

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

25/12/2015 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 10/12/2015 tarih ve 36521862-310.01.04-5183 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.12.2015 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Milas İlçesi, Ören Mahallesi, yapı çatıları ile ilgili plan hükümlerine yönelik Milas Belediye Meclisinin 06.11.2015 gün ve 270 sayılı kararının görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 10/12/2015 tarih ve 36521862-310.01.04-5183 sayılı yazısında;

İlgi : a) Milas Belediye Başkanlığının 24.11.2015 günlü, 387-31059 sayılı yazısı

İlgi (a) yazı ile ilimiz Milas İlçesi, Ören Mahallesinde yapıların çatıları ile ilgili mülga Ören Belediyesince çeşitli tarihlerde farklı meclis kararları alındığı, meclis kararlarında uygulamanın ne yönde yapılacağı ile ilgili tereddütler olduğu, uygulamada güçlükler yaşanacağı tespit edildiği belirtilerek mülga Ören Belediyesince çatılarla ilgili alınmış önceki kararların iptal edilerek Ören Mahallesinde yapılacak çatıların onaylı Ören Mahallesi İmar Planı plan notlarına ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine uygun olarak yapılması şeklinde devam ettirilmesine yönelik Milas Belediye Meclisince 06.11.2015 gün ve 270 sayılı kararın alındığı bildirilmiş ve konunun Büyükşehir Belediye Başkanlığımızca değerlendirilmesi talep edilmektedir.

Dosyasında yapılan incelemede, DRS Ege Akdeniz Gayrimenkul İnş. Tic. A.Ş. Vekili Av. Atilla ÇELİK'in 16.09.2015 tarih ve 244451 evrak kayıt sayılı dilekçesi ile Milas Belediye Başkanlığına başvurarak Milas İlçesi, Ören Mahallesinde yapılan yapı çatılarının düzenlenmesi ile ilgili alınan meclis kararlarının iptalini talep ettiği anlaşılmış olup bu doğrultuda Milas Belediye Başkanlığınca yapılan inceleme sonucunda hazırlanan teknik raporda konunun aşağıda alıntılanıldığı şekilde açıklandığı görülmüştür:

"Mülga Ören Belediye Meclisi'nin 01.06.2009 tarih, 48 sayılı kararında;

"Ören Belediyesi İmar Yönetmelik Değişikliği

- Çatı yapılması zorunludur. Çatılar beşik veya kırma çatı olacak ve kiremit malzemesi ile örtülecektir.

- Çatıda %15 kadar gizli teras yapılabilir. Gizli teraslar saçaklara maksimum 2.50 metre yaklaşabilir ve tek bir yerde olabilir. Bacadan başka sadece mimariyi bozmadan Belediyenin belirleyeceği ölçülerde merdiven kulesi yapılabilir. Güneş enerjisi ve televizyon antenleri gizlenecek projelerinde (tesisat projesinde de) gösterilecektir. Cephelerde boşluk oranı %30'u aşmayacaktır.

- Pencereler için dikeyde dikdörtgen olmak zorundadır. Ölçüleri bire bir buçuk ile iki metre arasında olacaktır. Mimari projelerinde üç boyutlu renkli görüntü olacak şekilde gösterilecektir. Renk seçimi Belediyenin yetkisindedir.

- Bahçe duvarı örtüleri yol kotundan 80 cm. 'yi geçemez. Komşu bahçe cephelerinde 1.20 cm 'yi geçemez ve yöresel taş veya Belediyenin görüşü alınarak motifli derzli cepheler yapılabilir.

- Çatı saçakları minimum 0.60 cm. ile 1.20 cm. arası olacaktır. Oluk ve dereler gizlenecektir.

- Çatı arasına bağımsız bölüm yapılamaz, çekme ve çatı katı yapılamaz, çatı eğimi %25 ile %33 arasında olacaktır.

- Bacalar yöresel mimari karakterinde olacaktır.

- Çatı yapılmadan üst katlara oturma izni verilmeyecektir.

- Bu imar yönetmeliği onaylanıncaya kadar Belediyemizce verilecek ruhsatlarda çatısız projelere ruhsat verilemez.

- 3194 sayılı İmar Kanununa göre hazırlanmış olan 'Ören Belediyesi İmar Yönetmelik Değişikliği'nin İl Genel Meclisinde görüşülmek üzere Valilik Makamına sunulmasına yapılan açık oylama sonucunda oy birliği ile karar verildi" denmektedir.

