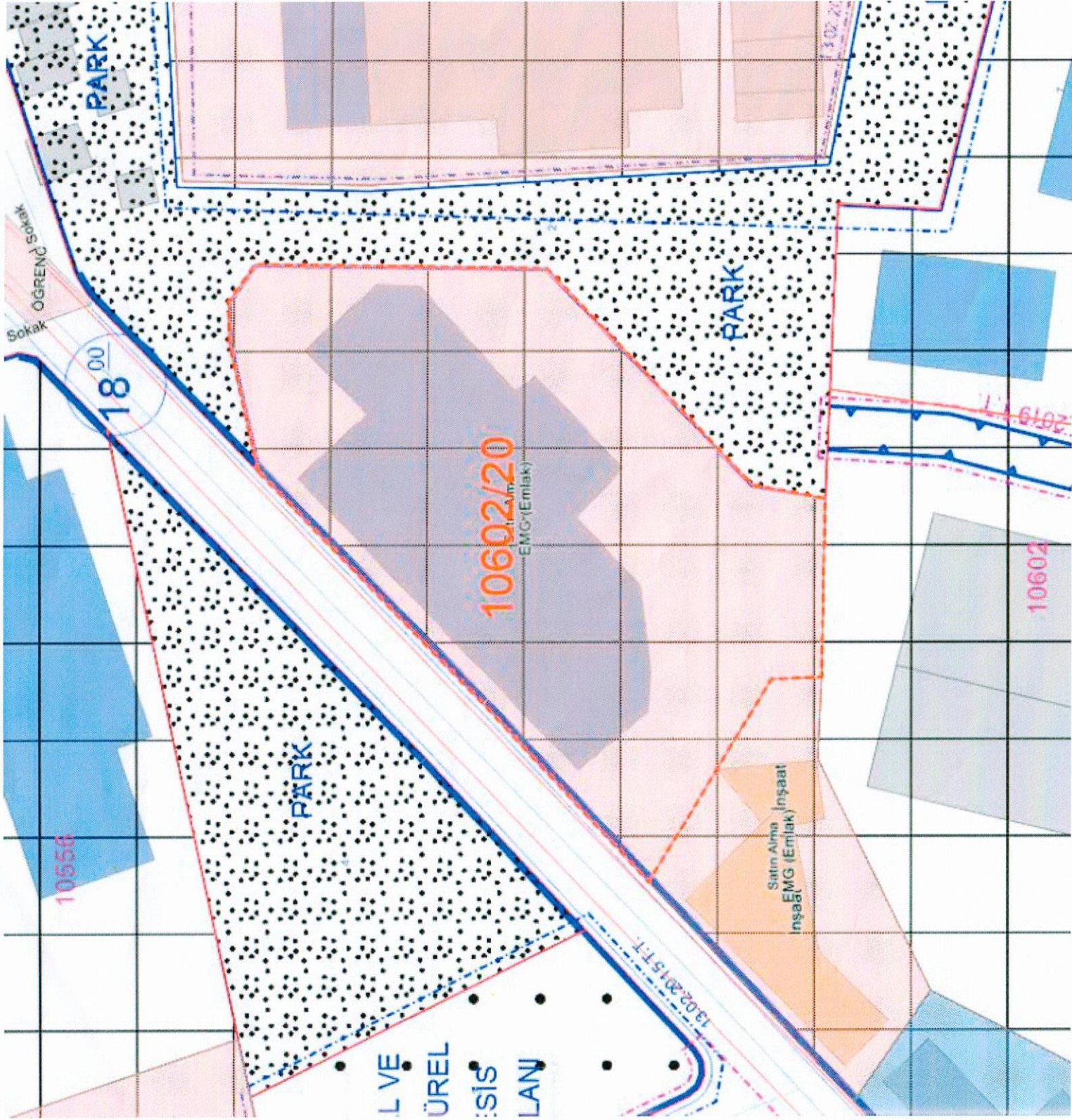
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: F199e5-wAz9ob-3kYblG-DuAfqy-ItAilGr7 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Esenler Mahallesi Bora Sokak No:51 Pendik/istanbul
Telefon No: 4448180 Faks No: (552 444 81 80
e-Posta: iletisimmerkezi@pendik.bel.tr İnternet Adresi:
<https://www.pendik.bel.tr/>
Kep Adresi: pendikbelediyesi@hs011.ep.tr

Bilgi için: Burcu ÇİFTÇİ
Mühendis
Telefon No:





Yeni Tapu

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti			Fotoğraf		
İlçesi	PENDİK						
Mahallesi	ŞEYHLİ						
Köyü							
Sokağı		TAPU SENEDİ					
Mevkii							
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0,00	G22B06C3B	7445	4	ha	m ²	dm ²	
					8.902,90 m ²		
Niteliği	BAHÇELİ BETONARME KARKAS İŞ YERİ						
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 23417022						
Edinme Sebebi	Tamamı MOPAŞ MARKETÇİLİK TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken MOPAŞ MARKETÇİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.						
Sahibi	MOPAŞ MARKETÇİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	26840	50	4890		29/09/2011	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>Siciline Uygundur.</p> <p>Yusuf YILMAZ</p> <p>Yetkili Mühür Vardır.</p> <p>NOT: * Mülkiyetin aynı mülk ile ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne müracaat edilmeidir.</p> <p>** Tebligat Kanunu Hükümlerine göre belge değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>							



Tarih : 06.12.2013

No : 402487

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

Ahmet Özgün HERGÜL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2150

Sayın Ahmet Özgün HERGÜL

(T.C. Kimlik No: 21301331914 - Lisans No: 402487)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Gayrimenkul Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
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
İlkay 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

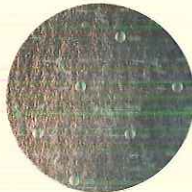
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

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

MOPAŞ MARKETÇİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

MANİSA İLİ, SALİHLİ İLÇESİ, SÜLEYMANİYE
MAHALLESİ, 1642 PARSEL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Bu belge
***** kimlik
numaralı AHMET
IPEK tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

**AHMET
IPEK**

Tarih: 03/11/2023 16:37

SERİFE
SEDA
YÜCEL
KARAGÖZ

Bu belge *****
kimlik numaralı
SERİFE SEDA
YÜCEL KARAGÖZ
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

Tarih: 03/11/2023 16:08

**EREN
KURT**

Bu belge *****
kimlik numaralı
EREN KURT
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 03/11/2023 16:46

MOPAS-2310207 SALİHLİ

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-2310207
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET SERA
DEĞERLEME ADRESİ	SÜLEYMANİYE MAHALLESİ, 1642 PARSEL, SALİHLİ/MANİSA
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 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.

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 Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar 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** - Tapu Belgesi
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar Durumu Belgesi
- Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki 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 şartlarına 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 değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazın 31.12.2020-31.12.2021-31.12.2022 tarihindeki ve güncel pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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.

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, Sarıyer / 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 taşınmazın 31.12.2020-31.12.2021-31.12.2022 ve değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için MOPAS-2301126 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ahmet İPEK raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Gizem GEREGÜL EVLEK kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak, ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	MOPAS-2301126		
Rapor Tarihi	12.04.2023		
Rapor Konusu	1 ADET TARLA		
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet İPEK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	5.800.000		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

1642 PARSEL	
İli	: MANİSA
İlçesi	: SALİHLİ
Bucağı	:
Mahallesi	:
Köyü	: SÜLEYMANIYE
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	: -
Ada No	: -
Parsel No	: 1642
Alanı	: 72.462,00
Vasfı	: TARLA
Sınırı	: PAFTASINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: MOPAŞ MARKETÇİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	: 10249
Cilt No	: 17
Sayfa No	: 1816
Tapu Tarihi	: 12.07.2016

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmaz için TKGM Online portalından 17.10.2023 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde;

TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine, 20-03-2023 tarih, 4117 yevmiye numaralı, 350000000.00 TL bedelli, 1.derece ipotek bulunmaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Herhangi bir alım satım işlemine konu olmamıştır.

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.

Uygulama ölçeğinde herhangi bir imar durumunun bulunmadığı belirtilmiştir.

Salihli İlçe Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre konu taşınmaz; 1/1000 Ölçekli plan dışında yer almaktadır.

* 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.

	Sulu Arazi (Da)	Kuru Arazi (Da)	Dikili Arazi (Da)	Örtüaltı Arazi (Da)
Salihli	55	145	10	3



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

Son üç yıl içerisinde imar planlarında başka herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcutta taşınmaz üzerinde sera bulunmakta olup cins tashihi yapılmamıştır. Domates üretimi yapılmaktadır.

Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğü'nün 12.07.2023 tarihli yazısında 1642 nolu parsel için yapılan Jeotermal Isıtımlı Örtülü Tarım (Sera) ön izin talebi için uygunluk verdiği görülmüştür.

2.3.4 - Proje İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.5 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz "tarla" niteliklidir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; Manisa İli, Salihli İlçesi, Süleymaniye Mahallesi, 1642 parsel de kain 72.462,00 m² alanlı tarla nitelikli taşınmazdır.

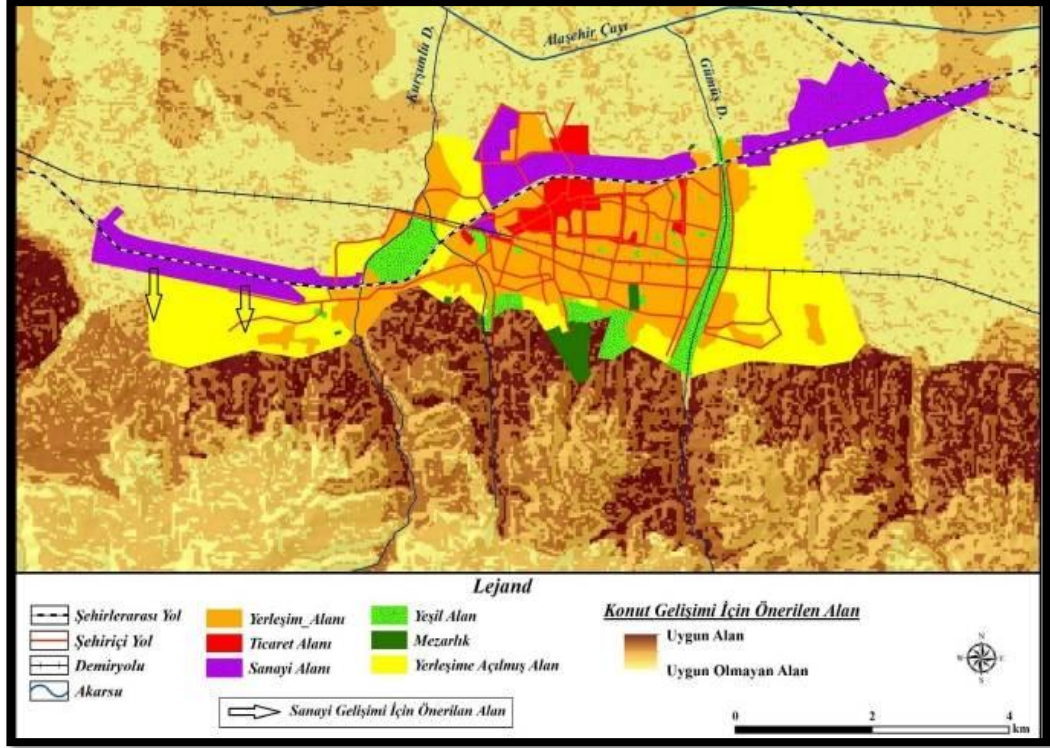
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmaz; Manisa İli, Salihli İlçesi, Süleymaniye Mahallesi, 1642 parsel de kain 72.462,00 m² alanlı tarla nitelikli taşınmazdır. Konu taşınmaz Mopaş Marketçilik Gıda Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ati domates üretimine henüz başlamış sera işletmesidir.

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

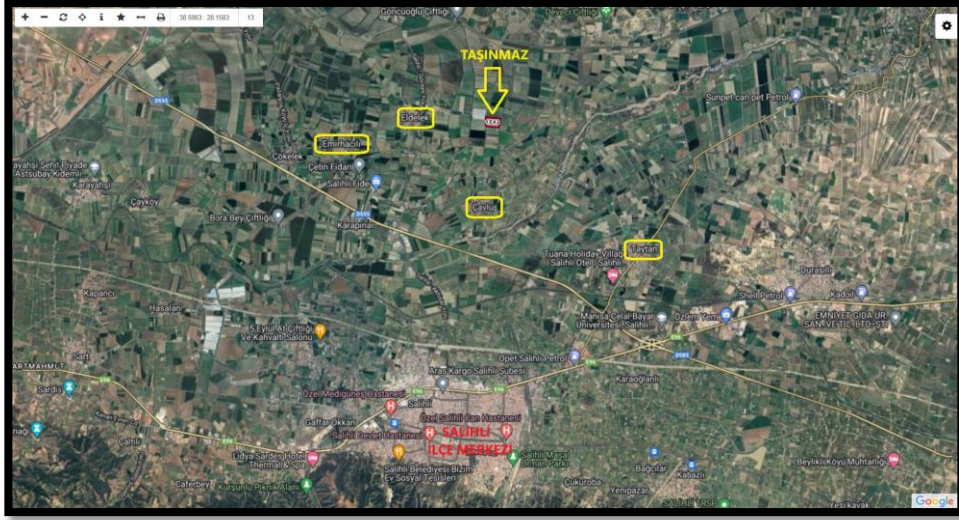


Salihli şehrinin kuruluşu, 16. yüzyılın başlarına doğru gitmektedir. Şehrin kuruluşundan kalan camilerden yola çıkılarak, kurulduğu yerin I. sınıf araziler olan alüvyal topraklar üzerinde olduğu görülmüştür. Şehir yerleşmesinin 16. yüzyıldaki bu alanı 16 hektardan oluşmuştur. 1850-1950 yılları arasında 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 dağılışı 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 yapılıp 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, Eldenek 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

Konu taşınmazın batı cephesi 217 Metre, kuzey cephesi 361 Metre, doğu cephesi 217 Metre, güney cephesi 310 Metredir. Düz olarak nitelendirilebilecek eğime sahiptir. Yamuk şemalıdır. Halihazırda Sera niteliğindeki bir yapı mevcuttur. Yaklaşık brüt kullanım alanı 66.288 m²'dir. Halihazırda topraksız tarım yapıldığı görülmüştür. Plastik örtülü sera niteliğindedir. I-B Yapı grubundadır. Sera içinde yaklaşık 2.496 m² epoksili betondan oluşan servis holü ile bu hol üzerinde yaklaşık 275 m² alanlı, betonarme tarzda yapılmış idari birimlerin yapılmakta olduğu idari kısım bulunmaktadır. Projesi bulunmamakta olup mevcut durumda değerlendirilmiştir. III-A Yapı grubundadır.



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 yer almaktadır.

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. Hammaddenin 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 Kısmet 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 kırılğanlıklar 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)

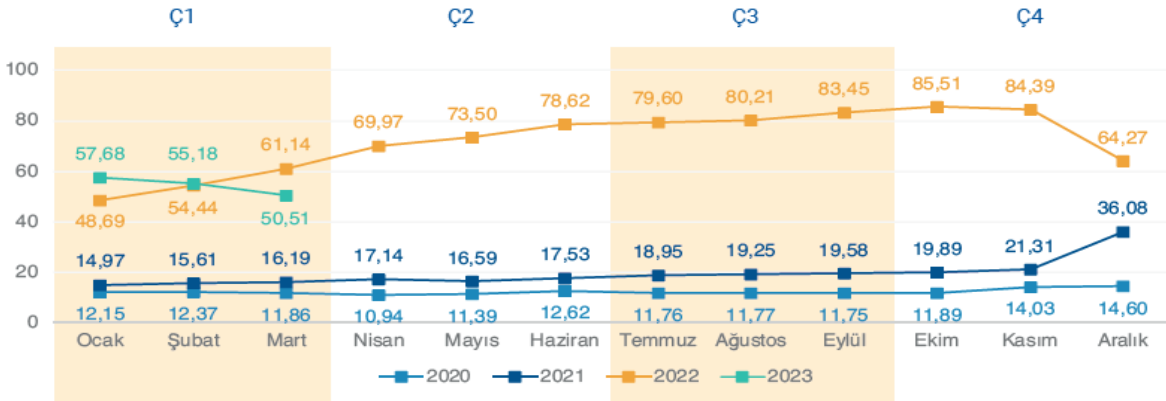
Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

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.

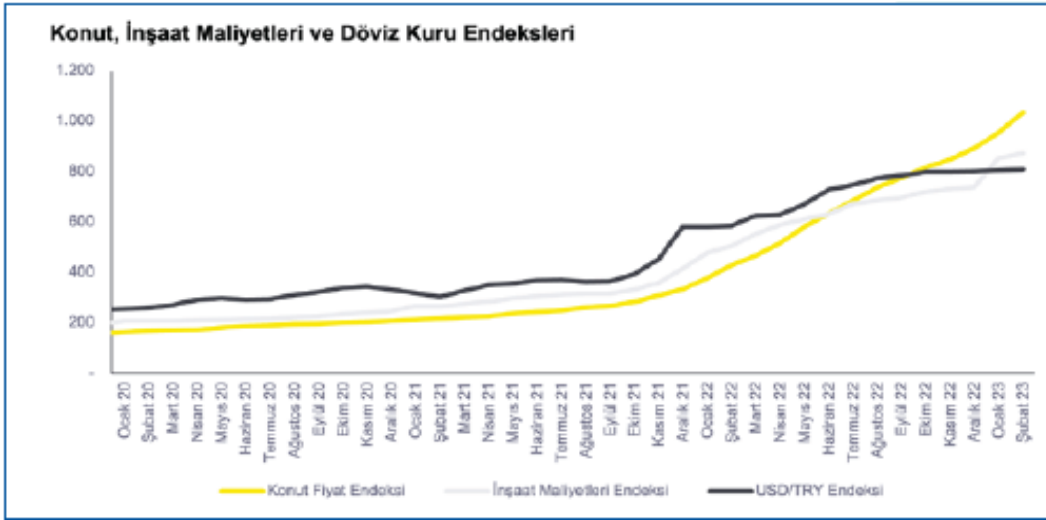
Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel 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. Şehirlere 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; Salihli Belediyesi ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Yakın çevresinde tarım işletme tesisleri bulunmaktadır.
- * Köy asfaltına cephelidir.
- * Ulaşılabilirliği yüksektir.
- * Mülkiyeti tek bir mülkiyettir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Plan dışı alanda kalmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar 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

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
-Parselin mevcut durum değerinin tespitinde Pazar yaklaşımı ve Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı yöntemi kullanılarak parselin değeri hesaplanmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

TARLA 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

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

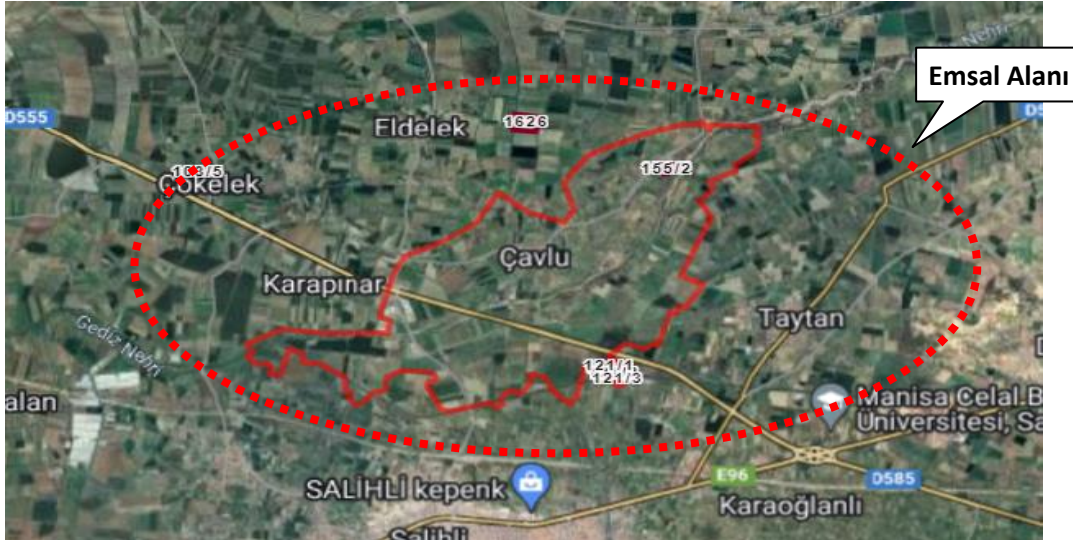
6 İlgilisi

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

Arsa Emsal Krokisi



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 (1642 parsel)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 6
SATIŞ FİYATI		4.800.000	8.243.200	3.500.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	72.462,00	13.050	56.000	14.750
BİRİM M ² DEĞERİ		368	147	237
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	ORTA KÜÇÜK -5%	ÇOK KÜÇÜK -30%
İMAR KOŞULLARI	PLANSIZ			
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	SERA	TARLA	TARLA	BAG
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA İYİ	İYİ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-15%	-15%
DİĞER BİLGİLER	TARLA (seralı)	TARLA	TARLA	TARLA
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ 35%	ÇOK KÖTÜ 35%	ÇOK KÖTÜ 35%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	5%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	225,00	331	155	190

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerlendirme konusu taşınmaz için en yakın 3 adet emsal seçilerek değerlendirme yapılmıştır.

TAŞINMAZIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-TL)
-	1642	72.462,00	225,00	16.303.950 TL
Konu Taşınmazın 1/1 Mülkiyet Pazar Değeri TL				16.300.000 TL

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. Sera için izin başvurusu yapıldığı, ancak idari bina için herhangi bir ruhsat belgesi bulunmadığı görülmüştür. Bu nedenle idari bina mevcut durum değerinde natamam olarak değerlendirilmiştir.

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 Betonu , 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	225 .-TL/M ²	X	72.462,00 M ²	= 16.300.000 .-TL
Sera Yapısı	2.000 .-TL/M ²	X	66.288,00 M ²	= 132.576.000 .-TL
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Betonu , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.)				= 2.500.000 .-TL
TOPLAM				= 151.376.000 .-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ				= 151.380.000 .-TL

TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ				
Arsa Değeri	225 .-TL/M ²	X	72.462,00 M ²	= 16.300.000 .-TL
Sera Yapısı	2.000 .-TL/M ²	X	66.288,00 M ²	= 132.576.000 .-TL
İdari Bina (tamamlanmamış)	8.000 .-TL/M ²	X	275,00 M ²	= 2.200.000 .-TL
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Betonlu , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.)				= 2.500.000 .-TL
TOPLAM				= 153.576.000 .-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ				= 153.580.000 .-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.

MEVCUT DURUMA ESAS KİRA DEĞER TABLOSU			
Tarımsal Üretim Tesisi	ALANI (M ²)	BİRİM M ² DEĞERİ (TL/M ²)	TAŞINMAZIN DEĞERİ (TL) (KDV HARİÇ)
	66.288 m ²	3,90 TL/m ²	259.000 TL

GEÇMİŞ YILLARA DÖNÜK ANALİZ ÇALIŞMASI

MOPAS-2301126 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 .-M² 80 .-TL 80 .-TL/M²

2 Koç Yapı Emlak:

Tel 0 538 776 85 45

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

1 .-M² 75 .-TL 75 .-TL/M²

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	80 .-TL	80 .-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. Emsal taşınmaza 4.500.000,00 TL istenilmektedir. Konu taşınmaza göre yola cephesi bulunmaktadır.

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 .-M ²	8.690.000 .-TL	108 .-TL/M ²
----------------	------------------------	----------------	-------------------------

7 Sahibinden

Tel Bordo Gayrimenkul:

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

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

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 1,00 TL/m²/Ay olduğu düşünülmektedir.

SATILIK 91149 .-M² 75.000 .-TL 0,06857 .-TL/M²

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 31.12.2020-31.12.2021-31.12.2022 tarihli değer tespitleri istenmiştir. Değerleme raporu tarihi ile Ocak.2023 içerisindeki emsallere yer verilmiş olup, taşınmazın 31.12.2022 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.

KONUT FİYAT ENDEKSİ (TR 33 (AFYONKARAHİSAR, KÜTAHYA, MANİSA, UŞAK))

Manisa ili için TR33 (Afyonkarahisar, Kütahya, Manisa, Uşak) bölgesi Düzey Konut Fiyat Endeksi yıllara göre yüzdesel değişimi incelenmiştir.

Yıl	Konut Fiyat Endeksi	Artış Oranı	Endeks Oranı
2019	122,3		
2020	152,9	25,02%	0,799869196
2021	231,9	51,67%	0,659335921
2022	533	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(Düzey, TR 33 (Afyonkarahisar, Kütahya, Manisa, Uşak))



Yıllara Göre Konut Fiyat Endeksi Artış Grafiği(Düzey, TR 33 (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 31.12.2020-31.12.2021-31.12.2022 tarihli değer tespitleri istenmiştir. Değerleme raporu tarihi ile Ocak.2023 içerisindeki emsallere yer verilmiş olup, taşınmazın 31.12.2022 tarihli değeri ile uyumlu olduğu kanaatine varılmıştır.

Taşınmazın geçmiş dönem değer hesaplaması için enflasyon oranı (TÜFE), TR33 (Afyonkarahisar, Kütahya, Manisa, Uşak) düzeyinde konut fiyat endeksi ve ülke genelindeki diğer 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%

TAŞINMAZIN 31.12.2022 TARİHLİ DEĞERLERİ	
31.12.2022 TARİHLİ DEĞERİ	5.800.000 TL
31.12.2022 TARİHLİ KİRA DEĞERİ	5.833 TL

TAŞINMAZIN 31.12.2022 TARİHLİ DEĞER TABLOSU			
	ALANI	TAŞINMAZIN DEĞERİ (31.12.2023)	TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİ (31.12.2022)
1642 PARSEL	72.642,00m ²	5.800.000 TL	5.833 TL

TAŞINMAZIN GEÇMİŞE DÖNÜK DEĞER HESAP TABLOSU						
	TAŞINMAZIN 31.12.2022 TARİHLİ DEĞERİ	TAŞINMAZIN 31.12.2022 TARİHLİ AYLIK KİRA DEĞERİ	31.12.2021 TARİHLİ DEĞERİ	31.12.2021 TARİHLİ AYLIK KİRA DEĞERİ	31.12.2020 TARİHLİ DEĞERİ	31.12.2020 TARİHLİ AYLIK KİRA DEĞERİ
1642 PARSEL	5.800.000 TL	5.833 TL	2.943.337 TL	2.960 TL	2.045.776 TL	2.057 TL

6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmaz plan dışı alanda kalmaktadır.

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Tarım arazisi olarak kullanılmasının en etkili kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

TAŞINMAZIN GÜNCEL YASAL DURUM DEĞERİ (TL)	151.380.000 TL
TAŞINMAZIN GÜNCEL YASAL DURUM DEĞERİ (TL)	153.580.000 TL

TAŞINMAZIN GEÇMİŞE DÖNÜK DEĞER HESAP TABLOSU						
	TAŞINMAZIN 31.12.2022 TARİHLİ DEĞERİ	TAŞINMAZIN 31.12.2022 TARİHLİ AYLIK KİRA DEĞERİ	31.12.2021 TARİHLİ DEĞERİ	31.12.2021 TARİHLİ AYLIK KİRA DEĞERİ	31.12.2020 TARİHLİ DEĞERİ	31.12.2020 TARİHLİ AYLIK KİRA DEĞERİ
1642 PARSEL	5.800.000 TL	5.833 TL	2.943.337 TL	2.960 TL	2.045.776 TL	2.057 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 varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın arsa değeri için pazar yaklaşımı ve mevcut durum değeri için yeniden inşa etme maliyeti yöntemi kullanılmıştır. Gelir yönteminde ise bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz tarla niteliklidir.

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

Değerleme konusu taşınmaz 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.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Parsel üzerinde sera yapısı bulunmakta olup, yapı için herhangi bir ruhsat belgesine rastlanmamıştır.

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 Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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.

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

Rapora konu taşınmazların 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;

Herhangi bir kısıtlayıcı faktörün bulunmadığı, taşınmazın satış veya devrine engel olabilecek herhangi bir takyidat bulunmadığı gözlemlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın 1/100.000 Ölçekli İmar Planı dahilinde tarım alanında yer alması, tarla nitelikli olması, alanı vb. nitelikleri dikkate alındığında kısıtlı bir alıcı kitlesine hitap edeceği düşünülmektedir.

Parsel üzerindeki sera yapısı için izin alındığı görülmüş olup, idari bina için herhangi bir yasal belge bulunmadığı görülmüştür. İdari bina inşaatı henüz tamamlanmamıştır.

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.

03.11.2023 tarihli toplam yasal durum değeri için;

151.380.000 .-TL

(Yüz Elli Bir Milyon Üç Yüz Seksen Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

181.656.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Ahmet İPEK

Lisans No: 411627

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * 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 Deger 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.

FOTOĞRAFLAR












İli	MANİSA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ			Fotoğraf			
İlçesi	SALİHLİ							
Mahallesi								
Köyü	SÜLEYMANIYE							
Sokağı								
Mevkii	TÜRTEN							
Satış Bedeli	966.000,00	27	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
					1487	ha	m ²	dm ²
						70.012,00 m2		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA						
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 58474501						
	Edinme Sebebi	Tamamı SELAHATTİN ŞEN : İSMAIL Oğlu adına kayıtlı iken MOPAŞ MARKETÇİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.						
	Sahibi	MOPAŞ MARKETÇİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.	11355	14	1490		09/10/2013	Cilt No.		
Sahife No.						Sahife No.		
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih						Tarih		
Siciline İyidir Ahmet KİREMİTÇİ Tapu Müdürü								
NOT : * Mülkiyetin gayri menkul haklar ile temin için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükmüyle gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.								



