



**MUĞLA MİLAS-BODRUM  
FESLEĞEN KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ  
ÇAMSEKİ MEVKİİ  
1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI  
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ  
AÇIKLAMA RAPORU**

**MUĞLA MİLAS-BODRUM  
FESLEĞEN KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE  
GELİŞİM BÖLGESİ ÇAMSEKİ MEVKİİ  
1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI  
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ**

**AÇIKLAMA RAPORU**

## **İÇİNDEKİLER**

İÇİNDEKİLER.....	i
AMAÇ.....	1
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU .....	1
2. YÜRÜRLÜKTEKİ ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR .....	3
3. YEREL YÖNETİMLERİN TASLAK PLANA İLİŞKİN GÖRÜŞLERİNİN PLAN KARARLARINA YANSITILMASI .....	8
4. PLAN KARARLARI .....	12

## **AMAÇ**

Çevre Düzeni Planı Değişikliği; Bakanlığımız tarafından 20.07.2009 tarihinde Turizm Teşvik Kanunu'nun 7. maddesi uyarınca onaylanan "Muğla Milas-Bodrum Fesleğen Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Çamseki Mevkii 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı" nı kapsamaktadır.

Söz konusu planın plan notları o dönemki meri mevzuat hükümleri çerçevesinde oluşturulmuş olup günümüzdeki kanun ve yönetmeliklere uyum sağlanması amaçlanmıştır.

## **1. PLANLAMA ALANININ KONUMU**

İnceleme alanı Muğla il sınırları içerisinde yer almaktadır. Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan Muğla, kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu olup, güneyinde Akdeniz, batısında Ege Denizi ile çevrilidir.

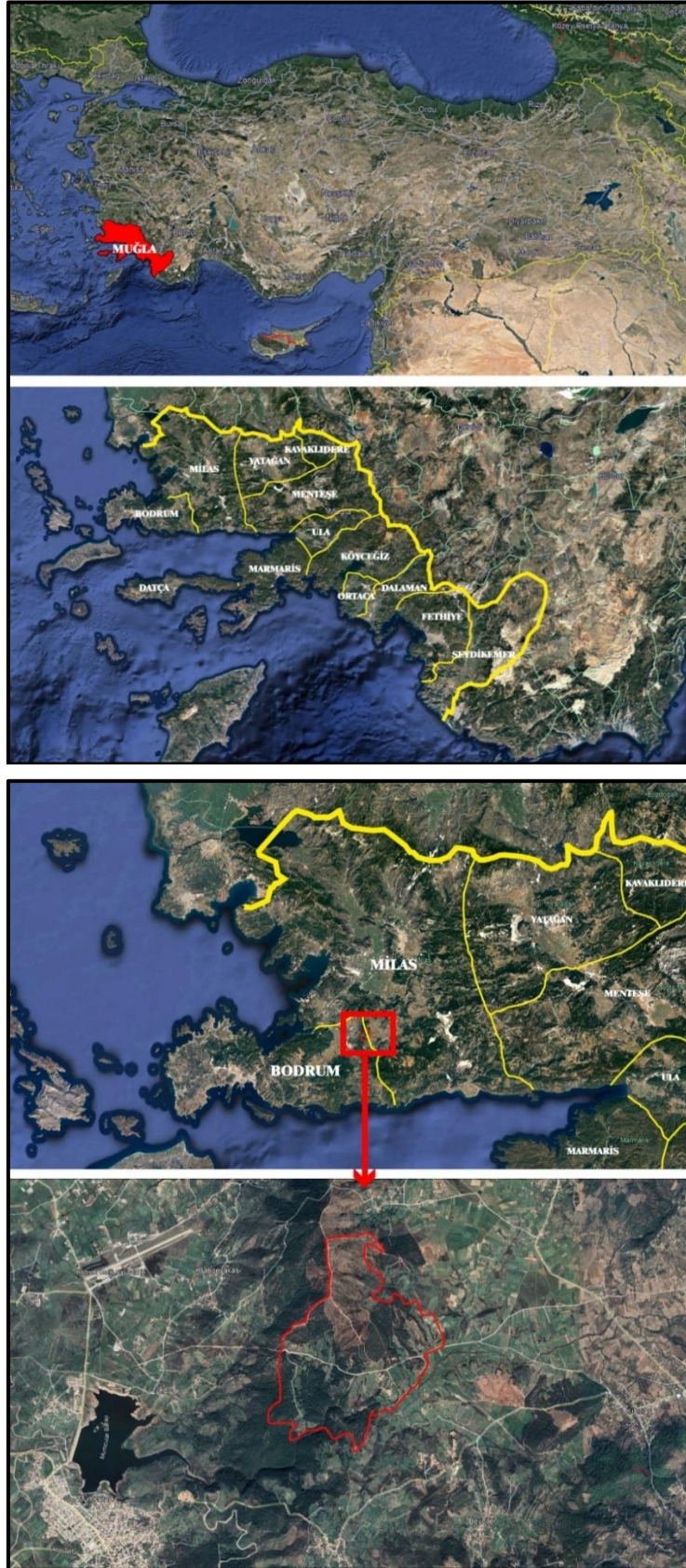
İnceleme alanı, Muğla İli, Milas ve Bodrum ilçeleri Fesleğen Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde yer almaktadır. İnceleme alanının tamamı yaklaşık olarak 356,69 hektardan oluşmaktadır.

