



ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

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

Manisa OSB Bölge Müdürlüğünün 27.03.2025 tarih ve 1304 yazısında; Manisa İli, Yunusemre İlçesinde yer alan Manisa OSB Batı Sınırı İlave Alanının yer seçiminin kesinleştiği belirtilerek İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında düzenleme yapılması talep edilmiştir.

OSB alanına ilişkin yapılan incelemede;

- İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında genel arazi kullanım kararları itibariyle “kentsel gelişme alanı,” “orman alanı” ve “tarım arazisi” 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 210 hektar büyüklüğünde olduğu,
- Mevcut OSB alanına bitişik konumda yer aldığı,
- Manisa-İzmir Karayoluna cepheli olduğu hususları tespit edilmiştir.

KURUM GÖRÜŞLERİ:

Manisa Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün 16.01.2025 tarihli 17634807 sayılı yazısında, Söz konusu alanın 19.07.2005 tarih ve 25880 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümlerince kurulan İl Toprak Koruma Kurulu’nun 09.10.2024 tarihli kurul gündemine alınmış olduğu, 233/8 sayılı kararı ile talep edilen parsellerin 157 da “Mutlak Tarım Arazisi”, 192 da “Dikili Tarım Arazisi”, 45 da “Özel Ürün Tarım Arazisi”, 7 da “Marjinal Tarım Arazisi” ve 1838 da Kapsam Dışı (Orman, Mera, Kanal vs.)” sınıfında olduğu, alternatif alan bulunmadığından, DSİ 2. Bölge Müdürlüğünün bila tarih ve E-54495999-754-4880488 sayılı yazısında belirtilen tüm hususlara uyulması kaydıyla oy çokluğu ile uygun görülmüş olup, 12/12/2016 tarihli ve 2016/9620 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının 21 Ocak 2017 tarih ve 29955 sayılı Mükerrer Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Büyük Ova Koruma Alanı” (Manisa Ovası) sınırları içerisinde ve dışında kalan parsellerin olmasından dolayı 19.07.2005 tarih ve 25880 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13 üncü ve 14. maddesi gereği nihai karar verilmek üzere, Tarım ve Orman Bakanlığına gönderilmesine karar verildiği, İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü tarafından gönderilen Kamu Yararı Kararı üzerine, söz konusu başvuruya ait “Dikili Tarım Arazisi ” “Sulu Mutlak Tarım Arazisi” “Özel Ürün Tarım Arazisi” “Marjinal Tarım Arazisi” sınıftaki araziler için 21 Ocak 2017 tarih ve 29955 sayılı Mükerrer Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Büyük Ova Koruma Alanı” (Manisa Ovası) sınırları içinde ve dışında kalması sebebiyle 19.07.2005 tarih ve 25880 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nun 13. ve 14. Maddesi hükmü gereğince değerlendirilip nihai kararın Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından verileceği, Bakanlığın 09.01.2025 tarih ve 58125898-230.04.02-E.17505260 sayılı yazıları ile;



ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

konunun 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13 üncü maddesinin (d) bendi ve 14.üncü maddeleri kapsamında değerlendirilmesi sonucu; Manisa Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü tarafından, Manisa ili, Yunusemre ilçesi, Gürle ve Akgedik Mahalleri 18,6093 hektar alanı Manisa Ovası büyük ova koruma alanı sınırları içerisinde yer alan birden fazla parselde kayıtlı 40,10 hektar alanda Manisa Organize Sanayi Bölgesi tarafından "Batı Sınırı OSB İlave Alanı" amaçlı tarım dışı kullanım talebine yönelik, 5403 sayılı Kanun'un 14'üncü maddesi 3'üncü fıkra (b) bendi gereği kamu yararının uygun görülmesi ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanun'un 13'üncü maddesi birinci fıkrası (d) bendi gereği talep edilen amaç doğrultusunda kullanılması 08.01.2025 tarihli ve 16933496 sayılı Bakanlık Makamının Oluru ile uygun görüldüğü, Batı Sınırı İlave Alan İmar Planı için talep edilen alanların, verilen taahhünameye ve KML verisine, Toprak Koruma Projesinde belirtilen hususlara harfiyen uyulması şartıyla uygun görüldüğü, ancak, 09/12/2017 tarih ve 30265 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin, 14'üncü maddesinin 8 inci fıkrasına istinaden, verilen bu izin, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, planların onaylanmaması, durumunda geçersiz kabul edileceği, Yönetmeliğin 8 inci fıkrası ve 26/04/2018 tarih ve E.1167396 sayılı, 5403 Sayılı Kanun'un Uygulama Talimatının 12 inci maddesi gereğince, arazinin farklı bir amaçla kullanılmak istenmesi durumunda, Kanun kapsamında yeniden izinlendirilmesi, amacı dışında kullanımın tespit edilmesi halinde ise, Kanunun 20 ve 21 inci maddelerine göre işlem yapılacağı şeklinde kurum görüşleri bildirilmiştir. Manisa İli, Yunusemre İlçesi, Uzunburun Mahallesi'nde 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 Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 06.02.2025 tarihli ve 17934616 sayılı yazısında; Manisa İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 17.01.2025 tarih ve 6522966 sayılı yazısı ile Manisa Organize Sanayi Bölgesi Batı Sınırı İlave Alanı içerisinde kalan Yunusemre İlçesi, Gürle Mahallesi'nde bulunan 1.594.250 m² büyüklüğündeki 443 parsel nolu mera vasıflı taşınmazın tamamının 4342 sayılı Mera Kanununun 14. Maddesinin (i) bendi hükmü gereği tahsis amacının değiştirilerek hazine adına tescil edilmesinin talep edildiği, taleple ilgili bilgi ve belgelerin temin edilerek istenilen alan ile ilgili 28.01.2025 tarihli inceleme raporlarının hazırlandığı ve Mera Komisyonunun 28.01.2025 tarihli ve 908 sayılı toplantısında uygun görüldüğü, İl Mera Komisyonunun 06.02.2025 tarih ve 909 sayılı kararında, alan büyüklüğünün sehven 1.569.729,28 m² olarak yazıldığı, doğru alanın 1.569.728,35 m² olduğunun belirlendiği ve bu doğrultuda düzeltme yapıldığı, İl Mera Komisyonunca 4342 sayılı Mera Kanununun 30. Maddesinin (e) bendi uyarınca ot bedeli alınmamasına karar verildiği belirtilerek Manisa OSB Batı Sınırı İlave Alanı içerisinde kalan Yunusemre İlçesi, Gürle Mahallesi'nde bulunan 443 parsel nu maralı mera vasıflı taşınmazın



ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

1.594.250 m² büyüklüğündeki kısmında organize sanayi bölgesi yapılmak üzere vasıf değişikliği yapılmasının uygun görüldüğü ifade edilmektedir.

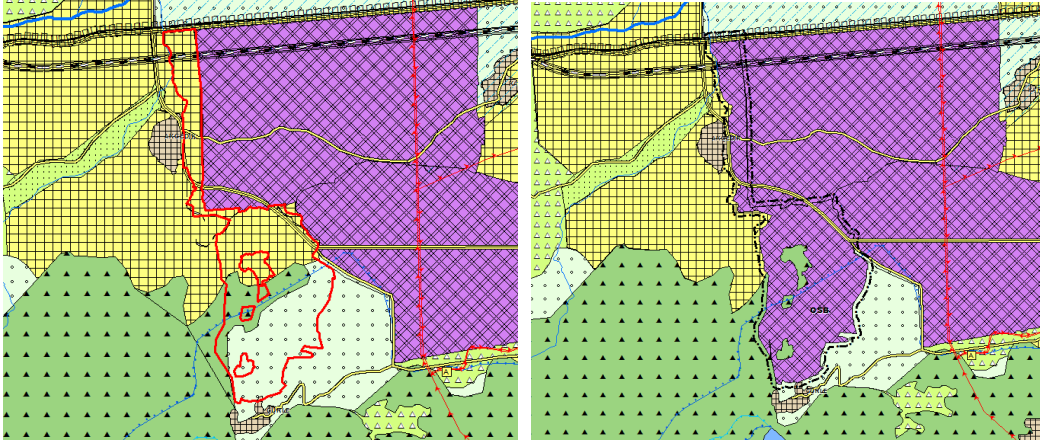
İzmir Orman Bölge Müdürlüğü Manisa Orman İşletme Müdürlüğünün 20.08.2024 tarih ve 12783892 sayılı yazısında; Manisa İli, Yunusemre İlçesi, Gürle ve Akgedik Mahallelerinde yapılması planlanan Manisa OSB ile ilgili olarak alan içerisinde kalan ve toplam büyüklüğü 140.439,74 m² olan orman sayılan alanların OSB sınırları dışında bırakılması kaydıyla sakınca bulunmadığı ifade edilmektedir.

İlgi (a) yazıya konu ilave OSB alanı ile ilgili olarak yer seçimi sürecinde ilgi (c) yazı ile Genel Müdürlüğümüz görüşümüz talep edilmiştir. İlgi (ç) yazımızda; daha önce verilen kurum görüşlerinde yer seçimi çalışması yapılan alanın İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında (ÇDP) "kentsel gelişme alanı" olarak planlı yaklaşık 105 hektarlık kısmının yer seçimi çalışmaları kapsamı dışına çıkarılmasının uygun olacağının ifade edildiği, ancak 02.02.2019 tarih ve 30674 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 36. Maddesi uyarınca OSB içinde çalışanlar için lojman alanları yapılabildiği, bu çerçevede Bakanlıkça OSB yer seçimi çalışması dışına çıkarılması talep edilen alanda OSB çalışanları için lojman ve konut yapılmasının planlandığı belirtilerek konunun yeniden değerlendirilmesinin talep edildiği, yeniden yapılan değerlendirme sonucunda ilgili mevzuat hükümlerinin OSB Alanları içerisinde çalışanların barınması amacıyla arazi düzenlenmesine imkan tanıdığı hususu ve 105 hektarlık alanın barınma amaçlı planlanacağının belirtilmiş olduğu da göz önünde bulundurularak, bahse konu 105 hektarlık alana yönelik Bakanlıkça onaylı "Kentsel Gelişme Alanı" kararı doğrultusunda belediyelerince varsa yapılmış / devam eden / planlanan alt ölçekli planlama çalışmaları ile ilgili görüşlerinin alınması ve OSB'de çalışanlar için yapılacak imar planlarında alanda barınması öngörülen nüfusun hesaplanarak, yeterli konut alanları ile birlikte Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde tanımlanan asgari sosyal donatı ve teknik altyapı ihtiyaçlarının karşılandığı, sağlıklı ve yaşanabilir barınma alanların oluşturulması kaydıyla yaklaşık 224 hektarlık alanda Manisa OSB Batı Sınırı İlave Alanı olarak belirlenmesine ilişkin çalışmaların yürütülebileceği ifade edilmiştir.

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.



ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



Mevcut Durum

ÇDP Değişikliği

14.06.2014 tarihli Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 20. maddesinin 2. fıkrasının (a) ve (d) hükümleri çerçevesinde yapılan değerlendirmeler sonucunda; İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının 8.2.1.3 uygulama hükmü doğrultusunda, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının (Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü) 17.02.2025 tarih ve 66223361 sayılı yazısı ekinde sayısal koordinatları verilen ve Manisa OSB Batı Sınırı İlave Alanı olarak yer seçimi kesinleşen yaklaşık 210 hektarlık alanın İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının K18 paftasında “organize sanayi bölgesi”, yaklaşık 14 hektarlık alanın ise “orman alanı” olarak düzenlendiği İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.