



**MUĞLA İLİ- SEYDİKEMER İLÇESİ
BEKÇİLER MAHALLESİ**

104 ADA-PARSEL NO 91

Ölçek : 1/5000

**Akaryakıt ve Servis İstasyonu Amaçlı
Nazım İmar Planı Değişikliği
Plan Araştırma ve Açıklama Raporu**

-2025-



Google-2025

İÇİNDEKİLER

- 1- 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU
- 2-VEKÂLETNAME
- 3-ONAYLI TAPU TESCİL BELGESİ
- 4-KOORDİNATLI KADASTRAL ÇAP ÖRNEĞİ
- 5- ÇAPLAR
- 6- MÜLKİYET
- 7-İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK ETÜT RAPORU
- 8- PLANLAMA ÇALIŞMASINA ESAS PAFTALAR
- 9-1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE HÜKÜMLERİ
- 10-PLAN MÜELLİFİNE AİT BELGELER
- 11-BÜRO TESCİL BELGESİ
- 12-PLAN MÜELLİFİ YETERLİLİK BELGESİ
- 13-MDU BELGESİ
- 14-DİPLOMA
- 15-KURUM GÖRÜŞLERİ
- 16- İL ÖZEL İDARE KARARI
- 17-1/25.0000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA
- 18- ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI
- 19-GOOGLE GÖRÜNTÜSÜ
- 20- FOTOĞRAF
- 21-MEVcut –ÖNERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM PLANI
- 22- DVD





MUĞLA İLİ- SEYDİKEMER İLÇESİ

BEKÇİLER MAHALLESİ

104 ADA-PARSEL NO 91

Ölçek : 1/5000

Akaryakıt ve Servis İstasyonu Amaçlı

Nazım İmar Planı Değişikliği

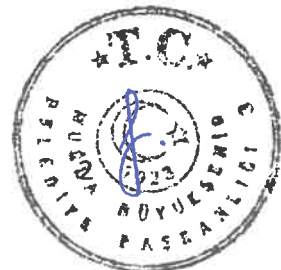
Plan Açıklama Raporu

-2025-



İÇİNDEKİLER

| | |
|---|----|
| 1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ..... | 3 |
| 1.1. PLANLAMA ALANININ YERİ VE KONUMU | 3 |
| 1.2. YÖNETİM YAPISI VE İDARİ BÖLÜNÜŞ..... | 7 |
| 2. ULAŞIM | 8 |
| 3. JEOLJİK | 10 |
| 3.1. JEOLJİK DURUM..... | 10 |
| 3.1.1.BÖLGENİN GENEL JEOLJİ..... | 10 |
| 3.1.1.1.GENEL JEOLJİSİ..... | 10 |
| 3.1.1.2.İNCELEME ALANI JEOLJİSİ..... | 10 |
| 3.2. SU DURUMU | 10 |
| 3.3. DEPREM VE AFET DURUMU..... | 10 |
| 3.4..YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRİLMESİ | 11 |
| 4.1. İKLİM | 13 |
| 4.2. SICAKLIK..... | 13 |
| 4.3. YAĞIŞ..... | 13 |
| 4.4. BİTKİ ÖRTÜSÜ..... | 14 |
| 4.5. TARIMSAL ARAZİ KULLANIM..... | 15 |
| 4.6. SULAMA ALANLARI VE TAŞKIN DURUMU..... | 15 |
| 4.7. MADEN KAYNAKLARI..... | 15 |
| 5. ÇEVRESEL KAYNAKLAR VE KORUMA ALANLARI..... | 15 |
| 6. TEKNİK ALTYAPI VE ULAŞIM..... | 15 |
| 6.1. ULAŞIM..... | 15 |
| 6.2..ENERJİ..... | 16 |
| 6.3. İÇME VE KULLANMA SUYU..... | 16 |
| 6.4. ÇÖP VE KANALİZASYON..... | 16 |
| 7. ARAZİ KULLANIM VE MÜLKİYET DURUMU..... | 16 |
| 8. COĞRAFİ YAPI | 16 |
| 9. SEKTÖREL YAPI | 16 |
| 10. YAPI YASAKLI ALANLAR..... | 17 |
| 10.1. ÖZEL KANUNA TABİİ ALANLAR..... | 17 |
| 11. KURUM GÖRÜŞLERİ | 17 |
| 12.YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI İLE İLİŞKİLERİ..... | 21 |
| 12.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI | 21 |
| 12.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI | 22 |
| 13. PLANLAMA KARARLARI..... | 22 |
| 13.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ | 22 |
| 13.2. PLAN KARARLARI | 23 |
| 14. PLAN HÜKÜMLERİ | 24 |



MUĞLA İLİ, SEYDİKEMER İLÇESİ, BEKÇİLER MAHALLESİ, 104 ADA 91 NO LU PARSELDE "AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU "AMAÇLI 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1.PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Planlama alanının sınırlarını kapsayan Ege bölgesi Muğla ili, 36°17' ve 37°33' kuzey enlemleri ile 27°13' ve 29°46' doğu boylamları arasında, Batı Anadolu'nun güney ucunda yer almaktadır. İl toprakları Ege ve Akdeniz bölgelerinin birleşme noktasında 12.851 km²'lik bir alanı kaplamakta ve Türkiye'nin yaklaşık % 2,1'ini oluşturmaktadır.

Ege Bölgesi'nin güney bölümünde yer alan Muğla ili, bölgedeki sekiz ilden biridir. Kuzeyde Aydın, kuzeydoğuda Denizli-Burdur, doğuda Antalya ile çevrilidir. İl, doğudan Antalya'nın Kaş, Elmalı, Korkuteli ve Burdur'un Altınyayla; kuzeydoğudan Denizli'nin Kale, Beyağaç, Acıpayam ve Çameli; kuzeyden Aydın'ın Didim, Söke, Koçarlı, Karpuzlu, Çine ve Bozdoğan ilçeleriyle çevrilidir. İlin batısında Ege Denizi, güneyinde ise Akdeniz bulunmaktadır.



Resim: 1 Planlama Alanının Ülkesindeki Yeri

1.1. Planlama Alanının Yeri ve Konumu:

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılacak olan planlama alanı ,Muğla İli,Seydikemer İlçesi, Bekçiler Mahallesi,104 ada 91 no lu parsel 2832,69 m²yüzölçümüne sahiptir. Seydikemer İlçesi, Muğla İli'nin Akdeniz Bölgesi sınırları içinde ve Muğla il merkezinin 146 km. Güneydoğusunda yer almaktadır. Teke Yarımadası'nın batı kesiminde yer alan Seydikemer İlçesi güneyde Eşen Çayının Akdeniz'e döküldüğü Çayağzı, Akdeniz ve Kaş ilçesi, Batıda Fethiye İlçesi, Doğuda Korkuteli ve Elmalı ilçeleri, Kuzeyinde Altınyayla ve Gölhisar ilçeleriyle çevrili olarak, Akdeniz Bölgesi içinde kalan bir ilçedir.

Bekçiler Mahallesi idari açıdan, Seydikemer İlçesine bağlıdır. Bağlı olduğu Muğla il merkezinin güneydoğusunda, Seydikemer İlçe merkezlerinin kuzey-doğusunda yer almaktadır.

Planlama çalışması yapılacak olan Muğla ili, Muğla İli,Seydikemer İlçesi, Bekçiler Mahallesi,104 ada 91 no lu parsel , Seydikemer ilçesine 56 km, Muğla il merkezine 200 km, Fethiye ilçesine 78 km, Dalaman Havaalanına 121 km ,Antalya İline 115 km uzaklığındadır.



Planlama alanı, yayla özelliği gösteren Bekçiler Mahallesi yer almaktadır. Seydikemer, yurdumuzun güneybatı bölgesinde yer alan bir güzellikler diyarıdır. Önceleri Fethiye'ye bağlı bir belde olan İlçe, genişliği, nüfusu ,zenginlikleriyle ve potansiyeli ile İlçe olarak Türkiye idari birimleri arasında yerini almıştır. Seydikemer İlçesinde bir çok medeniyete ait kültürel varlıklar mevcuttur. İlçede ziyarete açık 3 Örenyeri, çok sayıda arkeolojik - doğal - kentsel ve tarihi sit (Tlos, Letoon, Pınara, Sidyma) alanları ile sivil mimarlık örnekleri bulunmaktadır. Dünya mirası listesinde Letoon (Seydikemer) 1988 yılında dahil edilmiştir.

İlçe ,dört mevsim boyunca tarımsal ve hayvansal ürünleri ile tüketim değil üretim merkezidir. Yerli ve yabancı turistlerin gözde mekanları Saklıkent Kanyonu, Eren Dağı Kayak Merkezi İlçe sınırları içerisindedir.Önemli yaylaları Seki yaylası ile Girdev yaylasıdır. Önemli Akarsuyu Eşen Çayı, en yüksek dağı Akdağ'dır. Önemli ovası Eşen Ovasıdır.

Bekçiler Mahalle sınırları içerisinde yer alan planlama alanı, idari açıdan, Seydikemer İlçesine bağlıdır.

BEKÇİLER MAHALLESİ;

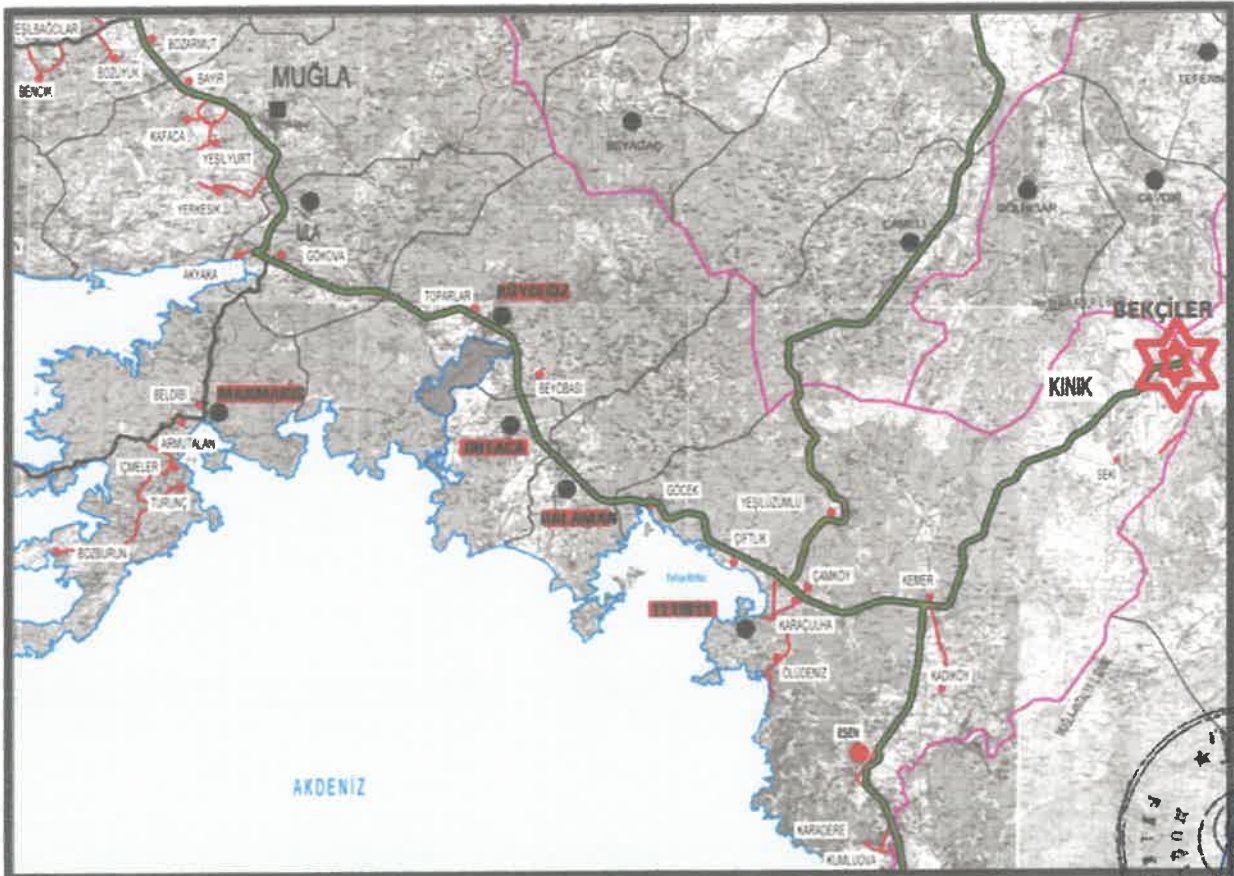
Seydikemer'in kuzeydoğusunda yer alır. Kuzeydoğusunda Kayabaşı (Antalya), güneydoğusunda Doğanlar, güneyinde Kayabaşı, güneybatısında Boğalar, batısında Çaltılar ve kuzeybatısında Çobanisa yer alır. İlçe merkezine uzaklığı 55 km, il merkezine ise 203,5 kilometredir. Nüfusunun 1970'de 822, 1975'de 783, 1980'de 1042, 1985'de 1047, 1990'da 908, 2000'de 1116, 2007'de 928, 2009'da 1016, 2011'de 993, 2013'de 1159 ve 2014'de ise 1082 kişi olduğu görülür. 2024 yılında Endeksa verilerine göre nüfusu 1058kişidir. Mahalle 1280-1350 metreler arasında yer almaktadır. Rakımı, 1300 m'dir. Burası yamaç üzerinde toplu yerleşme özelliği gösterir

Mahallenin; Dibektaş, Üzümbağı ve Merkez olmak üzere üç kırsal mahallesi mevcuttur. Yaylaları; Ağadamı ve Eleman'dır. Mahallede, Hatipler ve Himmetler önemli sülalerlerdir. Dışarıya çalışmak amacı ile Dalaman ve Finike'ye göç mevcutken, dışarıdan buraya Kumluova ve Karadere'den sezonluk göç gerçekleşmektedir. Bekçiler'de 1 ilkokul, 1 ortaokul ve 1 aile sağlığı merkezi mevcuttur. Tarım arazilerinin kenarında, ormandan uzak bir konumda bulunmaktadır. Mahallenin geçimi genellikle tarıma dayanır. Kismen de olsa küçükbaş hayvancılık yapılmaktadır. Başlıca tarım ürünleri arasında patates başta olmak üzere buğday, anason, arpa, taze fasulye ve sebze çeşitleri bulunmaktadır. Özellikle Bekçiler yörede patatesiyle tanınır. Mahalle'ye ait tarımsal kalkınma ve sulama kooperatifleri bulunmaktadır. Cumartesi günleri pazar kurulur.**Resim 2: Planlama alanının idari yapısı içerisindeki konumu**



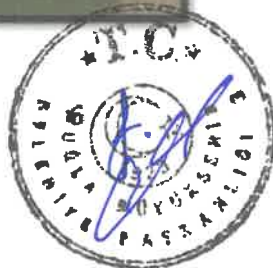


Resim 3-4: Planlama alanının idari yapı içerisindeki konumu





Resim 5-6: Planlama google da görüntüsü (2025)



2. ULAŞIM:

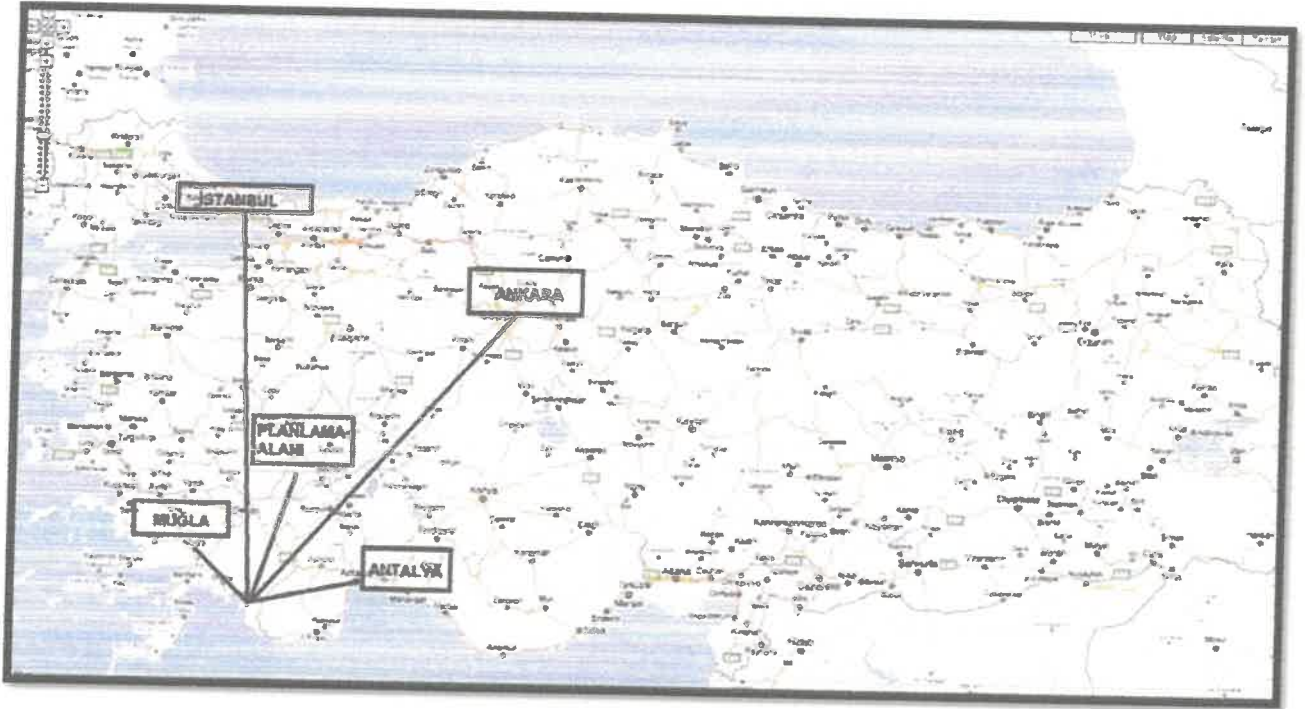
Seydikemer ilçesi, ilçesi, Akdeniz ve Ege Bölgeleri'nin birleştiği yerde, İzmir-Antalya Karayolu'nun üzerinde, Doğu, güney ve Güneydoğu'su Antalya ili, güney batısı Akdeniz, batısı Fethiye, kuzeyi Denizli ve Burdur illeriyle çevrilidir. Ege sahilindeki Muğla'nın Datça ilçesinden başlayan, Hakkâri'nin Yüksekova ilçesinde, Esendere sınır kapısında sona eren D400 karayolu, Kaş kavşağına kadar ulaşımı sağlamaktadır. Daha sonra Seydikemer ilçesindeki kavşağından başlayan, Konya'nın Ereğli ilçesindeki devlet yolunda sona eren D350 karayolu ile devam eder.

Planlama bölgesinin ulaşımı, Seydikemer ilçesindeki kavşaktan başlayan, Konya'nın Ereğli ilçesindeki devlet yolunda sona eren. Muğla, Antalya, Burdur, Konya ve Karaman illerinden geçen, D-350 karayoluna cepheli, yolun 56. Km sinde, yolun güneyinde yer almaktadır. Ulaşım sorunu yoktur.

Seydikemer ilçesine 56 km, Muğla İl merkezine 200 km, Fethiye İlçesine 78 km, Dalaman Havaalanına 121 km ,Antalya İline 115 km uzaklığındadır.

Seydikemer'e ulaşım, Türkiye'nin her bölgesinden karayolu araçlarıyla rahatlıkla yapılabilmektedir. Ulaşım bakımından avantajlı konumda olan ilçeye havayolu ile yapılacak olan yolculuklarda, ilçeye 90 kilometre uzaklıkta bulunan Dalaman Havalimanı tercih edilmektedir.

Seydikemer ilçesine Türkiye'nin dört bir yanından otobüs seferleri gerçekleştirilebilmektedir. Seydikemer'e yapılacak olan otobüs yolculukları kısmen direkt, kısmen ise Fethiye Otogarı üzerinden yapılabilmektedir. Fethiye Otogarı'na ulaşım sağlandıktan sonra otogarda her yarım saatte bir hareket eden Seydikemer minibüsleriyle ilçe merkezine ulaşım sağlanabilmektedir.

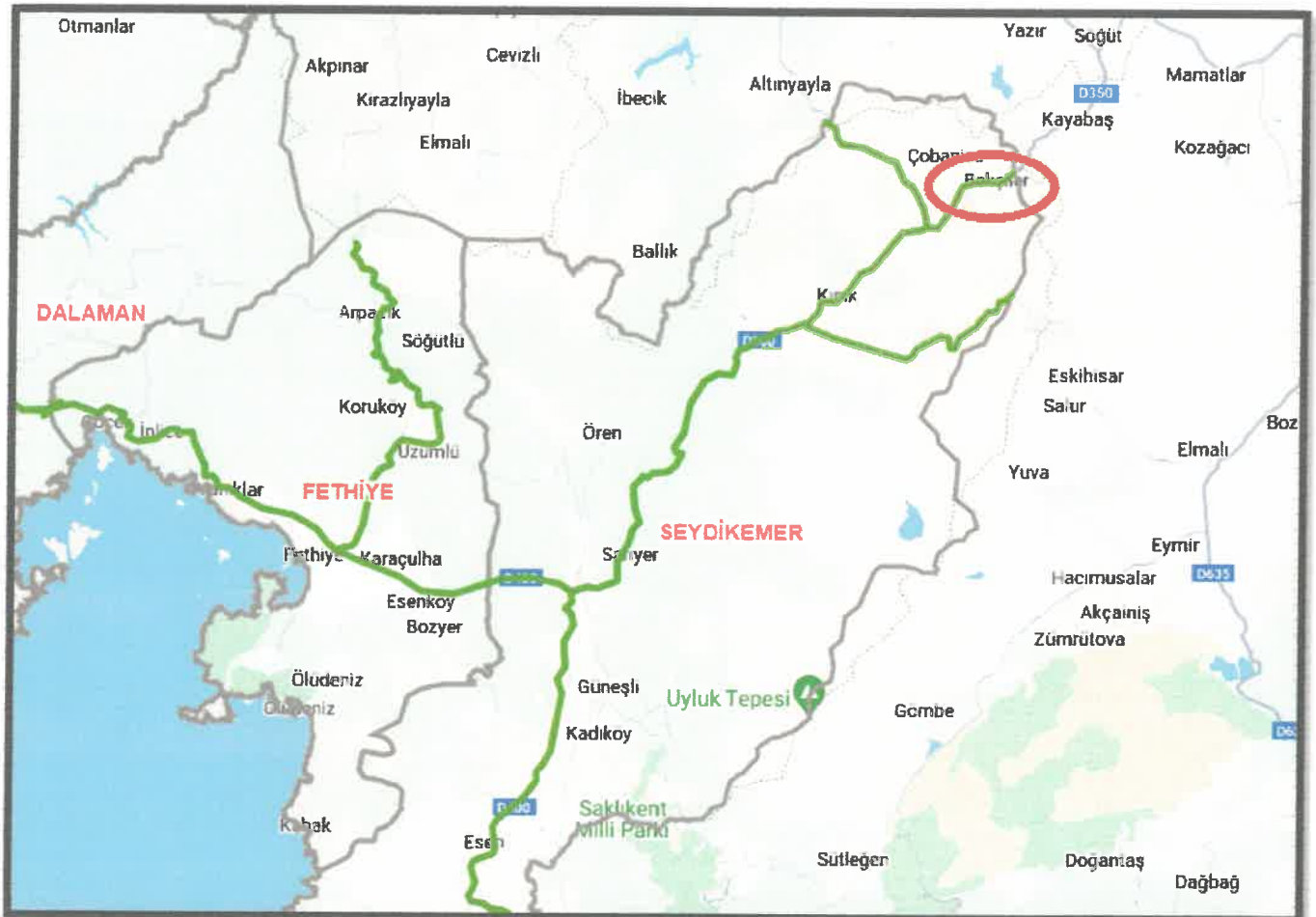


Resim :8-Planlama Alanının Ülke Ulaşım Ağındaki Yeri





Resim :9-10 Planlama Alanının Ulaşım Ağındaki Yeri



3. JEOLOJİ

3.1. Jeolojik Durum

Muğla İli, Seydikemer İlçesi, Bekçiler Mahallesi, eski parsel no 104 ada 19 no lu parsel, 1/5000 ölçekli O23-A-10-A paftası, 1/1000 ölçekli O23-A-10-A-3-C, O23-A-10-A-3-D paftası içerisinde kalan yaklaşık 1.1955,5 Ha büyüklüğündeki alanda ,Dinlenme Tesisi ve Akaryakıt İstasyonu amaçlı planlama yapılması için hazırlanan,Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik etüt Raporu 06.04.2010 tarihinde Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nce onaylanmıştır.

3.1.1. Bölgenin Genel Jeolojisi

3.1.1.1.Genel Jeoloji

Türkiye'nin güneybatısında, Batı Toroslar'da, Teke yarımadasının kuzeybatısında yer alan bölgede; platform tipi çökeltilerle temsil edilen Beydağları otoktonu ve farklı koşullarda gelişmiş birimlerden oluşan Likya napları yüzeyleşmektedir. Bu birimlerden Likya napları; Fethiye ve civarında yaygın olarak izlenmektedir. Bölgede izlenen Likya napları ile Beydağları otoktonu arasında yanal yönde devamlılık gösteren Yeşilbarak napları izlenmektedir. Fethiye ve civarında yaygın olarak izlenmekte olan Likya napları; Tavas, Bodrum, Gülbahar ve Marmaris ofiyolit naplarıyla temsil edilmektedir. Yeşilbarak napları üzerine tektonik olarak yerleşen Likya napları yer yer üzerlerinde açılı uyumsuzluk göstererek yerleşen Pliyosen yaşlı gölsel çökeltiler ile kuvaterner yaşlı karasal çökeltilerle örtülmektedir.

3.1.1.2.İnceleme Alanı Jeolojisi

İnceleme alanı ve civarında Kuvaterner yaşlı alüvyon (Qal) formasyonu gözlenmektedir. Birim inceleme alanının tamamını kapsamaktadır. Kırmızımsı kahve renkli killi iri daneli çakıllı birimden oluşmaktadır. Birim yaklaşık olarak 7,5-20,0 metre kalınlığındadır. Alüvyon birimin altında iri bloklu Kkzm simgeli Ofiyolitli melanj ve olistostromla temsil edilen Kızılcadağ melanj ve olistostromu hakim olmaktadır. Ayrıca; inceleme alanının dinlenme tesisi, akaryakıt istasyonunun yapılacağı kısım doldurularak yol seviyesine getirilmiş olup, dolgu kalınlığı 3,0- 3,5 metre dir.

3. 2.Su Durumu

3 .2.1.Yer altı Suyu Durumu

İnceleme alanında yeraltı su seviyesinin derinde olması, yapılan sismik çalışmalarda Vp-dalga hızının 100-150 m/sn'den fazla olması ve jeolojik birimin iri daneli siltli killi çakıldan oluşması nedeniyle zeminde sıvılaşma riski yoktur.

3.2.2. Yüzeysel suları

Çalışma alanında devamlı akış olan akarsu bulunmamaktadır. Ancak yoğun yağışlarda yüzeysel sularının jeolojik birimden dolayı yeraltına sızamamasında dolayı yüzeysel de küçük su birikintileri oluşmaktadır.

3.2.3. İçme ve Kullanma Suyu.

İnceleme alanında içme ve kullanma suyu ihtiyacı Bekçiler köyüne ait içme suyu şebekesinden ve açılacak olan su kuyularından sağlanacaktır.

3.2.4.Sıvılaşma Analizi ve Değerlendirme

İnceleme alanında yeraltı su seviyesinin derinde olması, yapılan sismik çalışmalarda Vp-dalga hızının 100-150 m/sn'den fazla olması ve jeolojik birimin iri daneli siltli killi çakıldan oluşması nedeniyle zeminde sıvılaşma riski yoktur.

3.2.5.Su Baskını

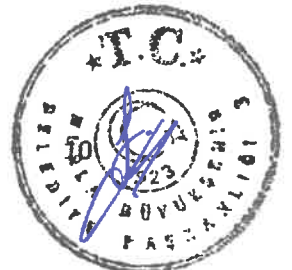
İnceleme alanında veya yakınında akar/kuru dere yatağı bulunmamaktadır.

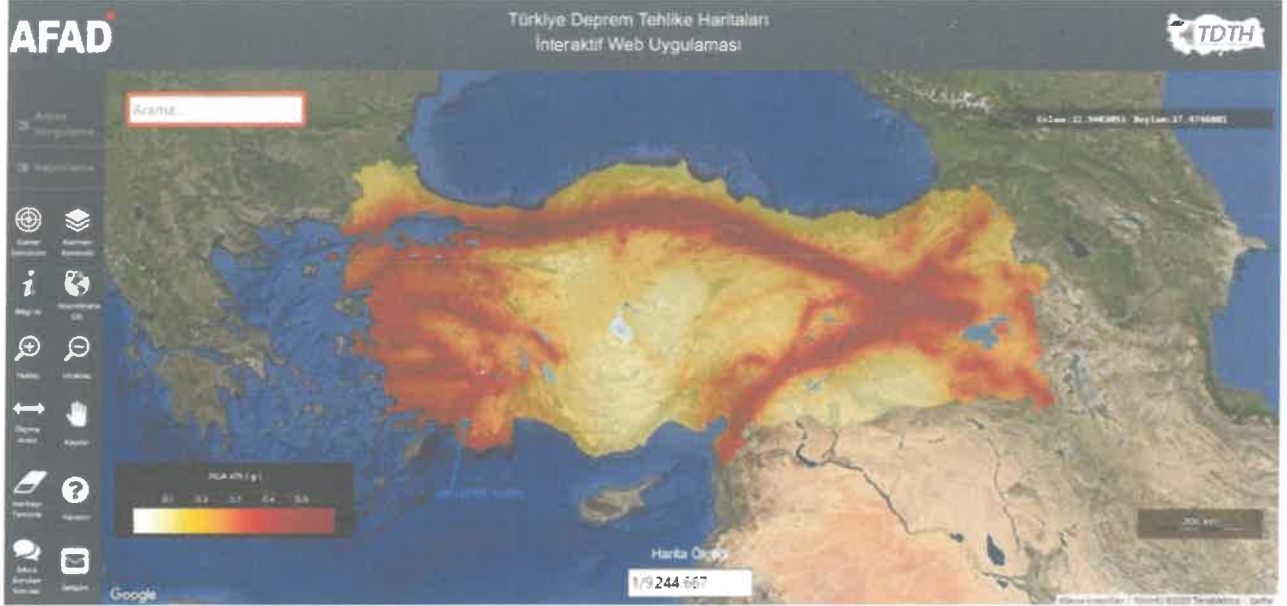
3.3. Deprem ve Afet Durumu

İnceleme alanını kapsayan Muğla İli, Seydikemer İlçesi, Bekçiler Mahallesi, "Türkiye Deprem Tehlikeleri Haritası'nda" en büyük yer ivmesi değeri $PGA=0,4$ g olan bölgede kalmaktadır. Bölgede yapılacak tüm yapılarda Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümleri uygulanması gerekmektedir.

İnceleme alanı ve çevresinde yer alan diri faylar görülmektedir.

İnceleme alanında herhangi bir çığ oluşma potansiyeli beklenmemektedir.





Resim: 11Türkiye Deprem Tehlike Haritası

EN ÖNEMLİSİ,Fethiye-Burdur Fay Zonu: Burdur gölü ve çevresinde, Burdur havzasını doğu ve batıdan sınırlayan KD-GB gidişli faylar, Burdur fayı olarak adlandırılmıştır. 1914 depreminde 40 km uzunluğunda bir yüzey faylanması meydana gelmiştir. Burdur fay zonu tek bir çizgi halinde olmayıp, birbirine paralel gelişmiş sol oblik atımlı faylardan oluşmaktadır. Burdur fay zonu kuzeydoğudan güneybatıya doğru, (1) Gölbaşı-Gökçebağ segmenti, (2) Burdur segmenti, ve (3) Çendik-Yassıgüme segmenti olmak üzere, farklı uzunlukta 3 fay segmentinden oluşmaktadır.

3.3.1. Kütle hareketleri (Şev duraysızlığı):

İnceleme alanında deprem dışında sahayı aktif ya da potansiyel olarak etkileyebilecek heyelan, kaya düşmesi, sel, su baskını, çığ gibi doğal afetler beklenmemektedir.

3.4. Planlama Çalışması Yapılacak Alanın Jeolojik Açından Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi

İnceleme alanı Muğla ili, Seydikemer ilçesi, Bekçiler Mahallesi'ndedir.

(eski Fethiye ilçesi, Arpacık köyü, 922 no.lu parselin bulunduğu alan) . Bu alanda imar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt çalışması kapsamında etüt alanının yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmıştır.

Bu amaçla inceleme alanına yapılan sondaj, sismik, Elektrik özdirenç (Rezistivite) ve laboratuvar çalışmaları ve arazi gözlemleri yapılarak inceleme alanının morfolojik özellikleri, jeolojisi, litolojik-yapısal-tektonik özellikleri, yeraltı ve yerüstü suyu durumu, kaya-zeminlerin mühendislik özellikleri, dinamik özellikler, deprem-afet durumu esas alınarak yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmış, 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritası yapılmıştır.

Yapılan değerlendirmeler sonucunda inceleme alanının tamamı yerleşime uygunluk açısından; Uygun alan olarak tanımlanmıştır.

■ *İnceleme alanında yapılacak dinlenme tesisi, akaryakıt istasyonuna ait bölüm doldurularak yol seviyesine getirilmiş olup, dolgunun yapılmış olduğu bu bölge Önemli alanlar-5.2 olarak belirtilmiştir.*

■ Uygun alanlar (UA):

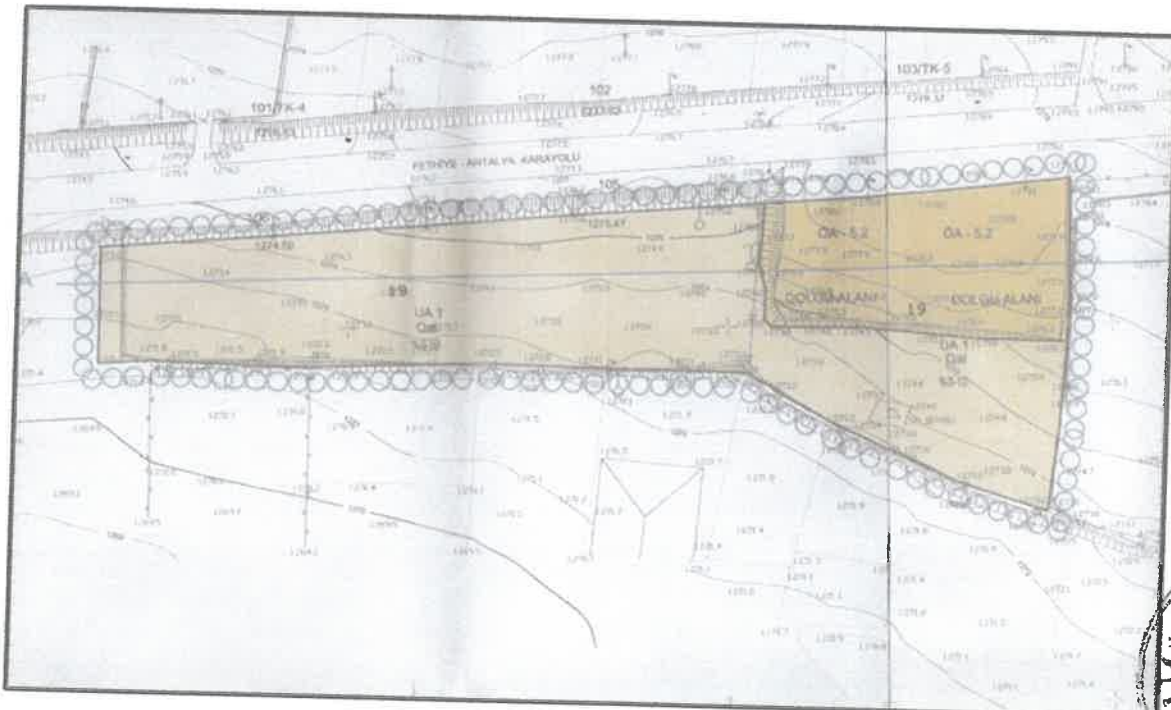
İnceleme alanının dolgu alanı dışarısında kalan kesimi kapsamaktadır. 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında UA-1 simgesiyle belirtilmiştir. İnceleme alanında yerleşim bakımından herhangi bir olumsuzluk beklenmemektedir.



Bu alanlarda;

- Etüt alanında zemin hakim titreşim periyot değerleri 0,29–0,30 sn. aralığında değer almaktadır. Hesaplanan zemin hâkim titreşim periyotları Ansal vd. (2004) tarafından verilen mikro bölgeleme ölçütü (tablo.14) kullanılarak değerlendirilmiştir. Zemin hâkim titreşim periyodu değer değişimleri çalışma alanının geneli için A-düşük tehlikeli zemin sınıfına girmektedir. Burada verilen hakim dönem değerleri, çalışma alanında yer alan birimlerin salınım durumları ile ilgili genel bir öngörüm amacını taşımaktadır. Çalışma alanında yapılacak yapıların, yapı öz periyotları ve yapı periyodu amplifikasyon uç değerleri, hesaplanan zemin hâkim titreşim periyotlarına göre seçilmeli ve herhangi bir deprem sonucunda yatay deprem yüklerinin oluşturacağı salınım durumunda yer ile yapının yarı-uyuşuma (rezonansa) geçmesinin engellenmesi gerekmektedir. Zemin büyütme değer değişimleri ise 2,65–2,76 Aralığında değer almaktadır. Ansal vd. (2004) ölçütüne göre zemin büyütme değer değişimleri çalışma alanının geneli için B-orta tehlike düzeyi sınıfına girmektedir. Bunun yanında, Kumsar vd. (2005) spektral büyütme değerlerinin yerleşime önlemler için ölçüt oluşturacağını belirtmişlerdir. Bu açıdan büyütmeden kaynaklanabilecek jeoteknik sorunlara dikkat edilmeli, yapı boyut ve temel analizleri buna göre gerçekleştirilerek, depreme dayanıklı yapı tasarımı ilkelerine bağlı kalınmalıdır.
- Etüt alanında yeraltı su seviyesinin derinlikte olması ve yapılan sismik çalışmalarda Vp-dalga hızının 100–150 m/sn'den fazla olması ve jeolojik birimin iri daneli siltli killi, kumlu çakıllardan oluşması nedeniyle zeminde sıvılaşma riski yoktur. Oturma oranı risk oluşturacak büyüklükte değildir.
- Etüt alanından elde edilen öngörüm zemin emniyet gerilme değeri;1,08–1,41 kg/cm² aralığında değişim göstermektedir. Etüt alanında taşıma gücü bakımından olumsuzluk gözlenmemektedir.
- Etüt alanında yeraltı su seviyesi derinde olup temel alanına etkisi yoktur.
- İnceleme alanını ve yakın çevresi 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Birinci derece deprem kuşağında yer alan bölgenin etkin yer ivmesi değeri A₀:0,4 g'dır Bu nedenle yapılacak her türlü alt yapı ve üst yapı çalışmalarında Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik Hükümlerine mutlaka uyulması gerekmektedir. Bölgede deprem riski dışında, sahayı aktif ya da potansiyel olarak etkileyebilecek 7269 sayılı yasada belirtilen, heyelan, kaya düşmesi, su baskını, çığ gibi doğal afet riskleri beklenmemektedir.
- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

Resim :12 Planlama alanının yerleşime uygunluk haritası



4.1. İklim

Planlama alanının da içinde olduğu bölge, Ege Bölgesi'nin büyük bir bölümü ile İç Anadolu'nun batı kesiminde ve Toroslara güneye bakan kesimlerine kadar Akdeniz iklimi etkisinde bulunmaktadır. Seydikemer ilçesinde kıyıya yakın kesimlerinde Akdeniz iklimi, yüksek kesimlerde karasal iklimin etkileri görülmektedir.

4.2.Sıcaklık

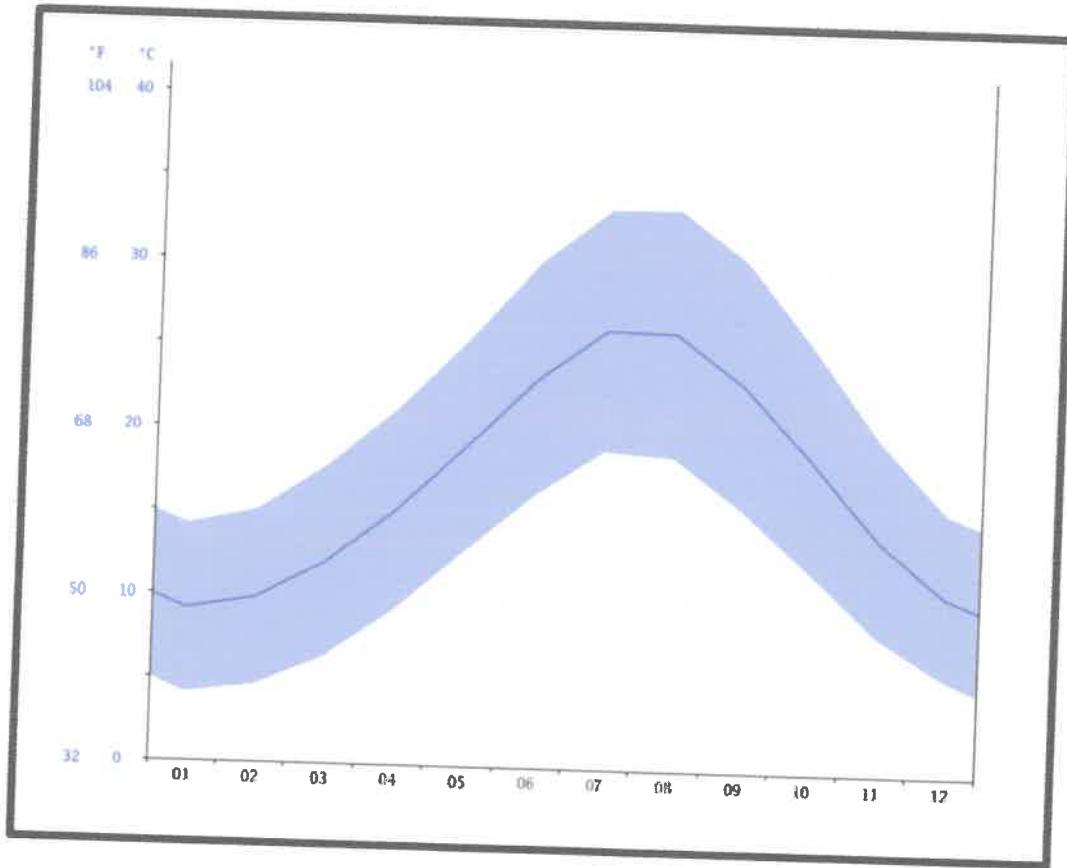
Seydikemer'de ortalama aylık hava sıcaklığı yıl boyunca 5 derecenin altına düşmemektedir. Seydikemer ilçesinin yıllık ortalama sıcaklığı 17.3'dir.

İlçede sıcaklık ve yağış değerleri farklılık göstermektedir. Kıyıya yakın kesimlerde yıllık ortalama sıcaklık (Eşen 18.2 °C, Seydikemer'de 17.4 °C) ve yağışın (Eşen, 915.3 mm, Seydikemer 812.5 mm) yüksek; iç kesimlerde ise (Sekir'de yıllık ortalama sıcaklık 12.7 °C;

- 26.2 sıcaklıkla Temmuz yılın en sıcak ayıdır. Ocak ayında ortalama sıcaklık 9.1 olup yılın en düşük ortalamasıdır.

- Sıcaklıklar Ocak ayından Temmuz ayına kadar düzenli olarak artmaktadır. Daha sonra aynı şekilde düzenli olarak düşmektedir. Kasım - Nisan ayları arasında sıcaklık ortalamaları yıllık ortalama hava sıcaklığından daha düşüktür.

Grafik 1: Seydikemer İlçesi yıllık sıcaklık grafiği

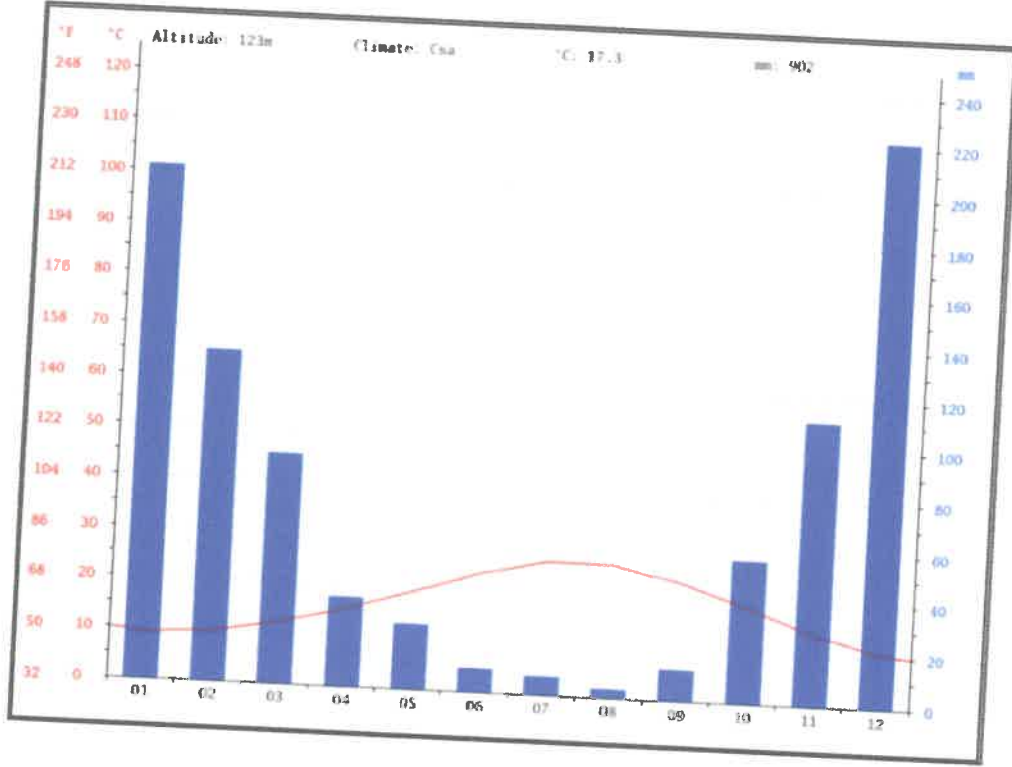


4.3.Yağış

Planlama alanının da bulunduğu Akdeniz Bölgesi yıllık yağışın çoğunu kışın almaktadır. aylık ortalama yağış dağılımında, en çok yağışın Aralık ayında alındığı görülmektedir. Yıl içinde haziran - Eylül ayları arasında yağışın en az olduğu kurak dönem yaşanmaktadır. Sıcaklığa bağlı olarak Mart ayından itibaren buharlaşma yağıştan fazla olması nedeniyle Mart - Ekim ayları arasında topraktan su kaybı artmaktadır.



Yıllık ortalama yağış miktarı: 902 mm. 3 mm yağışla Ağustos yılın en kurak ayıdır. Ortalama 222 yağış miktarıyla en fazla yağış Aralık ayında görülmektedir.



Grafik 2 : Seydikemer ilçesi yıllık yağış grafiği

4.4.Bitki Örtüsü

Seydikemer Akdeniz Bölgesi'nin iklim ve yüksekliğinin özelliklerini taşımaktadır. Ormanların çoğu yerde deniz kenarlarından başlamakta; fakat düz ve alçak kesimlerde kurakçıl orman ve maki özelliği göstermektedir. Ova ve vadi tabanlarında maki bitki toplulukları yer almaktadır. 1000 metrenin üzerindeki yükseltilerde makiler ortadan kalkmakta; bunların yerine kızılçam , köknar ve meşe türleri almaktadır. 1300-1450 metrelerde karaçam , meşe, karma ormanı; 1450-2000 m arası sedir ,2000-2200 m arasında da adi ardıç toplulukları bulunmaktadır. Akdeniz simgesi olan zeytin ağaçları tüm bölgeye yayılmıştır. İlçenin 2/3 ü ormanlık ve makilerle kaplıdır.

Yörede doğal bitki örtüsünün gür ve örtülülük oranının yüksek olmasının (%71.12), yüzey erozyonunun etkisini azalttığı görülmektedir. Seydikemer nüfusunun geçim kaynakları arasında tarım ve hayvancılık önemli yer tutmaktadır. İlçede toplam arazinin %25.47'si (51 665 Ha) tarım, % 71.12'si (144 247 Ha) orman ve çayır-mera arazisi ve % 3.41'i (6 915 Ha) ürün getirmeyen arazilerden oluşmaktadır (Seydikemer İlçe Tarım Müd. 2014). Tarım arazilerinin büyük çoğunluğu Eşen Çayı Vadi Tabanı ile Seki Ovası'nda yer almaktadır. Ancak vadi yamaçlarında yer alan Bekçiler, Yayla Karaçulha, Doğanlar, Yayla Zorlar, Yayla Ören, Kınık, Söğütlüdere, Dereköy, Çökek, Kayacık, Yakaköy, Bağlağaç, Bu topraklarda, sebze, meyve, örtü altı yetiştiricilik, pamuk, susam, mısır, zeytin, nar ve buğday tarımı yaygın olarak yapılmaktadır.

Seydikemer ilçesinde mahalle yerleşmelerinin bir kısmı orman içi veya orman yakınında yer almaktadır. Bu mahallelerde yaşayan halkın yakacak ihtiyacı, örtü altı yetiştiricilik ya da tarım faaliyetlerinden doğal bitki örtüsü zarar görebilmektedir. Bu durum eğimli sahalarda yer alan arazilerde toprak kayıplarına yol açmaktadır.



6.2. Enerji

Söz konusu taşınmaz üzerinde, şirket sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut herhangi herhangi bir elektrik dağıtım tesisi bulunmamaktadır. Ancak planlama alanının enerji problemi yoktur.

6.3. İçme ve Kullanma Suyu

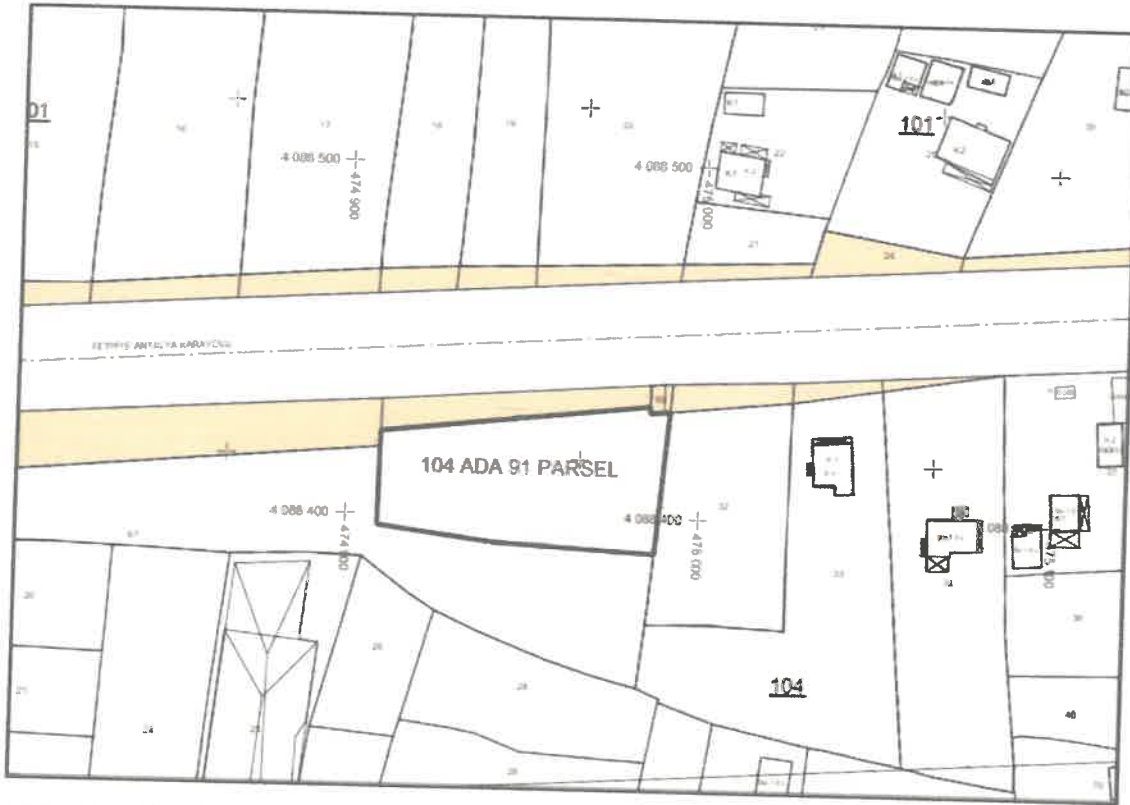
Planlama alanında ait içme ve kullanma suyu Muski'ye bağlı şebeke suyundan sağlanmaktadır.

6.4.Çöp ve Kanalizasyon

Planlama alanında , kanalizasyon ve yağmur suyu toplama ve arıtma tesisi ile katı atık arıtma tesisi mevcut değildir.Çöp Seydikemer Belediyesi tarafından toplanmaktadır.

7. ARAZİ KULLANIM VE MÜLKİYET

Plan değişikliği çalışması yapılacak olan, Muğla İli,Seydikemer İlçesi, Bekçiler Mahallesi,104 ada 91 parsel no lu 2832,69 m²yüzölçümüne sahip taşınmaz , özel şahıs mülkiyetidir. Planlama çalışması yapılacak taşınmazın cinsi arsadır.



Resim :14 Mülkiyet durumu

8. COĞRAFI YAPI

Mahalle 1280-1350 metreler arasında yer almaktadır. Rakımı, 1300 m'dir. Burası yamaç üzerinde toplu yerleşme özelliği gösterir . Planlama alanında Eğim %0 -2 dir.

9.SEKTÖREL YAPI

Bekçiler Mahallesi, yamaç üzerinde toplu yerleşme özelliği gösterir Tarım arazilerinin kenarında, ormandan uzak bir konumda bulunmaktadır. Mahallenin geçimi genellikle tarıma dayanır. Kısım de olsa küçükbaş hayvancılık yapılmaktadır. Başlıca tarım ürünleri arasında patates başta olmak üzere buğday, anason, arpa, taze fasulye ve sebze çeşitleri bulunmaktadır. Özellikle Bekçiler yörede patatesiyle tanınır. Mahalle'ye ait tarımsal kalkınma ve sulama kooperatifleri bulunmaktadır. Cumartesi günleri pazar kurulur.



10.YAPI YASAKLI ALANLAR

Muğla İli,Seydikemer İlçesi, Bekçiler Mahallesi,104 ada 91 no lu parsel 2832,69 m²yüzölçümüne sahip taşınmaz üzerinde İl Genel Meclisi tarafından 22.11.2010 tarih ve 537 sayılı kararı ile onaylanan 'Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonu ile Dinlenme Tesisleri " amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planı bulunmaktadır. Plan değişikliği yapılacak alan üzerinde, kısıtlayıcı bir karar yoktur.

10.1.ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

Planlama alanı ve yakınlarında özel kanuna tabii alan yoktur. 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun 9 maddesine göre ilan edilen Özel Çevre Koruma Bölgesi ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu kapsamında ilan edilmiş olan doğal sit alanı sınırları dışında kalmaktadır.

11. RESMİ KURUM GÖRÜŞLERİ

11.1 KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 13.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Karayolları Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün 03.12.2024 tarih ve 1687121 sayılı yazısında ; imar planında revizyon talep edilen parsel yerinin, Bölgemiz yol ağına dahil 350- 01 KK nolu Seydikemer (400- 05 DYA) Söğüt (Muğla- Antalya il sınırı) devlet yolunun 55 +200 km sinde, yolun sağ tarafında olduğu, anılan kesimde mevcut yolun 2 x 1 (gidiş -geliş)olarak taşıt trafiğine açıldığı, 02.05.2016 tarihinde Genel Müdürlüğümüzce onaylanan 2 x2 (bölünmüş) yol projeye kapsamında yol yapım çalışmalarının devam ettiği, kamulaştırma genişliğinin 45 metreye çıkarıldığı, hazırlanan planlarda; kamulaştırma sınırı ile parsel sınırının uyumlu olduğu, bölünmüş yol ile Yapı çekme mesafesinin 25 metre olarak işlendiği tespit edilmiş olup, plan tadilatı yapılmasında Bölge Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır

İmar planlarının onaylanmasına müteakip, taşınmaz üzerine inşaata başlanılmak istenmesi halinde 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. ve 18. maddeleri ile bu maddelere bağlı olarak çıkarılan "Karayolu Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmeliğin" 22. ve 23. maddelerinde belirtilen belgelerin (tapu, koordinatlı aplikasyon krokisi, onaylı 1/1000 ölçekte uygulama imar planı Paftası örneği, yönetmelik şartlarını taşıyan 1/ 200 ölçekte onaylı 4 adet vaziyet planı ile birlikte, parsel sahibi veya vekili tarafından hazırlanacak dilekçe ekinde geçiş yolu önizin belgesi ile uygun görüş yazısı almak için , Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığına müracaat edilmesi ve Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığının da Yönetmeliğin 39. maddesi gereğince Kurumumuzdan uygun görüş alınması zorunludur.

Ayrıca 5015 Sayılı Petrol Piyasası Kanununun ilgili maddeleri gereğince, asgari mesafeden kurumumuz sorunLU değildir.

İmar planlarında revizyon yapılmış olması; İnşaat ruhsatı, geçiş yolu ön izin/izin belgesi açısından müktesep hak teşkil etmeyecektir.

11.2. ADM ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. DENİZLİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

ADM Elektrik Dağıtımın 14.06.2024 tarih ve 70088 sayılı yazısında, yazının sunulduğu tarih itibari ile , Şirket sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut herhangi bir elektrik dağıtım tesisi bulunmadığı, belirtilmiştir.

11.3.MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Başkanlığın 29.07.2024 tarih ve E-327762 sayılı yazısında, Plan değişikliği dosyasında Daire Başkanlığımızca yapılan incelemede, 3194 sayılı İmar Kanununun 8/e maddesi kapsamında görüş oluşturabilmemiz için, varsa taşınmazı kapsayan onaylı imar planı paftası ve plan hükümlerinin, aslı gibidir onaylarının yapılmış kopyasının, mevcut yürürlükteki onaylı plana ilişkin EPDK görüşünün ve onaylı plandaki " Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonu ile Dinlenme Tesisinin" kullanımının varsa lisans bilgisinin iletilmesi, taşınmazın içinde yapı olup olmadığı, varsa yapıların yasal durumuna ilişkin bilgi belgenin ,3194 sayılı İmar Kanununun 32. ve 42.madde işlemlerine ait belgelerin; onaylı plan ve/ veya taşınmaza ait varsa daha önce alınmış mahkeme kararı ve/ veya devam etmekte olan davaları için bilgi belgenin, taşınmazın üzerinde bulunduğu yolun aynı yönünde olmak üzere 1 km içerisinde başka bir akaryakıt istasyonu mevcut ya da planlı bulunup bulunmadığına dair bilgi belgenin Başkanlığımıza iletilmesi gerektiği tespit edilmiştir.



Sonuç olarak ilimiz Seydikemer İlçesi ,Bekçiler Mahallesi 104 Ada 91 ve 92 parsellere ilişkin yapılacak imar planı değişikliği çalışmasında, yukarıda ayrıntılı açıklanan konuların dikkate alınması, Ulaşım Daire Başkanlığının yazısı doğrultusunda ,söz konusu planla ilişkin Trafik Etüdünün hazırlanarak tarafımıza iletilmesi ve İlçe Belediyesi görüşü ile birlikte, diğer Kurum görüşlerinin alınması doğrultusunda ,onaylı plan kararları, ilgili kanun ve yönetmelik hükümleri gereğince Başkanlığımız Mekansal Planlama Hizmetleri Yönergesine uygun olarak hazırlanacak taslak planın tarafınıza iletilmesi halinde konunun değerlendirilmesi hususunda bilgilerinize sunulmuştur.

11.3.1 ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI

06.06.2024 tarih ve 317632 sayılı yazısında; Bahse konu imar planı çalışmasına yönelik Karayolları Genel Müdürlüğü (13 Bölge Müdürlüğü) görüşünün iletilmesi ve Karayolları Kenarında Yapılacak Açılacak Tesir Hakkında Yönetmelik Hükümlerini uyulması şartıyla, planlama çalışması yapılmak istenilen alana ilişkin, şu an için taşınmazın yakın çevresi ve etki alanı ile birlikte ele alındığı ,günlük araç, yaya ve yük trafiği tesisin günde çekeceği trafik yükü (mevcut/oluşabilecek araç ,servis ,yük taşıyan araçların sayısı) konularını içeren, planlama alanının en yakın karayoluna ulaşım ağına bağlantısını sağlayan ve kavşak ile yol en kesitlerini hazırlandığı ve ortaya çıkacak ulaşım bağlantılarının planları işlendiği ve otopark yönetmeliğinde otopark ihtiyacının parselinde karşılanması zorunludur ibaresinin plan notlarına işlenmesi , yol genişliklerinin ve güzergahın irdelendiği ,aynı zamanda, mevcut durum, meri imar planları ve planlama konusu alanın çekeceği/ yaratacağı otopark hesabını yapıldığı, bu bahislerin irdelendiği trafik etüdünün hazırlanması gerektiği, bildirilmiştir.

Ulaşım Daire Başkanlığı'nın 27.01.2025 tarih ve 389327 sayılı yazısında; İletilen karayolu görüşüne ve trafik etüt raporuna istinaden yapılan inceleme neticesinde, bahse konu alana ilişkin 1/ 5000 Nazım imar plan değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine esas hazırlanan Ulaşım ve trafik etüt raporu uygun değerlendirmekte olup Karayollarında Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik Hükümlerine uyularak, geçiş yolu başvuru aşamasında Ulaşım Daire Başkanlığımıza başvuru yapılması hususu...belirtilmiştir.

11.3.2. FEN İŞLERİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

06.06.2024 tarih ve 317492 sayılı yazısında, Fen İşleri Daire Başkanlığınca yapılmakta olan veya planlanan bir projenin yer almadığı

11.3.3. ÇEVRE KORUMA VE KONTROL DAİRESİ BAŞKANLIĞI

07.06.2024 tarih ve 318065 sayılı yazısında; Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığınca mevcut yürütülen veya planlanan herhangi bir faaliyet bulunmadığı, Büyükşehir Belediyesinin mevcut ve planlanan projeleri olumsuz etkilememesi, söz konusu plan teklifine izin verilmesi halinde, müktesep hak oluşturmaması kaydıyla , 2872 sayılı Çevre Kanununa ve ilgili yönetmelik hükümlerine ve diğer meri mevzuat hükümlerine uyulması, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerektiği bildirilmiştir.

11.3.4. YOL YAPIM BAKIM VE ONARIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI

10.06.2024 tarih ve 318375 sayılı yazısında; Yetki görev ve sorumluluğunda bulunan yolağı yer almamakta olup, söz konusu plan çalışması yapılmasında, Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı yetkileri kapsamında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

11.3.5. EMLAK İSTİMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

10.06.2024 tarih ve 318417 sayılı yazısında; Başkanlıkça yatırım programına alınan herhangi bir iş ve işlemin bulunmadığı, bildirilmiştir.

11.3.6. İTFAİYE DAİRESİ BAŞKANLIĞI

14.06.2024 tarih ve 319882 sayılı yazısında; Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 21. ve 22. maddelerine uyulması ve söz konusu alanda/ alanlarda yapılması planlanan çalışmalar için, yukarıda belirtilen hususlar ve yazı ekinde yer alan Akaryakut Servis İstasyonlarında Asgari Emniyet Mesafelerine dikkat edilmesi gerektiği bildirilmiştir.



11.3.7. TARIMSAL HİZMETLER DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Tarımsal Hizmetler Daire Başkanlığı'nın 26/06/2024 tarih ve 321671 sayılı yazısında, parselde Başkanlığa ait herhangi bir sulama tesisi bulunmadığı bildirilmiştir.

11.3.8 MUSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

28.06.2024 tarih ve 167876 sayılı yazısında ; Muski Genel Müdürlüğünün ekte iletilen yazıda da ayrıntılı açıklandığı üzere, Kuruma ait herhangi bir altyapı üst yapı ve sanat yapısı bulunmamakta olup, halihazırda doğal akışı sağlayan dere veya dere yatakları olabileceğinden dolayı ,DSİ 21. Bölge müdürlüğünün de görüşünü alınması ve bu görüş doğrultusunda hazırlanacak olan planlara, Dere genişliğine (dere kesiti +servis yolu) kadar işlenmesi gerektiği, içme kullanma suya ihtiyacının ise kuruma abonelik başvurusu yapıldığında, kullanılacak ihtiyaç duyulan su miktarına göre karşılanıp karşılanamayacağının değerlendirileceği , Kurum tarafından içme kullanma suyu ihtiyacının karşılanamayacak olması durumunda ve atık su (kanalizasyon)şebeke hattı bulunmadığından; içme-kullanma suyu ihtiyacı, atık suların bertarafı ve yağmur suyu önlemleri Kurum görev, yetki ve sorumlulukları çerçevesinde karşılanıncaya kadar geçici bir süreli bile olsa kamu kaynaklarının ekonomik ve efektif kullanılması , yatırım ve hizmet sürekliliğinin sağlanması amacıyla yürürlükteki mevzuat uyarınca ilgilisi/ ilgilileri veya yatırımcı kurum /kuruluş tarafından Kurumun bilgi ve uygun gördüğü şekilde karşılanacağını "Plan Notlarında ve Açıklama Raporlarında" belirtilmesi ve eklenmesi gerektiği iletilmiştir.

11.4.TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Tarım veOrman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü tarafından verilen 19.09.2024 tarih ve 5034713 sayılı görüşte , söz konusu parsel ve çevresinde taşkın yönüyle yapılan inceleme neticesinde herhangi bir dere yatağının taşkın etki alanında bulunmadığı tespit edilmiştir. Ancak bahsi konu alanda, yüzeysel akış gösteren yağmur sularına karşı gerekli önlemler alınmalı ve bu tedbirlerin alınmaması halinde ilerleyen zaman içerisinde meydana gelebilecek herhangi bir olumsuzlukta idaremizden zarar ziyan bedeli talep edilmemesi gerektiği ve konunun kurum çalışma alanları kapsamında herhangi bir sakıncası bulunmadığı bildirilmiştir.

11.5.ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURUMU

Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı

Kurumun 15.08.2024 tarih 952875 sayılı yazısında, Kurumumuz, enerji piyasalarında faaliyet göstermek isteyen gerçek veya tüzel kişilere faaliyet türüne uygun ön lisans veya lisanslar verme suretiyle, piyasaya girişlerini kontrol etmekte ve lisans sahiplerinin ilgili piyasadaki faaliyetlerini yürütmekte olduğu mevzuat çerçevesinde izlemekte ve denetlemektedir.

Bu kapsamda Akaryakıt ve LPG satış istasyonu olarak faaliyet göstermek isteyen kişiler de mevzuata uygun yeterli bilgi ve belge ile başvuru yaparak bayilik lisansı alabilmekle birlikte, Akaryakıt ve LPG Otogaz bayii olarak piyasa faaliyetlerinde bulunma hakkı elde etmektedir.

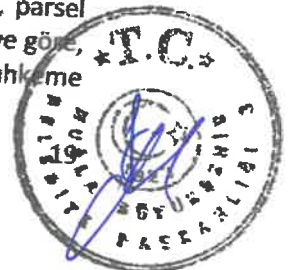
Bunun dışında Kurumumuza yapılacak lisans başvurusu öncesinde, Akaryakıt ve LPG satış istasyonunun inşası gibi hususlarla ilgili, diğer mevzuattan kaynaklı izin, onay, ruhsat vb yükümlülüklerinin tesis sahibi tarafından yerine getirilmesi ve bu kapsamda yapılacak başvuruların yetkili kurum veya kuruluşlar tarafından değerlendirilmesi tümüyle anılan tarafların uhdesindedir.

Bu itibarla söz konusu imar planı talebine ilişkin olarak Kurumumuzun herhangi bir görüş vermesine yer olmadığı değerlendirilmektedir. denmektedir.

11.6. SEYDİKEMER BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Belediye'nin 31.10.2024 tarih ve 54864 sayılı yazısından; Belediyemizce yapılan incelemede, Bekçiler Mahallesi 023-A-10-A-3-D/ 3-C pafta ,104 Ada 91 parseline yönelik incelemede; mülga Muğla İl Genel Meclisi tarafından 22 .11. 2010 tarih ve 537 sayılı kararıyla onaylanan Akaryakıt Ve LPG Satış İstasyonu İle Dinlenme Tesisleri amaçlı 1/ 5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmaktadır. Söz konusu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan arazi incelemesinde, parsel üzerinde herhangi bir yapıya rastlanmamıştır. Ayrıca Hukuk İşleri Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, taşınmaz ile ilgili olarak herhangi bir mahkeme kararı veya devam eden bir mahkeme



bulunmamaktadır. Bahse konu parselde yapılan arazi incelemesinde söz konusu planlama alanının bulunduğu yolun aynı yönünde olmak üzere Sağlı sollu 1 kilometre mesafede planlı ya da mevcut akaryakıt istasyonu bulunmamaktadır. Asgari mesafe tespit tutanağı yazı ekinde sunulmuştur. "Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Taşıt Yolunun Kenarında Yapılacak ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğünü Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik" doğrultusunda mesafe kısıtlamalarını (kavşak mesafesi cephe genişliği Vb) sağlayıp sağlamadığına dair bilgi ve belgenin ilgili kurumdan temin edilmesi gerekmektedir.

Ayrıca; ilçemiz Bekçiler Mahallesi 023-A-10-A-3-D/ 3-C pafta ,104 Ada 91 no lu parselde "Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonu İle Dinlenme Tesislerine" yönelik onaylı plan kararları uyulması ,1/5.000 ölçekten nazım imar planı , 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliklerinin yapılması ve onaylanması ,ayrıca planlama alanına ilişkin gerekli kurum görüşlerinin alınması ,yasal mevzuatların yerine getirilmesi şartıyla Belediyemizce sakınca bulunmamaktadır, denmektedir.

11.7. İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 18.09.2025 tarih ve 21103954 sayılı görüşte, Müdürlüğümüzce yapılan arşiv incelemesi sonucu, söz konusu parselin 28.09.2009 tarih ve 9095 sayılı yazı ve 29.07.2010 tarih ve 7349 sayılı yazı ile tarım dışı amaçla planlama talebi uygun görüldüğünün anlaşıldığı, istenilen amaç doğrultusunda imar planı değişikliği yapılmasının Müdürlükçe uygun görüldüğü bildirilmiştir.

Verilen bu izin 09 Aralık 2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan, Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması Ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12'inci maddesinin 8'inci fıkrası gereği , iznin verildiği tarihten itibaren 2 yıl süreyle geçerli olup, planın onaylanmaması veya ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilecektir.

11.8. MUĞLA ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ

Kurumun 13.10.2025 tarih ve E-13749429 sayılı yazısında; Yapılan incelemede, bahse konu taşınmazın, 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı'nda "Tarım Arazisi" kullanımında, "Sulama Alanı" sınırları içerisinde ve karayoluna Cepheli konumda yer aldığı hususu tespit edilmiştir.

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

"8.33. Karayolu kenarında veya diğer kara ulaşım güzergâhlarında yapılacak yapı ve tesisler

8.33.1. Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında karayolları kenarında yapılacak tesislerde, 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu Ve Karayolları Kenarında Yapılacak Tesisler Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik ile 5015 sayılı petrol piyasası kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

8.33.2. Karayolları Genel Müdürlüğü'nün sorumluluğundaki karayolu kenarındaki yapılaşmalarda belirlenmiş olan standartlardan az olmamak üzere, yapı yaklaşma mesafesi bırakılacaktır.

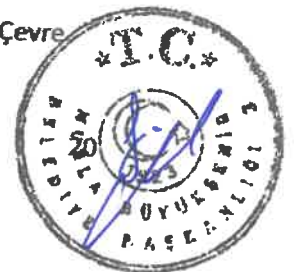
8.33.3. Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından planlanacak yeni devlet yollarının kent içi geçişlerinde, kamulaştırma sınırının, o yolun çevreye vereceği olumsuzlukları göz önüne alacak şekilde geniş tutulması sağlanacaktır.

8.33.4. Karayolu kenarında ve diğer kara ulaşım güzergahlarında, mevzuata uygun olmak koşulu ile akaryakıt ve lpg istasyonları servis istasyonu, konaklama tesisi, yeme içme tesisi v.b. gibi karayoluna hizmet verecek tesisler ile teşhire ve ticarete yönelik mağazalar yer alabilir.

8.33.5. Zorunlu olması halinde, bu tesislerin tarım arazilerinde yer alabilmesi, 5403 sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanım Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca gerçekleştirilir.

8.33.6. Karayolu kenarında veya diğer kara ulaşım güzergahlarında yapılacak yapı ve tesis alanlarında, imar planlarının ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, ilgili idaresince onaylanmasını müteakip uygulamaya geçilir. bu alanlarda: min. parsel büyüklüğü = 2.000 m2 emsal (e) =0,50 olacaktır." hükümlerine yer verilmiştir.

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 onayları dahil) izin ya da 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" kararı alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay,izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz" ibaresinin konulması veyapılması düşünülen faaliyetler ile ilgili hükümlerine uyulması ve unması 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.

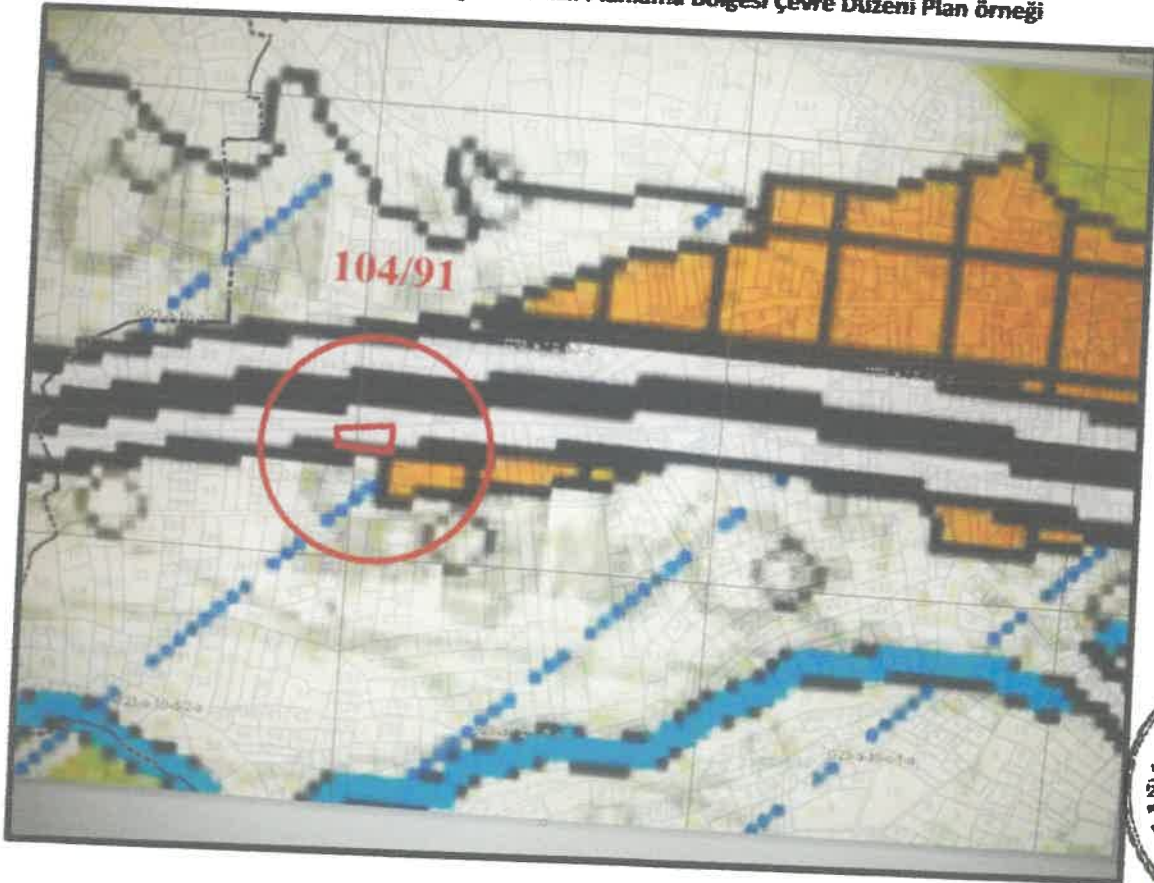
Buna göre ilgi yazıya konu imar planı değişikliği çalışmalarına ilişkin olarak, ilgili tüm Kurum / kuruluşların görüşleri, 1/100.000 ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümleri'ne uyulması kaydıyla ilgili mer'i mevzuata göre imar planı yapma, yaptırma ve onaylama,yetkisi bulunan İdarelerin, plan değişikliği talepleri/teklifleri üzerine yapılacak imar planı değişikliklerinin,yürürlükteki üst ölçekli planlara, Bakanlığımızca yayımlanan Yönetmelikler ile ilgili diğer mevzuata,uygunluğunun sağlanarak sonuçlandırılmasının ilgili İdarelerin görev ve sorumluluğu kapsamında,kaldığı bildirilmiştir.

12. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARI İLE İLİŞKİLERİ

12.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ AYDIN - MUĞLA - DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı, Mülga Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından 05.07.2011 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli Aydın - Muğla - Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'nda O22 paftasında yer almaktadır.Planlama alanı; 1/100.000 ölçekli Aydın- Muğla- Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'nda, "Yol" olarak tanımlanmıştır . Ancak bu tanımlama plan ölçeğinden kaynaklanmaktadır.

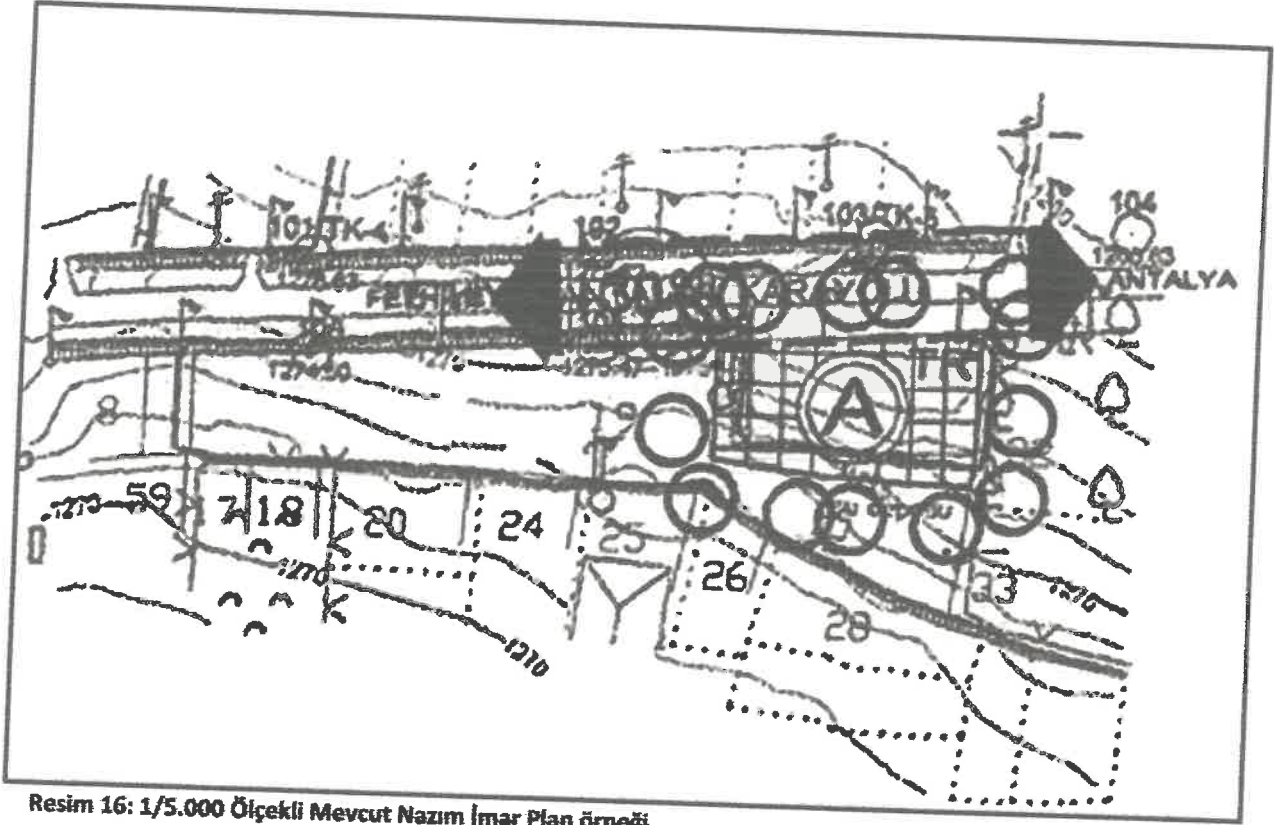
Resim 15: 1/100.000 ölçekli Aydın - Muğla - Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Plan örneği



12.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Taşınmaz için (eski parsel no: 104 ada 19 parsel) için hazırlanan,

“ Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonu ile Dinlenme Tesisleri “ amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planı, Muğla İl Genel Meclisinin 22.11.2010 tarih ve 537 sayılı kararı ile onaylanmıştır.



Resim 16: 1/5.000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Plan örneği

13.PLANLAMA KARARLARI

13.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Muğla ili, Seydikemer İlçesi, Bekçiler Mahallesi , eski 104 ada 19 parsel için hazırlanan, “ Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonu ile Dinlenme Tesisleri “ amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planı, Muğla İl Genel Meclisinin 22.11.2010 tarih ve 537 sayılı kararı ile uygun görülmüştür. Daha sonra , Antalya Karayolları 13. Bölge Müdürlüğü'nün yol genişletme çalışmaları sonucu, karayolu yol genişliğinin değiştirilmesinden dolayı , parselin kuzey sınırı karayolu istiklakı ile ifraz görerek ,104 ada 22 parsel olarak Karayolları adına , kalan kısım 104 ada 91 parsel olarak özel mülkiyet adına tescil edilmiştir.

Seydikemer İlçesi, Bekçiler Mahallesi , 104 ada 91 nolu parselde kayıtlı 2832,69 m2büyükliğindeki taşınmazın değişen sınırından dolayı , değişen çekme mesafesi için, “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” Yapı Yaklaşma Mesafesi Madde 41 – Tesisler bünyesindeki yapıların cephe hattı ile karayolu sınır çizgisi arasındaki mesafe; 'b' bendine istinaden plan değişikliği yapılması zorunluluğu ortaya çıkmıştır.(41- b- Her türlü yer altı depoları ile akaryakıt ve (LPG/CNG) istasyonları,akaryakıt ve sıvılaştırılmış gaz dolum istasyonları,umuma açık park yerleri ve garajlar, yolcu ve yük terminalleri, atölye, fabrika, işhanı, çarşı, pazaryerleri, ticari bina, sinema ,tiyatro, gazino gibi eğlence yerleri, turistik yapı ve tesisler, müstakil olarak yapılan otel-motel lokanta ve kahvehaneler, araç bakım ve onarım yerleri ,araç teşhir ve satış yerleri, hububat, fındık, tütün,

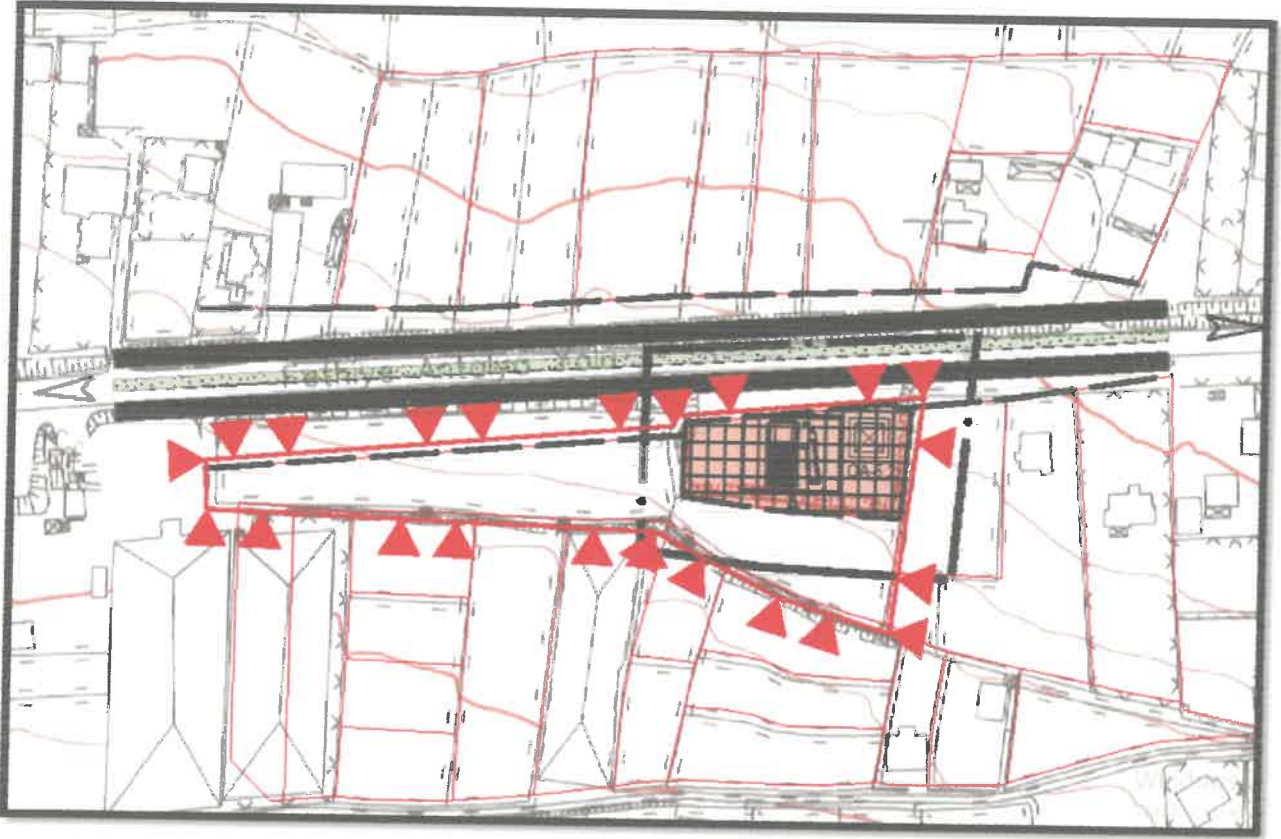


pamuk, pancar vb. tarım ürünlerinin muhafaza edildiği kapalı depolar,sürücü kurs yerleri,toptancı hal ,üretim-besi çiftliği ve ahırlar ,maden ve petrol şantiye, ocak ve tesisleri,havuzlar,sabit kantarlar,eğitim,sağlık,dini ve kültürel vb. kamu ve özel yapılar ile yukarıda sayılan tesislere ait her türlü ana binalar ve sundurmalar için en az 25 metre)

13.2. PLAN KARARLARI

Plan değişikliği ile,Bekçiler Mahallesi , 104 ada 91 no lu parsel sınırı içerisinde karayolu sınır çizgisi korunarak, " Mekânsal planlar yapım yönetmeliği" İmar planı değişiklikleri 26. Maddene istinaden düzenlemeye gidilmiştir.

Ayrıca Muğla İl Genel Meclisinin 22.11.2010 tarih ve 537 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanan, " Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonu ile Dinlenme Tesisleri " amaçlı plan tanımının kullanımdan kalkmasından dolayı, mevzuata uygun olarak, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Geçici 3. Maddesi uyarınca "(1) Bu Yönetmelikle birlikte yürürlükten kaldırılan gösterimlere karşılık, yürürlüğe giren gösterimlerin mekânsal planlarda ve bu planlara ilişkin revizyon, ilave ve değişikliklerinde kullanılması zorunludur." Denildiğinden ilgili Yönetmeliğin Ek-1d Uygulama İmar Planı Gösterimlerine uygun olarak " AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU " olarak planlanmıştır.



Resim 17: öneri 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı örneği

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği", Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Mekansal Planlama Hizmetleri Yönergesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve doğrultusunda hazırlanmıştır .

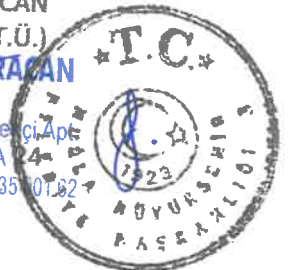


14. PLAN HÜKÜMLERİ

- 1-1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
- 2- İMAR PLANINDA, AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU OLARAK BELİRLENEN ALANDA, İSTASYONLAR ARASI MESAFE VE DİĞER KRİTERLERLE İLGİLİ MEVZUATA UYULMASI ŞARTIYLA; PETROL PİYASASI LİSANS YÖNETMELİĞİ'NİN 4. MADDESİNE VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 35. MADDESİNE OYULACAKTIR. BU DOĞRULTUDA; ARAÇLARIN AKARYAKIT, MADENİ YAĞ, OTOGAZ, LPG, TEMİZLİK ,BAKIM VE DİĞER ASGARİ İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK İMKANLARI SUNAN VE AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, LPG OTOGAZ İSTASYONLARI YAPILABİLİR.
- 3- PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE, 06.04.2010 TARİHİNDE AFET VE ACİL DURUM İ MÜDÜRLÜĞÜ'NCE ONAYLANAN JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU" NA GÖRE , PLANLAMA ALANI YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN "ÖNLEMLİ ALAN 5.2 (Ö.A-5.2)" OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞ OLUP, RAPORDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 4- PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE; 5015 SAYILI PETROL PİYASASI KANUNU İLE SIVILAŞTIRILMIŞ PETROL GAZLARI (LPG) PİYASASI LİSANS YÖNETMELİĞİ VE PETROL PİYASASI LİSANS YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE, TSE 11939 VE TS 12820 STANDARTLARINA, 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, 6331 SAYILI İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ KANUNU VE BU KANUNLARA DAYANILARAK ÇIKARTILAN İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE, AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINA YÖNETMELİK, TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ VE SİĞINAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 5- KARAYOLLARI 13. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 03.12.2024 TARİH VE 1687121 SAYILI YAZISINA VE 2918 SAYILI KARAYOLLARI TRAFİK KANUNUNUN 17. VE 18. MADDELERİ İLE KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI GEREKMEKTEDİR.
- 6-İŞ YERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK KAPSAMINDA GAYRİSİHHİ MÜESSESE İŞ YERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI ALINMADAN FAALİYETE BAŞLANAMAZ.
- 7- AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANINDA, 5015 SAYILI PETROL PİYASASI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKTE YER ALAN EMNİYET TEDBİRLERİ İLGİLİLERİNCE ALINMAK ZORUNDADIR.
- 8- DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 19.09.2024 TARİHLİ VE 5034713 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN, YÜZEYSEL AKIŞ GÖSTEREN YAĞMUR SULARINA KARŞI GEREKLİ ÖNLEMLER İŞLETMECİ TARAFINDAN ALINMALIDIR.
9. MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ, MUĞLA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 28.06.2024 TARİH VE 167876 SAYILI YAZISINDA , İÇME- KULLANMA SUYU İHTİYACI VE ATIK SULARIN BERTARAFININ SAĞLANMASI , MUĞLA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ GÖREV, YETKİ VE SORUMLULUKLARI ÇERÇEVESİNDE KARŞILANINCAYA KADAR, GEÇİCİ BİR SÜRELİ OLSA, KAMU KAYNAKLARININ ETKİN, EKONOMİK VE EFEKTİF KULLANILMASI, YATIRIM VE HİZMET SÜREKLİLİĞİNİN SAĞLANMASI AMACIYLA, YÜRÜRLÜKTEKİ MEVZUAT UYARINCA İLGİLİSİ/İLGİLİLERİ VEYA YATIRIMCI KURUM/KURULUŞ TARAFINDAN, KURUMUN BİLGİSİ VE UYGUN GÖRDÜĞÜ ŞEKİLDE, KARŞILANACAK OLUP, MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ, MUĞLA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 28.06.2024 TARİH VE 167876 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN DİĞER HUSUSLARA UYULACAKTIR.
10. MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NIN 27.01.2025 TARİH VE 389327 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN, KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULARAK, GEÇİŞ YOLU BAŞVURU AŞAMASINDA, ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NA DA BAŞVURU YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.
11. "OTOPARK YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. BUNA GÖRE TESİSİN OTOPARK İHTİYACI PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.
12. UYGULAMA PROJELERİNİN YÜRÜRLÜKTE OLAN ÇED YÖNETMELİĞİNİN EK-1 VE EK-2 LİSTELERİ KAPSAMINDA OLMASI DURUMUNDA "ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ OLUMLU" KARARI ALINMADIKÇA, BU PROJELERE HİÇBİR TEŞVİK, ONAY, İZİN, YAPI VE KULLANIM RUHSATI VERİLEMEZ, PROJE İÇİN YATIRIMA BAŞLANAMAZ.
13. BU PLANDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA, MUĞLA İL GENEL MECLİSİ TARAFINDAN 22 .11. 2010 TARİH VE 537 SAYILI KARARIYLA ONAYLANAN AKARYAKIT VE LPG SATIŞ İSTASYONU İLE DİNLENME TESİSLERİ AMAÇLI 1/ 5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Mürüvet BAŞHOŞ KARACAN
ŞEHİR PLANCISI (İ.T.Ü.)

Mürüvet BAŞHOŞ KARACAN
Şehir Plancısı İTÜ
Cumhuriyet Mh. 500 Sok. İpeççi Apt.
FİTİHİYE / MUĞLA
Ün. No. 1302 V.Dİ: FİTİHİYE 218 635 01.02



MUĞLA İLİ ,SEYDİKEMER İLÇESİ , BEKÇİLER MAHALLESİ
104 ADA 91 PARSEL AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU
ALANI AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ÖLÇEK : 1/5000

Plan Açıklama Raporu

Mürüvet BAŞINOŞ KARACAN

Şehir Plancısı (T) [Signature]
Cumhuriyet Mah. 500 Sok. İpekçi Apt.
NEHİYE MUĞLA
Cuda No: 1302 N. DİŞİ FİYİ 210 036 001 62

| | |
|---|---|
| Kontrol eden Sevgi CANOĞLU Şehir Plancısı [Signature] | Kurum Dosya No : Plan İşlem No (PIN) : NİP-481132313 Ölçek : 1/ 5.000 |
| Sube Müdürü | Muğla İli, Seydikemer İlçesi; Bekçiler Mahallesi, 104 ada,91parsele yönelik hazırlanan 1 adet paftadan ibaret 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 09 / 04 / 202 6 tarihli ve 126 kararıyla aynen değiştirilerek onaylanmıştır. |

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Onur DEMİRTAŞ

Muğla Büyükşehir Belediyesi
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

