



VENGE PLAN

Şehircilik, Plan, Proje, Danışmanlık Hizmetleri

MUĞLA İLİ, MİLAS İLÇESİ, HASANLAR MAHALLESİ, 125 ADA, 13 PARSELE YÖNELİK TURİZM (EKOTURİZM) ALANI AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU



TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 ZPFG2EPP	MD Tarihi: 02.12.2025 Proje Kayıt No: 35-2023-0278 Üye: MEHTAP NEFESOĞLU (7041)
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili planıcının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu, söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir meslek kısırlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.	

İZMİR
2025

Beril ÖZALP
(A) Grubu Şehir Plancısı
Oda No: 1920

VENGE PLAN TİCARET
MEHTAP NEFESOĞLU
Necati Cumalı Cad. No: 18/3
Tel: 0546 419 91 41 - Urla/İZMİR
URLA V.D. T.C. No: 590 085 67896

Adres: Hacı İsa Mahallesi Necati Cumalı Cad. No:18/3 Urla / İzmir
Email: nefesoglumehtap@gmail.com Tel: 0 232 754 71 43 GSM: 0 546 419 91 41



İÇİNDEKİLER	4
ŞEKİL LİSTESİ	6
TABLO LİSTESİ.....	7
GİRİŞ.....	8
1.PLANLAMA ALANININ KONUMU	8
1.1. PLANLAMA ALANININ YERİ	11
1.2.YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR	12
2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ.....	12
2.1 PLANLAMA ALANININ TARİHSEL GELİŞİMİ	13
2.2. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR.....	13
2.2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	15
2.2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	15
2.3. İMAR PLANLARI.....	15
2.3.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	15
2.3.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	15
3. BÖLÜM: ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	15
3.1. FİZİKSEL YAPI	15
Topografik Yapı	19
3.2. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ	20
3.3. DEPREM DURUMU	20
3.4. DEMOGRAFİK YAPI.....	21
3.5. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI.....	21
3.6. TEKNİK ALTYAPI	21
3.6.1. KARAYOLU	23
3.6.2. HAVAYOLU	23
3.6.3. DENİZYOLU	23
3.7. MÜLKİYET YAPISI.....	24
3.8. PLANLAMA ALANINA DAİR FOTOĞRAFLAR.....	30
4. KURUM / KURULUŞ GÖRÜŞLERİ.....	38
5. SENTEZ	39
6. JEOLÖJİK ETÜT RAPORU SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜ	42
7. PROJE TANITIM / EYLEM PLANI.....	42
ÇALIŞMANIN ÖZETİ	42
7.1. GİRİŞ.....	42
7.2. BÖLGENİN GENEL TANIMI.....	47

VENGE PLAN TİCARET
MUTFAK NEFESÖLÜ

Adres: Hacı İsa Mahallesi Necati Cumalı Cad. No:18/3 Ür. No:18/3
Email: nefesoglumehtap@gmail.com Tel: 0 232 754 71 43 GSM: 0 546 419 91 41
Tel: 0546 419 91 41 Urla/İZMİR
URLA V.D. T.C. No: 590 085 67886



VENGE PLAN

Şehircilik, Plan, Proje, Danışmanlık Hizmetleri

7.3. EKOTURİZM BAZINDA ÖNE ÇIKAN POTANSİYELLER VE TARIMSAL DEĞERLER.....	48
7.4. GENEL KURGU.....	51
7.5. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNİN EKOTURİZM.....	52
8. PLAN TEKLİFİ	76
8.1. PLAN GEREKÇELERİ	76
8.2. ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI.....	76
8.3. ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	80
8.4. VAZİYET PLANI.....	84
9. EKLER.....	85
MUĞLA İLİ, MİLAS İLÇESİ, HASANLAR MAHALLESİ, 125 ADA, 13 PARSEL TURİZM ALANI (EKOTURİZM ALANI) AMAÇLI İMAR PLANI ÇALIŞMASINA ESAS TRAFİK ETÜTÜ	158



ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1:Planlama Alanının Ülke ve İl İçindeki Konumu	8
Şekil 2:Planlama Alanının İlçe ve Mahalle İçindeki Konumu	9
Şekil 3: Planlama Alanının Halihazır üstündeki konumu	10
Şekil 4:Planlama Alanı Çevresi - Uydu Görüntüsü	11
Şekil 5: Planlama Alanının Ülke İçindeki Yeri.....	11
Şekil 6:Gümüşkesen Anıt Mezarı ve Eski Milas Yerleşim Yeri	12
Şekil 7:Planlama Alanının Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu.....	14
Şekil 8:Planlama Alanı ve Çevresinin 3 Boyutlu Hava Fotoğrafı	16
Şekil 9:Kabartma Analizi.....	16
Şekil 10:Planlama Alanının Yükseklik Analizi.....	17
Şekil 11:Planlama Alanının Eş Yükselti Eğrileri Analizi	17
Şekil 12:Planlama Alanının Eğim Analizi (kaynak:www.atlas.gov.tr)	18
Şekil 13:Planlama Alanının Bakı Analizi	18
Şekil 14:Milas bölgesinde Ortalama Yüksek ve Düşük Sıcaklık (© WeatherSpark.com)	19
Şekil 15:Planlama Alanının Deprem Riski Analizi	20
Şekil 16:Planlam Alanının Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri.....	22
Şekil 17:Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri	22
Şekil 18:Planlama Alanının Mülkiyet Bilgileri	23
Şekil 19:Fotograf Yeri ve Çekim Yönü Gösterir Bilgi Paftası (Uydu Görüntüsü)	24
Şekil 20:Fotoğraf 1	25
Şekil 21:Fotoğraf 2	25
Şekil 22:Fotoğraf 3	26
Şekil 23:Fotoğraf 4	26
Şekil 24:Fotoğraf 5	27
Şekil 25:Fotoğraf 6	27
Şekil 26:Fotoğraf 7	28
Şekil 27:Fotoğraf 8	28
Şekil 28:Fotoğraf 9	29
Şekil 29:Fotoğraf 10	29
Şekil 30:Sentez	38
Şekil 31:Planlama alanının Yerleşime Uygunluk Haritası.....	40
Şekil 32:Jeolojik-Jeoteknik Rapor Onay Sayfası.....	41
Şekil 33:Sürdürülebilirlik, Kitle turizmi, Alternatif turizm ve Ekoturizm arasındaki algılanan ilişki (Weaver, 1999)	46
Şekil 34:Sürdürülebilir Ekoturizmin Çevresel Amaçları (Sungur,2012; Sadler, 1990; Wight, 1993 sonrası)	46
Şekil 35:Kırsal Turizmin Bileşenleri(Kaynak: World Tourism Organization, Rural Tourism in Europe: Experiences).....	47
Şekil 36:Planlama Alanının Çevresi Uydu Görüntüsü	47
Şekil 37:Planlama Alanının Yerel Ulaşım Ağı	48
Şekil 38:Hasanlar Mahallesinde Çekilen Film (Kelebekler)	49
Şekil 39:Genel Kurgu	51
Şekil 40:1. Rota.....	53
Şekil 41:Rotanın 12. Kmsinde Yer Alan Su Kemerleri Kalıntıları.....	54
Şekil 42:Yol Üzeri (Hamzabey) Değimen Çayı.....	55

Şekil 43:Yol Üzeri Su Kaynağı(Çeşme)	55
Şekil 44:Yönlendirici Tabela	56
Şekil 45: Yol Üzeri Hamzabey Çayı	57
Şekil 46:Gökçeler Kanyonu	57
Şekil 47:Gökçeler Kanyonu Duvarları	58
Şekil 48:İncirliin Mağarası Girişi	58
Şekil 49:2. Rota	59
Şekil 50:Hasanlar Mahallesi	60
Şekil 51:Hasanlar Mahallesi	61
Şekil 52:Kabalak Dağı Yol Boyu	61
Şekil 53:Ağaç Toplulukları	62
Şekil 54:Mazıköy Mahallesi, İlgin Koyu	62
Şekil 55:Mazıköy Mahallesi, İlgin Koyu	63
Şekil 56:3. Rota	64
Şekil 57:Hasanlar Mahallesi	65
Şekil 58:Çiftlikköy Mahallesi	66
Şekil 59:Yol Boyu Ağaç Toplulukları	66
Şekil 60:Karia Yolu – I	67
Şekil 61:Karia Yolu – II	67
Şekil 62:Fesleğen Mahallesi – I	68
Şekil 63:Fesleğen Mahallesi – II	68
Şekil 64:Karia Yolu Haritası	69
Şekil 65:Planlama Alanı çevresinde Oluşturulmuş Alternatif Rotalar	70
Şekil 66:Bölgeleme Şeması	71
Şekil 67:Fonksiyon Şeması	72
Şekil 68:Kavramsal Senaryo	74
Şekil 69:Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	77
Şekil 70:Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	80
Şekil 71: Vaziyet Planı	84



VENGE PLAN

Şehircilik, Plan, Proje, Danışmanlık Hizmetleri

TABLO LİSTESİ

Tablo 1:Yerleşim Yeri Nüfusları (Kaynak: TÜİK)	20
Tablo 2:Turizm Etkinlik Listesi	45
Tablo 3:Ekoturizm Değerler Tablosu	49
Tablo 4:Swot Analizi	50
Tablo 5: 1.ROTA.....	54
Tablo 6:2. Rota.....	60
Tablo 7:3. Rota.....	65
Tablo 8:Öneri Nazım İmar Planı Arazi Kullanımı Dağılımı	77
Tablo 9:Öneri Nazım Uygulama İmar Planı Arazi Kullanımı Dağılımı	81



GİRİŞ

Günümüzde hızlı ekonomik, sağlık, siyasal ve teknolojik gelişmelerin etkisiyle, turizm sektöründe de önemli değişimler yaşanmaktadır. Turistlerin beklentileri ve tüketim alışkanlıkları giderek değişmekte ve sürdürülebilir, doğa dostu ve kültürel çevreye saygılı turizm türlerine yönelim artmaktadır. Her geçen gün daha fazla insan, lüks turizm hareketlerine katılmak yerine anlamlı, deneyim odaklı ve doğayla uyumlu seyahatler yapmaya eğilim göstermektedir. Bu durum, alışılmış turizm merkezlerinden uzaklaşma ve daha az kalabalık, doğal güzellikleri koruyan destinasyonlara yönelme eğilimi doğurmaktadır. Bu doğrultuda, "Eko-Turizm" kavramı önemli bir popülerite kazanmaktadır.

Ekoturizm, doğal çevreye saygılı bir şekilde seyahat etme ve yerel ekosistemleri koruma amacıyla gerçekleştirilen özel bir turizm türüdür. Bu anlayış, insanları doğal güzelliklerle iç içe gelerek, doğanın sunduğu benzersiz deneyimleri yaşamaya teşvik ederken, çevresel ve sosyal etkileri en aza indirmeyi hedefler. Geleneksel turizm modellerinin olumsuz etkileri ve doğal kaynakların sürdürülebilir kullanımının önemi günümüzde giderek daha fazla anlaşılmaktadır. Bu nedenle ekoturizm, turizm sektöründe çevresel sorumluluk bilincinin artmasını ve doğal çevrenin korunmasını sağlayarak önemli bir rol oynamaktadır.

Ekoturizm, gezginleri doğanın kendilerine sunduğu benzersiz deneyimlerle bağ kurmaya teşvik ederken, aynı zamanda yerel ekonomilere ve topluluklara da destek olur. Yerel halkın doğal çevreyi koruma konusunda daha fazla bilinçlenmesine ve katkı sağlamasına imkan verir. Böylece, ekoturizm turizm destinasyonlarının ekonomik kalkınmasına ve sosyal refaha katkıda bulunurken, doğal zenginliklerin uzun vadeli korunmasına da yardımcı olur.

Ekoturizmin başlıca faydalarından biri, doğal alanların korunmasına ve biyoçeşitliliğin sürdürülmesine yardımcı olmasıdır. Doğal yaşam alanlarının tahrip edilmesi, habitat kaybına ve nesli tükenmekte olan pek çok canlı türüne tehdit oluşturmaktadır. Ancak, ekoturizm sayesinde, bu alanlara olan talep artmakta ve böylelikle doğal yaşamın korunması için finansal kaynaklar elde edilmektedir. Turistlerin bölgeye getirdiği gelirler, doğal koruma projelerine ve toplulukların sürdürülebilir kalkınmasına katkı sağlamaktadır.

Ayrıca, ekoturizm yerel topluluklar için de önemli faydalar sağlar. Turistlerin bölgeyi ziyaret etmeleriyle yerel halk, geleneksel el sanatları, yerel yemekler ve kültürel etkinlikler gibi unsurlarla ilgili olarak gelir elde etme şansına sahip olur. Bu, yerel ekonominin canlanmasına ve daha iyi yaşam koşullarının sağlanmasına yardımcı olur. Ekoturizm, yerel toplulukların turizm faaliyetlerine katılımını ve paydaşlık düzeyini artırmak suretiyle, karar alma süreçlerine daha aktif bir şekilde dahil olmalarına olanak tanır. Bu da, turizm projelerinin toplumun ihtiyaçlarına daha uygun şekilde tasarlanmasına ve sürdürülebilirliğinin artmasına katkı sağlar.

Sonuç olarak, ekoturizm doğal çevrenin korunması ve sürdürülebilir turizm uygulamalarının teşvik edilmesi açısından büyük önem taşımaktadır. Bu turizm türü, hem gezginlere unutulmaz deneyimler sunarken hem de yerel ekonomilere ve topluluklara destek olarak olumlu etkiler yaratmaktadır. Ancak, ekoturizmin başarısı ve gelecekteki etkisi, tüm paydaşların birlikte çalışması ve doğal çevreye olan sorumluluğunu bilinçli bir şekilde üstlenmesiyle mümkün olacaktır. Bu nedenle, ekoturizm bilincinin artırılması, seyahat edenlerin eğitilmesi ve doğa dostu turizm politikalarının desteklenmesi gerekmektedir.

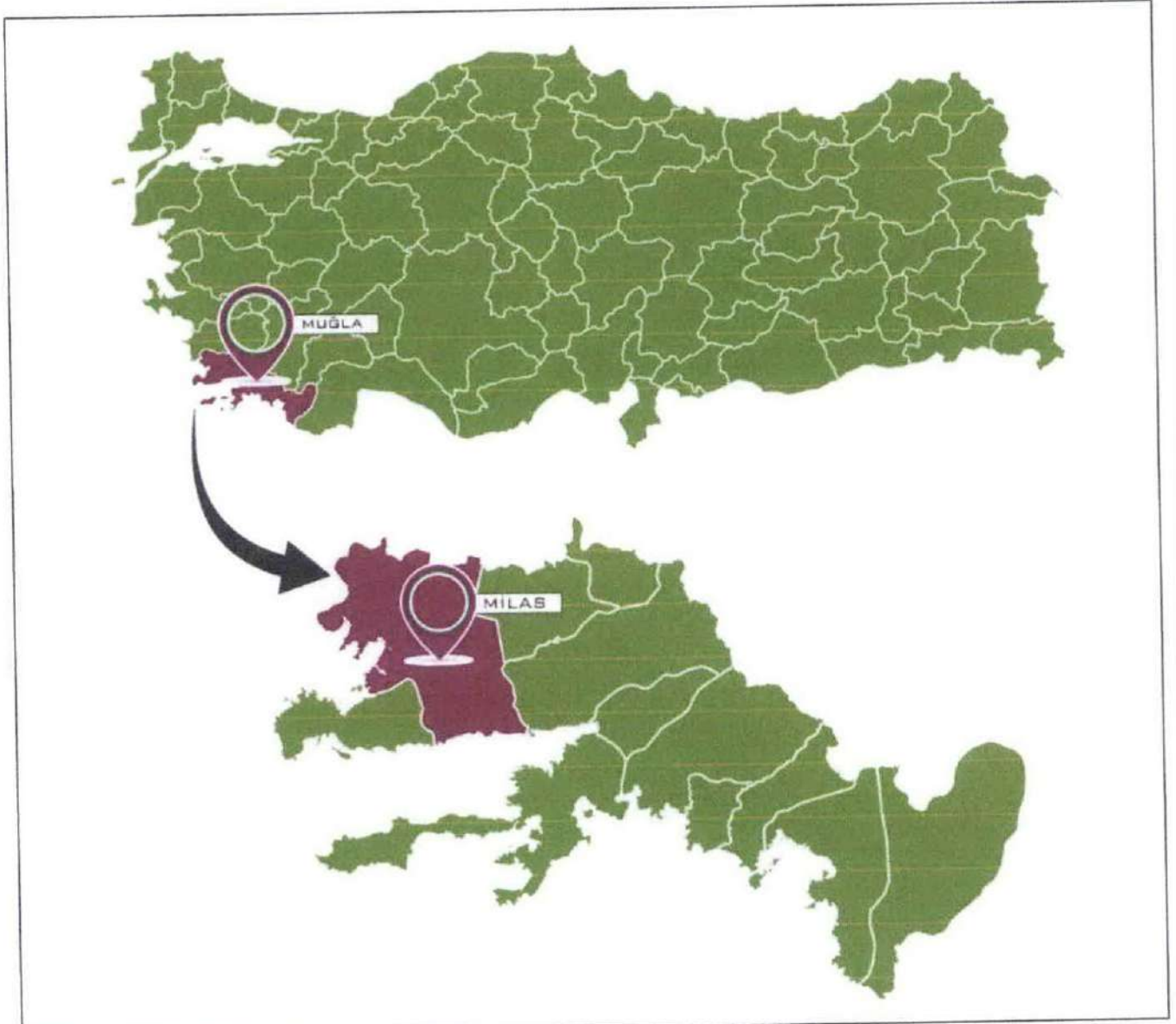


1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. PLANLAMA ALANININ YERİ

Muğla ili, Türkiye'nin güneybatı ucunda yer almakta olup, kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu, güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir. Muğla ilinin yüzölçümü 12.654 km²'dir. Muğla İli, Türkiye'nin en kalabalık yirmi dördüncü şehridir. Ege Bölgesi'nde, topraklarının küçük bir kısmı da Akdeniz Bölgesi içinde kalmaktadır.

Muğla İli 13 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçeler; Bodrum, Dalaman, Datça, Fethiye, Kavaklıdere, Köyceğiz, Marmaris, Menteşe, Milas, Ortaca, Seydikemer, Ula ve Yatağan'dır.



Şekil 1: Planlama Alanının Ülke ve İl İçindeki Konumu

Milas ilçesi, Muğla ilinin en büyük ikinci ilçesidir. Kuzeyde Aydın'ın Söke, Koçarlı ve Çine ilçeleri, doğusunda Muğla'nın Yatağan ve Muğla merkez ilçeleri, batısında ise Bodrum ilçesidir. Planlama alanı Milas İlçe merkezine 28 km, Muğla İline 97 km uzaklıkta bulunmaktadır.

VENGE PLAN TİCARET

Mehtap NEFESÖĞÜ

Adres: Hacı İsa Mahallesi Necati Cumalı, Cad. No: 18/3, Urla 7, İzmir
Email: nefesoglumehtap@gmail.com Tel: 0 232 754 4743 GSM: 0 546 419 91 41

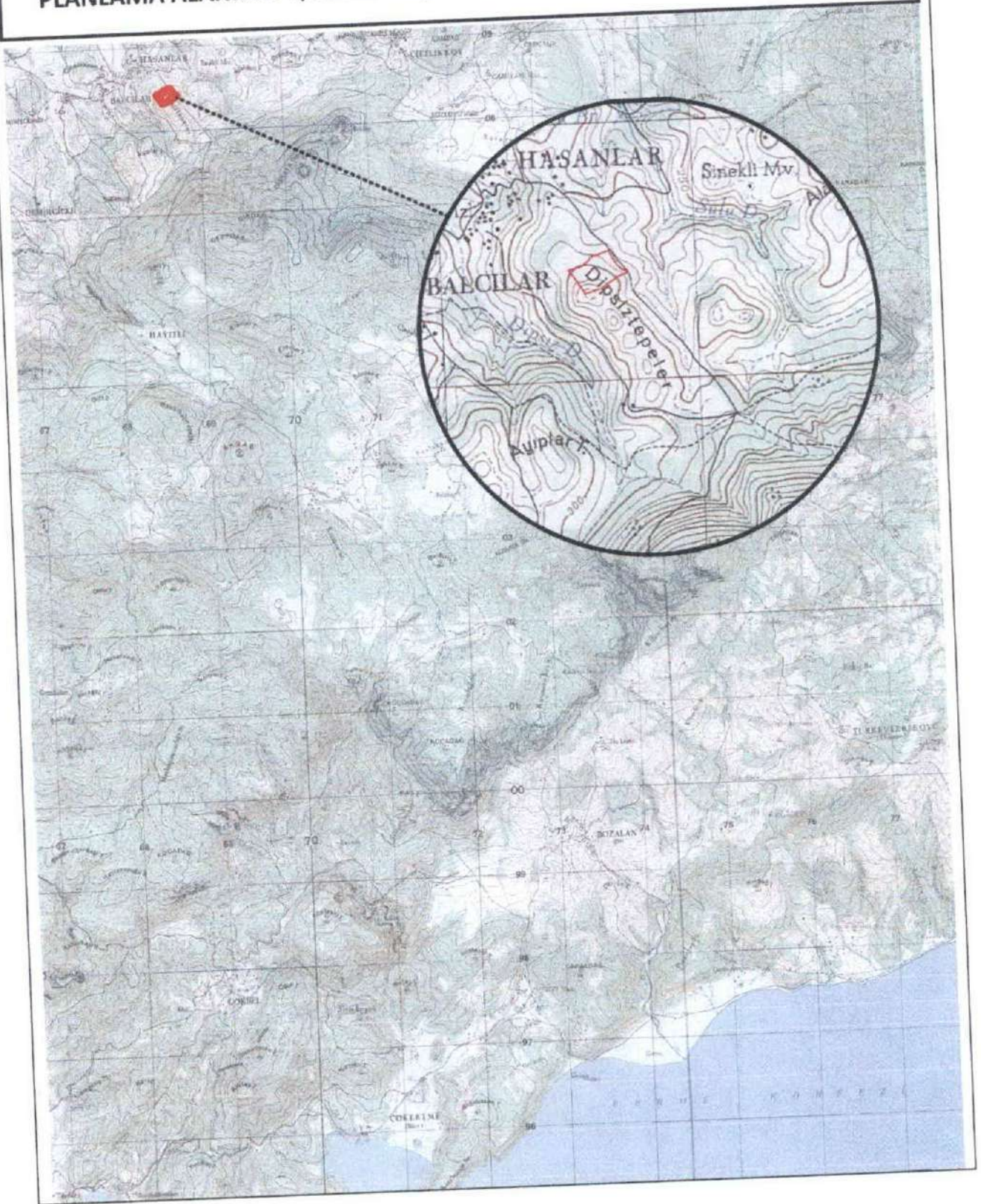
URLA V.D. T.C. No: 590 085 67886

Beril ÖZALP
(A) Çarşu Şehir Plancısı
Oda No: 8

Beril 9 ZALP
(A) Grubu Şehir Planı
Oda



PLANLAMA ALANININ 1/25000 ÖLÇEKLİ HALİ HAZIR HARİTADAKİ KONUMU



Şekil 3: Planlama Alanının Halihazır üstündeki konumu

VENGE PLAN
MEHTAP NEFESOĞLU

Adres: Hacı İsa Mahallesi Necati Cumalı Cad. No: 18/3 Urla / İzmir
Email: nefesoglumehtap@gmail.com Tel: 0 232 754 71 43 GSM: 0 540 91 91 41
URLA V.D. T.C. No: 590 085 67886

10
(A) Çukurova Şehir Planı
da No: 10



Şekil 4: Planlama Alanı Çevresi - Uydu Görüntüsü

1.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR

Planlamaya konu olan alan, 12.11.2012 tarih ve 6360 sayılı "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair" kanun gereği tüm ilçe sınırları belediye alanına dahil olduğundan planlama ve inşaat izinleri bakımından Milas Belediyesinin ve Muğla Büyükşehir Belediyesinin yetki ve sorumluluğundadır. Planlamaya konu alan idari olarak da Muğla ili, Milas ilçesine bağlıdır.

Hasanlar, 16.10.2020 tarihinde 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununa eklenen Ek-3. Madde ile Kırsal Mahalle statüsüne geçmiştir.



Şekil 5: Planlama Alanının Ülke İçindeki Yeri

VENGE PLAN TİCARET

Mehtap NEFESOĞLU

Adres: Hacı İsa Mahallesi Necati Cumalı Cad. No: 18/3, Urla İlçesi, Muğla İli / 48100
Email: nefesoglu.mehtap@gmail.com Tel: 0 232 754 70 48 GSM: 0 546 419 91 41
URLA V.D. T.C. No: 590 085 67886

11 ÖZALP
(A) Grubu Şehir Planlama
Oda No: 1928



2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

2.1 PLANLAMA ALANININ TARİHSEL GELİŞİMİ

Milas, Muğla ilinin ikinci büyük yerleşim bölgesidir. Söke Dağı'nın eteklerinde kendi adıyla anılan ovada kurulmuştur. Arkeolojik araştırmalara göre, kentin kuruluşu M.Ö. 1. yüzyıla kadar uzanmaktadır. Adını rüzgarlar tanrısı Aiolos'un soyundan gelen Mylasos'dan almaktadır.

Milas, en az 5 bin yıllık geçmişi ile bir tarih ve kültür kentidir. İlkçağlarda Anadolu'nun güneybatısında hüküm süren Karia Uygarlığının en önemli kentiydi. Tarihte iki kez, Karia ve Menteşe Beyliği dönemlerinde, başkentlik yapmıştır. Milas'ta Karia, Roma, Bizans, Selçuklu, Menteşe ve Osmanlı uygarlıkları hüküm sürmüştür. Bugün Milas ve çevresinde bu uygarlıklardan kalma çok sayıda tarihi eser bulunmaktadır.

Milas'ın antik ismi Mylasos ya da Mylasa'dır. Milas, Karia'nın ulusal tanrısı Zeus Karios Mabedi'nin yer aldığı bir kent olup, Kariaların kutsal bir yeri durumundaydı. Kentin her yanı mermerlerle kaplı olup, haklı olarak "Mabetler Şehri" adını almıştır. Milas'ın her köşesinde 3 bin yıllık kesintisiz bir kültürel birikimin izlerini görmek mümkündür. Milas'ın tarihinde 27 antik kent kurulmuş ve bu kentlerden günümüze İasos, Labranda, Euromos ve Herakleia antik kentleri gelmiştir. Ayrıca günümüze kadar tüm elemanlarıyla ayakta kalabilen tek mezar anıt olan Gümüşkesen Mezar Anıtı, Bodrum'da bulunan ve dünyanın yedi harikasıdan biri sayılan Moseleum'dan esinlenerek yapılmış olup onun bir minyatürüdür.

İlkçağlarda Milas mermerleriyle ünlü bir kenttir. Şehrin yakınında olan Sodra'da mermer ocaklarının bulunması, inşaat için gereken malzemenin kolayca elde edilmesi, Mylasa'nın çok sayıda mabetle donatılmasını sağlamıştır. Daha sonra Mylasa Roma egemenliği altına girmiş ve Bizans çağında Milas sınırları en geniş halini almıştır. 13. yüzyılın ikinci yarısından itibaren ise Türklerin hakimiyetine girmiştir. 1923 yılında Cumhuriyetin ilanı ile Muğla iline bağlı bir ilçe olmuştur.

İasos, Labranda, Euromos ve Herakleia gibi antik kentler, ziyaret edilebilecek önemli yerlerdir. Milas ayrıca başka tarihi değerlere de sahiptir. Sırasıyla Karia, Bizans, Selçuklu, Menteşe Beyliği ve Osmanlı Uygarlıklarını yaşamıştır. Milas, Ege Denizi'nin iki önemli körfezi olan Gökova ve Mandalya Körfezi'ndeki kıyılarıyla da önemli bir konumdadır. Kaptan Cousteau, bu bölgeleri gördükten sonra "Dünyada cennet arayan Gökova'da bulur" demiştir. Milas geçmişte farklı kültür ve inanıştan insanların barış içinde yaşadığı ve birçok beyliğe, millete yerleşim yeri olarak hizmet vereni bir kent olmuştur.



Şekil 6: Gümüşkesen Anıt Mezarı ve Eski Milas Yerleşim Yeri



2.2. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

2.2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 26.12.20216 tarihinde onaylanan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında planlama alanı; "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi/Turizm Merkezi" ve "Tarım Arazisi" kullanım kararlarında kalmaktadır.

8.4.12. EKO-TURİZM ALANLARI

8.4.12.1. BU PLAN İLE BELİRLENEN VEYA ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENEBİLECEK OLAN BU ALANLARDA; TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN, EKOLOJİK YAPI İLE BÜTÜNLEŞİK KIRSAL TURİZM TESİSLERİ İLE BUNLARA HİZMET VEREN SPOR TESİSLERİ, SATIŞ ÜNİTELERİ VE GEREKLİ SOSYAL DONATI ALANLARI YER ALABİLİR. BU ALANLARDA YER ALACAK KONAKLAMA TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK UYARINCA "KIRSAL TURİZM TESİSLERİ" OLARAK BELGELENDİRİLECEKTİR.

8.4.12.2. EKO-TURİZM ALANLARI İÇİN ÖNCELİKLE İMAR PLANINI ONAYLAMAYA YETKİLİ İDAREYE BAŞVURULUR. BAŞVURULARIN DEĞERLENDİRİLEBİLMESİ İÇİN YETKİLİ İDARECE BAKANLIK/ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ DAHİL İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.

8.4.12.3. YAPILACAK YAPILARDA DOĞAL YAPI VE GELENEKSEL MİMARİ DOKUNUN KORUNMASI SAĞLANACAKTIR.

8.4.12.4. EKO-TURİZM ALANI OLARAK BELİRLENEBİLECEK ALANLARDA UYGULAMA ÖNCESİ TOPLAM ALAN BÜYÜKLÜĞÜ EN AZ 15.000 M2 OLACAKTIR. BU ALANLARDA UYGULAMALAR ADA BAZINDA YAPILACAK, ALANIN TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜNÜN EN AZ %30'LUK BÖLÜMÜ, YAPI YAPILMAYACAK ŞEKİLDE AÇIK ALAN OLARAK PLANLANACAKTIR. BU ALANLARDA MİN. İFRAZ ŞARTI 10.000 M2'DİR. 20.000 M2 ÜZERİNDE BÜYÜKLÜĞE SAHİP ALANLAR İSE TOPLAM İNŞAAT ALANI 2.000 M2'Yİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE DÜZENLENECEKTİR.

8.4.12.5. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI: EMSAL=0,10; YENÇOK: 2 KATTIR. KAT YÜKSEKLİKLERİ YÖRESEL, COĞRAFİ KOŞULLAR VE İKLİM KOŞULLARI DİKKATE ALINARAK BELİRLENİR. BU TESİSLERDE EN FAZLA BİR BODRUM KATI YAPILABİLİR. BODRUM KATLARDA KONAKLAMA ÜNİTELERİ YER ALAMAZ. BODRUM KATTA YALNIZCA BAKIM VE İŞLETME İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK ÜNİTELER YER ALABİLİR. AYRI YAPILAR OLARAK DÜZENLENEN KONAKLAMA BİRİMLERİNDE BODRUM KAT SADECE ANA YAPIDA YER ALABİLİR.

8.4.12.6. BU ALANLARDA YER ALACAK TURİZM BELGELİ KONAKLAMA TESİSİ TEK BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM OLACAKTIR. BU ALANLARDAKİ KONAKLAMA BİRİMLERİ ÜZERİNDE DEVRE MÜLK, KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİ GİBİ ŞERHE KONU HAKLAR TESİS EDİLEMEZ.

