



T.C.
BODRUM BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU



KARAR TARİHİ : 26/07/2023
KARAR SAYISI : 2023/..12

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

26/07/2023 günü saat 13:00'da Bodrum Belediye Başkanlığı Müşgebi Hizmet Binasında toplanan İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzca; Belediye Meclisimizin 07.07.2023 tarih ve 2023-100 sayılı Kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen; İlçemiz Sazköy Mahallesi, Kızılören Mevkii, 118 ada, 25, 30, 31 ve 32 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlara ilişkin Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi görüşüldü.

Konu ile ilgili yapılan incelemede;

İlçemiz Sazköy Mahallesi, Kızılören Mevkii, 118 ada, 25, 30, 31 ve 32 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlara ilişkin Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı Amaçlı 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliğinin Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13/02/2020 tarih ve 31 sayılı Kararı ile onaylandığı ve Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı Amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planının yine Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13/02/2020 tarih ve 32 sayılı Kararı ile onaylandığı anlaşılmaktadır.

Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı Amaçlı 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve ilgili resmi kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanan Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi; Belediyemiz İmar Komisyonununun 28.09.2020 tarih ve 17 sayılı Raporu ile; İlçemiz Sazköy Mahallesi, Kızılören Mevkiinde yer alan, tapununun 118 ada, 25-30-31-32 parsel numarasında kayıtlı taşınmazları kapsayan "Eko-Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin incelendiği, onaylı 1/25.000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı Revizyonunda Eko-Turizm sektörünün gelişimine ilişkin herhangi bir mekansal strateji oluşturulmadığının anlaşıldığı, ayrıca; plan teklifine konu alanın etrafının tarım arazileri ile çevrili olup bu alanlara ilişkin yürürlükte herhangi bir uygulama imar planı bulunmadığı, dolayısıyla Aydın-Muğla-Denizli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planınının 8.4.12.1. nolu plan hükmü ile 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonununun 5.5.5.6. nolu plan hükmünde istenen "çevre-imar bütünlüğünün" gözetilmediği ve tarım arazilerinin herhangi bir mekansal ve sektörel strateji olmaksızın yapılaşmaya açılmasının Bodrum İlçemiz genelinde tarım arazilerinin niteliklerinin kaybolmasına sebep olabileceği gerekçeleriyle Belediye Meclisi Çalışma Yönetmeliğininin 21. Maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunununun 8/b maddeleri uyarınca İmar Komisyonumuzca uygun bulunmadığı, Belediyemiz Meclisininin 05.10.2020 tarih ve 2020-120 sayılı Kararı ile İlçemiz Sazköy Mahallesi, Kızılören Mevkiinde yer alan tapununun 118 ada 25-30-31-32 parsel numarasında kayıtlı taşınmazları kapsayan "Eko-Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifininin İmar ve Bayındırlık Komisyonu kararı doğrultusunda reddine karar verilmiştir.

(Handwritten signatures in blue ink)



T.C.
BODRUM BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU



Söz konusu Belediye Meclis Kararımız ve eki plan dosyası Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na iletilmiştir.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 21.02.2022 tarih ve 86027 sayılı yazısı ve eki 10.02.2022 tarih ve 24 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararında; İlçe Belediyesince 05.10.2020 gün ve 120 sayılı kararı ile reddedilen öneri plan değişikliğinin red gerekçeleri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının konusu olmadığından söz konusu plan değişikliğinin İlçe Belediye Meclisince tekrar görüşülmek üzere geri iade edilmesine karar verildiği bildirilmektedir.

28/03/2022 tarih ve 2022/7 sayılı İmar ve Bayındırlık Komisyonumuz Kararında; İlçemiz Sazköy Mahallesi, Kızılören Mevkiinde yer alan, tapununun 118 ada, 25, 30, 31 ve 32 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlara ilişkin "Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi dosyası incelendiğinde; 1/1000 ölçekli "Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı" amaçlı Uygulama İmar Planı teklifinin Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.02.2020 tarih ve 32 sayılı kararı ile onaylanan Turizm Alanı (Eko-Turizm Alanı) amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına planlar arası kademeli birliktelik ilkesine göre uygunluk gösterdiği, İmar mevzuatında yer alan ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler doğrultusunda hazırlandığı, 5403 sayılı Toprak Koruma Kanunu hükümleri uyarınca Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 10.04.2019 tarih ve E.1167720 sayılı yazısı ile Valilik Makamınca Toprak Koruma Projesinin onaylandığı, Muğla Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 30.11.2021 tarih ve 3572447 sayılı yazısı ile; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının 13.02.2020 tarih ve 32 sayılı Meclis Kararı ile onaylandığı, sonrasında ise 08.05.2021 tarih ve 31478 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan ve 07.05.2021 tarih ve 3977 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile ilan edilen "Pınarlıbelen Ovası Büyükova Koruma Alanı" içerisinde kaldığı anlaşıldığından "Ovaların sınırları içerisinde yer alan onaylı planlı alanlar bu kararın yayımı itibarıyla ilgili mevzuatı uyarınca tarım dışı kullanma izni verilmiş olan alanlar "Büyük Ova Koruma Alanı" kapsamı dışındadır hükmü kapsamında değerlendirilmesi gerektiğinin belirtildiği, Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 25.03.2022 tarih ve 96268 sayılı yazısı ile devam eden herhangi bir davanın bulunmadığının anlaşıldığı hususları bildirilerek İmar ve Bayındırlık Komisyonu tarafından uygun bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin 05.05.2022 tarih ve 2022/89 sayılı Kararında; Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 25.03.2022 tarih ve 96268 sayılı yazısı ile devam eden herhangi bir davanın bulunmadığı anlaşılmakta olup İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 28/03/2022 tarih ve 2022/7 sayılı Kararında, İlçemiz Sazköy Mahallesi, Kızılören Mevkiinde yer alan tapununun 118 ada 25,30,31,32 parsellerde kayıtlı taşınmazlarda hazırlanan "Eko-Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifine ilişkin; konu ile ilgili yapılan açıklama ve görüşmeler sonucunda; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının 8.4.12."Eko-Turizm Alanları" başlıklı plan hükümleri değişikliği, 12.04.2022 tarihli Bakan Olur'u ile onaylanmış ve 20.04.2022 tarihinde Muğla Valiliğince askıya çıkarılmıştır. Söz konu plan hükmü değişikliği ile Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının Eko-Turizm Alanları başlıklı 8.4.12.4.

(Handwritten signatures in blue ink)



T.C.
BODRUM BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU



maddesinde; “Eko-Turizm Alanı olarak belirlenebilecek alanlarda min. Parsel büyüklüğü: 15.000 m²”dir. Bu alanların % 45’lik kısmının Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik uyarınca umumi ve kamu hizmet alanlarına ayrılması zorunludur.” hükmü gereğince minimum parsel büyüklükleri 5000 m²’den 15.000 m²’ye çıkarılmış ve bu alanlarda parsellerin %45’lik kısmının umumi ve kamu hizmet alanlarına ayrılmasının zorunlu hale geldiği, bu nedenle söz konusu “Eko-Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi ile teklifin yasal dayanağı olan Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylı 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının, Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına ve Plan Hükümlerine uygun hale getirilmesi gerektiğinden, İlçemiz Sazköy Mahallesi, Kızılören Mevkii, 118 ada 25,30,31,32 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlara ilişkin “Eko-Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin ve İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 28.03.2022 tarih ve 2022/7 sayılı raporunun reddine karar verilmiştir.

Plan teklifine ilişkin alınan Belediye Meclis Kararımız ve eki plan dosyası 16.05.2022 tarih ve 110045 sayılı yazımız ile Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı’na iletilmiştir.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı’nın 23.03.2023 tarih ve E-53618066-115.01.06-194647 sayılı yazısı ile plan teklifine ilişkin alınan Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 09.03.2023 tarih ve 54 sayılı Meclis Kararı Belediye Başkanlığımıza iletilmiştir.

Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 09.03.2023 tarih ve 54 sayılı Kararında; İlçemiz Sazköy Mahallesi, Kızılören Mevkii, 118 ada 25, 30, 31 ve 32 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlara ilişkin "Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı" Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin ve bu teklifin yasal dayanağı olan Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylı 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının, Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına ve Plan Hükümlerine uygun hale getirilmesi gerektiğinden, bahse konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin Belediyemiz İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 28.03.2022 tarih ve 2022/7 sayılı raporu doğrultusunda reddine karar verildiği,

Konuya ilişkin, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’nın (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 13.04.2022 tarihli ve 3427697 sayılı yazısı ile Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının "8.4.12. Ekoturizm Alanları" başlıklı plan hükmü değişikliğinin 1. No’lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 102. maddesi uyarınca 12.04.2022 tarihinde onaylandığının bildirildiği,

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce 20.04.2022 tarihinden itibaren 1 ay süreyle askıya çıkması üzerine 13.05.2022 tarihli ve 108857 sayılı Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı’nın yazısı ile; "... plan hükmü değişikliğinden önce onaylanmış bütüncül 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında düzenleme ortaklık payı toplamının % 45'in altında kalması halinde bu planlarda belirlenmiş ekoturizm alanlarında nasıl bir uygulama yapılacağı..." ve "... plan hükmü değişikliğinden önce 1/5000 ölçekli nazım imar planı onaylanmış, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasına geçilmiş planlarda, tüm kurum görüşleri tamamlanarak değerlendirilmek üzere

(Handwritten signatures and marks)



T.C.
BODRUM BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU



Belediye Meclisine sunulmuş onama aşamasında olan teklif planlarda ve Bakanlığınızdan görüş alınmış olan ön izin aşamasındaki talep dosyalarında nasıl bir uygulama yapılması gerektiği..." konularının da yer aldığı, uygulamaları etkileyici tereddütler bulunduğundan bahse konu plan hükmünün yeniden değerlendirilmesinin talep edildiği, sonrasında bahse konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na iletildiği,

Bu süreç içerisinde, bahse konu 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının; "8.4.12. Ekoturizm Alanları" başlıklı plan hükmü değişikliğinin kesinleştiğine dair bilgi ile 13.05.2022 tarihli ve 108857 sayılı yazı ile iletilen tereddütlere herhangi bir cevap gelmediğinden, 23.11.2022 tarihli ve 161238 sayılı yazı ile bahse konu "Ekoturizm / Kırsal Turizm Tesis Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin nasıl değerlendirilmesi gerektiği hususunda tereddütler bulunduğu bildirilerek konu özelinde uygulamaya esas görüş talep edildiği,

Sonrasında, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 21.12.2022 tarihli ve 5329938 sayılı yazısı ile Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının "8.4.12. Ekoturizm Alanları" başlıklı plan hükmü değişikliğine ilişkin iletilen itirazlar ve Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulunca alınan 05.09.2022 tarihli ve 2022/11-01 sayılı ilke kararı ile eko/kırsal/agro turizm faaliyetleri için yeni koşullar doğrultusunda yeniden düzenlenerek 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102.maddesi uyarınca 19.12.2022 tarihinde onaylandığı,

23.11.2022 tarihli Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın yazısına cevap olarak Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 13.01.2023 tarihli ve 5527280 sayılı yazısı ile 19.12.2022 onay tarihli ÇDP Değişikliği ile onaylanan "8.4.9. Ekoturizm Alanları" başlığı altında; "12.04.2022 tarihinden önce, ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alma süreci başlatılarak ilgili idaresine yapılan eko turizm alanı 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 "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği" kapsamında değerlendirilir." hükümlerinin yer aldığı, bu çerçevede Muğla İli dahilindeki uygulamaların ÇDP'nin 19.12.2022 tarihinde onaylanan "8.4.9. Ekoturizm Alanları" hükmüne uygun olarak yürütülebileceği,

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yapılan değerlendirmede; Belediyemiz Meclisinin 05.05.2022 tarih ve 2022-89 sayılı meclis kararı ile bahse konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi ve teklifin yasal dayanağı olan onaylı 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının, 12.04.2022 tarihinde onaylı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Plan Hükmüne uygun hale getirilmesi gerekçesi ile reddedildiğinin tespit edildiği, bu kapsamda Bakanlık görüşü doğrultusunda, 19.12.2022 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının "8.4.12. Ekoturizm Alanları" başlıklı plan hükmü değişikliğine göre 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin 3194 sayılı İmar Kanununun ve 5393 sayılı Belediye Kanunu kapsamında yeniden irdelenmesi için Belediye Başkanlığımıza iadesine 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi uyarınca karar verildiği bildirilmektedir.



T.C.
BODRUM BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU



Komisyon Görüşü :

İlçemiz Sazköy Mahallesi, Kızılören Mevkii, 118 ada, 25, 30, 31 ve 32 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlara ilişkin Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı Amaçlı 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliğinin Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13/02/2020 tarih ve 31 sayılı Kararı ile onaylandığı ve Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı Amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planının yine Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13/02/2020 tarih ve 32 sayılı Kararı ile onaylandığı, Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının üst ölçekli imar planlarına uygun olduğu ve Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 09.03.2023 tarih ve 54 sayılı Meclis Kararında, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 13.01.2023 tarihli ve 5527280 sayılı yazısı ile 19.12.2022 onay tarihli ÇDP Değişikliği ile onaylanan "8.4.9. Ekoturizm Alanları" başlığı altında; "12.04.2022 tarihinden önce, ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alma süreci başlatılarak ilgili idaresine yapılan eko turizm alanı 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 "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği" kapsamında değerlendirilir." hükümlerinin yer aldığı, bu çerçevede Muğla İli dahilindeki uygulamaların ÇDP'nin 19.12.2022 tarihinde onaylanan "8.4.9. Ekoturizm Alanları" hükmüne uygun olarak yürütülebileceği hususu bildirildiğinden İlçemiz Sazköy Mahallesi, Kızılören Mevkii, 118 ada, 25, 30, 31 ve 32 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlara ilişkin Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden Komisyonumuzca incelenmiş olup OYÇOKLUĞU ile UYGUN bulunmuştur. Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur.

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU

Dursun GÖKTEPE
Komisyon Başkanı

Emel ÇAKALOĞLU
Komisyon Başkan Yrd.

Av. İlknur ÜLKÜM SEFEROĞLU
Komisyon Üyesi

Tamer MANDALINCI
Komisyon Üyesi

Mehmet Onur ŞAHBAZ
Komisyon Üyesi

(RED)