



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

07.02.2020

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

07.02.2020 tarihinde saat 14:00'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binası'nda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.01.2020 tarih ve 36521862-115.01.02-E.280 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.01.2020 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Bodrum İlçesi, Sazköy Mahallesi, Kızılören Mevkii'nde yer alan, tapunun 118 ada 25, 30, 31 ve 32 parsel numarasına kayıtlı 81.870,98 m² yüz ölçümlü taşınmazlarda hazırlanan "Turizm Alanı (Eko Turizm Alanı)" 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 08.01.2020 tarih ve 36521862-115.01.02-E.280 sayılı yazısında;

İlgi : Başkanlığımız evrağına 01.10.2019 tarih ve 37243-131003 sayıyla kayıtlı dilekçe.

İlgi dilekçe ile İlimiz, Bodrum İlçesi, Sazköy Mahallesi, Kızılören Mevkii'nde yer alan, tapunun 118 ada 25, 30, 31 ve 32 parsel numarasına kayıtlı 81.870,98 m² yüz ölçümlü taşınmazlarda hazırlanan "Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı)" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin incelenmesi talep edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemeye göre, söz konusu taşınmaz Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylı 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı kapsamında yaklaşık olarak "Tarım Alanı" kullanımında kaldığı, 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.), Günübürlük 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 yerleşimi yapılabilir." denildiği ve planlama alanına konu söz konusu taşınmazın bulunduğu bölgenin yakın çevresinde onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım ve/veya 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmadığı tespit edilmiştir.

Planlama alanına ilişkin yazışma dosyasında; Bodrum Belediye Başkanlığı, İl Sağlık Müdürlüğü, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü, Muğla İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü, ADM Muğla Bölge Müdürlüğü, Devlet Su İşleri 21. Bölge Müdürlüğü, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, Büyükşehir Belediyesi Ulaşım, Çevre Koruma ve Kontrol, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı, Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü ve Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir. (EK-1)

Ulaşım Dairesi Başkanlığının 07.01.2020 tarih ve 960 sayılı yazısı ile bahse konu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinde yer alan genel otopark alanı, UKOME Genel Kurulunun 26.12.2019 Tarih ve 2019/12-637 sayılı karar ile Otopark Yönetmeliği 4. Madde 1. Fıkra (n) bendi kapsamında uygun olduğuna karar verildiği bildirilmiştir.

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 10.04.2019 tarih ve E.1167720 sayılı yazısı ile bahse konu 118 ada 25, 30 ve 31 nolu parseller ile ilgili olarak; ".Müdürlüğümüze sunulan Toprak Koruma Projeleri; 72.143,22 m² Kuru Marjinal Tarım Arazisininin, "Eko-Turizm Alanı" ve "Ulaşım Yolu" 1/25.000 Ölçekli İmar Planı Revizyon Değişikliği, 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları amaçlı planlama esnasında, çevresinde bulunan tarım arazilerine zarar



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

07.02.2020

vermeyecek tedbirleri içeren toprak koruma projesi Valilik Makamınca onaylanarak, onaylanan projeye uyulması şartıyla 5403 Sayılı Kanunun 13. Maddesi gereğince uygun görülmüştür.” denilmektedir.

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 30.09.2019 tarih ve E.2803334 sayılı yazısı ile de bahsi geçen alana 118 ada 32 ve 33 parseller ile ilgili olarak; “..söz konusu parselin yerinde incelenmesi ile hazırlanan Tarımsal Etüt Raporlarının İl Müdürlüğü tarafından değerlendirilmesi sonucu; Tarımsal Bütünlüğü bozmayan Kuru Marjinal Tarım arazisi olan parselin (118 ada 32 ve 33) tarım dışı kullanım izni verilebilecek yerlerdendir.” denilmektedir.

Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 09.01.2019 ve 07.05.2019 tarihli sayılı yazılarında; “Söz konusu taşınmazlar tescilli arkeolojik veya kentsel sit sınırları içinde kalmamakta olup, Müdürlüğümüz uzmanlarınca yerinde yapılan incelemede taşınmazın yüzeyinde 2863 sayılı Yasa kapsamına giren korunması gerekli kültür varlığına rastlanmamıştır. Bu nedenle yapılan sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde her türlü fiziki müdahalenin durdurularak Müze Müdürlüğü'ne veya Müdürlüğümüze bildirilmesi koşuluyla..” sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 26.04.2019 tarih ve 941/6773 sayılı yazısı ile 118 ada 25, 30, 31 ve 32 numaralı parseller içerisinde Kurumumuza ait herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapısının bulunmadığı, 32 ve 33 parsellerin güneyinde bulunan yol güzergahından içme suyu hattının geçtiği, planlama alanında atıksuların bertarafının sağlanması için yakın çevresinde atıksu (kanalizasyon) şebekemiz bulunmadığından işletmeden kaynaklı Evsel ve/veya Endüstriyel nitelikli atıksular, MUSKİ Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği Madde 23 birinci fıkrası (a) bendi gereği 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, komuyla ilgili olarak; sızdırmaz özellikteki fosseptikte toplanarak vidanjör vasıtasıyla İdarenin 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 İdare 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 bildirmişlerdir.

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş Muğla Bölge Müdürlüğü'nün 26.04.2019 tarih ve 30757 sayılı yazısında; “Söz konusu taşınmazlar üzerinde mevcut Şirketimiz sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) Elektrik Dağıtım Tesisleri bulunmamaktadır. Ayrıca plan değişikliği ile kurulacak tesislerin enerji ihtiyacını karşılamak amacıyla seçilen yerin uygunluk onayı Şirketimizden alınma suretiyle paftada yola cepheli ve $8 \times 3 = 24 \text{ m}^2$ ebatlarında (çekme mesafesi hariç) 1 adet trafo bina yeri ayrılması gerekmektedir.” denilmekte olup, 24.12.2019 tarih ve 116354 sayılı yazısı ile de 118 ada 25, 30, 31 ve 32 numaralı parsellerde “Trafo Alanı” amaçlı 1/1000 Uygulama İmar Planı değişikliği çalışmasında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

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



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

07.02.2020

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.

Söz konusu planlama alanına ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, 12.09.2019 tarihinde Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce onaylanmıştır. Bahse konu etüt raporunda söz konusu taşınmazlar “Önlemlen Alan-5.1” olarak belirlenen alanlara yer almaktadır (EK-2).

Teklif dosyasında yapılan incelemede; bahse konu planlama alanında “Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı)” olarak önerilen taşınmazların güney doğu cephesi boyunca 12 metrelik taşıt yolu ve planlama alanını çevreleyen yaya yolu önerildiği, yine güney doğu cephesinde yeşil alan ve genel kamusal otopark alanı planlandığı ve 12 adet plan hükmü düzenlendiği tespit edilmiştir.

Daire Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede; “Eko-Turizm Alanı” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı talebinin 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, ekmek 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 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 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 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği ile “Turizm Alanı (Eko-Turizm Alanı)” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı eş zamanlı olarak değerlendirilmiştir.

Yukarıdaki hususlar doğrultusunda, makamınızca uygun görülmesi halinde, Bodrum İlçesi, Sazköy Mahallesi, Kızılören Mevkii'nde yer alan, tapunun 118 ada 25, 30, 31 ve 32 parsel numarasına kayıtlı 81.870,98 m² yüz ölçümlü taşınmazlarda hazırlanan “Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı)” 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, Bodrum İlçesi, Sazköy Mahallesi, Kızılören Mevkii'nde yer alan, tapunun 118 ada 25, 30, 31 ve 32 parsel numarasına kayıtlı 81.870,98 m² yüz ölçümlü taşınmazlarda hazırlanan “Turizm Alanı (Eko Turizm Alanı)” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının, 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi.” teklifi, yukarıda metinleri



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

07.02.2020

yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.01.2020 tarih ve 36521862-115.01.02-E.280 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. 07.02.2020