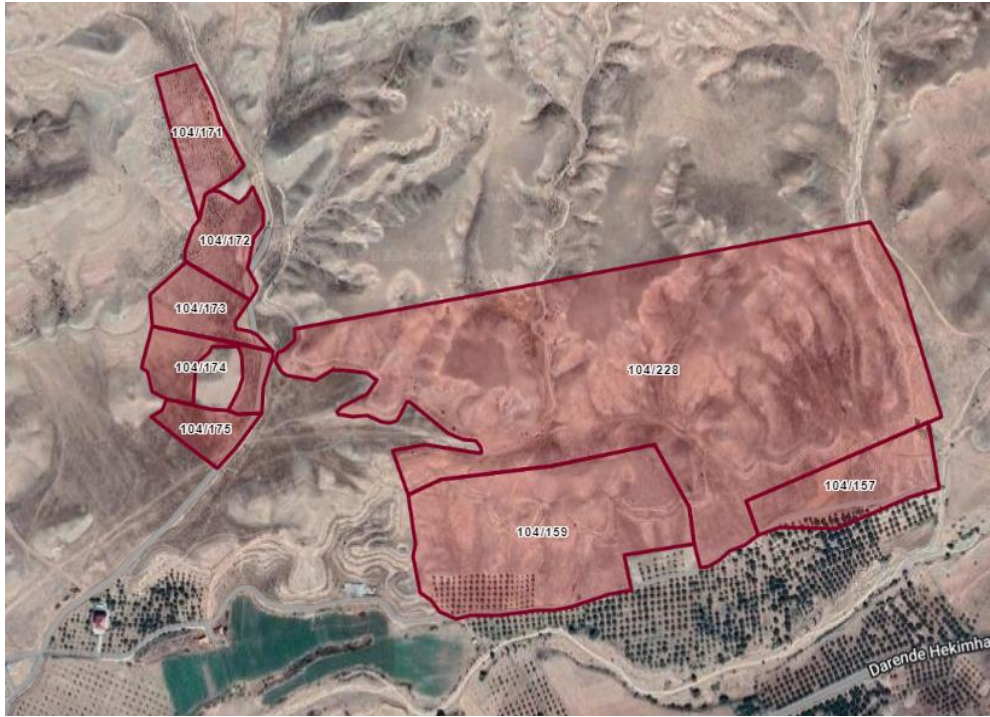


**ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

**MALATYA-ELAZIĞ-BİNGÖL-TUNCELİ PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000
ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU**

Kuluncak Belediye Başkanlığı (Fen İşleri Müdürlüğü)'nün 07.12.2023 tarihli ve E-21903750-000-1097 sayılı yazısı ile Malatya İli, Kuluncak İlçesi, Bahçelievler Mahallesi'nde eski parsel numaraları 1945, 2048 ve 2510 olan ve tapununun 104 ada 171-172-173-174-175 yeni numaralı parsellerinde kayıtlı yaklaşık 7 hektar büyüklüğündeki alanın depremden zarar gören vatandaşlar için konut amaçlı afet alanı olarak ve 104 ada 159, 157, 228 yeni numaralı parsellerinde kayıtlı yaklaşık 40 hektar büyüklüğündeki alanın Belediye Çalışma Alanı olarak düzenlenmesi amacıyla; Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (İmar ve Planlama Dairesi Başkanlığı)'nın 15.12.2023 tarihli ve E-18010177-145.04[44.14]-530322 sayılı yazısı ile de Kuluncak İlçesinde afet konutu ve sosyal konut projesi kapsamında değerlendirilmek üzere iskân alanı ilan edilen, Toplu Konut İdaresi Başkanlığına ait Bahçelievler Mahallesi, 104 ada 172, 173, 174, 175, 203, 204, 205, 206, 207 parselleri kapsayan alanın Çevre Düzeni Planında "Kentsel Gelişme Alanı" olarak düzenlenmesi amacıyla Malatya-Elazığ-Bingöl-Tunceli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda (ÇDP) değişiklik yapılması talep edilmektedir.



