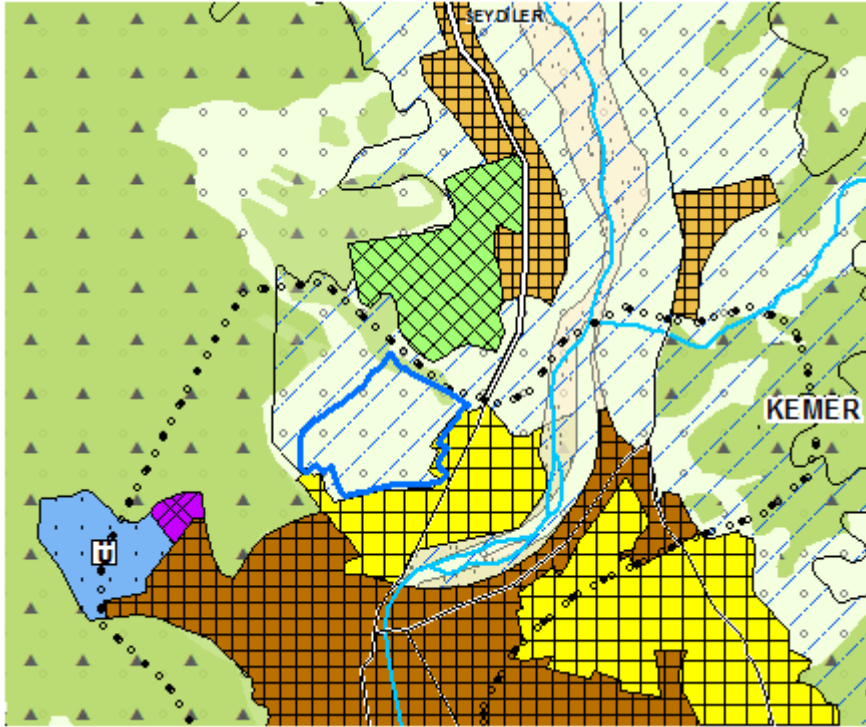


**AYDIN-MUĞLA-DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU**

Seydikemer Belediye Başkanlığı'nın 03.06.2024 tarihli ve E-95714544-115.01.01-49099 sayılı yazısı ile 6360 sayılı Kanun sonrasında kurulan bir ilçe olan Seydikemer Belediyesi sınırları dahilinde çalışması henüz devam etmekte olan revizyon nazım ve uygulama İmar Planı kapsamında bulunan 22 ha büyüklüğe sahip planlama alanının, ilçe merkezinin orman ve tarım alanları arasında sınırlı bir bölgede konumlanması sebebiyle mevcut yerleşme alanı ile bütünlük oluşturduğu ve bu kapsamda planlama alanına yönelik Tarım ve Orman Bakanlığı, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün 26.12.2023 tarih ve 03673 sayılı yazısı ve ekinde, bahsi geçen planlama alanına yönelik; "Konut Alanları, Ticaret Alanları, Yol Alanları, Park Alanları, Belediye Hizmet Alanları, Resmi ve İdari Tesis Alanları, Sosyo-Kültürel Tesis Alanları, Eğitim Tesisi Alanları (Anaokulu, İlkokul ve Ortaokul) amaçlı '1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı' yapılmak üzere arazi kullanım talebi" olumlu değerlendirildiği görüş ile birlikte kamu yararı alındığı belirtilerek, Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (ÇDP) yapılması talep edilmektedir.



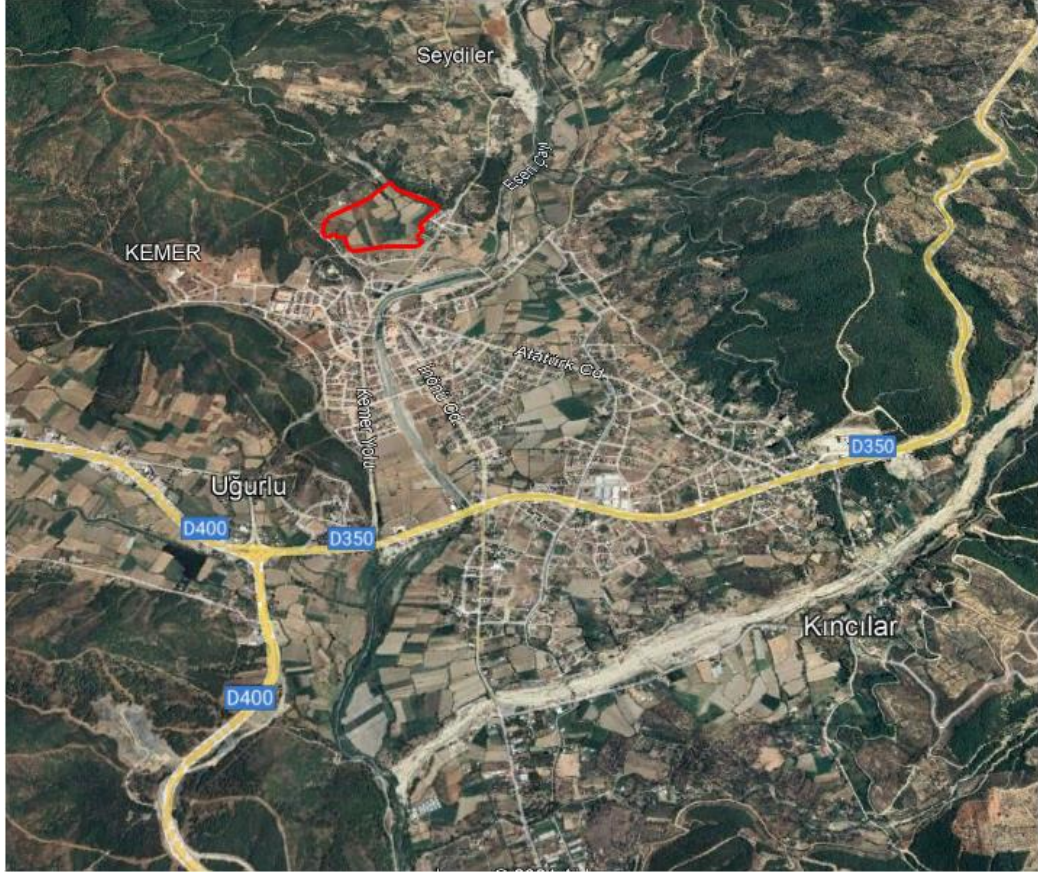
ÇDP Değişikliği Yapılması Talep Edilen Alan

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 "tarım arazisi" ve "sulama alanı" olarak tanımlı alanda kaldığı belirlenmiştir.

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

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

- İçişleri Bakanlığı'ndan alınan 28.12.2016 tarihli kamu yararı kararına istinaden; Tarım ve Orman Bakanlığı'nın 26.12.2023 tarihli ve 12503673 sayılı yazısı ve eki 20.12.2023 tarih ve 11143314 sayılı Bakan Olur'u ile 22 hektarlık alan üzerinde Seydikemer Belediye Başkanlığı tarafından Konut Alanları, Ticaret Alanları, Yol Alanları, Park Alanları, Belediye Hizmet Alanları, Resmi ve İdari Tesisi Alanları, Sosyo-Kültürel Tesis Alanları, Eğitim Tesisi Alanları (Anaokulu, İlkokul ve Ortaokul) amaçlı "1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" yapılmak üzere arazi kullanım talebinin, DSİ Genel Müdürlüğü'nün 03.02.2015 tarih ve 70537 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulması koşulu ile 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun 13. Maddesinin birinci fıkrası (d) bendi gereği uygun görüldüğü, söz konusu alanda "Belediye Hizmet Alanı, Resmi Kurum Alanı, Eğitim Tesisi Alanları" şeklinde planlama yapılması için daha önceden verilen 21.12.2022 tarihli ve 7699273 sayılı Bakan Oluru'nun iptal edildiği, verilen izin iki yıl süre ile geçerli olduğu, planların onaylanmaması durumunda geçersiz kabul edileceği, belirtilmiştir.



Tarım ve Orman Bakanlığı'nın 20.12.2023 tarih ve 11143314 sayılı Olur'u ile uygun görülen alan

Ayrıca plan değişikliği teklifi dosyasında yapılan incelemede;

- DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 24.08.2020, 07.08.2017 ve 03.02.2015 tarihli yazılarında özetle; "imara açılmak istenen sahaların çevrelerinin konut alanı olarak uygulama görmüş durumda olması nedeni ile belirtilen sahalarda planlama çalışması yapılmasının sulama bütünlüğünü bozmayacağı, planlama çalışması talep edilen alan içerisinde Kurumlarınca inşa edilmiş sulama tesisi bulunmadığı, yerleşim sahası içerisinde bulunan Eşen

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Çayı'nın kurumlarınca ıslah edildiği, Eşen Çayı yatağına herhangi bir müdahalede bulunmaması koşulu ile bu sahalarda planlama çalışması yapılmasında bir sakınca görülmediği, imar revizyonu yapılırken sulama kanallarının her iki sahilinde minimum 6 metre yol bırakılması, Eşen Çayı uygulama projesinde belirlenen kesite uygun çalışma yapılması gerektiği" yönünde görüşlerin iletildiği görülmüş olup, ilgi yazıya konu planlama alanının yerleşim alanı içerisinde geçen ve ıslah çalışması yapılan Eşen Çayına kuş uçuşu yaklaşık 400-500 metre mesafede olduğu, planlama çalışması ile sulama bütünlüğünün bozulmayacağına ilgili kurum tarafından bildirildiği, ayrıca bahse konu DSİ 21. Bölge Müdürlüğüne ait kurum görüşleri bir önceki Seydikemer Belediye Başkanlığı'nın 03.02.2023 tarihli ve E-65842636-305.02-5695370 sayılı yazısı eki ÇDP değişikliği teklifi kapsamında da değerlendirilmiştir.

- Bununla birlikte Seydikemer Belediye Başkanlığı'nın 03.02.2023 tarihli ve E-65842636-305.02-5695370 sayılı yazısı eki ÇDP değişikliği teklifi kapsamındaki 22 hektarlık alan için Tarım ve Orman Bakanlığı'nın 21.12.2022 tarih ve 7699273 sayılı Olur'u ile "belediye hizmet alanı", "resmi kurum alanı", "eğitim tesisi alanları amaçlı planlama yapılmak üzere tarım dışı kullanım izni verilmiş olup, ÇDP'nin "7.43. Bu plan ile belirlenen planlama alt bölgeleri içinde veya dışında ihtiyaç olması halinde güvenlik, sağlık, eğitim v.b. sosyal donatı alanları, büyük kentsel yeşil alanlar, kent veya bölge/havza bütününe yönelik her türlü atık bertaraf tesisleri ve bunlarla entegre geri kazanım tesisleri, arıtma tesisleri, sosyal ve teknik alt yapı, belediye hizmet alanı, mezbaha, amaçlı imar planları; ÇED Yönetmeliği kapsamında kalanlar için "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararının bulunması, ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında olanlar için ise ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü olması kaydı ile bu planda değişikliğe gerek olmaksızın, kurum ve kuruluşların görüşlerine uyularak ilgili idaresince hazırlanır ve onaylanır...." plan hükmü çerçevesinde bu alanda ÇDP değişikliği gerekmeksizin ilgili idarelerince uygulama yapılabileceği göz önüne alınarak ÇDP'de düzenleme yapılması gerekli görülmemiş, bu kez ilgi yazı eki ÇDP değişikliği teklifi kapsamında Tarım ve Orman Bakanlığı'nın 20.12.2023 tarih ve 11143314 sayılı Bakan Olur'u ile 22 hektarlık alan için önceliklere ilave olarak "Konut Alanları" ve "Ticaret Alanları" kullanımlarının da dahil edilmiş olması üzerine söz konusu talep için ÇDP değişikliği yapılması gerektiği değerlendirilmiştir.

Yukarıda belirtilen 22 hektar büyüklüğündeki planlama alanına ilişkin alınan kurum-kuruluş görüşlerinden; söz konusu alanda "Konut Alanları, Ticaret Alanları, Yol Alanları, Park Alanları, Belediye Hizmet Alanları, Resmi ve İdari Tesisi Alanları, Sosyo-Kültürel Tesis Alanları, Eğitim Tesisi Alanları" amaçlı imar planı çalışmasının yapılabilmesi için tarım dışı kullanım izninin alındığı, sulama sahasında bulunan alanda yapılacak imar planı uygulaması ile sulama bütünlüğünün bozulmayacağı, planlama alanının doğu ve batısında konumlanan orman alanlarının planlama alanı sınırı içerisinde yer almadığı ve planlamaya konu edilmediği, tapu sorgulama sistemi üzerinden yapılan incelemede; planlama alanı içerisinde bulunan 269 ada 5, 6, 7, 8, 9, 18, 19, 20 parseller, 136 ada 15, 17 parseller ile 138 ada 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 nolu parsellerin vasıflarının tarla 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 ticaret alanları ÇDP'de kentsel gelişme alanı olarak gösterilen alanlarda yer alabilmektedir.

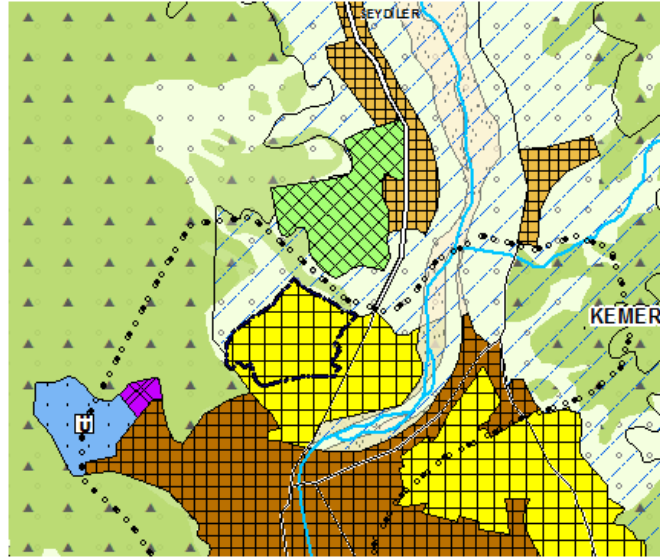
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

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, alana ilişkin Bakanlığımız tarafından 08.11.2018 tarihinde onaylanan Muğla İli Seydikemer İlçesi ile Mahallelerini Kapsayan Yaklaşık 2498 Hektar Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporuna uygun olarak hazırlanması gerekmektedir.

Ayrıca Seydikemer Belediyesi tarafından kamu yararı kararı alınan ve bu doğrultuda planlama çalışması yapılacak alan için yapılaşma yoğunlukları üzerinden nüfus hesabı yapılmış olup, 22 ha. büyüklüğündeki planlama alanının 2040 yılı projeksiyon nüfusunun 297 kişi olacağı öngörülmüştür.

Bu çerçevede ilgide kayıtlı yazı ile iletilen talep üzerine Tarım ve Orman Bakanlığı'nın 20.12.2023 tarih ve 11143314 sayılı Olur'u ile tarım dışı kullanılması uygun görülen 22 hektarlık alanın "kentsel gelişme alanı" olarak düzenlendiği Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



ÇDP Değişikliği Sonrası