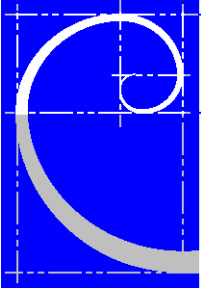




**MUĞLA İLİ, MİLAS İLÇESİ, BURGAZ MAH.,  
414 ADA VE BİR KISIM YOLA İLİŞKİN  
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
AÇIKLAMA RAPORU**

**2020**

Cinnah Caddesi 22/16 Çankaya ANKARA  
Tel: 0312.427 6605 Faks: 0312.427 6706  
email: [plantektasarim@gmail.com](mailto:plantektasarim@gmail.com)



## **414 ADA VE BİR KISIM YOLA İLİŞKİN NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

### **A. Nazım İmar Planı Değişiklik Konusu**

Nazım İmar Planı değişikliği; Muğla İli Milas İlçesi, Burgaz Mahallesi, Kızılbağlar Mevkiinde, N19-B-16-C paftasında, 4132599-4132803 yatay koordinatları ile 562976-569443 dikey koordinatları arasında, Milas-Söke karayolu ile Milas-Labranda eski karayolunun kesiştiği kavşağın kuzeybatı köşesinde, 414 Ada ve bir kısım yolla birlikte yaklaşık 1.5 hektarlık bir alanı kapsamaktadır.

**Harita 1.** Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



Plan değişikliğine konu alan güneybatısından Milas-Söke Karayolu, doğusundan Milas-Labranda yolu (eski karayolu), kuzeyinden 10 m. lik trafik yolu ve doğusundan yaya yolu ile çevrelenmiştir. Mevcutta ve Nazım İmar planında görünen iki konut adası arasından geçen 10 m. lik trafik yolu, 2012 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda görünürken, aynı tarihte, birlikte onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda 10 m. lik trafik yolunun kaldırıldığı ve iki imar adasının birleştirildiği görülmektedir. Uygulama İmar Planı Revizyonunda birleştirilen iki konut adası, imar uygulamasıyla tek imar adası şeklinde, 414 nolu imar adası olarak tescil edilmiştir. Ancak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda yapılan değişiklikler, 1/5000 ölçekli nazım imar planında sehven yapılmamış, 10 m. lik trafik yolu aynı şekilde kalmıştır. Nazım İmar Planı değişikliği konularından en önemlisi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı arasındaki uyumsuzluğun giderilerek Planlama hiyerarşisinin uyumlu ve Mevzuata uygun hale getirilmesidir.

Diđer yandan plan değişikliğine konu 414 nolu imar adasında yer alan parsellerden yeni 11 nolu parsel, eski 1-2-3-4-5 ve 10 nolu parsellerde bulunan yapılar, 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun Uygulama Yönetmelięi" kapsamında riskli yapı olarak tespiti yaptırılmış ve yıkım işlemi gerçekleştirilmiştir.

Söz konusu plan değişikliği; Uygulama imar planı ile Nazım imar planı arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi yanında "6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğine" dayanılarak 11 ve 8 nolu parsel sahiplerinin ada bazında site tarzı yapılaşma amacına yönelik müşterek talebine istinaden, yüksek yoğunluklu ve orta yoğunluklu olarak planlanmış olan iki ayrı konut adasının tek Konut+Ticaret adası olarak planlanmasına ve alanın batısında yer alan 10 m. genişliğindeki taşıt yolunun yaya yoluna dönüştürülmesine ilişkin düzenlemeleri kapsamaktadır.

