

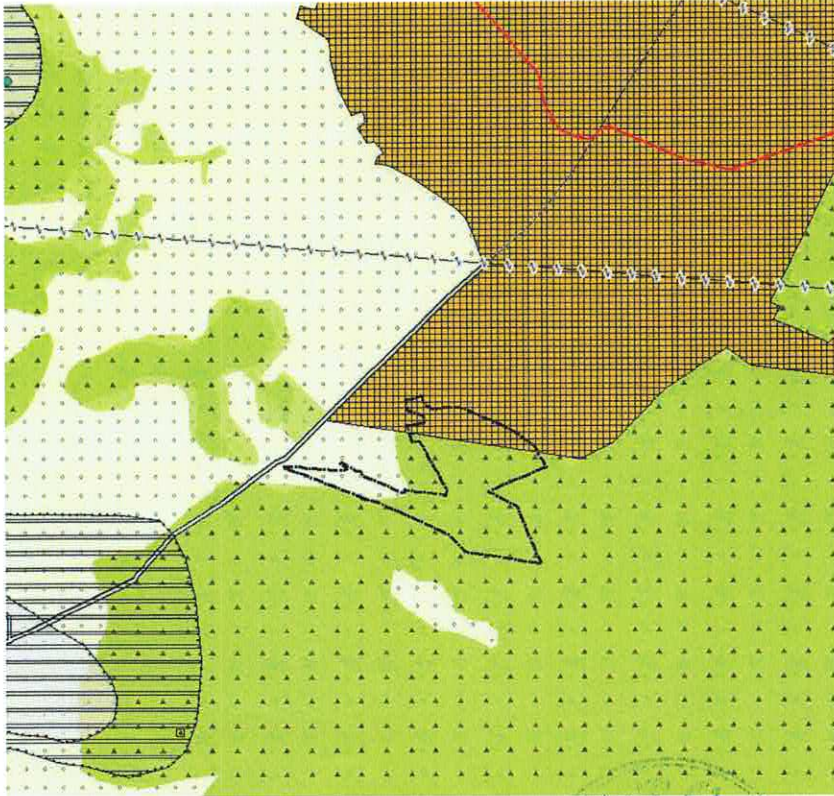
**ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

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

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 29.09.2022 tarihli ve 297245 sayılı yazısı ile Muğla İli, Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesi 464 Ada 14 Parsel nolu taşınmaza ilişkin hazırlanan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP) Değişikliği, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 97(ğ) maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. Maddesi kapsamında değerlendirilerek uygun bulunması durumunda onaylanması talep edilmektedir.

ÇDP Değişikliğine konu alan Muğla İli, Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesinde yer alan planlama alanı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetinde bulunan 126.437,77 m² büyüklüğündeki 464 ada 14 parsel nolu taşınmazın 81.980,29 m² büyüklüğündeki kısmını kapsamaktadır.

Yapılan incelemede ÇDP Değişikliğine konu alanın Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda arazi kullanım kararları bakımından "Kırsal Yerleşme Alanı" ve Orman Alanı" olarak tanımlı alanda kaldığı belirlenmiştir.



Mevcut Durum



ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

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 olarak belirlenen alanlar dışında kalan yerlerde gerçekleştirilmek istenen uygulamalar kapsamında 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği yapılması gerekmektedir.

ÇDP'de orman alanları, 6831 sayılı Orman Kanunu uyarınca saptanmış ve saptanacak alanlar olup orman mescere haritaları dikkate alınarak ÇDP'ye işlenmiştir. ÇDP'nin "8.10. Orman Alanları" hükmü uyarınca imar planlarının yapımı sırasında, orman kadastro sınırları esas alınacak olup ilgili kurum görüşünün alınması gerekmektedir.

Diğer yandan Muğla Valiliği (İl Tarım ve Orman Müdürlüğü)'nün ilgi (b) yazısı ile "...29/04/2022 tarihinde söz konusu parselde incelemelerde bulunulmuştur. İl Müdürlüğümüz teknik elemanlarınca yapılan inceleme neticesinde 464 ada 14 parselin 5403 sayılı kanununun 3. maddesinin (i) bendinde Tarım dışı alanlar:, daimi karla Üzerinde toprak bulunmayan çıplak kayalar kaplı alanları, ırmak yataklarını, sahil kumullarını, sazlık ve bataklıkları, askeri alanları, endüstriyel, turizm, rekreasyon, iskân, altyapı ve benzeri amaçlarla plânlanmış arazileri kapsamında Tarım Dışı alan olan Üzerinde Toprak Bulunmayan Çıplak Kayalık olarak değerlendirilmiştir." yönünde görüşü iletilmiştir.

Tapu kayıtlarında yapılan incelemede ise planlama çalışmalarına konu alanın TOKİ'ye tahsisinin gerçekleştirildiği belirlenmiştir.

Ayrıca ÇDP Değişikliği teklifine yönelik Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından imar planına esas temin edilen kurum-kuruluş görüşleri kapsamında teklif dosyasında Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş., Muğla Valiliği (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü), Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü, Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü, Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü, Tarım ve Orman Bakanlığı 4. Bölge Müdürlüğü, Muğla Valiliği (İl Tarım ve Orman Müdürlüğü), TCDD 3. Bölge Müdürlüğü ve Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü kurum görüşleri talep edilmiş olup söz konusu planlama çalışmasında kurum/kuruluşları açısından sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.



ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 26.04.2022 tarihli ve 104967 sayılı yazısında "...söz konusu taşınmaza yönelik, plan talebinin değerlendirilmesi, tespiti yapılan konularda görüş nezdinde plan notları geliştirilerek detaylandırılabilmesi amacıyla, alanının yakın çevresi ve etki alanı ile birlikte ele alındığı; günlük araç, yaya ve yük trafiği, bölgenin günlük çekeceği trafik yükü (mevcut/oluşabilecek araç, servis, yük taşıyan araçların sayısı) konularını içeren; en yakın karayolu ulaşım ağına bağlantısını sağlayan, Otopark Yönetmeliği hükümlerince parsel ve bölgesel otopark ihtiyacını belirten trafik etüdü ile Ulaşım Dairesi Başkanlığımızdan tekrar görüş alınması koşulu ile planlama çalışmalarının yapılmasında bir sakınca görülmediği;

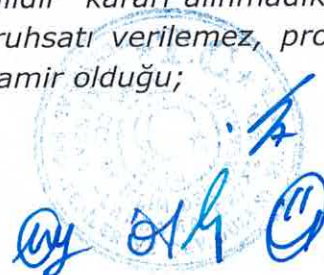
464 ada 14 parsel nolu taşınmaz konum, lokasyon ve yerleşim yerinden uzaklığı da düşünülerek yakın çevresinde içme kullanma suyu şebeke hattının ve atıksu bertaraf (kanalizasyon) sisteminin bulunmadığı; Akçaova Mahallesi içinde içme kullanma suyu ihtiyacını karşılayan mevcut su deposu 464 ada 14 parsel üzerinde kurulacak olan TOKİ amaçlı binalarının su ihtiyacını karşılayamayacağı muhakkak olup, TOKİ binalarının su ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla planlama çalışmaları sırasında içme kullanma suyu deposu yeri de Kurumumuzla birlikte koordineli bir şekilde planlanması, yer tahsisi, yapım, imalat vb. gerekli iş ve işlemlerin ilgilisi/ilgilileri veya yatırımcı kurum/kuruluş tarafından yapılması gerektiği;

Planlama alanı içerisinde ileride atıksuların bertarafı ve altyapı hizmetlerinde kullanılmak üzere Mekansal Planlar Yönetmeliği'nin Ek-2 tablosu çerçevesinde Teknik Altyapı Alanlarının ayrılması gerektiği;

MUSKİ görev, yetki ve sorumlulukları çerçevesinde karşılanıncaya kadar geçici bir süreli bile olsa yürürlükteki mevzuat uyarınca içme kullanma suyu şebeke hattının ve atıksu bertaraf (kanalizasyon) sisteminin ilgilisi/ilgilileri veya yatırımcı kurum/kuruluş tarafından karşılanacağına hazırlanacak olan plan notlarında açıkça belirtilmeli ve eklenmesi gerektiği;

Belirtilen hususların yerine getirilmesi ve hazırlanacak olan plan taslağının onaylanmadan önce MUSKİ'nin nihai görüşünün alınması kaydıyla sakınca bulunmadığı;

200 konut ve üzeri toplu konut projeleri, 25.11.2014 tarihli ve 29186 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği kapsamında yer almakta olup, aynı yönetmeliğin Çevresel Etki Değerlendirmesi Başvuru Dosyası, Çevresel Etki Değerlendirmesi Raporu veya Proje Tanıtım Dosyası hazırlama yükümlülüğü başlıklı 6. Maddesinde "Bu Yönetmeliğe tabi projeler için "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça bu projelerle ilgili teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz ve ihale edilemez." hükmünün amir olduğu;



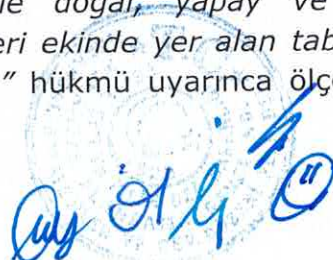
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Büyükşehir Belediyesinin, mevcut ve planlanan projelerini olumsuz yönde etkilememesi, söz konusu plan çalışmasına izin verilmesi halinde müktesep hak oluşturmaması kaydıyla, 2872 sayılı Çevre Kanunu, ilgili yönetmelik hükümleri ve diğer mer'î mevzuat hükümlerine uyulması, yapılması planlanan toplu konut projesi 200 konut ve üzeri ise ÇED Sürecinin tamamlanması, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerektiği; bahse konu taşınmaz üzerinde ilave nüfus getirici kullanım kararı getirilmesi halinde ilave gelecek olan nüfusa hizmet edecek kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarının Mekansal Planlar Yönetmeliği'nin 11. ve 12. Maddeleri çerçevesinde asgari alan büyüklükleri ve hizmet etki alanı gözetilerek ayrılması gerektiği; Söz konusu plan çalışmasıyla yeni ilave gelecek nüfusun alt ölçekte mevcut imar planı nüfus hesaplarıyla birlikte ele alınması ve 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonunda Menteşe İlçesi için belirlenen toplam nüfus kabulünü aşmaması gerektiği; Bahse konu alanın kuzeyindeki Menteşe Belediye Meclisinin 02.07.2019 tarihli ve 61 sayılı kararıyla uygun bulunan ve 12.09.2019 tarihli ve 162 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile onaylanan Menteşe, Akçaova II. Etap Planlama Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu yapılaşma koşulları ile uygulama bütünlüğünün sağlanması; Menteşe ilçe merkezindeki mevcut yapılaşma ve kent silüetine uyumlu planlama yaklaşımının benimsenerek plan çalışmalarının yürütülmesi; bununla birlikte, üst ölçekli planlarda da gerekli düzenlemelerin yapılması gerektiği değerlendirilmiştir." denilmektedir.

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "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 düzenlenmiş olup gelişme konut alanı ve ilişkili donatılar ÇDP'de kentsel gelişme alanı olarak gösterilen alanlarda yer alabilmektedir.

Bu çerçevede Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde bulunan Muğla İli, Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesi'nde tapunun 464 Ada 14 numaralı Parselinde kayıtlı alanın "kentsel gelişme alanı" olarak düzenlendiği Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

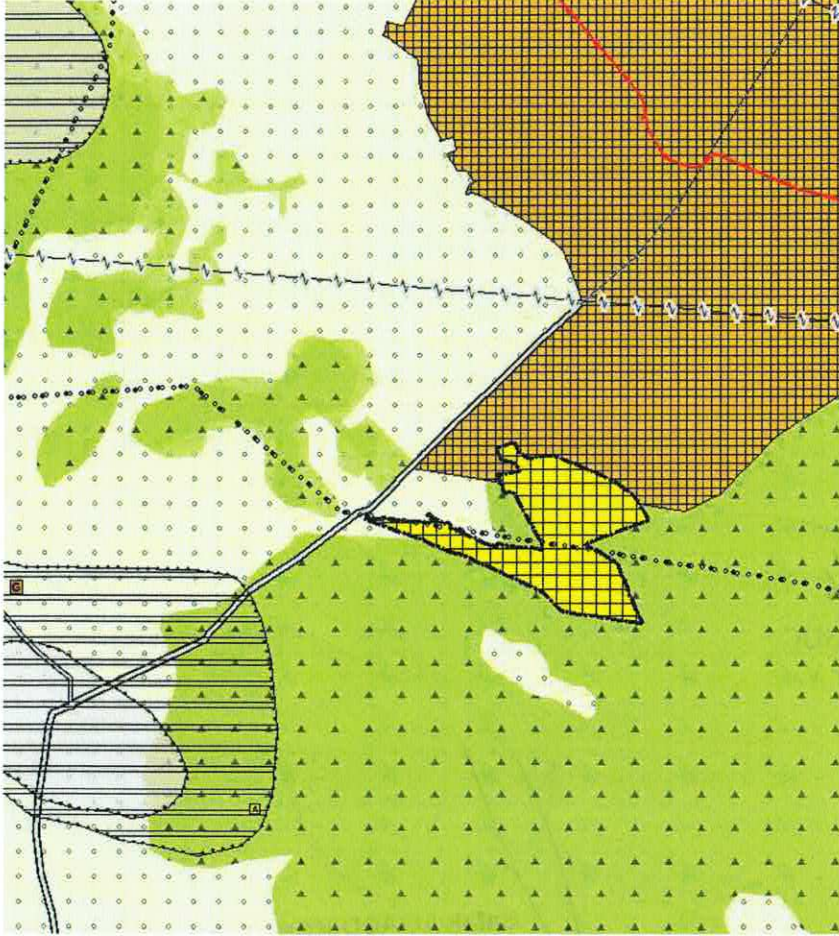
Bununla birlikte ÇDP'nin "7.2. Bu plandan ölçü alınarak uygulamaya geçilemez. Bu plan ile belirlenen kentsel yerleşme alanları, bu alanların tamamının yerleşime açılacağını göstermez. Bu alanların sınırları, alt ölçekli planlama çalışmalarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri ile doğal, yapay ve yasal eşikler doğrultusunda, bu planda ve plan hükümleri ekinde yer alan tabloda belirlenen hedef nüfus dikkate alınarak kesinleştirilir." hükmü uyarınca ölçeği gereği ÇDP



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

üzerinden ölçü alınamamakta olup kullanımların kesin sınırlarının alt ölçekli planlama çalışmalarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri ile doğal, yapay ve yasal eşikler doğrultusunda belirlenmesi gerekmektedir.

Ayrıca ÇDP'de "Genel Hükümler" başlığı altında "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 bulunmakta olup imar planlarının jeolojik ve gerekli görülmesi halinde jeoteknik-jeofizik ve/veya mikrobölgeleme etütlerine uygun olarak yürütülmesi gerekmektedir.



ÇDP Değişikliği Sonrası