

**DEMİRTAŞ MAHALLESİ 5 NOLU DÜZENLEME SAHASI  
PARSELASYON PLANI AÇIKLAMA RAPORU**

**A: MÜLKİYET DURUMU**

- 1- Demirtaş mahallesi 5 Nolu İmar Uygulamasına giren parseller, Tapunun; Muğla ili, Ula ilçesi, Demirtaş mahallesi 26 ve 29 nolu Kadastro paftasında kayıtlıdır.
- 2- Kadastral durum; Uygulamaya giren parsellerin sınırları, 10.12.1969 tarihinde tescil edilmiş olan Demirtaş mahallesi tesis kadastro kapsamında koordinatlı ve tescilli olup aynen alınmıştır. Hesaplanan yüzölçümleri ile Tapu alanları karşılaştırılmış ve farklar yanılma sınırı içindedir.
- 3- Demirtaş mahallesi 5 Nolu Parselasyon Planı Düzenleme sınırı, 47 ada 15,17,18,20,26,33, 42,43,46,47,48,50,51,52,53,56,106,114,116,117,126,127,128,129,131,148,149,159,160,161, 162,163,165 ve 166 nolu parseller oluşmaktadır.
- 4- Düzenleme Sınırı belirlenirken Devlet Su İşleri 21. Bölge Müdürlüğü 213. Şube Müdürlüğü'nün E-82002305-752.01.02[752..01.02]-3800134 sayılı görüş yazısı ve ekinde gönderilen kamulaştırma sınırı dikkate alınmış düzenleme sınırının kamulaştırma alanına girmemesi sağlanmıştır.
- 5- Düzenleme Sınırı alanı **28966.19m<sup>2</sup>** dir.
- 6- Düzenleme sınırı içerisinde özel kanunlarla korunan herhangi bir parsel mevcut değildir.
- 7- Düzenleme içerisine tamamı giren ve ayırma çapı düzenlenen; 47 ada 15,20,50,52,53,56 ve 106 nolu parseller olup toplam 7 adet ayırma çapı düzenlenmiştir.
- 8- Uygulama bölge içerisinde daha öncesinde İmar Kanununun 15. ve 16. maddesine göre uygulama yapılırken rıza ile bedelsiz kamuya terki bulunan parsellerin eski terk oranları ve eski terk miktarları aşağıda belirtildiği gibidir.

Ada/ Parsel	Eski Terk Oranı	Eski Terk Miktarı
47/46	0.5505823	799.44
47/114	0.0770120	103.96
47/116	0.3401033	44.43
47/117	0.3401033	117.06
47/126	0.4485123	1265.65
47/127	0.4485123	464.41
47/128	0.2413694	139.09
47/129	0.2413694	72.74
47/131	0.2413694	36.66
47/148	0.1054581	32.52
47/149	0.1054581	82.21
47/159	0.0948664	43.93
47/160	0.0948664	48.59
47/161	0.0948664	48.59
47/162	0.0948664	48.59
47/163	0.0948664	48.59
47/165	0.0344044	18.31
47/166	0.0344044	18.31

**B: İMAR PLANI**



  
Okan KARABAS  
Harita Mühendisi



Muğla ili, Ula ilçesi, 1/1000 ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planı .../.../..... tarihinde onaylanmıştır. Onaylı İmar Planında tespit edilen 5 Nolu Düzenleme Sınırı içerisinde yol, park, gelişme konut alanı ve meskun konut alanları bulunmaktadır.

### C: DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI ORANI

- 1- Ula Belediyesi Encümenin .../.../..... tarih ..... nolu kararı ile Düzenleme sınırı onaylanmıştır.
- 2- Düzenleme sınırı geçirilirken Uygulama İmar Planı ve Plan notları ile uygulama mevzuatına göre ve kamu yararı gözetilerek, ada bütünlüğünü bozmadan yolların ve diğer kamu alanlarının tamamını kapsayacak şekilde dış sınırlardan,
- 3- Daha önce yapılan uygulamalar ile imara uygun teşekkül etmiş yerleri dışarıda bırakarak uygulama yapılması gereken yerlerin tamamını kapsayacak şekilde geçirilmiştir.
- 4- Uygulama bölgesi içerisinde yer alan Umumi Hizmet Alanları; Yol, Park vs. alanları toplamı = **5319.18 m<sup>2</sup>** uygulama ile kamu eline geçmektedir.
- 5- Düzenlemeye giren parsellerin tapu alanları toplamı; **26388.33m<sup>2</sup>**, Düzenlemeye girmeyen alanların toplamı: **3518.64m<sup>2</sup>**, Düzenlemeye giren alanların toplamı; **22869.69m<sup>2</sup>** dir.
- 6- Bu uygulama ile toplamda **18292.57m<sup>2</sup>** lik İmar parseline tahsis yapılmıştır. Uygulamada DOPO = **0.2592327** olarak hesap edilmiştir.
- 7- 47 ada 114,128,129,131,148,149,159,160,161,162,163,165 ve 166 nolu parsellerin mülkiyet raporunda gösterildiği gibi eski terk miktarları bulunduğundan bu parsellerin eski terk oranları ile Uygulama DOPO (**0.2592327**) arasındaki fark kadar kesinti yapılmıştır.
- 8- 47 ada 46,116,117,126 ve 127 nolu parsellerin eski terk miktarları Uygulama DOPO (**0.2592327**) 'dan fazla olduğundan kesinti yapılmamıştır.

### Ç: DAĞITIM ve PARSELASYON

Demirtaş 5 nolu düzenleme sınırında dağıtım ve tahsis yapılırken öncelikle parsellerin, düzenleme öncesi bulunduğu yerden ve müstakil bir imar parseline verilmeye çalışılmıştır. Düzenlemeye alınan parsellerin dop'tan daha fazla kısmının imar planında Kamuya ayrılan alanlara (Yol, Park, vb.) denk gelmesi halinde, kendi yerinden verilemeyen kısımlar diğer adalarda oluşturulan parsellere müstakil olarak, teknik zorunluluk nedeniyle müstakil verilemiyorsa hisseli olarak dağıtım ve tahsisi yapılmıştır. Dağıtımda mümkün mertebe en yakınından ve eşdeğer yerden fazla parçalanmadan verilmeye çalışılmıştır.

47 ada 15 parsel nolu taşınmazın kısmen düzenleme sınırı içerisinde kalmış olup D.O.P olarak ayrılıp geriye kalan kısımdan imara ayrılan alanın;  
495 ada 85 parselde, 1 parçaya ayrılmasına,

47 ada 17 parsel nolu taşınmazın tamamı düzenleme sınırı içerisinde kalmış olup D.O.P olarak ayrılıp geriye kalan kısımdan imara ayrılan alanın;  
167 ada 1 parselde,  
167 ada 2 parselde, 2 parçaya ayrılmasına,

47 ada 18 parsel nolu taşınmazın tamamı düzenleme sınırı içerisinde kalmış olup D.O.P olarak ayrılıp geriye kalan kısımdan imara ayrılan alanın;  
167 ada 2 parselde,  
167 ada 3 parselde, 2 parçaya ayrılmasına,

47 ada 20 parsel nolu taşınmazın kısmen düzenleme sınırı içerisinde kalmış olup D.O.P olarak ayrılıp geriye kalan kısımdan imara ayrılan alanın;  
165 ada 3 parselde,

  
Bekir Karabas  
Mühendis  
Sicil No 10000

  
Bekir KARABAS  
Mühendis  
4

  
Bekir Karabas  
Mühendis  
Sicil No 10000



165 ada 7 parselde,  
165 ada 8 parselde,  
495 ada 85 parselde, 4 parçaya ayrılmasına,

47 ada 26 parsel nolu taşınmazın tamamı düzenleme sınırı içerisinde kalmış olup D.O.P olarak ayrılıp geriye kalan kısımdan imara ayrılan alanın;  
165 ada 6 parselde, 1 parçaya ayrılmasına,

47 ada 33 parsel nolu taşınmazın tamamı düzenleme sınırı içerisinde kalmış olup D.O.P olarak ayrılıp geriye kalan kısımdan imara ayrılan alanın;  
167 ada 4 parselde,  
167 ada 5 parselde,  
167 ada 6 parselde, 3 parçaya ayrılmasına,

47 ada 42 parsel nolu taşınmazın tamamı düzenleme sınırı içerisinde kalmış olup D.O.P olarak ayrılıp geriye kalan kısımdan imara ayrılan alanın;  
169 ada 4 parselde, 1 parçaya ayrılmasına,

47 ada 43 parsel nolu taşınmazın tamamı düzenleme sınırı içerisinde kalmış olup D.O.P olarak ayrılıp geriye kalan kısımdan imara ayrılan alanın;  
169 ada 4 parselde, 1 parçaya ayrılmasına,

