	T.C. **MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ** **İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**	27.04.2022

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

27.04.2022 tarihinde saat 14:00'da Şeyh Mahallesi, Kurşunlu Caddesi, Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No'lu Hizmet Binası Encümen Salonunda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.04.2022 tarih ve E-81441201-115.01.05-101403 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 14.04.2022 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "*İlimiz, Menteşe İlçesi, Muslihittin Mahallesi, Akyol Mevkii, 1119 ada, 1 ve 2 parsel numaralı taşınmazlar ile kuzeydeki kamusal alanın bulunduğu III. Derece Arkeolojik Sit Alanına yönelik N20-C-02-C paftasında hazırlanan; Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2021 tarihli ve 293 sayılı kararı ile uygun bulunarak Bölge Kuruluna iletilen ve Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.03.2022 tarihli ve 12069 sayılı kararı ile 2863 sayılı yasa kapsamında uygun bulunan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanunun 8/b ile 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi.*" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.04.2022 tarih ve E-81441201-115.01.05-101403 sayılı yazısında;

İlgi : a) Menteşe Belediye Başkanlığının 21.09.2021 tarihli ve 12772 sayılı yazısı.
b) 27.02.2021 tarihli ve 81441201-115.01.05-10715 sayılı yazımız.
c) Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.01.2021 tarihli ve 10373 sayılı kararı. .
d) Büyükşehir Belediye Meclisimizin 12.11.2020 tarihli ve 172 sayılı kararı.
e) Büyükşehir Belediye Meclisimizin 09.12.2021 tarihli ve 293 sayılı kararı.
f) Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.03.2022 tarihli ve 12069 sayılı kararı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazıda Menteşe İlçesi, Muslihittin Mahallesi, Akyol Mevkiinde, 1119 ada, 1 ve Menteşe Belediyesinin de hisseli olduğu 2 parsel numaralı taşınmazları kapsayan alanda hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı tekliflerinin Menteşe Belediye Meclisinin 03.08.2021-87 sayılı kararı ile uygun bulunduğu belirtilerek yazı ekinde gönderilen plan teklifine yönelik 5216, 3194 ve 2863 sayılı yasalar kapsamında gerekli işlemlerin yapılması talep edilmiştir.

Plan dosyasında ilk olarak Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.06.2019-8348 sayılı kararı ile 1119 ada, 1 parsel numaralı taşınmazı kapsayan I. Derece Arkeolojik Sit Alanının mahkeme kararı uyarınca yeniden irdelenmesi sonucunda III. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescillenmesine ve buna göre düzenlenecek koruma amaçlı imar planı değişikliğinin değerlendirilmek üzere Bölge Kuruluna iletilmesine karar verilmiş; bunun üzerine kurul kararı uyarınca 1119 ada, 1 parsel numaralı taşınmaza yönelik Menteşe Belediye Başkanlığınca koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planı değişikliği hazırlanarak Başkanlığımıza sunulmuş ve Büyükşehir Belediye Meclisimizin 13.02.2020-26 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmesi oybirliği ile uygun bulunmuş ancak 20.02.2020 tarihinde İmar Kanununa eklenen Ek-8'inci madde doğrultusunda sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu ile taşınmazda meydana gelecek değer artışının tespitine yönelik gerekli işlemler tamamlandıktan sonra koruma amaçlı imar planı değişikliği teklifinin Bölge Kuruluna iletilebileceği Menteşe Belediye Başkanlığına bildirilmiştir.

İkinci aşamada, imar mevzuatında yapılan değişiklik doğrultusunda Menteşe Belediye Başkanlığınca Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünden görüş istenmiş ve "*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 bildirilmesi üzerine 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 bildirilmiş; Menteşe Belediye Başkanlığınca tekrar Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne başvurularak kurul kararı uyarınca sit derecesi değişikliği yapılan sınır esas alınarak parsel sınırında ve koruma amaçlı imar planı olarak hazırlanan plan değişikliğine ilişkin görüş istenmiş; ardından Menteşe Belediye Başkanlığınca 1119 ada, 1 parsel numaralı taşınmaza yönelik hazırlanan koruma amaçlı imar planı değişikliği taşınmazın batısında önerilen 3 m genişlikte yaya yolu ile imar adası oluşturacak şekilde yeniden düzenlenerek Başkanlığımıza sunulmuş; Büyükşehir Belediye Meclisimizin ilgi (d) kararı ile uygun değerlendirilmiş ve Bölge Kuruluna iletilmesine karar verilmiştir.

