



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

28.03.2018

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

28.03.2018 tarihinde saat 13.00'de Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.03.2018 tarih ve 36521862-301.03-E.1421 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 08.03.2018 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Dalaman İlçesi, Şerefler Mahallesi, Türbealanı Mevkiinde, tapunun 178 ada, 149 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz üzerinde "Turizm Alanı (Eko Turizm)" 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 07.03.2018 tarih ve 36521862-301.03-E.1421 sayılı yazısında;

İlgi : Başkanlığımız evrağına 24.01.2018 tarih ve 4834/13252 sayı ile kayıtlı Nalan ALPTEKİN'in dilekçesi

İlgi dilekçe ile İlimiz, Dalaman İlçesi, Şerefler Mahallesi, Türbealanı Mevkiinde, tapunun 178 ada, 149 parsel numarasında kayıtlı, toplam 25.786,19 m2 yüzölçümlü, şahıs mülkiyetindeki taşınmaz üzerinde "Eko Turizm Alanı" amaçlı 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı talep edilmektedir.

Dosyasında yapılan incelemeye göre;

- Söz konusu alanın 1/25 000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planında yaklaşık olarak "Orman Alanında ve Mania Yükseklik Çizgisi-Uçuş Konisinde" kaldığı,
- Defterdarlık Millî Emlak Müdürlüğü'nün 28.02.2017 tarih ve 2312 sayılı yazısı ile 178 ada, 149 parselin 6831 sayılı kanunun 2/B maddesi kapsamında Hazine adına tescil edildiği, taksitli satışının yapıldığı ve zeytinlik vasıflı olduğu tespit edilmiştir.

Bununla birlikte, talep edilen teklif imar planına esas ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi 21. Bölge Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Muğla Dalaman Havalimanı Başmüdürlüğü, Halk Sağlığı Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Fethiye Müze Müdürlüğü, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, D.S.İ Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, Dalaman Orman İşletme Müdürlüğü, Dalaman Belediye Başkanlığı, Muğla Defterdarlığı Millî Emlak Müdürlüğü, İl Millî Eğitim Müdürlüğü, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı ve Ulaşım Dairesi Başkanlığı görüşlerinin alınmış olduğu tespit edilmiştir.

Yukarıda anılan söz konusu kurum/kuruluş görüşlerine (Ek-3)göre;

- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 19.07.2016 gün ve E.8898 sayılı yazısı ile "Söz konusu imar planı notlarına "Uygulama projelerinin yürürlükte olan ÇED yönetmeliğinin Ek-1 ve Ek-2 listeleri kapsamında kalması 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." İbaresinin konulması ve 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması ve meri mevzuat uyarınca ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması gerektiği",
- İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 15.07.2016 tarih ve 5998 sayılı yazısı ile "3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun ve Bu Kanunun Bazı Hükümlerinin Değiştirilmesi ve Yürürlükten Kaldırılması Hakkındaki 4086 sayılı Kanunun 5'inci maddesi, 2'inci paragrafında yer alan Zeytincilik sahaları daraltılamaz hükmü kapsamında olduğu ve belediye sınırları içinde bulunan zeytinlik sahalarının imar hudutları kapsamı içine alınması halinde altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşmanın zeytinlik alanın %10'u olan (kamuya terk, yola terk ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi uygulaması gibi işlemler) 2578,62 m2'lik kısmının plan için uygun olduğu",
- ADM Elektrik Dağıtım A.Ş'nin 14.07.2016 tarih ve 19139 sayılı yazısı ile " Kuruluşun Proje Tesis



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

28.03.2018

Yöneticiliğinin görüşü alınarak belirlenecek yerde bu bölgenin elektrifikasyonu için gereken 1 adet trafo binası yerinin ayrılması gerektiği”,

