



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

29.08.2024

**BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

29.08.2024 tarihinde saat 15:30'da Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezinde (Orhaniye Mahallesi Bülent Önüçan Sokak Dış Kapı No:2 Mentеше/MUĞLA) toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 02.08.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.06-331559 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 08.08.2024 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen; "Menteşe Belediye Meclisinin 02.01.2024 tarihli ve 3 sayılı Kararı ile uygun görülen; Mentеше İlçesi, Kozağaç Mahallesi, 102 ada 16 parsel numaralı taşınmaza ilişkin "Ekoturizm Alanı" amaçlı, UİP-48862587 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 02.08.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.06-331559 sayılı yazısında;

- İlgi : a) Mentеше Belediye Başkanlığının 23.01.2024 tarihli ve 52416 sayılı yazısı.  
b) Mentеше Belediye Meclisinin 02.01.2024 tarihli ve 3 sayılı Kararı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazı ile İlimiz, Mentеше İlçesi, Kozağaç Mahallesi, tapunun 102 ada 16 parsel numarasında kayıtlı taşınmaza ilişkin "Ekoturizm Alanı" amaçlı UİP-48862587 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifine ilişkin Mentеше Belediye Meclisinin 02.01.2024 tarih ve 3 sayılı Meclis Kararı ile uygun görüldüğü belirtilerek 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7.maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8.maddeleri kapsamında gerekli işlemlerin yapılması hususu iletilmiştir.

İlgi (b) Meclis Kararı ile imar komisyonunun 28.12.2023 tarihli raporunda; Mentеше Belediye Meclisinin 05.09.2023 tarih ve 104 sayılı kararı ile plan teklifine yönelik detaylı inceleme yapılabilmesi için ek süre verildiği, daha sonra Barış ÇERÇİ'nin 13.07.2023 tarihli dilekçe ekinde Mentеше Belediye Başkanlığına sunulan "Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifine yönelik yapılan incelemede plan onama sınırının bir kısım kadastral yol ile birlikte 102 ada 16 numaralı parselin mülkiyet sınırlarına göre belirlendiği, parselin kullanım amacının Ekoturizm Alanı olarak ayrıldığı, parselin bir kısmından geçen kapalı borulu sistem sulama hattının "Sulama Hattı (yeraltı)"nın plan üzerinde gösterildiği ve yapı yaklaşma sınırları belirlenirken sulama hattının göz önüne alındığı; plan teklifinin ilgili kamu kurum ve yatırımcı kuruluşların imar planına esas görüşleri ile birlikte Mülga Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulacağı yönünde plan notlarının düzenlendiği ve "Önlemler Alan 2.1. (Ö.A.-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" da alınması gereken önlemlerin detaylandırıldığı görüldüğü; 4 numaralı plan hükmünün "Ekoturizm alanı, doğal ve kültürel değerleri koruyarak, bu alanlarda ve çevresinde yaşayan nüfusun sosyo-ekonomik gelişimi için kaynak yaratabilen, çevre ve kültür değerlerini koruma altına alan, gürültü ve kirlilik yaratmayan, alternatif turizme dönük, doğal yaşama aktif katılımın sağlanabildiği, çevreye duyarlı alanlardır. Ekoturizm alanı olarak belirtilen alanda, Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğin 35.maddesi kapsamında en az beş en fazla otuz odalı çiftlik evi, köy evi, kır evi, yayla evi veya dağ evi tesisleri yapılabilir. Ekoturizm alanı olarak tanımlı alanda; Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğin Kırsal Turizm Tesisleri başlıklı 6.bölümünün 35.maddesinde belirlenen hususlara uyulacaktır." şeklinde düzenlenmesinin, 5 numaralı plan hükmünde

yer alan “Ekoturizm/Kırsal turizm tesis alanında yapılacak yapılarda doğal yapının korunması esas olup bu amaçla yapılarda kerpiç, taş veya ahşap gibi doğal yapı malzemeleri kullanılacaktır. Ayrıca yapıların tasarımında yöresel mimari özelliklere uyulacaktır. Yöresel mimari özellikleri belirlemeye ve yapı projelerinin yöresel mimari özelliklerine uygun olup olmadığına karar vermeye ilgili idaresi yetkilidir.” Hükümünden sonra gelecek şekilde “Bu alanda yapılacak yapıların cephe alanlarının en az % 50’si doğal malzeme (doğal taş, ahşap vb.) ile kaplanacaktır.” Hükümünün ilave edilmesinin, 6 numaralı plan hükmünde yer alan “Ekoturizm/kırsal turizm tesis alanında yapılacak Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümlerine uygun olması zorunludur. Bu alanlarda yapılacak ekoturizm tesis ve yapıları sonradan hiçbir şekilde başka amaç için kullanılamazlar. Tapu kütüğü beyanlar hanesine toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve ekoturizm tesisi olduğu yazılacak olup bu alanlarda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uygulanamaz.” Hükümünden sonra gelecek şekilde “Bu alanlardaki konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı ve kat mülkiyeti gibi şerhe konu haklar tesis edilemez. Ekoturizm alanı ¼’den daha küçük oranda hisseli satışa izin konu edilemez olup ¼’den daha küçük oranda satış yapılamayacağına yönelik tapu kütüğüne şerh edilmesi, ilgili idarece Tapu Müdürlüğüne bildirilmesi zorunludur. Parsel hissedarlarının tüzel kişilik olması durumunda şirket hissesi satmak suretiyle alanın turizm amacı dışında ikamet amaçlı kullanılamayacağına yönelik ruhsat aşamasında, ruhsat vermeye yetkili idareye taahhütname verilmesi zorunlu olup bu husus her yıl ilgili idare tarafından kontrol edilecektir.” Hükümlerinin ilave edilmesinin ve plan teklifinde yer alan 16 adet plan hükmüne “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik uyarınca vaziyet planında itfaiye yeri ayrılması zorunludur.” şeklinde yeni bir hüküm ilave edilmesine, 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonuna ilişkin ifadelerin bilgi ve görsellerin kaldırılmasına plan teklifinin bu doğrultuda düzeltildiği haliyle kabulüne komisyonca oybirliği ile karar verildiği, meclis tarafından yapılan görüşmede ise imar komisyon raporunun komisyondan geldiği şekliyle kabulüne 1 red oyuna karşılık oyçokluğu ile karar verildiği anlaşılmıştır.

Konu ile ilgili “Ekoturizm Alanı” amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının Muğla Büyükşehir Belediyesinin 11.03.2021 tarih ve 41 sayılı sayılı Meclis Kararı ile onaylandığı, parselin planında ayrıldığı kullanım amacının kısmen Turizm Alanı (Ekoturizm), kısmen 10.00 mt.lik taşıt yolu ve Genel Otopark Alanı olarak belirlendiği ve planlama alanı içerisinde “Sulama Hattı (Yeraltı Sulama Hattı)” geçtiği tespit edilmiştir.

Plan teklif dosyasında yapılan incelemeye göre;

Planlama alanına yönelik, Mentеше Belediye Başkanlığı, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü (Milli Emlak Müdürlüğü), Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü, Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü, Devlet Demir Yolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü, Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Muğla Orman Bölge Müdürlüğü, Tarım ve Orman Bakanlığı IV. Bölge Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, İl Sağlık Müdürlüğü, İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı ve Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı görüş yazılarının yer aldığı,

DSİ 21. Bölge Müdürlüğü’nün 11.02.2019 tarih ve 98858 sayılı yazısı ile; incelemede söz konusu parsellerin bir kısmının işletme halinde bulunan Kozağaç Göleti Sulaması sahası içerisinde kaldığı ve



parsellerin içerisinde kapalı borulu sistem sulama hatlarının geçtiği belirtilerek imar planı çalışmalarında ilgili nihai kararın Toprak Koruma Kurulu tarafından verilmesi gerektiği; DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 09.05.2019 tarih ve 304313 sayılı yazısında; sulama hatlarının imar planlarına işlenmesi ve aynı şekilde korunması gerektiği, ... nihai kararın 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu çerçevesinde Valilikler tarafından oluşturulan Toprak Koruma Kurulunca verilmesi gerektiğinin yinelenildiği ve anılan İdarenin 06.07.2021 tarih ve 1379357 sayılı yazısı ile ise 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümlerine "Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21.Bölge Müdürlüğü'nün 09.05.2019 tarihli ve 304313 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacak olup, sulama hatları korunacaktır. İnşaat aşamasında sulama hatlarına herhangi bir zarar verilmeyecektir. Yapı yaklaşma mesafesi sulama hatlarından minimum 5 m olacaktır." plan hükmünün not düşülerek belirtilen planlamanın yapılabileceği yönünde görüş bildirildiği,

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 30.09.2019 tarih ve E.2973786 sayılı yazısı ile; 159 ada 1 parsel ve 102 ada 16 parsel numaralarında kayıtlı toplam 59.923,18 m<sup>2</sup> alanın konunun Toprak Koruma Kurulu gündemine alınarak görüşüldüğü, 159 ada 1 parselin 0.7174 ha.'lık kısmı sulama sahasında (DSİ 21. Bölge) kaldığından Sulu Marjinal Tarım Arazisi olduğu, geriye kalan alanın ise Kuru Marjinal Tarım arazisi olduğu anlaşılması üzerine, sulama hatlarının İmar Planına işlenmesi ve aynı şekilde korunarak, Tarım Arazilerinin Korunması, Korunması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12. Maddesi kapsamında parsellerin Kuru Marjinal Tarım Arazisi olan kısmı için tarım dışı kullanımı uygun görüldüğü,

Plan gerekçesinin; 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 amaçlanarak ilimizde yaygın olan kitle turizminin yanı sıra alternatif turizm ürünleri geliştirme, turizm etkinliklerinin geniş bir coğrafyaya yayılmasını sağlama, yerel halkın turizm etkinliklerine katılımını artırma ve yaygınlaştırmak olarak açıklandığı,

Plan açıklama raporunda bölge içinde alanı yoğun biçimde etkileyen doğal eşiklerin ağaçların dizilimi, orman ve topografya iken; fiziki eşiklerin ise arazi kullanım ve kadastral durum olduğu, Devlet Su İşleri 21.Bölge Müdürlüğünün 11.02.2019 tarih ve 98858 sayılı yazısında söz konusu parselin bir kısmının Kozağaç Göleti Sulama Sahası içerisinde kaldığı ve parselin içerisinde kapalı borulu sistem sulama hatlarının geçtiğinin belirtildiği, bu doğrultuda Kozağaç Göleti Sulama Sahasının bir eşik olarak değerlendirildiği, bu kapsamda güneyinde ve doğusunda kadastral yol, batısında sık ağaçlık alan, kuzeyinde ve güneyinde Kozağaç Göleti Sulama Sahası ile proje alanının tanımlandığının belirtildiği tespit edilmiştir.

Ayrıca Ekoturizm alanlarına ilişkin 04.01.2023 tarih ve 273977 sayılı yazımız ile; 20.04.2022 tarihinde onaylanan plan hükmünde alt ölçek imar planlarında Ekoturizm Alanı amaçlı imar planları yapılması halinde planlamaya konu taşınmazlarda %45'lik bölümünün terk edilmesi gerekli alanlar olarak planlanması gerektiği açıkça belirtilmesine rağmen 19.12.2022 tarihinde onaylanan plan hükmü değişikliğinde planlama alanının en az %30'luk bölümünün yapı yapılmayacak şekilde açık olarak planlanması gerektiği ifade edildiği, 19.12.2022 tarihinde onaylanan plan hükmü değişikliğinde belirtilen 15.000 m<sup>2</sup>'lik minimum parsel büyüklüğünde yapılacak E:0.10 (max inşaat alanı: 2000 m<sup>2</sup>) yapılaşma koşulu ile zaten alanın %30'unun çok üzerinde bir bölümünün açık alan olarak düzenleneceğinden bahsi geçen %30 ifadesinin planlama aşamasında terk edilecek alan olarak mı planlanması gerektiği yoksa ekoturizm alanı olarak planlanan taşınmazda %30'luk kısmının mı yapılaşmaya konu edilemeyeceği konusunda tereddüt olduğu hususu Bakanlığa iletilmiş olup Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 21.02.2024 tarih ve 8547045 sayılı yazısı ile ÇDP nin 8.4.12 nolu plan hükmünde yer alan açıklamaların uygulamada tereddüde mahal bırakmayacak şekilde düzenlenmiş olup uygulamaların bahse konu esaslar çerçevesinde yürütülmesi gerektiği bildirilmiştir.

Muğla Büyükşehir Belediyesi'nin 11.03.2021 tarih ve 41 sayılı sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına esas hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin yapılan incelemede;

1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Valilik Makamınca (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) 29.12.2020 tarihinde onaylanmış olup, planlama sahasının rapor ve eki yerleşime uygunluk haritasında "Önlemlenilen Alanlar-2.1. Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (Ö.A-2.1.)" olarak değerlendirildiği,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekkansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında plan teklifine UİP-48862587 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 17 adet plan hükmü önerildiği,

Plan teklifine yönelik hazırlanan proje tanıtım raporunda planlama alanındaki eşiklerin açıklandığı, planlama alanında bulunan ağaçların alanın batısında yoğunlaştığı ve buna yönelik ağaç rölövesi teknik raporunun hazırlanmış olduğu,

Kozağaç Göleti Sulama Sahasının bir kısmının planlama alanı içerisinde yer aldığı, planlama alanı içine giren sulama alanının yapı yaklaşma sınırı dışında bırakıldığı,

Ekoturizm alanında yol+otopark olarak ayrılan terk oranının planlama alanının yaklaşık %11'i olduğu,

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun uygulanamayacağına ilişkin "Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanında Yapılacak Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümlerine uygun olması zorunludur. Bu alanlarda yapılacak ekoturizm tesis ve yapıları sonradan hiçbir şekilde başka amaç için kullanılamazlar. Tapu kütüğü beyanlar hanesine toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve ekoturizm tesisi olduğu yazılacak olup bu alanlarda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uygulanamaz. Bu alanlardaki konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı ve kat mülkiyeti gibi şerhe konu haklar tesis edilemez. Ekoturizm alanı 1/4'ten daha küçük oranda hisseli satışa izin konu edilemez olup 1/4'ten daha küçük oranda hisseli satış yapılamayacağına yönelik tapu kütüğüne şerh edilmesi, ilgili idarece Tapu Müdürlüğü'ne bildirilmesi zorunludur. Parsel hissedarlarının tüzel kişilik olması durumunda şirket hissesi satmak suretiyle alanın turizm amacı dışında ikamet amaçlı kullanılmayacağına yönelik ruhsat aşamasında, ruhsat vermeye yetkili idareye taahhütname verilmesi zorunlu olup bu husus her yıl ilgili idare tarafından kontrol edilecektir." şeklinde plan hükmü geliştirildiği,

Plan hükümlerinde yapılaşma koşullarının "Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanında Yapılaşma Koşulları; Emsal = 0.10

Çiftlik Evi/Köy Evi Binası (En Az 5 Odalı Ana Konaklama Yapıları) İçin Yençok:6.50 Metre(2 Kat).

En Az 5 Odalı Konaklama Yapıları Taban Alanı Minimum 300 M<sup>2</sup>, Maksimum 500 M<sup>2</sup> Arasında Olacaktır.

Bağımsız Odalar İçin Maksimum Bina Yüksekliği Yençok: 3.50 Metre(1 Kat), Asma Kat Yapılması Halinde Yençok: 4.50 Metre(1 Kat) Ve Maksimum Taban Alanı 40 M<sup>2</sup> Olacaktır.

Ekoturizm Alanı Olarak Belirtilen Alanda, Turizme Dönük Ekolojik Yapı İle Bütünleşik Gününbirlik Tesisler İle Satış Üniteleri Ve Gerekli Sosyal Donatı Alanlarında İnşaat Taban Alanı 500 M<sup>2</sup>'yi Geçemez.

İdari Bina İçin Maksimum Bina Yüksekliği Yençok: 6.50 Metre(2 Kat),

Restoran, Ahır Gibi Diğer Yapılar İçin Maksimum Bina Yüksekliği Yençok: 5.50 Metre(1 Kat) Olacaktır.

Ekoturizm Alanı Tek Bir İmar Parseli Oluşturularak Tesis Edilecektir, Bu Alanda İfraz Yapılamaz.

Yapı Yaklaşma Mesafeleri; Yoldan En Az 10 Metre, Komşudan Ve Sulama Hattından En Az 5 Metredir.





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

29.08.2024

*Yapılar Arası Mesafe En Az 10 Metredir.*

*Yapılarda Kot Binanın Oturacağı Tabii Zemin Köşe Noktaları Ortalamasından Verilecektir.*

*Araziden Dolayı Açığa Çıkan Bodrum Katlar İskan Edilemez.*

*Ekoturizm Alanı İçerisinde Ağaç Röleve Planı Dikkate Alınarak Ağaçların Röleve Planındaki Gibi Korunmasına Özen Gösterilecektir.*

*Ekoturizm/Kırsal Turizm Alanının En Az %70'i Hiçbir Yapay Malzeme İle Kaplanmadan Doğal Örtüsü İle Korunacak Ve Tarımsal Üretim İle Gezi-Dinlenme-Spor Gibi Ortak Aktiviteler İçin Kullanılacaktır." şeklinde açıklandığı tespit edilmiştir.*

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Mentеше Belediye Meclisinin 02.01.2024 tarihli ve 3 sayılı Kararı ile uygun görülen; Mentеше İlçesi, Kozağaç Mahallesi, 102 ada 16 parsel numaralı taşınmaza ilişkin "Ekoturizm Alanı" amaçlı, UİP-48862587 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin 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:** "Mentеше Belediye Meclisinin 02.01.2024 tarihli ve 3 sayılı Kararı ile uygun görülen; Mentеше İlçesi, Kozağaç Mahallesi, 102 ada 16 parsel numaralı taşınmaza ilişkin "Ekoturizm Alanı" amaçlı, UİP-48862587 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin 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 02.08.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.06-331559 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup, Yerinde inceleme yapılması gerektiğinden konunun komisyonda bekletilmesi Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur.29.08.2024