

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

07.02.2024

**BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

07.02.2024 tarihinde saat 14:00’da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 10.01.2024 tarih ve E-81441201-115.01.02-275835 sayılı yazısı ile Meclis’e sunulan, Belediye Meclisimizin 11.01.2024 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, “*Menteşe İlçesi, Kozağaç Mahallesi, 176 ada 1 parseline ilişkin “Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı)” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının, 5216 sayılı Kanun’un 7/b ile 3194 sayılı Kanun’un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi.*” konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 10.01.2024 tarih ve E-81441201-115.01.02-275835 sayılı yazısında;

İlgi : Barış ÇERÇİ’nin 28.12.2023 tarihli dilekçesi.

İlgi’de kayıtlı dilekçe ile İlimiz, **Menteşe ilçesi, Kozağaç Mahallesi, 176 ada 1 parsel** numarasında kayıtlı taşınmaz üzerinde “**Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı)**” amaçlı hazırlanan **1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı** Başkanlığımıza sunulmuştur.

Plan değişikliği teklifine konu **176 ada 1 parselin 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında** yaklaşık olarak kısmen “**Orman Alanı**” ve kısmen “**Tarım Arazisi**” kullanımında kaldığı tespit edilmiştir.

Plan teklifi ilk olarak **05.10.2020** tarihli dilekçe ile **176 ada 1 ve 2 parsellere** yönelik olarak sunulmuş olup **14.10.2020** tarihli ve **24105** sayılı yazımız ile Başkanlığımızca değerlendirmenin yapılabilmesi için öncelikli olarak proje tanıtım raporunun, kadastral pafta örneğinin, doğal ve fiziki eşiklerin tanımlanarak sunulması hususları iletilmiştir. **19.04.2021** tarihinde sunulan dilekçe ile süreç içerisinde alınan kurum görüşleri doğrultusunda **2 nolu parsel ile 176 ada 2 parselin bir kısmı** planlama çalışmasından çıkarılarak yalnızca **176 ada 1 parselin bir kısmına** yönelik plan teklifi iletilerek kurum görüşümüz sorulmuş olup **07.07.2021** tarihli ve **36914** sayılı yazımız ile, taslak kullanım alanları dağılım şemasına göre sık ağaçlık olan alanlarda genel olarak ağaç ile bütünleşik ahşap odaların önerildiği, sık ağaçlık olan bölgelerin de göz önünde bulundurularak fiziki eşikler ve topografik yapı doğrultusunda ekoturizm alanı için önerilen kullanım fonksiyonların dağılımlarının yeniden irdelenmesi gerektiği bu kapsamda ilgili kurum görüşleri ve ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanarak sunulması halinde konunun değerlendirilebileceği bildirilmiştir. Daha sonra **14.06.2023** tarihli dilekçe ile **1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı** ve planlamaya esas trafik etüt raporunun incelenmesi hususu iletilmiş olup **07.09.2023** tarihli ve **237788** sayılı yazımız ile daire başkanlıkları görüşleri ve konuya ilişkin alınan UKOME kararı ile birlikte plan teklifinin açıklanan hususlar doğrultusunda hazırlanarak sunulması halinde konunun değerlendirilebileceği bildirilmiştir. **13.09.2023** tarihli dilekçe ile eksikler tamamlanarak **176 ada 1 parseline** ilişkin plan teklifi sunulmuş olup Başkanlığımızın **20.10.2023** tarih ve **250256** sayılı yazısında; konuya ilişkin alınmış olan İl Tarım ve Orman Müdürlüğü görüşünün süresi dolmuş olup yeniden görüş alınması gerektiği, plan müellifine ilişkin sicil durum belgesinin dosyasında yer almadığı, kurum görüşlerine yönelik oluşturulmuş plan hükümlerinin plan hükmü formatına uyarlanması gerektiği, plan açıklama raporuna onay kısmının eklenmediği, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü’nün **2013/41** sayılı Genelgesi kapsamında plan değişikliği teklifine plan işlem numarası alınmadığı ve bahse konu taşınmazın sık ağaçlık bir alanda yer

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

07.02.2024

aldığı anlaşıldığından ağaç rölevesinin yapılması gerektiği hususları belirtilmiştir.

