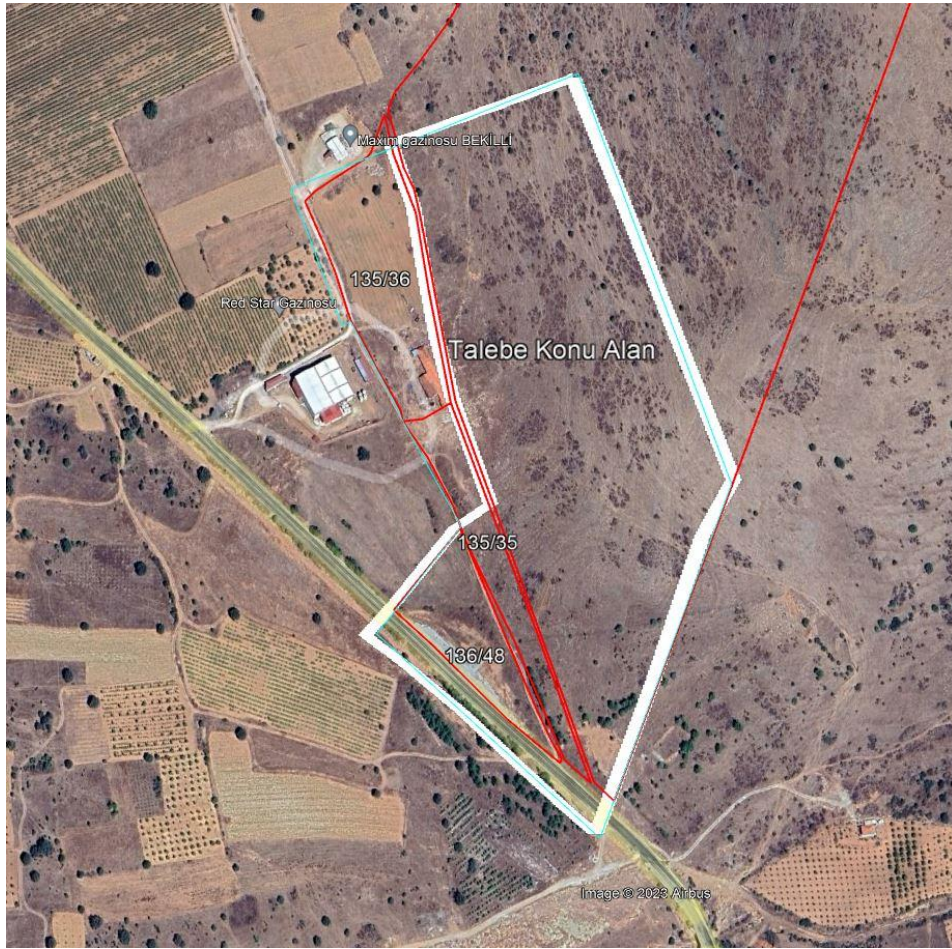


**ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

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

Denizli Büyükşehir Belediye Başkanlığı (İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı)'nın 21.09.2023 tarihli ve 209255 sayılı yazısı ile Denizli İli, Bekilli İlçesi, Bahçeli Mahallesi'nde tapunun 135 ada 37 parsel ve 136 ada 48 numaralı parselleri ile 135 ada 35 numaralı parselinde kayıtlı alanın bir bölümünde yaklaşık 12 hektar büyüklüğündeki alanda "kentsel servis alanı" amaçlı Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP) Değişikliği yapılması talep edilmektedir.

