

GİRİŞ

Salda Gölü Özel Çevre Koruma Bölgesi içerisinde yer alan Salda Gölü, son yıllarda doğal güzellikleri ve dünyada ender görülen plajlarının kumul özelliği nedeniyle turistlerin uğrak noktalarından biri haline gelmiştir. Günübirlik ağırlıklı bu turizm baskısının yarattığı çevre kirliliği Salda Gölü'nün kirlenme konusunda ciddi bir tehdit oluşturmaktadır.

Bu kapsamda; Burdur ili, Yeşilova ilçesinde yer alan Salda Gölü 14.03.2019 tarih ve 824 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile Özel Çevre Koruma Bölgesi (ÖÇKB) olarak tespit ve ilan edilmiş, 15.03.2019 tarih ve 30715 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanmıştır.

Daha sonra bölgede yürütülen Salda Gölü Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışması ile Salda Gölü'nün korunması için gerekli üst ölçek plan kararları üretilmiştir.

Gelinen aşamada; Salda Gölü Özel Çevre Koruma Bölgesi içerisinde kalan ve Salda Gölü ile en fazla etkileşime sahip yerleşim alanı olan Salda Köyü için alt ölçek planlama çalışmalarına başlanılmış olup, alana ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Bakanlık Makamının 27.08.2021 tarih ve 1618371 sayılı Olurları ile onaylanmış, bahse konu imar planları 17.09.2021-18.10.2021 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır.

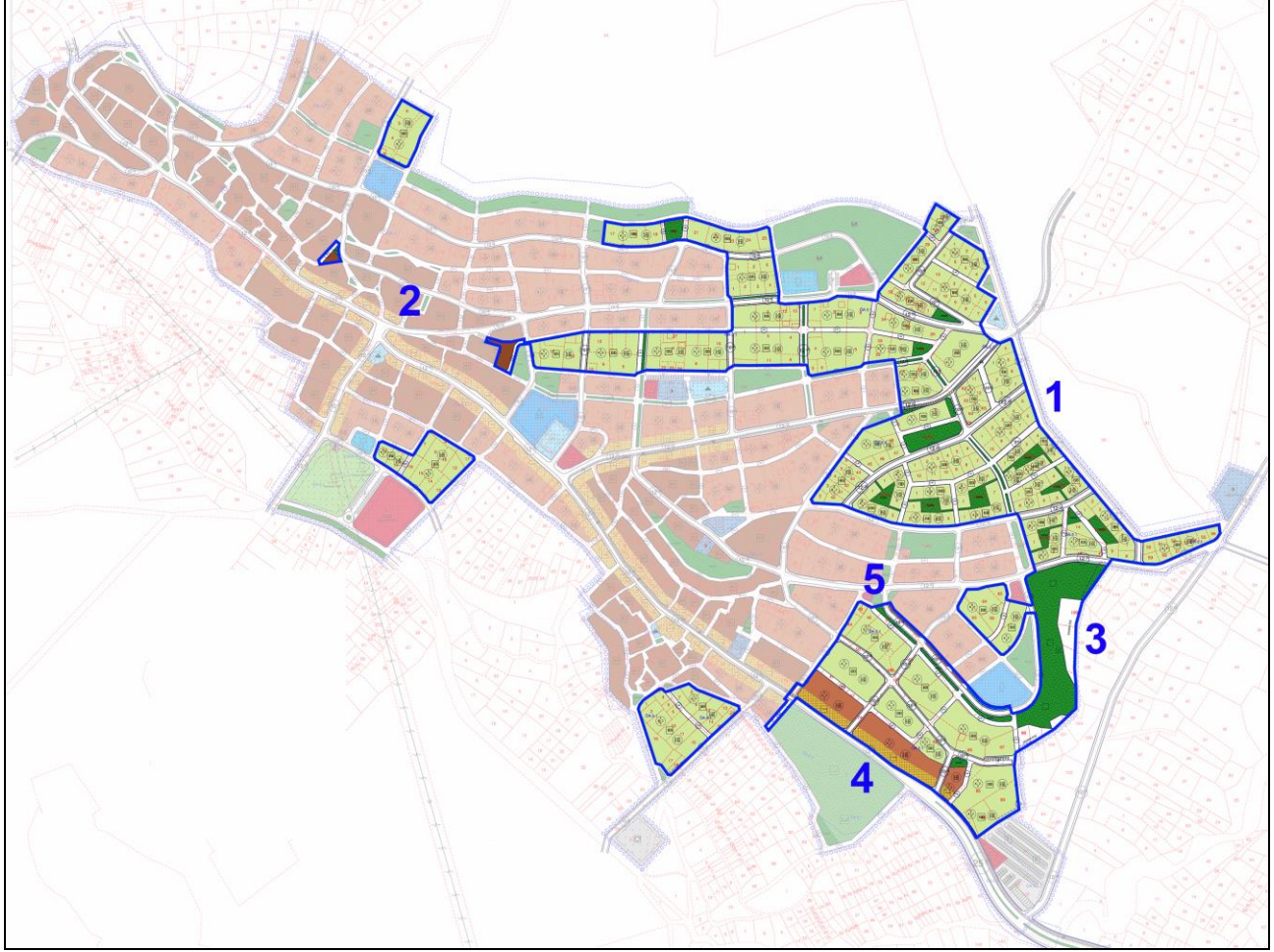
Askı süresinde, onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına 98 (doksanseki) adet itiraz dilekçesi verilmiştir.

Belirtilen imar planlarına askı süresince yapılan itirazlar, Bakanlık Makamının 07.06.2022 tarih ve 3828585 sayılı Olur'u ile değerlendirilmiş olup, yapılan itirazlardan 78 (Yetmişsekiz) adedi kısmen kabul edilmiş, 20 (Yirmi) adedi ise reddedilmiştir.

İş bu rapor, askı itirazların değerlendirilmesi sonrasında kısmen kabul edilen itirazlara ilişkin hazırlanan **“1/5000 Ölçekli Nazım İmar planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu”** olup, kesinleşen İmar Planlarının eki ve ayrılmaz parçasıdır.