Ancak, plana ilişkin Başkanlığımıza sunulan dilekçelerin değerlendirilmesi sonucunda koruma amaçlı uygulama imar planı değişikliği teklifinin Büyükşehir Belediye Meclisimizin 12.11.2020-173 sayılı kararı ile çekme mesafeleri yoldan en az 5 m, komşudan ve 3 m genişlikteki yaya yolundan 3 metre olacaktır şeklinde değiştirilerek Bölge Kuruluna iletilmiş olması nedeniyle Bölge Kurulunun ilgi (c) kararı ile uygun bulunan koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planı değişikliği tekliflerinin ilgili kararlar doğrultusunda düzeltilerek tekrar Başkanlığımıza sunulması gerektiği ilgi (b) yazımız ile Menteşe Belediye Başkanlığına bildirilmiştir.

Son olarak, üçüncü aşamada Menteşe Belediye Meclisinin 03.08.2021 tarihli, 87 sayılı kararında yapılan değişikliğin 1119 ada, 2 parsel numaralı taşınmaz açısından mağduriyet yaratacağı ve plan bütünlüğünü bozacağı değerlendirilmiş; Menteşe Belediye Başkanlığınca ilgi (a) yazı ekinde sunulan koruma amaçlı nazım imar planı değişikliği teklifinde 1119 ada, 1 parsel numaralı taşınmaz ile 2 numaralı taşınmaz arasında önerilen 3 m genişlikteki yaya yolu kaldırılarak iki parselden oluşan imar adası bütününe yönelik düzenleme yapılmıştır.

Yeniden düzenlenen koruma amaçlı imar planı değişikliği teklifi için daha önce plan bütününe ve 1119 ada, 1 parsel numaralı taşınmaza yönelik hazırlanan trafik etütleri göz önünde bulundurularak yeniden trafik etüt raporu hazırlanması gerekip gerekmediği ile ilgili görüş bildirmesi amacıyla plan değişikliği teklifi Ulaşım Dairesi Başkanlığına iletilmiş ve Ulaşım Dairesi Başkanlığınca 28.10.2021 tarihli, 60214 sayılı yazıda yaya yolunun kaldırılması alana erişim mesafeleri dikkate alındığında ulaşım şemasını etkilemediğinden trafik etüt raporu hazırlanmasına gerek olmadığı; taşınmazlara giriş çıkışlarda Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Taşıt Yolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması ve otopark ihtiyacının Otopark Yönetmeliğine göre karşılanması koşuluyla plan çalışması yapılmasında sakınca bulunmadığı ve daha önce 09.10.2019-18459 ile 17.08.2020-14687 sayılı yazılarda belirtilen görüşlerin geçerli olduğu bildirilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede sit tescilinden önceki onaylı imar planına göre uygulama görmüş, bunun sonucunda her ikisi de arsa vasfında ve sırasıyla 2.439,45 m^2 ve 1052,46 m^2 tapu alanına sahip 1119 ada, 1 ve 2 parsel numaralı taşınmazlar ile kuzeydeki kamusal alanları kapsayan toplam 4.685,35 m^2 büyüklüğe sahip planlama alanında 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 1119 ada, 1 parsel numaralı taşınmaz ile kuzeyindeki kamusal alanın "I. Derece Arkeolojik Sit Alanı" olarak, 1119 ada, 2 parsel numaralı taşınmazın "Gelişme Konut Alanı (Orta Yoğunlukta)" olarak, taşınmazın kuzeyindeki kamusal alanın ise "Park 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; ana plan için hazırlanan ve Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 22.12.2016 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre alanın yerleşime uygunluk açısından "Önlemli Alan 2.1 (ÖA-2.1)", daha sonra 26.12.2017 tarihinde onaylanan Menteşe İlçesine ait Mikrobölgeleme Etüt Raporunda da alanın yine "Önlemli Alan 2.1 (ÖA-2.1)" olarak belirlendiği anlaşılmıştır.

Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile değiştirilen önceki koruma amaçlı imar planı teklifi Bölge Kurulunca uygun bulunmuş ise de yapılan değişikliğin 1119 ada, 2 parsel numaralı taşınmaz açısından mağduriyet yaratacağı ve plan bütünlüğünü bozacağı gerekçesiyle Menteşe Belediye Başkanlığı tarafından bu kez 1119 ada, 1 ve 2 parsel numaralı taşınmazlar ile kuzeydeki kamusal alanlar birlikte ele alınmış ve tek bir imar adası olarak düzenlenmiş olup toplam 4.685,35 m^2 büyüklükteki alanın 2.439,45 m^2 ve 1052,46 m^2 tapu alanına sahip arsa vasfındaki 1119 ada, 1 ve 2 parsel numaralı taşınmazları kapsayan 3491,91 m^2'si "Gelişme Konut Alanı (Orta Yoğunlukta)", taşınmazların kuzeyindeki kamusal alanı kapsayan 1.1193,44 m^2'lik kısmının "Park Alanı" olarak düzenlendiği; buna göre 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 Mikrobölgeleme Etüt Raporu kararlarının plana ve plan hükümlerine aktarıldığı görülmüştür.

