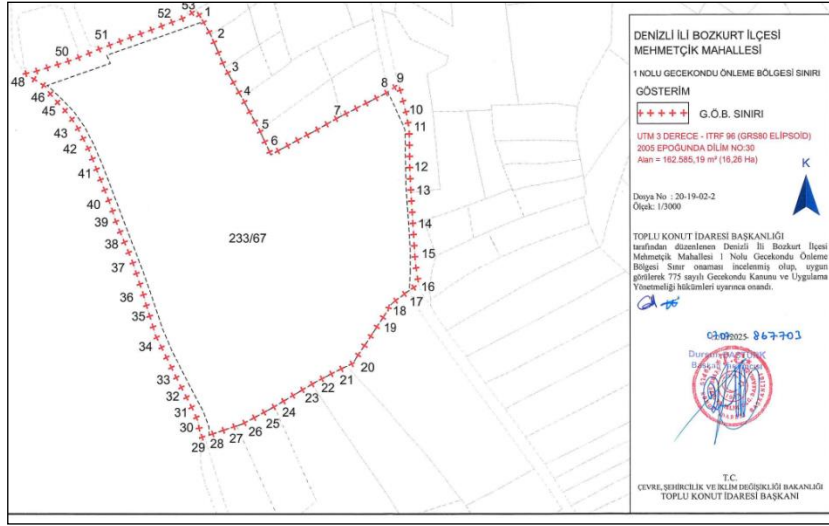




ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

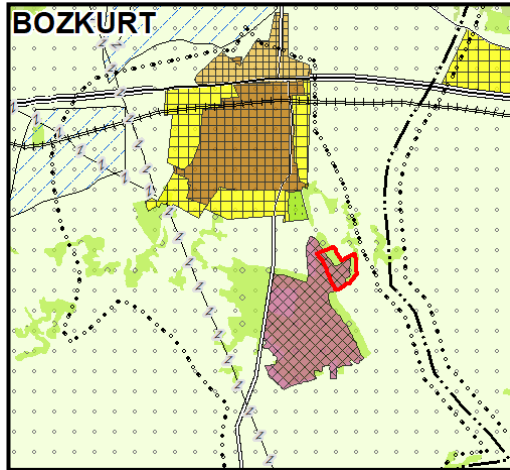
AYDIN-MUĞLA-DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın (TOKİ) 14.10.2025 tarihli ve 933608 sayılı talebi üzerine; Denizli İli, Bozkurt İlçesi, Mehmetçik Mahallesi sınırları içerisinde "İlk Evim Arsa Projesi" kapsamında TOKİ Başkanlığı'nın 07.07.2025 tarih ve 867703 sayılı Başkanlık Olur'u ile 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun 5., 7., 19. Maddeleri, Geçici 9. Maddesi ve Ek-6. Maddesi uyarınca işlem yapılmak üzere Gecekondu Önleme Bölgesi (GÖB) olarak ilan edilen yaklaşık 16 ha. büyüklüğündeki 233 ada 67 nolu parselde, gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, konut sahibi olmayan vatandaşların ucuz konut sahibi yapılması için planlı arsa ve bu arsalarda konut üretimi oluşturulması amacıyla hazırlanan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (ÇDP) teklifinin, ilgili mevzuat çerçevesinde değerlendirilerek, uygun görülmesi halinde onaylanması talep edilmektedir.



Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı

Yapılan incelemede “kentsel gelişme alanı” olarak düzenlenmesi talep edilen alanın Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda (ÇDP) arazi kullanım kararları bakımından “tarım arazisi”, “çayır-mera” ve “kentsel servis alanı” olarak tanımlı alanlarda kaldığı belirlenmiştir.



ÇDP Değişikliği Yapılması Talep Edilen Alan



ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

ÇDP’de “tarım arazisi”, “çayır-mera” ve “kentsel servis alanı” olarak tanımlı alanlarda kalan, Gecekondu Önleme Bölgesi olarak ilan edilen ve ÇDP’de “kentsel gelişme alanı” olarak düzenlenmesi talep edilen alana ilişkin yapılan incelemede;

