

**İZMİR İLİ, SELÇUK İLÇESİ, BELEVİ
MAHALLESİ, 234 ADA 1 PARSELDE
BİYOKÜTLE ENERJİ SANTRALİNE YÖNELİK
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN
AÇIKLAMA RAPORU**

İÇİNDEKİLER

1. PLAN ÖNERİSİNİN GEREKÇESİ.....	2
2. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİ GENEL TANIMI.....	3
2.1. Ülke ve Bölge İçindeki Yeri	3
2.2. Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar.....	6
2.3. Coğrafi, Sosyal-Ekonomik, Demografik Yapı	7
2.4. İklim Yapısı.....	8
2.5. Nüfus Yapısı	8
2.6. Tarım	8
2.7. Turizm.....	8
3. ÜST ÖLÇEK PLANLAR/PLAN NOTLARI	9
3.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	9
3.2. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	10
4. PROJE İÇİN GEREKLİ İZİNLER, KARARLAR VE HAZIRLANAN RAPORLAR	12
4.1. ÇED Gerekli Değildir Kararı.....	12
4.2. Ön Lisans	13
5. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	14
6. MÜLKİYET YAPISI	14
7. HALİHAZIR HARİTA BİLGİSİ.....	16
8. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	17
9. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI.....	17
9.1. Genel Jeolojik Yapı ve Yerleşime Uygunluk Durumu	17
9.2. Akarsular, Taşkın Alanlar, Yeraltı ve Yüzeysel Su Kaynakları	18
9.3. Tarım Alanları, Tarımsal Arazi Kullanımı	18
9.4. Afet Verileri ve Afete Maruz Alanlar	19
9.5. Özel Kanunlarla Belirlenmiş Alanlar	19
9.6. Orman Alanları	19
9.7. Teknik Altapı	20
9.8. Arazi Kullanımı.....	20
10. PLAN TEKLİFİ	20
10.1. Amaç, Gerekçe, Yasal Dayanak.....	20
10.2. Plan Kararları.....	21
11. PLAN NOTLARI	22
12. EKLER	23
12.1. LİSANS	23
12.2. ÇED BELGESİ	25
12.3. TAPU.....	26
12.4. KİRA SÖZLEŞMESİ	27
12.5. APLİKASYON	29
12.6. JEOLJİK ETÜT ONAY SAYFASI.....	30

İZMİR İLİ, SELÇUK İLÇESİ, BELEVİ MAHALLESİ, 234 ADA 1 PARSELDE BİYOKÜTLE ENERJİ SANTRALİNE YÖNELİK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLAN ÖNERİSİNİN GEREKÇESİ

Yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanımının önemi gittikçe artmaya başlamıştır. Ülkemizde halen, tarım ve hayvancılık ekonomide önemli rol oynamaktadır. Bu nedenle biyokütle teknolojisine yatırım yapılması artık gereklidir bir yatırım türü haline gelmiştir. Yenilenebilir enerji kaynaklarından olan biyokütle enerjisinin, İzmir’de kullanılması, yaygınlaştırılması ve üretim süreçleri konularında araştırma geliştirme çalışmaları yapılmasının; fosil kaynaklı yakıt kullanımının azaltılmasında, yerli üretimden sağlanan biyoyakıtların kullanımıyla enerji için harcanan giderlerin azaltılmasında ve çevresel kirliliğin önlenmesinde önemli rol oynayacağı bir gerçektir.

Biyokütle, fosil yakıtlar gibi sınırlı bir rezerve sahip olmadığından, kaynaklar sağlandığı takdirde sürekli üretilebilir bir enerji türüdür. Biyokütle kentsel atıklar, arıtma çukuru, hayvansal ve bitkisel atıklar- doğrudan yakma enerjisine dayalı elde edilmektedir. Bu özellikleri nedeniyle doğal gaza benzeyen yanıcı bir gazdır. Biyokütle enerjisi üretimi için gereken organik kökenli maddelerin (enerji ormancılığı ürünleri, hayvansal ve bitkisel atık/artıklar, arıtma çamurları, çöp gazı vb.) sağlanması ve üretim için gereken sistemlerin kurulması ile sürdürülebilirlik de sağlanmaktadır. Biyokütle teknolojisi, enerji üretiminin yanında, atık olarak çevre kirliliği oluşturan hayvansal ve bitkisel atıkların zararsız hale getirilmesi için de önemli bir teknolojidir.

Türkiye’de çağdaş yenilenebilir enerji kaynaklarına yönelik araştırma-geliştirme çalışmalarının başlatılması kararı 1980’li yılların ortalarına rastlamaktadır.

- İlk olarak, 4. Beş Yıllık Kalkınma Planı’nda, alternatif enerji kaynakları ve güneş enerjisi kullanımının, ülkedeki enerji açığının kapatılması amacıyla teşvik edilmesi gerektiği vurgulanmıştır.

- 5. Beş Yıllık Kalkınma Planı’nın uygulanmaya başlandığı 1985 yılından itibaren, güneş ve rüzgâr enerjisi de kullanılabilir enerji kaynakları arasına girmiştir.

- Çağdaş biyokütle enerjisi sınıfına giren biyoyakıtların kullanımı ise 2000’li yıllardan itibaren başlamıştır

- 2005 yılında yürürlüğe giren 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretim Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun ile yenilenebilir enerji alanındaki yasal düzenlemelerin yapılması Türkiye’de birincil enerji arzında yenilenebilir enerji payının geliştirilmesinin önünü açmıştır.
- 5627 sayılı Enerji Verimliliği Kanunu ve 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu da yenilenebilir enerjiye ilişkin bir takım düzenlemeler içermektedir.
- 2009 yılında yayınlanan Elektrik Enerjisi Piyasası ve Arz Güvenliği Strateji Belgesi’ne göre 2023 yılında yenilenebilir enerjinin toplam üretimdeki payının %30’a çıkarılması hedeflenmektedir.

Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan Biyokütle Potansiyel Atlası (BEPA) çalışması sonucunda Türkiye’nin biyokütle potansiyelinde hammadde bazında en yüksek potansiyele sahip olan kaynağı, enerji tarımı bitkileri ve artıklarıdır (Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü - Yenilenebilir Enerji - Biyokütle, 2015).

Projenin amacı, proje alanı ve yakın bölgede yapılan tarımsal üretim ve hasadından ortaya çıkan organik temelli atıklar ile orman atıklarını bir ısı kazanında enerjiye çevirerek hem elektrik enerjisi üretmek hem de bu atıkları bertaraf etmektir. Planlanan Biyokütle Enerji Santrali projesi, **18 MWe/67 MWt** kurulu güce sahip olacaktır. Planlanan kurulu güç ile santralin üretebileceği net elektrik enerjisi miktarı yaklaşık 160.000.606,81 kWh/yıl olarak öngörülmektedir. Proje kapsamında **432 ton/gün** (157.680 ton/yıl) biyokütle alınarak bu kurulu güç değerine ulaşılabilecektir. Tesisin işletme aşamasında hammadde olarak sadece “herhangi bir işleme tabi tutulmamış bitkisel atıklar” kullanılacak olup, biyokütle kapsamına girmeyen herhangi bir atık kullanılmayacaktır.

İmar planının amacı "Yenilenebilir Enerji Kaynakları" alternatiflerinden olan biyokütle enerjisinden faydalanılarak elektrik üretiminin yapılabileceği biyokütle enerji santrali alanı belirlenmesidir.

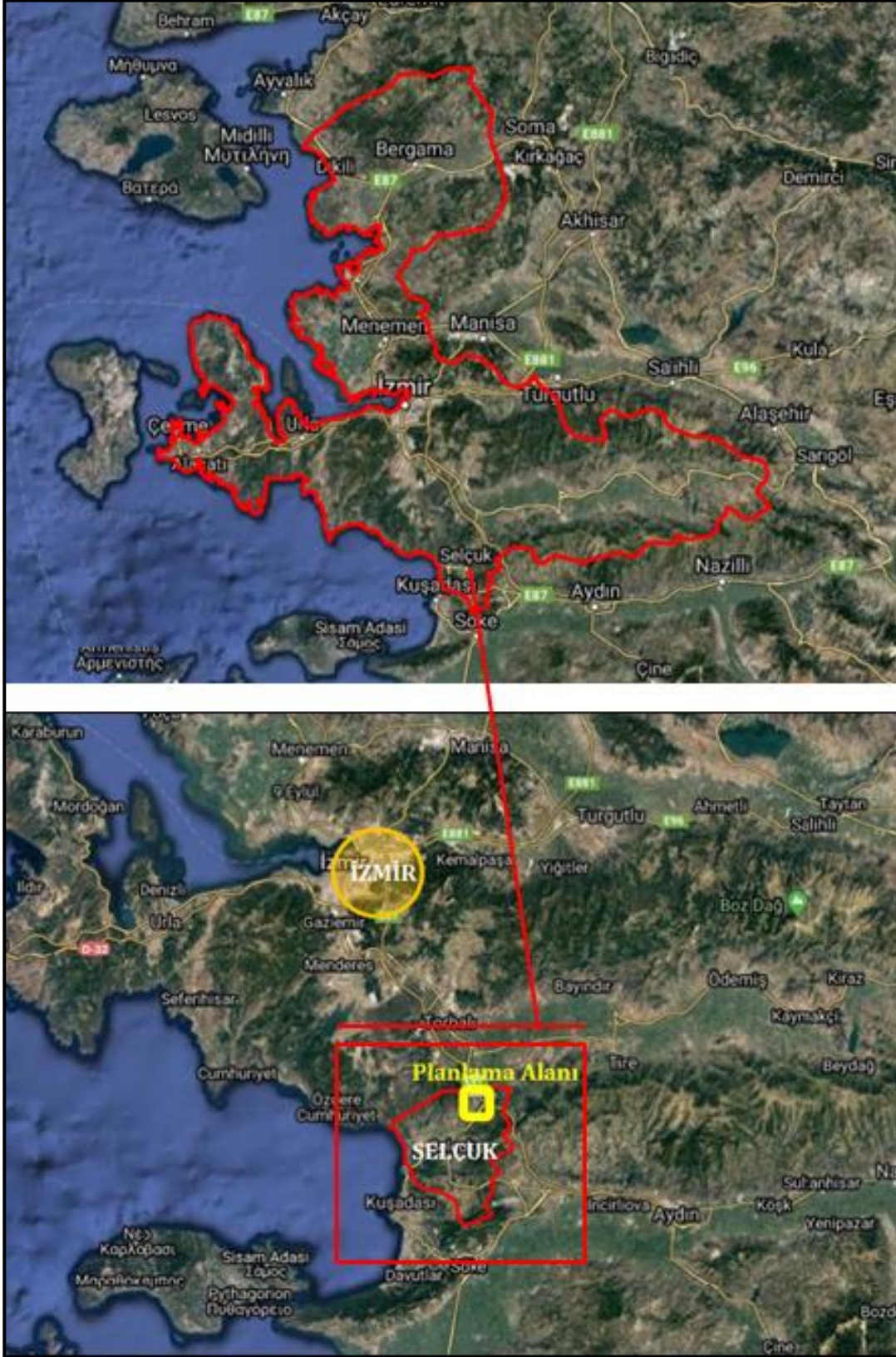
2. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİ GENEL TANIMI