Koruma amaçlı nazım imar planı değişikliğine ilişkin;

1. "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 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:
Konut alanlarında;
Yapılaşma nizamı: Ayrık Nizam 3 Kat'dır.
TAKS: 0,35; KAKS: 1,05'dır.
Çekme mesafeleri: yoldan en az 5 metre, komşudan en az 3 metre olacaktır.
8. Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 26.12.2017tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda planlama alanı yerleşime uygunluk açısından Önlemli Alan 2.1 (ÖA-2.1-Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) olarak belirlenmiş olup bu alanlar ile ilgili etüt raporunda belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir.
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 kararına 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. Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Taşıt Yolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelikte belirtilen hususlara uyulacaktır.
12. 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 iki (12) adet plan hükmü getirildiği görülmüştür.

Ek olarak, 2013/41 sayılı Genelge kapsamında Menteşe Belediye Başkanlığınca plan değişikliğine ait "KNİP-48081552" 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 Menteşe 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; İmar Kanununun Ek 8'inci maddesi uyarınca en az 1000 m^2 büyüklükte imar adası oluşturacak şekilde düzeltildiği; Menteşe Belediye Başkanlığınca 1119 ada, 2 parsel için mağduriyet oluşturacağı ve plan bütünlüğünü bozacağı değerlendirilen önceki plan değişikliği teklifinin onama sürecinin tamamlanmadığı, bu doğrultuda Menteşe Belediye Başkanlığınca yapılan son düzenleme ile sit tescili öncesindeki imar planları ve sit tescilinden sonraki koruma amaçlı ana imar planlarında olduğu gibi imar adasının her iki taşınmazı da kapsayacak şekilde önerildiği; 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 ve 2 parsel numarasında tescil edilen taşınmazların kuzeyindeki kamusal alanın park alanı olarak planlandığı, böylece konut alanı büyüklüğünün değiştirilmediği ve kamu alanlarının park alanı olarak korunduğu anlaşılmıştır.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Bölge Kurulunun 28.06.2019-8348 sayılı kararı uyarınca Menteşe İlçesi, Muslihittin Mahallesi, Akyol Mevkii, 1119 ada, 1 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu III. Derece Arkeolojik Sit Alanına yönelik hazırlanan ve İmar Kanununun Ek-8'inci maddesi uyarınca 1119 ada, 2 parsel numaralı taşınmazı da kapsayacak şekilde imar adası bütününde düzenlenen 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi 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 Büyükşehir Belediye Meclisimize sunulmuş ve ilgi (e) meclis kararı ile plan teklifinin Bölge Kuruluna iletilmesi oybirliği ile uygun bulunmuş; Bölge Kuruluna gönderilen plan teklifinin incelenmesi sonucunda ilgi (f) kurul kararı ile plan teklifinin 2863 sayılı yasa kapsamında uygun olduğuna karar verilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Menteşe İlçesi, Muslihittin Mahallesi, Akyol Mevkii, 1119 ada, 1 ve 2 parsel numaralı taşınmazlar ile kuzeydeki kamusal alanın bulunduğu III. Derece Arkeolojik Sit Alanına yönelik N20-C-02-C paftasında hazırlanan; Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (e) kararı ile uygun bulunarak Bölge Kuruluna iletilen ve Bölge Kurulunun ilgi (f) kararı ile 2863 sayılı yasa kapsamında uygun bulunan 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 bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: "*İlimiz, Menteşe İlçesi, Muslihittin Mahallesi, Akyol Mevkii, 1119 ada, 1 ve 2 parsel numaralı taşınmazlar ile kuzeydeki kamusal alanın bulunduğu III. Derece Arkeolojik Sit Alanına yönelik N20-C-02-C paftasında hazırlanan; Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2021 tarihli ve 293 sayılı kararı ile uygun bulunarak Bölge Kuruluna iletilen ve Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.03.2022 tarihli ve 12069 sayılı kararı ile 2863 sayılı yasa kapsamında uygun bulunan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanunun 8/b ile 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi.*" teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.04.2022 tarih ve E-81441201-115.01.05-101403 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 3194 sayılı Kanunun 8/b ile 5216 sayılı Kanunun 7/b maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 27.04.2022