


ADANA, CEYHAN
ENERJİ İHTİSAS ENDÜSTRİ BÖLGESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ARAŞTIRMA-AÇIKLAMA RAPORU

Adana, Ceyhan Enerji İhtisas Endüstri Bölgesine ait 2 paftadan ibaret 1/5000 Ölçekli Nazım ve 6 paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ARAŞTIRMA-AÇIKLAMA RAPORU incelendi.

4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanununun 4 a maddesi Uyarınca 18/10/2019 tarih ve 2019/3-5 sayılı Genel Müdürlük Makamının kararı ile onandı.

...../...../

SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI
Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü

 **MODUL PLANLAMA**
HARİTA İNŞAAT VE TİCARET LTD. ŞTİ.
Cevizlidere Mah.1243. Sok. Palmiye İş Merkezi
No: 4/17 - 06520 Balgat / Çankaya / ANKARA
Tel: 0 (312) 472 25 60-61 Fax: 0 (312) 472 25 98
Başkent Vergi Dairesi No 622 011 5563
B.Aytuğ Aydoğdu
Şehir Plancısı
Dip No:131 Oda Sic.No:1646

CEYHAN PETROKİMYA ENDÜSTRİ
BÖLGESİ YÖNETİM A.Ş.
Portakal Çiçeği Sokak No: 33
Yukarı Ayrancı / ANKARA
Ticaret Sicil No: 431866
Hihih V.D. 207 097 5382

Ceyhan Petrokimya Endüstri
Bölgesi Yönetim A.Ş.
Tuba Arslan

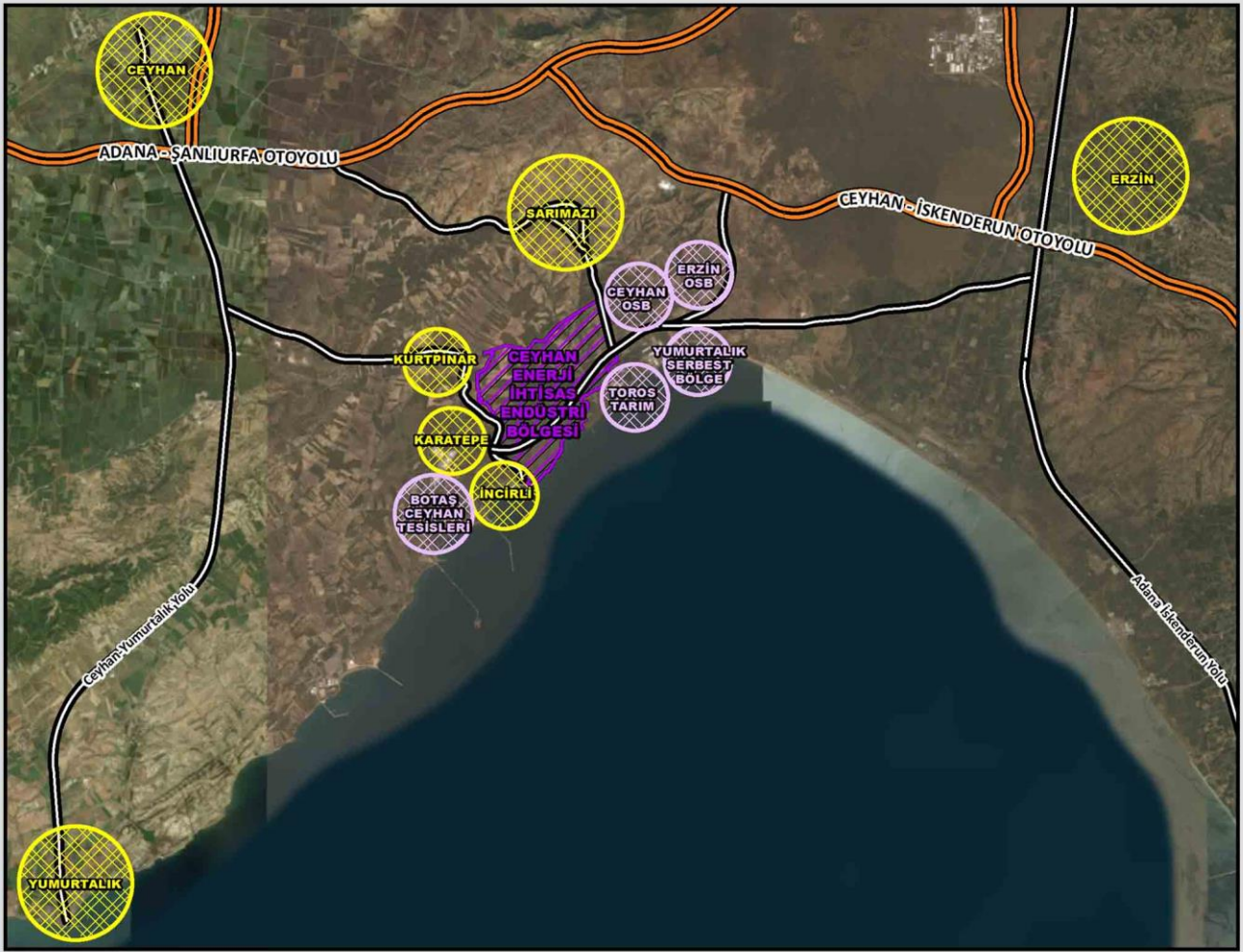
Plan İşlem Numarası (PİN) : NİP – 38412,1 UİP – 38413,1

 **MODUL PLANLAMA**
HARİTA İNŞAAT VE TİCARET LTD. ŞTİ.



T.C.SANAYİ VE
TEKNOLOJİ BAKANLIĞI

ADANA, CEYHAN ENERJİ İHTİSAS ENDÜSTRİ BÖLGESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



MODÜL PLANLAMA

HARİTA İNŞAAT VE TİCARET A.Ş.

Evrak doğrulamak için: <https://e-belge.sanayi.gov.tr/> Belge Kodu: 20219289-8ea0-4b39-ba32-320bf8a81253
ile erişebilirsiniz.

İÇİNDEKİLER

A. PLAN KAPSAMI.....	1
B. MERİ PLAN DURUMU	2
C. PLAN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI.....	2
D. PLAN NOTLARI	9

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1: Onaylı İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu.....	6
Tablo 2: Plan Değişikliği Sonucu Oluşan Yeni Arazi Kullanım Tablosu	7

RESİMLER DİZİNİ

Resim 1: Mevcut Plan Durumu	2
Resim 2: Cumhurbaşkanlığı, 1649 sayılı Kararnamesi.....	3
Resim 3: Planlama Alanı, Ceyhan Enerji İhtisas Endüstri Bölgesi ve Özel Güvenlik Bölgesi.....	5
Resim 4: Plan Değişikliği Durumu.....	6

A. PLAN KAPSAMI

Ceyhan Enerji İhtisas Endüstri Bölgesi; Adana ili, Ceyhan ilçesi sınırları içerisinde Akdeniz kıyısında yer almaktadır. Söz konusu alan, Endüstri Bölgeleri Koordinasyon Kurulunun 26.04.2007 tarihli ve 2007/1 sayılı kararına dayanan Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın 05.09.2007 tarihli ve 9856 sayılı yazısı üzerine, 09.01.2002 tarih ve 4737 sayılı Kanununun 3. maddesi ile 4/B maddesine göre Bakanlar Kurulu'nca 19.09.2007 tarihinde 2007/12632 sayısı ile kararlaştırılmış ve 17.10.2007 tarih ve 26673 sayısı ile Resmi Gazete'de yayımlanarak ilan edilmiştir.

Endüstri Bölgesi ilanından sonra 2010 yılında Bakanlar Kurulu 04.01.2010 tarihli ve 2010/33 sayılı kararı ile bölgede bazı taşınmazların kamulaştırılması neticesinde ilan edilen endüstri bölgesi sınırında değişiklik yapılmasını kararlaştırmıştır. Alınan karar 30.01.2010 tarih ve 27478 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Ceyhan Enerji İhtisas Endüstri Bölgesine yönelik, 1335,17 ha alanda "Ceyhan Enerji İhtisas Endüstri Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planı" hazırlanmıştır. Söz konusu planlar Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nca 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanununun 4a maddesi kapsamında 05.07.2019 tarih ve 2019/1-3 sayılı Genel Müdürlük Makamı kararı ile 12.07.2019 tarihinde onaylanmıştır.

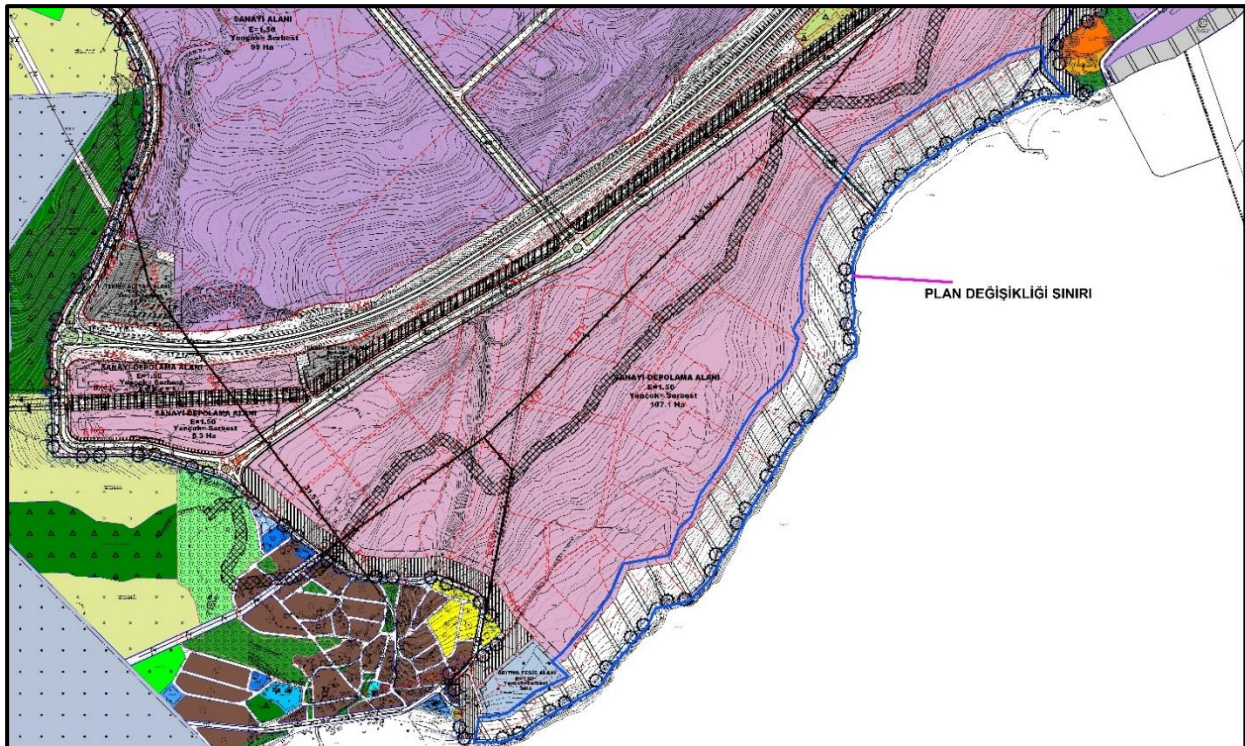
Plan değişikliği alanı, 12.07.2019 tarihinde onaylanan Ceyhan Enerji İhtisas Endüstri Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarının kıyı kesiminde kıyı kenar çizgisinin kara yönünde ilk 100 m'lik mesafe içinde kalan **23.59 ha** alanı kapsamaktadır.

B. MERİ PLAN DURUMU

Plan değişikliğine konu alan; 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanununun 4/A maddesine istinaden Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca 12.07.2019 tarihinde onaylanan “Ceyhan Enerji İhtisas Endüstri Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı” sınırları kapsamında kalmaktadır.

Söz konusu planlarda kıyı kesiminde kıyı kenar çizgisinden itibaren ilk 100 m’lik bölüm (sahil şeridi) 3621 sayılı Kıyı Kanunu uyarınca “Özel Tanımlı Alanlar (Kıyı Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine Tabi Alanlar)” olarak düzenlenmiştir.

Resim 1: Mevcut Plan Durumu



C. PLAN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

Cumhurbaşkanlığı 04/10/2019 tarih ve 1649 sayılı kararı ile Ceyhan Enerji İhtisas Endüstri Bölgesini de kapsayacak şekilde, “Ceyhan Petrokimya Endüstri Bölgesi, Özel Güvenlik Bölgesi” ilan edilmiştir.

Özel Güvenlik Bölgesi ilan edilen alan toplam 1668,34 ha büyüklüktedir. Bu alanın 327,05 ha’lık kısmı kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında kalan alanları kapsamaktadır. Kara tarafında kalan Özel Güvenlik Bölgesi sınırları Endüstri Bölgesi Sınırları ile çakışık durumdadır.

Resim 2: Cumhurbaşkanlığı, 1649 Sayılı Kararnamesi



Özel Güvenlik Bölgeleri 2565 sayılı “Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu” tabi bulunmaktadır. Söz konusu kanunun 27/A maddesinde;

“Askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerinde veya ülke güvenliği ile doğrudan ilgili Türk Silahlı Kuvvetlerine veya Sahil Güvenlik Komutanlığına tahsisli ve fiilen kullanımında olan araziler, hareket ve savunma amaçlı yerlerdeki tesisler (konut ve sosyal tesisler hariç) ile özel güvenlik bölgesi ilan edilen yerlerdeki tesisler, rafineri, petrokimya tesisleri ve eklentileri ile nükleer santral projeleri kapsamında yapılması öngörülen tesis ve faaliyetler hakkında 4/4/1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanununun kıyılar, sahil şeritleri, doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan arazilere ilişkin yapı ve yapılaşmaya dair sınırlayıcı hükümleri ile 3 üncü maddesi hükümleri ve nükleer santral projeleri kapsamında yapılması öngörülen tesis ve faaliyetler hakkında 26/1/1939 tarihli ve 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşlattırılması Hakkında Kanunun sınırlayıcı hükümleri uygulanmaz.” ifadeleri yer almaktadır.

İlgili madde uyarınca, Özel Güvenlik Bölgesi içinde kalan Ceyhan Enerji İhtisas Endüstri Bölgesi kapsamında kıyı kenar çizgisinden itibaren ilk 100 m.lik bölüme yönelik 3621 sayılı Kıyı Kanunu doğrultusunda düzenleme yapılması zorunluluğu ortadan kalkmıştır.

Ceyhan Enerji İhtisas Endüstri Bölgesi dâhilinde büyük ölçekli ve ülke ekonomisi ile istihdam açısından oldukça önemli katma değer yaratacak türde endüstri tesisleri yapılması düşünülmektedir.

Bölge dâhilinde petrokimyaya yönelik tesislerin yer alması öngörülmektedir. Bölgenin büyüklüğü ve yapılması öngörülen tesislerin niteliği de dikkate alındığında Endüstri Bölgesi kapsamında yapılacak tesisler; hem üretim hem de istihdam yönüyle bölge ve ülke ekonomisine önemli miktarda artı değer sağlayacak türde tesisler olacaktır.

Söz konusu tesislere yönelik hammadde ve mamül maddelerin taşınması amacıyla denizle bağlantılı kıyı yapılarının da yapılması öngörülmektedir.

Bu nedenlerle ilgili mevzuat düzenlemeleri, endüstri bölgesi dâhilinde yapılacak tesislerin önemi ve özellikleri, bölge dâhilinde yerleşme alanlarının olmayacağı hususları da dikkate alınarak imar planında değişiklik yapılması ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

Bu kapsamda yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda yapılan düzenleme ve değişiklik ile onaylı imar planlarında imar planlarında 23.59 hektarlık “Özel Tanımlı Alanlar (Kıyı Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine Tabi Alanlar)” plan bütünlüğü ve kullanım kararları da dikkate alınarak “Sanayi-Depolama Alanı” olarak, Arıtma Tesis Alanı bitişiğindeki Özel Tanımlı Alanlar ise “Arıtma Tesis Alanı” na dahil edilerek yeniden düzenlenmiştir.

Yapılan düzenleme ve değişiklikle planların kademeli birlikteliği içinde 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında bütüncül şekilde yapılmıştır.

Sanayi-Depolama Alanı

Plan değişikliği kapsamında Özel Tanımlı Alanlar bitişiğindeki Sanayi-Depolama Alanları ile bütünleştirilerek “Sanayi-Depolama Alanı” olarak yeniden düzenlenmiştir. Toplamda 22.038 ha’lık alan Sanayi-Depolama Alanı olarak sanayi alanlarına ilave edilmiştir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları onaylı Ceyhan Enerji İhtisas Endüstri Bölgesi planlarındaki yapılaşma koşulları ile aynı şekilde (E=1.50 ve Y ençok=serbest) düzenlenmiştir. Yapı yaklaşım mesafeleri kıyı kenar çizgisinden 10 m olacak şekilde düzenlenmiş diğer kısımlarda onaylı planlarla uyumlu şekilde düzenlenmiştir.

Arıtma Tesisi Alanı

Yapılan plan değişikliği kapsamında Arıtma Tesis Alanı ile kıyı kenar çizgisi arasındaki 50 m’lik mesafe içinde kalan 1.519 ha büyüklükteki alan kuzeyinde bitişik halde olan “Arıtma Tesis Alanı”

na ilave edilerek “Arıtma Tesis Alanı” olarak düzenlenmiştir. Böylelikle Arıtma Tesis Alanı mevcut büyüklüğünden 1.519 ha daha büyümüştür.

Bu alanda yapılaşma koşulları E=1.00, Yençok=Serbest şeklinde, yapı yaklaşma mesafeleri ise her yönden 10 m olacak şekilde düzenlenmiştir.

