



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

23.03.2021

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

23.03.2021 tarihinde saat 13:30'da Şeyh Mahallesi, Kurşunlu Caddesi, Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No'lu Hizmet Binası Meclis Toplantı Salonunda Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.03.2021 tarih ve E-53618066-115.01.02-13158 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 11.03.2021 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "İlimiz, Menteşe İlçesi, Kozağaç Mahallesi, 102 ada, 8 ve 9 nolu parsellerde talep edilen "Turizm Alanı (Eko Turizm Alanı)" amaçlı hazırlanan TEKLİF-48773397 Plan İşlem Numaralı 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 09.03.2021 tarih ve E-53618066-115.01.02-13158 sayılı yazısında;

- İlgi : a) Ali Özden GÜRBÜZ'ün 17.04.2020 tarihli dilekçesi.
b) 15.06.2020 tarihli ve 36521862-045.01-E.5058/13214 sayılı yazımız.
c) 15.02.2021 tarihli ve 53618066-115.01.02-8150 sayılı yazımız.
ç) Ali Özden GÜRBÜZ'ün 17.02.2021 tarihli dilekçesi.

İlgi (ç)'de kayıtlı dilekçe ile İlimiz, Menteşe İlçesi, Kozağaç Mahallesi, Kuyualanı Mevkii, 102 ada, 8 ve 9 no.lu parseller üzerinde "Eko-turizm Alanı" amaçlı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği ve Turizm Alanı (Eko-turizm Alanı) amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı teklif dosyası Başkanlığımıza sunulmuştur.

Dosyasında yapılan incelemeye göre; tarla vasıflı, 47.194,84 m² yüzölçümlü 102 ada, 8 nolu parsel ile tarla vasıflı, 14.233,35 m² yüzölçümlü 102 ada, 9 nolu parselin 1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonunda yaklaşık olarak "kısmen orman alanı, kısmen tarım alanı" kullanımlarında kaldığı tespit edilmiştir.

Başkanlığımız arşivinde yapılan incelemeye göre, ilgi (a)'da kayıtlı dilekçe ile İlimiz, Menteşe İlçesi, Kozağaç Mahallesi, Kuyualanı Mevkii, 102 ada, 8 ve 9 no.lu parsel üzerinde "Eko-turizm Alanı" amaçlı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmak istendiği bildirilmiş ve plan teklifine ilişkin proje tanıtım raporu ile eşik analizinin sunulması söz konusu alanla ilgili planlamaya esas kurum görüşümüzün talep edildiği,

İlgi (b)'de kayıtlı yazımız ile kurum görüşümüz talep edilen planlama alanının İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün görüşü ile DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü ve eşik analizi çerçevesinde kesin plan sınırının belirlenerek Başkanlığımıza iletilmesinden sonra konunun değerlendirilebileceğinin bildirildiği hususları tespit edilmiştir.



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

23.03.2021

Bu kapsamda, teklif plan çalışmasına ilişkin ilgili Daire Başkanlıklarımızın görüşü alınarak ilgi (c)'de kayıtlı yazımız ile ön izin görüşümüz ilgisine iletilmiştir. Bu doğrultuda, ilgi (ç)'de kayıtlı dilekçe ile planlama alanının küçültülüp teklif planın Kozağaç Mahallesi, 102 ada, 8 parsel ile 102 ada, 9 parselin bir kısmı üzerinde hazırlanarak "Ekoturizm Alanı" amaçlı 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu değişikliği ve "Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı) amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklif dosyasının değerlendirilmek üzere Başkanlığımıza sunulduğu tespit edilmiştir.

Teklif plan dosyasında yapılan incelemeye göre, DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 27.05.2020 tarih ve E.284809 sayılı yazısı ile söz konusu taşınmazların kuzeyinden geçen Hasanoğlu Deresi ile güneyinden geçen Beygir Deresinin meydana getirebileceği taşkınlarla karşı her türlü önlemin ilgisince alınması ve parsellerin sulama sahasında kalan kısımlarının plan onama dışına çıkarılması şartıyla imar planı çalışmalarının yapılmasında sakınca görülmediğinin,

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 22.10.2020 tarihli ve 2978654 sayılı yazısı ile 102 ada 8 nolu 47.194,84 m² yüzölçümlü parselin "Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA)" olarak belirlendiği; Ekoturizm Alanı amaçlı imar planı yapmak üzere tarım dışı amaçla kullanılmasının uygun görüldüğünün,

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 05.11.2020 tarihli ve 3121030 sayılı yazısı ile 102 ada 9 nolu 14.233,35 m² yüzölçümlü parselin 11.655,38 m² kısmının "Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA)", 2.577, 79 m² kısmının "Sulu Marjinal Tarım Arazisi" olarak belirlendiği; taşınmazın "Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA)" olarak belirlenen 11.655,38 m² kısmının Ekoturizm Alanı amaçlı imar planı yapmak üzere tarım dışı amaçla kullanılmasının uygun görüldüğünün bildirildiği tespit edilmiştir.

Yapılan incelemeye göre planlama alanına ilişkin yazışma dosyasında; Mentеше Belediye Başkanlığı, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü, Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü, Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Muğla Orman Bölge Müdürlüğü, Tarım ve Orman Bakanlığı IV. Bölge Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, İl Sağlık Müdürlüğü, İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı ve Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir. (Ek-4)

Teklif plana ilişkin alınan kurum görüşlerinde (Ek-4);



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

23.03.2021

- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 23.03.2020 tarihli ve E.17538 sayılı yazısı ile "Planlaması talep edilen alanın 2872 sayılı Çevre Kanununun 9. maddesine göre ilan edilen "Özel Çevre Koruma Bölgesi" sınırları ve 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında ilan edilen doğal sit alanı sınırları dışında yer aldığı...; 1/100.000 ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planında "Tarım Alanı" ve "Orman Alanı" kullanımlarında yer aldığı; plan notlarının 8.10.5 nolu hükmü doğrultusunda 1/100.000 ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planı kullanım kararları ve plan notları, 1/25 000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı plan notları, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri, şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına dikkat edilmesi ve ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınması kaydıyla 1/5000 ve 1/1000 ölçekli nazım ve uygulama imar planlarının yapılmasında sakınca bulunmadığı;... ayrıca, yapılacak faaliyetlerle ilgili Kamu Hizmet Standartlarına göre ÇED müracaatında istenilen evrakların yazı ekinde sunulmadığı ve faaliyet ile ilgili detaylı bilgi bulunmadığından, ÇED Yönetmeliği kapsamında herhangi bir değerlendirmenin yapılamadığı; planlanan faaliyetlerin, yürürlükte olan ÇED Yönetmeliği'nin Ek-1 ve Ek-2 Listelerinde kalması durumunda, 2872 Sayılı Çevre Kanunu'nun 10. Maddesi gereği, Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği kapsamında karar alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, (Çevre Düzeni Plan Tadilatı onayları dahil) izin yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamayacağı; bu nedenle söz konusu İmar Planı notlarına "Uygulama Projelerinin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliğinin Ek-1 ve Ek-2 Listeleri kapsamında olması durumunda "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz" ibaresinin konulması ve planlama alanında yapılması düşünülen faaliyetler ile ilgili olarak Çevre Değerlerinin korunması açısından 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve bağlı yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması ve mer'i mevzuat uyarınca ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması koşuluyla, gerçekleştirilmesi planlanan faaliyete ilişkin Çevre Mevzuatı yönünden herhangi bir sakıncanın bulunmadığı..."
- Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 08.06.2020 tarihli ve E.385597 sayılı yazısı ile " söz konusu alanın arkeolojik veya kentsel sit sınırları içerisinde kalmadığı; yerinde yapılan incelemede yüzeyde 2863 sayılı Yasa kapsamında kalan herhangi bir kültür varlığına rastlanmadığı; bu nedenle yapılan çalışmalar sırasında 2863 sayılı Yasa kapsamında kalan kültür varlığına rastlanması halinde her türlü fiziki müdahalenin durdurularak Müze Müdürlüğü'ne veya Muğla Kültür Varlıklarını



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

23.03.2021

Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne bildirilmesi koşuluyla sakınca bulunmadığı,”

- DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 27.05.2020 tarihli ve E.284809 sayılı yazısı ile "...parsellerin kuzeyinden geçen Hasanoğlu Deresi ile güneyinden geçen Beygir Deresinin meydana getirebileceği taşkınlara karşı her türlü önlemin ilgilisince alınması ve parsellerin sulama sahasında kalan kısımlarının plan onama sınırı dışına çıkarılması şartıyla söz konusu taşınmazlar üzerinde "Ekoturizm Alanı" amaçlı 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmaları yapılmasında bir sakınca görülmediği”,
- İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 22.10.2020 tarihli ve 297865 sayılı yazısı ile "tapu vasfı tarla, toplam alanı 47.194,84 m2 olan 102 ada, 8 parselin 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununun 3. Maddesinin (ğ) bendinde tanımlanan Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA) olarak belirlendiği; 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununun 13. Maddesi gereğince Ekoturizm amaçlı Muğla İli 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği, 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapmak üzere tarım dışı amaçla kullanılmasının uygun görüldüğü, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 05.11.2020 tarihli ve 3121030 sayılı yazısı ile " tapu vasfı tarla, toplam alanı 14.233,35 m2 olan 102 ada, 9 parselin 11.655,38 m2 kısmının 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununun 3. Maddesinin (ğ) bendinde tanımlanan "Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA)", 2.577,79 m2 kısmının ise "Sulu Marjinal Tarım Arazisi" olarak belirlendiği; 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununun 13. Maddesi gereğince 11.655,38 m2'lik "Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA)" kısmının Ekoturizm amaçlı Muğla İli 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği, 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapmak üzere tarım dışı amaçla kullanılmasının uygun görüldüğü,
- Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün (MUSKİ) 23.03.2020 tarihli ve E.805/6046 sayılı yazısı ile "102 ada, 8 ve 9 parsel numaralı toplam 61.428,19 m2 yüzölçümlü taşınmazlar içerisinde MUSKİ'ye ait herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapısının bulunmadığı; yakın çevresinde içme-kullanma suyu şebeke hattının bulunmadığı, geçici bir süre bile olsa ilgilisi/ilgilileri tarafından karşılanması gerektiği; planlama alanında atıksuların bertarafının sağlanması için yakın çevresinde atıksu (kanalizasyon şebekesinin bulunmadığı; bu sebeple işletmeden kaynaklı Evsel ve/veya Endüstriyel nitelikli atıksular, MUSKİ Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği Madde 23 birinci fıkrası (a) bendi gereği söz konusu bölgede herhangi bir yapı veya kurum için atıksu arıtma tesisleri kurulduğu takdirde, kurulan yapı veya kurumun bünyesinde atıksu arıtma tesisinin işletme hakkının kendilerine ait olacağı; konuyla ilgili olarak sızdırmaz özellikteki fosseptikte toplanarak vidanjör vasıtasıyla MUSKİ atıksu altyapı tesislerine getirilen atıksuların, MUSKİ Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği Madde 20 Tablo 1 de belirtilen limit değerlerini sağlaması kaydı ile işletme ile yapılacak olan protokol kapsamında MUSKİ bünyesinde bulunan ve kapasitesi uygun olan herhangi bir arıtma tesisinde bertarafının sağlanabileceği; ayrıca, planlama alanı içerisinde yağmursularının bertarafı, tesisin inşası veya faaliyeti sırasında tesisten çıkacak olan sızıntı suları, atık sular vb. için ilgili mevzuat çerçevesinde yeraltı veya yüzey sularına ulaşmaması için gerekli tüm önlemlerin ilgilisi/ilgilileri tarafından yapılması gerektiği"



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

23.03.2021

- Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 07.01.2021 tarihli ve 573 sayılı yazısı ile "belirtilen alan ile ilgili Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığımızca mevcut ve planlanan herhangi bir faaliyet bulunmamakta olup Büyükşehir Belediyemizin mevcut ve planlanan projelerini olumsuz yönde etkilememesi, söz konusu plan teklifine izin verilmesi halinde müktesep hak oluşturulmaması kaydıyla, 2872 sayılı Çevre Kanunu'na ve ilgili yönetmelik hükümlerine ve diğer mer'î mevzuat hükümlerine uyulması, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerektiği"
- Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 09.02.2021 tarihli ve 6583 sayılı yazısı ile "söz konusu taşınmazlara yönelik hazırlanan trafik etüdü kapsamında, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan taslağında yer alan Genel Otopark Alanının? Otopark Yönetmeliği 4. Maddesinin (n) bendi gereğince UKOME Genel Kurul Toplantısında ele alınması sağlanarak 27.01.2021 tarihli ve 2021/14 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 Müdürlüğünün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması gerektiği", Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 02.03.2021 tarihli ve 11357 sayılı yazısı ile "... UKOME kararındaki bahse konu otopark alanlarının teklif planda aynen korunduğu; ancak planlama alanında 7 metrelik yaya yolu önerildiğinin tespit edildiği; 09.02.2021 tarihli ve 6583 sayılı Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın yazısında belirtilen şartların geçerliliğini koruduğu " hususlarının bildirildiği tespit edilmiştir.

Daire Başkanlığımızca yapılan değerlendirmeye göre;

- Plan dosyasında iletilen proje tanıtım raporu ve eşik analizi paftasına göre, taşınmazların kuzey ve güneyinden geçen dereler; 102 ada, 9 parselin bir kısmını da kapsayan güney ve doğudaki DSİ Kozağaç Göleti sulama sahası ile kuzey ve batıdaki orman alanlarının oluşturduğu doğal ve fiziki eşikler çerçevesinde planlama alanının belirlendiği,

- Menteşe İlçesi, Kozağaç Mahallesi, 102 ada, 8 ve 9 nolu tarla vasıflı parseller üzerinde toplam 59.597,24 m2 planlama alanında "Ekoturizm Alanı" amaçlı 1/5 000 ölçekli Nazım İmar Planının talep edildiği ve 15 adet plan hükmünün düzenlendiği (Ek-1-2),