1. Askı İtirazları Değerlendirmesi ve Plan Değişiklikleri Gerekçeleri

Şekil 1. Kesinleşen İmar Planları ve Değişiklik Yapılan Alanlar



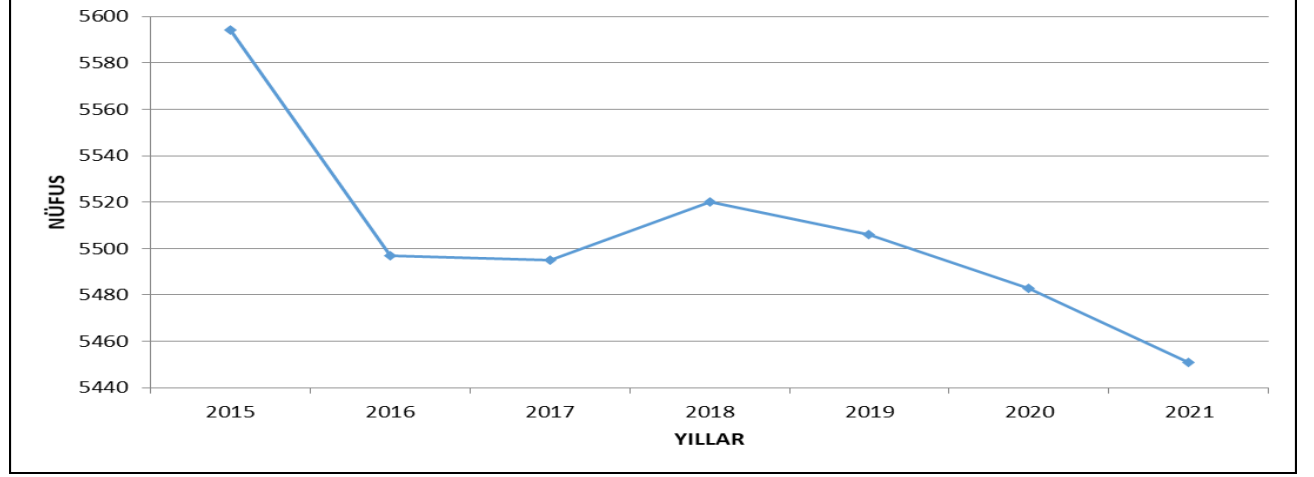
Askı süresinde yapılan itirazlara ilişkin olarak Bakanlık Makamının 07.06.2022 tarih ve 3828585 sayılı Olur'ları gereği kesinleşen imar planı sınırları ile askı itirazlarının değerlendirilmesine ilişkin olarak yapılan “1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği” sınırları yukarıda gösterilmektedir.

Bunun yanında, Yeşilova Belediyesi'nce yapılan itirazda, özellikle onaylı imar planlarında “Bağ-Bahçe Gelişme Konut Alanı” olarak belirtilen alanlarda, imar planları ile belirlenmiş yapılaşma koşullarına itiraz edilmekte, her ne kadar, onaylı imar planları ile öngörülen nüfusun yerleşik nüfus için belirlendiği, yaz aylarında bu nüfusun belirtilenin çok üzerine çıktığı belirtilmektedir.

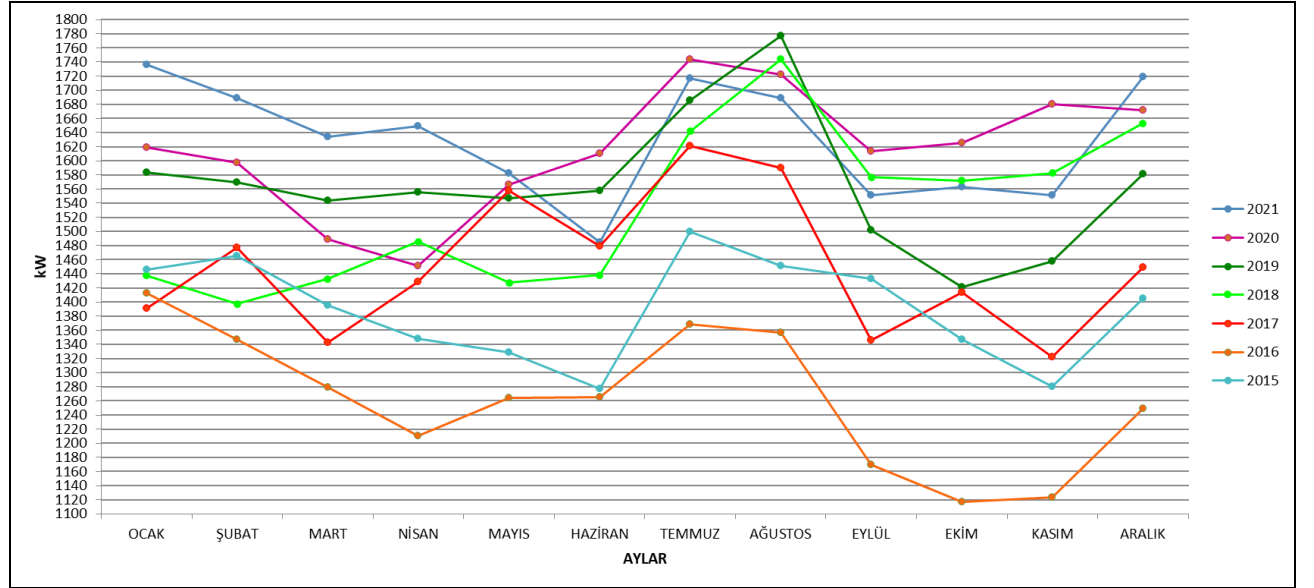
Bu kapsamda Yeşilova Belediyesi tarafından Bakanlığa iletilen 2015 yılından bugüne yaşanan nüfus değişikliği ile elektrik ve su tüketim değerleri aşağıda yer verilmiştir.

Nüfus Yoğunluğu

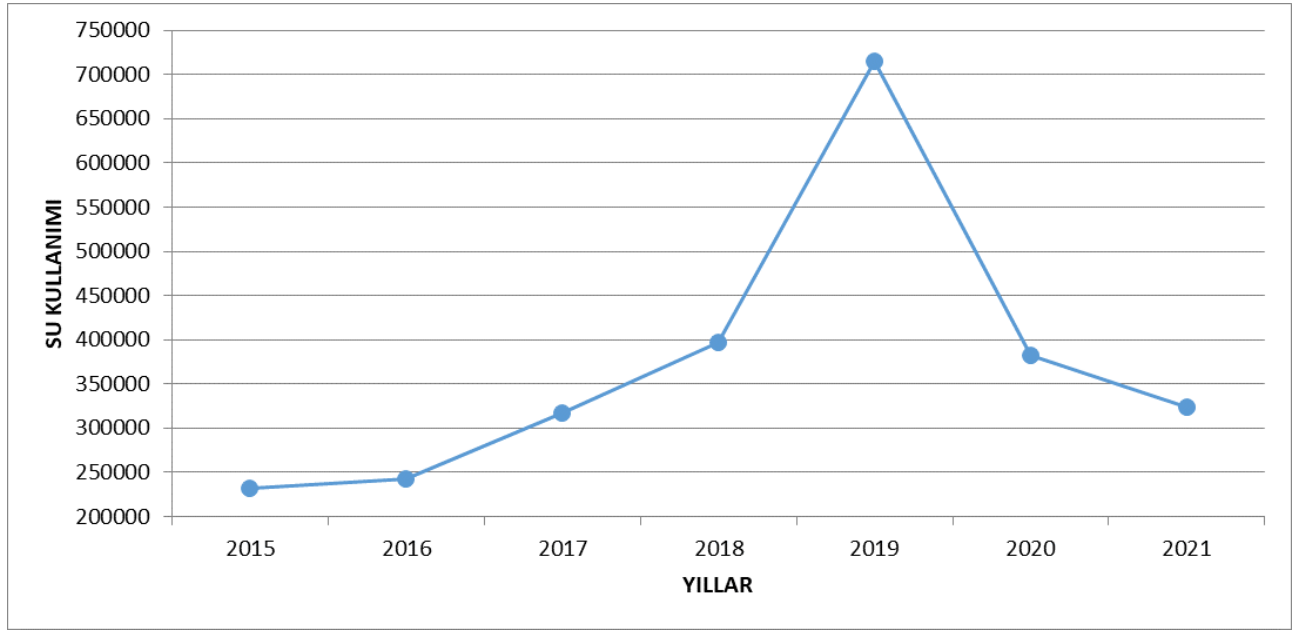
YILLAR	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
NÜFUS	5594	5497	5495	5520	5506	5483	5451



Elektrik Tüketimi



Su Tüketimi



Yukarıda belirtilen Nüfus Yoğunluğu tablosu incelendiğinde, yerleşim nüfusunun son yıllarda azaldığı, ancak su ve elektrik tüketimin nüfusa göre göreceli arttığı görülmektedir. Özellikle elektrik tüketimi, yıl bazında haziran, temmuz ve ağustos aylarında, yılın diğer aylarına göre daha fazla olmaktadır. Bu durum, özellikle ikincil konutlar ve turizm faaliyetleri nedeniyle yaz aylarında nüfusun arttığını belgelemektedir.

Bu durum dikkate alınarak, üst ölçek planlarda “Bağ-Bahçe Alanları” için belirlenen yapılaşma koşulları yeniden değerlendirilmiş olup, bu alanlarda min. İfraz şartı 3000 m²’den 1000 m²’ye düşürülmüştür.

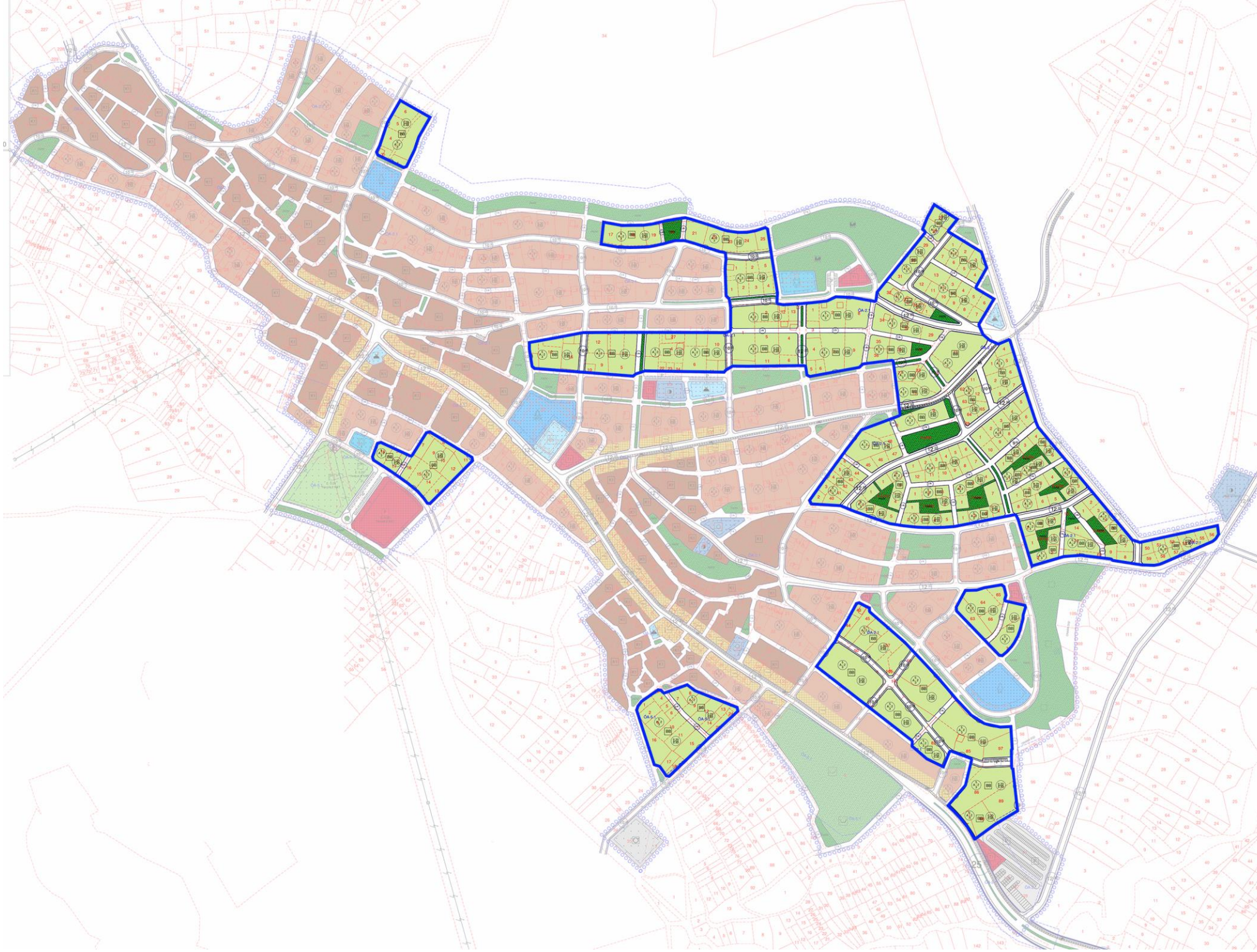
Bu bağlamda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında “Bağ-Bahçe Gelişme Konut Alanı” için öngörülen yapılaşma koşulları yeniden düzenlenmiş, buna uygun olarak plan hükümleri değiştirilmiştir.

Yukarıda yer verilen gerekçeler ile kısmen kabul edilen itirazlar kapsamında plan değişikliğine konu alanlar 5 farklı bölgede gruplandırılmış, Şekil_1 de sınırları görüldüğü üzere 5 farklı alanda plan değişikliği hazırlanmıştır.

