



**MUĞLA İLİ-MENTEŞE İLÇESİ-KOZAĞAÇ MAHALLESİ**  
**KUYUALANI MEVKİİ 159 ADA 1 PARSEL**  
**EKOTURİZM/KIRSAL TURİZM TESİS 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. KOZAĞAÇ GÖLETİ SULAMA SAHASI*

*I-3.8. 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, Menteşe İlçesi, Kozağaç Mahallesi'nde yer almaktadır. Söz konusu alan İTRF 3° (derece) koordinat sisteminde düşeyde; 4 128 100 – 4 128 500, yatayda; 618 300 – 618 900 koordinatlarında konumlanmıştır. Planlama Alanı yaklaşık olarak **29.596, 76m<sup>2</sup>** 'lik alanı kapsamaktadır.

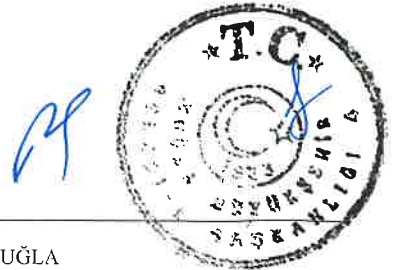
Planlama alanı 37°,12' Kuzey, 28°,21' Doğu koordinatlarında bulunan Muğla İli'nde yer almaktadır. Muğla İli Türkiye'nin güneybatısında yer almakta olup, hem Ege Denizi hem de Akdeniz'e kıyısı bulunmaktadır. Söz konusu planlama alanı, Muğla İline bağlı Menteşe İlçesi sınırları dahilindedir.

### 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.

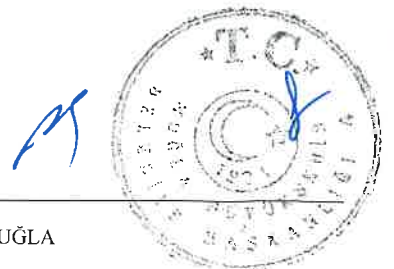




#### TÜRKİYE İL SINIRLARI VE PLANLAMA ALANININ YER ALDIĞI İL SINIRI

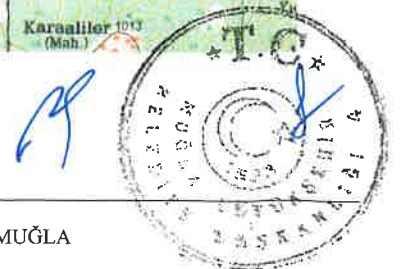
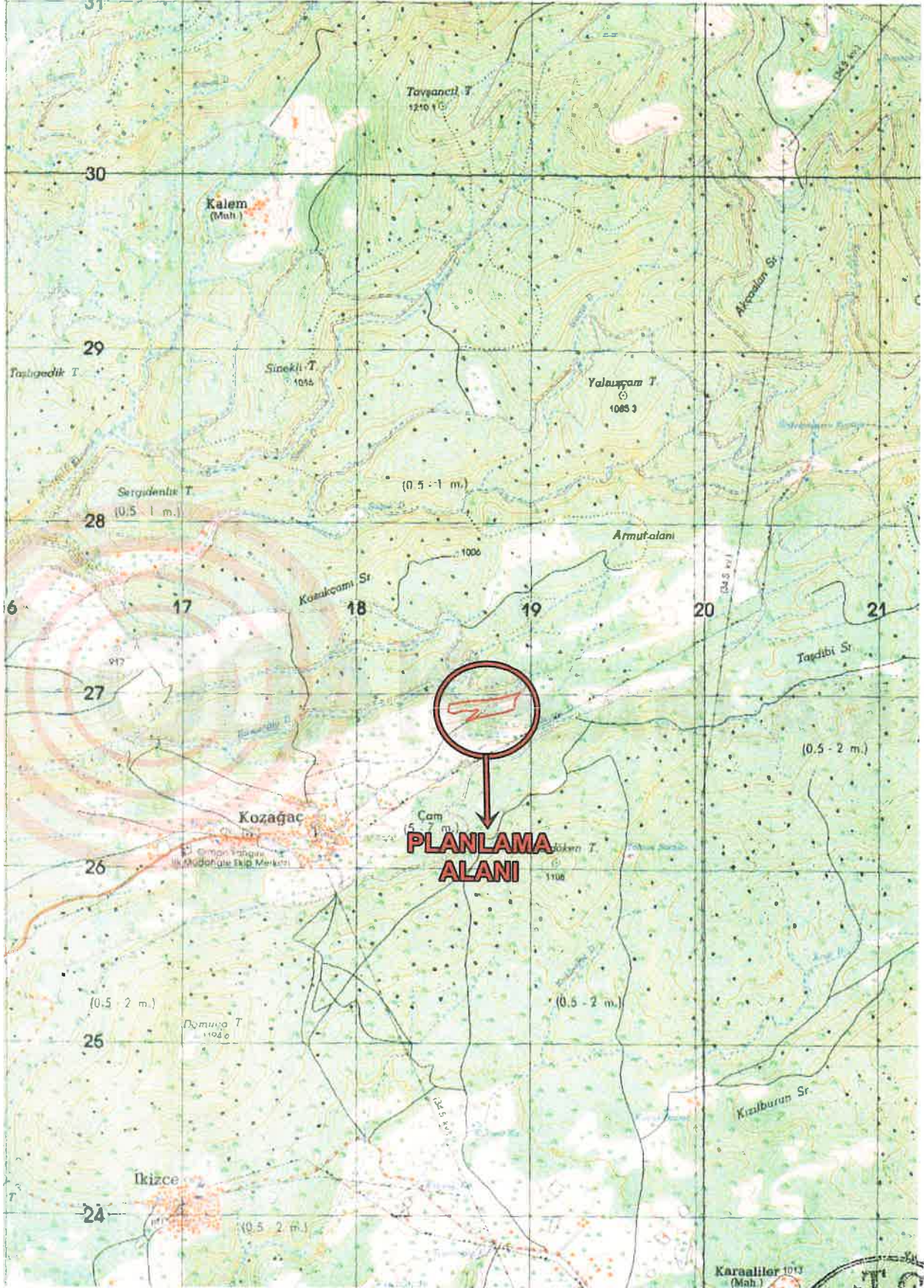
Planlamaya konu olan alan, 12.11.2012 tarih ve 6360 sayılı "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair" kanun gereği tüm ilçe sınırları belediye alanına dahil olduğundan planlama ve inşaat izinleri bakımından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

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





Muğla İli- Menteşe İlçesi-Kozağaç Mahallesi 159 Ada 1 Parsel  
Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı Amaçlı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı  
**I-1.3. 1/25000 ÖLÇEKLİ FİZİKİ HARİTADAKİ YERİ VE ÇEVRESİYLE İLİŞKİSİ**





Muğla İli- Menteşe İlçesi-Kozağaç Mahallesi 159 Ada 1 Parsel  
Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı Amaçlı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı  
**I-1.4. PLANLAMA ALANININ GOOGLE EARTH GÖRÜNTÜSÜ**





## **I-2.PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ**

### **I-2.1. PLANLAMA ALANININ TARİHSEL GELİŞİMİ**

Muğla İli geçmiş dönemlerde Karya Uygurluğu'nun 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 Hükümü Değişikliğinden:**

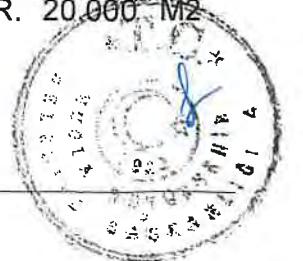
### **8.4.12.EKO-TURİZM ALANLARI**

**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 AÇIK ALAN OLARAK PLANLANACAKTIR. BU ALANLARDA MİN. 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.

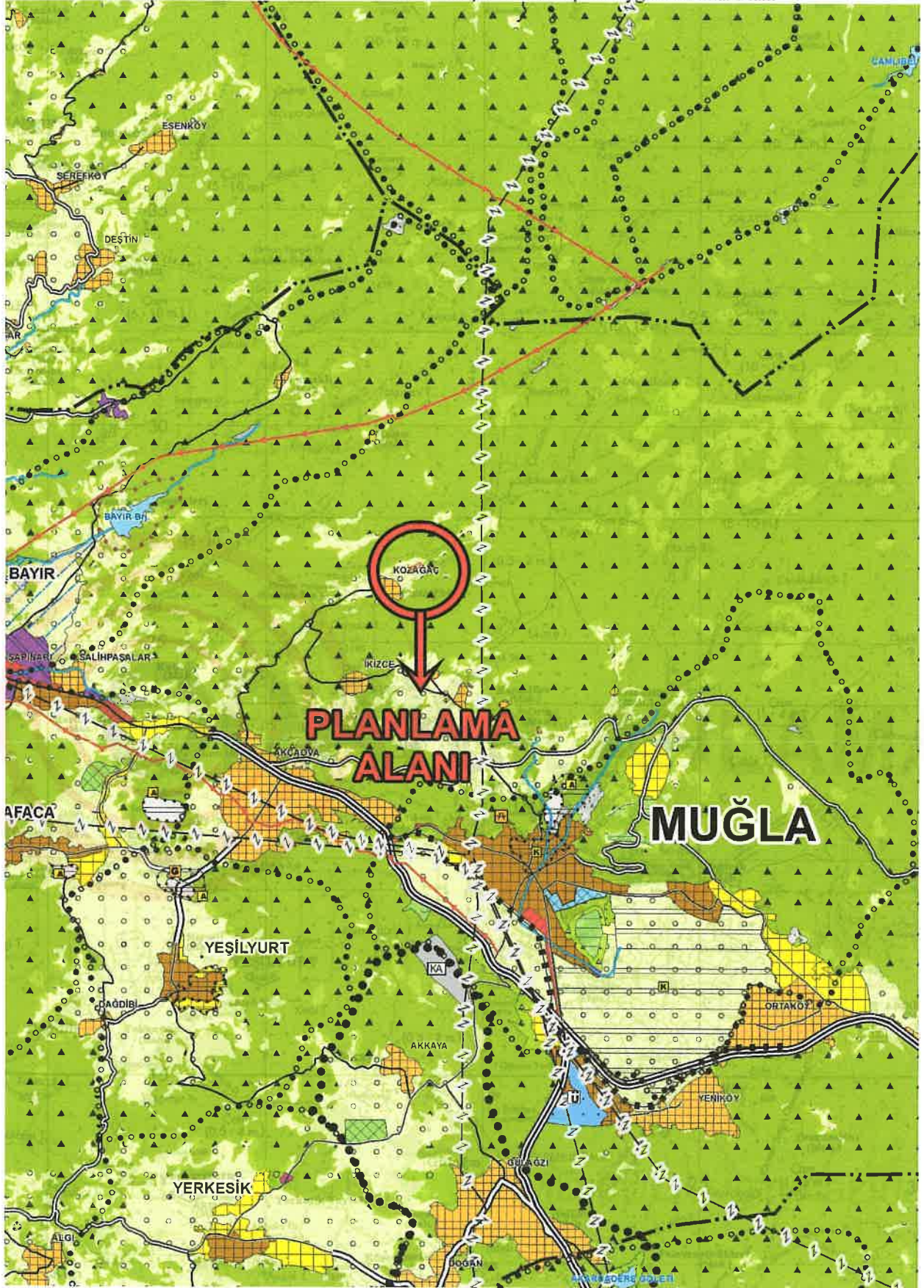
**8.4.12.7.**KONAKLAMA TESİSİ İÇİN YETKİLİ İDAREDEN İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI ALINMASI SONRASINDA RUHSAT TARİHİNDEN İTİBAREN 1 YIL İÇERİSİNDE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN ALINACAK TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ İLGİLİ İDARESİNE İBRAZ EDİLECEK VE BU PLAN HÜKMÜNÜN YETKİLİ İDARE TARAFINDAN TAKİBİ VE DENETİMİ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

