



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 13.01.2021 tarih ve E-53618066-115.01.02-1516 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 14.01.2021 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "İlimiz, Menteşe İlçesi, Kozağaç Mahallesi, 102 ada, 16 nolu parselde talep edilen "EkoTurizm Alanı" amaçlı hazırlanan TEKLİF-48399034 Plan İşlem Numaralı 1/25 000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliğinin, 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.01.2021 tarih ve E-53618066-115.01.02-1516 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Barış ÇERÇİ'nin 20.05.2019 tarihli dilekçesi.
b) 03.07.2019 tarihli ve 36521862-754-E.6166/13889 sayılı yazımız.
c) Barış ÇERÇİ'nin 11.12.2020 tarihli dilekçesi. .

İlgi (c)'de kayıtlı dilekçe ile İlimiz, Menteşe İlçesi, Kozağaç Mahallesi, 102 ada, 16 parsel üzerinde "Ekoturizm Alanı" amaçlı 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu değişikliği ve "Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı) amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklif dosyası Başkanlığımıza sunulmuştur.

Dosyasında yapılan incelemeye göre; tarla vasıflı, 18.350,90 m² yüzölçümlü bahse konu 102 ada, 16 parsel nolu taşınmazın 1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonunda yaklaşık olarak "kısmen orman alanı, kısmen tarım alanı" kullanımlarında kaldığı tespit edilmiştir.

Başkanlığımız arşivinde yapılan incelemeye göre, ilgi (a)'da kayıtlı dilekçe ile İlimiz, Menteşe İlçesi, Kozağaç Mahallesi, 159 ada, 1 parsel ve 102 ada, 16 parsel üzerinde "Ekoturizm Alanı" amaçlı 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmak istenildiği bildirilmiş ve plan teklifine ilişkin proje tanıtım raporu sunularak söz konusu alanla ilgili planlamaya esas kurum görüşümüz talep edilmiştir.

Bu kapsamda, teklif plan çalışmasına ilişkin ilgili Daire Başkanlıklarımızın görüşü alınarak ilgi (b)'de kayıtlı yazımız ile ön izin görüşümüz ilgisine iletilmiştir. Bu doğrultuda, ilgi (c)'de kayıtlı dilekçe ile planlama alanının küçültülüp teklif planın Kozağaç Mahallesi, 102 ada, 16 parsel üzerinde hazırlanarak "Ekoturizm Alanı" amaçlı 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu değişikliği ve "Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı) amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklif dosyasının değerlendirilmek üzere Başkanlığımıza sunulduğu tespit edilmiştir.

Teklif plan dosyasında yapılan incelemeye göre, bahse konu 159 ada, 1 parsel ve 102 ada, 16 parsellere ilişkin DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 09.05.2019 tarihli ve 304313 sayılı yazısı ile söz konusu parsellerin bir kısmının Kozağaç Göleti Sulaması sahasında bulunduğu; sulama hatlarının imar planlarına işlenmesi ve aynı şekilde korunması gerektiğinin belirtilerek nihai kararın 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu çerçevesinde Toprak Koruma Kurulunca verilmesi gerektiğinin bildirildiği,

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 30.09.2019 tarihli ve E.2973786 sayılı yazısı ile 159 ada, 1 parselin 0,7174 ha'lık kısmının sulama sahasında kaldığından Sulu Marjinal Tarım Arazisi olduğu, geriye kalan alanın ise Kuru Marjinal Tarım Arazisi olduğu, kuru marjinal tarım arazisi olan kısmı için tarım dışı kullanımın uygun olduğunun bildirildiği tespit edilmiştir.



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

03.03.2021

Bu doğrultuda, 159 ada, 1 parsel ve 102 ada, 16 parseller üzerinde yürütülen "Ekoturizm Alanı" amaçlı plan çalışmasının yukarıda açıklanan kurum görüşleri çerçevesinde 159 ada, 1 parselin plan onama dışına çıkarılarak 102 ada, 16 parsel üzerinde hazırlanmış olduğu tespit edilmiştir.

Yapılan incelemeye göre planlama alanına ilişkin yazışma dosyasında; Menteşe 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 (Ek-4) yer aldığı tespit edilmiştir.

