



Muğla Şubesi
Bodrum Temsilciliği

3.KENTSEL ALAN KULLANIMLARI:

3.1.2. "TÜM KONUT ALANLARINDA,EMSALE ESAS YAPI İNŞAAT ALANI 60 M² DEN KÜÇÜK BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAZ."

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin minimum piyes ölçülerini tanımlayan ilgili yönetmelik maddesince minimum piyes alanlarını sağlayan bağımsız bölümlerin tasarlanması özgürlüğünün mal sahiplerine tanınması gerekir.

Emsale esas alanın 60 m² ile sınırlandırılması, yapı imar alanı hakkı 60 m²'den düşük parsellerin mağduriyet yaşamasına sebep olacaktır. Ayrıca daha büyük parsellerde, daha büyük alanlı villalarla birlikte karma tipte tasarlanabilecek daire tipleri için mimari özgürlüğü kısıtlamaktadır.

Planlanan alanlarda bağımsız bölüm başına minimum alan sınırlandırılması düşünülüyorsa bahsedilen konular doğrultusunda bu tanımlamanın brüt alan üzerinden yapılması daha doğru bir yaklaşım olacaktır.

Buna ek olarak bağımsız bölüm yapı alanı belirlenen sınırın altında kalan parseller için mağduriyet yaratmamak adına bu alanı sağlamayan parsellerde "bağımsız bölüm brüt alan metrajı kıstasının aranmamasına veya mevcut yapılaşmayı göz önünde bulundurarak çözüm üretilmesine ilçe belediyesi yetkilidir " ibaresinin bulunması doğru olacaktır.

2.6.5. KAT YÜKSEKLİKLERİ:

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin;

zz) Konut dışı kentsel çalışma alanı: Çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathanelerin, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların, toptan ticaret pazarlama ve depolama alanlarının, **konaklama tesislerinin (otel, apart otel vb)**, lokantaların, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesisleri ve düğün salonunun yapılabileceği kentsel çalışma alanlarını ifade eder.

Aynı yönetmeliğin 40. maddesi 14. fıkrasında otel, apart otel vb. kullanımlara ait binalar konaklama tesisi olarak nitelendirilmiştir. Konaklama tesisleri ise Konut dışı kentsel çalışma alanı olarak nitelendirilmiştir.

Aydın Muğla Denizli 1/100.000'lik Çevre düzeni planı, madde 8.35.6.1.'de "TİCARET VE KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA BINA YÜKSEKLİĞİ 1M. ARTIRILABİLİR." ibaresi bulunmaktadır.



Muğla Şubesi
Bodrum Temsilciliği

Günümüzdeki insan yaşamındaki ihtiyaçlar ve bu doğrultudaki gelişimler düşünüldüğünde, 0.50 metre genişliğe sahip, 1 metrekarelik alan sınırlamasını göz önünde bulundurduğumuzda, bu şekilde oluşacak açık balkon ya da kapalı çıkmalar, kullanışsız ve fonksiyonel olmayan alanlar ortaya çıkarmaktadır.

Bununla birlikte Turgutreis , Akyarlar ve diğer yerel mahalleleri çoğunlukla yapılaşmış olup, belli bir çevre teşekkülü oluşmuştur. Söz konusu teşekkülleri oluşturan yapılar, bu plan notu gibi kısıtlayıcı yaklaşımı olmayan yapılardır. Bu yapılar, günümüz yaşam tarzına uygun olacak şekilde teras, kapalı ve açık çıkmalar bakımından daha kullanışlı ve yaşanabilir mekanlar barındırmaktadır.

" Yukarıdaki gerekçelerden dolayı, bu plan hükmü tamamen kaldırılmalıdır. "

Bu plan hükmünün kaldırılması, 1/100.000'lik ÇDP ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile çelişmemektedir.

"Açık alan düzenlemeleri zemin katta üzeri kapalı, üst katta pergoleli olarak gerçekleştirilebilir. Maksimum 4,00x4,00 m ölçülerini aşmayan köşelerinde ahşap kagir veya betonarme taşıyıcı bulunan geleneksel mimarideki ayazlık benzeri düzenlemeler, her iki katta kullanılacak şekilde bir binada en fazla iki adet olmak üzere yapılabilir. " hükmündeki açık alan düzenlemelerindeki maksimum 4,00x4,00 m kare formu ölçü geleneksel yapı tipolojisinde yeri yoktur.

İlgili plan notuna göre geleneksel yapılarda bulunan, evlere giriş sağlayan, dikdörtgen oranlara sahip açık yaşama alanı olan sofa'nın bile yapılamaması mantıksız bir durumdur.

Buna ilaveten, Bodrum yarımadasındaki parsel sınırları ve çekme mesafeleri göz önüne alındığında, bazı durumlarda yapı alanlarında 4x4 metre teras formu uygulanmamaktadır. Daha serbest ve araziye uyumlu formlarda açık alan düzenlemeleri ortaya çıkmaktadır.

Ayrıca, bir bloktan oluşan konut alanlarında, üç ya da dört bağımsız bölüm tasarlanması durumunda açık alan düzenlenmesinin maksimum iki bağımsız bölüme sınırlandırılması iklim koşulları ve mal sahipleri arasında hakkaniyetsiz bir durum yaratacaktır.

Bu gerekçelerle yeni yapılan ilgili plan hükümlerinin 2.8.1 maddesinin, Planlı alanlar imar yönetmeliğinin 5.madde 8. fıkrası ile getirilen emsal harici alanlar sınırını aşmamak kaydıyla , **" Teras,balkon,veranda ile dar kenarı 1.20 M'den az olmayan ve köşelerinde ahşap kagir veya betonarme taşıyıcı bulunan geleneksel mimarideki ayazlık vb. açık alan düzenlemeleri yapılabilir. Bu alanlar emsale dahil değildir."** şeklinde düzeltilmesinin gerektiğini değerlendirmekteyiz.



Muğla Şubesi
Bodrum Temsilciliği

Bu nedenle, ilgili planın 2.6.5. maddesinde; planlı alanlar imar yönetmeliğince konut dışı kentsel çalışma alanı olarak tanımlanan tatil köyü, apart otel ve pansiyon amaçlı kullanılan yapılarda, Aydın Muğla Denizli 1/100.000'lik Çevre düzeni planının ilgili maddesine uyularak **"bina yüksekliği 1m. arttırılabilir"** şeklinde düzeltme yapılmasını öneriyoruz.

Ayrıca plan hükümlerinin titizlikle gözden geçirilerek, 3.1.1. maddesindeki **"Bir parselde birden fazla yapı yapılması durumunda, yapı adedi bağımsız bölüm başına 1000 m2 kabulünden hesaplanacaktır."** hükmündeki gibi yanlış algılara ya da algı karmaşasına neden olacak ifadelerin düzeltilmesi gerektiğini değerlendirmekteyiz.

MİMARLAR ODASI BODRUM TEMSİLCİLİĞİ

Yönetim Kurulu Başkanı
Gizem ESMER

Dağıtım:

1. Mimar Odası Muğla Şubesi
2. TMMOB Bodrum İKK
3. Muğla Büyükşehir Belediyesi
4. Muğla Valiliği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü

ARAMIZDAN AYRILANLAR

3715 Sicil No' lu üyemiz Sadi AKSOY
5323 Sicil No' lu üyemiz R. Atilla ARBAK
10403 Sicil No'lu üyemiz Dilek ADISANLI
25208 Sicil No' lu üyemiz A. Barut BERGE

31. DÖNEM YÖNETİM KURULUNDA GÖREV ALACAK MESLEKTAŞLARIMIZA
BAŞARILAR DİLERİZ.

30. DÖNEM YÖNETİM KURULU