



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

28.12.2017

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

28.12.2017 tarihinde saat 13.00’de Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 14.12.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-7680 sayılı yazısı ile Meclis’e sunulan, Belediye Meclisimizin 15.12.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen “Onaylı Milas Revizyon İmar Planının 20-L-3 paftasında “Konut Alanı” olarak planlı Milas İlçesi, Burgaz Mahallesi, 414 ada, 8 parsel numarasında kayıtlı ve 933,52 m² yüzölçümlü taşınmazın yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesine yönelik N19-B-16-C-1-B paftasında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanunun 8/b ile 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi” konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 14.12.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-7680 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Milas Belediye Başkanlığının 09.12.2016 tarihli ve 33899 sayılı yazısı
b) Milas Belediye Meclisinin 07.11.2016 tarihli ve 310 sayılı kararı
c) Başkanlığımızın 03.01.2017 tarihli ve 174 sayılı yazısı
d) Milas Belediye Başkanlığının 29.05.2017 tarihli ve 17135 sayılı yazısı
e) Başkanlığımızın 28.06.2017 tarihli ve 13957 sayılı yazısı
f) Milas Belediye Başkanlığının 31.10.2017 tarihli ve E.4202 sayılı yazısı
g) Milas Belediye Meclisinin 06.10.2017 tarihli ve 284 sayılı kararı
h) Başkanlığımızın 22.11.2017 tarihli ve E.7206/26622 sayılı yazısı
i) Milas Belediye Başkanlığının 06.12.2017 tarihli ve E.8079 sayılı yazısı

İlgi (a) yazıda Milas İlçesi, Burgaz Mahallesi, 414 ada, 8 numaralı parselde kayıtlı taşınmazın meri uygulama imar planında “Ayrık Nizam, 3 Kat” yapılaşma koşullarına sahip “Konut Alanı” olarak planlı olduğu ancak taşınmazın bulunduğu yapı adasının geri kalan kısmının (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10 no.lu parseller) 5 kat yapılaşma koşuluna sahip olması nedeniyle 8 numaralı parselde kayıtlı taşınmazın yapılaşma koşullarının da yapı adasının kalan kısmında olduğu gibi “E: 1.50, H_{max}: 15.50, 5 Kat” olarak tanımlanması amacıyla yapı adası bütününde hazırlanan UİP-8387,22 plan işlem numaralı (PİN) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Milas Belediye Meclisinin **ilgi (b) kararı** ile uygun bulunduğu belirtilerek plan değişikliği teklifinin Büyükşehir Belediye Meclisimize sunulması talep edilmiştir.

Başkanlığımızın ilgi (c) yazısı ile dosyasında tespit edilen eksiklerin yanı sıra onaylı ITRF hâlihazır harita üzerine çizilen plan değişikliği ile haritanın çakışmadığı anlaşıldığından harita ve mülkiyet kontrolü yapılarak kaymanın düzeltilmesi; plan çizim tekniğinin -ada kenarı kalınlıkları, fonksiyon alanlarının ada çizgisiyle ayrılması, plan onama sınırı içindeki tüm kullanımların lejantta tanımlanması, güncel gösterimlerin kullanılması, vb.- mevzuat doğrultusunda düzeltilmesi; plan değişikliği ile nüfus ve inşaat yoğunluğu artırıldığından trafik etüdü, kentsel teknik altyapı etki değerlendirme analizi, değişiklik gerekçesi ve gereklilik analizi gibi mevzuatta belirtilen teknik raporların hazırlanması; onaylı jeolojik-jeoteknik etüt raporu kararlarının plana (notasyon, sınır) ve plan hükümlerine aktarılması; plan açıklama raporunda 414 ada, 8 numaralı parselde kayıtlı taşınmazın yapılaşma koşulları dışında değişiklik yapılmadığı belirtilmesine karşın alanın doğusundaki 24 m’lik taşıt yolu cephesinde ada hattının değiştirildiği tespit edilmiş olduğundan plan açıklama raporunda bu ve benzer çelişkilerin giderilerek detaylı ve teknik açıklamalara yer verilmesi; plan açıklama raporundaki arazi kullanım tablosunun planlama alanında bulunan tüm alanların dağılımını gösterecek şekilde ve onaylı imar planındaki alan dağılımları ile karşılaştırılmalı olarak verilmesi; karayoluna cepheli alanda hazırlanan plan değişikliğine ilişkin ilgili Karayolları Bölge Müdürlüğünden uygun görüşü alınması ve ilgili Karayolları Bölge Müdürlüğünce belirtilen koşullar çerçevesinde düzenlemelerin yapılması gerektiği Milas Belediye Başkanlığına iletilmiştir.

Daha sonra **Milas Belediye Başkanlığınca ilgi (d) yazıda** Başkanlığımızca bildirilen eksiklikler ve düzeltmelerin tamamlanmak üzere plan müellifine iletildiği ancak yazı ekindeki Tevfik Demir adına, 22.05.2017 tarih ve 16171-2059 sayı ile kayıtlı dilekçede eksiklerin bir kısmının tamamlanamayacağı, sadece 8 numaralı parselde kayıtlı taşınmazı kapsayan yeni bir plan değişikliği teklifi sunulabilmesi için mevcut talebin olduğu haliyle görüşülüp karara bağlanmasının talep edildiği belirtilerek 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 numaralı parsellerde kayıtlı taşınmazları kapsayan UİP-8387,22 plan işlem numaralı (PİN) plan değişikliği teklifinin Büyükşehir Belediye Meclisimizce karara bağlanması talep edilmiş; Başkanlığımızca **ilgi (e)**



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

28.12.2017

yazımız ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 31'inci maddesinde açıklanan plan teklifi niteliğini haiz olmayan planların karar mercilerine sunulamayacağı yönündeki hüküm gereği imar mevzuatı doğrultusunda çizim ve gösterim tekniği, gerekli analiz, hesaplama ve araştırmalar, ilgili kurum görüşleri gibi teknik konularda ilgi (c) yazımızda açıklanan düzeltme ve düzenlemeler yapılmadan plan değişikliği teklifinin Büyükşehir Belediye Meclisimize sunulmasının mümkün olmadığı Milas Belediye Başkanlığına bildirilmiştir.

Bu kez, **Milas Belediye Başkanlığı ilgi (f) yazısında** Milas İlçesi, Burgaz Mahallesi, 414 ada, 8 numaralı parselde kayıtlı taşınmazın yapılaşma koşullarının "TAKS/KAKS: 0.40/1.20, Ayrık Nizam, 3 Kat" iken ada bütününde olduğu gibi "E: 1.50, Y_{ençok}: 15.50 m" olarak daha önce ada bütününde hazırlanan plan değişikliği teklifi yerine bu kez sadece 8 numaralı parselde kayıtlı taşınmazı kapsayan UİP-8387,22 plan işlem numaralı (PİN) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Milas Belediye Meclisinin **ilgi (g) kararı** ile uygun bulunduğu belirtilerek plan değişikliği teklifinin Büyükşehir Belediye Meclisimize sunulması talep edilmiştir.

Son olarak, Başkanlığımızca **ilgi (h) yazımız ile** ilgide kayıtlı yazılarımızda belirtilen eksiklerin tamamlanarak gerekli düzeltmelerin yapıldığı ancak plan paftalarının imar mevzuatında belirlenen çizim tekniğine uygun hazırlanmadığı belirtilerek önlemler alan sınırı plan üzerine ve lejanta işlenmiş ve plan çizimi imar mevzuatında belirlenen çizim tekniğine uygun olarak düzeltilmiş olarak 8 (sekiz) takım plan değişikliği paftasının Başkanlığımıza gönderilmesi istenmiş ve **Milas Belediye Başkanlığınca ilgi (i) yazı** ekinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait plan paftaları gerekli düzeltmeler yapılarak Başkanlığımıza gönderilmiştir.

İlgi (g) meclis kararında daha önce ada bütününde hazırlanarak ilgi (b) meclis kararı ile uygun bulunan plan değişikliği teklifinin Büyükşehir Belediye Başkanlığımızca tespit edilen eksiklerin plan müellifince tamamlanamayacağını bildirilmesi üzerine sadece 414 ada, 8 numaralı parselde kayıtlı taşınmazı kapsayan yeni bir plan değişikliği teklifi sunulduğu ve buna göre taşınmazın yapılaşma koşullarının "TAKS/KAKS: 0.40/1.20, Ayrık Nizam, 3 Kat" iken "E: 1.50, Y_{ençok}: 15.50 m" olarak düzenlendiği, ayrıca taşınmaza komşu 414 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10 parsel numarasında kayıtlı taşınmazların maliki Emine TÜRK'ün plan değişikliğine ilişkin noter onaylı muvafakatnamesi bulunduğu belirtilerek plan değişikliği teklifinin uygun olduğuna oybirliği ile karar verilmiştir.

Dosyasında yapılan inceleme sonucunda Milas İlçesi, Burgaz Mahallesi, 414 ada, 8 numaralı parselde kayıtlı ve 933,52 m² yüzölçümüne sahip taşınmazın Milas Belediye Meclisinin 07.03.2012-58 sayılı kararı ile onaylı Milas 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunun 20-L paftasında orta yoğunlukta (180 kişi/ha) "Yerleşik Konut Alanı" ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun 20-L-3 paftasında "E: 1.50, H_{max}: 15.50 m" yapılaşma koşullarına sahip "Konut Alanı" olarak planlı olduğu ve taşınmazın doğusundaki Labranda Yolunda yapı yaklaşma sınırının 10 m olarak belirlendiği; daha sonra taşınmazın önceki malikinin talebi üzerine Milas Belediye Meclisinin 07.03.2014-111 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile revizyondan önce olduğu şekilde "TAKS/KAKS: 0.40/1.20, Ayrık Nizam, 3 Kat" yapılaşma koşullarına sahip "Konut Alanı" olarak düzenlendiği ve doğusundaki Labranda Yolu cephesinde yapı yaklaşma sınırının 5 m olarak belirlendiği; Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 29.06.2016 tarihinde onaylanan plan değişikliğine esas Jeolojik-Geoteknik Etüt Raporunda taşınmazın yerleşime uygunluk açısından "Önlemler Alan (ÖA-5.1)" olarak belirlendiği ancak plan değişikliği onama sınırı dışında kalmakla birlikte onaylı nazım imar planındaki ulaşım şeması ile uygulama imar planındaki yol bağlantılarının uyuşmadığı, onaylı nazım imar planında taşınmazı kapsayan imar adasının içinden geçen 10 m genişliğindeki taşıt yolunun onaylı uygulama imar planında kaldırılmış olduğu tespit edilmiştir.



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

28.12.2017

Uygulama imar planı değişikliği teklifi ile 414 ada, 8 numaralı parselde kayıtlı taşınmazın yapılaşma koşullarının 2012 yılında onaylanan imar planı revizyonunda yapı adası bütünü için belirlendiği şekilde “E: 1.50, $Y_{ençok}$: 15.50 m” olarak değiştirildiği, plan açıklama raporunda yapılan değişikliğin imar adasının bütününde 5 katlı yapılaşma öngörülürken sadece taşınmazın 3 katlı yapılaşmasının uyumsuzluğa neden olacağı ve maliki değişmiş olan taşınmazın imar adasındaki diğer parsellerle tevhit edilerek ada bütününde uygulama yapılmak istendiği şeklinde gerekçelendirildiği, taşınmazın kuzeyinde yer alan “Trafo Alanı” ile arasında 3 m genişliğinde yaya yolu ve yeşil bir bant düzenlendiği; bu durumda plan açıklama raporunda verilen arazi kullanım tablosuna göre 112 m² yol alanı, 100 m² yeşil alan oluşturularak yaklaşık 933 m² büyüklüğe sahip konut alanının 721 m²'ye düşürüldüğü, böylece inşaat emsali 1,2 iken 1,5 önerilerek artırılmış ise de inşaat alanının yaklaşık olarak 1119 m²'den 1081 m²'ye düşürüldüğü; ancak inşaat yoğunluğu ve kat adedi artışı önerildiğinden yeniden hazırlanarak 29.06.2016 tarihinde onaylanan Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu kararlarının plana ve plan hükümlerine aktarıldığı; plan değişikliğine ilişkin ADM Muğla Bölge Müdürlüğünün 04.11.2016 tarihli, 29592 sayılı görüş yazısında TEDAŞ Genel Müdürlüğü adına kamulaştırması bulunan 414 ada, 7 numaralı parselde kayıtlı taşınmazda trafo binası bulunduğu, trafo alanının imar planında olduğu şekilde korunması şartıyla plan değişikliği yapılmasında sakınca bulunmadığının bildirildiği; Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünün 30.03.2017 tarihli, E.94583 sayılı görüş yazısında karayoluna doğrudan bağlantı yapılmaması, yapılacak konut amaçlı yapılar için 10 m yapı yaklaşma sınırına uyulması, taşınmaz üzerinde sadece konut amaçlı bina yapılması, yapıların ticari amaçla kullanılmaması şartıyla taşınmaz üzerinde “Ayrık Nizam, 5 Kat, Konut Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasının uygun görüldüğünün bildirildiği anlaşılmıştır.

Bahse konu plan değişikliğine ilişkin;

1. “Plan onama sınırları içerisinde Konut Alanında E:1.50 H_{maks} :15.50 metredir. 24 metrelik taşıt yolundan yapı yaklaşma mesafesi 10 metre yan parsellerden, yeşil alandan ve kuzeyde bulunan yoldan 5'er metredir.
2. Ö.A.5.1 olarak gösterilen önlenli alanlarda 29.06.2016 tarihinde Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğünce onaylı imara esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporuna uyulacaktır. Bu alanda yapılacak binaların niteliğine göre detaylı zemin etüt raporu hazırlanacaktır. Zemin etüt raporunda tüm statik parametreler incelenecek ve zemin yapı etkileşimine göre uygun temel tipleri önerilecek, yapı temelinin yüzey sularından etkilenmemesi için drenaj ağı kurulacak, temel hafriyatlarında oluşacak şevler ile ilgili gerekli stabilite analizleri yapılarak riskli durumlarda gerekli önlemler alınacaktır.
3. Plan onama sınırları içerisinde Milas İmar Planı Hükümleri, 1/25000 ölçekli Muğla Büyükşehir Belediyesi Nazım İmar Planı Hükümleri, 1/100000 ölçekli Aydın Muğla Denizli Çevre Düzeni Planı Hükümleri, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği Hükümleri ve yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri geçerlidir” şeklinde üç (3) adet plan hükmü getirildiği görülmüştür.

Ek olarak; 2013/41 sayılı Genelge kapsamında Milas Belediye Başkanlığınca plan değişikliğine ait “UİP-8387,22” sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alınmıştır.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda plan hükümlerinin 1 numaralı maddesindeki ve plan üzerindeki “ H_{max} ” ibaresinin “ $Y_{ençok}$ ” olarak; plan hükümlerinin 3 numaralı maddesindeki “Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği” ifadesinin “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği” olarak düzeltilmesi koşuluyla ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerine uygun olarak düzenlendiği, inşaat emsali ve kat artışı önerilmekle birlikte yol ve yeşil bant oluşturularak konut alanının küçültülmesi sonucunda inşaat alanı ve nüfus yoğunluğunun artırılmadığı, bu sebeple onaylı planın öngördüğü sosyal ve teknik altyapı standardını düşürmediği, daha önce revizyon planda yapılan değişiklik ile ada bütününden farklı önerilen yapılaşma koşulları tekrar plan



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

28.12.2017

revizyonu kapsamında öngörüldüğü şekilde düzenlendiğinden plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte olduğu tespit edilen Burgaz Mahallesi, 414 ada, 8 parsel numarasında kayıtlı, 933,52 m² yüzölçümüne sahip taşınmazın kullanım kararı ve yapı nizamı (ayrık nizam) korunarak "TAKS/KAKS: 0.40/1.20, 3 Kat" olan yapılaşma koşullarının "E: 1.50, H_{max}: 15.50 m, 5 Kat" olarak değiştirilmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin üst kademe plan kararları, imar mevzuatı ve planlama esasları açısından sakıncası olmadığı kanaatine varılmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde onaylı Milas Revizyon İmar Planının 20-L-3 paftasında "Konut Alanı" olarak planlı Milas İlçesi, Burgaz Mahallesi, 414 ada, 8 parsel numarasında kayıtlı ve 933,52 m² yüzölçümlü taşınmazın yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesine yönelik N19-B-16-C-1-B paftasında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek, bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: "Onaylı Milas Revizyon İmar Planının 20-L-3 paftasında "Konut Alanı" olarak planlı Milas İlçesi, Burgaz Mahallesi, 414 ada, 8 parsel numarasında kayıtlı ve 933,52 m² yüzölçümlü taşınmazın yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesine yönelik N19-B-16-C-1-B paftasında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanunun 8/b ile 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 14.12.2017 tarih ve 36521862-310.01.04-7680sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Öneri uygulama imar plan değişikliği onama sınırı dışında kalmakla birlikte onaylı nazım imar planındaki ulaşım şeması ile uygulama imar planındaki yol bağlantılarının uyuşmadığı, onaylı nazım imar planında taşınmazı kapsayan imar adasının içinden geçen 10 m genişliğindeki taşıt yolunun onaylı uygulama imar planında kaldırılmış olduğu tespit edildiğinden öncelikle Nazım imar planına uyumsuzluğun giderilmesi gerektiği bu nedenle plan değişikliği dosyasının Milas Belediyesine geri iade edilmesinin 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. 28.12.2017