Son olarak ilgi dilekçe ile sunulan plan teklif dosyasında yapılan incelemeye göre;

Plan açıklama raporunda ekoturizm alanı amaçlı bahse konu imar planının, 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 artırma, kültürel ve doğal değerlerin tanınması, geliştirilmesi ve korunmasına yardımcı olma amacıyla olduğunun belirtildiği,

**Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü 'nün** 28.09.2023 tarih ve 7519805 sayılı yazısında; ilgili alanda yürütülmek istenen ekoturizm alanı amaçlı planlama çalışmalarının ÇDP'nin "8.4.12. Eko-Turizm Alanları" hükmü ile başta Tarım ve Orman Bakanlığı olmak üzere ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak görüşler doğrultusunda yürütüleceği,

**Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün** 15.10.2020 tarih ve 50837 sayılı yazısında; 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerine uyulması, söz konusu faaliyet için öncelikle Muğla İl ve Orman Müdürlüğü'nden uygun görüş alınması gerektiği, 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 Değerlendirilmesi Yönetmeliği kapsamında karar 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 sakınca bulunmadığı, ancak planlaması yapılacak alanın Sulak Alanlar ile flora ve fauna yapısı yönünden Doğa Koruma ve Milli Parklar Muğla Şube Müdürlüğü, içme suyu havzaları yönünden DSI'nden gerekli görüş ve izinlerinin ayrıca alınması gerektiği, söz konusu alanda yapılacak planlama çalışmasında; bahsedilen plan hükümleri ile 1/100.000 ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planı kullanım kararları, plan notları ve 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı kullanım kararları, plan notlarına uyulması ve Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü ve ilgili diğer kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınması kaydıyla sakınca bulunmadığı,

**Muğla Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü**(Milli Emlak Müdürlüğü)'nün 25.10.2023 tarih ve 7747340 sayılı yazısında; söz konusu taşınmazın imar planı çalışmaları yapılmasında sakınca olmadığının değerlendirildiği,

**Muğla Orman Bölge Müdürlüğü'nün** 23.09.2021 tarih ve 2226637-589 sayılı yazısında; söz konusu 176 ada 1 parsel ve 176 ada 2 parsel nolu taşınmazlar üzerinde "Ekoturizm Alanı" amaçlı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılmasında 2018 yılında 3402 sayılı Kanunun 22/a maddesine göre yapılan çalışmalar neticesinde elde edilen parsel koordinatları esas alınmak koşulu ile sakınca bulunmadığı,



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

07.02.2024

**Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün**03.02.2021 tarih 937543 sayılı yazısında; söz konusu taşınmazların kuzeyinden Hasanoğlu Deresinin ve Beygir Deresinin geçtiği tespit edilmiş olup oluşabilecek taşkınlara karşı her türlü önlemin ilgilisince alınması gerektiği, söz konusu 176 ada 1 ve 2 parsellerin bir kısmının Kurumları tarafından inşa edilerek işletmeye açılan Kozağaç Göleti Sulama sahası içerisinde kalan kısımlarının plan onama sınırı dışında bırakılması şartı ile taşınmazlar üzerinde imar planı çalışmaları yapılmasında bir sakınca bulunmadığı,

