



MUĞLA İLİ MİLAS İLÇESİ MEŞELİK MAHALLESİ 205 ADA 2 PARSELE İLİŞKİN

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



Halkalı Atakent Mh. 221. Sk. No:5 34307 Halkalı - Küçükçekmece / İSTANBUL



Telefon: 0 (212) 669 09 15
Faks: 0 (212) 669 09 16



e-posta: info@gedas.com.tr





İçindekiler

1. GENEL BİLGİLER	1
1.1 PLANLAMA ALANI AMACI VE KAPSAMI	1
1.2 PLANLAMA ALANININ GENEL KONUMU	1
1.3 PLANLAMA ALANI ULAŞIM İLİŞKİLERİ	2
2. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ	3
2.1 DEPREM DURUMU	3
2.2 JEOLJİK YAPI	4
3. FİZİKSEL DURUM VE SOSYAL YAPI ANALİZLERİ	5
3.1 KADASTRAL DURUM.....	5
3.2 MÜLKİYET ANALİZİ.....	6
3.3 NÜFUS.....	6
3.4 ULAŞIM ANALİZİ	7
3.5 YAKIN ÇEVRE ANALİZİ.....	8
4. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN KARARLARI.....	9
4.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	9
4.2 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	9
5. TRAFİK ETÜDÜ DEĞERLENDİRMESİ.....	11
5.1 MEVCUT ULAŞIM VE TRAFİK ÖZELLİKLERİ	11
5.2 YOL AĞI VE TRAFİK ÖZELLİKLERİ	11
5.3 ULAŞIM ARAÇLARI	11
5.3.1 SORUNLAR VE KISITLAR	12
5.4 PROJENİN TRAFİĞİ VE TRAFİK ETKİLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	12
6. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	13
6.1 T.C TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (DENİZLİ) TESİS VE KONTROL MÜDÜRLÜĞÜ.....	13
6.2 ADM ELEKTRİK: ELEKTRİK DAĞITIM HİZMETLERİ ADM ELEKTRİK.....	13
6.3 T.C. MİLAS BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ İDARİ PLANLAMA BİRİMİ.....	13
6.4 T.C. MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI.....	14
6.5 T.C. MUĞLA VALİLİĞİ İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ	20
6.6 T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	21
6.7 T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI DOĞA KORUMA VE MİLLİ PARKLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	21



6.8	T.C. MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MUĞLA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ PLAN PROJE YATIRIM VE İNŞAAT DAİRESİ BAŞKANLIĞI.....	21
6.9	T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI YATIRIM VE İŞLETMELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	23
7.	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ.....	24
7.1	AMAÇ VE HEDEF.....	24
7.2	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN KARARLARI VE ALAN DAĞILIMI	24

Haritalar

Harita 1: Planlama İlçesinin Ülkedeki Bölgedeki Konumu	2
Harita 2: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları.....	3
Harita 3:Muğla İli Deprem Haritası.....	4
Harita 4: Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu	5
Harita 5: Planlama Alanı Kadastral Durum.....	5
Harita 6:Planlama Alanı Ulaşım Analizi.....	7
Harita 7:Planlama Alanı Yakın Çevre Analizi	8
Harita 8:1/100.000 Çevre Düzeni Planı	9
Harita 9: 1/5000 Nazım İmar Planı.....	10
Harita 10 : 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği	25

Tablolar

Tablo 1: Mülkiyet Durumu	6
Tablo 2: Muğla İli Yıllara Göre Nüfus Dağılımı	6
Tablo 3: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Alan Kullanımı.....	24
Tablo 4: 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği Nüfus Tablosu	25

1. GENEL BİLGİLER

1.1 PLANLAMA ALANI AMACI VE KAPSAMI

Muğla İli, Milas İlçesi, Meşelik Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 205 ada 2 parsel Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 14.03.2022 tarih ve 3180725 sayılı Makam Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" ilan edilmiştir.

Muğla İli, Milas İlçesi, Meşelik Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 205 ada 2 parsel ile ilişkin kurgulanan planlama çalışması sürdürülebilir ve yaşanabilir alanların oluşturularak, nüfusun ihtiyaç duyduğu sosyal ve teknik altyapısıyla sağlıklı, güvenli bölgelerin planlanması hedeflenmektedir.

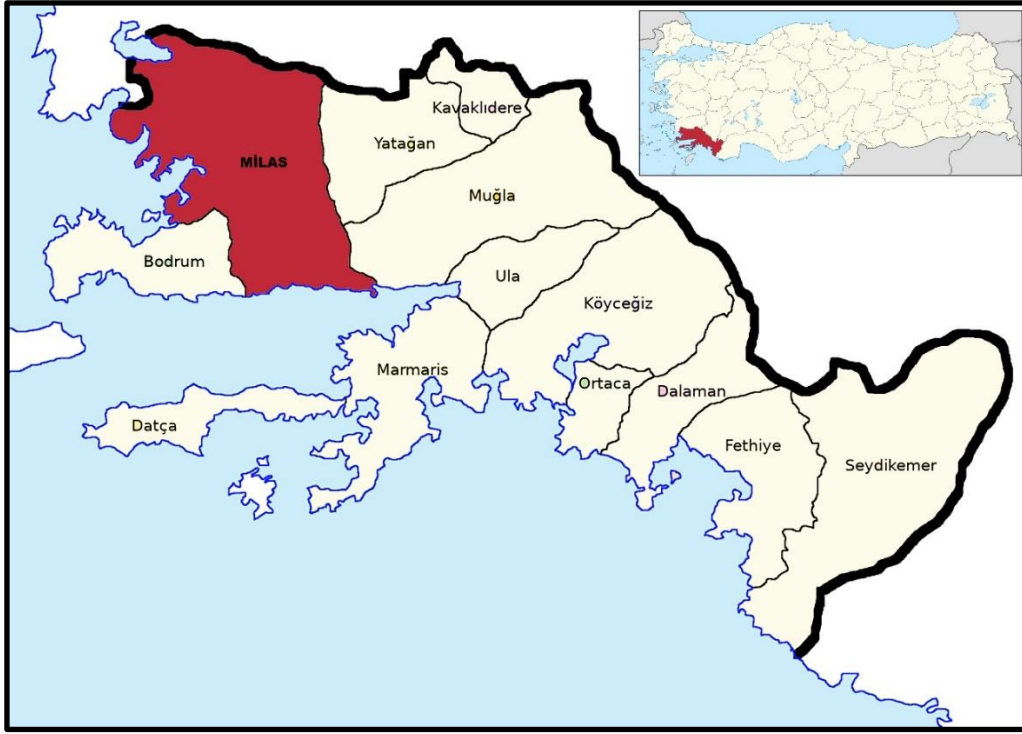
Planlı alan içinde kalan şehircilik, estetik, sağlık ve çevre şartlarına uygun, gelişme süreci içinde halkın ihtiyacı olan donanımlara cevap verebilen, bu süreçte önceki uygulamaları göz ardı etmeyen bir planlama çalışması olacaktır. Kadastro verilerine uygun olacak şekilde, kamu yararı ve şehircilik ilke ve kararlarına uygun, düzenli ve sağlıklı gelişmeyi destekleyici bir imar planı çalışması olacaktır.

Planlama çalışması, Muğla İli Milas ilçesi, Meşelik mahallesi sınırları içerisinde bulunan 205 ada 2 parselle ilişkin 3621 sayılı "Kıyı Kanunu", 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" ve 3194 sayılı "İmar Kanunu" ve ilgili Yönetmelikleri kapsamında 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve Açıklama Raporundan oluşmaktadır.

1.2 PLANLAMA ALANININ GENEL KONUMU

Muğla, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi dördüncü şehridir. Ege Bölgesi'nde bulunur ancak topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz bölgesi içerisinde kalmaktadır. Kuzeyde Aydın, kuzeydoğuda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşudur ve güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir.

Muğla ilinin; Menteşe (Merkez İlçe), Bodrum, Dalaman, Datça, Fethiye, Kavaklıdere, Köyceğiz, Marmaris, Milas, Ortaca, Seydikemer, Ula ve Yatağan olmak üzere 13 ilçesi bulunmaktadır. Nüfusu 2024 sonu verilerine göre 1.081.867 kişidir. İlin yüzölçümü 12.655 km²'dir. İlde km²'ye 85 kişi düşmektedir.



Harita 1: Planlama İlçesinin Ülkedeki Bölgedeki Konumu

Milas, Muğla'nın 13 ilçesinden birisidir. Meşelik mahallesi Muğla iline 90 km, Milas ilçesine 30 km, Bodrum ilçesine 20 km Havalimanına 20 km uzaklıktadır.

1.3 PLANLAMA ALANI ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Muğla İlin önemli limanları Bodrum, Marmaris, Fethiye ve Güllük'tedir. Ayrıca ilde iki havaalanı; Milas-Bodrum Havalimanı ve Dalaman Havalimanı bulunmaktadır.

Muğla, dünyaca ünlü turizm merkezlerine yakın olmasından dolayı 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. D 320, D 400 ve D 550 karayolları Muğla'da başlar veya sonlanır.



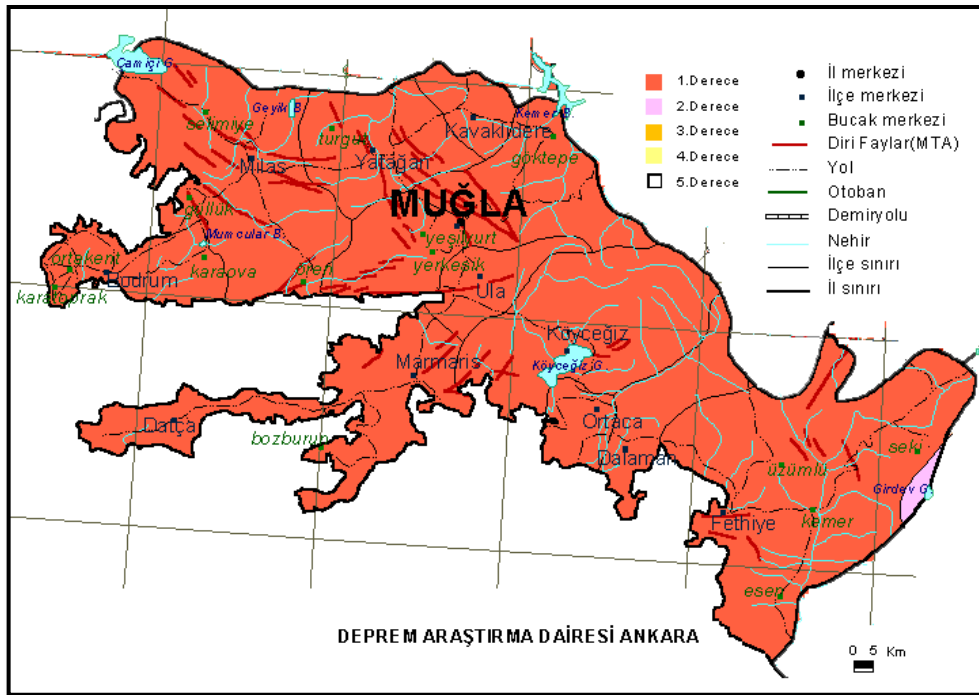
Harita 2: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları

2. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

Bu bölümde Muğla ili, Milas ilçesi Meşelik mahallesi sınırları, içerisinde kalan yaklaşık 3,9 hektarlık alana ilişkin doğal yapı analizleri yer almaktadır. Alana ilişkin deprem durumu, jeolojik yapı bilgileri de bu bölümde yer almaktadır.

2.1 DEPREM DURUMU

Muğla Deprem Riski olarak 1. Derece deprem Kuşağı'nda bulunmaktadır. İlde ve çevresinde çok sayıda aktif fay bulunmaktadır. Muğla'nın doğu ve kuzeydoğusunda Kelekçi, Acıpayam, Çameli, Beyağaç fayları, kuzey batısında Milas ve Yatağan fayları, güney ve güneybatısında ise Gökova, Datça ve Selimiye fayları vardır. Güneydoğusunda ise Eşen Fayı bulunmaktadır.

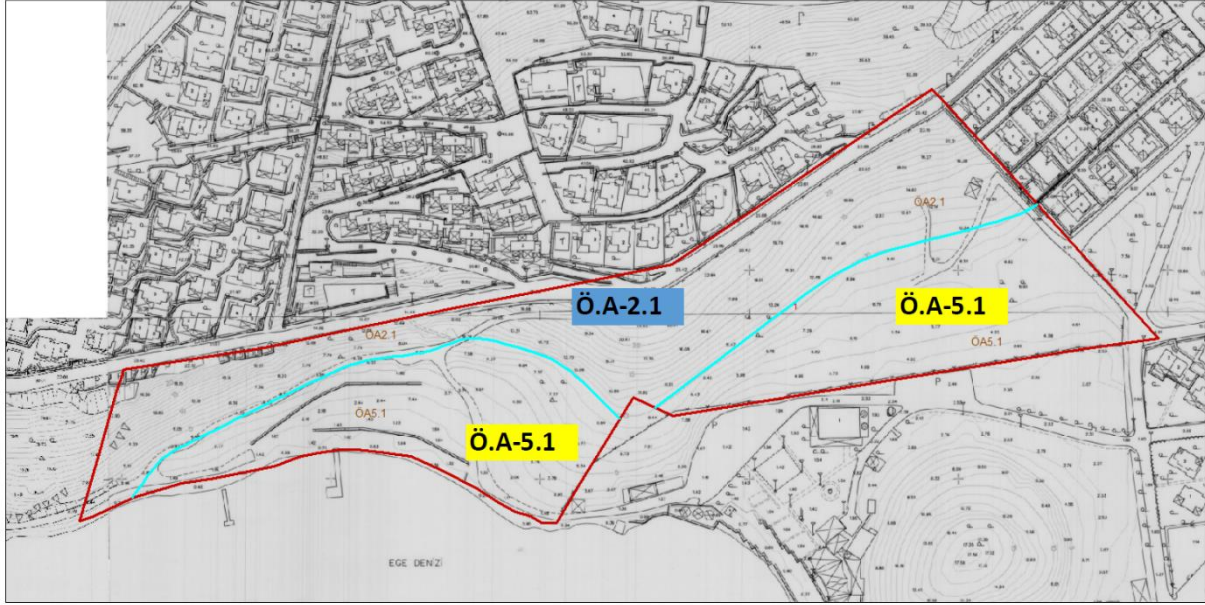


Harita 3:Muğla İli Deprem Haritası

2.2 JEOLojİK YAPI

Muğla ili, Milas ilçesi, Meşelik Mahallesi, 205 ada 2 parsel ilişkili olarak hazırlanan jeolojik etüt raporu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 11.01.2024 tarihinde onaylanmıştır.

İnceleme alanının da yapılan arazi ve büro çalışmaları neticesinde inceleme alanında eğimin, %0-10 ve % 30-40 aralığında olduğu, İnceleme alanının jeolojisi Karaova formasyonunun rezidüel birimi killi Silt ve aynı formasyonun Kahve-Bordo renkli Çok kötü –kötü kaya kalitesine sahip, çok ayrılmış, zayıf dayanımlı, Şist birimlerinden oluştuğu gözlenmiştir. İnceleme alanında yapılan tüm çalışmalar sonucunda; 1/1000-1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında sınırları belirtilmiş, arazinin morfolojik özellikleri, litolojik /yapısı, jeoteknik parametreleri, yeraltı suyu durumu, zeminin mühendislik özellikleri, deprem afet durumu esas alınarak yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmış ve elde edilen veriler ışığında “İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt” çalışması kapsamında inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından **Önlemleri Alanlar 5.1 (Ö.A.-5.1): Önlem Alınabilecek Şişme, oturma vb. Sorunlu Alanlar ve Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiştir.



Harita 4: Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu

3. FİZİKSEL DURUM VE SOSYAL YAPI ANALİZLERİ

Raporun bu bölümünde planlama alanına ilişkin mevcut fiziksel durum ve sosyal yapı analizleri yer almaktadır. Sırayla kadastral durum, mülkiyet, nüfus, ulaşım ve yakın çevre analizleri yer almaktadır.

3.1 KADASTRAL DURUM

Planlana konu 205 ada 2 parselin toplam parsel büyüklüğü 39.945,55 m²'dir.



Harita 5: Planlama Alanı Kadastral Durum

3.2 MÜLKİYET ANALİZİ

205 ada 2 parselin toplam kadastral alanı 39.945,55 m² büyüklüğündedir. Planlama alanı 39.945,55 m² büyüklüğündedir. Mülkiyet durumu Maliye Hazinesi tahsisinde olup aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 1: Mülkiyet Durumu

ADA-PARSEL NO	MÜLKİYET	ALAN (m ²)
205-2	Maliye Hazinesi	39.945,55
TOPLAM		39.945,55

3.3 NÜFUS

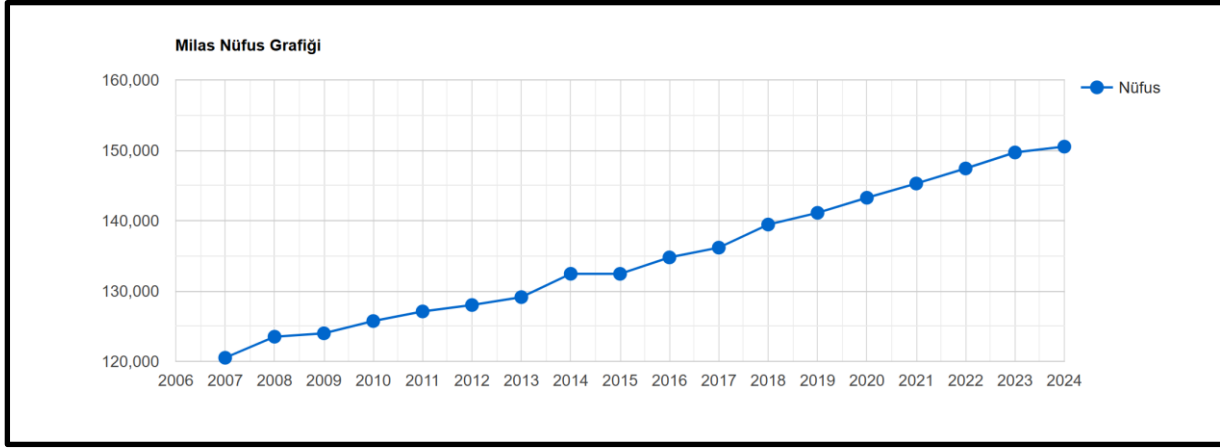
2024 TÜİK verilerine göre Muğla'nın nüfusu 1.081.867 kişidir. Bu nüfusun 549.074'i erkek ve 532,793'si kadındır.

Tablo 2: Muğla İli Yıllara Göre Nüfus Dağılımı

Yıl	Muğla Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	1.081.867	549.074	532.793
2023	1.066.736	541.870	524.866
2022	1.048.185	533.368	514.817
2021	1.021.141	517.961	503.180
2020	1.000.773	508.504	492.269
2019	983.142	500.602	482.540
2018	967.487	493.140	474.347
2017	938.751	478.950	459.801
2016	923.773	470.404	453.369
2015	908.877	463.411	445.466
2014	894.509	454.642	439.867
2013	866.665	441.531	425.134
2012	851.145	434.539	416.606
2011	838.324	428.114	410.210
2010	817.503	416.029	401.474
2009	802.381	410.089	392.292
2008	791.424	405.079	386.345
2007	766.156	392.403	373.753

Grafik-1 incelendiğinde Muğla ilinin nüfusunun yıllar içinde düzenli olarak artış gösterdiği görülmektedir.

Grafik 1: Yıllara Göre Nüfus Değişimi



Muğla ili Milas ilçesinin 2024 ilçe toplam nüfusu 150.520'dir. Muğla ili Milas ilçesinin ilçe toplam erkek nüfusu 76.222, Muğla ili Milas ilçesinin ilçe toplam kadın nüfusu 74.298'dir.

3.4 ULAŞIM ANALİZİ

Planlama alanı ulaşım ilişkileri incelendiğinde; doğusunda Bodrum-Muğla yolu geçmektedir.



Harita 6: Planlama Alanı Ulaşım Analizi

3.5 YAKIN ÇEVRE ANALİZİ

Plana konu alanın yakın çevresinde ağırlıklı olarak ikincil konutların yer aldığı, yerleşimini henüz tamamlamayan gelişmekte olan bir bölge olarak tanımlamak mümkündür. Alanın çevresinde doğal (Park alanı, Sahil Şeridi vb...) eşikler, yapay (Karayolu, Taşıt yolu ve Büyük kullanım alanı oluşturan fonksiyonlar vb...) eşikler ve donatı alanları yer almaktadır.

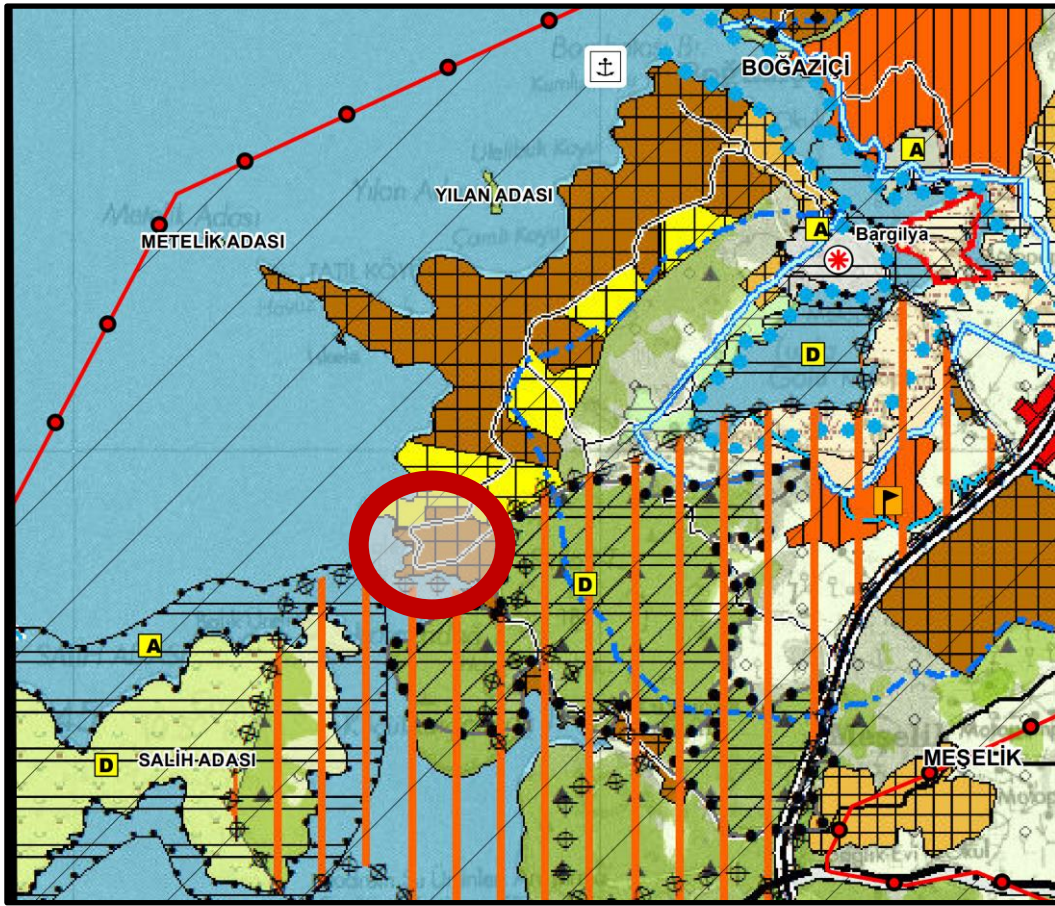


Harita 7: Planlama Alanı Yakın Çevre Analizi

4. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN KARARLARI

4.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanını da kapsayan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 09.03.2011 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşik Alan, Yol ve Önlemlili Doğa Alanı kullanım fonksiyonunda kalmaktadır.



Harita 8:1/100.000 Çevre Düzeni Planı

4.2 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanını kapsayan Milas Belediye Meclisi'nin 10/03/1986 tarih 33 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Nazım İmar Plan'nda "Turistik Tesis Alanı ve Yeşil Alan" kullanımda kalmaktadır.



Harita 9: 1/5000 Nazım İmar Planı



5. TRAFİK ETÜDÜ DEĞERLENDİRMESİ

5.1 MEVCUT ULAŞIM VE TRAFİK ÖZELLİKLERİ

Proje sahası, Muğla İli, Milas İlçesi, Meşelik Mahallesi'nde yer almaktadır. Alanın çevresi genellikle kırsal yapıda olup, sahil kesimine yakın olması nedeniyle turizm sezonunda yoğun bir trafik artışı gözlemlenmektedir. Ulaşım, Milas-Bodrum karayolu (D330) üzerinden sağlanmakta olup, Meşelik mahallesine bağlı yerel yollar üzerinden proje sahasına erişim mümkündür. Yol ağı, yoğun sezonlarda trafiğin yoğunlaşmasına neden olmakta, özellikle dar yollar ve park sorunları trafik akışını olumsuz etkilemektedir.

5.2 YOL AĞI VE TRAFİK ÖZELLİKLERİ

Proje alanına erişim sağlayan ana yol, Milas-Bodrum karayoluna (D330) bağlanan Meşelik Mahallesi yoludur. Bu yol 6 metre genişliğinde olup, kırsal kesimde yer alması nedeniyle alternatif bir ulaşım ağı mevcut değildir. Yol ağı, turistik işletmeler ve konut bölgeleri arasında uzanmakta ve yaz sezonunda trafik yoğunluğu artmaktadır. Bölgedeki otobüs ve minibüs duraklarında yoğun saatlerde araç kuyrukları oluşmaktadır.

5.3 ULAŞIM ARAÇLARI

Planlanan proje alanına erişim genellikle özel araçlarla sağlanmaktadır. Bölgeye toplu taşıma araçlarının sınırlı olması nedeniyle özellikle yaz aylarında özel araç kullanımı artmaktadır. En yakın toplu taşıma hattı Bodrum Havalimanı-Milas güzergâhında çalışan otobüslerdir. Bölgede toplu taşıma eksikliği, ziyaretçilerin büyük oranda özel araçlarıyla seyahat etmelerine yol açmakta ve bu durum park sorunu ve trafik sıkışıklığını artırmaktadır.

Planlama alanının Milas-Bodrum Havalimanı'na uzaklığı yaklaşık 70 km, Milas Otogarı'na 40 km, Milas Devlet Hastanesi'ne uzaklığı 34km'dir.

Milas-Bodrum Havalimanı'na toplu taşıma ile ulaşım için 4-3, 48-22 hatları mevcuttur. 4-3 hattı Milas Otogar'dan kalkarak havalimanına gider. Önemli duraklar arasında Milas Terminal Garajı, Aydınlikevler Caddesi ve Anfi Tiyatro bulunur. Havalimanı yönüne sabah erken saatlerde (genellikle 05:55'te) başlayarak akşam saatlerine kadar hizmet verir.

Otogara gitmek için 48-6 numaralı hat mevcut olup, Milas'tan Bodrum Otogarı'na uzanan bir güzergâhta çalışmaktadır ve Milas Otogar'dan da geçer. İlk sefer sabah 05:55'te başlayıp gece 01:17'ye kadar devam eder.

Planlama alanında bulunan mevcut toplu taşıma hatları için yaklaşık 850 metre yakınında Doktorlar Sitesi Durağı bulunmaktadır. 4-26 ve 4-27 sayılı hatlar bu duraktan geçmektedir.

4-26 numaralı hat Boğaziçi-Milas arasından geçmektedir. Boğaziçi'nden 07.00-17.00 arası sefer bulunurken, Milas'tan kalkışlı 08.00-18.30 arası sefer bulunmaktadır.

4-27 numaralı hattı bodrum otogarına kadar gitmektedir. Boğaziçi kalkışlı seferler 7.00-17.00, Milas kalkışlı seferler 10.00-20.00 saatleri arasındadır.

Meşelik Mahallesinden geçen 4-23 nolu hat 4 duraktan oluşmakta olup bunlar: Meşelik; Masmavi ve Doktorlar Sitesi Durağı, Bodrum; Bodrum Merkez Otogar, Sanayi duraklarıdır. Meşelik-Bodrum arası olan bu sefer sabah sadece Meşelik kalkışlı olup 07:30'da başlamaktadır, akşam sadece Bodrum 18:15 seferi ile günde tek sefer yapılmaktadır. Planlama alanı Meşelik duraklarından Masmavi durağı'na yaklaşık 550 metre, Doktorlar Sitesi Durağı'na 850 metre uzaklıktadır.

5.3.1 SORUNLAR VE KISITLAR

Proje alanına erişim konusunda bazı sorunlar ve kısıtlar bulunmaktadır. Meşelik Mahallesi'nde yer alan bu bölge, Milas-Bodrum karayoluna (D330) yakın olmasına rağmen, kırsal bir alanda bulunması nedeniyle alternatif ulaşım seçenekleri sınırlıdır. Bölgeye toplu taşıma ile ulaşım sınırlıdır ve büyük ölçüde özel araçlarla sağlanmaktadır. Trafik yoğunluğu özellikle yaz sezonunda artan turist sayısı ile beraber artırmaktadır. Proje sahası, sahil şeridinde bulunmakta ve çevresinde yoğun bir yerleşim bulunmamaktadır.

5.4 PROJENİN TRAFİĞİ VE TRAFİK ETKİLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Meşelik Mahallesi'nde nüfusun az olması ve bölgenin turistik bir bölge olması, toplu taşıma seferlerinin kısıtlı kalmasına yol açan temel etkenlerdir. Yerleşik nüfusun düşük olması, özellikle turizm sezonu dışında toplu taşıma talebini sınırlamaktadır. Bu durum, seferlerin artırılmasını ekonomik olarak zorlaştırırken, mevcut seferlerin erken saatlerde sonlanması, yerel halk ve turistler için ulaşımı zor hale getirmektedir. Sezon dışı dönemlerde toplu taşıma seçeneklerinin yetersiz kalması, özel araç kullanımını zorunlu hale getirmektedir.

Proje alanı, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı çerçevesinde, bölgedeki ana ulaşım aksı korunarak, mevcut yol ağı üzerinde değişiklikler yapılmamıştır. Projenin trafik etkileri değerlendirilirken, bölgenin turistik potansiyeli ve yaz aylarında artan ziyaretçi sayısı göz önünde bulundurulmuştur. Mevcut nüfus yoğunluğunun fazla olmaması ve sezonluk trafik akışının artması sebebiyle yol genişlikleri artırılmamış ve alternatif yol önerilmemiştir.

6. KURUM GÖRÜŞLERİ

6.1 T.C TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (DENİZLİ) TESİS VE KONTROL MÜDÜRLÜĞÜ

T.C Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü (Denizli) Tesis Ve Kontrol Müdürlüğü 06.06.2023 tarihli 1879595 sayılı kurum görüşü yazısında; Muğla İli, Milas İlçesi, Meşelik Mahallesi tapunun 205 Ada, 2 Parsel numaralı taşınmaz üzerinde kuruma ait ve Bölge Müdürlüğü sorumluluğunda olan herhangi bir enerji iletim tesisimizin bulunmadığını belirtmiştir.

6.2 ADM ELEKTRİK: ELEKTRİK DAĞITIM HİZMETLERİ | ADM ELEKTRİK

Adm Elektrik: Elektrik Dağıtım Hizmetleri kurum görüşü yazısında; Yapılan incelemede, söz konusu planlama alanına Şirket sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği tespit edilmiştir. Bu tesislerin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması gerekmektedir.

Ayrıca, kentin ve bölgenin enerji ihtiyacının karşılanması amacıyla seçilen yerin uygunluk onayı Şirketimizden alınmak suretiyle ekli paftada yeri işaretli alanda yola cepheli 4 m x 9 m = 36 m² boyutlarında (çekme mesafeleri hariç) 2 adet Trafo Alanı ayrılması gerektiğini belirtmiştir.

6.3 T.C. MİLAS BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ İDARİ PLANLAMA BİRİMİ

T.C. Milas Belediye Başkanlığı İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü Planlama Birimi 163059sayılı kurum görüşü yazısında; z konusu İlçemiz, Meşelik Mahallesi sınırları içerisinde kalan 205 ada 2 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz üzerinde hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmaları ile ilgili konu Milas Belediye Meclisi'nce değerlendirilmek üzere 25.07.2024 tarih ve 159995 sayılı yazımız ile Yazı İşleri Müdürlüğü'ne yazılmıştır. 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun Meclis Toplantısı başlıklı kısmında; Madde 20- Belediye meclisi, her ayın ilk haftası, önceden kararlaştırdığı günde toplanır.” Denilmekte olduğundan söz konusu plan tekliflerinin belediye meclisimizce değerlendirilme işlemleri tamamlandıktan sonra nihai görüşün verileceğini belirtmiştir.



6.4 T.C. MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

T.C. Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı 335075 sayılı kurum görüşü yazısında;

Başkanlığımıza bağlı Daire Başkanlıkları ile Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğüne görüş sorulmuş olup, gelen cevap yazıları doğrultusunda yapılan incelemeler sonucunda;

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının ilgi yazısı ile Maliye Hazinesi adına tahsisli İlimiz, Milas İlçesi, Meşelik Mahallesi, 205 ada 2 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu alanda Daire Başkanlığının yatırım programına alınan herhangi bir iş ve işlemin bulunmadığı tespit edildiği ve Daire Başkanlığının görev ve yetkileri kapsamında imar planı çalışmalarına ilişkin itiraz edilecek herhangi bir hususa rastlanılmadığı,

Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığının ilgi yazısı ile bahse konu alanda Muğla Büyükşehir Belediyesi yetki, görev ve sorumluluğunda bulunan yol ağının yer almadığı,

Fen İşleri Dairesi Başkanlığının ilgi yazısı ile bahse konu çalışma alanı sınırları içerisinde Daire Başkanlığınca yapılmakta olan veya planlanan bir projenin yer almadığı,

Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının ilgi yazısı ile belirtilen alan ile ilgili Daire Başkanlığınca mevcut ya da planlanan herhangi bir faaliyet bulunmadığı, Büyükşehir Belediyemizin, mevcut ve planlanan projelerini olumsuz yönde etkilememesi, söz konusu plan çalışmasına izin verilmesi halinde müktesep hak oluşturmamak kaydıyla 2872 sayılı Çevre Kanunu ilgili yönetmelik hükümleri ve diğer mer'i mevzuat hükümlerine uyulması, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerektiği,

İtfaiye Dairesi Başkanlığının ilgi yazısı ile Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 21. ve 22. Maddelerinde belirtilen hususlara dikkat edilmesi gerektiği,

Ulaşım Dairesi Başkanlığının ilgi yazısı ile Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Taşıt Yolu Kenarında Yapılacak Ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması şartıyla planlama çalışması yapılmak istenilen alana ilişkin şu an için; taşınmazın yakın çevresi ve etki alanı ile birlikte ele alındığı; günlük araç, yaya ve yük trafiği, tesisin günde çekeceği trafik yükü (mevcut/oluşabilecek araç, servis, yük taşıyan araçların sayısı) konularını içeren; planlama alanının en yakın karayolu ulaşım ağına bağlantısını sağlayan ve kavşak ile yol en kesitlerinin hazırlandığı ve ortaya çıkacak ulaşım bağlantılarının planlara işlendiği ve otopark



yönetmeliğinde otopark ihtiyacının bina içinde veya parselinde karşılanması zorunludur ibaresinin plan notlarına işlenmesi, yol genişliklerinin ve güzergâhın irdelendiği, aynı zamanda, mevcut durum, meri imar planları ve planlama konusu alanın çekeceği/yaratacağı otopark hesabının yapıldığı, bu bahislerin irdelendiği trafik etüdünün hazırlanması ve parselin taşıt yolundan alması gerekli hizmetlerin sağlanabilmesi için parsellerde yapılacak ifrazlarda ifraz sonrası oluşacak parselin en az bir cephesinin taşıt yolundan cephe alması zorunludur ibaresinin plan hükümlerine işlenmesi ve planlama alanının taşıt yolundan mahreç alacak şekilde planlanmasının uygun değerlendirildiği ile Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik'in "Tanımlar" başlık 4. maddesinde yer alan "Rekreaktif Alanlar: Halkın eğlence ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya dönük, açık olarak düzenlenen oturma ve yemek yerleri, yemek pişirme yerleri, çeşmeler, açık havuzlar, oyun ve açık spor alanları, açık gösteri alanları, yeşil bitki örtüsü ve kıyı yapısının elverdiği yerlerde denize iniş rampaları bulunan kamu ya da özel alanlardır." hükmü doğrultusunda, bölgeden gelen yoğun taleplerin karşılanması ve amatör denizciliğin geliştirilmesini teşvik etmek amacıyla, "Rekreasyon Alanı" olarak tanımlanan alan dâhilinde denize iniş rampası yerleşiminin belirlenerek plan üzerinde gösteriminin yapılmasının uygun olacağı,

Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığının ilgi yazısı ile söz konusu parsel alanında Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait herhangi bir çalışmanın bulunmadığı,

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün ilgi yazısı ile ilgili yazınıza cevabi 17.07.2024 tarih ve 170226 sayılı yazıda iletilindiği üzere bahse konu taşınmaz içerisinde Kuruma ait herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapısının bulunmadığı, taşınmaz içerisinde veya yakın çevresinde (planlama alanına dâhil edilebilecek uzaklıkta olan) doğal akışı sağlayan dere ve dere yatakları olabileceğinden DSİ 21. Bölge Müdürlüğünün görüşü doğrultusunda hazırlanacak planlara genişliğin (dere kesiti + servis yolu) işlenmesini, söz konusu parsel ile ilişkin 13.06.2023 tarih ve 113629 sayılı yazı ile daha önce verilen görüşte belirtilen Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 doğrultusunda Teknik Altyapı Alanının imar planında ayrılması ve Genel Müdürlük adına tescil edilmesi gerektiğinin bildirildiği ancak teklif planda herhangi bir Teknik Altyapı Alanının ayrılmadığı ile yine 13.06.2023 tarih ve 113629 sayılı yazı ile daha önce verilen görüşte "...Planlama alanının içme-kullanma suyu ihtiyacı ve atık suların bertarafı için yakın çevresinde içme-kullanma suyu şebeke ve atık su (kanalizasyon) şebeke hatlarımız bulunmamakta olup, Kurumumuz görev, yetki ve sorumlulukları çerçevesinde karşılanıncaya kadar geçici bir süreli bile olsa kamu kaynaklarının etkin, ekonomik ve efektif kullanılması, yatırım ve hizmet sürekliliğinin sağlanması amacıyla yürürlükteki mevzuat uyarınca ilgilisi/ilgilileri veya yatırımcı kurum/kuruluş tarafından



karşılanacağı hazırlanacak olan Plan Notlarında ve Açıklama Raporlarında açıkça belirtilerek eklenmelidir.” şeklinde bildirildiği ancak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin 5. maddesinde “...Planlanan alanda tesis edilecek Elektrik, Su, Kanalizasyon, Haberleşme tesisi vb. Teknik Altyapı Tesislerine ait projeler ilgili kamu kuruluşlarının aradığı standartlara uygun olarak yapılıp onaylanmadan İnşaat Ruhsatı verilemez.” şeklinde eklendiği, bu sebeple; 205 ada 2 parsel numaralı taşınmaz üzerinde planlanan Gelişme Konut Alanı, Günübirlilik Tesis Alanı vb. alanların içme kullanma suyu ihtiyacı, atık su (kanalizasyon) bertarafı ve yağmursuyu önlemlerinin sağlanabilmesi adına Plan Notlarına ve Açıklama Raporlarına planlama alanının içme-kullanma suyu ihtiyacının karşılanması için ilave veya yeni su temin noktası (sondaj kuyusu, kaynak vb.) tespiti, arıtma tesisi, depo, iletim ve şebeke hatlarının yapımı, atık su (kanalizasyon) bertarafı ve yağmursuyu deşarj önlemleri ile ilgili her türlü projelendirme, yapım, izin vb. tüm iş ve işlemler “MUSKİ Genel Müdürlüğü'nün bilgisi ve uygun gördüğü şekilde yatırımcı kurum/kuruluş veya ilgilisi/ilgilileri tarafından yapılarak MUSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NE ŞARTSIZ OLARAK DEVREDİLECEKTİR” hükmünün eklenmesi gerektiği, belirtilen tüm hususlar neticesinde ve planlama alanının içme-kullanma suyu ihtiyacı, evsel nitelikli atık suların bertarafı ve yağmursuyu önlemlerine ilişkin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 23'üncü Maddesinden hareketle Plan Hükümlerine; “Su ve Kanalizasyon İdaresi'nce 2560 Sayılı Kanun'un 18'inci Maddesi Uyarınca düzenlenen “Su ve Kanalizasyon Durum Belgesinde” içme kullanma suyu ve/veya atık su hizmeti sunulamayacağı görülen parsellere yapı ruhsatı veya izni verilmez” hususuna ilişkin olarak hazırlanan planların Kurumca uygun görülmediği bildirilmiştir.

İmar planı teklifine konu İlimiz, Milas İlçesi, Meşelik Mahallesi 205 ada 2 parsel numarasında kayıtlı taşınmaza yönelik hazırlanan imar planı teklifi dosyasına ilişkin Daire Başkanlığımızca yapılan incelemede;

-Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Yerleşik Alan” kullanımında ve “Önemli Doğa Alanı” sınırı içinde kalmaktadır.

-Milas Belediye Meclisinin 10.03.1986 tarih ve 33 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Turistik Tesis Alanı” ve “Yeşil Alanlar” kullanımlarında kaldığı ile bahse konu parseli kapsayan alt ölçek 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmadığı tespit edilmiştir.

-Ayrıca söz konusu parsel Başkanlığımızca yürütülen Boğaziçi imar planı çalışmaları kapsamında kalmaktadır.

-6306 sayılı Kanunu kapsamında “Rezerv Yapı Alanı” olarak ilan edilen planlamaya konu söz konusu parsel üzerinde “Gelişme Konut Alanı



-Düşük, Günübirlik Tesis Alanı, Park Alanı, Rekreasyon Alanı ve Taşıt Yolu” kullanımları amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile “Gelişme Konut Alanı (E:020 Yençok:6.50 m), Günübirlik Tesis Alanı (E:0.20 Yençok: 6.50 m), Park Alanı, Rekreasyon Alanı (E:0.20), Trafo Alanı, Taşıt Yolu” kullanımları amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi hazırlandığı tespit edilmiştir. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifindeki taşıt yolu gösteriminin Mekânsal Planlar yapım Yönetmeliği Nazım İmar Planı Gösterimleri Ek-1ç’deki Teknik Altyapı gösterimine uygun olarak düzenlenmesi gerekmektedir. Ayrıca söz konusu parselin yakın çevresinde kuzey, batı ve kuzey doğu yönünde yer alan onaylı güncel çevre planlarının Milas Belediye Başkanlığından temin edilerek plan paftası üzerine işlenmesi gerekmektedir.

-Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Genel Planlama Esaslarına ilişkin 7. maddesinin I bendinde “Planlar, çevresinde veya bitişiğinde yer alan mevcut planlar ile uyumlu hazırlanır...” denilmekte olup, imar planı teklifi ile planlama çalışmalarının bütüncül bir yaklaşımla ele alınması ulaşım bağlantılarının, kullanım kararlarının çevre planlar ile ilişkisi kurularak kurgulanması gerekmektedir.

-3194 sayılı İmar Kanunun Ek-8. maddesindeki “Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur...” hükmü çerçevesinde sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporunun hazırlanarak dosyasına eklenmesi gerekmektedir. Ancak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi dosyasında konuya ilişkin herhangi bir bilgi belgeye ulaşılamamıştır.

-Söz konusu planlama alanı Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Önemli Doğa Alanı sınırı içinde kaldığından çevre düzeni planı plan hükümlerinin 8.9.2.2. maddesi doğrultusunda Doğa Koruma ve Milli Parklar Koruma Müdürlüğü’nden kurum görüşü alınması gerekmektedir.

-Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar Planı İlkelerine ilişkin 21. maddenin 1. bendinde “İmar planları, varsa kadastral durum işlenmiş, en son onaylı halihazır haritalar üzerine çizilir. Kıyı alanlarında yapılan imar planlarında onaylı kıyı kenar çizgisinin paftalarda gösterilmesi zorunludur.” hükmü yer aldığından 1/1000 Ölçekli Onaylı Kıyı Kenar Aktarımı yapılmış Hâlihazır Harita üzerinde planların hazırlanması gerekmektedir.

-Teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında tanımlanan Sahil Şeridinin Kıyı Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin Tanımlara ilişkin 4. maddesindeki “Deniz ve tabii

göllerin kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde yatay olarak en az 100 metre genişliğindeki alandır.” hükmü çerçevesinde yeniden irdelenerek değerlendirilmesi gerekmektedir.

-Kıyı Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin Tanımlara İlişkin 4. maddesinde “Rekreatif Alanlar: Halkın eğlence ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya dönük, açık olarak düzenlenen oturma ve yemek yerleri, yemek pişirme yerleri, çeşmeler, açık havuzlar, oyun ve açık spor alanları, açık gösteri alanları, yeşil bitki örtüsü ve kıyı yapısının elverdiği yerlerde denize iniş rampaları bulunan kamu ya da özel alanlardır.” ile Sahil Şeridinde Planlamaya ilişkin 17. maddesinde ilk 50 metre için “Sahil şeritlerinin birinci bölümünü içeren uygulama imar planları, tümüyle açık alan olarak toplumun kullanımına tahsis edilecek şekilde düzenlenir. Bu alanlarda sadece yaya yolları, gezinti ve dinlenme alanları, seyir teras ve alanları ile bu Yönetmeliğin 4 üncü maddesinde tanımlanan rekreatif amaçlı kullanımlar ile bu Yönetmeliğin 13 üncü maddesinde belirlenen yapı ve tesisler yer alabilir. Bu alan içinde toplumun yararlanmasına açık yapılar da dahil olmak üzere başka hiç bir yapı ve tesis yapılamaz.” denilmekte olup, bu kapsamda sahil şeride içerisinde yapılaşmaya yönelik plan kararları getiriliyor ise bu alanlara ilişkin plan kararlarının 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanunu’nun Uygulanmasına Dair Yönetmelik doğrultusunda düzenlenmesi ve kıyı bütününde uygulanması gerekmektedir.

-Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Araştırma ve Analize ilişkin 8. maddenin 1. bendi “Mekânsal planların, plan değişikliklerinin, revizyon ve ilavelerin hazırlanması sürecinde, kamu kurum ve kuruluşları veya plan müelliflerince planın türüne ve kademesine göre bu Yönetmelikte genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veri, görüş ve öneriler elde edilerek gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılır.” ile 9. Bendinde “Planlama alanı ve yakın çevresi ile alanın bölge veya kent bütünü içindeki konumunu belirlemek üzere; eşik analizi, yerinde yapılan incelemeler gibi fiziksel çalışmalarla birlikte, bilimsel tekniklere dayalı, ekonomik, sosyal, kültürel, politik, tarihi, sektörel ve teknolojik araştırmalar ile sorunlar ve potansiyel analizi yapılır. Ayrıca yürürlükteki planla ilgili gerekli çalışma ve değerlendirmeler de yapılır. Gerektiğinde güçlü, zayıf yönler ile fırsatları ve tehditleri içeren analiz yöntemi kullanılır.

Bu çalışmalar araştırma raporunda yer alır.” hükümleri yer almaktadır. İmar planı teklifi plan açıklama raporundan anlaşıldığı üzere söz konusu alanda 81 kişinin yaşayacağı öngörülmekte olduğu belirtilmiştir. Bu kapsamda alana ilave gelecek olan nüfusa hizmet edecek donatı alanlarının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 11. maddesi ile Yönetmeliğin EK-

2 Tablosu doğrultusunda ihtiyaç analizi yapılarak plan kararlarına bu doğrultuda yansıtılması gerekmektedir.

-Plan açıklama raporunun plan ölçeğine göre detaylandırılmadığı ve ölçeği ve niteliğine göre ayrıştırılmadan neredeyse birebir aynı şekilde düzenlendiği tespit edilmiş olup, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Plan Raporuna ilişkin 9. maddesi (Mekânsal planlara ilişkin, kendi kademesine göre ve yapılış amacının gerektirdiği açıklamaları içeren bir plan raporu hazırlanır.) doğrultusunda planların araştırma aşamasında yapılan çalışmalarda elde edilen bilgi, belge ve sonuçlarının plan raporunda sunulması, kendi kademesine göre ve yapılış amacının gerektirdiği açıklamaları içeren ayrıntılı bir plan raporunun hazırlanması gerekmektedir.

-Teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında ayrılan trafo alanlarına ilişkin ADM Elektrik Anonim Şirketinden uygunluk görüşünün alınması gerekmektedir. Yukarıda açıklanan hususlar doğrultusunda; 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelikleri, 3621 Sayılı Kıyı Kanunu ile ilgili yönetmelikleri ve ilgili mevzuat, kurum/kuruluş görüşleri kapsamında iş ve işlemlerin yürütülerek söz konusu planlama çalışmalarının yeniden irdelenmesi gerekmekte olup, plan teklifinin Başkanlığımıza sunulması gerektiğini belirtmiştir.

T.C. Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı 382070 sayılı kurum görüşü yazısında;

İlgi (b) yazınız ekinde iletilen imar planı teklifi ve trafik etüt raporu ilgi (c) yazımız ile Ulaşım Dairesi Başkanlığına iletilmiş olup, gelen cevap yazısı doğrultusunda yapılan incelemeler sonucunda; Ulaşım Dairesi Başkanlığının ilgi (ç) yazısı ile Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Taşıt Yolu Kenarında Yapılacak Ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacağı maddesinin plan notlarına eklenmesi koşuluyla plan çalışmasının ve trafik etüdünün uygun değerlendirildiği bildirilmiştir.

İlgi (b) yazınız ekinde iletilen imar planı teklifi dosyasının ilgi (a)'da görüş verdiğimiz teklif plan dosyasıyla karşılaştırmalı incelemesi neticesinde; ilgi (b) yazınız ekinde yer alan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifine Rekreasyon alanı içinde "Deniz İniş Rampası" düzenlendiği, teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümlerine 5, 7, 17. ve 18. maddelerinin eklendiği ve onaylı kıyı kenar aktarımı yapılmış Hâlihazır Haritaların dosyasına eklendiği tespit edilmiştir.

Ancak, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi sayısında Jeolojik Etüt Raporuna ilişkin düzenlenen eski 14 numaralı plan hükmü "Yerleşim alanının tümüne yönelik olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 11.01.2024 tarihinde onaylanan

jeolojik etüt raporunun sonuç ve öneriler kısmında belirtilen hükümlere uyulacaktır...” iken ilgi (b) yazınız ekinde iletilen teklif plan sayısalında yeni 15 numaralı plan hükmünün “Yerleşim alanının tümüne yönelik olarak İller Bankası Mekânsal Planlama Dairesi Başkanlığı tarafından 28.03.2018 tarihinde onaylanan jeolojik etüt raporunun sonuç ve öneriler kısmında belirtilen hükümlere uyulacaktır...” şeklinde düzenlendiği buna karşın ilgi (b) yazınız ekinde iletilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan açıklama raporunda yer alan Jeolojik Yapı başlığının altında jeolojik etüt raporu onay bilgisinin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 11.01.2024 tarihli olduğu tespit edilmiş olup, gerekli düzenlemenin yapılması,

Yine ilgi (b) yazınız ekinde iletilen teklif imar planı dosyasında bulunan kurum görüşlerinden ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin 09.06.2023 tarih 22521 sayılı görüşünde “ söz konusu planlama alanında işbu yazıda aktarılan düzenlemelerin yapılarak Şirketimize sunulması halinde, yapılmak istenen imar planı çalışmalarına esas nihai Şirket görüşümüz verilebilecektir.” denildiğinden, nihai görüş doğrultusunda iş ve işlemlerin yürütülmesi gerekmektedir.

Yukarıda açıklanan hususlar ile ilgi (a) görüş yazımızda belirtilen diğer hususlar doğrultusunda; İlimiz, Milas İlçesi, Meşelik Mahallesi, 205 ada 2 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz üzerinde hazırlanması planlanan “Gelişme Konut Alanı (E:0.20 Yençok: 6.50 m)”, “Günöbirlik Tesis Alanı (E:0.20 Yençok: 6.50 m)”, “Rekreasyon Alanı (E:0.20)”, “Park”, “Denize İniş Rampası”, “Trafo Alanı”, “10 m Taşıt Yolu” amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarının; 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelikleri, 3621 Sayılı Kıyı Kanunu ile ilgili yönetmelikleri ve ilgili mevzuat, İlçe Belediyesi ile ilgili tüm kurum/kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanacak teklif plan dosyasına ilişkin gerekli değerlendirmenin Bakanlığınızca yapılması gerektiğini belirtmiştir.

6.5 T.C. MUĞLA VALİLİĞİ İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ

T.C. Muğla Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü 15200038 sayılı kurum görüşü yazısında; Söz konusu parsel Milas Belediye Meclisi’nin 10.03.1986 tarih /5000 ölçekli Nazım İmar Planında " Turistik Tesis Alanı ve Yeşil Alan ve 33 sayılı kararı ile onaylı 1" kullanımında kaldığı bu Plan Hükümlerine tabi olduğu Milas Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün ilgi b yazılarından ve ekinde gönderilen belgelerden anlaşılmıştır.

10 Temmuz 2019 tarihli Resmi Gazetede Yayımlanan Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve MADDE 21 Arazi Kullanımı Kanununa aşağıdaki geçici madde eklenmiştir. "GEÇİCİ



MADDE 6 – 19/7/2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları veya arsa vasfı kazanmış parseller ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar izinli kabul edilir." Hükümleri uyarınca söz konusu parseller için 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Kapsamında yapılacak bir işlem bulunmayacaktır." denildiğinden bu doğrultuda iş ve işlemlerin tesis gerektiğini belirtmiştir.

6.6 T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü 12.06.2023 tarihli 35111445 sayılı kurum görüşü yazısında; Yapılan incelemede söz konusu taşınmazın, Kurumumuza ait herhangi bir içme suyu temin edilen baraj veya göletin su toplama havzası içerisinde olmadığı, herhangi bir derenin akışına engel konumda bulunmadığı tespit edilmiştir.

Muğla İli, Milas İlçesi, Meşelik Mahallesi'nde yer alan 205 ada 2 nolu parselin 6306 sayılı kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak yapılması planlanan "İmar planı Değişikliği ve Revizyonu" çalışmasında İdaremizce sakınca görülmediğini belirtmiştir.

6.7 T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI DOĞA KORUMA VE MİLLİ PARKLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma Ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü 17219967 sayılı kurum görüşü yazısında; Yapılan inceleme neticesinde; bahse konu sahada Kurum görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında tescilli bir korunan alanın yer almadığı belirtilmiştir.

6.8 T.C. MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MUĞLA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ PLAN PROJE YATIRIM VE İNŞAAT DAİRESİ BAŞKANLIĞI

T.C. Muğla Büyükşehir Belediyesi Muğla Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Plan Proje Yatırım Ve İnşaat Dairesi Başkanlığı 170226 sayılı kurum görüşü yazısında; Yapılan inceleme neticesinde; Milas İlçesi, Meşelik Mahallesi 205 ada 2 parsel numaralı taşınmaz içerisinde Kurumumuza ait herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapımız bulunmamakta olup, taşınmaz içerisinde veya yakın çevresinde (planlama alanına dahil



edilebilecek uzaklıkta olan) doğal akışı sağlayan dere ve dere yatakları olabileceğinden dolayı DSİ 21. Bölge Müdürlüğünün görüşü doğrultusunda hazırlanacak olan planlara genişliği (dere kesiti+servis yolu) kadar işlenmelidir.

Söz konusu, Meşelik Mahallesi 205 ada 2 parsel numaralı taşınmazda ki planlama çalışmaları sırasında verilen 13.06.2023 tarihli ve 113629 sayılı yazımız ile "...bölge her geçen gün artan nüfus, yapılaşma ile ayrılan Teknik Altyapı Alanlarının yetersizliği açıkça görülmekte olup, Kurumumuz görev, yetki ve sorumlulukları çerçevesinde bölge halkının içme-kullanma suyu temini, atıksu (kanalizasyon) ve yağmursuyu bertaraflarının sağlanmasına yönelik hazırlanan/hazırlanacak olan altyapı proje ve yapım işi hizmetlerinde kullanılmak üzere "Mekansal Planlar Yönetmeliği'ne ve yönetmeliğin eki Ek2' de belirtilen Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu'na" göre "Teknik Altyapı Alanı" ayrılması ve ayrılan Teknik Altyapı Alanının imar uygulaması ile Genel Müdürlüğümüz adına tescil edilmesi gerekmektedir." şeklinde bildirilmiş, teklif planlarda herhangi bir Teknik Altyapı Alanı ayrılmamıştır.

Ayrıca, 13.06.2023 tarihli ve 113629 sayılı yazımızda "...Planlama alanının içme-kullanma suyu ihtiyacı ve atıksuların bertarafı için yakın çevresinde içme-kullanma suyu şebeke ve atıksu (kanalizasyon) şebeke hatlarımız bulunmamakta olup, Kurumumuz görev, yetki ve sorumlulukları çerçevesinde karşılanıncaya kadar geçici bir süreli bile olsa kamu kaynaklarının etkin, ekonomik ve efektif kullanılması, yatırım ve hizmet sürekliliğinin sağlanması amacıyla yürürlükteki mevzuat uyarınca ilgilisi/ilgilileri veya yatırımcı kurum/kuruluş tarafından karşılanacağı hazırlanacak olan Plan Notlarında ve Açıklama Raporlarında açıkça belirtilerek eklenmelidir." şeklinde bildirilmiş, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu'nun 5. maddesinde "...Planlanan alanda tesis edilecek Elektrik, Su, Kanalizasyon, Haberleşme tesisi vb. Teknik Altyapı Tesislerine ait projeler ilgili kamu kuruluşlarının aradığı standartlara uygun olarak yapılıp onaylanmadan İnşaat Ruhsatı verilemez." şeklinde eklenmiştir.

Bu sebeple; 205 ada 2 parsel numaralı taşınmaz üzerinde planlanan Gelişme Konut Alanı, Güneşli Tesis Alanı vb. alanların içme-kullanma suyu ihtiyacı, atıksu (kanalizasyon) bertarafı ve yağmursuyu önlemlerinin sağlanabilmesi adına Plan Notlarına ve Açıklama Raporlarına planlama alanının içme-kullanma suyu ihtiyacının karşılanması için ilave veya yeni su temin noktası (sondaj kuyusu, kaynak vb.) tespiti, arıtma tesisi, depo, iletim ve şebeke hatlarının yapımı, atıksu (kanalizasyon) bertarafı ve yağmursuyu desarj önlemleri ile ilgili her türlü projelendirme, yapım, izin vb. tüm iş ve işlemler "MUSKİ Genel Müdürlüğü'nün bilgisi ve uygun gördüğü şekilde yatırımcı kurum/kuruluş veya ilgilisi/ilgilileri tarafından yapılarak



MUSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NE ŞARTSIZ OLARAK DEVREDİLECEKTİR" hükmünün eklenmesi gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen tüm hususlar neticesinde ve planlama alanının içme-kullanma suyu ihtiyacı, evsel nitelikli atıksuların bertarafı ve yağmursuyu önlemlerine ilişkin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 23'üncü Maddesinden hareketle Plan Hükümlerine; "Su ve Kanalizasyon İdaresi'nce 2560 Sayılı Kanun'un 18'inci Maddesi Uyarınca düzenlenen "Su ve Kanalizasyon Durum Belgesinde" içme kullanma suyu ve/veya atıksu hizmeti sunulamayacağı görülen parsellere yapı ruhsatı veya izni verilmez" hususuna ilişkin olarak hazırlanan planlar Kurumca uygun görülmediği belirtilmektedir.

6.9 T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI YATIRIM VE İŞLETMELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

T.C. Kültür Ve Turizm Bakanlığı Yatırım Ve İşletmeler Genel Müdürlüğü 3046306 sayılı kurum görüşü yazısında; İlgili yazıda her ne kadar turizm merkezi sınırları içerisinde kaldığı belirtilse de söz konusu taşınmaz 2634 sayılı Kanun uyarınca ilan edilmiş herhangi bir Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi veya Turizm Merkezi sınırları içerisinde kalmamakta olup anılan alanda Genel Müdürlüğümüzce yürütülen bir çalışma bulunmamaktadır. Bununla birlikte plan çalışmaları kapsamında Turizm Tesis alanı (Otel, Tatil Köyü, Butik Otel vb.) plan kararları oluşturulması durumunda plan hükümlerine, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile bu Kanuna dayanan Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik uyarınca Bakanlığımızdan turizm işletmesi belgesinin alınmasının zorunlu olduğuna ve alanın turizm amacı dışında kullanılmamasına yönelik plan hükümlerinin eklenmesi gerektiğini belirtmiştir.

7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

7.1 AMAÇ VE HEDEF

Muğla İli, Milas İlçesi, Meşelik Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 205 ada 2 parsel yaklaşık 4.9 hektar büyüklüğündeki Rezerv Yapı Alanına ilişkin kurgulanan planlama çalışması ile bölgenin ihtiyacı olan barınma alanlarına yönelik konut ihtiyacı ve sosyal donatıları ile sürdürülebilir ve yaşanabilir alanlar oluşturularak, nüfusun ihtiyaç duyduğu sosyal ve teknik altyapısıyla sağlıklı, güvenli bölgelerin planlanması hedeflenmiştir.

7.2 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN KARARLARI VE ALAN DAĞILIMI

Planlama Alanı, Muğla İli, Milas İlçesi, Meşelik Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Konut ihtiyacının karşılanmasına yönelik planlama alanında mevcut dokunun devamlılığını sağlamak amacıyla 14,177.80 m² büyüklüğünde “**Gelişme Konut Alanı**”, 9,587.83 m² büyüklüğünde “**Günübirlilik Tesis Alanı**”, 6,853.41 m² büyüklüğünde “**Rekreasyon Alanı**”, 6,995.21 m² büyüklüğünde “**Park Alanı**”, 75,23 m² “**Trafo Alanı**”, 108.32 m² büyüklüğünde “**Deniz İniş Rampası**” ve 2,147.74 m² büyüklüğünde “**Yol**” önerilmiştir.

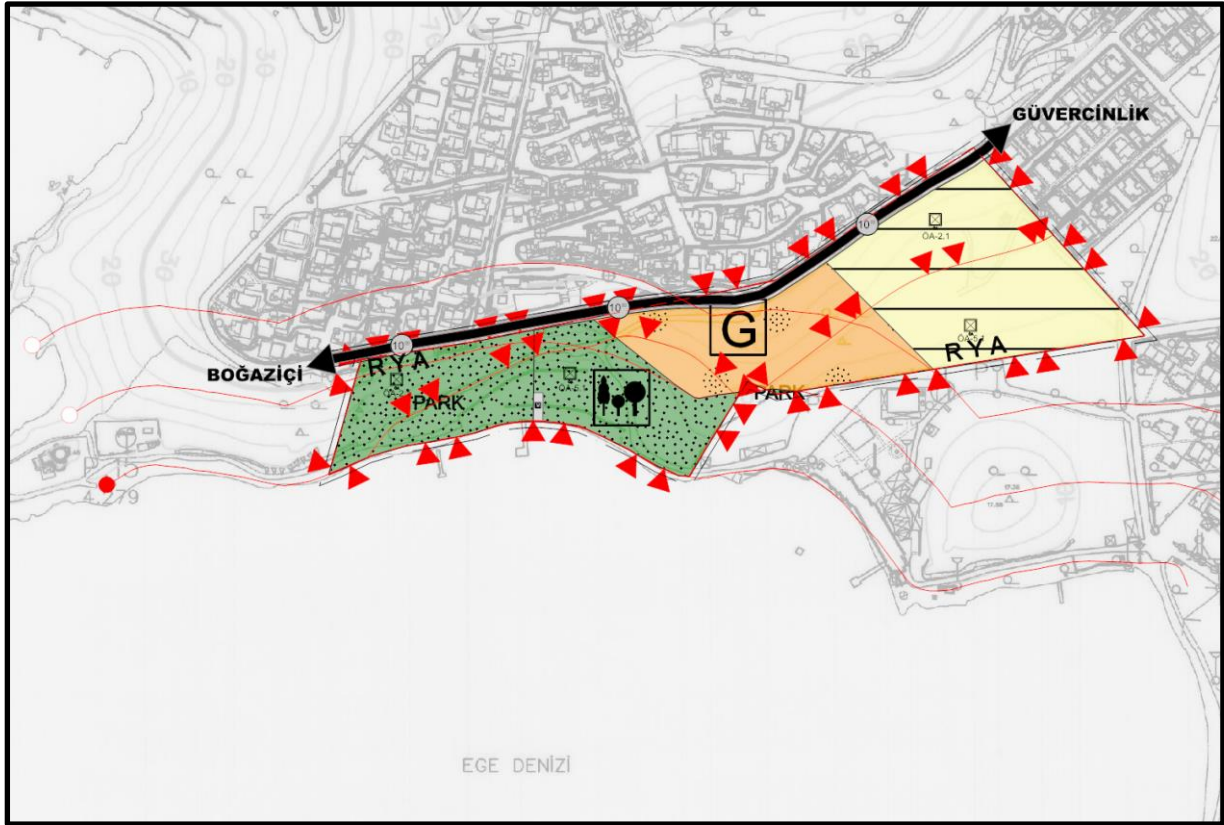
Tablo 3: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Alan Kullanımı

FONKSİYON	TEKLİF 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(m ²)	YÜZDE(%)
DÜŞÜK YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI	14,214.57	35.58
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	9,587.83	24.00
REKREASYON ALANI	6,853.41	17.16
PARK ALANI	7,033.68	17.61
DENİZ İNİŞ RAMPASI	108.32	0.27
YOL	2,147.74	5.38
TOPLAM	39,945.55	100

Plan değişikliğine ilişkin olarak hazırlanan, çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olarak 14,214.56 m² alana Gelişme Konut Alanı önerilmiştir. Emsale ilişkin inşaat alanı 2,842.91 m²'dir. Kişi başı inşaat alanı 35 m² kabulü ile konut alanında 81,23 kişinin yaşayacağı hesaplanmıştır. Yoğunluk değeri hesaplara göre 58 ki/ha olarak belirlenmiştir.

Tablo 4: 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği Nüfus Tablosu

KONUT ALANI(m²)	14,214.56
EMSAL	0.20
TOPLAM İNŞAAT ALANI	2,842.91
KİŞİ BAŞI İNŞAAT ALANI(m²)	35.00
NÜFUS	81.23
YOĞUNLUK(KİŞİ/HA)	58,02



Harita 10 : 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği