



**MUĞLA İLİ, KÖYCEĞİZ İLÇESİ, YAYLA MAHALLESİ,  
116 ADA, 84 (ESKİ 44) VE 45 PARSELLER  
NAZIM İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU**





## İçindekiler

EKLER LİSTESİ.....	2
1. PLANLAMA ALANININ BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ VE KONUMU.....	3
1.1. Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Yeri ve Konumu.....	3
1.2. Mülkiyet Yapısı.....	3
1.3. Ulaşım.....	3
1.4. Yönetim Yapısı ve İdari Sınırlar:.....	6
2. ALANA AİT ONAYLI PLANLAR VE KORUMA ALANLARI.....	6
2.1. Mer'i Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu Planı.....	6
2.2. Mer'i 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	6
3. PLANLAMA ALANINDA GENEL JEOLJİK YAPI VE ÇEVRESEL BİLGİLER.....	10
3.1. Alan Jeolojisi.....	10
3.2. Alanın Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi.....	10
3.3. Bitki Örtüsü ve İklim.....	12
3.4. Depremsellik.....	12
4. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	13
5. PLANLAMA İLKELERİ.....	21
6. EKLER.....	26
A. MÜLKİYETE İLİŞKİN BELGELER (TAPU KAYITLARI, APLİKASYON).....	27
B. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	28
C. MÜELLİF/ PLANLAMA EKİBİNE İLİŞKİN BELGELER.....	29





## EKLER LİSTESİ

EK 1: Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Fiziki Harita Üzerindeki Yeri.....	4
Ek 2:Planlama Alanının Uydu Görüntüsü Üzerindeki Yeri .....	5
EK 3: Mer'i Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu Pl.....	7
EK 4: Mer'i 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	8
EK 5: Mer'i 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı .....	9
EK 6: Mer'i Plan – Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Değişikliği Karşılaştırması .....	23
EK 7: Planlama Alanı Fotoğraf Albümü Anahtar Pafta.....	24
EK 8: Planlama Alanı Fotoğraf Albümü.....	25



## 1. PLANLAMA ALANININ BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ VE KONUMU

### 1.1. Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Yeri ve Konumu

Planlama alanının içerisinde yer aldığı Köyceğiz İlçesi coğrafi bölge olarak Ege Bölgesi'nde yer almaktadır. Köyceğiz, İl merkezi konumunda olan Muğla ili'ne 65 km uzaklıkta bir ilçedir. Yöre, Köyceğiz çöküntü gölünün çevresinde yer alan farklı nitelikteki yeryüzü şekillerinden oluşmaktadır. Gölün kuzeydoğu ve güneydoğusu düz, diğer kesimler tepelik alanlarla çevrelenmiştir. Köyceğiz Gölü ile deniz arasındaki kesim ise 4 adet küçük göl ve sayısız kanallar ile kaplanmıştır. Sahil şeridi yaklaşık 4,5 km uzunluğunda bir kıyı şeridinden oluşmaktadır.



Harita 1: Muğla İli İlçe Sınırları

Coğrafi bölge olarak özel bir konuma sahip olan Köyceğiz İlçesi içerisinde yer alan planlama alanı da ilçenin Yayla Mahallesi'nde, kain tapunun 116 ada, 84 (eski 44) ve 45 nolu parsellerinde kayıtlı taşınmazlar ile ilgilidir. Taşınmazlar; Fethiye'den Muğla'ya ulaşan D-400 karayolunun Muğla istikametinde sağında yer almaktadır.

### 1.2. Mülkiyet Yapısı

Planlama çalışmasına konu alan yukarıda konumu belirtilen Köyceğiz ilçesi, Yayla Mahallesi'nde, mülkiyeti Della Gıda Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketine ait tapunun 116 ada 84 (eski 44) ve 45 parselleri kapsamaktadır.

### 1.3. Ulaşım

Planlama alanının içerisinde bulunduğu Muğla İli'nde ulusal ve sivil havacılık faaliyetleri, faal olarak iki adet havalimanı üzerinden sağlanmakta olup, Köyceğiz ilçesine havayolu ulaşımı ağırlıklı olarak 34 km. uzaklıktaki Dalaman havalimanından karayolu ulaşımı ise D-400 karayolu ile sağlanmaktadır.

13



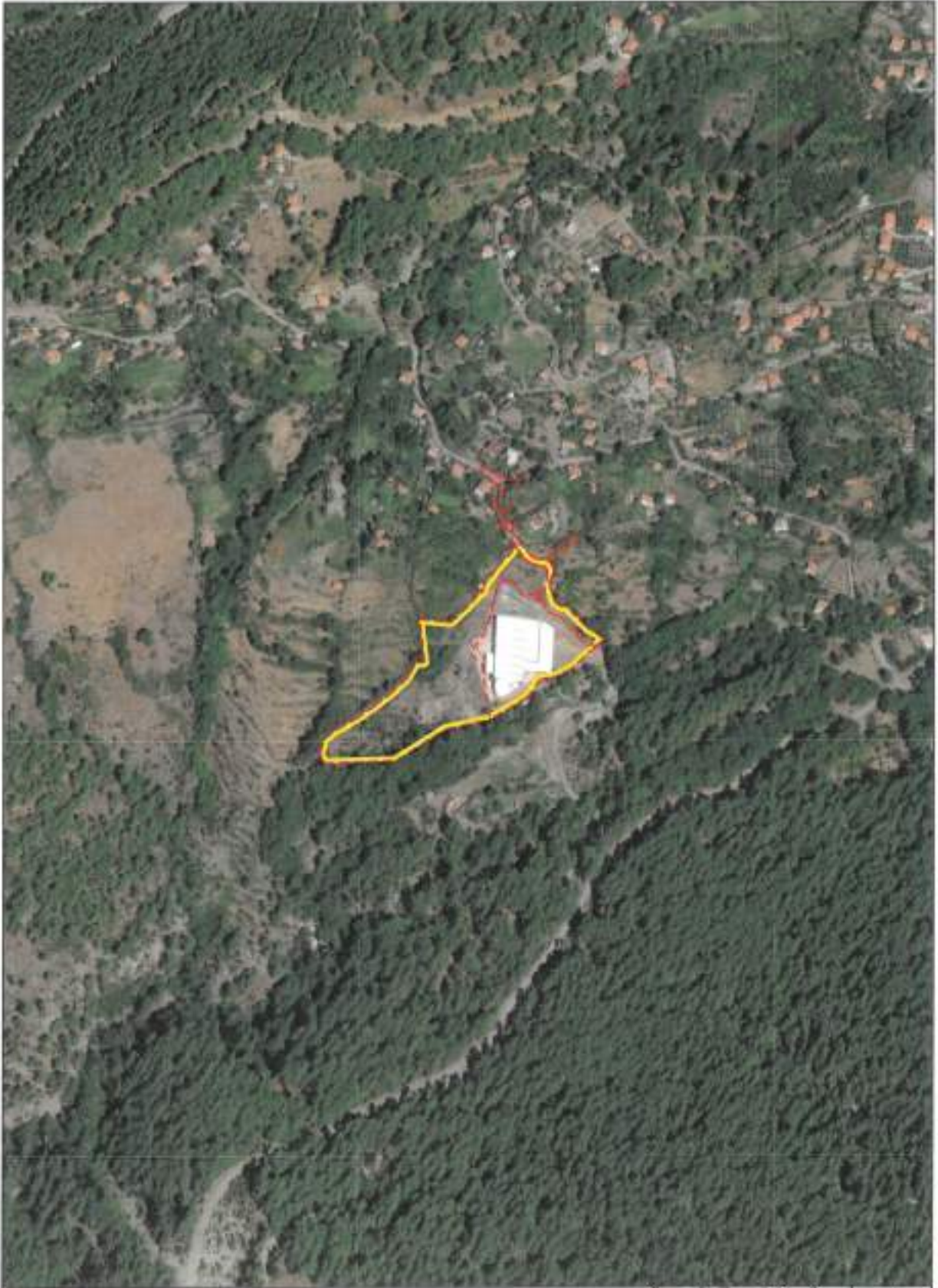


**EK 1: Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Fiziki Harita Üzerindeki Yeri**





Ek 2:Planlama Alanının Uydu Görüntüsü Üzerindeki Yeri



GÖSTERİM

Planlama Sınırı Mülkiyet Sınırı



N  
ÖLÇEK: 1/5000

*(Handwritten signature)*



#### 1.4. Yönetim Yapısı ve İdari Sınırlar:

Plana konu alan; 2014 yılında Büyükşehir Belediyesi statüsüne geçen Muğla İli sınırları içerisinde, 13 ilçeden biri olan Köyceğiz İlçesi'nde yer almaktadır. İlçede hizmetler, hem büyükşehir, hem de ilçe belediyesi eliyle (Büyükşehir yasası, büyükşehir ve ilçe belediyelerinin yürüttükleri hizmet türlerini birbirinden ayırmıştır) yürütülmektedir. İlçe kuzeyde Menteşe, Ula, Marmaris güneyde ise Ortaca ve Dalaman ilçeleriyle sınır komşusudur.

## 2. ALANA AİT ONAYLI PLANLAR VE KORUMA ALANLARI

Bu başlık altında, plan hiyerarşisine bağlı olmak üzere, planlama alanı ve çevresi üzerinde onaylı plan kararları incelenmiştir.

### 2.1. Mer'i Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu Planı

09.03.2011 tarihle onaylı planda değişiklik yapılarak 644 Sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7.maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 15.05.2017 tarihinde onaylanmıştır. Planlama alanı; bu üst ölçekli planın N21 paftasında tarım ve orman alanı kullanımlarında ve Önemli Doğa Alanı sınırları içinde yer almaktadırlar.

### 2.2. Mer'i 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanında yer alan taşınmazlardan 116 ada 45 parsel (eski 594 parsel) ait Muğla İl Genel Meclisi'nce 04.05.2010 tarih ve 239 sayılı karar ve valilik oluruyla "İçme Suyu Dolum Tesis Alanı" amaçlı onaylı 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planları bulunmaktadır.

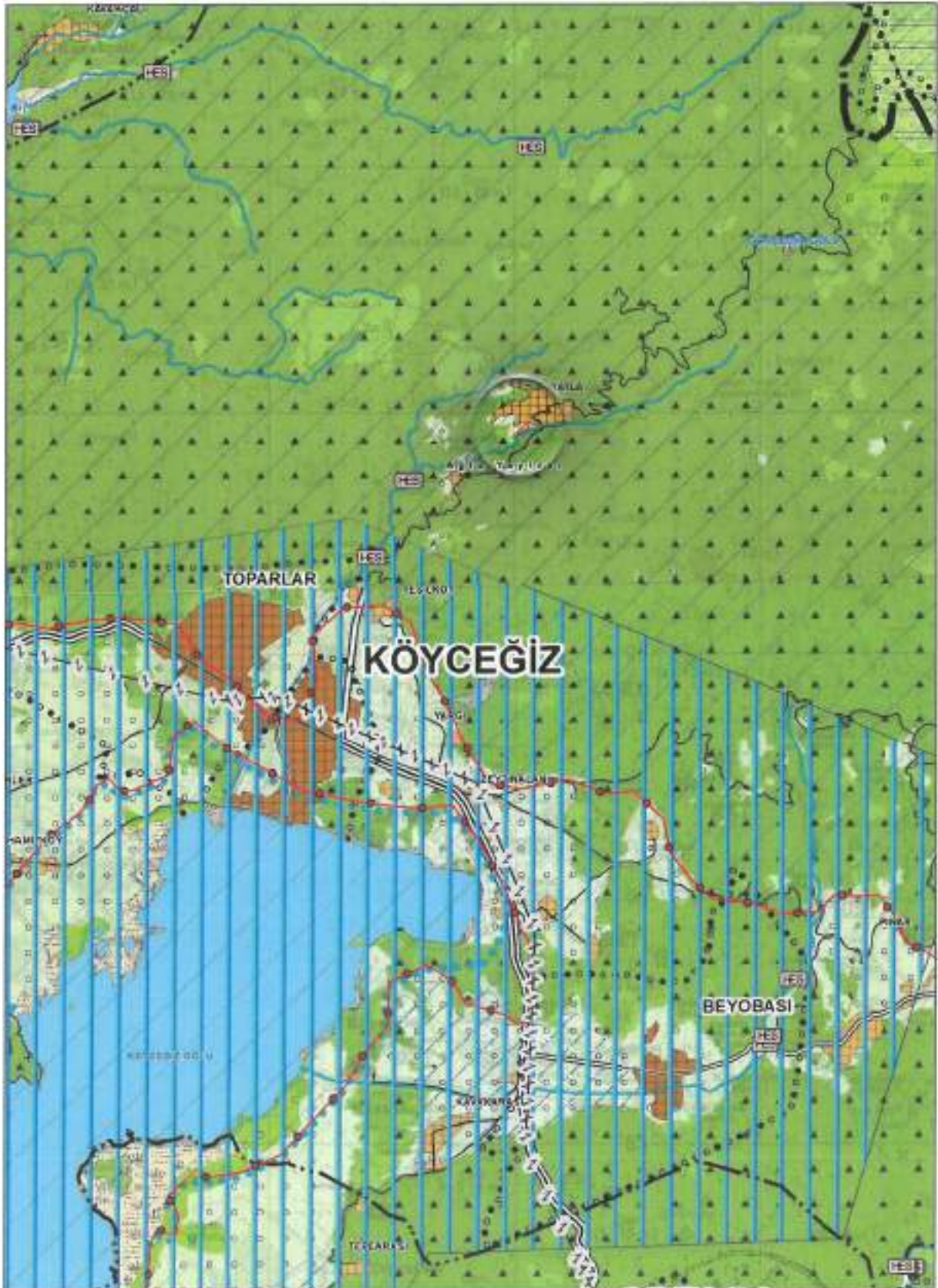
Aynı planda İl Genel Meclisi'nin 10.02.2011 tarih ve 69 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği Planı bulunmakta olup, bu planlarda alan; "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (İçmesuyu Dolum Tesis Alanı)" kullanımında kalmaktadır.

Diğer taşınmazlardan olan 84 parselin (eski 44) onaylı imar planı bulunmamaktadır.





EK 3: Mer'i Aydın-Muğla-Denizli Pl. Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu Planı



GÖSTERİM

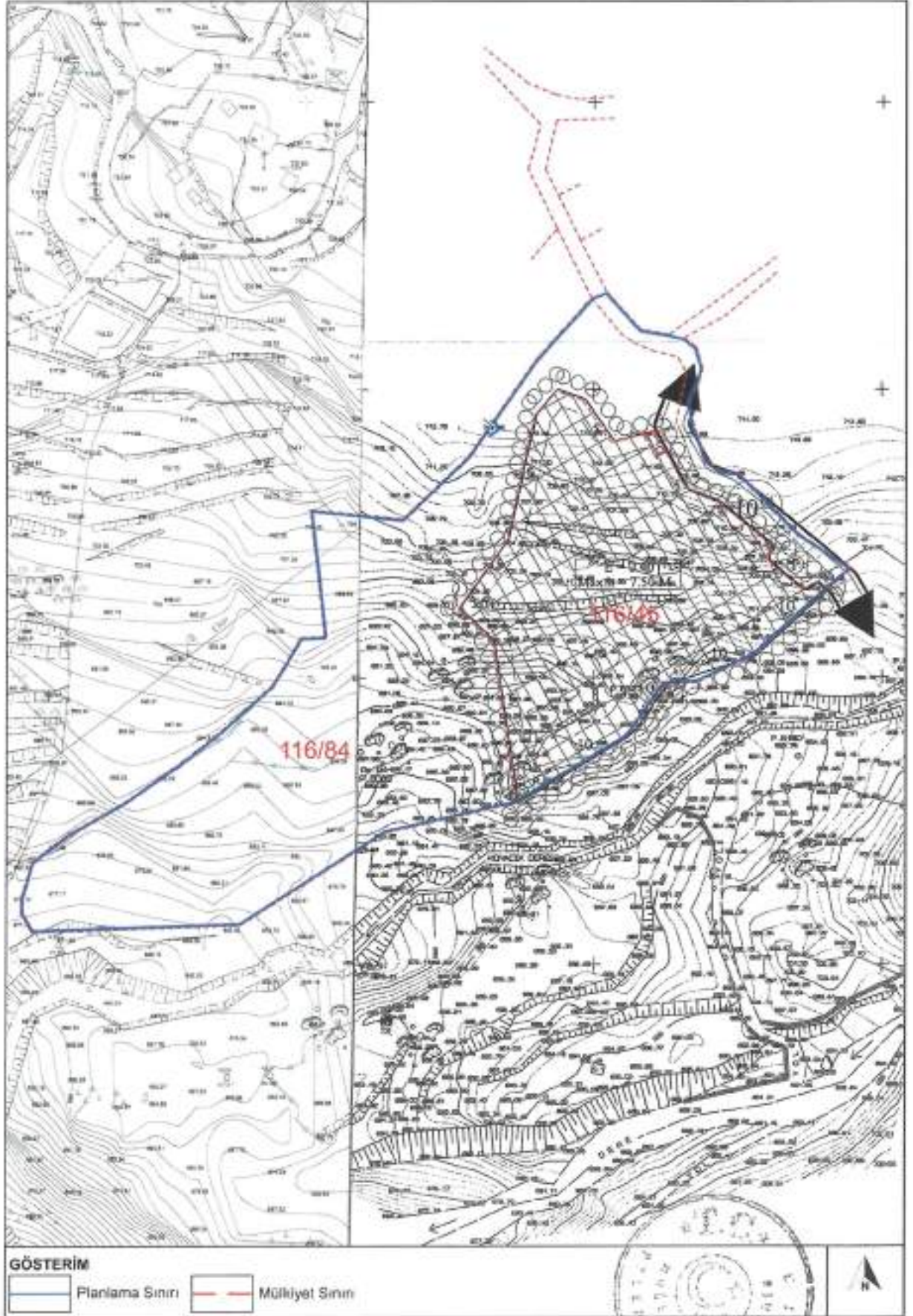
— Planlama Sınırı







EK 5: Mer'i 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı





### 3. PLANLAMA ALANINDA GENEL JEOLJİK YAPI VE ÇEVRESEL BİLGİLER

Alanda jeolojik yapı, çevresel bilgiler ve yerleşime uygunluk açısından değerlendirmeler, İmar Planına esas olarak hazırlanan; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü'nce 19.08.2024 tarihinde onaylanan jeolojik- jeoteknik etüt raporundan aktarılmıştır.

#### 3.1. Alan Jeolojisi

Planlama alanının jeolojisini; Kuvaterner Yaşlı Yamaç Molozu (Q-23-k) olan kırmızımsı kahve renkli az killi az kumlu siltli iyi derecelenmiş çakıl, kırmızımsı kahve renkli az killi az siltli kumlu kötü derecelenmiş çakıl, kırmızımsı kahve renkli çakıllı siltli kum, kırmızımsı kahve renkli az killi kumlu siltli çakıl, bej renkli kireçtaşı blokları, kırmızımsı kahve renkli radyolarit blokları birimleri, kaya niteliğinde Jura-Kretase Yaşlı Çövenliayla Volkaniti (t2β-a) olan bej renkli kırıklı çatlaklı çörtlü kireçtaşı oluşturmaktadır.

Planlama alanında, Kuvaterner Yaşlı Yamaç Molozu (Q-23-k) ve Jura- Kretase Yaşlı Çövenliayla Volkaniti (t2β-a) birim olarak gözlemlenmiştir.

Planlama alanında bulunan kuvaterner yaşlı yamaç molozu (Q-23-k) zemin birim olan kısımda taşıma gücü, oturma, şişme riski beklenmemektedir. Ancak planlama alanının Türkiye Deprem Tehlike Haritası'na göre 1. Derece deprem bölgesinde olmasından ve planlama alanı çevresinin Afete Maruz Alan olmasından dolayı planlama alanında kuvaterner yaşlı yamaç molozu (Q-23-k) zemin birimde kütle hareketleri riskine bağlı olarak şişme, oturma, taşıma gücüyle ilgili problemlerin yaşanabileceği değerlendirilmektedir. Planlama alanı güney bölgesinde tabanda bulunan Çövenliayla Volkaniti (t2β-a) olan bej renkli kırıklı çatlaklı çörtlü kireçtaşı birimde taşıma gücü, oturma, şişme riski beklenmemektedir. Ancak, parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde ayrıntılı olarak hesaplanmalıdır.

#### 3.2. Alanın Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi

Planlama alanında morfolojik, jeolojik-yapısal özellikler, jeofizik, hidrojeolojik, jeoteknik özellikler (taşıma, sıvılaşma, oturma), zeminlerin mühendislik özellikleri, dinamik özellikler ve doğal afet tehlikesi esas alınarak inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından; Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar (ÖA-2.3) olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda alınması gerekli önlemler aşağıdaki şekliyle belirtilmiştir;

- Mevcut ve inşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğe uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Planlama alanı içinde veya planlama alanını etkileyen askıda, yarı askıda veya gömülü kayaların kaya düşmesi riski ortadan kaldırılmadan planlamaya gidilmemelidir.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu olmayan kısımlarına oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.
- Parsel / bina bazında yapılacak zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, yapı yüklerinin oturacağı birimlerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ve tüm yamaç boyunca **kinematik analizleri** ayrıntılı olarak yapılmalı ve değerlendirmeler sonucunda ortaya çıkacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.
- Her türlü kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel ile kendi parselinin güvenliği sağlanmalıdır.



4



- Planlama alanında kazık ve istinat benzeri önlem alınmadan parsel sınırlarında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, kazı şevleri açıkta bırakılmamalı istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Bu alanlarda olabilecek kaya düşme problemlerini bertaraf etmek ve yeraltı suyu, yüzey suyu, yüzey ve atık sularının bina temellerine olan olumsuz etkisini önlemek için drenaj önlemleri mutlaka yapılmalıdır.
- Yamaçların mevcuttaki stabil olan yapısını bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, derin kazı öncesi gerekli iksa önlemleri alınmalıdır.
- Kaya düşmesi ihtimaline göre gerekli görülmesi halinde istinat duvarları ayakların arkasına pruva (ters V) şekilli duvar projelendirilmesi, uygun dayanım yapılarıyla desteklenmesi,
- Parsel ve bina bazlı temel ve zemin etütlerinde inceleme alanında planlanacak yapı yükleri, yapılacak kazılar ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca şev stabilite analizleri yapılarak, çıkabilecek sorunlara yönelik alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Kaya düşme tehlikesini bertaraf etmek için serbest kaya kütleleri temizlenmeli, düşecek kayalar ile yapılacak konutlar arasında hendek oluşturularak bu ıslah edilen kayaların hendeklere düşürülmesi sağlanmalıdır. Parsellerin üst sınırlarına uygun projelendirilmiş istinat duvarı, tel kafes, ankraj vb. önlemlerle de kaya düşmesine karşı önlemler alınmalıdır. Bu önlemler uzman mühendislerce hazırlanacak bir önlem projesi kapsamında belediye kontrolü yapıldıktan sonra plan uygulamasına gidilmelidir.
- Bu alanlardaki binalardaki farklı oturmalarından kaynaklı hasarları önlemek için, bina temellerinin aynı jeolojik, litolojik ve jeoteknik özellikteki seviyelere taşıtırılmalı, mümkün olmadığı durumlarda ise zemin temel etütlerinde farklı oturmaya karşı alınacak önlemler belirlenmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, oturma, farklı oturma, yanıl yayılma, şişme, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hâkim titreşim periyodu, zemin büyütmesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir. Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Gerekmesi halinde Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik alınması gerekli önlemler zemin- temel etütlerinde belirlenmelidir.
- Planlama alanında her türlü yapılaşmalarda, parsel bazı sondajlı zemin etütlerinde, heterojen zemin koşullarından kaynaklanabilecek, şişme, farklı oturma ve taşıma gücü problemleri ayrıntılı olarak araştırılmalıdır. Araştırma sonuçlarına göre gerekli zemin iyileştirmeleri projelendirilerek yapılaşmaya gidilmeli, olası jeoteknik problemler mutlak suretle önlenmelidir. Bu nedenle bu alanlarda, parsel bazında yapılacak zemin etüt çalışmalarında, karşılaşılabilecek oturma, taşıma gücü sorunu, oturma, şişme vb. problemlerinin detaylı olarak incelenmesi ve bu hususlara yönelik uygun önlemlerin (Kazık temel, Enjeksiyon, Jet-grout, derin karıştırıcı (deep mixing vb.) yapılaşma öncesi mutlaka yerine getirilmesi gerekmektedir. Parsel/ bina bazı zemin etütlerinden elde edilecek sonuçlara göre uzman mühendislerce projelendirilmeli ve belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir. Yerel zemin koşullarının değişkenliğine bağlı olarak, hangi temel türünün seçileceği, hangi zemin iyileştirme yöntemlerinin uygulanacağı yapılacak parsel bazındaki zemin etütlerinden elde edilecek parametrelere göre belirlenmelidir. Yeni yapılacak yapılar deprem yönetmeliğinde belirtilen kriterlere uygun olarak projelendirilmeli ve donatılı perde duvarlar kullanılmalıdır.
- Planlama alanında farklı oturmaya karşı alınacak önlemler zemin- temel etütlerinde belirlenmelidir.







#### 4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Alanda yapılacak planlama çalışmasına ilişkin olarak planlamaya esas olacak ilgili kurumlardan görüş alınmış olup, aşağıdaki şekliyle sonuçlanmıştır;

- **Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü'nün** 03.10.2023 tarih ve 5112573/48 sayılı cevabi yazısında söz konusu alanda imar planı çalışması yapılmasında mevzuat açısından yapılacak herhangi bir işlem bulunmadığı belirtilmiştir.
- **İl Sağlık Müdürlüğü'nün** 13.10.2023 tarih ve 226744821 sayılı cevabi yazısında; 17.02.2005 tarih ve 25730 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren, İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkındaki Yönetmelik hükümleri doğrultusunda planlama yapıldıktan sonra ilave yapılar için Valilikten izin alınması, ayrıca 1593 sayılı UHK., 2872 sayılı Çevre Kanunu ve 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve bu kanunlara dayanılarak çıkarılan ilgili mevzuata uyulması kaydı ile sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- **ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin** 24.10.2023 tarih ve 41157 cevabi yazısında söz konusu planlama alanına Şirket sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği; bu tesislerin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne (EKATY) göre korunması gerektiği; söz konusu mevcut enerji nakil hattının emniyet ve salınım mesafeleri ile hat güzergahının, imar planına enerji nakil hattı koruma kuşağı olarak işlenmesi gerektiği; ayrıca, taslak plan üzerinde yapılan incelemede; söz konusu parselin trafo alanı olarak planlı olduğu; bu şartlar dahilinde planlama alanında imar planı değişikliği ve ilavesi yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- **Tarım ve Orman Bakanlığı 4. Bölge Müdürlüğü'nün** 27.10.2023 tarih ve 11781839 sayılı cevabi yazısında söz konusu alanın 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) kalmadığı ve Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği'nde tanımlanan sulak alanlar içerisinde yer almadığı, bahse konu planlama çalışmalarının yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- **İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün** 18.10.2023 tarih ve 721520 sayılı cevabi yazısında müdürlük arşivinde yapılan incelemede; söz konusu taşınmazları kapsayan alanda, 7269 sayılı Kanunun 2. Maddesi uyarınca 20.10.2014 tarihli ve 2014/6934 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Afete Maruz Bölge" ilan edildiği, 116 ada 44 ve 45 nolu parsellerdeki afete maruz bölgenin kaldırılmasına yönelik hazırlanan 14.08.2017 sayılı Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporuna istinaden, 02.10.2017 tarih ve 2017/10880 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 116 ada 44 ve 45 nolu parsellerdeki Afete Maruz Bölge Kararının kaldırıldığı, bu nedenle 116 ada 44 ve 45 nolu parsellerde hazırlanacak imar planına esas jeolojik- jeoteknik etüt raporunda heyelan konusunun detaylıca incelenmesi koşuluyla imar planı çalışmaları yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- **İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Yatırım ve İşletmeler Şube Müdürlüğü'nün** 01.11.2023 tarih ve 4361357 sayılı cevabi yazısında Yatırım İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 23.10.2023 tarih ve 4308825 sayılı yazısında söz konusu planlamaya konu alanın 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi veya Turizm Merkezi sınırları kapsamında kalmadığı, planlamaya konu alana ilişkin Genel Müdürlükçe yürütülen bir çalışma bulunmadığı belirtilmiştir.



- **Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'nın** 13.11.2023 tarih ve 85658 sayılı cevabı yazısında Başkanlık görev tanımı kapsamına giren 3213 Sayılı Maden Kanunu 1-(a) grubu Madenler ile ilgili yönetmelik ve 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu kapsamında verilmiş herhangi bir izin bulunmadığı belirtilmiştir.
- **Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün** 19.01.2024 tarih ve 4676880 sayılı cevabı yazısında Müdürlük arşivinde yapılan incelemede; söz konusu taşınmazların bugüne kadar tespit ve tescili tamamlanmış herhangi bir kentsel, arkeolojik ve tarihi sit alanı içerisinde kalmadığı veya taşınmaz kültür varlığı kaydının olmadığı ve korunma alanı içerisinde kalmadığı; söz konusu alanın, Fethiye Müze Müdürlüğü'nün 07.11.2023 tarih ve 4394334 sayılı yazısı ile Müze Müdürlüğü uzmanlarınca yerinde incelenmiş olup, 2863 sayılı yasa kapsamında korunması gerekli herhangi bir taşınmaz kültür varlığına rastlanmadığı, ancak yapılacak olan çalışmalar sırasında 2863 sayılı yasa kapsamında kalan korunması gerekli herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde, 2863 sayılı yasanın 4. Maddesi gereği çalışmaların durdurularak müdürlüğe veya en yakın müze müdürlüğüne haber verilmesi koşuluyla söz konusu parseller üzerinde imar planı yapımında 2863 sayılı yasa kapsamında müdürlükçe yapılacak bir işlem bulunmadığı, talebin ilgili idarelerce değerlendirilmesi hususu belirtilmiştir.
- **Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün** 02.11.2023 tarih ve 1348934 sayılı cevabı yazısında söz konusu alanın kurumun sorumluluk ağındaki yollara cephe teşkil etmediği ve yol güzergahları dışında bulunduğundan imar planı yapılmasında sakınca görülmediği belirtilmiştir.
- **Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın** 12.01.2024 tarih ve 276544 sayılı cevabı yazısında konuya ilişkin olarak Daire Başkanlıkları ve Genel Müdürlükten alınan yazılar doğrultusunda yapılan değerlendirmeler sonucunda;  
Planlama alanının Aydın- Muğla- Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında yaklaşık olarak "Önemli Doğa Alanı" sınırları içerisinde kısmen tarım arazisi ve kısmen orman alanı kullanımlarında kaldığı, diğer yandan yapılmak istenen tesise yönelik olarak ilgili planın 8.32 numaralı "Kaynak Suları Şişeleme ve Ambalajlama Tesisleri" başlıklı maddesinde belirtilen hususlara uyulması gerektiği,  
Planlama alanının mücavirinde mülkiyeti Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na ait taşınmazın bulunmadığı,  
Plan çalışmasına konu taşınmazları da içine alan Yayla Mahallesi'nde 20.10.2014 tarih ve 2014/ 6934 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile Afete Maruz Bölge Kararının (AMB) bulunduğu ve 116 ada, 44 ve 45 parsel numaralı taşınmaz maliklerince parsel alanlarındaki AMB Kararının kaldırılmasına yönelik hazırlanmış jeolojik- jeoteknik etüt raporu doğrultusunda Bakanlar Kurulu'nun 02.10.2017 tarihli ve 2017/10880 sayılı kararı ile AMB kararının kaldırıldığı, yapılmak istenen imar planı çalışmasında ilgililerince 116 ada 44 ve 45 parsellerdeki AMB kararının kaldırılmasına yönelik hazırlanmış jeolojik- jeoteknik etüt raporundaki hususlar ile 14 parsel yönünden AMB kararının kaldırılmasına ve söz konusu parsellerde yapılacak imar planı çalışmasına esas hazırlanan/ hazırlanacak jeolojik- jeoteknik etüt raporlarında belirtilen hususlara uyulması gerektiği,  
Büyükşehir Belediyesi'nin mevcut ve planlanan projelerini olumsuz yönde etkilememesi, söz konusu plan teklifine izin verilmesi halinde müktesep hak oluşturulmaması 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,



Yayla mahallesi sınırları dahilinde mülga Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü ve/veya İl Özel İdare Genel Sekreterliği tarafından yapılmış olan sulama tesislerinin mevcut olduğu, bu nedenle yapılması planlanan "İçme Suyu Dolu, İşleme, Paketleme ve Depolama Tesis Alanı" amaçlı imar planı çalışmasında bahse konu sulama tesisinin dikkate alınması gerektiği,

Söz konusu taşınmazların herhangi bir kentsel, arkeolojik ve/veya doğal sit alanında kalmadığı, ancak planlama çalışmasına konu alanın 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında kalıp kalmadığına ilişkin nihai görüşün ilgili kurumlardan (Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğü) alınması gerektiği,

Plan çalışması yapılmak istenilen alana ilişkin taşınmazların yakın çevresi ve etki alanı ile birlikte ele alındığı, günlük araç, yaya ve yük trafiği, tesisin günde çekeceği trafik yükü (mevcut/oluşabilecek araç, servis, yük taşıyan araçların sayısı) konularını içeren, planlama alanının en yakın karayolu ulaşım ağına bağlantısını sağlayan ve kavşak ile yol en kesitlerinin hazırlandığı ve ortaya çıkacak ulaşım bağlantılarının planlara işlendiği ve otopark yönetmeliğinde otopark ihtiyacının parselinde karşılanmasının zorunlu olduğu ve parselin taşıt yolundan alması gerekli hizmetlerin sağlanabilmesi için parsellerde yapılacak ifrazlarda ifraz sonrası oluşacak parselin en az bir cephesinin taşıt yolundan cephe alması zorunludur ibaresinin plan notlarına işlenmesi, yol genişliklerinin ve güzergahın irdelendiği, aynı zamanda mevcut durum meri imar planları ve planlama konusu alanın çekeceği/yaratacağı otopark hesabının yapıldığı, bu bahislerin irdelendiği trafik etüdünün hazırlanması ve bahsi geçen planlama alanı içinde otopark ihtiyacının Otopark Yönetmeliğince kendi parselinde karşılanmasının plan hükümlerine işlenmesi gerektiği,

Bahse konu alanda Büyükşehir Belediye Başkanlığı yetki, görev ve sorumluluğunda bulunan yol ağının yer almadığı,

Planlama çalışmasına konu alanda Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğüne ait herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapısının bulunmadığı, taşınmazların etrafındaki mevcut yol güzergahından içme- kullanma suyu iletim (şebeke-terfi vb.) hattı bulunduğu ve yazı ekinde yer alan ncz dosya üzerinde söz konusu güzergahın gönderildiği,

Planlama alanı içerisinde veya yakın çevresinde halihazırda doğal akışı sağlayan dere ve dere yatakları olabileceğinden DSİ. 21.Bölge Müdürlüğü'nün de görüşünün alınması ve söz konusu kurum görüşü doğrultusunda hazırlanacak olan planlara genişliği (dere kesiti+servis yolu) işlenmesi,

Planlama alanının içme- kullanma suyu ihtiyacının Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğüne abonelik başvurusu yapıldığında kullanılacak (ihtiyaç duyulan) su miktarına göre karşılanıp/karşılanamayacağı bildirilecek olup atıksuların bertarafının sağlanması için yakın çevresinde atıksu (kanalizasyon) şebeke hattı bulunmadığından Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü tarafından karşılanamayacağı, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü görev yetki ve sorumlulukları çerçevesinde karşılanıncaya kadar geçici bir süreli bile olsa kamu kaynaklarının etkin, ekonomik ve efektif kullanılması, yatırım ve hizmet sürekliliğinin sağlanması amacıyla yürürlükteki mevzuat uyarınca ilgilisi/ilgilileri veya yatırımcı kurum/kuruluş tarafından Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün bilgisi ve uygun gördüğü şekilde karşılanacağını plan notları ve plan açıklama raporunda açıkça belirtilmesi gerektiği,

Atıksuların bertarafına yönelik, işletmeden kaynaklı evsel ve/veya endüstriyel nitelikli atıksular MUSKİ Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine -Deşarj Yönetmeliği 23. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendinde yer alan; "Kanalizasyon şebekesi bulunmayan



veya kanalizasyon şebekesi projelendirilip yapımı programa alınmamış bölgelerde alıcı ortama deşarj yapan tüm evsel ve endüstriyel atıksu kaynakları Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğindeki hükümler doğrultusunda gerekli önlemleri almak sızdırmaz fosseptik yapmak veya atıksu arıtma tesisleri kurmakla yükümlüdür" hükmü doğrultusunda söz konusu bölgede herhangi bir yapı veya kurum için atıksu arıtma tesisleri kurulduğu takdirde; kurulan yapı veya kurumun bünyesinde atıksu arıtma tesisinin işletme hakkının kendilerine ait olacağı, konuyla ilgili olarak sızdırmaz özellikteki fosseptikte toplanarak vidanjör vasıtasıyla Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü atıksu altyapı tesislerine getirilen atıksuların MUSKİ Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği 20. maddesinde yer alan tablo 1'de belirtilen limit değerlerini sağlaması kaydı ile işletme ile yapılacak olan protokol kapsamında Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü bünyesinde bulunan ve kapasitesi uygun olan herhangi bir arıtma tesisinde bertarafının sağlanabileceği,

Planlama alanı içerisinde yağmur sularının bertarafı, inşaat veya faaliyet sırasında oluşacak olan sızıntı suları, atık sular vb. için ilgili mevzuat ve yönetmelikler çerçevesinde yeraltı veya yüzey sularına ulaşmaması için gerekli tüm önlemlerin ilgilisi/ilgilileri veya yatırımcı kurum/ kuruluş tarafından yapılması gerektiği,

Planlama alanında yapılmak istenen tesisin su kaynağı bilgilerinin ve 167 sayılı Kanun uyarınca yürütülen iş ve işlemlerin safahatı hakkında bilgi verilmesi gerektiği,

Bu kapsamda imar planlarına esas kurum görüşünün yukarıda açıklanan hususlar dikkate alınarak, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri, üst kademe plan kararları, imar mevzuatı ve ilgili tüm mevzuat ile planlama esasları ve şehircilik ilkeleri doğrultusunda hazırlanması koşuluyla İmar Planı teklifi ile birlikte Trafik Etüdünün Başkanlığa sunulması halinde ilgili Daire Başkanlıklarınca yapılacak inceleme sonucunda bildirileceği belirtilmiştir.

- **Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın** 29.08.2024 tarih ve 340179 sayılı cevabı yazısında planlama çalışması yapılmak istenilen alana ilişkin hazırlanan trafik etüt raporunun Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nca uygun değerlendirildiği; konuya ilişkin gerekli iş ve işlemlerin 12.01.2024 tarih ve 276544 sayılı görüş doğrultusunda yürütülmesi hususu belirtilmiştir.
- **Muğla Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün** 19.01.2024 tarih ve 12907244 sayılı cevabı yazısında 116 ada 44 ve 45 parsellerin tamamının 5.10.1978 tarihinde tespit edilen Yangı Köyü Ağla Mahallesi yerleşik alan sınırları içinde kaldığı ve plan yapılmasında 5403 sayılı kanun kapsamında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- **Orman Genel Müdürlüğü Muğla Orman Bölge Müdürlüğü'nün** 30.01.2024 tarih ve 10743605 sayılı cevabı yazısında söz konusu alanın orman sayılan alan içinde kalmadığı ve 2/B ile Orman dışına çıkarılan yerlerden olmadığı; 116 ada 44 ve 45 parselin Della Gıda San ve Tic. A.Ş. adına kayıtlı tapulu taşınmazlar için imar planı çalışması yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
- **Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün** 04.07.2024 tarih ve 9859052 sayılı cevabı yazısında 116 ada 44, 45 parsellerin 1/100000 ölçekli Aydın- Denizli- Muğla Çevre Düzeni Planı'nda "Tarım Arazisi" ve kısmen "Orman Alanı" kullanımında yer aldığı;

1/100000 ölçekli Aydın- Denizli- Muğla Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinde;

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

#### 8.10. Orman Alanları

8.10.1. Bu planda orman alanı olarak gösterilen alanlar, devlet ormanları, hüküm şahsiyeti haiz amme müesseselerine ait ormanlar, özel ormanlar, muhafaza ormanları,



ağaçlık veya ağaçlandırılacak alanlar olup 6831 sayılı Orman Kanunu hükümlerine tabi alanlardır.

8.10.2. Planlama bölgesi içindeki orman alanları, orman mescere haritaları dikkate alınarak bu plana işlenmiştir.

8.10.3. Sınırlar konusunda tereddüt oluşması veya imar planlarının yapımı sırasında, orman kadastro sınırları esas alınacak olup ilgili kurum görüşünün alınması şarttır.

8.10.4. Planlama bölgesi bütününde, hangi kullanımda kaldığına bakılmaksızın, orman mülkiyetinde olan ve orman genel müdürlüğünce tahsisi yapılan alanlar, gerekli izinler ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın görüşünün alınması kaydı ile bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın, tahsis süresi dahilinde tahsis amacına uygun olarak kullanılabilir."

#### 8.32. Kaynak suları şişeleme ve ambalajlama tesisleri

8.32.1. Kaynak suları şişeleme ve depolama alanları, DSİ Genel Müdürlüğü ve diğer ilgili kuruluşlardan alınacak görüşler doğrultusunda, ilgili idarelerce belirlenir. Bu alanlarda yapılacak tesisler için DSİ Genel Müdürlüğü ve ilgili kuruluşların görüşleri doğrultusunda hazırlanacak imar planları, ilgili idare tarafından onanmadan uygulama yapılamaz.

8.32.2. Bu tesislerdeki yapılanma koşulları "Doğal Kaynak, Maden ve İçme Suları İle Tıbbi Suların İstihsalı, Ambalajlanması ve Satışı Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" hükümlerine göre belirlenir." hükümlerinin yer aldığı;

Söz konusu 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 ilan edilmiş olan doğal sit alanı sınırları dışında kaldığı; alanın milli park, tabiat parkı, sulak alan vb. koruma alanlarında kalıp kalmadığı hakkında bilgi ve görüşün Doğa Koruma Milli Parklar IV. Bölge Müdürlüğü'nden temin edilmesi, koruma alanı veya tampon bölge sınırı içerisinde kalması halinde "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik" çerçevesinde planların Müdürlüğe iletilmesi;

Ayrıca; imar planı yapılacak taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan faaliyetlerin, yürürlükte olan ÇED Yönetmeliği'nin Ek-1 ve Ek-2 listelerinde kalması durumunda, 2872 Sayılı Çevre Kanunu'nun 10. Maddesi gereği, Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği kapsamında karar alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, (Çevre Düzeni Plan Tadilatı onayları dahil) izin yapı ve kullanım ruhsatı verilemeyeceği, proje için yatırıma başlanamayacağı; bu nedenle söz konusu imar planı notlarına "Uygulama Projelerinin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliği'nin 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 bulunmadığı;

Buna göre, öncelikle söz konusu alanın tarım dışı amaçla kullanılmasına yönelik olarak, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve Tarım ve Orman Bakanlığı'nın izni alındıktan sonra, DSİ Genel Müdürlüğü ve ilgili tüm kurum/ kuruluşların görüşleri doğrultusunda, 1/100000 ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planı, Plan Hükümleri ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uyulması koşuluyla İdaresince yürütülebileceği belirtilmiştir.

- **Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün** 11.06.2024 tarih ve 4700183 sayılı cevabı yazısında yazı ekinde gönderilen halihazır harita esas alınarak, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5. Madde 10. Fıkrası gereği yapılan taşkın analiz çalışmasında (Q500 taşkın debisine göre)



görüş sorulan 116 ada 14 parselin mevcut dere yatağında kalması sebebiyle İmar Planına dahil edilmesinin uygun bulunmadığı;

116 ada 44 ve 45 parsellerde ise şev üstü kodunun dere kret olarak alınması gerektiği; Ayrıca ıslahlı ya da ıslahsız tüm dere yataklarında meydana gelebilecek muhtemel diğer olaylar (membadan heyelan kütleleri, iri kaya, ağaç sürüklenmesi, dere yataklarına izinsiz ve kesiti yetersiz müdahaleler yapılması, Q500 taşkın tekerrür debisinin üzerinde debi gelmesi vb) meydana gelmesi durumunda taşkın tesisi olan yerlerde de taşkın yaşanma ihtimali bulunduğu; bu nedenle Planlı Alanlar İmar Tip Yönetmeliğinde belirtilen hükümlere uyulması, ayrıca ani su baskınları, taşkın olasılığı ve diğer hususlar için gerekli tedbirlerin faaliyet sahibince alınması gerektiği ve oluşabilecek can ve mal kaybında kuruluşun sorumlu tutulmayacağı, sorumluluğun talep sahibinde olduğunun bilinmesi gerektiği belirtilmiştir.

• **Köyceğiz Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün** 02.10.2024 tarih ve 16085 sayılı cevabı yazısında Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nın 18.12.2017 tarih ve E-183776 sayılı yazısında Muğla İli, Köyceğiz İlçesi, Yayla Mahallesi, N21-d-25-b-3-c ve N21-d-25-b-3-d nolu paftaları 116 ada 44 ve 45 nolu parsellerdeki afete maruz bölge kararının kaldırılmasına yönelik Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü tarafından yerinde incelenip 14.08.2017 tarihinde onaylandığından bahisle mülkiyeti Della Gıda Sanayi ve Ticaret Anonim şirketi adına kayıtlı 116 ada 44 ve 45 parsellerde ilgili yönetmelik hükümlerine uyulduğu takdirde sakınca bulunmadığı;

116 ada 44 ve 45 parsellere ait taşınmazlar üzerinde bulunan yapıların yasal durumunu gösteren belgeler ve söz konusu parselleri kapsayan meclis kararları/yazışmaların yazı ekinde sunulduğu, yapılan arşiv taramasında herhangi bir mahkeme kararına rastlanılmadığı belirtilmiştir.

• **Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın** 03.12.2024 tarih ve 370830 sayılı planlamaya esas cevabı yazısında söz konusu parsellere ilişkin hazırlanan dosyanın incelenmesi hususunda ilgili Daire Başkanlıkları ve Muğla Su Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünden alınan görüşler doğrultusunda;

Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 04.11.2024 tarih ve 360429 sayılı cevabı yazısında söz konusu alan sınırları içerisinde yapılmakta olan veya planlanan bir projenin yer almadığı, plan çalışmasında görev, yetki ve sorumlulukları dahilinde herhangi bir sakıncanın bulunmadığı;

Deprem ve Risk Yönetimi Şube Müdürlüğü'nün 05.11.2024 tarih ve 361059 sayılı cevabı yazısında 4 nolu plan hükmünde; plan teklifinde bulunulan söz konusu parseller için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü'nce 19.08.2024 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporundaki hususlara uyulacağı belirtilmiştir, planlama alanına dahil edilen ve AMB kararı bulunan 14 parsel için AMB kararının kaldırılmasına yönelik ve imar planına esas hazırlanmış her hangi bir etüt raporunun bulunmadığı, teklif planda parselin "Yapı Yasaklı Alan" kullanımında gösterildiği, ayrıca DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 11.06.2024 tarih ve 4700183 sayılı yazısında; 116 ada 14 parselin mevcut dere yatağında kalması nedeniyle imar planına dahil edilmesinin uygun bulunmadığının belirtildiği; teklif planda ise parselin planlama alanına dahil edildiğinin tespit edildiği;

Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı'nın 05.11.2024 tarih ve 361107 sayılı yazısında söz konusu planlama alanı içerisinde ve cephesinde Büyükşehir Belediye Başkanlığı görev, yetki ve sorumluluğunda olan yollar bulunmadığı, ancak planlama alanına Belediye görev, yetki ve sorumluluğunda bulunan yollardan servis



sağlanacağına görüldüğü, imalat aşamasından önce ve anılı yollara herhangi bir müdahale planlanması durumunda Muğla Büyükşehir Belediyesi Alt Yapı Koordinasyon Merkezi (AYKOME) Uygulama Yönetmeliği'nin "Ruhsat Verilmesi" başlıklı 20. Maddesinde belirtilen hükümler doğrultusunda Yol Yapım Bakım ve Onarım Daire Başkanlığından kullanılacak olan yol güzergahları için görüş alınması şartı ile Daire Başkanlığı yetkileri kapsamında sakınca bulunmadığı;

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 05.11.2024 tarih ve 361287 sayılı cevabı yazısında söz konusu planlama alanının mücavirinde mülkiyeti Büyükşehir Belediye Başkanlığı adına kayıtlı taşınmaz bulunmadığı ve söz konusu alanda Daire Başkanlığı görev ve yetkileri kapsamında yatırım programına alınan herhangi bir iş ve işlemin olmadığı;

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 11.11.2024 tarih ve 363086 sayılı cevabı yazısında bahsi geçen alanda planlamaya esas taşınmaza yönelik yapılan incelemede trafik yoğunluğunu arttıracak bir değişikliğin yapılmadığı görüldüğünden, daha önce trafik etüdüne verilen kurum görüşünün geçerli olduğu;

Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 12.11.2024 tarih ve 363255 sayılı cevabı yazısında söz konusu alanda Daire Başkanlığınca mevcut/yürütülen veya proje aşamasında herhangi bir çalışma bulunmadığı, plan teklifinde yapılan incelemede; planlanan tesis ile ilgili Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği kapsamında hazırlanmış herhangi bir proje tanıtım Dosyası/ ÇED Başvuru Dosyası/ÇED Raporu ile ilgili bir bilginin plan açıklama raporunda yer almadığı ve çevresel etkilerinin değerlendirilmediği kanaatine varıldığı, planlanan alanın kısmen "Orman Alanı" içerisinde kalması nedeniyle orman alanında kalan bölgelerde yaşayan fauna, flora ve ekosistemin korunması amacıyla Ekosistem Değerlendirme Raporunun da hazırlanması gerektiği, planlanan alanda faaliyete geçilmesi sırasında faaliyet kaynaklı oluşabilecek gürültü ve vibrasyon ile ilgili çalışmaların yapılması gerektiği, sonuç olarak söz konusu plan teklifinin yukarıdaki hususlar çerçevesinde değerlendirilmesi, 2872 sayılı Çevre Kanunu'na ve ilgili yönetmelik hükümlerine ve diğer mer'î mevzuat hükümlerine uyulması, gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerektiği;

Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın 13.11.2024 tarih ve 364255 sayılı cevabı yazısında söz konusu alanda Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na ait herhangi bir sulama tesisi bulunmadığı;

İtfaiye Dairesi Başkanlığı'nın 18.11.2024 tarih ve 363841 sayılı cevabı yazısında konu ile ilgili Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 21. Ve 22. Maddesinde belirtilen hususlara dikkat edilmesi gerektiği;

MUSKİ Genel Müdürlüğü'nün 22.11.2024 tarih ve 191229 sayılı cevabı yazısında konuya ilişkin daha önce 12.12.2023 tarih ve 140481 sayılı yazıları ile görüş bildirildiği, yazı doğrultusunda söz konusu Plan Notlarına "6. İçme-kullanma suyu ihtiyaçları, atıksu kanalizasyon bertarafı ve yağmursuyu önlemleri, ilgili Kurum tarafından karşılanıncaya kadar yürürlükteki mevzuat uyarınca ilgilisi/ilgilileri veya yatırımcı kurum/kuruluş tarafından karşılanacaktır. 7. Planlama alanı içerisinde yağmursularının bertarafı, inşaat veya faaliyet sırasında oluşacak olan sızıntı suları, atık sular, vb. için ilgili mevzuat ve yönetmelikler çerçevesinde yeraltı veya yüzey sularına ulaşmaması için gerekli tüm önlemler, ilgilisi/ilgilileri veya yatırımcı kurum/kuruluş tarafından alınacaktır." Şeklinde eklendiği ve DSI 21. Bölge Müdürlüğü'nün 11.08.2024 tarih ve 4700183 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulmasının uygun olacağı, plan çalışmalarına ilişkin MUSKİ Genel Müdürlüğünce herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.



Başkanlıkça yapılan incelemede; söz konusu alanın 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonunda kısmen "Tarım Arazisi" ve kısmen "Orman Alanı" kullanımında kaldığı, planlama alanında yer alan taşınmazlardan 116 ada 45 parselin 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (İçme Suyu Dolum Tesis Alanı)" kullanımında kaldığı;

Onaylı imar planlarına 44 parselin eklenerek planlama alanının genişletilmek istendiği, 44 ve 45 parsellerin "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlanmak istendiği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 04.07.2024 tarihli 9859052 sayılı yazısı ile 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, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemeyeceği, proje için yatırıma başlanamayacağı, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planınının 8.32. Kaynak suları şişeleme ve ambalajlama tesisleri başlıklı hükmünün "...Bu alanlarda yapılacak tesisler için DSİ Genel Müdürlüğü ve ilgili kuruluşların görüşleri doğrultusunda hazırlanacak imar planları, ilgili idare tarafından onaylanmadan uygulama yapılamaz..." vurgulandığı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün bila tarih ve 8476089 sayılı yazısı ile 116 ada 44 ve 45 parsellerde bulunan Della Gıda Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait 151.200.000 lt/yıl doğal kaynak ambalajlama ile ilgili olarak Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği kapsamında değerlendirilmenin talep edildiği belirtilerek söz konusu projeye ait başvuru dosyasında yapılan incelemede; projenin ÇED Yönetmeliği'nin Ek-1 ve Ek-2 listelerinde yer almadığından kapsam dışı olarak değerlendirildiği, belirtilen faaliyetin yapılabilmesi için nihai bir izin niteliği taşımadığı, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu Kanuna istinaden çıkarılan Yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması ve diğer mer'i mevzuat çerçevesinde öngörülen gerekli izinlerin alınması hususlarının bildirildiği; DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 11.06.2024 tarihli yazısı ile 116 ada 14 parselin mevcut dere yatağında kalması sebebiyle imar planına dahil edilmesinin uygun bulunmadığı, 116 ada 44 ve 45 nolu parsellerde ise şev kotunun dere kret olarak alınması gerektiğinin belirtildiği; bu kapsamda söz konusu parseller "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Değişikliği yapılmasına ilişkin plan teklif dosyasının yukarıda açıklananlar, üst ölçek plan kararları, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuat doğrultusunda ve Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.08.2024 tarih ve 241 sayılı kararı ile onaylanan Mekansal Planlama Hizmetleri Yönergesi'ne uygun olarak hazırlanarak sunulması halinde Başkanlıkça iş ve işlemlerin yürütülebileceği belirtilmiştir.

• **Muğla Valiliği, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün** 16.01.2024 tarih ve 8476089 sayılı cevabı yazısında söz konusu projeye ait başvuru dosyasında yapılan incelemede; proje 29.07.2022 tarihli ve 31907 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği'nin Ek-1 ve Ek-2 listelerinde yer almadığından kapsam dışı olarak değerlendirildiği;

Bu görüşün ÇED Yönetmeliği uyarınca yazı ve eklerinde belirtilen bilgi ve belgeler dahilinde ilgili faaliyet konusuna kapasitesine ilişkin olarak yapılan teknik bir değerlendirme olduğu, belirtilen faaliyetin yapılabilmesi için nihai bir izin niteliği taşımadığı; ancak, planlanan yatırım ile ilgili olarak, 5491 sayılı kanunla değişik 2872 sayılı Çevre Kanunu ile bu Kanuna istinaden çıkarılan Yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması ve diğer mer'i mevzuat çerçevesinde öngörülen gerekli izinlerin alınması, ekolojik dengenin bozulmamasına, çevrenin korunmasına ve geliştirilmesine yönelik tedbirlere riayet edilmesi hususu belirtilmiştir.



- **Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın** 15.01.2025 tarih ve 385934 sayılı cevabı yazısında söz konusu imar planı taslağına esas hazırlanan raporların incelendiği, ilgili alanda yapılacak imar planı çalışması ve sonrasında yürütülecek çalışmaların, Ekosistem Değerlendirme Raporu'nda özellikle belirtilen dikkat edilmesi hususlar ve Akustik Rapor'da tespit edilen sınır değerler gözetilerek yürütülmesi gerektiği;

Ayrıca söz konusu alanda yapılacak çalışmalarda 2872 sayılı Çevre Kanunu'na ve ilgili yönetmelik hükümlerine ve diğer mer'î mevzuat hükümlerine uyulması, gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerektiği belirtilmiştir.

## 5. PLANLAMA İLKELERİ

Planlama alanına baktığımızda içerisinde mevcut tesisin de bulunduğu taşınmaz, 116 ada 45 nolu parseldir. Bu parsel ile ilgili mer'î 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında taşınmaz, "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (İçme suyu İşleme- Paketleme ve Depolama Alanı)" kullanımında kalmaktadır.

2011 yılından beri bölgede faaliyet gösteren tesisin üretim ve dağıtım sürecine baktığımızda gelişen teknoloji ve pandemi döneminde karşımıza çıkan gereksinimler ve en önemlisi de bölgede artan ihtiyaç sebebiyle, mevcut tesisin ihtiyaçlara cevap veremediğini görmekteyiz. Tesisin mevcut üretim kapasitesi 350000 litre/gün olup, önümüzdeki yıllarda bu üretim kapasitesinin iki katına çıkarılarak 700000 litre/gün olması hedeflenmektedir.

Bu sebeple artan ihtiyaçlar çerçevesinde tesisin büyümesinin zorunluluk arzemesinden dolayı, aynı malîğin mülkiyetinde olan 44 nolu parsel ile hazine mülkiyeti olan 14 nolu parsel için planlamaya altlık teşkil edecek kurum görüşleri alınmış, ancak kurum görüşlerinin bir bölümünde de değinildiği üzere, DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün 11.06.2024 tarihli yazısı ile 116 ada 14 parselin mevcut dere yatağında kalması sebebiyle İmar planına dahil edilmesinin uygun bulunmadığı belirtildiğinden, 84 parsel (eski 44) ve 45 parselleri kapsayacak şekilde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Değişikliği hazırlanması zorunluluğu doğmuştur.

Planlama alanında planlama çalışmasında alanın fiziki özellikleri yanısıra, onaylı imar planındaki yol aksı ile kurumlardan alınan kurum görüş/ önerileri dikkate alınmıştır. Bu doğrultuda alana ulaşım, kuzeyinde mahallenin içerisinden geçerek parsellere ulaşan kadastral yolun planlamaya konu parsel 44 parsel içerisinden genişletilmek suretiyle onaylı plandan gelen 10 metre taşıt yoluna bağlanacak şekilde önerilmiştir.

Teklif planda ADM görüşü doğrultusunda planlama alanının kuzeyinden kuzeydoğu-güneybatı yönünde devam eden enerji nakil hatları ve koruma kuşakları plana aktarılmıştır.

Teklif planda önerilen Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında, İçme Suyu İşleme-Paketleme ve Depolama Tesis Alanı yerseçimi yapacak olup, yapılanma koşulları 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir. Yapılanma koşulları belirlenirken bu tesisin bünyesinde sahip olması gereken teknolojik özellikler dikkate alınacaktır.

Planlama alanı Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce 19.08.2024 tarihinde onaylanan jeolojik- jeoteknik etüd raporuna göre **Önemli Alan-2.3 (Ö.A-2.3)**; Önlem alınabilecek nitelikte heyelan ve kaya düşmesi (kompleks hareket) sorunlu alanlar olarak tanımlanmış olduğundan bu alandaki her türlü uygulamada bu raporda belirtilen hususlara uyulacaktır.



belirlenirken bu tesisin bünyesinde sahip olması gereken teknolojik özellikler dikkate alınacaktır.

Planlama alanı Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce 19.08.2024 tarihinde onaylanan jeolojik- jeoteknik etüd raporuna göre Önlemler Alan-2.3 (Ö.A-2.3): Önlem alınabilecek nitelikte heyelan ve kaya düşmesi (kompleks hareket) sorunlu alanlar olarak tanımlanmış olduğundan bu alandaki her türlü uygulamada bu raporda belirtilen hususlara uyulacaktır.

Planlama alanında mevcut- öneri plan arazi kullanım tablosu aşağıda verilmiştir.

Tablo 1: Mev'î 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı- Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Değişikliği Karşılaştırmalı Arazi Kullanım Tablosu

ALAN KULLANIMI	Mevcut (m <sup>2</sup> )	Öneri (m <sup>2</sup> )
Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	8983,4	23321,2
Yol Alanı	972,4	1979,9
TOPLAM ALAN	9955,8	25301,1

**NALAN ALPTEKİN**

**Şehir ve Bölge Plancısı**

  
Mühür  
Mühür