**Menteşe Belediye Başkanlığı İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü'nün**02.11.2020 tarih ve 14722 sayılı yazısında; Eko-Turizm amaçlı tarım dışı kullanım talebine yönelik Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü ile birlikte plan çalışmalarına esas diğer kamu kurum ve kuruluşların 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 Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletilmesi gerektiği, planlama sahasının Kırsal Nitelikli Yerleşme Alanı ve köy yerleşik alan civarı sınırları içerisinde yer alan kısımları üzerinde, kırsal yerleşmenin gelecekteki ihtiyaçları doğrultusunda sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması gerektiği, Eko-Turizm Alanına yönelik nazım imar planlarının anılan İdaresince onaylanması durumunda, nazım imar planı kararlarında uygun olarak hazırlanacak Uygulama İmar Planı teklifinin Başkanlıklarına iletilmesi gerektiği, **Menteşe Belediye Başkanlığı İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü'nün** 02.10.2023 tarih ve 43562 sayılı yazısında; konuya ilişkin 02.11.2020 tarih ve E.14722 sayılı yazıları içeriğinde tespiti yapılan inceleme ve değerlendirmelere ilave olarak, hazırlanacak imar planı tekliflerinde Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına ait plan notlarının 8.4.12. Eko-Turizm Alanları ile birlikte 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonuna ait plan notlarının 5.5.5. Ekoturizm Alanları başlığı altında yer alan bağlayıcı ilgili alt hükümlerine ayrıca riayet edilmesi gerektiği,

**Muğla İl Tarım Ve Orman Müdürlüğü'nün** 14.09.2021 tarih 2656795 sayılı yazısında;176 ada 1 parsel numaralı taşınmazın DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 03.02.2021 tarihli görüşünce sulama sahasında kalan kısmı ile 176 ada 2 parsel numaralı taşınmazın köy yerleşik alan dışında ve sulama sahasında kalan kısımların Sulu Marjinal Arazisi olarak belirlenmiş olduğu ve Tarım dışı kullanımının uygun görülmediği, 176 ada 1 ve 2 parselin sulama sahası dışında kalan kısmının ise Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA) olan kısımlarının imar planı çalışması yapılmak üzere tarım dışı kullanılmasının uygun görüldüğü, 176 ada 2 parsel numaralı taşınmazın köy yerleşik alan içerisinde kalan kısmı içinse 5403 sayılı kanun kapsamında yapılacak herhangi bir işlem bulunmadığı, **Muğla İl Tarım Ve Orman Müdürlüğü'nün** 29.09.2023 tarih ve 11387879 sayılı yazısında;176 ada 1 parselin sulama sahasında kalan kısmı ile 176 ada 2 parsel numaralı taşınmazın köy yerleşik alan dışında ve sulama sahasında kalan kısımlarının Sulu Marjinal Arazisi olarak belirlenmiş olup Tarım Dışı kullanımının uygun görülmediği, 176 ada 1 ve 2 parselin sulama sahası dışında kalan kısmının ise Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA) olan kısımlarının 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun 13. maddesi gereğince imar planı çalışmaları yapılmak üzere tarım dışı amaçla kullanılması uygun görüldüğü,

**Tarım Ve Orman Bakanlığı 4. Bölge Müdürlüğü 'nün** 10.10.2023 tarih ve 11577171 sayılı yazısında; söz konusu alanın 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında yer alan korunan alanlarda,4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamındaki kısıtlı alanlarda ve ilan edilmiş sulak alanlar içerisinde yer almamakta olup bahse konu planlama çalışmalarının yapılmasında Bölge Müdürlüğünce sakınca bulunmadığı,

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

07.02.2024

**Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün** 25.09.2020 tarih ve 220683 sayılı yazısında; söz konusu parsellerin sorumluluk ağları içerisinde Otoyol, Devlet ve İl Yollarına cephesi bulunmamakta olup "Ekoturizm Alanı" amaçlı imar planı hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı,

