

**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**

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 21.07.2023 tarihli ve 452099 sayılı yazısı ile

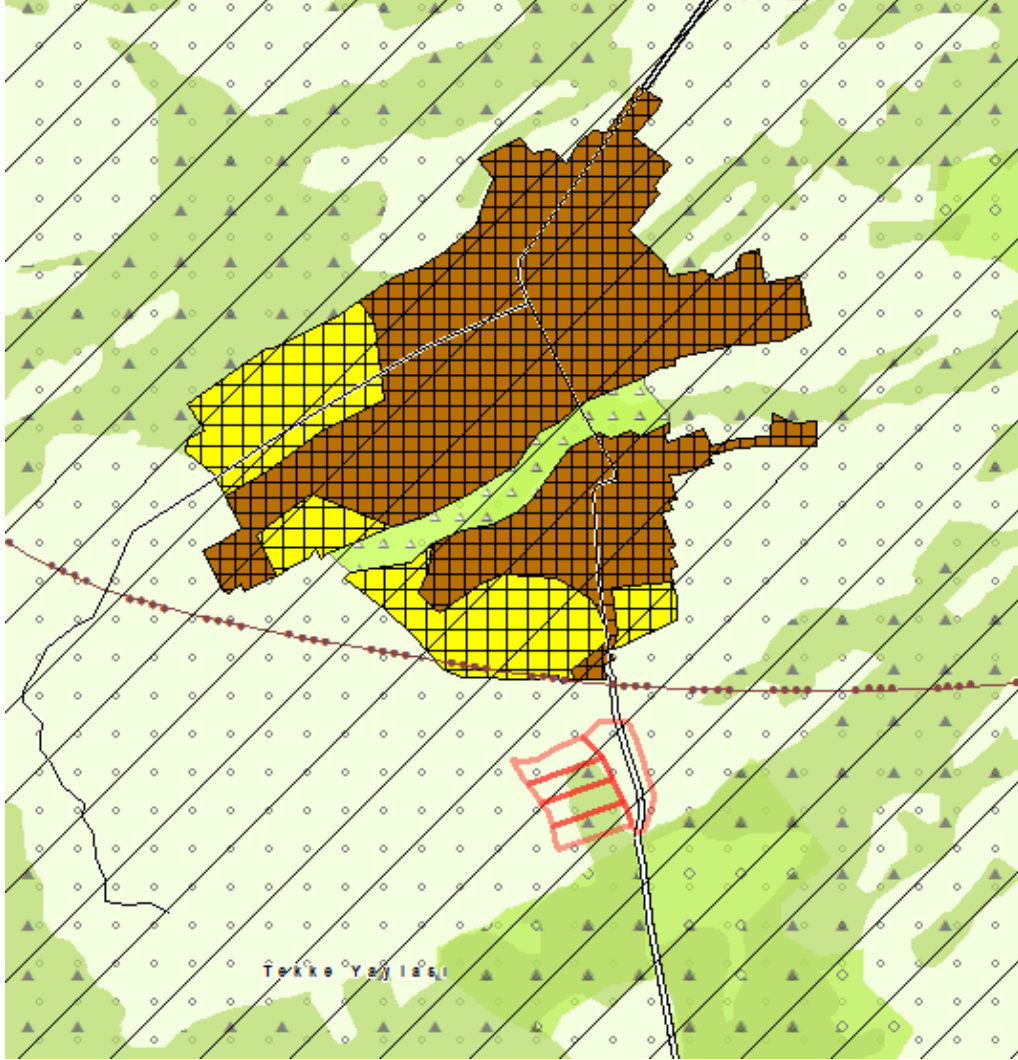
- Aydın İli Karacasu İlçesi, Büyükdağlı Mahallesi'nde tapunun 589 ada, 4, 5, 7, 8, 9 numaralı parsellerinde kalan yaklaşık 13 hektar büyüklüğündeki alanda 2. etap toplu konut projesi uygulanması için Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP) Değişikliğinin gerçekleştirilmesi talep edilmektedir.



Talebe Konu Parseller

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

Teklif dosyasında yapılan incelemede; talebe konu alanın ÇDP'de arazi kullanım kararları bakımından tarım arazisi, orman alanı ve önemli doğa alanı olarak tanımlı alanda kaldığı belirlenmiştir.



