



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

07.02.2020

**BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

07.02.2020 tarihinde saat 14:00'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binası'nda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 03.01.2020 tarih ve 36521862-115.01.05-E.115 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.01.2020 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "*Menteşe İlçesi, Muslihittin Mahallesi, Akyol Mevkii, 1119 ada, 1 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu III. Derece Arkeolojik Sit Alanına yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek uygun bulunması halinde 2863 sayılı kanun uyarınca Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletmek üzere bir karar alınması hususunun görüşülmesi.*" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 03.01.2020 tarih ve 36521862-115.01.05-E.115 sayılı yazısında;

- İlgi :** a) *Menteşe Belediye Başkanlığının 11.12.2019 tarihli ve E.17906 sayılı yazısı*  
b) *KUDEB Şube Müdürlüğünün 17.10.2019 tarihli ve E.9617 sayılı yazısı*  
c) *Ulaşım Dairesi Başkanlığının 09.10.2019 tarihli ve E.18459 sayılı yazısı*  
d) *Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.06.2019 tarihli ve 8348 sayılı kararı*

İlgi (a) yazıda *Menteşe İlçesi, Muslihittin Mahallesi, Akyol Mevkiinde, 1119 ada, 1 parsel numaralı taşınmazın sit derecesinin I. Derece Arkeolojik Sit Alanı iken III. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak değiştirilmesi ve buna göre koruma amaçlı imar planı değişikliği hazırlanarak Bölge Kuruluna iletilmesi yönünde alınan ilgi (d) kurul kararı uyarınca koruma amaçlı imar planı değişikliği çalışmalarına ilişkin iş ve işlemlerin Mentese Belediye Başkanlığınca tesis edildiği ve 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Mentese Belediye Meclisinin 03.12.2019 tarihli, 112 sayılı kararı ile 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında gerekli işlemlerin yapılması için Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza iletilmesine karar verildiği belirtilerek yazı ekinde sunulan koruma amaçlı imar planı değişikliği teklifi dosyasına yönelik iş ve işlemlerin Başkanlığımızca yürütülmesi talep edilmiştir.*

Plan çalışması kapsamında Mentese Belediye Başkanlığının 23.09.2019 tarihli, E.13324 sayılı yazı ile Başkanlığımıza iletilen talebi kapsamında KUDEB Şube Müdürlüğümüzce alan incelenerek "*Arkeolojik Değerlendirme Raporu*" hazırlanmış; anılan yazı ekinde sunulan "*Trafik Etüt Raporu*" ise Ulaşım Dairesi Başkanlığımıza iletilmiş ve ilgi (c) görüş yazısında taşınmaza giriş çıkışlarda Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan (Karayolları Genel Müdürlüğünün Bakım Ağı Dışında Kalan) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması ve otopark ihtiyacının Otopark Yönetmeliğine göre karşılanması koşuluyla planlama çalışmasında bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede toplam 3.328,73 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip planlama alanının 30.05.2017-5453 sayılı MKVKBK kararı ile uygun bulunan ve Büyükşehir Belediye Meclisimizin 10.08.2017-257 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı kapsamında "*I. Derece Arkeolojik Sit Alanı*" olarak planlı olduğu; planlama alanının çevresinde yer alan III. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescilli kısımların "*Gelişme Konut Alanı (Orta Yoğunlukta)*" ile "*Park Alanı*", "*Yol*" ve "*Otopark Alanı*" olarak düzenlendiği; "*Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 22.12.2016 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre alanın yerleşime uygunluk açısından "Önlemlenmiş Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak belirlendiği anlaşılmıştır.*

Bölge Kurulunun 28.06.2019-8348 sayılı kararı ile sit statüsü I. Derece Arkeolojik Sit Alanı iken III. Derece Arkeolojik Sit Alanına dönüştürülen ve buna göre hazırlanacak koruma amaçlı imar



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

07.02.2020

planı değişikliğinin değerlendirilmek üzere Bölge Kuruluna iletilmesine karar verilen alanda hazırlanan Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi ile plan açıklama raporunda yer alan veriler doğrultusunda 1119 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın bulunduğu 2.439,45 m<sup>2</sup> büyüklükteki alanın "Gelişme Konut Alanı (Orta Yoğunlukta)" olarak, taşınmazın kuzeyindeki, 832,96 m<sup>2</sup> büyüklükteki kamusal alanın "Park Alanı" olarak, ve 56,31 m<sup>2</sup> büyüklükte alanın ise "Yol" olarak düzenlendiği; bu durumda sit tescili öncesinde 2003 yılında onaylanan imar planına göre gelişme konut alanı büyüklüğünün, yapılaşma kararlarının ve alandaki nüfus yoğunluğunun koruma amaçlı imar planı teklifinde değiştirilmediği; onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu kararlarının plana ve plan hükümlerine aktarıldığı görülmüştür.

Koruma amaçlı nazım imar planı değişikliğine ilişkin;

1. "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmadan uygulamaya geçilemez.
2. Planda onama sınırı içerisinde öngörülen yol, meydan, yeşil alanlar ve otopark gibi kamu yararına ayrılan yerler bedelsiz olarak tapuda terk edilmeden inşaat ruhsatı verilemez.
3. Elektrik su, kanalizasyon haberleşme tesisi vb. teknik altyapı tesislerine ait projeler ilgili kuruluşlarca onaylanmadan inşaat ruhsatı, bu tesislerin tamamı bitirilmeden kullanma ruhsatı verilemez.
4. Sığınak Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
5. Yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
6. Konut alanlarında binalara kot binanın oturacağı tabii zemin köşe kotları ortalamasından verilecektir.
7. Yapılaşma koşulları:
  - o Konut alanlarında;
  - o Yapılaşma nizamı: ayırık nizam 3 kattır.
  - o TAKS: 0,35; KAKS: 1,05'dir.
  - o Çekme mesafeleri: yoldan en az 5 metre, komşudan en az 3 metre olacaktır.
8. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 22.12.2016 tarihinde onaylandığı bildirilen Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporuna uyulacak olup bahsi geçen rapora göre çalışma alanı yerleşime uygunluk açısından Önlemlili Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş olup Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporlarında belirtilen hususlara uyulacaktır.
9. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 tarih ve 658 sayılı ilke kararlarına uyulacaktır.
10. 3. Derece Sit Alanlarında K.T.V.K.Y.K'nun 05.11.1999 gün ve 658 sayılı ilke kararı gereği belediyesince inşaat ruhsatı verilmeden önce Müze Müdürlüğü uzmanları ile Belediye koruma birimi uzmanları tarafından sondaj kazısı gerçekleştirilerek, sondaj sonuçları koruma kuruluna iletilip kurul kararı alınması gereklidir. Sondaja ilişkin kurul kararı alınmadan inşaat ruhsatı verilemez. Ayrıca, 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında yapılacak her türlü kazı işlemi Müze Müdürlüğü uzmanları, Belediye koruma birimi uzmanları denetiminde yapılacaktır.
11. Bu planda açıklanmayan hususlarda, 1/100000 ölçekli Aydın – Muğla - Denizli Çevre Düzeni Planı, 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonu, 3194 sayılı İmar Kanunu, onaylı 1/5000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir" şeklinde on bir (11) adet plan hükmü getirildiği görülmüştür.

Ek olarak; 2013/41 sayılı Genelge kapsamında Büyükşehir Belediye Başkanlığımızca plan değişikliğine ait "NİP-27122,1" sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alınmıştır.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede Menteşe İlçesi, Muslihittin Mahallesi, Akyol Mevkiinde, kurul kararı ile sit derecesi değiştirilen planlama alanına yönelik hazırlanan Koruma



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

07.02.2020

Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin daha önce aynı bölgede sit alanları bütününde onaylanan koruma amaçlı imar planı kararları ile devamlılık, süreklilik ve bütünlük sağlayacak şekilde düzenlenmiş olduğu ve plan açıklama raporunda yer alan veriler doğrultusunda sit tescili öncesinde 2003 yılında onaylanan imar planı kararlarına göre alandaki gelişme konut alanı büyüklüğünün, yapılaşma kararlarının ve nüfus yoğunluğunun değiştirilmediği anlaşılmıştır.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Bölge Kurulunun 28.06.2019-8348 sayılı kararı uyarınca Mentеше İlçesi, Muslihittin Mahallesi, Akyol Mevkii, 1119 ada, 1 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu III. Derece Arkeolojik Sit Alanına yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin imar mevzuatı, koruma mevzuatı, planlama esasları ve şehircilik ilkeleri açısından sakıncası olmadığı kanaatine varılmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Mentеше İlçesi, Muslihittin Mahallesi, Akyol Mevkii, 1119 ada, 1 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu III. Derece Arkeolojik Sit Alanına yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek uygun bulunması halinde 2863 sayılı kanun uyarınca Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletilmek üzere bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

**Komisyon Görüşü:** “Mentеше İlçesi, Muslihittin Mahallesi, Akyol Mevkii, 1119 ada, 1 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu III. Derece Arkeolojik Sit Alanına yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanun’un 8/b ile 5216 sayılı Kanun’un 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek uygun bulunması halinde 2863 sayılı kanun uyarınca Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletilmek üzere bir karar alınması hususunun görüşülmesi.” teklifi, yukarıda metinleri yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 03.01.2020 tarih ve 36521862-115.01.05-E.115 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

III. Derece Arkeolojik Sit Alanına yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 5216 sayılı kanunun 7/b, 3194 sayılı Kanunun 8/b maddeleri gereğince, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik uyarınca Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmesi Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 07.02.2020