



**FETHİYE (MUĞLA)
YENİ (GÜNLÜKBAŞI) MAHALLESİ
5 HEKTAR ALAN BÜYÜKLÜĞÜNDE
REZERV YAPI ALANI**



**1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



AKS Planlama

AKS PLANLAMA ve MÜHENDİSLİK LTD. ŞTİ.
İŞÇİ BLOKLARI MAH. MEVLANA BLV. NO: 182/B
EGE PLAZA D: 41 06530 BALGAT/ÇANKAYA/ANKARA
TEL : (0312) 440 23 20 - FAX : (0312) 438 19 16
www.aks.com.tr - aks@aks.com.tr

Mayıs - 2023



İÇİNDEKİLER

| | |
|--|----|
| İÇİNDEKİLER..... | 1 |
| DİZİNLER | 2 |
| TABLO LİSTESİ..... | 2 |
| ŞEKİL LİSTESİ | 2 |
| 1. AMAÇ, KAPSAM..... | 3 |
| 2. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI | 4 |
| 3. PLAN KARARLARINI YÖNLENDİREN TEMEL VERİLER..... | 7 |
| 3.1. ÜST ÖLÇEK VE MERİ PLAN KARARLARI | 7 |
| 3.1.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ AYDIN-MUĞLA-DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI | 7 |
| 3.1.2. FETHİYE – GÖCEK ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI..... | 9 |
| 3.1.3. FETHİYE İLÇESİ 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE FETHİYE İLÇESİ 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI | 13 |
| 3.2. İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT | 15 |
| 4. PLAN KARARLARI | 19 |
| 4.1. ULAŞIM KARARLARI..... | 20 |
| 4.2. MEKÂNSAL KULLANIM, NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI..... | 21 |



DİZİNLER

TABLO LİSTESİ

| | |
|---|----|
| Tablo 4-1: Muğla İli, Fethiye İlçesi, Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi Rezerv Yapı Alanı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı..... | 21 |
|---|----|

ŞEKİL LİSTESİ

| | |
|---|----|
| Şekil 1. Planlama Alanının İlçe İçindeki Konumu..... | 5 |
| Şekil 2. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü..... | 6 |
| Şekil 3. 1/100.000 Ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı | 8 |
| Şekil 4. Rezerv Yapı Alanının “Fethiye-Göcek Özel Çevre Koruma Bölgesi” Haritasındaki Yeri..... | 9 |
| Şekil 5. Rezerv Yapı Alanının “Fethiye – Göcek Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu” ndaki Yeri..... | 10 |
| Şekil 6. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı | 14 |
| Şekil 7. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı | 14 |
| Tablo 4-1: Muğla İli, Fethiye İlçesi, Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi Rezerv Yapı Alanı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı..... | 21 |
| Şekil 8. Muğla İli, Fethiye İlçesi, Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi Rezerv Yapı Alanı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği..... | 22 |



1. AMAÇ, KAPSAM

Muğla ili Fethiye ilçesi Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi 5 Hektar Alan Büyüklüğünde Rezerv Yapı Alanı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 3194 sayılı imar mevzuatı uyarınca üst ölçekli planlama kararları ve çalışmaları doğrultusunda hazırlanmıştır.

Muğla İli, Fethiye İlçesi, Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi Rezerv Yapı Alanında, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca Rezerv Yapı Alanı, sağlıklı yapılaşmalardan kaynaklanan risklerden arındırılarak, alanda potansiyeli bulunan her türlü dinamiğin işlevsel olarak ortaya çıkarılması, gerekli sosyal donatısı bulunan sağlıklı, güvenli yaşam oluşturulmasını sağlamak amacıyla, bu amaca hizmet edecek yönde imar planı, kentsel tasarım projesi ve uygulama projeleri ile yıkım-yapım sürecinin yürütülmesi, hak sahipleri ile anlaşma işlemlerinin yapılması gibi hizmet-yapım aşamalarının tamamlanması amaçlanmaktadır.

Muğla ili Fethiye ilçesi Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi Rezerv Yapı Alanı, 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nin amacı, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde yer alan uygulama imar planı tanımı çerçevesinde, yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; uygulamaya ilişkin kararları ayrıntıları ile göstererek, kadastro verileri ile uygulamada yaşanan sorunların giderilip mevzuata uygun planlı bir yapıya kavuşturulmasıdır.

Muğla ili Fethiye ilçesi Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi'nde yer alan Rezerv Yapı Alanı, 5 hektar alan büyüklüğünde olup Plan Değişikliği Onama Sınırı 5,4 hektarlık alanı kapsamaktadır. Rezerv Yapı Alanı Sınırı dışında Konut Alanları'nda ada düzeni ve yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamış olup mevcut doku korunmuştur.

Muğla ili Fethiye ilçesi Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi Rezerv Yapı Alanı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nin hedefi, Fethiye ilçesini kapsayan yürürlükteki imar planında, kadastro verilerinin kullanılmasıyla imar uygulamasındaki problemlerin çözülmesi, sağlıklı yapıların iyileştirilmesi, ölçeğin gerektirdiği detayda plana aktarılması ve yaşam alanlarının çalışma alanları ile ilişkilerinin kurulduğu, teknik-sosyal altyapı alanlarının



planlanmasıdır. Bu doğrultuda kent içi ulaşım sistemi bütünlüğünde, taşıt ve yaya yolu sisteminde korunmuş olup, bazı yolların genişletilmesi ile ulaşım sisteminde iyileştirmeler sağlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

Muğla İli, Fethiye İlçesi, Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi 5 Hektar Alan Büyüklüğünde Rezerv Yapı Alanı, Fethiye ilçesinin kuzeydoğusunda kalmaktadır. Fethiye, Akdeniz ve Ege Bölgeleri'nin birleştiği yerde Muğla iline bağlı bir ilçedir.

Muğla İli, 12.11.2012 tarihinde kabul edilen ve 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı Kanun'la büyükşehir statüsüne dahil olmuş ve idari açıdan yeniden yapılanarak, Menteşe merkez ilçe olmak üzere toplam 13 ilçeden oluşmuştur. Muğla İline bağlı ilçeler; Bodrum, Dalaman, Datça, Fethiye, Kavaklıdere, Marmaris, Menteşe, Milas, Ortaca, Seydikemer, Ula ve Yatağan'dır.

Fethiye ilçesi, Akdeniz Bölgesi'nin batısında, Muğla ilinin güneydoğusunda yer almaktadır. Doğusunda Seydikemer İlçesi, güneyinde Akdeniz, kuzeybatısında Dalaman ilçesi, kuzeyi ise Denizli ile çevrilidir. Söz konusu rezerv yapı alanı, Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi içerisinde yer almakta olup, 50.000 m² büyüklüğe sahiptir.

Planlama alanı ve çevresi ulaşım ilişkileri kapsamında, Fethiye ilçesi, İzmir-Antalya Karayolu'nun üzerinde yer almakta olup rezerv yapı alanı Fethiye ilçe merkezine 1 km, Muğla iline ise 113 km mesafede yer almaktadır. Ulaşım bağlantısı olarak söz konusu alan, D400 Karayolu Fevzi Çakmak Bulvarı'nın batısında ve 1,5 km uzaklıkta yer almaktadır.

Ulaşım sistemi incelendiğinde doğu-batı ekseninde ulaşımı sağlayan Turgut Özal Bulvarı ve güneyde Ahmet Gazi Caddesi planlama alanının en önemli ulaşım akslarıdır. Kuzey-güney eksenindeki 1166. Sokak, planlama sahası içerisinde bu iki yolu kuzeybatı-güneydoğu ekseninde birbirine bağlayan 2.derece taşıt yolu ulaşım bağlantısıdır.

Planlama sahasında yapısal anlamda gerek kent içi dağıtım yollarının gerekse yapılaşmaların mevcut kalitesinin oldukça düşük olduğu görülmektedir. Mevcut kent içi dağıtım yolları yetersiz durumdadır. Yapı tipolojisi genellikle konut+bahçe+müştemilat olarak



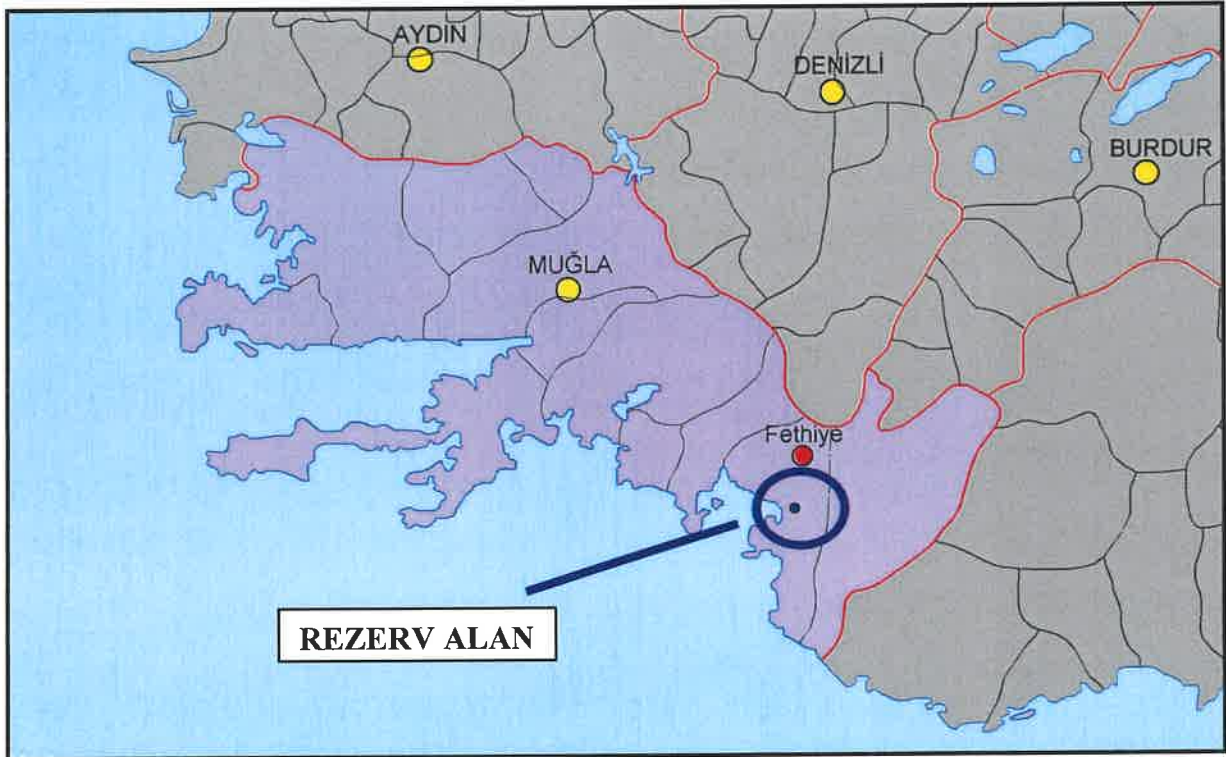
tanımlanmakta olup yapılar 1 ve 2 katlıdır. Bu yapılar arasında mesafe ya hiç yok ya da oldukça azdır.

Planlama alanının kuzeyinde yer alan Turgut Özal Bulvarı'nın planlama alanının karşı cephesinde yer alan yapılaşmalar, yeni konut mimarisine uygun olarak yapılaşmış alanlardır. Bu bölgede karşılıklı olarak bütünleşmenin sağlanması ve değişen yaşam koşullarının kente yansıtılması gerekmektedir.

Bu kapsamda söz konusu planlama alanında sağlıklı yaşam çevresinin ada bazlı yapılaşarak, iyileştirilmesi hedeflenmektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi" 2022 yılı nüfus sayımı sonuçlarına göre Muğla ili nüfusu 1.048.185 kişi, Fethiye ilçesi nüfusu 177.702 kişi ve Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi nüfusu 6.580 kişidir.

Şekil 1. Planlama Alanının İlçe İçindeki Konumu





Şekil 2. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü





3. PLAN KARARLARINI YÖNLENDİREN TEMEL VERİLER

3.1. ÜST ÖLÇEK VE MERİ PLAN KARARLARI

3.1.1. 1/100.000 Ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, 2025 yılını hedef alarak, Aydın, Muğla ve Denizli İlleri bütününde, sürdürülebilir, yaşanabilir bir çevre yaratılmasını; tarımsal, turistik ve tarihsel değerlerin korunmasını ve Türkiye'nin kalkınma politikaları kapsamında, sektörel gelişme hedeflerine uygun olarak belirlenen planlama ilkeleri doğrultusunda, planlı bir gelişme ve büyümeyi amaçlamaktadır.

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın genel yaklaşımı beş temel kavram üzerine kurulmuştur: **Bütünlük, Koruma, Gelişme, Planlama ve Katılım.**

Plan kararlarına baz oluşturacak senaryoların geliştirilmesi ve buna bağlı olarak il, ilçe ve mahalleler özelinde vizyon tespitleri tüm yerleşmelerin bugünkü kimlikleri ve potansiyelleri dikkate alınarak saptanmıştır. Başka bir deyişle, uluslararası literatürde SWOT Analizi olarak adlandırılan, “güçlü ve zayıf yönler ile fırsatlar ve tehditler (GZFT)” analizi dikkate alınarak, illerin 2025 yılında kazanacakları kimlikleri tespit edilmiştir. Mekânsal planlama kararları bu kimlikler baz alınarak üretilmiştir.

Yerleşimlerin hedef yılı nüfus kabulleri, nüfus projeksiyonlarının ortalamaları ve onaylı imar planlarının nüfus taşıma kapasiteleri dikkate alınarak saptanmış olup köy yerleşme planları ve mevzii imar planlarının nüfusları bu planın nüfus kabullerine dahil değildir.

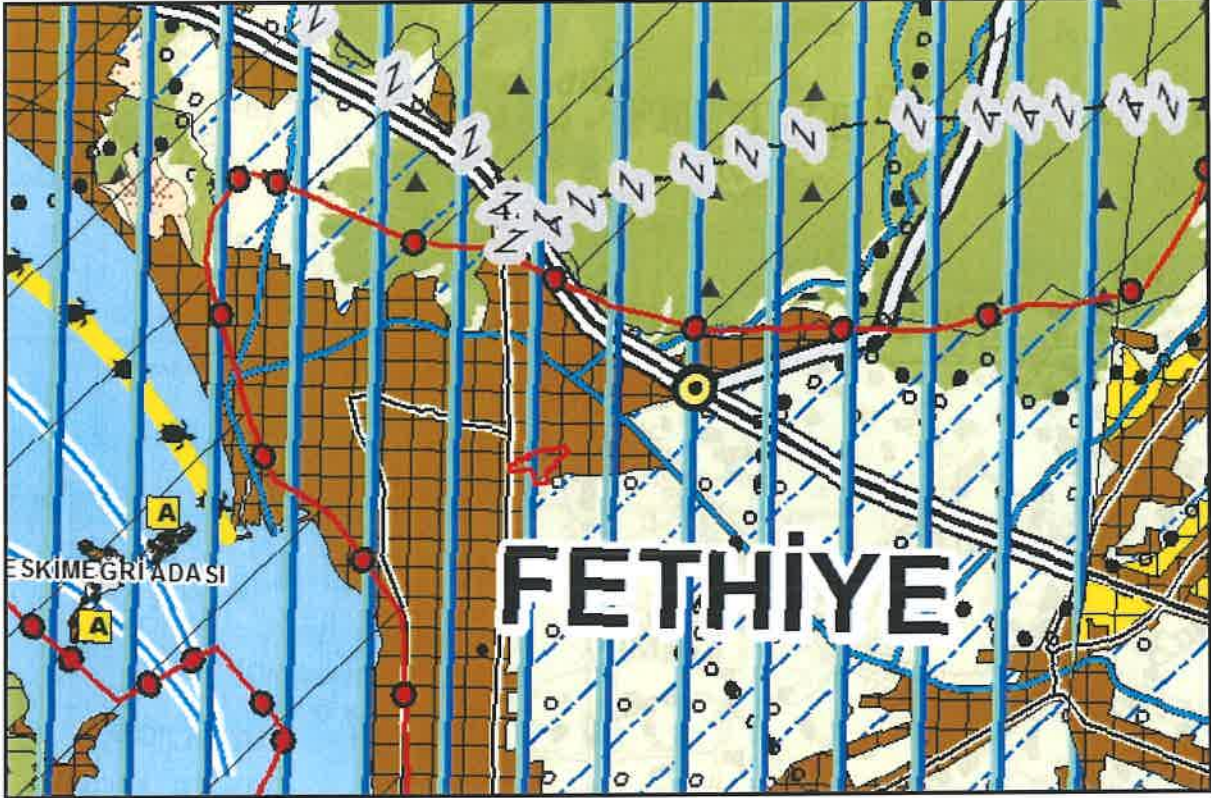
Söz konusu planda, planlanan projeksiyon yılı olan 2025 yılı için Muğla il bütününde oluşması öngörülen kentsel nüfus 1.374.538 kişi; kırsal nüfus 268.495 kişi olup, toplam nüfus 1.643.033 kişidir.

Çevre Düzeni Planı kararları çerçevesinde Muğla, sürdürülebilir kalkınmanın öncelikle turizme dayalı hizmetler sektörüne bağlı olacağı bir il olarak tespit edilmiştir. Muğla ilinde 2025 yılında oluşması beklenen sektörel yapı %45 oranla hizmetler, %41 oranla tarım ve %14 oranla sanayidir.



Muğla’da kentsel yerleşme alanları iç kesimlerdeki yerleşmeler ve kıyı yerleşmeleri şeklinde ikiye ayrılmaktadır. Muğla, mekânsal gelişmesi dağlık ve ormanlık alanlar ile özel çevre koruma bölgeleri, turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezleri ve sit alanları gibi, bu planda “özel kanunlara tabi alanlar” olarak tanımlanmış eşiklerle belirgin olarak sınırlanmış bir ildir.

Şekil 3. 1/100.000 Ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı



Söz konusu Rezerv Yapı Alanının yer aldığı Fethiye ilçesi batı sahilinde, İlçe Merkezi, Göcek, Çamköy, Çiftlik, Karaçulha ve Ölüdeniz mahallelerini içine alan bir bölüm “Fethiye-Göcek Özel Çevre Koruma Bölgesi”nde kalmaktadır.

Rezerv Yapı Alanının yer aldığı Fethiye ilçesi, kendi içinde gelişim göstereceği öngörülmüştür. İlçe, hem deniz hem de kültür turizmi açısından önemli önemli bir turizm potansiyeli taşımaktadır. Ayrıca Fethiye ilçesinde, özellikle Eşen Ovası’nın bulunduğu bölgenin tarım sektörü odağına dönüşeceği öngörülmektedir.

Fethiye ilçesi bütününde Çevre Düzeni Planı hedef yılı olan 2025’de oluşması öngörülen kentsel nüfus 257.839, kırsal nüfus 52.000 kişi olup, toplam 309.839 kişidir.

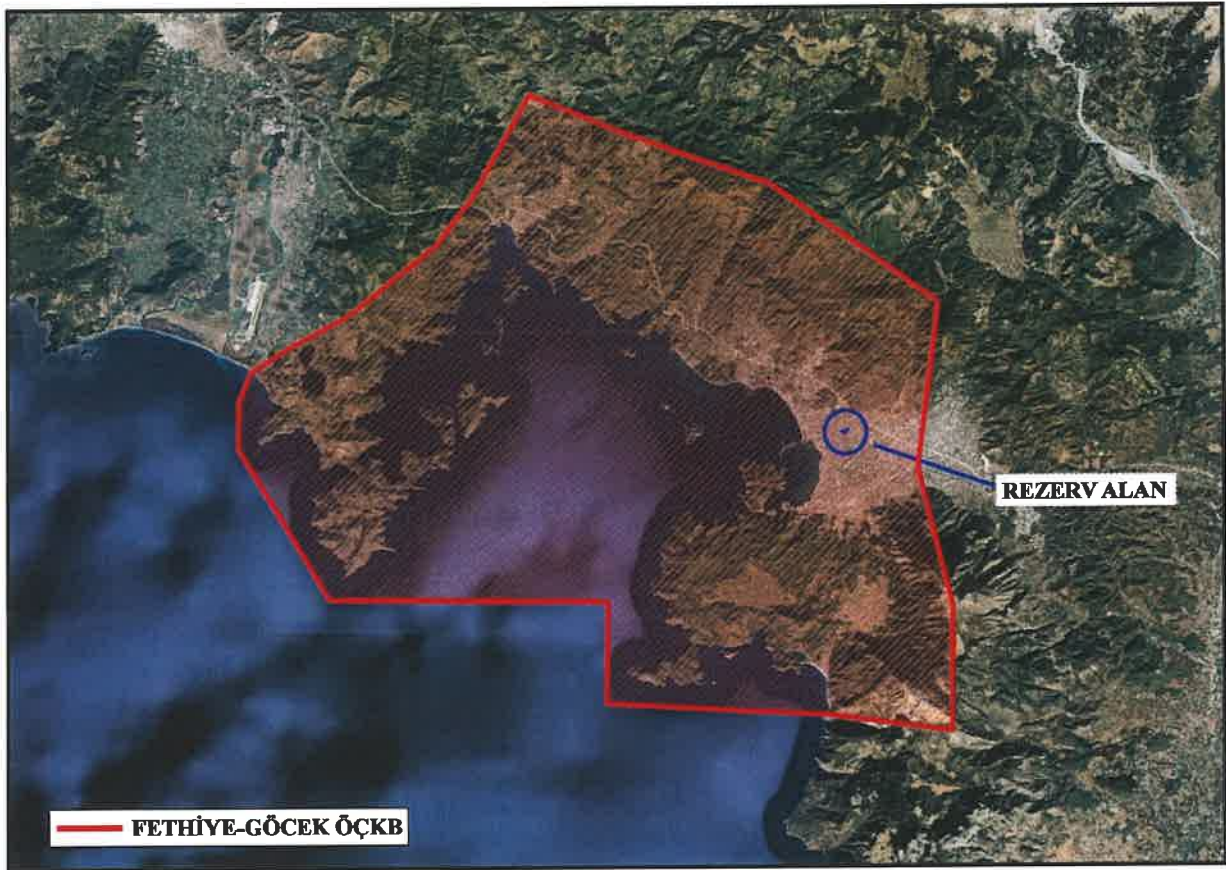


3.1.2. Fethiye – Göcek Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Rezerv yapı alanı başvurusu yapılan alan, “Fethiye-Göcek Özel Çevre Koruma Bölgesi” içerisinde yer almaktadır. Fethiye-Göcek Özel Çevre Koruma Bölgesi, Bakanlık Makamının 12.06.1988 tarihli ve 88/1117 sayılı OLUR’u ile Resmi Gazetenin 05.07.1988 tarihli ve 19863 sayılı kararı ile tescil edilmiştir.

