

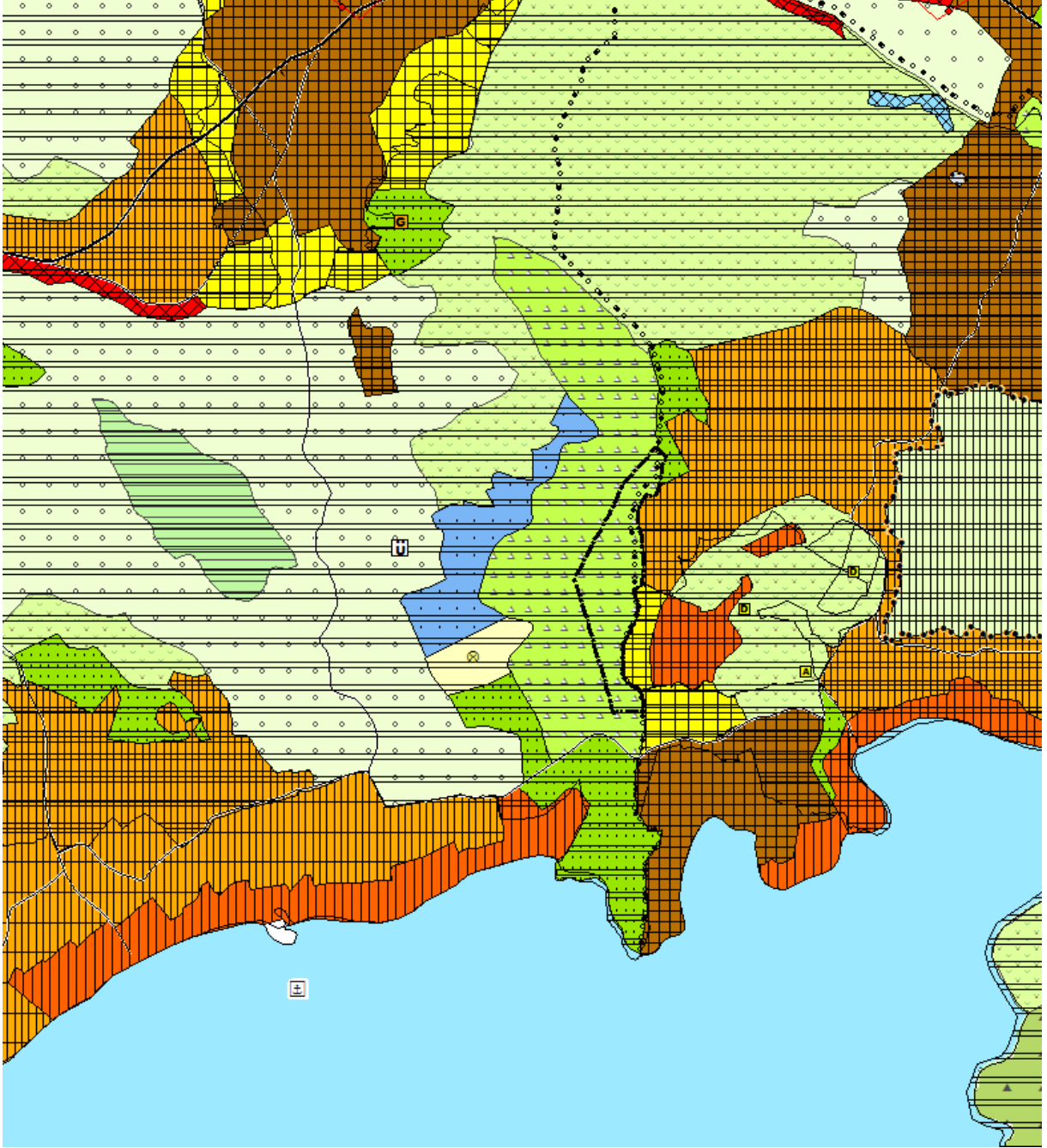
**ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI**  
**MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

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

Emlak Konut GYO A.Ş'nin 03.08.2022 tarih ve E.32669 sayılı yazısı ile Muğla ili, Bodrum ilçesi, Ortakent Mahallesiinde tapununun 353 Ada 150 numaralı parselinde kayıtlı olan ve 05.05.2022 tarih 3586836 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile 6306 sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilen yaklaşık 19.5 hektarlık alanın; yaşam kalitesi yüksek, sosyal ve teknik altyapısı güçlü, afet riski en aza indirilmiş ve fonksiyonel olarak çevresi ile etkileşim içinde, sağlıklı, planlı ve sürdürülebilir yerleşim alanlarının oluşturulması amacıyla 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında konut alanı ile teknik ve sosyal altyapı alanı olarak düzenlenmesi amacıyla Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda (ÇDP) Değişiklik yapılması talep edilmiştir.

