

BODRUM (MUĞLA) TÜRKBÜKÜ DOĞUSU TURİZM MERKEZİ ÇOMÇA MEVKİİ 104 ADA 1, 2, 12 NOLU PARSELLER 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI



PLAN AÇIKLAMA RAPORU



AKS Planlama
VAŞAŞMAL TAŞARIMLAR

AKS PLANLAMA ve MÜHENDİSLİK LTD. ŞTİ.
İŞÇİ BLOKLARI MAH. MEVLANA BLV. NO: 182/B
EGE PLAZA D: 41 06530 BALGAT/ÇANKAYA/ANKARA
TEL : (0312) 440 23 20 – FAX : (0312) 438 19 16
www.aks.com.tr – aks@aks.com.tr

Temmuz - 2023

PROJE EKİBİ

<u>Şehir Plancısı</u> (Proje Koordinatörü)	<u>ŞAHİN KAYNAR</u>	
<u>Restorasyon Uzmanı</u> <u>Mimar</u>	<u>EMİNE TÜRKOĞLU</u>	
<u>Sosyolog</u>	<u>KADİR RAŞİT GÜRTAN</u>	
<u>Arkeolog</u>	<u>M. ERSOY SADIKOĞLU</u>	
<u>Peyzaj Mimarı</u>	<u>N. ÖZLEYİŞ ÖZDEMİR</u>	

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	6
1.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR.....	6
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	7
2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ.....	9
2.1. PLANLAMA SÜRECİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ.....	9
2.2. HUKUKSAL SÜREÇ	12
3. PLANLAMA ÖN ÇALIŞMALARI	24
3.1. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT	24
3.2. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	27
4. PLANLAMA GEREKÇESİ.....	32
5. PLANLAMA KARARLARI.....	32
6. PLAN NOTLARI	36

AMAÇ VE YÖNTEM

Çalışmanın temel amacı; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ve Muğla-Bodrum Türkbükü Doğusu Turizm Merkezi'nde III. Etap olarak adlandırılan bölgenin tamamında Muğla 1. İdare Mahkemesi'nin 28.10.2021 tarih ve E:2020/1267, 2021/1092 sayılı kararı ile 1/25.000 Ölçekli İlave Çevre Düzeni Planı ile III. Etap 1/5.000 Ölçekli Nazım ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar planları iptal edilmiştir.

Söz konusu alanda T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'ne yapılmış olan 104 Ada 1, 2, 12 Nolu Parselleri kapsayan Etaplama Sınırına ilişkin teklif , Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 29.03.2023 tarih ve 6090231 sayılı yazısı ile uygun görülmüş olup, bu yazı kapsamında onaylanan sınır dahilinde 104 Ada 1, 2, 12 Nolu Parsellerde 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ile 1/5.000 Ölçekli Nazım ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanarak yeniden onaylanması ve bu doğrultuda turizm merkezi olmasına karşın plansız durumda kalan alanın yeniden planlı ve yasal olarak imar faaliyetlerine imkan verecek duruma getirilmesidir.

İptal kararı doğrultusunda plansız alan konumuna düşen alanda yürürlükteki kanun ve yönetmelikler çerçevesinde yeni bir koruma amaçlı imar planının hazırlanarak ilgili kurumlar tarafından onaylanmasının sağlanması hedeflenmektedir.

Planlamaya konu alan 25.09.1987 tarih ve 19585 sayılı Resmi Gazete ile ilan edilen 31.01.2006 tarih ve 26066 sayılı Resmi Gazete kararı ile genişletilen “Muğla-Bodrum Türkbükü Doğusu Turizm Merkezi sınırları içinde kalmakta olup, alanın tamamı “Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı” sınırları içerisinde kalmaktadır.

Planlama sahasını kapsayan 104 Ada 1, 2 ve 12 Nolu parseller, 1/100.000 Ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'nda “Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri”, “Orman Alanı” ve “Tarım Alanları” olarak tanımlanmıştır. Bu kapsamda; planlama sahasını içeren “104 Ada 1, 2 ve 12 Nolu parselleri kapsayan kesimde 1/100.000 Ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Değişikliği” gerekliliği T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'ne 15.06.2023 tarihli dilekçe ile sorulmuş olup, 13.07.2023 tarih ve 6837440 sayılı cevabi yazıda;

“İmar Planı teklifine konu alanın ÇDP'de Özel Kanunlara Tabi Alanlar kapsamında yer alan Kültür ve Turizm Koruma ve gelişim bölgesi sınırları içerisinde kaldığı belirlenmiştir. ÇDP'de

Özel Kanunlara Tabi Alanlar “Özel Çevre Koruma Bölgeleri, Milli Parklar, Tabiatı Koruma Alanları, Tabiat Parkları, Tabiat Anıtları, Yaban Hayatı Geliştirme Sahaları, Turizm Merkezleri ile Kültür Ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri, Özelleştirme Kapsam ve Programındaki Merkezleri İle Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri, Özelleştirme Kapsam ve Programındaki Alanlar ve TOKİ Alanları Gibi Planlama Yetkileri Farklı Kurumlara Ait Olan Alanlar” olarak tanımlanmaktadır. ÇDP’nin “8.6. Özel Kanunlara Tabi Alanlar” başlığı altında yer alan hükümler uyarınca bu alanlarda ÇDP ile yeni kullanım kararı getirilmemiş olup ÇDP’nin onayından önce ve sonra ilgili mevzuat uyarınca yürürlüğe girmiş ve girecek olan her tür ölçekteki planlar geçerlidir. Bu çerçevede talebe konu alanda yürütülmek istenen planlama çalışmalarının 1/100.000 Ölçekli ÇDP Değişikliği gerekmeksizin, korunan alanlarda yetkili Genel Müdürlük olan TVKGM tarafından yürütülebileceği” belirtilmiştir.

Söz konusu yazı içeriğinde de belirtildiği üzere 1/100.00 ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda değişikliğe gerek duyulmadığı için “104 Ada 1, 2, 12 Nolu Parsellerde 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ile 1/5.000 Ölçekli Nazım ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı” teklifi hazırlanmıştır.

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR

Muğla İli, Bodrum yarımadasının kuzeyinde bulunan Çomça mevki sınırları içerisinde yer alan 104 Ada 1, 2, 12 Nolu Parselleri kapsayan planlama sahası yaklaşık 29 ha. alan büyüklüğüne sahiptir. Planlama sahasının doğusunda ve güneyinde Bodrum, batısında Gündoğan beldesi, kuzeyinde ise Ege denizi yer almaktadır. Planlama sahası, Bodrum ilçe merkezine yaklaşık 19 km. mesafe uzaklıkta konumlanmakta olup, yaklaşık 4 km. güneyinde Göltürbükü yerleşim yeri bulunmaktadır.

Alan aynı zamanda, 25.09.1987 tarih 19585 sayılı Resmi Gazete ile ilan edilen 31.01.2006 tarih 26066 sayılı Resmi Gazete ile genişletilen Muğla-Bodrum Türkbükü Doğusu Turizm Merkezi içerisinde, Çomça mevkiinde kalmaktadır.

Planlama sahası, X= 4.110.303 – 4.111.031 ile Y= 536.695 – 536.407 koordinatları arasında yer almaktadır. Ayrıca söz konusu bölge III. Derece Arkeolojik Sit Alanı, Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı içinde kalmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri



Şekil 2: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Karayolu

Göl Mahallesi, Ege Bölgesi'nde, idari olarak bağlı bulunduğu Muğla İli'nin batısında yer alan Bodrum ilçesinin kuzeyinde yer almaktadır. Göl Mahallesi, Bodrum ilçesine 18 km., Muğla il merkezine ise 120 km. mesafededir.

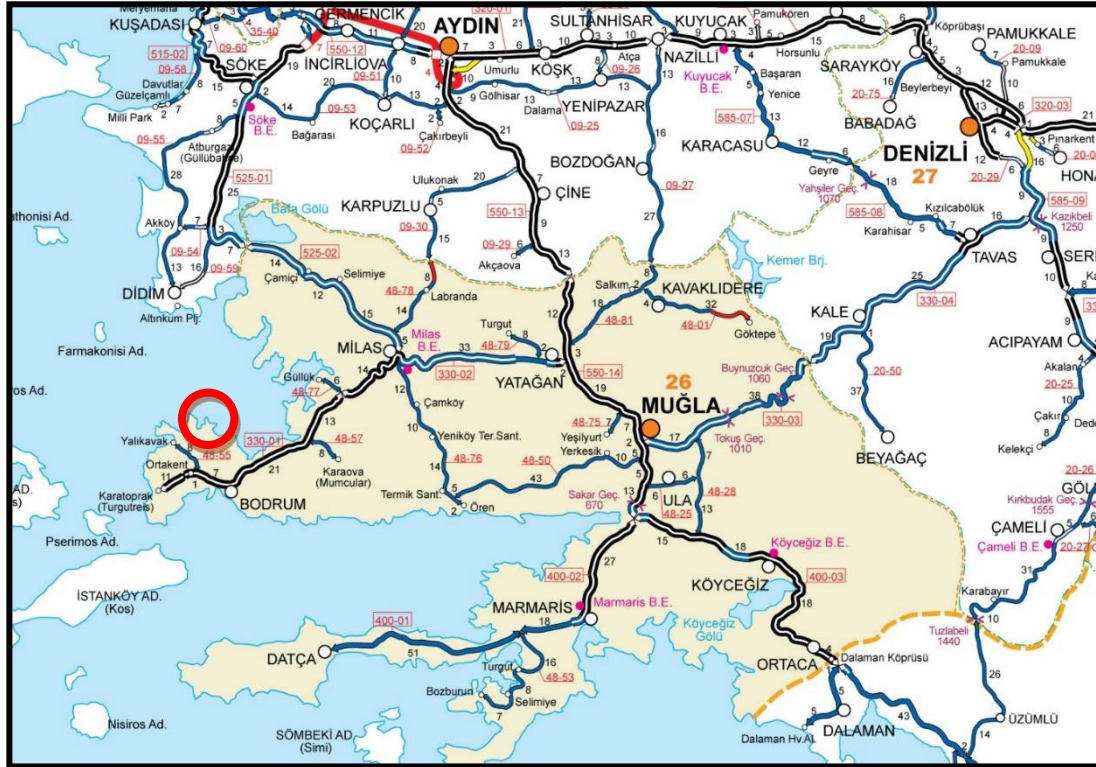
Göl Mahallesi'ne ulaşım, Milas-Bodrum (D330) Karayolu ile sağlanmaktadır. Bodrum-Muğla karayoluna bağlanan kavşaktan batı yönünde sırasıyla Rıza Anter Caddesi, Bülent Ecevit Caddesi ve Atatürk Caddesi ile Gölköy Mahallesine karayolu ile ulaşmak mümkündür.

Muğla İli, Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü (İzmir) yetki sınırları içerisinde kalmaktadır

**TÜRKBÜKÜ DOĞUSU ÇOMÇA MEVKİİ
104 ADA 1, 2, 12 NOLU PARSELLER
ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



Şekil 3: Planlama Alanı'nın Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri



Şekil 4: Planlama Alanı'nın Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri

Havayolu

Muğla İli sınırları içerisinde Milas-Bodrum Havalimanı ve Dalaman Havalimanı olmak üzere iki adet uluslararası havalimanı bulunmaktadır. Bodrum kent merkezi Milas Havaalanı'na 30 km., Dalaman Havaalanı'na yaklaşık 210 km. uzaklıktadır. Planlama alanının Bodrum merkeze olan uzaklığı ise yaklaşık 18,5 km.dir.

Denizyolu

Muğla ilinde, geçmiş dönemlerde karayolu ulaşım ağının yeterince gelişmemiş olmasından dolayı denizyolu ulaşımı hemen hemen tek ulaşım seçeneği olmuştur.

Zamanla gelişen karayolu ağı nedeniyle eski önemini yitirmiş olsa bile yine de çok sayıdaki koyları, körfezleri ve limanları bulunan Muğla ili ve Bodrum için denizyolu günümüzde de özellikle turizm yönünden önemli bir aktivasyon (yat ve gezi turları) çeşidi olarak önemini devam ettirmektedir. Çok sayıdaki koyları, körfezleri ve limanları bulunan Muğla ili için denizyolu günümüzde de özellikle turizm yönünden önemli bir ulaşım alternatifi olarak önemini devam ettirmektedir.

2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

2.1. PLANLAMA SÜRECİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ

Planlama sahası, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 09.03.2011 tarihinde onaylanan “Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı”nda N18 paftasında kalmaktadır.

Daha sonra çeşitli tarihlerde revize edilerek onaylanmış olan bu planın son hali 26.12.2012 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu planlama sahası, 1/100.000 Ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda “Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri”, “Orman Alanı” ve “Tarım Alanları” olarak tanımlanmıştır.

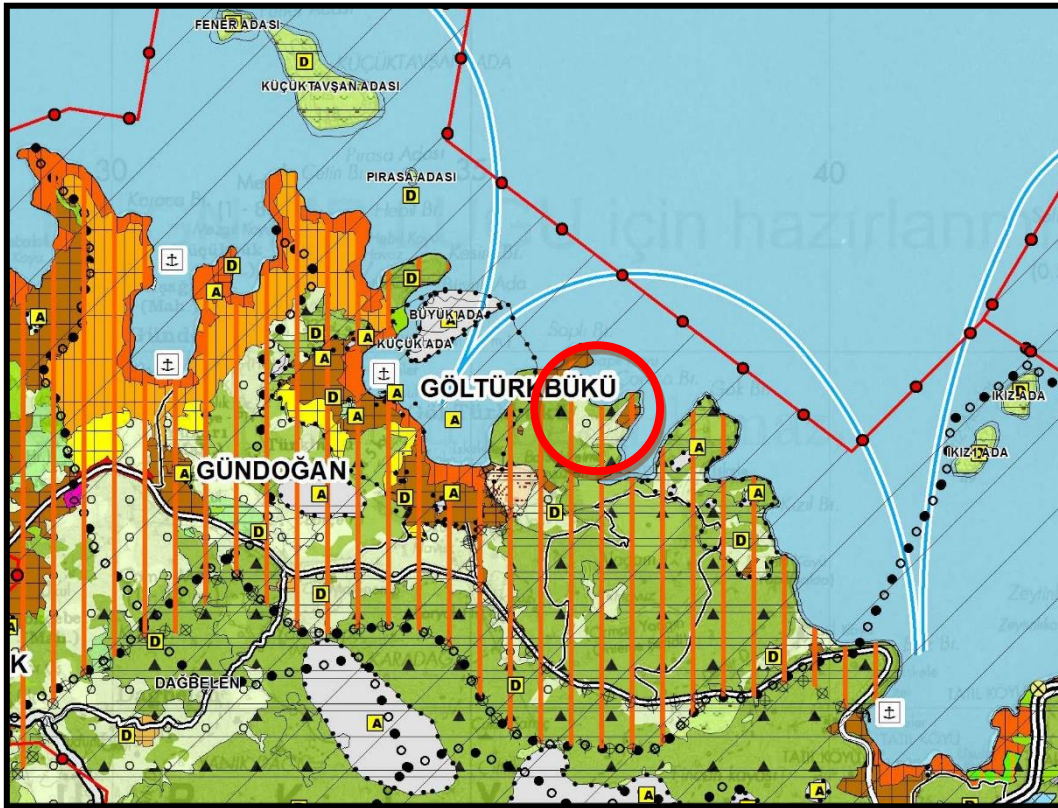
Bu plana ait plan hükümlerinde;

“4.56. *Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri: Tarihi ve kültürel değerlerin yoğun olarak yer aldığı veya turizm potansiyelinin yüksek olduğu yöreleri korumak, kullanmak, sektörel kalkınmayı ve planlı gelişmeyi sağlamak amacıyla değerlendirmek üzere, 2634 sayılı turizmi teşvik kanunu uyarınca, sınırları Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın önerisi ve Bakanlar Kurulu kararıyla tespit ve ilan edilen bölgelerdir.*

4.44. *Orman Alanlar: Orman ve Su İşleri Bakanlığı'nca, 6831 sayılı Orman Kanunu uyarınca saptanmış ve saptanacak alanlardır.*

4.49. *Tarım Arazileri: Toprak, topografya ve diğer iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup, halihazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan alanlardır.”* şeklinde belirtilmiştir.

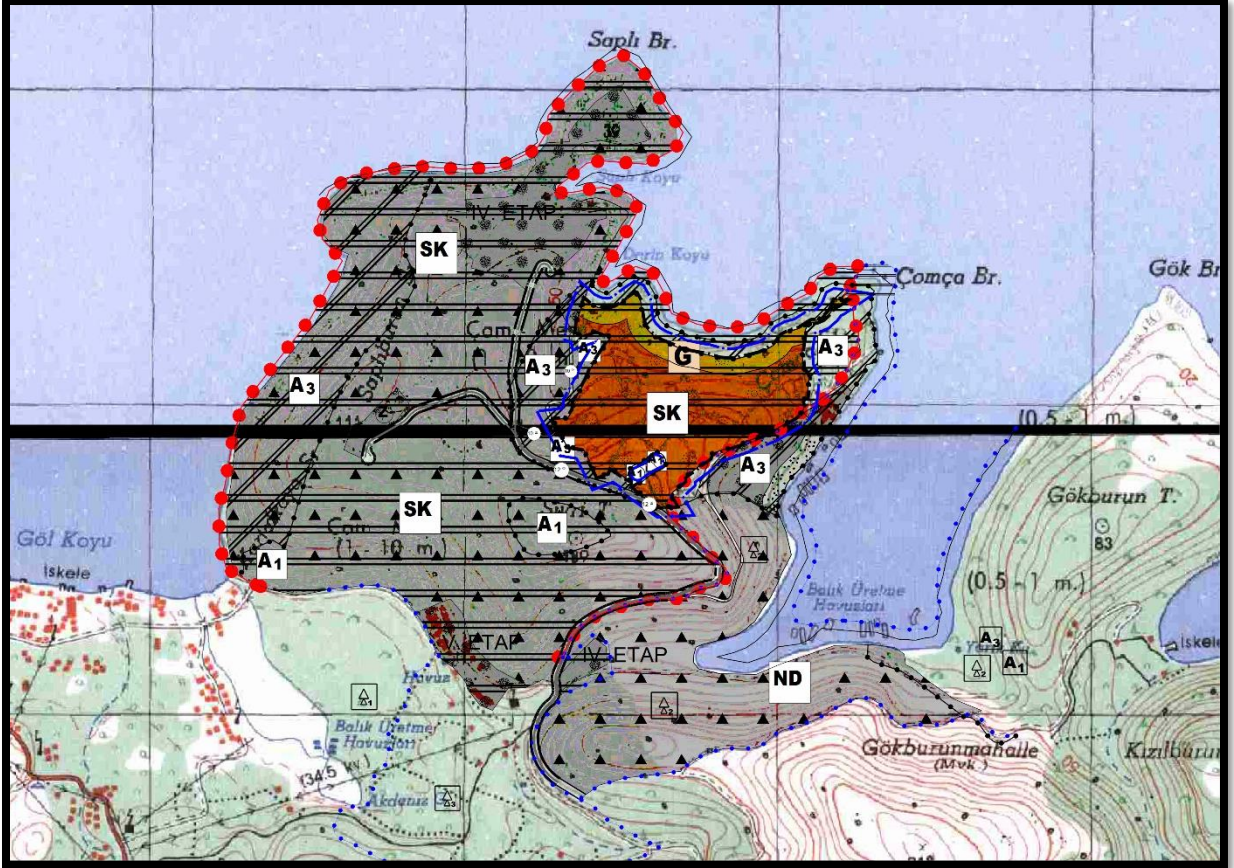
Söz konusu “1/100.000 Ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” planlama sahasına ait görsel aşağıda verilmektedir.



Şekil 5: Planlama Alanının Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

Planlama sahasının da içinde bulunduğu ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 12.04.2013 tarih ve 3865 sayılı Olur'u ile onaylanmış olan Muğla-Bodrum Türkbükü Doğusu Turizm Merkezi Çomça Mevkii 1/25.000 Ölçekli İlave Çevre Düzeni Planı bu rapora konu planlama sahası için; güncel kurum görüşleri alınmamış olması, Jeolojik etüt çalışmasının yapılmadığı gerekçesiyle mahkeme kararı doğrultusunda iptal edilmiş olup, bu kapsamda alt ölçekli imar planlarına altlık teşkil edecek nitelikte 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

Bu doğrultuda, planlama alanı sınırları dahilinde tüm güncel kurum görüşleri gerekli kurumlardan alınmış olup, imar planına esas onaylı jeolojik etüt raporları çerçevesinde 3. Etap sınırlarını kapsayacak nitelikte 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı hazırlanmıştır.



Şekil 6: Muğla-Bodrum Türkbükü Doğusu Turizm Merkezi Çomça Mevkii 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.2. HUKUKSAL SÜREÇ

“Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı” olarak tescil edilen bölgeye ilişkin olarak 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planları hazırlanmış ve bu planlar Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 12.04.2013 tarih ve 3865 sayılı Olur’u ile onaylanmıştır.

Ancak bu planlar; TMMOB Şehir Plancılar Odası tarafından açılmış olan davada Muğla 1. İdare Mahkemesi’nin 28.10.2021 tarih ve E:2020/1267, 2021/1092 sayılı kararı doğrultusunda iptal edilmiş olup, onaylı çevre düzeni planında 3. Etap olarak adlandırılan bölge alt ölçekli planları açısından plansız alan konumundadır.

Açılmış olan davaya ilişkin söz konusu planların;

- Güncel kurum görüşlerinin alınmadığı,
- Plana ilişkin, Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu’nun güncel olmadığı ve bu sebeple yenilenmesi gerektiği,
- Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun “Uygun Bulma Kararı”nın alınmadığı gerekçesiyle;
- Turizm Tesis Alanlarına ilişkin minimum parsel büyüklüğünün 7.500 m² parsel büyüklüğünün altındaki taşınmazlarda Turizm Tesis Alanı kullanım kararı getirilmesinin üst ölçek plan kararlarına da aykırı olduğu gerekçesiyle;

İlgili planlar Muğla 1. İdare Mahkemesi’nin 28.10.2021 tarih ve E:2020/1267, 2021/1092 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

Planlama sahasını kapsayan 104 Ada 1, 2 ve 12 Nolu parseller, 1/100.000 Ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı’nda “Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri”, “Orman Alanı” ve “Tarım Alanları” olarak tanımlanmıştır. Bu kapsamda; planlama sahasını içeren “104 Ada 1, 2 ve 12 Nolu parselleri kapsayan kesimde 1/100.000 Ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Değişikliği” gerekliliği T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü’ne 15.06.2023 tarihli dilekçe ile sorulmuş olup, 13.07.2023 tarih ve 6837440 sayılı cevabi yazıda;

“İmar Planı teklifine konu alanın ÇDP’de Özel Kanunlara Tabi Alanlar kapsamında yer alan Kültür ve Turizm Koruma ve gelişim bölgesi sınırları içerisinde kaldığı belirlenmiştir. ÇDP’de Özel Kanunlara Tabi Alanlar “Özel Çevre Koruma Bölgeleri, Milli Parklar, Tabiatı Koruma

Alanları, Tabiat Parkları, Tabiat Anıtları, Yaban Hayatı Geliştirme Sahaları, Turizm Merkezleri ile Kültür Ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri, Özelleştirme Kapsam ve Programındaki Merkezleri İle Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri, Özelleştirme Kapsam ve Programındaki Alanlar ve TOKİ Alanları Gibi Planlama Yetkileri Farklı Kurumlara Ait Olan Alanlar” olarak tanımlanmaktadır. ÇDP’nin “8.6. Özel Kanunlara Tabi Alanlar” başlığı altında yer alan hükümler uyarınca bu alanlarda ÇDP ile yeni kullanım kararı getirilmemiş olup ÇDP’nin onayından önce ve sonra ilgili mevzuat uyarınca yürürlüğe girmiş ve girecek olan her tür ölçekteki planlar geçerlidir. Bu çerçevede talebe konu alanda yürütülmek istenen planlama çalışmalarının 1/100.000 Ölçekli ÇDP Değişikliği gerekmeksizin, korunan alanlarda yetkili Genel Müdürlük olan TVKGM tarafından yürütülebileceği” belirtilmiştir.

Bu sebeple yazı içeriğinde de belirtildiği üzere, **1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda değişikliğe gerek duyulmamaktadır.**

Söz konusu alanda T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’ne yapılmış olan 104 Ada 1, 2, 12 Nolu Parselleri kapsayan Etaplama Sınırına ilişkin teklif, Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün 29.03.2023 tarih ve 6090231 sayılı yazısı ile uygun görülmüş olup, bu yazı kapsamında onaylanan sınır dahilinde 104 Ada 1, 2, 12 Nolu Parsellerde 1/25.000 Ölçekli İlave Çevre Düzeni Planı ile 1/5.000 Ölçekli Nazım ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanarak yeniden onaylanması ve bu doğrultuda turizm merkezi olmasına karşın plansız durumda kalan alanın yeniden planlı ve yasal olarak imar faaliyetlerine imkan verecek duruma getirilmesidir.

İptal edilen planlara ilişkin yapılan değerlendirmeler sonucunda teklif planlar ile hem plan iptaline yönelik gösterilen gerekçelerin giderilmesi hem de kadastral durum ve meskun yapılaşmaya uyumlu, mevzuat hükümlerine uygun bir planlama çalışması yapılması hedeflenmiştir.

Söz konusu Mahkeme Kararı aşağıda verilmektedir.

T.C.
MUĞLA
I. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2020/1267
KARAR NO : 2021/1092

DAVACI : TMMOB Şehir Plancıları Odası
VEKİLİ : Av. Koray CENGİZ - UETS[16442-44187-35577]

DAVALI : Çevre ve Şehircilik Bakanlığı - UETS[35756-96577-39570]
VEKİLLERİ : Av. Serhat Orhun URFALI (Aynı Adreste)
Hukuk Müşaviri - Figen SARITAŞ (Aynı Adreste)

MÜDAHİL : Astaş Gayrimenkul Yatırım ve Turizm A. Ş. (Davalı)
VEKİLLERİ : Av. Gülsüm ARICI - UETS[16630-36741-60580]
Av. Nazgül ÇELİK - UETS[16204-02971-58234]
Av. Engin AKIN - UETS[16969-69671-35530]

DAVANIN ÖZETİ : Muğla ili, Bodrum ilçesi, Türkbükü Doğusu Turizm Merkezi Çomça Mevkii 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı ile III. Etap 1/5000 ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planlarının onaylanmasına ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 12/04/2013 tarih ve 3865 sayılı işleminin; dava konusu imar planı değişikliklerinin aynı anda ve aynı süreçte onaylanmasının plan kademelenmesi ilkesine aykırı olduğu, dava konusu koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planlarının 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planına aykırı olduğu, dava konusu planlarla parçacıl ve mevzi turizm alanı kararı alınmasının 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planının ana kararlarını bozucu ve yoğunluk artırıcı olduğu, 26.12.2012 tarihli 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planın sadece turizm merkezi sınırlarını belirlemeye yönelik olarak düzenlendiği, bir çok doğal değerlerin yok olmasına neden olacağı, sadece eksik tamamlama özelliği bulunduğu, Muğla ilinin tamamını kapsayan 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı onay için Bakanlığa gönderilmişken parçacıl nitelikteki dava konusu 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planının kabul edilmesinin rant elde edilmesine yönelik olduğu, orman alanı kullanımı yerine yoğunluk artırıcı farklı kullanımlar getirildiğinden yeniden jeolojik etüd çalışması yapılması gerektiği, 2006 yılında alınan jeolojik etüd raporuna dayanılarak planlama yapıldığından planlama esaslarına uygun olmadığı, dava konusu imar planlarının yapım aşamasında kamu kurum ve kuruluşlarının hiç birinden görüş alınmadığı, dava konusu imar planlarında koruma dengesini gözetecek herhangi bir düzenlemeye yer verilmediği ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : Planların kademeli birlikteliğine uygun yapıldığı, imar planına esas jeolojik etüd raporunun bulunduğu, 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planına uygun olduğu, hizmetin gerekleri doğrultusunda kamu yararı esas alınarak işlem prosedürüne uyulduğu ve yapılan işlemlerde hukuka aykırılığın bulunmadığı belirtilerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

MÜDAHİLİN BEYANI (DAVALI) :

(ASTAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM VE TURİZM A.Ş.) : Mahkemece alınan bilirkişi raporunun gerçeği yansıtmadığı ve yanlış olduğu, yapılan işlemlerde hukuka aykırılığın bulunmadığı belirtilerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

Şekil 7: Planlama Alanına Ait Mahkeme Kararı

T.C.
MUĞLA
1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2020/1267
KARAR NO : 2021/1092

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Muğla 1. İdare Mahkemesince, dava dosyası incelenerek, müdahale isteminde bulunan Astaş Gayrimenkul Yatırım ve Turizm Anonim Şirketinin müdahillik talebi de kabul edilerek işin gereği görüldü.

Dava; Muğla ili, Bodrum ilçesi, Türkbükü Doğusu Turizm Merkezi Çomça Mevkii 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı ile III. Etap 1/5000 ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planlarının onaylanmasına ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 12/04/2013 tarih ve 3865 sayılı işleminin iptali istemiyle açılmıştır.

Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmeliğin "Doğal sit alanlarında yapılacak koruma amaçlı imar planları" başlıklı 5. maddesinde; "Doğal sit alanlarında yapılacak koruma amaçlı imar planları aşağıdaki ilkeler doğrultusunda hazırlanır. a) Bir alanın doğal sit alanı olarak ilanı veya statü değişikliği, bu alanda her ölçekteki plan uygulamasını durdurur. Sit alanının etkileşim-geçiş sahası göz önünde bulundurularak varsa çevre düzeni plan kararları ve notları, alanın sit statüsü, doğal sit ilanına dair gerekçe raporu veya biyoçeşitlilik raporu dikkate alınarak yeniden gözden geçirilir ve Bakanlıkça onaylanır. b) Koruma amaçlı imar planı yapılıncaya kadar, önceki uygulama imar planları da dikkate alınarak, Bölge Komisyonu tarafından üç ay içinde geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları Bakanlığın uygun görüşüyle belirlenir. İlgili İdareler söz konusu alanda on sekiz ay içinde koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planlarını hazırlayıp incelenmek üzere il müdürlüğüne iletir. İl müdürlüğü tarafından inceleme raporu ile birlikte planların Bölge Komisyonuna intikali sağlanır. On sekiz aylık süre içinde zorunlu nedenlerle planlar sonuçlandırılmadığı takdirde Bölge Komisyonunca gerekçeli olarak bu süre üç yıla kadar uzatılabilir. Ancak; uzatılan süre içerisinde geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına göre hiçbir uygulama yapılamaz. c) Tabiat varlıkları, doğal, tarihi, arkeolojik ve kentsel sitler ile koruma statüsü bulunan diğer alanların çakıştığı yerlerde ilgili bakanlıkların koruma ve kullanma esaslarına ilişkin görüşü alınır. ç) Planların yargı kararları ile uygulamasının durdurulması veya iptal edilmesi halinde ilgili Bölge Komisyonunca geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları mahkeme kararı gözetilerek Bakanlığın uygun görüşüyle yeniden belirlenir. d) Koruma amaçlı imar planlarının varsa etkileşim-geçiş sahası ile doğal sit alanının bütününi kapsayacak şekilde veya Genel Müdürlükçe uygun görülen etaplar halinde, içinde bulunduğu yerleşme ile ilişkileri kurularak hazırlanması esastır. Ancak, farklı idari sınırlarda kalan alanların planları, varsa üst ölçekli plan kararlarına uymak ve plan birlikliğini sağlamak koşuluyla yaptırılabilir. e) Bakanlar Kurulu kararı ile yapı yasağı getirilen alanlar içerisinde Genel Müdürlükçe tespit edilecek alanı kapsayacak şekilde yapı yasağına ilişkin imar planları yapılabilir. f) Koruma amaçlı imar planlarındaki kullanım kararlarının ve yapılaşma koşullarının, alanda tabiat varlıklarına ilişkin varsa biyoçeşitlilik gibi araştırmalar doğrultusunda belirlenmesi esastır. g) Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 8 inci maddesinin tabiat varlıkları, doğal sit alanları ve bunların koruma alanlarının tespit ve tescili dışında kalan yetkileri düzenleyen hükümleri ile aynı Kanununun 17 nci maddesinin (a) bendi hükümleri uygulanmaz." düzenlemesi yer almaktadır.

Dava konusu alan Muğla Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 18/04/2008 tarihli, 3976 sayılı kararı ile I. ve III. derece arkeolojik sit alanı ilan edilmiştir. Uyuşmazlık konusu taşınmaz, 28/05/2009 tarihli, 27241 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Muğla-Bodrum-Yalıkavak-Gündoğan-Göltürbükü Turizm Merkezi Alanı sınırları içerisinde kalmaktadır. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 14/04/2011 tarihinde onaylanan

2/10

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana <http://vatandas.uyap.gov.tr> adresinden Rp0GDd1 - InxCxEL - wAYP/NO - FouZAU= ile erişebilirsiniz.

T.C.
MUĞLA
1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2020/1267
KARAR NO : 2021/1092

Muğla-Bodrum-Türkbükü Doğusu Turizm Merkezi 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı ve Muğla-Bodrum-Türkbükü Doğusu Turizm Merkezi I. Etap 1/5000 ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planları kapsamında I. ve III. derece arkeolojik sit alanı ile etkilenme ve geçiş bölgesi olarak tanımlanmıştır. Muğla 2 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 16/01/2013 tarihli, 98 sayılı kararı ile dava konusu alan "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescil edilmiş, bu karar davalı Bakanlık tarafından 25/01/2013 tarihinde onaylanmıştır.

23/03/2012 tarihli, 28242 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Korunacak Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik gereği dava konusu alanda sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı ilanı üzerine yürürlükte bulunan 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı ile 1/5000 ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planlarının yürürlüğü durdurulmuştur. Bunun üzerine Muğla Valiliği tarafından hazırlanan Muğla Türkbükü Doğusu Turizm Merkezi Çomça Mevkii 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı ile 1/5000 ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planları onay için Çevre ve Şehircilik Bakanlığına iletilmiş, anılan imar planları Bakanlık tarafından 12/04/2013 tarihinde onaylanmıştır.

Bunun üzerine, Türkbükü Doğusu Turizm Merkezi, Çomça Mevkii 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ile III. Etap 1/5000 ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planlarının onaylanmasına ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 12/04/2013 tarihli, 3865 sayılı işleminin iptali istemiyle bakılmakta olan dava açılmıştır.

Dava dosyasının incelenmesinden; Muğla ili, Bodrum ilçesi, Türkbükü Doğusu Turizm Merkezi Çomça Mevkii 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ile III. Etap 1/5000 ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planlarının onaylanmasına ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 12/04/2013 tarih ve 3865 sayılı işleminin iptali istemiyle açılan ilk davada, Mahkememizin 13/06/2016 tarih ve E:2013/898, K:2016/570 sayılı kararıyla; "2.1.7 plan notu ile getirilen planın onanmasından önce oluşmuş ve 7.500 m² parsel büyüklüğünün altındaki taşınmazlarda Turizm Tesis Alanı kullanım kararı getirmesinin, 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında 7.500 m² büyüklüğünün temel ölçüt olması kuralım esnettiği ve böylelikle planlama kademelendirmesi ilkesine aykırılık teşkil ettiği, diğer yandan 14/04/2011 tarihinde onaylanan plana ilişkin kurum görüşlerinin planın hazırlanmasında esas alınmasının, her planlama sürecinde o sürece ilişkin inceleme ve araştırmaların eksiksiz olarak yerine getirilmesi ve o alanın özellikleriyle uyumlu olması gerektiği ilkesine aykırılık teşkil ettiği görülmüş olup, davaya konu planlar bu iki yönden hukuka uygun bulunmamıştır." gerekçesiyle iptaline karar verilmiş, yapılan temyiz başvurusu üzerine Danıştay Altıncı Dairesinin 11/02/2020 tarih ve E:2016/10117, K:2020/1293 sayılı kararıyla; "... alt ölçekli koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planlarının yapım aşamasında jeolojik etüt raporunun alınması gerektiği anlaşılmaktadır. Öte yandan uyumsuzlukta, davacının iddialarının; dava konusu imar planı değişikliklerinin aynı anda ve aynı süreçte onaylanmasının plan kademelenmesi ilkesine aykırı olduğu, dava konusu koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planlarının 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planına aykırı olduğu, dava konusu planlarla parçacıl ve mevzi turizm alanı kararı alınmasının 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planının ana kararlarını bozucu ve yoğunluk artırıcı olduğu, 26.12.2012 tarihli 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planının sadece turizm merkezi sınırlarını belirlemeye yönelik olarak düzenlendiği, bir çok doğal değerlerin yok olmasına neden olacağı, sadece eksik tamamlama özelliği bulunduğu, Muğla ilinin tamamını kapsayan 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı onay için Bakanlığa gönderilmişken parçacıl nitelikteki dava konusu 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planının kabul edilmesinin rant elde edilmesine yönelik olduğu, orman alanı kullanımı yerine yoğunluk artırıcı farklı kullanımlar getirildiğinden yeniden jeolojik etüd çalışması yapılması gerektiği, 2006 yılında alınan jeolojik

T.C.
MUĞLA
1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2020/1267
KARAR NO : 2021/1092

etüd raporuna dayanılarak planlama yapıldığından planlama esaslarına uygun olmadığı, dava konusu imar planlarının yapım aşamasında kamu kurum ve kuruluşlarının hiç birinden görüş alınmadığı, dava konusu imar planlarında koruma dengesini gözetecek herhangi bir düzenlemeye yer verilmediği doğrultusunda olduğu göz önünde bulundurularak bu hususların aydınlatılması ve dava konusu edilen nazım ve uygulama imar planları hakkında da inceleme yapılması için ek bilirkişi raporu alınmak yahut yeniden keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılmak suretiyle karar verilmesi gerekirken eksik incelemeye dayalı olarak karar verildiği" gerekçesiyle Mahkememizin anılan kararı bozulmuş, bunun üzerine dava dosyası Mahkememize gönderilmiş, yeni dava dosyası Mahkememizin E:2020/1267 esasına kaydedilmiş, yapılan yargılamada Mahkememizin 21/09/2020 tarihli ara kararı ile bozma kararına uyularak Mahkememizce; "davacının, -dava konusu imar planı değişikliklerinin aynı anda ve aynı süreçte onaylanmasının plan kademelenmesi ilkesine aykırı olduğu, dava konusu koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planlarının 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planına aykırı olduğu, dava konusu planlarla parçacıl ve mevzi turizm alanı kararı alınmasının 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planının ana kararlarını bozucu ve yoğunluk artırıcı olduğu, 26/12/2012 tarihli 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planının sadece turizm merkezi sınırlarını belirlemeye yönelik olarak düzenlendiği, bir çok doğal değerlerin yok olmasına neden olacağı, sadece eksik tamamlama özelliği bulunduğu, Muğla ilinin tamamını kapsayan 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı onay için Bakanlığa gönderilmişken parçacıl nitelikteki dava konusu 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planının kabul edilmesinin rant elde edilmesine yönelik olduğu, orman alanı kullanımı yerine yoğunluk artırıcı farklı kullanımlar getirildiğinden yeniden jeolojik etüd çalışması yapılması gerektiği, 2006 yılında alınan jeolojik etüd raporuna dayanılarak planlama yapıldığından planlama esaslarına uygun olmadığı, dava konusu imar planlarının yapım aşamasında kamu kurum ve kuruluşlarının hiç birinden görüş alınmadığı, dava konusu imar planlarında koruma dengesini gözetecek herhangi bir düzenlemeye yer verilmediği- yönündeki iddialarının incelenmesi ve bu hususların açıklığa kavuşturulması gerektiğinden, belirtilen hususların açıklanması için" ek bilirkişi raporu alınmasına karar verilmiş, bunun üzerine Mahkememize sunulan 23/12/2020 tarihli ek bilirkişi raporunda; "... Dava konusu alan, Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 18.04.2008 tarihli ve 3976 sayılı kararı ile I. ve II. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescil edilmiştir ve 28.05.2009 tarihli ve 27241 sayılı Resmi Gazete'de ise Muğla-Bodrum-Yalıkavak-Gündoğlan-Göltürbükü Turizm Merkezi içinde kaldığı ilan edilmiştir.

Dava konusu planların kapsadığı bölgeye yönelik, Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, Çevre ve Orman Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi ve Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 09.03.2011 tarihinde onaylanmış ve 26.12.2012 ve 25.03.2015 tarihlerinde revize edilmiştir. Bu plana göre dava konusu alan, "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi/Turizm Merkezi" olarak belirlenmiş bölgede yer almaktadır. Plan kararlarında bölgenin doğal nitelikleri dikkat çekmektedir. Buna göre, dava konusu alanın içinde bulunduğu bölge Orman Alanı ve Tarım Alanı olarak işaretlenmiştir. Alanın güneyinde Doğal Sit Alanları, güneybatısında ise Arkeolojik Sit Alanları yer almaktadır.

Dava konusu Muğla-Bodrum-Türkbükü Doğusu Turizm Merkezi Çomça Mevkii 1/25000 Ölçekli İlave Revizyon Çevre Düzeni Planı'nda, dava konusu alanın bir kısmında (özellikle III. Etap'da), Turizm Tesis Alanı (T1) kullanımının gelişmesi öngörülmüştür. Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda ise dava konusu taşınmazın bulunduğu bölge, doğal özellikleri gereğince orman alanı ve tarım alanı olarak işaretlenmiş olmakla birlikte, "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi/Turizm Merkezi" olarak

T.C.
MUĞLA
1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2020/1267
KARAR NO : 2021/1092

öngörülmüştür. 1/ 100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda öngörülmüş olan söz konusu kullanım çerçevesinde alanda turizme ilişkin faaliyetlerin geliştirilmesi olanaklı görülmektedir. Bu çerçevede, dava konusu taşınmaza yönelik öngörülmüş olan Turizm Tesis Alanı kullanımı, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda öngörülen "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi/Turizm Merkezi" kullanımı ile uyumludur ve plan kademelenmesi ilkesi yönünden planlama ilkelerine aykırı bir durum oluşturmamaktadır. Diğer yandan benzer şekilde, alt ölçekteki Türkbükü Doğusu Turizm Merkezi Çomça Mevkii III. Etap 1/5000 Ölçekli İlave Koruma Amaçlı Nazım Planı ile 1/1000 Ölçekli İlave Koruma Amaçlı Uygulama Planı, arazi kullanımları açısından Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ile planlama kademelenmesi ilkesi yönünden aykırılık oluşturmamaktadır.

Bununla birlikte, Muğla-Bodrum-Türkbükü Doğusu Turizm Merkezi Çomça Mevkii 1/25000 Ölçekli İlave Revizyon Çevre Düzeni Plan Notları'nda, 2.1.7 sayılı plan notu ile dava konusu alanda, planın onanmasından önce oluşmuş ve Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda 8.33. Bodrum İlçesi Özel Plan Hükümleri'nde belirtilen 7.500 m² parsel büyüklüğünün altındaki taşınmazlarda da Turizm Tesis Alanı kullanımının geliştirilebileceği belirtilmektedir. Söz konusu durum, daha önceden oluşmuş parsellere ilişkin bir değerlendirmedir. Ancak daha önce oluşmuş parsellere yönelik oluşturulacak söz konusu istisnai durum, Turizm Tesis Alanı kullanımı öngörülen diğer alanlar ile uyumsuzluk oluşturabilecektir. Bunun yanında, 7.500 m² parsel büyüklüğü temel olarak üst ölçekli plan olan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda belirlenmiştir. Bu durumda, 1/25000 Ölçekli İlave Revizyon Çevre Düzeni Planı, üst ölçekli planda belirtilen 7.500 m² minimum parsel büyüklüğü şartını esnetmektedir ve planlama kademelenmesi ilkesi açısından Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'na aykırılık teşkil etmektedir.

Dava konusu alanın 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı olmasının yanı sıra, bölge Muğla 2 Nolu Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 16.01.2013 tarih ve 98 sayılı kararı ile Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göltürkbükü Beldesi, "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescil edilmiştir. "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı'nın ayırt edici özellikleri içinde "düşük yoğunlukta faaliyetler, turizm ve yerleşimler" gibi kesin olarak tanımlayan ve içinde barındırdıkları esneklik ile farklı sonuçlar doğurabilecek ifadeler olması, alanın doğal ve tarihsel karakteri için olumsuz sonuçlar doğmasına neden olabilecektir. Ancak, dava konusu edilen konu, alanın "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak ilan edilmesi değildir. Dava konusu planlarda, Muğla 2 nolu Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 16.01.2015 tarih ve 98 sayılı kararı ile ilan edilen "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" kararı benimsenmiştir.

Özellikle, bulunduğu bölge içinde doğal bir süreklilik içinde o yere özgü özelliklerin sergilenmesini ve buradan yola çıkarak o yerin evrensel değerler kazanmasını sağlayan doğal sit alanları, korunması gerekli önemli doğal varlıklar olarak ele alınmaktadır. Planlama ilkeleri ve şehircilik esasları ile kamu yararı açısından dikkat edilmesi gereken en temel esas, doğal sit alanlarının bütünlüğünün sağlanması ve bu alanlarda planlama alanı içerisinde konut veya başka bir kullanımın (örneğin turizm) oluşturduğu ve/veya oluşturacağı baskı karşısında "koruma-kullanma" dengesinin sağlanmasıdır. Daha açık bir ifadeyle, yaşamın gerektirdiği bazı kullanım, düzenleme ve altyapıların sağlanması sırasında yüzlerce yıllık kültürel birikimin hassas-kırılgan yapıdaki doğal yapı öğelerinin korunması ve bir miras ögesi olarak gelecek kültürlerle taşınması engellenmemelidir.

Doğal sit alanlarının kısmen ve/veya tamamen tahrip edilmesi. geriye dönüşü olmayan

T.C.
MUĞLA
1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2020/1267
KARAR NO : 2021/1092

etki olarak değerlendirilmelidir. Bu bağlamda, doğal sit alanlarının söz konusu kararın sağlama amacıyla belirlenmiş özel hükümlere tabii bölgeler olduğu açıktır. Doğal sit alanlarını, Koruma Bölge Kurulları tarafından belirlenen sınırlar dahilinde değerlendirmek ve bu alanlara ilişkin herhangi bir plan kararı üretmeden, alanın ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde değerlendirileceğini belirtmek, şehircilik ilkeleri ve planlama esasları açısından yetersiz bir planlama yaklaşımı olacaktır. Sit alanları kapsamında üretilmesi gereken plan kararlarının yanı sıra, koruma-kullanma dengesinin sağlanabilmesi için sit alanlarının yakın çevresinde de, doğal sit alanlarının hassas-kırılğan yapısı dikkate alınarak plan kararı üretmek gerekmektedir.

Doğal Sit Alanı olarak belirlenen bölge, özel statülü bir alandır ve planlama pratikleri açısından koruma-kullanma dengesinin koruma ağırlıklı olarak kullanılması sağlanmalıdır. Dava konusu planlama çalışmasında, Doğal Sit Alanı içinde kalan yapılaşmaya ilişkin temel strateji ve hedefler, ancak bütüncül bir şekilde üretilecek 1/25000 ölçekli nazım imar planı ile olanaklı olabilecektir. Ancak dava konusu alanda bu türde bir plan üretilmemiştir. Dava konusu plan, parçacıl bir şekilde, sınırlarının nasıl belirlendiği anlaşılabilen bir şekilde üretilmiştir.

Diğer bir anlatımla, planlama alan sınırının nasıl belirlendiği belirgin değildir ve koruma-kullanma dengesinin koruma ağırlıklı olarak kullanılması gereken bir bölgede dava konusu planlar ile bölgede gelir getirici etkinliklerin planlandığı, bu etkinliklerin yoğunluk artırıcı olduğu ve yakın çevrede benzer gelişmeler için örnek oluşturarak bölgeyi yeni bir yapılaşma süreci ile baş başa bırakabileceği, bu etkinliklerin dava konusu alanın doğal karakterini oluşturan bütünlüğü olumsuz yönde etkilediği, bu yönüyle dava konusu planların planlama ilkeleri ve şehircilik esaslarına aykırı olduğu görülmektedir.

Ayrıca, dava konusu planların hazırlanma sürecinde, gerekli bilgi ve belge ile kurum görüşlerinin alınmadığı ve tamamlanmadığı davalı idare tarafından ifade edilmiştir. Buna göre, daha önce yürürlüğe giren planlara yönelik görüşler, dava konusu planlama sürecinde değerlendirilmiştir. Dava konusu planlama sürecinde inceleme araştırma aşamasının tamamlanmadığı anlaşıldığından, söz konusu süreçte, planların yürürlüğe girdiği tarihte geçerli olan Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik uygunluk sağlanamamıştır." değerlendirmelerinde bulunulmuş, Mahkememizin 12/02/2021 tarihli ara kararıyla yeniden keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılmasına karar verilerek yeni bir bilirkişi raporu aldırma yoluna gidilmiş, bunun üzerine alınan 30/07/2021 tarihli bilirkişi raporunda; "... Yukarıdaki belirtilen tüm inceleme ve değerlendirmeler çerçevesinde re'sen atanan bilirkişi kurumumuzca, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Doğusu Turizm Merkezi Çomça Mevkii 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ile III. Etap 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planları davanın durumuna göre incelendiğinde;

-Dava konusu planların aynı tarih ve sayı ile aynı anda onanmasının, mevzuat gereğince planların sıralı ve hiyerarşik düzen içerisinde hazırlanması gerekliliğini ön gören ilkesel yaklaşımına uygun olmadığı,

-1/25.000 ölçekli Muğla-Bodrum-Türkbükü Doğusu Turizm Merkezi Çomça Mevkii Çevre Düzeni Planında getirilen Orman Alanı kararının üst kademeli plan olan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'na göre sınırlar açısından farklılık gösterdiği, dava konusu planda Turizm Tesis Alanı kararının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında yer almadığı, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Tarım Alanı kararının ise dava konusu planda yer almadığı nedenleriyle dava konusu 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının, üst kademeli plan ile planların birlikteliği ilkesi bağlamında uyumlu olmadığı,

-1/5000 ölçekli dava konusu planda getirilen kıyı hattında ilk 50 m'de park, çocuk bahçesi, oyun alanı ve ikinci 50 m'de getirilen günürlik tesis alanları kararlarının, uygulamada

T.C.
MUĞLA

1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2020/1267

KARAR NO : 2021/1092

farklılık içerdiği ve mevcut durumda turistik bir tesis tarafından kapatılmış olduğu, bu nedenle kayının herkese açık bir biçimde kullanılmadığı ve dolayısıyla kamu yararını engellediği,

-Dava konusu Türkbükü Doğusu Turizm Merkezi, Çomça Mevkii ill. Etap 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar planının, dava konusu 1/5000 ölçekli planla karar ve stratejiler yönünden benzer içerikte olduğu,

-Bu doğrultuda dava konusu "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tanımlı bölgede geliştirilmiş olan 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planlarının alan kullanım kararları ve planlama yaklaşımı yönünden üst ölçekli plan olan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına uygun olmadığı ve planların kademeli birliktelik ilkesine aykırılık teşkil ettiği,

-Planların hazırlanmasında yeniden kurum görüşü alınmayarak hem imar mevzuatına ve hem de üst ölçekli planın hükümlerine uygun olmayan bir işlem yapılmış olduğu,

-1/5000 Ölçekli ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı imar planlarının raporlarının bütünlük tek rapor biçiminde olduğu, söz konusu raporda bölgenin sahip olduğu özel nitelik ve koruma statülerine yönelik ayrıntılı değerlendirmeler, analizler yer almadığı ve plan stratejileri bölgesel yaklaşımlarla ve üst ölçekli planla ilişkilendirilmediği.

-Planlamanın gerekçesinin değişen koruma statüleri olması temelinde zorunluluk şartlarını sağlıyor olmakla birlikte, amacın yeni Turizm Alanları açmak değil kamu yararı olması gerektiği,

-1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı kendisinden beklenen ilişkileri tanımlayacak bir çalışma ölçeği geliştirmeyerek, parçacı ve bu bağlamda planlama ilkeleri ile mevzuata uygun olmayan bir içerik ortaya çıkardığı,

-1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar planlarının Plan Açıklama Raporlarının aynı içerikte düzenlenmiş olduğu, bölgenin özel ve koruma statülerine yönelik niteliklerine ilişkin mevzuatın yönlendirdiği kapsamda ayrıntılı değerlendirme ve analizlerin yer almadığı, plan stratejilerinin bölgesel yaklaşımlar ve üst ölçekli planla ilişkilendirilmediği, bu nedenlerle planlama esaslarına ve şehircilik ilkelerine uygun olmadığı, bu durumun da planlama çalışmasının kamu yararı ilkesine uygun olmadığı,

-Mevcut biçimiyle turizmin bölgedeki gelişiminin kıyıların kullanımını ve alan bütünlüğünü olumsuz yönde etkilediği, bunun kamu yararı ilkesine uygun olmayan bir durum açığa çıkardığı sonuçlarına ulaşılmıştır.

Sonuç olarak; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Doğusu Turizm Merkezi Çomça Mevkii 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ile III. Etap 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planlarının planların kademeli birlikteliği, imar mevzuatı, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı ilkesine uygun olmadıkları sonucuna ulaşılmıştır." değerlendirmelerinde bulunulmuştur.

