



T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

24.05.2019

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

24.05.2019 tarihinde saat 14:00'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binası'nda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.05.2019 tarih ve 36521862-115.01.02-E.4229 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.05.2019 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Menteşe İlçesi, Yenice Mahallesi, Ambarkaya Mevkii'nde yer alan, tapunun 242 ada 1 parsel numarasına kayıtlı 16.519,99 m² yüz ölçümlü parselde hazırlanan "Turizm Alanı (Eko-Turizm Alanı)" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının, 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.05.2019 tarih ve 36521862-115.01.02-E.4229 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Başkanlığımız evrağına 07.03.2019 tarih ve 8120-32464 sayıyla kayıtlı dilekçe.
b) Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 01.04.2019 tarih ve 10074 sayılı yazısı.

İlgi (a) dilekçe ile ilimiz, Mentese İlçesi, Yenice Mahallesi, Ambarkaya Mevkii'nde yer alan, tapunun 242 ada 1 parsel numarasına kayıtlı 16519,99 m² yüz ölçümlü parselde hazırlanan "Turizm Alanı (Eko-Turizm Alanı)" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin incelenmesi talep edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemeye göre, söz konusu taşınmaz Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylı 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı kapsamında yaklaşık olarak "Tarım Alanı" kullanımında kaldığı, 8.4.12.1. numaralı plan hükmünde "*Bu plan ile belirlenen veya il çevre düzeni planları ile belirlenebilecek olan bu alanlarda; turizme dönük ekolojik yapı ile bütünleşik butik oteller, pansiyonlar, konutlar (çiftlik evi, dağ evi vb.), Güneş binaları tesisler, sağlıklı yaşam tesisleri, spor tesisleri, satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanları yer alabilir.*" denildiği, 12.10.2017 tarih ve 330 sayılı karar ile onaylanan 1/25000 ölçekli nazım imar planı revizyonu 5.5.5.5. numaralı plan hükmünde de; "*Bu planda Ekoturizm alanı olarak gösterilmeyen, ancak tüm kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınması kaydıyla doğal ve fiziki eşikler doğrultusunda çevre imar bütünlüğü gözetilerek, 1/25.000 ölçekli nazım imar planında yerseçimi yapılabilir.*" denildiği ve planlama alanına konu söz konusu taşınmazın bulunduğu bölgenin yakın çevresinde onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım ve/veya 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmadığı tespit edilmiştir.

Planlama alanına ilişkin yazışma dosyasında; Mentese Belediye Başkanlığı, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü, Muğla İl Sağlık Müdürlüğü, ADM Muğla Bölge Müdürlüğü, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, Muğla İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Devlet Su İşleri 21. Bölge Müdürlüğü, Büyükşehir Belediyesi Ulaşım, Çevre Koruma ve Kontrol, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı, Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü ve Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir. (EK-1)

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın ilgi (b) yazısı ile plan teklifinde yer alan genel otopark alanının UKOME Genel Kurulunun 22.03.2019 Tarih ve 2019/3-97 sayılı karar ile Otopark Yönetmeliği 4. Madde 1. Fıkra (n) bendi gereğince uygun değerlendirildiğinden plan çalışmalarında Daire Başkanlığınca bir sakınca görülmediği bildirilmiştir.

Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 05.03.2019 tarih ve E.736473 sayılı yazısında; 242 ada 1 nolu parselin ekli krokide yeşil taralı olarak gösterilen 1.308,00 m² lik kısmına ilişkin olarak; Bakanlığın 08.06.2011 tarih ve 2961 /12311/ 42356 sayılı 3573 sayılı Kanun uygulamaları hakkında; Tapu vasfı zeytinlik olmayan ancak üzerinde zeytin ağaçları bulunan ve Tapu vasfı Zeytinlik olan ancak üzerinde zeytin ağaçları bulunmayan alanlarda da adı geçen Kanun hükümlerinin uygulanması gerektiği belirtilmekte olduğundan Zeytinciliğin Islahı ve Yabancılarının Aşılattırılması Hakkındaki Kanun kapsamında Zeytinlik olarak değerlendirildiği, 3573/4086 sayılı Zeytincilik Yasasının 20.Maddesinde yer alan "*Zeytinlik sahaları içinde ve bu sahalara en az 3 kilometre mesafede zeytinyağı fabrikası hariç zeytinliklerin vegetatif ve generatif gelişmesine mani olacak kimyevi atık bırakan, toz ve duman çıkaran tesis yapılamaz ve işletilemez. Bu alanlarda yapılacak zeytinyağı fabrikaları ile küçük ölçekli tarımsal sanayi işletmeleri yapımı ve işletilmesi Tarım ve Köy İşleri Bakanlığının iznine bağlıdır. Zeytinlik sahaları daraltılamaz. Ancak, belediye sınırları içinde bulunan zeytinlik sahalarının imar hudutları kapsamı içine alınması halinde altyapı ve sosyal*



T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

24.05.2019

tesisler dahil toplam yapılaşma, zeytinlik alanının % 10'unu geçemez. Bu sahalardaki zeytin ağaçlarının sökülmesi Tarım ve Köyişleri Bakanlığının fenni gerekçeye dayalı iznine tabidir. Bu iznin verilmesinde, Tarım ve Köyişleri Bakanlığına bağlı araştırma enstitülerinin ve mahallinde varsa ziraat odasının uygun görüşü alınır. Bu halde dahi kesin zaruret görülmeyen zeytin ağacı kesilemez ve sökülemez." hükmüne göre iş ve işlemler yürütülmesi gerektiği,

242 ada 1 nolu parselin ekli krokide gösterilen 15.211,99 m2 lik kısmının ise Marjinal Tarım arazisi olduğundan tarım dışı kullanım izni verilebilecek yerlerden olduğu, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 12. Maddesi kapsamında hazırlanarak onaylanan Toprak Koruma Projesine uyulması kaydı ile tarım dışı kullanılmasının uygun görüldüğü bildirilmiştir.

Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 04.10.2018 tarih ve E.18188 sayılı yazısı ile söz konusu imar planı notlarına; *"Uygulama Projelerinin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliği Ek-I ve Ek-II Listeleri kapsamında kalması durumunda "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir." Kararı alınmadan projeye hiçbir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz." ifadesinin eklenmesi gerektiği bildirilmiştir.*

Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 09.01.2019 tarih ve E.28152 sayılı yazısında; *"Söz konusu taşınmaza ilişkin Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede, arkeolojik ve/veya kentsel sit alanı olarak tescil edildiğine dair bir kayda rastlanmamış olup, Müdürlüğümüz uzmanlarınca yerinde yapılan incelemede taşınmazın yüzeyinde 2863 sayılı Yasa kapsamına giren korunması gerekli kültür varlığına rastlanmamıştır. Ancak bu alanda yapılacak olan çalışmalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların durdurularak en yakın Müze Müdürlüğüne veya Müdürlüğümüze bilgi verilmesi koşuluyla bahse konu çalışmanın yapılmasında Müdürlüğümüze sakanca bulunmamaktadır." denilmektedir.*

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlar Genel Müdürlüğü'nün 27.01.2018 tarih ve 12393 sayılı yazısında; *ÇDP'nin eko-turizm alanlarına ilişkin 8.4.12.1 numaralı hükmünde tanımlanan çiftlik evi, dağ evi vb. faaliyetlerin, Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'in 6. bölümünde tanımlanan kırsal turizm tesislerini ifade ettiği, bu kapsamdaki uygulamaların Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümleri kapsamında gerçekleştirileceği, bahse konu Yönetmelik'in 6. bölümünde kırsal turizm tesisleri, "kırsal bölgelerde çiftlik organizasyonu amacıyla kurulmuş ve çiftlik üretimi ile birlikte turizm konaklama olanağı sağlayan, gelen müşterilerin de isterlerse çalışma programlarına katılabilecekleri, kırsal yaşantının sahnelenmesine olanak sağlayan en az beş odalı konaklama tesisler" olarak tanımlandığı, bu doğrultuda turizm amaçlı olan söz konusu tesisler için alt ölçekli planlarda turizm faaliyetlerine ilişkin gösterimlerin kullanılması gerektiği, ayrıca söz konusu tesisler turizm faaliyetlerine yönelik olduğundan bu alanlarda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun da uygulanması söz konusu olmadığı bildirilmiştir.*

Menteşe İlçesi, Yenice Mahallesi, 242 ada 1 parsel için, 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 21.01.2019 tarihinde onaylanmıştır. Rapor ve eki yerleşime uygunluk haritasında "Önlemler Alan-2.1." ve "Önlemler Alan-5.1." olarak belirtilmiştir. (EK-2)

Teklif dosyasında yapılan incelemede; 12 adet plan hükmü düzenlendiği tespit edilmiştir.

Daire Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede; "Eko-Turizm Alanı" amaçlı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliğinin 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı 8.4.12.1. numaralı plan hükmü ve 1/25000 ölçekli nazım imar planı revizyonunun 5.5.5.5. numaralı plan hükmü doğrultusunda hazırlandığı, 1/25000 ölçekli nazım imar planı revizyonunun 5.5.5.8. numaralı plan hükmünde yer alan "... Alt ölçekli imar planlarının, ev usulü zeytinyağı, içecek üretimi, kilim-halı dokuma, ekmek ve kışık zahire yapımı, el işleri, çiçek yetiştiriciliği vb. gibi geleneksel faaliyetlere yönelik atölyelerin yapılması, uygulama ve eğitim alanlarının tanımlanması gibi konulara ilişkin bir eylem planı ile bütün olması zorunludur." hükmü doğrultusunda imar planı teklifine ilişkin hazırlanan proje tanıtım raporunda ve ekinde yer alan Genel Yerleşim Şemasında bahse konu planlama alanına ait doğal ve fiziki eşiklerin tanımlandığı tespit edilmiştir.

Ayrıca Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 4/i maddesinde Nazım İmar Planı "i) Nazım imar planı: Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere,



T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

24.05.2019

varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı.” şeklinde tanımlandığı; 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7/b maddesi uyarınca 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar planını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak Büyükşehir Belediyesi görev ve sorumlulukları arasında yer aldığı ve plan onay yetkisi aynı idarede bulunduğundan, “Eko-Turizm Alanı” amaçlı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği ile “Turizm Alanı (Eko-Turizm Alanı)” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı eş zamanlı olarak değerlendirilmiştir.

Yukarıdaki hususlar doğrultusunda, makamınızca uygun görülmesi halinde, Mentеше İlçesi, Yenice Mahallesi, Ambarkaya Mevkii’nde yer alan, tapununun 242 ada 1 parsel numarasına kayıtlı 16519,99 m² yüz ölçümlü parselde hazırlanan “Turizm Alanı (Eko-Turizm Alanı)” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planınının, 5216 sayılı kanununun 7/b ile 3194 sayılı Kanununun 8. Maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “Mentеше İlçesi, Yenice Mahallesi, Ambarkaya Mevkii’nde yer alan, tapununun 242 ada 1 parsel numarasına kayıtlı 16.519,99 m² yüz ölçümlü parselde hazırlanan “Turizm Alanı (Eko-Turizm Alanı)” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planınının, 5216 sayılı Kanununun 7/b ile 3194 sayılı Kanununun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 09.05.2019 tarih ve 36521862-115.01.02-E.4229 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 5216 sayılı Kanununun 7/b ile 3194 sayılı Kanununun 8. maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 24.05.2019