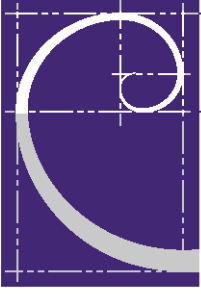




**MUĞLA İLİ, MİLAS İLÇESİ,  
BURGAZ MAH., 414 ADAYA İLİŞKİN  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
AÇIKLAMA RAPORU**

**2020**

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



## **BURGAZ MAH., 414 ADAYA İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

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

İmar planı değişikliği; Burgaz Mahallesi, Kızılbağlar Mevkiinde, N19b-16c-1b paftasında, 569320-569444 dikey koordinatları ile 4132595- 4132772 yatay koordinatları arasında, Milas-Söke karayolu ile Milas-Labranda eski karayolunun kesiştiği kavşağın kuzeybatı köşesinde, 414 nolu imar adasının içinde yer aldığı yaklaşık 1.32 hektar büyüklüğündeki bir alanı kapsamaktadır.

Alanın güneyinde 35 m. genişliğindeki Söke-Milas karayolu, batısında 7-10 m. lik yaya yolu, akaryakıt istasyonu, park ve konut alanları, doğusunda 24 m. genişliğinde taşıt yolu ve kuzeyinde ise 10 m. genişliğinde taşıt yolu ve konut alanları yer almaktadır.

**Harita 1. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü**



Plan değişikliği konusu 414 nolu imar adasında yer alan parsellerden 11 nolu parsel, eski 414 ada 1-2-3-4-5 ve 10 nolu parsellerde bulunan 12 adet (36 konut) binanın, 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'un Uygulama Yönetmeliği" kapsamında 09/03/2016 tarihinde riskli yapı olarak tespiti yaptırılmış ve 07/06/2016 tarihinde yıkım işlemi gerçekleştirilmiştir.

Yapılaşma düzeni farklı 11 ve 8 nolu parsel sahiplerinin ada bazında site tarzı yapılaşma amacına yönelik ortak talebiyle önerilen imar planı değişikliği teklifi;

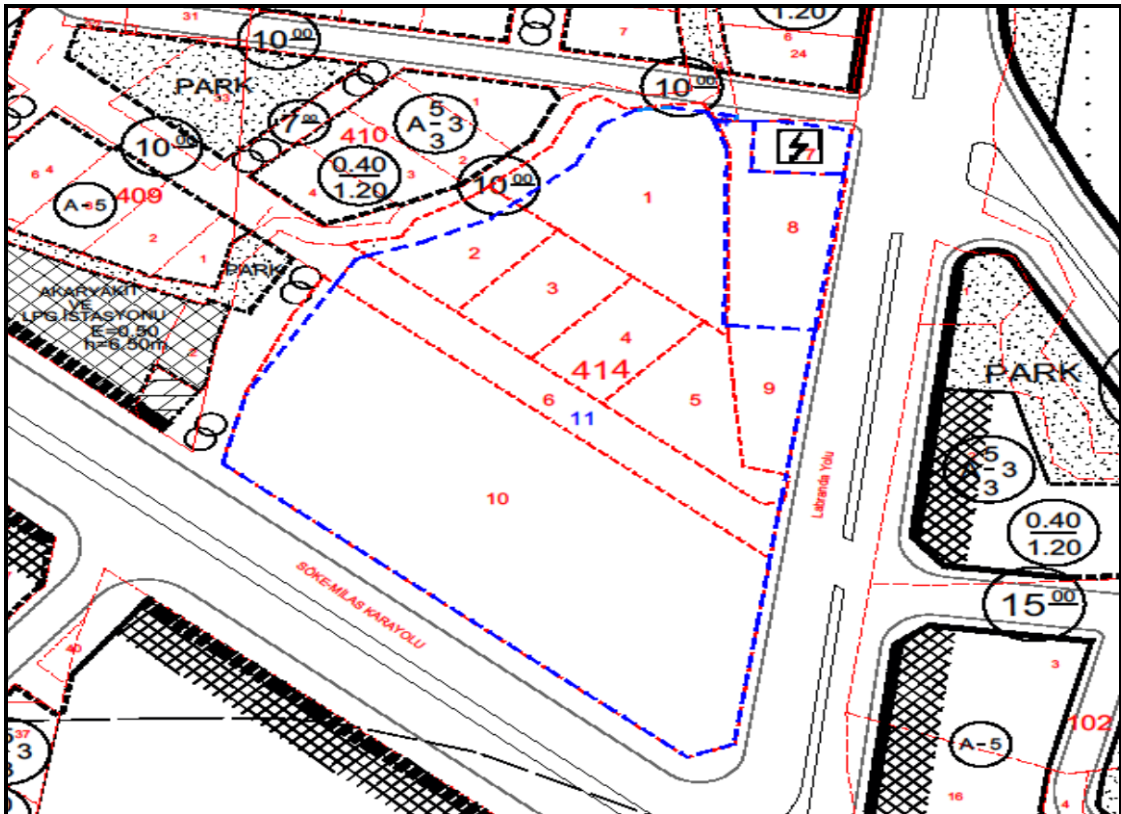
**6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği' nin 15. Maddesi 9 fıkrasının** " Üzerindeki yapıların tamamının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması şartı ile tevhit mümkün olan birden fazla parselin tevhit edilmesi ile taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, her parselde ayrı ayrı sahip oldukları hisseleri oranında maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu parsel veya parsellerin arasında veya bitişğinde bulunan yapılaşmamış boş parsellerin, riskli yapıların bulunduğu parsellerle tevhit edilmek suretiyle birlikte değerlendirilebilmesi için 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 7 nci maddesinin üçüncü fıkrası hükmü saklı olmak üzere boş parsellerdeki bütün maliklerin, oybirliği ile karar alması gerekir. Tevhitten sonra yapılacak uygulamaya tevhit ile oluşan parselde sahip oldukları hisseleri oranında maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir."