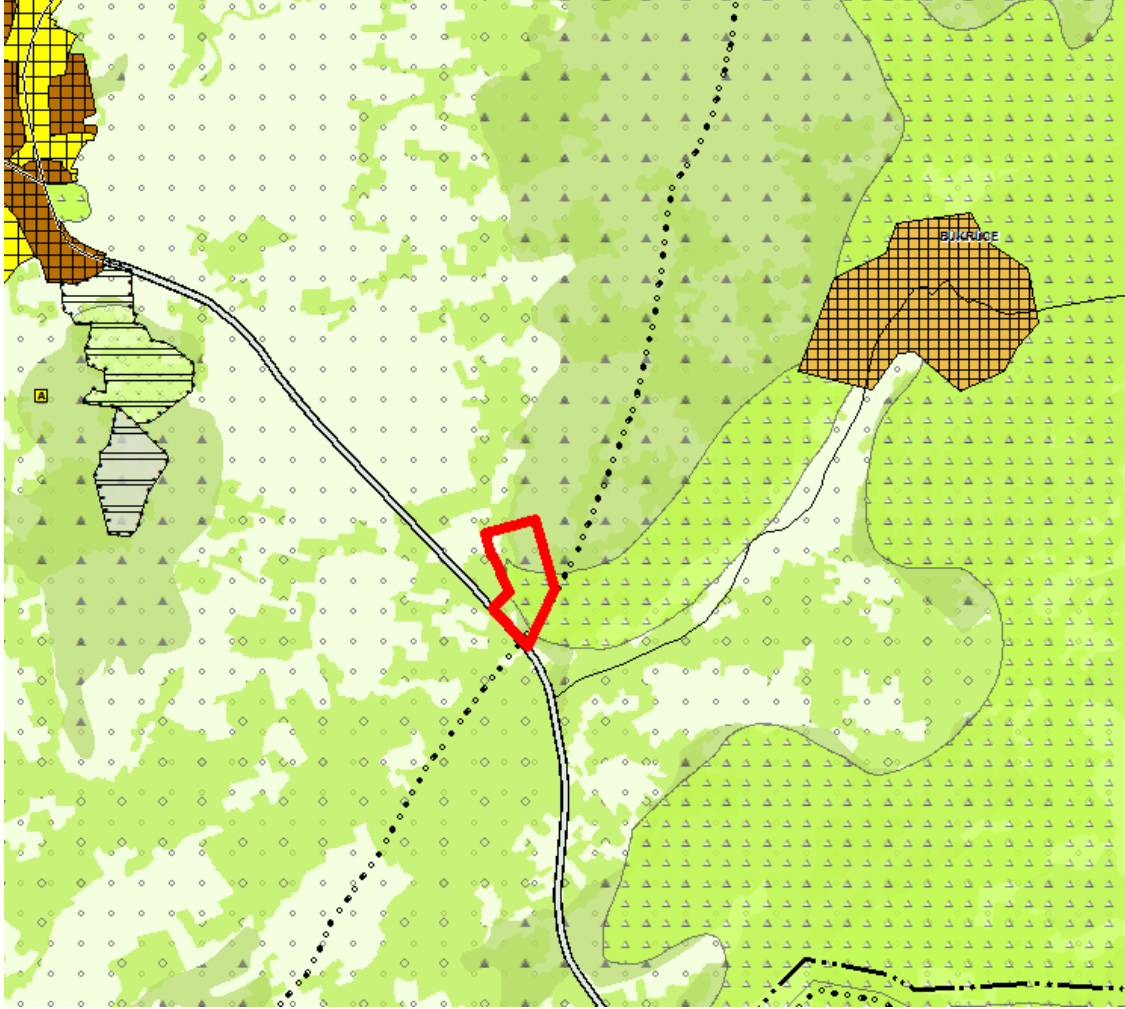


ÇDP Örneği

Talep dosyasında yapılan incelemede Bekilli ilçesinin ekonomik anlamda gelişimini sürdürmeye devam eden bir ilçe olduğu; verimli tarım topraklarına sahip ilçede üretilen meyve, sebze ve tarla ürünleri sayısının 20'nin üzerinde olduğu ve bağıcılığın da gelişmiş olduğu üretilen bu ürünlerin işlenmesine yönelik her geçen gün taleplerin arttığı, artan talepler sonucunda ilçede planlı imalathane tesisi alanı ve küçük sanayi alanlarına ihtiyaç duyulduğu gerekçesi

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

ile küçük sanayi alanı amaçlı ÇDP Değişikliği talep edildiği anlaşılmaktadır. Talebe konu alanın ÇDP’de arazi kullanım kararları bakımından “tarım arazisi” ve “orman alanı” ve “ağaçlandırılacak alan” olarak tanımlı alanlarda kaldığı belirlenmiştir.

