



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ÜST ÖLÇEK PLAN ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**



**İZMİR DOĞU BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

NİSAN 2021

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR ve ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ÜST ÖLÇEK PLAN ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR DOĞU BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PLANLAMA GRUBU

Zeliha DEMİREL	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı	Şehir Plancısı
Yağmur Han ŞENEL.....	Üst Ölçek Plan Şube Müdür V.	Şehir Plancısı
Duygu TÜRKMEN	Şehir Plancısı



1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Yürürlükteki İzmir Doğu Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda Tarım Alanları'na ilişkin getirilmiş olan Plan Hükümlerinin uygulanması sürecinde ilçe belediyelerince yaşanan sorunların çözümü adına, İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Tarım Alanları'na ilişkin getirilen Plan Uygulama Hükümleri ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'na bağlı olarak 26.04.2018 tarihli 68656427-020-E.1167396 sayılı Müsteşarlık Makamının oluru ile tamim edilen Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Uygulama Talimatı dikkate alınarak, İzmir Doğu Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın 7.7.2. Tarım Alanı başlığı altında yer alan 7.7.2.14. ve 7.7.2.14.2 maddelerine ilişkin hazırlanan Plan Uygulama Hükümleri Değişikliği önerisidir.

2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.1. İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın Uygulama Hükümlerinin;

- 4. Tanımlar başlığı altında yer alan 4.23. maddesinde; *"Tarımsal Amaçlı Yapılar: Toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan hayvancılık ve su ürünleri üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müstemilatlar, mandıralar, üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, un değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, seralar, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler ile T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen, entegre nitelikte olmayan diğer tesislerdir."* Hükmü,

- 8.7. Tarım Arazileri (5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa Tabi Araziler) başlıklı 8.7.1.maddesinde; *"Bu kapsamdaki Tarım Arazileri, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan Tarım Arazileri sınıflarına ayrılmamış olup Tarım Arazilerinin sınıflaması, ilgili kurum ya da kuruluşlarca yapılacaktır.."* Hükmü,

- 8.7. Tarım Arazileri (5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa Tabi Araziler) başlıklı 8.7.5.maddesinde; *"5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu uyarınca belirlenmiş/belirlenecek tarım arazileri sınıflamalarına göre tarımsal amaçlı yapılaşmalar bu planda belirlenen koşullara göre gerçekleştirilecektir."* Hükmü,

- 8.7.19. Mutlak Tarım Arazileri başlıklı 8.7.19.1. maddesinde; *"Bu alanlarda yapılabilecek tarımsal amaçlı yapılar için maks. Emsal=0,05'dir. Parselin tamamı için toplam inşaat alanı maks. 2.000 m²'yi geçemez. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup toplam inşaat alanı 75 m²'yi geçemez."* Hükmü,

- 8.7.20. Özel Ürün Arazileri başlıklı 8.7.20.1. maddesinde; *"Bu alanlarda yapılabilecek tarımsal amaçlı yapılar için maks. Emsal=0,05'dir. Parselin tamamı için toplam inşaat alanı maks. 2.000 m²'yi geçemez. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup toplam inşaat alanı 75 m²'yi geçemez."* Hükmü,

- 8.7.21. Dikili Tarım Arazileri başlıklı 8.7.21.1. maddesinde; “Bu alanlarda yapılabilecek tarımsal amaçlı yapılar için maks. Emsal=0,05’dir. Parselin tamamı için toplam inşaat alanı maks. 2.000 m²’yi geçemez. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup toplam inşaat alanı 100 m²’yi geçemez.” Hükümü,

- 8.7.22. Marjinal Tarım Arazileri başlıklı 8.7.22.1. maddesinde; “Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılacak parsellerin 5.000 m²’lik kısmı için maks. Emsal: 0,30’dur. 5.000 m²’den büyük parsellerde ise geri kalan parsel alanı için maks. Emsal: 0,10’dur. Parselin tamamı için toplam inşaat alanı 10.000 m²’yi geçemez. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup toplam inşaat alanı 150 m²’yi geçemez.” Hükümü,

- 8.8. Tarım Arazileri (3083 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanununa Tabi Araziler) başlıklı 8.8.3. maddesinde; “Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılacak parsellerin 5.000 m²’lik kısmı için maks. Emsal: 0,10’dur. 5.000 m²’den büyük parsellerde ise geri kalan parsel alanı için maks. Emsal: 0,05’dir. Parselin tamamı için toplam inşaat alanı 2.500 m²’yi geçemez. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup toplam inşaat alanı 75 m²’yi geçemez.” Hükümü yer almaktadır.

Yukarıda açıklanan İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı’nın, 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa Tabi Araziler ile 3083 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanununa Tabi Arazilere ilişkin getirilmiş olan Plan Uygulama Hükümlerinde tarımsal amaçlı yapılara yönelik minimum parsel büyüklüğü koşulu bulunmamaktadır.

2.2. İzmir Doğu Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı

6360 sayılı yasa ile sınırlarımıza dahil edilen Ödemiş, Tire, Kiraz, Beydağ İlçeleri ile Selçuk ve Bayındır İlçelerinin bir kısmında Belediye Başkanlığımızca hazırlanan İzmir Doğu Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.04.2017 tarih ve 05.354 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca 20.07.2017 tarihinde onanmıştır.

İzmir Doğu Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Uygulama Hükümlerinin:

- 4. Tanımlar başlığı altındaki 4.11.2.4. maddesinde; “*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 müştemilatlar, mandıralar, üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, un değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, arthane, 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.*” Hükümü,

- 7.7.2. Tarım Alanı başlıklı 7.7.2.4. maddesinde; “5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve ilgili yönetmelikleri uyarınca tarım arazi sınıfı belirlenen parsellerde; yapılaşma, bu planda belirlenen koşullara uygun olarak gerçekleştirilecektir.” Hükümü,

- 7.7.2. Tarım Alanı başlıklı 7.7.2.11.maddesinde; “*Tarımsal amaçlı yapılar için Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü’nün uygun görüşünün alınması ve başka bir amaçla*

kullanılmayacağı konusunda mülk sahiplerince ilgili idareye noterlikçe onaylı taahhütte bulunulması gerekmektedir.” Hükmü,

- 7.7.2. Tarım Alanı başlıklı 7.7.2.14. maddesinde; “Bu alanlarda çiftçinin barınması amaçlı tek yapı ile tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bu yapıların müstemilatları yer alabilir. 5403 Sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu” ve bu kanuna istinaden çıkarılmış yönetmelik hükümleri kapsamında Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğüne Dikili Tarım Arazisi olarak belirlenmiş olan arazilerde Hayvancılık Amaçlı Yapı/Tesis yapılamaz.” hükmü,

- 7.7.2.14.2. Tarımsal Amaçlı Yapılar maddesindeki 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...” hükmü,

- 7.7.2.14.2. Tarımsal Amaçlı Yapılar maddesindeki Marjinal Tarım 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, parsellerin 5000 m²’lik kısmı için inşaat emsali 0.20’yi, geri kalan parsel alanı için 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.” Hükmü yer almaktadır.

Söz konusu 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı’nın Uygulama Hükümlerinde 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa Tabi Araziler ile 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununa Tabi Arazilerde yapılacak tarımsal amaçlı yapılar için minimum parsel büyüklüğü 5000 m² şartı aranmakta olup, ayrıca Dikili Tarım Arazisi olarak belirlenmiş olan arazilerde Hayvancılık Amaçlı Yapı/Tesis yapılamayacağı belirtilmiştir.

3. TARIM ARAZİLERİNİN KORUNMASI KULLANILMASI VE PLANLANMASINA DAİR UYGULAMA TALİMATI

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve bu Kanuna bağlı olarak 09.12.2017 tarihli ve 30265 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik hükümlerinin uygulanmasına açıklık getirmek amacıyla 26/04/2018 tarihli 68656427-020-E.1167396 sayılı Müsteşarlık Makamının oluru ile tamim edilen "Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Uygulama Talimatı" ülke genelinde uygulanmaktadır.

Söz konusu Uygulama Talimatının 5. Maddesinin 1. ve 2. Fıkrasında Tarımsal Amaçlı Yapılar; “...toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan hayvancılık ve su ürünleri üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müstemilatı, mandıra, üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, un değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiflik atölyeleri, seralar, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler ile

"Bakanlık tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen entegre nitelikte olmayan diğer tesisler" tarımsal amaçlı yapı olarak kabul edilmektedir... Bu kapsamda; ipek böcekçiliği tesisleri, hara (at üretimi), evcil hayvanların ve bilimsel araştırmalarda kullanılan hayvanların üretim tesisleri, silo, lisanslı depo, bitkisel üretimden elde edilen ürünlerin depolandığı soğuk hava deposu (kasalama ve tasnif etme ünitesi dahil), solucan ve solucan gübresi üretim tesisleri, yeni bir ürün elde edilmeyen hububat kırma, tarımsal ürün yıkama ve bitkisel ürünleri kurutma tesisi (mısır, ayçiçeği, çeltik, meyve ve bunun gibi), mantar üretim tesisleri, tarımsal deponun müstemilatı olarak yapılacak eleme tesisleri, bitkisel üretimden elde edilen ürünleri kasalama ve tasnif etme tesisleri, havuç yıkama tesisi ile bir parselde sadece bir adet olmak şartıyla yüzölçümü 2 hektar ve üzerinde olan mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri ve marjinal tarım arazileri, 0,5 hektar olan dikili tarım arazileri ile 0,3 hektar olan örtü altı tarım arazilerinde; taban alanı müstemilat dahil 75 metrekare ve toplam inşaat alanı 150 metrekareyi geçmeyen bağ (çiftlik) evi, Bakanlıkça entegre nitelikte olmayan tarımsal yapı olarak kabul edilmiştir." olarak tariflenmiştir.

Bununla birlikte, aynı talimatın 5. Maddesinin 7. Fıkrasında; "Tarımsal amaçlı yapı müracaatlarında öncelikle, yapılması planlanan tarımsal amaçlı yapının ölçüleri belirtilmiş ölçekli vaziyet planının alınması yeterli olacaktır. Ancak, izinler tamamlandıktan sonra hazırlanacak mimari projenin il müdürlüğüne dijital ortamda teslim edileceği alınacak olan taahhütnamede belirtilecektir." Denilmektedir.

Yukarıda açıklanan Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Uygulama Talimatının ilgili maddeleri uyarınca Tarımsal Amaçlı Yapılarda, minimum parsel büyüklüğü şartı aranmadan vaziyet planına ve mimari projesine göre İl Tarım ve Orman Müdürlüklerince değerlendirilmektedir. Ancak söz konusu talimat hükümleri uyarınca bağ (çiftlik) evi için minimum parsel büyüklüğü şartı aranmaktadır.

Ayrıca, söz konusu talimat hükümleri içerisinde Dikili Tarım Arazisi olarak belirlenmiş olan arazilerde Hayvancılık Amaçlı Yapı/Tesis yapılamayacağına ilişkin bir ifade yer almamaktadır.

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın Tarım Alanlarına ilişkin getirilen Plan Uygulama Hükümleri ile Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Uygulama Talimatı hükümleri uyarınca Tarım Alanlarında yapılacak Tarımsal Amaçlı Yapılar için minimum parsel büyüklüğü şartı aranmazken, Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.04.2017 tarih ve 05.35 sayılı kararı ile uygun görülerek onanan İzmir Doğu Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda Tarım Alanlarına ilişkin getirilen Plan Uygulama Hükümleri uyarınca Tarımsal amaçlı Yapı yapılabilmesi için parselin yüz ölçümünün minimum 5000 m² olması gerekmektedir.

Bununla birlikte, İzmir Doğu Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın 7.7.2.14. maddesinde yer alan "...5403 Sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" ve bu kanuna istinaden çıkarılmış yönetmelik hükümleri kapsamında Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğüne Dikili Tarım Arazisi olarak belirlenmiş olan arazilerde Hayvancılık Amaçlı Yapı/Tesis yapılamaz." hükmü, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın Uygulama Hükümlerinde ve ilgili mevzuatta yer almamaktadır.

Tarımsal Amaçlı Yapılara ilişkin İzmir Doğu Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın Uygulama Hükümleri ile 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın Uygulama Hükümleri ve

yasal mevzuat arasındaki farklılıklardan kaynaklanan sorunlar İlçe Beledileri tarafından tarafımıza iletilmiştir.

Bu kapsamda, İzmir Doğu Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın 7.7.2. Tarım Alanı başlığı altında yer alan 7.7.2.14. ve 7.7.2.14.2 maddelerine ilişkin plan notu değişikliği hazırlanmıştır.

İzmir Doğu Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Uygulama Hükümlerinin 7.7.2.14. maddesindeki; *"Bu alanlarda çiftçinin barınması amaçlı tek yapı ile tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bu yapıların müştemilatları yer alabilir. 5403 Sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" ve bu kanuna istinaden çıkarılmış yönetmelik hükümleri kapsamında Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğüince Dikili Tarım Arazisi olarak belirlenmiş olan arazilerde Hayvancılık Amaçlı Yapı/Tesis yapılamaz."* hükmü, *"Bu alanlarda çiftçinin barınması amaçlı tek yapı ile tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bu yapıların müştemilatları yer alabilir."* şeklinde düzenlenmiştir.

İzmir Doğu Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Uygulama Hükümlerinin 7.7.2.14.2. Tarımsal Amaçlı Yapılar maddesindeki; 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununa Tabi Araziler, Mutlak Tarım Arazisi, Dikili Tarım Arazisi ve Özel Ürün Arazilerinde ve Marjinal Tarım Arazisindeki; *"Minimum parsel cephesi 10 metre ve minimum parsel büyüklüğü 5000 m² ölçülerini sağlamak koşuluyla..."* ifadesi, *"Minimum parsel cephesi 10 metre olmak koşuluyla..."* şeklinde düzenlenmiştir.