Hükmüne dayanılarak hazırlanmıştır.

## B. mülkiyet Durumu

Plan değişikliğine konu 414 nolu imar adası; 7-8 ve 11 nolu parseller ile 76 ada 4 nolu parselin imar adasına şuyulandırılan kısmından oluşmaktadır. Söz konusu parsellerden Emine Türk'e ait 11 nolu parsel (11.969,21 m<sup>2</sup>), eski 1-2-3-4-5-6-9 ve 10 nolu parsellerin imar uygulamasında birleştirilmesiyle oluşmuştur.

Harita 2. Eski ve Yeni parsel durumu



Aynı ada içinde yer alan 8 nolu parsel (933,51 m<sup>2</sup>) Teyfik Demir Mimarlık İnşaat Taahhüt İthalat İhracat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi'ne aittir. 7 nolu parsel (269,35 m<sup>2</sup>) 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 satışı yapılmıştır.

414 nolu imar adasında yer alan parsellerden Emine Türk'e ait eski 414 ada 1-2-3-4-5 ve 10 nolu parsellerde bulunan 12 adet (36 konut) binanın, 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun Uygulama Yönetmeliği" kapsamında 09/03/2016 tarihinde riskli yapı olarak tespiti yaptırılmış ve 07/06/2016 tarihinde yıkım işlemi gerçekleştirilmiştir.

414 nolu imar adasında trafo parseli dışındaki parsellerden 1-2-3-4-5-6-9 ve 10 nolu parsel sahibi ile 8 nolu parsel sahibi Teyfik Demir Mimarlık İnşaat Taahhüt İthalat İhracat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi, parsellerinin birlikte değerlendirilip uygulama yapılabilmesini amaçlayan imar planı değişikliği teklifini, 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği' nin 15. Maddesi 9 fıkrası uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na sunmuşlardır.

İmar planı değişikliğinin Bakanlık inceleme sürecinde Milas Belediyesi Encümen kararı ile yapılan imar uygulamasında riskli yapı tespiti yapılan Emine Türk'e ait parsellerle (1-2-3-4-5 ve 10) yine Emine Türk'e ait 6 ve 9 parseller birleştirilerek 414 ada 11 nolu parsel(11.969,21 m<sup>2</sup>) dönüştürülmüş ve 23/12/2019 tarihinde tescili yapılmıştır.

