



**T.C.**  
**MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ**  
**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**

28.11.2023

**BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

28.11.2023 tarihinde saat 14:00'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.11.2023 tarih ve E-81441201-115.01.06-255788 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.11.2023 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "İlimiz Ula İlçesi, Sarayyanı Mahallesi, 152 ada, 3 ve 4 parsel "Ticaret Alanı", Genel Otopark Alanı" ve "Yol" düzenlenmesine yönelik N20-C-25-C-3-B paftasında hazırlanan Ula Belediye Meclisinin 04.10.2023 tarihli ve 58 sayılı Meclis Kararı ile uygun bulunan UİP-481033824 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin, 3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.11.2023 tarih ve E-81441201-115.01.06-255788 sayılı yazısında;

- İlgi : a) Ula Belediye Meclisinin 02.08.2023 tarihli ve 37 sayılı Meclis Kararı  
b) Ula Belediye Başkanlığının tarihli 23.10.2023 tarihli ve E-949715536-754-16743 sayılı yazısı  
c) Ula Belediye Meclisinin 04.10.2023 tarihli ve 58 sayılı Meclis Kararı.

İlgi (b)'de kayıtlı yazı ile; Ula İlçesi, Sarayyanı Mahallesi, 152 ada 3 ve 4 parsellerde "Ticaret Alanı (Yeme-İçme Günöbirlük Alışverişe Yönelik Ticaret Üniteleri)" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının Büyükşehir Belediye Meclisince görüşülmesi talep edilmektedir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklif dosyası ilk olarak; Ula Belediye Başkanlığının 15.08.2023 tarihli, E-94971536-754-15495 sayılı yazısı ve eki Ula Belediye Meclisinin ilgi (a) Meclis Kararı ile uygun bulunduğu belirtilerek Başkanlığımıza iletilmiş, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı dosyasına ilişkin 22.08.2023 tarihli ve E-81441201-115.01.06-232878 sayılı yazımız ile ilgili daire başkanlıklarımız ile MUSKİ Genel Müdürlüğüne görüş sorulmuş,

MUSKİ Genel Müdürlüğünün 05.09.2023 tarihli ve E-93846640-115.01.06-124874 sayılı yazısında plan açıklama raporundaki düzeltmelerin yapılması,

Ulaşım Dairesi Başkanlığının 19.09.2023 tarihli ve E-21365915-050.03.04-241000 sayılı yazısında trafik etüt raporunun uygun değerlendirildiği, plan teklifinde yer alan otopark alanının Otopark Yönetmeliğinin 4. Maddesinin (n) bendi kapsamında görüşüldüğü ve alınan 2023/6-345 sayılı UKOME Genel Kurul Kararının iletiliği bildirilmiştir.

Ula Belediye Meclisinin 02.08.2023 tarihli ve 37 sayılı Meclis Kararı ile uygun bulunarak Başkanlığımıza iletilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklif dosyasına ilişkin yapılan incelemeler doğrultusunda; 12.09.2023 tarihli ve E-81441201-754-239035 sayılı yazımız ile; MUSKİ Genel Müdürlüğünün 05.09.2023 tarihli ve E-93846640-115.01.06-124874 sayılı yazısında belirtilen hususlar, plan paftası ve plan hükümlerindeki teknik düzeltmeler, plan dosyasındaki eksiklikler ile kentsel teknik altyapı raporunun da hazırlanarak Başkanlığımıza sunulması bildirilmiş, 20.09.2023 tarihli, E-81441201-115.01.06-241336 sayılı yazımız ile UKOME Genel Kurul Kararı Ula Belediye Başkanlığına iletilmiştir.