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:	0/1642
Taşınmaz Kimlik No:	93628297	AT Yüzölçüm(m2):	72462.00
İl/İlçe:	MANİSA/SALİHLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Salihli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SÜLEYMANİYE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1816	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
349233256	(SN:6969423) MOPAŞ MARKETÇİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	72462.00	72462.00	İfrazen Taksim (TSM) 12-07-2016 10249	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

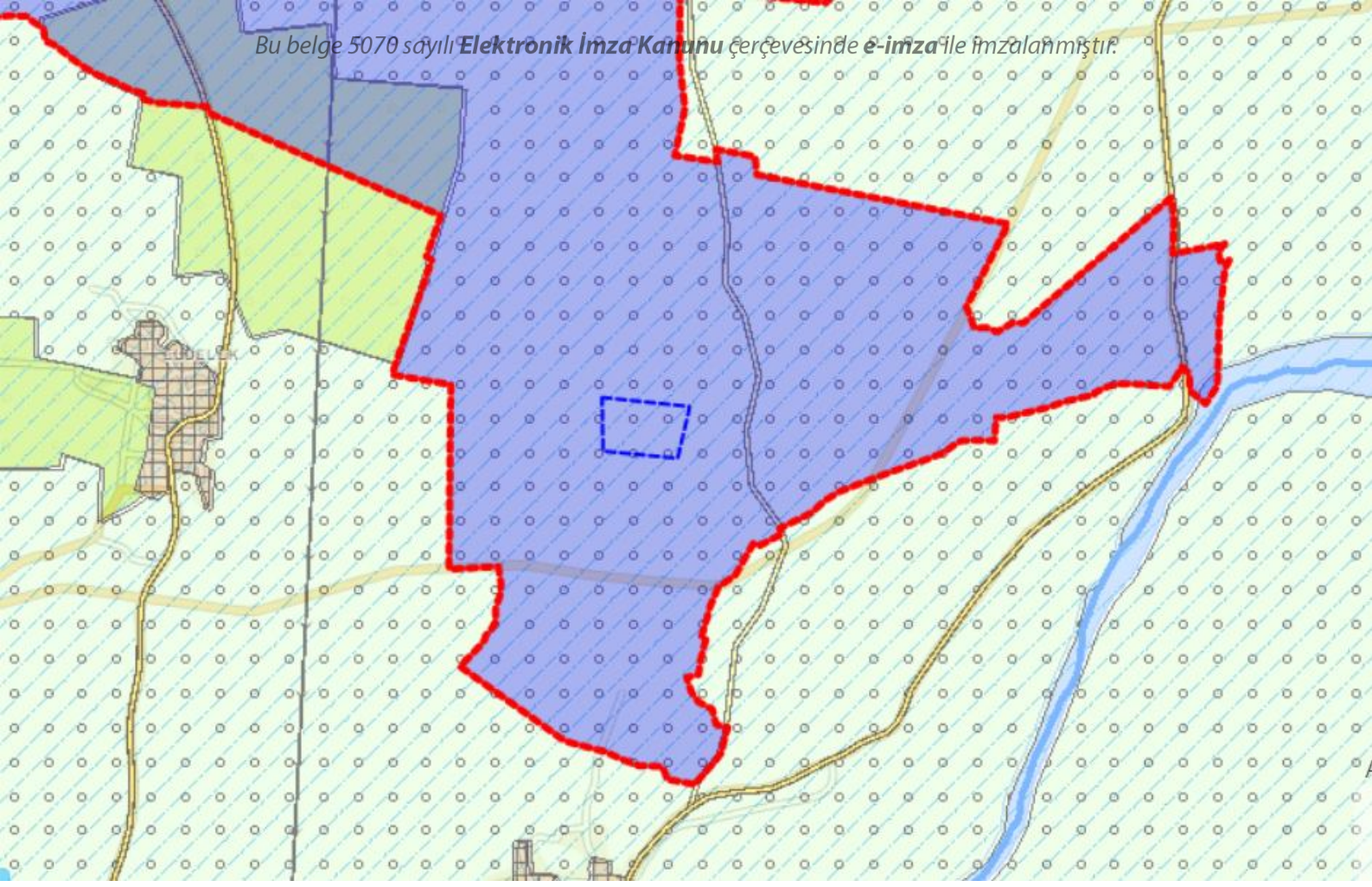
İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	350000000.00 TL	%16 Değişken	1/0	F.B.K.	Çayırova - 20-03-2023 13:52 - 4117
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Salihli - SÜLEYMANİYE Mah. - (Aktif) - 1642 Parsel	1/1	(SN:6969423) MOPAŞ MARKETÇİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	350000000.00 TL	Çayırova - 20-03-2023 13:52 - 4117	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **YdsmYWY8f0** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-İmza** ile imzalanmıştır.





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 ÖNLEMELERİ, 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 KİŞLATMA 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 BULUNDUKLARI, 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 AZALTIMASI 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 ÖNLEMELİK, 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 SEBEPLE 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 KRİTERLERİNDE 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 JEOLojİK 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 ÖNLEMELİK 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 OTOPARKLAR, 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 ISLAHI 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. MÜŞTEMİLLATLAR 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 ALINMASIZORUNLUDUR.

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 UYULMASIZORUNLUDUR.

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 TRAFÖ 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 ÖNLEMEK 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 OLUŞTURACAK 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 ÇALIŞMALARI 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
HACİRAHMANLI 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
- TABİAT 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
- TEKNO PARK 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



T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
2. Bölge Müdürlüğü

Sayı : E-54495999-754-3599635

12.07.2023

Konu : Salihli, Süleymaniye Mahallesi 1642 nolu
parsel, Jeotermal Isıtmalı Örtülü
Tarım(Sera)

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 10.05.2023 tarihli ve E-39317666-805.02.02.02-6339 sayılı yazısı.

İlgi yazınızda; Manisa İli, Salihli İlçesi, Süleymaniye Mahallesi 1642 nolu parselle kayıtlı taşınmazın mülkiyetinin MOPAŞ Marketçilik Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye ait olduğu, söz konusu taşınmaz üzerine "Jeotermal Isıtmalı Örtülü Tarım(Sera)" yapılmasına ilişkin ön izin talebinde bulunulduğu belirtilerek, konuya ilişkin İdaremiz görüşünün bildirilmesi istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde;

Görüş istenen taşınmazın işletmede olan ve Gediz Sulamaları Yenileme (Rehabilitasyon) Projesi kapsamında planlama revizyon çalışması tamamlanan "Adala (Salihli) Sağ Sahil Sulama Alanı" sınırları içerisinde kaldığı ve doğu sınırından Y2 sekonderinin geçtiği anlaşılmaktadır.

Adala (Salihli) Sağ Sulaması kapsamında olan sulama tesislerinin işletme, bakım-onarım ve yönetim sorumluluğu Salihli Sağ Sahil Sulama Birliğine devredilmiştir.

Söz konusu alanda, talepten dolayı atıl hale gelecek mevcut tesis yatırım maliyetinin geri ödemesi ile mühendislik yapılarının yerlerinin değiştirilmesi ve tesis bütünlüğünün sağlanması için sulama alanında yapılması gereken ilave yatırımların ek maliyetlerinin talep sahibi tarafından karşılanması kaydıyla proje bütünlüğü bozulmayacaktır.

Tarımsal nitelikli bir sahada yapılmak istenen bahse konu yapı ile ilgili, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü/Toprak Koruma Kurulu ve/veya ilgili Bakanlıktan nihai görüş alınması gerekmektedir. Söz konusu tesisin yapılmasında nihai kararı verecek olan Kurul veya Kurumlardan uygun görüş alınması halinde geçerli olacak İdaremiz görüşleri aşağıda yer almaktadır.

1. Adala (Salihli) Sulaması kapsamındaki sulama tesislerimize (sulama/tahliye/kurutma (drenaj) kanalları, servis yolları, sanat yapıları, taşkın tesisleri vb.) müdahale olmaması kaydıyla; "Jeotermal Isıtmalı Örtülü Tarım (Sera)" yapılması nedeniyle tesis yatırım maliyeti geri ödemesinin hesaplanarak talep/parsel sahibinden alınması gerekmektedir. Bunun için, yatırım maliyet çalışmaları, kesin hesaplar ve iş sonu projelerine göre belirlenerek talep/parsel sahibinden istenecek olup; hesaplanacak fiili yatırım maliyetinin talep/parsel sahibince İdaremize ödeneceği ve "Jeotermal Isıtmalı Örtülü Tarım (Sera)" yapılması talebi nedeniyle İdaremize ait mevcut tesisin atıl hale gelecek olması durumunda mühendislik yapılarının yerlerinin değiştirilmesi ve tesis bütünlüğünün sağlanması için sulama alanında ek yatırım yapılmasının gerekmesi gibi hallerde ortaya çıkacak yatırım maliyetleri ve masrafların talep/parsel sahibi tarafından karşılanacağı noter onaylı kabul ve taahhüt edilmelidir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: A1012B8B-669F-4F26-93F1-D6706B9D0354

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>

Adres: DEVLET SU İŞLERİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ KAZIM DİRK
MAHALLESİ SANAYİ CADDESİ NO:39 35100 BORNOVA/ ZM R K
KEP Adresi : dsi.gnlmud@hs01.kep.tr

Bilgi için:Eda ARI
Mühendis



2. "Jeotermal Isıtılmalı Örtülü Tarım (Sera)"nın inşa ve işletme aşamalarında talep/parsel sahibi; yukarıda belirtilen tesislerimizin zarar görmemesi için gerekli tedbirleri alacağını, atıkları (katı ve sıvı) kanallarımıza, nehir/dere yataklarına veya sulama alanlarına kesinlikle tahliye ve deşarj etmeyeceğini, istimlak/irtifak alanlarımıza müdahale etmeyeceğini ve ayrıca sulama sisteminin yenileme çalışmaları esnasında oluşabilecek zarar ziyandan ve daha sonra işletme aşamasında herhangi bir patlama veya arıza nedeniyle oluşabilecek zarar ziyandan Kurumumuzu sorumlu tutmayacağını ve bu durumu üstleneceğini noter onaylı kabul ve taahhüt etmelidir.

Servis yolları istimlak şerit genişliklerine kesinlikle müdahale edilmemelidir. Servis yollarımız; İdaremiz iş makinalarının kanallar ve dere yataklarında temizlik, bakım/onarım çalışmaları için inşa edildiğinden genel taşıt trafiğine uygun yollardan olmadığı ve genel taşıt trafiğine kapalı oldukları için kesinlikle kullanmak amacıyla izin talebinde bulunmayacaklarını, aksine davranışlarda, olabilecek her türlü olumsuzlukta, sorumluluğun kendilerine ait olduğunu, kendilerinden kaynaklı bozulmalar nedeniyle yolun eski haline getirilmesi ve onarımının talep/parsel sahibince yapılması noter onaylı kabul ve taahhüt edilmelidir.

3. Sulama tesislerimize, 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 maliyetlerinin talep/parsel sahibince, İdaremize ödeneceği noter onaylı kabul ve taahhüt edilmelidir.

4. Bahse konu alanın kanallara konumundan dolayı mal ve can güvenliği açısından üzücü olaylar yaşanmaması için kanallara yaklaşılmasını engellemek adına gerekli her türlü koruma ve güvenlik önlemleri parsel/talep sahibi tarafından alınmalıdır. Koruyucu güvenlik tedbirlerinin alınmaması veya yetersiz alınması nedeniyle yaşanabilecek herhangi bir olumsuz olayda (can ve mal kaybı, yaralanmalı kaza vb.) İdaremizden zarar/ziyan, tazminat vb. taleplerde bulunulmayacağı, her türlü sorumluluğun parsel/talep sahibinde olacağı bilinmeli, noter onaylı kabul ve taahhüt edilmelidir.

Tesislerimizden veya işletme, bakım-onarım çalışmalarından dolayı meydana gelecek herhangi bir olumsuz olayda İdaremizden zarar/ziyan, tazminat vb. taleplerde bulunulmayacağı, gerekli güvenlik önlemlerinin alınması dahil her türlü sorumluluğun talep/parsel sahibinde olacağı bilinmeli, noter onaylı kabul ve taahhüt edilmelidir.

5. İdaremize ait tesislerin istimlak şerit genişliği bitiminden itibaren, istimlak alanı olmayan tesislerimizin ise üst şev bitim çizgisinden itibaren sağlı ve sollu olmak üzere en az 5 metrelik şeritvari alanın Kurumumuz tarafından bakım ve onarım çalışmalarında kullanılmak üzere boş bırakılmalıdır.

6. Kanallar üzerinde İdaremizden izin alınmadan kesinlikle herhangi bir geçiş yapısı yapılmamalı ve bu amaçla başvurulmayacağı konusunda İdaremize noter onaylı kabul ve taahhüt edilmelidir.

7. Kanalın ileride kaldırılmasının veya yeraltına alınmasının kesinlikle talep edilmeyeceği noter onaylı kabul ve taahhüt edilmelidir.

8. Söz konusu taşınmaz, "Salihli Sağ Sahil Sulama Birliği"nin sulama sahasında kaldığı için yapılacak inşaatın proje ve inşa aşamalarında talep/parsel sahibinin ilgili Sulama Birliği ile koordineli çalışması ve Birliğin sorumluluğunda bulunan sulama tesislerinin zarar görmemesi için gerekli tedbirlerin alınacağı talep/parsel sahibince noter onaylı olarak kabul ve taahhüt edilmelidir.

9. Daha sonra imar planlarında revize talebiyle plan değişikliği yapılarak "Jeotermal Isıtılmalı Örtülü Tarım (Sera)" ve alanın farklı kullanımlara dönüştürülmeyeceği noter onaylı kabul ve taahhüt edilmelidir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Do rulama Kodu: A1012B8B-669F-4F26-93F1-D6706B9D0354

Do rulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>

Adres: DEVLET SU LER 2. BÖLGE MÜDÜRLÜ Ü KAZIM D R K

MAHALLES SANAY CADDES NO:39 35100 BORNOVA/ ZM R

KEP Adresi : dsi.gnlmud@hs01.kep.tr

Bilgi için:Eda ARI
Mühendis



10. Görüş istenen sahanın herhangi bir dere yatağı ile irtibatı bulunmamaktadır. Ancak görüş istenen alanların yüzey sularından etkilenme ihtimali olduğundan gerekli tedbirler (çevre duvarı, su basman kotu vb.) talep sahibince alınmalı ve bu tedbirlerin alınmaması halinde ilerleyen zaman içerisinde meydana gelebilecek herhangi bir olumsuzlukta İdaremiz ve İdaremiz çalışanlarından zarar ziyan bedeli talep edilmemelidir.

11. Görüş istenen alan 04.01.2021 tarih ve 1871317 sayılı Genel Müdürlüğümüz olurları ile tahsise kapatılan Turgutlu-Ahmetli Alt Havzası YAS Alanı içerisinde kalmaktadır. Bahsi geçen bu alanda yeraltı suyu tahsisi yapılamamakta olup derin yeraltı suyu kuyusu açılmasına izin verilmemektedir.

12. Görüş istenen alanın herhangi bir dere yatağı ile irtibatı bulunmamaktadır. Ancak görüş istenen alanların yüzey sularından etkilenme ihtimali olduğundan gerekli tedbirler (çevre duvarı, su basman kotu vb.) İdarenizce alınmalı ve bu tedbirlerin alınmaması halinde ilerleyen zaman içerisinde meydana gelebilecek herhangi bir olumsuzlukta İdaremiz ve İdaremiz çalışanlarından zarar ziyan bedeli talep edilmemelidir.

13. Bu sahada yapılacak faaliyetlerde, Yeraltı suları Kanunu, Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik Atık Yönetimi Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması sağlanmalıdır.

Yukarıda belirtilen hususlara uyulması kaydıyla söz konusu alanda bahse konu tesisin yapılmasında Kurumumuz görev ve sorumluluk alanında yer alan hususlar çerçevesinde sakınca bulunmamaktadır.

İdaremiz görüşü, ilgi yazınız ekinde gönderilen harita ve koordinat bilgilerine göre verilmiştir. Yazımız ekindeki haritada görüş belirttiğimiz taşınmaza ait alanın değişmesi, kayması halinde İdaremiz görüşü geçerli değildir.

Söz konusu alan ile ilgili Bölge Müdürlüğümüz görüşlerini içeren bilgiler teknik tespit niteliğindedir. Yasal mevzuat uyarınca; istenilen amaçla kullanılması yönünde, plan kararı alma yetkisine sahip, ilgili kamu kurum veya kuruluşun kararı öncesi değerlendirmeler için veri oluşturmayı amaçlamaktadır.

Gereğini ve bilgilerinizi arz/rica ederim.

Saadettin CEYLAN
Bölge Müdürü

Ek: Harita

Dağıtım:

Gereği:

Salihli Belediye Başkanlığı
İŞLETME VE BAKIM ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

Bilgi:

ETÜT, PLANLAMA VE TAHSİSLER DAİRESİ
BAŞKANLIĞI
İŞLETME VE BAKIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI
DSİ 22. ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Do rulama Kodu: A1012B8B-669F-4F26-93F1-D6706B9D0354

Do rulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>

Adres: DEVLET SU LER 2. BÖLGE MÜDÜRLÜ Ü KAZIM D R K
MAHALLES SANAY CADDES NO:39 35100 BORNOVA/ ZM R
KEP Adresi : dsi.gnlmud@hs01.kep.tr

Bilgi için:Eda ARI
Mühendis





Tarih : 11.01.2019

No : 411627

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

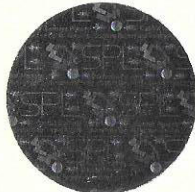
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

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
İlkay 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

SEÇKİN PEYİNİRCİLİK GIDA SAN. VE TİC. A.Ş.

TEKİRDAĞ İLİ HAYRABOLU İLÇESİ'NDE
YER ALAN 1094 ADA 5 PARSEL ÜZERİNDEKİ
FABRİKA BİNASI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Bu belge
***** kimlik
numaralı AHMET
IPEK tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

**AHMET
IPEK**

MOPAS-2310208 HAYRABOLU

Tarih: 03/11/2023 16:38

Bu belge *****
kimlik numaralı
SERİFE SEDA
YÜCEL KARAGÖZ
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

**SERİFE
SEDA
YÜCEL
KARAGÖZ**

Tarih: 03/11/2023 16:08

Bu belge *****
kimlik numaralı
EREN KURT
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

**EREN
KURT**

Tarih: 03/11/2023 16:46

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-2310208
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	TEKİRDAĞ İLİ HAYRABOLU İLÇESİ HAYYARABOLU OSB MAHALLESİNDE YER ALAN FABRİKA BİNASI VE MÜŞTEMİLATLARI
DEĞERLEME ADRESİ	HAYYARABOLU OSB MAH. FATİH CAD. NO:1 HAYRABOLU / TEKİRDAĞ
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 -** İmar durumu (kopya)
- Ek 5 -** Tapu Sureti
- Ek 6 -** Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki 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 değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazın 31.12.2020-31.12.2021-30.12.2022 tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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.

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

SEÇKİN PEYİNİRCİLİK GIDA SAN. VE TİC. A.Ş.

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 taşınmazın 31.12.2020-31.12.2021-30.12.2022 değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için MOPAS-2310208 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ahmet İPEK raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak, ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır

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

Söz konusu taşınmaz için daha önceki tarihlerde şirketimiz tarafımızdan rapor hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

1094 ADA 5 PARSEL	
İli	: TEKİRDAĞ
İlçesi	: HAYRABOLU
Bucağı	:
Mahallesi	: İLYAS
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	: ORTABAĞLAR
Pafta No	:
Ada No	: 1094
Parsel No	: 5
Alanı	: 19.990,00
Vasfı	: 2 Katlı Betonarme Atık Su Arıtma Tesisleri,1 Katlı Betonarme Sanayi,2 Katlı Prefabrik Depolar,2 Katlı Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası
Sınırı	: Planındadır
Sahibi	: SEÇKİN PEYNİRCİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 1/1
Yevmiye No	: 15904
Cilt No	: 63
Sayfa No	: 6232
Tapu Tarihi	: 4.10.2023

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 17.10.2023 tarih ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Tasınmaz Değerleme Basvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Beyan:

*İCRA SATIŞLARI DAHİL 3.KİŞİLERE DEVRİ HALİNDE OSB DEN UYGUNLUK ŞARTI ARANACAKTIR. (22-05-2008 -2604)

*4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez. (05-08-2016 14:01 -5304)

*Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (05-08-2016 14:01 - 5304)

(Beyan ve şerhlerin taşınmazın alım-satımına engel teşkil edilmediği kanaatine varılmıştır.)

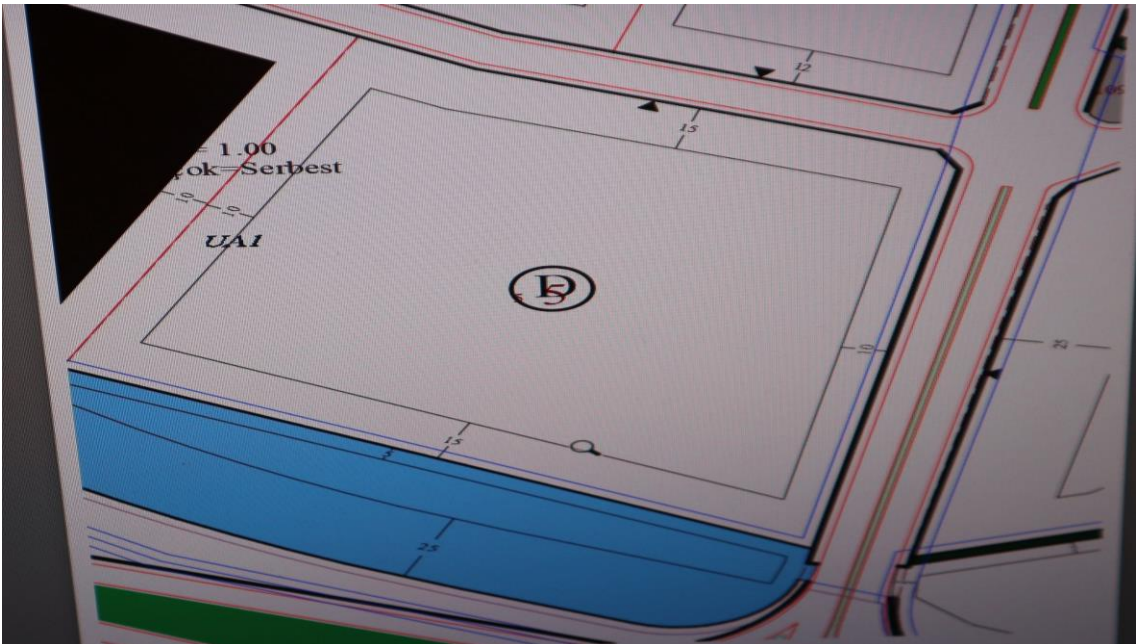
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Unvan değişikliği nedeni ile 4.10.2023 tarih ve 15904 yevmiye numarası ile gayrimenkulun tescil edildiği gözlemlenmiştir. Taşınmazın eski ada parsel numarası 580 ada 6 parsel olup, bu taşınmaz 16/12/2022 Tarihli 3402 S.Y.Nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili İşlemi ile pasife alınmıştır. Güncel ada/parsel numarası 1094 ada 5 parsel olarak tescillenmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Hayrabolu OSB İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazın bulunduğu parselin, 15.06.2023 tarihli 1/1000 ölçekli R.U.İ.P.'nda Sanayi alanda kalmakta olup, E:1 - Hmax: Serbest yapılaşma koşullarında olduğu şifai olarak öğrenilmiştir.



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

Son üç yıl içerisinde imar planlarında emsal artışı olduğu gözlemlenmiştir. İmar uygulaması sonucunda taşınmazın ada parsel numarası değişmiştir. Taşınmazın eski ada numarası 580, eski parsel numarası 6 iken güncel ada parseli 1094 ada 5 parsel olarak tescil edilmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

**Taraflarımıza ibraz edilen tapu ile değerlemesi istenilen taşınmazın ada/parsel bazında yerinin doğruluğu ilgili belediye ve OSB Müdürlüğü'nde incelenen imar planı üzerinden tespit edilmiştir. Yerinde yapılan incelemede taşınmazın kat ve konum ve alan olarak projesi ile uyumlu olup olmadığı, OSB Müdürlüğü arşivinde incelenen onaylı mimari projesi üzerinden tespit edilmiştir.

***Hayrabolu OSB Müdürlüğü İmar Arşivinde taşınmazın fabrika binası için alınmış (4485m²) 29.06.2006 tarih 2006/03 nolu yeni yapı ruhsatı ve 11.02.2008 tarih 2008/1 nolu yapı kullanma izin belgesi, atık su arıtma tesisi için alınmış (602m²) 10.08.2010 tarih 2010/05 nolu yeni yapı ruhsatı ve 3.6.2014 tarih 2014/03 nolu yapı kullanma izin belgesi, soğuk hava deposu için alınmış (1000m²) 18.09.2014 tarih 2014/25 nolu yeni yapı ruhsatı ve 27.11.2014 tarih 2014/06 nolu yapı kullanma izin belgesi, depo binası için alınmış (670,53m²) 27.05.2015 tarih 2015/15 nolu yeni yapı ruhsatı ve 16.06.2016 tarih 2016/03 nolu yapı kullanma izin belgesi ile 15.02.2007 ve bila tarihli mimari projeleri incelenmiş olup, dosyasında herhangi bir encümen kararına rastlanmamıştır. Taşınmaza ait alınan yapı ruhsatlarına göre toplam 6.757,53m² inşaat alanı bulunmakta olup, incelenen onaylı mimari projesine göre ise 6023m² inşaat alanı bulunmaktadır. Değerlemede onaylı mimari proje alanları dikkate alınmıştır.

İSKAN BİLGİLERİ										
ADA / PARSEL NO	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
1094/5	11.02.2008	2008/1	Yeni Yapı	Fabrika	1	0	2	2	4A	4.485,00
1094/5	3.06.2014	2014/03	Yeni Yapı	Atık Su	1	1	0	2	2C	602,00
1094/5	27.11.2014	2014/06	Yeni Yapı	S.Hava Dep.	1	0	1	1	3A	1.000,00
1094/5	16.06.2016	2016/03	Yeni Yapı	Depolar	1	0	1	1	2C	670,53
										6.757,53

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazın yasal olarak alınması gerekli evrakların alınmış olduğu, yapı kullanma izin belgesi ve cins değişikliğinin tamamlandığı gözlemlenmiştir. Yapı büyük ölçüde mimari projesi ile uyumlu durumdadır. Taşınmaz onaylı mimari projesi ile uyumsuz olarak yerinde fabrika binasının arka cephesine yaklaşık 255m² alanlı ve atık su arıtma tesisine bitişik konumda yaklaşık 105m² alanlı sundurma yapıldığı tespit edilmiştir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Deta-1 Yapı Denetim Ltd.Şti.- Yeni Mah. Sıla 1. Sokak Yalçın Apartmanı No:1 İç Kapı No:4
Lüleburgaz/Kırklareli

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz parseli üzerinde yer alan taşınmazlarda depo binasına ait 29.12.2015 tarih ve S34C5A76E94C3 numaralı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır. Bu belge 670,32 m² toplam kapalı için düzenlenmiştir. Enerji performans grubu C dir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

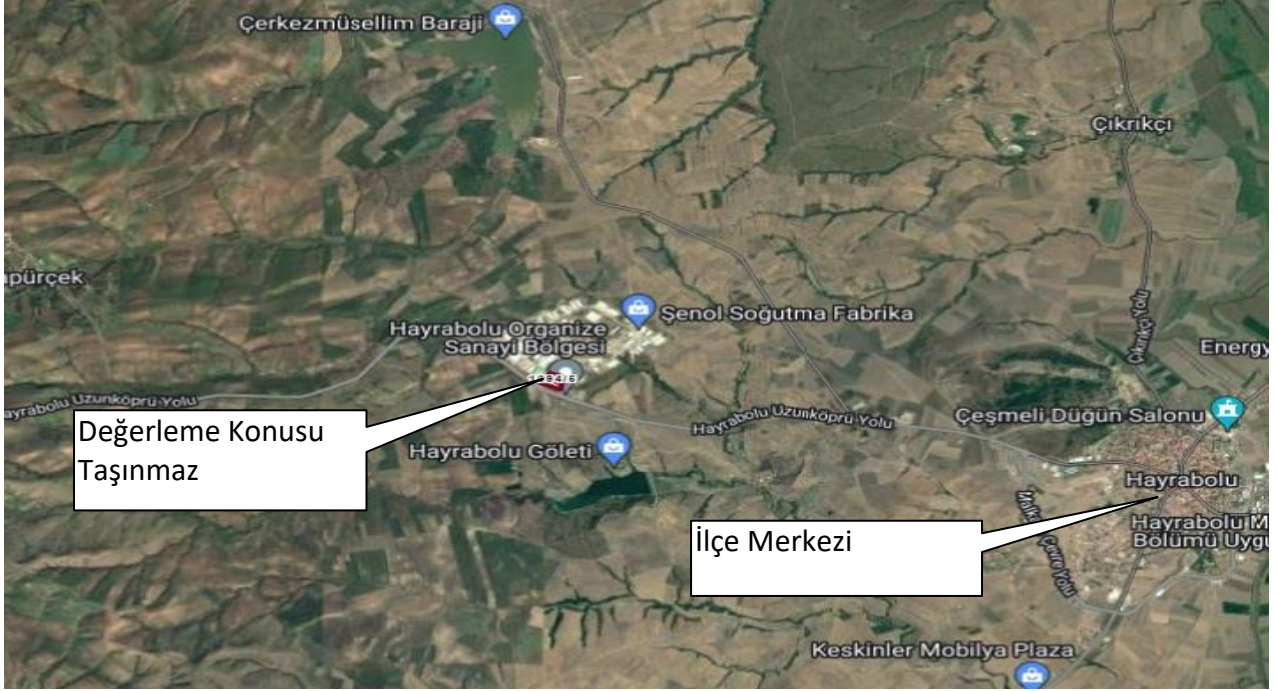
3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Tekirdağ İli, Hayrabolu İlçesi, Hayrabolu Osb Mahallesi içerisinde yer alan 1094 ada 5 parsel 19.990,00m² alanlı, `2 Katlı Betonarme Atık Su Arıtma Tesisleri,1 Katlı Betonarme Sanayi,2 Katlı Prefabrik Depolar,2 Katlı Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası` vasıflı parsel üzerinde konumlu fabrika tesisidir. Parsel geometrik olarak dikdörtgene benzer forma sahip olup, topografik olarak eğimsiz arazi yapısına sahiptir. Parselin fabrika girişi kuzey ve doğu cephesinden güvenli olarak sağlanmaktadır. Cins tahsisli taşınmaz; fabrika binası, atık su arıtma tesisi, soğuk hava deposu ve depo bölümünden oluşmaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, Tekirdağ İli Hayrabolu İlçesi, Hayrabolu Osb Mahallesi, Fatih caddesi, No:1, posta adresinde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için Hayrabolu ilçe merkezinden Uzunköprü ilçesi istikametine doğru yaklaşık 7km ilerlediğimizde yolun sağında bulunan Osb'ye ulaşılır. 1994 yılında kurulan Hayrabolu Organize Sanayi Bölgesi Hayrabolu- Uzunköprü yolu üzerinde ilçe merkezine 7 km mesafesindedir. Hayrabolu Organize Sanayi Bölgesi karma tipte OSB olup 105 ha alan üzerine kurulmuştur. Başlangıçta 100 parsel 5.000 ile 20.000 metrekare olan parseller firmaların talepleri üzerine tevhitler yapılarak 53 sanayi parseline dönüşmüştür. Bölgeye ulaşım Alpullu demir yolu 18 km, Tekirdağ Asyaport 62 km, Tekirdağ Akport 52 km, Çorlu Havalimanı 90 km, mesafededir.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için Hayrabolu ilçe merkezinden Uzunköprü ilçesi istikametine doğru yaklaşık 7 km ilerlediğimizde yolun sağında bulunan Osb'ne ulaşım sağlanır.

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Tekirdağ İli, Hayrabolu İlçesi, Hayrabolu Osb Mahallesi içerisinde yer alan 1094 ada 5 parsel 19.990,00m² alanlı, `2 Katlı Betonarme Atık Su Arıtma Tesisleri,1 Katlı Betonarme Sanayi,2 Katlı Prefabrik Depolar,2 Katlı Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası` vasıflı parsel üzerinde konumlu fabrika tesisidir. Parsel geometrik olarak dikdörtgene benzer forma sahip olup, topografik olarak eğimsiz arazi yapısına sahiptir. Parselin fabrika girişi kuzey ve doğu cephesinden güvenli olarak sağlanmaktadır. Cins tahsisli taşınmaz; fabrika binası, atık su arıtma tesisi, soğuk hava deposu ve depo bölümünden oluşmaktadır. Fabrika tesisi, etrafı beton duvar ile çevrili olup, parsel üzerinde bina bulunmayan alanlar araç parkurları, otopark alanı ve yeşil alan olarak kullanılmaktadır. Çevre düzenlemesi ve aydınlatma sistemleri tamamlanmış olup, parsel sınırları bahçe duvarları ile çevrilmiştir.

Fabrika binası; Taşınmaz onaylı mimari projesine göre prefabrik yapı tarzında zemin + 1 normal katlı inşa edilmiştir. Taşınmazın zemin katı üretim alanı ve idari bölüm, 1. normal katı ise idari alandan oluşmaktadır. Taşınmaz onaylı mimari projesi ile kısmen uyumlu olup, zemin katı ~3426m²,(300m² alanlı idari kullanımda), 1. normal katı ise ~210m² olmak üzere toplamda brüt ~ 3636m² kullanım alanıdır. Fabrika binasından bağımsız olarak inşa edilen sığınak alanı ~273m² alanlı olup, bodrum katta yer almaktadır. Fabrika binasında proje ile uyumsuz olarak arka cephede yaklaşık 255m² alanlı sundurma inşa edildiği tespit edilmiştir.

Atık su arıtma binası; Taşınmaza ait mimari proje bulunmamakta olup, alınan yapı ruhsatı ve iskan belgesi 602m² kullanım alan ve yol üstü kat sayısı 2 olarak düzenlemiştir. Onaylı vaziyet planı ve yerinde yapılan ölçümlere göre ise zemin kat ve 448m² olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup, bakımsız durumdadır. Kısmen çatısı açık durumda olup, kapsamlı bakıma ihtiyacı vardır. Taşınmazın yapı ruhsatı ve vaziyet planı ile uyumsuz olarak yerinde kuzey cephesine yaklaşık 105m² alanlı sundurma atık deposu inşa edilmiştir.

Soğuk hava deposu; Taşınmaz onaylı mimari projesine göre betonarme yapı tarzında zemin katlı olarak inşa edilmiştir. Taşınmaz soğuk hava deposu olarak kullanılmakta olup, onaylı mimari uyumlu olup, ~996m² kullanım alanıdır.

Depo binası; Taşınmaz onaylı mimari projesine göre prefabrik yapı tarzında bodrum + zemin katlı olarak inşa edilmiştir. Taşınmazın bodrum katı su deposu alanı olup, zemin katı ambalaj deposu ve kazan dairesi hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmaz onaylı mimari uyumlu olup, bodrum katı ~78m², zemin katı ise ~592m² alanlı olup, toplamda ~670m² kullanım alanıdır.



Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.+ Prefabrik
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	4A
Kullanım Amacı	:	Fabrika Binası ve Müştemilatı
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	-
Jeneratör	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Sandviç Panel
Dış Cephe	:	Dış cephe boyası+ Sandviç panel
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	-
Cephesi	:	Cadde
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Taşınmaz genel itibarı ile arıtma tesisi hariç bakımlı durumdadır. Fabrika tesisinin zemin katında bulunan fabrika üretim alanı ve idari alanın zeminleri seramik kaplı, duvarları kısmen seramik ve plastik boyalıdır. 1. normal katta bulunan İdari bölümlerde ise giriş holleri ve oda zeminleri laminant parke kaplı olup duvarları alçı üzeri saten boyalıdır. Islak hacim ve yemekhane zemin ve duvarları seramik kaplamalıdır.

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

Taşınmaz onaylı mimari projesi ile uyumsuz olarak yerinde fabrika binasının arka cephesine yaklaşık 255m² alanlı ve atık su arıtma tesisine bitişik konumda yaklaşık 105m² alanlı sundurma atık deposu yapıldığı tespit edilmiştir. Aykırılıkların projesine uygun haline getirilebilir nitelikte olduğu öngörülmektedir. Taşınmaz iskan belgesini almış ve cins değişikliği tamamlanmıştır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Tekirdağ İli

Tekirdağ, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara denizinin kuzeyinde ve tamamı Trakya topraklarında yer alan 3 ilden biri olup, 6313 km² yüzölçümüne sahiptir. Türkiye geneline göre ilde nüfus artışı düşüktür. Esasen turistik özellikleri, ticari ve sanayi gelişime uygunluğu bakımından hızlı bir nüfus birikimine elverişlidir. Tekirdağ'ın Merkez ilçe ile birlikte 9 ilçesi, 24 kasabası ve 256 köyü bulunmaktadır. Marmara denizi ve Karadeniz'e kıyısı bulunan Tekirdağ ili; Türkiye'de iki denize kıyısı olan 6 ilden biridir. Marmara denizinin kuzeyinde ve tamamı Trakya topraklarında yer alan Tekirdağ; doğudan Silivri ve Çatalca ilçeleriyle, kuzeyden Kırklareli iline bağlı Vize, Lüleburgaz, Babaeski ve Pehlivanköy ilçeleriyle çevrili olup, Kuzeydoğudan Karadeniz'e 1.5 km.lik bir kıyısı bulunmaktadır. Trakya-Kocaeli Penepeni üzerinde bulunan Tekirdağ il topraklarının yeryüzü şekilleri bakımından % 75.2'si platolar, % 15.5'i ovalar, % 9.3'ü dağlarla kaplıdır. Genel olarak yüksek dağlar, dik yamaçlar ya da vadiler yoktur. Marmara Denizi boyunca akarsularca taşınmış alüvyonlarla kaplı kıyı ovaları vardır. Platolar bir aşınma yüzeyi karakterindedir. Kuzeyinde İstiranca, Güney kesimlerinde ise Tekir Dağı ve Kuru Dağı ile Ganos Dağları bulunmaktadır.

Tekirdağ, genel nemlilik indislerine göre bulunan hidrografik bölgelerden yarı nemli iklim tipi içine girmektedir. Yağış rejimi bakımından Akdeniz yağış rejimi kategorisinde bulunmaktadır.

Akdeniz ikliminin etkileri görülen Tekirdağ sahil şeridinde yazlar sıcak, kışlar ılıktır. Ergene havzasını içine alan kıyı ardı şeridinde, daha ziyade kara iklimi hakimdir. Toprağa düşen yağış türü genellikle yağmur olup, kar yağışı azdır. iklimin mutedil oluşu ziraatın yapılmasını kolaylaştırır. Tekirdağ'da ortalama olarak en az yağış Ağustos, en fazla Aralık aylarında görülür. şarköy-Kumbağ arasındaki kıyı şeridi Akdeniz iklimi karakterindedir. Bu özelliği, kuzeyinin kıyıya paralel uzanan dağlarla kaplı olmasından ve denizin ılıtıcı etkisinden ileri gelmektedir.

İç kesimler kara ikliminin etkisi altındadır. Özellikle kışın kuzey Avrupa ikliminin etkileri görülür. Bu bakımdan kendisine ait özel bir iklim tipi yoktur. Yazlar genellikle Akdeniz'de olduğu gibi kurak ve sıcaktır. Sibiryaya antisiklonu Balkanlar üzerinden buralara geldiğinden kışın kuru ve dondurucu soğuklar olur. İç kesimler Marmara'nın yumuşatıcı etkisinden yoksundur. Tekirdağ il merkezinde sahil şeridinde Temmuz ayında 25 derecelik bir sıcaklık, Çorlu ve dolaylarında 26-30 derece civarındadır.

Tekirdağ, yazın ve kışın çok rüzgarlıdır. Hakim ve sürekli rüzgar poyraz, ikinci önemli rüzgar lodostur. Orta Avrupa'da yüksek basınç olduğu müddetçe poyraz, Trakya ve Tekirdağ'da şiddetli eser. Basınç azaldığında poyraz yalnız gündüzleri eser ve meltem karakterini kazanır.



Harita 1 - Tekirdağ'ın Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Tekirdağ İli' nin Toplam Nüfusu 1.142.451 'dir. kişidir.

4.1.2 - Hayrabolu İlçesi

İlçemiz Marmara Bölgesinin Ergene bölümünde Tekirdağ İline bağlı 11 İlçeden birisidir. 26-52,27-23 doğu boylamları ile 40-53 ve 41-20 kuzey enlemleri arasında yer alır. Topraklarını doğuda Tekirdağ İli ve Muratlı İlçesi, güneyde Malkara İlçesi, Kuzeyde Kırklareli'nin Pehlivan Köy, Babaeski ve Lüleburgaz İlçeleri, batıda Edirne'nin Uzunköprü İlçesi ile çevrilidir. Alpulu demir yolu istasyonuna 19 km. uzaklıkta olan İlçemiz ulaşım bakımından elverişlidir. İlçemiz İl merkezine 52 km., E-5 karayoluna 26 km. uzaklıktadır. İlçenin yüzölçümü 1014 km²'dir. Arazisinin %60'i ova, % 35'i hafif engebeli olup %5'i orman örtüsüyle kaplıdır. İlçenin deniz seviyesinden en yüksek yeri 269 metreyle Kabahöyük tepesidir. Hayrabolu'nun batı kesimleri Ganoz (Işıklar) dağının alçak olan kuzeybatı uzantıları engebelidir. Bunun dışındaki alanlar ise çok parçalanmamış ve yer yer dalgalı düzlüklerden oluşan bir plato niteliğindedir. İlçe topraklarının sularını Ergene ırmağının önemli kollarından Hayrabolu deresi toplar. Güney-Kuzey yönünde akan Hayrabolu deresi Hayrabolu ilçe merkezinden geçer ve kuzeyde Ergene ırmağına dökülür. Ergene ırmağının önemli kollarından biridir. Hayrabolu'da 22 adet sulama göleti bulunmaktadır. Bunlar Bayramşah, Büyükkarakarlı, Çıkrıkçı, Dambaslar, Doğcalı, Parmaksız, Susuzmüsellim, Canhıdır, Umurbey, Çerkezmüsellim, Hedeyli, Karababa, Karakavak, Karayahşi, Kutlugün, Kılıçlar, Lahana, Örey, , Temrezli, Soylu, Övenler, Hayrabolu Merkez göletleridir. Hayrabolu'da Trakya geçiş iklimi görülür. Kışları kar ve yağmur yağışlı soğuk, yazları az yağışlı ve sıcaktır. Kuru soğuklarıyla ünlü olan ilçenin en soğuk zamanı -10 derece olarak tespit edilmiştir. İlçemizde kesintisiz dağ setleri görünmediği için Trakya'nın birçok kesimlerinde olduğu gibi Balkan Yarım Adasının şiddetli kıtasal etkinliklerine açıktır. Bu yüzden bazı kısımlar şiddetli soğuk baskınları ve ağır sıcak dalgaları ile etkilenmektedir. İlçemizde meteoroloji istasyonu bulunmamaktadır. Rüzgarı ile ünlü olan Hayrabolu dört mevsim rüzgârlı bir havaya sahiptir. Kuzey batıdan esen karayel daha fazla görülür. İkinci derecede esen önemli rüzgârlar ise doğudan esen keşişleme ve lodostur.

Milattan sonra 249 yılında yaklaşık 1760 yıl önce Venedikli Sezar isimli bir Voyvoda tarafından kurulduğu rivayet olmaktadır. Hayrabolu İlçesinin ilk kurucuları bilinmemekle beraber, Hayrabolu, Trakya'nın en eski yerleşim birimlerinden biridir.

İlçe,tarih çağları boyunca Makedonyalıların, Hun, Avar, Peçenek, Bulgar gibi Türk boylarının akınlarına uğramıştır. Roma ve Bizans İmparatorluklarının idaresinde bulunmuştur. Eski adı Chariupolis (Rüzgarlı şehir), bugünkü adının ise fetih sırasında ölen kale komutanı Hanripol'dan ya da "fethin hayrı boldur." deyiminden geldiği ileri sürülmektedir.

Hayrabolu Türkler tarafından 1357 yılında fethedilmişse de bir süre sonra elden çıkmıştır. Hayrabolu 1368 yılında Sultan I. Murat tarafından son kez ve kesin olarak Bizans'ın elinden alınmıştır. Bu tarihten sonra Hayrabolu'ya Anadolu'nun muhtelif yerlerinden, bilhassa da Karasi, Sivas, Kayseri ve Ermenek'ten Türkler getirilip yerleştirilmiştir.

Hayrabolu 1839'da Tekirdağ'a 1866-1867 yılları kısa bir süre Lüleburgaz'a bağlandı. 1847 yılı Eylül ayında müstakil Kaymakamlık haline gelen Hayrabolu 1868'de ilçe oldu. Tekirdağ'ın 20 Nisan 1924 tarih ve 491 sayılı Mülga Teşkilatı Esasiye Kanununun 89.Maddesi ile İl haline gelmesinden sonra da Hayrabolu Tekirdağ'ın ilçesi olmuştur.

Hayrabolu 1829 ve 1878'de Rus,1912'de de Bulgar işgaline uğramıştır. 1. Dünya savaşından sonra önce müttefiklerin sonra da Yunanlıların işgaline maruz kalmış ve 14 Kasım 1922'de düşman işgalinden kurtulmuştur.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre ilçenin Toplam Nüfusu 37.500 kişidir.

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 aldırıştır. 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 sürmüştür, 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 kırılmalıklar sürmüştür.(Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

Pandemi döneminden güçlü bir şekilde çıkan Türkiye ekonomisinin büyüme hızı, 2022 yılı itibarıyla beklendiği gibi yavaşladı. Türkiye ekonomisi zincirleşmiş 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, İlk 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 ayrılan 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 yavaşlasa 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

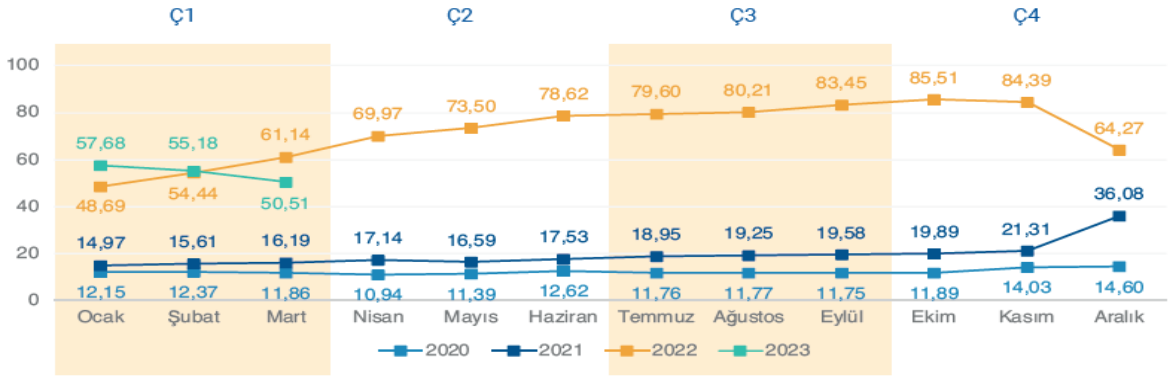
GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 arttı.

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, İlk 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.

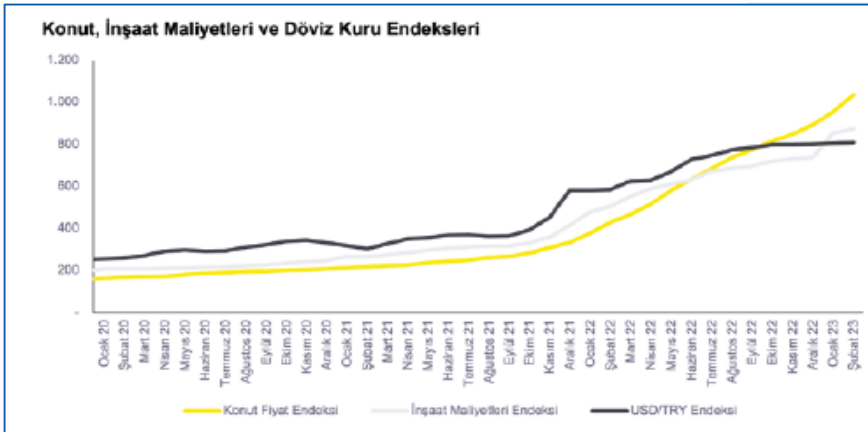
Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel 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 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. 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. Şehirlere 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 hali hazırda 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 işinde 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 yapı 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; Hayrabolu Osb Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Net imar parselidir.
- * Sanayi imarlıdır.
- * Osb içerisinde konumlandırılmıştır.
- * Cins tahsisi yapılmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Belirli bir alıcı kitlesine hitap etmemektedir.
- * Projesinden farklı uygulamaları bulunmaktadır.
- * Döviz kurlarının sert dalgalı hareketlerinin gayrimenkul piyasasına olumsuz etkileri olabilmektedir.

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 değerlendirme çalışmasında;

Taşınmazın değerinin tespitinde

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı

EMSAL BİLGİLERİ

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Osب Müdürlüğü

TEL ; 0 282 315-1515

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Hayrabolu OSB müdürlüğünde görevli memurdan alınan bilgiye göre OSB içinde konumlu sanayi imarlı parsellerin güncel arsa satışlarının ortalama 2500-3000 TL/m2 olduğunu beyan edilmiştir.

BEYAN	1 .-M ²	2.500 .-TL	2.500 .-TL/M ²
-------	--------------------	------------	---------------------------

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Osب Müdürlüğü

TEL ; 0 282 315-1515

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Hayrabolu OSB müdürlüğünde görevli memurdan alınan bilgiye göre osb içinde konumlu sanayi imarlı parsellerin 2021 yılı arsa satışlarının ortalama 200 TL/m2 civarında olduğunu beyan edilmiştir.

BEYAN	1 .-M ²	200 .-TL	200 .-TL/M ²
-------	--------------------	----------	-------------------------

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Bölge Emlakçısı

TEL ; 0

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Bölgeye hakim emlak danışmanı ile yapılan görüşmede taşınmazın bulunduğu osb içerisindeki sanayi imarlı arsaların m2 birim fiyatının 100-150 TL arasında alıcı bulabileceği bilgisi edinilmiştir. (2021 yılına ait bölgede yapılan emsal çalışmasına aittir.)

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

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Daphne - Han Emlak

TEL ; 0 532 285-9255

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Taşınmaz ile aynı osb içerisinde konumlu ~2600m2 kapalı alanı bulunan fabrika nitelikli taşınmaz aylık 150.000 TL bedel ile kiralıktır. Taşınmazın kullanım alanı küçük olup, bu nedenle m2 birim değeri yüksektir.

KİRALIK 2600 .-M² 1.500.000 .-TL 577 .-TL/M²

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Sahibinden

TEL ; 0 532 422 11 72

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Taşınmaz ile aynı osb içerisinde konumlu 4500m2 arsa içerisinde bulunan ~2400m2 kapalı alanı bulunana fabrika nitelikli taşınmaz aylık 120.000 TL bedel ile kiralıktır. Taşınmazın kullanım alanı küçük olup, bu nedenle m2 birim değeri yüksektir.

KİRALIK 2400 .-M² 1.200.000 .-TL 500 .-TL/M²

6 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Bölge Emlakçısı

TEL ; 0

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Bölgeye hakim emlak danışmanı ile yapılan görüşmede taşınmazın bulunduğu osb içerisindeki sanayi imarlı arsaların güncel m2 birim fiyatının 2000-2500 TL arasında alıcı bulabileceği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK 1 .-M² 2.500 .-TL 2.500 .-TL/M²

7 - Beyan Eden Kişi, Kurum

İlgilisi

TEL ; 0 284 268 61 20

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Hayrabolu OSB karşında olduğu belirtilen 1282 ada 12 parsel 451m² olup, 1.150.000.-TL bedel ilse satılıktır. Bitişik nizam, 2 kat, toplu işyerleri imarlıdır.

SATILIK 451 .-M² 1.150.000 .-TL 2.550 .-TL/M²

8 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Küçükköy Emlakcım

TEL ; 0 533 640 49 29

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Hayrabolu Merkez'de lojistik imara uygun olarak pazarlanmaktadır. 2 adet parselin toplam alanı 25.000m² olup, 50.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 25000 .-M² 50.000.000 .-TL 2.000 .-TL/M²

Emsal Krokisi



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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 bulunulmaktadır.

		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

Taşınmazın arsası için emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Emsal arsaların imar koşulları, büyüklükleri, konumları vb. özellikleri dikate alınarak değerlendirme konusu taşınmaz için arsa birim m² değeri takdir edilmiştir.

Taşınmazın arsa alanı, yapı alanı ve niteliği göz önünde bulundurularak kira birim değeri takdir edilmiştir. Bölgede hali hazırda satılık arsa emsali bulunmamakta olup, bölgeye hakim emlak danışmanları ve OSB müdürlüğünden alınan görüşler göz önünde bulundurulmuştur.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (7)	EMSAL (8)
SATIŞ FİYATI		2.500	1.150.000	50.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	19.990	1	451	25.000
BİRİM M ² DEĞERİ		2.500	2.550	2.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	KÜÇÜK	BENZER
		0%	-20%	0%
NİTELİĞİ	SANAYİ	SANAYİ	TOPLU İŞYERİ	LOJİSTİK
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
YAPILAŞMA HAKKI		E=1		
YAPILAŞMA HAKKINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
		0%	10%	10%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	20%	20%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-9%	-9%
TOPLAM DÜZELTME		0%	1%	21%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.500	2.500	2.575	2.420

TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)
1094	5	19.990,00	2.500	49.975.000,00
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)				49.975.000,00

TAŞINMAZIN KİRA DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)			
	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)
YASAL DURUM DEĞERİ	6.023,00	100	600.000,00
MEVCUT DURUM DEĞERİ	6.383,00	96	610.000,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Değerleme konusu parsel Sanayi Alanı'nda yer almaktadır. Sanayi imarlı arsaların 2.000 - 3.000 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda imar fonksiyonu, alanı, konumu göz önünde bulundurularak arsa birim değerinin, değerlendirme konusu 1094 ada 5 parsel için 2.500.-TL/M² olabileceği öngörülmüştür.

Taşınmaz parseli üzerindeki yapıların amortisman tutarlarının düşülmesi sureti ile elde edilen değerin ilave edilmesi ile parsel üzerindeki yapılarla birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

Yapının 2023 yılı Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği tarafından belirlenmiş olan 2C yapı sınıfı birim maliyeti 5.350 m²/.-TL, 3A yapı sınıfı birim maliyeti 7.500 m²/.-TL , 4A yapı sınıfı birim maliyeti m²/10.200.-TL dir. 2023 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Fabrika ve İmalathane Binalarının azami birim m² değeri 1.984,42.-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 Betonlu , 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 MEVCUT DURUM DEĞERİ				
Arsa Değeri(*)	2.500 .-TL/M ²	X	19.990,00 M ² =	49.975.000 .-TL
İdari Bina (Yasal Alan)	9.500 .-TL/M ²	X	510,00 M ² =	4.845.000 .-TL
Fabrika (Yasal Alan)	8.500 .-TL/M ²	X	3.399,00 M ² =	28.891.500 .-TL
Atık Su Arıtma (Yasal Alan)	2.675 .-TL/M ²	X	448,00 M ² =	1.198.400 .-TL
Soğuk Hava Deposu (Yasal Alan)	6.750 .-TL/M ²	X	996,00 M ² =	6.723.000 .-TL
Depo Değeri (Yasal Alan)	4.815 .-TL/M ²	X	670,00 M ² =	3.226.050 .-TL
Bina Değeri (Kaçak Alan)	1.550 .-TL/M ²	X	360,00 M ² =	558.000 .-TL
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Beton , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.)				= 4.770.848 .-TL
TOPLAM =				100.187.798 .-TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ =				100.180.000 .-TL

TAŞINMAZIN YASAL DURUM DEĞERİ				
Arsa Değeri(*)	2.500 .-TL/M ²	X	19.990,00 M ² =	49.975.000 .-TL
İdari Bina (Yasal Alan)	9.500 .-TL/M ²	X	510,00 M ² =	4.845.000 .-TL
Fabrika (Yasal Alan)	8.500 .-TL/M ²	X	3.399,00 M ² =	28.891.500 .-TL
Atık Su Arıtma (Yasal Alan)	2.675 .-TL/M ²	X	448,00 M ² =	1.198.400 .-TL
Soğuk Hava Deposu (Yasal Alan)	6.750 .-TL/M ²	X	996,00 M ² =	6.723.000 .-TL
Depo Değeri (Yasal Alan)	4.815 .-TL/M ²	X	670,00 M ² =	3.226.050 .-TL
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Beton , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.)				= 4.742.948 .-TL
TOPLAM =				99.601.898 .-TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ =				99.602.000 .-TL

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.

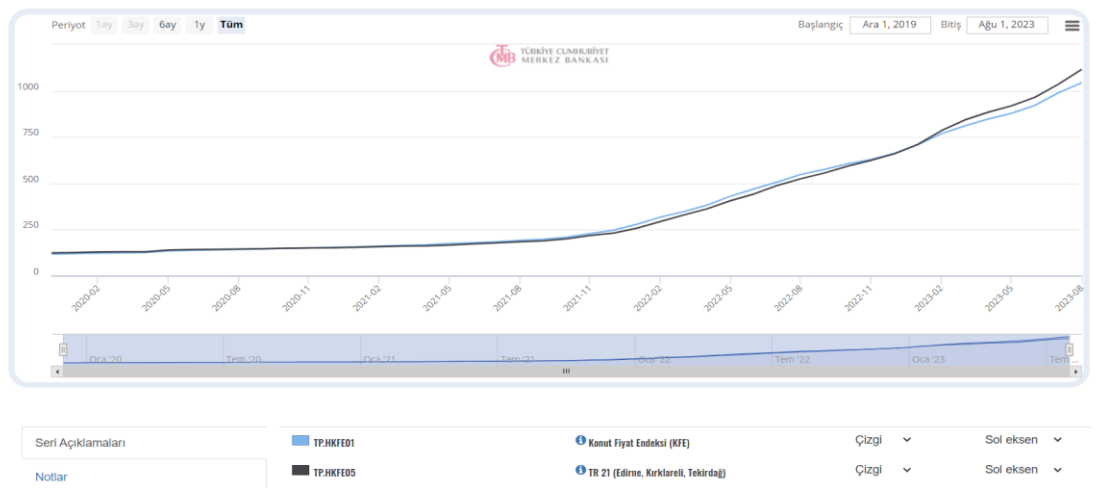
Müşteri tarafından taşınmazın 31.12.2020-31.12.2021-31.12.2022 tarihli değer tespitleri istenmiştir. Değerleme raporu tarihi ile Ekim 2023 içerisindeki emsaller ile geçmiş yıllara ait emsallere yer verilmiştir.

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

KONUT FİYAT ENDEKSİ (İSTANBUL)

Tekirdağ Düzey Konut Fiyat Endeksi yıllara göre yüzdesel değişimi incelenmiştir.