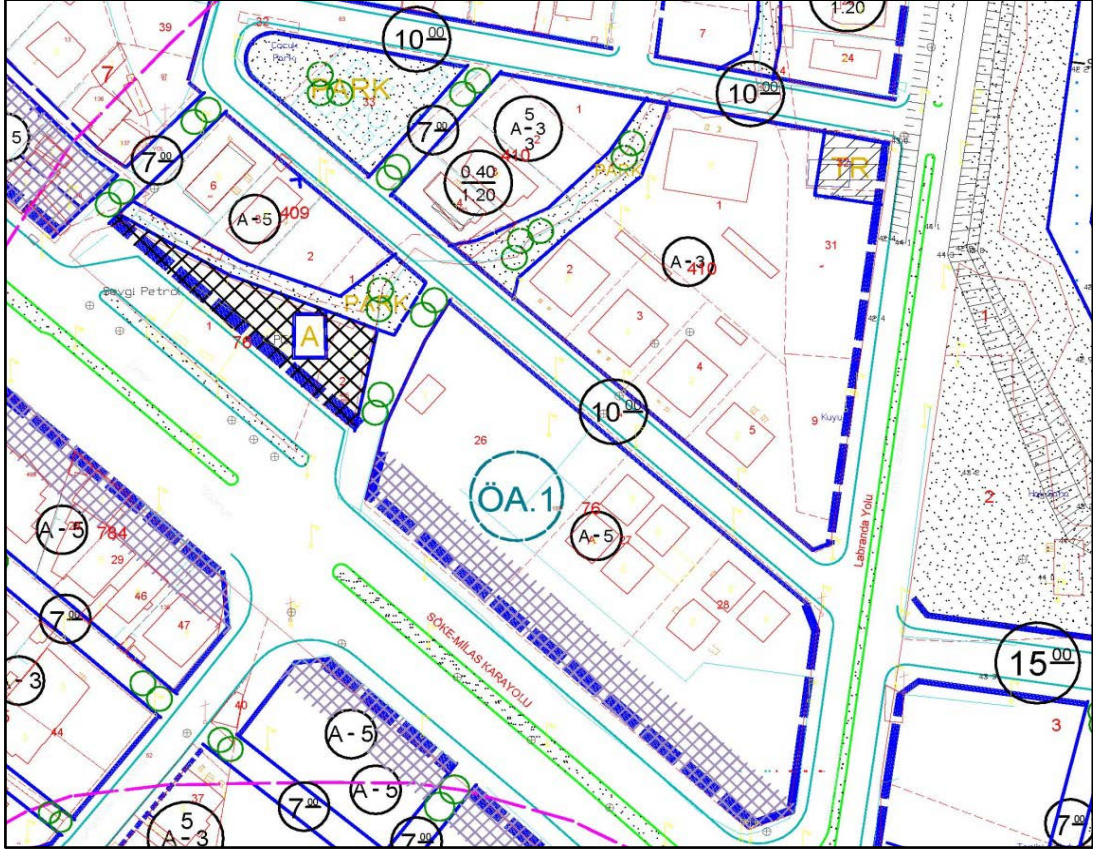
Sonuç olarak; 414 adada imar planı değişikliği talebinde bulunan 11 nolu parsel sahibi "Emine Türk" ve 8 nolu parsel sahibi "Teyfik Demir Mimarlık İnşaat Taahhüt İthalat İhracat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi" dışındaki Belediye mülkiyetinde olup Emine Türk'e satışı yapılan 76/4 nolu parsel ve sınır düzeltilmesi amacıyla 7 nolu trafo parseli imar planı değişikliğine dahil edilmiştir.

## **C. Önceki Plan Kararları**

### **1. 2006 Yılı İmar Planı**

Bu planda; 2012 onaylı imar planı sonrasındaki uygulamada adaların birleşmesi sonucu 414 ada 10 nolu parsel adını alan 76 nolu imar adasında yapılaşma koşulu A-5 olarak belirlenmiştir. Aynı adanın Milas-Söke Karayolundan cephe alan kısmında zeminde ticaret kullanımı önerilmiştir. 410 nolu imar adası (Sonraki uygulamada 414 ada 1-2-3-4-5-8-9 nolu parseller) ise A-3 yapılaşma koşullu konut adası olarak planlanmıştır. Söz konusu iki konut adası arasında ise eski Milas-Labranda Karayoluna bağlanan 10 m. genişliğinde taşıt yolu önerilmiştir. Alanın Kuzeydoğu köşesinde ise Trafo Alanı ayrılmıştır.

Harita 3. 2006 İmar Planı



10 nolu parsel alanı: 6.547,18 m<sup>2</sup> dir.

10 nolu parsel emsali: 2 dir.

10 nolu parsel inşaat hakkı: 6.547,18 x 2= 13.094,36 m<sup>2</sup> dir.

1-2-3-4-5-8-9 nolu parsellerin toplam alanı: 5.688,27 m<sup>2</sup> dir.

1-2-3-4-5-8-9 nolu parsellerin emsali: 1.2 dir.

1,2,3,4,5,8,9 nolu parsellerin toplam inşaat hakkı: 5688,27 x 1.2=6.825,92 m<sup>2</sup> dir.

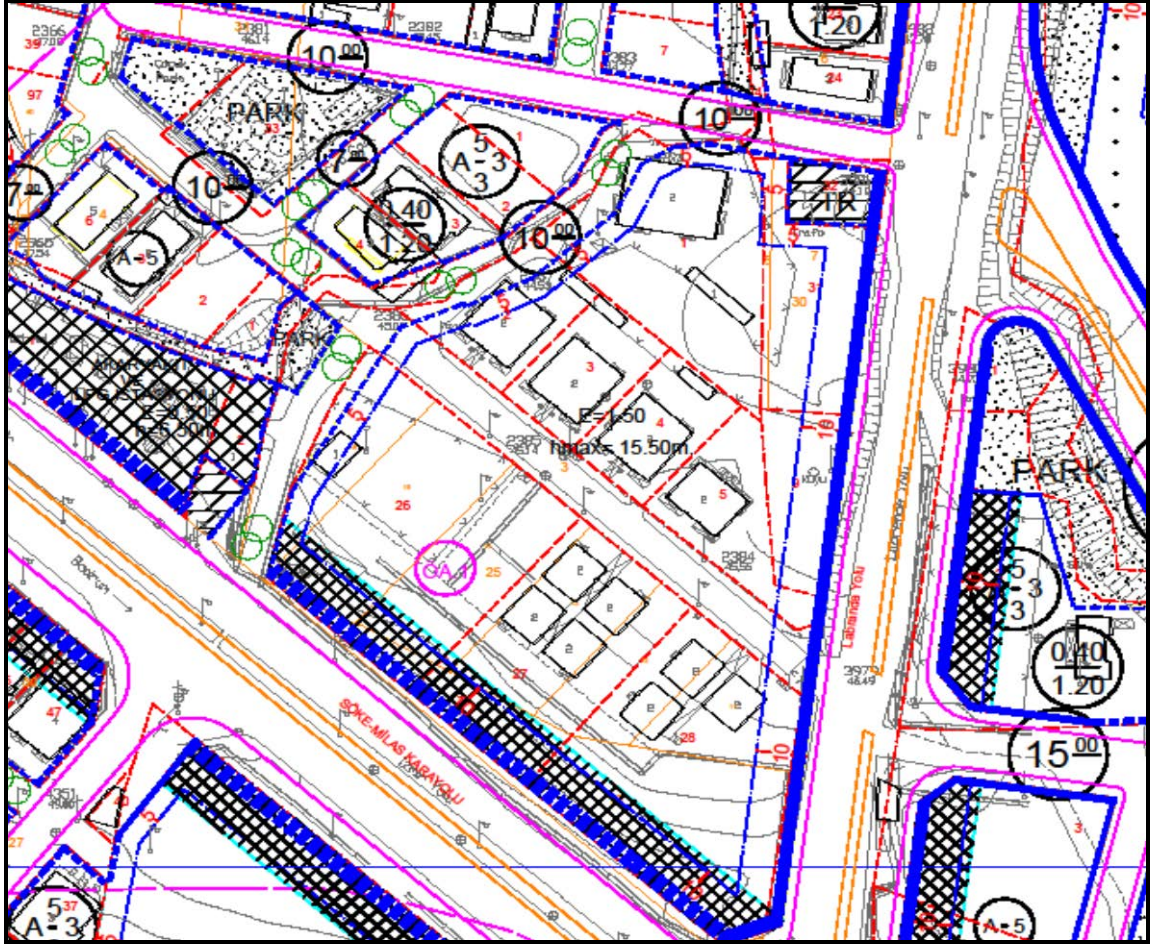
10 nolu ve 1-2-3-4-5-8-9 nolu parsellerin toplam alanı: 12.235,45 m<sup>2</sup> dir.

Bu durumda 414 Adanın toplam inşaat hakkı: 13.094,36 + 6.825,92 = 19.920,28 m<sup>2</sup> olmaktadır.

## **2. 2012 Yılı İmar Planı**

Bu plan ile, 10 nolu parseli kapsayan konut adası ile 1-2-3-4-5-8-9 nolu parselleri kapsayan konut adası arasında bulunan 10 m. genişliğindeki taşıt yolu (1.130,73 m<sup>2</sup>) kaldırılmış, 414 adanın tamamı (7 nolu parsel hariç) 1.5 emsalli ve hmax=5 kat olarak konut ve yol boyu konut altı ticaret alanı olarak düzenlenmiştir. Söz konusu 10 metrelik yol 6 nolu parsel olarak belediye adına kaydedilmiş, devamında ise şahısa satılmıştır. 7 nolu parsel ise trafo alanı olarak korunmuştur.

Harita 4. 2012 İmar Planı



Planlanan konut ve yol boyu konut altı ticaret alanı toplamı 13.183 m<sup>2</sup> olup, adada yer alan 1-2-3-4-5-6-8-9-10 nolu parselleri kapsamaktadır.

Bu durumda, 414 Ada, konut ve ticaret alanı toplam inşaat hakkı: 13.183 x 1.5 = 19.774,5 m<sup>2</sup> olmaktadır.

### **3. 2014 Yılı İmar Planı Değişikliği**

2014 yılında onaylanan imar planı değişikliği ile 8 nolu parsel, Ayrık Nizam 3 Kat ve TAKS=0.40, KAKS=1.20 yapılaşma koşullu konut alanı olarak, 1-2-3-4-5-6-9-10 nolu parseller ise E=1.50, hmax=15.50 m yapılaşma koşullu konut ve yol boyu konut altı ticaret olarak (2012 planındaki gibi) planlanmıştır. 7 nolu parsel ise yine trafo alanı olarak korunmuştur.

Bu planda da, konut ve yol boyu konut altı ticaret alanı toplamı yine 2012 planındaki gibi 13.183 m<sup>2</sup> olmuştur.

İmar planı değişikliği sonrası inşaat alanları ise aşağıda hesaplanmıştır.

1-2-3-4-5-6-9-10 nolu parsellerin toplam alanı: 12.250 m<sup>2</sup> dir.

1-2-3-4-5-6-9-10 nolu parsellerin emsali: 1.5 dir.

1-2-3-4-5-6-9-10 nolu parsellerin toplam inşaat hakkı:  $12.250 \times 1.5 = 18.375 \text{ m}^2$  dir.

