



ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının 8.7.7 plan hükmü, 19.11.2024 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde "8.7.6. Zeytinlik alanlarda, 3573 sayılı "Zeytinciliğin Islahı Ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun" hükümleri uygulanır. Bu alanlarda ve 5403 sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanım Kanununa tabi diğer alanlarda, 3573 sayılı "Zeytinciliğin Islahı Ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun" hükmünde tanımlanan zeytinyağı fabrikaları, zeytinyağı işletme tesisleri, zeytin işleme tesisleri v.b. tesisler, T.C. Tarım Ve Orman Bakanlığının izni doğrultusunda, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın alt ölçekli planlar ile yapılabilir. Bu tesislere ilişkin yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenir." şeklinde düzenlenmiştir. 19.11.2024 onay tarihli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri uyarınca İzmir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce 02.12.2024-31.12.2024, Manisa Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce 12.12.2024-11.01.2025 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Askı süresi içerisinde Manisa Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne 2 (iki) adet itirazda bulunulmuş, İzmir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne ise herhangi bir itirazda bulunulmamıştır.

İtiraz-1: Manisa Büyükşehir Belediye Başkanlığı-07.01.2025 tarih ve 481969 sayılı yazısı:

Manisa İli içerisinde yoğun şekilde zeytin yetiştiriciliği yapıldığı, zeytincilik imalathaneleri ile ilgili olarak Büyükşehir Belediyesine ve ilçe belediyelerine çok sayıda başvuru yapıldığı, bunlardan entegre nitelikte olmayan zeytinyağı tesisleri için imar planı yapılmadan tarımsal amaçlı yapılar kapsamında yapılaşma izni verildiği, 19.11.2024 onay tarihli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile birlikte bu tür tesislerin yapılmasının imar planı yapılması şartına bağlanarak bürokratik olarak zorlaştırıldığı, entegre nitelikte olmayan zeytinyağı işleme tesisleri için imar planı yapılması şartının çiftçilere destek olmayacağı aksine zeytinyağı üretiminin azalmasına yol açacağı belirtilerek söz konusu hükmün yeniden gözden geçirilmesi talep edilmektedir.

İtiraz-2: Manisa Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü-06.01.2025 tarih ve 17429828 sayılı yazısı:

19.11.2024 onay tarihli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Değişikliği kapsamında, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununa tabi alanlarda zeytinyağı işleme tesislerinin yapılması açısından sorun bulunmadığı, ancak İl Müdürlüğünce zeytinlik sahalarla ilgili değerlendirmelerin 3573 sayılı Zeytinlerin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması ve ek 4086 sayılı Zeytincilik Kanunu hükümleri kapsamında yapıldığı, Tarım ve Orman Bakanlığının 25.04.2003 tarih ve 1463-06675 sayılı yazısında; zeytinlik sahalarda 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun ve Yönetmelikte belirtilen iş ve işlemlerin yürütülmesi İl Müdürlüklerine devredildiği, bu tarihten itibaren zeytinlik sahalarda yapılacak taleplerin Bakanlık görüşüne ihtiyaç duyulmadan İl Müdürlüklerince sonuçlandırılması istendiği, Tarım ve Orman Bakanlığının 09.12.2016 tarih ve 68656427-230.04.02/7898 sayılı yazısında 3573 sayılı Kanunun kapsadığı alanlarda olması durumunda Zeytincilik



ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Araştırma Enstitüsünün ve Bitkisel Üretim Genel Müdürlüğü'nün görüşünün dikkate alınması gerektiği, 3573 sayılı Kanun dışında kalan alanlarda olması halinde, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunun 3'üncü maddesinin (k) bendinde sayılan yapıların bitkisel ürünlerin fiziksel ve kimyasal değişime uğramaya maruz kalması nedeniyle, bu tesislerin entegre nitelikli tarımsal tesis olarak değerlendirilmesi gerektiği, bu doğrultusunda Manisa İlinde 3573 sayılı Kanun kapsamında verilen zeytinyağı işleme tesisi amaçlı izinlerin tarımsal amaçlı yapılar kapsamında değerlendirildiği, 19.11.2024 onay tarihli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında entegre nitelikte olsun veya olmasın tüm zeytinyağı işleme tesisleri için imar planı yapılmasının zorunlu tutulduğu belirtilerek, söz konusu plan hükmünün 3573 sayılı Zeytinlerin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun kapsamında kalan zeytinyağı işleme tesisleri için imar planı yapılması şartının kaldırılacak şekilde düzenlenmesi talep edilmektedir.

Sonuç ve Değerlendirme:

Söz konusu itirazlar incelendiğinde her iki itirazın da esas itibarıyla benzer nitelikte olduğu anlaşılmaktadır. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. Maddesinde "*Belediye ve mücavir alanlar dışında köylerin köy yerleşik alanlarında, civarında ve mezralarda yapılacak konut, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köyde oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası, tanıtım ve teşhir büfeleri ve köy halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatiflerin işletme binası gibi yapılar için yapı ruhsatı aranmaz. Ancak etüt ve projelerin valilik onayını müteakip muhtarlığa bildiri ve bu yapıların yöresel doku ve mimari özelliklere, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunludur. Etüt ve projelerin sorumluluğu müellifi olan mimar ve mühendislerindir. Bu yapılar valilikçe ulusal adres bilgi sistemine ve kadaströ planlarına işlenir. (Ek cümle:14/2/2020-7221/8 md.) Bu fıkrada belirtilen projelerin, valilik onayı ve muhtarlığa bildirim şartı sağlanmadan veya projesine aykırı yapı yapıldığının muhtarca tespiti ya da öğrenilmesi halinde durum, muhtar tarafından ivedilikle valiliğe bildirilir. Köy yerleşik alan sınırları dışında kalan ve entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapıların yapı ruhsatı alınarak inşa edilmesi zorunludur.*" Hükmü ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 63. maddesinde "*Üst ölçek planı bulunmayan iskan dışı alanlarda bulunan parsellerde; inşaat alanı katsayısı %5 den fazla olmamak, yapı inşaat alanları toplamı hiçbir koşulda (250) m² yi geçmemek, saçak seviyelerinin tabii zeminden yüksekliği (Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538) (7.50) m.yi ve 2 katı aşmamak, yola (Mülga ibare:RG-11/7/2021-31538) (5.00) m.den (Ek ibare:RG-11/7/2021- 31538) parsel sınırlarına (3.00) m.den azla yaklaşmamak şartı ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ ve sayfiye evleri, kır kahvesi, lokanta ve bu tesislerin müstemilat binaları yapılabilir. (Değişik ikinci fıkra:RG-11/7/2021-31538) Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve silaj çukurları, arıhaneler, balık üretim tesisleri, un değirmenleri ve Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında ilgili Bakanlıkça belirlenen tarımsal amaçlı yapılar gibi konut dışı yapılar, mahreç aldığı yola (10.00) m.den, parsel hudutlarına (5.00) m.den fazla yaklaşmamak, parselde bulunan bütün yapılara ait inşaat alanı katsayısı %40'ı ve yapı yüksekliği (7.50) m.yi ve 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapıların birinci fıkra koşullarına uyulmak üzere yapılacak konutla birlikte yapımı halinde de inşaat alanı katsayısı (0.40)'ı geçemez. Tarımsal amaçlı yapıların teknik gereklilik arz etmesi ve buna ait*



ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

teknik raporun hazırlanması, ilgi idarece onaylanması ve il tarım ve orman müdürlüğünden uygun görüş alınması kaydı ile yüksekliklerin 2 katına kadar arttırılmasına idaresi yetkilidir.” hükümleri düzenlenmiştir.

Bu kapsamda yukarıda yer alan itirazlar ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve Plansız Alanlar Yönetmeliğinin ilgili hükümleri birlikte değerlendirildiğinde; ilgili İl Tarım ve Orman Müdürlüklerince tarımsal amaçlı yapı olarak kabul edilen zeytinyağı işleme tesislerinin imar planı yapılmaksızın yapılabileceği, tarımsal amaçlı entegre tesisi niteliğinde olanların ise imar planı kararları ile yapılmasına yönelik plan hükmü düzenlenebileceği anlaşılmaktadır.

Bu doğrultusunda İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının 8.7.6 plan hükmünün “Zeytinlik alanlarda, 3573 sayılı “Zeytinciliğin Islahı Ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun” hükümleri uygulanır. Bu alanlarda ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununa tabi diğer alanlarda, 3573 sayılı “Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun” hükmünde tanımlanan zeytinyağı fabrikaları, zeytin işleme tesisleri v.b. tesisler, T.C. Tarım ve Orman Bakanlığının/il tarım ve orman müdürlüğünün izni doğrultusunda yapılabilir. Tarımsal amaçlı yapı olarak kabul edilen zeytinin işlenmesine yönelik tesisler için yapılaşma koşulları, projesine göre yeterli hacim ve boyutları sağlayacak şekilde tarım ve orman bakanlığı/il müdürlüğünce belirlenir. Tarımsal amaçlı entegre tesis olarak değerlendirilen zeytinyağı üretim tesisleri için ise çevre düzeni planında değişiklik yapılmasına gerek olmaksızın imar planı yapılması zorunlu olup bu tesislere ilişkin yapılaşma koşulları imar planları ile belirlenir.” şeklinde düzenlenebileceği değerlendirilmektedir.” şeklinde düzenlendiği İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.