Mülga Ören Belediye Meclisi'nin 02.04.2010 tarih, 23 sayılı kararında;

"(...) Yapılan görüşme sonucunda Belediye Meclisi'nin 01.06.2009 tarih ve 48 sayılı kararı ile kabul edilen İmar Yönetmeliğinde bağımsız bölümlere ayrılmayan otellerde, apart ve apart otellerde' Çatı yapılması zorunludur' hükmü getirilmiştir. Bu hükmün iptal edilerek bağımsız bölümlere ayrılmayan motellerde, apart ve apart otellerde 'Çatı zorunluluğu' yoktur' olarak değiştirilmesine yapılan açık oylama sonucunda oy birliği ile karar verildi" denmektedir.

Mülga Ören Belediye Meclisi'nin 02.11.2010 tarih, 78 sayılı kararında;

"(...) Belediye Meclisi'nin 01.06.2009 tarih, 48 sayılı kararı ile kabul edilen İmar yönetmelik Değişikliğinin 2. Maddesinde yapılacak değişikliğin görüşülmesi vardır;

Konu görüşmeye açıldı. Yapılan görüşme sonucunda; Belediye Meclisi'nin 01.06.2009 tarih ve 48 sayılı kararı ile kabul edilen 'Belediye İmar yönetmelik Değişikliğinin 2. Maddesinin;

-Çatıda %15 kadar gizli teras yapılabilir. Gizli teraslar saçaklara 1.40 metre yaklaşabilir' şeklinde değiştirilmesine, diğer maddelerin aynen kabulüne yapılan açık oylama sonucunda oy birliği ile kabulüne karar verildi' denmektedir.

Mülga Ören Belediye Meclisi'nin 01.06.2011 tarih, 49 sayılı kararında;

"(...) Binalarda tam çatı yapımına ait İmar Yönetmelik değişikliği ve Belediye Meclisi'nin 02.11.2010 tarih, 78 sayılı kararı ile kabul edilen İmar yönetmelik değişikliğinin iptali işinin görüşülmesi vardır.

Konu görüşmeye açıldı. Yapılan görüşme sonucunda Belediye Meclisi'nin 02.11.2010 tarih ve 78 sayılı kararı ile binalarda gizli teras yapılmasına karar verilmiş ancak düzgün bir görünüm kazanmadığı görülerek 02.11.2010 tarih 78 sayılı meclis kararının iptal edilerek bina çatılarına düzgün bir görünüm kazandırmak için aşağıdaki İmar Yönetmelik Değişikliğinin yapılması uygun görülmüştür. Buna göre;

- 1) Binalarda tam çatı yapılması zorunludur. Çatılar; oturtma şeklinde beşik ya da kırma çatı türünde ve %33 eğimle inşa edilecek, Marsilya tipi kiremitle kaplanacaktır. Yapılarda teras kat çekme kat ya da çatı katı ve piyes yapılamaz.
- 2) Binalarda saçak genişliği 0.0-1.00 metre arasında yapılabilir. Gerek geniş saçaklı gerekse 0.0 metre saçaklı yapılarda, saçak kenarları yörenin mimari özellikleri göz önüne alınarak detaylandırılacaktır. Saçak önüne parapet ve yağmur oluğu yapılamaz.
- 3) Güneş enerjisinden yararlanan ısıtıcı aygıtlar çatı örtüsü silüetini bozmayacak şekilde mümkün olduğunca eğime uyarak çatı düzlemi üzerine yatırılarak veya çatı içine gömülerek diğer su depoları vs. çatı örtüsü altına gizlenmek koşulu ile yapılabilirler. Merdiven ve ışıklar çatı gabarisini aşamaz' şeklinde düzenlenmesine yapılan açık oylama sonucunda oy birliği ile kabulüne karar verildi" denmektedir.

Mülga Ören Belediye Meclisi'nin 05.11.2012 tarih, 77 sayılı kararında;

"(...) Belediyemiz sınırları ve mücavir alan sınırları içerisinde yapılacak bina çatıları ile ilgili plan notu düzenlemesinin görüşülmesi vardır.

Yapılan görüşme sonucunda Belediyemiz sınırları ve mücavir alan sınırları içerisinde yapılacak binaların çatılarında yapılacak düzenlemenin 3030 sayılı Kanun kapsamı dışında kalan Tip İmar Yönetmeliği'nin 35. Maddesinde belirtilen ölçüler dışına çıkılmadan bundan önceki plan notu değişikliğine ait kararın iptal edilerek çatılarla ilgili plan notu düzenlemesinin aşağıdaki şekilde yapılması uygun görülmüştür.

Çatılarla ilgili plan notu düzenlemesi;

- 1) Tüm yapılarda çatı yapılacaktır. Çatı yapılmadan iskân ruhsatı verilemez.*
- 2) Konut alanlarında çatı aralarına bağımsız bölümler yapılamaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, merdiven ve asansör kulesi, merkezi klima tesisatı, baca ve son katlardaki bağımsız bölümlerle irtibatlı ve parselin emsalini aşmamak koşulu ile çatılarda bina köşelerine isabet eden kısımlar dışında %35 çatı meyili içinde kalmak min. h: 2.20 m. olmak kaydıyla piyesler yapılabilir.*
- 3) Bu piyesler emsale dâhildir. Çatı eğim içerisinde yapılan su deposu, asansör ve merdiven kulesi, merkezi klima tesisatı, baca ve son katlardaki bağımsız bölümlerle irtibatlı çatı arası piyesi içinin ışıklandırılması veya havalandırılması için çatıda pencere ve güvercinlik yapılabilir.*
- 4) Son katla irtibatlı piyeslerin projelendirildiği binalarda sadece piyes önleri teras olarak kullanılabilir; bağımsız bölümler arasındaki terasların birbirlerine olan mesafeleri en az 3.00 metre olmalıdır. Teraslar; çatı eğimi içerisinde kalmak kaydı ile çatı alanı içerisinde max. %25'lik kısımda yapılabilir. Teras üzerine yapılacak örtü yüksekliği ana bina çatı mahya yüksekliğinin geçemez.*
- 5) Çatı terasının üzeri ahşap pergole yapılabilir. Ahşap pergole üzeri çatı kaplama malzemesi ile aynı olacaktır. Yapılacak tüm bu uygulamaların ruhsat eki mimari projede gösterilmesi zorunludur.*
- 6) Çatı H:2.40 cm. parapet üzerinden başlatılabilir. Parapet yüksekliği bina yüksekliğine dâhil değildir.*
- 7) Çatı saçak genişliği 50 cm'yi geçemez.*
- 8) Güvercin pencereleri parapet duvarlarına 2.00m'den fazla yaklaşmamak kaydıyla çatıya oturacak şekilde yapılabilir. Ruhsat eki mimari projede gösterilmek zorunda olup genişliği 150 cm'yi geçemez.*
- 9) Turistik tesislerde ve otellerde çatı arası bağımsız bölüm yapılabilir. Bu yapılarda çatı terası; çatı eğimi içerisinde kalmak kaydıyla çatı alanı içerisinde maksimum %35'lik teras yapılabilir.*

10) Açıklanmayan hususlarda Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Yapılan açık oylama sonucunda yukarıda 10 madde halinde sıralanan çatılarla ilgili plan notu düzenlemesinin oy birliği ile kabulüne karar verildi" denmektedir.

Mülga Ören Belediye Meclisi'nin 06.02.2013 tarih, 17 sayılı kararında;

"(...) Çatılarda yapılacak plan notu düzenlemesinin kabulüne ait Belediye Meclisinin 05.11.2012 tarih ve 77 sayılı kararının iptal edilmesi ve çatılarda yapılacak düzenlemenin yeniden tespit edilmesi işinin görüşülmesi vardır.

Yapılan görüşme sonucunda çatılarda yapılacak plan notu düzenlemesinin kabulüne ait Belediye Meclisi'nin 05.11.2012 tarih ve 77 sayılı kararının iptal edilmesine,

Ancak çatılarla ilgili plan notu düzenlemesinin;

- 1) Tüm yapılarda çatı yapılacaktır. Çatı yapılmadan iskân ruhsatı verilemez.
- 2) Çatılarda çatı %35'i geçemez şeklinde düzenlenmesine yapılan açık oylama sonucunda oy birliği ile kabulüne karar verildi" denmektedir.

Yukarıda bahsedilen Mülga Ören Belediyesince alınan Meclis Kararları incelendiğinde;

- 1) 6360 sayılı kanun gereği tüzel kişiliği sona ererek Belediyemize katılan Ören Mahallesi ile ilgili tarafımıza devredilen dosyalarda Mülga Ören Belediye Meclisi'nin 01.06.2009 tarih, 48 sayılı kararı, 02.04.2010 tarih, 23 sayılı kararı, 02.11.2010 tarih 78 sayılı, 01.06.2011 tarih, 49 sayılı kararlarında geçen herhangi bir Ören Belediyesi İmar Yönetmeliği'ne rastlanmamıştır. Ayrıca yönetmeliğin ve meclis kararında geçen yönetmelik değişikliklerinin ilgili Bakanlığa gönderildiğine dair herhangi bir yazışmaya rastlanmamıştır.
- 2) Mülga Ören Belediye Meclisi'nin 05.11.2012 tarih, 77 sayılı ve 06.02.2013 tarih, 17 sayılı kararlarında bahsedilen plan notu değişikliklerinde, mevzuata uygun plan notu değişikliği önerisinin sunulmadığı ayrıca meclis kararları onaylandıktan sonra ilgili mevzuat gereği askı-ilan tutanağı ve ilgili Bakanlığa gönderildiğine dair herhangi bir yazıya rastlanmamıştır.
- 3) Ören mahallesinde farklı bölgelerde farklı tarihlerde onaylı imar planlarının bulunmasına karşın alınan meclis kararlarında Belediye sorumluluk sahasındaki tüm alanı kapsar biçimde karar alındığı bununda farklı imar planlarının (Ören mahallesi Uygulama İmar Planı, Ören Mahallesi Koruma Amaçlı İmar Planı, Türkevleri Mahallesi Uygulama İmar Planı, Çökertme Mahallesi Uygulama İmar Planı, Bozalan Mahallesi Ovacık ve Geren Mevkii Uygulama İmar Planı) bulunduğu alanlarda uygulamada güçlükler çıkardığı tespit edilmiştir."

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede daha önce mülga Ören Belediye Meclisince alınan kararların uygulamada oluşan karmaşanın giderilmesi açısından iptal edilmesi uygun değerlendirilmekle birlikte alınan son meclis kararı ile çatılara ilişkin uygulamaların onaylı Ören Mahallesi İmar Planı plan hükümleri ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümlerine bağlandığı; bu halde yöresel mimarinin sürdürülmesi ve yörenin özgün mimari karakterinin desteklenmesi açısından daha detaylı uygulama kararları getiren plan hükmü önerilerinin kaybedilmesinin kentsel mimari estetiği olumsuz etkileyeceği; ek olarak Milas Belediye Başkanlığınca hazırlanan teknik raporda açıklandığı üzere Ören Mahallesinde onaylı birden fazla imar planı olduğundan söz konusu plan bölgelerinin ve bu plan bölgelerine ait onaylı imar planı ve plan hükümlerinin ayrı ayrı irdelenerek uygulama birliği açısından genel hükümler geliştirilmesi yanında gerekiyorsa farklı plan bölgelerinin karakterine göre ayrı ayrı plan hükümleri geliştirilerek düzenleme yapılmasının uygun olacağı değerlendirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde; Milas İlçesi, Ören Mahallesi'nde yapıların çatıları ile ilgili plan hükümleri öneren daha önce alınmış meclis kararlarının iptal edilerek Ören Mahallesi'nde yapılacak çatıların onaylı Ören Mahallesi İmar Planı plan hükümleri ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine uygun olarak yapılması yönündeki Milas Belediye Meclisinin 06.11.2015 gün ve 270 sayılı kararının 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı kanunun 8'inci maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur'larınıza arz ederim. **Denilmektedir.**

Komisyon Görüşü: Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 10.12.2015 tarih ve 5183 sayılı yazısı ve eklerinde "Milas İlçesi Ören Mahallesi'ne ait Yapı Çatıları İle İlgili Plan Hükümlerine yönelik Milas Belediye Meclisi'nin 06.11.2015 gün ve 270 sayılı kararı tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

"Ören Mahalle sınırları içerisinde yer alan korunan alanlarda onaylanan imar planları ile mevzii plan olarak onaylanan imar planları hariç, Ören mahalle sınırları içerisinde MÜLGA Ören belediye meclisince alınmış çatılarla ilgili "01.06.2009/48", "02.04.2010/23", "02.11.2010/78", "01.06.2011/49", "05.11.2012/77", "06.02.2013/17" sayılı MECLİS KARARLARI yeniden düzenlenmiş olup;

*Ören mahalle sınırları içerisinde yer alan, **mevzii imar planı yapılarak özellikle çatılarla ilgili plan hükmü getirilen alanlar ile koruma amaçlı imar planı bulunan alan dışında kalan** yeni yapılaşmalarda çatılarla ilgili olarak PLANLI ALANLAR TIP İMAR YÖNETMELİĞİNE göre uygulamaların sürdürülmesinin ilgili belediyesince sağlanmasının, bahse konu uygulamaların tereddüt oluşturmaması için verilecek imar durum belgelerine bu meclis kararı ile ilgili olarak bilgi notu eklenmesinin 3194 Sayılı Kanununun 8. Maddesi ve 5216 Sayılı Kanununun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.*

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur.