



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.114 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.01.2020 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz *Menteşe İlçesi, Muslihittin Mahallesi, Akyol Mevkii, 1119 ada, 1 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu III. Derece Arkeolojik Sit Alanına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama 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." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 03.01.2020 tarih ve 36521862-115.01.05-E.114 sayılı yazısında;

- İlgi :**
- a) **Menteşe Belediye Başkanlığının 11.12.2019 tarihli ve E.17906 sayılı yazısı**
 - b) **Menteşe Belediye Meclisinin 03.12.2019 tarihli ve 112 sayılı kararı**
 - c) **KUDEB Şube Müdürlüğünün 17.10.2019 tarihli ve E.9617 sayılı yazısı**
 - d) **Ulaşım Dairesi Başkanlığının 09.10.2019 tarihli ve E.18459 sayılı yazısı**
 - e) **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 (e) kurul kararı uyarınca koruma amaçlı imar planı değişikliği çalışmalarına ilişkin iş ve işlemlerin *Menteşe 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 *Menteşe Belediye Meclisinin ilgi (b) 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.

İlgi (b) meclis kararında taşınmaza ilişkin öneri mekânsal kararları ve yapılaşma koşullarının arkeolojik sit tescili öncesinde mülga Muğla Belediyesinde 2003 yılında onaylanan imar planı kapsamında belirlenerek konut alanı büyüklüğü ve yapılaşma kararlarının değiştirilmediği, bununla birlikte teklifin Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.08.2017-257 ve 10.08.2017-258 sayılı kararları ile onaylanan yürürlükteki koruma amaçlı imar planları kararları açısından bütünlük ve süreklilik sağlayacak şekilde düzenlendiği belirtilerek konut kullanımına ilişkin yapı yüksekliğinin $Y_{en\check{c}ok}$: 3 Kat (10,50 m) olarak düzeltilmesine ve 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 5216 sayılı kanun ile 2863 sayılı kanun kapsamında gerekli işlemlerin yapılması için Muğla Büyükşehir Belediyesine gönderilmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

Plan çalışması kapsamında *Menteşe 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 (d) 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.



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

07.02.2020

Dosyasında yapılan incelemede toplam 3.328,73 m² büyüklüğe sahip planlama alanının 30.05.2017-5453 sayılı MKVKBK kararı ile uygun bulunan ve Büyükşehir Belediye Meclisimizin 10.08.2017-258 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında "I. Derece Arkeolojik Sit Alanı" olarak planlı olduğu; planlama alanının çevresinde yer alan III. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescilli kısımların "Ayrık Nizam, 3 Katlı, TAKS/KAKS: 0.35/1.05" yapılaşma koşullarına sahip "Gelişme Konut Alanı" ile "Park Alanı", "Yol" ve "Otopark Alanı" olarak düzenlendiği; "Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne 22.12.2016 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre alanın yerleşime uygunluk açısından "Önlemlenilen 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 planı değişikliğinin değerlendirilmek üzere Bölge Kuruluna iletilmesine karar verilen alanda hazırlanan Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ile plan açıklama raporunda yer alan veriler doğrultusunda 1119 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın bulunduğu 2.439,45 m² büyüklükteki alanın "Ayrık Nizam, 3 Katlı, Y_{ençok}: 10.50 m, TAKS/KAKS: 0.35/1.05" yapılaşma koşullarına sahip "Gelişme Konut Alanı" olarak, taşınmazın kuzeyindeki, 832,96 m² büyüklükteki kamusal alanın "Park Alanı" olarak ve 56,31 m² 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 uygulama imar planı değişikliğine ilişkin;

1. "Planda onama sınırı içerisinde öngörülen yol, meydan, yeşil alanlar ve otopark gibi kamu yararına ayrılan yerler bedelsiz olarak tapuda terk edilmeden inşaat ruhsatı verilemez.
2. Elektrik su, kanalizasyon haberleşme tesisi vb. teknik altyapı tesislerine ait projeler ilgili kuruluşlarca onaylanmadan inşaat ruhsatı, bu tesislerin tamamı bitirilmeden kullanma ruhsatı verilemez.
3. Sığınak Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
4. Yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
5. Konut alanlarında binalara kot binanın oturacağı tabii zemin köşe kotları ortalamasından verilecektir.
6. Yapılaşma koşulları:
 - o Konut alanlarında;
 - o Yapılaşma nizamı: ayırık nizam'dır.
 - o Yençok: 10,50 m (3 kat)'dır.
 - o TAKS: 0,35; KAKS: 1,05'dir.
 - o Çekme mesafeleri: yoldan en az 5 metre, komşudan en az 3 metre olacaktır.
7. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne 22.12.2016 tarihinde onaylandığı bildirilen Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporuna uyulacak olup bahsi geçen rapora göre çalışma alanı yerleşime uygunluk açısından Önlemlenilen Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş olup Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporlarında belirtilen hususlara uyulacaktır.
8. 2863 sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 tarih ve 658 sayılı ilke kararlarına uyulacaktır.
9. 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



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

07.02.2020

alınmadan inşaat ruhsatı verilemez. Ayrıca, 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında yapılacak her türlü kazı işlemi Müze Müdürlüğü uzmanları, Belediye koruma birimi uzmanları denetiminde yapılacaktır.

10. *Bu planda açıklanmayan hususlarda, 1/100000 ölçekli Aydın – Muğla - Denizli Çevre Düzeni Planı, 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu, onaylı 1/5000 ölçekli Muğla Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir” şeklinde on (10) adet plan hükmü getirildiği görülmüştür.*

Ek olarak; 2013/41 sayılı Genelge kapsamında Mentеше Belediye Başkanlığınca plan değişikliğine ait “UİP-27123,1” sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alınmıştır.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede Mentеше İlçesi, Muslihittin Mahallesi, Akyol Mevkiinde, kurul kararı ile sit derecesi değiştirilen planlama alanına yönelik hazırlanan Koruma Amaçlı Uygulama 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 ve nüfus yoğunluğunun değiştirilmediği ancak sit alanı bütününe yönelik koruma amaçlı imar planında maksimum bina yüksekliği belirtilmeden kat adedi (3 kat) belirlendiği halde aynı alanda tek bir yapı adasına yönelik hazırlanan koruma amaçlı imar planı değişikliği teklifinde ilgi (b) meclis kararı ile $Y_{ençok}$: 10,50 m olarak maksimum bina yüksekliği tanımlandığı anlaşılmıştır.

Kat yüksekliğine ilişkin Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 28’inci maddesinin 1’inci fıkrasında; “*Kat yükseklikleri uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olmak üzere en fazla; / a) Ticaret bölgelerinde; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.50 metre; diğer katlarda 4.00 metre, / b) Ticaretin de yapılabildiği karma alanlarda; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.50 metre; diğer katlar konut ise 3.60 metre konut harici ise 4.00 metre, / c) Konut bölgelerinde zemin ve normal katlarda 3.60 metre, / ç) Zemin katında ticaret yapılabilen konut bölgelerinde ise zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.5 metre, diğer katlarda 3.60 metre, / kabul edilerek uygulama yapılabilir” hükmü ve aynı maddenin 2’nci fıkrasında ise; “*Bu maddede belirtilen kat yükseklikleri dikkate alınmadan bina yüksekliği verilen planlarda bu bende göre değerlendirme yapıp bina yüksekliği yeniden değerlendirilinceye kadar uygulamalar birinci fıkrada belirtilen kat yükseklikleri ile plandaki veya planda belirlenmemişse bu Yönetmelikle belirlenen kat adedinin çarpılması sonucu bulunan bina yüksekliğine göre gerçekleştirilebilir. Ancak bir adada bulunan parsellerin en az dörtte üçünün yürürlükteki planın kat adedine göre yapılaşmış olması halinde mevcut teşekkülün kat yükseklikleri dikkate alınır” hükmü düzenlenmiştir.**

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 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi plan hükümlerinin 6 numaralı maddesinde verilen “ $Y_{ençok}$: 10.50 m” koşulunun bina yüksekliğinin tek bir yapı adasına yönelik plan değişikliğinde tanımlanması sit bütününe ait ana plan kararları, planın sürekliliği ve bütünlüğü açısından uyumsuz olduğundan çevredeki kat rejimi ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde verilen kat yükseklikleri dikkate alınarak sit alanı bütününe kapsayan koruma amaçlı imar planı kapsamında ele alınmasının ve koruma amaçlı uygulama imar planı değişikliği teklifi plan hükümlerinin 6 numaralı maddesinin bu doğrultuda yeniden düzenlenmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Makamımızca uygun görülmesi halinde Mentеше İlçesi, Muslihittin Mahallesi, Akyol Mevkii, 1119 ada, 1 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu III. Derece Arkeolojik Sit Alanına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194



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

07.02.2020

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: “İlimiz Mentеше İlçesi, Muslihittin Mahallesi, Akyol Mevkii, 1119 ada, 1 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu III. Derece Arkeolojik Sit Alanına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama 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.114 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi plan hükümlerinin 6 numaralı maddesinde verilen “Y_{ençok}: 10.50 m” koşulunun bina yüksekliğinin tek bir yapı adasına yönelik plan değişikliğinde tanımlanması sit bütününe ait ana plan kararları, planın sürekliliği ve bütünlüğü açısından uyumsuz olacağından plan hükümlerinin 6 numaralı maddesinin “Y_{ençok}: 3 kat ” olarak düzeltilerek,

III. Derece Arkeolojik Sit Alanına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanun’un 8/b ile 5216 sayılı Kanun’un 7/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