



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

20.05.2020

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

20.05.2020 tarihinde saat 14:00'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi (Kurşunlu Cami karşısı) Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No'lu Hizmet Binasında Meclis Toplantı salonunda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.03.2020 tarih ve 53618066-310.99-2567 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.03.2020 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen *"Dalaman İlçesi, Şerefler Mahallesi, 178 ada, 149 parsel numaralı taşınmazda "Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı" yapılmasına yönelik Dalaman Belediye Meclisinin 02.01.2020 tarih ve 10 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin 3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi.."* konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.03.2020 tarih ve 53618066-310.99-2567 sayılı yazısında;

İlgi : a) Dalaman Belediye Başkanlığının 22.01.2020 tarih ve 51 sayılı yazısı
b) Dalaman Belediye Meclisinin 02.01.2020 tarih ve 10 sayılı kararı

İlgi (a) yazı ile Dalaman İlçesi, Şerefler Mahallesi, 178 ada, 149 parsel numaralı taşınmazda yönelik hazırlanan *"Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı"* amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının Dalaman Belediye Meclisinin ilgi (b) kararı ile uygun bulunduğu belirtilerek 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunun 7'nci maddesinin (b) bendine göre konunun Başkanlığımızca değerlendirilmesi talep edilmiştir.

İlgi (b) Meclis Kararında Dalaman İlçesi, Şerefler Mahallesi, 178 ada, 149 parsel numaralı taşınmazda yönelik hazırlanan *"Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı"* amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının oy çokluğu ile kabulüne karar verildiği belirtilmektedir.

Yapılan incelemede plan teklifinin Dalaman İlçesi, Şerefler Mahallesi, Türbealanı Mevkiinde, tapunun 178 ada, 149 parsel numarasında kayıtlı, toplam 25.786,19 m² yüzölçümlü tapu vasfı *"Zeytinlik"* olan taşınmaz ile 2.977,81 m² yüzölçümüne sahip kadastral yolu kapsadığı, bahse konu parselin Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.04.2018 tarih ve 88 sayılı kararıyla onaylanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde *"Ekoturizm Alanı"*, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.04.2018 tarih ve 89 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında *"Turizm Alanı (Ekoturizm)"* olarak planlı olduğu tespit edilmiştir.

1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı sürecinde talep edilen teklif imar planına esas ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi 21. Bölge Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Muğla Dalaman Havalimanı Başmüdürlüğü, Halk Sağlığı Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Fethiye Müze Müdürlüğü, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, D.S.İ Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, Dalaman Orman İşletme Müdürlüğü, Dalaman Belediye Başkanlığı, Muğla Defterdarlığı Milli Emlak Müdürlüğü, İl Milli Eğitim Müdürlüğü, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü görüşlerinin alındığı tespit edilmiştir.

"Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin:

1. Teknik altyapıya ilişkin projeler (elektrik, su, arıtma, haberleşme vb.) ve peyzaj projesi ilgili kuruluşlarca onaylanmadan inşaat ruhsatı, bu tesislere ait projeler ile peyzaj profesine ait uygulama tamamlanmadan da kullanma ruhsatı verilemez.
2. Yapılarda *"Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik"* hükümlerine uyulacaktır.
3. Yapılacak olan tesisin Deprem Yönetmeliği hükümlerine uygunluğu sağlanacaktır.
4. Ekoturizm alanı olarak tanımlı alanda; Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğin Kırsal Turizm Tesisleri başlıklı 6. bölümünün 35. maddesinde belirtilen hususlara uyulacaktır. Bu alanda yönetimi basit, konaklama olanağı yanında, bulunduğu bölgedeki kırsal hayatı deneyimleme imkanı sağlayan, doğal ve kültürel değerleri koruyarak, çevresiyle birlikte yaşayan nüfusun sosyo-ekonomik gelişimi için kaynak yaratabilen, gürültü ve kirlilik yaratmayan, doğal yaşama aktif katılımın sağlandığı çevreye duyarlı ekolojik yapı ile bütünleşik çiftlik organizasyonu amacıyla kurulmuş ve çiftlik üretimi ile birlikte turizm konaklama olanağı sağlayan, gelen müşterilerin de çalışma programına katılabileceği, kırsal yaşamının sahnelenmesine olanak sağlayan en az beş odalı çiftlik evi, köy evi veya dağ evi ile birlikte yöresel yiyecek ve el sanatları gibi folklorik ürünlerin satışına yönelik satış üniteleri yer alabilir.