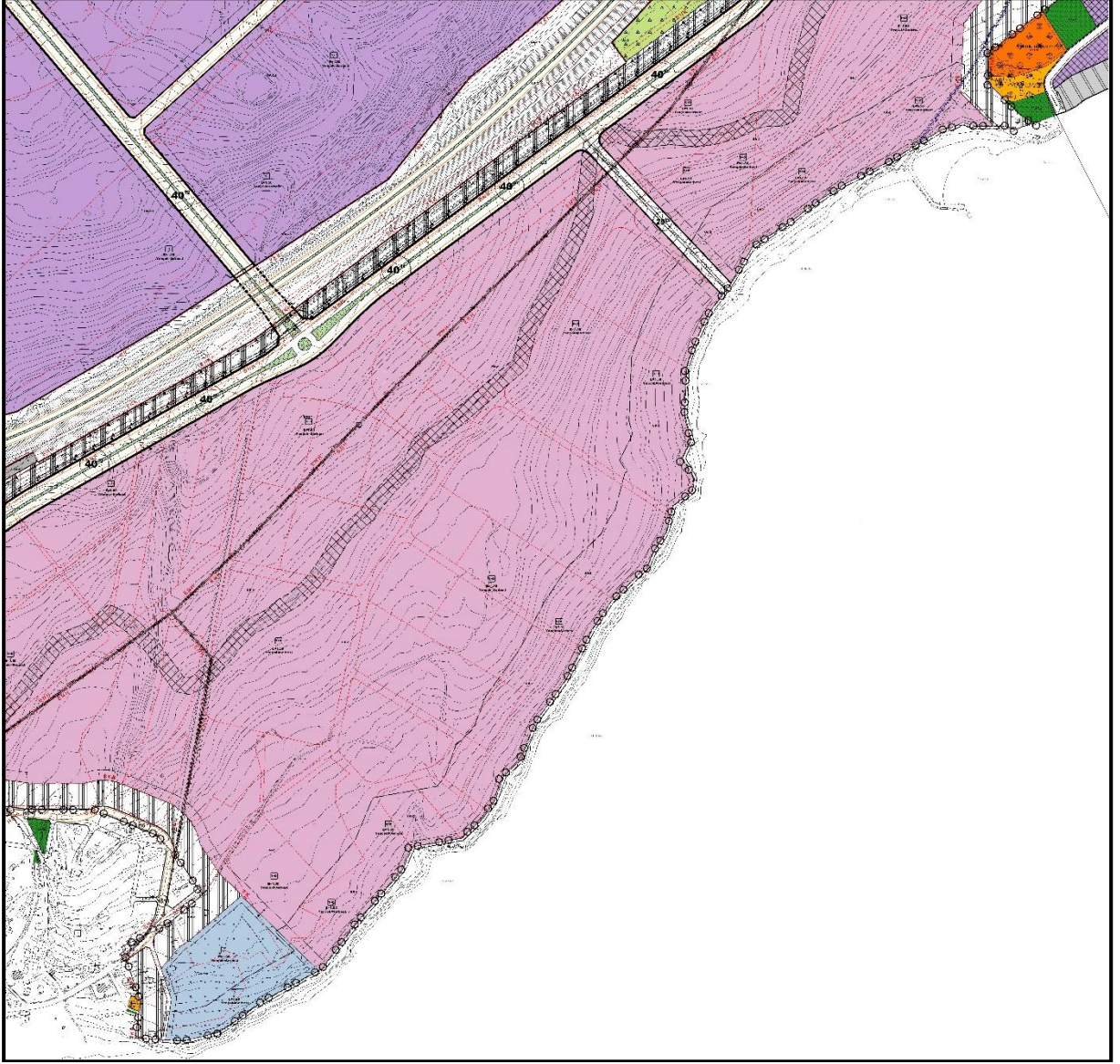
Ulaşım

Plan değişikliği ile oluşturulan Teknik Altyapı Alanının batısında 7 m’lik yaya yolu geçişi bulunmaktadır. Onaylı imar planında bu yolun bir bölümü “Özel Tanımlı Alanlar” olarak işaretlenmişken yapılan plan değişikliği kapsamında bu kısımdaki söz konusu tanımlama da kaldırılmıştır.

Resim 3: Planlama Alanı, Ceyhan Enerji İhtisas Endüstri Bölgesi ve Özel Güvenlik Bölgesi



Resim 4: Plan Değişikliği Durumu



Mevcut imar planı ve plan değişikliği sonucu oluşan Ceyhan Enerji İhtisas Endüstri Bölgesi İmar Planı Arazi Kullanım Tabloları ise aşağıda belirtilmiştir.

Tablo 1: Onaylı İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu

Kullanım Adı	Alan (m ²)	Alan (ha)	Oran (%)
Çalışma Alanları			
Sanayi Alanı	6233587.85	623.36	46.69
Sanayi-Depolama Alanı	1793769.88	179.38	13.43
Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	4938.84	0.49	0.04
Ara Toplam	8032296.57	803.23	60.16
İdari ve Sosyal Altyapı Alanları			
İdari ve Sosyal Tesis Alanı	82585.82	8.26	0.62
Ara Toplam	82585.82	8.26	0.62
Açık ve Yeşil Alanlar			
Park	64008.32	6.40	0.48
Ağaçlandırılacak Alan	373065.72	37.31	2.79

