

**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 01.02.2022 tarihli ve 182382 sayılı yazısı ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından gerçekleştirilecek olan 100.000 Sosyal Konut Projesi kapsamında, Muğla İli, Milas İlçesi, İsmetpaşa Mahallesi'nde bulunan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetindeki 315.591,69 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 260 ada 1269 parsel nolu taşınmazın 168.813,70 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki kısmı ile Maliye Hazinesine kayıtlı 220.9487,30 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 260 ada 1252 parsel nolu taşınmazın 37.804,39 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki kısmına yönelik hazırlanan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin, 3194 sayılı İmar Kanunu 9. Maddesi ve 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 97 (ğ) maddesi uyarınca değerlendirilerek uygun bulunması durumunda onaylanması talep edilmektedir.

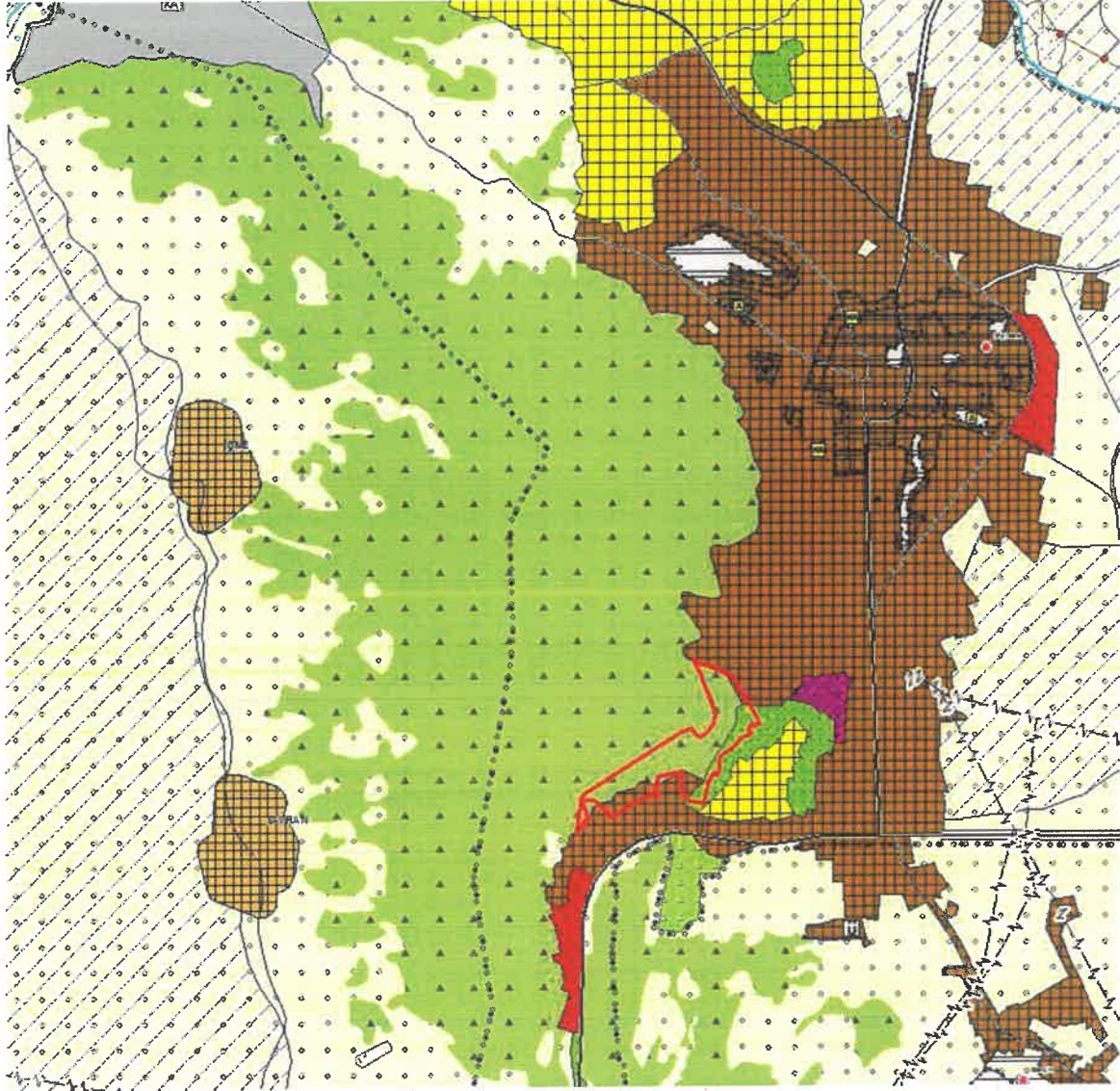


Uydu Görüntüsü

*(Handwritten signature and initials)*

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

Talebe konu alanın Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda (ÇDP) arazi kullanım kararları bakımından "Kentsel Yerleşik Alan" ve "Orman Alanı" olarak tanımlı alanda kalmaktadır.



*Talebe Konu Alanın ÇDP'deki Durumu*

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

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

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

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.

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 kentinin 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.

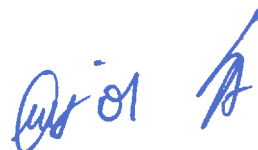
Plana konu Muğla İli, Milas İlçesi, İsmetpaşa Mahallesi'nde bulunan 260 ada 1269 parsel nolu taşınmaz 206.618,09 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahiptir ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetindedir. 260 ada 1252 parsel numaralı taşınmaz ise Hazine Mülkiyetindedir.

Diğer yandan dosyasında yapılan incelemede;

Devlet Su İşleri 21. Bölge Müdürlüğü, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü, Akmercan Muğla Doğalgaz Dağıtım Sanayi Ticaret A.Ş., Muğla İl Milli Eğitim Müdürlüğü ile Gençlik ve Spor Bakanlığı'nın (Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü) söz konusu planlama çalışmasında kurum/kuruluşları açısından sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Muğla İl Milli Eğitim Müdürlüğü ve Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü kurum görüşlerinde aşağıda belirtilen hususlara yer verilmiştir. Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü kurum görüşüne ilişkin olarak ayrıca Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından da kurum görüşleri talep edilmiş olup, imar planı değişikliklerine ilişkin nihai kurum görüşü Bakanlığımıza iletilmiştir.

- **Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 22.07.2020 tarihli ve 16470 sayılı yazısı**"...meri Milas Belediye Meclisinin 09.12.2013-468 sayılı kararı ile onaylı İlave-Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planına esas kurum görüşlerine göre alanın zeytinlik vasfında olduğu; bölgede yapımı devam eden yeni Milas Devlet Hastanesine yönelik ulaşım bağlantısının yeniden düzenlenmesi amacıyla plan çalışmalarının İl Sağlık Müdürlüğünce



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

yürütülmekte olduğu ve onaylanmak üzere Başkanlıklarına sunulduğu; yine taşınmaz üzerinde Aile ve Sosyal Politikalar Müdürlüğünün "Huzurevi" talebinin bulunduğu ve ilgili Daire Başkanlıklarının tespit ve talepleri dikkate alınarak Başkanlıklarınca gönderilen altyapı verilerine göre plan kararları üretilmesinin, plan çalışmasına altlık teşkil edecek gerekli etütlerin yapılmasının, planlama alanı sınırının daha önceki kurum görüşlerinde tespit edilen arazi vasfı ve toprak niteliği dikkate alınarak bütüncül olarak belirlenmesinin ve öncelikle İl Tarım ve Orman Müdürlüğü olmak üzere ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak planlama çalışmasının kamu yararı, planlama esasları ve şehircilik ilkeleri doğrultusunda İl Sağlık Müdürlüğü ile koordinasyon sağlanarak yürütülmesinin uygun olacağı,"

