



ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

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

Muradiye OSB Bölge Müdürlüğünün 13.02.2024 tarih ve 179 yazısında; Manisa İli, Yunusemre İlçesinde yer alan Manisa Muradiye OSB İlave Alanı yer seçiminin kesinleştirildiği belirtilerek İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında düzenleme yapılması talep edilmiştir.

Konuya ilişkin 19.03.2024 tarih ve 9047757 sayılı yazımızda; OSB Yer Seçimi Komisyonu Raporunda; *"...Uzunburun (2. Genişleme Alanı) mülkiyet olarak 44.900 m2 niteliğinde tarla olan şahıs parselleri (107, 108, 109 parseller), 2.164,10 m2 (123/1 parsel) tarla vasfında maliye hazinesi, 2.984.405,02 m2'nin orman vasfını yitirmiş bir alan olduğu ve 7139 sayılı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun ve Bazı Kanunlarda ve Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un Ek 16 maddesi gereği, Muradiye OSB'nin katılımcı kuruluşlarından Manisa Ticaret ve Sanayi Odasının, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne yaptığı 09.12.2021 tarihli müracaat olumlu bulunarak, Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından onaylanmış ve Cumhurbaşkanlığının 25 Mayıs 2022 tarih ve 5609 numaralı Kararı ile bu alan orman vasfı dışına çıkarılmış alandır..."* değerlendirmesine yer verildiği, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin (c) bendi uyarınca OSB alanı ile ilgili olarak alan içerisinde bulunan ve tarla vasfı taşıyan taşınmazlarla ilgili olarak 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu kapsamında "tarım dışı kullanım izinlerinin" alınması ve Genel Müdürlüğümüze sunulması sonrasında teklif kapsamında değerlendirme yapılabileceği belirtilmiştir.

Muradiye OSB Bölge Müdürlüğünün 18.09.2024 tarih ve 1107 sayılı yazılarında; talep edilen tarım dışı kullanım izinlerinin alındığı belirtilerek söz konusu OSB alanın İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "organize sanayi bölgesi" olarak düzenlenmesi talep edilmiştir.

OSB alanına ilişkin yapılan incelemede;

- İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında genel arazi kullanım kararları itibariyle "ağaçlandırılacak alan", "orman alanı" ve "kentsel gelişme alanı" olarak tanımlanan bölge içerisinde yer aldığı,
- Yer seçimi kesinleşen OSB'lerle ilgili olarak ÇDP'de "8.2.1.3. Organize sanayi bölgelerinde, OSB Yer seçim komisyonunca yer seçimi yapılarak sınırları kesinleşen alanlar için bakanlıkça bu planda değişiklik yapılır." hükmünün bulunduğu,
- Üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmadığı,
- Yaklaşık 318 hektar büyüklüğünde olduğu,
- Manisa Kent Merkezine yaklaşık 21 km mesafede yer aldığı,
- Manisa-İzmir Karayoluna cepheli olduğu hususları tespit edilmiştir.

OSB Yer seçimi komisyonu Raporunda yer alan Manisa İl Tarım ve Orman Müdürlüğü görüşünde; *"Söz konusu talep sahası içerisinde yer alan; 108,21 hektarlık 1 nolu alan için; 11.04.2022 tarihli İl Toprak Koruma Kurulunda gündeme alınmış olup, 19.08.2005*



ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

tarihli ve 25880 sayılı RG'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5403 sayılı Kanun hükümlerince 21071 sayılı karar ile DSİ 2. Bölge Müdürlüğünün 28.01.2022 tarihli ve 1983075 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulması, 3573 sayılı Zeytincilik Kanunu kapsamında işlem tesis edilmesi şartıyla Kamu Yararı Kararı alındıktan sonra nihai karar için Bakanlığımıza gönderilmesine karar verilmiştir. Yaklaşık 108,21 hektarlık alan için kamu yararı kararı beklenmektedir. 2 nolu alan için; Yunusemre İlçesi Uzunburun Mahallesi sınırları içerisindeki toplam 360 hektarlık alan 5403 sayılı Kanuna tabi değildir." denilmektedir.

Aynı raporda yer alan Manisa Orman İşletme Müdürlüğü görüşünde; "Manisa İli, Yunusemre İlçesi, Karaali Mahallesinde yer alan 1.082.120,57 m² alanın 6831 Sayılı Orman Kanununun 1. Maddesine göre orman sayılmayan yerlerden olduğu, OSB alanı olarak belirlenmesinde sakınca olmadığı, Manisa İli Yunusemre İlçesi Uzunburun Mahallesinde yer alan 2.412.807 m²'lik kısmında yaklaşık 57120,8 m² alan 6831 sayılı Orman Kanununun 1. Maddesine göre orman sayılan yerlerden olduğu, bu alanın OSB olarak belirlenmesinin uygun olmayacağı, geri kalan 2.927.284,22 m² alanın 6831 Sayılı Orman Kanununun 1. Maddesine göre orman sayılmayan yerlerden olduğu OSB olarak belirlenmesinde sakınca bulunmadığı" ifade edilmektedir.

KURUM GÖRÜŞLERİ:

Tarım ve Orman Bakanlığı (Tarım Reformu Genel Müdürlüğü)'nün 05.09.2024 tarih ve 14383984 sayılı yazısında; Manisa İli, Yunusemre İlçesi, Uzunburun Mahallesinde yer alan 123 ada, 1 numaralı parsel ile 0 ada, 107, 108, 109 numaralı arazilerde bulunan toplam 4,7064 hektar yöz ölçüme sahip arazide Muradiye Organize Sanayi Bölgesi tarafından Muradiye OSB Uzunburun ilave imar planı yapılması talebi için 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununun 13üncü maddesine dayalı olarak çıkartılan 09.12.2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik'in 12'inci maddesi 7'nci fıkrası gereği talep edilen amaç doğrultusunda kullanılmak üzere tarım dışı kullanım izninin verildiği ifade edilmektedir.

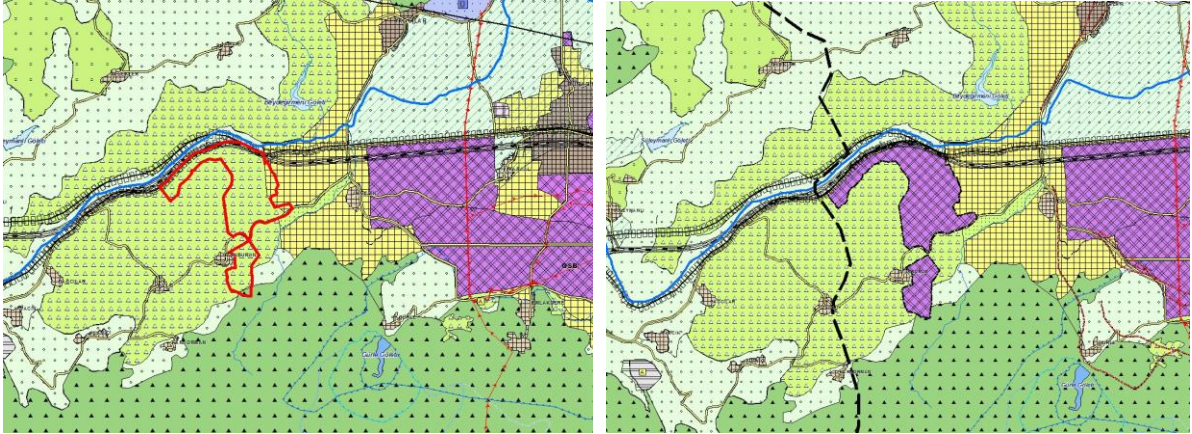
Manisa Valiliğinin (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü) 11.01.2023 tarih ve 5494844 sayılı yazısında; Muradiye Organize Sanayi Bölgesinden alınan 06.01.2023 sayılı yazıda; Milli emlak Taşınmazları bakımından Uzunburun Mahallesinde 103, 107/1, 110/, 123/1 ve 124/2 nolu taşınmazların 6292 sayılı Kanunun 2/B maddesi kapsamında hak sahiplerine doğrudan satışının yapılacağı için yer seçiminin uygun görülmediğinin belirtildiği, 15.12.2022 tarihli Muradiye OSB ilave alan yer seçimi komisyon raporunda Müdürlüğümüz tarafından verilen bilgilerde Uzunburun Mahallesi yer seçimi sınırında sadece 123/1 parselin olduğu Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün 04.01.2023 tarih ve 543515 sayılı yazısında belirtildiği, bu denklemlerle konunun tekrar değerlendirilerek 123/1 parsel dışındaki taşınmazların yer seçimi sahası içerisinde kalmadıklarının bu parsellerin iptali ile sadece 123/1 parsel için Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından alınacak kamu yararı sürecinde söz konusu parselin kamulaştırılması halinde ya da 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nun 63. Maddesi gereğince harç bedeli üzerinden Organize Sanayi Bölgesine yer seçiminden sonra satışının yapılarak, yer seçimi sınırları içerisinde kalmasında sakınca olup olmadığının bildirilmesinin istendiği, söz konusu Uzunburun Mahallesi,



ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

123 ada 1 parselin Bakanlıkça 9292 sayılı Kanun kapsamında hak sahiplerine satılması halinde, satışına müteakiben kamu yararı kararı alınarak kamulaştırılmasında veya hak sahiplerine satılmaması halinde Bakanlığımız onayı alınarak 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu gereğince Muradiye Organize Sanayi Bölgesine devir işlemlerinde sakınca bulunmadığı ifade edilmektedir.

Çevre düzeni planlarında değişiklik yapılmasına ilişkin gerekçeler, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 20. maddesinde "(2) 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.



Muradiye OSB Yer seçimi Komisyonu Raporu ve yukarıda yer alan ilgili kurumların görüşleri birlikte değerlendirildiğinde;

-OSB alanını kapsayan bölgenin Manisa İli, Yunusemre İlçesi, Uzunburun Mahallesi'nde yer alan ve Cumhurbaşkanlığının 25 Mayıs 2022 tarih ve 5609 numaralı Kararı orman vasfı dışına çıkarılan bölgeyi kapsadığı,

-İl Tarım ve Orman Müdürlüğüne yapılan tespitlere göre 5403 sayılı Kanun kapsamı dışında kaldığı,

-Alan içerisinde yer alan Manisa İli, Yunusemre İlçesi, Uzunburun Mahallesi, 123 ada, 1 numaralı parsel ile 0 ada, 107, 108, 109 numaralı parsellere Tarım ve Orman Bakanlığı (Tarım Reformu Genel Müdürlüğü)'nün 05.09.2024 tarih ve 14383984 sayılı yazısı ile tarım dışı kullanım izni verildiği,

-Yaklaşık büyüklüğü 290 hektar olan söz konusu alanın Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının (Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü) 16.03.2023 tarih ve 4579053 sayılı yazısı ile Muradiye OSB İlave Alan olarak yer seçiminin kesinleştiği tespit edilmiş olup bahse konu OSB alanı ile ilgili olarak İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli



ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Çevre Düzeni Planının 8.2.1.3 plan hükmü doğrultusunda “organize sanayi bölgesi” amaçlı düzenleme yapılabileceği değerlendirilmiştir.

14.06.2014 tarihli Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 20. maddesinin 2. fıkrasının (a) ve (d) hükümleri çerçevesinde yapılan değerlendirmeler sonucunda; Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının (Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü) 16.03.2023 tarih ve 4579053 sayılı yazısı ekinde sayısal koordinatları verilen ve Muradiye OSB İlave Alanı olarak yer seçimi kesinleşen yaklaşık 290 hektarlık alana ilişkin İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının 8.2.1.3 uygulama hükmü doğrultusunda, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının K18 paftasında “organize sanayi bölgesi” olarak düzenlendiği İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.