47 ada 46 parsel nolu taşınmazın tamamı düzenleme sınırı içerisinde kalmış olup D.O.P olarak ayrılıp geriye kalan kısımdan imara ayrılan alanın;  
169 ada 7 parselde, 1 parçaya ayrılmasına,

47 ada 47 parsel nolu taşınmazın tamamı düzenleme sınırı içerisinde kalmış olup D.O.P olarak ayrılıp geriye kalan kısımdan imara ayrılan alanın;  
169 ada 1 parselde,  
495 ada 80 parselde, 2 parçaya ayrılmasına,

47 ada 48 parsel nolu taşınmazın tamamı düzenleme sınırı içerisinde kalmış olup D.O.P olarak ayrılıp geriye kalan kısımdan imara ayrılan alanın;  
169 ada 1 parselde, 1 parçaya ayrılmasına,

47 ada 50 parsel nolu taşınmazın kısmen düzenleme sınırı içerisinde kalmış olup D.O.P olarak ayrılıp geriye kalan kısımdan imara ayrılan alanın;  
495 ada 81 parselde, 1 parçaya ayrılmasına,

47 ada 51 parsel nolu taşınmazın tamamı düzenleme sınırı içerisinde kalmış olup D.O.P olarak ayrılıp geriye kalan kısımdan imara ayrılan alanın;  
495 ada 83 parselde, 1 parçaya ayrılmasına,

47 ada 52 parsel nolu taşınmazın kısmen düzenleme sınırı içerisinde kalmış olup D.O.P olarak ayrılıp geriye kalan kısımdan imara ayrılan alanın;  
495 ada 82 parselde, 1 parçaya ayrılmasına,

47 ada 53 parsel nolu taşınmazın kısmen düzenleme sınırı içerisinde kalmış olup D.O.P olarak ayrılıp geriye kalan kısımdan imara ayrılan alanın;  
495 ada 84 parselde, 1 parçaya ayrılmasına,

47 ada 56 parsel nolu taşınmazın kısmen düzenleme sınırı içerisinde kalmış olup D.O.P olarak ayrılıp geriye kalan kısımdan imara ayrılan alanın;

Bülent  
Harita Mühendisi  
Tic. Sicil No 1000

Orhan KARABAS  
Harita Mühendisi

Harita Mühendisi  
Tic. Sicil No 1000

495 ada 85 parselde, 1 parçaya ayrılmasına,

47 ada 106 parsel nolu taşınmazın kısmen düzenleme sınırı içerisinde kalmış olup D.O.P olarak ayrılıp geriye kalan kısımdan imara ayrılan alanın;

165 ada 2 parselde,

165 ada 8 parselde, 2 parçaya ayrılmasına,

47 ada 114 parsel nolu taşınmazın tamamı düzenleme sınırı içerisinde kalmış olup D.O.P olarak ayrılıp geriye kalan kısımdan imara ayrılan alanın;

169 ada 5 parselde,

169 ada 6 parselde,

495 ada 85 parselde, 3 parçaya ayrılmasına,

47 ada 116 parsel nolu taşınmazın tamamı düzenleme sınırı içerisinde kalmış olup D.O.P olarak ayrılıp geriye kalan kısımdan imara ayrılan alanın;

165 ada 4 parselde, 1 parçaya ayrılmasına,

47 ada 117 parsel nolu taşınmazın tamamı düzenleme sınırı içerisinde kalmış olup D.O.P olarak ayrılıp geriye kalan kısımdan imara ayrılan alanın;

165 ada 5 parselde, 1 parçaya ayrılmasına,

47 ada 126 parsel nolu taşınmazın tamamı düzenleme sınırı içerisinde kalmış olup D.O.P olarak ayrılıp geriye kalan kısımdan imara ayrılan alanın;

495 ada 72 parselde, 1 parçaya ayrılmasına,

47 ada 127 parsel nolu taşınmazın tamamı düzenleme sınırı içerisinde kalmış olup D.O.P olarak ayrılıp geriye kalan kısımdan imara ayrılan alanın;

165 ada 1 parselde, 1 parçaya ayrılmasına,

47 ada 128 parsel nolu taşınmazın tamamı düzenleme sınırı içerisinde kalmış olup D.O.P olarak ayrılıp geriye kalan kısımdan imara ayrılan alanın;

167 ada 3 parselde, 1 parçaya ayrılmasına,

47 ada 128 parsel nolu taşınmazın tamamı düzenleme sınırı içerisinde kalmış olup D.O.P olarak ayrılıp geriye kalan kısımdan imara ayrılan alanın;

167 ada 3 parselde, 1 parçaya ayrılmasına,

47 ada 128 parsel nolu taşınmazın tamamı düzenleme sınırı içerisinde kalmış olup D.O.P olarak ayrılıp geriye kalan kısımdan imara ayrılan alanın;

167 ada 3 parselde, 1 parçaya ayrılmasına,

47 ada 128 parsel nolu taşınmazın tamamı düzenleme sınırı içerisinde kalmış olup D.O.P olarak ayrılıp geriye kalan kısımdan imara ayrılan alanın;

167 ada 3 parselde, 1 parçaya ayrılmasına,

47 ada 129 parsel nolu taşınmazın tamamı düzenleme sınırı içerisinde kalmış olup D.O.P olarak ayrılıp geriye kalan kısımdan imara ayrılan alanın;

167 ada 3 parselde, 1 parçaya ayrılmasına,

47 ada 131 parsel nolu taşınmazın tamamı düzenleme sınırı içerisinde kalmış olup D.O.P olarak ayrılıp geriye kalan kısımdan imara ayrılan alanın;

167 ada 3 parselde, 1 parçaya ayrılmasına,

  
B. Karabas  
Mülkiyet Müdürlüğü  
Adres No 10/15

  
Okan KARABAS  
Mülkiyet Müdürlüğü

  
İlker ÇELİK  
Ulusal Müdürlüğü  
İmar ve Kentsel Yapı Müdürlüğü



47 ada 148 parsel nolu taşınmazın tamamı düzenleme sınırı içerisinde kalmış olup D.O.P olarak ayrılıp geriye kalan kısımdan imara ayrılan alanın;  
169 ada 3 parselde, 1 parçaya ayrılmasına,

47 ada 149 parsel nolu taşınmazın tamamı düzenleme sınırı içerisinde kalmış olup D.O.P olarak ayrılıp geriye kalan kısımdan imara ayrılan alanın;  
169 ada 2 parselde, 1 parçaya ayrılmasına,

47 ada 159 parsel nolu taşınmazın tamamı düzenleme sınırı içerisinde kalmış olup D.O.P olarak ayrılıp geriye kalan kısımdan imara ayrılan alanın;  
495 ada 73 parselde, 1 parçaya ayrılmasına,

47 ada 160 parsel nolu taşınmazın tamamı düzenleme sınırı içerisinde kalmış olup D.O.P olarak ayrılıp geriye kalan kısımdan imara ayrılan alanın;  
495 ada 77 parselde, 1 parçaya ayrılmasına,

47 ada 161 parsel nolu taşınmazın tamamı düzenleme sınırı içerisinde kalmış olup D.O.P olarak ayrılıp geriye kalan kısımdan imara ayrılan alanın;  
495 ada 76 parselde, 1 parçaya ayrılmasına,

47 ada 162 parsel nolu taşınmazın tamamı düzenleme sınırı içerisinde kalmış olup D.O.P olarak ayrılıp geriye kalan kısımdan imara ayrılan alanın;  
495 ada 75 parselde, 1 parçaya ayrılmasına,

47 ada 163 parsel nolu taşınmazın tamamı düzenleme sınırı içerisinde kalmış olup D.O.P olarak ayrılıp geriye kalan kısımdan imara ayrılan alanın;  
495 ada 74 parselde, 1 parçaya ayrılmasına,

47 ada 165 parsel nolu taşınmazın tamamı düzenleme sınırı içerisinde kalmış olup D.O.P olarak ayrılıp geriye kalan kısımdan imara ayrılan alanın;  
495 ada 78 parselde, 1 parçaya ayrılmasına,

340 ada 166 parsel nolu taşınmazın tamamı düzenleme sınırı içerisinde kalmış olup D.O.P olarak ayrılıp geriye kalan kısımdan imara ayrılan alanın;  
495 ada 73 parselde,  
495 ada 79 parselde, 2 parçaya ayrılmıştır.

#### D: UYGULAMA SONRASI OLUŞAN DURUM

Uygulama neticesinde; D.O.P'dan tahsis edilen yollar ve parklar meydana gelmiştir.  
Uygulama neticesinde İmar Parsellerine Tahsis olarak; 8 adet Meskun Konut Parseli, 27 adet Gelişme Konut Parseli meydana gelmiştir.

**Okan KARABAS**  
Harita Mühendisi



**Burak MENEK**  
Harita ve Kadastro Mühendisi