"...260 ada, 1265 parsel numaralı taşınmazda yapımı devam eden yeni Milas Devlet Hastanesine yönelik ulaşım bağlantısının yeniden düzenlenmesi amacıyla İl Sağlık Müdürlüğünce ihale edilen Milas Belediye Meclisinin 09.12.2013-468 sayılı kararı ile onaylı İlave-Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planlarının bütüncül olarak revize edilmesi işi kapsamında hazırlanan plan teklifi plan müellifince 18.03.2020 tarihli dilekçe ile incelenmek üzere Belediye Başkanlığımıza sunulmuş ve Başkanlığımızca 12.06.2020 tarihli, E.4986/13070 sayılı yazımız ile plan dosyasında tespit edilen düzeltme ve eksiklerin yanında planlama çalışmasının TOKİ Başkanlığının görüşü alınarak ve gerekli koordinasyon sağlanarak yürütülmesi gerektiği,"

"...plan dosyasının incelenmesi sonucunda alanın Zeytinciliğin Islahı ve Yabancılarının Aşılattırılması Hakkında Kanun hükümlerine uygun planlanmadığı; İl Sağlık Müdürlüğü ile koordinasyon sağlanarak ulaşım şeması ve kullanım kararlarının entegrasyonunun sağlanmadığı; plan açıklama raporlarında yer alan onaylı 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planının ne ilgi (b) yazımız ekinde de gönderilmiş olan onaylı 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu paftası, ne de revizyondan önceki 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu paftası ile uyum sağlamadığı; plan kararlarının MUSKİ Genel Müdürlüğünce iletilen altyapı verileri dikkate alınarak oluşturulmadığı ve plan teklifine esas trafik etüdü hazırlanmadığı,"  
"...ilgili kurum görüşleri ve ilgili mevzuat doğrultusunda gerekli düzeltmelerin yapılması kaydıyla İl Sağlık Müdürlüğü ile gerekli koordinasyon sağlanarak Başkanlıklarına bilgi verilmesinin ve plan teklifine ilişkin trafik etüdü hazırlanarak iletilmesinin ardından kurum görüşlerinin bildirilebileceği" belirtilmiştir.

- **Muğla Valiliği'nin (İl Tarım ve Orman Müdürlüğü) bila tarihli ve 3905526 sayılı yazısı yazısında, ..."Milas İlçesi, İsmetpaşa Mahallesi, 260 ada 1269 parsel hakkında kurumlarınca verilen 29.09.2021 tarihli ve**



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

2829877 sayılı yazıları ile taşınmazın 3573 sayılı Zeytincilik Kanunu kapsamında olduğu belirtilmiş, yapılacak planlama çalışmasında kanunun 20. maddesi kapsamında işlem yapılması gerektiği bildirilmiştir. Bahse konu görüş sonrasında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından görüşün yenilenmesi talep edilerek görüşe itiraz edilmiş, itiraz kapsamında taşınmaz üzerinde yapılan detaylı incelemede; toplam alanı 31,56 ha olan 260 ada 1269 parselin 1,09 ha zeytinlik olarak tespit edilmiş, geri kalan 30,47 hektarı 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 3. maddesinin "ğ" bendinde tanımlı marjinal tarım arazisi olarak değerlendirilmiş, Zeytinlik olarak tespit edilen iki ayrı bölüm görüş ek krokide gösterilmiştir.

29.09.2021 tarihli ve 2829877 sayılı yazılarında yapılmak istenilen plan değişikliğine ilişkin 3573 sayılı Zeytincilik Kanunu'nun 20. maddesi kapsamında görüş verildiği, taşınmazın kalan kısmı için Marjinal Tarım Arazisi değerlendirilen bölümünün 5403 sayılı Kanunun 13. maddesi kapsamında tarım dışı kullanıma uygun yerlerden olduğu yönünde görüş bildirilmiştir.

