

MİLAS (MUĞLA)
GÜLLÜK MAHALLESİ- MANASTIR MEVKİİ
108/1 ve 109/1
NUMARALI PARSELLERE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



MİLAS (MUĞLA)
GÜLLÜK MAHALLESİ- MANASTIR MEVKİİ
108/1 ve 109/1 NUMARALI PARSELLERE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ GENEL KONUMU	1
2. JEOLJİK DURUM	3
3. MÜLKİYET DURUMU	3
4.MEVCUT PLAN KARARLARI	4
4.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	4
4.1.1. MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN KARARLARI	4
4.1.2. MEVCUT 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN KARARLARI.....	4
4.2. ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI.....	6
5. KURUM GÖRÜŞLERİ	9
6. PLANLAMA GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI	10

MİLAS (MUĞLA)
GÜLLÜK MAHALLESİ- MANASTIR MEVKİİ
108/1 ve 109/1 NUMARALI PARSELLERE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Sekiller Dizini:

Şekil 1: Planlama Alanının Konumu	1
Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alan ve Uzak Çevresine Ait Uydu Görüntüsü.....	2
Şekil 3: Planlama Alanının Aydın Muğla Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli.....	4
Şekil 4: Planlama Alanının Muğla İli 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu	5
Şekil 5: Planlama Alanının 30.01.2023 Onay Tarihli 1/25000 Ölçekli Nazım İmar	6
Şekil 6: Planlama Alanının Muğla (Milas-Güllük) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki.....	7
Şekil 7: Planlama Alanının Muğla (Milas-Güllük) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar	7
Şekil 8: Planlama Alanının 30.01.2023 Askı Tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	8
Şekil 9: Planlama Alanının 30.01.2023 Askı Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	9
Şekil 10: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	11

Tablolar Dizini:

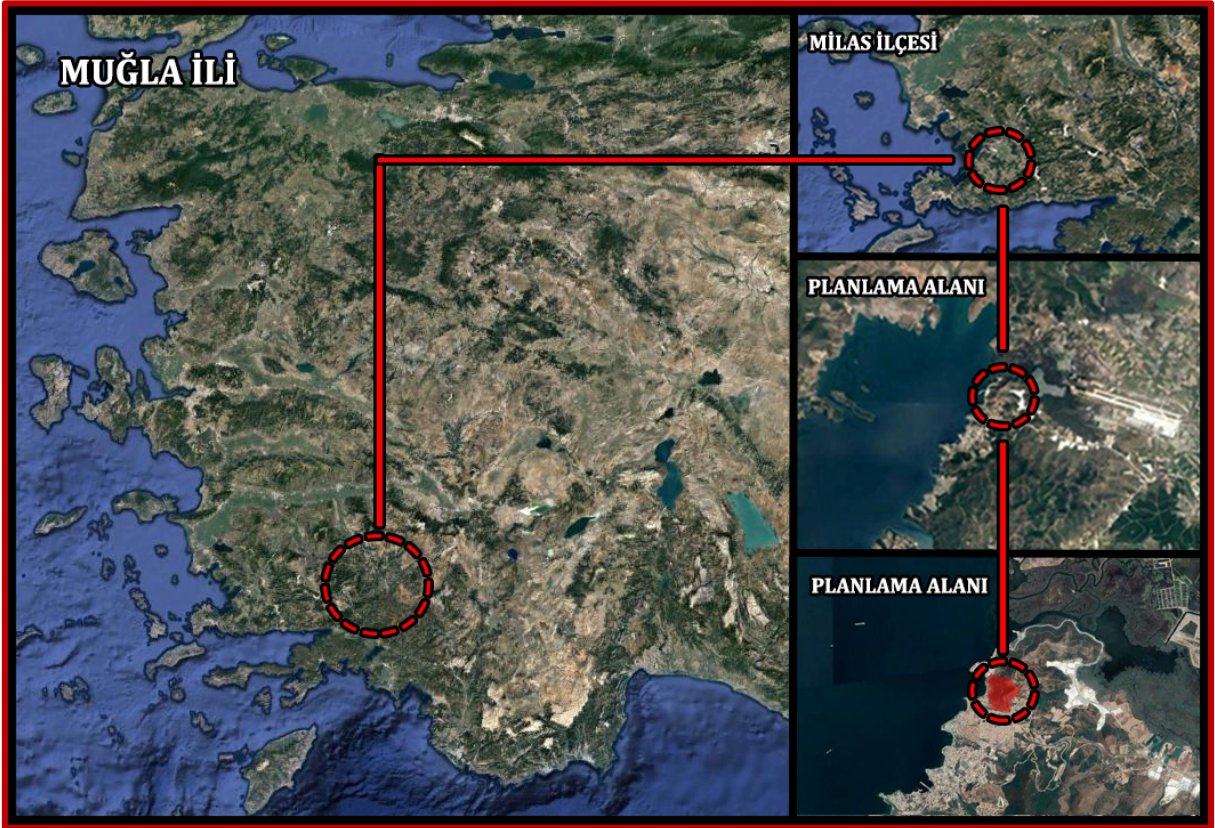
Tablo 1: Planlama Alanı İçinde Kalan Parsellerin Büyüklükleri	3
Tablo 2: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Büyüklükleri.....	11