İnceleme alanının içerisinde yer aldığı "Muğla Milas-Bodrum Fesleğen Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi" ilk olarak; 27.02.2007 tarih ve 26447 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 22.01.2007 tarih ve 2007/11712 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı'nın 1. Maddesine ekli (III) sayılı listede belirtilen sınır olarak tescil edilmiştir. Daha sonra, Fesleğen Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları yeniden belirlenmiş ve 13.09.2019 tarih ve 30887 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

İnceleme sahasının Milas merkeze uzaklığı yaklaşık 30 km, Bodrum merkeze uzaklığı yaklaşık 35 km'dir. İnceleme alanı olan Fesleğen Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Çamseki Mevkii Milas-Bodrum Yolu (D-330) yolu üzerinde Mumcular Yolu istikametinden (48-57) ulaşım sağlanmaktadır.

MUĞLA MİLAS-BODRUM FESLEĞEN KÜLTÜR VE TURİZM  
KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ ÇAMSEKİ MEVKİİ  
1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ  
Açıklama Raporu

Planlama Alanının İl ve İlçe Sınırları İçerisindeki Konumu





## İnceleme Alanının Muğla Milas-Bodrum Fesleğen Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi İçerisindeki Yeri



## 2. YÜRÜRLÜKTEKİ ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

### Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Yürürlükte olan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 644 Sayılı mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7.maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 09.03.2011 tarihinde onaylanmıştır.

İnceleme alanı söz konusu planda Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi/Turizm Merkezi sınırları içerisinde kaldığı görülmektedir.

Çevre Düzeni Planında Bodrum ilçesi için sürdürülebilir kalkınmayı destekleyecek kararlar alınmıştır. Bu nedenle, başta, Akdeniz'de Özel Koruma Alanları ve Biyolojik Çeşitliliğe İlişkin Protokol gereği, uluslararası öneme sahip popülasyonları barındıran önemli doğa alanlarının korunması olmak üzere; doğal, kültürel ve turistik değerler ve yapılaşma özellikleri göz önüne alınarak, Yarımada'da koruma-kullanma dengesinin sağlanabilmesi ve

**MUĞLA MİLAS-BODRUM FESLEĞEN KÜLTÜR VE TURİZM  
KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ ÇAMSEKİ MEVKİİ  
1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ  
Açıklama Raporu**

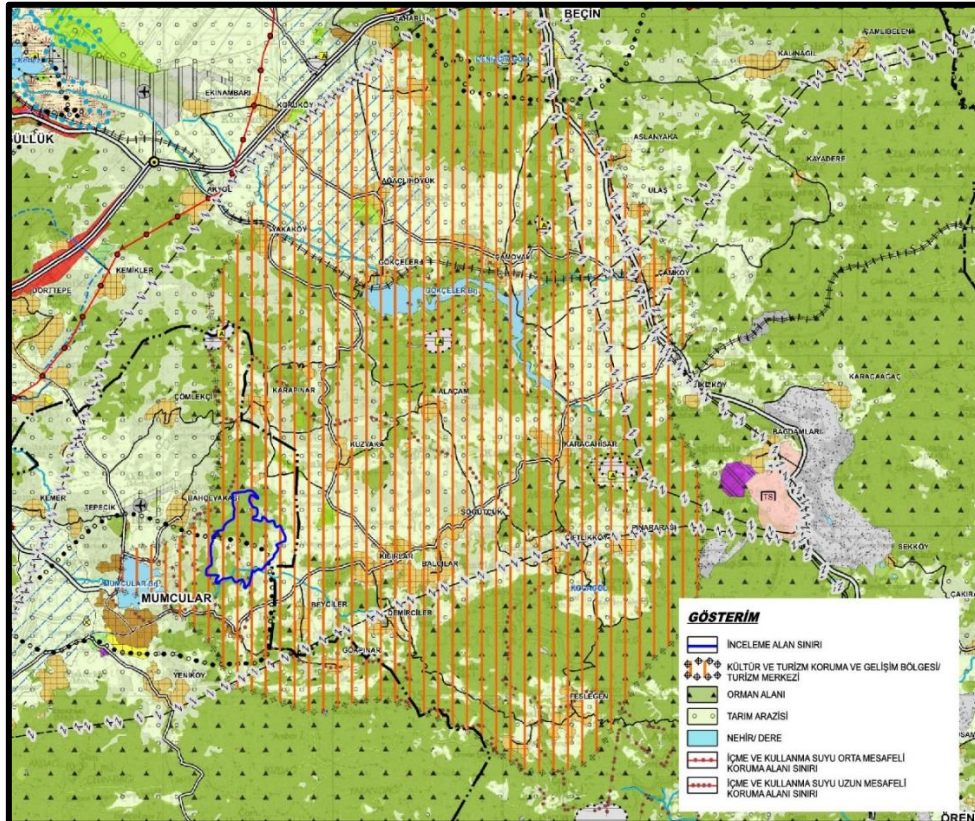
planlama bütünlüğünün korunması amacıyla yönelik olarak bu planla Bodrum için özel planlama hükümleri getirilmiştir.

