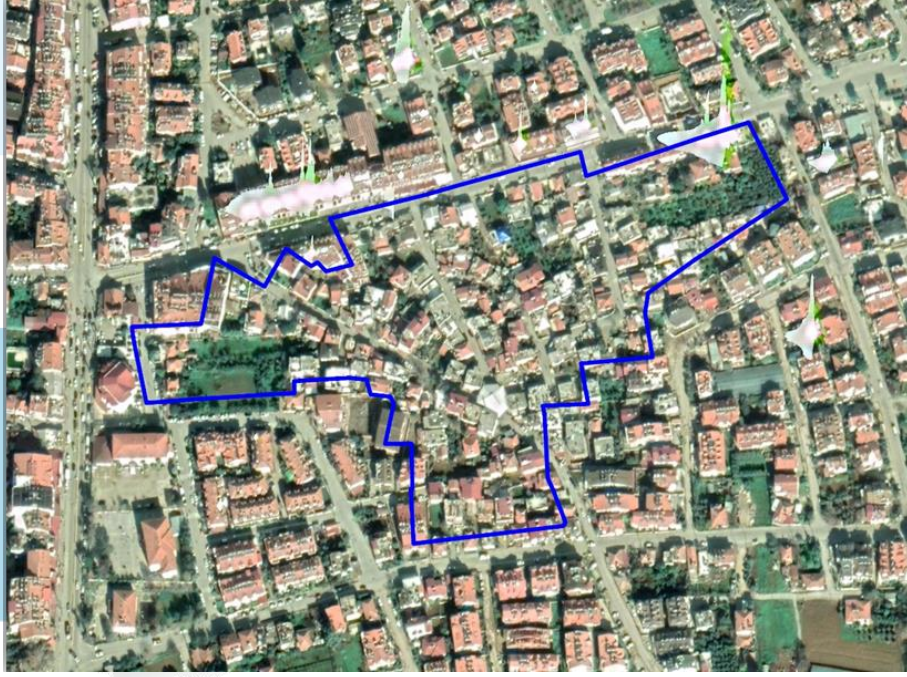




**FETHİYE (MUĞLA)
YENİ (GÜNLÜKBAŞI) MAHALLESİ
5 HEKTAR ALAN BÜYÜKLÜĞÜNDE
REZERV YAPI ALANI**



**1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**



AKS Planlama
YASAMSAL TASARIMLAR

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

Ağustos - 2023



İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	1
DİZİNLER.....	2
TABLO LİSTESİ.....	2
ŞEKİL LİSTESİ.....	2
1. MUĞLA İLİ FETHİYE İLÇESİ YENİ (GÜNLÜKBAŞI) MAHALLESİ 5 HEKTAR ALAN BÜYÜKLÜĞÜNDE REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	3
2. MUĞLA İLİ FETHİYE İLÇESİ YENİ (GÜNLÜKBAŞI) MAHALLESİ 5 HEKTAR ALAN BÜYÜKLÜĞÜNDE REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ASKI İTİRAZLARI KAPSAMINDA YAPILAN DÜZENLEMELERE İLİŞKİN PLAN KARARLARI.....	4
2.1. PLAN ASKI İTİRAZLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	4
2.2. PLAN KARARLARI	8



DİZİNLER

TABLO LİSTESİ

Tablo 2-1: Muğla İli, Fethiye İlçesi, Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi Rezerv Yapı Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı (Askı-Onay).....	8
Tablo 2-2: Muğla İli, Fethiye İlçesi, Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi Rezerv Yapı Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı (Askı – İtiraz Sonrası)	8

SEKİL LİSTESİ

Şekil 1. Muğla İli, Fethiye İlçesi, Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi Rezerv Yapı Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Askı-Onay) - 1	4
Şekil 2. Muğla İli, Fethiye İlçesi, Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi Rezerv Yapı Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Askı-İtiraz Sonrası) - 1.....	5
Şekil 3. Muğla İli, Fethiye İlçesi, Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi Rezerv Yapı Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Askı-Onay) - 2	6
Şekil 4. Muğla İli, Fethiye İlçesi, Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi Rezerv Yapı Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Askı-İtiraz Sonrası) – 2.....	6
Şekil 5. Muğla İli, Fethiye İlçesi, Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi Rezerv Yapı Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Askı-Onay) - 3	7
Şekil 6. Muğla İli, Fethiye İlçesi, Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi Rezerv Yapı Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Askı-İtiraz Sonrası) -3.....	7
Şekil 7. Muğla İli, Fethiye İlçesi, Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi Rezerv Yapı Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	9
Şekil 8. Muğla İli, Fethiye İlçesi, Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi Rezerv Yapı Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	10
Şekil 9. Fethiye İlçesi ve Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi Rezerv Yapı Alanı Vaziyet Planı	11



1. MUĞLA İLİ FETHİYE İLÇESİ YENİ (GÜNLÜKBAŞI) MAHALLESİ 5 HEKTAR ALAN BÜYÜKLÜĞÜNDE REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Muğla İli, Fethiye İlçesi, Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi'nde yer alan 50.000 m² büyüklüğündeki alan, **Bakanlık Makamı'nın 12/09/2022 tarihli ve 4532491 sayılı Olur'u ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca Rezerv Yapı Alanı** olarak belirlenmiştir.

Bu kapsamda, Muğla ili Fethiye ilçesi Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi 5 Hektar Alan Büyüklüğünde Rezerv Yapı Alanı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, 3194 sayılı imar mevzuatı uyarınca üst ölçekli planlama kararları ve çalışmaları doğrultusunda hazırlanmıştır. Söz konusu imar planının hazırlanması sürecinde ilgili kurumlara kurum görüşü sorulmuştur.

Muğla ili Fethiye ilçesi Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi 5 Hektar Alan Büyüklüğünde Rezerv Yapı Alanına ilişkin hazırlanan **1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği**, 6360 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. Maddesinin 6.Bendi, aynı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 18.maddesinin 2/a bendi ile 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi 97 (1) ve 109 (c) hükümleri uyarınca değerlendirilmiş ve **Bakanlık Makamınca uygun görülerek 12.05.2023 tarihinde onaylanmıştır.**

Muğla ili, Fethiye İlçesi, Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi sınırları içerisinde "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilen 5 hektarlık alanda hazırlanan "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" **17.05.2023 tarihinde 30 gün süreyle askıya çıkarıldığı ve 16.06.2023 tarihinde askıdan indirildiği** Muğla Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından ilan panosu, e-plan sistemi ve internet sayfası üzerinden duyurulmuş olup, bu sürede 12 adet itiraz başvurusu yapılmıştır.



2. MUĞLA İLİ FETHİYE İLÇESİ YENİ (GÜNLÜKBAŞI) MAHALLESİ 5 HEKTAR ALAN BÜYÜKLÜĞÜNDE REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ASKI İTİRAZLARI KAPSAMINDA YAPILAN DÜZENLEMELERE İLİŞKİN PLAN KARARLARI

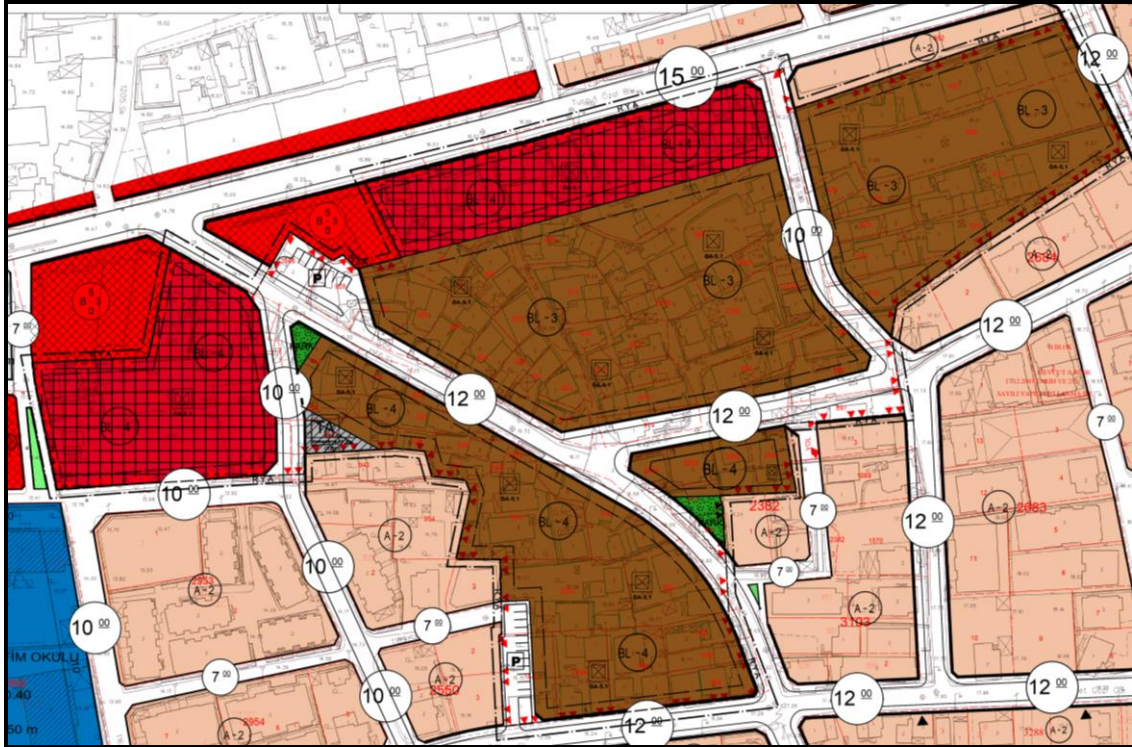
2.1. PLAN ASKI İTİRAZLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından 05.06.2023 tarih ve 6636345 sayılı yazısında yapılan itiraz kapsamında,