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

20.05.2020

Ekoturizm/kırsal turizm tesis alanında yapılacak yapılarda doğal yapının korunması esas olup bu amaçla yapılarda kerpiç, taş veya ahşap gibi doğal yapı malzemeleri kullanılacaktır. Ayrıca yapıların tasarımında yöresel mimari özelliklere uyulacaktır. İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nden vaziyet planına ilişkin uygun görüş alındıktan sonra yöresel mimari özellikleri belirlemeye ve buna göre yapı projelerini onaylamaya İlçe Belediyesi yetkilidir.

Bu alandaki yapılaşma koşulları ve kat yüksekliğinde Muğla İl Tarım Müdürlüğü'nün 15.07.2016 tarih ve 5998 sayılı yazısına ve Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü Dalaman Havalimanı Başmüdürlüğü'nün 26.10.2017 tarih ve E.14731 sayılı, 23.02.2018 tarih ve E.2558 sayılı yazılarında belirtilen hususlara uyulacak olup çekme mesafeleri planda gösterildiği şekilde yol ve komşu parselden 5 metre, trafo alanından 3 metre olacaktır.

5. Z tanımlı alanda Muğla Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 15.07.2016 tarih ve 5998 sayılı yazısında belirtildiği üzere 3573 sayılı Zeytinciliğin İslahı ve Yabancılarının Aşılattırılması hakkında kanun ve bu kanunun bazı hükümlerinin değiştirilmesi ve yürürlükten kaldırılması hakkındaki 4086 sayılı kanunun 5. maddesi 2. paragrafında belirtilen "Zeytincilik sahaları daraltılmaz. Ancak belediye sınırları içinde bulunan zeytinlik sahalarının imar hudutları kapsamı içine alınması halinde altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma, zeytinlik alanının %10'unu geçemez. Bu sahalardaki zeytin ağaçlarının sökülmesi Tarım ve Köyişleri Bakanlığı'nın fenni gerekçeye dayalı iznine tabidir. Bu iznin verilmesinde Tarım ve Köyişleri Bakanlığı'na bağlı araştırma enstitülerinin ve mahallinde varsa ziraat odasının uygun görüşü alınır. Bu halde dahi kesin zaruret görülmeyen zeytin ağacı kesilemez ve sökülemez." hükmü gereğince işlem yapılacaktır. Buna göre ruhsat aşamasında vaziyet planı ile İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nden uygun görüş alınacaktır.
6. Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 19.07.2016 tarih ve 8898 sayılı yazısında belirtildiği üzere 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.
7. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 09.08.2016 tarih, 3114 sayılı yazısına istinaden, yapılacak çalışmalar sırasında 2863 sayılı kanun kapsamında kalan bir kültür varlığına rastlanması halinde Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne ve/veya Müze Müdürlüğü'ne haber verilmesi gerekmektedir.
8. Ekoturizm alanlarında yapılacak tesislerin Turizm Tesislerinin Niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine uygun olması zorunludur. Bu alanlarda yapılacak ekoturizm tesis ve yapıları sonradan hiçbir şekilde başka amaç için kullanılamazlar. Tapu kütüğü beyanlar hanesine toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve ekoturizm tesisi olduğu yazılacak olup, 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 Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün yazısı doğrultusunda bu alanlarda 634 sayılı kat mülkiyeti kanunu uygulanamaz.
9. Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Plan Proje Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 07.03.2018 tarih ve E.580/5201 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
10. Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 06.03.2017 tarih ve 7273 sayılı yazısı ile uygun bulunan trafik etüdü doğrultusunda işlem yapılacaktır.
11. Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 11.10.2016 ve 07.11.2018 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporunda planlama alanı; Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar Önemli Alan 2.1 (Ö.A-2.1) olarak belirlenmiştir. Önemli Alan-2.1 olarak değerlendirilen bu alanda;



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

20.05.2020

-Planlanacak yapı yükleri, yapılacak kazılar ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı; alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

Yapılacak kazılar sonrası oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun olarak projelendirilerek istinat duvarları yapılmalıdır.

-Yapılaşma aşamasına geçilmeden yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

-Yağışların artış göstermesi durumunda oluşabilecek yamaç sellenmelerine karşı uygun istinat duvarları ve hendekler oluşturulmalıdır.

-Yapılaşma öncesi yüksek şevlerin oluşturulmasından kaçınılmalı, çevre drenajı sağlanmalıdır.

-İnşaat yapımında derin kazılarda açığa çıkacak şevler uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.

-İnşaat aşamasında açığa çıkacak kaya blokları açıkta bırakılmayarak temizlenmelidir.

-Planlama alanı ve komşu parsellerin güvenliği sağlanmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.

-Parsel/ bina bazında yapılacak zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, yapı yüklerinin oturacağı birimlerin mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak yapılmalı ve değerlendirmeler sonucunda ortaya çıkacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.

-Parsel/ bina bazında zemin etütlerinde şev stabilite analizleri detaylı olarak yapılmalıdır.

-Planlama alanını tehdit edebilecek serbest haldeki kaya blokları ile atmosferik koşullara bağlı olarak serbest hale gelecek, düşebilecek kaya bloklarının yapılaşmaları etkilemeyecek şekilde (yerinde kırılarak temizlenmesi; hendek, istinat duvarı yapılması gibi) ıslah edilmesi gerekmektedir.

-planlama alanının eğimli kısımlarında yapılaşma aşamasında kademelendirme çalışmaları yapılmalıdır.

-Kayaçların jeoteknik özellikleri ve eğimli topoğrafya göz önüne alındığında uygun zemin iyileştirme teknikleri kullanılmalıdır.

-Yapıların farklı oturmaları mahal vermemesi açısından aynı tip zemin üzerine oturtulması için üstteki ayrılmış kısmın sıyrılarak alınması gerekmektedir.

-Planlama alanının kireçtaşından oluşması nedeni ile zemin etüt aşamasında yapılacak sondajlarla olası karstik boşluklara karşı gerekli tedbirler alınmalıdır.

12. Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü Dalaman Havalimanı Başmüdürlüğü'nün 26.10.2017 tarih ve E.14731 sayılı görüşü ekinde yer alan raporda belirtilen: "... en fazla iki katlı binanın en yüksek nokta yüksekliği 6,5 metreyi geçmeyecek şekilde yapılaşmaya izin verilebilir..." görüşü ve 23.02.2018 tarih ve E.2558 sayılı yazısında yer alan: "...en yüksekte yapılacak binaların projede belirtilen tüm tepe noktaları kodundan 10 metre aşağı koddan başlamak ve maksimum iki kat 6,5 metre yüksekliğinde, çatılarında ışıltı yansıtıcı herhangi bir malzeme kullanmaması şartı ile ekoturizm alanının projelendirilmesi ve oluşturulan nihai halinin tekrar Başmüdürlüğümüze gönderilerek onay alınması koşulu ile bahse konu başvurumuz uygun görülmüştür" görüşünde belirtilen hususlara uyulacaktır.

Ayrıca Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 28'inci maddesinin 4'üncü bendinde yer alan: "iskân edilen katların iç yüksekliği, asma katlar hariç 2.60 metreden az olamaz. Ancak hava maniası olup planla kat sayısı belirlenen parsellerde bu yükseklik 2.40 metreye düşürülebilir." hükmü doğrultusunda işlem yapılabilir.

