

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. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI	3
2.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ- İDARİ YAPI	3
2.2. DOĞAL VE ÇEVRESEL KAYNAKLAR	4
2.2.1. Fiziki-Doğal Yapı.....	4
2.2.2. Bitki Örtüsü	5
2.2.3. İklim	5
2.2.4. Topoğrafik Yapı.....	6
2.2.5. Tarihsel Gelişim	7
2.2.6. Tarihi, Doğal ve Kültürel Değerler	7
2.3. NÜFUS VE EKONOMİK YAPI	8
2.3.1. Nüfus.....	8
2.3.2. Ekonomi	11
2.4. ULAŞIM BAĞLANTILARI.....	12
3. DEPREM DURUMU	13
4. JEOLOJİK DURUM	14
5. MÜLKİYET DURUMU.....	17
6.MEVCUT PLAN KARARLARI	17
6.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI.....	17
6.1.1. MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN KARARLARI.....	17
6.1.2. MEVCUT 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN KARARLARI	18
6.2. ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	19
7. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	21
8. PLANLAMA GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI	21

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 Eğim Analizi	6
Şekil 4: Türkiye Deprem Tehlike Haritası.....	13
Şekil 5: Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Değerlendirilmesi	16
Şekil 6: Planlama Alanının Aydın Muğla Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli	17
Şekil 7: Planlama Alanının Muğla İli 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu.....	18
Şekil 8: Planlama Alanının Muğla (Milas-Güllük) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki.....	20
Şekil 9: Planlama Alanının Muğla (Milas-Güllük) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar	20
Şekil 10: Öneri 1/1000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.....	22

Tablolar Dizini:

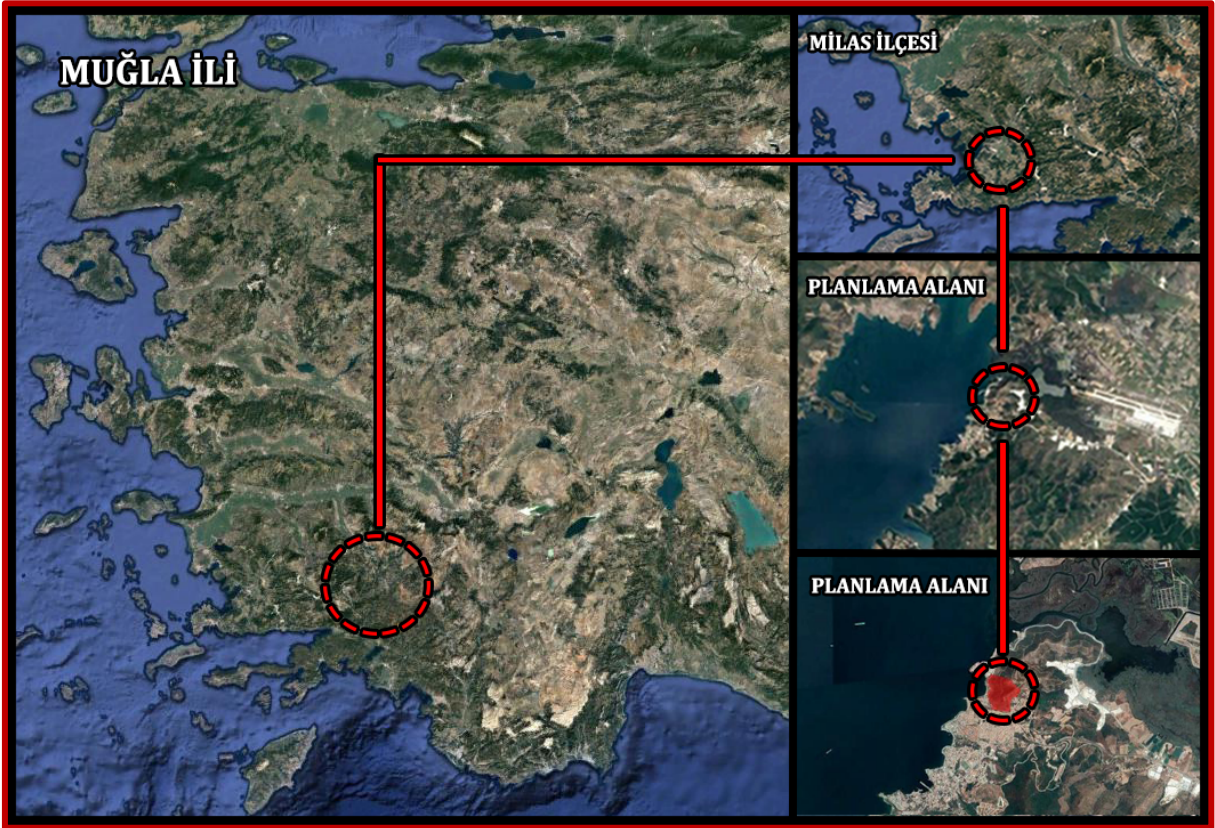
Tablo 1: Ülke, Bölge, Muğla İli ve Milas İlçesinin Yıllara Göre Nüfus Değişimi.....	9
Tablo 2: Muğla İli İlçelerinin 2012-2018 Yılları Arasındaki Nüfus Büyüklükleri.....	10
Tablo 3: Güllük Mahallesinin 2010-2018 Yılları Arasındaki Nüfus Büyüklüğü	10
Tablo 4: Milas İlçesinin Önemli Merkezlere Uzaklıkları.....	13
Tablo 5: Planlama Alanı İçinde Kalan Parsellerin Büyüklükleri	17
Tablo 6: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Büyüklükleri.....	22

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 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
1/1000 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.

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.

2.2. DOĞAL VE ÇEVRESEL KAYNAKLAR

2.2.1. Fiziki-Doğal Yapı

Muğla, Toros kıvrım sistemiyle Batı Anadolu kıvrım sisteminin iç içe girdiği dağlık ve engebeli Menteşe yöresinde yer almaktadır. İl topraklarının yalnızca küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesinde kalmasına rağmen yeryüzü şekillerinin Akdeniz Bölgesine özgü nitelikler taşıdığı Muğla ilinde hemen hemen tüm yeryüzü şekillerine rastlanmaktadır.

Ovaların çoğu akarsuların dağlık araziye aşındırarak meydana getirdiği ovalardır. Bu vadiler genellikle yükseklerde dar ve dik, alçak kesimlerde geniştir. Bir bölümü ise denize kadar dar ve diktir. Başlıca ovaları ise; Eşen, Sarıçay, Yatağan, Bozöyük, Leyne, Dalaman, Ortaça, Dalyan, Kumlu, Bayat, Pisiköy, Yaşyer, Tekfuranbarı, Bitez, Akçaalan, Kara, Milas, Ören, Varvil, Kızılkaya, Gök, Muğla, Dirgene, Gülağzı, Yerkesik ve Ula'dır.

En önemli girintiler ise Güllük Körfezinde Akbük, Kazıklı, Kıyıkışlacık, Güllük, Güvercinlik ve Torba Koyları; Gökova Körfezinde Gümbet, Bodrum, Akbük, Akyaka, Karacasöğüt ve Okluk Koyları; Datça Körfezinde Palamutbükü, Kurucabük, Çubucak, Orhaniye, Bozburun ve Söğüt Koyları; Marmaris Körfezinde Marmaris, Turunç, Karaağaç (Aksaz) ve Dalyan (İztuzu) Koyları; Fethiye Körfezinde Göcek, İnlice, Kargı, Katrancı, Ölüdeniz (Belçeğiz) koylarıdır.

Milas'ın kuzeyinde, bir kısmı Aydın ili sınırları içinde kalan Muğla'nın en geniş alanlı doğal gölü olan Bafa gölü bulunmaktadır. 60 km genişliğinde ve deniz seviyesinden yüksekliği 2 m olan Bafa Gölü, Büyük Menderes ırmağının eski Latmos Körfezinin batısını alüvyonlarla doldurması sonucu oluştuğu için kıyı set gölü olarak nitelendirilir (Milas Belediye Başkanlığı, 2010-2014 Dönemi Stratejik Planı). 1994 yılında tabiat parkı olarak ilan edilen Bafa Gölü, aynı zamanda uluslararası sözleşmelere göre (RAMSAR) öncelikli korunması gereken sulak alanlar arasında yer almaktadır. Bafa Gölü Tabiat Parkı sınırları içerisinde Bafa Gölü ve göl kıyı kenar çizgisi içerisinde itibaren 250 metrelik kıyı bandı 1. Derece Doğal Sit Alanıdır. Ayrıca, alan içerisinde Heraklia ve Latmos antik kentleri yer almakta olup bu alanlar, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanıdır (İl Çevre Durum Raporu, 2015).

Milas'ın üç önemli ovası vardır. Bunlar; Hıdırlık tepesinin önünde Milas Ovası, kuzey-batı yönünde Bahçeburun Ovası ve Sodra Dağı'nın batısında bulunan Yaşyer Ovası'dır. Bu ovalar çöküntü ovalar olup, Sarıçay'ın getirdiği materyallerin birikmesi sonucunda verimli (alüvyon) bir ovaya dönüşmüştür (Milas Belediye Başkanlığı, 2010-2014 Dönemi Stratejik Planı).

2.2.2. Bitki Örtüsü

Muğla ilinin iklim ve toprak koşullarına göre şekillenen doğal bitki örtüsü çok çeşitli ve zengin bir flora oluşturur. Muğla ilinin geniş alanlarında Akdeniz iklimi özellikleri egemendir. Kış aylarında aşırı düşük sıcaklık ve kuraklık olmaması bitkilerin gelişimi için elverişlidir. Yüksek dağlık alanlarda iğne yapraklı ormanlar bulunmaktadır (TÜİK, Seçilmiş Göstergelerle Muğla, 2013).

Milas'ın da genel bitki örtüsü makidir. Dağlarda 400-500 metre yüksekliği kadar zeytin ağaçları, daha yüksek yerlerde sarıçam, kozak (fıstık) çamı, ardıç, pinar ve sedir ağaçları bulunmaktadır. Ormanlar gür ve verimlidir. Dere çay kıyılarında söğüt, çınar ve selvi ağaçları vardır; ama Milas'ta hemen hemen her türlü bitki ve ağaç yetişmektedir. Milas'ın genel ağaç görünümü "Zeytin Ağacı'dır" (Milas Belediye Başkanlığı, 2010-2014 Dönemi Stratejik Planı).

2.2.3. İklim

Muğla il geneli olduğu gibi, plan değişikliğine konu alanın bulunduğu Milas ilçesi de Akdeniz iklim kuşağındadır. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlıdır. Kış aylarında nadiren yüksek birkaç dağın doruklarına kar yağar.

Planlama alanına yakınlığı nedeniyle Bodrum-Milas Havalimanı istasyonundan ölçülen 2010-2017 yılları arasındaki ortalama sıcaklık değerlerine bakıldığında en yüksek değerler Haziran, Temmuz ve Ağustos aylarında, en düşük değerler Aralık, Ocak ve Şubat aylarında görülmektedir. Yıllara göre değişimler incelendiğinde aylık ortalama sıcaklık değerleri 7.5-30°C arasında değişmekte olup Akdeniz iklimi genel itibariyle Aralık-Ocak ayında düşük olan değerler Haziran-Temmuz-Ağustos aylarında ivme kazanıp artışa geçmektedir.

Kışın ortalama sıcaklık değerleri 7-14°C, yazın ise 23-30°C arasındadır. En fazla yağış kış mevsiminde Ocak ve Şubat aylarında, en az yağış yaz mevsiminde görülmektedir. Temmuz ve Ağustos aylarında yer yer yağışlar görülmekle birlikte çok azdır.

Meteoroloji Genel Müdürlüğü'nden alınan 2010-2017 yılları arasındaki verilere göre aylık ortalama rüzgar hızına bakıldığında; genel olarak en hızlı değerler Haziran, Temmuz ve Ağustos aylarında görülmektedir. En düşük değerler ise Kasım, Aralık ve Ocak aylarında kaydedilmiştir.

Muğla'nın 2010-2017 yılları arasındaki aylık toplam güneşlenme sürelerine bakıldığında Ocak ayı itibariyle artışa geçen güneşlenme süresi Haziran, Temmuz ve Ağustos aylarında en yüksek değerlere ulaşıp Aralık ayına doğru düşüşe geçmektedir

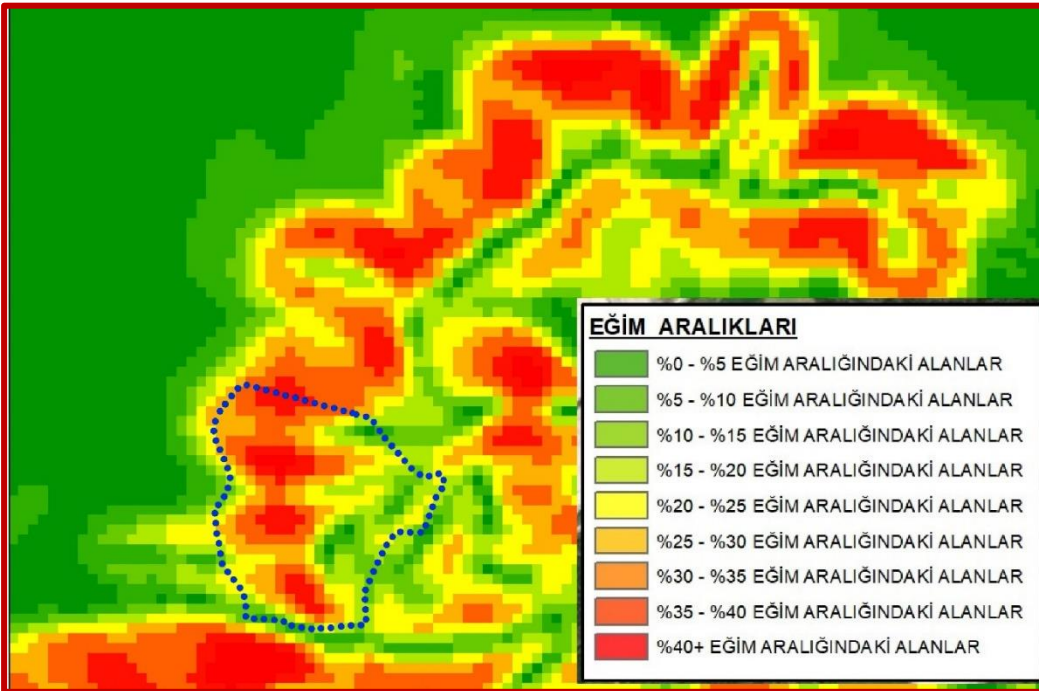
2.2.4. Topoğrafik Yapı

Muğla ili topografyası tüm yeryüzü şekillerine rastlanabilen bir özellik göstermektedir. Sarp ve dağlık kesimler, il alanının yaklaşık %80'ini kapsamaktadır, bu yüzden eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. İl, ülkenin güney-batı köşesinde, Toros kıvrım sistemiyle Batı Anadolu kıvrım sisteminin iç içe girdiği dağlık ve engebeliğin Mentеше yöresinde yer almaktadır. Akdağlar, Sandıras Dağı, Göktepe ilin en önemli yükseltileridir. Şehir Merkezi Karadağ, Kızıldağ, Masa Dağı, Hamursuz Dağı ile çevrelenmiş olup, Hisar Dağından ovaya doğru yayılır.

Milas ilçesi ise; Sodra Dağının eteklerinde kendi adıyla anılan ova üzerinde kurulan Milas düzlük olup, çevresi orta yükseklikte dağlarla çevrilidir. Batıda; tahminen 600 m yükseklikte Sodra Dağı, Doğuda; 1000 m yükseklikte Aksivri dağı, Kuzeyde; 1000 m yükseklikte Beşparmak dağı, Güneyde 200 m yükseklikte Beçin tepesi bulunmaktadır (Milas Belediye Başkanlığı, 2015-2019 Dönemi Stratejik Planı).

Planlama alanının içinde bulunduğu bölgeye bakıldığında kıydan karaya doğru yükselmekte ve ve topografyanın en yüksek noktasında tepelerle birbirine bağlanmaktadır. Genel olarak eğimli bir yapıya sahip olan bölgede %30-%35 eğim aralığındaki alanlar daha fazladır. Kıyıya yakın kesimlerde eğim iç kesimlere oranla daha yüksektir. Bu kesimler %25-%30, %30-%35, %35-%40 ve %40 üzeri eğime sahiptir. İç kesimlere doğru gidildikçe eğim aralıkları azalmakta ve bu kesimlerde eğim %5-%10, %10-%15, %15-%20 ve %20-%25 arasında değişmektedir.

Şekil 3: Planlama Alanının Eğim Analizi



2.2.5. Tarihsel Gelişim

Antik Karya Bölgesinin en eski yerleşim alanlarından olan Muğla, sırasıyla Karya, Mısır, İskit, Asur, Dor, Met, Pers, Makedon, Roma ve Bizans egemenliğinde kalmıştır. 1284 tarihinde Türk egemenliğine girmiş olan Muğla ilinin antik adı, çeşitli bulgu ve kaynaklarda “Mobella, Mobolia, Moğola” olarak geçmektedir. Büyük olasılıkla burayı Muğlu Bey fethettiği için bu komutanın adı verilmiş, "Muğlu" zamanla Muğla'ya dönüşmüştür (TÜİK, Seçilmiş Göstergelerle Muğla, 2013).

Muğla tarihi M.Ö. 3000 yıllarına kadar uzanır. İlk çağlarda bu bölgeye Karia adlı yerleştiği için Karia adı verilmiştir. İlin bilinen tarihi ise Hititler ile başlar. Hititler'in bu bölgeye Lugga dedikleri bilinmektedir. İmparatorluğun parçalanmasından sonra Frigler egemen olmuş, daha sonra Lydialılar bölgeyi ele geçirmişler, bu arada Dorlar ve Ionlar da yöreye göç etmişlerdir. Bölge M.Ö. 546 yılında Perslerin, M.Ö. 334 yılında (Halikarnassos/Bodrum ve civarı) Makedonya Kralı Büyük İskender' in, M.Ö. 189 da Bergama Krallığının, M.Ö. 133 de Roma imparatorluğu'nun, Roma'nın ikiye bölünmesiyle de, Doğu Roma imparatorluğu'nun hakimiyetine girmiştir. Türklerin eline geçmesi uç beylerden Menteşe Bey tarafından 1284 de gerçekleşmiştir (TÜİK, Seçilmiş Göstergelerle Muğla, 2013). 1402 yılında Ankara Savaşı'nı kazanan Timur, Anadolu Beyliklerine eski topraklarını geri verince Muğla kısa bir süre Menteşe Beyliği'nin egemenliği altına girdi. Fakat 1451 yılında Fatih Sultan Mehmet tarafından kesin olarak Osmanlı topraklarına kattı (İl Çevre Durum Raporu, 2015).1071 Malazgirt Zaferi'nden sonra Selçuklular Muğla ve çevresini fethetmiş, bölgeyi Bizanslılardan almışlardır. 1280'de Selçuklu uç beylerinden Menteşe Bey, bölgeyi ikinci defa fethetmiş bu yüzden bölgeye Cumhuriyet devrine kadar, Menteşe Beye izafeten, “Menteşe İli” denilmiştir. Menteşeliler' in de hakimiyetinin ardından Osmanlı Devleti'nin Anadolu ve Rumeli'de genişleyip büyümesine paralel olarak, Menteşe Beyliği'nin toprakları, Yıldırım Bayezid' in 1390 yılında Anadolu'ya düzenlediği sefer sonucunda Osmanlı hakimiyetine geçmiş ve bölgede Osmanlı hakimiyeti başlamıştır (Milas Belediye Başkanlığı, 2015-2019 Dönemi Stratejik Planı).

Milas, antik dönemdeki adıyla “Mylasa”, Prehistorik dönemden günümüze kadar birçok kültüre ev sahipliği yapmıştır. Kent, adını antik yazarlardan Byzantion'lu Stephanos'un “Ethnica” adlı eserinde belirttiği üzere, şehrin kurucusu olarak bilinen, Aiolia adasında oturan ve rüzgarlara hakim olan Tanrı Aiolos'un soyundan gelen Mylassos'tan almıştır. Kentin adı zamanla değişmiş ve Osmanlı Dönemi'nde Milas şeklini almıştır (Milas Belediye Başkanlığı, 2015-2019 Dönemi Stratejik Planı).

2.2.6. Tarihi, Doğal ve Kültürel Değerler

Muğla ilinde her yıl yerli yabancı pek çok turistin ziyaret ettiği müze ve ören yerleri bulunmaktadır. Muğla Müzesi ve buraya bağlı Sedir Adası Ören Yeri, Lagina Ören Yeri,

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

Stratonikeia Ören Yeri, Bodrum Sualatı Arkeoloji Müzesi ve buraya bağlı Mausoleum Anıt Müzesi, Zeki Müren Sanat Müzesi, Bodrum Antik Tiyatrosu, Marmaris Müzesi ve buraya bağlı Knidos Ören Yeri, Milas Müzesi, İassos Balık Pazarı Müzesi ve buraya bağlı Gümüşkesen Anıtı, İassos Ören Yeri, Labranda Ören Yeri, Beçin Kalesi, Herakleia Ören Yeri, Euromos Ören Yeri, Damlıboğaz Ören Yeri, Fethiye Müzesi ve buraya bağlı Gemile Adası Ören Yeri, Saklı Kent Ören Yeri, Letoon Ören Yeri, Pınara Ören Yeri, Tlos Ören Yeri, Amintas Ören Yeri, Kaya Köy Ören Yeri, Kaunos Ören Yeri, Kadyanda Ören Yeri görülmeye değer kültürel zenginliklerdir (TÜİK, Seçilmiş Göstergelerle Muğla, 2013). Letoon Ören Yeri 1988 yılında Unesco tarafından Dünya Miras Listesi'ne alınmıştır (www.kulturvarliklari.gov.tr).

Sınırları içerisinde yirmi yedi tane antik kentin kalıntılarını barındıran, 7 bin yıllık kültür birikiminin izlerini Milas'ın her yerinde görmek mümkündür. Kent merkezi içerisindeki en önemli eserlerden biri, Hisarbaşı Mahallesi'nde yer alan Hisarbaşı tepesinin doğusunda bir podiyum üzerine inşa edilmiş olan antik dünyanın yedi harikasından biri sayılan ve günümüze "Mozole" (Mausoleum) kavramını taşıyan, "Halikarnas Mozolesi"nden (Halicarnassus Mausoleum) daha erken bir dönemde günümüze kadar ulaşabilmiş tek örnek olması bakımından önem taşıyan Hekatomnos Anıt Mezarı ve Kutsal Alanı'dır. M.Ö. 4. Yüzyılın ilk yarısına ait olan anıt, UNESCO Dünya Kültür Mirası Geçici Listesi'nde yer almaktadır (Milas Belediye Başkanlığı, 2015-2019 Dönemi Stratejik Planı, www.muglakulturturizm.gov.tr).

Büyük bir kısmı 19.yy ait ve en belirgin özelliği taş işçiliği ile yapılmış olması olan Milas evleri ve bununla beraber Milas bacaları, Macar mimarisinin Milas'taki ilk örneği olan Madam Murat'ın Evi ve bu ev dışında Milas'a getirilen Macar ustaların yaptığı Macar evleri, Bafa Gölü ile Milas arasında Beşparmak Dağları'nın yamacında kurulmuş 350 haneli ve yaklaşık 1.100 nüfuslu bir mahalle olan ve yörede bulunan taşlar kullanılarak yapılan evleri ile geleneksel mimarinin izlerini taşıyan Çomakdağ, bölgedeki kültürel zenginlikler arasındadır (www.muglakulturturizm.gov.tr).

2.3. NÜFUS VE EKONOMİK YAPI

2.3.1. Nüfus

2018 yılında TÜİK tarafından açıklanan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre; Muğla il geneli nüfusu 967.487 kişi, Milas ilçesi nüfusu ise 139.446 kişidir. İlçe nüfusu yalnızca 2014-2015 yılları arasında azalma eğilimi göstermiş olup genel itibarıyla özellikle turizm sektörünün sunduğu iş olanaklarına bağlı olarak düzenli bir artış göstermektedir. Milas, Muğla İlinin göç alan ilçeleri arasındadır.

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

Tablo 1: Ülke, Bölge, Muğla İli ve Milas İlçesinin Yıllara Göre Nüfus Değişimi

		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
TÜRKİYE	Kentsel	58448431	70034413	71286182	72523134	73671748	74761132	75666497
	Kırsal	17178953	6633451	6409722	6217919	6143123	6049393	6337385
	Toplam	75627384	76667864	77695904	78741053	79814871	80180525	82003882
EGE BÖLGESİ	Kentsel	7209809	9288933	9429248	9556726	9689392	9814403	9946284
	Kırsal	2569693	608380	594301	581406	575719	569560	567916
	Toplam	9779502	9897313	10023549	10138132	10265111	10383963	10514200
TR32 (AYDIN DENİZLİ MUĞLA)	Kentsel	1656595	2851086	2915188	2955825	2997720	3038325	3093015
	Kırsal	1151648	-	-	-	-	-	-
	Toplam	2808243	2851086	2915188	2955825	2997720	3038325	3093015
MUĞLA	Kentsel	373937	866665	894509	908877	923773	938751	967487
	Kırsal	477208	-	-	-	-	-	-
	Toplam	851145	866665	894509	908877	923773	938751	967487
MİLAS	Kentsel	55348	129128	132445	132437	134774	136162	139446
	Kırsal	72658	-	-	-	-	-	-
	Toplam	128006	129128	132445	132437	134774	136162	139446

Kaynak: TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2019

Planlama alanının içinde bulunduğu Muğla ili, İstatistikî Bölge Birimi Sınıflandırması (NUTS) Düzey 1 bölgeleri sınırlarına göre Ege Bölgesi içinde yer almaktadır. Ege Bölgesi 2012-2018 dönemi kent-kır ve toplam nüfus verileri Türkiye ile karşılaştırıldığında, genel hatlarıyla bölge toplam nüfusunun ülke nüfusu ile paralel şekilde artış gösterdiği gözlemlenmiştir. Muğla ilinde 2012 yılında toplam nüfus 851.145 olup 2018 yılına gelindiğinde 116.342 kişi artarak 967.487'ye ulaşmıştır. Milas ilçesinde ise 2012 yılında toplam nüfus 128.006 olup 2018 yılına gelindiğinde 11.440 kişi artarak 139.446'ya ulaşmıştır.

Toplam nüfusun kent ve kır nüfuslarına göre oranlarına bakıldığında ise; Türkiye genelinde olduğu gibi Ege Bölgesi'nde de kırsal nüfusa göre kentsel nüfus daha fazladır. Muğla ilinde 2010-2012 yılına kadar olan nüfus aralığına bakıldığında kırsal nüfusun kentsel nüfustan fazla olduğu görülmektedir. Dolayısıyla il 2012 yılına kadar olan zaman diliminde kırsal karakteri ağır basan bir kent görünümündedir. Buna göre 2012 yılında Muğla ilinde kır nüfusu %56.07 kent nüfusu %43.93 oranına sahiptir. Milas ilçesinde ise 2012 yılında kır nüfusu %56.76 kent nüfusu %43.24 oranına sahiptir. Muğla ili ve ilçelerinin 2012-2018 yılları arasında ilçeler itibariyle nüfus büyüklüğü değişimleri aşağıdaki tabloda özetlenmektedir.

Muğla ili ilçelerinin 2012-2018 yılları arasındaki nüfus büyüklükleri incelendiğinde; Bodrum başta olmak üzere Marmaris, Köyceğiz ve Ortaca ilçelerinde de nüfusun düzenli olarak arttığı dikkat çekmektedir. 2018 yılına gelindiğinde ilin nüfus büyüklüğü en fazla olan ilçesi 171.850 kişi ile Bodrum, daha sonra 157.745 kişi ile Fethiye ilçesidir. Milas ilçesi ise nüfus büyüklüğü açısından

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

139.446 kişi ile 3. sırada bulunmaktadır. İlin nüfus büyüklüğü en az olan ilçesi 10.898 kişi ile Kavaklıdere'dir.

Tablo 2: Muğla İli İlçelerinin 2012-2018 Yılları Arasındaki Nüfus Büyüklükleri

İLÇELER	2012 (KİŞİ)	2013 (KİŞİ)	2014 (KİŞİ)	2015 (KİŞİ)	2016 (KİŞİ)	2017 (KİŞİ)	2018 (KİŞİ)
BODRUM	136317	140716	152440	155815	160002	164158	171850
DALAMAN	34839	35362	35958	37406	37364	39089	41351
DATÇA	17357	17983	20156	20029	20513	20799	22261
FETHİYE	195419	140509	145643	147703	151474	153963	157745
KAVAKLIDERE	11008	10878	10814	10759	10780	10780	10898
KÖYCEĞİZ	33570	33777	34027	34363	34942	35325	36389
MARMARİS	83081	85801	88621	89630	90187	91871	94247
MERKEZ	99158	-	-	-	-	-	-
MİLAS	128006	129128	132445	132437	134774	136162	139446
ORTACA	43633	44227	44827	45875	46982	47697	48373
ULA	23410	23418	23610	23618	23877	24419	25294
YATAĞAN	45347	45295	44783	44363	44504	44515	44940
MENTEŞE	-	99911	102414	105860	108068	109979	112447
SEYDİKEMER	-	59660	58771	61019	60306	59994	62246
TOPLAM	751987	866665	894509	908877	923773	938751	967487

Kaynak: TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2019

2013 yılından önce belediye statüsünde olan Bafa, Ören, Selimiye, Beçin ve Güllük'e bağlı mahallelerin nüfusları aşağıdaki tabloda verilmiştir. Bafa Belediyesi Ilbira ve Kavaklıdere Mahalleleri'ni; Ören Belediyesi Göcekbaşı, Orta ve Yalı Mahalleri'ni; Selimiye Belediyesi Aliağa, Bahçelievler, Hacı Çorbacı, Hisar ve Yeni Mahalleleri'ni; Beçin Belediyesi Atatürk ve Cumhuriyet Mahalleleri'ni; Güllük Belediyesi Atatürk, Kocakışla ve Yeni Mahalleleri'ni kapsamaktaydı. 2013 yılı itibariyle bu belediyeler kapatılmış, bu belediyelere bağlı mahalleler ise Milas Belediyesi'ne bağlanmıştır. Mevcut durum itibariyle Milas Belediyesi'ne bağlı 132 mahalle bulunmaktadır.

Böylelikle planlamaya konu alanın içerisinde yer aldığı Güllük yerleşimi, 2013 yılına kadar Milas ilçesine bağlı bir belediye statüsünde iken, 2013 yılından itibaren yürürlüğe giren 6360 sayılı Kanun ile birlikte Milas Belediyesine bağlı bir mahalle olmuştur. 2018 yılı itibariyle planlamaya konu alanın içerisinde yer aldığı Güllük Mahallesinin nüfusu 5.868 kişidir.

Tablo 3: Güllük Mahallesinin 2010-2018 Yılları Arasındaki Nüfus Büyüklüğü

	YILLARA GÖRE NÜFUS BÜYÜKLÜKLERİ								
	2010 (KİŞİ)	2011 (KİŞİ)	2012 (KİŞİ)	2013 (KİŞİ)	2014 (KİŞİ)	2015 (KİŞİ)	2016 (KİŞİ)	2017 (KİŞİ)	2018 (KİŞİ)
GÜLLÜK MAHALLESİ	4270	4429	4529	4622	5122	5110	5206	5413	5868

Kaynak: TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2018

2.3.2. Ekonomi

Muğla ilinde sanayi tarıma dayalıdır ve sanayi kuruluşlarının büyük bir kısmını Devlet Kuruluşları oluşturmaktadır. Tarımsal üretim açısından ülkenin önemli illerinden olan Muğla, imalat sanayi açısından alt sıralarda yer almaktadır. Muğla'da imalat sanayinin gelişmemesinin temel nedeni ulaşım güçlüğüdür. Ulusal pazarla bütünleşememenin bir sonucu olarak da, il imalat sanayi küçük ölçekli, başta tarım ürünleri olmak üzere yerel ürünleri işleyen ve yerel talebe yönelik üretim yapan yapısını korumuştur (TÜİK, Seçilmiş Göstergelerle Muğla, 2013).

Muğla ilinde turizm girdileri, il genelinde çok önemli bir pay oluşturmaktadır. Ancak ekonomi, il genelinde tarıma dayalıdır. Tarımsal üretim gelirlerinde en büyük payı sırası ile meyve üretimi, tarla ürünleri, yem bitkileri, zeytincilik, hayvansal ürünler, bağcılık, sebzeçilik ve kavun, karpuz üretimi alır (TÜİK, Seçilmiş Göstergelerle Muğla, 2013).

Tarımsal ürünlerin çeşitliliği ile dikkat çeken Muğla ili; Dünya'da arıcılığın en önemli merkezlerindedir. Özellikle Marmaris ilçesi çam balı ile ünlü olup "Dünya Çam Balı Üretimine Başkenti" olarak anılmaktadır. Ülkemizde üretilen çam balının % 90'ı Muğla ilinden sağlanmaktadır. Deniz Kültür Balıkçılığı üretiminde Türkiye'de birinci sırada olan ilde, zeytincilik de gelişmiş olup yağlık zeytin alanında Türkiye'de ikinci sıradadır.

1970'lerden itibaren hızla gelişen turizm sektörünün, ilin sanayisini ve ticaretini canlandırıcı etkisi olmuştur. Dünyaca ünlü destinasyonları; artık birer uluslararası marka haline gelmiş Datça, Köyceğiz, Milas, Seydikemer gibi ilçeleri; Dalyan, Ölüdeniz, Kayaköy, Akyaka, Saklıkent, Kelebekler Vadisi, Sedir Adası gibi seçkin turizm alternatifleridir. (muglakulturturizm.gov.tr).

Milas ilçesinin ekonomisi genel olarak tarım, hayvancılık ve ticarete dayalı olup bölge halkı çoğunlukla geçimini bu sektörler ile sağlar. Ege Bölgesi'nin en önemli zeytin ve zeytinyağı üretim bölgesi olan Milas'ta ülke zeytinciliğinin %10'u buradan sağlanmaktadır. Toplam 92 tane zeytinyağı fabrikası bulunmaktadır (Milas Belediye Başkanlığı, 2015-2019 Dönemi Stratejik Planı).

Milas'ta tarımı meyve ve sebze üretimi ve hububat üretimi olarak incelememiz mümkündür. Milas'ta tarımsal ürünlerin satışı Toprak Mahsulleri Ofisi, sanayi ve tüccar alımlı olarak yapılmaktadır. Tarımla uğraşan çiftçiler tarafından direkt olarak tüketilen ürünler veya müstahsil tarafından direkt olarak tarladan alınan ürünler oldukça fazladır. Ayrıca Milas önemli bir kültür balıkçılığı merkezidir. Milas'ın 100 kilometrelik kıyı şeridinde 114 balık üretim tesisi bulunmaktadır. Yaşyer, Avşar ve Savran köylerinde de tarla balıkçılığı yapılmaktadır (Milas Belediye Başkanlığı, 2015-2019 Dönemi Stratejik Planı).

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

Milas önemli miktarda mermer rezervine sahip bulunmaktadır. Milas'ın beyaz ve kırmızı mermerleri ünlüdür. Beyaz maden olarak da bilinen feldspat için Milas'ta çok sayıda işleme atölyesi bulunmaktadır. Milas ulusal enerji sistemine enerji sağlayan iki termik santrale yakıt sağlayacak kadar zengin linyit kömürü rezervlerine sahip bulunmaktadır. Milas sınırları içinde Yeniköy ve Kemerköy termik santralleri bulunmaktadır (Milas Belediye Başkanlığı, 2015-2019 Dönemi Stratejik Planı).

Milas halıcılık açısından gerek ülke içinde gerekse ülke dışında iyi bir isme sahiptir. Milas'ta pek çok aile bu işle uğraşır. El sanatları içinde en fazla ekonomik değere sahip olan halılardır.

Planlama alanın bulunduğu Güllük Mahallesi ise, ekonomisi ağırlıklı olarak turizm ve sanayi sektörüne bağlı olarak gelişmiş bir yerleşimdir. Güllük Koyu'nun girintili çıkıntılı yapısı ve Muhal Denizi'nin varlığı balıkçılığın yoğun olarak yapılmasına sebep olmuştur.

Güllük Limanı, lojistik açıdan stratejik öneme sahiptir. Bodrum-Milas Havalimanı bu bölgede yer almaktadır. Milas yolu güzergahında mermer işleme tesisleri bulunmaktadır. Yerleşim aynı zamanda, bir sahil yerleşimi özelliğini korumakta ve deniz turizmi potansiyeli sunmaktadır. Muğla, Aydın ve Denizli'den çıkarılan madenler Güllük Limanı sayesinde daha rahat ve güvenilir şekilde gemilere yüklenilmektedir. Maden ihracat kapısı olarak nitelendirilen Güllük Limanı özellikle çevredeki boksit ve feldspat rezervlerinin sevk noktası olması sebebiyle gelişmiş bir liman olma özelliği göstermektedir. Yükleme yapılan ülkelerin başında İtalya, İspanya ve Rusya gelmekte olup Muğla bölgesindeki ihracatı ve ithalatı büyük ölçüde kolaylaştırmakta ve ekonomiye büyük katkı sağlamaktadır.

2.4. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Muğla, gelişmiş karayolu bağlantılarına sahiptir. İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyük şehirlerden ve ülkenin diğer bölgelerinden gelip Marmaris, Fethiye ve Bodrum gibi önemli turizm merkezlerine ulaşan karayolları Muğla'dan geçer.

İlin kuzeyinden Aydın, Denizli, Afyon ve Isparta illerinden geçen D 320 Karayolu geçmektedir. Muğla ili, Muğla'nın Datça ilçesinden başlayıp Hakkari'nin Yüksekova ilçesinde Esendere sınır kapısında sona eren, hem ilin hem Türkiye'nin güneyinden geçen batı-doğu uzantılı beş devlet yolundan birisi ve tüm devlet yolları içinde 2.052 km ile en uzun olan D 400 Karayolu; kentin kısmen ortasından geçen Edirne'nin Havsa ilçesinde D100'den başlayıp, Muğla'nın Marmaris ilçesinde D 400'de sona eren D 550 Karayolu; Muğla Turgutreis (Bodrum)'den başlayıp Doğu

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

Anadolu Bölgesi'nde Kahramanmaraş-Malatya il sınırında biten D 330 Karayolu üzerinde konumlanmıştır. Bunun yanısıra hava yolu ve deniz yolu ile de ulaşım sağlanmaktadır.

Deniz yolu ulaşımı, Bodrum, Fethiye, Marmaris, Datça, Milas-Güllük Limanları ve yolcu iskeleleri ile bu ilçelerde bulunan yat limanlarından sağlanabilmektedir. Muğla'da mevcut bir demiryolu ağı bulunmamaktadır.

Muğla'ya havayolu ulaşımı, ilin kuzeybatısındaki Milas-Bodrum ve güneydoğusundaki Dalaman havalimanlarından sağlanmaktadır.

Milas ilçesi ise güneyinde D 330 Karayolu ile bunu dik kesen başlangıç noktası Milas olan ve yalnız Muğla ve Aydın illerinden geçen ayrıca kent merkezinin çevre yerleşimler ile entegrasyonunu sağlayan akslardan biri olan D 525 Karayolu üzerinde konumlanmıştır.

İmar planı değişikliğine konu alan, D 330 Karayolu'nun (Muğla- Bodrum Yolu) kıyı ile bağlantısını sağlayan Güllük Yolu'nun yaklaşık 800 m-1 km kuzeyinde bulunmaktadır. Planlama alanı kent merkezine yaklaşık 26 km uzaklıkta olup 5 km doğusunda Milas Bodrum Havaalanı bulunmaktadır.

Tablo 4: Milas İlçesinin Önemli Merkezlere Uzaklıkları

GÜZERGÂH		MESAFE (KM)	GÜZERGÂH		MESAFE (KM)
MİLAS	Ankara	660	MİLAS	Bodrum	50
	İstanbul	739		Dalaman	151
	İzmir	191		Datça	95
	Adana	929		Fethiye	187
	Konya	587		Kavaklıdere	65
	Bursa	505		Köyceğiz	124
	Gaziantep	1182		Marmaris	116
	Trabzon	1400		Ortaca	147
	Erzurum	1505		Ula	78
	Elazığ	1310		Yatağan	78
	Van	1810		Menteşe	73
	Adana	929		Seydikemer	209

3. DEPREM DURUMU

Muğla ili bütünü, Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre yer ivmesinin en yüksek olduğu iller arasında yer almaktadır.

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 4: Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Kaynak: www.deprem.gov.tr

4. 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 (taşınma 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), Önemli 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.

Önemli 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

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

Nitelikte Oturma, Şişme ve Taşıma Gücü Problemleri Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-5-I) olarak değerlendirilmiştir.

Rapordan aynen alındığı biçimiyle planlama alanına ilişkin alınması gerekli önlemler;

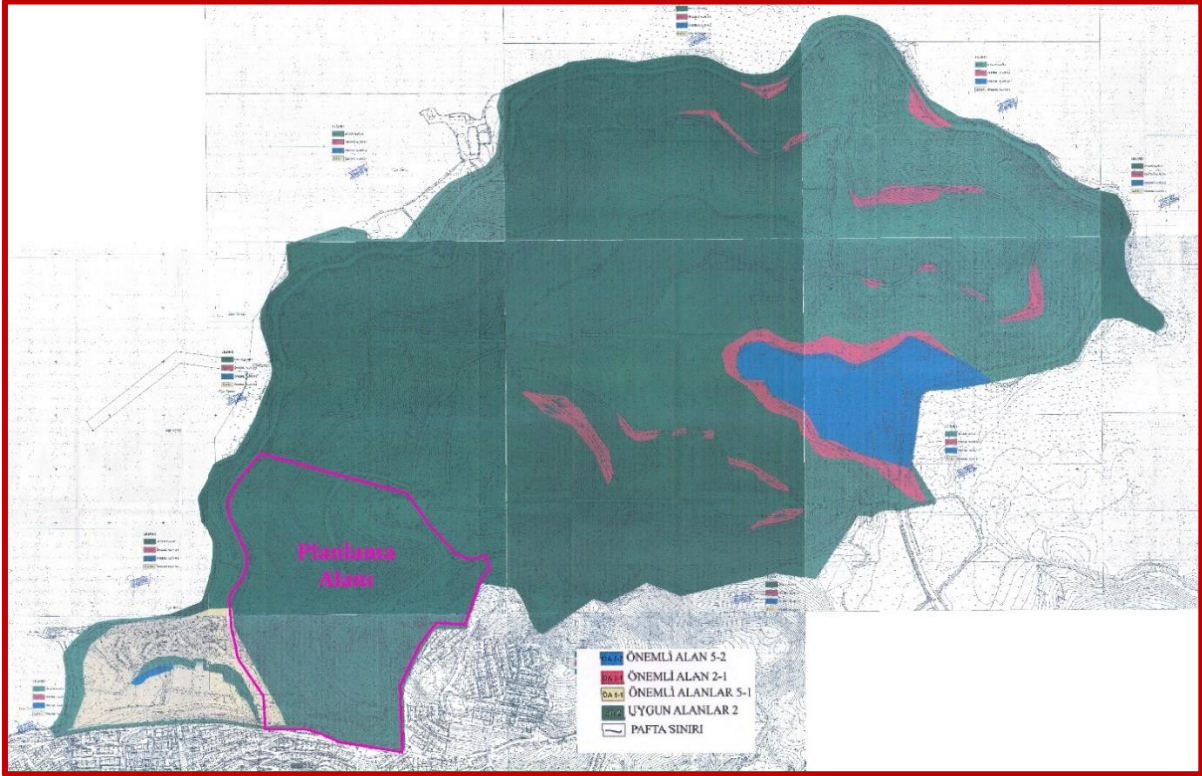
- Zemin ve temel etüt raporlarında inceleme alanında planlanacak yapı yükleri, yapılacak kazılar ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Yapılacak kazılar sonrası oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun olarak projelendirilerek istinat duvarları yapılmalıdır.
- Yapılaşma aşamasına geçilmeden uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yağışların artış göstermesi durumunda oluşabilecek yamaç sellenmelerine karşı uygun istinat duvarları ve hendekler oluşturulmalıdır.
- Depremlili koşullarda yamaçların yüksek katlı tasarlanması halinde, yapılaşma sırasında oluşturulacak yüksek şevlerde, üstteki değişken kalınlıktaki kaya birimlerde gelişebilecek yüzey deformasyonları önleyici ve yapılaşma sırasında açılacak yüksek kazı şevlerinin güvenliğini sağlayıcı gerekli iksa (kazıklar ve istinatlarla desteklenmesi) önlemlerinin alınması uygun olacaktır.
- İnceleme alanlarının 1. derece deprem bölgesinde yer alması nedeniyle Deprem Bölgeleri Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki 2007 Yönetmeliklerde belirtilen kurallara titizlikle uyulması, detaylı yapılacak etütlerde ayrıntılı şev analizleri yapılması, gerekli önlemlerin alınması ve uzman mühendislerce projelendirilmesi, yapılaşma öncesi yüksek şevlerin oluşturulmasından kaçınılması, çevre drenajının (atık sular, yeraltı suyu ve yerüstü suları açısından) sağlanması gerekmektedir.
- İnşaat aşamasında açığa çıkacak kaya blokları açıkta bırakılmayarak temizlemesi gerekmektedir.
- İnceleme alanının ve komşu parsellerin güvenliği sağlanmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.
- Parsel/ bina bazında yapılacak zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, yapı yüklerinin oturacağı birimlerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü vb.) ayrıntılı olarak yapılmalı ve değerlendirmeler sonucunda ortaya çıkacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.
- Parsel/bina bazında zemin etütlerinde şev stabilize analizleri detaylı olarak yapılmalıdır.
- İnceleme alanını tehdit edebilecek serbest haldeki kaya blokları ile atmosferik koşullara bağlı olarak serbest hale gelecek, düşebilecek kaya bloklarının yapılaşmaları etkilemeyecek şekilde

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

(yerinde kırılarak temizlenmesi, hendek, istinat duvarı yapılması gibi) ıslah edilmesi gerekmektedir.

- İnceleme alanının eğimli kısımlarında yapılaşma aşamasında kademelenme çalışmaları yapılmalıdır.
- Kayaçların jeoteknik özellikleri ve eğimli topoğrafya göz önüne alındığında uygun zemin iyileştirme teknikleri kullanılmalıdır.
- Yapıların farklı oturmaları mahal vermemesi açısından aynı tip zemin üzerine oturtulması için üstteki yamaç molozu kısmının alınması gerekmektedir.
- Bu rapor zemin etüd raporu geçmez.

Şekil 5: Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Değerlendirilmesi



Kaynak: Muğla İli, Milas İlçesi, Güllük Mahallesi, Manastır Mevkii
111/1- 109/1- 108-1/ 107/1- 104/1- 103/1- 103/2- 106/2- 106/3- Parsellere Ait 1/5000 Ölçekli
Nazım & 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüd Raporu, 2017

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

5. 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 5: 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

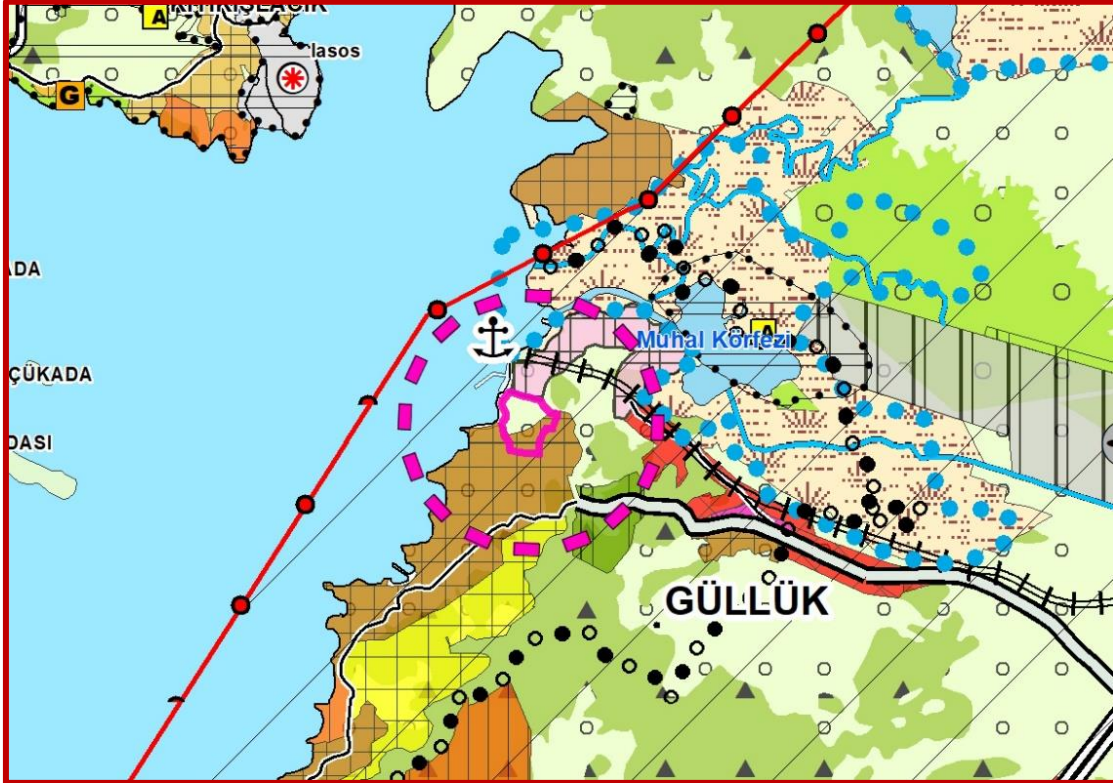
6.MEVCUT PLAN KARARLARI

6.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

6.1.1. 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 Tarım Arazisinde kalmaktadır.

Şekil 6: Planlama Alanının Aydın Muğla Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğindeki Durumu



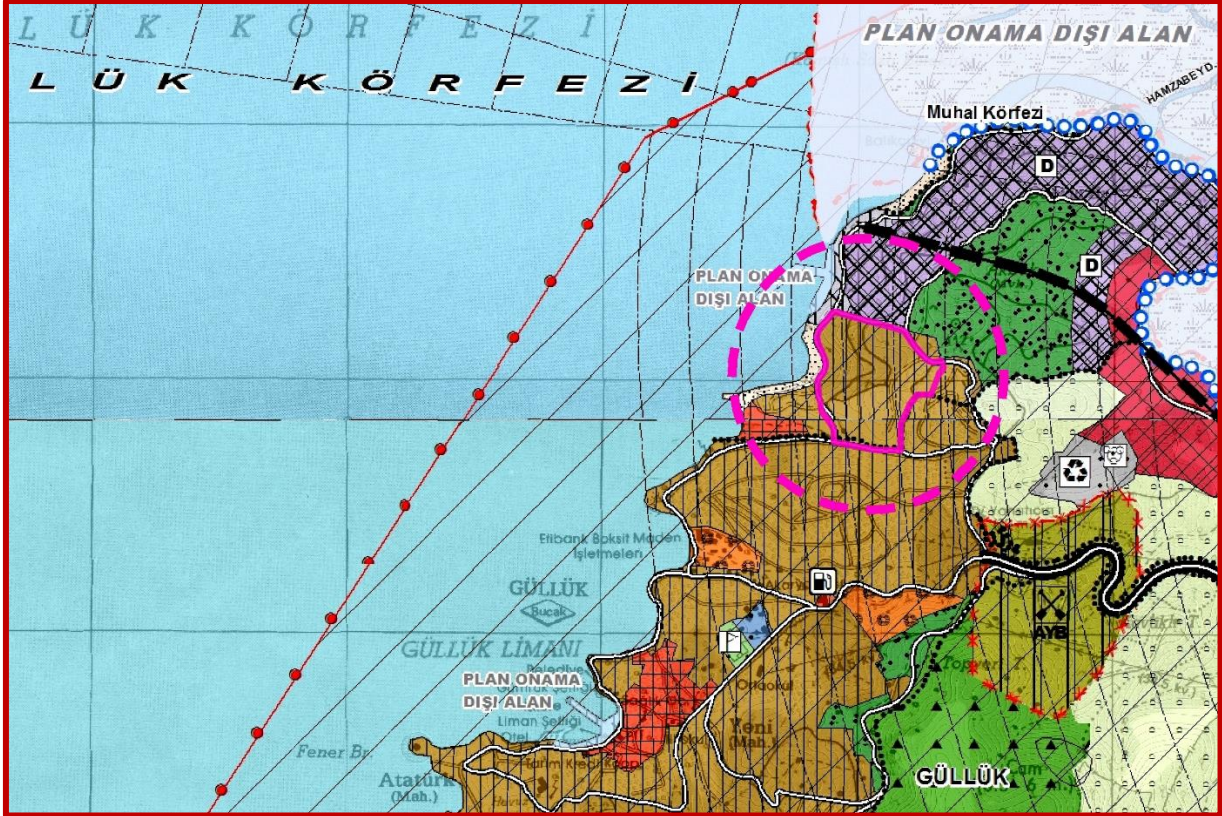
MİLAS (MUĞLA)
GÜLLÜK MAHALLESİ- MANASTIR MEVKİİ
109/1 ve 108/1 NUMARALI PARSELLERE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

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

Sekil 7: 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.

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.

6.2. ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

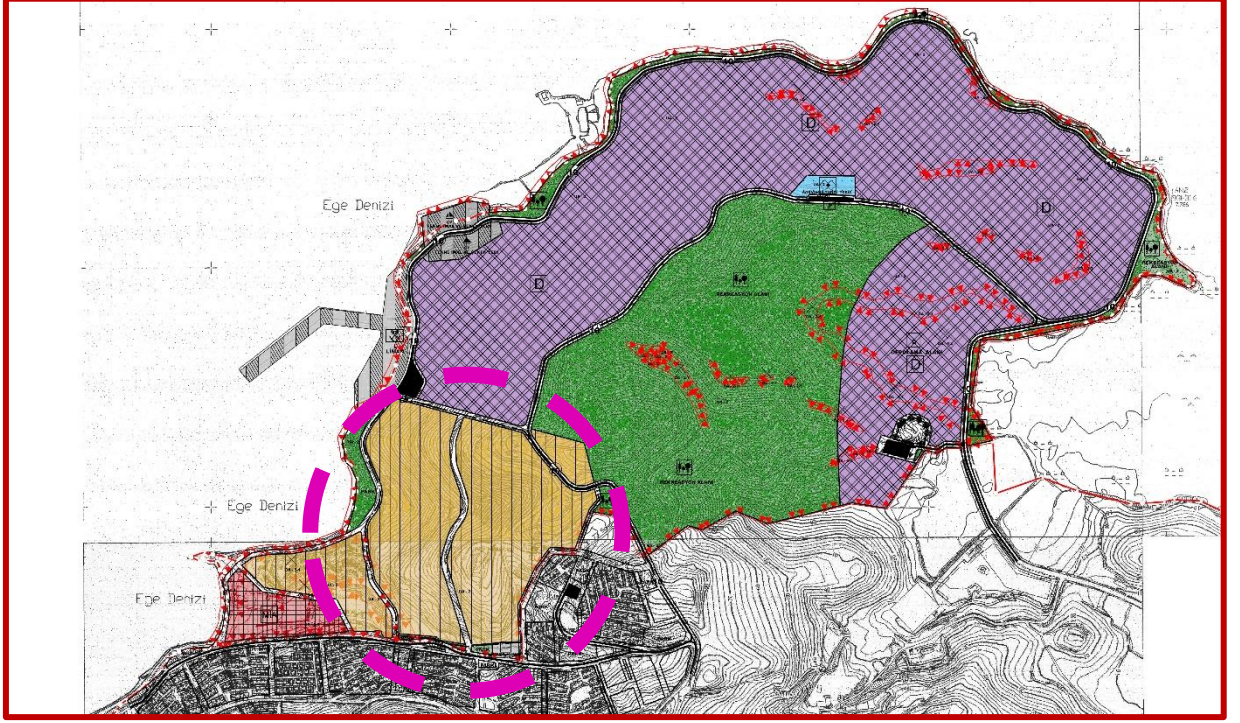
Planlama alanına ilişkin 2006 yılında onaylanan 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmaktadır.

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.

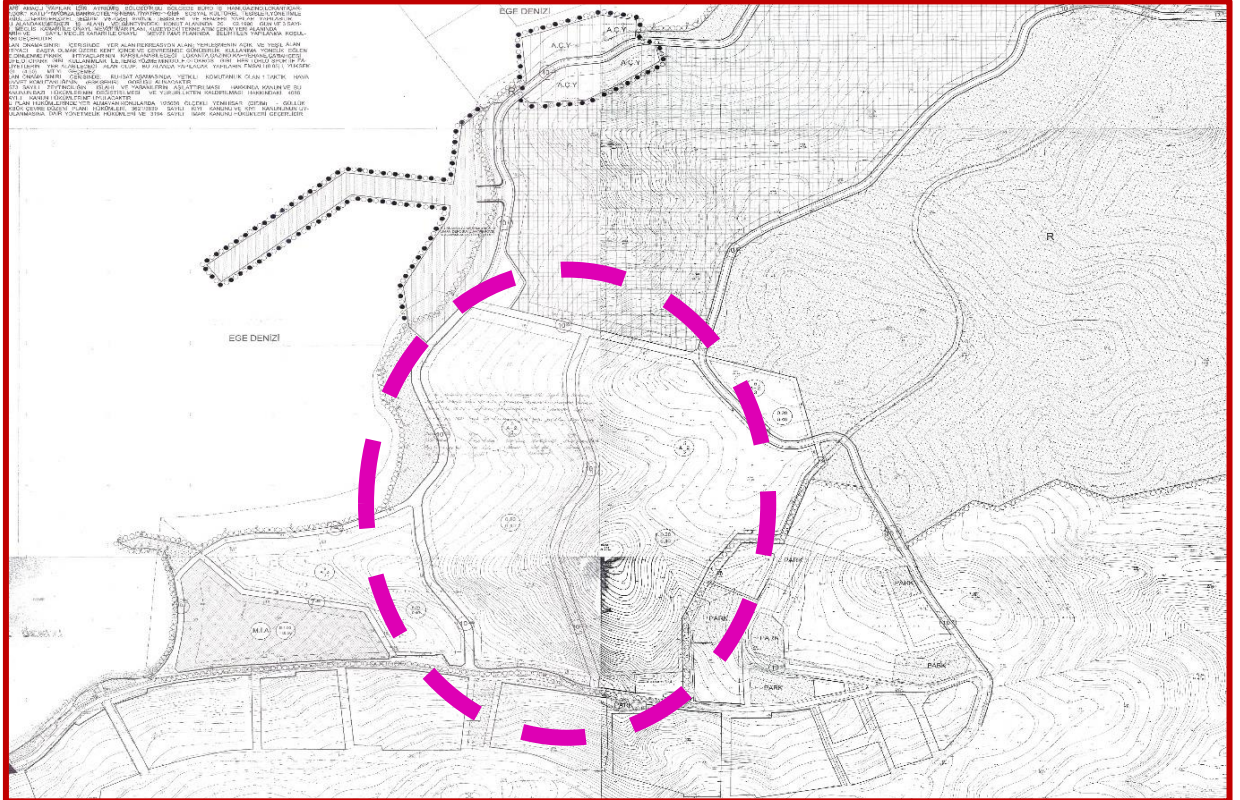
Yine mülga Çevre ve Orman Bakanlığınca 01.02.2006 tarihinde onaylanan Liman Geri Sahası Depolama Alanı amaçlı 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliği esas alınarak Güllük Belediye Meclisi'nin 10.04.2006 tarih ve 30 sayılı kararıyla 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak düzenlenen 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise konut alanı kapsamında kalmaktadır. Söz konusu konut alanları için, ayrık 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 8: Planlama Alanının Muğla (Milas-Güllük) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu



Şekil 9: 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

7. KURUM GÖRÜŞLERİ

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

8. 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 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 arttırılması için mevcut durum itibariyle yetersiz gelen liman geri bölgesinin yeniden ele alınması gerekmiştir.

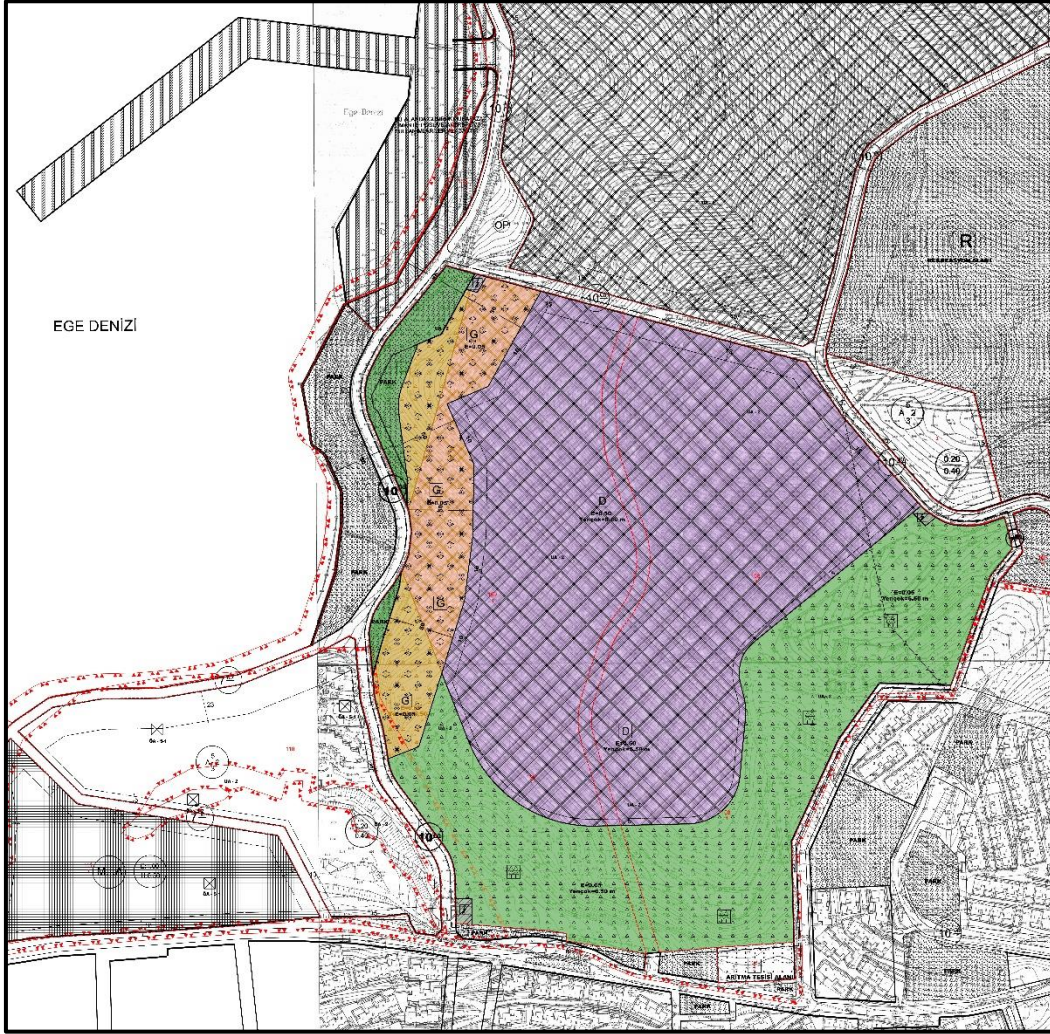
Bu kapsamda 2006 yılında onaylanan alt ölçekli imar planlarında konut alanı olarak planlanan ancak o günden bugüne kadar herhangi bir yapılaşmanın olmadığı, zaten konut olarak yapılaşmanın da fonksiyonel olmadığı 109/1 ve 108/1 numaralı parsellerde hem liman hem de limanın arkasındaki diğer kullanımlarla entegre olacak ve bütünleşmeyi sağlayacak liman faaliyetlerinin kapasitesini arttırmaya yönelik plan değişikliği hazırlanmıştır. Milas ilçesi, Güllük mahallesi Manastır mevkii 109 ada 1 numaralı parsel ile 108 ada 1 numaralı parselleri kapsayacak şekilde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği aşağıda gösterilmekte olup alan kullanım büyüklükleri aşağıdaki tablodaki gibidir.

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

Tablo 6: 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



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.