

**MUĞLA İLİ KÖYCEĞİZ İLÇESİ ZEYTİNALANI MAHALLESİ**  
**186 ADA 5 PARSEL**  
**KENTSEL SERVİS ALANI AMAÇLI**  
**KÖYCEĞİZ-DALYAN ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ**  
**1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE**  
**AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU AMAÇLI**  
**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

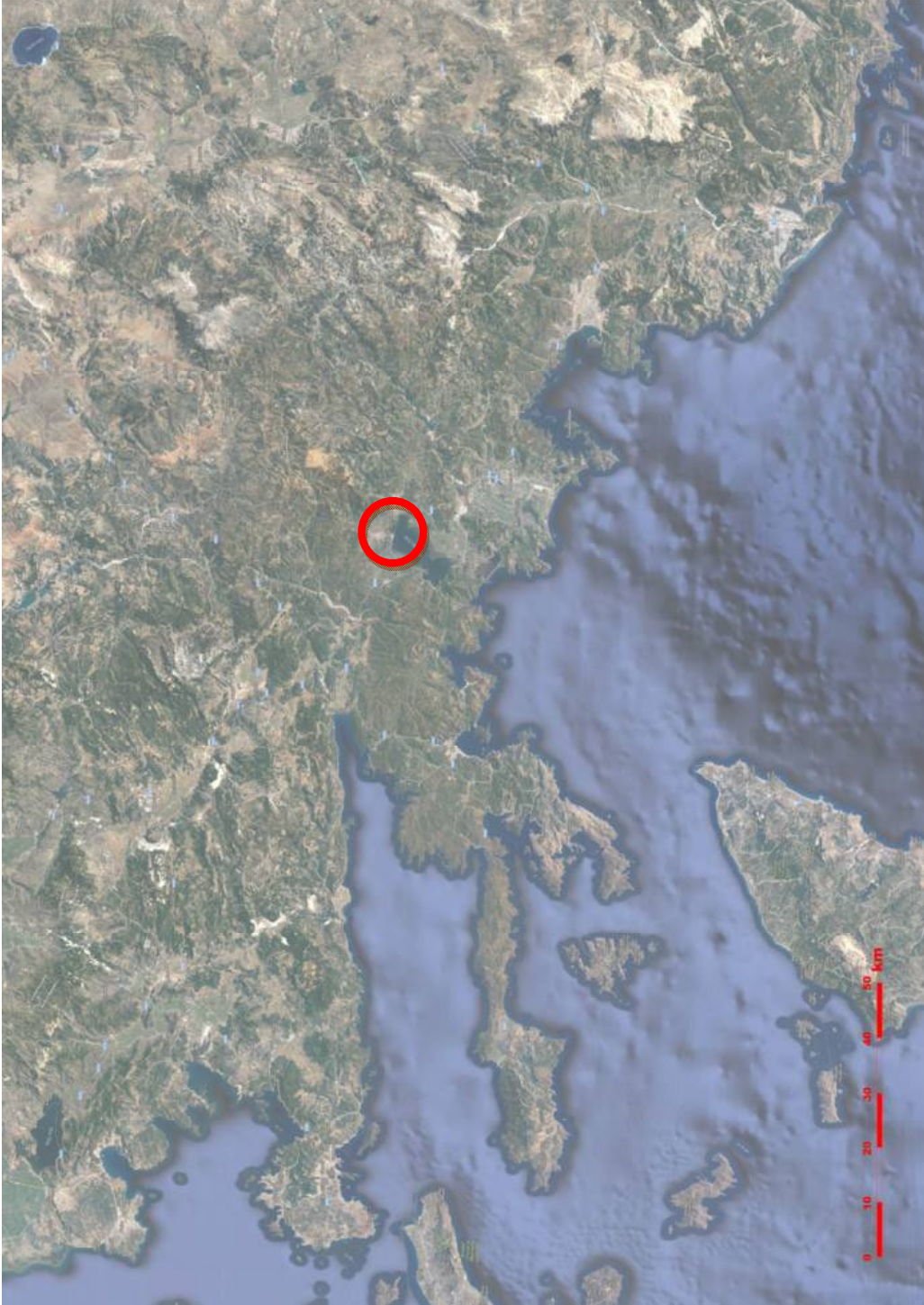


## İÇİNDEKİLER

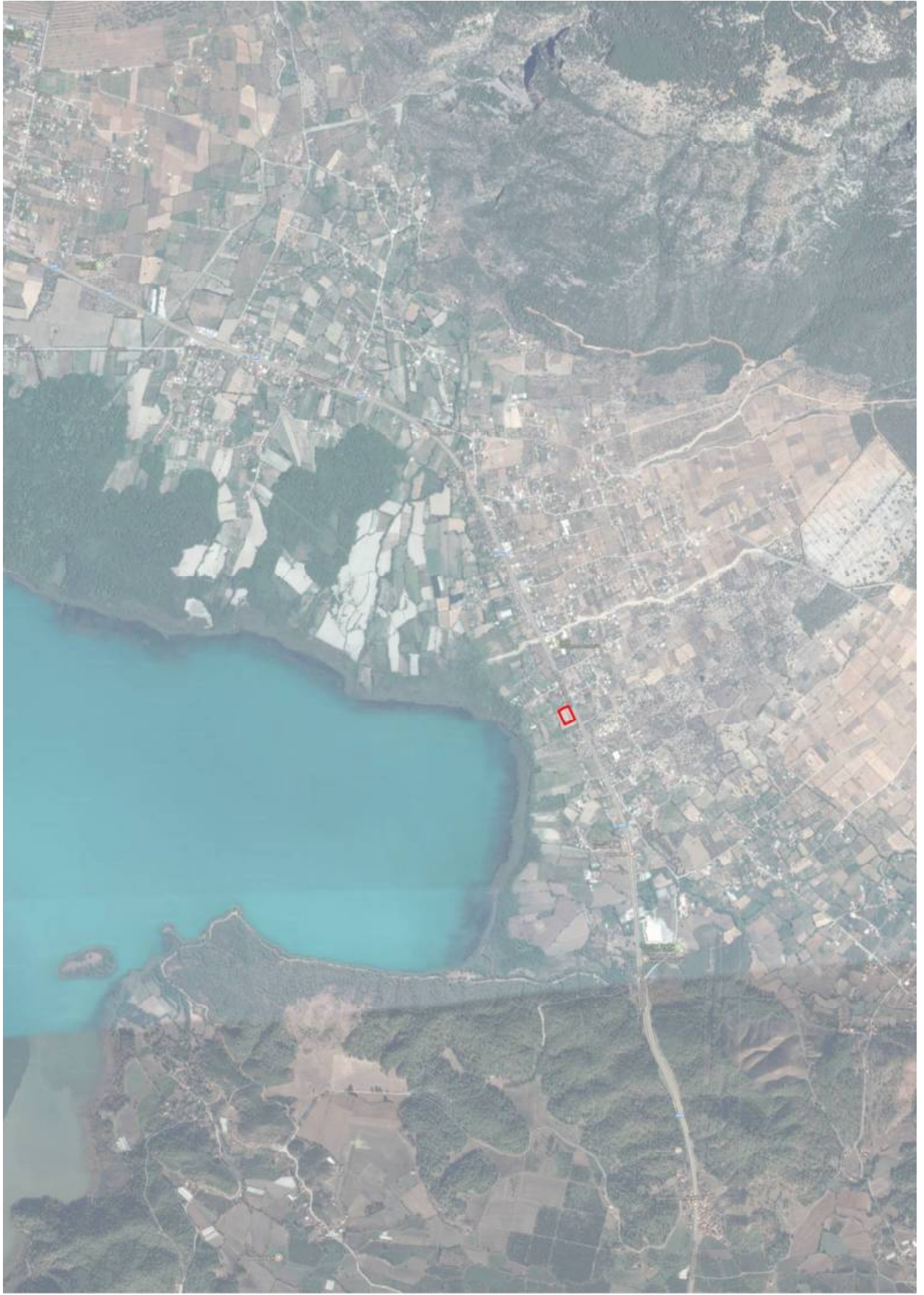
<b>1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ</b>	<b>3</b>
Görsel 1: Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri	3
Görsel 2: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Uzak)	4
Görsel 3: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Yakın)	5
<b>2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI</b>	<b>6</b>
<b>3. PLANLAMA ALANININ YER ALDIĞI BÖLGENİN SOSYAL-EKONOMİK YAPISI</b>	<b>6</b>
<b>4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ</b>	<b>6</b>
Harita 1: Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri	6
Harita 2: Trafik Hacim Haritası	7
<b>5. İDARİ YAPI VE SINIRLAR</b>	<b>7</b>
Harita 3: Belediye ve Mücavir Alan Sınırları	8
Harita 4: 1/25.000 Ölçekli Fiziki Harita	9
<b>6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR</b>	<b>10</b>
<b>7. MÜLKİYET BİLGİSİ</b>	<b>10</b>
<b>8. ÜST ÖLÇEKLİ/MER'İ PLAN KARARLARI</b>	<b>10</b>
Görsel 4: Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği	11
Görsel 5: Köyceğiz-Dalyan Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	12
<b>9. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ</b>	<b>13</b>
<b>10. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN HAZIRLANAN RAPORLAR</b>	<b>13</b>
Görsel 6: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası	16
<b>11. RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ</b>	<b>16</b>
<b>12. PLAN KARARLARI/GEREKÇELERİ</b>	<b>20</b>
Görsel 7: 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Teklifi	22
Görsel 8: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi	23
Görsel 9: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi	24
Tablo 1: Alan Kullanım Tablosu (1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı)	25
<b>13. SONUÇ</b>	<b>25</b>

## 1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Planlamaya konu olan alan, Muğla İli, Köyceğiz İlçesi, Zeytinalanı Mahallesi, Çürükçü Mevkii'nde yer alan, tapunun **186 ada 5 parsel** numarasında kayıtlı **5.733,76 m<sup>2</sup>** yüzölçümlü taşınmazı kapsamaktadır. Bahse konu planlama alanı, D400 Muğla-Fethiye Bölünmüş Devlet Karayolu üzerinde yer almakta olup Köyceğiz'e yaklaşık **7 km**, Ortaca'ya yaklaşık **13 km** uzaklıktadır. Söz konusu alan Muğla şehir merkezine ise yaklaşık **66 km** uzaklıkta yer almaktadır.



*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, D400 Muğla-Fethiye Bölünmüş Devlet Karayolu'nun Fethiye istikametinin sağında yer almakta olup %0-10 eğime sahiptir.

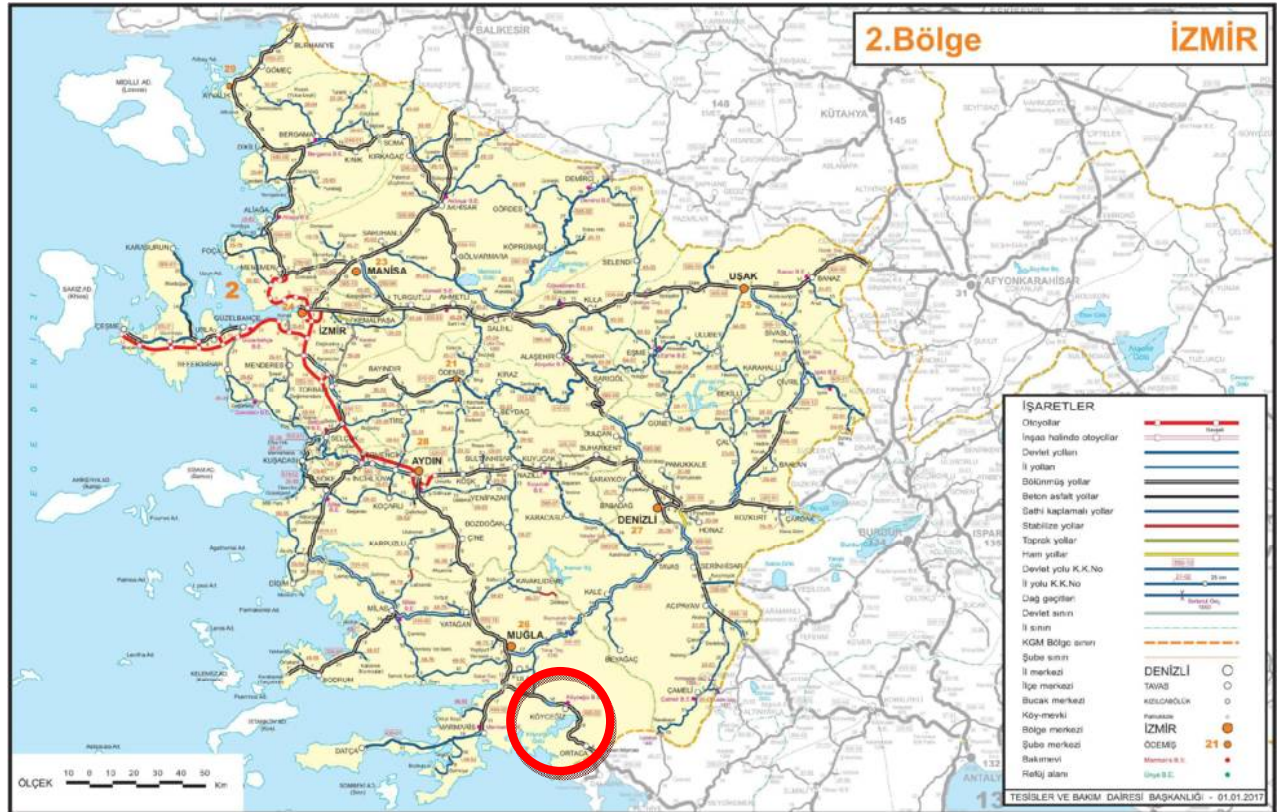
Bölgenin iklimsel yapısına bakıldığında ise, kışın oldukça fazla yağış alan, yazın kurak, ilkbahar ve sonbaharda ise orta dereceli yağış alan bir bölgedir.

## 3. PLANLAMA ALANININ YER ALDIĞI BÖLGENİN SOSYAL-EKONOMİK YAPISI

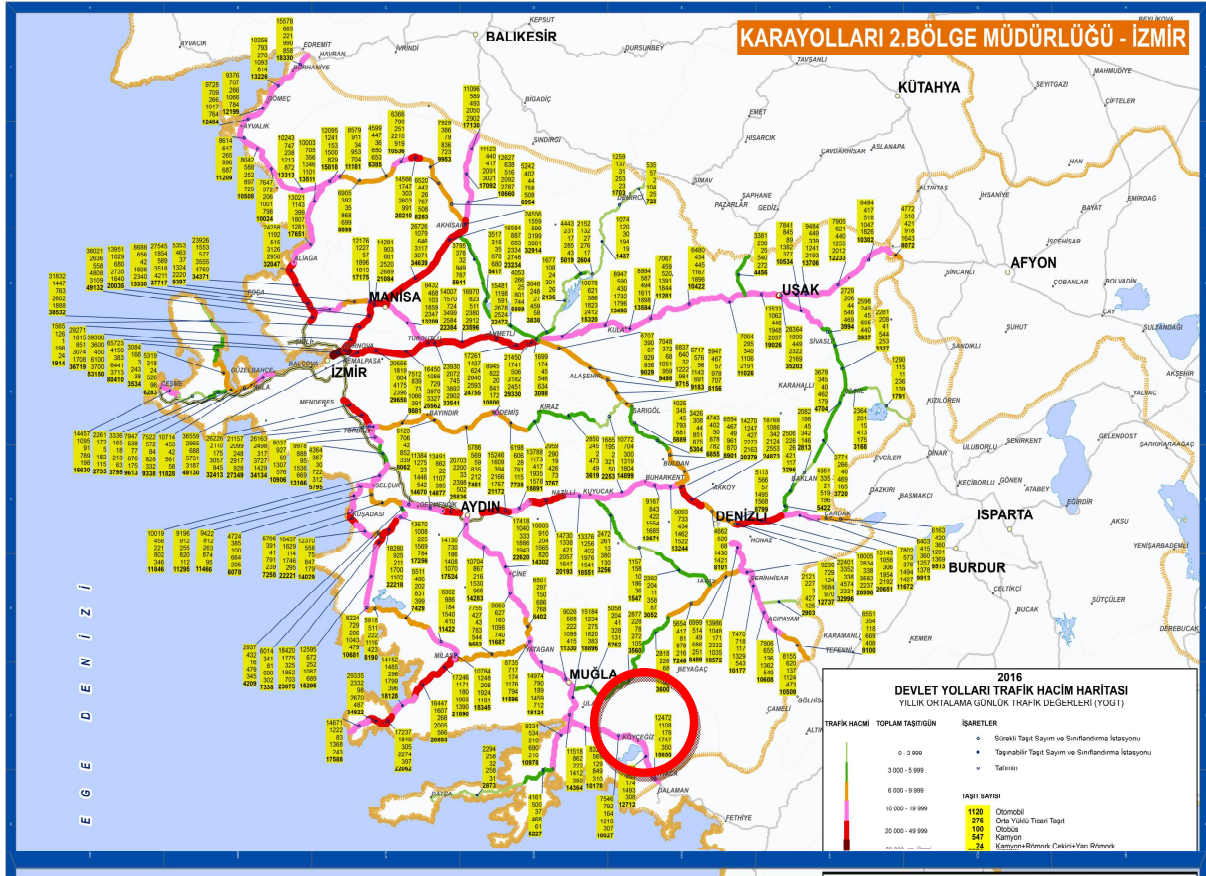
Planlama alanının yer aldığı Zeytinalanı Mahallesi, Köyceğiz İlçesine bağlıdır. Köyceğiz İlçesi, turizm potansiyeli ile birlikte tarım sektörüyle de ön plana çıkmaktadır. Bu bahisle, ilçe ve çevresinde en önemli sektör turizm ve tarım sektörü olup, istihdam bu sektörlerde yoğunlaşmıştır.

## 4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Planlama alanına erişimi sağlayan D400 Muğla-Fethiye Bölünmüş Devlet Karayolu'nun trafik hacmine bakıldığında 2016 yılı için günlük ortalama **12.712 taşıt** (otomobil, orta yüklü ticari taşıt, otobüs, kamyon, kamyon - römork, çekici - yan römork) geçtiği görülmektedir. Trafik Hacim Haritasından da anlaşılacağı üzere günlük geçen 12.712 taşıt, orta yoğunluklu bir trafik hacmi oluşturmaktadır (10.000-19.999 taşıt/gün).



Harita 1: Planlama Alanının Bölge Ulaşım Ağındaki Yeri

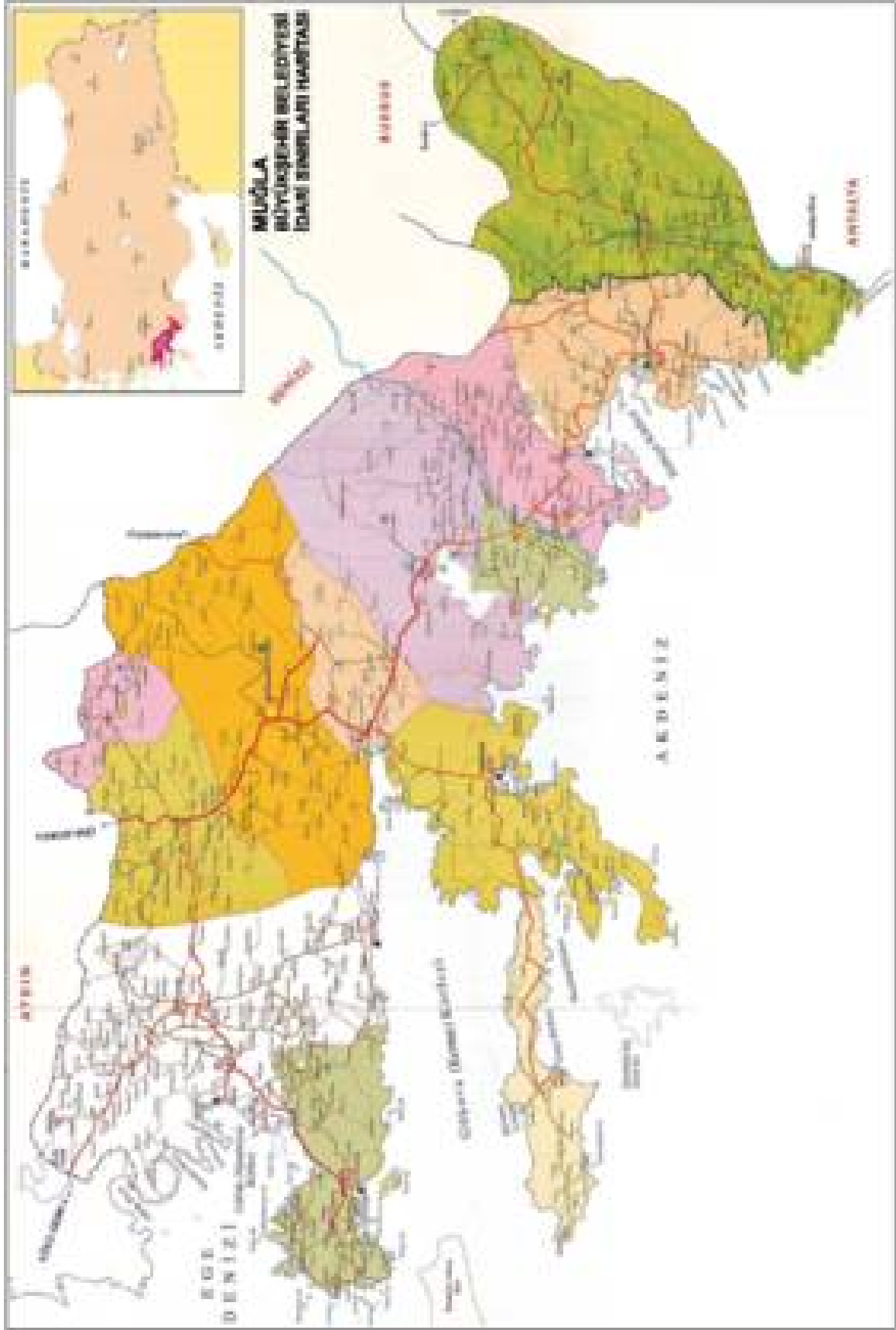


Harita 2: Trafik Hacim Haritası

## 5. İDARİ YAPI VE SINIRLAR

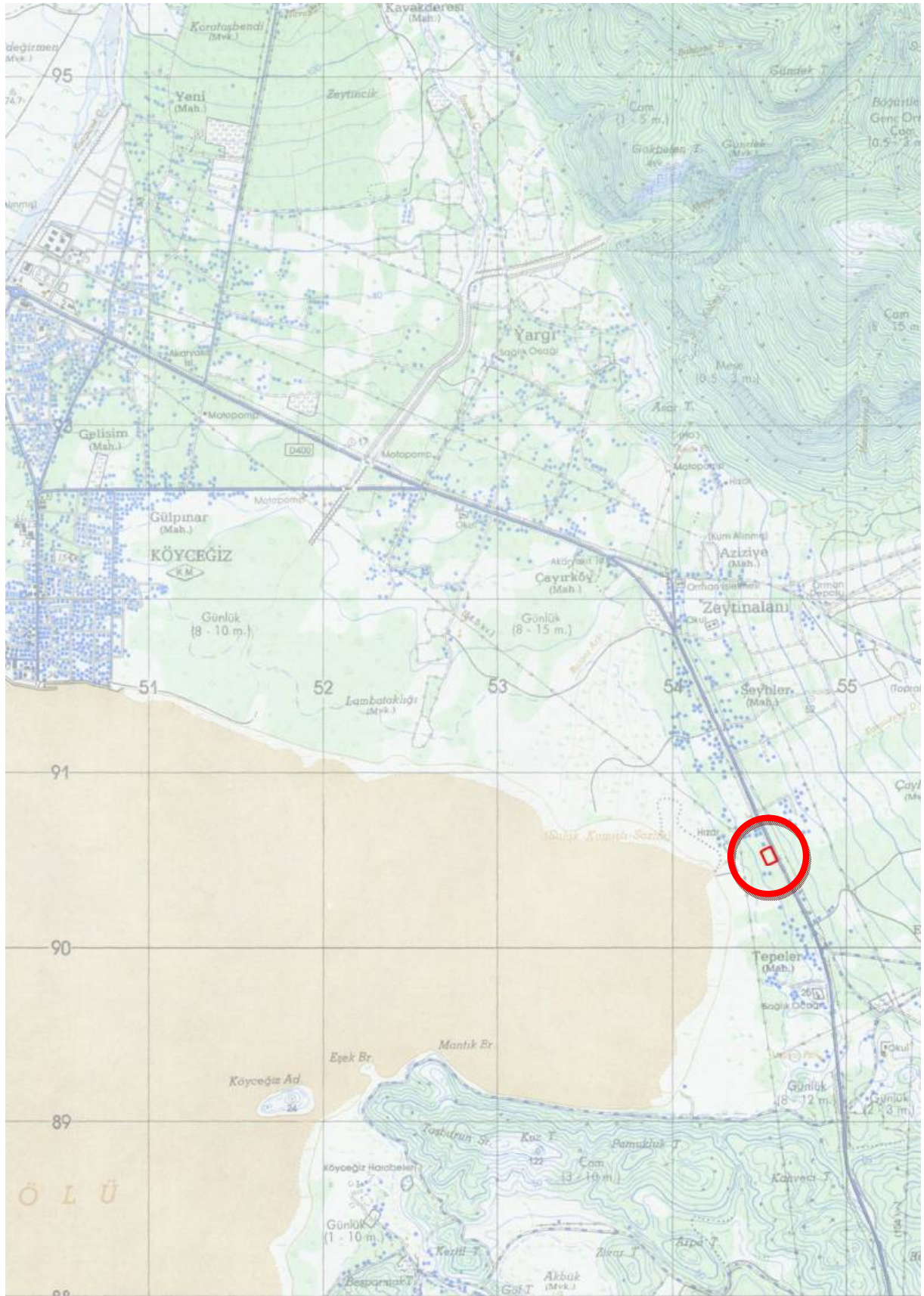
Muğla İli, 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 6360 sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Büyükşehir Belediyesi statüsüne geçen iller arasında yer almaktadır. Dolayısıyla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

Planlama alanı, Köyceğiz-Dalyan Özel Çevre Koruma Bölgesi Sınırları içerisinde yer aldığından planlama izinleri bakımından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü, inşaat izinleri bakımından da Köyceğiz 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 içerisinde yer almamakta olup **Köyceğiz-Dalyan Özel Çevre Koruma Bölgesi** sınırları içerisinde yer almaktadır.

## 7. MÜLKİYET BİLGİSİ

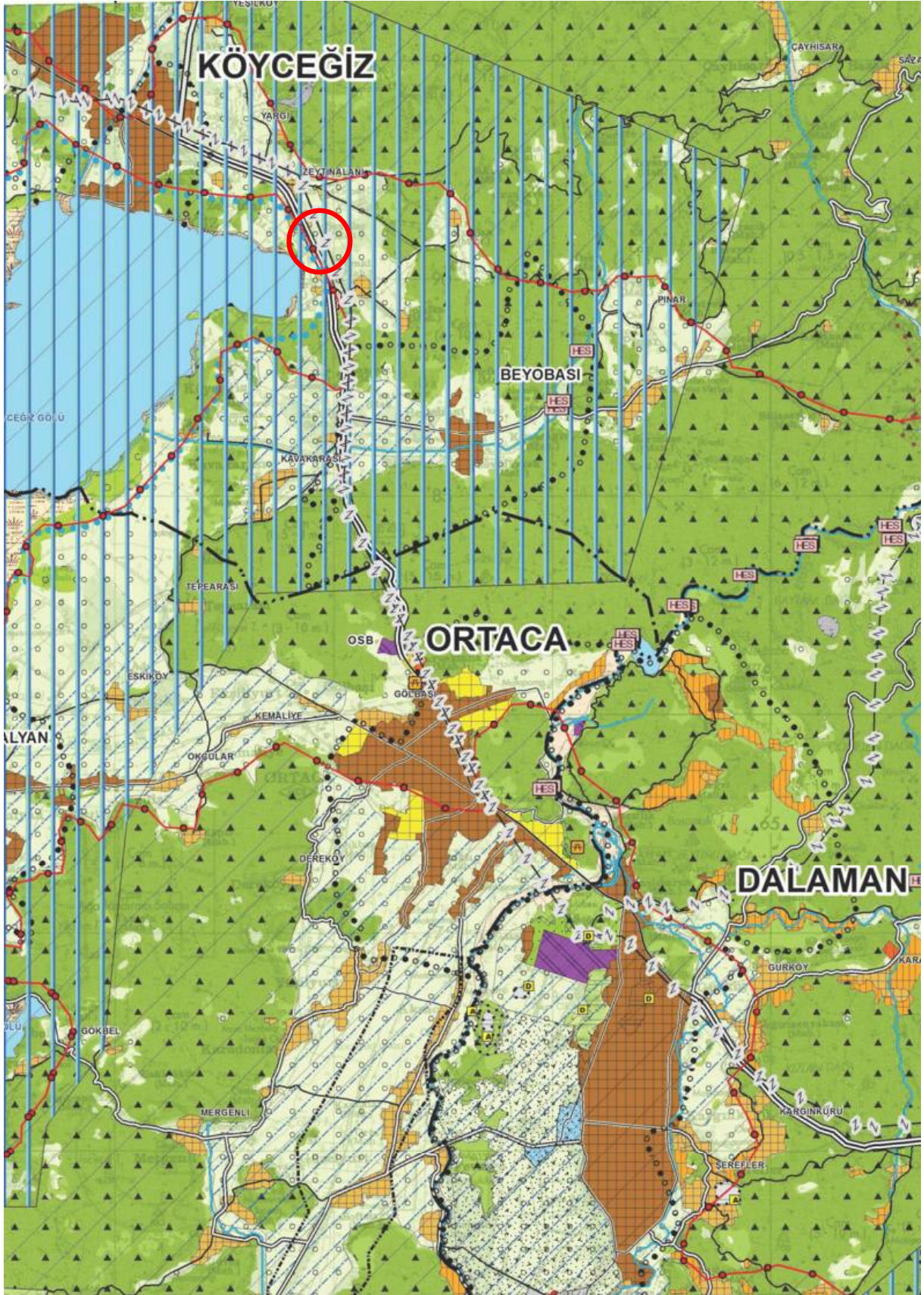
Planlamaya konu taşınmaz, Muğla İli, Köyceğiz İlçesi, Zeytinalanı Mahallesi, Çürükçü Mevkii'nde yer alan, tapunun **O21A10B1 pafta, 186 ada, 5 parsel** numarasında kayıtlı **Hidayet AKKUŞ** mülkiyetinde bulunan **5.733,76 m<sup>2</sup> yüzölçümlü** taşınmazı kapsamaktadır.

## 8. ÜST ÖLÇEKLİ/MER'İ PLAN KARARLARI

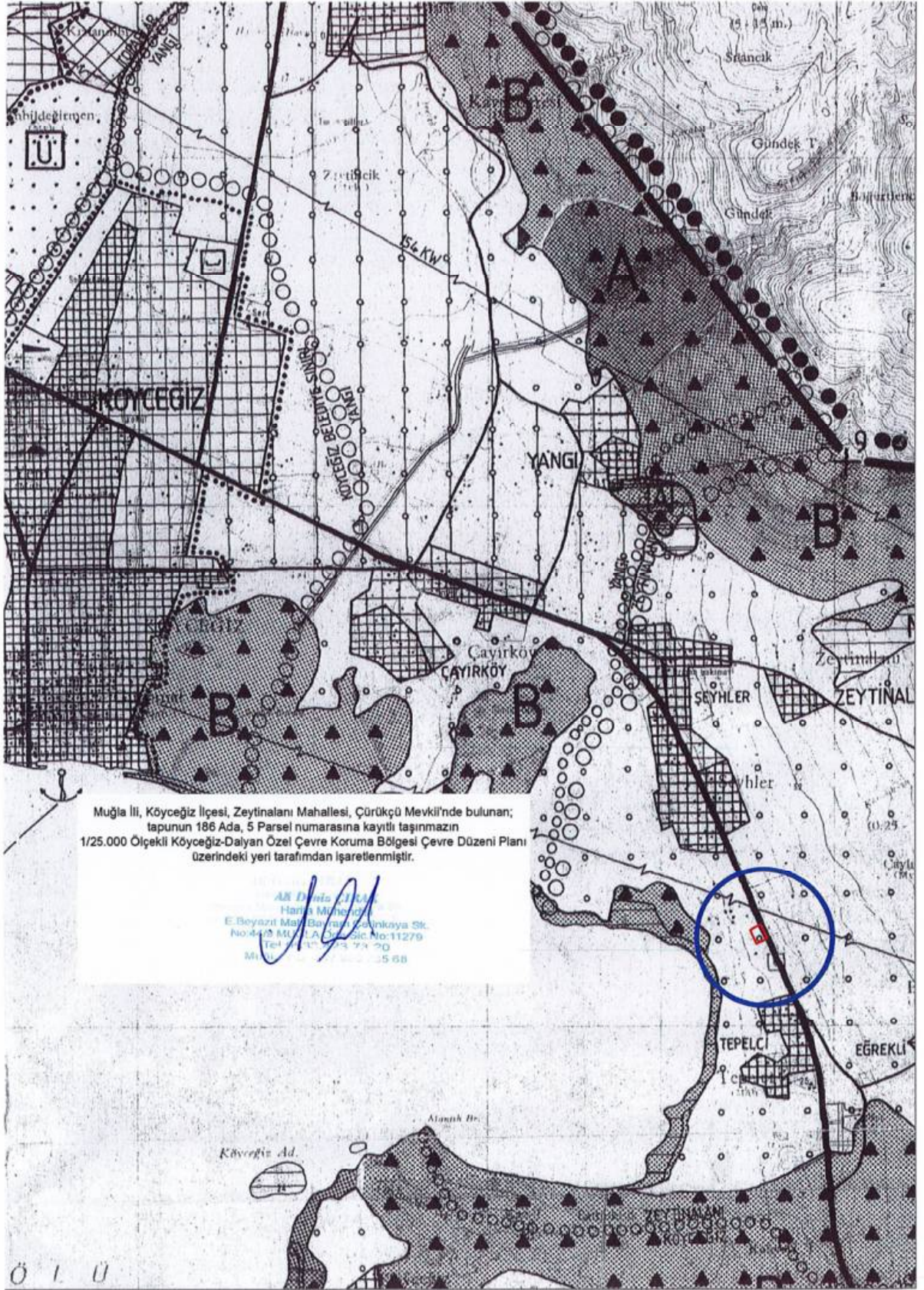
Plan Değişikliğine konu alan;

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce onaylanan **Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde** Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde yer almakta olup "**Tarım Alanı**" kullanımında;

Mülga Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı'nca onaylanan **Köyceğiz-Dalyan Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında** da "**Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar**" kullanımındadır.



**Görsel 4: Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği**



Görsel 5: Köyceğiz-Dalyan Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

## 9.HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

Bahse konu Köyceğiz-Dalyan Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, O21-A2 Pafta numaralı Fiziki Harita üzerine çizilen çevre düzeni planı üzerine, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 21.12.2016 tarihinde onaylanan, ITRF96 koordinat sisteminde 1/5000 Ölçekli O21-a-10-b Hâlihazır Harita üzerine; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı da yine Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 21.12.2016 tarihinde onaylanan, ITRF96 koordinat sisteminde 1/1000 Ölçekli O21-a-10-b-1-b Hâlihazır Harita Paftası üzerine çizilmiştir. Kıyıkenar aktarımı da Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 22.10.2018 tarihinde onaylanmıştır.

## 10.PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN HAZIRLANAN RAPORLAR

Söz konusu taşınmaza ilişkin imar planına esas Jeolojik Etüt Raporu Yer-Su Mühendislik firması tarafından hazırlanmış olup, Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce **05.03.2018** tarihinde onaylanmıştır. Bahse konu etüt raporunda taşınmazın tamamı "**Önlemler Alan-5.1**" olarak tanımlanmıştır. Söz konusu Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Sonuç ve Öneriler bölümü aşağıdaki gibidir;

### Sonuç ve Öneriler

İnceleme alanında yapılan **Jeolojik-Jeoteknik** çalışmalar ile zeminin araştırılarak, zemin parametrelerinin değerlendirilmesi, yapılaşma açısından uygunluğu, afet durumu, Jeolojik yapı, tektonizma, eğim dereceleri, yeraltı ve yerüstü su durumları, inceleme alanının jeolojik-jeoteknik açıdan kritik olan hususlarını belirlemek ve kritik olduğu belirlenen alanların stabilitesini arttırmak için alınması gereken önlemleri vermektir.

İnceleme alanı Köyceğiz Merkez, Zeytinalanı Mahallesi'nde bulunmaktadır. Köyceğiz ilçe merkezine giden yollar asfalt yol ile çevrilidir. Çalışma alanı yer yer eğimli genel olarak düz bir morfoloji sunmaktadır.

Zemin ve kayaların mühendislik özelliklerini belirlemek amacıyla, hidrolik baskı sistem sondaj makinesi ile 2 adet temel sondaj çalışması, 2 adet 4,0 metre jeofon aralıklı MASW çalışması 1 adet rezistivite çalışması ve 1 adet Mikrotremör çalışması yapılmıştır.

İnceleme alanının tamamını ve çevre parsellerin zemini M.T.A. 1/25.000 ölçekli jeoloji haritalarında Q-21-k alüvyon olarak işlenmiştir. Kuvaterner yaşlı birim, genel olarak siltli kum boyutunda gözlenmektedir. Alüvyon birim, inceleme alanından kuzeye doğru gidildikçe çakıl bakımından zenginleşmektedir. Fakat inceleme alanı göl kenarında olduğu için malzeme içeriği oldukça heterojendir. Yer yer kumlu birimler ile birlikte siltli ve iri çakıllı birimler de gözlenmiştir.

İnceleme alanında 2 ( iki ) profilde sismik kırılma ve aynı profillerde MASW çalışması ile 1 ( bir ) adet rezistivite ve 1 ( bir ) adet microtremör çalışması yapılmıştır. Hesaplanan dinamik elastik parametrelerin değerleri sonucunda zemin 3,9-4,1 metreye kadar **çok zayıf**, 3,9-4,1 metreden sonra **zayıf** dayanımlı olarak sınıflandırılmıştır.

Proje sahası için dikkat edilecek yer büyütme değeri  **$A_k=2,49-2,51$ 'dir**. Ansal vd (2004) tarafından verilen ve yer sismik büyütmelerine göre tehlike düzeyi değerlendirme tablosuna göre proje sahası ölçü lokasyonlarında sismik büyütme değeri 2.5 değerinin altında

kaldığından **A (Düşük) tehlike düzeyine** girmektedir. Önerilen büyütme değeri dikkate alınarak yapının temel ve boyut analizi yapılmalı ve depreme dayanıklı yapı tasarımı ilkelerine bağlı kalınmalıdır.

30 m derinlik için (en alt seviye değerleri) ortalama kayma dalga hızı değerleri ( $V_{S30}$ ); **245,1 ile 246,9** m/sn değer aralığında elde edilmiştir. Microtremör çalışması sonucu elde edilen zemin hâkim titreşim periyodu; ( **0,85** ) olarak bulunmuştur. Yapı öz periyodu ise betonarme karkas yapılar için doğrudan doğruya kat adedi ile orantılı olarak değişmektedir. Bu durumda yer periyodu ile kat adedinin rezonans oluşturmayacak değerlerde karşılıklı uygun olması ve elde edilen yer hakim titreşim periyodu değerlerine göre proje alanında, depreme dayanıklı mühendislik yapılarının inşasında mekanik rezonans etkisinden kaçınmak gerekir.

Yapılan microtremör çalışması sonuçlarına göre; elde edilen zemin hakim titreşim periyodu; **0,82** olarak bulunmuştur. İnceleme alanında, tüm serimlerde elde edilmiş olan  $V_{S30}$  hız değeri 760-1500 m/sn değerleri arasında kaldığı için, Nehrp zemin sınıflama tablosuna göre, **D- Sert/Sıkı zemin** sınıfına girmektedir. Yapılan sismik çalışmalar neticesinde incelenen parselin sökülebilirliği; ; 3,9-4,1 metreye karar **çok kolay**, 3,9-4,1 metre den sonra **kolay** olarak sınıflandırılır.

Hesaplanan rezistivite değerleri incelendiğinde; inceleme alanında üst seviyelerdeki toprak birimi ( alüvyon ) killi, kumlu çakıl olarak tariflenebilir. İnceleme alanında alüvyon biriminde, özdirenç değerleri kil ve çakıl oranının değişimine bağlı olarak, 61,1  $\Omega$ m ile 820  $\Omega$ m aralığında elde edilmiştir. Kil oranının artışı ve çakıllı seviyelerin azaldığı kısımlarda özdirenç değeri düşüş göstermektedir. İnceleme alanı içerisinde yeraltı suyunun da yüzeye yakın olması rezistivite değerlerini düşürmektedir. Ancak çakıl oranının artması düşüş eğilimini azaltmış ve rezistivite değerinin yükselmesine neden olmuştur.

Çalışma alanında rezistivite değişimlerine göre mühendislik yapılarının temellerinin oturacağı seviyede ( 1 metre ) zeminin korozyon/koroziflik derecesi Orta korozif/ Korozif olarak sınıflandırılmıştır.

İnceleme alanında yer altı suyu gözlenmediği için, sınılaşma riski düşüktür. Hazırlanacak zemin etüt raporunda gerekli detay çalışmaların yapılması gerekmektedir.

İnceleme alanında sınılaşma problemi beklenmektedir. Yapılan analizler sonucu yaklaşık 3.00-8.00 mt seviyelerinde gözlenen siltli kumlu birim için oturma değerleri nispeten yüksek iken, bu derinlikten sonra gözlenen çakıllı birimde oturma değerleri kabul edilebilir sınırlar içerisinde kalmaktadır. Yüzeyden itibaren yaklaşık 3.00 mt'lik kısımda elde edilen değerler nedeniyle, oturma riskinden söz edilebilir. Bu nedenle; inceleme alanında oturma problemi beklenmektedir.

Etüt alanında yapılan çalışmalardan elde edilen verilere göre inceleme alanında zemin Sondaj ve sismik kırılma çalışmalarından elde edilen bilgilere göre yatak katsayı değerinin **1900-5700 ton/m<sup>3</sup>** civarında olduğu hesaplanmıştır. Yapılacak yapılarda bu değerlerin temel derinliğine göre tekrar hesaplanması gerekmektedir.

İnceleme alanında gözlenen siltli kum zemin özelliğindeki birim için elde edilen taşıma gücü değerleri oldukça düşüktür. İnşaat aşamasında hazırlanacak zemin etüt raporunda bina zemin ilişkisi göz önünde bulundurularak detaylı taşıma gücü hesaplarının yapılması gerekmektedir. İnceleme alanında taşıma gücü problemi beklenmektedir.

İnceleme alanını ve yakın çevresi 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Birinci derece deprem kuşağında yer alan bölgenin etkin yer ivmesi değeri  $A_0:0,4$  g'dır Bu nedenle yapılacak her türlü alt yapı ve üst yapı çalışmalarında Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik Hükümlerine mutlaka uyulması gerekmektedir.

İnceleme alanında, sondaj, jeofizik ve laboratuvar sonuçları baz alınarak, yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılmış ve yukarıdaki tablo oluşturulmuştur. İnceleme alanında, mühendislik parametreleri (taşıma gücü, oturma) açısından riskler tespit edilmiştir. Bu bağlamda inceleme alanı ekli yerleşime uygunluk haritasında; **Ö.A. 5.1 Mühendislik Problemleri Açısından Önlemler Alanlar** olarak işlenmiştir. Uygulamaya gidilmeden önce aşağıda belirtilen tedbirlerin alınması gerekmektedir.

-İnceleme alanında, yapılması planlanan binanın niteliğine göre zemin etüt raporunda gerekli detay çalışmaların yapılması gerekir.

-Yapılaşma esnasında, projeye esas zemin etüt raporunda, tüm statik parametreler ayrı ayrı incelenmeli ve zemin yapı etkileşimine göre uygun temel tipi önerilmesi,

-Her ne kadar sıvılaşma riski beklenmiyor olsa da, zemin etüt raporunda gerekli detay analizlerin yapılması,

-Yapı temelinin yüzey sularından etkilenmemesi için drenaj ağı kurulması,

- Yapılaşma esnasında, projeye esas zemin etüt raporunda oturma analizlerin bina yüklerine göre detaylı olarak incelenmesi,

-Proje sahasında yapılacak zemin etütlerinde, temel hafriyatlarında oluşacak şevler ile ilgili gerekli stabilite analizleri yapılarak riskli durumlarda gerekli önlemlerin alınması,

-Yapılacak her türlü imalatta radye jeneral temel tipinin tercih edilmesi, gibi önlemler tek tek ya da bir arada alınarak uygulamaya gidilmelidir.



**Görsel 6: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası**

## 11. 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.

**Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 19.07.2017 tarih ve 490968 sayılı yazısında;**

*“Yapılan incelemede söz konusu parselin herhangi bir proje sahamız kapsamında kalmadığı tespit edilmiş olup Akaryakıt ve Servis İstasyonu amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Kurumumuzca bir sakınca görülmemektedir.”* denilmektedir.

**Bilim, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü'nün 24.07.2017 tarih ve 1406 sayılı yazısında;**

*“İlgi yazıda; Muğla İli, Köyceğiz İlçesi, Zeytinalanı Mahallesi, Çürükçü Mevkii'nde bulunan 186 ada, 5 parsel numaralı ve 5733,76 m<sup>2</sup> yüzölçümlü tapuya “Akaryakıt ve Servis İstasyonu” kurulmasına dair düzenlenecek olan 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarına esas kurum görüşümüzün istendiği belirtilmekte olup, konu ile ilgili olarak mevzuatımız açısından yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır.”* denilmektedir.



**Halk Sağlığı M¼d¼rl¼ę¼'n¼n 17.07.2017 tarih ve 95431654 sayılı yazısında;**

*“İlgi yazınız ve ekleri incelenmiş olup, 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 6331 sayılı İç Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve bu kanunlara dayanılarak çıkartılan ilgili mevzuata uyulması ayrıca, İl Çevre ve şehircilik M¼d¼rl¼ę¼ ile K¼lt¼r Varlıklarını Koruma B¼lge Kurulu M¼d¼rl¼ę¼n¼n de uygun g¼r¼řlerinin alınması ve faaliyeti planlanan yerin planlama aşamasında istasyonlar arasında mesafe ¼lç¼mlerinin yapılması aynı amaçlı faaliyet planlamalarında ilk m¼racaatın dikkate alınması, planlamadan sonra **İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Y¼netmelik** çerçevesinde ruhsatlandırılmasıyla ilgili Belediyece değerlendirilmesi kaydıyla, 1/5000 ¼lçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ¼lçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Kurumumuzca sakıncası yoktur.”* denilmektedir.

**ADM Elektrik Dağıtım A.ř. Muğla B¼lge M¼d¼rl¼ę¼'n¼n 23.10.2017 tarih ve 47131 sayılı yazısında;**

*“Yerinde yapılan incelemede; K¼yçeęiz İlçesi, Zeytin alanı Mahallesi, Ç¼r¼kc¼ Mevkii sınırları içerisinde yer alan 186 ada, 5 parselde kayıtlı toplam 5,733.76 m<sup>2</sup> y¼z¼lç¼ml¼ taşınmaz ¼zerinde **“Akaryakıt ve Servis İstasyonu”** amaçlı 1/5000 ¼lçekli ve 1/1000 ¼lçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı değişikliği çalışması yapılmasında B¼lge M¼d¼rl¼ę¼m¼zce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.*

*Ancak; Enerji dağıtımı için gerek ¼zel trafolu m¼řteri grubu olarak Orta gerilimden enerji alınıp beslenilme yapılması veya gerekse kuruluşumuz yatırım programında yer alarak tesisinin yaptırılmasında gereken trafo binası yeri g¼z ardı edildiği için elektrifikasyonda sıkıntılar yaşanılmaktadır.*

*Bu nedenle; Her 12.000 m<sup>2</sup> alana ana yola cephe 4x8=32 m<sup>2</sup> ebadında trafo binası yeri ayrılması ile B¼lge M¼d¼rl¼ę¼m¼z Proje ve Yapım İşleri Y¼neticilięinin g¼r¼ř¼ alınarak belirlenecek yerde bu b¼lgenin elektrifikasyonu için gereken 1 adet trafo binası yerinin ayrılması ve her t¼rl¼ resmi işlemler için gerekli harç ve masrafların tarafınıza ait olması ve bu bina çevresine yapılacak yapıların gerekli çekme mesafesinin temin edilmesi koşulu ile s¼z konusu alan ¼zerinde Nazım ve Uygulama imar planı çalışmaları yapılmasında M¼d¼rl¼ę¼m¼zce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.”* denilmektedir.

**Karayolları Genel M¼d¼rl¼ę¼ 2. B¼lge M¼d¼rl¼ę¼'n¼n 11.08.2017 tarih ve 261263 sayılı yazısında;**

*“Yolumuzun bu kesimde kamulaştırma genişliği 35 m olup ilgili kesime ait kamulaştırma planı ve b¼l¼nm¼ř yol proje ¼rneęi ekte g¼nderilmektedir.*

*2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 18. Maddesi ve buna bağlı olarak çıkarılan “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Y¼netmelik” h¼k¼mlerine g¼re, B¼l¼nm¼ř Devlet yolumuzun kenarında yapılacak bu gibi tesislere ait geçiş yolu eksenlerinden yakın olanının, taşıt yolu dış kenarı ile keşiştiği noktanın kavşak başlangıcına en az 100m'lik mesafeyi sağlaması, yer ¼st¼ akaryakıt+ LPG tankları ¼n cephe hattının yolumuz kamulaştırma sınırından en az 50 m, ana bina, tesisler ve yer altı akaryakıt+LPG tankları ¼n cephe hattının en az 25m, pompaların ve kanopinin ise en az 5 m uzaklıkta*

bulunması, parselin yolumuza bitişik cephe genişliğinin en az 40 m olması zorunluluğu vardır.

*Bu durumda, 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 18. Maddesi ve buna bağlı olarak çıkarılan “Karayolları Kenarında Yapılacak, Açılacak Tesislerle Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine göre, geçiş yolları ilgili yönetmeliğin Ek:7 proje örneği esas alınarak projelendirilmesi, tesise ait geçiş yolu eksenlerine her iki yönden 100 m.lik mesafe içinde yolumuzla kavşak teşkil edecek trafiğe açık imar yolu planlanması, yer üstü akaryakıt+ LPG tankları ön cephe hattının, yolumuz kamulaştırma sınırından en az 50 m, ana bina, tesisler ve yer altı akaryakıt+LPG tankları ön cephe hattının en az 25 m, pompaların ve kanopinin ise en az 5 m uzaklıkta bulunması şartıyla söz konusu parsel üzerinde “Akaryakıt + LPG Satış ve Servis İstasyonu” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması Bölge Müdürlüğümüzce uygun görülmüştür.” denilmektedir.*

**İl Kültür Turizm Müdürlüğü’nün 02.10.2017 tarih ve 5443 sayılı yazısında;**

*“Söz konusu alanlar Bakanlığımızca ilan edilen herhangi bir Turizm Alanı- Turizm Merkezi veya Turizm Gelişim Bölgesi içerisinde kalmamakta olup belirtilen alanların planlanmasında Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.*

**Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün 06.09.2017 tarih ve 3383 sayılı yazısında;**

*“Söz konusu taşınmaz tescilli Arkeolojik ve/veya Kentsel Sit sınırları içinde kalmamakta olup, Müdürlüğümüz uzmanlarınca yerinde yapılan incelemede, yüzeyde 2863 sayılı Yasa kapsamında kalan herhangi bir kültür varlığına rastlanmamıştır.*

*Bu nedenle yapılan çalışmalar sırasında 2863 sayılı Yasa kapsamında kalan herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde Müdürlüğümüze ve/veya Müze Müdürlüğüne bildirilmesi koşuluyla bahse konu taşınmazda Akaryakıt ve Servis İstasyonu amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları yapılmasında Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.*

**Muğla Orman Bölge Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü’nün 23.08.2017 tarih ve 2359 sayılı yazı ekinde;**

*“Muğla İli, Köyceğiz İlçesi, Zeytinalanı Mahallesi 186 Ada 5 Parselin orman sınırları dışında kaldığı tespit edilmiş olup, orman sayılmayan yerlerden olması sebebiyle elimizde olmayan Mahkeme Kararları saklı kalmak kaydıyla İmar Planı yapılmasında Kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.*

**Muğla İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü’nün 14.02.2017 tarih ve E.471484 sayılı yazısında;**

*“...Valilik etüd raporumuzda Sulu Mutlak Tarım arazisi (SMT) sınıfı ile tesbit edilen Köyceğiz İlçesi Zeytinalanı Mahallesinde yer alan 186 ada 5 parsel numaralı taşınmazın, çevre tarım arazilerine zarar vermeyecek tedbirleri içeren toprak koruma projesinin ilgisince hazırlattırılarak valiliğimizce onaylanması ve onaylanan projeye uyulması şartıyla,*

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13 üncü maddesinin (d) bendi gereği talep edilen amaç doğrultusunda kullanılması uygun görülmüştür.” denilmektedir.

**Muğla İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü’nün 09.03.2018 tarih ve E.755953 sayılı yazısında;**

“..kamu yararına konu olan ve Toprak Koruma Kurul Kararı bulunan Köyceğiz Zeytinaları 186 ada 5 parsel için hazırlanan 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13. Maddesi gereğince; İlgilisince Müdürlüğümüze sunulan ekte onaylı Toprak Koruma Projesine uyulması kaydıyla “Akaryakıt ve Servis İstasyonu” (Akaryakıt ve LPG Satış Bakım İstasyonu, Yeme İçme Tesisi ve Günübirlik Alışverişe Yönelik Ticaret Üniteleri) kurulmak üzere tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülmüştür.” denilmektedir.

**Orman ve Su İşleri Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü’nün 18.01.2017 tarih ve 15857 sayılı yazısında;**

“Yapılan inceleme neticesinde; bahse konu sahada Kurumumuz görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında tescilli bir korunan alanın yer almadığı tespit edilmiştir.” denilmektedir.

**Köyceğiz Belediye Başkanlığı’nın 22.03.2017 tarih ve 117 sayılı yazısında;**

“..Aynı güzergah üzerinde en yakın LPG ve Akaryakıt İstasyonlarının konumları ekli krokide görüldüğü üzere 1844 m-1215 m’dir. Söz konusu parsel ile komşu akaryakıt ve LPG istasyonları arasında herhangi bir plan değişiklik müracaatı olmamıştır. Yapılacak akaryakıt ve LPG istasyonları, servis istasyonu, konaklama tesisi, yeme içme tesisi vb. gibi tesisler için 1/25000 ölçekli çevre düzeni plan değişikliği ve 1/5000 ölçekli nazım ile 1/1000 ölçekli mevzii planları hazırlanması gerekmektedir.

Söz konusu 186 ada 5 nolu parsel ile ilişkin herhangi bir mahkeme kararı ve devam etmekte olan davalara ilişkin bilgi belge ve içerisinde herhangi yapı yoktur.” denilmektedir.

**Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı’nın 24.03.2017 tarih ve 766 sayılı yazısında;**

“..İlimiz, Köyceğiz İlçesi, Zeytinaları Mahallesi, Çürükçü Mevkiinde Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait sulama tesisi bulunmaktadır. Ancak 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına yönelik olarak yapılması öngörülen tesis ile mevcut sulama tesisindeki sulama bütünlüğünün bozulmayacağı hususu değerlendirilmektedir.” denilmektedir.

**Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı’nın 30.03.2017 tarih ve 1091 sayılı yazısında;**

“..belirtilen konaklama ve akaryakıt istasyonu tesisi alanında Daire Başkanlığımızca planlanan herhangi bir faaliyet bulunmamaktadır.

Büyükşehir Belediyemizin mevcut ve planlanan projelerini olumsuz yönde etkilememesi, söz konusu faaliyete izin verilmesi halinde, müktesep hak oluşturulmaması

kaydıyla, 2872 sayılı Çevre Kanununa ve ilgili yönetmelik hükümlerine ve diğer mer'î mevzuat hükümlerine uyulması, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerekmektedir.

Ayrıca yapılması planlanan Akaryakıt Satış İstasyonu için TS 12820 satandartlarına uyulması, 3572 sayılı yasa ile 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 almadan faaliyete başlanılmaması gerekmektedir.” denilmektedir.

## 12. PLAN KARARLARI/GEREKÇELERİ

Planlamaya konu olan alan, Muğla İli, Köyceğiz İlçesi, Zeytinalanı Mahallesi, Çürükçü Mevkii'nde yer alan, tapunun **186 ada 5 parsel** numarasında kayıtlı **5.733,76 m<sup>2</sup>** yüzölçümlü taşınmazı kapsamaktadır.

Yukarıdaki bölümlerde de bahsedildiği üzere söz konusu taşınmaz, üst ölçekli Köyceğiz-Dalyan Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “**Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar**” kullanımında kalmakta olup, D400 Fethiye-Muğla Bölünmüş Devlet Karayolunun Fethiye yönüne doğru sağ tarafta yer almaktadır.

Söz konusu D400 Muğla-Fethiye Bölünmüş Devlet Karayolu Ege ve Akdeniz bölgesini birbirine bağlayan ulaşım aksı olmasından dolayı taşıt trafiği çok fazladır. Bu nedenle **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 çok uygun olmadığı düşünülmektedir. Bu bahisle karayolu kenarında tarımsal faaliyetlerin sürdürülmesinin doğru olmadığı düşünülmekte olup, gerek bölge gerekse ülke ekonomisine sağlayacağı katkılardan dolayı yapılması planlanan Akaryakıt ve Servis İstasyonunun tarımsal faaliyete nazaran daha fazla Kamu Yararı odaklı bir proje olacağı düşünülmektedir.

Yine bahsedildiği üzere söz konusu karayolu güzergâhında Akyaka, Köyceğiz, Ortaca, Dalaman, Fethiye ve Antalya gibi yerli ve yabancı turistlerin sıklıkla tercih ettikleri, turizm açısından çekim merkezi haline gelmiş yerleşimler bulunmaktadır. Bunun yanı sıra, D400 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.

Dolayısıyla, yapılması planlanan Akaryakıt ve Servis İstasyonunun çoğunlukla söz konusu karayolunu kullanacak olan yerli ve yabancı turistlere hizmet edeceği düşünülmektedir. Aynı zamanda proje alanı yakın çevresi tarım alanlarından oluşmakta olup, bu alanlarda tarımsal üretim yapan çiftçilere de tarım makinelerinin akaryakıt ihtiyaçlarını karşılamak suretiyle hizmet vermesi de öngörülmektedir.

### **Bu bahisle;**

Köyceğiz-Dalyan Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının 5.18. *Akaryakıt ve Benzin İstasyonları* hükmü, Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik, 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım

Yönetmeliği ve ilgili diğer Yönetmelik Hükümleri doğrultusunda söz konusu **Kentsel Servis Alanı (Akaryakıt ve Servis İstasyonu)** amaçlı **Köyceğiz-Dalyan Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği** teklifi hazırlanmıştır.

Bahse konu Akaryakıt ve Servis İstasyonu alanı, Mülga Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı'na onaylanan Köyceğiz-Dalyan Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı gösterimlerinde yer almadığından **Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda "Kentsel Servis Alanı"** tanımı altında 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

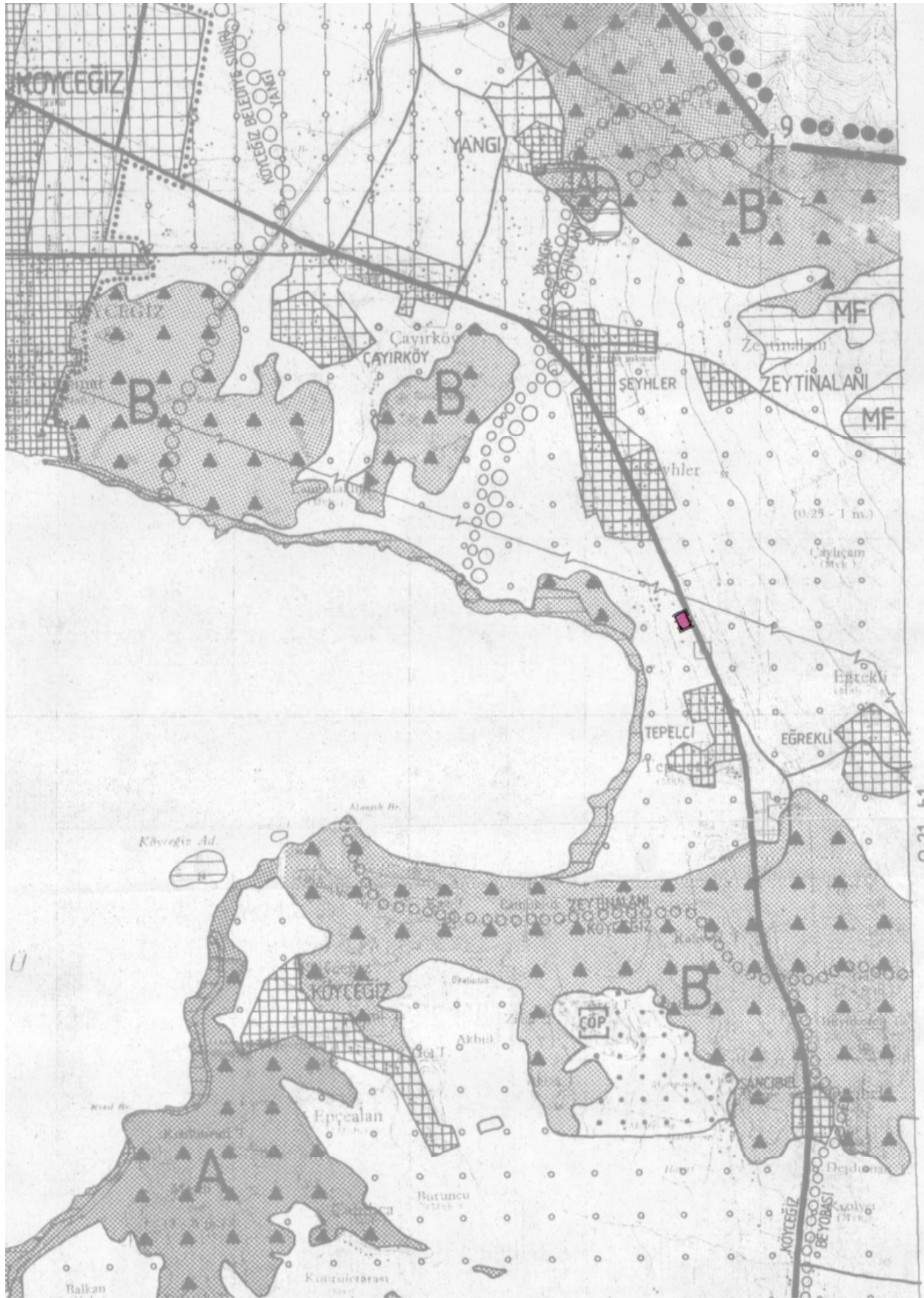
Köyceğiz-Dalyan Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının 5.18. *Akaryakıt ve Benzin İstasyonları* hükmü, Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik, 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili diğer Yönetmelik Hükümleri doğrultusunda da söz konusu taşınmaz üzerinde **Akaryakıt ve Servis İstasyonu** kurulması amaçlı **1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı** ve **1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı** teklifi hazırlanmıştır.

Bahse konu taşınmaz üzerinde Akaryakıt ve Servis İstasyonu kurulmasına ilişkin, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nce 15.01.2018 tarih ve E-00031189166 sayılı yazı ile **Kamu Yararı Kararı** alınmış olup söz konusu kararda *"..Bakanlığımıza yapılan kamu yararı kararı başvurusu ve eki bilgi ve belgeler Bakanlığımız görev alanı çerçevesinde incelenmiş olup; faaliyetin niteliği, bölgeye sağlayacağı istihdam ve katma değer ile ticari ve ekonomik hayata getireceği faydalar bakımından değerlendirilen söz konusu yatırımın gerçekleşmesinde 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. Maddesinin (d) bendi kapsamında kamu yararı bulunduğu hususunu uygun görüşle takdir ve tensiplerinize arz ederim."* denilmektedir.

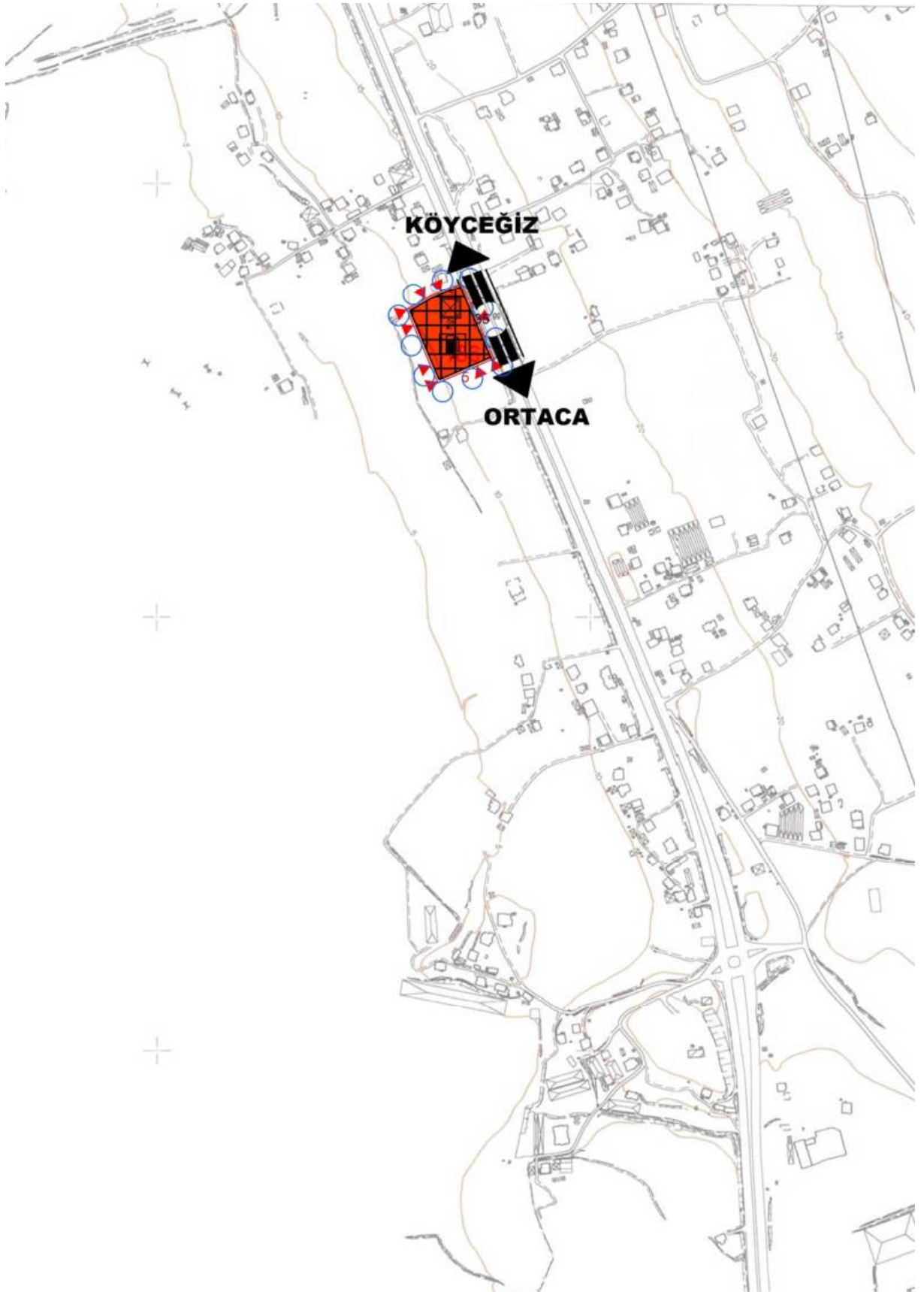
Yine yukarıda bahsedildiği üzere Muğla İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 09.03.2018 tarih ve E.755953 sayılı yazısında belirtildiği üzere "Toprak Koruma Projesi"ne uyulması şartıyla, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13 üncü maddesinin (d) bendi gereği talep edilen amaç doğrultusunda kullanılması uygun görülmüştür.

Söz konusu **"Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı"** olarak tanımlanan alanda akaryakıt ve L.P.G. satış istasyonları ile bu tür tesislerle birlikte düzenlenecek servis istasyonları, konaklama tesisi, kamping, yeme-içme tesisi vb. ile turizm amaçlı teşhir ve satış birimleri ile günübirlik tesisler gibi karayoluna hizmet verecek tesisler yer alabilecektir.

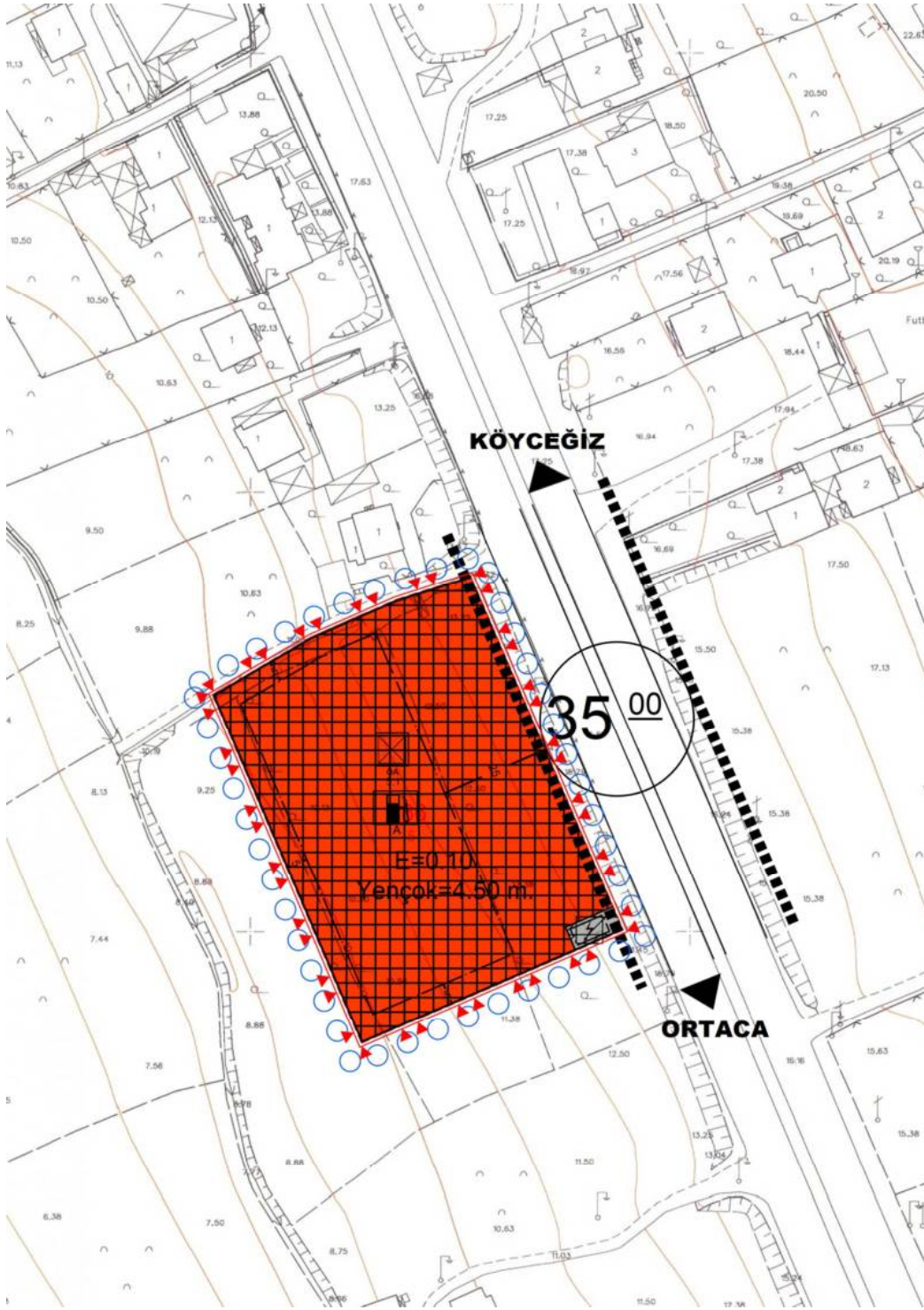
Bahsedildiği üzere tesisin yer seçiminde kamu yararı ve bölgenin güzergâhında yer alan tesislerin nitelikleri göz önünde bulundurulmuş olup, bahse konu taşınmazın "Akaryakıt ve Servis İstasyonu" olarak planlanmasının planlama ve şehircilik ilke ve esaslarına göre uygun olduğu değerlendirilmektedir.



**Görsel 7: 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Teklifi**



**Görsel 8: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi**



**Görsel 9: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi**

Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanında yapılaşma koşulları;

**Emsal:** 0.10,

**Yençok:** 4.50 metre (1 kat),

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

**En Fazla Yapı İnşaat Alanı:** 800 m<sup>2</sup>



**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	5.661,77
Trafo Alanı	72,00
<b>Toplam Planlama Alanı</b>	<b>5.733,77</b>

*Tablo 1: Alan Kullanım Tablosu (1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı)*

### 13. SONUÇ

Onaylı Köyceğiz-Dalyan 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 hazırlanmış olduğum **Kentsel Servis Alanı** amaçlı **Köyceğiz-Dalyan Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği** ile **Akaryakıt ve Servis İstasyonu** amaçlı **1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı** ve **1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın** incelenerek onaylanması hususunda gereğini arz ederim.