

MUĞLA İLİ

FETHİYE İLÇESİ

FETHİYE-GÖCEK ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ
MUĞLA İLİ, FETHİYE İLÇESİ, YANIKLAR
MAHALLESİ 345 ADA 20 VE 21 NOLU
PARSELLERDE TALİ MERKEZ (2. VE 3. DERECE
MERKEZLER) AMAÇLI 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE
DÜZENİ PLANI İLE TİCARET ALANI AMAÇLI 1/5000
ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



ALİ ÖZDEN GÜRBÜZ ŞEHİR PLANCISI



2025

Tel: 0252 212 53 13 (2 Hat) Gsm:0532 296 29 69 Emirbeyazıt Mah. Zübeyde Hanım Cad.
Üntaş Residence D Blok No:16/6 Menteşe/Muğla
noktaimarplanlama@hotmail.com

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ/KAPSAM	5
2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	5
Görsel 1: Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri	6
Görsel 2: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Uzak-1)	6
Görsel 3: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Uzak-2)	7
Görsel 4: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Yakın)	8
3. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI	9
4. PLANLAMA ALANININ YER ALDIĞI BÖLGENİN SOSYAL-EKONOMİK YAPISI	9
Grafik 1: Nüfus Artış Grafiği	10
Görsel 5: Fethiye İlçesi Nüfus Yoğunluğu	10
Grafik 2: Fethiye İlçesi Eğitim Durumu	11
5. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	11
Görsel 6: Planlama Alanına Hizmet Eden En Yakın Karayoluna Ait Trafik Hacim Haritası	12
6. İDARİ YAPI VE SINIRLAR	12
Harita 1: Belediye ve Mücavir Alan Sınırları	13
Harita 2: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Fiziki Harita Üzerindeki Yeri	14
7. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR	15
8. MÜLKİYET BİLGİSİ	15
9. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	15
Görsel 7: Planlama Alanının Onaylı Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi	16
1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Üzerindeki Yeri	16
Görsel 8: Planlama Alanının Onaylı Fethiye-Göcek Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu Üzerindeki Yeri	17
10. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ İMAR PLANLARI	18
Görsel 9: Mülga Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı'nca 28.04.1993 Tarihinde Onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği	19
Görsel 10: Mülga Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı'nca 28.04.1993 Tarihinde Onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği	20
Görsel 11: Onaylı LPG İkmal ve Akaryakıt Satış İstasyonu ve Tarımsal Amaçlı Depolama Alanı Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği	21
11. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ	21
12. JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	21
Görsel 12: Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası	22
13. RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ	23
14. PLAN KARARLARI/GEREKÇELERİ	31
Görsel 13: Mahkeme Kararı ile İptal Edilen 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği	33
Görsel 14: Mahkeme Kararı ile İptal Edilen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	34
Görsel 15: Mahkeme Kararı ile İptal Edilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	35
Görsel 16: Fethiye-Göcek Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Teklifi	38
Görsel 17: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi	39
Görsel 18: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi	39
Tablo 1: Arazi Kullanım Tablosu	40
15. SONUÇ	40

Muğla İli, Fethiye İlçesi, Fethiye-Göcek Özel Çevre Koruma Bölgesi,
Yanıklar Mahallesi, 345 Ada 20 ve 21 Parseller
Fethiye-Göcek Özel Çevre Koruma Bölgesi
1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ile
1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

PLANLAMA EKİBİ

1. AMAÇ/KAPSAM

İş bu Plan Açıklama Raporu; Muğla İli, Fethiye İlçesi, Yanıklar Mahallesi, Koymat Mevkii'nde yer alan; tapunun **345 ada, 20 ve 21 parsel** numaralarında kayıtlı özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerinde yapılmak istenen Ticaret Alanı'na ilişkin hazırlanan **“Tali Merkez (2. Ve 3. Derece Merkezler)”** amaçlı **Fethiye-Göcek Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı** ile **“Ticaret Alanı”** amaçlı **1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları** tekliflerine esas olmak üzere hazırlanmıştır.

Bahse konu **Plan Açıklama Raporu**; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 03.01.2017 tarih ve 51 sayılı **“Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelge”**nin “Ek-II Plan Araştırma ve Açıklama Raporu Formatı”nın uyulması gerekli diğer hususlar kısmında yer alan *“Plan teklifinin 1/5000 ve 1/1000 olarak her iki ölçekte birden hazırlanması halinde, plan araştırma ve açıklama raporu, her iki ölçeği de kapsayacak şekilde tek bir rapor halinde hazırlanacaktır.”* hükmü doğrultusunda **tek rapor olarak hazırlanmıştır.**

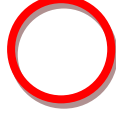
Söz konusu taşınmazlar üzerinde **daha önce hazırlamış olduğum** “Merkezi İş Alanı” amaçlı **1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği** ile “Ticaret Alanı” amaçlı **1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri**, Bakanlık (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) Makamının **21.01.2021 tarih ve 136921 sayılı Olur'u** ile 1 No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. Maddesi uyarınca **onaylanmıştır.**

Bakanlık Makamınca **onaylanan imar planı değişiklikleri**, Muğla 1. İdare Mahkemesi'nin 2021/615 Esas No, 2022/435 Karar No ile 18.03.2022 tarihli Mahkeme Kararına istinaden “Kentsel Teknik Altyapı Etki Değerlendirmesi Raporu ve Analizi” bulunmadığı gerekçesiyle **iptal edilmiş olup, söz konusu taşınmazlar plansız duruma düşmüştür.**

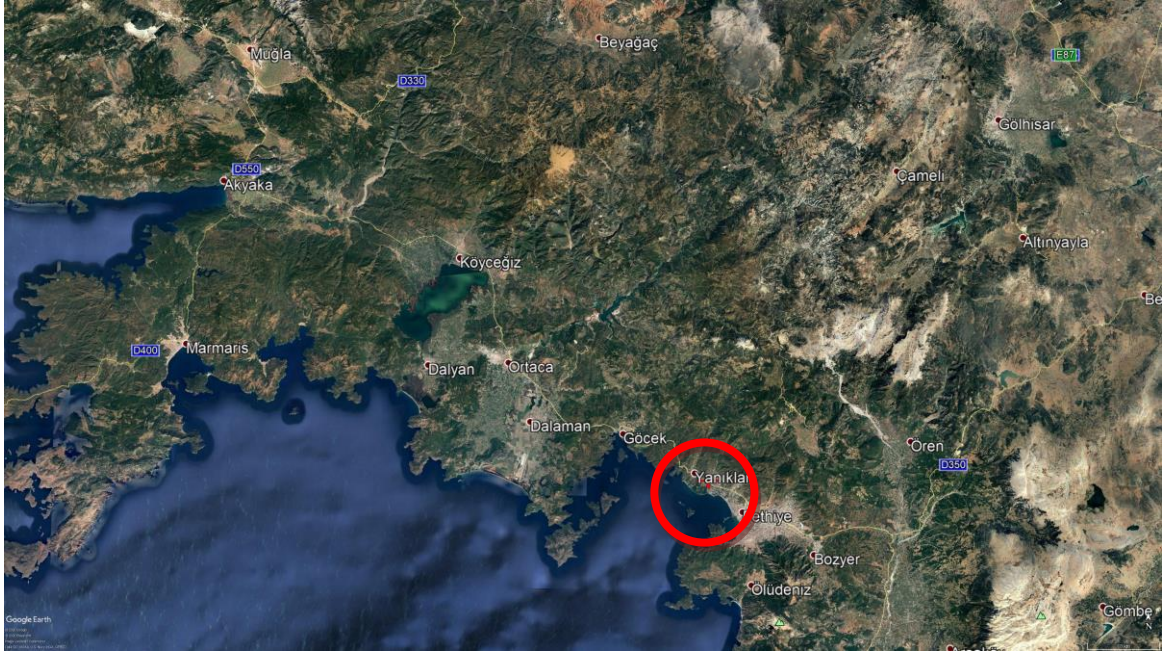
Bu sebeple; İş bu imar planı teklifleri ile plan açıklama raporu; **güncellenen resmi kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda “Plan” teklifi olarak yeniden hazırlanmıştır.**

2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Planlama alanı, Muğla İli, Fethiye İlçesi, Yanıklar Mahallesi, Koymat Mevkii'nde yer alan; tapunun **345 ada, 20 ve 21 parsel** numarasında kayıtlı taşınmazlar olmak üzere toplam **81.504,74 m²** yüzölçümlü alanı kapsamaktadır. Planlama alanı Fethiye şehir merkezinin kuzeybatısında, D400 Antalya- Fethiye Karayolu üzerinde ve Yanıklar Mahalle sınırları içinde yer almaktadır. Bahse konu planlama alanının Kargı Mahallesi'ne uzaklığı yaklaşık **1 km**, Yanıklar Mahallesi'ne uzaklığı yaklaşık **2 km**, Fethiye ilçe merkezine uzaklığı yaklaşık **7 km** ve Muğla şehir merkezine uzaklığı ise yaklaşık **123 km'dir.**



Görsel 1: Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri



Görsel 2: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Uzak-1)

Görsel 3: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Uzak-2)

Görsel 4: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Yakın)

3. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI

Söz konusu planlama alanının yer aldığı Fethiye bölgesinin jeomorfolojik yapısının temel özelliklerinden birisi girintili ve çıkıntılı kıyı özelliği gösteren sahil çizgisidir. Türkiye'nin en uzun kıyısına sahip Muğla İlinde, özellikle Bodrum ve Datça yarımadalarındaki kıyılarda sayısız girintili ve çıkıntılı koylar bulunmakta, bunu Fethiye bölgesi takip etmektedir. Böylece bu bölgelerde alçak/basık ve dar/yüksek kıyı yapıları sıklıkla gözlemlenmektedir. Planlama alanının yer aldığı Fethiye ilçesinin bir diğer önemli coğrafi yapısı Babadağ ve Boncuk Dağları yükseltileri ile Eşen ve Fethiye Ovalarından oluşan arazi yapısıdır. Planlama alanının yer aldığı bölge ise kısmen düz bir topografyaya sahiptir.

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

4. PLANLAMA ALANININ YER ALDIĞI BÖLGENİN SOSYAL-EKONOMİK YAPISI

Fethiye İlçesi Muğla ili için önemli bir stratejik öneme sahiptir. Merkez ilçesi ile beraber Çiftlik, Çamköy, Göcek, Ölüdeniz gibi yerleşmeleri özellikle turizm sektöründe öne çıkmaktadır. Üst ölçekli planlama kararlarında da bu sektörleri destekleyici planlama kararları bulunmaktadır. Yine turizm ile beraber bölgenin coğrafi yapısının da elverdiği ölçüde önemli tarım arazileri bulunmaktadır.

