

T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 264

Karar Tarihi : 08/11/2018

KONUSU:

1. İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporlarının görüşülmesi.

c) İlimiz, Milas İlçesi, Köşk Mahallesi, Köycivarı Mevkii'nde Milas-Söke Karayolu üzerinde yer alan, 443, 800 ve 819 nolu taşınmazların bir kısmı üzerinde talep edilen "Turizm Alanı (Eko Turizm)" amaçlı 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planının, 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi.

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 06.11.2018 tarihli raporunda;

06/11/2018 tarihinde saat 14:00'de Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.10.2018 tarih ve 36521862-115.01.02-E.5935 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 11.10.2018 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Milas İlçesi, Köşk Mahallesi, Köycivarı Mevkii'nde Milas-Söke Karayolu üzerinde yer alan, 443, 800 ve 819 nolu taşınmazların bir kısmı üzerinde talep edilen "Turizm Alanı (Eko Turizm)" amaçlı 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planının, 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.10.2018 tarih ve 36521862-115.01.02-E.5935 sayılı yazısında;

- İlgi :**
- a) Başkanlığımız evrağına 10.07.2018 tarih ve 30231-104954 sayıyla kayıtlı Ali Özden Gürbüz'ün dilekçesi
 - b) 09.08.2018 tarih ve 204 sayılı Meclis Kararı
 - c) 09.08.2018 tarih ve 205 sayılı Meclis Kararı
 - d) Başkanlığımız evrağına 28.09.2018 tarih ve 38672/138361 sayıyla kayıtlı Ali Özden GÜRBÜZ'ün dilekçesi

İlgi (d) dilekçe ile İlimiz, Milas İlçesi, Köşk Mahallesi, Köycivarı Mevkii'nde Milas-Söke Karayolu üzerinde yer alan, 443,800 ve 819 nolu parsellerin bir kısmını kapsayan alanda ilgi (a) ve ilgi (b) Meclis kararlarında belirtilen hususlar doğrultusunda hazırlandığı belirtilen "EkoTurizm Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planının onaylanması için Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmesi talep edilmiştir.

Bu kapsamda dosyasında yapılan incelemeye göre; ilgi (a) dilekçe ile Milas İlçesi, Köşk Mahallesi, Köycivarı Mevkii'nde Milas-Söke Karayolu üzerinde yer alan, 443,800 ve 819 nolu 27.561,40 m² yüz ölçümlü parsellerde talep edilen "EkoTurizm Alanı" ve "Akaryakıt+LPG İstasyonu ile Yeme İçme ve Günübürlük Alışverişe Yönelik Tesisler" amaçlı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının talep edildiği,

- İlgi (b) Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile "EkoTurizm Alanı" ve "Akaryakıt+LPG İstasyonu ile Yeme İçme ve Günübürlük Alışverişe Yönelik Tesisler" amaçlı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliğine ilişkin Akaryakıt+LPG İstasyonu ile Yeme İçme ve Günübürlük Alışverişe Yönelik Tesisler amaçlı plan değişikliğinin 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planının konusu olmadığından alt ölçekli planların değerlendirilerek sonuçlandırılıncaya kadar dosyanın incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna süre verilmesi yönünde karar verildiği,