- Onaylı Uygulama İmar Planı'nda 344 m² alansal büyüklüğüne sahip teknik altyapı alanında, yola cepheli 4 m x 9 m =36 m² boyutlarında (çekme mesafeleri hariç) 1 adet trafo yapılabilmesi için trafo alanı olarak,
- Kentin ve bölgenin enerji ihtiyacının karşılanması amacıyla 2684 no.lu adanın kuzeybatısında konut alanından yola cepheli 4 m x 9 m =36 m² boyutlarında (çekme mesafeleri hariç) 1 adet trafonun yapılabilmesi için trafo alanı olarak planlanmıştır.

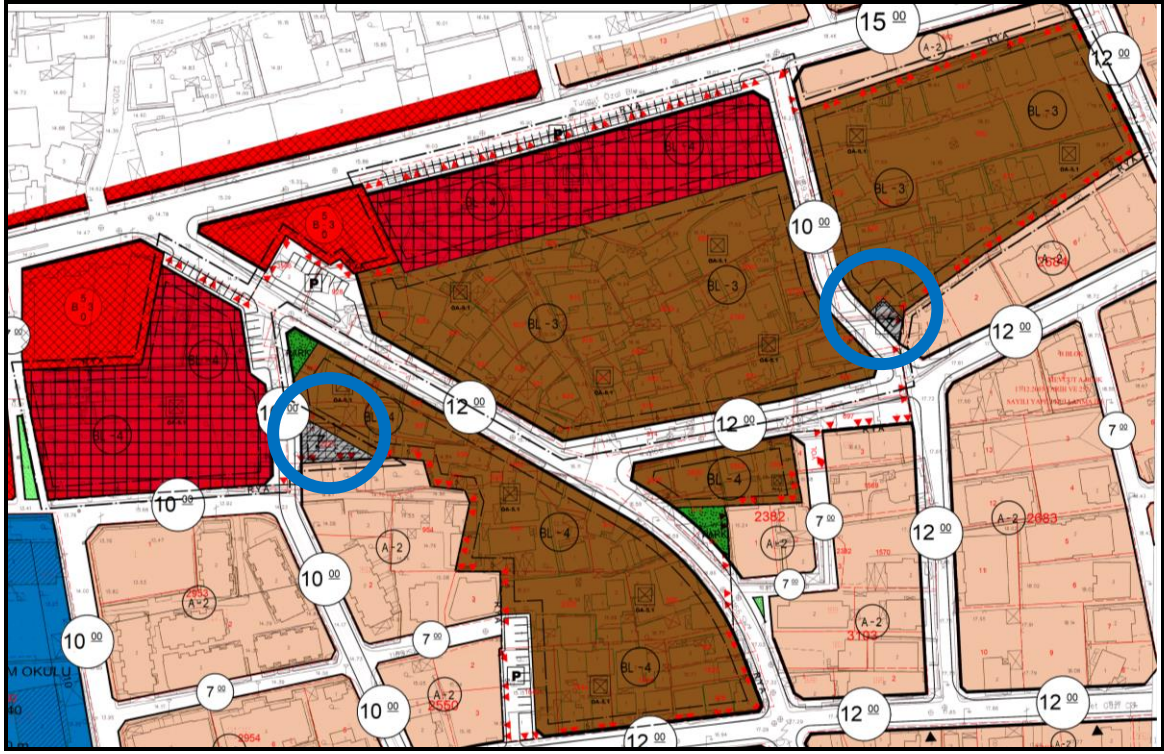
Bu kapsamda ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından 05.06.2023 tarih ve 6636345 sayılı yazı ve ekinde belirtilen trafo alanları plana aktarılmış olup, imar planı değişikliği yapılmıştır.

