



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

27.10.2020

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

27.10.2020 tarihinde saat 14:00'da Emirbeyazıt Mahallesi, Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 Nolu Ek Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.10.2020 tarih ve 36521862-115.01.05-E.9027 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 08.10.2020 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 N20-C-02-C-2-A paftasında 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 kapsamında Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletmek üzere karar alınması hususunun görüşülmesi.*" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.10.2020 tarih ve 36521862-115.01.05-E.9027 sayılı yazısında;

- İlgi :**
- a) **Menteşe Belediye Başkanlığının 16.09.2020 tarihli ve 79275360-622.03-E.12445 sayılı yazısı.**
 - b) **Menteşe Belediye Meclisinin 01.09.2020 tarihli ve 80 sayılı kararı.**
 - c) **Ulaşım Dairesi Başkanlığımızın 17.08.2020 tarihli ve 36924739-115.01.05-E.14687 sayılı yazısı.**
 - d) **Büyükşehir Belediye Meclisimizin 13.02.2020 tarihli ve 27 sayılı kararı.**
 - e) **Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.06.2019 tarihli ve 8348 sayılı kararı.**

İlgi (a)'da kayıtlı 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 01.09.2020 tarihli, 80 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 ancak 7221 sayılı kanun kapsamında İmar Kanununda yapılan değişiklik ile kanuna eklenen Ek Madde 8 ile hüküm altına alınan düzenlemeler doğrultusunda gerekli işlemlerin yapılması gerektiğinin bildirilmesi üzerine Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünden görüş talep edildiği ve Müdürlüğün 05.05.2020-E.21601 sayılı yazısı ekinde iletilen Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 22.04.2020-E.92234 sayılı yazısında açıklanan koşullar çerçevesinde en az bir ada ölçeğinde olacak şekilde düzenlenerek yeniden hazırlanan Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine yönelik hazırlanan trafik etüdü için Ulaşım Dairesi Başkanlığımızın görüşünün istendiği ve nihayetinde yeniden düzenlendiği haliyle **Menteşe Belediye Meclisine havale edilen Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği tekliflerinin Belediye Meclisinin 01.09.2020-80 sayılı kararı ile 5216 ve 2863 sayılı yasalar kapsamında gerekli işlemlerin yapılması için Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza iletilmesine karar verildiği belirtilmiş ve ilgi (a) yazı ekinde sunulan koruma amaçlı imar planı değişikliği teklifi dosyasına yönelik iş ve işlemlerin Başkanlığımızca yürütülmesi talep edilmiştir.****

İlgi (b) meclis kararında daha önce 03.12.2019-112 sayılı meclis kararı ile uygun bulunan plan değişikliği teklifinden farklı olarak planlama alanının batısında, 1119 ada, 1 parsel numaralı taşınmazın içinden geçen, kuzey-güney aksında ve cephe genişliği 3 m olarak belirlenen bir adet servis yolu planlandığı, yapılan bu düzenleme sonucunda en az bir ada ölçeğini tarif edecek şekilde bir ada geometrisi oluşturulduğu, 3 metrelik yol dışında kullanım kararlarının 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinde "**Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı**"



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

27.10.2020

ve “Park Alanı” olarak, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinde ise yapılaşma koşullarının “Ayrık nizam, 3 kat, TAKS/KAKS: 0.35/1.05” olarak korunduğu açıklanarak Muğla Büyükşehir Belediyesinin 01.07.2020 tarihli, E.5712/14625 sayılı yazısı doğrultusunda ve 3194 sayılı İmar Kanununun Ek 8’inci maddesi uyarınca en az ada ölçeğinde hazırlandığı anlaşılan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği tekliflerinin 5216 ve 2863 sayılı kanunlar kapsamında gerekli işlemlerin yapılması için Muğla Büyükşehir Belediyesine gönderilmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

Plan dosyasında yapılan incelemede kronolojik olarak aşağıdaki iş ve işlemlerin yürütüldüğü tespit edilmiştir:

1. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun ilgi (e) kararı; Bölge Kurulunun 31.07.2008-4228 sayılı kararı ile tescil edilen ve 29.01.2016-4032 sayılı kararı ile son halini alan I. derece arkeolojik sit alanı içinde kalan, 30.05.2017-5453 sayılı kurul kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı içerisinde bulunan özel mülkiyete ait 1119 ada, 1 parsel için İzmir Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesinin E: 2017/2404, K: 2018/2862 sayılı kararı uyarınca taşınmazın irdelemesinde son döneme kadar kullanımına devam edilen tarım terasları, parsel içerisinde bulunan antik döneme ait seramik ve çatı kiremit parçaları, kireç harçlı duvar kalıntılarına rastlandığından ve parselin çevresindeki arkeolojik sitin bütünlüğü de dikkate alınarak 1119 ada, 1 parselde kayıtlı taşınmazın karar eki haritada gösterildiği şekliyle III. Derece arkeolojik sit alanı olarak tescillenmesine, buna göre düzenlenecek koruma amaçlı imar planı değişikliğinin değerlendirilmek üzere Bölge Kuruluna iletilmesine karar verilmiştir.
2. Menteşe Belediye Başkanlığının 23.09.2019 tarihli, E.13324 sayılı yazısı; ilgi (e) kurul kararı uyarınca plan değişikliği işlemlerinin Mentese Belediye Başkanlığınca yürütüldüğü belirtilmiş olup Mentese Belediye Başkanlığının talebi kapsamında KUDEB Şube Müdürlüğümüzce alan incelenerek “Arkeolojik Değerlendirme Raporu” hazırlanmış; aynı yazı ekinde sunulan “Trafik Etüt Raporu” ise Ulaşım Dairesi Başkanlığına iletilmiş ve 09.10.2019-E.18459 sayılı 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.
3. Menteşe Belediye Başkanlığının 11.12.2019 tarihli, E.17906 sayılı yazısı; ilgi (e) kurul kararı doğrultusunda hazırlanan ve Mentese Belediye Meclisinin 03.12.2019-112 sayılı kararı ile 3 kat olarak önerilen yapı yüksekliği $Y_{en\check{c}ok}$: 3 kat (10.50 m) olarak düzeltilerek 5216 ve 2863 sayılı kanun kapsamında gerekli işlemlerin yapılması için Belediye Başkanlığımıza gönderilmesine oybirliği ile karar verilen koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planı değişikliği teklifi Başkanlığımıza iletilmiştir.
4. Büyükşehir Belediye Meclisimizin ilgi (d) kararı; Başkanlığımızca Büyükşehir Belediye Meclisine sunulan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin $Y_{en\check{c}ok}$: 10.50 m (3 kat) olarak önerilen yapı yüksekliği $Y_{en\check{c}ok}$: 3 kat olarak düzeltilerek Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmesi oybirliği ile uygun bulunmuştur.
5. Başkanlığımızın 03.03.2020 tarihli, E.2208/6305 sayılı yazısı; 14.02.2020 tarihinde kabul edilen ve 20.02.2020 tarihli, 31045 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 7221 sayılı kanun kapsamında İmar Kanununda yapılan değişiklik ile imar kanuna eklenen “Ek Madde 8” no.lu madde uyarınca anılan maddede belirlenen koşullar çerçevesinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu ile taşınmazda meydana gelecek



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

27.10.2020

değer artışının tespitine yönelik gerekli işlemler tamamlandıktan sonra koruma amaçlı imar planı değişikliği teklifinin Bölge Kuruluna iletebileceği Menteşe Belediye Başkanlığına bildirilmiştir.

6. Menteşe Belediye Başkanlığının 15.06.2020 tarihli, E.8193 sayılı yazısı; İmar Kanununda yapılan değişiklik doğrultusunda Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünden görüş istendiği ve Müdürlüğün 05.05.2020-E.21601 sayılı yazısı ekindeki Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 22.04.2020-E.92234 sayılı yazısında “İdarelerce en az bir ada ölçeğinde olmak üzere, resen değişiklik yapılması zorunluluğu durumunda, resen yapılan imar planı değişikliğinden değer artış payı alınmayacağı değerlendirilmektedir” şeklinde görüş bildirildiği belirtilerek 11.12.2019 tarihli, E.17906 sayılı yazı ekinde Başkanlığımıza iletilen koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planı değişikliği teklifine yönelik iş ve işlemlerin bu kapsamda yürütülmesi talep edilmiştir.
7. Başkanlığımızın 01.07.2020 tarihli, E.5712/14625 sayılı yazısı; İmar Kanununa eklenen Ek-8’inci madde hükümleri ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 22.04.2020 tarihli, E.92234 sayılı görüş yazısı çerçevesinde yapılan değerlendirme sonucunda parsel bazında hazırlanan koruma amaçlı imar planı değişikliği teklifinin resen değişiklik yapılmasını gerektiren zorunluluklar açıklanıp en az ada ölçeğinde hazırlanarak Başkanlığımıza sunulması halinde iş ve işlemlere devam edilebileceği Menteşe Belediye Başkanlığına bildirilmiştir.
8. Menteşe Belediye Başkanlığının 16.07.2020 tarihli, E.9711 sayılı yazısı; 2863 sayılı yasanın 17’nci maddesindeki; “Bir alanın koruma bölge kurulunca sit olarak ilanı, bu alanda her ölçekteki plan uygulamasını durdurur” hükmü uyarınca ilgi (e) kurul kararı ile sit derecesi değiştiğinden plansız duruma düşen taşınmazda 658 sayılı İlke Kararında III. derece arkeolojik sit alanları için; “b) Varsa onaylı çevre düzeni ve nazım plan kararları ile yerleşime açılmış kesimlerinde arkeolojik değerlerin korunmasını gözeterek, koruma amaçlı imar planlarının yapılmasına, (...)” dendiği ifade edilerek koruma amaçlı imar planı değişikliği yapılmasını zorunlu kılan ve bu yönde resen yürütülen iş ve işlemlerin esasını oluşturan gerekçeler açıklanmış ve hazırlanan plan değişikliği taslağına yönelik Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünden görüş istenmiştir.
9. Menteşe Belediye Başkanlığının 29.07.2020 tarihli, E.10507 sayılı yazısı; plan değişikliği teklifine esas Trafik Etüt Raporu ile Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün plan değişikliği taslağına ilişkin yetki ve sorumluluk ilgili belediyesinde olduğundan konunun ilgili mevzuat çerçevesinde ilgili idaresince değerlendirilmesi yönünde görüş bildirdiği 24.07.2020 tarihli, E.34391 sayılı yazısı Başkanlığımıza iletilmiş ve Ulaşım Dairesi Başkanlığımızın görüşünün alınması istenmiştir.
10. Ulaşım Dairesi Başkanlığımızın ilgi (c) yazısı; 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.
11. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 23.09.2020 tarihli, E.184011 sayılı yazısı; Kürşat Dinçdemir’in başvuru üzerine Bakanlıkça daha önce 22.04.2020 tarihli, E.92234 yazı ile dilekçede dile getirilen konuların açıklandığı belirtilmiş ve “(...) idarece, ilgili Kamundaki koruma kriterlerinin veya sit statüsünün değiştirilmesine yönelik olarak yapılan ve sit alanı ilanı öncesindeki yapılaşma koşullarına göre nüfus ya da yapı yoğunluğu, kat adedi, bina yüksekliği artışı getirmeyecek şekilde yapılan plan değişikliklerinin değer artış payına konu edilmemesi gerektiği değerlendirilmekle birlikte; / konunun ilgili Kamun maddeleri ile belirtilen açıklamalar doğrultusunda ilgili idaresince sonuçlandırılması (...)” yönünde görüş bildirilmiştir.
12. Onur Doğruel’in 24.09.2020 tarihli dilekçesi; Menteşe İlçesi, Muslihittin Mahallesi, 1119



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

27.10.2020

ada, 1 parselde kayıtlı taşınmazı kapsayan alanda Menteşe Belediyesinin resen hazırladığı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Başkanlığımıza gönderildiği, anılan planda yapı adasının batısında 3 m genişlikte yaya yolu düzenlendiği ve çekme mesafelerinin yoldan 5 m, komşudan 3 m olarak belirlendiği, bunun sonucunda yapı adasının güney cephesinin azaldığı ve mimari çözümlerin kısıtlandığı belirtilerek plan değişikliği sınırının 1119 ada, 2 parselde kayıtlı taşınmazı da kapsayacak şekilde yeniden düzenlenmesi ve 3 m genişlikteki yaya yolunun kaldırılması, yolun kaldırılmaması durumunda yoldan çekme mesafelerinin her iki taşınmaz için 3 m ya da daha az olacak şekilde değiştirilmesi, hiçbirinin yapılmaması durumunda 1119 ada, 1 parselde kayıtlı taşınmazın 3 metrelik yaya yolundan çekme mesafesinin 3 m ya da daha az olacak şekilde düzenlenmesi talep edilmiş ve Başkanlığımızın 28.09.2020 tarihli, E.8665/22446 sayılı yazısı ile Menteşe Belediye Meclisince uygun bulunarak onaylanmak üzere Başkanlığımıza gönderilen koruma amaçlı imar planı değişikliği teklifinin incelenmek ve bir karar alınmak üzere geldiği şekliyle Büyükşehir Belediye Meclisimize sunulacağı dilekçe sahibine bildirilmiştir.