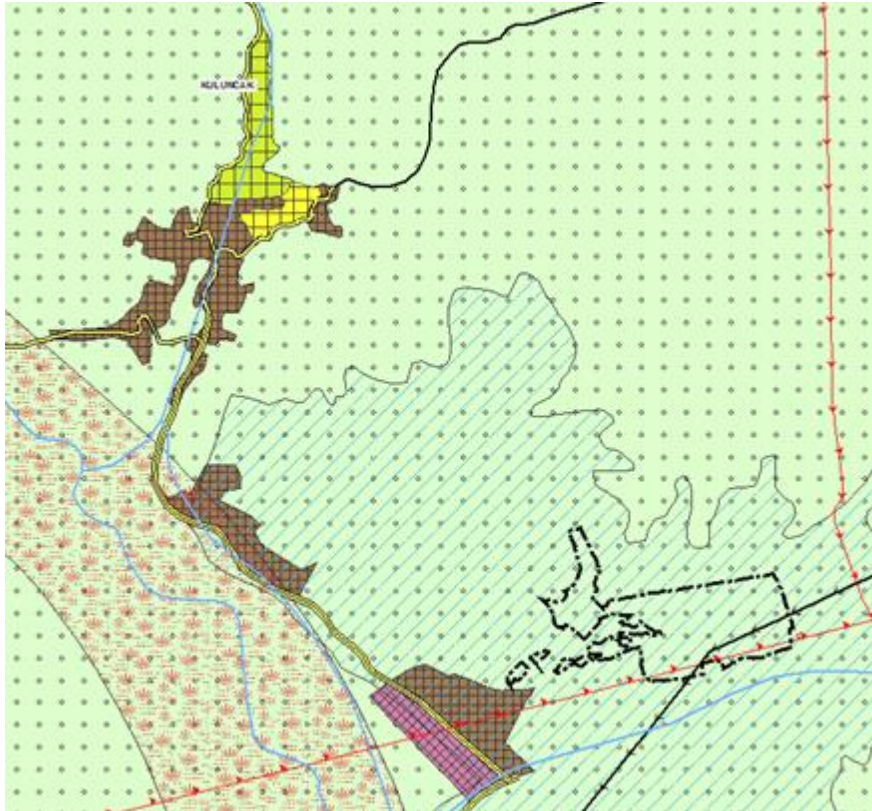
Kuluncak Belediye Başkanlığı Tarafından Talep Edilen Alan

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



Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Tarafından Talep Edilen Alan

Yapılan incelemede ÇDP Değişikliği teklifine konu alanın Malatya-Elazığ-Bingöl-Tunceli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda (ÇDP) arazi kullanım kararları bakımından "tarım arazisi" ve "sulama alanı" olarak tanımlı alanda kaldığı belirlenmiştir.



Talebe konu alanların ÇDP'deki Durumu

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

ÇDP'nin "2. Genel Hükümler" başlığı altında "44. Bu plan kapsamındaki alanlarda, 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun uyarınca hak sahibi afetzede ailelere kalıcı konut yapılması amacıyla AFAD tarafından "Afetzede Yerleşim Alanı" olarak belirlenen alanlarda yapılacak alt ölçekli planlar; bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri, nüfus kabulleri ve çevre imar bütünlüğü çerçevesinde, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda ilgili idaresince değerlendirilerek, bu planda değişiklik yapılmaksızın onaylanabilir. Onaylanan planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir." hükmü uyarınca AFAD tarafından "Afetzede Yerleşim Alanı" olarak belirlenen alanlarda yapılacak alt ölçekli planlar çevre düzeni planında değişiklik yapılmaksızın ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda ilgili idaresince değerlendirilerek onaylanabilmektedir.