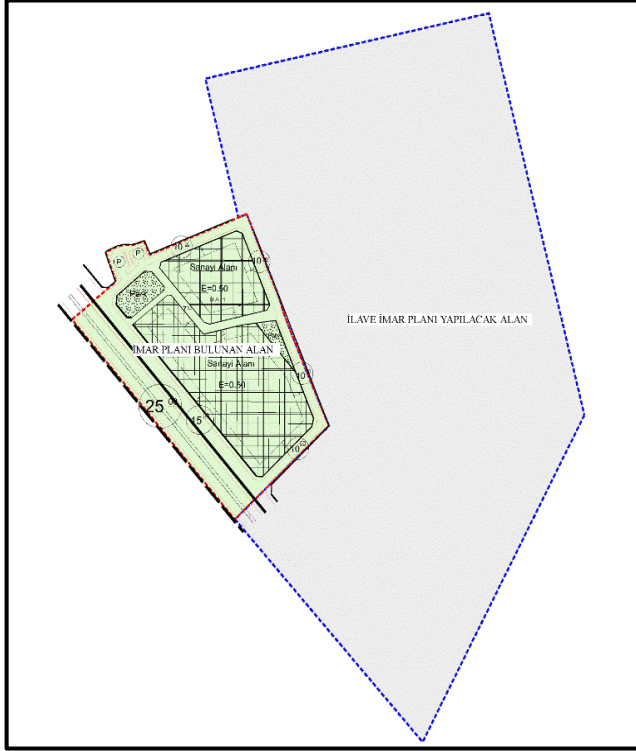


Teklif Konu Alanın ÇDP’deki Durumu

Planlama alanı özel mülkiyet ve kamu mülkiyetinden oluşmaktadır.

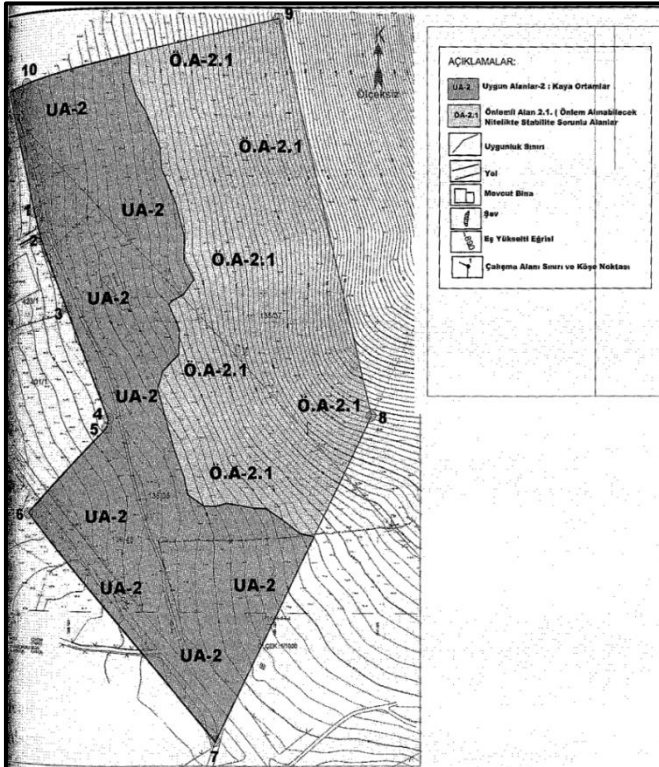
ADA NO	PARSEL NO	PARSEL ALANI (M2)	TAŞINMAZIN CİNSİ	MÜLKİYET DURUMU
135	35	9.000	Tarla	Özel
	37	566.178	Taşlık	Kamu
136	48	9.800	Ham Toprak	

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



Planlama alanına ait 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır. Ancak planlama alanının bitişinde mevcut 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında sanayi alanı olarak planlı alan bulunmaktadır. Yapılan incelemede söz konusu alanın imar planının Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu'nun onay tarihi olan 09.03.2011 tarihinden önce Bekilli Belediyesi'nin 02.08.2010 tarihli Meclis Kararı ile onaylandığı ve 03.11.2010 tarihinde ifraz işleminin gerçekleştirildiği belirlenmiştir. ÇDP'de "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 hükmü bulunmaktadır.