Bu doğrultuda, plan döneminde, Bodrum İlçesi'nin bugünkü karakteri ve doğal kaynakları ile bir uluslararası kültür, sanat ve deniz turizmi merkezi olarak gelişmeye devam edeceği ön görülmektedir. Bodrum İlçesinin çevre düzeni planı hedef yılı olan 2025'de kentsel nüfus 342.290, kırsal nüfus 30.000 ve toplam 372.290 nüfus öngörülmüştür.

Milas İlçesi plan döneminde sanayi, turizm ve tarım sektörlerinin birlikte gelişeceği bir kimliğe sahip olacak ve bir kentsel çekim merkezi olmaya devam edecektir. DLH tarafından yapılması planlanan Aydın-Çine-Güllük Demiryolu'nun ilçeden geçmesi ve havayolu ulaşımı açısından da önemli bir avantaja sahip olması, Milas'ın gelişimi açısından güçlü girdiler olacaktır.

Milas İlçesinin çevre düzeni planı hedef yılı olan 2025'de kentsel nüfus 159.675, kırsal nüfus 56.000 ve toplam 215.675 nüfus öngörülmüştür.

**Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı**





İnceleme alanında yer alan kullanımlara ilişkin plan hükümleri aşağıya alıntılanmıştır.

4.55. *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 alanlar ve TOKİ alanları planlama yetkileri farklı kurumlara ait olan alanlardır.*

#### 8.6. Özel Kanunlara Tabi Alanlar

8.6.1. *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.*

8.6.2. *Bu alanlarda, yetkili kurum ve kuruluşlarca yapılacak planlama çalışmalarının, bu alanlarla ilgili özel kanun hükümleri saklı kalmak kaydıyla, bölgesel bütünlük ve sürdürülebilir kalkınma amacı ile bu planın ilke ve stratejileri doğrultusunda yapılması gereklidir.*

8.6.3. *Bu alanlarda, bu planın onayından önce ve sonra ilgili mevzuat uyarınca yürürlüğe girmiş ve girecek olan her tür ve ölçekteki planlar geçerlidir.*

8.6.4. *Yetkili bakanlık ya da kurum ve kuruluşlarca yapılacak veya yaptırılacak planlarda, bu alanlar içerisinde bulunan hassas alanlar, orman alanları, tarım alanları, sulak alanlar, kumullar vb. gibi alanları tehdit edici yönde ve tahribata yol açacak yoğunlukta yapılaşma kararı getirilemez.*

8.6.5. *Bu alanlarda çevre kirliliğini önlemek için her tür önlemin alınması gereklidir.*

8.6.6. *Bu alanlar içerisinde yer alan, içme ve kullanma suyu ile yüzeysel su kaynaklarının korunması esas olup Su Kirliliği Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.*

8.6.7. *Bu alanlarda her türlü katı ve sıvı atık bertarafı için gerekli önlemler alınacak ve hiçbir atık önlem alınmadan alıcı ortama verilmeyecektir.*



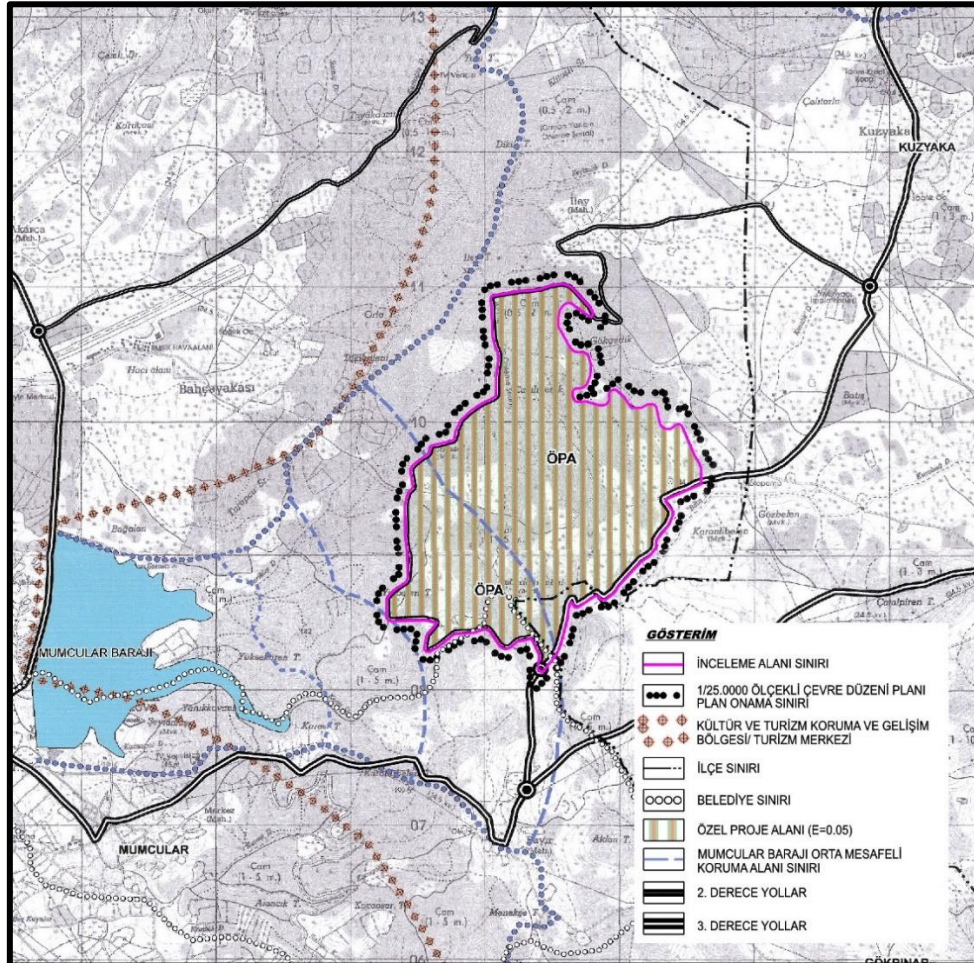
**MUĞLA MİLAS-BODRUM FESLEĞEN KÜLTÜR VE TURİZM  
KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ ÇAMSEKİ MEVKİİ  
1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ  
Açıklama Raporu**

