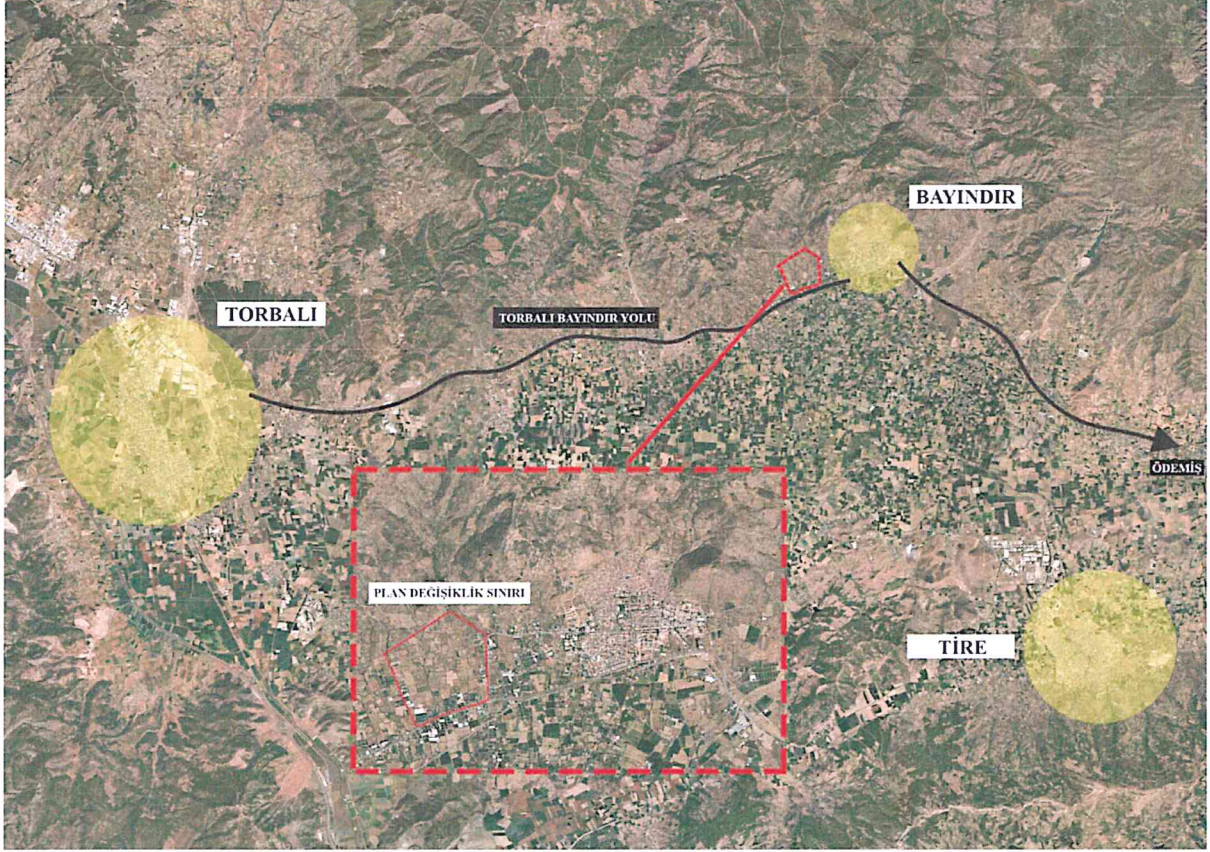




İZMİR İLİ, BAYINDIR İLÇESİ
1/25000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
(L19-D1, L19-D2)
AÇIKLAMA RAPORU



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ÜST ÖLÇEK PLAN ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

