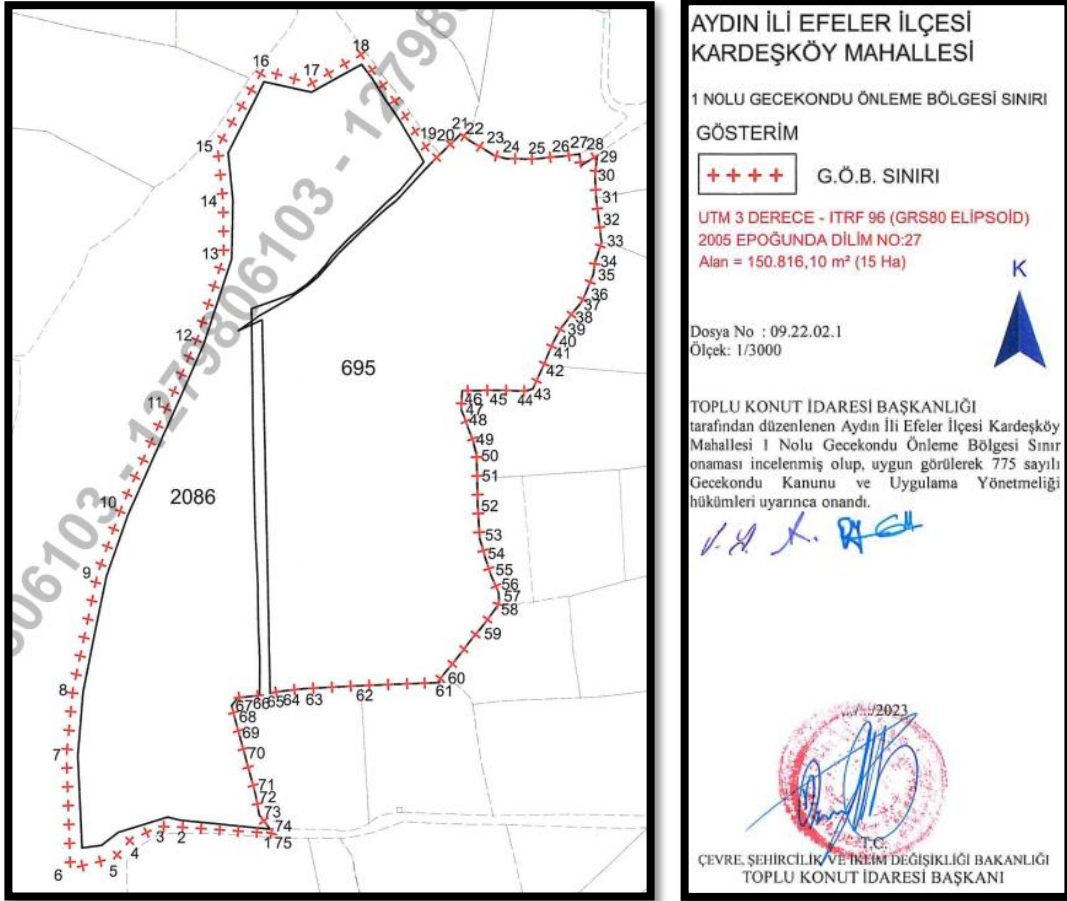


ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

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

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın (TOKİ) 03.01.2025 tarihli ve 746954 sayılı talebi üzerine; Aydın İli, Efeler İlçesi, Kardeşköy Mahallesi sınırları içerisinde "İlk Evim Arsa Projesi" kapsamında TOKİ Başkanlığı'nın 24.07.2023 tarih ve 453611 sayılı Başkanlık Olur'u ile 775 sayılı Gecekondu Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği uyarınca işlem yapılmak üzere 775 sayılı Kanunun 5, 7, 19. ve Geçici 9. Maddeleri uyarınca Gecekondu Önleme Bölgesi (GÖB) olarak ilan edilen yaklaşık 15 ha. büyüklüğündeki 2086 ve 695 nolu parsellerde vatandaşlara sosyal konut ve arsa edindirmek, ayrıca alt ölçekli planları yönlendirmek amacıyla Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında düzenlenme yapılması talep edilmektedir.



Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



Talebe Konu Parseller

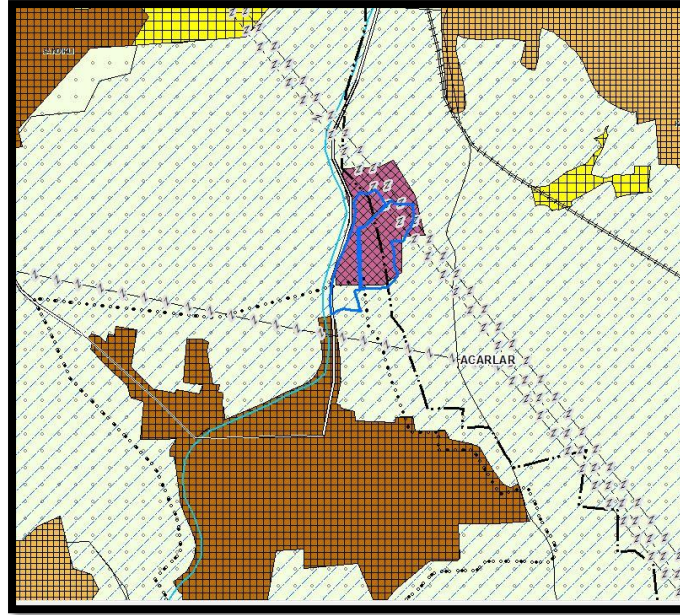
Gecekondu Önleme Bölgesi olarak ilan edilen alana ilişkin yapılan incelemelerde;

- 2086 nolu parselin TOKİ Başkanlığı mülkiyetinde, 695 nolu parselin ise Maliye Hazinesi mülkiyetinde olduğu,
- 80,600 m² büyüklüğündeki 695 nolu parselin Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda (ÇDP) arazi kullanım kararları bakımından "kentsel servis alanı" olarak tanımlı alanlarda kaldığı, daha önceden onaylı imar planında ise "toplu işyerleri" kullanımına ayrıldığı,
- 62.304 m² büyüklüğündeki 2086 nolu parselin Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda (ÇDP) arazi kullanım kararları bakımından "kentsel servis alanı" ve "tarım arazisi" olarak tanımlı alanlarda kaldığı, karayoluna cephesinin bulunduğu,
- GÖB alanının batısında bitişik konumda dere yatağının bulunduğu ve alan içerisinden enerji iletim hattı geçtiği,
- GÖB alanının tamamının 19/07/2005 tarihli ve 25880 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu kapsamında ilan edilen Büyük Ova Koruma Alanları içerisinde kaldığı,
- Onaylı imar planı bulunan 695 nolu parsel dışında 2086 nolu parsel için Aydın İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nden alınan bila tarihli ve 135445765 sayılı kurum görüşünde, söz konusu taşınmaz üzerindeki planlama talebinin 29.02.2024 tarih ve 13008269 sayılı Bakanlık Oluru'na istinaden uygun bulunduğu, verilen izin iki yıl süre ile geçerli olduğu, planın onaylanmaması durumunda geçersiz kabul edileceği,
- Planlama alanına ilişkin DSİ Genel Müdürlüğü'nden alınan bila tarihli ve 2951167sayılı kurum görüşünde özetle; söz konusu parsellerin kurumları tarafından 1981 yılında işletmeye açılmış ve işletme, bakım-onarım ve yönetim hizmetleri Aydın Ovası Sulama

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Birliğine devredilen Aydın Ovası Sulaması Sulama Sahası içerisinde kaldığı, bu alan içerisinde sulama tesisine ait birçok sulama, drenaj ve tahliye kanalı bulunduğu, talep konusu parsellerde imar planı yapılmasının Aydın Ovası Sulaması Sulama Sahasının proje bütünlüğünü tek başına bozmayacağı, ancak bu tür yapıların alternatif alanlara yapılması, nihai görüşün Toprak Koruma Kurulunca verilmesi gerektiği, Toprak Koruma Kurulu kararının olumlu olması neticesinde, projenin yapım ve işletme aşamasında sulama tesislerine müdahale edilmemesi ve her iki taraftan en az 10 m. çekme mesafesi bırakılması ve diğer teknik hususların yerine getirilmesi gerektiği yönünde görüşlerin iletildiği tespit edilmiştir.

Bu kapsamda talebe konu alanın ÇDP'de arazi kullanım kararları bakımından "kentsel servis alanı" ve "tarım arazisi" olarak tanımlı alanda kaldığı belirlenmiştir.