- İlgi (c) Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile Köşk Mahallesi 443,800 ve 819 nolu taşınmazlar üzerinde talep edilen "EkoTurizm Alanı" ve "Akaryakıt+LPG İstasyonu ile Yeme İçme ve Günübürlük Alışverişe Yönelik Tesisler" amaçlı plan teklifinin üst ölçekli plan kademelenmesi doğrultusunda 1/25 000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonu plan hükümlerinin 5.19.1.1.6. nolu maddesindeki "...yeni yer seçimi yapacak olan akaryakıt, lpg ve diğer istasyonlarının bu planda değişiklik yapılmasına gerek olmayıp 1/5.000 ölçekli nazım imar planına işlenmesi ve uygulama imar planlarının yapılması zorunludur." hükmü çerçevesinde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 31. Maddesi kapsamında teklif planın öncelikli olarak 443, 800 ve 819 nolu parsellerdeki "Akaryakıt+LPG İstasyonu ile Yeme İçme ve Günübürlük Alışverişe Yönelik Tesisler" olarak hazırlanan kısmının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının onaylanmasının uygun olduğu; ancak plan askı sürecinde 2. Başvuru sahibine tebligat kanunu kapsamında tebliğ edilerek, "Akaryakıt+LPG İstasyonu ile Yeme İçme ve Günübürlük Alışverişe Yönelik Tesisler" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kesinleştikten sonra söz konusu plan teklifinin "EkoTurizm Alanı" olarak hazırlanan kısmının plan kademelenmesi doğrultusunda

ayrıca teklif edilmesi,

- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı paftasındaki gösterimler kısmının Eko Turizm Alanı gösteriminin kaldırılması,
- Plan hükümlerinin 1 nolu maddesinden "... ve Eko Turizm Alanı..." ifadesinin kaldırılması,
- Plan hükümlerinin Eko Turizm Alanına ilişkin hazırlanan 3 ve 4 nolu hükümlerinin kaldırılması,
- Plan hükümlerinin 8 nolu maddesindeki "... Eko Turizm Alanı için karayoluna doğrudan bağlantıyı sağlayacak geçiş yolu ekseninden Köşk Mahallesi yolundan 200 m'lik kavşak mesafesini sağlayacak şekilde Yönetmeliğin Ek:2 proje örneği esas alınarak projelendirilmesini..." ifadesinin kaldırılması ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı açıklama raporundaki Eko Turizm Alanına ilişkin bölümlerin kaldırılması yönünde karar verildiği,

- Bu doğrultuda, ilgi (c) Meclis kararıyla onaylanan 443,800 ve 819 nolu taşınmazların bir kısmındaki "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının 3194 Sayılı İmar Kanununun 8'inci maddesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33'üncü maddesi doğrultusunda ilan ve askı işlemlerinin 29.08.2018 tarihinden itibaren otuz gün (30) süre ile Başkanlığımızca yapıldığı ve herhangi bir itirazda bulunulmadığından 1/5 000 ölçekli Nazım İmar Planının kesinleştiği tespit edilmiştir.

Bununla birlikte, 06.03.2018 tarih ve 5919 sayılı Milas Belediye Başkanlığı'nın yazısı ile 443, 800 ve 819 nolu parseller üzerinde 1 adet yapının bulunduğu; herhangi bir yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmadığı; herhangi bir davanın bulunmadığı; söz konusu parsellere ilişkin herhangi bir yazışma dosyasının bulunmadığı bildirilerek söz konusu plan teklifinin üst ölçekli plan ve plan notları ile ilgili kanun ve yönetmeliklere uyulması şartıyla sakınca bulunmadığı yönünde görüş verildiği; 02.04.2018 tarih ve 8966 sayılı Milas Belediye Başkanlığı'nın yazısı ile Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün 29.03.2018 tarih ve 8457 sayılı yazı ve eklerinde belirtildiği üzere Köşk Mahallesi, Köycivarı Mevkii, 443 parselde bulunan taşınmaza yönelik 3194 sayılı İmar Kanununun 32. ve 42. maddeleri uyarınca gerekli işlemlerin yapıldığı bildirilmiştir.

