



MUĞLA İLİ-MENTEŞE İLÇESİ-KOZAĞAÇ MAHALLESİ
KUYUALANI MEVKİİ-102 ADA 16 PARSEL
EKOTURİZM/KIRSAL TURİZM ALANI AMAÇLI
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



İÇİNDEKİLER

I- EKOTURİZM/KIRSAL TURİZM TESİS ALANI AMAÇLI 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI GEREKÇELİ AÇIKLAMA RAPORU

I-1.PLANLAMA ALANININ KONUMU

I-1.1. PLANLAMA ALANININ YERİ

I-1.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR

I-1.3. 1/25000 ÖLÇEKLİ FİZİKİ HARİTADAKİ YERİ VE ÇEVRESİYLE İLİŞKİSİ

I-1.4. PLANLAMA ALANININ GOOGLE EARTH GÖRÜNTÜSÜ

I-2.PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

I-2.1. PLANLAMA ALANININ TARİHSEL GELİŞİMİ

I-2.2. PLANLAMA ALANININ ÜST ÖLÇEKLİ PLAN VE PLAN NOTLARI

I-2.3. PLANLAMA ALANININ MER'İ İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI

I-3.ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

I-3.1. FİZİKSEL YAPI

I-3.2. SOSYAL YAPI

I-3.3. TEKNİK ALTYAPI

I-3.4. ARAZİ KULLANIMI

I-3.5. MÜLKİYET YAPISI

I-3.6. FOTOĞRAFLAR

I-3.7. AĞAÇ RÖLÖVESİ

I-3.8. KOZAĞAÇ GÖLETİ SULAMA SAHASI

I-3.9. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

I-4. RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

I-5. HALİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

I-6. SENTEZ

I-7. PLAN TEKLİFİ

II- ONAYLI HALİHAZIR HARİTA VE MÜLKİYET BİLGİSİ

III- RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

IV- ONAYLI PLANLAR VE PLAN HÜKÜMLERİ

V- ONAYLI JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

VI- PLAN MÜELLİFLERİ BELGELERİ

I- EKOTURİZM/KIRSAL TURİZM TESİS ALANI AMAÇLI 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI GEREKÇELİ AÇIKLAMA RAPORU

I-1.PLANLAMA ALANININ KONUMU

I-1.1. PLANLAMA ALANININ YERİ

Planlamaya konu olan alan, Muğla İli, Mentеше İlçesi, Kozağaç Mahallesiinde yer almaktadır. Söz konusu alan İTRF 3° (derece) koordinat sisteminde düşeyde; 4 128 100 – 4 128 500, yatayda; 618 300 – 618 900 koordinatlarında konumlandır. Planlama Alanı yaklaşık olarak 19.440,62 m² 'lik alanı kapsamaktadır.

Planlama alanı 37°,12' Kuzey, 28°,21' Doğu koordinatlarında bulunan Muğla İli'nde yer almaktadır. Muğla İli Türkiye'nin güneybatısında yer almakta olup, hem Ege Denizi hem de Akdeniz'e kıyısı bulunmaktadır. Söz konusu planlama alanı, Muğla İline bağlı Mentеше İlçesi sınırları dahilindedir.

I-1.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR



PLANLAMA ALANININ MUĞLA İLİNDEKİ YERİ

Planlama Alanının coğrafik yapısı, Muğla ili genel özelliklerini yansıtmaktadır. Bu özellikler; dağların kıyıya dik uzandığı, bazı bölümlerde dağların kıyıya yatay olduğu, Ege ile Akdeniz Bölgelerinin özelliklerinin ikisini de taşıyan, bir anlamda geçiş bölgesi konumunda olan yerleşme tipidir. Yazların kurak ve sıcak, kışların ılık ve yağışlı geçtiği bölgede, 800 m üzerinde kışları kar yağışları da görülür. Bahse konu planlama alanının dağlık yapısı, taşlık oluşumlarını tetiklemiştir. Bu taşlar, karasal çökel kaya özelliğinden oluşan kireçtaşları ve dolomitlerdir.

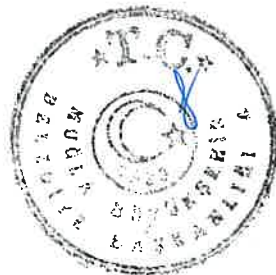




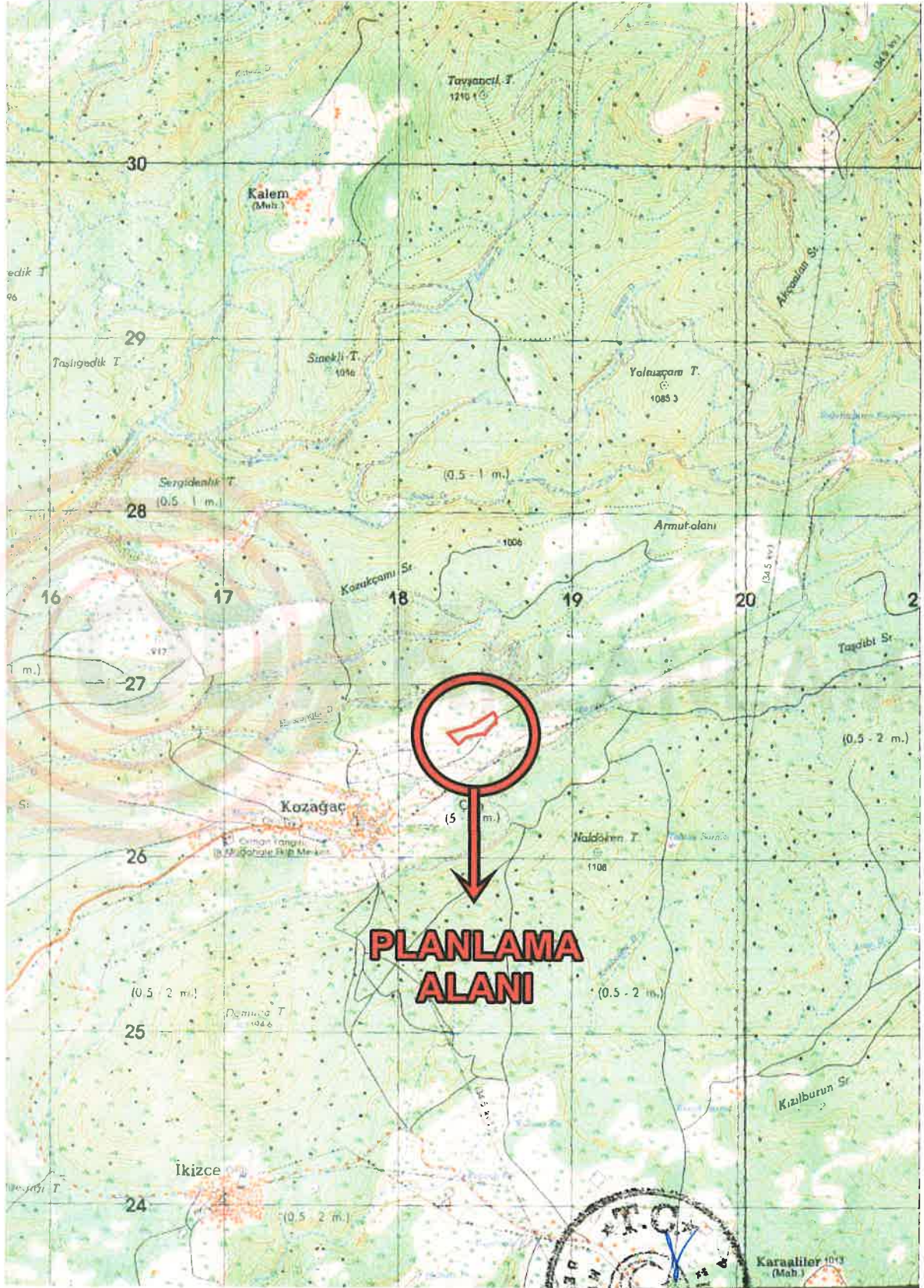
TÜRKİYE İL SINIRLARI VE PLANLAMA ALANININ YER ALDIĞI İL SINIRI

Planlamaya konu olan alan, 12.11.2012 tarih ve 6360 sayılı "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair" kanun gereği tüm ilçe sınırları belediye alanına dahil olduğundan planlama ve inşaat izinleri bakımından Menteşe Belediyesi'nin ve Muğla Büyükşehir Belediyesi'nin yetki ve sorumluluğundadır.

Bahse konu alan idari olarak da Muğla İli, Menteşe İlçesine bağlıdır.



I-1.3. 1/25000 ÖLÇEKLİ FİZİKİ HARİTADAKİ YERİ VE ÇEVRESİYLE İLİŞKİSİ



I-1.4. PLANLAMA ALANININ GOOGLE EARTH GÖRÜNTÜSÜ



(GÖRÜNTÜ TARİHİ: 11.01.2024)

I-2.PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

I-2.1. PLANLAMA ALANININ TARİHSEL GELİŞİMİ

Muğla İli geçmiş dönemlerde Karya Uygarlığı'nın önemli yerleşmelerinden birisiydi. Sonrasında bir çok uygarlık, imparatorluk ve devletlere de ev sahipliği yapmış, bu geçmişin kalıntılarını ve sosyal etkisini barındırmaktadır. Rum ve Osmanlı mimarisi ile yapılmış yapıların korunması, yörük kültürünün yaşatılması ve bunların entegrasyonu Muğla için önem kazanmıştır. Planlama alanının bulunduğu Menteşe İlçesi ise Muğla il geneli özelliklerini yansıtmaktadır.

I-2.2. PLANLAMA ALANININ ÜST ÖLÇEKLİ PLAN VE PLAN NOTLARI

Planlama alanı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mülga Çevre ve Orman Bakanlığı) tarafından onaylanan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı içerisinde kalmakta olup, bu plan dahilinde yaklaşık olarak kısmen "Tarım Arazisi" ve kısmen "Orman Alanı" olarak planlı alanda kalmaktadır.

Planlama alanında 2863/3386 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamına giren bir buluntuya rastlanmamıştır. Alan, herhangi bir Sit Alanı kapsamı içinde değildir. Özel Çevre Koruma Bölgesi, Milli Park ve Sulak Alanlar kapsamına girmemektedir. Bu yönde alınmış herhangi bir karar da bulunmamaktadır.

19.12.2022 tarihinde onaylı ve yürürlükteki 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı Plan Hükmü Değişikliğinden;

8.4.12.EKO-TURİZM ALANLARI

8.4.12.1.BU PLAN İLE BELİRLENEN VEYA ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENEBİLECEK OLAN BU ALANLARDA; TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN, EKOLOJİK YAPI İLE BÜTÜNLEŞİK KIRSAL TURİZM TESİSLERİ İLE BUNLARA HİZMET VEREN SPOR TESİSLERİ, SATIŞ ÜNİTELERİ VE GEREKLİ SOSYAL DONATI ALANLARI YER ALABİLİR. BU ALANLARDA YER ALACAK KONAKLAMA TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK UYARINCA "KIRSAL TURİZM TESİSLERİ" OLARAK BELGELENDİRİLECEKTİR.

8.4.12.2.EKO-TURİZM ALANLARI İÇİN ÖNCELİKLE İMAR PLANINI ONAYLAMAYA YETKİLİ İDAREYE BAŞVURULUR. BAŞVURULARIN DEĞERLENDİRİLEBİLMESİ İÇİN YETKİLİ İDARECE BAKANLIK/ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ AYDIN-MUĞLA-DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI 43 İL MÜDÜRLÜĞÜ DAHİL İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.

8.4.12.3.YAPILACAK YAPILARDA DOĞAL YAPI VE GELENEKSEL MİMARİ DOKUNUN KORUNMASI SAĞLANACAKTIR.

8.4.12.4.EKO-TURİZM ALANI OLARAK BELİRLENEBİLECEK ALANLARDA UYGULAMA ÖNCESİ TOPLAM ALAN BÜYÜKLÜĞÜ EN AZ 15.000 M2 OLACAKTIR. BU ALANLARDA UYGULAMALAR ADA BAZINDA YAPILACAK, ALANIN TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜNÜN EN AZ %30'LUK BÖLÜMÜ, YAPI YAPILMAYACAK ŞEKİLDE YAĞIK ALAN OLARAK



PLANLANACAKTIR. BU ALANLARDA MIN. İFRAZ ŞARTI 10.000 M2'DİR. 20.000 M2 ÜZERİNDE BÜYÜKLÜĞE SAHİP ALANLAR İSE TOPLAM İNŞAAT ALANI 2.000 M2'Yİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE DÜZENLENECEKTİR.

8.4.12.5.BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI: EMSAL=0,10; YENÇOK: 2 KATTIR. KAT YÜKSEKLİKLERİ YÖRESEL, COĞRAFİ KOŞULLAR VE İKLİM KOŞULLARI DİKKATE ALINARAK BELİRLENİR. BU TESİSLERDE EN FAZLA BİR BODRUM KATI YAPILABİLİR. BODRUM KATLARDA KONAKLAMA ÜNİTELERİ YER ALAMAZ. BODRUM KATTA YALNIZCA BAKIM VE İŞLETME İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK ÜNİTELER YER ALABİLİR. AYRI YAPILAR OLARAK DÜZENLENEN KONAKLAMA BİRİMLERİNDE BODRUM KAT SADECE ANA YAPIDA YER ALABİLİR.

8.4.12.6.BU ALANLARDA YER ALACAK TURİZM BELGELİ KONAKLAMA TESİSİ TEK BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM OLACAKTIR. BU ALANLARDAKİ KONAKLAMA BİRİMLERİ ÜZERİNDE DEVRE MÜLK, KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİ GİBİ ŞERHE KONU HAKLAR TESİS EDİLEMEZ.