**Muğla – Milas – Bodrum Fesleğen Kültür Ve Turizm Koruma Ve Gelişim Bölgesi  
Çamseki Mevkii 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı**

Muğla Milas-Bodrum Fesleğen Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Çamseki Mevkii Bakanlığımız Plan İnceleme Ve Değerlendirme Kurulunun 05.06.2009 tarih ve 77/09 sayılı kararı doğrultusunda onaylanmış ve 20.07.2009 tarihinde Turizmi Teşvik Kanunu'nun 7. maddesi uyarınca onanmıştır.

Yürürlükte olan Çevre Düzeni Planı'nda inceleme alanının tamamı ÖPA (Özel Proje Alanı) olarak planlanmış olup, alanın çevresinden 2. Derece ve 3. Derece Yollar geçmektedir. Söz konusu plana Mumcular Barajı Su Toplama Havza sınırı ile Koruma Kuşakları işlenmiştir.

**Muğla – Milas – Bodrum Fesleğen Kültür Ve Turizm Koruma Ve Gelişim Bölgesi  
Çamseki Mevkii 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı**



Çevre Düzeni Planına ilişkin özel plan hükümleri aşağıya alıntılanmıştır.

### **Plan Hükümleri**

#### **3. ÖPA (Özel Proje Alanı) – Özel Hükümler**

3.1. Planda ÖPA (Özel Proje Alanı) olarak gösterilen alanlarda alt ölçekli (1/5000 ve 1/1000 ölçekli) planların bütüncül şekilde hazırlanıp onaylanması zorunludur. Bu alanlar planlama alanı yakın çevresinde bulunan içme-kullanma suyu amaçlı olan mumcular barajı ile ilgili; mutlak, kısa ve orta mesafeli koruma alanları ve su toplama havzası da dikkate alınarak özel proje çalışması şeklinde ele alınacak olup 1/1000 ölçekli uygulama imar planları onaylanmadan ve buna bağlı olarak yapılacak vaziyet planları Kültür ve Turizm Bakanlığı'na uygun görülmeden uygulamaya geçilemeyecektir.

3.2. ÖPA olarak gösterilen alanda; eko-kırsal ve/veya sağlık-spor turizmi niteliğinde alternatif turizme dönük doğal yaşama ve çiftlik hayatına aktif katılımın sağlanabildiği, sportif aktivitelerin yapılabildiği soft turizm kullanımları yer alabilecektir.

Bu kapsamda; “Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesi ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik”te tanımlanan turistik tesisler, butik oteller, günübirlik tesisler, küçük çiftlik işletmeleri, çiftlik evleri, folklorik (yöresel) eko-park alanları, sağlık ve spor tesisleri, sağlıklı yaşam tesisleri, her türlü sportif aktiviteler ve tesisler, binicilik ve bisiklet turları, foto safari, doğal ve organik ürün üretimine katılım gibi aktiviteler, doğal ve organik gıdalara yönelik satış birimleri, işletme ve yönetim birimleri, geleneksel pazarlar, eğitim merkezi, el yapımı ürünler ile doğal ürünlere yönelik atölyeler, hobi bahçeleri, ticaret ve sosyal tesisler vb. kullanımlar bu alanlar yer alabilecektir.

3.3. ÖPA içinde yer alacak turizm tesisleri ile ilgili olarak 4957/2634 sayılı “Turizm Teşvik Kanunu” ve ilgili yönetmelikleri ile “Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesi ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik” hükümlerine uyulması zorunludur. Bu kapsamda yapılacak turizm tesisleri, sonradan hiçbir biçimde başka bir amaç için kullanılamaz. Tapu kütüğünün beyanlar hanesine toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisi olduğu yazılacaktır.

3.4. Özel Proje Alanlarında yapılaşma koşulları belirlenirken aşağıdaki hususlara uyulur;

Bu alanlarda kalan mülkiyetlerde ifraz ve tevhid yapılabilir. İfraz yapılması durumunda oluşacak parseller 5.000 m<sup>2</sup>'den az olamaz.

Özel Proje Alanı içinde kalan alanlarda global Emsal (E)= 0.05'tir. Özel proje alanına ilişkin hazırlanacak vaziyet planlarında global emsal aynı kalmak koşuluyla alan içinde bölgeler arasında yapılaşma hakları transferi yapılabilir. Bu kapsamda yapılacak yapıların bölge içindeki konumu vaziyet planında belirlenir.

### 3. YEREL YÖNETİMLERİN TASLAK PLANLA İLİŞKİN GÖRÜŞLERİNİN PLAN KARARLARINA YANSITILMASI

Plan notu değişikliğine ilişkin taslağın oluşturulmasından sonra, planlama alanında yetkili olan Muğla Büyükşehir Belediyesi, Bodrum Belediyesi ve Milas Belediyesine plan taslakları gönderilmiştir. Her üç belediyede de taslaklar üzerindeki görüşlerini Bakanlığımıza iletmiştir. Belediyelerden gelen görüşlerin plan kararlarına etkisi aşağıda açıklanmıştır.

#### Muğla Büyükşehir Belediyesi (16.01.2024 tarih ve 277373 sayılı yazısı)

Global Emsal tanımının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği tanımlarında yer almadığı belirtilmiştir.

Görüş sorulan plan notu değişikliği sınırları içerisinde global emsal ibaresi bulunmamakta, bu plan notu Bakanlığımız Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulunun 05.06.2009 tarih ve 77/09 sayılı kararı doğrultusunda onaylanmış ve 20.07.2009 tarihinde Turizmi Teşvik Kanunu'nun 7. maddesi uyarınca onanmış olan planda yer almaktadır. Dolayısıyla plan değişikliğinin konusu olmayan bir hususun görüş konusu olması da mümkün değildir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 14.06.2014 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girdiği düşünüldüğünde zaten bu kavramın yönetmelikte olup olmamasının bir geçerliliği bulunmamaktadır. Bu nedenle kurumun bu görüşü ile ilgili herhangi bir işlem yapılmamıştır.

Görüş yazısında “Planlama alanındaki global emsal hesabına Orman Alanı, Tarımsal Nitelikli Alan, Eğitim, Sağlık, Sosyal, Kültürel ve Açık ve Yeşil Alanlar üzerinden belirlenen toplam alan üzerinden belirlenen inşaat alanın (178.349,17 m<sup>2</sup>), plan kullanım kararları ile belirlenen inşaat emsalinden (122.149,83 m<sup>2</sup>) daha fazla olduğu, plan açıklama raporunda “Özel proje alanına ilişkin hazırlanacak vaziyet planlarında global emsal aynı kalmak koşuluyla alan içinde bölgeler arasında yapılaşma hakları transferi yapılabilir. Bu kapsamda yapılacak yapıların bölge içindeki konumu vaziyet planında belirlenir.” şeklinde ifade edildiği, yapılaşma koşullarının çelişkili ifade edildiği, azaltıldığı ifade edilmekte ise de yapılaşma hakkı transferi ile aslında yapılaşma koşullarının daha da arttırıldığı, mahkeme kararı ile iptal kararı verilen imar planları yapılaşma koşullarının plan taslaklarına bu haliyle yansıtılması planlama ilke ve esaslarına aykırı olduğu” belirtilmiştir.

Bu görüşün 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Notu Değişikliği ile “*Özel proje alanına ilişkin hazırlanacak vaziyet planlarında global emsal aynı kalmak koşuluyla alan içinde bölgeler arasında yapılaşma hakları transferi yapılabilir. Bu kapsamda yapılacak yapıların bölge içindeki konumu vaziyet planında belirlenir.*” İbaresinin zaten plan notu değişikliği ile kaldırılmıştır. Kaldırılmış bir plan notunun uygulanmasının, dolayısıyla yapılaşma hakkı transferinin yapılması da mümkün değildir. Plan notu değişikliği ile plan koşullarının vaziyet planında ve üst ölçekte bir planda yapı adedinin belirlenmesinin meri mevzuat hükümlerine uygun bir yaklaşım olmayacağı tespiti ile yapılaşma koşullarının mevzuat hükümleri doğrultusunda alt ölçekli planlarda belirlenmesi amaçlanmıştır. Yapılaşma koşulları belirlenirken toplam emsale haiz inşaat alanının, halen yürürlükte bulunan çevre düzeni planı ile belirlenmiş olan inşaat alanı ile sınırlandırılması gerekmektedir. Dolayısıyla, bu amaca ulaşabilmek için plan notlarında değişiklik yapılarak, “Yapılaşma koşulları; toplam emsale haiz inşaat alanı, Özel proje alanı olarak belirlenen alanının 0.05 ile çarpımından bulunan inşaat alanını geçmeyecek şekilde, alt ölçekli planlarda belirlenecektir.” hükmü getirilmiştir. Bu nedenle kurumun bu görüşü ile ilgili herhangi bir işlem yapılmamıştır.

Görüş yazısında “*Danıştay Altıncı Dairesinin 08.11.2017 tarihli 2016/3217 Esasına kayden açılan davada iptal kararında “Yer seçimine ilişkin olarak; neden Çamseki Mevkiinin öncelikli geliştirilecek alan olarak belirlendiğini açıklayan herhangi bir çalışmaya veya gerekçeye rastlanılmadığı, orman alanı ve tarımsal üretim alanlarının yoğun olduğu bir bölge olduğu, oysa Fesleğen KTKGB içinde çok sayıda kırsal yerleşim olup, bu yerleşimlerin turizm amaçlı küçük ölçekli konaklama alanları olarak geliştirilmesi, orman alanları ile nitelikli tarım alanlarının olduğu bölgelerde ise tesis inşaatına izin verilmeden bu alanların eko ve agroturizm olarak değerlendirilmesi, buna rağmen Mumcular Barajına yakınlığı nedeniyle orta uzun mesafeli koruma alanı içinde kalan Çamseki Mevkinin ilk etap olarak seçilmiş olmasının, turizm önceliklendirilmesi bakımından doğru bir tercih olmadığı, kapsamlı bir plan araştırması yapılmadığı ve bütüncül bir planlama yaklaşımı izlenmemiş olduğu, Çamseki Mevkii Çevre Düzeni Planı ve davaya konu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planlarının, Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesinin bütününden kopuk, parçacı bir planlama yaklaşımı ile üretildiği...” karar altına alınmış olmasına rağmen bahse konu plan taslakları ile Danıştay kararına uygun planlama kararlarının alınmadığı” ve “Yer seçimine ilişkin iptal gerekçeleri gereği yerine getirilmemesine rağmen plan açıklama*