Yıl	Konut Fiyat Endeksi	Artış Oranı	Endeks Oranı
2019	125,10		
2020	153,10	22,38%	0,817112998
2021	232,30	51,73%	0,659061558
2022	660,10	184,16%	0,351916376
2023	1.115,00	68,91%	0,592017937



Yıllara Göre Konut Fiyat Endeksi Artış Grafiği(Düzey Tekirdağ)

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)
Eylül 23	61,53	4,75
Ağustos 23	58,94	9,09
Temmuz 23	47,83	9,49
Haziran 23	38,21	3,92
Mayıs 23	39,59	0,04
Nisan 23	43,68	2,39
Mart 23	50,51	2,29
Şubat 23	55,18	3,15
Ocak 23	57,68	6,65
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	79,60	2,37
Haziran 22	78,62	4,95
Mayıs 22	73,50	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	14,60	1,25

Müşteri tarafından taşınmazın 31.12.2020-31.12.2021-31.12.2022 tarihli değer tespitleri istenmiştir. Değerleme raporu tarihi ile Ekim 2023 içerisindeki emsaller ile geçmiş yıllara ait emsallere yer verilmiştir.

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

SEÇKİN PEYİNİRCİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. 'ye ait taşınmaz için Maliyet Yaklaşımı Yöntemi ile elede edilen nihai değer olarak kabul edilmiştir.

Yıl	Konut Fiyat Endeksi (Tekirdağ)	Enflasyon Oranı	Kabul Edilen İndirgeme Oranı
2020	22,38%	14,60%	18,49%
2021	51,73%	36,08%	43,91%
2022	184,16%	64,27%	124,21%
2023	68,91%	61,53%	65,22%

TAŞINMAZIN GÜNCEL TARİHLİ DEĞER TABLOSU			
	ALANI	TAŞINMAZIN GÜNCEL DEĞERİ	TAŞINMAZIN GÜNCEL KİRA DEĞERİ
MEVCUT	6.383,00m ²	100.180.000 TL	610.000 TL
YASAL	6.023,00m ²	99.602.000 TL	600.000 TL

TAŞINMAZIN GEÇMİŞ YILLARA AİT DEĞER HESAP TABLOSU						
	TAŞINMAZIN 30.12.2022 TARİHLİ DEĞERİ	TAŞINMAZIN 30.12.2022 TARİHLİ AYLIK KİRA DEĞERİ	31.12.2021 TARİHLİ DEĞERİ	31.12.2021 TARİHLİ AYLIK KİRA DEĞERİ	31.12.2020 TARİHLİ DEĞERİ	31.12.2020 TARİHLİ AYLIK KİRA DEĞERİ
MEVCUT	44.680.487 TL	272.061 TL	31.048.503 TL	189.056 TL	26.203.248 TL	159.553 TL
YASAL	44.422.698 TL	267.601 TL	30.869.365 TL	185.956 TL	26.052.065 TL	156.937 TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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 gibi ve mevcut şekildeki gibi kullanılması olacağı kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Yeniden İnşa Etme Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

TAŞINMAZIN GEÇMİŞ YILLARA AİT DEĞER HESAP TABLOSU						
	TAŞINMAZIN 30.12.2022 TARİHLİ DEĞERİ	TAŞINMAZIN 30.12.2022 TARİHLİ AYLIK KİRA DEĞERİ	31.12.2021 TARİHLİ DEĞERİ	31.12.2021 TARİHLİ AYLIK KİRA DEĞERİ	31.12.2020 TARİHLİ DEĞERİ	31.12.2020 TARİHLİ AYLIK KİRA DEĞERİ
MEVCUT	44.680.487 TL	272.061 TL	31.048.503 TL	189.056 TL	26.203.248 TL	159.553 TL
YASAL	44.422.698 TL	267.601 TL	30.869.365 TL	185.956 TL	26.052.065 TL	156.937 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 varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken Maliyet Yaklaşımından yararlanılmıştır. **Maliyet yönteminde mevcut imar koşullarına göre arsa değeri öngörülerek bina maliyetleri ve değer arttırıcı unsurlar eklenerek toplam değere ulaşılmıştır. Pazar yaklaşımında ulaşılabilen emsallerin nitelik, konum, alan vb. olarak birebir benzer olmaması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.**

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, parsel üzerindeki yapının tamamı dikkate alınarak taşınmazın tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz 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.

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Alınması gerekli tüm yasal izinlerin alınmış ve cins değişikliğinin gerçekleşmiş olduğu gözlemlenmiştir. Taşınmazın tapu kaydındaki niteliği ile fiili kullanımı uyumlu durumdadır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazın kira analizi yapılmıştır. Yapılan kira fiyat araştırmasında fabrika nitelikli benzer büyüklükte olan taşınmazların kira birim değerlerinin 90-120 TL/m² olabileceği sonucuna ulaşılmıştır. Taşınmazın yasal aylık kira değerinin 600.000 TL/ay, mevcut aylık kira değerinin ise 610.000 TL/ay olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

TAŞINMAZIN YASAL KİRA DEĞERİ (.-TL)	600.000 TL
TAŞINMAZIN MEVCUT KİRA DEĞERİ (.-TL)	610.000 TL

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

Taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

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;

Taşınmaz OSB içerisinde yer almakta olup, OSB Kanunu gereğince 3. kişilere devir ve temliğinde OSB den görüş alınması gerektiği için tapuya şerh düşülmüştür.

Taşınmaz projesine aykırı olarak inşa edilmiş toplam 360 m² kullanımlı proje harici imalat bulunduğu gözlemlenmiştir. Binanın ana taşıyıcı sistemini etkilememekte olup projesine uygun haline getirilebilir nitelikte olduğu düşünülmektedir. Aynı zamanda alınması gerekli tüm yasal izinlerin alınmış ve cins değişikliğinin gerçekleşmiş olduğu gözlemlenmiştir. Taşınmazın tapu kaydındaki niteliği ile fiili kullanımı uyumlu durumdadır.

Taşınmazın alanı ve niteliği nedeni ile kısıtlı alıcı kitlesine hitap ettiği düşünülmektedir.

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 taşınmaz için;

03.11.2023 tarihli yasal durum değeri için ;

99.602.000 .-TL

(Doksan Dokuz Milyon Altı Yüz İki Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

119.522.400 .-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 Deger 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



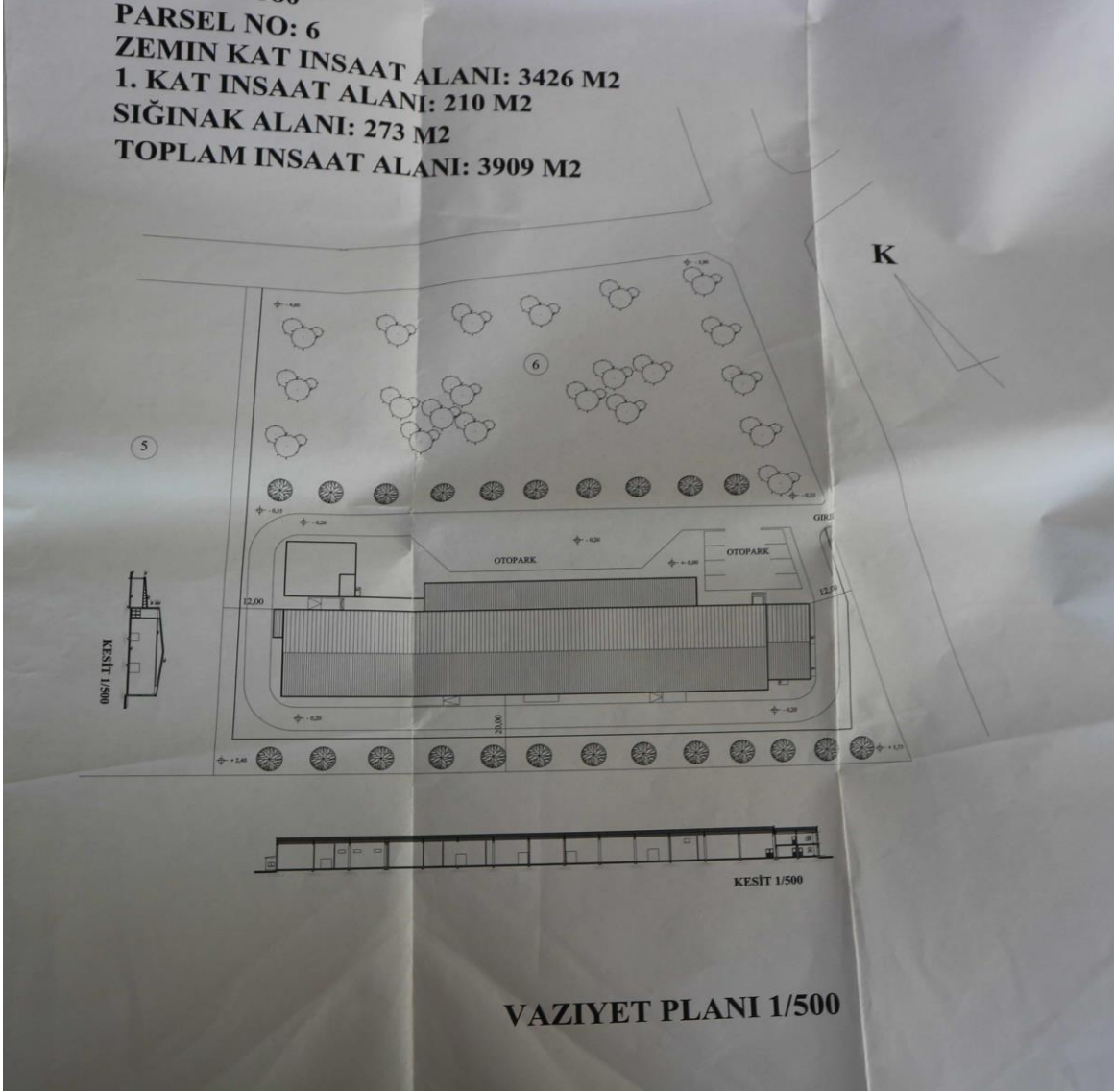


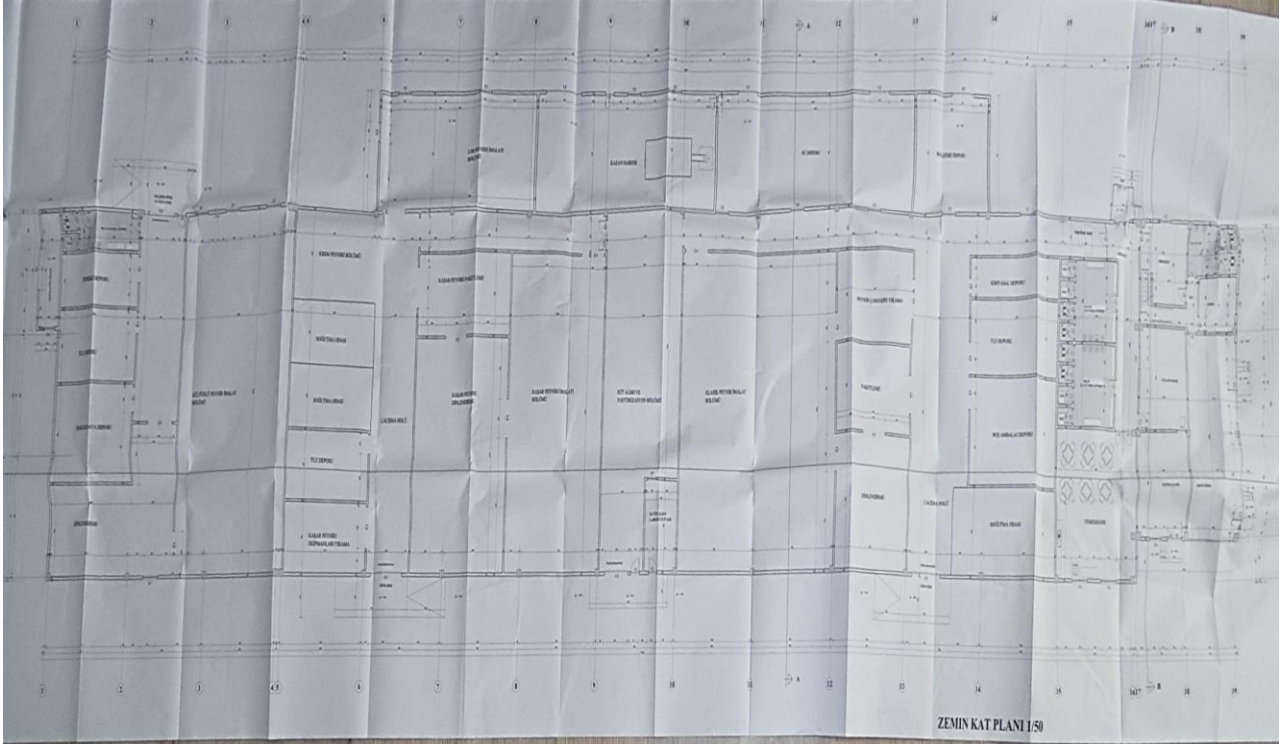


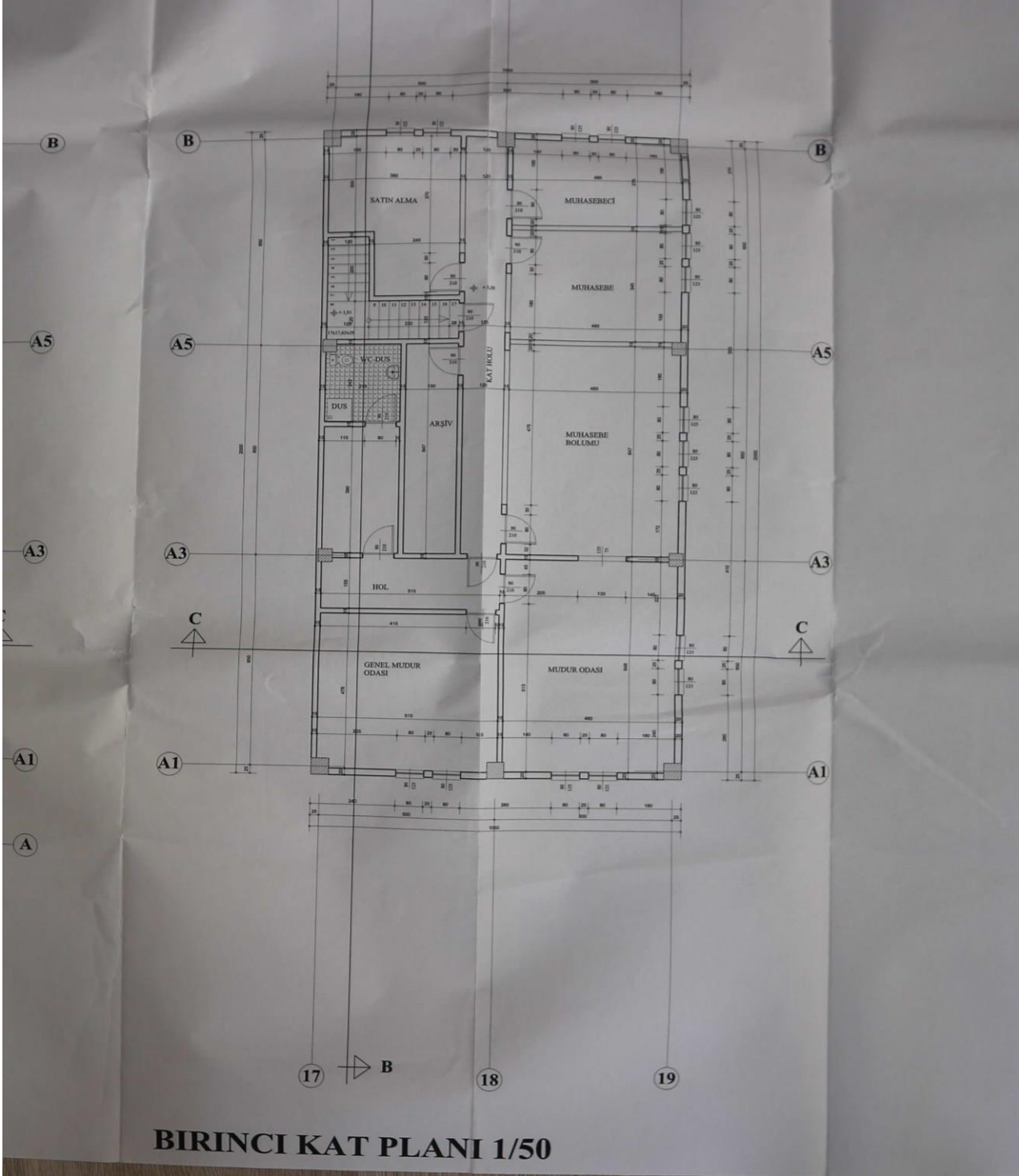


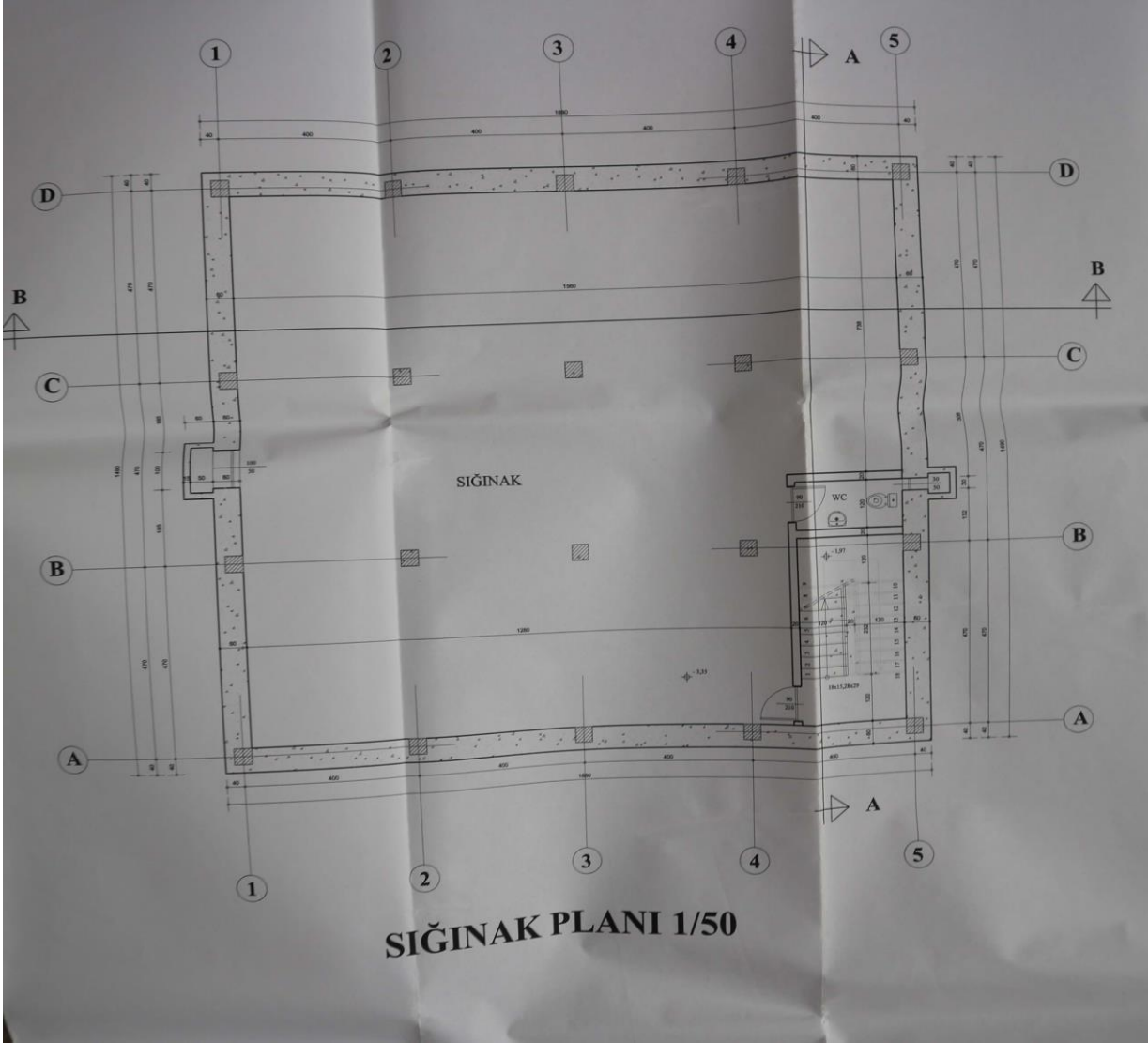



YAPININ	MAL SAHİBİ	SEĞKİN PEYİRCİLİK				
	KULLANIM AMACI					
ADI SOYADI	ÜNvani	ODA SİCİL NO	YETKİ SİCİL NO	DİPLOMA NO	MÜHÜR-İMZA	
İSMAİL GÖL	MİMAR	17286	34-0861	TO-217		
ADRES	Muratlı Cd. Özadalı Kışane No:9/5 TEKİRDAĞ Tlf: 261 25 15					
YAPININ	İLİ	İLCESİ	MAHALLESİ	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO
	TEKİRDAĞ	HAYRABOLU		F18D-D1B-3C	580	6
MİMARLAR ODASI MESLEKİ UYGULAMA DENETİM KURALI						
KULLANIM AMACI	YAPI ALANI	BİRİM MALİYET	BAGIMSIZ BOLUM ALANI	KAT ADEDİ	YAPI CİNSİ	AZAMI İNŞAAT SURESİ
5846 SAYILI FIKIR VE SANAT ESERLERİ KANUNU UYARINCA MUELLİFLİK VE TELİF HAKKI PROJE MUELLİFINE AITTİR. PROJE MUELLİFINİN OLURU OLMADAN COGALTILAMAZ VE AMACI DISINDA KULLANILAMAZ. MUELLİFIN OLURU OLMADAN PROJE VE BU PROJEYE GORE YAPILAN İNŞAATTA HİC BİR DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.						
MİMARLAR ODASI MESLEK DENETİM ONAYI						BELEDİYE PROJE KAYIT NO
PROJELER YURURLUKTEKİ İMAR YASASI TUZUK VE YONETMELİKLERİ İLE İMAR PLANINA VE KARARLARINA UYGUNDUR.						
MİMARİ KONTROL	STATİK BETONARME KONTROL	DENETİM			ONAY	
					BURÇİN ÇOLAKOĞLU Hayrabolu Org. San. Bölgesi Bölge Müdürü	

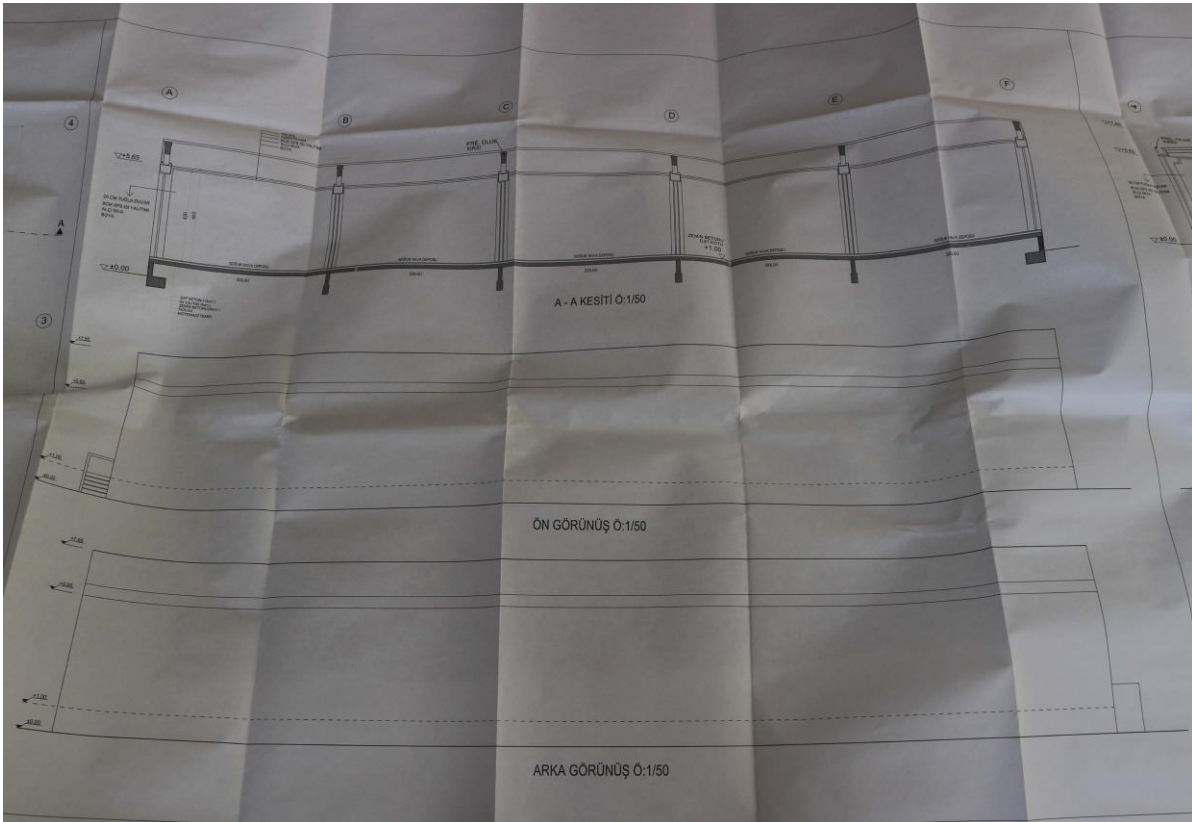
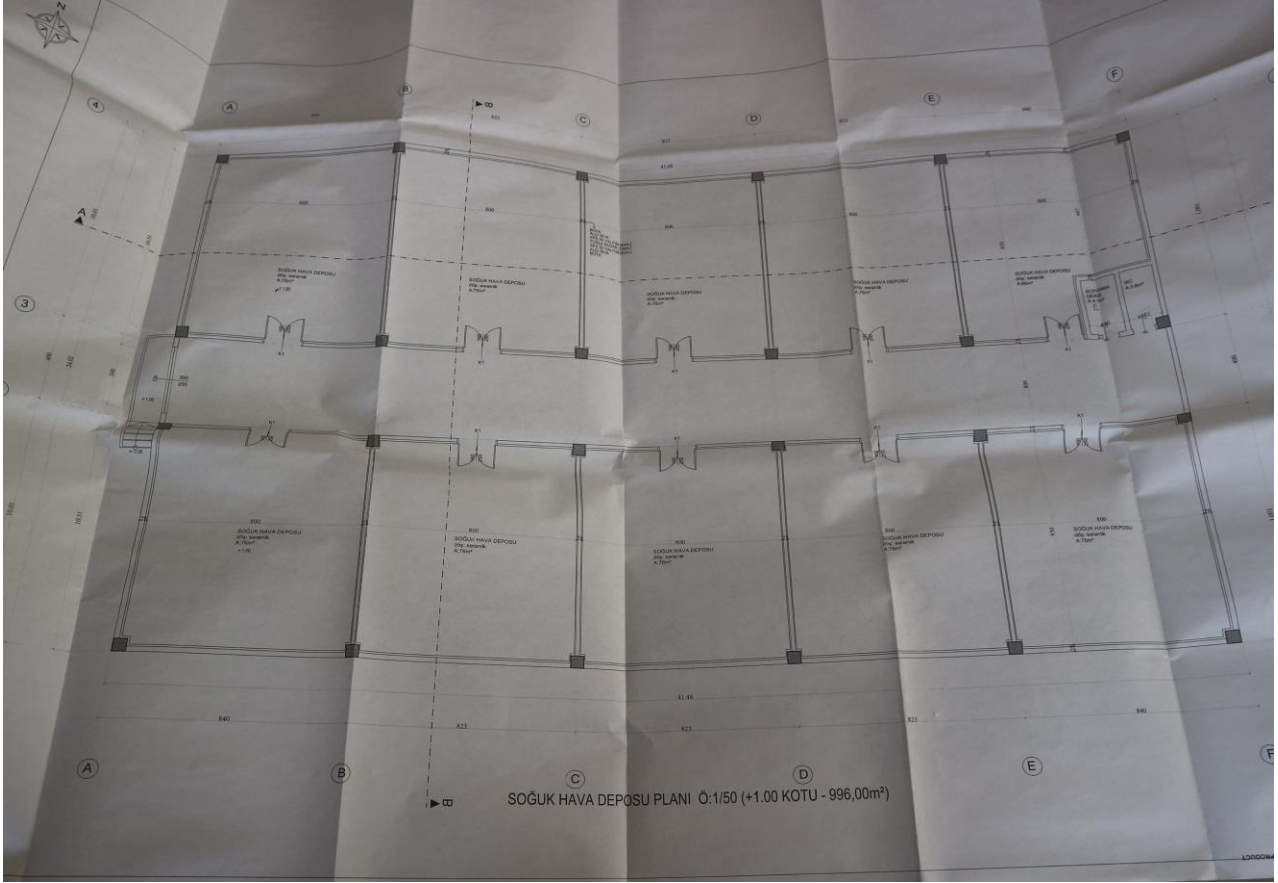






