



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

31.10.2022

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

31.10.2022 tarihinde saat 14:00'da Şeyh Mahallesi, Kurşunlu Caddesi, Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No'lu Hizmet Binası Meclis Salonunda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.10.2022 tarih ve E-81441201-115.01.06-149646 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.10.2022 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "İlimiz, Ula İlçesi, Alparlan Mahallesi, 135 ada, 190 parsel (eski 117 ve 118 parseller) ilişkin "Cephe Düzenlemesi" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi." Konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.10.2022 tarih ve E-81441201-115.01.06-149646 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Ula Belediye Başkanlığının 21.01.2022 tarihli ve 5705 sayılı yazısı.
b) Ula Belediye Başkanlığının 02.02.2022 tarihli ve 20 sayılı Meclis Kararı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazı ile Ula İlçesi, Alparlan Mahallesi, tapunun 35 ada 190 parsel (eski 117 ve 118 parseller), numaralı taşınmazda korunması gerekli kültür varlığı olarak tescillenen yapının; imar planında yolda kalan kısmında özgün avlu giriş kapısı ve avlu duvarının yer alması sebebiyle "Cephe Düzenlemesi" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Ula Belediye Meclisinin 05.01.2022 tarihli ve 08 sayılı kararı ile uygun görüldüğü bildirilerek söz konusu plan değişikliği teklifine ilişkin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7.maddesi gereğince işlem yapılması hususu iletilmiştir.

İlgi (b) Meclis Kararı'nda korunması gerekli kültür varlığı olarak tescillenen yapının özgün avlu giriş kapısı ve avlu duvarının imar planında yolda kaldığı, Nail Çakırhan Evi'nin avlusu ve yapısıyla beraber bütüncül bir koruma anlayışıyla restore edilebilmesi için "Cephe Düzenlemesi" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik teklifine ilişkin İmar Komisyon Raporunun komisyondan geldiği şekliyle kabulüne, 5393 sayılı kararın 18.Maddesi gereğince oy birliği ile karar verildiği belirtilmiştir.

Plan değişikliği teklifine konu söz konusu alanın 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonunda "Kentsel Yerleşme Alanı" kullanımında, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Meskun Konut Alanı ve Yol" kullanımında, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "S-3 Yapılaşma Koşullu Konut Alanı ve Yol" kullanımlarında kaldığı tespit edilmiştir.

Plan değişikliği teklif dosyasında yapılan incelemeye göre;

Plan açıklama raporunda plan gerekçesinin; II.Grup Korunması Gerekli Kültür Varlığı olarak tescillenen yapı ile birlikte yapı müstemilatının, özgün avlu giriş kapısı ile duvarlarının ve kuyunun bir bütün olarak korunabilmesi, onaylı imar planında yol kullanımında kalan kısımlarının yıkılmaması için söz konusu yol kısımlarının konut alanına dahil edilmesi suretiyle cephe düzenlemesi amaçlı plan değişikliğinin hazırlandığı;

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne 29.04.2022 tarihinde onaylanan Jeolojik-Geoteknik Etüt Raporunda yerleşime uygunluk açısından "Önlemlenilen Alan 5.1 (ÖA-5-1)" olarak değerlendirildiği;

Plan değişikliği teklifine UİP-48360760 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı,

Plan değişikliğine esas Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı ile Koruma Uygulama ve Denetim Şube Müdürlüğü görüşlerinin alındığı;

Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 06.05.2013 tarih ve 1138 sayılı yazısı



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

31.10.2022

eki 18.04.2013 tarih ve 1567 sayılı Kararında; “Muğla İli, Ula İlçesi, Alparslan Mahallesi, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu’nun 13.04.1985 gün ve 915 sayılı kararı ile kültür varlığı olarak tescil edilen yapının bulunduğu 37 pafta, 35 ada, 117 parselde bulunan tescilli yapının yapı grubunun II. Grup olarak belirlenmesine, Kurulumuza sunulan rölövenin, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu’nun 05.11.1999 gün ve 660 sayılı ilke kararı doğrultusunda uygun bulunduğu, tescilli ana yapı ve müştemilatının 117 parsel, özgün avlu giriş kapısı ve kuyusunun ise 118 parselde yer alması nedeniyle, tescilli yapının bütünlüğünün sağlanması için 117 ve 118 parsellerin tevhid edilmesine, ayrıca taşınmazların imar planında yolda kalan kısımlarında özgün avlu giriş kapısı ve avlu duvarlarının yer alması nedeniyle imar planındaki yola terklerin iptal edilmesine ve buna ilişkin plan değişikliğinin Kurulumuza iletilmesine karar verildi” şeklinde,

Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün bila tarih ve 1591935 sayılı yazısı eki 30.07.2021 tarih ve 11267 sayılı Kararında; “Muğla İli, Ula İlçesi, Alparslan Mahallesi, sit sınırı dışında, üzerinde Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu’nun 13.04.1985 tarih ve 915 sayılı kararı ile korunması gerekli kültür varlığı olarak tescillenen Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 18.04.2013 tarih ve 1567 sayılı kararı ile II. Grup olarak belirlenen sivil mimarlık örneği yapı bulunan özel mülkiyete ait 37 pafta, 35 ada, 117 ve 118 parselin ekli Tescil Bildiriminde gösterildiği şekliyle geçici A parsel olarak tevhidinin yapılmasının 2863 sayılı yasa kapsamında uygun bulunduğu, kesinleşen parsel bilgisinin Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmesine, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 18.04.2013 tarih ve 1567 sayılı kararı gereği plan değişikliğinin hazırlanarak Kurulumuza iletilmesine karar verildi.” şeklinde,

Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün 08.08.2022 tarih ve 2781427 sayılı yazısı eki 26.07.2022 tarih ve 12356 sayılı Kararında; “Ula İlçesi, Alparslan Mahallesi kamu mülkiyetine ait 37 pafta, 35 ada 190 parselde (eski 117 ve 118 parseller) Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 18.04.2013 tarih ve 1567 sayılı kararı gereği hazırlanan “Cephe Düzenlemesi” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde 2863 sayılı yasa kapsamında sakınca bulunmadığına karar verildi.” şeklinde,

Ulaşım Daire Başkanlığının 08.03.2022 tarih ve 90361 sayılı yazısında; “..bahse konu yapının korunması gerekli kültür varlığı olması ve değişikliğe konu yol aksının yaya yolu olarak planlanması sebebiyle mevcut taşıt ve yaya sirkülasyonunu etkilemeyeceği anlaşıldığından planlama çalışmalarında Daire Başkanlığımızca sakınca görülmediği.” şeklinde, 16.03.2022 tarih ve 92878 sayılı yazısında “... taşıt yolundan cephe alan kısımda yapılan düzenlemenin mevcut trafik kapasitesini etkilemeyeceği.” şeklinde,

Koruma Uygulama ve Denetim Şube Müdürlüğünün 02.09.2022 tarih ve 138274 sayılı yazısında: “Söz konusu taşınmaza ilişkin hazırlanan “Cephe Düzenlemesi” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde Şube Müdürlüğümüzce sakınca bulunmadığı..” şeklinde görüşleri bildirilmiştir.

Plan açıklama raporunda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 27. maddesinin (c) bendi doğrultusunda plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alana özgü olmak üzere konut alanı kullanımı “K” rumuzu ile gösterilmiş; “K” rumuzu ile gösterilen alana ilişkin olarak koruma stratejilerinin belirlenmesi amacıyla 1 nolu plan hükmünün düzenlendiği, dolayısıyla her ne kadar konut alanının alansal büyüklüğü artmış olarak görünse de bu artış, alan içerisinde ilave yapı yapılamayacağı için, nüfus artışı getirmeyecek olup; II. Grup Korunması Gerekli Kültür Varlığı olarak tescillenen yapı ile birlikte yapı müştemilatının, özgün avlu giriş kapısı ile duvarlarının ve kuyunun bir bütün olarak korunabilmesi amacıyla onaylı imar planında yol kullanımında kalan kısımlarının yıkılmamasının hedeflendiği, diğer yandan, yol alanının miktarı azalmasına rağmen, ulaşım sürekliliğinin sağlanmasında engel bir planlama kararı üretilmediği; onaylı imar planında hem 9,50 metre genişliğindeki taşıt yolu hem de alanın doğu cephesindeki yaya yolunun aynı şekilde hizmet vermeye devam edeceği belirtilmiştir.

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile 3 adet plan hükmü önerilmiş olup, bu hükümler:



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

31.10.2022

1. "Plan değişikliği onama sınırı içerisinde "K" rumuzu ile gösterilen yerleşik konut alanında; Taşınmaz Kültür Ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu'nun 13.04.1985 tarih ve 915 sayılı Kararı ile Kültür Varlığı Olarak Tescil Edilen Yapı ile birlikte yapı müştemilatının, özgün avlu giriş kapısı ile duvarlarının ve kuyunun bir bütün olarak korunması esastır. Bu alanlarda ilave yapı yapılamaz.

2. Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce 29.04.2022 tarihinde onaylanan imar planına esas Jeolojik-Geoteknik Etüt Raporunda planlama alanı, yerleşime uygunluk açısından Önemli Alan 5.1 (ÖA-5-1) olarak belirlenen alanda kalmakta olup, etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.

3. Açıklanmayan hususlarda onaylı Ula 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu, 2683 sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Ve İlgili Yönetmelik Hükümleri geçerlidir." şeklinde düzenlenmiştir.

Plan paftası ve plan açıklama raporu incelendiğinde; plan değişikliği teklifinin Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün tescilli yapının imar planında yolda kalan kısımlarında özgün avlu giriş kapısı ve avlu duvarlarının yer alması nedeniyle imar planındaki yola terklerinin iptal edilmesi ve buna ilişkin plan değişikliğinin hazırlanması kararı doğrultusunda hazırlandığı, bu şekilde hazırlanan imar planı değişikliği teklifi ile "Konut Alanı" kullanımı 196 m2 artarken "Yol" genişliği ve m2'sinin azaldığı, konut alanında oluşan bu artışa yönelik ek nüfus getirmemesi amacıyla 1 numaralı plan hükmü ile bu parselde ilave yapı yapılamayacağı belirtilmiştir, Ulaşım Dairesi Başkanlığının görüşünde yapılan düzenlemenin mevcut taşıt ve yaya sirkülasyonunu, mevcut trafik kapasitesini etkilemeyeceği belirtilmekle birlikte onaylı plan üzerinde 9.50 metre olarak gösterilen yol genişliğinin öneri plan teklifinde yaklaşık 7-7,50 metrelere kadar düştüğü, plan paftası üzerinde ve plan hükmünde "K" rumuzunun yerleşik konut alanını ifade etmek amacıyla kullanıldığı ancak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-1A Ortak Gösterimler Tablosu'nda "K" rumuzunun "Kentsel Sit Alanı"nı tanımladığı, söz konusu planın Koruma Amaçlı İmar Planı olmadığı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 27.maddesi "1) Uygulama imar planlarında mevcut tarihi yapıların, sokak dokularının korunması ve yenilenmesini sağlayacak kararlar alınır." hükmünde olduğu hususları tespit edilmiştir.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda "K" rumuzu "Kentsel Sit Alanı" nı tanımladığından plan üzerinde yer alan "K" rumuzunun kaldırılması ve 1 numaralı plan hükmünden "K" ifadesinin kaldırılarak hükmün; "1. Plan değişikliği onama sınırı içerisinde 135 ada 190 parselin bulunduğu yerleşik konut alanında; Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu'nun 13.04.1985 tarih ve 915 sayılı kararı ile kültür varlığı olarak tescil edilen yapı ile birlikte yapı müştemilatının, özgün avlu giriş kapısı ile duvarlarının ve kuyunun bir bütün olarak korunması esastır. Bu alanlarda ilave yapı yapılamaz." Şeklinde düzenlenmesinin uygun olacağı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 26.Madde "...Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır..." hükmü doğrultusunda eşdeğer alan ayrılmasının uygun olacağı değerlendirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Ula İlçesi, Alparslan Mahallesi, 135 ada, 190 parsel (eski 117 ve 118 parseller) ilişkin "Cephe Düzenlemesi" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri 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

31.10.2022

Komisyon Görüşü: “İlimiz, Ula İlçesi, Alparslan Mahallesi, 135 ada, 190 parsel (eski 117 ve 118 parseller) ilişkin “Cephe Düzenlemesi” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı Kanun’un 7/b ile 3194 sayılı Kanun’un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi.” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 13.10.2022 tarih ve E-81441201-115.01.06-149646 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 26.Maddesi “...Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır...” hükmü doğrultusunda azalan yolun yüzölçümü kadar eşdeğer alan ayrılması zorunlu olduğundan ancak eşdeğer alan ayrılmadığından imar planı değişikliği teklif dosyasının reddedilerek ilçe belediyesine iade edilmesi 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. 31.10.2022