13. Kürşat Dinçdemir'in 02.10.2020 tarihli dilekçesi; alanda Menteşe Belediyesinin resen hazırladığı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Büyükşehir Belediye Meclisimizin 13.02.2020 tarihli, 26 ve 27 sayılı kararları ile uygun bulunduğu ancak İmar Kanununa eklenen Ek 8'inci madde uyarınca en az ada bazında yapılarak sunulması gerektiğinin bildirildiği, bu doğrultuda taşınmazın batısından 3 m yol düzenlenerek hazırlanan koruma amaçlı plan değişikliği teklifinin Menteşe Belediye Meclisinin 01.09.2020-80 sayılı kararı ile uygun bulunarak Menteşe Belediyesinin 16.09.2020 tarihli, E.12445 sayılı yazısı ekinde Başkanlığımıza gönderildiği, bununla birlikte söz konusu plan teklifine ve değer artış payına yönelik Çevre ve Şehircilik Bakanlığından görüş istendiği ve Bakanlığın 23.09.2020 tarihli, E.184011 sayılı yazısında plan teklifinin uygun olduğu ve değer artış payına konu edilmemesi gerektiği yönünde görüş bildirildiği belirtilerek Başkanlığımıza iletilen koruma amaçlı imar planı değişikliği teklifinde düzeltme/değişiklik yapılarak daha önce Büyükşehir Belediye Meclisimizce uygun görülen plan teklifinde olduğu gibi taşınmazın batısında yol planlanmamış şekliyle kabul edilmesi, bunun kabul edilmemesi durumunda çekme mesafelerinin 3 metrelik yaya yolundan 2 ya da 3 m olarak belirlenmesi talep edilmiş ve Başkanlığımızın 07.10.2020 tarihli, E.8996/23441 sayılı yazısı ile Menteşe Belediye Meclisince uygun bulunarak onaylanmak üzere Başkanlığımıza gönderilen koruma amaçlı imar planı değişikliği teklifinin incelenmek ve bir karar alınmak üzere geldiği şekliyle Büyükşehir Belediye Meclisimize sunulacağı dilekçe sahibine bildirilmiştir.

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 Müdürlüğünce 22.12.2016 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre alanın yerleşime uygunluk açısından "Önemli 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 teklifinin daha önce ilgi (d) meclis



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

27.10.2020

kararı ile uygun bulunarak Bölge Kurulan iletilmesine karar verilmiş olmasına rağmen bu esnada İmar Kanununda yapılan değişiklik sonucunda yeniden düzenlenmesi gerekmiş; bu kapsamda plan değişikliğine konu alan, alanın batısında önerilen 3 m genişlikte yaya yolu ile ayrı bir imar adası olarak planlanmış olup plan açıklama raporunda 1119 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın bulunduğu alan ile kuzeydeki kamusal alanın bir kısmı alınarak 2.439,45 m² büyüklükteki alanın “Ayrık Nizam, 3 Katlı, TAKS/KAKS: 0.35/1.05” yapılaşma koşullarına sahip “Gelişme Konut Alanı” olarak, taşınmazın kuzeyindeki kamusal alanın 713,64 m²’lik kısmının “Park Alanı” olarak ve taşınmaz ile kamusal alanın batısından geçen 175,73 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 uygulama imar planı değişikliği teklifinde değiştirilmediği açıklanmış; onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu kararlarının plana ve plan hükümlerine aktarıldığı görülmüştür.

Ayrıca plan çalışması kapsamında Menteşe Belediye Başkanlığının 23.09.2019 tarihli, E.13324 sayılı yazısı ile Başkanlığımıza iletilen talebi kapsamında KUDEB Şube Müdürlüğümüzce alan incelenerek “Arkeolojik Değerlendirme Raporu” hazırlanmış; daha sonra düzeltilen plan değişikliği teklifine yönelik yeniden hazırlanan ve Menteşe Belediye Başkanlığınca 29.07.2020 tarihli, E.10507 sayılı 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.

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. Komut alanlarında binalara kot binanın oturacağı tabii zemin köşe kotları ortalamasından verilecektir.

6. Yapılaşma koşulları:

Konut alanlarında;

Yapılaşma nizamı: Ayrık Nizam’dır.

Yençok: 3 kat’dır.

TAKS: 0,35; KAKS: 1,05’dır.

Çekme mesafeleri: yoldan en az 5 metre, komşudan en az 3 metre olacaktır.

7. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 22.12.2016 tarihinde onaylanan Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporuna uyulacak olup söz konusu rapora göre çalışma alanı yerleşime uygunluk açısından Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiştir.

8. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 tarih ve 658 sayılı ilke kararına 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



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

27.10.2020

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.

10. 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 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.

Koruma amaçlı imar planı değişikliği teklifine ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığının en az bir ada ölçeğinde olmak üzere resen değişiklik yapılması zorunluluğu durumunda değer artış payı alınmayacağına dair görüşüne ek olarak 15.09.2020 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe giren İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğin Geçici 1’inci maddesindeki; “ (1) Kanunun yürürlüğe girdiği 20/2/2020 tarihinden önce belediye, il özel idaresi veya ilgili idarelere başvuru yapılarak resmi kayıt numarası almış uygulama imar planı değişiklik tekliflerine bu Yönetmelik hükümleri uygulanmaz” hükmü çerçevesinde kurul kararı uyarınca zorunlu olarak resen hazırlandığı açıklanan ve 20.02.2020 tarihinden önce Büyükşehir Belediye Meclisimize sunulmuş olan koruma amaçlı imar planı değişikliğinin değer artış payına tabi olmadığı ancak İmar Kanununun Ek 8’inci maddesi gereği en az bir ada ölçeğinde hazırlanması gerektiği anlaşılmıştır.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede Mentеше İlçesi, Muslihittin Mahallesi, Akyol Mevkii’nde, 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, İmar Kanununun Ek 8’inci maddesi uyarınca en az 1000 m² büyüklükte imar adası oluşturacak şekilde düzeltildiği, 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, sit tescilinden önceki imar planlarına göre uygulama gören alanda 1119 ada, 1 parsel numarasında tescil edilen taşınmazın kuzeyindeki kamusal alanın kısmen yaya yolu kısmen de park alanı olarak planlı olduğu; plan değişikliği teklifinde kuzeydeki yolun kaldırılarak taşınmazın batısında 3 m genişlikte yaya yolu düzenlendiği ve kuzeyde aynı miktarda kamusal alanın konut alanına dâhil edilmesi sonucunda konut alanı ve park alanı büyüklüğünün korunduğu 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 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin imar mevzuatı, koruma mevzuatı, planlama esasları ve şehircilik ilkeleri açısından uygun olduğu 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 N20-C-02-C-2-A paftasında hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama 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 kapsamında Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletilmek üzere bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur’larınıza arz ederim.Denilmektedir.



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

27.10.2020

Komisyon Görüşü: “Menteşe İlçesi, Muslihittin Mahallesi, Akyol Mevkii, 1119 ada, 1 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu III. Derece Arkeolojik Sit Alanına yönelik N20-C-02-C-2-A paftasında 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 kapsamında Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletilmek üzere karar alınması hususunun görüşülmesi.” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 07.10.2020 tarih ve 36521862-115.01.05-E.9027 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Muslihittin Mahallesi, Akyol Mevkii, 1119 ada, 1 parsel numaralı taşınmazın 3 metrelik yaya yolundan çekme mesafesinin 3 m olacak şekilde koruma amaçlı imar planı değişikliği paftasının düzeltilerek ayrıca plan hükümlerinin 6. maddesinde yer alan “Çekme mesafeleri: yoldan en az 5 metre, komşudan en az 3 metre olacaktır.” ifadesinin “Çekme mesafeleri: yoldan en az 5 metre, komşudan ve 3 m genişlikteki yaya yolundan en az 3 metre olacaktır.” şeklinde yeniden düzenlenerek 3194 sayılı Kanun’un 8/b ile 5216 sayılı Kanun’un 7/b maddeleri uyarınca uygun değerlendirilmiş olup, 2863 sayılı Kanun kapsamında Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmesi Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 27.10.2020