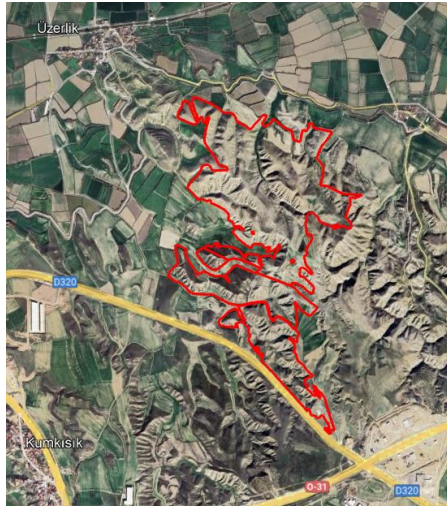




ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

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

Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'nın 18.09.2025 tarihli ve E-10992754-504-354319 sayılı yazısı ile mülkiyeti Kentsel Dönüşüm Başkanlığına ait Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Üzerlik Mahallesi'nde bulunan 634, 635, 636 nolu parseller ile Kumkısık Mahallesi'nde bulunan 209 ada 6 nolu parselde yaklaşık 129 hektar büyüklüğündeki alanda "kentsel servis alanı" amaçlı Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP) Değişikliği teklifinin, 6306 sayılı Kanun kapsamında uygun görüldüğü belirtilerek, plan değişikliği teklifi ile ilgili iş ve işlemlerin Genel Müdürlüğümüzce yürütülmesi talep edilmektedir.



Talebe Konu Rezerv Yapı Alanı

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP) kapsamında yapılan inceleme neticesinde talebe konu alanının ÇDP'de arazi kullanım kararları bakımından "kentsel servis alanı" ve "ağaçlandırılacak alan" olarak tanımlı alanlarda kaldığı belirlenmiştir.



ÇDP Değişikliği Talebine Konu Alan



ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Talep dosyasında yapılan incelemede, planlama alanının 6306 Sayılı Kanun'un 2. maddesinin 1. fıkrasının (c) bendi uyarınca, 6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliğinin 4'üncü maddesi ile 6306 sayılı Kanun'un 6'ıncı maddesinin beşinci fıkrası kapsamında, Bakanlık Makamının 17.01.2024 tarihli ve 6078 sayılı Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlendiği görülmüştür.

Denizli ilinde sanayi alanlarındaki büyüme sorunlarının çözümü, imalatın teknolojik gelişmeler doğrultusunda artırılması ve gelişmesine katkıda bulunmak amacıyla rezerv alan olarak belirlenen Üzerlik Mahallesi 634, 635, 636 parsel numaralı ve Kumkısık mahallesi 209 ada 6 numaralı parsellerin değerlendirilebileceğinin öngörüldüğü ve bu kapsamda küçük sanayi alanının kurulması, bölgedeki sanayi problemlerinin çözülmesine ve istihdamın artırılmasına yönelik amacına uygun küçük sanayi sitesi yapılarının yapılmasına imkan sağlamak amacıyla, yaklaşık 129 hektarlık alanı kapsayan, "Kentsel Servis Alanı" amaçlı 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliğinin talep edildiği anlaşılmaktadır.

14 Haziran 2014 tarihli Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-1c İlave Çevre Düzeni Planı Gösterimlerinin "Açıklamalar" bölümünde kentsel servis alanı; "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." şeklinde tanımlanmaktadır. Bu çerçevede talebe konu alanda gerçekleştirilmek istenilen "küçük sanayi alanı" faaliyetinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri çerçevesinde kentsel servis alanı olarak tanımlı alanda yürütülebileceği değerlendirilmiştir.