Fethiye İlçesi'nin (mahalleleri ile birlikte) 2019 yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre nüfusu 162.686 kişidir. İlçenin 2025 yılında öngörülen nüfus projeksiyonlarında ise kentsel ve kırsal nüfusunun tamamı için 309.839 kişilik bir nüfus öngörülmektedir (*Kaynak: Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Açıklama Raporu*).

İlçenin (Seydikemer'in Fethiye'den ayrıldığı ve ilçe statüsü kazandığı yıldan itibaren) son 7 yıl içerisinde artan yerleşik nüfusuna ilişkin grafik aşağıda yer almaktadır:

Grafik 1: Nüfus Artış Grafiği

Mevcut ilçe nüfusunun %49,81'ini kadın, %50,19'unu erkek nüfusu oluşturmaktadır. İlçenin toplam **nüfus yoğunluğu 184 kişi/km²**'dir. Aşağıda ilçenin nüfus yoğunluğuna ilişkin görsel verilmiştir (www.endeksa.com).

Görsel 5: Fethiye İlçesi Nüfus Yoğunluğu

Görüldüğü üzere planlama alanının yer aldığı bölgenin orta yoğunluklu nüfusa sahip olmakta beraber üst ölçekli planlama kararları doğrultusunda da projeksiyon yıllarında özellikle kıyı boyunca yer alan yerleşimlerin nüfus yoğunluğunun artabileceği söylenebilir.

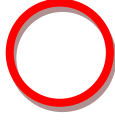
Fethiye İlçesi'nin genel eğitim düzeyine bakılacak olursa; ilçe genelinde yaşayan nüfusun **%18,97'sinin üniversite ve üzeri** düzeyde eğitim aldığı, **%71,61'inin ilk ve ortaokul** düzeyinde eğitim aldığı, **%9,05'inin ise okuryazar olmayan/okuryazar olan fakat eğitimsiz/bilinmiyor** grubunda olduğu görülmektedir. (Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu ve www.endeksa.com). İlçenin detaylı eğitim durumu aşağıdaki grafikte sunulmaktadır;

Grafik 2: Fethiye İlçesi Eğitim Durumu

5. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Söz konusu planlama alanının üzerinde yer aldığı; Antalya-Fethiye (D440) Karayolunun trafik hacmine bakıldığında **2017** yılı için günlük ortalama **12.532 taşıt** (otomobil, orta yüklü ticari taşıt, otobüs, kamyon kamyon-römork, çekici-yan römork) geçmektedir(Kaynak:<http://www.kgm.gov.tr/SiteCollectionDocuments/KGMdocuments/Trafik/trafikhacimharitasi/2017HacimHaritalari/13.BOLGE.pdf>). Trafik Hacim Haritası'ndan da anlaşılabacağı üzere günlük geçen 12.532 taşıt, orta yoğunluklu bir karayolu trafik hacmi oluşturmaktadır (10.000-19.999 taşıt/gün).

D400 Antalya-Fethiye Karayolu, planlama alanına ulaşımı sağlayan ana ulaşım aksıdır. Söz konusu ulaşım akslarında gerek kent içi toplu ulaşım araçları, gerek servis araçları, taksi, kamyon, kamyonet, özel otomobil gibi birçok ulaşım aracının sıklıkla kullandığı akslardır.

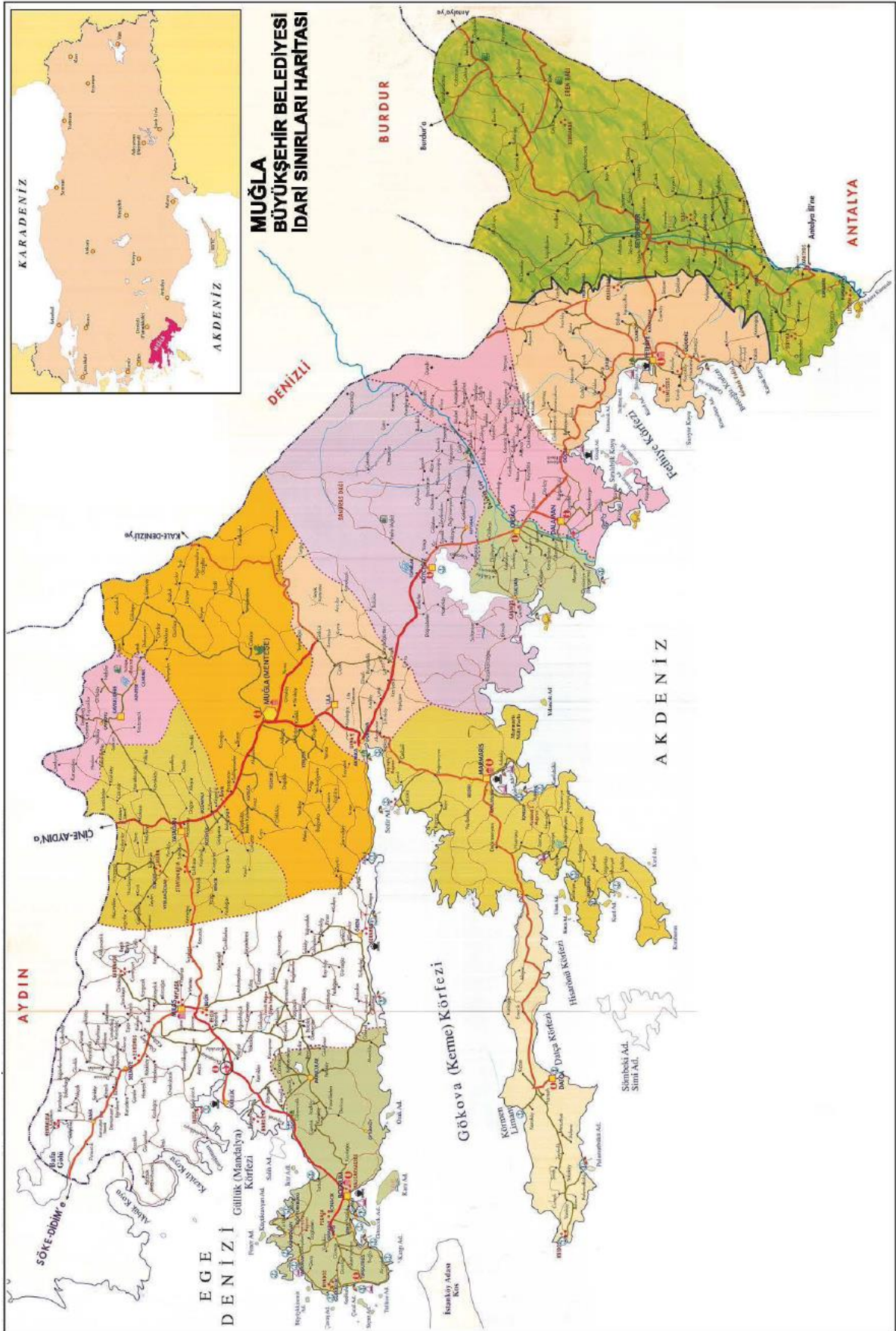


Görsel 6: Planlama Alanına Hizmet Eden En Yakın Karayoluna Ait Trafik Hacim Haritası

6. 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 ve Köylerin tüzel kişilikleri ile bucaklar ve bucak teşkilatları kaldırılmıştır.

Söz konusu planlama alanı Fethiye-Göcek Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığından planlama izinleri bakımından Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü, inşaat izinleri bakımından da Fethiye Belediye Başkanlığı'nın yetkili ve sorumlu olduğu alan içerisinde kalmaktadır.



Harita 1: Belediye ve Mücavir Alan Sınırları

Harita 2: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Fiziki Harita Üzerindeki Yeri

7. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

Planlama alanı Milli Park, Sulak Alan, Kültür ve Turizm Koruma-Geliştirme Bölgesi, Askeri Stratejik Alan, Arkeolojik, Kentsel, Doğal ya da Tarihi Sit Sınırları içerisinde yer almamakta olup, **Fethiye-Göcek Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde** yer almaktadır.

8. MÜLKİYET BİLGİSİ

Planlama çalışmasına konu taşınmazlar, Muğla İli, Fethiye İlçesi, Yanıklar Mahallesi, Koymat Mevkii'nde yer alan, tapunun **345 ada, 20 parsel** numarasında kayıtlı "**Tarla**" vasıflı **Sınırlı Sorumlu Planlamacılar Sahil Arsa ve Konut Yapı Kooperatifi** mülkiyetinde bulunan taşınmaz ile tapunun **345 ada, 21 parsel** numarasında kayıtlı "**Tarla**" vasıflı **Esat Bakırcı** mülkiyetindeki taşınmazı kapsamaktadır.

Söz konusu taşınmazların tamamı **Kadastro Kanunu'nun 22. Maddesinin (a) bendi uyarınca düzenleme görmüş ve yeni ada/parsel numaraları ve güncel mülkiyet hatları ile tescilleri yapılmıştır.**

9. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Planlama alanı, Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda karayolu kenarında yer almakta olup; Fethiye-Göcek Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu'nda "**Örtü Altı Tarım Alanı**" tanımlı alanda yer almaktadır.

Görsel 7: Planlama Alanının Onaylı Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Üzerindeki Yeri

Görsel 8: Planlama Alanının Onaylı Fethiye-Göcek Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu Üzerindeki Yeri

10. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ İMAR PLANLARI

Planlamaya konu alan; **Mülga Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı'na 28.04.1993 tarihinde onaylanan** Kargı (Fethiye) 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta iken, söz konusu alan üzerinde hazırlanmış olan **“Ticaret Alanı” amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri**, Bakanlık (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) Makamının **21.01.2021 tarih ve 136921 sayılı Olur'u** ile 1 No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. Maddesi uyarınca **onaylanmıştır.**

Bakanlık Makamınca **onaylanan imar planı değişiklikleri**, Muğla 1. İdare Mahkemesi'nin 2021/615 Esas No, 2022/435 Karar No ile 18.03.2022 tarihli Mahkeme Kararına istinaden **“Kentsel Teknik Altyapı Etki Değerlendirmesi Raporu ve Analizi”** bulunmadığı gerekçesiyle **iptal edilmiş olup, söz konusu taşınmazlar plansız duruma düşmüştür.** Bu sebeple; İş bu imar planı teklifleri ile plan açıklama raporu; **güncellenen resmi kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda “Plan” teklifi olarak yeniden hazırlanmıştır.**

Planlama alanını çevresinde yer alan onaylı imar planları ise, teklif imar planı paftalarına aynen işlenmiş olup, teklif imar planının ulaşım kurgusunda onaylı imar planlarındaki bağlantı yolları kullanılmıştır.

Yukarıda bahsedilen meri imar planlarının tamamı ED50 koordinat sisteminde onaylanmıştır. Ticaret Alanı amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları ise güncel ITRF96 koordinat sisteminde hazırlanmıştır. Onaylı imar planı paftaları **güncel mevzuat gösterimlerine uygun hale getirilerek, “Raster” paftalar üzerinden sayısallaştırılmış** ve ED50'den ITRF96 koordinat sistemine dönüşümleri yapılarak, 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Paftalarına Meri Plan Bilgisi olarak **bilgi amaçlı işlenmiştir.**

Diğer yandan, söz konusu planlama alanının güneyinde D400 Antalya-Fethiye Karayolu üzerinde yer alan onaylı **“LPG İkmal ve Akaryakıt Satış İstasyonu ve Tarımsal Amaçlı Depolama Alanı”** amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Bahse konu imar planı da 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Paftalarına Meri Plan Bilgisi olarak **bilgi amaçlı işlenmiştir.**

Görsel 9: Mülga Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı'nca 28.04.1993 Tarihinde Onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği

Görsel 10: Mülga Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı’nca 28.04.1993 Tarihinde Onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği

Görsel 11: Onaylı LPG İkmal ve Akaryakıt Satış İstasyonu ve Tarımsal Amaçlı Depolama Alanı Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği

11. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

Bahse konu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı teklifi Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 21.12.2017 tarihinde onaylanan ITRF96 koordinat sisteminde 1/1000 Ölçekli güncel **O22-d-07-a** ve **O22-d-07-b** Hâlihazır Harita Paftaları üzerine; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi de yine Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 21.12.2017 tarihinde onaylanan ITRF96 koordinat sisteminde 1/1000 Ölçekli güncel **O22-d-07-a-2-b** ve **O22-d-07-b-1-a** Hâlihazır Haritala Paftaları üzerine çizilmiştir.

12. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Söz konusu taşınmazlara ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce **15.10.2020** tarihinde onaylanmıştır. Bahse konu etüt raporunda söz konusu planlama alanı “**Önlemleri Alan-2.1**”, “**Önlemleri Alan-5.1**” ve “**Önlemleri Alan-5.2**” olarak belirlenen alanlara yer almaktadır. Bahse konu Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi

İnceleme alanı yerleşime uygunluk durumu bakımından;

Önlemleri Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının sınırlarına yakın düzlük kesimlerdeki alüvyon birimlerin olduğu bölgelerde bulunan organik maddece zengin alüvyon, toprak kesimler Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir.

Önemli Alan 5.2 (ÖA-5.2): Dolgu Alanlar

İnceleme alanının güneydoğu kısımlarında gerçekleştirilmiş olan hafriyat çalışmaları ve Muğla-Fethiye karayolunun bulunduğu alanlar Önemli Alan 5.2 (ÖA-5.2) olarak değerlendirilmiştir.

Önemli Alan 2.1(ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar

Ultramafik kayalar yapısı itibari ile oldukça fazla kırık-çatlak yapıları içerirler. İnceleme alanında bulunan yeşil renkli kırık-çatlaklı Marmaris Peridotiti olarak adlandırılan peridotit birimlerin olduğu bölge hem bahsi edilen çatlaklı yapısı hem de %20-30'a kadar varan topoğrafik eğime sahip olmasından dolayı Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiştir.

Görsel 12: Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası

Hidrojeolojik Özellikler

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

Yüzey Suları: İnceleme alanında yüzey suyu bulunmamaktadır.

İçme ve Kullanma Suyu: İçme ve kullanma suyu için Yanıklar Mahallesi'nin şebeke suyundan faydalanılabilir.

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.

13. RESMÎ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Yürürlükteki 3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri uyarınca, daha önce hazırlanan ve mahkeme kararı ile iptal edilen Fethiye-Göcek Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının hazırlanabilmesi için gerekli görülen resmi kurum ve kuruluşların görüşleri alınmış, ancak; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 7. Maddesi "**k) Planların iptal edilmesi halinde, daha önce alınan kurum ve kuruluş görüşleri ile birlikte yapılan analiz ve sentez çalışmaları yeni plan hazırlanmasında bu Yönetmelik kapsamında yeniden değerlendirilir.**" hükmü kapsamında tüm resmi kurum ve kuruluşlara yeniden görüş sorulmuş olup toplanan görüşler aşağıdaki gibidir.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 14.11.2023 tarih ve 258782 sayılı yazısında;

"İlgi (b) yazımız ile ilgi (a) dilekçe eki Ulaşım ve Trafik Etüt Raporu, Ulaşım Dairesi Başkanlığına iletilmiş, Ulaşım Dairesi Başkanlığının ilgi (c)'de kayıtlı yazısında; Otopark Yönetmeliği 4. Maddesi (n) bendinde geçen "İmar planları hazırlanırken bölge ve genel otopark yerleri, katlı otopark ve cep otoparkı düzenlenecek yerler konusunda Büyükşehirlerde UKOME, diğer yerlerde ilgili trafik komisyonunun görüşü alınır." hükmü gereğince plan taslağında yer alan otopark alanlarının Ulaşım Koordinasyon Kurulunda değerlendirilmesi için havale edildiğinin bildirildiği ilgi (ç) yazımız ile iletilmiştir.

İlgi (d) Ulaşım Dairesi Başkanlığının yazısında; yapılan incelemeler sonucunda imar planı çalışmalarına esas hazırlanan Trafik Etüt Raporu uygun değerlendirildiği, söz konusu plan teklifinde yer alan otopark alanları Otopark Yönetmeliğinin 4. Maddesinin (n) bendi kapsamında UKOME Genel Kurul Toplantısında görüşüldüğü, alınan 2023/7-395 sayılı kararın Ek'te gönderildiği belirtilmiştir. Başkanlığımızca plan çalışmasına ilişkin yapılan incelemede 09.08.2023 tarihli ve E-53618066-115.01.99-229789 sayılı yazımızda da belirtildiği üzere;

· Fethiye-Göcek Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonunda yaklaşık olarak "Örtü Altı Tarım Alanında" kaldığı; 1/5000 ve 1/1000 ölçekli nazım ve uygulama imar planında "Ağaçlandırılacak Alan ve Doğal Karakteri Korunacak Alan" olarak planlı olduğu,

· Muğla İli, Fethiye ilçesi, Yanıklar Mahallesi, 345 ada, 20 ve 21 parsellere ilişkin "Merkezi İş Alanı" amaçlı 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile "Ticaret Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerinin Çevre ve Şehircilik Bakanlık Makamı'nın 21.01.2021 tarih ve 136921 sayılı Olur'u ile onaylandığı,

· 26.02.2021 tarihli ve 10621 sayılı yazımızda; bahse konu plan değişikliği ile plan ana kararlarını ve bütünlüğünü bozucu nitelikte kullanım kararı getirildiğinden Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 20. ve 26. maddelerine aykırılık teşkil ettiği, kaldırılan Ağaçlandırılacak Alanı yerine aynı açık ve yeşil alanlar donatı grubu içindeki diğer kullanımlardan birinin ayrılması gerektiği ve 3194 sayılı İmar Kanununun Ek-8'inci maddesi doğrultusunda iş ve işlemlerin yürütülmesi gerektiği hususlarında itiraz edildiği,

· İtirazımızın reddedilmesi üzerine Belediyemiz tarafından Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı aleyhine Muğla 1.İdare Mahkemesi'nin 2021/615 Esas sayılı dosyası ile

açılan davada; “dava konusu işlemlerin iptaline” karar verildiğinden bahse konu imar planı teklifinin hazırlandığı tespit edilmiştir.

Ancak; ilgi (a) dilekçenizde söz konusu teklifin “plan değişikliği” olarak hazırlandığı belirtilmiş, Muğla 1. İdare Mahkemesinin söz konusu kararı ile alan plansız kaldığından yeni plan teklifi olarak değerlendirilmesi gerekmekte olup, bununla ilgili Mekansal Planları Yapım Yönetmeliğinin “Genel Planlama Esasları” başlıklı 7. Maddesinde; “k) Planların iptal edilmesi halinde, daha önce alınan kurum ve kuruluş görüşleri ile birlikte yapılan analiz ve sentez çalışmaları yeni plan hazırlanmasında bu Yönetmelik kapsamında yeniden değerlendirilir.” olarak belirtilmektedir.

Bu doğrultuda söz konusu alanda hazırlanacak olan yeni imar planına ilişkin kurum ve kuruluşlardan görüş alınması gerekmektedir.

Bunun yanı sıra planlamaya konu parsellerin çevresi Tarım Alanı” olarak planlı olduğundan, parsellere “Ticaret Alanı, Otopark Alanı ve Park Alanı” kullanım kararı getirilmesinin plan ana kararlarını ve bütünlüğünü bozucu nitelikte olduğu anlaşılmakta olup yine Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 7. Maddesinde “l) Planlar, çevresinde veya bitişğinde yer alan mevcut planlar ile uyumlu hazırlanır(..).” olarak belirtilmektedir.

Sonuç olarak; ilgili kurum, kuruluş görüşleri, üst ölçekli plan kararları, ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda sosyal ve teknik altyapı dengesi gözetilerek hazırlanacak olan plan dosyasının Başkanlığımıza sunulması halinde Başkanlığımızca görüş oluşturulabilecektir.” denilmektedir.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Plan Proje Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı’nın 12.07.2023 tarih ve 116769 sayılı yazısında;

“Yapılan inceleme neticesinde; Fethiye İlçesi Yanıklar Mahallesi 345 ada 20 ve 21 parsel numaralı taşınmazlar 19.02.2021 tarihli ve 4534 sayılı yazımız ile kurum görüşümüz bildirilmiş, görüşümüzde “... planlama alanı ve yakın çevresinin atık suların (kanalizasyon), yağmur sularının bertarafına yönelik çalışmalarında kullanılmak üzere, planlama alanının doğu tarafında “PARK” olarak ayrılan içerisinde 353,17 m²’lik alanının “Teknik Altyapı Alanı” olarak ayrılması (Kroki ve Sayısal (NCZ) Dosyada işaretlendiği gibi) gerekmektedir. Bu sebeple? Ayrılması talep edilen 353,17m²’lik “Teknik Altyapı Alanı”nın ileride kamu zararı oluşturmaması adına büyük önem arz etmekte olup, ayrılan “Teknik Altyapı Alanı”nın planlara işlenmesi kaydıyla Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Plan Proje Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı’nın 19.02.2021 tarih ve 4534 sayılı yazısında;

“Yapılan inceleme neticesinde; yanıklar mahallesi 345 ada 20 ve 21 parseller içerisinde kurumumuza ait herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapımız bulunmamakta olup, planlama alanının güney cephesinden geçen 12 metrelik yol güzergahında içme-kullanma suyu hattımız geçmekte ve taşınmazlar içerisinde doğal akışı sağlayan dere ve dere yataklarının bulunabileceğinden konuyla ilgili DSİ 21. Bölge Müdürlüğü’nün görüşü alınarak görüşü doğrultusunda planlara işlenmesi gerekmektedir.

Ayrıca; Kurumumuz görev, yetki ve sorumlulukları çerçevesinde söz konusu planlama alanının atık suların (kanalizasyon), yağmursularının bertarafı karşılanamamakta olduğu ve bu sebeple Kurumumuz tarafından karşılanacağı Plan Notları 8. Madde d eeklenmiş olduğu görülmektedir.

Ancak planlama alanı ve yakın çevresinin atık sularının (kanalizasyon) yağmursularının beratafına yönelik kullanılacak olan “Teknik Altyapı Alanlarının” yetersiz olduğu ve Kurumumuz tarafından planlama çalışmalarında kullanılmak üzere, planlama alanının doğu tarafında “PARK” olarak ayrılan alan içerisinde 353,17 m²’lik alanının “Teknik Altyapı Alanı” olarak ayrılması (Kroki ve Sayısal(NCZ) Dosyada işlendiği gibi) gerekmektedir.

Bu sebeple; ayrılması talep edilen 353,17 m²’lik “Teknik Altyapı Alanı”nın ileride kamu zararı oluşturulmaması adına büyük önem arz etmekte olup, ayrılan “Teknik Altyapı Alanı”nın planlara işlenmesi kaydıyla Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

Fethiye Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü’nün 12.07.2023 tarih ve 94563 sayılı yazısında;

“Söz konusu parseller 1/25000 ölçekli Fethiye Göcek Çevre Düzeni Planı sınırları içerisinde kalmaktadır. Muğla 1. İdare Mahkemesi’nin 2021/615 Esas No, 2022/435 Karar Nolu kararı ile Bakanlık Makamının 21.01.2021 tarih ve 136921 sayılı Olur’u ile onaylanan imar planları iptal edilmiştir.

İmar planı değişikliklerinin ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak görüşler doğrultusunda, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca yayımlanan 2017/1 sayılı Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklif ve Usullerine Dair Genelge doğrultusunda hazırlanması durumunda tarafımızca uygun mütaala edilmektedir.” denilmektedir.

Fethiye Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü’nün Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’ne 12.07.2023 tarih ve 94547 sayılı yazısında;

“Söz konusu parseller 1/25000 ölçekli Fethiye Göcek Çevre Düzeni Planı sınırları içerisinde kalmaktadır. Muğla 1. İdare Mahkemesi’nin 2021/615 Esas No, 2022/435 Karar Nolu kararı ile Bakanlık Makamının 21.01.2021 tarih ve 136921 sayılı Olur’u ile onaylanan imar planları iptal edilmiştir.

Yanıklar Mahallesi 345 ada 20 ve 21 parsellere ilişkin Müdürlüğümüzce daha önce tarafımıza iletilen 17.01.2017 tarih ve E.99064 sayılı yazınız bulunmakla birlikte, yazımız eki sunulan örneği sunulan 1/25000 ölçekli Fethiye Göcek Çevre Düzeni Planı sınırları içerisinde parsellere alternatif olabilecek “Ticari Alan” tanımlı alan bulunmamaktadır.” denilmektedir.

Muğla Valiliği Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü’nün 22.06.2023 tarih ve 4852276/48 sayılı yazısında;

“..konu ile ilgili olarak mevzuatımız açısından yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır.” denilmektedir.

Muğla Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü’nün 06.07.2023 tarih ve 219130843 sayılı yazısında;

“İlgi yazınız ve ekleri incelenmiş olup, planlama yapılması istenen arazinin, tapudaki hak sahipliği veya sahiplerinin bizzat kendilerince veya vekaletname yoluyla yetkilerinin kontrollü planlama yapılacak kurumca değerlendirilmesi şartıyla, 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, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü, İl Kültür Turizm Müdürlüğü, ile İl Tarım ve Orman Bölge

Müdürlüğü'nün uygun görüşlerinin alınması kaydıyla "Merkezi İş Alanı" amaçlı 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Plan değişikliği ile "Ticaret Alanı" amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılmasında Kurumumuzca sakıncası yoktur." denilmektedir.

Muğla Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 05/07/2023 tarih ve 00086879264 sayılı yazısında;

"14 Haziran 2014 tarih ve 29030 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8. Maddesinin (1). Bendinde yer alan "Mekansal planların, plan değişikliklerinin, revizyon ve ilaveleri hazırlanması sürecinde, kamu kurum ve kuruluşları veya plan müelliflerince planın türüne ve kademesine göre bu Yönetmelikte genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veri, görüş ve öneriler elde dilerek gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılır." Hükmü gereği planlama çalışmanıza ilişkin Müdürlüğümüz tarafından yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır." denilmektedir.

Muğla Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'nın 07.08.2023 tarih ve 76822 sayılı yazısında;

"Başkanlığımız görev tanımı kapsamına giren 3213 Sayılı Maden Kanunu I-(a) grubu Madenler ile ilgili yönetmelik ve 5686 Sayılı Jeotermal Kaynaklar Ve Doğal Mineralli Sular Kanunu kapsamında verilmiş herhangi bir izin bulunmamaktadır." denilmektedir.

Muğla Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 01.12.2023 tarih ve 12229338 sayılı yazısında;

"Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 29.01.2019 tarih ve E. 20506 sayılı yazıları ile söz konusu parsellerin Özel Çevre Koruma Başkanlığınca 18/03/1994 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli kargı imar planı içerisinde doğal karakteri korunacak alan ile ağaçlandırılacak alanda kaldığı anlaşılmıştır.

Bu bahisle; 10.07.2019 tarihli Resmi Gazetede Yayımlanan Tapu Kanunu Ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 21. Maddesi ile 5403 Sayılı Kanuna eklenen Geçici Madde 6- (Ek:4/7/2019-7181/21 md.) 19/7/2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları veya arsa vasfı kazanmış parseller ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar izinli kabul edilir." denildiğinden söz konusu taşınmaz ile ilgili 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Kapsamında yapılacak iş ve işlem bulunmamaktadır." denilmektedir.

Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 15.08.20223 tarih ve 3701515 sayılı yazısında;

"Yapılan inceleme neticesinde; bahse konu 345 ada 20 ve 21 parsellerin, Kurumumuzca inşa edilerek işletmeye açılan, işletme, bakım ve onarım hizmetleri Fethiye Sulama Birliği'ne devredilen, Fethiye Sulama Yanıklar Ünitesi sulama alanı içerisinde yer aldığı, parsellerin sınırları içerisinde veya sınırlarında Kurumumuza ait herhangi bir kanal veya mütemmim cüz'ün bulunmadığı, taşınmazların yakınından (yaklaşık 100 m mesafeden) "Muğla Fethiye Kargı Değirmenboğazı Deresi Taşkın Koruma" tesisinin geçtiği tespit edilmiştir.

Muğla İli, Fethiye İlçesi, Yanıklar Mahallesi'nde bulunan 345 ada 20 ve 21 parsellerin "Merkezi İş Alanı" amaçlı 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Ticaret Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasında Kurumumuzca bir sakınca görülmemiştir." denilmektedir.

Muğla Orman Bölge Müdürlüğü'nün 13.10.2023 tarih ve 9658917 sayılı yazısında;

"Muğla İli, Fethiye İlçesi, Yanıklar Mahallesi 345 ada 20 ve 21 parsel taşınmazların orman tahdit sınırları dışında kaldığı tespit edilmiştir." denilmektedir

Tarım ve Orman Bakanlığı IV. Bölge Müdürlüğü'nün 22.08.2023 tarih ve 10984811 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 olduğu ve ilan edilmiş sulak alanlar içerisinde yer almadığı tespit edilmiştir.

Ancak; kayıtlarımızdan bahse konu projeye ilişkin devam eden ya da tamamlanmış bir ÇED raporuna rastlanılmamıştır.

Bu minval üzere; söz konusu faaliyetin ÇED kapsamında olması durumunda ÇED sürecinde gerekli inceleme ve değerlendirmeyi müteakip oluşturacak kurum görüşümüz saklı kalmak üzere söz konusu planlama çalışmalarının yapımında Bölge Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 21.07.2023 tarih ve 6916802 sayılı yazısında;

"İlgide kayıtlı yazı ve ekleri incelenmiş olup planlama çalışmaları yapılmak istenen alanın Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda (ÇDP) arazi kullanım kararları bakımından "özel çevre koruma bölgesi" olarak tanımlı alanda kaldığı belirlenmiştir.

ÇDP'de özel kanunlara tabi alanlar "Özel çevre Koruma Bölgeleri, Milli Parklar, Tabiatı Koruma Alanları, Tabiat Parkları, Tabiat Anıtları, Yaban Hayatı Geliştirme Sahaları, Turizm Merkezleri ile Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri, Özelleştirme Kapsam ve Programındaki Alanlar ve TOKİ alanları gibi planlama yetkileri farklı kurumlara ait olan alanlar" olarak tanımlanmaktadır. ÇDP'nin "8.6. Özel Kanunlara Tabi Alanlar" hükmü uyarınca bu alanlarda, ÇDP ile yeni kullanım kararı getirilmemiş olup ÇDP'nin onayından önce ve sonra ilgili mevzuat uyarınca yürürlüğe girmiş ve girecek olan her tür ve ölçekteki planlar geçerlidir ve yetkili kurum ve kuruluşlarca yapılacak planlama çalışmalarının, bu alanlarla ilgili özel kanun hükümleri saklı kalmak kaydıyla, bölgesel bütünlük ve sürdürülebilir kalkınma amacı ile bu planın ilke ve stratejileri doğrultusunda yapılması gerekmektedir." denilmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 05.07.2023 tarih ve 3937158 sayılı yazısında;

“Söz konusu taşınmazlar, 2643 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen herhangi bir Turizm Merkezi veya Kültür VE Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde kalmamakta olup anılan alanda Genel Müdürlüğümüzce yürütülen herhangi bir çalışma bulunmamaktadır.

Bununla birlikte “Ticaret Alanı” amaçlı imar planı çalışmasında konaklama tesisi önerilmesi halinde oluşturulacak olan Turizm Tesis Alanı (Otel, Tatil Köyü, Butik Otel vb.) kullanım kararına ilişkin plan hükümlerine, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile bu kanuna dayanan Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik uyarınca Bakanlığımızdan turizm işletmesi belgesinin alınmasının zorunlu olduğuna ve alanın turizm amacı dışında kullanılmamasına yönelik hükümlerin eklenmesi gerektiği hususunda bilgilerinizi rica ederim.” denilmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün 23.06.2023 tarih ve 3932440 sayılı yazısında;

“İlgi a) yazımız ile aynı taşınmazlara yönelik daha önce inceleme yapılmış ve bahse konu taşınmazların tescilli arkeolojik ve/veya kentsel sit sınırları içinde kalmadığı, Müdürlüğümüz uzmanlarınca yerinde yapılan incelemede, yüzeüde 2863 sayılı Yasa kapsamında kalan herhangi bir kültür varlığına rastlanmamıştır. Bu nedenle yapılan çalışmalar sırasında 2863 sayılı Yasa kapsamında kalan kültür varlığına rastlanmadığı belirtilmiş olup kurum görüşümüz geçerlidir.

Ancak yapılan çalışmalar sırasında 2863 sayılı Yasa kapsamında kalan kültür varlığına halinde Müdürlüğümüze ve/veya Müze Müdürlüğüne bildirilmesi koşuluyla söz konusu ilgili idarelerce değerlendirilmesi gerekmekte olup Müdürlüğümüzce yapılacak işlem bulunmamaktadır.” denilmektedir

Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü’nün 05.07.2023 tarih ve 3937158 sayılı yazısında;

“Söz konusu taşınmazlar, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen herhangi bir Turizm Merkezi veya Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde kalmamakta olup anılan alanda Genel Müdürlüğümüzce yürütülen herhangi bir çalışma bulunmamaktadır.

Bununla birlikte “Ticaret Alanı” amaçlı imar planı çalışmasında konaklama tesisi önerilmesi halinde oluşturulacak olan Turizm Tesis Alanı (Otel, Tatil Köyü, Butik Otel vb.) kullanım kararına ilişkin plan hükümlerine, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile bu Kanuna dayanan Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik uyarınca Bakanlığımızdan turizm işletmesi belgesinin alınmasının zorunlu olduğuna ve alanın turizm amacı dışında kullanılmamasına yönelik hükümlerin eklenmesi gerektiği hususunda bilgilerinizi rica ederim.” denilmektedir.

Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 21.Bölge Müdürlüğü (Denizli) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü’nün 12.07.2023 tarih ve 1932561 sayılı yazısında;

“Bölge Müdürlüğümüzce yapılan incelemede, Muğla ili, Fethiye ilçesi, Yanıklar mahallesi, 345 ada 20, 21 parsel numaralı taşınmazlar üzerinde Teşekkülümüze ait ve Bölge Müdürlüğümüz sorumluluğunda olan herhangi bir enerji iletim tesisimizin bulunmadığı tespit edilmiştir.” denilmektedir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt Ve Proje Daire Başkanlığı'nın 23.06.2023 tarih ve E.2760589 sayılı yazısında;

“Söz konusu çalışma alanına ait yazı eki, harita ve koordinatlar incelenmiş olup, sınırları belirtilen alanda Kuruluşumuz tasarrufunda mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesisimiz bulunmamaktadır.” denilmektedir.

Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü Özel Alanlar Ve Harita Dairesi Başkanlığı'nın 22.06.2023 tarih ve 202329526 sayılı yazısında;

“Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında 21.06.2023 tarihinde yapılan sorgulamada bahse konu proje alanının (8,16 ha), ER:1153538 (S:34314) sayılı IV. grup işletme ruhsat saha ile çakıştığı tespit edilmiştir.

Ancak uydu görüntüsü üzerinden yapılan incelemede; görüş talep edilen proje alanının mevcutta kullanılan ulaşım yoluna yakın olduğu ve çevresinde fiziki olarak yapılmış yerleşim yerlerinin bulunduğu göz önünde bulundurulduğunda söz konusu projenin bu aşamada ER:1153538 (S:34314) sayılı IV. grup işletme ruhsat sahasındaki madencilik faaliyetlerine ek bir kısıt oluşturmayacağı değerlendirilmiş olup ekte belirtilen koordinatlar dahilindeki toplam 8,16 hektar alanda Ticaret Alanı yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce sakınca bulunmadığına karar verilmiştir. Talep edilen proje alanının ilerleyen süreçte maden rezervleri ile girişimli olduğunun tespit edilmesi durumunda 3213 sayılı Maden Kanunu'nun 7 nci maddesinin on beşinci fıkrası kapsamında işlem tesis edilecektir.

Söz konusu proje alanı Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında madencilığe kapalı alan haline getirilmeyerek, ER:3462598 sayılı Ticaret Alanı projesi bilgi amaçlı saha olarak işlenmiş olup, bu alanla ilgili bilgi dökümlerinde, ihale ilanlarında, ilk müracaat aşamasında ruhsat sahası dahilinde Ticaret Alanı (bilgi amaçlı saha) projesinin bulunduğu konusunda ruhsat ve talep sahiplerine bilgi verilecektir.

Ayrıca, proje alanı ER:3394647 sayılı jeotermal kaynaklar ve mineralli sular işletme ruhsat sahası ile çakıştığından ilgili Valiliğin görüşünün alınması uygun olacaktır. Maden Yönetmeliğinin 109 uncu maddesinde “İlgili kurumlar tarafından özel alan olarak Genel Müdürlüğe bildirilen alanlarda değişiklik yapılması halinde bu değişiklik ilgili kurum tarafından Genel Müdürlüğe bildirilmek zorundadır. Aksi takdirde doğabilecek hukuki sorumluluk ilgili kuruma aittir.” hükmü bulunmakta olup, Genel Müdürlüğümüz görüşü istenmiş olan yatırımların herhangi bir nedenle gerçekleşmeyecek olması durumunda sistem kayıtlarımızdan kaldırılması gerektiğinden, anılan projenin yapılmayacak olması durumunda herhangi bir hak mahrumiyetine sebebiyet vermemek amacıyla Genel Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir.” denilmektedir.

Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Tetkik Arama Genel Müdürlüğü Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı'nın 07.07.2023 tarih ve 328940 sayılı yazısında;

“Görüş talep edilen alana karşılık gelen 1/25.000 ölçekli O22-d1 paftasına ait Jeoloji Haritası arşivimizde sayısal olarak mevcuttur. Söz konusu alana ilişkin raporlar ile 1/25.000 ve 1/100.000 ölçekli jeoloji, diri fay, heyelan haritalarına Genel Müdürlüğümüz WEB sayfası, E-Ticaret Portal'ından ulaşılabilir ve ücreti karşılığı satın alınabilir.

Başta deprem olmak üzere, Ülkemizin doğa kaynaklı afet riski dikkate alınarak işlem tesis edilmesi önerilmektedir.

Belirtilen alan çevresinde Kurumumuzun bundan sonra yapabileceği olası çalışmalara ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla, söz konusu alanda Kurumumuz çalışmaları açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmamaktadır.” denilmektedir.

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş’nin 13.07.2023 tarih ve 26327 sayılı yazısında;

“Yapılan incelemede; söz konusu planlama alanına Şirketimiz sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği tespit edilmiştir (Ek-1). Bu tesislerin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması gerekmektedir (Ek-2).

Ayrıca, ilgi yazı ekinde iletilen taslak plan üzerinde yapılan incelemede; planlama alanında yola cepheli 84 m² alansal büyüklüğe sahip (çekme mesafeleri dahil) 1 adet trafo alanının ayrıldığı tespit edilmiştir.

Bu itibarla; söz konusu planlama alanında Merkezi İş Alanı amaçlı 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile Ticaret Alanı, Park Alanı, Pasif Yeşil Alanı, Trafo Alanı, Teknik Altyapı Alanı ve Genel Otopark Alanı amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin yapılmasında, Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

Ulaştırma Ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü’nün 18.07.2023 tarih ve 1254332 sayılı yazısında;

“..Bu kapsamda ilgi yazınız ve ekleri incelenmiş olup, söz konusu alanda Bakanlığımız Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünce yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışması bulunmamaktadır.” denilmektedir.

Karayolları Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü’nün 09.08.2023 tarih ve 1258048 sayılı yazısında;

“Söz konusu imar planı, Fethiye – Dalaman - 2. Bl. Hd. Yolu, Km: 28+030 – 28+250 arası yolumuzu da kapsamaktadır. Yolumuza bitişik ve kamulaştırma sınırından itibaren 50 metrelik koridor içerisinde kalan parsellerde; 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. Ve 18. Maddeleri ve bu maddelere bağlı olarak çıkartılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik" şartlarının sağlanması gerekmektedir.

Söz konusu imar planı taslağı incelenmiş olup Kurumumuzca uygun bulunmuştur. Onaylanan ıslak imzalı pafta yazımız ekinde gönderilmektedir.

İmar planının yapılmış olması, Geçiş Yolu İzin Belgesi açısından müktesep hak teşkil etmez. Söz konusu yol üzerinde yapılacak ticari tesislerde Geçiş Yolu Ön İzin Belgesi alınması amacıyla Kurumumuza başvurulması gerekmektedir. Geçiş Yolu Ön İzin Belgesi alınmadan ruhsat alınamaz.” denilmektedir.

T.C. Devlet Demir Yolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCCD 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir) Emlak Servis Müdürlüğü’nün 23.06.2023 tarih ve 572403 sayılı yazısında;

“Bahse konu alanda teşekkülümüze ait demiryolu hattımız ve mülkiyetimiz bulunmamaktadır.” denilmektedir.

T.C. Millî Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 23.06.2023 tarih ve 2500328 sayılı yazısında;

“Konuya yönelik olarak, İlgi (b) Yönerge kapsamında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Mekansal Gayrimenkul Sistemi (MEGSİS) ve saymanlık kayıtlarında yapılan inceleme neticesinde; görüş sorulan bölgede Askeri Alan, Askeri Yasak Bölge ve Askeri Güvenlik Bölgesi ile NATO Akaryakıt Boru Hattı bulunmadığı tespit edilmiştir.” denilmektedir.

T.C. Muğla Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 23.06.2023 tarih ve 610163 sayılı yazısında;

“Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede; söz konusu taşınmazları kapsayan, 7269 Sayılı Yasa ve İlgili Yönetmelikler gereğince Bakanlar Kurulu veya Cumhurbaşkanı Kararnamesi ile alınmış Afete Maruz Bölge Kararı bulunmamakta olup imar planı değişikliği çalışması yapılmasında Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

14. PLAN KARARLARI/GEREKÇELERİ

Planlama alanı, Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı karayolu kenarında yer almaktadır. Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin **“Karayolu Kenarında veya Diğer Kara Ulaşım Güzergâhlarında Yapılacak Yapı ve Tesisler”** başlıklı **8.32.4 “Karayolu Kenarında ve Diğer Kara Ulaşım Güzergâhlarında, mevzuata uygun olmak koşulu ile akaryakıt ve LPG istasyonları servis istasyonu, konaklama tesisi, yeme içme tesisi vb. gibi karayoluna hizmet verecek tesisler ile teşhire ve ticarete yönelik mağazalar yer alabilir.”** denilmektedir.

Mülga Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün **22.07.1999 tarih ve 4773 sayılı** yazısında; **“Muğla Fethiye Kargı (Yanıklar) Köyündeki 2 pafta 3 ada 78 ve 80 parsel numaralı toplam 42.790 dekar yüzölçümlü taşınmaza ait bilgi (b) yazı eki Toprak Etüt raporundan taşınmazın 16.515 dekarının VI. (altıncı), 26.275 dekarının VII. (yedinci) sınıf terk kullanımlı arazilerden meydana geldiği anlaşılmış olup, tarım alanlarının Tarım Dışı Gaye ile Kullanılmasına Dair Yönetmeliğin 7. maddesine göre istenilen amaçla kullanılması uygun görülmüştür.”** denilmektedir.

Mülga Tarım Orman ve Köyşleri Bakanlığı Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü Etüt ve Proje Dairesi Başkanlığı'nın **08.06.1988 tarih ve 4894 sayılı** yazısında; **“Muğla-Fethiye Yanıklar Köyü, Koymat Mevkii'nde 2 pafta 32 parsel numaraları 55.700,00 m² yüzölçümlü taşınmazın ilgi (b) yazı eki Toprak Etüt Raporundan 7. (VII.) sınıf arazi olduğu anlaşılmış ve Tarım Dışı Amaçlı Kullanılmasında sakınca görülmemiştir.”** denilmektedir.

Mülga İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün **01.06.2018 tarih ve E.1671031 sayılı** yazısında; **“İlgi c yazınız ile İlimiz Fethiye İlçesi, Yanıklar Mahallesi, Koymat mevkiinde bulunan, 345 ada 20 ve 21 parsel numaralı taşınmazlara yönelik tarım dışı kullanımının uygun olup olmadığı ile ilgili olarak kurum görüşümüz talep edilmiştir. İlgi b yazı ile de 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı revizyonu için kurum görüşümüz istenmiştir. İlgi b yazı ve ekleri incelendiğinde 345 ada 20 p.(eski 3 ada 32 p.) için Mülga Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğünün 08/06/1988 tarih ve 4894 sayılı yazısı ile tarım dışı kullanım izni verilmiştir. 345 ada 21 p. (eski 3 ada 80 p.) için de Mülga Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğünün 22.07.1999 tarih ve 4773 sayılı yazısı ile tarım dışı kullanım izni verilmiştir.”**

İlgi c yazımız ile de "yapılan inceleme neticesi 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu kapsamında yapılacak bir işlem bulunmamaktadır." denilmektedir.

Muğla Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 01.12.2023 tarih ve 12229338 sayılı yazısında da “Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 29.01.2019 tarih ve E. 20506 sayılı yazıları ile söz konusu parsellerin Özel Çevre Koruma Başkanlığınca 18/03/1994 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli kargı imar planı içerisinde doğal karakteri korunacak alan ile ağaçlandırılacak alanda kaldığı anlaşılmıştır.

Bu bahisle; 10.07.2019 tarihli Resmi Gazetede Yayımlanan Tapu Kanunu Ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 21. Maddesi ile 5403 Sayılı Kanuna eklenen Geçici Madde 6- (Ek:4/7/2019-7181/21 md.) 19/7/2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları veya arsa vasfı kazanmış parseller ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar iznli kabul edilir.” denildiğinden söz konusu taşınmaz ile ilgili 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Kapsamında yapılacak iş ve işlem bulunmamaktadır.” denilmektedir.

Yukarıda bahsedilen kurum görüşleri neticesinde söz konusu taşınmazlar Fethiye-Göcek Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu'nda Örtü Altı Tarım Alanı kullanımında kalmalarına rağmen, **6. ve 7. sınıf tarım arazisi olmalarından dolayı tarım toprağı statüsünü kaybetmiş olup, tarım dışı amaçla kullanılmalarında sakınca olmadığı** anlaşılmaktadır.

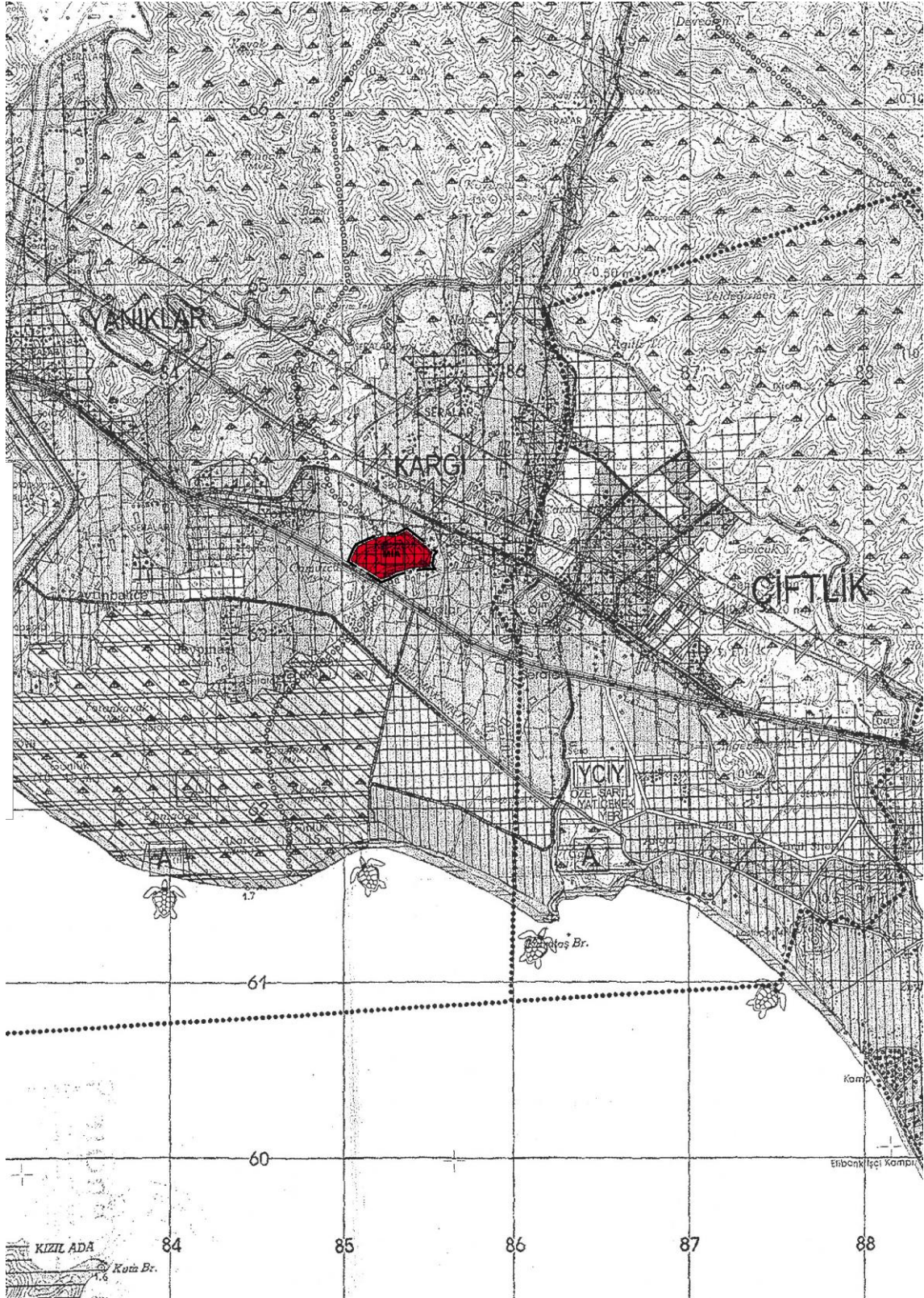
Ayrıca, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün **22.06.2018 tarih ve 443090 sayılı** yazısında; “Yapılan incelemede söz konusu taşınmazların ‘Fethiye Sulama Sahası, Yanıklar Ünitesi sulama sahası içerisinde kaldığı, **ancak planlama aşamasında yapılan arazi sınıflandırma etütlerinde 6. Sınıf (Tarım dışı Sulanamaz Arazi) niteliğinde olduğu tespit edilmiş ..**” denilmekte, **15.08.20223 tarih ve 3701515 sayılı yazısında da** “Yapılan inceleme neticesinde; bahse konu 345 ada 20 ve 21 parsellerin, Kurumumuzca inşa edilerek işletmeye açılan, işletme, bakım ve onarım hizmetleri Fethiye Sulama Birliği'ne devredilen, Fethiye Sulama Yanıklar Ünitesi sulama alanı içerisinde yer aldığı, parsellerin sınırları içerisinde veya sınırlarında Kurumumuza ait herhangi bir kanal veya mütemmim cüz'ün bulunmadığı, taşınmazların yakınından (yaklaşık 100 m mesafeden) “Muğla Fethiye Kargı Değirmenboğazı Deresi Taşkın Koruma” tesisinin geçtiği tespit edilmiştir..” denilmektedir.

Planlama alanına ulaşımı sağlayan ve aynı zamanda söz konusu alanın cephe aldığı D400 Antalya-Fethiye Karayolu güzergahında Akyaka, Köyceğiz, Ortaca, Dalaman, Fethiye ve Antalya gibi yerli ve yabancı turistlerin sıklıkla tercih ettikleri, turizm açısından çekim merkezi haline gelmiş yerleşimler bulunmaktadır.

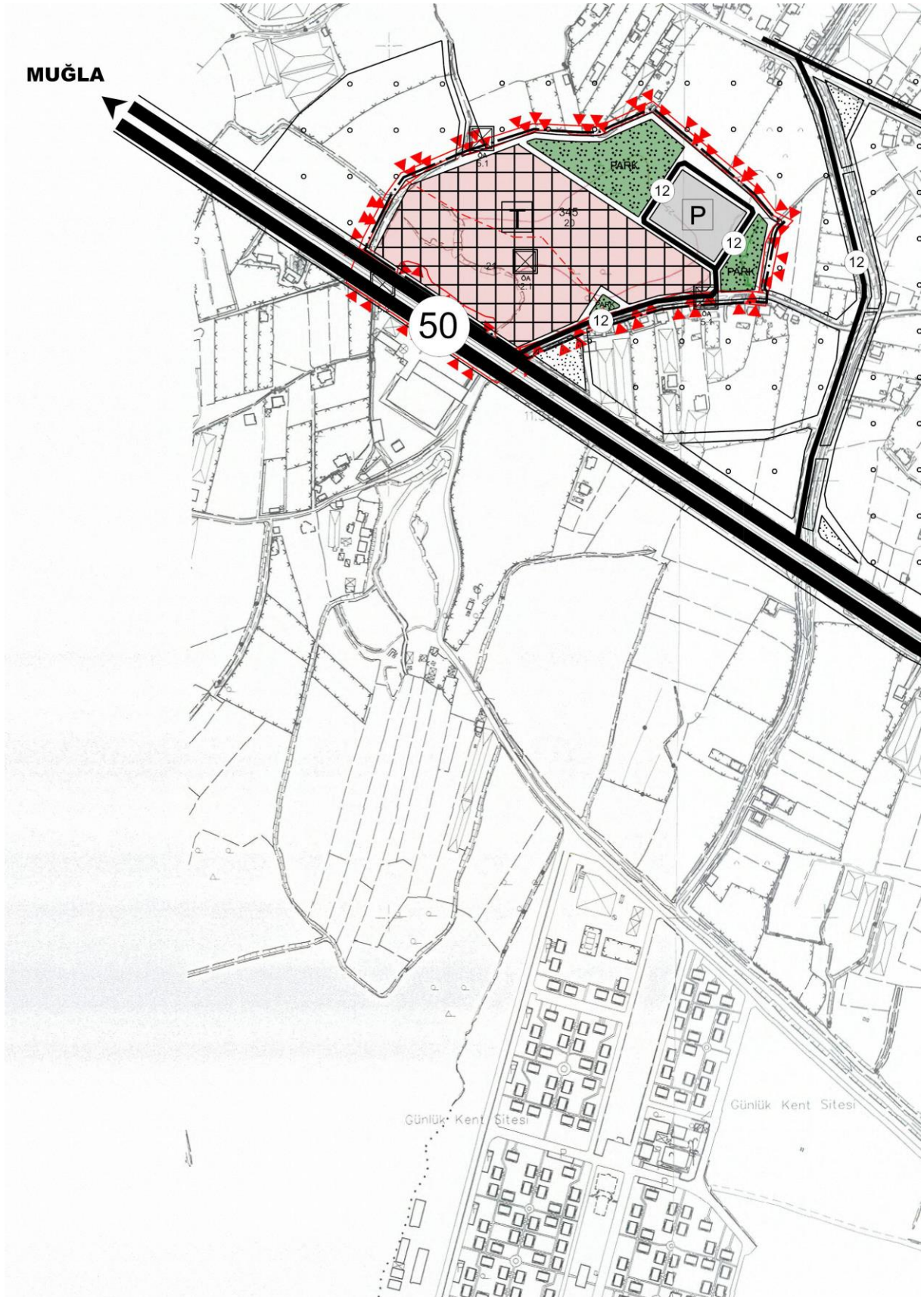
Bunun yanı sıra, söz konusu karayolu iki önemli turizm merkezi olan Muğla ve Antalya illerini yani Ege ve Akdeniz bölgelerini birbirine bağlayan ulaşım aksı olmasından dolayı da hem yerli ve yabancı turistler tarafından, hem bölgede yerleşik olarak yaşayan insanlar tarafından hem de karayolunu kullanan çeşitli taşıtlar (otomobil, orta yüklü ticari taşıt, otobüs, kamyon, kamyon-römork, traktör vb.) tarafından sıklıkla kullanılan aktif bir yoldur. Bu durum karayoluna daha iyi hizmet verecek yeni ve daha nitelikli tesislerin açılmasını zorunlu kılmaktadır.

Bu bahisle söz konusu alanda Ticaret Alanı yapılması amacıyla daha önce hazırlanmış olan; Fethiye-Göcek Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

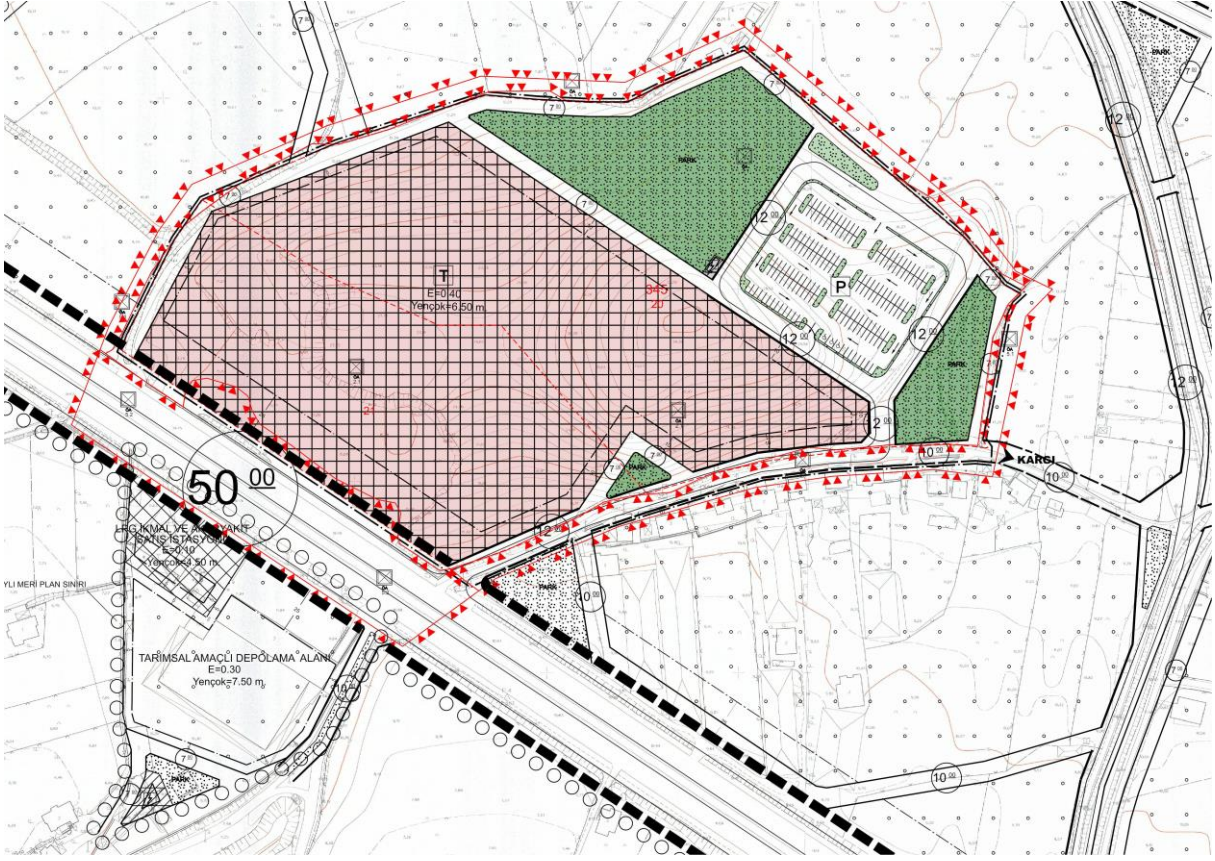
Değişikliği, Ticaret Alanı amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri teklifleri, Bakanlık (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) Makamının **21.01.2021 tarih ve 136921 sayılı Olur'u** ile 1 No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. Maddesi uyarınca **onaylanmıştır**.



Görsel 13: Mahkeme Kararı ile İptal Edilen 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği



Görsel 14: Mahkeme Kararı ile İptal Edilen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



Görsel 15: Mahkeme Kararı ile İptal Edilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Bakanlık Makamınca **onaylanan imar planı değişiklikleri**, Muğla 1. İdare Mahkemesi'nin 2021/615 Esas No, 2022/435 Karar No ile 18.03.2022 tarihli Mahkeme Kararına istinaden “Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu” bulunmadığı gerekçesiyle **iptal edilmiş olup, söz konusu taşınmazlar plansız duruma düşmüştür.**

Bu sebeple; İş bu imar planı teklifleri ile plan açıklama raporu; **güncellenen resmi kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda “Plan” teklifi olarak yeniden hazırlanmıştır.**

Planlama alanı, ilk onaylı imar planlarında Doğal Karakteri Korunacak Alan ve Ağaçlandırılacak Alan kullanımlarında kalsa da arazinin toprak yapısı, bitki örtüsü vb. özelliklerine bakıldığında doğal bitki örtüsü karakterini göstermediği düşünüldüğünden, bu bölge Ticaret Alanı olarak planlanmış, yine arkada bulunan ağaçların yoğun olduğu bölge yeşil alan olarak düzenlenmiştir.

Yine onaylı imar planlarında, planlama alanının çevresi boyunca devam eden 10 metrelik yaya yolları, teklif planlara da işlevi aynen korunarak, gelecekte kullanım yoğunlukları da dikkate alınarak 7 metre olarak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Böylelikle onaylı imar planındaki ana ulaşım kurgusu bozulmamış, kuzeyde yer alan taşınmazların da kamusal yola cephe almaları sağlanmıştır.

Planlama alanının güneydoğu cephesi ise onaylı imar planlarında 10 metrelik yaya yolu olarak düzenlenmiştir. Bahse konu 10 metrelik yolun güney kısmındaki imar adası hatları sabit tutularak, planlamaya konu taşınmazların içerisine doğru genişletilmek suretiyle 12 metrelik taşıt yolu olarak düzenlenmiş, kuzeydoğuda genel otopark alanının etrafından geçecek şekilde tekrar aynı yola bağlanması sağlanmıştır. 12 metrelik taşıt yolunun devamı

ise, yine onaylı imar planının kullanım kararı olan 10 metrelik yaya yolu imar hatları aynen korunmuştur.

Bahse konu Genel Otopark Alanı; 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7. Maddesi ile Otopark Yönetmeliği çerçevesinde Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Koordinasyon Merkezi (UKOME)'nin gündeminde görüşülmüş olup, **01.11.2023 tarih ve 2023/7-395** sayılı Kararı ile Otopark Yönetmeliğinin 4. Maddesi (n) bendi kapsamında yapılan değerlendirme sonucunda uygun görülmüştür.

Söz konusu tesise Geçiş Yolu Ön İzin/İzin belgesi düzenlenirken; **Karayolları Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün 09.08.2023 tarih ve 1258048 sayılı yazısı** uyarınca 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. ve 18. Maddeleri ve bu maddelere bağlı olarak çıkartılan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmeliğin 37. Maddesinde yer alan kavşak mesafesi şartlarını sağlayacaktır.

Söz konusu taşınmazlar üzerinde **“Ticaret Alanı”** amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Ticaret Alanı olarak belirlenen alan için yapılaşma koşulları; planlama alanı yakın çevresindeki yapılaşma koşulları da dikkate alınarak,

Emsal: 0.35,

Y_{ençok}: 7.50 metre (2 kat) ve

Yapı Yaklaşma Mesafeleri ise Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine istinaden karayolu kamulaştırma sınırından 25 metre, taşıt yollarından 10 metre, yaya yolları ve komşu parsel sınırlarından ise 5 metre olacak şekilde belirlenmiştir.

Diğer yandan planlama alanının doğusundan itibaren kuzeydoğu cephesi boyunca birbirlerine dik bağlanan 10 metrelik taşıt yolu, genel kamusal otopark alanı ve park alanları ile kamusal alanlar ayrılmıştır. Yine planlama alanının kuzeybatı cephesi boyunca 7 metrelik yaya yolu düzenlemesi yapılarak, genel şehircilik ilke ve esaslarına göre imar adalarının ve ulaşım kurgusunun işlevsel olması sağlanmıştır.

İnşaat ruhsatı aşamasında Vaziyet Planı ile Otopark Yönetmeliği'nde belirlenen standart ve kriterlere uygun olarak parsel içerisinde de ayrıca otopark alanı ayrılacaktır.

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. Muğla Bölge Müdürlüğü'nün 13.07.2023 tarih ve **26327** sayılı yazısı doğrultusunda, kurulacak tesisin enerji ihtiyacını karşılamak amacı ile planlama alanının içerisinde, 8x3 metre ebatlarında, 1 adet trafo binasının sığabileceği, **10 metrelik taşıt yoluna cepheli 84,00 m² yüzölçümlü “Trafo Alanı”** ayrılmıştır.

14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmî Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin **“Gösterim (Lejand) Teknikleri”**ne ilişkin 10. Maddesinde;

“(1) Her türlü mekânsal plan, kendi kademesinin ve yapılış amacının gerektirdiği çizim ve gösterim tekniğine göre hazırlanır.

(2) Planlar, Bakanlıkça belirlenen ve EK-1 Gösterimler başlığı altında yer alan EK-1a Ortak Gösterimler, EK-1b Mekânsal Strateji Planları Gösterimleri, EK-1c Çevre Düzeni Planı Gösterimleri, EK-1ç Nazım İmar Planı Gösterimleri, EK-1d Uygulama İmar Planı Gösterimleri ve EK-1e Detay Kataloğuna uygun olarak hazırlanır.

(3) Gösterim listesine ilişkin teklif niteliğinde olan, öz nitelikler ve kodlamalar ile planların özelliği gereği ihtiyaç duyulacak gösterim tür ve tipi Bakanlıkça değerlendirilerek uygun görülen gösterimler, Bakanlığın internet sayfasında ilan edilir. Bakanlıkça ilan edilmeyen gösterim planlarda uygulanamaz.” denilmektedir.

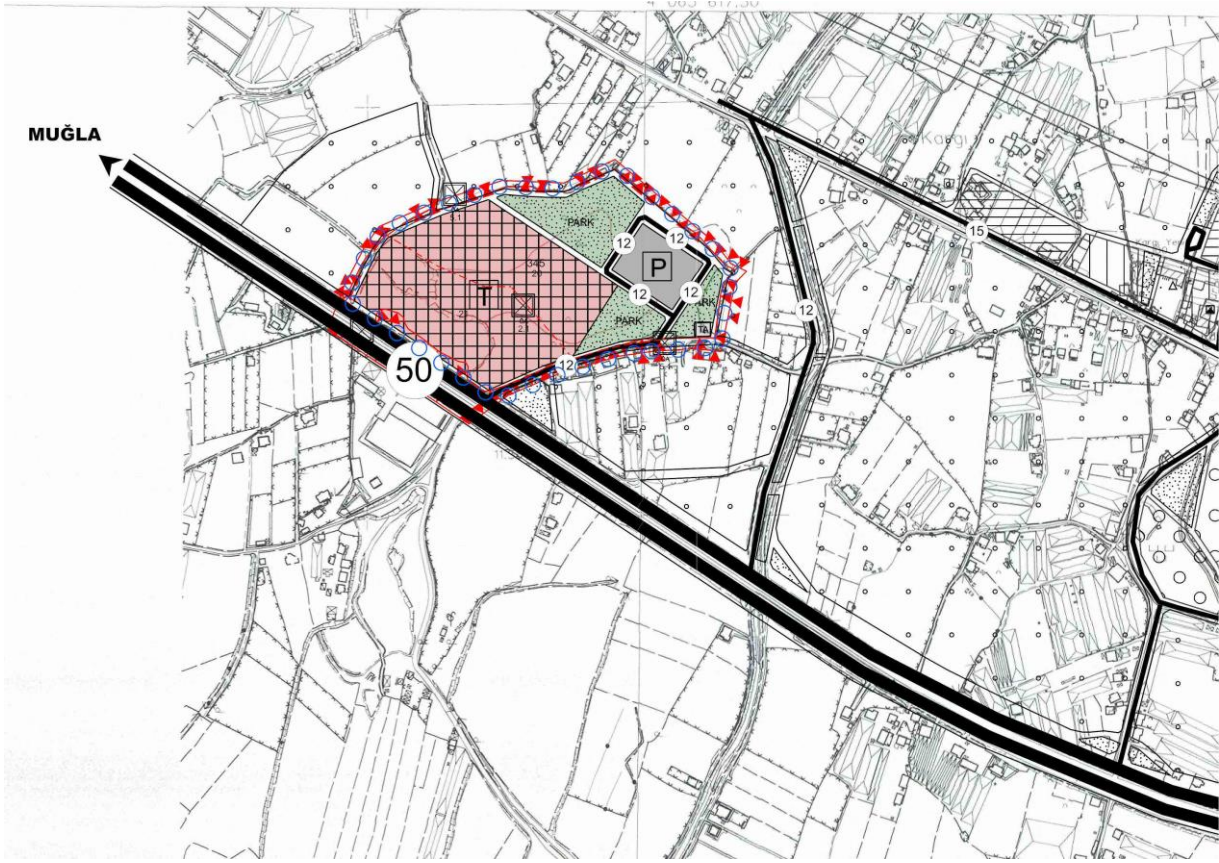
Bu doğrultuda aynı yönetmeliğin 10. maddesinde belirtilen “EK-1ç Nazım İmar Planı Gösterimleri” ve “EK-1e Detay Kataloğu”nda, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları için “Trafo Alanı” gösterimine ve tanımına yer verilmemiştir.

Bu bahisle; 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinde “Trafo Alanı” gösterilmemiştir.

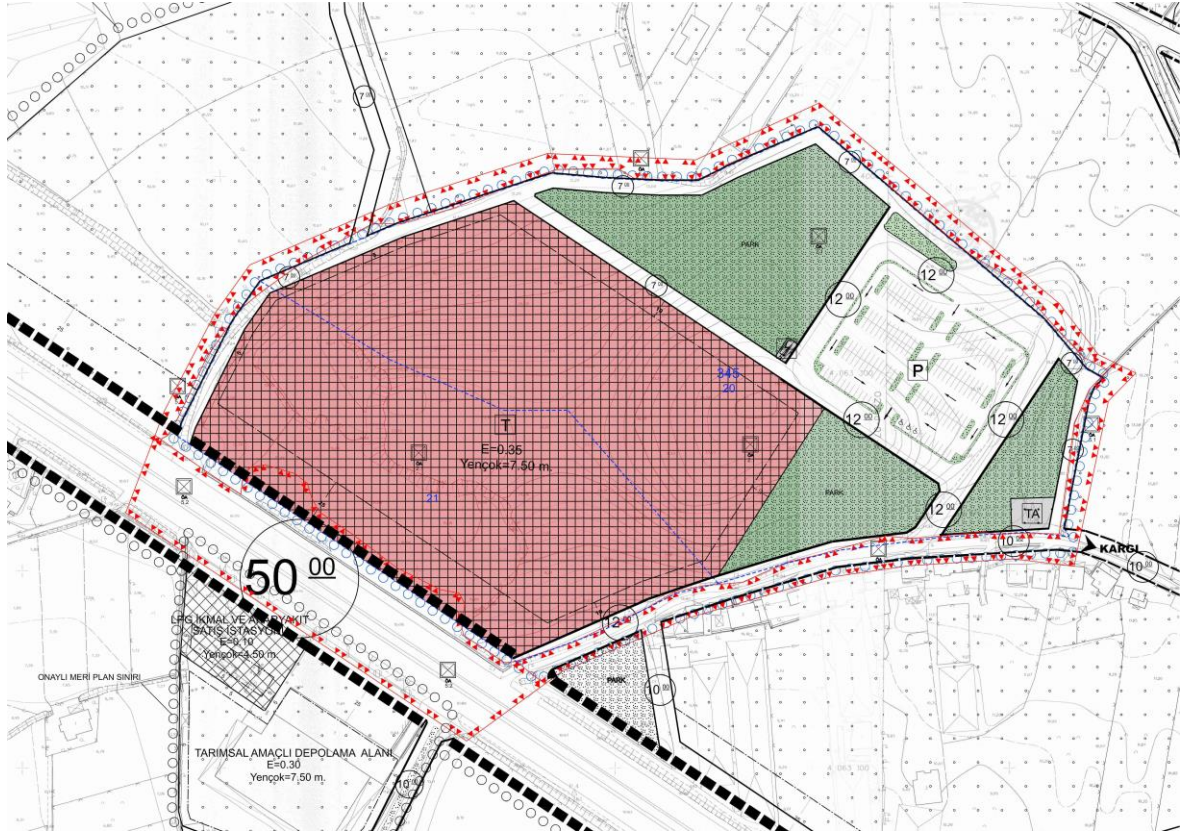
Yine aynı Yönetmeliğin 10. maddesinde belirtilen “EK-1ç Nazım İmar Planı Gösterimleri” ve “EK-1e Detay Kataloğu”nda, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları için “Yaya Yolu” gösterimine ve tanımına da yer verilmemiştir.

Yönetmeliğin 23. Maddesinin (1) bendinde Nazım İmar Planları için “Nazım imar planında karar düzeyi ve içerikleri bakımından, uygulama imar planındaki detay kararlar alınmaması esas olup, uygulamaya dönük kararlar uygulama imar planında belirlenir” hükmü doğrultusunda; alt ölçekli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği’nde “Yaya Yolu” olarak planlanacak alanlar; 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği’nde çizim tekniğinin; kentsel fonksiyonların ayrımının göstermesi gerekliliğinden ada ayrımı gibi gösterilmiş, bu bahisle kentsel boşluk olarak bırakılmış olup, Yönetmeliğin “Gösterim (Lejand) Teknikleri”ne uygun hale getirilmiştir.

Yine planlama alanının doğusunda yer alan park alanının bulunduğu alanda, yola cepheli olmak üzere 1 adet Teknik Altyapı Alanı düzenlenmiştir. Bahse konu Teknik Altyapı Alanına ilişkin Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü’nün 12.07.2023 tarih ve 116769 sayılı yazısı ile uygunluk görüşü alınmıştır.



Görsel 17: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi



Görsel 18: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi

Kullanım	Alan (m ²)	%
Ticaret Alanı	44.827,60	55,0
Park	16.151,81	19,8
Teknik Altyapı Alanı	353,17	0,4
Trafo Alanı	84,00	0,1
Yol ve Otopark Alanları (Pasif Yeşil Alan Dahil)	20.088,16	24,7
Toplam Planlama Alanı	81.504,74	100,00

Tablo 1: Arazi Kullanım Tablosu

Söz konusu düzenlemeler ile **planlama alanının %45.0'nı kamusal alanlar oluşturmaktadır.**

15. SONUÇ

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Hükümleri, Fethiye-Göcek Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu ve Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile ilgili diğer yönetmelik hükümlerine, şehircilik ilke ve standartlarına uygun olarak İş bu “**Tali Merkez (2. Ve 3. Derece Merkezler)**” amaçlı **Fethiye-Göcek Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı** ile “**Ticaret Alanı**” amaçlı **1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları Plan Açıklama Raporu** hazırlanmıştır.

Ali Özden GÜRBÜZ
Şehir Plancısı (İ.T.Ü.)
Tel: 0.252.212 53 13
GSM: 0.532.296 29 69