Teklif plana ilişkin alınan kurum görüşlerinde (Ek-4);

- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 06.03.2019 tarihli ve E.12113 sayılı yazısı ile "Yapılan incelemede Muğla İli, Menteşe İlçesi, Kozağaç Mahallesi, tapunun 159 ada 1 parsel, 102 ada 16 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazların 1/100.000 ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planında yaklaşık olarak kısmen "Tarım Arazisi" ve "Orman Alanı" kullanımında kalmakta olduğu; ayrıca, bahsi geçen taşınmazın 2872 sayılı Çevre Kanununun 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 kaldığı;... İmar planı çalışması yapılacak alandaki faaliyetlerle ilgili Kamu Hizmet Standartlarına göre ÇED müracaatında istenilen evraklar yazı ekinde sunulmadığı ve faaliyet ile ilgili detaylı bilgi bulunmadığından, ÇED Yönetmeliği kapsamında herhangi bir değerlendirmenin yapılamadığı; imar planı çalışması yapılacak taşınmaz üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan faaliyetlerin, yürürlükte olan ÇED Yönetmeliği'nin Ek-1 ve Ek-2 Listelerinde kalması durumunda, 2872 Sayılı Çevre Kanunu'nun 10. Maddesi gereği, Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği kapsamında karar alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, (Çevre Düzeni Plan Tadilatı onayları dahil) izin yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamayacağı; bu nedenle söz konusu İmar Planı notlarına "Uygulama Projelerinin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliğinin Ek-1 ve Ek-Listeleri 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 planlama alanında 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 kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması koşuluyla, gerçekleştirilmesi planlanan faaliyete ilişkin Çevre Mevzuatı yönünden herhangi bir sakıncanın bulunmadığı..."



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

03.03.2021

- Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 16.05.2019 tarihli ve E.423068 sayılı yazısı ile " söz konusu alanın arkeolojik sit alanı, kentsel sit alanı ya da taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edildiğine dair bir kayda rastlanmadığı; yerinde yapılan incelemede yüzeyde 2863 sayılı Yasa kapsamına giren korunması gerekli herhangi bir kültür varlığına rastlanmadığı; ancak bu alanda yapılacak olan çalışmalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların durdurularak en yakın mülkü idari amirlere, Müze Müdürlüğüne veya Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne bilgi verilmesi koşuluyla sakınca bulunmadığı."
- DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 11.02.2019 tarihli ve 98858 sayılı yazısı ile "...söz konusu parsellerin bir kısmının işletme halinde bulunan Kozağaç Göleti Sulaması sahası içerisinde kaldığı ve parsellerin içerisinde kapalı borulu sistem sulama hatlarının geçtiği...
DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 09.05.2019 tarihli ve 304313 sayılı yazısı ile "...yapılacak plan çalışmalarında buradaki sulama hatlarının imar planlarına işlenmesi ve aynı şekilde korunması gerektiği; söz konusu parseller üzerinde yapılmak istenen planlamayla ilgili ...nihai kararın 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu çerçevesinde Toprak Koruma Kurulunca verilmesi gerektiği"
- İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 30.09.2019 tarihli ve E.2973786 sayılı yazısı ile "159 ada, 1 parselin 0,7174 ha'lık kısmının sulama sahasında (DSİ. 21. Bölge) kaldığından Sulu Marjinal Tarım Arazisi olduğu, geriye kalan alanın ise Kuru Marjinal Tarım Arazisi olduğu anlaşılması üzerine sulama hatlarının imar planına işlenmesi ve aynı şekilde korunarak, Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12. maddesi kapsamında parsellerin Kuru Marjinal Tarım Arazisi olan kısmı için tarım dışı kullanımın uygun görüldüğü,"
- Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün (MUSKİ) 14.02.2019 tarihli ve E.403/2836 sayılı yazısı ile "159 ada 1 parsel ve 102 ada 16 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlar içerisinde MUSKİ'ye ait herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapısının bulunmadığı; planlama alanında atıksu (kanalizasyon) şebekesinin bulunmadığı; bu sebeple işletmeden kaynaklı Evsel ve/veya Endüstriyel nitelikli atıksular, MUSKİ Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği Madde 23 birinci fıkrası (a) bendi gereği söz konusu bölgede herhangi bir yapı veya kurum için atıksu arıtma tesisleri kurulduğu takdirde, kurulan yapı veya kurumun bünyesinde atıksu arıtma tesisinin işletme hakkının kendilerine ait olacağı; konuyla ilgili olarak sızdırmaz özellikteki fosseptikte toplanarak vidanjör vasıtasıyla MUSKİ atıksu altyapı tesislerine getirilen atıksuların, MUSKİ Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği Madde 20 Tablo 1 de belirtilen limit değerlerini sağlaması kaydı ile işletme ile yapılacak olan protokol kapsamında MUSKİ bünyesinde bulunan ve kapasitesi uygun olan herhangi bir arıtma tesisinde bertarafının sağlanabileceği; ayrıca, planlama alanı içerisinde yağmursularının 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 gerektiği"
- Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 19.06.2019 tarihli ve E.1690 sayılı yazısı ile "belirtilen ada parsellerle ilgili Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığımızca mevcut ve planlanan herhangi bir faaliyetin bulunmamakta olup Büyükşehir Belediyemizin mevcut ve planlanan projelerini olumsuz yönde etkilememesi, söz konusu çalışmaya izin verilmesi halinde müktesep hak oluşturmaması kaydıyla, 2872 sayılı Çevre Kanunu'na ve ilgili yönetmelik hükümlerine ve diğer mer'î mevzuat hükümlerine uyulması, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerektiği"



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

03.03.2021

- Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 19.08.2019 tarihli ve E.16201 sayılı yazısı ile "bahse konu 159 ada, 1 parsel ve 102 ada, 16 parsel nolu taşınmazlara yönelik hazırlanan trafik etüdü kapsamında plan taslağında yer alan otopark alanlarının; Otopark Yönetmeliği 4. maddesinin (n) bendi gereğince UKOME Genel Kurul Toplantısında ele alınarak, 07.08.2019 tarih ve 2019/8-373 sayılı UKOME kararı gereğince uygun değerlendirildiği; planlama alanında 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 hükümlerine uyulması ve plan notlarında yer alması koşuluyla trafik etüdünün uygun değerlendirildiği",

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 04.01.2021 tarihli ve 21365915-115.01.06-42 sayılı yazısı ile " İlimiz Menteşe İlçesi, Kozağaç Mahallesi Kuyualanı Mevkii 102 ada 16 parsel üzerinde ekli paftada yer alan Ekoturizm amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı taslağında yer alan Genel Otopark Alanının; Otopark Yönetmeliği 4. Maddesinin (n) bendi gereğince UKOME Genel Kurul Toplantısında ele alınması sağlanarak 24.12.2020 tarihli ve 2020/10-422 sayılı kararın alınmış olduğu" hususlarının bildirildiği tespit edilmiştir.

Daire Başkanlığımızca yapılan değerlendirmeye göre;

- Menteşe İlçesi, Kozağaç Mahallesi, 102 ada, 16 parsel üzerinde "Ekoturizm Alanı" amaçlı 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu değişikliğinin talep edildiği ve 3 adet plan hükmünün düzenlendiği (Ek-1-2),

- 20.02.2018 tarih ve 2239 sayılı Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün yazısı ile iletilen 27.01.2018 tarih ve 12393 sayılı Çevre ve Şehircilik Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün yazısı ile ÇDP'nin eko-turizm alanlarına 8.4.12.1 numaralı hükmünde "8.4.12.1 Bu plan ile belirlenen veya tüm kurum ve kuruluşların uygun görüşünün alınması kaydıyla, çevre-imar bütünlüğü gözetilerek ilgili idaresince alt ölçekli planlarda belirlenebilecek olan bu alanlarda; turizme dönük ekolojik yapı ile 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 İlişkin Yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur. Yapılacak yapılarda doğal yapı ve geleneksel mimari dokunun korunması sağlanacaktır." hükmünün bulunduğu; 8.4.12.1 numaralı hükmünde tanımlanan çiftlik evi, dağ evi vb. faaliyetlerin, Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'in 6. bölümünde tanımlanan kırsal turizm tesislerini ifade ettiği; plan hükmünde bu kapsamdaki uygulamaların Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümleri kapsamında gerçekleştirileceği hususunun düzenlendiği; Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'in 6.bölümünde kırsal turizm tesisleri, "kırsal bölgelerde çiftlik organizasyonu amacıyla kurulmuş ve çiftlik üretimi ile birlikte turizm konaklama olanağı sağlayan, gelen müşterilerin de isterlerse çalışma programlarına katılabilecekleri, kırsal yaşantının sahnelenmesine olanak sağlayan en az beş odalı konaklama tesisler" olarak tanımlandığı; ve söz konusu tesislerin turizm faaliyetlerine yönelik olduğundan bu alanlarda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun da uygulanmasının söz konusu olamayacağı bildirildiği tespit edilmiştir.

Bununla birlikte, 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı'na esas olmak üzere bahse konu planlama alanını da kapsayan, il bütünü için hazırlanmış, Muğla İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü tarafından 13.01.2011 tarihinde onaylı jeolojik etüdün bulunduğu,

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6'ncı maddesi, 2'inci fıkrasına göre planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olması gerekliliği sonucunda, kurum/kuruluş görüşleri çerçevesinde talep edilen "Eko Turizm Alanı" amaçlı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu değişikliğinin üst ölçekli planı olan 1/100 000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planının eko-turizm alanlarına ilişkin 8.4.12.1 numaralı hükmü doğrultusunda hazırlandığı tespit edilmiştir.



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

03.03.2021

Makamınızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, Menteşe İlçesi, Kozagaç Mahallesi, 102 ada, 16 nolu parselde talep edilen “EkoTurizm Alanı” amaçlı hazırlanan TEKLİF-48399034 Plan İşlem Numaralı 1/25 000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonu 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, Menteşe İlçesi, Kozagaç Mahallesi, 102 ada, 16 nolu parselde talep edilen “EkoTurizm Alanı” amaçlı hazırlanan TEKLİF-48399034 Plan İşlem Numaralı 1/25 000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonu 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 13.01.2021 tarih ve E-53618066-115.01.02-1516 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden 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