

T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 270
Karar Tarihi : 09.11.2023

KONUSU:

1. İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporlarının Görüşülmesi

ç) Menteşe İlçesi, Kozağaç Mahallesi, 102 ada 8 ve 9 parsel numaralı taşınmazlara ilişkin "Ekoturizm Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi.

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 02.11.2023 tarihli raporunda;

02.11.2023 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 13.09.2023 tarih ve E-81441201-115.01.06-239062 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 14.09.2023 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, 12.10.2023 tarihli meclis toplantısında; Söz konusu plan teklifine yönelik sürecin 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı'nın Ekoturizm Alanlarına ilişkin plan hükmü değişikliği öncesinde başlamış olması sebebi ile yapılabilecek ekoturizm faaliyetlerinin ve yapılaşma koşullarının bu değişiklik öncesi başvurular da teknik olarak incelenerek karar oluşturması amacıyla konunun komisyonda bekletilmesi teklifi kabul edilen "Menteşe İlçesi, Kozağaç Mahallesi, 102 ada 8 ve 9 parsel numaralı taşınmazlara ilişkin "Ekoturizm Alanı" amaçlı 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 13.09.2023 tarih ve E-81441201-115.01.06-239062 sayılı yazısında;

- İlgi : a) Menteşe Belediye Başkanlığının 21.08.2023 tarihli ve E-40772 sayılı yazısı.
b) Menteşe Belediye Meclisinin 05.10.2021 tarihli ve 103 sayılı Kararı.
c) Menteşe Belediye Meclisinin 01.08.2023 tarih ve 91 sayılı Kararı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazı ile İlimiz, Menteşe İlçesi, Kozağaç Mahallesi, tapunun 102 ada 8 ve 9 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlara ilişkin "Ekoturizm Alanı" amaçlı UİP-48950606 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifine ilişkin Menteşe Belediye Meclisinin 01.08.2023 tarih ve 91 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 Menteşe İlçesi, Kozağaç Mahallesi, 102 ada 8 ve 9 numaralı parsellerde kayıtlı taşınmazlara ilişkin "Ekoturizm Alanı" amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifine ilişkin; 4 numaralı plan hükmüne "Ekoturizm alanı olarak tanımlı alanda; Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğin Kırsal Turizm Tesisleri Başlıklı 6.bölümünün 35.maddesinde belirtilen hususlara uyulacaktır. Ekoturizm alanında tarımsal üretim, gezi, dinlenme, spor gibi ortak aktiviteler için alanlar ayrılacaktır. Ekoturizm alanı tek bir imar parseli oluşturularak tesis edilecektir, bu alanda ifraz yapılamaz." Ve 7 numaralı plan hükmüne "Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğin Kırsal Turizm Tesisleri başlıklı 6.bölümünün 35.maddesinde belirtilen kullanım koşullarını sağlamak kaydıyla en az 5 odalı tek bir yapı yapılması halinde iki kata kadar; yapıların birbirinden bağımsız tek odalı yapılması halinde her birinin taban alanı 40 m²'yi geçmeyen tek katlı Yençok:3.50 metre (1kat), asma kat yapılması halinde Yençok: 4.50 metre (1 kat) yapılabilir. En az 5 bağımsız odalı konaklama ünitesinin taban alanı minimum 300 m², maksimum 500 m² arasında olacaktır. Ekoturizm Alanı olarak belirtilen alanda, turizme dönük ekolojik yapı ile bütünleşik gününbirlik tesisler, sağlıklı yaşam tesisleri, spor tesisleri ile satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanlarında inşaat taban alanı 500 m²'yi geçemez. Ekoturizm alanında yapılacak yapılar arası mesafe minimum 10 metre olacaktır." Hükmü eklenmesi, diğer yandan plan hükümlerin "Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis alanı (Ekoturizm Alanı)'nda 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." şeklinde plan hükmü eklenmesi doğrultusunda gerekli düzenlemelerin yapılmasına komisyonlarınca oy birliği ile karar verildiği, konunun komisyondan geldiği şekliyle kabulüne oy çokluğu ile karar verildiği anlaşılmış olup değiştirilerek uygun bulunan imar planının Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza gönderildiği, Başkanlığımızın 02.12.2021 tarih ve 67918 sayılı yazısı ile 20.11.2021 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 21'nci maddesi uyarınca orman sınırı ile parsel arasında en az 10 m genişlikte yol düzenlemesi, plan hükümlerinin kurum-kuruluş görüşleri, analiz ve etütler ile elde edilen veriler gibi plan kararlarını etkileyen koşullar açıklanarak ve daha önce ekoturizm alanlarına yönelik Başkanlığımızca onaylanan uygulama imar planı hükümleri çerçevesinde tekrar değerlendirilerek yeniden düzenlenmesi gerektiği iletilmiştir.

