



T.C.  
MENTEŞE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR KOMİSYON RAPORU

**MECLİS BAŞKANLIĞINA**

İmar Komisyonu Raporu:

Meclisimizin 02.05.2023 tarih ve 61 sayılı Kararı ile incelenmesi için Komisyonumuza havale edilen; İlçemiz, Kozağaç Mahallesi, 102 ada, 8 ve 9 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlara ilişkin “Ekoturizm Alanı” amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir.

Nokta Planlama & Harita’nın 17.01.2023 tarih ve 1035 sayılı dilekçesi İlçemiz, Kozağaç Mahallesi, Kuyualanı Mevkii, 102 ada, 8 ve 9 numaralı parsellerde kayıtlı taşınmazlara ilişkin “Ekoturizm Alanı” amaçlı Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliğinin Muğla Büyükşehir Belediyesinin 08.04.2021 tarih ve 70 sayılı Meclis Kararı ile onaylandığı ve “Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı)” amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının Muğla Büyükşehir Belediyesinin 08.04.2021 tarih ve 71 sayılı Meclis Kararı ile onaylandığı, “Ekoturizm Alanı” amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmak istendiği, teklif dosyasının Nokta Planlama & Harita’nın 21.06.2021 tarih ve 1294 sayılı dilekçesi ile Başkanlığımıza sunulduğu, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin Belediye Meclisimizin 05.10.2021 tarih ve 103 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylandığı, plan teklifi dosyalarının 5216 ve 3194 sayılı Kanunlar kapsamında gerekli işlemlerin yapılması için Büyükşehir Belediyesine gönderildiği, Muğla Büyükşehir Belediyesi’nin 02.12.2021 tarih ve 67918 sayılı yazısı ile plan teklifi içeriğinde yapılması gereken düzeltmelerden bahsedilerek teklif dosyalarının Belediye Başkanlığımıza iade edildiği, 1 No’lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi’nin 102.maddesi uyarınca 12.04.2022 tarihinde onaylanan “8.4.12. Ekoturizm Alanları” hükmünü kapsayan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği’ne yapılan itirazların kısmen kabulü sonucu 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği’nin 19.12.2022 tarihinde onaylandığı, Ekoturizm Alanı amaçlı 1/25000-1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planlarının 12.04.2022 tarihinden önce onaylanması sebebiyle 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği’nin “8.4.12.7” maddesine göre işlemlerin devam edebileceği bildirilerek bildirilerek, “Ekoturizm Alanı” amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin yeniden incelenerek onaylanması hususunda gereği talep anlaşılmıştır.

İlgi talep doğrultusunda konuya ilişkin yapılan incelemede, söz konusu taşınmazın 1/100.000 Ölçekli Aydın – Muğla – Denizli Çevre Düzeni Planında kısmen Tarım Alanı, kısmen de Orman Alanı olarak planlandığı, Ekoturizm Alanlarına ilişkin söz konusu çevre düzeni planı değişikliği plan hükümlerinin 8.4.12.7. maddesinde “12.04.2022 tarihinden önce, ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alma süreci başlatılarak ilgili idaresine yapılan eko turizm amaçlı imar planı başvuruları, eko turizm amaçlı onaylı imar planlarında emsal ve yoğunluk artışı ve sınır değişikliğini içermeyen imar planı değişiklik başvurularına yönelik iş ve işlemler, 12.04.2022 onay tarihli eko turizm amaçlı çevre düzeni planı hükmü değişikliği öncesinde belirtilen koşullar doğrultusunda ilgili idaresince “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği” kapsamında değerlendirilir.” denildiği tespit edilmiştir.

Konu ile ilgili olmak üzere anılan taşınmaza ilişkin hazırlanan ‘Ekoturizm Alanı’ amaçlı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliğinin Muğla Büyükşehir Belediyesinin 08.04.2021 tarih ve 70 sayılı Meclis Kararı ile onaylandığı, askı ilan işlemleri neticesinde söz



T.C.  
MENTEŞE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR KOMİSYON RAPORU

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

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

Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 102 ada, 8 parsel numaralı taşınmaza ilişkin 22.10.2020 tarih ve 2978654 sayılı yazısı içeriğinde; "...*Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA) olarak belirlenmiş ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun, 13. maddesi gereğince, Eko-Turizm Amaçlı Muğla İli 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği, 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapmak üzere tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülmüştür.*" denildiği 102 ada, 9 parsel numaralı taşınmaza ilişkin anılan İdarenin 05.11.2020 tarih ve 3121030 sayılı yazısı içeriğinde "...*tapu vasfı tarla, toplam alanı 14.233,35 m<sup>2</sup> olan taşınmazın, 11.655,38 m kısmı 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun 3. maddesinin (ğ) bendinde tanımlanan Kuru Marjinal Tarım Arazisi(KTA), 2.577,79 m<sup>2</sup> kısmı ise Sulu Marjinal Tarım Arazisi belirlenmiş ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun, 13. maddesi gereğince, 11.655,38 m<sup>2</sup>'lik Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA) kısmı Eko-Turizm Amaçlı Muğla İli 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği, 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapmak üzere tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülmüştür.*" şeklinde görüş bildirildiği,

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



T.C.  
MENTEŞE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR KOMİSYON RAPORU

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

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

Ayrıca Nokta Planlama & Harita'nın 21.06.2021 tarih ve 1294 sayılı dilekçesi ile sunulan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi, Belediye Meclisimizin 05.10.2021 tarih ve 103 sayılı kararı ile düzenlenerek uygun görülmüştür. Düzenlenen plan hükümlerinin ilgi yazı ile Başkanlığımıza sunulan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi içeriğinde de aynen korunduğu ve Muğla Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 02.12.2021 tarih ve 67918 sayılı yazı doğrultusunda Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 21'nci maddesi uyarınca orman sınırı ile mülkiyet sınırları arasında 10 metre genişliğinde yol düzenlendiği anlaşılmıştır.

Uygulama İmar Planı teklifine ilişkin yapılan incelemede, plan onama sınırlarının bir kısım kadastral yol ile birlikte 102 ada, 8 ve 9 numaralı parsellerin DSİ Kozağaç Göleti Sulama Sahası içerisinde kalan kısmı (2,577.79 m<sup>2</sup>) hariç mülkiyet sınırlarına göre belirlendiği, parselin kullanım amacının Ekoturizm Alanı ve Trafo Alanı olarak ayrıldığı, bu kullanım alanına yönelik plan hükümlerinin 4. maddesinde *"Ekoturizm alanı, doğal ve kültürel değerleri koruyarak, bu alanlarda ve çevresinde yaşayan nüfusun sosyo-ekonomik gelişimi için kaynak yaratabilen, çevre ve kültür değerlerini koruma altına alan, gürültü ve kirlilik yaratmayan, alternatif turizme dönük, doğal yaşama aktif katılımın sağlanabildiği, çevreye duyarlı alanlardır."*

*Ekoturizm alanı olarak belirtilen alanda, turizme dönük ekolojik yapı ile bütünlük oteller, pansiyonlar, konutlar (çiftlik evi, dağ evi vb.), günübirlik tesisler, sağlıklı yaşam tesisleri, spor tesisleri ile satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanları yer alabilir.*

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

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

*Ekoturizm alanı tek bir imar parseli oluşturularak tesis edilecektir, bu alanda ifraz yapılamaz."* şeklinde plan hükmü düzenlendiği, Ekoturizm Alanında yapılaşmaya dair plan hükümlerinin 7. maddesinde ise; *"Ekoturizm alanında yapılaşma koşulları; Emsal: 0.10, Y<sub>ençok</sub>: 6.50 metre (2 kat), Yapı yaklaşma mesafeleri tüm cephelerden 10 metredir.*

*Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğin Kırsal Turizm Tesisleri başlıklı 6. Bölümünün 35. maddesinde belirtilen kullanım koşullarını sağlamak kaydıyla en az 5 odalı tek*



T.C.  
MENTEŞE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR KOMİSYON RAPORU

*bir yapı yapılması halinde iki kata kadar, yapıların birbirinden bağımsız tek odalı yapılması halinde her birinin taban alanı 40 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen tek katlı Y<sub>ençok</sub>: 3.5 metre (1 kat), asma kat yapılması halinde Y<sub>ençok</sub>:4.5 metre (1 kat) yapılabilir.*

*En az 5 odalı konaklama ünitesinin taban alanı minimum 300 m<sup>2</sup>, maksimum 500 m<sup>2</sup> arasında olacaktır.*

*Ekoturizm alanı olarak belirtilen alanda, turizme dönük ekolojik yapı ile bütünleşik günübirlik tesisler, sağlıklı yaşam tesisleri, spor tesisleri ile satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanlarında inşaat taban alanı 500 m<sup>2</sup>'yi geçemez.*

*Ekoturizm alanında yapılacak yapılar arası mesafe minimum 10 metre olacaktır.” şeklinde plan hükmü düzenlendiği, yola cepheli düzenlenen bir adet Trafo Alanında ait plan hükümlerinin 9. maddesinde “ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. Muğla Bölge Müdürlüğü'nün 13.03.2020 tarih ve 14935 sayılı yazısı doğrultusunda yola cepheli düzenlenen bir adet trafo alanında yapılaşma koşulları;*

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

*Trafo binasının dış cephe ve çatı görünümü ilgili belediyesi tarafından belirlenecek olan bölge mimari karakterine uygun cephe özelliklerini taşıyacak nitelikte tesis edilecektir. Trafo binasının güvenlik tedbirlerinden yatırımcı kuruluş sorumludur.” şeklinde plan hükmü düzenlendiği, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından ayrılan trafo yerinin uygun değerlendirildiği tespit edilmiş olup, tespiti yapılan konuların yanı sıra; ilgili kamu kurum ve yatırımcı kuruluşların imar planına esas görüşleri ile birlikte Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulacağı yönünde plan notlarının düzenlendiği görülmüştür.*

*Bu kapsamda; UIP-48950606 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak hazırlandığı anlaşılmış olup, 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi gereğince işlem yapılmasına Komisyonumuzca oybirliği ile karar verilmiştir.*

*Meclisimize gerekli kararın alınmasını arz ederiz. (25.07.2023)*