



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

22.11.2022

**BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA**

22.11.2022 tarihinde saat 15:00'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.11.2022 tarih ve E-81441201-115.01.02-157477 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.11.2022 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "İlimiz, Ula İlçesi, Sarayyanı Mahallesi, 152 ada, 3 ve 4 parsel numarasında, özel mülkiyete kayıtlı, 10.687,86 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip taşınmazların 6.508,78 m<sup>2</sup>'lik kısmında "Ticaret Alanı", geri kalan kısmında genel otopark alanı ve yol düzenlenmesine yönelik N20-C-25-C paftasında hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım 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 09.11.2022 tarih ve E-81441201-115.01.02-157477 sayılı yazısında;

- İlgi : a) İsmail ERCAN'ın 07.10.2022 tarihli dilekçesi.  
b) İsmail ERCAN'ın 31.01.2022 tarihli dilekçesi.

İlgi (a)'da kayıtlı dilekçede Ula İlçesi, Sarayyanı Mahallesi, 152 ada, 3 ve 4 parsel numarasında kayıtlı, yaklaşık 10.687,86 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip taşınmazların "Ticaret Alanı (Yeme-İçme ve Günübürlük Alışverişe Yönelik Ticaret Üniteleri)" olarak düzenlenmesine yönelik nazım imar planı çalışması yapılmak istendiği belirtilerek ekte sunulan iki takım plan paftası ve plan açıklama raporunun incelenmesi talep edilmiştir.

Plan teklifi dosyasına ilişkin ilk olarak 16.07.2020 tarihli iki ayrı dilekçe ile taşınmazlarda yeme-içme ve günübürlük alışverişe yönelik ticaret tesisi yapılmasına dair ilgili daire başkanlıklarımız ile MUSKİ Genel Müdürlüğünün ve İl Tarım ve Orman Müdürlüğü ile DSİ 21. Bölge Müdürlüğünün görüşü alınarak kurum görüşümüzün bildirilmesi istenmiş; bu kapsamda ön izin sürecinde Daire Başkanlıklarımız ile MUSKİ Genel Müdürlüğü tarafından yapılan inceleme doğrultusunda plan çalışması yapılacak alanda Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait bir sulama tesisi; MUSKİ Genel Müdürlüğüne ait herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapısı; ilgili daire başkanlıklarımızca yürütülen mevcut ya da planlanan herhangi bir proje bulunmadığı tespit edilmiş olup Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması, otopark ihtiyacının Otopark Yönetmeliği uyarınca parselinde karşılanması ve trafik ulaşım etüdü hazırlanması; 2872 sayılı Çevre Kanununa ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması, bu kapsamda gerekli izinlerin ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli önlemlerin alınması; planlama alanında doğal akışı sağlayan dere ve dere yataklarının, drenaj ağlarının güvenlik koridorunun korunması, DSİ 21. Bölge Müdürlüğünün görüşü alınarak bu doğrultuda gerekli işlemlerin yapılması, alanın yakın çevresinde içme-kullanma suyu şebekesi ile atıksu (kanalizasyon) şebekesi bulunmadığından içme-kullanma suyu temini sağlanıncaya kadar su ihtiyacının ilgililerince karşılanması, işletmeden kaynaklı evsel ve/veya endüstriyel atıksular için MUSKİ Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliğinin 23'üncü maddesi uyarınca Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği doğrultusunda gerekli önlemleri almak, sızdırmaz fosseptik yapmak veya atıksu arıtma tesisi kurmakla yükümlülüğü çerçevesinde ve yağmur sularının bertarafı, tesisin inşası ve faaliyeti sırasında oluşacak sızıntı suları, atık sular, vb.nin yeraltı ve yerüstü sularına ulaşmaması için ilgili mevzuat çerçevesinde gerekli tüm önlemlerin ilgilileri tarafından alınması koşuluyla plan çalışması yapılmasında sakınca bulunmamıştır.

Diğer yandan ilgili daire başkanlıklarımızın görüşü alındıktan sonra İl Tarım ve Orman Müdürlüğü ile DSİ 21. Bölge Müdürlüğünden de görüş istenmiş, geçen süre içerisinde DSİ 21. Bölge Müdürlüğünce 07.10.2020 tarihli, 614709 sayılı yazı ile taşınmazların herhangi bir proje sahası kapsamında kalmadığı ve "yeme-içme ve günübürlük alışverişe yönelik ticaret üniteleri" yapılmasında sakınca bulunmadığı yönünde



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

22.11.2022

görüş bildirilmiş ancak **İl Tarım ve Orman Müdürlüğüne** Başkanlığımıza görüş iletilmemiş olup 08.07.2021 tarihli dilekçe ekinde sunulan 15.01.2021 tarihli, 129599 sayılı yazıda taşınmazların 5403 sayılı yasanın 13'üncü maddesi kapsamında "yeme-içme ve günübirlik alışverişe yönelik ticaret üniteleri" olarak planlanmak üzere **tarım dışı amaçlı kullanılmasının uygun bulunduğu** bildirildiği görülmüştür.

Başkanlığımızca bu doğrultuda yapılan incelemede Muğla-Fethiye Karayolu (D400) kenarında konumlanan taşınmazların Muğla İli 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunun N20-C3 paftasında "Tarım Alanı" kullanımında ve "İçme ve Kullanma Suyu Barajı (Döğüşbelen Barajı-Proje) Mutlak Koruma Alanı Sınırı" içerisinde kaldığı ancak DSİ 21. Bölge Müdürlüğüne taşınmazların herhangi bir proje kapsamında kalmadığının bildirildiği; plan hükümlerinin 5.16.1 numaralı maddesinin altında tarım alanlarına ilişkin hükümlere yer verildiği, buna göre 5.16.1.6 numaralı maddesindeki; "*Tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı taleplerinde, 5403 sayılı 'Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu' ile Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı izni çerçevesinde bu plan karar ve hükümlerine göre işlem yapılacaktır*" hükmü ile tarım alanlarının tarım dışı amaçla kullanılmasına ilişkin koşulların açıklandığı ve İl Tarım ve Orman Müdürlüğüne taşınmazların tarım dışı amaçlı kullanılmasının uygun bulunduğu; diğer yandan karayolu kenarında yapılacak tesislere ilişkin plan hükümlerinin "Karayolları" başlıklı 5.19.1.1 numaralı maddesinin altındaki 5.19.1.1.5 numaralı maddede; "*Bu planda gösterilen karayolu kenarında ve diğer kara ulaşım güzergâhlarında, yeme-içme ve günübirlik alışverişe yönelik ticaret üniteleri (düğün salonu vb.), açık spor alanları yer alabilir. / Bu tesisler için alt ölçekli imar planlarında yapılanma koşulları; Emsal = 0,10 / Emsale esas maks. yapı inşaat alanı = 500 m<sup>2</sup> / Yapı yapılabilecek min. parsel büyüklüğü = 3.000 m<sup>2</sup>. olacaktır*" hükümlerinin düzenlendiği anlaşılmış; bu halde imar mevzuatında belirlenen araştırma ve analizlerin yapılması; trafik etüdü hazırlanıp Ulaşım Dairesi Başkanlığımızın uygun görüşünün alınması koşuluyla üst kademe plan kararlarına, ilgili kurum ve kuruluş görüşlerine, İmar Kanunu ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili yönetmelik hükümlerine, planlama esasları ve şehircilik ilkelerine uygun olarak plan çalışmasının sürdürülmesinin uygun olacağı bildirilmiştir.

Akabinde 10.09.2021 tarihli dilekçe ile kurum görüşümüz doğrultusunda nazım imar planı teklifi hazırlanarak Başkanlığımıza sunulmuş ve Başkanlığımızca 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planının plan hükümlerinin 4.7 numaralı maddesinde verilen; "*İlgililerince talep edilmesi halinde; üst ölçekli plan kararları doğrultusunda, yönetmeliklerde tanımlanan teknik ve sosyal altyapı alanları, tarımsal amaçlı tesisler ve bu planın 5.19.1.1 karayolları hükümlerinde yer alan; akaryakıt ve servis istasyonları, yeme içme ve günübirlik alışverişe yönelik ticaret üniteleri, düğün salonu, açık spor alanları gibi kullanımlara ilişkin alt ölçekte terk oranları gözetilerek etaplar oluşturulabilir*" hükmü çerçevesinde genel otopark alanı başta olmak üzere sosyal ve teknik altyapı dengesi gözetilerek plan teklifinin yeniden düzenlenmesi ve plan teklifine esas Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünden uygun görüş alınması; ek olarak plan teklifine yönelik trafik etüt raporu hazırlanarak Ulaşım Dairesi Başkanlığımızdan uygun görüş alınması kaydıyla yazımız ekinde gönderilen plan inceleme formunda işaretlenmiş bilgi-belge eksikleri ile eksik kurum-kuruluş görüşlerinin tamamlanması, plan hükümlerinde gerekli düzenlemelerin yapılması, önlemler alan sınırı ve notasyonunun plana işlenmesi, planlama alanının çevresindeki onaylı planlara ait bilgilerin okunaklı olacak şekilde düzeltilmesi, PİN alınarak plan paftası ve açıklama raporu onay etiketlerine işlenmesi, dosyaya ait tüm bilgi-belgelerin taraması ve sayısal verisini içeren CD ile birlikte plan dosyasının Mekânsal Planlama Hizmetleri Yönergesine uygun olarak Başkanlığımıza sunulması halinde plan onama işlemlerine devam edilebileceği bildirilmiştir.



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

22.11.2022

Bunun üzerine ilgi (b) dilekçe ile plan teklifine esas Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünün 27.01.2022 tarihli, 711629 sayılı görüşü ve trafik etüt raporu Başkanlığımıza sunulmuş; Ulaşım Dairesi Başkanlığımızca 07.03.2022 tarihli, 89577 yazılı yazıda trafik etüdü ve plan taslağının incelendiği, 28.02.2022 tarihli, 2022/2-79 sayılı UKOME kararı ile plan taslağında önerilen otopark alanının uygun değerlendirildiği, trafik etüdünün ise raporda yer verilen Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları mülga olduğundan otopark ihtiyacının Otopark Yönetmeliği doğrultusunda karşılanması, Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması koşulu ile uygun değerlendirildiği bildirilmiştir.

Ne var ki, kurum görüşümüzün bildirildiği 19.10.2021 tarihli, 57808 sayılı yazıdan sonra 20.11.2021 tarihinde yayımlanan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 21'nci maddesi uyarınca orman sınırı ile parseller arasında en az 10 m genişlikte yol ayrılması zorunlu hale geldiğinden plan teklifine yönelik gerekli araştırma ve analizler kapsamında yapılacak taşınmaz ve çevresinin mülkiyet ve arazi kullanım durumuna ilişkin analizler doğrultusunda taşınmazın çevresinde orman alanı var ise orman alanları ile taşınmaz arasında 10 m genişlikte yol ayrıldıktan sonra sosyal ve teknik altyapı dengesi gözetilerek nazım imar planı teklifinin yeniden düzenlenmesi ve Başkanlığımıza sunulması gerektiği bildirilmiştir.

Böylece taşınmazın çevresindeki orman alanları ile arasına 10 m genişlikte yaya yolu planlanarak 07.07.2022 tarihli dilekçe ile tekrar Başkanlığımıza sunulmuş; Ulaşım Dairesi Başkanlığının 12.09.2022 tarihli, 140884 yazılı yazısında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan taslağında yer alan Genel Otopark Alanı için Otopark Yönetmeliğinin 4'üncü maddesi gereği 31.08.2022 tarihli, 2022/7-414 sayılı UKOME kararı alındığı, plan çalışmalarında Daire Başkanlığınca bir sakınca bulunmadığı, taşınmaz Karayoluna cepheli olduğundan Karayolları Genel Müdürlüğünden görüş alınması gerektiği bildirilmiş olup anılan UKOME kararında ise plan teklifinde önerilen genel otopark alanının uygun olduğuna karar verilmiştir.

Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünce 31.08.2022 tarihli, 918725 yazıda taşınmazın çevresinde düzenlenen 10 m yolun ticaret alanı ile otopark alanının arasından geçmesi uygun bulunmamış; 19.09.2022 tarihli, 936312 sayılı yazıda genel otopark alanı ile ticaret alanı ayrılmadan otopark alanı ticaret alanına hizmet edecek şekilde düzenlenen, yapı yaklaşma sınırlarının 25 m olarak işlendiği, otopark alanına karayolundan ayrı giriş-çıkış verilmeden ticaret alanı içinden bağlantı sağlanacağı ve orman sınırı ile parsel arasında planlanan 10 m yolun sadece yangın zamanında itfaiye araçlarının giriş-çıkışını sağlamak amacıyla kullanılacağına dair plan hükümleri düzenlenen plan teklifine yönelik açıklanan koşullara uyulması halinde uygun görüldüğü bildirilmiştir.

Böylece Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünün görüşü doğrultusunda taşınmazın çevresinden dolaşarak ticaret alanı ile otopark alanı arasından karayoluna bağlanan 10 m genişlikteki yolun ticaret alanı ile otopark alanı arasından geçen kısmı kaldırılarak otopark ile sonlanacak şekilde düzenlendiği nazım imar planı teklifi ilgi (a) dilekçe ekinde tekrar Başkanlığımıza sunulmuş; Ulaşım Dairesi Başkanlığının 27.10.2022 tarihli, 153985 sayılı yazısında plan teklifinde önerilen otopark alanının önceki UKOME kararlarında uygun bulunan otopark alanlarına göre konum ve formunun değiştirilmediği anlaşıldığından Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik ile Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulması koşuluyla plan teklifinin uygun değerlendirildiği ifade edilmiştir.

İmar planı çalışmasına yönelik **Ula Belediye Başkanlığınca** 09.11.2021 tarihli, 4396 sayılı yazı ile 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; **Gençlik ve Spor İl Müdürlüğünce** ilk olarak 22.07.2020 tarihli, 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, 3522397 sayılı yazı ile şartsız olarak plan çalışmasının



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

22.11.2022

uygun görüldüğü; **İl Sağlık Müdürlüğünün** 22.07.2020 tarihli, 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 Müdürlüğünce** 18.08.2020 tarihli, 1764 sayılı yazıda taşınmazların orman tahdit sınırları dışında kaldığı ve 2/B ile orman sınırları dışına çıkarılan yerlerden olmadığı belirtilerek imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı; **İl Milli Eğitim Müdürlüğünün** 11.09.2020 tarihli, 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, 3519571 sayılı yazısı ile alanın 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında belirlenen 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) ve ilan edilmiş sulak alanlar içerisinde kalmadığı belirtilerek yapılacak imar planı çalışmasında sakınca bulunmadığı; **Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce** 10.11.2020 tarihli, 56783 sayılı yazıda 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, 904989 sayılı yazısı ile taşınmazların 2863 sayılı yasa kapsamında tescilli herhangi bir tarihi, arkeolojik veya kentsel sit alanı ile kültür varlığı korunma alanında kalmadığı, taşınmazların yüzeyinde korunması gereken kültür varlığına rastlanmadığı belirtilerek yapılacak çalışmalarda 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** yazısında plan çalışması ile ilgili yapılacak herhangi bir işlem bulunmadığı; **İl Kültür ve Turizm Müdürlüğünce** 31.08.2020 tarihli, 646077 sayılı yazıda 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, 108464 sayılı yazısında alanda imar planı yapılmasında 7269 sayılı yasa ve ilgili yönetmeliklerine göre herhangi bir sakınca bulunmadığı; **DSİ 21. Bölge Müdürlüğünce** 07.10.2020 tarihli, 614709 sayılı yazı ile taşınmazların herhangi bir proje kapsamında kalmadığı belirtilerek plan yapılmasında sakınca bulunmadığı; **İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün** 15.01.2021 tarihli, 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 günübirlik 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; **Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünce** 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



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

22.11.2022

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 düzenlen 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.

Bu doğrultuda hazırlanan nazım imar planı teklifi ile taşınmazın kullanımının "Ticaret Alanı" olarak düzenlendiği ve 1/25000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planının 5.19.1.1.5 numaralı hükmüne göre alanda yeme-içme ve günübürlük alışverişe yönelik ticaret üniteleri (düğün salonu vb.) ve açık spor alanlarının yer alabileceğinin belirtildiği ve yapılaşma koşullarının "E: 0.10, Y<sub>ençok</sub>: 6,50 m (2 kat), emsale esas maksimum yapı inşaat alanı: 500 m<sup>2</sup>, yapı yapılabilecek minimum parsel büyüklüğü: 3000 m<sup>2</sup>" olarak belirlendiği; Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne 01.09.2021 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda "Önlemler Alan 5.1 (Ö.A.-5.1) olarak değerlendirilen alanda Önlemler Alan (Ö.A) notasyonu ve sınırının plan üzerine işlenerek Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu kararlarının ve yukarıda açıklanan kurum görüşlerinde belirtilen koşulların plan hükümlerine aktarıldığı anlaşılmıştır.

Bahse konu nazım imar planı teklifine ait;

1. "Muğla İli, Ula İlçesi, Sarayyanı Mahallesi, Çakıroğlu Mevkii, 152 ada, 3 ve 4 no.lu parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, plan paftası, plan raporu ve plan hükümleri ile bir bütündür.



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

22.11.2022

2. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onaylanmadan uygulamaya geçilemez.
3. Muğla İli 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu doğrultusunda ticaret alanında yeme-içme ve günübirlik alışverişe yönelik ticaret üniteleri (düğün salonu vb.) ve açık spor alanları yer alabilir.
4. Ticaret alanında yapılaşma koşulları;
  - Emsal:0,10
  - Y<sub>ençok</sub>: 6,50 m (2 kat)
  - Emsale esas maksimum yapı inşaat alanı: 500 m<sup>2</sup>
  - Yapı yapılabilecek minimum parsel büyüklüğü: 3.000 m<sup>2</sup>
  - Yapı yaklaşma mesafeleri: karayolu kamulaştırma sınırından 25 m, komşu parsel sınırından 5 m olacaktır.
5. Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünün 19.09.2022 tarihli, 936312 sayılı yazısı ile uygun bulunduğu şekilde planlanan alanda uygulama imar planı aşamasında 21.10.2020 tarihli, 245208 sayılı ve 13.01.2022 tarihli, 698401 sayılı yazılarında açıklanan uygulamaya ilişkin koşullara uyulacaktır.
6. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 01.09.2021 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporuna göre planlama alanı yerleşime uygunluk açısından 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.
7. İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik kapsamında Gayrisihhi Müessese İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı alınmadan faaliyete başlanamaz.
8. Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. Buna göre tesisin otopark ihtiyacı parsel içerisinde karşılanacaktır.
9. Otopark alanına karayolundan ayrı giriş-çıkış verilmeyecektir. Otopark alanına giriş-çıkış ticaret alanı içinden sağlanacaktır.
10. Plan onama sınırı içerisinde;
  - 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ile bu kanunlara dayanılarak çıkartılan ilgili yönetmelik hükümlerine,
  - Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik ve Sığınak Yönetmeliği hükümlerine uyulması zorunludur.
11. Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün 28.09.2020 tarihli ve 17492 sayılı yazısı uyarınca MUSKİ Atık Suların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. Bu kapsamda yatırımcı, işletmeden kaynaklı evsel ve/veya endüstriyel nitelikli atık sular için Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğindeki hükümler doğrultusunda gerekli önlemleri almak, sızdırmaz fosseptik yapmak veya atık su arıtma tesisi kurmakla yükümlüdür. Ayrıca alanda yağmur sularının bertarafı ile ilgili önlemler yatırımcı tarafından alınacaktır.
12. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 27.11.2020 tarihli ve 904989 sayılı yazısına istinaden alanda yapılacak çalışmalar sırasında 2863 sayılı yasa kapsamında kalan bir kültür varlığına rastlanması halinde çalışmalar durdurularak Müdürlüğe veya en yakın Müze Müdürlüğüne haber verilecektir.
13. Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 21'inci maddesi uyarınca plana konu parseller ile orman sınırı arasında planlanan 10 m genişlikteki yol sadece yangın zamanlarında itfaiye araçlarının giriş-çıkışını sağlamak amacıyla kullanılacaktır. Bunun dışında kalan zamanlarda trafiğe kapalı olarak kalacaktır.



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

22.11.2022

*14. Bu planda açıklanmayan hususlarda 1/25.000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı Revizyonu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir” şeklinde on dört (14) adet plan hükmü getirildiği görülmüştür.*

Ek olarak; 2013/41 sayılı Genelge kapsamında plan teklifine ait “**TEKLİF-48352879**” sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alınmıştır.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Ula İlçesi, Sarayyanı Mahallesi, 152 ada, 3 ve 4 parsel numarasında kayıtlı taşınmazların “Ticaret Alanı” olarak düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin üst kademe planlara, imar mevzuatına ve ilgili kurum görüşlerine uygun hazırlandığı değerlendirilmiş olup teklifin imar mevzuatı, planlama esasları ve şehircilik ilkeleri açısından sakıncası olmadığı kanaatine varılmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Ula İlçesi, Sarayyanı Mahallesi, 152 ada, 3 ve 4 parsel numarasında, özel mülkiyete kayıtlı, 10.687,86 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip taşınmazların 6.508,78 m<sup>2</sup>’lik kısmında “Ticaret Alanı”, geri kalan kısmında genel otopark alanı ve yol düzenlenmesine yönelik N20-C-25-C paftasında hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım 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 numarasında, özel mülkiyete kayıtlı, 10.687,86 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip taşınmazların 6.508,78 m<sup>2</sup>’lik kısmında “Ticaret Alanı”, geri kalan kısmında genel otopark alanı ve yol düzenlenmesine yönelik N20-C-25-C paftasında hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım 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 ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 09.11.2022 tarih ve E-81441201-115.01.02-157477 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 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. 22.11.2022