



ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü

AMASYA İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
(ZİYARET BELEDİYESİ)
GEREKÇE RAPORU

Ziyaret Belediye Başkanlığı'nın 13.01.2020 tarih ve E.331 sayılı yazısı, Amasya Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 05.03.2020 tarih ve E.3612 ve 10.03.2020 tarih ve E.3886 sayılı yazıları ile Amasya İli, Ziyaret Belediyesi'ne ilişkin Bakanlığımıza iletilen; 1- Ayanlar Mevkiinde kentsel gelişme alanı, 2-Saraycık Mahallesiinde kentsel gelişme alanı, 3- Göllübağları Mevkiinde otel ve turizm tesisleri alanı, 4- Adabağları Mevkiinde atık su arıtma tesisi, 5- İnçayı Mevkiinde TOKİ konutları yapılabilmesi amacıyla kentsel gelişme alanı, 6- Karşılar Mevkii, Gölbaşı altı ve Helvalık Mevkilerinde kentsel gelişme alanı, 7- Dikenlidere Mevkiinde organize tarım ve hayvancılık alanı, 8-Adabağları mevkiinde depolama tesisleri alanı ve ağaçlandırılacak alan (belediye fidanlığı) oluşturulabilmesi amacıyla Amasya İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında (ÇDP) değişiklik yapılması talep edilmiş, 9- ayrıca Saraycık mahallesinin ÇDP'de sehven yanlış konumda gösterildiği tespit edilmiştir.

Talep konusu alanlara ilişkin yapılan incelemelerde aşağıda yer alan değerlendirilmiştir:

- 1- TALEP:** Ayanlar Mevkiinde, 257, 258 ve 259 numaralı adalarda imar planı değişikliği çalışmalarına ilişkin yetki 10.09.1993 tarih ve 1993/3 sayılı yetkilendirme yazısı ile Ziyaret Belediye Meclisi'nce İller Bankası'na verilmiştir. 1993 yılında İller Bankasınca kurum görüşleri toplanmış ve 1997-1998 yılları arasında toplanan tüm kurum görüşlerinin olumlu olduğu bildirilmiştir. Ancak; planlama çalışması başlatılmayan söz konusu taşınmazlara ilişkin Ziyaret Belediyesince imar planı yapılabilmesi amacıyla, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 14.09.2018 tarih ve 2662699 sayılı yazısı ile uygun görüşü alınarak 02.11.2018 tarihli Belediye Meclisi toplantısında görüşme yapıldığı ve 39 sayılı karar ile imar planının onaylandığı belirtilmiştir.

DEĞERLENDİRME: 1993 yılında mülga İller Bankasınca işlemleri başlatılarak bazı kurum görüşleri toplandığından, söz konusu görüşlerin olumlu olduğu bildirildiğinden, daha sonra İl Tarım ve Orman Müdürlüğü konuya ilişkin olumlu görüş verdiğinden, Söz konusu taşınmazlar Ziyaret Belediyesi ve TOKİ alanları ile imar ve çevre bütünlüğü oluşturduğundan talep olumlu değerlendirilmiş olup alanın ÇDP'de kentsel gelişme alanı olarak gösterilmesi uygun bulunmuştur.

- 2- TALEP:** Saraycık Mahallesi 219 Ada 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 60, 61, 62, 68, 69, 70, 72, 73 parseller, 223 Ada 1, 2 Parseller, 226 Ada, 227 Ada, 229 Ada, 256 Ada, 306 Ada, 307 Ada, 308 Ada, 309 Ada, 311 Ada, 312 Ada, 313 Ada, 314 Ada, 315 Adaya ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 11.06.1997 tarihinde mülga İller Bankası tarafından onaylandığı, bugüne kadar Saraycık Mahallesi sınırları içinde yapılan 1/1000 Uygulama İmar Planı değişikliklerinin tamamının plana işlendiği, Saraycık Mahallesiindeki uygulamaların yürürlükte bulunan imar planına uygun olarak gerçekleştirilmesine rağmen mahallenin mevcut Amasya İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda (ÇDP) gösterilmediği belirtilmiştir.



ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü

DEĞERLENDİRME: Söz konusu imar planı 11.06.1997 tarihinde İller Bankası tarafından onaylandığından, ÇDP'nin 5.5 numaralı hükmü gereğince geçerli olduğundan ÇDP'de söz konusu alanın kentsel yerleşik alan olarak gösterilmesi uygun bulunmuştur.

- 3- **TALEP:** Göllübağları Mevkii, 301 ada 5 numaralı parselin Vakıflar Bölge Müdürlüğü adına kayıtlı olduğu, 2008 yılında yapılan mevzii imar planı ile "Otel ve Turizm Tesisleri Alanı" olarak planlandığı ve yapılan planlama çalışmasının onaylanması sonrasında mülkiyetin Amasya İl Özel İdaresine geçtiği, Amasya Valiliği tarafından söz konusu parsel üzerinde otel ve turizm tesisleri yapılması amacıyla projelendirme çalışmalarının başlatıldığı ancak; söz konusu alanın ÇDP'de gösterilmediği ifade edilmiştir.

DEĞERLENDİRME: Göllübağları Mevkii, 301 ada 5 numaralı parsel üzerinde 2008 yılında onaylanan mevzii imar planının, ÇDP'de gösterilmese dahi 5.5 numaralı "*Bu planın onama tarihinden önce mevzuata uygun olarak onaylanmış mevzi imar planları yürürlükte dir. Mevzi imar planlarında değişiklik yapılması durumunda bu planın arazi kullanım kararları ve plan hükümlerine uyulacaktır. Bu planın onay tarihinden önce mevzii imar planları onaylanmış, ilgili idaresine başvurarak yapı ruhsatı, yapı kullanma izni ve işyeri açma ve çalışma ruhsatı almış ve bu ruhsatlara uygun olarak faaliyetin sürdürüldüğü yapıların bulunduğu alanlarda faaliyetlere devam edilir. Ancak bu alanlarda bu plan kararlarına aykırı olarak yoğunluk artışı ve arazi kullanım türü değişikliği getirecek plan değişikliği/revizyonu ve tevsi yapılamaz.*" ÇDP hükmü gereğince geçerli olduğundan ve talebin kentsel gelişme alanı içerisinde değerlendirilmesi mümkün olduğundan söz konusu alanın ÇDP'de kentsel gelişme alanı olarak gösterilmesi uygun bulunmuştur.

- 4- **TALEP:** Adabağları Mevkii, 200 ada, 137 numaralı parsel üzerinde Amasya Atık Su Arıtma Tesisinin 2012 yılında faaliyete başlamış olmasına rağmen ÇDP'de gösterilmediği ifade edilmiştir.

DEĞERLENDİRME: Adabağları Mevkii, 200 ada, 137 numaralı parsel üzerinde yer alan Amasya Atık Su Arıtma Tesisinin ÇDP'nin 5.13 numaralı "*İhtiyaç olması halinde güvenlik, sağlık, eğitim v.b. sosyal donatı alanları, belediye hizmet alanları, kamu hizmet alanları, büyük kentsel yeşil alanlar, kent veya bölge/havza bütününe yönelik her türlü atık bertaraf tesisleri ve bunlarla entegre geri kazanım tesisleri, arıtma tesisleri, sosyal ve teknik alt yapı, karayolu, demiryolu, havaalanı, baraj, enerji üretimi ve iletimine ilişkin kullanımlara ilişkin alt ölçekli planlar kamu yararı gözetilerek, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda, Çevre Düzeni Planı değişikliğine gerek olmaksızın, bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri doğrultusunda, ilgili idaresince hazırlanır ve onaylanır. Onaylanan planlar sayısal ortamda koordinatlı olarak veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir. Söz konusu tesisler/tesis alanları amacı dışında kullanılamazlar. Yakma veya düzenli depolarının yanı sıra fiziksel/kimyasal/biyolojik önileşim ünitelerini içeren entegre atık bertaraf veya geri kazanım tesislerinin yer seçimi, atığın en yakın ve en uygun olan tesiste bertaraf edilmesi ilkesi çerçevesinde, bölgenin atık miktarı dikkate alınarak ilgili kurum ve kuruluşların görüşü doğrultusunda belirlenir.*" hükmü kapsamında değerlendirilebileceğinden, talep konusu alanın ÇDP'nin ölçeği ve tekniği gereği



ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü

gösterilemeyecek büyüklükte olması ve anılan plan hükmü çerçevesinde iş ve işlemlerin ilgili idaresince yürütülebileceği göz önünde bulundurularak, atıksu arıtma tesisinin gösterilmesine gerek olmadığı değerlendirilmiştir.

- 5- **TALEP:** İnçayı Mevki, 316 ada 2 numaralı parsel üzerinde 2008 yılında Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından projelendirilen ve imar planı değişikliği paftaları hazırlanarak onaylanması amacıyla Ziyaret Belediye Başkanlığına sunulan I. Etap TOKİ konutları alanının ve 2015 yılında TOKİ tarafından projelendirilen ve yapımı devam etmekte olan II.Etap TOKİ konutları alanının ÇDP'de gösterilmediği belirtilmiştir.

DEĞERLENDİRME: İnçayı Mevkiinde, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından yapılan ve yapılmakta olan I. Etap TOKİ ve II.Etap TOKİ konutları alanının ÇDP'de gösterilmesine gerek olmaksızın ÇDP'nin 5.14 numaralı plan hükmü kapsamında değerlendirilebileceğinden söz konusu alanın ÇDP'de kentsel gelişme alanı olarak gösterilmesi uygun bulunmuştur.

- 6- **TALEP:** 2012 yılında yetkilendirilen mülga İller Bankası Genel Müdürlüğü'nün Karşılar Mevkii, Gölbaşı altı ve Helvalık Mevkilerinde 112 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 nolu parseller, 113 Ada 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 47, 48, 49, 50, 51, 56, 57, 58, 65, 66 nolu parseller, 116 Ada 9,10,11 nolu parseller, 260 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 32, 33, 34, 35, 36, 59, 60, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 92, 93, 97, 98, 99, 100, 103, 104, 105, 169, 170 nolu parseller, 285 Ada 1 nolu parsel ve 286 Ada 1, 2 nolu parsellerin imar planı çalışmalarını yürüttüğü ve 2017 yılında plan değişikliğinin onaylanmak üzere Ziyaret Belediye Başkanlığına gönderildiği, ancak ÇDP Değişikliği'nin hazırlanmadığı belirtilmektedir.

DEĞERLENDİRME: 2012 yılında yetkilendirilen mülga İller Bankası Genel Müdürlüğü'nün Karşılar Mevkii, Gölbaşı altı ve Helvalık Mevkilerinde yürüttüğü imar planı çalışmalarının ÇDP'nin 5.14 numaralı "*Kentsel ve kırsal yerleşme alanları dışında ihtiyaç duyulması halinde; Toplu Konut İdaresi'ne (TOKİ) tahsis edilmiş alanlarda TOKİ tarafından üretilecek toplu konut alanları, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nca yürütülen faaliyetler, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca yapılacak uygulamalar ile İlbank Anonim Şirketi tarafından 6107 Sayılı Kanun uyarınca yapılacak uygulamalar bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri ve nüfus kabulleri çerçevesinde, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda ilgili idaresince değerlendirilir. Söz konusu uygulama alanlarının kentsel ve kırsal yerleşme alanları içerisinde kalması durumunda talepler çevre imar bütünlüğü ve bu planın nüfus kabulleri çerçevesinde ilgili İdaresi'nce alt ölçekli planlarda değerlendirilir. Bu doğrultuda onaylanan planlar veri tabanına işlenmek üzere sayısal ortamda Bakanlığa gönderilir.*" plan hükmü uyarınca değerlendirilebileceğinden, söz konusu alanın ÇDP'de "kentsel gelişme alanı" olarak gösterilmesi uygun değerlendirilmiştir.



ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü

- 7- **TALEP:** Dikenlidere mevki 204 ada, 54, 55 ve 56 numaralı parseller üzerinde organize tarım ve hayvancılık alanı yapılması istenmektedir.

DEĞERLENDİRME: Söz konusu alanın ÇDP’de “doğal karakteri korunacak alan” kullanımında kaldığı ve ilgili kurum görüşlerinin olumlu olduğu anlaşıldığından ve ilçede tarım ve hayvancılık sektörünün geliştirilmesi gerektiğinden söz konusu alanın ÇDP’de organize tarım ve hayvancılık alan olarak geliştirilmesi uygun bulunmuştur.

- 8- **TALEP:** Adabağları mevki 246 ada, 2, 3 ve 4 numaralı parseller üzerinde mevzii imar planı onaylanarak yapılması planlanan depolama tesisleri alanı ve ağaçlandırılacak alanın (Belediye Fidanlığı) ÇDP’de gösterilmediği belirtilmiştir.

DEĞERLENDİRME: Adabağları mevki 246 ada, 2, 3 ve 4 numaralı parseller üzerinde yapılması planlanan depolama tesisleri ve belediye fidanlığına ilişkin Bakanlığımız iletilen belgelerden mevzii imar planlarının ÇDP’nin ilk onay tarihinden önce, 01/06/2006 tarihinde mevzuatına uygun olarak onaylandığı anlaşıldığından, ÇDP’nin 5.5 numaralı hükmü söz konusu taşınmazlara ilişkin onaylanan imar planlarının geçerli olduğundan, ayrıca söz konusu alanın ÇDP’nin ölçeği gereği gösterilebilecek büyüklükte olmadığından, ağaçlandırılacak alana konu taşınmazın ise ÇDP’de “doğal karakteri korunacak alan” ve “tarım alanı” kullanımlarında kalması nedeniyle ağaçlandırma faaliyeti bu kapsamda yürütülebileceğinden talebe ilişkin ÇDP’de gösterim yapılmasına gerek olmadığı değerlendirilmiştir.

- 9- Diğer yandan, Bakanlığımızca yapılan incelemeler neticesinde Saraycık Mahallesi'nin ÇDP’de kırsal alan olarak ve sehven farklı konumda işaretlendiği anlaşıldığından, Saraycık Mahallesi'ne ilişkin yukarıda yer alan taşınmazlar kapsamında gerekli düzeltmenin yapılması uygun bulunmuştur.

Bu doğrultuda, söz konusu taleplere ilişkin kurum görüşleri olumlu olduğundan, bazı taleplerin bu planın onayından önce, meri mevzuatına uygun olarak mülga İller Bankası'na onaylanmış ya da işlemleri başlatılmış imar planları bulunduğundan, Bakanlığımızca yapılan değerlendirmeler neticesinde talep konusu taşınmazlar kentsel yerleşme alanına yakın ya da bitişik konumda yer aldığından, Ziyaret Belediyesi'nin imar uygulamalarında sıkıntı yaşanmaması amacıyla yukarıda adı geçen taşınmazların belirtildiği şekliyle “kentsel yerleşik alan”, “kentsel gelişme alanı” ve “organize tarım ve hayvancılık alanı” olarak gösterildiği Amasya İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü

Plan Değişikliği Öncesi:



Plan Değişikliği Sonrası:

