



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

03.03.2021

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

03.03.2021 tarihinde saat 13:30'da Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezinde (Orhaniye Mahallesi Bülent Önüçan Sokak Dış Kapı No:2 Menteşe/MUĞLA) Seminer Salonunda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12.01.2021 tarih ve E-53618066-115.01.02-1203 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 14.01.2021 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "*İlimiz, Menteşe İlçesi, Yenice Mahallesi, Ambarkaya Mevkii'nde yer alan, tapunun 242 ada 1 parsel numarasına kayıtlı parselde hazırlanan "Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı) Z (Zeytinlik) Notasyonunun ve İlgili Plan Hükümünün Kaldırılması" amaçlı hazırlanan TEKLİF-48056435 Plan İşlem Numaralı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi.*" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12.01.2021 tarih ve E-53618066-115.01.02-1203 sayılı yazısında;

İlgi: Ali Özden GÜRBÜZ'ün 15.12.2020 tarihli dilekçesi.

İlgi'de kayıtlı dilekçe ile İlimiz, Menteşe İlçesi, Yenice Mahallesi, Ambarkaya Mevkii'nde yer alan, tapunun 242 ada 1 parsel numarasına kayıtlı parselde hazırlanan "*Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı) Z (Zeytinlik) Notasyonunun ve İlgili Plan Hükümünün Kaldırılması*" amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin incelenmesi talep edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemeye göre, söz konusu taşınmaz Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylı 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı kapsamında yaklaşık olarak "Tarım Alanı" kullanımında kaldığı, 8.4.12.1. numaralı plan hükmü ile 12.10.2017 tarih ve 330 sayılı karar ile onaylanan 1/25000 ölçekli nazım imar planı revizyonu 5.5.5.5. numaralı plan hükümleri doğrultusunda 13.06.2019 tarih ve 110 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onaylı 1/25000 ölçekli nazım imar planı revizyonu değişikliği ve 13.06.2019 tarih ve 111 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Ekoturizm Alanı" olarak planlandığı tespit edilmiştir.

Planlama alanına ilişkin yazışma dosyasında; Menteşe Belediye Başkanlığı, ADM Muğla Bölge Müdürlüğü, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü ve Tarım ve Orman Bakanlığı Bitkisel Üretim Genel Müdürlüğü'nün görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir. (EK-1)

Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 05.03.2019 tarih ve E.736473 sayılı yazısında; 242 ada 1 nolu parselin ekli krokide yeşil taralı olarak gösterilen 1.308,00 m2 lik kısmına ilişkin olarak; Bakanlığın 08.06.2011 tarih ve 2961 /12311/ 42356 sayılı 3573 sayılı Kanun uygulamaları hakkında; Tapu vasfı zeytinlik olmayan ancak üzerinde zeytin ağaçları bulunan ve Tapu vasfı Zeytinlik olan ancak üzerinde zeytin ağaçları bulunmayan alanlarda da adı geçen Kanun hükümlerinin uygulanması gerektiği belirtilmekte olduğundan Zeytinciliğin Islahı ve Yabancılarının Aşılattırılması Hakkındaki Kanun kapsamında Zeytinlik olarak değerlendirildiği, 3573/4086 sayılı Zeytincilik Yasasının 20.Maddesinde yer alan "*Zeytinlik sahaları içinde ve bu sahalara en az 3 kilometre mesafede zeytinyağı fabrikası hariç zeytinliklerin vegatatif ve generatif gelişmesine mani olacak kimyevi atık bırakan, toz ve duman çıkaran tesis yapılamaz ve işletilemez. Bu alanlarda yapılacak zeytinyağı fabrikaları ile küçük ölçekli tarımsal sanayi işletmeleri yapımı ve işletilmesi Tarım ve Köyişleri Bakanlığının iznine bağlıdır. Zeytinlik sahaları daraltılamaz. Ancak, belediye sınırları içinde bulunan zeytinlik sahalarının imar hudutları kapsamı içine alınması halinde altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma, zeytinlik alanının % 10'unu geçemez. Bu sahalardaki zeytin ağaçlarının sökülmesi Tarım ve Köyişleri Bakanlığının fenni gerekçeye dayalı iznine tabidir. Bu iznin verilmesinde, Tarım ve Köyişleri Bakanlığına bağlı araştırma enstitülerinin ve mahallinde varsa ziraat odasının uygun görüşü alınır. Bu halde dahi kesin zaruret görülmeyen zeytin ağacı kesilemez ve sökülemez.*" hükmüne göre iş ve işlemler yürütülmesi gerektiği bildirilmiştir.



