



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ

1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
GEREKÇE RAPORU**

2021

ANKARA



1 GİRİŞ.....	3
2 PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	4
2.1 KONUM.....	4
2.2 ULAŞIM BAĞLANTILARI.....	6
2.3 YAKIN ÇEVRE İLİŞKİSİ	6
2.4 İDARİ YAPI.....	7
2.5 MÜLKİYET YAPISI	8
2.6 ALANA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR.....	9
3 PLANLAMA SÜRECİ.....	12
4 PLAN KARARLARI	14

Şekil Listesi

Şekil 1: Manisa İl sınırları içerisinde planlama alanının konumu.....	4
Şekil 2: Çevre yerleşmelere olan uzaklık.....	5
Şekil 3: Ulaşım bağlantıları.....	6
Şekil 4: Yakın çevre ilişkileri.....	7
Şekil 5: Planlama alanının idari sınırlar içindeki yeri	8
Şekil 6: Mülkiyet Yapısı.....	9
Şekil 7: Planlama alanına ilişkin fotoğraf	10
Şekil 8: Planlama alanına ilişkin fotoğraf	10
Şekil 9: Planlama alanına ilişkin uydu görüntüsü	11
Şekil 10: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	13
Şekil 11: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği	15



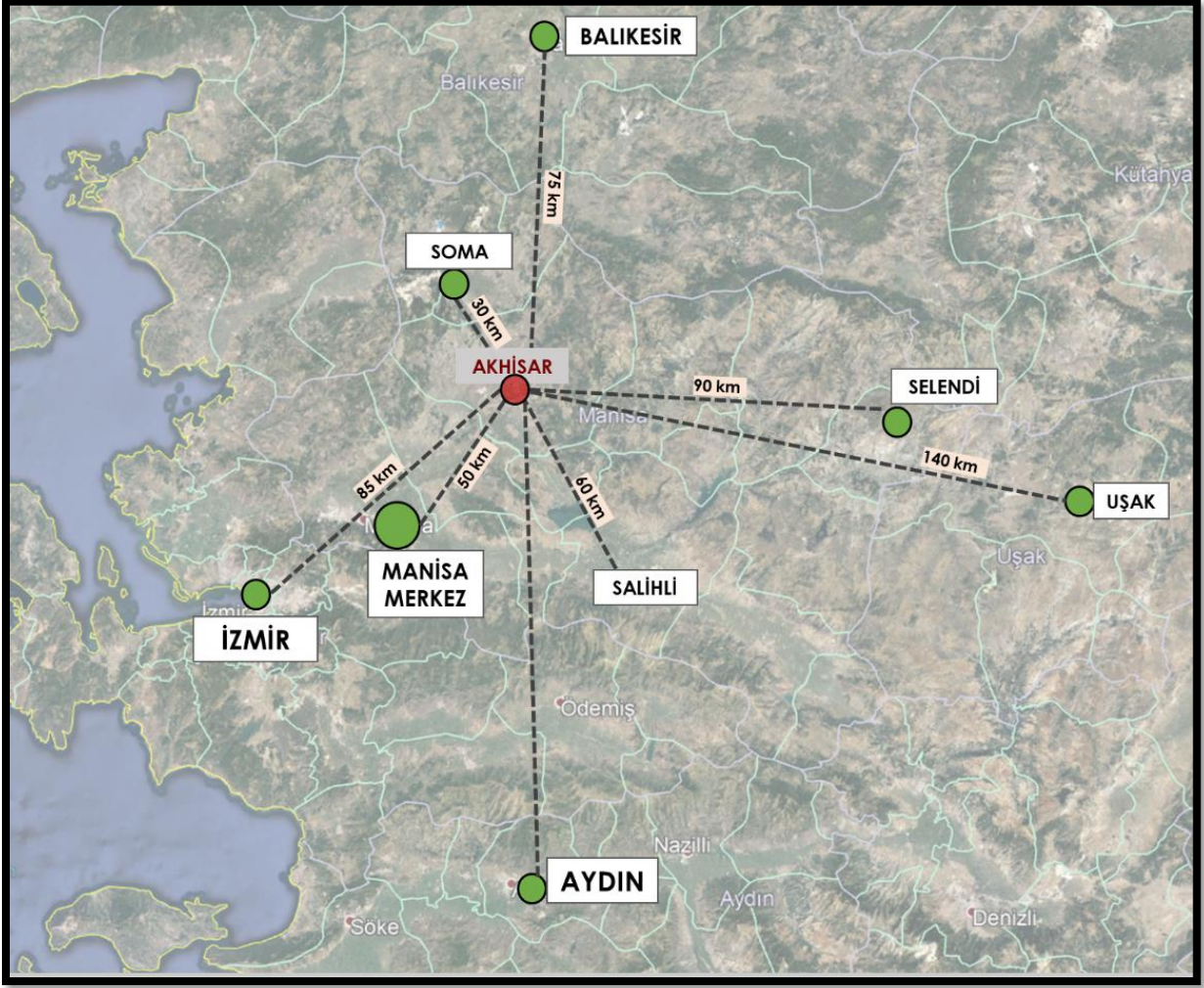
1 GİRİŞ

Planlama alanı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde bulunan Manisa ili, Akhisar ilçesi Seyitahmet Mahallesi sınırları içerisinde bulunan, yaklaşık 162 hektar büyüklüğündeki 2 ada 3, 12 ve 93 parsel ile çevresinde bulunan ve fiilen tarım arazisi olan 147 hektarlık alan olmak üzere toplamda 309 hektarlık alanı kapsamaktadır.

