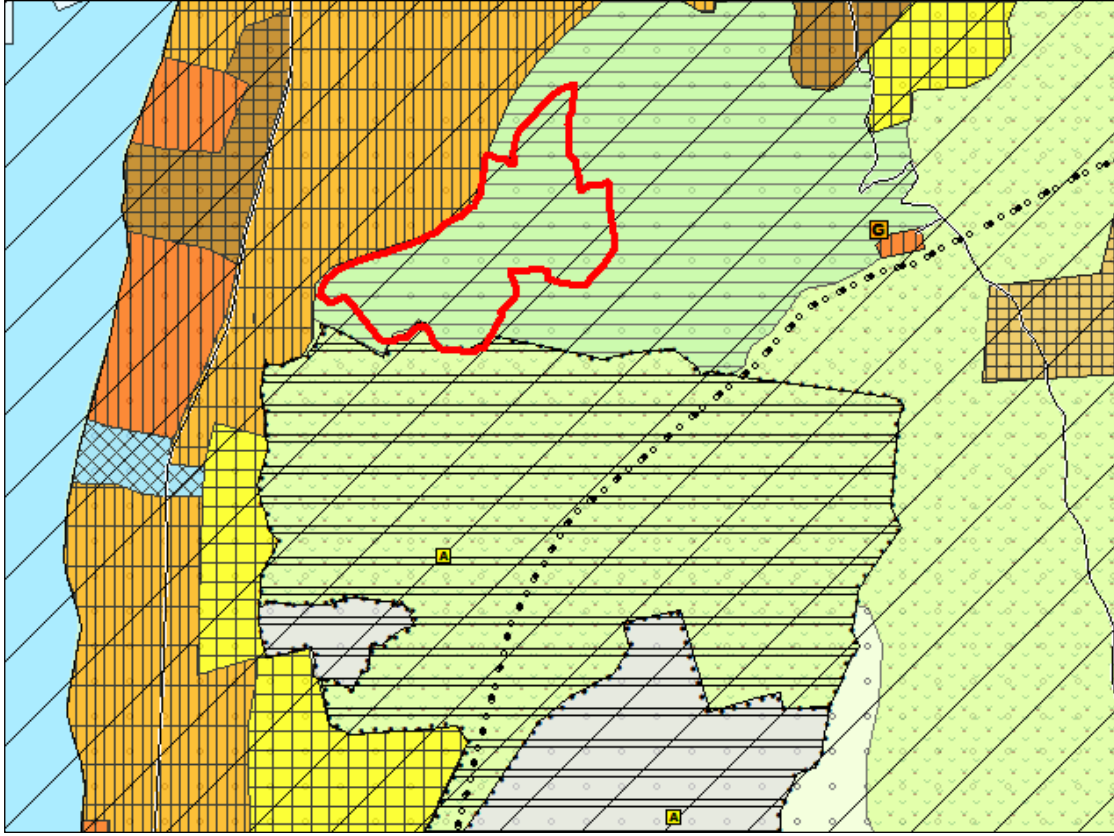




MUĞLA İLİ, BODRUM İLÇESİ, TURGUTREİS MAHALLESİ
161 ADA 30, 31, 32, 53, 58, 59, 60, 72, 73, 74, 78, 79, 80, 81, 82, 83 NOLU PARSELLER
(REZERV YAPI ALANI)
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
GEREKÇE RAPORU