Muğla ili Fethiye ilçesi Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi Yaklaşık 5 Hektarlık Rezerv Yapı Alanı, “Fethiye-Göcek Özel Çevre Koruma Bölgesi” haritasındaki yeri Şekil 3’te verilmiştir.

Şekil 4. Rezerv Yapı Alanının “Fethiye-Göcek Özel Çevre Koruma Bölgesi” Haritasındaki Yeri



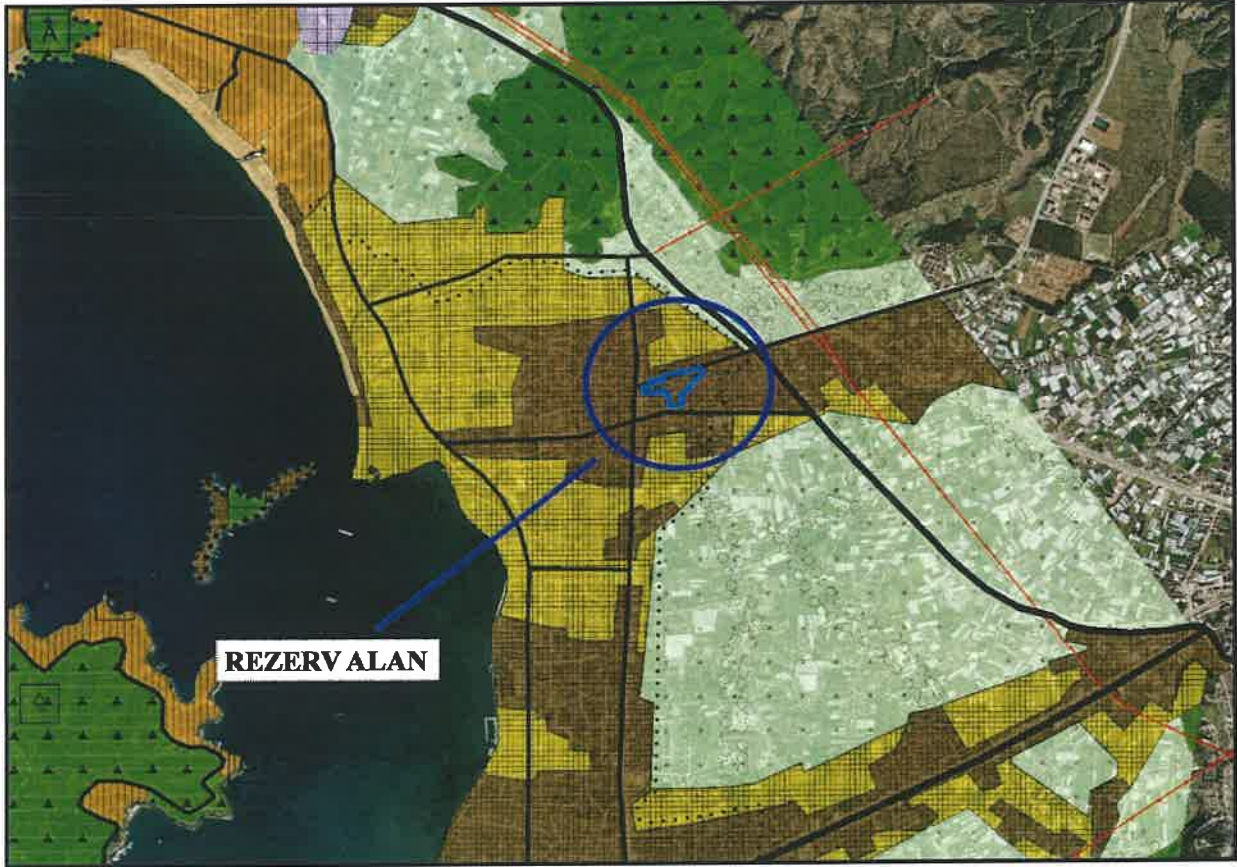
Özel Çevre Koruma Bölgesi, ülke ve dünya ölçeğinde ekolojik önemi haiz, çevre kirlenmeleri ve bozulmalarına duyarlı, biyolojik çeşitliliğin, doğal kaynakların ve bunlarla ilgili kültürel kaynak değerlerinin korunması ve sürdürülebilirliğinin sağlanması gerekli olan ve Cumhurbaşkanlığı Kararı ile ilan edilen kara, su ve deniz alanlarını ifade etmektedir.



Fethiye-Göcek Özel Çevre Koruma Bölgesi, Bern Sözleşmesi ve CITES ile koruma altına alınan *Caretta caretta*, ve *Chelonia mydas* türlerinin üreme alanı; dere içlerinde, deltalarda ve taban suyunun yüksek olduğu yerlerde yetişen *Liquidambar orientalis* (Günlük ağacı) ormanları endemik türünü ve endemik hayvan türü olan Göcek semenderini (*Lyciasalamandra fazilae*) barındırmaktadır.

Fethiye – Göcek Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu, Bakanlar Kurulu'nca 12.6.1988 tarih ve 88/13019 sayılı kararı ile ilan edilmiş daha sonra 18.01.1990 tarih ve 90-77 sayı, 14.04.2000 tarih 2000-580 sayı, 08.11.2006 tarih 2006-11266 sayılı bakanlar kurulu kararları ile ilave ve değişiklik yapılmış olan "Fethiye-Göcek Özel Çevre Koruma Bölgesi" ni kapsamaktadır.

Şekil 5. Rezerv Yapı Alanının "Fethiye – Göcek Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu" ndaki Yeri





Fethiye – Göcek Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu'nda söz konusu planlama alanı “Kentsel Yerleşil Alanlar” tanımı içerisinde yer almaktadır. *Fethiye – Göcek Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu Plan Hükümleri*' ne göre kentsel yerleşik alanlar kapsamında genel ve özel hükümleri içeren notlar aşağıda sıralanmıştır.

- Kentsel yerleşik alanlar olarak tanımlı yerlerde onaylı imar planlarına göre uygulama yapılacaktır. İmar planı onaylanmadan uygulama yapılamaz.
- Kullanım alanlarına ilişkin var olan nazım ve uygulama imar planları ile bu plan kararları arasında bölgesel özelliklere göre farklılıklar olması durumunda; 08.11.2006 tarih ve 2006-11266 sayılı bakanlar kurulu kararına göre genişletilen alanda bu tarihe kadar ruhsatı alınmış ve subasman seviyesini geçmiş yapılar, ruhsat ve ruhsat eklerine uygun olmak şartı ile tamamlanırlar. inşaat ruhsatı alınmış ve inşaat başlanılmamış veya inşaat ruhsat alınmamış veya imar uygulaması görmemiş alanlarda imar planları bu plan kararlarına göre revize edilmeden imar uygulaması yapılamaz ve inşaat ruhsatı düzenlenemez.
- Daha önce parselasyon planları yapılmış ve tapuya tescil edilmiş ancak yapılaşmamış alanlarda yeni plan kararına göre uyum sağlamayacak ölçüde değişiklikler ortaya çıkıyor ise söz konusu parselasyon planlarına göre yapılmış olan imar parselleri eski kadastral parsellerine rucü ettirilecek ve yeni plan kararına göre yapılacak parselasyon planları tekrar tapuya tescil ettirilecektir.
- Planla yeni arazi kullanım kararı getirilen alanlarda 1/5000 ölçekli nazım imar planına dayalı olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planları çevre ve şehircilik bakanlığınca onaylanmadan imar uygulaması yapılamaz.
- Bu plan içerisindeki kentsel yerleşme ve gelişme alanlarında hazırlanacak planların uygulanmasından önce bu planların tatbiki ile, planlanmış bölgelerin şartlarına göre yolların, atıksu ve içme suyu şebekeleri ile katı atıkların bertarafına ilişkin ilgili teknik alt yapının oluşturulmasını sağlamak üzere imar programlarının hazırlanması gereklidir.



- Kentsel yerleşim alanlarında tamamı ticaret alanı olarak tanımlanan imar adalarındaki ticari yapılara ilişkin mimari özellikler aranmaksızın imar planlarda belirlenecektir.
- Bu plan kapsamındaki mimari projelerde, 04.04.1991 gün ve ts:9111 sayılı TSE teknik kurulu kararı ile belirlenen "özürlü insanların ikamet edeceği binaların düzenlenmesi kurallarına" ilişkin iç mekân mimari standartları göz önüne alınmak suretiyle, bedensel özürlü insanların yeni yapılacak turizm yapılarını, resmi kurum ve kuruluşlarına ait yapıları ve kamu hizmet binaları kullanabilmelerini sağlayacak düzenlemelerin getirilmesi mecburidir.
- Planlama alanı içerisinde kalan her türlü yapıya ilişkin mimari projelerde "deprem bölgelerinde yapılacak binalar hakkında yönetmelik" ve "afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik" hükümlerine uyulması zorunludur.
- Alt ölçekli plan kararları oluşturulurken onaylı imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında belirtilen hususlar dikkate alınacaktır.



3.1.3. Fethiye İlçesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Fethiye İlçesi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Muğla İli, Fethiye İlçesi, Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi Rezerv Yapı Alanı, 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı sınırları içerisinde kalmaktadır.

Çalışma alanına ait mer'î imar planı incelendiğinde;

- Söz konusu alan Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planında konut ve ticaret alanı olarak planlanmıştır.
- Söz konusu alan Uygulama İmar Planında, meskun konut alanlarında ayrık nizam – 2 kat (A-2), meskun ticaret alanlarında bitişik nizam – 3 kat (B-3) yapılaşma koşulları tanımlanmamıştır.

Fethiye 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerine göre;

- (A-2) ile tanımlanmış ve yapılaşma emsali verilmemiş meskun konut alanlarında

En fazla TAKS = 0.40

EMSAL = 0.80

En fazla yükseklik (Yençok) = 6.50 metre olacaktır.

- (B-3) olarak tanımlanan meskun ticaret alanlarında; yan bahçe yapı yaklaşma mesafesi; ayrık nizamda, mevcut oluşumuna göre bitişik nizamda ön bahçe 0 veya 5 metre arka bahçe = yükseklik/2 olacaktır.

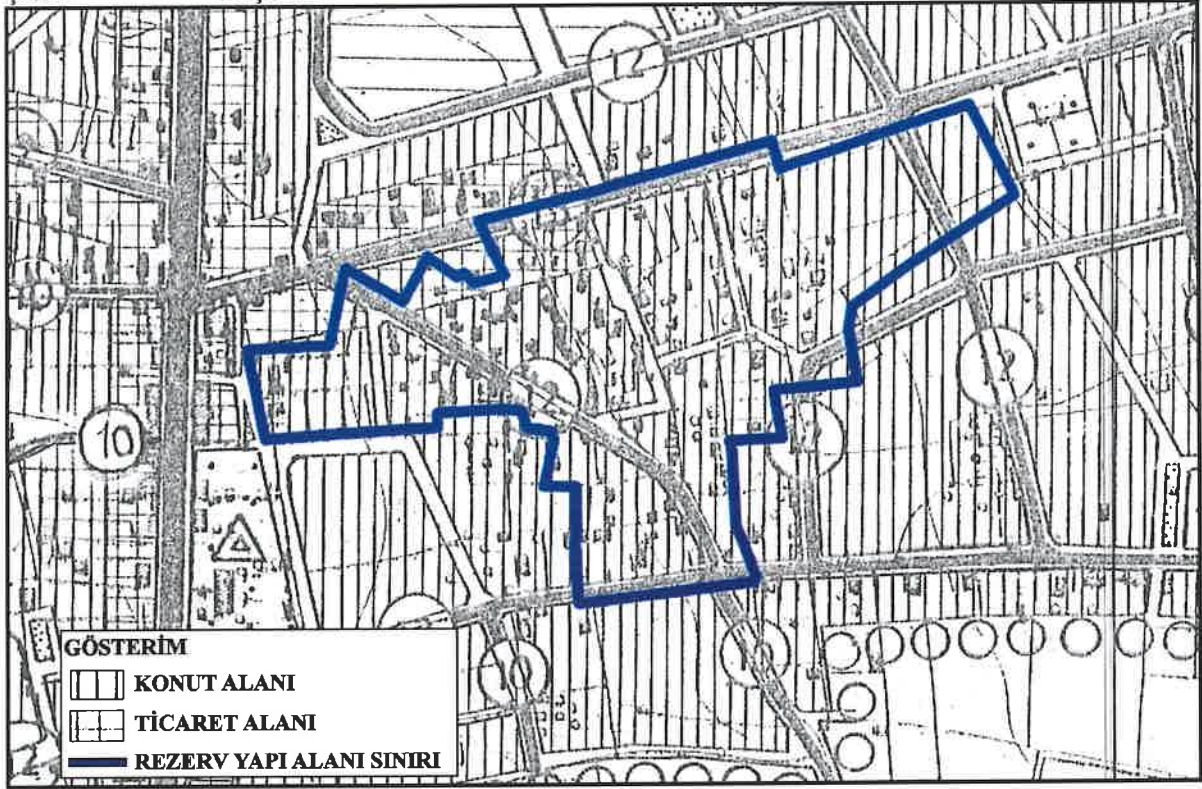
(B-), (0,40/1.20) olarak tanımlanmış meskun ticaret alanlarında yeni yapılacak binanın yer seçimi, yapı yaklaşma ve yapı nizamının belirlenmesinde “meskun konut alanları” plan hükümlerine uyulacaktır.

Meskun ve gelişme ticaret alanlarında üst katlar konut olarak kullanılabilir.

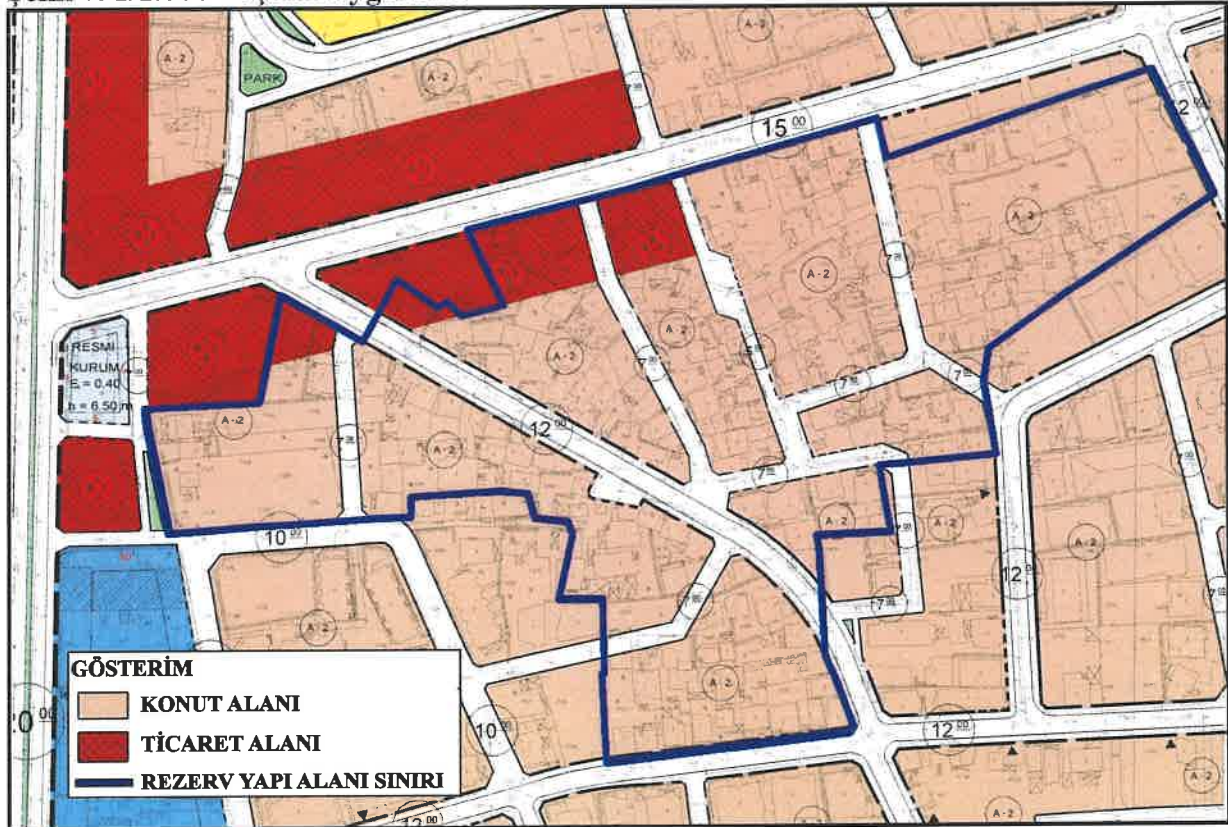
- Alanın yakın çevresinde bakıldığında ise güneybatısında eğitim (ilköğretim) alanı; batısında resmi kurum alanı bulunmaktadır.
- Alanın kuzeyinden 15 metre en kesitinde taşıt yolu planlı Turgut Özal Bulvarı; güneyinden 12 metre en kesitindeki taşıt yolu planlı Ahmet Gazi Caddesi geçmektedir.



Şekil 6. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 7. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı





3.2. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT

Muğla ili Fethiye ilçesi Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi Yapı Alanı jeolojik yapısına ilişkin bilgiler 05.10.22 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmış olan “Muğla ili Fethiye ilçesi Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi’nde Yer Alan Yaklaşık 5.02 Ha’lık Rezerv Yapı Alanının İmar Planına Esas Jeolojik&Jeoteknik Etüt Raporu” kapsamında, planlama alanının jeolojik açıdan yerleşime uygunluk durumu aşağıda yer almaktadır.

Muğla İli, Fethiye İlçesi, Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi 5.02 hektar büyüklüğündeki rezerv yapı alanının, “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılması planlanmaktadır.

- Çalışma alanı MTA’nın 1/100 000 ölçekli 022 pafta haritasında yer almaktadır. Çalışma alanı ve çevresinde farklı yaş ve litolojiden oluşan kayaç grupları yer almaktadır. Bu çalışma kapsamında inceleme alanlarının ve çevresinin genel jeoloji haritası üretilmiştir (Şekil 5.1). MTA’nın 1/100 000 ölçekli haritasında inceleme alanının Kuvaterner yaşlı, Alüvyon (Qal) sınırları içerisinde kaldığı görülmektedir.
- İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmaları ve arazi gözlemleri birlikte değerlendirildiğinde SK-1 kuyusunda 0.00-10.50 m arasında Sarımsı kahve renkli, orta sıkı-sıkı yapılı, kumlu çakıl, 10.50-18.00 m arasında Sarımsı kahve renkli, sıkı yapılı, çakıllı kum, 18.00-20.00 m arasında Sarımsı gri renkli, sıkı yapılı, siltli kum gözlenmektedir. SK-2 kuyusunda 0.00-10.50 m arasında Sarımsı kahve renkli, orta sıkı-sıkı yapılı, kumlu siltli çakıl, 10.50-20.00 m arasında Sarımsı gri renkli, sıkı yapılı, siltli kum gözlenmiştir. SK-3 kuyusunda 0.00-15.00 m arasında Sarımsı kahve renkli, orta sıkı-sıkı yapılı, kumlu siltli çakıl, 15.00-20.00 m arasında Sarımsı kahve renkli, sıkı yapılı, çakıllı kum gözlenmiştir. SK-4 kuyusunda 0.00-20.00 m arasında Sarımsı kahve renkli, orta sıkı-sıkı yapılı, kumlu siltli çakıl gözlenmiştir. SK-5 kuyusunda 0.00-20.00 m arasında Sarımsı kahve renkli, orta sıkı-sıkı yapılı, çakıllı siltli kum gözlenmiştir.



- İnceleme alanında sondaj kuyularından alınan numuneler üzerinde yapılan Atterberg Limitleri Deneyleri sonucunda tayin edilen plastisite değerleri (Leonards, 1962)'ye göre numunelerin NP (non-plastik) olduğu belirlenmiştir.
- İnceleme alanında yapılan çalışmalarda alınan numunelerin laboratuvar incelemeleri sonucunda USCS'ye göre yapılan zemin sınıflaması GW (İyi derecelenmiş temiz çakıllar ve çakıl-kum karışımları), GM (Siltli çakıllar, çakıl-kum-silt karışımları), SM (Siltli kumlar) olup bu birimlerin plastik özellik göstermediği (non-plastik (NP)) belirlenmiştir.
- Zemin birimlerin SPT N değerleri 10-30 ve 30-50 aralığında olup sıklık tanımları "orta sıkı-sıkı" olarak belirlenmiştir.
- İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarında birimin Kuvaterner yaşlı, Alüvyona ait kumlu-siltli çakıl ve çakıllı-siltli kum birimler olduğu gözlenmiştir. Sıvılaşma şartları sağlamadığından ve yeraltı suyu bulunmamasından dolayı sıvılaşma beklenmemektedir.
- İnceleme alanında gözlenen birimlerin zemin grup ve zemin sınıflaması jeofizik ölçümler ve sondaj çalışmaları, laboratuvar deney sonuçları kullanılarak yapılmıştır. İnceleme alanlarında yer alan Kuvaterner yaşlı, Alüvyona (Qal) ait kumlu-siltli çakıl ve çakıllı-siltli kum birimlerinin Zemin Sınıfı; Masw-Kırılma yöntemiyle hesaplanan VS30 (elde edilen değerler 372.8-481.9 m/s arasında) ve SPT N (15-50) verilerine göre değerlerine göre ZC (Çok sıkı kum, çakıl ve sert kil tabakaları veya ayrıışmış, çok çatlaklı zayıf kayalar) ve ZD (Orta sıkı-sıkı kum, çakıl veya çok katı kil tabakaları) olarak değerlendirilmiştir.
- İnceleme alanının eğim haritası hazırlanmış olup, eğimin % 0-10 arasında değiştiği görülmektedir ve inceleme alanı düşük eğimli bir toğrafyaya sahiptir.
- Yapılan çalışmalarda bölgenin depremselliği, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, sismik çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve elde edilen veriler ışığında yerleşime uygunluk değerlendirmesi sonucu inceleme alanı aşağıda verilen 1



kategoride değerlendirilmiştir. İnceleme alanının ölçeksiz yerleşime uygunluk haritası aşağıda verilmiştir.

Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar

Bu alanlar eğimin % 0-10 arasında olduğu ve jeolojisini Kuvaterner yaşlı, Alüvyona ait kumlu- siltli çakıl ve çakıllı-siltli kum biriminin oluşturduğu alanlardır. Muğla İli, Fethiye İlçesi, Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi 5.02 hektar büyüklüğündeki rezerv yapı alanının, “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılması planlanmaktadır. Bu alanlar yapılması planlanan kentsel dönüşüm projelerinde yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlar rapor eki yerleşim uygunluk haritalarında “ÖA-5.1” simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Zemin-temel etütlerinde, temel etki derinliği boyunca şişme, oturma, taşıma gücü, farklı oturma vb. zemin parametreleri detaylı olarak irdelenerek, gerekmesi halinde yapılması gerekli zemin iyileştirme önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Birimdeki şişme problemine karşı zemin etütlerinde ayrıntılı çalışmalar yapılarak gerekmesi halinde belirlenen zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ve temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma vb.) temel ve zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmeli alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Bu alanlardaki zeminde yatay ve düşey yönde farklı davranış özelliklerine sahip litolojik ve jeoteknik değişimlerle karşılaşılacağından yapılarda oturma yaşanmaması için yapı temelleri farklı birimlere oturtulmamalı, temel sistemi yapıdaki olası oturmaları üniform olmasını sağlayacak nitelikte seçilmelidir.
- Yapılaşma öncesi, temel altı ve çevre drenajı sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.



- Bu alanlarda yapılacak kazılarda komşu binaların ve yol güvenliği sağlanmalı, kontrolsüz kazı yapılmamalı, yapılacak kazı şevleri açıkta bırakılmamalı ve istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin mühendislik problemi olmayan kesimlere oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.
- Yapılacak olan her türlü yapılaşmada Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (TBDY-2018) ve Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

3.3. KURUM GÖRÜŞLERİ

İmar Planı Değişikliği yapılan alanda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından söz konusu alanın değerlendirilmesi kapsamında kurum görüşlerine başvurulmuştur. Bu kapsamda yapılan çalışmalarda kurum görüşlerinde imar planının yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Ancak rapor içerisinde yer alacak hususlar aşağıda özetlenmiş olup gerekli görülen plan notları oluşturularak imar planı hazırlanmıştır. Söz konusu kurum görüşleri rapor ekinde sunulmuştur.

- Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 09.01.2023 tarih ve 81441201-115.99-174521 sayılı yazısında planlama alanına yönelik ilgili Daire Başkanlıklarına görüşleri sorulduğu belirtilmiştir. Bu kapsamda Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 08.12.2022 tarih ve 93846640-115.06-88756 sayılı yazısında Plan Açıklama Raporuna eklenmesi gerekli görülen husus aşağıda yer almaktadır.
"Bu plan içerisindeki kentsel yerleşme ve gelişme alanlarında hazırlanacak planların uygulanmasından önce bu planların tatbiki ile planlanmış bölgelerin şartlarına göre yolların, atıksu ve içme suyu şebekeleri ile katı atıkların bertarafına ilişkin ilgili teknik altyapının oluşturulmasını sağlamak üzere imar programlarının hazırlanması gereklidir. Yapılaşma öncesi, temel altı ve çevre drenajı sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır." İfadesi yer almaktadır.



Bu kapsamda planlama alanı içerisinde bulunan altyapı hatlarına ilişkin yukarıda yer alan ifadeyi içerecek plan notu eklenmiştir.

- Fethiye Belediyesi

Fethiye Belediyesi İmar Komisyonu'nun 23.12.2023 tarihli kararı ile planlama alanına yönelik incelemede yürürlükte bulunan "Fethiye 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri" uyumlu olması gerektiği; "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği"ne göre plan teknik çizimlerinde gerekli düzeltmelerin yapılması ifade edilmiş olup uygun olarak değerlendirilmiştir.

4. PLAN KARARLARI

Planlama çalışmalarında, kentin, makroform, ulaşım, kullanım ve yoğunluk kararları, onanlı üst ve alt ölçekli plan kararları, mevcut yapılaşma durumu ve yasal kısıtlayıcılar ile devamlılık ve bütünlük ilkesi esas alınmıştır.

Bu bağlamda hazırlanan Muğla ili Fethiye ilçesi Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi Rezerv Yapı Alanı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği; nüfus, yaya ve taşıt dolaşım ilke ve esasları, konut, işyeri, sosyal donatı alanları gibi mekânsal kullanımların yer seçim kararları ve bu kullanımların yapılaşma koşullarından oluşmakta olup, bu kararlar il ve kent bütünü için devamlılık ve bütünlük esasları üzerinden kurgulanmıştır.

Muğla ili Fethiye ilçesi Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi Rezerv Yapı Alanı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile hedeflenen proje yaklaşımları aşağıdaki gibi tanımlanabilir:

- Yapılacak planlarda, fiziksel çevrenin iyileştirilmesi, korunması ve geliştirilmesi, sosyal ve ekonomik gelişmenin sağlanması, enerji verimliliği ve iklim duyarlılığı ile yaşam kalitesinin artırılması hedeflenmektedir.
- Mevcutta bulunana sağlıksız dokuyu değiştirmek adına mimari projeler kapsamında insan ölçeğinde bir görsel algı ve kent ölçeğinde bir odak noktası oluşturulmaya çalışılacaktır.
- Planlanan ticari birimlerin meri planlarla uyumu da gözetilmiş olup, hem hak sahibi konutlarının hem de kullanıcıların günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticaret birimlerinden oluşması öngörülmektedir.



Bu doğrultuda söz konusu alanda sürdürülebilir ve ekolojik yaklaşımlar çerçevesinde yapılacak çalışmalar ile mekân kalitesinin artırılması, mekânın sosyal, ekonomik ve günümüz barınma yeterliliğine ulaşması hedeflenmektedir.

Temel olarak planlama sahası iki farklı ada bazlı yapılaşma bölgesine ayrılmış ve ulaşım bağlantıları koruma ve genişletme olarak imar mevzuatına uygun olarak sosyal donatı alanları ile planlanmıştır.

4.1. ULAŞIM KARARLARI

Planlamada, Fethiye ilçesi ve Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi ulaşım sistemi incelenmiş ve ulaşımında kademeli birliktelik ilkesi çerçevesinde ulaşım ve dolaşım sistemi kurgulanmıştır.

Ulaşım sistemi incelendiğinde planlama alanını kuzeyde sınırlandıran Turgut Özal Bulvarı planlama alanının en önemli ana ulaşım bağlantısını oluşturmaktadır. Turgut Özal Bulvarı, planlama alanında doğu-batı ekseninde bağlantı sağlamakta olup 15 m. profilinde taşıt yoludur. Planlama alanını güneyde sınırlandıran bir diğer önemli ulaşım aksı ise Ahmet Gazi Caddesidir. Ahmet Gazi Caddesi, 12 m. profilinde taşıt yolu olup, kuzey-güney ekseninde bağlantıyı sağlayan 12 m. profilindeki Adnan Menderes Bulvarı'na bağlanmaktadır. Bu iki önemli yolu birbirine bağlayan 12 m. profilindeki 1166. Sokak olarak adlandırılan toplayıcı yol bir diğer önemli ulaşım bağlantısını teşkil etmektedir.

Bu kapsamda, planlama alanında, mevcut ana bağlantı yolları korunmuş olup yer yer genişletilmiş, plan kararları ile bu yolların fonksiyonları güçlendirilmiştir. 1166. Sokak ile doğu-batı eksenli olarak bağlanan 1168. Sokak, meri imar planında 7 m. profilinde yaya yolu iken bu plan ile 1178. Sokak ve 1166. Sokak arasında 12 m profiline genişletilerek taşıt yolu bağlantısı olarak ulaşımında devamlılık sağlanmıştır.

Bu ana bağlantılar dışında, planlama alanında taşıt yollarına bağlantılı olarak meri imar planında planlanmış olan 1166. Sokak ile 1163. Sokak arasındaki ve Turgut Özal Bulvarı ile 1178. Sokak arasındaki yaya yolları 7 m. profilinden 10 m. profiline genişletilerek bu yolların fonksiyonları güçlendirilmiştir.



4.2. MEKÂNSAL KULLANIM, NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI

Mekânsal Kullanım Kararları

Meskûn konut alanlarında, var olan konut stoku korunmakla birlikte, bu alanlar kapsamında planlama kurgusu üzerinden değişiklikler öngörülmüştür.

Planda konut alanları; ticaret alanları gibi kentsel çalışma alanları; park ve yeşil alanlar ve teknik altyapı alanı planlanmaktadır.

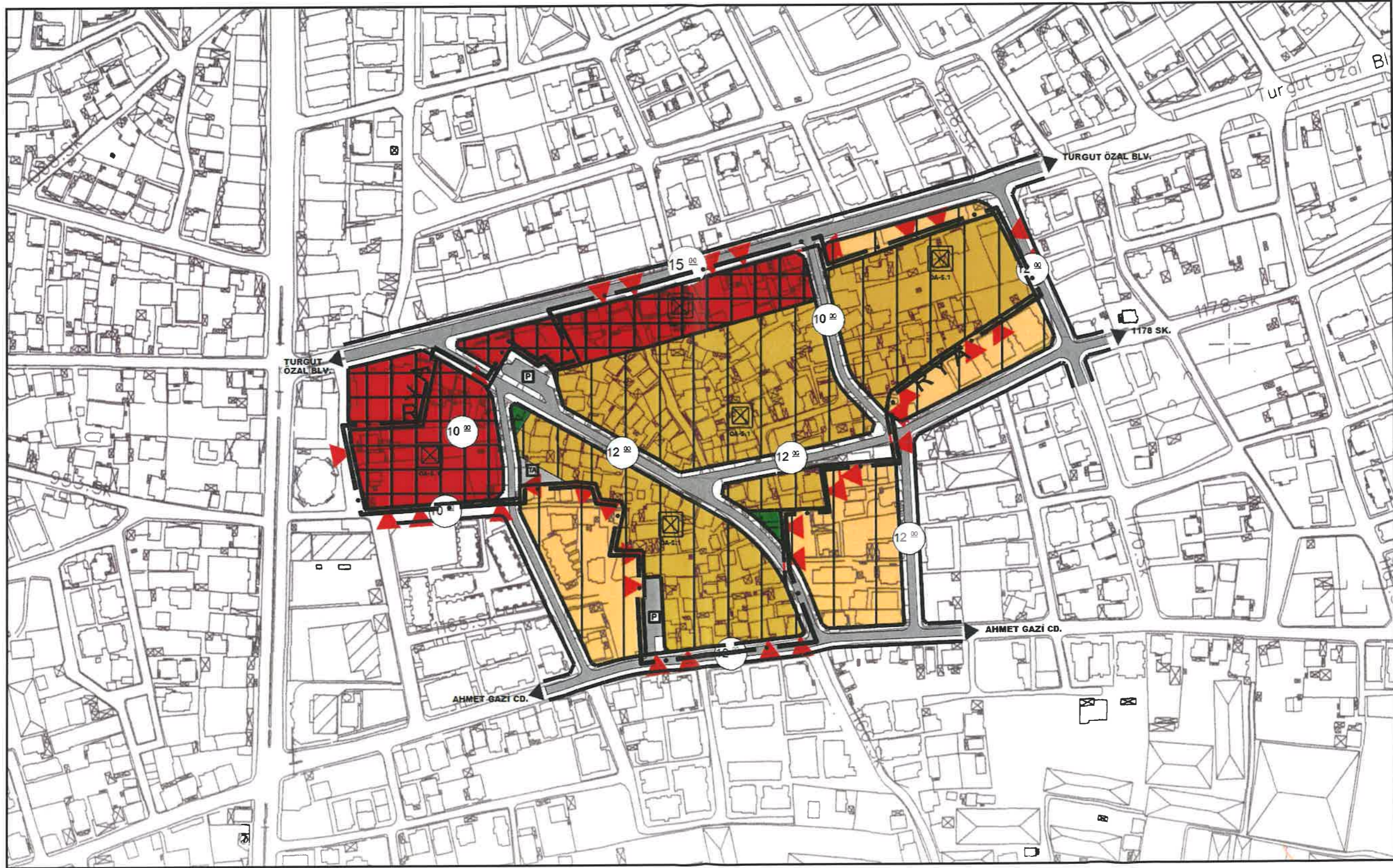
Muğla İli, Fethiye İlçesi, Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi Rezerv Yapı Alanı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği kullanım kararlarının dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 4-1: Muğla İli, Fethiye İlçesi, Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi Rezerv Yapı Alanı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı

| Alan Adı | Alan (m ²) | Oran (%) |
|--------------------|------------------------|---------------|
| Konut Alanı | 31.449 | 62,90 |
| Ticaret Alanı | 10.543 | 21,09 |
| Park ve Yeşil Alan | 348 | 0,70 |
| Teknik Altyapı | 271 | 0,54 |
| Yollar + Otopark | 7.389 | 14,78 |
| Toplam | 50.000 | 100,00 |



Şekil 8. Muğla İli, Fethiye İlçesi, Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi Rezerv Yapı Alanı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği





Nüfus Kabulleri

Planlama alanı nüfus kabulünün hesaplanmasında, konut alanları emsal değerleri ve yoğunluklar kullanılmış olup, konut stoğu (mimari proje) ile hareket edilmiştir.

Mevcut konut sayısı, meri imar planı mevcut konut alanı büyüklüğü ile emsalli alan hesaplanarak ortaya konmuştur.

- (Konut alanı büyüklüğü x Emsal) / Daire büyüklüğü
(39.440 m² x 0.8) / 50 =631 konut

Öneri konut sayısı ise vaziyet planı (mimari proje) doğrultusunda mevcut konut stoğu da göz önünde bulundurularak ortaya konmuştur. Bu doğrultuda vaziyet planı ve detayları alt ölçekli imar planlarında verilecektir.

Söz konusu planlama alanına ilişkin vaziyet planında Konut Alanlarında 584 bağımsız bölüm, Ticaret Alanlarında 256 bağımsız bölüm olmak üzere toplamda 840 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2021 Yılı Sonuçlarına göre yapılan hesaplarda Muğla ili Fethiye ilçesi ortalama hanehalkı büyüklüğü 2.89 kişi olarak kabul edilmiştir. Bu hesaplamalar doğrultusunda mevcut imar planına göre planlama alanında yaklaşık 1.824 kişi yaşamakta olup, teklif imar planında ilave nüfus bulunmamaktadır.



AKS PLANLAMA VE MÜHENDİSLİK LTD. ŞTİ.
İşçi Blokları Mahallesi Mevlana Bulv. (Konya yoku) No: 102/B
Ege Plaza Kat: 9 Daire:41 Bağış, Çankaya /Ankara
Tel: 0 312 440 23 20 FAKS: 0 312 438 19 16
B A Ş İ M E N T V. D. 1 6 7 0 0 1 3 5 0 0

Şahin KAYNAR
Şehir Plancısı

Dip.No:319 / No:2310



Tuba MARGOL
Şehir Plancısı

Muğla İli, Fethiye İlçesi, Yeni(Günlükbaşı) Mahallesi, Sınırları 5
Ha Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı
Değişikliği

EKİ:

Plan Açıklama Raporu

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 24 sayfadır.-

Ali Serdar
Şube Başkanı



MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
ŞEHİR PLANLAMA VE İZLENİM BÜYÜK KURULU
ŞEHİR PLANLAMA VE İZLENİM BÜYÜK KURULU
MÜDÜRLÜĞÜ
MÜHÜR

MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
ŞEHİR PLANLAMA VE İZLENİM BÜYÜK KURULU
MÜDÜRLÜĞÜ