Çevre Düzeni Planı Değişikliği teklif dosyasında yapılan incelemede;

- ÇDP Değişikliğine konu alanın 1/25.000 ölçekli Denizli İli Nazım İmar Planında "tarım alanı" olarak planlı olduğu, plan değişikliği ile talep konusu alanın alt ölçekli planlar kapsamında "küçük sanayi alanı" olarak planlanmasının öngörüldüğü,
- Parsel sorgulama sisteminden, söz konusu parsellerin mülkiyetinin Bakanlığımız Kentsel Dönüşüm Başkanlığına ait olduğu tespit edilmiş olup,
- **Denizli Valiliği (İl Tarım ve Orman Müdürlüğü)'nün 21.07.2025 tarihli ve 20187328 yazısı ile;** planlama çalışmasına konu taşınmazların Bakanlıklarınca ilan edilen Büyükova Koruma alanı içerisinde yer almadığı, 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun tanımlar başlığının (i) Maddesinde tarım dışı alanların tanımlandığı, bu kanuna istinaden hazırlanan 2023-6 sayılı Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Genelgenin Arazi sınıfı başlıklı 6. Maddesi 2'inci fıkrasında ; "...5 cm den daha az nebatî toprak bulunan araziler veya yıllık yağış ortalaması 574 mm/yıldan fazla olan bölgelerde % 30 dan fazla eğime sahip araziler, yıllık yağış ortalaması 574 mm/yıldan az olan bölgelerde % 20 den fazla eğime sahip olan alanlar (dikili alanlar hariç) tarım dışı alan olarak tanımlanır." ifadesi gereği etüt yapılan taşınmazların, yukarıda sayılan teknik özellikleri gereği 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 3(i) bendi kapsamında tarım dışı alan olarak değerlendirildiği, 2023-6 sayılı Genelgenin Etüt Raporlarının Hazırlanması ve Değerlendirilmesi başlıklı 9. Maddesinin 9. Fıkrası gereği yukarıda bahse konu olan taşınmazlar ile ilgili Müdürlüklerince yapılacak bir işlem bulunmadığı,
- **Denizli Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 02.12.2024 tarihli ve 11107811 sayılı yazısı ile;** planlama alanında özel çevre koruma bölgesi, tescilli taşınmaz tabiat varlığı veya doğal sit alanı olmadığının tespit edildiği,
- **Orman Genel Müdürlüğü'nün 29.11.2024 tarihli ve 13841535 sayılı yazısı ile;** imar planı yapılacak taşınmazların orman sınırları dışında kaldığı,



ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

- **Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün 04.12.2024 tarihli ve 2024575087 sayılı yazısı ile;** proje alanı koordinatları ile yürürlükte olan herhangi bir maden ruhsat sahasının girişimli olmadığının tespit edildiği, ekte belirtilen koordinatlar dahilindeki toplam 129,20 ha. alanda küçük sanayi alanı projesinin gerçekleştirilmesinde herhangi bir sakınca bulunmadığına karar verildiği,
- **Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. nin bila tarihli ve E.3024692 sayılı yazısı ile;** söz konusu taşınmazların sınırından kurumlarına ait yüksek basınçlı doğal gaz iletim hattının geçtiğinin tespit edildiği, adı geçen doğal gaz hattının kamulaştırma genişliğinin 26 metre olduğu, söz konusu taşınmazlar içerisinde yapılacak inşaat çalışmalarının belirtilen kriterlere uygun olarak yapılması gerektiği, belirtilen kriterlere uygun hazırlanacak planın işletme müdürlükleri onayına sunularak uygunluk alınması sonrasında inşai faaliyetlere izin verilmesi gerektiği,
- **Denizli İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 04.12.2024 tarihli ve 1165973 sayılı yazısı ile;** planlama alanı ile ilgili olarak 7269 sayılı Kanun kapsamında alınmış herhangi bir afete maruz bölge kararı bulunmadığı, yapılacak olan imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporunda fayların proje alanına etkisinin ortaya konulması, 7269 sayılı Kanun kapsamında kalan heyelan, kaya düşmesi, taşkın vb. afetler açısından gerekli irdelemenin yapılması, risk varsa önlemlerin belirlenmesi ve önlemlere titizlikle uyulması gerektiği,
- **Denizli İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün bila tarihli ve 6054487 sayılı yazısı ile;** bahse konu alanın 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen turizm alanı, turizm bölgesi ve turizm merkezi dışında kaldığı,
- **Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 03.12.2024 tarihli ve 6011888 sayılı yazısı ile;** talep konusu alanın 2634 sayılı Kanun uyarınca ilan edilen herhangi bir kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi veya turizm merkezi içerisinde kalmadığı, anılan alanda Genel Müdürlüklerince yürütülen herhangi bir çalışma bulunmadığı,
- **Denizli Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'nın 25.11.2024 tarihli ve 89128 sayılı yazısı ile;** Müdürlükleri görev alanına giren I(a) grubu maden (kum-çakıl) işletme ruhsatı bulunmadığı, ancak planlama alanının bir kısmının ER:3296329 ve ER:3324815 işletme ruhsat sahalarında kaldığı, söz konusu parsellerde işletme ruhsat sahibinin 5686 sayılı Kanun kapsamındaki hakları saklı kalmak kaydıyla imar planı yapılmasında sakınca görülmediği,
- **Denizli Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 20.12.2024 tarihli ve 318894 sayılı yazısı ile;** planlama alanının, sanayi alanlarının veya küçük sanayi alanının belirlenmiş gelişme yönünde bulunmadığı, mevcut planlarda sanayi alanı veya küçük sanayi alanı olarak planlı bulunan alanların doluluk oranına ulaşmadığı, yeni bir alan planlanmasına gerek bulunmadığı, Merkezefendi İlçesi, Bozburun Mahallesi, 1456 ve 1457 nolu parsellerin de Rezerv Yapı Alanı olarak ilan edildiği ve küçük sanayi alanı amaçlı imar planlarının yapıldığı, öncelikle küçük sanayi alanı olarak planlı bu rezerv yapı alanının dolması gerektiği, ayrıca planlama alanının mevcut yer şekilleri bakımından incelendiğinde çok engebeli, kot farkının fazla olduğu inişli çıkışlı şevlerin çokça bulunduğu bir bölgede yer alması sebebiyle ...kamuda tasarruf tedbirleri kapsamında yüksek maliyetli bir altyapı ve üstyapı yatırımı olacağı öngörüsü ile bahsi geçen alanda küçük sanayi alanı amaçlı imar planı yapılmasının uygun görülmediği,
- **Tarım ve Orman Bakanlığı 5. Bölge Müdürlüğü'nün 02.01.2025 tarihli ve 17386200 sayılı yazısı ile;** imar planına konu parsellerin 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamındaki korunan alanlar ile Sulak Alanların Korunması



ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Yönetmeliği kapsamında kalan alanlardan olmadığının tespit edildiği, söz konusu faaliyetin yapılmasında sakınca bulunmadığı,

- **Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 11.02.2025 tarihli ve 6345604 sayılı yazısı ile;** söz konusu taşınmazların kültür varlıkları yönünden günümüz itibarıyla herhangi bir sit veya korunma alanı çerisinde yer almadığı ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olmadığı,
- **DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 25.02.2025 tarihli ve 5561379 sayılı yazısı ile;** Arpa Dere için yapılan taşkın analizi sonucunda projelerin taşkına maruz durumda kalmadığı hususunun imzalı paftasını temin etmek kaydıyla uygun görüldüğü, ayrıca; "İmar Planlarının yapılaşmaya geçme aşamasındaki ve sonrasındaki tüm faaliyetlerde "Taşkın Rüşubat ve Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine uyulacağı"nın imar planlarına "Plan Notu" olarak işlenmesinin uygun görüldüğü, bahse konu parsellerin yüzey sularından etkilenme ihtimali de olduğundan buna karşı gerekli tedbirler talep sahibince/ilgili belediyesince alınması ve bu tedbirlerin alınmaması halinde ilerleyen zaman içerisinde meydana gelebilecek herhangi bir olumsuzlukta İdarelerinden zarar ziyan bedeli talep edilmemesi gerektiği, yönünde görüşlerinin iletiliği belirlenmiştir.

Yukarıda belirtilen planlama alanına ilişkin alınan kurum-kuruluş görüşlerinden; *kentsel, arkeolojik, tarihi sit alanı, doğal sit alanı, özel çevre koruma bölgesi, statülü korunan alan ve/veya tescilli/tescilsiz sulak alan, turizm merkezi, kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi, afete maruz bölge, orman alanı, büyük ova koruma alanı, taşkın alanı, tescilli taşınmaz tabiat varlığı ve kültür varlığı içerisinde kalmayan, tarım dışı alan olarak değerlendirilen* söz konusu planlama alanında "kentsel servis alanı" amaçlı planlama çalışmasının yapılabilmesi için başta Denizli İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, Orman Genel Müdürlüğü, DSİ Genel Müdürlüğü olmak üzere ilgili kurum görüşlerinin alındığı anlaşılmıştır.