443, 800 ve 819 nolu parsellere ilişkin yazışma dosyasında; Milas Belediye Başkanlığı, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü, İl Kültür Turizm Müdürlüğü, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Muğla Orman Bölge Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü, Orman ve Su İşleri Bakanlığı IV. Bölge Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, İl Sağlık Müdürlüğü, İl Bilim Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı ve Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir. (Ek-3)

Teklif plana ilişkin alınan kurum görüşlerinde (Ek-3);

- İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 03.04.2018 tarih ve 1033826 sayılı yazısı ile "3573/4086 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanununun 20. Maddesindeki "Zeytinlik sahaları içinde ve bu sahalara en az 3 kilometre mesafede zeytinyağı fabrikası hariç zeytinliklerin vegetatif ve generatif gelişmesine mani olacak kimyevi atık bırakan, toz ve duman çıkaran tesis yapılamaz ve işletilemez. Bu alanlarda yapılacak zeytinyağı fabrikaları ile küçük ölçekli tarımsal sanayi işletmeleri yapımı ve işletilmesi Tarım ve Köyişleri Bakanlığının iznine bağlıdır. Zeytinlik sahaları daraltılamaz. Ancak, belediye sınırları içinde bulunan zeytinlik sahalalarının 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

Bakanlığının fenni gerekçeye dayalı iznine tabidir. Bu iznin verilmesinde, Tarım ve Köyişleri Bakanlığına 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 yapılması gerektiği; planlama alanı içerisinde 443 parsel üzerinde etüt tarihi itibarıyla zeytin sıra aralarına yapılmış 3 adet plastik sera, 1 silaj çukuru, 1 adet ev, 1 adet temeline beton dökülmüş sundurma bulunduğu tespit edildiği; bu yapılardan yapılaşma olarak değerlendirilen ev ve sundurmanın imar planı çalışmalarında toplam yapılaşma içerisinde değerlendirilmesi gerektiği.”

- Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 04.06.2018 tarih ve 219650 sayılı yazısı ile “parsel üzerinde yapılaşmaya gidilmeden önce Belediye Meclisince onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının bir örneği ile ilgili Yönetmeliğin 39. Maddesi gereğince, Eko-Turizm Alanı için Devlet Yoluna doğrudan bağlantıyı sağlayacak geçiş yolu ekseninin Köşk Mahalle yolundan 200 m'lik kavşak mesafesi şartını sağlayacak şekilde Yönetmeliğin Ek:2 proje örneği esas alınarak projelendirilmiş, karayolunun durumunu, tesisin karayoluna göre konumunu, parselin ölçülerini, parsel üzerindeki mevcut ve yapılacak yapılaşmayı, yapıların kullanım amacını, karayolu kamulaştırma sınırını, yapıların karayolu kamulaştırma sınırına olan mesafesini, giriş-çıkışı gösteren, ilgili Belediye Başkanlığınca onaylı 1/200 ölçekli 3 adet vaziyet planının Karayolları Bölge Müdürlüğüne gönderilerek geçiş yolu izin belgesine esas uygun görüşün alınması gerektiği.”
- Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 13.03.2018 tarih ve 220289 sayılı yazısı ile “ söz konusu alanın arkeolojik ve/veya kentsel sit sınırları içinde kalmadığı; yerinde yapılan incelemede yüzeyde 2863 sayılı Kanun kapsamında kalan herhangi bir kültür varlığına rastlanmadığı; yapılan çalışmalar sırasında 2863 sayılı Kanun kapsamında kalan kültür varlığına rastlanması halinde Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne ve/veya Müze Müdürlüğüne bildirilmesi gerektiği.”
- İl Sağlık Müdürlüğü'nün 22.02.2018 tarih ve 10 sayılı yazısı ile “ 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı dikkate alınarak, 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve bu kanunlara dayanılarak çıkartılan ilgili mevzuata uyulması; yerin bulunduğu konum itibarıyla sırasıyla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü ile Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün uygun görüşlerinin alınması gerektiği.”
- ADM Elektrik Dağıtım A.Ş'nin 16.02.2018 tarih ve 8767 sayılı yazısı ile “ söz konusu taşınmaz üzerinde Bölge Müdürlüğüne ait 2 adet paralel giden 31,5 Kv-3x3 /0 AWG İletkenli Örtülü DM-Bafa DM'yi ve köyleri besleyen Enerji Nakil Hattının arsa üzerinden geçtiği; hattın Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde belirtilen yatayda ve düşeyde emniyet mesafelerinin korunması şartı ile emniyet mesafelerine uyulması ve yaklaşma mesafelerinin ihlal edilmemesi gerektiği; her 12.000 m² alana ana yola cepheli 4x8= 32 m² ebadında trafo binası yeri ayrılması ile ADM Elektrik Dağıtım A.Ş Yapım İşleri Yöneticiliğinin görüşü alınarak belirlenecek yerde bu bölgenin elektrifikasyonu için gereken 1 adet trafo binası yerinin ayrılması gerektiği.”
- Büyükşehir Belediye Başkanlığı Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 02.04.2018 tarih ve 1025 sayılı yazısı ile “planlama alanı için Büyükşehir Belediyemizin mevcut ve planlanan projelerini olumsuz yönde etkilememesi, söz konusu plan değişikliğine izin verilmesi halinde müktesep hak oluşturmaması kaydıyla, 2872 sayılı Çevre Kanunu'na ve ilgili yönetmelik hükümlerine ve diğer mer'i mevzuat hükümlerine uyulması, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerektiği.”
- Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 02.07.2018 tarih ve 1582/14082

sayılı yazısı ile “ söz konusu parsellerde kuruma ait herhangi bir altyapı, üst yapı ve sanat yapısının bulunmadığı; planlama alanının bulunduğu bölgede atıksu (kanalizasyon) şebeke hattı ile yağmursuyu drenaj hattının bulunmadığı; planlama alanında atıksuların bertarafının sağlanması için yakın çevresinde atıksu (kanalizasyon) şebekesinin bulunmadığı; işletmeden kaynaklı Evsel ve/veya Endüstriyel nitelikli atıksular, MUSKİ Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği Madde 23 birinci fıkrası (a) bendi gereği iş ve işlemlerin yürütülmesi gerektiği; 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 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 yağmur sularının bertarafı ile ilgili olarak gerekli önlemlerin ilgilisi/ilgilileri tarafından alınması gerektiği.”

- Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 09.07.2018 tarih ve 12559 sayılı yazısı ile “Bahsi geçen planlanan tüm fonksiyon ve parsellerin otopark ihtiyacının Otopark Yönetmeliğince kendi parsellerinde karşılanması ve Karayolları Genel Müdürlüğünün 04/06/2018 tarih ve 12672044-175.09/E219650 sayılı yazısında bahsi geçen hükümlere uyulması ve Genel Otopark Alanının giriş ve çıkışlarına yönelik Karayolları Genel Müdürlüğünden görüş alınması ve Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulmasının plan notlarına işlenmesi gerektiği” hususlarının bildirildiği tespit edilmiştir.

Söz konusu planlama alanına ilişkin imar planına esas Jeolojik-jeoteknik Etüd Raporunun Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 17.05.2018 tarihinde onaylandığı; Onaylı Jeolojik-jeoteknik Etüd Raporuna (Ek-4) göre; söz konusu planlama alanının yerleşime uygunluğu açısından “Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1)” olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir.

Daire Başkanlığımızca yapılan değerlendirmeye göre;

- Köşk Mahallesi, 443,800 ve 819 nolu zeytinlik vasıflı parseller üzerinde ilgi (c) Meclis kararıyla onaylanan “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı alanı dışındaki kısımda “Turizm Alanı (Eko Turizm)” amaçlı 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planının talep edildiği ve 14 adet plan hükmünün düzenlendiği (Ek-1-2),

