



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

26.04.2023

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

26.04.2023 tarihinde saat 14:00'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No'lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.04.2023 tarih ve E-81441201-115.01.05-199783 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.04.2023 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "İlimiz, Bodrum İlçesi, Karakaya Mahallesi, 378 ada, 8 parsel numaralı taşınmazın bir kısmını kapsayan alanda "I. Derece Arkeolojik Sit Alanı" işlenmesine yönelik N18-D-25-B paftasında hazırlanan 1/5000 ölçekli Gümüşlük Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek uygun bulunması halinde 2863 sayılı Kanun kapsamında Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletilmesi hususunun görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.04.2023 tarih ve E-81441201-115.01.05-199783 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Bodrum Belediye Başkanlığının 24.03.2023 tarihli ve E-195914 sayılı yazısı.
b) Başkanlığımızın 05.01.2023 tarihli ve 81441201-115.01.05-173773 sayılı yazısı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazıda Bodrum İlçesi, Karakaya Mahallesi, 378 ada, 8 parsel numaralı taşınmazın bir kısmını kapsayan alanda "I. Derece Arkeolojik Sit Alanı" işlenmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Gümüşlük Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Bodrum Belediye Meclisinin 06.12.2022 tarihli, 2022-191 sayılı kararı ile uygun bulunduğu ve 23.12.2022 tarihli, 171096 sayılı yazı ile Başkanlığımıza iletiildiği ancak ilgi (b) yazımız ile yazı ekinde yer alan meclis kararı ile plan değişikliği teklifine ait açıklama raporu ve plan paftaları (2 takım) dışında Mekânsal Planlama Hizmetleri Yönergesi ve eklerine uygun olarak dosyaya ilişkin gerekli bilgi-belgelerin gönderilmediği, açıklama raporu ile plan paftalarında yer alan onay etiketlerine PİN yazılmadığı, mühür ve kaşe yapılarak imzalanmadığı, 2863 sayılı yasa uyarınca planın kapsamına göre planlama ekibinde yer alması gereken ilgili uzmanlarca hazırlanmış raporların bulunmadığının bildirildiği ve bu doğrultuda dosya eksiklerinin tamamlandığı belirtilerek ekte sunulan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Gümüşlük Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesine göre değerlendirilmesi talep edilmiştir.

Plan dosyası ilk olarak Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 24.02.2021-10556 sayılı kararında kısmen III. Derece Arkeolojik Sit Alanı, kısmen 16.06.2020-9368 sayılı kurul kararı ile tescilli I. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde ve 26.03.2005-697 sayılı kurul kararı ile uygun bulunarak onaylı Gümüşlük Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı kapsamında kalan 378 (eski 104) ada, 8 (eski 1) parsel numaralı taşınmaza ilişkin iletilen plan örneğinin 2863 yasa uyarınca bir alanın sit olarak ilan edilmesi bu alanda her ölçekteki plan uygulamasını durdurduğundan değerlendirilemeyeceğine, 16.06.2020-9368 sayılı kurul kararı doğrultusunda I. Derece Arkeolojik Sit Sınırının koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planına işlendiği plan değişikliği dosyasının Bölge Kuruluna iletilmesine karar verilmesi üzerine Bodrum Belediye Başkanlığının 10.06.2022 tarihli, 118362 sayılı yazısı ekinde Başkanlığımıza iletilmiş ve kurum görüşümüzün bildirilmesi talep edilmiştir.

Bu doğrultuda ilgili Daire Başkanlıklarımız ile MUSKİ Genel Müdürlüğünden görüş istenmiş ve bu kapsamda plan çalışması yapılacak alanda Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait bir sulama tesisi, Belediye Başkanlığımız yetki, görev ve sorumluluğunda bulunan bir yol ağı; MUSKİ Genel Müdürlüğüne ait herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapısı; ilgili daire başkanlıklarımızca yürütülen mevcut ya da planlanan herhangi bir proje bulunmadığı ancak taşınmazın güney ve kuzey cephesinden MUSKİ Genel Müdürlüğünün yazısı eki krokide işaretli altyapı (içme-kullanma suyu ve atık su [kanalizasyon]) hatlarının geçtiği ve kuzey cephesinde dere yatağı bulunduğu tespit edilmiş olup dere yatağına ilişkin DSİ 21. Bölge Müdürlüğünün



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

26.04.2023

görüşünün alınması ve bu doğrultuda gerekli işlemlerin yürütülmesi; Otopark Yönetmeliğine göre fonksiyonun ihtiyaç duyduğu otopark alanı ve sayısının parsel içerisinde çözülmesi, “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” uyarınca taşınmaza hizmet verecek araç giriş-çıkış alanının taşıt yolundan cephe alması ve vaziyet planlarına işlenerek gerekmesi halinde geçiş yolu ön izin ve geçiş yolu izin belgesi düzenlenmesi için Ulaşım Dairesi Başkanlığına başvurulması, ifraz işlemi yapılması halinde oluşacak yeni parsellerin en az bir cephesinin taşıt yolundan cephe almasının zorunlu olduğuna dair plan hükmü eklenmesi ve trafik ulaşım etüdü hazırlanması gerektiği dile getirilmiştir.

Başkanlığımızca 17.08.2022 tarihli, 134560 sayılı yazımızda ilgili Daire Başkanlıklarımız ile MUSKİ Genel Müdürlüğünün görüşlerinde belirtilen koşullar çerçevesinde gerekli düzenleme ve çalışmaların yapılması; bu kapsamda öncelikle DSİ 21. Bölge Müdürlüğünden görüş alınarak taşınmazın kuzeyindeki dere ile ilgili gerekirse planın niteliği ve onama sınırı değiştirilerek gerekli düzenlemelerin yapılması ve trafik etüdü hazırlanarak Ulaşım Dairesi Başkanlığımızın görüşünün alınması; plan teklifine yönelik ise sit sınırları ile ilgili plan değişikliği yapılmadan uygulama aşamasında düzeltme ya da değişiklik yapılmasının koruma mevzuatına uygun olmadığı, uygulama süreçlerinde Bakanlığa “belediyesi veya” ibaresi kullanıldığından belirsiz bir tanımlamayla ve mevzuatta tanımlanan dışında yetki verilmesinin yetki karmaşasına neden olacağı dikkate alınarak plan hükümlerinin 5 numaralı maddesinin yeniden düzenlenmesi; plan değişikliğinin güncel ve onaylı hâlihazır harita üzerine, pafta bütününde onaylı planlar aktarılmış ve ilçe belediyesince kontrol edilmiş olarak hazırlanması; onaylı jeolojik-jeoteknik etüt raporu ile belirlenen önlemlen alan sınırı ve sit sınırlarının plan paftasında gösterilmesi ve onay etiketlerinin düzeltilmesi gerektiği Bodrum Belediye Başkanlığına bildirilmiştir.

Daha sonra plan müellifi tarafından 06.09.2022 tarihli dilekçe ekinde plan dosyası trafik etüt raporu da hazırlanarak tekrar Başkanlığımıza sunulmuş; Ulaşım Dairesi Başkanlığının 26.09.2022 tarihli, 144817 sayılı yazısında Otopark Yönetmeliğine göre fonksiyon için gerekli otopark ihtiyacının parsel içerisinde karşılanması, 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” uyarınca taşınmaza hizmet verecek araç giriş-çıkış alanının düzenlenmesi ve gerekli görülmesi halinde geçiş yolu ön izin ve geçiş yolu izin belgesi düzenlenmesi için Ulaşım Dairesi Başkanlığına başvurulması, parselde yapılacak ifraz işleminden sonra oluşacak parsellerin en az bir cephesinin taşıt yolundan cephe almasının zorunlu olduğuna dair plan hükmü eklenmesi koşuluyla trafik etüt raporu uygun değerlendirilmiştir.

Başkanlığımızca dosyada yapılan incelemede DSİ 21. Bölge Müdürlüğünden görüş alındığı ve 26.04.2022 tarihli, 2234029 sayılı yazıda dere ya da dere yatağı bulunduğu dair bir tespit yapılmadığı anlaşılmış olup 14.10.2022 tarihli, 150042 sayılı yazımız ile Ulaşım Dairesi Başkanlığımızın görüşünün yanında çizim tekniği, gösterim ve kullanım tanımları ile ilgili sorunlar, açıklanarak gerekli düzenlemelerin yapılması istenmiştir.



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

26.04.2023

Bunun üzerine gerekli düzenlemeler yapılan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Gümüşlük Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi Bodrum Belediye Meclisininin 06.12.2022 tarihli, 2022-191 sayılı kararı ile uygun bulunarak Bodrum Belediye Başkanlığınının 23.12.2022 tarihli, 171096 sayılı yazısı ile Başkanlığımıza gönderilmiş ancak yazı ekinde meclis kararı ile plan değişikliği teklifine ait açıklama raporu ve plan paftaları (2 takım) dışında Mekânsal Planlama Hizmetleri Yönergesi ve eklerine uygun olarak dosyaya ilişkin gerekli bilgi-belgelerin gönderilmediği, açıklama raporu ile plan paftalarında yer alan onay etiketlerine PİN yazılmadığı, mühür ve kaşe yapılarak imzalanmadığı, 2863 sayılı yasa uyarınca planın kapsamına göre planlama ekibinde yer alması gereken ilgili uzmanlarca hazırlanmış raporların bulunmadığı görüldüğünden ilgi (b) yazımız ile alanın çevresindeki tüm onaylı planların güncel ve doğru olup olmadığı kontrol edilmek kaydıyla nazım imar planı paftasına okunaklı bir biçimde aktarılması, Mekânsal Planlama Hizmetleri Yönergesi eki plan inceleme formunda belirtilen tüm bilgi-belgelerin onaylı kopyası, taraması ve varsa sayısal verisinin dosyaya eklenmesi, nazım ve uygulama imar planı değişikliği teklifi için ayrı plan açıklama raporu hazırlanması; onay etiketlerine PİN, meclis kararı gibi bilgiler yazılarak mühür ve imzaların tamamlanması; koruma mevzuatı doğrultusunda gerekli uzman raporlarının hazırlanması ve plan teklifi dosyasının eksiksiz olarak Başkanlığımıza gönderilmesi halinde işlemlere devam edilebileceği Bodrum Belediye Başkanlığına bildirilmiştir.

Yukarıda açıklanan süreç sonunda ilgi (a) yazı ekinde Başkanlığımıza iletilen Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine ilişkin **DSİ 21. Bölge Müdürlüğünün** 26.04.2022 tarihli, 2234029 sayılı yazısında planlama alanının içme suyu temin edilen herhangi bir baraj veya göletin su toplama havzası içerisinde olmadığı, herhangi bir derenin akışına engel konumda bulunmadığı, herhangi bir toplulaştırma ve proje sahası kapsamında kalmadığı belirtilerek plan değişikliği yapılmasında sakınca bulunmadığı; **İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün** 31.05.2022 tarihli, 5772101 sayılı yazıda I. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırının plan işlenmesi ile ilgili 5403 sayılı kanun ve ilgili mevzuat çerçevesinde yapılacak işlem bulunmadığı; **Bodrum Belediyesi Hukuk İşleri Müdürlüğünün** 18.04.2022 tarihli, 102775 sayılı yazısında planlama alanında yer alan taşınmazla ilişkin herhangi bir dava kaydına rastlanmadığı; **Bodrum Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğünün** 12.05.2022 tarihli, 109245 sayılı yazısında planlama alanında yer alan taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı; **MUSKİ Genel Müdürlüğünün** 26.07.2022 tarihli, 69261 sayılı yazıda taşınmaz içerisinde MUSKİ Genel Müdürlüğüne ait herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapısı bulunmadığı ancak taşınmazın güney ve kuzey cephesinden yazı eki krokide işaretli altyapı (içme-kullanma suyu ve atık su [kanalizasyon]) hatlarının geçtiği ve kuzey cephesinde dere yatağı bulunduğu belirtilerek dere yatağına ilişkin DSİ 21. Bölge Müdürlüğünün görüşünün alınması ve bu doğrultuda gerekli işlemlerin yürütülmesi kaydıyla plan değişikliği yapılmasında sakınca bulunmadığı; **Ulaşım Dairesi Başkanlığının** 26.09.2022 tarihli, 144817 sayılı yazısında Otopark Yönetmeliğine göre fonksiyon için gerekli otopark ihtiyacının parsel içerisinde karşılanması, 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” uyarınca taşınmazla hizmet verecek araç giriş-çıkış alanının düzenlenmesi ve gerekli görülmesi halinde geçiş yolu ön izin ve geçiş yolu izin belgesi düzenlenmesi için Ulaşım Dairesi Başkanlığına başvurulması, parselde yapılacak ifraz işleminden sonra oluşacak parsellerin en az bir cephesinin taşıt yolundan cephe almasının zorunlu olduğuna dair plan hükmü eklenmesi koşuluyla trafik etüt raporunun uygun değerlendirildiği bildirilmiştir.

