

KARACASU (AYDIN), YUKARIGÖRLE MAHALLESİ,

ADA NO: 107, PARSEL NO: 368'DE KAYITLI

TAŞINMAZDA KURULACAK OLAN

ZEYTİN İŞLEME VE SIKMA TESİSİ İÇERİKLİ

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

Pin. No: UİP-091101836
5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun
7. Maddesine İstinaden Karacasu Belediye
Meclisi'nin 6.8.2025 tarih ve 35 nolu Kararı
İle Uygun Görülmüştür.

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.11.2025
Tarih ve 286 Sayılı Kararı İle 3194 Sayılı İmar
Kanununun 8. Maddesinin b bendi ve 5216 Sayılı
Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesinin
b bendine göre onaylanmıştır.

PİN: UİP-091101836

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANI.....	2
1.1. MEKÂNSAL BİLGİLER.....	2
1.2. GENEL BİLGİLER.....	2
2. JEOLojİK YAPISI.....	7
3. PLANLAMA ALANININ AYDIN-DENİZLİ-MUĞLA PLANLAMA BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI İÇERİSİNDEKİ DURUMU	8
4. NAZIM İMAR PLANI	9
5. PLANLAMA ÇALIŞMASINA ESAS KURUM GÖRÜŞLERİNİN İRDELENMESİ 10	
6. PLAN ÇALIŞMASININ GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI.....	17
7. PLAN NOTLARI	19

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1: Plan Çalışması Yapılacak Alanının Uydu Görüntüsü	2
Şekil 2: Aydın İli'nin Ege Bölgesi'ndeki yeri.....	4
Şekil 3: Ege Bölgesi Fiziki Haritası.....	5
Şekil 4: Aydın İli ulaşım ağı	6
Şekil 5: Karacasu İlçesi'nin çevre yerleşmelere göre konumu.....	7
Şekil 6: Plan çalışması yapılan taşınmazın Çevre Düzeni Planı içerisindeki durumunu gösterir kroki, Kaynak: Atlas Web, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı.....	9
Şekil 7: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	10
Şekil 8: Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması.....	19

1. PLANLAMA ALANI

1.1. MEKÂNSAL BİLGİLER

Planlama çalışması yapılacak alan Aydın İli, Karacasu İlçesi, Yukarıgörlü Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Uygulama İmar Planı yapılacak alan tapunun Ada No: 107, Parsel No: 368'de kayıtlı taşınmazı kapsamakta olup; bu alan ITRF koordinat sisteminde dikey (x): 4159000-4159300; yatay (y): 380900-381200 koordinatları arasında kalmaktadır. Ayrıca planlama alanı 1/1000 ölçekli M21-d-19-d-4-a imar paftasında kalmaktadır.



Şekil 1: Plan Çalışması Yapılacak Alanının Uydu Görüntüsü

1.2. GENEL BİLGİLER

Plan çalışması yapılan alan, Ege Bölgesi sınırları içerisinde Aydın İli, Karacasu İlçesi, Yukarıgörlü Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

Ege Bölgesi, yurdumuzun batısında, alan bakımından 5. Büyük bölgemizdir. Kuzeyinde Marmara, doğusunda İç Anadolu ve güneyinde Akdeniz Bölgeleri vardır. Batısında ise adını aldığı Ege Denizi bulunmaktadır.

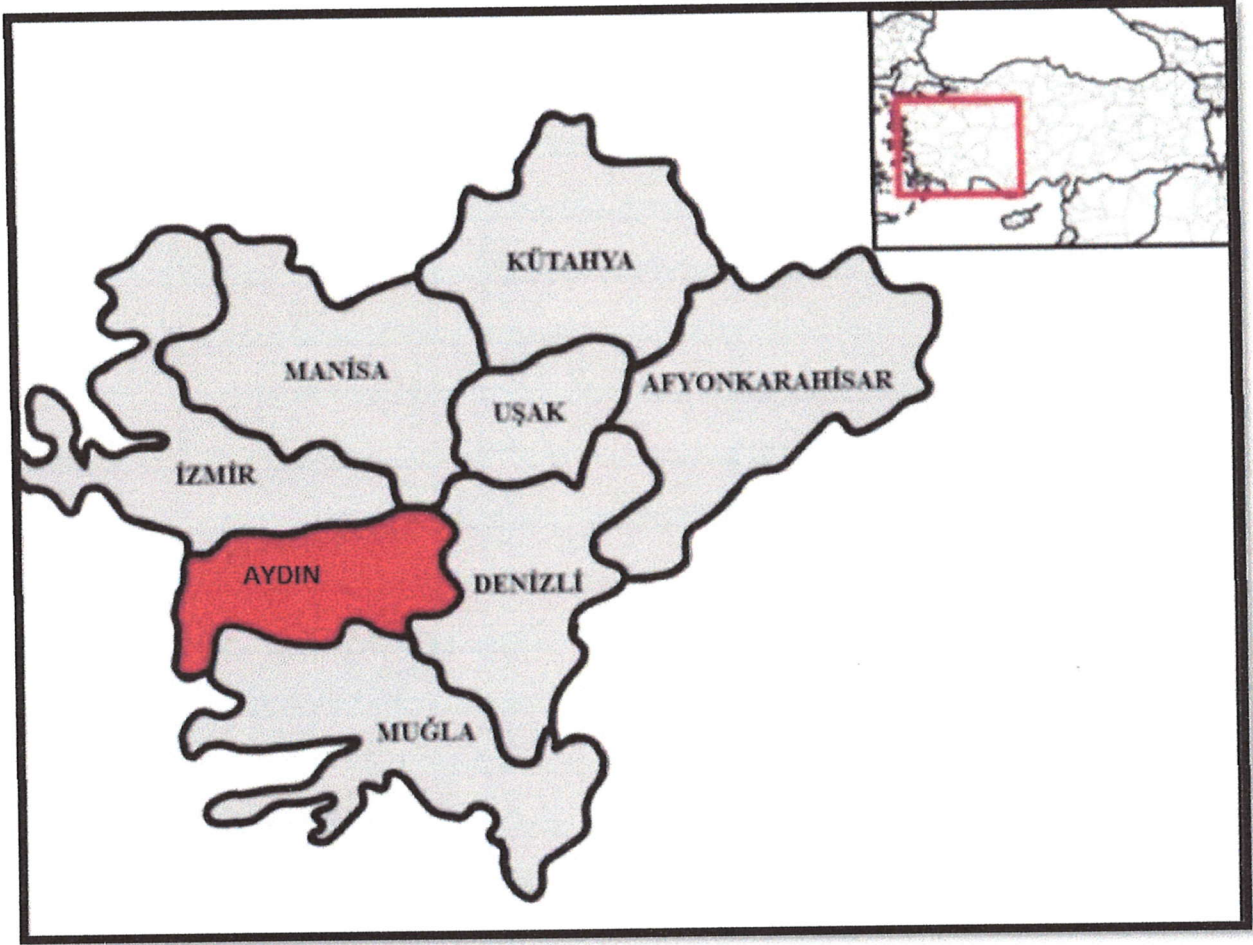
Ege Bölgesi, kentleşmenin en yoğun yaşandığı bölge konumundadır. Bölgedeki kentler, çoğunlukla ana ulaşım yollarının geçtiği verimli ovaların kenarlarında yer alır; kıyı kesiminde ise körfezlerin kenarlarında bulunur. Kırsal yerleşmeler, genellikle ovalardaki akarsu kenarlarında ve vadi içlerinde görülür. Türkiye nüfusunun yaklaşık 1/8 kadarı Ege Bölgesi'nde yaşamaktadır. Bu nüfusun yarıdan fazlası (%62,2) kentlerdedir. Ege Bölgesi'nin ortalama nüfus yoğunluğu ise Türkiye ortalamasının üzerindedir. Nüfus yoğunluğu açısından Marmara Bölgesi'nden sonra ikinci sırada bulunur. Bölgenin, Ege Bölümü'ndeki ovalar üzerinde fazla olan nüfus yoğunluğu, İç Batı Anadolu Bölümü'nde ve Menteşe Yöresi'nde azalır. Bölgede yer alan iller nüfus büyüklüklerine göre; İzmir, Manisa, Aydın, Denizli, Muğla, Afyonkarahisar, Kütahya ve Uşak'tır.

