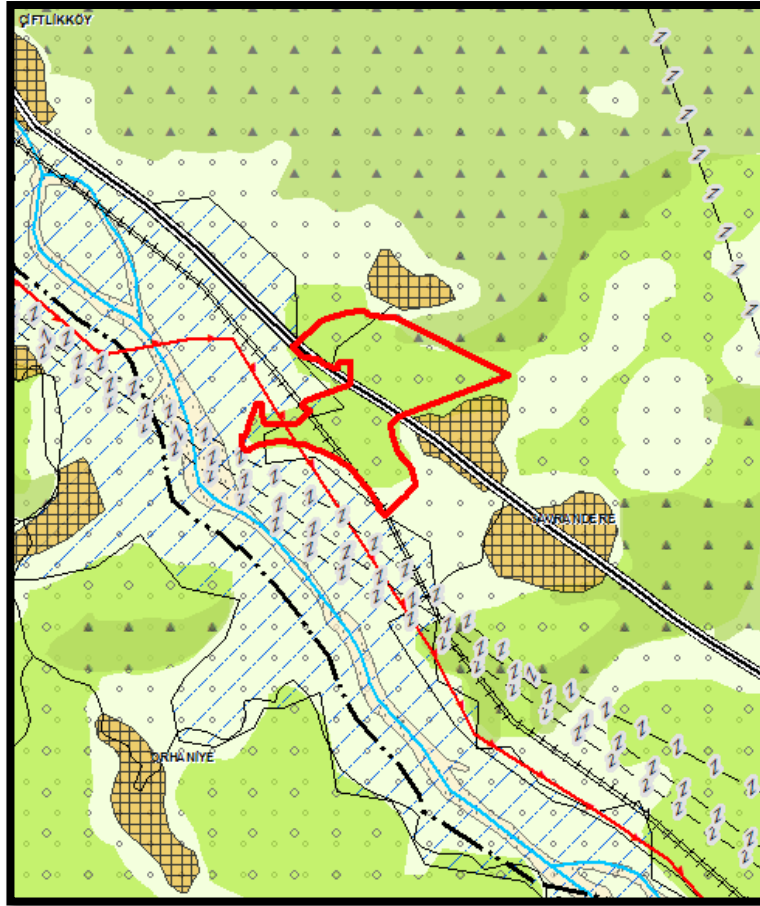




AYDIN İLİ, EFELER İLÇESİ, SAVRANDERE MAHALLESİ
190 ADA 97 PARSEL
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
GEREKÇE RAPORU



Ocak 2025

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

TOKİ Başkanlığının 23.12.2024 tarihli ve 739390 sayılı yazısı ile; Aydın İli, Efeler İlçesi, Savrandere Mahallesi sınırları içerisinde yaklaşık 54 ha. (546.325,63 m²) büyüklüğündeki 190 ada 97 parselde "250.000 Sosyal Konut Projesi" ve "İlk Evim Arsa Projesi" kapsamında toplanan talepler çerçevesinde vatandaşlara sosyal konut ve arsa edindirmek ve alt ölçekli planları yönlendirmek amacıyla Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında düzenlenme yapılması talep edilmektedir.



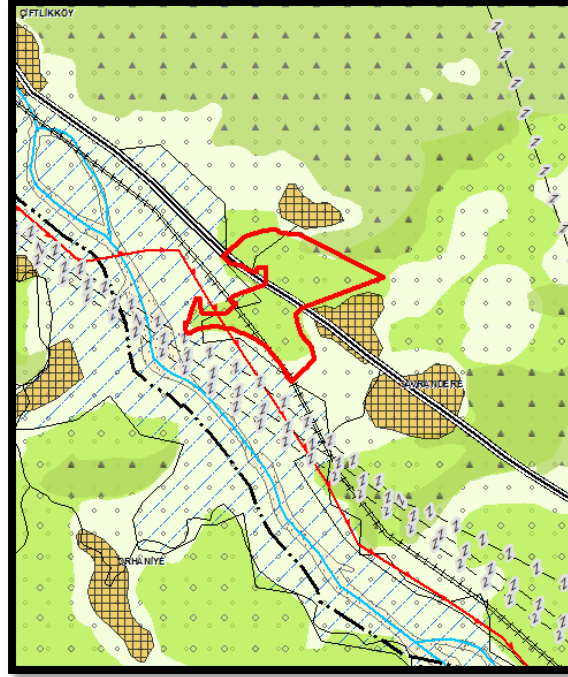
Talebe Konu Parsel

Alana ilişkin yapılan incelemelerde;

- 190 ada 97 nolu parselin TOKİ Başkanlığı mülkiyetinde olduğu,
- Aydın İli, Efeler İlçesi, Savrandere Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 54 ha. lık alanın imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporunun Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 23.12.2024 tarihinde onaylandığı,
- 190 ada 97 nolu parselin Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda (ÇDP) genel arazi kullanım kararları bakımından "çayır-mera" olarak tanımlı alanlarda kaldığı, alan içerisinde doğalgaz boru hattı, 1. derece yol ve demiryolu güzergahının bulunduğu,
- TEİAŞ 21. Bölge Müdürlüğü'nün bila tarihli ve 2402172 sayılı yazısı ile; söz konusu alan üzerinden Teşekküllerine ait ve Bölge Müdürlükleri sorumluluğunda olan 380 kV Yatağan-Işıklar Enerji İletim Hattının (3B) geçtiği,

- ADM Elektrik Dağıtım Şirketi'nin bila tarihli ve 23562 evrak pin kodlu yazısı ile; söz konusu planlama alanına şirketleri sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiğinin tespit edildiği,
- TCDD 3. Bölge Müdürlüğü'nün 28.03.2024 tarihli ve 848722 sayılı yazısı ile söz konusu alanda teşekküllerine ait herhangi bir planlamanın bulunmadığı, planlama alanının Aydın-Çine-Güllü Demiryolu Projesi ile etkileşime girdiği, bu kapsamda Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün de görüşünün alınmasının uygun olacağı belirtildiği,
- Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün bila tarihli ve 1817839 sayılı yazısı ile; söz konusu alanların Genel Müdürlükleri uhdesinde bulunan ve yazı ekinde güzergah verisi gönderilen "Aydın-Çine Feldspat Tesisleri İltisak Hattı Projesi" ile çakıştığı tespit edildiği, yapılacak iş ve işlemlerde bu hususun dikkate alınması gerektiği,
- Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün 19.03.2024 tarihli ve 2024133378 sayılı yazısı ile; proje alanının (54,62 hektar) yürürlükte bulunan S:42444 (ER:2285212) ve S:70326 (ER:2350765) sayılı IV. grup işletme dönemi ruhsat sahaları ile girişimli olduğu, bahse konu proje alanı olarak planlanan alanla çakışmalı anılan maden ruhsat sahasının kazanılmış hakların korunması ve herhangi bir hak mahrumiyetine sebebiyet vermemek amacıyla söz konusu ruhsat sahalarına ait ekte yer alan koordinatlar dikkate alınarak gerekli işlemlerin yürütülmesi gerektiği, söz konusu proje alanının şu aşamada Genel Müdürlükleri sistem kayıtlarında madencilğe kapalı alan haline getirilmeyerek ER:3492627 sayılı TOKİ projesi potansiyel yatırım alanı olarak işlendiği,
- Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş'nin bila tarihli ve 2905504 sayılı yazısı ile; söz konusu alan içerisinde Kurumlarına ait 16" Aydın-Muğla Yüksek Basıncılı Doğal Gaz İletim hattının geçtiğinin tespit edildiği, söz konusu taşınmaz içerisinde yapılacak imar çalışmalarının yazıda belirtilen kriterlere uygun olarak yapılması gerektiği,
- Muğla Orman Bölge Müdürlüğü'nün 15.04.2024 tarihli ve 150-565 sayılı yazısı ile; söz konusu taşınmazın orman tahdit sınırları dışında kaldığı, imar planı yapılmasında kurumları açısından sakınca bulunmadığı,
- Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün bila tarihli ve 13682862 sayılı yazısı ile; söz konusu alanda, görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında tescilli bir korunan alanın yer almadığının tespit edildiği,
- Aydın Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün bila tarihli ve 9115355 sayılı yazısı ile; bahse konu alanın herhangi bir doğal sit alanı içerisinde kalmadığı, herhangi bir tabiat varlığı içermediğinin görüldüğü,
- DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün bila tarihli ve 4553562 sayılı yazısı ile; kurumlarına ait sulama sahası içerisinde yer almadığı, içme suyu amaçlı bir baraj veya göletin koruma alanı içerisinde bulunmadığı ve toplulaştırma projeleri kapsamında kalmadığı, taşkın yönünden incelendiğinde; parsel yakınından Çine Çayının geçmekte olduğu, Çine Çayı Yatak Islahı 1. Kısım işi kapsamında çalışma yapıldığı, ayrıca parselin kuzey kısmında dere yataklarının olduğunun tespit edildiği,
- Aydın İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 24.05.2024 tarihli ve 14412767 sayılı yazısı ile Aydın İl Mera Komisyonu'nun 26.12.2023 tarih ve sayılı 2023/25 Kararında "Efeler İlçesi Savrandere Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 190 ada 97 parsel numaralı 546.325,63 m² yüzölçümlü mera vasıflı taşınmazın tamamında 4342 Sayılı Mera Kanununun 14. maddesi (d) bendi kapsamında "Konut Gelişme Alanı ve Konut Kullanımının Gerektirdiği Sosyal ve Teknik Altyapı ve /veya Kentsel Gelişim Alanı" olarak

kullanılması amacıyla yeni imar planının hazırlanması için Tahsis Amacı Değişikliği işleminin uygun görülmesine" karar verildiği, İl Mera Komisyonu Kararının, Bakanlık Komisyonu tarafından uygun görüldüğü ve Valilik Makamının 19.02.2024 tarihli Onayı ile söz konusu taşınmazın "Konut Gelişme Alanı ve Konut Kullanımının Gerektirdiği Sosyal ve Teknik Altyapı ve/veya Kentsel Gelişim Alanı" olarak kullanılmak üzere tahsis amacı değişikliği işlemlerinin tamamlanarak, taşınmazın "Ham Toprak" vasfı ile Hazine adına tescil edildiği, yönünde görüşlerin iletildiği tespit edilmiştir.



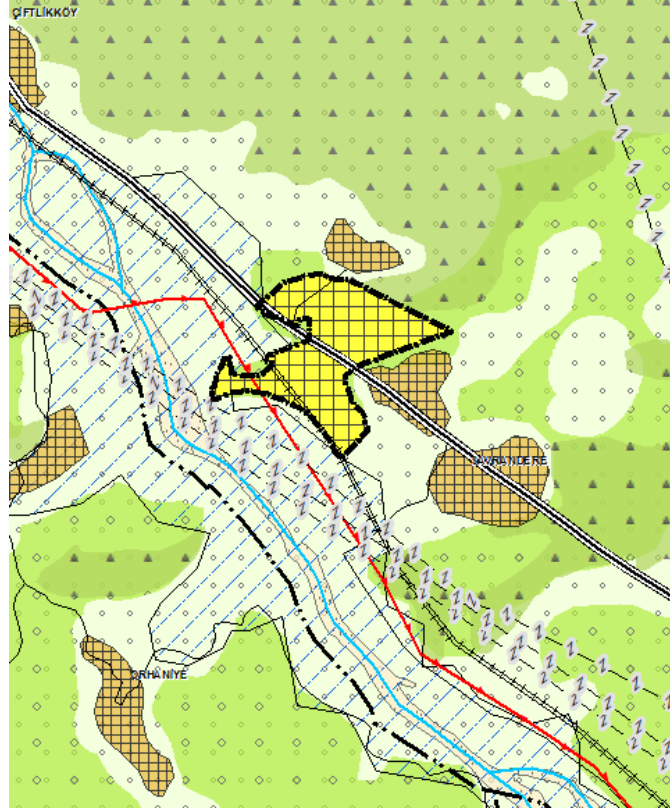
ÇDP Değişikliği Yapılması Talep Edilen Alan

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 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.**

Bununla birlikte Aydın İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 24.05.2024 tarihli ve 14412767 sayılı yazısı ile; mera vasıflı taşınmazın tamamında 4342 Sayılı Mera Kanununun 14. maddesi (d) bendi kapsamında "Konut Gelişme Alanı ve Konut Kullanımının Gerektirdiği Sosyal ve Teknik Altyapı ve /veya Kentsel Gelişim Alanı" olarak kullanılması amacıyla yeni imar planının hazırlanması için Tahsis Amacı Değişikliği işlemi uygun görülen Aydın İli, Efeler İlçesi, Savrandere Mahallesi'nde bulunan 190 ada 97 parsel numaralı parseli kapsayan 546.325,63 m² yüzölçümlü alanın, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 20.maddesinin 2.fikrasının (a) bendinde belirtilen "*kamu yatırımları*" maddesi ve ÇDP'nin 7.48. nolu plan hükmü uyarınca, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6. maddesinin 2. fıkrasındaki "*Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun*

olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır." hükmü göz önüne alınarak "kentsel gelişme alanı" olarak düzenlendiği, M19 Plan Paftasını kapsayan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Diğer yandan onaylı Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Efeler İlçesi 2025 yılı kentsel nüfusu 373.106 kişi olarak kabul edilmiştir. Çevre Düzeni Planı Değişikliği teklifinde 54.62 ha. Kentsel Gelişme Alanı önerilmiştir. Kentsel Gelişme Alanında; Düşük Yoğunluklu Konut Alanı (51-120 kişi/ha) olması kabulü ile ortalama brüt yoğunluk 80 kişi/ha kabul edilmiştir. Bu kabul doğrultusunda önerilen Kentsel Gelişme Alanında 54.62 ha x 80 k/ha = **4370** kişi nüfus gelmesi öngörülmektedir. Bu kapsamda ÇDP'de 2025 yılı itibariyle Efeler İlçe Merkezi için 373.106 kişilik bir kentsel nüfus kabulü öngörüldüğü ve TÜİK verilerine göre 2023 yılı Efeler İlçe nüfusunun 308.039 kişi olduğu dikkate alındığında plan değişikliği teklifi ile alana getirilmesi öngörülen 4370 kişilik nüfusun ÇDP ile belirlenen kabul nüfusunu etkilemeyeceği değerlendirilmiştir.



ÇDP Değişikliği Sonrası