

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

26/10/2016 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 11/10/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-5847 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.10.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Menteşe İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, Karşıyaka İslah İmar Planı plan notlarına ilişkin UİP-15473,3 PİN nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11/10/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-5847 sayılı yazısında;

- İlgi: a) 28.09.2016 tarih ve 6372 sayılı Mentеше Belediye Başkanlığı yazısı.
b) 06.09.2016 tarih ve 221 sayılı Mentеше Belediye Başkanlığı Meclis Kararı.

İlgi (a) yazı ile İlimiz Mentеше İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, Karşıyaka İslah İmar Planı plan notlarına ilişkin UİP-15473,3 PİN nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklif dosyasının Belediye Meclisimizce görüşülmesi talep edilmektedir (*Ek-1*)

Söz konusu taşınmaza ilişkin alınan ilgi (b) meclis kararında imar komisyonunun teklif dosyasında yaptığı incelemede;

- Tevhit yolu ile 600 m² den büyük parseller oluşması durumunda, öncelikle sunulacak siluet projesi ve vaziyet planı için Yapı Kontrol Müdürlüğü ve İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden uygun görüş alınması zorunludur.
- Cephelerde geleneksel dokuya uyum sağlayacak ahşap görünümlü saçak, balkon korkuluğu, pencere, kapı vb. cephe elemanları uygulanacaktır.
- Üst katlarda;
 - a) Kapalı çıkma oranı cephenin 1/3'ünü geçemez.
 - b) Açık çıkma oranı cephenin 1/3'ünü geçemez.
 - c) Kapalı ve açık çıkma derinlikleri 150 cm.'i geçemez.
- Bina cephelerinde toplam cephe boyunun 15.00 mt.'yi geçmesi durumunda, bina cephesi toplam cephe boyunun ve bina derinliğinin 1/6'sı oranında, 3.00 mt.'den az olmamak şartıyla, boşluklar oluşturacak şekilde parçalanacaktır. Cephelerde her katta olmak kaydı ile 10.00 mt.'yi geçen cephe boylarında açık/kapalı çıkmalar ile bina cephesine hareketlilik kazandırılacaktır.
- Eğimli parsellerde kademe katlar arasında yapılmış ise; her kademenin son katı üzerinde kalan çatı alanlarında, teras katındaki bağımsız bölümlerden ulaşılabilecek şekilde teras çatılar yapılabilir. Ancak saçak uçlarından en az 3.00 mt. mesafeye kadar alaturka kiremit görünümlü %33 eğimli çatı yapılması zorunludur. Bu teraslar üzerinde en fazla 3.00 mt. genişliğinde ahşap görünümlü malzemeler kullanarak alaturka kiremit görünümlü %33 eğimli sundurmalar yapılabilir. Ancak hiçbir koşulda bu sundurmalar, sökülüp takılabilir de olsa geçici cam paneller vb. malzemelerle kapatılamaz.
- Saçak genişliği 80 cm'den az olamaz.

Şeklinde plan hükümleri getirilmesinin uygun olduğuna karar verilmiştir (*Ek-2*)

Plan açıklama raporunda ise; planlama gerekçesi olarak, ıslah imar planlarının belirli bir yapı topluluğunun teşekkül ettiği yerleşme niteliği kazanmış alanlarda mevcut kadastral mülkiyetler ve yapılar dikkate alınarak, ihtiyaç duyulan teknik altyapı ve sosyal donatı alanları ile birlikte,

mevzuata aykırı yapıların meşrulaştırılması yönünde hazırlanan planlar olduğu, Karşıyaka Mahallesiindeki fiili durum dikkate alınarak bu alanlardaki planlama çalışmasının dönemin idaresince 2981 Sayılı Kanuna istinaden onaylandığı ve bu plan sınırları içerisindeki uygulamaların Karşıyaka İslah İmar Planı kararları ve hükümleri çerçevesinde günümüzde de devam ettiği,

Yapılan analitik etüt çalışmaları sonucu mevcut kadastral mülkiyetin referans alındığı ve parsel sınırlarının herhangi bir imar uygulamasına/ parselasyon planına göre düzenlenmediği bir mülkiyet düzeninde – farklı ölçü ve büyüklükteki parseller üzerinde – farklı mimari ölçülerde yapılaşmanın kısmen tamamlandığı, bir kısım yeni yapılanmalarda blok ebatlarının çevre yapılaşmalardan aykırılık teşkil edecek oranlarla gerçekleştiğinin tespit edildiği, gelecekte de söz konusu bu uygulamaların bu yönde devam etmesinin muhtemel olduğu,

Karşıyaka İslah İmar Planı onama sınırı içerisinde yer alan ve kentsel sit sınırının doğusunu teşkil eden konut adalarında, bu plan notları çerçevesinde gerçekleşecek uygulamalar sonucu, kentimizin özgün silüetine ve dokusuna aykırı büyüklükte ve oranda kütlelerin ortaya çıktığı, bu tür uygulamaların gelecekte de devam edeceğinin öngörüldüğü, bu bağlamda kent estetiği ve silüeti üzerinde olumsuz örnek teşkil eden bu uygulamaların önüne geçilmesi amacıyla, yapılaşma şartlarında herhangi bir değişikliğe gidilmeksizin;

- Yüzölçümü 600 m² 'den büyük olan parsellerde gerçekleşecek uygulamalarda vaziyet planı ile silüet projesinin hazırlanarak idaresinden uygun görüş alınmasının,
- Sit alanının devamı niteliğindeki bu alanlarda yapılacak yapıların dış cephe özelliklerinin geleneksel dokuya uyumlu hale getirilmesi, bu bağlamda bina dış cephe uzunluklarına hareketlilik kazandırılması açık ve kapalı çıkmalara ilişkin mimari düzenlemelerin getirilmesinin,
- Arazi eğiminden kaynaklı kademelenmelerde teras katı ile çatı örtüsüne ilişkin uygulamalara dair esasların belirlenmesinin uygun olduğu belirtilmiştir.

Teklif plana ilişkin alınan kurum görüşlerinde;

- TMMOB Mimarlar Odası Muğla Şubesinin 18.07.2016 tarih ve 16/223 sayılı yazısında “(...) plan hükümlerine ilişkin;
 - Cephelerde geleneksel dokuyu devam ettirmek için ahşap görünümlü saçak/balkon korkuluğu, pencere kapı vb. cephe elemanları uygulanacaktır.
 - Üst katlarda a) kapalı çıkma oranı cephenin 1/3 ünü geçemez
 - b) açık çıkma oranı cephenin 1/3 ünü geçemez.
 - c) kapalı ve açık çıkma derinlikleri 150 cm geçemez.
- Eğimli olan parsellerde kademe katlar arasında yapılmış ise; 1. kat üzerinde kalan çatı alanında, üst kattaki bağımsız bölümün kullanabileceği şekilde teras çatı düzenlemesi yapılabilir. Ancak saçak uçlarından en az 3.00 mt. mesafeye kadar kiremit görünümlü %33 eğimli çatı yapılması zorunludur.

- Bina cephe uzunluğu 15 metreyi geçtiği durumlarda görünüşlerin hareket kazanması için 10 metreyi geçen düz satırlar olamayacaktır. Bu cephelerde derinliği en az 2 metre, uzunluğu 3 metre olan girintiler yapılacaktır.”,

