

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

24.03.2025

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

24.03.2025 tarihinde saat 14:00'da Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezinde (Orhaniye Mahallesi Bülent Önücan Sokak Dış Kapı No:2 Menteşe/MUĞLA) toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 07.03.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.06-402500 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.03.2025 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen; "Menteşe Belediye Meclisinin 03.12.2024 tarihli ve 208 sayılı Meclis Kararı ile uygun görülen; Muğla İli, Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesi, tapunun 335 Ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 Parsel ile 336 Ada 1, 2 ve 3 Parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlara ilişkin "Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı" amaçlı UİP-481073660 PİN numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8'inci maddeleri uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.03.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.06-402500 sayılı yazısında;

İlgi : a) Menteşe Belediye Başkanlığının 23.12.2024 tarihli ve 157725 sayılı yazısı.

b) Menteşe Belediye Meclisinin 03.12.2024 tarihli ve 208 sayılı Kararı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazı ile Muğla İli, Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesi, tapunun 335 Ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 Parsel ile 336 Ada 1, 2 ve 3 Parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlara ilişkin "Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı" amaçlı UİP-481073660 plan işlem numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi Menteşe Belediye Meclisinin 03.12.2024 tarih ve 208 sayılı Meclis Kararı ile görüldüğü bildirilerek söz konusu plan değişikliği teklifine ilişkin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. Maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunun 8. Maddesi kapsamında gereğince işlem yapılması hususu Daire Başkanlığımıza iletilmiş olup, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı dosyasının incelenerek Büyükşehir Belediye Meclisimize sunulması talep edilmiştir.

İlgi (b)'de kayıtlı Meclis Kararında Muğla İli, Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesi, 335 Ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 Parsel ile 336 Ada 1, 2 ve 3 Parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlara esas "Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı" amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifine ilişkin; **(1) numaralı plan hükmünün** "3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesi uyarınca Arazi ve Arsa Düzenlemesi yapılmadan yapılaşma izni ve inşaat ruhsatı verilemez." **şeklinde düzenlenmesi; (5) numaralı plan hükmüne ilave hüküm olarak** "Ekosistemin korunması ve yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanımının yaygınlaştırılması amacıyla planlama sahasında; Evsel atık, ambalaj atığı ve bitkisel atık yağ şeklinde 3 kategoride ayrılan geri dönüşüm atıklarının ayrıştırılması ve bu atıkların depolanması amacıyla bahçe ile irtibatlı imar yoluna cepheli teknik depolama alanları yapılacaktır. Planlama alanı içerisinde geri kazanılabilir kağıt, cam, metal, plastik atıkların diğer atıklardan ayrı olarak biriktirilmesi için geri kazanılabilir atık miktarı kapasitesine uygun hacimde bir adet konteyner veya benzeri biriktirme ekipmanı bulundurulması zorunludur. Ekoturizm alanında yapılacak tüm yapıların kendi enerjilerini üretmesi amacıyla fotovoltaik paneller, ruhsat aşamasında uygun bir alanda projelendirilebilir. Ortak alanların sulanmasında kullanılmak üzere; yağmur sularının depolanmasına yönelik depo, sarnıç ve benzeri alanlar, mimari projesinde veya vaziyet planında ayrılabilir. Ekoturizm alanında yapılacak tüm yapıların mekanik tesisat projelerinin; çatı yüzeyinden toplanacak yağmur sularının gerekmesi halinde filtre edilerek bir tankta toplanması ve bina tuvalet sifonlarında kullanılması amacıyla yağmur suyu toplama sistemi içermesi zorunludur. Toplama tankının hacmi; yapının bulunduğu ilin aylık m²'ye düşen en fazla ortalama yağış miktarı ile binanın çatı alanı esas alınarak hesaplanır. Toplanan yağmur suyunun bina tuvalet sifonlarının ihtiyacından fazla olan kısmı, tesisat projesinde gösterilmek suretiyle bahçe veya diğer ortak alanlarda kullanılabilir. Yağmur suyu toplama tankı, bina bünyesinde veya çekme mesafelerini

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

24.03.2025

ihlal etmemek kaydı ile ön, yan ve arka bahçelerde ya da bahçe zemini altında konumlandırılabilir. Toplama tankı tahliye hattı varsa yağmur suyu şebekesine bağlanır, atık su şebekesine bağlanmaz. Gri su sistemi de bulunan binalarda toplanan yağmur sularının bu sisteme verilmesinin mümkün olması halinde yağmur suyu için ayrıca bir toplama tankı yapılma zorunluluğu aranmaz. Parselin veya ekoturizm alanında yapılacak tüm yapıların ortak kullanım alanlarının ışıklandırılmasına yönelik led veya güneş enerjisiyle çalışan aydınlatma sistemlerinin kullanılması zorunludur. Planlama sahası içerisinde; üretim, tüketim ve hizmet süreçlerinde kaynakların verimli kullanılması amacıyla sıfır atık yönetmeliği, binalarda enerji performansı yönetmeliği, yağmursuyu toplama, depolama ve deşarj sistemleri hakkında yönetmelik ve binalarda su yalıtımı yönetmeliği hükümleri geçerlidir.” **hükümünün eklenmesi; (7) numaralı plan hükmünde yer alan** “Çiftlik evi/köy evi binası (en az 5 odalı ana konaklama yapıları) için $Y_{en\check{c}ok}$: 6.50 metre (2 kat). En az 5 odalı konaklama yapıları taban alanı minimum 300 m², maksimum 500 m² arasında olacaktır.” **şeklinde düzenlenmesi ve (7) numaralı plan hükmüne ilave olarak** “Proje tanıtım raporu ve imar planına esas hazırlanacak vaziyet planına ilişkin büyükşehir belediyesi ve ilçe belediyesi onayı alınmadan ruhsat düzenlenemez.” ve “Binanın her yönden görünen yüzeyi 2 katı geçemez.” **hükümünün ilave edilmesinin** uygun olacağı değerlendirilmiş olup, plan teklifinin bu doğrultuda düzeltildiği haliyle kabulüne komisyonca oybirliği ile karar verildiği, meclis tarafından yapılan görüşmede ise İmar Komisyon Raporunun Komisyondan geldiği şekliyle kabulüne oybirliği ile karar verildiği anlaşılmıştır.

Daire Başkanlığımızca yapılan incelemede; söz konusu planlama alanının Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı içerisinde kaldığı, bu plan dahilinde karayolu kenarında yaklaşık olarak “Tarım Arazisi” kullanımında kaldığı ve Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.01.2024 tarih ve 8 sayılı Meclis Kararı ile onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında kısmen “Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı)”, kısmen “Park Alanı”, kısmen “Genel Otopark Alanı” ve 10 ve 15 metrelik “Taşıt Yolu” olarak planlı olduğu,

Planlama alanına konu parsellerin özel mülkiyet ve Hazine taşınmazlarını kapsayan 60.926,77 m² yüzölçümüne sahip olduğu ve planlama alanının ise kadastral yollar ile birlikte toplam 69.667,02 m² alanı kapsadığı,

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri 8.4.12. “Ekoturizm Alanları” başlıklı plan hükmüne ve 7.2. “Bu plandan ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Bu planda öngörülen arazi kullanım kararlarına ilişkin sınırlar, ilgili idaresince yürütülecek alt ölçekli planlama çalışmalarında, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak görüşler doğrultusunda belirlenecek doğal, yapay ve yasal eşikler dikkate alınarak kesinleştirilir.” hükmüne tabii olduğu tespit edilmiştir.

Teklif imar planına ilişkin dosyasında Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama genel Müdürlüğü, Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, Menteşe Belediye Başkanlığı, Tarım ve Orman Bakanlığı 4. Bölge Müdürlüğü, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, Muğla İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Yatırım ve İşletmeler Şube Müdürlüğü, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı, Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü Özel Alanlar ve Harita Dairesi Başkanlığı, ADM Elektrik Dağıtım, Muğla İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı, Muğla Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü, Muğla İl Sağlık Müdürlüğü, Muğla

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

24.03.2025

Orman Bölge Müdürlüğü ve Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı; Kent Tarihi ve Tanıtımı Dairesi Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, İtfaiye Dairesi Başkanlığı, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Yol Yapım ve Onarım Dairesi Başkanlığı ve Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü kurum görüşlerinin yer aldığı tespit edilmiştir.

Yukarıda anılan kurum/kuruluş görüşlerine göre;

- **Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün** 23.01.2025 tarih ve 8071240 sayılı yazısı ile planlama sahası içerisinde yer alan Hazine taşınmazları yönünden yapılan kontrollerde 335 ada 7 nolu parselin görüş talep edilen imar planı teklifinde yer almadığı, taşınmazın vasfının "Çamlık" olduğu gibi hususlar doğrultusunda yapılan değerlendirme sonucunda; Muğla İli, Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesinde 335 ada 2, 3, 4, 5, 6 parseller ile 336 ada 3 parsel numaralarında kayıtlı Hazine taşınmazlarını da kapsayan alanda "Ekoturizm - Kırsal Turizm Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılmasında İl Müdürlüğü'nün (Milli Emlak Dairesi Başkanlığı) görev ve yetkileri açısından sakınca bulunmadığı,
- **Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün** 30.11.2023 tarih ve 8071240 sayılı yazısı ile yapılmak istenen imar planı çalışmasında başta Muğla Tarım ve Orman İl Müdürlüğü ve DSİ Genel Müdürlüğü olmak üzere kurum ve kuruluşların görüşleri, meri mevzuat, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve plan hükümlerine uyulması kaydıyla sakınca bulunmadığı,
- **Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün** 20.07.2023 tarih ve 6908450 sayılı yazısı ile plan çalışmalarında plan notlarına 18. Madde uygulanması yönünde hüküm koyulması, plan onayından sonrasında planlama alanı içerisindeki kamuya terklerin mevzuata uygun şekilde Hazine hak ve menfaatleri dikkate alınarak işlem yapılması kaydıyla Hazine taşınmazları yönüyle sakınca bulunmadığı,
- **Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün** 17.11.2021 tarih ve 2237063 sayılı yazısı ile 335 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 336 ada 3 nolu Hazine taşınmazlarının da planlamaya dahil edilmesinin uygun olacağı, ilgili Kurum ve kuruluşlardan alınacak olumlu görüşler doğrultusunda imar planı değişikliği yapılmasında İl Müdürlüğümüz (Milli Emlak Müdürlüğü) görev ve yetkileri açısından imar planı çalışması yapılmasında sakınca bulunmadığı,
- **Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün** 28.01.2022 tarih ve 4268453 sayılı yazısı ile söz konusu parseller yerinde incelenmesi ile 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununun 13. maddesi gereğince, "Eko Turizm Tesis Alanı Amaçlı 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Plan çalışması yapılmak üzere tarım dışı amaçla kullanılması uygun görüldüğü,
- **Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün** 24.10.2022 tarih ve 3058271 sayılı yazısı ile söz konusu parseller, 2863 sayılı Yasa kapsamında tescilli herhangi bir tarihi, arkeolojik, kentsel sit alanları ile kültür varlığı korunma alanlarında kalmadığı, alanın görülebilen kısımlarında 2863 Yasa kapsamında kalan herhangi bir kültür varlığına rastlanmamıştır. Ancak 2863 sayılı yasanın 4. maddesi uyarınca yapılacak olan çalışmalar esnasında 2863 sayılı Yasa kapsamında

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

24.03.2025

kalan herhangi bir taşınmaz veya taşınır kültür varlığına rastlanması halinde çalışmaların durdurularak en yakın Mülki İdare Amirliği veya Müze Müdürlüğüne haber verilmesi koşuluyla söz konusu parsellerde talep edilen plan çalışmaları yapılmasında 2863 sayılı yasa kapsamında Müdürlüğümüzce sakınca bulunmadığı,

- **Orman Bölge Müdürlüğünün** 3557498 sayılı yazısı ile söz konusu parsellerde yapılan inceleme sonucunda; taşınmazların orman sınırları dışında kaldığı tespit edilmiş olup, orman sayılmayan yerlerden olması sebebiyle İmar Planı yapılmasında Kurumumuzca bir sakınca olmadığı belirtilmiştir, ancak Muğla İli, Menteşe İlçesi Akçaova Mahallesi 335 ada 7 parselin ise üzerinde fiilen 3 kapalı "bc" çağında kızılcam mesçeresi mevcut olduğundan 2020/1 Tamime göre Orman olarak kullanılmak üzere Tahsis talebinde bulunulduğu,

- **Orman Bölge Müdürlüğünün** 04.09.2021 tarih ve 19611898 sayılı yazısı ile söz konusu parsellerde yapılan inceleme sonucunda; taşınmazların orman sınırları dışında kaldığı tespit edilmiş olup, orman sayılmayan yerlerden olması sebebiyle İmar Planı yapılmasında Kurumumuzca bir sakınca bulunmadığı,

- **Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün** 14.04.2022 tarih ve 3439099 sayılı yazısı ile alanda gerçekleştirilmek istenen eko-turizm faaliyetlerine ilişkin planlama çalışmaları kapsamında öncelikle yetkili idareye başvurulması; yetkili idarenin uygun görüşü doğrultusunda ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli görüşler alınarak Bakanlığımıza başvurulması gerektiği,

- **Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığının** 11.12.2023 tarih ve 267109 sayılı yazısı ile 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 alınmış olup, konu ile ilgili 2023/8-496 sayılı karar ile imar planına yönelik hazırlanan Trafik Etüt Raporunun uygun değerlendirildiği,

- **Muğla Büyükşehir Belediyesi İtfaiye Dairesi Başkanlığının** 17.10.2023 tarih ve 249192 sayılı yazısı ile imar planında Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmeliğin 21. ve 22. maddelerinde belirtilen hususlara dikkat edilmesi durumunda bir sakınca bulunmadığı,

- **Muğla Büyükşehir Belediyesi Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının** 04.01.2022 tarihli ve 75113 sayılı yazısı ile planlama alanı içerisinde herhangi bir yatırım ve projenin olmadığı, Büyükşehir Belediyemizin, mevcut ve planlanan projelerini olumsuz yönde etkilememesi, 2872 sayılı Çevre Kanununa ve ilgili yönetmelik hükümlerine ve diğer meri mevzuat hükümlerine uyulması, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması durumunda bir sakınca bulunmadığı,

- **Muğla Büyükşehir Belediyesi Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün** 07.01.2022 tarih ve 43653 sayılı yazısı ile yapılan inceleme neticesinde Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesinde yer alan, tapunun 335 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 parsel ile 336 ada 1, 2 ve 3 parsel numaralı taşınmazlar içerisinde Kurumumuza ait herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapımız bulunmamakta olup, planlama çalışması sırasında hazırlanan halihazır haritalarda veya içerisinde doğal akışı sağlayan dere ve dere yatakları olabileceğinden dolayı, konuyla ilgili DSİ 21.Bölge Müdürlüğünün görüşü alınmalı ve görüşü doğrultusunda genişliği (dere kesiti+servis yolu) kadar planlara işlenmelidir. Planlama alanının

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

24.03.2025

yakın çevresinde içme-kullanma suyu ve atıksuların bertarafının sağlanması için yakın çevresinde içme-kullanma suyu ve atıksu (kanalizasyon) şebeke hattı bulunmamakta olup, geçici bir süreli bile olsa kamu kaynaklarının etkin, ekonomik ve efektif kullanılması, yatırım ve hizmet sürekliliğinin sağlanması amacıyla yürürlükteki mevzuat uyarınca ilgilisi/ilgilileri tarafından karşılanacağı plan notlarına eklenmesi gerekmektedir. Bu sebeple, planlama alanının ileriki yıllarda içme-kullanma suyu temini, atıksu bertarafı vb. iş ve işlemlerinde kullanılmak üzere üst ve alt kotlarda Teknik Altyapı Alanları'nın ayrılması hususunda, atıksuların bertarafına yönelik, işletmeden kaynaklı Evsel ve/veya Endüstriyel nitelikli atıksular, MUSKİ Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği Madde 23 birinci fıkrası (a) bendi gereği "Kanalizasyon şebekesi bulunmayan veya kanalizasyon şebekesi projelendirilip yapımı programa alınmamış bölgelerde alıcı ortama desarj yapan tüm evsel ve endüstriyel atıksu kaynakları Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği'ndeki hükümler doğrultusunda gerekli önlemleri almak sızdırmaz fosseptik yapmak veya atıksu arıtma tesisleri kurmakla yükümlüdür" denilmektedir. Eğer söz konusu bölgede herhangi bir yapı veya kurum için atıksu arıtma tesisleri kurulduğu takdirde, kurulan yapı veya kurumun bünyesinde atıksu arıtma tesisinin işletme hakkı kendilerine ait olacaktır. Konuyla ilgili olarak, sızdırmaz özellikteki fosseptikte toplanarak vidanjör vasıtasıyla İdaremiz atıksu altyapı tesislerine getirilen atıksuların, MUSKİ Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği Madde 20 Tablo 1 de belirtilen limit değerlerini sağlaması kaydı ile işletmeniz ile yapılacak olan protokol kapsamında İdaremiz bünyesinde bulunan ve kapasitesi uygun olan herhangi bir arıtma tesisinde bertarafı sağlanabilecektir. Ayrıca, planlama alanı içerisinde yağmur sularının bertarafı, tesisin inşası veya faaliyeti sırasında tesisten çıkacak olan sızıntı suları, atık sular vb. İçin ilgili mevzuat çerçevesinde yeraltı veya yüzey sularına ulaşmaması için gerekli tüm önlemlerin ilgilisi/ilgilileri tarafından yapılması gerekmektedir. Yukarıda belirtilen hususların yerine getirilmesi kaydıyla plan çalışmalarının yapılmasında Kurumumuzca sakınca bulunmadığı hususları iletilmiştir.

Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.01.2024 tarih ve 8 sayılı Meclis Kararı ile onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına esas hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifine yönelik Daire Başkanlığımızca yapılan incelemeye göre;

· İmar Planına konu alanın, Muğla İli, Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesi, Şırşır Mevkiinde yer almakta olan tapunun 335 ada 1 parsel ile 336 ada 1 ve 2 parsel numaralı taşınmazların tamamının özel mülkiyette ve tapunun 335 ada 2, 3, 4, 5 ve 6 parsel numaralı taşınmazlar ile 336 ada 3 parsel numaralı taşınmazların ise Hazine Mülkiyetinde bulunduğu,

· Plan açıklama raporunda planlama alanı sınırları çevresini etkileyen doğal ve fiziksel faktörlere ilişkin, Bölge içinde alanı yoğun biçimde etkileyen doğal eşikler çamlık ormanları ve topografya iken, fiziki eşik ise ulaşımıdır. Ekoturizm fonksiyonu bağlamında doğal ve fiziki eşikler incelendiğinde söz konusu alanın batısında Akçaova Mahallesi ve Kozağaç Mahallesi bir birine bağlayan yol ile; güneyinde ve doğusunda orman alanı ile proje alanını tanımlamış olduğu ve yerel halkın yaşadığı Kozağaç ve İkizce Mahallelerine yakın konumda olan, yol ile sık ağaçlık arasında bulunan planlama alanı bir geçiş bölgesi görevi görerek çevresindeki coğrafi eşikler ile aktif etkileşim sağlamakta olduğunun açıklandığı,

- Ağaç Rölevesinin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı onaylanması aşamasında hazırlanmış olduğu ve buna yönelik 1/1000 Ölçekli İmar Planında da plan hükmü geliştirilmiş olduğu,
- Bununla birlikte, plan açıklama raporunda Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının 7.2. numaralı plan hükmü ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 22. Maddesi gereği doğal ve fiziksel eşikler doğrultusunda planlama alanının belirlendiği,
- Planlama alanının kuzeybatısında Akçaova ve Kozağaç Mahallelerini birbirine bağlayan yol olduğu ve kuzey, güney ve doğusunda Orman Alanlarının yer aldığı,
- Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik kapsamına planlama alanının güney ve doğusunda yer alan Orman Alanları ile arasına 10 metrelik imar yolunun ve 23.736,27 m²'lik İmar Yolları ile birlikte alanının güneydoğusunda Genel Otopark Alanı ve alanın güneydoğu, güneybatı ve doğusunda 3.210,3 m²'lik Park Alanlarının planlanmış olduğu,
- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun uygulanamayacağına ilişkin *"Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanında Yapılacak Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin 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 bu alanlarda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uygulanamaz."* şeklinde plan hükmü geliştirildiği,
- 3194 sayılı İmar Kanunun 18. Maddesi uygulanacağına dair plan hükmünün düzenlendiği,
- Plan hükümlerinde yapılaşma koşullarının; *"7. Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanında Yapılaşma Koşulları; Emsal = 0.10*
Çiftlik evi/köy evi binası (en az 5 odalı en çok 30 odalı konaklama yapıları) için Y_{ençok}: 6.50 metre (2 kat), taban alanı minimum 300 m², maksimum 500 m² arasında olacaktır.
Bağımsız odalar için maksimum bina yüksekliği Y_{ençok}: 3.50 metre (1 kat), asma kat yapılması halinde Y_{ençok}: 4.50 metre (1 kat) ve maksimum taban alanı 40 m² olacaktır.
Ekoturizm alanı olarak belirtilen alanda, turizme dönük ekolojik yapı ile bütünleşik günübirlik tesisler ile satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanlarında inşaat taban alanı 500 m²'yi geçemez.
İdari bina için maksimum bina yüksekliği Y_{ençok}: 6.50 metre (2 kat),
Restoran, ahır gibi diğer yapılar için maksimum bina yüksekliği Y_{ençok}: 5.50 metre (1 kat) olacaktır.
Ekoturizm Alanı tek bir imar parseli oluşturularak tesis edilecektir, bu alanda ifraz yapılamaz.
Yapı yaklaşma mesafeleri; yoldan en az 10 metre, komşudan en az 5 metredir.
Yapılar arası mesafe en az 10 metredir.
Yapılarda kot binanın oturacağı tabii zemin köşe noktaları ortalamasından verilecektir.
Araziden dolayı açığa çıkan bodrum katlar iskan edilemez.
Ekoturizm Alanı olarak belirlenen alanda ağaç kesilmemesi esastır. Zorunlu ağaç kesilmesi durumunda ise orman sayılmayan yerlerdeki ağaç ve ağaççıklardan faydalanılması hakkında yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

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

24.03.2025

Ekoturizm/Kırsal Turizm Alanının en az %70'i hiçbir yapay malzeme ile kaplanmadan doğal örtüsü ile korunacak ve tarımsal üretim ile gezi-dinlenme-spor gibi ortak aktiviteler için kullanılacaktır.

Proje tanıtım raporu ve imar planına esas hazırlanacak vaziyet planına ilişkin büyükşehir belediyesi ve ilçe belediyesi onayı alınmadan ruhsat düzenlenemez.

Binanın her yönden görünen yüzeyi 2 katı geçemez.” hükmünün düzenlendiği,

· Söz konusu planlama alanına yönelik hazırlanan ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne 20.10.2022 tarihinde onaylanan “Muğla İli, Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesi, 9.18 ha Alana Ait İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunda” planlama alanı “Önlemleri Alanlar-2.1 (Ö.A.-2) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar” olarak değerlendirildiği,

· Söz konusu plan değişikliğine esas on altı (16) adet plan hükmü düzenlendiği, tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Menteşe Belediye Meclisinin 03.12.2024 tarihli ve 208 sayılı Meclis Kararı ile uygun görülen; Muğla İli, Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesi, tapunun 335 Ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 Parsel ile 336 Ada 1, 2 ve 3 Parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlara ilişkin “Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı” amaçlı UİP-481073660 PİN numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 Sayılı Kanunun 8’inci maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim.Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “Menteşe Belediye Meclisinin 03.12.2024 tarihli ve 208 sayılı Meclis Kararı ile uygun görülen; Muğla İli, Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesi, tapunun 335 Ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 Parsel ile 336 Ada 1, 2 ve 3 Parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlara ilişkin “Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı” amaçlı UİP-481073660 PİN numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin 5216 sayılı Kanun’un 7/b ile 3194 sayılı Kanun’un 8’inci maddeleri uyarınca görüşülmesi.” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 07.03.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.06-402500 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Söz konusu taşınmazlarla ilgili işgal, faydalanma ve açma işlemlerine ilişkin herhangi bir tutanağın olup olmadığına dair Muğla Orman Bölge Müdürlüğü görüşünün alınması ve yerinde inceleme yapılması gerektiğinden konunun komisyonda bekletilmesi Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.



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

24.03.2025

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 24.03.2025