ÇDP Değişikliği Talebine Konu Alan

ÇDP'nin "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 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

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

*işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir.” hükmü uyarınca **ÇDP’de kentsel yerleşme alanı dışında kalan yerlerde gerçekleştirilmek istenen uygulamalar kapsamında 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği yapılması gerekmektedir.***

Ayrıca ÇDP’de önemli doğa alanları “Canlı türlerinin sağlıklı topluluklar oluşturmaları ve yaşam döngülerini devam ettirmeleri için gerekli tüm coğrafyaların, doğal özelliklerinin bozulmadan saklanması ilkesi doğrultusunda, doğadaki canlı türlerinin nesillerini sürdürebilmeleri için özel önem taşıyan, korunması gerekli coğrafyalar” olarak tanımlanmakta olup ÇDP’de bu alanlara ilişkin “8.9.2.1. Bu bölgelerde yapılacak uygulamalarda, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde işlem yapılacaktır.” ve “8.9.2.2. Bu alanlarda, bu planla yapılaşmaya açılmış bölgeler dışında kalan yerlerde oluşacak yeni yatırım ve yapılaşma taleplerinde Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü’nün görüşünün alınması zorunludur.” hükümleri bulunmaktadır

ÇDP Değişikliği Talep dosyasında yapılan incelemede;

- Aydın İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün 20.10.2020 tarihli ve 2946513 sayılı yazısı ile “talebe konu taşınmazın kuru marjinal tarım arazisi (KTA) niteliğinde olduğu, 5403 Sayılı Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nun 13. Maddesine istinaden Valilik Makamı’nın 16.10.2020 tarihli ve E-79598179-230.04.02-2920906 sayılı Olur’u ile uygun görüldüğü, Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlamasına Dair Yönetmeliğin 12. Maddesinin 8. Fıkrası gereği izninin verildiği tarihten itibaren iki yıl süre ile geçerli olduğu” yönünde görüşü iletilmiştir.
- Nazilli Orman Bölge Müdürlüğü’nün 28.09.2020 tarih ve 2060237 sayılı yazısı ile “talebe konu planlama alanının orman tahdit sınırları dışında kaldığı ve 2/B ile Orman dışına çıkarılan yerlerden olmadığından ötürü hastane, mesleki ve teknik Anadolu lisesi ve ilçe jandarma karakolu tesisi için 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında bir sakınca bulunmadığı” yönünde görüşü iletilmiştir.
- Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü (4. Bölge Müdürlüğü)’nün 30.09.2020 tarih ve E-54034985-045.99-2737482 sayılı yazısı ile “talebe konu alanın 2873 Sayılı Milli Parklar Kanunu’na tabi alanlar içerisinde yer almadığı, 4915 Sayılı Kara Avcılığı Kanununca koruma statüsüne sahip alanlardan olmadığı, Sulak Alanların Korunması Yönetmeliğince tanımlanan “Sulak Alan” sınırları içerisinde kalmadığı ve ülkemizin taraf olduğu Uluslararası

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

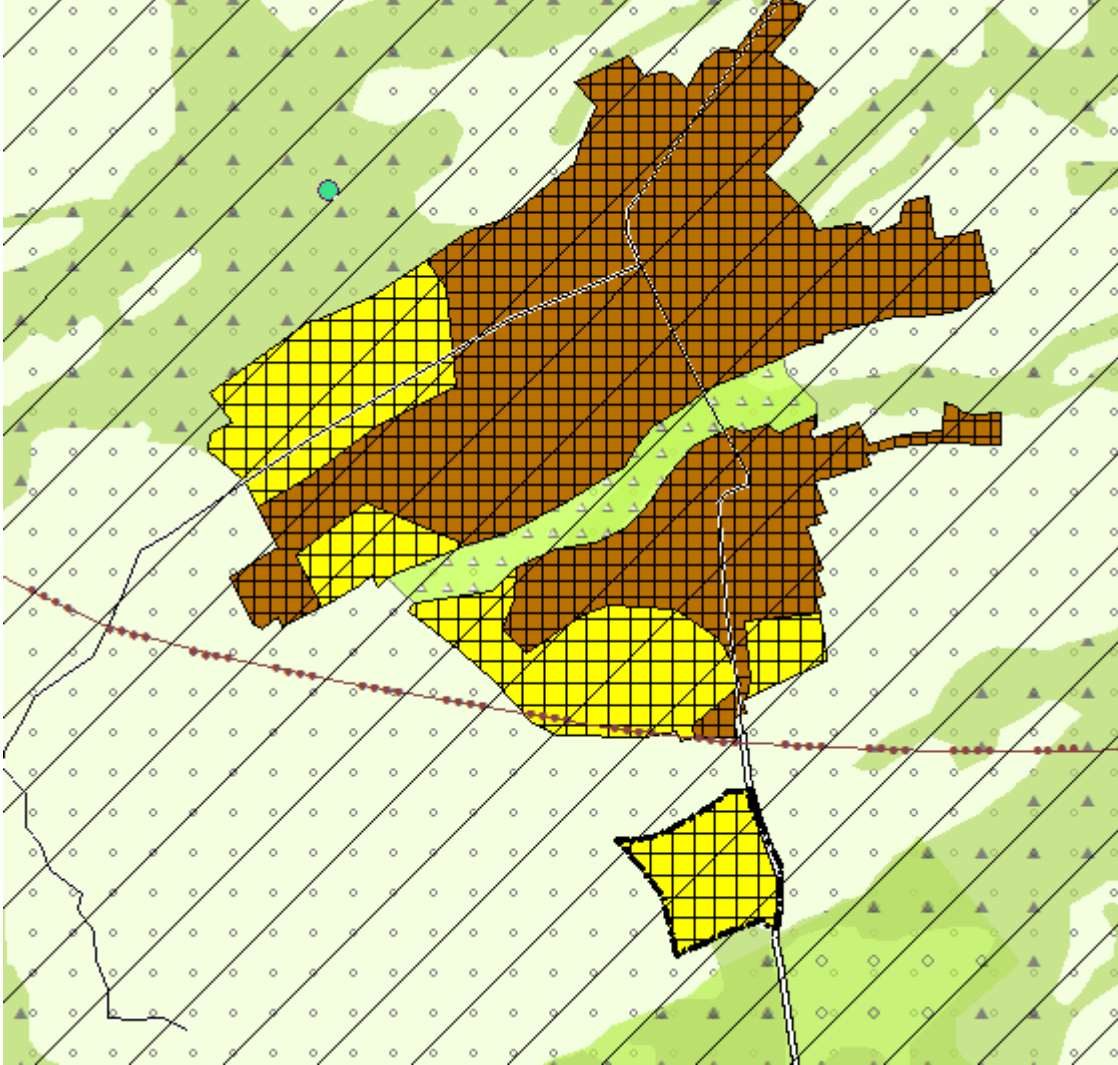
Sözleşmeler kapsamındaki korunan alanlardan olmadığı; inceleme tarihinde sahada; ulusal ve/veya uluslararası koruma statüsü bulunan endemik ve/veya nesli tehlike altında olan herhangi bir canlı gözlemlenmediği ve belirtilen tespit ve gözlemlerden hareketle, bahse konu faaliyet ile ilgili olarak, 2872 Sayılı Çevre Kanunu, 2873 Sayılı Milli Parklar Kanunu, 4915 Sayılı Kara Avcılığı Kanunu ve ilgili tüm yönetmelikler ile Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği hükümlerine tam olarak riayet edilmesi şartıyla gerçekleşmesinde sakınca bulunmadığı” yönünde görüşü iletilmiştir.

- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü (21. Bölge Müdürlüğü)’nün 16.09.2020 tarih ve 64019405-754-E.560021 sayılı yazısı ile *“talebe konu alanın Kahvederesi 2 Göleti ve Sulaması sulama sahası içerisinde kaldığı, toplulaştırma çalışmaları sınırları dışarısında olduğu, taşınmazlar üzerine yapılacak tesislerin tek başına proje bütünlüğünü bozmayacağı anlaşılmış olduğu ve nihai görüşün Toprak Koruma Kurulunca verilmesinin uygun olacağı”* yönünde görüşü iletilmiştir.
- Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı (İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)’nın 16.09.2020 tarih ve 70577119-622.02-E. 161313 sayılı yazısı ile *“talebe konu alanın 1/100 000 ölçekli çevre düzeni planında Tarım Arazisi ve Orman Arazisi vasfında kalmakta olduğu, planlama alanının içinde bulunan tescilli mezarlık alanını dışında diğer planlama alanının 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planının bulunmadığı, bu bakımdan yapılacak olan plan çalışmalarının 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı hükümleri, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili yönetmelikler kapsamında planların hazırlanması, öncelikle 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği, daha sonra da 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılması gerektiği”* yönünde görüşü iletilmiştir.
- Aydın Valiliği (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)’nün 22.09.2020 tarihli ve E.22861 sayılı yazısı ile *“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 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.”* hükmünün bulunduğu ancak TOKİ tarafından yapılması

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

düşünülen konutların ÇDP'nin 7.48 sayılı genel hükmünün '*Bu planda kentsel yerleşme alanları içinde kalan ve Toplu Konut İdaresine (TOKİ) tahsis edilmiş alanlarda şartına uygun olmadığının*' değerlendirildiğinin bildirildiği belirlenmiştir.

Bu çerçevede Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 21.07.2023 tarihli ve 452099 sayılı yazısı ile iletilen talebi üzerine Aydın İli, Karacasu İlçesi, Büyükdağlı Mahallesi'nde tapunun 589 ada, 4, 5, 7, 8 ve 9 numaralı parsellerinde kalan yaklaşık 13 hektar büyüklüğündeki alanın "kentsel gelişme alanı" olarak düzenlendiği Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



ÇDP Değişikliği Sonrası