

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 36521862-310.99-5846 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.10.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz Mentеше İlçesi, Karamehmet Mahallesi, Muğla İmar Planı plan notlarına ilişkin UIP-2374,13 Plan İşlem Numaralı 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 36521862-310.99-5846 sayılı yazısında;

- İlgi: a) 28.09.2016 tarih ve 6380 sayılı Mentеше Belediye Başkanlığı'nın yazısı
b) 06.09.2016 tarih ve 222 sayılı Mentеше Belediyesi Meclis Kararı

İlgi (a) yazı ile İlimiz Mentеше İlçesi, Karamehmet Mahallesi, Muğla İmar Planı plan notlarına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Mentеше Belediye Meclisinin 06.09.2016 tarih ve 222 sayılı kararı ile onaylandığı bildirilmiş olup söz konusu UIP-2374,13 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine ilişkin 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7'nci maddesi gereğince işlem yapılması talep edilmektedir.

Plan değişikliği teklifine ilişkin alınan ilgi (b) Meclis Kararında imar komisyonunun teklif dosyasında yaptığı incelemede;

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

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

3) 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.

4) 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.

5) Eğimli parsellerde kademe katlar arasında yapılmış ise; her kademeden son katı üzerinde kalan çatı aralarında, 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.

6) Saçak genişliği 80 cm'den az olamaz." Şeklinde plan hükümleri getirilmesinin uygun olduğuna karar verilmiştir.

Plan açıklama raporunda ise; planlama gerekçesi olarak, Muğla Kentsel Sit sınırlarının batısı ile Recai Güreli Caddesinin kuzeyinde kalan ve Muğla İmar Planı plan onama sınırları içerisindeki Serbest Nizam 2 ve 3 kat imar izni getirilen konut adalarında, ifrazen taksim ve tevhit yoluyla muhtelif büyüklüklerde parseller oluştuğu ve serbest yapı nizamı ile ayrık ve bitişik düzende farklı ölçü ve büyüklükte yapılaşmaların kısmen tamamlandığının görüldüğü, yapılan analitik etüt çalışmaları sonucu bir kısım yeni yapılanmalarda, mülkiyet düzeninin bu yapısı nedeniyle blok ebatlarının farklı ölçü ve oranlarla teşekkül ettiği, ortaya çıkan bir kısım

yapıların boyutları itibariyle çevresinden ve bulunduğu imar adasından aykırı büyüklükte yapılaşmasını tamamladığının tespit edildiği, plan kararları ve yapılaşma şartları çerçevesinde, farklı büyüklükteki parseller üzerinde Kentsel Sit sınırının batısını teşkil eden bu imar adalarında gerçekleştirilecek bu uygulamalarla birlikte kentin özgün silüeti ve dokusuna aykırı büyüklükte yapılaşmaya sebep olacağına öngörüldüğü, bu bağlamda kent estetiği ve silüet üzerinde olumsuz örnek teşkil eden bu uygulamaların önüne geçilmesi amacıyla, yapılaşma şartlarında herhangi bir değişikliğe gidilmeksizin;

- Yüzölçümü 600 m²'den büyük olan parsellerde gerçekleştirilecek 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 ve 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 ucundan en az 3.00 metre mesafeye kadar kiremit görünümlü %33 eğimli çatı yapılması zorunludur.

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

TMMOB Şehir Plancıları Odası Muğla Şubesinin 19.07.2016 tarih ve 48.16.330 sayılı yazısında "(...) imar planı kararları çerçevesinde gerçekleştirilen 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 gerçekleştirildiği, dolayısıyla taban alanı kullanımına ilişkin kısıtlamaların 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." denilmektedir.

Plan değişikliği açıklama raporunda ve plan paftalarında yapılan incelemede plan değişikliği onama sınırının;

"Serbest Nizam:

1) Bu nizamda adanın ve parselin durumuna göre yapılar bitişik veya ayırık yapılabilir. Ön çekme oluşmuş cephe hattına göre tespit edilir. Ön avlu sağlamak üzere bina geriye çekilebilir veya arka komşu parseli bitişebilir. Ancak her halde çatı meyli başka parseli verilemez. Yapılar komşu veya arka parseli 2.00 mt.'den daha az yaklaşmış ise bu cephede pencere ve kapı yapılamaz. Yapı Yoęunluęu TAKS: 0.60'ı geçemez. (24.10.1986/77)

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

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

4) 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.

4) 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.

5) Eğimli parsellerde kademe katlar arasında yapılmış ise; her kademenin son katı üzerinde kalan çatı aralarında, 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, sökölüp takılabilir de olsa geçici cam paneller vb. malzemelerle kapatılamaz.

6) Saçak genişliği 80 cm'den az olamaz." plan hükümlerini kapsadığı anlaşılmaktadır.

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 gerçekte olduğundan dolayı gelecekteki bu uygulamaların bu yönde devam etmesini engellemek amacıyla yapılaşma şartlarında değişiklik yapılmadan alınan kurum görüşleri, yapılan analitik etüt çalışmaları doğrultusunda plan hükümleri getirildiği anlaşılmaktadır.

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.

Makamımızca uygun görülmesi halinde; İlimiz Mentеше İlçesi, Karamehmet Mahallesi, Muğla İmar Planı plan notlarına ilişkin UİP-2374,13 Plan İşlem Numaralı 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: “İlimiz Mentеше İlçesi, Karamehmet Mahallesi, Muğla İmar Planı plan notlarına ilişkin UİP-2374,13 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddesi uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11/10/2016 tarih ve 36521862-310.99-5846 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 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. 26/10/2016