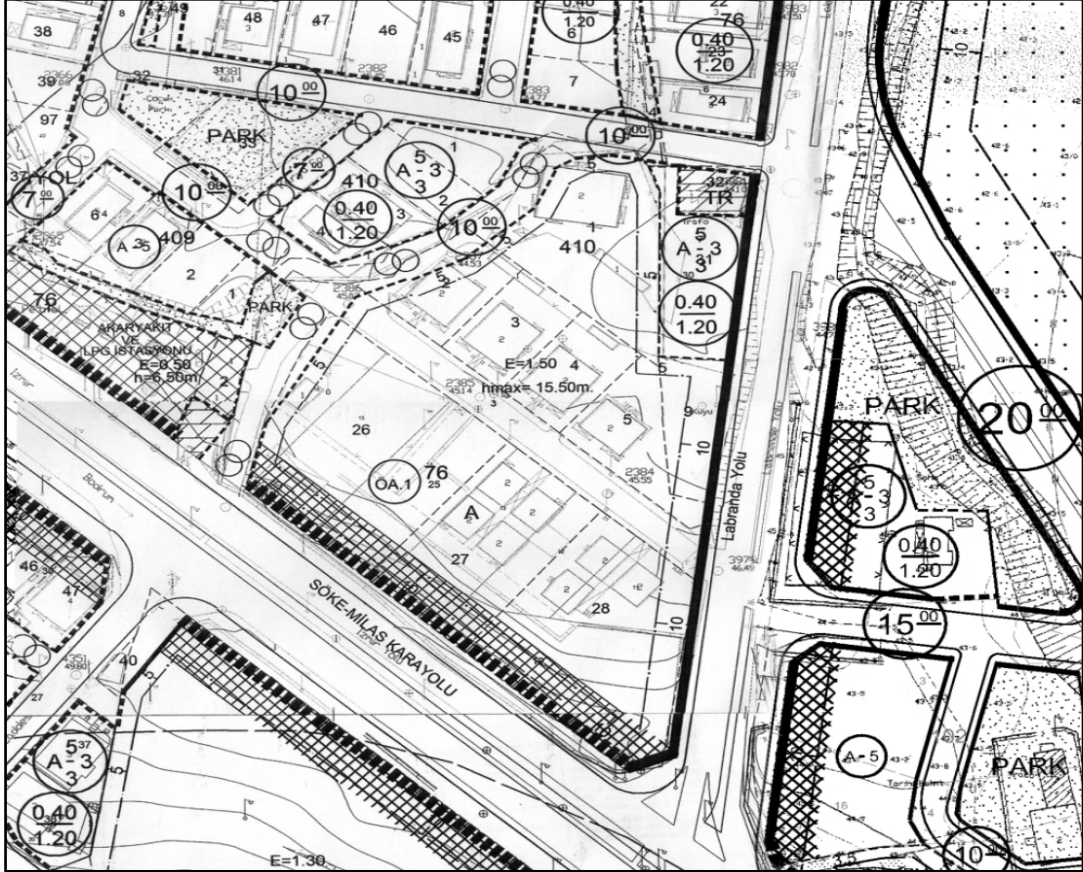
8 nolu parselin alanı:  $933,18 \text{ m}^2$  dir.

8 nolu parselin emsali: 1.2 dir.

8 nolu parselin inşaat hakkı:  $1.119,82 \text{ m}^2$  dir. 16680 17760

Bu durumda 414 Ada toplam inşaat hakkı:  $18.375 + 1.119,82 = 19.495 \text{ m}^2$  olmaktadır.