Planlama alan Manisa-Balıkesir Karayolu kenarında ve Akhisar kent merkezine yakın konumda yer almakta olup, mevcutta kullanıma kapatılmış olan Askeri Havalimanı bulunmaktadır. Söz konusu alanın çevresinde Tarım Alanı olarak işletilen araziler bulunmaktadır.

Planlama alanı İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında; Askeri Alan kullanımında kalmaktadır.

Alanın mevcut durumu ve çevresindeki tarımsal nitelikli alanların bulunması da dikkate alınarak tarım alanı olarak değerlendirilmesi öngörülmüş, bu doğrultuda “Çevre Düzeni Planı Değişikliği” hazırlanması gerekliliği doğmuştur.



Şekil 2: Çevre yerleşmelere olan uzaklık

Akhisar İlçesinin kuzeyinde yer alan planlama alanı İzmir'e 85 km, Balıkesir'e 75 km, Uşak'a 140 km, Manisa merkeze 50 km, Salihli'ye 60 km, Soma'ya 30 km ve Selendi'ye 90 km mesafede konumlanmaktadır.

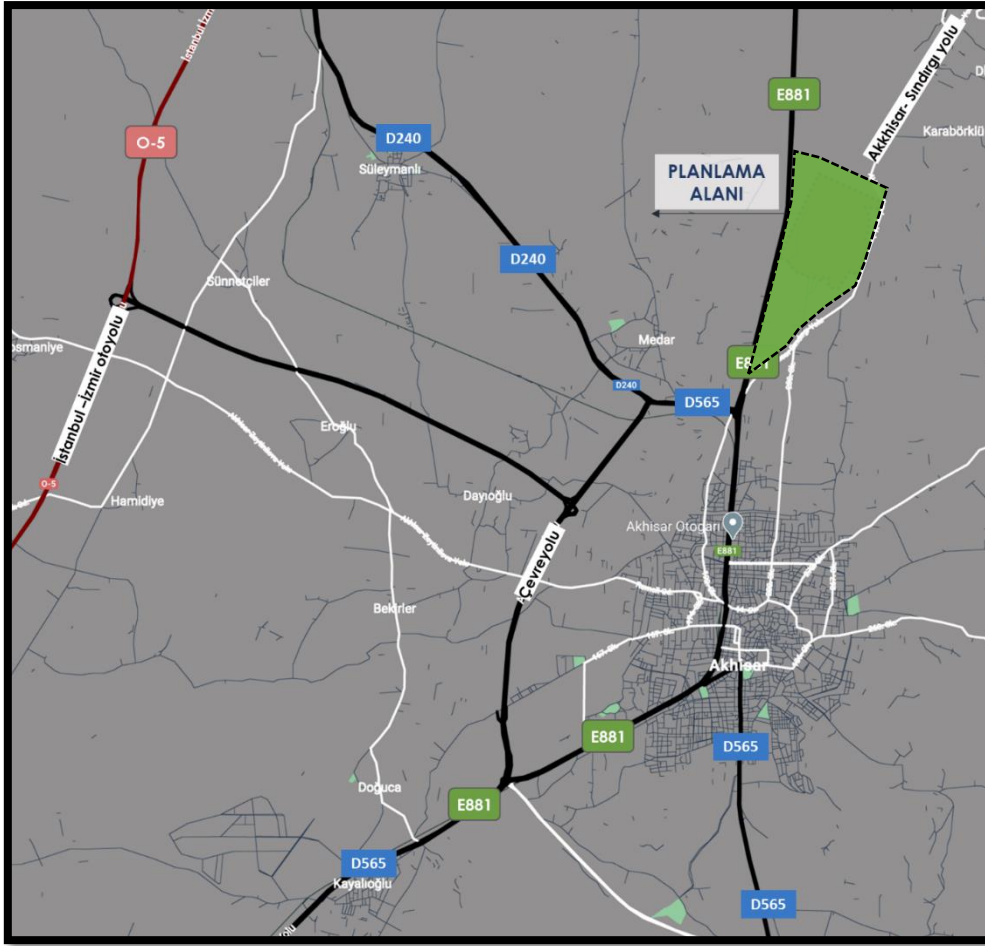
Planlama alanı Akhisar merkezin kuzeyinde, Seyitahmet Mahallesi, Firenkli mevkiinde, Balıkesir – Manisa Yolu(E881) ve Akhisar – Sındırgı Yolu arasında konumlanmakta olup; 2 ada 3, 12, 93 parseller ile çevresinde bulunan tarım arazilerini kapsamaktadır.



2.2 ULAŞIM BAĞLANTILARI

Planlama alanının yer aldığı Akhisar önemli ulaşım bağlantıları üzerinde yer almaktadır. İzmir-İstanbul karayolu, İzmir-Ankara ve İzmir- Bandırma demiryolu Akhisar ilçesinden geçmektedir. Çevre ilçelere, Gölarmara, Kırkağaç ve Gördes karayolu ile bağlantısı bulunmaktadır. Akhisar'ın önemli ulaşım bağlantıları üzerinde bulunması hareketli bir ticaret merkezi durumuna gelmesini sağlamıştır.

Planlamaya konu olan alan batıda Balıkesir – Manisa yolu(E881) ve doğuda Akhisar – sındırgı yolu arasındaki bölgede konumlanmaktadır.



Şekil 3: Ulaşım bağlantıları

2.3 YAKIN ÇEVRE İLİŞKİSİ

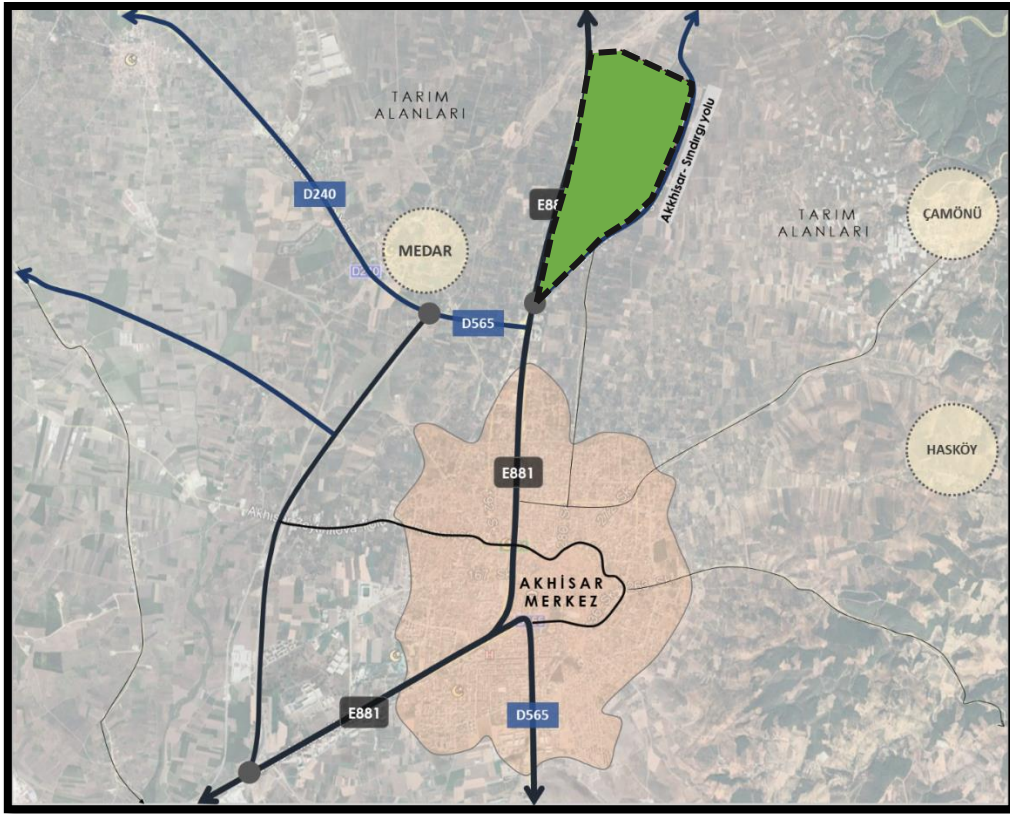
Söz konusu 2 ada 3, 12 ve 93 parseller ile çevresinde bulunan tarım arazilerini kapsayan planlama alanının yakın çevre ilişkileri incelendiğinde; Akhisar Kent Merkezinin kuzeyinde



ana ulaşım bağlantısı olan Balıkesir – Manisa Yoluna (E881) cepheli, görece yerleşik alandan uzak, çevresinde tarımsal nitelikli alanların yoğunlaştığı bir bölgede yer almaktadır.

Yakın çevrede; Çamönü yerleşmesine 4,50 km, Karabörklü yerleşmesine 2 km, Medar yerleşmesine 3 km, Gökçeahmet yerleşmesine ise 4,50 km mesafede yer almaktadır.

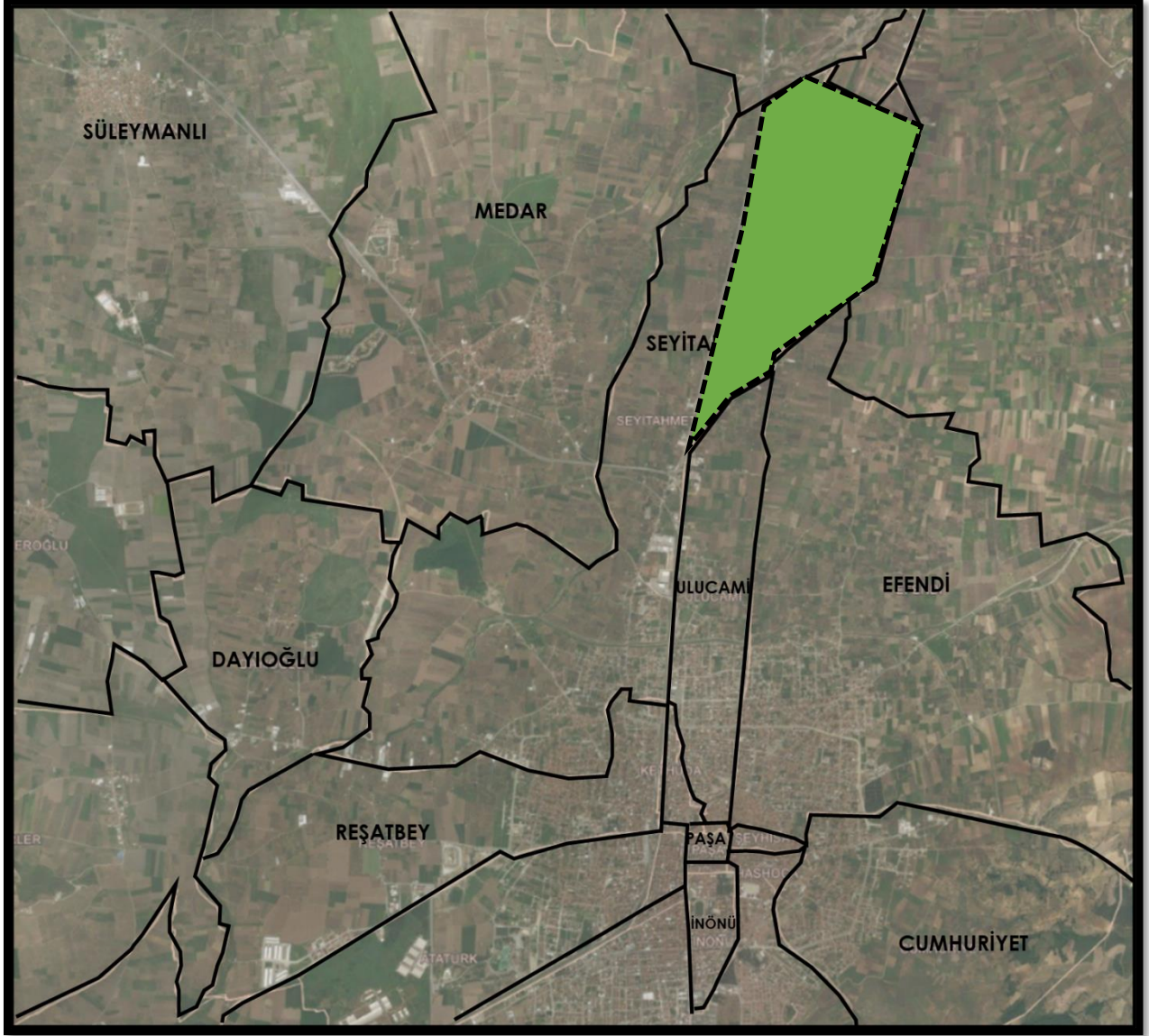
Planlamaya alanın içerisinde kalan 2 ada 3, 12 ve 93 parseller mevcutta pist alanı olarak kullanılmakta olup, üzerinde herhangi bir yapılaşma söz konusu değildir.



Şekil 4: Yakın çevre ilişkileri

2.4 İDARİ YAPI

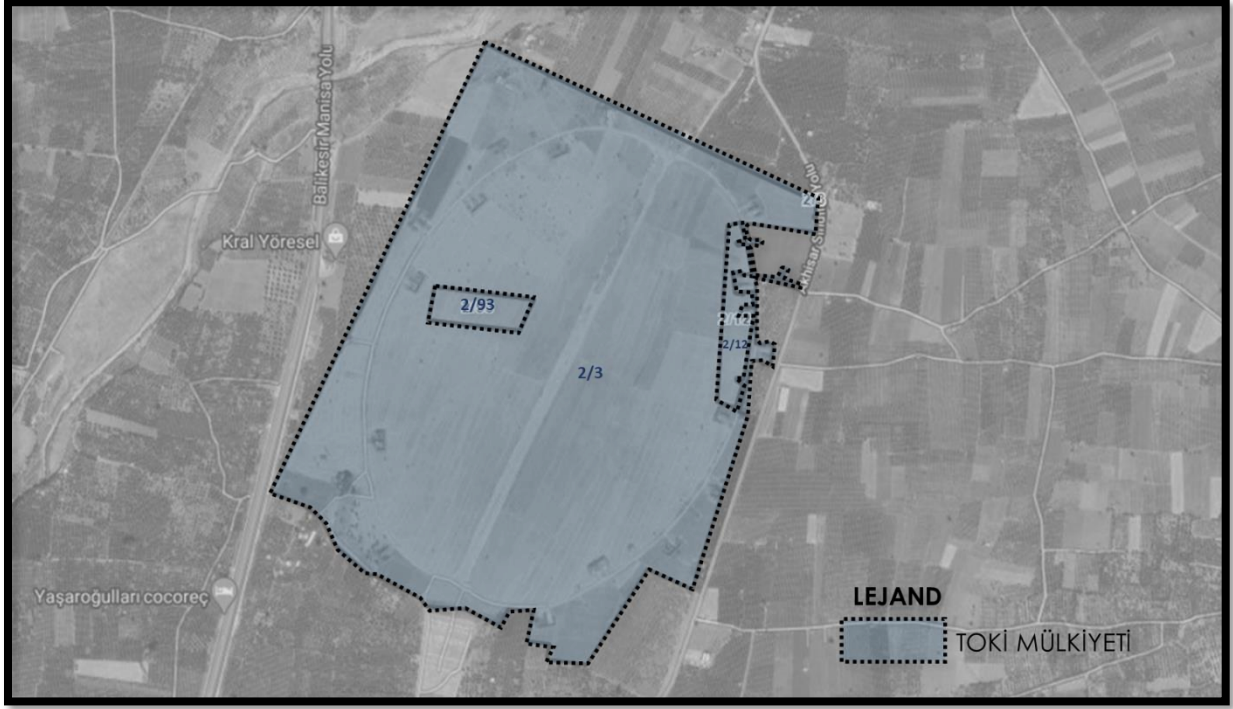
Ege Bölgesi'nin Asıl Ege Bölümünde yer alan Akhisar, idari bakımdan bağlı bulunduğu Manisa ilinin en büyük ilçesi olup il merkezinin kuzeydoğusunda yer almaktadır. Akhisar ilçesine bağlı 95 kırsal mahalle (eski adıyla köy ve belde) ile 14 kentsel mahallesi bulunmaktadır. 1707 km² yüz ölçüme sahip olan Akhisar'ın 2019 yılı nüfusu 173,026 kişidir.



Şekil 5: Planlama alanının idari sınırlar içindeki yeri

2.5 MÜLKİYET YAPISI

Manisa İli, Akhisar İlçesi, Seyitahmet Mahallesi, 2 ada 3, 12 ve 93 parsel sınırları içinde bulunan planlama alanının 162 hektarlık kısmı, TOKİ (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı) mülkiyetinde bulunmaktadır. Kalan 147 hektarlık alan ise özel mülkiyete konu tarım arazilerinden oluşmaktadır.



Şekil 6: Mülkiyet Yapısı

2.6 ALANA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR

Planlama alanına ilişkin farklı açılardan çekilmiş fotoğraflar aşağıda yer almaktadır.

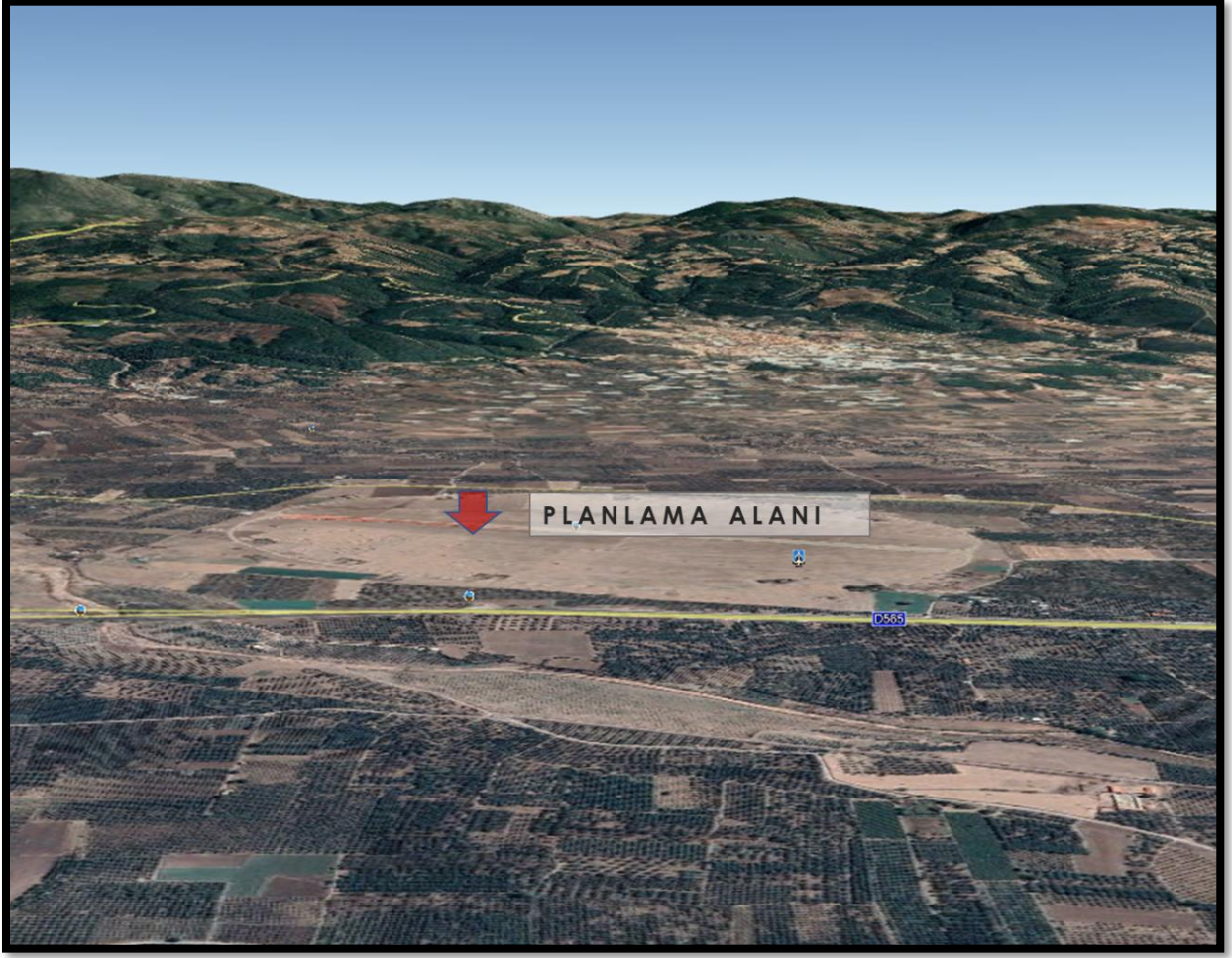
Arazi topoğrafyası incelendiğinde; eğimsiz, düze yakın bir coğrafi yapıya sahiptir. Yakın Çevresinde de herhangi bir yapılaşma söz konusu olmamakla beraber tarım arazilerinin yer aldığı görülmektedir.



Şekil 7: Planlama alanına ilişkin fotoğraf



Şekil 8: Planlama alanına ilişkin fotoğraf



Şekil 9: Planlama alanına ilişkin uydu görüntüsü



3 PLANLAMA SÜRECİ

Planlama alanına ilişkin üst ölçekli meri plan durumu incelendiğinde; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 07.07.2020 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde “askeri alan” kullanımında kalmaktadır.

Planlama alanına ilişkin nazım imar planı ve uygulama imar planı bulunmamaktadır.

Planlama alanına ilişkin yapılan incelemede;

-ÇDP'nin ilk defa onaylandığı 23.06.2014 onay tarihli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “askeri alan” olarak planlandığı,

-ÇDP’de bugüne kadar herhangi bir düzenleme yapılmadığı,

-İçerisinde eski askeri uçak pistinin bulunduğu ve fiili durumda kullanılmadığı,

- Akhisar İlçesinin güney Akhisar Hava Meydan Komutanlığına ait başka bir askeri havaalanının bulunduğu,

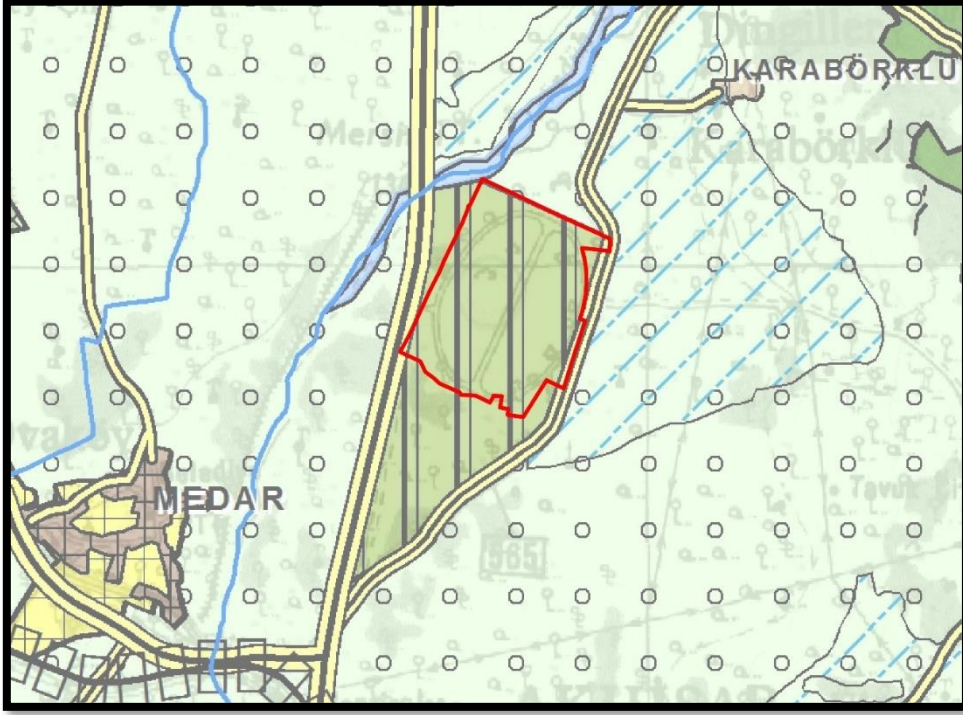
-Bakanlar Kurulunun 2016/9620 sayılı Kararı ile büyük ova ilan edilen Akhisar Ovası içerisinde bulunduğu,

-Plan teklifine konu taşınmazlardan 2 ada 3 parselin 21.05.2013, diğer taşınmazların ise 12.12.2014 tarihinde TOKİ Başkanlığına devredildiği tespit edilmiştir.

Plan teklifi ile ilgili olarak İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığının görüşü alınmıştır. İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığının 09.03.2021 tarih ve 534 sayılı yazısında; MEGSİS ve saymanlık kayıtlarında yapılan inceleme neticesinde, 2 ada, 3, 12 ve 93 parsel numaralı taşınmazlar ile çevresindeki alanları kapsayan yaklaşık 309 hektarlık alan üzerinde askeri alan, askeri yasak ve güvenlik bölgesi ve NATO akaryakıt boru hattının bulunmadığının tespit edildiği ifade edilmektedir.

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında 4.53 maddesinde “Askeri Alanlar”;

“-2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU KAPSAMINDA KALAN ALANLARDIR.” şeklinde tanımlanmaktadır.



Şekil 10: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

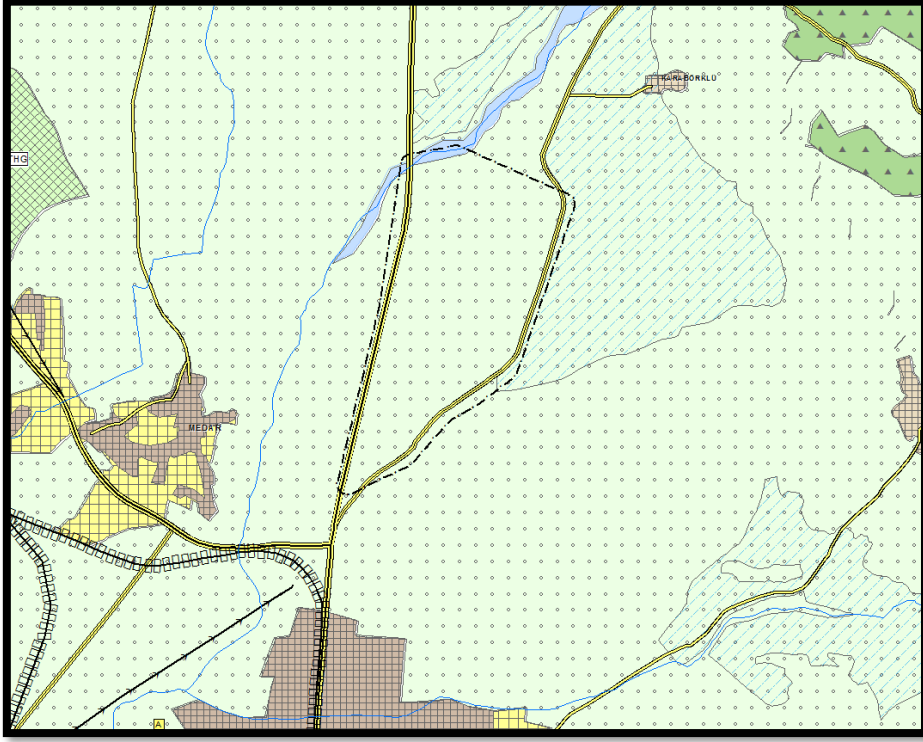


4 PLAN KARARLARI

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda belirtilen “*toprağın doğal veya yapay yollarla kaybını ve niteliklerini yitirmesini engelleyerek korunmasını, geliştirilmesini ve çevre öncelikli sürdürülebilir kalkınma ilkesine uygun olarak, plânlı arazi kullanımını sağlanması*” amacına istinaden; bölgede bulunan tarım topraklarının korunması, tarım sektörünün ve kırsal alanın, kalkınma plân ve stratejileri doğrultusunda geliştirilmesi, tarımsal üretimin iç ve dış talebe uygun bir şekilde geliştirilmesi, doğal ve biyolojik kaynakların korunması ve geliştirilmesi, verimliliğin artırılması, gıda güvencesi ve güvenliğinin güçlendirilmesi, üretici örgütlerinin geliştirilmesi, tarımsal piyasaların güçlendirilmesi, kırsal kalkınmanın sağlanması hedeflenmiştir.

Çevre düzeni planlarında değişiklik yapılmasına ilişkin koşullar, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 20. maddesinin 2. fıkrasında “*Çevre düzeni planı ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğü bozmayacak nitelikte, plan değişikliği yapılabilir. Çevre düzeni planı değişikliklerinde; a) kamu yatırımlarına, b) çevrenin korunmasına, c) çevre kirliliğinin önlenmesine, ç) planın uygulanmasında karşılaşılan güçlükler ve maddi hataların giderilmesine, (d) değişen verilere bağlı olarak planın güncellenmesine dair yeterli, geçerli ve gerekçeleri açık olan, altyapı etkilerini değerlendiren raporu içeren teklif ve talepler; idarece planın temel hedef, ilke, strateji ve politikaları kapsamında teknik ve yasal çerçevede değerlendirmeye alınarak sonuçlandırılır.*” şeklinde düzenlenmiştir.

Bu kapsamda planlama alanı çevresindeki tarım arazileri varlığı, bölgenin tarım potansiyelinin yüksek olması, fiili durumda askeri amaçla kullanılmaması, Bakanlar Kurulu Kararı ile büyük ova edilen alan içerisinde yer alması hususları dikkate alınarak Manisa İli, Akhisar İlçesi, Seyitahmet Mahallesi, 2 ada 3, 12 ve 93 parseller ile çevresinde bulunan tarım arazilerini kapsayan yaklaşık 309 hektar büyüklüğündeki alan, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin (a), (b) ve (d) bentleri uyarınca İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “**tarım arazisi**” olarak planlanmıştır.



Şekil 11: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği