

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

30.01.2017 tarihinde saat 13:30'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12.01.2017 tarih ve 36521862-310.99-273 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.01.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Bodrum İlçesi, Tepecik Mahallesi, 59 Ada, 41 Parselde kayıtlı 349,44 m² büyüklüğündeki taşınmaza ilişkin hazırlanan 9784,6 PİN Numaralı Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 Sayılı Kanunun 8/b maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12.01.2017 tarih ve 36521862-310.99-273 sayılı yazısında;

- İlgi: a) 03.03.2016 tarih ve 3801-5266 sayılı Bodrum Belediye Başkanlığı'nın yazısı
b) 01.02.2016 tarih ve 2016/27 sayılı Bodrum Belediyesi Meclis Kararı
c) 07.06.2016 tarih ve 3579/11137 sayılı Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne hitaplı yazımız
d) 22.08.2016 tarih ve 3248 sayılı Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün yazısı
e) 14.07.2016 tarih ve 4455 sayılı Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün Kurul Kararı
f) 04.10.2016 tarih ve 5743/18691 sayılı Bodrum Belediye Başkanlığı'na hitaplı yazımız
g) 22.11.2016 tarih ve 19307-27315 sayılı Bodrum Belediye Başkanlığı'nın yazısı

İlgi (a) yazı ile Bodrum İlçesi, Tepecik Mahallesi, 59 Ada, 41 Parselde kayıtlı 349,44 m² büyüklüğündeki taşınmaza ilişkin hazırlanan 9784,6 PİN Numaralı Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin kabul edildiği bildirilmiş olup hazırlanan Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7'nci maddesinin (b) bendi uyarınca Başkanlığımızca değerlendirilmesi talep edilmektedir.

Plan değişikliği teklifine ilişkin alınan ilgi (b) Meclis Kararında; söz konusu parselin Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planında N18C24B4A paftada, kısmen TAKS/KAKS: 0.60/1.20 yoğunluklu Ticaret Alanında, kısmen de yolda kaldığı, parsel içerisinde 270 envanter numaralı II.Grup Tescilli Yapı bulunduğu, sit karakteri olarak III.Derece Arkeolojik Sit ve Kentsel Sit Alanında kaldığı, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21.10.2015 tarih ve 3694 sayılı kararında "parsele ilişkin hazırlanan tescil bildirimini incelendiğinde Neyzen Tefvik Caddesine bakan cephesindeki özgün bahçe duvarlarının yıkılmadan korunması için yola terk işleminin kaldırılarak plan değişikliği teklifinin gönderilmesi" denildiği, bu nedenle öneri Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliğinin hazırlandığı, Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliğinin kabul edilmesi halinde Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne gönderilmesi gerektiği, yapılan görüşmeler sonucunda söz konusu taşınmaza ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin bahçe duvarları dışında kalan kısmının terk edilmesi şartıyla kabulüne karar verildiği belirtilmektedir.

İlgi (c) yazımız ile söz konusu plan değişikliği teklifinin Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünce değerlendirilerek karar alınması hususunda MKVKBK Müdürlüğü'ne yazı yazılmıştır.

İlgi (d) yazı eki Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün ilgi (e) Kararında; Bodrum İlçesi, Tepecik Mahallesinde, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulunun 03.07.1987 gün ve 3492 sayılı kararıyla tescilli kentsel ve III.Derece arkeolojik sit alanı içerisinde ve aynı kurulun 07.03.1986 gün ve 2031 sayılı kararıyla tescilli korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı bulunan, özel mülkiyete ait, 15 pafta, 59 ada, 41 parsel numaralı taşınmaza ilişkin hazırlanan ekli 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 2863 sayılı Yasa kapsamında uygun bulunduğuna karar verildiği bildirilmektedir.

İlgi (f) yazımız ile Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün ilgi (e) Kararı doğrultusunda plan değişikliği dosyasının Büyükşehir Belediyemiz Meclisince değerlendirilebilmesi için tamamlanarak Başkanlığımıza iletilmesi Bodrum Belediye Başkanlığı'na bildirilmiştir.

İlgi (g) yazı ile Bodrum Belediye Başkanlığı tarafından plan değişikliği dosyasının 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7'nci maddesinin (b) bendi uyarınca Başkanlığımızca değerlendirilmesi amacıyla tamamlanarak iletildiği bildirilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede; söz konusu parselin Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planında N18C24B4A paftada, kısmen TAKS/KAKS: 0.60/1.20 yoğunluklu Ticaret Alanında, kısmen de yolda kaldığı, parsel içerisinde 270 envanter numaralı II.Grup Tescilli Yapı bulunduğu, sit karakteri olarak III.Derece Arkeolojik Sit ve Kentsel Sit Alanında kaldığı anlaşılmaktadır.

Bodrum İlçesi, Tepecik Mahallesi, 59 Ada, 41 Parselde kayıtlı 349,44 m² büyüklüğündeki taşınmaza ilişkin hazırlanan Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine ilişkin 1 adet plan hükmü;

"-Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir." şeklinde belirlendiği anlaşılmaktadır.

Plan açıklama raporunda plan değişikliği gerekçesinin; planlama alanı 15 pafta, 59 ada, 41 parsel içerisinde 2.Grup tescilli yapı ve parsel sınırlarında özgün bahçe duvarlarının yer aldığı, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 21.10.2015 tarih ve 3694 sayılı kararıyla, "... parselin Neyzen Tefik Caddesine bakan cephesindeki özgün bahçe duvarlarının yıkılmadan korunabilmesi için, yola terk işleminin iptal edildiği plan tadilatı önerisinin Kurulumuza iletilmesi..." istenildiği, buna göre Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliğinin hazırlandığı, ayrıca Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 14.01.2015 tarih ve 3995 sayılı Kararı'nda söz konusu parseldeki sondaj kazılarına ilişkin, "sondaj sonucunda ortaya çıkan ancak herhangi bir plan vermeyen kalıntıların Müze Müdürlüğü'nce belgelenerek üzerinin toprakla kapatılmasına ve kalıntı yerlerinin Koruma Amaçlı İmar Planı'na işlenmesine karar verildi." denildiği, Kurul Kararları dikkate alınarak söz konusu alanda imar planı değişikliği yapılmasının gündeme geldiği, Kurul Kararına göre yeni bir düzenleme önerildiği, kalıntılar çok küçük alanlarda yer aldığından kalıntılarla birlikte sondaj çukurlarının da imar planında gösterildiği, Bodrum kentsel yerleşme dokusunda yerleşmeye özgü karakteristiği yansıtan yapıların ve duvarların korunmasının esas olduğu, öneri plan değişikliği ile mevcut koruma amaçlı imar planında yolda kalan özgün bahçe duvarlarının korunarak Neyzen Tefik Caddesine bakan cephedeki yol terkinin ortadan kaldırıldığı, parseldeki yapılaşma koşullarında hiçbir değişiklik önerilmediği, parseldeki yapılaşmanın TAKS/KAKS: 0.60/1.20 yoğunluklu Ticaret+Konut Alanı olarak aynen korunduğu belirtilmektedir.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede; söz konusu alanda mevcut imar planında 328,00 m² Ticaret+Konut Alanı ve 21,44 m² Yol Alanının, plan değişikliği teklifi ile 344,00 m² Ticaret+Konut Alanı ve 5,44 m² Yol Alanı olarak planlandığı anlaşılmaktadır. Plan değişikliği teklifi ile yol alanı m²'sinin azaldığı anlaşılmış olsa da söz konusu değişikliğin 21.10.2015 tarih ve 3694 sayılı Kurul Kararıyla, "... parselin Neyzen Tefik Caddesine bakan cephesindeki özgün bahçe duvarlarının yıkılmadan korunabilmesi için, yola terk işleminin iptal edildiği plan tadilatı önerisinin Kurulumuza iletilmesi..." doğrultusunda bahçe duvarının korunarak hazırlandığı anlaşılmaktadır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde; Bodrum İlçesi, Tepecik Mahallesi, 59 Ada, 41 Parselde kayıtlı 349,44 m² büyüklüğündeki taşınmaza ilişkin hazırlanan 9784,6 PİN Numaralı Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 Sayılı Kanunun 8/b maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur'larınıza arz ederim.**Denilmektedir.**

Komisyon Görüşü: Bodrum Belediye Meclisinin 01.02.2016 gün ve 27 sayılı kararı ile uygun görülen “Bodrum İlçesi, Tepecik Mahallesi, 59 Ada, 41 Parselde kayıtlı 349,44 m² büyüklüğündeki taşınmaza ilişkin hazırlanan 9784,6 PİN Numaralı Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 Sayılı Kanunun 8/b maddeleri uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 12.01.2017 tarih ve 36521862-310.99-273 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. 30.01.2017