



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

21.02.2018

**BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

21.02.2018 tarihinde saat 14.00'de Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.02.2018 tarih ve 36521862-301.03-E.843 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 08.02.2018 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Milas İlçesi, Kuru Mahallesi, 102 ada, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121 parseller, 120 ada 1 parsel, 121 ada 1, 2, 3 parseller, 122 ada 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 parseller ve 123 ada 6, 7 parseller 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.02.2018 tarih ve 36521862-301.03-E.843 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) 26.12.2017 tarih ve 10149 sayılı Milas Belediye Başkanlığı yazısı  
b) 06.12.2017 tarih ve 346 sayılı Milas Belediye Başkanlığı Meclis Kararı

İlgi (a) yazı ile İlimiz Milas İlçesi, Kuru Mahallesi, 102 ada, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121 parseller, 120 ada 1 parsel, 121 ada 1, 2, 3 parseller, 122 ada 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 parseller ve 123 ada 6, 7 parsellerde kayıtlı toplam 115147,13 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisinin PİN:UİP-22621,1 numara ile Milas Belediye Meclisi'nin 06.12.2017 tarih ve 346 sayılı kararı ile kabul edildiği belirtilerek söz konusu plan teklifinin Belediye Meclisimizce görüşülerek karara bağlanması talep edilmiştir.

Söz konusu taşınmaza ilişkin alınan ilgi (b) meclis kararında ise; söz konusu taşınmazlarla ilgili "Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Siciline Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmeliğin 22/a bendine göre kadastro yenilemesi yapıldığı, yenileme sonrasında oluşan kadastral hatlar ve yüz ölçüm farklılıklarından dolayı ve onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin oy birliği ile uygun bulunduğu belirtilmiştir.

Plan değişikliği dosyasında yapılan incelemede;

- Söz konusu alana ilişkin 1/5000 ölçekli İslah Nazım ve 1/1000 ölçekli İslah Uygulama İmar Planının Mülga Muğla İl Özel İdaresi tarafından 08.01.2013 tarihinde onaylandığı, onay tarihi sonrası Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Siciline Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmeliğin 22/a bendine göre kadastro yenilemesi yapıldığı, yenileme sonrasında oluşan kadastral hatlar ve yüzölçüm farklılıklarından dolayı plan değişikliği hazırlandığı,

- Büyükşehir Belediye Meclisimizce 09.06.2016 tarih ve 236 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin onaylandığı ve bu doğrultuda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Milas Belediye Meclisinin 05.12.2016 tarih ve 334 sayılı kararıyla uygun bulunarak gereği için Başkanlığımıza iletildiği, Daire Başkanlığımızca öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin Ulaşım Dairesi Başkanlığına sorulan görüş neticesinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında planlama bölgesindeki yolların neredeyse tamamının yaya yolu olarak planlandığı, öneri planda taşıt ulaşımının sağlanması gerektiği belirtildiğinden Ulaşım Dairesi Başkanlığımızın görüşü doğrultusunda onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında X=4.123.500-4.124.500 ve Y=562.500-563.000 koordinatları arasında 10 metrelik yaya yolu olarak planlanan yolun 10 metrelik taşıt yolu olarak hazırlanan plan değişikliğinin 13.07.2017 tarih ve 251 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onaylandığı,

-Plan değişikliği ile onaylı imar planından farklı olarak Ticaret+Konut Alanı, Ticaret Alanı ve Meydan önerildiği,

-Yapılaşma koşullarının aynen korunduğu tespit edilmiştir.



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

21.02.2018

Bahse konu plan değişikliği teklifine ilişkin;

1-Planda onama sınırı içerisinde öngörülen yol, meydan, yeşil alanlar ve otopark gibi kamu yararına ayrılan yerler bedelsiz olarak tapuda terk edilmeden inşaat ruhsatı verilemez.

İmar uygulaması 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre yapılacaktır.

2- Elektrik, Su Kanalizasyon Haberleşme Tesisi vb. Teknik Altyapı Tesislerine Ait Projeler ilgili kuruluşlarca onaylanmadan inşaat ruhsatı, bu tesislerin tamamı bitirilmeden kullanma ruhsatı verilemez.

3- Yapılarda çatı katı ve çekme katı yapılamaz.

4-Sığınak Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

5- Konut alanlarında ada ölçeğinde yapılanmaya gidildiği zaman yapılar arasındaki mesafeler en az 6 m. olacaktır.

6- Kadastro ile imar planı hatları arasındaki uyumsuzlıklardan kaynaklanan 1-2 metreye kadar olan uyumsuzlukları; cephe hattı, yolun genişliği ve güzergahı değişmemek kaydıyla düzeltmeye ilgili belediyesi yetkilidir.

7- Yapılacak toplu veya kooperatif inşaatlarında arıtma tesisi yapılması zorunludur. Arıtma tesisle birlikte tüm altyapı tesisleri tamamlanmadan yapıya kullanma ruhsatı verilemez. Parselasyon yapılarak münferit konut yapılması halinde sızdırmaz foseptik yapılacaktır.

8- Yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

9- Konut alanlarında binalara kot binanın oturacağı tabii zemin köşe kotları ortalamasından verilecektir.

10- Yapılaşma koşulları konut alanlarında;

- Konut alanlarında minimum parsel büyüklüğü 500 m<sup>2</sup> olacaktır.

- Meskun konut alanlarında: Ayrık Nizam, maksimum 2 kat

- Gelişme konut alanlarında: Ayrık Nizam, maksimum 2 kat;

TAKS:0,25 KAKS:0,50'dir. Yençok:6.50 mt. (Maksimum 2 kat)'dır.

11- Güneş enerjisi sistemi çatı örtüsü silüetini bozmayacak şekilde eğime uyarak çatı düzlemi üzerine yatırılarak veya çatı içerisine gömülerek yapılacaktır.

12- Binalara dışarıdan merdiven yapılamaz.

13- Cephe boyunun yüksekliğe oranı 2.00 eriştiği veya fazla olduğu durumda cephe uzunluğu balkon, pencere vb. mimari elemanlarla kırılarak cepheye hareketlilik getirilecektir.

14- Cepheler tuğla, briket veya günümüz malzemelerinden ise sıvalı ve beyaz badanalı ahşap veya taş duvar şeklinde ise sıvasız yapılacaktır.

15- Ticaret alanları hariç parsellerin sınırları bahçe duvarı ile çevrilecektir. Bahçe duvarı bir parsel için yapılabileceği gibi birden çok parselin dış sınırını kapsayacak şekilde de yapılabilir.

16- Ticaret + Konut, karma kullanım alanı (Tick): tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, bu kullanımlardan sadece birinin veya ikisinin yer aldığı alanlardır.

Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, dersane, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak karma kullanımdan çıkarılması gerekir.

Konut kullanımı, alandaki parsellerin toplam emsalinin %70'ini aşamaz.

17- Ticaret alanında; iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dersane, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılması yapılarak ticaret kullanımından çıkarılması



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

21.02.2018

gerekir.

Bu alanda yapılaşma koşulları Emsal=0.50, Yençok maksimum 2 kattır.

**18-** Park (yeşil alan) olarak tanımlı alanda yapı yaklaşma sınırları dışına taşmamak kaydıyla -0,00 kotu altında 2 kat yeraltı otopark tesis edilebilir.

**19-** Park alanı olarak gösterilen alan üzerinde havuz, açık spor alanı, oyun alanı, açık çay bahçesi ve büfe gibi müştemilat hariç taban alanı kat sayısı toplamda 0,03'ü, 1 kat, Yençok=4,50 m. saçak seviyesini geçmeyen kapalı tesisler yapılabilir.

**20-** Park (yeşil alan) olarak tanımlı alanda mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması koşuluyla otopark alanı olarak kullanılabilir.

**21-** Bu planda gösterilen yaya yolları gerekmesi halinde servis yolu olarak kullanılabilir.

**22-** Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 04.07.2012 tarih ve 7119 sayılı yazısı ile onaylandığını bildirdiği jeolojik-jeoteknik etüt raporuna uyulacak olup; bu rapora göre; yağmur ve yüzey sularının etüd alanını ve yapıları etkilememesi için yüzey drenajı yapılmalı; mühendislik problemleri açısından (taşınma güç - şişme - oturma) bakımından ve yüksek yeraltı suyu bakımından önlem alınmalıdır.

Ayrıca çalışma alanı önemli alan 1., Önemli Alan 5-1 ve Önemli Alan 5.3. olarak değerlendirilmiş ve bu alanlarda yapılaşma için binanın oturacağı zeminin zemin iyileştirme çalışmaları yapılmalıdır.

**23-** 31.05.2011 tarih ve 7408 sayılı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün yazısına göre "26.06.2007 tarihli ve 20000 sayılı Havaalanları Çevresindeki Yapılaşma Kriterlerine İlişkin Genelge" (24.07.2012 tarih ve 1421 sayılı genelge ile güncellenmiştir.) hükümlerine uyulması gerekmektedir.

**24-** Bu planda açıklanmayan hususlarda, onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Şeklinde 24 adet plan hükmü getirildiği tespit edilmiştir.

Yukarıda açıklananlar doğrultusunda yapılan incelemede;

-16, 17, 19, numaralı plan hükümlerinin Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği doğrultusunda hazırlandığı ancak 03.07.2017 tarihinde Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği şeklinde değiştirildiğinden:

- 16 numaralı plan hükmünde "dershane" kullanımının kaldırılması,
- 17 numaralı plan hükmünün ilk paragrafının "Ticaret alanı: Bu alanlarda; iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, ilgili kamu kurumun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel sağlık tesisleri, ilgili kamu kurumun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel eğitim tesisleri, kurslar, etüt merkezleri gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir." olarak değiştirilmesinin,
- 19 numaralı plan hükmünün "Park alanlarında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde yer alan tanıma uyulacaktır." olarak değiştirilmesinin,

-18, 20, 21 numaralı plan hükümlerinin Ulaşım Dairesi Başkanlığının 08.03.2017 tarih ve 7490 sayılı yazısı doğrultusunda kaldırılmasının ve yerine "Ulaşım Dairesi Başkanlığının 08.03.2017 tarih ve 7490 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır." şeklinde plan hükmü eklenmesinin,

-24 numaralı plan hükmünün "Bu planda açıklanmayan hususlarda, onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir." olarak değiştirilmesinin ve plan hükümleri numaralarının düzenlenmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir.



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

21.02.2018

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Milas İlçesi, Kuru Mahallesi, 102 ada, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121 parseller, 120 ada 1 parsel, 121 ada 1, 2, 3 parseller, 122 ada 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 parseller ve 123 ada 6, 7 parseller 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.

**Komisyon Görüşü:** “Milas İlçesi, Kuru Mahallesi, 102 ada, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121 parseller, 120 ada 1 parsel, 121 ada 1, 2, 3 parseller, 122 ada 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 parseller ve 123 ada 6, 7 parseller 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.02.2018 tarih ve 36521862-301.03-E.843 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

16, 17, 19, numaralı plan hükümlerinin Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği doğrultusunda hazırlandığı ancak 03.07.2017 tarihinde Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği şeklinde değiştiğinden:

- 16 numaralı plan hükmünde “dershane” kullanımının kaldırılarak,
- 17 numaralı plan hükmünün ilk paragrafının “Ticaret alanı: Bu alanlarda; iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, ilgili kamu kurumun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel sağlık tesisleri, ilgili kamu kurumun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel eğitim tesisleri, kurslar, etüt merkezleri gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.” olarak değiştirilerek,
- 19 numaralı plan hükmünün “Park alanlarında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde yer alan tanıma uyulacaktır.” olarak değiştirilerek,  
-18, 20, 21 numaralı plan hükümlerinin Ulaşım Dairesi Başkanlığının 08.03.2017 tarih ve 7490 sayılı yazısı doğrultusunda kaldırılmasının ve yerine “Ulaşım Dairesi Başkanlığının 08.03.2017 tarih ve 7490 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.” şeklinde plan hükmü eklenerek,  
-24 numaralı plan hükmünün “Bu planda açıklanmayan hususlarda, onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.” olarak değiştirilerek ve plan hükümleri numaralarının yeniden düzenleme yapılacak şekilde, değişiklikle onaylanmasının 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. 21.02.2018