ÇDP'nin "27. Bu plan ile belirlenen kararların yanı sıra ihtiyaç olması halinde güvenlik, sağlık, eğitim vb. gibi sosyal donatı alanları, büyük kentsel yeşil alanlar, kent veya bölge/havza bütününe yönelik her türlü atık bertaraf tesisleri ve bunlarla entegre geri kazanım tesisleri, arıtma tesisleri, sosyal ve teknik altyapı, belediye hizmet alanı, mezbaha, amaçlı imar planları; ÇED Yönetmeliği kapsamında kalanlar için "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararının bulunması, ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında olanlar için ise ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerine uygun olarak bu planda değişikliğe gerek olmaksızın, ilgili idaresince hazırlanır ve onaylanır. Onaylanan planlar sayısal ortamda Bakanlığa gönderilir. Söz konusu tesisler/tesis alanları amacı dışında kullanılamazlar." hükmü uyarınca belediye hizmet alanı amaçlı imar planları çevre düzeni planında değişiklik yapılmaksızın ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda ilgili idaresince değerlendirilerek onaylanabilmektedir.

Diğer yandan yapılan incelemede ÇDP Değişikliği talebine konu toplam alan büyüklüğü (52 ha) göz önünde bulundurulduğundan ÇDP Değişikliği yapılması gerektiği değerlendirilmektedir.

Kuluncak Belediye Başkanlığının 07.12.2023 tarihli ve E-21903750-000-1097 sayılı yazısının ekinde iletilen teklif dosyasında yapılan incelemede; Malatya Valiliğinin (İl Tarım ve Orman Müdürlüğü) 28.12.2021 tarihli ve 3922680 sayılı yazısı ile "söz konusu alanda yürütülmek istenen ilave imar planı için 4342 sayılı Mera Kanunu'nun 14. Maddesi (d) bendi kapsamında tahsis amacı değişikliği talebinin İl Mera Komisyonu'nun 29.05.2018 tarihli ve 2018/10-16 sayılı kararı ile uygun görüldüğü; 2018/8 sayılı Genelge kapsamında Cumhurbaşkanlığı tarafından uygun görüş verilmesi üzerine Valilik Makamı onayına sunulduğu ve Valilik Makamının 11.02.2021 tarih ve E.431251 sayılı Olur'u ile kabul edildiği; teknik ekip tarafından hesaplanan 348.951,25 TL tutarındaki 20 yıllık ot bedeli yatırıldığına dair dekontun ibrazı üzerine 'bahse konu alanın talep yazısı ekindeki krokide belirtildiği şekilde hazine adına ilave imar planı dışında başka bir amaçla

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

kullanılamaz' şerhli tescili ve Kuluncak Belediye Başkanlığı adına tahsisi için Malatya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne bildirildiği" yönünde görüşü iletilmiştir.

14 Haziran 2014 tarihli Mekânsal 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 tanımlanmakta olup bu kapsamda belediye hizmet alanları, çevre düzeni planlarında kentsel servis alanı olarak tanımlı alanlarda yürütülebilecek faaliyetlerdir.

Diğer yandan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (İmar ve Planlama Dairesi Başkanlığı)'nın 15.12.2023 tarihli ve E-18010177-145.04[44.14]-530322 sayılı yazısı ile kentsel gelişme alanı olarak düzenlenmek üzere talep edilen Bahçelievler Mahallesi, 104 ada 172, 173, 174, 175, 203, 204, 205, 206, 207 parselleri kapsayan alanın 7452 sayılı Olağanüstü Hal Kapsamında Yerleşme ve Yapılaşmaya İlişkin Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin Kabul Edilmesine Dair Kanun kapsamında kesin iskan alanı olarak belirlenen alan içerisinde kaldığı tespit edilmiştir. Nitekim 7452 sayılı Kanun'un "Yerleşme ve yapılaşma hususunda alınan tedbirler" başlığı altında;

