



T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

28.06.2021

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

28.06.2021 tarihinde saat 14:00'da Şeyh Mahallesi, Kurşunlu Caddesi, Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No'lu Hizmet Binası Meclis Toplantı Salonunda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.06.2021 tarih ve E-53618066-115.01.02-30755 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.06.2021 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "*İlimiz, Fethiye İlçesi, Kuru Mahallesi, tapunun 111 ada 1, 2 ve 5 parseller ile 113 ada, 1 parseli içine alan planlama alanında hazırlanan TEKLİF-48271516 Plan İşlem Numaralı, "Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı) ve Taşıt Yolu" Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının, 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi.*" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.06.2021 tarih ve E-53618066-115.01.02-30755 sayılı yazısında;

İlgi : Barış ÇERÇİ'nin 01.04.2021 tarihli dilekçesi.

İlgi dilekçe ile İlimiz, Fethiye İlçesi, Kuru Mahallesi, tapunun 111 ada 1, 2 ve 5 Parseller ile 113 ada, 1 parseli içine alan yaklaşık 23.498,83m² yüz ölçümlü planlama alanında hazırlanan Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı) ve Taşıt Yolu Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin incelenmesi talep edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemeye göre, 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planında yaklaşık olarak "Tarım Alanı", 1/25000 ölçekli nazım imar planı revizyonunda ise yaklaşık olarak "Kentsel Yerleşme Alanı" olarak planlı olduğu, 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı 8.4.12.1. numaralı plan hükmünde "*Bu plan ile belirlenen veya il çevre düzeni planları ile belirlenebilecek olan bu alanlarda; turizme dönük ekolojik yapı ile bütünleşik butik oteller, pansiyonlar, konutlar (çiftlik evi, dağ evi vb.), Günübirlik tesisler, sağlıklı yaşam tesisleri, spor tesisleri, satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanları yer alabilir.*" denildiği, 12.10.2017 tarih ve 330 sayılı karar ile onaylanan 1/25000 ölçekli nazım imar planı revizyonu 5.5.5.5. numaralı plan hükmünde de; "*Bu planda Ekoturizm alanı olarak gösterilmeyen, ancak tüm kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınması kaydıyla doğal ve fiziki eşikler doğrultusunda çevre imar bütünlüğü gözetilerek, 1/25.000 ölçekli nazım imar planında yerseçimi yapılabilir.*" denildiği ve alt ölçekli planlarının bulunmadığı, ancak bitişinde 09.09.2005 tarih ve 137 sayılı karar ile onaylı 1/1000 ölçekli Mevzii İmar planının bulunduğu tespit edilmiştir.

Planlama alanına ilişkin yazışma dosyasında; Fethiye Belediye Başkanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, İl Afet Ve Acil Durum Müdürlüğü, İl Sağlık Müdürlüğü, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü, İl Kültür Ve Turizm Müdürlüğü, İl Sanayi Ve Teknoloji Müdürlüğü, Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş., Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden Ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. Muğla Bölge Müdürlüğü, Karayolları 13. Bölge Müdürlüğü, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Tarım Ve Orman Bakanlığı 4. Bölge Müdürlüğü, Muğla İl Tarım Ve Orman Müdürlüğü, Büyükşehir Belediyesi Ulaşım, Çevre Koruma ve Kontrol, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı, Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir. (EK-1)



T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

28.06.2021

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 05.03.2021 tarihli ve 12332 sayılı yazısı ile "...Söz konusu taşınmazlara yönelik hazırlanan trafik etüdü kapsamında, plan taslağında yer alan Genel Otopark Alanının; Otopark Yönetmeliği 4. Maddesinin (n) bendi gereğince UKOME Genel Kurul Toplantısında ele alınması sağlanarak 25.02.2021 tarihli ve 2021/2-67 sayılı karar alınmış olup, fonksiyonun otopark ihtiyacının parselinde karşılanması ve tesise motorlu taşıt girişinde Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması koşulu ile trafik etüdü'nün uygun değerlendirildiği..." hususu bildirilmiştir.

