



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

25.08.2021

1-D

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

25.08.2021 tarihinde saat 12:00'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.08.2021 tarih ve E-53618066-115.01.05-42135 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.08.2021 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "İlimiz, Menteşe İlçesi, Gülağzı Mahallesinde, Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 05.06.2013 tarih ve 1695 numaralı kararı ile 2. ve 3. derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescillenen alanda hazırlanan TEKLİF-48879660 Plan İşlem Numaralı, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının, 5216 sayılı Kanun'un 7/b, 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri ve Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 16.04.2021 tarihli ve 10788 sayılı kurul kararı ile Menteşe Belediye Meclisinin 06.07.2021 tarih ve 83 sayılı kararı, 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 görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.08.2021 tarih ve E-53618066-115.01.05-42135 sayılı yazısında;

- İlgi :**
- a) Menteşe Belediye Başkanlığı'nın 05.08.2016 tarihli ve 5455 sayılı yazısı.
 - b) Menteşe Belediye Başkanlığı'nın 28.01.2019 tarihli ve E.1487 sayılı yazısı.
 - c) 21.02.2019 tarihli ve E.1473 sayılı yazımız.
 - ç) 22.07.2019 tarihli ve E.6951 sayılı yazımız.
 - d) Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 06.11.2019 tarihli ve E.19993 sayılı yazısı.
 - e) Menteşe Belediye Başkanlığı'nın 06.01.2020 tarihli ve E.142 sayılı yazısı.
 - f) Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 22.04.2021 tarihli ve E-66782052-165.02.03-1344284 sayılı yazısı.
 - g) 30.06.2021 tarihli ve E53618066115.01.0534858 sayılı yazımız.
 - ğ) Menteşe Belediye Başkanlığı'nın 14.07.2021 tarihli ve 9507 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazı ile Koruma Kurulu'nun 05.06.2013 tarih ve 1695 sayılı kararı ile tescil edilen Menteşe İlçesi, Gülağzı Mahallesi, Kolçak Mevkiinde II. Ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanında 2863 sayılı Kanunu doğrultusunda Koruma amaçlı İmar Planının hazırlanması gerektiği hususları bildirilmiştir.

Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 05.06.2013-71 tarih ve 1695 numaralı kararı ile "Merkez, Gülağzı Köyü, Kolçak Mahallesi, Kaletepe Mevkiinde tespit edilen halka sur kalıntısı, yapı temelleri, zeytinyağı işliği, sandık mezar ve seramik kalıntılarının bulunduğu alanların ekli 1/2500 ölçekli haritada işaretli şekliyle II. Ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescil edilmesine, Gülağzı Köyü köy bütününde yapılmış 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı kapsamında kalan alanın 2863 sayılı yasanın 17. Maddesi gereğince onaylı uygulama imar planı yürürlükten kalkacağından ivedilikle Koruma Amaçlı İmar Planının hazırlanarak Kurulumuza iletilmesi" şeklinde karar verildiği tespit edilmiştir.

Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 05.06.2013-71 tarih ve 1695 numaralı kararı doğrultusunda 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi kanununun 7. maddesinin (b) bendi kapsamında Başkanlığımızca II. Ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı hazırlanmış olup, Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.07.2018 tarih ve 179 sayılı kararı ile 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 Belediyemiz Meclisince incelenerek Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmesinin uygun olduğuna karar verilmiştir.



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

25.08.2021

1-D

Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu' nun 23.10.2018 tarih ve 7221 sayılı kararı ile İlimiz, Mentеше İlçesi, Gülağzı Mahallesi' nde, Kurulun 05.06.2013 tarih ve 1695 sayılı kararı ile tescilli II. ve III.derece arkeolojik sit alanlarını kapsayan alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı 2863 sayılı Yasa kapsamında uygun bulunmuştur.

Menteşe Belediye Başkanlığı'nın ilgi (b) yazısı ile plan onama sınırları dâhilinde taşıt yolu olarak planlanan imar yollarının, planlama bölgesinin çevresindeki ulaşım sistemi ile bütünlük arz edecek ölçüde 10.00 mt. ve 15.00 mt. olarak planlandığı, anılan taşıt yolları haricinde 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında ayrılan 7.00 mt.lik imar yollarının ise bir kısım konut alanı ve park alanlarına servis sağlayacak biçimde planlandığı, konuyla ilgili olarak, Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığının 10.05.2018 tarih ve E.9819 sayılı yazısı ekinde yer alan Ulaşım Trafik Etüt Raporunun 'Sonuç ve Değerlendirme' başlığı altında "*Gelişme Konut Alanları fonksiyonlarının Otopark Yönetmeliği çerçevesinde otopark ihtiyacını kendi parselinde veya bina içerisinde çözümlenebilmesi için, hiçbir cephesinin taşıt yolundan mahreç almadığı gözlenen imar adalarına 7 mt'lik yolların en az 10 mt'lik taşıt yolu olarak planlanması gerekmektedir*" denildiği, bu çerçevede Muğla Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun 23.10.2018 gün ve 7221 sayılı kararı ile uygun görülen koruma amaçlı imar planlarında imar yollarına ilişkin belirlenen mekânsal plan kararlarının, Ulaşım Dairesi Başkanlığının anılan yazı ekinde yer alan Ulaşım Trafik Etüt Raporu göz önünde bulundurularak tekrar değerlendirilmesi talep edilmiştir.

Bu doğrultuda ilgi (c) ve (ç) yazılarımız ile 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar planına ilişkin görüşünüzün yeniden değerlendirilmesi talep edilmiş olup, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın ilgi (d) yazısı ile bahse konu trafik etüdünde belirtilen hususların geçerli olduğu, herhangi bir taşıt yolundan mahreç almayan imar adalarının parselasyon planı aşamasında en az bir cephesinin taşıt yolundan mahreç alabilecek şekilde planlanması gerektiği bildirilmiştir.

Bu doğrultuda bahse konu sit alanlarında yeniden düzenleme yapılarak Ulaşım Dairesi Başkanlığı ve Mentеше Belediye Başkanlığından görüş talep edilmiş olup, bahse konu sit alanında hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma amaçlı imar planında yer alan otopark alanlarının UKOME Genel Kurulunun 26.12.2019 Tarih ve 2019/12-588 sayılı karar ile Otopark Yönetmeliği 4. Madde 1. Fıkra (n) bendi kapsamında değerlendirme ile uygun olduğuna karar verilmiştir.

Ayrıca Mentеше Belediye Başkanlığı'nın ilgi (e) yazısı ile söz konusu koruma amaçlı imar planı değişikliklerine yönelik iş ve işlemlerin, ilgili kamu kurum ve yatırımcı kuruluşların uygun görüşleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikleri kapsamında sonuçlandırılması kaydıyla sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

Bu doğrultuda 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi kanununun 7. maddesinin (b) bendi kapsamında Başkanlığımızca II. Ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı hazırlanmış olup, **Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.03.2020 tarih ve 55 sayılı kararı ile 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 Belediyemiz Meclisince incelenerek Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmesinin uygun olduğuna karar verilmiştir.**



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

25.08.2021

1-D

İlgi (f)'de kayıtlı yazı ile İlimiz, Menteşe İlçesi Gülağzı Mahallesinde yer alan ve Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 05.06.2013 tarihli ve 1695 sayılı kararı ile tescilli II. ve III. derece arkeolojik sit alanlarını kapsayan alana ilişkin **Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 16.04.2021 tarihli ve 10788 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 2863 sayılı yasa kapsamında uygun bulunduğu** ve diğer mevzuat hükümleri açısından Belediyesince değerlendirilmesine karar verildiği bildirilmiştir.

İlgi (g)'de kayıtlı yazımız ile Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 16.04.2021 tarihli ve 10788 sayılı kararı ile uygun bulunan ve yazımız ekinde yer alan 1/1000 ölçekli Koruma amaçlı Uygulama imar planının 5216 sayılı kanununun 7/b, 3194 sayılı Kanununun 8. Maddeleri, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında karar alınması gerektiği bildirilmiş olup, ilgi (ğ)'de kayıtlı yazısı ile Menteşe Belediye Meclisinin 06.07.2021 tarih ve 83 sayılı kararı ile bahse konu alanda hazırlanan ve 16.04.2021 tarih ve 10788 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifinin uygun olduğuna karar verilmiştir.

Başkanlığımızca yapılan incelemede;

Planlama konusu alanın 1/100000 ölçekli Aydın- Denizli- Muğla Çevre Düzeni Planı'nda yaklaşık olarak "Kırsal Yerleşme Alanı", 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda ise yaklaşık olarak "Onaylı İmar Planı Sınırı bulunan Kentsel Yerleşme Alanı" ve "2. Ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı" olarak tanımlı olduğu, İl Genel Meclisi'nin 06.05.2009 tarih ve 163-266 sayılı kararıyla onaylanarak kesinleşen Gülağzı Mahallesi 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları kapsamında kalmakta iken Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 05.06.2013 tarih ve 1695 numaralı kararıyla II. Ve III. Derece Arkeolojik Sit olarak tescillenmesi ile 2863 sayılı yasanın 17. Maddesi gereğince onaylı uygulama imar planı yürürlükten kalktığı tespit edilmiştir.

Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 05.06.2013 tarih ve 1695 numaralı kararıyla II. Ve III. Derece Arkeolojik Sit olarak tescillenen alanın İl Genel Meclisi'nin 06.05.2009 tarih ve 163-266 sayılı kararıyla onaylanarak kesinleşen Gülağzı Mahallesi 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları kapsamında kaldığından bahse konu bütüncül plan ve plana esas kurum görüşleri kapsamında değerlendirme yapılmıştır.