Büyük Menderes vadi oluşunun kuzey ve güneyinde birbirlerine bazen yaklaşan bazen uzaklaşan iki dağ sırası yer alır. Kuzeyindeki bu dağların sıraları Dinar yakınlarından başlayarak Ege Denizi'nde son bulur. 300 km uzunluğunda olup Aydın Dağları genel adını alırlar. Kolayca aşınabilen kütlelerden oluşmuş bu dağlar dar ve derin vadilerle parçalanmıştır. Bu derin vadilerin tabanlarında genellikle kuruyan sel yataklarının çakılları görülür. Yamaçlar ve vadiler zeytinlikler, daha yukarıları ormanlarla kaplıdır. Büyük Menderes ve Küçük Menderes Nehri'nin güneyindeki dağlar yer yer büyük vadilerle yarılmış kütleler görünümündedir. Dandalas Çayı'nın doğusunda Babadağ'ın yamaçları yükselmeye başlar. İlin en yüksek yükseltisini sunan Madran Dağı üç yanı vadilerle çevrili büyük bir kütlenin ortasında yükselir.

Aydın, Anadolu'nun batısında, Ege Bölgesi'nin güneybatı kesiminde kıyı Ege bölümündedir. Kuzeyinde İzmir, Manisa, doğusunda Denizli, güneyinde Muğla ve batısından Ege Denizine açılır. Kuzey ve güneyi dağlık, engebelidir, iki bölüm arasında iki yandan faylarla sınırlanmış ve sonradan alüvyonlarla örtülmüş genç bir çöküntü alanı olan Büyük Menderes ovası yer alır. 1. derece deprem alanı olan bölge birçok kez yıkıcı depremlere maruz kalmıştır. Yüzölçümü 8.007 km²'dir. 37-38 kuzey enlemleri ile 27-29 doğu boylamları arasındadır.

İl merkezi, İzmir'e 127 km, Manisa'ya 163 km, Muğla'ya 104 km uzaklıktadır. Afyon'u, Denizli'ye ve İzmir'e bağlayan kara ve demiryolu, il sınırları içinden geçer. Aydın-Muğla, Aydın-Denizli karayollarıyla, güneyde Ege ve Akdeniz kıyılarına ulaşılır. İzmir'e, Selçuk üzerinden kara ve demiryolu bağlantısı vardır. İlçe merkezleriyle düzenli karayolu, ayrıca Germencik, Sultanhisar, Kuyucak, Nazilli, Söke ilçeleriyle demiryolu bağlantılıdır.

Aydın ilinde 17 ilçe bulunmaktadır. Bunlar; Efeler, Bozdoğan, Buharkent, Çine, Didim, Germencik, İncirliova, Karacasu, Karpuzlu, Koçarlı, Köşk, Kuşadası, Kuyucak, Nazilli, Söke, Sultanhisar, Yenipazar'dır.



Şekil 2: Aydın İli'nin Ege Bölgesi'ndeki yeri

Bölgeyi iklim ve bitki örtüsü açısından incelediğimizde, Bölgenin batısında iç kesimlere kadar etkili olan iklim Akdeniz iklimidir. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlıdır. En sıcak ay ortalaması 27-28 C, en soğuk ay ortalaması 8-10 C'dir. Yıllık yağış miktarı yükseltiye göre değişir. Bitki örtüsü maki, bodur bitkiden oluşmaktadır. Yüksek yerlerde kızılçam ormanları bulunur. Bölgede Akdeniz iklimi güneyden kuzeye doğru enlemin, batıdan doğuya doğru da yükseltinin etkisiyle bozulur. İç kesimlere doğru gidildikçe yükseltinin artması ve deniz etkisinden uzaklaşma sebebiyle karasal iklime geçilir. Bu sebeple iç kesimlerde kışlar soğuk ve kar yağışlı geçer. Bitki örtüsü bozkırdır. Yükseklerde yer yer meşe ormanları vardır.



Şekil 3: Ege Bölgesi Fiziki Haritası

Aydın il geneline baktığımızda ise, 67 km otoyol, 319 km Devlet Yolu, 392 km İl Yolu olmak üzere toplamda 778 km yol bulunmaktadır. Demiryolu olarak, Aydın İl sınırları içinde toplam 147 km uzunluğunda 2 ayrı demiryolu hattı vardır. Planlama alanına ulaşım Karacasu şehir içinden sağlanmaktadır.



Şekil 4: Aydın İli ulaşım ağı

Karacasu, Türkiye'de Ege Bölgesinde bulunan Aydın ilinin yaklaşık 17.880 nüfuslu bir ilçesidir. Karacasu ilçesi, Aydın'ın 84 km güneydoğusunda yer almaktadır. Güneyinde Muğla İli, kuzeyinde Nazilli İlçesi, kuzeydoğusunda Kuyucak İlçesi, kuzeybatısında Yenipazar, güneybatısında, Çine ve Bozdoğan İlçeleri yer almaktadır. 782 km² yüzölçümüne sahiptir.



Şekil 5: Karacasu İlçesi'nin çevre yerleşmelere göre konumu

Karacasu İlçesi tarımsal faaliyetlerin ve tarımsal üretimin oldukça yaygın olduğu bir ilçedir. Aydın İlinin genel konumu itibarıyla da verimli tarım arazilerine sahip olması ilin tarımsal potansiyelini arttırmaktadır. Karacasu İlçesinde de özellikle incir ve zeytin üretiminin ön planda bulunduğu; elma, üzüm, nar, pamuk ve narenciye gibi birçok tarımsal ürün desteklenmektedir. Bölgenin bir diğer geçim kaynağı ise zanaat ürünü olarak toprak testicilik, pıdecilik ve deri işletmeciliğidir. Bu tür faaliyetler ilçe ekonomisini oluşturmaktadır.

2. JEOLojİK YAPISI

Plan çalışması yapılan alana ilişkin 22.07.2024 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu onaylanmıştır.

İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Değerlendirilmesi

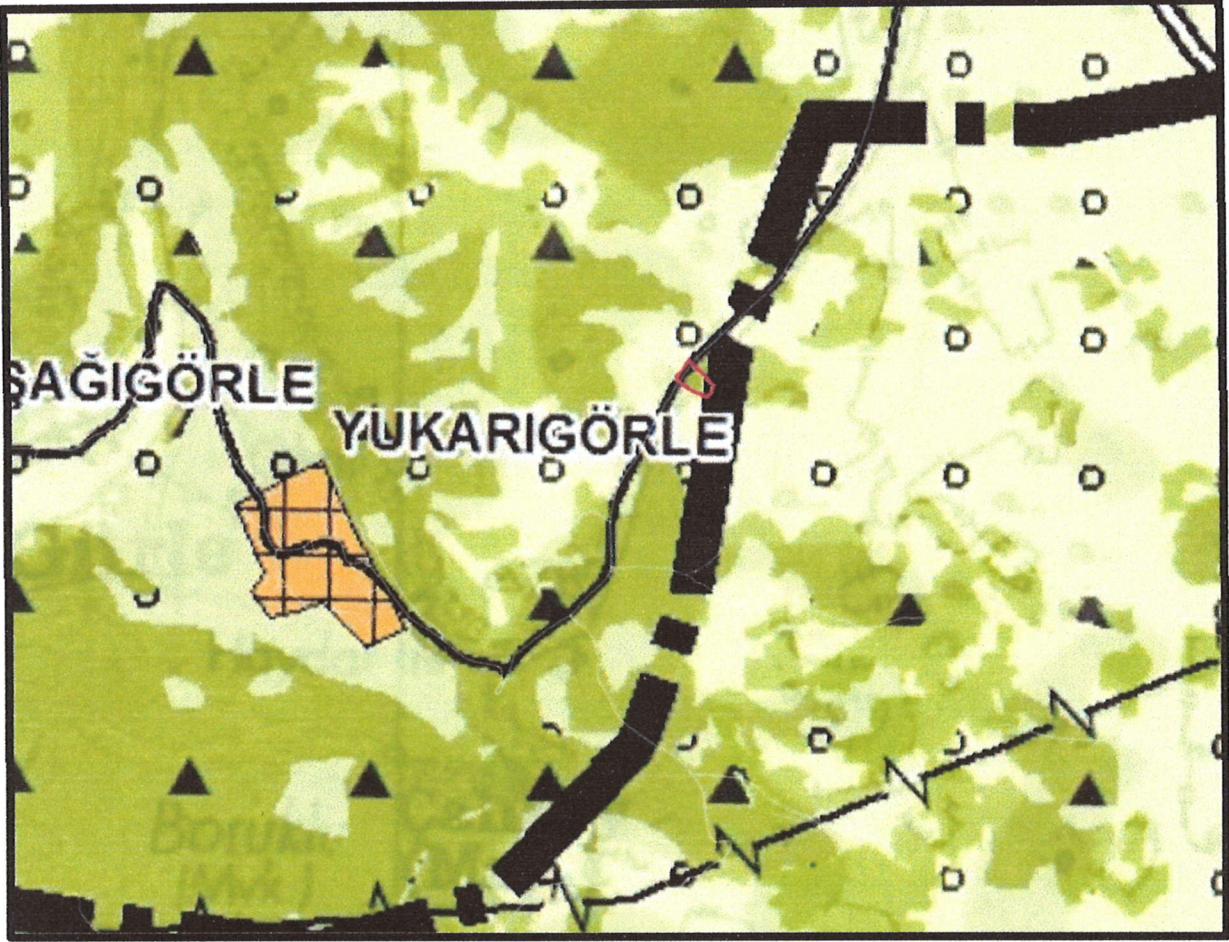
Yapılan çalışmalar sonucunda inceleme alanı, morfolojik özellikleri, jeolojisi, litolojik-yapısal-tektonik özellikleri, yeraltı suyu durumu, zeminlerin mühendislik özellikleri, zeminlerin temel olma özellikleri, dinamik ve elastik özellikler ve deprem-afet durumu esas alınarak, yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılmış, yerleşime uygunluk haritasında sınırları belirlenen alan, Uygun Alanlar (UA-2) olarak değerlendirilmiştir.

Uygun Alanlar (UA-2): Kaya Ortamlar

Sahanın tamamını oluşturan Karacaören formasyonuna ait Marnlar, etüt alanında topografyanın az eğimli olması, doğal afet risklerinin (deprem hariç olmak üzere, su baskını, heyelan, kaya düşmesi v.b) beklenmemesi ve mühendislik problemleri içermemesi nedeniyle, Yerleşime Uygunluk Haritası'nda Uygun Alanlar olarak değerlendirilmiş ve (UA-2) simgesi ile gösterilmiştir (EK-13). Bu alanlarda; Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine uyulmalı, yol, komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır. İnceleme sahasına gelebilecek mevsimsel yağış sularının bina temellerine sızmasının önlenmesi ve bu suların, alanın dışına drene edilmesi için drenaj tedbirlerinin uygun proje yöntemleri seçilerek yapılması gerekmektedir. Kazı ve hafriyatlar sonucu oluşabilecek suni dolgular ve üstte ayırmış malzemeler tamamen sıyrılarak, yapılar ana kaya üzerine oturtulmalıdır. Zemin etüt çalışmaları aşamasında, temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, temelin oturacağı birimin mühendislik parametreleri (taşıma gücü v.s.) ayrıntılı olarak irdelenmeli, değerlendirmeler sonucunda çıkacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır. Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümlerine uyulmalıdır (2018). Her türlü yapılaşmada 'Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik' Hükümlerine uyulmalıdır.

3. PLANLAMA ALANININ AYDIN-DENİZLİ-MUĞLA PLANLAMA BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI İÇERİSİNDEKİ DURUMU

Planlama Alanı 1/100000 ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı sınırları içerisinde kalmakta olup; bu planda fonksiyonu Orman Alanı olarak görülmektedir.



Şekil 6: Plan çalışması yapılan taşınmazın Çevre Düzeni Planı içerisindeki durumunu gösterir kroki,
Kaynak: Atlas Web, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı

4. NAZIM İMAR PLANI

Mevcut Nazım İmar Planı Aydın Büyükşehir Belediyesinin 15.05.2025 tarihinde yapılmış olan Büyükşehir Meclisi'nin 125 no'lu kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Emlak Şube Müdürlüğü'nün 99845 sayılı kurum görüşü yazısında özetle; "Söz konusu alanda herhangi bir yatırımımız, proje çalışmamız, içme suyu ve kanalizasyon hattımız bulunmamaktadır. Anılan planlama alanının, yapılaşma bölgesinin uzağında olmasından dolayı, bu bölgeye alt yapı tesislerini getirmemiz mümkün olmadığından, planlama Genel Müdürlüğümüzce uygun görülmemekle birlikte, alt yapı tesislerinin (içme-kullanma suyu ve kanalizasyon) parsel malikince yapılması, yapılacak proje kapsamında oluşacak atıksuların deşarjı, Aydın Büyükşehir Belediyesi ASKİ Genel Müdürlüğü "Atıksuların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği" kriterlerini sağlaması şartı ile anılan parselde "Zeytin İşleme ve Zeytinyağı Üretim Tesisi" yapımı ile ilgili kesin kararın Aydın Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığınca verilmesi uygun görülmektedir." Şeklinde görüşünü bildirmiştir.

Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün 46063 sayılı kurum görüşü yazısında özetle; "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü (ARAAD) yazılım sisteminde 30.04.2024 tarihinde yapılan inceleme ve araştırma neticesinde, bahse konu taşınmazın 6306 sayılı Afet Riskli Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında herhangi bir riskli alan içerisinde kalmadığı ve anılan taşınmazda herhangi bir riskli yapı tespiti de bulunmadığı tespit edilmiştir.

Bu kapsamda, 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinin 6. fıkrası "Bakanlık, riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerdeki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar ve kentsel tasarım projeleri yapmaya, yaptırmaya ve " hükmü onaylamaya yetkilidir.(...) ve 12. fıkrası "Bakanlık, bu Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ'ye veya İdareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerinin TOKİ veya İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir." hükmü uyarınca 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde Bakanlığımızca yetki devri yapılmamış ise planlama yetkisi Bakanlığımızda olup, 6306 sayılı Kanun kapsamındaki alanlarda yapılması planlanan imar plan değişikliği uygulamalarında anılan hükümler doğrultusunda hareket edilmesi, belirlenmiş olan rezerv yapı alanlarına ilişkin bilgilerin ise Başkanlığımızda

bulunması sebebiyle bahse konu talebinizin Bakanlığımız Kentsel Dönüşüm Başkanlığına yapılması hususunda" Şeklinde görüşünü bildirmiştir.

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 07.05.2024 tarih ve 9415723 sayılı kurum görüşü yazısında özetle; "Aydın-Denizli-Muğla Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında yapılan incelemede; söz konusu taşınmazların "Orman Alanı" lejantında kaldığı görülmüştür.

Çevre Düzeni Planının "Tanımlar" başlığı altında; "7.2. Bu plandan ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Bu planda öngörülen arazi kullanım kararlarına ilişkin sınırlar, ilgili idaresince yürütülecek alt ölçekli planlama çalışmalarında, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak görüşler doğrultusunda belirlenecek doğal, yapay ve yasal eşikler dikkate alınarak kesinleştirilir." hükümleri yer almaktadır.

Çevre Düzeni Planının "Orman Alanları" başlığı altında; 8.10.1. Bu planda orman alanı olarak gösterilen alanlar, devlet ormanları, hükmi şahsiyeti haiz amme müesseselerine ait ormanlar, özel ormanlar, muhafaza ormanları, ağaçlık veya ağaçlandırılacak alanlar olup 6831 sayılı Orman Kanunu hükümlerine tabi alanlardır. 8.10.2. Planlama bölgesi içindeki orman alanları, orman mescere haritaları dikkate alınarak bu plana işlenmiştir. 8.10.3. Sınırlar konusunda tereddüt oluşması veya imar planlarının yapımı sırasında, orman kadastro sınırları esas alınacak olup ilgili kurum görüşünün alınması şarttır. 8.10.4. Planlama bölgesi bütününde, hangi kullanımda kaldığına bakılmaksızın, orman mülkiyetinde olan ve Orman Genel Müdürlüğü'nce tahsisi yapılan alanlar, gerekli izinler ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın görüşünün alınması kaydı ile bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın, tahsis süresi dahilinde tahsis amacına uygun olarak kullanılabilir. 8.10.5. Bu planda orman veya ağaçlandırılacak alan olarak belirlenmiş, ancak özel mülkiyete tabi olup mülkiyeti kesinleşmiş ve tapuya tescil edilmiş, tarım arazisi vasfındaki parsellerde "8.3. Tarım arazileri" plan hükümleri geçerlidir." hükümleri yer almaktadır.

Söz konusu taşınmazlar ile ilgili olarak Bakanlığımız Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün internet ortamında sunduğu Sit Alanları Yönetim Sisteminde (SAYS) sorgulama yapılmış olup, bahse konu alanın herhangi bir Doğal Sit Alanı içerisinde kalmadığı, herhangi bir Tabiat Varlığı içermediği görülmüştür. Ancak; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında alanda Kültür Varlığı, Arkeolojik veya Kentsel Sit olup olmadığı hususunda Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün görüşüne başvurulması gerekmektedir.

Söz konusu taşınmazda yapılacak olan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının, ilgili kurum ve kuruluşlardan "uygundur" görüşü alınarak 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümlerine; 3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmeliklerine; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili mevzuatına uygun olarak gerçekleştirilmesi hususunda;" Şeklinde görüşünü bildirmiştir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 21. Bölge Müdürlüğü'nün 14.05.2024 tarih ve 4613122 sayılı kurum görüşü yazısında özetle; "1/25000 ölçekli standart topoğrafik harita üzerinde yapılan incelemeye göre, görüş sorulan parselin olduğu alanda herhangi bir dere yatağı bulunmadığı tespit edilmiştir." Şeklinde görüşünü bildirmiştir.

Enerya Gaz Dağıtım'ın 2024.2100.01 sayılı kurum görüşü yazısında özetle; "Taraflarımıza iletilmiş olduğunuz proje incelenmiş olup, Kurumumuzca bir sakıncası bulunmamaktadır." Şeklinde görüşünü bildirmiştir.

Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 03.05.2024 tarih ve 205085 sayılı kurum görüşü yazısında özetle; "Bahse konu taşınmaz incelenmiş olup, Karacasu İlçesi, Yukarıgörle Mahallesi, 107 ada 368 parselin sorumluluğumuzda bulunan Görle-Yolüstü bağlantı yolumuza cephesi bulunmaktadır. Yol tesislerimize herhangi bir müdahalede bulunulmaması ve Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak kurum görüşü doğrultusunda işlem yapılması hususunda;" şeklinde görüşünü bildirmiştir.

Karayolları Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü'nün 11.06.2024 tarih ve 1553447 sayılı kurum görüşü yazısında özetle; "Yapılan incelemede, söz konusu alanın sorumluluk ağıımızdaki yollara cephe teşkil etmediği ve yol güzergahımızın dışında bulunduğu anlaşılmış olup alan üzerinde "Zeytin İşleme ve Zeytinyağı Üretim Tesisi" amaçlı plan çalışması yapılmasında bölge müdürlüğümüzce sakınca görülmemektedir." Şeklinde görüşünü bildirmiştir.

Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 5131097 sayılı kurum görüşü yazısında özetle; "Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, Aydın ili, Karacasu ilçesi, Yukarıgörle Mahallesi içinde bulunan tapunun 107 ada, 368 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın kültür varlıkları yönünden günümüz itibariyle herhangi bir sit veya korunma alanı içerisinde yer almadığı ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olmadığı anlaşılmıştır.

Müdürlüğümüzün 14.05.2024 tarih ve 2695407 kayıt sayılı raporundan anlaşılabileceği üzere tapunun 107 ada, 368 parsel numarasına kayıtlı taşınmazda Müdürlüğümüz uzmanlarınca yapılan yüzey incelemesinde 2863 sayılı Kanun kapsamında kalabilecek herhangi bir korunması gereken taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanılmamış olduğundan söz konusu alanda imar planları yapılması isteminde ve ilgi(b) yazı eki projenin uygulanmasında 2863 sayılı Kanunun kültür varlıkları açısından sakınca bulunmamaktadır. Ancak yapılacak çalışmalar sırasında herhangi bir taşınır/taşınmaz kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 sayılı Kanun'un 4. maddesi gereğince çalışmaların durdurularak en yakın müze müdürlüğüne veya mülki idare amirine haber verilmesi gerekmektedir.” Şeklinde görüşünü bildirmiştir.

İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü’nün 5073285 sayılı kurum görüşü yazısında özetle; “Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemelerde; Aydın İli, Karacasu İlçesi, Yukarıgörlü Mahallesi içinde bulunan ve tapunun 107 ada 368 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilmiş herhangi bir Turizm Merkezi veya Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde kalmadığı tespit edilmiş olup, Müdürlüğümüzce de yürütülen herhangi bir çalışma bulunmamaktadır. Söz konusu tapunun 107 ada 368 parsel numarasında kayıtlı taşınmazının "Zeytin İşleme ve Zeytinyağı Üretim Tesisi" amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışmalarının yapılmasında 2634 sayılı yasa kapsamında Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” Şeklinde görüşünü bildirmiştir.

Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı’nın 3550049 sayılı kurum görüşü yazısında özetle; “Konuya yönelik olarak İlgi (b) Yönerge kapsamında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Mekânsal Gayrimenkul Sistemi (MEGSİS) ve saymanlık kayıtlarında yapılan inceleme neticesinde; planlamaya konu alanda Askerî Alan, Askerî Yasak Bölge ve Askerî Güvenlik Bölgesi ile NATO Akaryakıt Boru Hattının bulunmadığı tespit edilmiştir.” Şeklinde görüşünü bildirmiştir.

Nazilli Orman İşletme Müdürlüğü’nün 12351030 sayılı kurum görüşü yazısında özetle; “Karacasu ilçesi Yukarıgörlü mahallesindeki 107 ada 368 parsel nolu taşınmaz Orman tahdit sınırları dışında kaldığı ve 2/B ile orman dışına çıkarılan yerlerden olmadığı tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmaz Orman tahdit sınırları dışında kalmasından dolayı, ilgili parsel üzerinde yapılacak olan Zeytin Yağı İşletme ve Zeytin Yağı Üretim Tesisi amaçlı 1/5000

ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır.” Şeklinde görüşünü bildirmiştir.

İl Sağlık Müdürlüğü’nün 09.05.2024 tarih ve 243324481 sayılı kurum görüşü yazısı ekinde sunulan raporda belirtilen alanda ve amaçla planlama yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü’nün 5700255 sayılı kurum görüşü yazısında özetle; “Evrak üzerinde yapılan inceleme sonucunda; söz konusu alanın Bakanlığımızca yer seçimi kararı verilen Organize Sanayi Bölgesi ve Küçük Sanayi Sitesi alanlarının dışında olduğu tespit edilmiş olup, 6948 sayılı Sanayi Sicil Kanununun 2. maddesi gereği kurulacak olan "Zeytin İşleme ve Zeytinyağı Üretim Tesisi"nin üretim faaliyetine başlandıktan sonra iki ay içerisinde e-devlet kapısı veya Bakanlık web sayfası Sanayi Sicil Bilgi Sistemi üzerinden elektronik ortamda başvuru yapılarak, Sanayi Sicil Belgesi alınması zorunludur. Mer’i mevzuata uygun olması şartı ile belirlenen alanda planlama izni verilmesinde Bakanlığımız mevzuatına göre herhangi bir sakınca bulunmadığı hususunda;” Şeklinde görüşünü bildirmiştir.

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün 20.02.2025 tarih ve 18124656 sayılı kurum görüşü yazısında özetle; “Talebiniz ile ilgili Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde; Karacasu İlçesi Yukarıgörlü Mahallesi 107 ada 368 parsel numaralı taşınmazın zeytinyağı tesisi olarak tarım dışı amaçlı kullanılmasının 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. Maddesi kapsamında Valilik Makamının ilgi (b) Olur'u ile uygun görüldüğü tespit edilmiştir. Talebiniz üzerinde yapılan yeniden değerlendirmede de talebe konu taşınmazın tapu vasfı itibarı ile zeytinlik niteliği kazandığı görülmüştür. 107 ada 368 parsel numaralı taşınmaz, kazandığı bu tapu vasfı gereği Bakanlığımızın 08.06.2011 tarihli talimatına istinaden 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabancılarının Aşılattırılması Hakkındaki Kanun kapsamındaki arazilerden sayılmakta olup, Valilik Makamı'nın Olur'u ile tesis edilen izinlendirmenin 3573 sayılı Kanun'un 20. maddesine aykırılık teşkil etmemesi nedeniyle, taşınmazın zeytinyağı tesisi olarak kullanılmasında herhangi bir sakınca görülmemiştir.

Müdürlüğümüze vermiş olduğunuz dilekçede yapılması planlanan Zeytinyağı işletmesinin 29 ton/ gün işleme kapasitesinde olduğu belirtilmekte olup 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabancıların Aşılattırılması Hakkında Kanun Kapsamındaki zeytinlik nitelikli 0,4777 ha alana sahip taşınmaz üzerinde “Günlük 29 ton, 2 Faz Kontinü Sistem Zeytinyağı Üretim Tesisi” amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmak sureti ile tarım dışı kullanılması uygun görülmüştür.

Ancak verilen bu izin 09.12.2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12.inci maddesinin 8.inci fıkrası gereği, izin verildiği tarihten itibaren iki yıl geçerli olup iki yıl içerisinde plana bağlanmaması durumunda verilen izin geçersiz kabul edilecektir.” Şeklinde görüşünü bildirmiştir.

Tarım ve Orman Bakanlığı, 4. Bölge Müdürlüğü’nün 30.05.2024 tarih ve 142199 sayılı kurum görüşü yazısında özetle; “Yapılan inceleme sonucunda; söz konusu alan 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında yer alan korunan alanlarda (Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Koruma Alanı, Tabiat Anıtı), 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamındaki kısıtlı alanlarda (Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Alanında) kalmamakta ve Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği’nde tanımlanan sulak alanlar içerisinde yer almamaktadır.

Bu itibarla, bahse konu faaliyetin ÇED kapsamında olması durumunda ÇED sürecinde gerekli inceleme ve değerlendirmeyi müteakip oluşturulacak kurum görüşümüz saklı kalmak üzere Aydın ili, Karacasu ilçesi, Yukarıgörmle mahallesi sınırları içerisinde bulunan 107 ada 368 parselde "Zeytin İşleme ve Zeytin Yağı Üretim Tesisi" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmaları kapsamında Bölge Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.” Şeklinde Görüşünü bildirmiştir.

Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü’nün 08.05.2024 tarih ve 205507 sayılı kurum görüşü yazısında özetle; “yol ve trafik güvenliğinin sağlanması için geçiş yolları yönünden geçiş yolu izin belgesi alınması zorunludur. Geçiş yolu izin belgesi alınmadan, 3194 sayılı imar kanununun öngördüğü ruhsat alınsa dahi, inşaata başlanılamaz hükmü plan notlarında yer almalıdır.

İlimiz Karacasu İlçesi, Yukarıgörmle Mahallesi; 107 ada 368 parselde “Zeytin İşletme ve Zeytinyağı Üretim Tesisi” amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasıyla ilgili olarak nihai değerlendirmenin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca yapılması hususunda;” Şeklinde görüşünü bildirmiştir.

Aydın Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı, Doğal Kaynaklar Ruhsat ve Kültür Varlıkları Müdürlüğü’nün 26.04.2024 tarih ve 93913 sayılı kurum görüşü yazısında özetle; “İlimiz Karacasu İlçesi Yukarıgörmle Mahallesi Pancarlık Mevkii, Afrodisias Zeytinyağları Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi adına kayıtlı, 107 ada 368 numaralı parselde zeytin işleme ve zeytinyağı üretim tesisi amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı 1/1000 ölçekli

uygulama imar planı yapılmasında, Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca yoktur.” Şeklinde görüşünü bildirmiştir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Strateji Geliştirme Başkanlığı’nın 261088 sayılı kurum görüşü yazısında “konuya ilişkin olarak bakanlığımıza bağlı ve ilgili kuruluşlardan alınan yazıların bir örneği ekte gönderilmekte olup; yazılarda belirtilen hususların dikkate alınması gerekmektedir.” Şeklinde görüş bildirilmiştir.

İlgi yazılar incelendiğinde planlama çalışmasına esas olumsuz bir görüş bildirilmemiştir.

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. nin BSD82JZR8J barkod numaralı kurum görüşü yazısında özetle; “Söz konusu taşınmaz üzerinde görüş yazımızın sunulduğu tarih itibarıyla Şirketimiz sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut herhangi bir elektrik dağıtım tesisi bulunmamaktadır.

Bu itibarla; 107 ada, 368 parselde, Zeytin İşleme ve Zeytinyağı Üretim Tesisi amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın yapılmasında Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” Şeklinde görüşünü bildirmiştir.

6. PLAN ÇALIŞMASININ GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Planlama çalışması yapılan alan “Tarla” vasıflı bir arazidir. Bu alan içerisinde parsel maliki tarafından Zeytin İşleme ve Zeytinyağı Üretim Tesisi yapılmak istenmektedir.

Uygulama İmar Planı çalışması, Planlama çalışmasına esas ilgili kurum görüşleri ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından onaylanmış olan 22.07.2024 tarihli İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu kararları doğrultusunda, Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 05.07.2024 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli halihazır harita üzerine, Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları dikkate alınarak hazırlanmıştır.

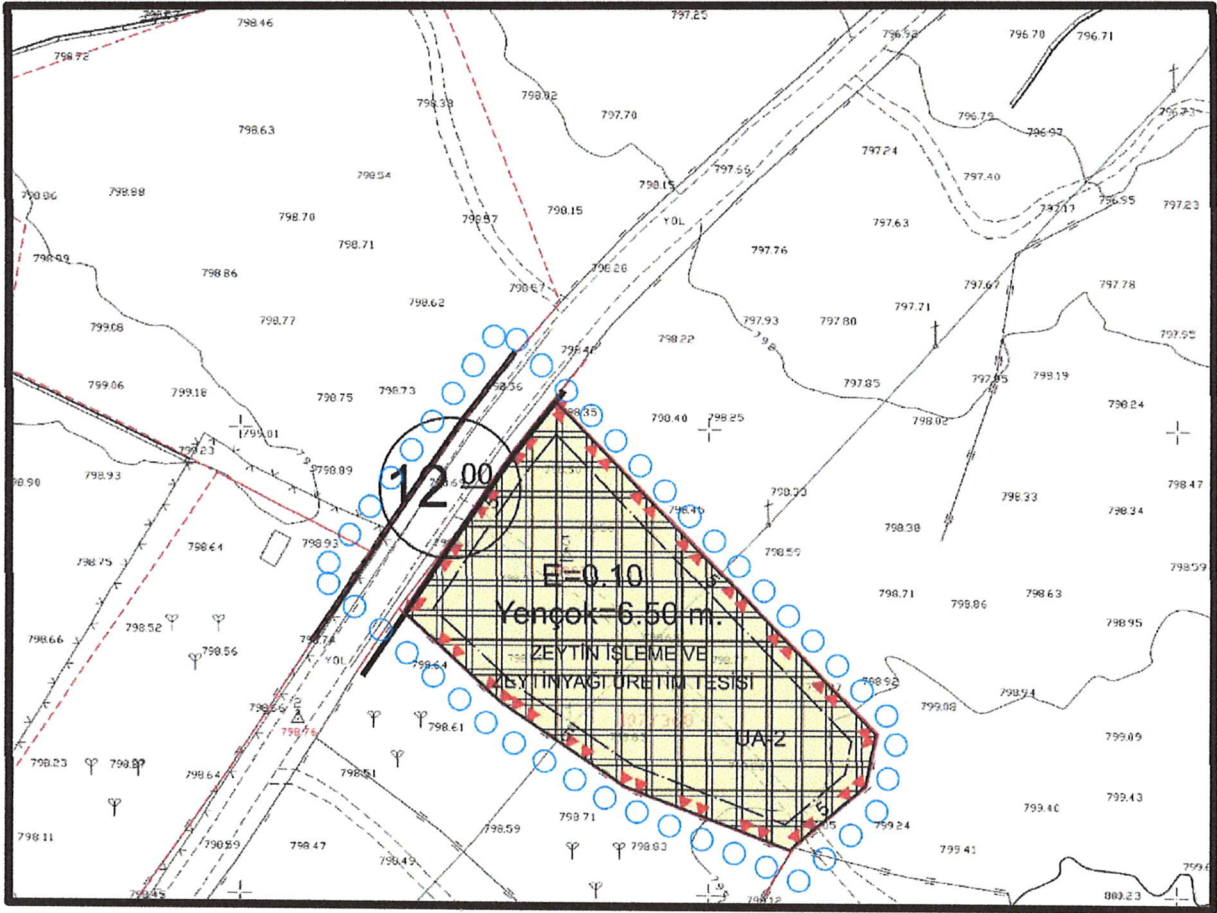
Uygulama İmar Planı çalışması 1/100000 ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planı Hükümleri kapsamında yapılmıştır. Plan çalışması yapılan alan Çevre Düzeni Planı içerisinde orman alanı kullanımında kalmaktadır. Çevre Düzeni Planının "Tanımlar" başlığı altında; "7.2. Bu plandan ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Bu planda öngörülen arazi kullanım kararlarına ilişkin sınırlar, ilgili idaresince yürütülecek alt ölçekli planlama çalışmalarında, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak

görüşler doğrultusunda belirlenecek doğal, yapay ve yasal eşikler dikkate alınarak kesinleştirilir." hükümleri yer almaktadır. Ayrıca bu planda orman alanı olarak gösterilen alanlar, devlet ormanları, hükmi şahsiyeti haiz amme müesseselerine ait ormanlar, özel ormanlar, muhafaza ormanları, ağaçlık veya ağaçlandırılacak alanlar olup 6831 sayılı Orman Kanunu hükümlerine tabi alanlardır. 8.10.2. Planlama bölgesi içindeki orman alanları, orman mescere haritaları dikkate alınarak bu plana işlenmiştir. 8.10.3. Sınırlar konusunda tereddüt oluşması veya imar planlarının yapımı sırasında, orman kadastro sınırları esas alınacak olup ilgili kurum görüşünün alınması şarttır. 8.10.4. Planlama bölgesi bütününde, hangi kullanımda kaldığına bakılmaksızın, orman mülkiyetinde olan ve Orman Genel Müdürlüğü'nce tahsisi yapılan alanlar, gerekli izinler ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın görüşünün alınması kaydı ile bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın, tahsis süresi dahilinde tahsis amacına uygun olarak kullanılabilir. 8.10.5. Bu planda orman veya ağaçlandırılacak alan olarak belirlenmiş, ancak özel mülkiyete tabi olup mülkiyeti kesinleşmiş ve tapuya tescil edilmiş, tarım arazisi vasfındaki parsellerde "8.3. Tarım arazileri" plan hükümleri geçerlidir." hükümleri yer almaktadır. Nazilli Orman İşletme Müdürlüğü'nün 12351030 sayılı yazısında plan çalışması yapılan taşınmazın orman tahdit sınırları dışında kaldığı belirtilmiştir. Bu nedenle taşınmazın orman alanı kapsamında değerlendirilemeyeceği anlaşılmaktadır.

Planlama çalışması kapsamında Aydın İli, Karacasu İlçesi, Yukarıgörlü Mahallesi, Ada No: 107, Parsel No: 368'de kayıtlı taşınmazın tamamı Tarım ve Hayvancılık Tesisi Alanı fonksiyonuna dönüştürülmüştür. Taşınmazın önünden geçen taşıt yolu mülkiyet sınırları dikkate alınarak 12 m genişliğinde olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı önerilen imar adası için yapılaşma koşulu Emsal (E)=0.10, en çok yükseklik (Yençok)=6.50 m önerilmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri ise imar adasının her cephesinden 5 m önerilmiştir.

Plan çalışmasının tamamlanmasından sonra yapılacak olan tesisin bölge ve ülke ekonomisine istihdam ve katma değer sağlayacağı düşüncesi ile kamu yararı niteliğinde bir yatırım olduğu görülmektedir.

Arazi Kullanım Kararları	Alan Büyüklüğü (M2)
Tarım ve Hayvancılık Tesisi Alanı	4766,57
Planlama Alanı	4766,57



Şekil 8: Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması

7. PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. Plan onama sınırları içerisinde uygulama, bu plan kararlarına göre yapılacaktır.
2. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan hususlarda, konusu ve ilgisine göre; 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmelikler ile diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.
3. 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Hükümlerine uyulması zorunludur. Bu kanunun 4. Maddesi uyarınca; alanda yapılacak faaliyetler esnasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda faaliyetlerin derhal durdurulması ve durumun en yakın mülki amirliğe veya Müze Müdürlüğü'ne bildirilmesi zorunludur.
4. 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır. 03.10.2013 tarih ve 28784 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.

5. Planlanacak tesislerin, Umumi Hıfzıssıhha Kanunu'nun 25.0 Maddesine göre hazırlanan "Meskenlerin Haiz Olacakları Sağlık Şartlarına Ait Talimatnamede" belirtilen, insan sağlığına zarar vermeyecek malzemelerden yapılması, rutubete karşı tedbirler alınarak inşa edilmesi, yeterli havalandırma, ışıklandırma sağlanması, yangın ve güvenlik tedbirlerinin alınması gerekmektedir.
6. Açılacak fosseptiklerin, Sağlık Bakanlığı'nın 19.03.1971 Tarih ve 13783 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Açılacak Çukurlara Ait Yönetmelik" hükümlerine uygun olarak inşa edilmesi gerekmektedir.
7. 31.12.2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.
8. 1593 Sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu ve 17.02.2005 tarih ve 25730 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
9. Oluşacak evsel ve katı atıkların, "Atık Yönetmeliği Yönetimine" uygun olarak bertaraf edilmesi gerekmektedir.
10. Planlanan alanda atık sular en yakın ASKİ kanalizasyon şebekesine "Aydın Büyükşehir Belediyesi ASKİ Genel Müdürlüğü Atık Suların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliğindeki kanalizasyon deşarj kriterlerinin sağlanması şartıyla" bağlanacaktır. Mevcut ASKİ kanalizasyon şebekesi yok ise 19.03.1971 tarih ve 13783 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
11. Proje sahasında yapılacak her türlü yapılaşmada 18.03.2018 Tarih ve 30364 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile 14.07.2007 Tarih ve 26582 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ve hükümlerine uyulması zorunludur.
12. Planlama alanında inşaat emsali terkler yapıldıktan sonra net imar adası ve/veya imar parseli üzerinden hesaplanır.
13. Planda belirtilen kullanım alanlarında, kullanım amacı dışında hiçbir tesis yapılamaz. Yapılacak tesisler sonradan hiçbir biçimde planda gösterilen amaç dışında kullanılamaz.
14. Planlama alanında Otopark Alanı ihtiyacının parsel sahaları içerisinde karşılanması gerekmektedir. Parsel sahası içerisinde karşılanmaması durumunda yürürlükte olan Otopark Yönetmeliği esasları geçerli olacaktır.
15. Yol trafik güvenliğinin sağlanması için geçiş yolları yönünden Geçiş Yolu İzin Belgesi alınması zorunludur. Geçiş Yolu İzin Belgesi alınmadan, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun öngördüğü ruhsat alınsa dahi, inşaaata başlanılamaz.

16. Yollar, yeşil alanlar, otopark alanları gibi kamunun kullanımına açık alanlar kamu eline geçmeden parsel veya ada bazında inşaat ruhsatı, teknik altyapı alanları (içme suyu, kanal vb.) gerçekleştirilmeden iskân ruhsatı verilemez.

17. Çevre, Şehircilik ve İklim değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 22.07.2024 tarihinde onaylanan Aydın İli, Karacasu İlçesi, Yukarıgörlü Mahallesi, Ada No: 107, Parsel No: 368'de yapılacak olan 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli İmar Planı Çalışmasına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen esaslara uyulacaktır. Yapılara esas projelerin yapılmasından önce, parsel ölçeğinde zemin etüdü yapılması, yapıların zemin etüt sonuçlarına göre projelendirilmesi esastır.

18. Sanayi Sicil Kanunu'nun 2. Maddesi gereği "Zeytin İşleme ve Zeytin Sıkma Tesisi" faaliyetlerine başladıktan sonra 2 ay içerisinde Sanayi Sicil Belgesi alınacaktır.

19. "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.

İDEA ŞEHİR PLANLAMA KENTSEL TASARIM
HARİTA MİMARLIK İNŞAAT SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Girne Mah. 2171 Sk. No: 3 Efeler / AYDIN
Tel: 0 530 522 12 03 - Etiler V.D. 063 7963
Şehir Plancısı / Oda Sicil No: 3201