2. Karşılaştırmalı Plan Değişiklikleri

Şekil 2. 1 Nolu Plan Değişikliği

Askı İtirazlarının Değerlendirilmesi Sonrası Yapılan Plan Değişikliği



Yerleşim Alanının kuzeyinde bulunan “Bağ-Bahçe Gelişme Konut Alanı” yapılaşma koşulları askıya çıkarılan imar planlarında E:0,07 ve Yençok: 6,50 m. olarak belirlenmiş idi. Yapılan değerlendirmede, yukarıda anlatılan nedenlerden dolayı “Bağ-Bahçe Gelişme Konut Alanı” olarak belirlenen alanlarda yapılaşma koşulları A-2, TAKS:0,20 ve KAKS:0,40 olarak değiştirilmektedir.

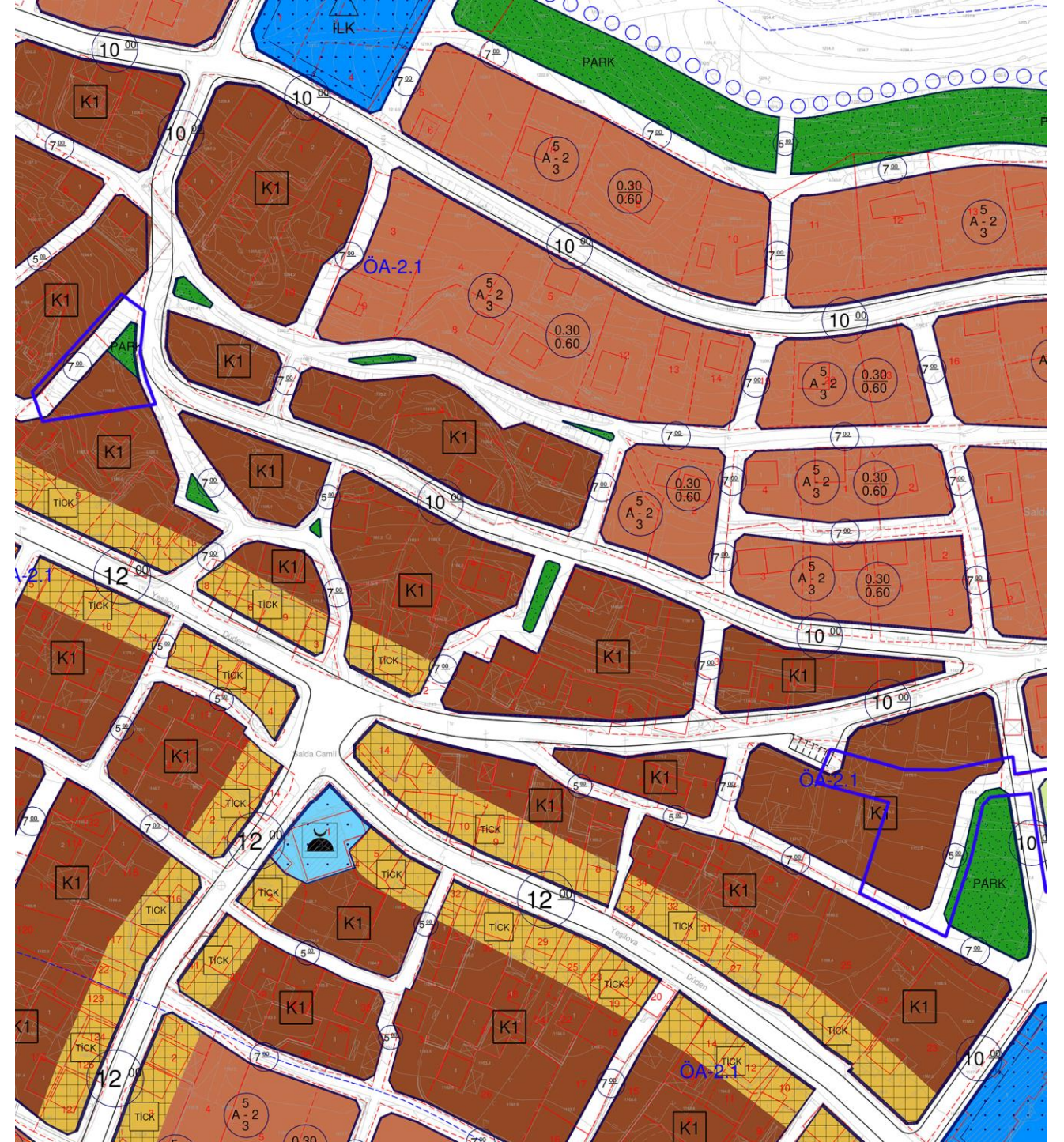
Şekil 3. 2 Nolu Plan Değişikliği

Askiya Çıkan İmar Planı



Y.SALDA Mahallesi 289 ADA-10 PARSEL VE 331 ADA-10 PARSEL için yapılan itirazda, alanda bulunan mülkiyet yapısı, ekili ve dikili alanlar, yapılar ve bahçe düzenlemelerine uygun olarak, askı planda mülkiyet haklarının kısıtlandığı belirtilerek parselde bulunan yol ve park kullanımına itiraz edilmektedir.

