

1. GİRİŞ

Muğla ili, Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi, Hisar mevkiinde yer alan, tapunun 2340 parsel numarasında PB Gayrimenkul Geliştirme Sanayi Ticaret AŞ adına kayıtlı söz konusu taşınmaz üzerindeki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı arasında şema olarak farklılık bulunmakta olup, bu planlar bir birleriyle uyumsuzdur. Bu uyumsuzluğu ortadan kaldırmak amacıyla söz konusu plan teklifi hazırlanmıştır.

Ayrıca bu değişiklik ile söz konu planlama çalışması 14.06.2014 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğüne giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Geçmiş dönem planlama çalışmalarında söz konusu alan kıyıdağın itibaren Park ve Yeşil alan, Günöbirlik Tesis Alanı belirlenirken, her ne kadar Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğe uygun hazırlanmışsa da; o tarihte hazırlanan Mevzii Koordinat Sistemindeki halihazır haritalar ve imar planları günümüzde İtrf Koordinat sistemine dönüşümünden kaynaklı kaymalar oluşturmaktadır ve hazırlanmış olduğumuz 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile bu kaymalar giderilmiş, Onaylı Sayısal Kıyı Kenar Çizgisi koordinatları da dikkate alınarak Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 4. bölümünde yer alan Sahil Şeridinde Planlama kriterlerine uygunluğu da sağlanmıştır.

Sonuç Olarak;

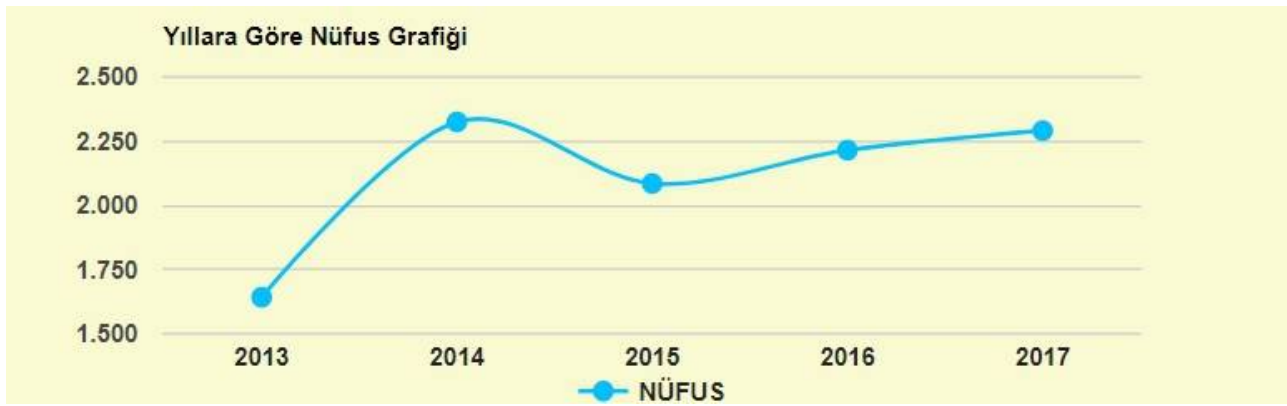
Söz konusu plan teklifi ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının şemaları arasındaki uyumsuzluğu gidermek, Planların Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine uygunluğunun sağlanması ve mevzii koordinat sisteminin dönüşümünden kaynaklı kaymaların giderilmesi amaçlanmıştır.

2. NÜFUS

Planlama alanında imar planı kararları gereği yaklaşık 300-400 kişilik bir nüfus yaşayacağı öngörülmektedir. Ancak bu öngörülen nüfus sürekli ikamet eden nüfus olarak düşünülmemektedir. Söz konusu bölgedeki konutlarda yaz ayları içerisinde nüfus yoğunluğu oluşacaktır.

Onaylı planın nüfus projeksiyonunu artırıcı bir karar üretilmediği için, plan bütününde teknik ve sosyal altyapı alanı hesabını etkileyecek de bir durum oluşmamaktadır.

Planlama alanının yakınında yer alan Boğaziçi Mahallesi'nin nüfus grafiği.



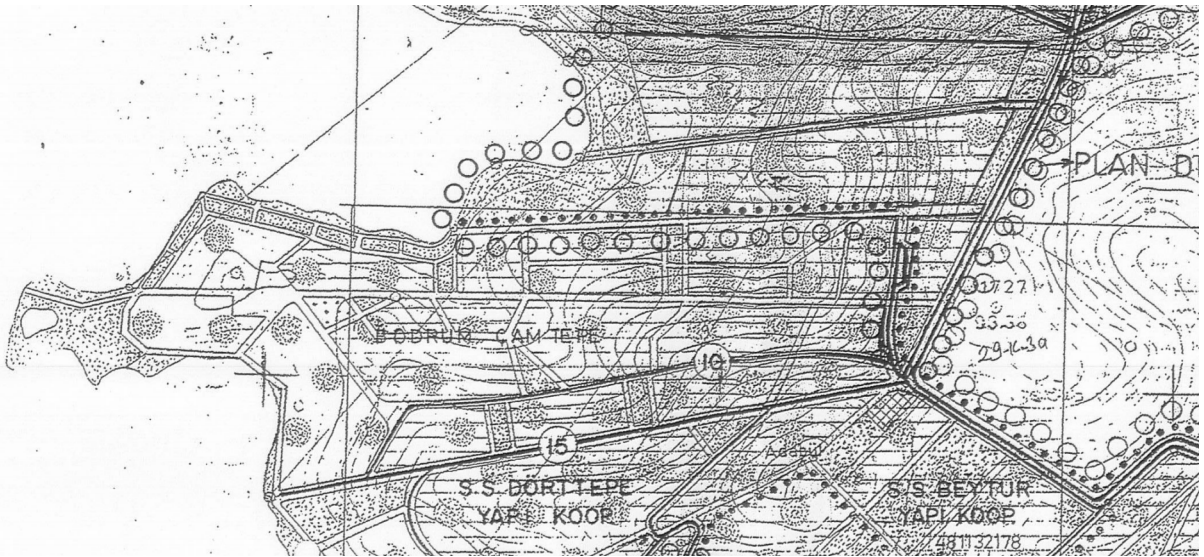
3. ULAŞIM-DOLAŞIM SİSTEMİ

3.1. MEVCUT DURUM DEĞERLENDİRMESİ

3.1.1 Mer'i İmar Planları

3.1.1.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

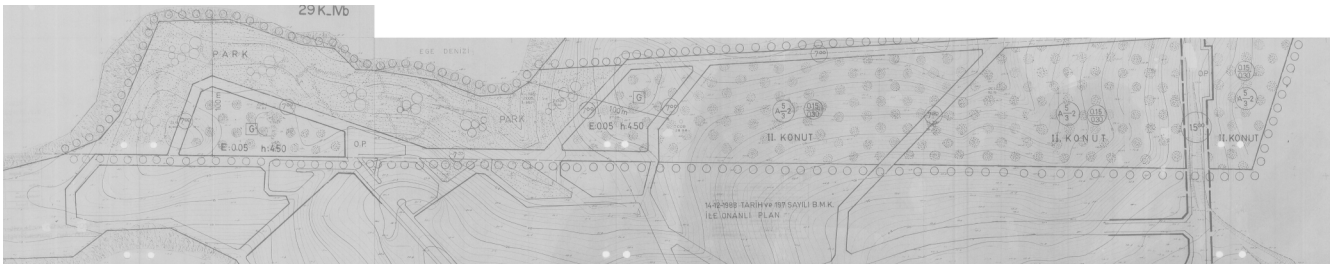
Planlama alanında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 29.04.1991 tarihinde onaylanmış 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı mevcuttur. Bu plan dahilinde söz konusu alan 'Park ve Yeşil Alan, Günübirlük Tesis Alanı ve Turizm+II. Konut Alanı olarak planlı alanda kalmaktadır.



ONAYLI 1/5000 NAZIM İMAR PLANI

3.1.1.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanında Milas Belediye Meclisi'nin 03.09.1992 tarih ve 132 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı mevcuttur. Bu planda kıyıdan itibaren Park-E:0,05, hmax:4.50 m. olmak üzere Günübirlük Alan ve TAKS:0,15, KAKS:0,30 olmak üzere Ayrık Nizam 2 kat II. Konut Alanında kalmaktadır.



ONAYLI 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI

3.1.2. Planlama Alanının Kent İçi Ulaşım ve Arazi Kullanım Sistemi İçerisindeki Yeri

Planlama Alanına ulaşım Milas-Bodrum Karayolu üzerinden sağlanmaktadır. Milas-Bodrum Karayolunun Boğaziçi kavşağından yaklaşık 6 km ilerlenerek söz konusu planlama alanına ulaşılmaktadır. Planlama alanının kuzeydoğusunda Boğaziçi mahallesi merkezi, Güneyinde Güvercinlik mahallesi yer almaktadır.



PLANLAMA ALANININ YEREL ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

3.1.2.1 Planlama Alanının Yakın Çevresi Kullanımları

Söz konusu taşınmazın bulunduğu alan genelinde tatil siteleri, turizm tesisleri, yazlıklar, konut yapıları ve boş araziler yer almaktadır. Genelde orta ve yüksek gelir grubuna hitap eden yapılar bulunmaktadır.



3.1.2.2 Planlama Alanının Erişim İmkanları

Planlama alanı ÷lke ulaşım sistemi açısından karayolu ve denizyolu ile ulaşım yapılabilecek bir coğrafi özelliğe sahiptir. Muğla ilinde bulunan iki havaalanından, Milas-Bodrum Havaalanına yaklaşık 20 km uzaklığında, Dalaman Havaalanına ise yaklaşık 180 km uzaklıktadır. Demiryolu ile ulaşım ise yoktur.

Bahse konu planlama alanına karayolu ile ulaşımını sağlayan Milas-Bodrum Karayoluna 6 km uzaklıkta yer almaktadır. Söz konusu planlama alanı idari olarak bağlı olduğu Milas İlçesine 30 km, Bodrum İlçesine 29 km, Muğla il merkezine (Menteşe İlçesine) 90 km, Marmaris ilçesine ise 155 km uzaklıktadır. Söz konusu planlama alanının Türkiye'nin başkenti olan Ankara'ya uzaklığı 665 km, ÷lkemizin en büyük kenti İstanbul'a 665 km ve Ege Bölgesi'nin önemli kenti İzmir'e ise 205km uzaklıktadır.

Söz konusu parselin bulunduğu alana ulaşım, Milas Boğaziçi dolmuşları ile özel araçlarla sağlanmaktadır.



PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNİN MEVCUT ULAşIM SİSTEMİ

3.2. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ DEĞERLENDİRMESİ

Söz konusu alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmış olup, hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği dahilinde plan üzerinde de görüldüğü gibi; planlama alanına “ Yerleşik Konut Alanı” ve “Otel Alanı” fonksiyonu ile “Yeşil Alan ve Günübürlük Tesis Alanı” fonksiyonları getirilmiştir.

Bu değişiklik yapılırken, yürürlükte bulunan ve Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 29.04.1991 tarihinde onaylanmış 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile Milas Belediye Başkanlığı'nca 03.09.1992 tarih ve 138 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları dikkate alınmıştır.

Bu planlardan;

Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 29.04.1991 tarihinde onaylanmış 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı dahilinde, söz konusu alan kıyıdağ itibaren Park ve Yeşil Alan, Günübürlük Tesis Alanı ve Turizm+II. Konut Alanı olarak planlı alanda kalmaktadır.

Milas Belediye Başkanlığı'nca 03.09.1992 tarih ve 138 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı dahilinde ise söz konusu alan kıyıdağ itibaren Park ve Yeşil Alan, Günübürlük Tesis Alanı ve II. Konut Alanı olarak planlı alanda kalmaktadır.

Ancak söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı arasında şema olarak farklılık bulunmakta olup uyumsuzdur.

Öncelikle bu uyumsuzluğu ortadan kaldırmak adına bahse konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Diğer taraftan bu değişiklik yapılırken 14.06.2014 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak hazırlanması gerektiğinden ve yönetmelik Ek 1d Uygulama İmar Planı Gösterimlerde “II. Konut Alanı” yer almaması sebebiyle bu kullanımlar yönetmelik gereği Yerleşik Konut Alanı ve Otel Alanı olarak değiştirilmiştir.

Ayrıca söz konusu alan ile ilgili olarak üst ölçekli planlara bakıldığında, gerek 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı kararları ve 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonu kararları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği için herhangi bir engel oluşturmamaktadır.

Nitekim Planlama alanı;

-Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mülga Çevre ve Orman Bakanlığı) tarafından onaylanan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı içerisinde tamamı yaklaşık olarak "Kentsel Gelişme Alanı" olarak planlı alanda kalmakta,

- Muğla Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından onaylanan Muğla 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonu tamamı yaklaşık olarak "Kentsel Yerleşme Alanı" olarak planlı alanda kalmaktadır.

Planlama alanı etrafı ile irdelendiğinde, doğal ve suni eşikler arasında kalan bir **ETAP** olarak öne çıkmaktadır.

Alanın batısında doğal eşik olarak deniz ve kıyı,

Alanın kuzey ve güneyinde uygulaması bitmiş ve yapılaşmış alanlar,

Alanın doğusunda ise yerinde kullanılan aktif ve imar planında 22 metre olarak planlanmış taşıt yolu yer almaktadır.

Bu sebeple planlama alanı bu kısıtlar içerisinde bir etap olarak değerlendirilmektedir.

Söz konusu etap içinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği dahilinde Onaylı Planın ana kararlarını, ulaşım akslarını, yapılaşma emsali ve yapılaşma yüksekliği ile kat adetlerinde herhangi bir artış veya değişiklik yapılmamış olup, Plan Bütünlüğünü bozucu kararlar üretilmemiştir.

Yine onaylı planın nüfus projeksiyonunu arttırıcı bir karar üretilmediği için, plan bütününde teknik ve sosyal altyapı alanı hesabını etkileyecek de bir durum oluşmamaktadır. Buna rağmen Arazi Kullanım tablolarından da anlaşılacağı üzere **Yeşil Alan miktarları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği dahilinde arttırılmıştır.**

Ayrıca Milas Belediye Başkanlığı'nca 03.09.1992 tarih ve 138 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı dahilinde ise söz konusu alan kıydan itibaren Park ve Yeşil Alan, Günöbirlik Tesis Alanı belirlenirken, her ne kadar Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğe uygun hazırlanmışsa da; o tarihte hazırlanan Mevzii Koordinat Sistemindeki halihazır haritalar ve imar planları günümüzde İtrf Koordinat sistemine dönüşümünden kaynaklı kaymalar oluşturmaktadır ve hazırlamış olduğumuz 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile bu kaymalar giderilmiş, Onaylı Sayısal Kıyı Kenar Çizgisi koordinatları da dikkate alınarak Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 4.bölümünde yer alan Sahil Şeridinde Planlama kriterlerine uygunluğu da sağlanmıştır.



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

Plana konu alanda yapılan kullanımların m² ve %'de değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

ARAZİ KULLANIM	ALAN (m²)	ALAN(%)
Park ve Yeşil Alan	~ 16.968 m ²	23,44
II. Konut Alanı	~ 34.860 m ²	48,16
Günöbirlik Tesis Alanı	~ 7.267 m ²	10,04
Yol+Otopark	~ 9.229 m ²	12,75
Toplam	~ 68.324 m²	94,39
Kıyı(Plan Onama Dışı)	~ 4.063,98 m ²	5,61
Toplam Parsel Alanı	~ 72.387,980 m²	100,00

ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ARAZİ KULLANIMI

ARAZİ KULLANIM	ALAN (m²)	ALAN(%)
Park ve Yeşil Alan	~ 22.426 m ²	30,98
Yerleşik Konut Alanı	~ 29.736 m ²	41,08
Otel Alanı	~ 2.416 m ²	3,34
Günöbirlik Tesis Alanı	~ 5.147 m ²	7,11
Yol+Otopark	~ 8.598 m ²	11,88
Toplam	~ 68.324 m²	94,39
Kıyı(Plan Onama Dışı)	~ 4.063,98 m ²	5,61
Toplam Parsel Alanı	~ 72.387,980 m²	100,00

ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ARAZİ KULLANIMI

3.2.1. Yerleşik Konut Alanı

Teklif imar planı değışikliği ile 29736 m² büyüklüğündeki alan Yerleşik Konut Alanı olarak planlanmıştır. Onaylı plandaki yapılaşma kararları değıştirilmemiştir. TAKS=0.15, KAKS=0.30, Yençok=2 kat'tır.

3.2.2. Otel Alanı

Planlama alanının kuzey-doğusundaki 2416 m²lik alan Otel Alanı olarak planlanmıştır. Yapılaşma koşulları E=0.30, Yençok=7,00 m(2 Kat) olarak planlanmıştır.

3.2.3. Günöbirlik Tesis Alanı

Söz konusu plan teklifinde, onaylı plandaki Günöbirlik Tesis Alanı yapılaşma koşulları korunmuştur. E=0.05, Yençok=4.50 m'dir.

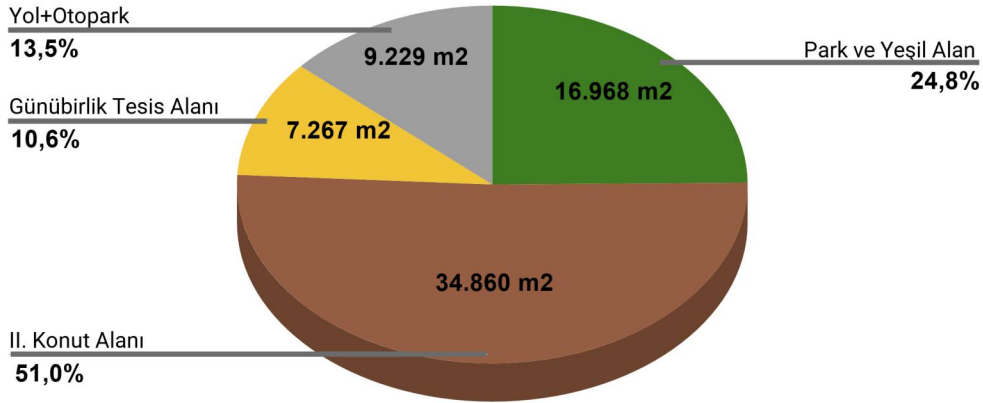
3.2.4 Park ve Yeşil Alan

Planlama alanının deniz tarafı(batısı) Park Alanı olarak planlanmıştır. Onaylı planda 16968 m² olan park alanı söz konusu plan teklifi ile 22426 m² ye artırılmıştır. Deniz ile iç kesimler arasında yeşil bant oluşturacak şekilde planlanmıştır.

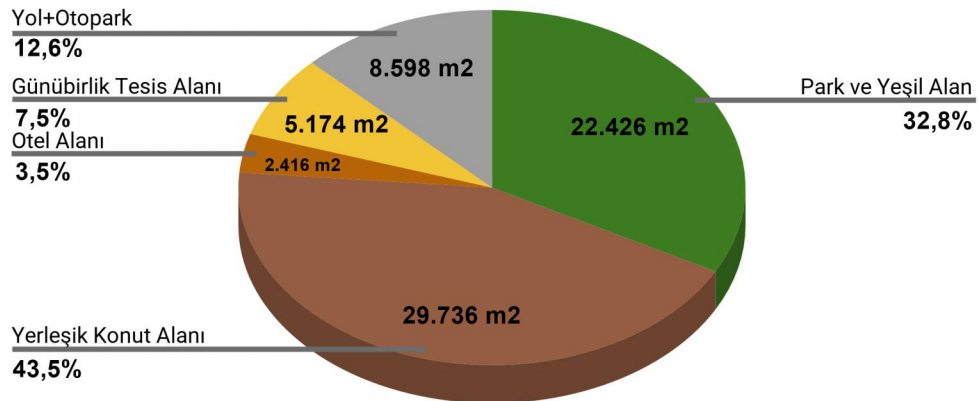
3.2.5 Yol ve Ulaşım

Planlama alanının güney doğusundaki 15 metrelik yol onaylı planda otopark ile sonlandırılmıştı. Söz konusu plan teklifi ile yollar arasında hiyerarşinin sağlanması ve daha verimli bir ulaşım aksı oluşturmak için 15 metrelik yol planlama alanının doğusundan geçen 22 metrelik yola bağlanmıştır.

Onaylı Plan Arazi Kullanım Şeması



Öneri Plan Arazi Kullanım Şeması



4.EKLER

Ek.1. Meri Planlar

- 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı
- 1/250000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonu
- Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları
- Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları

Ek.2. Tapu

Ek.3. Aplikasyon Krokisi