T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
M E C L İ S K A R A R I

Karar No : 69
Karar Tarihi : 08.04.2021

KONUSU:
1. İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporlarının Görüşülmesi

a) İlimiz, Milas İlçesi, Köşk Mahallesi, 443, 800 ve 819 parsel numarasında kayıtlı taşınmazların "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı", "Eko Turizm/Kırsal Turizm Alanı" , "Trafo Alanı" ve "Otopark Alanı" olarak düzenlenmesine yönelik N19-A-14-C-3- B ve N19-A-14-C-3-C paftalarında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin 3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddeleri uyarınca görüşülmesi.

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 02.04.2021 tarihli raporunda;

02.04.2021 tarihinde saat 11:00'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.09.2020 tarih ve 36521862-115.01.06-E.8031 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.09.2020 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, 08.10.2020 tarihli meclis toplantısında İl Tarım ve Orman Müdürlüğüne görüş sorulması görüş gelene kadar konunun komisyonda bekletilmesi teklifi kabul edilen *"İlimiz, Milas İlçesi, Köşk Mahallesi, 443, 800 ve 819 parsel numarasında kayıtlı taşınmazların "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı", "Eko Turizm/Kırsal Turizm Alanı" , "Trafo Alanı" ve "Otopark Alanı" olarak düzenlenmesine yönelik N19-A-14-C-3- B ve N19-A-14-C-3-C paftalarında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin 3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddeleri uyarınca görüşülmesi."* konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.09.2020 tarih ve 36521862-115.01.06-E.8031 sayılı yazısında;

Karar No : 69
Karar Tarihi : 08.04.2021

İlgi : a) Milas Belediye Başkanlığının 29.07.2020 tarihli ve E.16660 sayılı yazısı
b) Milas Belediye Meclisinin 06.07.2020 tarihli ve 70 sayılı kararı
c) Başkanlığımızın 06.03.2020 tarihli ve E.7429/6888 sayılı yazısı
d) UKOME Genel Kurulunun 04.02.2020 tarihli ve 2020/2-51 sayılı kararı

İlgi (a) yazıda Milas İlçesi, Köşk Mahallesi, N19-A-14-C-3-B ve N19-A-14-C-3-C pafta, 443, 800 ve 819 parsel numarasında kayıtlı, toplam 27.561,40 m^2 büyüklüğündeki taşınmazların kullanımının "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" ve "Ekoturizm/Kırsal Turizm Alanı" olarak düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifine ilişkin Başkanlığımızın ilgi (c) yazısı doğrultusunda düzenlendiği ve Milas Belediye Meclisinin ilgi (b) kararı ile uygun bulunduğu belirtilerek UİP-36654 PİN numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin Büyükşehir Belediye Meclisine sunulması talep edilmiştir.

İlgi (b) meclis kararında imar komisyonunca Milas İlçesi, Köşk Mahallesi, N19-A-14-C-3-B ve N19-A-14-C-3-C pafta, 443, 800 ve 819 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlarda "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" ve "Ekoturizm/Kırsal Turizm Alanı" olarak düzenlenmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının Büyükşehir Belediye Başkanlığımızın ilgi (c) yazısı doğrultusunda düzenlendiği, tüm belgeleri ile incelenmesi sonucunda oybirliği ile uygun bulunduğu belirtilmiş ve son bölümde "*Milas İlçesi, Köşk Mahallesi, Köyciyarı Mevkii'nde bulunan, N19-A-14-C-3-B ve N19-A-14-C-3-C pafta, tapunun 443, 800 ve 819 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlar üzerinde 'Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı ve Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı' amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 3194 sayılı Kanunun 8. Maddesi uyarınca görüşüllmesi talebi ile ilgili hazırlanan İmar Komisyonu Raporunun geldiği şekliyle aynen kabulüne* (…) *oy birliği ile karar verildi*" denilmiştir.

Plan dosyasında yapılan incelemede kronolojik olarak aşağıdaki iş ve işlemlerin yürütüldüğü tespit edilmiştir:

1. Milas Belediye Başkanlığının 24.05.2019 tarihli, E.13340 sayılı yazısı; Milas Belediye Meclisinin 06.05.2019/127 sayılı kararı ile uygun bulunarak Başkanlığımıza sunulan UİP-36654 plan işlem numaralı uygulama imar planı teklifine yönelik Başkanlığımızın 08.07.2020 tarihli, E.6385/14403 sayılı yazısı ile dosyada tespit edilen eksik bilgi ve belgelere ek olarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği eki Uygulama İmar Planı Gösterimleri Tablosunda eko-turizm alanlarına dair herhangi bir gösterim ve açıklama bulunmadığından üst kademe planlarda eko-turizm olarak planlı alanların alt kademe planlarda hangi kullanım altında planlanabileceğine ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığından görüş istendiği ve eko-turizm alanları ile ilgili Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca yapılacak düzenleme sonuçlandıktan sonra uygun kullanım kararı belirlenerek gösteriminin düzeltilmesi ve plan dosyasının yazıda açıklanan düzeltme ve düzenlemeler yapılarak Başkanlığımıza tekrar sunulması halinde işlemlerin sürdürülebileceği bildirilmiştir.
2. Milas Belediye Başkanlığının 25.12.2019 tarihli, E.32236 sayılı yazısı; Milas Belediye Meclisinin 06.12.2019/281 sayılı kararı ile uygun bulunarak Başkanlığımıza sunulan UİP-36654 plan işlem numaralı uygulama imar planı teklifine yönelik UKOME Genel Kurulunun 04.02.2020 tarihli, 2020/2-51 sayılı ilgi (d) kararında plan teklifinde yer alan otopark alanlarının uygun olduğuna oybirliği ile karar verilmiş; Başkanlığımızın ilgi (c) yazısı ile UKOME Genel Kurulu kararı Milas Belediye Başkanlığına iletilmiş ve dosyada

