



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

08.10.2021

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

29.09.2021 tarihinde saat 14:00'da Şeyh Mahallesi, Kurşunlu Caddesi, Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No'lu Hizmet Binası Meclis Toplantı Salonunda ve 08.10.2021 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 09.09.2021 tarih ve E-81441201--115.01.06-48032 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.09.2021 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "*Menteşe İlçesi, Gülağzı Mahallesi, 1/1000 ölçekli Gülağzı Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin bazı maddelerine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi.*" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.09.2021 tarih ve E-81441201-115.01.06-48032 sayılı yazısında;

İlgi : a) *Menteşe Belediye Başkanlığının 09.06.2021 tarihli ve E-79275360-754-7511 sayılı yazısı.*
b) *Menteşe Belediye Meclisinin 17.05.2021 tarihli ve 56 sayılı kararı.*

İlgi (a)'da kayıtlı yazıda *Menteşe İlçesi, Gülağzı Mahallesi, 1/1000 ölçekli Gülağzı Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin bazı maddelerine ilişkin hazırlanan TEKLİF-48111144 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin ilgi (b)'de kayıtlı Meclis Kararı ile uygun bulunduğu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7. Maddesi kapsamında gerekli işlemlerin yapılması talep edilmiştir.*

İlgi (b) meclis kararında; *Menteşe İlçesi, Gülağzı Mahallesi, Gülağzı Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin bazı maddelerine ilişkin TMMOB Mimarlar Odası Muğla Şubesinin 24.12.2020 tarih ve 20/682 sayılı yazısı ile Mentese Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne yapılan değerlendirmeler doğrultusunda Mülga İl Özel İdaresi İl Genel Meclisince 06.05.2009 tarihinde 263-466 sayılı karar ile onaylanan 1/1000 ölçekli Gülağzı Uygulama İmar Planı içerisinde kalan meskun ve gelişme konut adalarında, kot binanın oturacağı tabii zemin köşe kotları ortalamasından verildiği ve bunun sonucunda kırmızı kot çalışmaları sonrası oluşturulan yol seviyelerine göre kimi parseller yol kotu altında kaldığı ve yapılan analitik etüt çalışmaları sonucu bir kısım yeni yapılanmalarda, ortaya çıkan bir kısım yapıların yükseklikleri itibariyle gerek çevresinden gerekse bulunduğu imar adasından aykırı büyüklükte yapılaşmasını tamamladığının tespit edildiği, plan kararları ve yapılaşma şartları çerçevesinde, farklı seviyede bulunan parseller üzerinde, kent estetiği ve silueti üzerinde olumsuz örnek teşkil eden bu uygulamaların önüne geçilmesi amacıyla, yapılaşma şartlarında herhangi bir değişikliğe gidilmeksizin; plan hükümlerinde değişiklik yapılmasına dair plan hükmü değişikliği teklifinin hazırlandığı,*

1/1000 ölçekli Gülağzı Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin;

2.2. maddesine ek olarak "2.2.Plan hükmüne göre oluşmuş imar parselinde ada bütününde değerlendirme yapıp, adanın %50'sinden daha azı yapılaşmış ise, yeni ruhsat alacak yapılarda kot Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre belirlenir." ibaresinin eklendiği,

2.14. maddesinde belirtilen "Konut alanlarında binalara kot binanın oturacağı tabii zemin köşe kotları ortalamasından verilecektir." ibaresinin "*Konut alanlarında binalara kot Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre verilecektir.*" şeklinde değiştirildiğinin tespit edildiği,

Menteşe Belediye Başkanlığı İmar Komisyonunca yapılan değerlendirmede;

Plan, fen, sağlık ve sürdürülebilir çevre şartlarına uygun yapı ve yapılaşma ile projelendirmeye ve denetime ilişkin usul ve esasları belirlemeye yönelik Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin; Binalara Kot Verilmesine İlişkin Esaslar, 10. Maddesi;



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

08.10.2021

“(1): İmar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması halinde yoldan kotlandırma esastır.

(2) Kot alınan noktanın tespitinde sokak silueti dikkate alınır.

(3) Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda, arazi yapısına ve yollara uyumlu kotlandırma yapmak için, ilgili idarenin imar birimince onaylanacak vaziyet planına göre her bina için kendisine yakın yoldan veya tabii zeminden kotlandırma yapılır.

(4) Viyadük, köprü gibi parsele giriş çıkış yapılamayan yerlerden, parklardan ve parsele bitişik olmayan yollardan binalara kot verilemez.

(5) Tabii zeminden kotlandırma ile kademelendirme işlemlerinde ada bazında değerlendirme yapılır.” hükümlerinin amir olduğu, plan kararları ve yapılaşma şartları çerçevesinde, farklı seviyede bulunan parseller üzerinde kent estetiği ve silueti üzerinde olumsuz örnek teşkil eden bu uygulamaların önüne geçilmesi amacıyla Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin amir hükümleri doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin uygun olduğunun anlaşıldığı,

Ancak 1/1000 ölçekli Gülağzı Uygulama İmar Planı plan hükümleri incelendiğinde; plan hükümleri arasında uyumsuzluğun giderilmesi ve planın onayından günümüze kadar geçen süre içerisinde modern yaşamın ortaya çıkardığı yeni gereksinimlerin karşılanması amacıyla (1.4.), (1.5.), (2.10.), (2.18.) ve (3.4.) numaralı plan hükümlerinin aşağıdaki gibi değiştirilmesi,

-1.4. maddesinde belirtilen “*Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı, iskan edilen bodrum katların %50'si ile asma kat, çekme ve çatı katı ve kapalı çıkmalar dahil, kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar, iç yüksekliği 1.80 mt. 'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları, ticari amacı olmayan ve yapının kendi ihtiyacı için otopark alanı olarak kullanılan bölüm ve katlar, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kömürlük, sığınak, su deposu ve hidrofor bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden konut, işyeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler ile bunlara hizmet veren depo vb. alanlar anlaşılır.*” ibaresinin “**Yapının inşa edilen tüm kat alanlarının toplamının imar parseli alanına oranıdır. Açıklanmayan hususlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.**” şeklinde değiştirilmesi,

-1.5. maddesinde belirtilen “*Binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan yüksekliktir. %33-40 meyili çatı gabarisi içinde kalan çatılar, bacalar, merdiven gereçler, lüzumlu su depoları vb. elemanlar bina yüksekliğine dahil değildir.*” ibaresinin “**Bina yüksekliği: binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan yüksekliktir. %33-40 meyili çatı gabarisi içinde kalan çatılar, bacalar, merdiven, asansör ve merdiven kulesi, lüzumlu su depoları vb. elemanlar bina yüksekliğine dahil değildir.**” şeklinde değiştirilmesi,

-2.10. maddesinde “*Bina yükseklikleri 1 katlılarda H=4.50 mt. 'yi, 2 katlılarda H=6.50 mt. 'yi geçemez.*” ibaresinden sonra “**Ticaret kullanımlarında ise yapı yüksekliği (2 kat) 7.50 mt. 'yi geçemez.**” ibaresinin eklenmesi,

-2.18. maddesinde belirtilen “*Yukarıdaki maddede belirtilen kullanımlar dışında kalan alanlardaki yapılar için bina boyu azami 25.00 mt. olarak uygulanır.*” ibaresinin “**Konut alanlarında yapılacak yapılar için bina boyu azami 25.00 mt'dir.**” şeklinde değiştirilmesi,

-Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarına (KDKÇA) ilişkin 3.4. maddesinde yer alan “*İçerisinde Motel ve Lokanta da bulunabilen Akaryakıt ve Bakım İstasyonları, Resmi ve Sosyal Tesisler, dumansız, kokusuz, atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği alanlardır.*” ibaresinin “**Konut dışı kentsel çalışma alanlarında (KDKÇA) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.**” şeklinde değiştirilmesi ve “*Hmax: Asma kat yapılabilecek şekilde 7.50 mt., 1 kat ve parselde idari ve sosyal tesis yapılması halinde bu binanın yüksekliği 6.50 mt., 2 kat olabilir.*” ibaresinin “**Hmax: 7.50 mt. ve parselde idari ve sosyal tesis yapılması halinde bu binanın yüksekliği 6.50 mt. olacaktır.**” şeklinde değiştirilmesinin İmar Komisyonunca uygun görüldüğü, TEKLİF-48111144 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Gülağzı Uygulama İmar Planı plan hükümleri teklifine ilişkin, İmar Komisyon Raporunun komisyondan geldiği şekliyle kabulüne, 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. Maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi



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

08.10.2021

gereğince işlem yapılmasına oy birliği ile karar verildiği,

Menteşe Belediye Başkanlığı hitaplı 12.08.2021 tarihli ve E-81441201-115.01.06-42761 sayılı yazımız ile ilgi (b) meclis kararında belirtilen TMMOB Mimarlar Odası Muğla Şubesinin 24.12.2020 tarihli ve 60/682 sayılı yazısının dosyasında bulunmadığı, TMMOB Mimarlar Odasının hangi plan hükümlerinde değişiklik yapılmasının talep edildiğinin anlaşılmadığı, değiştirilen plan hükümlerine ilişkin öncesi ve sonrası olarak karşılaştırma tablosu hazırlanmadığı, değişiklik yapılan hükümlere ilişkin değerlendirmenin gerekçelerinin yapılmadığı belirtilerek eksiklerin tamamlanması talep edilmiş, Mentese Belediye Başkanlığının 17.08.2021 tarihli ve E-79275360-754-10925 sayılı yazısı ekinde değiştirilen plan hükümlerine ilişkin öncesi ve sonrası olarak karşılaştırma tablosu ile TMMOB Mimarlar Odası Muğla Şubesinin 24.12.2020 tarihli ve 60/682 sayılı yazısı iletilmiştir. Söz konusu yazıda özetle; bölgeye ait plan notları ile arazi ve yol fiziki ilişkilerinden kaynaklanan sorunlar nedeniyle subasman kotunun yorumlanmasında farklı sonuçların ortaya çıktığı, bazı alanlarda araziden 1-1,5 metre gibi bir yüksekliğe ulaşıldığı yaşanan sorun nedeniyle subasman kotunun değerlendirilmesinin, oluşacak yol kotundan ya da planlı alanlarda yer alan subasman koşullarını sağlayacak şekilde yapılması yönünde öneride bulunduğu ve toplantı talep edildiği anlaşılmış olup herhangi bir toplantı tutanağı iletilmemiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin; Büyükşehir Belediye Başkanlığımız İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Yapı Ruhsatı ve Kontrol Şube Müdürlüğüne ve Harita Şube Müdürlüğüne görüş sorulmuş, Şube Müdürlüklerince "Söz konusu plan değişikliğine ilişkin Müdürlüğümüzce itiraz edilecek herhangi bir husus bulunmamaktadır." olarak görüş iletilmiştir.

Değişen plan hükümleri onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hükümlerinde yer almadığından 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan hükümlerinde değişiklik yapılmadığı tespit edilmiş olup, mevcut ve değişen plan hükümleri incelendiğinde;

MEVCUT MADDE	ÖNERİ MADDE
1.4. Kat Alanı Katsayısı (KAKS=EMSAL): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı, iskan edilen bodrum katların %50'si ile asma kat, çekme ve çatı katı ve kapalı çıkmalar dahil, kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar, iç yüksekliği 1.80 mt.'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları, ticari amacı olmayan ve yapının kendi ihtiyacı için otopark alanı olarak kullanılan bölüm ve katlar, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kömürlük, sığınak, su deposu ve hidrofor bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden konut, işyeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler ile bunlara hizmet veren depo vb. alanlar anlaşılır.	1.4. Kat Alanı Katsayısı (KAKS=EMSAL): Yapının inşa edilen tüm kat alanlarının toplamının imar parseli alanına oranıdır. Açıklanmayan hususlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
1.5. Bina Yüksekliği: Binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan yüksekliktir. %33-40 meyilli çatı gabarisi içinde kalan çatılar, bacalar, merdiven gereçleri, lüzumlu su depoları vb. elemanlar bina yüksekliğine dahil değildir.	1.5. Bina Yüksekliği: Binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan yüksekliktir. %33-40 meyilli çatı gabarisi içinde kalan çatılar, bacalar, merdiven, asansör ve merdiven kulesi, lüzumlu su depoları vb. elemanlar bina yüksekliğine dahil değildir.
	2.2. Bu planın onama tarihinden önce ilgili idare tarafından onanan



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

08.10.2021

<p>2.2. Bu planın onanma tarihinden önce ilgili idare tarafından onanan mevzi planlar ve plan hükümleri aynen geçerlidir.</p>	<p>mevzi planlar ve plan hükümleri aynen geçerlidir. - 2.2 Plan hükmüne göre oluşmuş imar parselinde ada bütününde değerlendirme yapıp, adanın %50 sinden daha azı yapılaşmış ise, yeni ruhsat alacak yapılarda kot Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre belirlenir.</p>
<p>2.10. Bina yükseklikleri 1 katlılarda H=4.50 mt.'yi, 2 katlılarda H=6.50 mt.'yi geçemez. Belirlenen azami yükseklikler son kat tavan döşemesi üst kotudur. Bu değerler hiçbir suretle aşılamaz.</p>	<p>2.10. Bina yükseklikleri 1 katlılarda H=4.50 mt.'yi, 2 katlılarda H=6.50 mt.'yi geçemez. Ticaret kullanımlarında ise yapı yüksekliği (2 kat) 7.50 mt.'yi geçemez. Belirlenen azami yükseklikler son kat tavan döşemesi üst kotudur. Bu değerler hiçbir suretle aşılamaz.</p>
<p>2.14. Konut alanlarında binalara kot binanın oturacağı tabii zemin köşe kotları ortalamasından verilecektir.</p>	<p>2.14. Konut alanlarında binalara kot Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre verilecektir.</p>
<p>2.18. Yukarıdaki maddede belirtilen kullanımlar dışında kalan alanlardaki yapılar için bina boyu azami 25.00 mt. olarak uygulanır.</p>	<p>2.18. Konut alanlarında yapılacak yapılar için bina boyu azami 25.00 mt'dir.</p>
<p>3.4. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI (KDKÇA)</p>	
<p>İçerisinde Motel ve Lokanta da bulunabilen Akaryakıt ve Bakım İstasyonları, Resmi ve Sosyal Tesisler, dumansız, kokusuz, atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği alanlardır.</p>	<p>Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları'nda (KDKÇA) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları;</p>
<p>Bu alanlarda yapılaşma koşulları; -Minimum parsel büyüklüğü 2000 m² -E: 0.50, -Hmax: Asma Kat yapılabilecek şekilde 7.50 mt., 1 Kat ve parselde İdari ve Sosyal Tesis yapılması halinde bu binanın yüksekliği 6.50 mt., 2 Kat olabilir.</p>	<p>-Minimum parsel büyüklüğü 2000 m² -E: 0.50, -Hmax: 7.50 mt. ve parselde İdari ve Sosyal Tesis yapılması halinde bu binanın yüksekliği 6.50 mt. olacaktır.</p>



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

08.10.2021

1/1000 ölçekli Gülağzı Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin bazı maddelerinin değiştirilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin yapılan incelemede;

-1.4. ve 1.5. numaralı plan hükümlerinin onaylı plan hükümleri ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği doğrultusunda düzenlendiği,

-2.2. ve 2.14. numaralı plan hükümlerinin kotlandırmaya ilişkin olduğu, Harita Şube Müdürlüğünce itiraz edilecek bir husus bulunmadığının bildirildiği, kotlandırmanın plan bütününde değerlendirilmesi gerektiği,

-2.10. numaralı plan hükmünde ticaret kullanımına ilişkin yapı yüksekliği ve kat adedinin ilave edildiği, onaylı planda "Ticaret Alanları" başlıklı plan hükmünde "3.2.3. Bu alanlarda, E:0.40, Hmaks:7.50 m. 'dir" olarak belirtildiği, bu durumda sadece kat adedi belirlendiği,

-Onaylı plan hükmünde 2.18. numaralı plan hükmünde yukarıdaki maddede belirtilen kullanımların olarak belirtildiği 2.17. numaralı plan hükmünde "2.17. Kamu hizmeti için kullanılan resmi binalarla, ibadet yerleri, sağlık, eğitim, kültür, spor tesislerinde çekme mesafeleri içerisinde kalmak kaydıyla bina boyu serbesttir. Söz konusu yapılarda Hmax değeri aşılmamak kaydıyla, giriş katı diğer katlarda yüksek tutulabilir." olarak belirtilen altı çizili kullanımlar dışında bütün kullanımlarda 25.00 mt. bina boyu sınırlandırılmışken, öneri plan değişikliğinde ise sadece konut alanlarına ilişkin bina boyunun sınırlandırıldığı, öneri plan değişikliği paftasında "Konut alanlarında yapılacak yapıların **maksimum** bina boyu **azami** 25.00 mt. 'dir." olarak yazıldığı, "maksimum" ve "azami" aynı anlamı taşıdığı,

-3.4. numaralı plan hükmünün ise Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarına (KDKÇA) ilişkin olduğu, 14.06.2014 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği "Ek-1e Detay Kataloğu"nda "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"nın "Nazım İmar Planı" gösterimi bulunduğu, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" gösterimi bulunmadığı, Değişiklik yapılan 2.10. numaralı plan hükmünde yüksekliğin "H" olarak, 3.4. numaralı plan hükmünde "HMAX" olarak belirtildiği, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde "Yençok" olması gerektiği,

2013/41 sayılı Genelge kapsamında Menteşe Belediye Başkanlığınca plan değişikliğine ait TEKLİF-48111144 numarası alındığı, Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza gönderilerken "UİP-48288279" sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alındığı tespit edilmiştir.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda söz konusu plan değişikliğinin Nazım İmar Planına aykırılık teşkil etmediği,

Kotlara ilişkin 2.2. numaralı plan hükmünde belirtilen hususun her ada ve parseli etkiliyor olması nedeniyle plan bütününde dikkate alınmasının,

2.10. ve 3.4. numaralı plan hükümlerinde yüksekliğin "Yençok" olarak düzenlenmesinin,

3.4. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları (KDKÇA) plan hükmünün Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği "Ek-1e Detay Kataloğu"ndaki gösterimler doğrultusunda incelenmesinin,

Plan değişikliği paftasında 2.18. numaralı plan hükmünün ilgi (b) Meclis Kararı doğrultusunda "maksimum" ifadesi çıkarılarak düzenlenmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Menteşe İlçesi, Gülağzı Mahallesi, 1/1000 ölçekli Gülağzı Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin bazı maddelerine ilişkin hazırlanan 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 arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: "Menteşe İlçesi, Gülağzı Mahallesi, 1/1000 ölçekli Gülağzı Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin bazı maddelerine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi." teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.09.2021 tarih



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

08.10.2021

ve E-81441201-115.01.06-48032 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

- İlçe Belediyesi tarafından 2.2 nolu plan hükmü için hazırlanmış olan analiz dosyasında önerildiği şekilde binalara kot verilmesine ilişkin;

“ 2.2. Bu planın onama tarihinden önce ilgili idare tarafından onanan mevzi planlar ve plan hükümleri aynen geçerlidir.

- 2.2 Plan hükmüne göre oluşmuş imar parselinde ada bütününde değerlendirme yapıp, adanın %50 sinden daha azı yapılaşmış ise, yeni ruhsat alacak yapılarda kot Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre belirlenir.” plan hükmünün

“ 2.2. Bu planın onama tarihinden önce ilgili idare tarafından onanan mevzi planlar ve plan hükümleri aynen geçerlidir.

- 2.2. Kent silüetinin bozulmaması adına 127, 129, 162, 244 ve 262 numaralı imar adalarında binalara kot tabii zemin köşe ortalamasından verilecektir.” şeklinde düzenlenerek,

- 2.10. numaralı plan hükmünde yüksekliğin “Yençok” olarak düzenlenerek,
- Öneri 3.4.Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları (KDKÇA) plan hükmü öneri plan hükmü değişikliğinin revizyon konusu olması nedeniyle imar planı paftası ile birlikte değerlendirilmesi gerektiğinden plan hükmü değişikliği onama sınırından çıkarılarak,
- Plan değişikliği paftasında 2.18. numaralı plan hükmünün ilgi (b) Meclis Kararı doğrultusunda “maksimum” ifadesi çıkarılarak değiştirilerek onaylanması

3194 sayılı Kanun’un 8/b ile 5216 sayılı Kanun’un 7/b maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 08.10.2021