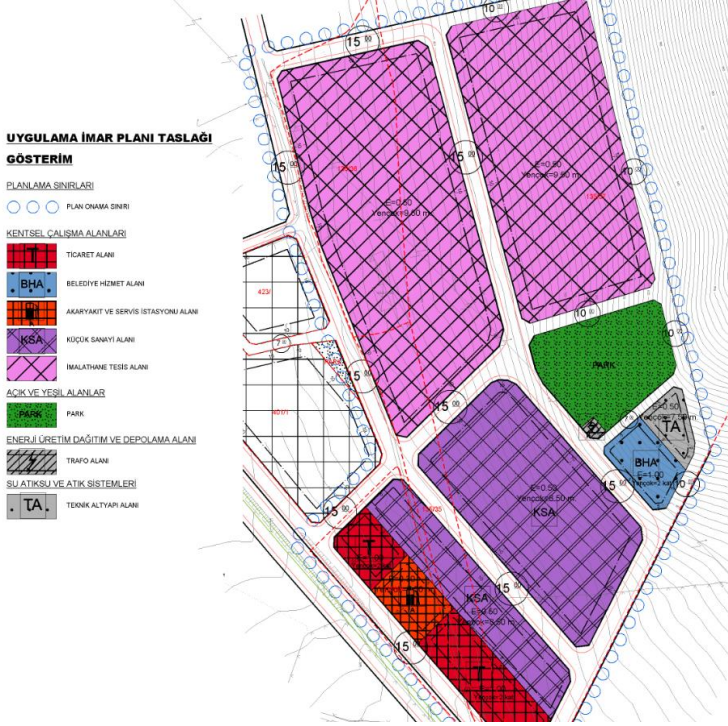


Teklif dosyasında yapılan incelemede Planlama alanına ait jeolojik ve jeoteknik etüt raporunun 21.07.2023 tarihinde Denizli Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından onaylandığı; Rapora göre planlama alanının batı kesimlerinin eğim değeri 0-%10 arası az eğimli, orta kesimlerinin eğim değeri %10-20 arası düşük eğimli, doğu - kuzeydoğu kesimleri tepelik alanın üst kotlarına doğru ise eğim değeri %20-30 arası olan orta eğimli alanlardan oluştuğu belirlenmiştir.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Planlama alanı, yerleşime uygunluk açısından değerlendirildiğinde; Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporuna göre Uygun Alanlar 2 (UA-2): Kaya Ortamlar ile Önlemlili Alanlar 2.1 (Ö.A.2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirildiği belirlenmiştir.

Talep dosyasında yer alan uygulama imar planı taslağı incelendiğinde ÇDP Değişikliğine konu alanın alt ölçekli planlar kapsamında **"imalathane tesis alanı, küçük sanayi alanı, ticaret alanı, akaryakıt ve servis istasyonu alanı"** ve bunlara hizmet edecek **teknik altyapı alanları** olarak planlanmasının öngörüldüğü belirlenmiştir.



14 Haziran 2014 tarihli Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek1ç Çevre Düzeni Planı Gösterimlerinin Açıklamalar Bölümünde "6.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." olarak tanımlanmaktadır. Ayrıca Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek1d Uygulama İmar Planı Gösterimlerinin Açıklamalar Bölümünde "11. İmalathane Tesisi Alanları, **konut dışı kentsel çalışma alanı içerisinde yer alacak** çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathaneleri kapsar." olarak tanımlanmaktadır. Bu çerçevede talebe konu alanda gerçekleştirilmek istenen "imalathane tesis alanı, küçük sanayi alanı, ticaret alanı, akaryakıt ve servis istasyonu alanı" ve bunlara hizmet edecek teknik altyapı alanları faaliyetleri **Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri çerçevesinde kentsel servis alanı olarak tanımlı alanlarda yürütülebilecek faaliyetlerdir.**

Talep dosyasında yapılan incelemede;