Muğla İl Tarım Ve Orman Müdürlüğü'nün 24.12.2020 Tarihli ve 3640087 Sayılı yazısında; "... söz konusu parsellerde yapılan inceleme sonucunda; tarımsal etüt raporunda söz konusu parseller Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA) olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu parsellerde 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun 13. maddesi gereği ve 09 Aralık 2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan, Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik'in 12. Maddesinin 8. Fıkrası uyarınca "Ekoturizm Alanı" amaçlı planlama çalışması yapmak üzere, ekte gönderilen **toprak koruma projesine uyulması şartıyla 20.785,44 m2 lik alanın Tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülmüştür.**

09 Aralık 2017 tarih ve 30265 tarihli Resmi gazetede yayımlanan, Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması, Planlanmasına Dair Yönetmelik kapsamında, Arazi kullanımına ilişkin verilen izinler, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, **tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması, tarımsal amaçlı yapılarda ise ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilir. Verilen izinler amacı dışında kullanılmaz. Amacı dışı kullanımın tespit edilmesi halinde, Kanunun 20 ve 21 inci maddelerine göre işlem yapılır.**" denilmektedir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 16.09.2020 Tarihli ve 555644 sayılı yazısında; "... yapılan incelemede söz konusu taşınmazın; Kurumumuza ait herhangi bir İçmesuyu temin edilen baraj veya göletin su toplama havzası içerisinde olmadığı, herhangi bir derenin akışına engel konumda bulunmadığı ve idaremize ait herhangi bir proje sahası kapsamında kalmadığı tespit edilmiş olup, yakınında yer alan Karaçay Deresini kirletecek hertürlü müdahaleden uzak durulması şartıyla "Ekoturizm Alanı" oluşturacak şekilde imar planı yapılmasında Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

ADM ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. Muğla Bölge Müdürlüğü'nün 16.09.2020 Tarihli ve 3386 sayılı yazısında; "... kurulacak tesislerin enerji ihtiyacını karşılamak amacıyla seçilen yerin uygunluk onayı Şirketimizden alınma suretiyle, 111 Ada 5 Parsel sınırları içerisinde olacak şekilde yola cepheli ve 8x3=24m2 ebatlarında (çekme mesafesi hariç) 1 adet trafo bina yeri ayrılması gerekmektedir." denilmektedir.

Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 28.01.2021 tarih ve 175610 sayılı yazısı ile söz konusu imar planı notlarına; "Uygulama Projelerinin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliği Ek-I ve Ek-II Listeleri kapsamında kalması durumunda "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir." Kararı alınmadan projeye hiçbir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz." ifadesinin eklenmesi gerektiği bildirilmiştir.



T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

28.06.2021

Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 09.10.2020 tarih ve 756356 sayılı yazısında; "... söz konusu taşınmazlar herhangi bir arkeolojik veya kentsel sit alanında kalmamaktadır. Taşınmazlar Müdürlük uzmanlarınca yerinde incelenmiş ve taşınmazların yüzeyinde 2863 sayılı Yasa kapsamına giren korunması gerekli taşınmaz kültür varlığına rastlanmamıştır. Ancak bu alanda yapılacak olan çalışmalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların durdurularak en yakın Müze Müdürlüğü ve Müdürlüğümüze bilgi verilmesi koşulu ile söz konusu taşınmazlarda ilgi yazı doğrultusunda işlem yapılmasında 2863 sayılı Yasa açısından bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlar Genel Müdürlüğü'nün 27.01.2018 tarih ve 12393 sayılı yazısında; ÇDP'nin eko-turizm alanlarına ilişkin 8.4.12.1 numaralı hükmünde tanımlanan çiftlik evi, dağ evi vb. faaliyetlerin, Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'in 6. bölümünde tanımlanan kırsal turizm tesislerini ifade ettiği, bu kapsamdaki uygulamaların Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümleri kapsamında gerçekleştirileceği, bahse konu Yönetmelik'in 6. bölümünde kırsal turizm tesisleri, "kırsal bölgelerde çiftlik organizasyonu amacıyla kurulmuş ve çiftlik üretimi ile birlikte turizm konaklama olanağı sağlayan, gelen müşterilerin de isterlerse çalışma programlarına katılabilecekleri, kırsal yaşantının sahnelenmesine olanak sağlayan en az beş odalı konaklama tesisler" olarak tanımlandığı, bu doğrultuda turizm amaçlı olan söz konusu tesisler için alt ölçekli planlarda turizm faaliyetlerine ilişkin gösterimlerin kullanılması gerektiği, ayrıca söz konusu tesisler turizm faaliyetlerine yönelik olduğundan bu alanlarda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun da uygulanması söz konusu olmadığı bildirilmiştir.