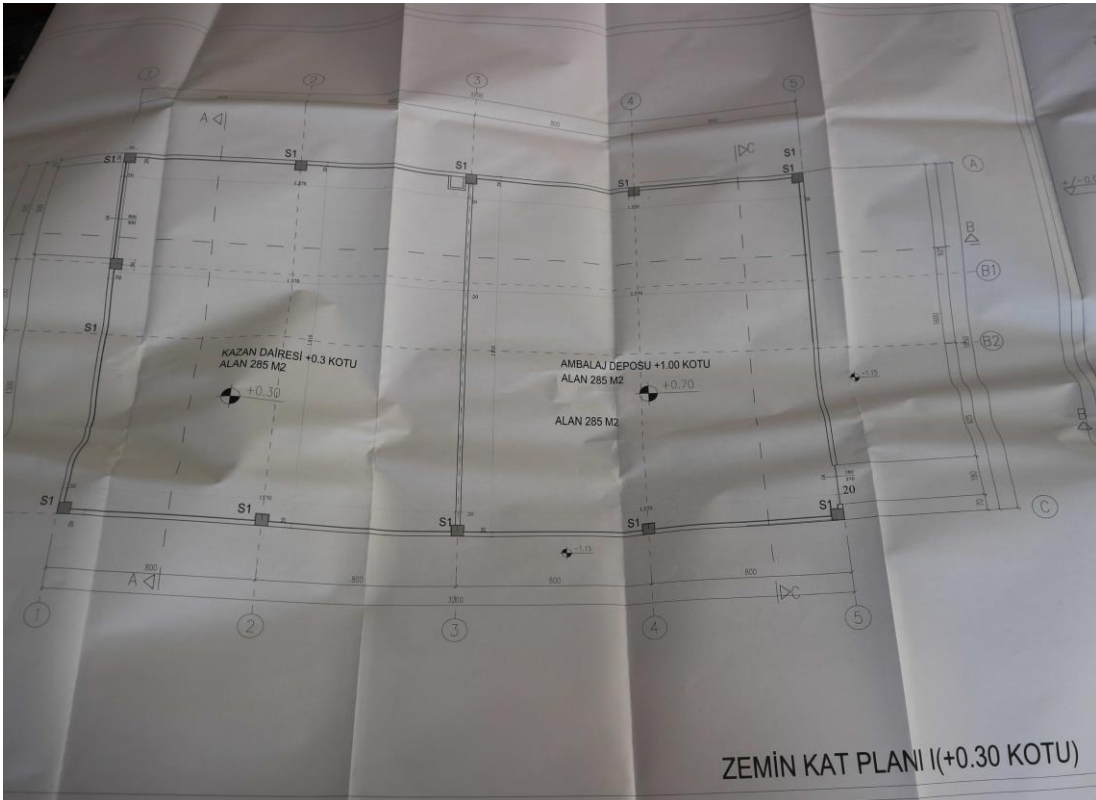
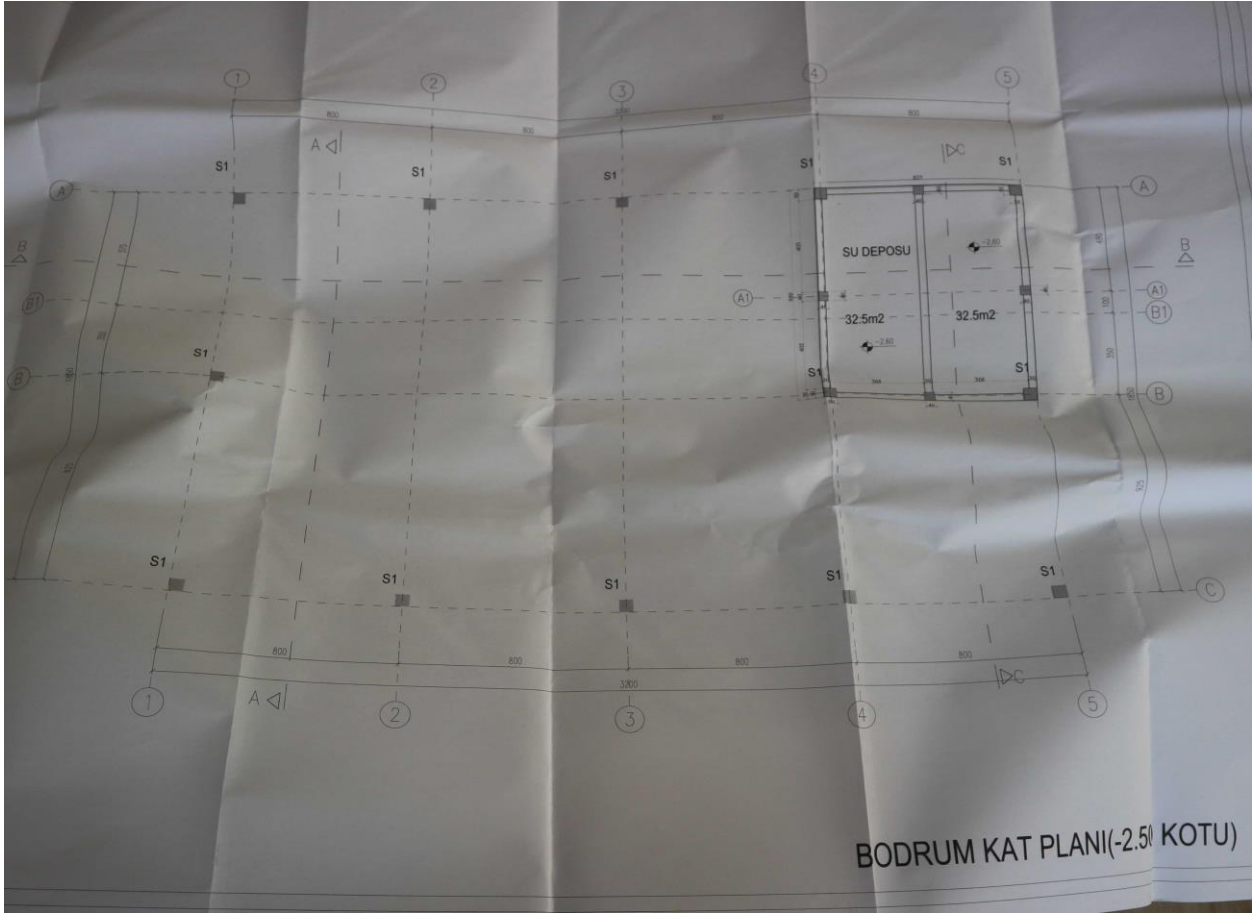


FİRMA ADI	LÜLEBURGAZ MİMARLIK MİMAR ERDAL AL ÖZERLER MAH. ATA İŞ MERKEZİ KAT : 2 TEL:(288)4128497 GSM:0533 7232795 luleburgazmimarlik@gmail.com		İŞİN ADI	SEÇKİN PEYNİRCİLİK MİMARİ PROJESİ		
	M	ARSANIN		IDARE	ADA PARSEL	PAFTA
	İLİ : TEKİRDAĞ		HAYRABOLU	580 6		
	İLÇESİ : HAYRABOLU		ORGANİZE SANAYİ	ARSA ALANI	CADDE	
	MAHALLE :			19.987 m ²		
MİMARİ PROJE MÜELLİFİ/MÜELLİFLERİ						
ADI SOYADI : ERDAL AL			ADI SOYADI :			
UNVANI : Mimar			UNVANI :			
ODA SIC. NO : 38597			ODA SIC. NO :			
BÜRO TES. NO: 34-5548			BÜRO TES. NO:			
VERGİ D.NO : 43891104280			VERGİ D.NO :			
LÜLEBURGAZ						
İŞVEREN						
ADI SOYADI : SEÇKİN PEYNİRCİLİK GIDA VE İHTİYAÇ MAD. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.						
ADRES - TEL - NO						
MİMARLAR ODASI						
			BİLGİLER :			
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLERİ						
BODRUM KAT İNŞAAT ALANI		YAPI İŞ AŞAMASI	YENİ YAPI			
ZEMİN KAT İNŞAAT ALANI	996,00 m ²	YAPI KULLANMA AMACI	B.A.K			
ASMA KAT İNŞAAT ALANI	-----	KAT ADEDİ	Z			
NORMAL KAT İNŞAAT ALANI		TAŞIYICI SİSTEM	B.A.K.			
ÇATI KATI İNŞAAT ALANI	-----	YAPI HİZMET SINIFI	III - A			
TOPLAM İNŞAAT ALANI	996,00 m ²	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADETI	1			
BU PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ-KULLANILAMAZ-COGALTILAMAZ-DEĞİSTİRİLEMEZ						
YAPI DENETİM KURULUŞU						
		DETA-YAPI DENETİM İYD. ŞTİ. Yeni Mahalle Atatürk Caddesi Sile Sokak Nispetiye /Lüleburgaz/KIRKLARELİ Mersis: 2611511929555136 Lüleburgaz Vergi Dairesi 668 039 6739		Mehmet ARSLAN Mimar Proje Uygulama Denetçisi Denetçi No: 26657/2011 No: 4855		
BELEDİYE ONAY BÖLÜMÜ						
ÖN İNCELEME	MİMARİ İNCELEME	İMAR MÜDÜRÜ				
		İnşaat Mühendisi Bölge Müdürü Hayri...				
Soğuk Hava Deposu						



FİRMA ADI	LÜLEBURGAZ MİMARLIK MİMAR ERDAL AL ÖZERLER MAH. ATA İŞ MERKEZİ KAT : 2 TEL:(288)4128497 GSM:0533 7232795 luleburgazmimarlik@gmail.com		İŞİN ADI	SEÇKİN PEYİNİRCİLİK KAZAN DAİRESİ-AMBALAJ DEPOSU MİMARİ PROJESİ		
	M	ARSANIN		IDARE	ADA PARSEL	PAFTA
İLİ : TEKİRDAĞ		HAYRABOLU ORGANİZE SANAYİ	580	6		
İLÇESİ : HAYRABOLU			ARSA ALANI	CADDE		
MAHALLE :		19.987 m ²				
MİMARİ PROJE MUELLİFİ/MUELLİFLERİ						
ADI SOYADI : ERDAL AL			ADI SOYADI :			
UNVANI : Mimar			UNVANI :			
ODA SIC. NO : 38597			ODA SIC. NO :			
BÜRO TES. NO: 34-5548			BÜRO TES. NO:			
VERGİ D.NO : 43891104280 LÜLEBURGAZ			VERGİ D.NO :			
İŞVEREN						
ADI SOYADI : SEÇKİN PEYİNİRCİLİK GIDA VE İHTİYAÇ MAD. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.						
ADRES - TEL - NO						
MİMARLAR ODASI						
			BİLGİLER :			
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLERİ						
SU DEPOSU BODRUM KAT İNŞAAT ALANI	78,53 m ²	YAPI İŞ AŞAMASI	YENİ YAPI			
KAZAN DAİRESİ-AMBALAJ DEPOSU Z.KAT ALANI	592,00 m ²	YAPI KULLANMA AMACI	B.A.K			
ASMA KAT İNŞAAT ALANI	-----	KAT ADEDİ	B+Z			
NORMAL KAT İNŞAAT ALANI	-----	TAŞIYICI SİSTEM	B.A.K			
ÇATI KATI İNŞAAT ALANI	-----	YAPI HİZMET SINIFI	III - A			
TOPLAM İNŞAAT ALANI	670,53 m ²	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADETI	1			
BU PROJE MUELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ-KULLANILAMAZ-COGAL TILAMAZ-DEĞİSTİRİLEMEZ						
YAPI DENETİM KURULUŞU						
		DETA-1 YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Yeni Mahalle, İstiklal Caddesi Sıra Sokak No:174 / 46100 / İZMİR / TÜRKİYE Mersis No: 35 1451 020555136 Lüleburgaz Vergi Dairesi 668 039 6739		Mehmet APŞLAN Mimar Proje ve İmar Denetçisi Denetçi No: 3535 / Sicil No: 4859		
BELEDİYE ONAY BÖLÜMÜ						
ÖN İNCELEME	MİMARİ İNCELEME	İMAR MÜDÜRÜ				








ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Bina : Ofis
Yılı :
Kullanma Alanı : 670,32
Parçesi : 560/16
Adres : HAYRABOLU OSB FATİH CAD. NO:1/1B Hayrabolu/TEKİRDAĞ

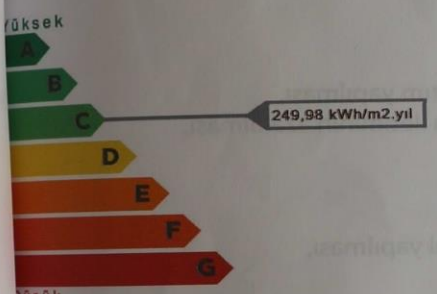
Sahibinin Adı : SEÇKİN PEYNİRCİLİK GIDA VE İHTİYAÇ MAD.SAN.VE TIC. STİ.
Adres : HAYRABOLU OSB FATİH CAD. NO:1/1B

Gerek Tesisatların Sahibi (gerekliyse)
Adı : SEÇKİN PEYNİRCİLİK GIDA VE İHTİYAÇ MAD.SAN.VE TIC. STİ.
Adres : HAYRABOLU OSB FATİH CAD. NO:1/1B

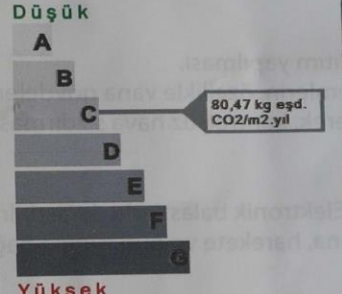
Binanın Resmi



Performansı




Sera Gazı Emisyonu



Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00

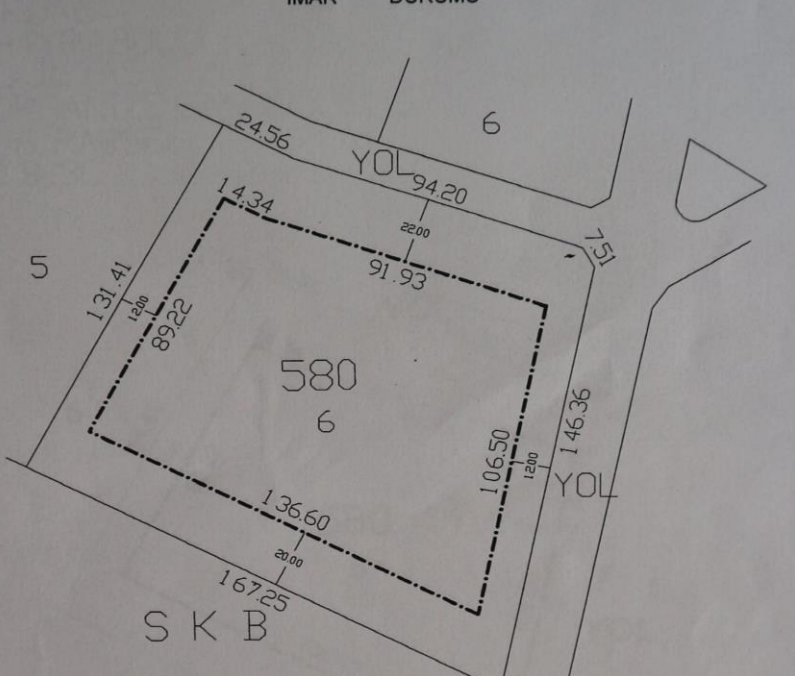


Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıfı
		Nihai (kWh/yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Kullanım Alanı Başına (kWh/m2.yıl)	
M		167.566,51	195.705,77	249,98	ABC C DEFG
	Isıtma Sistemi	140.162,35	140.162,35	209,10	ABC D DEFG
SICAK SU	Sıcak Su Sistemi	6.713,52	6.713,52	10,02	ABC B CDEFG
SOĞUTMA	Sogutma Sistemi	14.822,31	34.980,65	22,11	ABC B CDEFG
YALITIM		0,00	0,00	0,00	
YALITIM		5.868,32	13.849,24	8,76	ABC C DEFG

Belgeyi Düzenleyenin

Adı Soyadı : Mustafa KESKİN
Firması : KESKİN Mim. Muh. İnş. ve İnş. Hiz. Hizmetleri Şti.
Oda Sicil Nosu : MIMAR-34-0314

KESKİN MİM. MUH. İNŞ. VE İNŞ. HİZ. GIDA - EMLAK - TURİZM TERCÜMANLIK VE TEKNİK HİZMETLERİ ŞAH. TİC. S.Ş. 0303 / TEKİRDAĞ 4. Şişli V.D. 567 Sok. E Blok Kat:5/5 TL: 0303 3100 4100

T.C. HAYRABOLU ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ SAYI: GÜN: 16/07/2010		SEĞKİN PEYNERCİLİK GIDA VE İHTİYAÇ MADDELERİ SAN. TİC. LTD. ŞTİ. HAYRABOLU 16/07/2010 Tarihli dilekçe karşılığıdır.	
Amme hizmetine Ayrılan sahadır.	Tevhid ve ifraza Tabi sahadır.	Programdadır. Program dışındadır.	A)İskan dssı sahadır. B)İnkişaf sahasındadır. C)İskan sahasındadır D)40 rakamındadır. E)Sanayi sahasındadır.
Ruhsat için proje ile müracaat edildiği zaman tapudan alınacak röperii kroki ibraz edilecek			
IMAR DURUMU			
			
Bina yüksekliği ve kat adeti:		İnşaat nizamı :	
Bina Derinliği :		Nispeti(%) :	
Ön bahçe mesafesi :		Saçak parapet : 50 cm	
Korunma mesafeleri :		Çatı meyli:	
Arka bahçe mesafesi :		ifraz şartları	
Bağlı bulunduğu belediye :		Meri imar Planı:	
Mahallesi :		Ölçeği : 1 /1000	
Sokağı :		Pafta nosu:	
Pafta no Ada no Parsel no		Tasdik tarihi	
F18D02A-4D 580 6		Gabri No	
Kapı no		Arka çizgi No:	
		G.menkulün cinsi	
		Paftasına işlendi	
Harita ve imar Durumu çizen Adı Soyadı		İmar durumu Kontrol eden Adı Soyadı İmzası	
..... / /		İşbu imar durumunun mevzuata uygun olduğunu tasdik ve imza ederim. 16-07-2010 Bürçin ÇOLAKOĞLU Bölge Müdürü	

İmar durumu imar mevzuatına göre tanzim edilmiştir. İmar durumu ile yalnız proje tanzim ettirilir inşaat yaptırılmaz. İmar planında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez. İmar durumu 1 sene geçerlidir.

YAPI RUHSATI												2801626			
1. Ruhsat veren kurum HAYRABOLU(ÜSB)				8. Ruhsatın veriliş amacı <input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 13.Fosseptik <input type="checkbox"/> 5.Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 14.Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 15.Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 7.Çeçpi <input type="checkbox"/> 16.İsim değişikliği <input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 17.İstinat duvarı <input type="checkbox"/> 9.Doğru <input type="checkbox"/> 18.Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> 19.				9. Ruhsatın onay tarihi 12.09.2014		10. Ruhsat no. 2014/15		11. İlgili ruhsat tarihi ...		12. İlgili ruhsat no. ...	
2. Ruhsat verilen yapının adresi İl: TEKİRDAĞ İlçe: HAYRABOLU Bucak: Kilye Belediye: HAYRABOLU(ÜSB) Mahalle: HAYRABOLU(ÜSB) Mülkiyet türü: ... Meydan/İnşaat/Çukuk/Çukuk/İkime adı: FATH CAĞDESİ 1-A Çukuk/Çukuk/Çukuk/Çukuk/Çukuk: ... Site adı: ...				3. Parça no. F18002440				4. Ada no. 880		5. Parçanın no. 6		6. Blok no. ...			
7. Bağımsız bölüm no. ...				23. ÇED raporu onay tarihi 15.05.2006		24. Planlanan inşaat başlama tarihi ...		25. Planlanan inşaat bitirme tarihi ...		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi ...					
Yapı Sahibinin 27. Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no. SEKİN PEYNERLİK GIDA VE İHTİYAÇ MAD. SAN. VE TIC. LTD. ŞTİ. 51861755792 <input type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı			Yapı Mütahhidi 32. Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no. DEMİRBAŞ İNŞ. OTO MOBİL YA VE TARIM ÜRÜNLERİ TIC. LTD. ŞTİ. 62677278342			Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı NECİP DEMİRBAŞ İNŞ. MÜH.									
33. Oda sicil no. 786			34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı HAYRABOLU			35. Vergi kimlik no. 2800031944			43. TC kimlik no. 62677278342						
36. Sigorta sicil no.			37. Sözleşme tarihi 04.09.2014			38. Sözleşme no.			39. Yapı mütahhidi yetki belge no. 0059315692816503						
30. Adres ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ FATH CAD. NO: 10 TEKİRDAĞ			31. Adres ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ FATH CAD. NO: 10 TEKİRDAĞ			40. Adres İLYAS MAH. UZUNKÖPRÜ CAD. NO: 10 HAYRABOLU/TEKİRDAĞ			41. İmza						
30. Adres ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ FATH CAD. NO: 10 TEKİRDAĞ			31. Adres ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ FATH CAD. NO: 10 TEKİRDAĞ			40. Adres İLYAS MAH. UZUNKÖPRÜ CAD. NO: 10 HAYRABOLU/TEKİRDAĞ			41. İmza						
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı ile İlgili Özellikler												
50. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları (12522) Soğuk hava deposu			51. Bağımsız bölüm sayısı 1			52. Yüzölçümü (m ²) 1000			53. Benzer yapı sayısı 1						
54. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 1			55. Yapıda konut birim(daire) sayısı 1000			56. Yapının taban alanı(m ²) 1000			57. Yapı inşaat alanı(m ²) 1000						
58. Toplam yapı sayısı 1			59. Toplam bağımsız bölüm sayısı 1			60. Toplam konut birim(daire) sayısı 1000			61. Toplam taban alanı(m ²) 1000						
62. Toplam yapı inşaat alanı(m ²) 1000			63. Yapının yol kolu altı kat sayısı 1			64. Yapının yol kolu üstü kat sayısı 1			65. Yapının toplam kat sayısı 1						
66. İlave kat sayısı			67. Yapının yol kolu altı yüksekliği(m) 5,65			68. Yapının yol kolu üstü yüksekliği(m) 5,65			69. Yapının toplam yüksekliği(m) 5,65						
70. İlave kat yüksekliği(m)			71. Yapının sınıfı III			72. Yapının grubu A			73. m ² maliyeti (TL) 550						
74. Yapının maliyeti (TL) 550000			75. Yapının arsa değeri (TL)			76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL) 550000			77. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL) 550000						
Yapının Teknik Özellikleri															
78. İstima Sistemi <input type="checkbox"/> 1. Merkez istimali kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7.				84. Tesisatlar <input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.				85. Ortak Kullanım Alanları <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürhük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.				86. Yapının Taşıyıcı Sistemi <input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz-Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 2. Yiğme (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6.			
79. İstima Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.				80. Sıcak Su Temin Yolu <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Milyajer <input type="checkbox"/> 6.				81. Sıcak Su Yakıt Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.				87. Duvar Doğru Maddesi Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Briket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Gazbeton <input type="checkbox"/> 6. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input type="checkbox"/> 9.			
82. İçme Suyu <input type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Tapama suyu				83. Atık su <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosseptik											
Yapı Projeleri															
89. Onay tarihi 04.09.2014			90. Adı soyadı ERDAL AL			91. TC kimlik no. 43891104290			92. Oda sicil no. 38597			93. Adresi ATA İP MERK. KAT:1 NO:104 LÜLEBURGAZ			
94. Onay tarihi 04.09.2014			95. Adı soyadı NECİP DEMİRBAŞ			96. TC kimlik no. 62677278342			97. Oda sicil no. 50250			98. Adresi İLYAS MAH. UZUNKÖPRÜ CAD. NO: 10 HAYRABOLU/TEKİRDAĞ			
99. Onay tarihi 16.07.2014			100. Adı soyadı AHMET EGEMEN BULBUL			101. TC kimlik no. 47644224676			102. Oda sicil no. 44740			103. Adresi YILMAZ MAH. ESKİ KIRK LARELİ CAD. KAYHAN PASAJI NO:13/106 LÜLEBURGAZ			
104. Onay tarihi 04.09.2014			105. Adı soyadı SACIT ÇİMENTEPE			106. TC kimlik no. 19783682778			107. Oda sicil no. 51463			108. Adresi KOCASINAN MAH. İSTANBUL CAĞDESİ LÜLEBURGAZ			
109. Onay tarihi 15.08.2014			110. Adı soyadı MUHARRREM ERŞİN			111. TC kimlik no. 51421553580			112. Oda sicil no. 7771			113. Adresi ÇETİRCİ MAH. YUNUSBEY CAĐ. BARDHAN NO:24 TEKİRDAĞ			

