



T.C.  
BODRUM BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



KARAR TARİHİ :26/08/2020

KARAR SAYISI :2020/15

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

İlçemiz Sazköy Mahallesi, Kızılören Mevkiinde yer alan tapunun 118 ada 25, 30, 31 ve 32 parsel numarasında kayıtlı taşınmazları kapsayan “Eko-Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Belediye Meclisimizin 06/08/2020 tarih ve 2020/91 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Bunun üzerine; Komisyonumuz 25.08.2020 tarihinde saat 11:00’da yerinde inceleme yapmış olup 26.08.2020 tarihinde saat 14:00’da Bodrum Belediye Başkanlığı Ortakent Hizmet Binasında toplanarak, söz konusu plan teklifini görüşmüştür.

Dosyasında yapılan incelemede;

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından söz konusu alana ilişkin; Eko-Turizm Alanı amaçlı 1/25.000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliğinin Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2020 tarih ve 31 sayılı Meclis Kararı ile; Eko-Turizm Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının da Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2020 tarih ve 32 sayılı Meclis Kararı ile onaylandığı anlaşılmaktadır.

Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı dosyasına ilişkin yapılan incelemede;

-Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın 30/04/2019 tarih ve E.518 sayılı yazısı ile; “... Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait herhangi bir sulama tesisi bulunmamaktadır.”

-Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Plan Proje Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 26/04/2019 tarih ve E.941/6773 sayılı yazısı ile; “... Yapılan inceleme neticesinde; 118 ada 25, 30, 31, 32 ve 33 parseller içerisinde Kurumumuza ait herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapımız bulunmamakta olup 32 ve 33 parsellerin güneyinde bulunan yol güzergahından içme suyu hattımız geçmektedir. Planlama alanında atıksuların bertarafının sağlanması için yakın çevresinde atıksu (kanalizasyon) şebekemiz bulunmamaktadır. Bu sebeple işletmeden kaynaklı Evsel ve/veya Endüstriyel nitelikli atıksular, MUSKİ Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği Madde-23 birinci fıkrası (a) bendi gereği “Kanalizasyon şebekesi bulunmayan veya kanalizasyon şebekesi projelendirilip yapımı programa alınmamış bölgelerde alıcı ortama deşarj yapan tüm evsel ve endüstriyel atıksu kaynakları Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği'ndeki hükümler doğrultusunda gerekli önlemleri almak sızdırmazlık fosseptik yapmak veya atıksu arıtma tesisleri kurmakla yükümlüdür.” denilmektedir. Eğer söz konusu bölgede herhangi bir yapı veya kurum için atıksu arıtma tesisleri kurulduğu takdirde; kurulan yapı veya kurumun bünyesinde atıksu arıtma tesisinin işletme hakkı kendilerine ait olacaktır. Konuyla ilgili olarak; sızdırmazlık özelliğindeki fosseptikte toplanarak vidanjör vasıtasıyla İdaremiz atıksu altyapı tesislerine getirilen atıksuların, MUSKİ Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği Madde 20 Tablo 1’de belirtilen limit değerlerini sağlaması kaydı ile işletmeniz ile yapılacak olan protokol kapsamında İdaremiz bünyesinde bulunan ve kapasitesi uygun olan herhangi bir arıtma tesisinde bertarafı sağlanabilecektir. Ayrıca, planlama alanı içerisinde yağmursularının bertarafı, tesisin inşası veya faaliyeti sırasında tesisten çıkacak olan sızıntı suları, atık sular vb. için ilgili mevzuat çerçevesinde yeraltı veya yüzey sularına ulaşmaması için gerekli tüm önlemlerin ilgilisi/ilgileri



T.C.  
BODRUM BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



tarafından yapılması gerekmektedir. Yukarıda ifade edilen şartlara uyulması kaydıyla “Eko-Turizm Alanı” amaçlı planlama çalışmalarının yapılmasında sakınca yoktur.”

-Muğla Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 10/04/2019 tarih ve E.1167720 sayılı yazısı ile; “... Söz konusu planlama çalışmalarında 09.12.2017 tarihli ve 30265 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik gereği; “Arazi kullanımına ilişkin izinler izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması, tarımsal amaçlı yapılarda ise ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilir. Verilen izinler amacı dışında kullanılamaz. Farklı bir amaç için kullanılmak istenmesi durumunda kanun kapsamında yeniden izinlendirilmesi gereklidir. Amacı dışında kullanımın tespit edilmesi halinde, Kanununun 20 ve 21'inci maddelerine göre işlemler yapılır.” denildiğinden gerekli hassasiyetin gösterilmesi ve proje dışına çıkılmaması gerekmektedir.” şeklinde,

-Muğla Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 30/09/2019 tarih ve E.2803334 sayılı yazısı ile; “... onaylanan Toprak Koruma Projesine uyulması ve planlama çalışmalarında 09.12.2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik gereği; “Arazi kullanımına ilişkin izinler izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması, tarımsal amaçlı yapılarda ise ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilir. Verilen izinler amacı dışında kullanılamaz. Farklı bir amaç için kullanılmak istenmesi durumunda kanun kapsamında yeniden izinlendirilmesi gereklidir. Amacı dışında kullanımın tespit edilmesi halinde, Kanununun 20 ve 21'inci maddelerine göre işlemler yapılır.” denildiğinden gerekli hassasiyetin gösterilmesi ve proje dışına çıkılmaması gerekmektedir.” şeklinde,

-Muğla Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 29/04/2019 tarih ve 934.01.01/48 sayılı yazısı ile; “... konu ile ilgili olarak mevzuatımız açısından yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır.” şeklinde,

-Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 07/05/2019 tarih ve E.392059 sayılı yazısı ile; “...söz konusu taşınmazlar, tescilli arkeolojik veya kentsel sit sınırları içinde kalmamakta olup Müdürlüğümüz uzmanlarınca yerinde yapılan incelemede, yüzeyde 2863 sayılı Yasa kapsamında kalan herhangi bir taşınmaz kültür varlığına rastlanılmamıştır. Bu nedenle yapılan çalışmalar sırasında 2863 sayılı Yasa kapsamında kalan kültür varlığına rastlanması halinde her türlü fiziki müdahalenin durdurularak Müze Müdürlüğüne veya Müdürlüğümüze bildirilmesi koşuluyla bahse konu parsellerde “Eko-Turizm Alanı” amaçlı Muğla İli 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları yapılmasında Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde,

-ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 26.04.2019 tarih ve 30757 sayılı yazısı ile; “...söz konusu taşınmazlar üzerinde görüş yazımızın sunulduğu tarih itibariyle Şirketimiz sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut herhangi bir elektrik dağıtım tesisi bulunmamaktadır. Ayrıca plan değişikliği ile kurulacak tesislerin enerji ihtiyacını karşılamak amacıyla seçilen yerin uygunluk onayı Şirketimizden alınma suretiyle paftada yola cepheli ve 8x3=24 m<sup>2</sup> ebatlarında (çekme mesafesi hariç) 1 adet trafo bina yeri ayrılması gerekmektedir.” şeklinde,

-Muğla Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 24.05.2019 tarih ve 34271092-754-E.237 sayılı yazısı ile; “... 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 6331 Sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve bu kanunlara dayanılarak çıkartılan ilgili mevzuata uyulması ayrıca, İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün uygun görüşlerinin alınması kaydıyla, 1/25.000



T.C.  
BODRUM BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Kurumumuzca sakıncası yoktur.” şeklinde,

-Muğla Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 23.05.2019 tarih ve E.27920 sayılı yazısı ile; “... taşınmazların 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında yaklaşık olarak “Orman Alanı” ve “Tarım Alanı” gösteriminde kalmakta olduğu anlaşılmıştır. Bahsi geçen alanda yapılması talep edilen imar planı çalışmalarında, 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı kullanım kararları, plan notları ile “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği” hükümleri, şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına dikkat edilmesi; Muğla Orman Bölge Müdürlüğü ve İl Tarım ve Orman Müdürlüğü ile ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınması kaydıyla Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır. Ayrıca bahsi geçen taşınmazın 2872 sayılı Çevre Kanununun 9. maddesine göre ilan edilen “Özel Çevre Koruma Bölgesi” ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında ilan edilmiş olan doğal sit alanı sınırları dışında kaldığı tespit edilmiştir.” şeklinde,

-Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 07.05.2019 tarih ve E.132360 sayılı yazısı ile; “... parsellerin sorumluluk ağıımız içerisindeki Otoyol, Devlet ve İl Yollarına cephesi bulunmamakta olup İmar Planı çalışması yapılmasında İdareimiz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde,

