

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 14/04/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-1884 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 14.04.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen ve 12.05.2016 tarihli meclis toplantısında komisyonumuza bir sonraki meclise kadar süre tanınan "PİN:6464,11 nolu, Ortaca Belediyesi sınırları içerisinde kalan ancak Özel Kanunlar kapsamı dışında kalan alanlardaki onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına ilave plan hükümleri eklenmesi hususunun görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 14/04/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-1884 sayılı yazısında;

İlgi: a)07.04.2016 tarih ve 518 sayılı Ortaca Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün yazısı

b)05.04.2016 tarih ve 22 sayılı Ortaca Belediyesi Meclis Kararı

c)26.01.2016 tarih ve 462/1581 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığına yazılan yazımız

d)Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 22.02.2016 tarih ve 2731 sayılı yazısı

İlgi (a) yazıda Ortaca Belediyesi sınırları içerisinde kalan Özel Kanunlarla belirlenen alan sınırları dışında kalan alanlarda Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin uygulanmasında çeşitli sıkıntılar yaşandığı belirtilerek onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına ilave plan hükümleri eklenmesinin 05.04.2016 tarih ve 22 sayılı Ortaca Belediyesi Meclis Kararı ile uygun görüldüğü bildirilmekte olup Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7'nci maddesi gereğince ilgili PİN: 6464,11 nolu plan değişikliğinin Büyükşehir Belediyemiz Meclisince onaylanarak Ortaca Belediye Başkanlığı'na gönderilmesi talep edilmektedir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu İlavesi teklifinin Ortaca İlçesi merkezini ve Sarıgerme Mahallesi'ni kapsadığı anlaşılmakta olup Büyükşehir Belediyemiz Meclisi'nin 10.03.2016 tarih ve 124 sayılı Kararı ile kesinleşen 1/25 000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planında Ortaca İlçesi merkezinin "Kentsel Yerleşme Alanı", Sarıgerme Mahallesi'nin ise "1/5000 Ölçekli Öncelikli Nazım İmar Planı Yapılması Zorunlu Bölge Sınırı"nda kaldığı anlaşılmaktadır.

Konuya ilişkin alınan ilgi (b) Meclis Kararında; Ortaca Belediyesi sınırları içindeki alanlarda onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının uygulanmasında sıkıntılar yaşandığından, plan hükümlerine ilave yapılması talebinin 05.04.2016 tarihli meclis gündeminde gerekli inceleme, araştırma, bilgi ve belgelerin toplanması için İmar Komisyonuna havale edildiği ve İmar Komisyonunun 05.04.2016 tarihinde yaptığı belirtilen toplantıda hazırlanan rapor doğrultusunda Ortaca Belediyesi Meclisince değerlendirildiği, yapılan değerlendirme sonucunda; imar planlarının ihtiyaca cevap vermediği durumlarda mevcut plana bitişik veya genel arazi kullanım kararlarıyla süreklilik ve bütünlük sağlayacak biçimde günlük hayattaki teknolojik gelişmeler ve iklimsel veriler doğrultusunda özel kanunlarla belirlenen alanlar dışında kalan Belediye sınırları içindeki alanlarda onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının, plan hükümlerine bazı ilave plan hükümlerinin getirilmesi zorunluluğunun ortaya çıktığı, Ortaca İlçesinin ılıman bir iklim yapısına sahip olması nedeniyle Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde bazı hükümlerin uygulanmasında sıkıntılar yaşandığı belirtilerek, Ortaca Belediyesi sınırları içinde olan ancak; özel kanunlar kapsamı dışında kalan alanlarda onaylı uygulama imar planlarına ilave edilmek üzere;

"Madde 1: Binalarda, hava bacası gerektiren her piyeste ayrı ayrı hava bacası yapılır veya minimum Ø 100'lük PVC borudan mekanik havalandırma yapılabilir.

Karbon filtreli aspiratör bulunmayan bağımsız bölümlerin mutfaklarında aspiratör bacası yapılması zorunludur. Karbon filtreli aspiratör bulunan bağımsız bölümlerde ise yapılmayabilir. Aspiratör bacaları yataydan dış duvardan çıkarılabilir.