MİLAS (MUĞLA)
GÜLLÜK MAHALLESİ- MANASTIR MEVKİİ
109/1 ve 108/1 NUMARALI PARSELLERE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL KONUMU

Planlamaya konu alan; Muğla ili, Milas ilçesi, Güllük Mahallesi, Manastır mevkii sınırları içerisinde bulunmakta olup UTM-3° ITRF-96 (Dilim Orta Boylamı 27°) projeksiyon sisteminde) 1/1000 ölçekli N19-D-03-A-1-B ve N19-A-23-D-4-C halihazır paftalarında yer almaktadır. Söz konusu değişiklik tapuda 108 ada 1 numaralı parsel, 109 ada 1 numaralı parsel kayıtlı taşınmazları ilgilendirmektedir ve yaklaşık 17 ha'lık alanı kapsamaktadır.

Şekil 1: Planlama Alanının Konumu



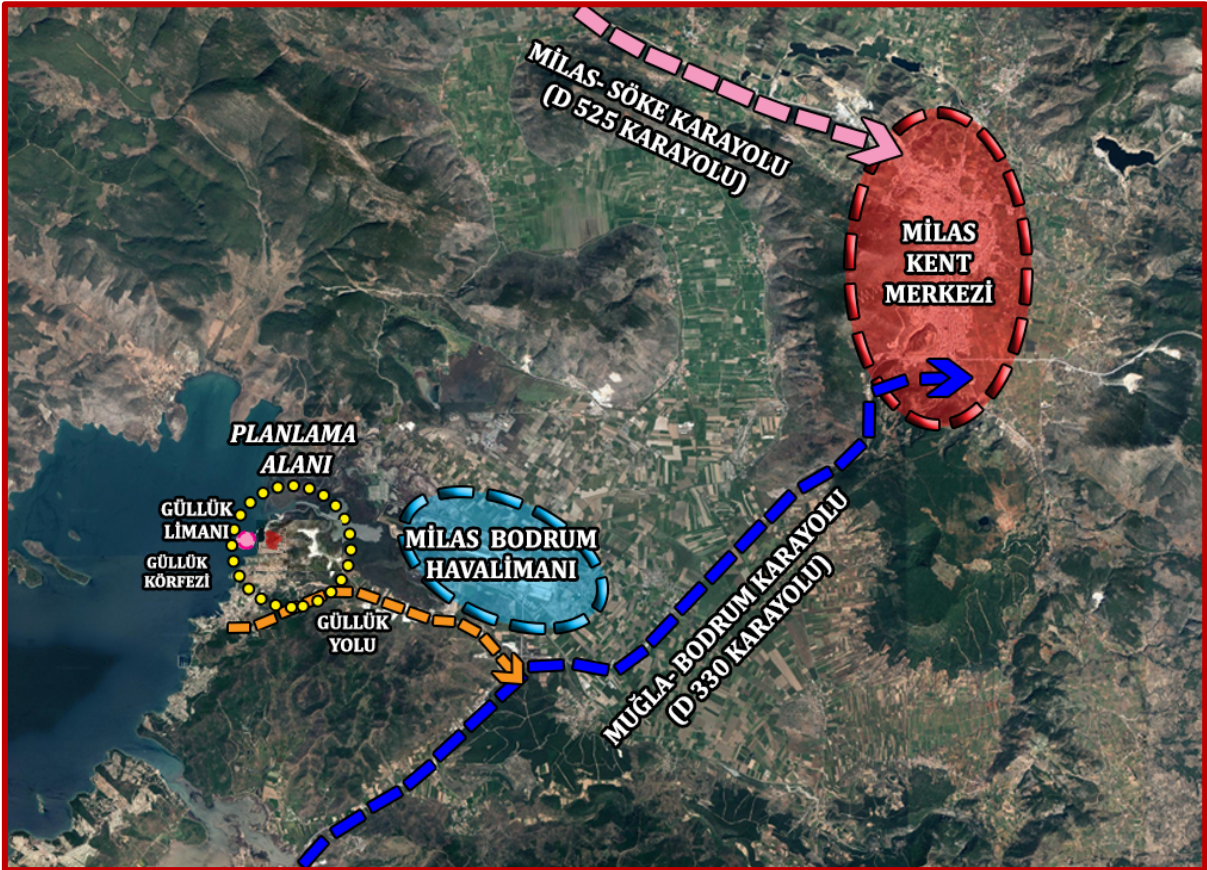
30.03.2014 tarihinden itibaren planlama alanının içinde kaldığı Güllük; 6360 sayılı "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" uyarınca Muğla il sınırlarının aynı zamanda büyükşehir belediye sınırı olması bu kapsamda Milas ilçe sınırları içerisindeki belediyelerin Milas ilçe belediyesine bağlanması sebebiyle kapanmıştır. Dolayısıyla mevcut durum itibarıyla Güllük yerleşmesi mahalle olarak Muğla büyükşehir belediye sınırları içinde Milas ilçe belediye sınırlarına dahil olmuş ve belediye statüsü sona ermiştir.

MİLAS (MUĞLA)
GÜLLÜK MAHALLESİ- MANASTIR MEVKİİ
109/1 ve 108/1 NUMARALI PARSELLERE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Bu çerçevede planlamaya konu bölgenin içinde bulunduğu Güllük Mahallesi, Milas ilçesinin güneybatısında bulunmaktadır. Güllük, bağlı olduğu Milas ilçe merkezine 26 km mesafe uzaklıktadır. Güllük yerleşmesinin Muğla şehir merkezine mesafesi ise yaklaşık 83 km'dir.

İmar planı değişikliğine konu alan, kuzeyinde Milas ilçe merkezinin güneyinden geçen ve kent merkezine erişimi sağlayan D 330 Karayoluna bağlanıp (Muğla- Bodrum Yolu) kıyı ile bağlantıyı sağlayan Güllük Yolu'nun yaklaşık 800 m kuzeyinde bulunmaktadır. Planlama alanı kent merkezine yaklaşık 26 km uzaklıkta olup 5 km doğusunda Milas Bodrum Havaalanı bulunmaktadır. Alanın batı sınırında Güllük Limanı, kuzeyinde limana ait depolama alanları, güney-güneybatısında ise site şeklinde konut yapılaşmaları görülmektedir. Planlama alanında halihazır durum itibariyle herhangi bir konut yapılaşması yoktur ancak depolamaya ait birkaç yapı bulunmaktadır.

Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alan ve Uzak Çevresine Ait Uydu Görüntüsü



Plan değişikliğine konu alan tapuda 108 ada 1 numaralı parsel, 109 ada 1 numaralı parsel kayıtlı taşınmazları ilgilendirmektedir ve yaklaşık 17 (16,83) ha'lık büyüklüğe sahiptir.

MİLAS (MUĞLA)
GÜLLÜK MAHALLESİ- MANASTIR MEVKİİ
109/1 ve 108/1 NUMARALI PARSELLERE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2. JEOLOJİK DURUM

Planlama alanını kapsayan 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Muğla Valiliği (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) tarafından 21.06.2017 tarihinde onaylanmıştır. Bahse konu rapor inceleme alanının morfolojik, jeolojik (litaolojik), jeoteknik(taşıma gücü, zemin sınıfı) ve doğal afet tehlikesi (deprem, heyelan, kaya düşmesi vb.) verileri kullanılarak jeolojik-jeoteknik özellikleri belirlenmiş ve yerleşime uygunluk haritaları hazırlanmıştır.

Elde edilen verilere göre inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından; Uygun Alanlar 2 (UA-2), Önlemleri Alan 5-1 (ÖA-5-1) olarak nitelendirilmiştir.

Uygun Alanlar 2 (UA-2) : Kaya Ortamlar: İnceleme alanının tamamını kapsayan metamorfik kaya biriminin olduğu kısımlardır. Bu alanlar zemin yönünden taşıma değerleri yüksek olup, kaya düşmesi, heyelan, stabilize sorunu olmayan alanlardır. Bu nedenle bu alanlar Uygun Alanlar 2 (UA-2) olarak değerlendirilmiştir.

Önlemleri Alan 5-1 (ÖA-5-1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar: İnceleme alanında, Kuvarterner yaşlı Alüvyon biriminin ayırtıldığı alanlardır. Bu birimde taşıma, oturma, şişme problemleri beklenmemektedir. Ancak çalışma alanı, 1.derecede deprem bölgesinde kaldığından uygunluk açısından inceleme alanında Önlem Alınabilecek Nitelikte Oturma, Şişme ve Taşıma Gücü Problemleri Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-5-1) olarak değerlendirilmiştir.

3. MÜLKİYET DURUMU

Planlamaya konu alan ; tapuya kayıtlı 109 ada 1 numaralı parsel ve 108 ada 1 numaralı parselleri kapsamaktadır. Bu parseller Vakıflar Genel Müdürlüğü idaresinde bulunan vakıf mülkiyetine aittir.

Tablo 1: Planlama Alanı İçinde Kalan Parsellerin Büyüklükleri

İLİ	İLÇESİ	MAHALLE	MEVKİ	ADA	PARSEL	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
MUĞLA	MİLAS	GÜLLÜK	MANASTIR	109	1	77452.77
MUĞLA	MİLAS	GÜLLÜK	MANASTIR	108	1	86199.49

MİLAS (MUĞLA)
GÜLLÜK MAHALLESİ- MANASTIR MEVKİİ
109/1 ve 108/1 NUMARALI PARSELLERE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

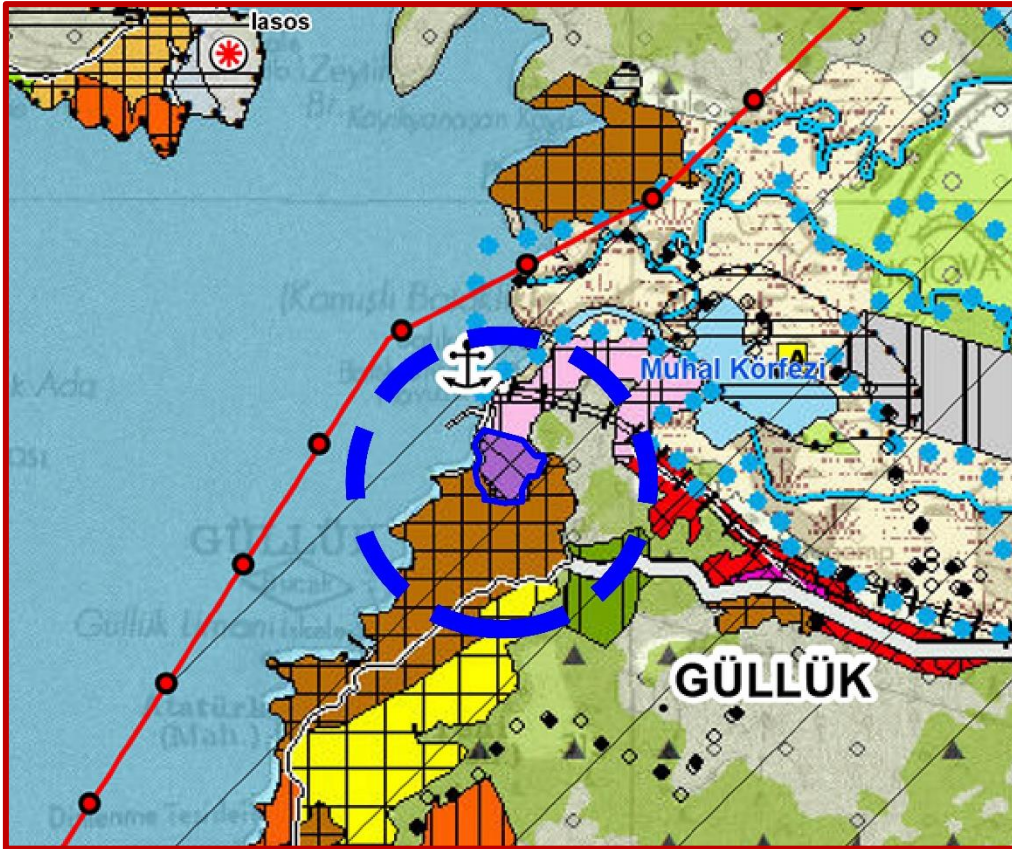
4.MEVCUT PLAN KARARLARI

4.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

4.1.1. MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN KARARLARI

Planlama alanı; Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde Kentsel Yerleşik Alan ve Sanayi ve Depolama Alanında kalmaktadır.

Şekil 3: Planlama Alanının Aydın Muğla Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğindeki Durumu



4.1.2. MEVCUT 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN KARARLARI

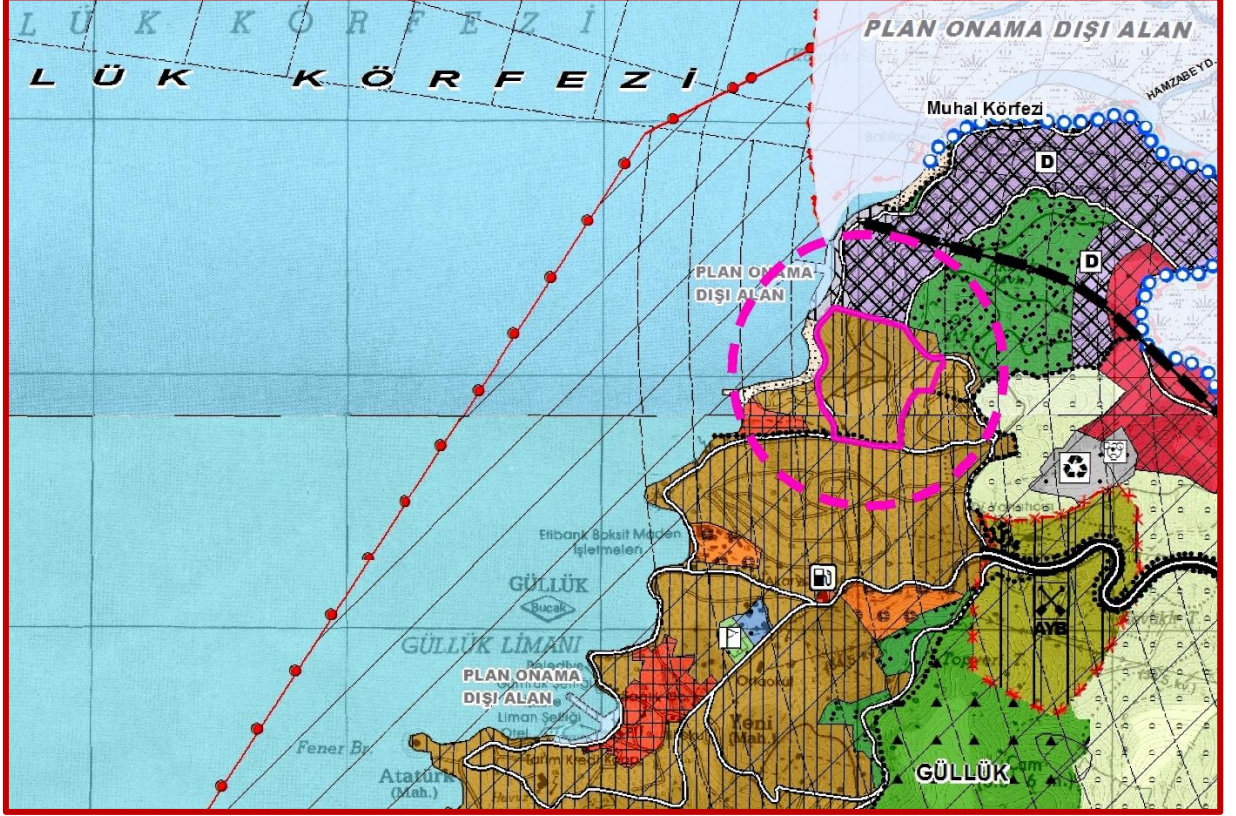
Planlamaya konu alan; Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.03.2016 tarihinde onaylanan, 12.10.2017 tarihinde revizyon edilen Muğla İli 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda Kentsel Yerleşme Alanı'nda kalmaktadır.

Planlama alanı batısında Güllük Limanı ve kuzeyinde "Depolama Alanı" kullanımları dikkat çekmektedir. Plan değişikliğine konu alanın mevcut plandaki ulaşım bağlantılarına bakıldığında, alt ölçekli plan kararlarına uyulduğu görülmektedir. Alanın kuzeyinden geçen ve kıyı boyunca

MİLAS (MUĞLA)
GÜLLÜK MAHALLESİ- MANASTIR MEVKİİ
109/1 ve 108/1 NUMARALI PARSELLERE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

uzanan üçüncü derece karayolu, alanın güneyinden geçen ve plan sınırını oluşturan bir diğer üçüncü derece taşıt yoluna bağlanmaktadır. Ayrıca DHL tarafından güzergah çalışmaları yaptırılan Aydın-Çine-Güllük demiryolu güzergahı da planlama alanı kuzeyinden geçmektedir.

Şekil 4: Planlama Alanının Muğla İli 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu



Daha sonra bu planda değişikliğe gidilmiş ve "Depolama Alanı, Günübirlık Tesis Alanı, Park ve Ağaçlandırılacak Alan" olarak 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 97(ç) maddesi ve 3194 Sayılı İmar Kanununun 9. Maddesi uyarınca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmış ve 30.01.2023 tarihinde askıya çıkarılmıştır.

Şekil 5: Planlama Alanının 30.01.2023 Onay Tarihli 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğindeki Durumu



4.2. ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

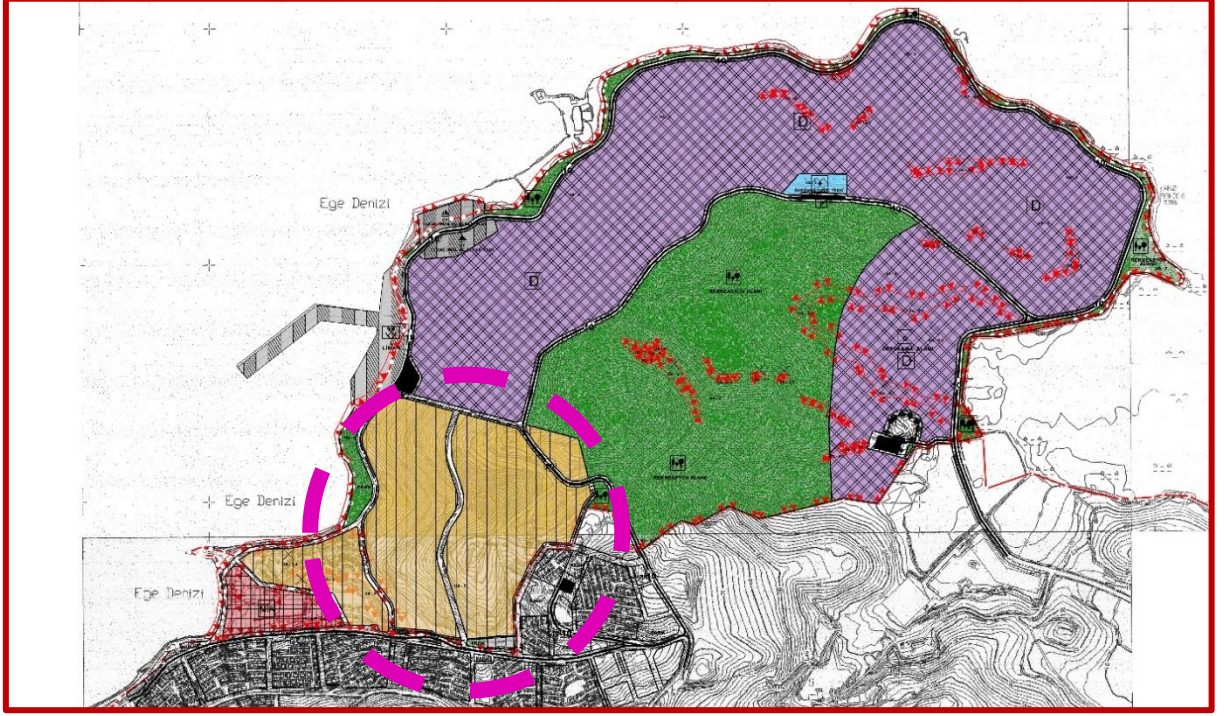
Planlama alanına ilişkin 2006 yılında onaylanan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmaktadır.

Planlamaya konu alan; mülga Çevre ve Orman Bakanlığınca 01.02.2006 tarihinde onaylanan Liman Geri Sahası Depolama Alanı amaçlı 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliği esas alınarak Güllük Belediye Meclisi'nin 10.04.2006 tarih ve 30 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planında konut alanı olarak düzenlenmiştir.

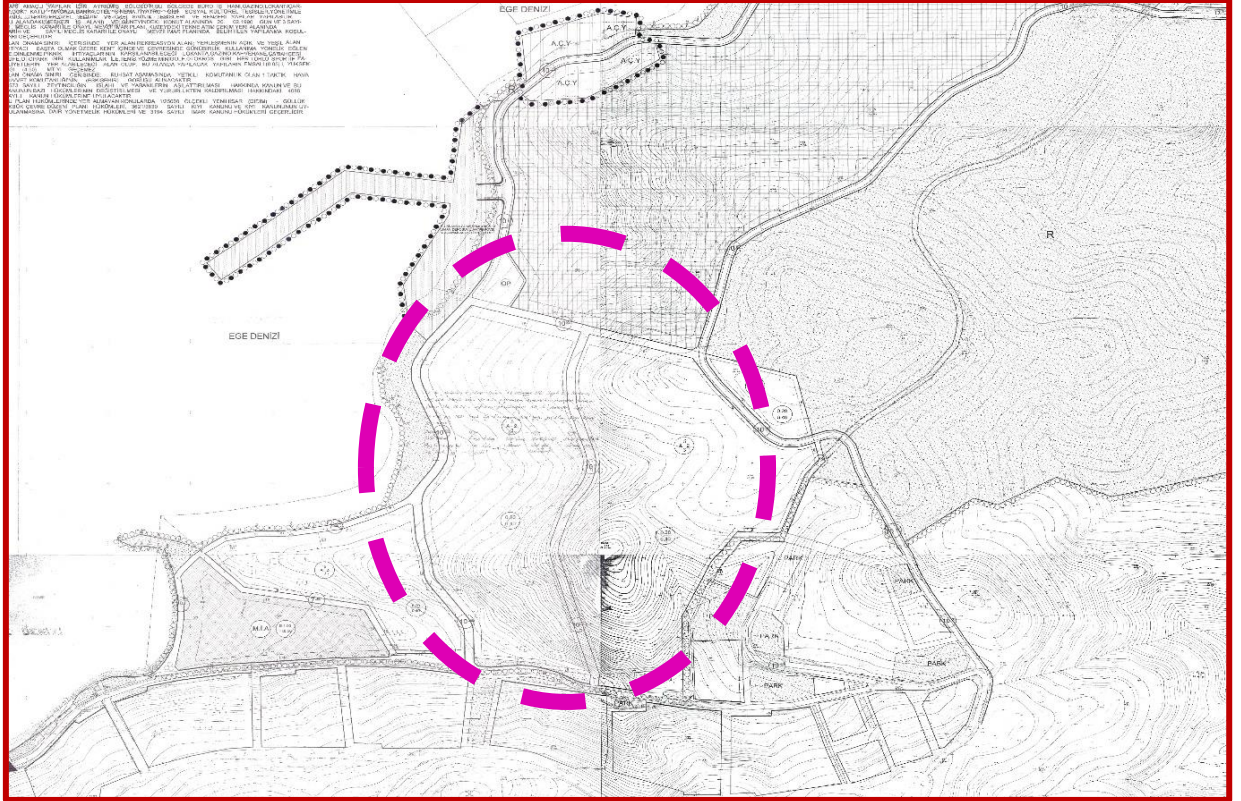
Yine mülga Çevre ve Orman Bakanlığınca 01.02.2006 tarihinde onaylanan Liman Geri Sahası Depolama Alanı amaçlı 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliği esas alınarak Güllük Belediye Meclisi'nin 10.04.2006 tarih ve 30 sayılı kararıyla 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak düzenlenen 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise konut alanı kapsamında kalmaktadır. Söz konusu konut alanları için, ayrıık nizam Taks:0.20 Kaks:0.40 olarak 2 kat yapılaşma koşulları belirlenmiştir.

MİLAS (MUĞLA)
GÜLLÜK MAHALLESİ- MANASTIR MEVKİİ
109/1 ve 108/1 NUMARALI PARSELLERE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Şekil 6: Planlama Alanının Muğla (Milas-Güllük) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu



Şekil 7: Planlama Alanının Muğla (Milas-Güllük) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

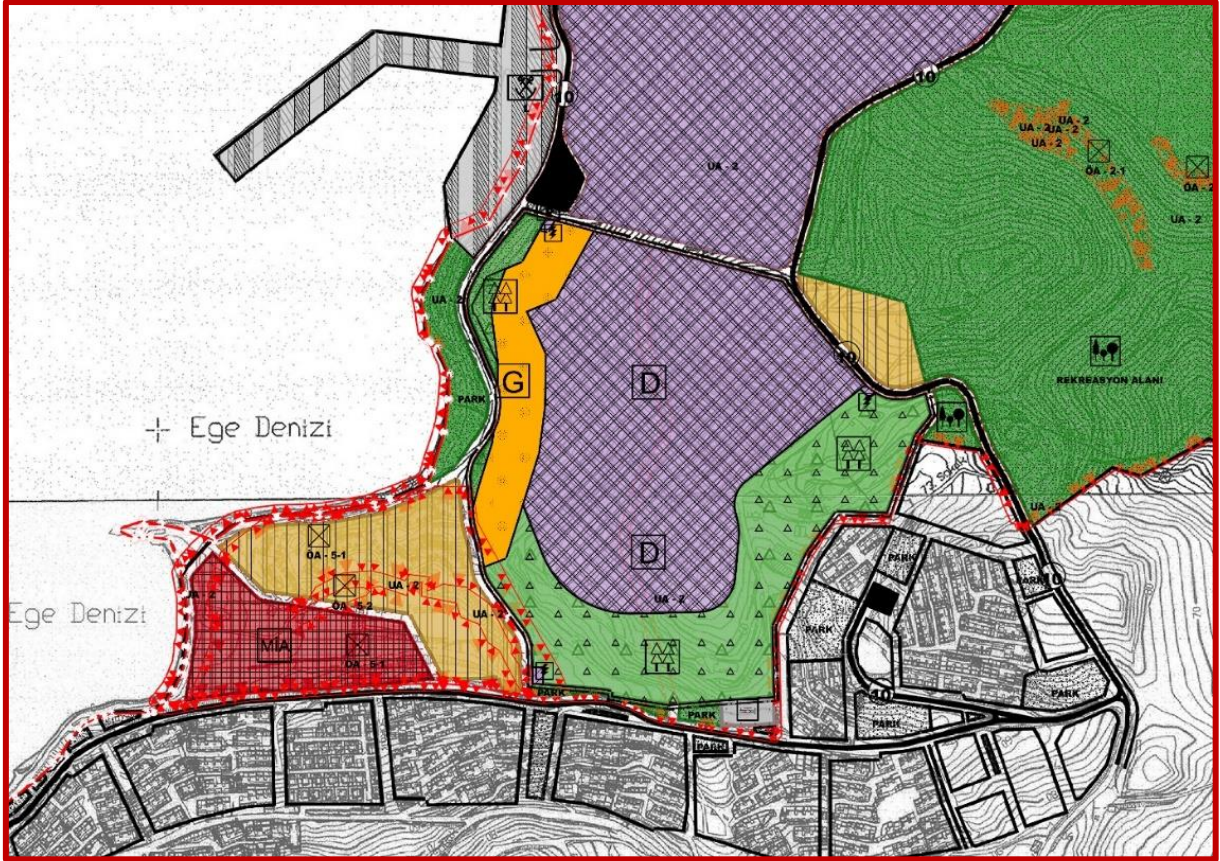


MİLAS (MUĞLA)
GÜLLÜK MAHALLESİ- MANASTIR MEVKİİ
109/1 ve 108/1 NUMARALI PARSELLERE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Daha sonra bu planda yetersiz gelen liman geri bölgesindeki ihtiyacı karşılamaya yönelik limanın arkasındaki diğer kullanımlarla entegre olacak ve bütünleşmeyi sağlayacak liman faaliyetlerinin kapasitesini arttırmaya yönelik plan değişikliği hazırlanmış ve 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde; konut alanı olarak işaretlenen 109 ada 1 numaralı parsel ve 108 ada 1 numaralı parsel, Depolama Alanı, Günübirlük Tesis Alanı, Park ve Ağaçlandırılacak Alan olarak yeniden düzenlenmiştir. Depolama alanları için E:0.50, Yençok: 6.50m, günübirlük tesis alanları için E:0.05 ve ağaçlandırılacak alanlar için ise E:0,05, Yençok:6,50 m olarak yapılaşma koşulları belirlenmiştir.

Söz konusu plan değişikliği 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 97(ç) maddesi ve 3194 Sayılı İmar Kanununun 9. Maddesi uyarınca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmış ve 30.01.2023 tarihinde askıya çıkarılmıştır.

Şekil 8: Planlama Alanının 30.01.2023 Askı Tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğindeki Durumu



MİLAS (MUĞLA)
GÜLLÜK MAHALLESİ- MANASTIR MEVKİİ
109/1 ve 108/1 NUMARALI PARSELLERE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Şekil 9: Planlama Alanının 30.01.2023 Askı Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğindeki Durumu



5. KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanına ilişkin olarak kurum ve kuruluş görüşleri alınmış olup rapor eki Cd 'de verilmektedir.

6. PLANLAMA GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

109 ada 1 numaralı parsel ile 108 ada 1 numaralı parseller; gerek ulusal gerek bölge düzeyinde stratejik bir öneme sahip, özellikle maden ihracatı açısından ihracat kapısı olarak nitelendirilen Güllük Limanı geri bölgesinde yer almaktadır. Uluslararası düzeyde her geçen gün önemi daha da artan Güllük Limanının etkinliği karayolu, havayolu ve denizyolu bağlantılarıyla da güçlendirilmektedir. Gelecekte dünya ithalat ve ihracat ticaretinde odak noktası haline gelecek Güllük Limanının geri bölgesi de önem kazanmaktadır.

Bugün itibariyle; sadece plan değişikliğine konu parsellerin hemen kuzeyinde, yine Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki 103 ada 1 numaralı parsellerde limanla ilişkili faaliyetler yapılmaktadır. Mevcut üst ölçekli ve alt ölçekli planlara bakıldığında da anılan parselde bu faaliyetlerin yapılmasına yönelik "Depolama Alanı" olarak kullanım kararı getirilmiştir. Ancak limanın gelecekteki üstleneceği rol ve liman faaliyetlerinin etkinliğinin/kapasitesinin artırılması için mevcut durum itibariyle yetersiz gelen liman geri bölgesinin yeniden ele alınması gerekmektedir.

Bu kapsamda 2006 yılında onaylanan alt ölçekli imar planlarında konut alanı olarak planlanan ancak o günden bugüne kadar herhangi bir yapılaşmanın olmadığı, zaten konut olarak yapılaşmanın da fonksiyonel olmadığı 109/1 ve 108/1 numaralı parsellerde hem liman hem de limanın arkasındaki diğer kullanımlarla entegre olacak ve bütünleşmeyi sağlayacak liman faaliyetlerinin kapasitesini arttırmaya yönelik plan değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde; mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında konut alanı olarak işaretlenen 109 ada 1 numaralı parsel ve 108 ada 1 numaralı parsel Depolama Alanı, Günübirlük Tesis Alanı, Park ve Ağaçlandırılacak Alan olarak yeniden düzenlenmiştir. Söz konusu depolama alanları için E:0.50, Yençok:6.50m, günübirlük tesis alanları için E:0.05 ve ağaçlandırılacak alanlar için ise E:0.05, Yençok:6.50 m olarak yapılaşma koşulları belirlenmiştir.

Söz konusu plan değişikliği 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 97(ç) maddesi ve 3194 Sayılı İmar Kanununun 9. Maddesi uyarınca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmış ve 30.01.2023 tarihinde askıya çıkarılmıştır ve askı itirazları kapsamında yapılması planlanan depolara yük boşaltacak kamyonların damper yüksekliğinin 7.60 metre olması ve onaylanan plan değişikliğindeki yençok=6.50 metre olması sebebiyle depo yüksekliğinin damper yüksekliğine göre yeniden düzenlenmesi istenmiştir. Bu kapsamda yeniden Milas ilçesi, Güllük mahallesi Manastır mevkii 109 ada 1 numaralı parsel ile 108 ada 1 numaralı parselleri kapsayacak şekilde bir plan değişikliği hazırlanmış ve depolama alanında maksimum

MİLAS (MUĞLA)
GÜLLÜK MAHALLESİ- MANASTIR MEVKİİ
109/1 ve 108/1 NUMARALI PARSELLERE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

yapı yüksekliği Yençok=9.50 metre olarak düzenlenmiştir. Bunun dışında planda herhangi bir değişiklik yapılmamış 30.01.2023 tarihinde askıya çıkarılan plan kararları aynı biçimde korunmuştur.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği aşağıda gösterilmekte olup alan kullanım büyüklükleri aşağıdaki tablodaki gibidir.

Tablo 2: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Büyüklükleri

ALAN KULLANIMLARI	ALAN(M ²)	ALAN(HA)	ORAN(%)
DEPOLAMA ALANI	93608.60	9.36	55.61
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	17613.55	1.76	10.46
PARK	4781.73	0.48	2.84
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	51797.24	5.18	30.77
TRAFO ALANI	519.72	0.05	0.31
TOPLAM	168320.83	16.83	100.00

Şekil 10: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