Şekil 1. Muğla İli, Fethiye İlçesi, Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi Rezerv Yapı Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Askı-Onay) - 1





Şekil 2. Muğla İli, Fethiye İlçesi, Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi Rezerv Yapı Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Askı-İtiraz Sonrası) - 1



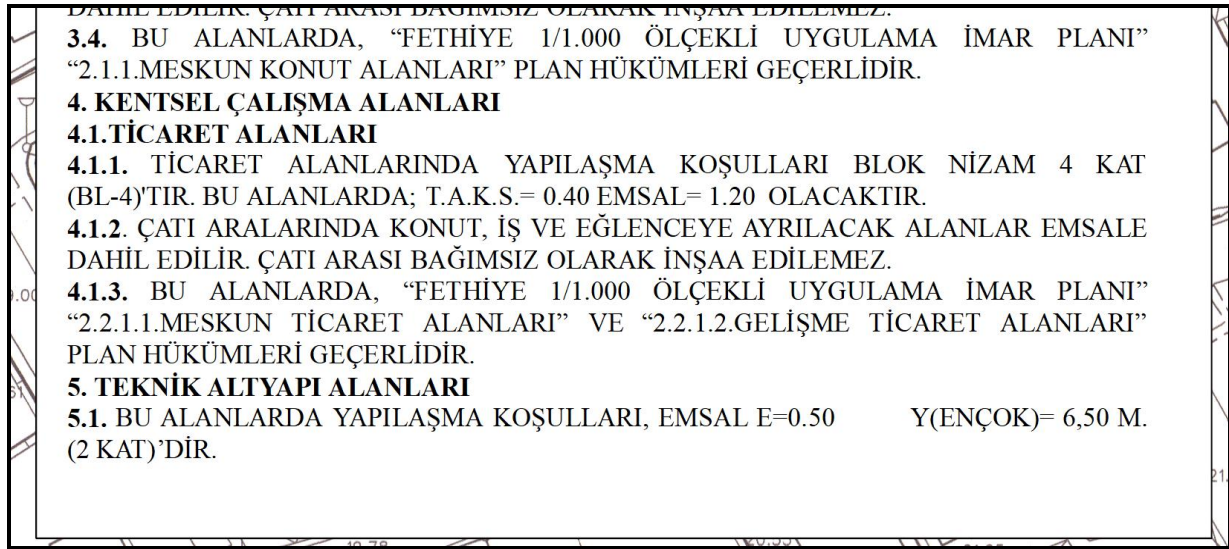
Yapılan diğer itirazlar incelendiğinde;

Ticaret alanlarında zemin katlar dışındaki katların konut alanı olarak ruhsatlandırılabilceği imar planı hükümlerinde (Fethiye 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri) açıklandığı 10.543 yüzölçümündeki planlanmış ticaret alanlarındaki üst katlara yerleşebilecek nüfus için gereksinim duyulan yeşil alan, otopark gibi donatılar oluşturulmadığına yönelik itiraz kapsamında;

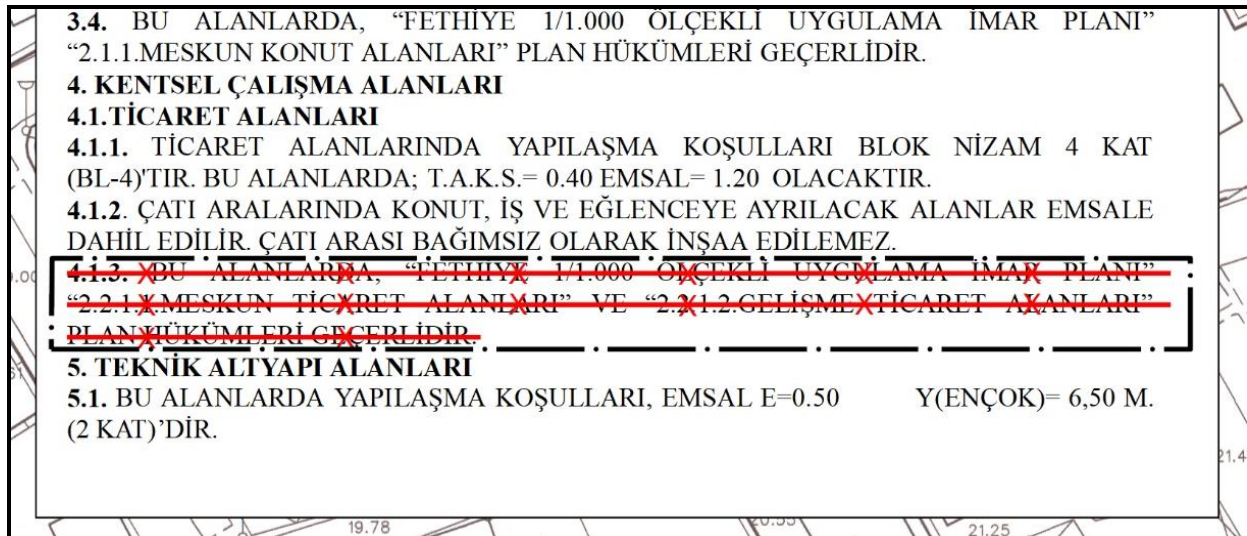
İmar Planı Değişikliği Plan Hükümlerinde yer alan “4.2.2.Bu alanlarda “Fethiye 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı” “2.2.1.1.Meskun Ticaret Alanları” ve “2.2.1.1.1.Gelişme Ticaret Alanları” plan hükümleri geçerlidir.” ifadesi kaldırılmıştır. Bu doğrultuda parsellerin tamamında ticaret alanı kullanımı önerisi getirilmiş olup, ilgili alanlarda üst katlara ilave nüfus gelmesi ortadan kaldırılmıştır.