- Ekoturizm Alanı olarak belirlenen alanda; turizme dönük ekolojik yapı ile bütünleşik oteller, pansiyonlar, konutlar (çiftlik evi, dağ evi vb.) günübirlik tesisler, sağlıklı yaşam tesisleri, spor tesisleri ile satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanlarının yer alabileceğinin belirtildiği,



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

23.03.2021

- Plan hükümlerinde “*Turizm Alanlarında (Eko Turizm Alanı) yapılacak tesislerin Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümlerine uygun olması zorunludur. Bu alanlarda yapılacak Eko Turizm Tesis ve yapıları sonradan hiçbir şekilde başka amaç için kullanılamazlar. Tapu kütüğü beyanlar hanesine toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve Eko Turizm Tesisi olduğu yazılacak olup bu alanlarda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uygulanamaz.*” şeklinde hüküm düzenlendiği,

- Bu kapsamda, söz konusu imar planıyla talep edilen fonksiyon ile birlikte planlama alanına ilave kalıcı nüfusun getirilmediği,

-Taşınmazın güneyindeki kadastral yolun 10 metrelik taşıt yolu olarak planlandığı ve taşınmazın güneyinde genel otopark alanının düzenlendiği,

- 20.02.2018 tarih ve 2239 sayılı Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün yazısı ile iletilen 27.01.2018 tarih ve 12393 sayılı Çevre ve Şehircilik Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün yazısı ile ÇDP'nin eko-turizm alanlarına 8.4.12.1 numaralı hükmünde "8.4.12.1 Bu plan ile belirlenen veya tüm kurum ve kuruluşların uygun görüşünün alınması kaydıyla, çevre-imar bütünlüğü gözetilerek ilgili idaresince alt ölçekli planlarda belirlenebilecek olan bu alanlarda; turizme dönük ekolojik yapı ile bütünleşik butik oteller, pansiyonlar, konutlar (çiftlik evi, dağ evi vb.), günübirlik tesisler, spor tesisleri, satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanları yer alabilir. Bu kapsamdaki uygulamalarda Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur. Yapılacak yapılarda doğal yapı ve geleneksel mimari dokunun korunması sağlanacaktır. " hükmünün bulunduğu; 8.4.12.1 numaralı hükümde tanımlanan çiftlik evi, dağ evi vb. faaliyetlerin, Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'in 6. bölümünde tanımlanan kırsal turizm tesislerini ifade ettiği; plan hükmünde bu kapsamdaki uygulamaların Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümleri kapsamında gerçekleştirileceği hususunun düzenlendiği; Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin 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; ve söz konusu tesislerin turizm faaliyetlerine yönelik olduğundan bu alanlarda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun da uygulanmasının söz konusu olamayacağı bildirildiği tespit edilmiştir.

Bununla birlikte, söz konusu planlama alanına ilişkin imar planına esas Jeolojik-jeoteknik Etüd Raporunun Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 12.01.2021 tarihinde onaylandığı; Onaylı



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

23.03.2021

Jeolojik-jeoteknik Etüd Raporuna (Ek-5) göre söz konusu planlama alanının yerleşime uygunluğu açısından “Önlemler Alan 2.1 (önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar - ÖA-2.1)” olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir.

Bu kapsamda, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6'ncı maddesi, 2'inci fıkrasına göre planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olması gerekliliği sonucunda, kurum/kuruluş görüşleri çerçevesinde talep edilen “Turizm Alanı (Eko Turizm)” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının üst ölçekli planları olan 1/100 000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planının eko-turizm alanlarına ilişkin 8.4.12.1 nolu hükmü ile 1/25 000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonunun 5.5.5 nolu hükümleri çerçevesinde, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve üst ölçekli planlara uygun olarak hazırlandığı tespit edilmiştir.

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 plan.” 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 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu değişikliği ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı eş zamanlı olarak değerlendirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, Mentеше İlçesi, Kozağaç Mahallesi, 102 ada, 8 ve 9 nolu parsellerde talep edilen “Turizm Alanı (Eko Turizm Alanı)” amaçlı hazırlanan TEKLİF-48773397 Plan İşlem Numaralı 1/5 000 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.



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

23.03.2021

Komisyon Görüşü: “İlimiz, Menteşe İlçesi, Kozagaç Mahallesi, 102 ada, 8 ve 9 nolu parsellerde talep edilen “Turizm Alanı (Eko Turizm Alanı)” amaçlı hazırlanan TEKLİF-48773397 Plan İşlem Numaralı 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 09.03.2021 tarih ve E-53618066-115.01.02-13158 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka 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. 23.03.2021