

**MUĞLA İLİ, ULA İLÇESİ, ALPARSLAN MAHALLESİ  
II. GRUP TESCİLLİ BİNA BULUNAN 35 ADA 190 PARSELDE  
(35 ADA, 117 VE 118 PARSELLER TEVHİD İŞLEMİNDEN)  
CEPHE DÜZENLEMESİ AMAÇLI  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



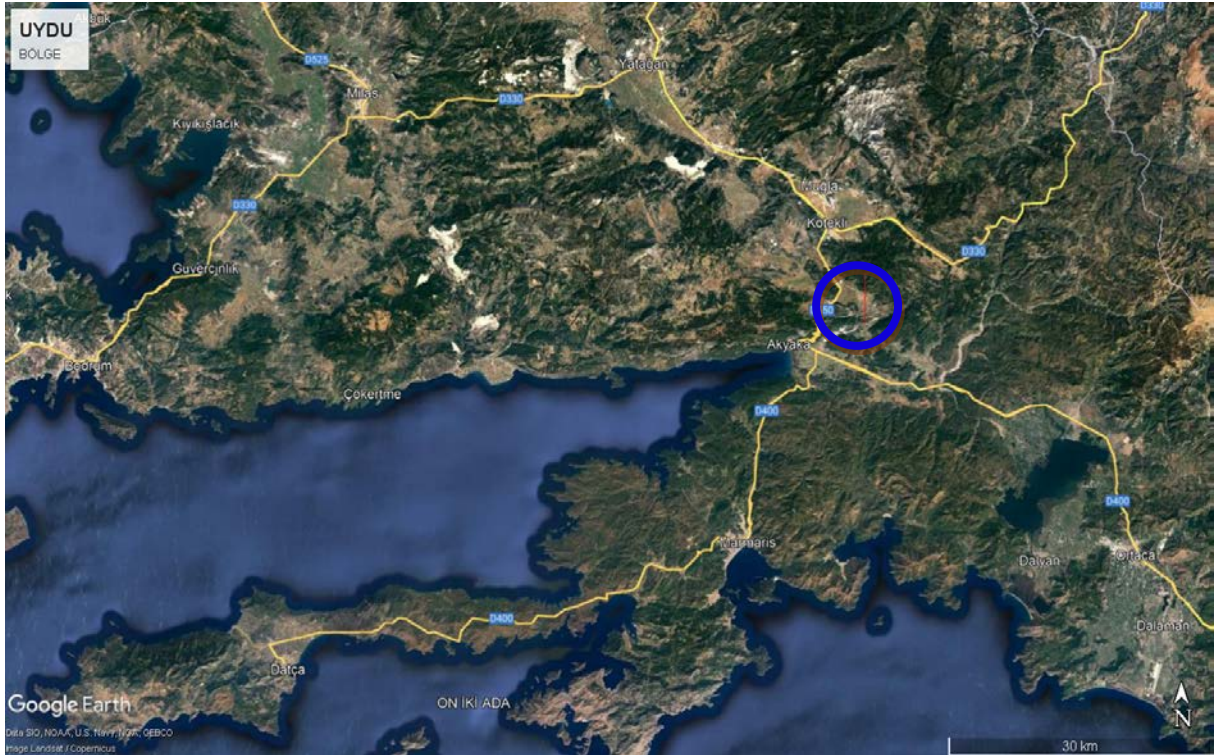
## İÇİNDEKİLER

<b>1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ</b>	<b>3</b>
Görsel 1: Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri	3
Görsel 2: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Uzak)	4
Görsel 3: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Yakın)	4
<b>2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI</b>	<b>5</b>
<b>3. PLANLAMA ALANININ YER ALDIĞI BÖLGENİN SOSYAL-EKONOMİK YAPISI</b>	<b>5</b>
Görsel 4: Ula İlçesi Nüfus Yoğunluğu	6
Görsel 5: Ula İlçesi Mahalleleri Nüfus Yoğunluğu	6
<b>4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ</b>	<b>7</b>
Harita 1: Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri	7
Harita 2: Karayolları Trafik Hacim Haritası,2019	8
Harita 3: İl Yolları Trafik Hacim Haritası,2019	8
<b>5. İDARİ YAPI VE SINIRLAR</b>	<b>9</b>
Harita 4: Belediye ve Mücavir Alan Sınırları	9
Harita 5: 1/25.000 Ölçekli Fiziki Harita	10
<b>6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR</b>	<b>11</b>
<b>7. MÜLKİYET BİLGİSİ</b>	<b>11</b>
<b>8. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI</b>	<b>11</b>
Görsel 6: Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği	12
Görsel 7: Onaylı Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu	13
Görsel 8: Onaylı Ula İlçesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	14
<b>9. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ İMAR PLANLARI</b>	<b>15</b>
Görsel 9: Onaylı Ula 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	15
<b>10. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ</b>	<b>15</b>
<b>11. ULAŞIM VE TRAFİK ETÜT RAPORU</b>	<b>16</b>
<b>12. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU</b>	<b>16</b>
<b>13. RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ</b>	<b>17</b>
<b>14. PLAN KARARLARI/GEREKÇELERİ</b>	<b>17</b>
Fotoğraf 1: Özgün Avlu Giriş Kapısı	19
Fotoğraf 2: Tescilli Yapı	20
Görsel 10: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi	21
Tablo 1: Karşılaştırmalı Alan Kullanım Tablosu	22
<b>15. SONUÇ</b>	<b>23</b>

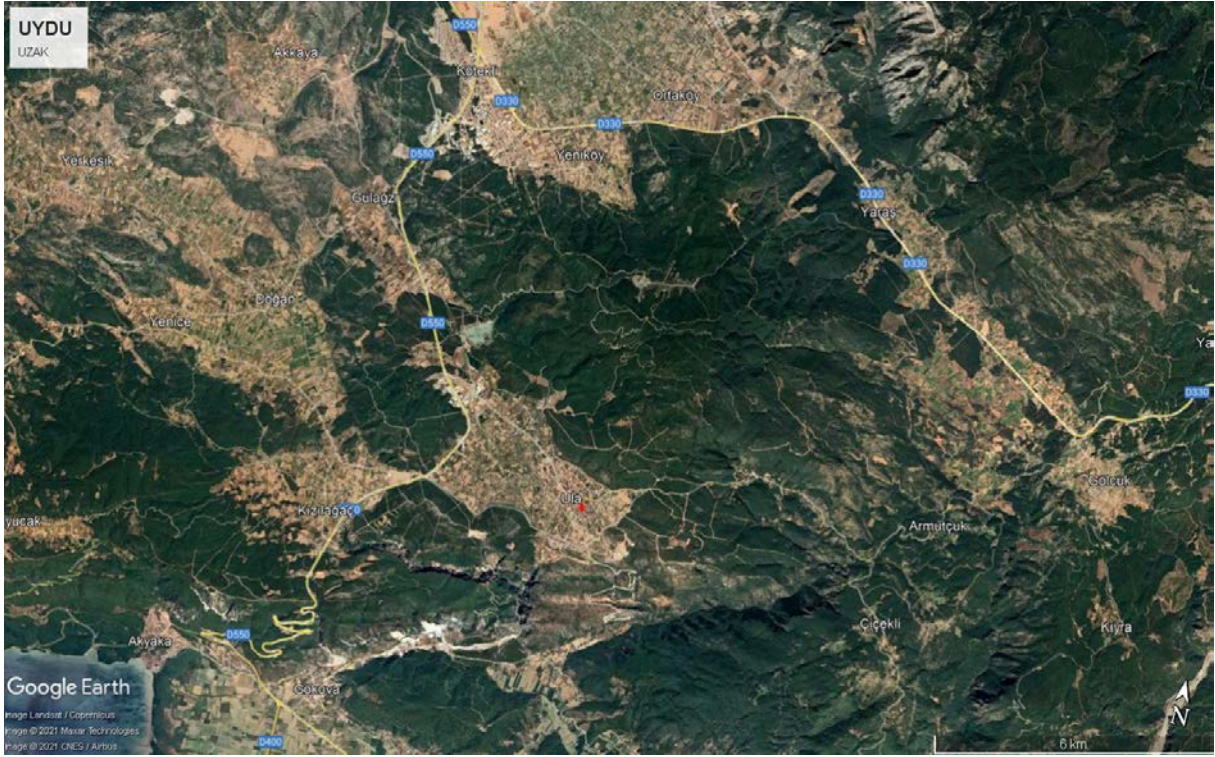
## 1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Plan değişikliğine konu olan alan, Muğla İli, Ula İlçesi, Alparslan Mahallesi'nde bulunan, tapununun 35 ada, 190 parsel (eski 35 ada 117 ve 118 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazların tevhid işleminden oluşan) numarasında kayıtlı 1.186,66 m<sup>2</sup> tapu yüzölçümlü taşınmazı kapsamaktadır.

Planlama alanı, kıyı Ege Bölgesinde, Muğla İline bağlı, Ula İlçesi'nde yer almaktadır. Ula, **Muğla** şehir merkezinin güneyinde, yaklaşık **15 km** uzaklıkta yer almaktadır. Bahse konu planlama alanına D550 Aydın-Muğla Bölünmüş Devlet Karayolu'ndan Gazi Mustafa Kemal Bulvar yolu, devamında da Cumhuriyet ve Atatürk Caddesi üzerinden ulaşılabilir. Karayolundan alana uzaklık yaklaşık 4,2 km'dir.



**Görsel 1: Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri**



**Görsel 2: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Uzak)**



**Görsel 3: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Yakın)**

## 2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI

Ula ilçesinin dört tarafı dağlarla çevrilidir. Kuzeyden Muğla, Batıdan Gökova Körfezi, Doğudan Köyceğiz, Güneyden Marmaris ilçesi ile komşudur. Yüzölçümü 407 km<sup>2</sup> ve denizden yüksekliği 600 metredir. Ula ilçe arazisi engebeldir, bahsi geçen planlama alanı ise Ula ilçe merkezinde yer almakta olup dört tarafı dağlar ile çevrilidir ve Ula Ovası düzlüğünde bulunmaktadır. (Kaynakça: <http://www.ula.gov.tr/cografi-yapisi>)

İlçede Akdeniz iklimi özellikleri görülür. Yörede hâkim bitki örtüsü Akdeniz makisi ve orman olup İlçenin %65'i ormanlarla kaplıdır. Bölgenin iklimsel yapısına bakıldığında ise, kışın oldukça fazla yağış alan, yazın ılıman, ilkbahar ve sonbaharda ise orta dereceli yağış alan bir bölgedir.

Planlama alanının eğimi ise %0-10 aralığındadır.

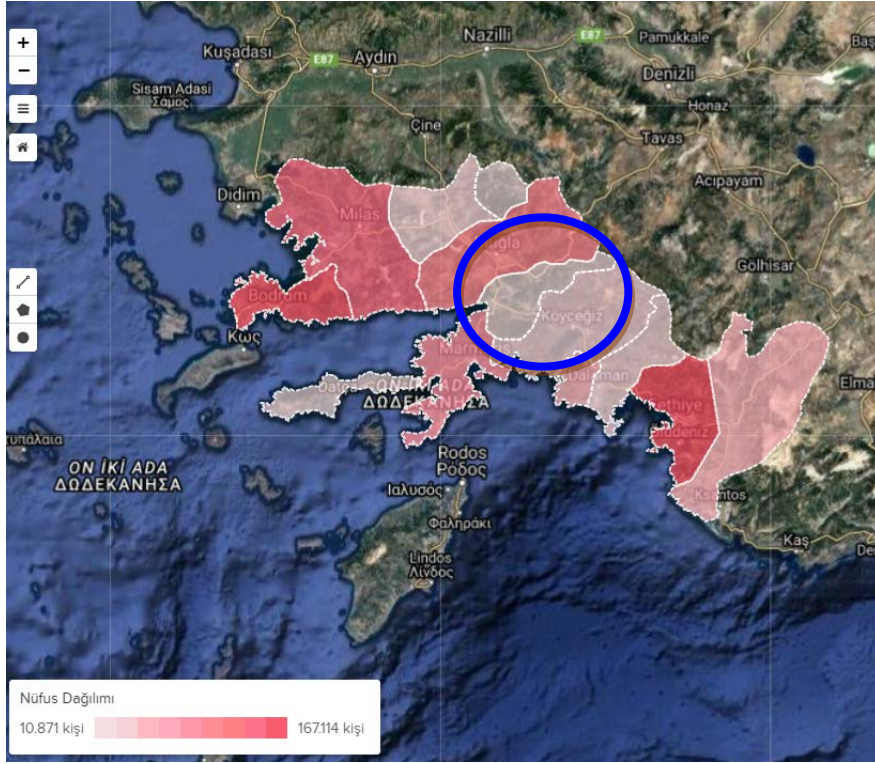
## 3. PLANLAMA ALANININ YER ALDIĞI BÖLGENİN SOSYAL-EKONOMİK YAPISI

Planlama alanının yer aldığı Alparslan Mahallesi, Ula İlçesine bağlıdır merkez mahallelerden birisidir. Ula ilçesi, tarım ve hayvancılık sektörünün ön planda olduğu kırsal nitelikli bir yerleşme iken, 1994 yılından itibaren hizmet veren Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi Ula Ali Koçman Meslek Yüksek Okulu'nun açılmasıyla birlikte hizmetler sektörü ile ön plana çıkmıştır. Verimli tarım topraklarına rağmen yerel halk tarım ve hayvancılıktan ziyade daha çok turizm ve hizmet sektörü ile geçimini sağlamaktadır.

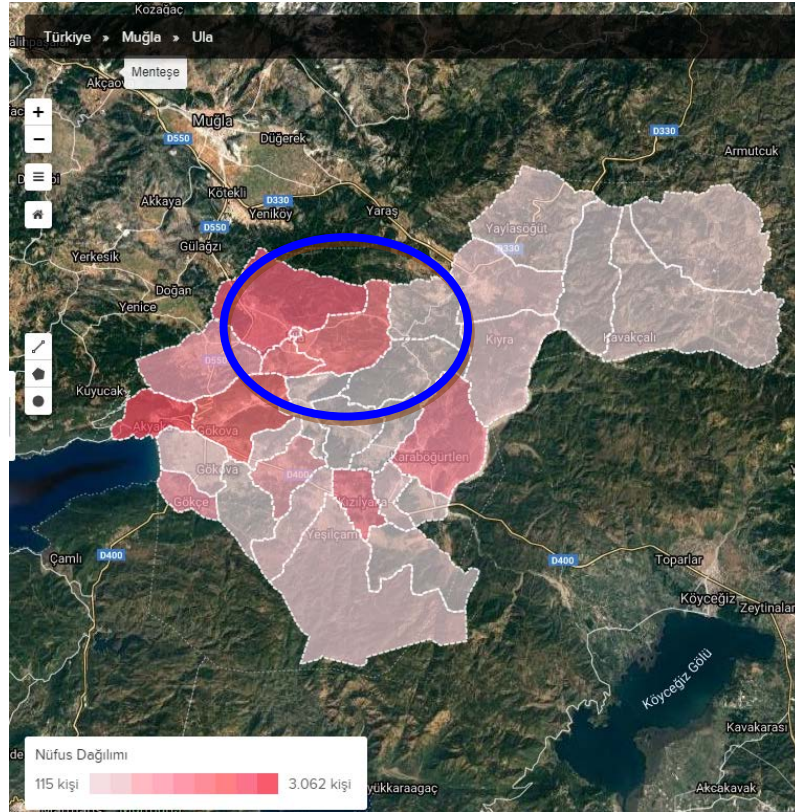
**Ula İlçesi'nin** (mahalleleri ile birlikte) **2020** yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre **nüfusu 26.058 kişidir**. İlçenin 2025 yılında öngörülen nüfus projeksiyonlarında 19.832 kişilik kentsel, 12.650 kişilik kırsal olmak üzere toplam 32.482 kişilik nüfus öngörülmektedir (Kaynak: Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Açıklama Raporu, 3.3.2.11 Ula Verileri).

Mevcut 2020 yılı ilçe nüfusunun %49.37'ünü kadın, %50.63'ünü erkek nüfusu oluşturmakta olup nüfus yoğunluğu 50.305 kişi/m<sup>2</sup>'dir. İlçede nüfusun %49'unu ortanca yaş (15-64 yaş aralığı) kriterine sahip bireylerden oluşmaktadır. İlçe nüfus verilerine bakıldığında; 2020 nüfus artış hızı 2.020 ile 2019 yılından daha fazla nüfus artış hızına sahiptir. (Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu).

Aşağıda ilçenin nüfus yoğunluğuna ilişkin görsel verilmiştir ([www.endeksa.com](http://www.endeksa.com)). Görüldüğü üzere planlama alanının yer aldığı bölge, İlçe demografik yapısına göre yüksek yoğunluğu olan bir bölgede yer almaktadır.

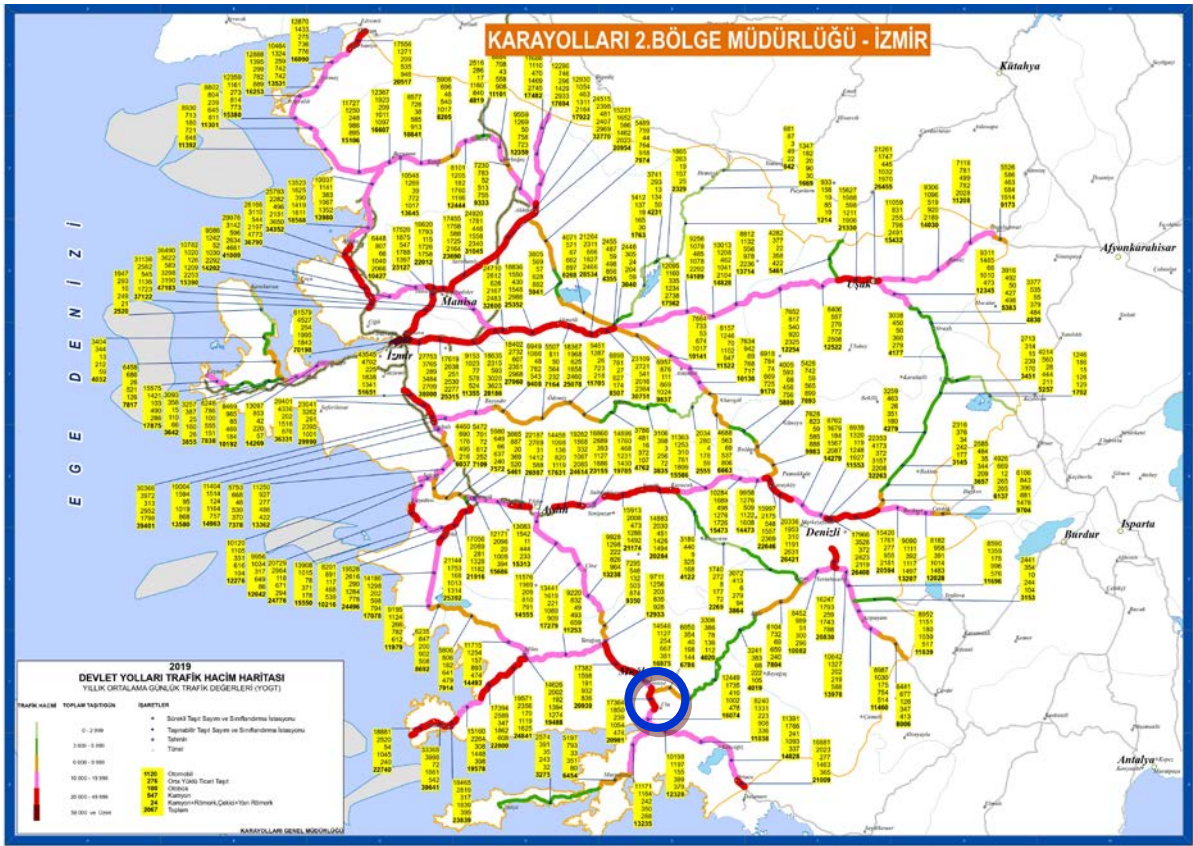


**Görsel 4: Ula İlçesi Nüfus Yoğunluğu**

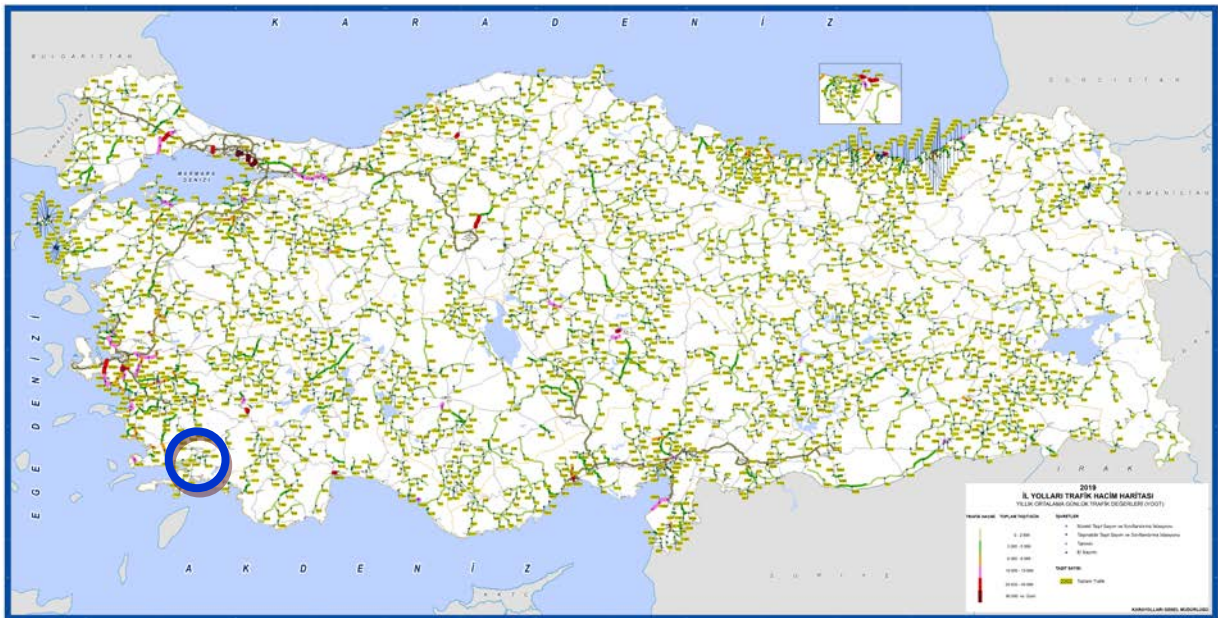


**Görsel 5: Ula İlçesi Mahalleleri Nüfus Yoğunluğu**





Harita 2: Karayolları Trafik Hacim Haritası,2019

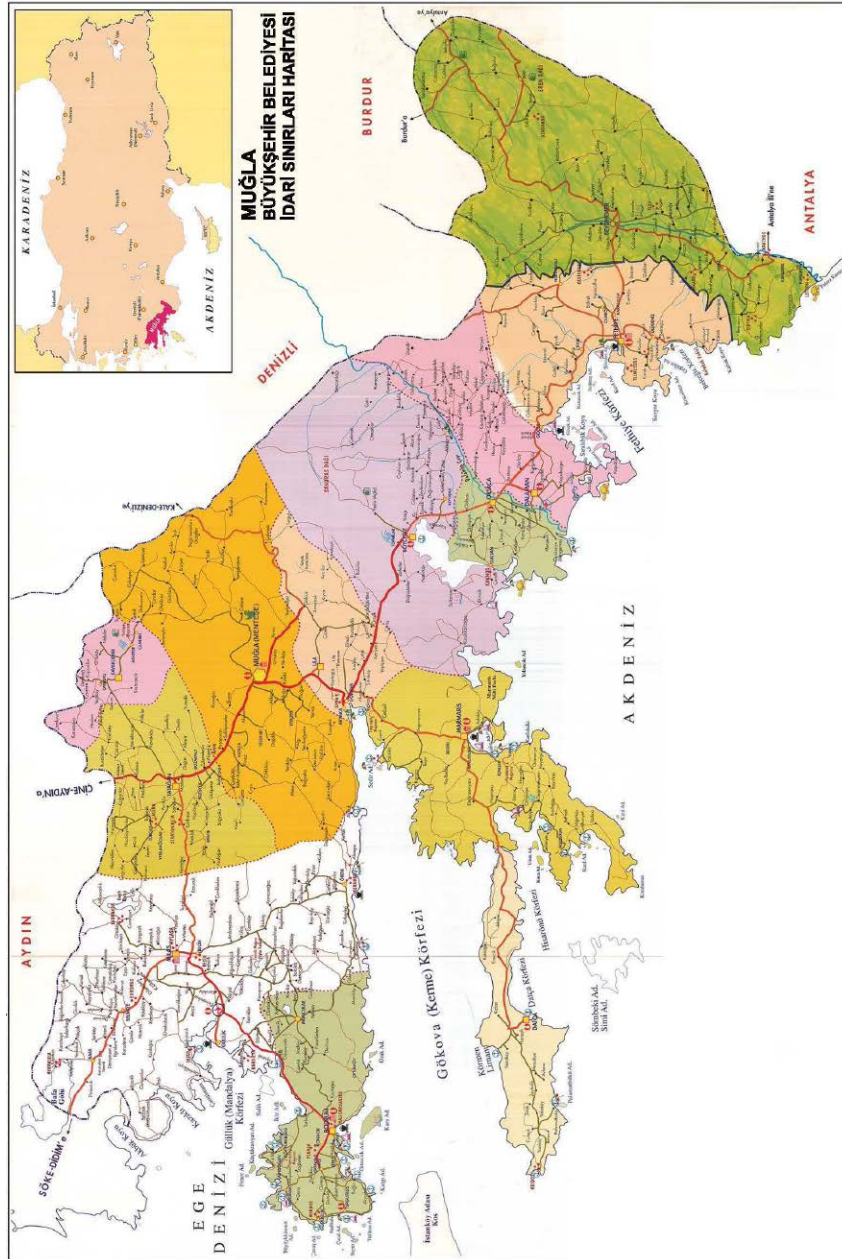


Harita 3: İl Yolları Trafik Hacim Haritası,2019



## 5. İDARİ YAPI VE SINIRLAR

Muğla İli, 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 6360 sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Büyükşehir Belediyesi statüsüne geçen iller arasında yer almaktadır. Dolayısıyla Kanun ile Belde Belediyeleri ve Köylerin tüzel kişilikleri ile bucaklar ve bucak teşkilatları kaldırılmıştır. Bu bahisle planlama alanı, planlama izinleri bakımından Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Ula Belediye Başkanlığı, inşaat izinleri bakımından da Ula Belediye Başkanlığı'nın yetkili ve sorumlu olduğu alan içerisinde kalmaktadır.



**Harita 4: Belediye ve Mücavir Alan Sınırları**



## 6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

Planlama alanı herhangi bir Özel Çevre Koruma Bölgesi, Turizm Koruma-Geliştirme Bölgesi, Milli Park, Sulak Alan, Askeri Stratejik Alan, Doğal, Arkeolojik, Kentsel ya da Tarihi Sit Sınırları içerisinde yer almamaktadır.

Planlama alanının içerisinde Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu'nun 13.04.1985 tarih ve 915 sayılı kararı ile kültür varlığı olarak tescil edilen yapı bulunmaktadır. Yapının yapı grubu II. Grup olarak belirlenmiştir.

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 tarih ve 660 sayılı "Taşınmaz Kültür Varlıklarının Gruplandırılması, Bakım ve Onarımları" konulu İlke Kararı'nda yapılar;

*"1. Grup Yapılar: Toplumun maddi tarihini oluşturan kültür verileri içinde tarihsel, simgesel, anı ve estetik nitelikleriyle korunması zorunlu yapılardır.*

*2. Grup Yapılar: Kent ve çevre kimliğine katkıda bulunan kültür varlığı niteliğindeki yöresel yaşam biçimini yansıtan yapılardır."* şeklinde tanımlanmıştır.

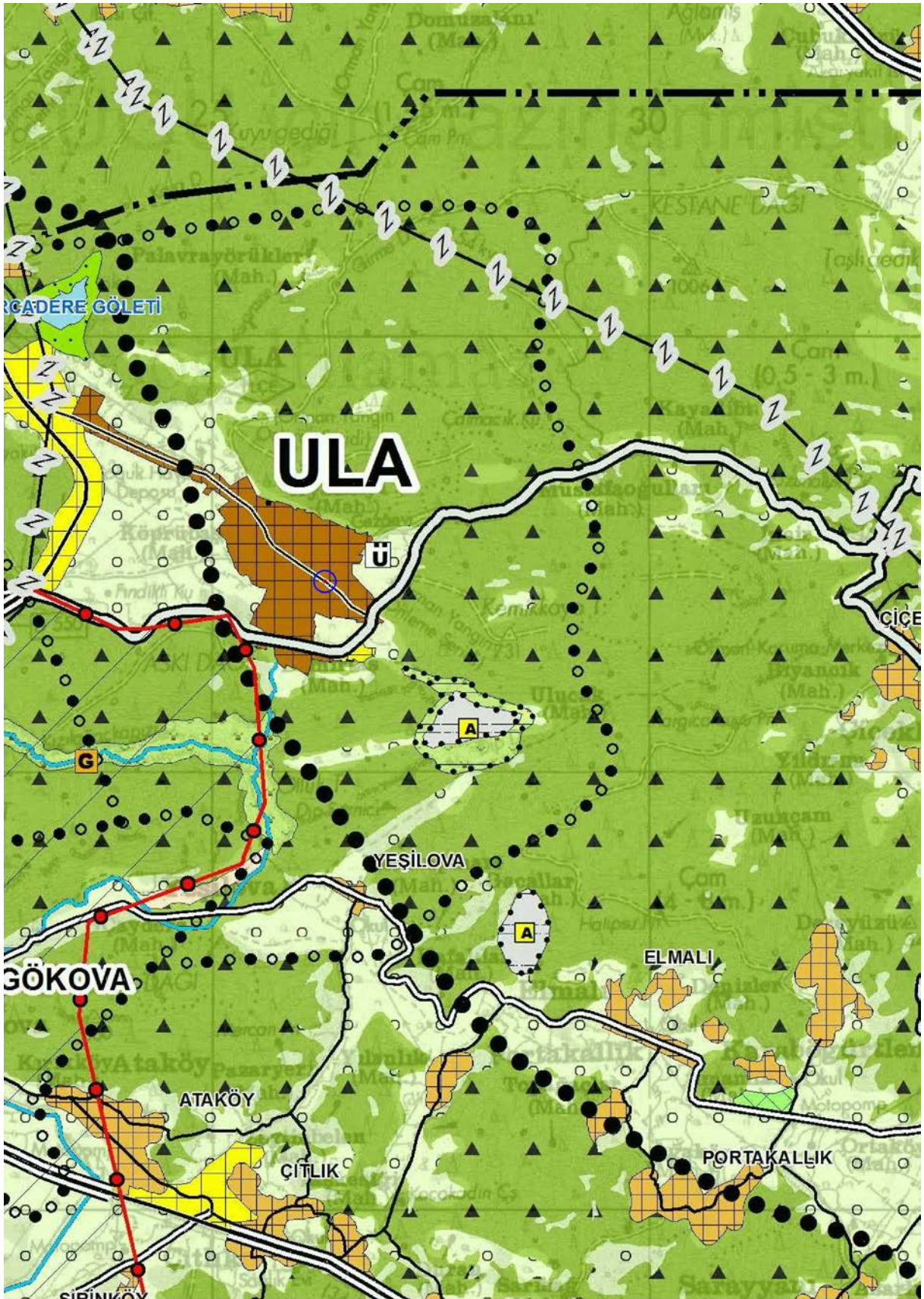
## 7. MÜLKİYET BİLGİSİ

Plan değişikliğine konu olan taşınmaz; Muğla İli, Ula İlçesi, Alparslan Mahallesi'nde yer alan, tapunun 35 ada, 117 ve 118 parsel numarasında kayıtlı taşınmazların tevhid işleminden oluşan ve içerisinde kültür varlığı olarak tescil edilen yapı bulunan tapunun 35 ada, 190 parsel numarasında kayıtlı taşınmazı kapsamaktadır.

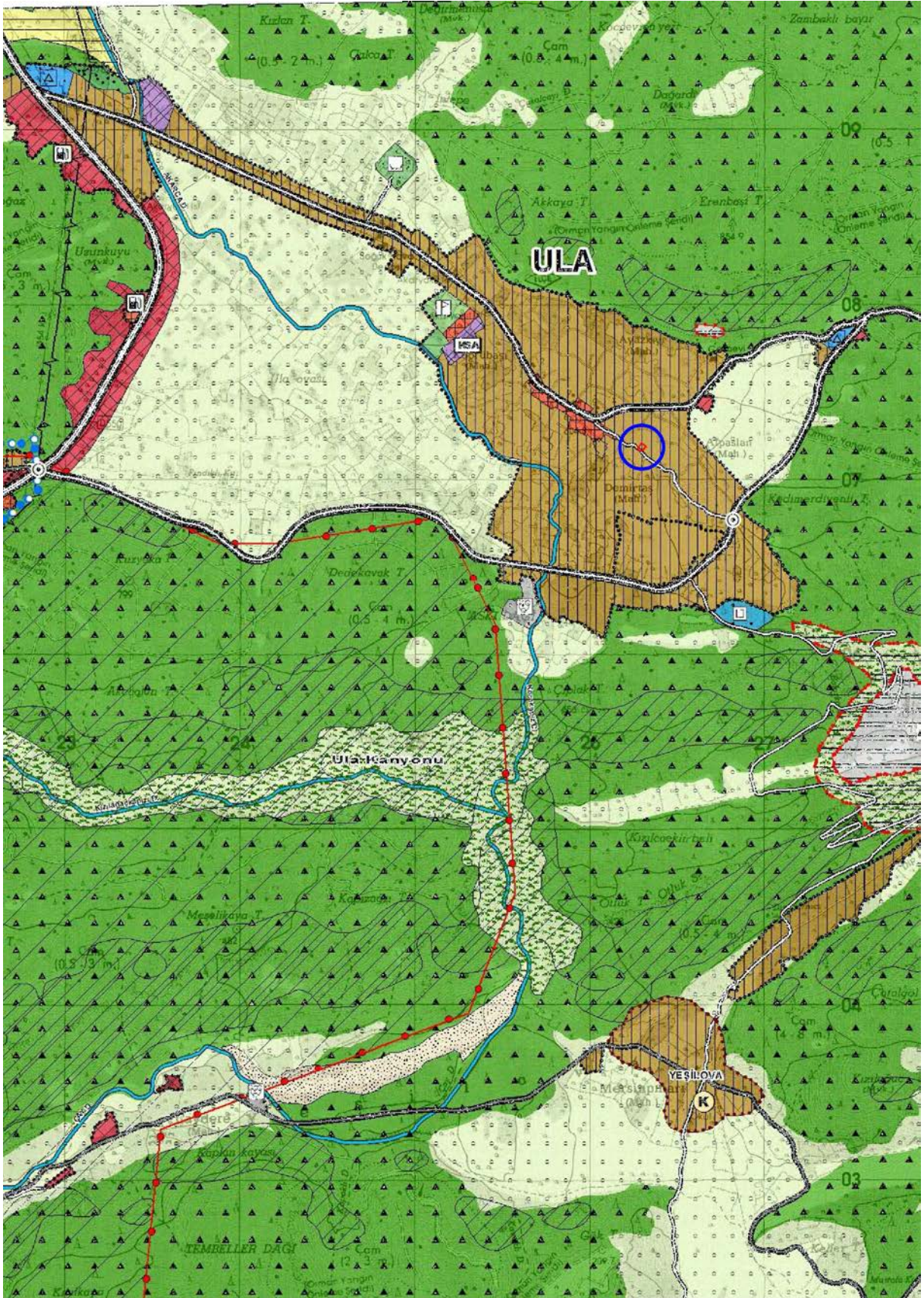
Tevhid işleminde ilişkin olarak Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 30.07.2021 tarih ve 11267 sayılı Kararında; *"..sivil mimarlık örneği bulunan özel mülkiyete ait 37 pafta, 35 ada, 117 ve 118 parselin ekli Tescil Bildiriminde gösterildiği şekliyle geçici A parsel olarak tevhidinin yapılmasınının 2863 sayılı yasa kapsamında uygun bulunduğu.."* denilmektedir.

## 8. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Söz konusu planlama alanı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce onaylanan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "**Kentsel Yerleşik Alan**", Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 12.10.2017 tarih ve 330 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda da "**Kentsel Yerleşme Alanı**" kullanımında kalmaktadır.

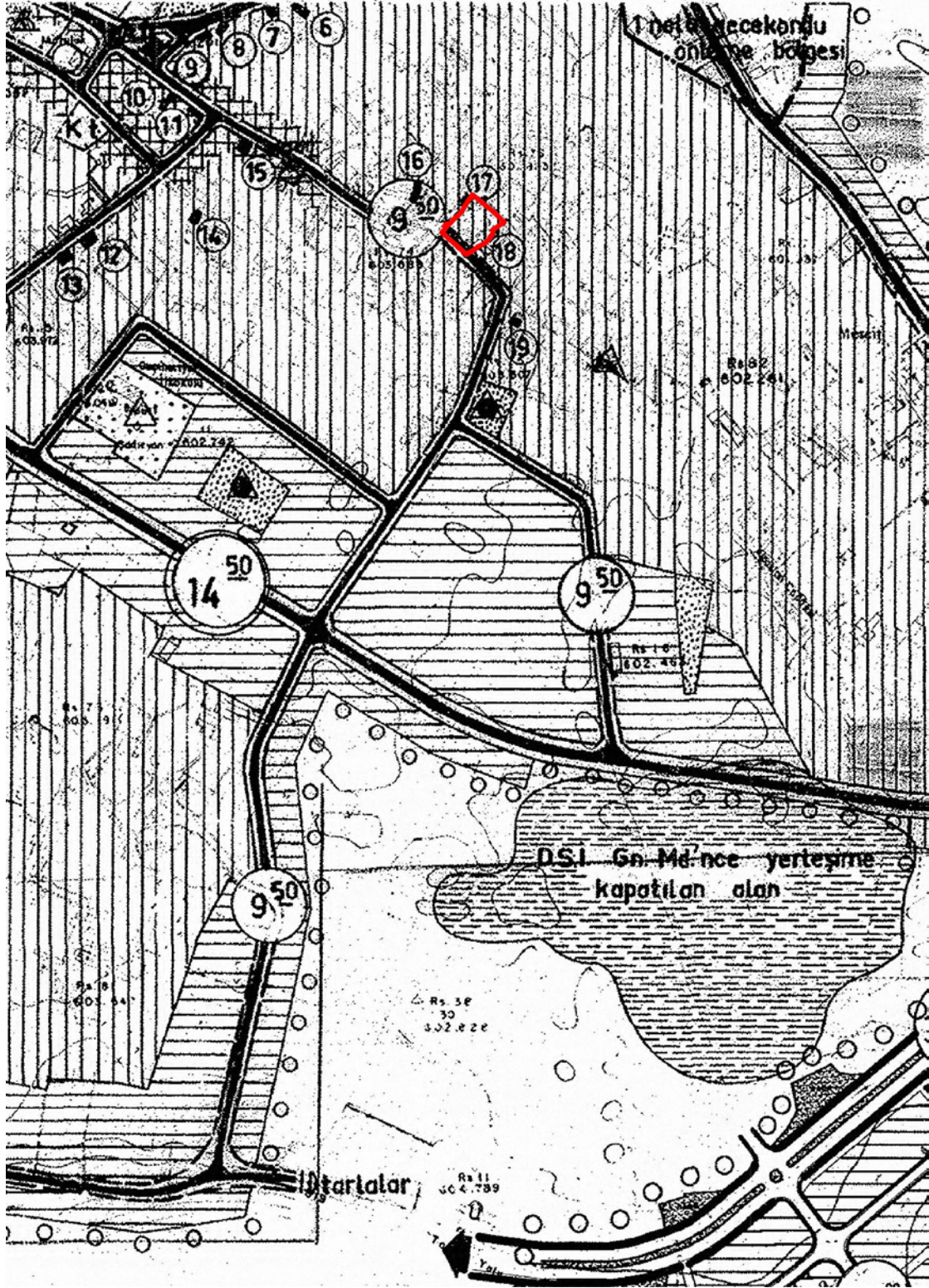


**Görsel 6: Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği**



**Görsel 7: Onaylı Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu**

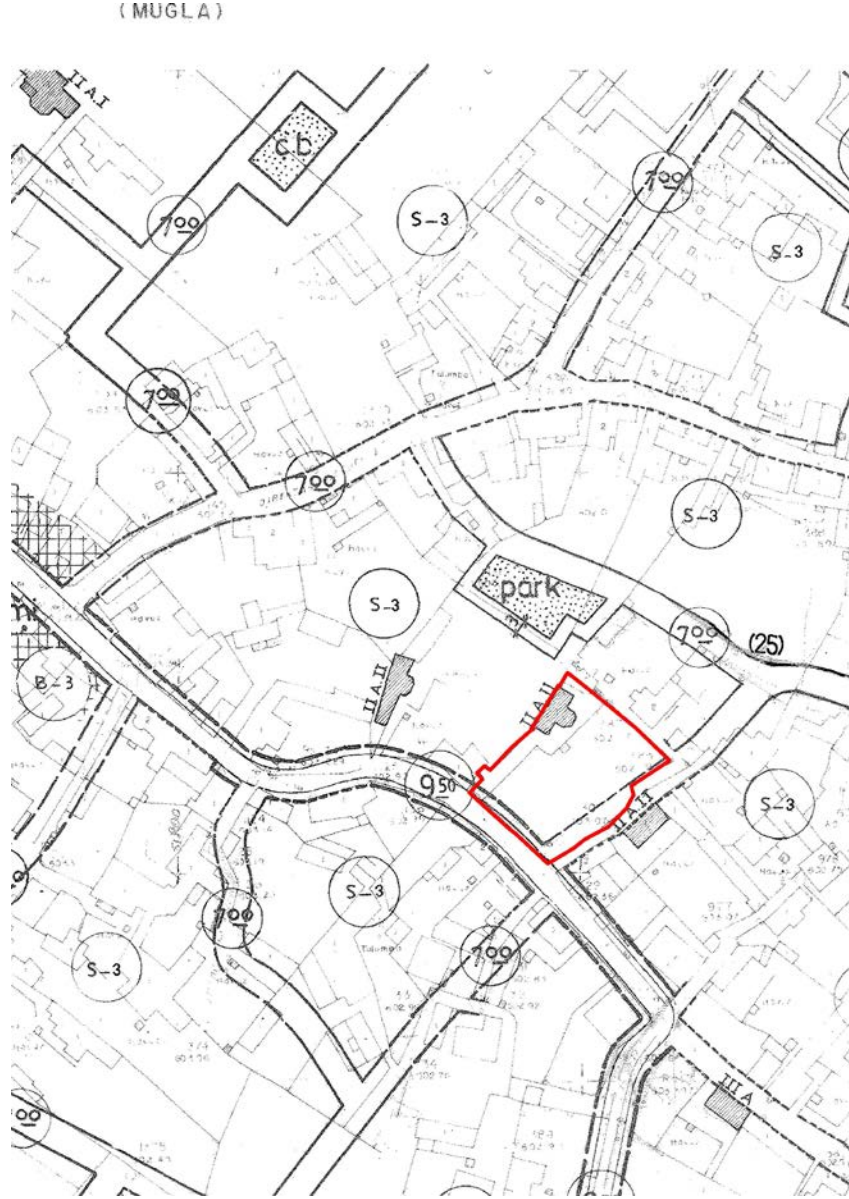
Planlama alanı, Ula Belediye Başkanlığınca 02.03.1982 tarihinde onaylanan Ula 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda da "Meskun Konut Alanı (100 kişi/ha) ve Yol" kullanımında yer almaktadır.



Görsel 8: Onaylı Ula İlçesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

## 9. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ İMAR PLANLARI

Bahse konu planlama alanı, Onaylı Ula 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "S-3 Yapılaşma Koşullu Konut Alanı ve Yol" kullanımlarında kalmaktadır.



Görsel 9: Onaylı Ula 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

## 10. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

Bahse konu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, İller Bankası Anonim Şirketi Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nca 08.06.2011 tarihinde onaylanan, ITRF96 koordinat sisteminde 1/1000 Ölçekli N20-c-14-d-3-c Hâlihazır Harita Paftası üzerine çizilmiştir.

## 11. ULAŞIM VE TRAFİK ETÜT RAPORU

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine altlık olarak kullanılması amacıyla; plan değişikliği onama sınırı içerisinde yer alan **kullanımların yaratacağı trafik taleplerinin tahmini ve bu trafiğin olası etkilerinin belirlenmesi** amacıyla detaylı **Ulaşım ve Trafik Etüdü** hazırlanmış olup, rapor ekinde sunulmaktadır.

## 12. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

**1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği** teklifine esas olmak üzere; 20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 12. Maddesi "*EK MADDE 8 – Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde **ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu** hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur.*" uyarınca Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu hazırlanmış olup, plan dosyası ekinde harici olarak sunulmaktadır.

Bahse konu rapor, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce hazırlanan **Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Taslağı Ek-3 Rapor Formatında** hazırlanmıştır.

## 13. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Söz konusu alana ilişkin İmar Planı Değişikliğine esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce **29.04.2022** tarihinde onaylanmıştır. Bahse konu etüt raporunda söz konusu planlama alanı "**Önlemler Alan 5.1 (Ö.A.5.1)**" olarak belirlenen alanlara yer almaktadır. Bahse konu Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

### **İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi**

**Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar:**

İnceleme alanında topografik eğimin düzleştiği ve düze yakın yerlerde gözlemlenen alüvyon birim oluşmaktadır. Bu zeminler için yapılan hesaplamalara göre, elde edilen zemin taşıma gücü değeri ve şişme problemi risk oluşturacak değer almamaktadır. Bu nedenle inceleme alanında taşıma gücü, şişme ve oturma problemi beklenmemektedir. Ancak çalışma alanı, 1. derecede deprem bölgesi içinde olması ve bu sebep ile öngörülemeyen oturma, şişme, zemin büyütmesi ve taşıma gücü problemleri nedeniyle inceleme alanı **Önlemler Alanlar: Önlem Alınabilecek Nitelikte Mühendislik Problemleri Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1)** olarak değerlendirilmiştir.



## **Doğal Afetlerin Değerlendirilmesi**

**Deprem Durumu:** AFAD tarafından 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Türkiye Deprem Tehlike Haritası baz alınmış olup, yapıların projelendirilmesinde 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Bina Deprem Yönetmelik esaslarına titizlikle uyulmalıdır.

### **14. RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ**

Yürürlükteki 3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri uyarınca 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin hazırlanabilmesi için gerekli görülen resmi kurum ve kuruluşların görüşleri sorulmuş olup toplanan görüşler aşağıdaki gibidir:

**Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 06.05.2013 tarih ve 1138 sayılı yazısı 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 girişi ve 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"* denilmektedir.

**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"* denilmektedir.

### **15. PLAN KARARLARI/GEREKÇELERİ**

Ula ilçesi; doğal, kültürel ve tarihi zenginlikleriyle dolu Muğla bölgesine özellikle sivil mimarlık örnekleriyle oldukça fazla destek veren bir yerleşmedir. Planlama alanının yer aldığı bölgede yer alan sivil mimarlık örneklerinin bütünlük arz

edecek şekilde korunarak iyileştirme, rölöve, restütisyon, restorasyon vb. projelerinin yapılması ve bu çalışmaların devamlılığı kültürel mirasın sağlıklı bir şekilde gelecek nesillere aktarılması açısından önem arz etmektedir.

Söz konusu taşınmazın içerisinde yer alan yapı; Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu'nun 13.04.1985 tarih ve 915 sayılı Kararı ile 2863 sayılı Yasada tanımlanan özelliklere sahip olması nedeniyle Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 tarih ve 660 sayılı İlke Kararı doğrultusunda **II. Grup Korunması Gerekli Kültür Varlığı** olarak tescil edilmiştir.

II. Grup korunması gerekli kültür varlıkları, "**Kent ve çevre kimliğine katkıda bulunan kültür varlığı niteliğindeki yöresel yaşam biçimini yansıtan yapılar.**" şeklinde tanımlanmaktadır.

1983 yılında dünyanın en saygın mimarlık ödülllerinden olan Ağa Han Uluslararası Mimarlık Ödülü'nü alan ve 1910 yılında Ula ilçesinde doğan Nail Çakırhan'ın adına mal olan özgün mimari özellikleri taşıyan yapı, Ula bölgesinin mimari karakteristiğini oluşturmaktadır.

Bahse konu **tescilli yapının yer aldığı taşınmaz**; Ula Belediye Başkanlığınca 02.03.1982 tarihinde onaylanan Ula 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda serbest nizam, 3 katlı konut alanı ve **taşıt ve yaya yolları kullanımında** kalmaktadır.

Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün **18.04.2013 tarih ve 1567 sayılı Kararında**; *"..tescilli ana yapı ve müştemilatının 117 parsel, özgün avlu girişi ve 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"* denilmektedir.

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununda Kültür Varlıkları; *"tarih öncesi ve tarihi devirlere ait bilim, kültür, din ve güzel sanatla ilgili bulunan veya tarih öncesi ya da tarihi devirlerde sosyal yaşama konu olmuş bilimsel ve kültürel açıdan özgün değer taşıyan yer üstünde, yer altında veya su altındaki bütün taşınır ve taşınmaz varlıklardır."* şeklinde tanımlanmaktadır.

Aynı Kanunun muhtelif hükümlerinde kültür varlıklarının korunmasını sağlamak için **gerekli tedbirlerin alınması, kaldırılması ve bunların her türlü denetiminin yapılması ve yaptırılmasının ilgili kamu kurum veya kuruluşunun yetkisinde** olduğu hüküm altına alınmıştır.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu taşınmazın bulunduğu alan, kentsel sit alanı kapsamında olmasa da taşınmazın içerisinde bulunan yapı II. Grup **Korunması Gerekli Kültür Varlığı** olarak tescil edilmiştir.

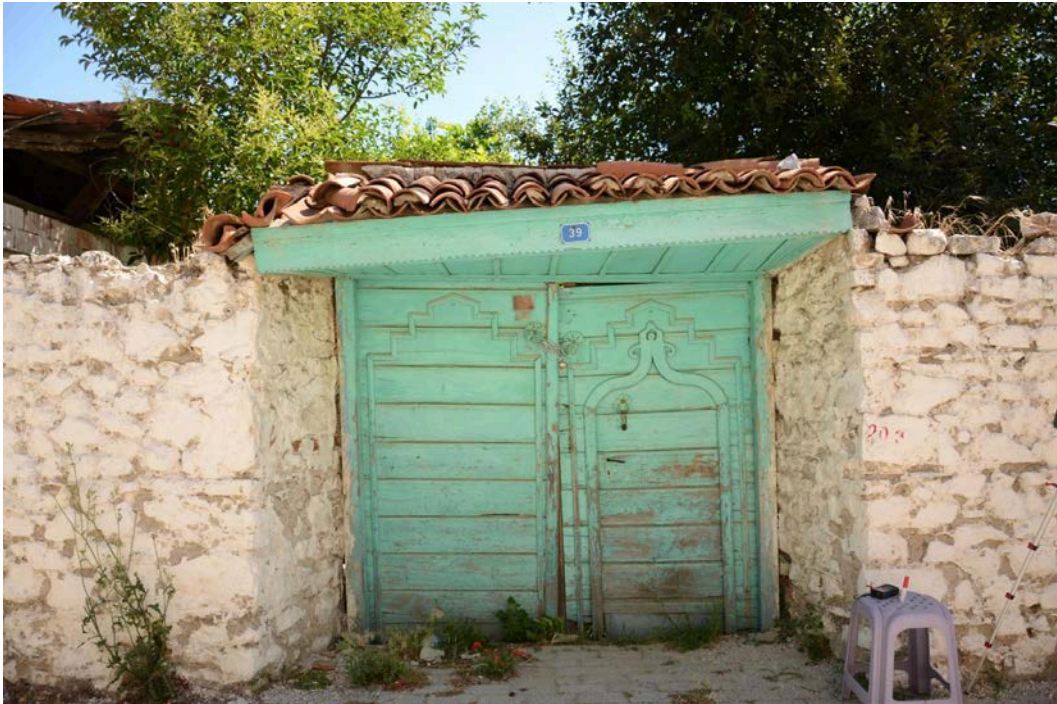
Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 27. Maddesinin;

(c) bendinde “koruma amaçlı imar planlarının hazırlanması aşamasında **tespit edilen sorunların çözümü ve tarihi, kültürel, doğal çevrenin yaşanabilir ve sürdürülebilir biçimde korunabilmesi için alana özgü stratejiler** ile gerektiğinde tescilli kültür varlıkları ile sit alanları içindeki faaliyetlerin ve yapı stokunun deprem, sel baskını, heyelan, yangın, kaya düşmesi vb. afetlere karşı daha dayanıklı ve güvenli hale getirileceğine ilişkin hedefler, stratejiler ve **uygulama esasları belirlenir.**”

(h) bendinde “koruma amaçlı imar planlarında sit alanının bütünü olumsuz etkileyecek, **mevcut korunması gerekli değerleri bozacak** ya da yok edecek, geleneksel kentsel doku özelliklerini olumsuz yönde değiştirecek yeni işlev dönüşümlerine ilişkin plan değişikliği yapılamaz.”

(i) bendinde ise “**uygulama imar planlarında mevcut tarihi yapıların, sokak dokularının korunması ve yenilenmesini sağlayacak kararlar alınır**” hükümleri yer almaktadır.

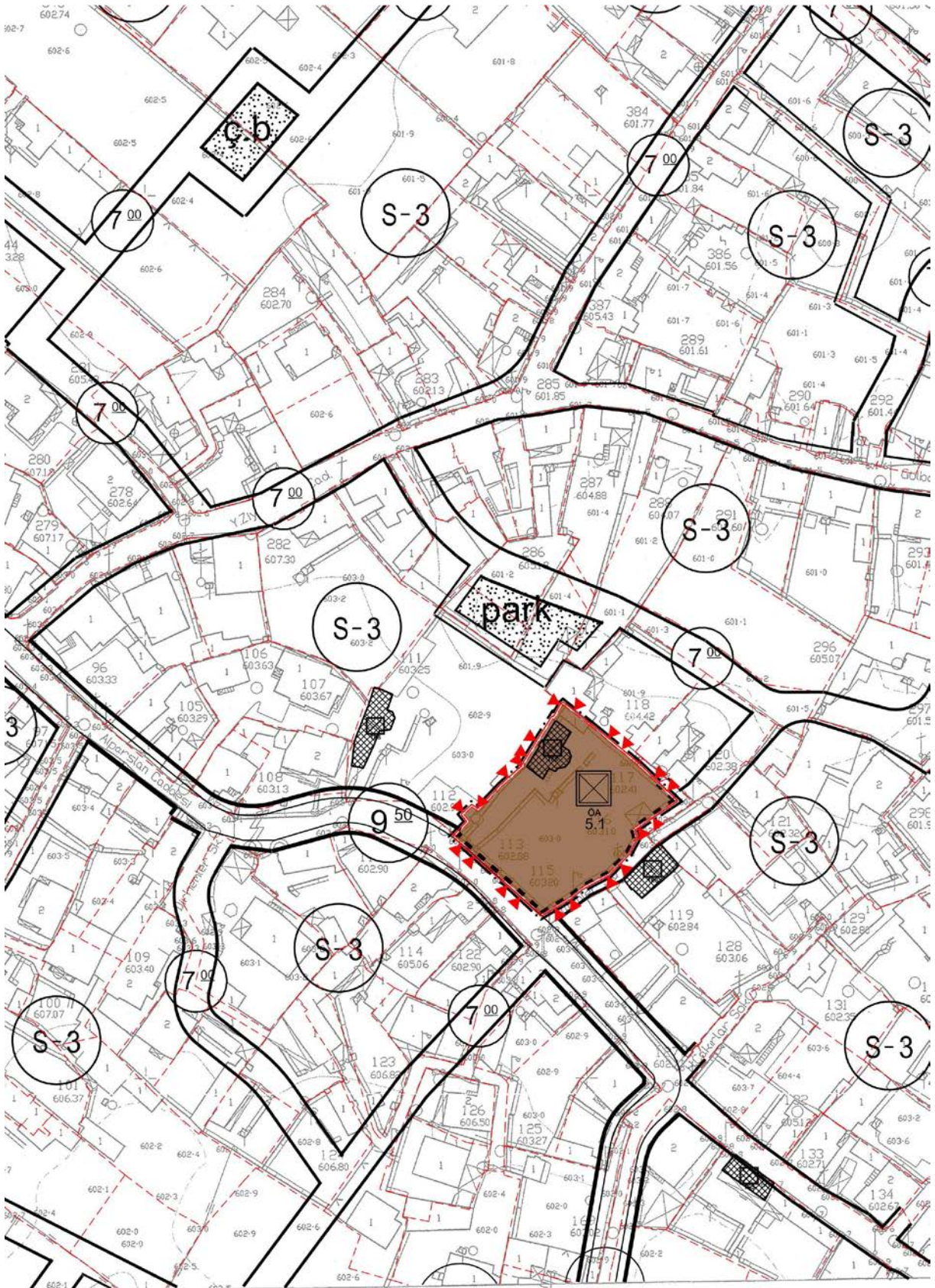
Dolayısıyla; **II. Grup Korunması Gerekli Kültür Varlığı** olarak tescillenen yapı ile birlikte **yapı müstemilatının, özgün avlu giriş kapısı ile duvarlarının ve kuyunun bir bütün olarak korunabilmesi**, onaylı imar planında **yol kullanımında kalan kısımlarının yıkılmaması için söz konusu yol kısımlarının konut alanına dahil edilmesi suretiyle “Cephe Düzenlemesi” amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği** hazırlanmıştır.



**Fotoğraf 1: Özgün Avlu Giriş Kapısı**



**Fotoğraf 2: Tescilli Yapı**



**Görsel 10: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi**

Kullanım	Alanlar (m <sup>2</sup> )	
	Onaylı	Teklif Plan
Konut Alanı	987,52	1.183,65
Yol Alanı	196,13	-
<b>Toplam Planlama Alanı</b>	<b>1.183,65</b>	<b>1.183,65</b>

**Tablo 1: Karşılaştırmalı Alan Kullanım Tablosu**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 27. Maddesinin (c) bendi doğrultusunda plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alana özgü olmak üzere koruma stratejilerinin belirlenmesi amacıyla;

*“PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE YERLEŞİK KONUT ALANINDA; TAŞINMAZ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI YÜKSEK KURULU’NUN 13.04.1985 TARİH VE 915 SAYILI KARARI İLE KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİL EDİLEN YAPI İLE BİRLİKTE YAPI MÜŞTEMİLATININ, ÖZGÜN AVLU GİRİŞ KAPISI İLE DUVARLARININ VE KUYUNUN BİR BÜTÜN OLARAK KORUNMASI ESASTIR. BU ALANLARDA İLAVE YAPI YAPILAMAZ.”*

hükmü düzenlenmiştir. Dolayısıyla her ne kadar konut alanının alansal büyüklüğü artmış olarak görünse de bu artış, **alan içerisinde ilave yapı yapılamayacağı için, nüfus artışını getirmeyecek olup;** yukarıda bahsedildiği üzere 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 yıkılmaması** hedeflenmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 26. Maddesinin (b) bendinde *“imar planında **yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının** ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanlarının yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisinin müsait olması zorunludur.”* denilmektedir.

Bu nedenle, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi azaltılan yol alanının (196,13 m<sup>2</sup>); yukarıya bahsedilen koruma ilkeleri doğrultusunda yapılması istendiği düşünüldüğünde; bu azalmanın **koruma ilkelerinin uygulanması gerekliliğinden** meydana geldiği açıkça görülmektedir.

Diğer yandan, yol alanının miktarı azalmasına rağmen, ulaşım sürekliliğinin sağlanmasında engel bir planlama kararı üretilmemiştir. Onaylı imar planında hem 9,50 metre genişliğindeki taşıt yolu, hem de alanın doğu cephesindeki yaya yolu, aynı şekilde hizmet vermeye devam edecektir.

Ayrıca; **yol alanının**, imar planı değişikliklerinde azaltılan sosyal ve teknik altyapı alanlarının aynı hizmet etki alanında ayrılması gerektiği kullanım kararlarından olmadığı düşünülmektedir.

Tüm bu gerekçelerle bahse konu taşınmaza ilişkin cephe hattının yeniden düzenlenmesi suretiyle **1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği** hazırlanmış, yoğunluk arttırıcı, ana plan kararlarını olumsuz yönde etkileyecek bir değişiklik kararı üretilmemiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "**İmar Planı Değişiklikleri**" başlıklı **26. Maddesinde** yer alan;

*"(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, **sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.***

*(2) İmar planlarında **sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.***

*(3) .. b) İmar planında yer alan **yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının** ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği **hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması** suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında **yüzölçümü ve konum özellikleri korunur.** Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.*

hükümlerinin hiçbirine aykırılık teşkil etmemektedir.

Planlama alanı, **Onaylı 1/5000 ölçekli Ula Nazım İmar Planında "Meskun Konut Alanı (100 kişi/ha) ve Yol"** kullanımında yer almaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "**Uygulama İmar Planı**" başlıklı **24. Maddesinde** yer alan; *"(2) Nazım imar planları üzerinde gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının **konum ile büyüklükleri, toplam standartların altına düşülmemek, nazım imar planının ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve genel işleyişini bozmamak ve hizmet etki alanı içinde kalmak şartı ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşü dikkate alınarak uygulama imar planlarında değiştirilebilir.**"* hükmü doğrultusunda **1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği** hazırlanmamıştır.

## 15. SONUÇ

Onaylı Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve Hükümleri, onaylı Ula 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Hükümleri, Onaylı Ula 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu, 2683 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile ilgili

diğer yönetmelik hükümlerine, şehircilik ilke ve standartlarına uygun olarak İş bu II. Grup tescilli bina bulunan parselde “**Cephe Düzenlemesi**” amaçlı **1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği** Plan Açıklama Raporu hazırlanmıştır.