tespit edilen eksik bilgi-belgelerin yanında Milas Belediye Meclisinin 06.12.2019/281 sayılı kararında "Pansiyon Alanı (Ekoturizm Alanı)" kullanımı önerilen plan teklifinin sunulduğu 08.01.2019 tarihli talep dilekçesinin ilgi tutulduğu ve kararın sonuç bölümünde; "*Milas İlçesi, Köşk Mahallesi, N19-A-14-C-3-B ve N19-A-14-C-3-C pafta, 443, 800 ve 819 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlar üzerinde "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" ve "Pansiyon Alanı (Ekoturizm Alanı)" amaçlı hazırlandığı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 3194 sayılı Yasanın 8 inci maddesi uyarınca incelenerek onaylanması talebi ile ilgili hazırlanan İmar Komisyon Raporunun geldiği şekliyle aynen kabulüne, (…)*" denildiği tespit edildiğinden anılan meclis kararının düzeltilerek plan açıklama raporu ile plan paftalarının onay etiketlerinin düzeltilmesi ve yazımızda açıklanan eksikler giderilmiş olarak dosyaya ait tüm bilgi-belgelerin taraması ve sayısal verisini içeren CD ile birlikte plan dosyasının Başkanlığımıza gönderilmesi gerektiği bildirilmiştir.

Başkanlığımız arşivinde yapılan incelemede Milas-Söke Karayolu (D525) kenarında konumlanan planlama alanının Muğla İli 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunun N19-A3 paftasında büyük bölümünün "Önemli Doğa Alanı" sınırları içerisinde yer aldığı ve büyük kısmı "Tarım Alanı" kullanımında, bir kısmı ise "Kırsal Nitelikli Yerleşme Alanı" içerisinde kalmakta iken Büyükşehir Belediye Meclisimizin 09.08.2018-205 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanının kuzeybatısında, 7.794 m^2 büyüklükteki kısmın "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" olarak düzenlendiği; daha sonra Büyükşehir Belediye Meclisimizin 11.10.2018-245 sayılı kararı ile onaylanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliğinde ise "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" olarak planlı kısmın plana işlendiği ve kalan kısmın "Ekoturizm Alanı" olarak planlandığı; akabinde Büyükşehir Belediye Meclisimizin 08.11.2018-264 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanının "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" olarak planlı kısmı dışında kalan alanın "Ekoturizm Alanı" ve "Otopark Alanı" olarak planlandığı; akaryakıt ve servis alanına yönelik plan hükümlerinde alanda servis istasyonu ile bütünleşik olarak yeme-içme ve günübirlik alışverişe yönelik ünitelerin yer alabileceğinin açıklandığı, mülga İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünün 19.03.2018 tarihli, E.838462 sayılı yazısı uyarınca altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma zeytinlik alanın %10'unu geçemez hükmünün düzenlendiği, ADM Muğla Bölge Müdürlüğünün 16.02.2018 tarihli, 8767 sayılı yazısı uyarınca uygulama imar planında bir adet trafo binası yer ayrılacağının belirtildiği, Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünün 04.06.2018 tarihli, E.219650 sayılı yazısı uyarınca tesise giriş-çıkışların Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin 39'uncu maddesine göre projelendirilmesi ve onaylı vaziyet planı ile Bölge Müdürlüğünden geçiş yoluna esas uygun görüş alınması yönünde hüküm oluşturulduğu, Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 17.05.2018 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda Önlemli Alan-5.1 (Ö.A. 5.1) olarak belirlenen planlama alanında raporda belirtilen hususlara uyulması gerektiğinin hüküm altına alındığı; ekoturizm alanına yönelik plan hükümlerinde ise bu 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 açıklandığı, mülga İl Gıda, Tarım ve

Hayvancılık Müdürlüğünün 19.03.2018 tarihli, E.838462 sayılı yazısı uyarınca altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma zeytinlik alanın %10'unu geçemez hükmünün düzenlendiği, ADM Muğla Bölge Müdürlüğünün 16.02.2018 tarihli, 8767 sayılı yazısı uyarınca uygulama imar planında bir adet trafo binası yer ayrılacağının belirtildiği, Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünün 04.06.2018 tarihli, E.219650 sayılı yazısı uyarınca tesise giriş-çıkışların Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin 39'uncu maddesine göre projelendirilmesi ve onaylı vaziyet planı ile Bölge Müdürlüğünden geçiş yoluna esas uygun görüş alınması yönünde hüküm oluşturulduğu, Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 17.05.2018 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda Önlemli Alan-5.1 (Ö.A. 5.1) olarak belirlenen planlama alanında raporda belirtilen hususlara uyulması gerektiğinin hüküm altına alındığı tespit edilmiştir.

Bunun yanında nazım imar planı aşamasında mülga **İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünce** 19.03.2018 tarihli, E.838462 sayılı yazıda 27.561,40 m^2 büyüklüğe sahip arazinin zeytinlik vasfı taşıdığı belirtilerek 3573 sayılı kanun kapsamında zeytinlik sahaların kullanım ve yapılanma koşulları açıklanmış ve planlama alanındaki 443 parsel numaralı taşınmazda etüt tarihi itibariyle zeytin sıra aralarına oturtulmuş 3 adet plastik sera, 1 silaj çukuru ile 1 adet ev, 1 adet temeline beton dökülmüş sundurma bulunduğu, bu yapılardan ev ve sundurmanın imar planı çalışmalarında toplam yapılaşma (%10) içerisinde değerlendirilmesi gerektiğinin bildirildiği; **Milas Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce** 19.02.2018 tarihli, E.4262 sayılı yazıda taşınmazlarla ilgili herhangi bir yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni belgesine rastlanmadığının ve **Milas Belediye Başkanlığı Yapı Kontrol Müdürlüğünce** 02.03.2018 tarihli, E.5520 sayılı yazıda planlama alanında ruhsat gerektiren 1 adet yapı tespit edildiği, 6360 sayılı yasa kapsamında bölgenin mahalleye dönüşmesi nedeniyle yapının ruhsatlı sayılıp sayılmayacağına ilişkin Belediye bünyesinde kurulan komisyona gerekli bildirimlerin yapıldığı ve yapının ruhsatsız sayılması durumunda 3194 sayılı kanununun ilgili maddelerinin uygulanacağının, diğer yandan **Milas Belediye Başkanlığı Hukuk İşleri Müdürlüğünün** 19.02.2018 tarihli, E.4307 sayılı yazısında taşınmazlar ve malikleri adına kayıtlı herhangi bir idari dava bulunmadığının bildirildiği; **Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünce** 04.06.2018 tarihli, E.219650 sayılı yazıda talebe konu alanda Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin "Belediye Sınırları Dışında Karayolu Kenarındaki Yapı Tesisler" ile ilgili hükümlerin uygulanması gerektiği belirtilerek buna göre tesislere ait geçiş yolu eksenlerinden yakın olanın taşıt yolu ile kesiştiği noktanın kavşak başlangıcına en az 200 m mesafeyi sağlaması, yer üstü akaryakıt-LPG tankları ön cephe hattının karayolu kamulaştırma sınırından en az 50 m, ana bina, ticari tesisler ve yer altı tanklarının en az 25 m, pompaların ve kanopininse en az 5 m uzaklıkta bulunması, taşınmazın karayoluna bitişik cephe genişliğinin en az 45 m olması gerektiği ancak 819 parsel numaralı taşınmazın Söke yönünde yaklaşık 100 m mesafede Köşk mahalle yolu kavşağı bulunduğu belirtilerek akaryakıt ve servis istasyonu geçiş yolunun Köşk mahalle yolu kavşağından 200 m kavşak mesafesinin sağlayacak şekilde yönetmeliğin Ek-1 proje örneği esas alınarak projelendirilmesi, ekoturizm alanı için geçiş yolunun 200 m kavşak mesafesini sağlayacak şekilde Ek-2 proje örneği esas alınarak projelendirilmesi, geçiş yolu eksenlerine her iki yönde 200 m mesafe içinde karayoluna kavşak teşkil edecek trafiğe açık imar yolu planlanmaması ve yapı yaklaşma mesafelerine uyulması koşuluyla 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı yapılmasının uygun görüldüğü ancak ilgili Belediye Başkanlığınca onaylı vaziyet planı Bölge

Müdürlüğüne gönderilerek geçiş yolu izin belgesine esas uygun görüş alınması gerektiği yönünde görüş bildirildiği; **ADM Muğla Bölge Müdürlüğünce** 16.02.2018 tarihli, 8767 sayılı yazıda 443 parsel numaralı taşınmaz üzerinde 2 adet paralel giden 31,5 Kv-3x3/0 AWG iletkenli Enerji Nakil Hattı bulunduğu, Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde belirtilen yatayda ve düşeyde emniyet mesafelerinin korunması ve yaklaşma mesafelerin ihlal edilmemesi ve imar planı onaylanmadan önce Bölge Müdürlüğünün görüşü alınarak belirlenecek yerde 1 adet trafo binası yerinin ayrılması koşulu ile plan çalışması yapılmasında sakınca olmadığı yönünde görüş bildirildiği görülmüştür.

Uygulama imar planı aşamasında ise **Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca** 04.09.2019 tarihli, E.203863 sayılı yazıda uygulama imar planında genel otopark alanının onaylı nazım imar planında olduğu gibi taşıt bağlantısı, taşıt dolaşımı ve park izleri tasarlanmadan kapalı fonksiyon alanı olarak gösterilmesinin imar mevzuatına uygun olup olmadığına ilişkin Başkanlığımızca görüş istenmesi üzerine Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği eki gösterimlere göre otopark alanlarının kullanım alanı olarak gösterilmesinde sakınca bulunmadığı ancak otopark alanlarının Otopark Yönetmeliğindeki düzenleme esaslarına uygun olmak kaydıyla ulaşım bağlantısı ve taşıt dolaşımı, taşıt kapasitesi, minimum park alanı gibi kriterler dikkate alınarak ayrılması gerektiği ve ilgili idarelerce söz konusu detayların plan açıklama raporunda ya da vaziyet planı ile düzenlenmesinin istenebileceğinin bildirildiği; **Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünce** 08.11.2019 tarihli, E.302851 sayılı yazıda taşınmazların Trafo Alanı, Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı, Ekoturizm/Kırsal Turizm Alanı ve Genel Otopark Alanı olarak kullanılmak üzere düzenlendiği 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre hazırlanan taslak vaziyet planının incelenmesi sonucunda Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik ile 04.06.2018 tarihli, E.219650 sayılı yazıda açıklanan koşullara uygun hazırlandığının bildirildiği; **ADM Muğla Bölge Müdürlüğünce** uygulama imar planı örneği üzerinde trafo yerinin uygun bulunduğu; **Ulaşım Dairesi Başkanlığımızca** 10.02.2020 tarihli, E.6682 sayılı yazıda imar planına ilişkin inceleme yapılarak otopark alanı için dosyanın UKOME Genel Kuruluna sunulduğu ve 04.02.2020 tarihli, 2020/2-51 sayılı UKOME kararı ile uygulama imar planı teklifinde yer alan otopark alanının uygun olduğuna karar verildiği belirtilerek plan teklifinin uygun değerlendirilebileceğinin bildirildiği; **İl Tarım ve Orman Müdürlüğünce** 11.02.2020 tarihli, E.498164 sayılı yazıda planlama alanındaki zeytinlik vasfındaki taşınmazlara yönelik ilgili mevzuatında belirtilen %10 yapılaşma hakkının sadece söz konusu taşınmazlarda değil bütüncül olarak toplam 27.561,40 m^2 büyüklükteki tüm zeytinlik alanda uygulanması gerektiğinin bildirildiği; **Milas Belediye Başkanlığı Yapı Kontrol Şefliğince** 29.07.2020 tarihli, E.16576 sayılı yazıda 443 parsel numaralı taşınmaz ile ilgili 01.03.2018 tarihinde Yapı Tatil Zaptı düzenlendiği ve yola cephesi olmaması nedeniyle yapı ruhsatı verilemeyecek yapılardan olduğundan bir ay içerisinde yıkılmasına ilişkin 09.03.2018 tarihli, 2018/367 no.lu Encümen Kararı alındığı ancak daha sonra taşınmaz malikince yapı kayıt belgesi alınması üzerine 21.02.2019 tarihli, 2019/562 sayılı Encümen Kararı ile yıkım ve idari para cezasının iptaline karar verildiğinin bildirildiği tespit edilmiştir.

Uygulama imar planı teklifi ile zeytinlik vasfındaki 443, 800 ve 819 parsel numarasında özel mülkiyete kayıtlı taşınmazları kapsayan 27.561,40 m^2 yüzölçümüne sahip planlama alanında üst kademe plan kararları doğrultusunda kuzeybatıda 7.794,38 m^2 büyüklükte "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" düzenlendiği ve bu alanda servis istasyonu ile bütünleşik yeme-içme ve günübirlik alışverişe yönelik ticaret üniteleri yer alabileceği belirtilerek yapılaşma koşullarının "altyapı ve sosyal tesisler dâhil toplam yapılaşma alanı: 0.10, asma at yapılabilecek şekilde $Y_{ençok}$: 7.50 m (1 kat), idari tesis yapılması halinde $Y_{ençok}$: 6.50 m (2 kat), yapı yaklaşma mesafeleri: karayolu

kamulaştırma sınırından 25 m, komşu parsel sınırından 5 m" olarak belirlendiği; akaryakıt ve servis istasyonunun kuzeybatı köşesinde 218,98 m^2 "Trafo Alanı" düzenlendiği ve karayolundan 25 m, komşu parsel sınırlarından 1 m yapı yaklaşma mesafesi belirlendiği; kuzeydoğuda 747,75 m^2 "Genel Otopark Alanı" düzenlendiği; planlama alanının kalanında 18.991,68 m^2 büyüklükte "Ekoturzim/Kırsal Turizm Alanı" düzenlendiği ve bu alanda kırsal yaşantının sahnelenmesine olanak sağlayan, en az bir ünitesi en az 5 odalı olmak kaydıyla konaklama tesisi (çiftlik evi), günübirlik tesisler ile yöresel yiyecek ve el sanatları gibi folklorik ürünlerin satışına yönelik satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanlarının yer alabileceği belirtilerek yapılaşma koşullarının "altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma alanı: 0.035, ana konaklama binası için $Y_{ençok}$: 7.50 m (2 kat), idari bina için maksimum bina yüksekliği $Y_{ençok}$: 6.50 m (2 kat), diğer konaklama birimleri ve yapılar için maksimum bina yüksekliği $Y_{ençok}$: 3.50 m (1 kat), asma kat yapılması halinde $Y_{ençok}$: 4.50 m (1 kat), yapı yaklaşma mesafeleri: karayolu kamulaştırma sınırından 25 m, komşu parsel sınırından 5 m" olarak belirlendiği ancak ekoturizm alanının güneyinden geçen 2 adet paralel 31.5 Kv iletkenli Enerji Nakil Hattı ve koruma kuşaklarının plana işlenerek yapı yaklaşma sınırlarının nakil hattı koruma kuşağı esas alınarak plan üzerinde gösterildiği; kullanım alanlarına (Z) notasyonu işlendiği; onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu doğrultusunda Önlemli Alan (Ö.A) notasyonu ve sınırının plan üzerine işlenerek Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu kararlarının plan hükümlerine aktarıldığı anlaşılmıştır.

