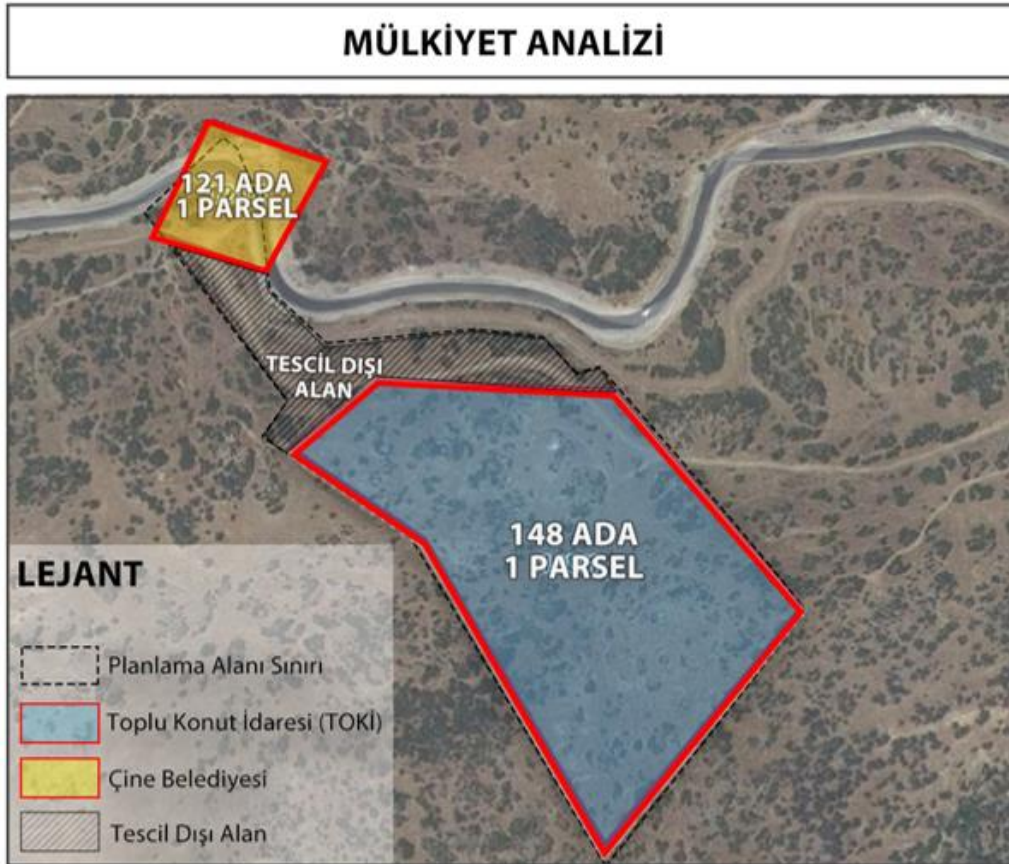


**ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

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

TOKİ Başkanlığı'nın 09.06.2022 tarihli ve E-34559729-145.02-246140 sayılı yazısı ile Aydın İli, Çine İlçesi, Dutluoluk Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 4.1 ha büyüklüğündeki alanın 2020 yılı içerisinde yapılacak 100.000 adet sosyal konut projesi kapsamında değerlendirilmek üzere 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında konut alanı olarak düzenlenmek üzere Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda (ÇDP) Değişiklik yapılması talep edilmiştir.