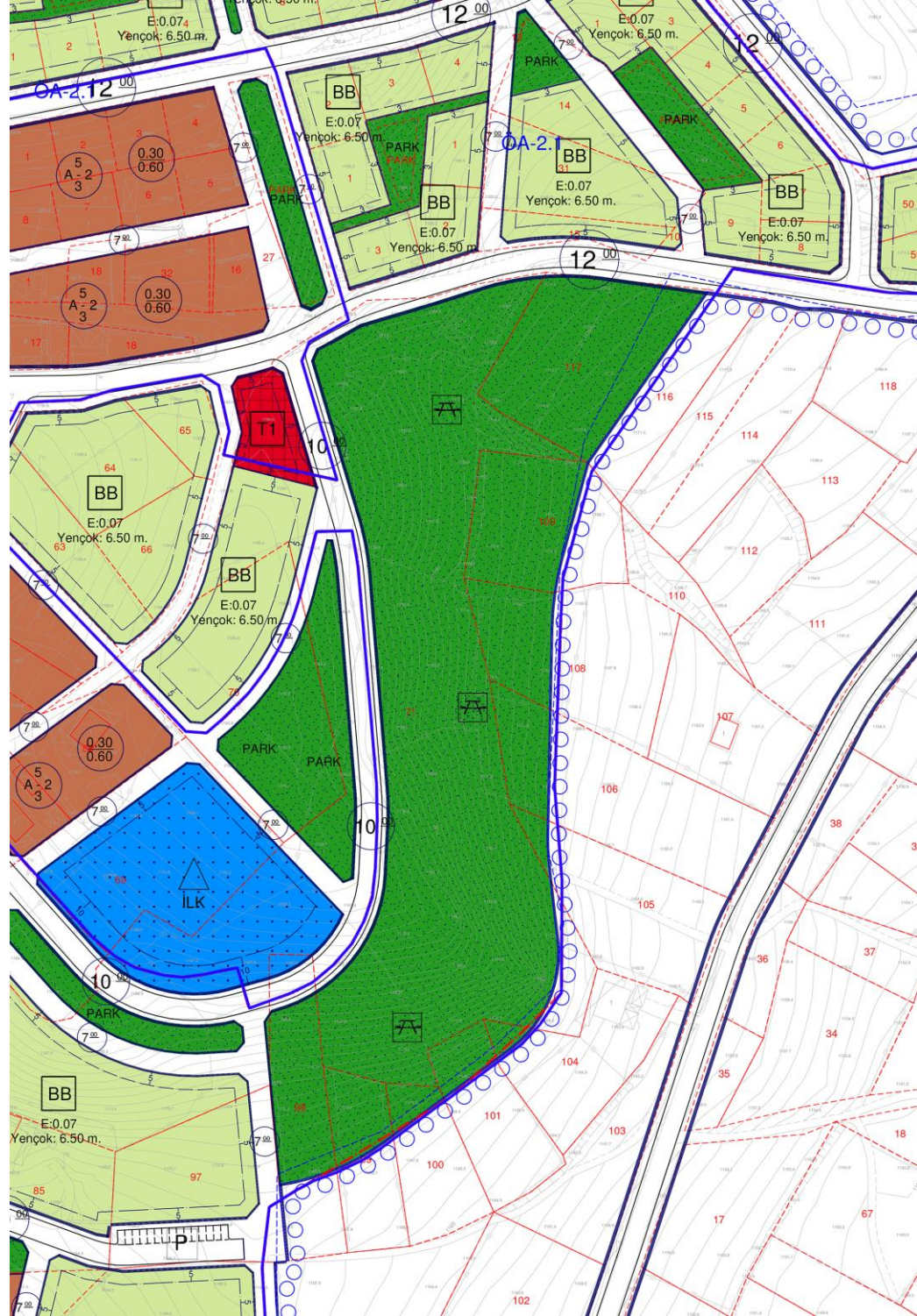
Aski İtirazlarının Değerlendirilmesi Sonrası Yapılan Plan Değişikliği



Yapılan değerlendirmede, alanda bulunan mülkiyet sınırları, yapı ve bahçe düzenlemeleri ile ekili ve dikili alanlar dikkate alınarak, parsel içerisinde geçen imar yollarının ve park alanlarının yeniden düzenlenmesine yönelik plan değişikliği hazırlanmıştır.

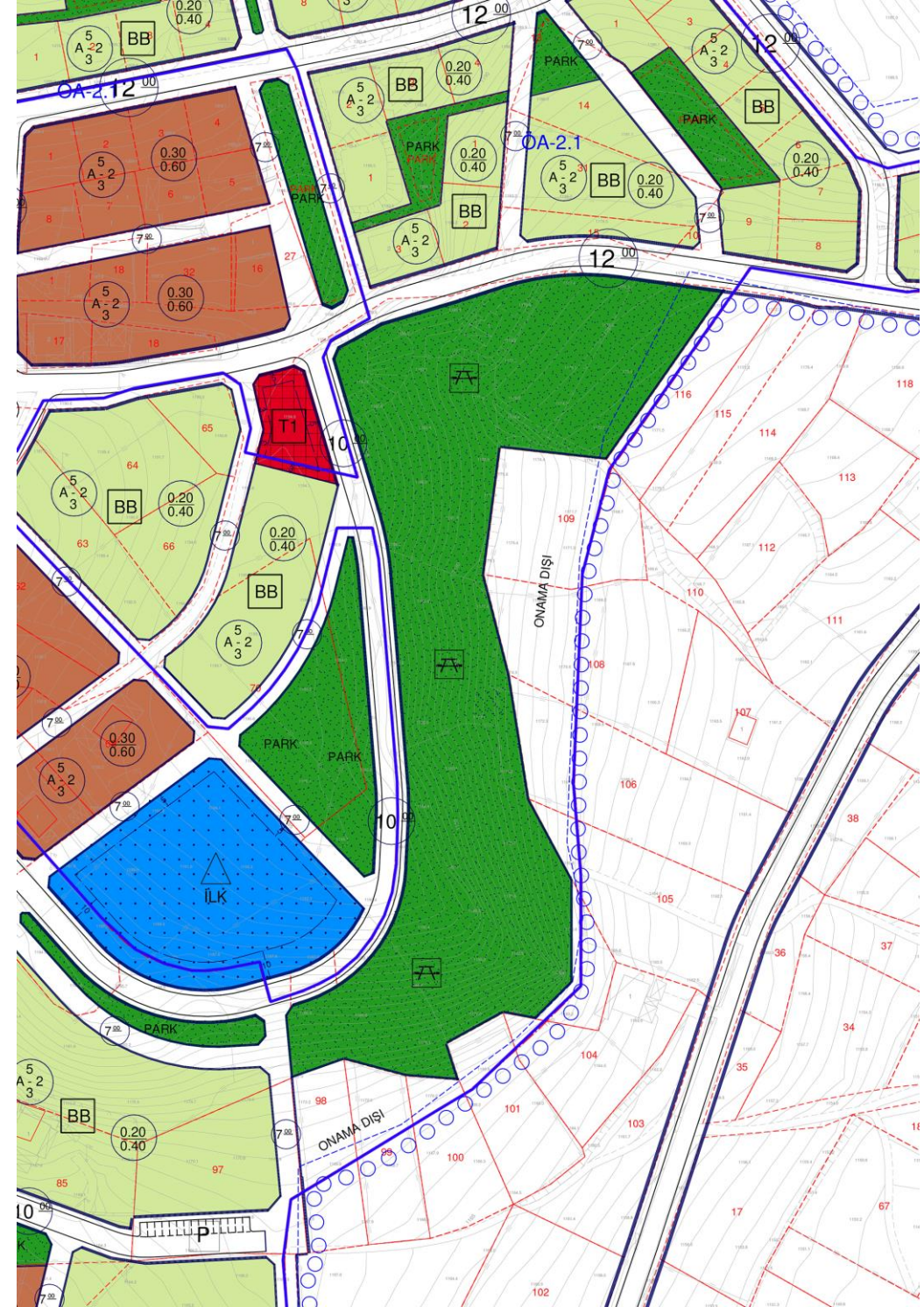
Şekil 4. 3 Nolu Plan Değişikliği

Askıya Çıkan İmar Planı



Yerleşim Alanının batısında bulunan 21347 m2 alan “Mesire Alanı” olarak belirlenmiştir.

