

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

**KIRŞEHİR-NEVŞEHİR-NİĞDE-AKSARAY PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ**  
**ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU**

Bor Belediye Başkanlığı, Fen İşleri Müdürlüğünün 02.07.2024 tarihli ve 10253 sayılı yazısı ile Niğde İli, Bor İlçesi, Bentkavak Mahallesi, 1583 Ada 4 Nolu Parselde kayıtlı tapuda Ham Toprak vasıflı 314.924,72 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki alanın mevcut küçük sanayi sitesi alanlarının yeni ihtiyaç ve talepleri karşılayamaması sebebiyle “Kentsel Servis Alanı (Küçük Sanayi Sitesi)” olarak düzenlenmesi amacıyla yürürlükte bulunan Kırşehir-Nevşehir-Niğde-Aksaray Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda (ÇDP) plan değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Talebe konu alan Kırşehir-Nevşehir-Niğde-Aksaray Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP) M32 nolu plan paftasında “Havaalanı ve Jeolojik Sakıncalı Alan” olarak tanımlı alanda kalmaktadır. Niğde Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün bila tarihli ve 9649801 sayılı yazısı ile bahse konu alanın mera vasfında olduğu, Hazine adına tescil edilebilmesi için 20 yıllık ot bedelinin yatırılarak 6 ay içerisinde başvuru yapılması gerektiği belirtilmiş, Bor Belediye Başkanlığınca ot bedel harcının yatırılması üzerine alanın Mera vasfından çıkarıldığı ve Ham Toprak vasfı kazandırılarak Hazineye tahsis edildiği belirtilmiştir. Diğer yandan tapu kayıtlarında yapılan incelemede Niğde İli, Bor İlçesi, Bentkavak Mahallesi, 1583 Ada 1 Parsele ilişkin 25.07.2023 tarihinde ifraz işlemi yapıldığı ve bahse konu parselin 1583 Ada 3, 4 ve 5 Nolu Parsellere bölündüğü, bahse konu talebin ise 1583 Ada 4 Nolu Parseli kapsadığı ve mülkiyetinin Kentsel Dönüşüm Başkanlığına ait olduğu ancak Kentsel Dönüşüm Başkanlığının 26.08.2024 tarihli ve 95731 sayılı yazısı ile “... bahse konu taşınmazın rezerv yapı alanı olarak belirlenmek üzere devri talep edilmiş olup Milli Emlâk Genel Müdürlüğünün 17.11.2023 tarihli 7252866 sayılı yazısı ile “Rezerv Yapı Alanı” olarak değerlendirilmesinin uygun olduğu bildirilmesi üzerine anılan taşınmaz Bakanlık Makamının 04.12.2023 tarihli ve 8114566 sayılı Olur’ları ile 6306 sayılı Kanun’un 2. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca; 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 4. maddesi ile 6306 sayılı Kanun’un 6. maddesinin beşinci fıkrası kapsamında uygulama yapılmak ve dönüşüm projeleri özel hesabına gelir elde etmek amacıyla satışı yapılmak üzere “Rezerv Yapı Alanı” olarak belirlenmiştir. Söz konusu parselin Bor Belediye Başkanlığına doğrudan satışı Bakanlık Makamının 01.08.2024 tarihli 84124 sayılı Olurları ile uygun görülmüş olup satış işlemleri devam etmektedir. Bu nedenle bahse konu 1584 ada 4 parselin Bor Belediyesine satışı gerçekleştirileceğinden imar plan değişikliği yapılmasında Başkanlığımızca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde görüş verildiği anlaşılmıştır.

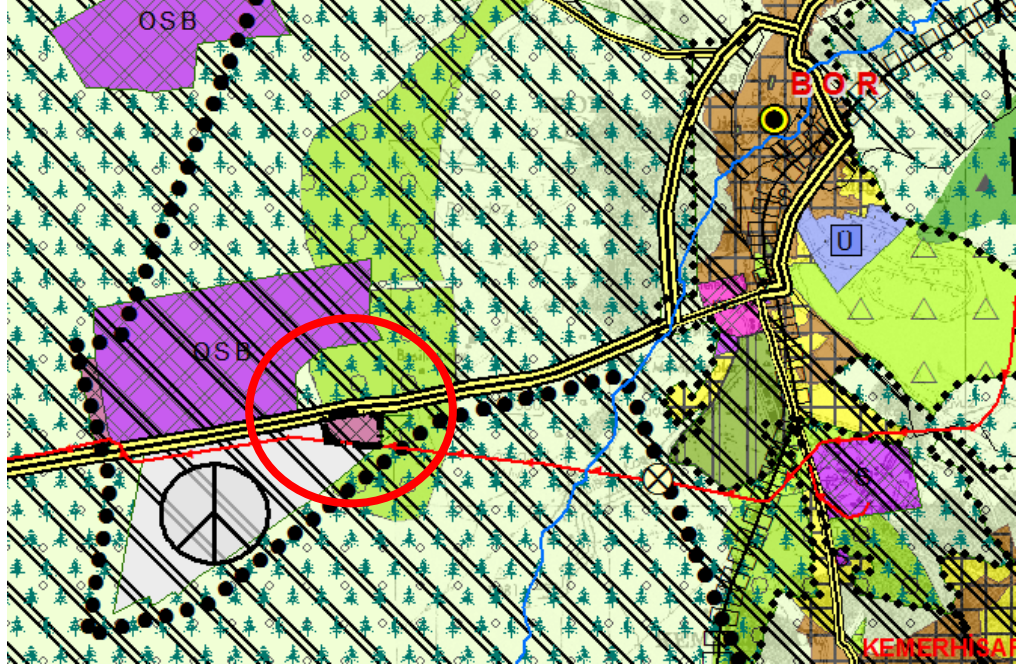
Ayrıca Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü’nün bila tarihli 281063 sayılı yazısı ile “... proje alanın Niğde Havalimanı Mania Planı sınırları içerisinde kaldığı tespit edilmiş olup söz konusu alan ile ilgili yapılacak çalışmalarda ekte gönderilen Niğde Havalimanı Taslak Mania Planının dikkate alınması ve Havaalanı Çevresindeki Yapılaşma Kurallarına ait genelge hükümlerine uyulmak suretiyle işlem yapılmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir.” yönünde görüş verildiği anlaşılmıştır. Bununla birlikte planlama sahasının güneyinden geçen doğalgaz boru hatları ile ilgili olarak ÇDP’nin “8.12.1 Doğalgaz boru hatları ve tesisleri çevresindeki planlama ve imar uygulama çalışmalarında ilgili kuruluştan aksine bir görüş alınmadığı takdirde; uyulması gerekli planlama koşulları ve güvenlik kriterleri aşağıdaki gibidir: • Kamulaştırılarak BOTAŞ adına mülkiyet ya da irtifak hakkı tesis edilmiş olan güzergah şeridi üzerinde yapılaşmaya kesinlikle izin verilmeyecektir. • Boru hattı kamulaştırma şeridi üzerinde yapı niteliği taşımayan yaya ve trafik yolları geçişleri ve boru eksenini üzerinde süreklilik arz etmeyecek yol, su, elektrik v.s. gibi teknik altyapı projeleri için BOTAŞ iznini alınması gereklidir. İzin başvurularına geçiş projeleri eklenecektir. BOTAŞ ek güvenlik önlemleri önerdiğinde bu tedbirler alınmadan inşaat uygulamasına geçilemez.” plan hükmü yer almaktadır. Bu çerçevede alanda yürütülecek alt ölçekli planlama çalışmalarında BOTAŞ Konya Şube Müdürlüğünden görüş alınması gerekmektedir. Başvuru dosyasında yer alan plan teklifine ilişkin alınmış diğer ilgili kurum/kuruluş görüşlerinde herhangi bir sakıncanın bulunmadığının bildirildiği de anlaşılmaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği eki Ek 1-c Çevre Düzeni Planı Gösterimleri başlığı altına “Kentsel Servis Alanı: Belediye hizmet alanı, kamu hizmet alanı, konut dışı kentsel çalışma alanı, toplu işyerleri ve küçük sanayi sitesi alanlarının yer aldığı kentsel ölçekte çalışma alanlarıdır.” şeklinde tanımlanmıştır.

Diğer yandan ÇDP’de Jeolojik Açından Sakıncalı Alanlar için düzenlenmiş olan “8.19.1 Plan üzerinde jeolojik açıdan sakıncalı alan olarak gösterilen bölgelerde ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik araştırma yapılmadan uygulama yapılamaz. Bu alanlardaki yapılaşmalar bu etüt sonuçlarına göre uygulama yapılacaktır.” plan hükmü uyarınca alt ölçekli planlama çalışmaları aşmasında jeolojik-jeoteknik etütlerin yapılması hazırlanarak onaylanması zorunludur.

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

Bu kapsamda kent içinde kalan işletmelerden kaynaklanan çevresel ve kentsel olumsuzlukların ortadan kaldırılarak küçük sanayi faaliyetlerinin bir arada yer alabileceği, altyapısı ve çevresel önlemleriyle planlı bir şekilde küçük sanayi gelişmesinin sağlanması ve alt ölçekli imar planlarının hazırlanabilmesi ve uygulamalara imkan tanınması amacıyla Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda talep konusu alanın yürürlükte bulunan Konya-Karaman Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı M32 Nolu Plan Paftasında “Kentsel Servis Alanı” olarak gösterilmesine yönelik düzenleme yapılmıştır.



*Kırşehir-Nevşehir-Niğde-Aksaray Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği*