

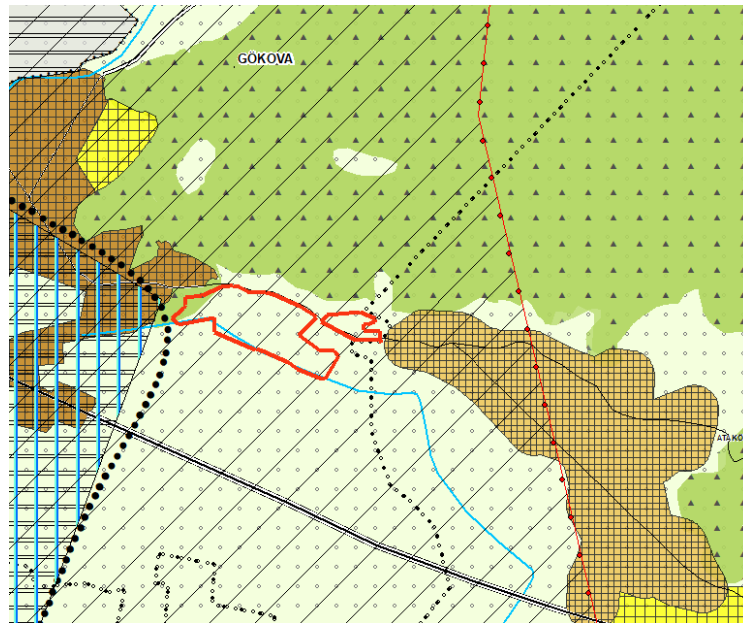
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

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

Ula Belediye Başkanlığı'nın 06.01.2025 tarihli ve E-94971536-754-24676 sayılı yazısı ile Muğla İli, Ula İlçesi, Gökova mahallesi sınırları içerisinde bulunan 07.05.2010 tarih ve 09 sayılı belediye meclis kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, 13.06.1994 tarih ve 906 sayılı il özel idaresi il genel meclisi kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli mevzii imar planı, ayrıca kurum görüşleri alınan 3403, 232/1, 242/1 ve 241/5 parselleri kapsayan yaklaşık 13,5 ha. büyüklüğündeki alanın, kentsel gelişme alanı olarak düzenlenmesine ilişkin Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (ÇDP) yapılması talep edilmektedir.



ÇDP Değişikliği Talep Edilen Alanın Uydu Görüntüsü



ÇDP Değişikliği Yapılması Talep Edilen Alan

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

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 hakim fonksiyon olarak "tarım arazisi" olarak tanımlı alanda kaldığı belirlenmiştir.

ÇDP'de tarım arazisi olarak tanımlı alanda kalan ve kentsel gelişme alanı olarak düzenlenmesi talep edilen alana ilişkin;

- Planlama alanı kapsamındaki 117 ada 1, 4 parsel, 118 ada 1, 2, 3, 7 parseller, 119 ada 3-6, 9-12 parseller, 3368, 3376, 3377, 3403, 3380-3386, 3420, 3421, 3507, 3511, 3515, 3387, 3388, 3389, 240 ada 1 parsel, 232 ada 1 parsel, 242 ada 1 parsellerin özel mülkiyete, 242 ada 5 parselin Maliye Hazinesine konu alanlar olduğu,
- 117/1-4, 119/3,4,6,9,10,11,12 nolu parsellere ilişkin onaylı Gökova Planı, 118/1,2,3,7, 3376, 3377, 3507, 3380, 3381, 3382, 3383, 3384, 3385, 3386, 3387, 3388, 3389, 3511, 3515, 3420, 3421, 3368 nolu parsellere ilişkin 07.05.2010 tarih ve 09 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylı imar planı, 240/1 nolu parsel ile ilişkin 13.06.1994 tarih ve 906 sayılı İl Genel Meclisi Kararı ile onaylı imar planı bulunduğu,
- Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 01.08.2022 tarihli ve 129697 sayılı yazısı ile; Gökova Mahallesi, 232 ada 1 parsel, 3403 parsel, 242 ada 1 ve 2 parsellerin 1/25.000 Nazım İmar Planında "tarım alanı" kullanımında "önemli doğa alanı" ve "1/5000 ölçekli öncelikli Nazım İmar Planı yapılması zorunlu bölge" sınırında kaldığının belirtildiği, ancak söz konusu 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planının İzmir Bölge İdare Mahkemesi tarafından iptal edildiğinin tespit edildiği,
- DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 24.08.2022 tarihli ve 2494593 sayılı yazısı ile; 232 ada 1 parsel, 3403 parsel, 242 ada 1 ve 2 parsellerin kurumlarına ait sulama sahası içerisinde yer almadığı, içme suyu amaçlı bir baraj veya göletin koruma alanı içerisinde bulunmadığı, herhangi bir derenin akışına engel konumda olmadığından bahsi geçen faaliyetin gerçekleşmesi hususunda sakınca görülmediğinin belirtildiği,
- DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 24.08.2022 tarihli ve 5205598 sayılı yazısı ile; 3403, 242/1, 240/1 ve 3368 parselleri kapsayan 13,5 ha. alanın herhangi bir dere yatağı kenarında yer almadığı ve herhangi bir derenin akışına engel konumda bulunmadığının belirtildiği,
- Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 12.02.2023 tarihli ve 5729143 sayılı yazısı ile 232 ada 1 parsel, 3403 parsel, 242 ada 1 ve 2 parsellerin özel çevre koruma bölgesi, doğal sit alanı sınırları içerisinde yer almadığının belirtildiği,
- Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 24.08.2022 tarihli ve 10327743 sayılı yazısı ile 3403, 242/1, 240/1 ve 3368 parselleri kapsayan 13,5 ha. alanın Hazine taşınmazı olmadığı görüldüğünden, Müdürlüklerince yapılacak bir işlem bulunmadığının belirtildiği, ancak 13,5 ha. büyüklüğündeki planlama alanı içerisindeki 245 ada 5 parselin Maliye Hazinesi mülkiyetinde olduğunun tespit edildiği,
- Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 09.01.2023 tarihli ve 8465546 sayılı yazısı ile 5403 sayılı Kanunun 13. maddesi uyarınca 232 ada 1 parsel, 3403 parsel, 242 ada 1 ve 2 parseller üzerinde konut alanı amaçlı planlama yapılması amacı ile tarım dışı amaçla kullanılmasının uygun görüldüğü, verilen iznin izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde planların onaylanmaması durumunda geçersiz kabul edileceğinin belirtildiği, verilen iznin 09.01.2023 tarihli olduğu dikkate alındığında geçersiz olduğunun tespit edildiği, ancak Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 28.08.2024 tarihli ve 15603980 sayılı yazısı ile; 21.01.2009 tarihli ve 807 sayılı kurum görüşlerine atıfta bulunarak, 3403, 242/1, 240/1 ve 3368 parselleri kapsayan 13,5 ha. alanda kentsel gelişme amaçlı plan değişikliğinin 5403 sayılı Kanun kapsamında uygun bulunduğunun belirtildiği,
- Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 15.06.2023 tarih ve 14439 sayılı kararı ile sit alanı dışında özel mülkiyete ait 242 ada 1 parselde tespit edilen tonozlu mezar yapısının 2863 sayılı Yasa kapsamında koruma alanı olarak belirlenmesine, tapu kütüğü beyanlar hanesine ilave olarak "1. Grup Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı" şerhinin konulmasına, söz konusu alanda kuruldan izin alınmadan herhangi bir uygulamaya gidilmemesine karar verildiğinin belirtildiği,

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

- Muğla Orman Bölge Müdürlüğü'nün 16.09.2022 tarihli ve 5596960 sayılı yazısı ile; 232 ada 1 parsel, 3403 parsel, 242 ada 1 ve 2 parsellerin orman sınırı dışında kaldığı, satışında kurumları açısından sakınca bulunmadığının belirtildiği,
- Muğla Orman Bölge Müdürlüğü'nün 25.09.2024 tarihli ve 13151857 sayılı yazısı ile; Gökova Mahallesi'nde bulunan 3403, 242/1, 240/1 ve 3368 parsellerin orman tahdidine göre orman sınırları dışında kaldığından, planlama çalışması yapılmasında kurumları açısından sakınca olmadığı kanaati ile orman sınırları dışında olduğunun belirtildiği,
- Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün bila tarihli ve 15703977 sayılı yazısı ile; bahse konu taşınmazlar (3403, 242/1, 240/1 ve 3368 parselleri kapsayan 13,5 ha. alan) üzerinde kalan herhangi bir statülü korunan alan ve tescilli sulak alanın bulunmadığının belirtildiği,
- Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün 23.09.2024 tarihli ve 2024447113 sayılı yazısı ile; yapılan sorgulamada talep edilen 7.64 ha. lık alan üzerinde Genel Müdürlüklerince verilen herhangi bir maden ruhsat sahası bulunmadığı, ancak görüş istenilen alanın 1 adet jeotermal kaynaklar ve mineralli sular değerlendirme sahası ile girişimli olduğunun tespit edildiği, 3213 sayılı Maden Kanunu ve Maden Yönetmeliği'nin ilgili hükümleri çerçevesinde işlem tesis edilmesi gerektiğinin belirtildiği, görülmüştür.



Onaylı imar planı bulunan parseller



Kurum görüşü alınan parseller

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 28.08.2024 tarih ve 15603980 sayılı yazısı ile uygun görülen alan

Yukarıda belirtilen yaklaşık 13,5 hektar büyüklüğündeki planlama alanına ilişkin alınan kurum-kuruluş görüşlerinden; yaklaşık 10,5 ha. lık alanın onaylı imar planının bulunduğu, yaklaşık 3 ha. lık alan için ise konut alanı amaçlı planlama çalışması yapılabilmesi için ilgili kurum-kuruluş görüşlerinin alındığı, söz konusu 13,5 ha. büyüklüğündeki alanda "Konut Alanı" amaçlı planlama çalışmasının yapılabilmesi için ilgili İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nden uygun görüş alındığı, alanın sulama sahası ile içmesuyu amaçlı bir baraj veya göletin koruma alanında, dere akışına engel bir konumda bulunmadığı, özel çevre koruma bölgesi, doğal sit alanı sınırları, korunan alan veya sulak alan içerisinde yer almadığı, orman sınırları dışında olduğu görülmüş olup, tapu sorgulama sistemi üzerinden yapılan incelemede planlama alanı içerisinde bulunan 3403, 242/1 ve 232/1 parsellerin niteliklerinin "tarla", 242/5 parselin niteliğinin ise "çamlık" olduğu anlaşılmıştır.

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, konut alanları ÇDP'de kentsel gelişme alanı ve kentsel yerleşik alan olarak gösterilen alanlarda yer alabilmektedir.

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 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.

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, ilgili kurum tarafından onaylı İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu veya Mikrobölgeleme Etüd Raporuna uygun olarak hazırlanması gerekmektedir.

Plan değişikliği alanı içerisinde 07.05.2010 tarihli ve 13.06.1994 tarihli ilgili idareleri tarafından onaylanmış iki adet mevzi plan bulunduğu, plan değişikliğine konu alanların anılan mevzi planlarda konut alanı kullanımına ayrıldığı, ÇDP'nin **"7.7. Bu planın onama tarihinden önce mevzuata**

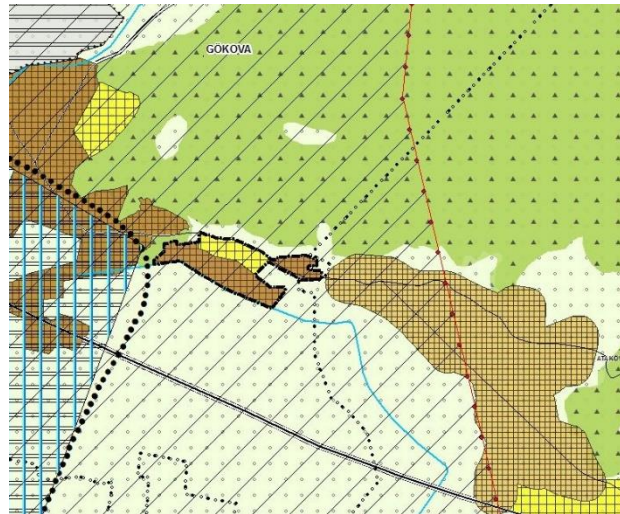
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

uygun olarak onaylanmış mevzi imar planları geçerlidir.” ve “7.9. Bu planın onayından önce, 3194 sayılı İmar Kanunu, “Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği” kapsamında ya da dönemin ilgili diğer mevzuatına göre uygulama görmüş alanların hakları saklıdır. Bu alanlarda yoğunluk artışı ve tür değişikliği getirecek plan değişikliği/revizyonu yapılamaz.” plan hükümleri doğrultusunda meri imar planlarında konut alanı kullanımına ayrılan alanların, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6. maddesinin 2. fıkrasındaki “Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır.” hükmü göz önüne alınarak “kentsel yerleşik alan” olarak düzenlenmesi gerektiği;

3403, 242/1, 232/1 ve 242/5 parselleri kapsayan alanın batısı ve güneyinin planlı, kuzeyinin ise yol kullanımında kaldığı, planlama ve doğal eşikler açısından arada kalmış parseller olduğu, doğal eşikler ve planlama bütünlüğünün sağlanması açısından söz konusu parsellerin de yukarıda belirtilen kurum-kuruluş görüşleri dikkate alınarak 1/100.000 ölçekli ÇDP değişikliği sınırları içerisine “kentsel gelişme alanı” olarak alınması gerektiği;

Ayrıca onaylı Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Ula İlçesi 2025 yılı kentsel nüfusu 19.832 kişi olarak kabul edilmiştir. Çevre Düzeni Planı Değişikliği teklifinde yaklaşık 3 ha. büyüklüğündeki kentsel gelişme alanı ile mevcut nüfusa ilave olarak 186 kişilik nüfus gelmesi öngörülmektedir. Bu kapsamda ÇDP'de 2025 yılı itibariyle Ula İlçesi için 19.832 kişilik bir kentsel nüfus kabulü öngörüldüğü ve TÜİK verilerine göre 2024 yılı Ula İlçe nüfusunun 27.392 kişi olduğu dikkate alındığında, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin çevre düzeni planlarında revizyon ve değişiklikleri düzenleyen 20. Maddesinin 1. Fıkrasının “(a) Nüfusun yerleşim ihtiyaçlarının karşılanamaması” ve 2. Fıkrasının “(d) Değişen verilere bağlı olarak planın güncellenmesi” hükümleri çerçevesinde plan değişikliği teklifi ile alana getirilmesi öngörülen nüfus ile birlikte toplam 27.578 kişilik nüfusun barınma ihtiyacının karşılanabilmesine yönelik ÇDP değişikliği yapılması gerektiği değerlendirilmiştir.

Bu çerçevede Ula Belediyesi tarafından iletilen talep üzerine ÇDP'de tarım arazisi olarak tanımlı alanda kalan ve Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 28.08.2024 tarihli ve 15603980 sayılı yazısı ile tarım dışı kullanılması uygun görülen 3403, 232/1, 242/1 ve 242/5 parseller ile 09.03.2011 tarihinde onaylı Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planından önce onaylı mevzi imar planları bulunan 117 ada 1, 4 parsel, 118 ada 1, 2, 3, 7 parseller, 119 ada 3-6, 9-12 parseller, 3368, 3376, 3377, 3380-3386, 3420, 3421, 3507, 3511, 3515, 3387, 3388, 3389, 240 ada 1 parselleri kapsayan yaklaşık 13,5 hektarlık alanın “kentsel gelişme alanı” ve “kentsel yerleşik alan” olarak düzenlendiği N20 Plan Paftasını kapsayan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



ÇDP Değişikliği Sonrası