



MUĞLA İLİ-MENTEŞE İLÇESİ-AKÇAOVA MAHALLESİ
335 ADA 1-2-3-4-5-6 PARSELLER VE 336 ADA 1-2-3 PARSELLER
TURİZM ALANI (EKOTURİZM ALANI) AMAÇLI
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



İÇİNDEKİLER

I- TURİZM ALANI(EKOTURİZM ALANI) AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI GEREKÇELİ AÇIKLAMA RAPORU

I-1.PLANLAMA ALANININ KONUMU

I-1.1. PLANLAMA ALANININ YERİ

I-1.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR

I-1.3. 1/25000 ÖLÇEKLİ FİZİKİ HARİTADAKİ YERİ VE ÇEVRESİYLE İLİŞKİSİ

I-1.4. PLANLAMA ALANININ GOOGLE EARTH GÖRÜNTÜSÜ

I-2.PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

I-2.1. PLANLAMA ALANININ TARİHSEL GELİŞİMİ

I-2.2. PLANLAMA ALANININ ÜST ÖLÇEKLİ PLAN VE PLAN NOTLARI

I-3.ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

I-3.1. FİZİKSEL YAPI

I-3.2. SOSYAL YAPI

I-3.3. TEKNİK ALTYAPI

I-3.4. TOPOGRAFIK YAPI

I-3.5. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ

I-3.6. ARAZİ KULLANIMI

I-3.7. MÜLKİYET YAPISI

Muğla İli- Mentеше İlçesi-Akçaova Mahallesi 335 Ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 Parseller ile 336 Ada 1, 2 ve 3 Parseller
Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı) Amaçlı 1/5.000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı

I-3.8. FOTOĞRAFLAR

I-3.9. JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

I-4.RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

I-5.HALİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

I-6.SENTEZ

I-7.PLAN TEKLİFİ

II- ONAYLI HALİHAZIR HARİTA VE MÜLKİYET BİLGİSİ

III- RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

IV- ONAYLI PLANLAR VE PLAN HÜKÜMLERİ

V- ONAYLI JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

VI- PLAN MÜELLİFLERİ BELGELERİ

I- TURİZM ALANI (EKOTURİZM ALANI) AMAÇLI 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI GEREKÇELİ AÇIKLAMA RAPORU

I-1.PLANLAMA ALANININ KONUMU

I-1.1. PLANLAMA ALANININ YERİ

Planlamaya konu olan alan, Muğla İli, Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesi'nde yer almaktadır. Söz konusu alan İTRF 3° (derece) koordinat sisteminde düşeyde; 4 124 600 – 4 125 700, yatayda; 615 100 – 616 300 koordinatlarında konumlanmaktadır. Planlama Alanı yaklaşık olarak **69.667,02 m²** 'lik alanı kapsamaktadır.

Planlama alanı 37°,12' Kuzey, 28°,21' Doğu koordinatlarında bulunan Muğla İli'nde yer almaktadır. Muğla İli Türkiye'nin güneybatısında yer almakta olup, hem Ege Denizi hem de Akdeniz'e kıyısı bulunmaktadır. Söz konusu planlama alanı, Muğla İline bağlı Menteşe İlçesi sınırları dahilindedir.

I-1.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR



PLANLAMA ALANININ MUĞLA İLİ'NDEKİ YERİ



Muğla İli- Menteşe İlçesi-Akçaova Mahallesi 335 Ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 Parseller ile 336 Ada 1, 2 ve 3 Parseller
Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı) Amaçlı 1/5.000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı

Planlama Alanının coğrafik yapısı, Muğla ili genel özelliklerini yansıtmaktadır. Bu özellikler; dağların kıyıya dik uzandığı, bazı bölümlerde dağların kıyıya yatay olduğu, Ege ile Akdeniz Bölgelerinin özelliklerinin ikisini de taşıyan, bir anlamda geçiş bölgesi konumunda olan yerleşme tipidir. Yazların kurak ve sıcak, kışların ılık ve yağışlı geçtiği bölgede, 800 m üzerinde kışları kar yağışları da görülür. Bahse konu planlama alanının dağlık yapısı, taşlık oluşumlarını tetiklemiştir. Bu taşlar, karasal çökel kaya özelliğinden oluşan kireçtaşları ve dolomitlerdir.



TÜRKİYE İL SINIRLARI VE PLANLAMA ALANININ YER ALDIĞI İL SINIRI

Planlamaya konu olan alan, 12.11.2012 tarih ve 6360 sayılı "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair" kanun gereği tüm ilçe sınırları belediye alanına dahil olduğundan planlama ve inşaat izinleri bakımından Menteşe Belediyesi'nin ve Muğla Büyükşehir Belediyesi'nin yetki ve sorumluluğundadır.

Bahse konu alan idari olarak da Muğla İli, Menteşe İlçesine bağlıdır.



1-1.3. 1/25000 ÖLÇEKLİ FİZİKİ HARİTADAKİ YERİ VE ÇEVRESİYLE İLİŞKİSİ



Muğla İli- Menteşe İlçesi-Akçaova Mahallesi 335 Ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 Parseller ile 336 Ada 1, 2 ve 3 Parseller
Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı) Amaçlı 1/5.000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı
I-1.4. PLANLAMA ALANININ GOOGLE EARTH GÖRÜNTÜSÜ



I-2.PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

I-2.1. PLANLAMA ALANININ TARİHSEL GELİŞİMİ

Muğla İli geçmiş dönemlerde Karya Uygarlığı'nın önemli yerleşmelerinden birisiydi. Sonrasında bir çok uygarlık, imparatorluk ve devletlere de ev sahipliği yapmış, bu geçmişin kalıntılarını ve sosyal etkisini barındırmaktadır. Rum ve Osmanlı mimarisi ile yapılmış yapıların korunması, yörük kültürünün yaşatılması ve bunların entegrasyonu Muğla için önem kazanmıştır. Planlama alanının bulunduğu Menteşe İlçesi ise Muğla il geneli özelliklerini yansıtmaktadır.

I-2.2. PLANLAMA ALANININ ÜST ÖLÇEKLİ PLAN VE PLAN NOTLARI

Planlama alanı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mülga Çevre ve Orman Bakanlığı) tarafından onaylanan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı içerisinde kalmakta olup, bu plan dahilinde yaklaşık olarak "Tarım Arazisi" olarak planlı alanda kalmaktadır.

Planlama alanında 2863/3386 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamına giren bir buluntuya rastlanmamıştır. Alan, herhangi bir Sit Alanı kapsamı içinde değildir. Özel Çevre Koruma Bölgesi, Milli Park ve Sulak Alanlar kapsamına girmemektedir. Bu yönde alınmış herhangi bir karar da bulunmamaktadır.

19.12.2022 tarihinde onaylı ve yürürlükteki 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı Plan Hükmü Değişikliğinden;

8.4.12.EKO-TURİZM ALANLARI

8.4.12.1.BU PLAN İLE BELİRLENEN VEYA ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENEBİLECEK OLAN BU ALANLARDA; TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN, EKOLOJİK YAPI İLE BÜTÜNLEŞİK KIRSAL TURİZM TESİSLERİ İLE BUNLARA HİZMET VEREN SPOR TESİSLERİ, SATIŞ ÜNİTELERİ VE GEREKLİ SOSYAL DONATI ALANLARI YER ALABİLİR. BU ALANLARDA YER ALACAK KONAKLAMA TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK UYARINCA "KIRSAL TURİZM TESİSLERİ" OLARAK BELGELENDİRİLECEKTİR.

8.4.12.2.EKO-TURİZM ALANLARI İÇİN ÖNCELİKLE İMAR PLANINI ONAYLAMAYA YETKİLİ İDAREYE BAŞVURULUR. BAŞVURULARIN DEĞERLENDİRİLEBİLMESİ İÇİN YETKİLİ İDARECE BAKANLIK/ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI ÇEVRE VE ŞE H İRC İLİK B A KAN LIĞ I MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ AYDIN-MUĞLA-DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI 43 İL MÜDÜRLÜĞÜ DAHİL İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.

8.4.12.3.YAPILACAK YAPILARDA DOĞAL YAPI VE GELENEKSEL MİMARİ DOKUNUN KORUNMASI SAĞLANACAKTIR.



8.4.12.4.EKO-TURİZM ALANI OLARAK BELİRLENEBİLECEK ALANLARDA UYGULAMA ÖNCESİ TOPLAM ALAN BÜYÜKLÜĞÜ EN AZ 15.000 M2 OLACAKTIR. BU ALANLARDA UYGULAMALAR ADA BAZINDA YAPILACAK, ALANIN TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜNÜN EN AZ %30'LUK BÖLÜMÜ, YAPI YAPILMAYACAK ŞEKİLDE AÇIK ALAN OLARAK PLANLANACAKTIR. BU ALANLARDA MİN. İFRAZ ŞARTI 10.000 M2'DİR. 20.000 M2 ÜZERİNDE BÜYÜKLÜĞE SAHİP ALANLAR İSE TOPLAM İNŞAAT ALANI 2.000 M2'Yİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE DÜZENLENECEKTİR.

8.4.12.5.BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI: EMSAL=0,10; YENÇOK: 2 KATTIR. KAT YÜKSEKLİKLERİ YÖRESEL, COĞRAFİ KOŞULLAR VE İKLİM KOŞULLARI DİKKATE ALINARAK BELİRLENİR. BU TESİSLERDE EN FAZLA BİR BODRUM KATI YAPILABİLİR. BODRUM KATLARDA KONAKLAMA ÜNİTELERİ YER ALAMAZ. BODRUM KATTA YALNIZCA BAKIM VE İŞLETME İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK ÜNİTELER YER ALABİLİR. AYRI YAPILAR OLARAK DÜZENLENEN KONAKLAMA BİRİMLERİNDE BODRUM KAT SADECE ANA YAPIDA YER ALABİLİR.

8.4.12.6.BU ALANLARDA YER ALACAK TURİZM BELGELİ KONAKLAMA TESİSİ TEK BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM OLACAKTIR. BU ALANLARDAKİ KONAKLAMA BİRİMLERİ ÜZERİNDE DEVRE MÜLK, KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİ GİBİ ŞERHE KONU HAKLAR TESİS EDİLEMEZ.

8.4.12.7.KONAKLAMA TESİSİ İÇİN YETKİLİ İDAREDEN İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI ALINMASI SONRASINDA RUHSAT TARİHİNDEN İTİBAREN 1 YIL İÇERİSİNDE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN ALINACAK TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ İLGİLİ İDARESİNE İBRAZ EDİLECEK VE BU PLAN HÜKMÜNÜN YETKİLİ İDARE TARAFINDAN TAKİBİ VE DENETİMİ YAPILACAKTIR.

8.4.12.8.12.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN GÖRÜŞ ALMA SÜRECİ BAŞLATILARAK İLGİLİ İDARESİNE YAPILAN EKO TURİZM AMAÇLI İMAR PLANI BAŞVURULARI, EKO TURİZM AMAÇLI ONAYLI İMAR PLANLARINDA EMSAL VE YOĞUNLUK ARTIŞI VE SINIR DEĞİŞİKLİĞİNİ İÇERMİYEN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİK BAŞVURULARINA YÖNELİK İŞ VE İŞLEMLER, 12.04.2022 ONAY TARİHLİ EKO TURİZM AMAÇLI ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKMÜ DEĞİŞİKLİĞİ ÖNCESİNDE BELİRTİLEN KOŞULLAR DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ İDARESİNCE "MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ" KAPSAMINDA DEĞERLENDİRİLİR.



Değişikliğinin 8.4.12. nolu plan hükmünden;

8.4.12. EKO-TURİZM ALANLARI

8.4.12.1.BU PLAN İLE BELİRLENEN VEYA TÜM KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI KAYDIYLA,, ÇEVRE- İMAR BÜTÜNLÜĞÜ GÖZETİLEREK İLGİLİ İDARESİNCE ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENEBİLECEK OLAN BU ALANLARDA; TURİZME DÖNÜK EKOLOJİK YAPI İLE BÜTÜNLEŞİK BUTİK OTELLER, PANSİYONLAR, KONUTLAR (ÇİFTLİK EVİ, DAĞ EVİ VB.) GÜNÜBİRLİK TESİSLER, SPOR TESİSLERİ, SATIŞ ÜNİTELERİ VE GEREKLİ SOSYAL DONATI ALANLARI YER ALABİLİR.

BU KAPSAMDAKİ UYGULAMALARDA TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. YAPILACAK YAPILARDA DOĞAL YAPI VE GELENEKSEL MİMARİ DOKUNUN KORUNMASI SAĞLANACAKTIR.

8.4.12.2.BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULLARI:

EMSAL (E) = 0,10

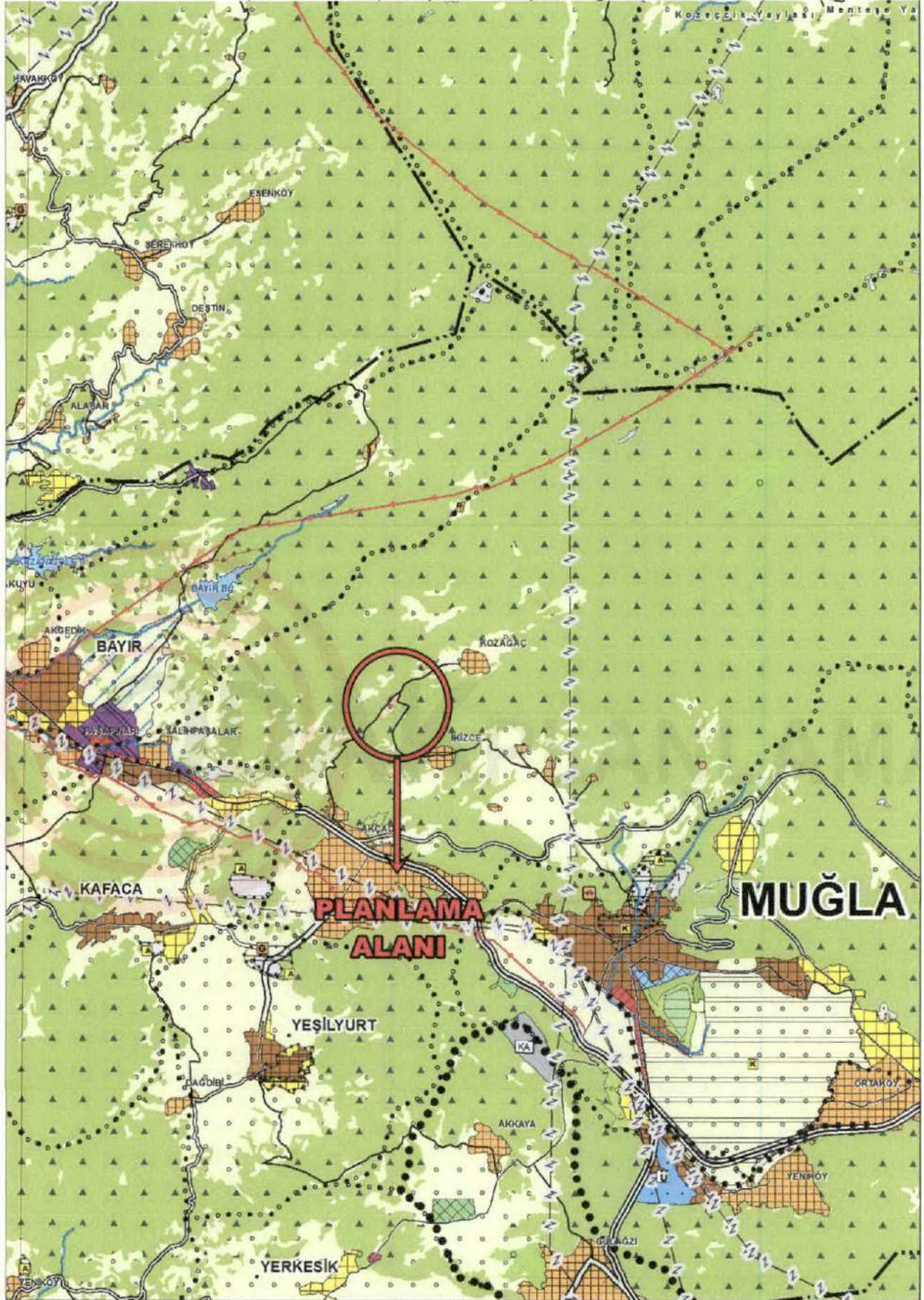
YAPI YAPILABİLECEK MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ = 5000 M2

MAX. BİNA YÜKSEKLİĞİ = 6,50 M. (2 KAT) OLACAKTIR.



[Handwritten signature]

Muğla İli- Menteşe İlçesi-Akçaova Mahallesi 335 Ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 Parseller ile 336 Ada 1, 2 ve 3 Parseller
Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı) Amaçlı 1/5.000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı



PLANLAMA ALANININ 1/100000 ÖLÇEKLİ AYDIN-MUĞLA-DENİZLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ YERİ

I-3.ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

I-3.1. FİZİKSEL YAPI

Planlama alanı Menteşe İlçesine bağlı ve bu ilçenin özelliklerini yansıtmaktadır. İlçenin yüzölçümü 1.652,08 km² olup, genel olarak güneyden kuzeye ve doğuya doğru yükselen sık çam ormanları ile kaplı dağlık ve ormanlık bir arazi yapısına sahiptir. Rakım 655,83 m, kıyı uzunluğu 17,08 km'dir.

Muğla ili, Menteşe ilçesi, Akçaova Mahallesi'nin nüfusu 1388 kişidir. Merkez İlçeye 5 km uzaklıkta ve ulaşımı sağlayan yol asfaltdır. Menteşe ilçesinden (merkez ilçe) toplu taşıma aracı bulunmaktadır.

Söz konusu bölgede birer adet ilkokul, ortaokul, lise, sağlık evi, cami, kahvehaneler ve marketler bulunmaktadır. Lise öğrenimi gören öğrenciler taşınmalı olarak eğitim görmektedir.

Mahallenin kanalizasyon yöntemi foseptik olup, içme suyu problemi bulunmamaktadır. Ana yollar ve planlama alanına ulaşımı sağlayan yollar asfalt olup, elektrik ve telefon hizmetinde sıkıntı bulunmamaktadır.

I-3.2. SOSYAL YAPI

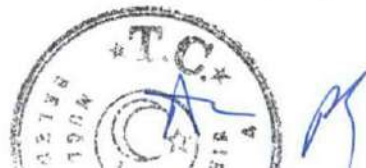
Rum ve Osmanlı mimarisi ile yapılmış yapıların korunması, yörük kültürünün yaşatılması ve bunların entegrasyonu Muğla için önem kazanmıştır. Bu kültürel değerlerin ekonomiye dönüşmesi ve Muğla İl genelinin hem Akdeniz'e hem de Ege Denizi'ne kıyısı olması turizm sektörünün gelişmesini sağlamıştır. Ayrıca verimli tarım topraklarının bulunması, topraklarının yüzde %60'a yakının Ormanlık olması ve denize kıyısı olmasından dolayı tarım ve hayvancılıkta gelişmiştir. Özellikle balıkçılık ve arıcılık önemli hayvancılık gelirlerini oluşturur.

Planlama alanının bulunduğu Menteşe İlçesi ise Muğla il geneli özelliklerini taşımaktadır. Geçim kaynağının büyük bölümü tarım, hayvancılık ve orman işçiliğine dayanmaktadır. Özellikle genç nüfus, yaz aylarında turizme bağlı olarak Marmaris, Bodrum ve Fethiye ilçelerine çalışma amacıyla gitmektedir. Son yıllarda Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi'ndeki öğrencilerin sayısındaki artışa bağlı olarak özellikle Kötekli Mahallesinde öğrenci ihtiyaçlarına yönelik olarak barınma ve yiyecek ihtiyaçlarını karşılamak üzere apart daireler, kafeterya, lokanta vb. işletmeler açılmaktadır. Yeni büyükşehir yasasıyla 102.000 civarında nüfusa ulaşmıştır.

I-3.3. TEKNİK ALTYAPI

Planlama alanı ülke ulaşım sistemi açısından karayolu, denizyolu ve havayolu ile ulaşım yapılabilecek bir coğrafi özelliğe sahiptir. Muğla ilinde bulunan iki havalanından, Milas-Bodrum Havaalanına yaklaşık 75 km uzaklığında, Dalaman Havaalanına ise yaklaşık 108 km uzaklıktadır. Demiryolu ile ulaşım ise yoktur.

Bahse konu planlama alanı karayolu ile bağlı olduğu Menteşe ilçesine 12 km, Marmaris ilçesine ise 70 km uzaklıktadır. Ayrıca Muğla ilinin önemli yerleşmeleri olan Bodrum'a 109 km, Fethiye'ye ise 142 km uzaklıktadır. Söz konusu planlama alanının Türkiye'nin başkenti olan Ankara'ya uzaklığı 626 km, ülkemizin en büyük kenti İstanbul'a 666 km ve Ege Bölgesi'nin önemli kenti İzmir'e ise 211 km uzaklıktadır.



I-3.4. TOPOGRAFİK YAPI

Planlama alanında yükseklik batıdan doğuya doğru artmaktadır. Genel olarak planlama alanının çevresinde eğimli ve dağlık araziler mevcuttur ve yükseklik 800 m - 1100 m arasında değişmektedir. Söz konusu alan, topografik yapısı bakımından eğimi 850-870 m arasında olan eğimli bir arazidir.



PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNİN 3 BOYUTLU HAVA FOTOĞRAFI

I-3.5. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ

Söz konusu alanda Akdeniz iklimi özelliği görülmektedir. Yazları sıcak ve kurak, kışları ise ılık ve yağışlıdır. Kasım ve Mart ayları yağışlı gün sayısının en fazla olduğu aylar olup; yağışın en fazla olduğu aylar aralık ve ocak aylarıdır. Yağışın en az, buharlaşmanın en fazla olduğu aylar temmuz ve ağustostur. Ocak ve şubat ayları ise buharlaşmanın en az olduğu aylardır.

Büyük çoğunluğu ormanlık alanlarından oluşan alanın güney,doğu ve kuzeybatı kesimlerinde ormanlık arazilere rastlanılmaktadır.

Ayrıca; Muğla ili orman bakımından çok zengin olup, söz konusu alanın çevresi ormanlık ve makilik alanlar ile kaplıdır. Ormanlarda çam türü ağaçlar ve çınar ağaçları çoğunluktadır.

Muğla İli- Menteşe İlçesi-Akçaova Mahallesi 335 Ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 Parseller ile 336 Ada 1, 2 ve 3 Parseller
Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı) Amaçlı 1/5.000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı

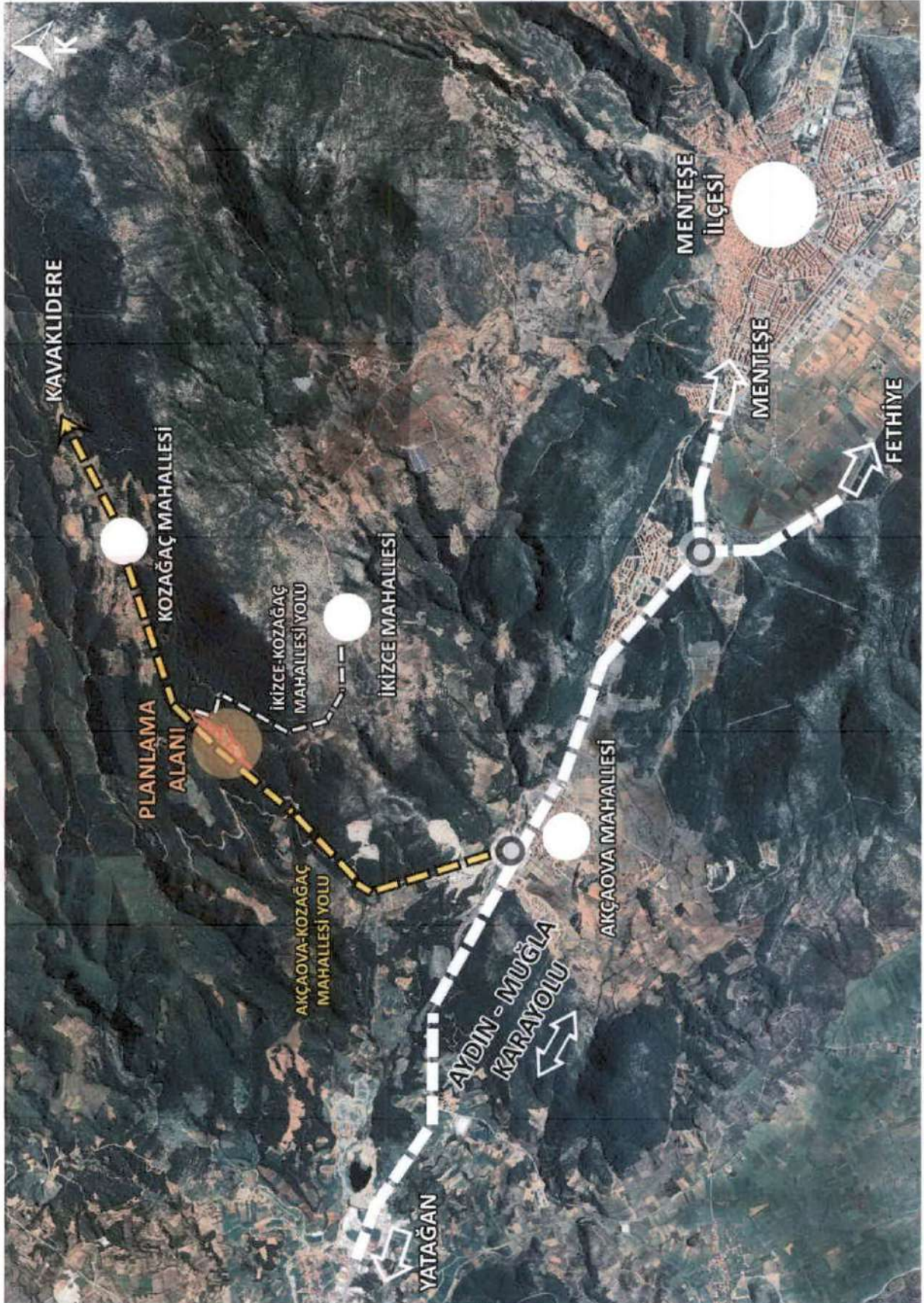


PLANLAMA ALANININ ÜLKE ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ



PLANLAMA ALANININ YEREL ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ



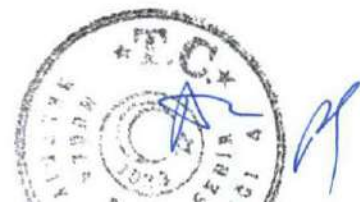
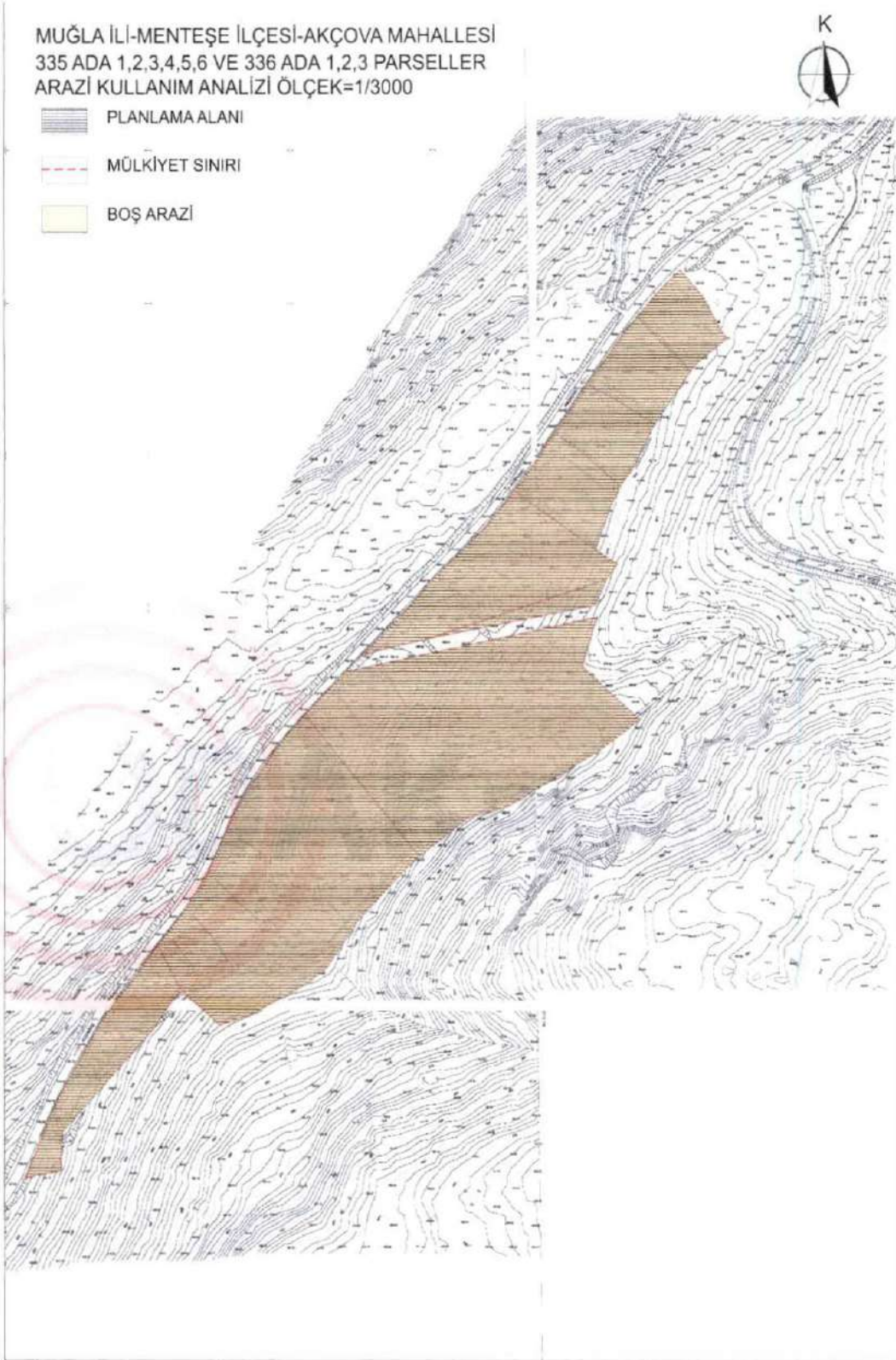


PLANLAMA ALANININ YEREL ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ



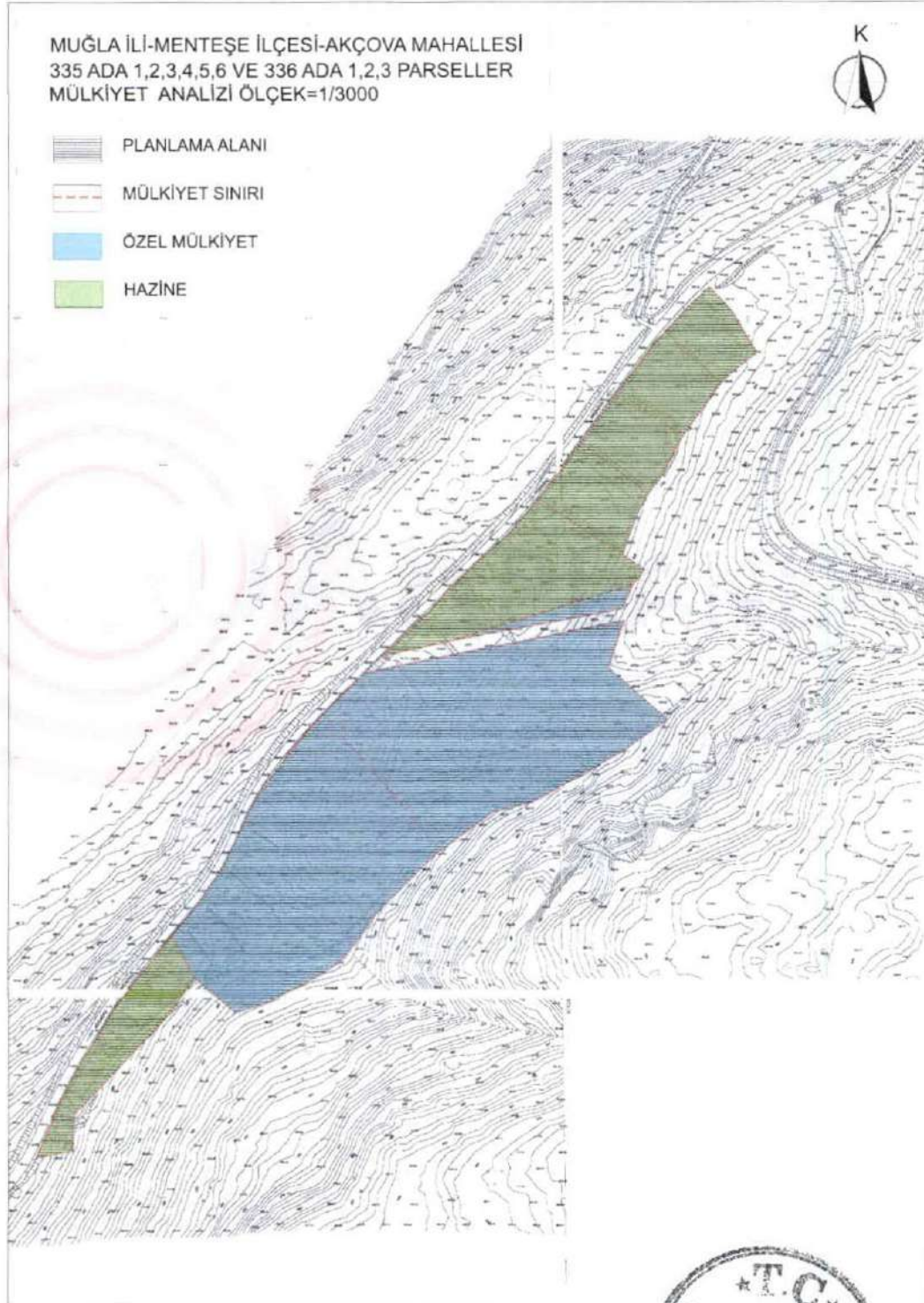
Muğla İli- Menteşe İlçesi-Akçova Mahallesi 335 Ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 Parseller ile 336 Ada 1, 2 ve 3 Parseller
Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı) Amaçlı 1/5.000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı

1-3.6. ARAZİ KULLANIMI



1-3.7. MÜLKİYET YAPISI

Planlamaya konu olan alan, Muğla İli, Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesi'nde yer almaktadır. 335 ada 1 parsel Ahmet Oğlu Mehmet Can Turguttopbaş adına kayıtlı olup özel mülkiyettir. 336 ada 1 ve 2 parsellerin tamamı Ahmet Oğlu Volkan Erçel adına kayıtlı iken 1/1 payı S.S. Kozyayla Turizm Geliştirme Kooperatifi adına satış işlemi olup özel mülkiyettir. 335 ada 2, 3, 4, 5 ve 6 parseller ile 336 ada 3 parsel ise hazine adına kayıtlıdır. Bahse konu taşınmazlar toplam yaklaşık olarak 60.926,77 m² olup, planlama alanı ise yaklaşık olarak 69.667,02 m² 'lik alanı kapsamaktadır.



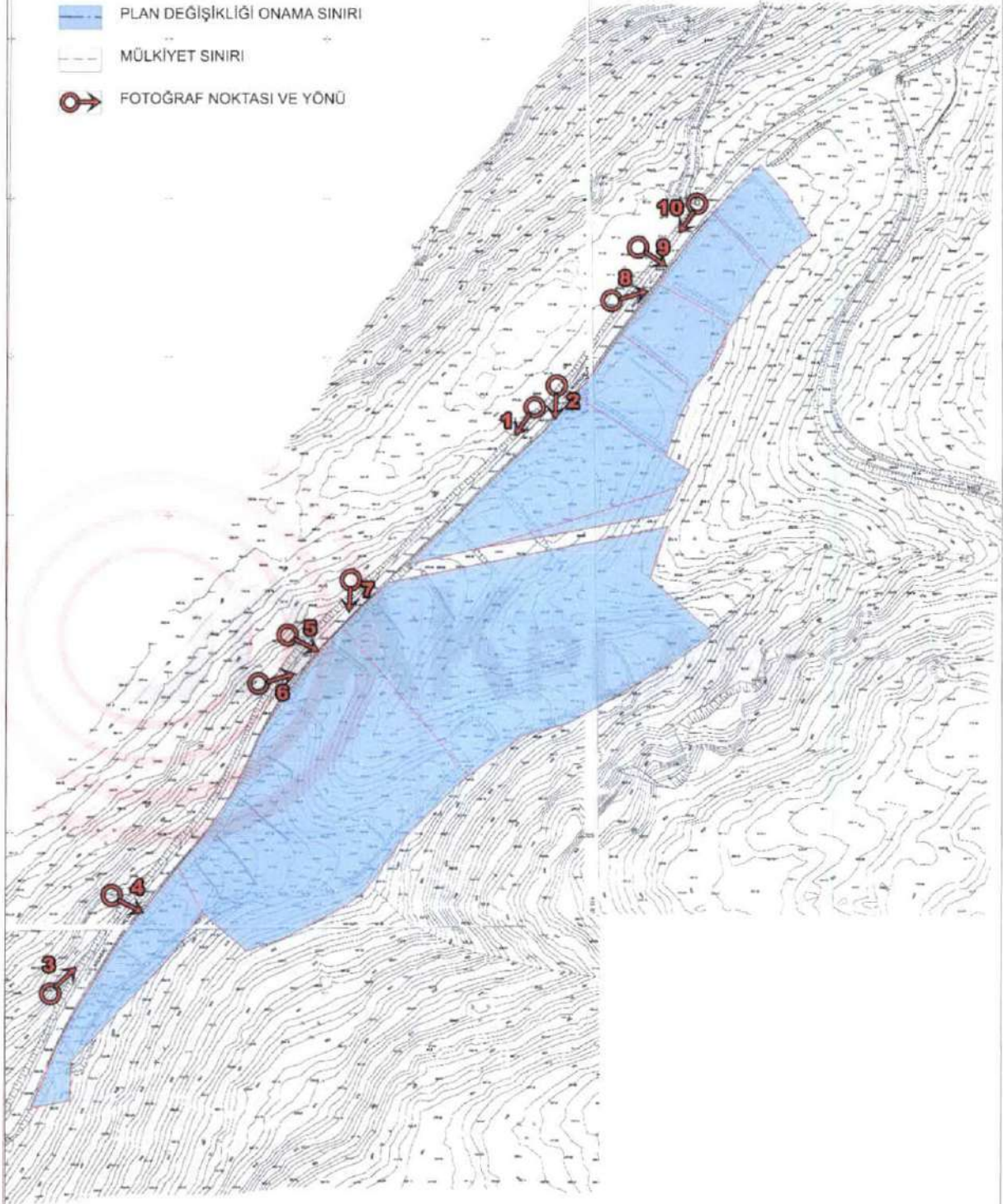
Muğla İli- Menteşe İlçesi-Akçova Mahallesi 335 Ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 Parseller ile 336 Ada 1, 2 ve 3 Parseller
Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı) Amaçlı 1/5.000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı

1-3.8. FOTOĞRAFLAR

MUĞLA İLİ-MENTEŞE İLÇESİ-AKÇOVA MAHALLESİ
335 ADA 1,2,3,4,5,6 VE 336 ADA 1,2,3 PARSELLER
FOTOĞRAF ANALİZİ ÖLÇEK=1/3000



-  PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
-  MÜLKİYET SINIRI
-  FOTOĞRAF NOKTASI VE YÖNÜ



Muğla İli- Menteşe İlçesi-Akçaova Mahallesi 335 Ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 Parseller ile 336 Ada 1, 2 ve 3 Parseller
Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı) Amaçlı 1/5.000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı

FOTOĞRAF-1



FOTOĞRAF-2



Muğla İli- Menteşe İlçesi-Akçaova Mahallesi 335 Ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 Parseller ile 336 Ada 1, 2 ve 3 Parseller
Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı) Amaçlı 1/5.000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı

FOTOĞRAF-3



FOTOĞRAF-4



Muğla İli- Menteş İlçesi-Akçaova Mahallesi 335 Ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 Parseller ile 336 Ada 1, 2 ve 3 Parseller
Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı) Amaçlı 1/5.000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı

FOTOĞRAF-5



FOTOĞRAF-6



Muğla İli- Menteşe İlçesi-Akçaova Mahallesi 335 Ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 Parseller ile 336 Ada 1, 2 ve 3 Parseller
Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı) Amaçlı 1/5.000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı

FOTOĞRAF-7



FOTOĞRAF-8



Handwritten signature or mark.

Muğla İli- Menteşe İlçesi-Akçaova Mahallesi 335 Ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 Parseller ile 336 Ada 1, 2 ve 3 Parseller
Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı) Amaçlı 1/5.000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı

FOTOĞRAF-9



FOTOĞRAF-10



1-3.9. JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Bu rapor, Muğla İli, Menteşe ilçesi sınırlarında bulunan S.S. Kozyayla Turizm Geliştirme Koop., Mehmet Can Turguttopbaş adına kayıtlı alanlar ile çevresinde bulunan bir kısım maliye hazinesine ait alanda 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik raporun hazırlanması ve inceleme alanının yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesi amacı ile yapılmıştır.

İnceleme alanında yüzeyde 3 metreye kadar kireçtaşı parçalı, killi-siltli yamaç molozu örtüsü bulunduğundan inceleme alanı "**Önlemleri Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**" olarak değerlendirilmiş olup bu alanlarda;

- Zemin ve temel etüt raporlarında inceleme alanında 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 uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yağışların artış göstermesi durumunda oluşabilecek yamaç sellenmelerine karşı uygun istinat duvarları ve hendekler oluşturulmalıdır.
- Depremli koşullarda yamaçların yüksek katlı tasarlanması halinde, yapılaşma sırasında oluşturulacak yüksek şevlerde, üstteki değişken kalınlıktaki kaya birimlerde gelişebilecek yüzeysel deformasyonları önleyici ve yapılaşma sırasında açılacak yüksek kazı şevlerinin güvenliğini sağlayıcı gerekli iksa (kazıklar ve istinatlarla desteklenmesi) önlemlerinin alınması uygun olacaktır.
- İnceleme alanlarının 1. derece deprem bölgesinde yer alması nedeniyle Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmeliklerde belirtilen kurallara titizlikle uyulması, detaylı yapılacak etütlerde ayrıntılı şev analizleri yapılması, gerekli önlemlerin alınması ve uzman mühendislerce projelendirilmesi, yapılaşma öncesi yüksek şevlerin oluşturulmasından kaçınılması çevre drenajının (atık sular, yeraltı suyu ve yerüstü suları açısından) sağlanması gerekmektedir.
- İnşaat aşamasında açığa çıkacak kaya blokları açıkta bırakılmayarak temizlenmesi gerekmektedir.
- İnceleme alanının 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 (taşıma gücü vb.) ayrıntılı olarak yapılmalı ve değerlendirmeler sonucunda ortaya çıkacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.
- Parsel / bina bazında yapılacak zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, yapı yüklerinin oturacağı birimlerin mühendislik parametreleri (taşıma



Muğla İli- Menteşe İlçesi-Akçaova Mahallesi 335 Ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 Parseller ile 336 Ada 1, 2 ve 3 Parseller
Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı) Amaçlı 1/5.000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı

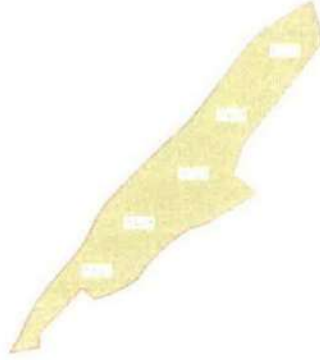
gücü vb.) ayrıntılı olarak yapılmalı ve değerlendirmeler sonucunda ortaya çıkacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.

- Parsel/bina bazında zemin etütlerinde şev stabilite analizleri detaylı olarak yapılmalıdır.
- İnceleme 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 gerekmektedir.
- İnceleme alanının eğimli kısımlarında yapılaşma aşamasında kademelendirme çalışmaları yapılmalıdır.
- Kayaçların jeoteknik özellikleri ve eğimli topografya göz önüne alındığında uygun zemin iyileştirme teknikleri kullanılmalıdır.
- Yapıların farklı oturmaları mahal vermemesi açısından aynı tip zemin üzerine oturtulması için üstteki ayrılmış sıyrılarak alınması gerekmektedir.



Muğla İli- Menteşe İlçesi-Akçaova Mahallesi 335 Ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 Parseller ile 336 Ada 1, 2 ve 3 Parseller
Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı) Amaçlı 1/5.000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı

Muğla İli, Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesi, 9.18ha Alana Ait İmar Planına Esas
Jeolojik-Jeoteknik Etüt



MUĞLA İLİ, MENTEŞE İLÇESİ, AKÇAOMA MAHALLESİ
YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI
PAFTA NO: N20-B-22-D

OA-2.1 Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar



Şekil 12.1. İnceleme alanı için belirlenen yerleşime uygunluk durumu.

Orhaniye Mah. Cumhuriyet Cad. Türer Çarşısı No:25/Z06 Menteşe/MUĞLA
GSM: 0 543 955 33 50
e-Posta: turker@muglazemin.com
69

YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU PAFTASI



Muğla İli- Menteşe İlçesi-Akçaova Mahallesi 335 Ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 Parseller ile 336 Ada 1, 2 ve 3 Parseller
Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı) Amaçlı 1/5.000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı



MUĞLA		
MENTEŞE		
AKÇAOVA		
PAFTA	1/5000 ölçekli 1/1000 ölçekli	N20-b-22-d N20-b-22-d-4-a, N20-b-22-d-1-c, N20-b-22-d-1-d
ADA		
PARSEL		
PLAN/RAPOR TÜRÜ - ÖLÇEĞİ		1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik etüt raporu

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu mühendis firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102/32 sayılı genelge gereğince, büro ve inceleme sonucunda uygun bulunmuştur.

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

17/10/2022

AYFER KURDU
(JEOLJİK MÜH.)

17/10/2022

AYŞEGÜL DEREĞİZİ
(JEOLJİK MÜH.)

17/10/2022

LAMİSER ERDOĞAN
(JEOFİZİK MÜH.)

Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102 Maddesi ile 28.09.2011 tarih ve 102/32 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

25/10/2022

MELİKE ÖZER
ŞUBE MÜDÜR V.

29/10/2022

YUSUF SARIKAYA
İL MÜDÜR YERİ

ONAY

17/10/2022

İmin Oral BULBUL OĞLU
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM BAKANLIĞI İL MÜDÜRÜ



I-4.RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

MUĞLA VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 30.11.2023 TARİH VE 8071240 SAYILI YAZISINDA;

"... Muğla İli, Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesi 335 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 336 ada 1, 2, 3 parsellerde yapılan incelemede; 1/100000 ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planı'nda yaklaşık olarak "**Tarım Arazisi**" kullanımında yer aldığı hususu tespit edilmiştir.

Söz konusu parseller 2872 sayılı Çevre Kanunun 9. maddesine göre ilan edilen "Özel Çevre Koruma Bölgesi" ve 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında ilan edilmiş olan doğal sit alanı sınırları dışında kalmaktadır. Aalanın milli park, tabiat parkı, sulak alan vb koruma alanlarında kalıp kalmadığı hakkında bilgi ve görüşün Tarım ve Orman Bakanlığı 4. Bölge Müdürlüğünden temin edilmesi, koruma alanı veya tampon bölge sınırı içerisinde kalması halinde "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik" çerçevesinde planların Müdürlüğümüze iletilmesi gerekmektedir.

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin 8.3. Tarım Arazileri plan hükümlerine tabiidir.

"8.4.12. Eko-Turizm Alanları" başlığı altında;

8.4.12.Eko-turizm Alanları

8.4.12.1.Bu plan ile belirlenen veya alt ölçekli planlarda belirlenebilecek olan bu alanlarda; turizm tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine uygun, ekolojik yapı ile bütünleşik kırsal turizm tesisleri ile bunlara hizmet veren spor tesisleri, satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanları yer alabilir. bu alanlarda yer alacak konaklama tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik uyarınca "kırsal turizm tesisleri" olarak belgelendirilecektir.

8.4.12.2.Eko-turizm alanları için öncelikle imar planını onaylamaya yetkili idareye başvurulur. başvuruların değerlendirilebilmesi için yetkili idarece bakanlık/çevre, şehircilik ve iklim değişikliği plan değişikliği onama sınırı çevre ve şehircilik kanunları mekânsal planlama genel müdürlüğü aydın-muğla-denizli planlama bölgesi 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı 43 il müdürlüğü dahil ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınması zorunludur.

8.4.12.3.Yapılacak yapılarda doğal yapı ve geleneksel mimari dokunun korunması sağlanacaktır.

8.4.12.4.Eko-turizm alanı olarak belirlenebilecek alanlarda uygulama öncesi toplam alan büyüklüğü en az 15.000 m2 olacaktır. bu alanlarda uygulamalar ada bazında yapılacak, alanın toplam yüzölçümünün en az %30'luk bölümü, yapı yapılmayacak şekilde açık alan olarak planlanacaktır. bu alanlarda min. ifraz şartı 10.000 m2'dir. 20.000 m2 üzerinde büyüklüğe sahip alanlar ise toplam inşaat alanı 2.000 m2'yi geçmeyecek şekilde düzenlenecektir.

8.4.12.5.Bu alanlarda yapılaşma koşulları: emsal=0,10; yengeç: 2 kattır. kat yükseklikleri yöresel, coğrafi koşullar ve iklim koşulları dikkate alınarak belirlenir. bu tesislerde en fazla bir bodrum katı yapılabilir. bodrum katlarda konaklama üniteleri yer alamaz. bodrum katta yalnızca bakım ve işletme ihtiyaçlarını karşılayacak üniteler yer alabilir. ayrı yapılar olarak düzenlenen konaklama birimlerinde bodrum kat sadece ana yapıda yer alabilir.



8.4.12.6.Bu alanlarda yer alacak turizm belgeli konaklama tesisi tek bir bağımsız bölüm olacaktır. bu alanlardaki konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı ve kat mülkiyeti gibi şerhe konu haklar tesis edilemez.

8.4.12.7.Konaklama tesisi için yetkili idareden işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınması sonrasında ruhsat tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde kültür ve turizm bakanlığından alınacak turizm işletmesi belgesi ilgili idaresine ibraz edilecek ve bu plan hükmünün yetkili idare tarafından takibi ve denetimi yapılacaktır.

8.4.12.8.12.04.2022 tarihinden önce, ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alma süreci başlatılarak ilgili idaresine yapılan eko turizm amaçlı imar planı başvuruları, eko turizm amaçlı onaylı imar planlarında emsal ve yoğunluk artışı ve sınır değişikliğini içermeyen imar planı değişiklik başvurularına yönelik iş ve işlemler, 12.04.2022 onay tarihli eko turizm amaçlı çevre düzeni planı hükmü değişikliği öncesinde belirtilen koşullar doğrultusunda ilgili idaresince "mekânsal planlar yapım yönetmeliği" kapsamında değerlendirilir.

Ayrıca; Planı yapılacak taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan faaliyetlerin, yürürlükte olan ÇED Yönetmeliği'nin Ek-1 ve Ek-2 kistelerinde kalması durumunda, 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun 10. Maddesi gereği, Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği kapsamında karar alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, (Çevre Düzeni Planı Tadilatı onayları dahil) izin yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanmaz. Bu nedenle söz konusu İmar Planı notlarına; Uygulama Projelerinin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliğinin Ek-1 ve Ek-2 Listelerini 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 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 kuruluşlarından gerekli izinlerin alınması koşuluyla, gerçekleştirilmesi planlanan faaliyete ilişkin Çevre Mevzuatı yönünden herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Buna göre, alanda öncelikle 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında,Tarım ve Orman Bakanlığınca Tarım Arazisi sınıfının değerlendirilerek, bahse konu taşınmazların, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri, öretü altı tarım alanları, fiilen sulanan veya ilgili kurum ve kuruluşlarca sulama projesi kapsamında kalıp kalmadığının belirlenmesi, bu alanlarda kalmıyor ise ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerine uyulmak kaydı ile 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümlerinde yer alan hükümlere uyularak bahse konu alanın fiilen sulanan veya sulama projesi kapsamında kalan tarım arazisi olması durumunda, DSİ Genel Müdürlüğü'nden sulama bütünlüğünü bozmadığına ilişkin görüşünün alınması gerektiği hususları değerlendirilmekte olup konunun Valiliğimiz Yoprak Koruma Kurulunca değerlendirilmesi gerektiği durumlarda kurum görüşümüz, üyesi de olduğumuz Valiliğimiz Toprak Koruma Kurulu toplantısında kurum yetkililerimiz tarafından verilecektir.

Bu çerçevede yapılmak istenen imar planı çalışmasında başta Muğla Tarım ve Orman İl Müdürlüğü ve DSİ Gene 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 yoktur" denilmektedir.



KARAYOLLARI 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ 'NÜN 30.12.2021 TARİH VE 683803 SAYILI YAZISINDA;

"... söz konusu parsellerde yapılan incelemede; söz konusu parsellerin sorumluluk ağıımız içerisindeki Otoyol, Devlet ve İl Yollarına cephesi bulunmamakta olup "Ekoturizm-Kırsal Turizm Alanı" amaçlı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmasında İdareміз açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ 'NÜN 20.07.2023 TARİH VE 6908450 SAYILI YAZISINDA;

"... söz konusu parsellerde yapılan inceleme sonucunda; imar planı teklifleri ile ilgili olarak; planlama çalışmalarında Plan notlarına 18. Madde uygulanması yönünde hüküm konulması, plan onayı sonrasında planlama alanı içerisindeki kamuya terklerin mevzuata uygun şekilde Hazine hak ve menfaatleri dikkate alınarak işlem yapılması kaydıyla bahse konu imar planının yapılmasında Hazine taşınmazları yönüyle Valiliğimiz görev ve yetkileri açısından sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ 'NÜN 17.11.2021 TARİH VE 2237063 SAYILI YAZISINDA;

"... söz konusu parseller özel mülkiyete konu olup çevresinde Hazine mülkiyetine kayıtlı olan 336 ada 3 parsel nolu taşınmaz planlama alanının güneyinde konumlu olup, 336 ada 2 nolu şahıs parseli ile bitişik halde ve yola cephe durumuadır. Yeni Hazine mülkiyetinde olan 335 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, nolu parseller planlama alanının kuzeyinde, 335 ada 1 nolu şahıs mülkiyeti, ile komşu olup yola cephe durumuadır.

Planlama alanı, Kozağaç yolu üzerinde olup, ana yolun doğusunda ve tarımsal kullanımların bulunduğu alandır. Bu alanda Hazine taşınmazları ile bahse konu şahıs mülkiyetlerinin olduğu başkaca mülkiyetin bulunmadığı, 335 ve 336 adayı birbirinden ayıran kadastral yolun aynı zamanda 335 ada 2 nolu Hazine taşınmazına cephe olduğu, ayrıca planlama alanının güney ve kuzey kısımlarının Hazine taşınmazlarından oluştuğı dikkate alındığında, **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 bulunmamaktadır." denilmektedir.

İL SANAYİ VE TEKNOLOJİ MÜDÜRLÜĞÜ 'NÜN 24.12.2021 TARİH VE 3185849/48 SAYILI YAZISINDA;

"... söz konusu parsellerde yapılan incelemede; konu ile ilgili olarak mevzuatımız açısından yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır." denilmektedir.



TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI 4. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ 'NÜN 17.01.2022 TARİH VE 4133264 SAYILI YAZISINDA;

"... söz konusu parsellerde yapılan inceleme sonucunda; söz konusu alan 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında yer alan korunan alanlarda (Milli Park, Tabiat Koruma Alanı, Tabiat Anıtı), 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamındaki kısıtlı alanlarda (Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Alanında) kalmamakta ve ilan edilmiş sulak alanlar içerisinde yer almamakta olup söz konusu taşınmazlar üzerinde Ekoturizm-Kırsal turizm alanı amaçlı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı revizyonu değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı yapılmasında Bölge Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ 'NÜN 24.10.2022 TARİH VE 3058271 SAYILI YAZISINDA;

"... Söz konusu parseller, 2863 sayılı Yasa kapsamında tescilli herhangi bir tarihi, arkeolojik, kentsel sit alanları ile kültür varlığı korunma alanlarında kalmamaktadır.

Söz konusu 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 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 bulunmamaktadır." denilmektedir.

İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ 'NÜN 24.12.2021 TARİH VE 205265 SAYILI YAZISINDA;

"... söz konusu parsellerde yapılan inceleme sonucunda; söz konusu alanda planlama çalışması yapılmasında 7269 Sayılı Yasa ve ilgili Yönetmelik hükümlerine göre kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ 'NÜN 04.09.2021 TARİH VE 19611898 SAYILI YAZISINDA;

"... 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 bulunmamaktadır."denilmektedir.

ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ 'NÜN 3557498 SAYILI YAZISINDA;

"... 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 bulunulmuştur.**" denilmektedir.



MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 'NÜN 14.04.2022 TARİH VE 3439099 SAYILI YAZISINDA;

"... söz konusu parsellerde yapılan inceleme sonucunda; talebe konu alanın Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda (ÇDP) arazi kullanım kararları açısından ağırlıklı olarak "tarım arazisi" olarak tanımlı alanlarda kaldığı belirlenmiştir. Diğer yandan ÇDP'de 12.04.2022 tarihinde yapılan düzenleme ile ÇDP'nin "8.4.12. Eko-Turizm Alanları" hükmü;

"8.4.12.1 Bu plan ile belirlenen veya alt ölçekli planlarda belirlenebilecek olan bu alanlarda; turizm tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine uygun olan, ekolojik yapı ile bütünleşik butik oteller, özel konaklama tesisleri ve kırsal turizm tesisleri ile bunlara bütünleşik spor tesisleri, satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanları yer alabilir.", "8.4.12.2. Eko-turizm alanları için öncelikle yetkili idareye başvurulur. Yetkili idarenin uygun görüşü doğrultusunda bakanlığa başvuru öncesinde ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alınması zorunludur.", "8.4.12.3. Bu alanda yapılacak yapılarda doğal yapı ve geleneksel mimari dokunun korunması sağlanacaktır.", 8.4.12.4. Eko-turizm alanı olarak belirlenebilecek alanlarda min. Parsel Büyüklüğü=15.000 m² 'dir. Bu alanların %45'lik kısmının arazi ve arsa düzenlemeleri hakkında yönetmelik uyarınca umumi ve kamu hizmet alanlarına ayrılması zorunludur. Bu alanlarda yapılaşma koşulları: maks. Emsal=0,10; maks. Bina yüksekliği 2 kattır. Kat yükseklikleri yöresel, coğraf koşullar ve iklim koşulları dikkate alınarak belirlenir. Bu tesislerde en fazla bir bodrum katı yapılabilir. Bodrum katlarda konaklama üniteleri yer alamaz, yalnızca servis alanı olarak kullanılabilen bu alanlar, emsal dahil değildir. Ayrı yapılar olarak düzenlenen konaklama birimlerinde bodrum kat sadece ana yapıda yer alabilir.", "8.4.12.5. Bu alanlarda yer alacak turizm belgeli konaklama tesisi tek bir bağımsız bölüm olacaktır. Bu alanlardaki konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat itifakı ve kat mülkiyeti gibi şehre konu haklar tesis edilemez." hükümleri bulunmaktadır.

Bu çerçevede ilgi yazıya konu 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 gerekmektedir." denilmektedir.

İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ 'NÜN 06.01.2022 TARİH VE 2049587 SAYILI YAZISINDA;

"... söz konusu parsellerde yapılan inceleme sonucunda; söz konusu taşınmazlar , 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu gereği Bakanlığımızca ilan edilen Turizm Alanı-Turizm Merkezi veya Kültür Turizm Gelişim ve Koruma Bölge içerisinde kalmamaktadır. Ancak 2863 sayılı Kültür Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında Muğla Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünden görüş alınması gerekmektedir." denilmektedir.

İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ 'NÜN 23.12.2021 TARİH VE E-95431654-622.02 SAYILI YAZISINDA;

"... söz konusu parsellerde yapılan incelemede; 1/100.000 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 ayrıca, İl Çevre Şehircilik ve İklim Müdürlüğü, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü ve İl Kültür

ve Turizm Müdürlüğü'nün uygun görüşlerinin alınması kaydıyla, 1/25000 ölçekli nazım imar planı revizyonu değişikliği, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Kurumumuzca sakınca yoktur." denilmektedir.

ADM ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. MUĞLA BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 29.12.2021 TARİH VE 42139 SAYILI YAZISINDA;

"... söz konusu taşınmazlar üzerinde görüş yazımızın sunulduğu tarih itibariyle Şirketimiz sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut herhangi bir elektrik dağıtım tesisi bulunmamaktadır.

Bu itibarla, söz konusu taşınmazlar üzerine "Ekoturizm-Kırsal Turizm Alanı" amaçlı, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu değişikliği ile 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 Uygulama İmar Planı çalışmalarının yapılmasında Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

MUĞLA VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 25.10.2021 TARİH VE 2032169 SAYILI YAZISINDA;

"... Muğla İli, Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesi 335 ada 1 parsel ve 336 ada 1 ve 2 parsellerde yapılan incelemede; 1/100000 ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planı'nda yaklaşık olarak "**Tarım Arazisi**" kullanımında yer aldığı hususu tespit edilmiştir.

1/100000 ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planı Plan hükümleri'nde, Tarım Arazilerinde eko-turizm alanı amaçlı kullanımlara yer verilmemekte olup **ancak**, "8.3.4. Tarım arazilerinin amaç dışı kullanım taleplerinde, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve Tarım ve Orman Bakanlığı'nın izni çerçevesinde bu plan karar ve hükümlerine göre işlem yapılacaktır." hükmü bulunmaktadır.

"4.36. Eko-turizm Alanları: Doğal ve kültürel değerleri koruyarak, bu alanlarda ve çevresinde yaşayan nüfusun sosyal-ekonomik gelişimi için kaynak yaratabilen alternatif turizm dönük, doğal yaşama aktif katılımın sağlanabildiği, çevreye duyarlı alanlardır." şeklinde tanımlanmış olup

"8.4.12. Eko-turizm Alanları 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 ilişkin yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur. Yapılacak yapılarda doğal yapı ve geleneksel mimari dokunun korunması sağlanacaktır. 8.4.12.2. Bu alanlarda yapılanma koşulları: **Emsal (e)=0,10 yapı yapılabilircek min. parsel büyüklüğü=5000 m2 max. bina yüksekliği=6.50 m. (2 kat)** olacaktır." hükmü yer almaktadır.

2872 sayılı Çevre Kanunun 9. maddesine göre ilan edilen "Özel Çevre Koruma Bölgesi" sınırları dışında kalmaktadır. Ancak 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında ilan edilmiş olan mülga Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kkuru Müdürlüğü'nün 28.04.2011 tarih ve 7077 sayılı kararı ile sınırları güncellenen "3. Derece Doğal Sit Alanı" içerisinde bulunduğundan; 06.12.2016 tarih ve 29910 sayılı Resmi Gazete'de



yayınlanarak yürürlüğe giren " Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik" kapsamında hazırlanan plan değişikliği dosyasının müdürlüğümüze iletilmesi gerekmektedir.

Ayrıca; Plan değişikliği yapılacak taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan faaliyetlerin, yürürlükte olan ÇED Yönetmeliği'nin Ek-1 ve Ek-2 kistelerinde kalması durumunda, 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun 10. Maddesi gereği, Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği kapsamında karar alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, (Çevre Düzeni Planı Tadilatı onayları dahil) izin yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanmaz. Bu nedenle söz konusu İmar Planı notlarına; Uygulama Projelerinin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliğinin Ek-1 ve Ek-2 Listelerini 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 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 kuruluşlarından gerekli izinlerin alınması koşuluyla, gerçekleştirilmesi planlanan faaliyete ilişkin Çevre Mevzuatı yönünden herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümleri ile Mekansal Planlar Yapım yönetmeliği, şehircilik ilkeleri, planlama esaslarına uyulması ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve Tarım ve Orman Bakanlığı'nın izni ile birlikte tüm kurum ve kuruluşların uygun görüşünün alınması gerektiği mütalaa edilmekte olup konunun Valiliğimiz Toprak Koruma Kurulu'na Koruma Kurulu toplantısında kurum yetkilimiz tarafından verilecektir denilmektedir.

MUĞLA VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 24.01.2022 TARİH VE 277423012113 SAYILI YAZISINDA;

"... söz konusu parsellerde yapılan incelemede; Parseller 1/100000 ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planı'nda yaklaşık olarak "Tarım Arazisi" kullanımında yer aldığı hususu tespit edilmiştir.

Söz konusu taşınmazlara ilişkin olarak "Ekoturizm Alanı" amaçlı, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapımına esas 25.10.2021 tarihli ve 2032169 sayılı kurum görüşümüzün geçerli olacağı değerlendirilmektedir." denilmektedir.

ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI MADEN VE PETROL İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 29.12.2021 TARİH VE 2021409321 SAYILI YAZISINDA;

"... söz konusu parsellerde yapılan incelemede; Parseller ile çakışan ve yürürlükte olan herhangi bir maden ruhsat sahası hakkının bulunmadığı tespit edildiğinden, 7,33 hektarlık alan sınırları içinde projenin gerçekleşmesinde sakınca bulunmadığına karar verilmiştir.

Muğla İli, Menteşe İlçesi sınırlarında 7,33 hektar alan vilgi işlem kayıtlarımızda madencilğe kapalı alan haline getirilmeyerek, ER:3411064 sayılı Ekoturizm-Kırsal Turizm Alanı bilgi amaçlı saha olarak işlenmiş olup, bu alanla ilgili bilgi dökümlerinde, ihale ilanlarında, ilk müracaat aşamasında ruhsat sahası dahilinde Ekoturizm Alanının bulunduğu konusunda ruhsat ve talep sahiplerine bilgi verilecektir.



Muğla İli- Menteşe İlçesi-Akçaova Mahallesi 335 Ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 Parseller ile 336 Ada 1, 2 ve 3 Parseller
Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı) Amaçlı 1/5.000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı

Genel Müdürlüğümüz görüşü istenmiş olan yatırımların herhangi bir nedenle gerçekleşmeyecek olması durumlarında da Genel Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir." denilmektedir.

**ENERJİ VE TABİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş.
ETÜT VE PROJE DAİRE BAŞKANLIĞI'NIN 24.12.2021 TARİH VE E.2490753/43211 SAYILI
YAZISINDA;**

"... Söz konusu parsellerde yapılan incelemede; Sınırları belirtilen parsellerde Kuruluşumuz tasarrufunda mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesisimiz bulunmamaktadır." denilmektedir.

**ENERJİ VE TABİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI MADEN TETKİK VE ARAMA GENEL
MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 31.12.2021 TARİH VE 177652 SAYILI YAZISINDA;**

"... Belirtilen alan çevresinde Kuruluşumuzun bundan sonra yapabileceği olası çalışmalar saklı kalmak üzere, söz konusu alanda Kuruluşumuz çalışmaları açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmamaktadır." denilmektedir.

**DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 1925298
SAYILI YAZISINDA;**

"... söz konusu parsellerde yapılan incelemede; Taşınmazların içme suyu temin edilen göl, barajların su toplama havzası olarak belirlenen sahada veya koruma alanında kalmadığı, Kurumumuza ait herhangi bir proje veya kamulaştırma sahasında bulunmadığı ve taşkına maruz konumda bulunmadığı tespit edilmiş olup, "Ekoturizm-Kırsal Turizm Alanı" amaçlı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının yapılmasında kurumumuz faaliyetleri açısından herhangi bir sakınca görülmemiştir." denilmektedir.

**MUĞLA İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 28.01.2022 TARİH 4268453 SAYILI
YAZISINDA;**

"... söz konusu parseller yerinde incelenmesi ile hazırlanan 24.01.2022 tarihli Etüt raporunda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunun 3. maddesinin (ğ) bendinde tanımlanan **Kuru Marjinal Tarım Arazisi** olarak tespit edildiği anlaşılmıştır. Buna göre söz konusu parsellerin 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım kanunu'nun 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 görülmüştür.**

Arazi kullanımına ilişkin verilen izinler, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması, tarımsal amaçlı yapılarda ise ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilir. Verilen izinler amacı dışında kullanılamaz. Amacı dışında kullanımın tespit edilmesi halinde, Kanunun 20 ve 21 inci maddelerine göre işlem yapılır." denilmektedir.



**MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NIN
28.12.2021 TARİH VE 73815 SAYILI YAZISINDA;**

"... Söz konusu plan değişikliği doğrultusunda; Muğla İli 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Plan Hükümlerinde "5.5.5.2. Bu Alanlarda, Turizme Dönük Ekolojik Yapı İle Bütünleşik Oteller, Pansiyonlar, Konutlar Çiftlik Evi, Dağ Evi Vb.) Günübirlik Tesisler, Sağlıklı Yaşam Tesisleri, Spor Tesisleri İle Satış Üniteleri Ve Gerekli Sosyal Donatı Alanları Yer Alabilir." Denilmekte olup, söz konusu Eko Turizm Alanına ilişkin yapılan otopark hesabının, her bir kullanım türü için hesaplanması ve alt ölçekli planlarda belirlenen kullanım doğrultusunda otopark ihtiyacının parselinde karşılanacağı hükmünün plan notlarında yer alması gerekmektedir.

Alanın otopark ihtiyacına cevap vermek için, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 11.Maddesinin 6.fıkrasında bahsedildiği gibi "bölgesel otopark alanı tespitinde alan kullanım kararına bağlı olarak yerleşik ve hareketli nüfusun oluşturacağı trafik yoğunluğu dikkate alınarak semt veya bölge otoparkı düzenlenmeli, otopark alanları ayılırken otoparkın hizmet vereceği bölgenin sosyal, kültürel ve ekonomik durumu ile kalıcı ve hareketli nüfusun oluşturacağı trafik yoğunluğu dikkate alınmalıdır." hükmüne ve otoparkla ilgili mevzuat hükümlerine uygun şekilde planlanması, 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 Madde 15 hükümlerince söz konusu taşınmazlara hizmet edecek taşıt yollarının geçiş yolu izin belgesine engel teşkil etmemek üzere planlanması,

Bahsi geçen şartların değerlendirilerek plan talebinin değerlendirilmesi, tespiti yapılan konularda görüş nezdinde plan notları geliştirilerek detaylandırılması ve planlara işlenmesi ile plan değişikliğine müteakip Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.Maddesi gereği, alanının yakın çevresi ve etki alanı ile birlikte ele alındığı; günlük araç, yaya ve yük trafiği, tesisin günde çekeceği trafik yükü (mevcut/oluşabilecek araç, servis, yük taşıyan araçların sayısı) konularını içeren; en yakın karayolu ulaşım ağına bağlantısını sağlayan, Otopark Yönetmeliği hükümlerince parsel ve bölgesel otopark ihtiyacını belirten trafik etüdü ile tarafımızdan tekrar görüş alınması koşulu ile Daire Başkanlığımızca planlama çalışmalarının yapılmasında bir sakınca görülmediği" denilmektedir.

**MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI SU VE KANALİZASYON İDARESİ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ PLAN PROJE YATIRIM VE İNŞAAT İDARESİ BAŞKANLIĞI'NIN
07.01.2022 TARİH VE 43653 SAYILI YAZISINDA;**

"...Yapılan inceleme neticesinde; Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesi'nde 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 DSI 21.Bölge Müdürlüğünün görüşü alınmalı ve görüşü doğrultusunda genişliği (dere kesiti+servis yolu) kadar planlara işlenmelidir.

Planlama alanının 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 idaremi 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 idaremi 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. için 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 bulunmamaktadır." denilmektedir.

MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞININ 14.02.2022 TARİH 84115 SAYILI YAZISINDA;

"... Daire Başkanlıklarının görüşleri ile birlikte, dosyasında yer alan 335 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 parseller ile 336 ada 1, 2 ve 3 parsellere ilişkin Ulaşım Daire Başkanlığı'nın 28.12.2021 tarihli ve 73815 sayılı yazısı ile planlama alanı içerisinde yer alacak her bir kullanım türü için otopark hesaplanması ve alt ölçekli planlarda belirlenen kullanım doğrultusunda otopark ihtiyacının parselinde karşılanacağı hükmünün plan notlarında yer alması gerektiği, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 11. Maddesinin 6. Fıkrası ve otoparklarla ilgili mevzuat hükümlerine uygun şekilde planlanması, Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik Madde 15 hükümlerince geçiş yolu izin belgesine engel teşkil etmemek üzere planlanması gerektiği bildirilerek bahsi geçen konularda plan notları geliştirilerek planlara işlenmesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesi gereği, alanın yakın

çevresi ve etki alanı ile birlikte ele alındığı günlük araç, yaya ve yük trafiği, tesisin günde çekeceği trafik yükü (mevcut/oluşabilecek araç, servis, yük taşıyan araçların sayısı) konularını içeren en yakın karayolu ulaşım ağına bağlantısını sağlayan, Otopark Yönetmeliği hükümlerince parsel ve bölgesel otopark ihtiyacını belirten **trafik etüdü ile tarafımızdan tekrar görüş alınması** koşulu ile planlama çalışmalarının yapılmasında bir sakınca görülmediği bildirilmiş olup, Ulaşım Daire Başkanlığı'nın 28.12.2021 tarihli ve 73815 sayılı yazısının ekinde gönderilmektedir.

Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın 28.12.2021 tarihli ve 73815 sayılı yazısında Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesi, 335 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, parseller ile 336 ada 1, 2 ve 3 parsellerin yer aldığı alanda Büyükşehir Belediye Başkanlığı'mıza ait herhangi bir sulama tesisinin bulunmadığı bildirilmiştir.

Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 04.01.2022 tarihli ve 75113 sayılı yazısında 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 gerektiği bildirilmiştir.

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 07.01.2022 tarihli ve 43653 sayılı yazısı ile olan planlama alanı içerisinde Kuruma ait herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapısı ile planlama alanının yakın çevresinde içme kullanma suyu ve atıksuların bertarafının sağlanması için yakın çevresinde içme kullanma suyu ve atıksu (kanalizasyon) şebeke hattının bulunmadığı bildirilmiş olup, 07.01.2022 tarihli ve 43653 sayılı yazı ekinde gönderilmektedir.

Fen İşleri Daire Başkanlığı'nın 12.01.2022 tarihli ve 77028 sayılı yazısı ile bahse konu alanın Muğla Büyükşehir Belediyesi yetki, görev ve sorumluluğu bulunan Akçaova – Kozağaç Yolu yol ağında yer aldığı, planlama sınırına söz konusu yolun da dahil edilmesi ve taslak plan çalışmasında Daire Başkanlığımızın görüşü alınması koşuluyla "Ekoturizm Alanı" amaçlı imar planı çalışmaları yapılmasında Daire Başkanlığı yetkileri kapsamında sakınca bulunmadığı hususu bildirilmiştir.

Başkanlığımızca 16.12.2021 tarihli dilekçe ve eklerinde yapılan incelemede; 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında ve 1/25000 ölçekli nazım imar planı revizyonunda yaklaşık olarak "Tarım Alanı" olarak planlı olduğu, alt ölçekli planlarının bulunmadığı 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 ve 5.5.5.8. numaralı plan hükümleri 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.

Bu doğrultuda, açıklanan husular göz önünde bulundurularak bahse konu Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesi, 335 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 parseller ile 336 ada 1, 2 ve 3 parsel numarasına kayıtlı taşınmazlar üzerinde "Eko-Turizm Alanı" amaçlı hazırlanacak olan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin, üst ölçekli plan hükümlerine uygun olarak, Ulaşım Dairesi Başkanlığımızın 28.12.2021 tarihli

Muğla İli- Menteşe İlçesi-Akçaova Mahallesi 335 Ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 Parseller ile 336 Ada 1, 2 ve 3 Parseller
Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı) Amaçlı 1/5.000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı

ve 73815 sayılı yazısında belirtilen hususlar doğrultusunda hazırlanacak trafik etüdü ile birlikte, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine ve 12.09.2019 tarih ve 163 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile uygun bulunan Mekansal Planlama Hizmetleri Yönergesinde belirtilen formata uygun olarak Başkanlığımıza sunulması halinde işlem yapılabileceği hususu;

Bilgilerinize sunulur." denilmektedir.

MENTEŞE BELEDİYE BAŞKANLIĞI HUKUK İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 07.01.2022 TARİH 222 SAYILI YAZISINDA;

"...İlgili yazınız hakkında Müdürlüğümüz arşivinde yapmış olduğumuz inceleme sonucunda belirtilen ada ve parsel numarasında herhangi bir dava kaydına rastlanmamıştır." denilmektedir.

MENTEŞE BELEDİYE BAŞKANLIĞI YAPI KONTROL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 21.01.2022 TARİH 1149 SAYILI YAZISINDA;

"...Söz konusu; Akçaova Mahallesi'nde kain, 335 Ada ve 1-2-3-4-5-6-7 Parsel ile 336 Ada 1-2-3 Parsel sayılı taşınmazlara ilişkin mahallinde yapılan incelemede herhangi bir yapının bulunmadığı görülmüştür." denilmektedir.

MENTEŞE BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 24.01.2022 TARİH 1268 SAYILI YAZISINDA;

"...İlgili 10.06.2021 tarihli dilekçeniz ile İlçemiz, Akçaova Mahallesi, 336 ada, 1 ve 2 parsel numaralı taşınmazlara ilişkin "Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı amaçlı Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği, 1/5000 Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmak istendiği bildirilerek, planlamaya esas Başkanlığımız görüşü talep edilmiş olup ilgi 17.06.2021 tarih ve 7961 sayılı yazımız ile İdaremiz görüşü tarafınıza bildirilmiş, ilgi 13.10.2021 tarihli dilekçeniz ve ekleri ile Muğla Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 30.09.2021 tarih ve 53341 sayılı yazısı ile Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu plan hükümlerinin 5.5.5. Ekoturizm Alanlarına ilişkin 5.5.5.5. numaralı hükmü uyarınca doğal ve fiziki eşikler göz önünde bulundurularak planlama alanına 335 ada, 1 parselin de dahil edilmesi gerektiği bildirilmiş olup kurum görüşümüz yeniden bildirilmesi talep edilmiş ilgi 19.11.2021 tarih ve 17061 sayılı yazımız ile İdaremiz görüşü yeniden tarafınıza bildirilmiştir.

Bu sefer ilgi 16.12.2021 tarihli dilekçeniz ekinde yer alan Mülga Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 17.12.2021 tarih ve 2237063 sayılı yazısı ile 335 ada, 2,3,4,5,6,7 ve 336 ada, 3 parsel numarasında kayıtlı Maliye Hazinesi taşınmazlarının da planlamaya dahil edilmesi uygun olacağı değerlendirilmiş ve nihai olarak 335 ada, 1,2,3,4,5,6,7 ve 336 ada, 1,2 ve 3 parsel numarasında numaralı taşınmazlara ilişkin "Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı" amaçlı İmar Planı çalışmalarına esas kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Konuyla ilgili olarak teklife ilişkin planlama alanına dair mahkeme kararı ve/veya devam etmekte olan dava olup/olmadığına ilişkin Belediyemiz Hukuk İşleri Müdürlüğü ile planlama alanı içerisinde yapı olup/olmadığına ilişkin Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün kurum görüşü sorulmuş olup Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün ilgi 07.01.2022 tarihli ve 222 sayılı yazısı ile Yapı

Muğla İli- Menteşe İlçesi-Akçaova Mahallesi 335 Ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 Parseller ile 336 Ada 1, 2 ve 3 Parseller
Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı) Amaçlı 1/5.000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı

Kontrol Müdürlüğü'nün ilgi 21.01.2022 tarihli ve 1149 sayılı yazısı yazımız ekinde gönderilmektedir.

Yukarıda açıklanan konular çerçevesinde talebinize yönelik yapılan değerlendirmede, ilgi 17.06.2021 tarih ve 7961 sayılı ve 19.11.2021 tarih ve 17061 sayılı yazımız içeriğinde belirttiğimiz gibi Ekoturizm Alanı amaçlı tarım dışı kullanım talebine yönelik Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü ile birlikte plan çalışmalarına esas diğer kamu kurum ve kuruluşlarına uygun görüşleri ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri çerçevesinde bu amaca yönelik hazırlanacak 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı tekliflerinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunun 7. maddesi kapsamında Muğla Büyükşehir Belediyesi Başkanlığına iletilmesi gerekmektedir. Ekoturizm Alanına yönelik nazım imar planlarının (1/25.000 – 1/5000) anılan İdaresince onaylanması durumunda, nazım imar planı kararlarına uygun olarak hazırlanacak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b ve 6393 sayılı Belediye Kanununun 18/c maddesi uyarınca Başkanlığımıza iletilmesi gerekmektedir." denilmektedir.

I-5.HALİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

Planlama alanı, 1 adet 1/5000 ölçekli halihazır harita içerisine girmektedir. 1/5000 ölçekli halihazır harita N20-B-22-D paftasıdır.

Söz konusu planlama alanının tamamı Menteşe Belediyesi ve Muğla Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisine girmektedir. Bahse konu planlama alanını içerisine alan 1/5000 ölçekli N20-B-22-D paftası ITRF 96 koordinat sistemine göre yapılmıştır. 28.04.2022 tarihinde Muğla Büyükşehir Belediyesi tarafından 1 adet halihazır harita onanmıştır.



I-6.SENTEZ

Yaklaşık 69.667,02 m² büyüklüğündeki bahse konu planlama alanı, Muğla İli, Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesi Şırşır Mevkiinde yer almakta olup, Menteşe ilçesinin kuzeybatısında konumlanmaktadır. 335 ada 1 parsel ile 336 ada 1-2 parsel numaralı taşınmazların tamamı özel mülkiyette olup; 335 ada 2-3-4-5-6 parsel numaralı taşınmazlar ve 336 ada 3 parsel numaralı taşınmaz ise hazine adına kayıtlıdır.

Muğla ili, Menteşe ilçesi, Akçaova Mahallesi'nin nüfusu 1388 kişidir. Merkez ilçeye 5 km uzaklıkta ve ulaşımı sağlayan yol asfalttır. Menteşe ilçesinden (merkez ilçe) toplu taşıma aracı bulunmakta olup, söz konusu bölgede birer adet ilkokul, ortaokul, lise, sağlık evi, cami, kahvehaneler ve marketler bulunmaktadır. Lise öğrenimi gören öğrenciler taşınmaz olarak eğitim görmektedir.

Mahallenin kanalizasyon yöntemi foseptik olup, içme suyu problemi bulunmamaktadır. Ana yollar ve planlama alanına ulaşımı sağlayan yollar asfalt olup, elektrik ve telefon hizmetinde sıkıntı bulunmamaktadır.

Söz konusu alana ulaşım D550 karayolundan sağlanmaktadır. Menteşe-Akçaova Kavşağından sonra Kozagaç yönüne doğru yaklaşık olarak 4,5 km mesafede yer almaktadır. Bahse konu planlama alanı karayolu ile bağlı olduğu Menteşe ilçesine 12 km, Marmaris ilçesine ise 70 km uzaklıktadır. Ayrıca Muğla ilinin önemli yerleşmeleri olan Bodrum'a 109 km, Fethiye'ye ise 142 km uzaklıktadır. Söz konusu planlama alanının Türkiye'nin başkenti olan Ankara'ya uzaklığı 626 km, ülkemizin en büyük kenti İstanbul'a 666 km ve Ege Bölgesi'nin önemli kenti İzmir'e ise 211 km uzaklıktadır.

Planlama alanı yamuk formda, düz bir arazi yapısında olup mevcutta herhangi bir kullanıma sahip değildir.

Söz konusu alan 1/100000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında yaklaşık "Tarım Arazisi" olarak planlanmıştır. Alan, herhangi bir Sit alanı kapsamı içinde değildir. Özel Çevre Koruma Bölgesi, Milli Park ve Sulak Alanlar kapsamına girmemektedir. Bu yönde alınmış herhangi bir karar da bulunmamaktadır.

Orman Bölge Müdürlüğü'nün 3557498 sayılı yazısında yapılan inceleme sonucunda; taşınmazların orman sınırları dışında kaldığı tespit edilmiş olup, orman sayılmayan yerlerden olması sebebiyle İmar Planı yapılmasında Kurumumuzca bir sakınca olmadığı, ancak Muğla İli, Menteşe İlçesi Akçaova Mahallesi 335 ada 7 parselin ise üzerinde fiilen 3 kapalı "bc" çağında kızılcam meşçeresi mevcut olduğundan 2020/1 Tamime göre Orman olarak kullanılmak üzere Tahsis talebinde bulunulduğu belirtilmektedir.

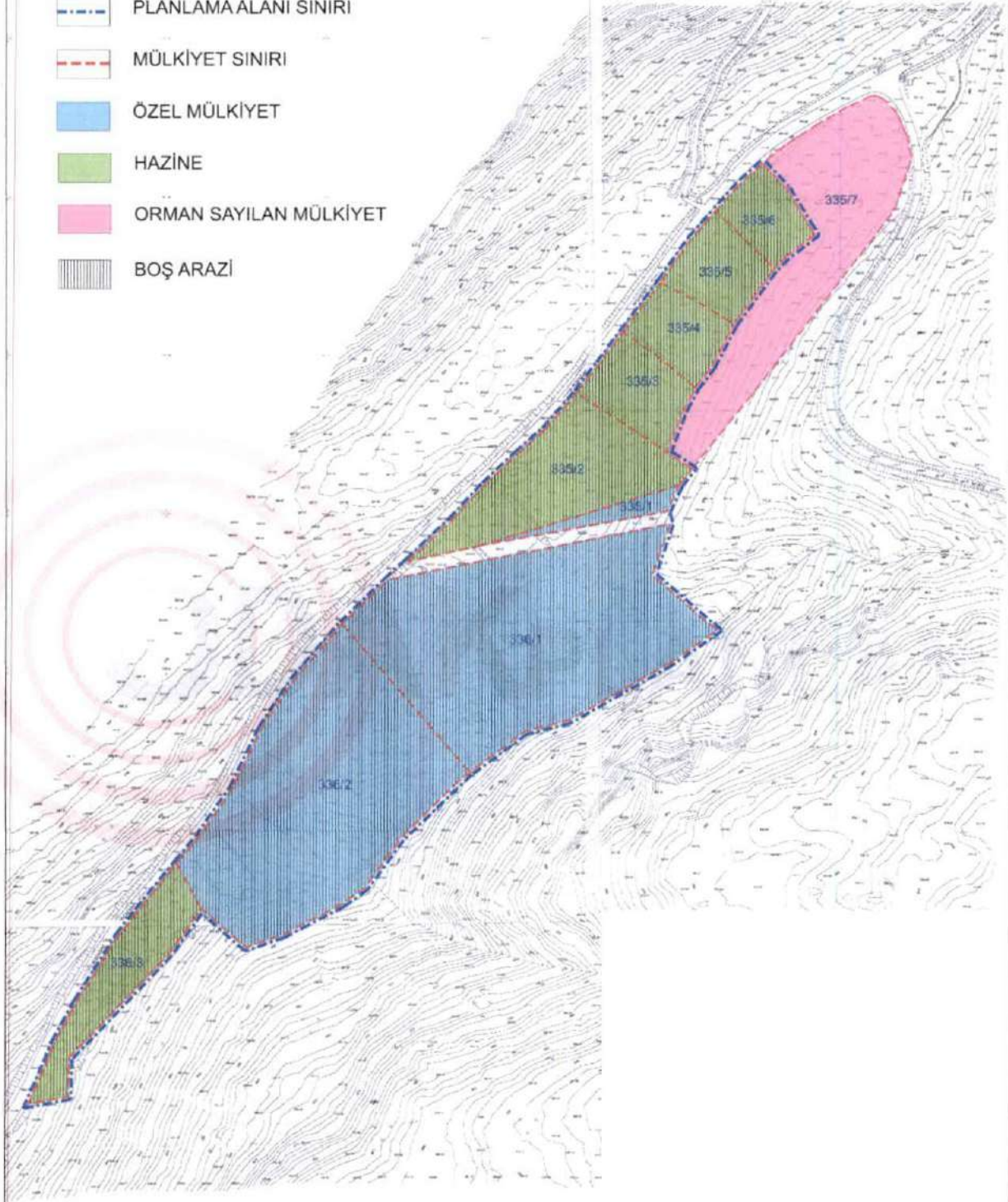
Sonuç olarak söz konusu planlama alanı sınırları dahilinde olan taşınmazlar, 335 ada 1-2-3-4-5-6 ile 336 ada 1-2-3 parselleridir.



MUĞLA İLİ-MENTEŞE İLÇESİ-AKÇOVA MAHALLESİ
335 ADA 1,2,3,4,5,6 VE 336 ADA 1,2,3 PARSELLER
SENTEZ PAFTASI ÖLÇEK=1/3000



-  PLANLAMA ALANI SINIRI
-  MÜLKİYET SINIRI
-  ÖZEL MÜLKİYET
-  HAZİNE
-  ORMAN SAYILAN MÜLKİYET
-  BOŞ ARAZI



I-7.PLAN TEKLİFİ

Muğla İli, Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesi, Şırşır Mevkiinde yer alan 335 ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 parsel numaralı taşınmazlar ile 336 ada 1, 2 ve 3 parsel numaralı taşınmazların üzerinde ilgili kurumlardan imar planına esas kurum görüşlerinde belirtilen hususlar ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda "Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı)" amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

İmar Planına konu alan ile ilgili 335 ada 1 ile 336 ada 1 ve 2 numaralı parseller özel mülkiyete ait olup, 335 ada 2, 3, 4, 5 ve 6 ile 336 ada 3 parsel numaralı taşınmazlar hazine adına kayıtlıdır.

Muğla Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 14.02.2022 tarih ve E.84115 sayılı yazısında; imar planı teklifine ilişkin hazırlanan proje tanıtım raporunda ve ekinde yer alan Genel Yerleşim Şemasında bahse konu planlama alanına dair doğal ve fiziki eşiklerin tamamlandığı tespit edildiği belirtilmiştir. Bu bağlamda planlama alanı sınırları ve çevresini etkileyen doğal ve fiziki faktörleri incelediğimizde;

- Bölge içinde alanı yoğun biçimde etkileyen doğal eşikler çamlık ormanları ve topografya iken, fiziki eşik ise ulaşımdır. Ekoturizm fonksiyonu bağlamında doğal ve fiziki eşikler incelendiğinde söz konusu alanın batısında Akçaova Mahallesi ve Kozağaç Mahallesi birbirine bağlayan yol ile; güneyinde ve doğusunda orman alanı ile proje alanını tanımlamıştır.
- 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 sağlamaktadır.



MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NIN 14.02.2022 TARİH VE E.84115 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN DOĞAL VE FİZİKİ EŞİKLER ŞEMASI

Bu bağlamda; söz konusu planlama alanı bu eşikler arasında ayrı bir etap olarak öne çıkmaktadır.

Doğanın ve yerel kültürlerin sürdürülebilirliği ilkesine dayanan Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı amaçlı kullanımlar günümüzde giderek önem arz etmektedir. Sürdürülebilir bir çevre ve dünya için gerekli olan kriterler turizme uyarlanarak çevreye zarar vermeden çevreden yararlanma ve yerel halkın kültürünü yok etmeden bunların turizm faaliyetinde kullanılmasına dayanan bir kullanım Küresel olarak değişen bir dünya için önemlidir. Özellikle Pandemi yaşanan olumsuz artış ile insanların kitle turizminden kaçınarak, bireysel turizm aktivitelerini ön planda tutacağı ve çevreci turizm türlerine yöneleceği düşünüldüğünde, doğa ve doğa ile bütünleşik yapıların önemi daha fazla olacaktır.

Yukarıda belirtilen hususlar ve gerekçeler doğrultusunda söz konusu alanda yapımı planlanan Turizm Alanı (Eko Turizm) amaçlı imar planı ile çevredeki doğal ve kültürel ortamları görmeye gelenlerin kısa ve uzun süre konaklayacağı ahşap odalar yapılarak yerel halk ile etkileşimi arttırmak, bölgenin kültürel ve doğal değerlerin tanınması, geliştirilmesi ve korunması amaçlanmaktadır.

Ekoturizm alanı amaçlı bahse konu imar planı;

- Muğla ilinde yaygın olan kitle turizminin yanı sıra alternatif turizm ürünleri geliştirme,
- Turizm etkinliklerinin kısıtlı bir alana değil, çok daha geniş bir coğrafyaya yayılmasını sağlama,
- Yerel halkın turizm etkinliklerine (yatırımcı, çalışan ve tüketici olarak) katılımını artırma ve yaygınlaştırma,
- Yerel halk ile turist arasındaki etkileşimi arttırma,
- Kültürel ve doğal değerlerin tanınması, geliştirilmesi ve korunmasına yardımcı olma,

amacındadır.

Planlama alanı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mülga Çevre ve Orman Bakanlığı) tarafından onaylanan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı dahilinde tamamı yaklaşık olarak "Tarım Arazisi" içerisinde kalmaktadır.

19.09.2017 tarihli 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin 8.4.13.nolu plan hükmünde.

"Bu plan ile belirlenen veya tüm kurum ve kuruluşların uygun görüşünün alınması kaydıyla çevre-imar bütünlüğü gözetilerek ilgili idaresince alt ölçekli planlarda belirlenebilecek bu alanlarda turizme dönük ekolojik yapı ile bütünleşik butik oteller, pansiyonlar, konutlar, günübirlik tesisler, spor tesisleri, satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanları yer alabilir.

Bu kapsamdaki uygulamalarda Turizm tesislerinin belgelendirilmesine ve niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur. Yapılacak yapılarda doğal yapı ve geleneksel mimari dokunun korunması sağlanacaktır." denilmektedir.



Daha sonra "8.4.12. Ekoturizm Alanları " hükmünü kapsayan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ve plan değişikliği gerekçe raporu 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 19.12.2022 tarihinde onaylanmış olan plan hükmü değişikliği'nde;

"8.4.12. Eko-Turizm Alanları

Bu Plan İle Belirlenen Veya Alt Ölçekli Planlarda Belirlenebilecek Olan Bu Alanlarda; Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik Hükümlerine Uygun, Ekolojik Yapı İle Bütünleşik Kırsal Turizm Tesisleri İle Bunlara Hizmet Veren Spor Tesisleri, Satış Üniteleri Ve Gerekli Sosyal Donatı Alanları Yer Alabilir. Bu Alanlarda Yer Alacak Konaklama Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik Uyarınca "Kırsal Turizm Tesisleri" Olarak Belgelendirilecektir.

8.4.12.2. Eko-Turizm Alanları İçin Öncelikle İmar Planını Onaylamaya Yetkili İdareye Başvurulur. Başvuruların Değerlendirilebilmesi İçin Yetkili Idarece Bakanlık/Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Dahil İlgili Kurum Ve Kuruluşlardan Uygun Görüş Alınması Zorunludur.

8.4.12.3. Yapılacak Yapılarda Doğal Yapı Ve Geleneksel Mimari Dokunun Korunması Sağlanacaktır.

8.4.12.4. Eko-Turizm Alanı Olarak Belirlenebilecek Alanlarda Uygulama Öncesi Toplam Alan Büyüklüğü En Az 15.000 M2 Olacaktır. Bu Alanlarda Uygulamalar Ada Bazında Yapılacak, Alanın Toplam Yüzölçümünün En Az %30'LUK Bölümü, Yapı Yapılmayacak Şekilde Açık Alan Olarak Planlanacaktır. Bu Alanlarda Min. İfraz Şartı 10.000 M2'Dir. 20.000 M2 Üzerinde Büyüklüğe Sahip Alanlar İse Toplam İnşaat Alanı 2.000 M2'Yi Geçmeyecek Şekilde Düzenlenecektir.

8.4.12.5. Bu Alanlarda Yapılaşma Koşulları: Emsal=0,10; Yençok: 2 Kattır. Kat Yükseklikleri Yöresel, Coğrafi Koşullar Ve İklim Koşulları Dikkate Alınarak Belirlenir. Bu Tesislerde En Fazla Bir Bodrum Katı Yapılabilir. Bodrum Katlarda Konaklama Üniteleri Yer Alamaz. Bodrum Katta Yalnızca Bakım Ve İşletme İhtiyaçlarını Karşılacak Üniteler Yer Alabilir. Ayrı Yapılar Olarak Düzenlenen Konaklama Birimlerinde Bodrum Kat Sadece Ana Yapıda Yer Alabilir.

8.4.12.6. Bu Alanlarda Yer Alacak Turizm Belgeli Konaklama Tesisi Tek Bir Bağımsız Bölüm Olacaktır. Bu Alanlardaki Konaklama Birimleri Üzerinde Devre Mülk, Kat İrtifakı Ve Kat Mülkiyeti Gibi Şerhe Konu Haklar Tesis Edilemez.

8.4.12.7. Konaklama Tesisi İçin Yetkili İdareden İşyeri Açma Ve Çalışma Ruhsatı Alınması Sonrasında Ruhsat Tarihinden İtibaren 1 Yıl İçerisinde Kültür Ve Turizm Bakanlığından Alınacak Turizm İşletmesi Belgesi İlgili İdaresine İbraz Edilecek Ve Bu Plan Hükmünün Yetkili İdare Tarafından Takibi Ve Denetimi Yapılacaktır.

8.4.12.8. 12.04.2022 Tarihinden Önce, İlgili Kurum Ve Kuruluşlardan Görüş Alma Süreci Başlatılarak İlgili İdaresine Yapılan Eko Turizm Amaçlı İmar Planı Başvuruları, Eko Turizm Amaçlı Onaylı İmar Planlarında Emsal Ve Yoğunluk Artışı Ve Sınır Değişikliğini İçermeyen İmar Planı Değişiklik Başvurularına Yönelik İş Ve İşlemler, 12.04.2022 Onay Tarihli Eko Turizm Amaçlı Çevre Düzeni Planı Hükmü Değişikliği Öncesinde Belirtilen Koşullar Doğrultusunda İlgili İdaresince "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği" Kapsamında Değerlendirilir.



Muğla İli- Menteşe İlçesi-Akçaova Mahallesi 335 Ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 Parseller ile 336 Ada 1, 2 ve 3 Parseller
Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı) Amaçlı 1/5.000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı

20.11.2021 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe giren Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 21. maddesinde belirtilen hususlara uyulmuş olup, planlama alanının orman ile sınır olan yaklaşık kuzey, güney ve doğu kesminde 10 metrelik taşıt yolu planlanmıştır.

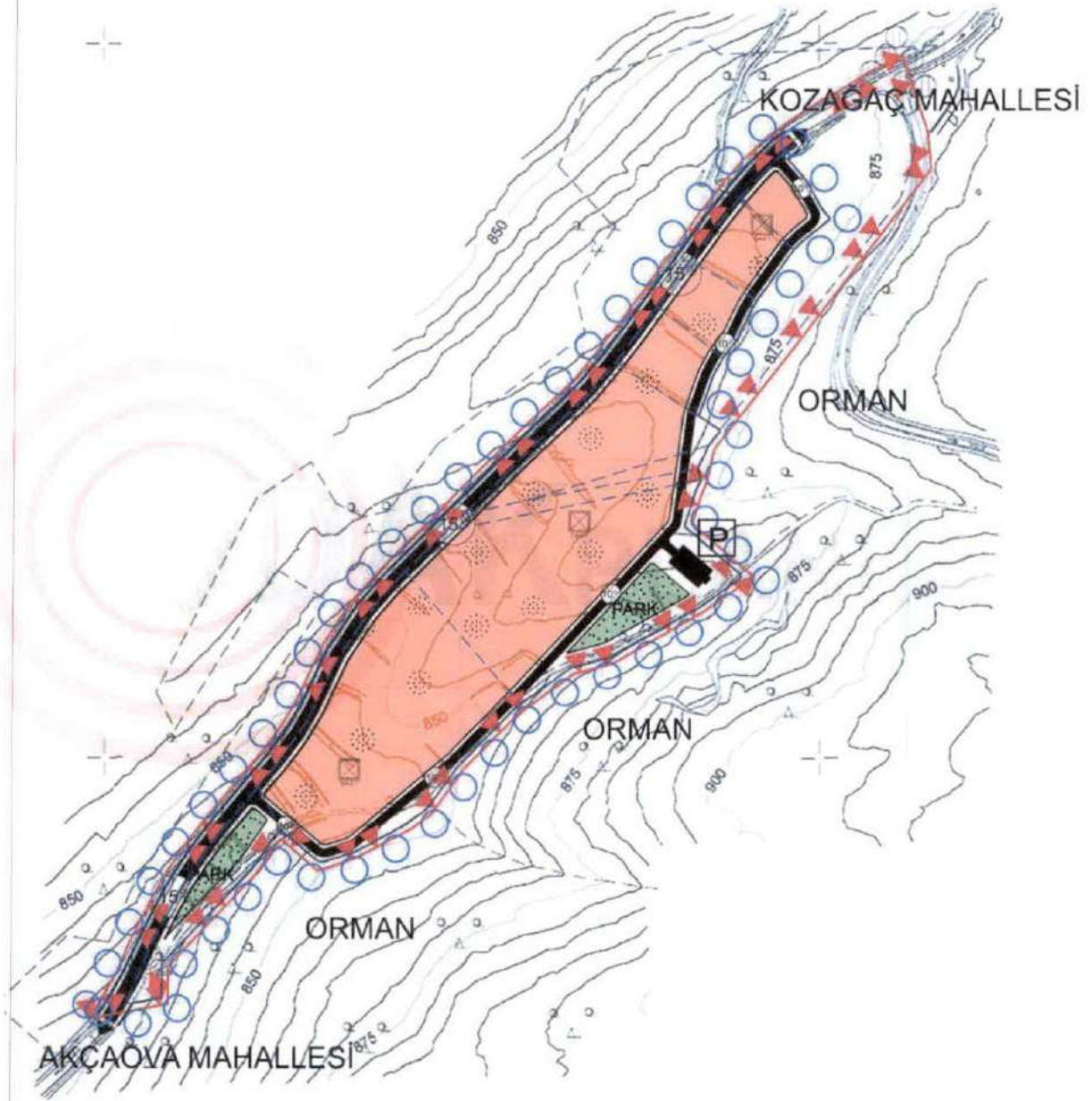
Sonuç olarak bahse konu taşınmazları kapsayan planlama alanı, üst ölçekli plan ve planlama kararları, kurum görüşleri ve mevcut veriler doğrultusunda planlanmış olup, diğer detaylar öneri plana ilişkin plan hükümlerinde açıklanmıştır. Yapılaşmaya ait hususlar ise 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

Plana konu alanda yapılan kullanımların m² değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

ARAZİ KULLANIMI	ALAN (m ²)
Turizm Alanı(Ekoturizm Alanı)	42.720,45 m ²
Park ve Yeşil Alan	3.210,3 m ²
Yol+Otopark	23.736,27 m ²
Toplam	69.667,02 m²

TEKLİF 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI ARAZİ KULLANIMI



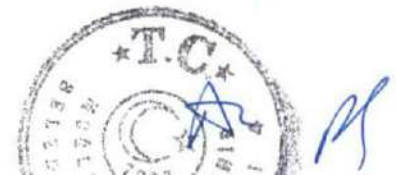


PLAN HÜKÜMLERİ

1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANIP KESİNLEŞMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
2. TURİZM ALANI (EKOTURİZM ALANI) OLARAK TANIMLI ALANDA TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİĞİ KIRSAL TURİZM TESİSLERİ BAŞLIKLİ 6. BÖLÜMÜNÜN 35. MADDESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. EKOTURİZM/KIRSAL TURİZM TESİS ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA DOĞAL VE KÜLTÜREL DEĞERLERİ KORUYARAK, ÇEVRESİYLE BİRLİKTE YAŞAYAN NÜFUSUN SOSYO-EKONOMİK GELİŞİMİ İÇİN KAYNAK YARATABİLEN, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK YARATMAYAN, DOĞAL YAŞAMA AKTİF KATILIMIN SAĞLANDIĞI, ÇEVREYE DUYARLI, EKOLOJİK YAPI İLE BÜTÜNLEŞLİK ÇİFTLİK ORGANİZASYONU AMACI İLE KURULMUŞ VE ÇİFTLİK ÜRETİMİ İLE BİRLİKTE TURİSTİK KONAKLAMA OLANAĞI SAĞLAYAN, GELEN MÜŞTERİLERİN DE ÇALIŞMA PROGRAMINA KATILABİLECEĞİ, BÖLGENİN DOĞAL, İKLİM VE TOPRAK YAPISINA UYGUN TARIMSAL FAALİYETLERİN, DOĞAL/EKOLOJİK ÜRÜNLERE YÖNELİK TARIMSAL DENEMELERİN YAPILMASI VE YERİNDE TANITILMASI GİBİ KIRSAL YAŞANTININ SAHNELENMESİNE OLANAK SAĞLAYAN, EN AZ 5 ODALI, EN FAZLA 30 ODALI ÇİFTLİK EVİ, KÖY EVİ, YAYLA EVİ VEYA DAĞ EVİ İLE YÖRESEL YİYECEK VE EL SANATLARI GİBİ FOLKLORİK ÜRÜNLERİN SATIŞINA YÖNELİK SATIŞ ÜNİTELERİ VE GEREKLİ SOSYAL DONATI ALANLARI YER ALABİLİR.
3. BU ALANLARDA YAPILACAK EKOTURİZM TESİS VE YAPILARI SONRADAN HİÇBİR ŞEKİLDE BAŞKA AMAÇ İÇİN KULLANILAMAZLAR. TAPU KÜTÜĞÜ BEYANLAR HANESİNE TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE EKOTURİZM TESİSİ OLDUĞU YAZILACAK OLUP BU ALANLARDA 634 SAYILI KAT MÜLKİYETİ KANUNU UYGULANMAZ.
4. YAPILAŞMAYA AİT HUSUSLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
5. TURİZM ALANI (EKOTURİZM ALANI) OLARAK BELİRLENEN ALANDA AĞAÇ KESİLMESESİ ESASTIR. ZORUNLU AĞAÇ KESİLMESİ DURUMUNDA İSE ORMAN SAYILMAYAN YERLERDEKİ AĞAÇ VE AĞAÇÇIKLARDAN FAYDALANILMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
6. TURİZM ALANININ (EKOTURİZM ALANI) %70'İNE KADAR OLAN KISMI HİÇBİR YAPAY MALZEME İLE KAPLANMADAN DOĞAL ÖRTÜSÜ İLE KORUNACAK VE ÇİFTLİK ÜRETİMİ İLE TOPLANMA, GEZİ, SPOR, OYUN GİBİ ORTAK AKTİVİTELER İÇİN KULLANILACAKTIR.
7. NAZIM İMAR PLANI DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANACAK UYGULAMA İMAR PLANINA UYGUN OLARAK PLANLAMA ALANINDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUN 18. MADDE HÜKMÜ UYGULANACAKTIR.



8. MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 07.01.2022 TARİH VE E-03846640-115.99-43653 SAYILI YAZISI UYARINCA MUSKİ ATIKSULARIN KANALİZASYON ŞEBEKESİNE DEŞARJ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. BU KAPSAMDA YATIRIMCI, İŞLETMEDEN KAYNAKLI EVSEL VE/VEYA ENTÜSTRİYEL NİTELİKLİ ATIKSULAR İÇİN SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİNDEKİ HÜKÜMLER DOĞRULTUSUNDA GEREKLİ ÖNLEMLER ALMAK, SIZDIRMASIZ FOSSEPTİK YAPMAK VEYA ATIKSU ARITMA TESİSİ KURMAKLA YÜKÜMLÜDÜR. AYRICA, PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAĞMURSULARININ BERTARAFI, TESİSİN İNŞASI VEYA FAALİYETİ SİRASINDA TESİSTEN ÇIKACAK OLAN SIZINTI SULARI, ATIK SULAR VB. İÇİN İLGİLİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE YERALTI VEYA YÜZEY SULARINA ULAŞMAMASI İÇİN GEREKLİ TÜM ÖNLEMLERİN İLGİLİSİ/İLGİLİLERİ TARAFINDAN YAPILACAKTIR.
9. MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 24.10.2022 TARİH VE E.3058271 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN ÇALIŞMALAR SİRASINDA 2863 SAYILI YASA KAPSAMINDA KALAN HERHANGİ BİR TAŞINMAZ VEYA TAŞINIR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE ÇALIŞMALARIN DURDURULARAK EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİ VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ'NE HABER VERİLECEKTİR.
10. MUĞLA ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ (MÜLGA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ) 'NÜN 25.10.2021 TARİH VE E.2032169 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN GERÇEKLEŞMESİ PLANLANAN FAALİYETLERİN YÜRÜRLÜKTE OLAN ÇED YÖNETMELİĞİNİN EK-I VE EK-II LİSTELERİ KAPSAMINDA KALMASI DURUMUNDA "ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ OLUMLU" VEYA "ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ GEREKLİ DEĞİLDİR" KARARI ALINMADAN PROJEYE HİÇBİR TEŞVİK, ONAY, İZİN, YAPI VE KULLANIM RUHSATI VERİLEMEZ, PROJE İÇİN YATIRIMA BAŞLANAMAZ. AYRICA ÇEVRE DEĞERLERİNİN KORUNMASI AÇISINDAN 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BAĞLI YÖNETMELİKLERİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
11. TURİZM ALANI (EKOTURİZM ALANI) OLARAK BELİRLENEN ALANDA TESİSİN OTOPARK İHTİYACI OTOPARK YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN STANDARTLAR VE KRİTERLERE UYGUN OLARAK PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.
12. PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE;
- 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU,
 - 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU,
 - 6331 SAYILI İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ KANUNU VE BU KANUNLARA DAYANILARAK ÇIKARTILAN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
 - OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE,
 - AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK, TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK VE SİĞINAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE,



Muğla İli- Mentеше İlçesi-Akçaova Mahallesi 335 Ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 Parseller ile 336 Ada 1, 2 ve 3 Parseller
Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı) Amaçlı 1/5.000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı

- MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SINIRLARI İÇİNDE YER ALAN TAŞIT YOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK (KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN BAKIM AĞI DIŞINDA KALAN) TESİSLERE GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ DÜZENLENMESİ HAKKINDA YÖNETMELİK'TE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

13. MUĞLA ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ (MÜLGA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ) 'NCE 20.10.2022 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLÖJİK-JEOTEKNİK RAPORUNA GÖRE YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN PLANLAMA ALANININ TAMAMI; ÖNLEMLİ ALAN-2.1 (ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR) (ÖA-2.1), OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞ OLUP RAPORDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI GEREKMEKTEDİR.

14. BU PLANDA AÇIKLANAMAYAN HUSUSLARDA AYDIN-MUĞLA-DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin ilgili hükümleri uygunluğu kanaatiyle hazırladığım Turizm Alanı(Ekoturizm Alanı) amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın incelenerek kabulü hususunda gereğini arz ederim...

Barış CERÇİ
Şehir Plancısı(Y.T.Ü.)



KONTROL EDEN

Ahmet Toran KAYA
Şehir Plancısı

ŞUBE MÜDÜRÜ

Fokçen HASAPOĞLU
İmar Planlama
Şube Müdürü

İmar ve Şehircilik Dairesi Dosya No :

Plan İşlem Numarası(PİN)

:NİP-481044761

Ölçek

:1/5000

Muğla İli, Menteşe İlçesi, Akçaova Mahallesi, Şırşır Mevkii
335 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 6 Parsel ve 336 Ada 1, 2, 3 Parsel
numaralı taşınmazlara yönelik hazırlanan
-1- adet paftadan ibaret Nazım İmar Planı Muğla
Büyükşehir Belediye Meclisinin .11. / .01 / 2024 tarih ve
.....8... sayılı kararıyla aynen / değiştirilerek onaylanmıştır.

**İMAR VE ŞEHİRCİLİK
DAİRESİ BAŞKANI**