**Harita 5. 2014 yılı İmar planı Değişikliği**

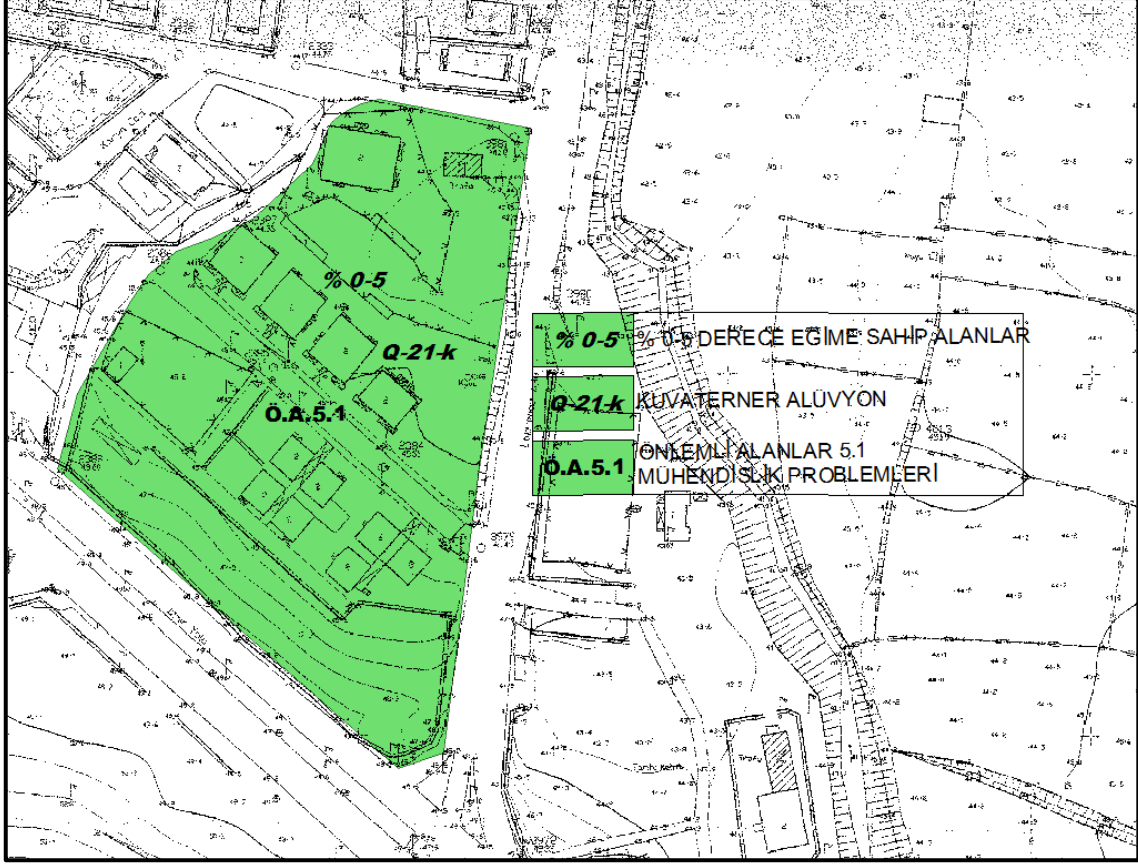


Sonuç olarak, 414 nolu imar adasının önceki plan kararlarındaki toplam inşaat hakkı; 2006 planında  $19.920,28 \text{ m}^2$ , 2012 planında  $19.774,5 \text{ m}^2$ , 2014 planında ise  $19.495 \text{ m}^2$  olarak hesaplanmıştır.

#### **D. Planlama Alanının Jeolojik Açından 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  $16.902,60 \text{ m}^2$  büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır.

**Harita 6. Planlama Alanına Ait Jeoloji ve Yerleşime Uygunluk Haritası**



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.

Alanda 2 farklı birim ile karşılaşmıştır. Bunlar ana kayayı oluşturan Permiyen Fillit (cpşf) ve alan ve çevresinin örtülü olduğu Kuvaterner Alüvyon (Q-21-k) dir. İnceleme alanı rapor ekinde sunulan jeoloji haritalarında Q-21-k (Kuvaterner Alüvyon) olarak işlenmiştir.

Yapılan zemin sondajı, sismik kırılma, arazi gözlemleri, mevcut yarmalar ve laboratuvar verilerinden yararlanılarak inceleme alanının morfolojik özellikleri, jeolojisi, litolojik-yapısal-tektonik özellikleri, yeraltı ve yerüstü suyu durumu, kaya-zeminlerin mühendislik özellikleri, dinamik özellikler, deprem ve afet durumu esas alınarak yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılmıştır.

Alanda deprem riski dışında, kütle hareketleri ve yüksek eğimden kaynaklanabilecek riskler mevcut değildir. Morfolojik eğim %0-5 arasında değişmektedir. Aktif ya da potansiyel olarak etkileyebilecek heyelan, sel, su baskını, çığ gibi doğal afetler beklenmemektedir.

Proje sahası ölçü lokasyonlarında sismik büyütme değeri 2.5 değerinin altında kaldığından A(Düşük) tehlike düzeyine girmektedir. Önerilen büyütme değeri dikkate



alınarak yapının temel ve boyut analizi yapılmalı ve depreme dayanıklı yapı tasarımı ilkelerine bağlı kalınmalıdır.

Yer periyodu ile kat adedinin rezonans oluşturmayacak değerlerde karşılıklı uygun olması ve elde edilen hakim titreşim periyodu değerlerine göre proje alanında, depreme dayanıklı mühendislik yapılarının inşasında mekanik rezonans etkisinden kaçınmak gerekir.

Alanda sıvılaşma problemi beklenmemektedir. Ancak, her ne kadar yer altı suyu gözlenmemiş olsa da, birim kum içerikli olduğundan, yapılaşma esnasında hazırlanacak olan zemin etüt raporu aşamasında, sıvılaşma riski detaylı olarak irdelenmelidir.

İnceleme alanında oturma problemi beklenmemektedir.

Yapılacak yapılarda yatak katsayı değerlerinin temel derinliğine göre tekrar hesaplanması gerekmektedir.

Alanda taşıma gücü problemi beklenmemektedir. Ancak inşaat aşamasında , taşıma gücünün tesislerin yapısal özelliklerine göre hesaplanması gerekmektedir.