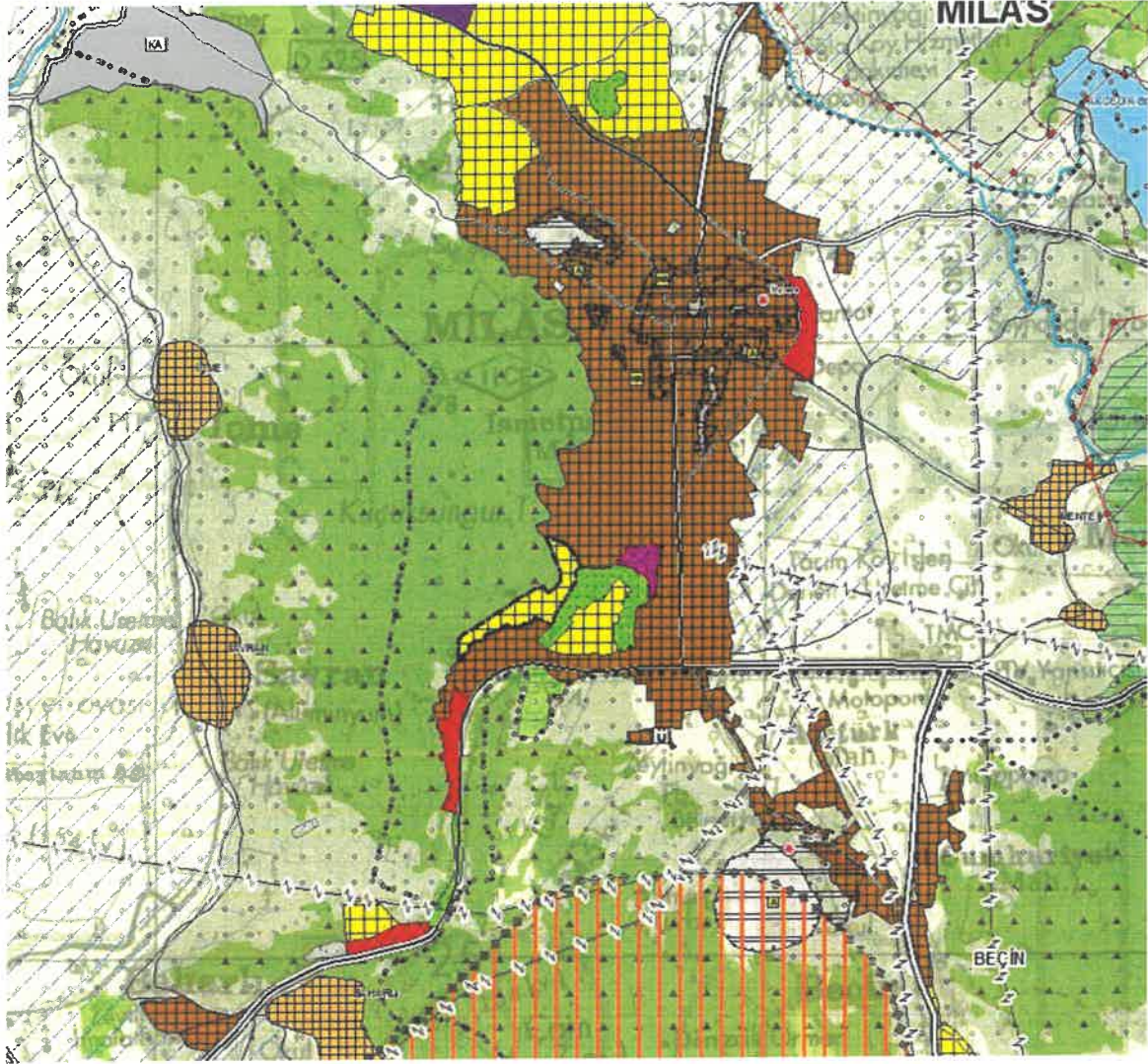
Bu çerçevede Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 01.02.2022 tarihli ve 182382 sayılı yazısı ile talep edilen alanın Muğla Valiliği'nin (İl Tarım ve Orman Müdürlüğü) bila tarihli ve 3905526 sayılı yazısı yazısında 5403 sayılı Kanunun 13. maddesi kapsamında tarım dışı kullanıma uygun görülen kısmının "kentsel gelişme alanı" olarak düzenlendiği Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

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

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 yapılacak olan jeolojik etüd raporlarına uygun olarak hazırlanması gerekmektedir.

*ay 01* 

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



ÇDP Değişikliği Sonrası