*raporunda Planlama Alanı Yer Seçimi Kriterleri'nin gerek yer seçimine gerekse de plan içeriği kullanım kararlarına yönelik bir hususu tanımlamadığı” belirtilmiştir.*

Belediyeden görüşü istenen plan notu değişikliği Bakanlığımız Plan İnceleme Ve Değerlendirme Kurulunun 05.06.2009 tarih ve 77/09 sayılı kararı doğrultusunda onaylanmış ve 20.07.2009 tarihinde Turizmi Teşvik Kanunu'nun 7. maddesi uyarınca onanmış ve halen yürürlükte olan Muğla Milas – Bodrum Fesleğen Kültür Ve Turizm Koruma Gelişim Bölgesi Çamseki Mevkii 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında yapılmıştır. Danıştay Altıncı Dairesinin 08.11.2017 tarihli 2016/3217 Esasına kayden açılan davada iptal kararı bu planı kapsamamaktadır. İptal kararı alt ölçekli planlara yönelik alınmıştır. İptal edilen 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında Özel Proje Alanının tümü (ormanlar, nitelikli tarım alanları dahil) tek bir TURİZM TESİS ALANI (ÖPA) olarak planlanmıştır. Bu planlama anlayışı ile orman alanlarının, nitelikli tarım alanlarının da yapılaşmaya açılacağı izlenimi doğurmuştur. Bu nedenle Bakanlığımızca yeniden yapılan alt ölçekli planlarda orman alanları, tarım alanları, sit alanları ve diğer tüm kullanıma kararları ayrı ayrı planlanmıştır. Bu alanlar ile ilgili olarak koruma prensipleri de plan notları ile belirlenmiştir. Yine alt ölçekli planların açıklama raporunda yer seçimi gerekçeleri belirtilmiştir. Dolayısıyla alt ölçekli planlar Danıştay kararı doğrultusunda yapılmıştır. Kurumun bu görüşünün 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Notu Değişikliği ile bir ilintisi olmadığından herhangi bir işlem yapılmamıştır.

#### Milas Belediyesi (16.01.2024 tarih ve 137311 sayılı yazısı)

Milas Belediye Meclisinin 08.01.2024 tarih ve 21 sayılı ile “ *Muğla Milas Bodrum Fesleğen Kültür ve Turizm Gelişim ve Koruma Bölgesi sınırları kapsamında “ Özel Proje Alanı” amaçlı olan orman, tarım, mera, zeytinlik ve diğer nitelikteki özel mülkleri de kapsayan Çamseki Mevkiideki yaklaşık 338 ha. alanda 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Hükümü Değişikliği ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/100 ölçekli Uygulama İmar Planlarının üst ölçekli imar planlarına uygun, yeni yapılaşma ve nüfus yoğunluğu getirmeyecek doğal ve ekolojik yapının korunduğu, bölgede mevcut yaşayan nüfusun ihtiyaçlarına yönelik daha çevreci bir yaklaşım ile park, oyun bahçesi, gezinti alanları gibi açık alanların oluşturulduğu, sürdürülebilir bir planlama yapılmasına, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığının ve ilgili diğer tüm kurumlardan ve bölge halkından uygun görüş*

*alınarak plan değişikliği talebinin onama yetkisi olan ilgili Bakanlık tarafından değerlendirilmesine” şeklinde karar almıştır.*

Bu kararda belirtilen hususlar yapılan plan notu değişikliği ile doğrudan bir görüş bulunmadığından, plan taslağı üzerinde herhangi bir işlem uygulanmamıştır.

**Bodrum Belediyesi (29.12.2023 tarih ve 283397 sayılı yazısı)**

Bodrum Belediyesi plan taslakları ile ilgili olarak “ *Belediyemiz sınırları içerisinde kalan alan, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi içerisinde, Kısmen orman alanı, kısmen tarım arazisi içerisinde kaldığı, Bakanlığınızca 20.07.2009 tarihinde onaylanan Muğla İli, Milas İlçesi, Çamseki Köyü Mevkii 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Özel Proje Alanı (ÖPA), kısmen de plan dışında kaldığı tespit edilmiştir. Danıştay Altıncı Dairesinin 26.06.2019 tarih ve 2019/6463 sayılı kararında bahsi geçen hususlara uyulması gerektiği görülmüştür.*” şeklindedir.

Bu kararda belirtilen hususlar yapılan plan notu değişikliği ile doğrudan bir görüş bulunmadığından, plan taslağı üzerinde herhangi bir işlem uygulanmamıştır.