Teklif dosyasında; planlama alanına ait jeolojik ve jeoteknik etüt rapor raporlarının 11.02.2016 tarihinde mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile 24.03.2025 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylandığı, planlama alanının eğim değerlerinin %0-10, %10-20, %20-30, %30-45 ve >%45 arasında değiştiği, yapılan sondajlarda yer altı suyu rastlanılmadığı, MTA heyelan envanteri haritasında heyelanlı alanda kalmadığı, etüt günü itibarıyla alanda heyelan, akma, kaya düşmesi gibi kütle hareketlerinin gözlemlenmediği ancak eğim değerlerinin değişken olmasından kaynaklı derin ve kontrolsüz kazılarda stabilite sorunların gelişebileceği, herhangi bir yasaklama kararı söz konusu olmadığı ve "Afete Maruz Bölge" kararı olmadığı, planlama alanında kuru derelerin bulunduğu ve su baskınlarına karşı DSİ'den görüş alınması gerektiği belirtilmiştir. Raporlara göre planlama alanı yerleşime uygunluk açısından; Önlemlili Alan-2.1 (ÖA-2.1) (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar), Önlemlili Alan-5.1 (ÖA-5.1) (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar), Önlemlili Alan-5.2 (ÖA-5.2) (Dolgu Alanlar) ve Uygun Olmayan Alanlar-2.1 (UOA-2.1) (Heyelan Riskli Bölgeler) olarak değerlendirilmiştir.

ÇDP'de "7. Genel Hükümler" başlığı altında "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 bulunmakta olup, **alana ilişkin imar planlarının yukarıda belirtilen 11.02.2016 ve 24.03.2025 onay tarihli jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarına uygun olarak yürütülmesi** gerekmektedir.

Diğer yandan ÇDP'nin "7. Genel Hükümler" başlığı altında "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

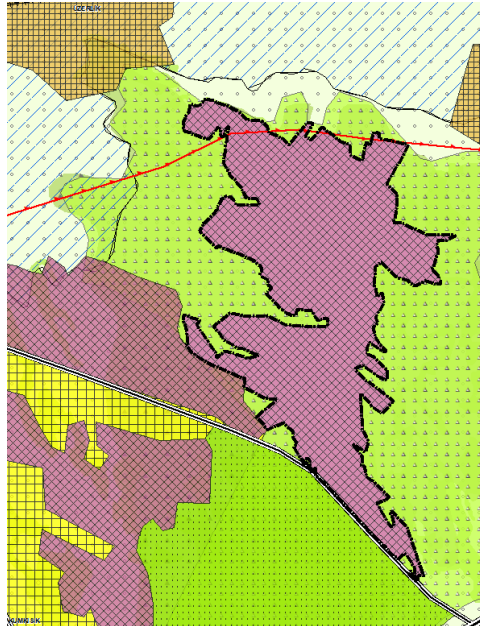


ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

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." plan hükmü uyarınca ÇDP'de kentsel yerleşme alanı dışında kalan yerlerde gerçekleştirilmek istenilen uygulamalar kapsamında 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği yapılması gerekmektedir.

Ayrıca 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.**

Bu çerçevede Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'nın 18.09.2025 tarihli ve E-10992754-504-354319 sayılı yazısı ile iletilen talep üzerine Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Üzerlik Mahallesi'nde bulunan 634, 635, 636 nolu parseller ile Kumkısıp Mahallesi'nde bulunan 209 ada 6 nolu parselde yaklaşık 129 hektar büyüklüğünde Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenen alanın, ÇDP'nin 7.48. nolu plan hükmü ve 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 gereği alt ölçekli planlarda "küçük sanayi alanı, idari hizmet alanı, ticaret alanı, cami alanı, park alanı, ağaçlandırılacak alan" ve bunlara hizmet edecek "teknik altyapı alanları" olarak planlanmak üzere "kentsel servis alanı" olarak düzenlendiği M22 plan paftasını kapsayan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



ÇDP Değişikliği Sonrası