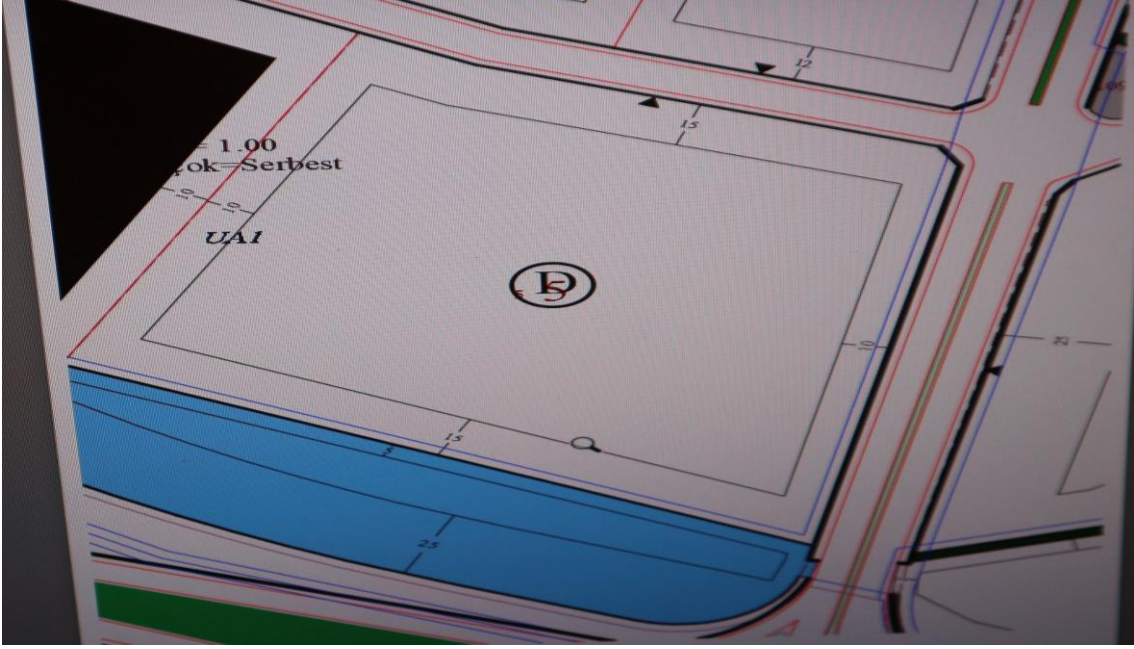
YAPI RUHSATI												115628935			
1. Ruhsat Veren Kurum: HAYRABOLU				8. Ruhsatın veriliş amacı: <input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon				9. Ruhsatın onay tarihi: 29.05.2015		10. Ruhsat no: 2015/15		11. İlk ruhsat tarihi:		12. İkinci ruhsat no:	
2. Ruhsat verilen yapının adresi: İL: TEKİRGAZ İlçe: HAYRABOLU Bulvarı: HAYRABOLU Mahalle: HAYRABOLU Mevki: FATHİ CAD. No: 1/1B Cadde/Okulak isimleri: FATHİ CAD. No: 1/1B				3. Yandık: <input type="checkbox"/> 4. Ek bina: <input type="checkbox"/> 5. Kalınlık: <input type="checkbox"/> 6. İnce: <input type="checkbox"/> 7. Geçirli: <input type="checkbox"/> 8. Tadilat: <input type="checkbox"/> 9. Doğru: <input type="checkbox"/>				13. İmar planı onay tarihi: 06.05.1997		14. İmar durumu tarihi: 25.05.2015		15. İmar durumu no:		16. Zemin eteği onay tarihi: 06.04.2006	
3. Parça No: 580				4. Ada No: 5				5. Parsel No: 5				6. Blok No: 5			
5. Parçanın durumu: <input type="checkbox"/> Çizim <input type="checkbox"/> Harita <input type="checkbox"/> Yabancı				6. Ada no: 788				7. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TUNA				8. Vergi kimlik no: 7580012400			
9. Adres: HAYRABOLU MAH. FATHİ CAD. NO: 1 HAYRABOLU / TEKİRGAZ				10. Sicil esas adres: İYAS MAH. UZUNÖZÜKÜ CAD. NO: 10 İÇ KAPİ NO: 1 HAYRABOLU / TEKİRGAZ				11. İmza: [İmza]				12. İmza: [İmza]			
13. Adres: AYDINELER MAH. GÜLŞEHİR SK. NO: 5 HAYRABOLU / TEKİRGAZ				14. İmza: [İmza]				15. İmza: [İmza]				16. İmza: [İmza]			
Form Düzenlenen Kısımları İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler											
30. Kullanma amacına göre yapılan bağımız bölümün le arazi alanı: 1032 - Depolar				31. Bağımız bölüm sayısı: 2				32. Yapılaşım (m ²): 670,53				33. Benzer yapı sayısı: 2			
34. Yapıda bağımız bölüm sayısı: 2				35. Yaptı konut birimi(daire) sayısı: 592				36. Yapının toplam alanı(m ²): 670,53				37. Yapı inşaat alanı(m ²): 670,53			
38. Toplam yapı sayısı: 2				39. Toplam bağımız bölüm sayısı: 2				40. Toplam konut birimi(daire) sayısı: 594,7				41. Toplam inşaat alanı(m ²): 670,53			
42. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 1				43. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1				44. Yapının toplam kat sayısı: 2				45. İnce kat sayısı:			
46. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 2,8				47. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 6,8				48. Yapının toplam yüksekliği(m): 9,4				49. İnce kat yüksekliği(m):			
50. Yapının inşaat maliyeti (TL): 590				51. Yapının inşaat maliyeti (TL): 3959/2,7				52. Yapının arsa değeri (TL): 3959/2,7				53. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 3959/2,7			
Yapının Teknik Özellikleri															
76. İskele Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Merdiven destekli iskele <input type="checkbox"/> 2. Birneği kalınlığı <input type="checkbox"/> 3. Kat katırları <input type="checkbox"/> 4. Sade <input type="checkbox"/> 5. Diğer geç izlen <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7.				77. İskele Aramaç Kullanılan Yalıtı Çeşit: <input type="checkbox"/> 1. Kat yalıtı <input type="checkbox"/> 2. Duvar yalıtı <input type="checkbox"/> 3. Diğer geç izlen <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Diğer <input type="checkbox"/> 9.				80. Soğuk Su Temin Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Termal su <input type="checkbox"/> 2. Su tankı <input type="checkbox"/> 3. Diğer geç izlen <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.				81. Soğuk Su Yalıtı Çeşit: <input type="checkbox"/> 1. Diğer geç izlen <input type="checkbox"/> 2. Su tankı <input type="checkbox"/> 3. Diğer geç izlen <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.			
82. İçme Suu: <input type="checkbox"/> 1. Diğer geç izlen <input type="checkbox"/> 2. Su tankı <input type="checkbox"/> 3. Diğer geç izlen <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.				83. İçme Suu: <input type="checkbox"/> 1. Diğer geç izlen <input type="checkbox"/> 2. Su tankı <input type="checkbox"/> 3. Diğer geç izlen <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.				84. Tesisat: <input type="checkbox"/> 1. Alüminyum <input type="checkbox"/> 2. Bakır <input type="checkbox"/> 3. Diğer geç izlen <input type="checkbox"/> 4. Diğer geç izlen <input type="checkbox"/> 5. Diğer geç izlen <input type="checkbox"/> 6. Diğer geç izlen				85. Ortak Kullanım Alanları: <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Beko kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 6. Köprü <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Diğer geç izlen <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 12.			
86. Yalıtım Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Isı Yalıtım Sistemi <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz-Perdeli sistem <input type="checkbox"/>				87. Duvar Doğru Malzeme Çeşit: <input type="checkbox"/> 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Alüminyum <input type="checkbox"/> 5. Diğer geç izlen <input type="checkbox"/> 6. Diğer geç izlen <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Diğer geç izlen <input type="checkbox"/> 9.				88. Diğer: <input type="checkbox"/> 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Mantar diğeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Alüminyum <input type="checkbox"/> 5. Diğer geç izlen <input type="checkbox"/> 6. Diğer geç izlen <input type="checkbox"/> 7. Diğer geç izlen <input type="checkbox"/> 8.							
Yapı Proje															
89. Çizim Tarihi: 29.05.2015				90. Adres: ERDAL MAH. ÇERVEN CAD. - SİTESİ - BLOK NO: 7/10 İÇ KAPİ NO: 18 LÜLEBURGAZ - KIRILARELİ				91. Adres: İYAS MAH. UZUNÖZÜKÜ CAD. NO: 10 İÇ KAPİ NO: 1 HAYRABOLU / TEKİRGAZ				92. Adres: İYAS MAH. UZUNÖZÜKÜ CAD. NO: 10 İÇ KAPİ NO: 1 HAYRABOLU / TEKİRGAZ			
93. Çizim Tarihi: 29.05.2015				94. Adres: İYAS MAH. UZUNÖZÜKÜ CAD. NO: 10 İÇ KAPİ NO: 1 HAYRABOLU / TEKİRGAZ				95. Adres: İYAS MAH. UZUNÖZÜKÜ CAD. NO: 10 İÇ KAPİ NO: 1 HAYRABOLU / TEKİRGAZ				96. Adres: İYAS MAH. UZUNÖZÜKÜ CAD. NO: 10 İÇ KAPİ NO: 1 HAYRABOLU / TEKİRGAZ			
97. Çizim Tarihi: 29.05.2015				98. Adres: İYAS MAH. UZUNÖZÜKÜ CAD. NO: 10 İÇ KAPİ NO: 1 HAYRABOLU / TEKİRGAZ				99. Adres: İYAS MAH. UZUNÖZÜKÜ CAD. NO: 10 İÇ KAPİ NO: 1 HAYRABOLU / TEKİRGAZ				100. Adres: İYAS MAH. UZUNÖZÜKÜ CAD. NO: 10 İÇ KAPİ NO: 1 HAYRABOLU / TEKİRGAZ			
101. Çizim Tarihi: 29.05.2015				102. Adres: İYAS MAH. UZUNÖZÜKÜ CAD. NO: 10 İÇ KAPİ NO: 1 HAYRABOLU / TEKİRGAZ				103. Adres: İYAS MAH. UZUNÖZÜKÜ CAD. NO: 10 İÇ KAPİ NO: 1 HAYRABOLU / TEKİRGAZ				104. Adres: İYAS MAH. UZUNÖZÜKÜ CAD. NO: 10 İÇ KAPİ NO: 1 HAYRABOLU / TEKİRGAZ			
105. Çizim Tarihi: 29.05.2015				106. Adres: İYAS MAH. UZUNÖZÜKÜ CAD. NO: 10 İÇ KAPİ NO: 1 HAYRABOLU / TEKİRGAZ				107. Adres: İYAS MAH. UZUNÖZÜKÜ CAD. NO: 10 İÇ KAPİ NO: 1 HAYRABOLU / TEKİRGAZ				108. Adres: İYAS MAH. UZUNÖZÜKÜ CAD. NO: 10 İÇ KAPİ NO: 1 HAYRABOLU / TEKİRGAZ			
109. Çizim Tarihi: 29.05.2015				110. Adres: İYAS MAH. UZUNÖZÜKÜ CAD. NO: 10 İÇ KAPİ NO: 1 HAYRABOLU / TEKİRGAZ				111. Adres: İYAS MAH. UZUNÖZÜKÜ CAD. NO: 10 İÇ KAPİ NO: 1 HAYRABOLU / TEKİRGAZ				112. Adres: İYAS MAH. UZUNÖZÜKÜ CAD. NO: 10 İÇ KAPİ NO: 1 HAYRABOLU / TEKİRGAZ			
113. Çizim Tarihi: 29.05.2015				114. Adres: İYAS MAH. UZUNÖZÜKÜ CAD. NO: 10 İÇ KAPİ NO: 1 HAYRABOLU / TEKİRGAZ				115. Adres: İYAS MAH. UZUNÖZÜKÜ CAD. NO: 10 İÇ KAPİ NO: 1 HAYRABOLU / TEKİRGAZ				116. Adres: İYAS MAH. UZUNÖZÜKÜ CAD. NO: 10 İÇ KAPİ NO: 1 HAYRABOLU / TEKİRGAZ			
117. Çizim Tarihi: 29.05.2015				118. Adres: İYAS MAH. UZUNÖZÜKÜ CAD. NO: 10 İÇ KAPİ NO: 1 HAYRABOLU / TEKİRGAZ				119. Adres: İYAS MAH. UZUNÖZÜKÜ CAD. NO: 10 İÇ KAPİ NO: 1 HAYRABOLU / TEKİRGAZ				120. Adres: İYAS MAH. UZUNÖZÜKÜ CAD. NO: 10 İÇ KAPİ NO: 1 HAYRABOLU / TEKİRGAZ			

YAPI RUHSATI							875350																
1. Ruhsat Veren Kurum: HAYRABOLU(ÜSB)		2. Ruhsat verilen yapının adresi: İLİ: TEKİRDAĞ İlçe: HAYRABOLU		8. Ruhsatın Veriliş Amacı: <input type="checkbox"/> 1.Yeni Yapı <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Ek Bina <input type="checkbox"/> 5.Kat İlaveti <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7. Geçidi <input type="checkbox"/> 8.Taçlatı <input type="checkbox"/> 9.Doğru <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12.Kullanım Değişimi <input type="checkbox"/> 13.Fosforik <input type="checkbox"/> 14.Mekanik Teslat <input type="checkbox"/> 15.Elektrik Teslati <input type="checkbox"/> 16.İsm Değişikliği <input type="checkbox"/> 17.İstinal Duvarı <input type="checkbox"/> 18.Bahçe Duvarı		9. Ruhsatın onay tarihi: 10.08.2010		10. Ruhsat no: 2010/5		11. İlk ruhsat tarihi:		12. İkinci ruhsat no:											
3. Plan No: F18D02A4D		4. Ada No: 580		5. Parşel No: 6		6. Blok No:		7. Başlımsız bölüm no:		13. İmar planı onay tarihi: 09.05.1997		14. İmar durumu tarihi: 16.07.2010		15. İmar durumu no:		16. Zemin etüdü onay tarihi: 08.04.2006							
17. Parşelenin plan onay tarihi: 02.08.1997		18. Parşelin kullanım amacı: ATIK SU ARTIRMA TESİSİ		19. Parşelin alan(m ²): 10990		20. Tapu tescil belgesi veren kurum: HAYRABOLU TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		21. Tapu tescil belgesi tarihi: 24.04.2007		22. Tapu tescil belgesi no: 918/63		23. ÇED raporu onay tarihi:		24. Planlanan inşaat başlama tarihi:		25. Planlanan inşaat bitirme tarihi:		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 10.08.2015					
Yapı Sahibinin				Yapı Mühendisinin				Santiye Şefinin															
27. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no: SEÇKİN PEYİNİRCİLİK GIDA VE İHTİYAÇ MAD. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. 51661755792				32. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no: RUMELİ PREFABRİK BETON YAPI ELEMANLARI SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. 28450661194				43. Adı soyadı, ünvanı: TÜREL EREN															
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TUNA				33. Oda sicil no: 9492				44. TC kimlik no: 11594110686															
29. Vergi kimlik no: 51661755792				34. Oda sicil durum belge no: TTSO/600/996				45. Oda sicil durum belge no: 31099															
30. Adres: ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ FATİH CAD. NO:1 HAYRABOLU / TEKİRDAĞ				35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: NAMIKKEMAL				46. Sigorta sicil no: 11594110686															
31. İmza: [İmza]				36. Vergi kimlik no: 7350667282				47. Sözleşme tarihi: 04.06.2010															
37. Sigorta sicil no: 28450661194				38. Sözleşme tarihi: 05.08.2010				48. Sözleşme no:															
39. Sözleşme no: 3723				40. Yapı müteahhidi yetki belge no: 7251				49. Adres: ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ ZAFER SOKAK NO:3 HAYRABOLU / TEKİRDAĞ															
41. Sicile esas adres: 70RGUT MAH. ÖRDEKLI DERE CAD. NO:4 MERKEZ / TEKİRDAĞ				42. İmza: [İmza]				50. İmza: [İmza]															
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler																			
51. Kullanma amacı göre yapının başlımsız bölümleri ile örtül alanı: (22312) Atık su arıtma tesisi		52. Başlımsız bölüm sayısı: 602		53. Yüzölçümü (m ²):		54. Benzer yapı sayısı:		55. Yapıda başlımsız bölüm sayısı:		56. Yapıda konut birimi(daire) sayısı:		57. Yapının taban alanı(m ²): 448,7		58. Yapı inşaat alanı(m ²): 602									
59. Toplam yapı sayısı:		60. Toplam başlımsız bölüm sayısı:		61. Toplam konut birimi(daire) sayısı:		62. Toplam taban alanı(m ²): 448,7		63. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 602		64. Yapının yol kotu altı sayısı:		65. Yapının toplam kat sayısı:		66. İlave kat sayısı:									
67. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m):		68. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m):		69. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m):		70. Yapının toplam yüksekliği(m):		71. İlave kat yüksekliği(m):		72. Yapının sınıfı: 3		73. Yapının grubu: A		74. 1 m ² maliyeti (YTL): 448									
75. Yapının maliyeti (YTL): 269696		76. Yapının arsa değeri(YTL):		77. Arsa dahil yapının maliyeti(YTL):		78. Form düzenlenen kısmın maliyeti(YTL): 269696																	
Yapının Teknik Özellikleri				85. Testler:				86. Ortak Kullanılan Alanlar:				87. Yapının Taşınır Sistemi:											
79. Isıtma sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtma kaloriferi <input type="checkbox"/> 2. Bira içi kaloriferi <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Kırma <input type="checkbox"/> 7. ...				80. Isıtma amacı kullanılan yakıt cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. ...				81. Bulaşık Su Temin Şekli: <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Mıgnerak <input type="checkbox"/> 6. ...				82. Bulaşık Su Yakıt Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. ...				83. İçme suyu: <input type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşma suyu <input type="checkbox"/> 5. ...				84. Atık su: <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforik <input type="checkbox"/> 3. ...			
85. Testler: <input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz Isıtayıcı <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pisua <input type="checkbox"/> 7. Termiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrotör <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın teslati <input type="checkbox"/> 12. ...				86. Ortak Kullanılan Alanlar: <input type="checkbox"/> 1. Asanör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. ...				87. Yapının Taşınır Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6. ...				88. Duvar Doğru Maddesi Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Braket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpic <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif <input type="checkbox"/> 9. ...				89. Döşeme: <input type="checkbox"/> 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Marmar Döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asfalt <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı malzemesi <input type="checkbox"/> 6. PERDE BETON <input type="checkbox"/> 7. ...							
Yapı Projeleri																							
90. Onay tarihi: 29.07.2010		91. Adı soyadı: MUSTAFA AYATA		92. TC kimlik no: 59812373840		93. Oda sicil durum belge no: 59.71.2010.P.000361		94. Adresi: İLYAS MAH. UZUNKÖPRÜ CAD. NO:11/3 HAYRABOLU / TEKİRDAĞ		95. İmza: [İmza]													
96. Onay tarihi: 03.08.2010		97. Adı soyadı: MÜSLÜM NURİ AKCUN		98. TC kimlik no: 48055580702		99. Oda sicil durum belge no: 59.ÇORLU.00688		100. Adresi: MUHİTTİN MAH. KÜÇÜKYEYÜP SOK. BAYOL İŞMERKEZİ KAT:2 NO:67 ÇORLU / TEKİRDAĞ		101. İmza: [İmza]													
PROJE MÜELLİFİNİN																							

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ								2758615											
1. Belgeli veren kurum HAYRABOLU(ÖSB)			9. Belgenin veriliş amacı <input type="checkbox"/> Kısmi kullanma izni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanma izni			10. Belgenin onay tarihi 03/06/2014		11. Belge no. 2014/03											
2. Belge verilen yapının adresi İl: TEKİRDAĞ İlçe: HAYRABOLU			12. Belgeye esas ruhsat <input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Ek Bina <input type="checkbox"/> 5.Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7.Geçici <input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 9.Dolgu <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13.Fosseptik <input type="checkbox"/> 14.Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 15.Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16.İsim değişikliği <input type="checkbox"/> 17.İstinat duvarı <input type="checkbox"/> 18.Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> 19.																
Bucak: Köy:			13. İlk yapı ruhsat tarihi 10.08.2010			14. İlk yapı ruhsatı no. 2010/2		15. Son yapı ruhsatı tarihi											
Belediye: HAYRABOLU(ÖSB)			16. Son yapı ruhsatı no.			17. Yenileme ruhsatı tarihi		18. Yeniden ruhsat tarihi											
Mahalle: HAYRABOLUÖSB Mahalle tanımlı kodu:			19. Tadilat ruhsatı tarihi			20. İmar planı onay tarihi 09.05.1997		21. İmar durumu tarihi 16.07.2010											
Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı: FATİH CADDESİ			22. İmar durumu no.			23. Zemin etütü onay tarihi 06.04.2006													
Cadde/Sokak tanımlı kodu:			24. CED raporu onay tarihi			25. Tapu tescil belgesi tarihi 24.04.2007		26. Tapu tescil belgesi no. 918/63											
Site adı: Mevki adı:			27. Tapu tescil belgesi veren kurum HAYRABOLU TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ			28. Parselasyon planı onay tarihi 02.08.1997		29. Parselin kullanma amacı ATIK SU ARTIRMA TESİSİ											
3. Pafta no. F1B02A4D			4. Ada no. 580			5. Parsel no. 6			6. Blok no.										
7. Kısmi kullanma izni işlemleri için belgelendirilmiş bölümler			8. Daha önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölümler			23. Zemin etütü onay tarihi 06.04.2006			24. CED raporu onay tarihi										
23. Zemin etütü onay tarihi 06.04.2006			24. CED raporu onay tarihi			25. Tapu tescil belgesi tarihi 24.04.2007		26. Tapu tescil belgesi no. 918/63											
27. Tapu tescil belgesi veren kurum HAYRABOLU TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ			28. Parselasyon planı onay tarihi 02.08.1997			29. Parselin kullanma amacı ATIK SU ARTIRMA TESİSİ		30. Parselin alanı(m ²) 19990											
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no. SEKİN PEYİRCİLİK GIDA VE İHTİYAÇ MAD. SAN. VE TIC. LTD. ŞTİ. 51661755792			32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı TUNA			33. Vergi kimlik no. 51661755792			34. Adres ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ FATİH CAD. NO:1 HAYRABOLU / TEKİRDAĞ										
35. İmza			36. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. RUMELİ PREFABRİK BETON YAPI ELEMANLARI SAN. VE TIC. LTD. ŞTİ. 28450861194			37. Oda sicil no. 9492			38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı NAMİKKEMAL										
39. Oda sicil no. 51661755792			40. Sigorta sicil no. 28450861194			41. Sözleşme tarihi 05.08.2010			42. Sözleşme no. 3723										
43. Yaptı mülteahhidi yetkili belge no. 00594146169998			44. Sicile esas adres TURGTUR MAH. ÖRDEKLİ DERE CAD. NO:4 MERKEZ / TEKİRDAĞ			45. Adres ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ ZAFER SOKAK NO:3 HAYRABOLU / TEKİRDAĞ			46. Adı soyadı, unvanı TÜREL EREN										
47. TC kimlik no. 11594110666			48. Oda sicil no. 31099			49. Sigorta sicil no. 11594110666			50. Sözleşme tarihi 04.08.2010										
51. Sözleşme no. 53			52. Adres ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ ZAFER SOKAK NO:3 HAYRABOLU / TEKİRDAĞ			53. İmza			54. Adres ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ FATİH CAD. NO:1 HAYRABOLU / TEKİRDAĞ										
55. Bağımsız bölüm sayısı 1			56. Yüzölçümü (m ²) 802			57. Benzer yapı sayısı 1			58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 1										
59. Yapıda konut birimi(daire) sayısı 1			60. Yapının taban alanı(m ²) 448,7			61. Yapı inşaat alanı(m ²) 802			62. Toplam yapı sayısı 1										
63. Toplam bağımsız bölüm sayısı 1			64. Toplam konut birimi(daire) sayısı 1			65. Toplam taban alanı(m ²) 448,7			66. Toplam yapı inşaat alanı(m ²) 802										
67. Yapının yol kotu altı kat sayısı 2			68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 2			69. Yapının toplam kat sayısı 2			70. İlaçe kat sayısı 2										
71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m) 3			72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m) 3			73. Yapının toplam yüksekliği(m) 3			74. İlaçe kat yüksekliği(m) 3										
75. Yapının sınıfı III			76. Yapının grubu A			77.1 m ² maliyeti (TL) 448			78. Yapının maliyeti (TL) 269696										
79. Yapının arsa değeri (TL) 448			80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL) 269696			81. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL) 269696			82. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL) 269696										
83. İnşama amaçlı kullanılan yakıt cinsi <input type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input checked="" type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. YOK <input type="checkbox"/> 10. Diğer			84. Sıcak Su Temin Şekli <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Muzon <input type="checkbox"/> 6. YOK <input type="checkbox"/> 7. Diğer			85. Sıcak Su Yakıt Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. YOK <input type="checkbox"/> 8. Diğer			86. İçme Suyu <input type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Tıpa suyu <input type="checkbox"/> 5. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 6. Fosseptik <input type="checkbox"/> 7. Diğer			87. Akış Su <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosseptik <input type="checkbox"/> 3. Diğer							
88. Tesisatlar <input type="checkbox"/> 1. Anıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. Diğer			89. Ortak Kullanım Alanları <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açıkhava otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. Diğer			90. Yapının Tasarım Sistemi <input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Kama <input type="checkbox"/> 6. Diğer			91. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Braket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Aşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpic <input type="checkbox"/> 6. Beton blok <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input type="checkbox"/> 9. Diğer			92. Döşeme <input type="checkbox"/> 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Mantar Döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Aşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. PERDE BETON <input type="checkbox"/> 7. Diğer							
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanılır.																			
93. Belge tarihi					94. Belge no.					95. Blok no.					96. Bağımsız bölüm no.				
97. Konutun salın dahil oda sayısı					98. Daire sayısı					99. Parka olan daire sayısı					100. Bir dairenin yüzölçümü				

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		117665067	
1. Belgeyi veren kurum: HAYRABOLU(SB)		9. Belgenin veriliş amacı: <input checked="" type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzi <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzi	
2. Belgeyi veren yapının adresi: İl: TEKİRDAĞ İlçe: HAYRABOLU		10. Belgenin onay tarihi: 27.11/2014	
3. Pafta No: F18D02A4D 4. Ada No: 580 5. Parsel No: 6 6. Blok No:		11. Belge no: 2014/06	
7. Kişinin kullanması için bir belge verilmektedir bölümü		8. Daha önce kullanılmış yapı alanın bağımsız bölümü no:	
8. Belgeyi esas ruhsat: <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/> Ek bina <input type="checkbox"/> Ek katlavisi <input type="checkbox"/> Ek katlavisi <input type="checkbox"/> Ek katlavisi <input type="checkbox"/> Ek katlavisi <input type="checkbox"/> Ek katlavisi		9. Belgeyi esas ruhsat: <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/> Ek bina <input type="checkbox"/> Ek katlavisi <input type="checkbox"/> Ek katlavisi <input type="checkbox"/> Ek katlavisi <input type="checkbox"/> Ek katlavisi <input type="checkbox"/> Ek katlavisi	
13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 18.09.2014		14. İlk yapı ruhsatı tarihi: 18.09.2014	
15. Yeniden ruhsat tarihi: 09.05.1997		16. Son yapı ruhsatı no: 263	
17. Yenileme ruhsatı tarihi: 10.09.2014		18. İmar durumu tarihi: 10.09.2014	
19. Zemin etüdü onay tarihi: 08.04.2008		20. ÇED raporu onay tarihi: 15.05.2008	
21. Tapu tesisi belgesi tarihi: 24.04.2007		22. Tapu tesisi belgesi no: 91863	
23. Zemin etüdü onay tarihi: 08.04.2008		24. ÇED raporu onay tarihi: 15.05.2008	
25. Tapu tesisi belgesi tarihi: 24.04.2007		26. Tapu tesisi belgesi no: 91863	
27. Tapu tesisi belgesi veren kurum: HAYRABOLU TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		28. Parselasyon planı onay tarihi: 09.05.1997	
29. Parselin kullanma amacı: SANAYİ PARSELI		30. Parselin alanı(m ²): 19987	
31. Yeri sahihinin adı ve adresi: SEKİN DEMİRBAŞ, Uzunköprü Yolu 5. Km. Q. S. B. Hayrabolu T. D. A. C. Tel: 0225 318 47 11 TUNA V. D. V. No. 785 001 2400		32. Yeri müteahhidinin adı ve adresi: NECİP DEMİRBAŞ, DEMİRBAŞ İNSAAT OTOMOBİLYA VE TARIMÜRÜN TIC. LTD. STİ, 62777278342	
33. Vergi kimlik no: 51661755792		34. Adres: KOCA TEPE MAH. 1 SK. NO: 2A/İÇ KAPISI NO: 8 BAYRAMPASA / İSTANBUL	
35. İmza: İLYAS MAH. UZUNKÖPRÜ CAD. NO: 10 İÇ KAPISI NO: 1 HAYRABOLU / TEKİRDAĞ		36. Adı soyadı, unvanı, T. C. kimlik no: NECİP DEMİRBAŞ, DEMİRBAŞ İNSAAT OTOMOBİLYA VE TARIMÜRÜN TIC. LTD. STİ, 62777278342	
37. Oda sicil no: 786		38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: HAYRABOLU	
39. Vergi kimlik no: 2800031944		40. Sigorta sicil no: 41	
41. Sözleşme tarihi: 04.09.2014		42. Sözleşme no: 0059315692816503	
43. Yapı müteahhidi yetki belge no: 0059315692816503		44. Sicile esas adres: İLYAS MAH. UZUNKÖPRÜ CAD. NO: 10 İÇ KAPISI NO: 1 HAYRABOLU / TEKİRDAĞ	
45. İmza: İLYAS MAH. UZUNKÖPRÜ CAD. NO: 10 İÇ KAPISI NO: 1 HAYRABOLU / TEKİRDAĞ		46. Adı soyadı, unvanı: NECİP DEMİRBAŞ, İNŞAAT MÜHENDİSİ	
47. T. C. kimlik no: 62677278342		48. Oda sicil no: 50250	
49. Sigorta sicil no: 50		50. Sözleşme tarihi: 04.09.2014	
51. Sözleşme no: 1		52. Adres: İLYAS MAH. UZUNKÖPRÜ CAD. NO: 10 İÇ KAPISI NO: 1 HAYRABOLU / TEKİRDAĞ	
53. İmza: İLYAS MAH. UZUNKÖPRÜ CAD. NO: 10 İÇ KAPISI NO: 1 HAYRABOLU / TEKİRDAĞ		54. Sözleşme no: 1	
55. Sözleşme tarihi: 04.09.2014		56. Sözleşme no: 1	
57. Benzer yapı sayısı: 1		58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1	
59. Yapıda konut birim(daire) sayısı: 1		60. Yapının taban alanı(m ²): 1000	
61. Yapının inşaat alanı(m ²): 1000		62. Toplam yapı sayısı: 1	
63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1		64. Toplam konut birim(daire) sayısı: 1	
65. Toplam taban alanı(m ²): 1000		66. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 1000	
67. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 1		68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1	
69. Yapının toplam kat sayısı: 1		70. İlave kat sayısı: 1	
71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 5,65		72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 5,65	
73. Yapının toplam yüksekliği(m): 5,65		74. İlave kat yüksekliği(m): 1	
75. Yapının sınıfı: III		76. Yapının grubu: A	
77. 1 m ² maliyeti(TL): 550		78. Yapının maliyeti (TL): 550000	
79. Yapının arsa değeri (TL): 550000		80. Araza dahil yapının maliyeti (TL): 550000	
81. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 550000		82. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 550000	
Yapının Teknik Özellikleri			
82. İstima Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Merkezi iklimli kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7.			
83. Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input checked="" type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.			
84. Sıcak Su Temin Şekli: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Müstahvez <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.			
85. Sıcak Su Yakıt Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.			
86. İçme Suyu: <input type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Tağirma suyu <input type="checkbox"/> 5. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 6. Fosforik <input type="checkbox"/> 7.			
87. Atık su: <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforik <input type="checkbox"/> 3.			
88. Tesisatlar: <input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.			
89. Ortak Kullanılan Alanları: <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Apık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Komürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yangın havuzu <input type="checkbox"/> 12.			
90. Yapının Taşyıcı Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Betonarme <input type="checkbox"/> 6. Ahşap <input type="checkbox"/> 7. Çelik <input type="checkbox"/> 8. Prefabrik <input type="checkbox"/> 9. Kırma <input type="checkbox"/> 10. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 11. 1.2. Perdesiz sistem <input type="checkbox"/> 12. Çerçevesiz+Perdesiz sistem			
91. Duvar Döşeme Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Briket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input type="checkbox"/> 9.			
92. Döşeme: <input type="checkbox"/> 1. Plak kırıgı <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6.			
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzi düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzi düzenlenmeyi yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katları, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projedeki belirlenmeyen alanları (karneligh) alamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, komürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanılır.			
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin		Konut ile İlgili Özellikler	
93. Belge tarihi:	94. Belge no:	95. Blok no:	96. Bağımsız bölüm no:
97. Belge tarihi:	98. Belge no:	99. Blok no:	100. Bağımsız bölüm no:
97. Konutun satan dahil oda sayısı:		TOPLAM	
98. Daire sayısı:		0	
99. Parke olan daire sayısı:		0	
100. Bili dairenin yüzölçümü:		0	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										120706312																																	
1. Belgayı veren kurum: HAYRABOLU(OSB)			9. Belgenin veriliş amacı: <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni			10. Belgenin onay tarihi: 16.06.2016		11. Belge no: 2016103																																			
2. Belgayı veren yapının adresi: İl: TEKİRDAĞ İlçe: HAYRABOLU			12. Belgayı esas ruhsat: <input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 5.Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 6.lave <input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 9.Dolgu <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13.Fosseptik <input type="checkbox"/> 14.Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 15.Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16.İsim değişikliği <input type="checkbox"/> 17.İstinat duvarı <input type="checkbox"/> 18.Bağçe duvarı <input type="checkbox"/> 19.			13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 27.05.2015			14. İlk yapı ruhsatı no: 2015/15		15. Son yapı ruhsatı tarihi:		16. Son yapı ruhsatı no:																														
3. Parça No:			4. Ada No: 580			5. Parsel No:			6. Blok No: 1/B																																		
7. Kısmi kullanma izni ise belge veren bağimsiz bölüm no:			8. Daha önce kezici kullanım izni alınan bağimsiz bölüm no:			23. Zemin etüdü onay tarihi: 08.04.2006			24. ÇED raporu onay tarihi: 15.05.2006																																		
27. Tapu tesvii belgesi veren kurum: HAYRABOLU TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ			28. Parselasyon planı onay tarihi:			29. Parselin kullanma amacı: SANAYİ			30. Parselin alanı(m2): 1997																																		
Yapı Sahibinin			Yapı Müteahhidinin			Şantiye Şefinin																																					
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: SECKİN PEYNİRCİLİK GIDA VE İHYIYAÇ MAD. SAN. VE TIC. LTD. ŞTİ. <input type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı			36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: NECİP DEMİRBAŞ, DEMİRBAŞ İNŞAAT OTOMOBİLYA VE TARIMÜRÜN TIC.LTD ŞTİ. 6267728342			46. Adı soyadı, unvanı: AYŞEN ESEN, MİMAR																																					
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TUNA			37. Oda sicil no: 50250			47. T.C kimlik no: 45865837942																																					
33. Vergi kimlik no: 7580012400			38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: HAYRABOLU			48. Oda sicil no: 48524																																					
34. Adres: HAYRABOLUOSB MAH. FATİH CAD. NO: 1 HAYRABOLU / TEKİRDAĞ			40. Sigorta sicil no:			41. Sözleşme tarihi:		42. Sözleşme no:		43. Yapı müteahhidi yetki belge no: 0059315692816503		49. Sigorta sicil no:		50. Sözleşme tarihi: 21.05.2015		51. Sözleşme no:																											
35. İmza: [İmza]			44. Sicile esas adres: İLYAS MAH. UZUNKÖPRÜ CAD. NO: 10 İÇ KAPI NO: 1 HAYRABOLU / TEKİRDAĞ			45. İmza: [İmza]						52. Adres: AYDİNEVLER MAH. GÜLDEFNE SK. NO: 5 HAYRABOLU / TEKİRDAĞ		53. İmza: [İmza]																													
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler						Yapı İle İlgili Özellikler																																					
54. Kullanma amaçna göre yapının bağimsiz bölümleri ile ortak alanları: 1252 - Depolar			55. Bağimsiz bölüm sayısı: 2			56. Yüzölçümü (m2): 670.53			57. Banzer yapı sayısı: 2			58. Yapıda bağimsiz bölüm sayısı: 2			59. Yapıda konut birimi(daire) sayısı: 592			60. Yapının taban alanı(m2): 670.53			61. Yapı inşaat alanı(m2): 670.53																						
62. Toplam yapı sayısı: 3			63. Toplam bağimsiz bölüm sayısı: 3			64. Toplam konut birimi(daire) sayısı: 3			65. Toplam taban alanı(m2): 5040.7			66. Toplam yapı inşaat alanı(m2): 6757.53			67. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 1			68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1			69. Yapının toplam kat sayısı: 2			70. İlave kat sayısı:																			
71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 2.6			72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 8.8			73. Yapının toplam yüksekliği(m): 9.4			74. İlave kat yüksekliği(m):			75. Yapının sınıfı: III			76. Yapının grubu: A			77. 1 m2 maliyeti(TL): 630			78. Yapının maliyeti (TL): 422433.9			79. Yapının arsa değeri (TL): 422433.9			80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 422433.9			81. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 422433.9													
Yapının Teknik Özellikleri																																											
82. İstina Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Merkezi istinatli kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Diğer gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klime <input type="checkbox"/> 7.				83. Isıtma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.				84. Sıcak Su Temin Şekli: <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Çorben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Mıgıracak <input type="checkbox"/> 6.				85. Sıcak Su Yakıt Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.				86. İlgne Suyu: <input type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Tapırma suyu <input type="checkbox"/> 5. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 6. Fosseptik <input type="checkbox"/> 7.				87. Atık su: <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosseptik <input type="checkbox"/> 3.				88. Tesisatlar: <input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.				89. Ortak Kullanım Alanları: <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sigortık <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.				90. Yapının Taşıyıcı Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yiğme (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesi sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesi+Perdeli sistem				91. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Briket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Tağ <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input type="checkbox"/> 9.				92. Döşeme: <input type="checkbox"/> 1. Plak kiriş <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6.			
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağimsiz bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katları, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağimsiz bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağı olduğu bağimsiz bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerinden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.																																											
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bülgesinin												Konut İle İlgili Özellikler																															
93. Belge tarihi:			94. Belge no:			95. Blok no:			96. Bağimsiz bölüm no:			97. Konutun salon dahil oda sayısı:						TOPLAM																									
												1						TOPLAM																									
												2						TOPLAM																									
												3						TOPLAM																									
												4						TOPLAM																									
												5						TOPLAM																									
												6						TOPLAM																									
												7+						TOPLAM																									
												98. Daire sayısı: 0						TOPLAM																									
												99. Parke olan daire sayısı: 0						TOPLAM																									
												100. Bir dairenin yüzölçümü: 0						TOPLAM																									



NUFUS VE VATANDAŞLIK İŞLERİ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

TEKİRDAĞ / HAYRABOLU / HAYRABOLUOSB MAHALLESİ / FATİH (Cadde) / 1 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan / Kullanım Amacı : Fabrika -

Numarataj Bilgileri							Bağımsız Bölüm Bilgileri							
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
265618082	580	6	-	-	Bina Ana Giriş	-	SEÇKİN PEYNİRCİLİK	1	3131507539	-	Fabrika	Özel	İskan	-

➤ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3131507539



Kayı Oluşturan: HACİ DURSUN NARMAN (SEÇKİN PEYİNİRCİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1094/5
Taşınmaz Kimlik No:	126424143	AT Yüzölçüm(m2):	19990.00
İl/İlçe:	TEKİRDAĞ/HAYRABOLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Hayrabolu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İLYAS Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ORTABAĞLAR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	63/6232	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	2 Katlı Betonarme Atık Su Arıtma Tesisleri,1 Katlı Betonarme Sanayi,2 Katlı Prefabrik Depolar,2 Katlı PrefabrikFabrika Binası ve Arsası

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Pay/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-
----------------	-------	------------	------------	-----------	--------	--------	----------------

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
774673005	(SN:8479608) SEÇKİN PEYNİRCİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	19990.00	19990.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 04-10-2023 15904	-


MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İCRA SATIŞLARI DAHİL 3.KİŞİLERE DEVRİ HALİNDE OSB DEN UYGUNLUK ŞARTI ARANACAKTIR.	SEÇKİN PEYNİRCİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Hayrabolu - 22-05-2008 00:00 - 2604	
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez	SEÇKİN PEYNİRCİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7296389) HAYRABOLU ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ TÜZEL KİŞİLİĞİ VKN:4600025156	Hayrabolu - 05-08-2016 14:01 - 5304	
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk	SEÇKİN PEYNİRCİLİK GIDA SANAYİ VE		Hayrabolu - 05-08-2016 14:01 - 5304	

	görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			
--	---	----------------------------	--	--	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) UIBPuyzYTO kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



İli	TEKİRDAĞ	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	HAYRABOLU					
Mahallesi	İLYAS					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	ORTABAĞLAR					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	F18D02A-4D	580	6	ha	m ²	dm ²
				19.990,00 m2		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	2 Katlı Betonarme Atık Su Arıtma Tesisleri,1 Katlı Betonarme Sanayi,2 Katlı Prefabrik Depolar,2 Katlı Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası				
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 66704412				
	Edinme Sebebi	Belediye ve Mücavir Alanlarda Cins Değişikliği. İşleminde.				
	Sahibi	SEÇKİN PEYNİRCİLİK GIDA VE İHTİYAÇ MAD.SAN.TİC.LTD.Ş		Tam		
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	6104	63	6232		09/09/2016	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri ayırt haklar ile birlikte tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.						



Tarih : 11.01.2019

No : 411627

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

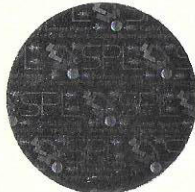
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

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

İlkay 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

MOPAŞ MARKETÇİLİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

MANİSA İLİ, SALİHLİ İLÇESİ, SÜLEYMANİYE
MAHALLESİ, 1626 PARSEL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**AHMET
IPEK**

Bu belge
***** kimlik
numaralı AHMET
IPEK tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 03/11/2023 16:37

**SERİFE
SEDA
YÜCEL
KARAGÖZ**

Bu belge *****
kimlik numaralı
SERİFE SEDA
YÜCEL KARAGÖZ
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

Tarih: 03/11/2023 16:07

**EREN
KURT**

Bu belge *****
kimlik numaralı
EREN KURT
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 03/11/2023 16:45

MOPAS-2310209 SALİHLİ

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.

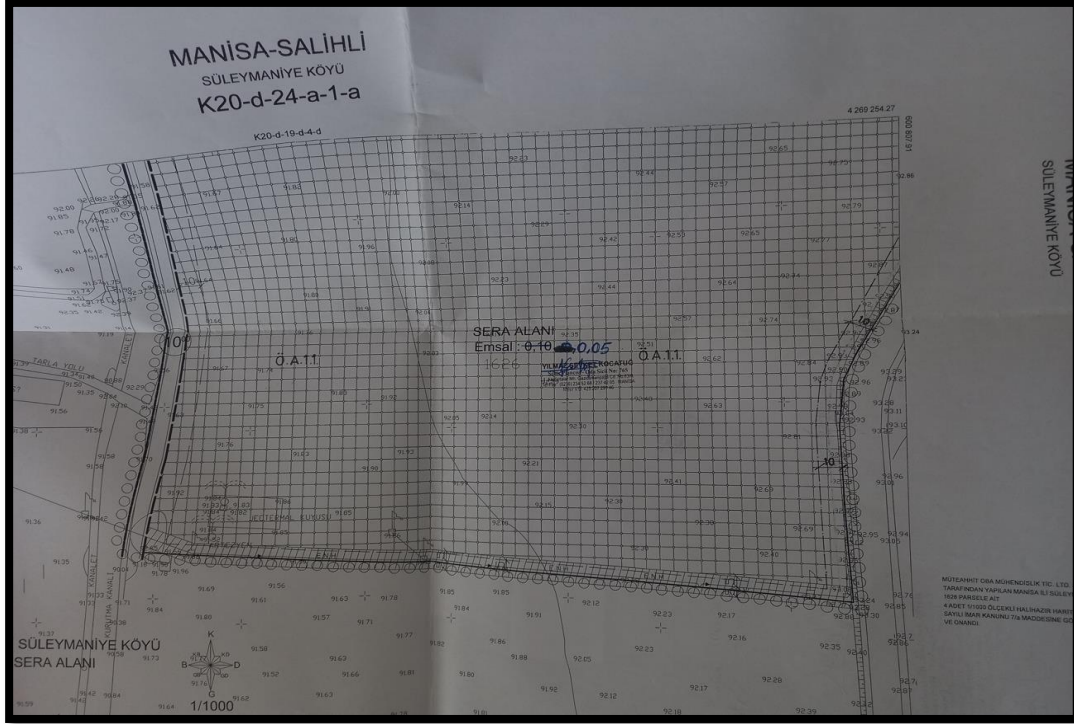
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

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.



Salihli İlçe Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre konu taşınmaz; 1/1000 Ölçekli plan dışında yer almaktadır.



* 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 ruhsatları 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.

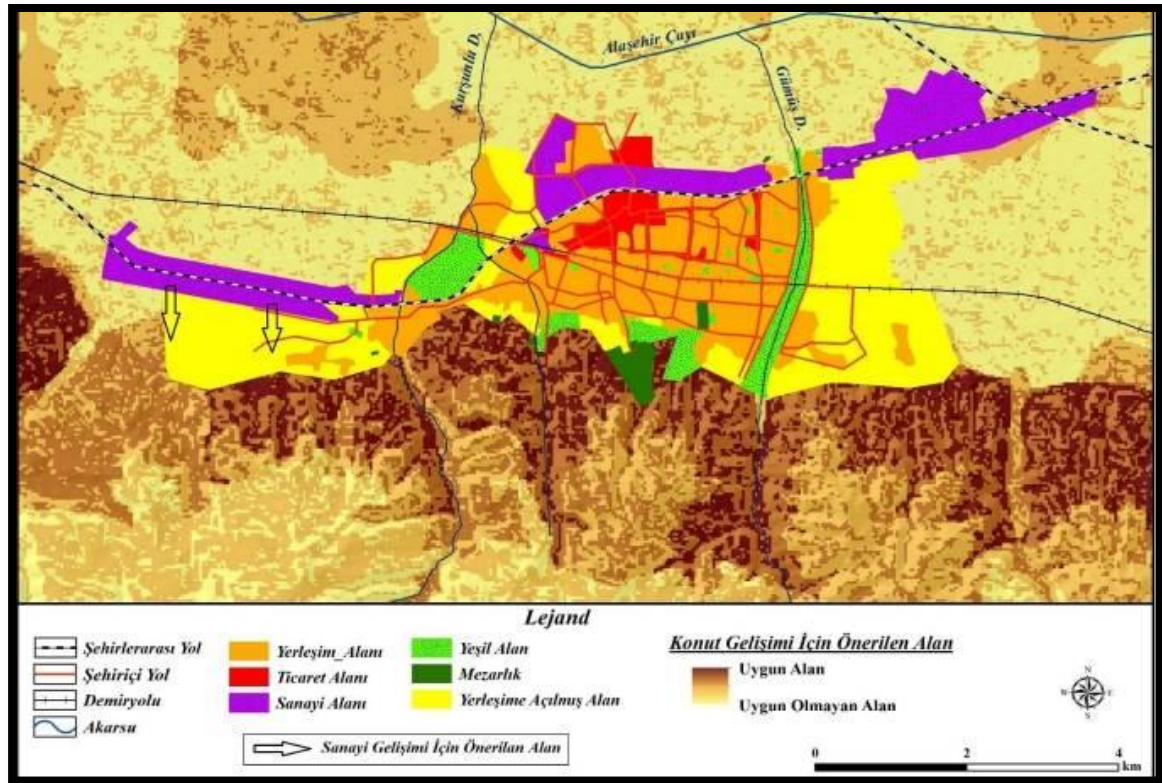
Salihli şehir yerleşmesi, eğimi 0-12° arasında olan I. sınıf araziler ve alüvyal topraklar üzerinde kurulduğundan gelişimini de bu araziler üzerine sürdürmüştür. Eğimi 0-12° arasında olan I. sınıf araziler ve alüvyal topraklar, şehrin doğu-batı ve kuzeyinde bulunmaktadır. Bunun nedeni yerleşmenin ova 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

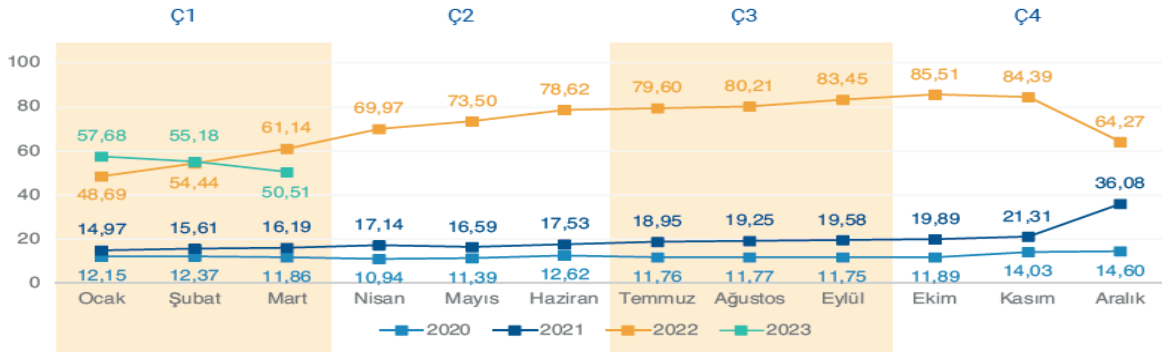
GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 arttı.

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.

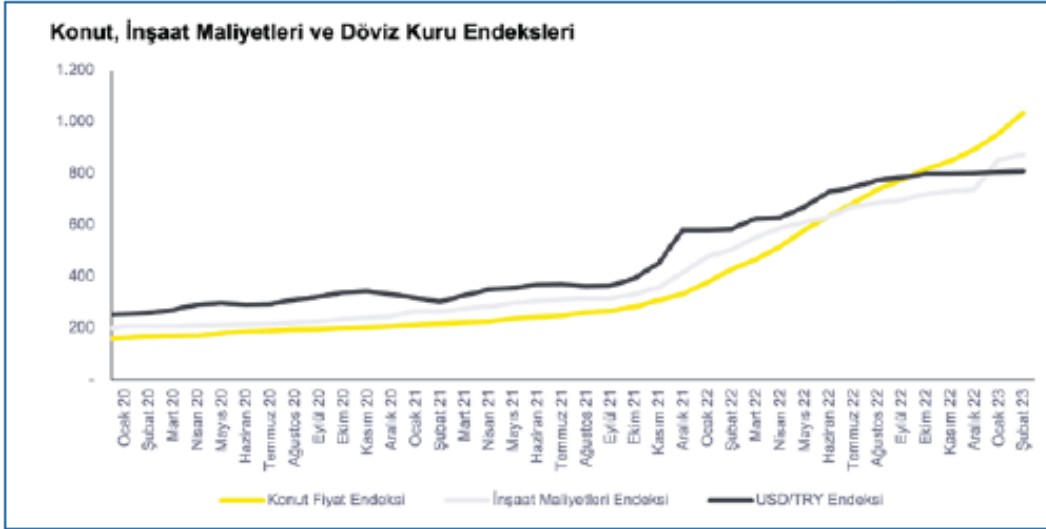
Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel 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 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. 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. Şehirlere 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 dönemde 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 değerlendirme 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 taşınmaz 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 taşınmaz 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 bulunulmaktadır.

		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 Betonunu , 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 Betonunu , 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

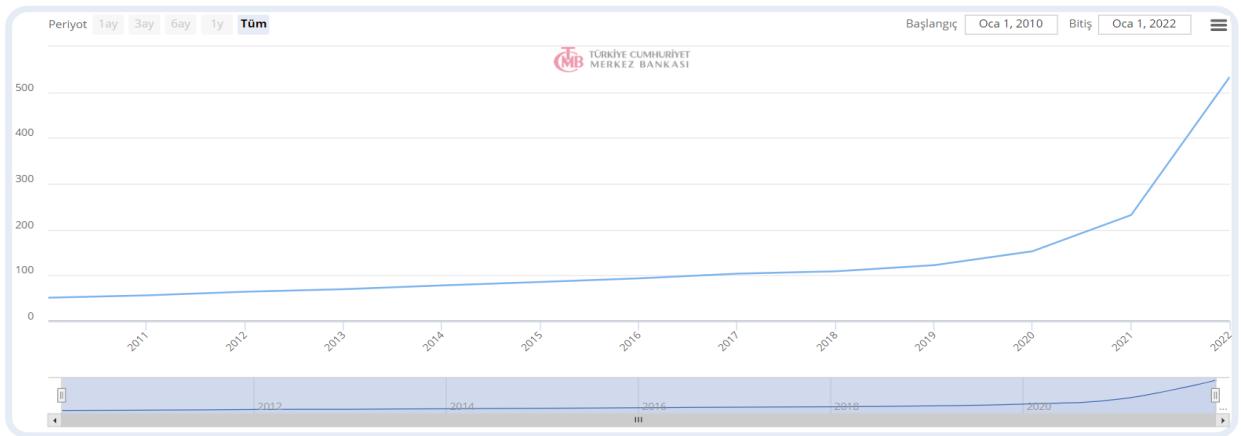
KONUT FİYAT ENDEKSİ (İSTANBUL)

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

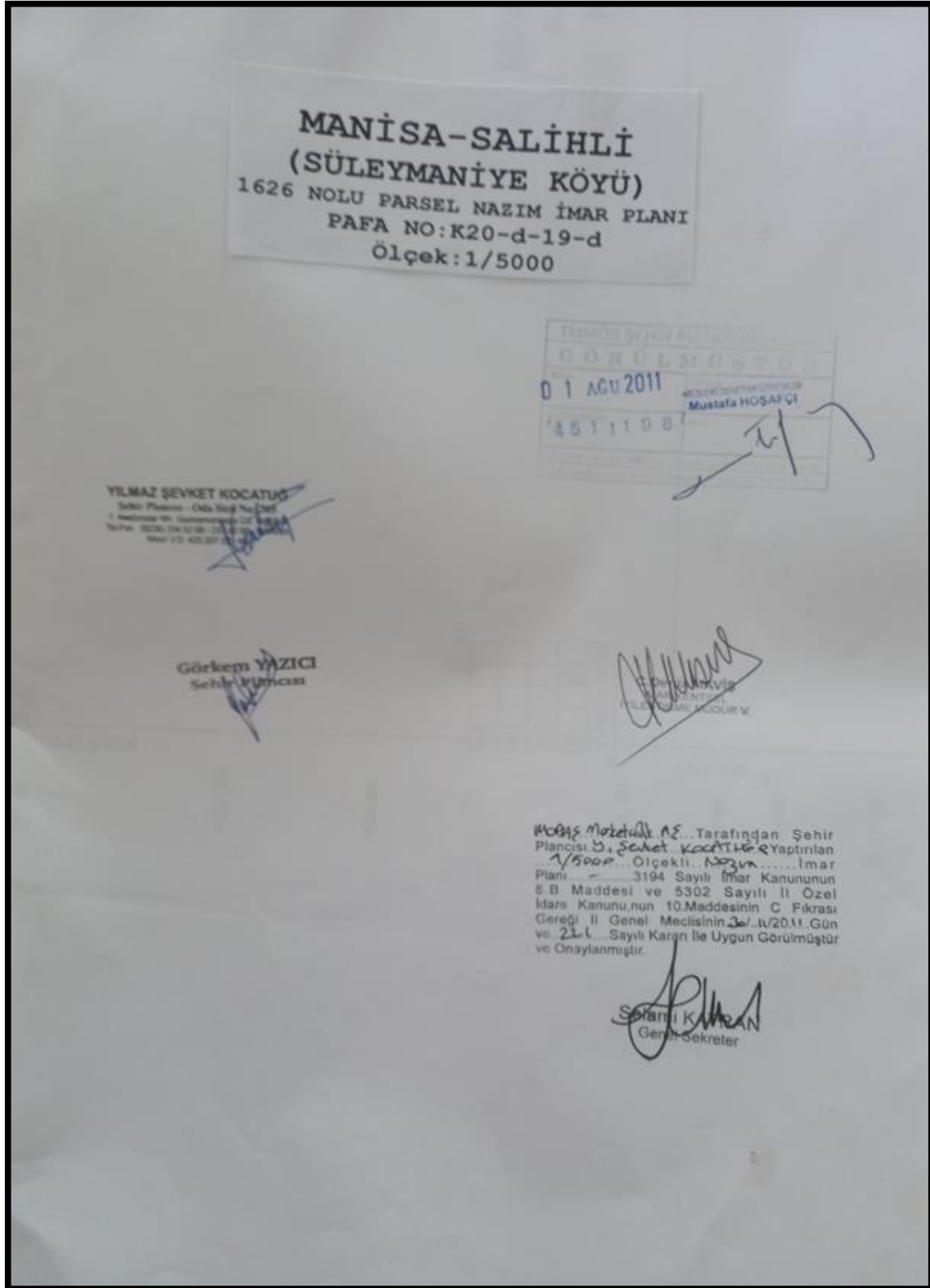


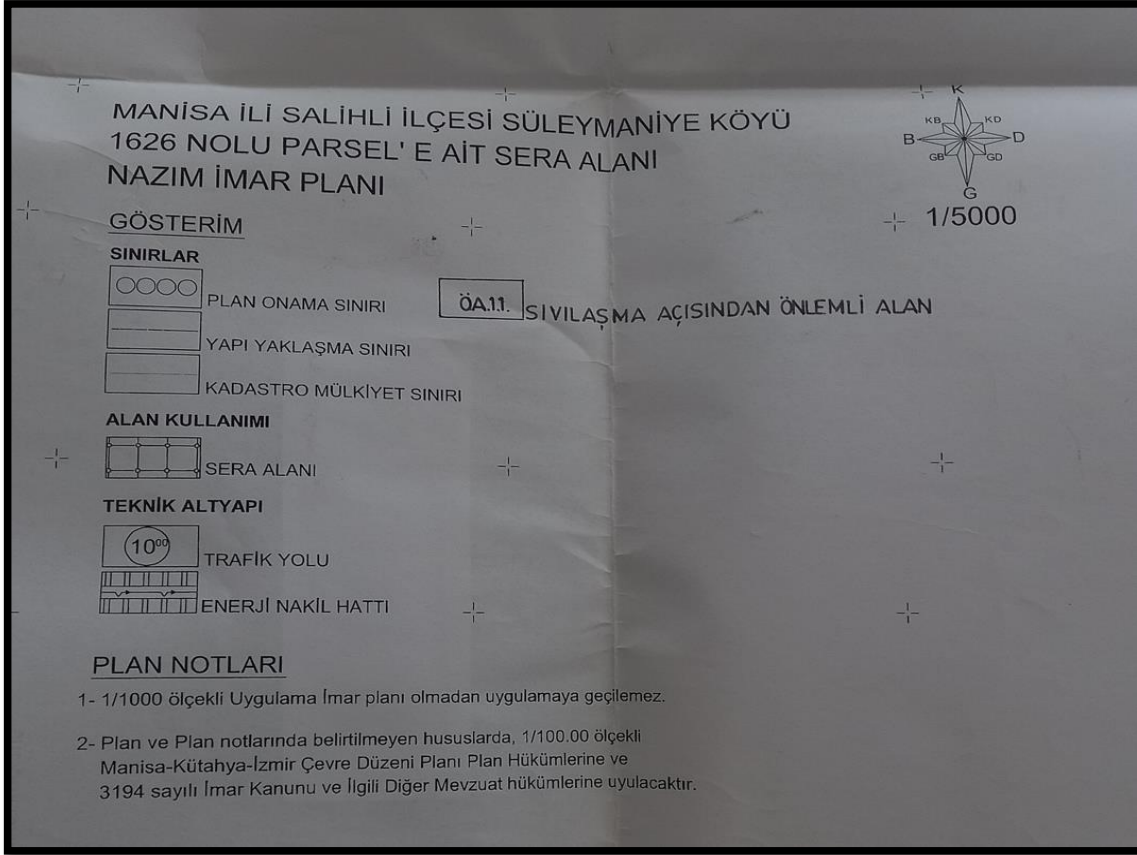


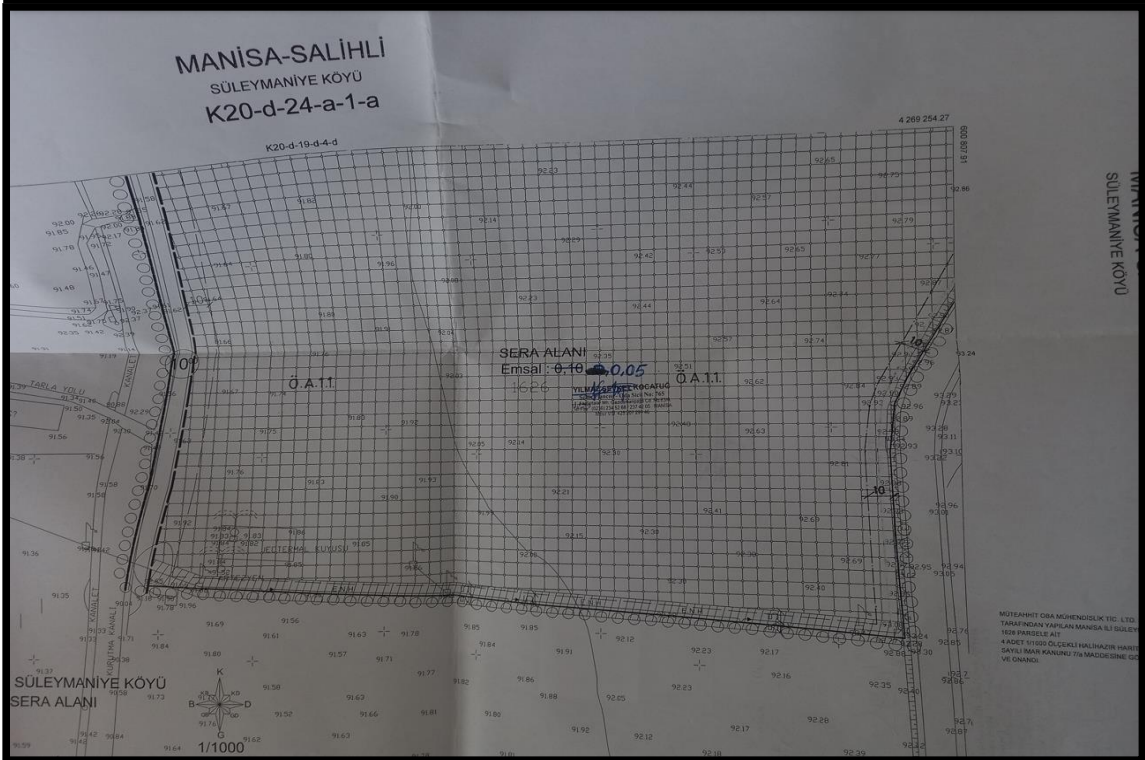
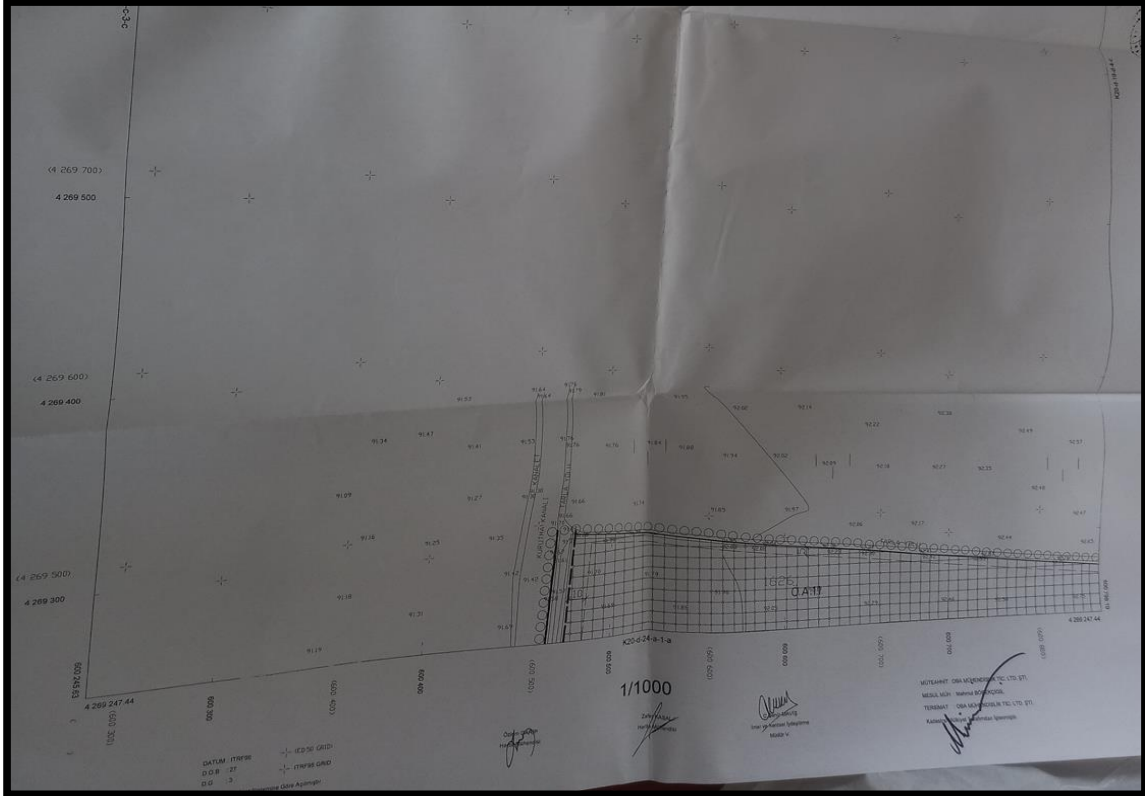









YAPI RUHSATI									
1. Proje No: 2012/116		2. Ruhsat No: 2012/116		3. Ruhsat Tarihi: 2012/11/16		4. Ruhsat Durumu: 1		5. Ruhsat Alanı: 1	
6. Ruhsat Alanı: MOPAS MARKETÇİLİK TİC. A.Ş.		7. Ruhsat Alanı: ER PREFABRİK YAPILAR İNŞ. LTD.ŞTİ.		8. Ruhsat Alanı: SAĞ VE TARLA		9. Ruhsat Alanı: SALIHLI YAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		10. Ruhsat Alanı: 267011207	
11. Ruhsat Alanı: MOPAS MARKETÇİLİK TİC. A.Ş.		12. Ruhsat Alanı: ER PREFABRİK YAPILAR İNŞ. LTD.ŞTİ.		13. Ruhsat Alanı: SAĞ VE TARLA		14. Ruhsat Alanı: SALIHLI YAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		15. Ruhsat Alanı: 267011207	
16. Ruhsat Alanı: MOPAS MARKETÇİLİK TİC. A.Ş.		17. Ruhsat Alanı: ER PREFABRİK YAPILAR İNŞ. LTD.ŞTİ.		18. Ruhsat Alanı: SAĞ VE TARLA		19. Ruhsat Alanı: SALIHLI YAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		20. Ruhsat Alanı: 267011207	
21. Ruhsat Alanı: MOPAS MARKETÇİLİK TİC. A.Ş.		22. Ruhsat Alanı: ER PREFABRİK YAPILAR İNŞ. LTD.ŞTİ.		23. Ruhsat Alanı: SAĞ VE TARLA		24. Ruhsat Alanı: SALIHLI YAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		25. Ruhsat Alanı: 267011207	
26. Ruhsat Alanı: MOPAS MARKETÇİLİK TİC. A.Ş.		27. Ruhsat Alanı: ER PREFABRİK YAPILAR İNŞ. LTD.ŞTİ.		28. Ruhsat Alanı: SAĞ VE TARLA		29. Ruhsat Alanı: SALIHLI YAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		30. Ruhsat Alanı: 267011207	
31. Ruhsat Alanı: MOPAS MARKETÇİLİK TİC. A.Ş.		32. Ruhsat Alanı: ER PREFABRİK YAPILAR İNŞ. LTD.ŞTİ.		33. Ruhsat Alanı: SAĞ VE TARLA		34. Ruhsat Alanı: SALIHLI YAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		35. Ruhsat Alanı: 267011207	
36. Ruhsat Alanı: MOPAS MARKETÇİLİK TİC. A.Ş.		37. Ruhsat Alanı: ER PREFABRİK YAPILAR İNŞ. LTD.ŞTİ.		38. Ruhsat Alanı: SAĞ VE TARLA		39. Ruhsat Alanı: SALIHLI YAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		40. Ruhsat Alanı: 267011207	
41. Ruhsat Alanı: MOPAS MARKETÇİLİK TİC. A.Ş.		42. Ruhsat Alanı: ER PREFABRİK YAPILAR İNŞ. LTD.ŞTİ.		43. Ruhsat Alanı: SAĞ VE TARLA		44. Ruhsat Alanı: SALIHLI YAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		45. Ruhsat Alanı: 267011207	
46. Ruhsat Alanı: MOPAS MARKETÇİLİK TİC. A.Ş.		47. Ruhsat Alanı: ER PREFABRİK YAPILAR İNŞ. LTD.ŞTİ.		48. Ruhsat Alanı: SAĞ VE TARLA		49. Ruhsat Alanı: SALIHLI YAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		50. Ruhsat Alanı: 267011207	
51. Ruhsat Alanı: MOPAS MARKETÇİLİK TİC. A.Ş.		52. Ruhsat Alanı: ER PREFABRİK YAPILAR İNŞ. LTD.ŞTİ.		53. Ruhsat Alanı: SAĞ VE TARLA		54. Ruhsat Alanı: SALIHLI YAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		55. Ruhsat Alanı: 267011207	
56. Ruhsat Alanı: MOPAS MARKETÇİLİK TİC. A.Ş.		57. Ruhsat Alanı: ER PREFABRİK YAPILAR İNŞ. LTD.ŞTİ.		58. Ruhsat Alanı: SAĞ VE TARLA		59. Ruhsat Alanı: SALIHLI YAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		60. Ruhsat Alanı: 267011207	
61. Ruhsat Alanı: MOPAS MARKETÇİLİK TİC. A.Ş.		62. Ruhsat Alanı: ER PREFABRİK YAPILAR İNŞ. LTD.ŞTİ.		63. Ruhsat Alanı: SAĞ VE TARLA		64. Ruhsat Alanı: SALIHLI YAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		65. Ruhsat Alanı: 267011207	
66. Ruhsat Alanı: MOPAS MARKETÇİLİK TİC. A.Ş.		67. Ruhsat Alanı: ER PREFABRİK YAPILAR İNŞ. LTD.ŞTİ.		68. Ruhsat Alanı: SAĞ VE TARLA		69. Ruhsat Alanı: SALIHLI YAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		70. Ruhsat Alanı: 267011207	
71. Ruhsat Alanı: MOPAS MARKETÇİLİK TİC. A.Ş.		72. Ruhsat Alanı: ER PREFABRİK YAPILAR İNŞ. LTD.ŞTİ.		73. Ruhsat Alanı: SAĞ VE TARLA		74. Ruhsat Alanı: SALIHLI YAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		75. Ruhsat Alanı: 267011207	
76. Ruhsat Alanı: MOPAS MARKETÇİLİK TİC. A.Ş.		77. Ruhsat Alanı: ER PREFABRİK YAPILAR İNŞ. LTD.ŞTİ.		78. Ruhsat Alanı: SAĞ VE TARLA		79. Ruhsat Alanı: SALIHLI YAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		80. Ruhsat Alanı: 267011207	
81. Ruhsat Alanı: MOPAS MARKETÇİLİK TİC. A.Ş.		82. Ruhsat Alanı: ER PREFABRİK YAPILAR İNŞ. LTD.ŞTİ.		83. Ruhsat Alanı: SAĞ VE TARLA		84. Ruhsat Alanı: SALIHLI YAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		85. Ruhsat Alanı: 267011207	
86. Ruhsat Alanı: MOPAS MARKETÇİLİK TİC. A.Ş.		87. Ruhsat Alanı: ER PREFABRİK YAPILAR İNŞ. LTD.ŞTİ.		88. Ruhsat Alanı: SAĞ VE TARLA		89. Ruhsat Alanı: SALIHLI YAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		90. Ruhsat Alanı: 267011207	
91. Ruhsat Alanı: MOPAS MARKETÇİLİK TİC. A.Ş.		92. Ruhsat Alanı: ER PREFABRİK YAPILAR İNŞ. LTD.ŞTİ.		93. Ruhsat Alanı: SAĞ VE TARLA		94. Ruhsat Alanı: SALIHLI YAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		95. Ruhsat Alanı: 267011207	
96. Ruhsat Alanı: MOPAS MARKETÇİLİK TİC. A.Ş.		97. Ruhsat Alanı: ER PREFABRİK YAPILAR İNŞ. LTD.ŞTİ.		98. Ruhsat Alanı: SAĞ VE TARLA		99. Ruhsat Alanı: SALIHLI YAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		100. Ruhsat Alanı: 267011207	

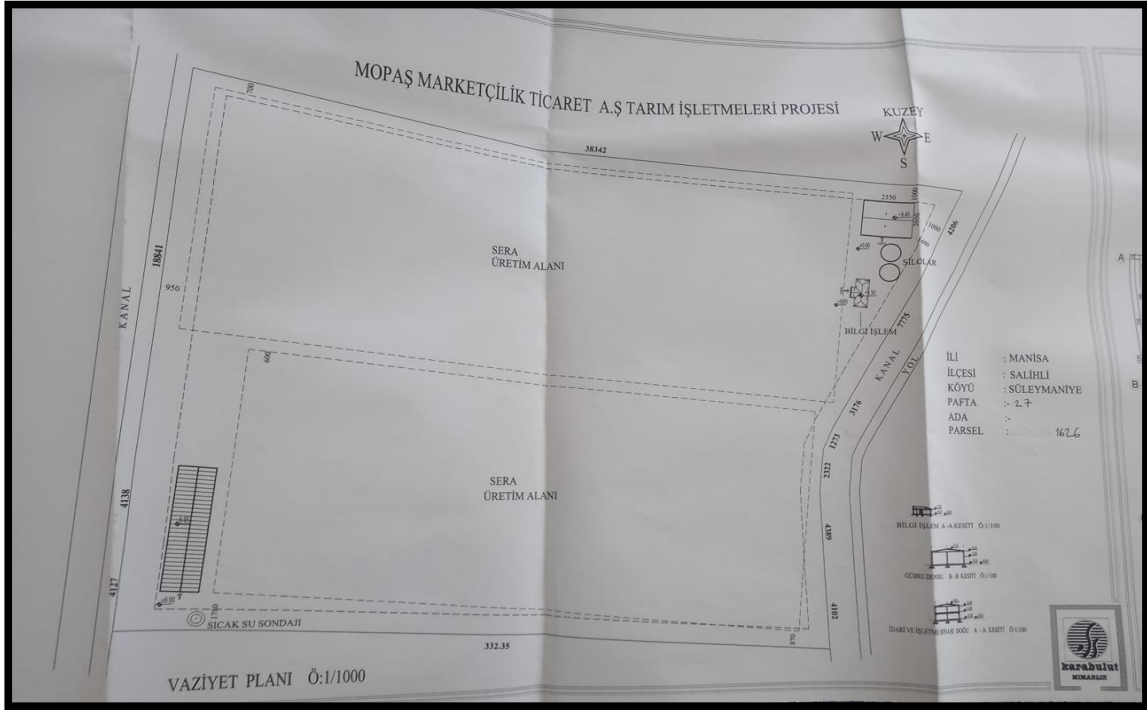
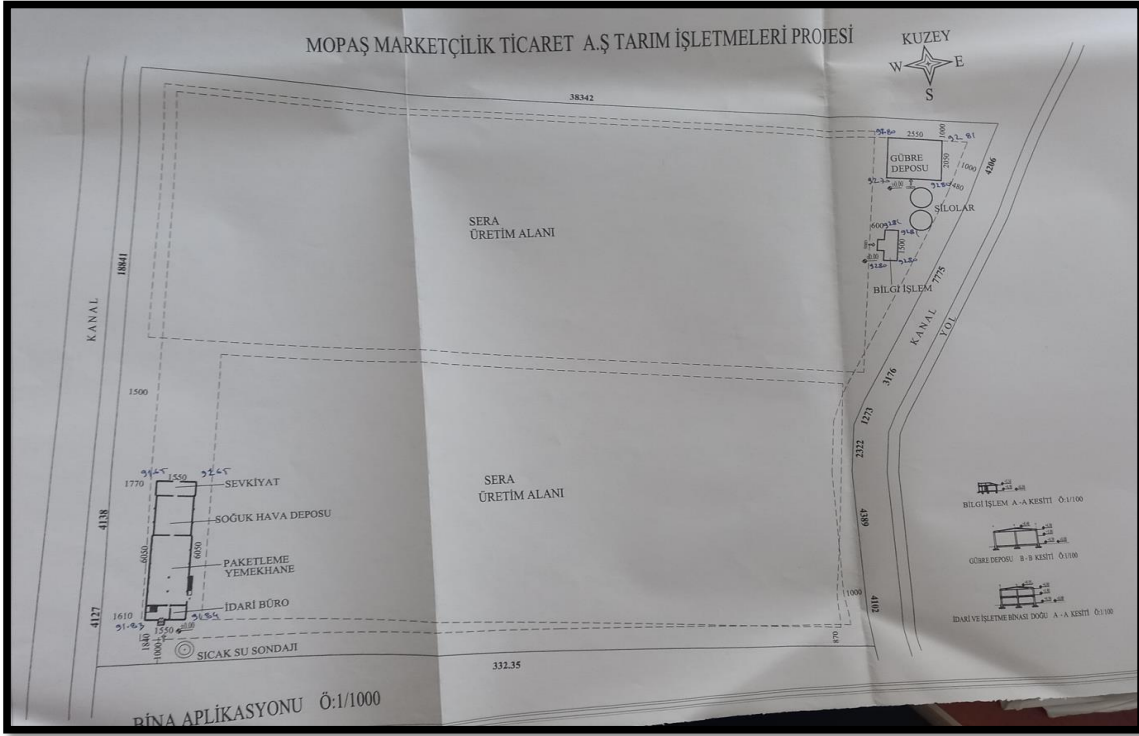


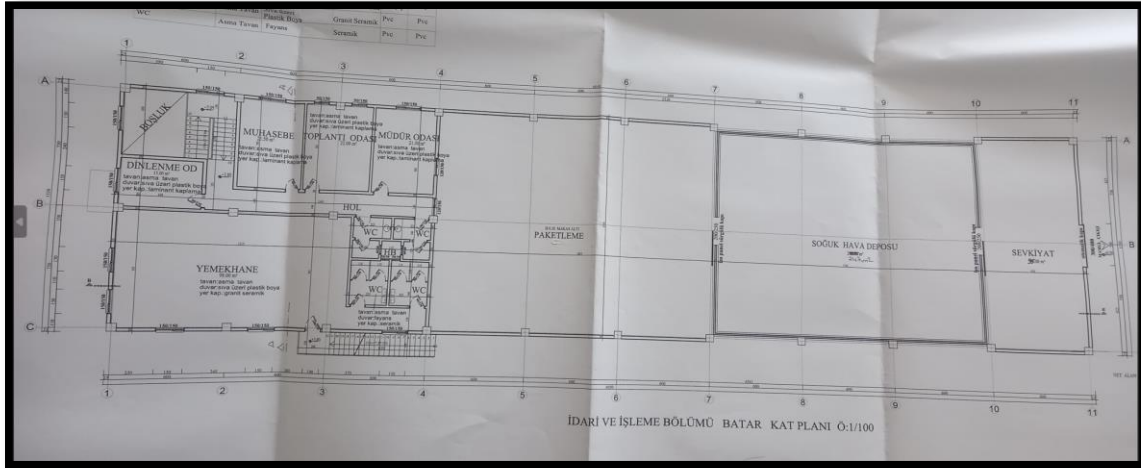
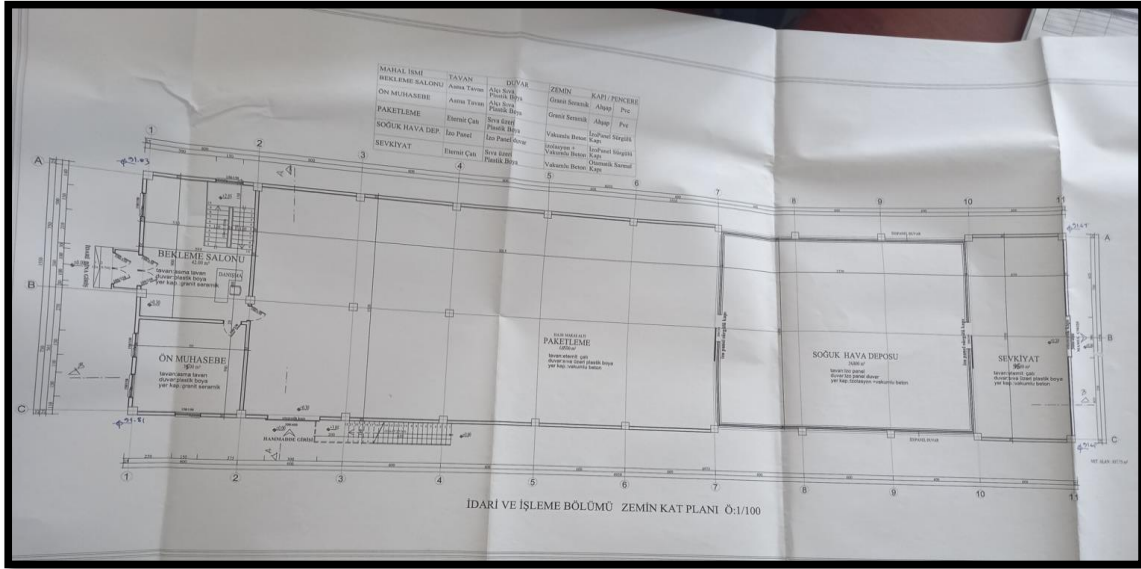


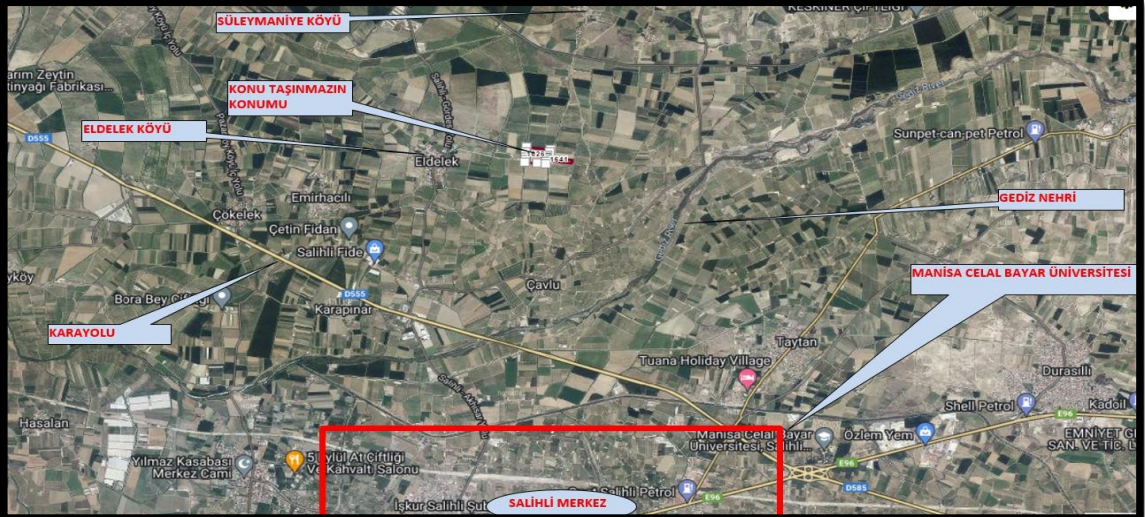
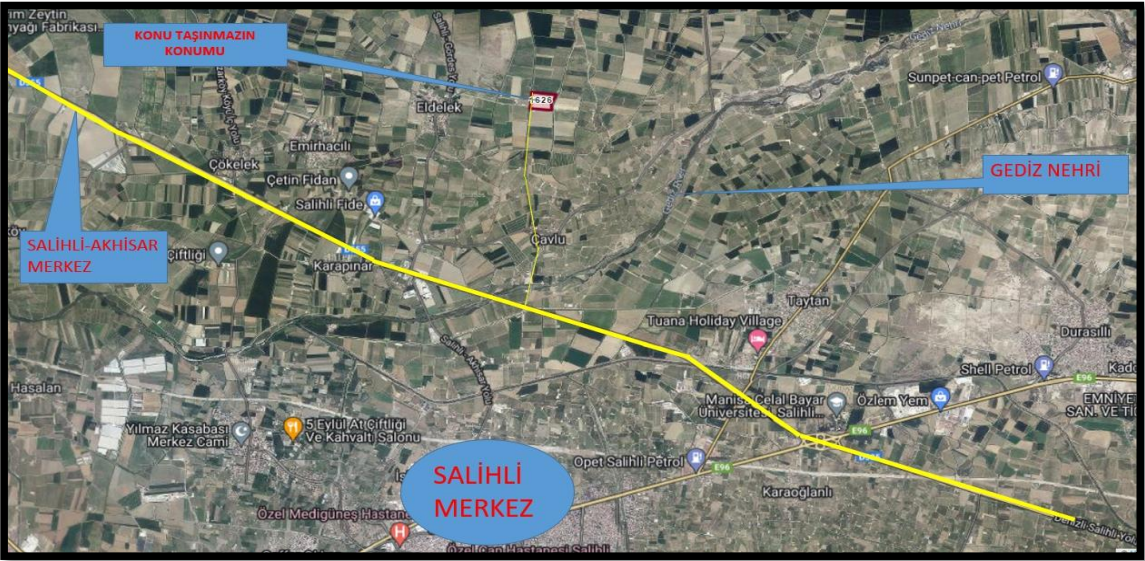
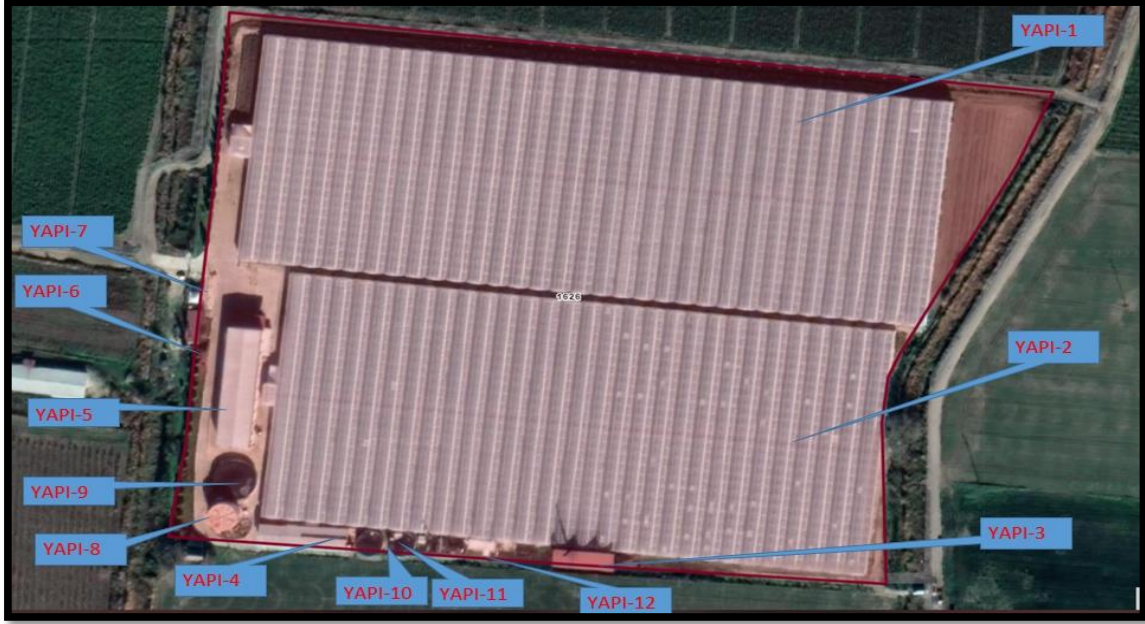


		karabulut MİMARLIK					
		karabulutmimar@gmail.com BÜYÜKHAN NO:71/121 TEL:7130679 FAX:7151112 SALİHLİ					
YAPININ	SAHİBİ	MOPAŞ MERKETÇİLİK A.Ş					
	NİTELİĞİ	TARIMSAL İŞLETME VE SOĞUK HAVA DEPOSU					
ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	KÖYÜ	SOKAK	PAFTA	ADA	PARSEL
	MANİSA	SALİHLİ	SÜLEYMANIYE		27	-	1626
MANİSA İL ÖZEL 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, Sacak katu 6,50'ye aşmayacak. LA				 Sibel KOÇAMAN Mimar			
				 İdarî Müfettiş Mimar ve İnşaat İnceleme Şubesi Vekili			
<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. * KULLANILAN MALZEME 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 - SÜLEYMANIYE 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	-	

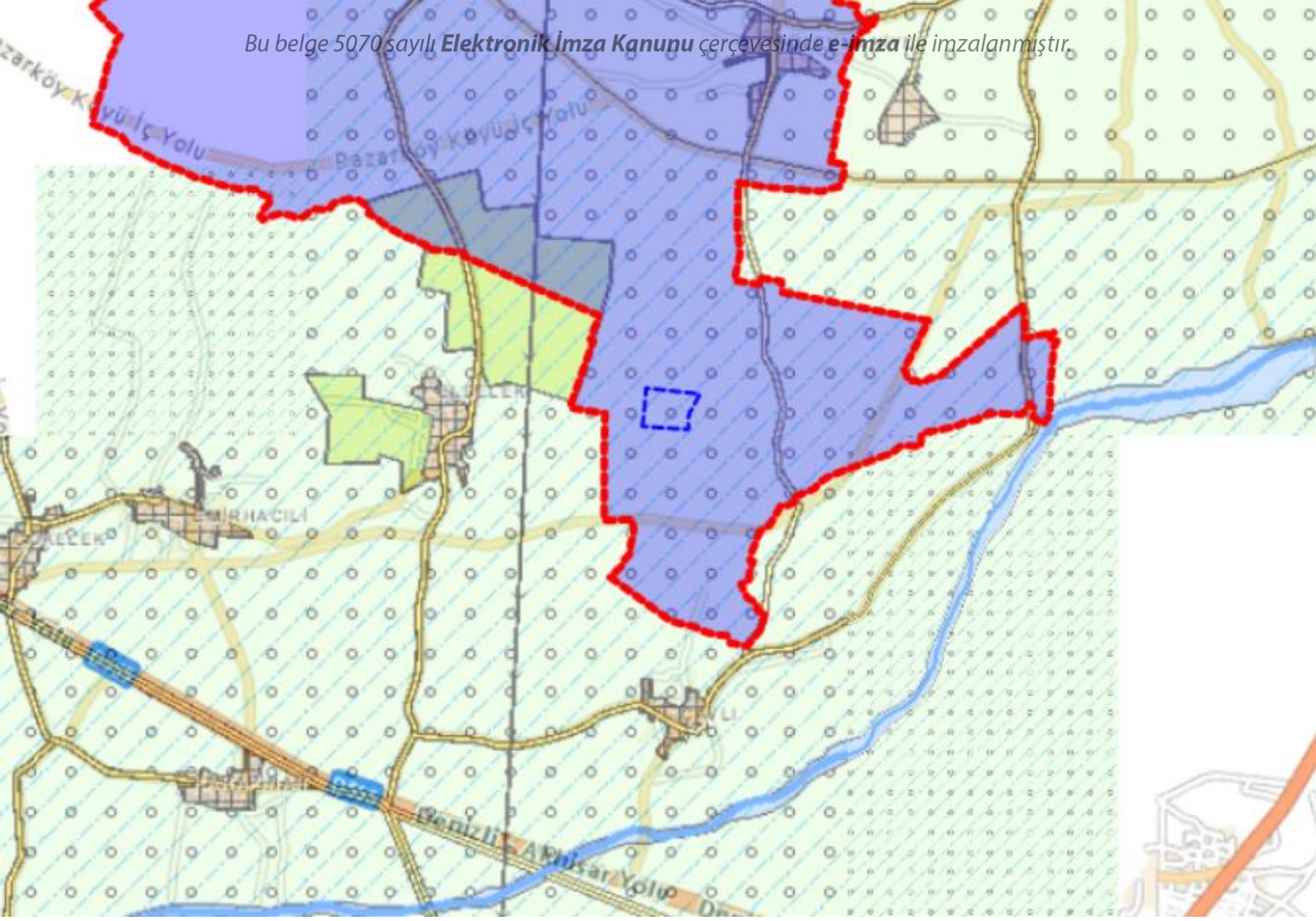
İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	350000000.00 TL	%16 değişken	3/0	F.B.K.	Çayırova - 20-03-2023 13:57 - 4118
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Salihli - SÜLEYMANİYE 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 ipotek tapu büroğüne 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 ÖNLEMELERİ, 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 KİŞLATMA 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 MÜŞTEMİLLER, 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 YÜKLENEN 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 BULUNDUKLARI, 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 AZALTILMASI 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 ÖNLEMELİK, 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, TABİAT 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 SEBEPLE 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 AZALTI MAS I 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, DEVAMLİ 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 JEOLojİK 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, KİRLETİLMEDEN 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 ÖNLEMENE 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

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. MÜŞTEMİLLATLAR 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 ALINMASIZORUNLUDUR.

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 UYULMASIZORUNLUDUR.

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 TRAFÖ 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 ÖNLEMEK 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 OLUŞTURACAK 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 ÇALIŞMALARI 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

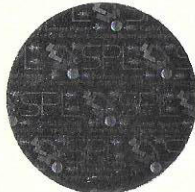
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

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
İlkay 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