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

03.03.2021

Tarım ve Orman Bakanlığı Bitkisel Üretim Genel Müdürlüğü'nün İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'ne hitaplı 31.08.2020 tarih ve 2218565 sayılı yazısında; "08.06.2011 tarih ve 12311/2961 sayılı uygulama talimatında yer alan "Orman sınırları dışında kalan ve I dekarda en az 10 ağaç adet kültür çeşidi veya yabani zeytin bitkisinin bulunduğu alan, zeytinlik saha olarak tanımlanmaktadır." hükmü doğrultusunda Bakanlığımızca yapılan değerlendirmede; Tarla vasıflı 16.519,99 m² yüzölçümlü taşınmaz üzerinde 31 adet zeytin ağacı dikili bulunması, taşınmazın çevresiyle birlikte bir bütün olarak değerlendirildiğinde taşınmazın bulunduğu alanın makiliklerle çevrili olması, ekonomik anlamda zeytinciliğin yapıldığı bir alan olması, tespitleri doğrultusunda zeytinlik saha olarak tanımlanamayacağı mütalaa edilmektedir" denilmektedir.

Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 09.10.2020 tarih ve E.2830423 sayılı yazısında; "İlgi (b) yazıda 08.06.2011 tarih ve 12311/2961 sayılı uygulama talimatında yer alan "Orman sınırları dışında kalan ve I dekarda en az 10 ağaç adet kültür çeşidi veya yabani zeytin bitkisinin bulunduğu alan, zeytinlik saha olarak tanımlanmaktadır." hükmü doğrultusunda Bakanlığımızca yapılan değerlendirmede; Tarla vasıflı 16.519,99 m² yüzölçümüne sahip taşınmaz üzerinde 31 adet zeytin ağacı dikili bulunması, Taşınmazın çevresiyle birlikte bir bütün olarak değerlendirildiğinde taşınmazın bulunduğu alanın makiliklerle çevrili olması, ekonomik anlamda zeytinciliğin yapıldığı bir alan olmaması, Tespitleri doğrultusunda zeytinlik saha olarak tanımlanamayacağı mütalaa edilmektedir. Konuya ilişkin iş ve işlemlerin bu doğrultuda tesis edilmesi ve ilgiliye bildirilmesi istenmiştir. Bu sebeple Bakanlığımız Bitkisel Üretim Genel Müdürlüğü'nün ilgi (b) yazısı gereği söz konusu parselin İl Müdürlüğümüzce **Zeytinlik olarak belirlenen kısmının sadece bu parsel özelinde Zeytinlik olarak değerlendirilemeyeceği bildirildiğinden tamamı Kuru Marjinal Tarım Arazisi olarak değerlendirilmiş ve tarım dışı kullanımı uygun görülmüştür.**" denilmektedir.

Plan değişikliğine konu olan alan, Muğla İli, Menteşe İlçesi, Yenice Mahallesi, Ambarkaya Mevkiinde yer alan tapunun; 242 ada 1 parsel numarasında kayıtlı, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığının 13.06.2019 tarih ve 111 sayılı Meclis Kararı ile onaylı Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı) amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kalan Z notasyonu ile tanımlı 998.42 m² yüz ölçümlü alanı ve ilgili (5) numaralı plan hükmünü kapsamaktadır.

Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında; İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 13.02.2019 tarih ve E.510749 sayılı yazı ekinde yer alan Tarımsal Etüt Krokisi doğrultusunda zeytinlik olarak değerlendirilen kısım, Z notasyonu ile ayrılarak plan paftasına işlenmiş ve "Z ile tanımlı alanda Muğla İl Tarım Ve Orman Müdürlüğü'nün 05.03.2019 tarih ve E.736473 sayılı yazısı uyarınca "zeytinlik sahaları içinde ve bu sahalara en az 3 kilometre mesafede zeytinyağı fabrikası hariç zeytinliklerin vegatatif ve generatif gelişmesine mani olacak kimyevi atık bırakan, toz ve duman çıkaran tesis yapılamaz ve işletilemez. Bu alanlarda yapılacak zeytinyağı fabrikaları ile küçük ölçekli tarımsal sanayi işletmeleri yapımı ve işletilmesi Tarım ve Köyişleri Bakanlığının iznine bağlıdır. Zeytinlik sahaları daraltılamaz. Ancak, belediye sınırları içinde bulunan zeytinlik sahalarının imar hudutları kapsamı içine alınması halinde altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma, zeytinlik alanının %10'unu geçemez. Bu sahalardaki zeytin ağaçlarının sökülmesi Tarım ve Köyişleri Bakanlığının fenni gerekçeye dayalı iznine tabidir. Bu iznin verilmesinde, Tarım ve Köyişleri Bakanlığına bağlı araştırma enstitülerinin ve mahallinde varsa ziraat odasının uygun görüşü alınır. Bu halde dahi kesin zaruret görülmeyen zeytin ağacı kesilemez ve sökülemez hükmü" doğrultusunda işlem yapılacak olup, belirtilen hususlara uyulacaktır.



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

03.03.2021

Bu alanlarda, yukarıdaki maddede yer alan 3573 sayılı “zeytinciliğin ıslahı ve yabancılarının aşılattırılması hakkında kanun” kapsamında, altyapı ve sosyal tesisler dahil olmak üzere belirlenmiş olan zeytinlik alanının en fazla %10’luk toplam yapılaşma hakkına, “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği”nde tanımlanmış olan “katlar alanı hesabına dahil edilmeyen kullanımlar” ile toprak zemine yapılacak olan her türlü müdahale (yapı, duvar, yürüme yolları, teras, ayazlık, veranda vb.) de dahildir.” olarak onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinin 5 numaralı plan hükmü düzenlenmiştir.

Ancak bahse konu alana ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin Menteşe Belediye Başkanlığına sunulması ile İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün 13.02.2019 tarih ve E.510749 sayılı yazı ekinde yer alan Tarımsal Etüt Krokisinde, 1308 m² yüzölçümlü “Zeytinlik” olarak değerlendirilen alanın önünden geçen onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı’nda 10 metrelik taşıt yolunun 309,58 m²lik kısmının zeytinlik olarak belirtilen alandan geçtiği, Tarımsal Etüt Krokisinde belirlenen Zeytinlik alanının tamamının 1308 m² olarak değerlendirildiğinde; taşınmazdan “yol” olarak kamuya terk edilecek olan 309,58 m²lik alanın, tespitli toplam zeytinlik alanının %10’undan fazla olduğu tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda “Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Uygulama Talimatı”nın Arazi Sınıfına ilişkin 6. maddesinin 2. Bendi (*Dekarında en az EK-2 de yer alan tabloda görülen cinsi ve sayısı yazılı ağaç, fidan veya kök bulunan yerler dikili tarım alanı olarak kabul edilir. Tabloda yer alan zeytin ağacı sayısı arazinin dikili kabul edilebilmesi için belirlenen sayı olup, 3573 sayılı Kanun kapsamında kabul edilmesi gereken ağaç sayısı 10 olarak değerlendirilecektir.*) uyarınca imar planı çalışmalarına konu taşınmazın 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabancılarının Aşılattırılması Hakkında Kanun kapsamı dışında değerlendirilip / değerlendirilmeyeceği hususunda Tarım ve Orman Bakanlığı Bitkisel Üretim Genel Müdürlüğüne görüş alınmış olup, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün 09.10.2020 tarih ve E.2830423 sayılı yazısı doğrultusunda; “Ekoturizm /Kırsal Turizm Tesis Alanı (Ekoturizm Alanı)” amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi 26.10.2020 tarih ve 1510 sayılı dilekçe ile Menteşe Belediye Başkanlığı’na sunulmuştur.

Menteşe Belediye Başkanlığının 16.11.2020 tarihli ve E.15548 sayılı yazısı ile İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün 09.10.2020 tarih ve E.2830423 sayılı yazısı ile Tarım ve Orman Bakanlığı Bitkisel Üretim Genel Müdürlüğü’nün 31.08.2020 tarih ve 2218565 sayılı yazısı gereği Menteşe İlçesi, Yenice Mahallesi, 242 ada 1 parselin “Zeytinlik” olarak belirlenen kısmının sadece bu parsel özelinde Zeytinlik olarak değerlendirilemeyeceği bildirildiğinden tamamı Kuru Marjinal Tarım Arazisi olarak değerlendirilmesi ve tarım dışı kullanımı uygun görülmesi üzerine hazırlanan Menteşe İlçesi, Yenice Mahallesi, 242 ada 1 parselde “EkoTurizm Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi yazı ekinde gönderilerek, bahse konu teklife ilişkin, Belediye Meclisinin 05.11.2019 tarih ve 95 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı kararlarına uygunluğu yönünden Başkanlık görüşümüz talep edilmiştir.

28.11.2020 tarihli ve E.10934/28354 sayılı yazımız ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının plan hükümlerinde Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün 05.03.2019 tarih ve E.736473 sayılı yazısı uyarınca 3573 sayılı “Zeytinciliğin Islahı Ve Yabancılarının Aşılattırılması Hakkında Kanununa kapsamında değerlendirilmesi gerektiğihüküm altına alındığından, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olmadığı, onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planında, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün 09.10.2020 tarih ve E.2830423 sayılı yazısı ile verilen görüş doğrultusunda plan değişikliği dosyasının Başkanlığımıza sunulması gerektiği hususu bildirilmiştir.



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

03.03.2021

Bu nedenle; yukarıda açıklanan, 28.11.2020 tarihli ve E.10934/28354 sayılı yazımız ile İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 09.10.2020 tarih ve E.2830423 sayılı yazısı doğrultusunda; onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na işlenmiş Z (Zeytinlik) ile tanımlı notasyonun ve ilgili (5) numaralı plan hükmünün kaldırılması amacıyla "Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı), Z (Zeytinlik) Notasyonunun ve İlgili Plan Hükmünün Kaldırılması" amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin hazırlandığı tespit edilmiştir.

Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2019 tarih ve 111 sayılı Meclis Kararı ile onaylı "Turizm Alanı (Ekoturizm)" amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda 12 adet plan hükmü yer almakta olup söz konusu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinde sadece Z ile tanımlı alana ilişkin İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 05.03.2019 tarih ve E.736473 sayılı yazısı doğrultusunda 5 Numaralı plan hükmü, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün güncel 09.10.2020 tarih ve E.2830423 sayılı yazısı doğrultusunda kaldırılarak plan değişikliği sonrası plan hükümlerinin sayısı ve numaralandırılmış liste değiştiği için plan değişikliği onama sınırı 5., 6., 7., 8., 9. 10. ve 11. plan hükmü numaralarının kapsayacak şekilde çizilmiştir.

Menteşe İlçesi, Yenice Mahallesi, 242 ada 1 parsel için, 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 21.01.2019 tarihinde onaylanmıştır. Rapor ve eki yerleşime uygunluk haritasında "Önlemlenilen Alan-2.1." ve "Önlemlenilen Alan-5.1." olarak belirtilmiştir. (EK-2)

Başkanlığımıza teklif edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2013/41 sayılı genelgesi kapsamında e-plan.gov.tr internet adresinden TEKLİF-48056435 Plan İşlem Numarası alınmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, Mentese İlçesi, Yenice Mahallesi, Ambarkaya Mevkii'nde yer alan, tapunun 242 ada 1 parsel numarasına kayıtlı parselde hazırlanan "Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı) Z (Zeytinlik) Notasyonunun ve İlgili Plan Hükmünün Kaldırılması" amaçlı hazırlanan TEKLİF-48056435 Plan İşlem Numaralı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: "İlimiz, Mentese İlçesi, Yenice Mahallesi, Ambarkaya Mevkii'nde yer alan, tapunun 242 ada 1 parsel numarasına kayıtlı parselde hazırlanan "Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı) Z (Zeytinlik) Notasyonunun ve İlgili Plan Hükmünün Kaldırılması" amaçlı hazırlanan TEKLİF-48056435 Plan İşlem Numaralı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi." teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12.01.2021 tarih ve E-53618066-115.01.02-1203 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden



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

03.03.2021

komisyonumuzca incelenmiş olup; 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 03.03.2021