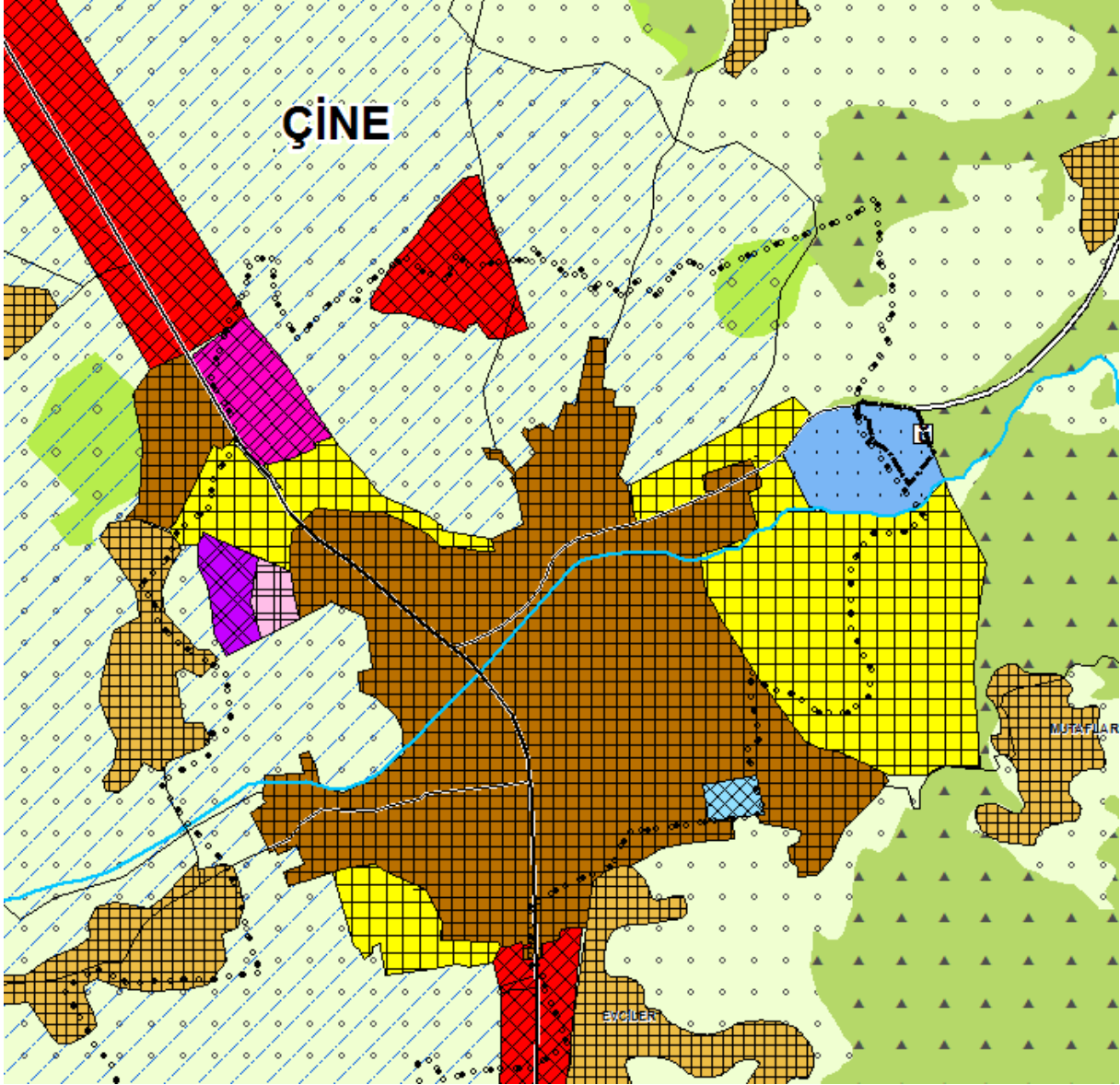
ÇDP Değişikliği talebine konu alanın sınırları içerisinde TOKİ mülkiyetindeki 148 ada 1 parsel, Çine Belediyesi mülkiyetindeki 121 ada 1 parsel ve arada kalan tescil dışı alan yer almaktadır.



Şekil 1. Mülkiyet Analizi

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

ÇDP Değişikliği talebine konu alan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda (ÇDP) arazi kullanım kararları bakımından "Üniversite Alanı" olarak tanımlı alanda yer almaktadır.



Şekil 2. Talep konusu alanın ÇDP'deki durumu

ÇDP'de "7.48. Bu planda kentsel yerleşme alanları içinde kalan ve Toplu Konut İdaresi'ne (TOKİ) tahsis edilmiş alanlarda TOKİ tarafından üretilecek toplu konut alanlarına, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nca yürütülen faaliyetlere, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna tabi alanlara ilişkin uygulamalara ve İller Bankası Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

tarafından 6107 sayılı Kanun uyarınca yapılacak uygulamalara 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 veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir." hükmü bulunmakta olup kentsel yerleşme alanı sınırları dışında gerçekleştirilecek uygulamalarda ÇDP Değişikliği yapılması gerekmektedir.

ÇDP Değişikliği teklifinde yapılan incelemede talebe ilişkin;

- T.C. Aydın Valiliği / Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 04.02.2021 tarih E-92276497-622.02-79824 sayılı yazısı ile;

"Alanın 10.07.2018 tarih ve 30474 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanan 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 109 maddesi hükümleri gereğince; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarının Koruma Kanunu kapsamında, herhangi bir kültür varlığı içerip içermediği, herhangi bir kentsel, arkeolojik, kültürel sit vs. alanında kalıp kalmadığının belirlenebilmesi için Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü ve Aydın Müze Müdürlüğü'nden de görüş alınması gerekmektedir.

Ancak, yapılacak çalışmalar esnasında; 2863 sayılı yasa kapsamında herhangi bir taşınır veya taşınmaz kültür ve tabiat varlığı izine rastlanması halinde, çalışmaların derhal durdurularak en yakın müze müdürlüğüne, muhtarlığa veya mülki amirliğine haber verilmesi gerekmektedir.

Planlama çalışmalarının, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri kapsamında, ilgili idare tarafından mer'i mevzuat uyarınca ilgili kurum ve kuruluşların görüş, izin ve onayları alınarak değerlendirilmesi ve ilgili iş ve işlemlerin Çevre Düzeni Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olarak gerçekleştirilmesi gerekmektedir." yönünde görüşlerinin iletildiği;

- T.C. Aydın Valiliği / İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 14.09.2021 tarih E-79598179-230.04.02-2659782 sayılı kurum görüşü incelendiğinde;

"Söz konusu 148/1 parsel numaraları taşınmazın, 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında kalmadığı ve müdürlüğümüzce herhangi bir proje kapsamında olmadığı tespit edilmekle birlikte, arazi üzerinde tarım dışına çıkarılmasına yönelik bir çalışma yapılması halinde, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun, 9.12.2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 13. maddesinin 5. fıkrasında "Bu maddede sayılan başvurular TAD Portalı üzerinden yapılır" ifadesi gereği, başvuru yapılarak müdürlüğümüze

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

bildirilmesi ve arazinin tarım dışına çıkarılması gerekmektedir." yönünde görüşlerinin iletildiği;

21.03.2022 tarih ve E-79598179-230.04.02-4937723 sayılı kurum görüşü ile;

"Bahse konu parsel Kuru Marjinal Tarım Arazisi olup Valilik makamının ilgi (b) oluru ile Toplu Konut İdaresi Tarafından imar planı yapılması amaçlı tarım dışı kullanılması uygun görülmüştür. 5403 sayılı Kanun kapsamında kullanım amacı belirtilerek verilen izin, iki yıl içinde ruhsata bağlanmaması durumunda geçersizdir." yönünde görüşlerinin iletildiği;

- T.C. Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı / İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı – Planlama Şube Müdürlüğü'nün 70577119-622.03-E.177910 sayılı kurum görüşü incelendiğinde;

"Söz konusu parsel üzerinde Aydın Büyükşehir Belediye Meclisince onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamakta olup söz konusu parselin bulunduğu alan Aydın Muğla Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı üzerinde Üniversite Alanında kalmakta olup uygulamanın Çevre Düzeni Planı Uygulama Hükümleri ile meri mevzuat kapsamında yapılması, alt ölçek planlar ile ilgili olarak ilçe belediyesinden bilgi alınması gerekmektedir." yönünde görüşlerinin iletildiği;

- T.C. Orman Genel Müdürlüğü / Muğla Orman Bölge Müdürlüğü'nün 27.10.2021 tarih E-30249517-255.99(255.99)-2565340-700-2247 sayılı kurum görüşü incelendiğinde;

"Bahse konu 148 ada 1 parsel 38.000 m² yüzölçümlü taşınmaz Orman Tahdit sınırları dışında kalmakta olup, idarenizce yapılacak tasarruflarda kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır." yönünde görüşlerinin iletildiği;

- T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü / 2. Bölge Müdürlüğü'nün 17.12.2020 tarih E.16803100-754/295896 sayılı kurum görüşü incelendiğinde;

"Söz konusu parselin sorumluluk ağıımız içerisindeki otoyol, devlet ve il yollarına cephesi bulunmamakta olup imar planı yapılmasında idaremiz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

- T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı / DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 15.12.2020 tarih E-64019405-622.02-812137 sayılı kurum görüşü incelendiğinde;

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

"Söz konusu taşınmazın; kurumumuza ait herhangi bir içmesuyu temin edilen baraj veya göletin su toplama havzası içinde olmadığı, herhangi bir derenin akışına engel konumda bulunmadığı ve idaremize ait herhangi bir proje sahası kapsamında kalmadığı tespit edilmiş olup, söz konusu taşınmazda yapılması planlanan çalışma esnasında taşınmaz çevresinde yer alan dere/kuru derelere müdahale edilmemesi, olası her türlü atıkların (hafriyat vs.) derelere gelmemesine özen gösterilmesi şartıyla planlama yapılmasında kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." yönünde görüşlerinin iletildiği;

- Aydın Valiliği- İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün E-59915915-165.02.04-1633264 sayılı kurum görüşü incelendiğinde;

"Belirtilen 148 ada 1 parsel nolu taşınmaz 2634 sayılı yasa kapsamında belirtilen herhangi bir Turizm Merkezi ve Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içinde yer almamakta olup taşınmazın üzerinde toplu konut yapılmasında Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca görülmemektedir." yönünde görüşlerinin iletildiği belirlenmiştir.

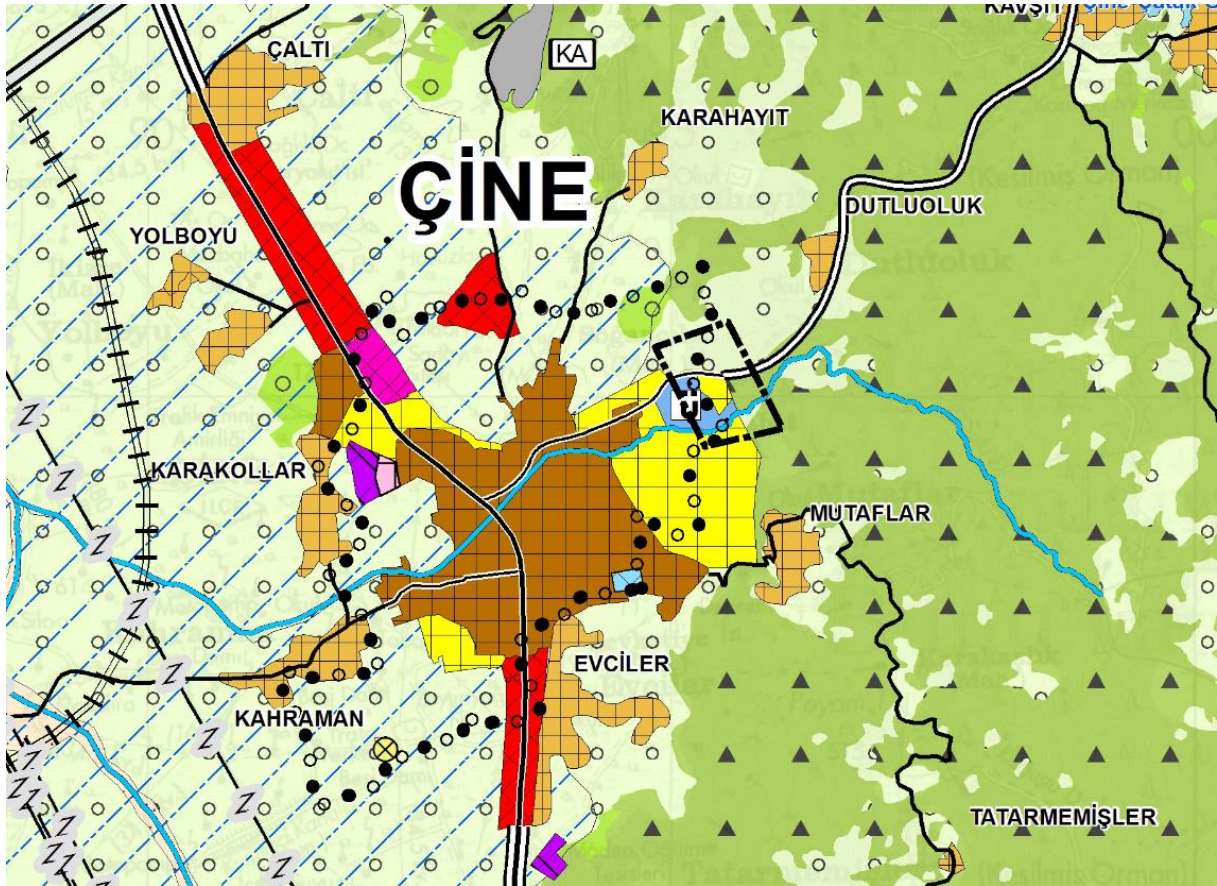
Diğer yandan ÇDP'nin "7.2. Bu plandan ölçü alınarak uygulamaya geçilemez. Bu plan ile belirlenen kentsel yerleşme alanları, bu alanların tamamının yerleşime açılacağını göstermez. Bu alanların sınırları, alt ölçekli planlama çalışmalarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri ile doğal, yapay ve yasal 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 ÇDP ile belirlenen alanların kesin sınırlarının alt ölçekli planlama çalışmalarında kurum ve kuruluşların görüşleri ile doğal, yapay ve yasal eşikler doğrultusunda kesinleştirilmesi gerekmektedir.

Diğer yandan ÇDP'de "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

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. çalışma alanları yer alabilir.” hükmünde düzenlenmiştir.

Bu çerçevede TOKİ Başkanlığı'nın 09.06.2022 tarihli ve E-34559729-145.02-246140 sayılı yazısı ile talep edilen Aydın İli, Çine İlçesi, Dutluoluk Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 4.1 ha büyüklüğündeki alanın içerisinde konut alanı ve ilişkili donatıların yer alabileceği “kentsel gelişme alanı” olarak düzenlendiği Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Şekil 3. ÇDP Değişikliği