



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

02.02.2022

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

02.02.2022 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 07.01.2022 tarih ve E-53618066-115.01.06-76158 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.01.2022 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "Bodrum İlçesi, Sazköy Mahallesi, Kızılören Mevkii, 118 ada, 25, 30, 31 ve 32 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlara ilişkin TEKLİF – 48084625 Plan İşlem Numaralı "Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama 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 07.01.2022 tarih ve E-53618066-115.01.06-76158 sayılı yazısında;

- İlgi :** a) Bodrum Belediye Meclisinin 05.10.2020 tarih ve 120 sayılı kararı.
b) Bodrum Belediye Başkanlığının 27.07.2021 tarihli ve 40279 sayılı yazısı.
c) 03.09.2021 tarihli ve 46689 sayılı yazımız.
ç) 06.09.2021 tarihli ve 47020 sayılı yazımız.
d) Bodrum Belediye Başkanlığının 28.10.2021 tarihli ve 61385 sayılı yazısı.
e) İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 30.11.2021 tarihli ve 3572447 sayılı yazısı.
f) 04.12.2021 tarihli ve 68355 sayılı yazımız.
g) Bodrum Belediye Başkanlığının 07.12.2021 tarihli ve 70186 sayılı yazısı.
ğ) 16.12.2021 tarihli ve 71426 sayılı yazımız.
h) İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 23.12.2021 tarihli ve 3869780 sayılı yazısı.

İlgi (b)'da kayıtlı yazı ile Bodrum İlçesi, Sazköy Mahallesi, Kızılören Mevkii, 118 ada, 25, 30, 31 ve 32 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlara ilişkin TEKLİF – 48084625 Plan İşlem Numaralı "Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifine ilişkin alınan Belediye Meclisinin 05.10.2020 tarih ve 2020-120 sayılı kararı gönderilerek, Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesi uyarınca değerlendirilmesi talep edilmektedir.

İlgi (a)'de kayıtlı meclis kararında; " ... onaylı 1/25000 ölçekli Muğla ili Nazım İmar Planı Revizyonunda Eko-Turizm sektörünün gelişimine ilişkin herhangi bir mekânsal strateji oluşturulmadığı anlaşılmaktadır. Ayrıca plan teklifine konu alanın etrafı tarım arazileri ile çevrili olup, bu alanlara ilişkin yürürlükte herhangi bir uygulama imar planı bulunmamaktadır. Dolayısıyla Aydın – Muğla – Denizli 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planının 8.4.12.1. nolu plan hükmü ile 1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonunun 5.5.5.6. nolu plan hükmünde istenen 'çevre-imar bütünlüğünün' gözetilmediği ve tarım arazilerinin herhangi bir mekânsal ve sektörel strateji olmaksızın yapılaşmaya açılmasının Bodrum İlçemiz genelinde tarım arazilerinin niteliklerinin kaybolmasına sebep olabileceği gerekçeleriyle Belediye Meclisi Çalışma Yönetmeliğinin 21. Maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddeleri uyarınca görüşülmesi teklifi, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden Komisyonumuzca incelenmiş olup; oybirliği ile uygun bulunmamıştır... " şeklindeki komisyon kararı doğrultusunda bahse konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifine reddine karar verilmiştir.

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 hükmünde "Bu plan ile belirlenen veya il çevre düzeni



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

02.02.2022

planları ile belirlenebilecek olan bu alanlarda; turizme dönük ekolojik yapı ile bütünleşik butik oteller, pansiyonlar, konutlar (çiftlik evi, dağ evi vb.), Günübürlük tesisler, sağlıklı yaşam tesisleri, spor tesisleri, satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanları yer alabilir.” denildiği, 12.10.2017 tarih ve 330 sayılı karar ile onaylanan 1/25000 ölçekli nazım imar planı revizyonu 5.5.5.5. numaralı plan hükmünde de; *“Bu planda Ekoturizm alanı olarak gösterilmeyen, ancak tüm kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınması kaydıyla doğal ve fiziki eşikler doğrultusunda çevre imar bütünlüğü gözetilerek, 1/25.000 ölçekli nazım imar planında yerseçimi yapılabilir.”* hükmü doğrultusunda hazırlanan “Eko-Turizm Alanı” amaçlı 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliğinin 13.02.2020 tarihli ve 31 sayılı Büyükşehir Meclis Kararı ile onaylandığı, “Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı)” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının ise 13.02.2020 tarihli ve 32 sayılı Büyükşehir Meclis Kararı ile onaylandığı tespit edilmiştir.