**Kültür Ve Turizm Bakanlığı Yatırım Ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün** 4308871 sayılı yazısında; söz konusu taşınmazın ilan edilmiş herhangi bir Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi veya Turizm Merkezi sınırları kapsamında kalmamakta olup alana ilişkin Genel Müdürlüğümüzce yürütülen bir çalışma bulunmadığı, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının Eko-Turizm Alanı plan hükmüne uyulması ve plan hükümlerine, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile bu Kanuna dayanan Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığından turizm işletmesi belgesinin alınmasının zorunlu olduğu ve alanın turizm amacı dışında kullanılmamasına yönelik plan hükümlerinin eklenmesi gerektiği, İl Kültür Ve Turizm Müdürlüğü'nün 18.11.2020 tarih ve 878274 sayılı yazısında; söz konusu alan Turizm-Alanı-Turizm Merkezi veya Kültür Turizm Gelişim ve Koruma Bölgesi içerisinde kalmadığından yapılacak planlamada herhangi bir sakınca bulunmadığı,

**Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün** 15.11.2023 tarih ve 4432521 sayılı yazısında; söz konusu planlama alanının tescilli herhangi bir arkeolojik, tarihi ve kentsel sit alanı ile kültür varlığı korunma alanında kalmadığı hususunun geçerli olup, 2863 sayılı Yasanın 4. maddesi uyarınca yapılacak olan çalışmalar esnasında 2863 sayılı Yasa kapsamında kalan herhangi bir taşınmaz veya taşınır kültür varlığına rastlanması halinde en yakın Mülki İdare Amirliği ve Müze Müdürlüğüne haber verilmesi koşulu ile söz konusu yazımız doğrultusunda işlem tahsis edileceği,

**ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. Muğla Bölge Müdürlüğü'nün** 31.10.2023 tarih ve 41938 sayılı yazısında; söz konusu taşınmaz üzerinde Şirketleri sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut herhangi bir elektrik dağıtım tesisi bulunmadığı, ayrıca parselin plan çalışması sonrası kazanacağı arazi kullanım kararı da göz önünde bulundurularak kentin ve bölgenin enerji ihtiyacını karşılamak amacıyla yerin uygunluk onayı Şirketlerinden alınmak suretiyle yola cepheli 4m x 9m = 36 m2 ebatlarında (çekme mesafesi hariç) 1 adet trafo alanı ayrılması gerektiği.

**Maden Ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün** 30.09.2020 tarih ve 2020109492 sayılı yazısında; söz konusu parsellerde yapılan inceleme sonucunda; yürürlükte maden ruhsat sahasının bulunmadığı tespit edilmiş olup, söz konusu projenin yapılmasında herhangi bir sakınca olmadığına karar verildiği,

**Maden Ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün** 21.09.2023 tarih ve 2023438034 sayılı yazısında; talep edilen proje alanının sistem kayıtlarında ER: 3399815 sayılı erişim ile kayıt edildiği fakat yazının ekinde gönderilmiş olan proje alanında değişiklikler olduğu tespit edilmiş olup revize proje alanının 19.09.2023 tarihi itibarıyla yapılan sorgulaması sonucunda verilmiş ruhsatlar açısından projenin gerçekleşmesinde sakınca bulunmadığına karar verildiğinden projenin revize edilmesinin uygun bulunduğu, görüş istenmiş olan yatırımların herhangi bir nedenle gerçekleşmeyecek olması durumunda Genel Müdürlüklerine bilgi verilmesi gerektiği,

**İl Afet Ve Acil Durum Müdürlüğü'nün** 21.09.2023 tarih ve 690634 sayılı yazısında; söz konusu alanda planlama çalışması yapılmasında 7269 sayılı yasa ve ilgili yönetmelik hükümlerine göre herhangi bir sakınca bulunmadığı,

**Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş.'nin** 03.10.2023 tarih ve 33199 sayılı yazısında; söz konusu alanda Kuruluşları tasarrufunda mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesis bulunmadığı,

**İl Sanayi Ve Teknoloji Müdürlüğü'nün** 19.09.2023 tarih ve 5072309/48 sayılı yazısında; söz konusu parselde yapılacak planlar ile ilgili olarak 16.09.2020 tarih ve 1905363 sayılı yazı ile bildirilen kurum görüşlerinin geçerli olup mevzuatları açısından yapılacak herhangi bir işlem bulunmadığı,