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

İZMİR İLİ, BAYINDIR İLÇESİ
1/25000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
(L19-D1, L19-D2)
AÇIKLAMA RAPORU

PLANLAMA GRUBU

M. Arben AKTAŞ	Şehir Plancısı
Elif Hazal OKUR	Şehir Plancısı
Duygu TÜRKMEN	Şehir Plancısı – Üst Ölçek Plan Şube Müdürlüğü Şefi
Sevimser ÇAĞLAYAN	Şehir Plancısı – Koruma Alanları Şube Müdürü V.
Yağmur Han ŞENEL	Şehir Plancısı – İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Meclis Karar No : 05.320
Meclis Karar Tarihi : 11.08.2023

Mustafa Tunç SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

AĞUSTOS 2023

İÇİNDEKİLER

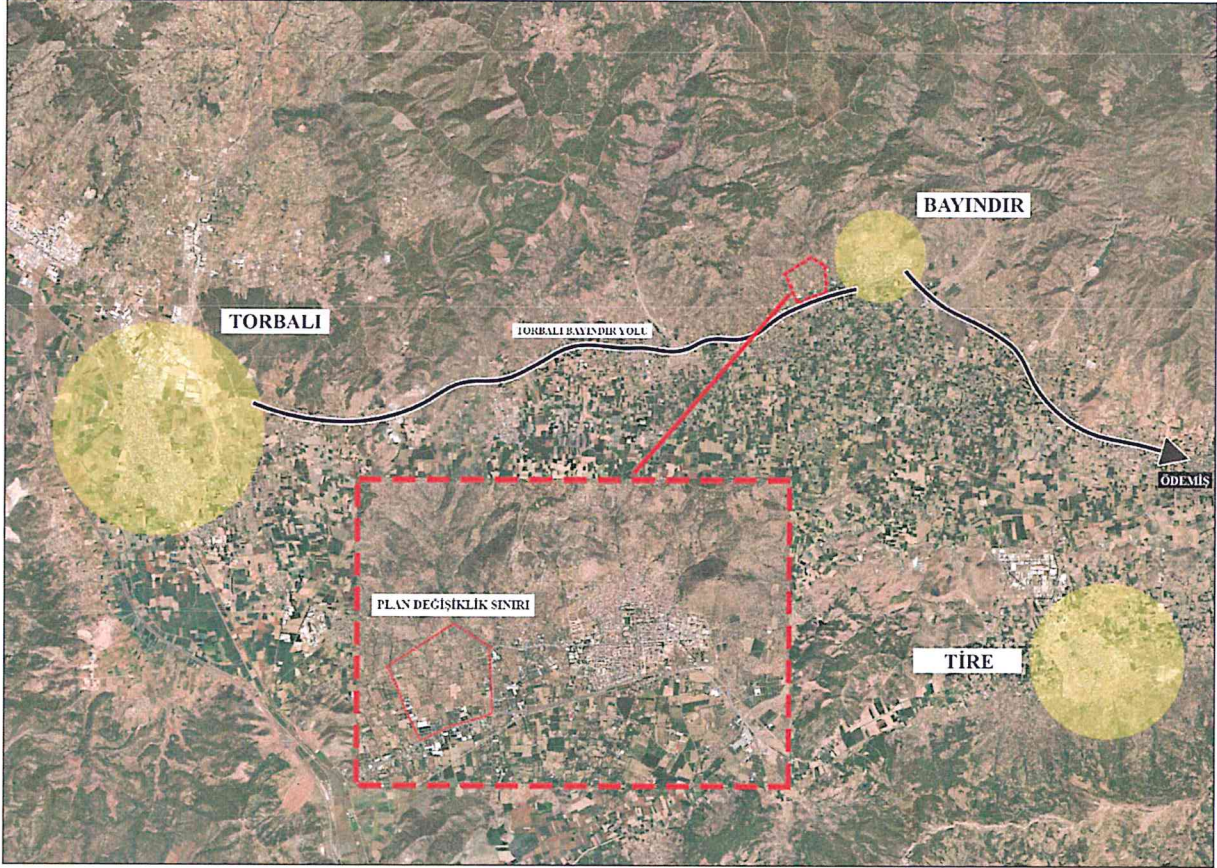
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
2. MEVCUT PLAN KARARLARI	4
2.1. <i>İZMİR MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI</i>	4
2.2. <i>1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI</i>	5
2.3. <i>ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANI KARARLARI</i>	6
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ ve KARARLARI	6

HARİTALAR

Harita 1: Plan Değişikliğine Konu Alan ve Çevresine İlişkin Uydu Görüntüsü	4
Harita 2: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Bilgi Paftası	5
Harita 3: 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Bilgi Paftası	5

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan; Bayındır İlçe merkezinin yaklaşık 2 km batısında, Bayındır-Torbali Yolunun kuzeyinde ve Karahalilli Kırsal Yerleşiminin güneyinde yer almaktadır. Alanın %90'ı şahıs mülkiyetlerinden oluşmakta olup, zeytinlik ile tarla nitelikli arazilere sahiptir.

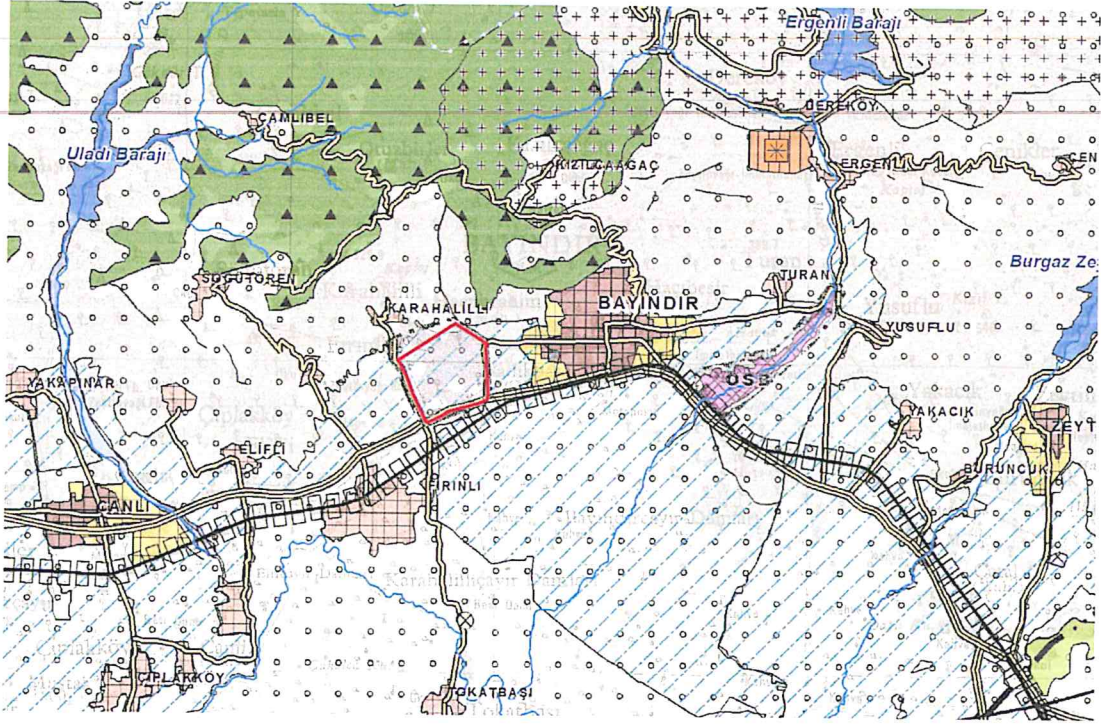


Harita 1: Plan Değişikliğine Konu Alan ve Çevresine İlişkin Uydu Görüntüsü

2. MEVCUT PLAN KARARLARI

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

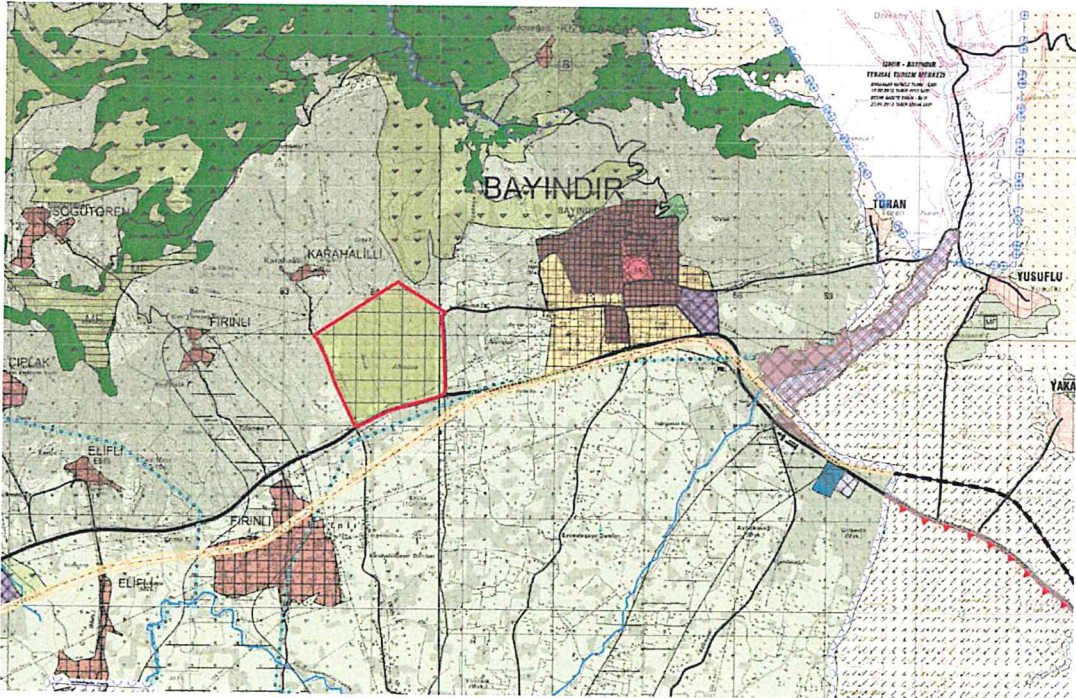
1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliğine konu planlama alanı; Çevre ve Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 24.09.2021 tarihinde onaylanan İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği kapsamında "Tarım Arazisi" ve "Sulama Alanı" olarak belirlenen bölge içerisinde yer almakta olup, alanın güney sınırından "İkinci Derece Yol" geçmektedir.



