



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

23.03.2021

**BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

23.03.2021 tarihinde saat 13:30'da Şeyh Mahallesi, Kurşunlu Caddesi, Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No'lu Hizmet Binası Meclis Toplantı Salonunda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.03.2021 tarih ve E-81441201-115.01.06-13363 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 11.03.2021 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "İlimiz, Milas İlçesi, Hayıtlı Mahallesi, Yanıkkuyu Mevkiinde bulunan 887 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 parsellerde "Ticaret- Konut Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.03.2021 tarih ve E-81441201-115.01.06-13363 sayılı yazısında;

**İlgi** : a) Milas Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 13.01.2021 tarih ve E.92592217-115.01.06-595 sayılı yazısı.

b) Milas Belediyesi Meclisinin 07.12.2020 tarih ve 220 sayılı kararı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazıda İlimiz Milas İlçesi, Hayıtlı Mahallesi, Yanıkkuyu Mevkii, N19B-21B-1C paftada yer alan 887 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 parsel numaralarında kayıtlı toplam 2462,07 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazda "Ticaret – Konut Alanı" amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin ilgi (b)'de kayıtlı Belediye Meclis kararı ile uygun bulunduğu belirtilerek Büyükşehir Belediye Meclisimize sunulması talep edilmiştir.

İlgi (b)'de kayıtlı Meclis kararında Milas ilçesi, Hayıtlı Mahallesi, Yanıkkuyu Mevkiinde yer alan tapunun 887 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlardan oluşan yapı adası üzerinde adanın tamamında alt katların ticaret, üst katların konut olacak şekilde "Ticaret – Konut Alanı" amaçlı hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin teklifinin Komisyonca uygun bulunduğu, talebin İmar Komisyonundan geldiği şekliyle aynen kabul edildiği, Muğla Büyükşehir Belediyesine tevdi edilmesine oy birliği ile karar verildiği bildirilmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığının 09.05.2019 tarih ve 93 sayılı Meclis Kararı ile onaylandığı, Nazım İmar Planı Değişikliği aşamasında Milas Belediye Başkanlığı, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığının görüşlerinin alındığı tespit edilmiştir.

1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı dosyasında yapılan incelemede;

Planlama alanına ilişkin imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporunun Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 28.07.2017 tarihinde onaylandığı; onaylı jeolojik ve jeoteknik etüd raporuna göre; söz konusu planlama alanının tamamının Önlemler Alanları 5.1 (ÖA) olarak değerlendirildiği,

Milas Belediye Başkanlığının 09.03.2021 tarih ve E-92592217-000-6192 sayılı yazı ekinde ise; söz konusu parsellere ilişkin herhangi bir ruhsat kaydı, yapı kullanma izin belgesi ve yanan yıkılan yapı ruhsatına rastlanmadığı, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. Maddelerine istinaden yapılan bir işlem bulunmadığı, herhangi bir idari davaya rastlanmadığının bildirildiği,

Plan değişikliği sonra toplam inşaat alanının artmadığı, toplam nüfusun azaldığı tespit edilmiş olup, "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik" in Geçici 1. Maddesi "Kanunun yürürlüğe girdiği 20.02.2020 tarihinden önce belediye, il özel idaresi veya ilgili idarelere başvuru yapılarak resmi kayıt numarası almış uygulama imar planı değişiklik tekliflerine bu Yönetmelik hükümleri uygulanmaz." hükmünde olup, plan dosyasında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin



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

23.03.2021

Milas Belediye Başkanlığı'nın 01.11.2019 tarih ve E.27444 sayılı Başkanlık Makamına hitaplı yazısı bulunduğu tespit edilmiştir.

Plan açıklama raporunda planlama gerekçesi olarak mevcut imar planında kuzeydeki 12 metrelik taşıt yoluna bakan cephedeki alt katların ticaret, üst katlar konut kullanımında diğer cephelerde de tüm katların konut alanı kullanımında kaldığı, ayrıca Hayıtlı Mahallesi,887 Ada, 1-2-3-4-5-6-7-8 no' lu parsellerden oluşan yapı adasında; 1-6-7-8 no'lu parsellerin Ayrık Nizam- 4 Kat, TAKS:0.40, KAKS:1.60 olarak yer alırken,2-3-4-5 no'lu parseller de Ayrık Nizam-3 Kat,TAKS:0.40,KAKS:1.20 olarak planlandığı, TİCK amaçlı (Ticaret-Konut ) plan değişikliği teklifiyle yapı adası bütünündeki tüm parsellerde alt katlar ticaret, üst katlar konut olacak şekilde düzenleme yapıldığı ve tüm cephelerden 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi bırakıldığı, mevcut İmar Planında 12 metrelik taşıt yoluna bakan cephede var olan ticaret alanı kullanımının bölgenin giderek gelişen potansiyeline cevap verecek nitelikte ticaret alanları planlanması gerekliliğinden yola çıkılarak plan kararının üretildiği, bu bağlamda artan ticari alan kullanımına paralel her ne kadar mevcut planda görülen genel otopark alanları olsa da, kendi mülkiyet sınırları dahilinde Muğla Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı ile yürütülen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği dosyası sürecinde gerekli incelemeler ve analiz çalışmaları neticesinde;04.01.2019 tarih ve E.93/236 sayılı yazısı doğrultusunda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında gösterilmek üzere genel otopark alanı ayrılması gerekliliği kararından hareketle yapı adasının batısında 10 metrelik taşıt yoluna bakan cephede 5 araçlık genel otopark alanı ayrıldığı, toplam inşaat alanının korunması amacıyla yapı adası bütününde E:1.40 olarak teklif plan değişikliği dosyasının hazırlandığı, imar planı değişikliği önerisi ile çevredeki yapılaşmalar ve bu bölgede yaşayan nüfusa hizmet edecek yeni ticari alanların gereksiniminden yola çıkılarak yapı adasının tamamında alt katların ticari alan olarak önerildiği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "Kentsel Çalışma Alanları" başlıklı bölümünde alt başlık olarak yer alan "Ticaret +Konut Alanı (TİCK)" fonksiyonuyla söz konusu yapı adasının tümünde plan kararının üretildiği ve bu doğrultuda adanın tamamında alt katların ticaret, üst katların konut olacak şekilde önerildiği, plan değişikliğine konu alanda mevcut durumda "106" kişinin ikamet edeceğinin eldeki veriler doğrultusunda hesaplandığı, plan değişikliğinden sonra yine aynı alanda yaklaşık "86" kişinin ikamet edeceğinin hesaplandığı, plan değişikliği ile alandaki nüfus yoğunluğunun artmadığı aksine azaldığı tespit edildiği belirtilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında Milas Belediye Başkanlığı'nca plan teklifine ait UIP-8387,31 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı,

Plan hükümlerinin ise;

"1-Muğla İli, Milas İlçesi, Hayıtlı Mahallesi, Yanikkuyu Mevkii,887 ada, 1-2-3-4-5-6-7-8 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği; plan paftası, plan raporu ve plan hükümleri ile bir bütündür.

2- 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği onaylanmadan uygulamaya geçilemez. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda plan kararları üretilmiştir. Kentsel çalışma alanı, ticaret-konut alanı (TİCK) olarak planlanmış olup; zemin katlar ticaret, üst katlar konut alanı olarak kullanılacaktır.





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

23.03.2021

3- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 01.08.2017 tarih ve 18032898-305.07-E.6886 sayılı imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirtilen hükümlere uyulacaktır.

Söz konusu planlama alanı önlemleri alan-Ö.A.5.1 mühendislik problemleri açısından önlemleri alanlarda kalmakta olup alınması gereken önlemler:

-İnceleme alanında yapılması planlanan binanın niteliğine göre zemin etüt raporunda gerekli detay çalışmaların yapılması gerekmektedir.

-Yapılaşma esnasında projeye esas zemin-etüt raporunda tüm statik parametreler ayrıyeten incelenmeli ve zemin yapı etkileşimine göre uygun temel tipi önerilmelidir.

-Yapı temelinin yüzey sularından etkilenmemesi için drenaj ağı kurulmalıdır.

-Proje sahasında yapılacak zemin etütlerinde temel hafriyatlarında oluşacak şevler ile ilgili gerekli stabilite analizleri yapılarak riskli durumlarda gerekli önlemler alınacaktır.

-Yüzeysel veya dinamik kompaksiyon

-Tasarım yükünün büyük olacağı imalatlarda yapı niteliğine göre fore kazık , radye jeneral v.b. temel tiplerinin değerlendirilmesi önerilmektedir.

4- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

5- Deprem Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

6-Ticaret-Konut (TİCK) ile tanımlı alanda alt katlar ticaret, üst katlar konut kullanımında olacaktır. E:1,40 , Yençok:10,50 m (3 kattır).

7-Otopark Yönetmeliğine uyulacak olup; plan değişikliğine konu alanda kullanım kararı getirilen fonksiyonların otopark ihtiyacı parselinde karşılanacaktır.

8- Bu plan ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı revizyonu ve plan hükümleri, 1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonu ve plan hükümleri, 1/5000 ölçekli Milas Nazım İmar Planı Revizyonu ve plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelik hükümleri geçerli olacaktır." şeklinde 8 adet plan hükmü getirildiği tespit edilmiştir.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda; İlçe Belediye Meclisince uygun bulunan "Ticaret-Konut Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin ada bazında hazırlandığı, kamuya ait genel otopark alanı planlandığı, nüfus yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttırmadığı ve üst ölçek 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine aykırılık teşkil etmediğinden uygun değerlendirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, Milas İlçesi, Hayıtlı Mahallesi, Yanıkkuyu Mevkiinde bulunan 887 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 parsellerde "Ticaret- Konut Alanı" amaçlı 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 arz ederim. Denilmektedir.



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

23.03.2021

**Komisyon Görüşü:** “İlimiz, Milas İlçesi, Hayıtlı Mahallesi, Yanıkkuyu Mevkiinde bulunan 887 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 parsellerde “Ticaret- Konut Alanı” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin 5216 sayılı Kanun’un 7/b ile 3194 sayılı Kanun’un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi.” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 10.03.2021 tarih ve E-81441201-115.01.06-13363 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 5216 sayılı Kanun’un 7/b ile 3194 sayılı Kanun’un 8. maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 23.03.2021