- 233 ada 67 nolu parselin 151.466,40 m² büyüklüğünde ve TOKİ Başkanlığı mülkiyetinde olduğu,
- Söz konusu alanın 1/25.000 ölçekli nazım imar planında “küçük sanayi alanı” olarak planlı olduğu, 1/5000 ölçekli nazım imar planının bulunmadığı, 1/1000 ölçekli imar planında ise “sanayi tesis alanı, park ve taşıt yolu” olarak planlı olduğu,
- Talep konusu planlama alanının 08.05.2021 tarihli ve 31478 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 3977 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile Büyük Ova Koruma Alanı olarak belirlenen sınıra bitişik konumda yer aldığı görülmüş olup,
- Denizli İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü’nün 26.06.2025 tarihli ve 1389919 sayılı yazısı ile; bahse konu alan ile ilgili olarak 7269 sayılı Kanun kapsamında Bakanlar Kurulunca alınmış herhangi bir afete maruz bölge kararı bulunmadığı, ayrıca yapılan arşiv araştırmasında 7269 sayılı Kanuna göre tahsis edilen yerlerden olmadığı,
- Denizli Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün 26.06.2025 tarihli ve 12870981 sayılı yazısı ile; söz konusu alanda özel çevre koruma bölgesi, tescilli taşınmaz varlığı veya doğal sit alanı olmadığı,
- Denizli İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün 26.06.2025 tarihli ve 19863311 sayılı yazısı ile; söz konusu parselin toplam alanının 15,1466 ha., vasfının arsa olduğu, 5403 sayılı Kanun kapsamında Müdürlüklerince yapılacak işlem bulunmadığı,
- Denizli İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü’nün 27.06.2025 tarihli ve 7026437 sayılı yazısı ile; 08.11.2024 tarihli ve 6285471 sayılı yazıları ile bu talebe uygun görüş bildirildiği,
- Denizli İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü’nün 26.06.2025 tarihli ve 6929453 sayılı yazısı ile; planlama alanının 2634 sayılı Kanun uyarınca ilan edilen turizm alanı, turizm bölgesi ve turizm merkezi dışında kaldığı,
- Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü’nün 26.06.2025 tarihli ve 2025304818 sayılı yazısı ile; görüş talep edilen proje alanının yürürlükte olan herhangi bir maden ruhsat sahası ile girişimli olmadığı, belirtilen koordinatlar dahilindeki toplam 16,28 ha. alanda imar planı çalışması yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığına karar verildiği,
- Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün 30.07.2025 tarihli ve 7077847 sayılı yazısı ile; planlama alanı sınırlarında kalan taşınmazların kültür varlıkları yönünden günümüz itibarıyla herhangi bir sit veya korunma alanı içerisinde yer almadığı ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olmadığı,
- Denizli Doğa Koruma ve Milli Parklar Müdürlüğü’nün 12.08.2025 tarihli ve 20560206 sayılı yazısı ile; bahse konu alanın 2873 sayılı Kanun ve 4915 sayılı Kanun kapsamında korunan alanlar ile Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında kalan alanlardan olmadığı, imar planı yapılması işleminin gerçekleştirilmesinde Müdürlükleri açısından sakınca bulunmadığı,
- DSİ 21. Bölge Müdürlüğü’nün 24.07.2025 tarihli ve 6116092 sayılı yazısı ile; söz konusu alanın herhangi bir dere yatağı kenarında yer almadığı, herhangi bir derenin akışına engel konumda bulunmadığı, bahse konu parselin yüzey sularından etkilenme ihtimali olduğundan gerekli tedbirlerin talep sahibince/ilgili belediyesince alınması, iş ve işlemlerin her aşamasında Taşkın Rusubat ve Kontrol Yönetmeliği, 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgeleri hükümlerine uyulması gerektiği,
- Denizli Orman Bölge Müdürlüğü’nün 26.06.2025 tarihli ve 17033138 sayılı yazısı ile; söz konusu taşınmazın orman sayılmayan yerlerden olduğu, 6831 sayılı Kanun’un 2/B maddesi kapsamında kalmadığı, imar planı değişikliği/revizyonu yapılmasında herhangi bir sakınca olmadığı yönünde görüşlerin iletildiği tespit edilmiştir.



ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Bilindiği üzere 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun 7. Maddesindeki “arsaların hangi amaçla kullanılabileceği” başlığı altında, söz konusu arsaların (gecekondu önleme bölgesi olarak ilan edilen) **konut amaçlı uygulamalar** için ayrılacağı hüküm altına alınmıştır.



Talebe Konu Parsel

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 istenilen uygulamalar kapsamında 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği yapılması gerekmektedir.**

Bununla birlikte 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” fonksiyonun yer alamayacağı anlaşılmaktadır.