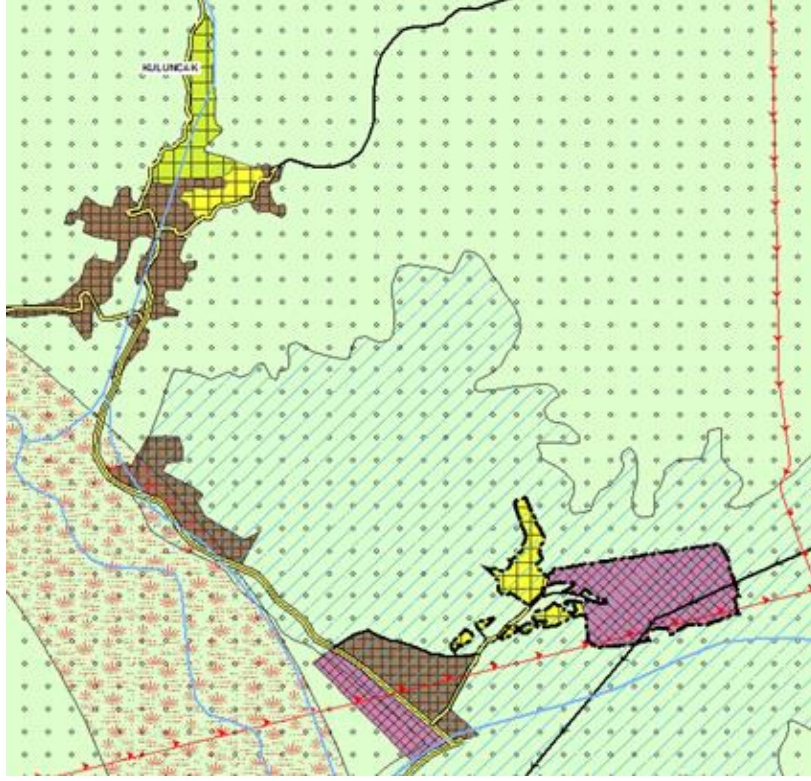
"MADDE 2- (1) 6/2/2023 tarihinde vuku bulan depremler dolayısıyla genel hayata etkili afet bölgesi olarak kabul edilen yerlerde, afetten etkilenenlerin geçici veya kesin iskân alanları; fay hattına mesafesi, zeminin elverişliliği, yerleşim merkezine yakınlığı gibi kriterler gözetilerek, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının yeni yerleşim yerlerinin tespitine ilişkin görev ve yetkileri saklı kalmak kaydıyla, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca resen belirlenerek ilgili kurumlara bildirilir. Bu belirleme yapılırken gereklilik bulunması halinde, 25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu ile 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanununun ek 16 ncı maddesinde belirtilen alanlar ile yerleşme ve yapılaşma için zorunluluk bulunan ekli (1) sayılı kroki ve koordinat listesinde yer alan orman vasıflı alanlar, zeytinlik ile zeytinlik sahaları da kullanılabilir. (Ek cümleler: 14/7/2023-7456/25 md.) Bu cümleyi ihdas eden maddenin yürürlük tarihi itibari ile henüz yer seçimi tamamlanmamış köylerde ve kırsal özellik gösteren alanlarda; zorunluluk durumunda ve uygun başka yer bulunamaması halinde hak sahibi başına 1.000 metrekareyi geçmemek üzere ilave orman vasıflı alanlar da kullanılabilir. Geçici veya kesin iskân alanlarında 26/1/1939 tarihli ve 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanunun 20 nci maddesi hükümleri uygulanmaz. Bu alanlar içinde kalan taşınmazlar üzerindeki binaların asgarî levazım bedeli ile ağaçların ve sair muhdesatların bedeli; 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 19 uncu maddesinde yer alan sınırlamaya tabi olmaksızın muhdesat sahiplerine ödenir.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