Planlama alanına ilişkin yazışma dosyasında; Bodrum Belediye Başkanlığı, İl Sağlık Müdürlüğü, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü, Muğla İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü, ADM Muğla Bölge Müdürlüğü, Devlet Su İşleri 21. Bölge Müdürlüğü, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, Büyükşehir Belediyesi Ulaşım, Çevre Koruma ve Kontrol, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı, Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü ve Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü’nün görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir.

Ulaşım Dairesi Başkanlığının 07.01.2020 tarih ve 960 sayılı yazısı ile bahse konu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinde yer alan genel otopark alanı, UKOME Genel Kurulunun 26.12.2019 Tarih ve 2019/12-637 sayılı karar ile Otopark Yönetmeliği 4. Madde 1. Fıkra (n) bendi kapsamında uygun olduğuna karar verildiği bildirilmiştir.

İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 10.04.2019 tarih ve E.1167720 sayılı yazısı ile bahse konu 118 ada 25, 30 ve 31 nolu parseller ile ilgili olarak; *“..Müdürlüğümüze sunulan Toprak Koruma Projeleri; 72.143,22 m² Kuru Marjinal Tarım Arazisinin, “Eko-Turizm Alanı” ve “Ulaşım Yolu” 1/25.000 Ölçekli İmar Planı Revizyon Değişikliği, 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları amaçlı planlama esnasında, çevresinde bulunan tarım arazilerine zarar vermeyecek tedbirleri içeren toprak koruma projesi Valilik Makamınca onaylanarak, onaylanan projeye uyulması şartıyla 5403 Sayılı Kanunun 13. Maddesi gereğince uygun görülmüştür.”* denilmektedir.

İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 30.09.2019 tarih ve E.2803334 sayılı yazısı ile de bahsi geçen alana 118 ada 32 ve 33 parseller ile ilgili olarak; *“..söz konusu parselin yerinde incelenmesi ile hazırlanan Tarımsal Etüt Raporlarının İl Müdürlüğü tarafından değerlendirilmesi sonucu; Tarımsal Bütünlüğü bozmayan Kuru Marjinal Tarım arazisi olan parselin (118 ada 32 ve 33) tarım dışı kullanım izni verilebilecek yerlerdendir.”* denilmektedir.

Ayrıca Başkanlığımızca onaylanan 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan dosyasında Bodrum Belediye Başkanlığı 23.01.2019 tarihli 2070 sayılı, 14.05.2019 tarihli 11613 sayılı ve 23.10.2019 tarih ve E.27217 sayılı yazıları ile plan çalışmalarının ilgili mevzuata uygun olarak yapılmasında Belediye Başkanlığınca sakınca görülmediği bildirilmiştir.

İlgi (c)’de kayıtlı yazımız ile Başkanlığımızca inceleme yapılabilmesi için, Bodrum Belediye Meclisinin karar aldığı 05.10.2020 tarihinden günümüze kadar olan süreç içerisinde planlama alanında yer alan parsellere ilişkin herhangi bir mahkeme kararı veya devam eden bir mahkemenin olup olmadığı, parseller içerisinde her hangi bir yapının bulunup bulunmadığı, var ise dosya örneğinin aslı gibidir yapılarak Başkanlığımıza gönderilmesi talep edilmiş olup, ilgi (d)’de kayıtlı yazısı ile Davacı Mehmet Şenol Özden



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

02.02.2022

tarafından Muğla 3. Idare Mahkemesi'nin 2020/1136 Esas sayılı dosyası altında, 05.10.2020 tarihli 2020/120 numaralı Sazköy Mahallesi, Kızıllören Mevkii, 118 ada, 25, 30, 31, 32 parsel sayılı taşınmazlarda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinin reddine ilişkin tesis edilen idari işlemin iptali istemiyle Bodrum Belediye Başkanlığı aleyhine dava açıldığı bildirilmiştir.

İlgi (f)'de kayıtlı yazımız ile bahse konu davaya ait bilirkişi raporu ile dava ait diğer bilgi ve belgelerin Başkanlığımıza iletilmesi talebi üzerine ilgi (g)'de kayıtlı yazı ile iletilen bahse konu dava ilişkin **Bilirkişi Raporunda;**

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının kendisinden üst ölçekli planlar olan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin ve 1/25000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı Revizyonunun "Eko Turizm Alanı"na yönelik plan hükümlerine uygun bir şekilde tanımlanmış bir plan kararı olduğu, ayrıca bu plan hükümlerine göre ve Eko Turizm kullanım kararına yönelik olarak hazırlanarak onaylanan 1/25000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına da uygunluk gösterdiği, bu nedenlerle **planlar arası kademeli birliktelik ilkesine göre hazırlanmış olduğu,**

Aynı şekilde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının; imar mevzuatında yer alan ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler doğrultusunda hazırlanmış olması ve 5403 Sayılı Toprak Koruma Kanunu hükümleri uyarınca Toprak Koruma Projesi uyarınca hazırlanmış bir plan olması nedenleriyle imar mevzuatında **öngörülen teknik usul ve esaslara uygun hazırlanmış bir plan olduğu,**

Ancak dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin "Pınarlıbelen Ovası" içerisinde kalması sebebiyle 5403 sayılı kanununa uygunluk göstermediği, tarım dışı kullanım izni süresinin geçtiği, Toprak Koruma Projesinde alternatif alan bulunmadığı iddiasının bilimsel olarak değerlendirilmemiş olduğu ve tarım arazilerin bütünlüğünü bozan ve çevresindeki doğal nitelikli alanlar ile tarım arazilerinin niteliklerinin kaybolmasına yol açan plan kararı olduğu kanaatine varıldığı bildirilmiştir.

"Pınarlıbelen Ovası" içerisinde kalması konusuna ilişkin olarak İl Tarım ve Orman Müdürlüğüne hitaplı ilgi (ç)'de kayıtlı yazımız ile bahse konu alanda 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliğinin 13.02.2020 tarih ve 31 sayılı Büyükşehir Meclis Kararı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının da 13.02.2020 tarih 32 sayılı Meclis Kararı ile onaylandığı, sonrasında ise 08.05.2021 tarih ve 31478 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan ve 07.05.2021 tarihli ve 3977 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile ilan edilen "Pınarlıbelen Ovası Büyük Ova Koruma Alanı" içerisinde kaldığından, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı talebinde yürütülecek olan iş ve işlemlere ilişkin görüş talep edilmiş olup, ilgi (e)'de kayıtlı yazı ile "*Ovaların sınırları içerisinde yer alan onaylı planlı alanlar bu kararın yayımı itibarıyla ilgili mevzuatı uyarınca tarım dışı kullanma izni verilmiş olan alanlar "Büyük Ova Koruma Alanı" kapsamı dışındadır*" hükmü kapsamında değerlendirilmesi gerektiği bildirilmiştir.

Ayrıca ilgi (ğ)'de kayıtlı yazımız ile bahse konu Bilirkişi Raporu yazımız ekinde gönderilerek ilgi (e)'de kayıtlı yazı ile verilen görüş doğrultusunda alt ölçekli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifine ilişkin iş ve işlemlerin devam ettirilip ettirilemeyeceği hakkındaki görüş talep edilmiştir.

