

Sayı : E-23444165-045.01-1908541
Konu : Seferihisar İlçesi, Düzce Mahallesi, ■■■ ada, ■
parsel

25.04.2024

SEFERİHİSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
İZMİR

İlgi : a) 22.03.2024 tarihli ve E-29025425-010.99-156431 sayılı yazınız ve ekleri.
b) 27.03.2024 tarihli ve E-23444165-115.99-1882917 sayılı yazımız.
c) İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 05.04.2024 tarihli ve E-91587970-115.99-1898203 sayılı yazısı ve ekleri.

İlgi (a) yazınız ile; Seferihisar İlçesi, Düzce Mahallesi, ■■■ ada, ■ parselde yapılacak olan inşaat için yapılan ön onay başvurusunun incelenmesi aşamasında İmar Durum Belgesinde yer alan "*Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı sınırı içerisinde kalmaktadır.*" ve "*İzmir Valiliğinden (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) görüş alınmadan yapı ruhsatı verilemez.*" ibarelerine istinaden Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünden kurum görüşü talep edildiği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 13.03.2024 tarihli ve 9021497 sayılı yazısında ise 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında talebe ilişkin Büyükşehir Belediye Başkanlığımızın görüşünün alınması gerektiği belirtildiğinden konuya ilişkin görüşümüz talep edilmektedir.

İlgi (a) yazınızda yer alan talebe ilişkin yapılacak incelemeye esas olmak üzere; ■■■ ada ■ parselin yürürlükte bulunan her ölçekteki imar planı ve kullanım kararları ile plan notlarının, ayrıca 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında konuya ilişkin görüşün iletilmesi ilgi (b) yazımız ile İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığımızdan istenmiş olup, alınan ilgi (c) cevabi yazı ile;

- Mandalina Bahçesi vasıflı, 11076,40 m2 büyüklüğe sahip ■■■ ada ■ parsel ile ilişkin;

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 16.11.2015 tarihinde onanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında parselin "Tarım Arazisi" olarak belirlenen bölgede ve "Doğal Sit Alanı" sınırı içerisinde yer aldığı,
- İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile uygun bulunarak onanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında parselin "Tarım Alanları" olarak belirlenen bölgede ve "1.Derece Doğal Sit Alanı" sınırı içerisinde yer aldığı,
- Bölgeye ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın bulunmadığı,
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 26.06.2019 tarih 148729 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile "1.Derece Doğal Sit Alanı" statüsünün "Sürdürülebilir Koruma Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescil edildiği,

- 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nın 6.15 maddesinde; "*Kırsal Yerleşme Alanları, Tarım Alanları, Makilik ve Fundalık Alanlar, Mera Alanları, Doğal ve Ağaçlık Karakteri Korunacak Alanlar, Orman Alanları ve Ağaçlandırılacak Alanlarda; 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı üzerinden uygulama yapılacaktır...*" hükmü bulunmakta olup Tarım Alanlarında alt ölçekli imar planları hazırlanmasına gerek olmaksızın uygulamaların Tarım Alanlarına ilişkin 7.12 maddesindeki hükümler kapsamında İl Tarım ve Orman Müdürlüğü görüşü ile birlikte ve alanın sit sınırı içerisinde yer almasından dolayı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü görüşü doğrultusunda İlçe Belediyesince sürdürüldüğü, belirtilmiştir.