ÇDP Değişikliği talebine konu 353 ada 150 numaralı parselin mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait olup Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda (ÇDP) arazi kullanım kararları bakımından "ağaçlandırılacak alan" ve "doğal sit alanı" olarak tanımlı alanda kalmaktadır. ÇDP'de "8.7. Sit Alanları" başlığı altında "8.7.2. Bu plan kapsamındaki doğal sit alanlarında (planda gösterilmiş ya da gösterilememiş), Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü ve Bakanlığa bağlı tabiat varlıklarını koruma merkez ve bölge komisyonu tarafından alınmış kararlar ile bu plandan önce onaylanmış koruma amaçlı imar planları yürürlükte dir." hükmü bulunmaktadır.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI  
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



Şekil 2. Talep konusu alanın ÇDP'deki durumu

ÇDP'de "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

**ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI**  
**MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

*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 bulunmakta olup kentsel yerleşme alanı sınırları dışında gerçekleştirilecek uygulamalarda ÇDP Değişikliği yapılması gerekmektedir.*

ÇDP Değişikliği teklifinde yapılan incelemede talebe ilişkin;

- Muğla Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 06.09.2022 tarih ve 318 sayılı kararı ile;  
*"Mülga Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 29.04.2011 tarih ve 7075 sayılı kararı ile tesciline karar verilen " 3.Derece Doğal Sit Alanı" sınırları içerisinde kalan Muğla İli, Bodrum İlçesi, Ortakent Mahallesi, 353 Ada, 150 Parsele İlişkin 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Rezerv Yapı Alanı olarak ilan edilen parsele yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifine ilişkin; Bakanlığımız, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 22.08.2022 tarih ve 4391932 sayılı yazısı ve Muğla Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü uzmanlarınca hazırlanan 05.09.2022 günlü rapor ve işlem dosyası incelendi, yapılan inceleme ve görüşmeler sonucunda; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Ortakent Mahallesi, 353 Ada, 150 Parsele ilişkin 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Rezerv Yapı Alanı olarak ilan edilen parsele yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifinin; 23.03.2012 tarih ve 28242 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik" te Planların Onaylanması başlıklı 7.maddesinin 3.bendindeki "Bölge Komisyonları Koruma Amaçlı İmar Planlarını sit sınırlarının doğruluğu ve ilke kararlarının uygunluğu açısından inceler" hükmü gereğince değerlendirilmiş olup sit sınırları ve 728 sayılı İlke Kararı açısından uygun olduğuna, plan teklifinin değerlendirilmek üzere Bakanlığımıza iletilmesine karar verildi." yönünde görüşlerinin iletildiği;*

**ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI**  
**MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

- Muğla Orman Bölge Müdürlüğü'nün 20.05.2022 tarihli ve E-302495517-255.99[2055.99]-4382072 sayılı yazısı ile;  
*"353 ada 150 parsel no'lu taşınmazın, Orman Tahdit sınırları dışında kaldığı ve 2/B ile Orman dışına çıkarılan yerlerden olmadığı tespit edilmiştir. Bu parselde 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli imar planı yapılmasında Kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır."* yönünde görüşlerinin iletildiği;
- Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü E-62865314-754-5562191 sayılı yazısı ile;  
*"Bahse konu sahada Genel Müdürlüğümüz görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında tescilli bir korunan alanın yer almadığı tespit edilmiş olmakla birlikte söz konusu planlama çalışmalarına konu faaliyetlerin ÇED kapsamında olması durumunda ÇED sürecinde gerekli inceleme ve değerlendirmeyi müteakip oluşturulacak kurum görüşümüz saklı kalmak üzere imar planı çalışmalarının yapımında sakınca bulunmadığı değerlendirilmiştir."* yönünde görüşlerinin iletildiği;
- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 24.02.2022 tarihli ve E-64019405-622.02-2243561 sayılı yazısı ile;  
*" Yapılan incelemede, 353 ada 150 parsel nolu taşınmazın, Kurumumuza ait herhangi bir İçme suyu temin edilen baraj veya göletin su toplama havzası içerisinde olmadığı, 2014/1 sayılı genelgede bahsedilen koruma alanlarında kalmadığı, Herhangi bir derenin akışına engel konumda bulunmadığı, İdaremize ait herhangi bir proje sahası kapsamında kalmadığı tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmazda,1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı çalışmaları yapılmasında Bölge Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır."* yönünde görüşlerinin iletildiği;
- Kültür Ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 02.09.2022 tarih ve E-66782052-165.02.03-2873494 sayılı yazısı ile;  
*"Muğla ili, Bodrum ilçesi, Ortakent Mahallesi, Hazine mülkiyetine ait 353 ada 150 parsel ile ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1000*

**ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI**  
**MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

*ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı,1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı gösterim kısmına "tescilli anıt eser" lejantının eklenmesi ve tescilli yer değirmenleri ve korunma alanının bulunduğu kısımlarında yapılacak her türlü fiziki ve inşai müdahale öncesi Kurulumuzdan izin alınması koşuluyla; 2863 sayılı yasa kapsamında sakınca bulunmadığına karar verildi" yönünde görüşlerinin iletildiği belirlenmiştir.*

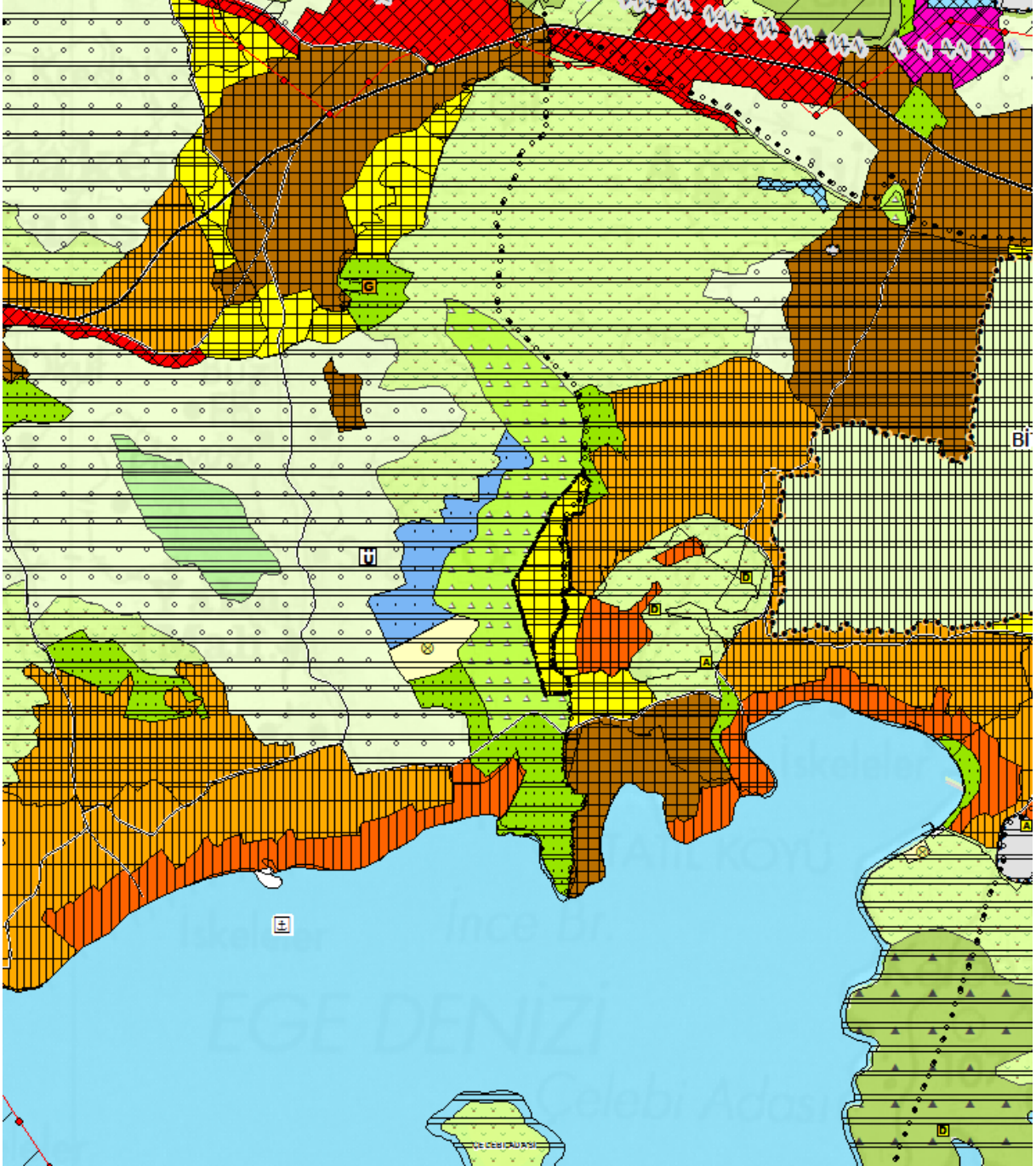
ÇDP'de "kentsel yerleşik alanlar" ile "kentsel gelişme alanları" birlikte "kentsel yerleşme alanları" kapsamında değerlendirilmekte olup bu alanlarda yer alabilecek faaliyetler ÇDP'nin "7.18. Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile kentin ve kentlinin ihtiyacına yönelik eğitim tesisleri, sağlık 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." hükmünde düzenlenmiştir.

Diğer yandan 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 ÇDP ile belirlenen alanların kesin sınırlarının alt ölçekli planlama çalışmalarında kurum ve kuruluşların görüşleri ile doğal, yapay ve yasal eşikler doğrultusunda kesinleştirilmesi gerekmektedir.

Bu çerçevede Emlak Konut GYO A.Ş'nin 03.08.2022 tarih ve E.32669 sayılı yazısı ile iletilen talebine istinaden 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" gereği 05.05.2022 tarih 3586836 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilen Muğla ili, Bodrum ilçesi, Ortakent Mahallesinde tapununun 353 Ada 150 numaralı parselinde kayıtlı alanın Muğla Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonununun 06.09.2022 tarih ve 318 sayı ile uygun bulunduğu üzere imar planlarında konut alanı, cami

**ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI  
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

alanı, ilkokul alanı, sağlık tesis alanı, teknik altyapı alanı ve park olarak planlanması amacıyla içerisinde konut alanı ve ilişkili donatıların yer alabileceği "kentsel gelişme alanı" olarak düzenlendiği Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Şekil 3. ÇDP Değişikliği