Planlama alanına yönelik olarak hazırlanan ve Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğüne 22.02.2021 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna Göre Yerleşime Uygunluk Açısından Planlama Alanı; Önemli Alan-2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)(ÖA-2.1) ve Önemli Alan-5.1(Önlem Alınabilecek Oturma, Şişme, Taşıma Gücü vb. Sorunlu Alanlar)(ÖA-5.1) Olarak değerlendirilmiştir.

Teklif dosyasında yapılan incelemede; Söz konusu planlama alanında yer alan 111 ada 1 ve 2 parsellerin "Turizm Alanı (Ekoturizm)", 111 ada 5 parselin "Park ve Yeşil Alan" olarak planlandığı, planlama alanının bitişiğinde yer alan onaylı 1/1000 ölçekli Mevzii İmar planındaki 113 ada 1 parselin güneyinden yer alan 7 metrelik yaya yolunun ise 113 ada 1 parsel malikinin muvafakatı alınarak taşıt yolunun devamlılığının sağlanması adına 10 metrelik Taşıt Yolu olarak planlandığı ve 15 adet plan hükmü düzenlendiği tespit edilmiştir.



T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

28.06.2021

Daire Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede; “Eko-Turizm Alanı” amaçlı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliğinin 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı 8.4.12.1. numaralı plan hükmü ve 1/25000 ölçekli nazım imar planı revizyonunun 5.5.5.5. numaralı plan hükmü doğrultusunda hazırlandığı, 1/25000 ölçekli nazım imar planı revizyonunun 5.5.5.8. numaralı plan hükmünde yer alan “... *Alt ölçekli imar planlarının, ev usulü zeytinyağı, içecek üretimi, kilim-halı dokuma, ekme ve kışık zahire yapımı, el işleri, çiçek yetiştiriciliği vb. gibi geleneksel faaliyetlere yönelik atölyelerin yapılması, uygulama ve eğitim alanlarının tanımlanması gibi konulara ilişkin bir eylem planı ile bütün olması zorunludur.*” hükmü doğrultusunda imar planı teklifine ilişkin hazırlanan proje tanıtım raporunda ve ekinde yer alan Genel Yerleşim Şemasında bahse konu planlama alanına ait doğal ve fiziki eşiklerin tanımlandığı ve bahse konu teklifin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak hazırlandığı tespit edilmiştir.

Ayrıca Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 4/i maddesinde Nazım İmar Planı “i) *Nazım imar planı: Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı.*” şeklinde tanımlandığı; 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7/b maddesi uyarınca 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar planını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak Büyükşehir Belediyesi görev ve sorumlulukları arasında yer aldığı ve plan onay yetkisi aynı idarede bulunduğundan, “Eko-Turizm Alanı” amaçlı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği ile “Turizm Alanı (Eko-Turizm Alanı)” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı eş zamanlı olarak değerlendirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, Fethiye İlçesi, Kuru Mahallesi, tapunun 111 ada 1, 2 ve 5 parseller ile 113 ada, 1 parseli içine alan planlama alanında hazırlanan TEKLİF-48271516 Plan İşlem Numaralı, “Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı) ve Taşıt Yolu” Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “İlimiz, Fethiye İlçesi, Kuru Mahallesi, tapunun 111 ada 1, 2 ve 5 parseller ile 113 ada, 1 parseli içine alan planlama alanında hazırlanan TEKLİF-48271516 Plan İşlem Numaralı, “Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı) ve Taşıt Yolu” Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının, 5216 sayılı Kanun’un 7/b ile 3194 sayılı Kanun’un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi.” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 09.06.2021 tarih ve E 53618066 115.01.02 30755 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka



T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

28.06.2021

uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 28.06.2021