Bu doğrultuda hazırlanan koruma amaçlı nazım imar planı değişikliği teklifi kapsamında meri Gümüşlük Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Nazım İmar Planında III. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde kalan, “Tarımsal Niteliği Korunacak Alan” olarak planlı planlama alanında Bölge Kurulu kararı ile tescil edilen I. Derece Arkeolojik Sit Alanınının imar planına işlendiği; mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünce 04.04.2012 tarihinde onaylanan Gümüşlük Belediyesi Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanının “Önlemlenilen Alan 5.1 (Ö.A.-5.1) olarak değerlendirildiği ve bu kapsamda Önlemlenilen Alan (Ö.A) notasyonunun plan üzerine işlenerek jeolojik-jeoteknik etüt raporu kararlarınının plan hükümlerine aktarıldığı anlaşılmıştır.



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

26.04.2023

Koruma amaçlı nazım imar planı değişikliğine ilişkin;

1. "Muğla ili, Bodrum İlçesi, Karakaya (Gümüşlük) Mahallesi, 378 ada, 8 nolu parsel ile ilişkin Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, plan paftası, plan raporu ve plan hükümleri ile bir bütündür.
2. Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği onaylanmadan uygulamaya geçilemez.
3. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 04.04.2012 tarihinde onaylanan Muğla İli, Bodrum İlçesi, Karakaya (Gümüşlük) Mahallesi sınırları içerisinde hazırlanan jeolojik etüt raporuna göre söz konusu alan, Önemli Alan - 5.1 (ÖA-5.1) olarak belirlenmiştir. Bu rapor hükümlerine uyulması zorunludur.
4. Bu planda belirtilmeyen hususlarda, üst ölçek plan hükümleri, mevcut 1/5000 ölçekli Gümüşlük Koruma Amaçlı Nazım İmar plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler geçerlidir.
5. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur." şeklinde beş (5) adet plan hükmü getirildiği görülmüştür.

Ek olarak, 2013/41 sayılı Genelge kapsamında plan müellifince plan değişikliğine ait "TEKLİF-48070225" sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alınmıştır.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede Bölge Kurulunun 24.02.2021-10556 sayılı kararı uyarınca Bodrum İlçesi, Karakaya Mahallesi, 378 ada, 8 parsel numaralı taşınmazın bir kısmını kapsayan alanda "I. Derece Arkeolojik Sit Alanı" işlenmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Gümüşlük Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinde sit alanının işlenmesi dışında bir değişiklik yapılmadığı, ilgili kurum görüşleri alınarak gerekli düzenlemelerin yapıldığı, çizim tekniği, gösterim ve kullanım tanımlarının imar mevzuatına uygun olarak düzenlendiği görülmüş; bu çerçevede plan değişikliği teklifinin imar mevzuatı, koruma mevzuatı, planlama esasları ve şehircilik ilkeleri açısından uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Bodrum İlçesi, Karakaya Mahallesi, 378 ada, 8 parsel numaralı taşınmazın bir kısmını kapsayan alanda "I. Derece Arkeolojik Sit Alanı" işlenmesine yönelik N18-D-25-B paftasında hazırlanan 1/5000 ölçekli Gümüşlük Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek uygun bulunması halinde 2863 sayılı kanun kapsamında Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletmek üzere bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim.

Denilmektedir

Komisyon Görüşü: "İlimiz, Bodrum İlçesi, Karakaya Mahallesi, 378 ada, 8 parsel numaralı taşınmazın bir kısmını kapsayan alanda "I. Derece Arkeolojik Sit Alanı" işlenmesine yönelik N18-D-25-B paftasında hazırlanan 1/5000 ölçekli Gümüşlük Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek uygun bulunması halinde 2863 sayılı Kanun kapsamında Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletilmesi hususunun görüşülmesi." teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.04.2023 tarih ve E-81441201-115.01.05-199783 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

26.04.2023

3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddeleri gereğince, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik uyarınca Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmesi Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 26.04.2023