

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Konya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'nin 28.12.2022 tarihli yazısı ile Konya-Karaman Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP) M28 nolu plan paftasında "Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı" ile "Kentsel Gelişme Alanı" olarak tanımlı Konya İli, Selçuklu İlçesi, Sarayköy Mahallesi sınırları içerisinde kalan yaklaşık 467 ha büyüklüğündeki 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilen alanın ÇDP'de "**Kentsel Gelişme Alanı**" olarak düzenlenmesi talep edilmektedir.

6306 sayılı Kanun kapsamındaki uygulamalara ilişkin ÇDP'nin **7. Genel Hükümler** başlığı altında "**7.11. Bu planda kentsel yerleşme alanları içinde kalan ve ..., 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna tabi alanlara ilişkin uygulamalara ve ... ilişkin başvurular, bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri ve nüfus kabulleri ve çevre imar bütünlüğü çerçevesinde ilgili idaresince alt ölçekli planlarda değerlendirilir. Bu doğrultuda hazırlanacak alt ölçekli planlar sayısal ortamda Bakanlığa gönderilir.**" plan hükmü düzenlenmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 20. Maddesinin "(2) Çevre düzeni planı ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğü bozmayacak nitelikte, plan değişikliği yapılabilir. Çevre düzeni planı değişikliklerinde; a)Kamu yatırımlarına, b)Çevrenin korunmasına, c)Çevre kirliliğinin önlenmesine, ç)Planın uygulanmasında karşılaşılan güçlükler ve maddi hataların giderilmesine, d)Değişen verilere bağlı olarak planın güncellenmesine dair yeterli, geçerli ve gerekçeleri açık olan, altyapı etkilerini değerlendiren raporu içeren teklif ve talepler; idarece planın temel hedef, ilke, strateji ve politikaları kapsamında teknik ve yasal çerçevede hükümlerinde çevre düzeni planlarında hangi şartlarda değerlendirmeye alınarak sonuçlandırılır." değişikliklerin hangi şartlarda yapılabileceği belirtilmiştir.

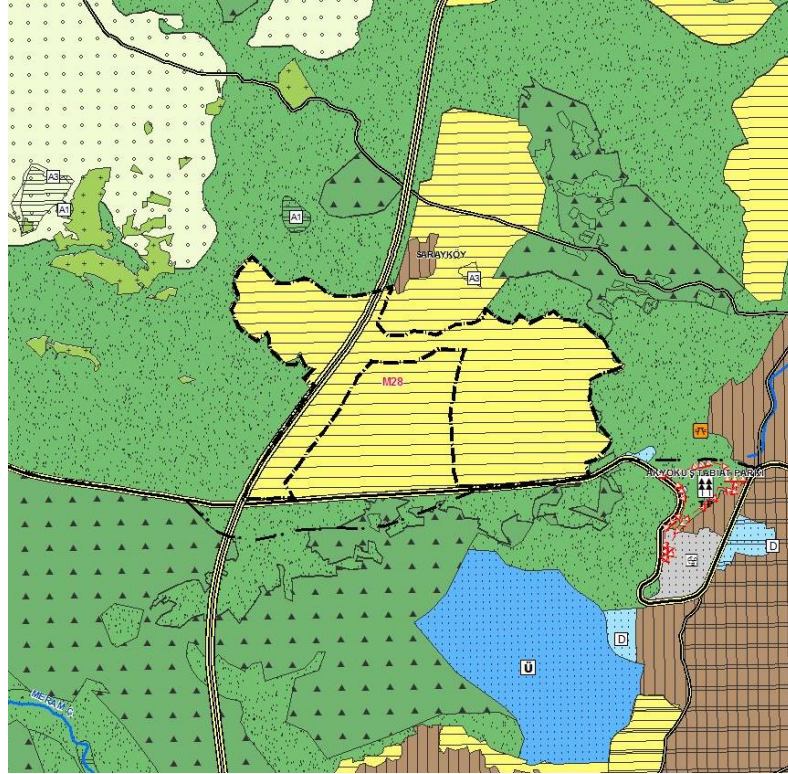
Ayrıca ÇDP'nin **7. Genel Hükümler** başlığı altında "**7.3. .. Bu plan ile belirlenen arazi kullanım alanları, bu alanların tamamının yapılaşmaya açılacağını göstermez. Bu planda öngörülen arazi kullanım kararlarına ilişkin sınırlar ölçeğin gerektirdiği üzere makroformu/gelişme yönünü gösterecek şekilde şematik olup bu planın ilke ve stratejileri kapsamında ilgili idaresince yürütülecek alt ölçekli planlama çalışmalarında Bakanlık ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda doğal, yapay ve yasal eşikler çerçevesinde, bu planın nüfus kabullerine göre belirlenen alansal büyüklüğü aşmayacak şekilde kesinleştirilir. Kesinleşen sınırlar dışında kalan alanlarda bugünkü arazi kullanımı devam ettirilecektir. Ancak ihtiyaç olması halinde bu alanlarda sosyal ve teknik altyapıya yönelik kullanımlar yer alabilir.**" "**7.10. Alt ölçekli planların hazırlanması aşamasında, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınması, afet riskinin (deprem, sel, heyelan vb. gibi) değerlendirilmesi, Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca jeolojik/jeoteknik/jeofizik ve/veya mikrobölgeleme etütlerinin yapılması zorunludur. ... plan kararına dönüştürülmesi zorunludur. ... alt ölçekli planlar; bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri, nüfus kabulleri ve çevre imar bütünlüğü çerçevesinde, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda ilgili idaresince değerlendirilerek onaylanabilir. Bu doğrultuda hazırlanacak alt ölçekli planlar sayısal ortamda Bakanlığa gönderilir.**" plan hükümleri düzenlenmiştir. Diğer yandan alana ilişkin yürütülecek imar planı çalışmalarında yapılması zorunlu olan jeolojik ve jeoteknik etütler onaylanmadan alanda inşaat ve yapılaşmaya gidilememesi gerektiği değerlendirilmektedir.

Yapılan incelemede talebe konu toplam 4.669.262,15 m² alanın; 2.045.113,23 m² alanın TOKİ mülkiyetinde, 1.616.943,12 m² alanın Maliye Hazinesine kayıtlı ve 564.217,81 m² alanın Özel mülkiyette yer aldığı geri kalan 442.987,99 m² alanın ise mera parselleri ve dere alanlarından oluştuğu anlaşılmıştır. Bununla birlikte talep konusu alanın yaklaşık 170 ha'lık kısmı halihazırda yürürlükteki ÇDP'de Kentsel Gelişme Alanı olarak tanımlı kalmakta herhangi bir plan değişikliği gerekli görülmemektedir.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Konya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'nin yazı ekinde yer alan plan teklifine ilişkin ilgili diğer kurum/kuruluş görüşlerinde bahse konu plan teklifine ilişkin sakınca bulunmadığı bildirilmektedir. Ayrıca talep konusu alanda yer alan Kuru Özel Ürün Tarım Arazisi sınıfında tanımlı toplam 1.379.794,23 m²'lik alanda "Konut-Sosyal Donatı ve Ticari Amaçlı" imar planı yapılabilmesi amacıyla Toprak Koruma Kurulunun 02/04/2021 tarihli ve 144-19 sayılı "... alternatif alan araştırması ve tarımsal bütünlük araştırmasının uygun olduğu görülmüş olup Büyük Ova Koruma Alanı dışında olduğundan Toprak Koruma Kurulunda görüşülmüş ve 5403 sayılı Kanununun 13. Maddesinde değerlendirilerek, oy birliği ile uygun görülmüştür." kararında söz konusu alanın tarım dışı amaçla kullanılmasının uygun görüldüğü belirtilmiştir. Bu kapsamda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun 13. maddesinin 3. fıkrasının (d) bendi uyarınca Bakanlığımız tarafından 02.05.2023 tarihli Bakan Oluru ile talebe konu alana ilişkin Kamu Yararı Kararı alınmıştır. Bununla birlikte Konya İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 06.07.2023 tarihli ve 10400051 sayılı yazısında "Konya İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 23.09.2014 tarihli ve 36900 sayılı yazısı ile arazilerin kuru marjinal tarım arazisi olduğu tespit edilmiş olup 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun 13. Maddesi gereğince imar planı yapılması uygun görüldüğünden ve verilen kurum görüşüne istinaden plan yapıldığı bildirildiğinden, kurum görüşümüz geçerli olup 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu kapsamında ayrıca yapılacak bir işlem bulunmamaktadır." şeklinde görüş verilmiştir.

Bu çerçevede Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 20. Maddesi ile ÇDP'nin 7.11. nolu plan hükmü doğrultusunda; bölgenin kentsel gelişim ve nüfus dinamiklerini göz önünde bulundurarak söz konusu alanın çevresinde yaşayan nüfusun barınma ihtiyaçlarını karşılamak ve ticaret, sosyal donatı, teknik altyapı ve yeşil alanların alt ölçekli planlama çalışmalarında dengeli ve yeterli bir şekilde dağılımının sağlanarak yaşanabilir sağlıklı kentsel alanlar oluşturmak, alt ölçekli imar planlarının hazırlanabilmesi ve uygulamalara imkan tanınması amacıyla söz konusu alan yürürlükte bulunan Konya-Karaman Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı M28 Nolu Plan "Kentsel Gelişme Alanı" olarak düzenlenmiştir.



Konya-Karaman Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı