

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

28.07.2017 tarihinde saat 14.30'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 30.06.2017 tarih ve 36521862-310.99-4063 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.07.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz Menteşe İlçesi, Muslihittin Mahallesi, Akyol Mevkii, I ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanına yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı teklifinin 3194 sayılı Kanununun 8/b ile 5216 sayılı Kanununun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 30.06.2017 tarih ve 36521862-310.99-4063 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Menteşe Belediye Başkanlığının 13.01.2017 tarihli ve 384 sayılı yazısı
b) Menteşe Belediye Meclisinin 03.01.2017 tarihli ve 12 sayılı kararı
c) Ulaşım Dairesi Başkanlığının 14.02.2017 tarihli ve 4535 sayılı yazısı
d) Menteşe Belediye Başkanlığının 16.03.2017 tarihli ve 1830 sayılı yazısı
e) KUDEB Şube Müdürlüğünün 28.03.2017 tarihli ve 2080 sayılı yazısı
f) Ulaşım Dairesi Başkanlığının 20.04.2017 tarihli ve 10013 sayılı yazısı
g) Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu (MKVKBK) Müdürlüğünün 07.05.2017 tarihli ve 2173 sayılı yazısı

İlgi (a) yazı ile Menteşe İlçesi, Muslihittin Mahallesi, Akyol Mevkiinde, mülga Muğla Belediyesi Meclisinin 20.02.2004-124 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı ile mülga Muğla Belediyesi Meclisinin 16.10.2003-143 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı kapsamında kalan yaklaşık 40.963 m² büyüklükteki alanın Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun (MKVKBK) 31.07.2008-4228 sayılı kararı ile 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tesciline karar verilmesi ile plansız duruma düştüğü; daha sonra MKVKBK'nin 29.01.2016-4032 sayılı kararı ile alanın I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak yeniden belirlendiği; son olarak Bölge Kurulunun 19.04.2016-4243 sayılı kararı uyarınca alanda 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı hazırlandığı ve koruma amaçlı imar planı teklifinin Menteşe Belediyesi Meclisinin 03.01.2017-12 sayılı kararı ile uygun bulunduğu belirtilerek plan teklifi dosyası Başkanlığımıza sunulmuş ve gerekli işlemlerin yapılması talep edilmiştir.

İlgi (b) meclis kararında sit alanı ilan edilen bölgeyi de kapsayan ilk ilave imar planının mülga Muğla Belediye Meclisinin 16.10.2003-143 sayılı kararı ile onaylandığı ve yapılaşma koşullarının "Ayrık Nizam, TAKS/KAKS: 0,35/1,05, H_{max}: 3 Kat" olarak belirlendiği; daha sonra alanın I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescil edilmesi üzerine koruma amaçlı imar planları hazırlanması gerektiği; bu kapsamda plan teklifine konu alanda Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 22.12.2016 tarihinde Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun onaylandığı ve alanın yerleşime uygunluk açısından Önemli Alanlar 2.1 olarak değerlendirildiği; Muğla Orman Müdürlüğünden alınan görüş doğrultusunda koruma amaçlı imar planı teklifinin orman sınırlarına göre düzenlendiği; konut kullanımı önerilen alanlarda yapılaşma yoğunluğunun değiştirilmediği belirtilmiş ve mevzuata uygun olarak hazırlandığı değerlendirilen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı teklifinin 5216 sayılı kanun ve 2863 sayılı kanun kapsamında gerekli işlemlerin yapılması için Muğla Büyükşehir Belediyesine gönderilmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

Plan teklifine yönelik Ulaşım Dairesi Başkanlığımızın ilgi (c) görüş yazısında belirtilen değerlendirmeler ile Başkanlığımızca yapılan inceleme sonucunda belirlenen eksiklikler ve gerekli düzenlemeler doğrultusunda Menteşe Belediye Başkanlığınca ilgi (d) yazı ekinde 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Başkanlığımıza tekrar sunulması için gerekli işlemlerin yapılması talep edilmiştir.

Bu kapsamda, KUDEB Şube Müdürlüğümüzce alan incelenerek “Arkeolojik Değerlendirme Raporu” hazırlanmış; ilgi (d) yazı ekindeki “Trafik Etüdü” ise Ulaşım Dairesi Başkanlığımıza iletilmiş ve ilgi (f) görüş yazısında trafik etüdünün uygun bulunduğu ancak planlama alanının güneyindeki otopark alanlarının yaya yolu üzerinde bulunduğu belirtilerek bu konuda gerekli düzenlemenin yapılması, otopark ihtiyacının Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarına uygun olarak parselinde çözülmesi, kavşak oluşturacak yolların Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan (Karayolları Genel Müdürlüğünün Bakım Ağı Dışında Kalan) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre planlanması koşuluyla planlama çalışmasının yapılmasında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

Son olarak ilgi (g) yazı ekindeki 30.05.2017-5453 sayılı MKVKBK kararında I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı için hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planının 2863 sayılı yasa kapsamında uygun olduğuna karar verilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede planlama alanının mülga Muğla Belediye Meclisinin 20.02.2004-124 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planında “Konut Alanı” ile “Park Alanı”, “Otopark Alanı” ve “Yol” olarak planlı olduğu; Bölge Kurulunun 31.07.2008-4228 sayılı kararı ile alanın I. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescil edildiği; 16.01.2013-1303 sayılı Bölge Kurulu kararı ile I. Derece Arkeolojik Sit Alanı tescilinin devamına karar verildiği; 29.01.2016-4032 sayılı Bölge Kurulu kararında ise I. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırının yeniden belirlenerek alanın kısmen I. Derece Arkeolojik Sit Alanı, kısmen III. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak, 1124 ada, 2 numaralı parselde kayıtlı taşınmazdaki su yapısının ise anıtsal yapı olarak tescil edildiği; son olarak Bölge Kurulunun 19.04.2016-4243 sayılı kararında III. Derece Arkeolojik Sit Alanı içinde kalan özel mülkiyete ait 1123 ada, 1-2, 1124 ada, 1-2 ve 1119 ada, 3 numaralı parselde kayıtlı taşınmazlarda temel kazısının Müze Müdürlüğü denetiminde yapılmasının uygun bulunduğu ancak koruma amaçlı imar planı yapılmadan alanda herhangi bir inşai faaliyette bulunulmamasına, her türlü uygulama öncesinde Kuruldan izin alınmasına ve 658 sayılı ilke kararındaki koruma kullanma koşullarının geçiş dönemi yapılanma koşulları olarak belirlenmesine karar verildiği; 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.

Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı teklifinde plan onama sınırının III. Derece Arkeolojik Sit Alanı bütününe kapsayacak şekilde belirlendiği; alandaki I. Derece Arkeolojik Sit Alanlarının plana işlendiği; planlama alanı içerisinde kalan orman alanlarının planda gösterildiği; III. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescilli ve özel mülkiyete ait taşınmazları kapsayan kalan kısmın “Gelişme Konut Alanı (Orta Yoğunlukta)” ile “Park Alanı”, “Yol” ve “Otopark Alanı” olarak düzenlendiği; plan açıklama raporunda verilen veriler doğrultusunda 2003 yılı onaylı imar planına göre alandaki nüfusun 275 kişi olarak hesaplandığı, koruma amaçlı plan teklifinde ise 203 kişi olarak öngörüldüğü; buna göre yapılaşma yoğunluğu ve nüfus yoğunluğunun artırılmadığı; Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünün 07.09.2016-E.214575 sayılı yazısında planlama alanının karayoluna cephesi olmadığı, herhangi bir proje çalışması bulunmadığı belirtilerek imar planlarının hazırlanmasının Bölge Müdürlüğünce uygun bulunduğu yönünde görüş bildirildiği; Muğla Orman Bölge Müdürlüğünün 25.10.2016-E.2054506 sayılı yazısında planlama alanının 18765,64 m2 büyüklüğündeki kısmının orman içerisinde kaldığı, 395 ada, 11; 1123 ada, 2-3; 1124 ada, 1-2 ve 1119 ada, 1-2 numaralı parsellerde kayıtlı taşınmazların bulunduğu 20804,87 m2 büyüklükteki kısmın ise orman sayılmayan alanda kaldığının bildirildiği; onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu kararlarının plana ve plan hükümlerine aktarıldığı görülmüştür.

Bahse konu plan 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:
 - Konut alanlarında;
 - Yapılaşma nizamı: ayrıık nizam 3 kattır.
 - TAKS: 0,35; KAKS: 1,05'dir.
 - Çekme mesafeleri: yoldan en az 5 metre, komşudan en az 3 metre olacaktır.
8. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 22.12.2016 tarihinde onaylandığı bildirilen Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporuna uyulacak olup bahsi geçen rapora göre çalışma alanı yerleşime uygunluk açısından Önemli 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. 1124 ada 2 parsel içerisinde yer alan su yapısının anıtsal yapı olarak tescil edilmesine ilişkin Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 29.01.2016 tarih ve 4032 sayılı kararında belirtilen hususlara uyulacaktır.
11. 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.
12. 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 Planlı Alanlar Tip 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" sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alınmıştır.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede Bölge Kurulu kararı ile I. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescil edilerek plansız duruma düşen planlama alanında daha sonra tekrar yapılan sit irdelemesi sonucunda I. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırının düzeltilerek alanın I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescil edilmesine bağlı olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı teklifinin sit alanı bütününde, yapılaşma ve nüfus yoğunluğunu artırmayacak şekilde, korunan alanlar plana aktarılarak ve ilgili kurum görüşlerine uygun olarak düzenlenmiş olduğu anlaşılmıştır.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda 30.05.2017-5453 sayılı MKVKBK kararı ile uygun bulunan Mentеше İlçesi, Muslihittin Mahallesi, Akyol Mevkii, I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanına yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı 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, I. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanına yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı 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 Olur'larımıza arz ederim.**Denilmektedir.**

Komisyon Görüşü: “İlimiz Mentеше İlçesi, Muslihittin Mahallesi, Akyol Mevkii, I ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanına yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı 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 30.06.2017 tarih ve 36521862-310.99-4063 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 Maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 28.07.2017