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

07.02.2024

**İl Sağlık Müdürlüğü'nün** 27.09.2023 tarih ve 22519861 sayılı yazısında; 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 6331 Sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve bu kanunlara dayanılarak çıkartılan ilgili mevzuata uyulması, ayrıca İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, Muğla İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün uygun görüşlerinin alınması kaydıyla, imar planı yapılmasında sakınca olmadığı,

**Maden Tetkik Ve Arama Genel Müdürlüğü'nün** 26.09.2023 tarih ve 352901 sayılı yazısında; Kurumlarının bundan sonra yapabileceği olası çalışmalara ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla, söz konusu alanda Kurumlarının çalışmaları açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmadığı,

**Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün** 26.07.2023 tarih ve 118886sayılı yazısında; söz konusu taşınmaz içerisinde Kurumlarına ait herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapımız bulunmamakta olup, planlama alanının kuzey tarafından DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 03.02.2021 tarihli ve 937543 sayılı yazısında belirtildiği gibi dere yatakları geçtiği, söz konusu planlama alanının içme-kullanma suyu ihtiyacı Abonelik Başvuru yapıldığında olumlu veya olumsuz olarak değerlendirilecek, olumsuz olması durumunda ihtiyaç duyulan içme kullanma suyu ihtiyacı, atıksular ve yağmursuyu desarjı Kurumumuz tarafından karşılanamayacak olup, geçici bir süreli bile olsa kamu kaynaklarının etkin, ekonomik ve efektif kullanılması, yatırım ve hizmet sürekliliğinin sağlanması amacıyla Kurumumuz tarafından karşılanıncaya kadar içme-kullanma suyu ihtiyaçları, atıksu (kanalizasyon) bertarafı ve yağmursuyu önlemleri yürürlükteki mevzuat ve yönetmeliklere uygun olarak ilgilisi/ilgilileri veya yatırımcı kurum/kuruluş tarafından karşılanacağı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı "Plan Notlarında ve Açıklama Raporunda" açıkça belirtilmeli ve eklenmesi gerektiği, ayrıca planlama alanı içerisinde inşaa veya faaliyeti sırasında oluşacak sızıntı suları, atık sular vb. İçin ilgili mevzuat çerçevesinde yeraltı veya yüzey sularına ulaşmaması için gerekli tüm önlemlerin ilgilisi/ilgilileri veya yatırımcı kurum/kuruluş tarafından yapılması gerektiği.

**Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığımızın** 04.07.2023 tarihli ve 219306 sayılı yazısı ile söz konusu alan mücavirinde mülkiyeti Başkanlığımız adına kayıtlı taşınmaz bulunmadığı ve söz konusu alan Daire Başkanlığı görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında iş ve işlemin bulunmadığı,

**İtfaiye Dairesi Başkanlığımızın** 05.07.2023 tarihli ve 219900 sayılı yazısı ile Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 21. ve 22. Maddesinde belirtilen hususlara dikkat edilmesi gerektiği,

**Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığımızın** 06.07.2023 tarihli ve 219981 sayılı yazısı ile Büyükşehir Belediyemizin mevcut ve planlanan projelerini olumsuz yönde etkilememesi, söz konusu plan teklifine izin verilmesi halinde müktesep hak oluşturmaması kaydıyla, 2872 sayılı Çevre Kanununa ve ilgili yönetmelik hükümlerine ve diğer mer'i mevzuat hükümlerine uyulması, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerektiği,

**Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığımızın** 17.07.2023 tarihli ve 222780 sayılı yazısı ile söz konusu parselde Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait herhangi bir sulama tesisinin bulunmadığı bildirilmiştir.

