T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
M E C L İ S K A R A R I

Karar No : 164
Karar Tarihi : 13.07.2023

KONUSU:

1. İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporlarının Görüşülmesi

a) Menteşe İlçesi Şeyh Mahallesi 353 ada 30 ve 31 parseller ile Camikebir Mahallesi, 70 ada 25 parselde hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliğinin ve 1/500 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Kadastral Uygulama Paftası Değişikliğinin, 5216 sayılı Kanun'un 7/b, 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri, 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 Belediyemiz Meclisince incelenerek Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmesi hususunun görüşülmesi.

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 06.07.2023 tarihli raporunda;

06.07.2023 tarihinde saat 15:00'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No'lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.06.2023 tarih ve E-81441201-115.01.05-214539 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 08.06.2023 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "*Menteşe İlçesi Şeyh Mahallesi 353 ada 30 ve 31 parseller ile Camikebir Mahallesi, 70 ada 25 parselde hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliğinin ve 1/500 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Kadastral Uygulama Paftası Değişikliğinin, 5216 sayılı Kanun'un 7/b, 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre*

Karar No : 164
Karar Tarihi : 13.07.2023

Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmesi hususunun görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.06.2023 tarih ve E-81441201-115.01.05-214539 sayılı yazısında;

İlgi : Yapı Ruhsatı ve Kontrol Şube Müdürlüğünün 18.05.2023 tarihli ve 30141038-115.02.04/209619 sayılı yazısı.

İlgide kayıtlı yazı ile Fen İşleri Dairesi Başkanlığınca projelendirme çalışmaları yapılan ve Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu onayı alınan İlimiz Menteşe İlçesi, Şeyh Mahallesi 353 ada 30 parsel (eski 19 parsel) de yapılması planlanan yeni hizmet binasına ilişkin Muğla Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun 10.05.2023 tarihli toplantısında 14.10.2022 tarih ve 12743 sayılı kurul kararının geçerli olduğuna karar verildiği belirtilerek kurul kararı gereği iş ve işlemlere yön verilmesi gerektiği hususu bildirilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede; Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 14.10.2022 tarih ve 12743 sayılı kararı *"...Muğla İli, Menteşe İlçesi, Şeyh Mahallesi, 353 ada, 19 parsele ilişkin hazırlanan ve toplantı esnasında düzeltilen revize projenin (vaziyet planı, siluet çizimleri ve görünüşler) Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.01.2017 tarih ve 681 sayılı İlke Kararı doğrultusunda uygun olduğu, Muğla Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı ve Plan Notlarına göre bu plan ve çizimlerle uyumlu uygulama projelerinin Plan Hükümlerinin 4.1.4 maddesindeki* ***"Bodrum kat iç temiz yüksekliği 2.00 metreden fazla olamaz."*** *hükmü de dikkate alınarak Büyükşehir Belediyesince incelenip onaylanmasına ve uygulamanın Muğla Büyükşehir Belediyesi KUDEB Şube Müdürlüğü uzmanları denetiminde, Büyükşehir Belediyesi denetimi ve sorumluluğunda yapılmasına, uygulama sonucunu gösteren fotoğraf ve teknik raporun Kurul Müdürlüğüne iletilip uygun görüş alınmadan söz konusu yapıya kullanma izni verilmemesine karar verildi."* şeklindedir.

Yapı Ruhsatı Kontrol Şube Müdürlüğü'nün 15.03.2023 tarih ve 192405 sayılı yazısı ile Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 14.10.2022 tarih ve 12743 sayılı kararına istinaden 353 ada 30 parsele (eski 19 parsel) ait mimari projenin vaziyet planı, siluet çizimleri ve uygun görüldüğü, ancak söz konusu yapıda Yapı Ruhsatı Kontrol Şube Müdürlüğüne iletilen mimari projede bodrum kat iç temiz yüksekliğinin 3.60m olduğu ve görünüşlerden zemin kat yüksekliğinin 5.00m olarak onaylandığı anlaşıldığı, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Kat yükseklikleri başlıklı 28-(1) Maddesi *"Kat yükseklikleri uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olmak üzere en fazla;a) Ticaret bölgelerinde; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.50 metre; diğer katlarda 4.00 metre, kabul edilerek uygulama yapılabilir."* hükmünde olduğu, söz konusu yapının zemin katında asma kat olmadığından 5.00m olarak onaylanan zemin kat yüksekliği ile 3.60m olarak projelendirilen bodrum kat yüksekliğinin yapı ruhsatı eki mimari projede onaylanabilmesi ve bölgede yapılacak olan diğer umumi binalarda da ihtiyacın karşılanabilmesi için plan notu değişikliğine ihtiyaç duyulduğu, söz konusu plan notlarına *"Muğla Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içerisinde yer alan yönetim merkezi olarak belirlenmiş resmi kurum alanlarında/umumi binalarda bodrum kat yüksekliği 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile teknik zorunluluklar doğrultusunda belirlenecek olup, diğer kat yükseklikleri Koruma Kurulu onaylı cephe ve silüetlerde belirtilen şekliyle aynen kabul edilecektir."* hükmünün eklenmesi hususu bildirilmiştir.

Konuya ilişkin Fen İşleri Dairesi Başkanlığına mimari projede belirtilen 5 metre zemin kat yüksekliği ve 3.60 metre bodrum kat yüksekliğinin teknik gerekçesinin Daire Başkanlığımıza iletilmesi talep edilmiş olup, Fen İşleri Dairesi Başkanlığının 27.03.20223 tarih ve 195724 sayılı yazı eki gerekçe raporu ile projelendirilen Yeni Hizmet Binasının, bodrum kat, zemin kat, 1-2-3 katlardan oluştuğu, bodrum katta; sığınak, teknik hacimler (içme suyu deposu, yangın suyu deposu ısıtma sistem odası, sistem odası), depo mahallerinin yer

aldığı, bu tesisatların üst üste çakıştırılması ile ortaya çıkan kesitlerin kat yüksekliğinin boyunu belirlediği, mekanik, statik, mimari, ve elektrik mühendislik projelerinin süperpozesinin yapıldığı ve en az kat yüksekliğinin 400 cm olması gerekliliğinin düşünülerek projelendirildiği, ayrıca tasarlanması hedeflenen yapının bulunduğu konum itibariyle Kentsel Sit Alanı içerisinde kuzeyinde Kurşunlu Camii, güneyinde Atatürk İlköğretim Okulu, ve Doğu-Batı aksı üzerinde ticari ve kamu yapılarının ekseninde yer aldığı, bu açıdan yapının zemin kat yüksekliğinin oluşmasında çevre yapılaşma ile uyumlu, siluet açısından tamamlayıcı olduğu bildirilmiştir.

Yukarıda ifade edilen Yapı Ruhsatı Kontrol Şube Müdürlüğü yazısı ve Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın yazı eki teknik gerekçe raporuna ilişkin Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü ile yapılan görüşmelerde plan notu değişikliğine gerek olmadığı Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 14.10.2022 tarih ve 12743 sayılı kararında belirtilen "*...Plan Hükümlerinin 4.1.4 maddesindeki* ***"Bodrum kat iç temiz yüksekliği 2.00 metreden fazla olamaz."*** *hükmü de dikkate alınarak..."* ifadesinin çıkarılmasına yönelik Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurul gündemine tekrar alınması yönünde işlem yürütülmesi hususu sonucuna varıldığından 31.03.2023 tarih ve 197411 sayılı yazımız ile Koruma Amaçlı İmar Planı Plan notlarında yükseklik ile ilgili kısıtlayıcı tek maddenin iskan edilen kat yüksekliklerinin 2.60 metreden az olmaması yönünde olduğundan yapının zemin kat yüksekliği ile ilgili 14.10.2022 tarih ve 12743 sayılı kurul kararında çevre yapılaşma ile uyumlu, siluet açısından tamamlayıcı unsur olması ve ilgili mevzuatlarda yer alan kısıtlayıcı-yönlendirici yüksekliklere uygunluğu açısından alan üzerinde estetik, gabari, mevzuat ve koruma açısından Muğla Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu tarafından uygun bulunan söz konusu 14.10.2022 tarih ve 12743 sayılı kurul kararı metninden plan hükümlerinin 4.1.4 maddesindeki *"Bodrum kat iç temiz yüksekliği 2.00 metreden fazla olamaz."* hükmünün çıkarılmasına yönelik Muğla Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne konunun Koruma Kurulunca tekrar değerlendirilmesi talep edilmiştir.

Ancak Muğla Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun 10.05.2023 tarih ve 14295 sayılı kararı *"... Muğla İli, Menteşe İlçesi, Şeyh Mahallesi, 353 ada 30 (eski 19) parsele ilişkin alınan Kurulumuzun 14.10.1022 tarihli ve 12743 sayılı kararının geçerli olduğuna karar verildi."* şeklinde olup, ilgide kayıtlı yazı ile de Yapı Ruhsatı Kontrol Şube Müdürlüğü'nce kurul kararı gereği iş ve işlemlere yön verilmesi gerektiği hususu bildirilmiştir.

Menteşe İlçesi, Şeyh Mahallesi, 353 ada 30 parsel (eski 19 parsel) nolu taşınmazda yapılacak olan binanın kamu yatırımı olması, mimari projenin Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 14.10.2022 tarih ve 12743 sayılı kararı ile onaylı olduğu, ancak ruhsat aşamasında söz konusu kurul kararında *"Bodrum kat iç temiz yüksekliği 2.00 metreden fazla olamaz."* hükmünün dikkate alınması şerhi sebebiyle projeye devam edilemediğinden Başkanlığımızca plan değişikliği çalışmalarına başlanmıştır.

Yukarıda açıklanan nedenlerle Menteşe İlçesi Şeyh Mahallesi 353 ada, 30 ve 31 parseller ile Camikebir Mahallesi, 70 ada 25 parselde 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği ve 1/500 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Kadastral Uygulama Paftasında değişiklik hazırlanmış olup, yapılan değişiklik ile 353 ada 30 parselde bulunan Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 nolu hizmet binası olarak kullanılan taşınmazın yıkılarak Muğla Kültür Varlıkların Koruma Bölge Kurulu'nun 14.10.2022 tarih ve 12743 sayılı kurul kararı ile onaylı mimari proje doğrultusunda yeniden yapılması için "Yönetim Merkezi" fonksiyon kullanımının "B.H.A. Belediye Hizmet Alanı" "4 kat" olarak düzenlenmiştir.

Ayrıca 353 ada 30 parselin (eski 19 parsel) bitişiğindeki 353 ada 31 parselin imar uygulamasının 1/500 ölçekli kadastral uygulama paftası üzerinden yapıldığı ve 353 ada 31 parselin bir kısmının 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planında Yönetim Merkezi kullanımında kaldığı tespit edilmiş olup, bu sebeple 353 ada 31 parselin "Yönetim Merkezi" kullanım kararını içeren kısmı 353 ada 31 parselin kullanım kararı olun "Ticaret Alan" olarak, düzenlenmiş olup, Camikebir Mahallesi, 70 ada, 25 parselin fonksiyon kullanımının "B.H.A. (Belediye Hizmet Alanı)" olarak düzenlenmiştir.

Başkanlığımızca plan değişikliği hazırlanmasına ilişkin Menteşe Belediye Başkanlığının ve Devlet Su İşleri 21. Bölge Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınmış olup;

Devlet Su İşleri 21. Bölge Müdürlüğü'nün 24.05.2023 tarih ve 3459773 sayılı yazısı ile, söz konusu taşınmazların D.S.İ.'ye ait herhangi bir içme suyu temin edilen baraj veya göletin su toplama havzası içerisinde olmadıkları, herhangi bir derenin akışına engel konumda bulunmadıkları ve D.S.İ.'ye ait herhangi bir sulama sahası içerisinde kalmadıklarının tespit edildiği, bahsi geçen taşınmaz üzerine "Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği" yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı,

Menteşe Belediye Başkanlığı'nın 07.06.2023 tarih ve 36267 sayılı yazısı ile; Koruma Amaçlı İmar Planı kararlarında yapılması planlanan değişikliklere yönelik İdaremizce yürütülecek iş ve işlemlerin? 3194 sayılı İmar Kanunu ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile bu kanunlara dayandırılarak hazırlanan ilgili yönetmelik hükümlerine uygunluğu ölçüsünde ve ayrıca ilgili kamu kurum ve yatırımcı kuruluşların plan değişikliğine esas görüşleri çerçevesinde yürütülmesi gerektiği belirtilmiştir.

Bahse konu plan değişikliğine ilişkin;

1. Belediye Hizmet Alanı olarak belirlenmiş alanlarda bodrum kat yüksekliği 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile teknik zorunluluklar doğrultusunda belirlenecek olup, diğer kat yükseklikleri Koruma Kurulu onaylı cephe ve silüetlerde belirtilen şekliyle aynen kabul edilecektir.

2. Bu planda açıklanmayan hususlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve anılan kanunların ilgili yönetmelik hükümleri ile 1/1000 ölçekli Muğla Koruma Amaçlı İmar Planı plan hükümleri geçerlidir.

Şeklinde 2 adet plan hükmü getirilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında plan müellifince plan teklifine ait TEKLİF-481017950 sayılı plan işlem numarası (PİN) alınmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Şeyh Mahallesi 353 ada 30 ve 31 parseller ile ve Camikebir Mahallesi, 70 ada 25 parselde hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliğinin ve 1/500 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Kadastral Uygulama Paftası Değişikliğinin, 5216 sayılı kanunun 7/b, 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri, 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 Belediyemiz Meclisince incelenerek Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmesi amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: "*Menteşe İlçesi Şeyh Mahallesi 353 ada 30 ve 31 parseller ile Camikebir Mahallesi, 70 ada 25 parselde hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliğinin ve 1/500 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Kadastral Uygulama Paftası Değişikliğinin, 5216 sayılı Kanun'un 7/b, 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri, 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 Belediyemiz Meclisince incelenerek Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmesi hususunun görüşülmesi.*" teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.06.2023 tarih ve E-81441201-115.01.05-214539 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmesinin uygun olduğu Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. Denilmektedir.

Karar No : 164
Karar Tarihi : 13.07.2023

Meclisimizce yapılan görüşme sonucunda;

Yukarıda metni yazılı İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunun Komisyondan geldiği şekilde kabulüne, 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi gereğince Meclisimizce **OYBİRLİĞİ İLE KARAR VERİLDİ.**