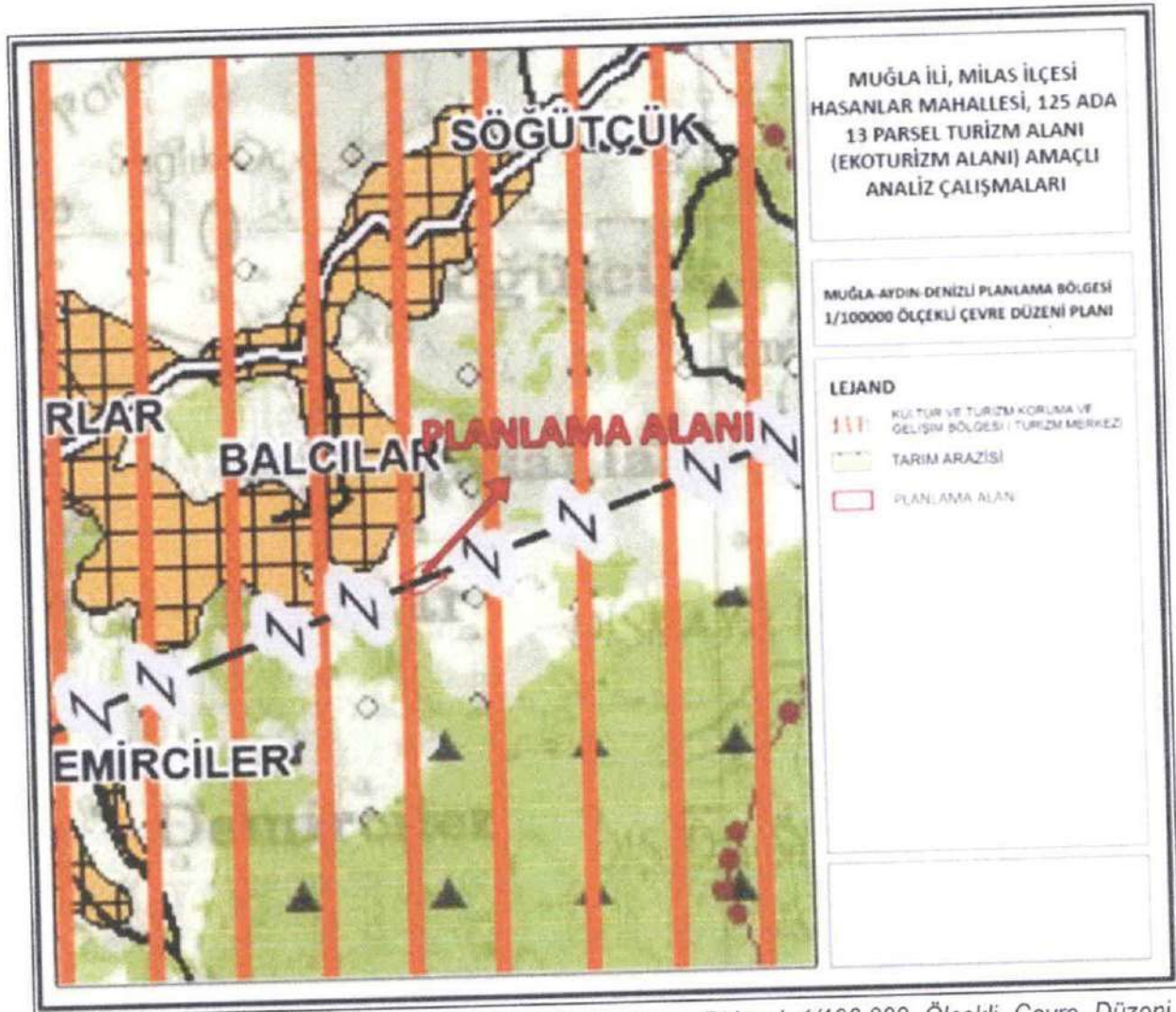
8.4.12.7. KONAKLAMA TESİSİ İÇİN YETKİLİ İDAREDEN İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI ALINMASI SONRASINDA RUHSAT TARİHİNDEN İTİBAREN 1 YIL İÇERİSİNDE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN ALINACAK TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ İLGİLİ İDARESİNE İBRAZ EDİLECEK VE BU PLAN HÜKMÜNÜN YETKİLİ İDARE TARAFINDAN TAKİBİ VE DENETİMİ YAPILACAKTIR.

8.4.12.8. 12.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN GÖRÜŞ ALMA SÜRECİ BAŞLATILARAK İLGİLİ İDARESİNE YAPILAN EKO TURİZM AMAÇLI İMAR PLANI BAŞVURULARI, EKO TURİZM AMAÇLI ONAYLI İMAR PLANLARINDA EMSAL VE YOĞUNLUK ARTIŞI VE SINIR DEĞİŞİKLİĞİNİ İÇERMİYEN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİK BAŞVURULARINA YÖNELİK İŞ VE İŞLEMLER, 12.04.2022 ONAY TARİHLİ EKO TURİZM AMAÇLI ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKMÜ DEĞİŞİKLİĞİ ÖNCESİNDE BELİRTİLEN KOŞULLAR DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ İDARESİNCE "MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ" KAPSAMINDA DEĞERLENDİRİLİR.



4.56. KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGELERİ: TARİHİ VE KÜLTÜREL DEĞERLERİN YOĞUN OLARAK YER ALDIĞI VEYA TURİZM POTANSİYELİNİN YÜKSEK OLDUĞU YÖRELERİ KORUMAK, KULLANMAK, SEKTÖREL KALKINMAYI VE PLANLI GELİŞMEYİ SAĞLAMAK AMACIYLA DEĞERLENDİRMEK ÜZERE, 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU UYARINCA, SINIRLARI KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI'NIN ÖNERİSİ VE BAKANLAR KURULU KARARIYLA TESPİT VE İLAN EDİLEN BÖLGELERDİR.

4.57. TURİZM MERKEZLERİ: KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGELERİ İÇİNDE VEYA DIŞINDA, ÖNCELİKLE GELİŞTİRİLMESİ ÖNGÖRÜLEN; YERİ, MEVKİ VE SINIRLARI 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU UYARINCA, KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI'NIN ÖNERİSİ VE BAKANLAR KURULU KARARIYLA TESPİT VE İLAN EDİLEN, TURİZM HAREKETLERİ VE FAALİYETLERİ YÖNÜNDEN ÖNEM TAŞIYAN YERLER VEYA BÖLÜMLERDİR.



Şekil 7: Planlama Alanının Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu



2.2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Muğla Büyükşehir Belediye Meclisince uygun bulunarak onaylanan 1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planında plan onama sınırı dışında yer aldığı, ayrıca "Muğla-Milas-Bodrum Fesleğen Kültür Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi" olarak belirtilen alan içerisinde kaldığı,

Ayrıca söz konusu 1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planının İzmir Bölge İdare Mahkemesi 3. İdari Dava Dairesinin E:2023/1088, K:2023/1278 sayılı, E:2023/987, K:2023/1276 sayılı ve E:2023/1091, K:2023/1287 sayılı kararları ile iptaline karar verildiği tespit edilmiştir.

2.3. İMAR PLANLARI

2.3.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı bulunmamaktadır.

2.3.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı bulunmamaktadır.

3. BÖLÜM: ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

3.1. FİZİKSEL YAPI

Bölge, Bakanlar Kurulu'nun 18 Nisan 1996 tarih ve 96/ 8109 sayılı kararı ile I.derece deprem kuşağında yer almaktadır (şekil 6). Rodos-Fethiye Deprem Bölgesi içerisinde ve Gökova Körfezinin her iki tarafında körfez boyunca uzanan eğim atımlı aktif fayın etkisi altındadır. Bu nedenle yapılaşma sırasında "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" maddelerine kesinlikle uyulmalıdır.

Bölgenin çöküntü havzası olmasından dolayı fay tektoniği oldukça karmaşık bir durum sunmaktadır. Faylar, Neojen öncesi ve Neojen sonrası olmak üzere iki grupta incelenmektedir. Neojen içindeki fayların belirlenmesi ve izlenmesi, örtülü alanlarda çok daha zor olmakla birlikte Neojendeki fayların en iyi gözlemlendiği kesimler açık işletme sahasıdır. Neojeni etkileyen faylar normal eğim atımlı (gravite) faylarıdır.

Batı Torosların temel jeolojik özelliklerini yansıtan birimler ve yapılar yüzeilenmektedir. Bölgede Paleozoyik- Mesozoyik ve Tersiyer yaşlı değişik kökene sahip kaya birimlerinin, otokton ve allokton birimler olarak yüzelediği uzun yıllardan beri bilinmektedir (Flugel, 1961; Colin, 1962; Graciansky, 1968; Şenel vd., 1994; Bozcu vd., 2007). Allokton konumlu birimlerden Likya napları, kuzeyde bulunan Menderes Masifi ile güneyde bulunan Beydağları otoktonu arasında yer alır (Graciansky, 1968).

Bodrum yarımadasında temeli ise Paleozoyik yaşlı konglomera-kumtaşı-şeyl ardalanmasından meydana gelen hafif metamorfik bir birim oluşturur. Mesozoyik yaşlı birimler, Triyas-Liyas yaşlı dolomitik kireçtaşları Liyas-Malm yaşlı siltli-marnlı kireçtaşları ve daha üstte Malm-Senomaniyen yaşlı pelajik kireçtaşları ile tüm bu çökelleri üstleyen Üst KretasePaleosen yaşlı bir vahşi filiş ile belirgindirler. Senozoyik kaya birimleri, Oligosen yaşlı çökeller ile başlar. Oligosen sonrası, yarımada şiddetli bir magmatizma etkin olarak çeşitli evrelerde plütonik ve volkanik kayaçları oluşturmuştur.

Topografik Yapı

Planlama alanında yükseklik kuzeybatıdan güneydoğuya doğru artmaktadır. Genel olarak planlama alanının çevresinde eğimli ve dağlık araziler mevcuttur ve yükseklik 121-135 m arasında değişmektedir. Söz konusu alan, topografik yapısı bakımından eğim aralığı %20 ile %30 arasında değişmektedir. Planlama alanı içerisinde arazinin yönlenmesine bakıldığında, düz alanda bulunmaktadır. Topoğrafik yöneliş ağırlıklı olarak kuzey ve kuzeybatı yönündedir.

VENGE PLAN

MEHMET NEFESOĞLU

Adres: Hacı İsa Mahallesi Necati Cumalı Cad. No:18/5 - Urla - İzmir
Email: nefesoglumehtap@gmail.com Tel: 0 232 754 71 43 GSM: 0 546 419 91 41
URLA V.D. T.C. No: 590 085 67886

15

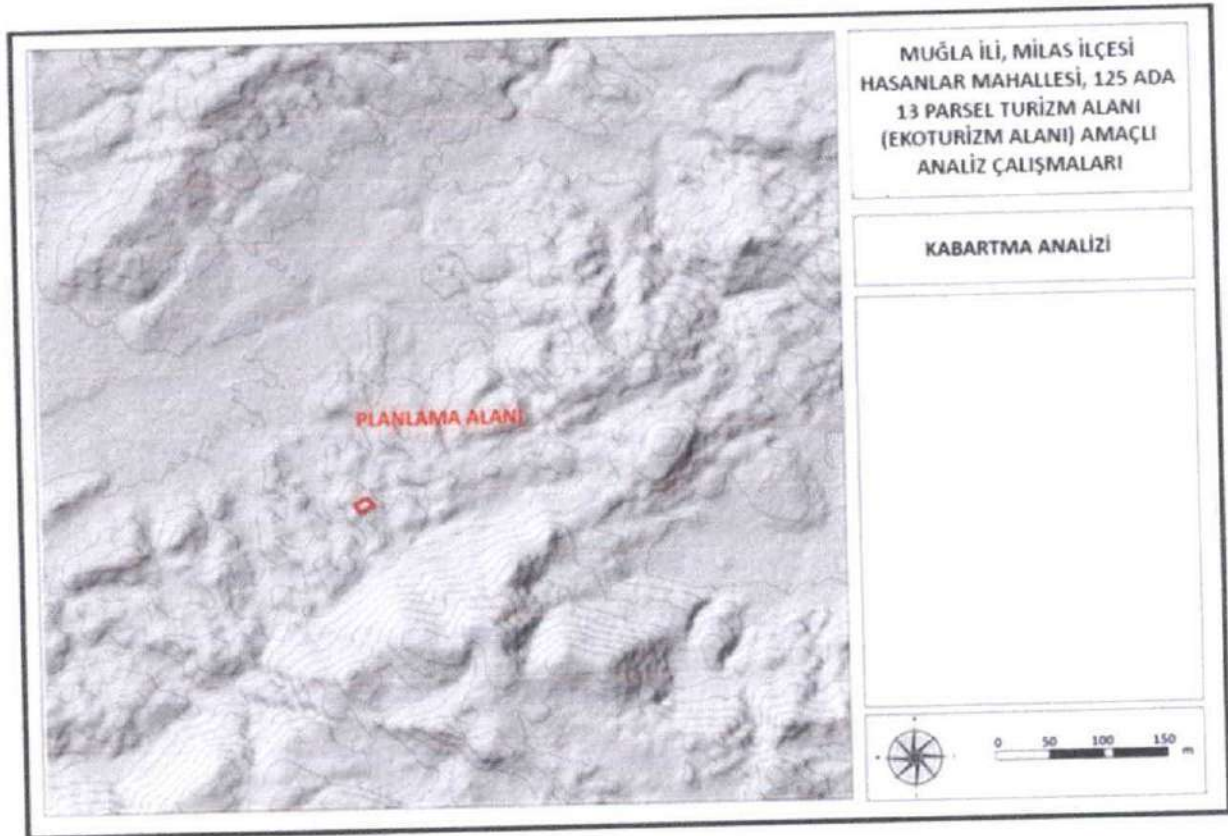
Benil ÖZALP

(A) Grup Şehir Plancısı

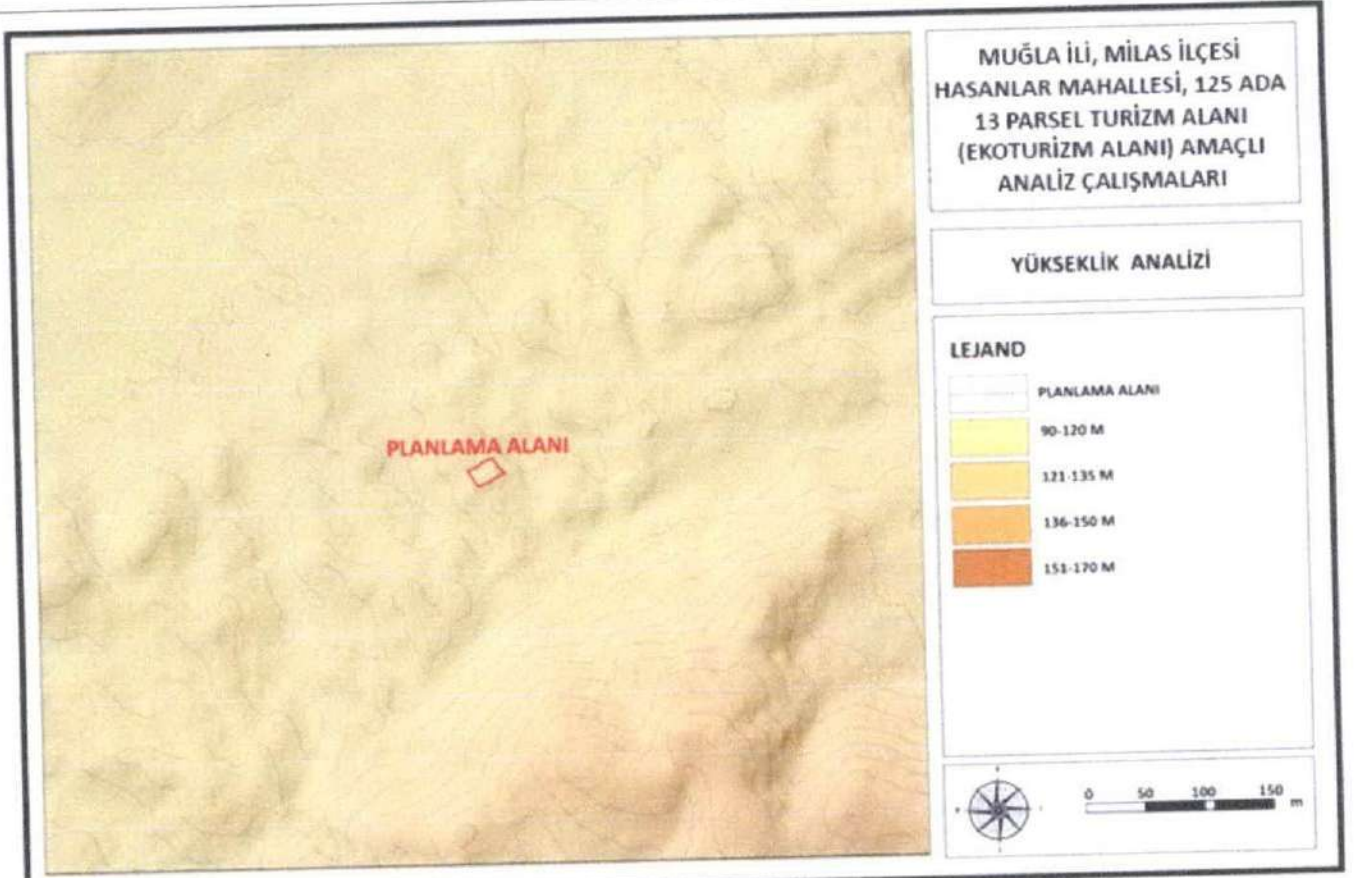
Oda



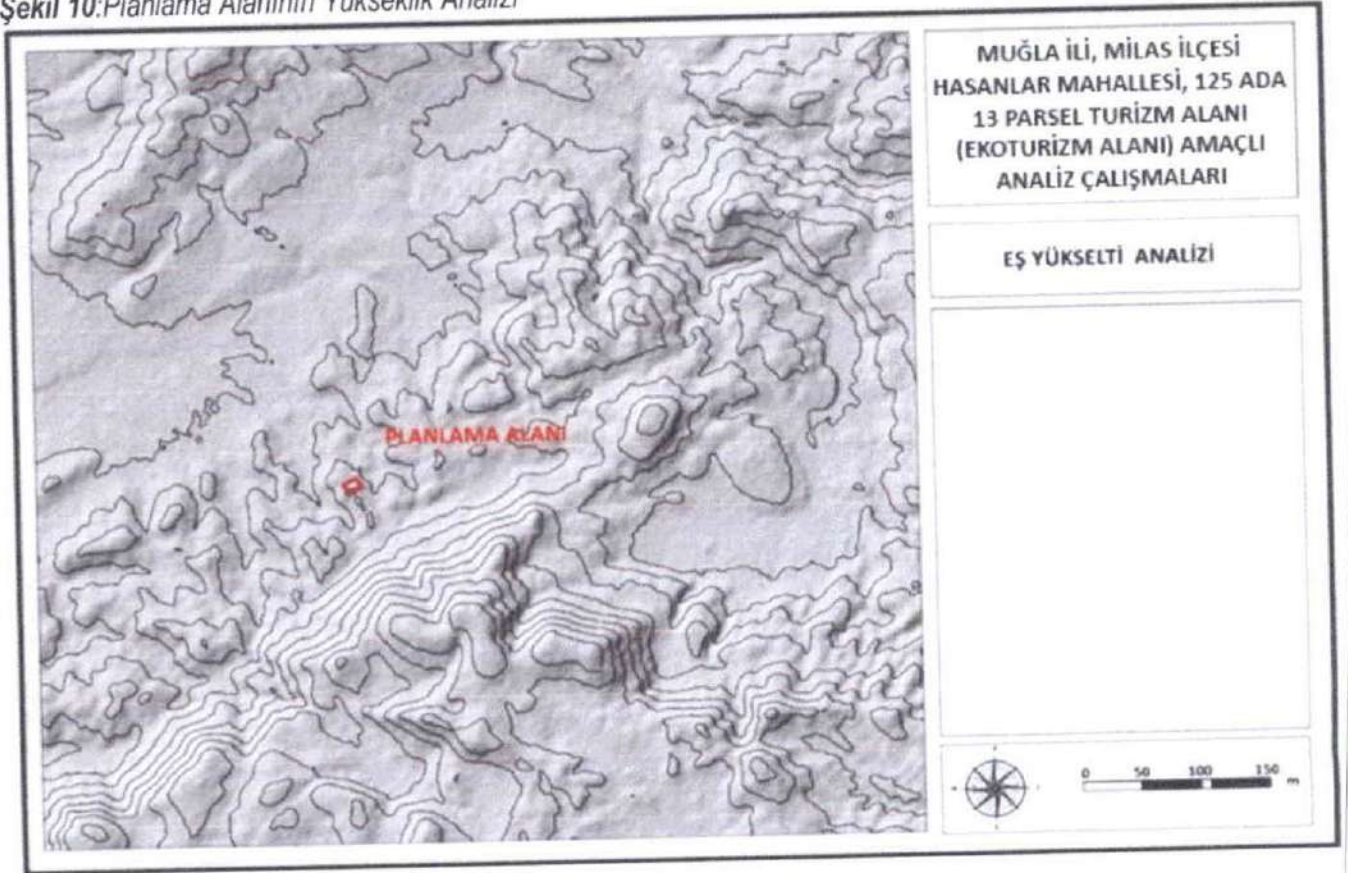
Şekil 8: Planlama Alanı ve Çevresinin 3 Boyutlu Hava Fotoğrafi



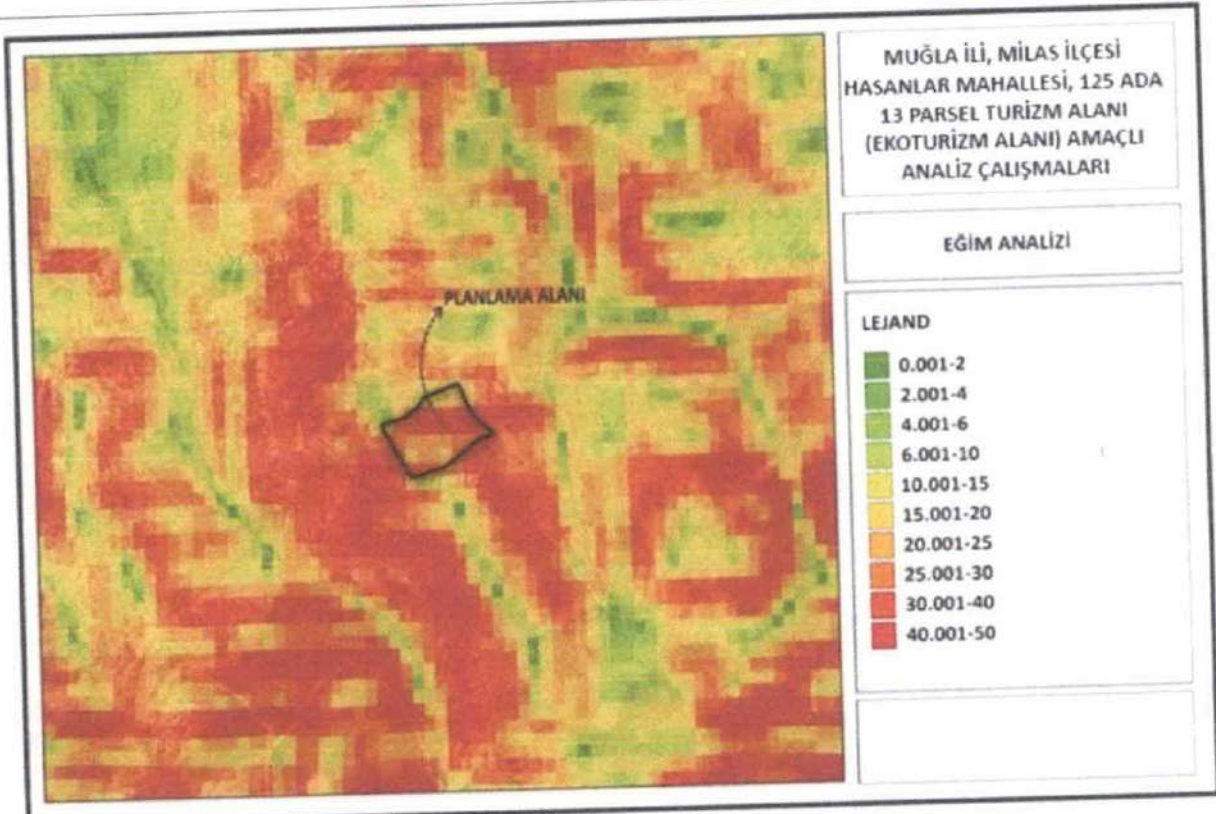
Şekil 9: Kabartma Analizi



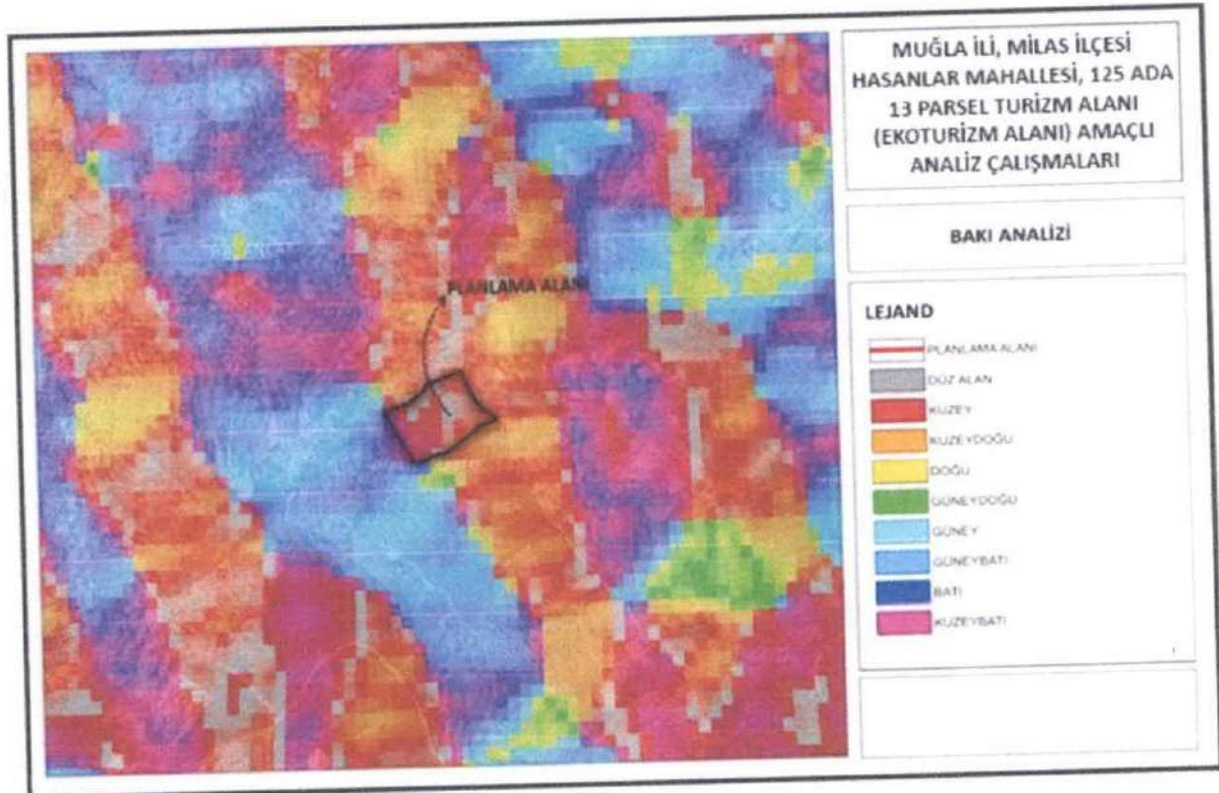
Şekil 10: Planlama Alanının Yükseklik Analizi



Şekil 11: Planlama Alanının Eş Yükselti Eğrileri Analizi



Şekil 12: Planlama Alanının Eğim Analizi (kaynak: www.atlas.gov.tr)



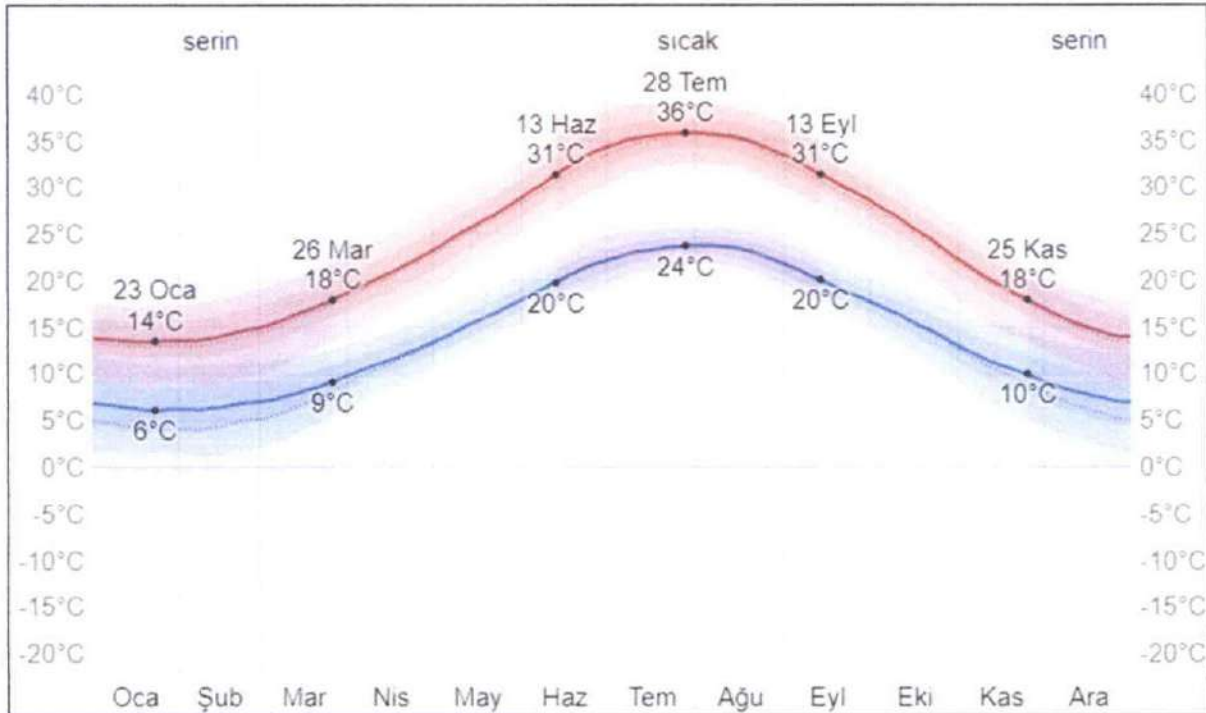
Şekil 13: Planlama Alanının Bakı Analizi

3.2. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ

Bölgede, yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçen tipik bir Akdeniz iklimi hüküm sürmektedir. Kıyı şeridindeki ani yükselmelere bağlı mikro-klima özellikleri de görülmektedir. Muğla Meteoroloji istasyonu ölçümlerine göre 1931-1991 yılları arasında ortalama yağış 1185 mm'dir. Kasım, aralık, ocak, şubat ve mart aylarında düşen aylık yağış (193 mm) yıllık toplam yağışın %82'sidir. Muğla DMI verilerine göre yıllık ortalama sıcaklık 14,8 °C, aylık en yüksek sıcaklık temmuz ayında 28,1 °C ve en düşük sıcaklık 2,4 °C olarak gözlenmiştir. Aylık nemlilik oranı ise ortalama olarak %62'dir.

Sıcak mevsim 3,0 ay uzunluğundadır ve 13 Haziran tarihinde başlayıp 13 Eylül tarihine kadar sürer, günlük ortalama yüksek sıcaklık 31°C üzerindedir. Milas bölgesindeki en sıcak ay Temmuz ayıdır; bu ayda ortalama yüksek sıcaklık 35°C iken düşük sıcaklık 23°C düzeyindedir.

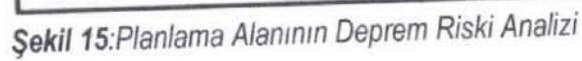
Serin mevsim 4,0 ay uzunluğundadır ve 25 Kasım tarihinde başlayıp 26 Mart tarihine kadar sürer, günlük ortalama yüksek sıcaklık 18°C altındadır. Milas bölgesindeki en soğuk ay Ocak ayıdır; bu ayda ortalama düşük sıcaklık 6°C iken yüksek sıcaklık 14°C düzeyindedir.



Şekil 14: Milas bölgesinde Ortalama Yüksek ve Düşük Sıcaklık (© WeatherSpark.com)

Akdeniz bitki topluluğunun ve tarım ürünlerinin birçoğu bölgede görülmektedir. Bölgede karaçam, fıstık, sedir ve ardıç gibi iğneli ağaçlar ile meşe ve günlük gibi yapraklar ağaçlar, dağların yüksek kesimleriyle denize doğru uzanan vadi yamaçlarını kaplar, ayrıca yer yer sandal, piren, akçakesme, defne, çitlembik ve keçiboyunu ağacı da görülür.

3.3. DEPREM DURUMU
Planlama alanı Bakanlar Kurulunun 18 Nisan 1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır.



3.4. DEMOGRAFİK YAPI
Planlama alanının bulunduğu Milas İlçesi yapılan genel nüfus sayımlarına göre 2007 yılındaki nüfusu 120.508, 2022 yılındaki nüfusu 147.416 olarak görülmektedir. 2007 yılından itibaren geçilen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre Milas ilçe nüfusu 2007 yılı itibari ile düzenli ve yavaş bir şekilde azalış eğiliminde olduğu görülmektedir.

Yıllar	Muğla İli Nüfusu	Milas İlçe Nüfusu	Hasanlar Mahalle Nüfusu
2013	866665	129.128	314
2014	894509	132.445	303
2015	908877	132.437	304
2016	923773	134.774	298
2017	938751	136.162	295
2018	967487	139.446	303
2019	983142	141.107	295
2020	1000773	143.254	285
2021	1021141	145.275	289
2022	1048185	147.416	287

3.5. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

Milas ilçesi, tarım, madencilik ve sanayi sektörlerini barındırmasıyla Muğla ili için önemlidir. TOBB'a kayıtlı sanayi işyeri sayısı açısından Bölge'de 4. sırada, istihdamı açısından 7. sıradadır. Milas Havaalanı ve Güllük Limanı sayesinde ilçe ulaştırma ve depolama sektöründe öne çıkan ilçeler arasında yer almaktadır.

Bu doğrultuda, ilçenin sosyal yapısı kozmopolit bir özellik göstermektedir. İlçede yerel halkla birlikte, emekli olup buraya yerleşen Türk ya da yabancı uyruklu ikamet eden nüfus bulunmaktadır.

Milas ilçesinin eğitim durumuna baktığımızda %0.66 bilinmemektedir.%1.78 okuryazar değil,%7.75 okuryazar eğitimsizdir.%29.70 ilkököl mezunu, %17.02 ortaokul mezunu, %7.83 ilkököl mezunu ve %19.41 lise mezunudur.%14.41 lisans mezunu,1.29 yüksek lisans mezunu ve %0.01 doktora mezunudur.

Millî Eğitim Bakanlığı'nın verilerine göre Milas'da 25 adet ilkököl+ortaokul, 30 ortaöğretim, ticaret meslek, imam-hatip, teknik meslek ve çok programlı lise gibi farklı alanlarda eğitim veren 32 adet de lise olduğu görülmektedir Bunlar dışında ilçede, daha ziyade yetişkin bireylerin ve özel eğitim gerektiren dezavantajlı grupların yararlandığı farklı eğitim-öğretim kurumları da mevcuttur. İlçe genelinde, öğretmen başına düşen ortalama öğrenci sayısı 16'dır. Toplam öğrenci sayısı 23644 olup öğretmen sayısı 1722'dir.

3.6. TEKNİK ALTYAPI

Planlama alanına ulaşım biçimi karayoludur. Planlama alanı ülke ulaşım sistemi açısından karayolu, denizyolu ve havayolu ile ulaşım yapılabilecek bir coğrafi özelliğe sahiptir. Muğla ilinde bulunan iki havaalanından, Milas-Bodrum Havaalanına yaklaşık 75 km uzaklığında, Dalaman Havaalanına ise yaklaşık 108 km uzaklıktadır. Demiryolu ile ulaşım ise yoktur.

3.6.1. KARAYOLU

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. Muğla'dan Türkiye'nin diğer şehirlerine aktarmasız olarak ulaşmak mümkündür. Ayrıca ilçelerine özellikle yaz mevsiminde sürekli olarak otobüs ve minibüslerle seferler yapılır.

Bahse konu planlama alanı karayolu ile bağlı olduğu Milas ilçesine 12 km, Marmaris ilçesine ise 70 km uzaklıktadır. Ayrıca Muğla ilinin önemli yerleşmeleri olan Bodrum'a 109 km, Fethiye'ye ise 142 km uzaklıktadır. Söz konusu planlama alanının Türkiye'nin başkenti olan Ankara'ya uzaklığı 626 km, ülkemizin en büyük kenti İstanbul'a 666 km ve Ege Bölgesi'nin önemli kenti İzmir'e ise 211 km uzaklıktadır.

VENGE PLAN TİCARET

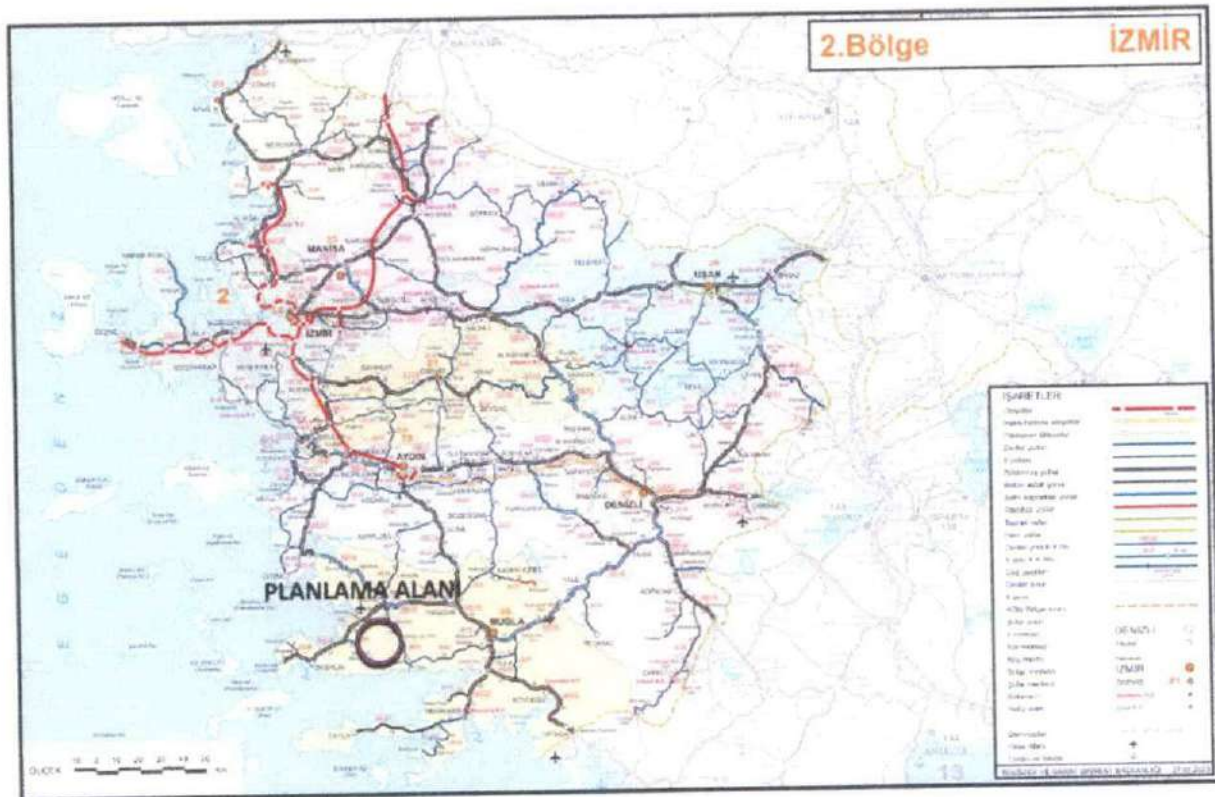
MEHTAP NEFESOĞLU

Adres: Hacı İsa Mahallesi Necati Cumalı Cad. No:18/3 Urla-Yüzme
Email: nefesoglumehtap@gmail.com Tel: 0 232 754 71 43 GSM: 0 546 419 91 41
URLA V.D. T.C. No: 590 085 67836

Beşir ÖZALP
(A) Grup Şehir Planları
Oda No: 21



Şekil 16: Planlam Alanının Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri



Şekil 17: Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri



3.6.2. HAVAYOLU

Planlama alanı yakınında Bodrum-Milas ve Dalaman Havaalanları bulunmaktadır. 1997 yılında hizmete giren Milas-Bodrum Havalimanı şehir merkezine 75 km mesafede bulunmaktadır. Havalimanında 3000x45 m ve 2940x45 m ebatlarında 2 adet pist, 83 uçak park yeri kapasiteli apron ile 5.000.000 yolcu/yıl kapasiteli 95.927 m² dış hatlar terminal binası, 2.600.000 yolcu/yıl kapasiteli 14.686 m² iç hatlar terminal binası ve 1256 araçlık otopark bulunmaktadır. Milas-Bodrum Havalimanı'ndan dış hatlara da sefer yapılabilmektedir. Havalimanı hava hudut kapısıdır. Milas-Bodrum Havalimanı, "Yeşil Kuruluş" sertifikasına sahiptir. Havalimanı Engelsiz Havalimanı olarak hizmet vermektedir.

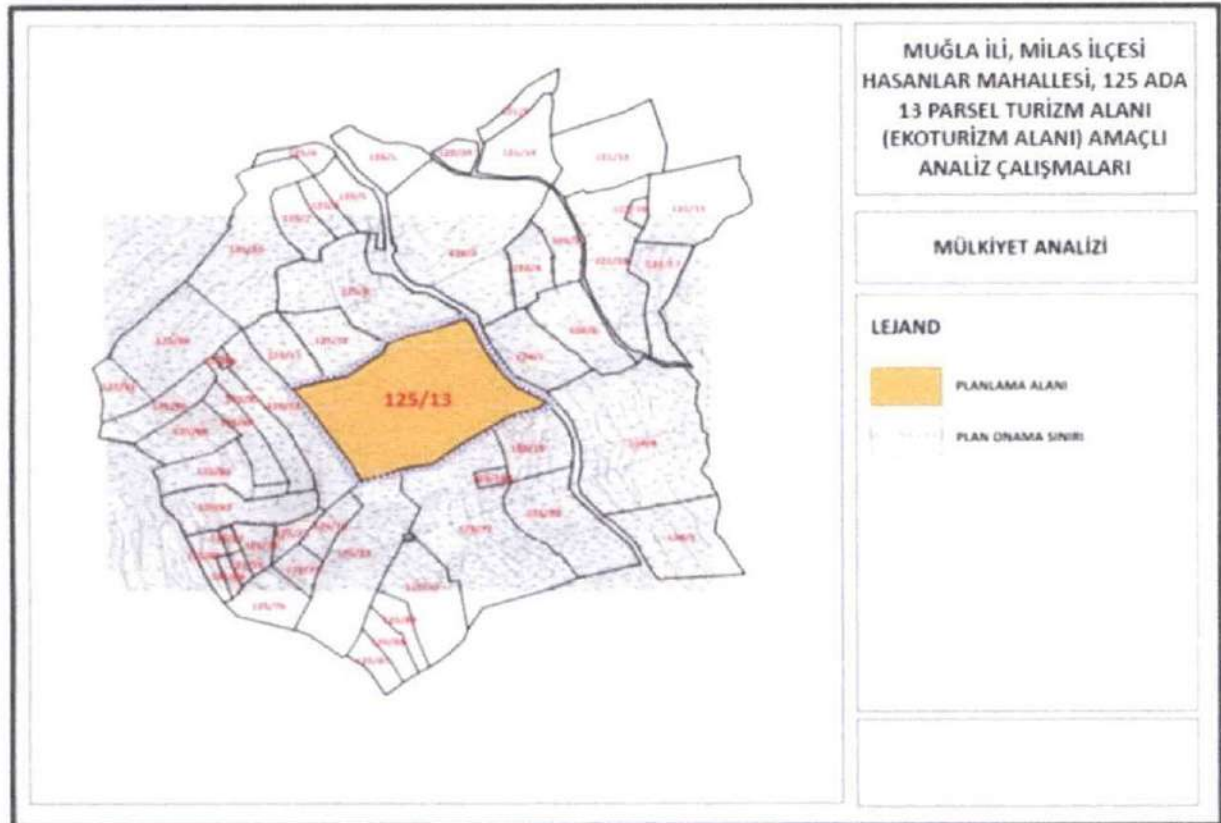
1981 yılında hizmete giren Dalaman Havalimanı şehre 94 km mesafededir. Havalimanında 3000x45 m boyutlarında pist ve paralel taksi yolu, 57 uçak park yeri olan 2 adet apron ile 5.000.000 yolcu/yıl kapasiteli 118.866 m² iç hatlar terminal binası, 5.000.000 yolcu/yıl kapasiteli 125.540 m² dış hatlar terminal binası ve 411 araçlık otopark bulunmaktadır. Dalaman Havalimanı'ndan dış hatlara da sefer yapılabilmektedir. Havalimanı hava hudut kapısıdır. Dalaman Havalimanı, "Yeşil Kuruluş" sertifikasına sahiptir. Engelsiz Havalimanı olarak hizmet vermektedir.

3.6.3. DENİZYOLU

İlin önemli limanları, Bodrum, Marmaris, Fethiye ve Güllük'tedir. 550 yat kapasiteli Turgutreis Yat Limanı, 400 yat kapasiteli Didim Yat Limanı ve 550 yat kapasitesi Muğla- Ören Yat Limanı turizm sektörüne hizmet vermektedir.

3.7. MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı tapuda; Muğla İli, Milas İlçesi, Hasanlar Mahallesi, 125 ada, 13 parselde kalmakta olup toplam alanı 19.580,77m² yüzölçümlüdür. Planlama Alanı 125 parsel mülkiyeti özel mülkiyete kayıtlıdır.



Şekil 18: Planlama Alanının Mülkiyet Bilgileri

VENGE PLAN TİCARET

Mektap NEFESOĞLU

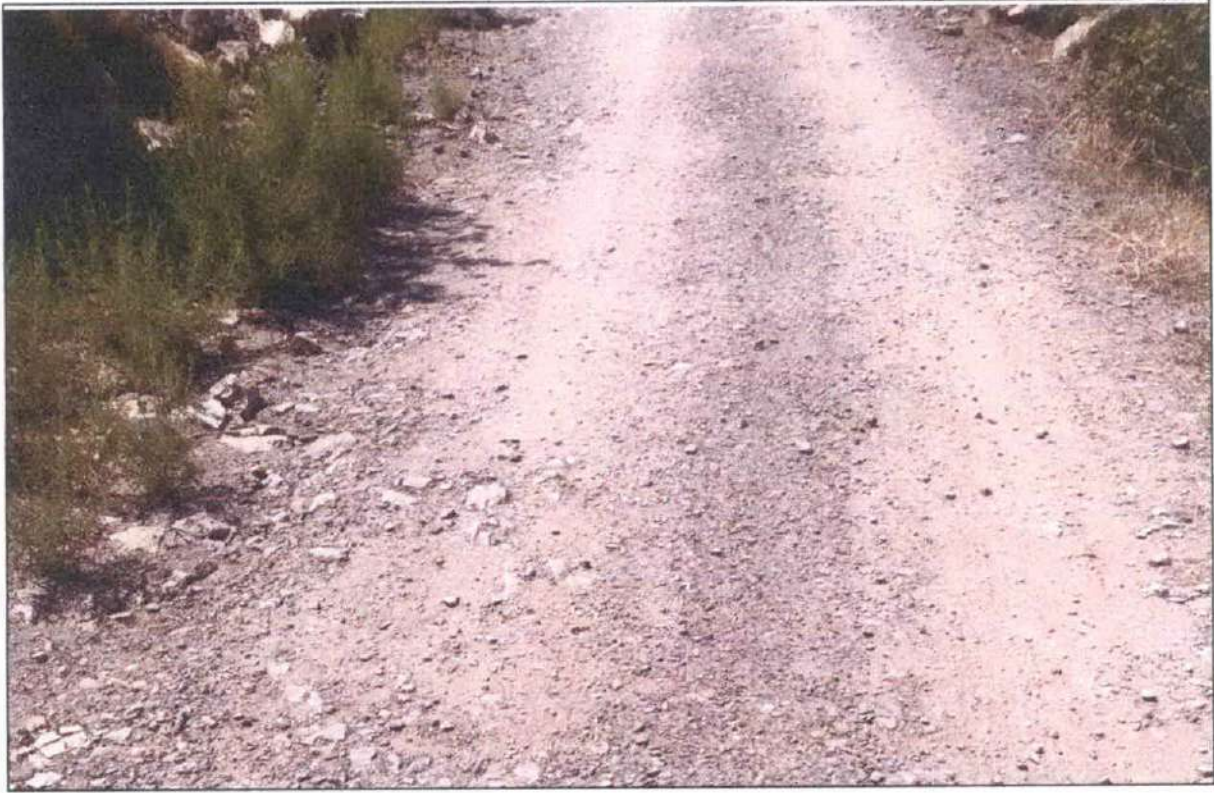
Adres: Hacı İsa Mahallesi Necati Cumalı Cad. No: 18/3, Urla İlçesi, İzmir Cad. No: 18/3
Email: nefesoglumehtap@gmail.com Tel: 0 232 754 71 43 GSM: 0 546 419 91 41
URLA V.D. T.C. No: 590 085 67336

23 ÖZALP
(A) Grubu Oda Başkanı
Oda Başkanı

3.8. PLANLAMA ALANINA DAİR FOTOĞRAFLAR



Şekil 19:Fotograf Yeri ve Çekim Yönü Gösterir Bilgi Paftası (Uydu Görüntüsü)



Şekil 20:Fotoğraf 1



Şekil 21:Fotoğraf 2

VENGE PLAN T.CARET

Mehtap NEFESOĞLU

Adres: Hacı İsa Mahallesi Necati Cumalı Cad. No: 18/3 Urla/İZMİR
Email: nefesoglumehtap@gmail.com Tel: 0 232 754 71 43 GSM: 0 546 419 91 41
URLA V.D. T.C. No: 590 085 67 686

Beş ÖZALP

25

(A) Grubu Şehir Planı
Oda No



Şekil 22:Fotoğraf 3



Şekil 23:Fotoğraf 4

VENGE PLAN TİCARET
Mehtap NEFESOĞLU

Adres: Hacı İsa Mahallesi Necati Cumalı Cad. No: 18/3
Email: nefesoglumehtap@gmail.com Tel: 0 232 754 71 43 GSM: 0 546 419 91 41
Hacı İsa Mahallesi Necati Cumalı Cad. No: 18/3
Tel: 0546 419 91 41 URLA/İZMİR
URLA V.D. T.C. NO: 590 005 07300

26
Beyaz ÖZALP
(A) Grup Şehir Plancısı
Oda No: [Signature]



Şekil 24:Fotoğraf 5



Şekil 25:Fotoğraf 6

VENGE PLAN *Mehmet Nefesoglu*

Adres: Hacı İsa Mahallesi Necati Cumalı Cad. No:18/3, Urla / İzmir
Email: nefesoglumehtap@gmail.com Tel: 0 232 754 71 43 GSM: 0 546 419 91 41
URLA V.D. T.C. No: 590 085 67886

Beşir ÖZALP
27
(A) Grup Şehir Plancısı
Oda No: 



Şekil 26:Fotoğraf 7



Şekil 27:Fotoğraf 8

VENGE PLANTICARET

Mehtap NEFESÖĞÜ

Adres: Hacı İsa Mahallesi Necati Cumali Cad. No:18/3 Beşiktaş/İstanbul
Email: nefesoglu.mehtap@gmail.com Tel: 0 232 754 7143 GSM: 0 546 419 91 41

UJRLA V.D. T.C. No: 590 085 67886

Beyit ÖZALP

28

28 Şehir Plancısı
Oda Ne...



Şekil 28:Fotoğraf 9



Şekil 29:Fotoğraf 10

VENGE PLAN TİCARET

Mehtap NEFESOĞLU

Adres: Hacı İsa Mahallesi Necati Cumali Caddesi No: 18/3 Ürümçü İlçesi, Ürümçü Şehri, Ürümçü İl, Türkiye
Email: nefesoglumehtap@gmail.com Tel: 0 232 754 71 43 GSM: 0 546 419 91 41
URLA V.D. T.C. No: 590 085 67806

4. KURUM / KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

ADM ELEKTRİK DAĞITIM'IN 12.12.2022 TARİH VE 42522 SAYILI YAZISINDA;

Planlama alanında Şirketin sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut elektrik dağıtım tesislerine isabet etmediği tespit edilmiştir. Ayrıca, parselin plan değişikliği sonrası kazanacağı arazi kullanım kararı da göz önünde bulundurularak kentin ve bölgenin enerji ihtiyacını karşılamak amacıyla yerin uygunluk onayı Şirketten alınmak suretiyle $4 \text{ m} \times 9 \text{ m} = 36 \text{ m}^2$ ebatlarında (çekme mesafesi hariç) en az 1 adet Trafo Alanı ayrılması gerekmektedir. Bu itibarla; söz konusu planlama alanında işbu yazıda aktarılan düzenlemelerin yapılarak taslak planların Şirketimize sunulması halinde, yapılmak istenen 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas nihai Şirket görüşünün verilebileceği belirtilmiştir.

ADM ELEKTRİK DAĞITIM'IN 13.09.2023 TARİH VE 35037 SAYILI YAZISINDA;

12/12/2022 tarihli ve 42522 sayılı yazıda belirtilenler doğrultusunda taslak planların düzenlendiği ve yapılan incelemede; planlama alanında yola cepheli $5 \text{ m} \times 8 \text{ m} = 40 \text{ m}^2$ ebatlarında 1 adet Trafo Alanının ayrıldığı tespit edilmiştir. Bu şartlar dahilinde; söz konusu planlama alanında Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı, Trafo Alanı, Doğalgaz İletim/Dağıtım Tesis Alanı, Genel Otopark Alanı ve Taşıt Yolu amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planının yapılmasında sakınca olmadığı belirtilmiştir.

AKMERCAN MUĞLA DOĞALGAZ'IN 02.12.2022 TARİHLİ VE AE-2022.-MG.-8106 SAYILI YAZISINDA;

Yapılan incelemede imar planı sınırlarında ve çevresinde şirketin herhangi bir alt / üst yapı tesis planlaması bulunmamaktadır. 4646 sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanunu'nun 4.Maddesinde "Doğal gaz dağıtım şirketleri, lisanslarında belirtilen dağıtım bölgesi kapsamında doğal gaz dağıtım faaliyeti yapmakla yetkili olup, dağıtım bölgesi kapsamında bulunan şehirlerin imarlı alanlar bütününde dağıtım faaliyeti yapmakla yükümlüdür." hükmü gereğince firmanın planlanacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları içerisinde doğalgaz dağıtımını yapmakla yükümlü olduğu, planlama alanları içerisinde doğalgaz dağıtımının yapılabilmesi için bahse konu alan içerisinde oluşturulacak park ve/veya kamusal hizmet alanlarının içerisinde doğalgaz teknik tesis alanlarına yer ayrılması ve bu alanlara uygun güvenlik mesafeleri bırakılması gerekmektedir. İlgili kanun ve yönetmelikler kapsamında gerekli izinlerin alınması ve planlama alanı içerisinde doğalgaz teknik tesis alanlarına yer ayrılması halinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında sakınca olmadığı belirtilmiştir.

T.C. ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. ETÜT VE PROJE DAİRE BAŞKANLIĞI'NIN 05.12.2022 TARİH VE E.2661-147/41791 SAYILI YAZISINDA;

Çalışma alanına ait yazı eki, harita ve koordinatlar incelenmiş olup sınırları belirtilen alanda Kuruluşun tasarrufunda mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesisinin bulunmadığı belirtilmiştir.

T.C. MUĞLA VALİLİĞİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 13.12.2022 TARİH VE E-18032898-250-5252247 SAYILI YAZISINDA;

Yapılan incelemede; bahse konu taşınmazın, 1/100000 ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planı'nda yaklaşık olarak "Tarım Arazisi" kullanımında ve "Kültür ve Turizm Alanı Koruma ve Gelişim Bölgesi" (Milas Bodrum Fesleğen Kültür Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi) sınırları içerisinde yer aldığı hususu tespit edilmiştir.

1/100.000 ölçekli Aydın-Denizli Muğla Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri'nde; 12.04.2022 tarihinde yapılan düzenleme ile ÇDP'nin "8.4.12. Eko Turizm Alanları" hükmü; "8.4.12.1. Bu plan ile belirlenen veya alt ölçekli planlarda belirlenebilecek olan bu alanlarda; turizm tesislerinin işletilmesine ilişkin yönetmelik

hükümlerine uygun olan, ekolojik yapı ile bütünleşik butik oteller, özel konaklama tesisleri ve kırsal turizm tesisleri ile bunlara bütünleşik spor tesisleri, satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanları yer alabilir."

"8.4.12.2. Eko-turizm alanları için öncelikle yetkili idareye başvurulur. Yetkili idarenin uygun görüşü doğrultusunda Bakanlığa başvuru öncesinde ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alınması zorunludur."

"8.4.12.3. Yapılacak yapılarda doğal yapı ve geleneksel mimari dokunun korunması sağlanacaktır."

"8.4.12.4. Eko-turizm alanı olarak belirlenebilecek alanlarda min. Parsel büyüklüğü=15.000m²'dir. Bu alanların % 45'lik kısmının arazi ve arsa düzenlemeleri hakkında yönetmelik uyarınca umumi ve kamu hizmet alanlarına ayrılması zorunludur. Bu alanlarda yapılaşma koşulları: maks. Emsal=0,10; maks. Bina yüksekliği 2 kattır. Kat yükseklikleri yöresel, coğrafi koşullar ve iklim koşulları dikkate alınarak belirlenir. Bu tesislerde en fazla bir bodrum katı yapılabilir. Bodrum katlarda konaklama üniteleri yer alamaz, yalnızca servis alanı olarak kullanılabilen bu alanlar, emsale dahil değildir. Ayrı yapılar olarak düzenlenen konaklama birimlerinde bodrum kat sadece ana yapıda yer alabilir." "8.4.12.5. Bu alanlarda yer alacak turizm belgeli konaklama tesisi tek bir bağımsız bölüm olacaktır. Bu alanlardaki konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı ve kat mülkiyeti gibi şerhe konu haklar tesis edilemez." şeklinde düzenlenmiştir. Kültür ve Turizm Alanı Koruma ve Gelişim Bölgeleri, Özel Kanunlara Tabi Alanlar olarak tanımlanmış olup "8.6.1. Bu plan sınırları içinde kalan özel kanunlara tabi alanlarda, bu planla yeni kullanım kararı getirilmemiş olup, bu alanlarda, kırsal yerleşme alanları dışında diğer mevcut arazi kullanımı gösterilmiş ve bu bölgeler için resmi kurumlarca verilmiş olan, bu plana altlık teşkil eden kurum görüşleri, ulusal mevzuat ve taraf olduğumuz uluslararası sözleşmeler ile koruma altına alınarak koruma statüsü kazandırılmış alanlar, ekolojik değeri olan hassas alanlar, orman alanları ve tarım alanları işlenmiştir. 8.6.3. Bu alanlarda, bu planın onayından önce ve sonra ilgili mevzuat uyarınca yürürlüğe girmiş ve girecek olan her tür ve ölçekteki planlar geçerlidir." hükmü yer almaktadır. Bahse konu alanın, 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun 9. Maddesine göre ilan edilen "Özel Çevre Koruma Bölgesi" ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Kapsamında tescil edilen doğal sit alanı sınırları içerisinde yer almadığı tespit edilmiştir.

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 onaylar 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, Turizm Alanı (Eko/Kırsal Turizm Alanı) amaçlı imar planı yapılması planlanan alanda, her ne kadar eko-turizm faaliyetlerine ilişkin planlama çalışmaları kapsamında öncelikle yetkili idareye başvurulması; yetkili idarenin uygun görüşü doğrultusunda ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli görüşler alınarak Bakanlığımıza başvurulması gerektiği hükümlerine yer verilmiş olsa da, Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi sınırları içerisinde kaldığı belirlenen alanın ÇDP'de özel kanunlara tabi alanlar kapsamında kaldığı; ÇDP'nin "8.6. Özel Kanunlara Tabi Alanlar" hükmü uyarınca bu alanlarda, ÇDP ile yeni kullanım kararı getirilmediği ve ÇDP'nin onayından önce ve sonra ilgili mevzuat uyarınca yürürlüğe girmiş ve girecek olan her tür ve ölçekteki planlar geçerli olacağı hüküm altına alındığından, ilgi yazıya konu talebe ilişkin, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde yetkili kurum olan Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından nihai görüş verilebileceği değerlendirilerek belirtilmiştir.

T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 07.12.2022 TARİH VE E-64019405-754-2947083 SAYILI YAZISINDA;

Söz konusu taşınmazın; İdarece herhangi bir proje sahası kapsamında kalmadığı, bir derenin akışına engel konumda bulunmadığı tespit edilmiş olup, İmar Planının hazırlanmasında Kurumca bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

T.C. ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ YAPIM İŞLERİ DAİRE BAŞKANLIĞI'NIN 28.11.2022 TARİH VE E-41665019-754-709560 SAYILI YAZISINDA;

Söz konusu parselde herhangi bir tesisin, plan ya da proje bulunmadığından kurumca herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

T.C. MUĞLA VALİLİĞİ İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 25.11.2022 TARİH VE E-94257870-045.01-430828 SAYILI YAZISINDA;

Yapılan inceleme sonucunda, söz konusu alanda planlama çalışması yapılmasında 7269 Sayılı Yasa ve ilgili Yönetmelik hükümlerine göre kurumca herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

T.C. MUĞLA VALİLİĞİ İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 26.11.2022 TARİH VE E-95431654-622.02 SAYILI YAZISINDA;

Taşınmazın tapudaki hak sahibi veya sahiplerinin bizzat kendilerince veya vekaletname yoluyla yetkilerinin kontrolü planlama yapılacak kurumca değerlendirilmesi ve 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği ve İklim Değişikliği Müdürlüğü, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, İl Kültür Turizm Müdürlüğü ile Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün uygun görüşlerinin alınması ile planlama sonrasında "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik" kapsamında ilgili Kurumdan gerekli izinlerin alınması kaydıyla, "Turizm Alanı(Eko/Kırsal Turizm Alanı)" amacıyla İmar Planı yapılmasında Kurumca sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

T.C. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'nün 28.12.2022 TARİH VE E.12672044- 175.09/1042789 SAYILI YAZISINDA;

Söz konusu parselin sorumluluk açısından yollara cephe teşkil etmediği ve yol güzergahının dışında bulunduğu anlaşılmış olup anılan parseller üzerinde imar planı yapılmasında Bölge Müdürlüğünce sakınca görülmediği belirtilmiştir.

T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TESPİT VE PLANLAMA DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NIN 25.11.2022 TARİH VE E-52886439-169.99-3184913 SAYILI YAZISINDA;

Konunun 2863 sayılı Kanun ve ilgili mevzuat kapsamında, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nce incelenmesi, 18.01.2013 gün ve 12610 sayılı Makam Olur'u ile yürürlüğe giren "Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüklerinin Çalışma Esasları ile Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu Çalışmalarına İlişkin Yönerge'nin 4.maddesinin (m) fıkrası uyarınca gerekli işlemlerin yapılması ve sonucunun ilgili kuruma iletilerek Bakanlığımız, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğüne bilgi verilmesi gerekliliği belirtilmiştir.

T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 31.01.2023 TARİH VE E-66782052-165.99-3441136 SAYILI YAZISINDA;

Söz konusu planlama alanı, Müdürlüğün arşivinde yapılan incelemede tescilli herhangi bir arkeolojik, kentsel veya tarihi sit alanı ile kültür varlığı korunma alanında kalmadığı, ayrıca Müdürlüğün uzmanlarınca

da yerinde yapılan inceleme sonucunda; alanın gezilebilen ve görülebilen yüzeyinde 2863 sayılı Kanun kapsamında kalan korunması gerekli herhangi bir kültür varlığına rastlanmamış olup, yapılacak olan çalışmalar sırasında 2863 sayılı Kanun kapsamında kalan bir kültür varlığına rastlanması halinde, çalışmaların durdurularak en yakın Mülki İdare Amirliğine, Müdürlüğümüze ve en yakın Müze Müdürlüğüne haber verilmesi koşuluyla söz konusu alanda İmar Planı çalışması yapılmasında 2863 sayılı Yasa kapsamında Müdürlükçe sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN E-65842636-305.02-5532135 SAYILI YAZISINDA;

Kayıtlı yazı ve ekleri incelenmiş olup talebe konu alanın Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda (ÇDP) özel kanunlara tabi alanlar kapsamında yer alan kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi sınırları içerisinde kaldığı belirlenmiştir. ÇDP'de özel kanunlara tabi alanlar "Özel Çevre Koruma Bölgeleri, Milli Parklar, Tabiatı Koruma Alanları, Tabiat Parkları, Tabiat Anıtları, Yaban Hayatı Geliştirme Sahaları, Turizm Merkezleri İle Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri, Özelleştirme Kapsam ve Programındaki Alanlar ve TOKİ alanları gibi planlama yetkileri farklı kurumlara ait olan alanlar" olarak tanımlanmaktadır. ÇDP'nin "8.6. Özel Kanunlara Tabi Alanlar" hükmü uyarınca bu alanlarda, ÇDP ile yeni kullanım kararı getirilmemiş olup ÇDP'nin onayından önce ve sonra ilgili mevzuat uyarınca yürürlüğe girmiş ve girecek olan her tür ve ölçekteki planlar geçerlidir. Bu çerçevede ilgi yazıya konu alanda gerçekleştirilmek istenen planlama çalışmalarının kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgelerinde yetkili kurum olan Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından alt ölçekli planlar kapsamında değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir.

T.C. MUĞLA VALİLİĞİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 20.12.2022 TARİH VE E-18032898-754-5296050 SAYILI YAZISINDA;

İlgi (a) talebinize ilişkin ilgi (b) görüş yazımızın sehven Milas Belediye Başkanlığına iletiliği anlaşılmış olup ilgi (b) yazımızın bir örneği yazı ekinde iletiliği bildirilmiştir.

T.C. MİLAS BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ PLANLAMA ŞEFLİĞİ'NİN 05.01.2023 TARİH VE E9259221700087316 SAYILI YAZISINDA;

Hasanlar Mahallesi, 125 ada 13 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz Aydın Muğla Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu'nda "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi/Turizm Merkezi" içerisinde "Tarım Arazisi" kullanımında kalmakta olup; Muğla İli 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda ise Plan onama dışında yer almaktadır.

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinde;

8.4.12. EKOTURİZM ALANLARI "8.4.12.1. Bu plan ile belirlenen veya alt ölçekli planlarda belirlenebilecek olan bu alanlarda; Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik Hükümlerine uygun, ekolojik yapı ile bütünleşik kırsal turizm tesisleri ile bunlara hizmet veren spor tesisleri, satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanları yer alabilir.

Bu alanlarda yer alacak konaklama tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik uyarınca "Kırsal Turizm Tesisleri" olarak belgelendirilecektir.

8.4.12.4. EkoTurizm Alanı olarak belirlenebilecek alanlarda uygulama öncesi toplam alanbüyüklüğü en a z 15.000 m² olacaktır. Bu alanlarda uygulamalar ada bazında yapılacak, alanın toplam yüzölçümünün e n az %30'luk bölümü, yapı yapılmayacak şekilde açık alan olarak planlanacaktır. Bu alanlarda min. ifraz ş artı 10.000 m²'dir. 20.000 m² üzerinde büyüklüğe sahip alanlar ise toplam inşaat alanı 2.000 m²'yi geçme yecek şekilde düzenlenecektir.

8.4.12.5. Bu alanlarda Yapılaşma Koşulları: Emsal=0,10; Yençok: 2 kattır. Kat yükseklikleri yörensel, coğr afi koşullar ve iklim koşulları dikkate alınarak belirlenir. Bu tesislerde en fazla bir bodrum katı yapılabilir.

bodrum katlarda konaklama üniteleri yer alamaz. Bodrum katta yalnızca bakım ve işletme ihtiyaçlarını karşılayacak üniteler yer alabilir.

Ayrı yapılar olarak düzenlenen konaklama birimlerinde bodrum kat sadece ana yapıda yer alabilir." denilmektedir. Planlama alanı bitişiği ve/veya yakın çevresinde onaylı imar planları bulunmamaktadır.

Milas İlçesi, Hasanlar Mahallesi, Niteliği Tarla olan 125 ada 13 parsel numarasında kayıtlı toplam 19.580,77 m2 yüzölçümlü taşınmaz Aydın Muğla Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu'nda "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi/Turizm Merkezi" içerisinde "Tarım Arazisi" kullanımında kalmakta olup; 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı plan hükümleri ve ilgili yönetmelikler doğrultusunda taşınmaz üzerinde kurulması planlanan "Eko/Kırsal Turizm Alanı" amaçlı imar planlarından öncelikle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılması gerekmektedir. Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve ilgili diğer kurumların uygun görüşü alınarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının onaylanması gerekmektedir. Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı teklifi belediye meclisimiz tarafından değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir.

**T.C. ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI MADEN TETKİK VE ARAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
JEOLojİ ETÜTLERİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NIN 13.12.2022 TARİH VE E-65116061-045.01-272312
SAYILI YAZISINDA;**

Belirtilen alan çevresinde Kurumun bundan sonra yapabileceği olası çalışmalara ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla, söz konusu alanda Kurumun çalışmalarına engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmadığı belirtilmiştir.

**T.C. MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL
MÜDÜRLÜĞÜ PLAN PROJE YATIRIM VE İNŞAAT DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NIN 21.12.2022 TARİH VE
E-93846640-045.99-90671 SAYILI YAZISINDA;**

İnceleme neticesinde; Hasanlar Mahallesi 125 ada 13 parsel numaralı taşınmaz içerisinde ve yakın çevresinde Kuruma ait herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapımız bulunmamakta olup, taşınmaz içerisinde veya yakın çevresinde doğal akışı sağlayan dere veya dere yatağı olabileceğinden dolayı konu ile ilgili DSİ 21. Bölge Müdürlüğünün de görüşü alınmalı ve görüşü doğrultusunda hazırlanacak planlara genişliği (dere kesiti+servis yolu) kadar işlenmesi gerekmektedir.

Söz konusu, 125 ada 13 parsel numaralı taşınmaz mevcut içme-kullanma suyu depomuzun kotundan yüksekte ve şebeke hattımız bulunmadığından dolayı ve atıksu (kanalizasyon) şebeke hattımız bulunmadığından dolayı Kurumumuz tarafından karşılanamayacak olup, 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 Notlarına ve Açıklama Raporlarına eklenmesi gerekmektedir.

Atıksuların bertarafına yönelik, işletmeden kaynaklı Evsel 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 sırdırmaz 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 İdareme atıksu altyapı tesislerine getirilen atıksuların, MUSKİ Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği



Madde 20 Tablo I de belirtilen limit değerlerini sağlaması kaydı ile işletmeniz ile yapılacak olan protokol kapsamında İdareміз bünyesinde bulunan ve kapasitesi uygun olan herhangi bir arıtma tesisinde bertarafı sağlanabileceğı belirtilmiştir.

Ayrıca, taşınmaz içerisinde yağmursularının bertarafı, tesisin inşaaı veya faaliyeti sırasında tesisten çıkacak olan sızıntı suları, atık sular vb. için ilgili yönetmelik ve mevzuatlar çerçevesinde yeraltı veya yüzey sularına ulaşmaması için gerekli tüm önlemlerin ilgilisi/ilgilileri veya yatırımcı kurum/kuruluş tarafından yapılması gerekmektedir. Yukarıda belirtilen hususlara uygun olarak planlama çalışmalarının yapılması kaydıyla Kurumca sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

T.C. ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ MUĞLA ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 12.01.2023 TARİH VE E-30249517-622.01(255.99)-6899324 SAYILI YAZISINDA;

125 ada 13 parsel taşınmazın orman sınırları dışında kaldığı tespit edilmiş olup orman sayılmayan yerlerden olması sebebiyle İmar Planı yapılmasında Kurumca sakınca görülmediğı belirtilmiştir.

T.C. MUĞLA VALİLİĞİ SANAYİ VE TEKNOLOJİ İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 24.11.2022 TARİH VE E-95500665-755.01-4231147 SAYILI YAZISINDA;

Muğla İli, Milas İlçesi, Hasanlar Mahallesi'nde yer alan, tapunun 125 ada, 13 parsel numarasında kayıtlı 19.580,77 m² yüzölçümlü taşınmaz üzerine "Turizm Alanı (Eko/Kırsal Turizm Alanı)" yapılmak amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin kurum görüşümüz istenilmekte olup konu ile ilgili olarak mevzuatımız açısından yapılacak herhangi bir işlem bulunmadığı belirtilmiştir.

T.C. MUĞLA İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 27.01.2023 TARİH VE E-46656313-235.01-8719581 SAYILI YAZISINDA;

Söz konusu parsel için hazırlanan 16.01.2023 tarihli etüt raporunda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunun 3.maddesinin (ğ) bendinde tanımlanan Kuru Marjinal Tarım Arazisi olarak tespit edildiğı anlaşılmıştır. Buna göre Hasanlar Mahallesi 125 ada 13 numaralı parselde 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun 13.maddesi gereğince, "Turizm Tesisi Alanı(Eko/Kırsal Turizm) Yapımı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması yapılmak üzere tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülmüştür.

Arazi kullanımına ilişkin verilen izinler, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması, tarımsal amaçlı yapılarda ise ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilir. Verilen izinler amacı dışında kullanılamaz. Amacı dışında kullanımın tespit edilmesi halinde, Kanunun 20 ve 21 inci maddelerine göre işlemler yapılacağı belirtilmiştir.

T.C. MUĞLA İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN BİLA TARİH VE E-46656313-235.01-22110624 SAYILI YAZISINDA;

27.01.2023 tarih ve 8719581 sayılı yazımızda 125 ada 13 parselin Kuru Marjinal Tarım Arazisi olarak belirlenerek, istenilen amaçla tarım dışı kullanımı uygun görüldüğü, ayrıca önceki başvuru ile aynı amaç doğrultusunda başvuru yapıldığı, herhangi bir amaç değişikliği olmadığı ve yapılan TAD Portal ve 27.01.2023 tarih ve 8719581 sayılı görüşümüz Google earth görüntülerinde parselde herhangi bir bozulma tespit edilmediğinden aynen geçerli olduğu bildirilmiştir.

T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI 4. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 16.12.2022 TARİH VE E-28640755-045.01-8157209 SAYILI YAZISINDA;

Yapılan inceleme sonucunda; söz konusu parsel 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 almamakta olup "Turizm Alanı (Eko/Kırsal Turizm Alanı)" amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Bölge Müdürlüğünce sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

T.C. TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 21 BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ(DENİZLİ) TESİS VE KONTROL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 19.12.2022 TARİH VE E-98234473-199-1597224 SAYILI YAZISINDA;

Bölge Müdürlüğümüzce yapılan incelemede, Muğla İli, Milas İlçesi, Hasanlar Mahallesi, 125 ada 13 no.lu parsel üzerinde kuruma ait ve Bölge Müdürlüğü sorumluluğunda olan herhangi bir enerji iletim tesisinin bulunmadığı tespit edilmiştir.

T.C.KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI YATIRIM VE İŞLETMELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 27.12.2022 TARİH VE E-73982974-307.02.02.01(ÇDP-137)-3303754 SAYILI YAZISINDA;

Fesleğen Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi kapsamında Muğla İli, Milas İlçesi, Hasanlar Mahallesinde yer alan 19.580,77 m yüzölçümüne sahip 125 ada 13 parsel numaralı taşınmazda Bakanlığımız Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulunun 05.09.2022 tarihli ve 2022/1 1-01 sayılı "İlke Kararına göre "Turizm Alanı (Eko/Kırsal/Argo Turizm Alanı)" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmasına ilişkin olarak 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Fesleğen Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesine ilişkin 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı (üst ölçekli planlama çalışmaları) Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile koordineli bir şekilde Bakanlığımızca yürütülmekte olup bahse konu alanda Muğla Büyükşehir Başkanlığı görüşü ve ilgili diğer kurum/kuruluş görüşleri ile birlikte yazımız ekinde yer alan "İlke Kararı" doğrultusunda ve <https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/102466,standartklasor.rar> linkinde yer alan formata uygun olarak hazırlanacak 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin Bakanlığa iletilmesi halinde gerekli değerlendirmenin yapılabileceği belirtilmiştir.

T.C. ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI MADEN VE PETROL İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ÖZEL ALANLAR VE HARİTA DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NIN 1.12.2022 TARİH VE E-48909307-101.29.00.00-2022471367 SAYILI YAZISINDA;

Gönderilen pafta ve koordinatlarla sınırlı (1.95 hektar) alan üzerinde gerekli incelemeler yapılmış olup 29.11.2022 tarihi itibarıyla görüş istenen alanın ER: 3381562 sayılı IV. grup işletme ruhsat sahası ve 2 adet ihalelik saha ile çakıştığı tespit edilmiştir.

Görüş istenen ve koruma altına alınması planlanan alanlarda bulunan işletme ruhsat sahası ile ilgili olarak 3213 sayılı Maden Kanunu'nun 7. maddesinin 7. fıkrasında; "Madencilik faaliyeti yapılan alanların, izne tabi alan olmaları halinde, ilgili olduğu kanun hükümlerine göre gerekli izinlerin alınması zorunludur. Ancak, Genel Müdürlükçe işletme ruhsatı verildikten sonra, işletme ruhsat alanının diğer kanunlara göre izne tabi alan haline gelmesi durumunda ilgili kanunların öngördüğü yükümlülüklerin yerine getirilmesi suretiyle kazanılmış haklar korunarak faaliyetler sürdürülür. Diğer kanunlara göre izne tabi alanlar, Genel Müdürlüğün görüşü alınarak belirlenir." hükmü, Maden Yönetmeliği'nin 109. maddesinde yer alan; "İşletme ruhsatı yürürlük tarihinin, Kanunun 7'nci maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen izne tabi alanın Genel Müdürlüğe bildirildiği tarihten önce olması durumunda, ilgili kanunların öngördüğü yükümlülüklerin yerine getirilmesi suretiyle kazanılmış haklar korunarak faaliyetler sürdürülür.

Aksi halde üretim faaliyetleri durdurulur." hükmü ve ayrıca Maden Kanunu'nun 7. maddesinin 10. fıkrasında "İmar alanları içinde kalan madencilik faaliyetleri, ilgili yerel merciden izin alınarak yapılır. Ruhsat alındıktan sonra imar alanları içine alınan maden sahalarına bu hüküm uygulanmaz. İmar planı bulunmayan alanlarda yapılan veya yapılacak olan madencilik faaliyetleri ile bu faaliyetlere bağlı geçici

tesisler ve bunların müstemilatı için imar planı yapılmaz. İşletme ruhsatları, tapu kayıtları ile çevre düzeni ve imar planları notuna işlenir. İmarsız alanlarda yürütülen madencilik faaliyetleri için gerekli olan geçici tesisler ve bunların müstemilatı, inşaat ve yapı kullanma iznine tabi değildir..." hükmü çerçevesinde işlem tesis edilmesi ve Kanundan gelen kazanılmış haklarının korunması gerekmektedir. Bu nedenlerle bölgede bulunan ruhsatın 3213 sayılı Maden Kanunu ve Maden Yönetmeliğinden gelen müktesep hakları gereği, bahse konu alanın ve koruma mesafesinin yeniden gözden geçirilmesi gerekmekte olup, söz konusu alanın çevre düzeni planının yapılması durumunda halinde ise, Genel Müdürlüğümüz kayıtlarına işlenebilmesi için kararı ve belgeleriyle birlikte 1/25.000 ölçekli paftaya uyumlu UTM 6 derecelik (ED-50) dilime esas belirlenmiş koordinatların Genel Müdürlüğe gönderilmesi gerekmektedir.

3213 sayılı Maden Kanunu'nun 7 nci maddesinin 15 inci fıkrasında "Madencilik faaliyetleri ile Devlet ve il yolları, otoyollar, demir yolları, havaalanı, liman, baraj, enerji tesisleri, petrol, doğalgaz, jeotermal boru hatları, su isale hatları gibi kamu yararı niteliği taşıyan ya da gerçek veya tüzel kişilere ait diğer yatırımların birbirlerini engellemesi, maden işletme faaliyetinin yapılamaz hale gelmesi, yatırım için başka alternatif alanların bulunamaması durumunda, madencilik faaliyeti ve yatırımla ilgili karar, kamu yararı açısından yatırımların önceliği ve önemini tespit etmek üzere, ilgili Bakanlığın uygun görüşü alınarak Bakanlık tarafından verilir. Bakanlık tarafından alınan bu kararlar, kamu yararı kararı yerine geçer. Maden işletme faaliyetinin yapılamaz hale geldiği alanın ruhsattan taksir edilmesine veya ruhsatın iptal edilmesine Bakanlık tarafından karar verilir." hükmü bulunmaktadır.

Muğla İli, Milas İlçesi, Hasanlar Mahallesinde yapılmak istenilen İmar Planının yukarıda zikredilen 3213 sayılı Maden Kanunu'nun 7 nci maddesi 15 inci fıkrası kapsamında anılan kamu yararı niteliği taşıyan gerçek veya tüzel kişilere ait yatırım projeleri kapsamında olması durumunda ise söz konusu proje ve projeye dayalı imar planları için ayrıca Genel Müdürlüğün görüşünün alınması gerektiği belirtilmektedir.

T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 12.12.2022 TARİH VE E-64019405-045.99-2960771 SAYILI YAZISINDA;

Yapılan incelemeler neticesinde söz konusu taşınmazın; İdareye ait herhangi bir proje sahası kapsamında kalmadığı, bir derenin akışına engel konumda bulunmadığı tespit edilmiş olup, Tarımsal Etüt Raporu hazırlanmasında Kurumca bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

VENGE PLAN TİCARET

Mehmet Nefesioğlu

Adres: Hacı İsa Mahallesi Necati Cumalı Cad. No: 18/3 - Uda/İzmir
Email: nefesoglumehtap@gmail.com Tel: 0 232 754 71 43 GSM: 0 546 419 91 41
URLA V.D. T.C. NO: 590 085 67800

5. SENTEZ

Planlama alanı Muğla ili, Milas ilçesi, Hasanlar mahallesinde yer almaktadır. Mahallenin nüfusu 287 kişidir. İlçeye yaklaşık 29 km uzaklıkta olan alana ulaşım asfalt yol ve toprak yol ile sağlanmaktadır. Planlama alanı genel hatlarıyla dikdörtgen formda olup eğimli bir arazi durumundadır. Elektrik ve telefon hizmetinde sıkıntı bulunmamaktadır. Planlama alanı I. derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

Planlama alanı mevcutta herhangi bir kullanıma sahip değildir. Boş tarla durumundadır. Söz konusu alan 1/100000 ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planı'nda yaklaşık olarak "Tarım Arazisi" kullanımında ve "Kültür ve Turizm Alanı Koruma ve Gelişim Bölgesi" (Milas Bodrum Fesleğen Kültür Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi) sınırları içerisinde kalmaktadır.

Planlama alanı herhangi bir Sit Alanı, Çevre Koruma Bölgesi, Milli Park ve Sulak Alanlar kapsamına girmemektedir. Bu yönde alınmış herhangi bir karar da bulunmamaktadır. Planlama alanı çevresinde herhangi bir gölet, akarsu ya da dere bulunmamaktadır



Şekil 30: Sentez

6. JEOLJİK ETÜT RAPORU SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜ

1. Bu rapor, Muğla İli, Milas İlçesi, Hasanlar Mahallesi sınırlarında bulunan Timuçin DÖRTBAŞ adına kayıtlı 125 ada 13 parsel ve çevresine ait alanda 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik raporun hazırlanması ve inceleme alanının yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesi amacı ile yapılmıştır.

2. Etüt alanı bağlı olduğu Muğla İl merkezine batı yönünde yaklaşık 54km uzaklıktadır. İnceleme alanına Milas-Ören karayolunun 14. Km'sinden ayrılan 12 km'lik asfalt ve 400m'lik stabilize yoldan ulaşılmaktadır.

3. 24.06.2023 tarihinde zemin ve kayaların mühendislik özelliklerini belirlemek amacıyla, el tipi sondaj makinesi ile 3 adet temel sondaj çalışması, 2 adet 4,0 metre jeofon aralıklı sismik kırılma çalışması ve 2 adet mikrotremör çalışması yapılmıştır.

4. İnceleme alanı için, 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı resmî gazetede yayımlanan ve 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" esaslarına titizlikle uyulmalıdır.

5. İnceleme alanında su baskını riski bulunmamaktadır.

6. İnceleme alanında yapılan zemin sondajı, sismik kırılma, arazi gözlemleri, mevcut yarmalar ve laboratuvar verilerinden yararlanılarak inceleme alanının morfolojik özellikleri, jeolojisi, litolojik-yapısal-tektonik özellikleri, yeraltı ve yerüstü suyu durumu, kaya-zeminlerin mühendislik özellikleri, dinamik özellikler, deprem ve afet durumu çalışmaları esas alınarak yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmesi yapılmış, 1/1000 ölçekli jeoloji ve yerleşime uygunluk haritası yapılmış ve rapor ekinde sunulmuştur.

7. Yapılan arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler, laboratuvar verileri ile yapılan hesaplamalar ve jeolojik-jeoteknik değerlendirmeler sonucunda inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmiştir. Ekli 1/1000 ve 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk paftalarında gösterilmiştir.

Önemli Alan 2.1(ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında topografik eğimin arttığı yerlerde, kireçtaşlarından kopup gelen blokların ayrışması sonucu kireçtaşlarının üzerinde bulunan ve kalınlıkları eğime bağlı olarak değişen yamaç molozu birimden oluşmaktadır. Bu alanlar da zemin yönünden taşıma değerleri yüksek olup, heyelan, fezeyan, şişme ve çökme riski yoktur. Ancak bu birimdeki ayrık malzeme özelliğindeki az killi siltli kumlu çakıl ve bloklardan oluşan birimde yapılacak kazı çalışmalarında meydana gelebilecek stabilite sorunu nedeniyle Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiştir.

8. İnceleme alanında yapılan arazi çalışmaları ve gözlemlere göre alanın 1/1000 ölçekli eğim haritası yapılmıştır. Bu verilere göre inceleme alanındaki eğim: %0-10, %10-20, %20-30 ve %30-40 olarak ayrılmıştır.

9. İnceleme alanında çökel birimde yapılan sondajdan alınan örselenmiş ve örselenmemiş numuneler üzerinde Fiziksel ve mekanik özellikleri, belirlemek amacı ile TS.1900 İnşaat Mühendisliğinde Zemin ve Kaya mekaniği Deneyleri standartlarında deneylere tabi tutulmuştur.

10. İnceleme alanında 2 profilde sismik kırılma ve aynı profillerde MASW çalışması ile 2 adet mikrotremör çalışması yapılmıştır. Hesaplanan dinamik elastik parametrelerin değerleri sonucunda zemin 4.0 metreye kadar orta, 4.0 metreden sonra çok sağlam dayanımlı olarak sınıflandırılmıştır.

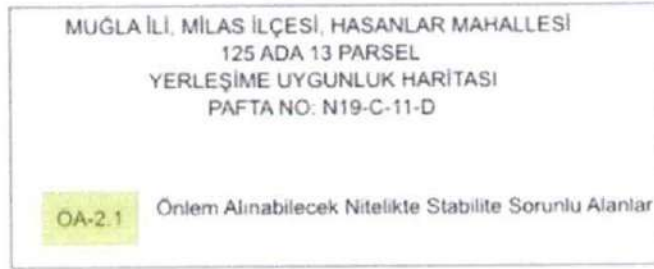
Proje sahası için dikkat edilecek yer büyütme değeri $A_k=1.35-1.36$ 'dır. Ansal vd. (2004) tarafından verilen ve yer sismik büyütme değerlerine göre tehlike düzeyi değerlendirme tablosuna göre proje sahası ölçü lokasyonlarında sismik büyütme değeri 2.5 değerinin altında kaldığından A (Düşük) tehlike düzeyine girmektedir. Önerilen büyütme değeri dikkate alınarak yapının temel ve boyut analizi yapılmalı ve depreme dayanıklı yapı tasarımı ilkelerine bağlı kalınmalıdır. 30m derinlik için (en alt seviye değerleri) ortalama kayma dalga hızı değerleri (V_{s30}); 676.0 ile 685.0 m/sn değer aralığında elde edilmiştir. Mikrotremör çalışması sonucu elde edilen zemin hâkim titreşim periyodu; (0.31) olarak bulunmuştur. Yapı öz periyodu ise betonarme karkas yapılar için doğrudan doğruya kat adedi ile orantılı olarak değişmektedir. Bu durumda yer periyodu ile kat adedinin rezonans oluşturmayacak değerlerde karşılıklı uygun olması ve elde edilen yer hâkim titreşim periyodu değerlerine göre proje alanında, depreme

dayanıklı mühendislik yapılarının inşasında mekanik rezonans etkisinden kaçınmak gerekir. Yapılan sismik çalışmalar neticesinde incelenen parselin sökülebilirliği; 4.0 metreye kadar kolay-orta, 4.0 metre den sonra zor olarak sınıflandırılır.

11.İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarında çamurtaşı birimin yoğunlukla kesildiği görülmüş, alınan numuneler üzerinde nokta yük dayanım deneyleri yapıldığından zeminde meydana gelebilecek oturmasıme yüzdesi analizleri yapılamamıştır. Ancak çamurtaşı birim için şişme ve oturma problemi beklenmemektedir. Etüt alanı üzerinde yapılaşmaya gidildiğinde hazırlanacak olan zemin etüt raporunda bu analizlerin yapılmasına özen gösterilmelidir.

12.Çalışma alanında kaynak boşalmasına rastlanılmamıştır. DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nden alınan 07.11.2022 tarih ve E-64019405-754-2947083 sayılı kurum görüşü yazısında, taşınmazın idareye ait herhangi bir proje sahası kapsamında kalmadığı, bir derenin akışına engel konumda olmadığı belirtilmiştir.

13.Rapor içerisinde yapılan tüm hesaplama analiz ve yorumlar inceleme alanının genel karakteristik özelliklerini belirlemek amacıyla yapıldığından, bu hesaplama analiz ve yorumlar projeye esas zemin ve temel etüt çalışmalarında, yapılacak yapının tüm özelliklerine ve temelin oturacağı zeminin özelliklerine uygun olarak, ayrıntılı şekilde yeniden yapılmalıdır. Bu rapor Zemin Etüt Raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma esnasında ilgili yönetmelik ve genelge hükümlerine göre, bu rapordaki uyarılar da dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmelidir.



Şekil 31:Planlama alanının Yerleşime Uygunluk Haritası

İLİ	Muğla
İLÇE	Milas
BELDE	---
KÖY/MAH	Hasanlar
MEVKİİ	Dağdibi
PAFTA	
1/5000 ölçekli	N19-C-11-D
1/1000 ölçekli	N19-C-11-D-2-B, N19-C-11-D-2-C
ADA	125
PARSEL	13
PLAN/RAPOR TÜRÜ-ÖLÇEĞİ	2.39 ha'lık alana ait 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

Rapor içeriğinde sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

04./09/2023

Ayşegül DEREĞİZİ
Ayşegül DEREĞİZİ
(Jeoloji Müh.)

04./09/2023

Selçuk ORAK
Selçuk ORAK
(Jeoloji Y. Müh.)

04/09/2023

Lamiser ERDOĞAN
Lamiser ERDOĞAN
(Jeofizik Müh.)

Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102 (d) Maddesi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

.../09/2023

Melike ÖZER
Melike ÖZER
Şube Müdür V.

.../09/2023

Yusuf SARIKAYA
Yusuf SARIKAYA
İl Müdür Yrd.

ONAY
04./09/2023
Ömer BOLAT
Ömer BOLAT
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

Şekil 32: Jeolojik-Jeoteknik Rapor Onay Sayfası

7. PROJE TANITIM / EYLEM PLANI

ÇALIŞMANIN ÖZETİ

2002 yılı Birleşmiş Milletler tarafından "Uluslararası Ekoturizm" yılı olarak ilan etmesiyle birlikte, turizm literatüründe çok sık kullanılmaya başlanmıştır. Ekoturizm çevreyi koruyan ve yerel halkın refahını gözetken, doğal ve kültürel kaynakları tahrip etmeden, turizm faaliyetlerinin gerçekleştirilebilmesini ve sürekliliğini amaçlamaktadır. Ekoturizm tipik olarak flora, fauna ve kültürel mirasın başlıca cazibe merkezleri olduğu yerlere seyahat etmeyi içermektedir.

Bu kapsamda yapılan çalışmada "Muğla - Milas - Bodrum Feslegen Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi" içerisinde yer alan Hasanlar mahallesi 125 ada, 13 parsel ve yakın çevresinin ekoturizm potansiyelinin ve yakın çevresine olan sosyal, kültürel ve ekonomik etkilerini ortaya koymayı hedeflemektedir. Bu kapsamda planlama alanı ve yakın çevresinin ekoturizm planlanmasına yönelik her türlü fırsatlar ve tehditler göz önünde tutularak tüm doğal ve kültürel kaynakların sürdürülebilir kullanımını kısıtlamayacak önlemler alınmıştır.

Yapılan çalışmada; planlama alanı ve yakın çevresinin sahip olduğu mevcut potansiyelin, doğal ve kültürel çevreye zarar vermeyecek ve ekonomik faydalar üretebilecek ekoturizm planlaması ile turizm sektörüne alternatif sunulması ve kazandırılması hedeflenmektedir. Ayrıca yörenin ileride plansız turizm yatırımlarıyla kitlesel turizm merkezi haline getirilebileceği ihtimallerini de göz önüne alarak, sürdürülebilir kalkınma ve planlama yaklaşımı ile mevcut doğal, kültürel, sosyal özellik ve zenginliklerin değerlendirilmesi amaçlanmıştır.

7.1. GİRİŞ

Kitlesel turizmin çevreye verdiği kalıcı zararlar, tüketici ve işletmecileri yeni arayışlar içerisine itmiştir. Bu da dünyadaki ekonomik, sosyal ve teknolojik değişime paralel olarak turizm sektöründe de değişimlere sebep olmuştur. Lüks turizm hareketlerine katılım azalırken, deniz-kum güneş üçlemesinden uzak, daha çok kırsal alanlarda faaliyet gösteren ve doğayla iç içe ekoturizm anlayışına ilgi artmaktadır. Ekoturizm, çevreyi koruyan, yerel halkın refah düzeyini gözetken doğaya duyarlı alternatif ve sürdürülebilir bir turizm çeşitidir.

Ekoturizm faaliyetleri ile yörenin doğal kaynaklarından ve potansiyelinden yararlanıldığı için sürdürülebilir kırsal kalkınmanın sağlanabildiği görülmektedir. Kalkınma veya bölgesel gelişmede önemli bir alt sektör olarak nitelenen ekoturizm, çevre ve doğal kaynaklarla olan ilişkisi nedeniyle kalkınma ve çevre çelişkisini uyumluluğa dönüştürmektedir. Ekoturizm projeleri sayesinde, kırsal kalkınma ve çevre koruma arasındaki bütünlük sağlanabilmektedir. Ekolojik turizm, her aşamasında toplumsal sorumluluk, ekonomik verimlilik ve ekolojik duyarlılığı içermektedir. Ekoturizm, ekonomik ve ekolojik verimliliği bir arada taşımaya çalışan, doğal çevre ile turizm faaliyetini bağdaştıran, sorumluluk güdüsü ile hareket etme esasına dayalı bir turizm faaliyetidir.

Ekoturizm, doğa seyahatine dayanan ancak sürdürülebilirlik ilkesini de içeren bir turizm sektörüdür. Ekoturizm 1990'lı yıllardan bu yana turizm endüstrisi içinde hızla gelişen bir sektördür. Özellikle uluslararası turizm talebinin yapısındaki değişiklikler, artan eğitim seviyeleri, çevre konularına karşı artan ilgi ve bilinç ekoturizm seyahatlerine olan talebi artırmaktadır.

Ekoturizmin küresel öneminin tanınması için Birleşmiş Milletler 2002 yılını "Uluslararası Ekoturizm Yılı" olarak ilan edilmiştir. 2011 yılı ise Birleşmiş Milletlerin sürdürülebilir kalkınma ve Binyıl Kalkınma Hedeflerine ulaşma yolunda ormanların sürdürülebilir yönetimi ve korunmasının önemini vurgulamak, farkındalığı artırmak için 'Uluslararası Orman Yılı' ilan edilmiştir.



En genel haliyle kırsal alan; kent olarak tanımlanan yerleşme alanının dışında kalan tarımla ilgili etkinliklerin yapıldığı alanları da içeren köy, mezra vb. adlarla anılan insan yerleşimlerinin var olduğu alanlar olarak tanımlanabilir.

Kırsal alanlar; doğal ve kültürel yapılarıyla, özellikle kent insanının giderek artan tatil gereksinimine geçmişten günümüze cevap vermeye çalışmaktadır. Kent insanları, kırsal alanlara çoğunlukla; tatil amaçlı günübirlik ya da akrabatanıdık ziyaretleri için gitmektedir. Özellikle kırsal yaşam biçiminin çekiciliği, stres ve baskı yaratacak sınırlamaların ve zorunlulukların olmayışı, buna karşın, kişilerin kendilerini özgür hissetmesini sağlayacak olanakların varlığı, günümüzde gerek hafta sonları gerekse mevsimlik (yıllık) tatillerde bu ortamlara yoğun ziyaretleri beraberinde getirmiş, böylece "Kırsal Turizm" denilen bir turizm türü doğmuştur.

Dünya turizm literatürü incelendiği zaman uzmanlar tarafından kırsal turizmin çiftlik turizmi (farmtourism), köy turizmi (villagetourism), yayla turizmi (highlandtourism), tarımsal turizm (agro-tourism), ekoturizm (ecotourism) gibi farklı isimlerle anlatıldığı görülmektedir. Bunun nedeni kırsal turizmin kapsamı hakkında ortak bir görüşe sahip olunmamasıdır.

- Kırsal turizm, AB (Avrupa Birliği) tarafından yapılan tanıma göre; tatillerini kırsal alanda, kırsal mirası görerek ve kırsal yaşam tarzından hoşlanan insanların arzusu olarak tarif edilmiştir.
- Kırsal turizm; genellikle boş vakit geçirme, rekreasyon ve çok az iş amaçlı, aynı ülke ya da farklı ülkelerin kentli insanların kırsal alanları kullanımını içermektedir. Bununla birlikte, bu basit tanım çok sayıda ayrı ve karışık önemli farklılıklara işaret eder. Kırsal turizm, turistin sürekli ikamet ettiği evinden kilometrelerce uzaktaki bir ülkede uzun bir tatil ya da birkaç dakikalık uzaklıktaki kırsal alanda öğleden sonra gezisi şeklinde olabilir. Bu tatiller kent yakınında olma ya da tura çıkmış olma, kültür ya da rahatlama, spor etkinliği gibi fiziksel memnuniyet amaçlı ya da aile ve akrabaları ziyaret gibi duygusal amaçlı olabilir. Bu farklılıklar kırsal turizmin tanımlanmasını ve genellemesini zorlaştırmaktadır.
- Diğer bir tanıma göre ise kırsal turizm, turistlerin doğal ortamlarda tatillerini geçirmek ve değişik kültürlerle bir arada olmak amacıyla kırsal bir yerleşmeye giderek, konaklamaları ve o kırsal yerleşmeye özgü etkinlikleri izlemeleri ya da katılmalarıyla gerçekleşen bir turizm türüdür [8].
- Yine başka bir tanımlamaya göre ise kırsal turizm, insanların devamlı ikamet ettikleri yerler dışındaki kırsal yörelere ziyaretleri, buralarda tarım üreticilerinin ürettikleri mal ve hizmetleri, yörenin doğal dokusuna uygun mekanlarda talep ederek ve yörede para arttırma arzularını minimize ederek geçici konaklamalarından doğan olaylar ve ilişkilerin bütünü olarak tanımlanabilmektedir.

Ekoturizmin özellikleri şöyle sıralanabilir:

1. Turist Tipi: Doğal alanlara ve kültürel çevrelere seyahati seven, yerel kültürleri ve bölgeleri öğrenme ve değerini anlama isteğinde olana kişilerden oluşur.
2. Yer: Genellikle doğal, bazen koruma alanları veya kültürel ekicilikleri kapsar.
3. Faaliyetler: Çevreye en düşük etki ile kaynakların kullanılması ve çevresel eğitimin desteklenmesine dayanır
4. Olanaklar: Çevre dostu teknolojilerin ve yerel kaynakların kullanımını gerektirir.
5. Gelişme Yaklaşımı: Ekonomik gelişme ile koruma amaçlarının birleştirilmesine dayanır.
6. Gelişme Süreçleri: Toplum ve çevre üzerinde en az seviyede olumsuz etkiler oluşturmali ve tüm yerel halkı aktif olarak kapsamalıdır. Daha sonra da yerel topluluğa ekonomik faydalar sağlamalıdır.

VENGE PLAN T.C. İÇİŞİ BAKANLIĞI

Mehtap NEFESÖĞÜLMEHTAP

Adres: Hacı İsa Mahallesi Necati Cumalı Cad. No: 18/3

Email: nefesoglu.mehtap@gmail.com Tel: 0 232 754 71 43 GSM: 0 546 419 91 41



Ekoturizmin avantajlarını şu şekilde sıralamak mümkündür:

- Yerli halk için ekonomik fayda sağlar, yaşam kalitesini yükseltir.
- Endüstriyel uygulamaların geliştirilemeyeceği orman köyleri gibi bölgelerde istihdam ve ekonomik canlılık sağlayan bir sektördür. Bu sayede bu bölgelerden yaşanan göçlerin önüne geçilebilmekte hatta ters göç yaşanmaktadır.
- Ekoturizm konseptinde yerli halk kendilerini ve bölgelerini etkileyen kararları almada rol oynar.
- Ekoturizm doğal ve kültürel mirasın korunmasını ve dünya biyoçeşitliliğinin sürdürülmesini sağlar.
- Yerel halkla ilişkiyi ve daha önce tecrübe edilmeyen değişik aktiviteleri sağladığı için turistler için daha hoş deneyimler sağlar.
- Turizmin ekonomi, çevre ve sosyal yaşama olumsuz etkilerini en aza indirir.
- Ekoturizm kültürel açıdan duyarlı olup turist ve ev sahibi halk arasında saygıyı sağlar, yerel gurur ve güven oluşturur.
- Ekoturizmin bir diğer avantajı da yüksek maliyetli yatırımlar gerektirmemesi böylece gelişmekte olan ülkelerde hızla benimsenen bir sektör olmasıdır.
- Ekoturizm, kırsal alanlarda insanların eğlenme, dinlenme ve boş zamanlarını değerlendirme amaçları için ayrılmış ve düzenlenmiş alan ve yapıların görünümüdür. Piknik ve kamping alanları, plajlar, motel, otel ve tatil köyleri kırsal turizm kapsamına girmektedir. Bu alanlar ve yapılarının bilinçli bir planlama ile doğa içinde eritilmeleri, doğa ile bir bütünlük oluşturmaları gerekmektedir. Bu açıdan aşırı kullanım ya da bu alanlara fazla yüklenme, hem yararlananlar hem de çevre, doğal etmen ya da özellikleri açısından olumsuz sonuçlar doğurmaktadır.

Bu nedenle ekoturizmin belirli ilkeler çerçevesinde sürdürülmesi gerekmektedir. Kırsaldaki turizmin ilkeleri; yararlanma, gelişim, tasarım, kırsal ekonomi, koruma ve pazarlama olmak üzere 6 başlık altında özetlenebilir (Sharply ve Sharpley, 1977)

1-Gelişim: Kırsaldaki turizm gelişimi, koruma ve ayağa kaldırma amaçlarına yardımcı olmalıdır. Örnek olarak, tarihi evlere yeni kullanımlar, çiftliklere ise ek kullanım ve gelir getirilebilir; terk edilmiş arazilerin ıslahına yardımcı olabilir ve kırsala ulaşım için yeni fırsatların önünü açabilir.

2-Yararlanma: Turistlerin kırsaldan daha çok yararlanmalarını sağlama çabaları, kırsalın özelliğini, güzelliğini, kültürünü, tarihini ve yaban canlılarını merkez alan etkinliklere yönlendirilmelidir.

3-Kırsal Ekonomi: Turizme yatırım kırsal ekonomiye desteklemeli, fakat hem yoğun kalabalıktan ve erozyon ile aşırı kullanma dolayısıyla turizm kaynaklarına hasar vermekten kaçınmak için hem ekonomik ve hem de başka faydaları yaygınlaştırmak için coğrafi olarak daha geniş çapta yayılmanın ve ziyaretlerin en yoğun olduğu dönemlerin dışına daha çok kayrılmasının peşinde olmalıdır.

4-Tasarım: Yeni turizm gelişimlerinin planlanması, yerlerinin saptanması ve yönetilmesi, peyzaja uygun olmalı ve mümkün olan durumlarda ise peyzajı zenginleştirmeye çalışmalıdır.

5-Koruma: Kırsaldaki turizmden faydalananlar, bu turizmin en değerli varlığı olan kırsal korunmasına ve zenginleştirilmesinde katkıda bulunmak için koruma ve ayağa kaldırma politikalarına ve programlarına pratik destek sağlamalıdır.



6-Pazarlama: Turizm sanayisinin tanıtım, bilgilendirme ve pazarlama girişimlerinde insanların kırsala yönelik anlayışlarını ve ilgilerini derinleştirerek takdir etme ve yararlanma duygusuna ulaşmalarını sağlamaya çalışılmalıdır.

Söz konusu bu ilkeler kırsal alanların korunarak kullanımına rehber olma özelliği taşımaktadır. Bu rehberlik tüm dünyada kırsal alanlara yönelen ve her geçen gün artan ilginin getireceği olumsuzlukların giderilmesi açısından da son derece önemlidir.

Türkiye'de son yıllarda turistik kıyı merkezleri ve büyük kentlerin çevresindeki köyler, yine antik kentlerin yakınlarındaki kırsal yerleşmeler, yol kenarlarındaki köyler, kasabalar, turizme artık yabancı değildir. Kır lokantaları ve alışveriş sergileri, hatta balık çiftlikleri ve kırsal yollar, turistlerle veya günübirlikçilerle tanışmışlardır.

Bu tür yerlere ya da onların içinde bulunduğu alanlara günlük geziler düzenlenmektedir. Öte yandan ciddi projelerle eski köy kalıntılarının canlandırılmasına gidilmekte, bazı köylerde ise konaklama, kültür mirası evlerde gerçekleştirilmektedir. Bütün bu gelişimler, ülkemizde kırsal turizmin son yıllarda talep görmeye başladığının işaretidir.

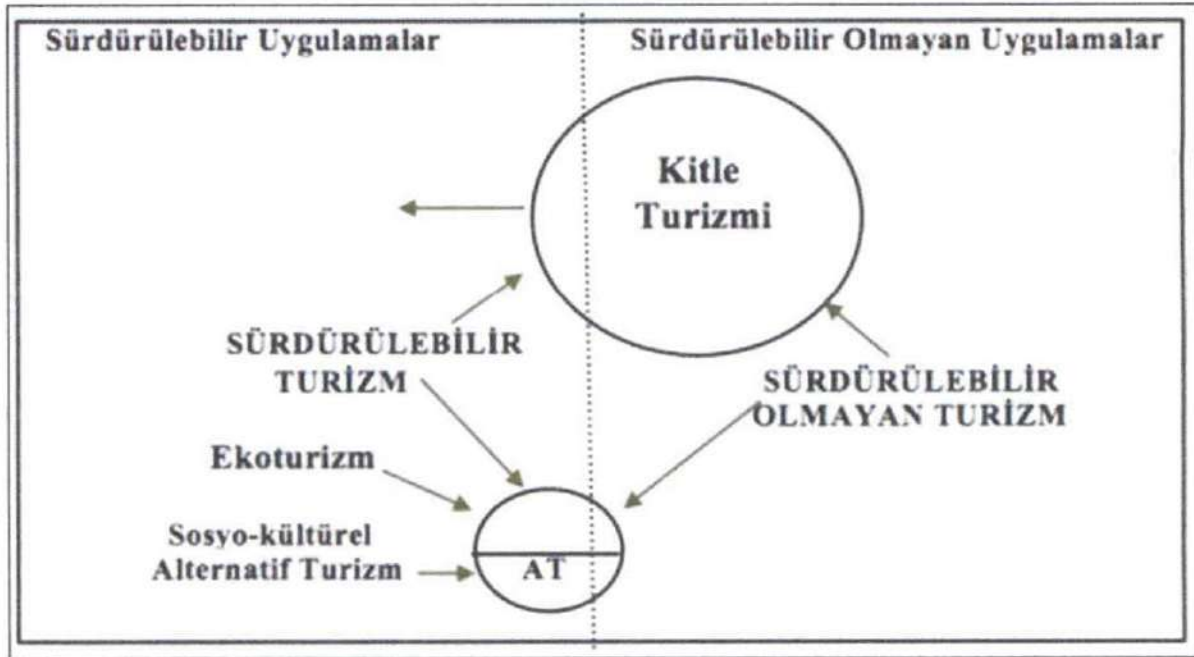
Ekoturizm doğa ile iç içe doğal çevreye bağlı olarak gerçekleşen çeşitli turizm etkinliklerini şu şekilde sıralayabiliriz:

Tablo 2: Turizm Etkinlik Listesi

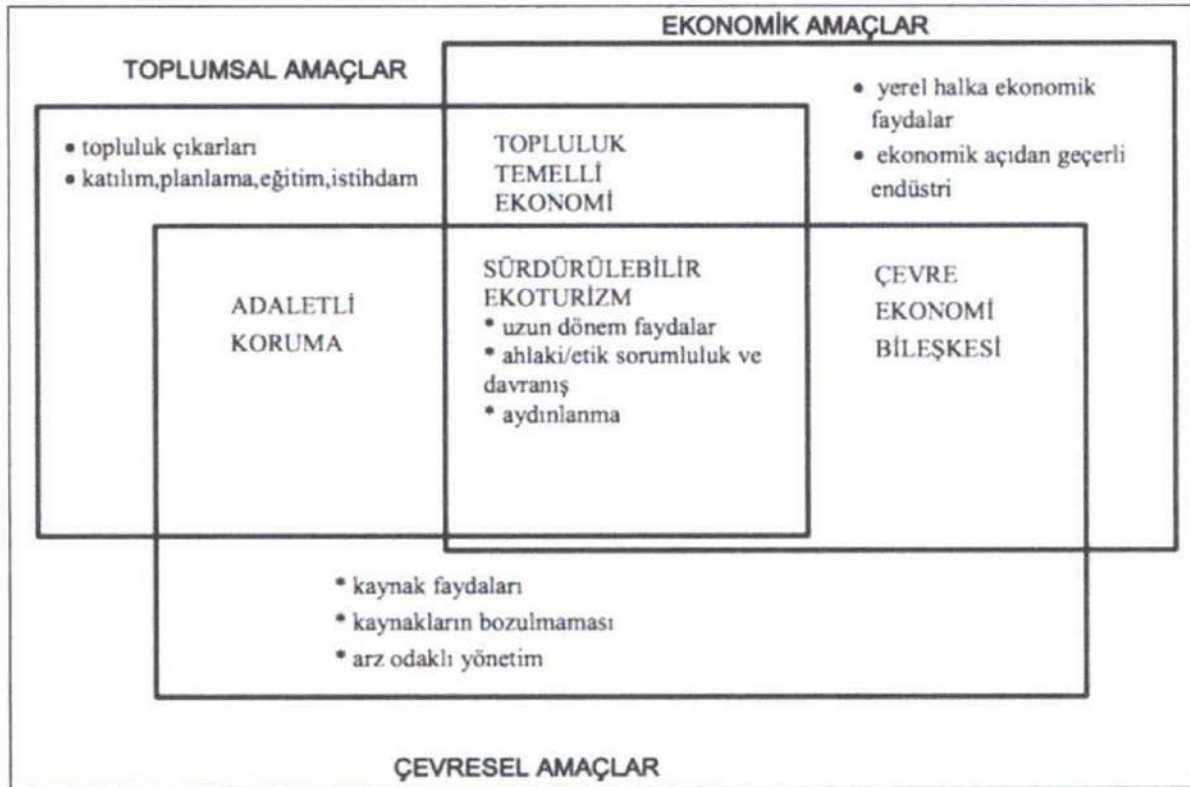
Yürüyüş	Tırmanış	Macera Tatilleri
Kano- Rafting	Kuş Gözlemciliği	Fotoğraf Çekimi
Bisiklet Turları	At Binme	Kırsal Miras Çalışmaları
Mağara Turizmi	Nehir ve Göl Balıkçılığı	Kır Manzarası İzleme
Çiftlik Turizmi	Kamp ve Karavan Turizmi	Paintball
Yayla Turizmi	Av Sporları	Jeep-Safari
Su Altı Dalış	Tekne-Sörf	Kayak

Dünyadaki gelişmelerde de ekoturizm oldukça kabul gören aktivite haline gelmiştir ki; 2002 yılı Dünya Turizm Örgütü tarafından ekoturizm yılı olarak ilan edilmiştir. Ekoturizmin büyük oranda ekoturizm gelişme potansiyeline sahip alanlarda giderek artan bir önem kazanması ve aynı zamanda da ekoturizmin iyi planlandığı, geliştirildiği ve idare edildiği takdirde doğal çevrenin korunması için güçlü bir araç olma özelliği arz etmesi nedenleri önemli bir rol oynamıştır.

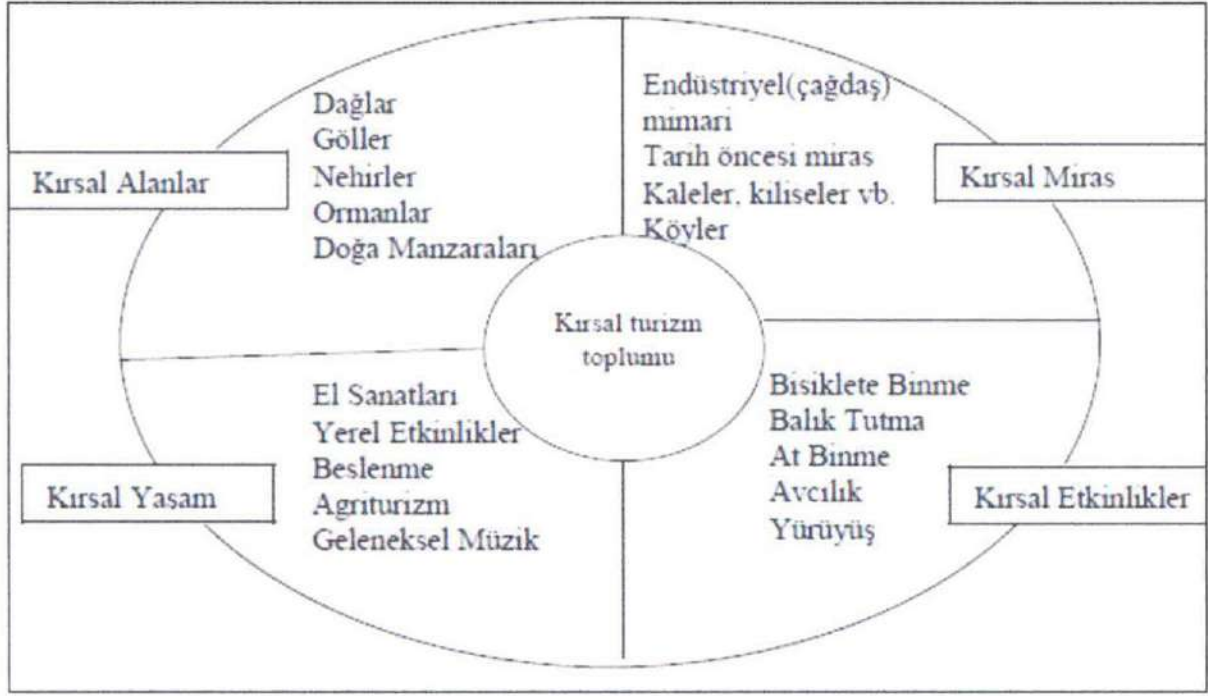
Türkiye yaklaşık 8000 km uzunluğundaki sahilleri, çeşitli uygarlıklardan kalan eşsiz kültür hazineleri, doğal güzellikleri ve iklim farklılıkları ile büyük bir turizm potansiyeline sahiptir. Ayrıca dağları, yaylaları, mağaraları, akarsuları, gölleri, termal kaynakları ile çok geniş bir turizm yelpazesini bünyesinde barındıran bir turistik ülke olarak dikkat çekmektedir. Turizm Bakanlığı turizm ürünlerini çeşitlendirmeyi ve kıyı alanları üzerindeki baskıları azaltacak ve turizm sosyo-ekonomik faydaların daha az gelişmiş bölgelere dağıtacak şekilde tatilleri yaymayı amaçlayan bir politika ortaya koymaktadır. Bu hedefle pek çok proje geliştirilmiştir. Bunlar; Mavi Bayrak Projesi (yeterli yüzme suyu kalitesi ve plaj/ marina hizmetleri açısından genel çevre standartlarının izlenmesini sağlamak amacıyla), Atak Projesi (altyapı eksikliklerini düzeltmek, daha sonra yeni kıyı yönetim yöntemlerini tanımlamak amacıyla), Belek Yönetim Planı, Dağ-Doğa Yürüyüşü Projesi(Trekking), Yayla Turizmi Projesi, Akarsu Turizmi (KanoRafting) Projesi, Bisiklet Tur Güzergâhlarının Belirlenmesi-Geliştirilmesi Projesi, Atlı Doğa Yürüyüşü Projesi, Mağara Turizmi Projesi, Sportif Olta Balıkçılığı, Kuş Gözlemciliği (Ornitoloji), Botanik (Bitki İnceleme) Projesi gibi.



Şekil 33: Sürdürülebilirlik, Kitle turizmi, Alternatif turizm ve Ekoturizm arasındaki algılanan ilişki (Weaver, 1999)



Şekil 34: Sürdürülebilir Ekoturizmin Çevresel Amaçları (Sungur, 2012; Sadler, 1990; Wight, 1993 sonrası)



Şekil 35: Kırsal Turizmin Bileşenleri (Kaynak: World Tourism Organization, Rural Tourism in Europe: Experiences)

7.2. BÖLGENİN GENEL TANIMI

Planlama alanı Muğla İli, Milas İlçesi, Hasanlar Mahallesi, 125 ada 13 parseli kapsayan 19.580,77m² yüzölçümlü alanı kapsamaktadır. Anılan 125 ada 13 parsel özel mülkiyete kayıtlıdır.

Hasanlar, Muğla ilinin Milas ilçesinde bulunmaktadır. Muğla iline 97 km, Milas ilçesine 28 km uzaklıkta bulunmakta olup kuzeyinde Söğütçük, güneyinde Fesleğen, doğusunda Çiftlik mahalleleri ile komşudur.



Şekil 36: Planlama Alanının Çevresi Uydu Görüntüsü

VENGE PLAN TİCARET

Mehmet NEFESOĞLU

Adres: Hacı İsa Mahallesi Necati Cumalı Cad. No: 18/3, Ürde / İzmir
Email: nefesoglumehtap@gmail.com Tel: 0 232 754 71 43 GSM: 0 546 419 91 41

URLA V.D. T.C. No: 590 085 67866

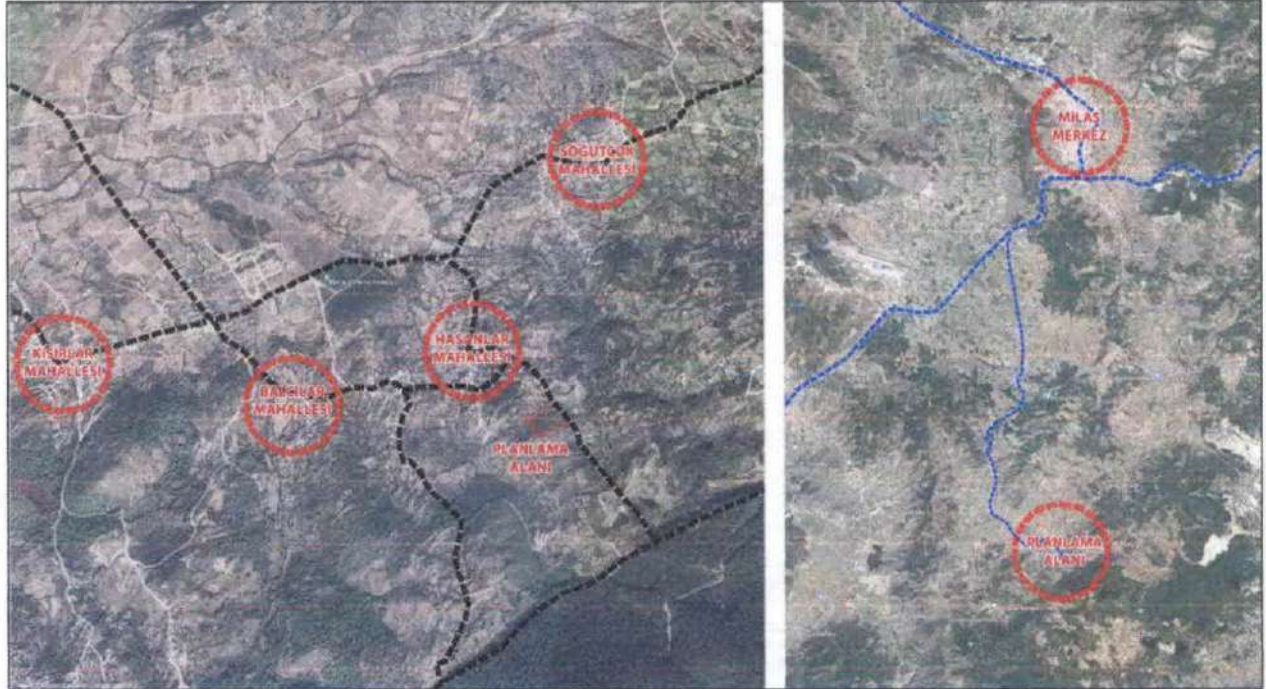


Planlamaya konu olan alan, 12.11.2012 tarih ve 6360 sayılı "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair" kanun gereği tüm ilçe sınırları belediye alanına dahil olduğundan planlama ve inşaat izinleri bakımından Milas Belediyesinin ve Muğla Büyükşehir Belediyesinin yetki ve sorumluluğundadır. Planlamaya konu alan idari olarak da Muğla ili, Milas ilçesine bağlıdır.

Hasanlar, 16.10.2020 tarihinde 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununa eklenen Ek-3. Madde ile Kırsal Mahalle statüsüne geçmiştir.

Planlama alanına ulaşım biçimi karayoludur. Planlama alanı ülke ulaşım sistemi açısından karayolu, denizyolu ve havayolu ile ulaşım yapılabilecek bir coğrafi özelliğe sahip olup, demiryolu ile ulaşım bağlantısı bulunmamaktadır. Muğla ilinde bulunan iki havaalanından, Milas-Bodrum Havaalanına yaklaşık 75 km uzaklığında, Dalaman Havaalanına ise yaklaşık 108 km uzaklıktadır.

Söz konusu planlama alanı az ve orta eğimli(%0-35) olup, 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Deprem riski dışında, kütle hareketleri ve eğimden kaynaklanabilecek riskler mevcut değildir. Yerleşime uygunluk açısından Önemli Alan 2.1. olarak değerlendirilmiştir.



Şekil 37: Planlama Alanının Yerel Ulaşım Ağı

7.3. EKOTURİZM BAZINDA ÖNE ÇIKAN POTANSİYELLER VE TARIMSAL DEĞERLER

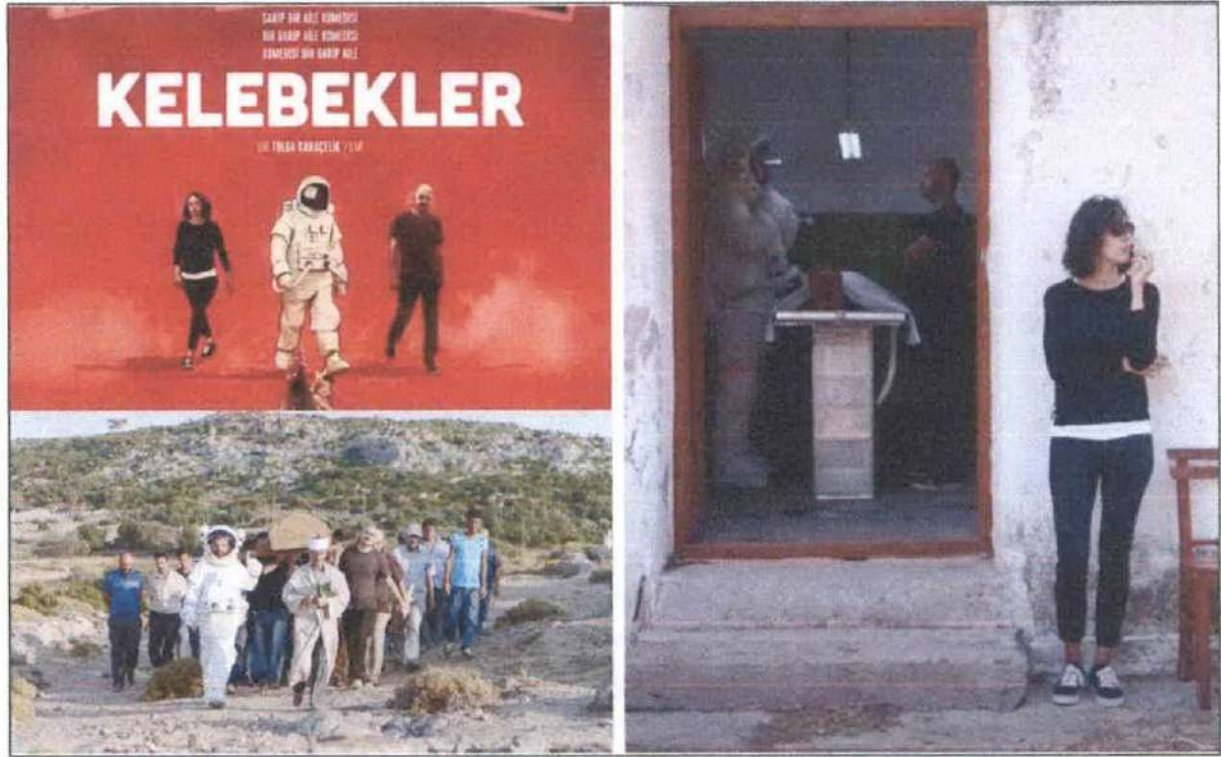
Proje alanı ve çevresinin doğal ve kültürel çekiciliğine baktığımızda alanın konumu itibarıyla bir geçiş aksı olarak düşünebiliriz. Planlama alanı kuzeyinde yer alan Muğla - Bodrum karayolunun kuzeyinde genellikle tarihi yapılar yer alırken güney kısmında doğal zenginlikle beraber kültürel değerlerin üretildiği ve işlendiği kırsal mahalleler yer almaktadır. Kırsal mahalleler yerel kimliği ve özgün değerleri ile bir kültür peyzajı oluşturarak farklı turizm faaliyetlerine olanak tanımıştır. Ekoturizme olanak sağlayan söz konusu bu değerler;



Tablo 3:Ekoturizm Değerler Tablosu

DOĞAL DEĞERLER	KÜLTÜREL DEĞERLER	TARIMSAL DEĞERLER
İncirli İn Mağarası	Zeytin Yağı	Zeytin
Uyku Vadisi	Yöresel Yemekler	Ceviz
Gökçeler Köyü	Bez Dokuma	Kurutulmuş Ürünler
Milas Bereketi-Lavanta	Kilim Dokuma	Mantarlar
Nefes Vadisi	Yaygı Dokuma	Kültür Bitkileri
Beçin Kalesi		Lavanta
Karia yolu		

Ayrıca Söz konusu proje alanı Hasanlar mahallesi özellikle son yıllarda emlak pazarında ciddi bir artış yaşadığının tespit edildiği, bununla beraber çalışma alanı ve çevresi doğal dokusunu yitirmediğinden fotoğraf ve video çekimleri için aranan bölgelerinden biri olduğu bu kapsamda filmlere dahi konu edildiği görülmüştür.



Şekil 38:Hasanlar Mahallesinde Çekilen Film (Kelebekler)



Proje alanı ve yakın çevresi için SWOT analizi sonuçları aşağıdaki şekilde değerlendirilmiş ve gruplanmıştır.

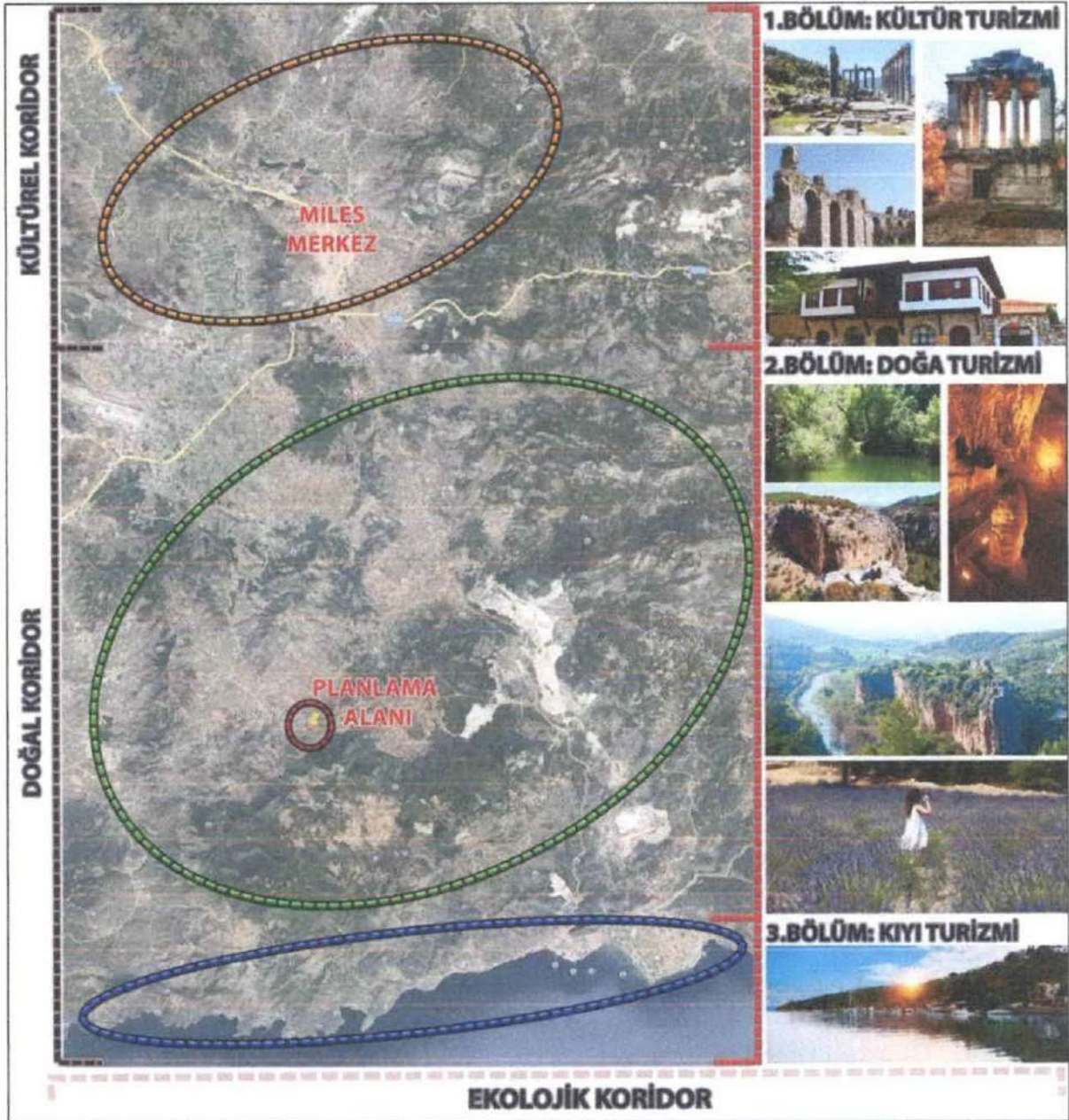
Tablo 4:Swot Analizi

Güçlü Yönler (S)
Mağaracılık imkanı
Aktif yaylacılık faaliyetleri
Peyzaj güzelliği/fotosafar
Doğa ile uyumlu kırsal miras gezisi
Köy pazarları vasıtası ile organik ürünlere ulaşma imkanı
Temiz hava
Doğal kaynaklar ve bozulmamış doğal çevre
Yörede ekoturizme yönelik kullanılabilecek doğal ve kültürel değerler
Yöresel gıdalar, yemekler ve el sanatları
Manzara seyir noktaları
Farklı jeolojik varlıklar ile doğa yürüyüşü rotaları
Zayıf Yönler (W)
Ekoturistik tesisler
Ekoturizme yönelik konaklama imkanlarının yetersiz olması
Yöredeki el sanatları ve çeşitli geleneksel ürünlerin tanıtım yetersizliği
Bölgedeki turizm kaynaklarının tanıtım eksikliği
Fırsatlar (O)
Alternatif turizm türleri potansiyelinin farklı ekoturistik aktivitelere olanak vermesi
Yerel halkın bölgeleri için ekoturizme yönelik yatırım yapmaya istekli olması
Mahalle ve çevresinin ekoturizme yönelik her türlü tesis ve altyapı planlamasının gerçekleştirilmesine olanak sağlayacak uygun alanlara sahip olması
Dört mevsim sürecinde farklı rekreatif ve turistik faaliyetlere açık olması
Ekoturizmin tüm yıl yapılan bir turizm türü olması
Doğal-karışık ormanların bulunması
Genel olarak toplumda organik tarıma ilginin artması
Tehditler (T)
Çevre kirliliği
Doğal alanlarda kontrolsüz çevre bozulmaları
Bilinçsiz tarım ve hayvancılık faaliyetleri
Bilinçsiz avlanma



7.4. GENEL KURGU

Planlama alanının çevresinde doğal ve kültürel değerlerin çeşitliliği belirli bir bölgede kümelenmekten öte, yörenin genelinde homojen şekilde dağıldığı görülmektedir. Bu nedenle yöre bütününde tematik coğrafi karakteristiğe göre ortaya çıkan bir bölgeleme söz konusudur. Kurgunun ana planlama hedeflerinden birinin kırsal kesimde doğayla bütünleşik alternatif alanlar oluşturmak olarak düşünüldüğünde proje alanı ve çevresinin kimlik değerlerinin planlama alanının geneline yayılmış olması önemli bir potansiyeldir. Bu değerlerin tümü, ekoturizm olanaklarının potansiyel girdileri olarak değerlendirilmiş ve bulundukları kimliklere göre şu şekilde bölümlere ayrılmışlardır.



Şekil 39: Genel Kurgu



7.5. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNİN EKOTURİZM

Tüm değerleriyle analiz edilen ve değerlendirilen proje alanı ve çevresi için rota kurgusu sürecinde ana tema olarak kültürel, doğa ve kıyı olarak ayrılmıştır. Bölgenin zengin turizm kaynakları planlama alanının her tarafına dağılmış olup, bu çeşitliliği değerlendirecek şekilde, coğrafi eşikler de göz önünde bulundurularak bütüncül bir ekoturizm koridoru oluşturulmuştur. Her bir bölüm birbirinden ayrılmış gibi görülmesine karşın birbirleriyle görünmez bağlar ile bağlanmış konumdadır. Bu bağlar sayesinde bölümler arası geçişlerle birlikte bütünselliği sağlayan bu alan "ekolojik koridor" olarak adlandırılmıştır.

Proje alanı ve çevresi için önerilen Ekolojik Koridor kurgusunun ana bileşenleri:

- Doğa Koridorları
- Kültürel Koridorlar

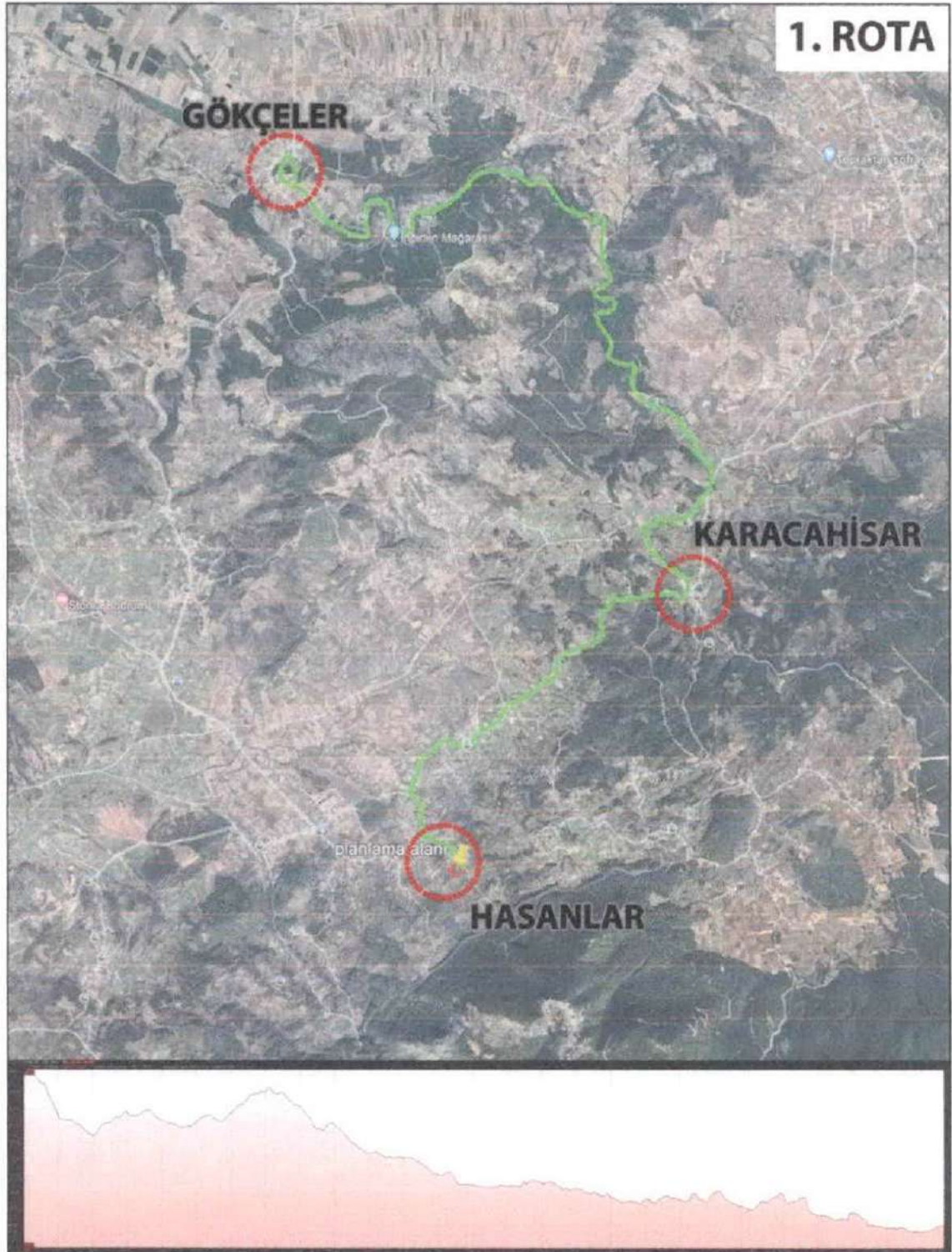
Ekolojik koridor için, belirlenen doğal ve kültürel koridorlar arasında korunabilecek nitelikteki orman, çınar ağacı topluluğu, lavanta bahçeleri, soğuk dere, gölet, kanyon, vadi, makilik gibi doğal eşikler ile Gökçeler, Çiftlikköy, Bozalan, Mazıköy ve Hasanlar kırsal eşikleri birleştiren bir koridor kurulması önerilmiştir. Ekolojik koridorda park, mesire, piknik, kamp alanı ile yürüyüş-tırmanış-bisiklet yolu gibi kullanımlar oluşturulup; doğal yapıya en az müdahale edecek şekilde bir bağ kurulması hedeflenmiştir.

Doğal Koridor'un 3 ana rotası, proje alanı ve çevresinin doğal kimliğini yansıtan değerlerin görülebilceği rotalardır. Tanımlanan bu rotalar:

- 1. Rota
- 2. Rota
- 3. Rota



1. ROTA (GÖKÇELER MAHALLESİ – HASANLAR MAHALLESİ)



Şekil 40:1. Rota



Tablo 5: 1.ROTA

ROTA	1. ROTA
AÇIKLAMA	BU ROTA HASANLAR MAHALLESİNDEN BAŞLAYIP, PROJE NOKTASINI GEÇİŞ YOLU OLARAK KABUL EDEREK, SIRASIYLA KARACAHİSAR VE GÖKÇELER MAHALLELERİNE ULAŞILARAK SON BULMAKTADIR. YOL ÜZERİNDE YER ALAN TARIHİ SU KEMERLERİ İLE HAMZABEY DERESİNİ GEÇEREK ULAŞILAN ZENGİN PEYZAJ SEÇENEĞİ SUNAN, MAĞARA VE KANYONUyla POPÜLARİTE YAKALAMIŞ GÖKÇELER MAHALLESİ'NDE SON BULAN BİR ROTADIR. MİNİMUM RAKIM 70 METRE YÜKSEKLİĞE SAHİP OLUP MAKSİMUM RAKIM 300 METRE YÜKSEKLİK OLARAK TESPİT EDİLMİŞTİR. KOLAY SEVİYE BİR ROTADIR.
TEMA	DAĞ, KIRSAL, DERE, KANYON
ULAŞIM TURLERİ	YÜRÜYÜŞ, BİSİKLET
AKTİVİTELER	FOTOĞRAFÇILIK, PİKNIK, KAMPİNG, DOĞAL ÜRÜN TOPLAMA, GASTRONOMİ, BİSİKLET, YÜRÜYÜŞ KÜÇÜK KÖY/KASABA TURLARI, MANZARA SEYRİ,
ROTA ODAKLARI	GÖKÇELER MAHALLESİ, GÖKÇELER KANYONU, İNCİRLİLİN MAĞARASI, HAMZA BEY ÇAYI, HASANLAR MAHALLESİ, KARACAHİSAR MAHALLESİ



Şekil 41:Rotanın 12. Kmsinde Yer Alan Su Kemerleri Kalıntıları

VENGE PLAN TİCARET

Mehtap NEFESÖĞÜ

Adres: Hacı İsa Mahallesi Necati Cumali Cad. No:18/3 Urla / İzmir
Email: nefesoglu.mehtap@gmail.com Tel: 0 232 754 71 43 GSM: 0546 719 91 41
URLA V.D. T.C. No: 590 085 67886



Şekil 42:Yol Üzeri (Hamzabey) Değimen Çayı



Şekil 43:Yol Üzeri Su Kaynağı(Çeşme)



Şekil 44:Yönlendirici Tabela

VENGE PLAN TİCARET

Adres: Hacı İsa Mahallesi Necati Cumalı Cad. No:18/3 Urla / İzmir
Email: nefesoglumehtap@gmail.com Tel: 0 232 754 71 43 GSM: 0 546 419 91 41
URLA V.D. T.C. No: 590 085 67886



Şekil 45: Yol Üzeri Hamzabey Çayı



Şekil 46:Gökçeler Kanyonu

VENGE PLAN MÜHÜR

Adres: Hacı İsa Mahallesi Necati Cumalı, Cad. No:18/3 Urla / İzmir
Email: nefesoglu.mehtap@gmail.com Tel: 0 232 754 71 43 GSM: 0 546 419 91 41
URLA V.D. T.C. No: 590 085 67886



Şekil 47: Gökçeler Kanyonu Duvarları



Şekil 48: İncirliin Mağarası Girişi

VENGE PLAN TİCARET

Mehtap NEFESOĞLU

Adres: Hacı İsa Mahallesi Necati Cumali Cad. No: 18/3 Urla / İzmir
Email: nefesoglumehtap@gmail.com Tel: 0 232 754 71 43 GSM: 0 546 419 91 41
URLA V.D. T.C. No: 590 085 67886

58
(A) Grubu Şehir Plancısı
Oda



2.ROTA (HASANLAR - MAZIKÖY)



Şekil 49:2. Rota

Tablo 6:2. Rota

ROTA	2. ROTA
AÇIKLAMA	BU ROTA HASANLAR MAHALLESİNDEN BAŞLAYIP GEÇİŞ YOLUNDA KABALAK DAĞI VE ÇEVRESİNDE YER ALAN AĞAÇ TOPLULUKLARI VE ULAŞILAN ZENGİN PEYZAJ SEÇENEĞİ SUNAN VE DENİZ KİYİSİNDE YER ALAN PLAJLARIYLA MAZIKÖY MAHALLESİ'NDE SON BULAN BİR ROTADIR. HASANLAR MAHALLESİ RAKIMI 300 METRE YÜKSELTİYE SAHİP OLUP KABALAK MAKSİMUM RAKIM 750 METRE YÜKSEKLİK OLARAK TESPİT EDİLMİŞTİR. MAZIKÖY MAHALLESİNE DOĞRU YÜKSELTİ DENİZ SEVİYELERİNE İNMEKTEDİR. ORTA SEVİYE BİR ROTADIR.
TEMA	DAĞ, KIRSAL, DERE, KANYON
ULAŞIM TÜRLERİ	YÜRÜYÜŞ, BİSİKLET
AKTİVİTELER	FOTOĞRAFÇILIK, PİKNIK, KAMPİNG, DOĞAL ÜRÜN TOPLAMA, GASTRONOMİ, BİSİKLET, YÜRÜYÜŞ KÜÇÜK KÖY/KASABA TURLARI, GELENEKSEL YEMEK KÜLTÜRÜ, MANZARA SEYRİ
ROTA ODAKLARI	HASANLAR MAHALLESİ, PROJE ALANI, KABALAK DAĞI, YUKARI MAZİ MAHALLESİ, MAZIKÖY MAHALLESİ



Şekil 50:Hasanlar Mahallesi



Şekil 51: Hasanlar Mahallesi



Şekil 52: Kabalak Dağı Yol Boyu

VENGE PLAN TİCARET

Mehmet NEFESOĞLU

Hacı İsa Mahallesi Necati Cumali Cad. No: 18/3 Ürümçilik, No: 18/3

Email: nefesoglumehtap@gmail.com Tel: 0 232 754 71 43 GSM: 0 546 419 91 41

ORLEN V.D. T.C. No: 590 085 67886



Şekil 53:Ağaç Toplulukları



Şekil 54:Mazıköy Mahallesi, İlgin Koyu

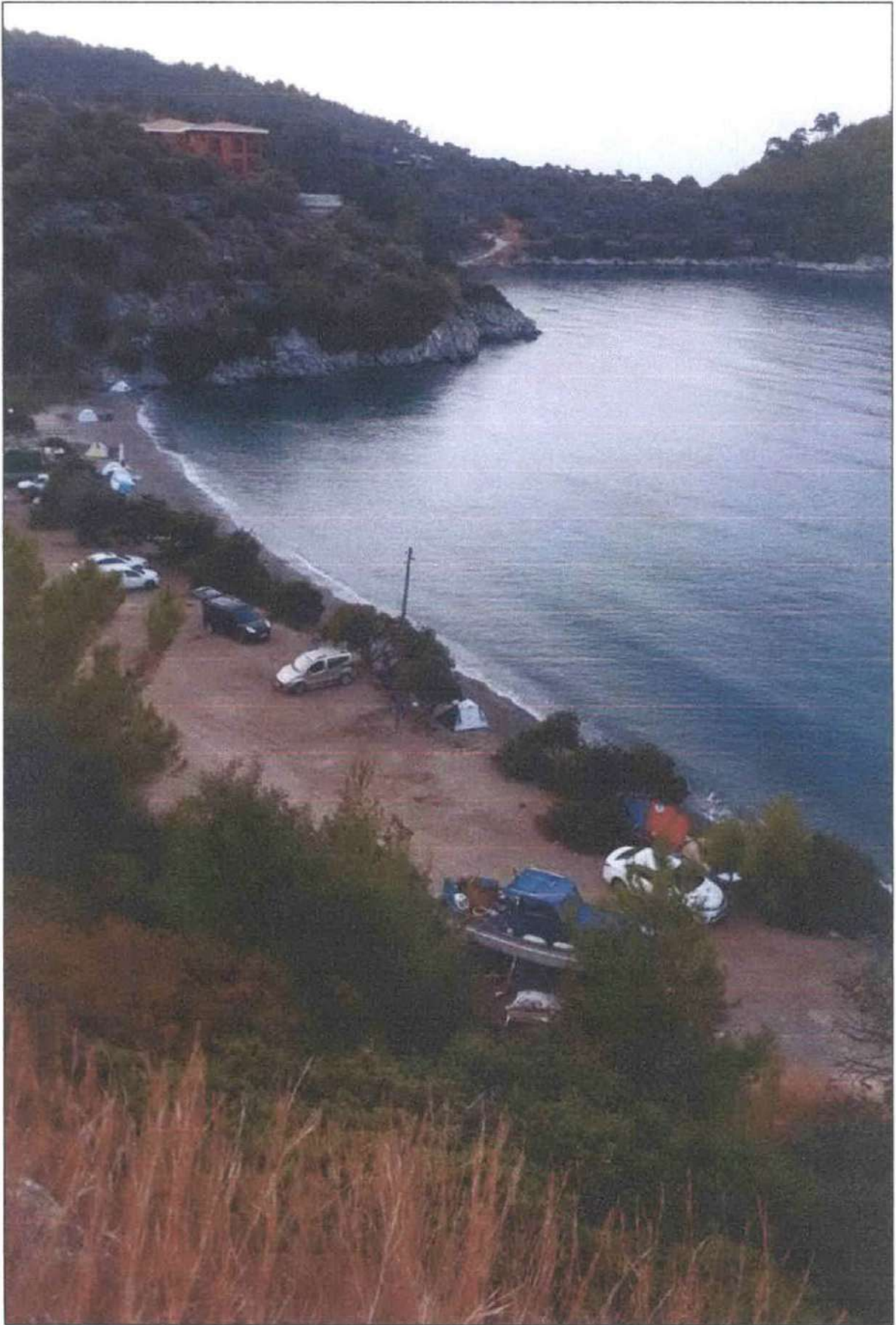
VENGE PLAN TİCARET
Mehtap NEFESÖĞÜ

Adres: Hacı İsa Mahallesi Necati Cumalı Cad. No:18/3 Ürley / İzmir Cad. No: 18/3
Email: nefesoglumehtap@gmail.com Tel: 0 232 754 71 43 GSM: 0 546 419 91 41
ÜRLA V.D. T.C. No: 590 085 67886



VENGE PLAN

Şehircilik, Plan, Proje, Danışmanlık Hizmetleri



Şekil 55: Mazıköy Mahallesi, Ilgın Koyu

VENGE PLAN TİCARET

Adres: Hacı İsa Mahallesi Necati Cumalı Cad. No: 18/3 URLA / İZMİR
Email: nefesoglumehtap@gmail.com Tel: 0 232 754 71 43 GSM: 0 546 419 91 41
Tic. Sic. No: 271941 URLA / İZMİR
URLA V.D. T.C. No: 590 085 67886

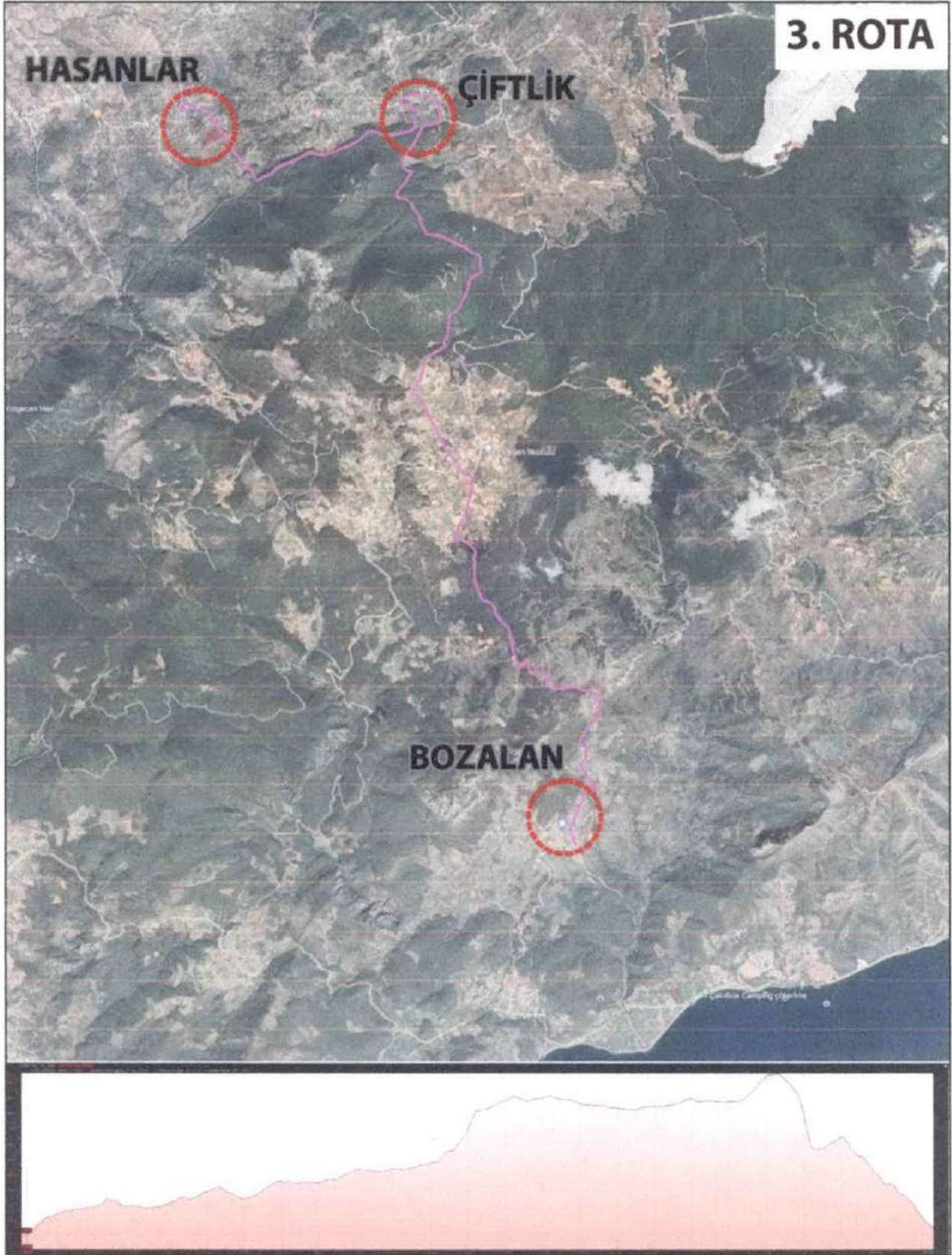
63

Beril ÖZALP

(A) Grup Şehir Plancısı
Oda



3.ROTA (HASANLAR - BOZALAN)



Şekil 56:3. Rota

VENGE PLAN TİCARET

MEHTAP NEFESOĞLU

Adres: Hacı İsa Mahallesi Necati Cumalı Cad. No:18/3 Urla / İzmir
Email: nefesoglumehtap@gmail.com Tel: 0 232 754 71 43 GSM: 0 546 419 91 41

URLA V.D. T.C. No: 590 085 67886



Tablo 7.3: Rota

ROTA	3. ROTA
AÇIKLAMA	BU ROTA HASANLAR MAHALLESİNDEN BAŞLAYIP GEÇİŞ YOLUNDA YER ALAN TEPELİKLER VE ÇEVRESİNDE YER ALAN AĞAÇ TOPLULUKLARI İLE FESLEĞEN MAHALLESİ VE TARİHİ KARIA YOLU ÜZENDEN GEÇEREK ULAŞILAN ZENGİN PEYZAJ SEÇENEĞİ SUNAN BOZALAN MAHALLESİ'NDE SON BULAN BİR ROTADIR. MİNİMUM RAKIM 280 METRE YÜKSEKLİĞE SAHİP OLUP MAKSİMUM RAKIM 700 METRE YÜKSEKLİK OLARAK TESPİT EDİLMİŞTİR. ORTA SEVİYE BİR ROTADIR.
TEMA	DAĞ, KIRSAL,
ULAŞIM TURLERİ	YÜRÜYÜŞ, BİSİKLET
AKTİVİTELER	FOTOĞRAFÇILIK, PİKNIK, KAMPİNG, DOĞAL ÜRÜN TOPLAMA, GASTRONOMİ, BİSİKLET, YÜRÜYÜŞ KÜÇÜK KÖY/KASABA TURLARI, GELENEKSEL YEMEK KÜLTÜRÜ, MANZARA SEYRİ
ROTA ODAKLARI	HASANLAR MAHALLESİ, PROJE ALANI, ÇİFTLİK MAHALLESİ, FESLEĞEN MAHALLESİ, KARIA YOLU, BOZALAN MAHALLESİ



Şekil 57: Hasanlar Mahallesi

VENGE PLAN TİCARET

Mehmet NEFESOĞLU

Adres: Hacı İsa Mahallesi Necati Cumalı Cad. No: 18/3 Urla / İzmir
Email: nefesoglumehtap@gmail.com Tel: 0 232 754 71 43 GSM: 0 546 419 91 41

URLA V.D. T.C. No: 590 085 67800



Şekil 58:Çiftlikköy Mahallesi



Şekil 59:Yol Boyu Ağaç Toplulukları



VENGE PLAN

Şehircilik, Plan, Proje, Danışmanlık Hizmetleri



Şekil 60:Karia Yolu – I



Şekil 61:Karia Yolu – II

VENGE PLAN TİCARET
Mehtap Nefesoglu

Hacı İsa Mahallesi Necati Cumalı Cad. No: 18/3 41400 Urla/İZMİR

Adres: Hacı İsa Mahallesi Necati Cumalı Cad. No: 18/3 41400 Urla/İZMİR
Email: nefesoglu.mehtap@gmail.com Tel: 0 232 754 7143 GSM: 0546 419 91 836

67

BİRLİKTE
Grubun
Oda



Şekil 62:Fesleğen Mahallesi – I



Şekil 63:Fesleğen Mahallesi – II



Ayrıca planlama alanının çekici potansiyelini arttıran en önemli etkenlerden birinde Karia yolunun yadsınamaz bir yeri olduğu düşünülmektedir. Karia yolu 2013 yılından itibaren bölgede oldukça merak uyandıran bir rota olmakla birlikte çevresinde yer alan kırsal yerleşim merkezlerinin gelişime ve tanınırlığının artmasına katkı sağlamıştır. Bu bağlamda halihazırda oluşturulmuş rotalarla birlikte sürekli yenilenen ve Karia yoluna bağlantısı olmayan yerleşimlerin yeni rota önerileriyle gelişime ayak uydurma çabası içerisinde oldukları görülmektedir.

Söz konusu Karia Yolunun kısaca şöyle anlatılabilir. Karia Yolu, ismini antik Karya bölgesinden aldığı bilinmekte olup, 46 etaba ve yaklaşık 800 kilometrelik patika yoluna sahip Türkiye'nin en uzun yürüyüş yoludur. Aydın'ın Çine ilçesinden başlayarak Muğla'nın yarımadaalarının tamamından geçen rota, çeşitli köy ve kasabalara, köylere, tepe ve dağ yollarına ve antik kentlere de uğramasından ötürü Türkiye'den ve yurtdışından gelen pek çok yürüyüşçüyü çekmektedir.

850 kilometre uzunluğundaki yürüyüş yolu, Bozburun Yarımadası, Datça Yarımadası, Gökova Körfezi ve İç Karia olmak üzere 4 ana bölüm ile Muğla ve çevresindeki bölgeleri kapsayan 1 ek bölümden oluşmaktadır.

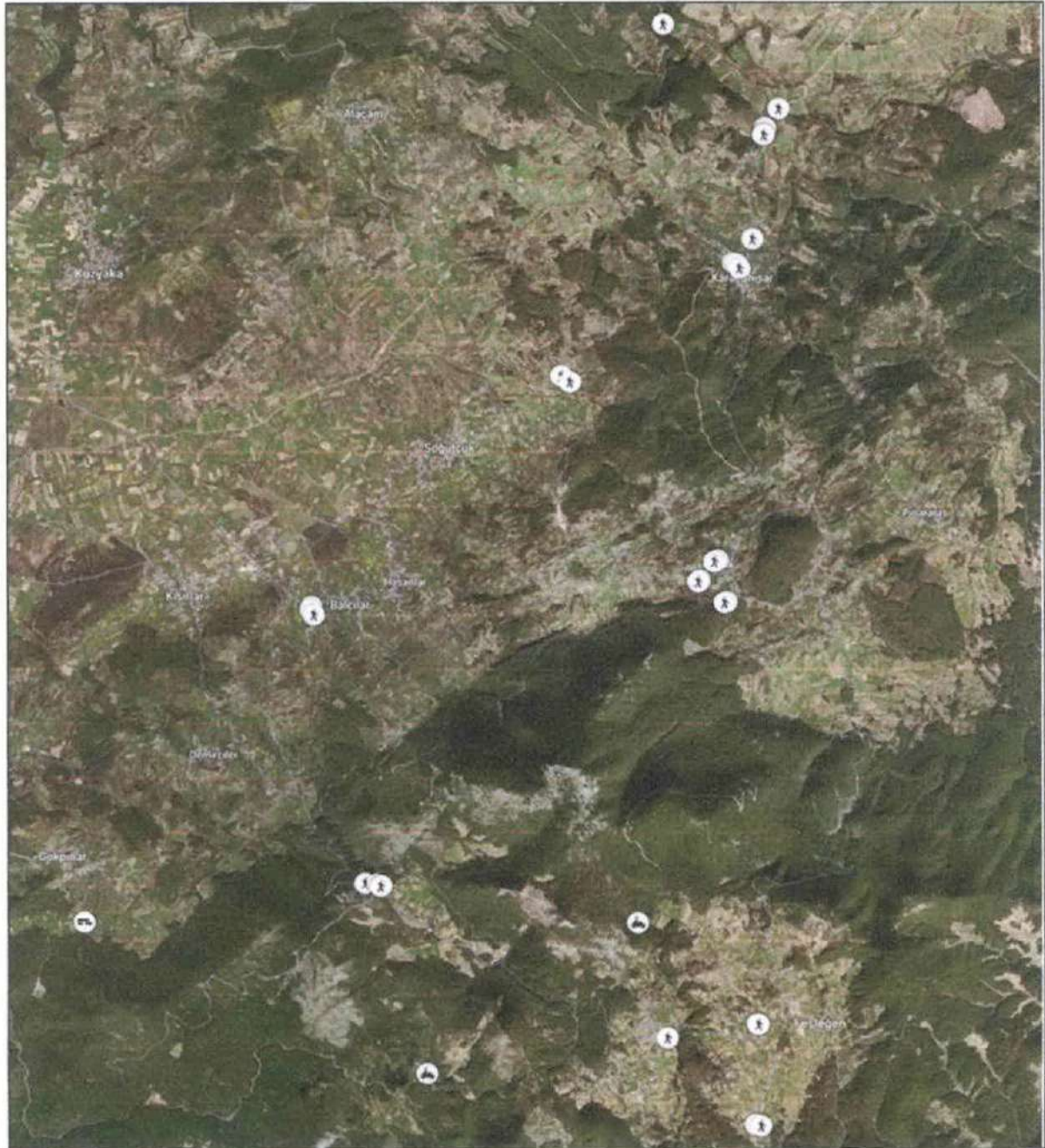


Şekil 64: Karia Yolu Haritası

Yolun tarihi Yunus Özdemir, Altay Özcan, Volkan Demir ve Dean Livesley'in Karya antik bölgesinde uzun mesafeli bir yürüyüş yolu rotası oluşturmak için 2009 yılında başlayacak ve dört kış sürecektir. Bu öncü seferin tamamlanması ile antik yollar, çoban patikaları ve orman yollarını içeren Türkiye'nin en uzun yürüyüş yolu ortaya çıkar. Buna rağmen bölgede doğa sporları yapan kişilerin, günümüzde Karya yolunu oluşturan yolları yol açılmadan önce de kullanmış oldukları bilinmektedir.

Muğla Ticaret ve Sanayi Odası (MUTSO) öncülüğünde geliştirilen projeye 2012 yılında Güney Ege Kalkınma Ajansı (GEKA) tarafından da maddi destek verilmiştir. Yaklaşık 850 km uzunluğa ve günlere bölünmüş 46 etaba sahip yol resmi olarak Şubat 2013'de açılmıştır.

Karia yolunun açılmasıyla beraber bölge üzerinde yüzlerce alternatif turizm rotaları olduğu ve bölgenin çok açık bir şekilde turizm destinasyon merkezi haline getirmiştir. Dolayısıyla Söz konusu proje alanı için geliştirilmiş olan rotalara yenileri eklenebilir düzenlenebilir ve çoğaltılabilir bir konumda yer almaktadır.

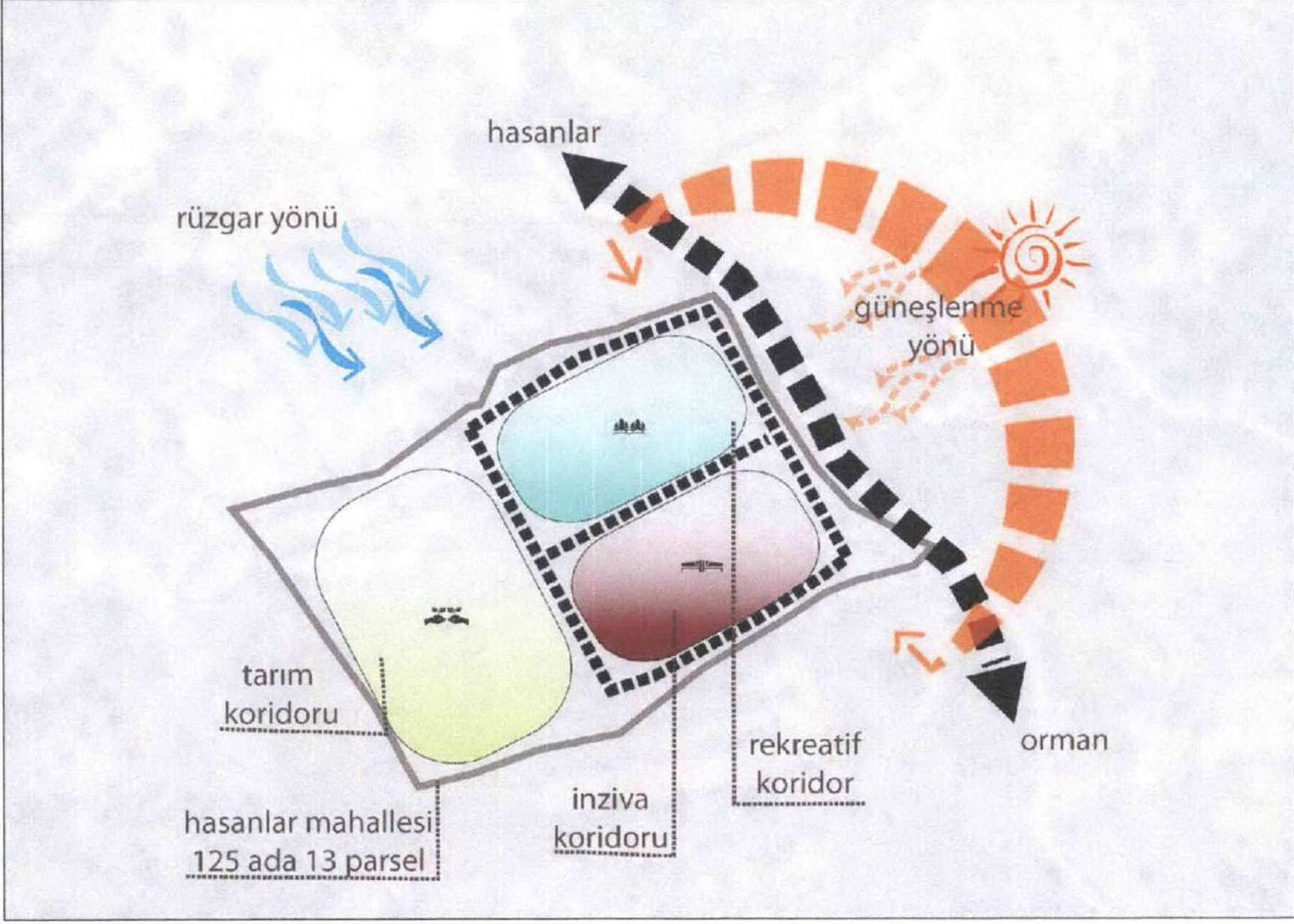


Şekil 65:Planlama Alanı çevresinde Oluşturulmuş Alternatif Rotalar



VENGE PLAN

Şehircilik, Plan, Proje, Danışmanlık Hizmetleri



Şekil 66: Bölgeleme Şeması

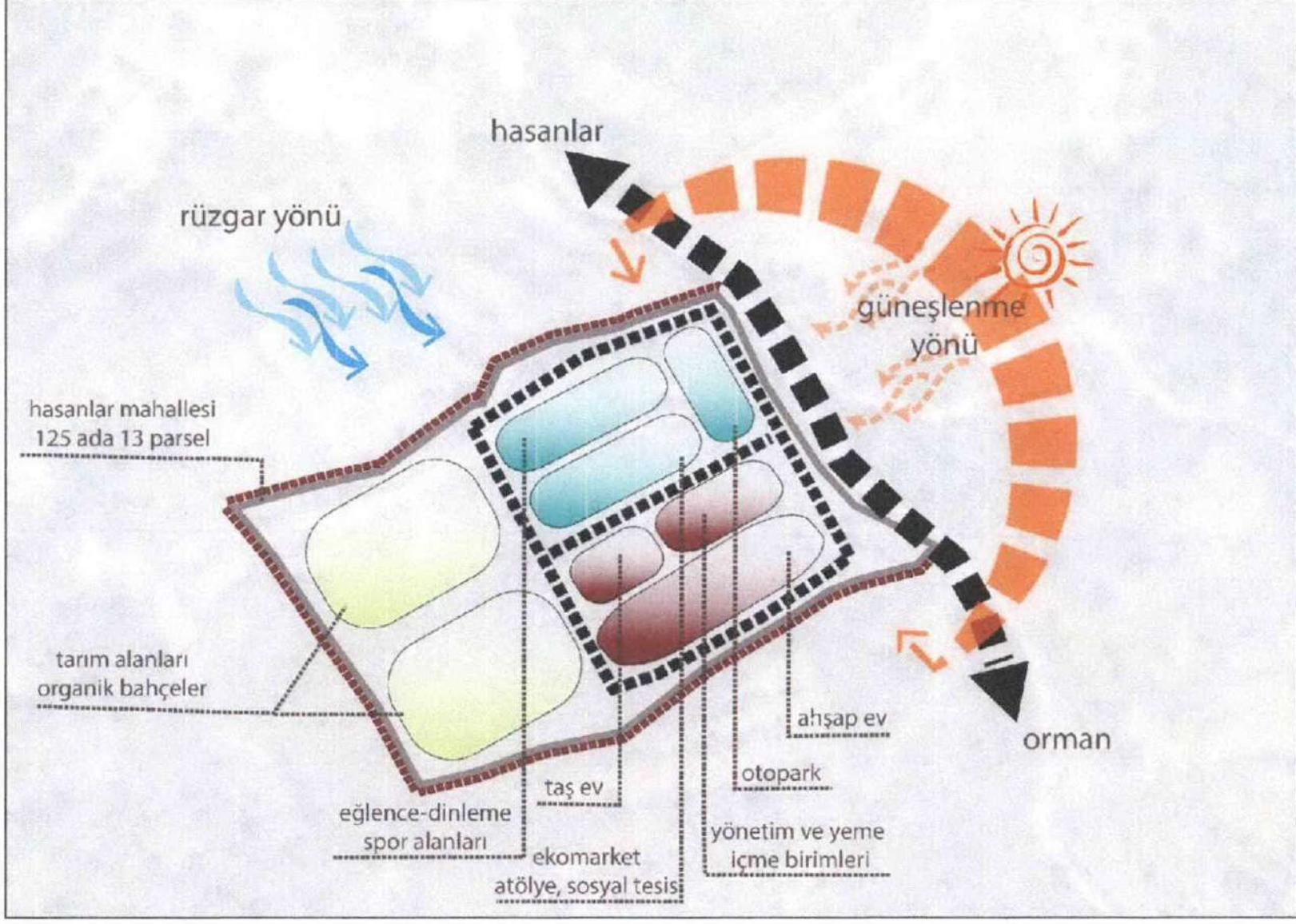
VENGE PLAN TİCARİET
Mehmet Nefes

Adres: Hacı İsa Mahallesi Necati Cumalı Cad. No: 18/3 Ürpa / İzmir Cad. No: 18/3
Email: nefesoglu@mehtap@gmail.com Tel: 0 232 754 7143 GSM: 0 546 419 6141
URLA V.D. T.C. NO: 550 065 67886



VENGE PLAN

Şehircilik, Plan, Proje, Danışmanlık Hizmetleri



Şekil 67: Fonksiyon Şeması

VENGE PLAN TİCARİT

Adres: Hacı İsa Mahallesi Necati Cumalı Cad. No:18/3 Ürümüş

Email: nefesoglu Mehmetap@gmail.com Tel: 0 232 754 71 43 GSM: 0 546 419 91 41

URLA V.D. T.C. No: 590 085 67866



İNİZİVA KORİDORU

- Orman İç Bungalow: Ziyaretçilerin orman manzarası içinde mahremiyet sağlamaları için tasarlanmış alanlardır.
- Taş ve Ahşap Evler: Yöreye uygun doğal yapılar
- Çadır Alanları: Çadır alanlarının ekoturizm ilkelerine göre kullanılması amacıyla alan içinde kamp kurulabilecek yerler farklı aktivitelerin gözetildiği elemanların yakınında bulunacaktır. Örneğin; rekreatif koridor içindeki spor alanları gibi.

TARIM KORİDORU

- Yerel Ürün Kooperatifi: Komşu ve çevre mahallelerdeki tarımsal ve hayvansal üretim yapılan yerlerde ekolojik tarım yöntemleri ile üretim yapılması teşvik edilerek, proje alanı içerisindeki tasarım ve üretim atölyelerinde bu ürünler tanıtılıp, öğretilecektir.
- Tasarım ve Üretim Atölyeleri: Yöreye özgü tarımsal ve el sanatları ile ilgili bilgilendirme, öğrenme ve deneyim oluşturulabilecek ortak üretim mekanlarının olduğu atölyelerdir.
- Yerel Ürün Pazarı/Ekomarket: Yerel üreticilerin organik olarak yetiştirdikleri ürünleri kendileri tarafından ziyaretçilere sunulacaktır. Bu sayede yerel halk ekonomik olarak desteklenirken komşu ve çevre kırsalının da yerel değerleri ön plana çıkartılmış olacaktır. Ayrıca ekomarketin içinde tohum satışı ve takası da yapılacaktır.

REKREATİF KORİDOR

- Ortak Alan: Organik ve doğal ürünlerle yemek servisi yapılan bir yemekhane, restoran, lobi benzeri donatı alanlarını içinde bulundurur. Ayrıca hizmet birimleri bu ortak mekanda bulunmaktadır.
- Doğal Alan: Bu alanda başlıca piknik alanı, otantik çocuk oyun alanları ile serbest yeşil alanlar bulunmaktadır. Alternatif spor aktivitelerin de yapılacağı bisiklet yolları, oyun sahaları ve terapi alanları da bulunmaktadır.

ORMAN KORİDORU

- Peyzaj Geçiş Alanları: Proje alanının etkileyen en önemli doğal faktörün çam ormanları olduğu düşünüldüğünde bu coğrafi etkiyi ziyaretçilere en iyi şekilde yansıtmak için alan ile sık ağaç dokusu arasında peyzaj geçiş alanı tanımlanmıştır. Bu alan içerisinde ziyaretçilerin daha çok bireysel zaman geçirebileceği oturma ve dinlenme alanları ile yürüyüş ve yeşil akslar planlanmıştır.

VENGE PLAN TİCARET

Mehtap NEFESOĞLU

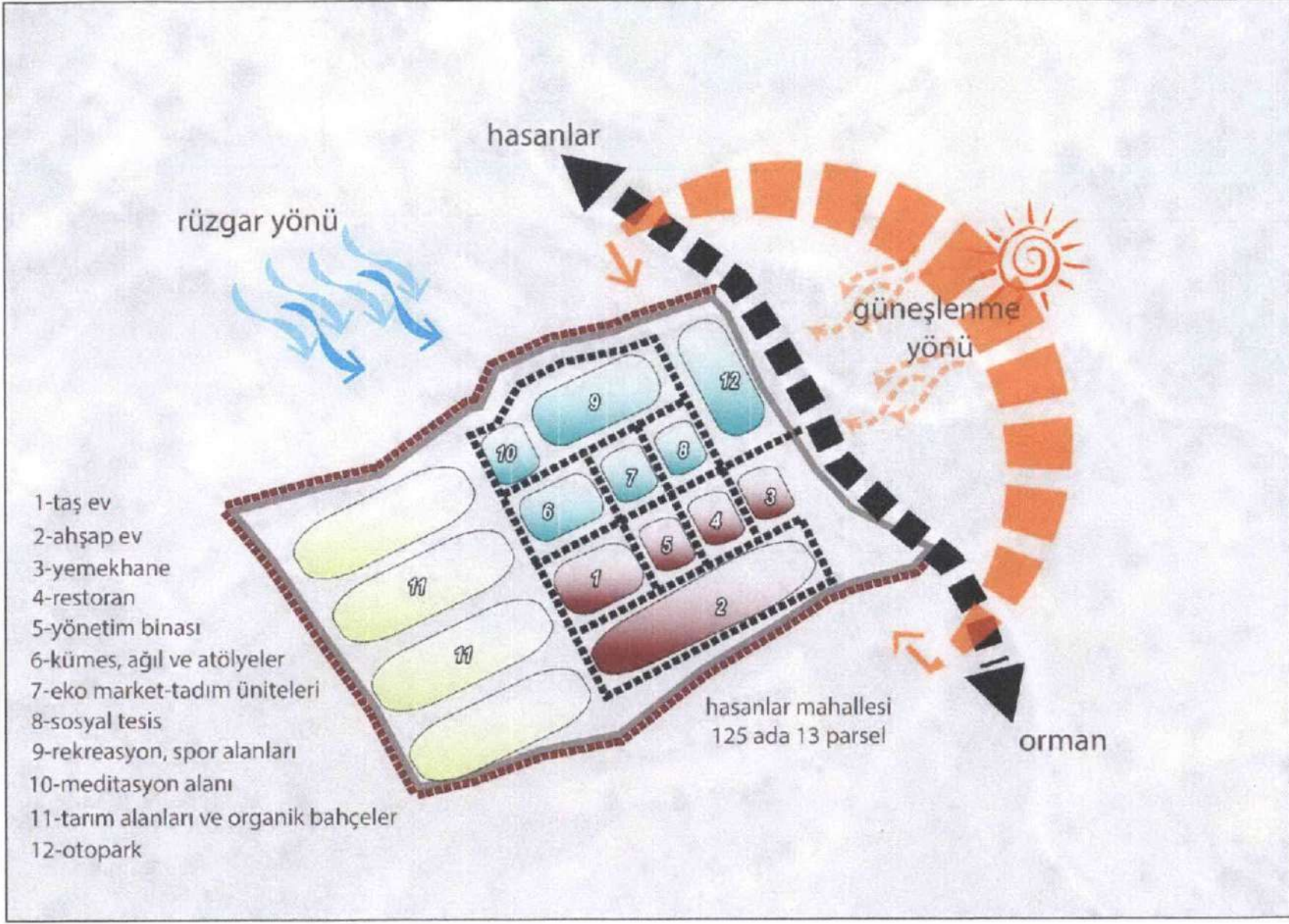
Adres: Hacı İsa Mahallesi Necati Cumalı Cad. No: 18/3 Urla / İzmir
Email: nefesoglumehtap@gmail.com Tel: 0 232 754 7143 GSM: 0 546 419 91 41
URLA V.D. T.C. No: 590 085 67886

73
Berrin OZALP
(A) Urubu Şehir Planı
Oda No: [Signature]



VENGE PLAN

Şehircilik, Plan, Proje, Danışmanlık Hizmetleri



Şekil 68: Kavramsal Senaryo

VENGE PLANLAMA

Adres: Hacı İsa Mahallesi Necati Cumalı Cad. No: 18/3 ÜRÜMLÜ
Email: nefesoglu Mehmet@gmail.com Tel: 0 232 754 7143 GSM: 0 546 415 141
URLA V.D. T.C. No: 590 035 67886



Bu kapsamda, ekoturizm alanı amaçlı bahse konu projenin amaçları:

- Kültürel ve çevresel farkındalığın oluşturulması,
- Hem ziyaretçiler hem de yerel halk için olumlu tecrübeler sağlanması,
- Koruma faaliyetlerine kaynak üretilmesi,
- Tehlike altındaki değerlere dikkat çekilmesi,
- Somut olmayan kültürel mirasın yaşatılması (yemek, zanaat, geleneksel el sanatları...)
- Sürdürülebilir kalkınmanın sağlanması,
- Turizm etkinliklerinin kısıtlı bir alana değil, daha geniş coğrafyaya yayılmasının sağlanması,
- Muğla ilinde yaygın olan kitle turizminin yanında alternatif turizm olanaklarının sağlanması,
- Kültürel ve doğal değerlerin tanınmasını, geliştirilmesini ve korunmasına yardımcı olmak olarak listelenmektedir.

Ekoturizm alanının kentsel servislere olan erişiminin nasıl sağlanacağı ve erişim mesafeleri şu şekildedir:

Sağlık tesisi: Planlama alanına en yakın dini tesis Hasanlar Mahallesi komsu Kısırlar Mahallesi'nde yer alan Milas 15 Nolu Aile Sağlığı Merkezidir. Söz konusu aile sağlık merkezi ile planlama arası mesafe yaklaşık 3400 metredir. Araç ile yaklaşık 7 dk. Dolmuş ve otobüs ile yaklaşık 20 dk.lık sürede erişim mümkündür. Ayrıca Milas ilçe merkezinde yer alan Milas Devlet Hastanesine araç ile yaklaşık 30 km.lik mesafe bulunmakta olup araç ile yaklaşık 35 dk.lık sürede erişim mümkündür. Bununla birlikte Milas merkezde çeşitli özel hastaneler de bulunmakta olup devlet hastanesine benzer şekilde erişim sağlanabilir.

Dini tesis: Planlama alanına en yakın dini tesis Hasanlar Mahallesi Camisidir. Söz konusu cami ile planlama arası mesafe yaklaşık 950 metredir. Araç ile yaklaşık 3 dk. yaya olarak yaklaşık 13dk.lık sürede erişim mümkündür. Bununla birlikte planlama alanı çevresinde yer alan Balcılar ile Söğütçük Mahallelerinde cami bulunmaktadır.

Eğitim tesisi: Planlama alanına en yakın eğitim tesisi Hasanlar Mahallesi komsu Balcılar Mahallesi'nde yer alan Balcılar ilkokuludur. Söz konusu aile sağlık merkezi ile planlama arası mesafe yaklaşık 2000 metredir. Araç ile yaklaşık 6 dk. Dolmuş ve otobüs ile yaklaşık 20 dk.lık sürede erişim mümkündür.

Ayrıca yukarıda bahsedildiği üzere planlama alanı ilçe merkezine yaklaşık 35-40 dk.lık mesafede yer almakta olup kendi içerisinde yer almayan kentsel servislerden çevresindeki kırsal mahallelerden ve ilçe merkezinden karşılayabilmektedir.



8. PLAN TEKLİFİ

8.1. PLAN GEREKÇELERİ

Bu bölümde, planlama alanı için tanımlanan amaç ve planlama ilkeleri doğrultusunda belirlenen stratejik konulara ilişkin geliştirilen kararlara yönelik açıklamalar yer almaktadır.

Planlama alanı, mevcut arazi kullanımına ve çevresel ilişkilere uygun olarak oldukça düşük yoğunluk önerisi içeren, çevre ve kültür değerlerinin sürdürülebilirliğini sağlayan, turizme dönük doğal yaşama aktif katılımın sağlanabildiği, yerel kültürlerin sürdürülebilirliği ve yerel halkların bu turizm faaliyetinden yarar sağlaması amacıyla sosyal sorumluluk projesi kapsamında sanat ürünleri geliştirmek ve tanıtım yapmak amacıyla modern sanatlar, sanat atölyeleri, heykelticilik ve açık-kapalı sergi alanları ekoturizm/ kırsal turizm alanı amaçlı planlanacaktır.

1980li yıllar itibari ile ülkemizde başlatılan turizm teşvikleri ile "Bacasız Sanayi" söylemi ile ekonomik sektörler içerisinde hızlı bir yükseliş gösteren "Turizm Sektörü" ülke kalkınmasında üst sıralara hızla tırmanmıştır. Özellikle Ege Bölgesi'nin sahilleri ile Batı ve Orta Akdeniz Bölgesi'nin sahillerinin yer aldığı bölge içerisinde yoğun bir şekilde sahil turizmi faaliyetleri olduğu görülmektedir.

Muğla ilinde her geçen gün artış gösteren bu turizm talepleri karşısında yeni konaklama ve turizm alanları ihtiyaçları ortaya çıkmaktadır. Bu ihtiyaçların karşılanıp ülke ekonomisine katkı payının sağlanması için planlama ilke ve kriterlerine uygun yeni turizm alanlarının oluşturulması gerekmektedir.

Bu kapsamda söz konusu alanda yapımı planlanan Ekoturizm amaçlı imar planı ile çevredeki doğal ve kültürel ortamları görmeye gelenlerin kısa ve uzun süre konaklayacağı ahşap odalar yapılarak yerel halk ile etkileşimi arttırmak, bölgenin kültürel ve doğal değerlerinin tanınması geliştirilmesi ve korunması amaçlanmaktadır. Bunların doğrultusunda, ekoturizm alanı amaçlı bahse konu imar planı;

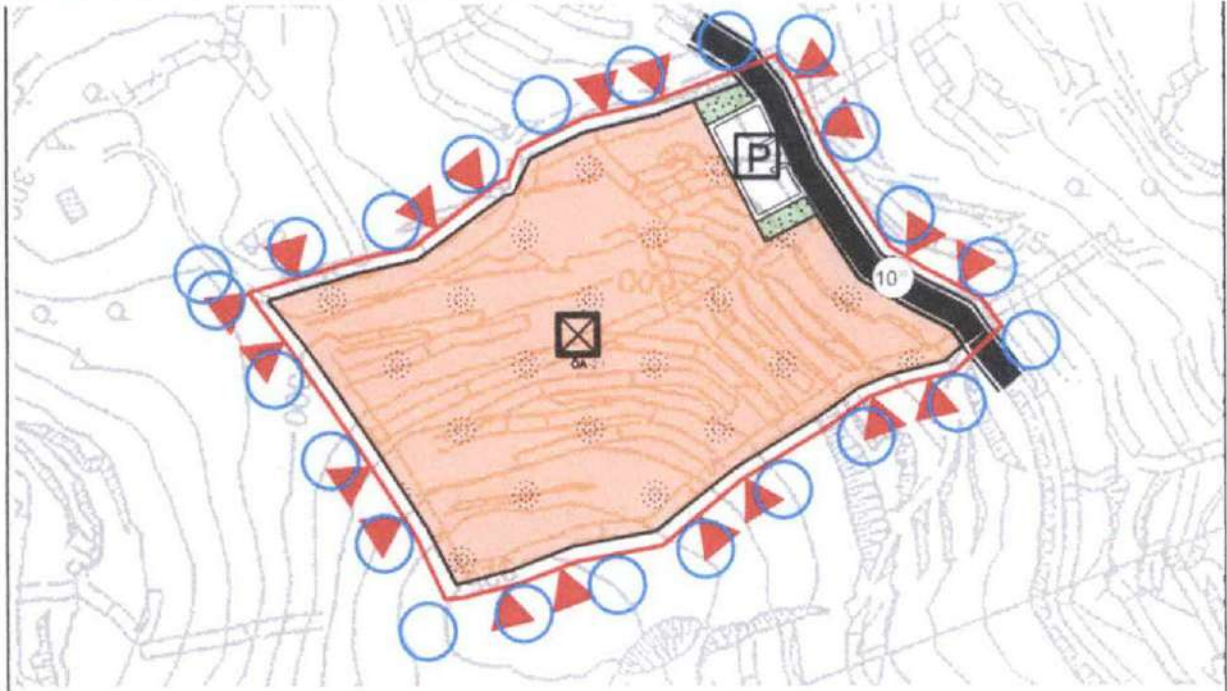
- Muğla ilinde yaygın olan kitle turizminin yanı sıra alternatif turizm ürünleri geliştirme,
- Turizm etkinliklerinin kısıtlı bir alana değil, çok daha geniş bir coğrafyaya yayılmasının sağlanması,
- Yerel halkın turizm etkinliklerine (yatırımcı, çalışan ve tüketici olarak) katılımını artırma ve yaygınlaştırma,
- Yerel halk ile turist arasındaki etkileşimi artırma,
- Kültürel ve doğal değerlerin tanınması, geliştirilmesi ve korunmasına yardımcı olma, amacındadır.

Söz konusu plan kararları hazırlanırken Aydın – Muğla – Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planının 8.4.12. maddesinde yer alan Eko-turizm Alanları başlığı altındaki Plan Hükümleri uyarınca hazırlanmıştır.

8.2. ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI

Planlamaya esas kurum görüşleri ve plan gerekçelerine uygun olarak 125 ada 13 parsel içerisindeki alanda, her geçen gün artış gösteren turizm talepleri karşısında yeni konaklama ve turizm alanları ihtiyaçlarını karşılamak, doğal ve kırsal doku ile iç içe uyumlu olması amacıyla "Turizm Alanı" olarak planlanmıştır.

Yapılaşmaya ait hususlar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecek olup, Pasif Yeşil Alan olarak ayrılan alanda 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ilgili kurum görüşleri doğrultusunda teknik altyapı tesisleri (trafo alanı ve doğalgaz iletim/dağıtım tesis alanı) yer alabilir.



SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI



Plan Onama Sınırı

ALAN KULLANIMLARI

TURİZM ALANLARI



Turizm Alanı

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR



Pasif Yeşil Alan

AFET TEHLİKELİ ALANLAR



Önlemler Alanı - Ö.A.

KARAYOLLARI



Taşıt Yolu



Genel Otopark Alanı

Şekil 69: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Tablo 8: Öneri Nazım İmar Planı Arazi Kullanımı Dağılımı

ARAZİ KULLANIMI	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)
TURİZM ALANLARI	18508
GENEL OTOPARK ALANI	649
PASİF YEŞİL ALAN	277
YOL	146
TOPLAM	19580

VENGE PLAN TİCARET

Mehtap NERİŞME



1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1-GENEL HÜKÜMLER

1.1-1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANIP KESİNLEŞMEDEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

1.2-TURİZM (EKOTURİZM) ALANINDA YER ALACAK KONAKLAMA TESİSLERİNİN TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK UYARINCA SADECE "KIRSAL TURİZM TESİSLERİ" OLARAK BELGELENDİRİLİR.

1.3- TURİZM (EKOTURİZM) ALANINDA YER ALACAK TURİZM İŞLETMESİ BELGELİ KONAKLAMA TESİSİNİN TEK BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM OLACAKTIR. BU TESİSİN KONAKLAMA BİRİMLERİ ÜZERİNDE DEVRE MÜLK, KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİ GİBİ ŞERHE KONU HAKLAR TESİS EDİLEMEZ.

1.4- PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA ANA MALZEME OLARAK YÖRESEL İNŞAAT MALZEMELERİ KULLANILACAKTIR. DOĞAL YAPININ KORUNMASI ESAS OLUP BU AMAÇLA YAPILARDA KERPIÇ, TAŞ VEYA AHŞAP GİBİ DOĞAL YAPI MALZEMELERİ KULLANILACAKTIR. AYRICA YAPILARIN TASARIMINDA YÖRESEL MİMARİ ÖZELLİKLERE UYULACAKTIR. YÖRESEL MİMARİ ÖZELLİKLERİ BELİRLEMeye VE YAPI PROJELERİNİN YÖRESEL MİMARİ ÖZELLİKLERİNE UYGUN OLUP OLMADIĞINA KARAR VERMEYE İLGİLİ İDARENİN MİMARİ ESTETİK KURULU YETKİLİDİR.

1.5- YETKİLİ İDARE TARAFINDAN İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI VERİLEN KONAKLAMA İŞLETMELERİNİN BU RUHSATI ALDIKLARI TARİHTEN İTİBAREN ALTI (6) AY İÇİNDE BAKANLIKTAN TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ ALMALARI ZORUNLUDUR. TURİZM İŞLETMESİ BELGESİNİN İLGİLİ İDARESİNE İBRAZ EDİLECEĞİ BU PLAN HÜKMÜNÜN YETKİLİ İDARE TARAFINDAN TAKİBİ VE DENETİMİ ZORUNLU OLUP; İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI ALINDIKTAN SONRA ALTI (6) AY SONRA TURİZM İŞLETMESİ BELGESİNİN ALINMAMASI DURUMUNDA ALINAN RUHSAT İPTAL EDİLECEKTİR.

1.6-TURİZM YATIRIMI BELGESİNİN ALINMASININ ZORUNLUDUR.

1.7-MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SINIRLARI İÇİNDE YER ALAN TAŞIT YOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK (KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN BAKIM AĞI DIŞINDA KALAN) TESİSLERE GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ DÜZENLENMESİ HAKKINDA YÖNETMELİK'TE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

1.8- TURİZM (EKOTURİZM) ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA AĞAÇ KESİLMEMESİ ESASTIR. ZORUNLU AĞAÇ KESİLMESİ DURUMUNDA İSE ORMAN SAYILMAYAN YERLERDEKİ AĞAÇ VE AĞAÇÇIKLARDAN FAYDALANILMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.9-BÖLGENİN İHTİYAÇLARI ÇERÇEVESİNDE GEREKLİ BÜYÜKLÜKTE YOL, PARK, OTOYOL VB. ALANLARIDA İÇERECEK ŞEKİLDE PLANLAMA ALANI OLUŞTURULDUKTAN SONRA, TURİZM (EKOTURİZM) ALANINA AYRILAN ALANIN EN AZ %50'LİK BÖLÜMÜNÜN YAPI YAPILAMAYACAK ŞEKİLDE VE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ İLE GÖSTERİLEREK, TURİZM (EKOTURİZM) FAALİYETİ DESTEKLEYECEK KULLANIMLAR VE TOPRAĞIN SÜRÜLMESİNE DAYANAN TARIMSAL FAALİYETLER DIŞINDA HİÇBİR MÜDAHALEDE BULUNULMADAN, DOĞAL DOKUYU BOZMAYACAK VE YAPILAŞMA DIŞINDA TUTULACAK ŞEKİLDE DÜZENLENECEKTİR.

1.10- TURİZM (EKOTURİZM) ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA TESİSİN OTOYOL İHTİYACI OTOYOL YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN STANDARTLAR VE KRİTERLERE UYGUN OLARAK PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.

1.11-YAPILARDA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.12-ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 04.09.2023 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANLARINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

VENGE PLAN TİCARET

Mehtap NEFES

Adres: Hacı İsa Mahallesi Necati Cumalı Cad. No: 18/3, Urla / İzmir
Email: nefesoglumehtap@gmail.com Tel: 0 232 754 71 43 GSM: 0 546 419 91 41

URLA V.D. T.C. No: 590 035 67886

78 ÖZALP
(A) Grubu Şehir Plancısı
Oda No: 1079



2-ÖZEL HÜKÜMLER

2.1- TURİZM (EKOTURİZM) ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ ALANDA TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİĞİN "KIRSAL TURİZM TESİSLERİ " BAŞLIKLİ 6. BÖLÜMÜNÜN 35. MADDESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. DOĞAL VE KÜLTÜREL DEĞERLERİ KORUYARAK, ÇEVRESİYLE BİRLİKTE YAŞAYAN NÜFUSUN SOSYO-EKONOMİK GELİŞİMİ İÇİN KAYNAK YARATABİLEN, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK YARATMAYAN, DOĞAL YAŞAMA AKTİF KATILIMIN SAĞLANDIĞI, ÇEVREYE DUYARLI, EKOLOJİK YAPI İLE BÜTÜNLEŞİK ÇİFTLİK ORGANİZASYONU AMACI İLE KURULMUŞ VE ÇİFTLİK ÜRETİMİ İLE BİRLİKTE TURİSTİK KONAKLAMA OLANAĞI SAĞLAYAN, GELEN MÜŞTERİLERİN DE ÇALIŞMA PROGRAMINA KATILABİLECEĞİ, BÖLGENİN DOĞAL, İKLİM VE TOPRAK YAPISINA UYGUN TARIMSAL FAALİYETLERİN, DOĞAL/EKOLOJİK ÜRÜNLERE YÖNELİK TARIMSAL DENEMELERİN YAPILMASI VE YERİNDE TANITILMASI GİBİ KIRSAL YAŞANTININ SAHNELENMESİNE OLANAK SAĞLAYAN, EN AZ 5 ODALI, EN FAZLA 30 ODALI ÇİFTLİK EVİ, KÖY EVİ, YAYLA EVİ VEYA DAĞ EVİ İLE YÖRESEL YİYECEK VE EL SANATLARI GİBİ FOLKLORİK ÜRÜNLERİN SATIŞINA YÖNELİK SATIŞ ÜNİTELERİ VE GEREKLİ SOSYAL DONATI ALANLARI YER ALABİLİR.

2.2-YAPILAŞMAYA AİT HUSUSLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.3-PASİF YEŞİL ALAN OLARAK AYRILAN ALANDA MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA ÖLÇEĞİ GEREĞİ SÖZ KONUSU PLANA AKTARILMAYAN (TRAFO ALANI, REGÜLATÖR ALANI VB.) KULLANIM KARARLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA YER ALABİLİR.

2.4- TURİZM (EKOTURİZM) ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA İFRAZ YAPILAMAZ; ADA BAZINDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI 1500 M²'Yİ GEÇEMEZ.

3-DİĞER HÜKÜMLER

3.1-MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 21.12.2022 TARİH VE 90671 SAYILI YAZISI UYARINCA MUSKİ ATIKSULARIN KANALİZASYON ŞEBEKESİNE DEŞARJ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. BU KAPSAMDA YATIRIMCI, İŞLETMEDEN KAYNAKLI EVSEL VE/VEYA ENDÜSTRİYEL NİTELİKLİ ATIKSULAR İÇİN SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİNDEKİ HÜKÜMLER DOĞRULTUSUNDA GEREKLİ ÖNLEMLERİ ALMAK, SIZDIRMASIZ FOSSEPTİK YAPMAK VEYA ATIKSU ARITMA TESİSİ KURMAKLA YÜKÜMLÜDÜR. AYRICA ALANDA YAĞMUR SULARININ BERTARAFI İLE İLGİLİ ÖNLEMLER YATIRIMCI TARAFINDAN ALINACAKTIR.

3.2-MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 25.11.2022 TARİH 3184913 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN ÇALIŞMALAR SIRASINDA 2863 SAYILI KANUN KAPSAMINDA KALAN BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI DURUMUNDA ÇALIŞMALARIN DURDURULARAK MÜDÜRLÜĞE VE MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ'NE HABER VERİLECEKTİR.

3.3-MUĞLA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 13.12.2022 TARİH 5252247 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN GERÇEKLEŞMESİ PLANLANAN FAALİYETLERİN YÜRÜLÜKTE OLAN ÇED YÖNETMELİĞİNİN EK-I VE EK-II LİSTELERİ KAPSAMINDA KALMASI DURUMUNDA "ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ OLUMLU" VEYA "ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ GEREKLİ DEĞİLDİR." KARARI ALINMADAN PROJEYE HİÇBİR TEŞVİK, ONAY, İZİN, YAPI VE KULLANIM RUHSATI VERİLEMEZ, PROJE İÇİN YATIRIMA BAŞLANAMAZ.

3.4-BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA AYDIN-MUĞLA-DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE HÜKÜMLERİNE, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

VENGE PLAN TİCARET

Mehtap Nefesoglu

Adres: Hacı İsa Mahallesi Necati Cumalı Cad. No: 18/3 - 46100 Muğla - Türkiye
Email: nefesoglu@mehtap@gmail.com Tel: 0 232 754 71 43 GSM: 0 546 419 91 41

URLA V.D. T.C. No: 590 085 67556

79
Muğla Şehir Planlama
Oda No: 1929

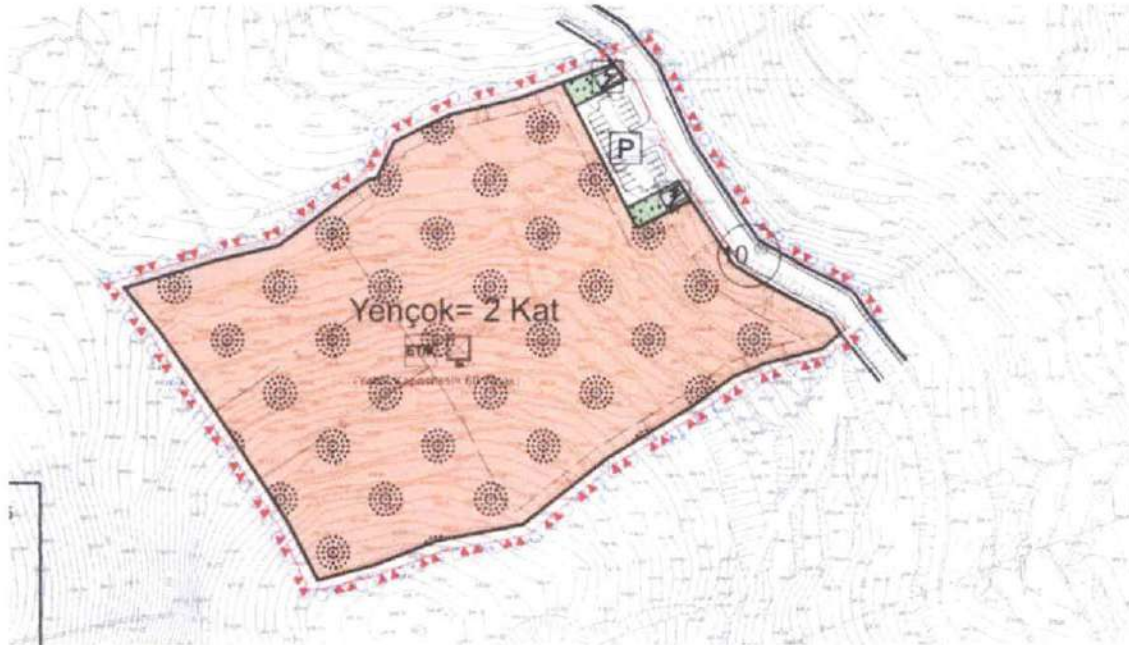


8.3. ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlamaya esas kurum görüşleri ve plan gerekçelerine uygun olarak 125 ada 13 parsel içerisindeki alanda, her geçen gün artış gösteren turizm talepleri karşısında yeni konaklama ve turizm alanları ihtiyaçlarını karşılamak, doğal ve kırsal doku ile iç içe uyumlu olması amacıyla "EkoTurizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı" olarak planlanmıştır. EkoTurizm/Kırsal Turizm Tesis Alanının yapılaşma koşulu E=0.10 Yençok= 6.50 metre olarak belirlenmiştir. Ayrıca ADM Elektrik Dağıtımın 12.12.2022 tarih ve 42522 sayılı görüş yazısı doğrultusunda "Trafo Alanı" Akmercan Muğla Doğalgaz Dağıtım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin 02.12.2022 tarih ve 8106 sayılı görüş yazısında belirtilen "Doğalgaz İletim/Dağıtım Tesis Alanı" olarak belirlenmiş olup servis amaçlı otopark alanı kullanım kararı getirilmiştir.

Planlama alanına ulaşım mevcutta açık olan kadastral yollardan sağlanmakta olup, hazırlanan imar planı ile 10 metrelik yollar ulaşım ihtiyaçlarının karşılanması sağlanmıştır.

Eko/kırsal/agro turizm ilke kararları gereği emsale esas inşaat alanı maksimum 1500 m²'dir. Bu kapsamda planlama alanında 30 odalı tesiste yatak kapasitesi hesabı; her odada iki yatak düşecek şekilde hesaplanmıştır. Bu kapsamda planlama alanının yaklaşık yatak kapasitesi 60 adet olarak belirlenmiştir.



SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

- Plan Onama Sınırı
- Yapı Yaklaşma Sınırı

ALAN KULLANIMLARI

TURİZM ALANLARI

- Ekoturizm / Kırsal Turizm Tesis Alanı

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- Pasif Yeşil Alan

ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA

- Trafo Alanı
- Doğalgaz İletim/Dağıtım Tesis Alanı

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

- Önemli Alan - O.A.

KARAYOLLARI

- Taşıt Yolu
- Genel Otopark Alanı

Şekil 70:Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarında "Bölgenin ihtiyaçları çerçevesinde gerekli büyüklükte yol, park, otopark vb. alanlarıda içerecek şekilde planlama alanı oluşturulduktan sonra, turizm (ekoturizm) alanına ayrılan alanın en az %50'lik bölümünün yapı yapılamayacak şekilde ve yapı yaklaşma mesafesi ile gösterilerek, turizm (ekoturizm) faaliyeti destekleyecek kullanımlar ve toprağın sürülmesine dayanan tarımsal faaliyetler dışında hiçbir müdahalede bulunulmadan, doğal dokuyu bozmayacak ve yapılaşma dışında tutulacak şekilde düzenlenecektir." hükmü uyarınca yerleşim planı ve vaziyet planında belirlenen kullanımlar doğrultusunda çekme mesafeleri düzenlenmiştir.

Tablo 9: Öneri Nazım Uygulama İmar Planı Arazi Kullanımı Dağılımı

ARAZİ KULLANIMI	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)
TURİZM ALANLARI	18508
GENEL OTOPARK ALANI	649
PASİF YEŞİL ALAN	193
TRAFO ALANI	40
DOĞALGAZ İ/D TESİSİ	40
YOL	146
TOPLAM	19580

1/1000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1-GENEL HÜKÜMLER

1.1-BU PLAN, PLAN HÜKÜMLERİ, PLAN AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.

1.2-TURİZM (EKOTURİZM) ALANINDA YER ALACAK KONAKLAMA TESİSLERİNİN TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK UYARINCA SADECE "KIRSAL TURİZM TESİSLERİ" OLARAK BELGELENDİRİLİR.

1.3- TURİZM (EKOTURİZM) ALANINDA YER ALACAK TURİZM İŞLETMESİ BELGELİ KONAKLAMA TESİSİNİN TEK BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM OLACAKTIR. BU TESİSİN KONAKLAMA BİRİMLERİ ÜZERİNDE DEVRE MÜLK, KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİ GİBİ ŞERHE KONU HAKLAR TESİS EDİLEMEZ.

1.4- PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA ANA MALZEME OLARAK YÖRESEL İNŞAAT MALZEMELERİ KULLANILACAKTIR. DOĞAL YAPININ KORUNMASI ESAS OLUP BU AMAÇLA YAPILARDA KERPIÇ, TAŞ VEYA AHŞAP GİBİ DOĞAL YAPI MALZEMELERİ KULLANILACAKTIR. AYRICA YAPILARIN TASARIMINDA YÖRESEL MİMARİ ÖZELLİKLERE UYULACAKTIR. YÖRESEL MİMARİ ÖZELLİKLERİ BELİRLEMeye VE YAPI PROJELERİNİN YÖRESEL MİMARİ ÖZELLİKLERİNE UYGUN OLUP OLMADIĞINA KARAR VERMEYE İLGİLİ İDARENİN MİMARİ ESTETİK KURULU YETKİLİDİR.

1.5- YETKİLİ İDARE TARAFINDAN İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI VERİLEN KONAKLAMA İŞLETMELERİNİN BU RUHSATI ALDIKLARI TARİHTEN İTİBAREN ALTI (6) AY İÇİNDE BAKANLIKTAN TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ ALMALARI ZORUNLUDUR. TURİZM İŞLETMESİ BELGESİNİN İLGİLİ İDARESİNE İBRAZ EDİLECEĞİ BU PLAN HÜKMÜNÜN YETKİLİ İDARE TARAFINDAN TAKİBİ VE DENETİMİ ZORUNLU OLUP; İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI ALINDIKTAN SONRA ALTI (6) AY

VENGE PLAN TİCARET

Mehtap NEFESOĞLU

Adres: Hacı İsa Mahallesi Necati Cumalı Cad. No: 18/3 Ünlü Yılmaz Cad. No: 18/3
Email: nefesoglumehtap@gmail.com Tel: 0 232 754 71 43 GSM: 0 546 415 91 41
URLA V.D. T.C. No: 590 085 67886

81
(A) Çubuk Şehir Planı
İda No: 1930



SONRA TURİZM İŞLETMESİ BELGESİNİN ALINMAMASI DURUMUNDA ALINAN RUHSAT İPTAL EDİLECEKTİR.

1.6-TURİZM YATIRIMI BELGESİNİN ALINMASININ ZORUNLUDUR.

1.7-PLANLAMA ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE KAMU YARARINA AYRILAN (YOL VB.) YERLER BEDELSİZ OLARAK TAPUDA TERK EDİLMEYEN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ. İMAR UYGULAMASI PLANIN BÜTÜNÜNDE AYNI ZAMANDA YAPILACAKTIR.

1.8-TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNE AİT PROJELER (ELEKTRİK, SU, ARITMA, HABERLEŞME VB.) VE PEYZAJ PROJESİ İLGİLİ KURULUŞLARCA ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI, BU TESİSLERİN TAMAMI BİTİRİLMEYEN VE PEYZAJ PROJESİNİN UYGULAMASI TAMAMLANMADAN KULLANMA RUHSATI VERİLEMEZ.

1.9-MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SINIRLARI İÇİNDE YER ALAN TAŞIT YOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK (KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN BAKIM AĞI DIŞINDA KALAN) TESİSLERE GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ DÜZENLENMESİ HAKKINDA YÖNETMELİK'TE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

1.10- TURİZM (EKOTURİZM) ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA AĞAÇ KESİLMEMESİ ESASTIR. ZORUNLU AĞAÇ KESİLMESİ DURUMUNDA İSE ORMAN SAYILMAYAN YERLERDEKİ AĞAÇ VE AĞAÇÇIKLARDAN FAYDALANILMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.11-BÖLGENİN İHTİYAÇLARI ÇERÇEVESİNDE GEREKLİ BÜYÜKLÜKTE YOL, PARK, OTOYOL VB. ALANLARIDA İÇERECEK ŞEKİLDE PLANLAMA ALANI OLUŞTURULDUKTAN SONRA, TURİZM (EKOTURİZM) ALANINA AYRILAN ALANIN EN AZ %50'LİK BÖLÜMÜNÜN YAPI YAPILAMAYACAK ŞEKİLDE VE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ İLE GÖSTERİLEREK, TURİZM (EKOTURİZM) FAALİYETİ DESTEKLEYECEK KULLANIMLAR VE TOPRAĞIN SÜRÜLMESİNE DAYANAN TARIMSAL FAALİYETLER DIŞINDA HİÇBİR MÜDAHALEDE BULUNULMADAN, DOĞAL DOKUYU BOZMAYACAK VE YAPILAŞMA DIŞINDA TUTULACAK ŞEKİLDE DÜZENLENECEKTİR.

1.12- TURİZM (EKOTURİZM) ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA TESİSİN OTOYOL İHTİYACI OTOYOL YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN STANDARTLAR VE KRİTERLERE UYGUN OLARAK PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.

1.13-ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 04.09.2023 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANLARINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

2-ÖZEL HÜKÜMLER

2.1-YAPILARDA ÇATI KATI VE ÇEKME KATI YAPILAMAZ. EN FAZLA 1 KAT BODRUM YAPILABİLİR. BODRUM KATTA SADECE BAKIM VE İŞLETME İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK ÜNİTELER YER ALIR VE BU ALANLAR EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMEZ. TESİSİN BİRDEN FAZLA YAPI YAPILARAK OLUŞTURULMASI HALİNDE, BODRUMUN SADECE SERVİS ALANLARI EN YOĞUN OLAN YAPIDA YER ALACAKTIR. DİĞER YAPILARDA BODRUM KAT YAPILAMAZ. YAPILAN BODRUM KATI BİNANIN İZDÜŞÜMÜNÜ GEÇEMEZ.

2.2- TURİZM (EKOTURİZM) ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA EKO/KIRSAL/AGRO TURİZM İLKE KARARLARI DOĞRULTUSUNDA YAPI YÜKSEKLİĞİNİN (GÖRÜNEN KAT ADEDİ) 2 KATI GEÇEMEZ.

2.3- TURİZM (EKOTURİZM) ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA İFRAZ YAPILAMAZ; ADA BAZINDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI 1500 M²'Yİ GEÇEMEZ.



2.4-TRAFO ALANI VE DOĞALGAZ İLETİM/DAĞITIM TESİS ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ ALANLARDA UYGULAMA YAPILIRKEN MEVCUTTAKİ DURUMA (AĞAÇ DOKUSU, ÇOCUK OYUN ALANI, EĞİM VB.) DİKKAT EDİLEREK TRAFO ALANI VE DOĞALGAZ İLETİM/DAĞITIM TESİS ALANI 1 METREYE KADAR KAYDIRILABİLİR.

3-DİĞER HÜKÜMLER

3.1-MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 21.12.2022 TARİH VE 90671 SAYILI YAZISI UYARINCA MUSKİ ATIKSULARIN KANALİZASYON ŞEBEKESİNE DEŞARJ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. BU KAPSAMDA YATIRIMCI, İŞLETMEDEN KAYNAKLI EVSEL VE/VEYA ENDÜSTRİYEL NİTELİKLİ ATIKSULAR İÇİN SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİNDEKİ HÜKÜMLER DOĞRULTUSUNDA GEREKLİ ÖNLEMLERİ ALMAK, SIZDIRMASIZ FOSSEPTİK YAPMAK VEYA ATIKSU ARITMA TESİSİ KURMAKLA YÜKÜMLÜDÜR. AYRICA ALANDA YAĞMUR SULARININ BERTARAFI İLE İLGİLİ ÖNLEMLER YATIRIMCI TARAFINDAN ALINACAKTIR.

3.2-MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 25.11.2022 TARİH 3184913 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN ÇALIŞMALAR SIRASINDA 2863 SAYILI KANUN KAPSAMINDA KALAN BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI DURUMUNDA ÇALIŞMALARIN DURDURULARAK MÜDÜRLÜĞE VE MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ'NE HABER VERİLECEKTİR.

3.3-MUĞLA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 13.12.2022 TARİH 5252247 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN GERÇEKLEŞMESİ PLANLANAN FAALİYETLERİN YÜRÜLÜKTE OLAN ÇED YÖNETMELİĞİNİN EK-I VE EK-II LİSTELERİ KAPSAMINDA KALMASI DURUMUNDA "ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ OLUMLU" VEYA "ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ GEREKLİ DEĞİLDİR." KARARI ALINMADAN PROJEYE HİÇBİR TEŞVİK, ONAY, İZİN, YAPI VE KULLANIM RUHSATI VERİLEMEZ, PROJE İÇİN YATIRIMA BAŞLANAMAZ.

3.4- BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA AYDIN-MUĞLA-DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE HÜKÜMLERİNE, 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

VENGE PLAN TİCARET

MEHTAP NEFESOĞLU

Adres: Hacı İsa Mahallesi Necati Cumalı Cad. No: 18/3
Email: nefesoglumehtap@gmail.com Tel: 0 232 754 71 43 GSM: 0 546 419 91 41

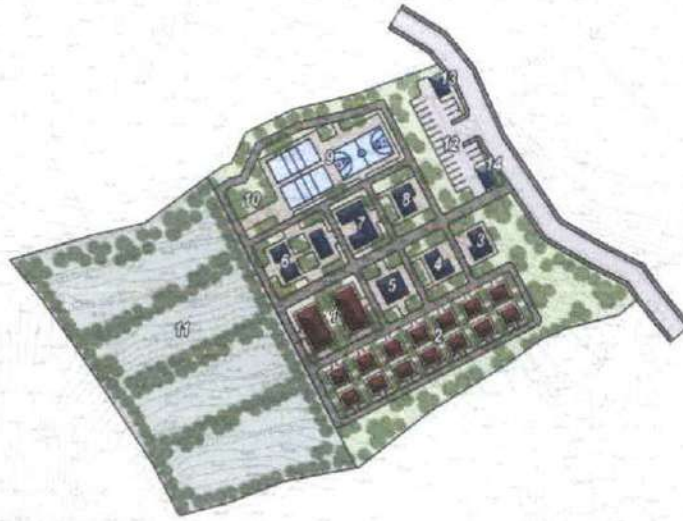
Hacı İsa Mahallesi Necati Cumalı Cad. No: 18/3
101 0546 419 91 41 ÜRDE/İZMİR
MÜHÜR NO: 305 005 6733

Beril OZALP
(A) Grup Şefi
Oda No: 1920

83



8.4. VAZİYET PLANI



Şekil 71: Vaziyet Planı

VENGE PLAN TİCARET

Mehtap NEFESOĞLU

Adres: Hacı İsa Mahallesi Necati Cumalı Cad. No: 18/3 Ürle / İzmir
Email: nefesoglumehtap@gmail.com Tel: 0 232 754 71 43 GSM: 0 546 419 91 41
ÜRLA V.D. T.C. No: 590 035 67836

Beril ÖZALP
(A) 84
İzmir Şehir Plancısı
Oda No: 1030



VENGE PLAN

Şehircilik, Plan, Proje, Danışmanlık Hizmetleri

Parsel Maliki Vekil
Mehtap NEFESOĞLU

VENGE PLAN TİCARET
Mehtap NEFESOĞLU

Hacı İsa Mahallesi Necati Cumalı Cad. No: 18/3
Tel: 0546 419 91 41 Urla/İZMİR
URLA V.D. T.C. No: 590 085 67886

Şehir Plancısı (A Grubu)
Beril ÖZALP


Beril ÖZALP
(A) Grubu Şehir Plancısı
Oda No: 1920

9. EKLER

EK 1. VEKALET BELGELERİ

EK 2. TAPU BELGELERİ

EK 3. MÜELLİF BELGELERİ

EK 4. KURUM GÖRÜŞLERİ

EK 5. ONAYLI TRAFİK ETÜT RAPORU