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün ilgi (h)'de kayıtlı yazısı ile; talep edilen alan ile ilgili 5403 sayılı Kanun kapsamında tarım dışı amaçlı arazi kullanım izni verildiği, Toprak Koruma Projesinin onaylanmasına müteakip 10.04.2019 tarih ve E.1167720 sayılı İl Müdürlüğümüzün yazısı ile izin yazımızın plan müellifine bildirildiği,



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

02.02.2022

Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12 nci maddesinin 8 inci fıkrasında "*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 işlemler yapılır.*" hükmü bulunduğu, bu itibarla, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının da 13.02.2020 tarih ve 32 sayılı Meclis Kararı ile söz konusu planın süreci içerisinde onaylandığının görüldüğü, sonrasında ise 08.05.2021 tarih ve 31478 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan ve 07.05.2021 tarih ve 3977 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile ilan edilen "Pınarlıbelen Ovası Büyükova Koruma Alanı" içerisinde kaldığı anlaşıldığından "*Ovaların sınırları içerisinde yer alan onaylı planlı alanlar bu kararın yayımı itibarıyla ilgili mevzuatı uyarınca tarım dışı kullanma izni verilmiş olan alanlar "Büyük Ova Koruma Alanı" kapsamı dışındadır*" hükmü kapsamında değerlendirilmesi gerektiği bildirilmiştir.

Söz konusu planlama alanına ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, 12.09.2019 tarihinde Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce onaylanmıştır. Bahse konu etüt raporunda söz konusu taşınmazlar "Önlemleri Alan-5.1" olarak belirlenen alanlara yer almaktadır.

Teklif dosyasında yapılan incelemede; bahse konu planlama alanında "Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı" olarak önerilen taşınmazların güney doğu cephesi boyunca 12 metrelik taşıt yolu ve planlama alanını çevreleyen yaya yolu, yine güney doğu cephesinde yeşil alan ve genel kamusal otopark alanının 1/5000

ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak planlandığı ve 29 adet plan hükmü düzenlendiği, ancak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinde yapılaşma mesafelerinin onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı dosyasında bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı taslağına uygun olmadığı, plan hükümlerinde planlama alanında ifraz yapılamayacağına ilişkin hüküm bulunmadığı ve yapılaşmaya ilişkin olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı taslağından farklı plan hükümlerinin önerildiği tespit edilmiştir.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede; Büyükşehir Belediye Meclisimizce onaylanan 1/25000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, bilirkişi raporunda da belirtildiği üzere, üst ölçekli plan olan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ve 1/25000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı Revizyonunun "Eko Turizm Alanı"na yönelik plan hükümlerine uygun bir şekilde tanımlanmış bir plan kararı olup **planlar arası kademeli birliktelik ilkesine göre hazırlanmış ve imar mevzuatında yer alan ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler doğrultusunda ve 5403 Sayılı Toprak Koruma Kanunu hükümleri uyarınca Toprak Koruma Projesi uyarınca hazırlanmış bir plan olması nedenleriyle imar mevzuatında öngörülen teknik usul ve esaslara uygun hazırlanmış bir plan olduğundan ve bu planlara Bodrum Belediye Başkanlığınca uygun görüş verildiğinden, ilgi (a)'da kayıtlı meclis kararında yer alan red gerekçeleri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının konusu olmadığından konunun ilçe belediye meclisince tekrar görüşülmesi gerekmekte olup dosyanın iadesinin uygun olduğu değerlendirilmiştir.**

Yukarıdaki hususlar doğrultusunda, makamınızca uygun görülmesi halinde, Bodrum İlçesi, Sazköy Mahallesi, Kızılören Mevkii, 118 ada, 25, 30, 31 ve 32 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlara ilişkin TEKLİF – 48084625 Plan İşlem Numaralı "Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama 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.



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

02.02.2022

Komisyon Görüşü: “Bodrum İlçesi, Sazköy Mahallesi, Kızılören Mevkii, 118 ada, 25, 30, 31 ve 32 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlara ilişkin TEKLİF – 48084625 Plan İşlem Numaralı “Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama 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 07.01.2022 tarih ve E-53618066-115.01.06-76158 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

İlçe Belediyesince 05.10.2020 gün ve 120 sayılı kararı ile reddedilen öneri plan değişikliğinin gerekçeleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının konusu olmadığından söz konusu plan değişikliğinin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 07.01.2022 tarih ve E-53618066-115.01.06-76158 sayılı yazısı ve ilgili mevzuat doğrultusunda İlçe Belediyesine geri iade edilmesi 3194 Sayılı Kanunun 8/b Maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 02.02.2022