

**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**

Aydın, Buharkent Belediye Başkanlığı'nın 15.12.2021 tarihli ve 1847 sayılı yazısı ile İlçenin geleceğe dönük konut ve sosyal donatı alanı ihtiyacının karşılanması ve 1981'den beri imar planları bulunmakla birlikte Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda (ÇDP) tarım arazisi olarak tanımlı alanda kalan yerleşik konut alanının, Adnan Menderes Üniversitesi Buharkent Meslek Yüksek Okulu'nun bulunduğu alanın ve DSİ 21. Bölge Müdürlüğü tarafından hazırlanan İçme Suyu İsale Hattı Projesinin ÇDP'ye işlenmesi amacıyla plan değişikliği yapılması talep edilmiştir.

Söz konusu plan değişikliği teklifi kapsamında sunulan açıklama raporunda yerleşik konut alanı olarak düzenlenmesi talep edilen alanın bir bölümünün ilk olarak 09.11.1981 tarihinde onaylanmış olan imar planlarında konut alanı olarak düzenlendiği bununla birlikte 08.06.2010 tarihinde onaylanmış olan imar planlarında konut olarak yapılaşmış bazı parsellerin Ekolojik termal konut/tarım/turizm kullanımına dönüştürüldüğü; bu durumun arsası bulunan ve ikamet eden vatandaşları mağdur ettiği; bu nedenle imar planı değişikliği yapılarak alanın yerleşik konut alanı olarak planlanmasının öngörüldüğü belirtilmektedir.

ÇDP'nin "7.7. *Bu planın onama tarihinden önce mevzuata uygun olarak onaylanmış mevzi imar planları geçerlidir.*" ve "7.9 *Bu planın onayından önce, 3194 sayılı İmar Kanunu, "Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği" kapsamında ya da dönemin ilgili diğer mevzuatına göre uygulama görmüş alanların hakları saklıdır. Bu alanlarda yoğunluk artışı ve tür değişikliği getirecek plan değişikliği/revizyonu yapılamaz.*" plan hükümleri uyarınca ÇDP'nin onay tarihi olan 09.03.2011 tarihinden önce onaylanmış imar planları geçerli olmakla birlikte **bu alanlarda yoğunluk artışı ve tür değişikliği getirecek** plan değişikliği/revizyonu yapılamamaktadır.

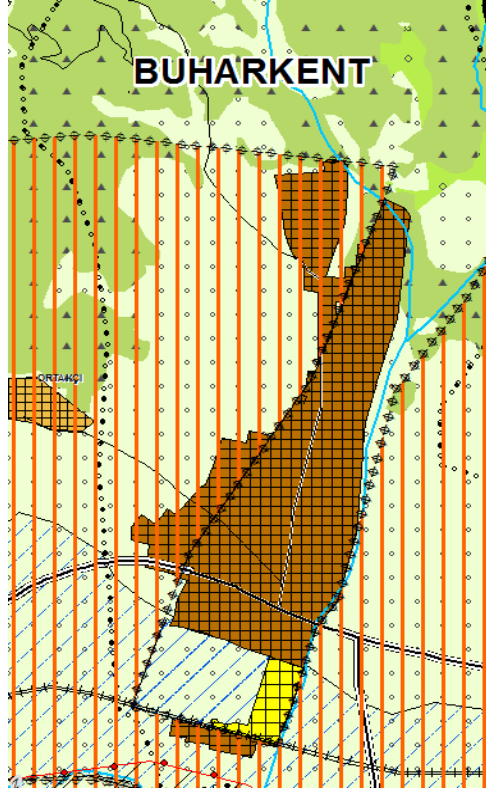
Bu çerçevede yerleşik konut alanı olarak düzenlenmesi talep edilen alanın imar planlarında yeniden konut alanı olarak düzenlenebilmesi ve yapı yoğunlukları ile sosyal donatı dengesinin sağlanabilmesi için ÇDP Değişikliği yapılması gerekmektedir.

Diğer yandan yapılan incelemede Adnan Menderes Üniversitesi Buharkent Meslek Yüksek Okulu'nun ve DSİ 21. Bölge Müdürlüğü tarafından hazırlanan

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

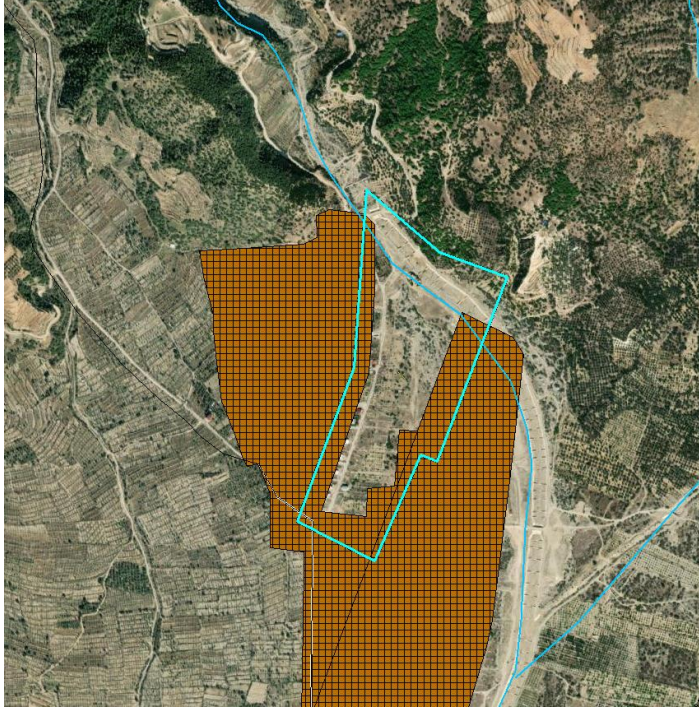
İçme Suyu İsale Hattı Projesinin halihazırda ÇDP’de kentsel yerleşik alan olarak tanımlı alan içerisinde kaldığı belirlenmiştir.

ÇDP’de “kentsel yerleşik alanlar” ile “kentsel gelişme alanları” birlikte “kentsel yerleşme alanları” kapsamında değerlendirilmekte olup 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.” hükmü uyarınca kentsel yerleşme alanları içerisinde eğitim tesisleri ile sosyal ve teknik altyapı alanları yer alabilmektedir.



Mevcut Durum

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

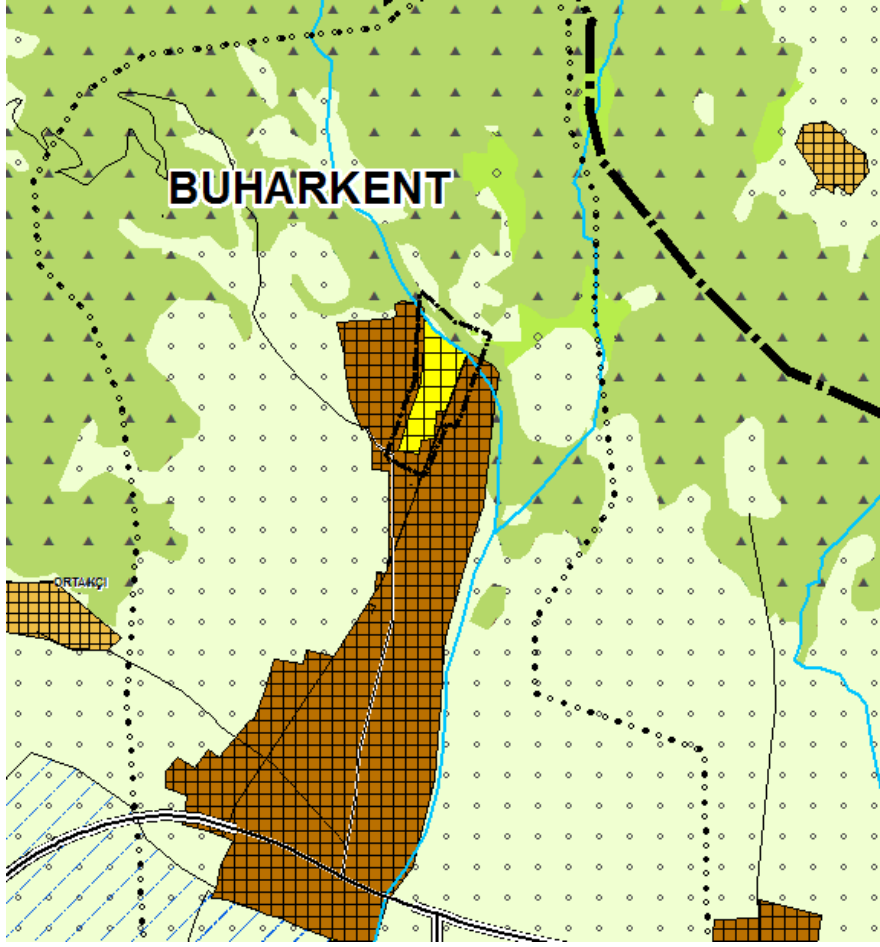


Talebe Konu Alanın Uydu Görüntüsü

Diğer yandan 13.09.2019 tarihli ve 30887 sayılı Resmi Gazete ile 04.12.2006 tarihli ve 2006/11354 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilen Aydın-Buharkent/ Denizli-Sarayköy Termal Turizm Merkezi'nin adı Denizli-Sarayköy Termal Turizm Merkezi olarak değiştirilmiş ve sınırları yeniden düzenlenerek Buharkent İlçesi sınır dışında bırakılmıştır.

Bu çerçevede alt ölçekli planlama çalışmalarını yönlendirerek planlar arası kademeli birlikteliğin sağlanması ve uygulamada yaşanabilecek aksaklıkların önlenmesi amacıyla Aydın, Buharkent Belediye Başkanlığı'nın 15.12.2021 tarihli ve 1847 sayılı yazısı çerçevesinde çevre düzeni planı ölçeğinin gerektirdiği detay hassasiyeti ile yapay ve doğal eşikler çerçevesinde belirlenen yaklaşık 11 hektarlık alanın; alanın büyük bir kısmının yapılaşmamış olması sebebiyle "kentsel gelişme alanı" olarak düzenlendiği ve 13.09.2019 tarihli ve 30887 sayılı Resmi Gazete ile sınırları değiştirilen kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesinin yeniden düzenlendiği M21 plan paftasını kapsayan 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 Sonrası