Harita 2: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.2. 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda "Organize Çiçekçilik Bölgesi" olarak belirlenen bölgede yer almakta olup, alanın güneyinden "Birinci Derece Yol" geçmektedir.



Harita 3: 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

2.3. ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANI KARARLARI

Plan değişikliğine konu alanda, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE KARARLARI

Plan değişikliğine konu alan, Bayındır ve çevresindeki bölgedeki seracılık, çiçek ve fidan yetiştiriciliği alanlarındaki gelişme potansiyellerinin değerlendirilmesi amacı ile 2001 yılında yer seçimi uygun bulunan, Bayındır Merkez ve Canlı Yerleşimleri arasında kalan karayolunun kuzeyinde ve yaklaşık 151 hektar büyüklüğündeki Bayındır Organize Çiçekçilik Bölgesi olarak belirlenen alandır.

Diğer taraftan 2020 yılında İzmir Ticaret Odası, Ege Bölgesi Sanayi Odası, İzmir Ticaret Borsası ve Ege İhracatçı Birlikleri arasında yapılan protokol ile; tarımda üretilen ürünlerin katma değerinin yükseltilmesi ve ihracata yönelik üretim yapılması amacı ile Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgeleri kurulması yönünde yapılan çalışmalar kapsamında, Bayındır İlçesi Ergenli, Demircilik ve Turan Mahalleleri sınırlarında kalan yaklaşık 94 hektarlık alanda “Bayındır Tarıma Dayalı İhtisas (Çiçekçilik) OSB” kurulması hedeflenmiştir.