#### 4. PLAN KARARLARI

Muğla Milas-Bodrum Fesleğen Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Çamseki Mevkii 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda herhangi bir kullanım kararı değişikliğine gidilmeden yalnızca Plan Notu Değişikliği yapılmıştır.

Muğla Milas-Bodrum Fesleğen Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi Çamseki Mevkii 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan notlarının 3.1. maddesinde belirtilen vaziyet planları, planın onayından sonra değişen mevzuat hükümleri gereği vaziyet planının onayı ilgili belediye yetkisinde kaldığından, plan notunda “... ve buna bağlı olarak yapılacak vaziyet planları Kültür ve Turizm Bakanlığı'na uygun görülmeden uygulamaya geçilemeyecektir.” ibaresi kaldırılmıştır.

Plan notlarının 3.2. maddesine planlama alanında kırsal yaşamın devamlılığının sağlanması amacıyla kırsal nitelikte düşük yoğunluklu konut kullanımı ve bu alanları destekleyici nitelikte ticaret alanlarının yapılmasına yönelik plan notu eklenmiştir.

Ayrıca yine aynı planın plan notlarının 3.4. maddesinde plan bütününde yapı adedi kısıtlaması getirilmiştir. Bu maddenin alt ölçekli planlarda, ada ve parsel ölçeğinde uygulanması mümkün değildir. Bu nedenle mevcut durumda yer alan “Özel proje alanı dahilinde kalan alanlarda kamu ve özel mülkiyete konu parsellerin büyüklüğünün 5000'e bölümünden elde edilecek miktar kadar yapı yapılabilir.” ifadesi kaldırılmış ve plan notu “Yapılaşma koşulları; toplam emsale haiz inşaat alanı, özel proje alanı olarak belirlenen alanın 0.05 ile çarpımından bulunan inşaat alanını geçmeyecek şekilde, alt ölçekli planlarda belirlenecektir.” şeklinde değiştirilmiştir.

Yürürlükteki Plan Notu ile Teklif Plan Notu Değişikliği yan yana olarak sonraki sayfada sunulmuştur.