**T.C.**  
**MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ**  
**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**

28.11.2023

İlgi (b) yazıda; Başkanlığımızca plan dosyasına ilişkin eksiklerin tamamlanarak Ula Belediye Meclisine sunulduğu, İmar Komisyonunun 04.10.2023 tarihli Komisyon Başkanının katılmadığı toplantısı ile 2 üye tarafından uygun görüşle Meclise iletildiği,

İlgi (c) Ula Belediye Meclis Kararında ise; Ula İlçesi, Sarayyanı Mahallesi, 152 ada 3 ve 4 parsel numarasında özel mülkiyete kayıtlı, 10687,86 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip taşınmazların 6508,78 m<sup>2</sup>lik kısmında "Ticaret Alanı", geri kalan kısmında genel otopark alanı ve yol düzenlemesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi ile ilgili Büyükşehir Belediye Başkanlığımızın 12.09.2023 tarih ve E-81441201-754-239035 sayılı yazısı doğrultusunda yapılan incelemede; plan paftası üzerinde mülkiyet bilgilerinin yer almasına, plan sunuş, gösterim tekniklerinin ve yükseklik bilgilerinin güncel mevzuat doğrultusunda düzenlenmesine, plan hükümlerinin güncel mevzuat, kurum, kuruluş görüşleri ve onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda düzenlenmesine, uygulama imar planının düzenlenmesi için İmar Komisyonuna havale edilmesine Ula Belediye Meclisince oy birliğiyle kabul edildiği, konunun bir an önce değerlendirilmesi ve Büyükşehir Belediye Meclisi gündemine alınması gerektiğinden Meclisin aynı gününde Başkanın onayı ile verilen aradan sonra toplanılan oturumunda, İmar Komisyon Raporunun komisyondan geldiği şekliyle kabulüne, Ula Belediye Meclisince 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. Maddesi gereğince oy birliği ile karar verildiği bildirilmiştir.

Söz konusu alana ilişkin; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının 08.12.2022 tarihli ve 269 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onaylandığı,

Planlama alanına ilişkin yazışma dosyasında; Ula Belediye Başkanlığı, Muğla Valiliği Hukuk İşleri Müdürlüğü, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü, İl Sağlık Müdürlüğü, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü, Tarım ve Orman Bakanlığı 4. Bölge Müdürlüğü Muğla Şube Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, İl Milli Eğitim Müdürlüğü, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Yatırım ve İşletmeler Şube Müdürlüğü, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü, Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü, Yatırım İzleme ve Koordinasyon İl Müdürlüğü, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'ndan plana ilişkin görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin alınan kurum görüşlerinde;

· **Ula Belediye Başkanlığının** 09.11.2021 tarihli, E-94971536-754-4396 sayılı yazısında; yerinde yapılan incelemede herhangi bir yapı tespit edilmediği ve taşınmazlara ilişkin herhangi bir dava bulunmadığı açıklanarak üst kademe planlara uyulması şartı ile plan çalışması yapılmasında sakınca bulunmadığı,

· **İl Sağlık Müdürlüğünün** 22.07.2020 tarihli, 95431654-754-E.371 sayılı yazısında İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü ile İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün uygun görüşlerinin alınması kaydıyla plan yapılmasında sakınca bulunmadığı,

· **ADM Elektrik Dağıtım Şirketinin** 26.07.2020 tarihli, 27796 sayılı yazısında taşınmazlar üzerinde şirketin sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) herhangi bir elektrik dağıtım tesisinin bulunmadığı belirtilerek imar planı çalışması yapılmasında sakınca olmadığı,

- **Muğla Orman Bölge Müdürlüğünün** 18.08.2020 tarihli, E.1663670-517-1764 sayılı yazısında taşınmazların orman tahdit sınırları dışında kaldığı ve 2/B ile orman sınırları dışına çıkarılan yerlerden olmadığı belirtilerek imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı,
- **İl Millî Eğitim Müdürlüğünün** 11.09.2020 tarihli, 68215858-754-E.12563664 sayılı yazı eki Bakanlık görüşünde yapılacak plan kapsamında konut alanı planlanmadığı ve nüfus barındırmayacağı dikkate alınarak eğitim alanına ihtiyaç olmayacağından plan çalışmasında sakınca görülmediği,
- **Tarım ve Orman Bakanlığı 4. Bölge Müdürlüğünün** 25.11.2021 tarihli, E-28640755-045.01-3519571 sayılı yazısında; alanın 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında belirlenen korunan alanlarda (Millî Park, Tabiat Parkı, Tabiat Koruma Alanı, Tabiat Anıtı) , 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamındaki kısıtlı alanlarda (Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Alanında) ve ilan edilmiş sulak alanlar içerisinde kalmadığı belirtilerek yapılacak imar planı çalışmasında sakınca bulunmadığı,
- **Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün** 10.11.2020 tarihli, E-18032898-250-56783 sayılı yazısında; taşınmazların 2872 sayılı Çevre Kanununa göre ilan edilen Özel Çevre Koruma Bölgesi ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında ilan edilmiş doğal sit alanı sınırları dışında kaldığı belirtilerek 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kullanım kararları, plan notları ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri, şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına dikkat edilmesi, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü ile ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınması kaydıyla imar planı çalışmasında sakınca bulunmadığı,
- **Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün** 27.11.2020 tarihli, E-66782052-165.99-904989 sayılı yazısında; taşınmazların 2863 sayılı yasa kapsamında tescilli herhangi bir tarihi, arkeolojik veya kentsel sit alanı ile kültür varlığı koruma alanında kalmadığı, taşınmazların yüzeyinde korunması gereken kültür varlığına rastlanmadığı belirtilerek yapılacak çalışmalar sırasında bir kültür varlığına rastlanması halinde çalışmalar durdurularak Bölge Kurulu Müdürlüğüne veya en yakın Müze Müdürlüğüne haber verilmesi koşuluyla imar planı çalışması yapılmasında sakınca bulunmadığı,
- **Muğla Valiliği, Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığının** 30.11.2021 tarihli, 23838 sayılı yazısında Maden Kanununun I(A) Grubu Madenleri İle İlgili Uygulama Yönetmeliği ve 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu kapsamında verilmiş herhangi bir izin bulunmadığı,
- **Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğünün** 17.07.2020 tarihli ve 95500665-045.99-E1745209 sayılı yazısında plan çalışması ile ilgili yapılacak herhangi bir işlem bulunmadığı,
- **İl Kültür ve Turizm Müdürlüğünün** 31.08.2020 tarihli, 78790340-304.02-E.646077 sayılı yazısında taşınmazların Turizm Alanı, Turizm Merkezi veya Kültür Turizm Gelişim ve Koruma Bölgesi içerisinde kalmadığı belirtilerek imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı,
- **İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünün** 12.08.2020 tarihli, 94257870-045.01-E.108464 sayılı yazısında alanda imar planı yapılmasında 7269 sayılı yasa ve ilgili yönetmeliklerine göre herhangi bir sakınca bulunmadığı,
- **DSİ 21. Bölge Müdürlüğünün** 07.10.2020 tarihli, E-64019405-754-614709 sayılı yazısında, taşınmazların herhangi bir proje kapsamında kalmadığı belirtilerek plan yapılmasında sakınca bulunmadığı
- **İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün** 15.01.2021 tarihli, E-46656313-235.01-129599 sayılı yazısında 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında hazırlanan Tarımsal Etüt Raporuna göre Kuru Marjinal Tarım Arazisi olduğu belirtilen taşınmazların 5403 sayılı yasanın 13'üncü maddesi kapsamında "yeme-içme ve güdübirlik alışverişe yönelik ticaret üniteleri" olarak planlanmak üzere **tarım dışı amaçlı kullanılmasının uygun bulunduğu** ve arazi kullanımına dair izinlerin izin tarihinden itibaren iki

yıl içerisinde tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması, tarımsal amaçlı yapılarda ise ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edileceği,

· **Gençlik ve Spor İl Müdürlüğüne;** ilk olarak 22.07.2020 tarihli, 64717352-750-E.738648 sayılı yazıda spor tesis alanları ayrılması şartıyla plan çalışmasının uygun görüldüğü ifade edilmiş olmakla birlikte daha sonra görüşün yinelenmesi talebi üzerine 02.11.2022 tarihli, 64717352-750-3522397 sayılı yazı ile plan çalışmasının uygun görüldüğü,

· **Karayolları 2. Bölge Müdürlüğüne** ilk olarak 21.10.2020 tarihli, 245208 sayılı yazı ile parselin karayolu sınırına bitişik cephe genişliğinin en az 30 m olması, yapılacak ticari tesisler ve tesislere ait her türlü sundurmaların ön cephe hattının kamulaştırma sınırından en az 25 m uzaklıkta bulunması, tesis sahasından karayoluna bağlantı sağlayacak geçiş yolunun Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik eki Ek:2 proje örneği esas alınarak projelendirilmesi, geçiş yolu ekseninin her iki yönünden en az 200 m mesafe içinde karayolu ile kavşak teşkil edecek trafiğe açık imar yolu planlanmaması ve bulunmaması, geçiş yolunun karayolu hendeğinin eksenine kadar yoldan tesise doğru %2 iniş eğimli olması, geçiş yolunun yol hendeğine isabet eden kısımlarına hendek taban kotuna uygun olarak, gelebilecek suyu tahliye edecek kapasitede en az 100 cm'lik büz veya 1x1 m ebadında kutu menfez ile geçiş yoluna ızgaralı kanal yapılması ve tesisin taşıt trafiğine açık alanlarının karayolunun kaplama cinsine uygun olarak kaplanması şartıyla imar planı yapılmasının uygun görüldüğü ancak verilen görüşün geçerli olabilmesi için yazıdaki şartlara uygun hazırlanmış öneri 1/1000 ölçekli uygulama imar planının Bölge Müdürlüğüne gönderilerek düzenlenecek geçiş yolu izin belgesine esas uygun görüş alınması gerektiği, daha sonra planlama alanında karayoluna cepheli genel otopark alanı düzenlendiğinden tekrar görüş istenmesi üzerine 13.01.2022 tarihli, 698401 sayılı yazı ile önceki görüşünden farklı olarak bölünmüş yollarda, ana yol-tali yol kavşaklarında orta refüjde aralık bulunmaması durumunda kavşak mesafe şartının 100 m olduğu, gönderilen öneri imar planına uyulması şartıyla imar planı yapılmasının uygun görüldüğü, ardından Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik uyarınca planlama alanı ile orman alanları arasında 10 m genişlikte yol düzenlendiğinden tekrar görüş istenmesi üzerine 31.08.2022 tarihli, 918725 sayılı yazıda düzenlenen yolun iki noktadan karayoluna değdiği, itfaiye araçlarının yola hangi noktadan giriş-çıkış yapacağı ya da her iki tarafı da kullanıp kullanmayacağı ve karayolu kenarında önerilen otopark alanının ticaret alanına hizmet edecek bir otopark alanı mı olduğu, ticaret alanından bağımsız bir girişi mi olacağı konularında tereddüt oluştuğu belirtilerek tüm bu tereddütlerin imar planında ya da plan notlarında yapılacak düzenleme ile netleştirilmesi gerektiği, bunun ardından görüş bildirilebileceği, son olarak bu doğrultuda 10 m yolun otopark alanı ile ticaret alanının arasından geçen kısmı kaldırılarak, karayoluna tek noktadan bağlanacak şekilde yeniden düzenlenen ve plan hükümlerinde gerekli düzeltmelerin yapıldığı plan teklifine ilişkin 19.09.2022 tarihli, 936312 sayılı yazı ile, dilekçede genel otopark alanı ile ticaret alanının bir bütün oluşturacak ve otopark alanı ticaret alanına hizmet edecek şekilde düzenleme yapıldığı, ticaret alanı için yapı yaklaşma mesafesinin 25 m olarak işlendiği, otopark alanına karayolundan ayrı giriş-çıkış verilmeyeceği, ticaret alanı içinden bağlantı sağlanacağı, orman sınırı ile parsel arasında planlanan 10 m yolun sadece yangın zamanında itfaiye araçlarının giriş-çıkışını sağlamak amacıyla kullanılacağı ve bu

koşulların plan hükümlerine eklendiği belirtilen plan teklifinin önceki görüş yazılarında açıklanan koşullara uygun olarak hazırlandığı anlaşıldığından sakınca görülmediği ancak taşınmaz üzerinde yapılaşmaya gidilmeden önce Belediye Meclisince onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının, geçiş yolu izin belgesi düzenlemeye yetkili belediye başkanlığı tarafından bölge müdürlüğüne gönderilerek geçiş yolu izin belgesine esas uygun görüş alınmasının zorunlu olduğu bildirilmiştir.

Plan açıklama raporunda plan gerekçesi olarak; D400 Muğla-Fethiye Bölünmüş Devlet Karayolu Ege ve Akdeniz bölgesini birbirine bağlayan ulaşım aksı olmasından dolayı taşıt trafiğinin oldukça yoğun olduğu ve gün geçtikçe daha da arttığı, bu nedenle yapılması planlanan “Yeme İçme ve Günübirlik Alışverişe Yönelik Ticari Ünitelerinin” karayolunu kullanacakların ihtiyaçlarını karşılayacak kamu yararı odaklı bir proje olacağı düşünülüyor,

Yine söz konusu karayolu güzergahında Dalaman, Ortaca, Köyceğiz, Akyaka gibi yerli ve yabancı turistlerin sıklıkla tercih ettikleri, turizm açısından çekim merkezi haline gelmiş yerleşimlerin bulunduğu, bunun yanı sıra D400 Muğla-Fethiye karayolunun iki önemli turizm merkezi olan Muğla ve Antalya İllerini birbirine bağlayan ulaşım aksı olmasından dolayı da hem yerli hem de yabancı turistler tarafından hem de bölgede yerleşik olarak yaşayan insanlar tarafından hem de karayolunu kullanan çeşitli taşıtlar tarafından sıklıkla kullanılan aktif bir ulaşım aksı olduğu,

Dolayısıyla, yapılması planlanan “Yeme İçme ve Günübirlik Alışverişe Yönelik Ticaret Üniteleri”nin çoğunlukla söz konusu karayolunu kullanacak olan yerli ve yabancı turistlere, proje alanının yakın çevrede yerleşik olarak yaşayan insanlara ve karayolunu kullanan diğer kişilere de hizmet vermesinin öngörüldüğü belirtilmektedir.

Bahse konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin;

**1. Muğla İli, Ula İlçesi, Sarayyanı Mahallesi, Çakıroğlu Mevkii, 152 ada, 3 ve 4 nolu parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, plan paftası, plan raporu ve plan hükümleri ile bir bütündür.**

**2. Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda bu planda gösterilen Karayolu Kenarında Ve Diğer Karayolu Güzergâhlarında, Yeme-İçme Ve Günübirlik Alışverişe Yönelik Ticaret Üniteleri yer alacaktır. Ticaret Alanında yapılaşma koşulları;**

-Emsal:0,10

-Yençok: 6.50 M. (2 Kat)

-Emsale Esas Maks. Yapı İnşaat Alanı: 500 m<sup>2</sup>

-Yapı Yapılabilecek Min. Parsel Büyüklüğü: 3.000 m<sup>2</sup>

Yapı Yaklaşma Mesafeleri; Karayolu kamulaştırma sınırından 25 m, komşu parsel sınırından 5 m olacaktır.

**3. Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün 21.10.2020 tarih ve E.12672044-175.09/245208 sayılı yazısı uyarınca; yapılacak ve açılacak ticari tesislere ait her türlü sundurmaların ön cephe hattının kamulaştırma sınırından en az 25 m uzaklıkta bulunması, geçiş yolunun yol hendeğine isabet eden kısımlarına hendek taban kotuna uygun olarak, gelebilecek suyu tahliye edecek kapasitede en az ø100 cm lik büz veya 1x1 m ebadında kutu menfez ile geçiş yoluna ızgaralı kanal yapılması ve tesisin taşıt trafiğine açık alanlarının karayolunun kaplama cinsine uygun olarak kaplanması ve verilen görüşün geçerli**

olabilmesi için yazının şartlarına uygun hazırlanmış öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının Karayolları 2. Bölge Müdürlüğüne gönderilerek düzenlenecek geçiş yolu izin belgesine esas uygun görüşün alınması gerekmektedir.

4. Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğüne 01/09/2021 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre yerleşime uygunluk açısından planlama alanı; Önemli Alan-5.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) ve Önemli Alan – 5.2 (Dolgu Alanlar) olarak değerlendirilmiş olup raporda belirtilen koşullara uyulacaktır.

Önemli Alanlar – 5.1 Olarak Tanımlı Alanlarda;

· Parsel bazlı zemin etütlerinde yapılacak yapıların temel tipi ve derinliği belirlenerek yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri (oturma, şişme, taşıma gücü şev stabilite analizleri) ayrıntılı olarak irdelenmeli ve alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

· Şişme ve oturma problemleri ile temelin zarar görmesini önlemek için yer altı ve yer üstü sularına karşı uygun drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

Önemli Alanlar – 5.2 olarak tanımlı alanlarda;

· İnceleme alanında bulunan yapay dolgu heterojen nitelikte olduğundan ve temel niteliği taşımadığından, yapay temelleri yapay dolguya değil, yapay dolgu altında bulunan birimlere taşıttırılmalıdır.

· Şişme ve oturma problemleri ile temelin zarar görmesini önlemek için yer altı ve yer üstü sularına karşı uygun drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

· Yapılaşma esnasında komşu bina ve yol güvenliği sağlanmalıdır.

· Parsel/bina bazında yapılacak zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, yapı yüklerinin oturacağı birimlerin mühendislik parametreleri (sıvılaşma, şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ayrıntılı olarak irdelenmeli ve değerlendirmeler sonucunda ortaya çıkacak problemlere göre alınması gerekli önlemler belirlenmelidir.

· Bölgenin I. Derece Deprem Bölgesinde yer alması nedeniyle, yapılaşmalarda Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği Ve Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

5. 10.08.2005 tarih ve 25902 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren İşyeri Açma Ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik kapsamında Gayrisihhi Müessese İşyeri Açma Ve Çalışma Ruhsatı alınmadan faaliyete başlanamaz.

6. Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. Buna göre tesisin otopark ihtiyacı parselinde karşılanacaktır. Otopark alanına karayolundan ayrı giriş – çıkış verilmeyecektir. Otopark alanına geçiş yolu (giriş – çıkış) ticaret alanından sağlanacaktır.

7. Plan onama sınırı içerisinde;

· 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve bu kanunlara dayanılarak çıkartılan ilgili yönetmelik hükümlerine,

· Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ve Sığınak Yönetmeliği hükümlerine uyulması zorunludur.

8. Muğla Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün 28.09.2020 tarihli ve E-53042709 – 622.03-2419/17492 sayılı yazısı uyarınca; MUSKİ Atık Suların Kanalizasyon Şebekesine Deşari Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. Bu kapsamda yatırımcı, işletmeden kaynaklı evsel ve/veya endüstriyel nitelikli atıksular için su kirliliği kontrol yönetmeliğindeki hükümler doğrultusunda gerekli önlemleri almak, sızdırmaz fosoptik yapmak veya atıksu arıtma tesisi kurmakla yükümlüdür. Ayrıca alanda yağmur sularının bertarafı ile ilgili önlemler yatırımcı tarafından alınacaktır.

9. Muğla Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 27.11.2020 tarih ve E-66782052-165.99-904989 sayılı yazısına istinaden çalışmalar sırasında 2863 sayılı yasa kapsamında kalan bir kültür varlığına rastlanması halinde çalışmalar durdurularak Müdürlüğe ve en yakın Müze Müdürlüğüne haber verilecektir.

10. 20.11.2021 tarihinde yayımlanan “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 21. Maddesi” uyarınca, plana konu parseller ile orman sınırı arasında 10 m. lik yol oluşturulmuştur. Oluşturulan yol sadece yangın zamanlarında itfaiye araçlarının giriş – çıkışını sağlamak amacıyla kullanılacaktır. Bunun dışında kalan zamanlarda trafiğe kapalı olarak kalacaktır.

11. İmar planı, kadastro parselleri ve karayolları kamulaştırma sınırları arasındaki 2 m. 'ye kadar olan sınır farklılıklarının imar plan değişikliği yapılmadan düzeltilmesinde İlgili Belediyesi yetkilidir.

12. Bu planda açıklanmayan hususlarda onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve hükümleri ile 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir. şeklinde on iki (12) adet plan hükmü getirildiği görülmüştür.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklif dosyasına ilişkin yapılan incelemede; Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.12.2022 tarih ve 269 sayılı kararı ile onaylanan “Ticaret Alanı”, “Yol” ve “Genel Otopark” planlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak “Ticaret Alanı”, “Yol” ve “Genel Otopark Alanı” olarak hazırlandığı, yapılaşma koşullarının onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hükümlerinde de belirtildiği üzere; Emsal:0,10, Yençok: 6.50 M. (2 Kat), Emsale Esas Maks. Yapı İnşaat Alanı: 500 m<sup>2</sup>, Yapı Yapılabilecek Min. Parsel Büyüklüğü: 3.000 m<sup>2</sup>, Yapı Yaklaşma Mesafeleri; Karayolu kamulaştırma sınırından 25 m, komşu parsel sınırından 5 m olarak hazırlandığı, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 21. Maddesi uyarınca parseller ile orman alanı arasında 10 mt.lik yol planlandığı, söz konusu yolun sadece yangın zamanında itfaiye araçlarının giriş-çıkışını sağlamak amacıyla kullanılacağı ve Karayolları 2. Bölge Müdürlüğüne uygun değerlendirildiği,

Bununla birlikte, söz konusu planlama alanına ilişkin imar planına esas Jeolojik-jeoteknik Etüt Raporunun Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 20.08.2021 tarihinde onaylandığı; Onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre söz konusu planlama alanının yerleşime uygunluğu açısından “Önlemlenilen Alanlar- 5.1. Önlem Alınabilecek Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (Ö.A-5.1)” ve “Önlemlenilen Alan- 5.2. Dolgu Alanlar (Ö.A.-5.2)” olarak değerlendirildiği,

Ek olarak, Ula Belediye Başkanlığının ilgi (a) yazısında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına UİP-481016646 Plan İşlem Numarası alındığı belirtilmiş olsa da söz konusu plan işlem numarasının sehven yazıldığı Ula Belediye Başkanlığının 03.11.2023 tarihli ve E9497153675416991 sayılı yazısında da belirtilmiş olup e- plan otomasyon sisteminde de yapılan incelemede Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin UİP-481033824 sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alındığı tespit edilmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifine ilişkin yapılan değerlendirmede;

- "Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün 21.10.2020 tarih ve E.12672044-175.09/245208 sayılı yazısı uyarınca; yapılacak ve açılacak ticari tesislere ait her türlü sundurmaların ön cephe hattının kamulaştırma sınırından en az 25 m uzaklıkta bulunması, geçiş yolunun yol hendeğine isabet eden kısımlarına hendek taban kotuna uygun olarak, gelebilecek suyu tahliye edecek kapasitede en az 100 cm lik büz veya 1x1 m ebadında kutu menfez ile geçiş yoluna ızgaralı kanal yapılması ve tesisin taşıt trafiğine açık alanlarının karayolunun kaplama cinsine uygun olarak kaplanması ve verilen görüşün geçerli olabilmesi için yazının şartlarına uygun hazırlanmış öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının Karayolları 2. Bölge Müdürlüğüne gönderilerek düzenlenecek geçiş yolu izin belgesine esas uygun görüşün alınması gerekmektedir" şeklindeki 3 numaralı plan hükmününonaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünden alınan görüşler doğrultusunda; "Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünün 19.09.2022 tarihli, 936312 sayılı, 13.01.2022 tarihli, 698401 sayılı ve 21.10.2020 tarihli, 245208 sayılı yazılarında açıklanan hususlara uyulacaktır. 21.10.2020 tarih ve E.12672044-175.09/245208 sayılı yazısı uyarınca; yapılacak ve açılacak ticari tesislere ait her türlü sundurmaların ön cephe hattının kamulaştırma sınırından en az 25 m uzaklıkta bulunması, geçiş yolunun yol hendeğine isabet eden kısımlarına hendek taban kotuna uygun olarak, gelebilecek suyu tahliye edecek kapasitede en az 100 cm lik büz veya 1x1 m ebadında kutu menfez ile geçiş yoluna ızgaralı kanal yapılması ve tesisin taşıt trafiğine açık alanlarının karayolunun kaplama cinsine uygun olarak kaplanması ve 19.09.2022 tarihli, 936312 sayılı yazısında da belirtildiği üzere parsellerde yapılaşmaya gidilmeden önce Belediye Meclisince onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının yetkili Belediye Başkanlığı tarafından Karayolları 2. Bölge Müdürlüğüne gönderilerek düzenlenecek geçiş yolu izin belgesine esas uygun görüşün alınması gerekmektedir. Geçiş yolu izin belgesi alınmadan inşaat ruhsatı verilemez." Olarak düzenlenmesinin uygun olacağı,

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının, ilgili kurum, kuruluş görüşleri ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.12.2022 tarihli ve 269 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlandığı tespit edilmiştir.

Ayrıca; İzmir Bölge İdare Mahkemesi 3.İdari Dava Dairesinin E:2023/1088, K:2023/1278 sayılı, E:2023/987, K:2023/1276 sayılı ve E:2023/1091, K:2023/1287 sayılı kararları ile 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonunun iptaline karar verildiğinden plan açıklama raporunda yer alan 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonuna ilişkin bilgi ve görsellerin kaldırılması gerekmektedir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde İlimiz Ula İlçesi, Sarayyanı Mahallesi, 152 ada, 3 ve 4 parsel "Ticaret Alanı", Genel Otopark Alanı" ve "Yol" düzenlenmesine yönelik N20-C-25-C-3-B paftasında hazırlanan Ula Belediye Meclisinin 04.10.2023 tarihli ve 58 sayılı Meclis Kararı ile uygun bulunan UİP-481033824 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin, 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek, bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

**Komisyon Görüşü:** "İlimiz Ula İlçesi, Sarayyanı Mahallesi, 152 ada, 3 ve 4 parsel "Ticaret Alanı", Genel Otopark Alanı" ve "Yol" düzenlenmesine yönelik N20-C-25-C-3-B paftasında hazırlanan Ula Belediye Meclisinin 04.10.2023 tarihli ve 58 sayılı Meclis Kararı ile uygun bulunan UİP-481033824 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin, 3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi." teklifi, yukarıda metni yer alan İmar





**T.C.**  
**MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ**  
**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**

28.11.2023

ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.11.2023 tarih ve E-81441201-115.01.06-255788 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

- 3 numaralı plan hükmünün onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünden alınan görüşler doğrultusunda; “*Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünün 19.09.2022 tarih 936312 sayılı, 13.01.2022 tarih 698401 sayılı ve 21.10.2020 tarih 245208 sayılı yazılarında açıklanan hususlara uyulacaktır. 21.10.2020 tarih ve E.12672044-175.09/245208 sayılı yazısı uyarınca; yapılacak ve açılacak ticari tesislere ait her türlü sundurmaların ön cephe hattının kamulaştırma sınırından en az 25 m uzaklıkta bulunması, geçiş yolunun yol hendeğine isabet eden kısımlarına hendek taban kotuna uygun olarak, gelebilecek suyu tahliye edecek kapasitede en az 100 cm' lik büz veya 1x1 m ebadında kutu menfez ile geçiş yoluna ızgaralı kanal yapılması ve tesisin taşıt trafiğine açık alanlarının karayolunun kaplama cinsine uygun olarak kaplanması ve 19.09.2022 tarihli, 936312 sayılı yazısında da belirtildiği üzere parsellerde yapılaşmaya gidilmeden önce Belediye Meclisince onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının yetkili Belediye Başkanlığı tarafından Karayolları 2. Bölge Müdürlüğüne gönderilerek düzenlenecek geçiş yolu izin belgesine esas uygun görüşün alınması gerekmektedir. Geçiş yolu izin belgesi alınmadan inşaat ruhsatı verilemez.*” şeklinde değiştirilerek,

- İzmir Bölge İdare Mahkemesi 3.İdari Dava Dairesinin E:2023/1088, K:2023/1278 sayılı, E:2023/987, K:2023/1276 sayılı ve E:2023/1091, K:2023/1287 sayılı kararları ile 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonunun iptaline karar verildiğinden plan açıklama raporunda yer alan 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonuna ilişkin bilgi ve görseller kaldırılarak,

- Ula Belediye Başkanlığınca sehven yazıldığı anlaşılan UİP-481016646 Plan İşlem Numarasının, plan paftalarında ve açıklama raporunda UİP-481033824 sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) olarak değiştirilerek onaylanması 3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 28.11.2023