

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

28.07.2017 tarihinde saat 14.30'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12.07.2017 tarih ve 36521862-310.01.03-4320 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.07.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Menteşe İlçesi, Dügerek Mahallesi, Dügerek İslah İmar Planı plan notlarına ilişkin UIP-17791,2 PİN nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b Maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12.07.2017 tarih ve 36521862-310.01.03-4320 sayılı yazısında;

- İlgi: a) 03.03.2017 tarih ve 1548 sayılı Mentеше Belediye Başkanlığı yazısı  
b) 07.02.2017 tarih ve 33 sayılı Mentеше Belediye Başkanlığı Meclis Kararı

İlgi (a) yazı ile ilimiz Mentеше İlçesi, Dügerek Mahallesi, Dügerek İslah İmar Planı plan notlarına ilişkin UIP-17791,2 PİN nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklif dosyasının Belediye Meclisimizce görüşülmesi talep edilmektedir.

Söz konusu taşınmaza ilişkin alınan ilgi (b) meclis kararında;

- 12.01.1991 tasdik tarihli Dügerek İslah İmar Planında meskun ve gelişme konut alanı olarak planlanan alanlardaki yapılaşmalara dair plan hükümlerinin düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin yerinde yapılan incelemeler, ilgili mevzuatı, TMMOB Şehir Plancıları Odası ve TMMOB Mimarlar Odası görüşleri doğrultusunda incelendiği, Mentеше Belediye Meclisi'nin 05.04.2016 tarih ve 69 sayılı kararı ile uygun bulunduğu, Muğla Büyükşehir Belediyesinin 09.06.2016 tarih ve 254 sayılı Meclis Kararı ile onaylandığı ve 20.07.2016 tarihinden itibaren bir (1) ay süreyle Mentеше Belediye Başkanlığı'nda askıya çıkarıldığı, askı süreci içerisinde herhangi bir itiraza konu olmadığı ve kesinleştiği,
- TMMOB Mimarlar Odası Muğla Şubesinin 31.01.2017 tarih ve 17/061 sayılı yazısı ile 09.06.2016 tasdik tarihli Dügerek İslah İmar Planı plan notlarına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5. Maddesinde yer alan "Açık ve Kapalı çıkmalar komşu parsel sınırına 2.00 mt. 'den daha fazla yaklaşamaz..." hükmünün, Mimarlar Odasının 22.03.2016 tarih ve 16/090 sayılı görüş yazısında belirtilen hususlardan farklı uygulamalara konu olduğu, söz konusu plan notunun Serbest Yapı Nizamında komşu parsel sınırına 2.00 mt.'den daha az mesafede yapılaşmış kütleler ile ayrı parseller üzerinde yer alan yapıların kapalı çıkmalar sebebiyle birbirine çok yaklaşmasının önüne geçilebilmesi adına önerildiği belirtilerek plan notlarının 5. Maddesinde yer alan kapalı ifadesinin kaldırılarak yeniden düzenlenmesine talep edildiğinin bildirildiği,
- Yapılan değerlendirmeler sonucunda; TMMOB Mimarlar Odası Muğla Şubesinin 31.01.2017 tarih ve 17/061 sayılı yazısında belirtilen hususlar çerçevesinde, 09.06.2016 tasdik tarihli Dügerek İslah İmar Planı plan notlarına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5. Maddesinin, ayrı parsellerde yer alan ve parsel sınırına 2.00 mt.'den daha az mesafede yapılacak yapılar için düzenlendiği ancak söz konusu plan hükmünün öngörülen amacın dışında uygulamalara konu olduğunun anlaşıldığından 5 numaralı plan notu içerisinde yer alan "kapalı" ifadesinin kaldırılmasına, bu suretle anılan plan notunun "5. Açık çıkmalar komşu parsel sınırına 2.00 mt. 'den fazla yaklaşamaz ve eni 1.50 mt. 'yi geçemez. Açık çıkma boyları bulunduğu cephenin %40'ını aşamaz." şeklinde düzenlenmesine karar verildiği belirtilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemelerde;

- Onaylı plan hükmünde "Açık ve kapalı çıkmalar komşu parsel sınırına 2.00 mt.'den fazla yaklaşamaz ve eni 1.50 mt.'yi geçemez. Açık çıkma boyları bulunduğu cephenin %40'ını aşamaz." şeklinde olduğu, öneri plan değişikliği ile "Açık çıkmalar komşu parsel sınırına 2.00 mt.'den fazla yaklaşamaz ve eni 1.50 mt.'yi geçemez. Açık çıkma boyları bulunduğu cephenin %40'ını aşamaz." şeklinde değiştirildiği, plan değişikliği gerekçesinin TMMOB Mimarlar Odası Muğla Şubesi'nin 31.01.2017 tarih ve 17/061 sayılı yazısında Büyükşehir Belediye Meclisimizin 09.06.2016 tarih ve 254 sayılı ile onaylanan imar planı değişikliğine ilişkin Mimarlar Odası üyelerinden gelen şikayet ve önerilerde 5 numaralı plan hükmünde "Açık ve kapalı çıkmalar komşu parsel sınırına 2 mt.'den fazla yaklaşamaz (...)" ifadesinin Mimarlar Odasının görüşünden farklı olarak uygulanmakta olduğu, söz konusu ifadenin Serbest Nizamda oluşabilecek ve hatta örnekleri ile karşılaşılmış olan komşu parsel sınırına 2 mt.'den daha az yaklaşmalar ile yapılmış olan kütleler ve kapalı çıkmalar marifetiyle ayrı parseller

içerisindeki kütlelerin birbirlerine çok yaklaşımlarının önüne geçebilmek adına önerildiği yapıların ruhsatlandırılmasına ilişkin uygulamalarda kapalı çıkmaların komşu parselde 2 mt.'den fazla yaklaşmaması konusu öngörülmeven başka sorunlara yol açtığından dolayı 5 numaralı plan hükmünden "kapalı" ifadesinin kaldırılarak plan hükümlerinin revize edilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Bahse konu plan hükmü değişikliğine ilişkin 13.03.2017 tarih ve 1669 sayılı yazımız ile Daire Başkanlığımız Yapı Ruhsatı ve Kontrol Şube Müdürlüğüne görüş sorulmuş olup 04.04.2017 tarih ve 2966 sayılı yazılarında 5 numaralı plan notundan "kapalı" ifadesinin kaldırılması ile Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.06.2016 tarih ve 254 sayılı kararı ile onaylanan plan hükümlerinde kapalı çıkmalarla ilgili açıklayıcı bir hüküm kalmayacağından bu defa, buna ilişkin yeni bir düzenleme yapılması ihtiyacı oluşabileceği, bu nedenle plan değişikliği açıklama raporunda da belirtildiği üzere 5 numaralı plan hükmünün hedeflendiği doğrultuda; *"Açık ve kapalı çıkmalar yüz aldığı parsel sınırına 2.00 mt.'den fazla yaklaşamaz ve eni 1.50 mt.'yi aşamaz. Açık çıkma boyları bulunduğu cephenin %40'ını aşamaz."* şeklinde düzenlenebileceği belirtildiğinden konunun bu doğrultuda değerlendirilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Mentеше İlçesi, Düğerek Mahallesi, Düğerek İslah İmar Planı plan notlarına ilişkin UİP-17791,2 PİN nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b Maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur'larınıza arz ederim. Denilmektedir.

**Komisyon Görüşü:** "Mentеше İlçesi, Düğerek Mahallesi, Düğerek İslah İmar Planı plan notlarına ilişkin UİP-17791,2 PİN nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b Maddeleri uyarınca görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12.07.2017 tarih ve 36521862-310.01.03-4320 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 5 numaralı plan hükmünün hedeflendiği doğrultuda; *"Açık ve kapalı çıkmalar cephe aldığı parsel sınırına 2.00 mt.'den fazla yaklaşamaz ve eni 1.50 mt.'yi aşamaz. Açık çıkma boyları bulunduğu cephenin %40'ını aşamaz."* şeklinde yeniden düzenlenerek 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. 28.07.2017