

# MUĞLA İLİ ULA İLÇESİ

GÖKOVA ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ  
GÖKOVA MAHALLESİ 191 ADA 20 NOLU  
PARSELDE AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU  
AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

Muğla İli, Ula İlçesi, Gökova Mahallesi, Kırıklar Mevkii  
191 Ada, 20 Parsel  
Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı Amaçlı  
1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

**PLANLAMA EKİBİ**


Özgür ÖZCAN  
Şehir Plancısı

**MUĞLA İLİ, ULA İLÇESİ, GÖKOVA ÖZEL ÇEVRE  
KORUMA BÖLGESİ GÖKOVA MAHALLESİ,  
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU AMAÇLI  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ  
UYGULAMA İMAR PLANI**

Nilüfer ÇABALAR BAYRAK  
3. Bölge Şube Müdürü

**Plan İşlem No: NİP-00572144; UİP-00181317**  
**Kurum Arşiv No: 92/2020**

Cem DEDEŞ  
İmar Planlama Daire Başkanı

Muğla İli, Ula İlçesi, Gökova Özel Çevre Koruma Bölgesi, Gökova Mahallesi, Akaryakıt ve Servis İstasyonu Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı incelendi. **Bakanlık Makamının 13.08.2020 tarih ve 170494 sayılı Olur'u** ile 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. Maddesi uyarınca onandı.

**ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**  
**Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü**

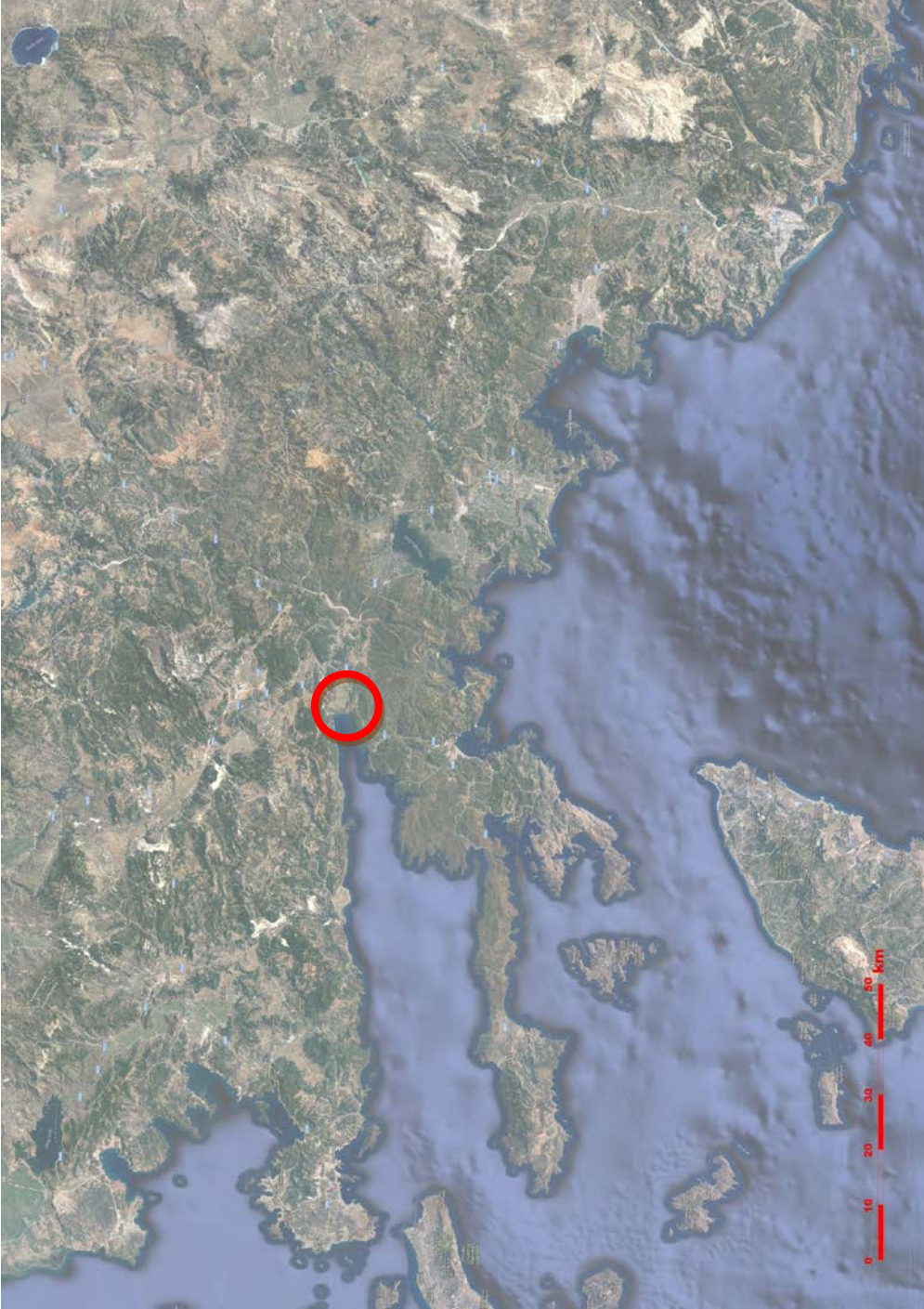
Hikmet HASPOLATLI  
Genel Müdür Yardımcısı V.

## İÇİNDEKİLER

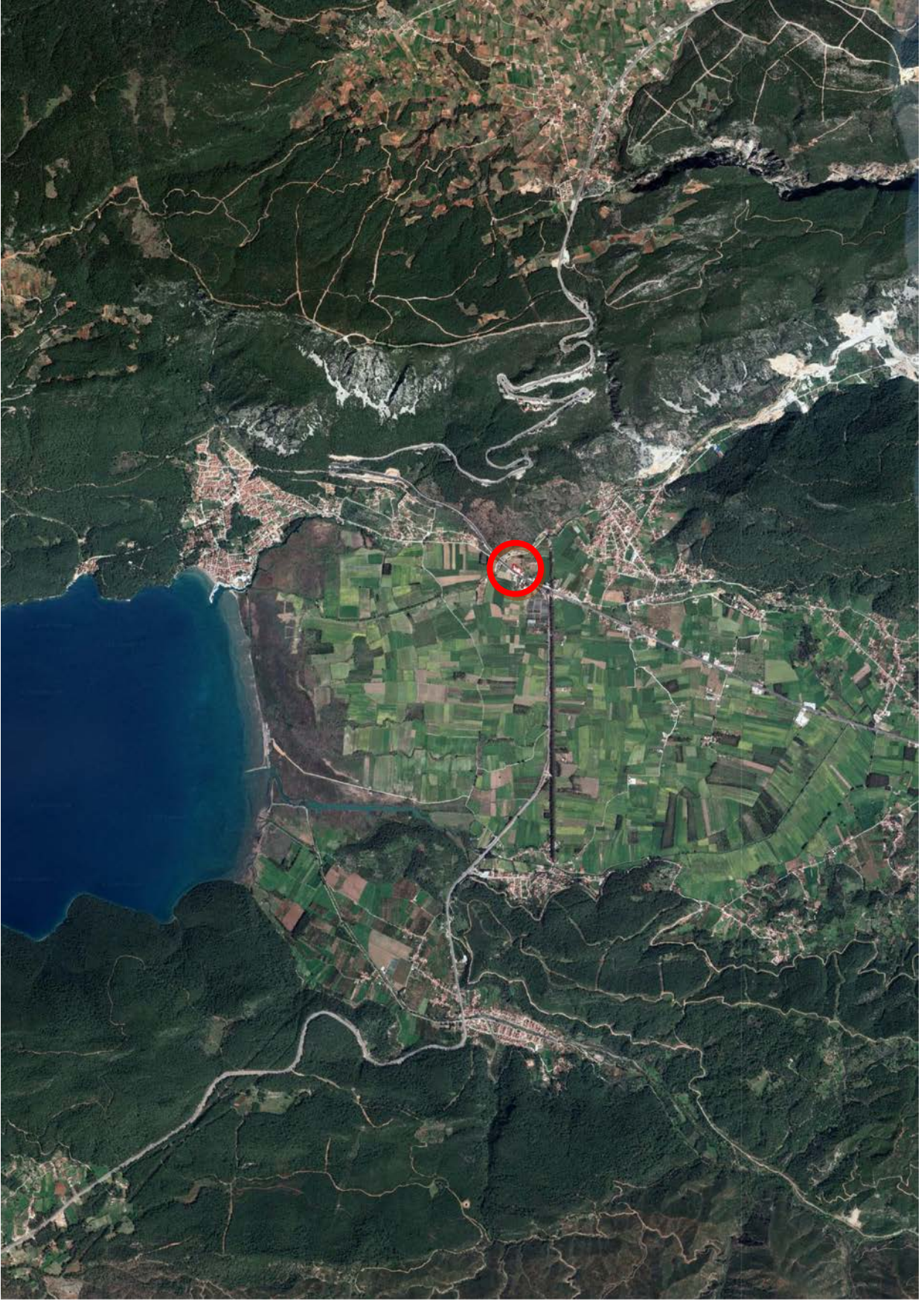
<b>1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ</b>	<b>5</b>
Görsel 1: Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri	5
Görsel 2: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Uzak)	6
Görsel 3: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Yakın)	7
<b>2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI</b>	<b>8</b>
Görsel 4: Eğim Analizi (Kesit B-B)	8
Görsel 5: Eğim Analizi (A-A)	8
<b>3. PLANLAMA ALANININ YER ALDIĞI BÖLGENİN SOSYAL-EKONOMİK YAPISI</b>	<b>9</b>
<b>4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ</b>	<b>9</b>
Harita 1: Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri	9
Harita 2: Trafik Hacim Haritası	10
<b>5. İDARİ YAPI VE SINIRLAR</b>	<b>10</b>
Harita 3: Belediye ve Mücavir Alan Sınırları	11
Harita 4: 1/25.000 Ölçekli Fiziki Harita	12
<b>6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR</b>	<b>13</b>
<b>7. MÜLKİYET BİLGİSİ</b>	<b>13</b>
Tablo 1: Parsel Alan Bilgisi	13
<b>8. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI</b>	<b>13</b>
Görsel 6: Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği	14
Görsel 7: Gökova Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	15
<b>9. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ İMAR PLANLARI</b>	<b>16</b>
<b>10. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ</b>	<b>16</b>
<b>11. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN HAZIRLANAN RAPORLAR</b>	<b>16</b>
Görsel 8: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası	17
<b>12. RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ</b>	<b>18</b>
<b>13. PLAN KARARLARI/GEREKÇELERİ</b>	<b>23</b>
Görsel 9: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi	25
Görsel 10: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi	26
Tablo 2: Alan Kullanım Tablosu	27
<b>14. SONUÇ</b>	<b>27</b>

## 1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Planlamaya konu olan alan, Muğla İli, Ula İlçesi, Gökova Mahallesi, Kırıklar Mevkii'nde yer alan, tapunun **191 ada 20 parsel** numarasında kayıtlı “Benzin İstasyonu ve Deposu Bulunan Tarla” niteliğindeki taşınmazı kapsamaktadır. Bahse konu planlama alanı, D550 Muğla-Fethiye Bölünmüş Devlet Karayolu üzerinde yer almakta olup Gökova Mahallesi'ne yaklaşık 1,7 km, Muğla'ya yaklaşık 26 km, Marmaris'e yaklaşık 32 km, Köyceğiz'e yaklaşık 32 km uzaklıktadır.



*Görsel 1: Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri*



**Görsel 2: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Uzak)**



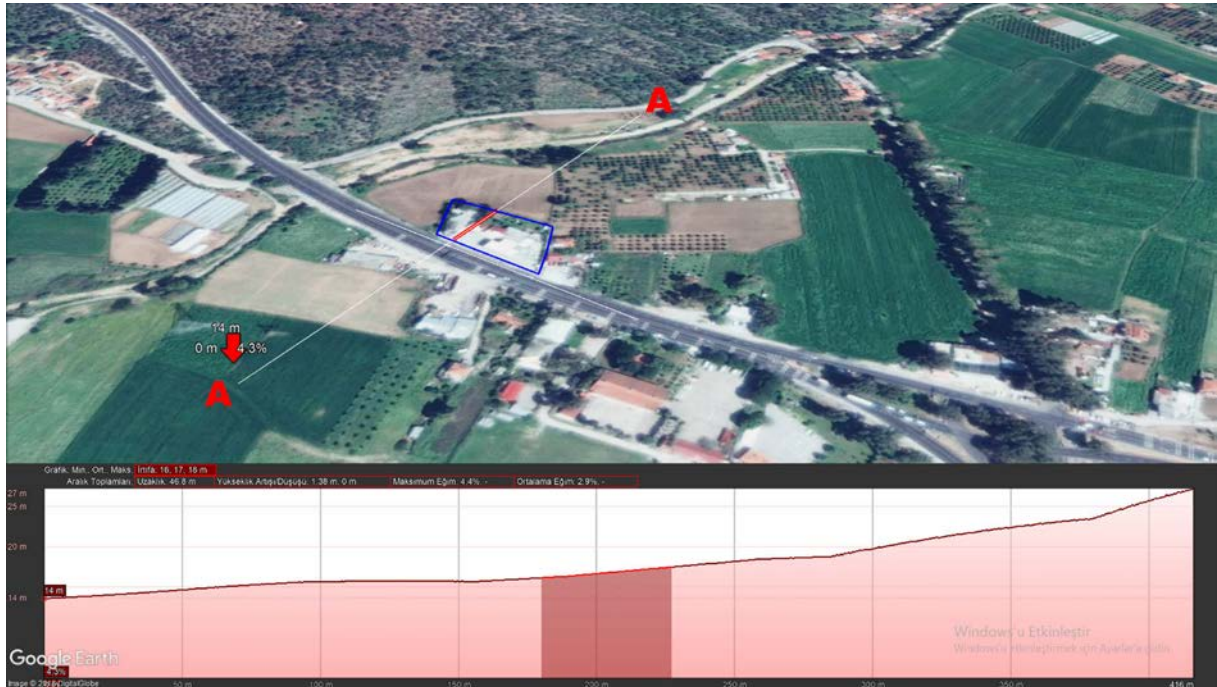
**Görsel 3: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Yakın)**

## 2.PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI

Planlama alanı, D550 Muğla-Fethiye Bölünmüş Devlet Karayolu'nun Muğla istikametinin sağında yer almaktadır. Bahse konu planlama alanının A-A kesitinde ortalama eğim 2.9%, B-B kesitinde ise ortalama eğim -1,0%'dir.



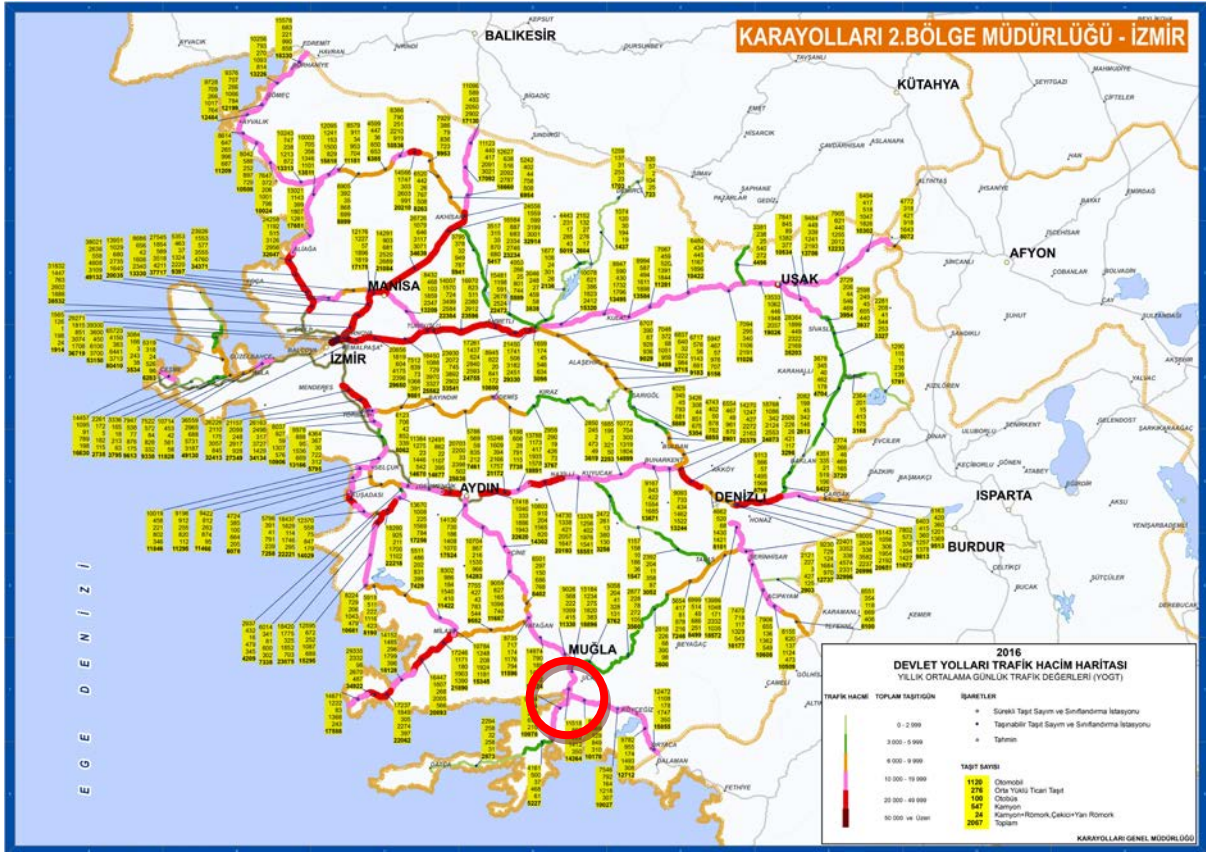
Görsel 4: Eğim Analizi (Kesit B-B)



Görsel 5: Eğim Analizi (A-A)





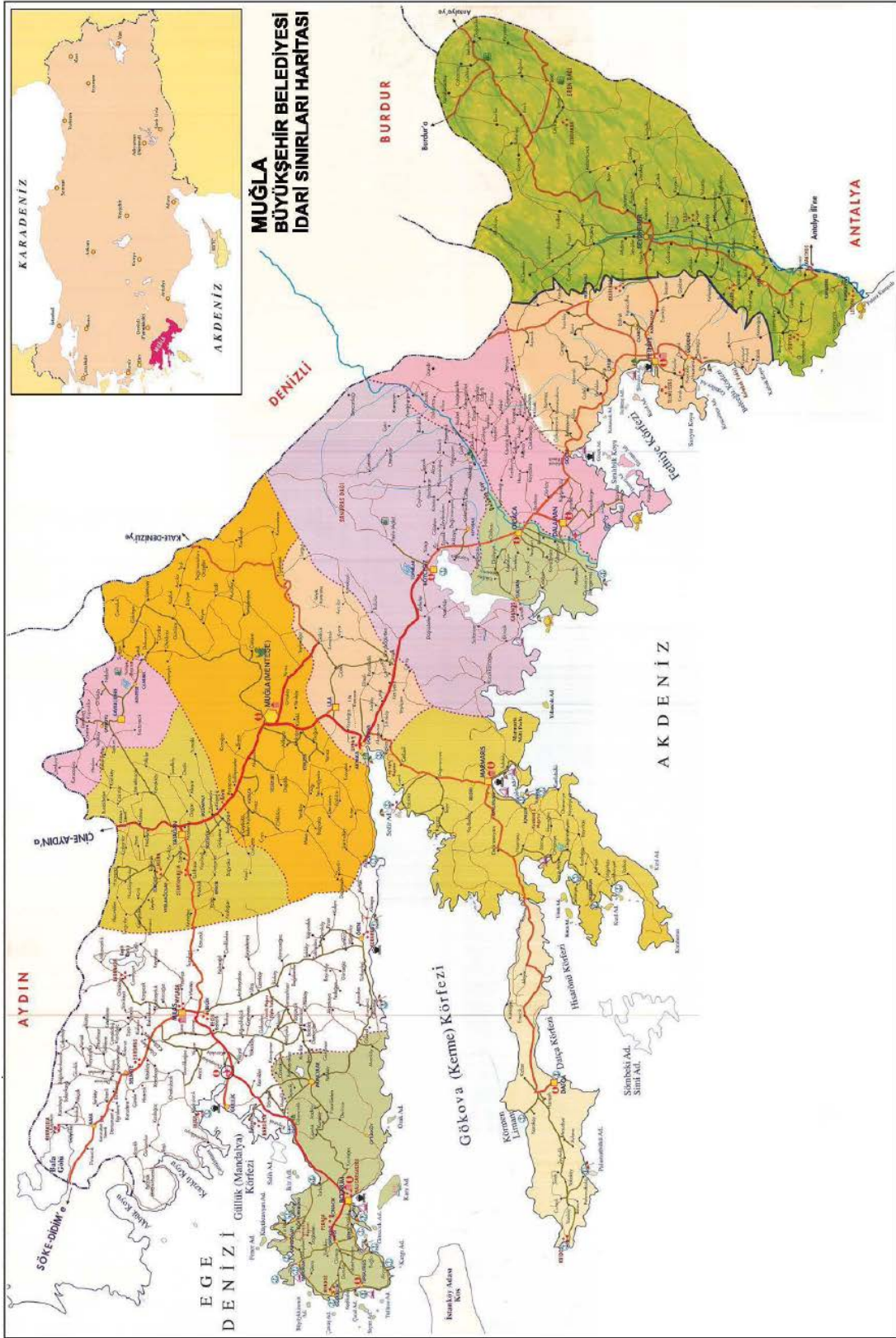


Harita 2: Trafik Hacim Haritası

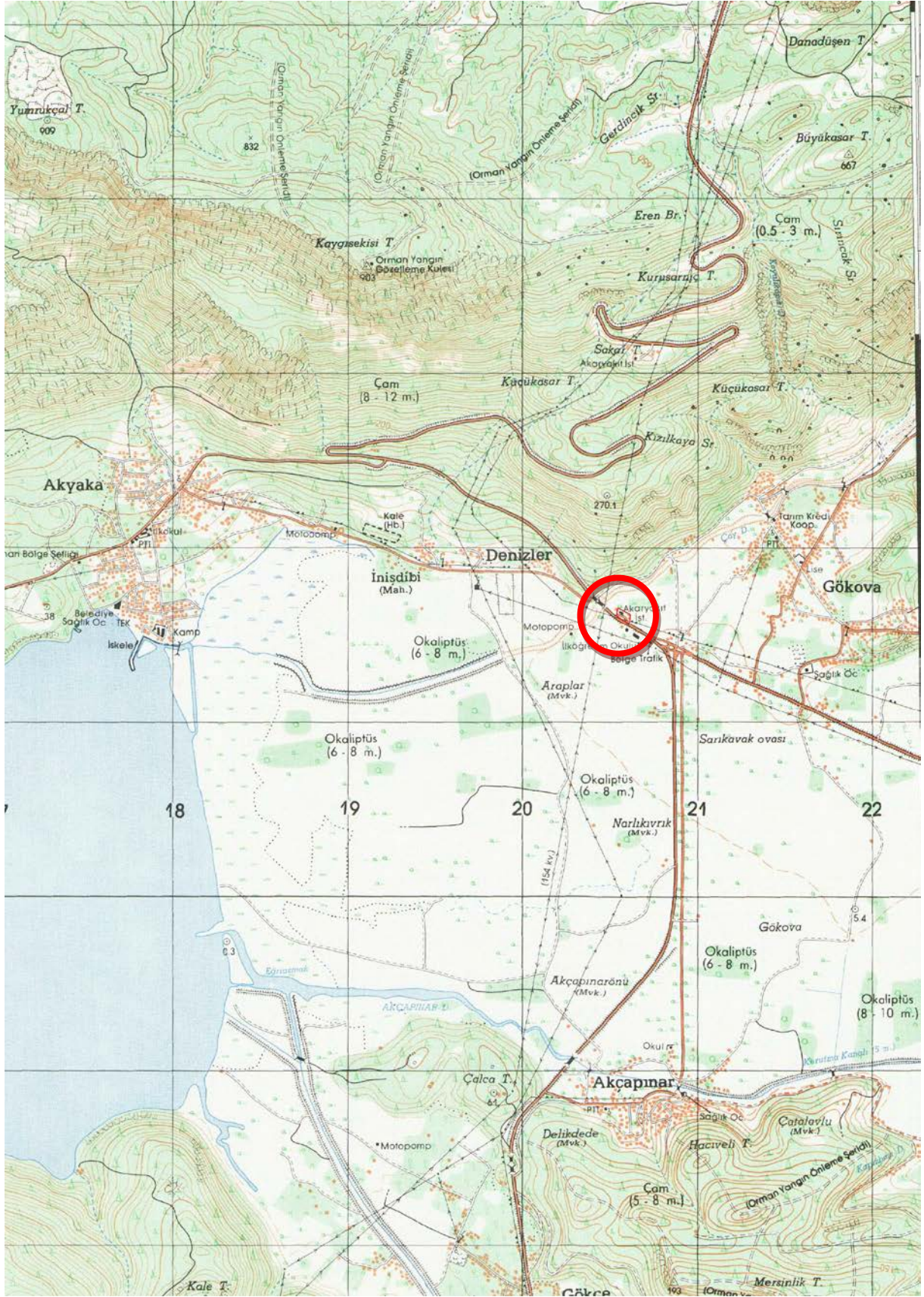
## 5. İDARİ YAPI VE SINIRLAR

Muğla İli, 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 6360 sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Büyükşehir Belediyesi statüsüne geçen iller arasında yer almaktadır. Dolayısıyla Kanun ile Belde Belediyeleri (*Gökova Belediyesi*) ve Köylerin tüzel kişilikleri ile bucaklar ve bucak teşkilatları kaldırılmıştır.

Söz konusu planlama alanı, 05.07.1988 tarih ve 19863 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak ilan edilen Gökova Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırlarında yer aldığından planlama izinleri bakımından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü, inşaat izinleri bakımından da Ula Belediye Başkanlığı'nın yetkili ve sorumlu olduğu alan içerisinde kalmaktadır.



**Harita 3: Belediye ve Mücavir Alan Sınırları**



Harita 4: 1/25.000 Ölçekli Fiziki Harita

## 6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

Planlama alanı herhangi bir Turizm Koruma-Geliştirme Bölgesi, Milli Park, Sulak Alan, Askeri Stratejik Alan, Doğal, Arkeolojik, Kentsel ya da Tarihi Sit Sınırları, Kesin Korunacak Hassas Alan Sınırı, Nitelikli Doğal Koruma Alanı Sınırı, Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı Sınırı içerisinde yer almamakta olup **Gökova Özel Çevre Koruma Bölgesi** sınırları içerisinde yer almaktadır.

Daha önceden “1.Derece Doğal Sit Alanı” sınırları içerisinde yer alan taşınmaz; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik” hükümleri doğrultusunda hazırlanan Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Raporu ile Doğal Sit Alanlarının yeniden tespiti yapılarak 06.12.2016 tarih ve 12556 sayılı Bakan Oluru **Doğal Sit Alanı sınırları dışına çıkarılmıştır.**

## 7. MÜLKİYET BİLGİSİ

Planlamaya konu taşınmaz, Muğla İli, Ula İlçesi, Gökova Mahallesi, Kırıklar Mevkii’nde yer alan, tapunun **191 ada, 20 parsel** numarasında kayıtlı **İRZ Turizm İnşaat Gıda Akaryakıt Sağlık ve Ticaret Limited Şirketi** mülkiyetinde bulunan “Benzin İstasyonu ve Deposu Bulunan Tarla” niteliğindeki taşınmazı kapsamaktadır.

	Tapu Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Sayısal Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )
<b>20 Parsel</b>	3.959,38	3.959,08

*Tablo 1: Parsel Alan Bilgisi*

## 8. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Söz konusu planlama alanı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü’nce 12.06.2018 tarihinde onaylanan Aydın – Muğla - Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırlarında yer almakta olup, onaylı Gökova Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında da “**Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar**” kullanımlarında kalmaktadır.



**Görsel 6: Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği**



## 9.PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ İMAR PLANLARI

Planlamaya konu taşınmazın batısında Gökova yerleşmesine ilişkin onaylı Gökova (Ula) 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve mevzii imar planları bulunmaktadır. Ancak bahse konu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paftasına söz konusu planlar girmemektedir.

## 10.HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

Bahse konu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, İller Bankası Harita Dairesi Başkanlığı'nca 03.10.2006 tarihinde onaylanan, ITRF96 koordinat sisteminde 1/5000 Ölçekli N20-c-18-d Hâlihazır Harita üzerine çizilmiştir. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı da, İller Bankası Harita Dairesi Başkanlığı'nca 03.10.2006 tarihinde onaylanan, ITRF96 koordinat sisteminde 1/1000 Ölçekli N20-c-18-d-4-d Hâlihazır Harita üzerine çizilmiştir.

## 11.PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN HAZIRLANAN RAPORLAR

Söz konusu taşınmaza ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 28.04.2020 tarihinde onaylanmıştır.

Bahse konu etüt raporunda söz konusu planlama alanı;

- Önlemler Alanlar- 5.1. Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (Ö.A-5.1.)
- Önlemler Alan 5.2. Dolgu Alanlar (ÖA-5.2) olarak belirlenen alanlarda yer almakta olup, bahse konu Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

### İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi

#### **Önlemler Alanlar-5.1. Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (Ö.A- 5.1.):**

İnceleme alanında %0-10 eğim aralığına sahip, dolgu alanlar dışımda kalan ve ilk 3 metrede ince taneli kil malzemedenden oluşan alan Ö.A-5.1 olarak değerlendirilmiştir. Alanın bu bölümünde herhangi bir kütle hareketi gözlenmemiştir. Birimin orta şişme derecesine sahip kil malzemedenden oluşmasından dolayı olası şişme ve uzun vadeli oturmalarından kaynaklı farklı oturmaların meydana gelmesi muhtemeldir. Arazide yapılacak herhangi bir yapılaşma öncesinde bu durum göz önünde bulundurularak mühendislik önlemleri ile önlenebilecek nitelikte olduğundan bu alanlar Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

#### **Bu alanlarda;**

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

#### **Önlemler Alan 5.2 Dolgu Alanlar (ÖA-5.2):**

Etüt kapsamında yaptığımız çalışmalarda, arazinin dolgu ve tabii zemin olan kısımları ayıklanmıştır. İnceleme alanımızın alüvyon olarak nitelendirilen alanlar dışımda kalan ve halihazırda bulunan akaryakıt istasyonunun bulunduğu bölgede kalınlığının yaklaşık 2-3 metre arasında olduğu tespit edilen yapay dolgu malzemesi bulunmaktadır.



Heterojen özelliğe sahip olan bu tabakanın temel olma özelliği yoktur. Bu nedenle jeoteknik değerlendirme yapılmamıştır.

**Bu alanlarda.**

-İnceleme alanında bulunan yapay dolgu heterojen nitelikte olduğundan ve temel niteliği taşımadığından, yapı 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 bazı zemin etütlerinde dolgunun kalınlığı ve yayılımı ile yapılacak yapıların temel tipi ve derinliği belirlenerek yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri (oturma, şişme, taşıma gücü) ayrıntılı olarak irdelenmeli ve alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

İnceleme alanı 1. Derece deprem bölgesinde olması sebebiyle yapılaşma esnasında “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.



*Görsel 8: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası*

**Hidrojeolojik Özellikler**

**Yeraltı Suyu Durumu:** İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarında yer altı su seviyesine rastlanılmıştır.

**Yüzey Suları:** İnceleme alanının içerisinde ve yakın çevresinde akar veya kuru dere yatağı bulunmamaktadır. Alınan DSİ görüşüne göre inceleme alanı göllenme bölgesi içerisinde bulunmamaktadır.

**İçme ve Kullanma Suyu:** İnceleme alanında içme ve kullanma suyu yapılan Gökova Mahallesi içme suyu şebekesinden temin edilmektedir.

### **Doğal Afetlerin Değerlendirilmesi**

**Deprem Durumu:** AFAD tarafından 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Türkiye Deprem Tehlike Haritası baz alınmış olup, yapıların projelendirilmesinde 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Bina Deprem Yönetmelik esaslarına titizlikle uyulmalıdır.

**Kütle Hareketleri:** İnceleme alanının tamamı %0-10 aralığında kalan düze yakın bir topografik eğime sahiptir. Türkiye Heyelan Envanter Haritası'nda inceleme alanının yeri incelendiğinde ve eğim oranı göz önüne alındığında kütle hareketi riski beklenmemektedir.

**Su Baskını:** İnceleme alanında veya yakın çevresinde akar veya kuru dere yatağı bulunmamaktadır. İnceleme alanında su baskını riski yoktur.

**Çığ:** Meteorolojik şartlar ve topografik yapı itibariyle çığ meydana gelmesi beklenmemektedir.

## **12. RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ**

Yürürlükteki 3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri uyarınca 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının hazırlanabilmesi için gerekli görülen resmi kurum ve kuruluşların görüşleri sorulmuş olup toplanan görüşler aşağıdaki gibidir.

**Bilim, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü'nün 25.04.2018 tarih ve E.581 sayılı yazısında;**

*"..konu ile ilgili olarak mevzuatımız açısından yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır."* denilmektedir.

**Muğla Orman Bölge Müdürlüğü İzin ve İrtifak Şube Müdürlüğü'nün 04.05.2018 tarih ve 1194 sayılı yazısında;**

*"..taşınmaz Bölge Müdürlüğümüzce incelettirilmiş olup, Orman sınırları dışında kalması sebebiyle parselin imar planına konu edilmesinde sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır."* denilmektedir.

**Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 08.06.2018 tarih ve E.498855 sayılı yazısında;**

*"Söz konusu taşınmaz, Müdürlüğümüz uzmanlarınca yerinde incelenmiş, üzerinde 2863 sayılı Yasa kapsamında herhangi bir kültür varlığına rastlanmadığı tespit edilmiştir. Bu alanda yapılacak olan çalışmalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması"*

durumunda çalışmaların durdurularak Müdürlüğümüze veya Müze Müdürlüğüne bilgi verilmesi gerekmektedir.

*Söz konusu parsel herhangi bir Kentsel Sit Alanı veya Arkeolojik Sit Alanı sınırları içinde kalmamakta olup, söz konusu planların yapılmasında Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.”* denilmektedir.

**ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. Muğla Bölge Müdürlüğü'nün 30.04.2018 tarih ve 22964 sayılı yazısında;**

*“Yerinde yapılan incelemede; söz konusu taşınmaz üzerine “Akaryakıt ve Servis İstasyonu” amaçlı Gökova Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmaları yapılmasında Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.”* denilmektedir.

**İl Sağlık Müdürlüğü'nün 03.05.2018 tarih ve E.123sayılı yazısında;**

*“İlgi yazınız ve ekleri incelenmiş olup, 1/100.000 Çevre Düzeni Planı dikkate alınarak, 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve bu kanunlara dayanılarak çıkartılan ilgili mevzuata uyulması ayrıca, İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü ile Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün uygun görüşlerinin alınması ve planlamadan sonra ilgili kurumca İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik (GSM) hükümleri ile mesafelerin (SKB), TSE Standartları çerçevesinde belirlenip, ruhsatlandırılması kaydıyla, 1/25.000 Çevre Düzeni Planı, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Kurumumuzca sakıncası yoktur.”* denilmektedir.

**İl Kültür Turizm Müdürlüğü'nün 30.07.2018 tarih ve 633956 sayılı yazısında;**

*“Söz konusu taşınmaz Bakanlığımızca ilan edilen herhangi bir Turizm Alanı- Turizm Merkezi veya Kültür Turizm Gelişim ve Koruma Bölgesi içerisinde kalmadığından yapılacak planlamada Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.”* denilmektedir.

**Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 30.04.2018 tarih ve 301153 sayılı yazısında;**

*“Yapılan incelemede söz konusu parselin idaremize ait bir proje alanı içinde kalmadığı, ayrıca herhangi bir derenin akışına engel konumda bulunmadığı tespit edildiğinden Akaryakıt ve Servis İstasyonu amaçlı Uygulama İmar Planı yapılmasında Kurumumuzca bir sakınca görülmemektedir.”* denilmektedir.

**Boru hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı'nın 27.04.2018 tarih ve 17818 sayılı yazısında;**

*“..yazı eklerindeki veriler tarafımızdan incelenmiş olup söz konusu parsellerde mevcut veya planlanan boru hattı ve tesisimiz bulunmamaktadır.”* denilmektedir.

**Milli Savunma Bakanlığı İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 28.05.2018 tarih ve 1920 sayılı yazısında;**

*“..bölgedeki yetkili komutanlıklara konu hakkında görüş sorulması sonucu; söz konusu planlama sahası içinde Milli Savunma Bakanlığı sorumluluğunda Askeri Alan, Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) bulunmadığı bildirilmiştir.”* denilmektedir.

**Orman ve Su İşleri Bakanlığı 4. Bölge Müdürlüğü'nün 04.05.2018 tarih ve 105118 sayılı yazısında;**

*“..yapılan inceleme sonucunda; söz konusu alan 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) kalmamakta ve ilan edilmiş sulak alanlar içerisinde yer almamakta olup, Akaryakıt ve Servis İstasyonu amaçlı Gökova Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarının hazırlanmasında kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır.”* denilmektedir.

**Muğla İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 25.04.2018 tarih ve E.1257141 sayılı yazısında;**

*“..21 Ocak 2009 tarihli kurum görüşümüzü ihtiva eden yazımızın 4. Maddesinde “..haritada boyanmamış 58.17 hektarlık ÖÇK tarafından 03 Şubat 1993 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Gökova Nazım İmar Planı içerisinde konut alanı olarak gösterilen ve halihazırda yerleşim alanı olarak kullanılan araziler olarak gösterilen toplam 73.84 hektarlık alanı için yapılacak imar planı ile ilgili Müdürlüğümüzce yapılacak bir işlem bulunmamaktadır” denildiğinden 1821 no'lu parsel anılan alanda kaldığından yapılacak bir işlem bulunmadığı hususunu..”* denilmektedir.

**Ula Kaymakamlığı Malmüdürlüğü'nün 17.05.2018 tarih ve 311 sayılı yazısında;**

*“..taşınmazın çevresinde Hazineye ait herhangi bir taşınmaz bulunmadığından, planlama yapılmasında Malmüdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.”* denilmektedir.

**Ula Belediye Başkanlığı'nın 21.05.2018 tarih ve 1270 sayılı yazısında;**

*“..planlama alanında bulunan mevcut Akaryakıt İstasyonuna ilişkin; Belediyemiz bilgisinde devam eden herhangi bir mahkeme sürecinin bulunmadığı, 1972 yılı Karayolları Genel Müdürlüğü'nce verilmiş olan İşletme Ruhsatı ile 13.02.1991 tarih ve 183 sayılı Koruma Kurulu Kararı ile WC-Lavabo 36 m<sup>2</sup>'lik Yapı Ruhsatı bulunduğu görülmektedir. Bunun dışında aplikasyon krokisi olmaması sebebiyle tespit yapılamamış olup, 18.05.2018 tarih ve 7143 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan kanun gereğince tespitlerinin yaptırılması ve Yapı Kayıt Belgelerinin alınması sonrasında konu yeniden değerlendirilecektir. Belediye arşivinde yapılan incelemede arşivde parsel ile ilişkin tüm bilgi ve belgeler ekte gönderilmektedir. Gökova Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı*

*Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin yapılıp onaylanmasına müteakip 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı için kurum görüşü oluşturulabilecektir.”* denilmektedir.

**Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 16.07.2018 tarih ve E.270394 sayılı yazısında;**

*“İlgili kesime ait kamulaştırma planı ve yol proje örneği ekte gönderilmekte olup, söz konusu taşınmazın kamulaştırma planında işaretlenen kısmının yolumuz kamulaştırma sınırı içerisinde kaldığı tespit edilmiştir.*

*2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun 18. Maddesi ve buna bağlı olarak çıkarılan “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” hükümlerine göre, yolumuz kenarında yapılacak bu gibi tesislere ait geçiş yolu eksenlerinden yakın olanının, taşıt yolu dış kenarı ile kesiştiği noktanın kavşak başlangıcına en az 100m'lik mesafeyi sağlaması, yer üstü Akaryakıt+LPG tankları ön cephe hattının yolumuz kamulaştırma sınırından en az 50m, yer altı Akaryakıt+LPG tankları, ticari tesisler, ana bina ve binalara ait her türlü sundurmaların ön cephe hattının en az 25m, pompaların ve kanopinin ise en az 5m uzaklıkta bulunması, parselin yolumuza bitişik cephe genişliğinin en az 40m olması zorunluluğu vardır.*

*Yerinde ve evraklar üzerinde yapılan incelemede; söz konusu taşınmaz üzerinde bulunan Akaryakıt Satış İstasyonu için İdareimiz tarafından 05.08.1972 tarihli ve 02-0003-72 No.lu İşletme Ruhsatı verildiği, 02.12.1986 tarihli, 02-100-86 No.lu ve 10.10.1994 tarihli, 02-17-94 No.lu Geçiş Yolu İzin Belgeleri düzenlendiği, Bölge Müdürlüğümüzce 08.01.2002 tarihli ve B091TCK1021000/627-4/00919 sayılı yazımızla, tesis bünyesinde yapılacak ilave yer üstü LPG tankları ön cephe hattının yolumuz kamulaştırma sınırından en az 50m, yer altı LPG tankları ön cephe hattının yolumuz kamulaştırma sınırından en az 25m, LPG pompa ve kanopinin ise en az 5m uzaklıkta bulunması olması şartıyla uygun görüş verildiği tespit edilmiştir.*

*Bu durumda; Belediyemiz sınırları içerisinde Kuruluşumuzun yapım ve bakımından sorumlu olduğu karayolu kenarında bulunan mevcut Akaryakıt Satış İstasyonu Tesisinin; 15.05.1997 tarihinde yürürlüğe giren 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun 18. Maddesi ve buna bağlı olarak çıkarılan “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikten” önce yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerine uygun inşa edildiği ve müktesep haklarının bulunduğu anlaşıldığından; tesise ait geçiş yollarının ilgili Yönetmeliğin Ek:7 proje örneği esas alınarak projelendirilmesi, parsel üzerinde bulunan Akaryakıt Satış İstasyonunun mevcut durumunu koruması, yer üstü LPG tankları ön cephe hattının yolumuz kamulaştırma sınırından en az 50m, yer altı LPG tankları ön cephe hattının en az 25m olması, pompaların ve kanopinin ise en az 5m uzaklıkta bulunması, parsel üzerinde ilave yapılaşmaya gidilmemesi, parselin yolumuza olan cephesi boyunca en az Ø100cm.lik büz veya 1x1m ebadında kutu menfez ve geçiş yollarına ızgaralı kanal yapılması, geçiş yolunun karayolu hendeğinin eksenine kadar yoldan tesise doğru %2 iniş eğimli olması, tesisin taşıt trafiğine açık alanlarının karayolunun kaplama cinsine uygun olarak kaplanması, tesise ait geçiş yolu eksenlerine her iki yönden 100m.lik mesafe içinde yolumuzla kavşak teşkil edecek trafiğe açık imar yolu bulunmaması ve planlanmaması şartıyla anılan parsel üzerinde*

“Akaryakıt+LPG Satış ve Servis İstasyonu” amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması Bölge Müdürlüğümüzce uygun görülmektedir.

Ancak; yukarıda verdiğimiz görüşün geçerli olabilmesi için, yazımız şartlarına uygun hazırlanan öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının Bölge Müdürlüğümüze gönderilerek düzenlenecek Geçiş Yolu İzin Belgesine esas uygun görüşünün alınması gerekmektedir.” denilmektedir.

**Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.10.2018 tarih ve E.5926/23675 sayılı yazısında;**

“Başkanlığımızca yapılan incelemede, bahse konu parselin 1/100000 ölçekli Aydın Muğla Denizli Bölgesi Çevre Düzeni Planında yaklaşık olarak “Kentsel Yerleşik Alan” olarak planlı olduğu ve Gökova Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı içerisinde kaldığı tespit edilmiştir.

Bu kapsamda ilgi (b) yazımız ile hazırlanacak olan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapımı işine yönelik Başkanlık görüşlerinin bildirilmesi talep edilmiş olup;

İlgi (c) yazı ile söz konusu alanda Büyükşehir Belediyesi Başkanlığımıza ait bir sulama tesisinin bulunmadığı,

İlgi (d) yazı ile İmar planlama çalışması yapılması düşünülen bahsi geçen alanda, Daire Başkanlığımızca mevcut/yürütülen veya proje aşamasında herhangi bir çalışma bulunmamakta olup, çalışma planlanan alanlarda gerçekleştirilecek projelerde 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 bildirilmiştir.

İlgi (e) Akaryakıt ve LPG Servis İstasyonu yapılması planlanan alan için TS11939 ve TS12820 standartlarına uyulması, 10.08.2005 tarih ve 25902 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik kapsamında Gayrisihhi Müessese İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı alınmadan faaliyete başlanılmaması,

İlgi (f) yazı ile yapılan inceleme neticesinde, bahse konu parselde Ø 63 PVC içmesuyu hattının bulunduğu bildirilmiş olup ilgi (f) yazı ve eki yazımız ekinde gönderilmektedir.

İlgi (g) yazı ile planlama alanının doğusunda yer alan kadastral yolun trafiğe kapatılması, Otopark Yönetmeliği çerçevesinde söz konusu fonksiyonun ihtiyaç duyduğu otopark alanı ve sayısının parsel içerisinde çözümlenmesi, Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerince parselde hizmet verecek araç giriş çıkış alanının, 16.07.2018 tarih ve E.270394 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü yazısında belirtilen şartlara uygun hazırlanarak vaziyet planlarına işlenerek geçiş yolu ön izin ve geçiş yolu izin belgesi düzenlenmesi amacıyla Başkanlığımıza başvuru yapılması, parselde yapılacak ifraz işleminden sonra oluşacak yeni parsellerin en az bir cephesinin taşıt yolundan cephe alması zorunludur ibaresinin plan notlarına işlenmesi ve söz konusu parselin 100 m sağında ve 100 m solunda kavşak oluşturacak bir planlama işleminin yapılmaması koşulu ile trafik ulaşım etüdünün uygun değerlendirildiği bildirilmiştir.

Yukarıda açıklanan hususlar doğrultusunda, Ula İlçesi, Gökova Mahallesi, Kırıklar Mevkii'nde yer alan, tapunun 191 ada, 19 parsel (eski 1821 parsel) numarasına kayıtlı 4032,00 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü parsellerde "Akaryakıt ve Servis İstasyonu" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planlarının, 1/100000 ölçekli Aydın Muğla Denizli Bölgesi Çevre Düzeni Planı ve plan hükümleri, Gökova Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak hazırlanması gerekmektedir." denilmektedir.

### 13. PLAN KARARLARI/GEREKÇELERİ

Planlamaya konu olan alan, Muğla İli, Ula İlçesi, Gökova Mahallesi, Kırıklar Mevkii'nde yer alan, tapunun **191 ada 20 parsel** numarasında kayıtlı taşınmazı kapsamaktadır.

Söz konusu taşınmaz, yukarıdaki bölümlerde de bahsedildiği üzere Doğal ve/veya Arkeolojik Sit Sınırları, Kesin Korunacak Hassas Alan Sınırı, Nitelikli Doğal Koruma Alanı Sınırı, Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı Sınırı içerisinde yer almamakta, daha önceden "1.Derece Doğal Sit Alanı" sınırları içerisinde yer almaktayken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik" hükümleri doğrultusunda hazırlanan Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Raporu ile Doğal Sit Alanlarının yeniden tespiti yapılarak 06.12.2016 tarih ve 12556 sayılı Bakan Oluru **Doğal Sit Alanı sınırları dışına çıkarılmıştır.**

Bahse konu taşınmaz üzerinde fiilen işletmesi devam etmekte olan ve Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü tarafından **05.08.1972 tarih ve 02-0003-72 numara** ile "**İşletme Ruhsatı**" düzenlenmiş olan "**Akaryakıt İstasyonu**" bulunmaktadır.

Söz konusu Akaryakıt İstasyonu'na Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü tarafından verilen İşletme İznine istinaden düzenlenen **02.12.1986 tarih ve 02-100-86 sayılı**, 10.10.1994 tarih ve **02-017-94 sayılı Geçiş Yolu İzin Belgeleri** bulunmaktadır.

Ayrıca; söz konusu taşınmaz içerisinde **ilaveten WC ve Lavabo yapılmasına ilişkin** olarak İzmir II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 05.03.1991 tarih ve 494 sayılı yazısı eki **13.02.1991 tarih ve 183 sayılı Kurul Kararı'nda;**

"Muğla İli, Ula İlçesi, Gökova Köyü, Kırıklar Mevkiinde tapunun 22 pafta, 1821 parselinde **mevcut akaryakıt istasyonu içinde projesine göre WC ve lavabo yapımı isteminin; akaryakıt tesisinin 1971 yılından beri işletilmekte olduğu** ve kamu yararı göz önünde bulundurularak, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 28.06.1988 gün ve 24 sayılı İlke Kararı'nun I. Maddesi (b) fıkrası uyarınca **uygun olduğuna** oybirliğiyle karar verildi." denilmektedir.

Böylece söz konusu kurul kararı doğrultusunda Mülga Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nce **26.03.1992 tarih ve 22/2 numara** ile düzenlenen **yapı ruhsatı** ile mevcut Akaryakıt İstasyonu'na **ilave yapılar (wc,lavabo, v.b.) yapılmıştır.**

Söz konusu planlama alanı; üst ölçekli **Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği** kapsamında yer almakta olup, bahse konu çevre düzeni planının **Karayolu Kenarında veya Diğer Kara Ulaşım Güzergâhlarında Yapılacak Yapı ve Tesislere ilişkin 8.32.4. maddesinde;**

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

Yine üst ölçekli **Gökova Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar”** kullanımında kalan planlama alanında; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü’nce Bakanlık Makamının 01.02.2016 tarih ve 1091 sayılı Olurları ile 644 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin Ek Madde-1/2 ve 13/A maddeleri uyarınca onaylanan Gökova Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin “Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar” başlığı altındaki 5.4 maddesine ilişkin plan hükmü değişikliği ve ilave edilen **5.14** maddesinde;

“*Bu alan kapsamındaki **mutlak koruma alanları dışında kalan alanlarda** ihtiyaç olması halinde güvenlik, sağlık, ilk ve orta dereceli eğitim tesisleri, büyük kentsel yeşil alanlar vb. gibi sosyal donatı alanları; ÇED yönetmeliğinin Ek-1 listesinde yer almayan her türlü arıtma tesisleri, ulaşım altyapısı gibi teknik altyapı alanları ile **Akaryakıt ve LPG istasyonları, yenilenebilir enerji (rüzgâr, güneş, jeotermal, biyogaz vb.) üretim alanlarına ilişkin imar planları ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda çevre düzeni planında değişikliğe gerek olmaksızın yapılabilir.**” denilmektedir.*

Planlama alanının yer aldığı karayolu güzergâhında Muğla, Marmaris, Datça, Akyaka (Ula), Köyceğiz, Dalyan (Ortaca), Dalaman, Fethiye ve Antalya gibi yerli ve yabancı turistlerin sıklıkla tercih ettikleri, turizm açısından çekim merkezi haline gelmiş yerleşimler bulunmaktadır. Bunun yanı sıra, D550 Muğla-Fethiye Karayolu iki önemli turizm bölgesi olan Muğla ve Antalya illerini birbirine bağlayan ulaşım aksı olmasından dolayı da hem yerli ve yabancı turistler tarafından, hem bölgede yerleşik olarak yaşayan insanlar tarafından hem de karayolunu kullanan çeşitli taşıtlar (*otomobil, orta yüklü ticari taşıt, otobüs, kamyon, kamyon-römork, traktör vb.*) tarafından sıklıkla kullanılan aktif bir ulaşım aksıdır.

Mevcut tesisin D550 Fethiye-Muğla Bölünmüş Devlet Karayolu üzerinde olması ve söz konusu karayolunun taşıt trafiği çok fazla olmasından dolayı **taşıtlardan çevreye salınan egzoz gazları, lastik tozları vb.** zararlı maddelerin **yağmur suyu ve rüzgârla toprağa karışması** sonucu **tarım toprağının verimsiz hale geldiği** ve tarımsal üretimin yapılmasının uygun olmadığı düşünülmektedir.

Ayrıca; Marmaris yönünden Muğla yönünü kullanacak taşıtlar için Ula’ya kadar akaryakıt ve servis istasyonu bulunmamaktadır. Fethiye yönünden de söz konusu alana en yakın akaryakıt istasyonu yaklaşık 11 km gerisine kadar servis istasyonu bulunmamaktadır.

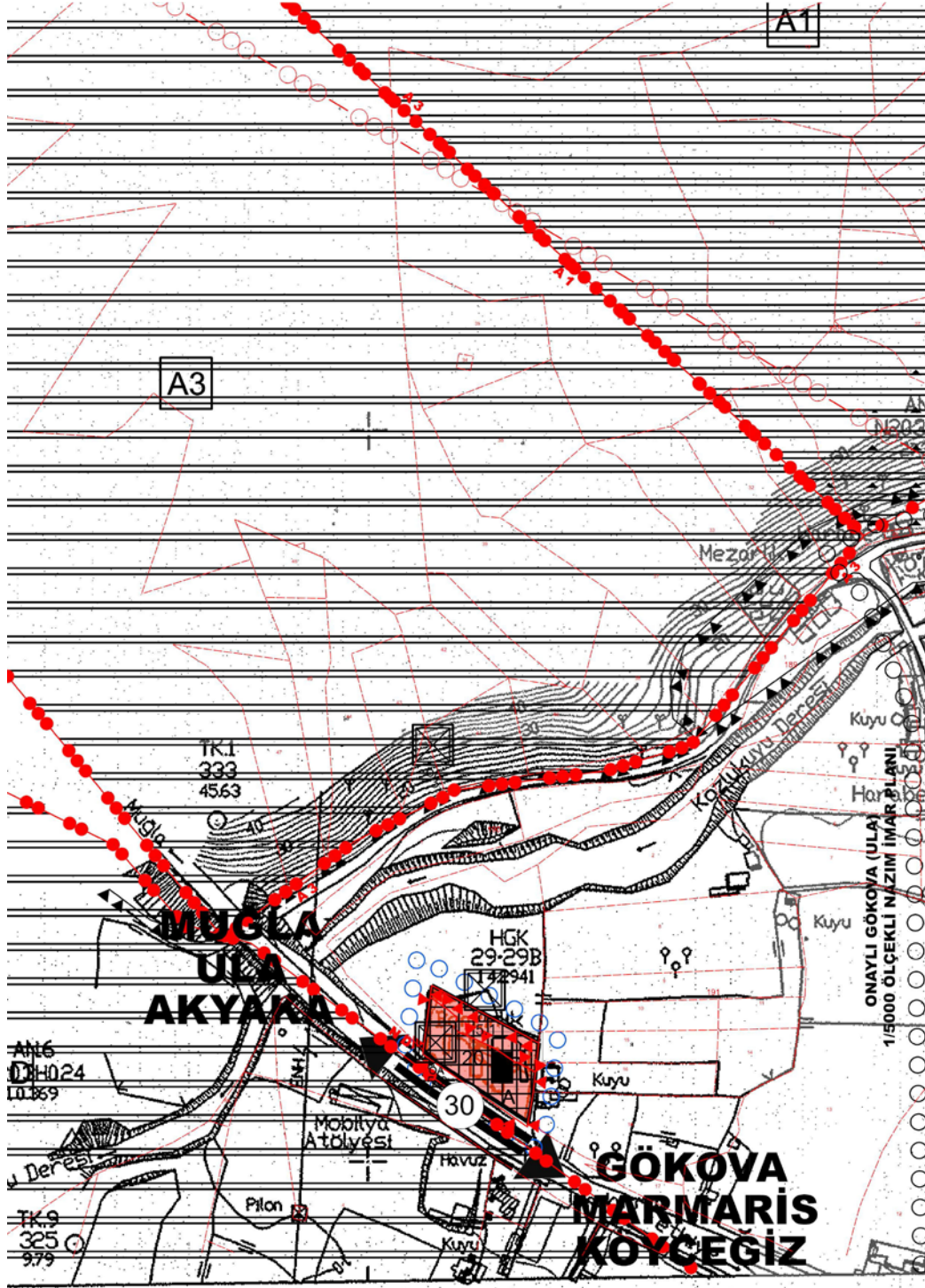
Bu bahisle karayolu kenarında tarımsal faaliyetlerin sürdürülmesinin doğru olmadığı gerek bölge gerekse ülke ekonomisine sağlayacağı katkılardan dolayı mevcut akaryakıt istasyonunun bulunduğu taşınmaza ilişkin;

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin Karayolu Kenarında veya Diğer Kara Ulaşım Güzergâhlarında Yapılacak Yapı Ve Tesislere ilişkin 8.32.4. maddesi, Gökova Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının “Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar” başlığı altındaki ilave edilen **5.14** maddesi; 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili diğer

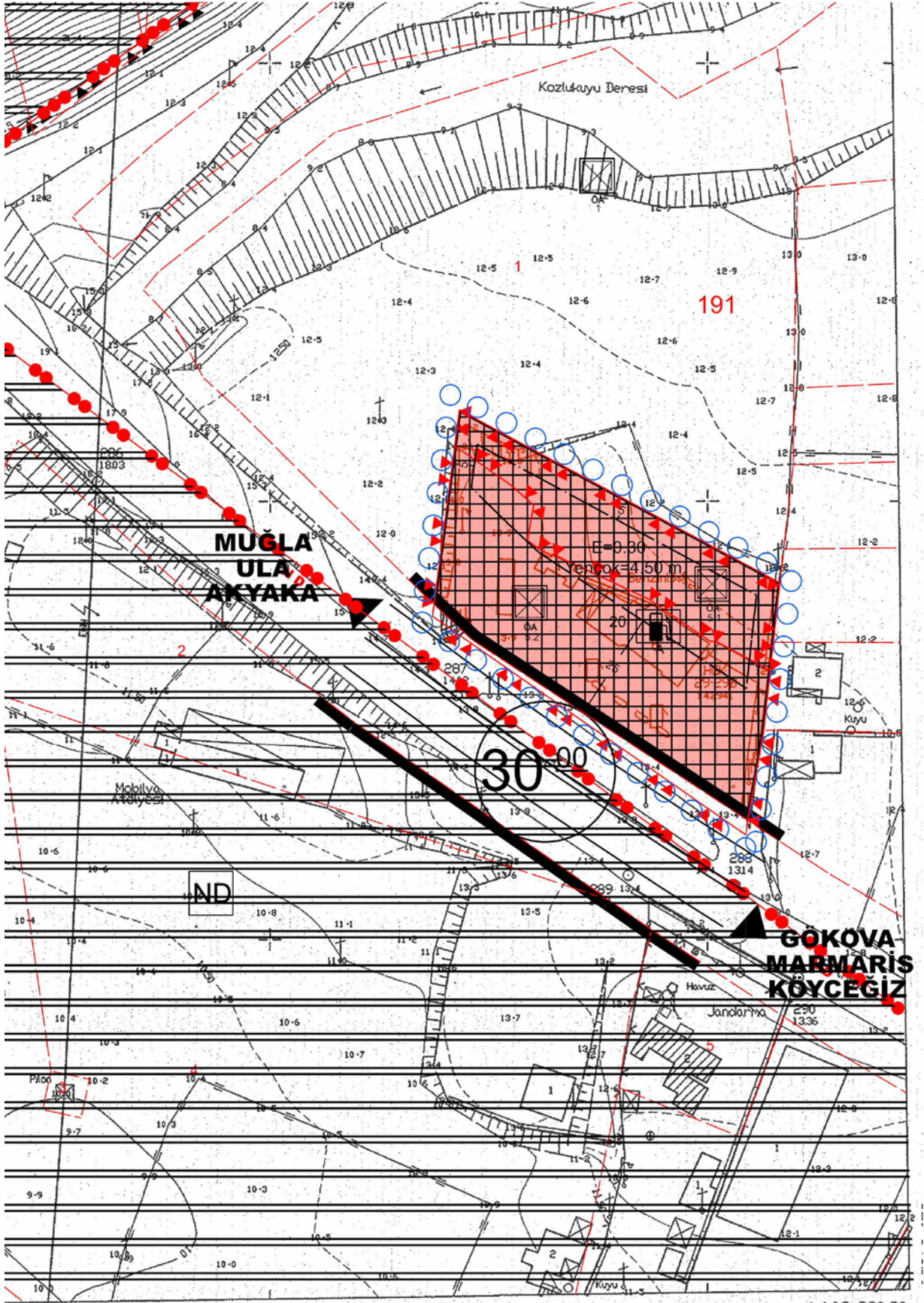


Yönetmelik Hükümleri doğrultusunda “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları teklifi hazırlanmıştır.

Söz konusu “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” olarak tanımlanan alanda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin “Akaryakıt Servis İstasyonları” başlıklı 35. Maddesi uyarınca akaryakıt ve L.P.G. satış istasyonları ile bu tür tesislerle birlikte düzenlenecek servis istasyonları, oto-market, çay ocağı, tuvalet, mescit, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama-yağlama fonksiyonları gibi karayoluna hizmet verecek tesisler yer alabilir.



Görsel 9: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi



Görsel 10: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi

Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanında yapılaşma koşulları,

**Emsal:** 0.30,

**Yençok:** 4.50 metre (1 kat),

Akaryakıt ve Servis İstasyonu Dışındaki Kullanımlarda 3.50 metre (1 kat)'dir

**Yapı Yapılabilecek En Az Parsel Büyüklüğü:** 3.000 m<sup>2</sup>'dir.

**Yapı yaklaşma mesafeleri;**

Karayolu Kamulaştırma Sınırından 25 metre, komşu parsel sınırından 5 metre,  
LPG tanklarının Karayolları Kamulaştırma Sınırından;

Yer üstünde olması halinde en az 50 metre;

Yer altında olması halinde ise en az 25 metre;

Pompalar ve Kanopi ise Karayolları Kamulaştırma Sınırından en az 5 uzaklıkta bulunması gerekmektedir.

Planlama alanının tamamında "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılara İlişkin Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

<b>Kullanım</b>	<b>Alan (m<sup>2</sup>)</b>
Akaryakıt ve Servis İstasyonu	3.959,08
<b>Toplam Planlama Alanı</b>	<b>3.959,08</b>

*Tablo 2: Alan Kullanım Tablosu*

## 14. SONUÇ

Onaylı Gökova Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile ilgili diğer yönetmelik hükümlerine, şehircilik ilke ve standartlarına uygun olarak hazırlamış olduğum **Akaryakıt ve Servis İstasyonu** amaçlı **1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın** incelenerek onaylanması hususunda gereğini arz ederim.