**Ulaşım Dairesi Başkanlığımızın** 24.07.2023 tarihli ve 225005 sayılı yazısı ile imar planı çalışmalarına esas hazırlanan Trafik Etüt Raporunun uygun değerlendirildiği, söz konusu plan teklifinde yer alan otopark alanının Otopark Yönetmeliğinin 4. Maddesinin (n) bendi kapsamında UKOME Genel Kurul Toplantısında görüşüldüğü ve 2023/4-203 sayılı UKOME Genel Kurul Kararı ile uygun görüldüğü,

**Fen İşleri Dairesi Başkanlığının** 31.07.2023 tarihli ve 226761 sayılı yazısı ile, Büyükşehir Belediyesi yetki, görev ve sorumluluğunda bulunan yol ağı yer almamakta olup, imar planı yapılmasında Daire Başkanlığı yetkileri kapsamında sakınca bulunmadığı,

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

07.02.2024

Ayrıca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında plan değişikliği teklifine **TEKLİF-481042330** sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı;

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğüne 20.10.2023 tarihinde onaylanan 176 ada 1 parsel ve çevresine yönelik 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre söz konusu alanın “Önlemler Alanları (Ö.A. 2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar” olarak değerlendirildiği;

Söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 16 adet plan hükmü önerildiği, bu hükümlerin:

1. “1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanıp kesinleşmeden uygulamaya geçilemez.
2. Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı) olarak tanımlı alanda Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğin “Kırsal Turizm Tesisleri” başlıklı 6. bölümünün 35. maddesinde belirtilen hususlara uyulacaktır. Ekoturizm/kırsal turizm tesis alanı olarak belirlenen alanda doğal ve kültürel değerleri koruyarak, çevresiyle birlikte yaşayan nüfusun sosyo-ekonomik gelişimi için kaynak yaratabilen, gürültü ve kirlilik yaratmayan, doğal yaşama aktif katılımını sağlandığı, çevreye duyarlı, ekolojik yapı ile bütünleşik çiftlik organizasyonu amacı ile kurulmuş ve çiftlik üretimi ile birlikte turistik konaklama olanağı sağlayan, gelen müşterilerin de çalışma programına katılabileceği, bölgenin doğal, iklim ve toprak yapısına uygun tarımsal faaliyetlerin, doğal/ekolojik ürünlere yönelik tarımsal denemelerin yapılması ve yerinde tanıtılması gibi kırsal yaşantının sahnelenmesine olanak sağlayan, en az 5 odalı, en fazla 30 odalı çiftlik evi, köy evi, yayla evi veya dağ evi ile yöresel yiyecek ve el sanatları gibi folklorik ürünlerin satışına yönelik satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanları yer alabilir.
3. 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 uygulanmaz.
4. Turizm alanında (Ekoturizm Alanı) yapılacak tesisler kapsamında 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile bu kanuna dayanan Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik uyarınca Kültür Ve Turizm Bakanlığından turizm işletmesi belgesinin alınması zorunludur.
5. Yapılaşmaya ait hususlar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.
6. Turizm alanı (Ekoturizm Alanı) olarak belirlenen alanda ağaç kesilmemesi esastır. Zorunlu ağaç kesilmesi durumunda ise orman sayılmayan yerlerdeki ağaç ve ağaççıklardan faydalanılması hakkında yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
7. Turizm alanının (Ekoturizm Alanı) %70'ine kadar olan kısmı hiçbir yapay malzeme ile kaplanmadan doğal örtüsü ile korunacak ve çiftlik üretimi ile toplanma, gezi, spor, oyun gibi ortak aktiviteler için kullanılacaktır.
8. Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanacak uygulama imar planına uygun olarak planlama alanında 3194 sayılı İmar Kanunun 18. madde hükmü uygulanacaktır.
9. Muğla İl Tarım Ve Orman Müdürlüğü'nün 29.09.2023 tarih ve 11387879 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacak olup, verilen izinlerin amacı dışında kullanımının tespit edilmesi halinde 5403 sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanım Kanunu'nun 20 ve 21 inci maddelerine göre işlem yapılacaktır.



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

07.02.2024

10.Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 06.09.2021 tarih ve 1685094 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacak olup, oluşabilecek taşkınlarla karşı her türlü önlemler ilgililerce alınacaktır.