Madde 2: Kaloriferli binaların konut olarak kullanılan bağımsız bölümlerinin oturma ve yatma hacimlerinin en az birinde ve sıcak su tesisatı bulunmayan banyo ve mutfaklarında, sobalı binalarda ise hela ve koridor hariç tüm piyeste duman bacası yapılması zorunludur. Ancak; klima, kalorifer, merkezi ısıtma vb. ısıtma türleriyle ısıtılan binalarda soba bacası yapılmayabilir. Sobalı binalarda ise, her bir konut veya ticari bağımsız bölümde 1 adet soba için duman bacası yapılması zorunludur.

Madde 3: Okul, hastane, cezaevi, ibadet yerleri, elçilik, sefarethane, otel, dubleks, havuzlu villalar, açık hava sineması vb. gibi özellik gösteren bina ve tesislerin bahçe duvarları ile sanayi bölgelerinde yapılacak bahçe duvarlarında uygulanacak yükseklik İlçe Belediyesince belirlenir.

Madde 4: Bu planda açıklanmayan hususlarda Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir."

Hükümlerinin onaylı uygulama imar planlarına İlave Plan Notu olarak işlenmesine ilişkin yetkili Şehir Plancısı tarafından hazırlanan teklifin, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği uyarınca kabulüne karar verildiği belirtilmektedir.

Plan açıklama raporunda yapılan incelemede; Madde 1'in eklenmesinin gerekçesi olarak; hava bacasının, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde 60*60 cm ebadında ölçülendirilerek yapılmak durumunda olduğu, ancak değişen ve gelişen teknolojik malzemeler sonucunda daha kullanışlı ve daha az yer kaplayan aspiratör ve havalandırma projeleriyle de bu sorunların çözümlenebildiği, ayrıca özellikle bağımsız bölümlerin mutfaklarında gelişen teknolojiler ile karbon filtreli aspiratörler üretilerek baca yapılmadan havalandırmaya yönelik çözümlerin üretildiği, nitekim bu kapsamda otel, hastane vb. diğer yapılarda bu teknolojilerin kullanıldığı, bazı Belediyelerin de bu yönde almış olduğu kararların bulunduğu belirtilmekte,

Madde 2'nin eklenmesinin gerekçesi olarak; Madde 1'in gerekçelerinde değinildiği belirtilen tamamı Akdeniz iklimine sahip, yazları sıcak ve kuru olurken kışları ılık ve yağışlı olan ilçede; kışları soba ve kalorifer gibi ısıtma tesisatlarının kullanılmadığı, bunun yerine çok nadir de olsa merkezi ısıtma ve çoğunlukla klima türü ısıtma tesisatlarının kullanıldığı, böyle olunca da yapı ruhsatı aşamalarında soba ihtiyacı olmadığı için projelerde baca gösterilmediği, bunun yerine iklimlendirme projesi ve diğer tesisat projelerinin onaylandığı, sobalı olmayan binalarda duman bacası yapılmasının bir gerekçesinin kalmadığı, bu nedenle sobalı olarak projelendirilmeyen klima, kalorifer, merkezi ısıtma vb. ısıtma türleriyle ısınan binalarda duman bacasının yapılmaması ve tercih edilen ısıtma türüne uygun projelerin onaylanmasının uygun olacağını belirtildiği,

Madde 3'ün eklenmesinin gerekçesi olarak; turizm potansiyeli ve sayfiye yeri olan ilçe sınırları içerisinde her türlü villalar (havuzlu, dubleks, tripleks vb.) ve her türlü otellerin yapılması nedeniyle gerek yerleşim yerlerinin içerisinde gerekse turizm bölgelerindeki bu tür tesislerde bahçe duvarının Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nde belirlenen kriterler dışındaki ölçülerde yapma ihtiyacının ortaya çıktığı, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 54'üncü maddesinde; "Bahçe duvarlarının yüksekliği, binaların yol tarafındaki cephe hatlarının önünde (0.50) m.yi, gerisinde ise (2.00) m.yi geçemez. Ayrıca üzerlerine yükseklikleri (1.00) m.yi aşmayan parmaklık yapılabilir. Fazla meyilli ve tehlike arz eden yerlerde uygulanacak şekli takdire Belediye yetkilidir. Okul, hastane, cezaevi, ibadet yerleri, elçilik, sefarethane, açık hava sineması ve benzerleri gibi özellik arz eden bina ve tesislerin bahçe duvarları ile sanayi bölgelerinde yapılacak bahçe duvarları bu madde hükmüne tabi değildir." hükmü ile sınırlandırıldığı belirtilerek bu hüküm nedeniyle gerek güvenlik gerekse mahremiyet ve özel hayat anlamında gelen talepler doğrultusunda her türlü villalar ve her türlü otellerde yerine ve konumuna göre bahçe duvarlarının yüksekliğinin yöresel şartlarda gözetilerek ilçe belediyesince belirlenir hükmünün getirilmesinin amaçlandığı belirtilmektedir.

Daire Başkanlığımızın ilgi (c) yazısı ile 02.11.1985 tarih ve 18916 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 2. maddesinde; "*Proje hazırlanması, yapı ruhsatı ve arazi düzenlemesine ilişkin uygulamalar bu Yönetmelik ile Bakanlıkça çıkarılan diğer imara ilişkin yönetmeliklerde yer alan tanımlara göre gerçekleştirilir. Bu Yönetmeliklerde yer alan genel hükümler, tanımlar ve ruhsata ilişkin hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez. Bu Yönetmeliğin ve ilgili idarelerin Kanuna ve diğer mevzuata göre çıkaracakları imar yönetmeliklerinin diğer hükümleri ise uygulama imar planında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde uygulanır*" hükmü bulunsa da İlimizin ılıman bir iklimde bulunması sebebiyle ilçelerimizde aynı yönetmeliğin bazı maddelerinin uygulama aşamasında sıkıntı teşkil ettiği görüldüğünden 37, 47, ve 55. maddelerinde değişiklik yapılmasının uygun olup olmadığı ile ilgili Çevre ve Şehircilik Bakanlığına görüş sorulmuştur.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün ilgi (d) yazısı ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin ışıklıklar, bacalar, bahçe duvarları gibi konuları düzenleyen 37, 47 ve 55 nci maddelerinin aynı yönetmeliğin 2. maddesinin belirtilen hususları çerçevesinde, Yönetmeliğin değiştirilemeyecek hususlarına aykırılık içerecek başka hükümler getirmemek ve bu konuda varsa teknik standartlarla belirlenen ölçüler aşılmamak kaydıyla, mevzuatta tanımlanan usule uyulmak suretiyle idarelerce, yerleşmenin özel koşullarına göre düzenleme yapılabilecekleri konuları içerdiği belirtilmiştir. Bu çerçevede Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin ilgili idarelerce değiştirilemeyecek hususları dışında kalan konular için, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen hazırlama ve onaylama usul, esas ve ilkeler çerçevesinde uygulama imar planı kararlarında ve/veya plan hükümlerinde, niteliğine göre değişiklik, ilave ya da revizyon yapılmasının mümkün olduğu değerlendirilmiştir.

Söz konusu plan notu ilavesi teklifine konu Ortaca İlçesi, Sarıgerme Mahallesi, Belediyemiz Meclisi'nin 10.03.2016 tarih ve 124 sayılı Kararı ile kesinleşen 1/25 000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planında "1/5000 Ölçekli Öncelikli Nazım İmar Planı Yapılması Zorunlu Bölge Sınırı"nda kalan alanların bulunduğu anlaşılrsa da, söz konusu alan Başkanlığımızca henüz yatırım programına alınmadığından, teklifin bu aşamada değerlendirilebileceği düşünülmektedir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde; PİN: 6464,11 nolu Ortaca Belediyesi sınırları içerisinde kalan ancak Özel Kanunlar kapsamı dışında kalan alanlardaki onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına ilave plan hükümleri eklenmesinin 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 Sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur'larınıza arz ederim. **Denilmektedir.**

Komisyon Görüşü: Ortaca İlçe Belediye Meclisinin 05.04.2016 gün ve 22 sayılı kararı ile uygun görülen "PİN:6464,11 nolu, Ortaca Belediyesi sınırları içerisinde kalan ancak Özel Kanunlar kapsamı dışında kalan alanlardaki onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına ilave plan hükümleri eklenmesi hususunun görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 14/04/2016 tarih ve 36521862-310.01.03-1884 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; TMMOB Makine Mühendisleri Odasının 16.05.2016 tarih ve 44/2965 sayılı yazısı ekinde yer alan Ortaca İlçesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notu ilavesi hakkındaki görüşü kapsamında yapılan değerlendirmede söz konusu görüşte Ortaca Belediyesi meclis kararının teknik açıdan uygun bulunmadığı tespit edilmiş olup İlçe Belediyesi tarafından daha detaylı analizler yapılması amacıyla dosyanın ilçe belediyesine iadesinin 3194 Sayılı Kanunun 8. 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