(4) Köy yerleşme alanları dâhil belirlenen kesin iskân alanlarında ve mevcut kentsel alanlarda, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanacak plan ve imar uygulamaları beklenmeksizin, jeolojik etüt raporu ve zemin etüt raporu doğrultusunda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanacak vaziyet planına ve düzenlenecek yapı ruhsatına göre uygulama yapılır. Bu alanlarda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanan plan ve parselasyon planlarında, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun plan ve parselasyon ile ilgili işlemlerindeki askı, ilan, itirazlara ilişkin hükümleri uygulanmaz. Bu alanlarda taşınmaz mülkiyeti veya imar hakları kısmen veya tamamen başka bir alana aktarılabilir. Bu haklar takas ve trampa işlemlerine konu edilebilir. Plan, parselasyon, yapı ruhsatı, taşınmaz mülkiyeti veya imar haklarının aktarılması, takas ve trampa işlemleri ve bu işlemler nedeniyle düzenlenen kâğıtlar damga vergisi, resim, harç ve harcamalara katılma paylarından müstesnadır. Bu işlemler nedeniyle ücret, döner sermaye ücreti ve herhangi bir ad altında bedel alınmaz.” hükümleri yer almaktadır.

Bu çerçevede Kuluncak Belediye Başkanlığı (Fen İşleri Müdürlüğü)'nün 07.12.2023 tarihli ve E-21903750-000-1097 sayılı yazısı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (İmar ve Planlama Dairesi Başkanlığı)'nın 15.12.2023 tarihli ve E-18010177-145.04[44.14]-530322 sayılı yazısı ile iletilen talebi üzerine ÇDP hükümleri ve talep konusu alan büyüklüğü de göz önünde bulundurularak Malatya İli, Kuluncak İlçesi, Bahçelievler Mahallesiinde tapunun 104 ada 171,172,173,174,175,203,204,207 yeni numaralı parsellerinde kayıtlı yaklaşık 12 hektar büyüklüğündeki alanın depremden zarar gören vatandaşlar için konut amaçlı afet alanı olarak planlanmak üzere “kentsel gelişme alanı”, 104 ada 159, 157, 228 yeni numaralı parsellerinde kayıtlı yaklaşık 40 hektar büyüklüğündeki alanın ise belediye hizmet alanı olarak düzenlenmesi amacıyla “kentsel servis alanı” olarak düzenlendiği K39 plan paftasını kapsayan Malatya-Elazığ-Bingöl-Tunceli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

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



ÇDP Değişikliği

Diğer yandan ÇDP'nin "2. Genel Hükümler Başlığı" altında yer alan "8. Bu plandan ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Bu plan, bu plan ile belirlenen kentsel yerleşme alanlarının tamamının yerleşime açılacağını göstermez. Planda yer alan arazi kullanım kararlarının sınırları, alt ölçekli planlama çalışmalarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda ve bu plandaki nüfus kabullerine göre belirlenen alansal büyüklüğü aşmayacak şekilde doğal, yapay ve yasal eşikler çerçevesinde kesinleşir." hükmü uyarınca ÇDP ile belirlenen arazi kullanım kararlarının sınırlarının, alt ölçekli planlama çalışmalarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda ve ÇDP'deki nüfus kabullerine göre belirlenen alansal büyüklüğü aşmayacak şekilde doğal, yapay ve yasal eşikler çerçevesinde kesinleşmesi gerekmektedir.

Ayrıca ÇDP'de "18. Planlama Bölgesinde "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümleri geçerli olup yapılacak 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarında jeolojik ve jeoteknik etüt hazırlanması zorunludur." ve "19. Jeolojik açıdan sakıncalı alanlarda gerçekleştirilecek uygulamalarda, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt çalışması kapsamında risk yaratan tüm unsurların her birinin ayrıntılı olarak araştırılması ve özellikle yüzey faylanması tehlike zonu (fay-tampon bölge) oluşturup oluşturmayacağına karar verilmesi zorunludur." hükümleri bulunmakta olup alt ölçekli planlama çalışmalarının imar planlarına esas olarak yapılacak olan jeolojik ve jeoteknik etüt çalışmasına uygun olarak yürütülmesi gerekmektedir.