13. Bu planda açıklanmayan hususlarda onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir. " şeklinde 13 adet plan hükmü getirildiği,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında Dalaman Belediye Başkanlığınca plan teklifine ait UİP-33993 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı,



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

20.05.2020

“Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporlarının Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 11.10.2016 ve 07.11.2018 tarihlerinde onaylandığı ve yerleşime uygunluk haritasında Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar Önemli Alan 2.1 (Ö.A-2.1) olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

Şerefler Mahallesi, 178 ada 149 parsel numaralı taşınmaz ve güneyinden geçen kadastral yolu kapsayan toplamda 28764 m² alana yönelik hazırlanan plan teklifinde 24378,5 m² alanın “Ekoturizm Alanı” olarak planlandığı, bu alanda yönetimi basit, konaklama olanağı yanında, bulunduğu bölgedeki kırsal hayatı deneyimleme imkanı sağlayan, doğal ve kültürel değerleri koruyarak, çevresiyle birlikte yaşayan nüfusun sosyo-ekonomik gelişimi için kaynak yaratabilen, gürültü ve kirlilik yaratmayan, doğal yaşama aktif katılımın sağlandığı çevreye duyarlı ekolojik yapı ile bütünleşik çiftlik organizasyonu amacıyla kurulmuş ve çiftlik üretimi ile birlikte turizm konaklama olanağı sağlayan, gelen müşterilerin de çalışma programına katılabileceği, kırsal yaşantının sahnelenmesine olanak sağlayan en az beş odalı çiftlik evi, köy evi veya dağ evi ile birlikte yöresel yiyecek ve el sanatları gibi folklorik ürünlerin satışına yönelik satış üniteleri yer alabileceğinin ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü’nün 27.01.2018 tarih ve 12393 sayılı yazısı doğrultusunda bu alanlarda 634 sayılı kat mülkiyeti kanunu uygulanamayacağını belirtildiği, plan teklifine konu parselin tapu vasfının “Zeytinlik” olması ve Mania Yükseklik Çizgisi-Uçuş Konisinde kaldığından Muğla İl Tarım Müdürlüğü’nün 15.07.2016 tarih ve 5998 sayılı yazısı ve Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü Dalaman Havalimanı Başmüdürlüğü’nün 26.10.2017 tarih ve E.14731 sayılı, 23.02.2018 tarih ve E.2558 sayılı yazılarında belirtilen hususlar doğrultusunda yapılaşabileceği, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin görüşü doğrultusunda 91,6 m² alanın “Trafik Alanı” olarak planlandığı ve güneyde parselin cephe alacağı 10 m’lik taşıt yolu ile birlikte 12 araçlık otopark alanını kapsayan toplamda 4293,9 m²lik alanın “Yol+Otopark Alanı” olarak ayrıldığı, söz konusu otopark alanının Ulaştırma Koordinasyon Merkezi (UKOME) Genel Kurulunun 04.02.2020 tarih ve 2020/2-52 sayılı kararı ile uygun bulunduğu tespit edilmiştir.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede ilgili mevzuat kapsamında turizm alanı olarak belirlenen alanlarda kat mülkiyeti kurulamayacağı ve bu alanların amacı dışında kullanılamayacağından yapılması planlanan tesisinin amacı dışında kullanılmaması için taşınmaz üzerinde konaklama birimlerinin birbirinden bağımsız olarak yapılması halinde kat ve taban alanı sınırlaması getirmesinin uygun olacağı,

Muğla İli 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunun 5.5.5.4 numaralı plan maddesinde: “Yapılacak yapılarda doğal yapı ve geleneksel mimari dokunun kurulmasına özen gösterilecektir.” hükmünün yer aldığı, sunulan plan teklifi plan hükümlerinin 4 numaralı maddesinde de “...yöresel mimari özelliklerini belirlemeye ve buna göre yapı projelerini onaylamaya ilçe belediyesi yetkilidir...” hükmünün yer aldığı, konuya ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin tanımlar başlıklı 4’üncü maddesinde: “Mimari estetik komisyonu: Şehrin yöresel mimarisine ilişkin tespitleri yapan, meydan, yol, kaldırım, tabela, kent mobilyaları ve benzeri düzenlemelerdeki usullere ilişkin öneriler getiren, yapıların ve onaylı mimari projelerinin özgün fikir ifade edip etmediğine, umumi binaların fonksiyonu ve özelliği gereği farklılık arz edip etmediğine karar veren komisyonu ifade eder” hükmünün yer aldığı, bu kapsamda ekoturizm tesis alanında yapılacak yöresel mimari özelliklerini belirlemeye ilgili mevzuatta belirtildiği üzere **mimari estetik komisyonunun** yetkili olacağına dair düzenleme yapılmasının uygun olacağı,

Muğla İli 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunun 5.5.5.5 numaralı plan hükmünde belirtildiği üzere doğal ve fiziki eşikler doğrultusunda yer seçimi yapılan söz konusu tesisin bütüncül olarak değerlendirilmesi gerektiğinden bu alanda ifraz yapılamayacağına ilişkin hükmün eklenmesinin uygun olacağı,

Muğla İli 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunun 5.5.5.8 numaralı maddesinde yer



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

20.05.2020

alan: “ Bu alanlarda bölgenin doğal, iklim ve toprak yapısına uygun tarımsal faaliyetlerin, doğal/ekolojik ürüne yönelik tarımsal denemelerin yapılması ve yerinde tanıtılması zorunludur...” hükmünde belirtildiği ve plan teklifinin 4 numaralı maddesinde de yer alan “...doğal yaşama aktif katılımın sağlandığı çevreye duyarlı ekolojik yapı ile bütünleşik çiftlik organizasyonu amacıyla kurulmuş ve çiftlik üretimi ile birlikte turizm konaklama olanağı sağlayan...” tesisler olarak ifade edilen ekoturizm alanında tarımsal üretim, gezi, dinlenme, spor gibi ortak aktiviteler için tesis içerisinde belirli bir oranın ayrılmasının zorunlu olmasının uygun olacağı,

Planlama alanı tapu vasfının zeytinlik olması sebebiyle taşınmazda yer alan toprak zemine yapılacak olan her türlü müdahalenin (yapı, duvar, yürüme yolları, teras, ayazlık, veranda vb.) Zeytinciliğin İslahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun kapsamında belirlenen alt yapı ve sosyal tesisler dahil %10'luk yapılaşma hakkına dahil olduğuna dair plan hükmü eklenmesinin uygun olacağı,

Yukarıda açıklanan hususlar doğrultusunda 4 numaralı plan hükmünün:

“Ekoturizm alanı olarak tanımlı alanda; Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğin Kırsal Turizm Tesisleri başlıklı 6. bölümünün 35. maddesinde belirtilen hususlara uyulacaktır.

Bu alanda yönetimi basit, konaklama olanağı yanında, bulunduğu bölgedeki kırsal hayatı deneyimleme imkanı sağlayan, doğal ve kültürel değerleri koruyarak, çevresiyle birlikte yaşayan nüfusun sosyo-ekonomik gelişimi için kaynak yaratabilen, gürültü ve kirlilik yaratmayan, doğal yaşama aktif katılımın sağlandığı çevreye duyarlı ekolojik yapı ile bütünleşik çiftlik organizasyonu amacıyla kurulmuş ve çiftlik üretimi ile birlikte turizm konaklama olanağı sağlayan, gelen müşterilerin de çalışma programına katılabileceği, kırsal yaşamın sahnelenmesine olanak sağlayan en az beş odalı çiftlik evi, köy evi veya dağ evi ile birlikte yöresel yiyecek ve el sanatları gibi folklorik ürünlerin satışına yönelik satış üniteleri yer alabilir.

Bu alandaki yapılaşma koşulları ve kat yüksekliğinde Muğla İl Tarım Müdürlüğü'nün 15.07.2016 tarih ve 5998 sayılı yazısında ve Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü Dalaman Havalimanı Başmüdürlüğü'nün 26.10.2017 tarih ve E.14731 sayılı, 23.02.2018 tarih ve E.2558 sayılı yazılarında belirtilen hususlara uyulmak ve Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğin Kırsal Turizm Tesisleri başlıklı 6. bölümünün 35. maddesinde belirtilen kullanım koşullarını sağlamak kaydıyla en az beş odalı tek bir yapı yapılması halinde iki kata kadar, yapıların birbirinden bağımsız tek odalı yapılması halinde her birinin taban alanı 40 m² yi geçmeyen tek katlı Y_{ençuk}:3.5 metre (1 kat), asma kat yapılması halinde Y_{ençuk}:4.5 metre (1 kat) yapılabilir.

Bu alanlarda 3573 sayılı “Zeytinciliğin İslahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun” kapsamında, altyapı ve sosyal tesisler dahil olmak üzere belirlenmiş olan zeytinlik alanın maksimum %10'luk toplam yapılaşma hakkına, “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği”nde tanımlanmış olan “katlar alanı hesabına dahil edilmeyen kullanımlar” ile toprak zemine yapılacak olan her türlü müdahale (yapı, duvar, yürüme yolları, teras, ayazlık, veranda vb.) de dahildir.

Çekme mesafeleri planda gösterildiği şekilde yol ve komşu parselden 5 metre, trafo alanından 3 metre olacaktır.

Ekoturizm alanında yapılacak yapılarda doğal yapının korunması esas olup bu amaçla yapılarda kerpiç, taş veya ahşap gibi doğal yapı malzemeleri kullanılacaktır. Ayrıca yapıların tasarımında yöresel mimari özelliklere uyulacaktır. İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nden vaziyet planına ilişkin uygun görüş alındıktan sonra yöresel mimari özellikleri belirlemeye ve yapı projelerinin yöresel mimari özelliklerine uygun olup olmadığına karar vermeye ilçe belediyesi mimari estetik komisyonu yetkilidir.

Ekoturizm alanında alanın en az %70'i tarımsal üretim, gezi, dinlenme, spor gibi ortak aktiviteler için kullanılacaktır.



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

20.05.2020

Ekoturizm alanı tek bir imar parseli oluşturularak tesis edilecektir, bu alanda ifraz yapılamaz.” şeklinde düzenlenmesinin uygun olacağı,

Diğer yandan teklif imar planı plan hükümlerine:

“Yapılarda çatı katı ve çekme katı yapılamaz.”

“Geçiş yolu izin belgesi alınmadan inşaat ruhsatı verilemez.”

“Plan onama sınırı içerisinde öngörülen yol, meydan, yeşil alanlar ve otopark gibi kamu yararına ayrılan yerler bedelsiz olarak tapuda terk edilmeden inşaat ruhsatı verilemez. İmar uygulaması planın bütününde aynı zamanda yapılacaktır. İmar uygulaması aşamasında mülkiyet aplikasyon krokisindeki koordinat değerleri ile rapor ekinde verilen sayısal ortamda hazırlanmış olan değerler esas alınacaktır.” şeklinde 3 adet matbu plan hükmünün eklenmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir.

*Makamınızca uygun görülmesi halinde, Dalaman İlçesi, Şerefler Mahallesi, 178 ada, 149 parsel numaralı taşınmazda “Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı” yapılmasına yönelik Dalaman Belediye Meclisinin 02.01.2020 tarih ve 10 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek, bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. **Denilmektedir.***

Komisyon Görüşü: *“Dalaman İlçesi, Şerefler Mahallesi, 178 ada, 149 parsel numaralı taşınmazda “Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı” yapılmasına yönelik Dalaman Belediye Meclisinin 02.01.2020 tarih ve 10 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin 3194 sayılı Kanun’un 8/b ile 5216 sayılı Kanun’un 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi.”* teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 11.03.2020 tarih ve 53618066-310.99-2567 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 4 numaralı plan hükmünün;

“Ekoturizm alanı olarak tanımlı alanda; Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğin Kırsal Turizm Tesisleri başlıklı 6. bölümünün 35. maddesinde belirtilen hususlara uyulacaktır.