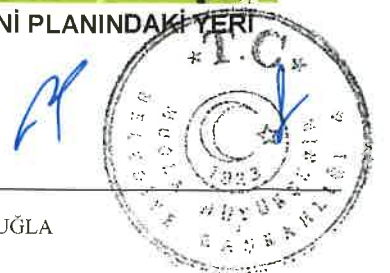




Muğla İli- Menteşe İlçesi-Kozağaç Mahallesi 159 Ada 1 Parsel  
Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı Amaçlı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı



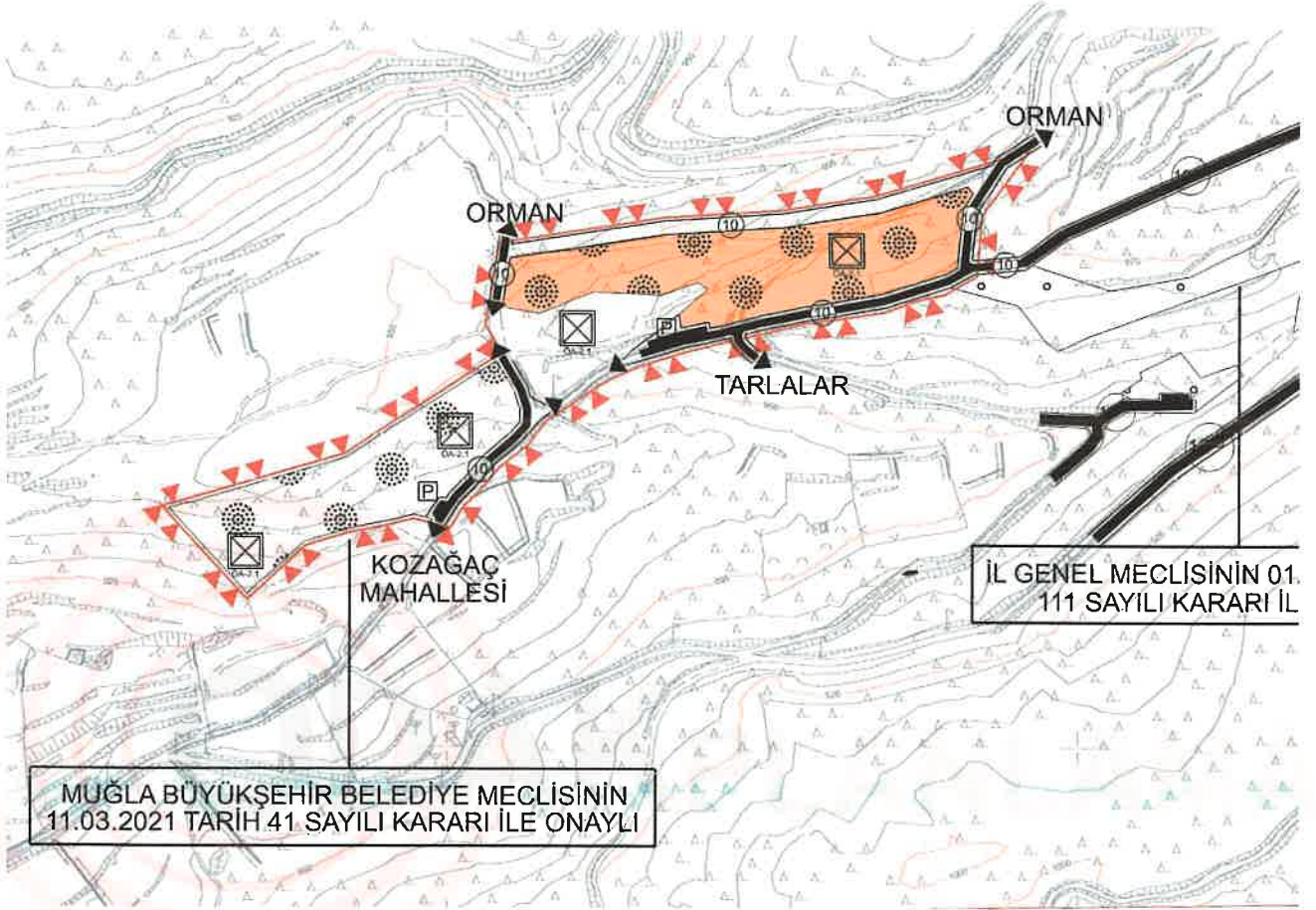
PLANLAMA ALANININ 1/100000 ÖLÇEKLİ AYDIN-MUĞLA-DENİZLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ YERİ





Muğla İli- Menteşe İlçesi-Kozağaç Mahallesi 159 Ada 1 Parsel  
Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı Amaçlı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı  
**I-2.3. PLANLAMA ALANININ MER'İ İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI**

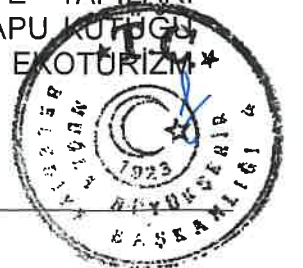
Söz konusu planlama alanı Muğla Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından 11.05.2023 tarih ve 114 sayılı meclis kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Turizm Alanı (Eko Turizm Alanı)" olarak planlıdır.



**ONAYLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

**Muğla Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından 11.05.2023 tarih ve 114 sayılı meclis kararı ile onaylı 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 AMAÇ İÇİN KULLANILAMAZLAR. TAPU KUTUĞU 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, 17.02.2022 TARİH 4497372 SAYILI YAZILARI VE DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 09.05.2019 TARİH 304313 SAYILI VE 06.07.2021 TARİH 1379357 SAYILI YAZILARINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

6. MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 14.01.2022 TARİH VE 44494 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 ALINACAK OLUP MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 14.01.2022 TARİH VE 44494 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN DİĞER HUSUSLARA UYULACAKTIR.

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. TURİZM ALANI (EKO TURİZM ALANI) OLARAK BELİRLENEN ALANDA TESİSİN OTO PARK İHTİYACI OTO PARK YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN STANDARTLAR VE KRİTERLERE UYGUN OLARAK PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.

10. MUĞLA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜNÜN 14.02.2019 TARİH E.81 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

11. YAPILARDA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

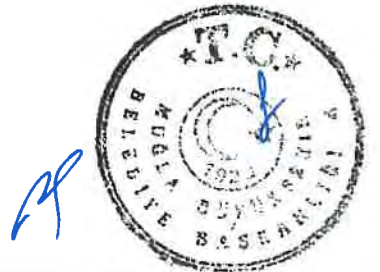
12. MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İTFAİYE DAİRESİ BAŞKANLIĞININ 18.01.2022 TARİH VE 78002 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLAR İLE BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.



13. 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.

14. MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE 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 YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

15. 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 km<sup>2</sup> 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**

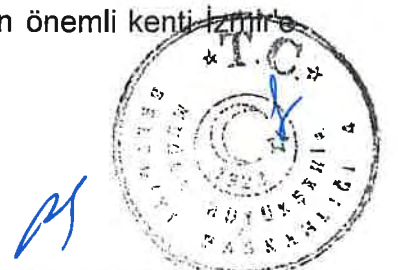
Rum ve Osmanlı mimarisi ile yapılmış yapıların korunması, yörük kültürünün yaşatılması ve bunların entegrasyonu Muğla için önem kazanmıştır. Bu kültürel değerlerin ekonomiye dönüşmesi ve Muğla İl genelinin hem Akdeniz'e hem de Ege Denizi'ne kıyısı olması turizm sektörünün gelişmesini sağlamıştır. Ayrıca 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 Mahallesinde 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.



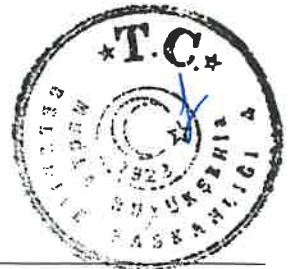
Muğla İli- Menteşe İlçesi-Kozağaç Mahallesi 159 Ada 1 Parsel  
Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı Amaçlı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı



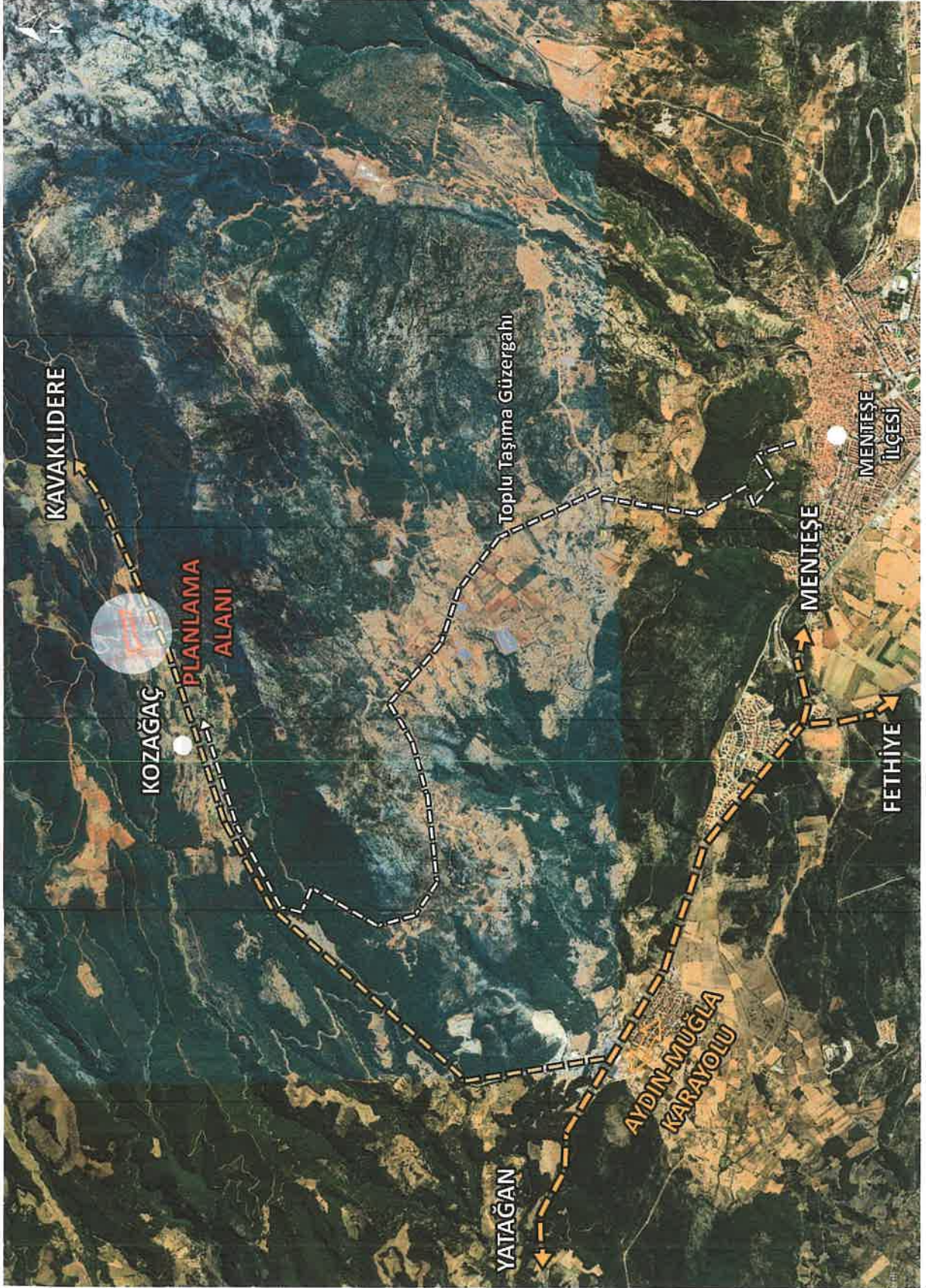
PLANLAMA ALANININ ÜLKE ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ



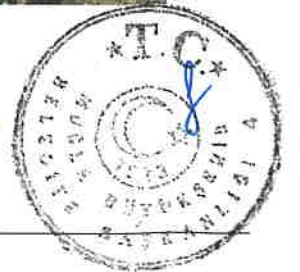
PLANLAMA ALANININ YEREL ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ







PLANLAMA ALANININ YEREL ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ





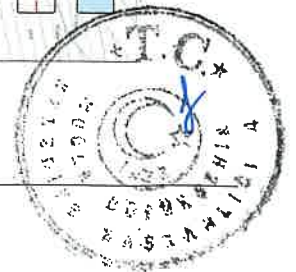
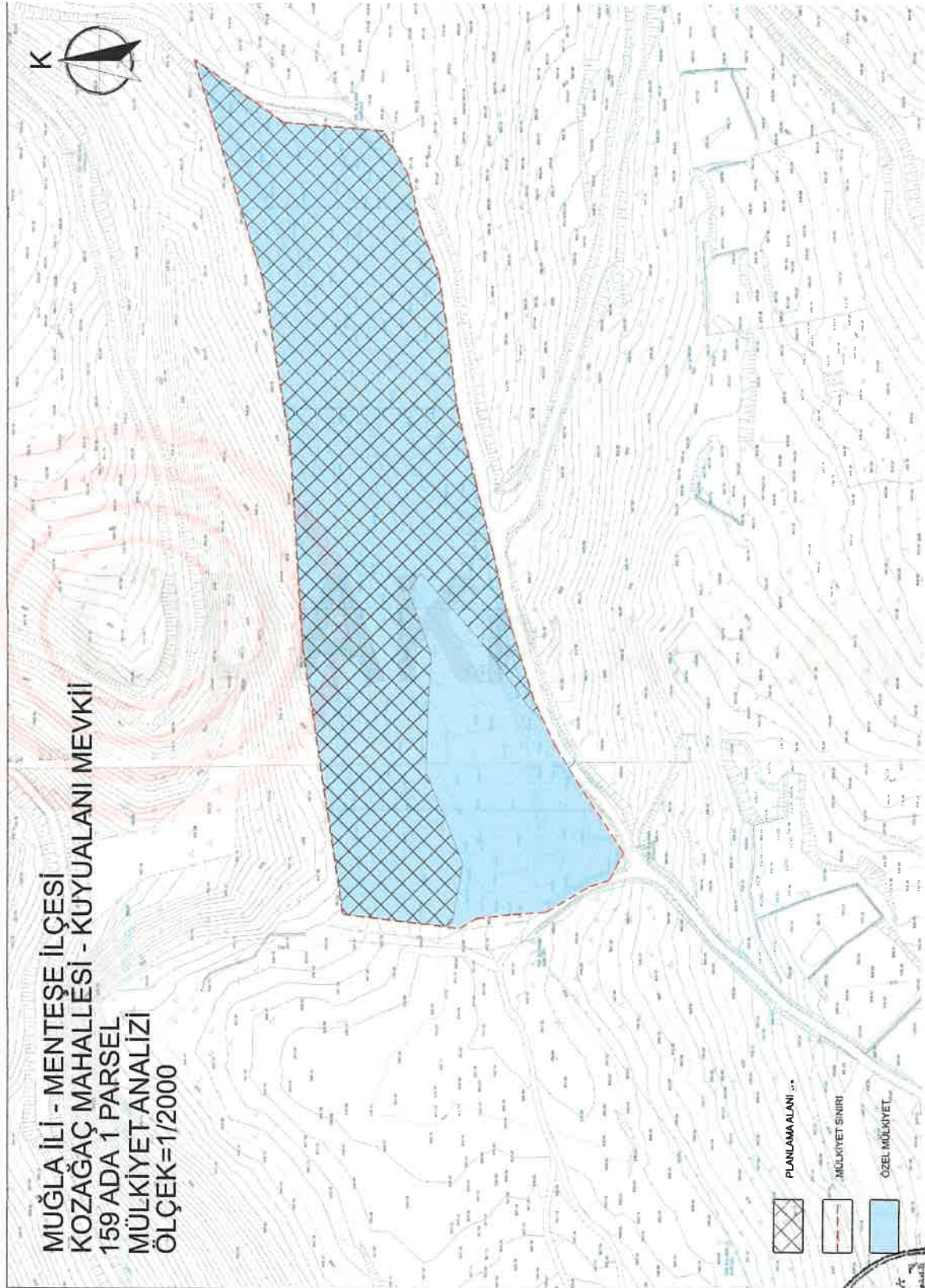
Muğla İli- Menteşe İlçesi-Kozağaç Mahallesi 159 Ada 1 Parsel  
Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı Amaçlı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı  
**I-3.4. ARAZİ KULLANIMI**





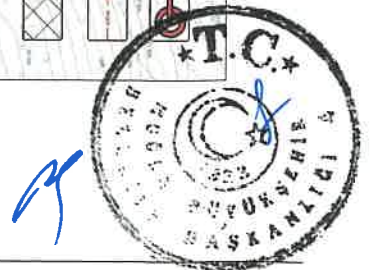
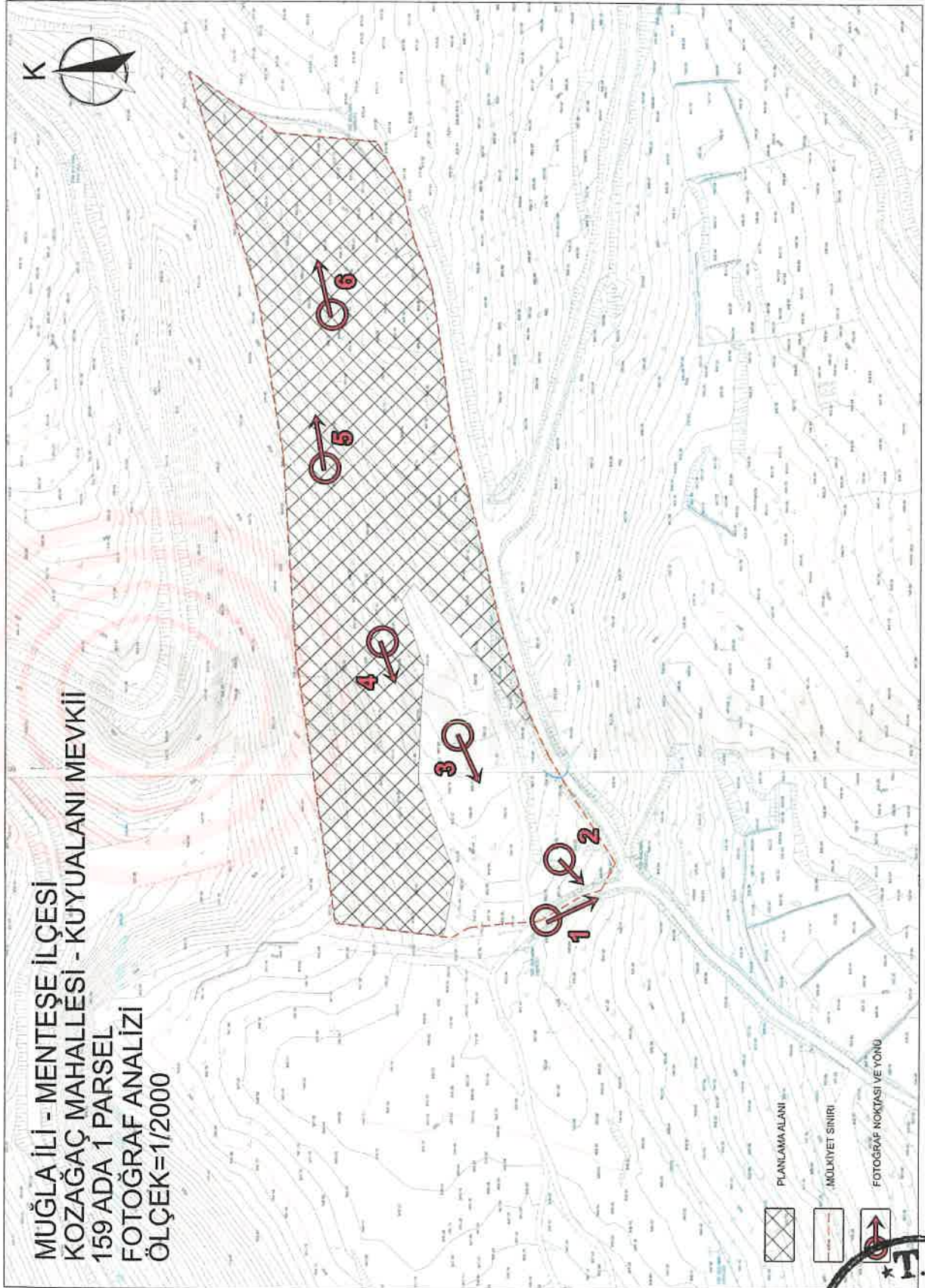
Muğla İli- Menteşe İlçesi-Kozağaç Mahallesi 159 Ada 1 Parsel  
Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı Amaçlı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı  
**I-3.5. MÜLKİYET YAPISI**

Planlamaya konu olan alan, Muğla İli, Menteşe İlçesi, Kozağaç Mahallesinde yer almakta olup, tamamı Kozyayla Turizm Geliştirme Kooperatifi adına kayıtlıdır ve özel mülkiyettir.





Muğla İli- Menteşe İlçesi-Kozağaç Mahallesi 159 Ada 1 Parsel  
Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı Amaçlı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı  
**I-3.6. FOTOĞRAFLAR**

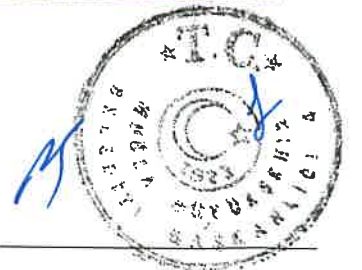




FOTOĞRAF-1



FOTOĞRAF-2

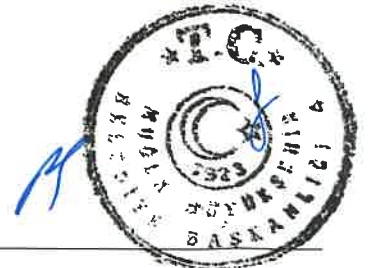




FOTOĞRAF-3



FOTOĞRAF-4

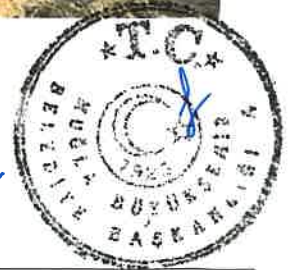




FOTOĞRAF-5

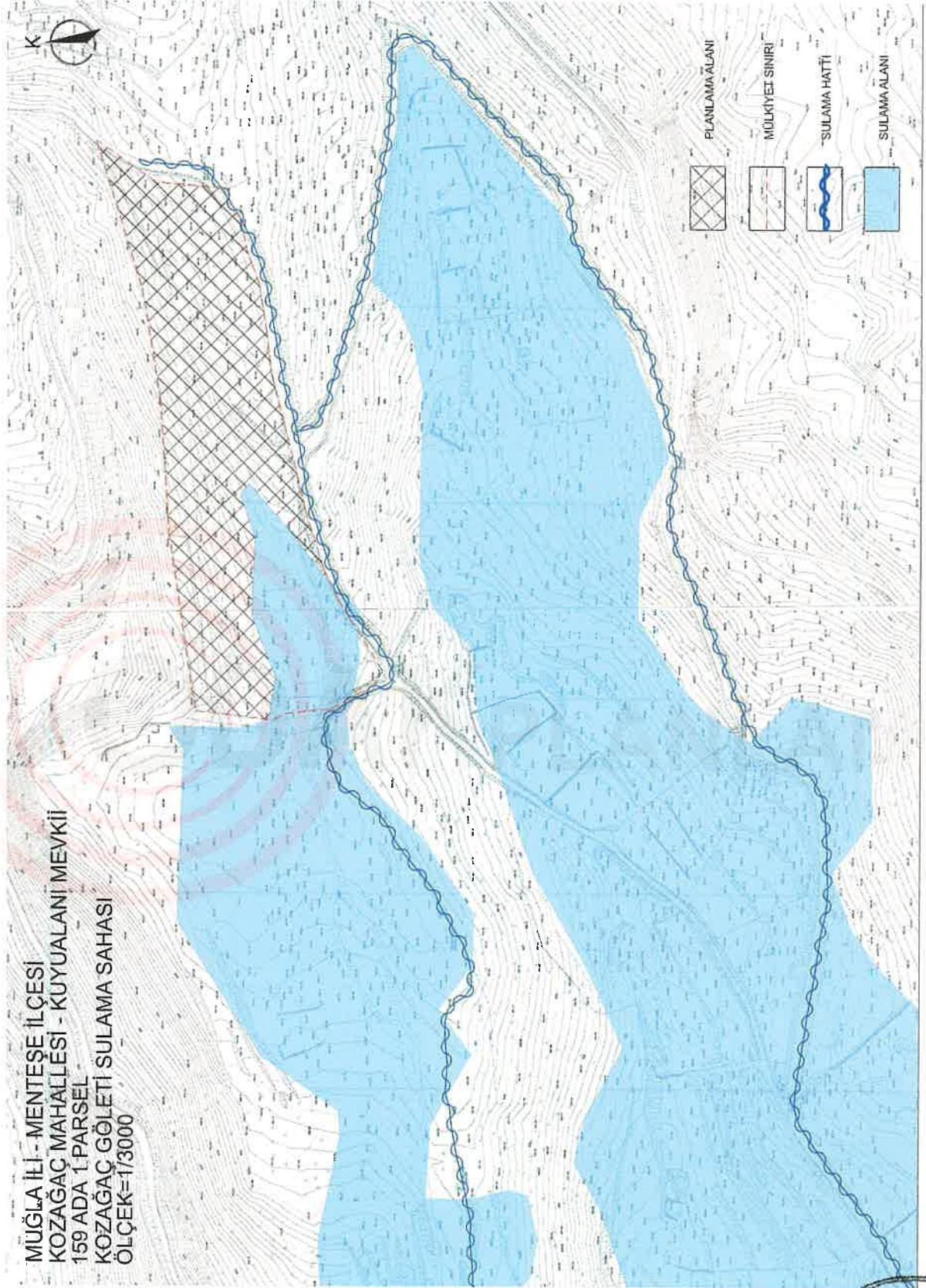


FOTOĞRAF-6





Muğla İli- Menteşe İlçesi-Kozağaç Mahallesi 159 Ada 1 Parsel  
Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı Amaçlı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı  
**I-3.7. KOZAĞAÇ GÖLETİ SULAMA SAHASI**





### I-3.8. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

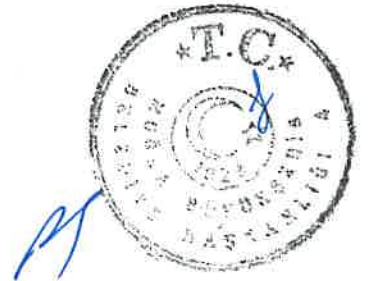
Bu rapor, Muğla İli, Menteşe ilçesi, Kozağaç Mahallesi sınırlarında bulunan alanlar ile çevresinde bulunan alanda 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik raporun hazırlanması ve inceleme alanının yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesi amacı ile yapılmıştır.

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.
- 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 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 (taşınma gücü vb.) ayrıntılı olarak yapılmalı ve değerlendirmeler sonucunda ortaya çıkacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.
- Parsel / bina bazında yapılacak zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, yapı yüklerinin oturacağı birimlerin mühendislik parametreleri (taşınma 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 bağılı olarak serbest hale gelecek, düşebilecek kaya bloklarının yapılaşmaları 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 sıyrılarak alınması gerekmektedir.





Kozağaç - Menteşe / MUĞLA



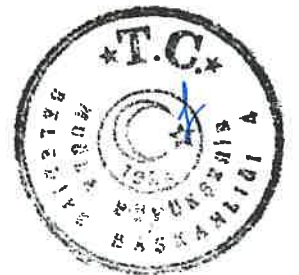
Şekil 20: İnceleme alanının yerleşime uygunluk haritası (ölçeksiz).

44

18

YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU PAFTASI

23



Muğla İli- Menteşe İlçesi-Kozağaç Mahallesi 159 Ada 1 Parsel  
Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı Amaçlı 1/1.000 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  
(JEOLJİ MÜH.)

25/12/2020

  
AYŞEGÜL DEREAGZI  
(JEOLJİ MÜH.)

25/12/2020

  
LAMİSER ERDOĞAN  
(JEOFİZİK MÜH.)

Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 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 ÖZDİ  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRÜ

**JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU ONAY SAYFASI**



#### **I-4.RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ**

##### **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;**

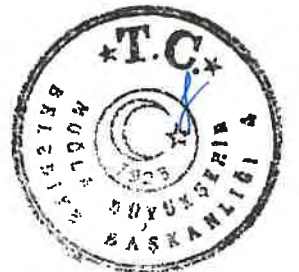
"... söz konusu parsellerde yapılan incelemede; konu ile ilgili olarak mevzuatımız açısından yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır." denilmektedir.

##### **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 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 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 m<sup>2</sup>; max. bina yüksekliği=6,50 m. (2 kat) olacaktır." hükümleri bulunmaktadır.

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 çevrevesinde 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.

#### **MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI 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.), gününbirlik 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 m<sup>2</sup>, Max. Bina Yüksekliği = 6.50 m. (2kat) olacaktır." hükümleri bulunmaktadır.

İmar planı çalışması yapılacak alandaki faaliyetlerle ilgili Kamu Standartlarına göre ÇED müraacatında 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 meri 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;**

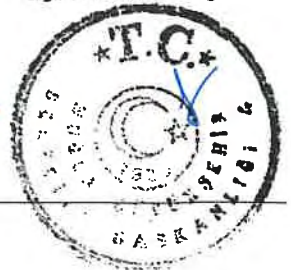
"... söz konusu parsellerde yapılan incelemede; imar planı proje alanı ile çakışan ve yürürlükte olan herhangi bir maden ruhsat sahasının bulunmadığı belirlendiğinden projenin gerçekleşmesi halinde kaynak kaybı olmayacağı ve madencilik faaliyetlerinin olumsuz olarak etkilenmeyeceği hususları tespit edilmiştir. 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 Mahallesi'nde yer alan tapunun 159 ada 1 parsel ve 102 ada 16 parsel numaralarında 'Ekoturizm-Kırsal Turizm Alanı amaçlı imar planı alanı' bilgi işlem kayıtlarında madencilik kapalı alan haline getirilmeyerek kayıtlara Bilgi Amaçlı Alan olarak işlenmiş olup, ibarenin bu alanla ilgili bilgi dökümlerinde, ihale ilanlarında, ilk müracaat aşamasında görülmesi 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 TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI MADEN TETKİK VE ARAMA GENEL 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 çalışmaları 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 imar 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.

**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 içerisinde 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.*

*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 06.07.2021 TARİH 1379357 SAYILI YAZISINDA;**

*"... söz konusu taşınmazların bir kısımlarının Kozağaç Göleti Sulama sahasında kaldığı ve içerisinden geçen sulama hatlarının İmar Planlarına işlenmesi ve aynı şekilde korunması gerektiği belirtildiği, ancak 14.06.2014 tarihli ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek gösterimlerinde "Sulama Hattı" gösteriminin olmaması nedeniyle imar planında gösterilemediğinden dolayı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hükümlerine **"Devlet Su İşleri Genel 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 5m olacaktır."** plan hükmü not düşülerek planlaması konusunda kurum görüşümüzün bildirilmesi talep edilmiştir.*

*Yeniden yapılan inceleme ve değerlendirmeler 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 5m olacaktır. "** plan hükmünün not düşülerek belirtilen planlamanın yapılabileceği Bölge Müdürlüğümüzce mütalaa edilmektedir."* 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, sulama geriye kalan alanın ise Kuru Marjinal Tarım arazisi olduğu anlaşılması üzerine,*



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 ruhsata 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.

### **MUĞLA İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜNÜN 17.02.2022 TARİH 4497372 SAYILI YAZISINDA;**

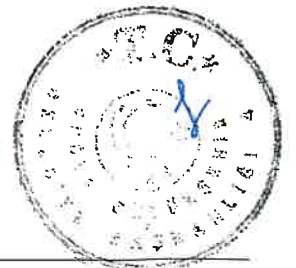
"... İl Müdürlüğümüzce hazırlanan Tarımsal etüd raporuna göre talep konusu 159 ada 1 parselin ekte krokide gösterilen 2,73 hektarı Kuru Marjinal Tarım Arazisi, 0,71 hektarı sulu marjinal tarım arazisi olarak tespit edilmiştir. Sulu Marjinal Tarım Arazisi olarak belirlenen kısmının tarım dışı amaçlı kullanılması mümkün olmayıp buranın tarımsal vasfının korunması ve DSİ. 21. Bölge Müdürlüğünün 09.05.2019 tarih ve 304313 sayılı yazılarında belirtilen; sulama tesislerinin imar planına işlenmesi hususuna dikkat edilmesi gerekmektedir. Taşınmazın Kuru Marjinal Tarım Arazisi olan 2,73 hektarlık kısmının 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun 13. maddesi kapsamında "Ekoturizm-Kırsal Turizm Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapmak üzere **Tarım Dışı Amaçla Kullanılması uygun görülmüştür.**

09 Aralık 2017 tarih ve 30265 tarihli Resmi Gazete de yayınlanan, Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik kapsamında, Arazi kullanımına ilişkin verilen izinler, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması, tarımsal amaçlı yapılarda ise ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilir. Verilen izinler amacı dışında kullanılamaz. Amacı dışında kullanımın tespit edilmesi halinde, Kanununun 20 ve 21 inci maddelerine göre işlem yapılır. İtiraz süresi karar tarihinden itibaren 1 yıl olup daha sonraki süreçlerde itiraz hakkı bulunmamaktadır." denilmektedir.

### **MUĞLA ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 14.10.2021 TARİH VE 2448597 SAYILI YAZISINDA;**

"... söz konusu parsellerde yapılan incelemede; taşınmazların orman sınırları dışında kaldığı tespit edilmiş olup, orman sayılmayan yerlerden olması sebebiyle İmar Planı yapılmasında Kurumumuzca sakınca yoktur.

Ayrıca 159 Ada 1 Parsel taşınmazın güney cephesindeki yol ise orman sınırları içerisinde 522 Kod Nolu Gökçekuyu Sırtı-Armutalanı B Tipi Orman Yoludur." denilmektedir.





**MUĞLA ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 23.02.2022 TARİH VE 3613519 SAYILI YAZISINDA;**

"... Kozağaç Mahallesi 159 ada 1 parsel içerisinde geçmesi planlanan 522 Kod nolu Orman Yolunun saptanmasında olan 522-2 kod nolu yol güzergah değişikliği yapılarak ilgili parsel dışına çıkartılmış olup; söz konusu parselde Eko Turizm Kırsal Turizm Tesis Alanı Amaçlı İmar Planı yapılmasında Kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır" denilmektedir.

**MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ PLAN PROJE YATIRIM VE İNŞAAT İDARESİ BAŞKANLIĞI'NIN 14.01.2022 TARİH VE 44494 SAYILI YAZISINDA;**

"...Yapılan inceleme neticesinde; Menteşe İlçesi, Kozağaç Mahallesi 159 ada 1 parsel numaralı taşınmaz içerisinde Kurumumuza ait herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapımız bulunmamakta olup, planlama alanı içerisinde veya yakın çevresinde doğal akışı sağlayan dere ve dere yatakları olabileceğinden dolayı, konuyla ilgili DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınmalı ve görüş doğrultusunda genişliği (dere kesiti+servis yolu) kadar işlenmelidir.

Planlama alanının içme-kullanma suyu ve atıksuların bertarafının sağlanması için yakın çevresinde içme-kullanma suyu şebeke hattımız ve atıksu (kanalizasyon) şebekemiz de bulunmamakta olup, geçici bir süre bile olsa kamu kaynaklarının etkin, ekonomik ve efektif kullanılması, yatırım ve hizmet sürekliliğinin sağlanması amacıyla yürürlükteki mevzuat uyarınca ilgilisi/ilgillileri veya yatırımcı kurum/kuruluş tarafından karşılanacağı plan notlarına eklenmesi gerekmektedir.

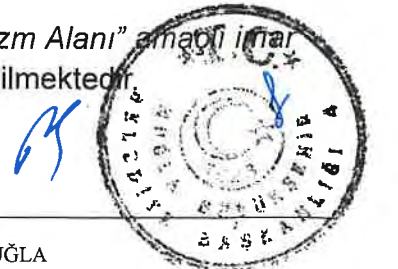
Atıksuların bertarafına yönelik, işletmeden kaynaklı Evsel ve/veya Endüstriyel nitelikli atıksular, MUSKİ Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği Madde 23 birinci fıkrası (a) bendi gereği "Kanalizasyon şebekesi bulunmayan veya kanalizasyon şebekesi projelendirilip yapımı programa alınmamış 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 tıksu arıtma tesisleri kurmakla yükümlüdür" denilmektedir.

Eğer söz konusu bölgede herhangi bir yapı veya kurum için atıksuarıtma 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 ilgisil/ilgillileri tarafından yapılması gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen hususların yerine getirilmesi kaydıyla "Eko-turizm Alanı" amaçlı imar planlarının yapılmasında Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.



**MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI ÇEVRE KORUMA VE KONTROL  
DAİRESİ BAŞKANLIĞININ 12.01.2022 TARİH 76955 SAYILI YAZISINDA;**

"... belirtilen alan ile ilgili Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığımızca mevcut ya da planlanan herhangi bir faaliyetin bulunmadığı; Büyükşehir Belediyemizin mevcut ve planlanan projelerini olumsuz yönde etkilenmemesi, söz konusu çalışmaya izin verilmesi halinde müktesep hak oluşturmaması kaydıyla, 2872 sayılı Çevre Kanunu, ilgili yönetmelik hükümleri ve diğer mer'i mevzuat hükümlerine uyulması, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin tedbirlerin alınması gerekmektedir." denilmektedir.

**MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI TARIMSAL HİZMETLER DAİRESİ  
BAŞKANLIĞININ 21.01.2022 TARİH 78869 SAYILI YAZISINDA;**

"...İlimiz, Menteşe İlçesi, Kozağaç Mahallesi, 159 ada 1 no'lu parselin yer aldığı alanda Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait herhangi bir sulama tesisi bulunmamaktadır." denilmektedir.

**MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI FEN İŞLERİ DAİRESİ BAŞKANLIĞININ  
12.01.2022 TARİH 77023 SAYILI YAZISINDA;**

"...bahse konu alanda Muğla Büyükşehir Belediyesi yetki, görev ve sorumluluğu bulunan yol ağı yer almadığı; "Eko Turizm Alanı" amaçlı imar planı çalışmaları yapılmasında Fen İşleri Dairesi Başkanlığı yetkileri kapsamında sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

**MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İTFAİYE DAİRESİ BAŞKANLIĞININ  
18.01.2022 TARİH 78002 SAYILI YAZISINDA;**

"...bahse konu planhükümlerinin hazırlanması sırasında bina yerleşimleri ve binaya ulaşım yolları hakkında "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" kapsamında 21. ve 22. maddelerin dikkate alınması gerektiği değerlendirilmiştir.

Ayrıca yazınız ekindeki "Proje tanıtım raporu" içeriğindeki örnek yapı görsellerinde dış cephe ve çatı malzemelerinin ahşap malzeme olduğu görülmüştür. Örnek görsellerde görülen tek katlı yapı bölümlerinde kullanılacak malzemelerle ilgili yangın yönetmeliği;

- "Döşemeler" madde 26/(4)'de "Ayrık nizamda müstakil konutlar dışındaki binaların tavan kaplamaları ve asma tavan malzemesinin en az zor alevlendirici olması" denildiği ve "Yangına Dayanım(Direnç) Sembolleri ve Süreleri" Ek-3B ve Ek-3/C tablosunda çatı altı döşeme kaplamaları için "60 dk" yangına dayanım gerekliliği göstermiştir.
- "Cepheler" madde 27/(2b)'de "Dış cephesi zor alevlendirici malzeme veya sistemden oluşan, yüksekliği 28.50 m'den az olan binalarda, tabii veya tasviye edilmiş zemin kotu üzerindeki 1.5 m mesafe hiç yanmaz malzeme ile kaplanmalı",
- "Çatılar" madde 28(2)'de "Çatı kaplamalarının BROOF sınıfı malzemelerden, çatı kaplamaları altında yer alan yüzeyin veya yalıtımın en az zor alevlenici malzemelerden olması gerekir. Ancak, çatı kaplaması olarak yanmaz malzemelerin kullanılması durumunda üzerine çatı kaplaması uygulanan yüzeyin en az normal alevlenen malzemelerden olmasına izin verilir."denilmiştir.





- "Binalarda Kullanılacak Yapı Malzemesi" madde 29'da bahsedilen hususlar ile birlikte madde 29/(6)'da açıklanan Ek-3B ve Ek-3C tablolarında dış duvarlar için "60 dk" yangın dayanım gerekliliği gösterilmiştir.

Tasarlanması muhtemel farklı kat yüksekliğine sahip yapılar için benzer hükümler aynı maddelerin farklı kısımlarında açıklanmıştır.

Sonuç olarak bahse konu imar planı çalışmaları sırasında "Ekoturizm Alanında" yapılması planlanan yapılar için bina yerleşimleri, binalara ulaşım yolları ve binalarda kullanılacak yapı malzemeleri ile ilgili notlara dikkat edilmesi hususunda" denilmektedir.

## **MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞININ 15.02.2022 TARİH 84383 SAYILI YAZISINDA;**

"... Daire Başkanlıklarının görüşleri ile birlikte, dosyasında yer alan 159 ada 1 parsel ve 102 ada 16 parsellere ilişkin DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 09.05.2019 tarihli ve 304313 sayılı yazısı ile söz konusu parsellerin bir kısmının Kozağaç Göleti Sulama sahasında bulunduğu; sulama hatlarının imar planlarına işlenmesi ve aynı şekilde korunması gerektiğinin belirtilerek nihali kararın 5403 sayılı toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu çerçevesinde Toprak Koruma Kurulunca verilmesi gerektiğinin bildirildiği,

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 30.09.2019 tarihli ve E.2973786 sayılı yazısı ile 159 ada, 1 parselin 0.7174 ha'lık kısmının sulama sahasında kaldığından Sulu Marjinal Tarım Arazisi olduğu, geriye kalan alanın ise Kuru Marjinal Tarım Arazisi olduğu, kuru marjinal tarım arazisi olan kısmı için tarım dışı kullanımın uygun olduğunun belirtildiği tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 25.06.2021 tarihli ve 1825882 sayılı yazısı çerçevesinde Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Uygulama Talimatının 9. maddesi 10. fıkrası gereğince İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün görüşünün yenilenmesi; plan çalışmasının Kozağaç Göleti Sulama sahası göz önünde bulundurularak yürütülmesi ve 159 ada, 1 parselin güney cephesinde orman yolu yer aldığından Muğla Orman Bölge Müdürlüğünden taslak imar planına esas kurum görüşünün alınması gerekmektedir.

Bu kapsamda, İlimiz, Menteşe İlçesi, Kozağaç Mahallesi, 159 ada, 1 parsel üzerinde "Ekoturizm Alanı" amaçlı imar planı teklifinin yukarıda açıklanan hususlar, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve plan hükümleri, Muğla ili 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili Yönetmelik hükümleri ile ilgili kurum/kuruluş görüşleri doğrultusunda, Başkanlığımız Mekansal Planlama Hizmetleri Yönergesi çerçevesinde hazırlanarak sunulması halinde konunun değerlendirilebileceği hususu" denilmektedir.

## **MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞININ 07.04.2022 TARİH 99676 SAYILI YAZISINDA;**

"...söz konusu trafik etüdü ve plan incelenmiş olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan taslağında yer alan Otopark Alanının; Otopark Yönetmeliği 4. Maddesinin (n) bendi gereğince UKOME Genel Kurul Toplantısında ele alınması sağlanarak, 30.03.2022 tarih ve 2022/3-174 sayılı UKOME Kararı gereğince plan taslağında yer alan otopark alanı uygun



değerlendirilmiştir. Planlama alanında Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak(Karayolları Genel Müdürlüğünün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması ve otopark ihtiyacının parselinde karşılanması koşuluyla trafik etüdünün uygun değerlendirilerek plan çalışmalarında Daire Başkanlığımızca bir sakınca görülmediği" denilmektedir.

## **MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞININ 08.04.2022 TARİH 100075 SAYILI YAZISINDA;**

"... Ulaşım Dairesi Başkanlığının yazısında yer alan açıklamalar ve 15.02.2022 tarihli 84383 sayılı yazımızda belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak Menteşe İlçesi, Kozağaç Mahallesi, 159 ada, 1 parseldeki "Ekoturizm Alanı" amaçlı imar planı teklif dosyasının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve plan hükümleri, Muğla ili 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve plan hükümleri, ilgili kurum/kuruluş görüşleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuat hükümleri ile Başkanlığımız Mekansal Planlama Hizmetleri Yönergesi doğrultusunda hazırlanarak sunulması halinde konu değerlendirilebilecektir." denilmektedir.

### **I-5.HALİHAZIR HARİTA BİLGİSİ**

Planlama alanı, 2 adet 1/1000 ölçekli halihazır harita içerisine girmektedir. 1/1000 ölçekli halihazır haritalar N20-B-22-B-3-D ve N20-B-22-B-4-C paftalarıdır.

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-3-D ve N20-B-22-B-4-C paftaları 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, Menteşre İlçesi, Kozağaç Mahallesi Kuyualanı Mevkiinde yer almakta olup, Menteşre ilçesinin kuzeydoğusunda konumlandır. 159 ada 1 parsel numaralı taşınmazın tamamı özel mülkiyettir.

Muğla ili, Menteşre ilçesi, Kozağaç mahallesinin nüfusu 412 kişidir. İlçeye 14 km. uzaklıkta ve ulaşımı sağlayan yol asfalttır. Ancak, Menteşre ilçesinden (merkez ilçe) toplu taşıma aracı bulunmamaktadır.

Söz konusu bölgede herhangi bir eğitim kurumu bulunmamaktadır ve öğrenciler çevre mahallelerdeki okullarda taşınmazlı olarak eğitim görmektedirler. Birer adet sağlık evi, cami, bakkal ve kahvehane bulunmaktadır.

Mahallenin kanalizasyon yöntemi fosseptik olup, içme suyu problemi bulunmamaktadır.

Bahse konu alana ulaşım D550 karayolundan sağlanmaktadır. Menteşre-Akçaova Kavşağından sonra Kozağaç yönüne doğru yaklaşık olarak 13 km mesafede yer almaktadır. Bahse konu planlama alanı karayolu ile bağlı olduğu Menteşre ilçesine 14.5 km, Marmaris ilçesine ise 67 km uzaklıktadır. Ayrıca Muğla ilinin önemli yerleşmeleri olan Bodrum'a 110 km, Fethiye'ye ise 140 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.

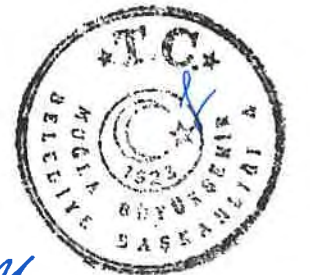
Planlama alanı dikdörtgen formda, eğimli bir arazi yapısında olup mevcutta herhangi bir kullanıma sahip değildir.

Söz konusu alan 1/100000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında yaklaşık "Orman Alanı" olarak planlanmıştır. Alan herhangi bir Sit alanı kapsamı içinde değildir. Özel Çevre Koruma Bölgesi, Milli Park kapsamına girmemektedir. Bu yönde alınmış herhangi bir karar da bulunmamaktadır.

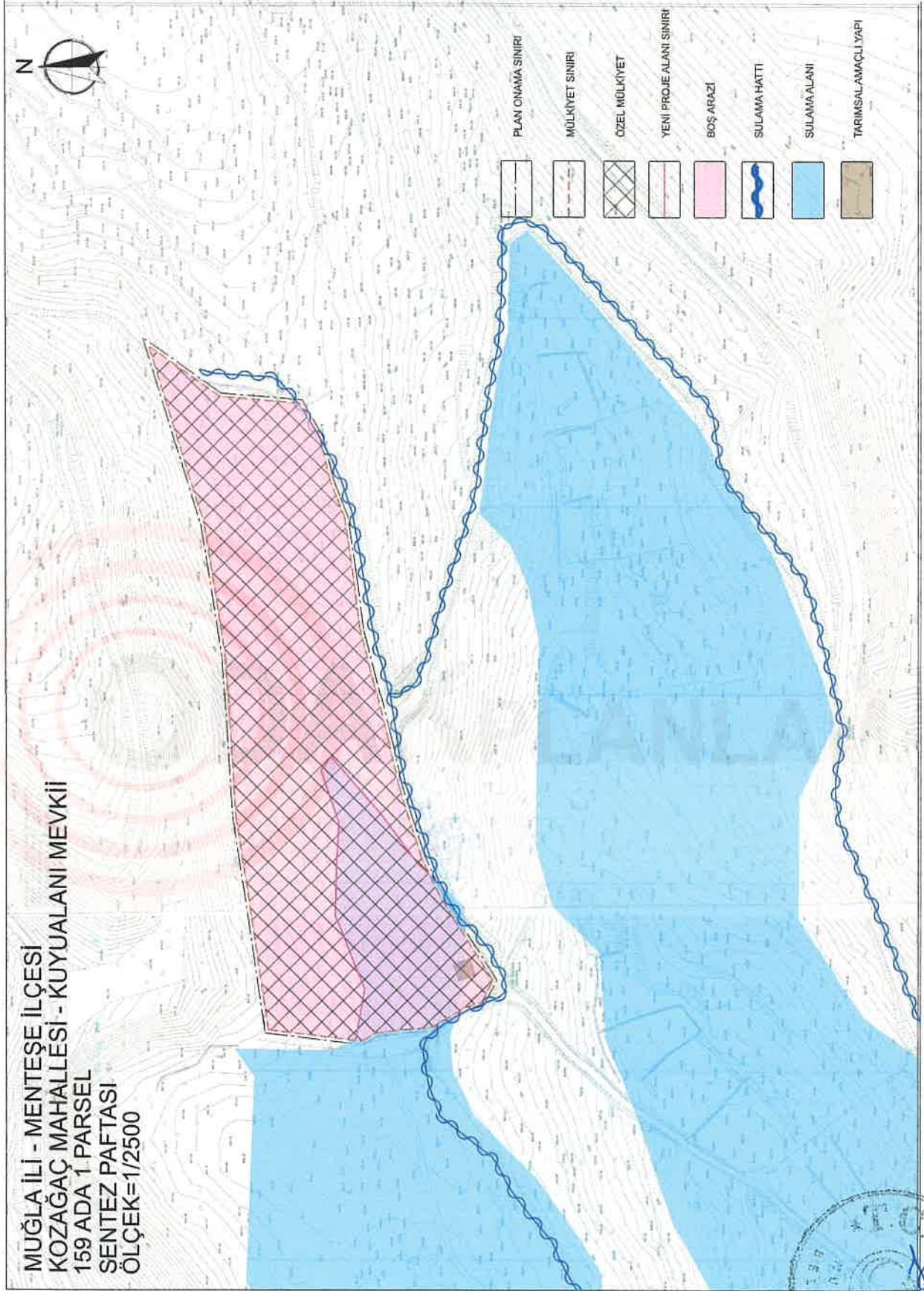
Bahse konu planlama alanı ile ilgili DSİ Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 11.02.2019 tarih ve 98858 sayılı yazısında; söz konusu taşınmazın bir kısmının işletme halindeki Kozağaç Göleti Sulama Sahası içerisinde yer aldığı tespit edilmiş olup, Sulama Sahası içerisinde kalan kısımlar plan onama sınırı dışında tutulmuştur.

Plan onama sınırı dışında bırakılan alanda, Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün 17.08.2023 tarih ve 40710 sayılı yazısı ile parsel içerisinde yapı olduğu bildirildiği; anılan yazı eklerine binaen yeni yapı için 26.12.2017 tarih ve 528/17 sayılı Yapı Ruhsatı düzenlendiği, isim değişikliği amaçlı 14.07.2020 tarih ve 157/20 sayılı Yapı Ruhsatı düzenlendiği ve 26.11.2022 tarih ve 2022/264 sayılı Yapı Kullanma İzni Belgesi düzenlendiği bildirilmiştir.

Söz konusu alan üzerinde Muğla Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından 11.05.2023 tarih 114 sayılı meclis kararı ile onaylı Turizm Alanı (Eko Turizm Alanı) amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır.



Muğla İli- Menteşe İlçesi-Kozağaç Mahallesi 159 Ada 1 Parsel  
Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı Amaçlı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı





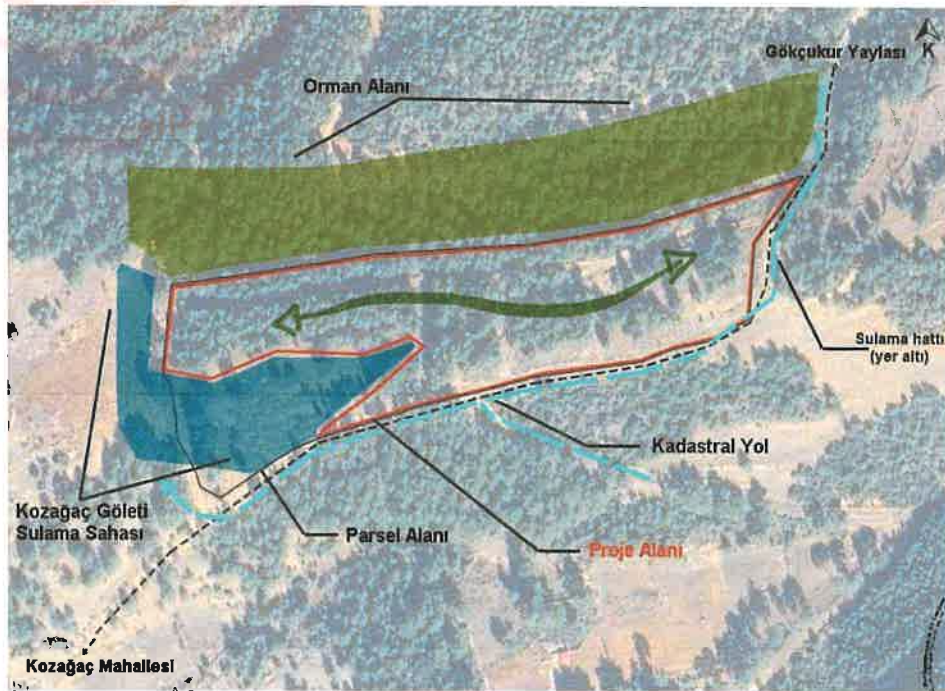
## I-7.PLAN TEKLİFİ

Muğla İli, Menteşe İlçesi, Kozağaç Mahallesi, Kuyualanı Mevkiinde yer alan 159 ada 1 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.

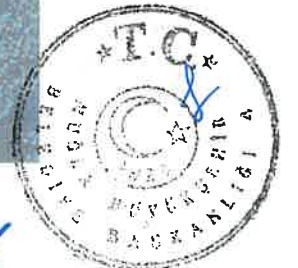
Plan teklifine ilişkin alan ile ilgili 159 ada 1 parsel özel mülkiyet adına kayıtlıdır.

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.
- Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 30.09.2019 tarih ve 2973786 sayılı yazısında Toprak Koruma Kurulu tarafından 159 ada 1 parselin 0,7174 ha'lık kısmı sulama sahasında(DSİ 21. Bölge) kaldığından Sulu Marjinal Tarım Arazisi olduğu, geriye kalan kısmı ise Kuru Marjinal Tarım Arazisi olduğu anlaşılmıştır. Bu doğrultuda söz konusu 159 ada 1 parselin Sulu Marjinal Tarım Arazisi olan kısmı planlama alanı dışında tutulmuş olup, yaklaşık 29.000 m<sup>2</sup>'lik kısmında proje alanı tanımlanmıştır. Bahse konu Sulama Sahası bir eşik olarak değerlendirilmektedir.
- Söz konusu alanın güneyinde ve doğusunda kadastral yol, batısında Sulu Marjinal Tarım arazisi olarak değerlendirilip proje alanı dışında tutulan Kozağaç Göleti Sulama Sahası ve kuzeyinde orman alanı ile proje alanını tanımlanmıştır.
- Yerel halkın yaşadığı yerleşim alanına yakın bulunan sık ağaçlık alan ile ormanlık alan arasında bulunan planlama alanı, içinde bulundurduğu yoğun ağaç toplulukları ile birlikte sık ağaçlık alan ve orman alanı arasında aktif bir etkileşim sağlamaktadır.



DOĞAL VE FİZİKİ EŞİKLER ŞEMASI



Bu bağlamda; söz konusu planlama alanı bu eşikler arasında ayrı bir etap olarak öne çıkmaktadır.

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 arttırma,
- 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 11.05.2023 tarih 114 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. Ayrı 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.



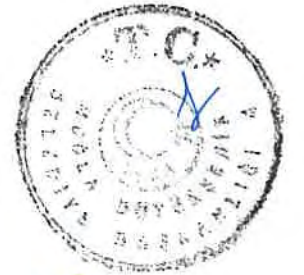
AS

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 parsellerin içerisinde kapalı borulu sistem sulama hatlarının geçtiği belirtilmiş olup planlama çalışmalarıyla ilgili nihai kararın Toprak Koruma Kurulu tarafından verilmesi gerektiği belirtilmiştir.
- İl Tarım ve Orman Müdürlüğü söz konusu alanı Toprak Koruma Kurulu gündemine almıştır ve 30.09.2019 tarih ve E.2973786 sayılı yazısında 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 belirtilerek, Tarım Arazilerinin Korunması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12. Maddesi kapsamında parsellerin Kuru Marjinal Tarım Arazisi olan kısmı için tarım dışı kullanımı uygun görmüştür.
- Söz konusu İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 30.09.2019 tarih ve E.2973786 sayılı yazısı üzerinden iki yıl geçtiği için tekrar görüş alınmış ve İl Tarım ve Orman Müdürlüğü 17.02.2022 tarih ve 4497372 sayılı yazısında; yine 159 ada 1 parselin 2,73 hektarının Kuru Marjinal Tarım Arazisi olduğu ve 0,71 hektarının sulu marjinal tarım arazisi olarak tespit edildiğini belirtmiştir. Sulu Marjinal Tarım Arazisi olarak belirlenen kısmının tarım dışı amaçlı kullanılmaması ve buranın tarımsal vasfının korunması, taşınmazımızın Kuru Marjinal Tarım Arazisi olan 2,73 hektarlık kısmının 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun 13. maddesi kapsamında "Ekoturizm-Kırsal Turizm Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapmak üzere **Tarım Dışı Amaçla Kullanılması 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 Sulu Marjinal Tarım Arazisi olan 0.71 ha'lık kısım plan dışı bırakılmış, Kuru Marjinal Tarım Arazisi olan ve tarım dışı kullanım izni verilen alan "Turizm Alanı (Eko Turizm Alanı)" olarak planlanmış ve plan kararlarına yansıtılmıştır.

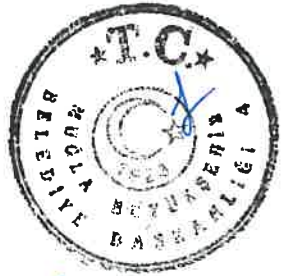
Söz konusu planlama alanı; üst ölçekli plan ve planlama kararları, kurum görüşleri, mevcut veriler ve Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 11.05.2023 tarih ve 114 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda planlanmış olup, diğer detaylar öneri plana ilişkin plan hükümlerinde açıklanmıştır.



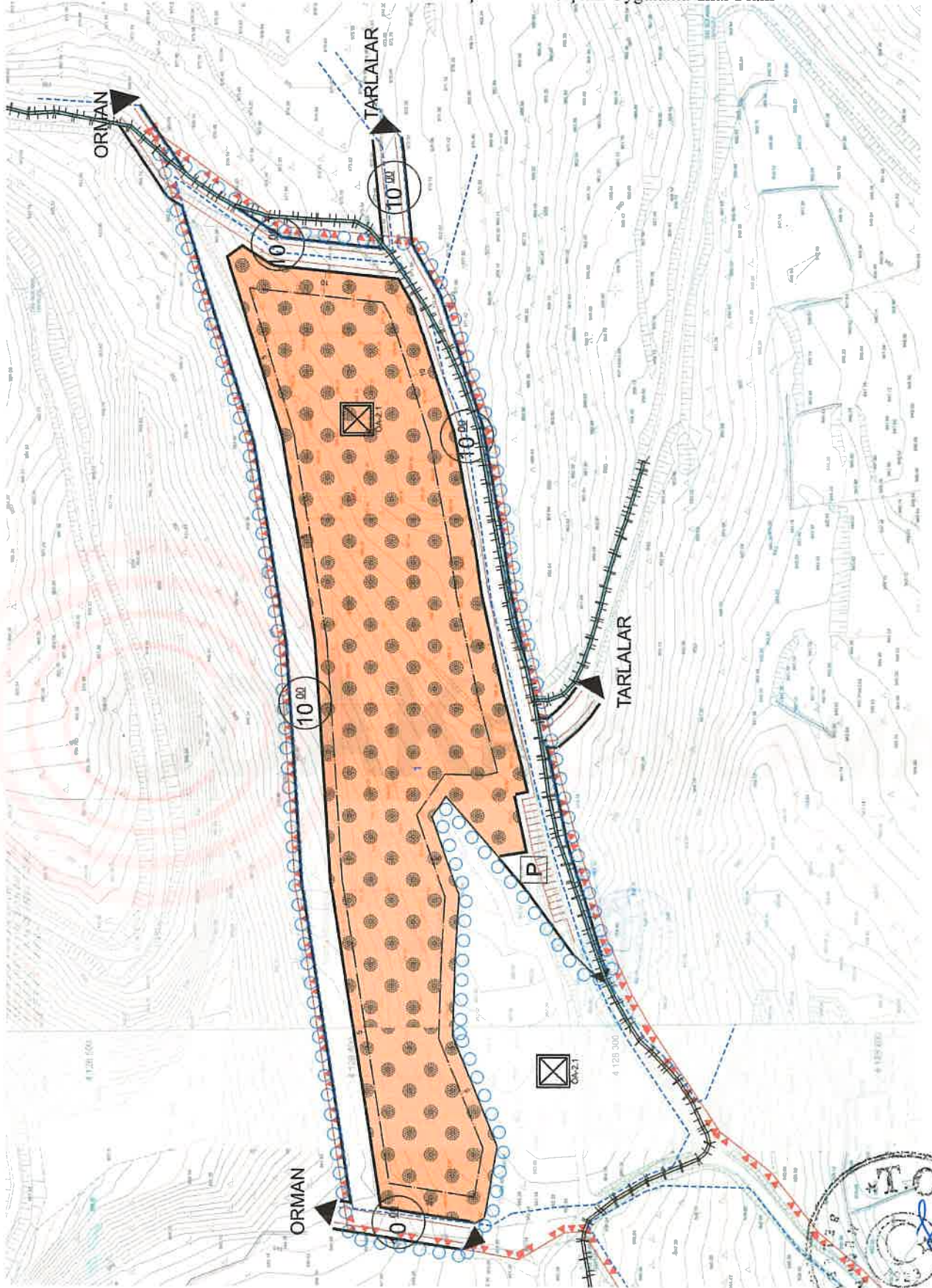


**Bu planda yapılanma koşulları:**

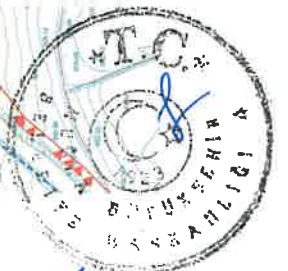
- Emsal = 0.10
- En Az 5 Odalı Tek Yapı Yapılması Halinde Yençok:6.50 Metre(2 Kat).
- Odaların Bağımsız Yapılar Olarak Yapılması Halinde Maksimum Taban Alanı: 40 M2, Yençok: 3.50 Metre(1 Kat), Asma Kat Yapılması Halinde Yençok: 4.50 Metre(1 Kat) Olacaktır.
- İdari Bina, Restoran, Ahır Gibi Diğer Yapılar 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 Günöbirlik 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.



Muğla İli- Menteşe İlçesi-Kozağaç Mahallesi 159 Ada 1 Parsel  
Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı Amaçlı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı



ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI





Muğla İli- Menteşe İlçesi-Kozağaç Mahallesi 159 Ada 1 Parsel  
Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı Amaçlı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı  
Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Arazi kullanımını aşağıdaki gibidir;

Arazi Kullanımı	Alan(m <sup>2</sup> )
Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı	~21.154,68 m <sup>2</sup>
Yol+Otopark	~ 8.442,08 m <sup>2</sup>
<b>PLANLAMA ALANI</b>	<b>~29.596,76 m<sup>2</sup></b>

**ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGUALMA İMAR PLANI ARAZİ KULLANIMI**

**PLAN HÜKÜMLERİ**

1. PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE ÖNGÖRÜLEN YOL, MEYDAN, YEŞİL ALANLAR VE OTOPIK GİBİ KAMU YARARINA AYRILAN YERLER BEDELSİZ OLARAK TAPUDA TERK EDİLMEDEN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ. İMAR UYGULAMASI PLANIN BÜTÜNÜNDE AYNI ZAMANDA YAPILACAKTIR.

2. İMAR UYGULAMASI AŞAMASINDA MÜLKİYET APLİKASYON KROKİSİNDEKİ KOORDİNAT DEĞERLERİ İLE RAPOR EKİNDE VERİLEN SAYISAL ORTAMDA HAZIRLANMIŞ OLAN DEĞERLER ESAS ALINACAKTIR.

3. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNE AİT PROJELER(ELEKTRİK, SU, ARITMA, HABERLEŞME VB.) VE PEYZAJ PROJESİ İLGİLİ KURULUŞLARCA ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI, BU TESİSLERİN TAMAMI BİTİRİLMEDEN VE PEYZAJ PROJESİNİN UYGULAMASI TAMAMLANMADAN KULLANMA RUHSATI VERİLEMEZ.

4. EKOTURİZM ALANI, DOĞAL VE KÜLTÜREL DEĞERLERİ KORUYARAK, BU ALANLARDA VE ÇEVRESİNDE YAŞAYAN NÜFUSUN SOSYO-EKONOMİK GELİŞİMİ İÇİN KAYNAK YARATABİLEN, ÇEVRE VE KÜLTÜR DEĞERLERİNİ KORUMA ALTINA ALAN, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK YARATMAYAN, ALTERNATİF TURİZME DÖNÜK, DOĞAL YAŞAMA AKTİF KATILIMIN SAĞLANABİLDİĞİ, ÇEVREYE DUYARLI ALANLARDIR.

EKOTURİZM ALANI OLARAK BELİRTİLEN ALANDA, TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİĞİN 35. MADDESİ KAPSAMINDA EN AZ 5, EN FAZLA 30 ODALI ÇİFTLİK EVİ, KÖY EVİ, KIR EVİ, YAYLA EVİ VEYA DAĞ EVİ TESİSLERİ YAPILABİLİR.

EKOTURİZM ALANI OLARAK TANIMLI ALANDA; TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİĞİN KIRSAL TURİZM TESİSLERİ BAŞLIKLIL 6. BÖLÜMÜNÜN 35. MADDESİNDE BELİRLENEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

5. EKOTURİZM/KIRSAL TURİZM TESİS ALANINDA YAPILACAK YAPILARDA DOĞAL YAPININ KORUNMASI ESAS OLUP BU AMAÇLA YAPILARDA KERPIÇ, TAŞ VEYA AHŞAP GİBİ DOĞAL YAPI MALZEMELERİ KULLANILACAKTIR. AYRICA YAPILARIN TASARIMINDA YÖRESEL MİMARİ ÖZELLİKLERE UYULACAKTIR. YÖRESEL MİMARİ ÖZELLİKLERİ BELİRLEMeye VE YAPI PROJELERİNİN YÖRESEL MİMARİ ÖZELLİKLERİNE UYGUN OLUP OLMADIĞINA KARAR VERMEYE İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.

BU ALANDA YAPILACAK YAPILARIN CEPHE ALANLARININ EN AZ %50'Sİ DOĞAL MALZEME (DOĞAL TAŞ, AHŞAP VB.) İLE KAPLANACAKTIR.



ÇİFTLİK 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.



6. EKOTURİZM/KIRSAL TURİZM TESİS ALANINDA YAPILACAK TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN OLMASI ZORUNLUDUR. BU ALANLARDA YAPILACAK EKOTURİZM TESİS VE YAPILARI SONRADAN HİÇBİR ŞEKİLDE BAŞKA AMAÇ İÇİN KULLANILAMAZLAR. TAPU KÜTÜĞÜ BEYANLAR HANESİNE TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE EKOTURİZM TESİSİ OLDUĞU YAZILACAK OLUP BU ALANLARDA 634 SAYILI KAT MÜLKİYETİ KANUNU UYGULANAMAZ.

BU ALANLARDAKİ KONAKLAMA BİRİMLERİ ÜZERİNDE DEVRE MÜLK, KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİ GİBİ ŞERHE KONU HAKLAR TESİS EDİLEMEZ.

EKOTURİZM ALANI 1/4'TEN DAHA KÜÇÜK ORANDA HİSSELİ SATIŞA İZİN KONU EDİLEMEZ OLUP 1/4'TEN DAHA KÜÇÜK ORANDA HİSSELİ SATIŞ YAPILAMAYACAĞINA YÖNELİK TAPU KÜTÜĞÜNE ŞERH EDİLMESİ, İLGİLİ İDARECE TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NE BİLDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

PARSEL HİSSEDARLARININ TÜZEL KİŞİLİK OLMASI DURUMUNDA ŞİRKET HİSSESİ SATMAK SURETİYLE ALANIN TURİZM AMACI DIŞINDA İKAMET AMAÇLI KULLANILMAYACAĞINA YÖNELİK RUHSAT AŞAMASINDA, RUHSAT VERMEYE YETKİLİ İDAREYE TAAHHÜTNAME VERİLMESİ ZORUNLU OLUP BU HUSUS HER YIL İLGİLİ İDARE TARAFINDAN KONTROL EDİLECEKTİR.

7. EKOTURİZM/KIRSAL TURİZM TESİS ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI;

EMSAL = 0.10

~~GİFTLİK EVİ/KÖY EVİ BİNASI (EN AZ 5 ODALI ANA KONAKLAMA YAPILARI) İÇİN YENÇOK: 6.50 METRE(2 KAT).~~

~~EN AZ 5 ODALI KONAKLAMA YAPILARI TABAN ALANI MİNİMUM 300 M2, MAKSİMUM 500 M2 ARASINDA OLACAKTIR.~~

BAGIMSIZ ODALAR İÇİN MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ YENÇOK: 3.50 METRE(1 KAT)  
ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE YENÇOK: 4.50 METRE(1 KAT) VE MAKSİMUM TABAN ALANI 40 M2 OLACAKTIR.

EKOTURİZM ALANI OLARAK BELİRTİLEN ALANDA, TURİZME DÖNÜK EKOLOJİK YAPI İLE BÜTÜNLEŞİK GÜNÜBİRLİK TESİSLER İLE SATIŞ ÜNİTELERİ VE GEREKLİ SOSYAL DONATI ALANLARINDA İNŞAAT TABAN ALANI 500 M2'Yİ GEÇEMEZ.

İDARİ BİNA İÇİN MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ YENÇOK: 6.50 METRE(2 KAT),

RESTORAN, AHIR GİBİ DİĞER YAPILAR İÇİN MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ YENÇOK: 5.50 METRE(1 KAT) OLACAKTIR.

EKOTURİZM ALANI TEK BİR İMAR PARSELİ OLUŞTURULARAK TESİS EDİLECEKTİR, BU ALANDA İFRAZ YAPILAMAZ.

YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ; YOLDAN EN AZ 10 METRE, KOMŞUDAN VE SULAMA HATTINDAN EN AZ 5 METREDİR.

YAPILAR ARASI MESAFE EN AZ 10 METREDİR.

YAPILARDA KOT BİNANIN OTURACAĞI TABİİ ZEMİN KÖŞE NOKTALARI ORTALAMASINDAN VERİLECEKTİR.

ARAZİDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR İSKAN EDİLEMEZ.

EKOTURİZM/KIRSAL TURİZM ALANININ EN AZ %70'İ HİÇBİR YAPAY MALZEME İLE KAPLANMADAN DOĞAL ÖRTÜSÜ İLE KORUNACAK VE TARIMSAL ÜRETİM İLE GEZİ-DİNLENME-SPOR GİBİ ORTAK AKTİVİTELER İÇİN KULLANILACAKTIR.

8. YAPILARDA ÇATI KATI VE ÇEKME KATI YAPILAMAZ.

9. MUĞLA ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ 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 DEĞERLENDİRİLMİŞTİR.

BU ALANLARDA;

- ZEMİN VE TEMEL ETÜT RAPORLARINDA İNCELEME ALANINDA PLANLANACAK YAPI YÜKLERİ, YAPILACAK KAZILAR VE DIŞ YÜKLER HESAP EDİLEREK YAMAÇ BOYUNCA STABİLİTE ANALİZLER YAPILMALI, ALINABİLECEK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ BELİRLENMELİDİR.
- YAPILACAK KAZILAR SONRASI OLUŞACAK ŞEVLER AÇIKTA BIRAKILMAMALI, UYGUN OLARAK PROJELENDİRİLEREK İSTİNAT DUVARI YAPILMALIDIR.
- YAPILAŞMA AŞAMASINA GEÇİLMEYEN UYGUN DRENAJ SİSTEMLERİ YAPILMALIDIR.
- YAĞIŞLARIN ARTIŞ GÖSTERMESİ DURUMUNDA OLUŞABİLECEK YAMAÇ SELLENMELERİNE KARŞI UYGUN İSTİNAT DUVARI VE HENDEKLER OLUŞTURULMALIDIR.
- DEPREMLİ KOŞULLARDA YAMAÇLARIN YÜKSEK KATLI TASARLANMASI HALİNDE, YAPILAŞMA SIRASINDA OLUŞTURULACAK YÜKSEK ŞEVLERDE, ÜSTTEKİ DEĞİŞKEN KALINLIKTAKİ KAYA BİRİMLERDE GELİŞEBİLECEK YÜZEYSEL DEFORMASYONLARI ÖNLEYİCİ VE YAPILAŞMA SIRASINDA AÇILACAK YÜKSEK KAZI ŞEVLERİNİN GÜVENLİĞİNİ SAĞLAYICI GEREKLİ İKSA(KAZIKLAR VE İSTİNATLARLA DESTEKLENMESİ) ÖNLEMLERİNİN ALINMASI UYGUN OLACAKTIR.
- İNŞAAT AŞAMASINDA AÇIĞA ÇIKACAK KAYA BLOKLARI AÇIKTA BIRAKILMAYARAK TEMİZLENMESİ GEREKMEKTEDİR.
- PLANLAMA ALANININ VE KOMŞU PARSELLERİN GÜVENLİĞİ SAĞLANMADAN YAPILAŞMAYA GİDİLMEMELİDİR.
- PARSEL/BİNA BAZINDA ZEMİN ETÜTLERİNDE ŞEV STABİLİTE ANALİZLERİ DETAYLI OLARAK YAPILMALIDIR.
- PLANLAMA ALANINI TEHDİT EDEBİLECEK SERBEST HALDEKİ KAYA BLOKLARI İLE ATMOSFERİK KOŞULLARA BAĞLI OLARAK SERBEST HALE GELECEK, DÜŞEBİLECEK KAYA BLOKLARININ YAPILAŞMALARI ETKİLEMEYECEK ŞEKİLDE (YERİNDE KIRILARAK TEMİZLENMESİ, HENDEK, İSTİNAT DUVARI YAPILMASI GİBİ) İSLAH EDİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
- PLANLAMA ALANININ EĞİMLİ KISIMLARINDA YAPILAŞMA AŞAMASINDA KADEMELENDİRME ÇALIŞMALARI YAPILMALIDIR.
- KAYAÇLARIN JEOTEKNİK ÖZELLİKLERİ VE EĞİMLİ TOPOĞRAFYA GÖZ ÖNÜNDE ALINDIĞINDA UYGUN ZEMİN İYİLEŞTİRME TEKNİKLERİ KULLANILMALIDIR.





- YAPILARIN FARKLI OTURMALARA MAHAL VERMEMESİ AÇISINDAN AYNI TIP ZEMİN ÜZERİNE OTURTULMASI İÇİN ÜSTTEKİ AYRIŞMIŞ KISMIN SIYRILARAK ALINMASI GEREKMEKTE OLUP RAPORDA BELİRTİLEN DİĞER HUSUSLARADA UYULMASI GEREKMEKTEDİR.

**10. DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 09.05.2019 TARİH 304313 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAK OLUP, SULAMA HATLARI KORUNACAKTIR. İNŞAAT AŞAMASINDA SULAMA HATLARINA HERHANGİ BİR ZARAR VERİLMEMEYECİKTİR. YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ SULAMA HATLARINDAN EN AZ 5 METRE OLACAKTIR.**

**11. MUĞLA ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ 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.**

**12. MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 14.02.2022 TARİH VE 44494 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.**

**13. 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.**

**14. MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞININ 07.04.2022 TARİH 99676 SAYILI YAZISI İLE UYGUN BULUNAN ULAŞIM VE TRAFİK ETÜDÜNE UYULACAK VE KULLANIM ALANLARININ OTOPARK İHTİYACI OTOPARK YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN STANDARTLAR VE KRİTERLERE UYGUN OLARAK PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.**

**15. PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE;**

- 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSIHHA KANUNU,
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU,
- 6331 SAYILI İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ KANUNU VE BU KANUNLARA DAYANILARAK ÇIKARTILAN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
- OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE,
- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK, TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK VE SİĞINAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE,



- 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.

16. BU PLANDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA ONAYLI TURİZM ALANI(EKOTURİZM ALANI) AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

17. BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK UYARINCA VAZİYET PLANINDA İTFAİYE YERİ AYRILMASI 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 CERÇİ**  
Şehir Plancısı(Y.T.Ü.)