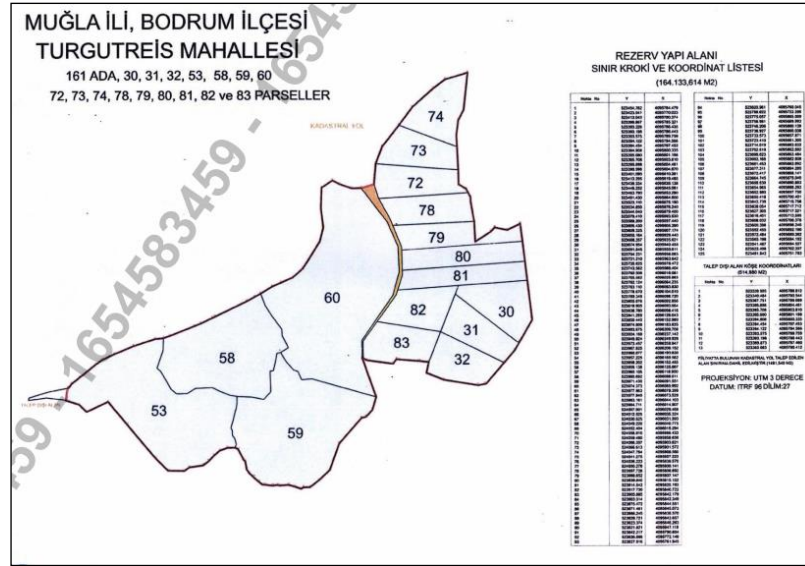
Kasım 2025



**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 21.10.2025 tarihli ve 378179 sayılı yazısı ile; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Turgutreis Mahallesi sınırları içerisinde 161 ada 30, 31, 32, 53, 58, 59, 60, 72, 73, 74, 78, 79, 80, 81, 82, 83 nolu parselleri kapsayan ve Bakanlık Makamının 17.04.2025 tarihli ve 240137 sayılı "Olur" u ile 6306 sayılı Kanunun 2'nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca; 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 4'üncü maddesi ile 6306 sayılı Kanun'un 6'ncı maddesinin beşinci fıkrası kapsamında dönüşüm projeleri özel hesabına gelir elde etmek amacıyla uygulama sonrası satışı yapılmak üzere "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilen 164.133,614 m² yüzölçümlü alana ilişkin hazırlanan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (ÇDP) teklifinin, 6306 sayılı Kanun kapsamında uygun görüldüğü belirtilerek, plan değişikliği teklifine ilişkin iş ve işlemlerin ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde Genel Müdürlüğümüzce yürütülmesi talep edilmektedir.



Rezerv Yapı Alanı ilan edilen parseller

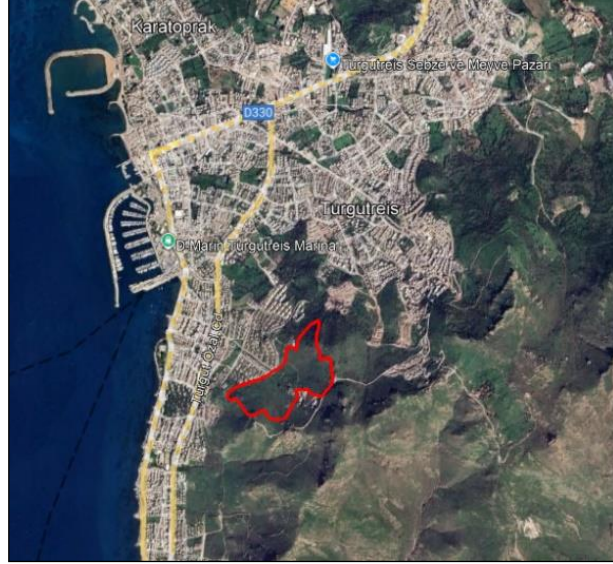
Yapılan incelemede "kentsel gelişme alanı" olarak düzenlenmesi talep edilen alanın Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda (ÇDP) arazi kullanım kararları bakımından "önemli doğa alanı" sınırları içerisinde "makilik-fundalık-çalılık alan" olarak tanımlı alanlarda kaldığı belirlenmiştir.

