



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

29.12.2020

1-f

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

29.12.2020 tarihinde saat 14:00'da Şeyh Mahallesi, Kurşunlu Caddesi, Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binası Meclis Toplantı Salonunda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.12.2020 tarih ve 36521862-115.01.05-E.11220 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.12.2020 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "*Bodrum İlçesi, Karakaya Mahallesi, 137 ada, 2 ve 3 parsellerde Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 19.12.2018 tarihli ve 7499 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanan ve Bodrum Belediye Meclisinin 02.05.2019 tarihli ve 66 sayılı kararı ile uygun bulunan Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek uygun bulunması halinde 2863 sayılı Kanun kapsamında Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletmek üzere bir karar alınması hususunun görüşülmesi.*" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.12.2020 tarih ve 36521862-115.01.05-E.11220 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Bodrum Belediye Başkanlığının 04.11.2020 tarihli ve E-13225515-115.01-3989-6858/28321 sayılı yazısı.
b) Bodrum Belediye Meclisinin 02.05.2019 tarihli ve 66 sayılı kararı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazı ile Bodrum İlçesi, Karakaya Mahallesi, 137 ada, 2 ve 3 parsellerde Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 19.12.2018 tarihli ve 7499 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanan Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Bodrum Belediye Meclisinin 02.05.2019 tarihli ve 66 sayılı kararı ile uygun bulunduğu belirtilerek 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7'nci maddesinin (b) bendine göre konunun Başkanlığımızca değerlendirilmesi talep edilmiştir.

İlgi (b) meclis kararında Bodrum İlçesi, Karakaya Mahallesi, 137 ada, 2 ve 3 parsellere yönelik hazırlanan Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin kabulüne oy birliği ile karar verildiği belirtilmektedir.

Yapılan incelemede plan değişikliğine konu taşınmazların onaylı 1/5000 ölçekli Gümüşlük Belediyesi Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı ve Gümüşlük Belediyesi Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planında "0.30 Yoğunluklu Turizm+II. Konut Alanları" kullanımında kaldığı tespit edilmiştir.

Söz konusu planların onayından sonraki süreçte plan değişikliğine konu alana yönelik Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 23.11.2006 tarih ve 2574 sayılı kararında: *...Bodrum İlçesi, Gümüşlük Beldesi'nde, N18d-20b-3c pafta, 76 parselde bulunan taşınmazda Myndos Kazı Başkanlığınca tespiti yapılarak tescile önerilen Lahit-Kaya Mezarının ekli 1/1000 ölçekli haritada işaretlendiği şekli ile 2863 sayılı kanun uyarınca I. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tesciline, ayrıca Myndos Kazı Başkanlığının önerileri doğrultusunda bölgenin sit potansiyelinin tespitine yönelik çalışmaların başlatılmasına; söz konusu taşınmaza komşu 77 parselde bulunan geleneksel konut mimarisini plan cephe ve boyutuyla yansıtan köy evinin 2863 sayılı Kanun uyarınca korunması gerekli kültür varlığı olarak tesciline karar verildi.*" denilmekte olup söz konusu karar ile plan değişikliğine konu alan I. Derece Arkeolojik Sit Alanı ilan edilmiştir.



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

29.12.2020

1-f

Daha sonra Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 19.12.2018 tarih ve 7499 sayılı kararında; "... Muğla İli, Bodrum İlçesi, Karakaya Mahallesi, Koyunbaba Mevkiinde Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 23.11.2006 tarih ve 2574 sayılı kararıyla kısmen I. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescil edilen özel mülkiyete ait, 137 ada, 2 parseldeki (eski 2 pafta, 76 parsel) mezarın parsel içinde ve yakın çevrede yüzeyde orijinal yerinde korunan tek taşınmaz kültür varlığı olması, parseldeki harabe ev ve aynı dönemden modern duvarlarda kullanılan antik malzemenin ölçülerine göre farklı alanlardan ve yapılardan taşınmış olabileceğinin anlaşılması nedeniyle, Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 23.11.2016 sayılı ve 2574 sayılı kararı ile belirlenen I. Derece Arkeolojik Sit tescilinin iptal edilmesine, 2863 sayılı Kanun doğrultusunda parsel içerisindeki mezar kalıntısının "anıtsal yapı" olarak, sınırları ekli 1/2000 ölçekli haritada belirtilen alanın da III. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescil edilmesine, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Gümüşlük koruma amaçlı imar planı içinde bulunan parselle ilişkin hazırlanacak plan değişikliğinin Kurulumuza iletilmesine, 137 ada 3 parselde (eski 2 pafta, 77 parsel) Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 23.11.2006 sayılı ve 2574 sayılı kararı ile tescil edilen yapının tescil kaydının devamına karar verildi" denilmekte olup söz konusu karar ile plan değişikliğine konu alan III. Derece Arkeolojik Sit Alanı ilan edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede ilgili kurul kararı doğrultusunda III. Derece Arkeolojik Sit Alanı, Anıtsal Yapı ve Sivil Mimarlık Örneği Yapı ile birlikte onaylı imar planı kararlarının plan değişikliği paftalarına işlendiği tespit edilmiştir.

Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği için;

-“Onanlı Gümüşlük Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Hükümleri geçerlidir.” Şeklinde 1 (bir) adet plan hükmü getirildiği tespit edilmiştir.

Bodrum Belediye Başkanlığınca 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine ait UİP: 7802,12 sayılı plan işlem numarası (PİN) alınmıştır.

Plan değişikliğine konu alan Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 04.04.2012 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporunda “Ö.A.2-1” Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

Söz konusu plan değişikliğine yönelik olarak İmar Kanununun ek-8. Maddesi doğrultusunda iş ve işlemlerin nasıl sürdürüleceğine dair alınan Çevre ve Şehircilik Bakanlığının (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 13.10.2020 tarihli ve E.185543 sayılı yazısında parsel ölçeğinde nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişikliğinin yapılamayacağı, ancak parsel ölçeğinde nüfus veya yapı yoğunluğu, kat adedi, bina yüksekliği artışı olmaksızın teknik ihtiyaçları ortaya konularak sadece fonksiyon (kullanım kararı) değişikliğinin yapılabileceği, ayrıca sit statüsünün değiştirilmesine yönelik olarak yapılan ve I. Derece Arkeolojik Sit Alanı öncesindeki yapılaşma koşullarına göre nüfus ya da yapı yoğunluğu, kat adedi, bina yüksekliği artışı getirmeyecek şekilde yapılan plan değişikliklerinin değer artış payına konu edilmemesi gerektiğinin değerlendirildiği belirtilmektedir.



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

29.12.2020

1-f

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Bölge Kurulunun 19.12.2018 tarihli ve 7499 sayılı kararı uyarınca III. Derece Arkeolojik Sit Alanı, Anıtsal Yapı ve Sivil Mimarlık Örneği Yapının plana aktarılmasına yönelik hazırlanan, Bodrum Belediye Meclisince uygun bulunan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 13.10.2020 tarihli ve E.185543 sayılı yazısında belirtilen hususlara aykırılık teşkil etmediği ve ilgili mevzuat kapsamında sakıncasının bulunmadığı değerlendirilmektedir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Bodrum İlçesi, Karakaya Mahallesi, 137 ada, 2 ve 3 parsellerde Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 19.12.2018 tarihli ve 7499 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanan ve Bodrum Belediye Meclisinin 02.05.2019 tarihli ve 66 sayılı kararı ile uygun bulunan Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek uygun bulunması halinde 2863 sayılı kanun kapsamında Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletilmek üzere bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “Bodrum İlçesi, Karakaya Mahallesi, 137 ada, 2 ve 3 parsellerde Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 19.12.2018 tarihli ve 7499 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanan ve Bodrum Belediye Meclisinin 02.05.2019 tarihli ve 66 sayılı kararı ile uygun bulunan Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 3194 sayılı Kanun’un 8/b ile 5216 sayılı Kanun’un 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek uygun bulunması halinde 2863 sayılı Kanun kapsamında Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletilmek üzere bir karar alınması hususunun görüşülmesi.” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 10.12.2020 tarih ve 36521862-115.01.05-E.11220 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 3194 sayılı Kanun’un 8/b ile 5216 sayılı Kanun’un 7/b maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 29.12.2020