Plan açıklama raporunda yer alan arazi kullanımı ve yapılaşma alanlarını gösterir detay tablosuna göre 27.561,40 m^2 yüzölçümüne sahip planlama alanında zeytinlik vasfı nedeniyle altyapı ve sosyal tesisler dâhil %10 yapılaşma hakkı tanımlandığından toplam yapılaşma hakkının 2.756,14 m^2 olarak hesaplandığı; 747,75 m^2 genel otopark alanı, 218,98 m^2 trafo alanı ve 338,96 m^2 karayolu terk alanı olmak üzere 1305,69 m^2 alanın altyapı kapsamında toplam inşaat alanından çıkarıldığı, bu durumda akaryakıt ve servis istasyonu ile ekoturizm alanında toplam 1450,45 m^2 yapılaşma hakkı kaldığı, bu yapılaşma hakkının ise akaryakıt ve servis istasyonu alanında 779,43 m^2, ekoturizm alanında ise 671,02 m^2 olarak belirlenerek buna göre plan hükümlerinde toplam yapılaşma hakkının akaryakıt ve servis istasyonu alanında 0.10, ekoturizm alanında 0.035 olarak tanımlandığı görülmüştür.

Bahse konu uygulama imar planı teklifine ait;

1. *"Planda onama sınırı içerisinde öngörülen yol, meydan, yeşil alanlar ve otopark gibi kamu yararına ayrılan yerler bedelsiz olarak tapuda terk edilmeden inşaat ruhsatı verilemez. İmar uygulaması planın bütününde aynı zamanda yapılacaktır. İmar uygulaması aşamasında aplikasyon krokisindeki koordinat değerleri ile rapor ekinde verilen sayısal ortamda hazırlanmış olan değerler esas alınacaktır.*
2. *Teknik altyapı tesislerine ait projeler (elektrik, su, arıtma, haberleşme vb.) ve peyzaj projesi ilgili kuruluşlarca onaylanmadan inşaat ruhsatı, bu tesislerin tamamı bitirilmeden ve peyzaj projesinin uygulaması tamamlanmadan kullanma ruhsatı verilemez.*
3. *Yapılarda çatı katı ve çekme katı yapılamaz.*
4. *Z ile tanımlı kullanımlarda mülga Muğla İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünün 19.03.2018 tarih ve E.838462 sayılı yazısı uyarınca 'Zeytincilik sahaları daraltılamaz. Ancak, belediye sınırları içinde bulunan zeytinlik sahalarının imar hudutları kapsamı içine*

alınması halinde altyapı ve sosyal tesisler dâhil toplam yapılaşma, zeytinlik alanının %10'unu geçemez. Bu sahalardaki zeytin ağaçlarının sökülmesi Tarım ve Köyişleri Bakanlığı'nın fenni gerekçeye dayalı iznine tabidir. Bu iznin verilmesinde Tarım ve Köyişleri Bakanlığı'na bağlı araştırma enstitülerinin ve mahallinde varsa ziraat odasının uygun görüşü alınır. Bu halde dahi kesin zaruret görülmeyen zeytin ağacı kesilemez ve sökülemez' hükmü doğrultusunda işlem yapılacaktır. Buna göre ruhsat aşamasında vaziyet planı ile İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden uygun görüş alınacaktır.

- *Bu alanlarda, yukarıdaki maddede yer alan 3573 sayılı kanun kapsamında, altyapı ve sosyal tesisler dâhil olmak üzere belirlenmiş olan zeytinlik alanın maksimum %10'luk toplam yapılaşma hakkına, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde tanımlanan 'katlar alanı hesabına dâhil edilmeyen kullanımlar' ile toprak zemine yapılacak olan her türlü müdahale (yapı, duvar, yürüme yolları, teras, ayazlık, veranda vb.) dâhildir.*

5. *Akaryakıt ve servis istasyonu olarak belirlenen alanda istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle ilgili mevzuata uyulması şartıyla, Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliğinin 4'üncü maddesine ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 35'inci maddesine uyulacaktır. Bu doğrultuda araçların akaryakıt, madeni yağ, otogaz LPG, temizlik, bakım ve diğer asgarî ihtiyaçlarını karşılayacak imkânları sunan akaryakıt ve servis istasyonu ile LPG otogaz istasyonu yapılabilir.*
6. *Akaryakıt ve servis istasyonu ile bütünleşik yeme-içme ve günübirlik alışverişe yönelik ticaret üniteleri yer alabilir.*
7. *Akaryakıt ve servis istasyonu alanında yapılaşma koşulları:*
   - *Altyapı ve sosyal tesisler dâhil toplam yapılaşma alanı: 0.10,*
   - *Asma kat yapılabilecek şekilde $Y_{ençok}$: 7.50 metre (1 kat), idari tesis yapılması halinde $Y_{ençok}$: 6.50 metredir (2 kat).*
   - *Yapı yaklaşma mesafeleri; karayolu kamulaştırma sınırından 25 metre, komşu parsel sınırından 5 metre olacaktır. LPG tanklarının karayolları kamulaştırma sınırından; yer üstünde olması halinde en az 50 metre, yer altında olması halinde ise en az 25 metre, pompalardan ve kanopiden en az 5 metre uzaklıkta bulunması gerekmektedir.*
8. *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 katılımın 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 çiftlik evi veya köy evi, günübirlik tesisler ile yöresel yiyecek ve el sanatları gibi folklorik ürünlerin satışına yönelik satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanları yer alabilir.*