Bu kapsamda; “Bayındır Tarıma Dayalı İhtisas (Çiçekçilik) OSB” yer seçimine ilişkin olarak, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 08.01.2021 tarih ve 7784 sayılı şartlı görüş yazısında; '*...yaklaşık 94 ha büyüklüğündeki alanda yapılması planlanan Bayındır Tarıma Dayalı İhtisas Sera (Çiçekçilik) OSB'nin, Bayındır Merkez yerleşimine yaklaşık 1-1.5 km mesafede aynı amaç ile ayrılan yaklaşık 151 ha büyüklüğündeki “Organize Çiçekçilik Bölgesi”nin İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kaldırılarak “Tarım Alanı” kullanımına dönüştürülmesi koşuluyla uygun olacağı*' belirtilmiştir.

Tarım ve Orman Bakanlığının (Tarım Reform Genel Müdürlüğü) 11.03.2021 tarih ve 800179 sayılı yazısı ile yer seçimi kesinleşen İzmir Bayındır Tarıma Dayalı İhtisas Çiçekçilik Organize Sanayi Bölgesinin İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Organize Sanayi Bölgesi" olarak planlanması ile İzmir İli, Bayındır İlçesi, Karahalilli Mahallesi yer alan Organize Çiçekçilik Bölgesi alanının İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında mevcut arazi kullanım kararları doğrultusunda "Tarım Arazisi" olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Bakanlık Makamının 24.09.2021 tarihli oluru ile onaylanmıştır.

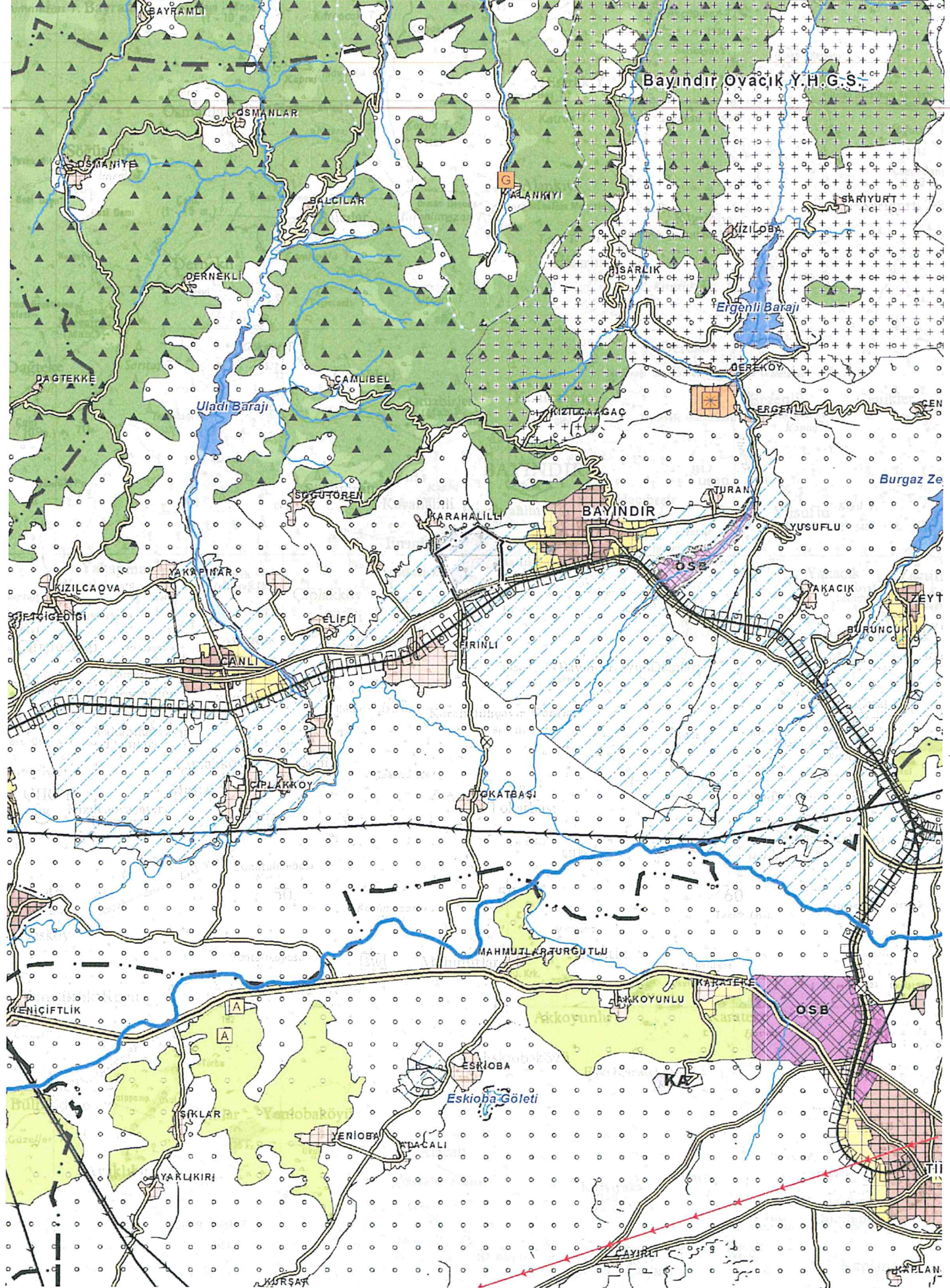
Takiben; İzmir Ticaret Odası, Ege Bölgesi Sanayi Odası, İzmir Ticaret Borsası ve Ege İhracatçı Birlikleri ortaklığında, Bayındır Tarıma Dayalı İhtisas Çiçekçilik Organize Sanayi Bölgesi (TDİOSB) kurulmasına yönelik olarak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği kararları doğrultusunda, Bayındır Tarıma Dayalı İhtisas Çiçekçilik Organize Sanayi Bölgesi belirlenmesine ilişkin hazırlanarak Belediye Başkanlığımıza sunulan 1/25.000 ölçekli Plan Değişikliği, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 2022 yılında onanmıştır.

Diğer taraftan, Tarım ve Orman Bakanlığının (Tarım Reformu Genel Müdürlüğü) 16.09.2021 tarih ve 2679379 sayılı yazısında; İzmir İli, Bayındır İlçesi, Karahalilli Mahallesi yer alan

yaklaşık 151 hektar büyüklüğündeki alanın 2001 yılında OSB yer seçimi komisyonunca uygun görülerek İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planına organize çiçekçilik bölgesi olarak işlendiği, alanda bugüne kadar alt ölçekli planlama çalışması yapılmadığı, müteşebbis heyetin kurulmadığı, tüzel kişilik kazanmadığı, alana ilişkin yatırım programı yapılmadığı, alandaki taşınmazların büyük kısmının “dikili tarım arazisi” (zeytinlik) vasfında olduğu ve bu nedenlerle organize sanayi bölgesi yapılması için uygun nitelikte olmadığı belirtilerek Bayındır İlçesi Karahalilli Mahallesiinde yer alan Bayındır Organize Çiçekçilik Bölgesinin iptal edilmesinde sakınca bulunmadığı ifade edilmektedir.

Bayındır Tarıma Dayalı İhtisas Çiçekçilik Organize Sanayi Bölgesi (TDİOSB) kurulmasına ilişkin 08.01.2021 tarihli şartlı görüş yazımızda belirtildiği şekliyle Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 24.09.2021 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişiklikleri ve takiben Büyükşehir Belediye Başkanlığımızca 04.07.2022 tarihinde onaylanan Bayındır TDİOSB amaçlı 1/25.000 ölçekli plan değişiklikleri doğrultusunda hazırlanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile Bayındır Merkez Yerleşimi batısında, Karahalilli Mahallesiindeki yaklaşık 151 hektarlık alan “Tarım Alanları” kullanım kararı olarak düzenlenmiştir.

İZMİR MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI



1/25000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

