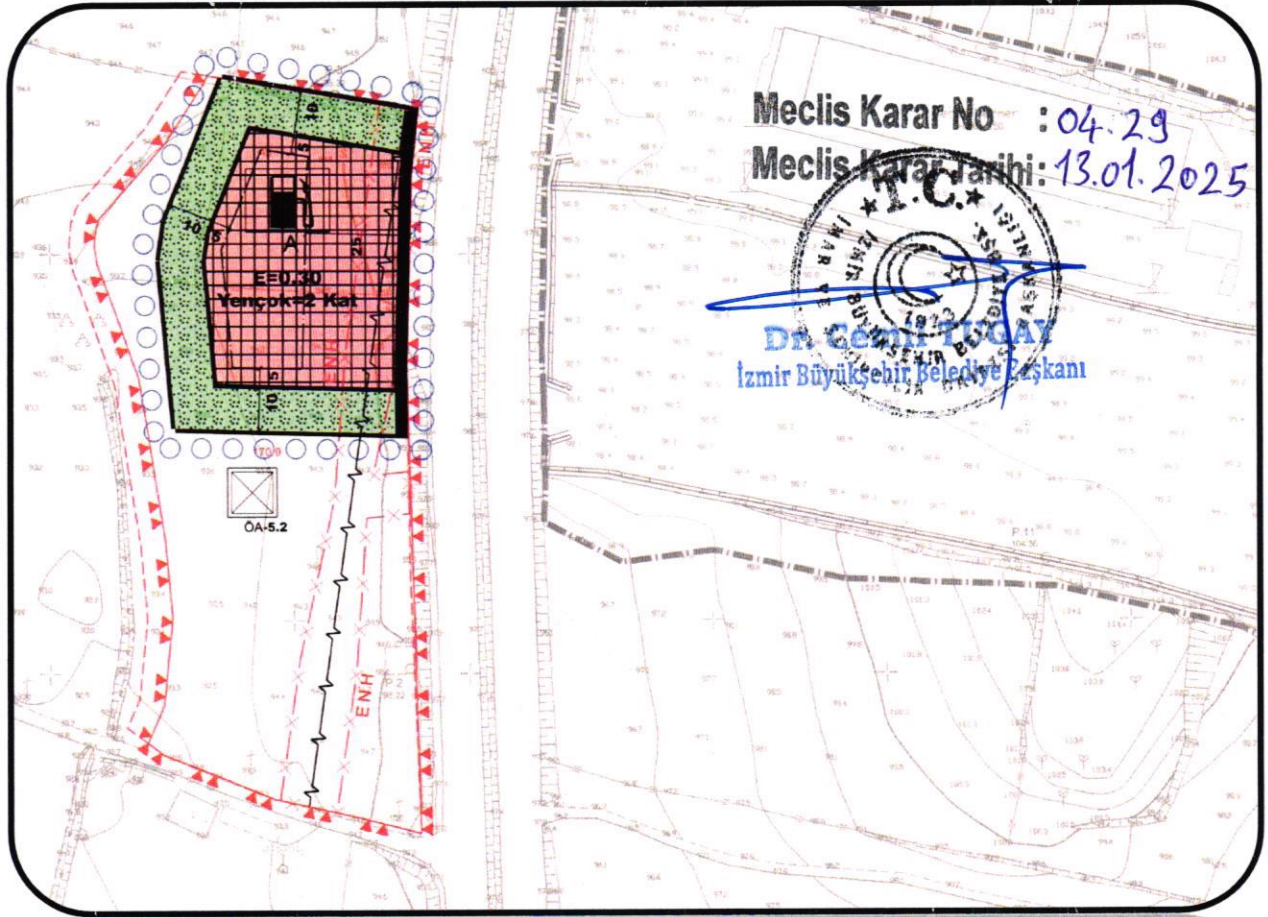


İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ, ORTAKÖY MAHALLESİ 170 ADA 9 NOLU
PARSELİN BİR KISMINDA "AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI"
OLUŞTURMA AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



PIN: UİP- 351063820

MECLİS KARAR TARİHİ: 02.08.2024

MECLİS KARAR SAYISI: 77

Özgür DEMİR
Torbali Belediye Başkanı

SİYAH BEYAZ ŞEHİR PLANLAMA İNŞAAT
AKARYAKIT DAN. TUR. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Serkan Ekinci - Şehir Plancısı
Akdeniz Mah. Şehit Fethi Bey Cd. No:65
Konak/İZMİR - Tel: 0532 763 75 23
Konak V.D.772 065 8160

İHSAN TUTUM
PLANLAMA VE DANIŞMANLIK
HİZMETLERİ
860 Sok. Ağa Han No:2/204 Konak-İZMİR
Tel&Fax: 0232 483 06 57
Kemeraltı V.D. 872 004 59 62

İçindekiler

A-PARSELİN KONUMU VE MÜLKİYET BİLGİSİ	3
B-MEVCUT İMAR PLANLARI	6
1) İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	6
2) İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	6
3) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı	7
C- İMAR PLANINA ESAS ONAYLI JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	8
D- PLANA ESAS KURUM GÖRÜŞLERİ	24
E - 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÖNERİSİ.....	35

Şekiller

Şekil 1- İzmir İli'nin Konumu.....	4
Şekil 2-Torbalı İlçesi'nin Konumu	4
Şekil 3- Planlama Alanı ve Çevresi.....	5
Şekil 4- Planlama Alanı Uydu Fotoğrafı (Yakın)	5
Şekil 5-1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	6
Şekil 6-1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	7
Şekil 7-1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı	7
Şekil 8: 1/1000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritası	8
Şekil 9- Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu (Sayfa-111)	9
Şekil 10-Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu (Sayfa-112)	10
Şekil 11-Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu (Sayfa-113)	11
Şekil 12-Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu (Sayfa-114)	12
Şekil 13-Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu (Sayfa-115)	13
Şekil 14-Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu (Sayfa-116)	14
Şekil 15-Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu (Sayfa-117)	15
Şekil 16-Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu (Sayfa-118)	16
Şekil 17-Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu (Sayfa-119)	17
Şekil 18-Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu (Sayfa-120)	18
Şekil 19-Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu (Sayfa-121)	19
Şekil 20-Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu (Sayfa-122)	20
Şekil 21-Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu (Sayfa-123)	21
Şekil 22-Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu (Sayfa-124)	22
Şekil 23-Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu (Sayfa-125)	23
Şekil 24-GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş Genel Müdürlüğü'nün 23.10.2020 tarih 58179 sayılı yazısı eki 27	
Şekil 25-GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş Genel Müdürlüğü Görüşü ile İmar Planı Önerisi Çakıştırılması 28	
Şekil 26-Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü'nün 05.10.2020 tarih 611515 sayılı yazısı eki	30
Şekil 27-İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 22.10.2021 tarih 3069807 sayılı yazısı eki	31
Şekil 28- Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı Önerisi (1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi)	36
Şekil 29- 2521 Sokak ile 170 Ada 9 No.lu Parsel İlişkisini Gösterir Kroki	38
Şekil 30-1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi.....	39

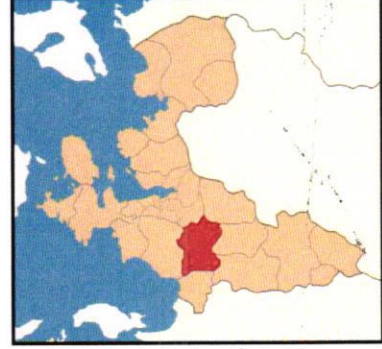
A-PARSELİN KONUMU VE MÜLKİYET BİLGİSİ

**İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ, ORTAKÖY MAHALLESİ 170 ADA 9 NOLU PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

İzmir, Türkiye'nin en kalabalık üçüncü şehridir. 31 Aralık 2021 TÜİK verilerine göre İzmir'in nüfusu 4.427.654 kişidir. Konumu itibarı ile Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege Bölgesi'nin ortasında yer alan ve İzmir Körfezi çevresinde bulunan şehir önemli bir fuar merkezi ve liman kentidir. Yüz ölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir. Batısında Ege Denizi ve Ege Adaları, güneyinde Aydın, kuzeyinde Balıkesir, doğusunda ise Manisa vardır.



Şekil 1- İzmir İli'nin Konumu



Şekil 2-Torbalı İlçesi'nin Konumu

Torbalı, İzmir'in güneydoğusunda yer alır. İlçenin kuzeyinde Buca ve Kemalpaşa, doğusunda Bayındır ve Tire, güneyinde Selçuk, batısında Menderes ilçeleri bulunmaktadır. İlçenin yüzölçümü 577 km²'dir. 60 mahallesi bulunmaktadır. Torbalı ilçesinin 31 Aralık 2021 TÜİK verilerine göre nüfusu 194.285 kişidir.

Torbalı, İzmir'e 45 km uzunluğunda çift hatlı demiryolu ile bağlıdır. İzmir-Aydın Otoyolu karayolu ulaşımını hızlandırmıştır. Adnan Menderes Havalimanı'na ve Ege Serbest Bölgesi'ne 30 km uzaklıktadır. Karabel Geçidi üzerinden, Kemalpaşa-Ankara karayoluna bağlantısı vardır. Bu olanaklar, son yıllarda, ilçeyi sanayi yatırımları açısından önemli bir çekim noktası haline getirmiştir. Banliyö treni hattı İZBAN, 2016 yılında Torbalı'ya kadar uzatılmıştır.

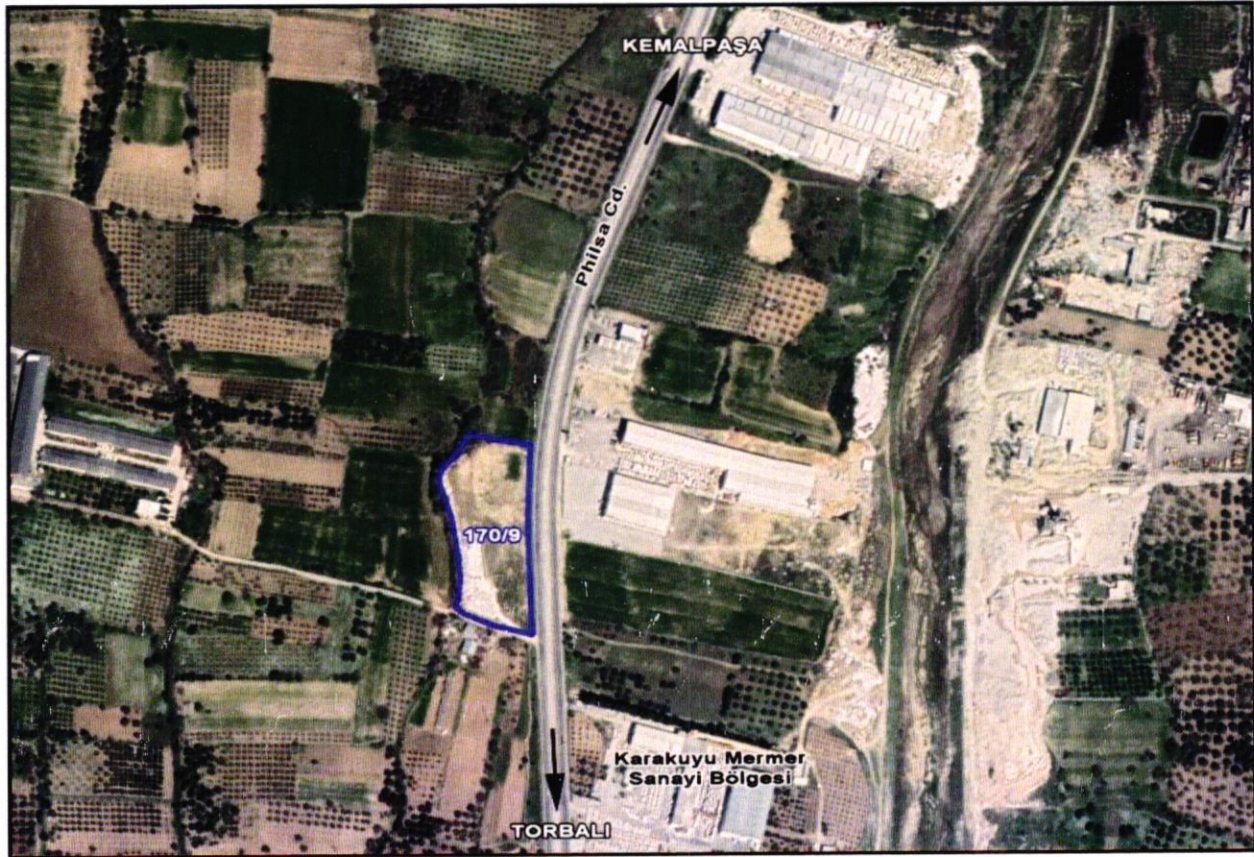
İlçe ekonomisinde sanayi ve tarım çok önemli bir yer tutmaktadır. Seracılık, sebzeçilik ve hayvancılık ileri düzeydedir. Torbalı ilçesi 1989 yılından itibaren İzmir'in en büyük sanayi merkezine dönüşmüştür. Alfemo, Merinos, JTI gibi firmalar ilçede fabrika açmış, ayrıca Tukaş, Opel, Chevrolet, Dr Oetker ve Philsa firmaları ise merkezlerini bu ilçeye taşımışlardır. Sanayi üretiminin bölgede çoğalması ile daha önce tarım ve hayvancılık için kullanılan araziler yüzde binler ile ifade edilebilen değer artışları sayesinde sahiplerine büyük kazançlar sağlamıştır. İlçe nüfusu sanayi kuruluşlarının bölgede yer seçmesi ile hızla artmaktadır. İlçe halkının yanı sıra İzmir ve diğer ilçelerden binlerce insan da bu kuruluşlarda çalışmaktadır.

Ortaköy Mahallesi, İzmir'in Torbalı ilçesine bağlı 60 mahalleden biridir. İdari sınırlarına bakıldığında batısında Çapak Mahallesi, güneyinde Yedi Eylül Mahallesi, doğusunda Gazi Mustafa Kemal Mahallesi, kuzeyinde ise Karakuyu ve Saipler mahalleleri bulunur.

Ortaköy Mahalle sınırları içerisinde yer alan ve planlama çalışmasına konu olan 170 ada 9 nolu parsel 11618,13 m² büyüklüğünde olup, niteliği "Tarla ve Zeytinlik"tir. Parsel Torbalı-Kemalpaşa arasında yer alan Philsa Caddesi üzerinde olup caddenin sol kesiminde yer almaktadır. Caddenin karşı tarafında Karakuyu Mermer Sanayi Bölgesi yer almaktadır.



Şekil 3- Planlama Alanı ve Çevresi



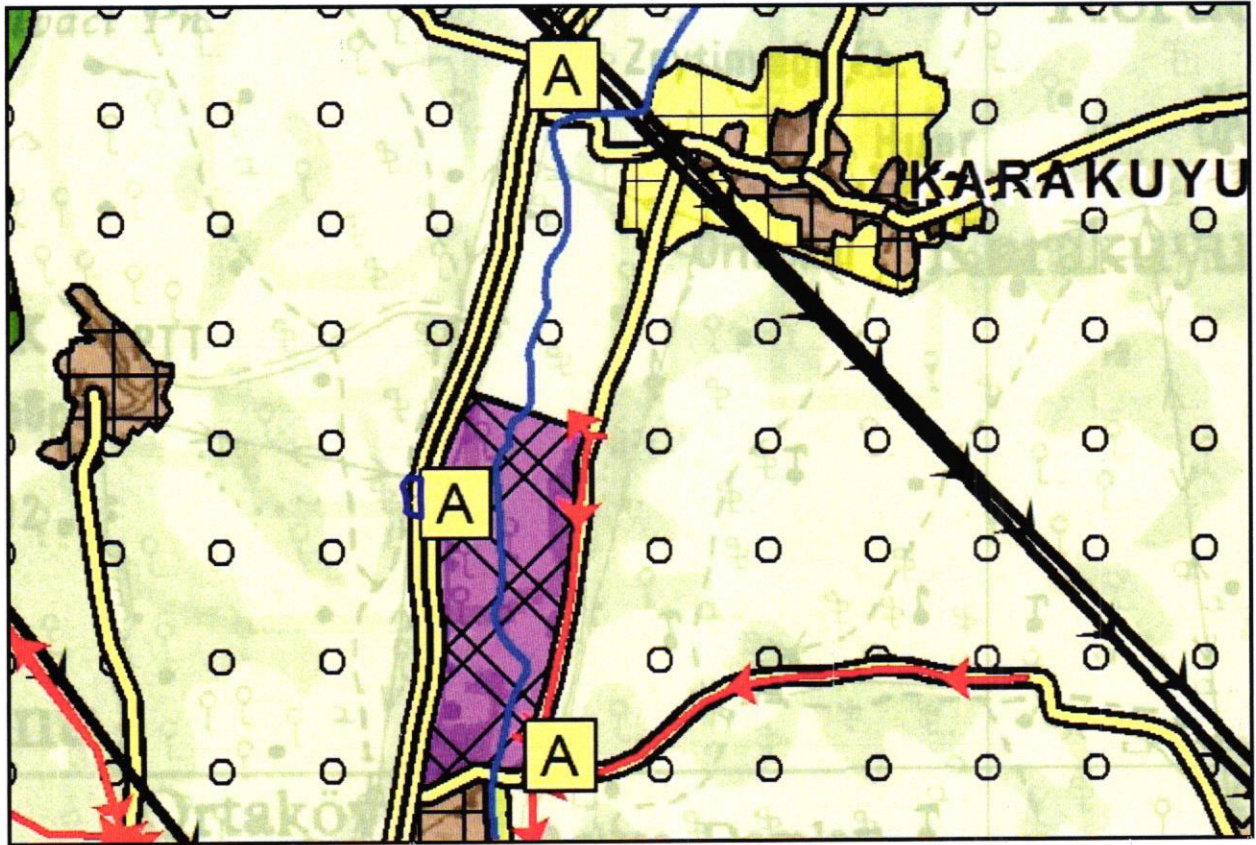
Şekil 4- Planlama Alanı Uydu Fotoğrafı (Yakın)

B-MEV CUT İMAR PLANLARI

1) İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanarak Bakanlık Makamı'nın 23.06.2014 tarih ve 9948 sayılı Olur'u ile onaylanan İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'na askı süresi içerisinde itiraz edilmiş olup, söz konusu itirazların değerlendirilmesi sonucunda 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Bakanlık Makamı'nın 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Olur'u ile tekrar onaylanmıştır. Askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında yeniden düzenleme yapılan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 16.11.2015 tarihinde onaylanmıştır.

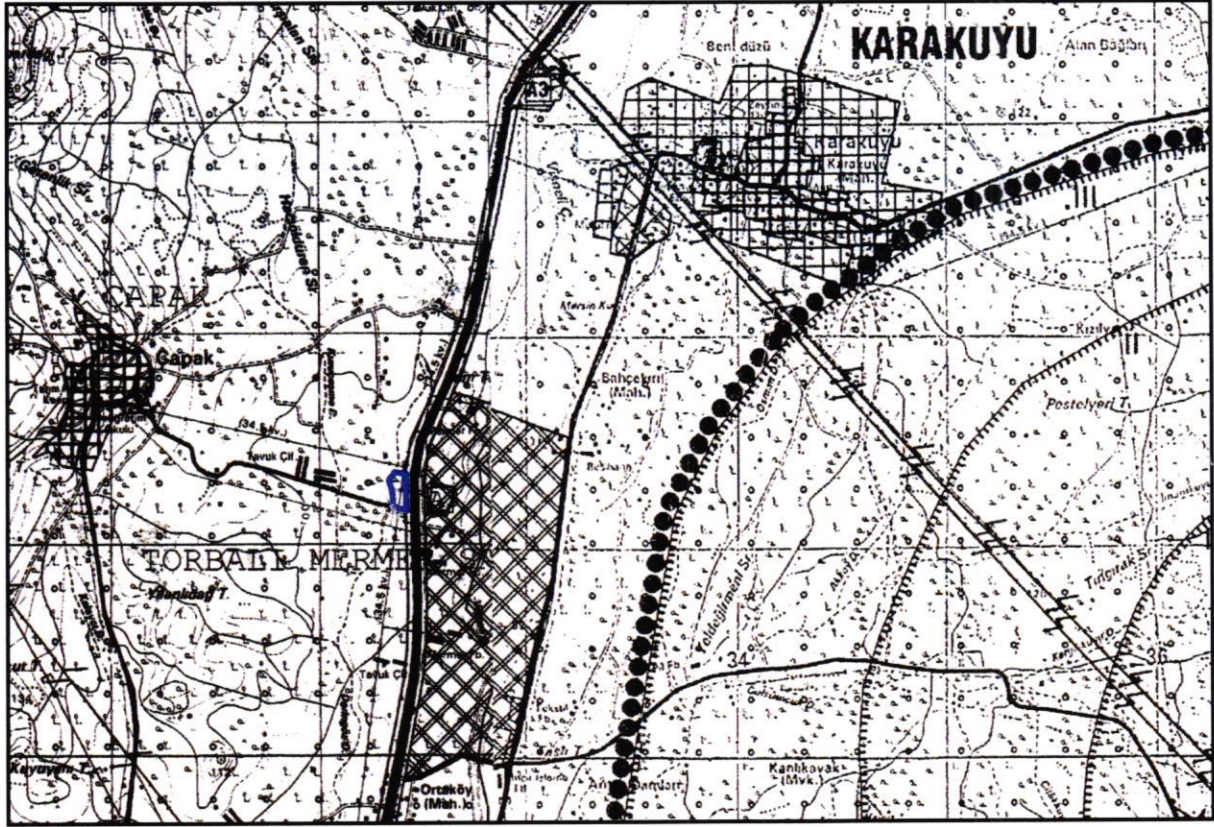
Söz konusu alan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarım Arazisi" kullanımında kalmaktadır.



Şekil 5-1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

2) İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

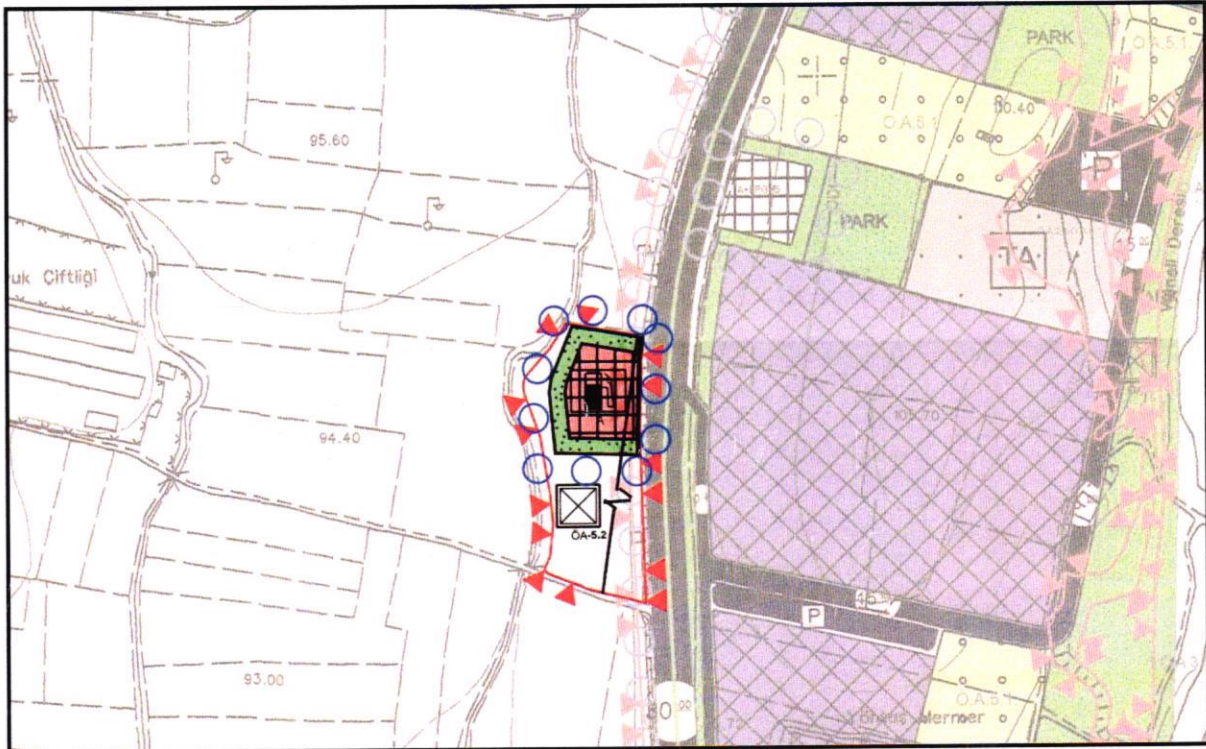
İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih, 05.843 sayılı kararı ile uygun görülerek, 08.10.2012 tarihinde Başkanlık Makamınca onaylan planda söz konusu parsel "Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar" kullanımında kalmaktadır.



Şekil 6-1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

3) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliği çalışması konusu parsel 27.09.2023 tarihinde İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından onanan mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" kullanımı içerisinde yer almaktadır.



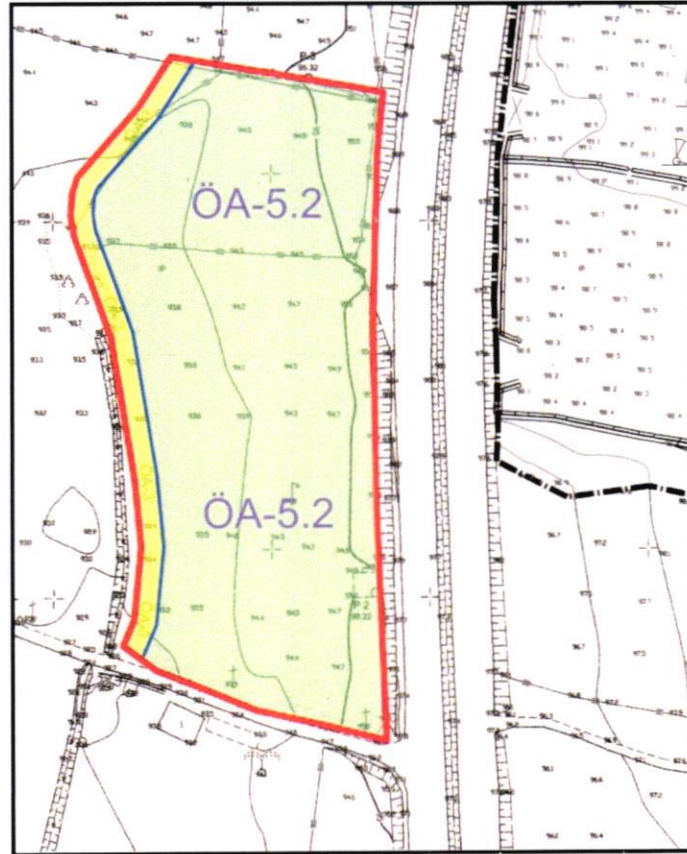
Şekil 7-1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Parseli kapsayan ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararı bulunmamaktadır.

C- İMAR PLANINA ESAS ONAYLI JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Planlama çalışmasına konu Torbalı İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 170 ada 9 nolu parsel ile ilişkin imar planına esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü) 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelgesi gereğince 08.02.2022 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

Şekil-9 ile Şekil-22 arasında onaylı Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu’nun “XII. İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Değerlendirilmesi” ve “XIII. Sonuç ve Öneriler” bölümüne, Şekil-23’de de Onay Sayfasına yer verilmiştir.



Şekil 8: 1/1000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritası

Şekil-8’de de 1/1000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritası verilmiştir. Yukarıda yer alan şekillerde,

- **Sarı** renk ile işaretlenmiş alanlar: **Önlemleri Alan-3 (ÖA-3: Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar)**
- **Yeşil** renk ile işaretlenmiş alanlar: **Önlemleri Alan-5.2 (ÖA-5.2: Dolgu Alanlar)**

olarak gösterilmiştir.

İzmir İli, Torbalı İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 1/5000 Ölçekli L18C-03A Nolu Halihazır Harita ve 1/1000 Ölçekli L18C-03A-3C Nolu Halihazır Harita Paftalarında bulunan 170 ada 9 parsel için 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına Esas ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

XII. İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRİLMESİ

Bu çalışma kapsamında gerekli olan gözlemler, sondaj çalışmaları, jeolojik ölçüm, laboratuvar verileri ile yapılan hesaplamalar sonucu, jeolojik-jeoteknik değerlendirmeler yapılmış ve genel zeminlerin mühendislik özellikleri irdelenerek, inceleme alanının yerleşime uygunluk durumu değerlendirilmiştir.

İnceleme alanında yapılan Sondaj, Sismik, Mikrotremör, ERT ve Masw çalışmaları neticesinde; inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından 2 grupta incelenmiştir.

XII.1. Önlemleri Alan-3 (ÖA-3) (Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alan'lar)

İnceleme alanında söz konusu, taşınmazın bulunduğu alanın batı kısmından Deringöz Deresi geçmektedir. T.C. Orman ve Su İşleri Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün, 05.10.2020 tarih ve E-54495999-622.02[622.02]-611515 sayılı yazısında; “Görüş istenen 9 no.lu parselin batı sınırından dere yatağı geçmektedir. Mevcut dere yatağının kadastral plandaki şerit genişliğine kesinlikle müdahale edilmemelidir. Bu dere yatağı için taşkın debisini geçirebilecek ve hidrolik açıdan yeterli şeritvari alan ile şeritvari alan güzergâhı boyunca parsel tarafında, mülkiyeti arazi sahibinde kalmak üzere 6.00 metre genişliğinde alan ayrılmalı ve bu alan kullanılmayıp boş bırakılmalıdır.” Denilmektedir (Ek-17). Bu yazıya istinaden Deringöz Deresi'nin etrafında belirlenen sınırlar, Önemli Alan-3 (ÖA-3) (Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar) olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlar, EK-13’ de sunulan yerleşime uygunluk haritasında ÖA-3 simgesiyle gösterilmiştir.

- Mevcut dere yataklarının kadastral plandaki şerit genişliklerine kesinlikle müdahale edilmemelidir.
- İmar uygulamaları sırasında Deringöz Dere yatağı için taşkın debisini geçirebilecek ve hidrolik açıdan yeterli şeritvari alan ayrılmalıdır.
- Şeritvari alan ve yol şeridi imar planlarına "DERE YATAĞI" ve "YOL ŞERİDİ" olarak işlenmeli memba-mansap şartı sağlanmalıdır. yol şeridi ayrılmalı ve bu alan kullanılmayıp boş bırakılmalıdır. Bu alanlar imar planlarına "DERE YATAĞI" ve "YOL ŞERİDİ" olarak işlenmeli memba-mansap şartı sağlanmalıdır.
- İmar uygulamaları sırasında Deringöz Dere yatağı için taşkın debisini geçirebilecek ve hidrolik açıdan yeterli şeritvari alan ile şeritvari alan güzergâhı boyunca gelebilecek yağmur suları için yüzeysel drenaj tedbirleri ilgisince alınmalıdır.
- Plan çalışması yapılacak sahadan geçen dere yatağı güzergahları, arazinin topografyası gereği derelerin doğal yataklarıdır. 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve

ÖZDEMİRLER SONDAJ VE ZEMİN ETÜDÜ
İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

OZONIMA ET SONS VE ZEMMETUDU
 INSANIT BAKIMININ KURULUSU
 TI.  
 BAKIMININ KURULUSU
 BAKIMININ KURULUSU
 BAKIMININ KURULUSU

Şekil 9- Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu (Sayfa-111)

**İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ, ORTAKÖY MAHALLESİ 170 ADA 9 NOLU PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

İzmir İli, Torbalı İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 1/5000 Ölçekli L18C-03A Nolu Halihazır Harita ve 1/1000 Ölçekli L18C-03A-3C Nolu Halihazır Harita Paftalarında bulunan 170 ada 9 parsel için 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına Esas ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Planlı Alanlar Tip Yönetmeliği gereği taşkın kontrol, taşkın koruma, su basman kotu vb. hususlarda İzmir Büyükşehir Belediyesi ve İZSU Genel Müdürlüğü'nün görüşü alınmalıdır.

- Dere yataklarında yaşanması muhtemel olumsuzlukların (dere yatağı içerisine düşme, boğulma, trafik kazası, maddi manevi zarar vb.) önlenmesi amacıyla gerekli tüm güvenlik tedbirleri (korkuluk, uyarı levhaları, güvenlik görevlisi vb.) ilgili Belediyesince alınmalıdır. Bu hususta herhangi bir olumsuzluk yaşanması halinde İdaremiz ve İdaremiz çalışanlarının sorumlu tutulmayacağı ve sorumluluğun ilgili Belediyesinde olacağı hususu kabul edilmelidir. Taşkından korunma ve taşkın kontrol tedbirleri alınmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.
- Derelerin ıslahı yapılınca kadar, söz konusu alan içerisinden geçen dere yataklarının kadastral plandaki ve mevcuttaki genişliklerine kesinlikle müdahale edilmemeli ve suyun serbest akışına engel olacak uygulamalar yapılmamalıdır.
- Mevcut dere yatakları ve menfezler belirli aralıklarla temizlenerek, derelere çöp, moloz vs. atılması önlenmelidir.
- Yapılacak faaliyetler esnasında 167 Sayılı Yeraltı Suları Kanunu, Tüzük ve Yönetmelikleri ile "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun hareket edilmelidir. Bu çerçevede sıvı fazda oluşacak atıkların arıtılarak ve/veya iyi bir kanalizasyon sistemi vasıtasıyla, katı fazda oluşacak atıkların ise geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmesi sağlanmalıdır. Yeraltı ve yerüstü su kaynaklarının fiziksel ve kimyasal yönden etkilenmemesi için gereken tüm tedbirler alınmalıdır.
- Taşınmazların bulunduğu alan içerisinde kalan ve tarla sınırlarında bulunan su kanalları korunmalıdır.
- Çalışma alanının batı kısmından Deringöz Deresi için güncel İZSU ve DSI görüşleri doğrultusunda planlamaya gidilmez.
- Bu alanda yapılacak uygulamalarda, 2872 Sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, 03.05.2019 tarih ve 30763 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği, Atık Yönetimi Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması sağlanmalıdır.

OZDEMIRLER SONDAJ VE ZEMİN ETÜDÜ
İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

OZDEMIRLER SONDAJ VE ZEMİN ETÜDÜ
İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
SİİAH BEYAZ ŞEHİR PLANLAMA İNŞ. AKARYAKIT. DAN. TUR. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
AKDENİZ Mh. ŞEHİT FETHİ BEY Cd. NO:65 KONAK-İZMİR
Büyükdere - Beşiktaş - İstanbul
Tic. Sic. No: 278343
2020-03-03

Şekil 10-Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu (Sayfa-112)

**İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ, ORTAKÖY MAHALLESİ 170 ADA 9 NOLU PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Izmir İli, Torbalı İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 1/5000 Ölçekli L18C-03A Nolu Halihazır Harita ve 1/1000 Ölçekli L18C-03A-3C Nolu Halihazır Harita Paftalarında bulunan 170 ada 9 parsel için 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına Esas ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

XII.2. Önlemler Alan-5.2. (ÖA-5.2) (Dolgu Alanlar)

İnceleme alanında eğim %0-10 arasında değişmektedir. Çalışma alanında 3.00-4.00 metre kalınlığında niteliksiz dolgu birimine rastlanılmıştır. Dolgu birimi tespit edilmesinden dolayı çalışma alanında bu alanlar "Önlemler Alan 5.2 (ÖA-5.2): Dolgu Alanlar" olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlar, EK-13' de sunulan yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.2 simgesiyle gösterilmiştir.

- Temellerin; farklı zeminler üzerine oturtulmasının, farklı oturmalarla neden olacağı göz ardı edilmemelidir.
- Dolgu birimleri heterojen özelliğe sahip olup taşıyıcı zemin niteliğinde olmadığından, yapı temelleri bu birime oturtulmamalı, yapılaşma öncesi dolgu kalınlığının net olarak belirlenerek bu dolgunun kaldırılamayacak boyutta olması halinde kazıklı temel, taş kolon, dinamik kompaksiyon, jet grout, vb. iksa tedbirlerinin alınması ve yapı temellerinin sağlam birimlere taşıtılması uygun olacaktır.
- Zemin profilindeki birimlerin neden olabileceği oturma, farklı oturma, şişme vb. riskler zemin ve temel etüt çalışmalarında belirlenerek yapı-zemin etkileşimine uygun olarak temel sistemi tasarlanmalıdır. Zemin deformasyonlarına karşı yapı ve temel güvenliği açısından gerekli önlemler ve zemin etüt raporlarına bağlı olarak gerekmesi halinde zemin iyileştirmeler uygulanmalıdır.
- Çalışma alanında proje bilgileri net olmamakla birlikte, yapılan oturma analizleri net değerler olmayıp; yapılacak olan farklı kat yüksekliğine sahip yapı yükü değerleri farklılık gösterecektir. Bu farklılıklar ise oturmaları direkt olarak etkileyecek ve bu değerleri artırabilecektir.
- Alüvyon kendi içerisinde yanal ve düşey yönde heterojen bir yapı gösterebileceğinden yapı temellerini farklı oturma risklerine karşı uygun temel tipi belirlenmelidir.
- Statik projeye esas zemin-temel etütlerinde birimlerin kalınlığı, yayılımı ile temel tipi, temel derinliği, temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) irdelenerek, gerekmesi halinde alınacak önlemler belirlenmelidir.
- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakmamalı, uygun projelendirilmiş istisnat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yüzey ve atık suların ortamdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır. Çevre drenajı (atık sular, yeraltı suyu veya yerüstü suların açısından) mutlaka sağlanmalıdır.

ÖZDEMİRLER SONDAJ VE ZEMİN ETÜDÜ
İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

ÖZDEMİRLER SONDAJ VE ZEMİN ETÜDÜ
İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
SİĞİRTME NO: 15000000000000000000
T.C. MİLLÎ VE İKTİSADİ BAKANLIK
MİLLÎ VE İKTİSADİ BAKANLIK
BİLGİ TEKNOLOJİLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
BİLGİ TEKNOLOJİLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Şekil 11-Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu (Sayfa-113)

**İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ, ORTAKÖY MAHALLESİ 170 ADA 9 NOLU PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

İzmir İli, Torbalı İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 1/5000 Ölçekli L18C-03A Nolu Halihazır Harita ve 1/1000 Ölçekli L18C-03A-3C Nolu Halihazır Harita Paftalarında bulunan 170 ada 9 parsel için 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına Esas ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

- Yol, alt yapı, komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır.
- Yapılan sondaj çalışmaları neticesinde; yapılaşmaya açık olan alanlarda, farklı oturumları önlemek için, bina temelleri aynı birimlere oturtulmalıdır.
- İnceleme alanında inşa edilecek yapıların temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik özellikleri ile olası stabilite analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, alınacak mühendislik önlemleri zemin ve temel etüt raporlarında belirlenmelidir.
- İnceleme alanında inşaat kazısı öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.
- İnceleme alanında farklı yapı yüklerine bağlı olarak oluşacak oturma ve taşıma gücü problemlerine karşı, yapı yükleri inceleme alanında bulunan birimlerin mühendislik problemleri olmayan kesimlerine taşıtılmalıdır.
- Şişen zeminlerin yapısının değiştirilmelidir (Kompaksiyon, Ön nemlendirme, Nemin bariyerlerle düzenlenmesi, Zemin stabilizasyonu).
- Kazık ve pabuç temel sistemleri seçilerek subasman hatlı, döşeme ve zemin seviyesi arasında muhtemel şişmeyi karşılamak üzere boşluk bırakılmalıdır.
- Zemin etütlerinde presiyometre deneyleri yapılarak, zeminlerin yerinde elastisite modülleri, ayrıntılı olarak taşıma gücü ve temel oturumları ile zemin parametreleri ayrıntılı olarak hesaplanmalıdır.
- Temel zeminindeki yanal hareketlerin önlenmelidir.
- Çalışma alanının batı kısmından geçen Deringöz Deresi için güncel İZSU ve DSI görüşleri doğrultusunda planlamaya gidilmez.
- İnşaatına başlanması planlanan binalarla ilgili olarak ilgili belediyeye yapı ruhsatı başvurusu esnasında, inşaatın yüklenicisi ve ilgili yapı denetim firmasının bölgenin depremsellik riskinin yüksek olduğu konusunun belirtilerek gereğinin yapılması sağlanmalıdır.
- Bina temelinde faya/depreme bağlı yatay ve düşey yönlü yüzey deformasyonları gelişebileceği riskleri dikkate alınmalıdır. Temelde olası gelişebilecek yatay ve düşey yönlü yüzey deformasyon etkisi bertaraf edilebilecek temel tipi seçilmelidir.
- Bina temelleri homojen zemin üzerine oturtulmamalı, gerekli zemin iyileştirmeler yapılarak zemin homojenleştirilmelidir. Binalar yapısal sorunlu (fay/kırık hattı gibi) alanlara oturtulmamalıdır. Bina ve temellerinde sismik zararları azaltıcı sismik izolatörler/elemanlar tercih edilmelidir.

**ÖZDEMİRLER SONDAJ VE ZEMİN ETÜDÜ
İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ**

ÖZDEMİRLER SONDAJ VE ZEMİN ETÜDÜ
İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
SİİAH BEYAZ ŞEHİR PLANLAMA İNŞ. AKARYAKIT. DAN. TUR. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Akdeniz Mh. Şehit Fethi Bey Cd. No:65 KONAK-İZMİR
Beylikova 3501 026 3939

Şekil 12-Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu (Sayfa-114)

**İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ, ORTAKÖY MAHALLESİ 170 ADA 9 NOLU PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

İzmir İli, Torbalı İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 1/5000 Ölçekli L18C-03A Nolu Halihazır Harita ve 1/1000 Ölçekli L18C-03A-3C Nolu Halihazır Harita Paftalarında bulunan 170 ada 9 parsel için 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına Esas ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

- İnceleme alanı üzerinde inşa edilecek yapıların mimari ve statik projelerinin hazırlanması aşamasında; taşıyıcı sistem tipi seçimi ve taşıyıcı elemanlarının planda yerlerinin belirlenmesi, temel sistem tipi seçimi ve taşıyıcı elemanlarının boyutlarının hesaplanarak belirlenmesi işlemlerinin, bölgenin depremsellik riskinin yüksek olması özelliği göz önünde bulundurularak “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hüküm ve tavsiyelerine uyularak yapılmalıdır.
- İnceleme alanında yapılması düşünülen yapılarda “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” ve “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

ÖZDEMİRLER SONDAJ VE ZEMİN ETÜDÜ
İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
BİRLİK 1000
BİRLİK 1000
BİRLİK 1000

ÖZDEMİRLER SONDAJ VE ZEMİN ETÜDÜ
İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

Şekil 13-Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu (Sayfa-115)

İzmir İli, Torbalı İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 1/5000 Ölçekli L18C-03A Nolu Halihazır Harita ve 1/1000 Ölçekli L18C-03A-3C Nolu Halihazır Harita Paftalarında bulunan 170 ada 9 parsel için 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına Esas ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

XIII. SONUÇ ve ÖNERİLER

1. Bu çalışma; Siyah Beyaz Şehir Planlama İnş. Ltd. Şti.' nin firmamıza yaptığı müracaata istinaden hazırlanan, İzmir İli, Torbalı İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 1/5000 Ölçekli L18C-03A Nolu Halihazır Harita ve 1/1000 Ölçekli L18C-03A-3C Nolu Halihazır Harita Paftalarında bulunan 170 ada 9 parsel toplam ~1.16 hektar alanın 1/5000 ölçekli azım imar planına esas ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planına esas jeolojik – jeoteknik etüt raporu ile inceleme alanının yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesidir. İnceleme alanına ait taşınmazla ilişkin “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” kullanımı oluşturulması amacıyla bu rapor hazırlanmıştır. 170 ada 9 parselin mülkiyet sahibi KOÇALI AL’dır.

2. İnceleme alanındaki arazi çalışmalarına 15/12/2021 tarihinde başlanılmış olup, 16/12/2021 tarihinde tamamlanmıştır. İnceleme alanında zemin özelliklerini belirlemek için; 3 adet SK-1=30.00m, SK-2=20.00m, SK-3=20.00m derinliğinde temel sondaj kuyuları ve 3 profil sismik ölçüm, 3 profil MASW ölçümü, 3 noktada Mikrotremör ve 1 profil DES çalışmaları yapılmıştır.

3. Çalışma alanı, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında; “Tarım Arazisi” olarak tanımlanan alanlarda kalmaktadır. “İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği” (L18 Plan Paftaları, Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 1. No’lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi’nin 102. maddesi uyarınca 15.11.2019 tarihinde onaylanmıştır.

İzmir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü’nün 14.10.2021 tarih ve E-18898925-952.01.04.04-154371 sayılı yazısına istinaden inceleme alanında Afete Maruz Bölge kararına rastlanmamıştır (EK-17).

4. İnceleme alanında, yaklaşık eğim %0-10 aralığındadır.

Ulaş ÖZDEMİR
Jeolojik Müh.
Tic. Sicil No: 9907

Tamer CAYIR
Jeoteknik Yük. Müh.
Tic. Sicil No: 2741

ÖZDEMİRLER SONDAJ VE ZEMİN ETÜDÜ
İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

Şekil 14-Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu (Sayfa-116)

Izmir İli, Torbalı İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 1/5000 Ölçekli L18C-03A Nolu Halihazır Harita ve 1/1000 Ölçekli L18C-03A-3C Nolu Halihazır Harita Paftalarında bulunan 170 ada 9 parsel için 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına Esas ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

5. İnceleme alanını; üstlerde niteliksiz dolgu birimi ile Kuvaterner Yaşlı Alüvyon (Q-21-k) birimleri,derinlere doğru ise Neojen Yaşlı Vişneli Formasyonuna (m3-18-k) ait silttaş birimleri oluşturur.

SK-1 için: 0.00-4.00m arasının niteliksiz dolgu, 4.00-7.50m arasının kahve renkli, orta plastisiteli orta katı-katı-çok katı kil "CIM", 7.50-15.50m arasının kahve renkli, düşük plastisiteli çok katı-sert silt "SİL", 15.50-30.00m arasının üstlerde sarı renkli, derinlere doğru gri renkli, orta derecede ayrılmış, çok düşük dayanımlı, çok düşük-düşük-orta kaliteli kaya niteliğindeki silttaş birimlerinden ibaret olduğu tespit edilmiştir.

SK-2 için: 0.00-3.00m arasının niteliksiz dolgu, 3.00-9.00m arasının kahve renkli, orta plastisiteli orta katı-katı-çok katı kil "CIM", 9.00-20.00m arasının kahve renkli, düşük plastisiteli sert silt "SİL" birimlerinden ibaret olduğu tespit edilmiştir.

SK-3 için: 0.00-3.00m arasının niteliksiz dolgu, 3.00-10.50m arasının kahve renkli, orta plastisiteli orta katı-katı-çok katı kil "CIM", 10.50-15.00m arasının kahve renkli, düşük plastisiteli çok katı-sert silt "SİL", 15.00-20.00m arasının gri-kahve renkli, siltli çok sıkı çakıl "siGr" birimlerinden ibaret olduğu tespit edilmiştir.

İnceleme alanında yapılan deney sonuçları ise detaylı olarak Ek-8' de belirtilmiştir.

6. Sismik kırılma kesitlerde 2 sismik katman ayırımı yapılmıştır. Vp-Vs hızlara göre değerlendirme yapılacak olursa tüm profillerde 2 tabaka ayırımı gözlenmiştir. İlk tabaka 3.52 – 5.21 m. kalınlıklarında değişen Vp hızı 392 - 473 m/sn arasında ve Vs hızları 252 – 264 m/sn arasında değişen düşük dayanımlı birimler gözlenmektedir. İkinci tabakada ise inilen sismik derinliğe kadar Vp hızı 1123 - 1148 m/sn arasında ve Vs hızı 304 – 422 m/sn arasında değişen orta dayanımlı Alüvyon (Q-21-k) birimlerinden oluşmaktadır.

Masw çalışmaları sonucunda herbir profilde 7-8 tabaka ayırımı yapılmıştır. Saha geneline bakıldığında yapılan 3 profil masw ölçümünün birbiri ile uyumlu ve yakın olduğu gözlemlenmiştir. Üst seviyelerde düşük dayanımlı birimler bulunmakta olup derinlere inildikçe hızlarda artış meydana gelmiş ve üst seviyelere göre daha dayanımlı kil ve killi çakıllı seviyeler olduğu düşünülen birimler gözlemlenmiştir. **Vs30 hızları ise 360 – 412 m/sn** arasında değişmektedir.

Mikrotremör ölçümü değerlendirme sonucu; baskın frekans **0.92 – 1.15 Hz** aralığında çıkmış olup baskın periyot **0.87 – 1.09 sn** arasında belirlenmiştir.

ÖZDEMİRLER SONDAJ VE ZEMİN ETÜDÜ
İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

[Signature]

[Signature]
TARİH: 02.07.2024
MÜHÜR: 02743

Şekil 15-Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu (Sayfa-117)

Izmir İli, Torbalı İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 1/5000 Ölçekli L18C-03A Nolu Halihazır Harita ve 1/1000 Ölçekli L18C-03A-3C Nolu Halihazır Harita Paftalarında bulunan 170 ada 9 parsel için 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına Esas ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

Des-1 çalışması sonucu elde edilen 1 boyutlu kesit incelendiğinde 1. Tabakanın kalınlığı 0.72 m. olup özdirenç değeri 198 ohm.m dir. 0.72 m. den 5.25 m. ye kadar özdirenci 411 ohm.m olan daha yüksek özdirençli birim bulunmaktadır. 5.25 m. den 11.6 m. ye kadar 45.4 ohm.m özdirence sahip düşük özdirençli killi birim bulunmakta olup bu tabakadan sonra özdirenci tekrar artarak 309 ohm.m olan özdirençli birim devam etmektedir.

7. Neojen Yaşlı Vişneli Formasyonuna ait silttaşı birimin tek eksenli basınç değerleri 17.95-24.88kg/cm² aralığında bulunmuş olup, bu değerlere göre kaya birimler **“çok düşük dayanımlı”** kayalar olarak tanımlanmıştır.

8.İnceleme alanının jeolojisini oluşturan silttaşı biriminde açılan sondajlarda kaya seviyelerin RQD değeri %0-73 aralığında olduğu belirlenmiş olup, inceleme alanının jeolojisini oluşturan kaya birimlerin **“Çok Kötü-Kötü-Orta Kaliteli”** aralığında olduğu belirlenmiştir.

9.Bu çalışmada AFAD tarafından 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı resmi gazetede yayımlanan “Türkiye Deprem Tehlike Haritası” baz alınmış olup, yapıların projelendirilmesinde 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Bina deprem Yönetmelik” esaslarına titizlikle uyulmalıdır.

10. 1/250.000 ölçekli Türkiye Diri Fay haritasında 50.00 km yarı çap içerisinde incelendiğinde çalışma alanının Kuzeybatı yönünde Dağkızılcıca Fayı, İzmir Fayı, Tuzla Fayı, Seferihisar Fayı; Kuzey yönünde Gediz Grabeni Sıyrılma Fayı, Kemalpaşa Fayı; Kuzeydoğu yönünde Manisa Fayı; Güneybatı yönünde Gümüldür Fayı bulunmaktadır.

11. İnceleme alanı Türkiye Deprem Tehlike Haritasında (50 yılda aşılma olasılığı %10 – tekrarlama aralığı 475 yıl olan) en büyük yer ivmesi **“0.387 g lik tehlike”** sınırları içerisinde. Planlama sonrası yapılacak projelerde, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (TBDY) hükümlerine uyulması gerekmektedir.

12. İnceleme alanında yapılan çalışma ve incelemede aktif bir heyelan ve kaya düşme tehlikesi gözlenmemiştir. Ayrıca MTA heyelan envanter haritasına göre inceleme alanında herhangi bir heyelan olayı bulunmamaktadır.

ÖZDEMİRLER SONDAJ VE ZEMİN ETÜDÜ
İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ


ÖZDEMİR
Jeoteknik Mühendisi
T.C. MİT
No: 19547

Şekil 16-Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu (Sayfa-118)

İzmir İl, Torbalı İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 1/5000 Ölçekli L18C-03A Nolu Halihazır Harita ve 1/1000 Ölçekli L18C-03A-3C Nolu Halihazır Harita Paftalarında bulunan 170 ada 9 parsel için 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına Esas ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

13. İnceleme alanında MASW, sismik kırılma ve Mikrotremör çalışmalar ile Zemin Hâkim Titreşim Periyodları; 0.87 sn. ile 1.09 sn. aralığında olduğu tespit edilmiştir. Saha için zemin büyütmesi değeri MASW sonucu $A_0=1.83 - 1.99$ arasında bulunmuştur. A_0 büyütme değeri dikkate alındığında Ansal,2001 sınıflamasına göre “Düşük Tehlike” sınıfına girmektedir. Deprem Risk analizi sonucu farklı araştırmacılara ait bulunmuş ivme değerleri hesaplanmış ve tehlike düzeyi “Orta tehlike” olarak bulunmuştur. Buradan hareketle; çalışma alanında yapılacak yapılar, bölgeye ait yukarıdaki deprem büyüklükleri ve sismik risk analiz değerleri göz önüne alınarak projelendirilmelidir.

14. Sondaj logları, laboratuvar deney sonuçlarına ve sismik dalga hızı Vs dikkate alındığında, arazide yer alan

ZD Zemin Sınıfı için:

Yatay Elastik Tasarım Spektrumu: $T_A = 0.094$ (s), $T_B = 0.472$ (s), $T_L = 6.000$ (s) değerleri,
Düşey Elastik Tasarım Spektrumu: $T_{AD} = 0.031$ (s), $T_{BD} = 0.157$ (s), $T_{LD} = 3.000$ (s) değerleri tespit edilmiştir.

15. İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarında SK-1, SK-2, SK-3 için Y.A.S.S.'nin 9.00 metrede olduğu belirlenmiştir. Kış aylarında yer altı su seviyesinin, yükselerek yüzeye yakın olma ihtimali göz ardı edilmemelidir. İnceleme alanında kullanma suyu temini için açılmış derin kuyu sondajı bulunmamaktadır.

İnceleme alanında yapılan zemin sondaj çalışmalarında, yeraltı su seviyesinin 9.00 metrede olduğu belirlenmiştir. İnceleme alanında yapılan çalışmalar ve değerlendirmeler sonucunda zeminin, yeraltı su seviyesinden itibaren çok katı-sert silt/çok katı-sert kil ve çok sıkı çakıl birimlerinden oluşması, SPT değerlerinin yüksek olması ve sıvılaşma tehlike analizinde T_R/T_{deprem} sıvılaşma güvenlik koşuluna göre zeminde sıvılaşma riski yoktur.

Jeofizik veriler incelendiğinde yeraltı suyunun 9.00 metrelerde olması (derinlerde) ve 2. Tabaka Vs hızının 300m/sn den büyük olması nedeni ile sıvılaşma riski beklenmemektedir.

Ancak yer altı su seviyesinin yağışlı dönemlerde daha da yükselmesine karşı gerekli tedbirlerin alınması gerekir. Yüzey suyu çok iyi bir drenajla ortamdaki uzaklaştırılmalı, temel altı izolasyonu yapılmalıdır. Bölgede temel sistemine etki edebilecek sular yağış esnasında oluşacak sular olabilir. Bunun için alanda yüzey drenajının iyi yapılması ve temel sisteminin sulardan korunması gerekmektedir. Kış aylarında yer altı su seviyesinin, yükselerek yüzeye yakın olma ihtimali göz ardı edilmemelidir. İnceleme alanında kullanma suyu temini için açılmış derin kuyu sondajı bulunmamaktadır.

ÖZDEMİRLER SONDAJ VE ZEMİN ETÜDÜ
İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

İzmir İl, Torbalı İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 170 Ada 9 Nolu Parsel için 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına Esas ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu
2741

Şekil 17-Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu (Sayfa-119)

**İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ, ORTAKÖY MAHALLESİ 170 ADA 9 NOLU PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Izmir İli, Torbalı İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 1/5000 Ölçekli L18C-03A Nolu Halihazır Harita ve 1/1000 Ölçekli L18C-03A-3C Nolu Halihazır Harita Paftalarında bulunan 170 ada 9 parsel için 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına Esas ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

16. İnceleme alanında yapılan sondaj, sismik, miktoemör ve MASW çalışmaları neticesinde inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından 2 grupta incelenmiştir.

-Önemli Alan-3 (ÖA-3) (Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar)

İnceleme alanında söz konusu, taşınmazın bulunduğu alanın batı kısmından Deringöz Deresi geçmektedir. T.C. Orman ve Su İşleri Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün, 05.10.2020 tarih ve E-54495999-622.02[622.02]-611515 sayılı yazısında; "Görüş istenen 9 no.lu parselin batı sınırından dere yatağı geçmektedir. Mevcut dere yatağının kadastral plandaki şerit genişliğine kesinlikle müdahale edilmemelidir. Bu dere yatağı için taşkın debisini geçirebilecek ve hidrolik açıdan yeterli şeritvari alan ile şeritvari alan güzergâhı boyunca parsel tarafında, mülkiyeti arazi sahibinde kalmak üzere 6.00 metre genişliğinde alan ayrılmalı ve bu alan kullanılmayıp boş bırakılmalıdır." Denilmektedir (Ek-17). Bu yazıya istinaden Deringöz Deresi'nin etrafında belirlenen sınırlar, Önemli Alan-3 (ÖA-3) (Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar) olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlar, EK-13' de sunulan yerleşime uygunluk haritasında ÖA-3 simgesiyle gösterilmiştir.

- Mevcut dere yataklarının kadastral plandaki şerit genişliklerine kesinlikle müdahale edilmemelidir.
- İmar uygulamaları sırasında Deringöz Dere yatağı için taşkın debisini geçirebilecek ve hidrolik açıdan yeterli şeritvari alan ayrılmalıdır.
- Şeritvari alan ve yol şeridi imar planlarına "DERE YATAĞI" ve "YOL ŞERİDİ" olarak işlenmeli memba-mansap şartı sağlanmalıdır. yol şeridi ayrılmalı ve bu alan kullanılmayıp boş bırakılmalıdır. Bu alanlar imar planlarına "DERE YATAĞI" ve "YOL ŞERİDİ" olarak işlenmeli memba-mansap şartı sağlanmalıdır.
- İmar uygulamaları sırasında Deringöz Dere yatağı için taşkın debisini geçirebilecek ve hidrolik açıdan yeterli şeritvari alan ile şeritvari alan güzergâhı boyunca gelebilecek yağmur suları için yüzeysel drenaj tedbirleri ilgisince alınmalıdır.
- Plan çalışması yapılacak sahadan geçen dere yatağı güzergahları, arazinin topografyası gereği derelerin doğal yataklarıdır. 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve Planlı Alanlar Tip Yönetmeliği gereği taşkın kontrol, taşkın koruma, su basman kotu vb. hususlarda İzmir Büyükşehir Belediyesi ve İZSU Genel Müdürlüğü'nün görüşü alınmalıdır.
- Dere yataklarında yaşanması muhtemel olumsuzlukların (dere yatağı içerisine düşme, boğulma, trafik kazası, maddi manevi zarar vb.) önlenmesi amacıyla gerekli tüm güvenlik tedbirleri (korkuluk, uyarı levhaları, güvenlik görevlisi vb.) ilgili

ÖZDEMİRLER SONDAJ VE ZEMİN ETÜDÜ
İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

Şekil 18-Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu (Sayfa-120)

**İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ, ORTAKÖY MAHALLESİ 170 ADA 9 NOLU PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

İzmir İli, Torbalı İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 1/5000 Ölçekli L18C-03A Nolu Halihazır Harita ve 1/1000 Ölçekli L18C-03A-3C Nolu Halihazır Harita Paftalarında bulunan 170 ada 9 parsel için 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına Esas ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

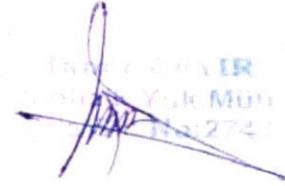
Belediyesince alınmalıdır. Bu hususta herhangi bir olumsuzluk yaşanması halinde İdaremiz ve İdaremiz çalışanlarının sorumlu tutulmayacağı ve sorumluluğun ilgili Belediyesinde olacağı hususu kabul edilmelidir. Taşkından korunma ve taşkın kontrol tedbirleri alınmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.

- Derelerin ıslahı yapılmaya kadar, söz konusu alan içerisinde geçen dere yataklarının kadastral plandaki ve mevcuttaki genişliklerine kesinlikle müdahale edilmemeli ve suyun serbest akışına engel olacak uygulamalar yapılmamalıdır.
- Mevcut dere yatakları ve menfezler belirli aralıklarla temizlenerek, derelere çöp, moloz vs. atılması önlenmelidir.
- Yapılacak faaliyetler esnasında 167 Sayılı Yeraltı Suları Kanunu, Tüzük ve Yönetmelikleri ile "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun hareket edilmelidir. Bu çerçevede sıvı fazda oluşacak atıkların arıtılarak ve/veya iyi bir kanalizasyon sistemi vasıtasıyla, katı fazda oluşacak atıkların ise geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmesi sağlanmalıdır. Yeraltı ve yerüstü su kaynaklarının fiziksel ve kimyasal yönden etkilenmemesi için gereken tüm tedbirler alınmalıdır.
- Taşınmazların bulunduğu alan içerisinde kalan ve tarla sınırlarında bulunan su kanalları korunmalıdır.
- Çalışma alanının batı kısmından Deringöz Deresi için güncel İZSU ve DSI görüşleri doğrultusunda planlamaya gidilmez.
- Bu alanda yapılacak uygulamalarda, 2872 Sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, 03.05.2019 tarih ve 30763 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği, Atık Yönetimi Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması sağlanmalıdır.

- Önemli Alan-5.2. (ÖA-5.2) (Dolgu Alanlar)

İnceleme alanında eğim %0-10 arasında değişmektedir. Çalışma alanında 3.00-4.00 metre kalınlığında nitelsiz dolgu birimine rastlanılmıştır. Dolgu birimi tespit edilmesinden dolayı çalışma alanında bu alanlar "Önemli Alan 5.2 (ÖA-5.2): Dolgu Alanlar" olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlar, EK-13' de sunulan yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.2 simgesiyle gösterilmiştir.

ÖZDEMİRLER SONDAJ VE ZEMİN ETÜDÜ
İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ



Şekil 19-Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu (Sayfa-121)

**İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ, ORTAKÖY MAHALLESİ 170 ADA 9 NOLU PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Izmir İli, Torbalı İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 1/5000 Ölçekli L18C-03A Nolu Halihazır Harita ve 1/1000 Ölçekli L18C-03A-3C Nolu Halihazır Harita Paftalarında bulunan 170 ada 9 parsel için 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına Esas ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

- **Temellerin;** farklı zeminler üzerine oturtulmasının, farklı oturmalara neden olacağı göz ardı edilmemelidir.
- Dolgu birimleri heterojen özelliğe sahip olup taşıyıcı zemin niteliğinde olmadığından, yapı temelleri bu birime oturtulmamalı, yapılaşma öncesi dolgu kalınlığının net olarak belirlenerek bu dolgunun kaldırılmayacak boyutta olması halinde kazıklı temel, taş kolon, dinamik kompaksiyon, jet grout, vb. iksa tedbirlerinin alınması ve yapı temellerinin sağlam birimlere taşıtılması uygun olacaktır.
- Zemin profilindeki birimlerin neden olabileceği oturma, farklı oturma, şişme vb. riskler zemin ve temel etüt çalışmalarında belirlenerek yapı-zemin etkileşimine uygun olarak temel sistemi tasarlanmalıdır. Zemin deformasyonlarına karşı yapı ve temel güvenliği açısından gerekli önlemler ve zemin etüt raporlarına bağlı olarak gerekmesi halinde zemin iyileştirmeler uygulanmalıdır.
- Çalışma alanında proje bilgileri net olmamakla birlikte, yapılan oturma analizleri net değerler olmayıp; yapılacak olan farklı kat yüksekliğine sahip yapı yükü değerleri farklılık gösterecektir. Bu farklılıklar ise oturmaları direkt olarak etkileyecek ve bu değerleri artırabilecektir.
- Alüvyon kendi içerisinde yanal ve düşey yönde heterojen bir yapı gösterebileceğinden yapı temellerini farklı oturma risklerine karşı uygun temel tipi belirlenmelidir.
- Statik projeye esas zemin-temel etütlerinde birimlerin kalınlığı, yayılımı ile temel tipi, temel derinliği, temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) irdelenerek, gerekmesi halinde alınacak önlemler belirlenmelidir.
- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakmamalı, uygun projelendirilmiş istisnat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yüzey ve atık suların ortamdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır. Çevre drenajı (atık sular, yeraltı suyu veya yerüstü suların açısından) mutlaka sağlanmalıdır.
- Yol, alt yapı, komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır.
- Yapılan sondaj çalışmaları neticesinde; yapılaşmaya açık olan alanlarda, farklı oturmaları önlemek için, bina temelleri aynı birimlere oturtulmalıdır.
- İnceleme alanında inşa edilecek yapıların temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik özellikleri ile olası stabilite analizleri ayrıntılı

ÖZDEMİRLER SONDAJ VE ZEMİN ETÜDÜ
İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

Şekil 20-Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu (Sayfa-122)

**İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ, ORTAKÖY MAHALLESİ 170 ADA 9 NOLU PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

İzmir İli, Torbalı İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 1/5000 Ölçekli L18C-03/A Nolu Halihazır Harita ve 1/1000 Ölçekli L18C-03A-3C Nolu Halihazır Harita Paftalarında bulunan 170 ada 9 parsel için 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına Esas ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu olarak irdelenmeli, alınacak mühendislik önlemleri zemin ve temel etüt raporlarında belirlenmelidir.

- İnceleme alanında inşaat kazısı öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.
- İnceleme alanında farklı yapı yüklerine bağlı olarak oluşacak oturma ve taşıma gücü problemlerine karşı, yapı yükleri inceleme alanında bulunan birimlerin mühendislik problemleri olmayan kesimlerine taahhüt edilmelidir.
- Şişen zeminlerin yapısının değiştirilmelidir (Kompaksiyon, Ön nemlendirme, Nemin bariyerlerle düzenlenmesi, Zemin stabilizasyonu).
- Kazık ve pabuç temel sistemleri seçilerek subasman hatlı, döşeme ve zemin seviyesi arasında muhtemel şişmeyi karşılamak üzere boşluk bırakılmalıdır.
- Zemin etütlerinde presiyometre deneyleri yapılarak, zeminlerin yerinde elastisite modülleri, ayrıntılı olarak taşıma gücü ve temel oturumları ile zemin parametreleri ayrıntılı olarak hesaplanmalıdır.
- Temel zeminindeki yanal hareketlerin önlenmelidir.
- Çalışma alanının batı kısmından geçen Deringöz Deresi için güncel İZSU ve DSİ görüşleri doğrultusunda planlamaya gidilmez.
- İnşaatına başlanması planlanan binalarla ilgili olarak ilgili belediyeye yapı ruhsatı başvurusu esnasında, inşaatın yüklenicisi ve ilgili yapı denetim firmasının bölgenin depremsellik riskinin yüksek olduğu konusunun belirtilerek gereğinin yapılması sağlanmalıdır.
- Bina temelinde faya/depreme bağlı yatay ve düşey yönlü yüzey deformasyonları gelişebileceği riskleri dikkate alınmalıdır. Temelde olası gelişebilecek yatay ve düşey yönlü yüzey deformasyon etkisi bertaraf edilebilecek temel tipi seçilmelidir.
- Bina temelleri homojen zemin üzerine oturtulmamalı, gerekli zemin iyileştirmeler yapılarak zemin homojenleştirilmelidir. Binalar yapısal sorunlu (fay/kırık hattı gibi) alanlara oturtulmamalıdır. Bina ve temellerinde sismik zararları azaltıcı sismik izalatörler/elemanlar tercih edilmelidir.
- İnceleme alanı üzerinde inşa edilecek yapıların mimari ve statik projelerinin hazırlanması aşamasında; taşıyıcı sistem tipi seçimi ve taşıyıcı elemanlarının planda yerlerinin belirlenmesi, temel sistem tipi seçimi ve taşıyıcı elemanlarının boyutlarının hesaplanarak belirlenmesi işlemlerinin, bölgenin depremsellik riskinin yüksek olması

ÖZDEMİRLER SONDAJ VE ZEMİN ETÜDÜ
İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

Şekil 21-Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu (Sayfa-123)

**İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ, ORTAKÖY MAHALLESİ 170 ADA 9 NOLU PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

İzmir İli, Torbalı İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 1/5000 Ölçekli L18C-03A Nolu Halihazır Harita ve 1/1000 Ölçekli L18C-03A-3C Nolu Halihazır Harita Paftalarında bulunan 170 ada 9 parsel için 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına Esas ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu özelliği göz önünde bulundurularak "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hüküm ve tavsiyelerine uyularak yapılmalıdır.

- İnceleme alanında yapılması düşünülen yapılarda "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ve "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

17. Planlama aşamasında güncel kurum görüşleri alınıp, bu görüşlere uyulmalıdır.

18. Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ve Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

19. Bu rapor, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına Esas ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas jeolojik – jeoteknik etüt raporu olup, Zemin Etüt Raporu yerine kullanılamaz.

ÖZDEMİRLER SONDAJ VE ZEMİN ETÜDÜ
İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

Şekil 22-Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu (Sayfa-124)

**İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ, ORTAKÖY MAHALLESİ 170 ADA 9 NOLU PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

İzmir İli, Torbalı İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 1/5000 Ölçekli L18C-03A Nolu Halihazır Harita ve 1/1000 Ölçekli L18C-03A-3C Nolu Halihazır Harita Paftalarında bulunan 170 ada 9 parsel için 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına Esas ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

İL	İZMİR
İLÇE	TORBALI
KÖY/MAHALLE	ORTAKÖY MAHALLESİ
MEVKİİ	---
PAFTA	1/5000 ÖLÇEKLİ L18C-03A NOLU HALİHAZIR HARİTA VE 1/1000 ÖLÇEKLİ L18C-03A-3C NOLU HALİHAZIR HARİTA PAFTALARI
ADA-PARSEL	170 ADA 9 PARSEL
PLAN/RAPOR TÜRÜ ÖLÇEĞİ	1/5000 ÖLÇEKLİ AZIM İMAR PLANINA ESAS VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK - JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Rapor içeriğindeki sondaj, jeofizik, laboratuvar, analiz, v.b. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere, 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesini 102. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 102732 sayılı genelgesi gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

İNCELEME KOMİSYONU

Atiye Gözde ÖZBEY
İmar ve Planlama Şube Müdürü

Mehmet B. KESKİ
Jeoloji Yük. Müh.

Dr. Zühre ÇAM
İl Müdür Yardımcı

1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelgesi gereğince onanmıştır.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ

ONAY
28.10.2022
Ömer ALBAYRAK
Yazı. a.
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

ÖZDEMİRLER SONDAJ VE ZEMİN ETÜDÜ
İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

Şekil 23-Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu (Sayfa-125)

D- PLANA ESAS KURUM GÖRÜŞLERİ

T.C. İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü' nün 25.11.2020 tarih 71706 sayılı yazısı

Söz konusu yazıda,

"Konuya ilişkin 1/25000 ölçekli haritalarda yapılan incelemede; planlama alanının batı sınırından Deringöz Deresinin geçtiği görülmüş olup, bu kapsamda,

1. Dere şev üst çizgileri arasında kalan alanın dere güzergahı olarak belirlenmesi ve imar planlarına işlenmesi; derelerin bakım ve temizliği için. dere şev üst çizgilerinden itibaren parsel tarafında en az 5 metre genişliğinde olmak üzere servis amaçlı imar yollarının ayrılması,

2. Derelere bitişik konumda ayrılacak olan yolların planda 'imar yolu olarak ayrılması kamuya terklerinin sağlanması,

3 İmar planı onayı ve imar uygulamalarına müteakip inşaat aşamasında, faaliyetler sırasında ve sonrasında;

a. Dere yataklarının korunması ve hidrolik akışının engellenmemesi, yüzeysel suların drenajının sağlanması, dere yataklarına, rüsubat ve malzeme akışı olması durumunda ise derenin derhal temizlenmesi,

b. Dere yataklarının hafriyat toprağı, inşaat ve yıkıntı atıkları depolama sahası olarak kullanılmaması, suyun tam ve serbest akışını engelleyici her türlü müdahaleden kaçınılması, arazide meydana gelebilecek heyelan ve erozyona karşı gerekli her türlü tedbirin alınması,

4. 09.09.2006 Tarih ve 26284 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesi ile 20.02.2010 tarih ve 27499 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 20 10/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi, 4373 sayılı Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu hükümlerinde belirtilen hususlara, 167 Sayılı Yeraltı Suları Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su. Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği ve diğer Mevzuatının ilgili hükümlerine uyulması

5. İlgili kurum tarafından can ve mal güvenliği için her türlü güvenlik tedbirlerinin alınması,

6. İmar planlarındaki dere yatağının genişlik ve güzergâhlarının nihai olarak değerlendirilebilmesi amacıyla Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliği'nin ilgili hükümleri gereği DSİ 2. Bölge Müdürlüğünün de görüşünün alınması,

7. Söz konusu taşınmazın bulunduğu alanda atık suların toplanarak arıtılması ve yağmur sularının toplanarak uzaklaştırılmasına yönelik İdaremizce hâlihazırda yürütülen ve planlanan herhangi bir proje çalışmamız bulunmadığından faaliyet alanında ihtiyaç duyulacak atık su ve içme suyuna ilişkin teknik altyapı tesislerinin yatırımcısı tarafından kendi bünyesinde çözümlenmesi ve bu hususunun plan notlarında plan hükmü olarak eklenmesi,

8. Görüş sorulanda, İdaremiz bünyesinde içme suyuna yönelik yürütülen ve/veya planlanan herhangi bir içme suyu Şebeke, isale hattı ve tesis proje çalışması bulunmadığının bilinmesi,

9. Yüksek geçirimli, yeraltı suyu taşıyan Kuvaterner alüvyon birimlerin hâkim olduğu alanın 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarım Alanı" kullanımında kaldığı görülmekte

olup, planlama alanında yapılacak tesisin faaliyeti sonucu oluşacak atık suların kontrolü, toplanıp bertaraf edilmesi, arıtılarak uzaklaştırılması ve Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği alıcı ortam standartlarına uygun olarak deşarj edilmesi işlemlerinin yatırımcısı tarafından sağlanması için mutlak suretle arıtma tesisi kurulmasının şart koşulması, asla atık suların yeraltına deşarj edilmemesi hususlarının plan notlarına eklenmesi gerekmektedir.

Söz konusu alan ile ilgili İdaremiz görüşlerini içeren bilgiler teknik tespit niteliğinde olup, yasal mevzuat uyarınca istenilen amaca esas planlama çalışmalarına veri teşkil etmesi için hazırlanmıştır.” denmektedir.

T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü’nün 12.10.2020 tarih 235782 sayılı yazısı

Söz konusu yazıda,

“Yolumuzun bu kesimine ait yol proje örneği ve kamulaştırma planı ekte gönderilmektedir.

6360 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu ile il sınırları Büyükşehir Belediyesi sınırları olarak kabul edilmiştir. Genel Müdürlüğümüzün 27.06.2014 tarih ve 55600611-175.09/212138 sayılı yazısında Büyükşehir Belediye sınırları içinde yol standardının ve hızın yüksek olduğu kesimlerde yani yerleşim yeri (meskun mahal) dışında yapılması, istenilen yapı ve tesisler için yönetmeliğin “Belediye Sınırları Dışında Karayolu Kenarındaki Yapı ve Tesisler” ile ilgili hükümlerin uygulanması gerektiği belirtilmektedir.

15 Mayıs 1997 tarih ve 22990 sayılı Resmi Gazete’ de (Değişiklik 06.01.1998 tarih, 23222 sayılı Resmi Gazete’ de) yayınlanarak yürürlüğe giren, 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. Ve 18. Maddelerine dayanılarak çıkarılan “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin” 17. Maddesine göre Belediye sınırları dışında (meskun mahal dışında), Bölünmüş İl Yolumuzun kenarında yapılacak bu gibi tesislere ait geçiş yolu eksenlerinden yakın olanının, taşıt yolu dış kenarı ile kesiştiği noktanın kavşak başlangıcına en az 200m ’lik mesafeyi sağlaması, yer üstü Akaryakıt + LPG tankları ön cephe hattının yolumuz kamulaştırma sınırından en az 50m, ana bina, ticari tesisler, yer altı Akaryakıt + LPG tankları ve tesislere ait her türlü sundurmaların ön cephe hattının en az 25m, pompaların ve kanopinin ise en az 5m uzaklıkta bulunması ve taşınmazın yolumuza bitişik cephe genişliğinin en az 45m olması zorunluluğu vardır.

Ayrıca Karayolları Genel Müdürlüğü’nün 12.12.2019 tarihli ve 55600611 – 175.09/E.551782 sayılı yazısında Belediye sınırları içerisinde yapılacak tesislerin kavşak mesafesi tahkikinde bölünmüş yollardaki ana yol – tali yol kavşaklarında orta refüjde aralık bulunmaması durumunda 27.06.2014 tarih ve 55600611 - 175.09/212138 sayılı yazıdaki hükümlerin uygulanmaması denildiğinden bu gibi yollarda kavşak mesafe şartı 100m olarak değerlendirilmektedir.

Yerinde yapılan incelemede; parsel ile Yolumuz arasında yaklaşık 1 m. ile 1.5 m. arasında kot farkı olduğu ve parselin Torbalı yönü sınırı bitişiğinde yolumuza ve trafiğe bağlantısı açık imar yolu (2521 sok.) bulunduğu tespit edilmiştir.

Bu durumda; 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. Maddesi ve buna bağlı olarak çıkarılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine aykırılık bulunmayan tesis sahasından yolumuza bağlantıyı sağlayacak geçiş yolu ekseninin parselin Torbalı yönünde bulunan kavşaktan (2521 Sokak) 100 m. uzaklaştıktan sonra, 45 m. cephe olacak şekilde ilgili Yönetmeliğin Ek:1 proje örneğine esas alınarak projelendirilmesi, tesise ait geçiş yolu eksenlerine her iki yönden en az 100 m.'lik mesafe içinde, Yolumuzla kavşak teşkil edecek trafiğe açık imar yolu bulunmaması ve planlanmaması, yer üstü Akaryakıt + LPG tankları ön cephe hattının yolumuz kamulaştırma sınırından en az 50 m. , tesisler, ana bina ve yer altı Akaryakıt + LPG tankları ön cephe hattının en az 25 m. , pompaların ve kanopinin ise en az 5 m. uzaklıkta bulunması, parsel ile yolumuz arasında kot farkı bulunduğundan, geçiş yolunun taşıt yolu dış kenarı ile kesiştiği noktadan itibaren, parsele doğru ilk 20 m. mesafe içinde ortalama eğiminin %6 dan daha fazla olmaması, geçiş yolunun karayolu hendeğinin eksenine kadar yoldan tesise doğru %2 iniş eğimli olması, geçiş yolunun yol hendeğine isabet eden kısmına hendek taban kotuna uygun olarak, gelebilecek suyu tahliye edecek kapasitede en az 100 cm.'lik büz veya 1x1 m. ebadında kutu menfez ve geçiş yoluna ızgaralı kanal yapılması, tesisin taşıt trafiğine açık alanlarının karayolunun kaplama cinsine uygun olarak kaplanması ve yazınız ekinde gönderilen öneri imar planına uyulması şartıyla anılan parsel üzerinde "Akaryakıt ve Servis İstasyonu" amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması Bölge Müdürlüğümüzce uygun görülmektedir.

Ancak yukarıda; verdiğimiz görüşün geçerli olabilmesi için Belediye Meclisince onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planının bir örneği ile birlikte, geçiş yolu ekseninin parselin Torbalı yönünde bulunan kavşaktan (2521 Sokak) 100m uzaklaştıktan sonra, 45m cephe olacak şekilde Ek:1 proje örneğine uygun olarak projelendirilmiş, yolumuzun durumunu, tesisin yolumuza göre konumunu, parselin ölçülerini, parseldeki yapılacak yapılaşmayı, yapıların kullanım amacını, yolumuz kamulaştırma sınırını, yapıların yolumu kamulaştırma sınırına olan mesafesini gösteren Belediye Başkanlığınızca onaylı 1/200 ölçekli 3'er adet vaziyet planının Bölge Müdürlüğümüze gönderilerek düzenlenecek Geçiş Yolu İzin Belgesine Esas uygun görüşümüzün alınması zorunluluğu vardır." denmektedir.

GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş Genel Müdürlüğü'nün 23.10.2020 tarih 58179 sayılı yazısı

Söz konusu yazıda,

"Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin 46. Maddesine istinaden;

Yazı ekindeki planda;

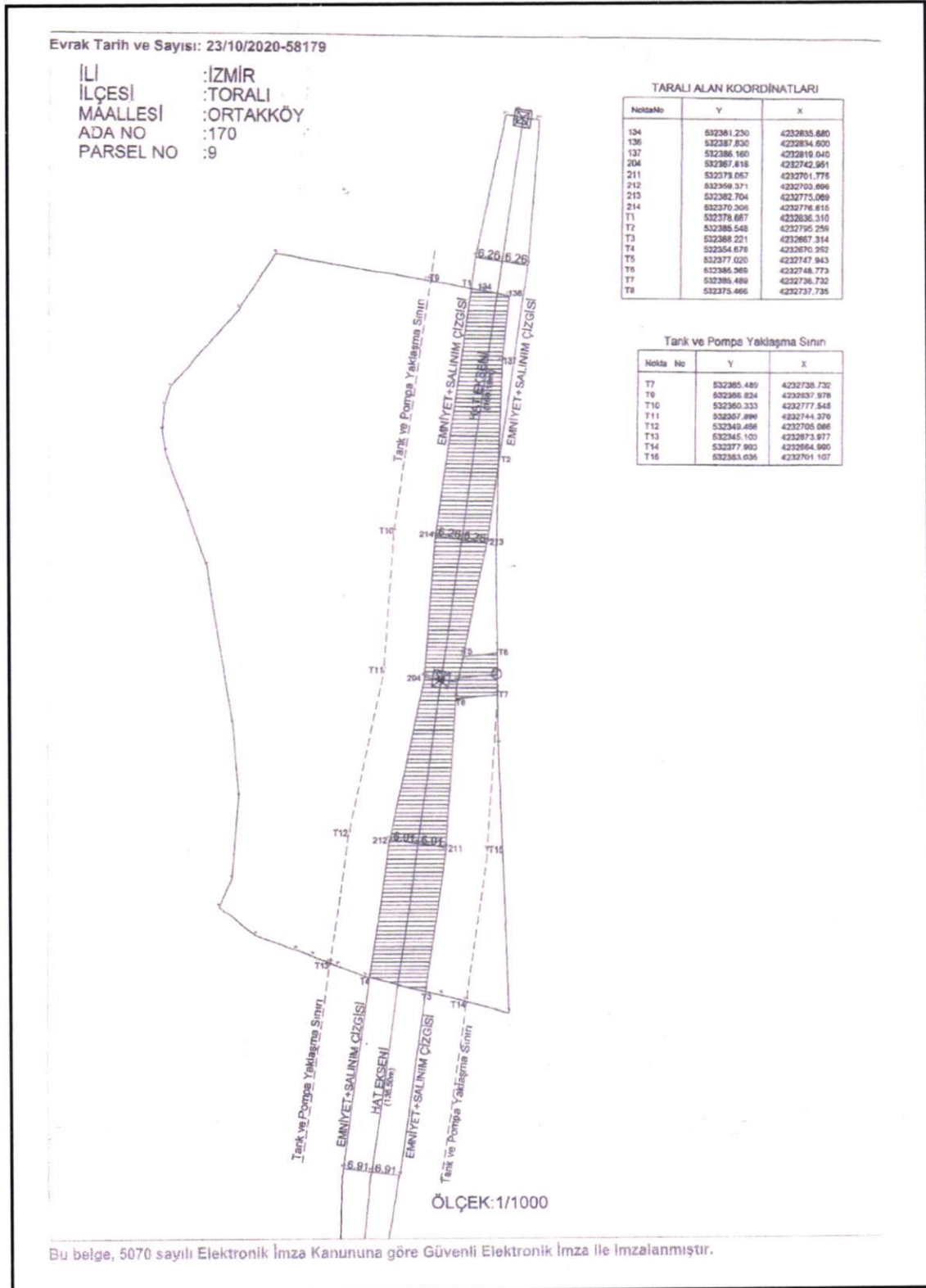
- Taralı alan ile gösterilen ve koordinatları verilen parsel kısımlarına herhangi bir tesis yapılamaz.

İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ, ORTAKÖY MAHALLESİ 170 ADA 9 NOLU PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU

- Emniyet + Salınım Çizgisi ile Tank ve Pompa Yaklaşma Sınırı arasında kalan 10.00 metre derinliğindeki kısımda, Akaryakıt harici tesisler (Hizmet binası, Restoran vb.) yapılabilir.

- Kesik çizgiler ile gösterilen, Tank ve Pompa Yaklaşma Sınırının dışında kalan parsel kısımlarında ise hiçbir kısıtlama bulunmamaktadır

Yazımız ekteki plan ile birlikte değerlendirilmelidir.” denmektedir.



Şekil 24-GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş Genel Müdürlüğü'nün 23.10.2020 tarih 58179 sayılı yazısı eki

Türkiye Elektrik İletişim A.Ş Genel Müdürlüğü, Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı,
Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü' nün 02.10.2020 tarih 345354 sayılı yazısı

“Teşekkürümüzce yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu bölgeye isabet eden mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisimizin olmadığı tespit edilmiştir.” denmektedir.

“Yazınızda belirtilen ve ekli paftalarda sınırları işaretli alana ilişkin şirketimize ait altyapı tesisi, altyapı hattı ve tasarım projesi bulunmamaktadır. Teknik Emniyet Şartnameleri gereği yeni imar düzenlemesinde de imar yolları içinde kalması gereken doğalgaz boru hatları için yapı yaklaşma sınırları özel yapı izinleri hariç genel yapı geri çekme mesafesi kadar olmalıdır.”

“İlimiz, Torbalı İlçesi, Ortaköy Mahallesi’nde bulunan 170 ada 9 parsel No’lu taşınmazla ilgili olarak arşivde yapılan incelemede; “Afete Maruz Bölge” kararına rastlanmamıştır.” denmektedir.

**Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü 'nün
05.10.2020 tarih 611515 sayılı yazısı**

Söz konusu yazıda,

"Konu Bölge Müdürlüğümüzce incelenmiştir. Buna göre;

1. *Görüş istenen ve yazımız ekindeki 1/10.000 ölçekli harita üzerinde konumu gösterilen parselin bulunduğu sahada Bölge Müdürlüğümüze ait mevcut ve planlanan herhangi bir tesisimiz bulunmamaktadır.*

2. *Görüş istenen 9 no. lu parselin batı sınırından dere yatağı geçmektedir. Mevcut dere yatağının kadastral plandaki şerit genişliğine kesinlikle müdahale edilmemelidir.*

Bu dere yatağı için taşkın debisini geçirebilecek ve hidrolik açıdan yeterli şeritvari alan ile şeritvari alan güzergâhı boyunca parsel tarafında, mülkiyeti arazi sahibinde kalmak üzere 6.00 metre genişliğinde alan ayrılmalı ve bu alan kullanılmayıp boş bırakılmalıdır.

3. *Görüş sorulan parselin bulunduğu alanın derenin olası taşkınlarından etkilenme ihtimali bulunmaktadır. Bu nedenle, taşkından korunma tedbirleri (çevre duvarı, su basman kotu vb.) arazi sahibi tarafından alınmalı ve ilerleyen zamanda meydana gelebilecek herhangi bir taşkında İdaremiz ve İdaremiz çalışanlarından zarar ziyan bedeli talebinde bulunulmayacağı hususu kabul ve taahhüt edilmelidir. Taşkından korunma tedbirleri alınmadan söz konusu alan yağışlamaya açılmamalıdır.*

4. *Görüş istenen parselde yapılacak uygulamadan kaynaklanacak her türlü atığın dere yatağına ulaşması veya deşarj edilmesi önlenmelidir. Derenin serbest akışını engelleyici her türlü müdahaleden kaçınılmalıdır.*

5. *Bu parsel ile ilgili 5216 Sayılı Kanun ve Planlı Alanlar Tip Yönetmeliği gereği İzmir Büyükşehir Belediyesi ve İZSU Genele Müdürlüğü'nün görüşü ayrıca alınmalıdır.*

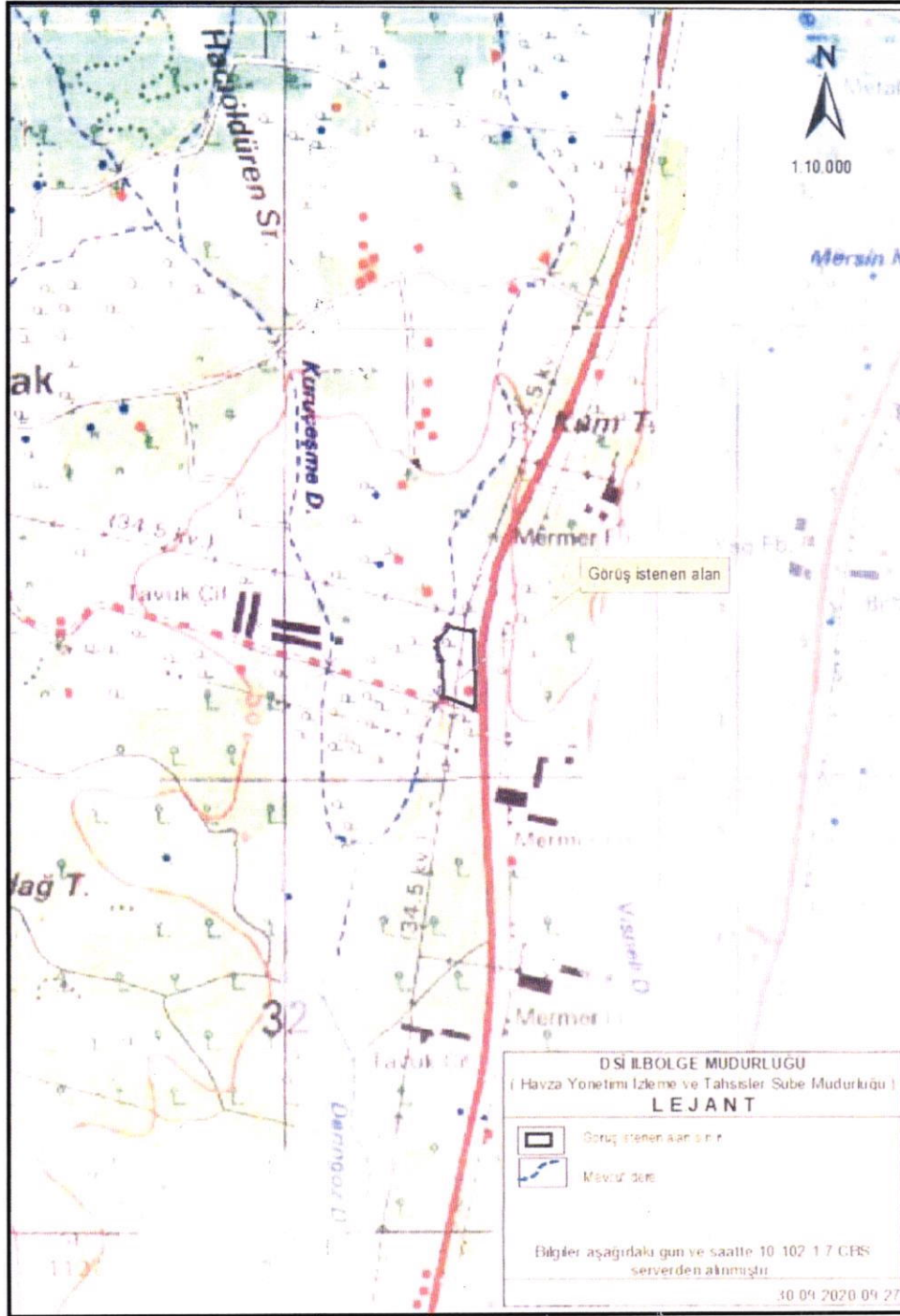
6. *Dere yatağı üzerinde herhangi bir geçiş yapısı (köprü, menfez vs.) yapılmasının planlanması halinde konu ile ilgili İdaremiz görüşü ayrıca alınmalıdır.*

7. *Görüş sorulan alanda yapılacak uygulamalarda, 2872 Sayılı Çevre Kanunu Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği , 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, Tüzük ve Yönetmelikleri ile 07.04.2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmeli" hükümlerine, 03.05.2019 tarih ve 30763 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması sağlanmalıdır.*

Yazımız ekindeki 1/ 10.000 ölçekli harita üzerinde görüş belirttiğimiz alanın değişmesi, kayması halinde İdaremiz görüşü geçerli değildir.

Söz konusu parsel 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.” denmektedir.



Şekil 26-Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü 'nün 05.10.2020 tarih 611515 sayılı yazısı eki

T.C. İzmir Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Yatırımlar Şube Müdürlüğü'nün 30.11.2020 tarih 910662 sayılı yazısı

Söz konusu yazıda,

“Bakanlığımız Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün ekli yazısında; söz konusu alanın 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir Turizm Merkezi

**İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ, ORTAKÖY MAHALLESİ 170 ADA 9 NOLU PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

veya Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde kalmadığı, anılan alanda Genel Müdürlüğümüzce yürütülen bir çalışma bulunmadığı bildirilmektedir.” denmektedir.

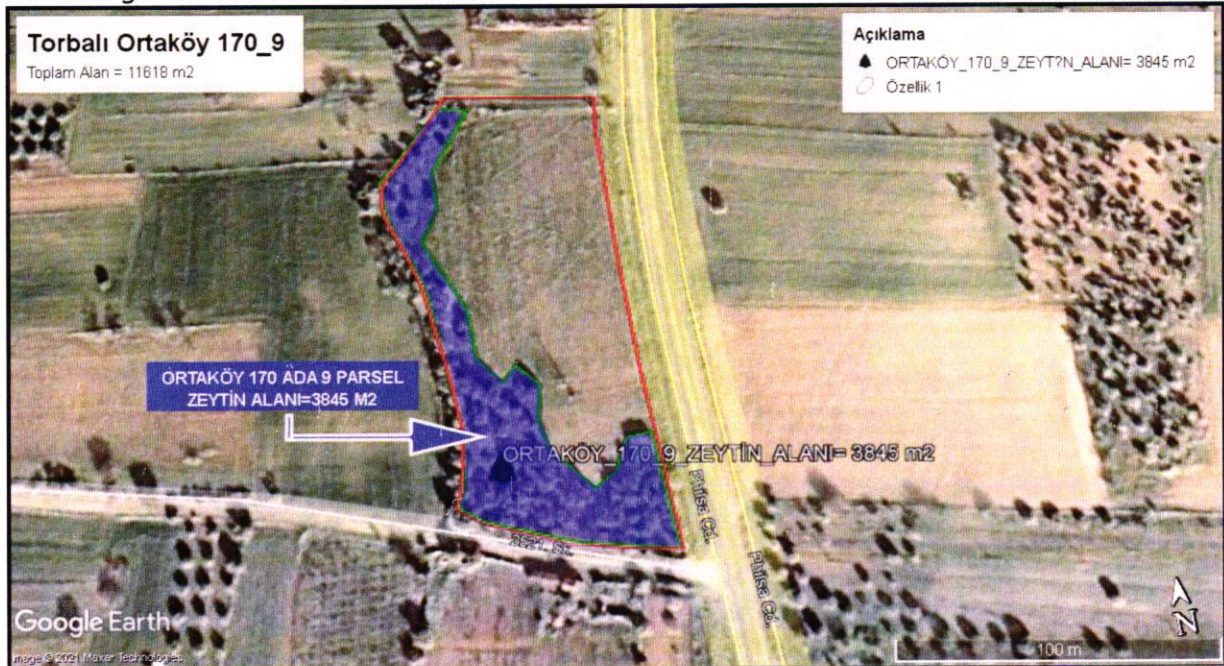
T.C. İzmir Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün 22.10.2021 tarih 3069807 sayılı yazısı

Söz konusu yazıda,

“Söz konusu talep için, ilgi (b) yazımızla planlı alanlarda uygun alan bulunup bulunmadığının Müdürlüğümüze bildirilmesi gerekmekte olduğu bildirilmiş olup ilgi (c) yazınız ile Ortaköy Mahallesi sınırları içerisinde planlı alanda Akaryakıt ve Servis İstasyonu için alternatif alan bulunmadığı belirtildiğinden dolayı; bahse konu arazinin Müdürlüğümüz teknik elemanlarınca yerinde incelenmesi ile hazırlanan tarımsal etüt raporunun İl Müdürlüğümüz tarafından değerlendirilmesi sonucu; Ortaköy Mahallesinde bulunan 170 ada 9 parselde kayıtlı 1,1618 hektar taşınmazın 7771 m2 kısmı kuru marjinal tarım arazisi (KTA) niteliğinde olduğu ve 3845 m2’lik kısmı 3573 sayılı zeytinciliğin ıslahı ve yabanilerinin aşılattırılması hakkında kanun kapsamında olduğu tespit edilmiştir. 5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu”nun 13. maddesinin 2. Fıkrası doğrultusunda 7771 m2’lik alanda Akaryakıt ve Servis İstasyonu yapılması uygun görülmüştür.

Ancak söz konusu talep Tarım Dışı Amaçlı Başvuru olup, 5403 Sayılı Kanunun 13. Maddesi ile 09.12.2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12. Maddesinin 8. Fıkrası “arazi kullanımına ilişkin verilen izinlerin, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması durumunda geçersiz kabul edilir.

Verilen izinler amacı dışında kullanılamaz. Amacı dışında kullanımın tespit edilmesi halinde, Kanunun 20 ve 21 inci maddelerine göre işlem yapılır.” hükmü gereğince yazımızın tarihinden itibaren 2 yıl içerisinde planın onaylanması gerekmektedir. Süresi içerisinde planın onaylanmaması durumunda görüşümüz geçerliliğini yitirecek olup belirtilen sürenin bitiminden sonra planın onaylanmak istenmesi halinde yeniden Müdürlüğümüz görüşünün alınması gerekmektedir.” denmektedir.



Şekil 27-İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün 22.10.2021 tarih 3069807 sayılı yazısı eki

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 18.01.2021 tarih 1049582 sayılı yazısı

Söz konusu yazıda,

"İzmir İli. Torbalı İlçesi, Ortaköy Mahallesi'nde bulunan tapunun 170 ada 9 parselinde kayıtlı taşınmaza yönelik hazırladığı Akaryakıt ve Servis İstasyon Alanı oluşturma amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifine veri teşkil edecek kurum görüşlerinin iletilmesi istemini içeren başvuru doğrultusunda Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemeye göre. İzmir İli. Torbalı İlçesi. Ortaköy Mahallesi'nde bulunan, tapunun 170 ada 9 parselinde kayıtlı taşınmaz: 3386-5226 sayılı yasalarla değişik 2863 sayılı Yasa kapsamında tespiti ve tescili yapılmış herhangi bir arkeolojik. Kentsel ve tarihi sit alanında yer almamaktadır. Söz konusu parsellerde korunması gerekli taşınmaz kültür varlığına ilişkin bir tescil kaydı ile korunma alanı bulunmamaktadır. Ancak, alanda yapılacak olan çalışmalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde uygulamanın derhal durdurularak en yakın Mülki İdare Amirliğine veya Müze Müdürlüğüne haber verilmesinin 2863 sayılı yasanın 4. maddesi gereği zorunlu olduğu hususunda gereğini arz ederim." denmektedir.

T.C. İzmir Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 26.10.2021 tarih 2069724 sayılı yazısı

Söz konusu yazıda,

"İlgi başvuruda belirtilen söz konusu alan, Bakanlığımızca onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında, takribi olarak, "Tarım Alanı" kullanım kararında yer almaktadır. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının Plan Hükümlerinde;

"7.2. Bu plandan ölçü alınarak uygulamaya geçilemez. Bu plan ile belirlenen kentsel yerleşme alanları, bu alanların tamamının yerleşime açılacağını göstermez. Bu alanların sınırları, alt ölçekli planlama çalışmalarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri ile doğal, yapay ve yasal eşikler doğrultusunda, bu planda ve plan hükümleri ekinde yer alan tabloda belirlenen hedef nüfus dikkate alınarak kesinleştirilir."

"8. 7. Tarım Arazileri (5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa Tabi Araziler)

8.7.1. Bu kapsamdaki tarım arazileri, 5403 sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan tarım arazileri sınıflarına ayrılmamış olup tarım arazilerinin sınıflaması, ilgili kurum ya da kuruluşlarca yapılacaktır.

8.7.2. Bu kapsamdaki tarım arazileri ve fiilen sulanan veya sulama projeleri ilgili kuruluşlar tarafından hazırlanmış ve yatırım programına alınmış/alınacak tarım arazilerinin tarımsal üretim amaçlı korunması esastır.

8.7.3. Yapılacak ifrazlarda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılacaktır.

8.7.4. Tarını arazilerinin amaç dışı kullanımı taleplerinde, 5403 sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanım Kanunu ve T. C. Tarım Ve Orman Bakanlığının izni çerçevesinde bu plan karar ve hükümlerine göre işlem yapılacaktır.

8.7.5. 5403 sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanım Kanunu uyarınca belirlenmiş/belirlenecek tarını arazileri sınıflamalarına göre tarımsal amaçlı yapılaşmalar bu planda belirlenen koşullara göre gerçekleştirilecektir.

8.7.6. Zeytinlik Alanlarda, 3573 sayılı "Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun" hükümleri geçerlidir, bu alanlarda, zeytinyağı fabrikaları ile zeytinyağı işletme tesisleri, T. C. Tarım Ve Orman Bakanlığı'nın izni doğrultusunda, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın alt ölçekli planlar ile yapılabilir.

8.7.7. 5403 sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu uyarınca mutlak tarım arazisi ve marjinal tarım arazisi olarak belirlenen tarım arazilerinde; T. C. Tarım Ve Orman Bakanlığı, ilgili bakanlıklar ve bunların bağlı kuruluşları tarafından desteklenen projeye dayalı tarımsal faaliyetler kapsamında tarımsal amaçlı yapılar (tarımsal kalkınma kooperatiflerince uygulanan projeler, üretici birlikleri kooperatifleri tarafından uygulanan projeler, Avrupa Birliği kaynak projeler, dünya bankası destekli projeler, sosyal riski azaltma projesi kapsamında uygulanacak projeler gibi) ile destekleme projeleri ile en az 100 büyükbaş, 200 küçükbaş ve üzeri kapasiteli hayvancılık veya 50.000 adet ve üzeri kapasiteli kanatlı hayvancılık yatırımlarında yapılaşma emsali %50 oranında arttırılabilir.

8.7.8. Bu planın onay tarihinden önce, ilgili bakanlıklar ve bunların bağlı kuruluşları tarafından desteklenen projeye dayalı tarımsal faaliyetler kapsamında tarımsal amaçlı yapılar (tarımsal kalkınma kooperatiflerince uygulanan projeler, üretici birlikleri/kooperatifleri tarafından uygulanan projeler, Avrupa Birliği kaynaklı projeler, dünya bankası destekli projeler, sosyal riski azaltma projesi kapsamında uygulanacak projeler gibi) ile destekleme projeleri kapsamında yapılan başvurulara ilişkin iş ve işlemler başvuru yapılan idarelerce değerlendirilerek sonuçlandırılır.

8.7.9. Fiilen sulanan veya sulama projesi kapsamında kalan tarım arazilerinde bu plan hükümlerinin 8.7.7 maddesinde tanımlanan emsal artışlarından faydalanılamaz.

8.7.10. Bu planın onayından önce yürürlükte/d mevzuat uyarınca inşaat ruhsatı veya yapı kullanma izni verilmiş olan tarımsal amaçlı yapılara ilişkin haklar saklıdır.

8.7.11. Tarım arazilerinde yapılacak tarımsal amaçlı yapılar için bu plan ile verilmiş olan yapılaşma koşulları aşılmamak ve maksimum bina yüksekliği projeyi onaylayan idaresince ihtiyaç doğrultusunda belirlenmek kaydıyla, 3194 sayılı İmar Kanunu Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 6.bölümünde belirtilen esaslara uyulur.

8.7.12. 5403 sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun Geçici 1. maddesi ve Geçici 4.maddesi kapsamında tarım dışı amaçla kullanımına açılmış alanlarda ve T. C. Tarım Ve Orman Bakanlığı veya Tarım Ve Orman İl Müdürlüğü'nün söz konusu kanun kapsamında görüş veremediği alanlarda, bu plan hükümlerinin 8.7.22. Marjinal Tarım Arazileri hükümleri uygulanır.

8. 7.13. İçme ve kullanma suyu temin edilen kıta içi yüzeysel su kaynaklarının bulunduğu havzalarda, kısa mesafeli koruma kuşaklarında yapılan tarımsal faaliyetlerde, organik tarım özendirilecektir.

8.7.14. Organik tarım faaliyetleri 5262 sayılı Organik Tarzın Kanunu ile Organik Tarımın Esasları Ve Uygulanmasına Dair Yönetmelik koşullarına uygun olarak gerçekleştirilecektir.

8. 7.15. Tarım arazilerinde örtü altı tarım yapılması durumunda seralar emsale dâhil değildir.

8.7.16. Tarımsal amaçlı yapılar amacı dışında kullanılamaz ve başka bir kullanıma dönüştürülemez.

8.7.17. Tarım arazisi olarak gösterilmiş alanlarda, mera vasıflı alanlar bulunması durumunda, bu alanlarda 8.9. Çayır-mera Alanları plan hükümleri doğrultusunda uygulama yapılır.

8. 7.18. Tarzın arazilerinde tarımsal amaçlı faaliyetin gerektirdiği (hayvancılık, seracılık gibi) yapılar ile çiftçinin barınabileceği yapılar dışındaki yapılara izin verilmez."

"8.18.4.4. T. C. Karayolları Genel Müdürlüğü'nün ve Büyükşehir Belediyelerinin sorumluluğundaki güzergâhlarda Akaryakıt ve Lpg İstasyonları ile bunlara bütünleşik olan, konaklama tesisi, yeme içme tesisi v. b. karayoluna hizmet verecek tesisler yer alabilir. Bu alanlarda yapılacak imar planları ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, bu planda değişiklik yapılmaksızın ilgili idaresince onaylanabilir. Bit alanlarda yapılaşma koşulları:

Maks. Emsal=0.40

Yapı yapılabilecek min. parsel büyüklüğü:=2.000 m²'dir."

hükümleri yer almaktadır.

Ayrıca, ilgili diğer plan hükümleri de Bakanlığımızın <https://mpgm.csb.gov.tr> internet adresinde yayımlanmaktadır.

Söz konusu alanda yapılacak imar planı çalışmalarının, yukarıda yer alan açıklamalarımız, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, meri mevzuat ile ilgili kurum/kuruluşların uygun görüşleri doğrultusunda değerlendirilmesi gerekmektedir." denmektedir.

T.C. İzmir Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 03.12.2021 tarih 2374577 sayılı yazısı

Söz konusu yazıda,

"İzmir İli, Torbalı İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 170 ada, 9 parsel sayılı taşınmazın 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında doğal sit alanı olarak belirlenen alanlar içinde kalmadığı ve alanda herhangi bir tabiat varlığı bulunmadığı anlaşılmıştır.

Ancak, söz konusu parsellerin; milli park, tabiat parkı, sulak alan vb. koruma alanlarında kalıp kalmadığı hakkında bilgi ve görüşün Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğünden alınması; bahsi geçen korunan alanlarda kalması halinde, plan teklifinin; 23.03.2012 tarih ve 28242 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik" hükümleri ile 03.01.2017 tarih ve 2017/1 sayılı "Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelge" doğrultusunda hazırlanarak Valiliğimize (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) sunulması gerekmektedir." denmektedir.

T.C. Torbalı Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 14.01.2022 tarih 552/691 sayılı yazısı

Söz konusu yazıda,

"Müdürlüğümüzde yapılan incelemeler neticesinde;

* Ortaköy Mahallesi 170 ada 9 numaralı parselin; plan ölçekleri gereği şematik olmak ve ölçü alınmamakla birlikte Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 16.11.2015 tarih ve 18783 sayılı Olur'u ile onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı karar ile onaylanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında "Tarım Alanı" kullanım kararında kaldığı ve "Torbalı-Kemalpaşa Karayolu" güzergâhına cepheli olduğu,

* Ortaköy Mahallesi 170 ada 9 numaralı parsel için; 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmadığı,

* Ortaköy Mahallesi 170 ada 9 numaralı parsel ile ilişkin düzenlenen herhangi bir yapı ruhsatı/yapı kullanma izin belgesi bulunmadığı tespit edilmiştir.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddesinde belirtilen "Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar planını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak..." hükmü, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 80. maddesinde belirtilen "Belediye sınırları ve mücavir alanları içinde, kara yolu ile yolcu taşıma hakkına sahip gerçek ve tüzel kişilerin şehirlerarası otobüs terminali kurmalarına ve işletmeleri ile her türlü akaryakıt ile sıvılaştırılmış petrol gazı (LPG) ve sıvılaştırılmış doğal gaz (LNG) istasyonlarına nazım imar ve uygulama imar planına uygun olmak kaydıyla belediye tarafından izin verilebilir.

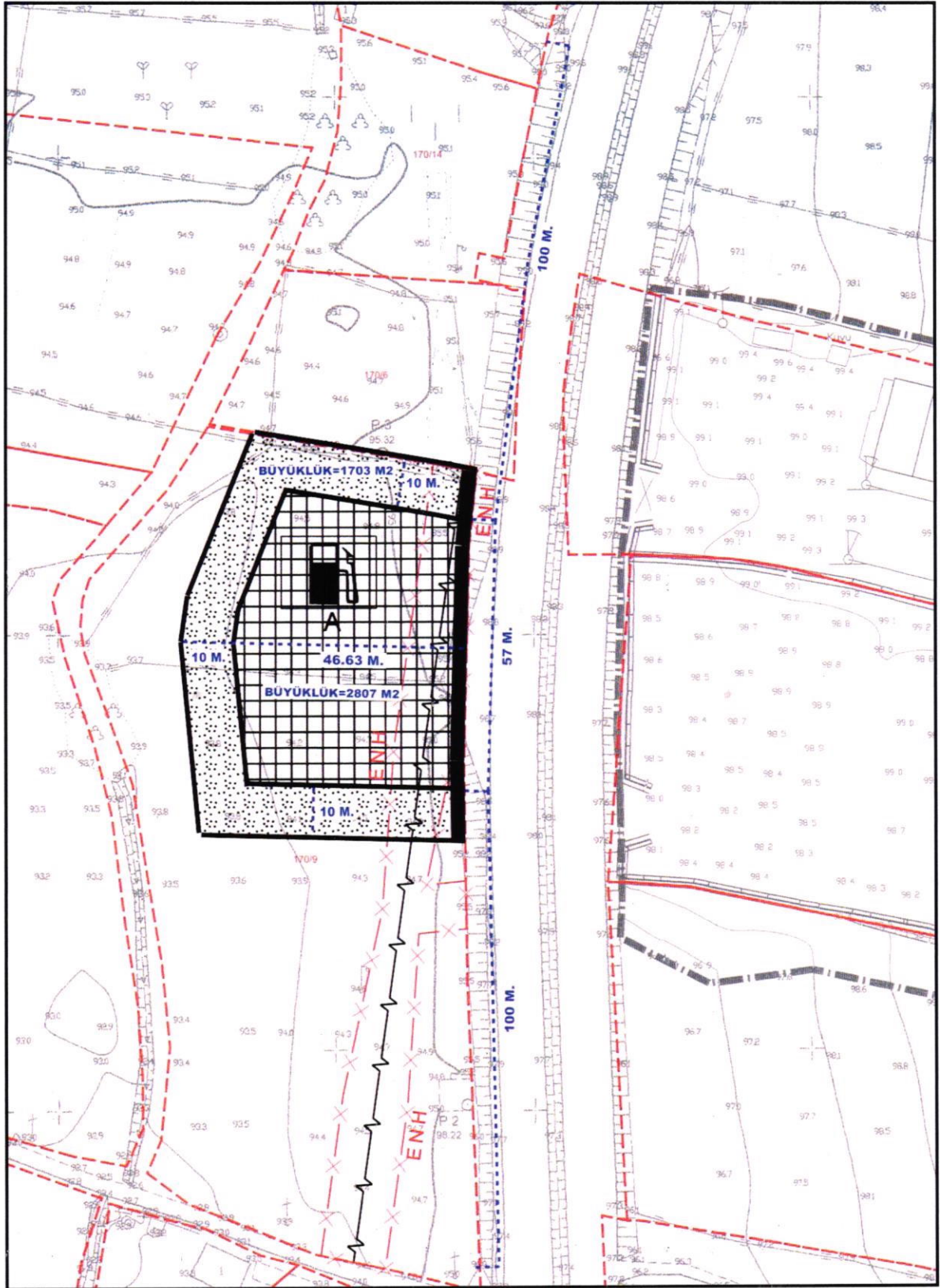
Akaryakıt istasyonlarına izin verilmesi için nazım imar planında akaryakıt istasyonu olarak gösterilmesi şarttır. Bu istasyonlara çalışma ruhsatı büyükşehirlerde büyükşehir belediyesi tarafından verilir." hükmü ile 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Uygulama Hükümlerinin 7.8.2. maddesinde belirtilen "Akaryakıt, LPG Satış ve Servis Tesis Alanları; (içinde başka bir kullanım yer almamak kaydıyla), 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı değişikliğine gerek kalmaksızın ilgili yasa ve yönetmelikler çerçevesinde, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak ve imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etütleri hazırlanarak alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir." hükmü uyarınca; İlçemiz, Ortaköy Mahallesi 170 ada 9 numaralı pars elde kayıtlı taşınmaz üzerinde yapılması planlanan "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı imar planı önerisinin İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 05.07.2001 tarihli ve 05.76 sayılı, 12.01.2007 tarihli ve 01.77 sayılı ve 25.10.2013 tarihli 05.1291 sayılı kararları ile uygun bulunan "Akaryakıt / LPG / Servis İstasyonların Yer Seçimi ve İmar Planlarında Belirlenmesine İlişkin Uyulacak İlke ve Esaslar" doğrultusunda öncelikli olarak İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca değerlendirilmesi gerektiği ayrıca bahse konu parselde yapılacak imar planı çalışmalarına yönelik Belediye Başkanlığımızca herhangi bir sakınca bulunmadığı..." denmektedir.

E - 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÖNERİSİ

2918 sayılı "Karayolları Trafik Kanunu"na ve buna bağlı çıkarılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" ve ayrıca "Petrol Piyasası" ile "Sıvılaştırılmış Petrol Piyasası" Kanunları, "5393 sayılı Belediye Kanunu" ve "Binaların Yangından Korunmasına Dair Yönetmelik" hükümlerine ve "TSE standartları", İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 25.10.2013 Tarih, 05.1291 sayılı kararıyla kabul edilen **"AKARYAKIT / LPG / SERVİS İSTASYONLARI'NIN YER SEÇİMİ VE İMAR PLANLARINDA BELİRLENMESİNE İLİŞKİN UYULACAK İLKE VE ESASLAR"** ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında hazırladığımız öneri çalışmamızda;

- ✓ Akaryakıt + LPG istasyonu alanı oluşturabilmek için gerekli olan cephe genişliği 40 metre ve en az parsel büyüklüğü 2500 m²'dir. Önerimizde oluşturduğumuz cephe ise **57 metre**, Akaryakıt + LPG Servis İstasyonu Alanı önerilen alan büyüklüğü ise yaklaşık **2807 m²** dir.
- ✓ Önerilen Akaryakıt İstasyonu Alanı'nın çevresinde 10 metre genişliğinde ve 1703 m² büyüklüğünde tampon alan niteliğinde pasif yeşil alan ayrılmıştır.
- ✓ Parsele 50 metre mesafe içerisinde herhangi bir toplu insan sirkülasyonunun olduğu sağlık, eğitim, dini tesis kullanış kararı bulunmamaktadır.

İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ, ORTAKÖY MAHALLESİ 170 ADA 9 NOLU PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU

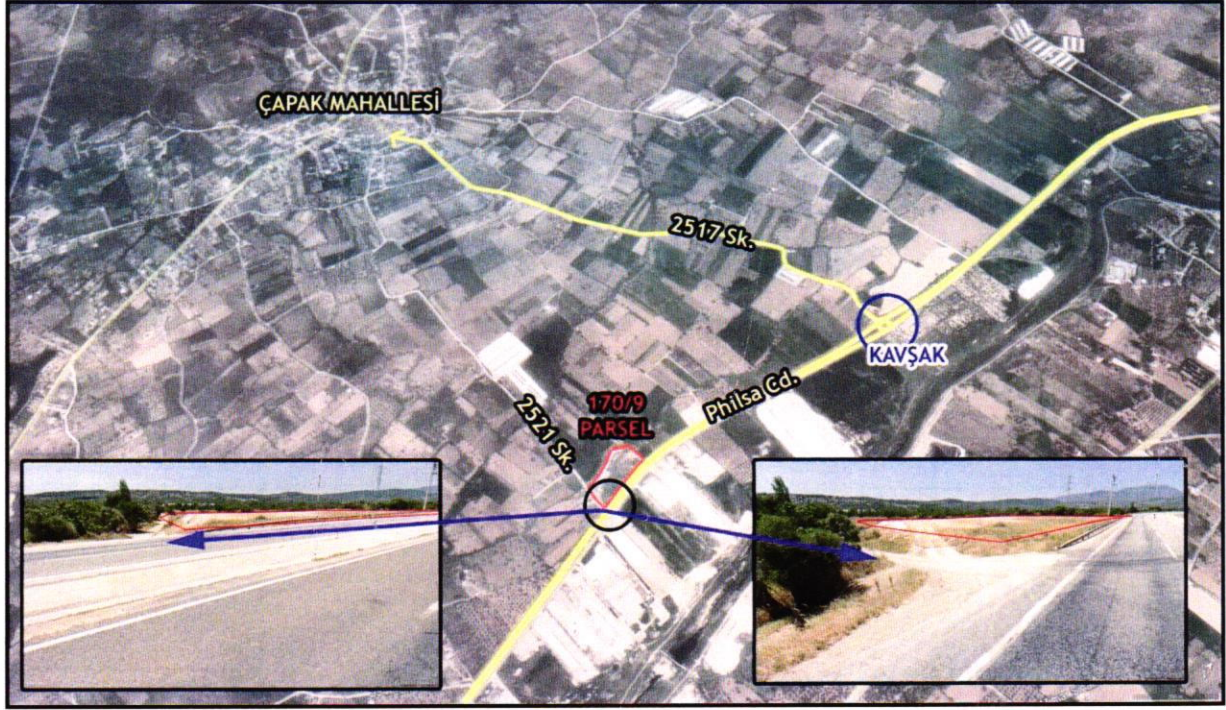


Şekil 28- Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı Önerisi (1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi)
Mesafe/Büyüklük Kroki

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı önerisi İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 18.03.2016 tarihinde onaylanan L18-C-03A-3-C isimli güncel halihazır pafta üzerine hazırlanmıştır.

Parsele ilişkin alınan kurum/kuruluş görüşleri neticesinde;

- Parselin batı sınırından dere geçtiği tespit edilmiş olup Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 05.10.2019 tarih E-54495999-622.02[622.02]-611515 sayılı yazısı doğrultusunda derenin parsele bitişik cephesinde 6 metre genişliğinde bir servis yolu önerilmiş ve söz konusu görüş yazısında belirtilen hususlara uyulması için bir plan notu oluşturulmuştur.
- Söz konusu parsel 30 metre genişliğindeki karayolu üzerinden cephe almaktadır. Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 12.10.2020 tarih E.12672044-175.09/235782 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulması için bir plan notu oluşturulmuştur.
- Parselin içerisinden geçen GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş.'ye ait bir Enerji Nakil Hattı olduğu tespit edilmiştir. ve GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 23.10.2020 tarih 58179 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulması için bir plan notu oluşturulmuştur.
- T.C Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 12.10.2020 Tarih E.12672044-175.09/235782 sayılı yazısında belirtilen hususlar gereği,
 - "2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanunu'nun 17. maddesi ve buna bağlı olarak çıkarılan "karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine aykırılık bulunmayan tesis sahasından karayoluna bağlantıyı sağlayacak geçiş yolu ekseninin parselin torbalı yönünde bulunan kavşaktan (2521 sokak) 100 m. uzaklaştıktan sonra, 45 m. cephe olacak şekilde ilgili yönetmeliğin EK:1 proje örneğine esas alınarak projelendirilecektir.
 - Yer üstü Akaryakıt + LPG tankları ön cephe hattının karayolu kamulaştırma sınırından en az 50 m., tesisler, ana bina ve yer altı Akaryakıt + LPG tankları ön cephe hattının en az 25 m. , pompaların ve kanopinin ise en az 5 m. uzaklıkta bulunacaktır.
 - Parsel ile karayolu arasında kot farkı bulunduğundan, geçiş yolunun taşıt yolu dış kenarı ile kesiştiği noktadan itibaren, parsele doğru ilk 20 m. mesafe içinde ortalama eğiminin %6'dan daha fazla olmaması, geçiş yolunun karayolu hendeğinin eksenine kadar yoldan tesise doğru %2 iniş eğimli olması, geçiş yolunun yol hendeğine isabet eden kısmına hendek taban kotuna uygun olarak, gelebilecek suyu tahliye edecek kapasitede en az 100 cm'lik büz veya 1x1 m. ebadında kutu menfez ve geçiş yoluna ızgaralı kanal yapılması, tesisin taşıt trafiğine açık alanlarının karayolunun kaplama cinsine uygun olarak kaplanması gerekmektedir." hükümleri plan notuna eklenmiştir.



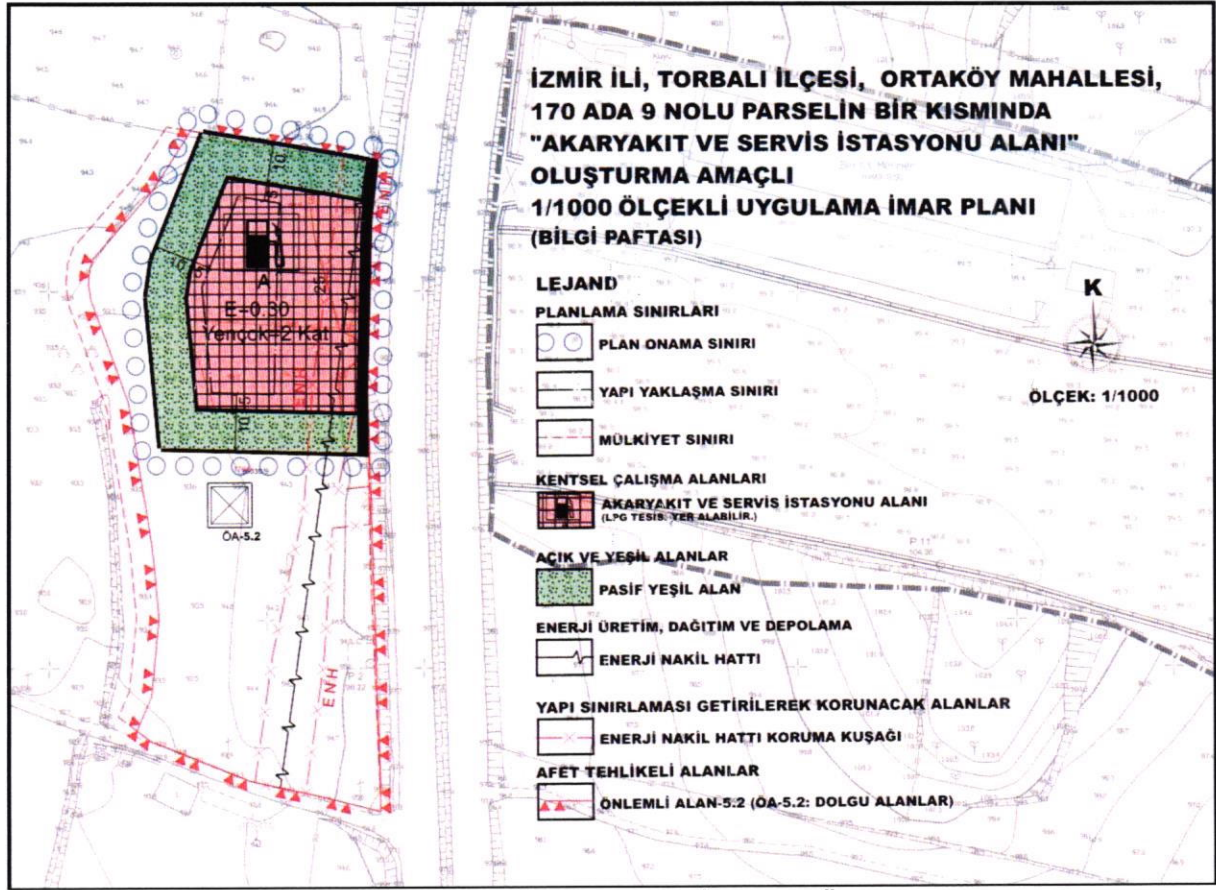
Şekil 29- 2521 Sokak ile 170 Ada 9 No.lu Parsel ilişkisini Gösterir Kroki

Söz konusu görüş yazısında belirtilen 2521 sokağın parsel ile ilişkisi açısından bir ulaşım analizi hazırlanmıştır. Söz konusu 2521 sokağın Çapak Mahallesi yönündeki tarlalara erişim amaçlı kullanılan tali bir yol olduğu görülmüştür. Çapak mahallesi yerleşimine planlama konusu 170 ada 9 no.lu parselin yaklaşık 780 m. kuzeyinde yer alan dönel kavşak ile bağlanan 2517 Sokak üzerinden sağlandığı görülmektedir. Bahse konu 2521 Sokak için Karayolları görüşünde dikkat edilmesi istenen hususlara uyulması açısından konu plan notlarına aktarılarak vurgu yapılmıştır.

- T.C. İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Emlak Ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Harita Ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü' nün 25.11.2020 tarih 71706 sayılı yazısı gereği,
 - "Faaliyet alanında ihtiyaç duyulacak atık su ve içme suyuna ilişkin teknik altyapı tesislerinin yatırımcısı tarafından kendi bünyesinde çözümlenecek,
 - Planlama alanında yapılacak tesisin faaliyeti sonucu oluşacak atık suların kontrolü, toplanıp bertaraf edilmesi, arıtılarak uzaklaştırılması ve su kirliliği kontrolü yönetmeliği alıcı ortam standartlarına uygun olarak deşarj edilmesi işlemlerinin yatırımcısı tarafından sağlanması için mutlak suretle arıtma tesisi kurulacaktır ve atık sular asla yeraltına deşarj edilmeyecektir." hükümleri plan notuna eklenmiştir.

Şekil-30'da önerilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı görüntüsü yer almaktadır.

İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ, ORTAKÖY MAHALLESİ 170 ADA 9 NOLU PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 30-1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi

PLAN NOTLARI

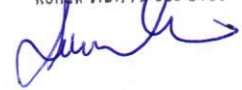
1. BU PLAN; PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI (MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) 28.09.2011 TARİH VE 102732 SAYILI GENELGESİ GEREĞİNCE 08.02.2022 TARİHİNDE ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN JEOLÖJİK – JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
3. GDZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.'NİN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA, İMAR ADASI ÖN CEPHE HATTINA 20 METRE MESAFEDEN İTİBAREN POMPA-KANOPI YER ALABİLİR.
4. T.C KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 12.10.2020 TARİH E.12672044-175.09/235782 SAYILI YAZISI GEREĞİ,
 - 2918 SAYILI KARAYOLLARI TRAFİK KANUNUNUN 17. MADDESİ VE BUNA BAĞLI OLARAK ÇIKARILAN "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE AYKIRILIK BULUNMAYAN TESİS SAHASINDAN KARAYOLUNA BAĞLANTIYI SAĞLAYACAK GEÇİŞ YOLU EKSENİNİN PARSELİN TORBALI YÖNÜNDE BULUNAN KAVŞAKTAN (2521 SOKAK) 100 M. UZAKLAŞTIKTAN SONRA, 45M CEPHE OLACAK ŞEKİLDE İLGİLİ YÖNETMELİĞİN EK:1 PROJE ÖRNEĞİNE ESAS ALINARAK PROJELENDİRİLECEKTİR.
 - YER ÜSTÜ AKARYAKIT + LPG TANKLARI ÖN CEPHE HATTININ KARAYOLU KAMULAŞTIRMA SINIRINDAN EN AZ 50 M., TESİSLER, ANA BİNA VE YER ALTI

**İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ, ORTAKÖY MAHALLESİ 170 ADA 9 NOLU PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

AKARYAKIT + LPG TANKLARI ÖN CEPHE HATTININ EN AZ 25 M. , POMPALARIN VE KANOPİNİN İSE EN AZ 5 M. UZAKLIKTA BULUNACAKTIR.

- PARSEL İLE KARAYOLU ARASINDA KOT FARKI BULUNDUĞUNDAN, GEÇİŞ YOLUNUN TAŞIT YOLU DIŞ KENARI İLE KESİŞTİĞİ NOKTADAN İTİBAREN, PARSELE DOĞRU İLK 20 M. MESAFE İÇİNDE ORTALAMA EĞİMİNİN %6' DAN DAHA FAZLA OLMAMASI, GEÇİŞ YOLUNUN KARAYOLU HENDEĞİNİN EKSENİNE KADAR YOLDAN TESİSE DOĞRU %2 İNİŞ EĞİMLİ OLMASI, GEÇİŞ YOLUNUN YOL HENDEĞİNE İSABET EDEN KISMINA HENDEK TABAN KOTUNA UYGUN OLARAK, GELEBİLECEK SUYU TAHLİYE EDECEK KAPASİTEDE EN AZ 100 CM'LİK BÜZ VEYA 1X1 M. EBADINDA KUTU MENFEZ VE GEÇİŞ YOLUNA IZGARALI KANAL YAPILMASI, TESİSİN TAŞIT TRAFİĞİNE AÇIK ALANLARININ KARAYOLUNUN KAPLAMA CİNSİNE UYGUN OLARAK KAPLANMASI GEREKMEKTEDİR.
5. GDZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.'NİN 23.10.2020 TARİH 58179 SAYILI YAZISINDA YER ALAN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
6. DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 05.10.2019 TARİH E-54495999-622.02[622.02]-611515 SAYILI YAZISINDA YER ALAN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
7. T.C. İZMİR VALİLİĞİ, İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 22.10.2021 TARİH 3069807 SAYILI YAZISINDA YER ALAN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
8. T.C. İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ, İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, EMLAK VE İSTİMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI, HARİTA VE YERALTI TESİSLERİ ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ' NÜN 25.11.2020 TARİH 71706 SAYILI YAZISI GEREĞİ,
- FAALİYET ALANINDA İHTİYAÇ DUYULACAK ATIK SU VE İÇME SUYUNA İLİŞKİN TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNİN YATIRIMCISI TARAFINDAN KENDİ BÜNYESİNDE ÇÖZÜMLENECEK,
 - PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK TESİSİN FAALİYETİ SONUCU OLUŞACAK ATIK SULARIN KONTROLÜ, TOPLANIP BERTARAF EDİLMESİ, ARITILARAK UZAKLAŞTIRILMASI VE SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ ALICI ORTAM STANDARTLARINA UYGUN OLARAK DEŞARJ EDİLMESİ İŞLEMLERİNİN YATIRIMCISI TARAFINDAN SAĞLANMASI İÇİN MUTLAK SURETLE ARITMA TESİSİ KURULACAKTIR VE ATIK SULAR ASLA YERALTINA DEŞARJ EDİLMEMEYECEKTİR.
9. PLANDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİDİR.

SİYAH BEYAZ ŞEHİR PLANLAMA İNŞAAT
AKARYAKIT DAN. TUR. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Serkan Ekinci - Şehir Plancısı
Akdeniz Mh. Şehit Fethi Bey Cd. No:65
Konak/İZMİR • Tel: 032 763 75 23
Konak V.D: 772 065 8160



İHSAN TUTUM
PLANLAMA VE DANIŞMANLIK
HİZMETLERİ
860 Sok. Ağa Han No:2/204 Konak-İZMİR
Tel&Fax: 0.232.483 06 57
Kemeraltı V.D: 872 004 59 62