- Halk Sağlığı Müdürlüğü'nün 02.08.2016 tarih ve E.477 sayılı yazısı ile “1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve bu kanunlara dayanılarak çıkartılan ilgili mevzuata uyulması gerektiği, ayrıca İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü ile Orman İşletme Müdürlüğü'nün uygun görüşünün alınması kaydıyla sakınca olmadığı”,
- Muğla Defterdarlığı Milli Emlak Müdürlüğü'nün 28.02.2017 tarih ve 2312 sayılı yazısı ile “İlimiz, Dalaman İlçesi, Şerefler Mahallesi, Türbealanı Mevkiinde bulunan 178 ada, 149 parsel nolu ve 25.786.19 m² yüzölçümlü zeytinlik vasıflı taşınmaz hakkındaki teklif imar planında 10 metrelik taşıt yolunun, taşınmazın bitişiğinde bulunan ve dava konusu olan Hazineye ait 178 ada, 467,469 ve 470 parsel nolu taşınmazlar ile satışı yapılan 178 ada, 468 parsel nolu taşınmazdan genişletilmemesi, talep sahibine ait sadece 178 ada, 149 parsel nolu taşınmazdan genişletilmesi kaydıyla “Eko Turizm Alanı” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında sakınca bulunmadığı”,
- Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün (MUSKİ) 07.03.2018 tarih ve E.580/5201 sayılı yazısı ile “ söz konusu 178 ada, 149 parsel içerisinde MUSKİ'ye ait herhangi bir altyapı, üstyapı veya sanat yapısının bulunmadığı; planlama alanı yakınlarında içme-kullanma suyu ile atıksu (kanalizasyon) şebeke hattının bulunmadığı; planlama alanında çevre sorunlarına neden olunmaması, kamu kaynaklarının etkin, ekonomik ve efektif kullanılması, yatırım ve hizmet sürekliliğinin sağlanması amacıyla MUSKİ yetki alanındaki kamu hizmetlerinin ifası esnasında hukuki ve sosyal sorunlara neden olunmaması için geçici süreli olarak yürürlükteki mevzuat uyarınca içme – kullanma suyu temini, atık suların bertarafı ve yağmursuyu önlemlerinin talep sahibi/sahipleri tarafından yapılması gerektiği belirtilmiş olup, bu doğrultuda imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı”,
- Muğla Dalaman Havalimanı Başmüdürlüğü'nün 26.10.2017 tarih ve E.14731 sayılı yazısı ile “ Şerefler Mahallesi, 149 parselde en fazla iki katlı binanın en yüksek nokta yüksekliği 6,5 metreyi geçmeyecek şekilde yapılaşmaya izin verilebileceği”,
- Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 09.08.2016 tarih ve 3114 sayılı yazısı ile “yapılan çalışmalar sırasında 2863 sayılı Kanun kapsamında kalan kültür varlığına rastlanılması halinde Müdürlüklerine ve/veya Müze Müdürlüğüne bildirilmesi gerektiği”,
- Fethiye Müze Müdürlüğü'nün 14.07.2016 tarih ve 1118 sayılı yazısı ile “ inceleme sırasında rastlanılmamış herhangi bir kültür varlığına rastlanılması halinde, Müze Müdürlüğü'nün tüm yasal haklarının saklı kaldığı ve ilgililerin Müze Müdürlüğü'ne ivedilikle bilgilendirmesi gerektiği”,
- İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 22.07.2016 tarih ve E.7839606 sayılı yazısı ile “ imar planının yapılmasında; İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin planlara ilişkin hususlarının dikkate alınması, mevcut okul alanlarının korunması, yeni planlanacak okul alanları için Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu (Ek-2 tablo) şartlarına uyulması ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulaması yapılmadıysa ilgili belediyesine başvurularak taşınmazın bedelsiz olarak kamu eline geçmesinin sağlanması gerektiği” hususları bildirilmiştir.

Söz konusu planlama alanına ilişkin imar planına esas Jeolojik-jeoteknik Etüd Raporunun Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 11.10.2016 tarihinde onaylandığı; Onaylı Jeolojik-jeoteknik Etüd Raporuna (Ek-4) göre; söz konusu planlama alanının yerleşime uygunluğu açısından “Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1)” olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir.

Daire Başkanlığımızca yapılan değerlendirmeye göre;

- 178 ada, 149 parsel üzerinde toplam 28.764 m²'lik planlama alanında “Turizm Alanı (Eko Turizm)” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının talep edildiği ve 11 adet plan hükmünün düzenlendiği,
- Turizm Alanında (Eko Turizm); doğal ve kültürel değerleri koruyarak, bu alanda ve çevresinde yaşayan nüfusun sosyo-ekonomik gelişimi için kaynak yaratabilen, çevre ve kültür değerlerini koruma altına alan, gürlü ve kirlilik yaratmayan, alternatif turizme dönük, doğal yaşama aktif katılımın sağlanabildiği, çevreye



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

28.03.2018

duyarlı kullanımların yer alacağı; bu alanlarda, turizme dönük ekolojik yapı ile bütünleşik oteller, pansiyonlar, konutlar (çiftlik evi, dağ evi vb.) günübirlik tesisler, sağlıklı yaşam tesisleri, spor tesisleri ile satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanlarının yer alabileceğinin belirtildiği,

- Plan hükümlerinde “Eko Turizm Alanlarında yapılacak tesislerin Kültür ve Turizm Bakanlığı’nın Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümlerine uygun olması zorunludur. Bu alanlarda yapılacak Eko Turizm Tesis ve yapıları sonradan hiçbir şekilde başka amaç için kullanılamazlar. Tapu kütüğü beyanlar hanesine toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve Eko Turizm Tesisi olduğu yazılacak olup, 20.02.2018 tarih ve 2239 sayılı Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nün yazısı ile iletilen 27.01.2018 tarih ve 12393 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü’nün yazısı doğrultusunda bu alanlarda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uygulanamaz.” şeklinde hüküm düzenlendiği,

- Bu kapsamda, söz konusu imar planıyla talep edilen fonksiyon ile birlikte planlama alanına ilave kalıcı nüfusun getirilmediği,

- Taşınmazın güneyinden geçen Şerefler ve Kırçagedire Mahallelerini birbirine bağlayan kadastral yolun 10 metre taşıt yolu olarak düzenlendiği,

- 20.02.2018 tarih ve 2239 sayılı Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nün yazısı ile iletilen 27.01.2018 tarih ve 12393 sayılı Çevre ve Şehircilik Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü’nün yazısı ile ÇDP’nin eko-turizm alanlarına ilişkin 8.4.12.1 numaralı hükmünde “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.” hükmünün bulunduğu; 8.4.12.1 numaralı hükümde tanımlanan çiftlik evi, dağ evi vb. faaliyetlerin, Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik’in 6. bölümünde tanımlanan kırsal turizm tesislerini ifade ettiği; plan hükmünde bu kapsamdaki uygulamaların Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümleri kapsamında gerçekleştirileceği hususunun düzenlendiği; Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin 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; ve söz konusu tesislerin turizm faaliyetlerine yönelik olduğundan bu alanlarda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun da uygulanmasının söz konusu olamayacağını bildirdiği tespit edilmiştir.

Bu kapsamda, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6’ncı maddesi, 2’inci fıkrasına göre planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olması gerekliliği sonucunda, kurum/kuruluş görüşleri çerçevesinde talep edilen “Turizm Alanı (Eko Turizm)” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının üst ölçekli planları olan 1/100 000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planının eko-turizm alanlarına ilişkin 8.4.12.1 numaralı hükmü ve 1/25 000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonunun 5.5.5 nolu hükümleri doğrultusunda hazırlandığı tespit edilmiştir.

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, 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 plan.” 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 olduğundan Eko Turizm Alanı amaçlı 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu değişikliği ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı eş zamanlı olarak değerlendirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Dalaman İlçesi, Şerefler Mahallesi, Türbealanı Mevkiinde,



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

28.03.2018

tapunun 178 ada, 149 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz üzerinde “Turizm Alanı (Eko Turizm)” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “Dalaman İlçesi, Şerefler Mahallesi, Türbealanı Mevkiinde, tapunun 178 ada, 149 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz üzerinde “Turizm Alanı (Eko Turizm)” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 07.03.2018 tarih ve 36521862-301.03-E.1421 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Konunun geldiği şekliyle onaylanmasının 3194 Sayılı Kanunun 8. maddesi ile 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 28.03.2018