

**MUĞLA İLİ, MİLAS İLÇESİ, MEŞELİK MAHALLESİ
263 ADA, 8-9-10-11-12-13-14-16-17-18-19-20 PARSELLER
TOPLU İŞYERLERİ (TİCARET, TEŞHİR VE DEPOLAMA)
AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
GEREKÇELİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



**ALİ ÖZDEN GÜRBÜZ
ŞEHİR PLANCISI**



2023

**Tel: 0252 212 53 13 (2 Hat) Gsm:0532 296 29 69 Emirbeyazıt Mah. Zübeyde Hamm Cad.
Üntaş Residence D Blok No:16/6 Mentеше/Muğla
noktaimarplanlama@hotmail.com**

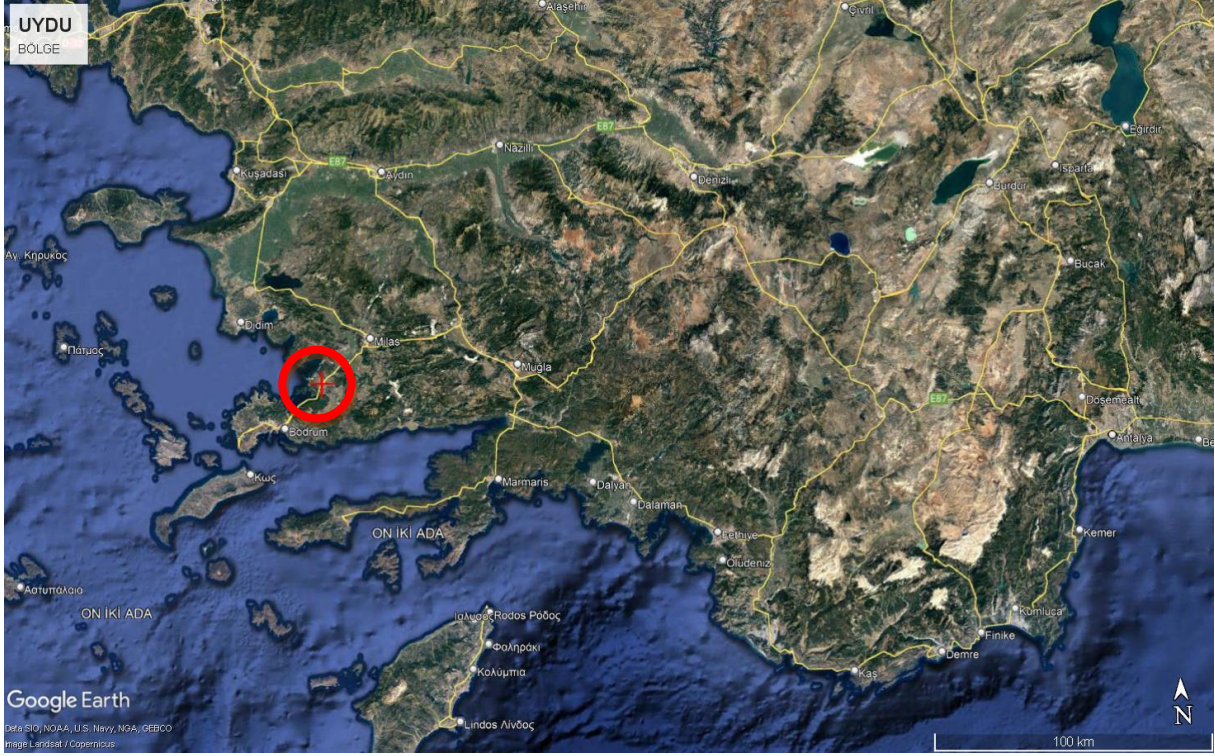
İÇİNDEKİLER

| | |
|---|-----------|
| 1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ | 3 |
| Görsel 1: Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri | 3 |
| Görsel 2: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Uzak) | 4 |
| Görsel 3: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Yakın) | 4 |
| 2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI | 5 |
| 3. PLANLAMA ALANININ YER ALDIĞI BÖLGENİN SOSYAL-EKONOMİK YAPISI | 5 |
| Görsel 4: Milas İlçesi Nüfus Yoğunluğu | 6 |
| 4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ | 6 |
| Harita 1: Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri | 7 |
| Harita 2: Planlama Alanına Hizmet Eden Karayoluna Ait Trafik Hacim Haritası | 7 |
| 5. İDARİ YAPI VE SINIRLAR | 8 |
| Harita 3: Belediye ve Mücavir Alan Sınırları | 8 |
| Harita 4: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Fiziki Harita Üzerindeki Yeri | 9 |
| 6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR | 10 |
| Analiz 1: Tampon Bölge Sınırı | 11 |
| 7. MÜLKİYET BİLGİSİ | 12 |
| Tablo 1: Mülkiyet Listesi | 12 |
| 8. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI | 13 |
| Görsel 5: Planlama Alanının Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Üzerindeki Yeri | 14 |
| Görsel 6: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Yenihisar (Didim)-Güllük Akbük Çevre Düzeni Planı Revizyonu Üzerindeki Yeri | 15 |
| Görsel 7: Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği | 17 |
| 9. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ İMAR PLANLARI | 17 |
| 10. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ | 17 |
| 11. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU | 18 |
| 12. ULAŞIM VE TRAFİK ETÜT RAPORU | 20 |
| 14. RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ | 20 |
| 15. PLAN KARARLARI/GEREKÇELERİ | 30 |
| Görsel 13: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi | 34 |
| Tablo 2: Alan Kullanım Tablosu | 34 |
| 16. SONUÇ | 34 |

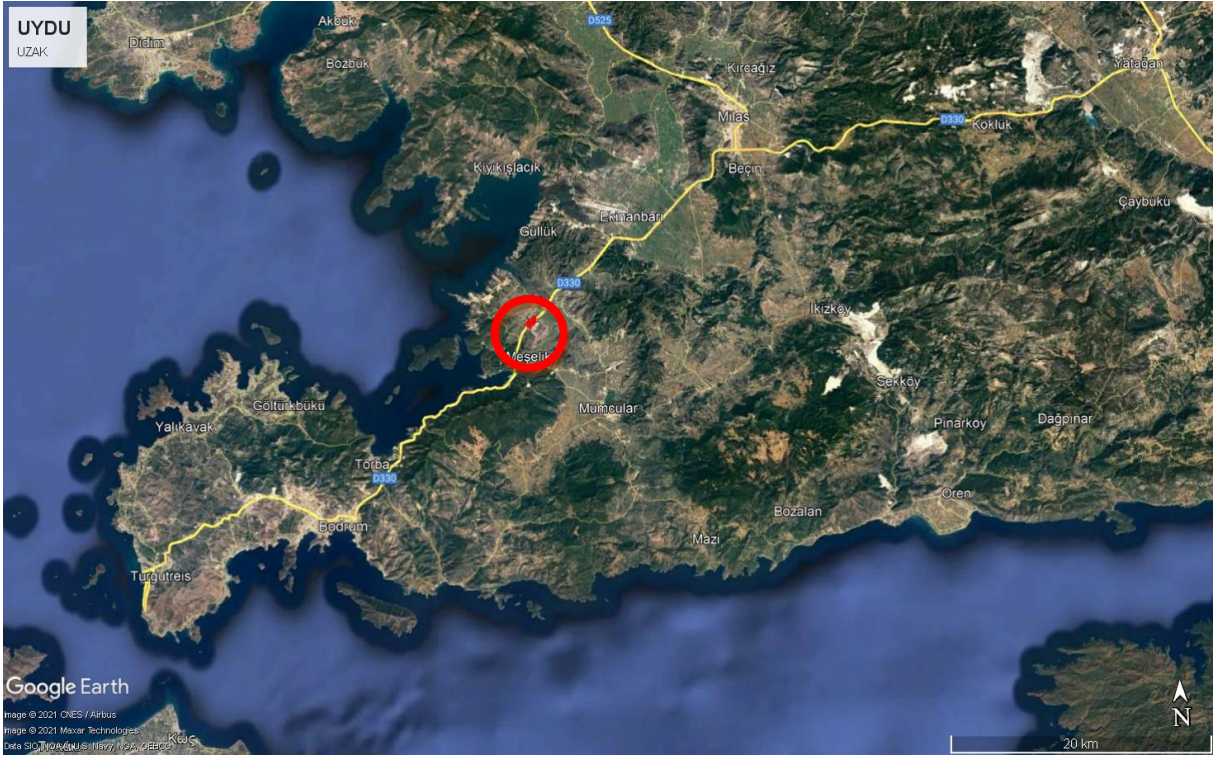
1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Planlamaya konu olan alan, Muğla ili, Milas İlçesi, Meşelik Mahallesi'nde yer alan; tapunun 263 ada, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19 ve 20 parsel numarasında kayıtlı özel mülkiyete konu taşınmazların derede kalan kısımları hariç olmak üzere toplam 79.190,82 m² yüzölçümlü alanı kapsamaktadır. Planlama alanı, kıyı Ege bölgesinde, Milas ilçe merkezinin de güneybatısında yer almakta olup; **Milas şehir merkezine yaklaşık 29 km, Bodrum şehir merkezine yaklaşık 25 km, Muğla şehir merkezine ise yaklaşık 88 km** uzaklıkta yer almaktadır.

Planlama alanı, D330 Muğla-Bodrum Bölünmüş Devlet Karayoluna cephelidir.



Görsel 1: Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri



Görsel 2: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Uzak)



Görsel 3: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Yakın)

2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI

Söz konusu planlama alanının yer aldığı bölgenin jeomorfolojik yapısının temel özelliklerinden birisi girintili ve çıkıntılı kıyı özelliği gösteren sahil çizgisidir. Türkiye'nin en uzun kıyısına sahip Muğla İlinde, özellikle Bodrum ve Datça yarımadalarındaki kıyılarda sayısız girintili ve çıkıntılı koy bulunmaktadır.

Planlama alanının yer aldığı alan ise düz bir topografyaya (%0-1) sahiptir. Bölgenin iklimsel yapısına bakıldığında ise, kışın oldukça fazla yağış alan, yazın kurak, ilkbahar ve sonbaharda ise orta dereceli yağış alan bir bölgedir.

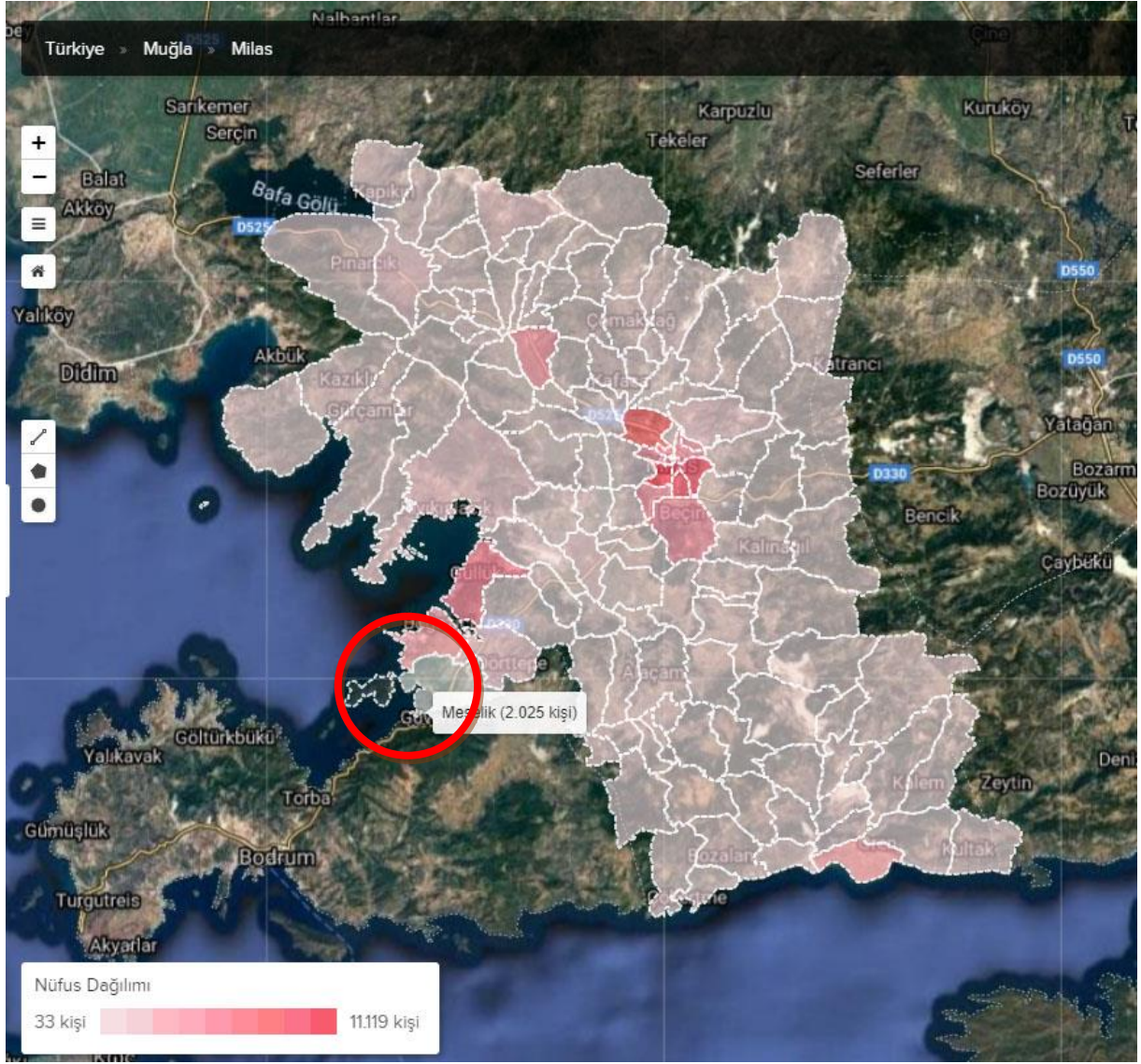
3. PLANLAMA ALANININ YER ALDIĞI BÖLGENİN SOSYAL-EKONOMİK YAPISI

Planlama alanının yer aldığı bölge, turizm sektöründe uluslararası arz ve talep kapasitesine sahiptir. Özellikle deniz, yat turizmi, kültür ve doğa turizmi ile yüksek bir istihdam potansiyeli bulunmaktadır. Turizme dayalı ticaret de hem bölgenin hem de Milas ilçesinin en önemli istihdam kaynaklarındanır.

Diğer yandan planlama alanının hinterlandında bulunan yerleşmelerin de başlıca geçim kaynağı turizm ve turizme dayalı ticarettir. Üst ölçekli planlama kararlarında da bu sektörleri destekleyici planlama kararları bulunmaktadır.

Milas İlçesi'nin (mahalleleri ile birlikte) 2019 yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre nüfusu 141.107 kişidir (Kaynak: TÜİK, Veritabanları). İlçenin 2025 yılında öngörülen nüfus projeksiyonlarında ise kentsel ve kırsal birlikte olmak üzere toplam 215.675 kişilik bir nüfus öngörülmektedir (Kaynak: Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Açıklama Raporu).

Mevcut ilçe nüfusun %49.30'unu kadın, %50.70'ini erkek nüfusu oluşturmaktadır. İlçenin toplam **nüfus yoğunluğu 68,30 kişi/km²**'dir. Aşağıda ilçenin nüfus yoğunluğuna ilişkin görsel verilmiştir (www.endeksa.com). Görüldüğü üzere planlama alanının yer aldığı bölge, **nüfus yoğunluğu yüksek bir bölgede yer almamaktadır.**



Görsel 4: Milas İlçesi Nüfus Yoğunluğu

Milas İlçesi'nin genel eğitim düzeyine bakılacak olursa; ilçe genelinde yaşayan nüfusun %13,13'ünün üniversite ve üzeri düzeyde eğitim aldığı, %76,43'ünün ilk ve ortaokul düzeyinde eğitim aldığı, %10,45'inin ise okuryazar olmayan/okuryazar olan fakat eğitimsiz/bilinmiyor grubunda olduğu görülmektedir. (Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu, Veritabanları).

4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Söz konusu planlama alanına erişimi sağlayan karayolu olan Milas-Bodrum (D330) Karayolunun trafik hacmine bakıldığında 2019 yılı için günlük ortalama 22.800 taşıt (otomobil, orta yüklü ticari taşıt, otobüs, kamyon kamyon-römork, çekici-yan römork) geçmektedir (Kaynak: <http://www.kgm.gov.tr>). Trafik Hacim Haritası'ndan da anlaşılacağı üzere günlük geçen 22.800 taşıt, yüksek yoğunluklu bir karayolu trafik hacmi oluşturmaktadır (20.000-49.999 taşıt/gün).

D330 Milas-Bodrum Karayolu, planlama alanına ulaşımı sağlayan ana ulaşım aksıdır. Söz konusu ulaşım akslarında gerek kent içi toplu ulaşım araçları, gerek servis araçları, taksi, kamyon, kamyonet, özel otomobil gibi birçok ulaşım aracı sıklıkla kullanılmaktadır.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

Planlama alanı herhangi bir Özel Çevre Koruma Bölgesi, Milli Park, Sulak Alan Mutlak Koruma Bölgesi, Askeri Stratejik Alan, Kentsel, Tarihi, Arkeolojik ve Doğal Sit Sınırları içerisinde yer almamakta olup “**254 / Muğla Milas Bodrum Tuzla Gölü Turizm Merkezi**” sınırları içerisinde yer almaktadır.

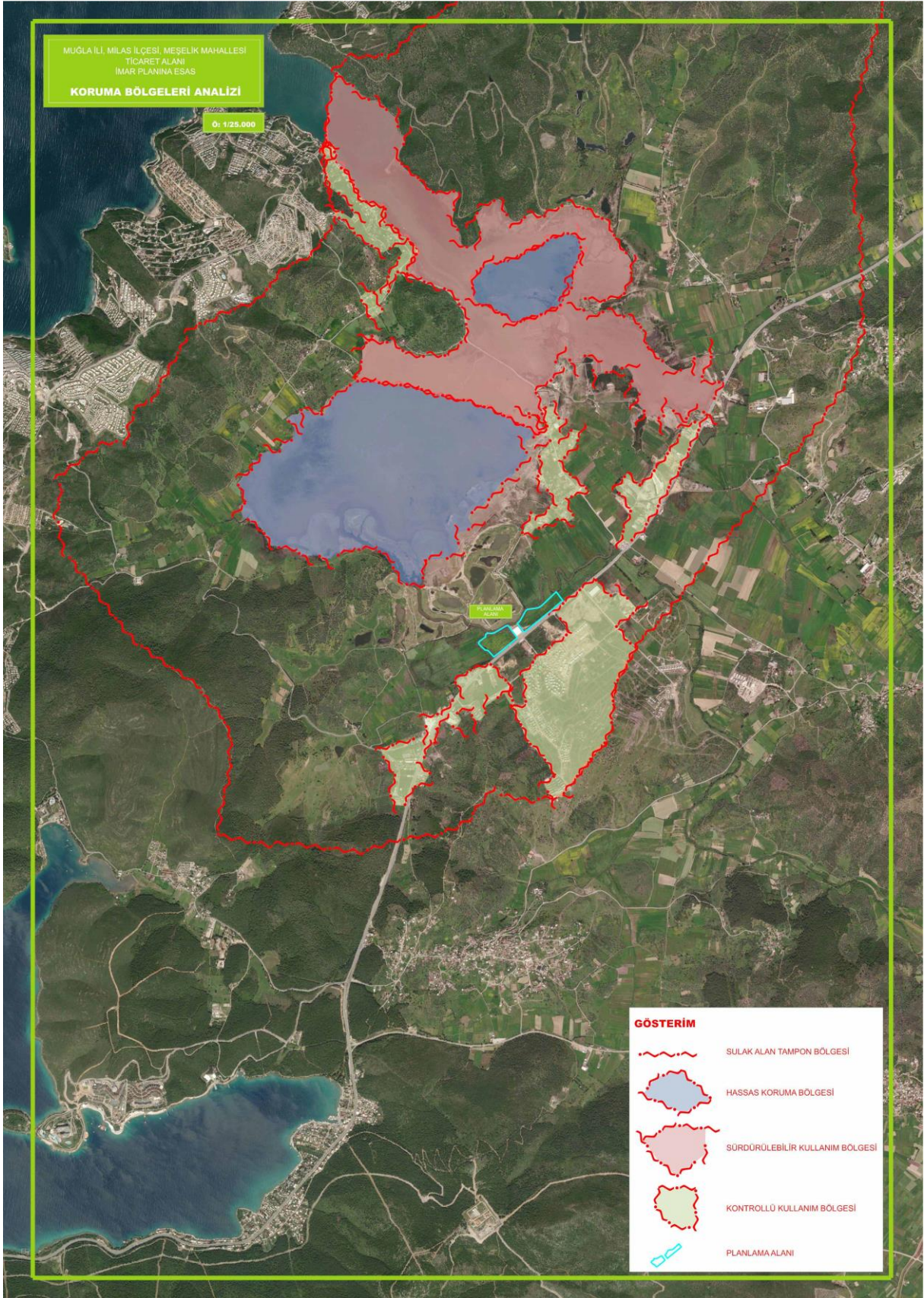
Bahse konu Turizm Merkezinin adı daha önceden **Muğla Milas Bodrum Tuzla Gölü Güneyi Turizm Merkezi** iken; 25.03.2012 tarih ve 28244 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan Bakanlar Kurulu Kararı ile **Muğla Milas Bodrum Tuzla Gölü Turizm Merkezi** olarak değiştirilmiştir.

Planlama alanı, Milas Metruk Tuzlası Tampon Bölgesinde yer almakta olup; sınırları gösterir analiz aşağıda yer almaktadır. Konuya ilişkin Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü’nce Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü’nden görüş talep edilmiş;

Müdürlüğün 17.05.2022 tarih ve 5609761 sayılı cevabi yazısında;

*“Genel Müdürlüğümüz görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında yapılan inceleme neticesinde; bahse konu **planlama sahasının Metruk Tuzlası Sulak Alan Tampon Bölge Sınırları (Ek-1)** içerisinde yer aldığı tespit edilmiş olup imara konu uygulamalarda Sulak Alanların Korunması Yönetmeliğine eksiksiz olarak riayet edilmesi ve Sulak Alanların Korunması Yönetmeliğine riayet edileceği ibaresinin plan hükümlerine işlenmesi gerektiği değerlendirilmiştir.*

Bununla birlikte planlama alanında yapılacak faaliyetin Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği çerçevesinde Bakanlık İznine Tabi Faaliyetler Listesi kapsamında kalması durumunda Sulak Alan Faaliyet İzin Belgesi alınması gerekeceğinden, hazırlanan planların kurum görüşümüz alınmak üzere onay öncesinde tarafımıza gönderilmesi hususunda;” denilmektedir.



Analiz 1: Tampon Bölge Sınırı

7. MÜLKİYET BİLGİSİ

Planlama alanı; Muğla İli, Milas İlçesi, Meşelik Mahallesi'nde bulunan özel mülkiyete konu taşınmazların, aşağıdaki analizde ve tabloda sunulan kısımlarını kapsamaktadır. Söz konusu taşınmazların tamamı **Kadastro Kanununun 22 maddesinin (a) bendi uyarınca düzenleme** görmüş, güncel ada ve parsel numaraları ile tescil işlemleri tamamlanmıştır.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi ED50 Koordinat Sisteminde onaylı Halihazır Harita Paftalarına çizildiği için, onaylı dönüşüm parametreleri ile ITRF Koordinat Sisteminden ED50 Koordinat sistemine dönüşümleri yapılmıştır.

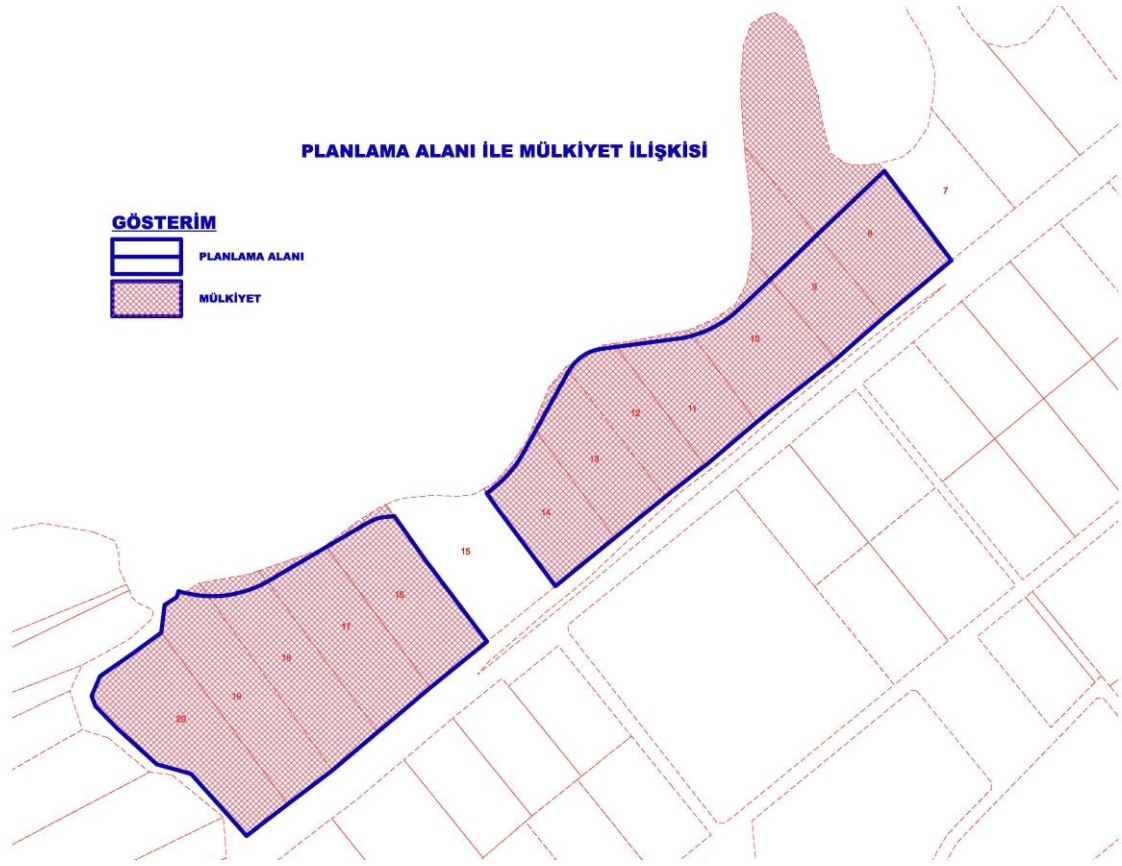
Planlama alanında yer alan taşınmazlara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmaktadır;

| Sıra No | İl | İlçe | Mahalle | Ada | Parsel | Cins | Malik |
|---------|-------|-------|---------|-----|--------|-------|---------------------|
| 1 | Muğla | Milas | Meşelik | 263 | 8 | Tarla | Mustafa Burak Üsmen |
| 2 | | | | | 9 | | |
| 3 | | | | | 10 | | |
| 4 | | | | | 11 | | |
| 5 | | | | | 12 | | Halit Haluk Kutal |
| 6 | | | | | 13 | | Mustafa Burak Üsmen |
| 7 | | | | | 14 | | Muzaffer Oran |
| 8 | | | | | 16 | | |
| 9 | | | | | 17 | | |
| 10 | | | | | 18 | | |
| 11 | | | | | 19 | | Mehmet Fatih Oran |
| 12 | | | | | 20 | | |

Tablo 1: Mülkiyet Listesi

| Ada | Parsel | Parsel Yüzölçümü (m ²) | Planlamaya Giren Kısım (m ²) |
|---------------|--------|------------------------------------|--|
| 263 | 8 | 15485.83 | 6124.43 |
| 263 | 9 | 6977.19 | 4205.94 |
| 263 | 10 | 6873.82 | 6225.83 |
| 263 | 11 | 5611.78 | 5368.21 |
| 263 | 12 | 5135.63 | 5081.93 |
| 263 | 13 | 6082.06 | 5786.22 |
| 263 | 14 | 6012.49 | 5798.43 |
| 263 | 16 | 7929.85 | 7643.65 |
| 263 | 17 | 8000.42 | 7711.07 |
| 263 | 18 | 7711.56 | 7115.17 |
| 263 | 19 | 8285.42 | 8202.55 |
| 263 | 20 | 9927.39 | 9927.39 |
| Toplam | | 94033.44 | 79190.82 |

Tablo 2: Mülkiyet – Planlama Alanı Yüzölçümü

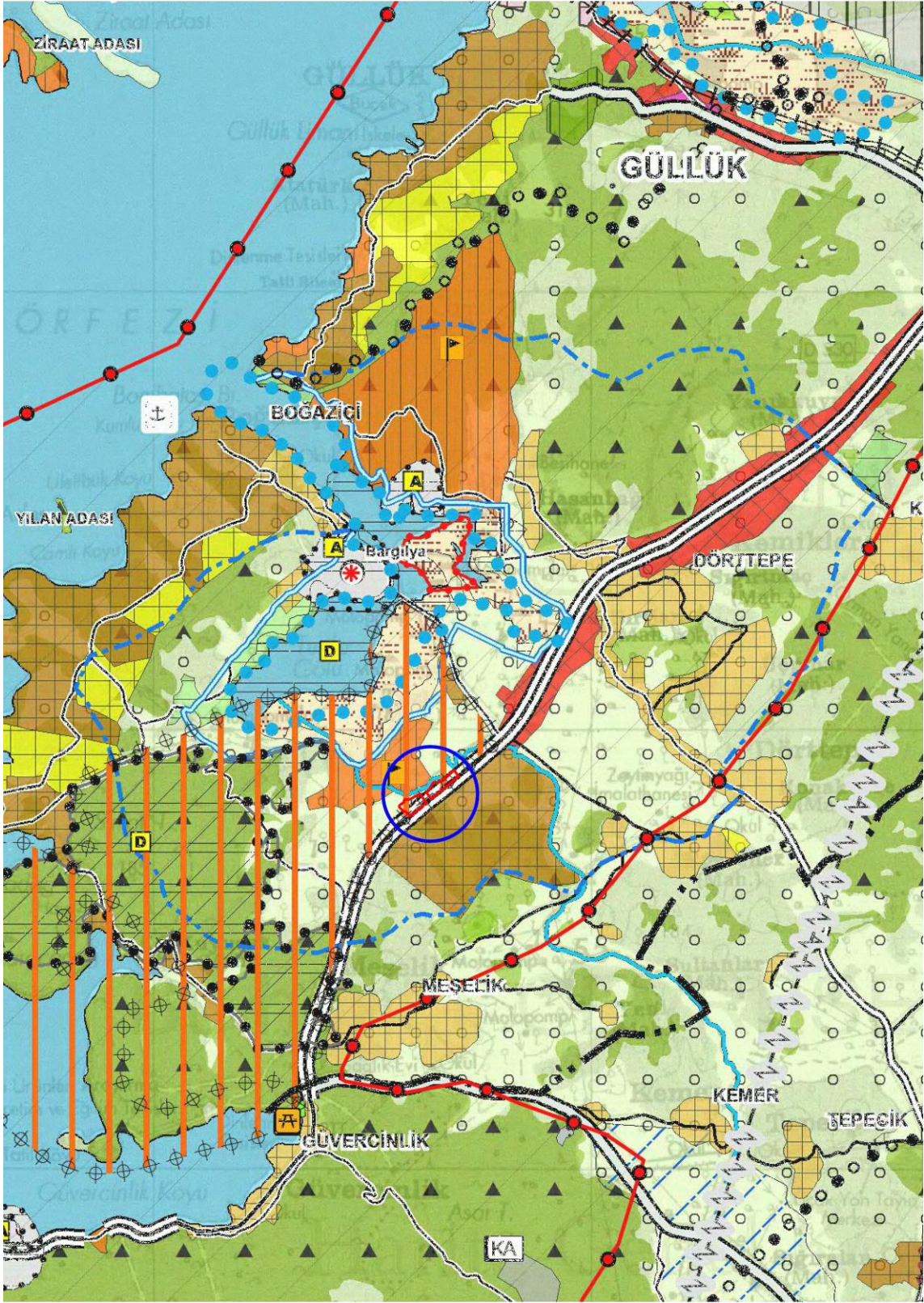


Analiz 1: Planlama Alanı ile Mülkiyet İlişkisi

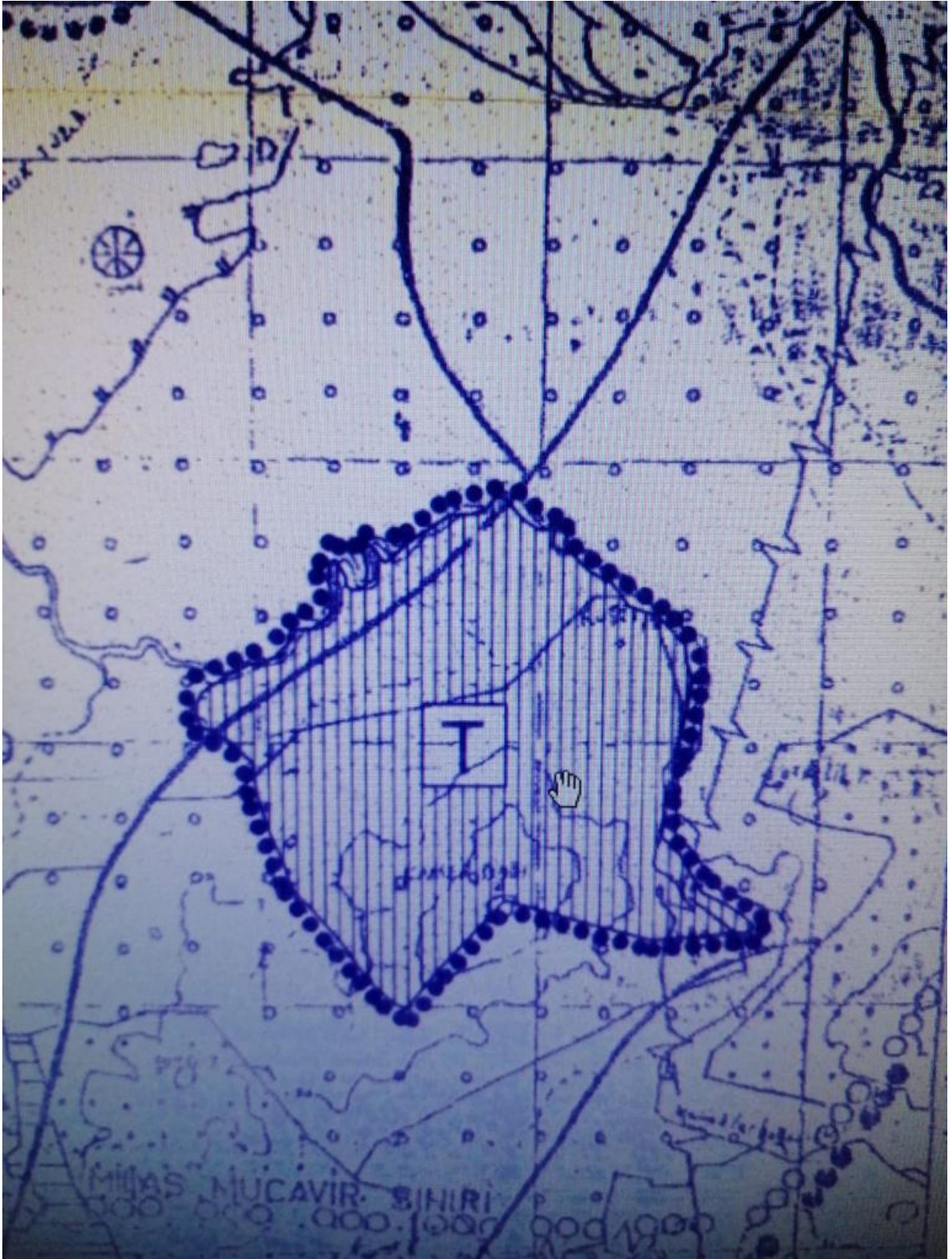
8. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Söz konusu planlama alanı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğüne onaylanan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde karayolu kenarında ve **“Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi/Turizm Merkezi”** kapsamındadır.

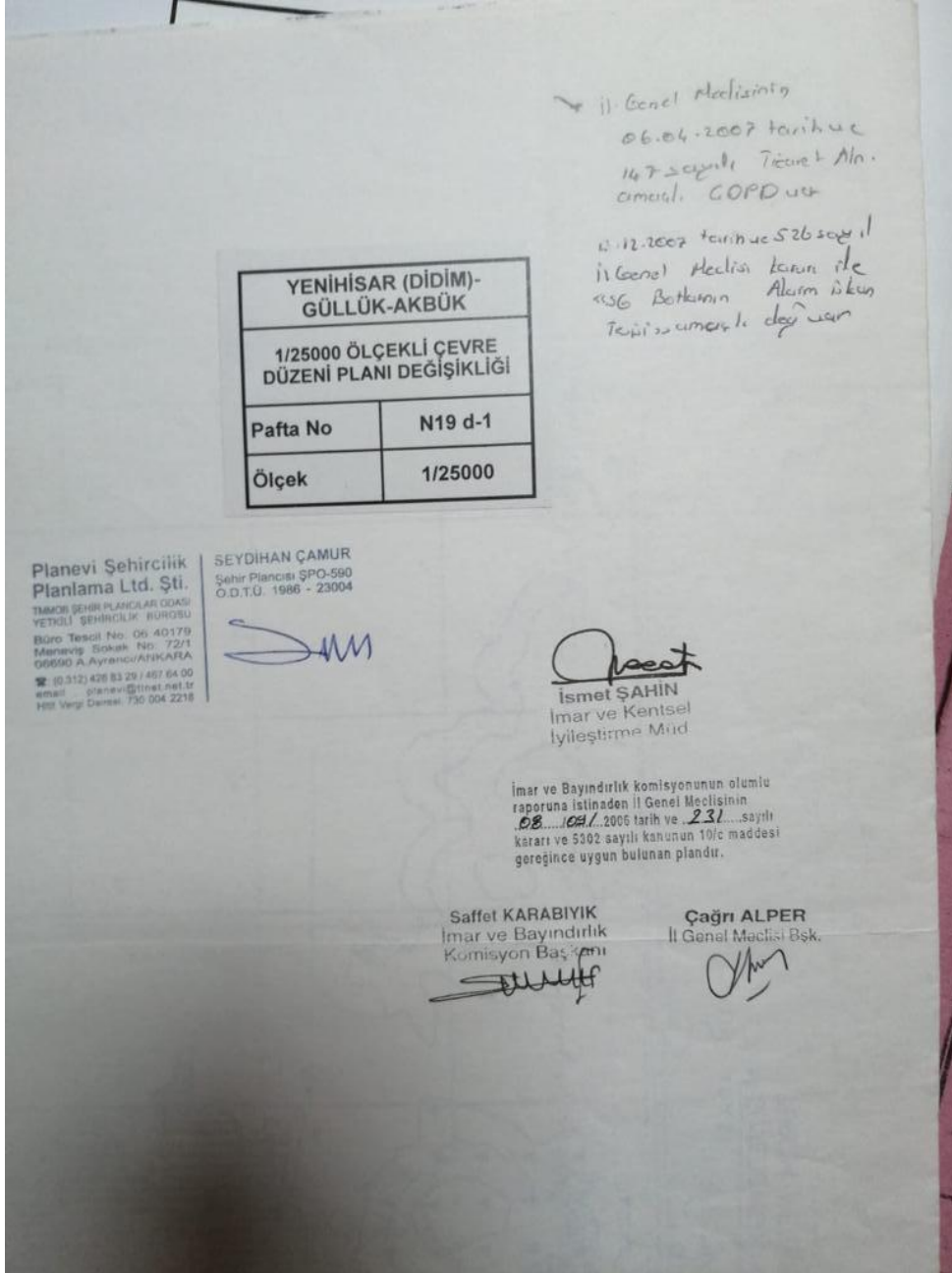
Diğer yandan planlama alanı, Mülga Muğla İl Genel Meclisi'nin 08.09.2006 tarih ve 231 sayılı Kararı ile onaylanan **1/25.000 Ölçekli Yenihisar (Didim)-Güllük Akbük Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde** karayolu kenarında ve “Turizm Kompleks Alanı” kullanımında yer almaktadır.



Görsel 5: Planlama Alanının Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Üzerindeki Yeri

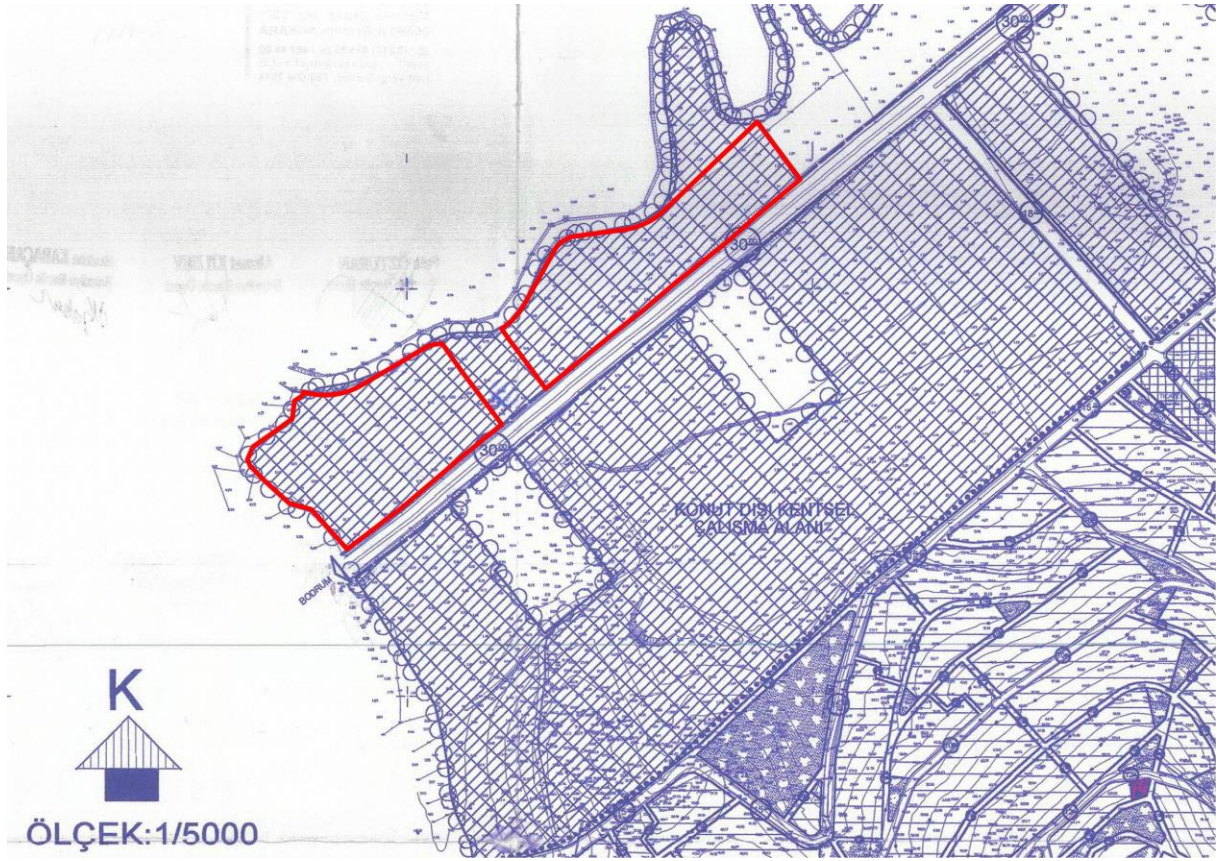


Görsel 6: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Yenihisar (Didim)-Güllük Akbük Çevre Düzeni Planı Değişikliği



Görsel 7: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Yenihisar (Didim)-Güllük Akbük Çevre Düzeni Planı Değişikliği Onay Sayfası

Planlama alanının tamamı, Milas Belediye Başkanlığı'nın 21.03.2003 tarih ve 32 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamındadır. Bahse konu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlama alanı Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı kullanımındadır.



Görsel 7: Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği

9. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ İMAR PLANLARI

Planlamaya konu taşınmazlar arasında kalan ve tapununun 263 ada, 15 parsel numarasında kayıtlı taşınmaza ait Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, Milas Belediye Başkanlığı'nın 05.12.2008 tarih ve 311 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

Diğer yandan planlama alanının cepheli olduğu D330 Bodrum-Muğla Bölünmüş Devlet Karayolunun güneyinde, muhtelif zamanlarda Milas Belediye Başkanlığı'na onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları bulunmaktadır.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi paftalarına giren tüm meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları, teklif plan paftasına onay tarih ve sayıları ile birlikte işlenmiştir. İlgili meri planların meclis kararları ve pafta örnekleri de rapor ekinde yer alan Milas Belediye Başkanlığı'nın 08.12.2021 tarih ve 34684 sayılı yazısı ekinde sunulmaktadır.

10. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

Bahse konu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi; ED50 koordinat sisteminde onaylanan 1/1000 Ölçekli N19-d-07-c-2-b, N19-d-08-d-1-a ve N19-d-08-a-4-d Halihazır Harita Paftaları üzerine hazırlanmıştır.

11. JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Planlama alanında ye alan taşınmazlara ait İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, Mülga Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 21/12/2015 tarihinde onaylanmıştır. Bahse konu etüt raporunda planlama alanının tamamı “**Önlemlı Alan-1.1**” olarak belirlenen alanda yer almaktadır. Bahse konu Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi

Yapılan arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler, laboratuvar verileri ile yapılan hesaplamalar ve jeolojik-jeoteknik değerlendirmeler sonucunda İnceleme alanı yerleşime uygunluk durumu bakımından Önlemlı Alan-1.1. (Ö.A.1-1) olarak değerlendirilmiştir.

Önlemlı Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemlı Alanlar

Etüt alanı; Alüvyonel zeminlerden (kil-kum-çakıl) oluşan QAl simgesiyle belirtilmiş, yataya yakın topografya eğimine sahip (%0-1) arazi üzerinde yer alır. Söz konusu parsel alanı 1. Derece Deprem Bölgesi içerisinde kaldığından, yapılan hesaplamalar neticesinde gerekli önlemlerin alınmaması durumunda Sıvılaşma, Taşıma Gücü ve Oturma Problemleriyle karşılaşılacağı için Sıvılaşma tehlikesi, Taşıma Gücü ve Oturma açısından sorunlu alan olarak değerlendirilmiş, 1/1000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritasında (ÖA-1.1) simgesiyle gösterilmiştir.

Yapılan jeoteknik değerlendirmeler ve gözlemlere göre etüt alanındaki zeminin gronülometri eğrisi, ortalama dane boyu dağılımı, su içeriği değerleri, yer altı suyunun varlığı ve SPT-N değerleri incelenmiş, etüt alanındaki granüler SM grubu zeminlerin **sıvılaşma riski taşıdığı** görülmüştür. Buna göre söz konusu parselde yapılaşma gidilirken sıvılaşma konusunun detaylı incelenmesi gerekmektedir. Uygun tekniklerle (düşey direnler, Dinamik kompaksiyon, Enjeksiyon, Jet grouting, Kazıklar ... vb.) arazide iyileştirme yapılması önerilir. Zemin etüt aşamasında detaylı çalışmalarla araziye uygun iyileştirme yöntemleri uygulanması faydalı olacaktır.

Örnek hesaplamalarda en üst tabakanın fiziksel ve mekanik özellikleri baz alınmıştır. Nihai taşıma gücü hesaplamalarında, Vesic-Meyerhof taşıma gücü yaklaşımı kullanılmıştır. Temel genişlikleri $B_{min}=1.00$ m ve $B=2.00$ m ve uygulanmış olabilecek minimum temel derinliği $D_f = 1.00$ m alınarak karesel tekil temeller için makaslama yenilmesine karşı güven sayıları $GK=q_{fnet}/q_a$ şeklinde hesaplanmıştır. İki farklı temel boyutuna karşı q_a değerlerinin 0,5-1,0 – 1,5 ve 2,0 kg/cm² olması durumu incelenmiş, bunlara karşılık gelen Güvenlik Katsayıları (GK) bulunmuştur. q_a değerinin 1,0 – 1,5 ve 2,0 kg/cm² olması durumunda Güvenlik Katsayısı 3 (üç)'ün altında kalmıştır. Yapılan oturma tahkiklerinde $q_{net}=1,5 - 1,5$ ve 2,0 kg/cm² temel taban basıncı altında oluşabilecek oturmalar 1,0'er metrelik dilimler halinde hesaplanan gerilme artışları dikkate alınarak hesaplanmış olup, 2,0 kg/cm² taban basıncında dahi toplam oturma değerinin $S=5,061$ cm. olduğu görülmüştür. Taban basınçlarının artması oturma sorunlarını da beraberinde getireceğinden bu hususun dikkate alınması gerekmektedir.

Buna göre söz konusu parsel alanında yapılaşma öncesi yapılacak olan Zemin Etüdünde detaylı sondajlar ve laboratuvar deneyleri yapılması, Sıvılaşma, Taşıma Gücü ve Oturma sorunlarının ayrıntılı olarak araştırılması gerekmektedir. Araştırma neticesinde,

projesine uygun temel tipi, temel derinlikleri seçilmesi eğer gerek görülürse zemin iyileştirme yöntemleri uygulanması sorunları ortadan kaldıracaktır. Ayrıca yapılaşma öncesi uygun tekniklerle iri blokaj dolgu yapılarak sıkıştırılması ve binanın sıkıştırılmış zemin üzerine oturtulması da taşıma gücü sorununu ortadan kaldıracaktır. Ayrıca; Etüt alanı 1. Derece Deprem Bölgesi içerisinde kaldığından, Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelikteki kurallara aynen uyulması gerekir.

Hidrojeolojik Özellikler

Etüt alanında yapılan hidrojeolojik çalışmalar kapsamında, bölgenin iklim yapısı ve kayaçların hidrojeolojik özellikleri incelenmiş, sulama amaçlı açılan kuyulardan suların kimyasal özellikleri ve statik su seviyesi ölçümleri değerlendirilmiştir. Çalışma alanının bulunduğu ovada açılan sondaj kuyularını derinlikleri 30-50 metre dolaylarındadır.

Çalışma Alanındaki yüksek kotlu bölgeleri oluşturan Likya Naplarına ait kayaçlar beslenme alanını meydana getirir. Bu kayaçlar tektonik sonucu ilksel yapılarını kaybetmişlerdir. Yer-yer tektonik sonucu kazanmış olduğu çatlak ve kırık sistemleri boyunca, kimyasal bileşimleri (CaCO₃) sonucu eriyebilme özellikleri sahip karstik dolgu malzemesini oluşturmuştur. Metamorfik kayalarda tektonik sonucu eklem setleri gelişmiş ve bu çatlak sistemleri boyunca su taşıyabilme özelliklerine sahip olmuşlardır. Ayrıca büyük süresizlik zonlarında mevsimsel yağışlardan kaynaklanan doğal su çıkışları gözlemlenmesi olasıdır.

Yeraltı Suyu Durumu: Etüt alanının kuzeyinde Alüvyonu oluşturan düz alanlarda açılan çok sayıda adi kuyu ve derin sondaj kuyuları mevcuttur. Sondaj kuyularının, derinlikleri 30 – 50 metre arasında değişmekte, debileri ise 2 – 30 lt/sn olmaktadır. Statik su seviyeleri yaklaşık olarak 3 – 8 metredir. Kuyulardan alınmış su örneklerinden edinilen bilgiler ışığında, pH değerlerinin 7,0 – 7,8 aralığında olduğu, orta sertlikte ve genelde zirai sulamada kullanılmaktadır. Derin açılan kuyularda (40 metrenin üzerinde) deniz girişimi olması dolayısıyla tuzlanma riski söz konusu olmaktadır.

Yüzey Suları: Çalışma Alanının doğusunda Mazı çayı bulunmaktadır. DSİ tarafından hazırlanan Mazı çayı ıslah projesine aynen uyulması gerekmektedir. Etüt alanında DSİ görüşü doğrultusunda uygulamaya gidilmelidir. Mumcular Baraj sularının deşarjı sonucu bu dere çalışma alanının kuzeybatısından Tuzla Gölüne boşalır. Bunların dışında dağ ve tepelerin derin vadilerinden gelen yüzey suları akaçlama ağlarını oluşturmaktadır.

İçme ve Kullanma Suyu: Çalışma alanı yakın çevresinde bulunan yerleşim merkezinde (Dörttepe köyü) içme ve kullanma sularını, Dörttepe köy kuyusundan sağlanmaktadır. Etüt alanında içme suyu amaçlı herhangi bir kaynak yoktur. Kullanma suyu amaçlı ise; 30 metre derinliğindeki su kuyusu ile sağlanmaktadır.

Doğal Afetlerin Değerlendirilmesi

Deprem Durumu: Ülkemiz dünyanın önemli deprem kuşaklarından biri olan Alp-Himalaya Kuşağı üzerinde yer almaktadır. Ülkemizin, karmaşık jeolojik yapısı ve jeodinamik konumundan dolayı çok sayıda aktif fay bulunmaktadır. MTA Genel Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilen, ülkemizde var olan ve deprem potansiyeli taşıyan aktif fayların haritalanması ve bunların depremsellik açısından özelliklerini tanımlayan bir rapor hazırlanmıştır. 1992 yılında Türkiye Diri Fay Haritası yayımlanmıştır. Bu harita baz alınarak Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından uygulamada kullanılan yönetmeliklere esas olan deprem bölgeleme

haritası yenilenmiştir. Depremlere ilişkin bilimsel araştırmalarda temel veri kaynağı olan bu haritaya göre ülkemizde çok sayıda aktif fay bulunmaktadır. Harita basıldıktan sonra, son 13 yılda meydana gelen büyük depremlerin tamamına yakını bu haritada gösterilen diri faylar üzerinde gerçekleşmiştir.

Türkiye Diri Fay Haritası'na göre ülkeyi boydan boya kat eden Kuzey Anadolu Fayı, Doğu Anadolu Fayı ile Doğu Anadolu, Marmara ve Ege bölgeleri ile ülkemizde deprem riski en yüksek olan alanlardır. Son depremi oluşturan Kuzey Anadolu Fayı (KAF) lkemizin aktif tektonik çatısında çok önemli bir yere sahiptir. Bu fay üzerinde son yüzyılda 1939'da Erzincan'dan başlayan ve doğudan batıya doğru fay segmentleri (parçaları) boyunca düzenli bir seyir izleyen 7 büyük deprem olmuştur. 1999 İzmit Depremi Kuzey Anadolu Fayı'nın Doğu Marmara kesiminde gerçekleşmiştir.

12. ULAşIM VE TRAFİK ETÜT RAPORU

1/1000 lekli Uygulama İmar Planı teklifine altlık olarak kullanılması amacıyla; plan değişikliği onama sınırı içerisinde yer alan **kullanımların yaratacağı trafik taleplerinin tahmini ve bu trafiğin olası etkilerinin belirlenmesi** amacıyla detaylı Ulaşım ve Trafik Etüdü hazırlanmış olup, rapor ekinde sunulmaktadır.

14. RESMİ KURUM VE KURULUş GöRüşLERİ

Yürürlükteki 3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri uyarınca 1/1000 lekli Uygulama İmar Planının hazırlanabilmesi için gerekli görülen resmi kurum ve kuruluşların görüşleri sorulmuş olup toplanan görüşler aşağıdaki gibidir:

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 02.05.2023 tarih ve 205179 sayılı yazısında;

"Planlama alanı, Milas Metruk Tuzlası Tampon Bölgesinde yer almakta olup; Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 lekli evre Düzeni Planı Değişikliğinde "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi/Turizm Merkezi" kullanımında kalmaktadır.

Plan açıklama raporunda; planlama alanının 1/25.000 lekli Yenihisar (Didim)-Güllük-Akbük evre Düzeni Planı Revizyonunda tarım alanı kullanımında kaldığından bahsedilmiş olsa da, İl Genel \ Meclisi'nin 08.09.2006 tarih ve 231 sayılı kararı ile onaylanan 1/25.000 lekli Yenihisar (Didim)-Güllük-Akbük evre Düzeni Planı Değişikliğinde TAKS:0,15, KAKS:0,30 yapılaşma koşulları ile "Turizm Kompleksi Alanı" kullanımında kaldığı tespit edilmiştir.

Bahsi geçen parseller, Milas Belediye Başkanlığı'nın 21.03.2003 tarih ve 32 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 lekli Nazım İmar Planında da "Konut Dışı Kentsel alışma Alanı" kullanımında kalmaktadır. Söz konusu planın plan notlarında "Konut Dışı Kentsel alışma Alanlarında yapılaşma koşulları E:0,10, hmax:6,50 m.dir. Özel Proje Gerektiren Durumlarda, Projenin Gerektirdiği Kadar Olacaktır." denmektedir. neri 1/1000 lekli Uygulama İmar Planı'nda ise yapılaşma koşulları E:0,30, Yençok:7,50 metre (2 Kat) olacak şekilde düzenlenmiştir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesinin 2. fıkrasında, "Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır." denmektedir.

Öneri plan teklifinde sunulan planlar ile arşivimizde bulunan planlar farklılık göstermektedir. Üst ölçekli planların yapıldığı dönemde yetkinin İlçe Belediyesinde olmasından dolayı, Milas Belediye Başkanlığı'ndan detaylı bilginin alınması gerekmektedir.

İlgi (b)'de kayıtlı yazımız ile Başkanlığımızca görüş oluşturabilmesi için Başkanlığımıza bağlı diğer Daire Başkanlıkları ve Genel Müdürlüğünün görüşleri talep edilmiştir. Bu kapsamda ilgili Daire Başkanlıkları ve MUSKİ Genel Müdürlüğünden alınan yazılar doğrultusunda yapılan incelemede:

Fen İşleri Dairesi Başkanlığımız görüşü doğrultusunda; bahse konu alanda Belediyemiz görev, yetki ve sorumluluğunda yol ağı bulunmadığı,

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığımız görüşü doğrultusunda; bahse konu plan teklifinin uygun değerlendirildiği,

Ulaşım Dairesi Başkanlığımız görüşü doğrultusunda; imar planı hükümleri 1.4 maddesindeki; "Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır." hükmünün "Tesisin Park Yeri İhtiyacı Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre parselinde sağlanacaktır" hükmü ile değiştirilmesi, Uygulama İmar Plan hükümlerine yönelik revizenin yapılması ve Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünün plana yönelik olumlu görüşlerinin alınması koşulu ile uygun değerlendirildiği,

Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığımız görüşü doğrultusunda; bahse konu alan ile ilgili mevcut ya da planlanan bir faaliyetin bulunmadığı, 2872 sayılı Çevre Kanunu'na ve ilgili yönetmelik hükümlerine ve diğer meri mevzuat hükümlerine uyulması, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması, çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması, inşa ve işyerlerinin çalışmalarında gürültü ile ilgili gerekli yalıtım, izolasyon vb. önlemlerin alınması gerektiği,

İtfaiye Dairesi Başkanlığımız görüşü doğrultusunda; konu ile ilgili "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik'in 21. ve 22. Maddelerine dikkat edilmesi gerektiği,

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü görüşü doğrultusunda; 30.11.2021 tarih ve 38249 sayılı yazı ile bildirilen hususların plan notlarına eklendiği, plan teklifine ilişkin bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

Başkanlığımızca yapılan incelemede; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesinin 6. fıkrasının (ç) bendinde, "İmar planı değişikliği ile taşıt geri dönüş kurbu olmayan çıkmaz yol ihdas edilemez" dendiği, dolayısıyla dere kenarından geçen 5 metrelik yolun devamlılığının sağlanması gerektiği,

Plan notlarında geçen; yapı yüksekliği, tesisat katı yapılması ve binalar arası mesafe gibi konularda, çevre imar bütünlüğü ve alanda yapılanma aşamasında ortaya çıkacak teknik gerekçeler doğrultusunda "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" kapsamında değerlendirilmesinin uygun olacağı tespit edilmiştir.

Söz konusu plan teklifinin yukarıda açıklanan hususlar dikkate alınarak revize edilmesi hususunu;" denilmektedir.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 20.04.2023 tarih ve 107292 sayılı yazısında;

"Söz konusu, Meşelik Mahallesi 263 ada 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19 ve 20 parsel numaralı taşınmazlara yönelik hazırlanan plan teklifi incelendiğinde; 30.11.2021 tarihli ve 38249 sayılı yazımız ile Plan Çalışmasına ilişkin Kurum görüşümüz bildirilmiş, görüşümüzde "...taşınmazlar içerisinde Kurumumuza ait herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapımız bulunmamakta olup, yazımız eki kroki üzerine işaretlendiği gibi planlama alanındaki taşınmazların kuzeyinden Mazı Çayı Deresine ilişkin DSİ 21. Bölge Müdürlüğü tarafından hazırlanmış ve kamulaştırma iş ve işlemlerinde kullanılmak üzere Kurumumuza gönderilen "Mazı Çayı Deresi Islah Projesi" ve doğal akışı sağlayan dere ve dere yatakları

bulunmakta, DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda hazırlanacak olan planlara genişliği (dere kesiti+servis yolu) kadar kesinlikle işlenmesi gerekmektedir. Bahse konu Mazı Çayı Deresi ile ilgili hazırlanan ıslah projesinde terkin edilmesi gereken dere alanının DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda ayrılması, aksi bir durumda ileride kamulaştırma vb. iş ve işlemlere konu edilmemesi ve kamu zararı oluşturmamak adına büyük önem arz etmektedir. Planlama alanının içme-kullanma suyu ve atıksuların bertarafının sağlanması için yakın çevresinde içme-kullanma suyu hattımız ve atıksu (kanalizasyon) şebekemiz de bulunmamakta olup, geçici bir süreli bile olsa kamu kaynaklarının etkin, ekonomik ve efektif kullanılması, yatırım ve hizmet sürekliliğinin sağlanması amacıyla yürürlükteki mevzuat uyarınca ilgilisi/ilgilileri tarafından karşılanacağı plan notlarına eklenmesi gerekmektedir. denilmiştir.

Bu sebeple, ilgi yazı ekinde gönderilen Plan Hükümleri Genel Hükümler başlığı altında;

1.7. Muğla Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün (MUSKİ) 30.11.2021 tarih ve 38249 sayılı yazısına istinaden; Planlama alanında içme-kullanma suyu ve atıksularının bertarafının sağlanması için yakın çevresinde içme-kullanma suyu hattı ve atıksu (kanalizasyon) şebekesi bulunmadığı için, geçici olarak kamu kaynaklarının etkin, ekonomik ve efektif kullanılması, yatırım ve hizmet sürekliliğinin sağlanması amacıyla bu ihtiyaçlar yatırımcı tarafından karşılanacaktır.

1.7.1. MUSKİ Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliğine ve yazıda belirtilen diğer hususların tümüne uyulacaktır.

1.8. Devlet Su İşleri 21. Bölge Müdürlüğü'nün 21.12.2021 tarih ve 1871898 sayılı yazısı uyarınca; yazı ekinde gönderilen Mazı Çayı Taşkın Koruma Projesi İmar Planına işlenmiş olup, oluşabilecek taşkınlara karşı gerekli önlemler yatırımcı tarafından alınacaktır." eklenmiş olup, söz konusu taşınmazlara yönelik hazırlanan plan teklifine ilişkin Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 30.11.2021 tarih ve 38249 sayılı yazısında;

Yapılan inceleme neticesinde; Meşelik Mahallesi, Kemerağı Mevkii'nde yer alan tapunun 263 ada 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19 ve 20 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlar içerisinde Kurumumuza ait herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapıımız bulunmamakta olup, yazımız eki kroki üzerine işaretlendiği gibi planlama alanındaki taşınmazların kuzeyinden Mazı Çayı Deresine ilişkin DSİ 21. Bölge Müdürlüğü tarafından hazırlanmış ve kamulaştırma iş ve işlemlerinde kullanılmak üzere Kurumumuza gönderilen "Mazı Çayı Deresi Islah Projesi" ve doğal akışı sağlayan dere ve dere yatakları bulunmakta, DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda hazırlanacak olan planlara genişliği (dere kesiti+servis yolu) kadar kesinlikle işlenmesi gerekmektedir.

Bahse konu Mazı Çayı Deresi ile ilgili hazırlanan ıslah projesinde terkin edilmesi gereken dere alanının DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda ayrılması, aksi bir durumda ileride kamulaştırma vb. iş ve işlemlere konu edilmemesi ve kamu zararı oluşturmamak adına büyük önem arz etmektedir.

Planlama alanının içme-kullanma suyu ve atıksuların bertarafının sağlanması için yakın çevresinde içme-kullanma suyu hattımız ve atıksu (kanalizasyon) şebekemiz de bulunmamakta olup, geçici bir süreli bile olsa kamu kaynaklarının etkin, ekonomik ve efektif kullanılması, yatırım ve hizmet sürekliliğinin sağlanması amacıyla yürürlükteki mevzuat uyarınca ilgilisi/ilgilileri tarafından karşılanacağı plan notlarına eklenmesi gerekmektedir.

Atıksuların bertarafına yönelik, işletmeden kaynaklı Eysel ve/veya Endüstriyel nitelikli atıksular, MUSKİ Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği Madde 23 birinci fıkrası (a) bendi gereği "Kanalizasyon şebekesi bulunmayan veya kanalizasyon şebekesi

projelendirilip yapımı programa alınmamış bölgelerde alıcı ortama deşarj yapan tüm evsel ve endüstriyel atıksu kaynakları Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği'ndeki hükümler doğrultusunda gerekli önlemleri almak sızdırmaz fosseptik yapmak veya atıksu arıtma tesisleri kurmakla yükümlüdür" denilmektedir.

Eğer söz konusu bölgede herhangi bir yapı veya kurum için atıksu arıtma tesisleri kurulduğu takdirde, kurulan yapı veya kurumun bünyesinde atıksu arıtma tesisinin işletme hakkı kendilerine ait olacaktır.

Konuyla ilgili olarak; sızdırmaz özellikteki fosseptikte toplanarak vidanjör vasıtasıyla İdareimiz atıksu altyapı tesislerine getirilen atıksuların, MUSKİ Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği Madde 20 Tablo 1 de belirtilen limit değerlerini sağlaması kaydı ile işletmeniz ile yapılacak olan protokol kapsamında İdareimiz bünyesinde bulunan ve kapasitesi uygun olan herhangi bir arıtma tesisinde bertarafı sağlana bitecektir.

Ayrıca, planlama alanı içerisinde yağmursularının bertarafı, tesisin inşası veya faaliyeti sırasında tesisten çıkacak olan sızıntı suları, atık sular vb. için ilgili mevzuat çerçevesinde yeraltı veya yüzey sularına ulaşmaması için gerekli tüm önlemlerin ilgilisi/ilgilileri tarafından yapılması gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen hususların yerine getirilmesi kaydıyla "Toplu İşyeri" amaçlı planlama çalışmalarının yapılmasında Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İtfaiye Dairesi Başkanlığı'nın 17.04.2023 tarih ve 202162 sayılı yazısında;

Konu ile ilgili Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 21. ve 22. maddesinde;

Madde 21: '(1) İmar planları yapılırken; konut, ticaret, sanayi ve organize sanayi gibi fonksiyon bölgeleri arasında, yangın havuzları ve su ikmal noktalarının yapımına imkân verecek şekilde yeşil kuşaklar ayrılması mecburidir.

(2) İmar planlarının tasarımında donatı alanları ile yerleşim fonksiyonları belirlenirken, bina sınıflandırmalarındaki yangın tedbirleri esas alınır.

(3) Yeni planlanan alanlarda bitişik nizamda teşekkül edecek imar adalarının uzunluğu 75 m'den fazla olamaz. Uzunluğu 75 m'den fazla olan bitişik nizam yapı adalarında, yangına karşı güvenliğe ve erişim kontrolüne ilişkin düzenlemeler yapılır ve alınması gereken tedbirler plan müellifi tarafından plan notunda belirtilir.

(4) Plan yapımı ve revizyonlarında, planlama alanı ve nüfus dikkate alınarak, 0.05 m²/kişi üzerinden itfaiye yerleri ayrılır.

(5) (Ek:RG-20/11/2021-31665-CK-4825/5 md.) 7 nci maddenin on ikinci fıkrasında belirtilen alanlarda yapı cephesinden itibaren yatayda 300 m, arazi eğiminin % 40'tan fazla olduğu alanlarda ise yatayda 500 m mesafede, kendiliğinden doğal yetişen orman örtüsünün bulunmaması ile düşük yanıcılık özelliğine sahip orman örtüsünün bulunması veya bu mesafeler içerisinde parsel sınırı dışında 50 m'den daha geniş karayolu, akarsu ve benzeri yangının ilerlemesine mani olabilecek fiziki engeller bulunması durumları hariç olmak üzere; orman yangınlarından kaynaklı alev ve/veya sıcaklığın tesislere ait yapılara ve depolama sahasına sirayet etmesini engellemek amacıyla tesise ait yapı cephesinden ve depolama sahasından itibaren 100 m mesafe içerisinde dış yangın bölgesi teşkil edilir ve bu Yönetmelikte belirtilen ilave tedbirler alınır. Arazi eğiminin % 30 ila % 55 arasında olduğu alanlarda bu mesafe eğimin binaya göre aşağı yönünde 2 kat, diğer yönlerde 1,5 kat artırılır. Arazi eğiminin % 55'ten fazla olduğu alanlarda bu mesafe eğimin binaya göre aşağı yönünde 4 kat, diğer yönlerde 2 kat artırılır. Orman örtüsünün yanıcılık özelliği Orman Bölge Müdürlüklerince belirlenir. Dış yangın bölgelerinde yapı cephesinden itibaren;

a) 1,5 m mesafe içerisinde yanıcı malzeme ve bitki bulundurulmaz, bu alan çakıl, beton gibi yanmaz malzeme ile kaplanır.

b) 1,5-10 m mesafe içerisinde yanıcı malzeme bulundurulmaz, ağaçlandırma yapılmaz. Bu mesafe içerisinde arazi eğiminin % 20'yi geçtiği hâllerde yapı cephesinden 3,5 m mesafeye kadar olan alan çakıl, beton gibi yanmaz malzeme ile kaplanır.

c) 10-30 m mesafe içerisinde varsa ağaç araları 3 m'den az olamaz, tabii zeminden 2 m'ye kadar olan dallar temizlenir, zemin yüzeyi her altı ayda bir kuru nebattan temizlenir.

ç) 30-100 m mesafe içerisinde tabii zeminden 2 m'ye kadar olan ağaç dalları temizlenir, zemin yüzeyi her altı ayda bir kuru nebattan temizlenir.

(6) (Ek:RG-20/11/2021-31665-CK-4825/5 md.) Beşinci fıkrada belirtilen alanlarda, söz konusu fıkradaki tedbirler ilgisine göre yapı sahibi ve yetkili idaresince alınmadıkça 7 nci maddenin on ikinci fıkrasında sayılan kullanım sınıfına haiz yapı yapılamaz, bunlara ruhsat düzenlenemez ve faaliyetlerine izin verilemez.

(7) (Ek:RG-20/11/2021-31665-CK-4825/5 md.) Orman alanlarına bitişik parsel oluşturulamaz. İmar planı hazırlanırken, yangına müdahaleyi kolaylaştırmak bakımından, itfaiye araçlarının ulaşımını sağlamak üzere, orman sınırı ile parsel arasında asgari 10 m yol bırakılır.'

Madde 22: (1) İtfaiye araçlarının şehrin her binasına ulaşabilmesi için, ulaşım yollarının tamamında itfaiye araçlarının engellenmeden geçmesine yetecek genişlikte yolun trafiğe açık olmasına özen gösterilir. Özellikle park edilmiş araçlar sebebiyle itfaiye araçlarının geçişinin engellenmemesi için, 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu ve bu Kanun uyarınca çıkarılan yönetmeliklere göre, belediye trafik birimleri ile emniyet trafik şube müdürlüğü, normal zamanlarda yolları açık tutmakla yükümlüdür. Bunlar, yangın anında ulaşımın sağlanması için, park edilmiş araçlara veya özel mülkiyete zarar vermeyecek tedbirleri alarak ulaşım yollarını açma yetkisine sahiptirler.

(2) İtfaiye araçlarının yaklaşabildiği son noktadan binanın dış cephesindeki herhangi bir noktaya olan yatay uzaklık en çok 45 m olabilir.

(3) İç ulaşım yolları, herhangi bir binaya ana yoldan erişimi sağlayan yollardır. İç ulaşım yollarında olağan genişlik en az 4 m ve çıkmaz sokak bulunması hâlinde en az 8 m olur. Dönemeçte iç yarıçap en az 11 m, dış yarıçap en az 15 m, eğim en çok % 6 ve düşey karp en az R=100 m yarıçaplı olur. Serbest yükseklik, en az 4 m ve taşıma yükü 10 tonluk arka dingil yükü düşünülerek en az 15 ton alınır.

(4) İç ulaşım yolundan binaya erişim için gerekli açılı mesafe, o bölgeye hizmet verecek itfaiyede bulunan araçların erişim imkânlarından daha uzak ise, itfaiye aracının binaya yaklaşmasına engel olabilecek çevre veya bahçe duvarları, itfaiye aracı tarafından kolaylıkla yıkılabilecek şekilde zayıf olarak yapılır. Bu şekilde zayıf olarak yapılan duvar bölümü, en az 8 m uzunluğunda olur; kolayca görünebilecek şekilde kırmızı çapraz işaret konularak gösterilir ve önüne araç park edilemez.

(5) (Ek:RG-20/11/2021-31665-CK-4825/6 md.) 7 nci maddenin on ikinci fıkrasında belirtilen alanlarda, orman ile parsel sınırı arasında 21 inci maddenin yedinci fıkrasındaki koşulun sağlanamaması hâlinde binaların parsel sınırında üçüncü fıkrada belirtildiği şekilde orman sınırı boyunca beton iç ulaşım yolu yapılır. Bu yollara araç park edilemez, itfaiye araçlarının geçişine engel olacak şekilde malzeme depolanamaz.' denmektedir.

Söz konusu alanda/alanlarda yapılması planlanan çalışmalar için yukarıda belirtilen hususlara dikkat edilmesi gerektiği değerlendirilmiştir." Denilmektedir.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 14.04.2023 tarih ve 201848 sayılı yazısında;

Yapılan incelemelerde İmar Planı Hükümleri 1.4 Maddesin “Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.” Hükümünün “Tesisin Park Yeri İhtiyacı Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre parselinde sağlanacaktır” hükmü ile değiştirilmesi ve Uygulama İmar Plan hükümlerine yönelik revizenin de yapılması gerekmektedir.

Bu bağlamda, Plan hükümlerine ilişkin revizenin yapılması ve Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünün plana yönelik olumlu görüşlerinin alınması koşulu ile söz konusu parsellerde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması yapılması Başkanlığımızca uygun değerlendirilmektedir.” Denilmektedir.

Milas Belediye Başkanlığı'nın 08.12.2021 tarih ve 34684 sayılı yazısında;

“Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu'nda Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi/Turizm Merkezi'nde Tarım Arazisi kullanımında kalmaktadır.

Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda Tuzla Gölü Güneyi Turizm Merkezi sınırları içerisinde yer almaktadır.

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinde;

8.31.KARAYOLU KENARINDA VEYA DİĞER KARA ULAŞIM GÜZERGAHLARINDA YAPILACAK YAPI VE TESİSLER

“8.31.6. Karayolu kenarında ve diğer kara ulaşım güzergahlarında, yapılacak yapı ve tesis alanlarında imar planlarının ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, ilgili idaresince onaylanmasına müteakip uygulamaya geçilir”denilmektedir.

KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK'TE

Kavşak Mesafesi

Madde 37- (Değişik:RG-6/1/1998-23222)

Karayolu kenarında yapılacak ve açılacak tesislere ait geçiş yolu ekseninin taşıt yolu kenar çizgisi ile kesiştiği noktanın kavşak başlangıcına mesafesi; Karayolları Genel Müdürlüğünün bakım ağına dahil, bölünmüş devlet ve il yolları ile aynı yönde birden fazla şeridi olan iki yönlü devlet yollarında enaz 100 metre, diğer devlet ve il yollarında enaz 75 metre, Karayolları Genel Müdürlüğünün bakım ağındaki karayollarının diğer yollar ile teşkil etmiş olduğu kavşakların diğer yollardan yaklaşımda enaz 50 metredir.

Bu kapsamda Başkanlığımızın ilgili Müdürlüklerinden bilgi talep edilmiş olup, Yapı Kontrol Şefliği'nin 24/11/2021 tarih ve 32868 sayılı cevabi yazısında (EK:1); “Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede Meşelik Mahallesi bahse konu parsellerde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. Ve 42. Maddelerine göre yapılan herhangi bir işlem bulunmadığı, İdari İşler Şefliğinin 24/11/2021 tarih 32902 sayılı cevabi yazısında (EK:2); “herhangi bir yapı ruhsat, yapı kullanma izin belgesi veya yanan-yıkılan yapı ruhsat kaydına rastlanılmadığı”, Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 23/11/2021 tarih 32718 sayılı cevabi yazısında (EK:3) “Mustafa Burak USMAN, Halit Haluk KUTAL, Muzaffer ORAN, Mehmet Fatih ORAN adına kayıtlı taşınmazlar ile ilgili herhangi bir idari davaya rastlanılmadığı bildirilmiştir.

Planlama alanı bitişiği ve/veya yakın çevresinde onaylı planlar,

-Söz konusu parsellerin cepheli olduğu karayolu üzerinde Milas Belediye Meclisi'nin 05/12/2008 tarih ve 311 sayılı kararı ile onaylanan Bargylium 1795 parsel uygulama imar planı (EK 4)

-Parsellerin cepheli olduğu karayolunun karşısında Milas yönünde Milas Belediye Meclisininin 13/02/2008 tarih 62 sayılı meclis kararı ile onaylanan Milas, Meşelik Köyü, Kemerdağı Mevkii 1/1000 ölçekli uygulama imar planı (EK 5)

-Söz konusu parsellerin cepheli olduğu karayolunun Milas yönünde Milas Belediye Meclisi'nin 07/12/2007 tarih 316 sayılı meclis kararı ile onaylanan Milas Meşelik Kemerdağı Mevkii 3680-3681-3682-3683-3684-3685 parseller 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı (EK 6)

-Talebe konu parsellerin cepheli olduğu karayolunun Milas yönünde Milas Belediye Meclisininin 08/10/2008 tarih ve 268 sayılı meclis kararı ile onaylanana Meşelik Köyü, Kemerdağı Mevkii 1699-1700-1701-1702-1707-1708-1709-1710-1715-1716-1717-1718-1723-1724-1725-1726 parseller uygulama imar planı değişikliği (EK 7)

Milas İlçesi Meşelik Mahallesi Kemerdağı Mevkii nitelikleri tarla olan 263 ada 8-9-10-11-12-13-15-16-17-18-19-20 parsel numaralarında kayıtlı toplam 94.031,31 m² yüzölçümlü taşınmazlar, Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonunda Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi/Turizm Merkezinde, Tarım Arazisi kullanımında kalmakta olup, 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı plan hükümleri ve Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik doğrultusunda ve taşınmaz üzerinde kurulması planlanan Toplu İşyerleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin üst ölçekli plan ve plan notları ile Milas Belediye Meclisince 21.03.2003 tarih ve 32 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve plan notlarına, ilgili kanun ve yönetmeliklerine uyulması şartı ile Başkanlığımızca sakınca bulunmamaktadır” denilmektedir.

Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü'nün 12.11.2021 tarih ve 3062491 sayılı yazısında;

“..konu ile ilgili olarak mevzuatımız açısından yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır. ” denilmektedir.

İl Sağlık Müdürlüğü'nün 30.11.2021 tarih ve 544 sayılı yazısında;

“...1/100.000 Çevre Düzeni Planı dikkate alınarak, 1593 Sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, 2872 Sayılı Çevre Kanunu, 6331 Sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve bu Kanunlara dayanılarak çıkartılan ilgili mevzuata uyulması, ayrıca Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Kültür ve Turizm İl Müdürlüğü, Karayolları Bölge Müdürlüğü ve Tarım ve Orman İl Müdürlüğü'nün uygun görüşlerinin alınması ve Toplu İşyerleri yapılması planlanan yerlerde adı geçen faaliyetler içerisinde Gayri Sıhhi Müessese olması halinde, planlamadan sonra planlama alanı içerisinde İşyeri Açma ve Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik (GSM) hükümlerince sınıfı belirlenip ruhsatlandırılması kaydıyla, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında kurumumuzca sakıncası yoktur. ” denilmektedir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 21.12.2021 tarih ve 1871898 sayılı yazısında;

“Yapılan incelemede; ilgi yazımız ekindeki verilen parsellere göre; belirtilen alanın Kurumumuza ait sulama sahası içerisinde yer almadığı, içme suyu amaçlı bir baraj veya göletin koruma alanı içerisinde bulunmadığı, Kurumumuzca geliştirilmekte olan bir sulama projesi kapsamında kalmadığı, toplulaştırma kapsamında kalmadığı anlaşılmıştır. Ancak parsellerin Mazı Çayına Mücavir olduğu, yazımız ekinde gönderilen Mazı Çayı Taşkın Koruma Projesine uygun olarak dere terklerinin yapılması, oluşabilecek taşkınlara karşı önlemlerin tarafınızca alınması ve oluşabilecek taşkınlarda meydana gelecek can ve mal kayıplarından Kurumumuzun sorumlu tutulmaması şartı ile; 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı yapılmasında Kurumumuzca sakınca görülmemiştir. ” denilmektedir.

Orman Genel Müdürlüğü Muğla Orman Bölge Müdürlüğü'nün 21.12.2021 tarih ve 2589 sayılı yazısında;

“Bahse konu, Muğla İli, Milas İlçesi, Meşelik Mahallesi, Kemerdağ Mevkiinde D330 Muğla Bodrum Bölünmüş Karayolu üzerinde ve Tuzla Güneyi Turizm Merkezi sınırları içerisinde yer alan; tapununun 263 ada 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20 parsel nolu taşınmazlar, orman tahdit sınırları dışında orman sayılmayan yerlerdendir. Milas Belediye Meclisininin 21.03.2003 tarih ve 32 numaralı kararı ile onaylı 1/5000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" kullanımında yer almakta olup, onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak " Toplu İşyerleri" amaçlı 1/1000 Ölçekli ilave Uygulama İmar Planı yapılmasında Kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

Tarım ve Orman Bakanlığı 4. Bölge Müdürlüğü'nün 03.12.2021 tarih ve 3619934 sayılı yazısında;

“Yapılan inceleme sonucunda; söz konusu alan 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında yer alan korunan alanlarda (Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Koruma Alanı, Tabiat Anıtı), 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamındaki kısıtlı alanlarda (Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Alanında) kalmamakta ve ilan edilmiş sulak alanlar içerisinde yer almamaktadır. Ancak kayıtlarımızda bahse konu projeye ilişkin devam eden ya da tamamlanmış bir ÇED raporuna rastlanılmamıştır.

Bu minvalde söz konusu faaliyetin ÇED kapsamında olması durumunda ÇED sürecinde gerekli inceleme ve değerlendirmeyi müteakip oluşturulacak kurum görüşümüz saklı kalmak üzere söz konusu planlama çalışmalarının yapımında sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 17.12.2021 tarih ve 2483385 sayılı yazısında;

“Yapılan incelemede; Muğla İli, Milas İlçesi, Meşelik Mahallesi, 263 ada 8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 parsel nolu taşınmazların, 1/100.000 ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planı'nda "Tarım Arazisi" kullanımında ve "Kiiltür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi/ Turizm Merkezi" ve "Önemli Doğa Alanı" sınırları içerisinde yer aldığı hususu tespit edilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 5. maddesinde; "/) Toplu işyerleri: Büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler, inşaat malzemesi, oto galeri, tarımsal üretim pazarlama, nakliyat ambarı, toptancı hali, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları, tır ve kamyon parkı ve benzeri tesisler ile çevre sağlığı yönünden gerekli tedbirler alınmak kaydıyla mermer, hurda, teneke, kağıt, plastik gibi maddelerin organize bir şekilde depolanması ve işlenmesine yönelik faaliyetler ile bunlara ilişkin sosyal ve teknik altyapı tesislerinin de yer aldığı alanlardır.” şeklinde tanımlanmaktadır.

1/100.000 ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri'nde;

"8.3.4. Tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı taleplerinde, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve Tarım ve Orman Bakanlığı 'nın izni çerçevesinde bu plan karar ve hükümlerine göre işlem yapılacaktır. "ve

"8.9.2. Önemli Doğa Alanları 8.9.2. 1. bu bölgelerde yapılacak uygulama/arda, 2872 sayılı çevre kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde işlem yapılacaktır.

8.9.2.2. Bu alanlarda, bu planla yapılaşmaya açılmış bölgeler dışında kalan yerlerde oluşacak yeni yatırım ve yapılaşma taleplerinde orman ve su işleri bakanlığı, doğa koruma ve

milli parklar genel müdürlüğü'nün görüşünün alınması zorunludur." hükümleri yer almaktadır.

2872 sayılı Çevre Kanunu'nun 9. maddesine göre ilan edilen "Özel Çevre Koruma Bölgesi" ve 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında ilan edilmiş olan doğal sit alanı sınırları dışında kaldığı tespit edilmiş ve alanın milli park, tabiat parkı, sulak alan vb. koruma alanlarında kalıp kalmadığı hakkında bilgi ve görüşün Doğa Koruma Milli Parklar IV. Bölge Müdürlüğünden temin edilmesi, koruma alanı veya tampon bölge sınırı içerisinde kalması halinde "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik" çerçevesinde planların Müdürlüğümüze iletilmesi,

Ayrıca; Plan değişikliği yapılacak taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan faaliyetlerin, yürürlükte olan ÇED Yönetmeliği'nin Ek-1 ve Ek-2 Listelerinde kalması durumunda, 2872 Sayılı Çevre Kanunu'nun 10. Maddesi gereği, Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği kapsamında karar alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, (Çevre Düzeni Plan Tadilatı onayları dahil) izin yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz. Bu nedenle söz konusu İmar Planı notlarına; "Uygulama Projelerinin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliğinin Ek-1 ve Ek-2 Listeleri kapsamında olması durumunda "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz" ibaresinin konulması ve yapılması düşünülen faaliyetler ile ilgili olarak Çevre Değerlerinin korunması açısından 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve bağlı yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması ve mer'i mevzuat uyarınca ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması koşuluyla, gerçekleştirilmesi planlanan faaliyete ilişkin Çevre Mevzuatı yönünden herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Buna göre, "Toplu İşyerleri" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmak istenen alanda, 5403 sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında Tarım ve Orman Bakanlığı'ndan izin alınması, 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan-Hükümleri ile Mekansal Planlar Yapım yönetmeliği, şehircilik ilkeleri, planlama esaslarına uyulması ve ilgili tüm kurum ve kuruluşların uygun görüşünün alınması gerektiği hususları değerlendirilmekte olup konunun Valiliğimiz Toprak Koruma Kurulu'na değerlendirilmesi gerektiği durumlarda kurum görüşümüz, üyesi de olduğumuz Valiliğimiz Toprak Koruma Kumlu toplantısında kurum yetkilimiz tarafından verilecektir." denilmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 31.12.2021 tarih ve 2060708 sayılı yazısında;

"Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarında yapılan inceleme sonucunda Muğla ili, Milas ilçesi, Meşelik Mahallesi, 263 ada 8,9,10,11,12,13,14,16,17,18,19,20 parsellerin 2863 sayılı yasa kapsamında bugüne kadar tespit ve tescili tamamlanmış herhangi bir kentsel, arkeolojik ve tarihi sit alanı içerisinde veya taşınmaz kültür varlığı kaydının olmadığı ve korunma alanı içerisinde kalmadığı anlaşılmıştır. Söz konusu alanın görülebilen kısımlarında yapılan yüzey incelemesi sonucunda; 2863 sayılı yasa kapsamında korunması gerekli herhangi bir taşınmaz kültür varlığına rastlanmamıştır. Ancak 2863 sayılı yasanın 4. Maddesi uyarınca yapılacak olan çalışmalar esnasında 2863 sayılı yasa kapsamında kalan korunması gerekli herhangi bir taşınır veya taşınmaz kültür varlığına rastlanması halinde en yakın Mülki İdare Amirliği veya Müze Müdürlüğüne haber verilmesi koşuluyla Muğla ili, Milas ilçesi, Meşelik Mahallesi, 263 ada 8,9,10,11,12,13,14,16,17,18,19,20 parseller üzerinde Milas Belediye Başkanlığınca onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak "Toplu İşyerleri" amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmasında Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır" denilmektedir.

Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 26.11.2021 tarih ve 953718 sayılı yazısında;

“Bölge Müdürlüğümüzce yapılan incelemede, Muğla İli, Milas İlçesi, Meşelik Mahallesi, 263 ada, 8-9-10-11-12-13-14-16-17-18-19-20 nolu parseller üzerinde Teşekkülümüze ait ve Bölge Müdürlüğümüz sorumluluğunda olan herhangi bir enerji iletim tesisimizin bulunmadığı tespit edilmiştir.” denilmektedir.

Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt Proje Daire Başkanlığı'nın 18.11.2021 tarih ve E.2471593/38225 sayılı yazısında;

“Söz konusu çalışma alanlarına ait yazı eki, harita ve koordinatlar incelenmiş olup, sınırları belirtilen alanda Kuruluşumuz tasarrufunda mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesisimiz bulunmamaktadır.” denilmektedir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün 17.11.2021 tarih ve 2021354483 sayılı yazısında;

“Genel Müdürlüğümüz kayıtlarında yapılan incelemede; görüş talep edilen parseller ile girişimli, yürürlükte olan maden arama/işletme ruhsat sahasının bulunmadığı tespit edildiğinden söz konusu projenin yapılmasında sakınca olmadığına karar verilmiştir.

Muğla ili sınırlarında ekte koordinatları verilen alan sistem kayıtlarımızda ER:3416366 sayılı erişim ile madencilğe kapalı alan haline getirilmeyerek, Toplu İşyerleri Alan Bilgi Amaçlı Saha olarak işlenmiştir. Bu alanla ilgili bilgi dökümlerinde, ihale ilanlarında, ilk müracaat aşamasında ruhsat sahası dahilinde Toplu İşyerleri Alanının bulunduğu konusunda ruhsat ve talep sahiplerine bilgi verilecektir.

Görüşü istenmiş olan yatırımların herhangi bir nedenle gerçekleşmeyecek olması durumlarında da Genel Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir.” denilmektedir.

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 19.11.2021 tarih ve 36139 sayılı yazısında;

“Söz konusu taşınmazlar üzerinde görüş yazımızın sunulduğu tarih itibariyle Şirketimiz sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut herhangi bir elektrik dağıtım tesisi bulunmamaktadır.

Ayrıca plan değişikliği ile kurulacak tesislerin enerji ihtiyacını karşılamak amacıyla seçilen yerin uygunluk onayı Şirketimizden alınma suretiyle, yola cephe! i, 263 Ada I O Parselde I adet ve 263 Ada 18 Parselde 1 adet olmak üzere ve 9x4=36 m2 ebatlarında (çekme mesafesi hariç) toplam 2 adet trafo bina yeri ayrılması gerekmektedir.” denilmektedir.

Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 03.01.2022 tarih ve E.686687 sayılı yazısında;

“Yapılan incelemede; imar planı hazırlanacak alanın sorumluluk ağıımızdaki 330-01 kontrol kesim numaralı Milas-Bodrum Devlet Yoluna cephe teşkil ettiği tespit edilmiştir. İlgili karayolu güzergahına ait proje ve kamulaştırma planı yazımız ekinde gönderilmektedir.

Yapılacak çalışmalarda proje yol bağlantılarının ve kamulaştırma sınırlarının dikkate alınması gerekmekte olup imar planlarının hazırlanmasının ardından onay aşamasından önce uygunluk görüşü alınmalıdır” denilmektedir.

Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü'nün 18.11.2021 tarih ve 93298 sayılı yazısında;

“Muğla Milas Bodrum Havalimanı IOR pist başına göre yaklaşık 5,2 NM mesafede yer alan bölgede planlanan ve yapılaşma yüksekliğinin yerden maksimum 7,5 metre olacağı bildirilen söz konusu imar planı çalışmalarının AIP’de yayınlanmış usuller ile Kuruluşumuz sorumluluğunda bulunan CNS Elektronik Sistemleri açısından olumsuz bir etkisinin olmayacağı değerlendirilmiştir.

Konu ile ilgili olarak, yürürlükteki mevzuat (4 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi-31. Bölüm Madde 441/d.4) doğrultusunda, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü görüşlerinin de alınması hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederiz.” denilmektedir.

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün 18.11.2021 tarih ve 3163935 sayılı yazısında;

“Adı geçen planın aslı gibidir suretlerinin müdürlüğümüze gönderilmesi neticesinde yapılan kontrollerde, Milas Belediyesi Meclisinin 21.03.2003 tarih ve 32 numaralı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Bargyliun Konutları Nazım İmar Planında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" kullanımında kaldığı, Nazım İmar Planının yürürlükte olduğu anlaşıldığından.

Bu çerçevede; 10.07.2019 tarihli Resmî Gazetede Yayımlanan Tapu Kanunu Ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun. 21. Maddesi ile 5403 Sayılı Kanuna eklenen Geçici Madde 6 - (Ek:4/7/2019-7181/21 md.) "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 alan ve civarı ile yerleşik alanlar izinli kabul edilir." Yapılan bu düzenlemede; 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları veya Arsa vasfı kazanmış parseller 19/07/2005 tarihinden önce ilgili mevzuatınca onaylanmış ise 5403 sayılı Kanun kapsamında izinli kabul edilecektir" hükümleri çerçevesince işlem yapılması gerekmektedir.” denilmektedir.

Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü’nün 28.04.2023 tarih ve 9723225 sayılı yazısında;

“Muğla İli, Milas İlçesi, Meşelik Mahallesi, 263 ada 8-9-10-11-12-13-14-16-17-18-19 ve 20 parsellerde "Toplu İşyeri" amaçlı yapılacak imar planı çalışmalarına esas Genel Müdürlüğümüz görüşünün talep edilmesine istinaden; planlama sahasının Metruk Tuzlası Sulak Alan Tampon Bölge Sınırları içerisinde yer aldığı tespit edildiğinden imara konu uygulamalarda Sulak Alanların Korunması Yönetmeliğine eksiksiz olarak riayet edilmesi, Sulak Alanların Korunması Yönetmeliğine riayet edileceği ibaresinin plan hükümlerine işlenmesi ve hazırlanan planların Kurum görüşümüz alınmak üzere onay öncesinde tarafımıza gönderilmesi hususu ilgi (a) yazımız ile tarafınıza bildirilmiştir.

Bu defa ilgi (b) yazınız ile bahse konu imar planları tarafımıza sunulmakta olup, hazırlanan imar planlarına ilişkin kurum görüşümüz talep edilmektedir. Genel Müdürlüğümüz görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında yapılan inceleme neticesinde; ilgi (a) yazımızda yer alan hususların hazırlanan imar planlarının plan hükümlerine eklendiği anlaşılmış olup, imara konu uygulamalarda Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında sulak alan faaliyet izin belgesi alınması ve ilgili mevzuat çerçevesinde işlemlerin yürütülmesi, kaydıyla bahse konu planlama çalışmalarının yapımında sakınca bulunmadığı değerlendirilmiştir.” denilmektedir.

15. PLAN KARARLARI/GEREKÇELERİ

Muğla İli, Türkiye’nin, yabancı ve yerli turistlerin en çok rağbet ettiği gelişmiş turizm bölgesinden biridir. Muğla’nın, Türkiye’deki diğer kentler ile olan kıyaslamalı durumu

incelendiği zaman özellikle gelen turist sayısı bakımından çok iyi bir noktada olduğu görülmektedir. İlk 10 destinasyon arasında 3. sırada yer alan bölge, Antalya ve İstanbul'dan sonra Türkiye'de en çok turist çekme özelliğine sahiptir. Fethiye, Marmaris, Datça ve Bodrum gibi ilçeler yaz sezonunda özellikle deniz-kum-güneş turizmiyle yerli yabancı turistlerin odak noktası olmaktadır. Bu özellikleriyle hem ülke ekonomisine önemli bir girdi hem de burada yaşayan yerli halk için geçim kaynağı olarak görülmektedir. İlin yaklaşık 1.500 km kıyı uzunluğu ile Türkiye'nin en uzun kıyı şeridinde sahip olması ve kıyı şeridi uzunluğunun İspanya'nın kıyı şeridi uzunluğundan fazla olması da turizmde büyük bir pay sahibi olmasının önünü açmaktadır.

Planlama alanın cepheli olduğu D330 Muğla-Bodrum Bölünmüş Devlet Karayolu, Bodrum yarımadasını, Milas-Bodrum Havalimanına, Güllük Limanına, Milas'a, Muğla'ya ve İzmir'e bağlayan ana kara ulaşım aksıdır. Karayolu dışında; planlama alanının yer aldığı bölge; turizm tesis alanlarının ve ikinci konut alanlarının ağırlıkta olduğu bir bölgedir. Bölgenin mevcut karakteri ile gelişmeye devam edeceği öngörülmektedir. Üst ölçekli çevre düzeni planlarında da bu yaklaşımını destekleyici plan kararları bulunmaktadır (*Kaynak: Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu*).

8. bölümde bahsedildiği üzere planlama alanı; Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında karayolu kenarında yer almaktadır.

Planlama alanının cepheli olduğu karayolu kenarında da daha çok hem turizmi destekleyici hem de bölgesel istihdama katkı sağlayacak nitelikte birçok büyük alan kullanımı gerektiren kentsel çalışma alanları (*showroom, yapı marketler, araç servis istasyonları, balık paketlenme tesisleri, akaryakıt ve servis istasyonları, araç kiralama, satış ve park alanları vb.*) yer almaktadır.

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin "**Karayolu Kenarında veya Diğer Kara Ulaşım Güzergâhlarında Yapılacak Yapı ve Tesisler**" başlıklı **8.32.4 "Karayolu Kenarında ve Diğer Kara Ulaşım Güzergâhlarında, mevzuata uygun olmak koşulu ile akaryakıt ve LPG istasyonları servis istasyonu, konaklama tesisi, yeme içme tesisi vb. gibi karayoluna hizmet verecek tesisler ile teşhirci ve ticarete yönelik mağazalar yer alabilir."** denilmektedir.

Söz konusu üst ölçekli çevre düzeni planı ve hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Milas Belediye **Başkanlığı'nın 21.03.2003 tarih ve 32 sayılı** Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlamanın tamamı **Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı** kullanımında olup, alanın alt ölçekli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmî Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin eki Ek-1 Gösterimler (Ek-1a Ortak Gösterimler, Ek-1d Uygulama İmar Plan Gösterimleri ve Ek-1e Detay Kataloğu) kısımlarında, **alt ölçekli Uygulama İmar Planlarında "Konut Dışı Kentsel Kullanım Alanı" kullanımına yer verilmemiştir.**

Çalışma Alanları, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "**Mekânsal kullanım tanımları ve esasları**"na ilişkin 5. maddesinin, b bendinde; "*Çalışma alanları: Planlarda, merkezi iş alanı, ticaret, hizmet, turizm, sanayi, toplu işyerleri, endüstriyel gelişme bölgesi, lojistik bölgeler gibi kullanımlar için belirlenen alanlardır.*" olarak tanımlanmaktadır.

Bunun yanı sıra Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin “**Gösterim (Lejand) Teknikleri**”ne ilişkin 10. Maddesinde;

“(1) Her türlü mekânsal plan, **kendi kademesinin ve yapılış amacının gerektirdiği çizim ve gösterim tekniğine göre hazırlanır.**

(2) Planlar, Bakanlıkça belirlenen ve EK-1 Gösterimler başlığı altında yer alan EK-1a Ortak Gösterimler, EK-1b Mekânsal Strateji Planları Gösterimleri, EK-1c Çevre Düzeni Planı Gösterimleri, EK-1ç Nazım İmar Planı Gösterimleri, EK-1d Uygulama İmar Planı Gösterimleri ve EK-1e Detay Kataloğuna uygun olarak hazırlanır.

(3) Gösterim listesine ilişkin teklif niteliğinde olan, öznelikler ve kodlamalar ile planların özelliği gereği ihtiyaç duyulacak gösterim tür ve tipi Bakanlıkça değerlendirilerek uygun görülen gösterimler, Bakanlığın internet sayfasında ilan edilir. Bakanlıkça ilan edilmeyen gösterim planlarda uygulanamaz.” denilmektedir.

Dolayısıyla; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin “**Mekânsal Planlama Kademeleri ve İlişkileri**” başlıklı 6. Maddesinde yer alan ((2) **Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademede planı yönlendirmek zorundadır.**” hükmü doğrultusunda, bölgede ihracatın daha nitelikli tesislerde gerçekleştirilmesinin ve ülke ekonomisine girdi sağlanabilmesi, istihdamın artırılması hedefiyle Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki tanımlara uygun olarak **Toplu İşyerleri (Ticaret, Teşhir ve Depolama) amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı** yapılmak istenmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin “**Mekânsal Kullanım Tanımları ve Esasları**” başlıklı 5. Maddesinde Toplu İşyerleri, “**1) Toplu işyerleri: Büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler, inşaat malzemesi, oto galeri, tarımsal üretim pazarlama, nakliyat ambarı, toptancı hali, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları, tır ve kamyon parkı ve benzeri tesisler ile çevre sağlığı yönünden gerekli tedbirler alınmak kaydıyla mermer, hurda, teneke, kağıt, plastik gibi maddelerin organize bir şekilde depolanması ve işlenmesine yönelik faaliyetler ile bunlara ilişkin sosyal ve teknik altyapı tesislerinin de yer aldığı alanlardır.**” şeklinde tanımlanmıştır.

Muğla Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 18.11.2021 tarih ve 3163935 sayılı yazısında “10.07.2019 tarihli Resmî Gazetede Yayımlanan Tapu Kanunu Ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun. 21. Maddesi ile 5403 Sayılı Kanuna eklenen Geçici Madde 6 - (Ek:4/7/2019-7181/21 md.) "19/7/2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 veya 1/11000 ölçekli imar planları veya arsa vasfı kazanmış parseller ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezarların yerleşik alan ve civarı ile yerleşik alanlar izinli kabul edilir." Yapılan bu düzenlemede; 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları veya Arsa vasfı kazanmış parseller 19/07/2005 tarihinden önce ilgili mevzuatınca onaylanmış ise 5403 sayılı Kanun kapsamında izinli kabul edilecektir" hükümleri çerçevesince işlem yapılması gerekmektedir.” denilmekte olup, 5403 sayılı Kanun kapsamında 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

Diğer yandan planlama alanı kuzeyde Mazı Çayına mücavirdir. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 21.12.2021 tarih ve 1871898 sayılı yazı ekinde yer alan “**Mazı Çayı Taşkın Koruma Projesi**”, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifine işlenmiş olup; Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 30.11.2021 tarih ve 38249 sayılı yazısı uyarınca da proje alanına ilgili Kurum

tarafından yapılacak **bakım ve onarım faaliyetleri için, devamlılığı sağlanacak şekilde 5 metre genişliğinde yaya yolu düzenlemesi** yapılmıştır.

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 19.11.2021 tarih ve 36139 sayılı yazısı doğrultusunda, kurulacak tesisin enerji ihtiyacını karşılamak amacı ile planlama alanının içerisinde, yola cepheli, 8x4 metre ebatlarında trafo binasının sığabileceği 2 adet "**Trafo Alanı**" ayrılmıştır.

Alanın çevresinde meri imar planlarının yapılaşma koşullarına uygun olarak;

Emsal: 0.30,

Yençok: 7.50 metre (2 Kat) olacak şekilde düzenlenmiştir.

Yapı Yaklaşma Mesafeleri, Karayolu Kamulaştırma Sınırından 25 metre, diğer cephelerden 5 metre olacaktır.

İnşaat ruhsatı aşamasında Vaziyet Planı ile Otopark Yönetmeliği'nde belirlenen standart ve kriterlere uygun olarak parsel içerisinde de ayrıca otopark alanı ayrılacaktır.

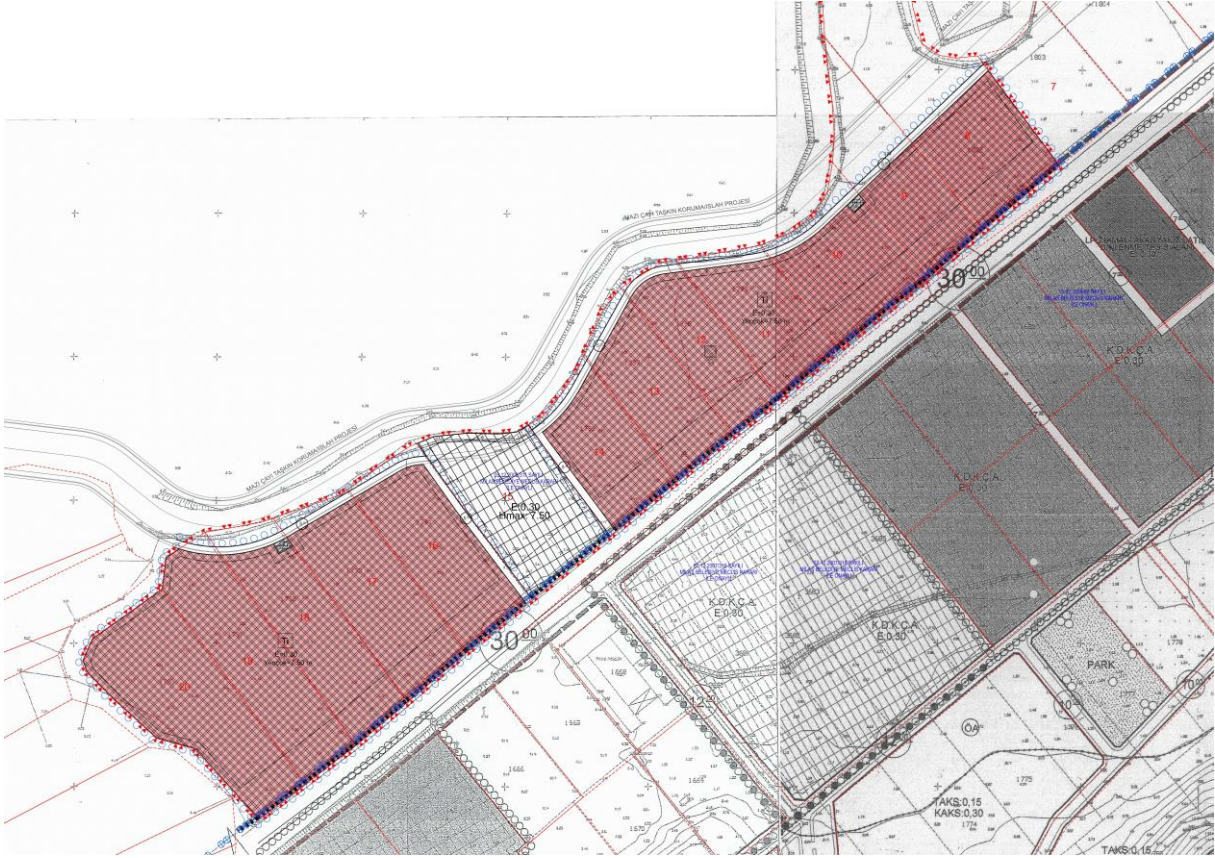
Toplu İşyerleri (Ticaret, Teşhir ve Depolama) kullanımının, üst ölçekli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında yer alan **Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı kapsamında olması,** yaya yolu gösterimlerinin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planlarında yer almaması ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin **Uygulama İmar Planı** başlıklı 24. Maddesinde yer alan; *"..(3) Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez."* hükmü uyarınca onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na müdahalede bulunulmamıştır.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi hazırlanırken; üst ölçekli onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında **Bölünmüş Devlet Karayolu ile kuzeyde Mazı Çayı,** fiziki eşik olarak belirlenmiştir.

Bu sebeple 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında yukarıda bahsedilen fiziki eşikler, **etap sınırı olarak kabul edilerek** plan teklifi hazırlanmıştır. Planlama alanının arasındaki taşınmaz üzerinde onaylı meri plan bulunduğu için, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinde plan onama sınırı dışında bırakılmıştır.

Bu bahisle planlamaya konu taşınmazların tamamı değil, Mazı Çayı eşik olarak belirlenerek, geriye kalan kısımları plan onama sınırı dışında bırakılmıştır.

Planlamaya konu parsellerin, planlama alanına dahil edilen kısımlarına ilişkin alan hesapları, mülkiyet bilgisi kısmında verilmiştir.



Görsel 13: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi

| Kullanım | Alan (m²) | % |
|--|-----------------------------|---------------|
| Toplu İşyerleri (Ticaret, Teşhir ve Depolama) | 74.832,13 | 94,50 |
| Trafo Alanı | 179,59 | 0,22 |
| Yaya Yolu ve Bölgesi (DSİ Bakım ve Servis Yolu) | 4.179,10 | 5,28 |
| Toplam Planlama Alanı | 79.190,82 | 100,00 |

Tablo 2: Alan Kullanım Tablosu

16. SONUÇ

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planına, Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına, 3194 sayılı İmar Kanunu, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği, Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde Planlamaya ve Uygulamaya İlişkin Yönetmelik Hükümlerinde ve diğer meri mevzuat hükümlerine, şehircilik ilke ve esaslarına uygun olarak İş bu **Toplu İşyerleri (Ticaret, Teşhir ve Depolama)** amaçlı **1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı** Plan Açıklama Raporu hazırlanmıştır.

Ali Özden GÜRBÜZ
Şehir Plancısı (İ.T.Ü.)
Tel: 0.252.212 53 13
Gsm: 0.532. 296 29 69