Ara Toplam	437074.04	43.71	3.27
Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar			
Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilecek Alan	247423.55	24.74	1.85
Orman Alanı	1820639.58	182.06	13.64
Ara Toplam	2068063.13	206.81	15.49
Teknik Altyapı Alanları			
Teknik Altyapı Alanı	130291.06	13.03	0.98
Arıtma Tesisi Alanı	30048.45	3.00	0.23
Ara Toplam	160339.51	16.03	1.20
Özel Koşullu Alanlar			
Kıyı Alanları			
Özel Tanımlı Alanlar (Kıyı Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine Tabi Alanlar)	235929.71	23.59	1.77
Su Yüzeyleri			
Kanal-Dere Islah Güzergâhı	107221.04	10.72	0.80
Ara Toplam	343150.75	34.32	2.57
Yapı Sınırlaması Getirilerek Korunacak Alanlar			
Sağlık Koruma Bandı*	431132,75	43.11	3.23
BOTAŞ Petrol Boru Hattı Koruma Kuşağı	189689.09	18.97	1.42
Ara Toplam	620821.84	62.08	4.65
Ulaşım			
Erişme Kontrollü Karayolu	681118.18	68.11	5.10
Yol, Otopark Alanı	782403.59	78.24	5.86
Demiryolu Koruma Kuşağı	143859,65	14.39	1.08
Ara Toplam	1608465.89	160.74	12.04
Toplam	13351713.08	1335.17	100.00

* Planda orman alanlarına denk gelen sağlık koruma bandı alanları dâhil edilmemiştir.

Tablo 2: Plan Değişikliği Sonucu Oluşan Yeni Arazi Kullanım Tablosu

Kullanım Adı	Alan (m ²)	Alan (ha)	Oran (%)
Çalışma Alanları			
Sanayi Alanı	6233587.85	623.36	46.69
Sanayi-Depolama Alanı	2014153,78	201.42	15.09
Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	4938.84	0.49	0.04
Ara Toplam	8252680,47	825.27	61.81
İdari ve Sosyal Altyapı Alanları			
İdari ve Sosyal Tesis Alanı	82585.82	8.26	0.62
Ara Toplam	82585.82	8.26	0.62
Açık ve Yeşil Alanlar			
Park	64008.32	6.40	0.48
Ağaçlandırılacak Alan	373065.72	37.31	2.79
Ara Toplam	437074.04	43.71	3.27
Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar			
Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilecek Alan	247423.55	24.74	1.85

Orman Alanı	1820639.58	182.06	13.64
Ara Toplam	2068063.13	206.81	15.49
Teknik Altyapı Alanları			
Teknik Altyapı Alanı	130291.06	13.03	0.98
Aritma Tesisi Alanı	45243.31	4.52	0.34
Ara Toplam	175534.37	17.55	1.31
Su Yüzeyleri			
Kanal-Dere Islah Güzergâhı	107221.04	10.72	0.80
Ara Toplam	107221.04	10.72	0.80
Yapı Sınırlaması Getirilerek Korunacak Alanlar			
Sağlık Koruma Bandı*	431132,75	43.11	3.23
BOTAŞ Petrol Boru Hattı Koruma Kuşağı	189689.09	18.97	1.42
Ara Toplam	620821.84	62.08	4.65
Ulaşım			
Erişme Kontrollü Karayolu	681118.18	68.11	5.10
Yol, Otopark Alanı	782754,54	78.28	5.86
Demiryolu Koruma Kuşağı	143859,65	14.39	1.08
Ara Toplam	1607732,37	160.77	12.04
Toplam	13351713.08	1335.17	100.00

* Planda orman alanlarına denk gelen sağlık koruma bandı alanları dâhil edilmemiştir.

Yeni oluşan alan dağılım tablosunda görüldüğü üzere; plan değişikliği ile “Sanayi-Depolama Alanı” 22.038 ha, “Aritma Tesis Alanı” 1.519 ha, “Yol, Otopark Alanı” ise 0.035 ha artmıştır.

D. PLAN NOTLARI

1. SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI'NCA, 4737 SAYILI ENDSÜTRİ BÖLGELERİ KANUNUNUN 4A MADDESİ UYARINCA 05.07.2019 TARİH VE 2019/1-3 SAYILI GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMININ KARARI 12.07.2019 TARİHİNDE ONAYLANAN "ADANA, CEYHAN ENERJİ İHTİSAS ENDÜSTRİ BÖLGESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
2. 2565 SAYILI "ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU" NUN 27A MADDESİ VE DİĞER İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.