ÇDP değişikliğine konu alan üzerinde yapılan incelemede;

- 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun "Tespit, Taşınmaz Devri ve Tescil" Başlıklı 3. Maddesinin 7. Fıkrası gereği, planlama alanı sınırı içerisindeki parsellerin (Bodrum İlçesi, Turgutreis Mahallesi, 161 ada 30, 31, 32, 53, 58, 59, 60, 72, 73, 74, 78, 79, 80, 81, 82, 83 nolu parseller) mülkiyetinin 28.04.2025 tarih ve 14654 Yevmiye No'su ile Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'na devredildiği, planlamaya konu parsellerin niteliklerinin "tarla" olduğu,

- Rezerv Yapı Alanını da içeren İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Bakanlığımızca 09.01.2018 tarihinde onaylandığı,
- İmar planı çalışmasına konu alanı da içeren 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının, Muğla 2. İdare Mahkemesinin 30.11.2017 günlü kararıyla, 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonunun ise İzmir Bölge İdare Mahkemesinin 21.09.2023 tarihli kararı ile iptal edildiği,
- “*Bodrum İlçesi, Turgutreis, Bahçelievler, Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri 1/5000 ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı*”nda 161 ada, 30, 31, 32, 58, 59, 60, 72, 73, 74, 78, 79, 80, 81, 82 ve 83 parsellerin; kısmen yol, kısmen makilik-fundalık alanda, 161 ada 53 parselin; kısmen ticaret+konut alanı, rekreasyon alanı, kısmen imar yolunda kaldığı,
- “*Muğla İli Bodrum İlçesi, Turgutreis, Bahçelievler Akyarlar, Karabağ, Akçaalan, Peksimet, İslamhaneleri ve Dereköy Mahalleleri 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı*”nda; 161 ada, 30, 31, 32, 58, 59, 60, 72, 73, 74, 78, 79, 80, 81, 82 ve 83 parsellerin; kısmen yol, kısmen E:0,05 makilik-fundalık alanda, 161 ada 53 parselin; kısmen E:0,15 ticaret+konut alanı, E:0,05 rekreasyon alanı, trafo alanı, kısmen imar yolunda kaldığı görülmüş olup,
- **Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü’nün bila tarihli ve 19507931 sayılı yazısı ile;** söz konusu alanın 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında yer alan korunan alanlarda (Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Koruma Alanı, Tabiat Anıtı), 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamındaki kısıtlı alanlarda (Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Alanında) kalmadığı ve ilan edilmiş sulak alanlar içerisinde yer almadığının bildirildiği,
- **DSİ 21. Bölge Müdürlüğü’nün 02.06.2025 tarihli ve 5924099 sayılı yazısı ile;** söz konusu parsellerin bulunduğu alanın içinden dere geçtiği, derenin, söz konusu alan içerisinde muhtemel taşkın alanı oluşturacak kısımlarının taralı alan ile gösterildiği, taralı alan üzerinde herhangi bir sabit yapı yapılmaması ve yapılaşma yoluna gidilmemesi gerektiği, söz konusu alanın imar planı üzerinde muhtemel taşkın sahası olarak işlenmesi gerektiği, iş ve işlemlerin her aşamasında Taşkın Rusubat ve Kontrol Yönetmeliği hükümlerine uyulması gerektiğinin bildirildiği,
- **Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün bila tarihli ve 7164002 sayılı yazısı ile;** 14.08.2025 tarihinde parsellerin gezilip görülebilen yerlerinde yapılan yüzey incelemesinde 2863 sayılı Kanun kapsamında kalan herhangi bir taşınır veya taşınmaz kültür varlığına rastlanılmadığı, bahse konu alanın herhangi bir kentsel, tarihi ve arkeolojik sit sınırları içerisinde kalmadığından ve yerinde yapılan incelemede herhangi bir taşınır veya taşınmaz kültür varlığına rastlanılmadığından imar planı çalışması yapılmasında 2863 sayılı yasa kapsamında yapılacak bir işlem bulunmadığının bildirildiği,
- **Muğla Orman Bölge Müdürlüğü’nün bila tarihli ve 15967275 sayılı yazısı ile;** Muğla İli, Bodrum İlçesi, Turgutreis Mahallesi Devlet Ormanı bulunmadığı, 161 ada 30, 31, 32, 53, 58, 59, 60, 72, 73, 74, 78, 79, 80, 81, 82, 83 parsel nolu taşınmazlarda imar planı yapılmasında kurumlarınca sakınca bulunmadığının bildirildiği,
- **Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün 23.06.2025 tarihli ve 19714091 sayılı yazısı ile;** planlama alanı dahilindeki parsellerin Kuru Marjinal Tarım Arazisi olarak belirlendiği ve tarım dışı kullanımının uygun görüldüğünün bildirildiği,
- **Kültür ve Turizm Bakanlığı’nın 03.06.2025 tarihli ve 6798633 sayılı yazısı ile;** söz konusu taşınmazların, 2634 sayılı Kanun uyarınca ilan edilmiş herhangi bir Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi veya Turizm Merkezi sınırları içerisinde kalmadığı, anılan alanda Genel Müdürlüklerince yürütülen bir çalışma bulunmadığının bildirildiği, yönünde kurum görüşlerin iletildiği tespit edilmiştir.

- Ayrıca planlama alanı içerisindeki parsellerin (Bodrum İlçesi, Turgutreis Mahallesi, 161 ada 30, 31, 32, 53, 58, 59, 60, 72, 73, 74, 78, 79, 80, 81, 82, 83 nolu parseller) Kentsel Dönüşüm Başkanlığına devredilmeden önceki malikleri olan S.S. Güzeldeniz Konut Yapı Kooperatifi ile Kentsel Dönüşüm Başkanlığı arasında 25.12.2024 tarihli protokol imzalandığı, protokol kapsamında her tür ölçekteki planların hazırlanması ile ilgili olarak anılan kooperatif tarafından plan müellifi Fuat KESKİN'in yetkilendirildiği, noter onaylı vekaletnamenin plan değişikliği dosyasında yer aldığı görülmüştür.



Talebe Konu Rezerv Yapı Alanı Sınırı

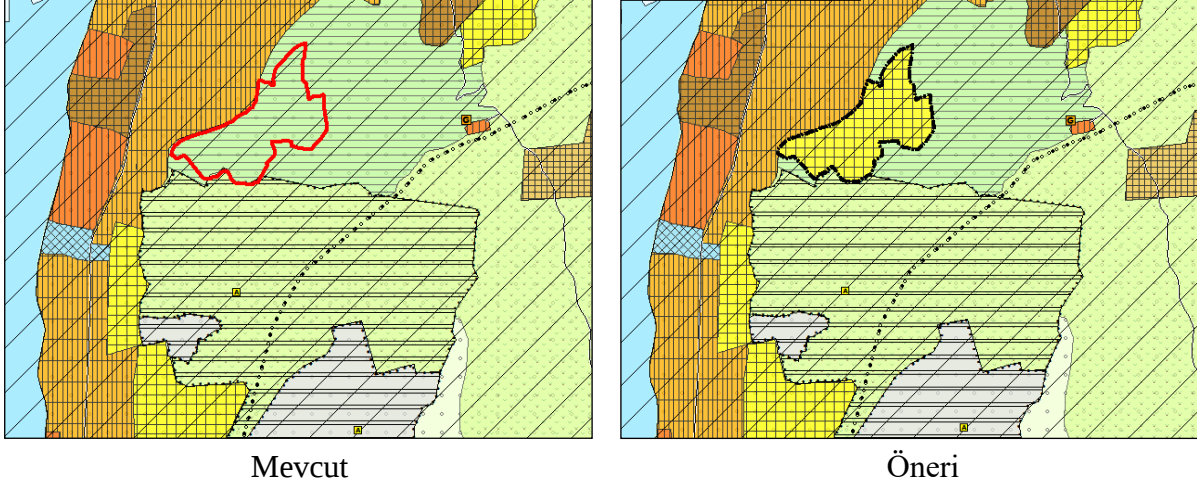
ÇDP'de "**7. Genel Hükümler**" başlığı altında "**7.48. Bu planda kentsel yerleşme alanları içinde kalan ve Toplu Konut İdaresi'ne (TOKİ) tahsis edilmiş alanlarda TOKİ tarafından üretilen toplu konut alanlarına, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nca yürütülen faaliyetlere, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna tabi 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 ÇDP'nin "**8.13. Makilik-Fundalık-Çalılık Alanlar**" başlığı altında "**8.13.1. Bu alanların doğal yapısının korunması esastır, ancak özel mülkiyete tabi olan parsellerde kadastral bir yola cephesi bulunmak şartı ile, konut ya da tarımsal amaçlı yapılar ile, Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'teki sağlıklı yaşam tesisleri tanımında belirtilen kullanımlar ve bunların ihtiyacı olan konaklama tesisleri ile rekreasyon alanları yer alabilir. Bu kullanımlara ilişkin imar planları, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri doğrultusunda ilgili idarece onaylanmadan uygulamaya geçilemez.**

Konut ya da tarımsal amaçlı yapılar için yapılanma koşulu: Min. ifraz=5.000 m², Emsal (E)= 0,05, Yapı yapılabilecek Min. parsel büyüklüğü=2.500m², Max. Bina yüksekliği=6,50 m. (2 kat) olacaktır.

Sağlıklı yaşam tesisleri için yapılanma koşulu: Emsal (E)=0,06, Max. Bina yüksekliği=6,50 m. (2 kat) olacaktır." plan hükümleri düzenlenmiştir.

Diğer yandan 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 Bakanlığımızca 09.01.2018 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüd raporuna uygun olarak hazırlanması gerekmektedir.



Ayrıca onaylı Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Bodrum İlçesi 2025 yılı kentsel nüfusu 342.290 kişi olarak kabul edilmiştir. Çevre Düzeni Planı Değişikliği teklifi ile 16 ha. büyüklüğündeki bir alan Kentsel Gelişme Alanı olarak planlanmış ve bu alana yaklaşık 1067 kişilik bir nüfusun geleceği öngörülmüştür. Bu kapsamda ÇDP'de 2025 yılı itibarıyla Bodrum İlçesi için 342.290 kişilik kentsel nüfus belirlendiği ve TÜİK verilerine göre 2024 yılı Bodrum İlçe nüfusunun 203.035 kişi olduğu dikkate alındığında plan değişikliği teklifi ile alana gerebilecek nüfusun ÇDP ile belirlenen kabul nüfusunu etkilemeyeceği değerlendirilmiştir.

Bu çerçevede Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 23.06.2025 tarihli ve 19714091 sayılı yazısı ile tarım dışı kullanım izni alınan, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün bila tarihli ve 19507931 sayılı yazısı ile 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında yer alan korunan alanlarda (Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Koruma Alanı, Tabiat Anıtı), 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamındaki kısıtlı alanlarda (Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Alanında) kalmadığı ve ilan edilmiş sulak alanlar içerisinde yer almadığı bildirilen ve Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tarafından Rezerv Yapı Alanı ilan edilen Muğla İli, Bodrum İlçesi, Turgutreis Mahallesi sınırları içerisindeki yaklaşık 16 ha. büyüklüğündeki 161 ada 30, 31, 32, 53, 58, 59, 60, 72, 73, 74, 78, 79, 80, 81, 82, 83 nolu parsellerin, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 20.maddesinin 2.fikrasının (a) bendinde belirtilen "kamu yatırımları" maddesi ile ÇDP'nin 7.48. nolu plan hükmü uyarınca "makilik-fundalık-çalılık alan" kullanımından, "kentsel gelişme alanı" kullanımına dönüştürülerek düzenlendiği, O18 Plan Paftasını kapsayan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.