Diğer yandan ÇDP’de “tarım arazisi” ve “çayır-mera” olarak tanımlı bölgelerde kalan alanlarda ÇDP’nin “8.3. Tarım Arazileri” başlığı altındaki “8.3.4. Tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı taleplerinde, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve Tarım ve Orman Bakanlığı’nın izni çerçevesinde bu plan karar ve hükümlerine göre işlem yapılacaktır.” ve “8.14. Mera Alanları” başlığı altındaki “8.14.1. Bu alanlarda, 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında uygulama yapılacaktır.”, “8.14.2. Bu planda mera olarak gösterilmiş alanlarda, mera dışında kalıp, özel mülkiyete konu olan tarım arazilerinde “8.3.Tarım Arazileri” plan hükümleri geçerlidir. Tarım dışı arazilerde ise, kadastral bir yola cephesi bulunmak şartı ile “8.12.Makilik-Fundalık-Çalılık Alanlar” plan hükümleri geçerlidir.” plan hükümleri doğrultusunda iş ve işlemlerin yürütülmesi gerektiği görülmekle birlikte, söz konusu taşınmazla ilgili Denizli İl Tarım ve Orman Müdürlüğü kurum görüşünde alanın “arsa” vasfında olduğu, 5403 sayılı Kanun kapsamında yapılacak bir işlem bulunmadığı belirtildiğinden, proje alanına ilişkin il mera komisyon kararının alınmadığı veya tarım dışı kullanım izni yazısının bulunmadığı tespit edilmiştir.

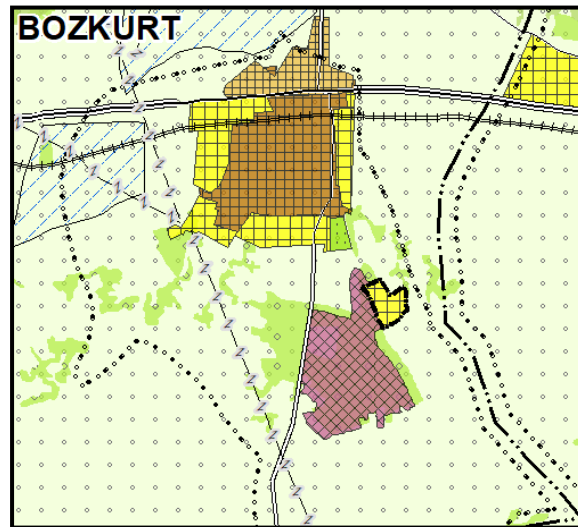


ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

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, alana ilişkin Denizli Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 18.03.2025 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüd raporuna uygun olarak hazırlanması gerekmektedir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından planlama çalışması yapılacak alan için ortalama brüt yoğunluk üzerinden nüfus hesabı yapılmış olup, 16 ha. büyüklüğündeki planlama alanına 1243 kişi ilave nüfus geleceği öngörülmüştür. ÇDP'de 2025 yılı itibariyle Bozkurt ilçe merkezi için 26.297 kişilik bir kentsel nüfus kabulü öngörüldüğü ve TÜİK verilerine göre 2024 yılı Bozkurt ilçe nüfusunun 11.130 kişi olduğu dikkate alındığında, plan değişikliği teklifi ile getirilmesi öngörülen 1243 kişilik nüfus öngörüsünün, ÇDP ile belirlenen 2025 yılı projeksiyon nüfusunu etkilemeyeceği değerlendirilmiştir.

Bu çerçevede 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 07.07.2025 tarih ve 867703 sayılı Başkanlık Olur'u ile 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun 5., 7., 19. Maddeleri, Geçici 9. Maddesi ve Ek-6 Maddesi uyarınca işlem yapılmak üzere Gecekondu Önleme Bölgesi (GÖB) olarak ilan edilen yaklaşık 16 ha. büyüklüğündeki 233 ada 67 nolu parselin, TOKİ Başkanlığı tarafından Gecekondu Önleme Bölgesi (GÖB) olarak ilan edilmesi, Denizli İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün uygun kurum görüşü, Denizli İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 5403 sayılı Kanun kapsamında yapılacak işlem bulunmadığını belirtilen kurum görüşü ile birlikte 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, 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 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 göz önüne alınarak, Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "kentsel gelişme alanı" olarak düzenlendiği, M23 Plan Paftasını kapsayan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



ÇDP Değişikliği Sonrası