- Plan hükümlerinde “Z ile tanımlı ekoturizm alanı olarak belirlenen alanda Mülga Muğla İl Gıda, Tarım Ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nün 19.03.2018 tarih ve e.838462 sayılı yazısı uyarınca “..zeytincilik sahaları daraltılamaz. Ancak, belediye sınırları içinde bulunan zeytinlik sahalarının imar hudutları kapsamı içine alınması halinde altyapı ve sosyal tesisler dâhil toplam yapılaşma, zeytinlik alanının %10'unu geçemez. Bu sahalardaki zeytin ağaçlarının sökülmesi tarım ve köy işleri bakanlığı'nın fenni gerekçeye dayalı iznine tabidir. Bu iznin verilmesinde tarım ve köy işleri 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 doğrultusunda işlem yapılacaktır.” şeklinde hüküm düzenlendiği,

- 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,

- Plan hükümlerinde “Eko Turizm Alanlarında yapılacak tesislerin Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine ilişkin 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 Tesisleri 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.” şeklinde hüküm düzenlendiği,

- Bu kapsamda, söz konusu imar planıyla talep edilen fonksiyon ile birlikte planlama alanına ilave kalıcı nüfusun getirilmediği,
- Taşınmazların kuzeyinde 40 m genişliğinde karayolunun yer aldığı,
- Planlama alanının doğusunun genel otopark alanı olarak ayrıldığı,
- 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 ilişkin 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 bütümlü 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 hükmünde 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 tesisleri" olarak tanımlandığı; ve söz konusu tesislerin turizm faaliyetlerine yönelik olduğundan bu alanlarda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun da uygulanmasının söz konusu olamayacağını bildirildiği tespit edilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6'ncı maddesi, 2'inci fıkrasına göre planlar arası kademeli birtelilik 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 İlave 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 hüküm ile 1/25 000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonunun 5.5.5 nolu hükümleri ile ilgi (b) ve (c) Meclis kararları doğrultusunda hazırlandığı tespit edilmiştir.

İlgi (b) Büyükşehir Belediye Meclis kararı doğrultusunda 443,800 ve 819 nolu taşınmazların bir kısmındaki "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ilgi (c) Meclis kararıyla onaylanarak askı işlemleri tamamlanıp sonuçlandırıldığından "EkoTurizm Alanı" ve "Akaryakıt+LPG İstasyonu ile Yeme İçme ve Günübirlik Alışverişe Yönelik Tesisler" amaçlı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği dosyası ile ilgi (d) dilekçe ile talep edilen "EkoTurizm Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planının birlikte değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bu kapsamda, 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 ilgi (b) Meclis kararı doğrultusunda "EkoTurizm Alanı" ve "Akaryakıt+LPG İstasyonu ile Yeme İçme ve Günübirlik Alışverişe Yönelik Tesisler" amaçlı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği ile "EkoTurizm Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı eş zamanlı olarak değerlendirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, Milas İlçesi, Köşk Mahallesi, Köycivarı Mevkii'nde Milas-Söke Karayolu üzerinde yer alan, 443,800 ve 819 nolu taşınmazların bir kısmı üzerinde talep edilen "Turizm Alanı (Eko Turizm)" amaçlı 1/5000 ölçekli İlave 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.

Karar No : 264

Karar Tarihi : 08/11/2018

Komisyon Görüşü: “İlimiz, Milas İlçesi, Köşk Mahallesi, Köycivarı Mevkii’nde Milas-Söke Karayolu üzerinde yer alan, 443, 800 ve 819 nolu taşınmazların bir kısmı üzerinde talep edilen “*Turizm Alanı (Eko Turizm)*” amaçlı 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planının, 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 10.10.2018 tarih ve 36521862-115.01.02-E.5935 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 3194 Sayılı Kanunun 8. maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca kabulü Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** görülmüştür.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. Denilmektedir.

Meclisimizce yapılan görüşme sonucunda;

Yukarıda metni yazılı İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunun Komisyondan geldiği şekilde kabulüne, 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi uyarınca Meclisimizce **OYBİRLİĞİ İLE KARAR VERİLDİ.**