İlgi (c) Meclis Kararı ile; konuya ilişkin yapılan incelemede, söz konusu taşınmazın 1/100.000 Ölçekli Aydın – Muğla – Denizli Çevre Düzeni Planında kısmen Tarım Alanı, kısmen de Orman Alanı olarak planlandığı, Ekoturizm Alanlarına ilişkin söz konusu çevre düzeni planı değişikliği plan hükümlerinin 8.4.12.7. 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 edildiği,

Karar No : 270
Karar Tarihi : 09.11.2023

Konu ile ilgili olmak üzere anılan taşınmaza ilişkin hazırlanan 'Ekoturizm Alanı' amaçlı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliğinin Muğla Büyükşehir Belediyesinin 08.04.2021 tarih ve 70 sayılı Meclis Kararı ile onaylandığı, askı ilan işlemleri neticesinde söz konusu 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliğinin kesinleştiği ve parselin planında ayrıldığı kullanım amacının 'Ekoturizm Alanı' olarak belirlendiği, 'Ekoturizm Alanı' amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının Muğla Büyükşehir Belediyesinin 08.04.2021 tarih ve 71 sayılı Meclis Kararı ile onaylandığı, askı ilan işlemleri neticesinde söz konusu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının kesinleştiği ve parselin planında ayrıldığı kullanım amacının kısmen Turizm Alanı (Ekoturizm), kısmen 10.00 mt.lik taşıt yolu ve Genel Otopark Alanı olarak belirlendiğinin tespit edildiği,

Plan çalışmalarına esas olmak üzere ilgili kamu kurum ve yatırımcı kuruluşlardan temin edilen görüş yazıları kapsamında yapılan incelemede; 12.04.2022 tarihinden önce Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı (İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı, Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü) Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Muğla İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü, Muğla İl Sağlık Müdürlüğü, Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü, Tarım ve Orman Bakanlığı IV. Bölge Müdürlüğü, Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Muğla İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 21.Bölge Müdürlüğü, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Dairesi Başkanlığı, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü, Milli Savunma Bakanlığı İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı, görüş yazılarının dosyası içerisinde bulunduğu, anılan görüş yazılarının yanı sıra; meri nazım imar planının onayına esas teşkil eden Muğla Büyükşehir Belediyesinin 08.04.2021 tarih ve 70-71 sayılı Meclis Kararı içeriğinde Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığından görüş alındığı, 03.03.2023 tarihinde İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün güncel kurum görüşünün alındığının tespit edildiği,

Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 102 ada, 8 parsel numaralı taşınmaza ilişkin 22.10.2020 tarih ve 2978654 sayılı yazısı içeriğinde; "...Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA) olarak belirlenmiş ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun, 13. maddesi gereğince, Eko-Turizm Amaçlı Muğla İli 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği, 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapmak üzere tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülmüştür." denildiği 102 ada, 9 parsel numaralı taşınmaza ilişkin anılan İdarenin 05.11.2020 tarih ve 3121030 sayılı yazısı içeriğinde "...tapu vasfı tarla, toplam alanı 14.233,35 m² olan taşınmazın, 11.655,38 m kısmı 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun 3. maddesinin (ğ) bendinde tanımlanan Kuru Marjinal Tarım Arazisi(KTA), 2.577,79 m² kısmı ise Sulu Marjinal Tarım Arazisi belirlenmiş ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun, 13. maddesi gereğince, 11.655,38 m²'lik Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA) kısmı Eko-Turizm Amaçlı Muğla İli 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği, 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapmak üzere tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülmüştür." şeklinde görüş bildirildiği,

Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 03.03.2023 tarih ve 9091984 sayılı yazısı içeriğinde 22.10.2020 tarih - 2978654 sayılı ve 05.11.2020 tarih – 3121030 sayılı yazılar ile bildirilen kurum görüşlerinin geçerli olduğuna ilişkin görüş bildirildiği,

DSİ 21.Bölge Müdürlüğü'nün 27.05.2020 tarih ve E.284809 sayılı yazısı içeriğinde; "...parsellerin sulama sahasında kalan kısımlarının plan onama sınırı dışına çıkarılması şartıyla söz konusu taşınmazlar üzerinde "Eko-Turizm Alanı" amaçlı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmaları yapılmasında Kurumumuz faaliyetleri açısından herhangi bir sakınca görülmemiştir." şeklinde görüş bildirildiğinin tespit edildiği

