



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

28.09.2023

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

28.09.2023 tarihinde saat 14:00'da Gazi Mustafa Kemal Atatürk Kültür Merkezinde toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.09.2023 tarih ve E-53618066-115.01.05-238571 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 14.09.2023 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21.07.2023 tarihli ve 14590 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanan, 328,59 hektarlık, Muğla İli Bodrum İlçesi, Akyarlar, Turgutreis, İslamhaneleri Mahalleleri (Aspat Kalesi ve Çevresi - Pamuklu Tepe ve Çevresi - Termera Antik Kenti ve Çevresi) 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planının 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8/b maddeleri uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.09.2023 tarih ve E-53618066-115.01.05-238571 sayılı yazısında;

İlgi : a) Bodrum Belediye Başkanlığının 02.10.2018 tarihli ve 3225515115.01.05533158162457 sayılı yazısı.

b) 05.11.2018 tarihli ve 36521862115.01.02E. 6571/25864 sayılı yazımız.

c) Bodrum Belediye Başkanlığının 15.11.2022 tarihli ve E81855825115.01.05160182 sayılı yazısı.

ç) 18.01.2023 tarihli ve E53618066115.01.99177224 sayılı yazımız.

d) Bodrum Belediye Başkanlığının 06.03.2023 tarihli ve E-81855825-115.01.05-190538 sayılı yazısı ve eki Bodrum Belediye Meclisinin 02.03.2023 tarih ve 2023/41 sayılı kararı.

e) Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.05.2023 tarihli 107 sayılı kararı.

f) Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21.07.2023 tarihli ve 14590 sayılı kararı.

İlgi (a) yazı ile 06.07.2018 tarih ve 2018/77 sayılı Bodrum Belediye Meclisi Kararıyla, Bodrum İlçesi Akyarlar Mahallesi (Aspat Kalesi ve Çevresi - Pamuklu Tepe ve Çevresi - Termera Antik Kenti ve Çevresi) 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı teklif dosyası tarafımıza iletilmiş olup, söz konusu plan teklifi dosyasının 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. Maddesinin (b) bendine göre değerlendirilmesi talep edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 31. Maddesi uyarınca, dosyaya ilişkin tamamlanması gereken eksikler ve Başkanlığımız birimlerine ait görüşlerin Bodrum Belediye Başkanlığına ilgi (b) yazımızla iletildiği; devamındaki süreçte, Bodrum Belediye Başkanlığının, 05.03.2019 (27.03.2019 tarihinde kayıtlı) tarihli 128-4302-5341 sayılı, 28.07.2020 (13.08.2020 tarihinde kayıtlı) tarihli ve 17442 sayılı, 10.01.2022 tarihli ve 77206 sayılı, ilgi (c) yazılarıyla plan teklif dosyasının Başkanlığımıza iletildiği; ilgili tekliflere ilişkin tamamlanması gereken eksikler ve Başkanlığımız birimlerine ait görüşlerin, 02.05.2019 tarihli ve E.3783/8665 sayılı, 22.01.2021 tarihli ve 3297 sayılı, 18.04.2022 tarihli ve 102630 sayılı ve ilgi (ç) yazılarımızla Bodrum Belediye Başkanlığına iletildiği tespit edilmiştir.

İlgi (d) yazı ile Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 27.01.2023 tarih ve 341739 sayılı yazısı ve Başkanlığımız ilgi (ç) yazısı doğrultusunda hazırlanan ve Bodrum Belediye Meclisinin 02.03.2023 tarih ve 2023/41 sayılı kararı ile kabul edilen “Muğla İli, Bodrum İlçesi, Akyarlar, Turgutreis, İslamhaneleri Mahalleleri (Aspat Kalesi ve Çevresi - Pamuklu Tepe ve Çevresi - Termera Antik Kenti ve Çevresi) 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı” teklifi Başkanlığımıza gönderilerek 5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7. Maddesinin (b) bendine göre değerlendirilmesi talep edilmiştir.

İlgi (e) Meclis Kararı ile söz konusu plan teklifi, 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8'inci maddeleri uyarınca incelenerek uygun değerlendirilmiş; 2863 sayılı kanun kapsamında imar planı tekliflerinin Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmesine karar verilmiştir.

Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun ilgi (f) kararıyla; “*Muğla İli Bodrum İlçesi Turgutreis İlçesi Turgutreis, Akyarlar ve İslamhaneleri Mahalleleri, I. ve III. Derece arkeolojik sit alanları, korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ve koruma alanlarına ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının toplantı esnasında düzeltildiği haliyle 2863 sayılı yasa kapsamında uygun bulunduğu, 3621 Sayılı Kıyı Kanunu gereği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının yetkisi altında kalan alana ilişkin Koruma Amaçlı İmar Planlarının hazırlanarak kurulumuza iletilmesi.*” şeklinde karar verilmiştir. Karar ekinde Başkanlığımıza iletilen 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı paftalarında, onaylı Kıyı Kenar Çizgisinin Deniz tarafında ve Muğla Büyükşehir Belediyesi plan onama yetkisi dışında kalan 1. Derece ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanının “Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının yetkisi altında kalan alan” olarak işaretlendiği tespit edilmiş olup 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı teklifi, ilgi (f) Kurul Kararı eki paftalara uygun biçimde revize edilmiştir.

Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli Aydın Muğla Denizli Çevre Düzeni Planında yaklaşık olarak, Doğal ve Ekolojik Yapısı Korunacak Alan, Turizm Tesis Alanı, Tercihli Kullanım Alanı, Bölge Parkı / Büyük Kentsel Yeşil Alan, Büyük Alan Gerektiren Kamu Kuruluş Alanı, Arkeolojik Sit Alanında kaldığı tespit edilmiştir. 1/100.000 Ölçekli Aydın Muğla Denizli Çevre Düzeni Planı, 8.7.1. maddesi “*Bu plan kapsamındaki arkeolojik, tarihi, kentsel ve kentsel-arkeolojik sit alanlarında (planda gösterilmiş ya da gösterilememiş), Kültür ve Turizm Bakanlığı ve Bakanlığa bağlı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından alınmış kararlar ile bu plandan önce onaylanmış koruma amaçlı imar planları yürürlükte.*”; 8.7.4. maddesi “*Bu plan kapsamındaki doğal, arkeolojik, tarihi, kentsel ve kentsel-arkeolojik sit alanlarında (planda gösterilmiş ya da gösterilememiş) 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ve ilgili yönetmelikleri uyarınca hazırlanan bilimsel araştırma raporuna uygun olarak değişiklik olması durumunda (sit alanlarının adlarının, derecelerinin veya sınırlarının değiştirilmesi); belirlenen yeni durum dikkate alınarak, ilgili Koruma Bölge Kurulu veya Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez ve Bölge Komisyonu tarafından alınan kararlar, ilke kararları ve bu planın ilke ve esasları çerçevesinde bu planda değişikliğe gerek olmaksızın koruma amaçlı imar planları hazırlanabilir. Bilimsel araştırma raporu sonucuna göre sit statüsünün tamamen kaldırılması durumunda, mevcut arazi kullanım kararlarına uygun olarak bu planın ilgili plan hükümleri uygulanır.*”; 8.7.5. maddesi “*Sit ilan edilen, statüsünde değişiklik yapılan veya statüsü kaldırılan sit alanlarında aşağıdaki plan hükümleri doğrultusunda işlem tesis edilir: bu planın onayından önce mevzuata uygun olarak onaylanmış imar planı, mevzi imar planı bulunan alanların sit alanı ilan edilmesi durumunda, 2863 Sayılı Kültür Ve Tabiat*



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

28.09.2023

Varlıklarını Koruma Kanunu ve 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ve ilgili yönetmelikleri ile ilke kararları ve yeni koruma statüleri doğrultusunda, sit alanı ilanı öncesinde onaylanan imar planlarındaki kararların incelenerek ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda, mevzuat gereği yapılması gerekli olan koruma amaçlı imar planları, bu planda değişikliğe gerek olmaksızın ilgili idaresince onaylanabilir.” hükmündedir.

Planlama alanı 1/25.000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonunda; Karma Kullanım Alanı, Turizm Tesis Alanı, Günöbirlük Turizm Tesis Alanı, Doğal ve Ekolojik Yapısı Korunacak Alan, Önemli Doğa Alanı, Kamu Hizmet Alanı (Resmi Kurum Alanı), 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında kaldığı tespit edilmiştir.

Planlama alanında arkeolojik sit kararlarıyla yürürlükten kalkan, Turgutreis Belediyesi Mücavir Alanlar Ana İmar Planı (1989), Bodrum-Bağla Arsa ve Yapı Kooperatifi Mevzi İmar Planı (1987), Bodrum Kalekent Konut Yapı Kooperatifi Mevzi İmar Planı (1992), Turgutreis-Akyarlar-Karaincir-Gökçeler Yerel Ana İmar Planı (1987), Aspat Turizm Mevzi İmar Planı (2003) bulunmaktadır.

Kurum Görüşleri;

Dosyasında yapılan incelemede; Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 21. Bölge Müdürlüğü, Orman Genel Müdürlüğü, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü, Milas Orman İşletme Müdürlüğü, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Bodrum Sualtı Arkeoloji Müzesi Müdürlüğü, Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü, Bodrum Kaymakamlığı, Milli Emlak Müdürlüğü, Milli Savunma Bakanlığı İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı, İl Jandarma Komutanlığı, Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü, Aydem Elektrik Dağıtım A.Ş., Muğla İl Müdürlüğü, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. ve MUSKİ görüşü ile Muğla Büyükşehir Belediyesi birimlerinden, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı görüşü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı görüşü, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı görüşü, Sağlık ve Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığı görüşü, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı görüşü, Ulaşım Dairesi Başkanlığı görüşünün dosyasında yer aldığı tespit edilmiştir.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 22.12.2014 tarihli ve 17334 sayılı yazısında; planlama çalışmasında, “Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” kullanım kararlarına, plan notlarına, “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği” hükümlerine, 2863 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu”, 3194 sayılı “İmar Kanunu”, 3621 sayılı “Kıyı Kanunu” ve ilgili mevzuat ile şehircilik ilke ve planlama esaslarına uyulması gerektiği belirtilmiştir.

DSİ 21. Bölge Müdürlüğü’nün 20.10.2022 tarih ve E-64019405-754-2768307 sayılı yazısında; “... Yapılan inceleme sonucu; ilgi yazıda da belirtildiği üzere derelerin planlara aktarıldığı, bazı kısımlarda servis yollarının ayrıldığı ve arkeolojik sit alanı olan yerlerde servis yolu planlanmadığı görülmüştür. Öncelikle Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüyle gerekli yazışmanın yapılarak mümkünse bu kısımlarda da servis yolu planlanması gerekmektedir. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü tarafından servis yolu planlanmasının uygun görülmemesi durumunda ise bahse konu plan teklifleri hakkında Kurumumuz faaliyetleri açısından herhangi bir sakınca görülmemektedir.” şeklinde görüş verilmiştir.

Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığının 02.12.2022 tarihli ve E10452259115.01.02163822 sayılı yazısında; “Konu, Daire Başkanlığımız teknik elemanları tarafından incelenmiştir. İlimiz, Bodrum İlçesi, Akyarlar, İslamhaneleri ve Turgutreis Mahallelerinde Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait herhangi bir sulama tesisi bulunmamaktadır.” şeklinde görüş verilmiştir.

Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 05.12.2022 tarihli ve E13327030115.01.02164292 sayılı yazısında; “Büyükşehir Belediyemizin, mevcut ve planlanan projelerini olumsuz yönde etkilememesi, söz konusu plan çalışmasına izin verilmesi halinde mütesep hak oluşturmaması kaydıyla, 2872 sayılı Çevre Kanunu, ilgili yönetmelik hükümleri ve diğer mer’i mevzuat hükümlerine uyulması, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerekmektedir.” şeklinde görüş iletilmiştir.

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının 05.12.2022 tarihli ve E43826297115.01.02164061 sayılı yazısında; “Daire Başkanlığımız personellerince yapılan araştırma ve incelemeler sonucunda, Daire Başkanlığımız görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında söz konusu 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifi uygun mütalaa edilmiştir.” şeklinde görüş iletilmiştir.

Fen İşleri Dairesi Başkanlığı 05.12.2022 tarihli ve E81152636115.01.02164084 sayılı yazısında; “Bahse konu planlama alanında; Turgutreis-Akyarlar-Güreçe Yolu Muğla Büyükşehir Belediyesi yetki, görev ve sorumluluğunda bulunmaktadır. Söz konusu yol teklif planda plan onama sınırları içerisine alınmış olup, mevcut durumdaki gibi yolun sürekliliği sağlanmıştır. Ayrıca 10.03.2015 tarih ve 64 sayılı karar nolu Muğla Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararında “Yapılmış olanlar ve kıyı bandında kalanlar hariç. İmar planlarına göre yapılacak 10.000 m² üzerindeki parklar Muğla Büyükşehir Belediyesinin kontrol ve tasarrufundadır.” denildiğinden teklif planda 10.000 m² üzerinde parklar bulunmaktadır. Teklif plan onaylandıktan sonra bahse konu parklar Muğla Büyükşehir Belediyesi kontrol ve tasarrufuna geçecektir. Bu kapsamda 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yapılmasında Daire Başkanlığımızın yetkileri kapsamında sakınca bulunmadığı.” şeklinde görüş iletilmiştir.

Sağlık ve Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığının 06.12.2022 tarihli ve E77845006115.01.02164567 sayılı yazısında; “Kurum görüşü talep edilen alan sınırları içerisinde Daire Başkanlığımız görev, yetki ve sorumluluğunda kalan herhangi bir konu bulunmamaktadır.” şeklinde görüş iletilmiştir.

MUSKİ’ye ait 14.12.2022 tarihli ve E93846640115.01.0289675 sayılı yazıda; “Söz konusu, Akyarlar Mahallesi (Aspat Kalesi ve Çevresi Pamuklu Tepe ve Çevresi Termera Antik Kenti ve Çevresi)’ne yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifi dosyası incelendiğinde; 31.03.2022 tarihli ve 53819 sayılı yazımız ile ayrılması talep edilen 2 (iki) adet ilave “Teknik Altyapı Alanının” ayrıldığı ve yazımızda belirtilen hususlar neticesinde Kurumumuzca uygun görülmüştür.” Şeklinde görüş iletilmiştir.

Ulaşım Dairesi Başkanlığının 30.03.2023 tarihli ve E-21365915050.03.04196973 sayılı yazısında; “Söz konusu plan teklifinde gösterilen otopark alanları Otopark Yönetmeliğinin 4. Maddesinin (n) bendi kapsamında UKOME Genel Kurul Toplantısında görüşülmüş olup alınan UKOME Genel Kurul Karar Ek’te gönderilmiştir. Plan teklifinde yer alan parsellerin otopark ihtiyaçlarını Otopark Yönetmeliği

kapsamında parsel içerisinde karşılanabilmesi için parsellerin en az bir cephesinin taşıt yolu ile bağlantısının bulunması, ihtiyaçlar doğrultusunda bölge otoparklarına ve genel otoparklara yönlendirilmesi, parsellerin servis alacağı yollardan araç giriş çıkışının "Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Sınırları İçerisinde Açılacak ve Yapılacak Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik" doğrultusunda belirlenmesi ve parselde yapılacak ifraz işleminden sonra oluşacak yeni parsellerin en az bir cephesinin taşıt yolundan cephe alması zorunludur ibaresinin plan notlarına işlenmesi koşulu ile trafik etüdünün ve plan teklifinin uygun değerlendirildiği." şeklinde görüş iletilmiştir.

22.03.2023 tarihli ve 2023/2-136 sayılı UKOME Kararı incelendiğinde; plan teklifiyle sunulan otopark alanlarına ilişkin; "...Otopark Yönetmeliğinin 4. Maddesi (n) bendi kapsamında yapılan değerlendirilme ile uygun olduğuna oybirliği ile karar verilmiştir." şeklinde karar alındığı tespit edilmiştir.

Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.08.2022 tarihli ve 12512 sayılı kararında; "İlimiz, Bodrum İlçesi, Akyarlar Mahallesi 'nde Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 18.12.2019 tarihli ve 8968 sayılı kararı gereği "Kültürel Tesis Alanı (Müze)" olarak planlanacak 408 ada 2 parselin III. derece arkeolojik sit alanına ulaşan öneri yol güzergâhının karar eki "Yaya Yolu" alternatifinin uygun bulunduğu, söz konusu alana ilişkin ağaç rölövesi, kotların ve sur duvarlarına temas etmeden üstten geçecek olan yaya yoluna ilişkin detaylı projelerinin hazırlanarak Koruma Kuruluna iletilmesine karar verildiği." şeklinde karar alınmıştır. Ulaşım Dairesi Başkanlığının 06.04.2023 tarihli ve E-21365915210.02.99199075 sayılı yazısında ise 26.08.2022 tarihli ve 12512 sayılı karar ile 408 ada 2 parselin Kültürel Tesis Alanı (Müze)" olarak planlanacağı ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanına ulaşan öneri yol güzergâhının "Yaya Yolu" olarak planlanmasının uygun değerlendirildiği buna göre ilgili karar göz önünde bulundurularak imar planı çalışmalarının Karara uygun olacak şekilde yürütülmesinin uygun değerlendirildiği şeklinde görüş belirtilmiş olup; plan hükümlerinin bu doğrultuda düzenlendiği tespit edilmiştir.

Söz konusu planlama alanına ilişkin imar planına esas Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlar Genel Müdürlüğü tarafından 09.01.2018'de onaylanan (5534 ha) Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporlarının mevcut olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu etüde göre, çalışma alanı yerleşime uygunluk açısından, "Önlemler Alan (2.3)", "Önlemler Alan (5.1)" ve "Uygun Olmayan Alan (2.3)" olarak belirlenmiştir.

Plan teklifi için KNİP-481007640 Pin numarasının alındığı tespit edilmiştir.

Plana ilişkin Araştırma ve Plan Açıklama Raporunda plan amacının; "Planlama alanı içerisinde, çeşitli tarihlerde Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı ile ilan edilen sit alanlarının bulunduğu bölgeler yer almaktadır. Akyarlar-Turgutreis-İslamhaneleri Mahalleleri Koruma Amaçlı İmar Planı (Pamuklu Tepe ve Çevresi - Aspat Kalesi ve Çevresi - Termera Antik Kenti Çevresi)'nin amacı, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 18.09.2015 tarih 3659 sayılı ve 17.01.2018 tarih 6309 ve 6317 sayılı kararları (Ek-1) ile belirlenen ve revize edilen Pamuklu Tepe, Aspat Kalesi ve Termera Antik Kenti arkeolojik sit sınırları kapsamında önceden planlı olan, ancak sit ilanları sonrasında plansız durumda kalan alanların, 18.12.2019 tarih ve 8968 sayılı Kurul Kararındaki sit dereceği değişikliği ile imar planı yapılması gereken alanın ve söz konusu alanları içine alan III. derece arkeolojik sit alanının tamamının ve 03.07.1987 tarih ve 3492 sayılı Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu Kararı ile Aspat Tepesinin tamamını içine alan I.derece arkeolojik sit alanının 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat

Varlıklarını Koruma Kanunu”nu, “Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi, Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik” hükümleri doğrultusunda planlanmıştır.” şeklinde açıklandığı tespit edilmiştir.

Plana ilişkin Araştırma ve Plan Açıklama Raporunda Plan kapsamının; 03.07.1987 tarih ve 3492 sayılı Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu Kararı ile Bodrum Yarımadası Arkeolojik ve Doğal Sit alanlarının belirlenmesi, (Aspat Tepesi I. derece arkeolojik sit alanı); 18.09.2015 tarih, 3659 sayılı; Turgutreis ve Akyarlar mahalleleri, Aspat Kalesi ile Termera Antik Kenti ve çevrelerini kapsayan alanlarda I. ve III. derece arkeolojik sit ilan edilmesi; 17.01.2018 tarih, 6309 sayılı; Akyarlar mahallesi, Pamuklu Tepe çevresini kapsayan alanda I. ve III. derece arkeolojik sit alanı ilan edilmesi; 17.01.2018 tarih, 6317 sayılı; Turgutreis ve Akyarlar mahalleleri, Aspat Kalesi ile Termera Antik Kenti ve çevrelerini kapsayan alanların I. ve III. derece arkeolojik sit sınırlarının yeniden belirlenmesine yönelik kararları, 18.12.2019 tarih, 8968 sayılı; I. derece arkeolojik sit alanında yer alan 408 ada, 2 parselin kısmen III. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak belirlenmesi ve bu alanda Müze ve bunu tamamlayan öğeler dışında başka bir işleve izin verilmemesine yönelik kararı ile belirlenen sit alanları ile Ayrıca 24.10.2019 tarih 8729 sayılı ve 14.11.2019 tarih 8839 sayılı; kısmen I. Derece arkeolojik sit alanında yer alan 410 ada, 1 parselin kısmen III. Derece arkeolojik sit alanı ve kısmen sit dışı olarak belirlenmesine yönelik karar kapsamındaki alanları içerdiği belirtilerek plan kapsamı; “*“Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi, Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik”in 6.maddesine istinaden bölgedeki 1.derece ve 3.derece arkeolojik sit alanlarının tamamını kapsayacak şekilde belirlenmiş olan planlama alanı, çeşitli zamanlarda mevzii olarak yapılmış olan imar planlarında, turizm ve ikinci konut alanları ve sosyal ve teknik altyapı kullanımlarıyla planlı olup bir bölümü tamamen plansızdır. Üst ölçekli planlarda ise, turizm tesis alanı, tercihli kullanım alanı, gününbirlik turizm tesis alanı, büyük kentsel yeşil alan, kamu hizmet alanı (resmi kurum alanı), doğal ve ekolojik yapısı korunacak alan ve 1. derece arkeolojik sit alanı olarak planlıdır. Planlama alanı söz konusu bölgedeki 3.derece arkeolojik sit alanının ve 1.derece arkeolojik sit alanının tamamını kapsamaktadır. Koruma amaçlı imar planı, 328,59 hektarlık bir alanı kapsamaktadır.”* şeklinde açıklanmıştır.

Planlama alanındaki toplam nüfus kapasitesi toplamda 2.958 kişi olarak öngörülmüş olup, bunun içerisinde sürekli nüfus oranı %40, geçici nüfus oranı %60 kabul edilmiştir. Buna göre sürekli nüfus 1183 kişi, geçici nüfus 1775 kişi olarak belirlenmiştir.

Plan Açıklama Raporunda; “*Planlama alanında, sit alanı ilanı öncesi onaylı imar planları ve mevcut yapılaşmış alanlar dikkate alındığından, donatı standartlarının açık yeşil alanlar hariç eksik olduğu görülmektedir. Bununla birlikte, gerek yerleşik alanlar gerekse imar uygulamalarıyla oluşmuş bir dokunun hakim olduğu planlama alanında mümkün olduğunca yeni donatı alanları planlanarak standartlar mevcut duruma oranla artırılmıştır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin “Standartlar” başlıklı 11. Maddesinde “(4) 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.”* Denilmekte olup koruma amaçlı imar planı bu kapsamda oluşturulmuştur. Aynı zamanda planlama alanı Bodrum Yarımadası’nın bir parçasıdır ve



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

28.09.2023

yarımada nın ortasında, donatı alanlarının kümelendiği mülga Turgutreis, Ortakent, Bitez ve Konacık Mahalleleri ile komşudur. Yarımada bütününe hizmet edecek yeni Bodrum Devlet Hastanesi Konacık Mahallesi nde yer almaktadır. Konacık ile birlikte Ortakent Mahallesi özellikle içerisinde anaokulundan liseye kadar tüm okul kademelerini içeren özel eğitim tesislerinin yoğunlaştığı bir mahalledir. Bu nedenle, planlama alanı söz konusu mahallelerdeki donatı alanlarından da hizmet almaktadır.” Açıklaması yer almakta olup, buna ek olarak Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi Ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik 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.” hükmündedir.

Koruma Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında; onaylı üst ölçek planlarda belirlenen yerleşim lekeleri dışında ilave yeni bir alanın yapılaşmaya konu edilmediği; 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının 8.7.5 hükmü doğrultusunda, yukarıda da bilgisi verilen, sit alanı ilanı öncesinde 1987 yılından itibaren alanda farklı tarihlerde onaylanmış imar planlarının yapılaşmaya ilişkin kararlarının dikkate alındığı; planların meri mevzuat, güncel veriler ve kurum görüşleri doğrultusunda hazırlandığı tespit edilmiştir.

Planların, Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 16. ve 17. Maddesine uygun olarak hazırlandığı tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21.07.2023 tarihli ve 14590 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanan, 328,59 hektarlık, Muğla İli Bodrum İlçesi, Akyarlar, Turgutreis, İslamhaneleri Mahalleleri (Aspat Kalesi ve Çevresi - Pamuklu Tepe ve Çevresi - Termera Antik Kenti ve Çevresi) 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planının 5216 sayılı Kanununun 7/b ile 3194 sayılı Kanununun 8/b maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin, Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. **Denilmektedir.**

Komisyon Görüşü: “Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21.07.2023 tarihli ve 14590 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanan, 328,59 hektarlık, Muğla İli Bodrum İlçesi, Akyarlar, Turgutreis, İslamhaneleri Mahalleleri (Aspat Kalesi ve Çevresi - Pamuklu Tepe ve Çevresi - Termera Antik Kenti ve Çevresi) 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planının 5216 sayılı Kanun’un 7/b ile 3194 sayılı Kanun’un 8/b maddeleri uyarınca görüşülmesi.” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 11.09.2023 tarih ve E-53618066-115.01.05-238571 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

28.09.2023

5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8/b maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.
Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 28.09.2023