

T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 114
Karar Tarihi : 11.05.2023

KONUSU:

1. İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporlarının Görüşülmesi

k) İlimiz, Mentеше İlçesi, Kozağaç Mahallesi, 159 ada, 1 nolu parselde talep edilen “Turizm Alanı (Eko Turizm Alanı)” amaçlı hazırlanan TEKLİF-48424353 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının, 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri uyarınca görüşülmesi.

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 26.04.2023 tarihli raporunda;

26.04.2023 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 13.04.2022 tarih ve E-53618066-115.01.02-101400 sayılı yazısı ile Meclis’e sunulan, Belediye Meclisimizin 14.04.2022 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, 12.05.2022 tarihli meclis toplantısında; 1/100 000 ölçekli Aydın Muğla Denizli Çevre Düzeni Planında Eko Turizm Plan Hükümlerinde değişiklik yapıldığından askıdaki plan hükmü kapsamında ilgili Bakanlıktan görüş alınmasına, görüş gelinceye kadar Komisyona süre verilmesi teklifi kabul edilen “İlimiz, Mentеше İlçesi, Kozağaç Mahallesi, 159 ada, 1 nolu parselde talep edilen “Turizm Alanı (Eko Turizm Alanı)” amaçlı hazırlanan TEKLİF-48424353 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının, 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri uyarınca görüşülmesi.” konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 13.04.2022 tarih ve E-53618066-115.01.02-101400 sayılı yazısında;

Karar No : 114
Karar Tarihi : 11.05.2023

İlgi : Barış ÇERÇİ'nin 11.04.2022 tarihli dilekçesi.

İlgi'de kayıtlı dilekçe ile İlimiz, Menteşe İlçesi, Kozağaç Mahallesi, 159 ada, 1 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, 34.572,28 m2 yüzölçümlü bahse konu 159 ada, 1 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 dilekçeyle "Ekoturizm Alanı" amaçlı plan teklifi sunulan Kozağaç Mahallesi, 159 ada, 1 parselin batısındaki 102 ada, 16 parsel üzerinde 11.03.2021 tarihli, 40 ve 41 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi Kararlarıyla 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu değişikliği ve "Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı)" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının onaylandığı tespit edilmiştir.

Teklif plan dosyasında yapılan incelemeye göre, bahse konu 159 ada, 1 parsel ile ilişkin DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 09.05.2019 tarihli ve 304313 sayılı yazısı ile söz konusu parselin 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 17.02.2022 tarihli ve 4497372 sayılı yazısı ile 159 ada, 1 parselin 2,73 hektarının Kuru Marjinal Tarım Arazisi, 0,71 hektarının Sulu Marjinal Tarım Arazisi olarak tespit edildiği; taşınmazın kuru marjinal tarım arazisi olan 2,73 hektarlık kısmının 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununun 13. Maddesi kapsamında "Ekoturizm-kırsal Turizm Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli nazım, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapmak üzere tarım dışı amaçla kullanılmasının uygun görüldüğünün bildirildiği tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda, 159 ada, 1 parsel üzerinde yürütülen "Ekoturizm Alanı" amaçlı plan çalışmasının yukarıda açıklanan kurum görüşleri çerçevesinde 159 ada, 1 parselin Kozağaç Göleti Sulaması sahasında kalan kısmının plan onama sınırı dışında bırakıldığı 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, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı ve İtfaiye Dairesi Başkanlığı görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir. (Ek-4)

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

Karar No : 114
Karar Tarihi : 11.05.2023

bilgi bulunmadığından, ÇED Yönetmeliği kapsamında herhangi bir değerlendirmenin yapılmadığı; 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-2 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..."

• 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 Kozagaç Göleti Sulaması sahası içerisinde kaldığı ve parsellerin içerisinde kapalı borulu sistem sulama hatlarının geçtiği...,

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"

06.07.2021 tarihli ve 1379357 sayılı yazısı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı 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,"

• İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 17.02.2022 tarihli ve 4497372 sayılı yazısı ile "159 ada, 1 parselin 2,73 hektarının Kuru Marjinal Tarım Arazisi, 0,71 hektarının Sulu Marjinal Tarım Arazisi olarak tespit edildiği; sulu marjinal tarım arazisi olarak belirlenen kısmının tarım dışı amaçlı kullanılmasının mümkün olmadığı; buranın tarımsal vasfının korunması ve DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 09.05.2019 tarih ve 304313 sayılı yazılarında belirtilen sulama tesislerinin imar planına işlenmesi hususuna dikkat edilmesi gerektiği; taşınmazın kuru marjinal tarım arazisi olan 2,73 hektarlık kısmının 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununun 13. Maddesi kapsamında "Ekoturizm-kırsal Turizm Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli nazım, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapmak üzere tarım dışı amaçla kullanılmasının uygun görüldüğü",

• Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün (MUSKİ) 14.01.2022 tarihli ve 44494 sayılı yazısı ile "Menteşe İlçesi, Kozagaç Mahallesi 159 ada 1 parsel numaralı taşınmaz içerisinde MUSKİ'ye ait herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapısının bulunmadığı; planlama alanı içerisinde veya yakın çevresinde doğal akışı sağlayan dere ve dere yatakları olabileceğinden, konuyla ilgili DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün görüşünün alınması ve görüşü doğrultusunda genişliği (dere kesiti+servis yolu) kadar işlenmesi gerektiği; planlama alanının içme-kullanma suyu ve atıksuların bertarafının sağlanması için yakın çevresinde MUSKİ'nin içme-kullanma suyu şebeke hattının ve atıksu (kanalizasyon) şebekesinin de bulunmadığı, geçici

Karar No : 114
Karar Tarihi : 11.05.2023

bir süreli bile olsa kamu kaynaklarının etkin, ekonomik ve efektif kullanılması, yatırım ve hizmet sürekliliğinin sağlanması amacıyla yürürlükteki mevzuat uyarınca ilgilisi/ilgilileri veya yatırımcı kurum/kuruluş tarafından karşılanacağı plan notlarına eklenmesi gerektiği; 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; 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; 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 veya yatırımcı kurum/kuruluş tarafından yapılması gerektiği; belirtilen hususların yerine getirilmesi kaydıyla "Ekoturizm Alanı" amaçlı imar planlarının yapılmasında sakınca bulunmadığı"

• Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 12.01.2022 tarihli ve 76955 sayılı yazısı ile " belirtilen alan ile ilgili Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığımızca mevcut ya da planlanan herhangi bir faaliyetin bulunmadığı; Büyükşehir Belediyemizin, mevcut ve planlanan projelerini olumsuz yönde etkilememesi, söz konusu plan çalışmasına izin verilmesi halinde müktesep hak oluşturmaması kaydıyla, 2872 sayılı Çevre Kanunu, ilgili yönetmelik hükümleri ve diğer mer'i mevzuat hükümlerine uyulması, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerektiği "

• İtfaiye Dairesi Başkanlığı'nın 18.01.2022 tarihli ve 78002 sayılı yazısıyla "plan hükümlerinin hazırlanması sırasında bina yerleşimleri ve binaya ulaşım yolları hakkında "Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik" kapsamında 21. ve 22. maddelerin ve dikkate alınması; yazı ekindeki "proje tanıtım raporu" içeriğindeki örnek yapı görsellerinde dış cephe ve çatı malzemelerinin ahşap malzeme olduğunun görüldüğü; örnek görsellerde görülen tek katlı yapı bölümlerinde kullanılacak malzemelerle ilgili Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmeliğin 26/(4), 27/(2b), 28/(2), 29 nolu maddeleri kapsamında tasarlanması muhtemel farklı kat yüksekliğine sahip yapılar için benzer hükümlerin aynı maddelerin farklı kısımlarında açıklandığı; bahse konu imar planı çalışmaları sırasında "Ekoturizm Alanında" yapılması planlanan yapılar için bina yerleşimleri, binalara ulaşım yolları ve binalarda kullanılacak yapı malzemeleri ile ilgili notlara dikkat edilmesi gerektiği",

• Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 07.04.2022 tarihli ve 99676 sayılı yazısı ile "1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan taslağında yer alan Otopark Alanının; Otopark Yönetmeliği 4. Maddesinin (n) bendi gereğince UKOME Genel Kurul Toplantısında ele alınmasının sağlanarak, 30.03.2022 Tarih ve 2022/3-174 sayılı UKOME Kararı gereğince plan taslağında yer alan otopark alanı uygun değerlendirildiği; planlama alanında Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğünün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması ve otopark ihtiyacının parselinde karşılanması koşuluyla trafik etüdünün uygun değerlendirilerek plan çalışmalarında Ulaşım Dairesi Başkanlığınca bir sakınca görülmediğinin bildirildiği tespit edilmiştir.

Daire Başkanlığımızca yapılan değerlendirmeye göre;

- Plan dosyasında iletilen proje tanıtım raporu ve eşik analizi paftasına göre, taşınmazların kuzeyindeki orman alanı; parselin bir kısmını da kapsayan güney-batısındaki DSİ Kozağaç Göleti sulama sahası ile güney ve doğusundaki kadastral yolun oluşturduğu doğal ve fiziki eşikler çerçevesinde planlama alanının belirlendiği,

- Mentеше İlçesi, Kozağaç Mahallesi, 159 ada, 1 nolu tarla vasıflı 34.572,28 m2 yüzölçümlü parsel üzerinde toplam 29.596,76 m2'lik planlama alanında "Ekoturizm Alanı" amaçlı 1/5 000 ölçekli Nazım İmar Planının talep edildiği ve 15 adet plan hükmünün düzenlendiği (Ek-1-2),

- Ekoturizm Alanı olarak belirlenen alanda; turizme dönük ekolojik yapı ile bütünleşik oteller, pansiyonlar, konutlar (çiftlik evi, dağ evi vb.) günübirlik tesisler, sağlıklı yaşam tesisleri, spor tesisleri ile satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanlarının yer alabileceğinin belirtildiği,

- Plan hükümlerinde "Turizm Alanında (Eko Turizm Alanı) yapılacak tesislerin Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümlerine uygun olması zorunludur. Bu alanlarda