- Denizli Valiliği (İl Tarım ve Orman Müdürlüğü)'nün 17.06.2022 tarihli ve 5993062 yazısı ile "mahallinde yapılan etüt sonucunda, talep edilen taşınmazların kuru marjinal tarım arazisi niteliğinde olduğu ve herhangi bir Büyük Ova Koruma Alanı sınırı içerisinde kalmadığının belirlendiği ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun 13. maddesi gereği 135 ada 35, 36 ve 136 ada 48 numaralı parsellerin tamamı ile 56,6 hektar büyüklüğündeki 135 ada 37 numaralı taşınmazın 11,08

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

hektarlık kısmının ilave imar planı yapılmak üzere tarım dışı amaçla kullanımının uygun görüldüğü; verilen bu izin izin tarihinden itibaren 2 yıl geçerli olduğu” yönünde görüşlerinin iletildiği;

- Denizli Orman Bölge Müdürlüğü (Çal Orman İşletme Müdürlüğü)’nün 03.01.2022 tarihli ve 3258890 sayılı yazısı ile *“talebe konu alanın 6831 sayılı Kanuna göre yapılan Orman Kadastro (Taahdit) çalışmasına göre orman sınırları dışında kaldığı ve 2B kapsamında kalmadığının tespit edildiği”* yönünde görüşlerinin iletildiği;
- Bekilli Kaymakamlığı (Milli Emlak Şefliği)’nin 14.12.2021 tarihli ve 2442386 sayılı yazısı ile *“talebe konu alanlardan mülkiyeti hazineye ait olan 135 ada 37 numaralı parselin bir kısmının 136 ada 48 numaralı parselin ise tamamının; imalathane tesis alanı, küçük sanayi alanı, ticaret alanı, akaryakıt ve servis istasyonu alanı olarak planlama çalışmasına dahil edilmesinin teknik açıdan uygun olduğu”* yönünde görüşlerinin iletildiği;
- Denizli Valiliği (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü)’nün 22.12.2021 tarihli ve 2269916 sayılı yazısı ile *“imar planı yapılması düşünülen alanın 3621 sayılı Kıyı Kanunu gereğince kıyı mevzuatı açısından kıyı tanımına giren yerlerden olmadığı; 5543 sayılı İskan Kanunu kapsamı dışında kaldığı; Özel Çevre Koruma Bölgesi, tescilli taşınmaz tabiat varlığı veya doğal sit alanı olmadığına tespit edildiği bu kapsamda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uyulması, ÇDP ve plan hükümlerinde belirtilen esaslara uyulması, ilgili kurum/kuruluşlardan meri mevzuat çerçevesinde gerekli izinlerin alınması, yapı ruhsatı kesilmeden önce ÇED yönetmeliği açısından değerlendirilmek üzere görüş alınması, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması ve alanda ÇED yönetmeliğine tabi başka bir faaliyet planlanması durumunda İl Müdürlüğüne yeniden müracaat edilerek gerekli izinlerin alınması gerektiği”* yönünde görüşlerinin iletildiği;
- Tarım ve Orman Bakanlığı (5. Bölge Müdürlüğü)’nün 12.11.2021 tarihli ve 3372843 sayılı yazısı ile *“talebe konu alanın 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamında korunan alanlar ile Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında kalan alanlardan olmadığına tespit edildiği bu kapsamda imalathane tesis alanı, küçük sanayi alanı, ticaret alanı ve akaryakıt ve servis istasyonu alanı amaçlı imar planının çalışmalarının gerçekleştirilmesinde sakınca bulunmadığı”* yönünde görüşlerinin iletildiği belirlenmiştir.

Bu çerçevede Denizli İli, Bekilli İlçesi, Bahçeli Mahallesiinde tapunun 135 ada 37 parsel ve 136 ada 48 numaralı parselleri ile 135 ada 35 numaralı parselinde kayıtlı alanın bir bölümünde yaklaşık 12 hektar büyüklüğündeki alanın alt ölçekli planlarda imalathane tesis alanı, küçük sanayi alanı, ticaret alanı, akaryakıt ve servis istasyonu alanı” ve bunlara hizmet edecek teknik altyapı alanları olarak planlanmak üzere “kentsel servis alanı” olarak düzenlendiği Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

