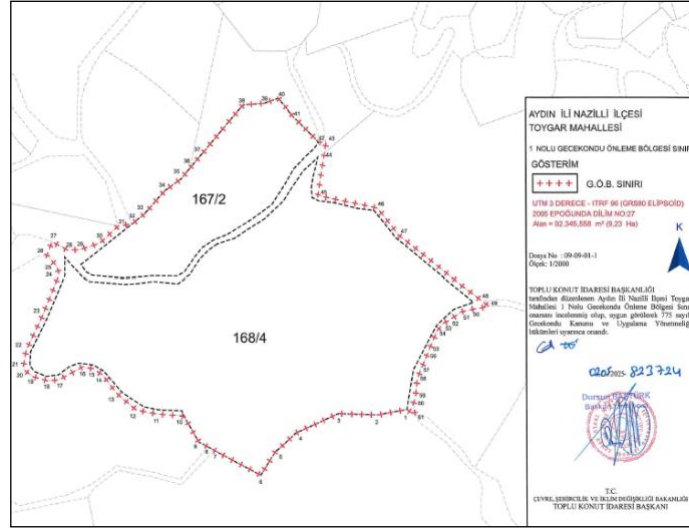




ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

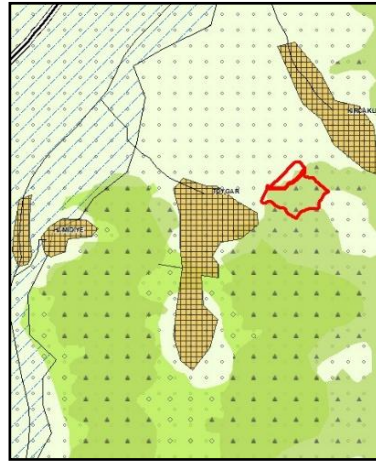
AYDIN-MUĞLA-DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın (TOKİ) 26.03.2026 tarihli ve 15475680 evrak kayıt sayılı talebi üzerine; Aydın İli, Nazilli İlçesi, Toygar Mahallesi sınırları içerisinde "İlk Evim Arsa Projesi" kapsamında TOKİ Başkanlığı'nın 02.05.2025 tarih ve 823724 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 9 ha. büyüklüğündeki 167 ada 2 nolu parsel ile 168 ada 4 nolu parselde, vatandaşlara sosyal konut ve arsa edindirmek, istihdama katkıda bulunmak 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" ve "orman alanı" olarak tanımlı alanlarda kaldığı belirlenmiştir.



ÇDP Değişikliği Yapılması Talep Edilen Alan



ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

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



Talebe Konu Parseller

CDP'de değişikliğine konu alan üzerinde yapılan incelemede;

- 167 ada 2 parselin 17.668,78 m² büyüklüğünde, 168 ada 4 parselin 68.081,18 m² büyüklüğünde olduğu, her iki parselin de TOKİ Başkanlığı mülkiyetinde ve "tarla" niteliğinde olduğu,
- Planlama alanının, yakın çevresinde bulunan Toygar Mahallesi'ne kuş uçuşu yaklaşık 150 metre, Kırcaklı Mahallesi'ne ise yaklaşık 250 metre mesafede yer aldığı,
- **Aydın İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 26/04/2023 tarihli ve 9685412 sayılı yazısı ile;** Aydın İli, Nazilli İlçesi, Toygar Mahallesi 168 ada 4 ve 167 ada 2 parsel numaralı "içerisinde çam ağacı bulunan tarla" vasfında kayıtlı, mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığına ait kuru marjinal tarım arazisi niteliğindeki toplam 8,5750 ha. yüzölçümüne sahip taşınmazın "İlk Evim Arsa Projesi" amaçlı planlama yapılması sureti ile tarım dışı kullanılmasının Valilik Makamının Oluru ile uygun görüldüğü,
- **Orman Genel Müdürlüğü'nün 29/12/2022 tarihli ve 2757 sayılı yazısı ile;** Aydın İli, Toygar Mahallesi 864 ve 865 parsellerin (167/2 ve 168/4 nolu parseller) orman tahdit sınırları dışında kaldığı ve 2/B ile orman dışına çıkarılan yerlerden olmadığı, TOKİ tarafından planlama yapılmasında kurumlarınca bir sakınca bulunmadığı,
- **DSİ Genel Müdürlüğü'nün 22/12/2022 tarihli ve 2975199 sayılı yazısı ile;** planlama alanının sulama sahası içerisinde yer almadığı, içme suyu amaçlı bir baraj veya göletin koruma alanı içerisinde bulunmadığı, kurumlarınca planlanmış herhangi bir projeye engel teşkil etmediği ve toplulaştırma projeleri kapsamında kalmadığı, alanın içinde kurudere bulunduğu, bu dereye müdahale edilmesi için gerekli olan işletme bakım yolu olarak 6 metre çekme mesafesi bırakılması, dereye herhangi bir müdahalede bulunulmaması koşuluyla belirlenen alanda imar planı yapılmasında kurumlarınca sakınca görülmediği,
- **Aydın İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 26/08/2025 tarihli ve 1459990 sayılı yazısı ile;** proje alanı için 7269 Sayılı Kanun kapsamında Bakanlar Kurulu/Cumhurbaşkanınca alınmış güncel bir Afete Maruz Bölge Kararı (yapı ve ikamete yasaklı alan) bulunmadığı,



ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

- **Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 20.12.2022 tarihli ve 131811 sayılı yazısı ile;** Belediyelerinin yatırım programında mevcut, yürütülen ya da proje aşamasında olan tesislerinin bulunmadığı, planlama çalışması yapılacak alanın, topografik yapısının yerleşime uygun olmadığı hususu göz önüne alınarak, yapılacak çalışmalarda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili kanun ve yönetmelikler kapsamında çalışmaların yürütülmesi gerektiği,
- **Nazilli Belediye Başkanlığı'nın 04.10.2023 tarihli ve 9143 sayılı yazısı ile;** söz konusu parsellerin OSB planlama alanının yakınında bulunduğu, olumsuz teşkil edecek alanda olmadığı, kurum görüşlerinin alınması gerektiği,
- **Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün 24.06.2025 tarihli ve 2025300460 sayılı yazısı ile;** söz konusu 8,71 hektarlık alanın, Sicil:201901499 (ER:3311189) sayılı IV. grup detay arama ruhsat sahası ile girişimli olduğu, ekte belirtilen koordinatlar dahilindeki toplam 8,71 hektar alanda TOKİ İlk Evim Arsa Projesinin gerçekleşmesinde ve bu alanda imar planı çalışması yapılmasında Genel Müdürlüklerince herhangi bir sakınca bulunmadığına karar verildiği,
- **Aydın Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 06/12/2022 tarihli ve 5181331 sayılı yazısı ile;** bahse konu alanın herhangi bir doğal sit alanı sınırları içerisinde kalmadığı, herhangi bir tabiat varlığı içermediği,
- **Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün 07/12/2022 tarihli ve 8022464 sayılı yazısı ile;** bahse konu alanın kurumlarının görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında tescilli bir korunan alanda yer almadığı,
- **Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 09/12/2022 tarihli ve 5236857 sayılı yazısı ile;** bahse konu alanının 383 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca ilan edilmiş herhangi bir Özel Çevre Koruma Bölgesi kapsamında kalmadığı,
- **Aydın İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 02.12.2022 tarihli ve 3210666 sayılı yazısı ile;** söz konusu taşınmazın 2634 sayılı Kanun uyarınca ilan edilmiş herhangi bir turizm merkezi veya kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi sınırları içerisinde kalmadığı, 2634 sayılı Kanun açısından projenin gerçekleştirilmesinde sakınca bulunmadığı,
- **Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 24/12/2022 tarihli ve 3282367 sayılı yazısı ile;** söz konusu taşınmazın herhangi bir sit alanı veya korunma alanı içerisinde kaldığına ve tescil kaydının bulunduğuna ilişkin bilgi veya belgeye rastlanılmadığı, 16.12.2022 tarihinde yerinde yapılan incelemede, taşınmaz yüzeyinin görülebilen kısımlarında 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında değerlendirilebilecek herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığından ilgili taşınmazlarda yürütülecek planlama çalışmaları konusunda 2863 sayılı yasa açısından sakınca bulunmadığı, yönünde görüşlerin iletildiği tespit edilmiştir.

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.**



ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Diğer yandan ÇDP'de "tarım arazisi" ve "orman alanı" 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 "**8.10. Orman Alanları**" başlığı altındaki "**8.10.3. Sınırlar konusunda tereddüt oluşması veya imar planlarının yapımı sırasında, orman kadastro sınırları esas alınacak olup ilgili kurum görüşünün alınması şarttır.**" ve "**8.10.5. Bu planda orman veya ağaçlandırılacak alan olarak belirlenmiş, ancak özel mülkiyete tabi olup mülkiyeti kesinleşmiş ve tapuya tescil edilmiş, tarım arazisi vasfındaki parsellerde "8.3. Tarım Arazileri" plan hükümleri geçerlidir.**" plan hükümleri doğrultusunda iş ve işlemlerin yürütülmesi gerektiği görülmekle birlikte, Aydın İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 26/04/2023 tarihli ve 9685412 sayılı kurum görüşünde; kuru marjinal tarım arazisi niteliğindeki toplam 8,5750 ha. yüzölçümüne sahip talep konusu taşınmazın "İlk Evim Arsa Projesi" amaçlı planlanması suretiyle tarım dışı kullanılmasının uygun görüldüğü, Orman Bölge Müdürlüğü'nün 29.12.2022 tarihli ve 2757 sayılı kurum görüşünde; planlama alanının orman tahdit sınırları dışında kaldığı ve 2/B ile orman dışına çıkarılan yerlerden olmadığı belirtildiğinden, proje alanının orman alanında kalmadığı ve ilgili kurumda alana ilişkin tarım dışı kullanım izninin alındığı tespit edilmiştir.

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 Bakanlığımız tarafından 19.11.2025 tarihinde onaylanan imar planına esas mikrobölgeleme etüd raporuna uygun olarak hazırlanması gerekmektedir.

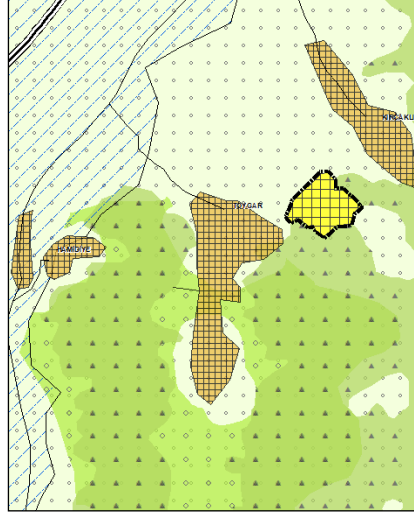
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından planlama çalışması yapılacak alan için 100 kişi/ha. brüt yoğunluk kabulü üzerinden nüfus hesabı yapılmış olup, 9,20 ha. büyüklüğündeki planlama alanına (9.20 ha x 100 k/ha) 920 kişi ilave nüfus geleceği öngörülmüştür. ÇDP'de 2025 yılı itibariyle Nazilli ilçe merkezi için 200.171 kişilik bir kentsel nüfus kabulü öngörüldüğü ve TÜİK verilerine göre 2025 yılı Nazilli ilçe nüfusunun 162,156 kişi olduğu dikkate alındığında, plan değişikliği teklifi ile getirilmesi öngörülen 920 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 02.05.2025 tarih ve 823724 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 9 ha. büyüklüğündeki 167 ada 2 nolu parsel ile 168 ada 4 nolu parselin, TOKİ Başkanlığı tarafından Gecekondu Önleme Bölgesi (GÖB) olarak ilan edilmesi, Aydın İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 26/04/2023 tarihli ve 9685412 sayılı kurum görüşü ile; kuru marjinal tarım arazisi niteliğindeki toplam 8,5750 ha. yüzölçümüne sahip talep konusu taşınmazın "İlk Evim Arsa Projesi" amaçlı planlanması suretiyle tarım dışı kullanılmasının uygun görülmesi, Orman Bölge Müdürlüğü'nün 29.12.2022 tarihli ve 2757 sayılı kurum görüşü ile; planlama alanının orman tahdit sınırları dışında kaldığı ve 2/B ile orman dışına çıkarılan yerlerden olmadığı belirtildiğinden, ayrıca 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



ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

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 , M20 Plan Paftasını kapsayan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



ÇDP Değişikliği Sonrası