

**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 Dairesi Başkanlığı)'nın 17.11.2022 tarihli ve 134098 sayılı yazısı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 26.01.2023 tarihli ve 363949 sayılı yazısı ile Denizli İli, Sarayköy İlçesi, Gerali Mahallesi'nde halihazırda 2018 yılında yapımı tamamlanan TOKİ konutlarının bitişiğinde yer alan ve imar planı bulunmayan yaklaşık 3,3 ha. büyüklüğündeki 514 numaralı parselin (yeni 131/7) mevcut toplu konut alanının gelişimine olanak sağlaması için Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kentsel gelişme alanı olarak düzenlenmesi talep edilmektedir.

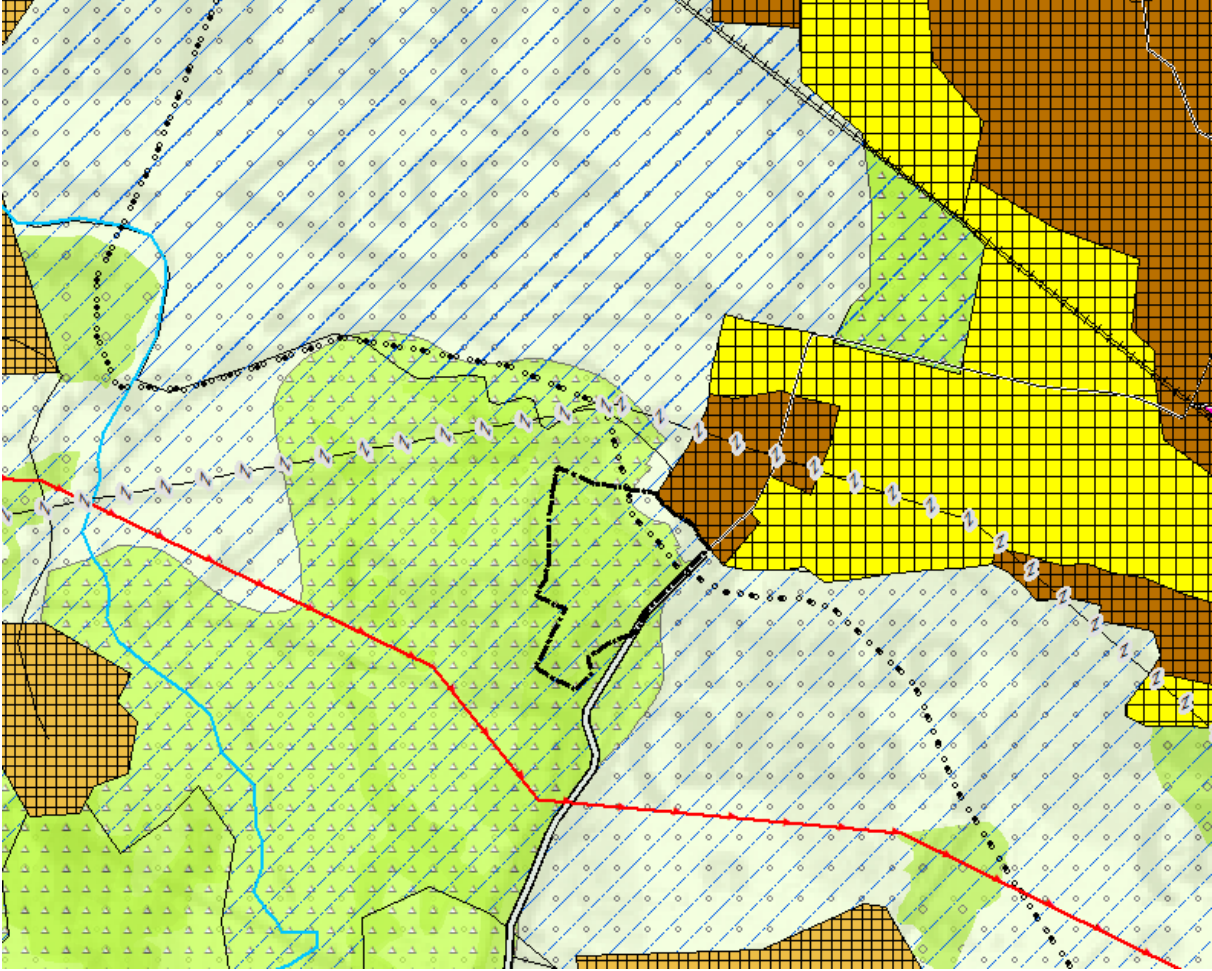


Uydu Görüntüsü

Talebe konu alanın Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda (ÇDP) arazi kullanım kararları bakımından "ağaçlandırılacak alan" ve "sulama alanı" olarak tanımlı alanlarda kaldığı belirlenmiştir. Yapılan incelemede talebe konu alanın kuzeyinde halihazırda TOKİ konutlarının bulunduğu alanın 1164 sayılı Kanun'un Ek-4. Maddesi kapsamında 24.08.2015 tarihli Başbakanlık Olur'u ile Rezerv Alanı ilan edilmesi sonrasında yürürlükteki ÇDP hükümlerine uygun olarak ÇDP Değişikliği gerekmeksizin toplu konu alanı amaçlı imar planlarının onaylandığı ve konutların

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

yapımının 2018 yılında tamamlanarak hak sahiplerinin yaşamaya başladığı belirlenmiştir.



ÇDP Değişikliği Talebine Konu Alan

Ayrıca yapılan incelemede;

- Denizli İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 09.11.2022 tarihli ve E.7655669 sayılı yazısı ile talebe konu parseller için; "...Sarayköy Belediye Başkanlığı tarafından konut amaçlı imar planı yapılmak üzere arazi kullanımı talebi ile ilgili olarak, DSİ 21. Bölge Müdürlüğünün 28.01.2021 tarih ve E.877425 sayılı yazılarında belirtilen hususlara uyulması şartıyla, Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik'in 12-7'inci maddesi (5,1465 hektar) ile 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13'üncü maddesinin (d) bendi (7,27 hektar) gereği talep edilen amaç doğrultusunda kullanılması uygun görülmüştür.";
- DSİ 21. Bölge Müdürlüğünün 28.01.2021 tarih ve E.877425 sayılı yazısı ile; "yazımız ekinde gönderilen sulama projesindeki tesislerin dikkate alınması şartıyla konu İdaremizce uygun bulunmuştur." yönünde görüşlerinin iletildiği belirlenmiştir.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

ÇDP'nin "7.48. Bu planda kentsel yerleşme alanları içinde kalan ve Toplu Konut İdaresi'ne (TOKİ) tahsis edilmiş alanlarda TOKİ tarafından üretilen 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." hükmü uyarınca ÇDP'de kentsel yerleşme alanı olarak belirlenen alanlar dışında kalan yerlerde gerçekleştirilmek istenen uygulamalar kapsamında **1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği yapılması gerekmektedir.**

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "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 alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları vb. çalışma alanları yer alabilir." hükmünde düzenlenmiş olup gelişme konut alanı ve ilişkili donatılar ÇDP'de kentsel gelişme alanı olarak gösterilen alanlarda yer alabilmektedir.

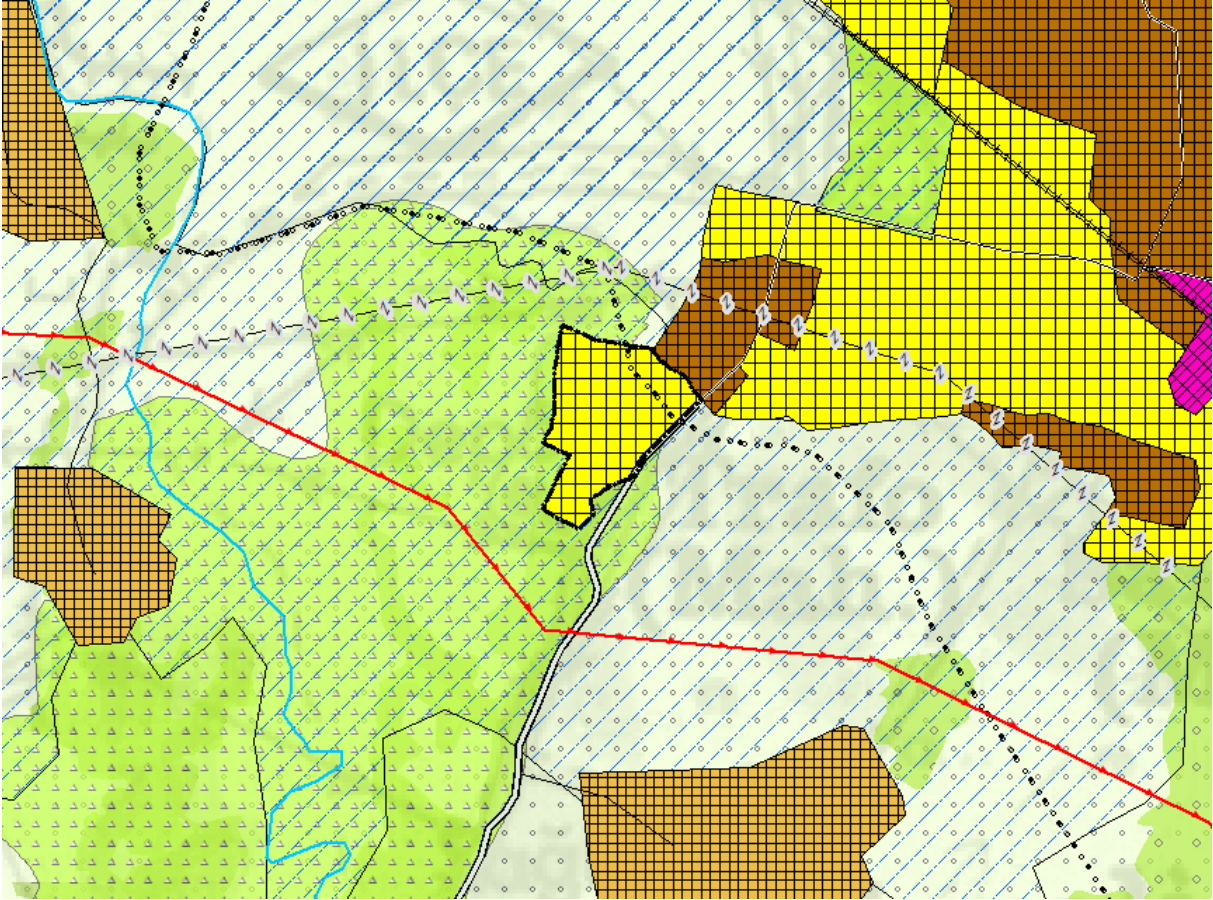
Diğer yandan ÇDP'nin "7.2. Bu plandan ölçü alınarak uygulamaya geçilemez. Bu plan ile belirlenen kentsel yerleşme alanları, bu alanların tamamının yerleşime açılacağını göstermez. Bu alanların sınırları, alt ölçekli planlama çalışmalarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri ile doğal, yapay ve yasal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

Ayrıca ÇDP'nin "7.30. Bu plan kapsamında kalan alanlarda, deprem bölgelerinde yapılacak binalar hakkında yönetmelik gereği alt ölçekli planların yapımı aşamasında jeolojik ve gerekli görülmesi halinde jeoteknik-jeofizik ve/veya mikrobölgeleme etütlerinin hazırlanması zorunludur" hükmü uyarınca alt ölçekli planların yapılacak olan jeolojik etüd raporlarına uygun olarak hazırlanması gerekmektedir.

Bu çerçevede Denizli Büyükşehir Belediye Başkanlığı (İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)'nın 17.11.2022 tarihli ve 134098 sayılı yazısı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 26.01.2023 tarihli ve 363949 sayılı yazısı ile iletilen talebi üzerine

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Denizli İli, Sarayköy İlçesi, Gerali Mahallesi'nde tapunun 514 numaralı parselinde (yeni 131/7) kayıtlı alan ile bu alanın kuzeyinde 1164 sayılı Kanun'un Ek-4. Maddesi kapsamında 24.08.2015 tarihli Başbakanlık Olur'u ile Rezerv Alanı ilan edilmesi sonrasında yürürlükteki ÇDP hükümlerine uygun olarak ÇDP Değişikliği gerekmeksizin toplu konu alanı amaçlı imar planlarının onaylandığı ve konutların yapımının 2018 yılında tamamlanarak hak sahiplerinin yaşamaya başladığı TOKİ alanının kentsel gelişme alanı olarak düzenlendiği Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



ÇDP Değişikliği Sonrası