



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

03.07.2024

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

03.07.2024 tarihinde saat 13:30'da Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezinde (Orhaniye Mahallesi Bülent Önüçan Sokak Dış Kapı No:2 Menteşe/MUĞLA) toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.06.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.05-318400 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.06.2024 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "Bodrum İlçesi, Karakaya Mahallesi, Samanlık Mevkii, 163 ada, 17 parsel taşıt yolu sağlanmasına ilişkin Bodrum Belediye Meclisinin 05.01.2024 tarihli ve 2024/1 sayılı kararı, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 16.05.2024 tarihli ve 15856 sayılı kararı ile 2863 sayılı Yasa kapsamında uygun bulunan 1/1000 ölçekli Gümüşlük Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.06.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.05-318400 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Bodrum Belediye Başkanlığının 10.01.2024 tarihli ve 286474 sayılı yazısı.
b) Bodrum Belediye Meclisinin 05.01.2024 tarihli ve 2024/1 sayılı kararı.
c) Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.03.2024 tarihli 64 sayılı kararı.
d) Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 16.05.2024 tarihli ve 15856 sayılı kararı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazı ile Bodrum İlçesi, Karakaya Mahallesi, Samanlık Mevkii, 163 ada, 17 parsel taşıt yolu sağlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi dosyasının Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7'nci maddesinin (b) bendine göre konunun Başkanlığımızca değerlendirilmesi talep edilmiştir.

İlgi (b) meclis kararında Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.03.2005 tarih ve 697 sayılı kararı ile uygun bulunan Mülga Gümüşlük Belediye Meclisinin 06.06.2005 tarih ve 22 sayılı kararı ile onaylanan Gümüşlük 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planında; söz konusu parselin Etkileme Geçiş Alanı içerisinde, kısmen makilik-fundalık alanda (MF), kısmen de park alanında kaldığı, parselin imar yoluna cephesinin bulunmadığı, plan değişikliği teklifiyle söz konusu parsel ulaşan 10 metrelik taşıt yolu düzenlendiği, makilik fundalık alanın miktarının azaltıldığı, park alanının sabit tutulduğunun anlaşıldığı, İmar ve Bayındırlık komisyonunun 19.12.2023 tarih ve 2023/21 sayılı raporu ile oybirliği ile uygun bulunduğu ve rapor doğrultusunda Bodrum İlçesi, Karakaya Mahallesi, 163 ada, 17 parsel yönelik hazırlanan Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin kabulüne oy birliği ile karar verildiği belirtilmiştir.

Plan açıklama raporunda planlama gerekçesi olarak, plan değişikliğine konu alanda yer alan 163 ada 17 parselin onaylı imar planında "Makilik Fundalık Alan" olarak planlanmasına karşın yol cephesinin planlanmadığı, söz konusu parselde imar planına uygun olarak uygulamaya geçilebilmesi için parselde imar yolu ulaştırılmasının gerektiği, onaylı imar planında diğer "Makilik-Fundalık Alanlara" planlanan imar yollarının söz konusu parsellerin imar planına uygun olarak yapılaşmasına olanak sağladığı, ancak 17 parselin imar planında öngörülen kullanım amacına yönelik yapılaşmasının tamamen kısıtlandığı, aynı

zamanda yapılan incelemelerde diğer “Makilik-Fundalık Alanlarda” yapılaşmaya ilişkin herhangi bir kısıtlama bildirilmediği ve/veya talepte bulunulmadığı, öneri imar planı değişikliği ile 17 parselde yol ulaştırılmasına ilişkin parselin kuzeyindeki kamuya terki yapılan park alanından ve planda parselin kuzeyinde bulunan 10 m. genişliğindeki imar yolunda parselde cephe sağlayacak şekilde şekilde düzenleme yapılarak imar yolu planlandığı, imar yolu planlanması sonucu azalan park alanının parselden ve satışındaki alandan karşılandığı, imar planı değişikliği ile 22-a kadastro çalışması sonucu parselin batısındaki alanda oluşan, parsel sınırı ve kullanım alanlarına ilişkin maddi hataların giderildiği, makilik fundalık alan miktarında azalma olduğu, park alanı miktarının korunduğu, azalan makilik fundalık alanın imar yolu olarak planlandığı, plan değişikliği ile artı bir nüfus getirilmediği, düzenleme ortaklık payı olarak ayrılan alanlarda azalmaya neden olunmadan parsel bazında yol düzenlemesinin yapıldığı, makilik - fundalık alanlarda yapılaşmanın; KAKS:0,05, Yençok: 6,50m, maksimum yapı taban alanı 120m², minimum ifraz 5000m², ifraz için minimum parsel cephesi 50m. olduğu, bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı, konut, pansiyon, restaurant vb. yapılabileceği, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yapı yaklaşma ve çekme mesafelerinin belirtilmediği durumlarda yapılar çevre yapılanma biçimleri, sokak, bina ve doğal bitki dokusu gözetilerek ilgili Belediyesince belirleneceği, bir parselde birden fazla yapı yapılabileceği, arazi kullanım tablosunda mevcut makilik fundalık alanın 8619 m² olduğu, plan değişikliği sonrası makilik fundalık alanın 8104 m² olarak düzenlendiği açıklandı,

04.04.2012 tarihinde Çevre Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüd raporunda planlama alanı; yerleşime uygunluk açısından Önemli Alanlar (Ö.A.-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak belirlendiği,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında plan müellifince plan teklifine ait KUİP-481042551 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı tespit edilmiştir.

1/1000 ölçekli Gümüşlük Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna gönderilmesine yönelik ilgi (c) Büyükşehir Belediye Meclis Kararında; “....“Onaylı Gümüşlük 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planında yer alan Makilik-Fundalık Alan bütününde yola cephesi olmayan diğer parsellerin yol bağlantıları imar uygulaması ile çözülebilmektedir.” şeklinde olduğu da incelendiğinde; parselde yapılabilecek fonksiyonlara ve yapılaşmaya ilişkin 1, 2, 3 numaralı hükümlerin çıkarılarak, plan değişikliği hazırlanan onaylı planın 1/1000 ölçekli Gümüşlük Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı olduğundan plan değişikliği başlığının bu doğrultuda düzeltilerek yeniden düzenlenerek 3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddeleri gereğince, 2860 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nu ve Koruma amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulanması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik uyarınca Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmesi...” kararı alınmıştır.



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

03.07.2024

29.03.2024 tarihli ve 299848 sayılı yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.03.2024 tarihli ve 64 sayılı kararı Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletilmiştir. Konuya ilişkin olarak Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 16.05.2024 tarihli ve 15856 sayılı kararında “... toplantı esnasında 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan açıklama Raporunda yapılan düzeltme ile 2863 sayılı Yasa kapsamında uygun bulunduğu karar verildi.” belirtilmiş olup, plan açıklama raporunda plan değişikliği başlığının düzeltildiği anlaşılmıştır.

Hazırlanan 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliğinde 3 adet plan hükmü yer aldığı, bu hükümlerin;

“1-Otopark Yönetmeliği kapsamında otopark ihtiyacının parsel içerisinde karşılanması, parsellerin servis alacağı yollardan araç giriş çıkışının “Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğünün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik” doğrultusunda belirlenmesi ve parselde yapılacak ifraz işleminden sonra yeni oluşacak parsellerin en az bir cephesinin taşıt yolundan cephe alması zorunludur.

2-Planda açıklanmayan hususlarda Gümüşlük Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı plan notları geçerlidir.

3-Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 04.04.2012 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyularak uygulamaya geçilmesi zorunludur. Buna göre; Önemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1): önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar; bu alanlarda yamaç eğim miktarı %10-%60 arası eğimli alanlar olup, zemini kaya niteliğindeki volkanitlerden olan genellikle andezit birimdir. çok ender olarak tüfit birimi (sk-18, sk-43) ve aglomera (sk-19,sk-25) biriminden oluştuğundan ÖA-2.1 önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar olarak ayırtlanmıştır.

Planlama aşamasında; ÖA-2.1 ile gösterilen alanlar kaya zeminler olduğundan litoloji ve zemin özellikleri nedeniyle yerleşim yönünden öncelikli değerlendirilmesi önerilen alanlar arasındadır.

İnceleme alanı eğimli olduğundan her türlü kazıda açığa çıkan şevlerin; zemin kaya olmasına rağmen olabilecek muhtemel kaya-blok düşme ve kaymalara karşı istinat yapıları desteklenmelidir.

Kazıların, olabilecek can ve mal kaybını önlemek için kaya düşmesi tehlikesi oluşturmayacak şekilde planlanmalıdır.

Bina temellerinin sudan etkilenmemesi için etkili ve devamlı yüzey suyu drenajı yapılmalıdır.

Binalardaki farklı oturmayı önlemek için, bina temelleri tek tip homojen zemine oturtulmalıdır. mümkün olmadığı durumlarda gerekli önlemler alındıktan sonra oturtulmalıdır.

Bina temelleri mümkün olduğu kadar altere zon kaldırılarak kayaların daha sağlam kısımlarına oturtulmalıdır.” şeklinde düzenlenmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Bodrum İlçesi, Karakaya Mahallesi, Samanlık Mevkii, 163 ada, 17 parsel taşıt yolu sağlanmasına ilişkin Bodrum Belediye Meclisinin 05.01.2024 tarihli ve 2024/1 sayılı kararı, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 16.05.2024 tarihli ve 15856 sayılı kararı ile 2863 sayılı Yasa kapsamında uygun bulunan 1/1000 ölçekli Gümüşlük Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 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.



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

03.07.2024

Komisyon Görüşü: “*Bodrum İlçesi, Karakaya Mahallesi, Samanlık Mevkii, 163 ada, 17 parsel taşıt yolu sağlanmasına ilişkin Bodrum Belediye Meclisinin 05.01.2024 tarihli ve 2024/1 sayılı kararı, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 16.05.2024 tarihli ve 15856 sayılı kararı ile 2863 sayılı Yasa kapsamında uygun bulunan 1/1000 ölçekli Gümüşlük Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 3194 sayılı Kanun’un 8/b ile 5216 sayılı Kanun’un 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi*” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 11.06.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.05-318400 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 3194 sayılı Kanun’un 8/b ile 5216 sayılı Kanun’un 7/b maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 03.07.2024