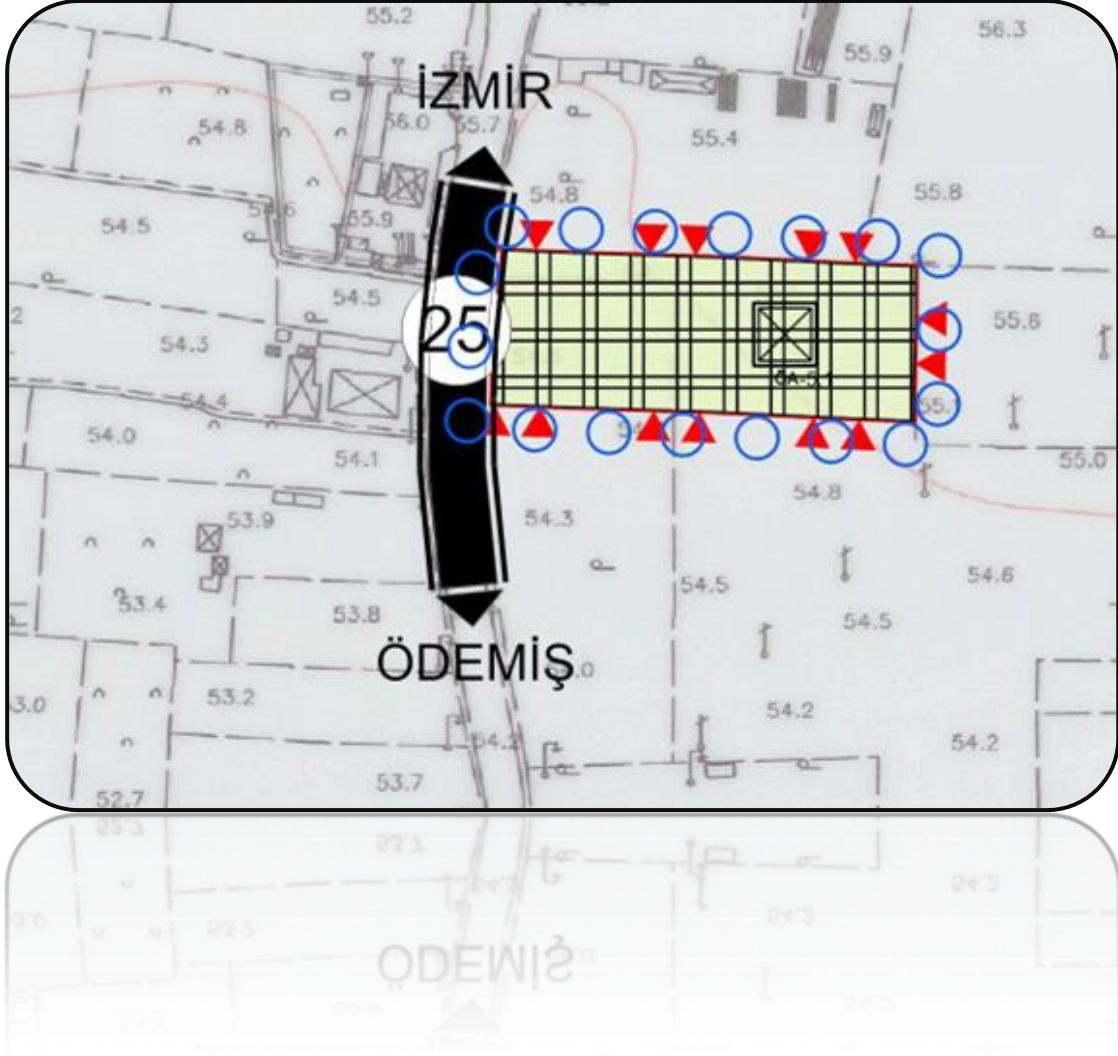




İZMİR İLİ, BAYINDIR İLÇESİ, ZEYTİNOVA MAHALLESİ
230 ADA 21 PARSELİN BİR KISMINDA
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU





İÇİNDEKİLER

A-PLANLAMA ALANININ KONUMU VE MÜLKİYET BİLGİSİ.....	3
B- MEVCUT ÇEVRESEL ÖZELLİKLER, PROJE YERİ VE ETKİ ALANIN ÇEVREYE ETKİSİ	5
C-MEVCUT PLAN BİLGİSİ.....	10
1) İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	10
2) 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	11
3) Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı	14
4) Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	14
D – İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ	15
E – KURUM GÖRÜŞLERİ.....	17
F – 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI ÖNERİSİ	17



A-PLANLAMA ALANININ KONUMU VE MÜLKİYET BİLGİSİ

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



Şekil 1: İzmir İli ve Urla İlçesinin Konumu

Planlama alanı, Türkiye'nin batı kesiminde yer alan İzmir ilinin yaklaşık 78 km güneydoğusunda yer alan Bayındır İlçesinde yer almaktadır. Bayındır'ın yüzölçümü 548 km²'dir. İlçenin kuzeyinde Kemalpaşa, batısında Torbalı, güneyinde Tire, doğusunda Ödemiş ilçeleri, kuzeydoğusunda Manisa ili bulunmaktadır. 2022 yılına göre ilçe nüfusu 40.073 kişidir.

Bayındır'ın ekonomik yapısı temelde tarım ve hayvancılığa dayalıdır. Verimli toprakları ile İzmir'in gıda deposu konumundadır. Süs bitkisi yetiştiriciliği önemli bir gelir kaynağı olmuştur. Ege'nin büyük bir bölümünde olduğu gibi Bayındır'da da zeytincilik önemli geçim kaynakları arasındadır. Zengin meyve çeşitleri ve zeytinlikleri vardır. İlçe ekonomisinin tarımsal zenginliği sanayisinin gelişmesine temel oluşturamamış, küçük sanayi işletmelerinin dışında bu güne kadar birkaç fabrika kurulabilmiştir. Sanayileşmenin hiç gelişmediği Tire ve Ödemiş ilçeleri arasında Çiğli Kenti olarak bilinen Bayındır ilçesinin en büyük sorunları arasında genç nüfusunun azalmasından dolayı çiçeklik sektörü başta olmak üzere işçi sıkıntısı çekmektedir. İlçede bir tanesi anonim şirket olmak üzere 16 şirket faaliyet göstermektedir. İlçede zeytinyağı fabrikaları da mevcuttur. İlçede tarım, gün geçtikçe hayvancılığa doğru kaymıştır. Köylerde yapılan tarımın önemli bir bölümünü silajlık mısır tarımı oluşturmaktadır. İlçede küçükbaş ve büyükbaş hayvancılık da mevcuttur. İlçede turizm gelirleri fazla olmamakla birlikte, turizm keşfedilmeyi bekleyen bir potansiyeldir. İlçede her yıl nisan ayının son haftası, mayıs ayının ilk haftası çiçek festivali düzenlenir.