2.1. Ülke ve Bölge İçindeki Yeri

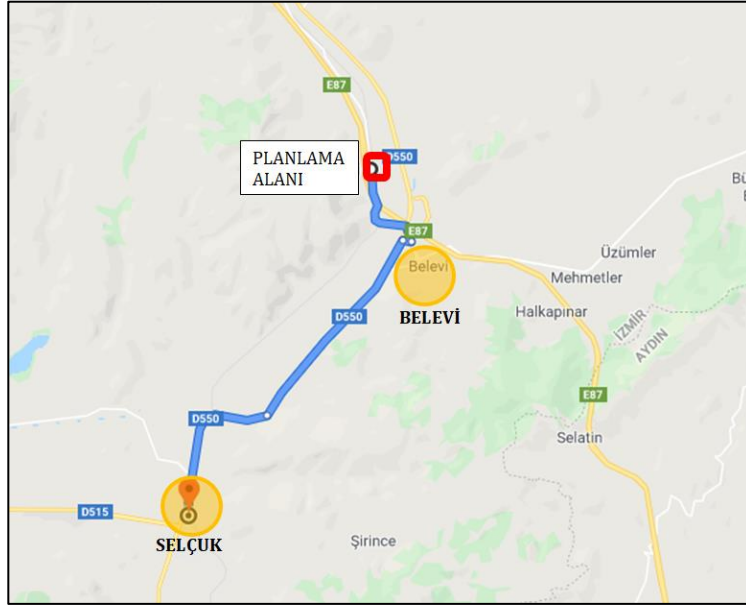
Planlama alanı İzmir ili, Selçuk ilçesi, Belevi mahalesi sınırlarında 234 ada 1 parsel numarası ile kayıtlı taşınmazı kapsamaktadır.

Planlama alanı, İzmir ilinin güneyinde bulunan Selçuk İlçesi Belevi Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Selçuk, İzmir’in güneyinde yer almakta olup, kuzeyinde Torbalı, güneyinde Söke, doğusunda Tire ilçeleri bulunmaktadır.

Planlama alanına en yakın yerleşim alanı 2.5 km. güneyinde bulunan Belevi mahalesidir. Planlama alanı Selçuk ilçe merkezine yaklaşık 15 km. uzaklıkta olup, İzmir kent merkezine ise yaklaşık 70 km. uzaklıktadır.



Harita 1: Planlama alanının il ve ilçe içindeki konumu

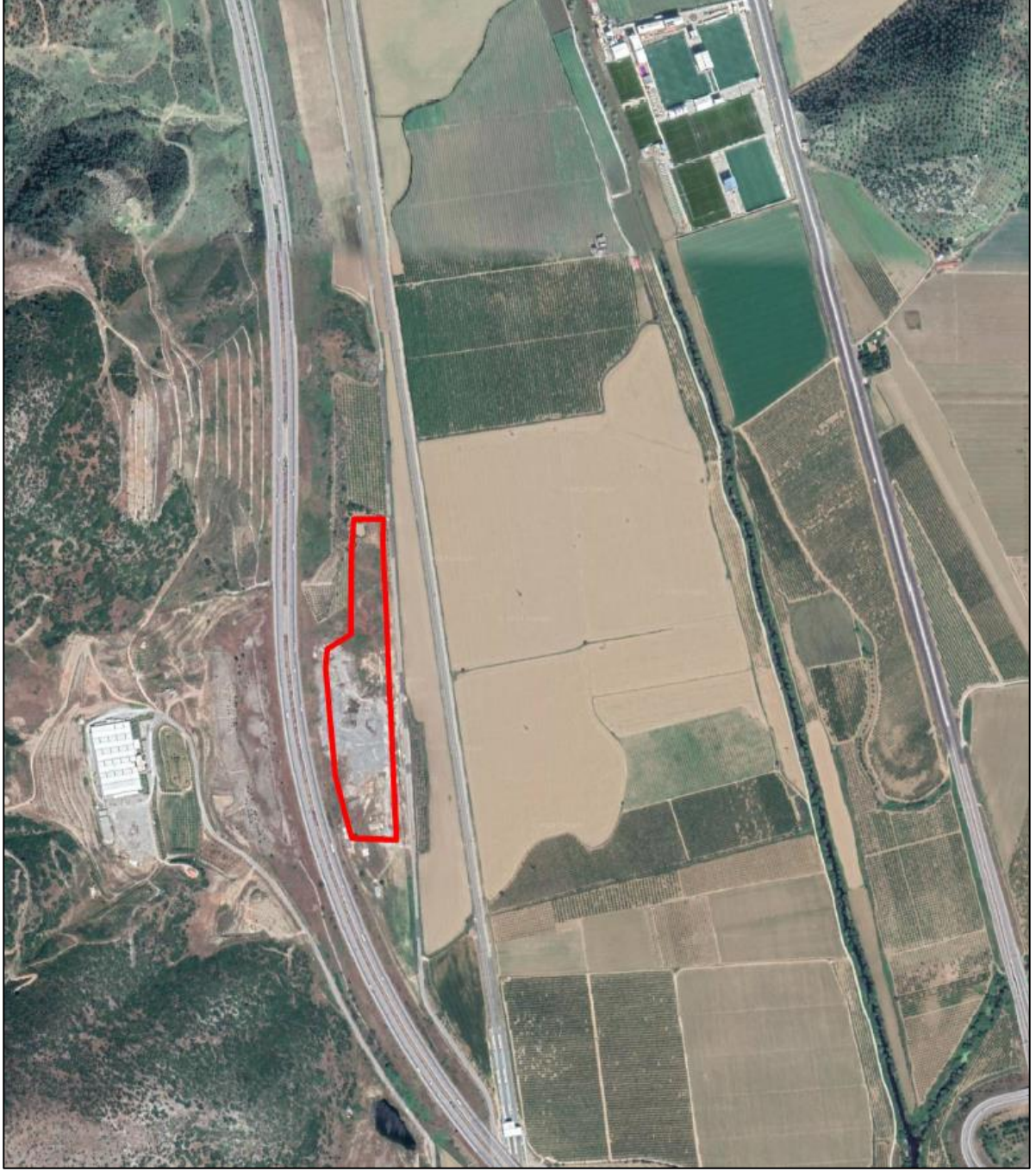


Harita 2: Planlama alanına ulaşım

Proje için yer seçimi yapılırken, yatırımın fizibilitesi açısından en önemli parametre, hammaddenin yer aldığı bölgede olmasıdır. Proje kapsamında kullanılacak olan biyokütle ağırlıklı olarak bölgeden temin edilecek olan tarımsal faaliyetler kaynaklı atıklar ile ağaç ve orman atıklarıdır. Tesise kabul edilecek olan biyokütle, bölgede bulunan tarım arazilerinden alınacaktır. Bu bilgiler ışığında tesis için seçilen bölgenin uygulanabilir ve özellikle hammadde ihtiyacını tam olarak karşılayacak bir bölgede olduğu değerlendirilmektedir. Selçuk ilçesi ve ilçenin çevresinde yer alan kullanımlar tarım faaliyeti amacıyla kullanılan ve ilin tarımsal ihtiyaçlarının büyük ölçüde karşılandığı bölgelerdir.



Harita 3: Proje alanına en yakın yerleşim yerleri



Harita 4: Planlama alanı yakın uydu görüntüsü

2.2. Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar

Selçuk, Türkiye'nin İzmir ilinin bir ilçesidir. İlçenin kuzeyinde Menderes ve Torbalı, kuzeydoğusunda Tire ilçeleri, doğusunda ve güneyinde Aydın ili, batısında Ege Denizi bulunmaktadır.

Selçuk, İzmir'in en güneydeki ilçesidir. İzmir-Aydın karayolu üzerinde yer alır ve denize kıyısı vardır. İlçenin kuzeyinde Menderes ve Torbalı, kuzeydoğusunda Tire ilçeleri, doğusunda Aydın'ın Germencik ilçesi, güneyinde Aydın'ın Kuşadası ve Söke ilçeleri,

batısında Ege Denizi bulunmaktadır. İzmir il merkezine 74 km mesafededir. Yüzölçümü 317 km²'dir.



Harita 5: İzmir ili, ilçe haritası

2.3. Coğrafi, Sosyal-Ekonomik, Demografik Yapı

Batı Anadolu'dan doğan Küçük Menderes Nehri, geniş bir ova ile ilçeye 3 km kuzeyinden geçip, 9 km batısından denize dökülür. Doğusunda yükseklikleri pek fazla olmayan Maden, Kayser ve Sarıkaya dağları, Güneyinde ise; Eteğinde büyük bir medeniyetin kurulmasına sahne olmuş Bülbül Dağı vardır. Kuzeydoğusunda Belevi Gölü, kuzeybatısında Kuş Cenneti ve adları Çakal, Gebekirse, Cevaşır ve Kazan olmak üzere toplam 5 doğal göle sahip olan Selçuk'ta, doğa çeşitli kuşların barınmasına olanak sağlamaktadır. Selçuk yüzölçümünün, % 52 gibi büyük bir bölümünün ormanlık alan olması, ilçenin doğal deseninin zenginliğini oluşturur.

Selçuk ilçesinin ekonomisi öncelikle turizme dayalıdır sonrasında sırasıyla tarım ve hayvancılık gelir. Zeytin, üzüm, narenciye (özellikle mandalina, şeftali, nar) tarım faaliyetlerini oluşturur. Hayvancılık olarak küçükbaş hayvancılıktan sonra büyükbaş hayvancılık gelir. Orta büyüklükte bir sanayi sitesi bulunmaktadır.

2017 yılı nüfus verilerine göre toplam nüfusu 36.000'dir. Selçuk kış mevsimlerinde büyük bir kasaba nüfusuna sahip olmakla birlikte, yaz mevsimlerinde turizmin de etkisiyle nüfusu bazı küçük illerin nüfusunu aşar.

2.4. İklim Yapısı

Selçuk ilçesi yazları sıcak ve kurak, kış ayları ılık ve yağışlı özellik gösteren Akdeniz iklimine sahiptir. Yıllık hava sıcaklığı ortalaması 16,8 derece, nispi nemlilik ise yüzde 61 oranında. Yılın 195–200 gününün açık ve güneşli, 30–39 gününün kapalı, 120 gününün ise parçalı bulutlu geçtiği görülmüştür.

2.5. Nüfus Yapısı

Selçuk ilçesinin 2019 yılı TÜİK verilerine göre 67.339'dur. Bu nüfusun kadın erkek dağılımına bakıldığında yüzdelerin %50,07 erkek, %49,93 kadın olduğu görülmektedir.

2.6. Tarım

Selçuk ilçesinin ekonomik yapısı ağırlıklı olarak turizm olmakla beraber tarım ve hayvancılık sektörü de önemli rol oynamaktadır. Toplam 70.400 hektar arazi miktarına sahip olup bunun 11.704 hektarlık alanı tarım alanıdır. Bu alanın 2400 hektarı tarla alanı, 1638 hektarı sebze alanı, 150 hektarı bağ alanı, 5485 hektarı zeytin alanı 84.2 hektarı süs bitkileri alanı, 66.9 hektarı meyve alanı, 74.9 hektarı narenciye alanı ve 2 hektarı kavaklık alanı olarak kullanılmaktadır. Tarıma elverişli boş arazi miktarı 1663 hektarken nadas alanı da 140 hektardır.

İlçede büyükbaş ve küçükbaş hayvan bulunan 1107 işletme, yumurta tavuğu bulunan 5 işletme, bal üretimi yapılan 2000 kovan ve faal olarak kafes balıkçılığı yapılan 20 adet işletme bulunmaktadır. Bu işletmeler ilçe bünyesindeki kooperatifler ile desteklenmektedir.

2.7. Turizm

Selçuk ilçesi konumu ve içinde barındırdığı tarihi kültürel varlıklar gereği turizm açısından da gelişmiş bir yapıya sahiptir. Pamucak ve Efes harabelerinin bulunduğu mevki ilçenin turizm potansiyelinin önemli mevkilerindendir.

Selçuk yaklaşık 40 km'lik sahil şeridiyle deniz turizmi; iç kesimlerdeki bazı köylerinde tiyatro, sera çiçekçiliği gibi faaliyetlerle kültür turizmi; jeotermal enerji kaynağı bulunan köyleriyle termal turizm; tarihi cami, hamam, arkeolojik kalıntılar gibi yapılarıyla tarih turizmi yapılabilen bir ilçedir.

3. ÜST ÖLÇEK PLANLAR/PLAN NOTLARI

Planlama alanına ilişkin yürürlükte olan 1/100000 ve 1/25000 ölçekli planlar vardır. 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan bulunmamaktadır.

3.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 07.07.2020 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının K19 numaralı paftasında yer almaktadır.



Harita 6: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında kuzeyde küçük bir kısmı kentsel ve bölgesel yeşil ve spor alanı, güneyde küçük bir kısmı çayır-mera alanı ve bir kısmı da tarım alanı kullanımlarında kalmaktadır.

1/100.000 ölçekli çevredüzeni planı plan hükümlerinde; "8.18.7.1. 5346 SAYILI YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARININ ELEKTRİK ENERJİSİ ÜRETİMİ AMAÇLI KULLANIMINA İLİŞKİN KANUNDA TANIMLANAN YENİLEBİLİR ENERJİ ÜRETİM ALANLARINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINAN İZİNLER VE ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURUMUNCA VERİLECEK LİSANS KAPSAMINDA, BAKANLIĞIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN 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.

8.18.7.2. ENERJİ İLETİM TESİSLERİNDE, BAKANLIĞIN 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." hükümleri bulunmaktadır.

Çevre düzeni plan hükümlerine göre yenilenebilir enerji kaynaklarının varlığı desteklenmektedir. Alt ölçeklerde belirlenecek yenilenebilir enerji alanlarına ilişkin bu ölçekte plan değişikliği yapılmayacağı plan notları ile hüküm altına alınmıştır. Bu ana yaklaşımlar içerisinde alt ölçeklerde yapılacak çalışmalara göre uygulama yapılabilecek ve üst ölçek planlarda değişiklik yapılmayacaktır. Planlama çalışması üst ölçek plan hükümleri esas alınarak hazırlanmıştır.

3.2. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 20.07.2017 tarihinde onaylanan Selçuk, Bayındır ilçelerinin bir bölümünü ve Ödemiş, Tire, Kiraz, Beydağ ilçelerini kapsayan alanda, İzmir Doğu Bölgesi 1/25.000 ölçekli nazım imar planı onaylanmıştır.

Bu plana göre; planlama alanı L18C3 numaralı paftada tarım alanı kullanımında yer almaktadır.



Harita 7: 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Söz konusunun imar planının plan notlarının ilgili maddesinde; "7.12.1.1. YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA (RÜZGAR, GÜNEŞ, JEOTERMAL, BİYOGAZ VB.) DAYALI ENERJİ ÜRETİM TESİS ALANLARINDA, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINAN İZİNLER VE ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME VE DENETLEME KURULUNCA VERİLECEK LİSANS KAPSAMINDA, ÇEREVE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN DAUYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KOŞULUYLA, 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN,

İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANAN ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI, İLGİLİ İDARESİNCE ONAYLANIR." hükmü yer almaktadır.

Planlamaya konu parselin yer aldığı bölgeye ait yapılan araştırmalarda ve ilgili kurumlar ile yapılan görüşme ve yazışmalarda söz konusu parselin konumlandığı bölgeye ait alt ölçekli 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planının bulunmadığı tespit edilmiştir.

4. PROJE İÇİN GEREKLİ İZİNLER, KARARLAR VE HAZIRLANAN RAPORLAR

Planlanan Biyokütle enerji tesisinin planlanma amacı; öncelikli olarak bölgedeki hayvancılık tesislerinden kaynaklı hayvansal dışkı atıklarının ve tarımsal atıkların nihai bertarafının sağlanması olup, ayrıca geri dönüştürülebilir enerji kaynağı olan biyokütleden enerji üretilmesidir.

Projenin tesis edilme amacı, proje alanı ve yakın bölgede yapılan tarımsal üretim ve hasadından ortaya çıkan organik temelli atıklar ile orman atıklarını bir ısı kazanında enerjiye çevirerek hem elektrik enerjisi üretmek hem de bu atıkları bertaraf etmektir. Planlanan Biyokütle Enerji Santrali projesi, 18 MWe/67 MWt kurulu güce sahip olacaktır. Planlanan kurulu güç ile santralin üretebileceği net elektrik enerjisi miktarı yaklaşık 160.000.606,81 kWh/yıl olarak öngörülmektedir. Proje kapsamında 432 ton/gün (157.680 ton/yıl) biyokütle alınarak bu kurulu güç değerine ulaşılabilecektir. Tesisin işletme aşamasında hammadde olarak sadece "herhangi bir işleme tabi tutulmamış bitkisel atıklar" kullanılacak olup, biyokütle kapsamına girmeyen herhangi bir atık kullanılmayacaktır.

Planlama alanı, İzmir ili, Selçuk ilçesi, Belevi mahallesinde 47.141,13m² yüzölçümüne sahip 234 ada 1 numaralı parseli ve doğusundaki kadastral boşluğu kapsayan alandır.

234 ada 1 parsel üzerinde, 18 MWm/17,73 MWe kurulu güce sahip biyokütle santral tipinde Yapıyol Biyokütle Santrali projesi planlanmaktadır.

4.1. ÇED Gerekli Değildir Kararı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 28.05.2020 tarih 48657465 220-02 E-2020124 nolu kararı ile onaylanan Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Belgesi bulunmaktadır. ÇED belgesinde "25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazetede

yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin Ek-2 listesinde yer alan "Biyokütle Enerji Santrali (18 MWe / 67 MWt)" ile ilgili olarak inceleme-değerlendirme yapılmış ve proje tanıtım dosyasındaki çevresel etkilere karşı alınması öngörülen önlemler yeterli görülmüştür. Ayrıca ÇED Raporu hazırlanmasına gerek bulunmadığı tespit edilmiş olup söz konusu proje için ÇED Yönetmeliğinin 17. Maddesi gereğince Valiliğimizce "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir Kararı" verilmiştir." Denilmektedir.

4.2. Ön Lisans

Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu 19.12.2019 toplantı tarihi ve 9015-1 karar sıra numarasına sahip karar örneğinde;

"Elektrik Piyasası Dairesi Başkanlığının 17.12.2019 tarihli ve 85780303-110.01.01.01-56280 sayılı Başkanlık Makamına müzekkeresi çerçevesinde ve Elektrik Piyasası Lisans yönetmeliğinin 16. maddesinin birinci fıkrası gereğince;

1-Yapıyol İnşaat Madencilik Turizm Sanayi Ticaret Anonim Şirketi'ne

a) İzmir ili, Selçuk ilçesinde kurulması planlanan,

b) Yenilenebilir enerji tipinde,

c) Biyokütle (kentsel atıklar, arıtma çamuru, hayvansal ve bitkisel atıklar-doğrudan yakma) enerjisine dayalı,

d) 6,000 MWm/5,910 MWm gücündeki 3 (üç) adet üniteden (3(üç) adet buhar türbini) oluşan,

e) Toplam 18,000 MWm/17,73 MWm kurulum gücünde olan,

f) Yılda ortalama 124.110.000 (yüzyirmidörtmilyonyüzonbin) kWh elektrik enerjisi üretmesi öngörülen,

g) Yönetmeliğin 15. maddesinin hükümleri gereği GDZ EDAŞ'ın 24.09.2019 tarihli ve 57853 sayılı yazısı ve TEİAŞ Genel Müdürlüğü'nün 24.09.2019 tarihli ve E.386603 sayılı yazısıyla bildirilen görüşler çerçevesinde sisteme; "Selçuk Belevi fideri üzerinden Aslan TM'nin OG barası" şeklinde bağlanması uygun bulunan,

h) Tesis yeri köşe koordinatları:

NOKTA NO	E	N
1	537784.918	4210575.072
2	537836.897	4210575.072
3	537835.861	4210530.578
4	537859.222	4210015.372
5	537782.379	4210018.179
6	537776.922	4210035.606
7	537752.734	4210127.295
8	537743.926	4210216.95
9	537735.931	4210315.18
10	537738.76	4210347.697
11	537779.323	4210373.348
12	537781.138	4210525.272

şeklinde olan, “Yapıyol Biyokütle Santrali” projesi için 21.11.2013 tarihli ve 4711 sayılı Kurul Kararı gereği, 19.06.2022 tarihine kadar geçerli olacak, 30(otuz) ay süreli önlisans verilmesine,

2-Şirket sermayesindeki yüzde on ve üzerinde doğrudan vedolaylı pay sahibi olan gerçek ve tüzel kişilerin önlisansa;

Doğrudan pay sahibi ortaklar: Murat Özler

Hisse oranı (%): 100 olarak ferç edilmesine karar verilmiştir.” denilmektedir.

5. KURUM GÖRÜŞLERİ

1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planına esas ilgili kurumve kuruluşlardan görüşler alınmış ve bu görüşlerde belirtilen hususlar imar planı ve plan açıklama raporuna aktarılmıştır. Kurum görüşleri incelendiğinde alanda biyokütle enerji tesisi yapılması ile ilgili herhangi bir sakınca bulunmamıştır.

İlgili kurum ve kuruluş görüşleri raporun ekinde özet olarak sunulmuştur.

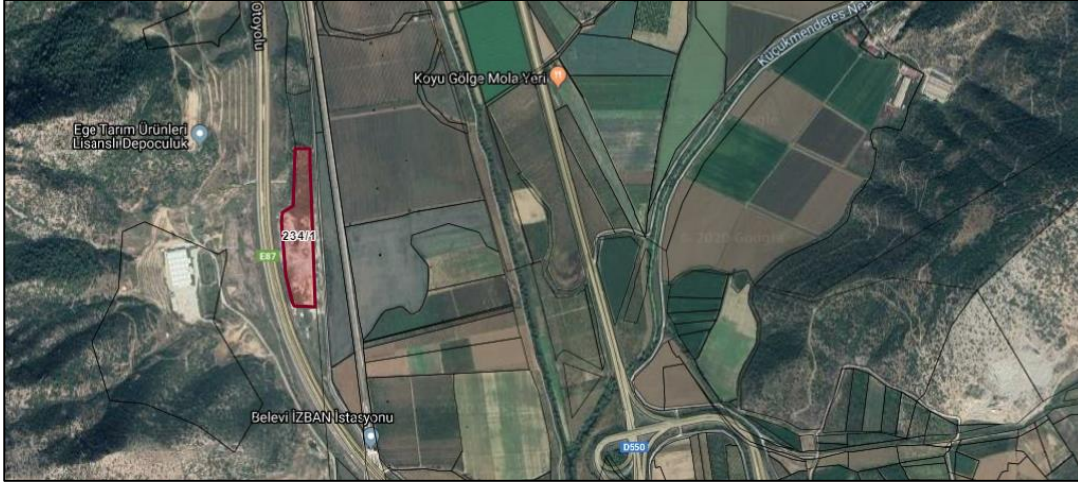
6. MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı, İzmir ili, Selçuk ilçesi, Belevi mahallesinde 47141.13 m² yüzölçümüne sahip olup, Özce İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi adına tam hisse ile kayıtlıdır. Taşınmazın tapu kaydın malzeme ocağı vasıflı olup; Karayolları Genel Müdürlüğü uhdesinde olduğu 1991 yılında vasıf değişikliği yapılmıştır.

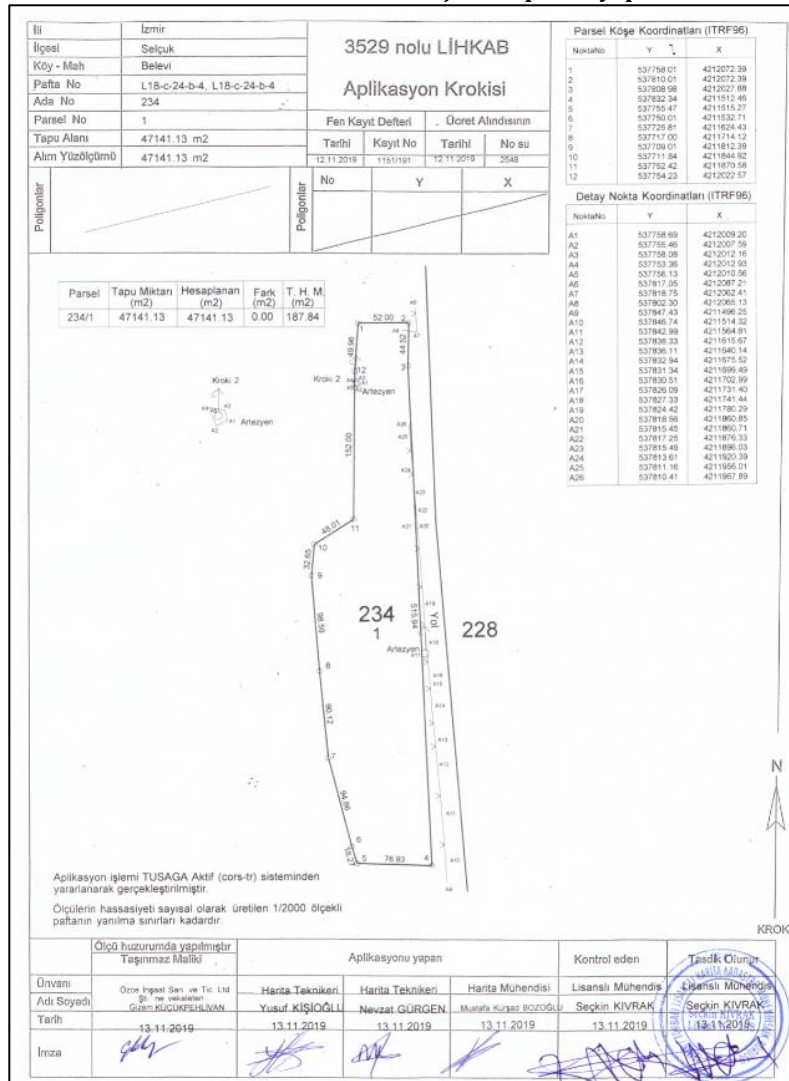
Özce İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti. ve Yapıyol İnşaat Madencilik Turizm San. Tic. A.Ş. arasında 01.03.2019 tarihinde imzalanan kira sözleşmesi bulunmaktadır.

İZMİR İLİ, SELÇUK İLÇESİ, BELEVİ MAHALLESİ, 234 ADA 1 PARSELDE BİYOKÜTLE ENERJİ SANTRALİNE YÖNELİK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Parsel mevcutta kadastral parcel olup, çevresinde de kadastral parseller bulunmaktadır.