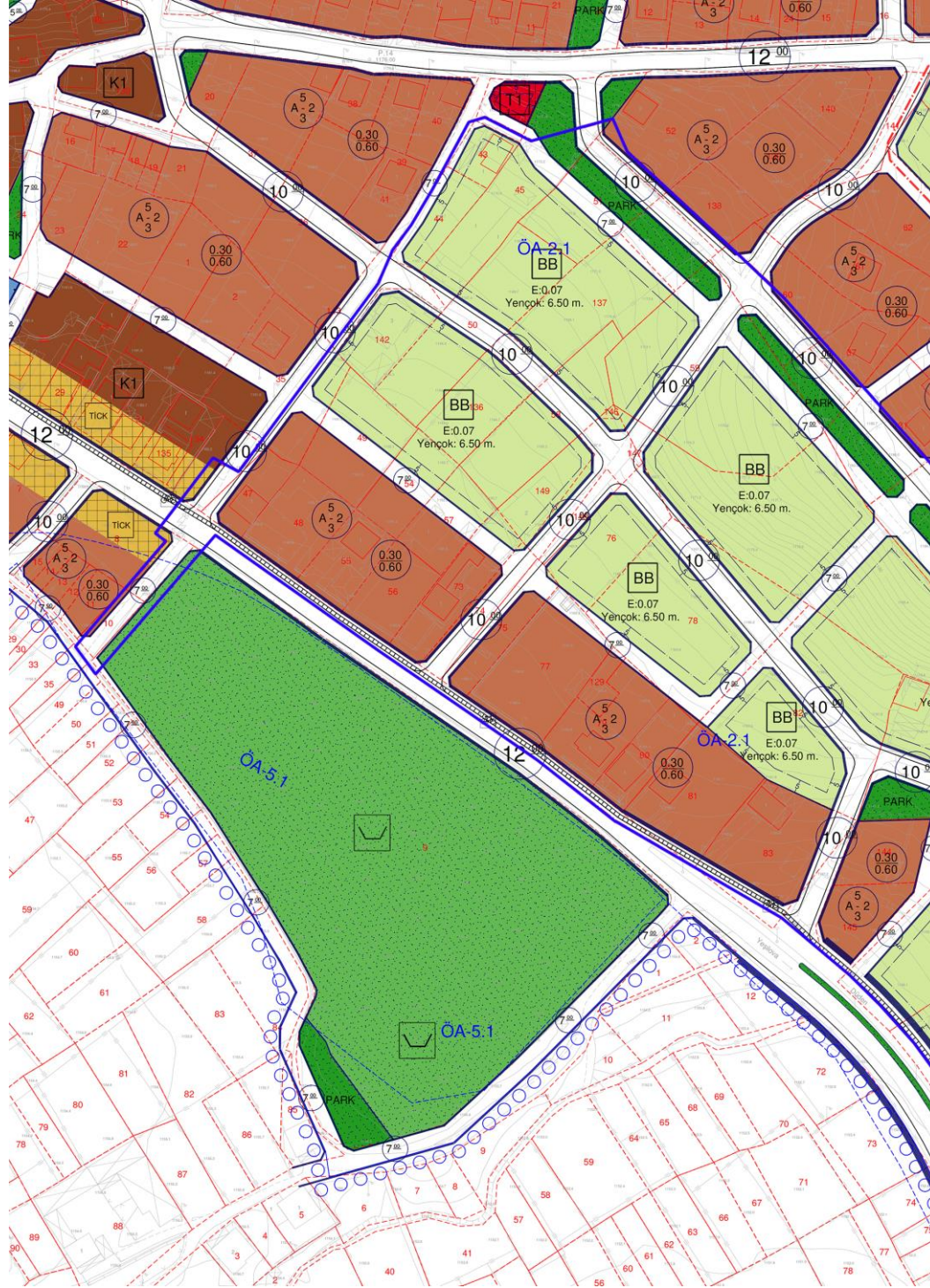
Askı İtirazlarının Değerlendirilmesi Sonrası Yapılan Plan Değişikliği



Yapılan değerlendirmede, “Mesire Alanı” olarak belirlenen alan sınırları, hazine mülkiyetindeki alanları kapsayacak şekilde yeniden düzenlenmiş olup, belirtilen özel mülkiyete konu alanlar onama dışına çıkartılmıştır.