Şekil 3. Muğla İli, Fethiye İlçesi, Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi Rezerv Yapı Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Askı-Onay) - 2



Şekil 4. Muğla İli, Fethiye İlçesi, Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi Rezerv Yapı Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Askı-İtiraz Sonrası) – 2

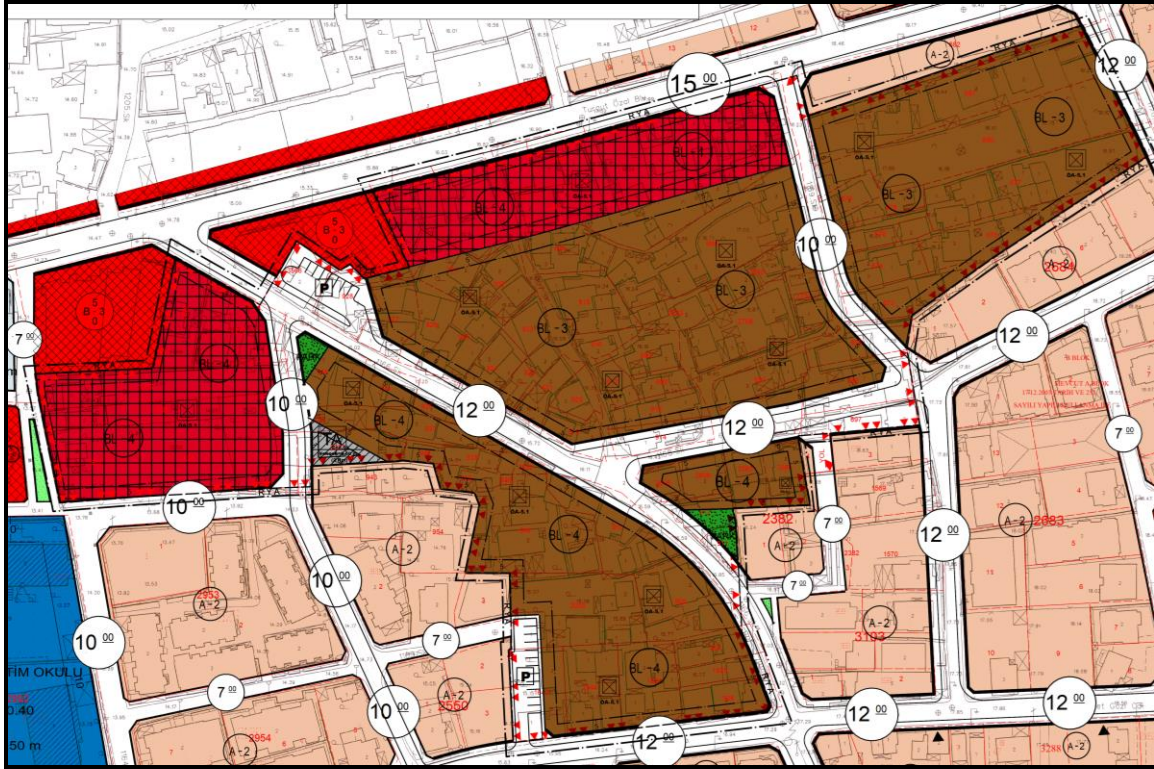


Onaylanan imar planı değişikliği ile ilave nüfus getirilmediği, ticaret alanlarına önerilen 256 adet bağımsız bölümün ilave nüfus getirmeyeceği kabul edilmiş olsa da bu alanların ekstra bir nüfus hareketliliği getireceği, bu nedenle ticaret alanlarına hizmet edecek yol üstü otoparkların eklenmesi gerektiğine yönelik itiraz kapsamında;

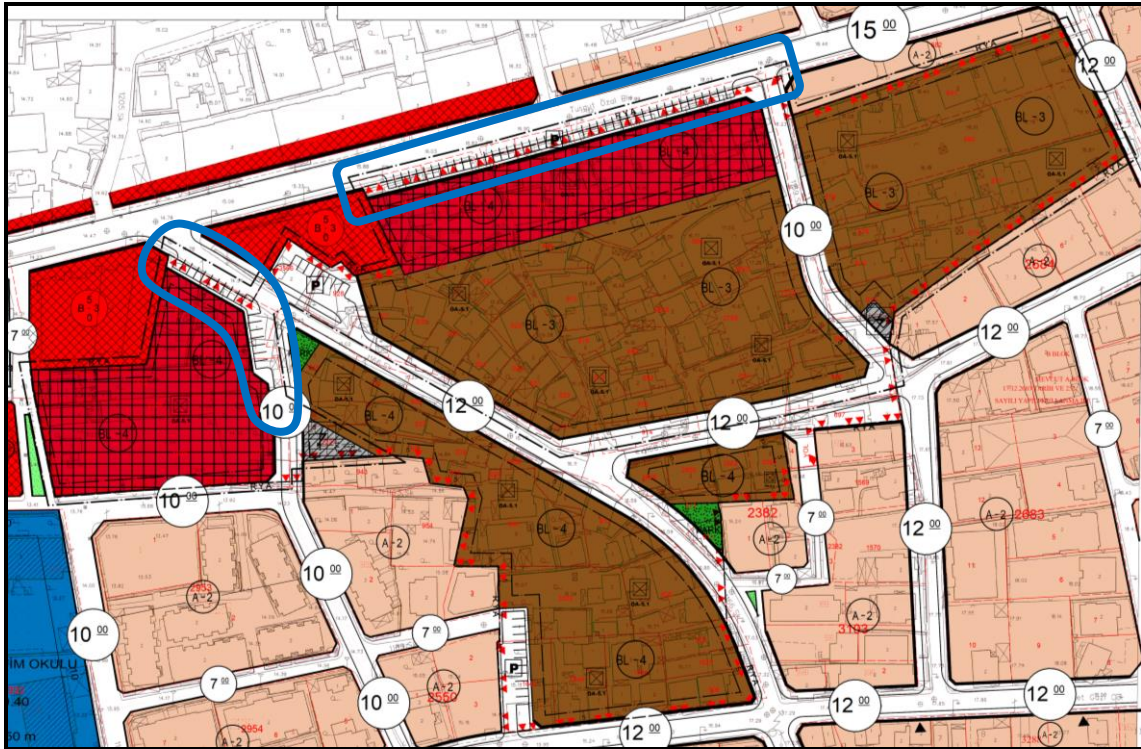
İmar planında yer alan ticaret alanlarının ekstra nüfus hareketliliği getireceği, bu nedenle ticaret alanlarının olduğu alanlarda yol üstü otoparkları düzenlenmiş olup, imar planı değişikliği yapılmıştır.



Şekil 5. Muğla İli, Fethiye İlçesi, Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi Rezerv Yapı Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Askı-Onay) - 3



Şekil 6. Muğla İli, Fethiye İlçesi, Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi Rezerv Yapı Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Askı-İtiraz Sonrası) - 3





2.2. PLAN KARARLARI

Muğla İli, Fethiye İlçesi, Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi Rezerv Yapı Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kullanım kararlarının dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 2-1: Muğla İli, Fethiye İlçesi, Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi Rezerv Yapı Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı (Askı-Onay)

Alan Adı	Meri Plan Alan (m ²)	Oran (%)	Öneri Plan Alan (m ²)	Oran (%)
Konut Alanı	39.440	78,88	31.449	62,90
Ticaret Alanı	3.159	6,32	10.543	21,09
Park ve Yeşil Alan	-	-	348	0,70
Teknik Altyapı	-	-	271	0,54
Yollar + Otopark	7.401	14,80	7.389	14,78
Toplam	50.000	100,00	50.000	100,00
DOP Oranı	%15		%16	

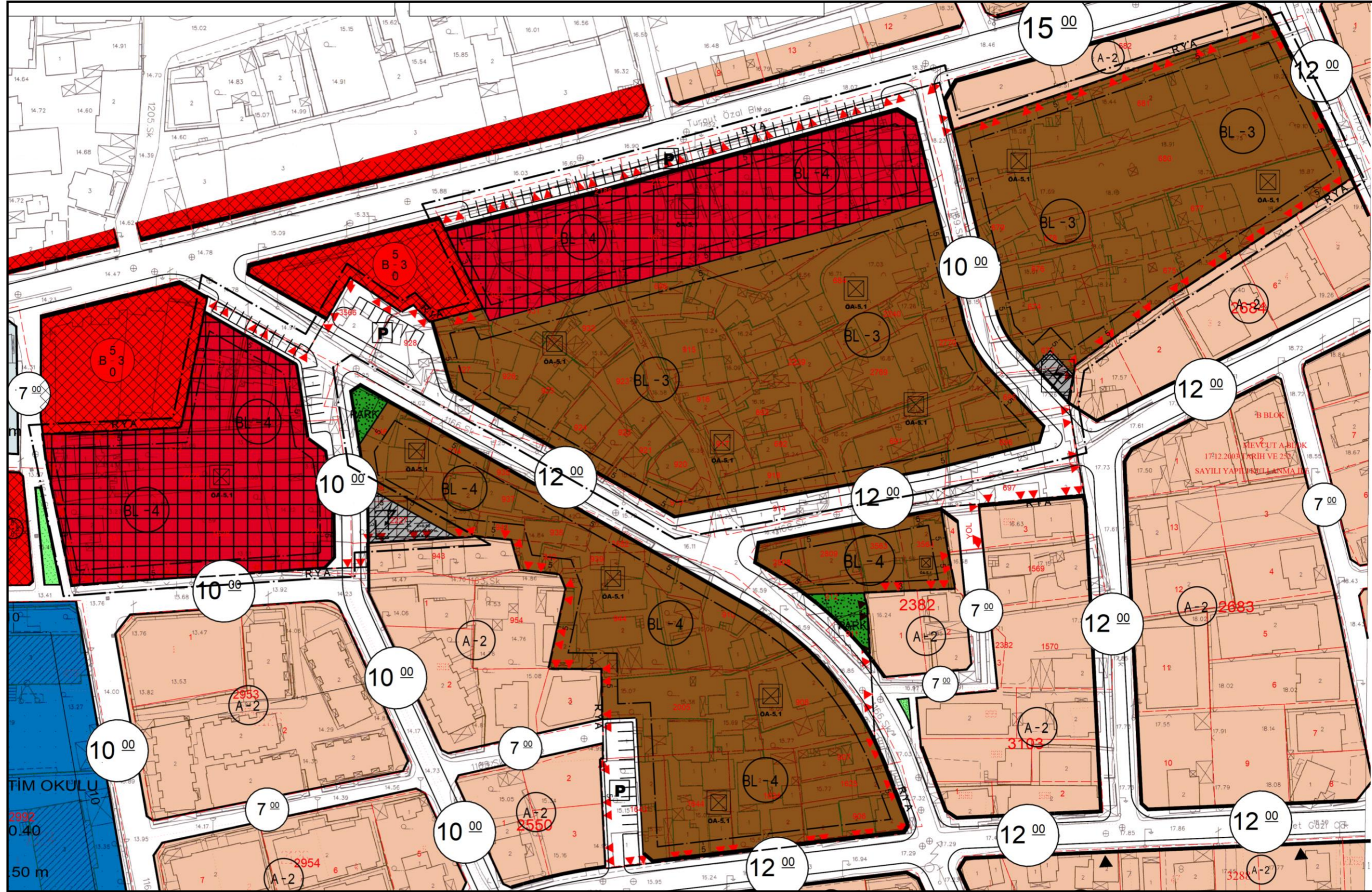
Tablo 2-2: Muğla İli, Fethiye İlçesi, Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi Rezerv Yapı Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı (Askı – İtiraz Sonrası)

Alan Adı	Meri Plan Alan (m ²)	Oran (%)	Öneri Plan Alan (m ²)	Oran (%)
Konut Alanı	39.440	78,88	30.715	61,43
Ticaret Alanı	3.159	6,32	10.254	20,51
Park ve Yeşil Alan	-	-	348	0,70
Teknik Altyapı	-	-	379	0,76
Yollar + Otopark	7.401	14,80	8.304	16,61
Toplam	50.000	100,00	50.000	100,00
DOP Oranı	%15		%18	

Söz konusu alana ilişkin, gelen itirazlar ve yapılan değişiklikler kapsamında yukarıda verilen alan dağılımı tablolarında konut alanı, ticaret alanı, teknik altyapı alanı ve yollarda değişiklikler meydana gelmiştir. İmar planı değişikliği ile ticaret alanlarının önerildiği alanlarda yol üstü otoparkları düzenlenmiş olması ve trafo alanının eklenmesiyle birlikte ticaret ve konut alanları büyüklüklerinde azalış söz konusudur. Plan değişikliğine konu alanda, konut alanında bağımsız birim sayıları değişmemiş olması sebebiyle plan değişikliği sonrasında alandaki nüfus değişmemiştir.

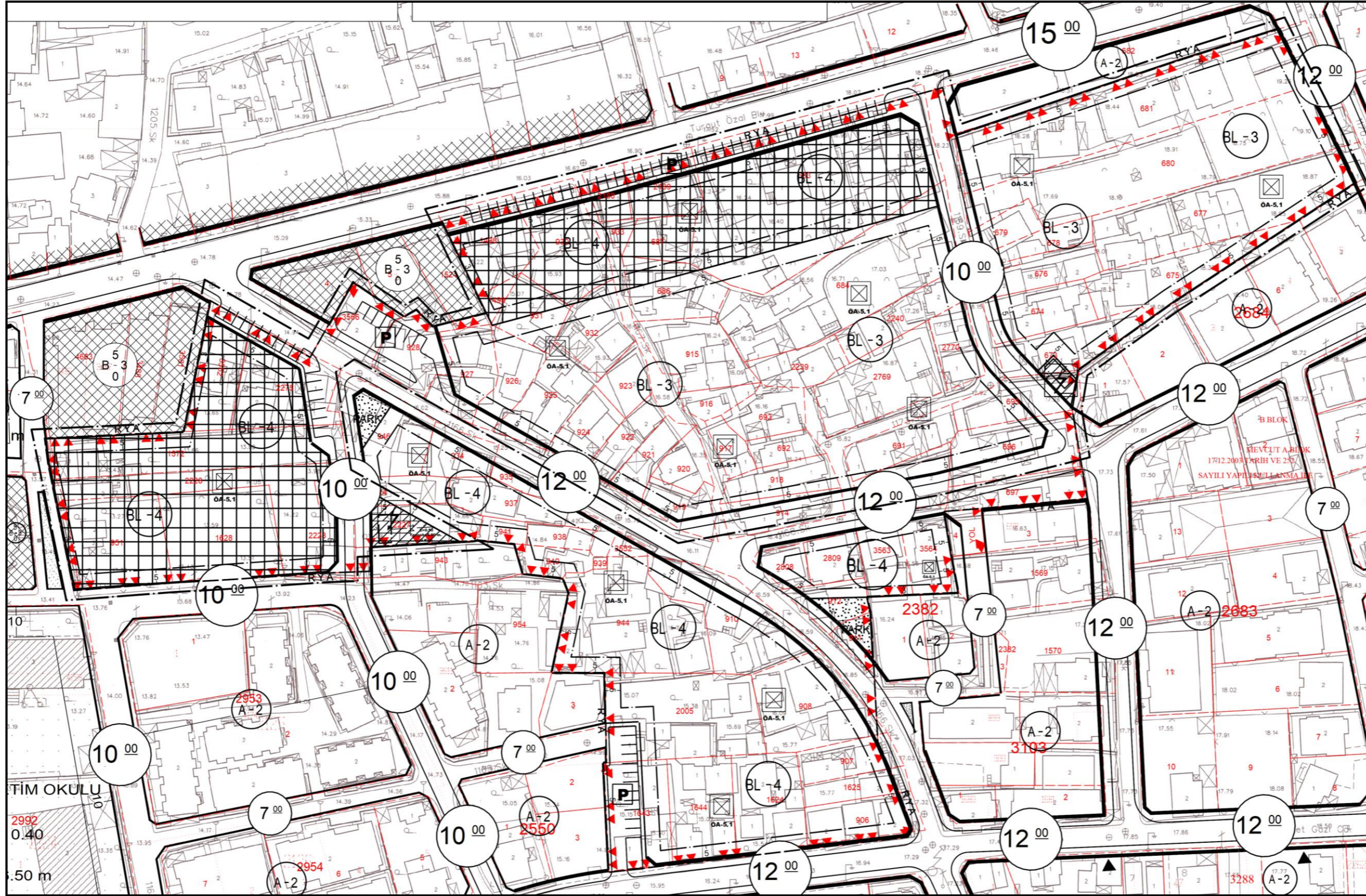


Şekil 7. Muğla İli, Fethiye İlçesi, Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi Rezerv Yapı Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği





Şekil 8. Muğla İli, Fethiye İlçesi, Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi Rezerv Yapı Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği





Şekil 9. Fethiye İlçesi ve Yeni (Günlükbaşı) Mahallesi Rezerv Yapı Alanı Vaziyet Planı

