

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

26/10/2016 tarihinde saat 13:00'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13/10/2016 tarih ve 53618066-310.01.02-5896 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.10.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Milas İlçesi, Kayaderesi Mahallesi, Gökbel Mevkii, 101 ada, 768, 766, 763, 758, 824 parseller ve 101 ada 1 parselde teklif edilen "Eko- Turizm Alanı" amaçlı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin, 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13/10/2016 tarih ve 53618066-310.01.02-5896 sayılı yazısında;

İlgi: Başkanlığımız evrağına 29.07.2016 tarih ve 33267-96815 sayılı ile kayıtlı dilekçe.

İlgi dilekçe ile, Milas İlçesi, Kayaderesi Mahallesi, Gökbel Mevkii, 101 ada, 768, 766, 763, 758, 824 parseller ve 101 ada 1 numaralı parsellerde kayıtlı toplam 85140,19 m² büyüklüğündeki taşınmazlar üzerine "Eko-Turizm Alanı" amaçlı hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifinin değerlendirilmesi 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.), Günübirlik tesisler, sağlıklı yaşam tesisleri, spor tesisleri, satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanları yer alabilir.*" denildiği, 10.03.2016 tarih ve 124 sayılı karar ile kesinleşen Muğla İli 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında da yaklaşık olarak "Tarım Alanı" kullanımında kaldığı, plan açıklama raporunun 6.2.4.6. maddesinde de "*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 alanları yer alabileceği, 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 katılımı sağlanabildiği çevreye duyarlı alanlardır. Muğla ilinde alternatif turizmin desteklenmesi amacıyla Bodrum, Dalaman, Fethiye ve Seydikemer ilçelerinde ekoturizm alanları önerilmiştir. Bu alanlar için yapılanma koşulları alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir. Ayrıca, planda ekoturizm alanı olarak gösterilmemiş olsa da, orman alanları ile çevrili özel mülkiyete konu arazilerde, ilgili tüm kurum ve kuruluşların uygun görüşünün alınması kaydıyla, plan hükümlerinde belirtilen yapılanma koşulları çerçevesinde "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik"te tanımlanan "kırsal Turizm Tesisleri" yapılabilecektir.*" denildiği, bu hususlar ve Muğla İli 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı 4.6.5. Eko-Turizm Alanları ile ilgili plan hükmü doğrultusunda plan değişikliği teklifinin hazırlandığı anlaşılmıştır.

Söz konusu "Eko- Turizm Alanı" amaçlı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifine yönelik hazırlanan Proje Tanıtım Dosyasında; Eko-Turizm Çıflığında, yerel halk ile birlikte, bakım, aşılama, basit konaklama işletmeciliği, üretim süreçlerinde bilgilendirme vb. Konularda yöre halkına istihdam olanaklarının oluşturulması, gelecek yerli ve yabancı konukların ekonomik getirileri ile birlikte bölgenin kendi kendine yeten bir ekonomik süreç içine girmesi, doğa bilincinin oluşturulması/geliştirilmesi ile bölgeye katkı sağlayacağı belirtilerek, söz konusu alanda ağaç budama, aşılama, fidan, tohum, sebze dikimi, peyzaj bitkilerinin dikimi bakımı, küçükbaş hayvanların bakımı, hasat, yürüyüş, doğa ile iç içe rekreatif zaman geçirme, tüm faaliyetlere yönelik eğitimler gibi aktivitelerin gerçekleştirilebileceğinden bahsedilmektedir.

Planlama alanına ilişkin yazışma dosyasında; Milas Belediye Başkanlığı, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü Milas Orman İşletme Müdürlüğü, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü, Halk Sağlığı Müdürlüğü, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. Muğla İl Müdürlüğü, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, Bilim Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21.

Bölge Müdürlüğü, Büyükşehir Belediyesi Ulaşım, Çevre Koruma ve Kontrol, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı ve Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir. (EK-1)

Teklif plana ilişkin alınan kurum görüşlerinde;

- İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 2.07.2016 tarih ve 6197 sayılı yazısında; Kuru Marjinal Tarım Arazisi olan, söz konusu arazinin 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun 13. maddesi gereğince "Eko Turizm Alanı" amaçlı planlama çalışması yapmak üzere Tarım dışı amaçla kullanılmasının uygun görüldüğü,
- Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 28.05.2015 tarih ve 1446 sayılı yazısında; söz konusu alanda yapılacak çalışmalar sırasında 2863 sayılı yasa kapsamında kalan kültür varlığına rastlanması halinde çalışmaların durdurularak en yakın Müze Müdürlüğüne veya Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne bildirilmesi gerektiği,
- ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.Muğla İl Müdürlüğü'nün 11.03.2015 tarih ve 18379 sayılı yazısında; her 12000 m2 alana ana yola cepheli 4*8=32 m² ebadında trafo binası yeri ayrılması ile Proje Tesis Yöneticiliğinin görüşü alınarak belirlenecek yerde bu bölgenin elektrifikasyonu için gerekli 1 adet trafo binası yerinin ayrılması ve bina çevresine yapılacak yapıların gerekli çekme mesafesinin temin edilmesi gerektiği,
- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 13.03.2015 tarih ve 3591 sayılı yazısında; söz konusu imar planı notlarında "Uygulama projelerinin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliği Ek-I ve Ek-II 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." İbaresinin konulması ve planlama alanında yapılması düşünülen faaliyetler ile ilgili olarak çevre değerlerinin korunması açısından 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmeliklerinin uyulması ve mer'i mevzuat uyarınca ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması gerektiği,
- Milas Belediyesi'nin 09.08.2016 tarih ve 1718/21506 sayılı yazısı ile 05.10.2016 tarih ve 2537/26297 sayılı yazıları ile bahse konu planlama alanı içindeki yapılar ile ilgili, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddesi hakkında 30.12.2014 tarih ve 1763, 1764 ve 1766 sayılı Encümen kararları alındığı bildirilmiştir. Bu doğrultuda 05.09.2016 tarih ve 5341-17289 sayılı yazımız ile ilgili ilçe belediyesi tarafından yerinde güncel tespitin yapılması gerektiği bildirilmiş olup, Milas Belediyesi'nin 05.10.2016 tarih ve 2537/26297 sayılı yazısı ile yerinde tekrardan yapılan incelemede tutanak harici inşaa edilen yeni bir yapıya rastlanılmadığı bildirilmiştir.

Teklif dosyasında yapılan incelemede; 1 adet plan hükmü düzenlenmiş olup, Plan hükmü:

1. Onaylı Muğla İli 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı hükümleri geçerlidir.

Daire Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede;

Muğla ili 1/25000 ölçekli nazım imar planı 3.4. numaralı plan hükmünde "**Bu plandan ölçü alınarak uygulama yapılamaz.** Yerleşme alanları ve diğer kentsel arazi kullanım kararlarının sınırları, bu planla belirlenen yaklaşık alansal büyüklük ve nüfus kabullerini aşmayacak şekilde, ilgili kurum görüşleri; **doğal, yapay ve yasal eşikler çerçevesinde alt ölçekli imar planı çalışmalarında değiştirilebilir, yeniden düzenlenebilir.**" denilmektedir. Bu kapsamda teklif edilen plan değişikliğinin doğal eşikler çerçevesinde hazırlanmadığı anlaşılmıştır. Bununla birlikte bahse konu talep ilgili yerinde ve plan değişikliği teklif dosyasında yapılan incelemede; çevre parsellerin ve yapılacak olan tesisin merkezinde bulunan, ortak kullanım alanı olarak değerlendirilecek olan 101 ada 762 parselin plan değişikliği sınırı dışında bırakıldığı anlaşılmıştır.

olup, Milas İlçesi, Kayaderesi Mahallesi, Gökbel Mevkii, 101 ada, 768, 766, 763, 758, 824 parseller ve 101 ada 1 parselde hazırlanan “Eko- Turizm Alanı” amaçlı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifinin, plan bütünlüğü açısından doğal ve yapay eşikler çerçevesinde hazırlanması gerektiği düşünülmektedir.

Yukarıdaki hususlar doğrultusunda, makamınızca uygun görülmesi halinde, Milas İlçesi, Kayaderesi Mahallesi, Gökbel Mevkii, 101 ada, 768, 766, 763, 758, 824 parseller ve 101 ada 1 parselde teklif edilen “Eko- Turizm Alanı” amaçlı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin , 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 Olur’ larınıza arz ederim.Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “Milas İlçesi, Kayaderesi Mahallesi, Gökbel Mevkii, 101 ada, 768, 766, 763, 758, 824 parseller ve 101 ada 1 parselde teklif edilen “Eko- Turizm Alanı” amaçlı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin, 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddesi uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 13/10/2016 tarih ve 53618066-310.01.02-5896 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Muğla Defterdarlığı Milli Emlak Müdürlüğünden parsel çevresi ile ilgili ilave görüş istenmiş olup söz konusu görüş gelmediğinden 1 ay daha süre verilmesine 3194 Sayılı Kanunun 8/b Maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA Komisyonumuzca OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 26/10/2016