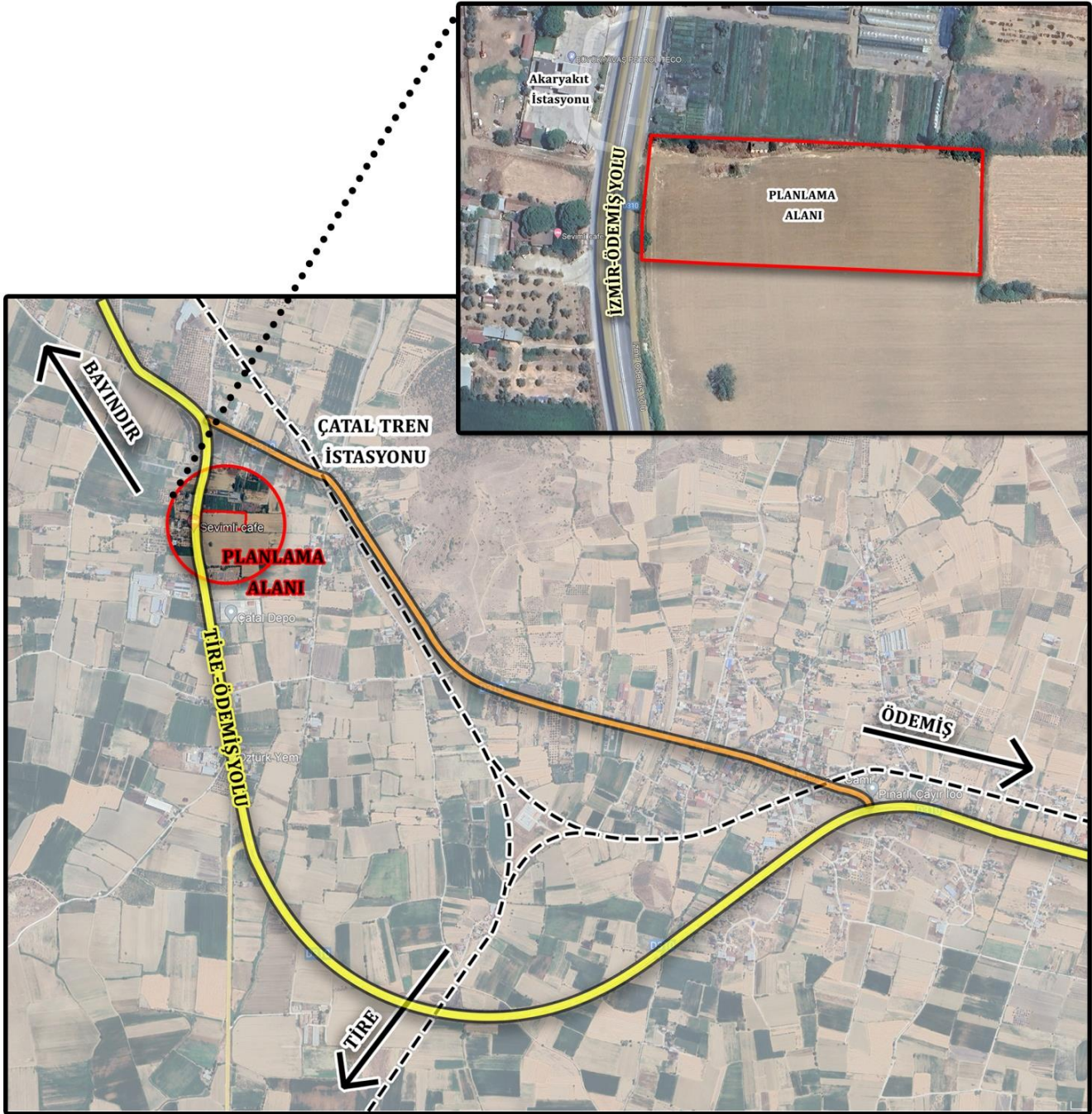
Planlama alanının yer aldığı Zeytinova Mahallesinin eski adı 1911 yılı kayıtlarında Falaka ya da Falanka olarak geçmektedir. Mahalle 1960 yılından beri bugünkü adını taşımaktadır. 1984 yılında Büyükşehir olan İzmir'de, 2012 yılında 6360 Sayılı Yasa ile, tüm köy ve beldelerin tüzel kişiliği kaldırılmıştır. Bu beldenin de tüzel kişiliği kaldırılmış ve Bayındır Belediyesi'nin bir mahallesi olmuştur. 2022 yılına göre mahalle nüfusu 1.214 kişidir.

Mahalle, İzmir il merkezine 81 km, Bayındır ilçe merkezine 10 km uzaklıktadır. Zeytinova'da zeytin ve zeytinyağı üretilmektedir. Beldenin 1 km yakınından akan Falaka Çayına baraj yapımı tamamlanmış belde



ve bölge için çok önemli ekonomik kalkınma sağlanmıştır. Kuraklıktan dolayı azalan yeraltı suları, tarım ile geçinen halk için sıkıntıların en başındadır. Zeytinova barajının tamamlanmasından sonra bölgedeki su sorunu büyük bir ölçüde çözümlenmiştir.

Mahalle, Bayındır'ın güneydoğusunda olup, D.310 numaralı İzmir-Ödemiş (Bayındır-Tire) Devlet Yolu'na 3,8 km.lik bir köy yoluyla bağlıdır. Planlama alanı, kuzeyinde Bayındır Yolu'na bağlanan, İzmir-Ödemiş Yolu'ndan servis almaktadır. Bayındır-Torbalı Yolu bağlantısı ise kuzeybatıda İzmir-Aydın Otoyolu'na bağlanarak kent merkezine ulaşımı sağlamaktadır.



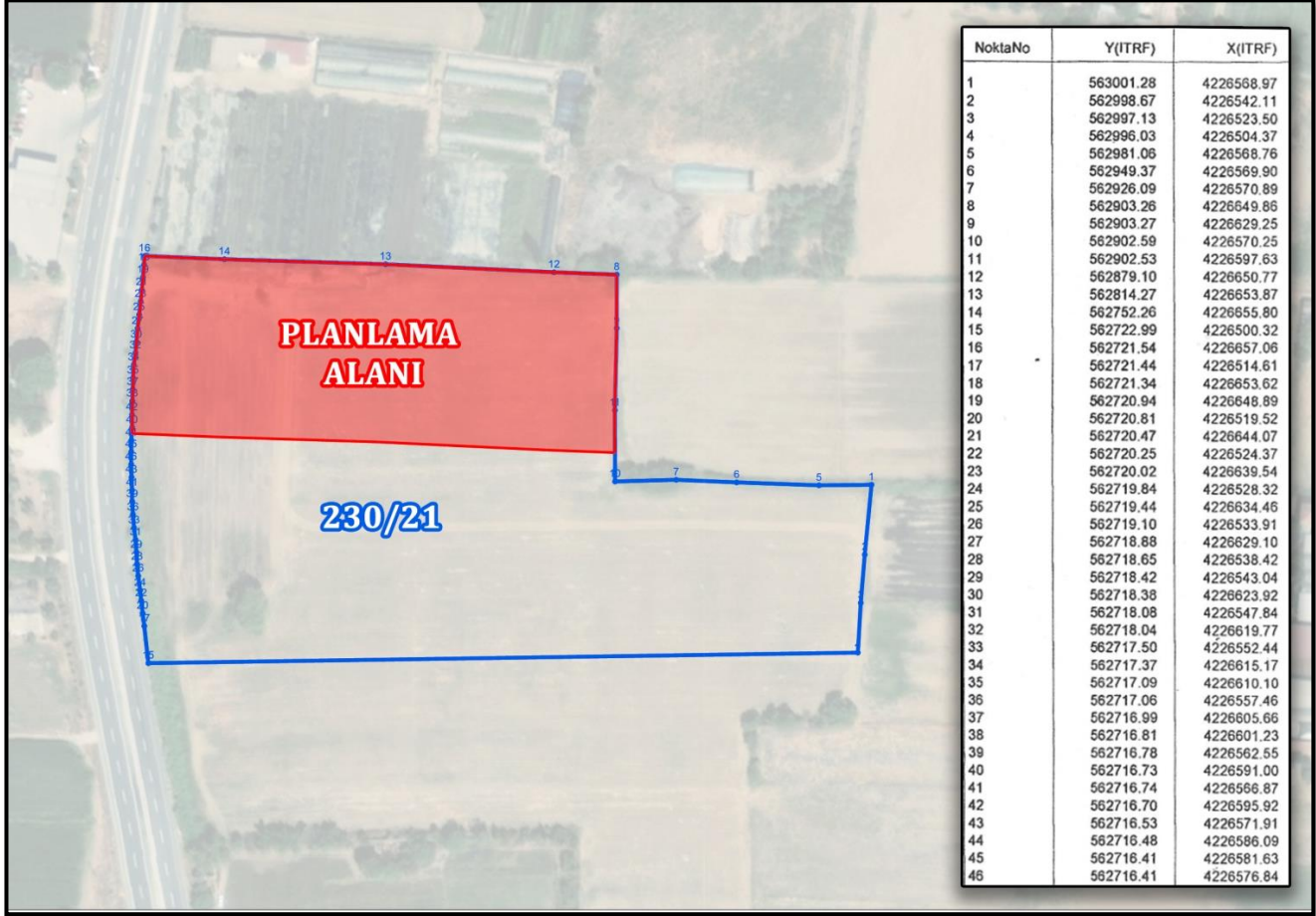
Şekil 2: Planlama Alanı Uzak-Yakın Uydu Görüntüsü



Plan değişikliği çalışmasına konu 230 ada 21 no.lu parselle ilişkin mülkiyet bilgileri aşağıdaki gibidir;

Tablo 1: Mülkiyet Bilgileri

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	BÜYÜKLÜK	NİTELİK
İzmir	Bayındır	Zeytinova	230	21	34.305,29	Kargir Ev,Meyve Bahçesi



