

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

08.05.2017 tarihinde saat 13:30'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06.03.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-1488 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.03.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, 13.04.2017 tarihli toplantısında komisyonumuza bir sonraki meclise kadar süre tanınan "Seydikemer İlçesi, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümü Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06.03.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-1488 sayılı yazısında;

- İlgi : a) Seydikemer Belediye Başkanlığının 28.12.2016 tarihli ve 11308 sayılı yazısı
b) Seydikemer Belediye Meclisinin 04.10.2016 tarihli ve 112 sayılı kararı
c) Yapı Ruhsatı ve Kontrol Şube Müdürlüğünün 21.02.2017 tarihli ve 1127 sayılı yazısı

İlgi (a) yazıda, mülga Kemer Belediye Meclisinin 06.07.2005-33 sayılı kararı ile Kemer 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının onaylanmış olduğu ancak Kemer 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının plan hükümlerinde açıklanmayan ve çelişkiye sebep olan konulara yönelik plan hükümü değişikliğine ihtiyaç duyulması nedeniyle Seydikemer Belediye Başkanlığınca Seydikemer İlçesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri Değişikliği hazırlandığı ve Seydikemer Belediye Meclisinin 04.10.2016-112 sayılı kararı ile kabul edildiği belirtilerek ekte sunulan dosyanın Başkanlığımızca değerlendirilmesi talep edilmiştir.

İlgi (b) meclis kararında İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce imar durumu belgesi ve yapı ruhsatı düzenlenirken meri plan hükümlerinde Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin aksine hükümler bulunması ve açıklanmayan konular olmasına bağlı olarak yaşanan sorunlardan dolayı meri plan hükümlerinde açıklanmayan ve çelişkiye sebep olan hükümlerde değişiklik yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri Değişikliği teklifinin oybirliği ile kabulüne karar verilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede onaylı (düzenlemeden önceki) ve teklif edilen (düzenlenmiş hali) verilen plan hükümlerinde aşağıdaki değişikliklerin yapıldığı anlaşılmıştır:

| PLAN HÜKMÜ NUMARASI | ONAYLI PLAN HÜKMÜ | TEKLİF PLAN HÜKMÜ |
|------------------------|--|--|
| 2.16.g | Çatılar oturma şeklinde, beşik ya da kırma çatı türünde ve minimum %30, maksimum %40 eğimle inşa edilecek, alaturka kiremit ile örtülecek, zorunluluk halinde Marsilya tipi kiremit ile kaplanacaktır. Beşik çatılarda kalkan duvar binanın cephelerinden dar cephesinden yapılacaktır. Yapılarda teras kat, çekme katı ve çatı aralarına bağımsız bölüm yapılamaz. Ancak çatı örtüsü altında su deposu, asansör kulesi ile son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı emsal hesabına dâhil edilmeyen bölümler (mekânlar) düzenlenebilir. | Çatılar yapılmak istenildiği takdirde iki şekilde yapılabilir. - Çatı döşemesi saçak ucundan başlayarak beşik ya da kırma çatı türünde minimum %30, maksimum %40 eğimle inşa edilerek kiremit ile kaplanacaktır. Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır. - İstenilmesi halinde saçak ucuna 60 cm motif şeklinde parapet duvar yapılarak çatı döşemesi bu parapet üzerinden başlatılabilir. Çatı binanın dar cephesinden kırılacaktır. Son kat döşemesinde ters kiriş yapılamaz. Konutlarda teras kat, çekme kat ya da çatı katı yapılamaz. Ancak son kattaki bağımsız bölümle kendi içinden irtibatlandırmak, diğer bağımsız bölümlerin sınırlarına taşmamak üzere piyesler yapılabilir. Bu piyeslere ait minimum merdiven ölçüsü genişliği 0,90 m'dir. Çatının yukarıdaki şekilde düzenlenmesi durumunda piyes önleri teras olarak kullanılabilir ancak teraslar son kattaki bağımsız bölümün %20'sini geçemez ve çatı arası piyesler önüne üstü açık teras |

| | | |
|--|---|---|
| | | <p>yapılabilir. Ayrıca beşik çatı çözümlerinde teraslar, kalkan duvarına bitişik olarak da düzenlenebilir. Bu teras alanının üst izdüşümü ve parapetin dikey izdüşümü hiçbir malzemeye örtülemez, kapatılamaz. Bu yerlerde 1,10 m parapet, korkuluk yapmak kaydıyla teraslar yapılabilir.</p> <p>Güneş enerjisinden yararlanılan ısıtıcı aygıtlar çatı örtüsü silüetini bozmayacak şekilde mümkün olduğunca eğime uyarak, çatı düzlemi üzerine yatırılarak veya çatı içerisine gömülerek, diğer su depoları vs. ise çatı örtüsü altına gizlenmek şartıyla yapılabilirler. Yapılarda çatı düzlemi üzerinde; TSE standartlarına göre yapılacak asansör kulesi ve duman bacaları ile çatı eğimine paralel, görsel etkiyi bozmayan havalandırma bacaları ve çatı arası mekanları aydınlatmak ya da havalandırmak amacıyla, cephede yapılmamak ve saçak ucundan en az 2,00m içeride çatı düzlemi üzerinde olmak şartıyla üçgen alınlı dekoratif olarak çözülmüş en fazla 2,00/0,75 m ölçüsünde pencereler, maksimum %40'lık çatı eğiminin getirdiği mahya kotunu aşmayan ve çatı alanının 1/5'ini geçmeyen projesi ile uyumlu "cihannüma" karakterindeki havalandırmalar yapılabilir. Kalkan duvarda yüksekliğin genişliğe oranı en az 1, en fazla 1,5 olacak şekilde pencere yapılabilir.</p> |
| 2.16.m | Bacalar yörenin mimari karakterini yansıtacak şekilde ve modern mimari tarza göre yorumlanarak mahya kotunu 0.50 m aşabilir. | Bacalar yörenin mimari karakterini yansıtacak şekilde kiremit şapkalı olarak yapılacaktır. Mahya kotunu 0.50 m aşabilir. Isınma türüne göre sobalı binalarda her bir konut veya ticari bağımsız bölümde bir adet soba için duman bacası yapılması zorunludur. |
| 2.16.e / 2.16.o (2.16.e hükmü sehven iki kere yazıldığı için 2.16.o olarak yeniden adlandırılmış) | <p>Bitişik nizam verilmemiş alanlarda yapılar için en fazla bina boyu 30.00 m'dir. Parselin konumu, şekli ve yapının parsel içerisindeki oturma alanı nedeniyle binalar en fazla 110 derecelik açı yapacak şekilde çift kollu olarak düzenlenebilir. Bu durumlarda, her iki kol da ayrı cepheler olarak kabul edilecek ve her kol için binanın kırıldığı dış köşeden itibaren ayrı ayrı bina boyu hesaplaması yapılacaktır.</p> <p>Açının 110 dereceden fazla olması halinde her iki kol tek cephe olarak kabul edilecek ve buna göre cephe boyu hesaplanacaktır.</p> <p>Bir parselde birden fazla bina yapılması halinde binalar arası mesafe en az 6 m'dir.</p> | <p>2.16.o. Kamu hizmeti için kullanılan resmi binalar ile ibadet yerleri, özel eğitim ve sağlık tesisleri, sinema, tiyatro, müze, konferans salonu gibi kültürel binalar, alışveriş merkezleri, kapalı spor tesisleri ile entegre olmayan tarım ve hayvancılık tesisleri çekme mesafeleri içinde kalmak ve inşaat emsali aşılmamak kaydı ile bina boyu aranmaz. Söz konusu yapılarda $Y_{en\check{c}ok}$ değeri aşılmamak kaydıyla giriş katı diğer katlardan yüksek tutulabilir. Yukarıda belirtilen kullanımlar dışında kalan ve bitişik nizam verilmemiş alanlardaki yapılar için ise en fazla bina boyu 30 metredir.</p> <p>Minimum bina cephesi 6,00 metredir.</p> <p>Yapılacak tüm yapılarda su basman kotu +/- 0.00 kotu ile +1.00 m kotu arasında inşa edilebilir.</p> <p>Planda verilen yaklaşma şartını aşmamak şartı ile bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Bir parselde birden fazla yapı yapılması halinde binalar arası mesafe en az 6 metredir. Binalar arası mesafe binaların mahreç cephelerinin bu cepheye paralel izdüşümünden ölçülür. Ancak hiçbir şekilde</p> |

| | | |
|---------------------------------------|--|--|
| | | <p>birbirleri arasındaki mesafe 6 metreden az olamaz.</p> <p>Parselin konumu, şekli ve yapının parselin içerisindeki oturma alanı nedeniyle zorunlu durumlarda binalar en fazla 110 derecelik açı yapacak şekilde çift kollu olarak düzenlenebilirler. Bu durumda her iki kolda ayrı cepheler olarak kabul edilecek ve her kol için binanın kırıldığı dış köşeden itibaren ayrı ayrı bina boyu sınırlaması hesaplanacaktır.</p> <p>Açının 110 dereceden fazla olması halinde her iki kol tek cephe olarak kabul edilecek ve buna göre cephe boyu hesaplanacaktır.</p> <p>En az 10.000 m² üzerinde yapı inşaat alanına sahip turizm tesislerinde, restoran + mutfak + kahvaltı salonu vb. gibi ortak kullanım ünitelerinin mekânsal ilişkilerinin kurulabilmesi ve fonksiyonunun daha sağlıklı çözülebilmesi amacıyla ana kütlelerin bina boyu en fazla 30 metre, en az 6 metre aralığının sağlanması ve yöre mimari özelliklerinin yorumlanması kaydıyla ve sadece zemin katta olmak üzere üniteler arası koridor bağlantısı yapılabilir. Bu bağlantılar emsale dâhildir.</p> |
| 2.16.p (İlave Hüküm) | - | Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskân) aşamasından önce zeminde yapılan inşaat alanının her 25 m ² 'si için bir ağaç diktirilecektir. |
| 2.16.r (İlave Hüküm) | - | <p>Zemin katta yapılacak açık çıkmalarda çıkma altı mesafe aranmaz. Teraslara ait tüm düzenlemeler Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine göre yapılacaktır. Terasların üst örtüsü yapılmak istenildiği takdirde sökülür takılır malzemeden olacaktır.</p> <p>Bina cephelerinde zemin kat giriş merdiveni hariç açık merdiven yapılamaz. Sadece turizm tesislerindeki binalarda cephe ile bütünleşmek kaydıyla açık merdivenler yapılabilir. 0.20m*0.20m boyutlarında ihtiyaç halinde açık çıkma önlerine betonarme ve taşıyıcı olmayan süs kolonu yapılabilir.</p> |
| 3.2.3 | Ticaret alanlarındaki yapı nizamı plandaki gibidir. Plan üzerinde taban alanı katsayısı belirtilmemiş B-2, B-3 veya B-4 yapı nizamı veya A-2, A-3 yapı nizamı tanımlanan ticaret alanlarında TAKS: 0.40'tır. | <p>Ticaret alanlarında yapı nizamı plandaki gibidir. Plan üzerinde taban alanı katsayısı belirtilmemiş B-2, B-3, B-4 yapı nizamı alanlarda TAKS: 0.40'tır. Yine üzerinde taban alanı katsayısı belirtilmemiş yapı nizamı A-2, A-3 ile belirlenmiş konut altı ticaret alanlarında TAKS: 0.30'dur.</p> <p>İmar planı içerisinde bitişik nizam olarak tanımlı adaların dışında kalan konut altı ticaret alanlarında bulunan parsellerin zemin kat ve yol seviyesinde konut ya da ticaret kullanımları yer alabilir. Bu mekânlarda gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalathane niteliğinde olmayan gayrisihhi özellik taşımayan halkın günlük ihtiyacını</p> |

| | | |
|------------------------------------|--|--|
| | | karşılama yönelik kullanımlar yer alabilir. Bu alanların üst katlarında konut yapılması zorunludur. Ancak binanın birinci katında ya da bodrum katında zemin katta yer alan mekânla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleriyle ilişkilendirilmeyen konut dışı piyesler yapılabilir. Üst katta alt katla bağlantılı ticaret kullanımı getirilmesi halinde üst kat kullanım alanı zemin kat kullanım alanından fazla olamaz. |
| 3.2.9 (İlave Hüküm) | - | Seydikemer İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 15. Cadde, 16. Cadde ve Belen Mahallesi Mimar Sinan Caddesine ait mülga Kemer Belediyesi 05.06.2013 tarih ve 28 nolu meclis kararı ve mülga Muğla Belediyesi 03.09.2013 tarih ve 113 sayılı meclis kararı ile onaylanan, ayrıca Seydikemer İlçesi, Menekşe Mahallesi, 10. Caddesine ait mülga Kemer Belediyesi 04.12.2013 tarih ve 52 nolu meclis kararı ve mülga Muğla Belediyesi 07.01.2014 tarih ve 9 nolu meclis kararı ile plan değişikliği yapılan alanlarda yol güzergahında bulunan parsellerde oluşan yola terk işlemleri plan hükümlerinde bulunan minimum ifraz şartına bakılmaksızın terkleri yapılır. |
| 3.1.1 / D (İlave Hüküm) | 3.1. Konut Alanları 3.1.1. Yerleşik Alanlar | D) Komşu parsellerin boş olması halinde ise imar adası genelinde yer alan yapı nizamlarına bakılarak ayırık veya bitişik nizam uygulanabilir. |
| 3.1.1 / E (İlave Hüküm) | 3.1. Konut Alanları 3.1.1. Yerleşik Alanlar | E) Komşu parsellerde yapı bulunmaması halinde mevcut yapının veya yapıların yaklaşma mesafeleri yeni yapılacak binanın yaklaşma mesafesi olarak belirlenir. Ancak komşu parsellerdeki yapılaşmalarda arka ve ön yapı yaklaşma mesafelerinin farklı olması durumunda ise imar adası bazında arka ve ön yapı yaklaşma mesafelerine bakılarak arka bahçe en az 3 m, ön bahçede ise imar adası bazında yer alan mevcut binaların oluşturduğu cephe hattına uygun olarak 0 veya 5 m arasında belirlenebilir. Komşu parsellerde hiç yapı bulunmaması veya imar adası bütününde yapı bulunmaması halinde arka, yan ve ön bahçe yapı yaklaşma mesafesinin belirlenmesinde Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine uyulacaktır. |
| 3.1.1 / F (İlave Hüküm) | 3.1. Konut Alanları 3.1.1. Yerleşik Alanlar | F) Yapı nizamı ve yapı yaklaşma mesafelerinin belirlenmesinde mevcut yapıların yasal durumu ve ekonomik ömrünün tamamlayıp tamamlamadığı göz önüne alınacaktır. |

Ek olarak; 2013/41 sayılı Genelge kapsamında Seydikemer Belediye Başkanlığınca plan değişikliğine ait "UIP-14615,3" sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alınmıştır.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirme ise aşağıdaki tabloda her bir plan hükmü için ayrı ayrı verilmiştir:

| PLAN HÜKMÜ NUMARASI | TEKLİF PLAN HÜKMÜ | DEĞERLENDİRME |
|------------------------|---|---|
| 2.16.g | <p>Çatılar yapılmak istenildiği takdirde iki şekilde yapılabilir.</p> <p>- Çatı döşemesi saçak ucundan başlayarak beşik ya da kırma çatı türünde minimum %30, maksimum %40 eğimle inşa edilerek kiremit ile kaplanacaktır. Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır.</p> <p>- İstenilmesi halinde saçak ucuna 60 cm motif şeklinde parapet duvar yapılarak çatı döşemesi bu parapet üzerinden başlatılabilir.</p> <p>Çatı binanın dar cephesinden kırılacaktır. Son kat döşemesinde ters giriş yapılamaz.</p> <p>Konutlarda teras kat, çekme kat ya da çatı katı yapılamaz. Ancak son kattaki bağımsız bölümle kendi içinden irtibatlandırmak, diğer bağımsız bölümlerin sınırlarına taşmamak üzere piyesler yapılabilir. Bu piyeslere ait minimum merdiven ölçüsü genişliği 0,90 m'dir. Çatının yukarıdaki şekilde düzenlenmesi durumunda piyes önleri teras olarak kullanılabilir ancak teraslar son kattaki bağımsız bölümün %20'sini geçemez ve çatı arası piyesler önüne üstü açık teras yapılabilir. Ayrıca beşik çatı çözümlerinde teraslar, kalkan duvarına bitişik olarak da düzenlenebilir. Bu teras alanının üst izdüşümü ve parapetin dikey izdüşümü hiçbir malzemeye örtülemez, kapatılamaz. Bu yerlerde 1,10 m parapet, korkuluk yapmak kaydıyla teraslar yapılabilir.</p> <p>Güneş enerjisinden yararlanılan ısıtıcı aygıtlar çatı örtüsü silüetini bozmayacak şekilde mümkün olduğunca eğime uyarak, çatı düzlemi üzerine yatırılarak veya çatı içerisine gömülerek, diğer su depoları vs. ise çatı örtüsü altına gizlenmek şartıyla yapılabilirler.</p> <p>Yapılarda çatı düzlemi üzerinde; TSE standartlarına göre yapılacak asansör kulesi ve duman bacaları ile çatı eğimine paralel, görsel etkiyi bozmayan havalandırma bacaları ve çatı arası mekanları aydınlatmak ya da havalandırmak amacıyla, cephede yapılmamak ve saçak ucundan en az 2,00m içeride çatı düzlemi üzerinde olmak şartıyla üçgen alınlı dekoratif olarak çözülmüş en fazla 2,00/0,75 m ölçüsünde pencereler, maksimum %40'lık çatı eğiminin getirdiği mahya kotunu aşmayan ve çatı alanının 1/5'ini geçmeyen projesi ile uyumlu</p> | <p>“Çatılar yapılmak istenildiği takdirde iki şekilde yapılabilir” ifadesinin “Çatılar iki şekilde yapılabilir” olarak düzeltilmesinin; “İstenilmesi halinde saçak ucunda 60 cm motif şeklinde parapet duvar yapılarak çatı döşemesi bu parapet üzerinden başlatılabilir” hükmü çatıların büyümesine sebep olacak ve binaların statik dayanımını olumsuz etkileyeceğinden bu ifadenin kaldırılmasının; “Konutlarda teras kat, çekme kat ya da çatı katı yapılamaz” hükmü sadece konut yapılarını kapsamaması sebebiyle cadde ve sokakların silüetini bozacağından bu hükmün kaldırılarak onaylı plan hükmünde olduğu şekilde “Yapılarda teras kat, çekme kat ve çatı katı yapılamaz, çatı aralarında bağımsız bölüm oluşturulamaz” şeklinde düzeltilmesinin; “Ancak son kattaki bağımsız bölümle kendi içinden irtibatlandırmak, diğer bağımsız bölümlerin sınırlarına taşmamak üzere piyesler yapılabilir” ifadesinin “Ancak ortak alan niteliğinde olmayan çatı aralarında son kattaki bağımsız bölümle kendi içinden irtibatlandırmak, diğer bağımsız bölümlerin sınırlarına taşmamak kaydıyla ve emsal hesabına dâhil edilerek piyesler yapılabilir” şeklinde düzenlenmesinin; “Çatının yukarıdaki şekilde düzenlenmesi durumunda piyes önleri teras olarak kullanılabilir (...)” ifadesinin “Çatının yukarıdaki şekilde düzenlenmesi durumunda piyes önleri diğer bağımsız bölümlerin sınırlarına taşmamak kaydıyla teras olarak kullanılabilir (...)” şeklinde düzeltilmesinin; “Bu yerlerde 1,10 m parapet, korkuluk yapmak kaydıyla teraslar yapılabilir” ifadesinin “Bu yerlerde 1,20 m parapet yapmak kaydıyla teraslar yapılabilir. İstenirse parapet üzerine 0,30 m'ye kadar korkuluk eklenebilir” şeklinde düzenlenmesinin uygun olacağı</p> |

| | | |
|---|--|---|
| | “cihannüma” karakterindeki havalandırmalar yapılabilir. Kalkan duvarda yüksekliğin genişliğe oranı en az 1, en fazla 1,5 olacak şekilde pencere yapılabilir. | |
| 2.16.m | Bacalar yörenin mimari karakterini yansıtabilecek şekilde kiremit şapkalı olarak yapılacaktır. Mahya kotunu 0.50 m aşabilir. Isınma türüne göre sobalı binalarda her bir konut veya ticari bağımsız bölümde bir adet soba için duman bacası yapılması zorunludur. | “Isınma türüne göre sobalı binalarda her bir konut veya ticari bağımsız bölümde bir adet soba için duman bacası yapılması zorunludur” hükmü mevzuatta belirlenen standartlara uygun olmadığından bu ifade kaldırılarak bacalarla ilgili Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin ilgili hükümleri doğrultusunda uygulama yapılmasının uygun olacağı |
| 2.16.o (2.16.e hükmü sehven iki kere yazıldığı için 2.16.o olarak yeniden adlandırılmış) | 2.16.o. Kamu hizmeti için kullanılan resmi binalar ile ibadet yerleri, özel eğitim ve sağlık tesisleri, sinema, tiyatro, müze, konferans salonu gibi kültürel binalar, alışveriş merkezleri, kapalı spor tesisleri ile entegre olmayan tarım ve hayvancılık tesisleri çekme mesafeleri içinde kalmak ve inşaat emsali aşılmamak kaydı ile bina boyu aranmaz. Söz konusu yapılarda $Y_{en\check{c}ok}$ değeri aşılmamak kaydıyla giriş katı diğer katlardan yüksek tutulabilir. Yukarıda belirtilen kullanımlar dışında kalan ve bitişik nizam verilmemiş alanlardaki yapılar için ise en fazla bina boyu 30 metredir. Minimum bina cephesi 6,00 metredir. Yapılacak tüm yapılarda su basman kotu +-0.00 kotu ile +1.00 m kotu arasında inşa edilebilir. Planda verilen yaklaşma şartını aşmamak şartı ile bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Bir parselde birden fazla yapı yapılması halinde binalar arası mesafe en az 6 metredir. Binalar arası mesafe binaların mahreç cephelerinin bu cepheye paralel izdüşümünden ölçülür. Ancak hiçbir şekilde birbirleri arasındaki mesafe 6 metreden az olamaz. Parselin konumu, şekli ve yapının parselin içerisindeki oturma alanı nedeniyle zorunlu durumlarda binalar en fazla 110 derecelik açı yapacak şekilde çift kollu olarak düzenlenebilirler. Bu durumda her iki kolda ayrı cepheler olarak kabul edilecek ve her kol için binanın kırıldığı dış köşeden itibaren ayrı ayrı bina boyu sınırlaması hesaplanacaktır. Açının 110 dereceden fazla olması halinde her iki kol tek cephe olarak kabul edilecek ve buna göre cephe boyu hesaplanacaktır. En az 10.000 m ² üzerinde yapı inşaat alanına sahip turizm tesislerinde, restoran + mutfak + kahvaltı salonu vb. gibi ortak kullanım ünitelerinin | İlk paragraftaki “çekme mesafeleri içinde kalmak” ifadesinde çekme mesafelerinin “yapı yaklaşma sınırları” olarak düzeltilmesinin; “Planda verilen yaklaşma şartını aşmamak şartı ile bir parselde birden fazla yapı yapılabilir” hükmüne gerek olmadığından kaldırılmasının uygun olacağı |

| | | |
|---------------------------------|--|---|
| | mekânsal ilişkilerinin kurulabilmesi ve fonksiyonunun daha sağlıklı çözülebilmesi amacıyla ana kütlelerin bina boyu en fazla 30 metre, en az 6 metre aralığının sağlanması ve yöre mimari özelliklerinin yorumlanması kaydıyla ve sadece zemin katta olmak üzere üniteler arası koridor bağlantısı yapılabilir. Bu bağlantılar emsale dâhildir. | |
| 2.16.p (İlave Hüküm) | Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskân) aşamasından önce zeminde yapılan inşaat alanının her 25 m ² 'si için bir ağaç diktirilecektir. | Uygun olduğu |
| 2.16.r (İlave Hüküm) | Zemin katta yapılacak açık çıkmalarda çıkma altı mesafe aranmaz. Teraslara ait tüm düzenlemeler Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine göre yapılacaktır. Terasların üst örtüsü yapılmak istenildiği takdirde sökülür takılır malzemenin olacaktır. Bina cephelerinde zemin kat giriş merdiveni hariç açık merdiven yapılamaz. Sadece turizm tesislerindeki binalarda cephe ile bütünleşmek kaydıyla açık merdivenler yapılabilir. 0.20m*0.20m boyutlarında ihtiyaç halinde açık çıkma önlerine betonarme ve taşıyıcı olmayan süs kolonu yapılabilir. | <i>“Zemin katta yapılacak açık çıkmalarda çıkma altı mesafe aranmaz” ifadesinin “Zemin katta yapılacak açık çıkmalarda çıkma altı mesafe aranmaz ancak zeminden çıkma altına kadar en yakın şakuli mesafesi 2.40 m’den az olan açık çıkmalar yapı yaklaşma sınırları içerisinde yapılabilir” şeklinde düzenlenmesinin uygun olacağı</i> |
| 3.2.3 | Ticaret alanlarında yapı nizamı plandaki gibidir. Plan üzerinde taban alanı katsayısı belirtilmemiş B-2, B-3, B-4 yapı nizamlı alanlarda TAKS: 0.40’tır. Yine üzerinde taban alanı katsayısı belirtilmemiş yapı nizamı A-2, A-3 ile belirlenmiş konut altı ticaret alanlarında TAKS: 0.30’dur. İmar planı içerisinde bitişik nizam olarak tanımlı adaların dışında kalan konut altı ticaret alanlarında bulunan parsellerin zemin kat ve yol seviyesinde konut ya da ticaret kullanımları yer alabilir. Bu mekânlarda gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalathane niteliğinde olmayan gayrisihhi özellik taşımayan halkın günlük ihtiyacını karşılamaya yönelik kullanımlar yer alabilir. Bu alanların üst katlarında konut yapılması zorunludur. Ancak binanın birinci katında ya da bodrum katında zemin katta yer alan mekânla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleriyle ilişkilendirilmeyen konut dışı piyesler yapılabilir. Üst katta alt katla bağlantılı ticaret kullanımı getirilmesi halinde üst | <i>“Yine üzerinde taban alanı katsayısı belirtilmemiş yapı nizamı A-2, A-3 ile belirlenmiş konut altı ticaret alanlarında TAKS: 0.30’dur” ifadesinin “Yine üzerinde taban alanı katsayısı belirtilmemiş, yapı nizamı A-2, A-3 ile belirlenmiş ve plan üzerinde belirlenen akslardan cephe alan parsellerde yol boyu ticaret taraması ile zemin katta ticaret kullanımı verilen konut alanlarında TAKS: 0.30’dur” şeklinde ve “İmar planı içerisinde bitişik nizam olarak tanımlı adaların dışında kalan konut altı ticaret alanlarında (...)” ifadesinin “İmar planı içerisinde bitişik nizam olarak tanımlı adaların dışında kalan yol boyu ticaret taraması ile plan üzerinde gösterilen konut alanlarında bulunan ve plan üzerinde belirlenen akslardan cephe alan parsellerin (...)” şeklinde düzenlenmesinin uygun olacağı</i> |

| | | |
|------------------------------------|--|--|
| | kat kullanım alanı zemin kat kullanım alanından fazla olamaz. | |
| 3.2.9 (İlave Hüküm) | Seydikemer İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 15. Cadde, 16. Cadde ve Belen Mahallesi Mimar Sinan Caddesine ait mülga Kemer Belediyesi 05.06.2013 tarih ve 28 nolu meclis kararı ve mülga Muğla Belediyesi 03.09.2013 tarih ve 113 sayılı meclis kararı ile onaylanan, ayrıca Seydikemer İlçesi, Menekşe Mahallesi, 10. Caddesine ait mülga Kemer Belediyesi 04.12.2013 tarih ve 52 nolu meclis kararı ve mülga Muğla Belediyesi 07.01.2014 tarih ve 9 nolu meclis kararı ile plan değişikliği yapılan alanlarda yol güzergâhında bulunan parsellerde oluşan yola terk işlemleri plan hükümlerinde bulunan minimum ifraz şartına bakılmaksızın terkleri yapılır. | Söz konusu plan hükmünün plan hükümlerinden çıkarılması ve daha önce onaylanmış plan değişiklikleriyle yapılan bu düzenlemelerin gerekiyorsa ayrıca incelenmesinin uygun olacağı |
| 3.1.1 / D (İlave Hüküm) | D) Komşu parsellerin boş olması halinde ise imar adası genelinde yer alan yapı nizamlarına bakılarak ayrık veya bitişik nizam uygulanabilir. | Meri plan hükümlerinde yerleşik alanlarda yapı nizamının Belediyesince belirlenmesi yönünde hükümler bulunduğundan bu hükmün; “D) A, B ve C fıkralarında belirtilen parseller ile komşu parsellerin boş olduğu parsellerde yapı nizamı yapı adası bütünü etüt edilerek Belediyesince belirlenebilir. Ada bütünü etüt edilerek yapı adası ölçeğinde yapı nizamı belirlenmeden parsellerde planda belirlenen yapı nizamı dışında bir yapı nizamı uygulanamaz” şeklinde düzenlenmesinin uygun olacağı |
| 3.1.1 / E (İlave Hüküm) | E) Komşu parsellerde yapı bulunmaması halinde mevcut yapının veya yapıların yaklaşma mesafeleri yeni yapılacak binanın yaklaşma mesafesi olarak belirlenir. Ancak komşu parsellerdeki yapılaşmalarda arka ve ön yapı yaklaşma mesafelerinin farklı olması durumunda ise imar adası bazında arka ve ön yapı yaklaşma mesafelerine bakılarak arka bahçe en az 3 m, ön bahçede ise imar adası bazında yer alan mevcut binaların oluşturduğu cephe hattına uygun olarak 0 veya 5 m arasında belirlenebilir. Komşu parsellerde hiç yapı bulunmaması veya imar adası bütününde yapı bulunmaması halinde arka, yan ve ön bahçe yapı yaklaşma mesafesinin belirlenmesinde Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine uyulacaktır. | Meri plan hükümlerinde yerleşik alanlardaki boş parsellerde yapılacak yapılar ve yıkılıp yeniden yapılacak yapıların yapı nizamı ve yapı yaklaşma sınırlarına ilişkin hükümler bulunduğu; ayrıca yukarıda (D) fıkrasında komşu parsellerin boş olması durumunda yapı nizamının belirlenmesine yönelik ilave hüküm önerildiğinden bu hükmün meri plan hükümleri ile çelişeceği dikkate alınarak kaldırılmasının uygun olacağı |
| 3.1.1 / F (İlave Hüküm) | F) Yapı nizamı ve yapı yaklaşma mesafelerinin belirlenmesinde mevcut yapıların yasal durumu ve ekonomik ömrünün tamamlayıp tamamlamadığı göz önüne alınacaktır. | Uygun olduğu |

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümü Değişikliği teklifi ile ilgili düzeltme ve düzenlemeler yapılması gerektiği değerlendirilmiş olup teklifin açıklanan düzeltme ve düzenlemeler yapılması koşuluyla sakıncası olmadığı kanaatine varılmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Seydikemer İlçesi, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümü 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'larımıza arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “Seydikemer İlçesi, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümü Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06.03.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-1488 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

2.16.g “Çatılar yapılmak istenildiği takdirde iki şekilde yapılabilir” ifadesinin “Çatılar iki şekilde yapılabilir” olarak düzeltilmesinin;

“İstenilmesi halinde saçak ucunda 60 cm motif şeklinde parapet duvar yapılarak çatı döşemesi bu parapet üzerinden başlatılabilir” hükmünün “İstenilmesi halinde saçak ucunda 60 cm yüksekliğinde parapet duvar yapılabilir.” Olarak düzeltilmesi;

“Konutlarda teras kat, çekme kat ya da çatı katı yapılamaz” hükmü sadece konut yapılarını kapsamı sebebiyle cadde ve sokakların silüetini bozacağından bu hükmün kaldırılarak onaylı plan hükmünde olduğu şekilde “Yapılarda teras kat, çekme kat ve çatı katı yapılamaz, çatı aralarında bağımsız bölüm oluşturulamaz” şeklinde düzeltilmesinin;

“Ancak son kattaki bağımsız bölümle kendi içinden irtibatlandırmak, diğer bağımsız bölümlerin sınırlarına taşmamak üzere piyesler yapılabilir” ifadesinin “Ancak ortak alan niteliğinde olmayan çatı aralarında son kattaki bağımsız bölümle kendi içinden irtibatlandırmak, diğer bağımsız bölümlerin sınırlarına taşmamak kaydıyla ve emsal hesabına dâhil edilerek piyesler yapılabilir” şeklinde düzenlenmesinin;

“Çatının yukarıdaki şekilde düzenlenmesi durumunda piyes önleri teras olarak kullanılabilir (...)” ifadesinin “Çatının yukarıdaki şekilde düzenlenmesi durumunda piyes önleri diğer bağımsız bölümlerin sınırlarına taşmamak kaydıyla teras olarak kullanılabilir (...)” şeklinde düzeltilmesinin;

“Bu yerlerde 1,10 m parapet, korkuluk yapmak kaydıyla teraslar yapılabilir” ifadesinin “Bu yerlerde 1,20 m parapet yapmak kaydıyla teraslar yapılabilir. İstenirse parapet üzerine 0,30 m'ye kadar korkuluk eklenebilir” şeklinde düzenlenmesinin uygun olacağı

2.16.m “Isınma türüne göre sobalı binalarda her bir konut veya ticari bağımsız bölümde bir adet soba için duman bacası yapılması zorunludur” hükmü mevzuatta belirlenen standartlara uygun olmadığından bu ifade kaldırılarak bacalarla ilgili Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin ilgili hükümleri doğrultusunda uygulama yapılmasının uygun olacağı

2.16.o İlk paragraftaki “çekme mesafeleri içinde kalmak” ifadesinde çekme mesafelerinin “yapı yaklaşma sınırları” olarak düzeltilmesinin;

“Planda verilen yaklaşma şartını aşmamak şartı ile bir parselde birden fazla yapı yapılabilir” hükmüne gerek olmadığından kaldırılmasının uygun olacağı

2.16.p Plan hükmünün uygun olduğu,

2.16.r “Zemin katta yapılacak açık çıkmalarda çıkma altı mesafe aranmaz” ifadesinin “Zemin katta yapılacak açık çıkmalarda çıkma altı mesafe aranmaz ancak zeminden çıkma altına kadar en yakın şakuli mesafesi 2.40 m'den az olan açık çıkmalar yapı yaklaşma sınırları içerisinde yapılabilir” şeklinde düzenlenmesinin uygun olacağı

3.2.3. “Yine üzerinde taban alanı katsayısı belirtilmemiş yapı nizamı A-2, A-3 ile belirlenmiş konut altı ticaret alanlarında TAKS: 0.30'dur” ifadesinin “Yine üzerinde taban alanı katsayısı belirtilmemiş, yapı nizamı A-2, A-3 ile belirlenmiş ve plan üzerinde belirlenen akslardan cephe alan parsellerde yol boyu ticaret taraması ile zemin katta ticaret kullanımı verilen konut alanlarında TAKS: 0.30'dur” şeklinde ve “İmar planı içerisinde bitişik nizam olarak tanımlı adaların dışında kalan konut altı ticaret alanlarında (...)” ifadesinin “İmar planı içerisinde bitişik nizam olarak tanımlı adaların dışında kalan yol boyu ticaret taraması ile plan üzerinde gösterilen konut alanlarında bulunan ve plan üzerinde belirlenen akslardan cephe alan parsellerin (...)” şeklinde düzenlenmesinin uygun olacağı

3.2.9. nolu plan hükmünde ifade edilen yol güzergahlarındaki parsellere ilişkin inceleme yapılmış olup “...plan hükümlerinde bulunan minimum ifraz şartına bakılmaksızın terkleri yapılır.” olarak önerilen plan hükmünün “... yola terk işlemleri minimum parsel büyüklüğü 450 m² olacak şekilde yapılabilecektir.” Şeklinde düzenlenmesinin

3.1.1/D Meri plan hükümlerinde yerleşik alanlarda yapı nizamının Belediyesince belirlenmesi yönünde hükümler bulunduğundan bu hükmün; “D) A, B ve C fıkralarında belirtilen parseller ile komşu parsellerin boş olduğu parsellerde yapı nizamı yapı adası bütünü etüt edilerek Belediyesince belirlenebilir. Ada bütünü etüt edilerek yapı adası ölçeğinde yapı nizamı belirlenmeden parsellerde planda belirlenen yapı nizamı dışında bir yapı nizamı uygulanamaz” şeklinde düzenlenmesinin uygun olacağı

3.1.1/E Meri plan hükümlerinde yerleşik alanlardaki boş parsellerde yapılacak yapılar ve yıkılıp yeniden yapılacak yapıların yapı nizamı ve yapı yaklaşma sınırlarına ilişkin hükümler bulunduğu; ayrıca yukarıda (D) fıkrasında komşu parsellerin boş olması durumunda yapı nizamının belirlenmesine yönelik ilave hüküm önerildiğinden bu hükmün meri plan hükümleri ile çelişeceği dikkate alınarak kaldırılmasının uygun olacağı

3.1.1/F nolu plan hükmünün **UYGUN OLDUĞUNA** 3194 Sayılı Kanunun 8/b Maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 08.05.2017