Yerleşime uygunluk haritasına göre inceleme alanı, 1. Derece Deprem bölgesinde yer alması ve aktif faylara yakınlığı nedeniyle Q-21-k olarak simgelendirilmiş kuvaterner alüvyon birimden oluşan alanlarda öngörülemeyen zemin problemleri(zemin büyütmesi vb) riski gibi unsurlar nedeniyle, "**Önlemler Alanlar-5.1. Mühendislik problemleri açısından önlemler alanlar**" olarak tanımlanmıştır. Bu nedenle alanda;

- Yapılması planlanan binanın niteliğine göre zemin etüt raporunda gerekli detay çalışmaların yapılması gerekir.
- Yapılaşma esnasında, projeye esas zemin etüt raporunda, tüm statik parametreler ayrıyeten incelenmeli ve zemin yapı etkileşimine göre uygun temel tipi önerilmesi,
- Her ne kadar sıvılaşma riski beklenmiyor olsa da, zemin etüt raporunda gerekli detay analizlerin yapılması,
- Yapı temelinin yüzey sularından etkilenmemesi için drenaj ağı kurulması,
- Yapılacak zemin etütlerinde, temel hafriyatlarında oluşacak şevler ile ilgili gerekli stabilite analizleri yapılarak riskli durumlarda gerekli önlemlerin alınması,
- Yapılacak her türlü imalat temelinin, kazıklar yardımıyla yaklaşık 8.00 mt derinde bulunan kaya birimine indirilerek sağlam temele oturtulması veya radye jeneral temel tipinin tercih edilmesi,  
Gibi önlemlerin tek başına veya birlikte alınması önerilmektedir.

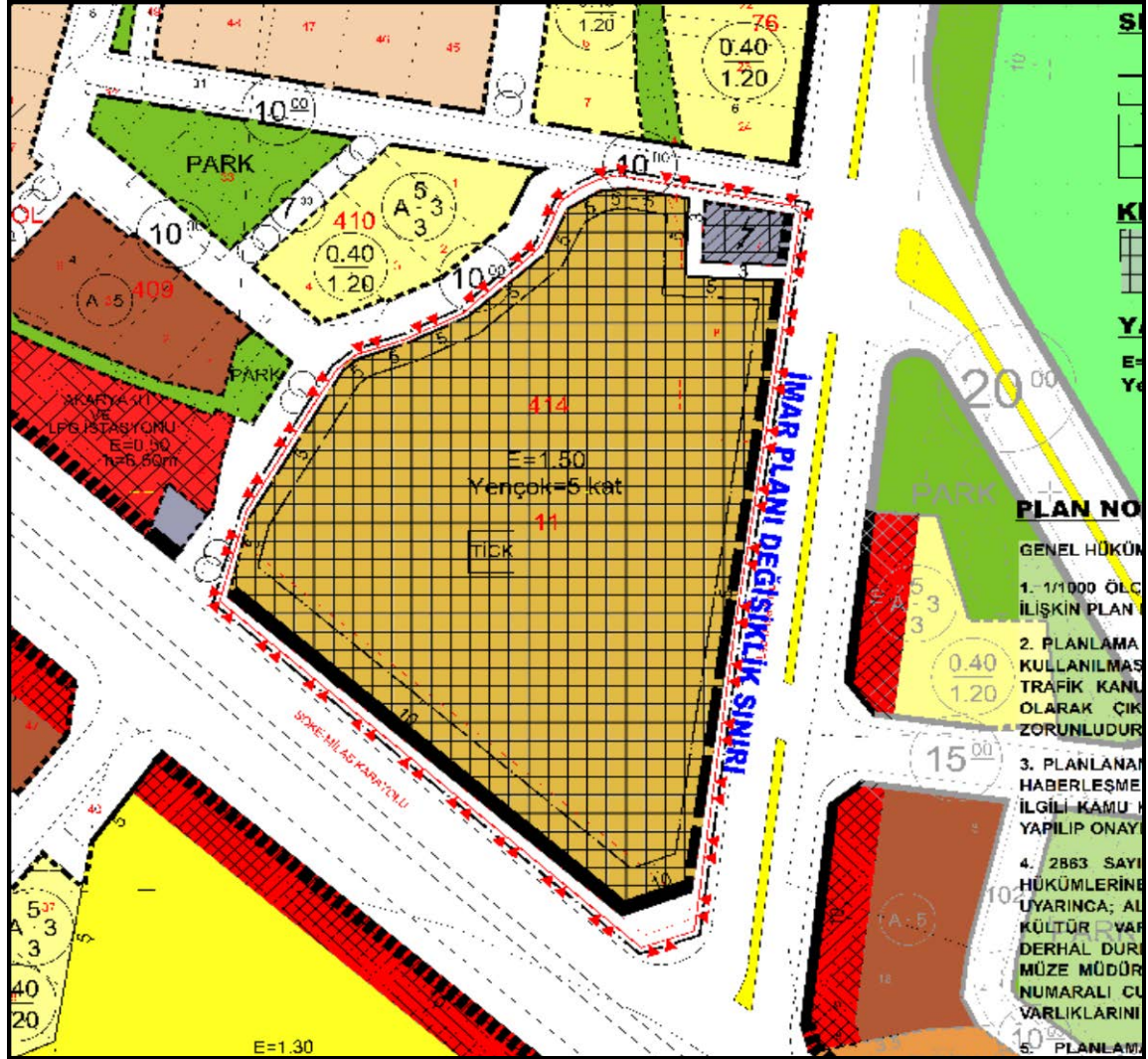
Ayrıca yapılacak yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulması gerekmektedir.

## E. İmar Planı Değişikliği Önerisi

Riskli yapıların yıkılarak sağlıklı binaların yapılması amacı yanında ada bazında site tarzı yapılaşma amacıyla 11 ve 8 nolu parsel sahiplerinin ortak talebiyle önerilen imar planı değişikliği, 13.180,86 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 414 nolu imar adasını kapsamıştır.

İmar planı değişikliğinde; İmar adası sınırları içindeki konut kullanımlı parsellerin birleştirilerek, ortak kullanım alanlarına sahip site tarzı yerleşimle sağlıklı bir kent parçası oluşturmak amaçlanmıştır. Bu çerçevede, iki farklı yapılaşma koşulu bulunan imar adası birleştirilerek, mevcut imar planında belirlenmiş toplam emsali aşmayacak şekilde Konut+Ticaret adası önerilmiştir.

Harita 7. İmar planı değişiklik önerisi



Mevcut imar planında, 414 nolu imar adasındaki konut ve konut altı ticaret alanı toplamı 13.183 m<sup>2</sup> iken imar uygulaması sonrası 12.911,51 m<sup>2</sup> ye (11 nolu parsel=11.969,21 + 4 nolu parsel=8.79 m<sup>2</sup> + 8 nolu parsel=933.51 m<sup>2</sup>) düşmüştür. Görüldüğü gibi 8 nolu parsel büyüklüğü aynı kalırken diğer parsellerin toplam alanı düşmüştür. Bu parsellerden 11 ve 4 nolu parsellerin emsali 1.50, 8 nolu parselin emsali ise 1.20 dir.

Bu verilere göre imar uygulaması sonrası 414 adanın inşaat hakkı hesabı:

$$11.969,21(11 \text{ nolu parsel}) + 8,79(4 \text{ nolu parsel}) = 11.978 \text{ m}^2 \times 1.50 = 17.967 \text{ m}^2$$
$$933,51(8 \text{ nolu parsel}) \times 1.20 = 1.120 \text{ m}^2$$

Toplam inşaat hakkı = 17.967 + 1.120 = **19.087 m<sup>2</sup>** olmaktadır.

İmar planı değişiklik önerisinde; imar adası sınırları imar uygulamasına göre yeniden düzenlenmiş ve Konut + Ticaret alanı önerilmiştir. Konut + Ticaret Alanında yer alacak ticari kullanımların sadece Söke-Milas Karayolundan cephe alan konut kullanımlarının zemin katlarında yer alması önerilmiştir.

Önerilen Konut + Ticaret alanı 3 m. lik geçiş yoluyla trafo alanından ayrılmış, trafo alanı parsel sınırıyla uyumlu hale getirilmiştir. Karayolundan yapı çekme mesafesi, mevcut imar planında olduğu şekliyle, 10 m., diğer cephelerden ise 5 m. olacak şekilde düzenlenmiştir.

İmar adasının yapılaşma koşulu, emsal=1.50, Yençok=5 kat olarak önerilmiştir. İmar adası bütününde 1.50 emsal önerilmekle birlikte mevcut imar planındaki toplam inşaat alanı aşılmamıştır. İmar uygulaması sonrası 12.911,51 m<sup>2</sup> olan konut parselleri toplamı yola terklerle 12.724 m<sup>2</sup> ye küçültülerek emsal artışının önüne geçilmiştir. Şöyle ki;

$$\text{İmar planı değişikliği sonrası inşaat hakkı} = 12.724 \text{ m}^2 \times 1.50 = \mathbf{19.086 \text{ m}^2}$$

Milas ortalama hane büyüklüğü 2019 yılı verilerine göre 2.88 kişidir. Ortalama konut büyüklüğü ise 150 m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiştir.

Bu durumda planlama alanı nüfusu:  $19.086 \text{ m}^2 / 150 \text{ m}^2 = 127 * 2.88 = \mathbf{366 \text{ kişi}}$  olarak bulunmuştur. Ancak konut altında yer alacak ticaret alanları düşünüldüğünde nüfusun daha az olacağı söylenebilir.

Sonuç olarak; açıkça görüleceği gibi imar planı değişikliğiyle önerilen düzenlemeler, mevcut imar planının ana plan kararlarına uyumlu, nüfus-sosyal donatı, nüfus-altyapı dengesine olumlu etkisiyle planlama ilkelerine, İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleriyle 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'ne 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) ilişkin 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

EKİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR  
-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 11 sayfadır-