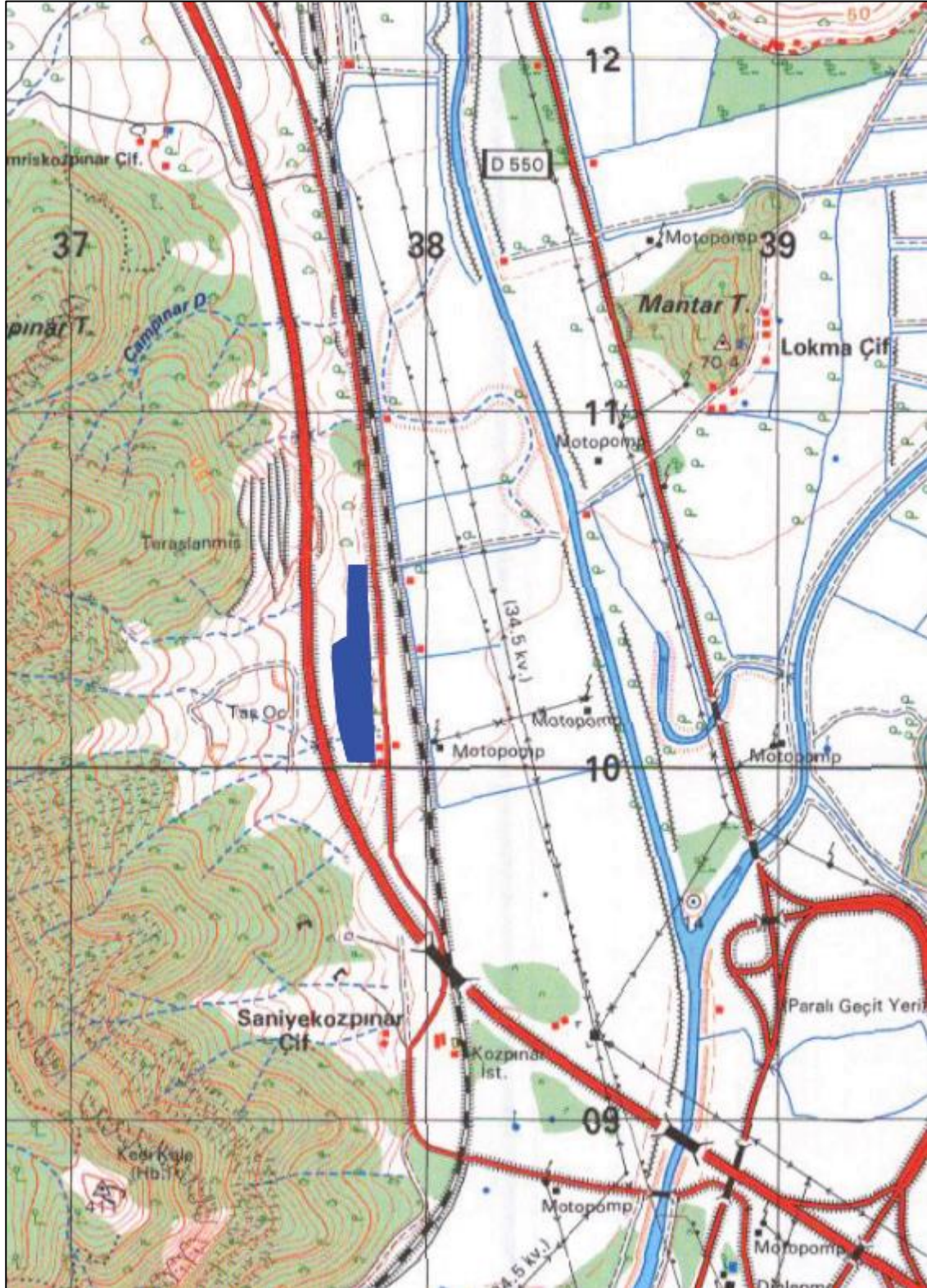
Harita 8: Planlama alanı ve çevresi parcel yapısı



Harita 9: Planlama alanı kadastral yapısı

7. HALİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

EPDK lisansında köşe koordinatları verilen üretim tesisi sahasının ile 1/25.000 ölçekli numaralı paftadaki durumu aşağıda gösterilmektedir.



Harita 10: Planlama alanının 1/25.000 ölçekli halihazır harita üzerindeki konumu

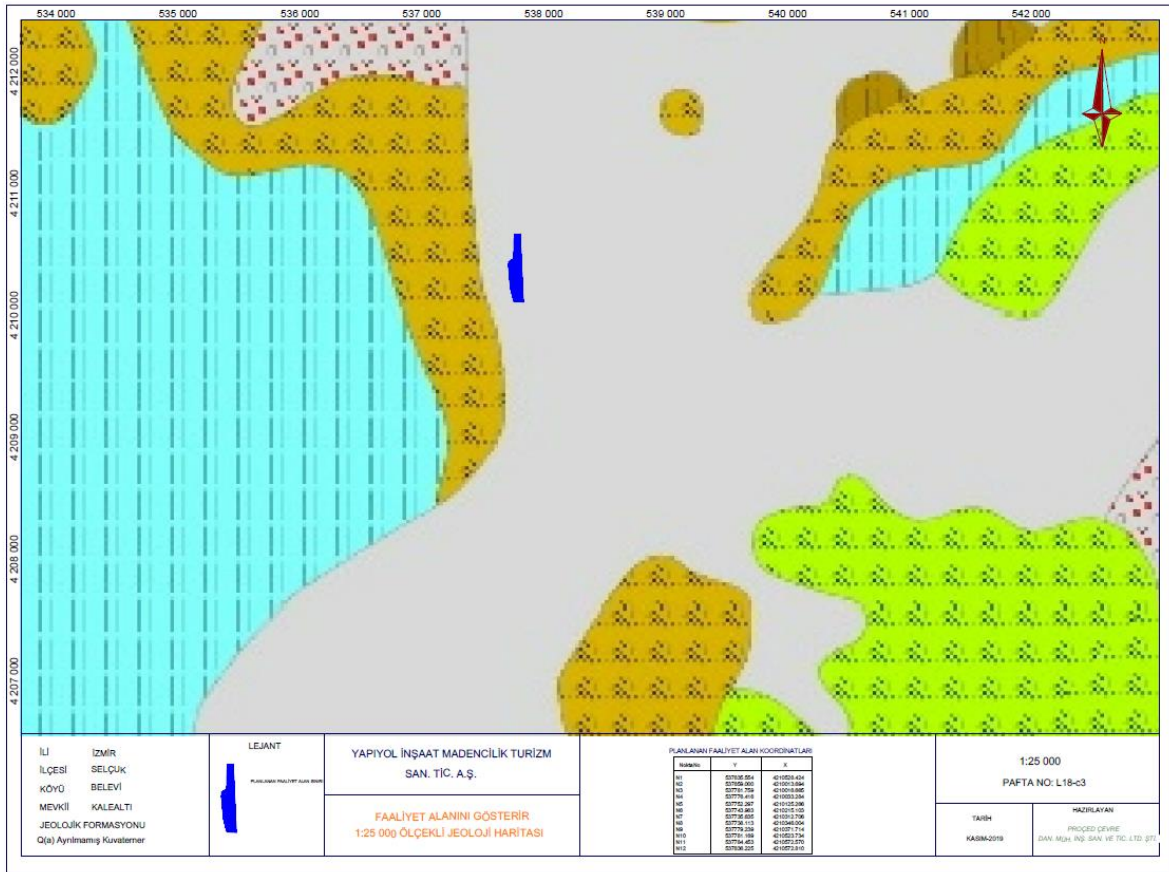
8. İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Planlama alanına ait jeolojik ve jeoteknik etüt raporu İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 25.06.2020 tarihinde onaylanmıştır. Planlama alanı 1/1000 ölçekli uygulama ve 1/5000 ölçekli nazım imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporunda UA-2 uygunluk sınıfında kalmakta olup, yapılaşmaya engel bir durumu bulunmamaktadır.

9. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

9.1. Genel Jeolojik Yapı ve Yerleşime Uygunluk Durumu

Planlama alanındaki birimler en altta Menderes masifine ait geç kretase yaşlı Selçuk formasyonuy alır.



Harita 11: Jeolojik yapı haritası

Selçuk ovasının alüvyal şekillenmesinde Belevi boğazının iç ovalardan gelen alüvyon miktarı ve tane boyu üzerindeki etkilerinde doğrudan Selçuk ovasını çevreleyen yamaçların litolojik ve morfolojik etkileri de olmuştur. Bunlar Selçuk ovasına inen derelerdir. Ancak bunların geldiği yüksek rölyefte ve güneyde genellikle karbonatlı kayalardan oluşmaktadır. Bunlar çatlaklı ve eriyebilen kayalar olduğu için yağmur sularının yüzeysel akışı az, aşındırma ve alüvyon yükleri sınırlıdır. Aynı zamanda yan

derelerle öncelikli dolması gereken eteklerde kuzeyde göller vardır. Güneydeki Efes antik limanı da böyle az alüvyon alan bir konumda bulunmaktadır. Buna karşılık GD'daki Derbent deresi daha geniş bir alandan, şist anakayadan alüvyon getirmektedir. Ancak da önce Selçuk ovasından güneye sokulan geniş bir yapısal çukurluğu doldurduğu için ana vadi üzerinde doğrudan bir etkisi olmamıştır.

Selçuk ovasının alüvyal şekillenmesinde deniz kökenli etkiler önemli rol oynamıştır. Bu etkenlerin başında deniz seviyesi değişimleri gelir. Çünkü akarsuların taşıdığı alüvyonların kıyı gerisinde birikmesi deniz seviyesinin kontrolü altında olur.

9.2. Akarsular, Taşkın Alanlar, Yeraltı ve Yüzeysel Su Kaynakları

Planlama alanında herhangi bir dere, nehir ve sulama alanı projesi bulunmamaktadır. Planlama alanına en yakın su kaynakları alanın 750 m. batısından geçen Vişneli Çayı ile 1260 m. batısından geçen Rahmanlıdere Çayıdır.



Harita 12: Planlama alanı çevresinde bulunan su kaynakları

9.3. Tarım Alanları, Tarımsal Arazi Kullanımı

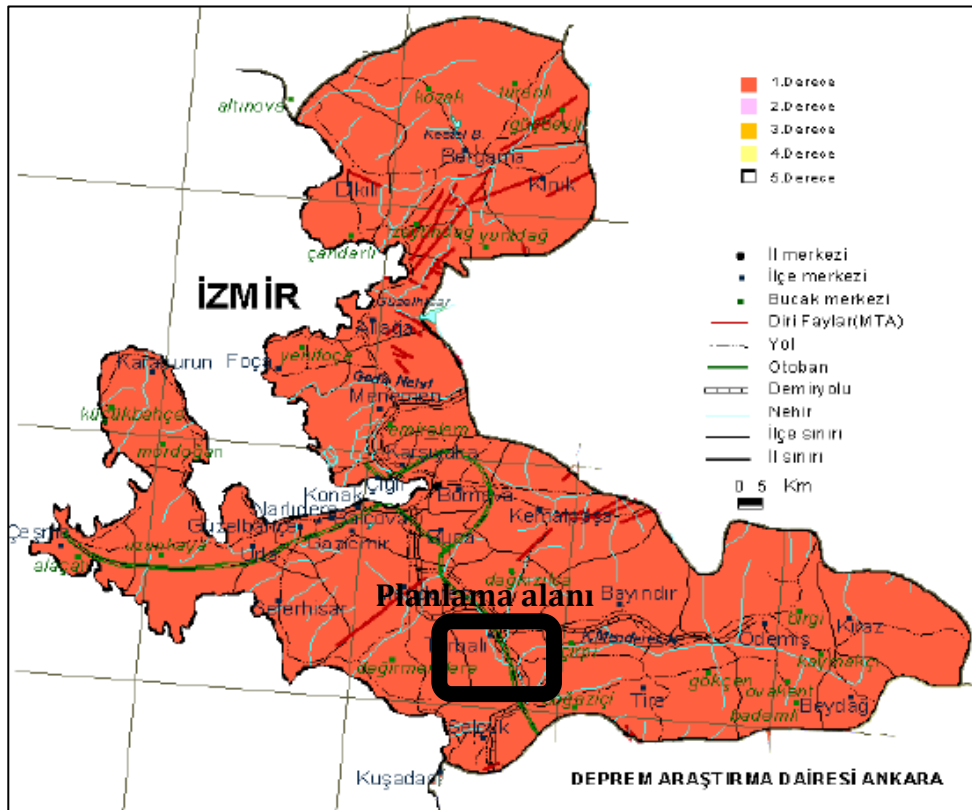
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 14.01.2020 tarih ve 151420 sayılı yazısında 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun diğer arazi sınıfları içerisinde kalması

nedeni ile yapılacak herhangi bir işlem bulunmadığı ve taşınmazın niteliğinin malzeme ocağı olduğu belirtilmiştir.

Planlama alanı çevresinde tarım alanları mevcuttur.

9.4. Afet Verileri ve Afete Maruz Alanlar

İzmir, 1. Derece Deprem Bölgesi içerisinde yer almakta olup, planlama içerisinde önemli herhangi bir aktif fay yer almamaktadır.



9.5. Özel Kanunlarla Belirlenmiş Alanlar

Planlama alanı içerisinde; 2872 sayılı Çevre Kanunu, Özel Çevre Koruma Bölgeleri başlığında tanımlanmış alan ve 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu'na giren, Milli Parklar, Tabiat Koruma Alanları, Tabiat Anıtları, Tabiat Parkları maddesi altında yer alan özellikle herhangi bir alan bulunmamaktadır.

9.6. Orman Alanları

İzmir Orman Bölge Müdürlüğü 18.11.2019 tarih ve 2387878 sayılı yazısında planlama alanının orman sınırları dışında kaldığı belirtilmiştir.

9.7. Teknik Altapı

Planlama alanının doğusundan geçen kadastral yol bulunmaktadır. Bu yol aracılığı ile planlama alanına erişim sağlanmaktadır.

9.8. Arazi Kullanımı

Planlama alanı çevresi boş bir durumda olup, genel olarak tarım arazileri ve yapılaşmamış boş araziler bulunmaktadır.

10. PLAN TEKLİFİ

10.1. Amaç, Gerekçe, Yasal Dayanak

Çalışmanın amacı da "Yenilenebilir Enerji Kaynakları" alternatiflerinden olan biyokütle enerjisinden faydalanılarak elektrik üretiminin yapılabileceği biyokütle enerji santrali alanı belirlenmesidir.

Planlama çalışmasındaki amaç, proje alanının yakın çevresinde yapılan tarımsal üretim ve hasadından ortaya çıkan organik temelli atıklar ile orman atıklarını bir ısı kazanından enerjiye çevirerek hem elektrik enerjisine çevirmek hem de bu atıkların bertarafını sağlamaktır.

Geleneksel enerji kaynaklarının tükenbilir nitelikte oluşu ve rezervlerin önümüzdeki yıllarda tükenme boyutlarına ulaşması insanlığı yeni ve yenilenebilir enerji kaynaklarına yöneltmiştir. Günümüzde yeni ve yenilenebilir enerji kaynakları olarak güneş, rüzgâr, biyokütle vb. enerji kaynakları kullanılmakta ve kullanımı artarak devam etmektedir. Projenin hayata geçirilmesi ile üretilecek elektrik enerjisi enerji açığını kısmen karşılayacak olup artan elektrik talebini karşılayarak ülke gelişimine katkıda bulunacaktır.

İzmir Büyükşehir Belediyesi kurum görüşünde 10 Ekim 2015 tarihli ve 29498 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Mekanik Ayırma, Biyokurutma, ve Biyometanizasyon Tesisleri ile Fermante Ürün Yönetimi Tebliği'nin 10. maddesinin 1. fıkrası "Tesis sınırının yerleşim alanlarına en yakın mesafesi 250 metre olacak şekilde, hakim rüzgar yönü de dikkate alınarak yer seçimi yapılır. Seçilen yerin uygunluğu ile ilgili Mahalli Çevre Kurulu (MÇK) Kararı alınır. Alıcı ortamın, toprağın, yer üstü ve yer altı sularının kirlenmesini önleyecek şekilde tesis tasarımı yapılır." şeklinde hükme bağlanmış olup, bu kapsamda yer seçimine ilişkin İl Mahalli Çevre Kurulunca uygunluk görüşü

alınması gerektiğini belirtmektedir. Ancak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Çevre Yönetimi Genel Müdürlüğü'nün 27.06.2018 tarih ve E.111168 sayılı yazısında;

Çeltik sapı , pirinç kabuğu, ayçiçeği sapı, haşhaş küspesi, pamuk artığı, ormancılık artıkları, pamuk koza sapı, meyve çekirdeği, fındık kabuğu, mısır sapı, kanola sağı, zeytin çekirdeği, kamış, kavuz, domates sapı vb. tarım ve ormancılıktan kaynaklanan ve herhangi bir işleme tabi tutulmamış bitkisel atıklar Atık Yönetimi Yönetmeliği kapsamında yer almamakta olup skhkk Yönetmeliği Madde 4 kapsamında değerlendirilmektedir.

Söz konusu, herhangi bir işleme tabi tutulmamış bitkisel atıklar için TS EN ISO 17225 standart sersine uygunluğunun belgelenmesine, Atıkların Yakılmasına İlişkin Yönetmelik gereğince MÇK Kararı alınmasına ve fizibilite raporu hazırlanarak Bakanlıktan onay alınmasına gerek bulunmamaktadır. Denilmektedir. Dolayısıyla proje konusu faaliyet kapsamında MÇK kararı alınmasına ve fizibilite raporu hazırlanarak Bakanlıktan onay alınmasına gerek bulunmamaktadır.

10.2. Plan Kararları

Plan çalışması Belevi mahallesi 234 ada 1 parsel ve doğusunda bulunan yolu kapsamakta olup 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararları şöyledir:

- **Ulaşım**

Planlama alanının doğusundan geçen kadastral yol bulunmaktadır. Planlama alanının doğusundan 10 metrelik yol olarak önerilmiştir.

- **Dere**

Planlama alanının içerisindeki dere için İzmir Büyükşehir Belediyesi İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi'nin görüşü doğrultusunda 2 metre genişliğinde dere ıslah güzergahı belirlenmiştir. Dere ıslah güzergahı için tek taraflı olarak 6.00 metre genişliğinde servis yolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.

- **Enerji nakil hattı**

Planlama alandan geçen enerji nakil hattı imar planına aktarılmıştır. Hat ekseninden itibaren 6.00 metre sağ 6.00 metre sol olmak üzere 12.00 metrelik koridor, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında enerji nakil hattı koruma kuşağı olarak belirlenecektir.

- **Yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı üretim tesisi alanı (Biyokütle enerji santrali)**

Nazım imar planı ile planlama alanında enerji üretim tesisi alanı olarak belirlenmiştir. Yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı üretim tesisi alanında yapılaşma koşulları uygulama imar planında belirlenecektir.

11. PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. İZMİR VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 25.06.2020 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
3. ENERJİ ÜRETİM ALANI (BİYOKÜTLE ENERJİ SANTRALİ) İÇERİSİNDE YAPILANMA KOŞULLARI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

**SELMA KISA
A Grubu
Şehir Plancısı**

ADRES: Ergene mah.545 sok No:4/303
Kocaoğlu İşhanı BORNOVA / İZMİR
Tel&Faks: 0232 3888870
Gsm: 0507 9409851/ 05056208105
Email: selmakplanlama@gmail.com
KEP: selmakisasehirplanlama@hs01.kep.tr
Web: www.selmakisaplanlama.com

12. EKLER

12.1. LİSANS



ÖZEL HÜKÜMLER

Bu ön lisans Yapıyol İnşaat Madencilik Turizm Sanayi Ticaret Anonim Şirketi'ne aşağıda bilgileri verilen üretim tesisi için aşağıda belirtilen koşullarda verilmiştir.

1- Üretim tesisine ilişkin bilgiler

Proje/Tesis Adı	: Yapıyol Biyokütle Santrali
İli	: İzmir
İlçesi	: Selçuk
Mevkii	: -
Tesis tipi	: Yenilenebilir enerji
Ünite sayısı	: 3 adet
Ünite kurulu güçleri	: 6,000 MWm / 5,910 MWe
Tesis toplam kurulu gücü	: 18,000 MWm / 17,73 MWe
Yakıt türü veya türleri	:Biyokütle (kentsel atıklar, arıtma çamuru, hayvansal ve bitkisel atıklar
Yıllık elektrik enerjisi üretim miktarı	: 124.110.000 (yüzyirmidörtmilyonyüzonbin) kWh
Sisteme bağlantı noktası ve gerilim seviyeleri	: Selçuk Belevi fideri üzerinden Aslan TM'nin OG barası

2- Bildirim adresi: Kazım Dirik Mahallesi 372/15 Sokak No:14 Bornova/İZMİR

3- Ön lisansın yürürlüğe girmesi ve süresi

Bu ön lisans, 19/12/2019 tarihinde yürürlüğe girer ve ön lisans sahibinin bu ön lisans kapsamındaki hak ve yükümlülükleri, ön lisansın yürürlük tarihinden itibaren geçerlilik kazanır. Bu ön lisans, yürürlük tarihinden itibaren 30 ay (19/06/2022) için geçerlidir.

4- Tüzel kişilikte yüzde on ve üzerinde doğrudan veya dolaylı pay sahibi olan gerçek ve tüzel kişiler

Doğrudan Pay Sahibi Ortaklar	Hisse Oranı (%)
- Murat ÖZLER	100

5- Tesis yerine ait pafta adı/adları ile santral sahası köşe koordinatları ve/veya ünite koordinatları

1/25.000 lik pafta adı: İzmir L18-c-24-b-4,118-c-24-b-1

Üretim Tesisi Sahası Köşe Koordinatları:

Nokta No	E	N
1	537784.918	4210575.072
2	537836.897	4210575.072
3	537835.861	4210530.578
4	537859.222	4210015.372
5	537782.379	4210018.179
6	537776.922	4210035.606
7	537752.734	4210127.295
8	537743.926	4210216.950
9	537735.931	4210315.180
10	537738.760	4210347.697
11	537779.323	4210373.348

ÖN/9015-1/04401

12.2. ÇED BELGESİ



T.C.
ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü

İZMİR VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ (ÇED) BELGESİ

25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin Ek-2 listesinde yer alan "**Biyokütle Enerji Santrali (18 MWe / 67 MWt)**" ile ilgili olarak inceleme-değerlendirme yapılmış ve proje tanıtım dosyasındaki çevresel etkilere karşı alınması öngörülen önlemler yeterli görülmüştür. Ayrıca ÇED Raporu hazırlanmasına gerek bulunmadığı tespit edilmiş olup söz konusu proje için ÇED Yönetmeliğinin 17. Maddesi gereğince Valiliğimizce "**Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir Kararı**" verilmiştir.



Karar Tarihi : 28-05-2020
Karar No : 48657465 220-02 B-2020124

Proje Sahibi : Yapıyol İnşaat Madencilik Turz. San. Ve Tic. A.Ş.
Projenin Yeri : Selçuk İlçesi, Belevi Mahallesi, Kalealtı Mevkii (234 Ada, 1 parsel)

Mustafa YILDIZ
Vali Yardımcısı
Vali Yardımcısı



12.3. TAPU

İli	İZMİR	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ			Fotoğraf		
İlçesi	SELÇUK						
Mahallesi	BELEVİ						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	KALEALTI						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
1.721.620,00	L18-C-24-B-4,LI	234	1	ha	m ²	dm ²	
				47.141,13 m ²			
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	MALZEME OCAĞI					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 86602138					
	Edinme Sebebi	Tamamı KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ adına kayıtlı iken ÖZCE İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
	Sahibi	ÖZCE İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	276	20	1946		22/01/2018	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
 Sözleşme Uygundur Nöbetçi YIL DİZ Tapan Müberrit							
NOT : * Mülkiyetin gayrimenkul hakkı ile ilgili işlemler için 0232 3888870 numaralı numaracakt edilmelidir. ** Tabiiyat Kararına, Hükümeti gereğince adresinde değişiklik ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

D.M.O. Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129

12.4. KİRA SÖZLEŞMESİ

KİRA SÖZLEŞMESİ

DAİRESİ					
MAHALLESİ	SELÇUK-BELEVİ				
SOKAĞI NUMARASI	KALEALTI				
KİRALANAN ŞEYİN CİNSİ	ARAZİ (47.141,13 M2)				
KİRAYA VERENİN ADI SOYADI	ÖZCE İNŞAAT SAN.TİC.LTD.ŞTİ HASAN TAHSİN VERGİ DAİRESİ - 672 000 3129				
KİRAYA VERENİN İKAMETGAHI	MERKEZ ADRESİ :KAZIM DİRİK MAH. 372 /15 SOKAK NO : 13 BORNOVA -İZMİR				
KİRACININ ADI SOYADI	YAPIYOL İNŞAAT MADENCİLİK TURİZM SAN.TİC.A.Ş. HASAN TAHSİN VERGİ DAİRESİ 937 021 9361				
KİRACININ İKAMETGAHI VE TEL					
KİRACININ İŞ ADRESİ VE TEL	MERKEZ ADRESİ :KAZIM DİRİK MAH. 372 /15 SOKAK NO : 14 BORNOVA -İZMİR				
BİR AYLIK KİRA KARŞILIĞI	<table border="1"><tr><td>RAKAM İLE</td><td>500,00TL (NET)</td><td>YAZI İLE</td><td>BEŞYÜZTÜRKLİRA SI (NET)</td></tr></table>	RAKAM İLE	500,00TL (NET)	YAZI İLE	BEŞYÜZTÜRKLİRA SI (NET)
RAKAM İLE	500,00TL (NET)	YAZI İLE	BEŞYÜZTÜRKLİRA SI (NET)		
BİR SENELİK KİRA KARŞILIĞI	<table border="1"><tr><td>RAKAM İLE</td><td>6.000,00 TL (NET)</td><td>YAZI İLE</td><td>ALTIBİNTÜRKLİRA SI (NET)</td></tr></table>	RAKAM İLE	6.000,00 TL (NET)	YAZI İLE	ALTIBİNTÜRKLİRA SI (NET)
RAKAM İLE	6.000,00 TL (NET)	YAZI İLE	ALTIBİNTÜRKLİRA SI (NET)		
KİRANIN NE ŞEKİLDE ÖDENECEĞİ	AYLIK PEŞİN				
KİRA MÜDDETİ	30 (OTUZ) YIL				
KİRANIN BAŞLANGICI	01.03.2019				
KİRALANAN MECURUN ŞİMDİKİ DURUMU	BOŞ VAZİYETTE				
KİRALANAN MECURUN NE İÇİN KULLANILACAĞI	ARAZİ				

KİRALANAN ŞEY İLE BERABER TESLİM ALINAN DEMİRBAŞ BEYANI

1/7/1984 tarih ve 488 sayılı Damga vergisi Kanununu değiştiren 29/7/1970 tarih ve 1318 sayılı Finansman Kanunu gereğince:

Mal sahibi ve kiracı için % 1, kefil %5 olmak üzere, mukavele müddetine göre bütün kira bedellerinin binde altısı nispetinde damga pulu yapıştırılacaktır. Pullar tarih ile beraber imza veya mühür konulmak suretiyle iptal olunacaktır. İki pul için bir iptal muamelesi kabul edilebilir. Bu kira sözleşmesi 210 sayılı Kanunun 5. Maddesi gereğince 200 TL lık Damga pulu yapıştırınca geçerlidir.

1.Kiracı kiraladığı şeyi kendi malı gibi kullanmaya ve bozulmamasına, evsaf ve meziyetlerini şöret ve itibarını kaybetmesine meydan vermemeye ve içinde oturanlarla (varsa) onlara karşı iyi davranmaya mecburdur.

2.Kiralanan yerin su, elektrik, doğalgaz, yakıt masrafları, kapıcı parası kiracıya aittir.

3.Kiracı kiraladığı şeyi kiralanan kiracı tarafından üçüncü şahsa kısmen veya tamamen kiralanıpta taksimatı ve ciheti talih değiştirilir veya herhangi bir suretle tahrip ve tadil edilirse mal sahibi kira akdini

bozabileceği gibi bu yüzden vukua gelecek zarar, ziyarı protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın kiracı tazmine mecburdur. Vaki zararın üçüncü şahıs tarafından yapılmış olması mal sahibinin birinci kiracıdan talep hakkına tesir etmez.

4.Kiralanan şeyin tamiri lazım gelir ve üçüncü bir şahıs onun üzerinde bir hak iddia ederse kiracı hemen mal sahibine haber vermeye mecburdur. Haber vermezse zarardan mesul olacaktır. Kiracı zaruri tamiratın icrasına müsaade etmeye mecburdur. Kiralanan şeyin alelade kullanılması için menteşelemek, cam taktırmak, reze koymak, kilit ve sürgü yerleştirmek, badana gibi ufak tefek kusurlar mal sahibine haber vermeden ve münasip müddet beklemeden kiracı tarafından yaptırılırsa masraflar mal sahibinden istenemez.

5.Kiralanan şeyin vergisi ve tamiri mal sahibine, kullanılması için lazım gelen temizleme islah masrafları kiracıya aittir. Bu hususta adete bakılır.

6.Kiracı kiraladığı şeyi ne halde buldu ise mal sahibine o halde ve adede göre teslim etmeye mecburdur. Kiralanan gayrimenkul içinde bulunan demirbaş eşya ve aletler kontrat müddetinin bitiminde tamamen, iade ile mükelleftir. Gerek bu demirbaşlar ve gerek kiralanan şeyin teferruatı zayi edilir veya ku llanmaktan dolayı eskirse kiracı bunları kıymetiyle tazmine ve mal sahibi talep eylediği halde ödemeye mecburdur.

7.Kiracı kiraladığı şeyi mukaveleye göre kullanmış olması hesabıyla onda ve eşyasında husule gelen eksikliği ve değişiklikten mesul olmayacaktır. Kiracının kiraladığı şeyi iyi halde almış olması esastır.

8.Kiracı mukavele müddetinin son ayı içinde kiralanan şeyi görmek için gelen taliplerin gezip görmesin eve vasıfların tetkik etmesine karşı koyamaz.

9.Kira müddeti bittiği halde kiralanan şeyi boşaltmadığı takdirde kiracı mal sahibinin bundan doğacak zarar ve ziyarını tazmin edecektir.

10.Kontratoya yapıştırılması icap eden damga pulları ve kontrat bedel harçları ve belediye ve noter dairelerine ödenecek harç ve resimler kiracıya aittir.

11.Kiracının yahut kendisiyle birlikte yaşayan kimselerin yahut işçilerin sıhhati için ciddi bir tehlike teşkil edecek derece ve mahiyette bulunmayan şeyler kiracı için kiralanan şeyi tesellümden imtina ve kira müddeti içinde zuhuru halinde kontratı bozmaya veya kiradan bir miktar kesmeye talepte bulunamaz.

12.Kiracı kiralanan şeyin içinde ve dışında yaptıracığı tezyinat masrafları kendisine ait olacak ve mukavele müddeti bittiğinde yapılan her türlü masraf için tazminat istemeye hakkı olmamak ve bu gayrimenkul inşaatın tamamı mal sahibinin olacaktır.

13.Kiracı mal sahibinin rızasını almadan masrafı kamilen kendine ait olmak üzere şehir suyu havagazı ve elektrik alabilecek ve apartmanda umumî anten tesisatı yoksa hususî anten takabilecektir.

14.Bu sözleşmede yazılı bulunmayan hükümlere ihtiyaç duyulduğunda 6570 sayılı kira kanunu, Medeni kanunu, Borçlar kanunu, 634 sayılı kat mülkiyeti kanunu ve diğer yürürlükteki alakalı kanun ve yargıtay kanunları uygulanır.

Kiracı


YAPIYOL İNŞAAT MÜHÜRÜ
TÜRKİYE SAN. TİC. A.Ş.
Kasım Dirağı Sok. 572/15 Sk. No:14
Büyükdere / İZMİR
Tel:0232 343 50 15 Fax:0232 343 50 86
Hasan Tahiroğlu M.Ö.517 021 8362

Kiraya Veren


ÖZCE İNŞAAT MÜHÜRÜ
SARILARCIYAZI YATIRIM LTD. ŞTİ.
Kasım Dirağı Sok. 572/15 Sk. No:14 B Bornova / İZMİR
Tel:0232 343 50 15 Fax:0232 343 50 86
Hasan Tahiroğlu M.Ö.517 021 8362
Mersli No:0571 0003 1250 0022

12.5. APLİKASYON

İli	Izmir	3529 nolu LİHKAB Aplikasyon Krokisi				Parsel Köşe Koordinatları (ITRF96)																																		
İlçesi	Selçuk					NoktaNo	Y	X																																
Köy - Mah	Belevi					1	537756.01	4212072.39																																
Pafta No	L18-c-24-b-4, L18-c-24-b-4					2	537810.01	4212072.39																																
Ada No	234	3	537808.98	4212027.88																																				
Parsel No	1	4	537832.34	4211512.46																																				
Tapu Alanı	47141.13 m2	5	537755.47	4211515.27																																				
Alım Yüzölçümü	47141.13 m2	6	537750.01	4211532.71																																				
Fen Kayıt Defteri	Ücret Alındısının	7	537725.81	4211624.43																																				
		8	537717.00	4211714.12																																				
Tarih	Kayıt No	Tarih	No su	9	537709.01	4211812.39																																		
				10	537711.84	4211844.92																																		
No	Y	X	11	537752.42	4211870.58																																			
			12	537754.23	4212022.57																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Parsel</th> <th>Tapu Miktarı (m2)</th> <th>Hesaplanan (m2)</th> <th>Fark (m2)</th> <th>T. H. M. (m2)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>234/1</td> <td>47141.13</td> <td>47141.13</td> <td>0.00</td> <td>187.84</td> </tr> </tbody> </table>						Parsel	Tapu Miktarı (m2)	Hesaplanan (m2)	Fark (m2)	T. H. M. (m2)	234/1	47141.13	47141.13	0.00	187.84																									
Parsel	Tapu Miktarı (m2)	Hesaplanan (m2)	Fark (m2)	T. H. M. (m2)																																				
234/1	47141.13	47141.13	0.00	187.84																																				
<p>Aplikasyon işlemi TUSAGA Aktif (cors-tr) sisteminden yararlanarak gerçekleştirilmiştir.</p> <p>Ölçülerin hassasiyeti sayısal olarak üretilen 1/2000 ölçekli paftanın yanılma sınırları kadardır.</p>																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Ölçü huzurunda yapılmıştır</th> <th colspan="3">Aplikasyonu yapan</th> <th>Kontrol eden</th> <th>Tasdik Olunur</th> </tr> <tr> <th>Önemi</th> <th>Taşınmaz Malik</th> <th>Harita Teknikeri</th> <th>Harita Teknikeri</th> <th>Harita Mühendisi</th> <th>Lisanslı Mühendis</th> <th>Lisanslı Mühendis</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Adı Soyadı</td> <td>Özce İnşaat San. ve Tic. Ltd Şti. ne vekâleten Gözen KUÇUKPEHLİMAN</td> <td>Yusuf KİŞİOĞLU</td> <td>Nezzat GÜRGEN</td> <td>Muriata Kurşad BOZOĞLU</td> <td>Seçkin KIVRAK</td> <td>Seçkin KIVRAK</td> </tr> <tr> <td>Tarih</td> <td>13.11.2019</td> <td>13.11.2019</td> <td>13.11.2019</td> <td>13.11.2019</td> <td>13.11.2019</td> <td>13.11.2019</td> </tr> <tr> <td>İmza</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						Ölçü huzurunda yapılmıştır		Aplikasyonu yapan			Kontrol eden	Tasdik Olunur	Önemi	Taşınmaz Malik	Harita Teknikeri	Harita Teknikeri	Harita Mühendisi	Lisanslı Mühendis	Lisanslı Mühendis	Adı Soyadı	Özce İnşaat San. ve Tic. Ltd Şti. ne vekâleten Gözen KUÇUKPEHLİMAN	Yusuf KİŞİOĞLU	Nezzat GÜRGEN	Muriata Kurşad BOZOĞLU	Seçkin KIVRAK	Seçkin KIVRAK	Tarih	13.11.2019	13.11.2019	13.11.2019	13.11.2019	13.11.2019	13.11.2019	İmza						
Ölçü huzurunda yapılmıştır		Aplikasyonu yapan			Kontrol eden	Tasdik Olunur																																		
Önemi	Taşınmaz Malik	Harita Teknikeri	Harita Teknikeri	Harita Mühendisi	Lisanslı Mühendis	Lisanslı Mühendis																																		
Adı Soyadı	Özce İnşaat San. ve Tic. Ltd Şti. ne vekâleten Gözen KUÇUKPEHLİMAN	Yusuf KİŞİOĞLU	Nezzat GÜRGEN	Muriata Kurşad BOZOĞLU	Seçkin KIVRAK	Seçkin KIVRAK																																		
Tarih	13.11.2019	13.11.2019	13.11.2019	13.11.2019	13.11.2019	13.11.2019																																		
İmza																																								

12.6. JEOLJİK ETÜT ONAY SAYFASI

İL	İZMİR
İLÇE	SELÇUK
BELDE	-
KÖY/MAHALLE	BELEVİ
MEVKİİ	-
PAFTA	1/1000 (L18C-24B-4A-L18C-24B-1D) / 1/5000(L18C-24B)
ADA	234
PARSEL	1
PLAN/RAPOR TÜRÜ ÖLÇEĞİ	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA VE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

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

İNCELEME KOMİSYONU


Muzaffer ORHAN
Jeoloji Y. Mühendisi


Selahattin SOYLU
Jeoloji Mühendisi


Ferhat KIZILGİL
Jeofizik Mühendisi


A. Gözle ÖZBEY
İmar ve Planlama Şube Müdürü


Dr. Zühre ÇAM
İl Müdür Yardımcısı

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

ONAY


25/09/2020
ÖMER AKAYRAK
Çevre ve Şehircilik İl Müdürü