9. *Ekoturizm/kırsal turizm tesis alanında 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. İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden vaziyet planına ilişkin uygun görüş alındıktan sonra yöresel mimari özellikleri belirlemeye ve yapı projelerinin yöresel mimari özelliklere uygun olup olmadığına karar vermeye ilçe belediyesi mimari estetik komisyonu yetkilidir.*
10. *Ekoturizm/kırsal turizm tesis alanında yapılaşma koşulları;*
    - *Altyapı ve sosyal tesisler dâhil toplam yapılaşma alanı: 0.035,*
    - *Ana konaklama binası için $Y_{ençok}$: 7.50 metre (2 kat).*
    - *İdari bina için maksimum bina yüksekliği $Y_{ençok}$: 6.50 metre (2 kat).*
    - *Diğer konaklama birimleri ve yapılar için maksimum bina yüksekliği $Y_{ençok}$: 3.50 metre (1 kat), asma kat yapılması halinde $Y_{ençok}$: 4.50 metre (1 kat) olacaktır.*
    - *Eko turizm/kırsal turizm tesis alanı tek bir imar parseli oluşturularak tesis edilecektir, bu alanda ifraz yapılamaz.*
    - *Yapı yaklaşma mesafeleri; karayolu kamulaştırma sınırından 25 metre, komşu parsel sınırından 5 metre olacaktır.*
11. *Ekoturizm/kırsal turizm tesis alanında yapılacak tesislerin Turizm Tesislerinin 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.*
12. *ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. Muğla Bölge Müdürlüğü'nün 16.02.2018 tarih ve 8767 sayılı yazısına istinaden planlama alanında yer alan 2 adet paralel giden 31,5 Kv-3x3/0 AWG iletkenli örtülü DM-Bafa DM'yi ve köyleri besleyen enerji nakil hattının Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde belirtilen yatayda ve düşeyde emniyet mesafelerine uyulacak, yaklaşma mesafeleri ihlal edilmeyecektir.*
13. *ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. Muğla Bölge Müdürlüğü'nün 16.02.2018 tarih ve 8767 sayılı yazısı uyarınca ana yola cepheli düzenlenen bir adet trafo alanında yapılaşma koşulları;*
    a. *Trafo binası karayolundan 25 metre, komşu parsel sınırlarından 1 metre mesafede olacak şekilde tesis edilecektir.*
    b. *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.*
14. *Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğünün 04.06.2018 tarihli ve E.219650 sayılı yazısı ve 08.11.2019 tarih ve E.302851 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacak olup Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin 39'uncu maddesi uyarınca;*
    a. *Akaryakıt ve servis istasyonu alanı için karayoluna doğrudan bağlantıyı sağlayacak geçiş yolu eksenlerinden yakın olanının Köşk Mahallesi yolundan 200 metrelik kavşak mesafesini sağlayacak şekilde yönetmeliğin Ek:1 proje örneği esas alınarak*

projelendirilerek, karayolunun durumunu, tesislerin karayoluna göre konumunu, parsellerin ölçülerini, parseller üzerindeki mevcut ve yapılacak yapılaşmayı, yapıların kullanım amacını, karayolu kamulaştırma sınırını, yapıların karayolu kamulaştırma sınırına olan mesafesini, giriş-çıkışı gösteren ilgili belediye başkanlığınca onaylı vaziyet planı ile Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nden geçiş yolu izin belgesine esas uygun görüş alınacaktır.

b. *Eko turizm/kırsal turizm tesis alanı için karayoluna doğrudan bağlantıyı sağlayacak geçiş yolu ekseninden Köşk Mahallesi yolundan 200 metrelik kavşak mesafesini sağlayacak şekilde yönetmeliğin Ek:2 proje örneği esas alınarak projelendirilerek, karayolunun durumunu, tesislerin karayoluna göre konumunu, parsellerin ölçülerini, parseller üzerindeki mevcut ve yapılacak yapılaşmayı, yapıların kullanım amacını, karayolu kamulaştırma sınırını, yapıların karayolu kamulaştırma sınırına olan mesafesini, giriş-çıkışı gösteren ilgili belediye başkanlığınca onaylı vaziyet planı ile Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nden geçiş yolu izin belgesine esas uygun görüş alınacaktır.*

c. *Genel otopark alanı için karayoluna doğrudan bağlantıyı sağlayacak geçiş yolu ekseninden Köşk Mahallesi yolundan 200 metrelik kavşak mesafesini sağlayacak şekilde yönetmeliğin Ek:2 proje örneği esas alınarak projelendirilerek, karayolunun durumunu, parselin ölçülerini, parselin kullanım amacını, karayolu kamulaştırma sınırını, yapıların karayolu kamulaştırma sınırına olan mesafesini, giriş-çıkışı gösteren ilgili belediye başkanlığınca onaylı vaziyet planı ile Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nden geçiş yolu izin belgesine esas uygun görüş alınacaktır.*

15. *Geçiş yolu izin belgesi alınmadan inşaat ruhsatı verilemez.*
16. *Ulaşım Dairesi Başkanlığının 09.07.2018 tarihli ve E.12559 sayılı yazısı ile uygun bulunan ulaşım ve trafik etüdüne uyulacak ve kullanım alanlarının otopark ihtiyacı Otopark Yönetmeliğinde belirlenen standartlar ve kriterlere uygun olarak parsel içerisinde karşılanacaktır.*
17. *Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün 02.07.2018 tarihli ve E.1582/14082 sayılı yazısına göre MUSKİ Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. Bu kapsamda yatırımcı, işletmeden kaynaklı evsel ve/veya endüstriyel nitelikli atıksular için Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğindeki hükümler doğrultusunda gerekli önlemleri almak, sızdırmasız fosseptik yapmak veya atıksu arıtma tesisi kurmakla yükümlüdür. Ayrıca alanda yağmur sularının bertarafı ile ilgili önlemler yatırımcı tarafından alınacaktır.*
18. *Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğün'ce 17.05.2018 tarihinde onaylanan Milas İlçesi, Köşk Mahallesi, Köyciyarı Mevkii 443, 800 ve 819 parsel numarasında kayıtlı taşınmazları kapsayan imar planına esas jeolojik - jeoteknik etüt raporunda planlama alanı Önlemli Alan-5.1 (Ö.A.-5.1) olarak tanımlanmıştır. Bu alanlar ile ilgili etüt raporunda belirtilen aşağıdaki önlemler alınacaktır:*
    a. *Yüzey sularının bölgeden uzaklaştırılmasına yönelik çevre drenajı yapılmalıdır.*
    b. *Yapı yüklerinin taşıtılacağı zemin birimlerin mühendislik parametreleri projeye esas zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı incelenmeli tüm bu öneriler uzman mühendislerce projelendirilecek, belediyenin kontrolünde, yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.*

c. *Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümlerine uyulmalıdır.*
d. *Jeolojik-jeoteknik etüt raporu planlamaya esas olarak hazırlanmış olup parsel bazlı zemin etüt raporu yerine kullanılamaz.*

19. *Yapılması planlanan faaliyetlerin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliğinin Ek-I ve Ek-II listeleri kapsamında kalması durumunda Çevre Kanununun 10'uncu maddesi gereği "Çevresel Etki Değerlendirmesi" ile ilgili karar alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz.*
20. *Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 13.03.2018 tarih ve E.220289 sayılı yazısına istinaden çalışmalar sırasında 2863 sayılı kanun kapsamında kalan bir kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmalar durdurularak Müdürlüğe ve Müze Müdürlüğüne haber verilecektir.*
21. *Plan onama sınırı içerisinde;*
    a. *5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu ile Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Lisans Yönetmeliği ve Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliği hükümlerine,*
    b. *TS 11939 ve TS 12820 standartlarına,*
    c. *1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, 2872 Sayılı Çevre Kanunu, 6331 Sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve bu kanunlara dayanılarak çıkartılan ilgili yönetmelik hükümlerine,*
    d. *Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik ve Sığınak Yönetmeliği hükümlerine,*
    e. *Otopark Yönetmeliği hükümlerine,*
    f. *Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.*
22. *Bu planda açıklanmayan hususlarda Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı ve Ekoturizm Alanı amaçlı Muğla İli 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği ve hükümleri, onaylı Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve hükümleri, onaylı Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı) amaçlı 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir*" şeklinde yirmi iki (22) adet plan hükmü getirildiği görülmüştür.

Ek olarak; 2013/41 sayılı Genelge kapsamında Milas Belediye Başkanlığınca plan teklifine ait "UİP-36654" sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alınmıştır.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede plan hükümlerinin;

1. 10 numaralı maddedeki yapılaşma koşullarının ise üst kademe plan kararları ve ilgili mevzuat uyarınca yeniden düzenlenerek; "*Eko turizm/kırsal turizm tesis alanında yapılaşma koşulları; / Altyapı ve sosyal tesisler dâhil toplam yapılaşma alanı: 0.035, / En az 5 odalı tek yapı yapılması halinde $Y_{ençok}$: 6.50 metre (2 kat). / Odaların bağımsız yapılar olarak yapılması halinde maksimum taban alanı: 40 m^2, $Y_{ençok}$: 3.50 metre (1 kat), asma kat yapılması halinde $Y_{ençok}$: 4.50 metre (1 kat) olacaktır. / İdari bina, restoran, ahır gibi diğer yapılar için $Y_{ençok}$: 5.50 metre (1 kat) olacaktır. / Eko turizm/kırsal turizm tesis alanı tek bir*

imar parseli oluşturularak tesis edilecektir, bu alanda ifraz yapılamaz. / Yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde gösterildiği gibidir. / Eko turizm/kırsal turizm tesis alanında altyapı ve sosyal tesisler dâhil alanın toplam yapılaşma hakkı dışında kalan kısmı hiçbir yapay malzeme ile kaplanmadan doğal örtüsü ile korunacak ve zeytin ve çiftlik üretimi ile toplanma, gezi, spor, oyun gibi ortak aktiviteler için kullanılacaktır" şeklinde düzeltilmesi,

2. 22 numaralı maddesindeki; "*Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı ve Ekoturizm Alanı amaçlı Muğla İli 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği ve hükümleri,*" ifadesinde "*Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı ve Ekoturizm Alanı amaçlı*" ile "*Değişikliği*" ibarelerinin çıkarılması koşuluyla Milas İlçesi, Köşk Mahallesi, 443, 800 ve 819 numaralı parsellerde kayıtlı taşınmazların "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı", "Eko Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı", "Otopark Alanı" olarak düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin üst kademe planlara ve ilgili kurum görüşlerine uygun hazırlandığı değerlendirilmekle birlikte uygulama imar planı teklifi ile İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün planlama alanındaki zeytinlik vasfındaki taşınmazlara yönelik ilgili mevzuatında belirtilen %10 yapılaşma hakkının sadece söz konusu taşınmazlarda değil bütüncül olarak toplam 27.561,40 m^2 büyüklükteki tüm zeytinlik alanda uygulanması gerektiği yönündeki 11.02.2020 tarihli, E.498164 sayılı görüş yazısı doğrultusunda yapılaşma koşullarının toplam yapılaşma alanından altyapı alanları çıkarıldıktan sonra kalan inşaat alanının oluşacak imar parselleri üzerinden hesaplanarak kullanım alanlarına farklı oranlarda (akaryakıt ve servis istasyonunda 0.10, ekoturizm alanında 0.035) dağıtıldığı, ancak üç ayrı taşınmazın bulunduğu planlama alanında her bir taşınmaz için altyapı ve sosyal tesisler dâhil toplam yapılaşma alanı %10'u geçmeyecek şekilde bir irdeleme yapılmadığı, nitekim 4.661,40 m^2 büyüklüğe sahip 800 parsel numaralı taşınmazda düzenlenen 747,75 m^2 büyüklükteki otopark alanının tek başına taşınmazın %16'sını oluşturduğu; diğer yandan zeytinlik alanlara yönelik çeşitli görüşlerde İl Tarım ve Orman Müdürlüğünce alan bütününde değil parsel bazında değerlendirme yapıldığı, zeytinlik alanların ifraz edilmemesi ve arsa vasfı kazanmaması gerektiği yönünde görüş bildirildiği dikkate alınarak uygulamada çelişkili ve telafisi mümkün olmayan sonuçlar ortaya çıkmaması amacıyla plan teklifi ile belirlenen kullanım ve yapılaşma kararlarının yeniden irdelenmesi gerektiği kanaatine varılmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Milas İlçesi, Köşk Mahallesi, 443, 800 ve 819 parsel numarasında kayıtlı taşınmazların "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı", "Eko Turizm/Kırsal Turizm Alanı" , "Trafo Alanı" ve "Otopark Alanı" olarak düzenlenmesine yönelik N19-A-14-C-3-B ve N19-A-14-C-3-C paftalarında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek, bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: "*İlimiz, Milas İlçesi, Köşk Mahallesi, 443, 800 ve 819 parsel numarasında kayıtlı taşınmazların "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı", "Eko Turizm/Kırsal Turizm Alanı" , "Trafo Alanı" ve "Otopark Alanı" olarak düzenlenmesine yönelik N19-A-14-C-3-B ve N19-A-14-C-3-C paftalarında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin 3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddeleri uyarınca görüşülmesi.*" teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.09.2020 tarih ve 36521862-115.01.06-E.8031sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; plan

hükümlerinin 10 numaralı maddesindeki yapılaşma koşullarının üst kademe plan kararları ve ilgili mevzuat uyarınca yeniden düzenlenerek; "*Eko turizm/kırsal turizm tesis alanında yapılaşma koşulları; / Altyapı ve sosyal tesisler dâhil toplam yapılaşma alanı: 0.035, / En az 5 odalı tek yapı yapılması halinde* $Y_{ençok}$*: 6.50 metre (2 kat). / Odaların bağımsız yapılar olarak yapılması halinde maksimum taban alanı: 40* m^2*,* $Y_{ençok}$*: 3.50 metre (1 kat), asma kat yapılması halinde* $Y_{ençok}$*: 4.50 metre (1 kat) olacaktır. / İdari bina, restoran, ahır gibi diğer yapılar için* $Y_{ençok}$*: 5.50 metre (1 kat) olacaktır. / Eko turizm/kırsal turizm tesis alanı tek bir imar parseli oluşturularak tesis edilecektir, bu alanda ifraz yapılamaz. / Yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde gösterildiği gibidir. / Eko turizm/kırsal turizm tesis alanında altyapı ve sosyal tesisler dâhil alanın toplam yapılaşma hakkı dışında kalan kısmı hiçbir yapay malzeme ile kaplanmadan doğal örtüsü ile korunacak ve zeytin ve çiftlik üretimi ile toplanma, gezi, spor, oyun gibi ortak aktiviteler için kullanılacaktır*" şeklinde düzeltilmesi,

22 numaralı maddesindeki; "*Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı ve Ekoturizm Alanı amaçlı Muğla İli 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği ve hükümleri,*" ifadesinde "*Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı ve Ekoturizm Alanı amaçlı*" ile "*Değişikliği*" ibarelerinin çıkarılması,

Zeytinlik alanlara yönelik çeşitli görüşlerde İl Tarım ve Orman Müdürlüğünce alan bütününde değil parsel bazında değerlendirme yapıldığı, zeytinlik alanların ifraz edilmemesi ve arsa vasfı kazanmaması gerektiği yönünde görüş bildirildiği dikkate alınarak uygulamada çelişkili ve telafisi mümkün olmayan sonuçlar ortaya çıkmaması amacıyla 08.10.2020 tarihli ve 163 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararı uyarınca plan teklifi ile belirlenen kullanım ve yapılaşma kararlarına ilişkin İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden görüş istenmiş, Uygulama imar planı teklifine ilişkin İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün konuya ilişkin 18.11.2020 tarih ve 3235702 sayılı ve 22.03.2021 tarih ve 824254 sayılı ve 26.03.2021 tarih ve 971347 sayılı yazıları değerlendirildiğinde ifraza ilişkin net bir açıklama yapılmadığından plan hükümlerine; "*Planlama alanında İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün uygulamaya esas uygun görüşü alınmadan uygulamaya geçilemez ve ifraz yapılamaz. Bu doğrultuda İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün uygun görüşü alınmadan alanda ifraz yapılamayacağına dair tapuya şerh düşülecektir.*" maddesinin eklenmesi şeklinde değiştirilerek 3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b 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 uyarınca Meclisimizce **OYBİRLİĞİ İLE KARAR VERİLDİ.**