Şekil 3: Planlama Alanı ve Mülkiyet Bilgisi

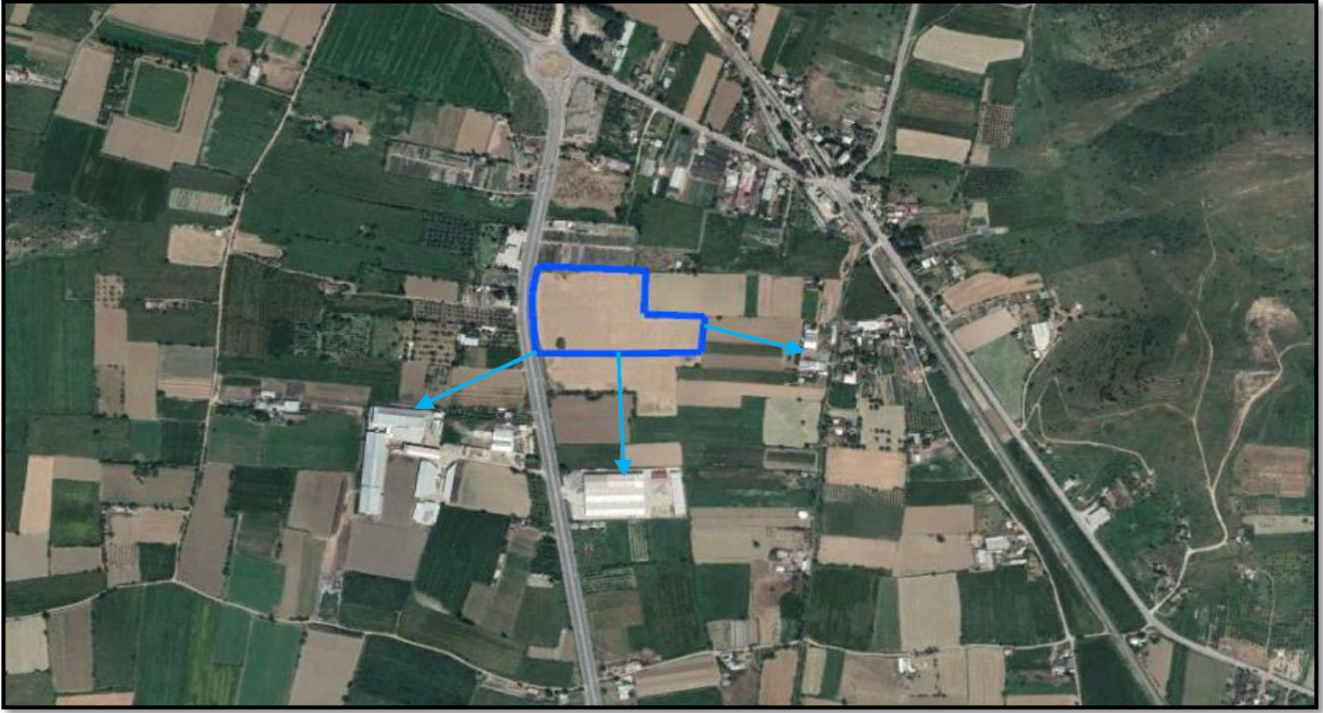
Planlama alanı; İzmir İli, Bayındır İlçesi, Zeytinova Mahallesi sınırları içerisinde kalan 230 ada 21 parsel (eski 3882 sayılı parsel) numaralı taşınmazın 1,2667 hektar yüzölçümlü kısmını kapsamaktadır.

B- MEVCUT ÇEVRESEL ÖZELLİKLER, PROJE YERİ VE ETKİ ALANIN ÇEVREYE ETKİSİ

Demirler Entegre Et Tesisleri Hayv. Gıda İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti. tarafından İzmir ili, Bayındır İlçesi, Zeytinova Mahallesi, 230 ada 21 numaralı parselde “Büyükbaş ve Küçükbaş Hayvan Kesim Tesisleri (94 Kesim Ünitesi/Gün)” faaliyeti yapılması planlanmaktadır.

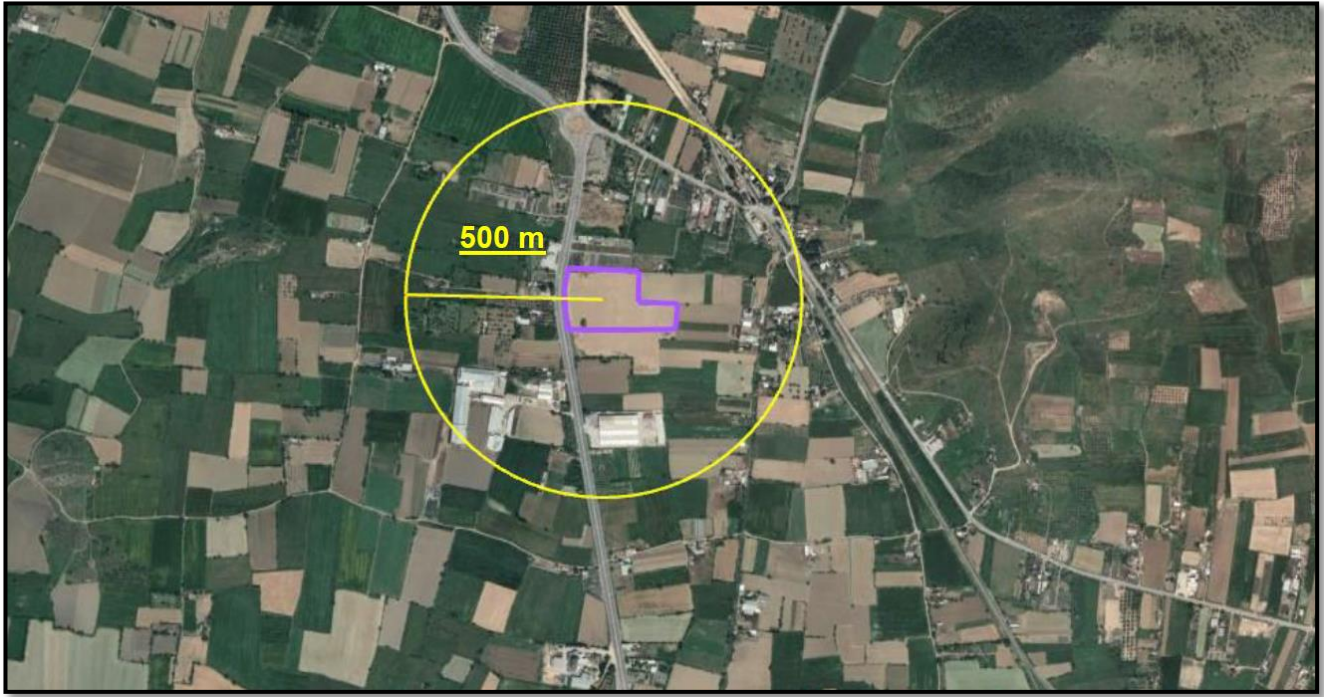
Proje alanının yakınında faaliyetten doğrudan etkilenen herhangi bir yerleşim alanı bulunmamaktadır. Proje için seçilen alana en yakın yerleşim birimi, doğu yönünde kuş uçuşu yaklaşık 380 metre mesafede yer alan Zeytinova Mahallesi'ne bağlı konutlardır, Zeytinova Mahallesi'nin merkezine olan uzaklık ise yaklaşık 4km'dir. Bununla birlikte proje alanının çevresinde çok sayıda tarım alanı, çiftlik alanları ve tarımsal üretim tesisleri bulunmaktadır.

Proje alanı civarında başta hayvancılık ve yem sektörü olmak üzere diğer sektörlerde de faaliyet gösteren tesisler yer almaktadır. Bahse konu tesislere ilişkin uydu görünümü aşağıdaki şekilde verilmiştir.



Şekil 4: Parsel Alanı ve Yakın Çevresini Gösterir Uydu Görüntüsü

- Projenin; orman alanları ile ilgisi bulunmamaktadır.
- Faaliyet alanı ile çevresinde; nadir, nesli tehlikede olan ve “Avrupa’nın Yaban Hayatı ve Yaşama Ortamlarını Koruma Sözleşmesi” ne göre koruma altına alınması gereken bir bitki türü bulunmamaktadır.
- Proje alanı ve çevresinde endemik tür bulunmamaktadır.
- Projenin planlandığı parsel içerisinde herhangi bir yüzeysel su kaynağı bulunmamaktadır. Proje alanı ve yakın çevresinde bulunan en yakın yüzeysel su kaynağı yaklaşık 2100 m batısında bulunan mevsimsel akışlı deredir ve 3040 m güneyinde yer alan Küçük Menderes Nehri’dir..
- Proje alanı ve yakın çevresinde yaban hayatı koruma sahası ve yaban hayvanı yerleştirme alanı bulunmamaktadır.
- Proje alanında sit alanı bulunmamaktadır.
- Proje alanında mevcut özellikleri korunacak alan olarak tespit edilen ve yapılaşma yasağı getirilen alanlar bulunmamaktadır.
- Proje için seçilen alana en yakın yerleşim birimi, kuş uçuşu 380 m mesafede yer alan Zeytinova Mahallesi’ne bağlı konutlardır. Bu doğrultuda bahse konu yapıların inşaat döneminde ve işletme döneminde gürültü şartlarından olumsuz etkilenmesi söz konusu olmayacaktır. Ayrıca İşletme için 10.09.2014 tarih ve 29115 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği” uyarınca gerekli başvurular yapılacak ve çevre iznine tabi olduğu konular ile ilgili çevre izni alınacak, faaliyet kapsamında 30.11.2022 tarih ve 32029 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Çevresel Gürültü Kontrol Yönetmeliği”nin ilgili hususlarına uyularak faaliyet gösterilecektir.



