

MİLAS (MUĞLA)
GÜLLÜK MAHALLESİ- MANASTIR MEVKİİ
108/1 ve 109/1
NUMARALI PARSELLERE AİT
1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



MİLAS (MUĞLA)
GÜLLÜK MAHALLESİ- MANASTIR MEVKİİ
109/1 ve 108/1 NUMARALI PARSELLERE AİT
1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ GENEL KONUMU	1
2. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI	3
2.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ- İDARİ YAPI.....	3
3. MEVCUT PLAN KARARLARI	4
3.1. MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN KARARLARI	4
3.2. MEVCUT 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN KARARLARI.....	4
4. PLANLAMA GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI	6

Sekiller Dizini:

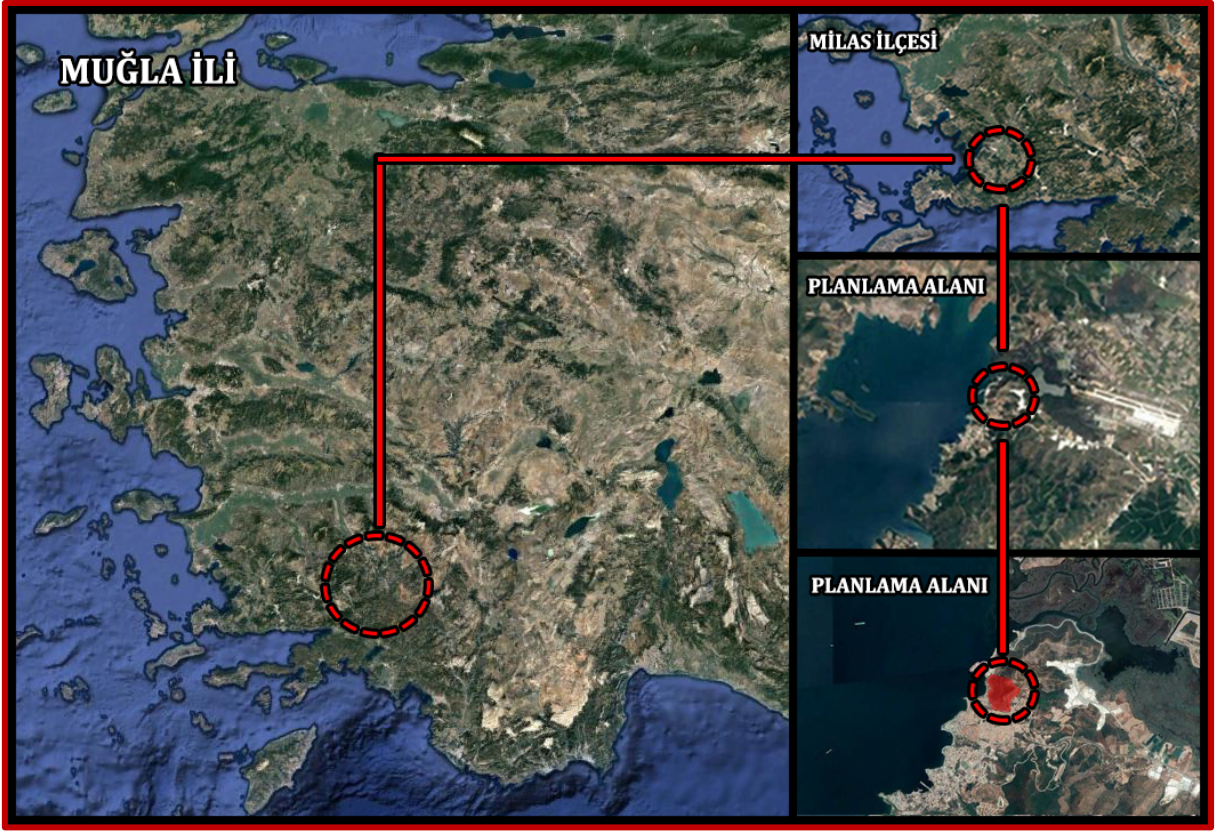
Şekil 1: Planlama Alanının Konumu.....	1
Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alan ve Uzak Çevresine Ait Uydu Görüntüsü.....	2
Şekil 3: Planlama Alanının Aydın Muğla Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Değişiklik Durumu	4
Şekil 4: Planlama Alanının Muğla İli 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu	5
Şekil 5: Öneri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.....	7

MİLAS (MUĞLA)
GÜLLÜK MAHALLESİ- MANASTIR MEVKİİ
109/1 ve 108/1 NUMARALI PARSELLERE AİT
1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL KONUMU

Planlamaya konu alan; Muğla ili, Milas ilçesi, Güllük Mahallesi, Manastır mevki sınırları içerisinde bulunmakta olup UTM-6° ED50 (Dilim Orta Boylamı 27°) projeksiyon sisteminde) 1/25.000 ölçekli N19-D-1 ve N19-A-4 halihazır paftalarında yer almaktadır. Söz konusu değişiklik tapuda 108 ada 1 numaralı parsel, 109 ada 1 numaralı parsele kayıtlı taşınmazları ilgilendirmektedir ve yaklaşık 17 ha'lık alanı kapsamaktadır.

Şekil 1: Planlama Alanının Konumu



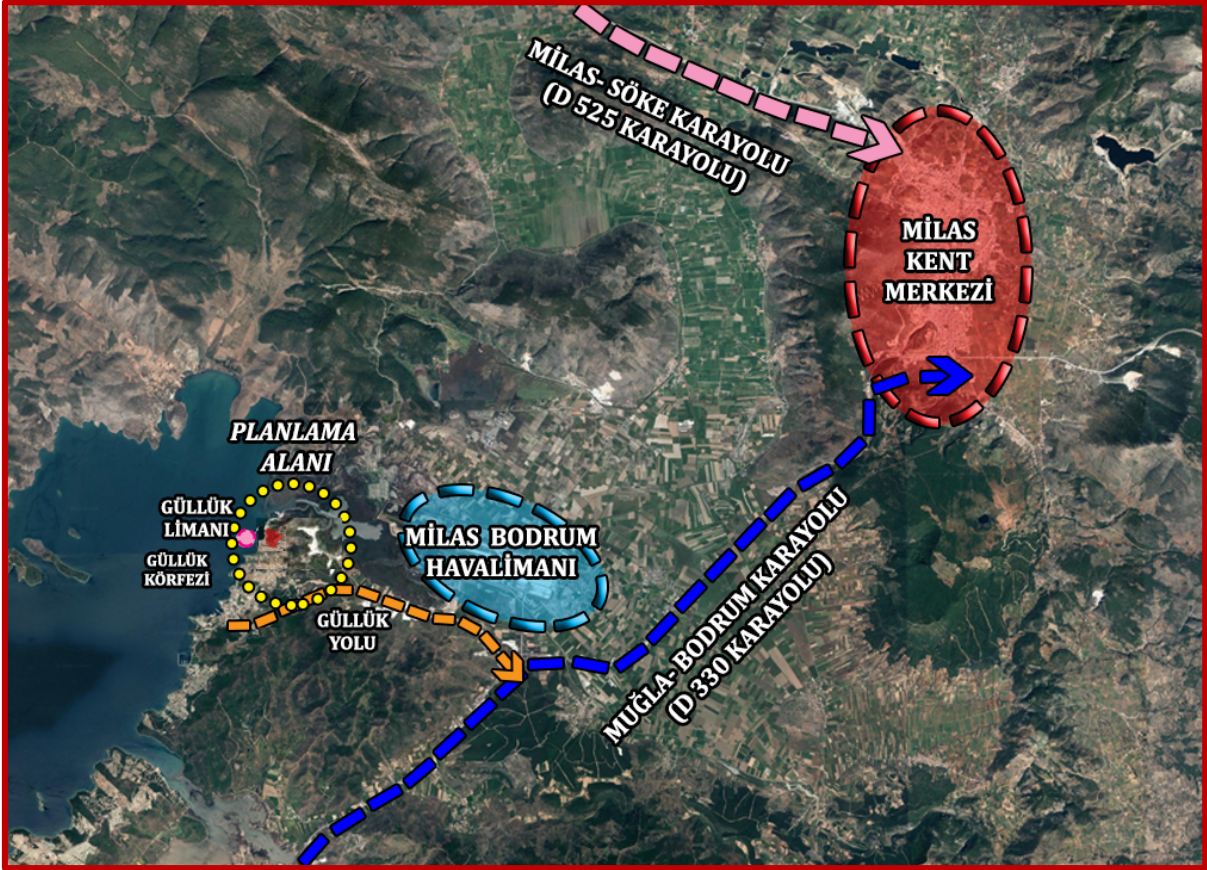
30.03.2014 tarihinden itibaren planlama alanının içinde kaldığı Güllük; 6360 sayılı "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" uyarınca Muğla il sınırlarının aynı zamanda büyükşehir belediye sınırı olması bu kapsamda Milas ilçe sınırları içerisindeki belediyelerin Milas ilçe belediyesine bağlanması sebebiyle kapanmıştır. Dolayısıyla mevcut durum itibariyle 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
1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM 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.

2. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

2.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ- İDARİ YAPI

Plan değişikliğine konu alan Muğla ili, Milas ilçesi sınırlarında kalmaktadır.

Muğla ili, Türkiye'nin güneybatısında 36° 17' - 37° 33' kuzey enlemleri ile 27° 13' - 29° 46' doğu boylamları, Milas ilçesi 37° 18' 46" kuzey enlemleri ve 27° 46' 55" doğu boylamları arasında yer almaktadır.

Türkiye İBBS (İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırması) Bölgelerine göre Düzey1 sınıflandırmasında TR3 Ege Bölgesinde, Düzey2 sınıflandırmasında TRA32 Aydın Alt Bölgesindeki il; kuzeyde Aydın, kuzeydoğudan Denizli ve Burdur, doğuda Antalya, güneyde ve batıda ise Akdeniz ve Ege Denizi ile çevrilidir.

İlin en doğusunda Seydikemer Doğanlar Mahallesi, Karatepe Mevkii yer alırken, en batısında Bodrum Gümüşlük, İnceburun Mevkii bulunmaktadır. İlin en güneyindeki en uç noktası, Fethiye Kumluova'dır (Eşen Çayı). Kuzeyindeki en uç noktada ise Oltalı Gedik bulunmaktadır (İl Çevre Durum raporu, 2015).

Toplam uzunluğu 1500 km'ye yaklaşan deniz kıyıları ile Muğla, Türkiye'nin en uzun sahil şeridine sahip ilidir (www.muğlakulturturizm.gov.tr). İlin yüzölçümü 12.974 km² olup yüzölçümü itibariyle Türkiye yüzölçümünün yaklaşık %1.6'sını oluşturmaktadır. İlin yüzölçümü itibariyle en büyük ilçesi Seydikemer, en küçük ilçesi Ortaca'dır.

Yeni idari yapı itibariyle Muğla ili ilçeleri ; Bodrum, Dalaman, Datça, Fethiye, Kavaklıdere, Köyceğiz, Marmaris, Menteşe, Milas, Ortaca, Seydikemer, Ula ve Yatağan'dır.

Planlama alanının içinde bulunduğu Milas ilçesi, Muğla'nın kuzeybatısında 37°18'10" kuzey enlemleri ile 27°46'51" doğu boylamları arasında yer almakta olup, 2.067 km² yüzölçümü ile ilin en büyük ikinci ilçesi olup, il merkezine 63 km uzaklıkta bulunmaktadır. Kuzeyde Aydın (Karpuzlu, Koçarlı ve Çine ilçeleri), kuzeybatıda Aydın (Didim ve Söke ilçeleri), güneyde Ege Denizi (Gökova Körfezi), batıda Ege Denizi, güneybatıda Bodrum, doğuda Yatağan ve Menteşe ilçeleri ile sınırlanmıştır.

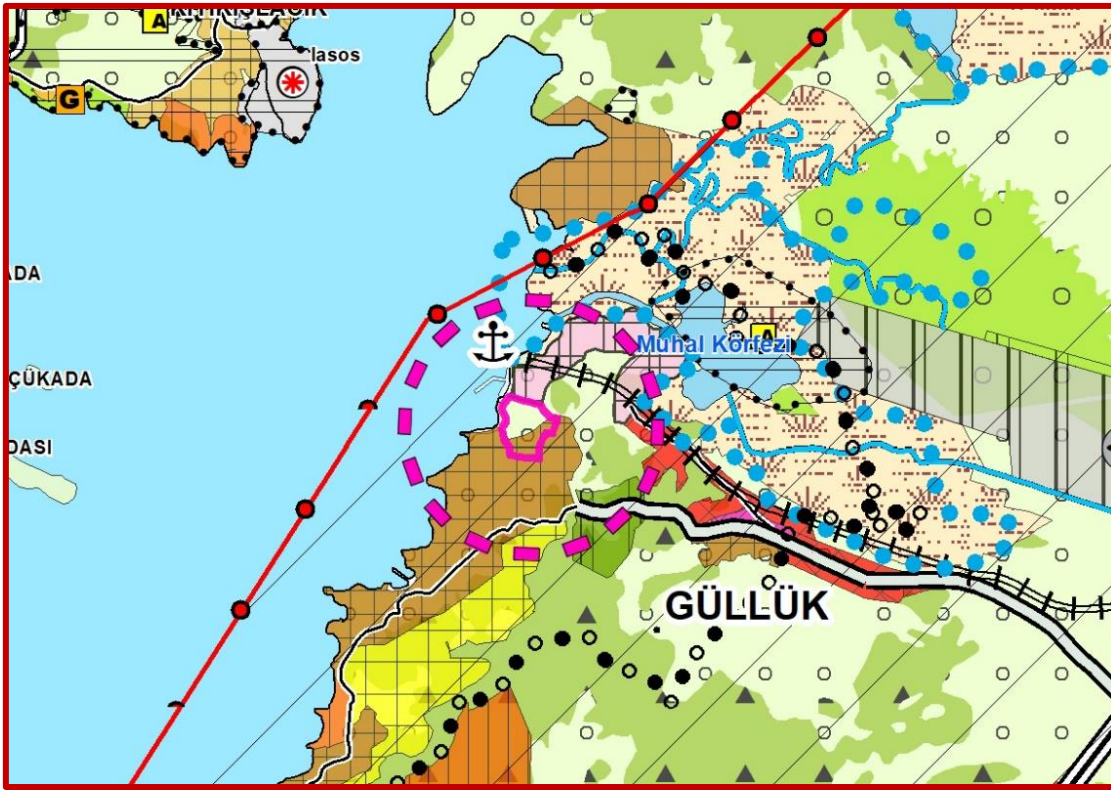
Planlama alanı ise Güllük Mahallesi'nin kuzeyinde bulunmakta olup alanın batısında Güllük Körfezi, kuzeyinde Ege Denizi ve Kıyıkışlacık, doğusunda Ekinanbarı ve Koruköy, güneyinde ise Boğaziçi, Dörttepe ve Kemikler yerleşmeleri bulunmaktadır.

3. MEVCUT PLAN KARARLARI

3.1. 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 Tarım Arazisinde kalmaktadır.

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



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

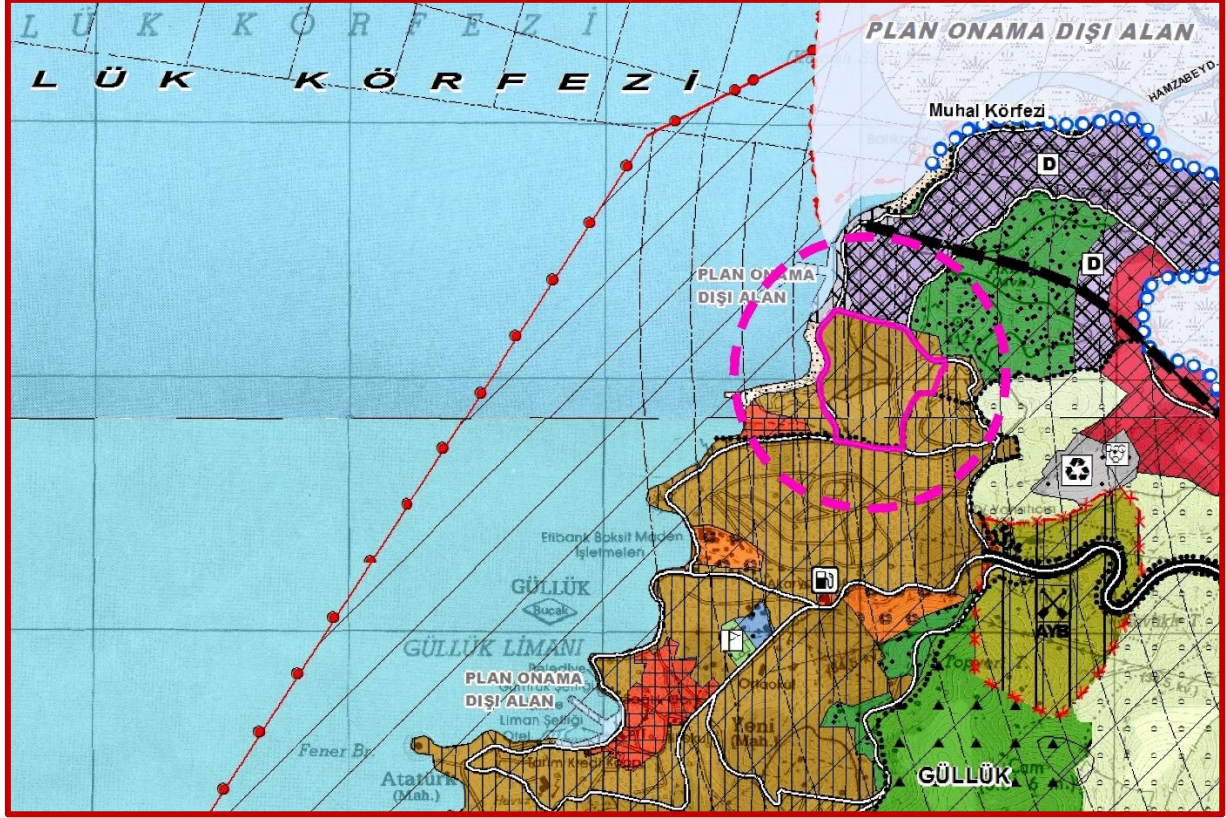
Planlamaya konu alan; Muğla Büyükşehir Bediye Meclisi'nin 10.03.2016 tarihinde onaylanan, 12.10.2017 tarihinde revizyon edilen Muğla İli 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda Kentsel Yerleşme Alanı'nda kalmaktadır.

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 uzanan üçüncü derece karayolu, alanın güneyinden geçen ve plan sınırını oluşturan bir diğer

MİLAS (MUĞLA)
GÜLLÜK MAHALLESİ- MANASTIR MEVKİİ
109/1 ve 108/1 NUMARALI PARSELLERE AİT
1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

üçüncü derece taşıt yoluna bağlanmaktadır. Ayrıca DHL tarafından güzergah çalışmaları yaptırılan Aydın-Çine-Güllük demiryolu güzergahı da planlama alanı kuzeyinden geçmektedir.

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



Bu kapsamda Muğla ili 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın 5.1 plan hükümlerine göre;

4.1. Yerleşme Alanları

4.1.1. Bu planla gösterilmiş/belirlenmiş kentsel yerleşme alanlar ve kentsel gelişme alanlarını birlikte ifade eder.

4.1.2. Bu planda yerleşme alanı olarak gösterilen alanlarda, ilgili mevzuatta yer alan tanımlar kapsamında kalmak koşulu ile konut alanları, merkezi iş alanları, ticaret alanları, karma kullanım alanları, turizm alanları, resmi kurum alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları, akaryakıt ve servis istasyonları, küçük sanayi alanları, sosyal ve kültürel altyapı alanları, tarım alanı, makilik fundalık, belediye hizmet alanları, teknik altyapı alanları birlikte veya ayrı ayrı veya kısmen yer alabilir.

5.1.1. Kentsel Yerleşme Alanları: Bu planda, kentsel yerleşme alanları içinde kalan, ancak yürürlükteki imar planlarında "tarımsal niteliği korunacak alan" olarak belirlenen alanlarda 5403 sayılı "toprak koruma ve arazi kullanımı" kanunu hükümleri geçerlidir.

MİLAS (MUĞLA)
GÜLLÜK MAHALLESİ- MANASTIR MEVKİİ
109/1 ve 108/1 NUMARALI PARSELLERE AİT
1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Düşük yoğunlukta gelişme alanları:

Maksimum Brüt Yoğunluk= 51-100 kişi/ha

Seyrek-1 Yoğunlukta Gelişme Alanları:

Maksimum Brüt Yoğunluk= 11-50 kişi/ ha

Seyrek-2 Yoğunlukta Gelişme Alanları:

Maksimum Brüt Yoğunluk= 10kişi/ ha

Maks. Emsal= 0.05

Seyrek-2 Yoğunluklu tanımlanan alanlarda ifraz sonucu elde edilebilecek min. Parsel büyüklüğü= 5000 m², yapı yapılabilecek min. Parsel büyüklüğü 1500 m²'dir.

4. PLANLAMA GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliğine konu 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 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 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. Milas ilçesi, Güllük mahallesi Manastır mevkii 109 ada 1 numaralı parsel ile 108 ada 1 numaralı parselleri kapsayacak şekilde hazırlanan 1/25.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği aşağıda gösterilmektedir.

MİLAS (MUĞLA)
GÜLLÜK MAHALLESİ- MANASTIR MEVKİİ
109/1 ve 108/1 NUMARALI PARSELLERE AİT
1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Şekil 5: Öneri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