11.Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 06.09.2021 tarih ve 1685094 sayılı yazısına istinaden 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 Müdürlüğü'ne haber verilecektir.

12.Muğla Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 30.11.2023 tarih ve 8069902 sayılı yazısına istinaden gerçekleşmesi planlanan faaliyetlerin, yürürlükte olan ÇED Yönetmeliği'nin Ek-I ve Ek-II listeleri kapsamında kalması durumunda "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı alınmadan projeye hiçbir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz. Ayrıca çevre değerlerinin korunması açısından 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bağlı yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulacaktır.

13.Turizm alanı (Ekoturizm Alanı) olarak belirlenen alanda tesisin otopark ihtiyacı Otopark Yönetmeliğinde belirlenen standartlar ve kriterlere uygun olarak parsel içerisinde karşılanacaktır.

14. Plan onama sınırı içerisinde;

- 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu,

- 2872 sayılı Çevre Kanunu,

-6331 sayılı İş Sağlığı Ve Güvenliği Kanunu ve bu kanunlara dayanılarak çıkartılan ilgili yönetmelik hükümlerine,

- Otopark Yönetmeliği hükümlerine,

-Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik ve Sığınak Yönetmeliği Hükümlerine,

-Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Taşıt Yolu Kenarında Yapılacak Ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik'te belirtilen hususlara uyulacaktır.

15. Muğla Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü (Mülga Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü) 'nce 20.10.2022 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Raporuna göre yerleşime uygunluk açısından planlama alanının tamamı; Önlemleri Alan-2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) (ÖA-2.1), olarak değerlendirilmiş olup raporda belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir.

16. Bu planda açıklanamayan hususlarda Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Ve Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır." şeklinde düzenlendiği tespit edilmiştir.

İmar planı çalışması yapılmak istenen alan incelendiğinde sık ağaçlık bir alanda yer aldığı anlaşıldığından ağaç rölevesinin hazırlanması gerektiği bildirilmiş olup bu doğrultuda ağaç rölevesi hazırlanarak dosyasına eklendiği, plana konu alanda ekoturizm alanı ile yol, otopark ve yeşil alan kullanımlarının ayrıldığı, terk oranının yaklaşık olarak %33 olduğu tespit edilmiştir.

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

07.02.2024

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 iletmış olup henüz görüşleri bildirilmemiştir.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda; Menteşe Belediye Başkanlığı görüşü doğrultusunda köy yerleşik alan sınırında kalan kısmın ve DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 03.02.2021 tarih ve 937543 sayılı yazısı doğrultusunda 176 ada 1 parsel numaralı taşınmazın sulama sahası içinde kalan kısmının plan onama sınırı dışında tutulduğu, yapılan ağaç rölevesi neticesinde planlama alanının sık ağaçlık bir alandan oluştuğu, planlanan yol alanlarının ağaçlık alandan geçtiği tespit edilmiş olup kullanım fonksiyonları dağılımının da bu sık ağaçlık doğrultusunda irdelenmesi, 04.01.2023 tarih ve 273977 sayılı yazımız ile sorulan görüşe cevaben gelecek görüş doğrultusunda plandaki terk hususlarının dikkate alınması gerektiği tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Menteşe İlçesi, Kozağaç Mahallesi, 176 ada 1 parsel ile ilişkin "Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı)" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının, 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:** "Menteşe İlçesi, Kozağaç Mahallesi, 176 ada 1 parsel ile ilişkin "Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı)" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının, 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 10.01.2024 tarih ve E-81441201-115.01.02-275835 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Söz konusu alanın ağaç rölevesinde sık ağaçlık bir alan olduğu anlaşıldığından 6831 sayılı Orman Kanununun 1. Maddesi ve ek 20. Maddesi kapsamında Orman Bölge Müdürlüğüne görüş sorulması görüş gelene kadar konunun komisyonda bekletilmesi Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.





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

07.02.2024

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 07.02.2024