Bahse konu Arkeolojik Sit Alanı sınırlarının işlenmesi amacıyla 1,27 hektarlık II. Derece Arkeolojik Sit Alanı ile 5,65 hektarlık III. Derece Arkeolojik Sit Alanı olmak üzere toplam 6,92 hektarlık alanda hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında; plan bütünlüğü korunarak sit sınırları doğrultusunda şemasal düzenleme yapılmıştır. Bahse konu planda "2. Derece Arkeolojik Sit Alanı, Konut Alanı, Park, Otopark, Trafo ve Yol" kullanımları yer almakta olup, 17 adet plan hükmü düzenlenmiştir.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede;

Bahse konu planın; Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulanması, Denetimi, Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmeliği'nin 7. maddesi "Koruma amaçlı imar planlarında taşınmaz kültür varlıklarının fiziksel ve mülkiyet dokusu özellikleri, mevcut sosyal ve teknik altyapı tesisleri, koruma kullanma dengesi, planlanan alanın şartları ile ihtiyaçları gözetilerek kentsel, sosyal ve teknik altyapı alan standartları, yaya ve taşıt yolları genişlikleri koruma amaçlı imar planı kararları ile belirlenir.",

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 11. maddesi; "Sit alanlarında; taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının fiziksel ve mülkiyet dokusu özellikleri, mevcut sosyal ve teknik altyapı tesisleri, koruma-kullanma dengesi, planlanan alanın şartları ile ihtiyaçları gözetilerek kentsel, sosyal ve teknik altyapı alan standartları, yaya ve taşıt yolları genişlikleri koruma amaçlı imar planı kararları ile belirlenir." ve



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

25.08.2021

1-D

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Koruma Amaçlı İmar Planlarına Dair Esaslar"; "Koruma Amaçlı İmar Planı Hazırlama İlkeleri" başlığında yer alan 27. maddenin (1/d) bendinde ifade edilen "Koruma amaçlı imar planlarında ilgili mevzuatı gereği oluşturulan Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu veya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarının uygunluk kararları alınmadan plan onaylanamaz." hükümlerine amir olup Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 16.04.2021 tarihli ve 10788 sayılı kararı ile 2863 sayılı Yasa kapsamında uygun bulunmuştur.

Ayrıca Koruma Amaçlı İmar Planları Ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi Ve Müelliflerine İlişkin Usul Ve Esaslara Ait Yönetmeliğin Tanımlar başlıklı 4. Maddesinde; **İdare: Büyükşehir Belediyesi bulunan yerlerde büyükşehir belediyesi** olarak tanımlanmış olup, aynı yönetmeliğin Planların Onaylanması başlıklı 8. Maddesinde; "Koruma bölge kurulunda görüşülen ve uygun görülen koruma amaçlı imar planları onaylanmak üzere sadece ilgili idarelere gönderilir." hükmü ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7/b maddesi uyarınca plan onay yetkisi aynı idarede bulunduğu ve 12.09.2019 tarih ve 163 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile uygun bulunan Mekansal Planlama Hizmetleri Yönergesinin 9. Maddesinde "h) Bölge Kurulunca uygun bulduktan sonra Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planları çoğaltılarak Büyükşehir Belediye Meclisine sunulur." ifadesi doğrultusunda Gülağzı Mahallesi, Kolçak Mevkii II. Ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planları eş zamanlı olarak değerlendirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, Menteşe İlçesi, Gülağzı Mahallesinde, Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 05.06.2013 tarih ve 1695 numaralı kararı ile 2. ve 3. derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescillenen alanda hazırlanan TEKLİF-48879660 Plan İşlem Numaralı, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının, 5216 sayılı Kanunun 7/b, 3194 sayılı Kanunun 8. maddeleri ve Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 16.04.2021 tarihli ve 10788 sayılı kurul kararı ile Menteşe Belediye Meclisinin 06.07.2021 tarih ve 83 sayılı kararı, 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 Belediyemiz Meclisince bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: "İlimiz, Menteşe İlçesi, Gülağzı Mahallesinde, Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 05.06.2013 tarih ve 1695 numaralı kararı ile 2. ve 3. derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescillenen alanda hazırlanan TEKLİF-48879660 Plan İşlem Numaralı, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının, 5216 sayılı Kanun'un 7/b, 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri ve Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 16.04.2021 tarihli ve 10788 sayılı kurul kararı ile Menteşe Belediye Meclisinin 06.07.2021 tarih ve 83 sayılı kararı, 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 görüşülmesi." teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.08.2021 tarih ve E-53618066-115.01.05-42135 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;



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

25.08.2021

1-D

5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 25.08.2021