ÇDP Değişikliği Yapılması Talep Edilen Alan

Bilindiği üzere 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun 7. Maddesindeki "arsaların hangi amaçla kullanılabilceği" başlığı altında, söz konusu arsaların **konut amaçlı uygulamalar** için ayrılacağı hüküm altına alınmıştır.

Bununla birlikte 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**

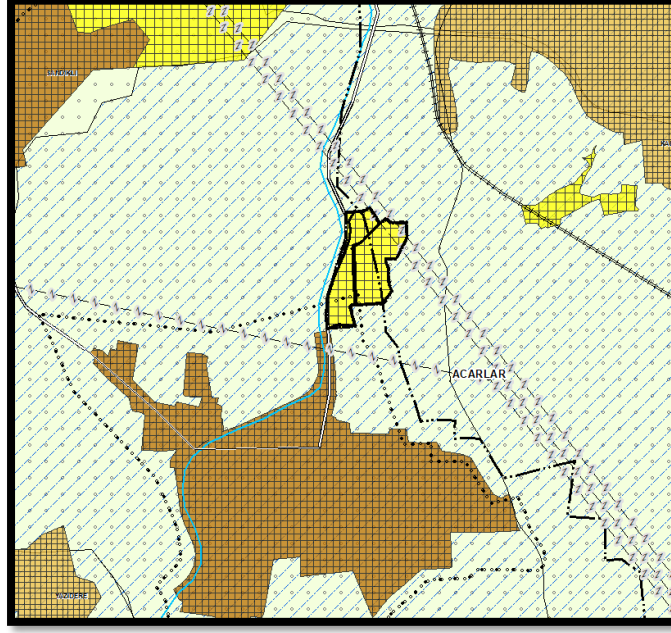
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

gerçekleştirilmek istenen uygulamalar kapsamında 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği yapılması gerekmektedir.

Diğer yandan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 5. Maddesinde "*Toplu işyerleri; Büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler, inşaat malzemesi, oto galeri, tarımsal üretim pazarlama, nakliyat ambarı, toptancı hali, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları, tır ve kamyon parkı ve benzeri tesisler ile çevre sağlığı yönünden gerekli tedbirler alınmak kaydıyla mermer, hurda, teneke, kağıt, plastik gibi maddelerin organize bir şekilde depolanması ve işlenmesine yönelik faaliyetler ile bunlara ilişkin sosyal ve teknik altyapı tesislerinin de yer aldığı alanlardır.*" şeklinde tanımlanan "toplu işyerleri" fonksiyonunun, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-1c gösterim kataloğuna göre ÇDP'de "kentsel servis alanı" kullanımı içerisinde yer alabileceği, ancak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-1c gösterim kataloğunun "Açıklamalar" başlığı altındaki 6. Maddesinde "*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.*" şeklinde tanımlanan "kentsel servis alanı" fonksiyonu içerisinde "konut alanı" fonksiyonunun yer alamayacağı, 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.**" plan hükmü doğrultusunda "kentsel gelişme alanları" içerisinde konut alanları ile birlikte küçük sanayi alanları ve konut dışı kentsel çalışma alanlarının da yapılabileceği anlaşılmaktadır.

Ayrıca Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın amaç, ilke ve stratejileri ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin çevre düzeni planlarında revizyon ve değişiklikleri düzenleyen 20. Maddesinin 2. Fıkrasının "(a) Kamu Yatırımları hükmü çerçevesinde yapılan değerlendirmeler sonucunda; TOKİ Başkanlığı'nın 24.07.2023 tarih ve 453611 sayılı Başkanlık Olur'u ile 775 sayılı Gecekondu Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği uyarınca işlem yapılmak üzere 775 sayılı Kanunun 5, 7, 19. ve Geçici 9. Maddeleri uyarınca Gecekondu Önleme Bölgesi (GÖB) olarak ilan edilen yaklaşık 15 ha. büyüklüğündeki 2086 ve 695 nolu parsellerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 3. Maddesindeki "*Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz.*" hükmü ve 6. maddesindeki; "*Mekânsal planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planlarına uygun olarak; "Çevre Düzeni Planları" ve "İmar Planları" kademelerinden oluşur. İmar planları ise nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak hazırlanır. Her plan bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanır.*" hükmü ile 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, Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "kentsel gelişme alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



ÇDP Değişikliği Sonrası