Bu alanda yönetimi basit, konaklama olanağı yanında, bulunduğu bölgedeki kırsal hayatı deneyimleme imkanı sağlayan, doğal ve kültürel değerleri koruyarak, çevresiyle birlikte yaşayan nüfusun sosyo-ekonomik gelişimi için kaynak yaratabilen, gürültü ve kirlilik yaratmayan, doğal yaşama aktif katılımın sağlandığı çevreye duyarlı ekolojik yapı ile bütünleşik çiftlik organizasyonu amacıyla kurulmuş ve çiftlik üretimi ile birlikte turizm konaklama olanağı sağlayan, gelen müşterilerin de çalışma programına katılabileceği, kırsal yaşantının sahnelenmesine olanak sağlayan en az beş odalı çiftlik evi, köy evi veya dağ evi ile birlikte yöresel yiyecek ve el sanatları gibi folklorik ürünlerin satışına yönelik satış üniteleri yer alabilir.

Bu alandaki yapılaşma koşulları ve kat yüksekliğinde Muğla İl Tarım Müdürlüğü’nün 15.07.2016 tarih ve 5998 sayılı yazısında ve Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü Dalaman Havalimanı Başmüdürlüğü’nün 26.10.2017 tarih ve E.14731 sayılı, 23.02.2018 tarih ve E.2558 sayılı yazılarında belirtilen hususlara uyulmak ve Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğin Kırsal Turizm Tesisleri başlıklı 6. bölümünün 35. maddesinde belirtilen kullanım koşullarını sağlamak kaydıyla en az beş odalı tek bir yapı yapılması halinde iki kata kadar, yapıların birbirinden bağımsız tek odalı yapılması halinde her birinin taban alanı 40 m² yi geçmeyen tek katlı Yençok:3.5 metre (1 kat), asma kat yapılması halinde Yençok:4.5 metre (1 kat) yapılabilir.

Bu alanlarda 3573 sayılı “Zeytinciliğin İslahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun” kapsamında, altyapı ve sosyal tesisler dahil olmak üzere belirlenmiş olan zeytinlik alanın maksimum %10’luk toplam yapılaşma hakkına, “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği”nde tanımlanmış olan “katlar alanı hesabına dahil edilmeyen kullanımlar” ile toprak zemine yapılacak olan her türlü müdahale (yapı, duvar, yürüme yolları, teras, ayazlık, veranda vb.) de dahildir.

Çekme mesafeleri planda gösterildiği şekilde yol ve komşu parselden 5 metre, trafo alanından 3



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

20.05.2020

metre olacaktır.

Ekoturizm alanında yapılacak yapılarda doğal yapının korunması esas olup bu amaçla yapılarda kerpiç, taş veya ahşap gibi doğal yapı malzemeleri kullanılacaktır. Ayrıca yapıların tasarımında yöresel mimari özelliklere uyulacaktır. İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nden vaziyet planına ilişkin uygun görüş alındıktan sonra yöresel mimari özellikleri belirlemeye ve yapı projelerinin yöresel mimari özelliklerine uygun olup olmadığına karar vermeye ilçe belediyesi mimari estetik komisyonu yetkilidir.

Ekoturizm alanında alanın en az %70'i tarımsal üretim, gezi, dinlenme, spor gibi ortak aktiviteler için kullanılacaktır.

Ekoturizm alanı tek bir imar parseli oluşturularak tesis edilecektir, bu alanda ifraz yapılamaz." şeklinde düzenlenmesi ayrıca

"Yapılarda çatı katı ve çekme katı yapılamaz."

"Geçiş yolu izin belgesi alınmadan inşaat ruhsatı verilemez."

"Plan onama sınırı içerisinde öngörülen yol, meydan, yeşil alanlar ve otopark gibi kamu yararına ayrılan yerler bedelsiz olarak tapuda terk edilmeden inşaat ruhsatı verilemez. İmar uygulaması planın bütününde aynı zamanda yapılacaktır. İmar uygulaması aşamasında mülkiyet aplikasyon krokisindeki koordinat değerleri ile rapor ekinde verilen sayısal ortamda hazırlanmış olan değerler esas alınacaktır." şeklinde 3 adet matbu plan hükmünün eklenmesi şeklinde değiştirilerek 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 20.05.2020