

**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 12/05/2016 tarih ve 36521862-310.01.04-3061 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.05.2016 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Milas İlçesi, Burgaz Mahallesi, 791 ada, 2 ve 3 parsellerde yer alan taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12/05/2016 tarih ve 36521862-310.01.04-3061 sayılı yazısında;

- İlgi: a) Milas Belediye Başkanlığı'nın 10.11.2015 tarih ve 29108 sayılı  
b) Milas Belediye Başkanlığı'nın 06.10.2015 tarih ve 242 sayılı Meclis Kararı

İlgi (a) yazı ile İlimiz, Milas İlçesi, Burgaz Mahallesi, Çaltılık Mevkii, 791 ada, 2 ve 3 parsellerde kayıtlı, 5634.07 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin Milas Belediye Meclisi'nin ilgi (b) kararıyla kabul edildiği, söz konusu UİP-8387,5 PİN nolu plan teklif dosyası ve Belediye Meclisi kararının yazı ekinde gönderildiği, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7.maddesi gereğince işlem yapılması talep edilmektedir. **(Ek-1)**

Söz konusu taşınmaza ilişkin alınan ilgi (b) Meclis Kararı'nda ise; 30.04.20012 tarih, 91 sayılı Milas Belediye Meclis kararı ile kesinleşen Kent Bütününe ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 791 ada 2 parselde kayıtlı taşınmazın TAKS:0.40, KAKS:1.60 olmak üzere Ayrık Nizam 4 Katlı yapılaşma koşullarına sahip konut alanı, 791 ada 3 parselde kayıtlı taşınmazın ise, TAKS:0.40, KAKS:1.20 olmak üzere Ayrık Nizam 3 Katlı yapılaşma koşullarına sahip konut alanında kaldığı, öneri imar planı değişikliği ile imar adasının tamamında max TAKS:0.40 Yençok:18.50 m. E:1.45 olan konut alanı talep edildiği, önerilen imar adasında yapılaşma yoğunluğunda herhangi bir artış bulunmadığının tespit edildiği, UİP 8387,5 Plan İşlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin uygun görüldüğü belirtilmiştir. **(Ek-2)**

Plan açıklama raporunda planlama gerekçesi olarak, 791 ada 2 ve 3 parselin tevhit edilmek istendiği, mülk sahiplerinin tek parsel haline getirilmek istenen alanda site niteliğinde bir yapılaşma istediği ancak mevcut imar planı kararlarının buna olanak vermediği, yapı yüksekliğinin Milas Revizyon İmar Planı plan notları doğrultusunda Yençok:18.50 metre, yapılaşmanın taban alanının da Max. TAKS:0.40 olarak sınırlandırıldığı belirtilmiştir. **(Ek-3)**

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan hükümleri olarak ise;

1. Blok boyu serbesttir; ancak araziye uygun blok kademelendirme, doluluk-boşluk, girinti-çukuru vb. kullanılarak kütleli hareketlilik sağlanacaktır.
2. Belirtilmeyen konularda Milas İmar Planı plan notları ile 3194 sayılı imar kanunu ve yönetmelikleri geçerlidir.

Şeklinde 2 adet plan hükmü getirildiği tespit edilmiştir. **(Ek-4)**

Söz konusu taşınmaz, Milas Belediye Meclisininin 07.03.2012 gün ve 58 sayılı kararı ile onaylı yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Konut Alanı kullanımında yer almaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 23.maddesinin 1.bendinde "Nazım imar planında karar düzeyi ve içerikleri bakımından, uygulama imar planındaki detay kararlar alınmaması esas olup, uygulamaya dönük kararlar uygulama imar planlarında belirlenir.", 24.maddenin 4.bendinde ise "Uygulama imar planlarında yapılaşma koşullarına ilişkin olarak; ayrık, bitişik, blok yapı nizamı ile taban alanı kat sayısı (TAKS), kat alanı kat sayısı (KAKS), emsal, bina yüksekliği, yapı yaklaşma mesafeleri belirlenir."

26. Maddesinin 1. Bendinde "İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik

ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.”, 3. bendinde ise “ Kat adedi veya bina yüksekliğini artıran imar planı değişiklikleri, yörenin yerleşim özellikleri, dokusu ve kimliği dikkate alınmak suretiyle, şehrin veya alanın yakın çevresinin silüeti, yapıların güneşe göre cephesi ve yönlendiği özelliklerini olumsuz yönde etkilememesi esas alınarak yapılır.” ,

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 18. Maddesinin 4. Bendinde “Yan ve arka bahçe mesafeleri; tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dahil, 4'ten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için (0.50) m. artırılır.” denilmektedir.

Plan değişikliği önerisi ile Yençok:18.50 metre yapı yüksekliği önerilmiş ve kat adedi belirtilmemiştir. Milas Revizyon İmar Planı plan notlarının 2.40 maddesinde belirtilen tabloya göre konut alanlarında 5 katlı yapılarda maksimum kat yüksekliği 16.80 metre, 6 katlı yapılarda ise 20.00 metre olarak belirtildiğinden öneri planın kat yüksekliğinin 6 kat olarak teklif edildiği tespit edilmiştir.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede;

Plan hükümlerinden “Blok boyu serbesttir; ancak araziye uygun blok kademelendirme, doluluk-boşluk, girinti-çıkıntı vb. kullanılarak kütleli hareketlilik sağlanacaktır.” hükmünün çıkarılması,

“Belirtilmeyen konularda Milas İmar Planı plan notları ile 3194 sayılı imar kanunu ve yönetmelikleri geçerlidir.” şeklindeki plan hükmünün, “Belirtilmeyen konularda Milas Belediye Meclisinin 07.03.2012 tarih ve 58 sayılı Meclis kararı ile onaylanıp, 30.04.2012 tarih 91 sayılı Meclis Kararı ile kesinleşen 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve Yönetmelikleri geçerlidir.” şeklinde değiştirilmesi,

“Tüm binalar 10 metrelik taşıt yolundan cephe alacaktır.” ibaresinin,

Plan değişikliği teklifi, planlama alanının güneydoğu cephesinde yer alan konut adasının görüş mesafesini kapatacağından “Güneydoğu cephesinden çekme mesafesi 20 metre olacaktır.” ibaresinin,

Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünde 01.04.2016 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüd raporunun imar planı değişikliğine yansıtılmadığı tespit edilmiş olup, plan hükümlerine ek olarak; “ Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünde 01.04.2016 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüd raporunda Önemli Alan 2.1. (Ö.A-2.1) olarak tanımlanan alanda belirtilen hususlara uyulacaktır.” ibaresinin plan notu olarak eklenmesi gerektiği,

Planlama alanının güney ve güneydoğu cephesi arkeolojik sit alanına cepheli olduğundan söz konusu değişiklik için Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün görüşünün alınması, gerektiği,

Plan değişikliği teklifi ile oluşacak bina kütlelerinin yerlerinin belirlenerek plan üzerinde gösterilmesinin uygun olacağı,

Plan değişikliği teklifinin onaylı halihazır harita üzerine çizilmediği mevzuat gereği onaylı güncel halihazır harita üzerine plan değişikliği teklifinin işlenmesi gerektiği,

Ayrıca, plan açıklama raporunda planlama gerekçesi olarak Milas Belediye Meclisinin 07.03.2012 tarih ve 58 sayılı Meclis kararı ile onaylanıp, 30.04.2012 tarih 91 sayılı Meclis Kararı ile kesinleşen Milas Revizyon İmar Planı plan notları doğrultusunda yapı yüksekliğinin Yençok:18.50 metre, yapılaşmanın taban alanında Max. TAKS:0.40 olarak sınırlama getirildiği belirtilmekte olup, Milas Revizyon İmar Planı plan notlarının 2.9. maddesinde “İmar kanununun 18. maddesine göre uygulama yapılacak alan sınırı içerisinde; minimum parsel büyüklüğü 2000 m<sup>2</sup>'dir. Planda ada bütününde yapılacak uygulamalarda planla verilmiş yapılaşma hakkını (emsal/kaks) geçmemek ve maksimum 6 kat olmak koşuluyla yapı yapılabilir. Bu tür uygulamalarda taban alanı katsayısı (taks) %40'ı geçemez.” denilmektedir. Ancak, plan değişikliğine konu alan 18. Madde uygulama sınırında kalmadığı gibi, söz konusu plan hükmünün planın bütünü değerlendirilmesinde farklı algılara sebebiyet vereceği düşünüldüğünden, söz konusu 2.9 plan hükmünün de yeniden gözden geçirilmesi gerektiği,

Her ne kadar Milas Revizyon İmar Planı plan notlarının 2.9 maddesinde “ ...Planda ada bütününde yapılacak uygulamalarda planla verilmiş yapılaşma hakkını (emsal/kaks) geçmemek ve maksimum 6 kat olmak koşuluyla yapı yapılabilir. Bu tür uygulamalarda taban alanı katsayısı (TAKS) %40'ı geçemez.” denilse de plan değişikliğine konu alanın batısından başlayıp kuzeyine doğru ilerleyen 10 mt lik taşıt yolu aksı üzerinde yer alan konut alanlarında yapılaşmanın 4 kat yükseklikte olduğu, plan değişikliği ile önerilen 6 kat yüksekliğinin planının sürekliliğini ve bütünlüğünü bozacağı anlaşılmıştır.

Mevcut Kat Adedi	Alan m2	TAKS	KAKS	İnşaat Alanı m2
3 KAT	2063.61 m2	0.30	1.20	2476 m2
4 KAT	3570.46 m2	0.40	1.60	5712 m2
TOPLAM	5634.07 m2	0.24	1.45	8188 m2

Ayrıca söz konusu alanda 8188 m<sup>2</sup> lik inşaat alanının aşılması kaydıyla yukarıda yer alan tabloda da görüleceği üzere, Yencok:18.50 metre 6 kat yüksekliğin yapılması durumunda maksimum TAKS değerinin 0.25 olması gerektiği, söz konusu alanda yapılacak binaların silüetinin yakın çevresinde yer alan komşu adalardaki yapılardan farklı olacağından bina silüetlerine yönelik analizlerin yapılması gerektiği, inşaat alanı içinde kalmak kaydıyla dikeyde yükselme ile imar ada parseli içerisinde yeşil ve açık alanların artacak olması olumlu gibi gözüksede, plan değişikliğine konu alanın yakın çevresinde yer alan imar adalarının manzarasını, gün ışığından yararlanmasını etkilemeyecek şekilde planlanması ve bu hususlara ilişkin analizlerin yapılması gerektiğinden teklif plan değişikliğinde yukarıda belirtilen tespitler doğrultusunda ilçe belediyesince daha geniş analizlerin yapılması uygun olacaktır.

Makamınıza uygun görülmesi halinde; Milas İlçesi, Burgaz Mahallesi, 791 ada, 2 ve 3 parsellerde yer alan taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 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:** Milas Belediye Meclisinin 06.10.2015 tarih ve 242 sayılı kararı ile uygun görülme" İlimiz, Milas İlçesi, Burgaz Mahallesi, 791 ada, 2 ve 3 parsellerde yer alan taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12/05/2016 tarih ve 36521862-310.01.04-3061 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Öncelikle dosyadaki tespit edilen eksikliklerin giderilmesi Milas Revizyon İmar planı plan notlarının 2.9 plan hükmünün de yeniden gözden geçirilmesi plan değişikliğine konu alanın batısından başlayıp kuzeyine doğru ilerleyen 10 m'lik taşıt yolu aksı üzerinde yer alan konut alanlarında yapılaşmanın 4 kat yükseklikte olduğu plan değişikliğiyle önerilen 6 kat yüksekliğin planın sürekliliğini ve bütünlüğünü bozacağı anlaşıldığından teklif plan değişikliğinde yukarıda belirtilen tespitler doğrultusunda daha geniş analizlerin 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