

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

AYDIN-MUĞLA-DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE
DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün 28/03/2022 tarih ve 3298619 sayılı yazısı ve ekleri ile Bakanlığımız ile İçişleri Bakanlığı arasında imzalanan 20.10.2018 tarihli ve 69849 sayılı "İçişleri Bakanlığına Tahsisli Taşınmazların Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tarafından Değerlendirilmesi Suretiyle İhtiyaç Duyulan Yapı ve Tesislerin Yapımına İlişkin Protokol" kapsamında Bakanlığımızca dönüşüm uygulamalarında değerlendirilmek üzere muhtelif taşınmazların 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlendiğinden bahisle anılan, taşınmazların bedelleri Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından karşılanmak üzere gerekli plan değişikliklerinin yapılması talep edilmiştir.

Bu kapsamda Aydın İli, İncirliova İlçesi, İncirliova Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 5.281,00 m² yüzölçümüne sahip 7892 Parselin ve 2.770,00 m² yüzölçümüne sahip 7893 Parselin, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2. maddesinin (c) bendi uyarınca 10.09.2021 tarih ve 1706598 sayılı Makam Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlendiğinden bahisle 0 ada 7892 ve 7893 nolu parsellerin kentsel gelişme alanı olarak belirlendiği Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile "Gelişme Konut Alanı" ve "Park Alanı" kullanım kararının getirildiği 1/5.000 Nazım İmar Planı Değişikliği ve "Emsal:1.50 Yençok: 15.50 metre" yapılaşma koşullu "Gelişme Konut Alanı" ve "Park Alanı" kullanım kararının getirildiği 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Genel Müdürlüğümüzce hazırlanması ve onaylanması talep edilmektedir.

Planlama konusu Aydın ili, İncirliova ilçesi, İncirliova Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 0 ada 7892 ve 7893 parsellerin sınırından oluşmaktadır. Plan değişikliğine konu alanın toplam büyüklüğü 8.051,00 m²'dir. Parselin Mülkiyeti Maliye Hazinesi üzerinde olup İçişleri Bakanlığı'na tahsis edilmiş iken anılan protokol kapsamında "rezerv yapı alanı" olarak belirlendiğinden tahsisi Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü'ne geçmiştir.

Planlama alanı, "Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı"nda arazi kullanım kararları bakımından "Askeri Alan" ve "Üniversite Alanı" olarak tanımlı alanlarda yer almaktadır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6. maddesinin 2. fıkrasındaki "Her plan, planlar arası birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır." hükmü uyarınca planlamaya konu alanın alt ölçekli planlarda konut alanı ve sosyal ve teknik altyapı alanı olarak planlanabilmesi için Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda (ÇDP) Değişiklik yapılması gerekmektedir.

Diğer yandan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "kentsel yerleşik alanlar" ile "kentsel gelişme alanları" birlikte "kentsel yerleşme alanları" kapsamında değerlendirilmekte olup bu alanlarda yer alabilecek faaliyetler ÇDP'nin "7.18. Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile kentin ve kentlinin ihtiyacına yönelik eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. çalışma alanları yer alabilir." hükmünde düzenlenmiştir. Anılan hüküm uyarınca gelişme konut alanı ve park alanı kullanımları, ÇDP'de kentsel gelişme alanı olarak gösterilen alanlarda yer alabilmektedir.

Diğer yandan ÇDP'nin "7.2. *Bu plandan ölçü alınarak uygulamaya geçilemez. Bu plan ile belirlenen kentsel yerleşme alanları, bu alanların tamamının yerleşime açılacağını göstermez. Bu alanların sınırları, alt ölçekli planlama çalışmalarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri ile doğal, yapay ve yasal eşikler doğrultusunda, bu planda ve plan hükümleri ekinde yer alan tabloda belirlenen hedef nüfus dikkate alınarak kesinleştirilir.*" hükmü uyarınca ölçeği gereği ÇDP üzerinden ölçü alınamamakta olup kullanımların kesin sınırlarının alt ölçekli planlama çalışmalarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri ile doğal, yapay ve yasal eşikler doğrultusunda belirlenmesi gerekmektedir.

Bakanlığımızca 01.08.2022 tarih ve E.4215530 sayılı ilgi(b) yazımız ile alınan kurum ve kuruluş görüşlerinde özetle;

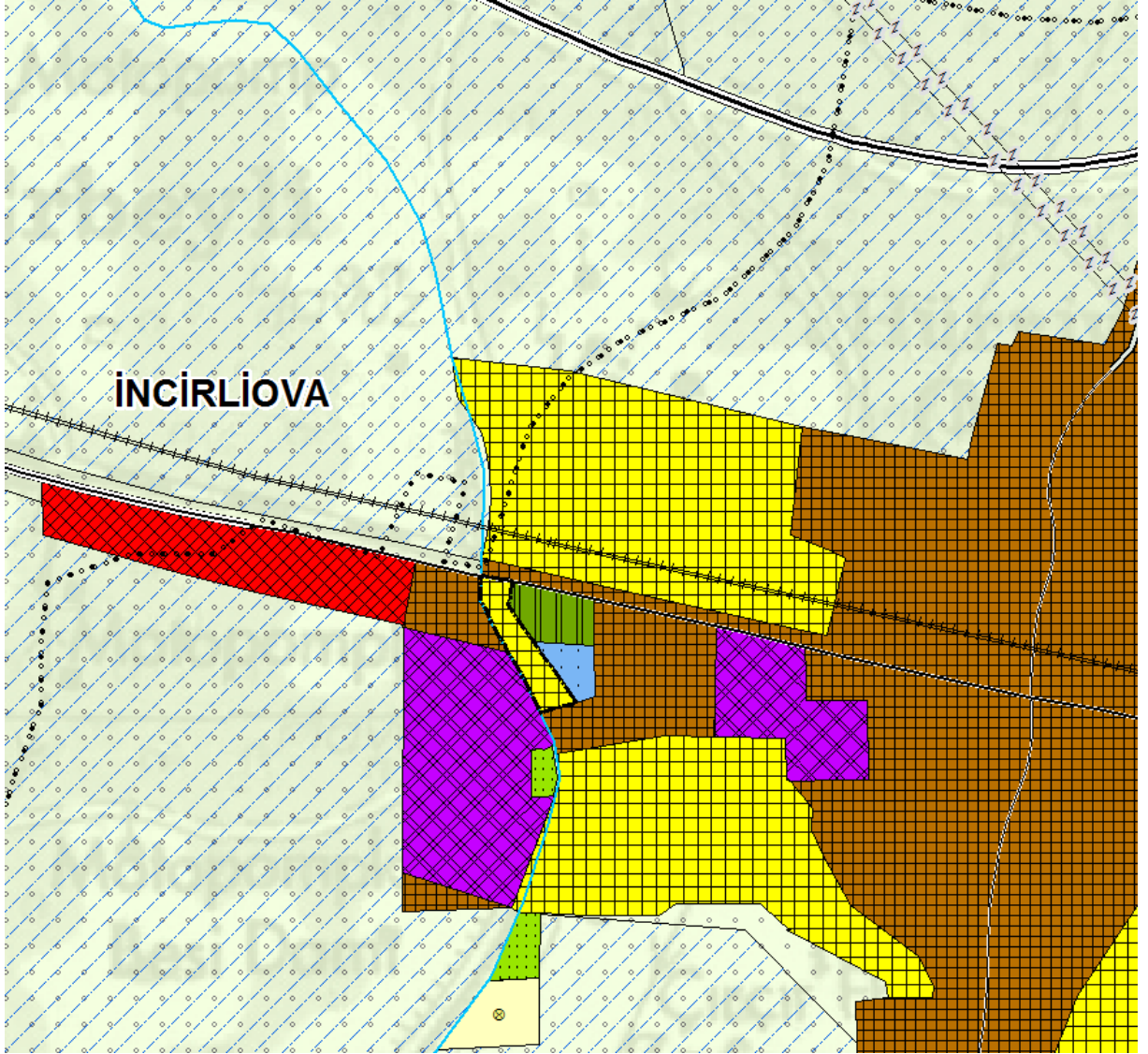
- İçişleri Bakanlığı Jandarma Genel Komutanlığı'nın 04.08.2022 tarih ve E.12175500 sayılı yazısında; Anılan taşınmazın söz konusu bölgede tesis edilen imar uygulamaları yapılmadan önceki haliyle (8.051,00 m²) Jandarma Genel Komutanlığınca ihtiyaç fazlası taşınmaz olarak değerlendirilerek Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına bildirildiği ve neticesinde parselin "Rezerv Yapı Alanı" ilan edildiği,
- Söz konusu imar planı değişikliği uygun değerlendirilmekle birlikte mezkur taşınmazların amaçları doğrultusunda kıymetlendirilmesine yönelik imar planıyla oluşacak değer artışının dikkate alınarak toplam (8.051,00 m²) yüzölçümlü taşınmazın tamamının mahsuplaşmaya dahil edilmesi gerektiğinin değerlendirildiği,

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

- Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 08.08.2022 tarih ve E.111456 sayılı yazısında; "söz konusu imar planı değişikliğinin, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Askeri Alan" ve "Üniversite Alanı" fonksiyonları olması sebebiyle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6. maddesinin 2. fıkrasındaki "Her plan, planlar arası birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üstkademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademede ki planı yönlendirmek zorundadır." hükmü gereği bu taşınmazlara yönelik 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliği ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği de yapılması gerektiği",
- İncirliova Belediye Başkanlığı'nın 09.08.2022 tarih ve E.8674 sayılı yazısında; "söz konusu 7892 ve 7893 parselleri kapsayan alanda yapılacak plan değişikliğinin uygun görüldüğü" hususlarını belirtmişlerdir.
- Ayrıca ilgi(b) yazı ile Aydın Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim değişikliği İl Müdürlüğü'ne de plan teklifine ilişkin kurum görüşleri sorulmuş olmakla beraber 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8 (e) maddesinde belirtilen süre zarfında görüş bildirilmediğinden dolayı plan teklifi hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı belirtilmiştir.

Bu çerçevede Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün 28/03/2022 tarih ve 3298619 sayılı yazısı ve eklerine istinaden Aydın İli, İncirliova İlçesi, İncirliova Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 5.281,00 m² yüzölçümüne sahip 7892 Parselin ve 2.770,00 m² yüzölçümüne sahip 7893 Parselin "kentsel gelişme alanı" olarak düzenlendiği Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

**ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**



ÇDP Değişikliği