YÜRÜRLÜKTEKİ 1/250000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN NOTLARI	1/250000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ
<p><b>3. ÖPA (ÖZEL PROJE ALANI)-ÖZEL HÜKÜMLER</b></p> <p><b>3.1.</b> PLANDA ÖPA (ÖZEL PROJE ALANI) OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA ALT ÖLÇEKLİ (1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANLARIN BÜTÜNCÜL ŞEKİLDE HAZIRLANIP ONAYLANMASI ZORUNLUDUR. BU ALANLAR PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİNDE BULUNAN İÇME-KULLANMA SUYU AMAÇLI OLAN MUMCULAR BARAJI İLE İLGİLİ; MUTLAK, KISA VE ORTA MESAFELİ KORUMA ALANLARI VE SU TOPLAMA HAVZASI DA DİKKATE ALINARAK ÖZEL PROJE ÇALIŞMASI ŞEKLİNDE ELE ALINACAK OLUP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI ONAYLANMADAN <del>VE BUNA BAĞLI OLARAK YAPILACAK VAZİYET PLANLARI KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI'NCA UYGUN GÖRÜLMEDEN</del> UYGULAMAYA GEÇİLEMEYECEKTİR.</p>	<p><b>3. ÖPA (ÖZEL PROJE ALANI)-ÖZEL HÜKÜMLER</b></p> <p><b>3.1.</b> PLANDA ÖPA (ÖZEL PROJE ALANI) OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA ALT ÖLÇEKLİ (1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANLARIN BÜTÜNCÜL ŞEKİLDE HAZIRLANIP ONAYLANMASI ZORUNLUDUR. BU ALANLAR PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİNDE BULUNAN İÇME-KULLANMA SUYU AMAÇLI OLAN MUMCULAR BARAJI İLE İLGİLİ; MUTLAK, KISA VE ORTA MESAFELİ KORUMA ALANLARI VE SU TOPLAMA HAVZASI DA DİKKATE ALINARAK ÖZEL PROJE ÇALIŞMASI ŞEKLİNDE ELE ALINACAK OLUP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEYECEKTİR.</p>
<p><b>3.2.</b> ÖPA OLARAK GÖSTERİLEN ALANDA; EKO-KIRSAL VE/VEYA SAĞLIK SPOR TURİZMİ NİTELİĞİNDE ALTERNATİF TURİZME DÖNÜK DOĞAL YAŞAMA VE ÇİFTLİK HAYATINA AKTİF KATILIMIN SAĞLANABİLDİĞİ SPORTİF AKTİVİTELERİN YAPILABİLDİĞİ SOFT TURİZM KULLANIMLARI YER ALABİLECEKTİR.</p> <p>BU KAPSAMDA; "TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİ VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK"TE TANIMLANAN TURİSTİK TESİSLER, BUTİK OTELLER, GÜNÜBİRLİK TESİSLER, KÜÇÜK ÇİFTLİK İŞLETMELERİ, ÇİFTLİK EVLERİ, FOLKLORİK (YÖRESEL) EKO-PARK ALANLARI, SAĞLIK VE SPOR TESİSLERİ, SAĞLIKLI YAŞAM TESİSLERİ, HER TÜRLÜ SPORTİF AKTİVİTELER, VE TESİSLER, BİNİCİLİK VE BİSİKLET TURLERİ, FOTO SAFARI, DOĞAL VE ORGANİK ÜRÜN ÜRETİMİNE KATILIM G.B, AKTİVİTELER, DOĞAL VE ORGANİK GIDALARA YÖNELİK SATIŞ BİRİMLERİ, İŞLETME VE YÖNETİM BİRİMLERİ, GELENEKSEL PAZARLAR, EĞİTİM MERKEZİ, EL YAPIMI ÜRÜNLER İLE DOĞAL ÜRÜNLERE YÖNELİK ATÖLYELER, HOBİ BAHÇELERİ, TİCARET VE SOSYAL TESİSLER VB. KULLANIMLAR BU ALANLARDA YER ALABİLECEKTİR.</p>	<p><b>3.2.</b> ÖPA OLARAK GÖSTERİLEN ALANDA; EKO-KIRSAL VE/VEYA SAĞLIK SPOR TURİZMİ NİTELİĞİNDE ALTERNATİF TURİZME DÖNÜK DOĞAL YAŞAMA VE ÇİFTLİK HAYATINA AKTİF KATILIMIN SAĞLANABİLDİĞİ SPORTİF AKTİVİTELERİN YAPILABİLDİĞİ SOFT TURİZM KULLANIMLARI <b>İLE BU FAALİYETLERİ DESTEKLER NİTELİKTE TİCARET VE KIRSAL NİTELİKTE DÜŞÜK YOĞUNLUKTA KONUT KULLANIMI</b> YER ALABİLECEKTİR.</p> <p>BU KAPSAMDA; "TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİ VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK"TE TANIMLANAN TURİSTİK TESİSLER, BUTİK OTELLER, GÜNÜBİRLİK TESİSLER, KÜÇÜK ÇİFTLİK İŞLETMELERİ, ÇİFTLİK EVLERİ, FOLKLORİK (YÖRESEL) EKO-PARK ALANLARI, SAĞLIK VE SPOR TESİSLERİ, SAĞLIKLI YAŞAM TESİSLERİ, HER TÜRLÜ SPORTİF AKTİVİTELER, VE TESİSLER, BİNİCİLİK VE BİSİKLET TURLERİ, FOTO SAFARI, DOĞAL VE ORGANİK ÜRÜN ÜRETİMİNE KATILIM G.B, AKTİVİTELER, DOĞAL VE ORGANİK GIDALARA YÖNELİK SATIŞ BİRİMLERİ, İŞLETME VE YÖNETİM BİRİMLERİ, GELENEKSEL PAZARLAR, EĞİTİM MERKEZİ, EL YAPIMI ÜRÜNLER İLE DOĞAL ÜRÜNLERE YÖNELİK ATÖLYELER, HOBİ BAHÇELERİ, TİCARET VE SOSYAL TESİSLER, <b>KIRSAL NİTELİKTE DÜŞÜK YOĞUNLUKTA KONUT KULLANIMI VB.</b> BU ALANLARDA YER ALABİLECEKTİR.</p>
<p><b>3.4.</b> ÖZEL PROJE ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRLENİRKEN AŞAĞIDAKİ ESASLARA UYULUR;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• BU ALANLARDA KALAN MÜLKİYETLERDE İFRAZ VE TEVHİD YAPILABİLİR. İFRAZ YAPILMASI DURUMUNDA OLUŞACAK PARSELLER 5000 M<sup>2</sup> DEN AZ OLAMAZ.</li><li>• ÖZEL PROJE ALANI İÇİNDE KALAN ALANLARDA GLOBAL EMSAL(E) = 0,05 TİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI; <del>ÖZEL PROJE ALANINA İLİŞKİN HAZIRLANACAK VAZİYET PLANLARINDA GLOBAL EMSAL AYNI KALMAK KOŞULUYLA ALAN İÇİNDE BÖLGELER ARASINDA YAPILAŞMA HAKLARI TRANSFERİ YAPILABİLİR. BU KAPSAMDA YAPILACAK YAPILARIN BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU VAZİYET PLANINDA BELİRLENİR.</del></li><li>• <del>ÖZEL PROJE ALANI DÂHİLİNDE KALAN ALANLARDA KAMU VE ÖZEL MÜLKİYETE KONU PARSELLERİN BÜYÜKLÜĞÜNÜN 5000'E BÖLÜMÜNDEN ELDE EDİLECEK MİKTAR KADAR YAPI YAPILABİLİR.</del></li></ul>	<p><b>3.4.</b> ÖZEL PROJE ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRLENİRKEN AŞAĞIDAKİ ESASLARA UYULUR;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• BU ALANLARDA KALAN MÜLKİYETLERDE İFRAZ VE TEVHİD YAPILABİLİR. İFRAZ YAPILMASI DURUMUNDA OLUŞACAK PARSELLER 5000 M<sup>2</sup> DEN AZ OLAMAZ.</li><li>• ÖZEL PROJE ALANI İÇİNDE KALAN ALANLARDA GLOBAL EMSAL(E) = 0,05 TİR. <b>YAPILAŞMA KOŞULLARI; TOPLAM EMSALE HAİZ İNŞAAT ALANI, ÖZEL PROJE ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANIN 0.05 İLE ÇARPIMINDAN BULUNAN İNŞAAT ALANINI GEÇMEYECEK ŞEKİLDE, ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.</b></li></ul>