Plan çalışmalarına esas olmak üzere; 1/5000 Ölçekli N20B22B ve 1/1000 Ölçekli N20B22BD4 hâlihazır pafta, 102 ada, 8 ve 9 parsellere ait 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Valilik Makamınca (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) 12.01.2021 tarihinde onaylanmış olup, planlama sahasının rapor ve eki yerleşime uygunluk haritasında "Önlemler Alanlar-2.1. Önlem Alınabilecek Nitelikte Stablite Sorunlu Alanlar (Ö.A-2.1.)" olarak değerlendirildiği,

Muğla Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 02.12.2021 tarih ve 67918 sayılı yazı doğrultusunda Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 21'nci maddesi uyarınca orman sınırı ile mülkiyet sınırları arasında 10 metre genişliğinde yol düzenlendiği,

Uygulama İmar Planı teklifine ilişkin yapılan incelemede, plan onama sınırlarının bir kısım kadastral yol ile birlikte 102 ada, 8 ve 9 numaralı parsellerin DSİ Kozağaç Göleti Sulama Sahası içerisinde kalan kısmı (2,577.79 m²) hariç mülkiyet sınırlarına göre belirlendiği, parselin kullanım amacının Ekoturizm Alanı ve Trafo Alanı olarak ayrıldığı,

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından ayrılan trafo yerinin uygun değerlendirildiği tespit edilmiş olup, tespiti yapılan konuların yanı sıra ilgili kamu kurum ve yatırımcı kuruluşların imar planına esas görüşleri ile birlikte Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulacağı yönünde plan notlarının düzenlendiği,

Bu kapsamda UİP-48950606 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak hazırlandığı anlaşılmış olup, 5393 sayılı Belediye Kanununun 18.maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi gereğince işlem yapılmasına Komisyonlarınca oy birliği ile karar verildiği; Menteşe İlçesi, Kozağaç Mahallesi, 102 ada 8 ve 9 numaralı parsellerde kayıtlı taşınmazlara ilişkin "Ekoturizm Alanı" amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifine ilişkin, imar komisyon raporunun komisyondan geldiği şekliyle kabulüne, 5393 sayılı Belediye Kanununun 18.maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi gereğince işlem yapılmasına oy birliği ile karar verildiği anlaşılmıştır.

Plan teklif dosyasında yapılan incelemeye göre;

Plan gerekçesinin; Karia yürüyüş yolunun bir kısmının söz konusu alandan geçmesi ile yeterince değerlendirilmeyen bu rotanın hareketlenebileceği, kış aylarında kar yağışı alması sayesinde doğa yürüyüşü, karda yapılacak temel dağcılık ve kampçılık eğitimi için bir potansiyeli bulunduğu, doğal ve fiziki eşikler de göz önüne alındığında ilin ekoturizm faaliyetleri bakımından oldukça uygun olanak ve fiziki koşullar bulundurması ve planlama alanının aynı zamanda il merkezine olan yakınlığı gibi hususların yapılması düşünülen ekoturizm alanının yer seçimi kriterlerinde önemli rol oynadığı, faaliyete başladıktan sonra bölge istihdamına katkı ve yerli-yabancı turistlere vereceği hizmetler ile Kozağaç Mahallesi ve yakın çevresinin gelişmesine, tanınırlığına, ekonomisine ve doğa bilincinin geliştirilmesine katkı sağlayacağı ve ilimiz turizminin bütün yıla yayılması için ekoturizmin etkin bir araç olacağı şeklinde açıklandığı;

İl Sağlık Müdürlüğünün 09.04.2020 tarih ve E.49 sayılı yazısı ile 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı dikkate alınarak, 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 Tarım ve Orman Müdürlüğü ile İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğünün uygun görüşlerinin alınması ve faaliyeti planlanan yerin içinde İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik çerçevesinde bir faaliyet planlanması halinde ilgili Belediye tarafından değerlendirilmesi kaydıyla, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında sakınca olmadığının belirtildiği,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında plan teklifine UİP-48950606 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı;

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 21 adet plan hükmü önerildiği, bu hükümlerin:

1. "Plan onama sınırları içerisinde ön görülen yol, otopark gibi kamu yararına ayrılan yerler, bedelsiz olarak tapuda terk edilmeden inşaat ruhsatı verilemez.
2. İmar uygulaması, planın bütününde aynı zamanda yapılacaktır. İmar uygulaması aşamasında mülkiyet, aplikasyon krokisindeki koordinat değerleri ile rapor ekinde verilen sayısal ortamda hazırlanmış olan değerler esas alınacaktır.
3. Teknik altyapı tesislerine ait projeler (elektrik, su, arıtma, haberleşme v.b.) ve peyzaj projesi, ilgili kuruluşlarca onaylanmadan inşaat ruhsatı, bu tesislerin tamamı bitirilmeden ve peyzaj projesinin uygulaması tamamlanmadan kullanma ruhsatı verilemez.

4. 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, 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 alanları yer alabilir.

Ekoturizm alanı olarak tanımlı alanda; Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğin Kırsal Turizm Tesisleri başlıklı 6. bölümünün 35. maddesinde belirlenen hususlara uyulacaktır.

Ekoturizm alanında tarımsal üretim, gezi, dinlenme, spor gibi ortak aktiviteler için alanlar ayrılacaktır.

Ekoturizm alanı tek bir imar parseli oluşturularak tesis edilecektir, bu alanda ifraz yapılamaz.

5. Ekoturizm alanında yapılacak tesislerin Kültür Ve Turizm Bakanlığı'nın Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine Ve 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.

6. Yapılarda çatı katı ve çekme katı yapılamaz.

7. Ekoturizm alanında yapılaşma koşulları;

Emsal: 0.10,

Yençok: 6.50 metre (2 kat)

Yapı yaklaşma mesafeleri tüm cephelerden 10 metredir.

Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğin Kırsal Turizm Tesisleri başlıklı 6. bölümünün 35. maddesinde belirtilen kullanım koşullarını sağlamak kaydıyla en az 5 odalı tek bir yapı yapılması halinde iki kata kadar, yapıların birbirinden bağımsız tek odalı yapılması halinde her birinin taban alanı 40 m²'yi geçmeyen tek katlı Yençok: 3.5 metre (1 kat), asma kat yapılması halinde Yençok: 4.5 metre (1 kat) yapılabilir.

En az 5 odalı konaklama ünitesinin taban alanı minimum 300 m², maksimum 500 m² arasında olacaktır.

Ekoturizm alanı olarak belirtilen alanda, turizme dönük ekolojik yapı ile bütünleşik günübirlik tesisler, sağlıklı yaşam tesisleri, spor tesisleri ile satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanlarında inşaat taban alanı 500 m²'yi geçemez.

Ekoturizm alanında yapılacak yapılar arası mesafe minimum 10 metre olacaktır.

8. Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı (Ekoturizm Alanı)'nda 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.

9. ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. Muğla Bölge Müdürlüğü'nün 13.03.2020 tarih ve 14935 sayılı yazısı doğrultusunda yola cepheli düzenlenen bir adet trafo alanında yapılaşma koşulları;

Trafo binası yoldan 3 metre, komşu parsel sınırlarından en az 1 metre mesafede olacak şekilde tesis edilecektir.

Trafo binasının dış cephe ve çatı görünümü ilgili belediyesi tarafından belirlenecek olan bölge mimari karakterine uygun cephe özelliklerini taşıyacak nitelikte tesis edilecektir. Trafo binasının güvenlik tedbirlerinden yatırımcı kuruluş sorumludur.

10. Geçiş yolu izin belgesi alınmadan inşaat ruhsatı verilemez.

11. Ekoturizm alanı olarak belirlenen alanda tesisin otopark ihtiyacı otopark yönetmeliğinde belirlenen standartlar ve kriterlere uygun olarak parsel içerisinde karşılanacaktır.

12. Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün 23.03.2020 tarih ve E.805/6046 sayılı yazısı uyarınca Muski Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği Hükümlerine uyulacaktır. Bu kapsamda yatırımcı, İşletmeden Kaynaklı Evsel Ve/Veya Endüstriyel Nitelikli Atıksular İçin Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğindeki hükümler doğrultusunda gerekli önlemleri almak, sızdırmaz fosseptik yapmak veya atıksu arıtma tesisi kurmakla yükümlüdür. Ayrıca alanda yağmur sularının bertarafı ile ilgili önlemler yatırımcı tarafından alınacak olup Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün 23.03.2020 tarih ve E.805/6046 sayılı yazısında belirtilen diğer hususlara uyulacaktır.

13. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 27.05.2020 tarih ve E.284809 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

14. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 08.06.2020 tarih ve E.385597 sayılı yazısına istinaden çalışmalar sırasında 2863 sayılı Kanun kapsamında kalan bir kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmalar durdurularak müdürlüğe ve Müze Müdürlüğü'ne haber verilecektir.

15. Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 23.03.2020 tarih ve E.17538 sayılı yazısına istinaden; 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.

16. Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.05.2016 tarih ve 216 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Taşıt Yolu Kenarında Yapılacak Ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik'te belirtilen hususlara uyulacaktır.

17. Muğla İl Sağlık Müdürlüğü'nün 09.04.2020 tarih ve E.49 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

18. Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 21. ve 22. maddesinde belirtilen hususlara uyulacaktır.

19. Muğla Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 12.01.2021 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanı önlemleri alan (ö.a.-2.1- önlem alınabilecek nitelikte stabilize sorunlu alanlar) olarak belirlenmiş olup, bu alanlar ile ilgili etüt raporunda belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir.

20. 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, Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik Ve Sığınak Yönetmeliği hükümlerine, Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

21. Bu planda açıklanmayan hususlarda Ekoturizm Alanı Amaçlı Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği, Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı) Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu Ve İlgili Yönetmelik hükümleri geçerlidir." şeklinde düzenlendiği tespit edilmiştir.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede 4 ve 7 numaralı plan hükmünde yer alan hususlardan; ilgi (b) Meclis Kararı ile eklenen "...turizme dönük ekolojik yapı ile bütünleşik gününbirlik tesisler, sağlıklı yaşam tesisleri, spor tesisleri ile satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanlarında **inşaat taban alanı 500 m2'yi geçemez...**" ibaresinin irdelenmesi, plan hükümlerinin 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonu'nun "Ekoturizm Alanları" hükümlerine uygun hazırlandığı ancak Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik ve üst kademe plan kararlarına göre yapılabilecek faaliyetler arasından biri seçilerek ekoturizm faaliyetinin belirlenmesi ve plan hükümlerinde tanımının yapılması: (kırsal turizm

Karar No : 270
Karar Tarihi : 09.11.2023

(çiftlik evi-köy evi, tarımsal üretim, en az beş odalı) / dağ turizmi (dağ evi- kış ve doğa sporları, çim sporları) / yayla turizmi (yayla evi, müstakil veya toplu, en az beş odalı) / pansiyon (en az 5, en fazla 25 odalı) / otel (en az on, en fazla altmış odalı) / sağlıklı yaşam tesisleri (sağlık merkezi ile dört ya da beş yıldızlı otel) / spor tesisleri (turizm bölgelerinde, en az bir olimpiik spor türü) / günübirlik tesisler (konaklama yapılmaksızın yeme-içme, dinlenme, eğlence, spor aktiviteleri)) gerektiği tespit edilmiştir.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda;

Söz konusu plan teklifine yönelik sürecin 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı'nın Ekoturizm Alanlarına ilişkin plan hükmü değişikliği öncesinde başlamış olması sebebi ile söz konusu Çevre Düzeni Planı Değişikliği plan hükümlerinin 8.4.12.7. maddesi kapsamında hazırlandığı anlaşılmış olup yapılabilecek ekoturizm faaliyetlerinin ve yapılaşma koşullarının Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik çerçevesinde yeniden değerlendirilmesinin uygun olacağı tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Menteşe İlçesi, Kozağaç Mahallesi, 102 ada 8 ve 9 parsel numaralı taşınmazlara ilişkin "Ekoturizm Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin 5216sayılı 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, 102 ada 8 ve 9 parsel numaralı taşınmazlara ilişkin "Ekoturizm Alanı" amaçlı 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 13.09.2023 tarih ve E-81441201-115.01.06-239062 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; plan hükümlerinin 4. Maddesinde yer alan "Ekoturizm alanı olarak belirtilen 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 alanları yer alabilir." ifadesinin "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." şeklinde yeniden düzenlenerek,

Ayrıca; İzmir Bölge İdare Mahkemesi 3.İdari Dava Dairesinin E:2023/1088, K:2023/1278 sayılı, E:2023/987, K:2023/1276 sayılı ve E:2023/1091, K:2023/1287 sayılı kararları ile 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonunun iptaline karar verildiğinden plan açıklama raporunda ve plan hükümlerinde yer alan 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonuna ilişkin ifadelerin, bilgi ve görsellerin kaldırılarak değiştirilerek onaylanması 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. Denilmektedir.

Meclisimizce yapılan görüşme sonucunda;

Yukarıda metni yazılı İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunun Komisyondan geldiği şekilde kabulüne, 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi gereğince Meclisimizce **OYBİRLİĞİ İLE KARAR VERİLDİ.**