Karar No : 114
Karar Tarihi : 11.05.2023

yapılacak Eko Turizm Tesis ve yapıları sonradan hiçbir şekilde başka amaç için kullanılamazlar. Tapu kütüğü beyanlar hanesine toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve Eko Turizm Tesisi olduğu yazılacak olup bu alanlarda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uygulanamaz.” şeklinde hüküm düzenlendiği,

- Bu kapsamda, söz konusu imar planıyla talep edilen fonksiyon ile birlikte planlama alanına ilave kalıcı nüfusun getirilmediği,

-Taşınmazın kuzey-batısı, doğusu ve güneyindeki kadastral yolun 10 metrelik taşıt yolu olarak planlandığı; kuzeyinde orman alanı bulunduğundan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 21. Maddesi 7. Fıkrası kapsamında orman sınırı ile parsel arasında 10 metre yaya yolunun ayrıldığı ve güneyinde yol üstü otopark alanının düzenlendiği,

- Muğla Orman Bölge Müdürlüğü'nün 23.02.2022 tarihli ve 3613519 sayılı yazısı ile taşınmazın içinden geçmesi planlanan 522 kod nolu orman yolunun saptanmasında olan 552-2 kod nolu yol güzergah değişikliğinin yapılarak eki haritada gösterildiği şekliyle parsel dışına çıkarıldığı bildirildiği,

- 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.), gününbirlik 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 olamayacağını bildirildiği tespit edilmiştir.

Bununla birlikte, söz konusu planlama alanına ilişkin imar planına esas Jeolojik-jeoteknik Etüd Raporunun Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 29.12.2020 tarihinde onaylandığı; Onaylı Jeolojik-jeoteknik Etüd Raporuna (Ek-5) göre söz konusu planlama alanının yerleşime uygunluğu açısından "Önemli Alan 2.1 (önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar - ÖA-2.1)" olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir.

Bu kapsamda, 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 "Turizm Alanı (Eko Turizm)" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının üst ölçekli planları olan 1/100 000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planının eko-turizm alanlarına ilişkin 8.4.12.1 nolu hükmü ile 1/25 000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonunun 5.5.5 nolu hükümleri çerçevesinde, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve üst ölçekli planlara uygun olarak hazırlandığı tespit edilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 4/i maddesinde Nazım İmar Planı"i) Nazım imar planı: Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa

Karar No : 114
Karar Tarihi : 11.05.2023

kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı.” şeklinde tanımlandığı; 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7/b maddesi uyarınca 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar planını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak Büyükşehir Belediyesi görev ve sorumlulukları arasında yer aldığı ve plan onay yetkisi aynı idarede bulunduğundan Eko Turizm Alanı amaçlı 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu değişikliği ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı eş zamanlı olarak değerlendirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, Menteşe İlçesi, Kozağaç Mahallesi, 159 ada, 1 nolu parselde talep edilen “Turizm Alanı (Eko Turizm Alanı)” amaçlı hazırlanan TEKLİF-48424353 Plan İşlem Numaralı 1/5 000 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.

Komasyon Görüşü: “İlimiz, Menteşe İlçesi, Kozağaç Mahallesi, 159 ada, 1 nolu parselde talep edilen “Turizm Alanı (Eko Turizm Alanı)” amaçlı hazırlanan TEKLİF-48424353 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının, 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri uyarınca görüşülmesi.” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 13.04.2022 tarih ve E-53618066-115.01.02-101400 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komasyonumuzca incelenmiş olup;

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 31.03.2023 tarih ve 6113309 sayılı yazısı ile “... planlama bölgesi dahilindeki uygulamaların 19.12.2022 tarihinde onaylanan Aydın Muğla Denizli Planlama Bölgesi1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği kararları çerçevesinde gerçekleştirilmesi hususu...” bildirildiği,

19.12.2022 tarihinde onaylanan Aydın Muğla Denizli Planlama Bölgesi1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği plan hükümlerinin 8.4.12.8 Maddesinde, “ 12.04.2022 tarihinden önce, ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alma süreci başlatılarak ilgili idaresine yapılan eko turizm amaçlı imar planı başvuruları, eko turizm amaçlı onaylı imar planlarında emsal ve yoğunluk artışı ve sınır değişikliğini içermeyen imar planı değişiklik başvurularına yönelik iş ve işlemler, 12.04.2022 onay tarihli eko turizm amaçlı çevre düzeni planı hükmü değişikliği öncesinde belirtilen koşullar doğrultusunda ilgili idaresince “mekânsal planlar yapım yönetmeliği” kapsamında değerlendirilir.” denildiği tespit edilmiş olup

5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddeleri gereğince değerlendirilerek Komasyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. Denilmektedir.

Meclisimizce yapılan görüşme sonucunda;

Yukarıda metni yazılı İmar ve Bayındırlık Komasyon Raporunun Komasyondan geldiği şekilde kabulüne, 5216 sayılı Kanun’un 7/b maddesi uyarınca Meclisimizce **OYBİRLİĞİ İLE KARAR VERİLDİ.**