Konuya ilişkin olarak ilgi (c) yazı ekinde iletilen 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Notlarının 4.11.5 maddesinde; "Tarımsal Amaçlı Yapılar: Toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan besicilik, su ürünleri üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSFV5PAMB4* Pin Kodu : 64262
İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü
Adres : Mimar Sinan Mahallesi 9 Eylül Meydanı No:9/1 (Kültürpark 1 Nolu Hol)
Konak/İzmir
Birim Telefon : Birim Faks :
Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Belge Takip Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/izmir-ebv
Bilgi İçin : Özlem SEZER GÜLCEMAL
Unvan : Mimar
Telefon : 2322933481
Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



edilmesi gerekli müstemilatlar, mandıralar, üreticinin bitkisel üretime bağılı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, un değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, arıhane, mantar üretim tesisleri, örtü altı seralar, yöresel nitelik taşıyan tarımsal ürünlerden, özelliğı nedeniyle, hasattan sonra iki saat içinde işlenmediğı taktirde ürün kalitesi ve besin değeri kaybolmasının söz konusu olduğı ürünlerin işlenmesi ve depolanması için kurulan tesisler ile Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı tarafından tarımsal amaçlı olduğı kabul edilen, entegre nitelikte olmayan tesislerdir." tanımı, "Tarım Alanları" başlıklı 7.12 maddesinde; "7.12.15. 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 Müdürlüğünce Dikili Tarım Arazisi olarak belirlenmiş olan arazilerde Hayvancılık Amaçlı Yapı/Tesis yapılamaz." "7.12.15.1. Çiftçinin barınması amaçlı yapı: Bu alanlarda parsel cephesi ve büyüklüğüne bakılmaksızın yollara 10 metre'den, komşu parsel sınırlarına 5 metre'den fazla yaklaşmamak koşuluyla, inşaat emsali:0,05'i, yüksekliğı 2 katı, maksimum yapı inşaat alanı (brüt inşaat alanı) 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununa tabi araziler, mutlak tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 75 m2'yi, dikili tarım arazilerinde 100 m2'yi, marjinal tarım arazilerinde 150 m2 'yi aşmayan çiftçinin barınması amaçlı tek yapı ve müstemilatları yapılabilir. Müstemilat binaları belirlenmiş olan inşaat alanına dahildir." "7.12.15.2. Tarımsal Amaçlı Yapılar: 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 4.11.5 maddesinde tanımlanan tarımsal amaçlı yapılar, yollara 10 metre'den, komşu parsel sınırlarına 5 metre'den fazla yaklaşmamak, inşaat emsali 0.05'i, yüksekliğı 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapılar için maksimum yapı inşaat alanı (brüt inşaat alanı) 2000 m2'den fazla olamaz. Bu yapıların yukarıda belirtilen koşullara uymak üzere çiftçinin barınması amaçlı yapı, 7.3.9. ve 7.3.10. maddelerinde belirtilen konaklama ve satış üniteleri ile birlikte yapılması halinde, inşaat emsali ve yapı inşaat alanı (brüt inşaat alanı) aşılamaz." hükümlerinin yer aldığı tespit edilmiştir.

İlgi (a) yazınız eki belgeler üzerinden yapılan incelemede; İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 10.01.2024 tarihli, 12759913 sayılı yazısında; Tarımsal Etüt Raporunda Dikili Tarım Arazisi (DT) olarak belirtilen ve 1,1076 ha yüzölçümlü [REDACTED] ada, [REDACTED] parsel üzerinde arazinin vasfının plan yapılarak arsaya çevrilmemesi, kamulaştırma dışında ifraz edilmemesi, bu izin çerçevesinde sunulan ölçekli vaziyet planı ile mimari projeye uyulması, tesisin elektrik ihtiyacı için izin alınmadan GES (Güneş Enerji Santrali) yapılmaması ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün görüşünde belirtilen tedbirlere uyulması şartıyla 150 m2 inşaat alanlı Bağ Evi (taban alanı 75 m2, üst katı 75 m2, iki katlı) ve 100 m2 Tarımsal Amaçlı Depo yapılmasının uygun görüldüğünün belirtildiğı ve Başkanlığınız tarafından adı geçen parsel için düzenlenen [REDACTED] tarihli [REDACTED] sayılı imar durum belgesinde de; söz konusu parselde ayrık nizam ve yapı yaklaşma mesafeleri yollardan 10 m., komşu parsellerden 5 m. olarak belirlendiğı, ancak kat adedi, bina yüksekliğı, TAKS ve KAKS belirtilmeksizin 1/25.000 Çevre Düzeni Planı Plan notlarına da yer verilmediğı gibi yukarıda belirtilen İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün yazısına aynen yer verildiğı görülmüştür. Ancak 1/25000 ölçekli İzmir Bymkseyhir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Notlarında; tarım alanlarındaki dikili tarım arazilerinde inşaat emsali:0,05'i, yüksekliğı 2 katı, maksimum yapı inşaat alanı (brüt inşaat alanı) 100 m2 'yi aşmayan çiftçinin barınması amaçlı tek yapı ile müstemilatları, belirlenen minimum parsel koşulları ile yapılaşma koşullarını sağlamak şartıyla da 4.11.5 maddesinde tanımlanan tarımsal amaçlı yapıların yapılabileceğı, ayrıca çiftçinin barınması amaçlı yapı ile birlikte tarımsal amaçlı yapının birlikte yapılması halinde toplam inşaat emsalinin 0.05'i ve yapı inşaat alanının (brüt inşaat alanı) 2000 m2'yi aşamayacağı belirtildiğinden, gerek İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün [REDACTED] tarihli, [REDACTED] sayılı yazısında, gerekse de [REDACTED] tarihli [REDACTED] sayılı imar durum belgesinde anılan yazıya aynen yer verilerek 150 m2 inşaat alanlı Bağ Evi (taban alanı 75 m2, üst katı 75 m2, iki katlı) yapılmasının uygun görüldüğünün belirtilmesinin 1/25000 ölçekli İzmir Bymkseyhir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Notlarına uygun olmadığı değerlendirilmiştir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSFV5PAMB4* Pin Kodu : 64262

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Adres : Mimar Sinan Mahallesi 9 Eylül Meydanı No:9/1 (Kültürpark 1 Nolu Hol)
Konak/İzmir

Birim Telefon : Birim Faks :

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Belge Takip Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/izmir-ebv

Bilgi İçin : Özlem SEZER GÜLCEMAL

Unvan : Mimar

Telefon : 2322933481

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



Ayrıca, ilgi (a) yazınız ekinde iletilen ancak İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden uygun görülen mimari proje olup olmadığı anlaşılamayan ve üzerinde herhangi bir onay bulunmayan adı geçen parselde ait mimari proje örneği incelendiğinde; yaklaşık zemin kat 75 m², 1. kat 25 m² olmak üzere toplam 100 m² dubleks mesken ile birlikte dilatasyon ile ayrılmış tek katlı 100 m² depo düzenlendiği görülmüş olup, 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Notlarına uygun olmakla birlikte proje üzerinde "çiftçinin barınması amaçlı yapı" ile "tarımsal amaçlı depo" kullanımlarının olduğunun belirtilmesi gerektiği değerlendirilmiştir.

Bu kapsamda; 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında "Tarım Alanları" olarak belirlenen bölge ile "Sürdürülebilir Koruma Kontrollü Kullanım Alanı" içerisinde yer alan ve ilgi (a) yazınız eki İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 10.01.2024 tarihli, 12759913 sayılı yazısında Dikili Tarım Arazisi (DT) olarak belirtilen ■■ ada, ■ parselde yapılaşma izni verilmesine ilişkin konunun yukarıda belirtilen açıklamalarımız doğrultusunda değerlendirilmesi gerektiği hususunda bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Zeki YILDIRIM
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSFV5PAMB4* Pin Kodu : 64262
İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü
Adres : Mimar Sinan Mahallesi 9 Eylül Meydanı No:9/1 (Kültürpark 1 Nolu Hol)
Konak/İzmir
Birim Telefon :
Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

Birim Faks :
E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Belge Takip Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/izmir-ebv>
Bilgi İçin : Özlem SEZER GÜLCEMAL
Unvan : Mimar
Telefon : 2322933481
Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