Anılan 30/07/2021 tarihli bilirkişi raporunun taraflara tebliği üzerine davalı idarece ve müdahil şirketçe itiraz edilmiş ise de, bilimsel ve teknik açıdan yeterli bilgiyi içerdiği görülen bilirkişi raporunu bu itiraz konularının kısırlanacak nitelikte olmadığı görülerek, rapor karara esas alınacak yeterlikte görülmüştür.

Dosyadaki ilk bilirkişi raporu, Danıştay'ın bozma kararının gerekçesi, alınan ek bilirkişi raporu ve sonradan alınan ikinci bilirkişi heyetinin raporu ile bu rapora itirazlar ile dosyadaki tüm bilgi ve belgeler birlikte değerlendirildiğinde, **dava konusu planlar yönünden aşağıdaki sonuçlara varılmıştır:**

- Bakılan davada en önemli husus özellikle dava konusu 1/25000 ölçekli çevre düzeni planının üst ölçekli 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı ile olan ilişkisinin değerlendirilmesidir.

T.C.
MUĞLA

1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2020/1267

KARAR NO : 2021/1092

Bilirkişi raporlarındaki tespitler ile itirazlardaki iddiaların çoğunluğu da bu hususa yöneliktir. Bu yönüyle bakıldığında, 1/100000 ölçekli çevre düzeni planında; dava konusu planlama sahasının "özel kanunlara tabi alanlar" kapsamında "tabiat parkı" ve "kültür ve turizm koruma gelişim bölgesi/turizm merkezi" olarak taralı olduğu, bunun yanı sıra alanın öncelikli bir kısmının "orman alanı", "tarım alanı", "doğal sit alanı" ve küçük bir kısmının da "turizm tesis alanı"nda kaldığı görülmektedir. Bu bakımdan öncelikle "özel kanunlara tabi alanlar" kapsamında "tabiat parkı" ve "kültür ve turizm koruma gelişim bölgesi/turizm merkezi" bakımından bir değerlendirme yapıldığında, 1/100000 ölçekli çevre düzeni planının plan hükümlerinin 8.6.1. maddesinde; "*Bu plan sınırları içinde kalan özel kanunlara tabi alanlarda, bu planla yeni kullanım kararı getirilmemiş olup, bu alanlarda, kırsal yerleşme alanları dışında diğer mevcut arazi kullanımı gösterilmiş ve bu bölgeler için resmi kurumlarca verilmiş olan, bu plana altlık teşkil eden kurum görüşleri, ulusal mevzuat ve taraf olduğumuz uluslararası sözleşmeler ile koruma altına alınarak koruma statüsü kazandırılmış alanlar, ekolojik değeri olan hassas alanlar, orman alanları ve tarım alanları işlenmiştir*" düzenlemesine yer verilmiştir. Buradan anlaşılmaktadır ki, dava konusu planlama sahası için 1/100000 ölçekli çevre düzeni planında gösterilen "özel kanunlara tabi alanlar" kapsamında "tabiat parkı" ve "kültür ve turizm koruma gelişim bölgesi/turizm merkezi" tanımları plan sahasındaki taşınmazlar için bir fonksiyon (kullanım işlevi) teşkil etmeyip, sadece başka idari işlemlerle o bölge için alınan kararları belirtmek için kullanılmaktadır. Hâl böyle olunca dava konusu plan sahasındaki taşınmazların 1/100000 ölçekli planda hangi fonksiyonlarda kaldığının tespiti için, bu saha için 1/100000 ölçekli çevre düzeni planında tanımlanan diğer arazi kullanım kararlarına bakılması gerekmektedir. Bu noktada ise plan sahasının önemli bir bölümünün 1/100000 ölçekli planda "orman alanı", "tarım alanı" ve "doğal sit alanı"nda kaldığı, küçük bir kısmının ise "turizm tesis alanı"nda kaldığı, dava konusu 1/25000 ölçekli planın üst ölçekli plana uygunluğunun bu alanlar/fonksiyonlar üzerinden değerlendirilmesi gerektiği anlaşılmaktadır.

Şöyle ki; dava konusu 1/25000 ölçekli planda önemli bir kısmın turizm tesisi alanı olarak tanımlandığı, 1/100000 ölçekli planda ise bu alanın çok küçük bir kısmının turizm tesisi olarak gösterildiği, geri kalan büyük kısmının ise üst ölçekli planda orman alanı, tarım alanı ve doğal sit alanı olarak tanımlanan yerlerde kaldığı, üst ölçekli planda orman alanı, tarım alanı gibi özellikli alanların alt ölçekli dava konusu 1/25000 ölçekli planda turizm tesisi olarak planlanmasının plan kademelenmesi ilkesine uyarlık göstermediği, her ne kadar 1/100000 ölçekli çevre düzeni planının (ölçeğin gerektirdiği bazı teknik zorunluluklar nedeniyle) bazı durumlarda alt ölçekli plandaki işlevlendirmeye doğrudan esas alınamayabileceği bilinmekte ise de, somut olay özelinde değerlendirildiğinde, 1/100000 ölçekli planda, plan sahasındaki bazı yerlerin özel olarak turizm tesisi olarak tanımlandığı (geri kalan yerlerin ise orman ve tarım alanı olarak işlevlendirildiği) görülmekle, 1/100000 ölçekli plandaki bu ayrıntılı gösterim karşısında 1/25000 ölçekli plandaki (üst ölçekli planda orman alanı ve tarım alanı olarak gösterilen alanların) turizm tesisi olarak planlanması, plan kademelenmesine aykırılık teşkil etmektedir. Aksi bir kabulde, 1/100000 ölçekli planda bazı yerlerin turizm tesisi alanı, bazı yerlerin ise orman alanı/tarım alanı olarak ayrılmasının bir anlamı kalmayacaktır. İlaveten, ilgili mevzuatta ve üst ölçekli plan hükümlerinde ayrı bir koruma rejimine tabi olan orman alanı, tarım alanı, doğal sit alanı gibi sahaların alt ölçekli planla turizm gibi önemli ölçüde yapı ve nüfus yoğunluğuna neden olan bir fonksiyona ayrılmasının da plan kademelenmesi açısından uygun olmadığı anlaşılmaktadır.

- Bir diğer husus olarak, dava konusu planlar için mevzuata göre alınması gereken kurum görüşlerinin güncel olarak alınmadığı, daha önceki planlar için alınan kurum görüşlerinden istifade edildiği görülmektedir. Hâlbuki geçen zamanda bazı alanların niteliği değişmiş veya

T.C.
MUĞLA
1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2020/1267
KARAR NO : 2021/1092

kurumlardan alınacak görüşlerin tabi olduğu mevzuat hükümleri değişmiş olabilir. Yine işbu davaya konu planlar ile bir önceki planda fonksiyonu değiştirilmiş alanlar da olabilir. Örneğin dava konusu 1/25000 ölçekli çevre düzeni planında "IV. etap" olarak gösterilen alan ile bir önceki planda gösterilen alanın sınırlarına bakıldığında, önceki planda orman alanı olarak gösterilen alanın işbu davaya konu planda turizm tesisi olarak fonksiyonunun değiştirildiği (turizm tesisi alanının genişletildiği) görülmüş olup, sadece bu durum nedeniyle bile orman idaresinden yeni ve güncel kurum görüşünün alınmamış olması, hukuka aykırılık nedenidir. Bu sebeple işbu davaya konu planlar için güncel kurum görüşlerinin alınmamış olması planları hukuka aykırı kılmıştır.

- Yine Danıştayın bozma kararında belirtildiği üzere, 2006 yılında alınan ve artık güncelliğini yitirmiş olan önceki jeolojik etüt raporunun işbu davaya konu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar için esas alınması hukuken mümkün bulunmamaktadır. Bu noktada anılan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar bakımından güncel ve geçerli bir jeolojik etüt raporunun bulunmaması, bu planları hukuka aykırı bir hâle getirmektedir.

- Son olarak bilirkişi raporlarında da belirtildiği üzere III. etap olarak gösterilen alanın önemli bir kısmının arkeolojik sit alanında kaldığı, fakat bu alana ilişkin dava konusu 1/1000 ve 1/5000 ölçekli koruma amaçlı imar planları için 2863 sayılı Yasanın 17. maddesi uyarınca ilgili Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan "uygun bulma kararı"nın alınmadığı görülmektedir. Her ne kadar bu husus davalı idarenin 27.07.2016 tarihli temyiz dilekçesinde, Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmeliğin 5/c maddesinde yer alan "*Tabiat varlıkları, doğal, tarihi, arkeolojik ve kentsel sitler ile koruma statüsü bulunan diğer alanların çakıştığı yerlerde ilgili bakanlıkların koruma ve kullanma esaslarına ilişkin görüşü alınır.*" şeklindeki düzenleme uyarınca, Kültür ve Turizm Bakanlığında görüş istenildiği, fakat anılan idarece görüş bildirilmediği şeklinde izah edilmiş ise de; yukarıda belirtilen 2863 sayılı Yasanın 17. maddesi hükümlerinin açık olduğu, sit alanı niteliğindeki bir alanda koruma amaçlı imar planı yapılması durumunda ilgisine (alan arkeolojik sit, tarihi sit vb ise) göre Kültür Varlıklarını Koruma Kurulundan görüş değil "uygun bulma kararı" alınması gerektiği açıktır. Bu yasal zorunluluğun alt düzenleyici işlem niteliğindeki anılan Yönetmelik maddesiyle bertaraf edilmesine hukuken olanak bulunmamaktadır. Bu nedenle de, dava konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı planlar hakkında (alanın önemli kısmının arkeolojik sit olmasına binaen) Muğla Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunca "uygun bulma kararı"nın alınmamış olması yetki unsuru bakımından bu planları hukuka aykırı kılmaktadır.

Bu durumda, yukarıda izah edilen sebeplerle, dava konusu 1/25000 ölçekli planın plan kademelenmesi ilkesine aykırı olması ve gerekli güncel kurum görüşlerinin alınmamış olması, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planların da gerek dayanağı 1/25000 ölçekli planın (yukarıda açıklandığı şekilde) hukuka aykırı olması nedeniyle sebep unsuru yönünden hukuka aykırı hâle gelmesi, gerekse de yine yukarıda belirtildiği şekilde güncel kurum görüşlerinin alınmamış olması, güncel jeolojik etüt raporunun bulunmaması ve nihayetinde 2863 sayılı Yasanın 17. maddesine aykırı şekilde bu planlar için Muğla Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunca "uygun bulma kararı"nın alınmamış olması bakımından dava konusu işlemlerde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle,

- 1-Dava konusu işlemlerin iptaline,
- 2-Davacı tarafından yapılan ve aşağıda dökümü gösterilen 247,35-TL yargılama giderinin davalı idare tarafından davacıya ödenmesine,
- 3-Davalı idare tarafından yapılan ve aşağıda dökümü gösterilen 120,00-TL yargılama

9/10

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana <http://vatandas.uyap.gov.tr> adresinden Rp0GDd1 - InxCXeL - wAYP/NO - FouZAU= ile erişebilirsiniz.

T.C.
MUĞLA

1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2020/1267
KARAR NO : 2021/1092

giderinin davalı idare üzerinde bırakılmasına,

4-Müdahil şirket tarafından yapılan ve aşağıda dökümü gösterilen 146,45-TL yargılama giderinin müdahil şirket üzerinde bırakılmasına,

5-Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 2.040,00-TL avukatlık ücretinin davalı idare tarafından davacıya ödenmesine,

6-İlk dava dosyasındaki keşif ve bilirkişi incelemesi için yapılan 2.177,50-TL masraf ile ikinci dava dosyasındaki keşif ve bilirkişi incelemesi için yapılan 3.667,40-TL masrafın (toplam 5844,90-TL yargılama giderinin) davalı Çevre ve Şehircilik Bakanlığında tahsili için ilgili tahsil dairesine müzekkere yazılmasına,

7-492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 8. maddesi uyarınca, hükmün bozulmasını müteakip verilecek hükmün yeni bir hüküm olması nedeniyle yeni bir hüküm gibi karar ve ilam harcı alınacağından ve önceki hükümde alınan karar ve ilam harcının müteakip hükme ait harçtan mahsup edileceğinden güncel 59,30-TL karar harcından yatırılan 24,30-TL karar harcının mahsubu sonucu oluşan 35,00-TL harç farkının davacıdan tahsili için ilgili tahsil dairesine müzekkere yazılmasına,

8-Artan posta ücretinin talep edilmesi halinde derhal, talep edilmemesi halinde ise kararın kesinleşmesinden sonra taraflara ve müdahile iadesine,

Kararın tebliğini izleyen günden itibaren **otuz (30) gün** içerisinde Danıştay'a temyiz yolu açık olmak üzere, 28/10/2021 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
DR.LEVENT AKDOĞAN
101785

Üye
GÖKHAN KOÇAK
195142

Üye
MEHMET GÜRSOY
216742

YARGILAMA GİDERLERİ (DAVACI) :	
Başvurma Harcı :	24,30 TL
Karar Harcı :	59,30 TL
Vekalet Harcı :	3,75 TL
YD. Harcı :	40,00 TL
Posta Gideri :	120,00 TL
TOPLAM :	247,35 TL

YARGILAMA GİDERLERİ (DAVALI) :	
Posta Gideri :	120,00 TL
TOPLAM :	120,00 TL

YARGILAMA GİDERLERİ (MÜDAHİL) :	
Başvurma Harcı :	68,20 TL
Vek. Suret Harcı :	6,40 TL
Vekalet Harcı :	8,50 TL
Posta Gideri :	63,35 TL
TOPLAM :	146,45 TL

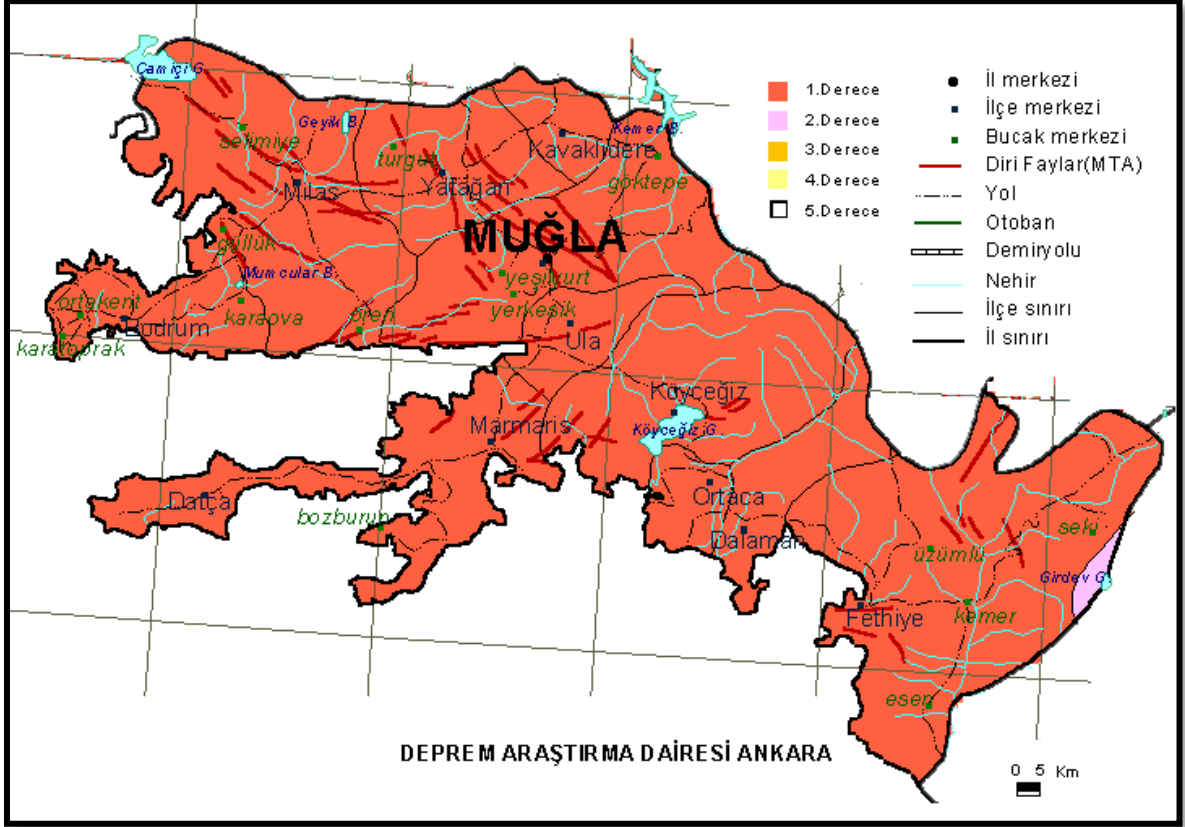
10/10

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana <http://vatandas.uyap.gov.tr> adresinden Rp0GDd1 - InxCXeL - wAYP/NO - FouZAU= ile erişebilirsiniz.

3. PLANLAMA ÖN ÇALIŞMALARI

3.1.İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT

Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre Göltürkbükü yerleşmesinin de içinde bulunduğu Muğla ili genel olarak 1. Derece Deprem Bölgesi içinde yer almaktadır. Planlamaya konu alan içerisinde ve yakın çevresinde herhangi bir aktif fay bulunmamaktadır.



Şekil 8: Muğla İli Deprem Haritası

İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 196459 sayılı ve 13.12.2021 tarihli yazısında “Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede söz konusu alanı kapsayan, 7269 sayılı yasa ve ilgili yönetmelikler gereğince Bakanlar Kurulu veya Cumhurbaşkanı Kararnamesi ile alınmış Afete Maruz Bölge kararı bulunmamaktadır.” şeklinde belirtilmiştir.

Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 15.02.2022 tarihinde onaylanan “Bodrum (Muğla) Göl Mahallesi, Çomça Mevkii 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu”nda planlama alanı yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar “Önlemlenilen Alanlar-2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiştir.

Söz konusu raporda; “*Önlemlenilen Alanlar-2.1 (ÖA-2.1) olarak tanımlanan alan içerisinde halihazırda herhangi bir kitlesel hareket görülmemektedir. Ancak alanın eğimli olması nedeniyle yapılaşma sırasında kazı ve kademelendirme çalışmalarına gereksinim olacaktır. Bu alanlarda birimin jeoteknik özellikleri ve topografya göz önüne alındığında uygun inşaat ve zemin iyileştirme teknikleri kullanılarak, doğacak risklere karşı tedbirler alınarak yapılaşmaya gidilmesi önerilir.*

ÖA-2.1 alanında Jeoloji-Jeofizik çalışmaları zemin etüdü yapıp, birimlerin jeoteknik özellikleri ayrıntılı olarak ortaya konulmalıdır.

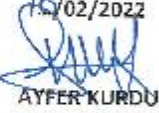


Parsel bazındaki jeolojik ve jeofizik çalışmalarla hazırlanan zemin etüt raporlarında yapı ve destek yapılarının güvenli temel derinliği belirtilmeli ve takibi yapılmalıdır. Doğal ve kazılar sonrası oluşan şeyler, dayanma yapıları ve benzeri önlemlerle daha güvenli hale getirilmeli komşu parsellerde oluşabilecek stabilite bozulmalarına karşı tedbirler (dayanma yapıları vb.) önceden alınmalı, çevre ve yer altı suyu drenajları yapılmalı ve destek yapıları arkasına dren boruları koyularak alt yapıya bağlanmalı, temel kazılarında yeraltı suyuna rastlanılan kesimlerde zemin kütlelerinin drenajının sağlanması gereklidir. Drenaj sistemleri yapılacak altyapı projelerine dahil edilmelidir.

Planlama alanında yüzey sularına karşı önlem alınmalıdır. Proje aşamasında mutlak süratle, yüzey suyuna yönelik drenaj sistemleri oluşturulmalı ve drenaj sistemleri sistemleri yapılacak alt yapı projelerine dahil edilmelidir” şeklinde belirtilmiştir.



İL	MUĞLA
İLÇE	BODRUM
BELDE	BODRUM
KÖY/MAH. MEVKİİ	GÖL
PAFTA	ÇOMÇA
ADA	1/5000 Ölçekli N18-c-14-d, N18-c-14-a
PARSEL	2/1000 Ölçekli N18-c-14-a-4-c, N18-c-14-d-1-b, N18-c-14-a-3-d, N18-c-14-d-2-a, N18-c-14-a-3-c
PLAN/RAPOR TÜRÜ - ÖLÇEĞİ	Turizm Tesis Alanı, Günübiriik Turizm Tesis Alanı, Park Alanı Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt raporu


Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu mülkiyet/mühendis firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sorucunda uygun bulunmuştur.

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

15/02/2022  AYFER KURDU (JEOLOJİ MÜH.)	15/02/2022  AYŞEGÜL DERAĞZI (JEOLOJİ MÜH.)	15/02/2022  LAMİSER ERDOĞAN (JEOFİZİK MÜH.)
---	--	---

Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 102 (d) Maddesi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

15/02/2022  MELİKE ÖZER ŞUBE MÜDÜR V.	15/02/2022  YUSUF SARIKAYA İL MÜDÜR YRD. V.
---	---

ONAY
15/02/2022

ÖMÜR ÖZDİL
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRÜ

Şekil 9: Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce 15.02.2022 Tarihinde Onaylanan Jeolojik Etüt Raporu Onay Sayfası

3.2. KURUM GÖRÜŞLERİ

- KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları Genel Müdürlüğü
- KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü – Muğla Kültür Varlıklarını Koruma
Bölge Kurulu Müdürlüğü
- MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI
İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı
- İÇİŞLERİ BAKANLIĞI
Jandarma Genel Komutanlığı
- ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Milli Emlak Genel Müdürlüğü
- ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü
- TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Orman Genel Müdürlüğü
- TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Doğa Koruma Ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü
- TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
- TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü
- ADM ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
- BOTAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
- ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI
Karayolları Genel Müdürlüğü
- ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI
Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü
- ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI
Devlet Demiryolları Genel Müdürlüğü

- ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI
Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü
- MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
- BODRUM BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
- TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş.

2.2.1. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü

Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Tespit Planlama Dairesi Başkanlığı'nın 21.12.2021 tarih ve 2029311 sayılı yazısına istinaden; "Konunun 2863 sayılı kanun ve ilgili mevzuat kapsamında Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne incelenmesi gerektiği ve bu kapsamda gerekli işlemlerin yapılarak oluşturulacak görüşün şirkete iletilmesi" şeklinde belirtilmiştir.

2.2.2. Kültür ve Turizm Bakanlığı Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

Kültür ve Turizm Bakanlığı Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 07.04.2022 tarih ve 2379472 sayılı yazısına istinaden; Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca alınan 23.03.2022 tarih ve 11982 sayılı karar yazı ekinde gönderilmiştir.

2.2.3. Milli Savunma Bakanlığı İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı

Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 24.12.2021 tarih ve 866780-2779 sayılı yazısına istinaden; söz konusu planlama sahası içinde Milli Savunma Bakanlığı sorumluluğunda, Askeri Alan, Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesinin bulunmadığı belirtilmiştir.

2.2.4. İçişleri Bakanlığı Jandarma Genel Komutanlığı

İçişleri Bakanlığı Jandarma Genel Komutanlığı'nın 27.01.2022 tarih ve 7962656 sayılı yazısına istinaden; söz konusu planlama sahası içerisinde Jandarma Genel Komutanlığı'na tahsisli taşınmaz bulunmadığı belirtilmiştir.

2.2.5. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü

T.C. Muğla Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 23.03.2022 tarih ve 3262962 sayılı yazısına istinaden; söz konusu alanda planlama çalışmalarının yapılmasında bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

2.2.6. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü

T.C. Muğla Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 03.03.2022 tarih ve 3090301 sayılı yazısına istinaden; söz konusu alan, Muğla Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 16.01.2013 tarih ve 98 sayılı kararıyla tescillenen ve 25.01.2013 tarih ve 873 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanan Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında bulunmaktadır. Bu sebeple söz konusu imar planı teklifinin Muğla Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonuna sunulmak üzere Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'ne iletilmesi hususu belirtilmiştir.

2.2.7. Tarım ve Orman Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğü

Tarım ve Orman Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğü, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü'nün 05.01.2022 tarih ve 3278068 sayılı yazısına istinaden; söz konusu 104 Ada 1, 2, 12 nolu Parsel taşınmazların orman sınırları dışında kaldığı tespit edilmiş olup, orman sayılmayan yerlerden olması sebebiyle parsel sınırlarına uyulmak kaydıyla İmar Planı yapılmasında bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

2.2.8. Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü

Tarım ve Orman Bakanlığı 4. Bölge Müdürlüğü'nün 10.01.2022 tarih ve 4048746 sayılı yazısında istinaden; söz konusu planlama sahası 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında yer alan korunan alanlarda kalmamakta ve ilan edilmiş sulak alanlar içerisinde yer almamaktadır. Bununla birlikte planlama sahası bitişiğindeki denizel bölgenin Akdeniz fokunun yaşama alanı içerisinde yer almamakta olup, imara konu uygulamalarda Akdeniz foku türüne zarar verilmemesi şartıyla bahse konu imar planı çalışmalarının yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

2.2.9. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü

Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 13.01.2022 tarih ve 1933520 sayılı yazısına istinaden; planlama sahasının herhangi bir sulama

sahası içerisinde yer almadığı, 104 ada 1 nolu parselin batısı sınırı içerisinde yağış alanı imar alanı içerisinde kalan kuru dere yatağı tespit edilmiştir. Bahsi geçen kuru derenin yağmur suyu drenaj hattı kapsamında değerlendirilmesi şartıyla imar planı yapılmasının uygun bulunduğu belirtilmiştir.

2.2.10. Tarım ve Orman Bakanlığı Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

Tarım ve Orman Bakanlığı Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 07.04.2022 tarih ve 5147020 sayılı yazısına istinaden; söz konusu parsellerin yerinde ve arşivde yapılan yeniden değerlendirme neticesinde 24.12.2009 tarihli etüt haritası da dikkate alınarak Kuru Marjinal Tarım Arazisi olarak belirlenmiştir. Söz konusu parsellerin "5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanımı kanununun 13. Maddesi gereğince tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülmüştür" şeklinde belirtilmiştir.

2.2.11. ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 04.01.2022 tarih ve 255 sayılı yazısına istinaden; planlama alanında TEDAŞ'a ait mevcut elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği tespit edilmiş olup, Söz konusu yazı ekinde gönderilen tesislerin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması gerektiği ve söz konusu alanda imar planı yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

2.2.12. Botaş Genel Müdürlüğü

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı'nın 24.12.2021 tarih ve 43210 sayılı yazısına istinaden; söz konusu çalışma alanına ait veriler incelenmiş olup, sınırları belirtilen alanda BOTAŞ Genel Müdürlüğü tasarrufunda mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesisinin bulunmadığı belirtilmiştir.

2.2.13. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Karayolları Genel Müdürlüğü

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Karayolları Genel Müdürlüğü Etüt, Proje ve Çevre Dairesi Başkanlığı'nın 05.01.2022 tarih ve 689853 sayılı yazısına istinaden; planlama sahasının karayolu güzergahı dışında yer aldığı belirlenmiş olup, imar planı çalışmalarının yürütülmesinde sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

2.2.14. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Daire Başkanlığı'nın 18.01.2022 tarih ve 24080 sayılı yazısına istinaden; Havaalanları çevresinde

yapılacak yeni yapılaşmalar ve imar planı düzenlemelerine ilişkin görüş taleplerinin ilgili belediye başkanlıklarına iletilmesi gerektiği ve bu süreçte Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nden görüş talep edilmemesi gerektiği belirtilmiştir.

2.2.15. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Devlet Demiryolları Genel Müdürlüğü

Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, TCDD 3. Bölge Müdürlüğü Emlak Servis Müdürlüğü'nün 23.12.2021 tarih ve 376324 sayılı yazısına istinaden; söz konusu alanda Devlet Demiryolları Genel Müdürlüğü'nce yürütülen ve planlanan proje bulunmadığı belirtilmiştir.

2.2.16. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün 28.12.2021 tarih ve 85363 sayılı yazısına istinaden; söz konusu alanda yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışması bulunmadığı belirtilmiştir.

2.2.17. Muğla Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

Muğla Büyükşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 27.12.2021 tarih ve 73384 sayılı yazısına istinaden; planlama alanına ilişkin Başkanlık görüşünün oluşturulabilmesinin bu aşamada mümkün olmadığı ve söz konusu planlama çalışmasına ilişkin Kültür ve Turizm Bakanlığından ön izin alınarak çevre imar bütünlüğü gözetilerek yapılacak olan planlama çalışmasının Başkanlığa iletilmesi halinde bahse konu planlara ilişkin görüş verilebileceği bildirilmiştir.

2.2.18. Bodrum Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

Bodrum Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 28.07.2022 tarih ve 130058 sayılı yazısına istinaden; 2863 sayılı yasa kapsamında Muğla Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Komisyonu ve Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararlarıyla uygun değerlendirilmesi kaydıyla ilgili plan teklifinin yapılmasında herhangi bir sakınca görülmemektedir.

2.2.19. Türkiye Elektrik İletim A.Ş.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı'nın 04.01.2022 tarih ve 1021376 sayılı yazısına istinaden; ilgili çalışma alanına isabet eden mevcut ve yapım aşamasında olan herhangi bir tesisin bulunmadığı belirtilmiştir.

4. PLANLAMA GEREKÇESİ

Planlama sahasında yapılan çalışmanın temel amacı; Muğla 1. İdare Mahkemesi'nin 28.10.2021 tarih ve E:2020/1267, 2021/1092 sayılı kararı doğrultusunda iptal edilmiş olan Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Doğusu Çomça Mevkii 3. Etap 1/25.000, 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planları ile "Plansız Alan" konumunda kalan alanın yürürlükteki Kanun ve İlgili Yönetmelikler çerçevesinde ve mahkeme kararlarında belirtilen hususlar dikkate alınarak alanın hem kadastral durum hem de mevcut halihazır durumuna uygun bir şekilde yeniden planlı hale getirilmesi amaçlanmıştır.

Söz konusu alanda T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'ne yapılmış olan 104 Ada 1, 2, 12 Nolu Parselleri kapsayan Etaplama Sınırına ilişkin teklif , Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 29.03.2023 tarih ve 6090231 sayılı yazısı ile uygun görülmüş olup, bu yazı kapsamında onaylanan sınır dahilinde 104 Ada 1, 2, 12 Nolu Parsellerde 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ile 1/5.000 Ölçekli Nazım ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanarak yeniden onaylanması ve bu doğrultuda turizm merkezi olmasına karşın plansız durumda kalan alanın yeniden planlı ve yasal olarak imar faaliyetlerine imkan verecek duruma getirilmesidir.

Planlama alanının tamamı Muğla 2 Nolu Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 16.01.2013 tarih ve 98 sayılı kararı ile tescillenen ve 25.01.2013 tarih ve 873 sayılı Bakanlık Olur'u ile tescillenen "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" sınırları içerisinde kalmaktadır. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca alınan 23.03.2022 tarih ve 11982 sayılı karar dahilinde ise planlama sahasının güney, doğu ve batısında 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı bulunmaktadır.

5. PLANLAMA KARARLARI

Türkbükü Doğusu Turizm Merkezi dahilinde bulunan Çomça Mevkii 104 Ada 1, 2, 12 Nolu Parsellere yönelik hazırlanan koruma amaçlı imar planının ana kararları daha önce onaylanarak yürürlüğe giren 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, plan hükümleri ve yine bu çevre düzeni planı doğrultusunda onaylanan koruma amaçlı imar planı esas alınarak oluşturulmuştur.

Ayrıca bölgede söz konusu planların onayından sonra Muğla 2 Nolu Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 16.01.2013 tarih ve 98 sayılı kararı ile tescillenen ve 25.01.2013 tarih ve 873 sayılı Bakanlık Olur'u ile tescillenen "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescil edilen sit statüsü ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun bir düzenleme yapılmıştır.

Planlama alanı bütününde üretilen tüm yapılaşma kararları ve bu kararlara bağlı ulaşım sistemleri; mülkiyet dokusu, arazi yapısı, mevcut durum ve yürürlükteki kanun ve yönetmelikler ile mahkeme sürecinde belirlenmiş olan hususların çözümü çerçevesinde geliştirilmiştir.

Öneri imar planındaki kullanım kararları oluşturulurken özellikle kıyı bölgesindeki yapılaşma koşulları belirlenirken; 02.04.2013 tarih ve 28606 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" ile 08.08.2020 tarih ve 31207 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan değişiklikler ile son halini alan "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde Planlamaya ve Uygulamaya İlişkin Yönetmelik hükümlerine bağlı kalmıştır.

Bu kapsamda; 104 Ada 1, 2 ve 12 Nolu Parsel sınırları ile sahil şeridinin ikinci elli metrelik kısmı planlama sahası sınırları içerisinde kalmakta olup, ikinci elli metrelik kısmı Günübirlilik Alanı olarak planlanmıştır. Günübirlilik Alanı olarak planlanan alanın yapılaşma koşulları Emsal=0,20 Yençok=4,50 olacak şekilde belirlenmiştir.

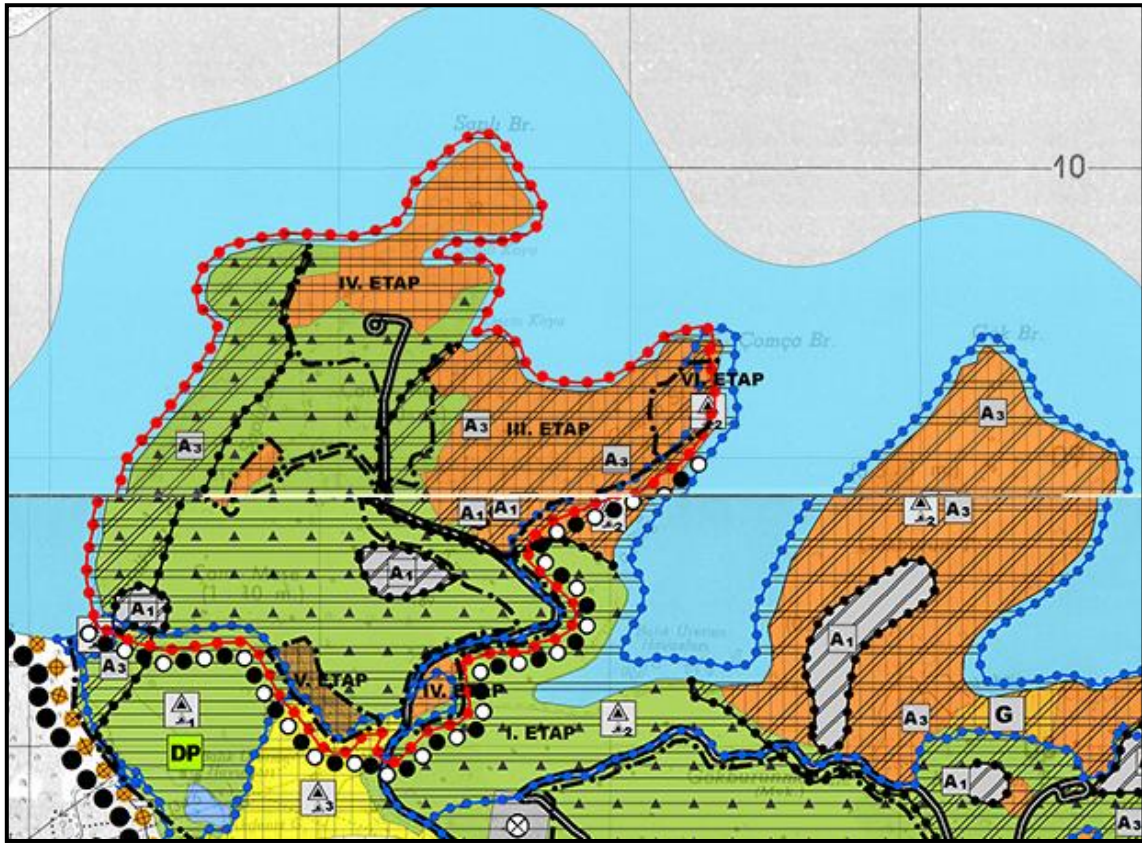
Planlama sahası sınırları içerisinde bulunan ve 104 ada 1, 2, 12 numaralı parsellere denk gelen alanlar; imar planında nitelikli turizm tesisi yapılmasına imkan verecek biçimde hem tesis bütünlüğünü sağlamak hem de uygulamayı kolaylaştırmaya yönelik topografya ekseninde bir düzenleme yapılmış ve söz konusu bölgede "Turizm Tesis Alanı" olarak planlama kararı getirilmiştir. Toplam inşaat alanı katsayısı (Emsal)=0.30, maksimum yapı yüksekliği (Yençok)=7.50 m. olacak biçimde yapılaşma koşulu belirlenmiştir. Alana ulaşım güneyinde bulunan kuzeybatı-güneydoğu istikametli 12 m.lik taşıt yolundan, alan içi ulaşım ise 10 m.lik ve 7 m.lik yaya yolundan sağlanmaktadır.

Alana ulaşım güneyinde bulunan kuzeybatı-güneydoğu istikametli 12 m.lik taşıt yolundan, alan içi ulaşım ise 10 m.lik ve 7 m.lik yaya yolundan sağlanacak biçimde düzenlenmiştir.

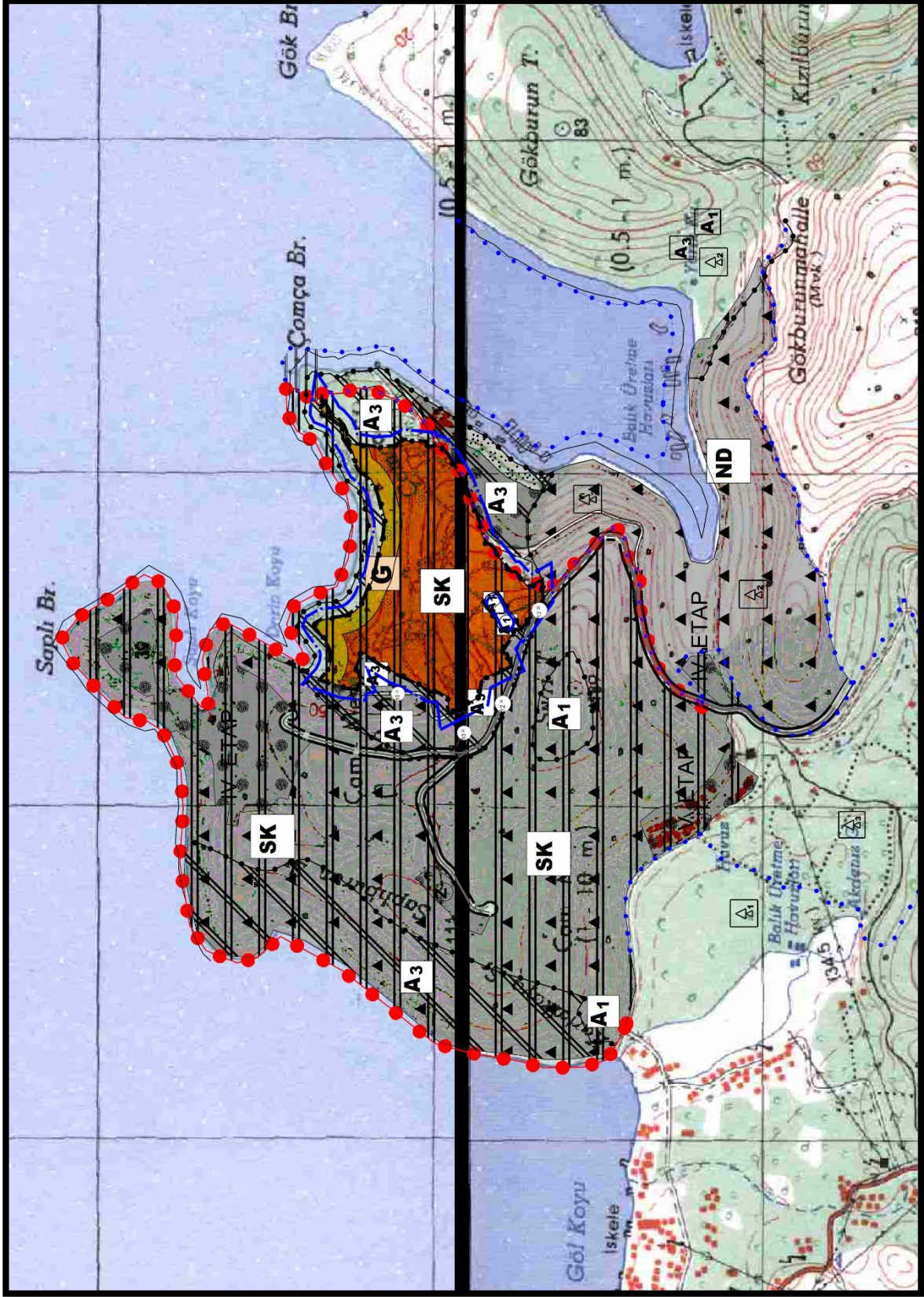
Hazırlanan 1/25000 ölçekli planda mevcut ve öneri mekânsal kullanım değerleri ise aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Tablo1: Plan Kararlarına İlişkin 1/25000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Mekansal Alan Dağılımı

KULLANIMLAR	İPTAL EDİLEN İMAR PLANI ALAN DAĞILIMI		ÖNERİ İMAR PLANI ALAN DAĞILIMI	
	ALAN (m ²)	ORAN (%)	ALAN (m ²)	ORAN (%)
TURİZM TESİS ALANI	343.500,20	84,06	284.155,04	100
GÜNÜBİRLİK ALANLAR	46.410,41	11,36	44.157	15,54
ORMAN ALANI	39.162,26	9,58	-	-
PARK	1.545,57	0,38	-	-
1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI	2.767,66	0,68	-	-
YOLLAR	21.678,08	5,30	-	-
TOPLAM	408.653,77	100	284.155,39	100



Şekil 10: Mahkeme Kararı İle İptal Edilen İmar Planı Durumu



Şekil 11: 104 Ada 1, 2, 12 Parseller 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

6. PLAN NOTLARI

1. AMAÇ

BU PLANIN AMACI, TÜRKBÜKÜ DOĞUSU TURİZM MERKEZİ İÇİNDE DOĞAL VE KÜLTÜREL DEĞERLER GÖZETİLEREK TURİZM POTANSİYELİNİN YÜKSEK OLDUĞU BODRUM YARIMADASI İÇERİSİNDE YER ALAN BÖLGENİN DOĞAL, ÇEVRESEL VE KÜLTÜREL DEĞERLER İLE BÜTÜNLEŞECEK ŞEKİLDE KORUMA-KULLANMA DENGESİ İÇİNDE PLANLI GELİŞİMİNİN SAĞLANMASIDIR.

2. KAPSAM

BU PLAN, MUĞLA-BODRUM TÜRKBÜKÜ DOĞUSU TURİZM MERKEZİ İÇİNDE 104 ADA 1,2,12 NOLU PARSELLERİ KAPSAMAKTADIR.

3. HEDEFLER

3.1. MUĞLA BODRUM TÜRKBÜKÜ DOĞUSU TURİZM MERKEZİ KAPSAMINDA TURİZM POTANSİYELİNİN YÜKSEK OLDUĞU YÖRENİN KORUNMASI, KULLANILMASI VE PLANLI GELİŞİMİNİN SAĞLANMASI.

3.2. MEKANSAL VE SEKTÖREL GELİŞME SÜRECİNDE, SÜRDÜRÜLEBİLİR BİR KALKINMANIN VE GELİŞMENİN SAĞLANMASI AMACI İLE DOĞAL VE KÜLTÜREL DEĞERLERLE TURİZM POTANSİYELLİ ALAN KULLANIMLARININ ARASINDA KORUMA KULLANMA DENGESİNİ VE UZUN SÜRELİ SEKTÖREL KALKINMAYI SAĞLAYAN PLAN KARARLARININ ÜRETİLMESİ TEMEL HEDEFTİR.

4. GENEL HÜKÜMLER

4.1. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU, KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGELERİNDE VE TURİZM MERKEZLERİNDE PLANLAMAYA VE UYGULAMAYA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ, CUMHURBAŞKANLIĞI 1 NO'LU KARARNAMESİ, 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU, 6831 SAYILI ORMAN KANUNU, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLKE KARARLARI, 3621 SAYILI KIYI KANUNU, KIYI KANUNUNUN UYGULANMASINA DAİR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ, 3573 SAYILI ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE KORUNAN ALANLARDA YAPILACAK PLANLARA DAİR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ, 109 SAYILI İLKE KARARI İLE HALEN YÜRÜRLÜKTE BULUNAN VE BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ VE MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ GEÇERLİDİR.

4.2. BU PLAN SINIRLARI İÇİNDE, BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA HALEN YÜRÜRLÜKTE BULUNAN VE BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ VE MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ (KANUN, TÜZÜK, YÖNETMELİK, TEBLİĞ) GEÇERLİDİR.

4.2. İMAR PLANI; PLAN HÜKÜMLERİ, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE MUĞLA ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLI İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

4.3. MUĞLA ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 15.02.2022 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK ETÜT RAPORLARI ZEMİN ETÜT RAPORU OLARAK KULLANILAMAZ.

4.5. MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI'NIN 28.09.2022 TARİH VE 145663 SAYILI YAZISI KAPSAMINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.

4.6. MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇEVRE, KORUMA VE KONTROL DAİRE BAŞKANLIĞI'NIN 13.10.2022 TARİH VE 149834 SAYILI YAZISI KAPSAMINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.

4.7. PARSELLERE YAPILACAK İFRAZ İŞLEMİNDEN SONRA YENİ OLUŞACAK PARSELLERİN EN AZ BİR CEPHESİNİN TAŞIT YOLUNDAN MAHREÇ ALMASI ZORUNLUDUR.

4.8. KIYIDA VE SAHİL ŞERİDİNDE BU PLANLA KULLANIM KARARI GETİRİLEN ALANLARDA ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA 3621 SAYILI “KIYI KANUNU” VE “KIYI KANUNUNUN UYGULANMASINA DAİR YÖNETMELİK” VE 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU İLE İLGİLİ YÖNETMELİKLER ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

4.9. PLAN SINIRLARI İÇİNDE ÖNCEKİ DÖNEMİN İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK ONAYLANMIŞ OLAN ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINA GÖRE RUHSAT ALMIŞ YAPILARIN HAKLARI SAKLIDIR. BU YAPILARIN YIKILIP YENİDEN YAPILMALARI DURUMUNDA İMAR PLANINDAKİ YAPILAŞMA HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAKTIR.

4.10. ARITMA TESİSİ ZORUNLULUĞU OLMAYAN TESİS VE YAPILAR ÇEVRESİNDE GEREKSİNİMİ KARŞILAYACAK VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN PİSSU KANALLARI (KANALİZASYON) AĞI;

- VARSA YAPI VE TESİSLERİN PİSSU KANALLARI BU AĞA BAĞLANIR.
- YOKSA "LAĞIM MECRASI İNŞAATI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK'TE BELİRTİLEN NİTELİK VE KOŞULLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE, GENEL YA DA HER YAPI VE TESİS İÇİN BAĞIMSIZ PİSSU ÇUKURU YAPILIR. PİSSU ÇUKURLARI DENİZ, GÖL VE NEHİRLERE BAĞLANAMAZ VE BOŞALTILAMAZ.
- TURİSTİK TESİSLERİN PİSSULARI İÇİN ATIK SU ARITMA SİSTEMİ KURULACAK VE İŞLETİLECEKTİR. ATIK SU %90 ORANINDA ARITILMADAN DEŞARJ YAPILAMAZ VE SÖZ KONUSU ARITMA SİSTEMLERİ GERÇEKLEŞTİRİLMEYEN YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLEMEZ. ARITILAN SUYUN ÖNCELİKLE SULAMADA KULLANILMASI ESASTIR.

KANALİZASYON ŞEBEKESİ BULUNMAYAN VEYA KANALİZASYON ŞEBEKESİ PROJELENDİRİLİP YAPIMI PROGRAMA ALINMAMIŞ BÖLGELERDE ALICI ORTAMA DEŞARJ YAPAN TÜM EVSEL VE ENDÜSTRİYEL ATIKSU KAYNAKLARI SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİNDEKİ HÜKÜMLER DOĞRULTUSUNDA GEREKLİ ÖNLEMLER ALMAK SIZDIRMASIZ FOSSEPTİK YAPMAK VEYA ATIKSU ARITMA TESİSLERİ KURMAKLA YÜKÜMLÜDÜR. ATIKSU ARITMA TESİSİ KURULAN YAPI VEYA KURUMUN BÜNYESİNDE ATIKSU ARITMA TESİSİNİN İŞLETME HAKKI KENDİLERİNE AİTTİR.

4.11. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAĞMUR SULARININ BERTARAFI, TESİSİN İNŞAASI VEYA FAALİYETİ SIRASINDA TESİSTEN ÇIKACAK OLAN SIZINTI SULARI, ATIKSULAR VB. İÇİN İLGİLİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE YERALTI VEYA YÜZEY SULARINA ULAŞMAMASI İÇİN GEREKLİ TÜM ÖNLEMLERİN İLGİLİSİ TARAFINDAN ALINMASI ZORUNLUDUR.

4.12. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK YAPILARDA “DEPREM BÖLGELERİNE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK” İLE “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

4.13. PLANLAMA ALANI İÇİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ FİZİKİ MÜDAHALE VE UYGULAMALARDA (VAZİYET PLANI, MİMARİ PROJE, AĞAÇ KESİLMESİ VB.) MUĞLA TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU İZİNİ ALINACAKTIR.

5.ÖZEL HÜKÜMLER

5.1. TURİZM ALANLARI

5.1.1.PLANLAMA ALANINDA YER ALAN TURİZM ALANLARINDA 2634 SAYILI “TURİZMİ TEŞVİK KANUNU” VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

5.1.2. BU ALANLARDA OTEL, TATİL KÖYÜ, BUTİK OTEL GİBİ “TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK”TE TANIMLANAN TESİSLER YAPILABİLİR.

5.1.3. TURİZM ALANI OLARAK TANIMLANAN ALANLARDA YAPILACAK TESİSLERİN “TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYGUNLUĞU ZORUNLUDUR. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI’NDAN “TURİZM YATIRIM BELGESİ” ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEZ. TURİZM İŞLETME BELGESİ ALINMADAN İŞLETMEYE AÇILAMAZ.

5.1.4. KIYIDA YER ALAN TURİZM ALANLARI İÇERİSİNDE TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE BELGELENDİRİLEN, TURİZM YATIRIMI KAPSAMINDA BULUNAN VEYA TURİZM İŞLETMESİ FAALİYETİNİN YAPILDIĞI DÖRT VE BEŞ YILDIZLI OTELLERDE KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGELERİNDE VE TURİZM MERKEZLERİNDE PLANLAMAYA VE UYGULAMAYA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

5.1.5. PLANDA TURİZM ALANI OLARAK BELİRLENEN YAPI ADALARININ İÇİNDE “TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE GÖRE VAZİYET PLANINDA AYRILMASI GEREKEN YEŞİL, YOL VE OTOPARK GİBİ ALANLARIN

KAMU ELİNE GEÇMESİ ŞARTI ARANMAZ.

5.1.6. TURİZM ALANLARINDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 7.500 M²'DİR.

5.1.7. TURİZM ALANLARINDA YAPILANMA KOŞULLARI;

-MAKSİMUM EMSAL E=0.30

-MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ YENÇOK=7.50 M'DİR.

-İNŞAAT ALANI NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANIR.

5.2. GÜNÜBİRLİK ALANLAR

5.2.1. BU ALANLARDA KAMPİNG VE KONAKLAMA ÜNİTELERİNİ İÇERMEYEN DUŞ, GÖLGELİK, SOYUNMA KABİNİ, WC, KAFE-BAR, PASTANE, LOKANTA, ÇAYHANE, AÇIK SPOR ALANLARI, SPOR TESİSLERİ, AÇIK GÖSTERİ EĞLENCE ALANLARI, LUNAPARK, FUAR SU OYUNLARI PARKI VE ÖZELLİK TAŞIYAN EL SANATLARI ÜRÜNLERİNİN SERGİ VE SATIŞ ÜNİTELERİNİ İÇEREN YAPI VE TESİSLERİN YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR.

SAHİL ŞERİDİNİN İKİNCİ BÖLÜMÜ, TOPLUMUN YARARLANMASINA AÇIK OLMA ŞARTI İLE KONAKLAMA HARİÇ GÜNÜBİRLİK TURİZM YAPI VE TESİSLERİNİ KAPSAYACAK ŞEKİLDE DÜZENLENİR. BU ALANLARIN SAHİL ŞERİDİNİN İKİNCİ BÖLÜMÜNDEKİ EMSALİ, İKİNCİ BÖLÜM OLARAK AYRILAN ALANIN EN FAZLA %20'Sİ OLABİLİR. YAPILANMA HAKKININ KALAN KISIMLARI SAHİL ŞERİDİNİN DIŞINDA KALAN ALANDA KULLANILIR.

5.2.2. GÜNÜBİRLİK ALANLARDA YAPILANMA KOŞULLARI;

- MAKSİMUM EMSAL E= 0.20

- MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ YENÇOK=4.50 M'DİR. (ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE YENÇOK=5.50 M. OLACAKTIR. ASMA KAT EMSALE DAHİLDİR.)

6. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA YER ALMAYAN KONULARDA İLGİSİNE GÖRE HALEN YÜRÜRLÜKTE BULUNAN VE BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ VE MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ GEÇERLİDİR.