

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

**BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

03/06/2016 tarihinde saat 13.00'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12/05/2016 tarih ve 36521862-310.01.04-3062 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.05.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Menteşe İlçesi, Dügerek Mahallesi UİP 17791,1 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12/05/2016 tarih ve 36521862-310.01.04-3062 sayılı yazısında;

- İlgi : a) Menteşe Belediyesi'nin 25.04.2016 tarih ve 2922 sayılı yazısı  
b) Menteşe Belediye Meclisi'nin 05.04.2016 tarih ve 69 sayılı kararı

İlgi (a) yazı ile Menteşe İlçesi, Dügerek Mahallesi, 1/1000 ölçekli İslah İmar Planı Değişikliği teklifinin ilgi (b) meclis kararı ile kabul edildiği belirtilerek 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7'nci maddesine göre konunun Başkanlığımızca değerlendirilmesi talep edilmiştir.

İlgi (b) meclis kararında planlama alanının 12.01.1991 tarihinde Mülga Muğla Belediye Meclisince onaylandığı, plan hükümlerinde Gelişme Konut Alanları ile Meskun Konut Alanları için farklı yapılaşma koşullarının olduğu, açık ve kapalı çıkmalarda plan hükümlerinde kısıtlamalar olduğu belirtilerek TMMOB Muğla Mimarlar Odası ve TMMOB Muğla Şehir Plancıları Odasının da görüşleri alınarak plan notu değişikliğinin onaylandığı belirtilmiştir.

Dosyasında yapılan inceleme sonucunda mevcut imar planı notları şu şekildedir:

1. Yapılarda çekme ve çatı katı yapılamaz.
2. Yapılarda deprem yönetmeliğine uyulacaktır.
3. İmar Planı ile kadastro parselleri arasındaki 2 metreye kadar olan sınır farklarının düzeltilmesinde belediye yetkilidir.
4. Meskun alanda wc dışındaki müstemilatlar TAKS'a dahildir.
5. Meskun alanlarda çatılar kiremit çatı olacaktır. Pencere maksimum 0,80 metre genişlikte olacaktır. Yapılar beyaza boyanacaktır.
6. Meskun alanda zemin katta çıkma yapılamaz. Diğer katlarda maksimum 100 cm. genişlikte ve bina cephesinin 1/3 oranında çıkma yapılabilir.
7. Gelişme alanında açık ve kapalı çıkmalar yapı alanlarına dahil değildir. Ancak; her kattaki kapalı çıkmaların toplam yapı alanı, o kattaki yapı alanının 0.10'unu geçemez.

Yapılan incelemede onaylı planında bulunan 7 adet plan hükmünde 1,2,3 numaralı plan hükümlerinde herhangi bir değişiklik yapılmadığı 4,5,6,7 numaralı plan hükümleri değiştirilerek ve 1 adet plan hükmü eklenerek plan değişikliği teklifi hazırlandığı tespit edilmiştir.

Yapılan plan değişikliği teklifi ile:

4. Meskun alanlarda çatılar kiremit çatı olacaktır. Yapılar beyaza boyanacaktır.
5. Meskun alanda açık ve kapalı çıkmalar komşu parsel sınırına 2.00 mt'den fazla yaklaşamaz ve eni 1.50 mt'yi aşamaz. Açık çıkma boyları bulunduğu cephenin %40'ını aşamaz. Yapının komşu parsellerden en az 2.00 m çekilmesi durumunda o cepheye pencere açılabilir.
6. Cephelerde doluluk boşluk oranı %30'u aşamaz. Ancak zemin katı ticari olan alanlarda zemin katlarda bu koşul aranmaz.
7. Gelişme ve meskun alanlarda açık ve kapalı çıkmalar yapı alanlarına dahil değildir. Ancak her kattaki kapalı çıkmaların toplam yapı alanı o kattaki yapı alanının %10'unu geçemez.
8. Açıklanmayan hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği geçerlidir." şeklinde düzenlenmiştir.

Plan değişikliği sürecinde alınan TMMOB Muğla Mimarlar Odasının plan hükümlerinin ilgili maddelerine ilişkin değişiklik önerileri:

- "Meskun alanlarda çatılar kiremit çatı olacaktır.
- Yapılar beyaza boyanacaktır.
- Cephelerde doluluk boşluk oranı %30'u aşamaz. Ancak zemin katı ticari olan alanlarda bu koşul aranmaz.
- Yapının komşu parsellerden en az 2.00 mt çekilmesi durumunda o cepheye pencere açılabilir.
- Açık ve kapalı çıkmalar komşu parsel sınırına 2.00 m'den fazla yaklaşamaz ve eni 1.5 m'yi aşamaz. Açık çıkma boyları bulunduğu cephenin %40'ını aşamaz.
- Her kattaki kapalı çıkmaların toplam yapı alanı o kattaki yapı alanının %10'unu geçemez.
- Çatı katı yapılamaz. Çatı arası piyese düzenlenemez." şeklindedir.

TMMOB Muğla Şehir Plancıları Odasının görüşünde ise uygulama aşamasında nüfus artışına sebebiyet vermeyecek önlemlerin alınması, bölgenin mevcut dokusu ve mimari yapısına uygun uygulamaların gerçekleştirilmesine yönelik işlemlerin tesis edilmesi gerektiği, planlama alanının çevresine mimari yapısına ve kent dokusuna uygun olacak bir şekilde "taban alanı sınırlaması" getirilmesinin faydalı olacağı belirtilmiştir.

2981 sayılı kanunun 13/c maddesi uyarınca hazırlanan İslah İmar Planlarına ilişkin mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığının 12.04.1993 tarihli genelgesindeki; "(...) Bu planlarda ıslah planı adı altında değişiklik yapılması da söz konusu değildir. / Ancak, Kanunda yapılan değişiklik nedeniyle, kapsama alınması gereken yapılanmaların bulunduğu bölgelerle bütünleştirilmesi amacıyla dönük ıslah planları sınırlarının genişletilmesi ya da onanlı ıslah imar planında yapılan maddi bir hatanın ortaya çıkması durumunda bu hatanın giderilmesine dönük değişiklik yapılmasının dışında mevcut ıslah planlarının ıslah imar planı adı altında değişikliğe veya revizyona konu edilmesi de söz konusu değildir. Bu planları geliştiren planların yürürlükte bulunan 3194 sayılı İmar Kanununa göre ve (...) yapılması gerekir" ifadesi ile ıslah imar planlarında daha sonra yapılacak değişiklik ve revizyonların ıslah imar planı adı altında yapılamayacağı ve 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında yürütüleceği açıklanmıştır.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda; plan değişikliği teklifine ilişkin 5,6,7 numaralı plan hükümlerinde aşağıda belirtilen şekilde değişikliklerin yapılması Başkanlığımızca değerlendirilmiş olup ayrıca 1 adet plan hükmünün eklenmesinin uygun olacağı düşünülmüştür. Söz konusu değişiklikler şu şekildedir:

- 5 numaralı plan hükmünde 'meskun alanda' ve 'Yapının komşu parsellerden en az 2.00 m çekilmesi durumunda o cepheye pencere açılabilir' ifadelerinin kaldırılarak ve 'aşamaz' ifadesinin yerine 'geçemez' ifadesi yazılarak "Açık ve kapalı çıkmalar komşu parsel sınırına 2.00 m' den fazla yaklaşamaz ve eni 1.50 m'yi geçemez. Açık çıkma boyları bulunduğu cephenin %40'ını aşamaz." şeklinde düzenlenmesi,
- 6 numaralı plan hükmünde 'doluluk' ifadesi kaldırılarak "Cephelerde boşluk oranı %30'u aşamaz. Ancak zemin katı ticari olan alanlarda zemin katlarda bu koşul aranmaz." şeklinde düzenlenmesi,
- 7 numaralı plan hükmünde 'yapı alanı' ifadesinin 'emsale esas inşaat alanı' olarak değiştirilmesi, 'kapalı çıkmalar' ifadesi ve kapalı çıkmalara ilişkin " Ancak her kattaki kapalı çıkmaların toplam yapı alanı o kattaki yapı alanının %10'unu geçemez." ifadesinin çıkarılarak "Gelişme ve meskun alanlarda açık çıkmalar emsale esas inşaat alanlarına dahil değildir." şeklinde düzenlenmesi,
- Güneş enerji panellerine ilişkin "Bu notun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren yapılacak yeni yapılarda güneş enerji panelleri çatıya paralel olarak yerleştirilecek olup depoları çatı arasında gözükmeyecek şekilde yer alacaktır." şeklinde plan hükmü eklenmesi,
- 8 numaralı plan hükmünün 9 numaralı plan hükmü olarak "Açıklanmayan hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği geçerlidir." şeklinde düzenlenmesi gerektiği değerlendirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Menteşe İlçesi, Dügerek Mahallesi UIP 17791,1 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek, bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur'larınıza arz ederim. Denilmektedir.

**Komisyon Görüşü:** Mentеше Belediye Meclisinin 05.04.2016 tarih ve 69 sayılı kararı ile uygun görülen“İlimiz, Mentеше İlçesi, Dügerek Mahallesi UIP 17791,1 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğiningörüşülmesi”teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12/05/2016 tarih ve 36521862-310.01.04-3062 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

- 5 numaralı plan hükmünde 'meskun alanda' ve 'Yapının komşu parsellerden en az 2.00 m çekilmesi durumunda o cepheye pencere açılabilir' ifadelerinin kaldırılarak ve 'aşamaz' ifadesinin yerine 'geçemez' ifadesi yazılarak “Açık ve kapalı çıkmalar komşu parsel sınırına 2.00 m' den fazla yaklaşamaz ve eni 1.50 m'yi geçmez. Açık çıkma boyları bulunduğu cephenin %40'ını aşamaz.” şeklinde düzenlenmesi,
- 6 numaralı plan hükmünde 'doluluk' ifadesi kaldırılarak “Cephelerde boşluk oranı %30'u aşamaz. Ancak zemin katı ticari olan alanlarda zemin katlarda bu koşul aranmaz.” şeklinde düzenlenmesi,
- 7 numaralı plan hükmünde 'yapı alanı' ifadesinin 'emsale esas inşaat alanı' olarak değiştirilmesi, 'kapalı çıkmalar' ifadesi ve kapalı çıkmalara ilişkin “ Ancak her kattaki kapalı çıkmaların toplam yapı alanı o kattaki yapı alanının %10'unu geçemez.” ifadesinin çıkarılarak “Gelişme ve meskun alanlarda açık çıkmalar emsale esas inşaat alanlarına dahil değildir.” şeklinde düzenlenmesi,
- Güneş enerji panellerine ilişkin “Bu notun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren yapılacak yeni yapılarda güneş enerji panelleri çatıya paralel olarak yerleştirilecek olup depoları çatı arasında gözükmeyecek şekilde yer alacaktır.” şeklinde plan hükmü eklenmesi,
- 8 numaralı plan hükmünün 9 numaralı plan hükmü olarak “Açıklanmayan hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği geçerlidir.” şeklinde değiştirilerek, 3194 Sayılı Kanunun 8/b Maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur.03/06/2016