Şekil 5: Proje Alanı ve 500 m Mesafedeki Tesisleri Gösterir Uydu Görünümü

Planlanan proje kapsamında proje alanına ulaşımın sağlanması amacıyla mevcut yollardan faydalanılacak olup, yeni bir yol çalışması yapılmayacaktır.

Faaliyetin inşaat ve işletme aşamasında kullanılacak olan teknolojisi modern ve uygulanabilir bir teknoloji olup, benzer tesislerde de halen uygulanmaktadır. Dolayısıyla seçilen teknolojinin de optimum koşulları sağlayacağı düşünülmektedir. Proje teknolojisi, projeden kaynaklı oluşması muhtemel çevresel etkilerin minimizasyonu aşamasında yapılacak olan çalışmalara uyum sağlayacak özelliktedir.

İzmir ve çevresindeki iller, sosyoekonomik gelişmişlik açısından üst sıralarda yer almaktadır. Bu durum İzmir'in çevre illeriyle birlikte sosyoekonomik gelişmişliğinin iyi konumda olduğunu ve ülke geneline göre daha hızlı gelişmekte olduğunu göstermektedir. İlde işgücüne katılım oranı ülke genelinin ve çevre illerin birçoğunun üzerindedir. Bu durum, İzmir'de çeşitli nedenlerle işgücüne dâhil olmayan nüfusun payının ülke geneline göre daha az olduğunu göstermektedir. İşgücüne katılım oranı, özellikle ekonomisi gelişmiş büyük şehirlerde düşük seviyededir. Söz konusu şehirlerde ücretler daha yüksek olduğundan işgücüne katılan ve istihdam edilen nüfus, tüm nüfusun barınması için gereken üretimi sağlayabilmektedir.

İlde istihdamın teknoloji düzeyi ülke geneli ve çevre illere göre oldukça yüksektir. Bu durum, ildeki katma değeri yüksek sektörlerdeki yoğunlaşmanın fazla ve ilin katma değer üretmede ülke geneline göre daha iyi bir noktada olduğunu göstermektedir.

Projenin inşaat aşamasında 15, işletme aşamasında ise 25 personelin görev alması planlanmaktadır. Bu doğrultuda proje konusu faaliyetin bölgedeki istihdama ve ekonomiye doğrudan ve dolaylı olarak birçok katkısının olacağı söylenebilir.

Aşağıdaki tabloda İzmir ilindeki büyükbaş hayvan varlığı verilmiştir. Görüldüğü üzere proje alanının yer aldığı Bayındır İlçesi sıralamada ilde 4. sırada yer almaktadır.



Tablo 2: İzmir İlinde Yer Alan Büyükbaş Hayvan Varlığı

İlçe	BÜYÜKBAŞ			
	2020	2021	2022	2023
Aliğa	7.706	8.305	8.250	7.683
Bağcova	400	373	144	234
Bayındır	97.500	94.330	94.080	98.103
Bayraklı	130	107	64	57
Bergama	50.846	63.292	64.783	60.263
Beydağ	31.925	29.831	30.997	27.098
Bornova	4.195	3.780	3.000	2.905
Buca	4.349	3.891	5.802	6.734
Çeşme	1.897	1.725	1.657	2.302
Çiğli	3.314	2.538	2.093	2.821
Dikili	8.878	11.200	10.079	9.579
Foça	17.991	14.886	10.497	12.892
Gazimur	375	441	398	350
Güzelbahçe	1.350	1.176	586	398
Karabağlar	24	20	21	22
Karaburun	226	188	175	172
Karşıyaka	196	185	189	159
Kemalpaşa	30.183	34.451	37.666	36.709
Kınık	13.772	16.287	16.269	17.256
Kiraz	103.891	104.685	106.746	110.976
Konak	-	-	-	0
Menderes	27.259	25.279	23.796	25.875
Menemen	22.587	22.700	22.520	26.071
Narlıdere	34	39	22	20
Ödemiş	195.243	182.028	178.543	200.282
Seferihisar	4.678	3.522	3.546	3.353
Selçuk	3.633	3.444	3.402	2.921
Tire	115.208	115.824	116.538	122.732
Torbalı	35.282	33.346	33.460	34.792
Urla	2.536	3.197	3.145	3.578
TOPLAM	785.608	781.070	778.468	816.337

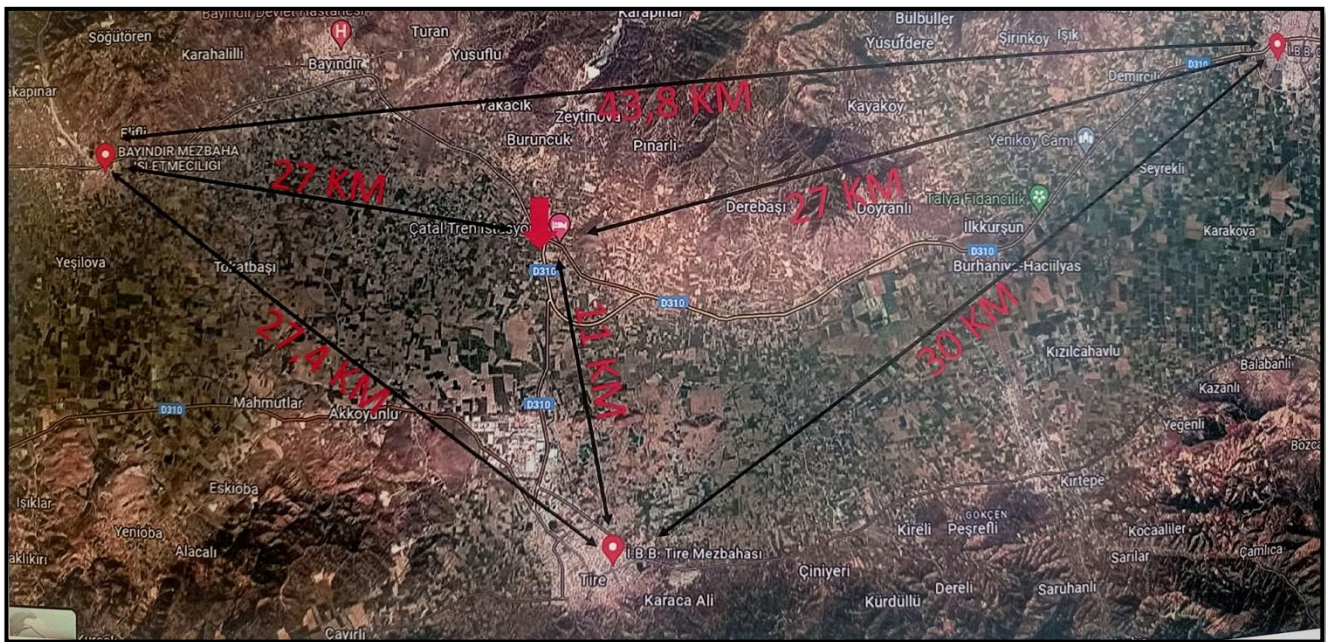
2023 yılı sonu itibarıyla İşletme Onay Belgesi almış toplam 16 adet kırmızı et kesimhanesi, 7 adet kanatlı hayvan kesimhanesi bulunmaktadır. Kırmızı et kesimhanelerinden 5 tanesi Küçük Kapasiteli Kesimhanedir. Aşağıdaki Tabloda İzmir İli içinde yer alan Kırmızı Et Kesimhaneleri (Mezbaha) listesi verilmektedir. Proje hayata geçirildiğinde il bazında Günlük Et Kesim Kapasitesi artırılacak, işgücüne katılım ve istihdam artırılacak ve Kırmızı Et Üretimi desteklenerek ekonomiye katkı sağlanacaktır.



Tablo 3: İzmir İlinde Yer Alan Kırmızı Et Kesimhaneleri

Kırmızı Et Kesimhaneleri	Günlük Kapasitesi	
	Büyükbaş (Adet/Gün)	Küçükbaş (Adet/Gün)
Mezbaha Adı		
İzmir Büyükşehir Belediyesi-Kiraz Mezbahası	8	24
S.S.Hıdırlık Tarımsal Kalkınma Kooperatifi-Ulamış Şubesi	8	24
Beydağ Belediye Başkanlığı-Beydağ Belediye Mezbahası	8	24
Aliağa Bircan Et Mezbahası	8	24
Aliağa Güven Et Mezbahası	8	24
S.S. Halilbeyli Köyü Tarımsal Kalkınma Kooperatifi	72	70
Çoban Et Entegre ve Hayvancılık Tesisleri-Mehmet Ali SÖNMEZ *	320	560
Pınar Entegre Et ve Un San. A.Ş. Kemalpaşa	400	1.600
İzmir Badem Et Gıda Tarım Ürünleri Turizm İnşaat Ve Malzemeleri Hayvancılık Sanayi Ticaret Ltd. Şti.	640	960
Efkar Tav. Yem Gıda Soğ. Hava Depo İşl. İth. İhr. San. ve Tic. Ltd. Şti. Kemalpaşa Şb. Kombina İşl.	270	700
İzmir Büyükşehir Belediyesi- Bergama Kesimhanesi	150	250
İztarım Eğitim Kurumları Danışmanlık Tarımsal Üretim Satış Pazarlama San. ve Tic. A.Ş.	300	700
İzmir Büyükşehir Belediyesi-Urla Mezbahası	20	50
Bayındır Mezbaha İşletmeciliği Et ürünleri Hay. Taş. San. Ve Tic. Ltd. Şti. (TAMAY ET)	144	560
Uzunay Et ve Et Ürünleri Mezbahası	88	88
İzmir Büyükşehir Belediyesi-Tire Mezbahası	15	32
Toplam	2.509	5.790

Tabloda da görüldüğü üzere hem bölgede hem de Bayındır ilçesinde bulunan kesimhane kapasiteleri bölgedeki hayvan varlığının ihtiyacını karşılayacak düzeyde değildir. Bu durum doğrudan et fiyatlarında artışa neden olmaktadır.



Şekil 6: Planlama Alanı Çevresindeki Mezbahalar ve Uzaklıklar



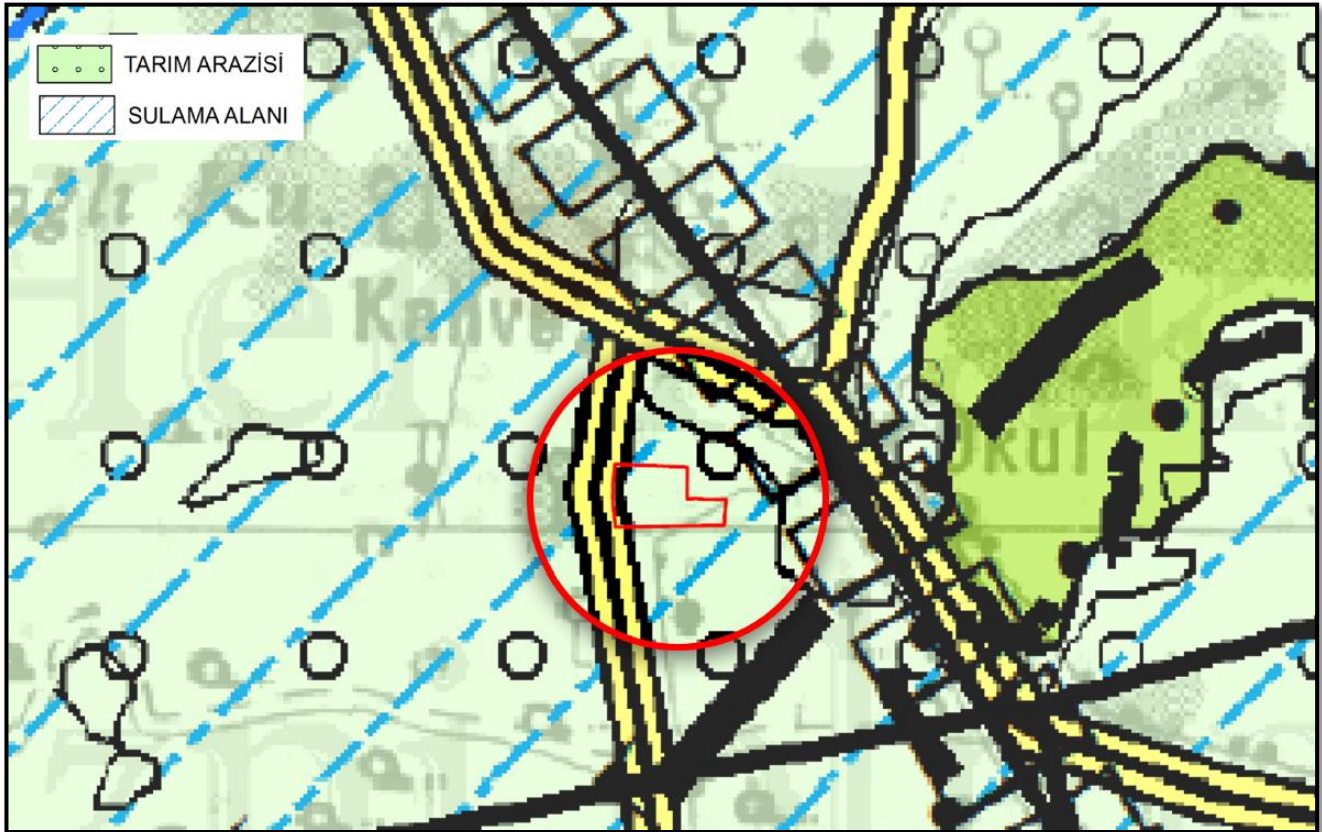
C-MEV CUT PLAN BİLGİSİ

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

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

Planlama Alanı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “**Tarım Arazisi**” kullanımında yer almaktadır. Söz konusu planın mezbaha ile ilgili plan uygulama hükmü aşağıdaki gibidir;

7.26. BU PLAN İLE BELİRLENEN ALANLARDA İHTİYAÇ OLMASI HALİNDE GÜVENLİK, SAĞLIK, EĞİTİM V.B. SOSYAL DONATI ALANLARI, BÜYÜK KENTSEL YEŞİL ALANLAR, KENT VEYA BÖLGE/HAVZA BÜTÜNÜNE YÖNELİK HER TÜRLÜ ATIK BERTARAF TESİSLERİ VE BUNLARLA ENTEGRE GERİ KAZANIM TESİSLERİ, ARITMA TESİSLERİ, SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI, BELEDİYE HİZMET ALANI, MEZBAHA, AMAÇLI İMAR PLANLARI; ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA KALANLAR İÇİN “ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ OLUMLU” VEYA “ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ GEREKLİ DEĞİLDİR” KARARININ BULUNMASI, ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMI DIŞINDA OLANLAR İÇİN İSE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ OLMASI KAYDI İLE BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK OLMAKSIZIN, KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİNE UYULARAK İLGİLİ İDARESİNCE HAZIRLANIR VE ONAYLANIR. ONAYLANAN PLANLAR SAYISAL ORTAMDA VERİ TABANINA İŞLENMEK ÜZERE BAKANLIĞA GÖNDERİLİR. SÖZ KONUSU TESİSLER/TESİS ALANLARI AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZLAR.

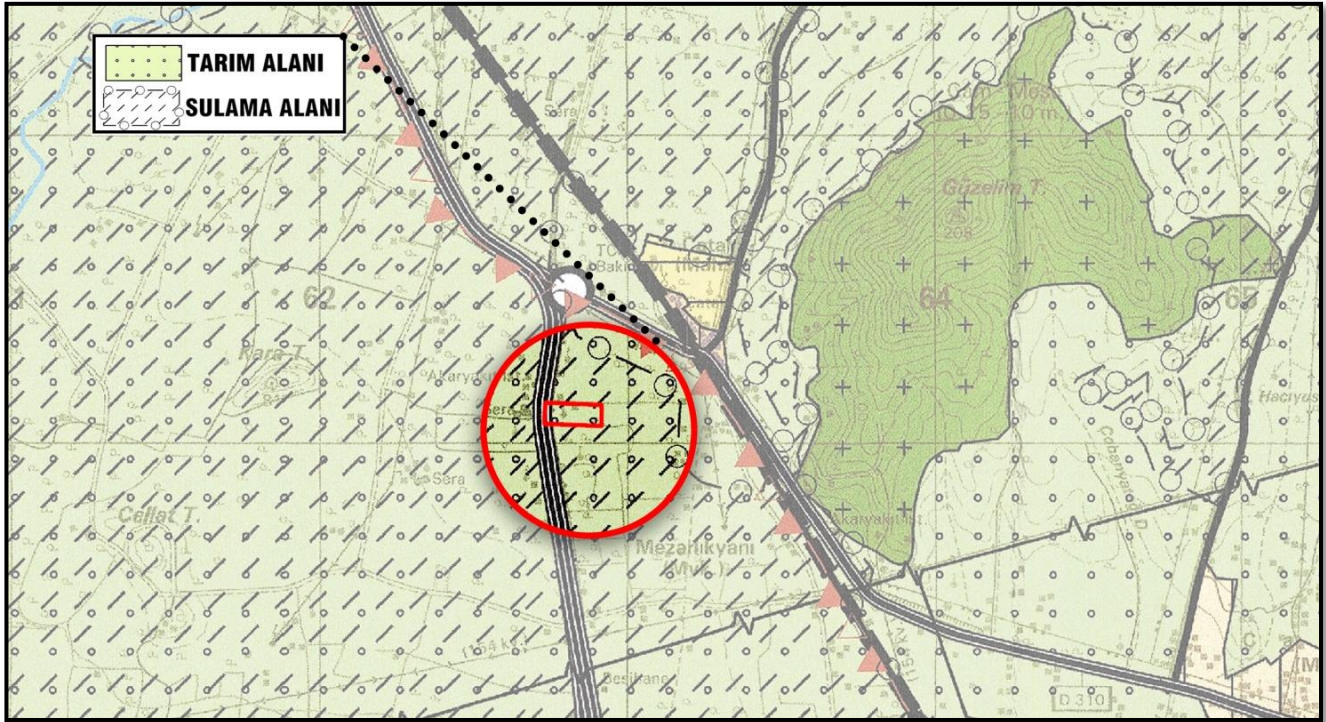


Şekil 7: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı



2) 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

İzmir Büyükşehir Belediyesi yetki alanına dahil edilen; Selçuk, Bayındır İlçelerinin bir bölümünü ve Ödemiş, Tire, Kiraz, Beydağ İlçelerini kapsayan alanda, Belediye Başkanlığımızca hazırlanan İzmir Doğu Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.04.2017 tarih, 97509404.301.05.354 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca 20.07.2017 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu parsel “**Tarım Alanı**” ve “**Sulama Alanı**” kullanımında kalmaktadır.



Şekil 8: İzmir Doğu Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

İzmir Doğu Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planının Plan Notlarında;

“4.11.2. Tarım Alanları: Toprak özelliklerinin farklı türlerde tarımsal üretim için uygun olduğu belirlenen ve günümüzde tarımsal üretimin gerçekleştirildiği, sahip olduğu nitelikleriyle korunması ve tarımsal amaçla kullanılması uygun bulunan alanlardır.

4.11.2.1. Örtü Altı Tarım (Seralar): İklim ve diğer dış etkenlerden kaynaklanan olumsuzlukların kaldırılması ya da azaltılması için cam, naylon vb. malzeme kullanılarak oluşturulan örtüler altında, gelişmiş tarım teknikleri kullanılarak tarım yapılan arazilerdir.

4.11.2.2. Teknolojik Seracılık: Tamamen topraksız kültürde, bilgisayar kontrolünde, iklimsel etkenlerin ve diğer dış etmenlerin sıfıra indirgen(diği) bir üretimin sağlandığı, diğer seraların aksine gübreleme başta olmak üzere havalandırma, sulama, kapı ve kapakların açılıp kapanması gibi birçok işin teknoloji sayesinde kendiliğinden yapıldığı alanlardır.

4.11.2.3. Ekolojik (Organik) Tarım: Üretimde kimyasal girdi kullanmadan, üretimden tüketime kadar her aşamada kontrollü ve sertifikalı tarımsal üretim biçimidir.

4.11.2.4. Tarımsal Amaçlı Yapılar: Toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan besicilik, bunlara ait arıtma tesisleri, su ürünleri üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli müstemilatlar, mandıralar, üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürün için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, un değirmeni, tarım alet ve makinelerinin



muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, arihane, mantar üretim tesisleri, örtü altı seralar, yöresel nitelik taşıyan tarımsal ürünlerden, özelliği nedeniyle, hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürün kalitesi ve besin değerinin kaybolmasının söz konusu olduğu ürünlerin işlenmesi ve depolanması için kurulan tesisler ile Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen, entegre nitelikte olmayan tesislerdir.

4.11.2.5. Tarımsal Amaçlı Entegre Tesisler: Tarımsal ürünlerin, üretimden sonra işlenip, fiziksel veya kimyasal özellikleri değiştirilerek, bir veya birden fazla yeni ürüne dönüştürüldüğü tesislerdir.

7.7.2. Tarım Alanı:

7.7.2.1. Bu alanlarda tarım alanlarının korunması ve sürdürülebilirliğinin sağlanması esastır.

7.7.2.2. Bu planda yer alan tarım alanları tek gösterim altında toplanmış olup, 5403 sayılı kanun ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan tarım arazileri sınıflarına ayrılmamıştır. Tarım alanlarında yer alan taşınmazların sınıflaması, 5403 Sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu” ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca ilgili kurum ve kuruluşlarca yapılır.

7.7.2.3. Tarım alanlarında yapılacak ifrazlarda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca, 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununa tabi arazilerde yapılacak ifrazlarda 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılacaktır. Ancak yapılacak ifrazlarda hiçbir şekilde 25 metreden dar parsel cephesi oluşturulamaz.

7.7.2.4. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve ilgili yönetmelikleri uyarınca tarım arazi sınıfı belirtilen parsellerde; yapılması planlanan belirlenen koşullara uygun olarak gerçekleştirilecektir. Parsellerin ifrazı ile servitüt yolu oluşturulamaz, geçiş yolu izin belgesi ile inşaat izni verilemez.

7.7.2.5. Bu alanlarda yapılması planlanan uygulamalar, bu plan ile yapılan koşullarını aşmamak ve tarımsal amaçlı yapılar için planla getirilen maksimum bina yüksekliği projeyi onaylayan idaresince ihtiyaç doğrultusunda belirlenecek olup, “İzmir İli Çevre Düzeni Planı Kararları” doğrultusunda belirtilen esaslara göre yapılır.

7.7.2.6. Zeytinlik alanlar ve yakın çevresinde, “Zeytinciliğin Islahı ve Yabancıların Aşılattırılması Hakkında Kanun” hükümleri uygulanacaktır.

7.7.2.8. Ekolojik (Organik) Tarım faaliyetleri 5262 sayılı “Organik Tarım Kanunu” ile “Organik Tarımın Esasları ve Uygulamasına Dair Yönetmelik” koşullarına uygun olarak gerçekleştirilecektir.

7.7.2.9. Bu alanlarda örtü altı tarım yapılması halinde, seralar Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü’nce onaylı projelere uygun olmak kaydıyla inşaat emsaline dâhil değildir.

7.7.2.10. Taşkın alanları içerisinde bulunan ve/veya dere yataklarına cepheli taşınmazlarda yapılacak her türlü uygulama öncesinde DSİ Bölge Müdürlüğü ve İZSU Genel Müdürlüğü görüşü alınacaktır.

7.7.2.11. Tarımsal amaçlı yapılar için Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü’nün uygun görüşünün alınması ve başka bir amaçla kullanılamayacağı konusunda mülk sahiplerince ilgili idareye noterlikçe onaylı taahhüt bulunulması gerekmektedir.

7.7.2.12. Bu plan onayından önce yürürlükteki mevzuat uyarınca yapı ruhsat veya yapı kullanma izni alınmış olan parsellerdeki yapılara ilişkin haklar saklıdır. Bu yapılarda, mevcut bina kitlesi içinde kalmak, mevcut fonksiyonlarını arttırmamak ve yapının kullanım amacını değiştirmemek kaydı ile tadilat ve tamirat yapılabilir.



7.7.2.13. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun geçici 1. maddesi ve geçici 4. maddesi uyarınca mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ve Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı veya Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü tarafından örtü altı tarım kapsamındaki sulu tarım arazilerinde yapılaşma gerçekleştirilemez.

7.7.2.14. Tarım alanlarında yapılabilecek entegre tesisler ile yapı ve tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bu yapıların müstemilatları, 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu" ve bu kanuna bağlı yönetmelikler ile ilgili mevzuatlar kapsamında Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğüne Dikili Tarım Arazisi, Marjinal Tarım Arazisi veya Nitelikli Tarım Arazisi Yapısı yapılmaz.

7.7.2.15. Tarım alanlarında yapılan ifrazlarda; yapılacak araziler parsel cephesi ve büyüklüğüne bakılmaksızın yolların genişlikleri 10 metre, kamu arazisi sınırları ile 5 metre'den (dere kenarı yaklaşma koşuluyla), inşaat yaklaşma mesafesi 5 metre, komşu parsel sınırlarına 3 metre (tarımsal alt yapı inşaatı alanı) 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu ve Toprak Koruma Kanunu uyarınca, mutlak tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2.000 m², dikili tarım arazilerinde 1.000 m², marjinal tarım arazilerinde 150 m² yapılaşma şartları sağlanması durumunda yapılaşmaya izin verilebilecektir. Müstemilat binaları birim parsel büyüklüğü 500 m²'den fazla yapılamaz.

7.7.2.14.2. Tarımsal Amaçlı Yapılar:

3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununa Tabi Araziler, Mutlak Tarım Arazisi, Dikili Tarım Arazisi ve Özel Ürün Arazilerinde;

Minimum parsel cephesi 10 metre ve minimum parsel büyüklüğü 5000 m² ölçülerini sağlamak koşuluyla 4.11.2.4 maddesinde tanımlanan tarımsal amaçlı yapılar, yollara 10 metre'den, komşu parsel sınırlarına 5 metre'den fazla yaklaşmamak, inşaat emsali 0.05'i, yüksekliği 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapılar için maksimum yapı inşaat alanı (brüt inşaat alanı) 2000 m²'den fazla olamaz.

Bu yapıların yukarıda belirtilen koşullara uymak üzere çiftçinin barınması amaçlı yapı, 7.4.6. ve 7.4.7. maddelerinde belirtilen konaklama ve satış üniteleri ile birlikte yapılması halinde, inşaat emsali ve yapı inşaat alanı (brüt inşaat alanı) aşılamaz.

Marjinal Tarım Arazisinde;

Minimum parsel cephesi 10 metre ve minimum parsel büyüklüğü 5000 m² ölçülerini sağlamak koşuluyla 4.11.2.4 maddesinde tanımlanan tarımsal amaçlı yapılar, yollara 10 metre'den, komşu parsel sınırlarına 5 metre'den fazla yaklaşmamak, inşaat emsali 0.10'u, yüksekliği 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapılar için maksimum yapı inşaat alanı (brüt inşaat alanı) 10000 m²'den fazla olamaz.

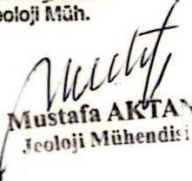
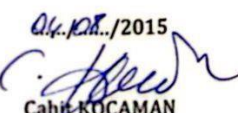
Bu yapıların yukarıda belirtilen koşullara uymak üzere çiftçinin barınması amaçlı yapı, 7.4.6. ve 7.4.7. maddelerinde belirtilen konaklama ve satış üniteleri ile birlikte yapılması halinde, inşaat emsali ve yapı inşaat alanı (brüt inşaat alanı) aşılamaz." Denilmektedir.

14

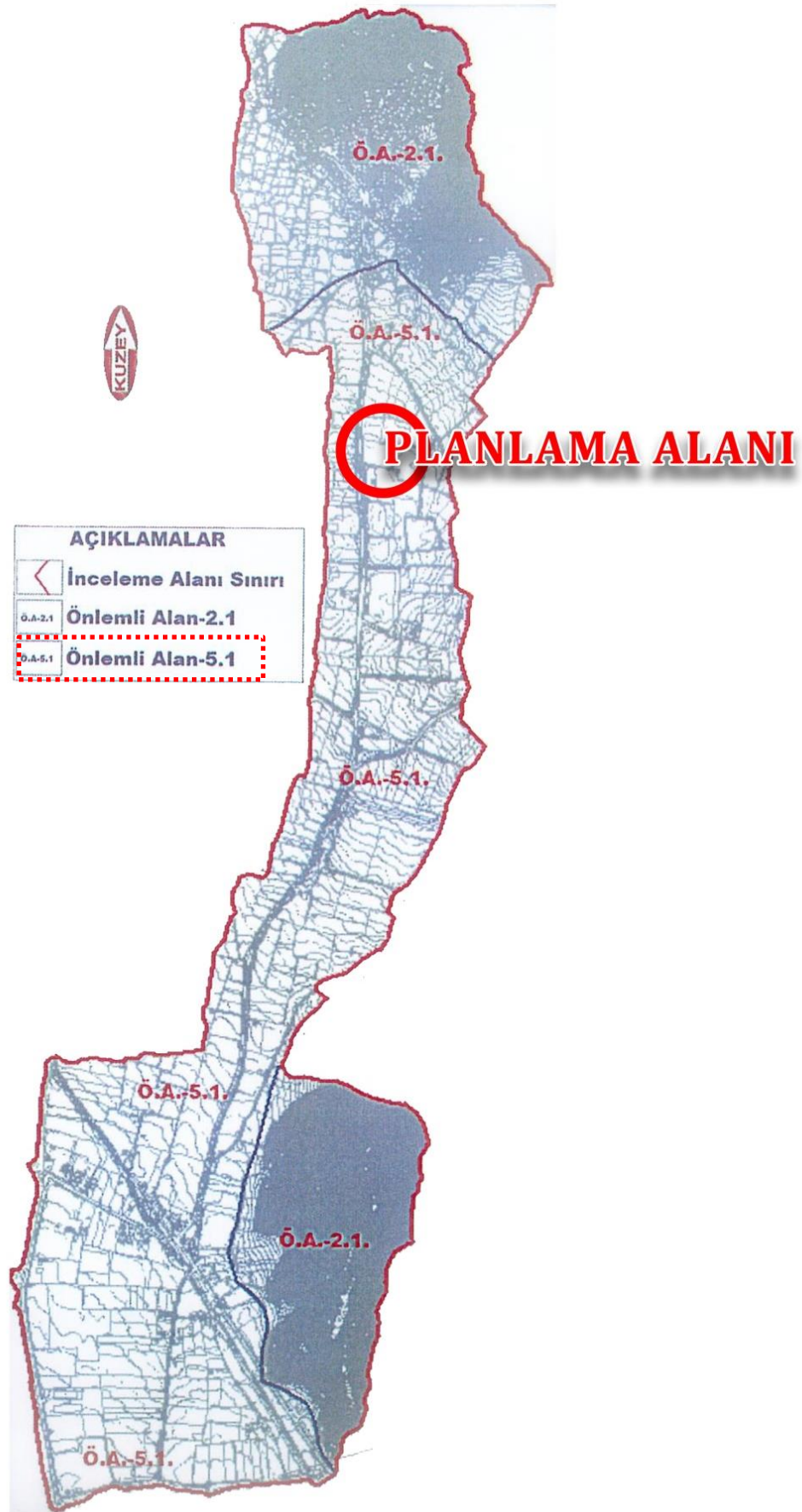


D - İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

Bu bölümde **04.08.2015** tarihinde onaylanan, "ZEYTİNOVA BAYINDIR MAHALLESİNİN İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK - JEOTEKNİK ETÜT RAPORU"nun "Onay Sayfası" na yer verilmiştir. Planlama alanı Yerleşime Uygunluk açısından değerlendirildiğinde "Önemli Alanlar-5.1. (ÖA-5.1)" sınırında kalmaktadır.

İL :	İZMİR	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ	
İLÇE :	BAYINDIR	Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.	
BELDE :			
KÖY/MAH :	ZEYTİNOVA		
MEVKİİ :	L19-D-10-B, L19-D-10-A, L19-D-05-C, L19-D-05-D, L19-D-10-C, L19-D-10-D (1/5000 ÖLÇEKLİ)		
PAFTA :	L19-D-10-B-1-A, L19-D-10-B-1-B, L19-D-10-A-2-B, L19-D-05-C-4-D, L19-D-05-C-4-C, L19-D-05-D-3-C, L19-D-05-C-4-A, L19-D-05-C-4-B, L19-D-05-D-3-B, L19-D-10-B-1-D, L19-D-10-B-1-C, L19-D-10-B-4-A, L19-D-10-B-4-B, L19-D-10-A-3-B, L19-D-10-B-4-D, L19-D-10-B-4-C, L19-D-10-A-3-C, L19-D-10-A-3-D, L19-D-10-C-1-A, L19-D-10-C-1-B, L19-D-10-D-2-A, L19-D-10-D-2-B, L19-D-10-C-1-D, L19-D-10-D-2-C, L19-D-10-D-2-D (1/1000 ÖLÇEKLİ)		
ADA :			
PARSEL :			
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU			
 Yücel EKŞİOĞLU Jeoloji Müh.			
 Sami ERCAN Jeoloji Mühendisi			
 Selcan Melike ÖZTÜRK Jeofizik Y. Müh.			
 Mustafa AKTAŞ Jeoloji Mühendisi			
 Yasin AKSOY Jeoloji Mühendisi			
648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.			
 Cahit KOCAMAN Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı			
 Dr. Haluk BİLGİN Genel Müdür Yardımcısı			
 Yavuz Erdal KAYAPINAR Genel Müdür			

Şekil 11: 04.08.2015 Tarihi Onaylı, "Zeytinova Bayındır Mahallesi'nin İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporu"- "Onay Sayfası"



Şekil 12: Zeytinova Bayındır Mahallesi'nin İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporu-Yerleşime Uygunluk Haritası ve Planlama Alanı



E - KURUM GÖRÜŞLERİ

3194 Sayılı İmar Kanunu ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri gereği 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının hazırlanabilmesi için imar planına esas alınan kurum/kuruluş görüşleri rapor eki CD içerisinde yer almaktadır.

F - 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI ÖNERİSİ

Sağlıklı ve dengeli beslenme için ergin bir insan yılda yaklaşık 54 kg. et tüketmelidir. Ülkemizde kişi başına et tüketimi ortalama olarak 20-21 kg. civarında olup, et tüketimi bakımından önemli sayılabilecek bir açık söz konusudur. Beslenmedeki önemi ve bunun yanı sıra ülke ekonomisine büyük katkısı olan hayvansal kökenli besin maddelerinin yeteri kadar tüketilmesi ile birlikte hijyenik ve teknolojik kurallara uygun olarak işlenmesi ve tüketime sunulması da büyük önem taşır. Giderek artan et tüketimi, Et ve Et Ürünleri Endüstrisi'nin doğmasına neden olmuştur. Etin ürünlerine işlenmesi ve tüketici mutfağına kadar ulaşması değişik aşamalardan sonra olmaktadır. Bu üretim zincirinin en önemli halkaları; hayvanların kesilmesi, parçalanması, soğuk hava depolarına alınması ve ürüne işlenmesi aşamalarıdır. Bunların tümü mezbahacılık konusunu oluşturur. Mezbahaların temel işlevlerini şöyle özetlemek olasıdır:

- Halkın sağlık bakımından kusursuz et ve et ürünleri ile beslenmesini ve bu şekilde daha sağlıklı kuşakların yetişmesini sağlamak,
- Gerek kesim öncesi ve gerekse kesim sonrası et muayeneleri ile hayvanlardan insanlara geçebilen (Zoonoz) hastalıkların önüne geçmek,
- Ülkemizde oldukça ilkel ve yetersiz olan hayvan ve et pazarlarını kontrol altında tutmak,
- Yukarıda bahsedildiği gibi çıkan yan ürünlerin işlenerek ekonomiye katkı sağlamak,
- Elde edilen etleri türlerine ve tüketilebilirliğine göre sınıflandırarak tüketicinin aldatılmasını engellemek,
- Besicilik yapan yetiştiricilerin gelirini arttırmak.

Mezbahalar, et endüstrisi ve besicilik birbirleri ile çok yakından ilgilidir. Birinin gelişmesi diğerrinin gelişmesine bağlıdır. Modern anlamda mezbahacılığın ve et endüstrisinin yerleşmesi yeni pazar olanakları yaratacaktır. Bu gelişme besiciliğin canlanmasını sağlayacaktır. Besi işletmelerinin, et endüstrisinin istediği kalitede ve miktarda eti uygun fiyatlarla sağlaması bu sektörü rahatlatacak ve gelişmesini sağlayacaktır. Söz konusu üçgenin sağlıklı bir biçimde kurulabilmesi için potansiyelin iyi değerlendirilmesi gerekir.

Demirler Entegre Et Tesisleri Hayv. Gıda İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. tarafından İzmir ili, Bayındır İlçesi, Zeytinova Mahallesi, 230 ada 21 nolu parselde "Büyükbaş ve Küçükbaş Hayvan Kesim Tesisi (94 Kesim Ünitesi/Gün)" faaliyeti yapılması planlanmaktadır. Yatırımın yer alacağı 230 ada 21 numaralı parsel, Demirler Entegre Et Tesisleri Hayv. Gıda İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. adına tapulu arazidir.

Yatırım ile **Bayındır ilçesi ve yakın çevresinde kesimhane alanındaki ihtiyaçlara cevap vermek, bölgedeki hayvancılık sektörünü desteklemek ve bölge ekonomisine katkı sağlanması hedeflenmektedir.** Proje alanı seçiminde bölgenin olanaklarından yararlanma ve yerleşim birimlerine uzaklık göz önünde bulundurulmuştur. Projenin planlandığı bölgede hayvancılık önemli bir geçim kaynağı olduğu göz önünde bulundurulduğunda, hammadde temin ve üretilen ürünlerin piyasaya arzı aşamasında konum açısından stratejik bir avantaj sağlayacağı öngörülmektedir. Kurulacak olan tesislerin modern ve teknolojinin son ürünü araç ve ekipmanlar ile donatılacak olması, yüksek verimde ürün elde edilmesini sağlayacaktır. Bu sayede, öncelikle bölgenin ve daha sonra ülkenin tarım ve hayvancılık



sektöründe örnek bir tesis olma niteliği kazanacaktır.

Söz konusu yatırım kapsamında; 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna dayanılarak çıkarılan Yönetmelik ve diğer meri mevzuatlar çerçevesinde faaliyetin her aşaması için gerekli kılınan tüm onay ve izinler alınacak, işletmenin faaliyetlerinden dolayı çevre ve toplum sağlığına yapacağı zararlı etkiler ve buna bağlı oluşabilecek kirlitici unsurlar dikkate alınacak, işletme mahalli ve çevresi için gerekli kılınan tüm sıhhi şartlar ilgili kanun ve yönetmeliklere uygun olacak, gerçekleştirilmesi planlanan tesisin gerek kuruluş gerekse de işletme döneminde yapılacak her bir faaliyet içinde; işçi sağlığı ve güvenliği ile ilgili yayımlanan tüzük ve yönetmeliklere uygun hareket edilecektir.

Gerçekleştirilmesi planlanan yatırımın ekonomik ömrü 30 yıl olarak öngörülmekte olup, bu süre içerisinde günün koşullarına, ticari arz ve talepler doğrultusundaki taleplere bakarak üretim revize edilebilecektir. Ayrıca 30 yılın sonunda ekonomik arz ve talepler doğrultusunda bu süre uzatılabilecektir. Söz konusu tesisin ekonomik ömrü içerisinde yapılacak her tür kapasite artışı, teknoloji değişikliği gibi hususlar Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve/veya İzmir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'ne bilgi verilecektir.

Tesiste işletme aşamasında 12.07.2019 tarih ve 30829 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Sıfır Atık Yönetmeliği" (Değişik: RG-9/10/2021-31623) hükümlerine uygun hareket edilecektir. Tesiste Madde.10 kapsamındaki yükümlülükler yerine getirilecektir. Ayrıca Madde.13'e göre atık yönetim sistemi kurulacak, Madde.14'e göre atıklar biriktirilecek ve toplanacak ve yine Madde.14 kapsamında belirtilen özelliklerdeki biriktirme ekipmanları kullanılacaktır.

Proje kapsamında oluşacak atıksuların bertarafı sırasında 31.12.2004 tarihli ve 25687 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği'ndeki (Değişik: RG- 13/2/2008-26786; RG-30/3/2010-27537; RG-24/4/2011-27914; RG-25/3/2012-28244; RG- 10/1/2016-29589; RG-14/2/2018-30332; RG-14/1/2020-31008) tüm hususlara uyulacaktır.

167 sayılı Yeraltısuları Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği, Atık Yönetimi Yönetmeliği, 09.09.2006 tarih ve 26284 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan dere yatakları ve taşkınlar ile ilgili 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

Proje kapsamında yürütülecek tüm çalışmalar, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi **1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, plan açıklama raporu ve plan uygulama hükümleri ve 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı plan açıklama raporu ve plan uygulama hükümleri dikkate alınarak** yapılacak; ekolojik dengenin bozulmaması, çevrenin korunması ve geliştirilmesine yönelik tedbirlere riayet edilecektir.

Planlamaya konu parsel maliki olan firma Bayındır İlçesi için önemli hayvancılık işletmelerinden biridir. Hayvancılık faaliyetlerini yürüttüğü alanlara yakın olan ve kendi mülkiyetindeki 230 ada 21 parselde "Tarım Alanı(mezbaha)" yapmak için **Tarım ve Orman Bakanlığı'na yaptığı başvuruya idare aşağıdaki gibi cevap vermiştir:**

*"İl Toprak Koruma Kurulunun 27.04.2023 tarih ve 4/5 sayılı toplantısında uygun görülmüş ve İzmir Valiliği (İl Tarım ve Orman Müdürlüğü) tarafından bahse konu yer için kamu yararı içinde kalan 3882 parsel (yeni 230 ada 21 parsel) numaralı taşınmazın 1,2667 hektar yüzölçümlü kısmında, onaylı Toprak Koruma Projesine uyulması ve DSİ 2. Bölge Müdürlüğü'nün görüş yazısında belirtilen hususların yerine getirilmesi şartıyla **talep edilen amaç doğrultusunda kullanılması uygun görülmüştür.**"*



1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında tarım alanı kullanımında kalan ve söz konusu planda Mezbaha'nın tarım alanlarında yapılabileceği dikkate alınarak ve bu kapsamda alınan kurum görüşleri ile onaylanan imar planına esas Jeolojik etüd raporu doğrultusunda hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı önerisinde;

- Tarım Bakanlığı tarafından verilen izin kadar alan plan onama sınırı içerisine alınmış,
- Kullanım kararı Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı (Mezbaha) olarak belirlenmiş,
- Karayolları kamulaştırma hattı korunmuş,
- Kurum görüşlerindeki diğer hususlar plan uygulama hükümlerine aktarılmıştır.
- T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri 2. Bölge Müdürlüğü'nün 26/07/2024 tarih ve 4839901 sayılı yazısında belirtilen boru hatları planlama alanı dışında kaldığı plan kararlarına yansıtılmamıştır.