- TMMOB Şehir Plancıları Odası Muğla Şubasının 19.07.2016 tarih ve 48.16.330 sayılı yazısında “(...) imar planı kararları çerçevesinde gerçekleşen uygulamaların yerleşmenin dokusu ile silüetine uygunluk arz edecek mimari ölçülere haiz olmadığı, olumsuz örnek teşkil edecek uygulamaların önüne geçilmesi adına bina oturma alanlarına ilişkin getirilmesi planlanan önerinin şehircilik ilke ve esasları dahilinde uygun mütalaa edildiği, ancak yerinde yapılan incelemede mevcut yapılaşmanın plan kararları çerçevesinde kısmen gerçekleştiği, dolayısıyla taban alanı kullanımına ilişkin kısıtlamanın hak ihlallerine konu olabileceği neticesinde bina oturma alanlarının cephe ve derinlik ölçüleriyle birlikte değerlendirilerek uygulama aşamasında idaresince uygun görülecek vaziyet planı ve silüet projesine göre belirlenmesi gerektiği kanaatine varılmıştır.”
- TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası Muğla Şubasının 25.07.2016 tarih ve 48.0441 sayılı yazısında “(...) anılan alanda serbest nizamda yapılaşma hakkına sahip olunması ve en çok 2 kat yapılabilmesi nedeniyle;
 - a) İmar parseline birden fazla yapının yapılması durumunda bloklar arası mesafenin en az 4.00 metre olması,
 - b) Konut alanlarında yapı taban alanı 300 m² ile sınırlandırılması,
 - c) Tevhit işlemi yapılması halinde ise en fazla parsel büyüklüğünün 1000 m² ile sınırlandırılmasının uygun olacağı düşünülmektedir.” denilmektedir.

Karşıyaka İslah İmar Planı ile ilgili olarak, ilk imar planının mülga Muğla Belediyesinin 19.10.1987 tarih ve 85 sayılı meclis kararı ile onaylanmış olduğu, 21.06.1989 tarih ve 44 sayılı meclis kararı ile plan onama sınırlarının bir kısmı içerisinde imar uygulaması sonucu zemin durumu ve kadastral mülkiyetlerin imar planıyla bağlantısının sağlanması amacıyla plan değişikliği yapıldığı, sonrasında ise 2981 sayılı İmar Affı Yasasına göre plansız alanda kalan ve yasal duruma kavuşturulamayan yapıların dönemin mevzuatına uygun hale getirilmesi amacıyla 02.10.1998 tarihli meclis kararı ile onaylanan İlave İslah İmar Planı ile Karşıyaka İslah İmar Planı plan onama sınırlarının genişletildiği belirtilmiş olup 1/1000 ölçekli Karşıyaka İslah İmar Planı Plan Hükümleri ise;

1. Yapılarda çatı ve çekme katı yapılamaz
2. Subasman kotu 0.50 mt.'den az olamaz.
3. Yapılarda Deprem Yönetmeliği'ne uyulacaktır.
4. İmar Planı ile kadastro parselleri arasında 2.00 mt.'ye kadar olan sınır farklarının düzeltilmesinde belediye yetkilidir.
5. Tüm yapıların çatıları kiremit çatı olacaktır.
6. İnşaatın oturduğu alan ortalamasından kot verilir ve kottan kat kazanılamaz.
7. Pencereler maksimum 0.80 mt. genişlikte olacaktır.
8. Tüm yapılar beyaz renkte olacaktır.

9. WC haricindeki müstemilatlar TAKS' a dahildir.

S-2 Serbest Nizam İki Kat

Bu nizamda adanın ve parselin durumuna göre yapılar bitişik veya ayrıık yapılabilir. Ön çekme oluşmuş cephe hattına göre tespit edilir. Ön avlu sağlamak üzere bina geriye çekilebilir veya arka komşu parsele bitişebilir. Ancak çatı meyli başka parsele verilemez. Yapı yoğunluğu TAKS: 0.60'ı geçemez." şeklinde olduğu tespit edilmiştir.

S-2 Serbest Nizam İki Kat plan hükmüne;

"Tevhit yolu ile 600 m² 'den büyük parseller oluşması durumunda, öncelikle sunulacak siluet projesi ve vaziyet planı için Yapı Kontrol Müdürlüğü ve İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden uygun görüş alınması zorunludur.

Cephelerde geleneksel dokuya uyum sağlayacak ahşap görünümlü saçak, balkon korkuluğu, pencere, kapı vb. cephe elemanları uygulanacaktır.

Üst katlarda;

a)Kapalı çıkma oranı cephenin 1/3'ünü geçemez.

b)Açık çıkma oranı cephenin 1/3'ünü geçemez.

c)Kapalı ve açık çıkma derinlikleri 150 cm.'i geçemez.

Bina cephelerinde toplam cephe boyunun 15.00 mt.'yi geçmesi durumunda, bina cephesi toplam cephe boyunun ve bina derinliğinin 1/6 'sı oranında, 3.00 mt.'den az olmamak şartıyla, boşluklar oluşturacak şekilde parçalanacaktır. Cephelerde her katta olmak kaydı ile 10.00 mt.'yi geçen boylarında açık/kapalı çıkmalar ile bina cephesine hareketlilik kazandırılacaktır.

Eğimli parsellerde kademe katlar arasında yapılmış ise; her kademenin son katı üzerinde kalan çatı alanlarında, teras katındaki bağımsız bölümlerden ulaşılabilecek şekilde teras çatılar yapılabilir. Ancak saçak uçlarından en az 3.00 mt. mesafeye kadar alaturka kiremit görünümlü %33 eğimli çatı yapılması zorunludur. Bu teraslar üzerinde en fazla 3.00 mt. genişliğinde ahşap görünümlü malzemeler kullanılarak alaturka kiremit görünümlü %33 eğimli sundurmalar yapılabilir. Ancak hiç bir koşulda bu sundurmalar, sökülüp takılabilir de olsa geçici cam paneller vb. malzemelerle kapatılamaz.

Saçak genişliği 80 cm.'den az olamaz." hükmü eklenmiştir.

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 amacına 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.

Dosyasında yapılan incelemede; söz konusu alanda mevcut kadastral mülkiyet durumuna göre yapılaşmanın olduğu, farklı mimari ölçülerde yapılaşmaların kısmen tamamlandığı, bir kısım yeni yapılanmalarda blok ebatlarının çevre yapılaşmalardan aykırılık teşkil edecek oranlarla

gerçekleştirdiğinden dolayı gelecekteki bu uygulamaların bu yönde devam etmesini engellemek amacıyla yapılaşma şartlarında değişiklik yapılmadan alınan kurum görüşleri, yapılan analitik etüt çalışmaları doğrultusunda “S-2 Serbest Nizam İki Kat” plan hükmünde değişiklik yapıldığı anlaşılmıştır.

Ayrıca “(...) Bina cephelerinde toplam cephe boyunun 15.00 mt.'yi geçmesi durumunda, bina cephesi toplam cephe boyunun ve bina derinliğinin 1/6 'sı oranında, 3.00 mt.'den az olmamak şartıyla, boşluklar oluşturacak şekilde parçalanacaktır.(...)” cümlesindeki “boşluklar” ifadesinin uygulamada karışıklık yaratacağından dolayı “girintiler” olarak değiştirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Mentеше İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, Karşıyaka Islah İmar Planı plan notlarına ilişkin UİP-15473,3 PİN nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanununun 7/b ile 3194 sayılı Kanununun 8/b Maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur'larınıza arz ederim.**Denilmektedir.**

Komisyon Görüşü: “Menteşe İlçesi, Karşıyaka Mahallesi, Karşıyaka Islah İmar Planı plan notlarına ilişkin UİP-15473,3 PİN nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanununun 7/b ile 3194 sayılı Kanununun 8/b maddesi uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11/10/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-5847 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

“(...) Bina cephelerinde toplam cephe boyunun 15.00 mt.'yi geçmesi durumunda, bina cephesi toplam cephe boyunun ve bina derinliğinin 1/6 'sı oranında, 3.00 mt.'den az olmamak şartıyla, boşluklar oluşturacak şekilde parçalanacaktır.(...)” cümlesindeki “boşluklar” ifadesinin uygulamada karışıklık yaratacağından dolayı “girintiler” olarak değiştirilmesi halinde 3194 Sayılı Kanununun 8/b Maddesi ile 5216 Sayılı Kanununun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 26/10/2016