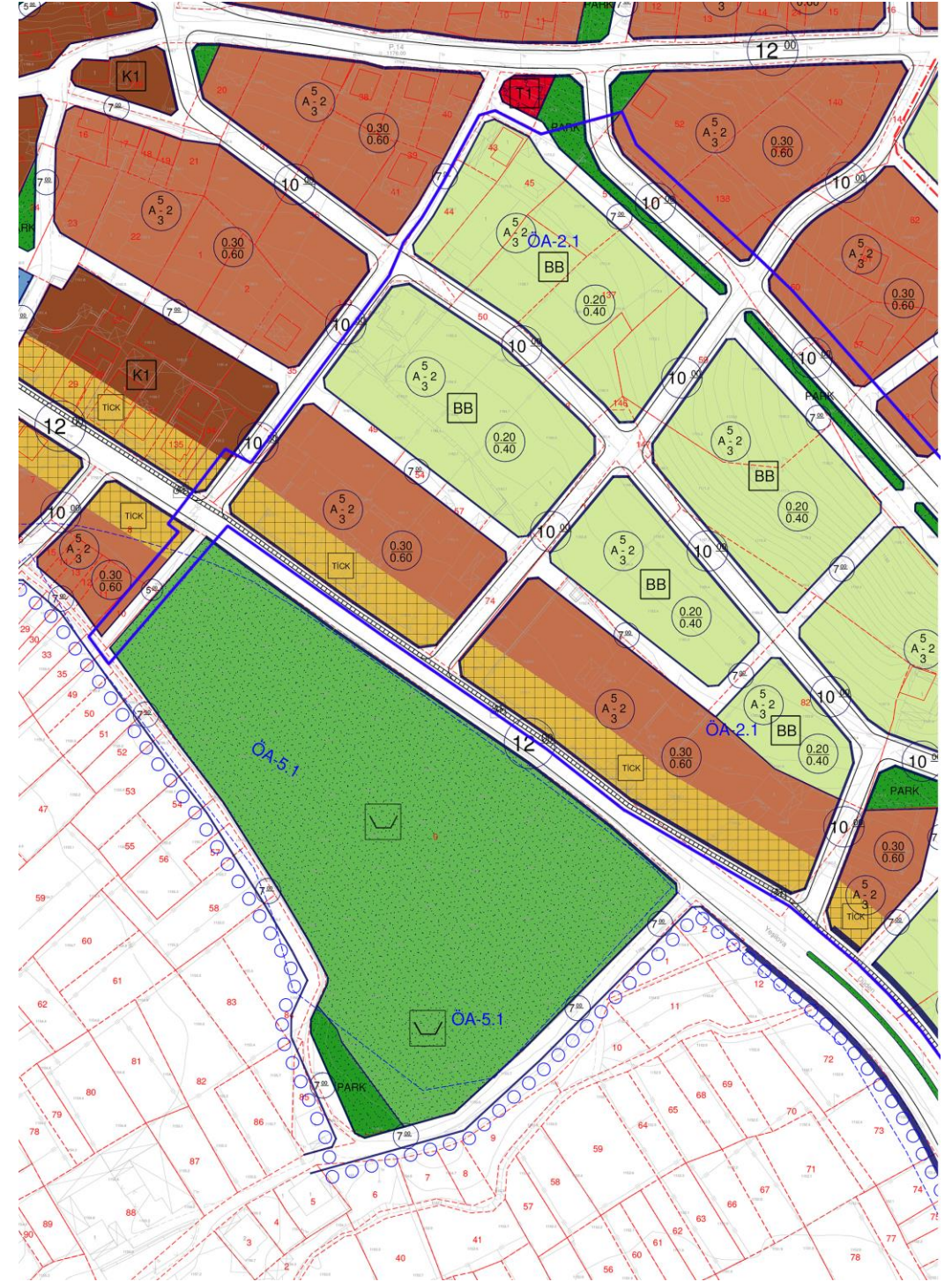
Şekil 5. 4 Nolu Plan Değişikliği

Askiya Çıkan İmar Planı



Yerleşim Alanının güneyinde, Salda yolu üzerinde bulunan alanlar “Konut Alanı” olarak belirlenmiştir.

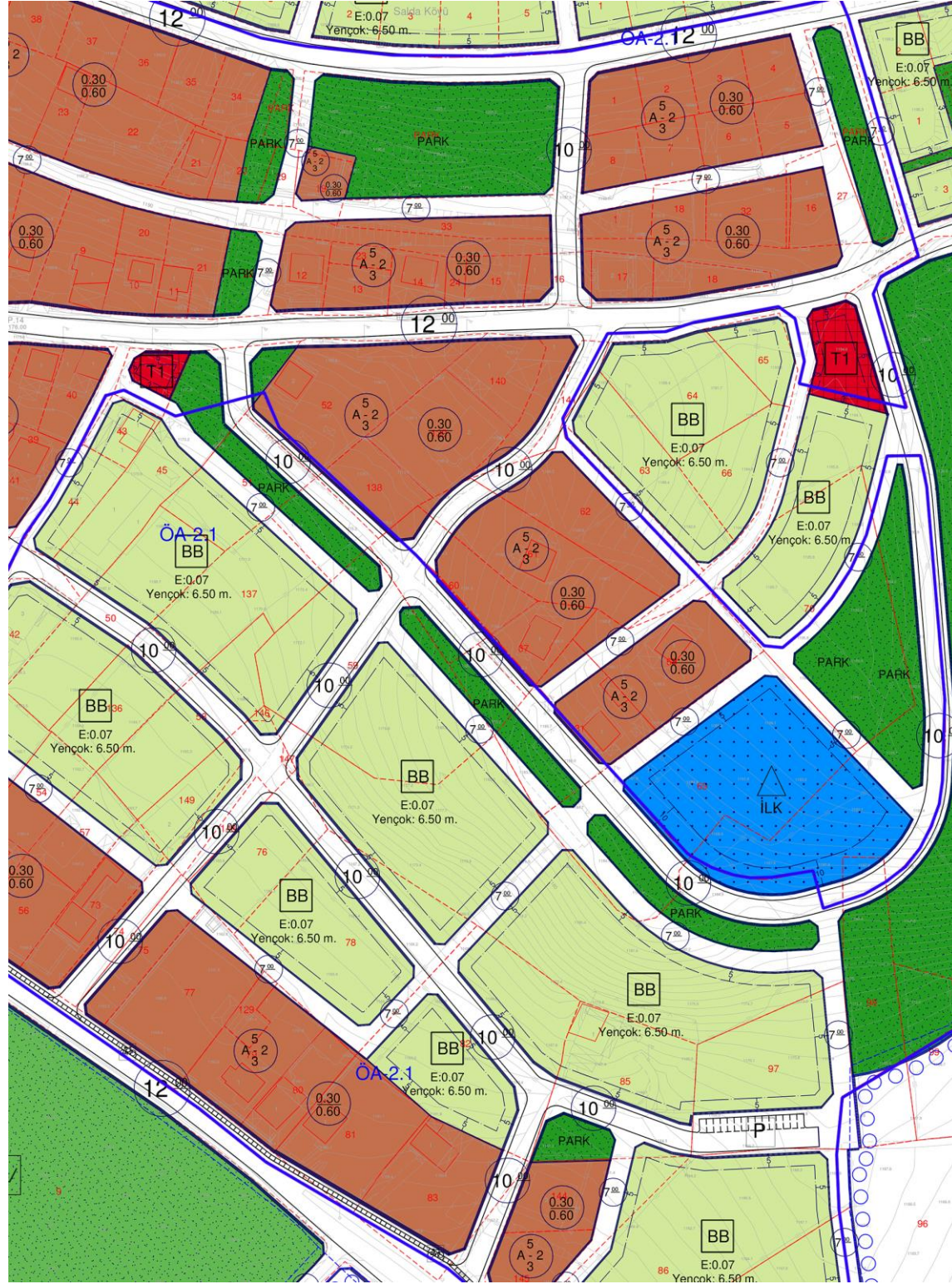
Aski İtirazlarının Değerlendirilmesi Sonrası Yapılan Plan Değişikliği



Alanda yapılan itirazlara ilişkin yapılan değerlendirmede, yukarıda anlatılan nedenlerden dolayı Salda yolu üzerinde bulunan “Ticaret-Konut Alanları” yerleşme alanı boyunca devam ettirilmiş olup, alanda bulunan yapılaşma, mülkiyet ve bahçe kullanımı durumuna uygun şekilde yol daraltmaları ve kaydırmaları yapılmıştır.

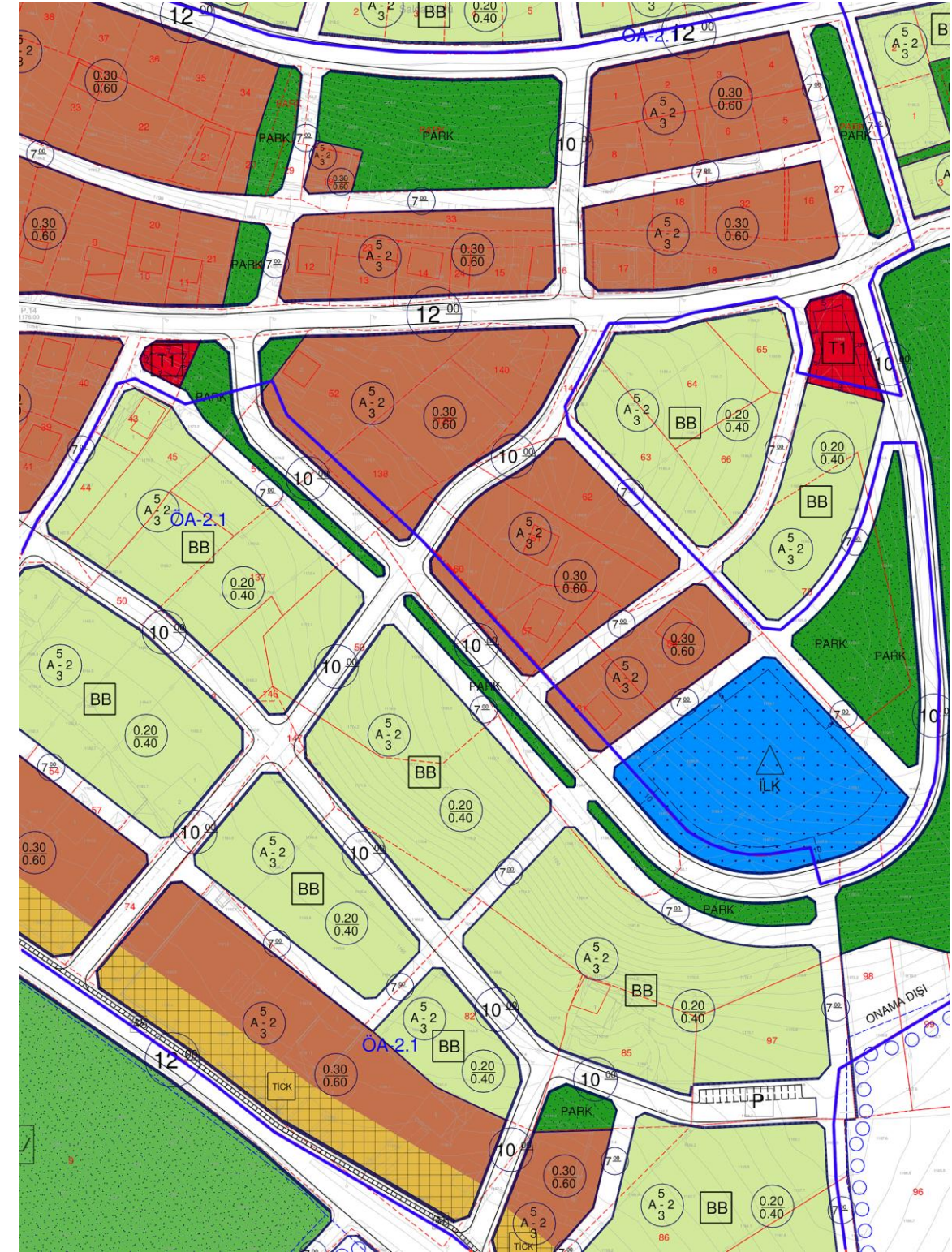
Şekil 6. 5 Nolu Plan Değişikliği

Askiya Çıkan İmar Planı



Yerleşim alanının doğusunda “Bağ-Bahçe Alanları” ile “Konut Alanları” arasında bulunan 10 m. genişliğinde imar yoluna, alanda bulunan yapılaşma ve bahçe kullanımları gerekçe gösterilerek itiraz edilmektedir.

Aski İtirazlarının Değerlendirilmesi Sonrası Yapılan Plan Değişikliği



Yapılan değerlendirmede, alanda bulunan yapılaşma, mülkiyet ve bahçe kullanımlarına uygun olarak, belirtilen 10 m. genişliğinde imar yolu güney yönünde kaydırılmıştır.

3. Plan Hükümlerinde Yapılan Değişiklikler

Yukarıda belirtilen gerekçeler ile hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında, plan hükümleri aşağıdaki şekliyle yeniden düzenlenmiştir.

GENEL HÜKÜMLER bölümünde;

- 1.22. PLAN SINIRLARI DÂHİLİNDE İMAR KANUNU UYARINCA PARSELASYON İŞLEMİ ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR. PARSELASYON PLANI ETAP SINIRLARINI BELİRLEMeye VE MÜLKİYET DÜZENİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK PARSELASYON DÜZENİNİ TANZİME İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR**
- 1.23. KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARININ (TESCİLLİ YAPI) BULUNDUĞU ALANLAR VE KORUMA ALANLARINDA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜNÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN HERHANGİ BİR UYGULAMA YAPILAMAZ.**

2.2. GELİŞME KONUT ALANLARI (BAĞ-BAHÇE)

- 2.2.1. BU ALANLAR ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ İLANI ÖNCESİNDE İMAR PLANLI OLUP, YAPILAŞMA BASKISININ KONTROL ALTINA ALINMASI AMACIYLA KONUT ALANLARINI ÇEVRELEYEN VE 25 KİŞİ/HA YOĞUNLUKLU BAĞ BAHÇE NİZAMINDA YAPILAŞMASI ÖNGÖRÜLEN ALANLARDIR.**
- 2.2.2. BU ALANLARDA;**
- MİNİMUM İFRAZ: 1000 m²
 - TAKS:0.20, KAKS:0.40, Yençok:6,50 m
 - EN FAZLA İNSAAT ALANI 200 M² DİR.

**SALDA GÖLÜ ÖÇKB, BURDUR İLİ, SALDA
KÖYÜ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Ufuk ERDEMİR
Şehir Plancısı

Plan İşlem No: SLD-00014072, SLD-00223008
Plan Arşiv No: 59/2022

Yüksel ATASOY
ÖZDEMİR
1. Bölge Şube Müdürü

Salda Gölü ÖÇKB, Burdur ili, Salda Köyü 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği plan açıklama raporu incelendi. Bakanlık Makamının 07/06/2022 tarih ve 3828585 sayılı Olur'u ile 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 109. maddesi uyarınca onandı.

**ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ
BAKANLIĞI
Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü**

Şule DURGUT ÖZTÜRK
İmar Planlama Daire Başkanı