-Orman Genel Müdürlüğü Muğla Orman Bölge Müdürlüğü'nün 21.12.2018 tarih ve 1078-3340 sayılı, 14.02.2019 tarih ve 112-396 sayılı ve 20.06.2019 tarih ve E.1188664 sayılı yazıları ile uygun görüş alındığı,

-Orman Genel Müdürlüğü Muğla Orman Bölge Müdürlüğü Milas Orman İşletme Müdürlüğü'nün 13.06.2019 tarih ve E.1170309 sayılı yazısı ile uygun görüş alındığı,

-Muğla Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 03.05.2019 tarih ve 378904 sayılı yazısı ile; “...söz konusu parseller Bakanlığımızca ilan edilen Turizm Alanı-Turizm Merkezi veya Kültür Turizm Gelişim ve Koruma Bölgesi içerisinde kalmadığından yapılacak planlamada Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde,

-Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 14.06.2019 tarih ve 376923 sayılı yazısı ile; “... 118 ada 25, 30, 31 , 32 ve 33 parsel nolu taşınmazların üzerinde “Eko-Turizm Alanı” amaçlı İmar Planlarının yapılmasında Kurumumuz faaliyetleri açısından herhangi bir sakınca görülmemektedir.” şeklinde,

-Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 29.05.2019 tarih ve E.127645 sayılı yazısı ile; “...talebe konu alanın Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda arazi kullanım kararları açısından kısmen “Tarım Arazisi” ve “Orman Alanı” olarak tanımlı alanda kaldığı tapuda ham toprak, tarla ve tütün fideliği olarak kayıtlı olduğu belirlenmiştir. Diğer yandan ÇDP'de “8.4.12.Eko-Turizm Alanları” başlığı altında “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.” ve “8.4.12.2. Bu alanlarda yapılanma koşulları: emsal (e): 0.10, yapı yapılabilecek min. parsel büyüklüğü= 5.000 m<sup>2</sup>; max. bina yüksekliği=6.50 m/ (2 kat) olacaktır.” hükümleri bulunmaktadır.



T.C.  
BODRUM BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



Bu çerçevede ilgi yazıya konu alanda gerçekleştirilmek istenen eko-turizm faaliyetlerine ilişkin planlama çalışmalarının yukarıda anılan hususlar çerçevesinde alt ölçekli planlar kapsamında ilgili Belediyelerince değerlendirilebileceği hususunda bilgilerinize rica ederim.” şeklinde,

-Belediyemiz Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 22.06.2020 tarih ve E.1763 sayılı yazısı ile; “... Sazköy Mahallesi, Kızılören ve Kurudere Mevkii, 118 ada, 25-30-31 ve 32 parsellerde Müdürlüğümüz kayıtlarında yargıya intikal etmiş/devam eden veya sonuçlanmış herhangi bir dava olup olmadığının bilgisi istenilmekte olup, parsellere ilişkin herhangi bir dava kaydına rastlanılmamıştır.” şeklinde,

-Belediyemiz Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün 28.07.2020 tarih ve E.6531 sayılı yazısı ile; “... bahse konu İlçemiz, Sazköy Mahallesi, Kızılören Mevkiinde yer alan tapunun 118 ada, 25-30-31 ve 32 nolu parseller üzerinde düzenlenmiş herhangi bir yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmama ile birlikte, 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi uyarınca uygulanmış herhangi bir işlem dosyası da mevcut değildir.” şeklinde kurum görüşlerinin alındığı anlaşılmaktadır.

**Komisyon Görüşü :**

Komisyonumuzca; İlçemiz Sazköy Mahallesi, Kızılören Mevkiinde yer alan tapunun 118 ada 25, 30, 31 ve 32 parsel numarasında kayıtlı taşınmazları kapsayan “Eko-Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi dosyasına ilişkin incelemeler devam ettiğinden Komisyonumuza EK SÜRE istenmesine OYBİRLİĞİ ile karar verilmiştir. Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur.

Dursun GÖKTEPE  
Komisyon Başkanı

Banu ÖZBERK  
Komisyon Başkan Yrd.

Özden BAYSAL  
Komisyon Üyesi

Ayşenaz GÜLTEKİN ÖNCEL  
Komisyon Üyesi

Mehmet Onur ŞAHBAZ  
Komisyon Üyesi