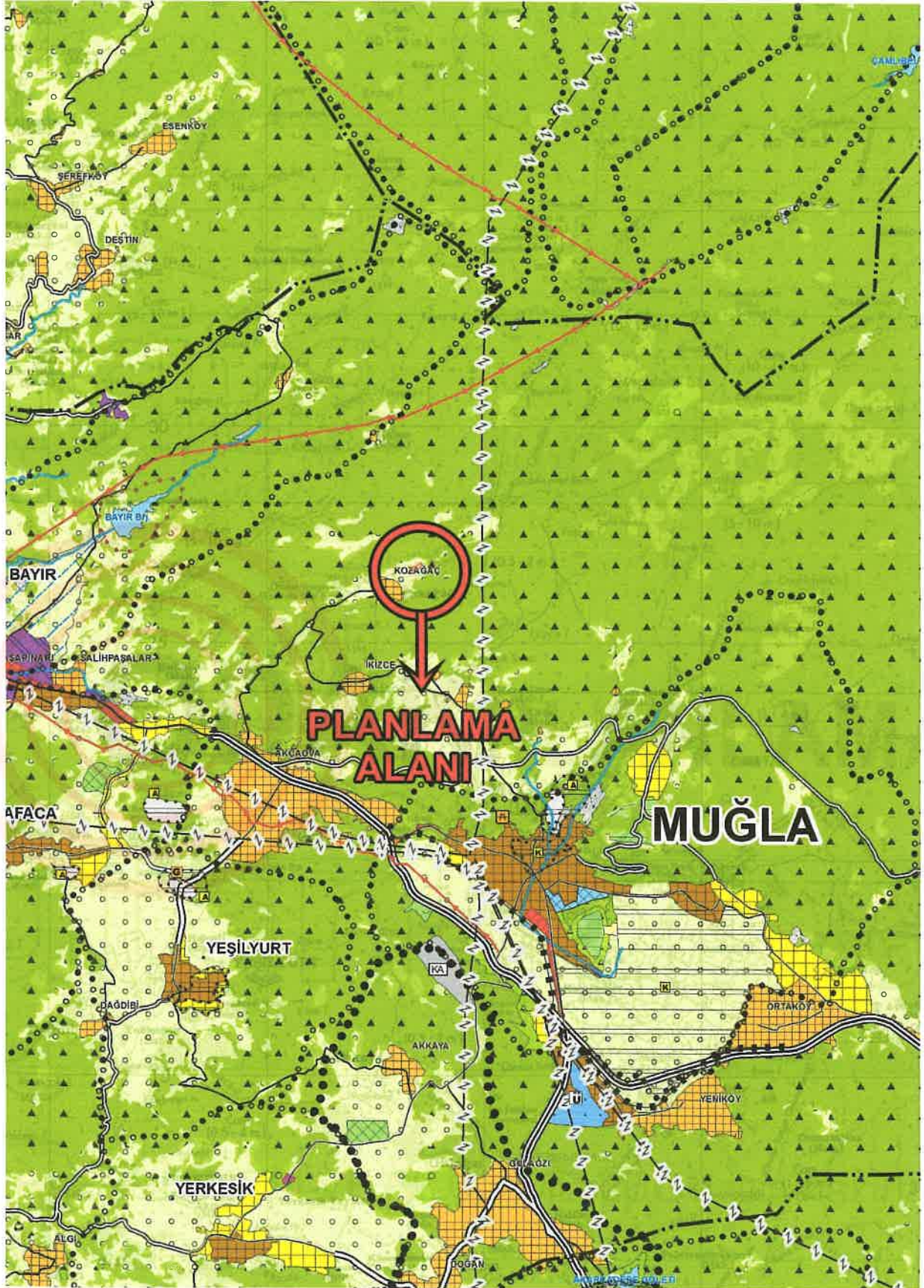
8.4.12.7.KONAKLAMA TESİSİ İÇİN YETKİLİ İDAREDEN İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI ALINMASI SONRASINDA RUHSAT TARİHİNDEN İTİBAREN 1 YIL İÇERİSİNDE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN ALINACAK TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ İLGİLİ İDARESİNE İBRAZ EDİLECEK VE BU PLAN HÜKMÜNÜN YETKİLİ İDARE TARAFINDAN TAKİBİ VE DENETİMİ YAPILACAKTIR.

8.4.12.8.12.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN GÖRÜŞ ALMA SÜRECİ BAŞLATILARAK İLGİLİ İDARESİNE YAPILAN EKO TURİZM AMAÇLI İMAR PLANI BAŞVURULARI, EKO TURİZM AMAÇLI ONAYLI İMAR PLANLARINDA EMSAL VE YOĞUNLUK ARTIŞI VE SINIR DEĞİŞİKLİĞİNİ İÇERMİYEN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİK BAŞVURULARINA YÖNELİK İŞ VE İŞLEMLER, 12.04.2022 ONAY TARİHLİ EKO TURİZM AMAÇLI ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKMÜ DEĞİŞİKLİĞİ ÖNCESİNDE BELİRTİLEN KOŞULLAR DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ İDARESİNCE "MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ" KAPSAMINDA DEĞERLENDİRİLİR.



(Handwritten signature)

Muğla İli- Mentеше İlçesi-Kozağaç Mahallesi 102 Ada – 16 Parsel
Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

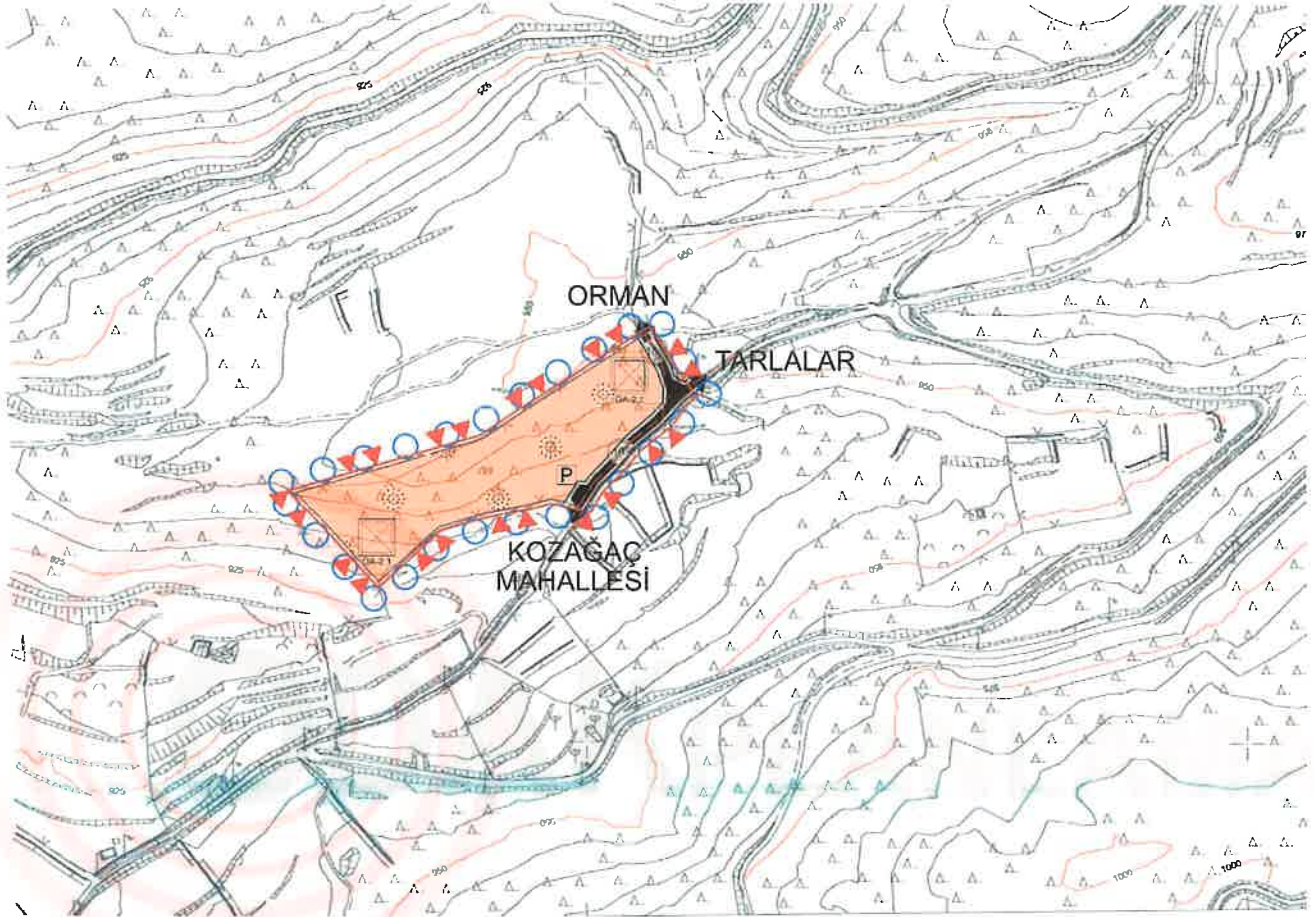


PLANLAMA ALANININ 1/100000 ÖLÇEKLİ AYDIN-MUĞLA-DENİZLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ YERİ



I-2.3. PLANLAMA ALANININ MER'İ İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI

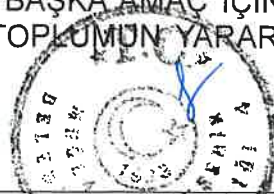
Söz konusu planlama alanı Muğla Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından 11.03.2021 tarih 41 sayılı meclis kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Turizm Alanı(Eko Turizm Alanı)" olarak planlıdır.



ONAYLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

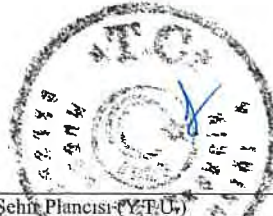
1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Hükümleri:

1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANIP KESİNLEŞMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
2. TURİZM ALANI (EKO TURİZM ALANI) OLARAK BELİRLENEN ALANDA TURİZME DÖNÜK EKOLOJİK YAPI İLE BÜTÜNLEŞİK OTELLER, PANSİYONLAR, KONUTLAR(ÇİFTLİK EVİ, DAĞ EVİ VB.), GÜNÜBİRLİK TESİSLER, SAĞLIKLI YAŞAM TESİSLERİ, SPOR TESİSLERİ İLE SATIŞ ÜNİTELERİ VE GEREKLİ SOSYAL DONATI ALANLARI YER ALABİLİR.
3. TURİZM ALANINDA (EKO TURİZM ALANI) YAPILACAK TESİSLERİN TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN OLMASI ZORUNLUDUR. BU ALANLARDA YAPILACAK EKOTURİZM TESİS VE YAPILARI SONRADAN HİÇBİR ŞEKİLDE BAŞKA AMAC İÇİN KULLANILAMAZLAR. TAPU KÜTÜĞÜ BEYANLAR HANESİNE TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN



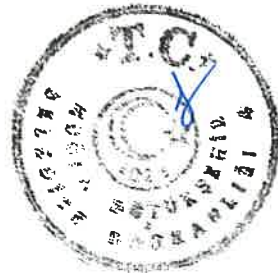
YAPI VE EKOTURİZM TESİSİ OLDUĞU YAZILACAK OLUP BU ALANLARDA 634 SAYILI KAT MÜLKİYETİ KANUNU UYGULANAMAZ.

4. YAPILAŞMAYA AİT HUSUSLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
5. MUĞLA İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 30.09.2019 TARİH E.2973786 SAYILI YAZISI VE DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 09.05.2019 TARİH 304313 SAYILI YAZILARINDA BELİRTİLDİĞİ ÜZERE; SULAMA HATLARI KORUNACAK ŞEKİLDE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA İŞLENECEKTİR.
6. MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 14.02.2019 TARİH VE E.403/2836 SAYILI YAZISI UYARINCA MUSKİ ATIKSULARIN KANALİZASYON ŞEBEKESİNE DEŞARJ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. BU KAPSAMDA YATIRIMCI, İŞLETMEDEN KAYNAKLI EVSEL VE/VEYA ENDÜSTRİYEL NİTELİKLİ ATIKSULAR İÇİN SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİNDEKİ HÜKÜMLER DOĞRULTUSUNDA GEREKLİ ÖNLEMLERİ ALMAK, SIZDIRMASIZ FOSSEPTİK YAPMAK VEYA ATIKSU ARITMA TESİSİ KURMAKLA YÜKÜMLÜDÜR. AYRICA ALANDA YAĞMUR SULARININ BERTARAFI İLE İLGİLİ ÖNLEMLER YATIRIMCI TARAFINDAN ALINACAKTIR.
7. MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 16.05.2019 TARİH E.423068 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN ÇALIŞMALAR SIRASINDA 2863 SAYILI KANUN KAPSAMINDA KALAN BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI DURUMUNDA ÇALIŞMALARIN DURDURULARAK MÜDÜRLÜĞE VE MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ'NE HABER VERİLECEKTİR.
8. MUĞLA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 06.03.2019 TARİH E.12113 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN GERÇEKLEŞMESİ PLANLANAN FAALİYETLERİN YÜRÜRLÜKTE OLAN ÇED YÖNETMELİĞİNİN EK-I VE EK-II LİSTELERİ KAPSAMINDA KALMASI DURUMUNDA "ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ OLUMLU" VEYA "ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ GEREKLİ DEĞİLDİR" KARARI ALINMADAN PROJEYE HİÇBİR TEŞVİK, ONAY, İZİN, YAPI VE KULLANIM RUHSATI VERİLEMEZ, PROJE İÇİN YATIRIMA BAŞLANAMAZ.
9. MUĞLA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜNÜN 14.02.2019 TARİH E.81 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
10. YAPILARDA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
11. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNCE 29.12.2020 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNA GÖRE YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN PLANLAMA ALANININ TAMAMI; ÖNEMLİ ALAN-2.1 (ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR)(ÖA-2.1), OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞ OLUP RAPORDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI GEREKMEKTEDİR.



R

12. MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MECLİSİNİN 12.05.2016 TARİH VE 216 SAYILI MECLİS KARARI İLE ONAYLANAN "MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SINIRLARI İÇİNDE YER ALAN TAŞIT YOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK (KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN BAKIM AĞI DIŞINDA KALAN) TESİSLERE GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ DÜZENLENMESİ HAKKINDA YÖNETMELİK'TE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
13. BU PLANDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA MUĞLA İLİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU VE HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.



I-3.ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

I-3.1. FİZİKSEL YAPI

Planlama alanı Menteşe İlçesine bağlı ve bu ilçenin özelliklerini yansıtmaktadır. İlçenin yüzölçümü 1.652,08 km² olup, genel olarak güneyden kuzeye ve doğuya doğru yükselen sık çam ormanları ile kaplı dağlık ve ormanlık bir arazi yapısına sahiptir. Rakım 655,83 m, kıyı uzunluğu 17,08 km'dir.

İlçede ve Planlama alanı çevresinde içme suyu sıkıntısı yaşanmamaktadır. Atıksu arıtma tesisi mevcut olup, ilçe merkezinin kuzey kısmı hariç merkez mahallelerde kanalizasyon sistemi bulunmaktadır. Ana yollar ve planlama alanına ulaşımı sağlayan yollar asfalt olup, elektrik ve telefon hizmetinde sıkıntı bulunmamaktadır.

Planlama alanı 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Tarihte bölge üzerinde etkili olmuş yıkıcı ve ölümlü sonuçlanan depremler olmuştur ve bahse konu alanda deprem riskleri mevcuttur.

I-3.2. SOSYAL YAPI

Rum ve Osmanlı mimarisi ile yapılmış yapıların korunması, yörük kültürünün yaşatılması ve bunların entegrasyonu Muğla için önem kazanmıştır. Bu kültürel değerlerin ekonomiye dönüşmesi ve Muğla İl genelinin hem Akdeniz'e hem de Ege Denizi'ne kıyısı olması turizm sektörünün gelişmesini sağlamıştır. Ayrıca verimli tarım topraklarının bulunması, topraklarının yüzde %60'a yakınının Ormanlık olması ve denize kıyısı olmasından dolayı tarım ve hayvancılıkta gelişmiştir. Özellikle balıkçılık ve arıcılık önemli hayvancılık gelirlerini oluşturur.

Planlama alanının bulunduğu Menteşe İlçesi ise Muğla il geneli özelliklerini taşımaktadır. Geçim kaynağının büyük bölümü tarım, hayvancılık ve orman işçiliğine dayanmaktadır. Özellikle genç nüfus, yaz aylarında turizme bağlı olarak Marmaris, Bodrum ve Fethiye ilçelerine çalışma amacıyla gitmektedir. Son yıllarda Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi'ndeki öğrencilerin sayısındaki artışa bağlı olarak özellikle Kötekli Mahallesi'nde öğrenci ihtiyaçlarına yönelik olarak barınma ve yiyecek ihtiyaçlarını karşılamak üzere apart daireler, kafeterya, lokanta vb. işletmeler açılmaktadır. Yeni büyükşehir yasasıyla 102.000 civarında nüfusa ulaşmıştır.

I-3.3. TEKNİK ALTYAPI

Planlama alanı ülke ulaşım sistemi açısından karayolu ve denizyolu ile ulaşım yapılabilecek bir coğrafi özelliğe sahiptir. Muğla ilinde bulunan iki havaalanından, Milas-Bodrum Havaalanına yaklaşık 75 km uzaklığında, Dalaman Havaalanına ise yaklaşık 108 km uzaklıktadır. Demiryolu ile ulaşım ise yoktur.

Bahse konu planlama alanı Muğla şehir merkezine 15 km, Marmaris ilçesine ise 70 km uzaklıktadır. Ayrıca Muğla ilinin önemli yerleşmeleri olan Bodrum'a 109 km, Fethiye'ye ise 142 km uzaklıktadır. Söz konusu planlama alanının Türkiye'nin başkenti olan Ankara'ya uzaklığı 626 km, ülkemizin en büyük kenti İstanbul'a 666 km ve Ege Bölgesi'nin önemli kenti İzmir'e ise 211 km uzaklıktadır.



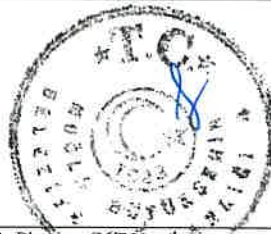
Muğla İli- Mentеше İlçesi-Kozağaç Mahallesi 102 Ada – 16 Parsel
Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı



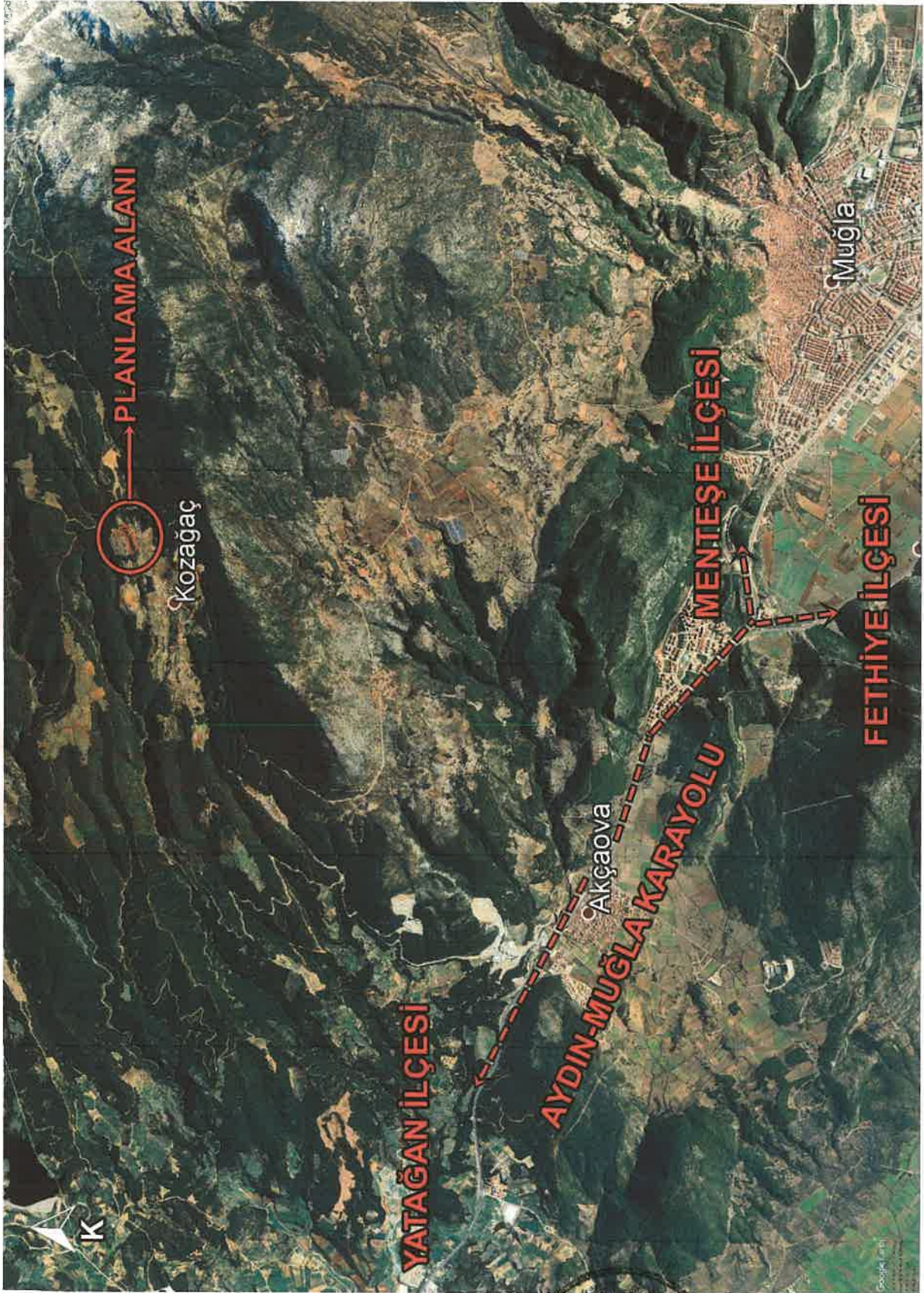
PLANLAMA ALANININ ÜLKE ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ



PLANLAMA ALANININ YEREL ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ



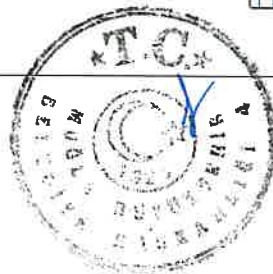
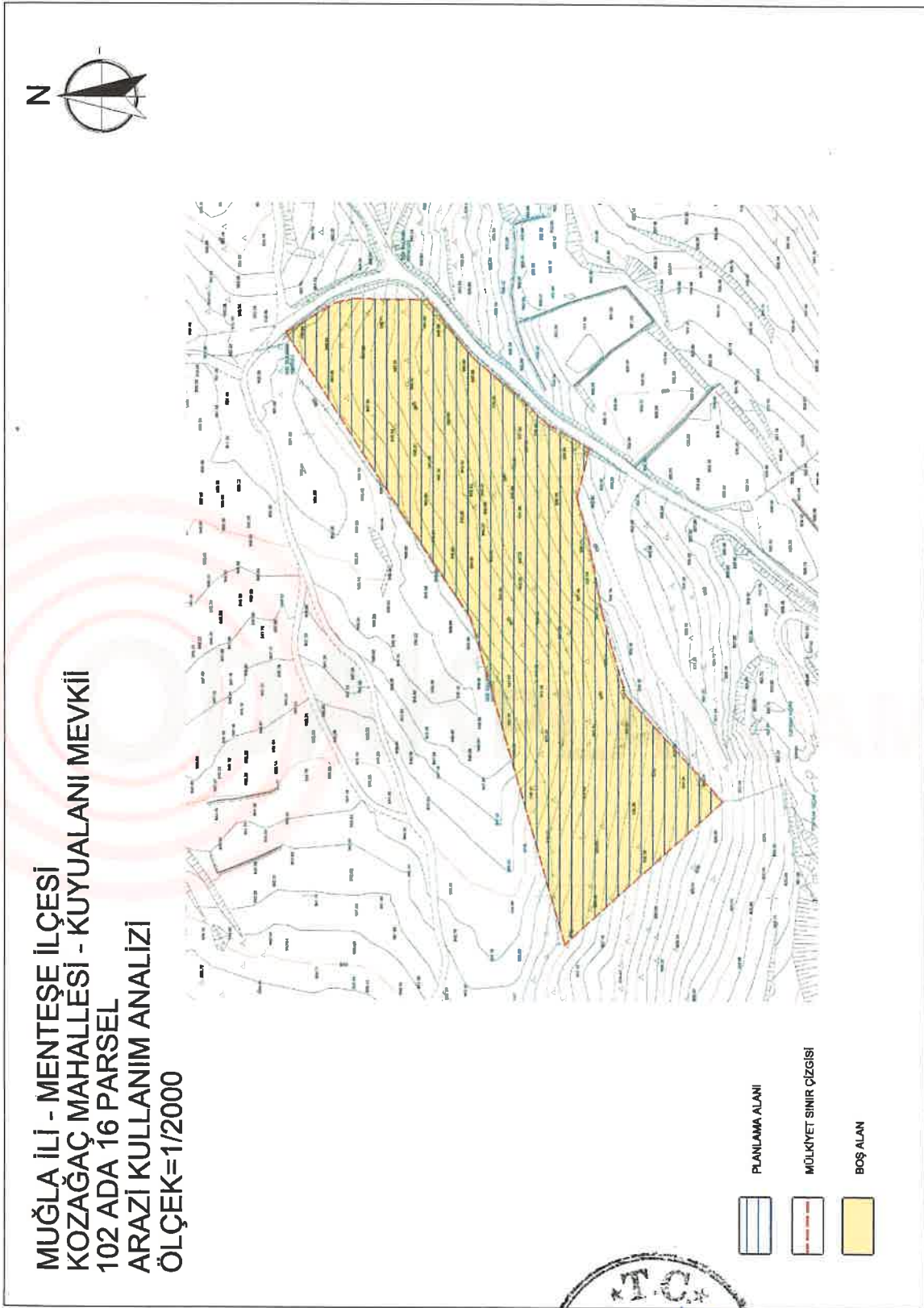
(Handwritten signature)



PLANLAMA ALANININ YEREL ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

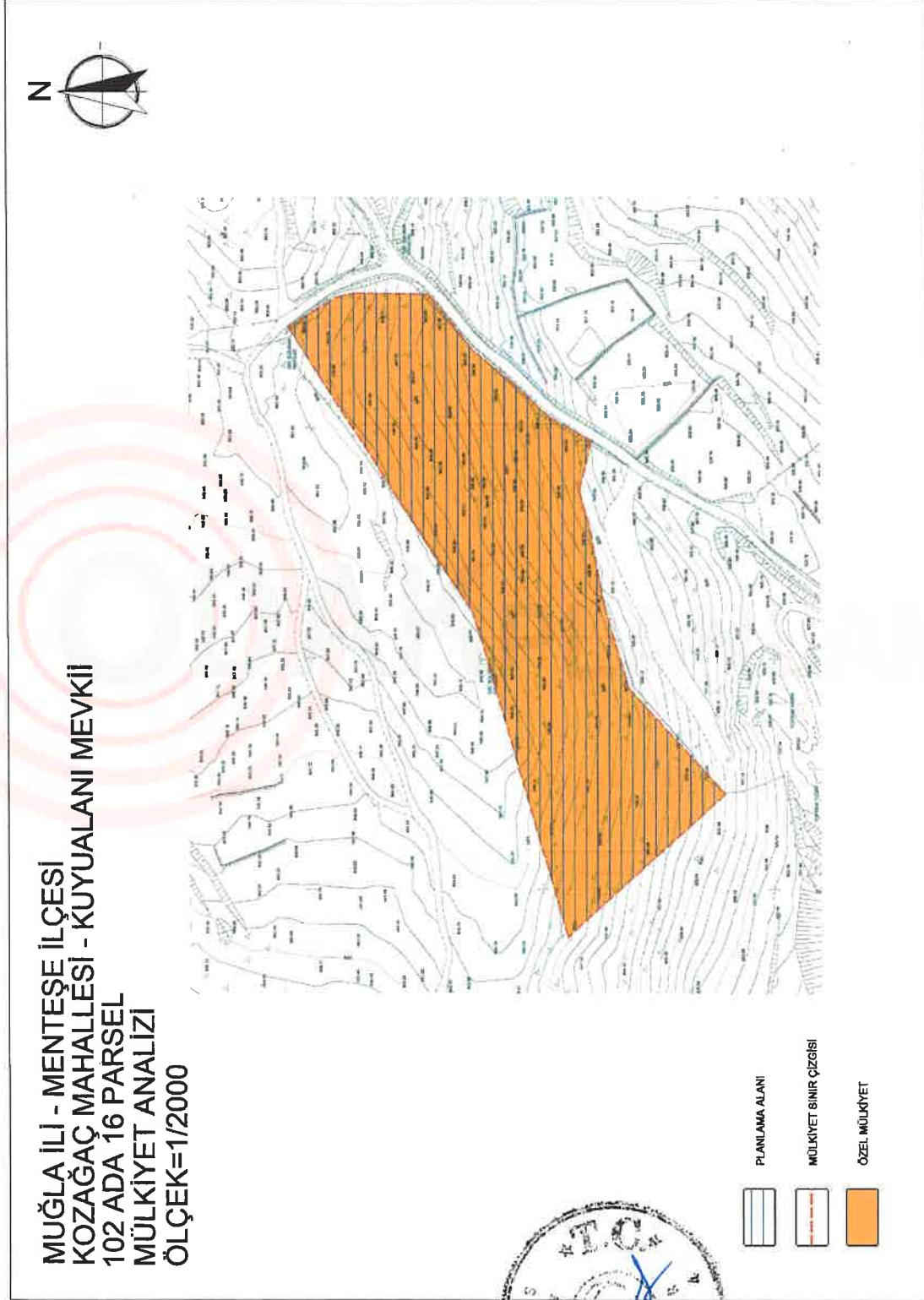


I-3.4. ARAZİ KULLANIMI

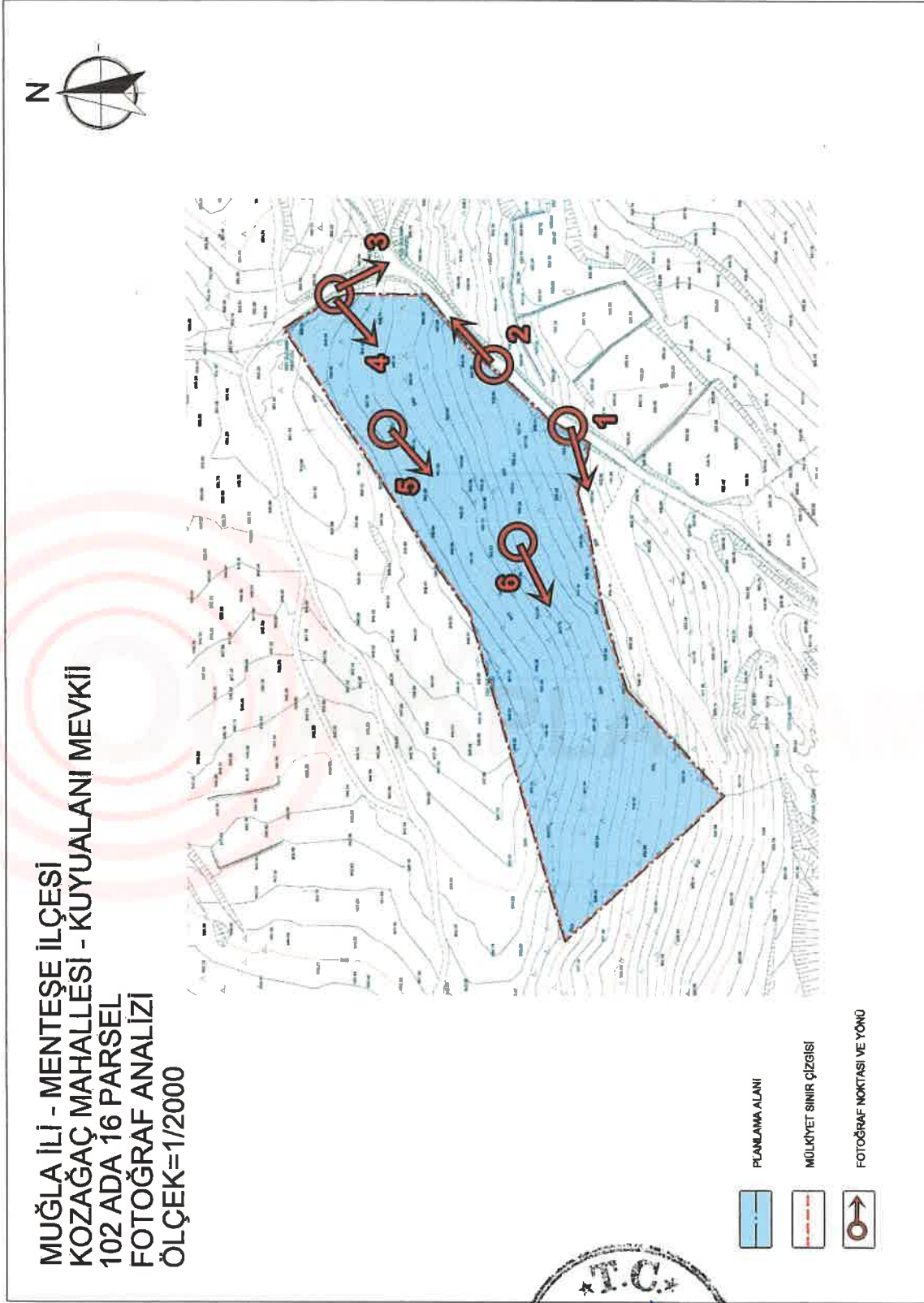


1-3.5. MÜLKİYET YAPISI

Planlamaya konu olan alan, Muğla İli, Menteşe İlçesi, Kozağaç Mahallesi'nde yer almakta olup tamamı Turguttopbaş Turizm İnş. San. Tic. Ltd adına kayıtlıdır ve Mülkiyeti özel mülktür.



I-3.6. FOTOĞRAFLAR



FOTOĞRAF-1



FOTOĞRAF-2

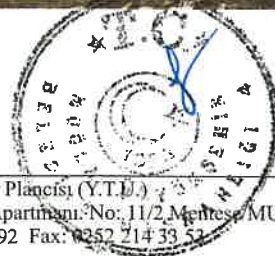


Handwritten signature in blue ink.

FOTOĞRAF-3



FOTOĞRAF-4



FOTOĞRAF-5



FOTOĞRAF-6



PK

1-3.7. AĞAÇ RÖLÖVESİ

Menteşe ilçesi, Kozağaç Mahallesi 102 ada 16 parsel numaralı taşınmaz Ağustos 2021 yılında çıkan orman yangınlarından kısmen etkilenmiş olup parselin kuzeydoğu kısmı kalan ağaçları zarar görmüş ve yangın söndürme çalışmaları sırasında yangının köy merkezine sıçramaması ve yangın söndürme ekiplerine ulaşım sağlaması amacıyla parselin kuzey kısmında seyreltme çalışması yapılmıştır.

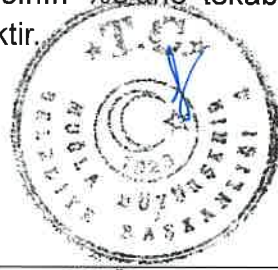


ORMAN YANGINI SONRASI UYDU GÖRÜNTÜSÜ

(2021 YILINDA GÖRÜNTÜLENE UYDU FOTOĞRAFI KULLANILMIŞTIR.)

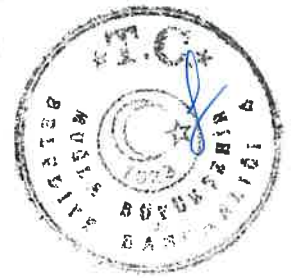
Kozağaç Mahallesi 102 ada 16 parselle ilişkin hazırlanan "Ağaç Rölövesi Teknik Raporu'na göre; 468 adet çam ağacı, 1 adet meşe, 1 adet de ahlat ağacı bulunduğu tespit edilmiştir. Parsel içerisinde yer alan 470 ağaçtan, ince ve ağaçlık olarak nitelendirilen çapı 30 cm'den küçük olan 237 adet, orta ve kalın ağaçlık nitelendirilen çapı 30 cm'den büyük olan 233 adet ağaç bulunmaktadır.

Sonuç olarak değerlendirildiğinde orta ve kalın ağaçlık olarak nitelendirilen çapı 30 cm'den büyük kesilecek ağaçlar toplam ağaç sayısının %3'üne tekabül etmektedir. Parsel sınırları içerisinde maksimum 60 adet ağaç kesilecektir.



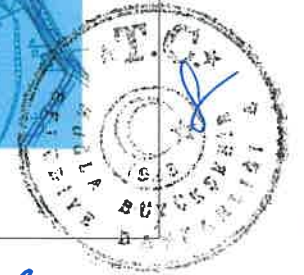
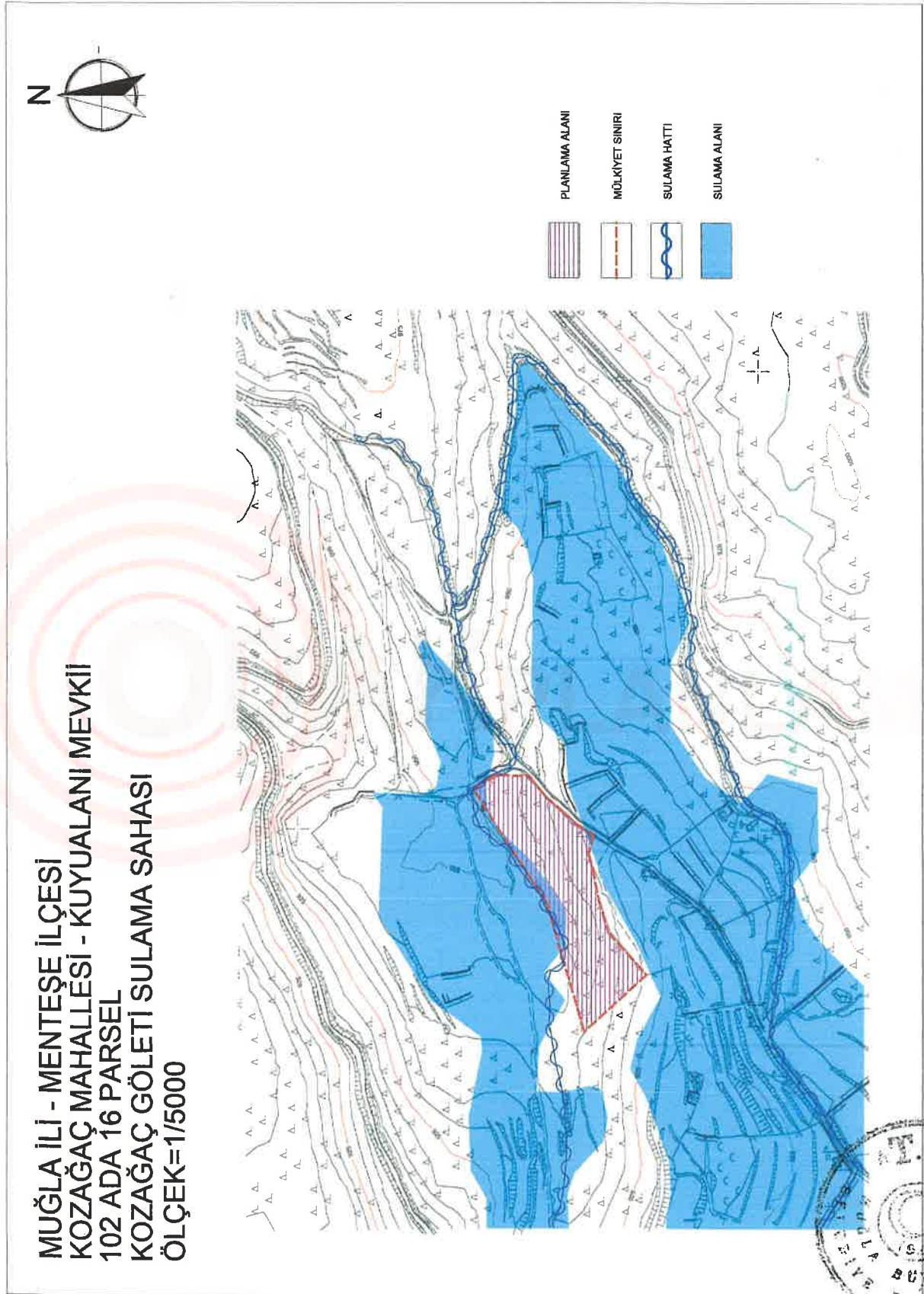


AĞAÇ RÖLÖVESİ ANALİZİ



(Handwritten signature)

I-3.8. KOZAĞAÇ GÖLETİ SULAMA SAHASI



I-3.9. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Bu rapor, Muğla İli, Menteşe ilçesi, Kozağaç Mahallesi sınırlarında bulunan alanlar ile çevresinde bulunan alanda 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik raporun hazırlanması ve inceleme alanının yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesi amacı ile yapılmıştır.

İnceleme alanının tamamı "**Önlemlenilen Alanlar-2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**" olarak değerlendirilmiş olup bu alanlarda;

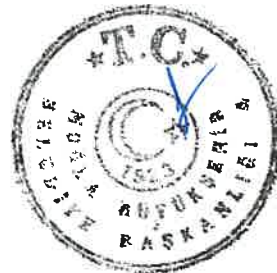
- Zemin ve temel etüt raporlarında inceleme alanında planlanacak yapı yükleri, yapılacak kazılar ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Yapılacak kazılar sonrası oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun olarak projelendirilerek istinat duvarları yapılmalıdır.
- Yapılaşma aşamasına geçilmeden uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yağışların artış göstermesi durumunda oluşabilecek yamaç sellenmelerine karşı uygun istinat duvarları ve hendekler oluşturulmalıdır.
- Depremlilik koşullarda yamaçların yüksek katlı tasarlanması halinde, yapılaşma sırasında oluşturulacak yüksek şevlerde, üstteki değişken kalınlıktaki kaya birimlerde gelişebilecek yüzeysel deformasyonları önleyici ve yapılaşma sırasında açılacak yüksek kazı şevlerinin güvenliğini sağlayıcı gerekli iksa (kazıklar ve istinatlarla desteklenmesi) önlemlerinin alınması uygun olacaktır.
- İnceleme alanlarının 1. derece deprem bölgesinde yer alması nedeniyle Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmeliklerde belirtilen kurallara titizlikle uyulması, detaylı yapılacak etütlerde ayrıntılı şev analizleri yapılması, gerekli önlemlerin alınması ve uzman mühendislerce projelendirilmesi, yapılaşma öncesi yüksek şevlerin oluşturulmasından kaçınılması çevre drenajının (atık sular, yeraltı suyu ve yerüstü suları açısından) sağlanması gerekmektedir.
- İnşaat aşamasında açığa çıkacak kaya blokları açıkta bırakılmayarak temizlenmesi gerekmektedir.
- İnceleme alanının ve komşu parsellerin güvenliği sağlanmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.
- Parsel/ bina bazında yapılacak zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, yapı yüklerinin oturacağı birimlerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü vb.) ayrıntılı olarak yapılmalı ve değerlendirmeler sonucunda ortaya çıkacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.
- Parsel/bina bazında zemin etütlerinde şev stabilite analizleri detaylı olarak yapılmalıdır.
- İnceleme alanını tehdit edebilecek serbest haldeki kaya blokları ile atmosferik koşullara bağlı olarak serbest hale gelecek, düşebilecek kaya bloklarının yapılaşmaları



M

etkilemeyecek şekilde (yerinde kırılarak temizlenmesi, hendek, istinat duvarı yapılması gibi) ıslah gerekmektedir.

- İnceleme alanının eğimli kısımlarında yapılaşma aşamasında kademelendirme çalışmaları yapılmalıdır.
- Kayaçların jeoteknik özellikleri ve eğimli topografya göz önüne alındığında uygun zemin iyileştirme teknikleri kullanılmalıdır.
- Yapıların farklı oturmaları mahal vermemesi açısından aynı tip zemin üzerine oturtulması için üstteki ayrılmış sınırların alınması gerekmektedir.



Kozağaç – Mentese / MUĞLA

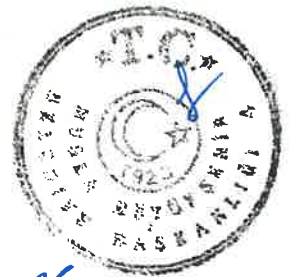


Şekil 20: İnceleme alanının yerleşime uygunluk haritası (ölçeksiz).

44

44

YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU PAFTASI



Muğla İli- Menteşe İlçesi-Kozağaç Mahallesi 102 Ada – 16 Parsel
Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

İLİ	MUĞLA
İLÇE	MENTEŞE
BELDE	--
KÖY/MAH	KOZAĞAÇ
MEVKİİ	---
PAFTA	1/1000 Ölçekli N20-b-22-b-4-c, N20-b-22-b-3-d
ADA	102-159
PARSEL	6-1
PLAN/RAPOR TÜRÜ - ÖLÇEĞİ	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif/
mühendis firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi
incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

25/12/2020


AYFER KURDU
(JEOLOJİ MÜH.)

25/12/2020


AYŞEGÜL DEREAGZI
(JEOLOJİ MÜH.)

25/12/2020


LAMİSER ERDOĞAN
(JEOFİZİK MÜH.)

Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102 (d)
Maddesi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

25/12/2020


MELİKE ÖZER
ŞUBE MÜDÜR V.

25/12/2020


VEYNEL ŞEMSIGÜNER
İL MÜDÜR YRD. V.

ONAY

25/12/2020


ÖMÜR ÖZDİL
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRÜ

JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU ONAY SAYFASI

I-4.RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 4073764 SAYILI YAZISINDA;

"... söz konusu parsellerde yapılan inceleme sonucunda; sulama hatlarının plan teklifine işlendiği ve yapı yaklaşma sınırı için gerekli mesafenin bırakıldığı görülmüştür. Ayrıca sulama hattı üzerinde yol planlandığı belirlenmiş olup, plan notlarında da belirtildiği üzere sulama hattının korunması gerekmektedir. Yapılacak olan inşaat faaliyetleri esnasında sulama hattına bir zarar gelmesi durumunda zarar veren kişi/kurum/kuruluş tarafından zararın karşılanarak eski haline getirileceğinin kabul edilmesi şartıyla plan teklifi Kurumumuzca uygun bulunmuştur." denilmektedir.

KARAYOLLARI 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ 'NÜN 04.03.2019 TARİH VE 65506 SAYILI YAZISINDA;

"... söz konusu parsellerde yapılan incelemede; sorumluluk ağıımız içerisindeki Otoyol, Devlet ve İl Yollarına cephesi bulunmamakta olup "Ekoturizm-Kırsal Turizm Alanı" amaçlı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmasında İdaremiz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ 'NÜN 19.02.2019 TARİH VE 9668 SAYILI YAZISINDA;

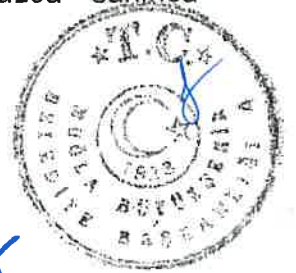
"... söz konusu parseller özel mülkiyete konu olup çevresinde Hazine mülkiyetine kayıtlı taşınmaz bulunmadığından, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğümüz (Milli Emlak Müdürlüğü) görev ve yetkileri açısından imar planı çalışması yapılmasında sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

İL SANAYİ VE TEKNOLOJİ MÜDÜRLÜĞÜ 'NÜN 01.02.2019 TARİH VE 170 SAYILI YAZISINDA;

"... söz konusu parsellerde yapılan incelemede; konu ile ilgili olarak mevzuatımız açısından yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır." denilmektedir.

TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI 4. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ 'NÜN 15.03.2019 TARİH VE 856123 SAYILI YAZISINDA;

"... söz konusu parsellerde yapılan inceleme sonucunda; söz konusu alan 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında yer alan korunan alanlarda (Milli Park, Tabiat Koruma Alanı, Tabiat Anıtı), 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamındaki kısıtlı alanlarda (Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Alanında) kalmamakta ve ilan edilmiş sulak alanlar içerisinde yer almamakta olup bahse konu imar planlarının yapılmasında kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.



**MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ 'NÜN
16.05.2019 TARİH VE 423068 SAYILI YAZISINDA;**

"... söz konusu parsellerde yapılan inceleme sonucunda; taşınmazların arkeolojik sit alanı ya da taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edildiğine dair bir kayda rastlanmamıştır. Ayrıca Müdürlüğümüz uzmanlarınca yerinde yapılan incelemede, söz konusu alanların yüzeyinde 2863 sayılı Yasa kapsamına giren korunması gerekli herhangi bir kültür varlığına da rastlanmamıştır. Ancak bu alanlarda yapılacak olan çalışmalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların durdurularak en yakın mülkü idari amirlere, Müze Müdürlüğüne veya Müdürlüğümüze bilgi verilmesi koşuluyla bahse konu çalışmanın yapılmasında Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

**İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ 'NÜN 28.03.2019 TARİH VE 48279 SAYILI
YAZISINDA;**

"... söz konusu parsellerde yapılan inceleme sonucunda; söz konusu alanda İmar Planı yapılmasında 7269 Sayılı Yasa ve ilgili Yönetmelik hükümlerine göre kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

**TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 'NÜN 19.02.2019 TARİH VE
72222 SAYILI YAZISINDA;**

"... söz konusu parsellerde yapılan inceleme sonucunda; söz konusu imar planı çalışması alanına isabet eden herhangi bir tesisimiz bulunmamaktadır." denilmektedir.

ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 'NÜN 09.05.2019 TARİH VE 924463 SAYILI YAZISINDA;

"... söz konusu parsellerde yapılan inceleme sonucunda; parsellerin orman dışında kaldığı tespit edilmiş olup, orman sayılmayan yerlerden olması sebebiyle İmar Planı yapılmasında Kurumumuzca bir sakınca olmadığı belirtilmiştir." denilmektedir.

**MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 'NÜN 05.03.2019 TARİH VE 30621 SAYILI
YAZISINDA;**

"... söz konusu parsellerde yapılan inceleme sonucunda; talebe konu alanın Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda (ÇDP) arazi kullanım kararları açısından "tarım arazisi" olarak tanımlı alanlarda kaldığı tapuda tarla olarak kayıtlı olduğu belirtilmiştir.

Diğer yandan ÇDP'de "8.4.12. Eko-Turizm Alanları" başlığı altında "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 bütünlük butik oteller, pansiyonlar, konutlar(çiftlik evi, dağ evi vb.), günübirlik 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." ve "8.4.12.2. Bu alanlarda yapılanma koşulları: emsal (e)=0,10; yapı yapılabilecek min. parsel büyüklüğü=5.000 m²; max. bina yüksekliği=6,50 m. (2 kat) olacaktır." hükümleri bulunmaktadır.



(Handwritten signature)

Bu çerçevede ilgi yazıya konu alanda gerçekleştirilmek istenen eko-turizm faaliyetlerine ilişkin planlama çalışmalarının yukarıda anılan hususlar çerçevesinde çevre düzeni planında değişikliğe gerek olmaksızın alt ölçekli planlar kapsamında ilgili idaresince değerlendirilecektir." denilmektedir.

TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 'NÜN 27.02.2019 TARİH VE 37983 SAYILI YAZISINDA;

"... söz konusu parsellerde yapılan inceleme sonucunda; bahse konu alanların 383 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilmiş herhangi bir **Özel Çevre Koruma Bölgesi kapsamında kalmadığı** tespit edilmiştir.

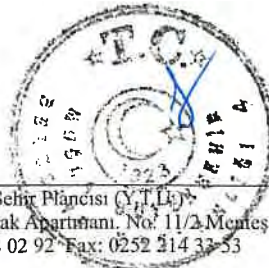
Planlama alanının; **milli park, tabiat parkı, sulak alan vb. koruma alanlarında kalıp kalmadığı** hakkında bilgi ve görüşün Tarım ve Orman Bakanlığı 4. Bölge Müdürlüğünden; **tabiat varlığı ya da doğal sit statüsü bulunan alanlardan olup olmadığının Muğla Valiliğinden(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)** temin edilmesi, tabiat varlığı ya da doğal sit statüsünde kalması halinde ise "Tabiat Varlıklarının Koruma Komisyonları Kuruluş ve Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik" egöre ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu kararının alınması,

Bununla birlikte; talebe konu planlama alanı için Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün görüşünün alınması ve planlama alanının yukarıda bahsedilen korunan alanlarda kalması halinde plan teklifinin, 23.03.2012 tarih ve 28242 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik" hükümleri ile ,Bakanlığımız Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 03.01.2017 tarih ve 2017/1 sayılı "Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelge" doğrultusunda Muğla Valiliğine (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) sunulmasının ardından Valilik Teknik İnceleme Raporu ile birlikte Bakanlığımıza (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) iletilmesi,

Ayrıca, söz konusu planlama alanının; Koruma Alanlarda Yapılacak Planlara Dair **Yönetmeliğin 5. maddesinin (d) bendi çerçevesinde etaplanması gerekiyorsa plan teklifinin sunulmasından önce Bakanlığımız görüşünün oluşabilmesi için**, daha önce verilen etap kararlarının da işli olduğu sit paftası üzerine etap olarak planlanması önerilen alanın sınırlarının işlenerek planlama alanının meri planlardaki durumunu da içererek bilgi ve belgelerle birlikte Muğla Valiliği (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) tarafından hazırlanacak Teknik İnceleme Raporu ve eki etap teklifi paftasının (üç nüsha) Bakanlığımıza (Tabiat Varlıkları Koruma Genel Müdürlüğü)sunulması gerekmektedir." denilmektedir.

İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ 'NÜN 04.03.2019 TARİH VE 191177 SAYILI YAZISINDA;

"... söz konusu parsellerde yapılan inceleme sonucunda; söz konusu taşınmazlar Bakanlığımızca ilan edilen Turizm-Alanı-Turizm Merkezi veya Kültür Turizm Gelişim ve Koruma Bölgesi içerisinde kalmadığından yapılacak planlamada Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.



LOJİSTİK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 'NÜN 14.03.2019 TARİH VE 141567-764 SAYILI YAZISINDA;

"... söz konusu parsellerde yapılan incelemede; planlama sahasında Milli Savunma Bakanlığının sorumluluğunda Askeri Alan, Askeri Yasak ve Güvelik Bölgesinin (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) bulunmadığı bildirilmiştir." denilmektedir.

İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ 'NÜN 14.02.2019 TARİH VE 34271092-754 SAYILI YAZISINDA;

"... söz konusu parsellerde yapılan incelemede; 1/100.000 Çevre Düzeni Planı dikkate alınarak, 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 6331 Sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve bu kanunlara dayanılarak çıkartılan ilgili mevzuata uyulması ayrıca, İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü ile Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün uygun görüşlerinin alınması kaydıyla, 1/25000 ölçekli nazım imar planı revizyonu değişikliği, 1/5000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Kurumumuzca sakınca yoktur." denilmektedir.

ADM ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. MUĞLA BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 01.02.2019 TARİH VE 7662 SAYILI YAZISINDA;

"... söz konusu parsellerde yapılan incelemede; Söz konusu taşınmaz üzerine "Ekoturizm-Kırsal Turizm Alanı" amaçlı, Planlama çalışması yapılmasında Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

MUĞLA VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 06.03.2019 TARİH VE 12113 SAYILI YAZISINDA;

"... söz konusu parsellerde 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 anlaşılmıştır. 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 tespit edilmiştir. Diğer yandan ÇDP'de eko-turizm alanlarına ilişkin **8.4.12. Eko-turizm alanları 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.), günübirlik tesisler, spor tesisleri, satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanları yer alabilir. Bu kapsamdaki uygulamalarda turizm tesislerinin belgelendirilmesine ve niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur. Yapılacak yapılarda doğal yapı ve geleneksel mimari dokunun korunması sağlanacaktır. **8.4.12.2.** Bu alanlarda yapılanma koşulları: Emsal (E) =0.10, Yapı Yapılabilecek Min. Parsel Büyüklüğü = 5.000 m², Max. Bina Yüksekliği = 6.50 m. (2kat) olacaktır." hükümleri bulunmaktadır.

İmar planı çalışması yapılacak alandaki faaliyetlerle ilgili Kamu Standartlarına göre ÇED müracaatında istenilen evraklar yazı ekinde sunulmadığı ve faaliyet ile ilgili detaylı bilgi bulunmadığından, ÇED Yönetmeliği kapsamında herhangi bir değerlendirme

yapılamamaktadır. İmar planı çalışması yapılacak olan 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 başlanamaz. 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 sakınca bulunmamaktadır. Ancak planlama alanının Sulak Alanlar ile flora ve fauna yapısı yönünden Doğa Koruma ve Milli Parklar Muğla Şube Müdürlüğü tarafından; içme suyu havzaları yönünden DSİ kurumu gerekli görüş ve izinlerinin ayrıca alınması gerekmektedir.

1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı ve plan notlarına, 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili tüm mevzuatlar ve bağlı yönetmeliklerine uyulması, Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü ile ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşünün alınması koşuluyla planlama çalışması yapılmasında Valiliğimizce (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TCDD 3. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (İZMİR) EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 08.02.2019 TARİH VE 56923 SAYILI YAZISINDA;

"... söz konusu parsellerde yapılan incelemede; Muğla İli, Menteşe İlçesi'nde Teşekkülümüz mülkiyetinde herhangi bir taşınmaz ve demiryolu hattı bulunmamaktadır." denilmektedir.

ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI MADEN VE PETROL İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 11.02.2019 TARİH VE 407746 SAYILI YAZISINDA;

"... söz konusu parsellerde yapılan incelemede; imar planı proje alanı ile çakışan ve yürürlükte olan herhangi bir maden ruhsat sahasının bulunmadığı belirtildiğinden projenin gerçekleşmesi halinde kaynak kaybı olmayacağı ve madencilik faaliyetlerinin olumsuz olarak etkilenmeyeceği hususları tespit edilmiştir. Ekte verilen pafta ve koordinatlarda uygulanmasında sakınca bulunmadığına karar verilmiştir.

Ekte pafta ve koordinatları verilen **5,29 hektarlık ER:3382754** sayılı Muğla İli, Menteşe İlçesi, Kozağaç Mahallesinde yer alan tapunun 159 ada 1 parsel ve 102 ada 16 parsel numaralarında 'Ekoturizm-Kırsal Turizm Alanı amaçlı imar planı alanı' bilgi işlem kayıtlarında madencilğe kapalı alan haline getirilmeyerek kayıtlara Bilgi Amaçlı Alan olarak işlenmiş olup, ibarenin bu alanla ilgili bilgi dökümlerinde, ihale ilanlarında ilk müracaat aşamasında



görülmüşü ile verilecek ruhsatların arkasına ruhsat sahası dahilinde Muğla İli, Menteşe İlçesi, Kozağaç Mahallesi'nde yer alan tapunun 159 ada 1 parsel ve 102 ada 16 parsel numaralarında 'Ekoturizm-kırsal Turizm Alanı bulunduğuna dair not düşülmesi ruhsat ve talep sahiplerine bilgi verileceğine dair not düşülmüştür.

Genel Müdürlüğümüz görüşü istenmiş olan yatırımların herhangi bir nedenle gerçekleşmeyecek olması durumlarında da Genel Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir." denilmektedir.

ENERJİ VE TABİ KAYNAKLAR MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 15.02.2019 TARİH VE 12957 SAYILI YAZISINDA;

"... Belirtilen alan çevresinde Kuruluşumuzun bundan sonra yapabileceği olası çalışmalar saklı kalmak üzere, söz konusu alanda Kuruluşumuz çalışmalarını açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmamaktadır." denilmektedir.

MENTEŞE BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 19.02.2019 TARİH VE 2765 SAYILI YAZISINDA;

"... söz konusu parsellerde yapılan incelemede; taşınmazların arazi kullanım biçimlerinin; Aydın- Muğla- Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında yaklaşık olarak 'Tarım Arazisi' ve 'Orman Alanı' olarak ayrıldığı, 1/25.000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonunda ise yaklaşık olarak 'Tarım Alanı' ve 'Orman Alanı' olarak planlandığı, söz konusu plan kararlarının yanı sıra; 102 ada, 16 numaralı parselin anılan nazım imar planı revizyonunda kısmi ölçüde 'Organize Tarım ve Hayvancılık Alanı'nda kaldığı tespit edilmiş olup, bu parsellere ilişkin yürürlükte bulunan herhangi bir alt (1/5000 ve 1/1000) ölçekli imar planının bulunmadığı anlaşılmıştır. Üst ölçekli plan kararları ve bu kararlara dair ilgili plan hükümleri kapsamında taşınmazların 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümlerine tabi olduğu ve Organize Tarım ve Hayvancılık Alanı kullanımına ilişkin meri nazım imar planı revizyonunun plan hükümlerinin 5.2.9.1. maddesinde "Tarım ve hayvancılığa yönelik araştırma ve geliştirme birimlerinin, ürün toplama, depolama, saklama alanlarının ürün işleme tesisleri ve besicilikte kullanılacak yem üretim alanları ile tarımsal amaçlı yapı ve tarımsal amaçlı entegre tesislerinin, ayrıca çalışanların ihtiyacına yönelik sosyal ve kültürel donatı alanlarının, sağlık ve eğitim tesislerinin, gereksinimlere ve planlama ilkelerine uygun şekilde, toplu olarak (organize şekilde) yer alabileceği alanlardır. Söz konusu tesisler/ tesis alanları amacı dışında kullanılamazlar." hükmünün amir olduğu anlaşılmıştır.

Tespiti yapılan konular çerçevesinde talebinize ilişkin yapılan değerlendirmede, EkoTurizm-Kırsal Turizm Amaçlı tarım dışı kullanım talebinize yönelik Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü ile birlikte plan çalışmalarına esas diğer kamu kurum ve ilgili yatırımcı kuruluşların uygun görüşlerinin alınması ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri çerçevesinde bu amaca yönelik hazırlanacak nazım imar planı tekliflerinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. maddesi kapsamında Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletilmesi gerekmekte olup, meri nazım imar planında Organize Tarım ve Hayvancılık Alanı olarak ayrılan kullanım alanına ilişkin amaç dışı kullanım talepleri ise uygun görülmemektedir. Eko Turizm – Kırsal Turizm Amaçlı 1/25.000 Ölçekli



Nazım İmar Planı Değişikliğinin ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının anılan İdaresince onaylanması ve kesinleşmesine müteakip imar mevzuatı ve üst ölçekli plan kararlarına uygunluğu ölçüsünde bu amaca yönelik hazırlanacak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. maddesi kapsamında ayrıca Başkanlığımıza iletilmesi gerekmektedir." denilmektedir.

**MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI SU VE KANALİZASYON İDARESİ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ PLAN PROJE YATIRIM VE İNŞAAT İDARESİ BAŞKANLIĞI'NIN
14.02.2019 TARİH VE 403/2836 SAYILI YAZISINDA;**

"... söz konusu parsellerde yapılan incelemede; 159 ada 1 parsel ve 102 ada 16 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlar içerisinde Kurumumuza ait herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapımız bulunmamaktadır.

Planlama alanında atıksuların bertarafının sağlanması için yakın çevresinde atıksu (kanalizasyon) şebekemiz bulunmamaktadır. Bu sebeple işletmeden kaynaklı Evsel ve/veya Endüstriyel nitelikli atıksular, MUSKİ Atıksuların Kanalizasyon şebekesine Deşarj Yönetmeliği Madde 23 birinci fıkrası (a) bendi gereği "Kanalizasyon şebekesi bulunmayan veya kanalizasyon şebekesi projelendirilip yapımı programa alınmamış bölgelerde alıcı ortama deşarj yapan tüm evsel ve endüstriyel atıksu kaynakları Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği'ndeki hükümler doğrultusunda gerekli önlemleri almak sızdırmaz fosseptik yapmak veya atıksu arıtma tesisleri kurmakla yükümlüdür" denilmektedir. Eğer söz konusu bölgede herhangi bir yapı veya kurum için atıksu arıtma tesisleri kurulduğu takdirde; kurulan yapı veya kurumun bünyesinde atıksu arıtma tesisinin işletme hakkı kendilerine ait olacaktır.

Konuyla ilgili olarak; sızdırmaz özellikteki fosseptikte toplanarak vidanjör vasıtasıyla İdaremiz atıksu altyapı tesislerine getirilen atıksuların, MUSKİ Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği Madde 20 Tablo 1'de belirtilen limit değerini sağlaması kaydı ile işletmeniz ile yapılacak olan protokol kapsamında İdaremiz bünyesinde bulunan ve kapasitesi uygun olan herhangi bir arıtma tesisinde bertarafı sağlanabilecektir.

Ayrıca, 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 ilgisi/ilgilerini tarafından yapılması gerekmektedir.

Yukarıda ifade edilen şartlara uyulması kaydıyla "Ekoturizm-Kırsal Turizm Alanı" amaçlı planlama çalışmalarının yapılmasında Kurumumuzca sakınca yoktur." denilmektedir.

**MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİNİN
03.07.2019 TARİH 13889 SAYILI YAZISINDA;**

"... Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının yazısına göre belirtilen ada parseller ile ilgili Başkanlığımızca mevcut ve planlanan herhangi bir faaliyet bulunmamakta olup Büyükşehir Belediyemizin mevcut ve planlanan projelerini olumsuz yönde etkilenmemesi, söz konusu çalışmaya izin verilmesi halinde müktesep hak oluşturmaması kaydıyla, 2872 sayılı Çevre Kanunu'na ve ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin tedbirlerin alınması gerekmektedir.



(Handwritten signature)

Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığının yazısına göre İlimiz, Menteşe İlçesi, Kozağaç Mahallesi'nde Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait herhangi bir sulama tesisi bulunmamaktadır." denilmektedir.

**MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİNİN
20.08.2019 TARİH 18159 SAYILI YAZISINDA;**

"... Ulaşım Dairesi Başkanlığının yazısı ile bahse konu taşınmazlara yönelik hazırlanan trafik etüdü kapsamında plan taslağında yer alan otopark alanlarının; Otopark yönetmeliği 4. maddesinin (n) bendi gereğinde UKOME Genel Kurulu Toplantısında ele alınarak, 07.08.2019 tarih ve 2019/8-373 sayılı UKOME kararı gereğince 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 plan notlarında yer alması koşuluyla trafik etüdünün uygun değerlendirildiği bildirilmiştir.

Bu doğrultuda, yukarıda yer alan açıklamalar ve 03.07.2019 tarih 6166/13889 sayılı yazımızda belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak Menteşe İlçesi, Kozağaç Mahallesi, 159 ada 1 parsel ve 102 ada 16 parseldeki "Ekoturizm Alanı" amaçlı İmar Planı teklif dosyasının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve plan hükümleri, Muğla İli 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve plan hükümleri, ilgili kurum/kuruluşların uygun görüşleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuat hükümleri ile 18.02.2015 tarih ve 508 sayılı Başkanlık Olur'u ile yürürlüğe giren Başkanlığımızın Mekansal Planlama Hizmetleri Yönergesi doğrultusunda hazırlanarak Başkanlığımıza sunulması halinde konu değerlendirilebilir" denilmektedir.

**DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 11.02.2019
TARİH 98858 SAYILI YAZISINDA;**

"... yapılan incelemede söz konusu parsellerin bir kısmının işletme halinde bulunan Kozağaç Göleti Sulaması sahası içerisinde kaldığı ve parsellerin içerisinden kapalı borulu sistem sulama hatlarının geçtiği tespit edilmiştir.

Söz konusu parseller üzerinde yapılmak istenen planlamaya ilgili, 25.02.2013 tarih ve 105697 sayılı Genel Müdürlüğümüz yazısının 4. maddesinde belirtildiği üzere; bundan sonraki dönemde ne yoğunlukta tarım dışı kullanım talepleriyle karşı karşıya kalınacağına öngörülememesi nedeniyle bu tür yapıların alternatif alanlara yapılması, ileride gelebilecek diğer taleplerin durumu ile birlikte değerlendirilmesi hususunda nihai kararın 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu çerçevesinde Valilikler tarafından oluşturulan Toprak Koruma Kurulunca verilmesi gerekmektedir." denilmektedir.

**DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 09.05.2019
TARİH 304313 SAYILI YAZISINDA;**

"... Kozağaç Göleti Sulaması sahası ve sulama hattı güzergahlarına ait sayısal dosya yazımız ekindeki CD içerisinde gönderilmektedir. Yapılacak plan çalışmalarında buradaki sulama hatlarının İmar Planlarına işlenmesi ve aynı şekilde korunması gerekmektedir.



(Handwritten signature)

Söz konusu parseller üzerinde yapılmak istenen planlamaya ilgili, 25.02.2013 tarih ve 105697 sayılı Genel Müdürlüğümüz yazısının 4. maddesinde belirtildiği üzere; bundan sonraki dönemde ne yoğunlukta tarım dışı kullanım talepleriyle karşı karşıya kalınacağına öngörülememesi nedeniyle bu tür yapıların alternatif alanlara yapılması, ileride gelebilecek diğer taleplerin durumu ile birlikte değerlendirilmesi hususunda nihai kararın 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu çerçevesinde Valilikler tarafından oluşturulan Toprak Koruma Kurulunca verilmesi gerekmektedir." denilmektedir.

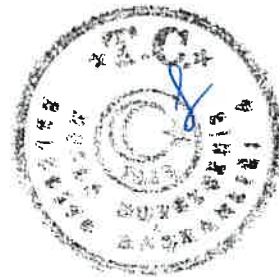
MUĞLA İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜNÜN 30.09.2019 TARİH E.2973786 SAYILI YAZISINDA;

"... söz konusu arazilerin yerinde incelenmesi ile hazırlanan Tarımsal Etüt Raporu, müracaat evrakları ve ilgili kurum yazışmaları İl Müdürlüğü tarafından değerlendirilerek Toprak Koruma Kurulu gündemine alınarak görüşülmüş, 159 ada 1 parselin 0.7174 ha.'lık kısmı sulama sahasında (DSİ 21. Bölge) kaldığından Sulu Marjinal Tarım Arazisi olduğu, geriye kalan alanın ise Kuru Marjinal Tarım arazisi olduğu anlaşılması üzerine, sulama hatlarının İmar Planına işlenmesi ve aynı şekilde korunarak, Tarım Arazilerinin Korunması, Korunması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12. Maddesi kapsamında parsellerin Kuru Marjinal Tarım Arazisi olan kısmı için tarım dışı kullanımı uygun görülmüştür.

Planlama çalışmalarında "09.12.2017 tarihli ve 30265 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik gereği; "Arazi kullanımına ilişkin izinler izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması, tarımsal amaçlı yapılarda ise ruhsat bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilir. Verilen izinler amacı dışında kullanılamaz. Farklı bir amaç için kullanılmak istenmesi durumunda kanun kapsamında yeniden izinlendirilmesi gereklidir. Amacı dışından kullanımın tespit edilmesi halinde, Kanununun 20 ve 21'ince maddelerine göre işlem yapılır." denildiğinden, gerekli hassasiyetin gösterilmesi gerekmektedir." denilmektedir.

DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 06.07.2021 TARİH 1379357 SAYILI YAZISINDA;

"... yeniden yapılan inceleme ve değerlendirme neticesinde; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar 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 Bölge Müdürlüğümüzce mütalaa edilmektedir." denilmektedir.



I-5.HALİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

Planlama alanı, 1 tane 1/1000 ölçekli halihazır harita içerisine girmektedir. 1/5000 ölçekli halihazır harita N20-B-22-B-4-C paftasıdır.

Söz konusu planlama alanının tamamı Menteşe Belediyesi ve Muğla Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisine girmektedir. Söz konusu planlama alanını içerisine alan 1/1000 ölçekli N20-B-22-B-4-C paftası ITRF 96 koordinat sistemine göre yapılmıştır. 04.12.2019 tarihinde Muğla Büyükşehir Belediyesi tarafından 2 adet halihazır harita onanmıştır.

I-6.SENTEZ

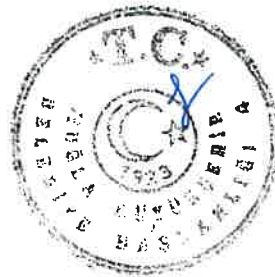
Bahse konu planlama alanı, Muğla İli, Menteşe İlçesi, Kozağaç Mahallesi'nde yer almaktadır. Mahallenin nüfusu 282 kişidir. İlçeye 14 km uzaklıkta olan alana ulaşım asfalt yol ile sağlanmaktadır.

Planlama alanı yaklaşık olarak dikdörtgen formda olup, eğimli bir arazi durumundadır. Ana yollar ve planlama alanına ulaşımı sağlayan yollar kısmen asfalt olup, elektrik ve telefon hizmetinde sıkıntı bulunmamaktadır. Planlama alanı 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

Planlama alanı mevcutta herhangi bir kullanıma sahip değildir. Boş tarla durumundadır. Söz konusu alan 1/100000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında kısmen "Tarım Arazisi" ve kısmen "Orman Alanı" olarak planlanmıştır. Alan, herhangi bir Sit alanı kapsamı içinde değildir. Özel Çevre Koruma Bölgesi, Milli Park ve Sulak Alanlar kapsamına girmemektedir. Bu yönde alınmış herhangi bir karar da bulunmamaktadır.

Devlet Su İşleri'nin 09.05.2019 tarih ve 304313 sayılı yazısında parselin bir kısmının işletme halindeki Kozağaç Göleti Sulama sahasında bulunduğu ve parselin bir içinden kapalı borulu sistem sulama hatlarının geçtiği belirtilmiştir.

Söz konusu alan üzerinde Muğla Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından 11.03.2021 tarih 41 sayılı meclis kararı ile onaylı Eko Turizm Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır.

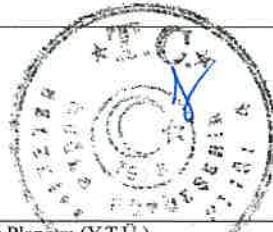




MUĞLA İLİ - MENTEŞE İLÇESİ
KOZAĞAÇ MAHALLESİ - KUYUALANI MEVKİİ
102 ADA 16 PARSEL
SENTEZ PAFTASI
ÖLÇEK=1/2000



PLANLAMA ALANI	MÜLKİYET SINIRI	ÖZEL MÜLKİYET	BOŞ ALAN	SULAMA HATTI	SULAMA ALANI



Handwritten signature in blue ink.

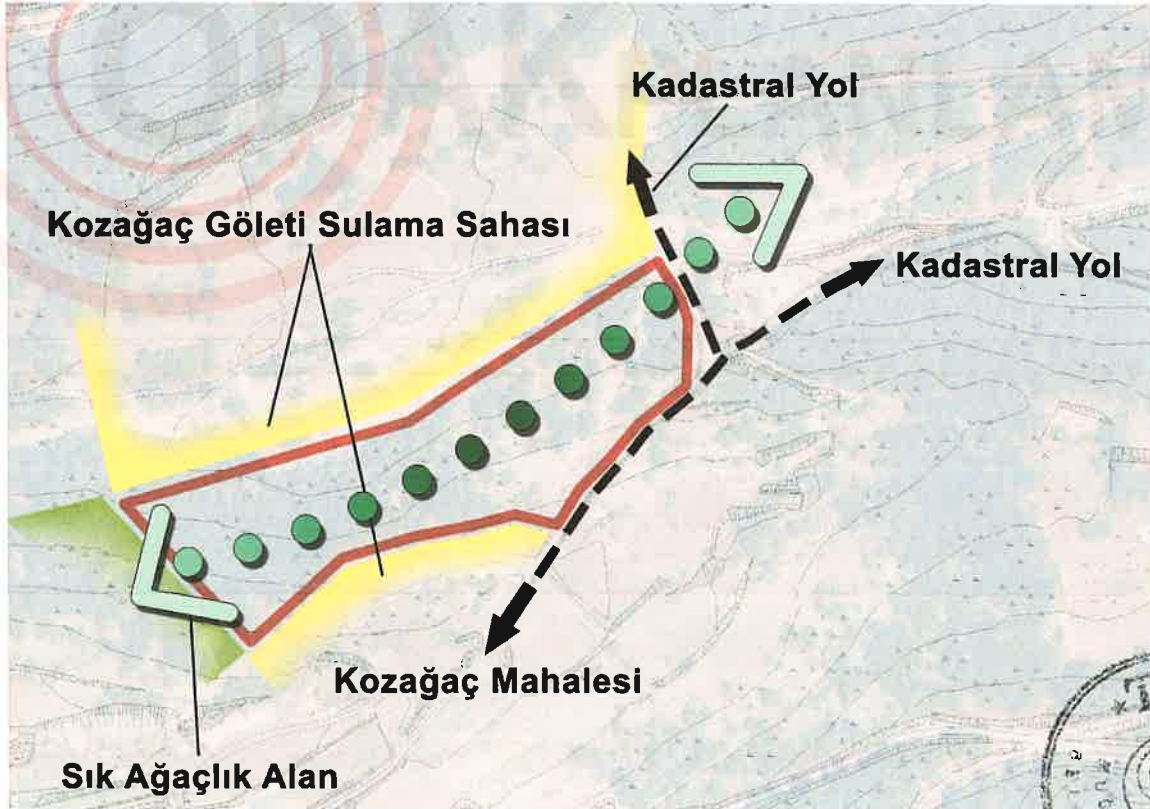
I-7.PLAN TEKLİFİ

Muğla İli, Menteşe İlçesi, Kozağaç Mahallesi, Kuyualanı Mevkiinde yer alan 102 ada 16 parsel numaralı taşınmazın üzerinde ilgili kurumlardan imar planına esas kurum görüşlerinde belirtilen hususlar ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda "Ekoturizm/Kırsal Turizm Alanı" amaçlı 1/1.000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

Plan teklifine konu alan ile ilgili 102 ada 16 parsel özel mülkiyet adına kayıtlıdır.

Yukarıda belirtilen planlama alanı sınırları ve çevresini etkileyen doğal ve fiziki faktörleri incelediğimizde;

- Bölge içinde alanı yoğun biçimde etkileyen doğal eşikler ağaçların dizilimi, orman ve topografya iken; fiziki eşikler ise arazi kullanım ve kadastral durumdur.
- Devlet Su İşleri 21. Bölge Müdürlüğü'nün 11.02.2019 tarih ve 98858 sayılı yazısında söz konusu parselim bir kısımlarının Kozağaç Göleti Sulama Sahası içerisinde kaldığı ve parselin içerisinden kapalı borulu sistem sulama hatlarının geçtiği belirtilmiştir. Bu doğrultuda, Kozağaç Göleti Sulama Sahası bir eşik değer olarak değerlendirilmektedir.
- Söz konusu alanın güneydoğusunda ve doğusunda kadastral yol, batısında sık ağaçlık alan, kuzeyinde ve güneyinde Kozağaç Göleti Sulama Sahası ile proje alanını tanımlanmıştır.



DOĞAL VE FİZİKİ EŞİKLER ŞEMASI

Doğanın ve yerel kültürlerin sürdürülebilirliği ilkesine dayanan Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı amaçlı kullanımlar günümüzde giderek önem arz etmektedir. Sürdürülebilir bir çevre ve dünya için gerekli olan kriterler turizme uyarlanarak çevreye zarar vermeden çevreden yararlanma ve yerel halkın kültürünü yok etmeden bunların turizm faaliyetinde kullanılmasına dayanan bir kullanımı Küresel olarak değişen bir dünya için önemlidir. Özellikle Pandemi yaşanan olumsuz artış ile insanların kitle turizminden kaçınarak, bireysel turizm aktivitelerini ön planda tutacağı ve çevreci turizm türlerine yöneleceği düşünüldüğünde, doğa ve doğa ile bütünleşik yapıların önemi daha fazla olacaktır.

Yukarıda belirtilen hususlar ve gerekçeler doğrultusunda söz konusu alanda yapımı planlanan Turizm Alanı (Eko Turizm) amaçlı imar planı ile çevredeki doğal ve kültürel ortamları görmeye gelenlerin kısa ve uzun süre konaklayacağı ahşap odalar yapılarak yerel halk ile etkileşimi arttırmak, bölgenin kültürel ve doğal değerlerin tanınması, geliştirilmesi ve korunması amaçlanmaktadır.

Ekoturizm alanı amaçlı bahse konu imar planı;

- Muğla ilinde yaygın olan kitle turizminin yanı sıra alternatif turizm ürünleri geliştirme,
- Turizm etkinliklerinin kısıtlı bir alana değil, çok daha geniş bir coğrafyaya yayılmasını sağlama,
- Yerel halkın turizm etkinliklerine (yatırımcı, çalışan ve tüketici olarak) katılımını artırma ve yaygınlaştırma,
- Yerel halk ile turist arasındaki etkileşimi artırma,
- Kültürel ve doğal değerlerin tanınması, geliştirilmesi ve korunmasına yardımcı olma,

amacındadır.

Planlama alanı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mülga Çevre ve Orman Bakanlığı) tarafından onaylanan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı dahilinde tamamı yaklaşık olarak kısmen "Tarım Arazisi" ve kısmen "Orman Alanı" içerisinde,

Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 11.03.2021 tarih 41 sayılı meclis kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı)" içerisinde kalmaktadır.

19.09.2017 tarihli 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin 8.4.13.nolu plan hükmünde.

"Bu plan ile belirlenen veya tüm kurum ve kuruluşların uygun görüşünün alınması kaydıyla çevre-imar bütünlüğü gözetilerek ilgili idaresince alt ölçekli planlarda belirlenebilecek bu alanlarda turizme dönük ekolojik yapı ile bütünleşik butik oteller, pansiyonlar, konutlar, günübirlik tesisler, spor tesisleri, satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanları yer alabilir.

Bu kapsamdaki uygulamalarda Turizm tesislerinin belgelendirilmesine ve niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur. Yapılacak yapılarda doğal yapı ve geleneksel mimari dokunun korunması sağlanacaktır" denilmektedir.



Daha sonra "8.4.12. Ekoturizm Alanları " hükmünü kapsayan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ve plan değişikliği gerekçe raporu 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 19.12.2022 tarihinde onaylanmış olan plan hükmü değişikliği'nde:

"8.4.12. Eko-Turizm Alanları

Bu Plan İle Belirlenen Veya Alt Ölçekli Planlarda Belirlenebilecek Olan Bu Alanlarda; Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik Hükümlerine Uygun, Ekolojik Yapı İle Bütünleşik Kırsal Turizm Tesisleri İle Bunlara Hizmet Veren Spor Tesisleri, Satış Üniteleri Ve Gerekli Sosyal Donatı Alanları Yer Alabilir. Bu Alanlarda Yer Alacak Konaklama Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik Uyarınca "Kırsal Turizm Tesisleri" Olarak Belgelendirilecektir.

8.4.12.2. Eko-Turizm Alanları İçin Öncelikle İmar Planını Onaylamaya Yetkili İdareye Başvurulur. Başvuruların Değerlendirilebilmesi İçin Yetkili İdarece Bakanlık/Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Dahil İlgili Kurum Ve Kuruluşlardan Uygun Görüş Alınması Zorunludur.

8.4.12.3. Yapılacak Yapılarda Doğal Yapı Ve Geleneksel Mimari Dokunun Korunması Sağlanacaktır.

8.4.12.4. Eko-Turizm Alanı Olarak Belirlenebilecek Alanlarda Uygulama Öncesi Toplam Alan Büyüklüğü En Az 15.000 M2 Olacaktır. Bu Alanlarda Uygulamalar Ada Bazında Yapılacak, Alanın Toplam Yüzölçümünün En Az %30'LUK Bölümü, Yapı Yapılmayacak Şekilde Açık Alan Olarak Planlanacaktır. Bu Alanlarda Min. İfraz Şartı 10.000 M2'Dir. 20.000 M2 Üzerinde Büyüklüğe Sahip Alanlar İse Toplam İnşaat Alanı 2.000 M2'yi Geçmeyecek Şekilde Düzenlenecektir.

8.4.12.5. Bu Alanlarda Yapılaşma Koşulları: Emsal=0,10; Yençok: 2 Kattır. Kat Yükseklikleri Yöresel, Coğrafi Koşullar Ve İklim Koşulları Dikkate Alınarak Belirlenir. Bu Tesislerde En Fazla Bir Bodrum Katı Yapılabilir. Bodrum Katlarda Konaklama Üniteleri Yer Alamaz. Bodrum Katta Yalnızca Bakım Ve İşletme İhtiyaçlarını Karşılacak Üniteler Yer Alabilir. Aynı Yapılar Olarak Düzenlenen Konaklama Birimlerinde Bodrum Kat Sadece Ana Yapıda Yer Alabilir.

8.4.12.6. Bu Alanlarda Yer Alacak Turizm Belgeli Konaklama Tesisi Tek Bir Bağımsız Bölüm Olacaktır. Bu Alanlardaki Konaklama Birimleri Üzerinde Devre Mülk, Kat İrtifakı Ve Kat Mülkiyeti Gibi Şerhe Konu Haklar Tesis Edilemez.

8.4.12.7. Konaklama Tesisi İçin Yetkili İdareden İşyeri Açma Ve Çalışma Ruhsatı Alınması Sonrasında Ruhsat Tarihinden İtibaren 1 Yıl İçerisinde Kültür Ve Turizm Bakanlığında Alınacak Turizm İşletmesi Belgesi İlgili İdaresine İbraz Edilecek Ve Bu Plan Hükmünün Yetkili İdare Tarafından Takibi Ve Denetimi Yapılacaktır.

8.4.12.8. 12.04.2022 Tarihinden Önce, İlgili Kurum Ve Kuruluşlardan Görüş Alma Süreci Başlatılarak İlgili İdaresine Yapılan Eko Turizm Amaçlı İmar Planı Başvuruları, Eko Turizm Amaçlı Onaylı İmar Planlarında Emsal Ve Yoğunluk Artışı Ve Sınır Değişikliğini İçermeyen İmar Planı Değişiklik Başvurularına Yönelik İş Ve İşlemler, 12.04.2022 Onay Tarihli Eko Turizm Amaçlı Çevre Düzeni Planı Hükmü Değişikliği Öncesinde Belirtilen Koşullar Doğrultusunda İlgili İdaresince "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği" Kapsamında Değerlendirilir.



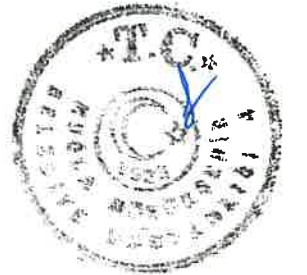
Handwritten signature in blue ink.

Söz konusu alana ilişkin planlama faaliyetlerine yönelik kurum görüşleri toplanmış olup;

- DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 11.02.2019 tarih ve 98858 sayılı yazısında, söz konusu taşınmazın bir kısmının Kozağaç Göleti Sulama Sahası içerisinde yer aldığı ve parselin içerisinden kapalı borulu sistem sulama hatlarının geçtiği belirtilmiş olup planlama çalışmalarıyla ilgili nihai kararın Toprak Koruma Kurulu tarafından verilmesi gerektiği belirtilmiştir.
- Ayrıca DSİ. Bölge Müdürlüğü'nün 06.07.2021 tarih ve 1379357 sayılı yazısında da sulama hatlarının korunacağı, inşaat aşamasında sulama hatlarına herhangi bir zarar verilmeyeceği ve sulama hatlarından minimum 5 m yapı yaklaşma mesafesi sağlanması gerektiği belirtilmiştir.
- İl Tarım ve Orman Müdürlüğü söz konusu alanı Toprak Koruma Kurulu gündemine almış olup alanın **tarım dışı amaçla kullanılmasının uygun olduğunu** belirtmiştir.

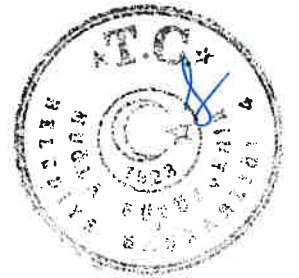
Sonuç olarak bahse konu taşınmazları kapsayan planlama alanı, üst ölçekli plan ve planlama kararları, kurum görüşleri ve mevcut veriler doğrultusunda planlanmış olup, DSİ 21. Bölge Müdürlüğü ve İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün görüşleri doğrultusunda tarım dışı kullanım izni verilen alan "Turizm Alanı (Eko Turizm Alanı)" olarak planlanmış ve plan kararlarına yansıtılmıştır.

Söz konusu planlama alanı; üst ölçekli plan ve planlama kararları, kurum görüşleri, mevcut veriler ve Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 11.03.2021 tarih ve 41 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda planlanmış olup, diğer detaylar öneri plana ilişkin plan hükümlerinde açıklanmıştır.

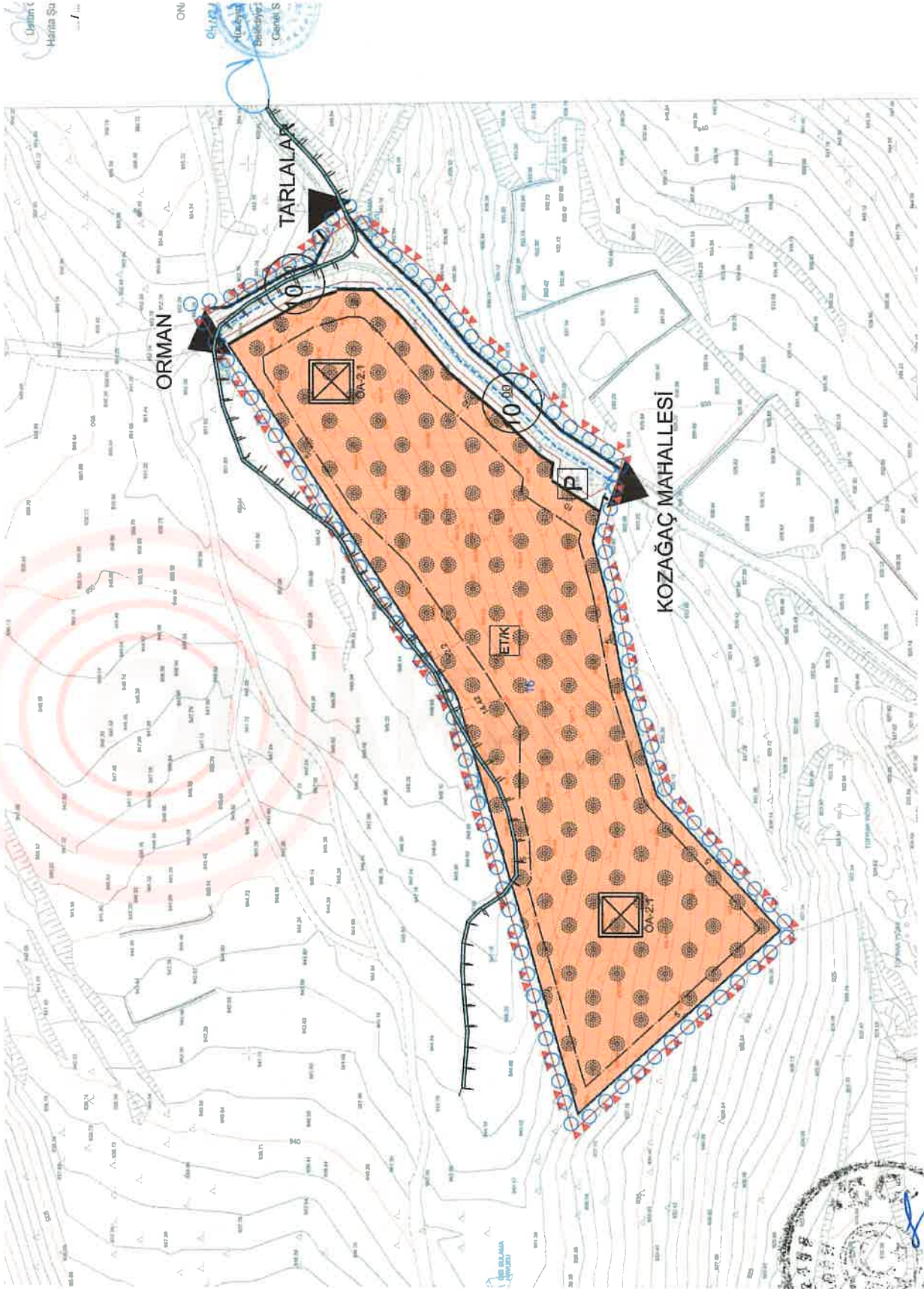


Bu planda yapılanma koşulları:

- Emsal = 0.10
- En Az 5 Odalı Tek Yapı Yapılması Halinde Yençok:6.50 Metre(2 Kat).
- Odaların Bağımsız Yapılar Olarak Yapılması Halinde Maksimum Taban Alanı: 40 M2, Yençok: 3.50 Metre(1 Kat), Asma Kat Yapılması Halinde Yençok: 4.50 Metre(1 Kat) Olacaktır.
- İdari Bina, Restoran, Ahır Gibi Diğer Yapılar İçin Yençok: 5.50 Metre(1 Kat) Olacaktır.
- Yapı Yaklaşma Mesafeleri; Yoldan En Az 10 Metre, Komşudan Ve Sulama Hattından En Az 5 Metredir.
- Yapılar Arası Mesafe En Az 10 Metredir.
- 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 İle Bütünleşik Günübirlik Tesisler, Sağlıklı Yaşam Tesisleri, Spor Tesisleri İle Satış Üniteleri Ve Gerekli Sosyal Donatı Alanlarında İnşaat Taban Alanı 500 M2'yi Geçemez.
- Yapılarda Kot Binanın Oturacağı Tabii Zemin Köşe Noktaları Ortalamasından Verilecektir.
- Araziden Dolayı Açığa Çıkan Bodrum Katlar İskan Edilemez.
- Ekoturizm Alanı İçerisinde Ağaç Röleve Planı Dikkate Alınarak Ağaçların Röleve Planındaki Gibi Korunmasına Özen Gösterilecektir.



Muğla İli- Menteşe İlçesi-Kozağaç Mahallesi 102 Ada – 16 Parsel
Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı



ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Arazi kullanımı aşağıdaki gibidir;

Arazi Kullanımı	Alan(m ²)
Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı	~17.392,359 m ²
Yol+Otopark	~ 2.048,261 m ²
PLANLAMA ALANI	~19.440,62 m²

ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGUALMA İMAR PLANI ARAZİ KULLANIMI

PLAN HÜKÜMLERİ

1. Plan Onama Sınırı İçerisinde Öngörülen Yol, Meydan, Yeşil Alanlar Ve Otopark Gibi Kamu Yararına Ayrılan Yerler Bedelsiz Olarak Tapuda Terk Edilmeden İnşaat Ruhsatı Verilemez. İmar Uygulaması Planın Bütününde Aynı Zamanda Yapılacaktır.

2. İmar Uygulaması Aşamasında Mülkiyet Aplikasyon Krokisindeki Koordinat Değerleri İle Rapor Ekinde Verilen Sayısal Ortamda Hazırlanmış Olan Değerler Esas Alınacaktır.

3. Teknik Altyapı Tesislerine Ait Projeler(Elektrik, Su, Arıtma, Haberleşme Vb.) Ve Peyzaj Projesi İlgili Kuruluşlarca Onaylanmadan İnşaat 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 İçin 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, Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğin 35. Maddesi Kapsamında En Az 5, En Fazla 30 Odalı Çiftlik Evi, Köy Evi, Kır Evi, Yayla Evi Veya Dağ Evi Tesisleri Yapılabilir.

Ekoturizm Alanı Olarak Tanımlı Alanda; Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğin Kırsal Turizm Tesisleri Başlıklı 6. Bölümünün 35. Maddesinde Belirlenen Hususlara Uyulacaktır.

5. 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. Yöresel Mimari Özellikleri Belirlemeye Ve Yapı Projelerinin Yöresel Mimari Özelliklerine Uygun Olup Olmadığına Karar Vermeye İlgili İdaresi Yetkilidir.

Bu Alanda Yapılacak Yapıların Cephe Alanlarının En Az %50'si Doğal Malzeme (Doğal Taş, Ahşap Vb.) İle Kaplanacaktır.

6. Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanında Yapılacak Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik Hükümlerine Uygun Olması Zorunludur. Bu Alanlarda Yapılacak Ekoturizm Tesis Ve Yapıları Sonradan Hiçbir Şekilde Başka Amaç İçin Kullanılamazlar. Tapu Kütüğü Beyanlar Hanesine Toplumun Yararlanmasına Ayrılan Yapı Ve Ekoturizm Tesis Olduğu Yazılacak Olup Bu Alanlarda 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Uygulanamaz.



CİFELİK EVİ/KÖY EVİ BİNASI (EN AZ 5 ODALI, EN ÇOK 30 ODALI
KONAKLAMA YAPILARI) İÇİN YENÇOK:6.50 METRE (2 KAT), TABAN
ALANI MİNİMUM 300 M2, MAKSİMUM 500 M2 ARASINDA OLACAKTIR.

PROJE TANITIM RAPORU VE İMAR PLANINA ESAS HAZIRLANACAK
VAZİYET PLANINA İLİŞKİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VE İLÇE
BELEDİYESİ ONAYI ALINMADAN RUHSAT DÜZENLENEMEZ.
BİNANIN HER YÖNDEN GÖRÜNEN YÜZEYİ 2 KATI GEÇEMEZ.

Bu Alanlardaki Konaklama Birimleri Üzerinde Devre Mülk, Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti Gibi Şerhe Konu Haklar Tesis Edilemez.

Ekoturizm Alanı 1/4'ten Daha Küçük Oranda Hisseli Satışa İzin Konu Edilemez Olup 1/4'ten Daha Küçük Oranda Hisseli Satış Yapılamayacağına Yönelik Tapu Kütüğüne Şerh Edilmesi, İlgili İdarece Tapu Müdürlüğü'ne Bildirilmesi Zorunludur.

Parsel Hissedarlarının Tüzel Kişilik Olması Durumunda Şirket Hissesi Satmak Suretiyle Alanın Turizm Amacı Dışında İkamet Amaçlı Kullanılmayacağına Yönelik Ruhsat Aşamasında, Ruhsat Vermeye Yetkili İdareye Taahhütname Verilmesi Zorunlu Olup Bu Husus Her Yıl İlgili İdare Tarafından Kontrol Edilecektir.

7. Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanında Yapılaşma Koşulları;

Emsal = 0.10

~~Çiftlik Evi/Köy Evi Binası (En Az 5 Odalı Ana Konaklama Yapıları) İçin Yençok: 6.50 Metre(2 Kat)~~

~~En Az 5 Odalı Konaklama Yapıları Taban Alanı Minimum 300 M², Maksimum 500 M² Afasında Olacaktır.~~

Bağımsız Odalar İçin Maksimum Bina Yüksekliği Yençok: 3.50 Metre(1 Kat), Asma Kat Yapılması Halinde Yençok: 4.50 Metre(1 Kat) Ve Maksimum Taban Alanı 40 M² Olacaktır.

Ekoturizm Alanı Olarak Belirtilen Alanda, Turizme Dönük Ekolojik Yapı İle Bütünleşik Günöbirlik Tesisler İle Satış Üniteleri Ve Gerekli Sosyal Donatı Alanlarında İnşaat Taban Alanı 500 M²'Yi Geçemez.

İdari Bina İçin Maksimum Bina Yüksekliği Yençok: 6.50 Metre(2 Kat),

Restoran, Ahır Gibi Diğer Yapılar İçin Maksimum Bina Yüksekliği Yençok: 5.50 Metre(1 Kat) Olacaktır.

Ekoturizm Alanı Tek Bir İmar Parseli Oluşturularak Tesis Edilecektir, Bu Alanda İfraz Yapılamaz.

Yapı Yaklaşma Mesafeleri; Yoldan En Az 10 Metre, Komşudan Ve Sulama Hattından En Az 5 Metredir.

Yapılar Arası Mesafe En Az 10 Metredir.

Yapılarda Kot Binanın Oturacağı Tabii Zemin Köşe Noktaları Ortalamasından Verilecektir.

Araziden Dolayı Açığa Çıkan Bodrum Katları İskan Edilemez.

Ekoturizm Alanı İçerisinde Ağaç Röleve Planı Dikkate Alınarak Ağaçların Röleve Planındaki Gibi Korunmasına Özen Gösterilecektir.

Ekoturizm/Kırsal Turizm Alanının En Az %70'i Hiçbir Yapay Malzeme İle Kaplanmadan Doğal Örtüsü İle Korunacak Ve Tarımsal Üretim İle Gezi-Dinlenme-Spor Gibi Ortak Aktiviteler İçin Kullanılacaktır.

8. Yapılarda Çatı Katı Ve Çekme Katı Yapılamaz.

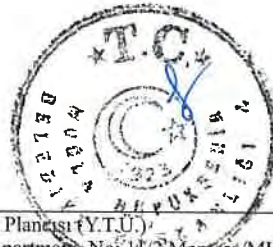
9. Çevre Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce 29.12.2020 Tarihinde Onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna Göre Yerleşime Uygunluk Açısından Planlama Alanının Tamamı; Önemli Alan-2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar)(Öa-2.1), Olarak Değerlendirilmiştir.

Bu Alanlarda;

- Zemin Ve Temel Etüt Raporlarında İnceleme Alanında Planlanacak Yapı Yükleri, Yapılacak Kazılar Ve Dış Yükler Hesap Edilerek Yamaç Boyunca Stabilitate Analizler Yapılmalı, Alınabilecek Mühendislik Önlemleri Belirlenmelidir.
- Yapılacak Kazılar Sonrası Oluşacak Şevler Açıkta Bırakılmamalı, Uygun Olarak Projelendirilerek İstinat Duvarı Yapılmalıdır.
- Yapılaşma Aşamasına Geçilmeden Uygun Drenaj Sistemleri Yapılmalıdır.
- Yağışların Artış Göstermesi Durumunda Oluşabilecek Yamaç Sellenmelerine Karşı Uygun İstinat Duvarı Ve Hendekler Oluşturulmalıdır.
- Depremlili Koşullarda Yamaçların Yüksek Katlı Tasarlanması Halinde, Yapılaşma Sırasında Oluşturulacak Yüksek Şevlerde, Üstteki Değişken Kalınlıktaki Kaya Birimlerde Gelişebilecek Yüzeysel Deformasyonları Önleyici Ve Yapılaşma Sırasında Açılacak Yüksek Kazı Şevlerinin Güvenliğini Sağlayıcı Gerekli İksa(Kazıklar Ve İstinatlarla Desteklenmesi) Önlemlerinin Alınması Uygun Olacaktır.
- İnşaat Aşamasında Açığa Çıkacak Kaya Blokları Açıkta Bırakılmayarak Temizlenmesi Gerekmektedir.
- Planlama Alanının Ve Komşu Parsellerin Güvenliği Sağlanmadan Yapılaşmaya Gidilmemelidir.
- Parsel/Bina Bazında Zemin Etütlerinde Şev Stabilitate Analizleri Detaylı Olarak Yapılmalıdır.
- Planlama Alanını Tehdit Edebilecek Serbest Haldeki Kaya Blokları İle Atmosferik Koşullara Bağlı Olarak Serbest Hale Gelecek, Düşebilecek Kaya Bloklarının Yapılaşmaları Etkilemeyecek Şekilde (yerinde kırılarak temizlenmesi, Hendek, İstinat Duvarı Yapılması Gibi) İslah Edilmesi Gerekmektedir.
- Planlama Alanının Eğimli Kısımlarında Yapılaşma Aşamasında Kademelendirme Çalışmaları Yapılmalıdır.
- Kayaçların Jeoteknik Özellikleri Ve Eğimli Topoğrafya Göz Önüne Alındığında Uygun Zemin İyileştirme Teknikleri Kullanılmalıdır.
- Yapıların Farklı Oturmaları Mahal Vermemesi Açısından Aynı Tip Zemin Üzerine Oturtulması İçin Üstteki Ayrışmış Kısımın Sıyrılarak Alınması Gerekli Olup Raporla Belirtilen Diğer Hususlarda Uyulması Gerekmektedir.

10. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 09.05.2019 Tarih 304313 Sayılı Yazısında Belirtilen Hususlara Uyulacak Olup, Sulama Hatları Korunacaktır. İnşaat Aşamasında Sulama Hatlarına Herhangi Bir Zarar Verilmeyecektir. Yapı Yaklaşma Mesafesi Sulama Hatlarından En Az 5 Metre Olacaktır.

11. Muğla Çevre Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 06.03.2019 Tarih E.12113 Sayılı Yazısına İstinaden Gerçekleşmesi Planlanan Faaliyetlerin Yürürlükte Olan Çed Yönetmeliğinin Ek-1 Ve Ek-1lı Listeleri Kapsamında Kalması Durumunda "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" Veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" Kararı Alınmadan Projeye Hiçbir Teşvik, Onay, İzin, Yapı Ve Kullanım Ruhsatı Verilemez, Proje İçin Yatırıma Başlanamaz.



12. Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 14.02.2019 Tarih Ve E.403/2836 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 İle İlgili Önlemler Yatırımcı Tarafından Alınacaktır.

13. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 16.05.2019 Tarih E.423068 Sayılı Yazısına İstinaden Çalışmalar Sırasında 2863 Sayılı Kanun Kapsamında Kalan Bir Kültür Varlığına Rastlanması Durumunda Çalışmaların Durdurularak Müdürlüğe Ve Müze Müdürlüğü'ne Haber Verilecektir.

14. Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 19.08.2019 Tarih 16201 Sayılı Yazısı İle Uygun Bulunan Ulaşım Ve Trafik Etüdüne Uyulacak Ve Kullanım Alanlarının Otopark İhtiyacı Otopark Yönetmeliğinde Belirlenen Standartlar Ve Kriterlere Uygun Olarak Parsel İçerisinde Karşılacaktır.

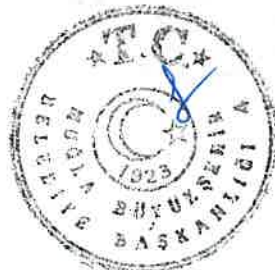
15. Plan Onama Sınırı İçerisinde;

- 1593 Sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu,
- 2872 Sayılı Çevre Kanunu,
- 6331 Sayılı İş Sağlığı Ve Güvenliği Kanunu Ve Bu Kanunlara Dayanılarak Çıkarılan İlgili Yönetmelik Hükümlerine,
- Otopark Yönetmeliği Hükümlerine,
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik Ve Sığınak Yönetmeliği Hükümlerine,
- Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Taşıt Yolu Kenarında Yapılacak Ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik'te Belirtilen Hususlara Uyulacaktır.

16. Bu Planda Açıklanmayan Hususlarda Onaylı Turizm Alanı(Ekoturizm Alanı) Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Ve Hükümleri İle 3194 Sayılı İmar Kanunu Ve İlgili Yönetmelik Hükümleri Geçerlidir.

17. Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik Uyarınca Vaziyet Planında İtfaiye Yeri Ayrılması Zorunludur.

3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin ilgili hükümleri uygunluğu kanaatiyle hazırladığım 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın incelenerek kabulü hususunda gereğini arz ederim...



Barış ÇERÇİ
Şehir Plancısı (Y.T.Ü.)