## **B. Mülkiyet Durumu**

Plan değişikliğine konu 414 nolu imar adası; 7-8 ve 11 nolu parseller ile 76 ada 4 nolu parselin 414 nolu imar adasına şuyulandırılan kısmından oluşmaktadır. Söz konusu parsellerden 11 nolu parsel (11.969,21 m<sup>2</sup>) Emine Türk'e, 8 nolu parsel (933,51 m<sup>2</sup>) ise Teyfik Demir Mimarlık İnşaat Taahhüt İthalat İhracat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi'ne aittir. 7 nolu parsel(269,35 m<sup>2</sup>) ise trafo alanı olarak kamu mülkiyetindedir. Kadastral yoldan imar adasına dahil edilen 76 ada 4 nolu parsel(8,79 m<sup>2</sup>) ise Milas Belediyesine ait olmakla birlikte ekte sunulan Milas Belediyesi Meclisi'nin 07/02/2020 tarih ve 41 nolu kararı ile 414 ada 11 nolu parsel sahibi Emine Türk'e satışına karar verilmiş ve tapusu Emine Türk adına tescil edilmiştir.

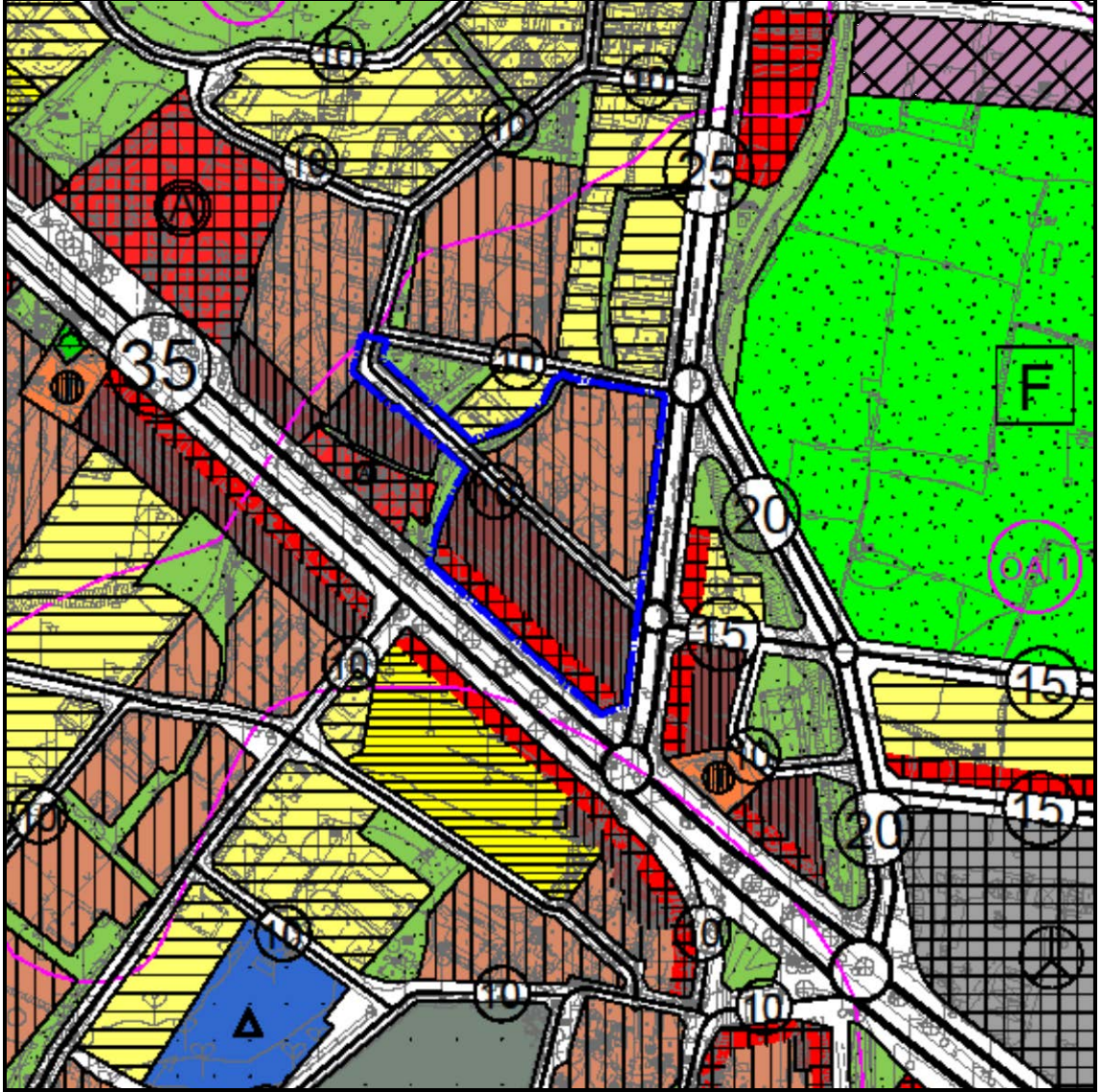
## **C. Mevcut İmar Planı**

Mevcut Nazım İmar Planında; plan değişikliğine konu alanda, 10 m. lik trafik yoluyla ayrılan yüksek yoğunluklu (250 kişi/ha) ve orta yoğunluklu (180 kişi/ha) olmak üzere iki ayrı konut adası olarak planlanmış, Milas-Söke Karayolu boyunca konut altı ticaret kullanımı önerilmiştir.



Alanın güneyinde 35 m. genişliğinde Söke-Milas karayolu, batısında akaryakıt istasyonu, park ve konut alanı, doğusunda 24 m. genişliğinde eski Milas-Labranda Karayolu ve kuzeyinde ise 10 m. genişliğinde taşıt yolu ile konut alanları yer almaktadır. Mevcut Nazım imar planında, imar adasını kuzeybatı-güneydoğu aksında bölen 10 m. lik trafik yolu da görülmektedir.

**Harita 2. Mevcut 1/5000 Nazım İmar Planı**



#### **D. Planlama Alanının Jeolojik Açıdan Yerleşime Uygunluk Durumu**

İLAY firması tarafından hazırlanan "Muğla İli Milas İlçesi, Burgaz Mahallesi'nde Yapılacak 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli İmar Planı Değişikliğine Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu", Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 16.04.2019 tarihinde onanmış olup, 414 imar adasının da içinde yer aldığı toplam 16.902,60 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır.

Söz konusu rapora göre; inceleme alanı Bakanlar Kurulunun 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı gereğince yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

**Harita 3.** Planlama Alanına Ait Jeoloji ve Yerleşime Uygunluk Haritası



Yerleşime uygunluk haritasına göre inceleme alanı, 1. Derece Deprem bölgesinde yer alması ve aktif faylara yakınlığı nedeniyle “**Önemli Alanlar-5.1. Mühendislik problemleri açısından önemli alanlar**” olarak tanımlanmıştır. Ayrıca yapılacak yapılarda “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulması gerekmektedir.

### **E. Nazım İmar Planı Değişikliği**

Mevcut Nazım İmar planında yüksek yoğunluklu ve orta yoğunluklu konut adaları arasındaki 10 m. genişliğindeki trafik yolu kaldırılarak iki konut adası, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına ve tescilli 414 nolu imar adası sınırlarına uygun şekilde birleştirilmiş ve Konut+Ticaret adası olarak önerilmiştir. Nazım İmar Planı değişikliğiyle birlikte onaya sunulacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde, mevcut imar planında belirtilen yoğunluk arttırılmayacak, nüfus/sosyal donatı dengesi korunacaktır.

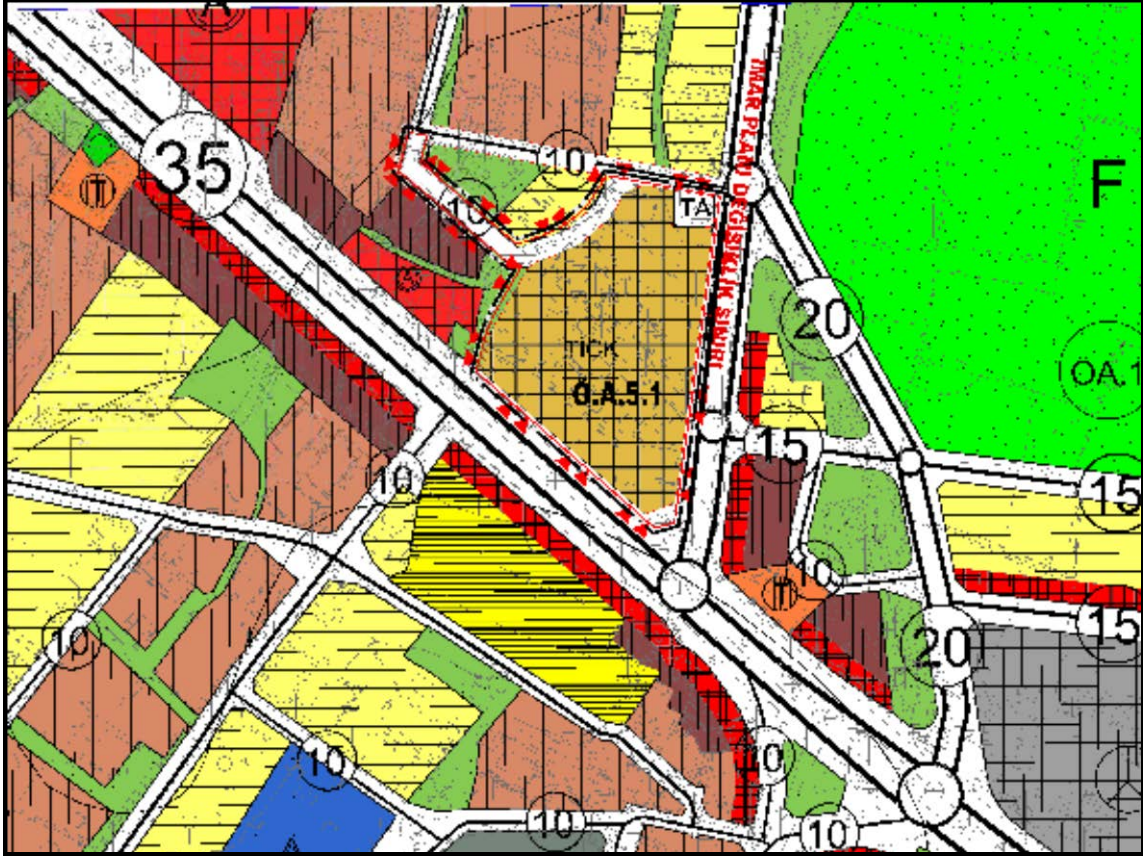
Önerilen düzenleme ile ortak kullanım alanlarına sahip site tarzı yerleşime uygun sağlıklı bir kent parçası oluşturmak amaçlanmıştır.

Değişiklik konusu alanın kuzeydoğusunda, yine 414 nolu ada 7 parselde bulunan ve mevcut planda konut alanı olarak tanımlı alan içinde kalan mevcut trafo alanı teknik



altyapı gösterimiyle plana işlenmiştir. Ayrıca alanın batısında yer alan 10 m. genişliğindeki taşıt yolu yaya yolu olarak düzenlenmiştir.

**Harita 4. Nazım İmar Planı Değişikliği**



Sonuç olarak; yaklaşık 1,5 hektarlık bir alanda önerilen Nazım İmar Planı değişikliği, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleriyle 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğine ve planlama ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Müellifi tarafından hazırlanan Muğla İli, Milas İlçesi, Burgaz Mah. 414 ada, 8 ve 11 parsel (eski 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9 ve 10 parseller ile 76 ada 4 parsel) ve bir kısım yola ilişkin 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

EKİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR  
-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 6 sayfadır-