



**MUĞLA İLİ, FETHİYE İLÇESİ,
FARALYA MAHALLESİ (ESKİ UZUNYURT)
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE
DEĞİŞİKLİĞİNE ESAS
AÇIKLAMA RAPORU**



MART-2024

İÇİNDEKİLER

I ANALİZ	5
1.1 AMAÇ/KAPSAM	5
1.2 KENTİN ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	5
1.2.1 GENEL TANIM	5
1.2.2 COĞRAFI KONUM VE ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	7
1.2.3 SİT ALANLARI, TARİHİ ÇEVRE VE DOĞAL DEĞERLER	8
1.2.3.1 PLANLAMA ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ	9
1.2.3.2 SONUÇ VE ÖNERİLER	10
1.3 KENTSEL NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPI	13
1.3.1 PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN NÜFUS GELİŞİMİ	13
1.3.2 NÜFUSUN MEKANA DAĞILIMI	15
1.3.3 NÜFUS PROJEKSİYONLARI	15
1.4 BUGÜNKÜ KENTSEL ALAN KULLANIMI VE KENTSEL ALTYAPI	19
1.4.1 KENTSEL ALAN KULLANIMLARI	19
1.4.1.1 TURİZM ALANLARI	20
1.5 KENTSEL ULAŞIM VE TEKNİK ALTYAPI	21
1.5.1 KENTSEL ULAŞIM	21
1.5.1.1 KENTSEL VE BÖLGESEL ULAŞIM (DENİZ-KARA-HAVA)	21
1.6 MÜLKİYET DURUMU-KENTSEL ARAZİ DEĞERLERİ	22
1.6.1 MÜLKİYET DURUMU	22
1.6.2 MÜLKİYET SAHİPLİLİĞİ	22
1.7 ÖNCEKİ PLAN KARARLARI-UYGULAMASI-ETKİNLİĞİ	23
1.7.1 ONAYLI İMAR PLANLARI	23
1.7.2 TESPİTLİ KIRSAL YERLEŞİK ALAN	26
1.7.3 HALİHAZIR HARİTALAR	27
1.7.4 KIYIKENAR ÇİZGİSİ	27
1.8 GELİŞME EĞİLİMLERİ-FİNANSMAN ANALİZİ-ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR VE YASAL ÇERÇEVE	28
1.8.1 KENTSEL GELİŞME EĞİLİMLERİ	28
1.8.2 YATIRIMCI SEKTÖRLERİN YERLEŞİM TALEPLERİ	28
1.8.3 PLAN DÖNEMİ İÇERİSİNDE YER ALACAK YATIRIM VE ETKİNLİKLER	29
1.8.4 ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAMA KARARLARI	29
1.8.5 YASAL ÇERÇEVE	33
1.8.6 KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ	34
1.8.6.1 MBB TARIMSAL HİZMETLER DAİRESİ BAŞKANLIĞI	34
1.8.6.2 MBB ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI	34
1.8.6.3 MBB EMLAK VE İSTİMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI	34
1.8.6.4 MBB ÇEVRE KORUMA VE KONTROL DAİRESİ BAŞKANLIĞI	34
1.8.6.5 MBB SAĞLIK VE SOSYAL HİZMETLER DAİRESİ BAŞKANLIĞI	35
1.8.6.6 MBB SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	35
1.8.6.7 MBB FEN İŞLERİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI	36
1.8.6.8 MBB ZABITA DAİRESİ BAŞKANLIĞI	37
1.8.6.9 MBB İTFAİYE DAİRESİ BAŞKANLIĞI	37
1.8.6.10 FETHİYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI	38
1.8.6.11 İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ	39
1.8.6.12 İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ	39
1.8.6.13 DEVLET SU İŞLERİ 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	40
1.8.6.14 MUĞLA ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	40
1.8.6.15 TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI 4. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	40

1.8.6.16	ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ	41
1.8.6.17	MUĞLA VALİLİĞİ DEFTERDARLIK MİLLİ EMLAK MÜDÜRLÜĞÜ	41
1.8.6.18	ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	42
1.8.6.19	MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ	44
1.8.6.20	İL KÜLTÜR TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ	46
1.8.6.21	KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI YATIRIM VE İŞLETMELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	46
1.8.6.22	TEİAŞ	46
1.8.6.23	BOTAŞ	46
1.8.6.24	MADEN VE PETROL İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	46
1.8.6.25	ADM ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. MUĞLA BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	47
1.8.6.26	KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 13. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	48
1.8.6.27	MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI	48
1.8.6.28	MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ	49
1.8.6.29	MUĞLA VALİLİĞİ GENÇLİK VE SPOR İL MÜDÜRLÜĞÜ	50
1.8.6.30	MUĞLA VALİLİĞİ İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ	50
2	SENTEZ	51
2.1	SENTEZ VE ARAŞTIRMA SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	51
2.1.1	PROJEKSİYONLAR	51
2.1.2	ALANIN YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN İRDELEMESİ	51
2.1.3	ALANIN ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAMA KARARLARI AÇISINDAN İRDELENMESİ	52
2.1.4	ALANIN KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ AÇISINDAN İRDELENMESİ	53
2.1.5	ALANIN ULAŞIM ANA PLANI AÇISINDAN İRDELENMESİ	55
2.1.6	EŞİK ANALİZİ	55
2.1.7	BÜTÜNLEŞİK SENTEZ	56
3	PLANLAMA	57
3.1	PLAN KARARLARINA GEÇİŞ	57
3.1.1	PLANLAMA KARARLARI	58
3.1.1.1	KONUT ALANLARI	58
3.1.1.2	TİCARET ALANLARI	60
3.1.1.3	TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) ALANLARI	60
3.1.1.4	BELEDİYE HİZMET ALANI	61
3.1.1.5	TURİZM ALANLARI	62
3.1.1.6	ARKEOLOJİK SİT ALANLARI	64
3.1.1.7	ORMAN ALANLARI	65
3.1.1.8	ZEYTİNLİK ALANLARI	65
3.1.1.9	TARIM ALANLARI	65
3.1.1.10	EĞİTİM ALANLARI	65
3.1.1.11	SAĞLIK ALANLARI	66
3.1.1.12	KÜLTÜREL ALANLAR	66
3.1.1.13	SPOR ALANLARI	66
3.1.1.14	İBADET ALANLARI	67
3.1.1.15	PARK VE YEŞİL ALANLAR	67
3.1.1.16	AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR	67
3.1.1.17	MEZARLIK ALANLAR	67
3.1.1.18	REKREASYON ALANI (R)	67
3.1.1.19	REKREATİF ALANLAR (RA)	68
3.1.1.20	KENTSEL ULAŞIM	68
3.1.1.21	TEKNİK ALTYAPI	68
3.1.2	NAZIM İMAR PLANI ALAN DAĞILIMLARI	70
3.1.3	PLAN HÜKÜMLERİ	71

TABLÖLER

Tablo 1 İl Merkezlerine Uzaklık	7
Tablo 2 Önemli Yerleşimlere ve Kullanımlara Uzaklık	8
Tablo 3 Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu Tescil Listesi	9
Tablo 4 Muğla İli Nüfus Değişimi	14
Tablo 6 Nüfus Artış Hızı	16
Tablo 7 Doğrusal ve Logaritmik Yöntem	16
Tablo 8 Üssel Artış ve Bileşik Faiz Yöntemi	16
Tablo 9 Nüfus Projeksiyonları	16
Tablo 11 Arazi Kullanım Tablosu	19
Tablo 12 Arazi Kullanım Tablosu	19
Tablo 15 Onaylı İmar Planları	26
Tablo 17 Kurum ve Kuruluş Değerlendirme Kategorileri	55
Tablo 18 Arazi Kullanım Tablosu	70

GRAFİKLER

Grafik 1 Fethiye İlçesi Nüfus Değişim Grafiği	14
Grafik 2 Faralya Mahallesi Nüfus Değişim Grafiği	15
Grafik 4 Doğrusal Yöntem Nüfus Projeksiyon Grafiği	17
Grafik 5 Logaritmik Yöntem Nüfus Projeksiyon Grafiği	17
Grafik 6 Üssel Artış Yöntemi Nüfus Projeksiyon Grafiği	18
Grafik 7 Bileşik Faiz Yöntemi Nüfus Projeksiyon Grafiği	18
Grafik 21 Alan Kullanım Dağılımı	20

GÖRSELLER

Görsel 1 Fethiye Bölgesi	7
--------------------------------	---

1 ANALİZ

1.1 AMAÇ/KAPSAM

İş bu Plan Araştırma, Değerlendirme ve Açıklama Raporu; Muğla İli, Fethiye İlçesi, Faralya Mahallesi; yaklaşık 185 ha yüzölçümlü alanda yapılmak istenen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı arazi kullanım ve planlama kararlarına altlık teşkil etmesi amacıyla, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nce düzenlenen **"1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Hazırlanması İşine Ait Teknik Şartname"** ile belirlenen formata ve içeriğe uygun olarak hazırlanmıştır.

Rapor; Araştırma, Sentez ve Planlama olarak 3 ana başlıkta hazırlanmıştır. Araştırma kısmında planlamaya altlık teşkil edecek veriler, bilgisayar ortamına aktarılarak Analiz Paftaları ile birlikte yer almıştır. Sentez kısmında bu veriler değerlendirilerek, Planlama kısmında plan kararları oluşturulmuştur.

Bahse konu Araştırma, Değerlendirme ve Açıklama Raporu hazırlanırken;

- Onaylı üst ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Araştırma ve Açıklama Raporları,
- Muğla Ulaşım Ana Planı,
- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu,
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü Ulusal Coğrafi Bilgi Platformu (www.atlas.gov.tr),
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıkları Koruma Genel Müdürlüğü Sit Alanları Yönetim Sistemi (www.says.gov.tr);
- Milli Savunma Bakanlığı Harita Genel Müdürlüğü (www.harita.gov.tr),
- Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK),
- Kurum ve Kuruluş Görüşleri,
- Arazi Çalışmaları,
- Hava Fotoğrafları,
- Resmi Kurum web sayfaları, Kalkınma Ajanslarının eylem raporları vb. gibi kaynaklarda yer alan ham veriler, değerlendirme süzgecinden geçirilerek planlama kararlarına altlık olacak şekilde Analiz Paftaları oluşturulmuştur.

1.2 KENTİN ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

1.2.1 GENEL TANIM

Planlama alanının yer aldığı Faralya Mahallesi; Fethiye İlçesine bağlı bir mahalle olup, İlçenin güneyinde yer almakta ve batıda Akdeniz ile bitişik konumdadır (**Analiz Pafta 3: Fethiye İlçesindeki Yeri**).

Daha önce Uzunyurt Mahallesi olarak bilinen mahallenin adı; Fethiye Belediye Başkanlığı'nın 01.07.2014 tarih ve 78 sayılı Meclis Kararı ile "Faralya" olarak değiştirilmiştir.

Yaklaşık 185 hektar yüzölçümüne sahip planlama alanı, herhangi bir Doğal Sit, Özel Çevre Koruma Bölgesi ve Turizm Bölgesi/Kültür Turizm Koruma Geliştirme Bölgesi sınırları



içerisinde yer almadığından planlama izinleri bakımından Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı, inşaat izinleri bakımından da Fethiye Belediye Başkanlığı'nın yetkili ve sorumlu olduğu alanda kalmaktadır (**Analiz Pafta No 4: İdari Yapı, Pafta No 7: Sit Alanları ve Korunacak Tarihi Çevreler**).

Fethiye, Türkiye'nin hem deniz hem kültür hem de doğa turizmi açısından en önemli turistik merkezlerinden birisidir. Ölüdeniz, ilçenin kimliğini belirleyen önemli bir yerleşmedir. İlçe turizm sektörü açısından uluslararası arz ve talep sunmaktadır. Bu nedenle, turizm sektörü ön plandadır. İlçede gümrüklü giriş-çıkışların yapıldığı uluslararası bir yolcu iskelesi bulunmaktadır. Bununla birlikte, turizm daha çok ilçe merkezinde en önemli sektör durumunda olup, ilçenin diğer kesimlerinde, tarım ve özellikle narenciye, seracılık, arıcılık, alabalık yetiştiriciliği ile ormancılık ve madencilik önemli geçim kaynaklarını oluşturmaktadır. Seracılık çok önemli bir tarımsal aktivitedir (**Analiz Pafta No 6: Kentsel Kademelenme**).

Ölüdeniz, ilçenin turizm açısından en çok gelişmiş ve turizm hareketleri talebi en yüksek olan yerleşmesidir. Turizm ve turizme yönelik ticaret sektörünün gelişmiş olduğu yerleşimde, tarım sektörü özellikle, bahçe tarımı önemini korumaktadır. Ölüdeniz hem turizm tesisleri hem de ikinci konut oluşumları açısından gelişmiştir. İkinci konutların bir kısmında, sürekli ikamet edilmektedir (Kaynak: Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Açıklama Raporu).

Faralya ve civarı, Muğla İlinin ekoturizm yatırımları konusunda öne çıkan bir bölgedir. Muğla'da konaklamalı ekoturizm tesislerinin büyük çoğu bu bölgededir. Ölüdeniz, Babadağ yamaç paraşütü, Kelebekler Vadisi, Kayaköy, Kabak Koyu gibi önemli turizm destinasyonlarının yakınında yer alan bölgede bungalov, kamping, yoga kampı gibi konaklama imkanları bulunmaktadır. Her yıl düzenlenen Likya Yolu Ultra Maratonu geçiş istikametinde yer alan bölge, Ölüdeniz-Patara hattında yürüyüş yapmak isteyenler için tercih edilen konaklama noktasıdır. Özellikle eylül-ekim ve nisan-mayıs aylarını kapsayan düşük sezonda Alman, Hollandalı ve Avusturyalı ağırlıklı olmak üzere Likya yolunu kullanmak isteyen yabancı turistler de bu bölgede konaklamaktadır. Yaz dönemlerinde de yerli turistler bu bölgeyi sıklıkla ziyaret etmektedir. Dolayısıyla bölgede 7-8 aylık dönemde turizm yapılabilir (Kaynak: Güney Ege Kalkınma Ajansı).





Görsel 1 Fethiye Bölgesi

1.2.2 COĞRAFİ KONUM VE ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Planlama alanı; kıyı Ege ve Akdeniz Bölgesi'nde, Muğla İli, Fethiye İlçesi sınırları içerisinde, yaklaşık olarak 1. $36^{\circ}29'35.52''$ K, $29^{\circ}06'18.38''$ D, 2. $36^{\circ}29'35.30''$ K, $29^{\circ}07'54.00''$ D, 3. $36^{\circ}28'31.67''$ K, $29^{\circ}06'18.15''$ D, 4. $36^{\circ}28'31.69''$ K, $29^{\circ}07'54.21''$ D koordinatları arasında yer almaktadır (**Analiz Pafta No 1: Ülke ve Bölgesindeki Yeri, Analiz Pafta No 2: Muğla İçindeki Yeri**).

Planlama alanına; D400 Muğla-Fethiye Bölünmüş Devlet Karayolu üzerinden, akabinde de Fethiye İlçe Merkezinden Fethiye-Ölüdeniz Yolu üzerinden güneye doğru Ölüdeniz Mahallesi'ne, sonra da kıyı boyunca Kızırak Caddesi üzerinden ulaşabilmektedir (**Analiz Pafta No 5: Ulaşım Ağındaki Yeri**).

Planlama alanının çevre illere ve üç ana kente uzaklıkları ile önemli yerleşim yerleri ve kullanımlara ait uzaklıkları aşağıdaki tablolarda verilmiştir;

İl Merkezi	Mesafe (km)
Muğla	150
Antalya	220
Denizli	238
Aydın	254
İstanbul	796
Ankara	650
İzmir	361

Tablo 1 İl Merkezlerine Uzaklık



İl Merkezi	Mesafe (km)
Fethiye	28
Ölüdeniz	13
Seydikemer	46
Dalaman Havalimanı	74
Kaş (Antalya)	93
Kelebekler Vadisi	4,5
Babadağ (Zirve)	31

Tablo 2 Önemli Yerleşimlere ve Kullanımlara Uzaklık

1.2.3 SİT ALANLARI, TARİHİ ÇEVRE VE DOĞAL DEĞERLER

Faralya için, eteklerine kurulduğu Babadağ çok önemli bir doğal yapıdır. Bünyesinde barındırdığı çeşitli endemik tür nedeniyle, korunması önerilmiş sayılı dağdan olan Babadağ'ın, ayrıca yamaç paraşütü ve teleferik olanakları gibi turizm potansiyeli de bulunmaktadır.

Babadağ'ın eteklerinde bulunan Kelebekler Vadisi; 04/09/2019 tarihli 205712 sayılı Bakanlık Makamının Olur'u ile "Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" ve 04.10.2019 tarihli 1626 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile Kelebekler Vadisi "Doğal Sit-Kesin Korunacak Hassas Alan" olarak tescil edilmiştir.

Alanın güneyi ise 1. Derece Doğal Sit Alanıdır.

Faralya'ya 10 km uzaklıkta bulunan Ölüdeniz, Muğla ili ve çevresi için önemli bir turizm merkezidir. 01.06.2017 tarih ve 492 sayılı Bakanlık Makamının Olur'ları ile Ölüdeniz-Kıdrak Tabiat Parkı olarak tescil edilmiştir.

Uzunyurt yerleşim yerine yakın bir konumda bulunan Kabak Koyu'nda, önemli ve zengin doğal merkezlerden biridir. Kabak Vadisi, birçok endemik bitkiye ev sahipliği yapmaktadır.

Ölüdeniz'den başlayan Likya Yolu; Faralya, Kelebekler Vadisi ve Kabak Koyu'yla devam etmektedir. Kabak Koyu'ndan sonra da Antalya'ya kadar Patara, Olympos gibi dünyaca ünlü birçok antik kent rota üzerinde bulunmaktadır.

Planlama alanı içerisinde; Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca tescilleri yapılan koruma alanlarının listesi aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

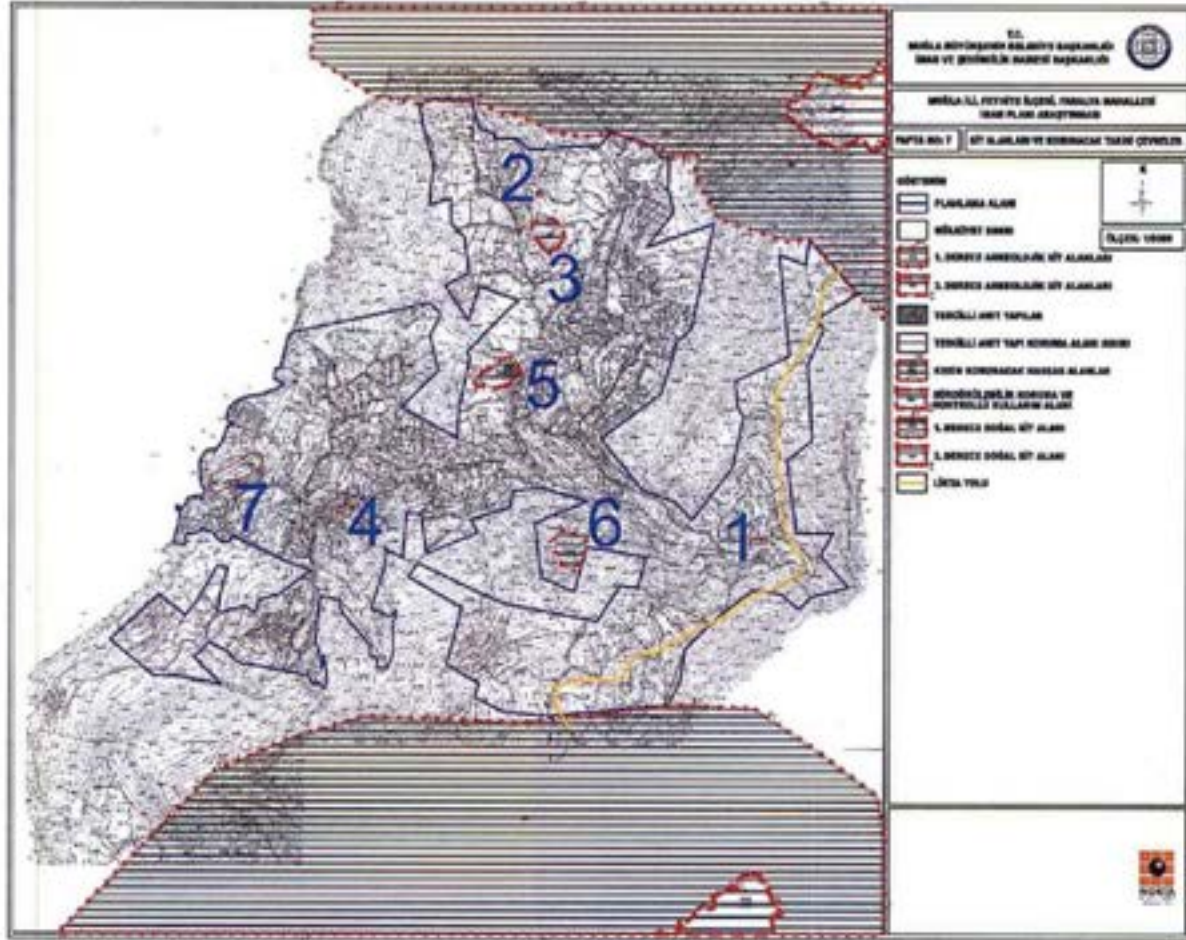
Sıra	Ada	Parsel	Koruma Statüsü	Tescil Karar Tarih/Sayısı
1	107	178	Tescilli Anıtsal Yapı (Kaya Mezarı) ve Koruma Alanı	28.07.2017/5806
2	113	90 ve 307	Tescilli Anıtsal Yapı (Mezar) ve Koruma Alanı	28.07.2017/5807
3	113	90 ve 91	3. Derece Arkeolojik Sit Alanı	23.03.2018/6609
4	172	15	Tescilli Anıtsal Yapı (Oda Mezar) ve Koruma Alanı	28.09.2017/5912



5	155	2 ve Çevresi	Tescilli Anıtsal Yapı (Yapı Kalıntısı) ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı	22.10.2019/8684
6	107	295	1. Derece Arkeolojik Sit Alanı	17.06.2020/9399
7	113	226	Tescilli Anıtsal Yapı (Oda Mezarları) ve Koruma Alanı	20.04.2016/4260

Tablo 3 Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu Tescil Listesi

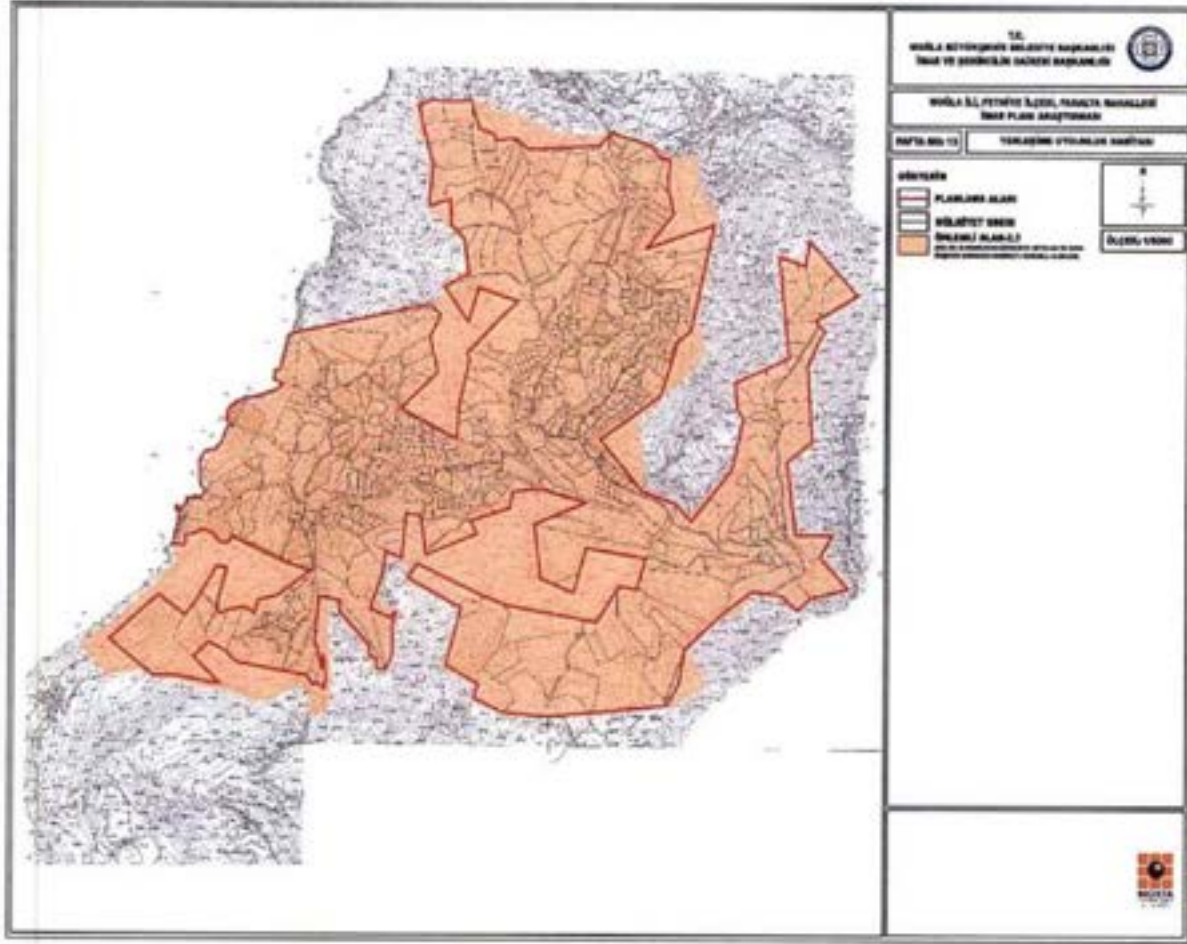
Planlama alanı ve çevresindeki tüm koruma alanları, rapor eki analiz dosyasında sunulmaktadır (Analiz Pafta No 7: Sit Alanları ve Korunacak Tarihi Çevreler)



1.2.3.1 PLANLAMA ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

İnceleme alanında morfolojik, jeolojik-yapısal özellikler, jeofizik, hidrojeolojik, jeoteknik özellikler (taşınma, sıvılaşma, oturma), zeminlerin mühendislik özellikleri, dinamik özellikler ve doğal afet tehlikesi esas alınarak inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından; **Önemli Alan-2.3.(Ö.A.-2.3.): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar** olmak üzere 1 alan olarak değerlendirilmiştir (Analiz Pafta No 13: Yerleşime Uygunluk Haritası).





1.2.3.2 SONUÇ VE ÖNERİLER

İnceleme alanında; 05.07.2020, 21.07.2020, 23.07.2020, 24.07.2020, 28.07.2020, 29.07.2020, 30.07.2020, 03.08.2020, 04.08.2020, 05.08.2020 tarihinde 32 adet sondaj çalışması(SK), 05.08.2020 tarihinde 40 adet gözlem noktası(mostra kaya el numunesi) (GN), 17.08.2020-18.08.2020 tarihinde 7 adet Çok Kanallı Yüzey Dalgası çalışması - Sismik Kırılma (MASW-SİS), 17.08.2020-18.08.2020 tarihinde 7 adet Sismik Kırılma (SİS) çalışması, 18.08.2020 tarihinde 10 adet mikrotremör (MT) çalışması yapılmıştır.

İnceleme alanı için, 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" esaslarına titizlikle uyulmalıdır.

İnceleme alanı ile ilgili Sakıncalı Alan veya 7269 sayılı Afet yasasına göre alınmış Afete Maruz Bölge Kararı bulunmamaktadır.

İnceleme alanı için planlama aşamasında DSİ görüşü ve diğer görüşler alınarak planlamaya gidilmelidir.

İnceleme alanı % 10 - 20, % 20 - 30, % 30 - 40, % 50- 60, % 60 70, % 80- 90 % 90- 100 olmak üzere 7 sınıfa ayrılmış olup, eğimli bir topoğrafyaya sahiptir.

İnceleme alanında deprem üreten herhangi bir diri fay bulunmamaktadır.



İnceleme alanında (1) Kuvaterner yaşlı Yamaç molozu(Q-23-k)(Qym), (2) Üst Paleosen-Orta Eosen yaşlı Faralya Formasyonu olan kırıklı çatlaklı kumtaşı (pn2e2-1-s) (Tf), (3) Dogger-Kretase yaşlı Babadağ Formasyonu olan kırıklı çatlaklı çörtlü kireçtaşı (j2k-17-a) (JKb), (5) Dogger-Malm yaşlı Sandak Formasyonu olan kırıklı çatlaklı kireçtaşı (j2j3-8-s) (Js) olmak üzere 4 farklı birim ayırt edilmiştir.

İnceleme alanında 05.08.2020 tarihinde 40 noktada gözlem noktası (GN) belirlenmiş numuneler alınmıştır.

İnceleme alanında yapılan sondajlara göre, arazi gözlemlerine göre, yeraltı suyu olmamasından dolayı inceleme alanında şişme riski, oturma riski beklenmemekte ancak, alanda farklı oturma problemi, taşıma gücü problemi beklenebilir.

Verilen bu taşıma gücü ve oturma değerleri, inceleme alanını oluşturan jeolojik birimlerin genel jeoteknik ve litolojik özellikleri yansıttığından, zemin-temel etütlerinde yeniden irdelenmelidir.

İnceleme alanında bulunan kireçtaşlarında karstik boşluklara rastlanılmamıştır. Ancak zemin ve temel etüt çalışmalarında karstik boşlukların ayrıntılı olarak incelenmesi ve bu soruna yönelik mühendislik önlemlerinin alınması gerekmektedir.

İnceleme alanında yapılan sondajlarda yeraltı suyuna rastlanılmamıştır.

Önemli Alan-2.3.(Ö.A.-2.3.):Önem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar; Morfolojik açıdan eğimin %10-20, %20-30, %30-40, % 40-50, % 50-60, % 60-70,%70-80,%80-90,% 90-100 arasında olduğu yani inceleme alanı genelinde; jeolojik açıdan temel birimi (1) Kuvaterner yaşlı Yamaç molozu(Q-23-k)(Qym), (2) Üst Paleosen-Orta Eosen yaşlı Faralya Formasyonu olan kırıklı çatlaklı kumtaşı (pn2e2-1-s) (Tf), (3) Dogger- Kretase yaşlı Babadağ Formasyonu olan kırıklı çatlaklı çörtlü kireçtaşı (j2k-17-a) (JKb), (4) Dogger-Malm yaşlı Sandak Formasyonu olan kırıklı çatlaklı kireçtaşı (j2j3-8-s) (Js) birim oluşturduğu alanlarda eğimli ve şev halinde olmasından dolayı kaya düşme riski ve heyelan sorunları beklenebilir.

Bu nedenle bu alanlar Önem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar (ÖA-2.3) olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda aşağıda belirtilen önlemlerin alınması gerekmektedir:

İnceleme alanında yağışların fazla olması yamaç stabilitesinin bozulmasına sebep olabilecektir. Ayrıca bu alanlarda yapılacak kazılar sonrası yamaç duyarlılığının bozulmasına bağlı stabilite sorunları gelişebileceği hesap edilmelidir. Ayrıca bu alanlar da üst kotlardan düşme - yuvarlanma şeklinde gelmiş iri kaya bloklarının varlığı gözlenmiştir. Muhtemel stabilite sorunları ile düşme riskine sahip kaya bloklarının mühendislik yöntemleri ile ıslah edilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından "Önem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar", olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

-Mevcut ve inşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğe uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.

-Mevcut ve İnşaat aşamasında açığa çıkacak kaya blokları açıkta bırakılmayarak temizlenmesi gerekmektedir.



-İnceleme alanının ve komşu parsellerin ve yolun güvenliği sağlanmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.

-Çevre ve yüzey sularının, atık suların drenajı mutlaka yapılmalıdır.

-Bu alanlarda stabilite sorununa neden olacak ve yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey, yeraltı atık sularının uzaklaştırmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

-Parsel / bina bazında yapılacak zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, yapı yüklerinin oturacağı birimlerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ve tüm yamaç boyunca stabilite analizleri ayrıntılı olarak yapılmalı ve değerlendirmeler sonucunda ortaya çıkacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.

-Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik (teraslama, kademelendirme v.b.) önlemler alınmalıdır.

-İnceleme alanında her türlü yapılaşmalarda, parsel bazı sondajlı zemin etütlerinde, heterojen zemin koşullarından kaynaklanabilecek, şişme, farklı oturma ve taşıma gücü problemleri ayrıntılı olarak araştırılmalıdır. Araştırma sonuçlarına göre gerekli zemin iyileştirmeleri projelendirilerek olası jeoteknik problemler mutlak suretle önlenmelidir. Bu nedenle bu alanlarda, parsel bazında yapılacak zemin etüt çalışmalarında, karşılaşılabilecek oturma, taşıma gücü sorunu, oturma, şişme vb. problemlerinin detaylı olarak incelenmesi ve bu hususlara yönelik uygun önlemlerin (Kazık temel, Enjeksiyon, Jet-grout vb.) yapılaşma öncesi mutlaka yerine getirilmesi gerekmektedir. Parsel/bina bazı zemin etütlerinden elde edilecek sonuçlara göre uzman mühendislerce projelendirilmeli ve belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir. Yerel zemin koşullarının değişkenliğine bağlı olarak, hangi temel türünün seçileceği, hangi zemin iyileştirme yöntemlerinin uygulanacağı yapılacak parsel bazındaki zemin etütlerinden elde edilecek parametrelere göre belirlenmelidir. Yeni yapılacak yapılar deprem yönetmeliğinde belirtilen kriterlere uygun olarak projelendirilmeli ve donatılı perde duvarlar kullanılmalıdır.

-Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü vb.) ile stabilite analizleri (kinematik analiz, şev duraylılığı analizi vb.) kaya düşmesi risklerine ait araştırmaların temel ve zemin etütlerinde ayrıntılı yapılmalı, çıkacak sorunlara göre alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

-Temel altında kompaksiyon yapılması, belgeli hafif yapı malzemesi kullanılması, kalifiye eleman ve konusunda uzman personel çalıştırılması, inşaa periyodunun uzun tutulması yapı taban ve çevresinde drenaj ağı ve şebekesi oluşturulması, beton ve foseptik çukurlarında sızdırmazlığının sağlanmasıdır.

-Bu alanlarda, mevsimsel yağışlara bağlı olarak sulu hale gelebilecek zemin dokanakları boyunca sızıntı sularına ilişkin gerekli çevre drenajının (atık sular, yeraltı suyu ve yerüstü suları açısından) sağlanması gerekmektedir.

-Yapı temelleri homojen seviyelere oturtulmalıdır.

-Yapı temelleri kaya birimlere ait ayrışmamış sağlam kesimlerine oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.

-Yüzey suları drenajı ve ayak temellerinin suyu izolasyonlarının (Membran) yapılması,

-Kaya düşesi ve / veya çığ düşmesi ihtimaline göre gerekli görülmesi halinde Ayakların arkasına pruva (ters V) şekilli duvar projelendirilmesi,

-Derin kazılardan kaçınılması, dik şevlerin oluşturulmaması,

-Eğer oluşturulması gerekiyorsa, istenen tasarıma yönelik analizlerin tekrarlanması ve sonuçlara göre oluşturulacak şevlerin uygun istinat ve iksa yapılarıyla desteklenmesi,

-Yüzey suyu drenajı yapılarak, yüzey sularının alandan uzaklaştırılması,

-Proje öncesi mümkünse eğimin azaltılması ve üst kısımlardaki gevşek-yumuşak kısmın uzaklaştırılması,



-Parsel ve bina bazlı temel ve zemin etütlerinde inceleme alanında planlanacak yapı yükleri, yapılacak kazılar ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca şev stabilite analizleri yapılarak, çıkabilecek sorunlara yönelik alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

-Kazı sonrası çok dik yan duvarlar olur ise birimden kopabilecek duraysız parçaların tehlike yaratmaması için çelik hasır da önerilebilir.

-Mevcut bulunan dik şevlerin çelik hazırlarla önlemlerinin alınması, temizlenecek kısımların temizlenmesi ve gerekli görülür ise teraslamalarla şev açılarının düzenlenmesi gerekmektedir.

-İnceleme alanı içerisinde yer alan kaya bloklarının yerinde ıslah edilmesi, inceleme alanı dışından koparak-düşme-yuvarlanma sonrası inceleme alanına kadar gelebilecek kaya bloklarının alana ulaşmasını engelleyecek önlemlerin (çit, ağaçlandırma, enerji sönmüleyici stabilize malzeme serilmesi vb.) projelendirilerek uygulanmasından ve kaya düşmesi riski ortada kaldırıldıktan sonra plan uygulanmasına izin verilmelidir.

-Yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır.

-Kaya düşme tehlikesini bertaraf etmek için serbest kaya kütleleri temizlenmeli, düşecek kayalar ile yapılacak konutlar arasında hendek oluşturularak bu ıslah edilen kayaların hendeklere düşürülmesi sağlanmalıdır. Parsellerin üst sınırlarına uygun projelendirilmiş istinat duvarı, tel kafes, ankraj vb. önlemlerle de kaya düşmesine karşı önlemler alınmalıdır. Bu önlemler uzman mühendislerce hazırlanacak bir önlem projesi kapsamında belediye kontrolü yapıldıktan sonra plan uygulamasına gidilmelidir.

-Bu alanlardaki binalardaki farklı oturmalarından kaynaklı hasarları önlemek için, bina temellerinin aynı jeolojik, litolojik ve jeoteknik özellikteki seviyelere taşıtılmalı, mümkün olmadığı durumlarda ise zemin temel etütlerinde farklı oturmaya karşı alınacak önlemler belirlenmelidir.

-İnceleme alanında planlanacak tüm yapılar için "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ve "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.

-Temel altında kompaksiyon yapılması, belgeli hafif yapı malzemesi kullanılması, kalifiye eleman ve konusunda uzman personel çalıştırılması, inşaa periyodunun uzun tutulması yapı taban ve çevresinde drenaj ağı ve şebekesi oluşturulması, beton ve foseptik çukurlarında sızdırmazlığının sağlanmalıdır.

-Yapılan tüm hesaplama analiz ve yorumlar inceleme alanının genel karakteristik özelliklerini belirlemek amacıyla yapıldığından, bu hesaplama analiz ve yorumlar projeye esas zemin ve temel etüt çalışmalarında; yapılacak yapının tüm özelliklerine ve temelin oturacağı zeminin özelliklerine uygun olarak, ayrıntılı şekilde yeniden yapılmalıdır.

-İmar planlarına esas hazırlanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu; Zemin Etüt Raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma esnasında ilgili yönetmelik ve genelge hükümlerine göre, bu rapordaki uyarılar da dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmelidir.

1.3 KENTSEL NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPI

1.3.1 PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN NÜFUS GELİŞİMİ

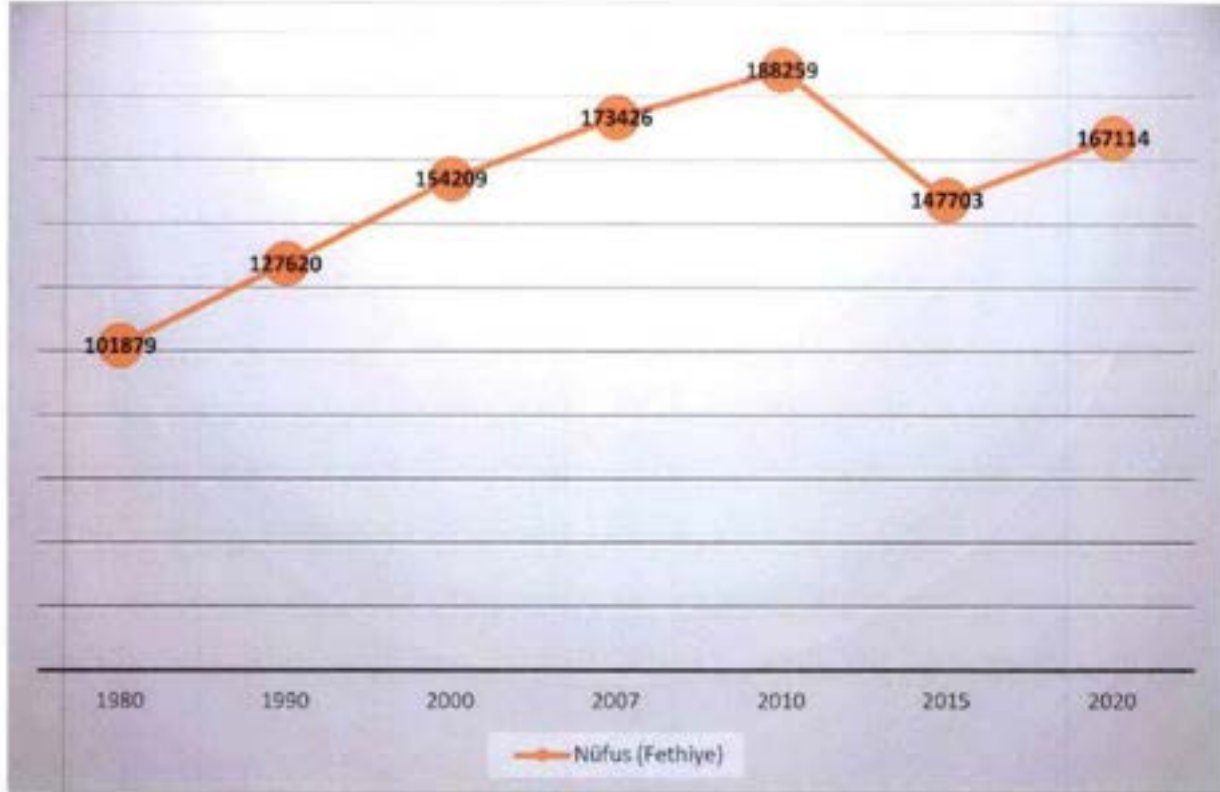
Faralya Mahallesi'nin yakın çevresindeki en önemli kentsel merkezler, yerleşmenin idari olarak bağlı bulunduğu Fethiye ilçe merkezi ile Muğla ve Antalya il merkezleridir. 2020 yılı Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yapılan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS), 2020 yılı verilerine göre Muğla, illerin nüfus büyüklüğü sıralamasında, 1.000.773 kişilik nüfusla 24. sırayı almıştır. Yıllık nüfus artış hızı ise % 17.8'dir. **Fethiye ilçesi ise, Muğla'nın en kalabalık ikinci ilçesidir** ve %26,9'luk artışla 2020 yılı nüfusu 167.114 olmuştur.

Yerleşim	1980	1990	2000	2007	2010	2015	2020
Muğla	438.145	562.809	715.328	766.156	817.503	908.877	1.000.773



Bodrum	32.517	56.821	97.826	105.474	124.820	155.815	181.541
Dalaman	-	26.408	28.148	31.318	33.980	37.406	43.036
Datea	7.532	10.741	13.914	14.836	16.475	20.029	23.711
Faralya	404	811	459	454	475	525	585
Fethiye	101.879	127.620	154.209	173.426	188.259	147.703	167.114
Kavaklıdere	10.208	12.037	12.548	11.153	11.132	10.759	10.871
Köyceğiz	28.836	25.836	29.196	32.395	32.817	34.363	37.981
Marmaris	19.249	41.840	79.302	73.461	77.390	89.630	95.851
Menteşe	60.468	71.155	83.511	94.207	94.960	105.860	113.141
Milas	81.643	98.710	112.808	120.508	125.727	132.437	143.254
Ortaca	37.012	29.287	35.670	39.648	42.364	45.875	51.737
Seydikemer	-	-	-	-	-	61.019	61.306
Ula	17.550	19.978	21.944	23.455	23.749	23.618	26.058
Yatağan	35.905	42.376	46.252	46.275	45.830	44.363	45.172

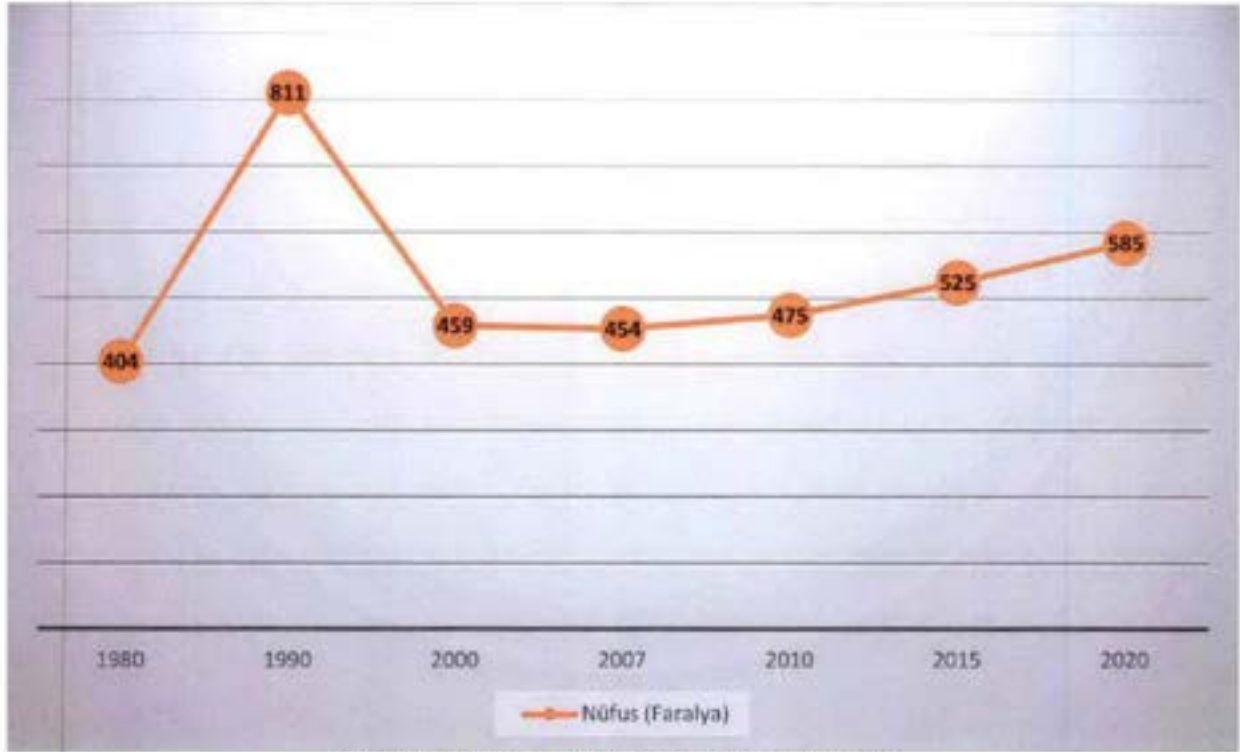
Tablo 4 Muğla İli Nüfus Değişimi



Grafik 1 Fethiye İlçesi Nüfus Değişim Grafiği

12 Kasım 2012'de TBMM'de kabul edilen 6360 sayılı kanun ile Fethiye ilçesinde yer alan Kemer beldesi ilçeye dönüşmüş ve ismi Seydikemer olarak değişmesi sonucu, Fethiye ilçesinin nüfusunda azalma olmuş ve grafikte bu azalma kırılma olarak görülmektedir.





Grafik 2 Faralya Mahallesi Nüfus Değişim Grafiği

1.3.2 NÜFUSUN MEKANA DAĞILIMI

Fethiye ilçesi mahalle nüfusları incelendiğinde, 2013-2020 yılları arasında artışın söz konusu olduğu görülmektedir. Nüfusu on bini aşan yerleşmeler, kent merkezinde bulunan Tuzla, Karaçulha, Patlangıç, Taşyaka ve Foça Mahalleleridir. Kent merkezinden uzaklaştıkça Ölüdeniz, Göcek gibi yerleşmelerin de nüfus açısından yüksek olduğu görülmektedir. Bunun nedeni de şüphesiz turizm olanaklarıdır.

Ölüdeniz'e kıyısı bulunan Faralya Mahallesi'nin ise nüfusu yüksek olmasa da artış eğiliminde olduğu görülmektedir. Özellikle eko turizm tesisi yatırımlarının odak noktalarından biri haline gelen Faralya için, ilerleyen zamanlarda nüfusunun daha fazla artması beklenmektedir.

1.3.3 NÜFUS PROJEKSİYONLARI

Faralya (Uzunyurt) mahallesinin nüfusu, turizm potansiyeli ve merkezlere yakın konumu sebebiyle artan bir ivme göstermektedir fakat bu artış çok azdır. Bunun nedeni ise Faralya'nın daha çok sezonluk olarak tercih edilmesidir.

ADNKS'nin 2007-2020 yılı nüfus verileri incelendiğinde, Faralya mahallesinde çok büyük artışların olmadığı görülmektedir. 2007 yılında 454 kişi olan nüfus 2010 yılında 475 kişi, 2013 yılında 487 kişi, 2015 yılında 525 kişi olmuş, sonraki beş yıllık süreçte ise 40 kişi artarak 585 kişi olmuştur. Yerleşmenin 2007-2020 yılları arasındaki nüfus gelişimi incelendiğinde aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlar elde edilmiştir.

Yıllar	Nüfus	Artış (Kişi)	Yıllık Ortalama Artış (Kişi)	Yıllık Ortalama Nüfus Hızı (Log)



2007	454	-	-	-
2010	475	21	7	0,015186699
2013	487	12	4	0,008351117
2015	525	38	19	0,038281632
2020	585	60	12	0,021878619
Ortalama				0,020924517

Tablo 5 Nüfus Artış Hızı

Faralya mahallesi nüfus projeksiyonu 2007-2020 yılları nüfus değişimleri kullanılarak, farklı matematiksel yöntemlerle hesaplanmıştır.

Doğrusal Yöntem	Logaritmik Yöntem
$P_t = a + bx$	$\text{Log} P_t = \text{Log } a + \text{Log } bx$
$a = P / n$	$\text{Log } a = \text{Log } P / n$
$b = Px / x^2$	$\text{Log } b = \text{Log } Px / x^2$

Tablo 6 Doğrusal ve Logaritmik Yöntem

Üssel Artış Yöntemi	Bileşik Faiz Yöntemi
$P_t = P_0 \times e^{rt}$	$P_t = P_0 (1+r)^t$
P: Gözlem Yılı Nüfusu	P ₀ : Son Nüfus
P _t : Projeksiyon Yılı Nüfusu	r: Yıllık Ortalama Nüfus Artışı
P ₀ : İlk Nüfus	t: P _t Yılı - P ₀ Yılı

Tablo 7 Üssel Artış ve Bileşik Faiz Yöntemi

Yıllar	Doğrusal Yöntem	Logaritmik Yöntem	Üssel Artış Yöntemi	Bileşik Faiz Yöntemi
2025	627	627	650	1045
2030	678	677	721	1159
2035	729	728	801	1285
2040	780	778	889	1425

Tablo 8 Nüfus Projeksiyonları



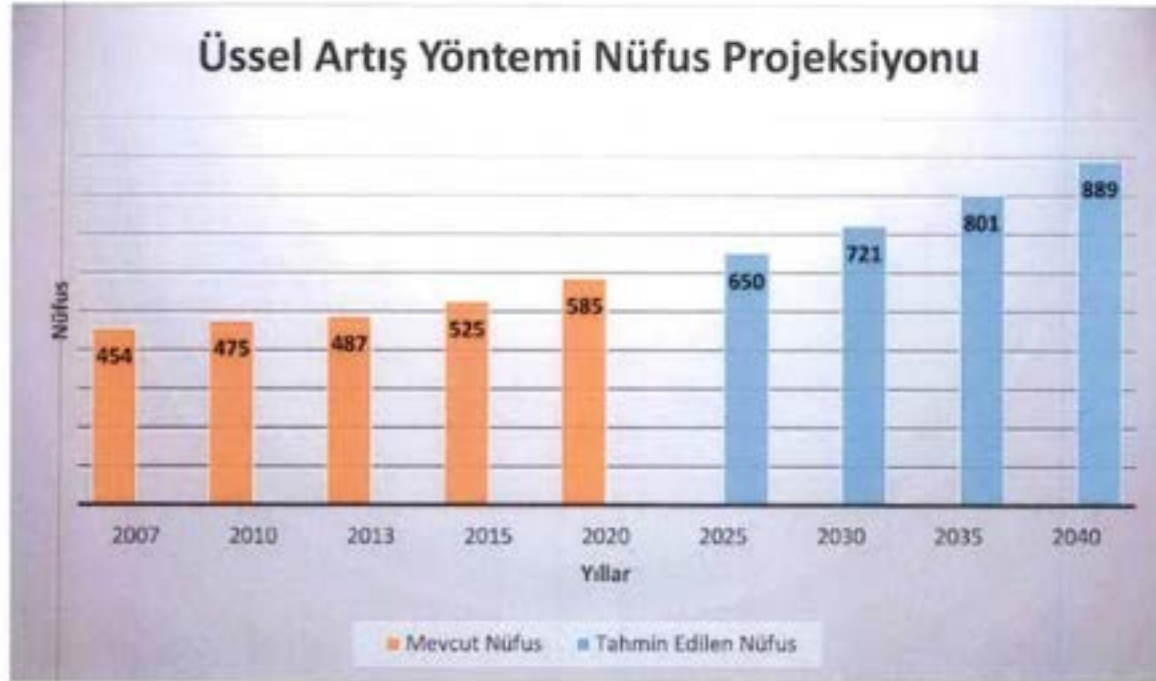


Grafik 3 Doğrusal Yöntem Nüfus Projeksiyon Grafiği



Grafik 4 Logaritmik Yöntem Nüfus Projeksiyon Grafiği





Grafik 5 Üssel Artış Yöntemi Nüfus Projeksiyon Grafiği



Grafik 6 Bileşik Faiz Yöntemi Nüfus Projeksiyon Grafiği

Planlama alanında muhtelif zamanlarda onaylanan meri imar planları/değişiklikleri bulunmaktadır. Tüm meri imar planında konut alanları ve tercihli kullanım alanlarında konut yapılması durumunda toplam **734 kişilik rezerv nüfus** bulunmaktadır (Toplam Konut ve Tercihli Kullanım Alanları İnşaat Alanı = $30.894 \text{ m}^2 / 120 \times 2.85 \text{ m}^2 = 733,74$ kişi).



1.4 BUGÜNKÜ KENTSEL ALAN KULLANIMI VE KENTSEL ALTYAPI

1.4.1 KENTSEL ALAN KULLANIMLARI

Planlama alanı yaklaşık 185 hektar yüzölçümüne sahiptir. Bu alanlarda yer alan mevcut kullanımlara ilişkin Arazi Kullanım Paftası hazırlanmıştır (**Analiz Pafta No 25: Arazi Kullanımı**).

Arazi kullanımında, mevcut turizm, mesken, ticaret, sağlık, ibadet, sanayi ve sosyal tesis olarak kullanılan yapılar ve müstemilatları, bahçesi, havuz vb. kullanımları ile birlikte alan olarak gösterilmiştir. Arazide fiili olarak inşası devam etmekte olan yapılar ve bahçeleri inşaat alanları olarak, Muğla Tarım İl Müdürlüğü'nce zeytinlik olarak değerlendirilen taşınmazların yol ve kentsel kullanımları dışında kalan kısımları ise zeytinlik alanlar olarak gösterilmiştir.

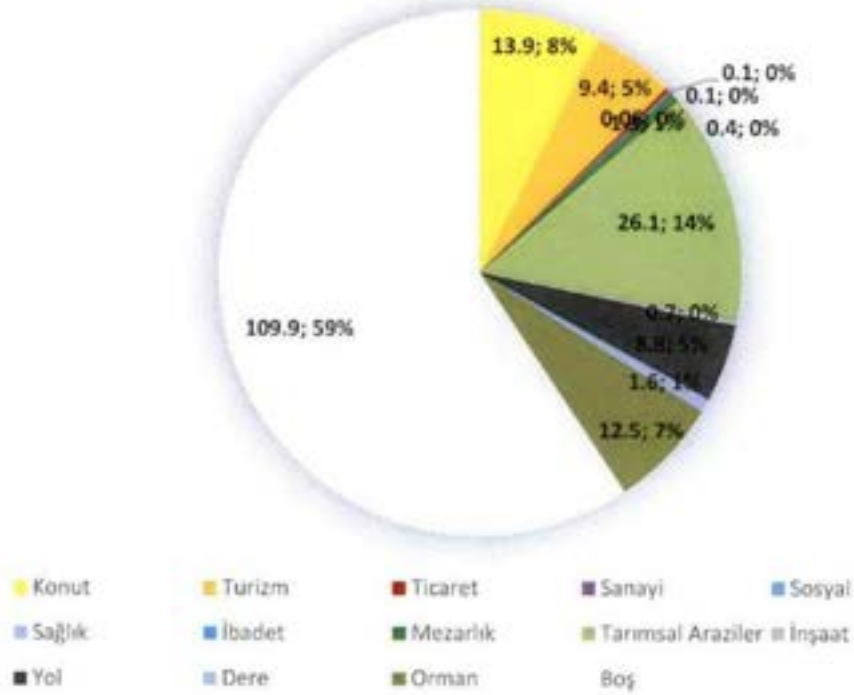
Planlama alanı içerisinde herhangi bir kentsel kullanımı olmayan, özel tarım alanı, orman, mezarlık gibi kullanımı olmayan alanların tamamı boş alanlar olarak gösterilmiştir. Kadastroda dere olarak görünen alanlar da dere olarak gösterilmiştir. Planlama alanı içerisindeki alanlara ilişkin Arazi Kullanım Tablosu aşağıda verilmektedir.

Tablo 9 Arazi Kullanım Tablosu

Kullanım	Alan (ha)
Konut Alanları	13.9
Turizm Alanları	9.4
Ticaret Alanları	0.4
Sanayi Alanları (Hafriyat)	0.1
Sosyal Tesis Alanı	0.1
Sağlık Tesis Alanı	0.06
İbadet Alanı	0.06
Mezarlık Alanları	1.3
Tarımsal Araziler	26.1
İnşaat Alanları	0.7
Yol Alanları	8.8
Dere	1.6
Orman Alanları	12.5
Boş Alanlar	109.9
Toplam Çalışma Alanı	185

Tablo 10 Arazi Kullanım Tablosu





Grafik 7 Alan Kullanım Dağılımı

1.4.1.1 TURİZM ALANLARI

Bölgedeki turizm yapıları, toplam planlama alanın yaklaşık %5'ini oluşturmaktadır. Yerleşme bütününde yaygınlık gösteren turizm yapıları butik otel, bungalov ve pansiyon şeklindedir. Söz konusu turizm alanlarının mekânsal dağılımlarına ilişkin analiz paftası hazırlanmıştır (**Analiz Pafta No 28: Turizm Alanları Mekânsal Dağılımı**).





1.6 MÜLKİYET DURUMU-KENTSEL ARAZİ DEĞERLERİ

1.6.1 MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanında yer alan mülkiyetlerin tamamı, Kadastro Kanunu'nun 22. Maddesinin (a) bendi uyarınca düzenleme görmüş ve tescilli yapılmıştır. Bir kısmının da onaylı imar planlarına göre İmar Uygulama işlemleri yapılmış ve tescilli yapılmıştır (**Analiz Pafta No 35: Mülkiyet ve Yasal Sınırlar**).

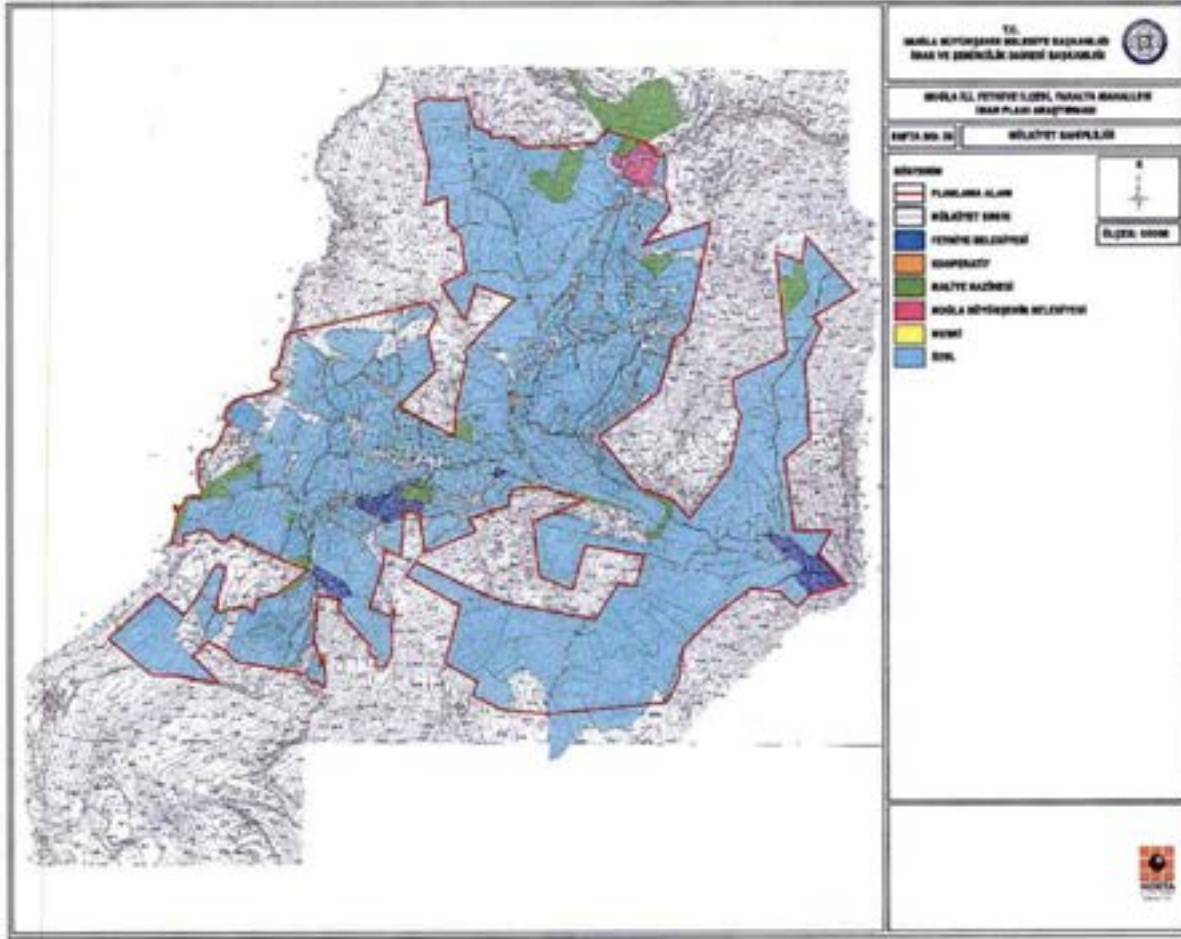
1.6.2 MÜLKİYET SAHİPLİLİĞİ

Planlama alanında orman mülkiyetleri hariç olmak üzere; Fethiye Belediye Başkanlığı, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Taksiciler Kooperatifi, MUSKİ, Maliye Hazinesi ve özel şahıs ve şirket mülkiyetlerinde olmak üzere toplam 580 adet taşınmaz bulunmaktadır.

Planlama alanında yer alan 580 adet taşınmazın;

- 5 tanesi Fethiye Belediye Başkanlığı,
- 2 tanesi Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı,
- 1 tanesi Kooperatif,
- 3 tanesi MUSKİ,
- 17 tanesi Maliye Hazinesi,
- 552 tanesi de Özel Şahıs/Şirket mülkiyetindedir (**Analiz Pafta No 36: Mülkiyet Sahipliliği**).





1.7 ÖNCEKİ PLAN KARARLARI-UYGULAMASI-ETKİNLİĞİ

1.7.1 ONAYLI İMAR PLANLARI

Planlama alanının bir kısmını kapsayan alanda, muhtelif zamanlarda Mülga Muğla İl Özel İdaresi İl Genel Meclisi ve Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları/Değişiklikleri bulunmaktadır. Söz konusu meri planların işlendiği "1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları" ve "1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları" olmak üzere 2 ayrı analiz paftası hazırlanmıştır (**Analiz Pafta No: 40/1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları, Analiz Pafta No 40/2: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları**).



Planlama alanı içerisinde yer alan imar planlarına ilişkin tüm bilgilerin yer aldığı liste aşağıdaki tabloda kronolojik olarak yer almaktadır;

Sıra No	Ada/Parsel	Plan Türü/ Ölçeği	Plan Fonksiyon	Onay Tarih/Sayısı	Onay Kurumu
1	121/38-39-40-41	Mevzii İmar Planı 1/1000	Konut	07.09.2007/411	Muğla İl Genel Meclisi
2	107/102-103-351-352-353-354-355, 121/35-42-148, 148/1-2-3-7, 150/1-2-3-4-5-6-7, 151/1-2-3-4	Mevzii İmar Planı 1/1000	Konut	01.10.2007/422	Muğla İl Genel Meclisi
3	133/14	Mevzii İmar Planı 1/1000	Tercihli Kullanım	01.10.2007/423	Muğla İl Genel Meclisi
4	113/120	Mevzii İmar Planı 1/5000-1/1000	Tercihli Kullanım	05.11.2007/471	Muğla İl Genel Meclisi
5	121/38-39-40-41	Uygulama İmar Planı Değişikliği 1/1000	Konut	11.01.2008/30	Muğla İl Genel Meclisi
6	148/4-5-6, 107/93-94	Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlavesi 1/1000	Konut	04.08.2008/437	Muğla İl Genel Meclisi
7	107/83-84-85-86-89-98-99	Nazım ve Uygulama İmar Planı 1/25.000-1/5000-1/1000	Turizm ve Tercihli Kullanım	19.03.2009/102	Muğla İl Genel Meclisi
8	113/84	Nazım ve Uygulama İmar Planı 1/5000-1/1000	Turizm	19.03.2009/101	Muğla İl Genel Meclisi
9	107/116-117	Uygulama İmar Planı 1/1000	Tercihli Kullanım	01.06.2009/291	Muğla İl Genel Meclisi
10	103/1, 153/1	Uygulama İmar Planı Değişikliği 1/5000-1/1000	Tercihli Kullanım	09.02.2011/61	Muğla İl Genel Meclisi
11	107/212	Nazım ve Uygulama İmar Planı 1/5000-1/1000	Konut	11.02.2011/74	Muğla İl Genel Meclisi
12	113/177-178-179-182-183	Uygulama İmar Planı 1/1000	Sağlıklı Yaşam Tesisi ve Günübirlik Alan	01.03.2011/87	Muğla İl Genel Meclisi



13	107/102-103-351-352-353-354-355, 121/35-42-148, 148/1-2-3-7, 150/1-2-3-4-5-6-7, 151/1-2-3-4	Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlavesi 1/5000-1/1000	Konut	06.09.2011/282	Muğla İl Genel Meclisi
14	113/140	Nazım ve Uygulama İmar Planı 1/5000-1/1000	Konut	03.11.2011/363	Muğla İl Genel Meclisi
15	107/299	Nazım ve Uygulama İmar Planı 1/5000-1/1000	Konut	05.12.2011/400	Muğla İl Genel Meclisi
16	113/143	Nazım ve Uygulama İmar Planı 1/5000-1/1000	Konut	02.11.2012/656	Muğla İl Genel Meclisi
17	118/5	Nazım ve Uygulama İmar Planı 1/5000-1/1000	Tercihli Kullanım	03.06.2013/196	Muğla İl Genel Meclisi
18	121/48	Uygulama İmar Planı Değişikliği 1/1000	Otel	14.09.2017/296	Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi
19	176/1	Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişiklikleri 1/5000-1/1000	Otel (Sağlıklı Yaşam Tesisi) ve Günübirlik Alan	13.04.2017/127 (1/5000) 10.10.2019/174 (1/1000)	Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi

Tablo 11 Onaylı İmar Planları

Onaylı meri imar planlarının kullanım kararlarına bakılacak olursa; turizm alanları, düşük yoğunluklu gelişme konut alanları ve tercihli kullanım alanları ile bu kullanımların ihtiyaç duyacağı trafo, yeşil alan, yol ve otopark alanları planlanmıştır.

1.7.2 TESPİTLİ KIRSAL YERLEŞİK ALAN

Planlama alanı içerisinde toplu olarak bulunan evlerin en dışta olanları 1'den 26 ya kadar numaralandırılmış, bu alan içerisindeki kısım **Muğla Muğla İl Genel Meclisi'nin 08.01.2007 tarih ve 6 Sayılı Karar** numarası ile Köy Yerleşik Alanı, bu alanın 100 metre dışından geçirilen hattın oluşturduğu alan da **Köy Yerleşik Alanı civarı** olarak tespit edilmiştir (Analiz Pafta No: 35: Mülkiyet ve Yasal Sınırlar).



1.8 GELİŞME EĞİLİMLERİ-FİNANSMAN ANALİZİ-ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR VE YASAL ÇERÇEVE

1.8.1 KENTSEL GELİŞME EĞİLİMLERİ

Planlama alanının batıda deniz, doğuda ise orman alanlarına bitişiktir. Yine güneyinde orman alanları olmakla birlikte 1. Derece Doğal Sit Alanıdır. Planlama alanı, kuzeyde Ölüdeniz ve Fethiye'ye doğru gelişme yönelimine girmek istese de bölgenin (planlama alanı kuzey kesimi, Kelebekler Vadisi) Kesin Korunacak Hassas Alan ilan edilmesiyle mekânsal bir gelişim göstermesi mevcut idari ve arazi şartlarında çok mümkün gözükmemektedir.

Zira planlama çalışmaları da lokal olarak kırsal nitelikli turizm ve konut alanları planlanacağı için; yerleşmenin ciddi nüfus artışına neden olabilecek bir mekânsal karakteristik göstermesi düşünülmektedir.

1.8.2 YATIRIMCI SEKTÖRLERİN YERLEŞİM TALEPLERİ

Geleneksel turizmin günümüzde ekonomik ve sosyal getirileri göz ardı edilemeyecek kadar fazladır. Turizm denildiğinde akla ilk gelen kıyı turizmi ile denize kıyısı olan ülkeler, olsa da son dönemde geleneksel turizme alternatif turizm tanımları yapılmaya başlanmıştır.

Değişen turizm talebine cevap verebilmek, turizmden daha fazla fayda sağlayabilmek ve rakipler karşısında rekabet üstünlüğü elde edebilmek için farklı turizm çeşitlerinin geliştirilmesi oldukça önemli hale gelmiştir. Doğaya duyarlı bir seyahat olarak nitelendirilen ekoturizm, son yıllarda yaşanan iklim değişiklikleri ve doğal kaynakları koruma bilincinin artmasıyla tüm dünyada ve ülkemizde ilgi görmektedir.

Günümüzde şehirleşmenin beraberinde getirdiği gürültü, çevre kirliliği, tekdüzelik, stres, vb. gibi yaşanan pek çok olumsuzluk, turizm anlayışının da yavaş yavaş kırsal turizme yönelmesine doğru yönelmesini sağlamıştır.

Alternatif turizmin genel adı olan Eko-Turizm türü için ilk kez 1992 Rio Çevre Zirvesi'nde sürdürülebilir bir dünya ve çevre için ortaya konulan kriterlerin turizme de uyarlanarak, çevreye zarar vermeden, ondan yararlanma yöntemlerinin geliştirilmesi ve tüm yerli halkların kültürlerini yok etmeden turizm faaliyetlerinden yararlanmalarının sağlanması şeklinde özetlenmiştir. Daha sonra 2002 yılında yapılan Dünya Ekonomi Zirvesi'nde "Yeryüzünün doğal kaynaklarının sürdürülebilirliğini güvence altına alan, bunun yanı sıra yerel halkların ekonomik kalkınmasına destek olurken, sosyal ve kültürel bütünlüklerini koruyup gözetten bir yaklaşım ya da tavır." şeklinde ortak bir tanımlama yapılmıştır.

Dünya Doğayı Koruma Birliği (IUCN) Ekoturizm programınca yapılan tanıma göre ise Eko-Turizm, "nispeten daha az bozulmuş doğal alanlara doğadan zevk almak ve doğayı (ve doğaya eşlik eden kültürel öğeleri) takdir etmek amacıyla yapılan, doğayı korumayı teşvik eden, ziyaretçilerin negatif etkilerinin düşük seviyede olduğu, bölge halkına faydalı sosyo ekonomik katılım sağlayan çevresel olarak sorumlu seyahat ve ziyarettir" şeklinde belirtilmiştir.

Avrupa Ulusal Parklar ve Doğa Parkları Federasyonu (FNNPE) ise Eko-Turizmi, "doğal ve kültürel değerlerin korunmasını amaçlayan, insanların bu kaynak değerlerinin işlevleri ve değerleriyle tanınmasını sağlayacak tanıtım ve aktiviteleri özendiren etkinliklerdir" şeklinde tanımlamıştır.



Kitle turizminin olumsuz etkilerinden en az etkilenen turizm merkezlerinden biri olan Muğla'nın ekolojik turizm potansiyeli yüksektir. Muğla'nın toplam yüzölçümünün %67'si orman alanı ve %21,6'sı ise Özel Çevre Koruma Bölgesi içerisinde [GEKA, Muğla İli Yatırım Destek ve Tanıtım Stratejisi (2017-2023)]. Toplam uzunluğu 1.500 km'ye yaklaşan deniz kıyıları ile Muğla, Türkiye'nin en uzun sahil şeridinde sahip ilidir. Ancak, söz konusu kitle turizmi kıyı ve kıyıya yakın bölgelerde yoğunlaşmaktadır. İlimizin deniz kıyısından uzak iç bölgelerinde bulunan kırsal yerleşimlerinin çevresinde doğa sporları ve doğa yürüyüşlerinin yanı sıra ekoturizm için oldukça uygun olanak ve koşullar bulunmasına rağmen, bu potansiyel kullanılamamaktadır. Özellikle "deniz, kum, güneş" üçgenine sıkışmış Muğla turizminin bütün yıla yayılması için ekoturizm etkin bir araç ve alternatiftir.

Ülkemizde özellikle Muğla bölgesi başta olmak üzere, Antalya ve İzmir gibi bölgelere göç artmaktadır. Bu göç ile beraber yine kıyı kesimlerde turizm yatırım taleplerinde ciddi artışlar söz konusu olmaktadır.

Bilindiği üzere Dünya Sağlık Örgütü'nün, 11.03.2020 tarihinde dünya genelinde Pandemi ilan etmesi ile birlikte ülkemizde de bir takım sosyo-kültürel değişimler gözlemlenmektedir. Büyük kentlerimizde özellikle iş hayatının getirmiş olduğu günümüz problemlerinden bir nevi kaçış noktası olarak kırsal alanlara göç isteği ve geleneksel turizmin görece evrilerek kırsal turizme geçiş yaptığı düşünülmektedir.

Muğla ili de bahse konu kırsal nitelikli turizm ya da ekoturizm olarak bilinen turizm türüne ev sahipliği yapmaktadır. İl bütününde, çevresel eşikler dikkate alınarak, kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelikte belirtilen standart ve kriterlere uygun olarak **birçok münferit Ekoturizm/Kırsal Nitelikli Turizm Alanı amaçlı imar planı çalışmaları yürütülmektedir.**

1.8.3 PLAN DÖNEMİ İÇERİSİNDE YER ALACAK YATIRIM VE ETKİNLİKLER

Planlama alanında yer alacak kullanımlar, ağırlıklı olarak kırsal nitelikli konut alanları ve **ekoturizm/kırsal turizm tesisleri** ile bölgenin gerekli teknik ve sosyal altyapı ihtiyacını karşılayacak kullanımlar olacaktır.

1.8.4 ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAMA KARARLARI

Planlama alanı; halen yürürlükte bulunan üst ölçekli **Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı** kapsamındadır.

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı; ilk olarak Mülga Çevre ve Orman Bakanlığı'na 2007 yılında onaylanmıştır. Daha sonra Danıştay 6. Dairesinin E:2008/3540 sayılı dosyaları ile açılan davada 14.07.2008 tarihinde yürütmeyi durdurma kararı verilmiştir.

09.03.2011 tarihinde yeniden onaylanan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda; planlama alanının yer aldığı **"P22 Paftası"**nı da kapsayan muhtelif paftalarda yapılan değişiklikler 05.07.2011 yılında onaylanmıştır.

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda günümüze kadar muhtelif konularda plan hükümleri ve paftalarında değişiklikler yapılmış olup, söz



konusu değişiklikler Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın web sayfasından (<https://mpgm.csb.gov.tr/aydin---mugla---denizli-planlama-bolgesi-i-82184>) görülebilmektedir.

Planlama alanı; yürürlükte bulunan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda yaklaşık olarak "Kırsal Gelişme Alanı", "Makilik-Fundalık-Çalılık Alan", "Orman Alanı" ve "Önemli Doğa Alanı" kullanımlarında yer almaktadır (Analiz Pafta No 41: Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı).

Ekoturizm Alanlarına ait plan hükümlerine ilişkin olarak; Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1 No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesi uyarınca 12.04.2022 tarihinde onaylanmıştır. Ekoturizm alanlarına ilişkin;

"8.4.12. EKO-TURİZM ALANLARI

8.4.12.1. BU PLAN İLE BELİRLENEN VEYA ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENEBİLECEK OLAN BU ALANLARDA; TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN, EKOLOJİK YAPI İLE BÜTÜNLEŞİK KIRSAL TURİZM TESİSLERİ İLE BUNLARA HİZMET VEREN SPOR TESİSLERİ, SATIŞ ÜNİTELERİ VE GEREKLİ SOSYAL DONATI ALANLARI YER ALABİLİR. BU ALANLARDA YER ALACAK KONAKLAMA TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK UYARINCA "KIRSAL TURİZM TESİSLERİ" OLARAK BELGELENDİRİLECEKTİR.

8.4.12.2. EKO-TURİZM ALANLARI İÇİN ÖNCELİKLE İMAR PLANINI ONAYLAMAYA YETKİLİ İDAREYE BAŞVURULUR. BAŞVURULARIN DEĞERLENDİRİLEBİLMESİ İÇİN YETKİLİ İDARECE BAKANLIK/ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ DAHİL İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.

8.4.12.3. YAPILACAK YAPILARDA DOĞAL YAPI VE GELENEKSEL MİMARİ DOKUNUN KORUNMASI SAĞLANACAKTIR.

8.4.12.4. EKO-TURİZM ALANI OLARAK BELİRLENEBİLECEK ALANLARDA UYGULAMA ÖNCESİ TOPLAM ALAN BÜYÜKLÜĞÜ EN AZ 15.000 M2 OLACAKTIR. BU ALANLARDA UYGULAMALAR ADA BAZINDA YAPILACAK, ALANIN TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜNÜN EN AZ %30'LUK BÖLÜMÜ, YAPI YAPILMAYACAK ŞEKİLDE AÇIK ALAN OLARAK PLANLANACAKTIR. BU ALANLARDA MİN. İFRAZ ŞARTI 10.000 M2'DİR. 20.000 M2 ÜZERİNDE BÜYÜKLÜĞE SAHİP ALANLAR İSE TOPLAM İNŞAAT ALANI 2.000 M2'Yİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE DÜZENLENECEKTİR.

8.4.12.5. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI: EMSAL=0,10; YENÇOK: 2 KATTIR. KAT YÜKSEKLİKLERİ YÖRESEL, COĞRAFİ KOŞULLAR VE İKLİM KOŞULLARI DİKKATE ALINARAK BELİRLENİR. BU TESİSLERDE EN FAZLA BİR BODRUM KATI YAPILABİLİR. BODRUM KATLARDA KONAKLAMA ÜNİTELERİ YER ALAMAZ. BODRUM KATTA YALNIZCA BAKIM VE İŞLETME İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK ÜNİTELER YER ALABİLİR. AYRI YAPILAR OLARAK DÜZENLENEN KONAKLAMA BİRİMLERİNDE BODRUM KAT SADECE ANA YAPIDA YER ALABİLİR.

8.4.12.6. BU ALANLARDA YER ALACAK TURİZM BELGELİ KONAKLAMA TESİSİ TEK BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM OLACAKTIR. BU ALANLARDAKİ KONAKLAMA BİRİMLERİ ÜZERİNDE DEVRE MÜLK, KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİ GİBİ ŞERHE KONU HAKLAR TESİS EDİLEMEZ.

8.4.12.7. KONAKLAMA TESİSİ İÇİN YETKİLİ İDAREDEDEN İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI ALINMASI SONRASINDA RUHSAT TARİHİNDEN İTİBAREN 1 YIL İÇERİSİNDE



KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN ALINACAK TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ İLGİLİ İDARESİNE İBRAZ EDİLECEK VE BU PLAN HÜKMÜNÜN YETKİLİ İDARE TARAFINDAN TAKİBİ VE DENETİMİ YAPILACAKTIR.

8.4.12.8. 12.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN GÖRÜŞ ALMA SÜRECİ BAŞLATILARAK İLGİLİ İDARESİNE YAPILAN EKO TURİZM AMAÇLI İMAR PLANI BAŞVURULARI, EKO TURİZM AMAÇLI ONAYLI İMAR PLANLARINDA EMSAL VE YOĞUNLUK ARTIŞI VE SINIR DEĞİŞİKLİĞİNİ İÇERMİYEN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİK BAŞVURULARINA YÖNELİK İŞ VE İŞLEMLER, 12.04.2022 ONAY TARİHLİ EKO TURİZM AMAÇLI ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKMÜ DEĞİŞİKLİĞİ ÖNCESİNDE BELİRTİLEN KOŞULLAR DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ İDARESİNCE "MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ" KAPSAMINDA DEĞERLENDİRİLİR." denilmektedir.

Kırsal Gelişme Alanlarına ilişkin 8.1.2.3 ve 8.1.2.4 maddelerinde yer alan hükümlere ilişkin yapılan plan hükmü değişikliği, 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesi uyarınca 24.05.2021 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na onaylanmıştır.

"8.1.2. KIRSAL YERLEŞME ALANLARI

8.1.2.1. BU PLANDA SINIRLARI ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLAN KIRSAL YERLEŞMELER İLE BUNLARIN MAHALLE VE BAĞLI MEZRALARINI KAPSAYAN ALANLARDA, KORUMA VE GELİŞİM İLKELERİNE UYGUN İMAR PLANLARININ HAZIRLANMASI ESASTIR. PLANI BULUNMAYAN KÖY VE MEZRALAR İLE BELEDİYE SINIRLARI İÇİNE KATILARAK MAHALLEYE DÖNÜŞTÜRÜLMÜŞ/DÖNÜŞTÜRÜLECEK KIRSAL YERLEŞMELERİN YERLEŞİK ALANLARINDA UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILINCAYA KADAR AŞAĞIDAKİ KOŞULLAR UYGULANIR.

8.1.2.2. KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA, KONUT, TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR, TURİZM TESİSLERİ, TİCARET ÜNİTELERİ, KAMU HİZMETİNE YÖNELİK YAPILAR, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI, AÇIK VE YEŞİL ALANLAR YER ALABİLİR.

8.1.2.3. BU ALANLARDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMAYA (KONUT, TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILARA) İLİŞKİN UYGULAMALAR PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE BELİRLENİR.

8.1.2.4. KIRSAL YERLEŞİM ALANLARINDA, VARSA ONAYLI İMAR PLANLARI GEÇERLİDİR. KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA İMAR PLANLARI YAPILINCAYA KADAR KONUT, TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILARDA YAPILANMA KOŞULLARI PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE BELİRLENİR. SİLO, SAMANLIK, YEM DEPOSU, VB. YAPILAR İÇİN MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ İHTİYAÇ DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ İDARESİNCE BELİRLENİR. BU KULLANIMLAR DIŞINDAKİ HER TÜRLÜ FAALİYET İÇİN (TURİZM, GÜNÜBİRLİK VEYA BÖLGESEL DÜZEYDE TİCARET KULLANIMLARI VB.) İMAR PLANI YAPILMASI ZORUNLU OLUP EMSAL: 0.50'DİR. DİĞER YAPILANMA KOŞULLARI ÇEVRE İMAR BÜTÜNLÜĞÜ GÖZETİLEREK ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

8.1.2.5. BU ALANLARDAKİ YAPILAŞMALARDA, RENK, ÇATI KAPLAMASI, CEPHEDE DOLULUK VE BOŞLUK ORANLARI, BİNA BİRİM ÖLÇÜLERİ VB. GİBİ KONULARDA ÇEVRE KARAKTERİSTİKLERİNE UYULARAK, BÖLGENİN TARİHİ VE KÜLTÜREL KİMLİĞİ KORUNACAKTIR.



8.1.2.6. İMAR PLANI OLMAYAN KIRSAL YERLEŞME ALANLARINDA, YERLEŞMENİN İHTİYACINA YÖNELİK OLARAK İLK VE ORTAÖĞRETİM TESİSİ, İBADET YERİ, SAĞLIK TESİSİ, GÜVENLİK TESİSİ GİBİ YAPILAR İÇİN İMAR PLANI ŞARTI ARANMAZ. ANCAK, BU KULLANIMLARIN YER SEÇİMİ, BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYESİNCE OLUŞTURULAN BİR KOMİSYON TARAFINDAN, HALİHAZIR HARİTA VEYA KADASTRO PAFTALARI ÜZERİNDE KESİN SINIRLARI İLE BELİRLENİR. BU YAPI VE TESİSLERE, UYGULAMA PROJELERİNE GÖRE, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ ADINA YAPI RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLİR. BU KULLANIMLAR HARİCİNDEKİ TÜM KULLANIMLAR İÇİN İMAR PLANI YAPILMASI ZORUNLU OLUP YAPILAŞMA KOŞULLARI İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.”.

“8.10. ORMAN ALANLARI

8.10.1. BU PLANDA ORMAN ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLAR, DEVLET ORMANLARI, HÜKMİ ŞAHSİYETİ HAİZ AMME MÜESSESELERİNE AİT ORMANLAR, ÖZEL ORMANLAR, MUHAFAZA ORMANLARI, AĞAÇLIK VEYA AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR OLUP 6831 SAYILI ORMAN KANUNU HÜKÜMLERİNE TABİ ALANLARDIR.

8.10.2. PLANLAMA BÖLGESİ İÇİNDEKİ ORMAN ALANLARI, ORMAN MESCERE HARİTALARI DİKKATE ALINARAK BU PLANA İŞLENMİŞTİR.

8.10.3. SINIRLAR KONUSUNDA TEREDDÜT OLUŞMASI VEYA İMAR PLANLARININ YAPIMI SIRASINDA, ORMAN KADASTRO SINIRLARI ESAS ALINACAK OLUP İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ŞARTTIR.

8.10.4. PLANLAMA BÖLGESİ BÜTÜNÜNDE, HANGİ KULLANIMDA KALDIĞINA BAKILMAKSIZIN, ORMAN MÜLKİYETİNDE OLAN VE ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ’NCE TAHSİSİ YAPILAN ALANLAR, GEREKLİ İZİNLER VE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI’NIN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI KAYDI İLE BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK KALMAKSIZIN, TAHSİS SÜRESİ DAHİLİNDE TAHSİS AMACINA UYGUN OLARAK KULLANILABİLİR.

8.10.5. BU PLANDA ORMAN VEYA AĞAÇLANDIRILACAK ALAN OLARAK BELİRLENMİŞ, ANCAK ÖZEL MÜLKİYETE TABİ OLUP MÜLKİYETİ KESİNLEŞMİŞ VE TAPUYA TESCİL EDİLMİŞ, TARIM ARAZİSİ VASFINDAKİ PARSELLERDE “8.3. TARIM ARAZİLERİ” PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.”.

“8.13. MAKİLİK-FUNDALIK-ÇALILIK ALANLAR

8.13.1. BU ALANLARIN DOĞAL YAPISININ KORUNMASI ESASTIR. ANCAK ÖZEL MÜLKİYETE TABİ OLAN PARSELLERDE KADASTRAL BİR YOLA CEPHESİ BULUNMAK ŞARTI İLE, KONUT YA DA TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İLE, TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK’DEKİ SAĞLIKLI YAŞAM TESİSLERİ TANIMINDA BELİRTİLEN KULLANIMLAR VE BUNLARIN İHTİYACI OLAN KONAKLAMA TESİSLERİ İLE REKREASYON ALANLARI YER ALABİLİR. BU KULLANIMLARA İLİŞKİN İMAR PLANLARI, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ İDARECE ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.



KONUT YA DA TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN YAPILANMA KOŞULU:

MİN. İFRAZ = 5.000 M2

EMSAL (E) = 0,05

YAPI YAPILABİLECEK MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ = 2.500M2

MAX. BİNA YÜKSEKLİĞİ = 6,50 M. (2 KAT) OLACAKTIR.

SAĞLIKLI YAŞAM TESİSLERİ İÇİN YAPILANMA KOŞULU:

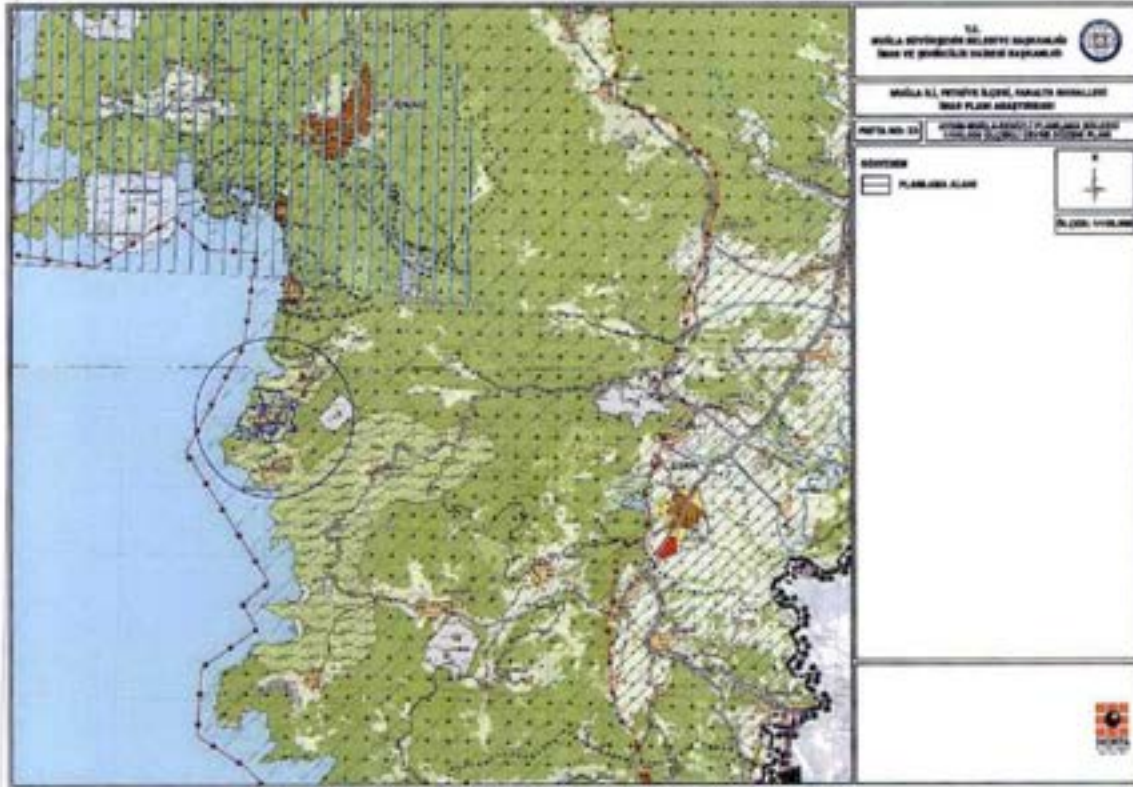
EMSAL (E) = 0,06

MAX. BİNA YÜKSEKLİĞİ = 6,50 M. (2 KAT) OLACAKTIR."

"8.9.2. ÖNEMLİ DOĞA ALANLARI

8.9.2.1. BU BÖLGELERDE YAPILACAK UYGULAMALARDA, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE İŞLEM YAPILACAKTIR.

8.9.2.2. BU ALANLARDA, BU PLANLA YAPILAŞMAYA AÇILMIŞ BÖLGELER DIŞINDA KALAN YERLERDE OLUŞACAK YENİ YATIRIM VE YAPILAŞMA TALEPLERİNDE ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI, DOĞA KORUMA VE MİLLİ PARKLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR." hükmü yer almaktadır.



1.8.5 YASAL ÇERÇEVE

Planlamaya konu alan; kademeli olarak sırasıyla onaylı üst ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamındadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Mekânsal Planlama Kademeleri ve İlişkileri" başlıklı 6. Maddesinde yer alan;



"(1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur.

(2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır.

.. " hükümleri, ilgili diğer Kanun ve Yönetmelik hükümleri ile kurum ve kuruluş görüşleri; 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın yasal dayanaklarını oluşturmaktadır.

1.8.6 KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Yürürlükteki 3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri uyarınca İmar Planlarının hazırlanabilmesi için gerekli görülen resmi kurum ve kuruluşların görüşleri Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'na sorulmuş olup toplanan görüşler aşağıdaki gibidir:

1.8.6.1 MBB TARIMSAL HİZMETLER DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın 11.05.2016 tarih ve 1071 sayılı yazısında;

"Söz konusu alanlarda, Belediye Başkanlığımıza ait herhangi bir sulama tesisi bulunmamaktadır." denilmektedir.

1.8.6.2 MBB ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 22.02.2024 tarih ve 289326 sayılı yazısında, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarına esas hazırlanan Trafik Etüt Raporu'nun uygun olduğu değerlendirilmiştir.

Planlama alanında yer alan Genel Otopark Alanı düzenlemeleri, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7 (f) maddesi ile Otopark Yönetmeliğinin 4 (n) maddesi kapsamında UKOME (Ulaşım Koordinasyon Merkezi) toplantısında görüşülmüş ve 19.02.2024 tarih ve 2024/2-76 sayılı Kararı ile uygun değerlendirilmiştir.

1.8.6.3 MBB EMLAK VE İSTİMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 17.05.2016 tarih ve 1449 sayılı yazısında;

"Daire Başkanlığımızca yapılan incelemeler sonucunda adı geçen ilimiz, Fethiye İlçesi, Uzunyurt Mahallesi'nde mülkiyeti Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait taşınmazlara ait liste yazı ekinde sunulmuştur. İmar planı çalışmalarında söz konusu taşınmazların dikkate alınarak değerlendirilmesinin uygun olacağı mütalaa edilmektedir." denilmektedir.

1.8.6.4 MBB ÇEVRE KORUMA VE KONTROL DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 23.05.2016 tarih ve 1783 sayılı yazısında;



"İlgi yazı ve ekleri incelenmiş olup; ekli harita üzerinde belirtilen alan ile ilgili Daire Başkanlığımızca, mevcut ve planlanan herhangi bir faaliyet bulunmamaktadır.

Söz konusu imar planı çalışmalarında 2872 sayılı Çevre Kanunu'na ve ilgili yönetmelik hükümlerine ve diğer mer'i mevzuat hükümlerine uyulması, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin yerine getirilmesi gerekmektedir" denilmektedir.

1.8.6.5 MBB SAĞLIK VE SOSYAL HİZMETLER DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Sağlık ve Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın 22.06.2016 tarih ve 2459 sayılı yazısında;

"Uzunyurt Mahallesi Kabak Mevkii 107 ada, 259 parsel, 142 ada 4 parsel ve Belen Mevkii 107 ada 268 parsel No.lu taşınmazlar mezarlık olarak kullanılmakta olup, Hisar Mevkii 113 ada, 295 parsel ve Kızılcağa Mevkii 107 ada, 79 parsel No.lu mezarlık alanları da "Muğla ili Muhtelif İlçelere Bağlı Mahallelerde Mezarlık Alanlarının Yapım, Bakım, Onarım ve Tadilat İşlemlerinin Yapılması" yapım işi ihalesi kapsamında yapım, bakım, onarım ve tadilat işlemleri yapılmaktadır. Ayrıca Hisar Mevkii 113 ada, 77 parselde bulunan mezarlık alanının mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olup, tahsis işlemlerinden sonra bu alanda da yapım, bakım, onarım ve tadilat işlemleri yapılacaktır.

19/01/2010 tarihli ve 27467 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan Mezarlık Yerlerinin İnşaatı İle Cenaze Nakil ve Defin İşlemleri Hakkında Yönetmeliğin Mezarlık Mülkiyeti başlıklı 8. Maddesinin 2. Fıkrası gereğince "Mezarlıklar ve şehitlikler ile mezarlar bozulamaz, tahrip edilemez, kirletilemez. Bu yerler imar mevzuatı ile veya başka herhangi bir şekilde park, bahçe, meydan, otopark, çocuk parkı, yeşil alan gibi sahalar olarak ayrılamaz ve asli gayesi dışında hiçbir amaç için kullanılamaz. Yol geçme zorunluluğu bulunduğu İçişleri Bakanlığınca kabul edilen mezarlıklar veya bölümleri bu hükmün dışındadır. Mezarlık vasfı taşımayan mevcut mezarlıklar da mezarlık dışında başka hiçbir amaç için kullanılamaz." denildiğinden yapılacak olan imar planı çalışmalarının ilgili yönetmelik dikkate alınarak değerlendirilmesi hususunda; Bilgilerinize arz ederim." denilmektedir.

1.8.6.6 MBB SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Muğla Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Plan Proje Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 24.01.2022 tarih ve 45532 sayılı yazısında;

"Söz konusu; Fethiye İlçesi, Uzunyurt (Faralya) Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışma alanı içinde Kurumumuz görev, yetki ve sorumluluğunda bulunan içme kullanma suyu hatları, sanat yapıları, proje dosyaları ile orman izin alanları yazımız eki sayısal (NCZ) dosyalar içerisinde gönderilmektedir.

Mevcut veya proje dosyasında belirtilen Depo, Maslak, Su Kaynağı, Su Kuyusu, Terfi Merkezi olarak gösterilen alanların "Teknik Altyapı Alanı" olarak, içmekullanma suyu hatlarımız genel olarak mevcut yol güzergahlarından geçmekte olup, yol veya kullanımına mani olmayacak kamusal alanlarda bırakılması gerekmektedir.

Ancak; Uzunyurt (Faralya) Mahallesinde atıksu (kanalizasyon) sistemi bulunmadığından dolayı atıksu (kanalizasyon) şebekesi proje ve yapım çalışmalarında kullanılmak üzere Terfi Merkezi yerleri için alt ve üst kotlarda farklı lokasyonlarda "Teknik Altyapı Alanlarını" ve T atıksuların bertarafının sağlanması içinde "Atıksu Arıtma Tesisi Alanı"nın ayrılması; bu



alanların "Mekansal Planlar Yönetmeliği'ne ve yönetmeliğin eki Ek2' de belirtilen Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu'na" göre ayrılması gerekmektedir.

Ayrıca; planlama alanı içerisinde ve yakın çevresinde doğal akışı sağlayan dere ve dere yatakları ile ilgili olarak DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınarak, görüşü doğrultusunda hazırlanacak planlara genişliği (dere kesiti+servis yolu) kadar işlenmesi gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen hususlara göre hazırlanacak olan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı taslaklarının dere ve dere yatakları için DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'ne ve Kurumumuza sunulur ve kesin Kurum görüşümüzün alınması hususunda;" denilmektedir.

Muğla Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Plan Proje Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 08.03.2024 tarih ve 153189 sayılı yazısında;

"Yapılan inceleme neticesinde; Faralya (Uzunyurt) Mahallesi, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı işi kapsamında 15.12.2023 tarihli ve 141116 sayılı yazımız ile talep edilen "Teknik Altyapı Alanları"nın ayrıldığı ve planlama alanı içerisinde bulunan mevcut içme kullanma suyu hatlarımız ile ilgili olarak Muğla İli, Fethiye İlçesi, Faralya (eski Uzunyurt) Mahallesi Yerleşme Alanı Bütünü ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Taslağı, Plan Hükümleri (Taslak)'nin 2.3. maddesinde "Taşınmazlar üzerinden geçen İçme Kullanma Suyu hatları MUSKİ ya da ilgilileri tarafından deplase edilmeden "Yapı Ruhsatı" düzenlenemez." şeklinde eklenmiştir.

Bölgedeki içme suyu arz yetersizliği dikkate alındığında, "Turizm Alanı (Otel Alanı", "Sağlık Odaklı Tatil Köyü", "Günübirlik Tesis Alanları", "Ekoturizm / Kırsal Turizm Tesis Alanı", "Kamping Alanı") fonksiyonlarına ayrılmış olan taşınmaz mallarda, altyapıya dair iş ve işlemlerin; 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 23'üncü Maddesi esas alınarak yürütülmesi zorunluluk olup uygulama imar plan yapımı esnasında detaylı plan hükümlerinin oluşturulması amacıyla tekraren idaremiz görüşlerine göre iş ve işlemlerin yürütülmesi büyük önem arz etmektedir.

Uygulama İmar Planı yapımı esnasında; yukarıda ifade edilen temel ilkeye ve idaremiz görüşlerine uygun şekilde plan hükümlerinin oluşturulması ile plan teklifinde yer alan "Su Atıksu ve Atık Sistemleri" için ayrılmış olan alanların korunması kaydıyla, 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi tarafımızca uygun görülmektedir.." denilmektedir.

1.8.6.7 MBB FEN İŞLERİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Muğla Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 28.03.2022 tarih ve 96387 sayılı yazısında;

"Bahse konu alan incelenmiş olup; Ölüdeniz-Faralya-Uzunyurt Yolu Muğla Büyükşehir Belediyesi yetki, görev ve sorumluluğunda bulunmaktadır.

- Söz konusu yol 1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planında 3. Derece Yol olarak planlanmış olup, topografyadan kaynaklı yolun alt ölçeklerde planlanacak yol genişliğinde yapılabilmesi için İmar Planında esas Jeolojik-Jeoteknik Raporunda yollarla ilgili detaylı şev stabilite hesaplarının yapılması gerekmektedir. Şev analizleri yolun genişliğini ve uygulanabilirliğini etkilemektedir. Bu kısımlarda planlanacak yol genişliklerinin dışında şev alanlarının da yol için kullanılabilirliğinin sağlanması uygulanabilirlik açısından önemlidir.

- Planlama alanını ikiye bölen doğu-batı yönlü vadi bölgenin yağmur sularını toplayıcı nitelikte olduğu görülmektedir. Bu kapsamda taslak plan çalışmalarında yapılaşmalar ile ilgili hususun göz önüne alınması önemlidir. Planlama çalışmalarında ve sonrasındaki uygulamada aşamalarında bütüncül altyapı planlaması yapılması gerekmektedir. (Ek-1)



- Muğla Afet ve Acil Durum İl Müdürlüğü'nün hazırlamış olduğu 'İl Afet Risk Azaltma Planı'nda bölge 'Kaya Düşmesi Duyarlılık Analizlerinde' "Çok Yüksek Riskli Kaya Düşmesi" olarak nitelendirilmektedir. Planlama çalışmalarında bu hususun gözönüne alınması gerekmektedir. (Ek-2) Muğla İli, Fethiye İlçesi, Uzunyurt (Faralya) Mahallesi, yaklaşık 214 ha.'lık alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmaları yapılmasında yukarıda belirtilen hususların dikkate alınması koşuluyla Daire Başkanlığımızın yetkileri kapsamında sakınca bulunmadığı hususunda;" denilmektedir.

1.8.6.8 MBB ZABITA DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Muğla Büyükşehir Belediyesi Zabıta Dairesi Başkanlığı'nın 28.12.2021 tarih ve 73724 sayılı yazısında;

"Söz konusu belirtilen hususlarda Daire Başkanlığımızca olumsuz bir görüş bulunmamaktadır." denilmektedir.

1.8.6.9 MBB İTFAİYE DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Muğla Büyükşehir Belediyesi İtfaiye Dairesi Başkanlığı'nın 09.02.2022 tarih ve 83274 sayılı yazısında;

"Konu ile ilgili Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmeliğin 21. ve 22. maddesinde;

Madde 21: '(1) İmar planları yapılırken; konut, ticaret, sanayi ve organize sanayi gibi fonksiyon bölgeleri arasında, yangın havuzları ve su ikmal noktalarının yapımına imkân verecek şekilde yeşil kuşaklar ayrılması mecburidir.

(2) İmar planlarının tasarımı donatı alanları ile yerleşim fonksiyonları belirlenirken, bina sınıflandırmalarındaki yangın tedbirleri esas alınır.

(3) Yeni planlanan alanlarda bitişik nizamda teşekkül edecek imar adalarının uzunluğu 75 m'den fazla olamaz. Uzunluğu 75 m'den fazla olan bitişik nizam yapı adalarında, yangına karşı güvenliğe ve erişim kontrolüne ilişkin düzenlemeler yapılır ve alınması gereken tedbirler plan müellifi tarafından plan notunda belirtilir.

(4) Plan yapımı ve revizyonlarında, planlama alanı ve nüfus dikkate alınarak, 0.05 m²/kişi üzerinden itfaiye yerleri ayrılır.

(5) (Ek:RG20/11/202131665CK4825/5 md.) 7 nci maddenin on ikinci fıkrasında belirtilen alanlarda yapı cephesinden itibaren yatayda 300 m, arazi eğiminin % 40'tan fazla olduğu alanlarda ise yatayda 500 m mesafede, kendiliğinden doğal yetişen orman örtüsünün bulunmaması ile düşük yamcılık özelliğine sahip orman örtüsünün bulunması veya bu mesafeler içerisinde parsel sınırı dışında 50 m'den daha geniş karayolu, akarsu ve benzeri yangının ilerlemesine mani olabilecek fiziki engeller bulunması durumları hariç olmak üzere; orman yangınlarından kaynaklı alev ve/veya sıcaklığın tesislere ait yapılara ve depolama sahasına sirayet etmesini engellemek amacıyla tesise ait yapı cephesinden ve depolama sahasından itibaren 100 m mesafe içerisinde dış yangın bölgesi teşkil edilir ve bu Yönetmelikte belirtilen ilave tedbirler alınır. Arazi eğiminin % 30 ila % 55 arasında olduğu alanlarda bu mesafe eğimin binaya göre aşağı yönünde 2 kat, diğer yönlerde 1,5 kat artırılır. Arazi eğiminin % 55'ten fazla olduğu alanlarda bu mesafe eğimin binaya göre aşağı yönünde 4 kat, diğer yönlerde 2 kat artırılır. Orman örtüsünün yamcılık özelliği Orman Bölge Müdürlüklerince belirlenir. Dış yangın bölgelerinde yapı cephesinden itibaren;

a) 1,5 m mesafe içerisinde yanıcı malzeme ve bitki bulundurulmaz, bu alan çakıl, beton gibi *T. Ç. yanmaz malzeme ile kaplanır.



b) 1,5-10 m mesafe içerisinde yanıcı malzeme bulundurulmaz, ağaçlandırma yapılmaz. Bu mesafe içerisinde arazi eğiminin % 20'yi geçtiği hâllerde yapı cephesinden 3,5 m mesafeye kadar olan alan çakıl, beton gibi yanmaz malzeme ile kaplanır.

c) 10-30 m mesafe içerisinde varsa ağaç araları 3 m'den az olamaz, tabi zeminden 2 m'ye kadar olan dallar temizlenir, zemin yüzeyi her altı ayda bir kuru nebattan temizlenir.

ç) 30-100 m mesafe içerisinde tabi zeminden 2 m'ye kadar olan ağaç dalları temizlenir, zemin yüzeyi her altı ayda bir kuru nebattan temizlenir.

(6) (Ek:RG20/ 11/202131665CK4825/5 md.) Beşinci fıkrada belirtilen alanlarda, söz konusu fıkradaki tedbirler ilgisine göre yapı sahibi ve yetkili idaresince alınmadıkça 7 nci maddenin on ikinci fıkrasında sayılan kullanım sınıfına haiz yapı yapılamaz, bunlara ruhsat düzenlenemez ve faaliyetlerine izin verilemez.

(7) (Ek:RG20/11/202131665CK4825/5 md.) Orman alanlarına bitişik parsel oluşturulamaz. İmar planı hazırlanırken, yangına müdahaleyi kolaylaştırmak bakımından, itfaiye araçlarının ulaşımını sağlamak üzere, orman sınırı ile parsel arasında asgari 10 m yol bırakılır.

Madde 22: (1) İtfaiye araçlarının şehrin her binasına ulaşabilmesi için, ulaşım yollarının tamamında itfaiye araçlarının engellenmeden geçmesine yetecek genişlikte yolun trafiğe açık olmasına özen gösterilir. Özellikle park edilmiş araçlar sebebiyle itfaiye araçlarının geçişinin engellenmemesi için, 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu ve bu Kanun uyarınca çıkarılan yönetmeliklere göre, belediye trafik birimleri ile emniyet trafik şube müdürlüğü, normal zamanlarda yolları açık tutmakla yükümlüdür. Bunlar, yangın anında ulaşımın sağlanması için, park edilmiş araçlara veya özel mülkiyete zarar vermeyecek tedbirleri alarak ulaşım yollarını açma yetkisine sahiptirler.

(2) İtfaiye araçlarının yaklaşabildiği son noktadan binanın dış cephesindeki herhangi bir noktasına olan yatay uzaklık en çok 45 m olabilir.

(3) İç ulaşım yolları, herhangi bir binaya ana yoldan erişimi sağlayan yollardır. İç ulaşım yollarında olağan genişlik en az 4 m ve çıkmaz sokak bulunması hâlinde en az 8 m olur. Dönemeçte iç yarıçap en az 11 m, dış yarıçap en az 15 m, eğim en çok % 6 ve düşey karp en az R=100 m yarıçaplı olur. Serbest yükseklik, en az 4 m ve taşıma yükü 10 tonluk arka dingil yükü düşünülerek en az 15 ton alınır.

(4) İç ulaşım yolundan binaya erişim için gerekli açılı mesafe, o bölgeye hizmet verecek itfaiyede bulunan araçların erişim imkânlarından daha uzak ise, itfaiye aracının binaya yanaşmasına engel olabilecek çevre veya bahçe duvarları, itfaiye aracı tarafından kolaylıkla yıkılabilecek şekilde zayıf olarak yapılır. Bu şekilde zayıf olarak yapılan duvar bölümü, en az 8 m uzunluğunda olur; kolayca görünebilecek şekilde kırmızı çapraz işaret konularak gösterilir ve önüne araç park edilemez.

(5) (Ek:RG20/11/202131665CK4825/6 md.) 7 nci maddenin on ikinci fıkrasında belirtilen alanlarda, orman ile parsel sınırı arasında 21 inci maddenin yedinci fıkrasındaki koşulun sağlanamaması hâlinde binaların parsel sınırında üçüncü fıkrada belirtildiği şekilde orman sınırı boyunca beton iç ulaşım yolu yapılır. Bu yollara araç park edilemez, itfaiye araçlarının geçişine engel olacak şekilde malzeme depolanamaz." denmektedir. Söz konusu imar planları hazırlanırken yukarıda belirtilen hususlara dikkat edilmesi gerektiği değerlendirilmiştir." denilmektedir.

1.8.6.10 FETHİYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Fethiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 01.06.2016 tarih ve 7195 sayılı yazısında;

"İlgi yazı ekinde planlama sınırı belirtilen alanda, planlama çalışmalarının yapılması Belediyemizce uygun değerlendirilmektedir." denilmektedir.



Fethiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 26.07.2016 tarih ve 9531 sayılı yazısında;

"İlçemiz Uzunyurt Mahallesi'nde planlama sınırı belirtilen alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmalarının yapılması Belediyemizce uygun değerlendirilmektedir." denilmektedir.

Fethiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 09.11.2017 tarih ve 12991 sayılı yazısında;

"Planlama çalışması kapsamında kalan mülkiyetlere ilişkin, Müdürlüğümüz arşivinde bulunan ve Belediyemize teslim edilen bilgi ve belgeler arasında yapılan incelemeye göre, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve kaçak inşaat işlemlerine yönelik hazırlanan liste yazımız ekinde sunulmaktadır." denilmektedir.

Fethiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 19.02.2024 tarih ve 121388 sayılı yazısında;

"...Nazım İmar Planı taslağı üzerinde Mevcut Konut Alanı lekesi içerisinde ada bazında yer alan Ticaret lekesinin meskûn mahalde mevcut durum, mevcut eğilim ve ihtiyaçlarda göz önünde bulundurularak bu durumun analiz edilip ticaret alanının ada bazında değil de yol üstü ticaret alanı olarak ana yol aksı boyunca sosyal altyapı alanları arasında planlanmasının daha doğru olup olmayacağının tekrar gözden geçirilmesinin gerektiği, Nazım imar planı taslağında yer alan diğer kullanım alanlarına yönelik açıklamada bulunulmadığı görülmüş olup, diğer kullanım alanlarına da yönelik üst ölçekli planlama kararlarını içerir plan hükümlerinin eklenmesi gerektiği..." denilmektedir.

1.8.6.11 İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ

İl Sağlık Müdürlüğü'nün 15.08.2019 tarih ve E.408 sayılı yazısında;

"...bahsi geçen imar planlama alanında, Uzunyurt Mahallesi (Faralya) Sağlık Evi hizmetleri devam ettiğinden, Sağlık Tesis Alanlarımızın korunarak planlamaların yapılması hususunda; Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim." denilmektedir.

1.8.6.12 İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ

Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 07.04.2023 tarih ve 9498873 sayılı yazısında;

"Söz konusu alana ait tarımsal etüt yapılarak Muğla İl Toprak Koruma Kurulumun uygun görüşü ile Bakanlığımız onayına gönderilmiştir.

Bakanlığımızın ilgi b yazısı ve ekinde bulunan Bakanlık Oluru ile ekli .kml dosyasında ve etüt haritasında sarı renkle gösterilen Kuru Marjinal Tarım Arazilerinin tarım dışı kullanımı ilgi c yazı ile hazırlanan toprak koruma projesi Muğla Valiliğince onaylanarak yazımız ekinde gönderilmiş olup ekte gönderilen toprak koruma projesine uyulması şartı ile uygun görülmüştür.

Etüt haritası ve .kml dosyasında yeşil renk ile gösterilen alanlar, 3573 sayılı Kanun kapsamında Zeytinlik arazilerdendir. Bu araziler 3573 sayılı Kanun'un 20 maddesinin ikinci bendinde ifade edilen "Zeytincilik sahaları daraltılamaz. Ancak, belediye sınırları içinde bulunan zeytinlik



sahalarının imar hudutları kapsamı içine alınması hâlinde altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma, zeytinlik alanının % 10'unu geçemez. Bu sahalardaki zeytin ağaçlarının sökülmesi Tarım ve Köyişleri Bakanlığının fenni gerekçeye dayalı iznine tabidir. Bu iznin verilmesinde, Tarım ve Köyişleri Bakanlığına bağlı araştırma enstitülerinin ve mahallinde varsa ziraat odasının uygun görüşü alınır. Bu hâlde dahi kesin zaruret görülmeyen zeytin ağacı kesilemez ve sökülemez. İzinsiz kesenler veya sökenlere ağaç başına altmış Türk Lirası idari para cezası verilir." Hükümüne tabi olup bu arazilerde planlama yapılması durumunda kanun maddesinde belirtilen gerekli izinlin alınması kaydıyla toplam kullanılabilecek alan (yapılaşma, yola terk, kamuya terk vb) parselin %10 nu geçemez.

Etüt haritası ve .kml dosyasında orman ve daha önce planlı alanlar için ise 5403 sayılı kanun kapsamında yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır.

Arazi kullanımına ilişkin verilen izinler, 09 Aralık 2017 tarih ve 30265 tarihli Resmi Gazete 'de yayımlanan, Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik kapsamında, 12.maddenin 8.bendinde izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması durumunda geçersiz kabul edilir. Verilen izinler amacı dışında kullanılamaz. Amacı dışında kullanımın tespit edilmesi halinde, Kanunun 20 ve 21 inci maddelerine göre işlemler yapılır." denilmektedir.

1.8.6.13 DEVLET SU İŞLERİ 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 03.06.2016 tarih ve 377627 sayılı yazısında;

"Yapılan incelemede, yazınız ekinde gönderilen alanın Kurumumuza ait bir sulama sahası içerisinde yer almadığı, içerisinde yer almadığı, içerisinde Bozyer Deresi, Çatarası Deresi, Çatararası Deresi Yan Kolu ve Kuru Dere geçtiği tespit edilmiştir.

Yazımız ekinde bahse konu derelere ait genel vaziyet planı, hidrolik karakteristikler ve ıslah tip kesitleri gönderilmektedir. Islah tip kesitlerinin yerinde uygulanması, imar planlarına işlenmesi ve uygun bir sahilde 4 m lik servis yolu amaçlı alan ayrılması şartıyla bahse konu bölgede imar planı hazırlanmasında ldaremizce bir sakınca görülmemiştir." denilmektedir.

1.8.6.14 MUĞLA ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü'nün 25.08.2016 tarih ve E.1879876 sayılı yazısında;

"Muğla İli, Fethiye İlçesi, Uzunyurt (Faralya) Mahallesinde planlamaya konu yerin orman sınırları dışında kaldığı tespit edilmiş olup, orman sayılmayan yerlerden olması sebebiyle, orman sınırlarına yakın yapılaşmada çekme mesafesine hassasiyet gösterilerek orman sınırları içerisine yeşil alan park ve bahçe şeklinde bir çalışma yapılmaması ve orman sınırlarına uyulması şartıyla İmar Planı yapılmasında Kurumumuzca bir sakınca olmadığı bildirilmektedir." denilmektedir.

1.8.6.15 TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI 4. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Tarım ve Orman Bakanlığı 4. Bölge Müdürlüğü'nün 16.09.2019 tarih ve E.2789294 sayılı yazısında;



"...söz konusu alan 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında yer alan korunan alanlarda (Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Koruma Alanı, Tabiat Anıtı), 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamındaki kısıtlı alanlarda (Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Alanında) kalmamakta ve ilan edilmiş sulak alanlar içerisinde yer almamakta olup bahse konu planlama çalışmalarına ilişkin kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

1.8.6.16 ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 28.06.2016 tarih ve E.8236 sayılı yazısında;

"Yapılan incelemede İlimiz, Fethiye İlçesi, Uzunyurt Mahallesi sınırları içerisinde, yeri ekli haritasında gösterilen alanın 1/100.000 ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planında yaklaşık olarak "Kırsal Yerleşme Alanı" kullanımında kalmakta olduğu anlaşılmıştır. Bahsi geçen alanda yapılması talep edilen imar planlarında, 1/100.000 ölçekli Aydın-Denizli-Muğla Çevre Düzeni Planı kullanım kararları, plan notları ile "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" hükümleri, şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına dikkat edilmesi ve ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınması kaydıyla Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.

Bahse konu taşınmaz üzerinde yapılacak faaliyetler ilgili Kamu Hizmet Standartlarına göre ÇED müracaatında istenilen evraklar yazı ekinde sunulmadığı ve faaliyet ile ilgili detaylı bilgi bulunmadığından ÇED Yönetmeliği kapsamında herhangi bir değerlendirme yapılmamaktadır. Bununla birlikte yapılması planlanan faaliyetlerin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliğinin Ek-I ve Ek-II listeleri kapsamında kalması durumunda Çevre Kanunu'nun 10. Maddesi gereği "Çevresel Etki Değerlendirmesi" ile ilgili karar alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz. Söz konusu İmar Planı notlarına "Uygulama projelerinin yürürlükte olan ÇED yönetmeliğinin Ek-I ve Ek-II listeleri kapsamında olması durumunda "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir." Kararı alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz" ibaresinin konulması ve planlama alanında yapılması düşünülen faaliyetler ile ilgili olarak çevre değerlerinin korunması açısından 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması ve mer'i mevzuat uyarınca ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması gerekmektedir.

Ayrıca bahsi geçen taşınmaz 2872 sayılı Çevre Kanununun 9. maddesine göre ilan edilen "Özel Çevre Koruma Bölgesi" ve 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında ilan edilmiş olan doğal sit alanı sınırları dışında kaldığı tespit edilmiştir." denilmektedir.

1.8.6.17 MUĞLA VALİLİĞİ DEFTERDARLIK MİLLİ EMLAK MÜDÜRLÜĞÜ

Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü'nün 07.06.2016 tarih ve 5090 sayılı yazısında;

"Konu hakkında Fethiye Kaymakamlığından (Milli Emlak Müdürlüğü) alınan 31/05/2016 tarihli ve 3549 sayılı yazıda; planlama alanı içinde kalan ve yazıları eki listede belirtilen 20 adet taşınmazın Hazineye ait olduğu, söz konusu taşınmazların incelenmesi neticesinde 8 adedinin orman olarak kullanılmak üzere Orman ve Su İşleri Bakanlığına tahsis edildiği, 3 adedinin 6360 sayılı Kanuna göre Hazineye intikal ettiği, bunlardan 2 adedinin Diyanet İşleri Bakanlığına, 1 adedinin ise Milli Eğitim Bakanlığına tahsisli sayıldığı, 1 adedinin arı kovanı konulmak üzere Tarım İşletmeleri Genel Müdürlüğüne tahsisinin talep edildiği, 8 adedinin

satışının talep edildiği, (2 adedi genel hükümlere göre, 6 adedinin ise 6292 sayılı Kanunun 12 inci maddesine göre satışının istenildiği) taşınmazların kıyı kenar çizgisine 5000 m. mesafe içerisinde kaldığından 6292 sayılı Kanuna göre satışlarının mümkün olmadığı belirtilerek,

Planlama sahası içerisinde kalan taşınmazlardan kamu kurum ve kuruluşlarına tahsisli olan veya tahsisi istenilenlerin tahsis amacına uygun olarak, diğerlerinin ise Hazine yararına olacak şekilde (konut, ticaret, turizm v.s.) imar planının yapılmasının Kaymakamlıklarınca (Milli Emlak Müdürlüğü) uygun olduğu bildirilmiştir." denilmektedir.

1.8.6.18 ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 28.04.2021 tarih ve 850676 sayılı yazısında;

"...onaylı imar planı revizyonu yapılmak istenen alan sınırları bütümünde yürütülecek planlama çalışmalarının yazımız ekinde gönderilen ve bahse konu alanı kapsayan ÇDP örneğinde yer alan arazi kullanım kararları ile ÇDP hükümlerine uygun olarak ilgili belediyelerince yürütülebileceği hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim." denilmektedir.

Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 22.12.2023 tarih ve 8057332 sayılı yazısında;

"İlgide kayıtlı yazı ve ekleri incelenmiş olup talebe konu alanın ÇDP'de arazi kullanım kararları bakımından "makilik-fundalık-çalılık alan, orman alanı ve kırsal yerleşme alanı" olarak tanımlı alanda kaldığı belirlenmiştir. ÇDP'de kırsal yerleşme alanları; "kentsel yerleşme alanları dışında kalan köy ve mezraları kapsayan, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili yönetmeliği uyarınca köy yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınır tespiti yapılmış/yapılmamış ve bu planda sınırları şematik olarak gösterilmiş veya plan ölçeği gereği gösterilememiş olan alanlar ile 442 sayılı Köy Kanunu uyarınca belirlenmiş /belirlenecek olan alanlar" olarak tanımlanmaktadır.

ÇDP'de orman alanları, 6831 sayılı Orman Kanunu uyarınca saptanmış ve saptanacak alanlar olup orman mescere haritaları dikkate alınarak ÇDP'ye işlenmiştir. ÇDP'nin "8. 1 O. Orman Alanları" hükmü uyarınca imar planlarının yapımı sırasında, orman kadastro sınırları esas alınacak olup ilgili kurum görüşünün alınması gerekmektedir.

ÇDP'de "8.13. Makilik-Fundalık-Çalılık Alanlar" başlığı altında "8.13.1. Bu alanların doğal yapısının korunması esastır, ancak özel mülkiyete tabi olan parsellerde kadastral bir yola cephesi bulunmak şartı ile konut ya da tarımsal amaçlı yapılar ile, Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'deki sağlıklı yaşam tesisleri kapsamında belirtilen kullanımlar ve bunların ihtiyacı olan konaklama tesisleri ile rekreasyon alanları yer alabilir. Bu kullanımlara ilişkin imar planları, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri doğrultusunda ilgili idarece onaylanmadan uygulamaya geçilemez." hükmü bulunmaktadır.

Diğer yandan 6360 sayılı "On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile Muğla İl sınırları il mülki sınırları olmak üzere büyükşehir belediyesine dönüştürülmüş olup mülki sınırları içerisinde yer alan köy ve belde belediyelerinin tüzel kişiliği kaldırılmış, köyler mahalle olarak, belediyeler ise belde ismiyle tek mahalle olarak bağlı bulundukları ilçelerin belediyesine katılmıştır. Bu doğrultuda 26.12.2016 tarihinde yapılan Aydın-Muğla-Denizli



Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile planın kent-kar kurgusu korunmuş ve ÇDP'nin kırsal yerleşme alanlarına ilişkin yapılanma koşulları "8.1.2. Kırsal Yerleşme Alanları" hükmü ile düzenlenmiştir. Söz konusu hüküm ile de bu yapılanma koşulları belediye sınırları içine katılarak mahalleye dönüştürülmüş /dönüştürülecek kırsal yerleşmelerin yerleşik alanlarında imar planları yapılıncaya kadar geçerli kılınmış; imar planlarının ÇDP'nin kentsel yerleşme alanlarına ilişkin hükümlerine uygun olarak hazırlanması gerektiği değerlendirilmiştir.

ÇDP'de "kentsel yerleşik alanlar" ile "kentsel gelişme alanları" birlikte "kentsel yerleşme alanları" kapsamında değerlendirilmekte olup bu alanlarda yer alabilecek faaliyetler ÇDP'nin "7.18. Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile kentin ve kentlinin ihtiyacına yönelik eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışına alanları vb. çalışına alanları yer alabilir." hükmünde düzenlenmiştir.

ÇDP'de eko-turizm alanları ile ilgili olarak "8.4.12. Eko-Turizm Alanları" başlığı altında;

"8.4.12.1. Bu plan ile belirlenen veya alt ölçekli planlarda belirlenebilecek olan bu alanlarda; Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetinelik hükümlerine uygun, ekolojik yapı ile bütünleşik kırsal turizm tesisleri ile bunlara hizmet veren spor tesisleri, satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanları yer alabilir. Bu alanlarda yer alacak konaklama tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik uyarınca "kırsal turizm tesisleri" olarak belgelendirilecektir.

8.4.12.2. Eko-turizm alanları için öncelikle imar planını onaylamaya yetkili idareye başvurulur. Başvuruların değerlendirilebilmesi için yetkili idarece Bakanlık/Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü dahil ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınması zorunludur

8.4.12.3. Yapılacak yapılarda doğal yapı ve geleneksel mimari dokunun korunması sağlanacaktır.

8.4.12.4. Eko-turizm alanı olarak belirlenebilecek alanlarda uygulama öncesi toplam alan büyüklüğü en az 15. 000 m² olacaktır. Bu alanlarda uygulamalar ada bazında yapılacak, alanın toplam yüz ölçümünün en az %30'luk bölümü, yapı yapılmayacak şekilde açık alan olarak planlanacaktır. Bu alanlarda min. İfraz şartı 10.000 m²'dir. 20.000 m² üzerinde büyüklüğe sahip alanlar ise toplam inşaat alanı 2.000 m²'yi geçmeyecek şekilde düzenlenecektir.

8.4.12.5. Bu alanlarda yapılaşma koşulları: Emsal=0,10; Yençok: 2 kattır. Kat yükseklikleri yöresel, coğrafi koşullar ve iklim koşulları dikkate alınarak belirlenir. Bu tesislerde en fazla bir bodrum katı yapılabilir. Bodrum katlarda konaklama üniteleri yer alamaz. Bodrum katta yalnızca bakım ve işletme ihtiyaçlarını karşılayacak üniteler yer alabilir. Ayrı yapılar olarak düzenlenen konaklama birimlerinde bodrum kat sadece ana yapıda yer alabilir.

8.4.12.6. Bu alanlarda yer alacak turizm belgeli konaklama tesisi tek bir bağımsız bölüm olacaktır. Bu alanlardaki konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı ve kat mülkiyeti gibi şerhe konu haklar tesis edilemez.

8.4.12.7. Konaklama tesisi için yetkili idareden işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınması sonrasında ruhsat tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde Kültür ve Turizm Bakanlığında alınacak



turizm işletmesi belgesi ilgili idaresine ibraz edilecek ve bu plan hükmünün yetkili idare tarafından takibi ve denetimi yapılacaktır.

8.4.12.8. 12.04.2022 tarihinden önce, ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alma süreci başlatılarak ilgili idaresine yapılan eko turizm amaçlı imar planı başvuruları, eko turizm amaçlı onaylı imar planlarında emsal ve yoğunluk artışı ve sınır değişikliğini içermeyen imar planı değişiklik başvurularına yönelik iş ve işlemler, 12.04.2022 onay tarihli eko turizm amaçlı çevre düzeni planı hükmü değişikliği öncesinde belirtilen koşullar doğrultusunda ilgili idaresince "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği" kapsamında değerlendirilir." hükümleri yer almaktadır.

Bu çerçevede ilgi dilekçeye konu alanda yürütülmek istenen planlama çalışmalarının ÇDP'nin yukarıda anılan "7.18." numaralı plan hükmü "8.1.1.Kentsel Yerleşme Alanları" ve "8.4.12. Eko-Turizm Alanları" plan hükümleri, ÇDP ilke ve stratejileri ile başta Tarım ve Orman Bakanlığı olmak üzere ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak görüşler doğrultusunda yürütülebileceği hususunda bilgilerinizi rica ederim." denilmektedir.

1.8.6.19 MUĞLA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ

Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 08.08.2017 tarih ve 3132 sayılı yazısı eki **28.07.2017 tarih ve 5806 sayılı kararında;**

"Muğla İli, Fethiye İlçesi, Faralya Mahallesi, sit sınırları dışında kalan 113 ada, 178 parselde tespit edilen mezar kalıntısının 2863 sayılı Kanunun 6. Maddesinde belirtilen kültür varlıklarından olması nedeniyle taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilerek yapı grubunun 1. Grup olarak belirlenmesine, söz konusu parsel korunması gerekli kültür varlığıdır şerhinin verilmesine karar eki 1/1000 ölçekli haritada sınırlarının belirlendiği şekilde korunma alanının uygun bulunduğu ve Kurulumuzdan izin alınmadan korunma alanında herhangi bir inşai ve fiziki müdahalede bulunulmamasına karar verildi." denilmektedir.

Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 08.08.2017 tarih ve 3131 sayılı yazısı eki **28.07.2017 tarih ve 5807 sayılı kararında;**

"Muğla İli, Fethiye İlçesi, Faralya Mahallesi, sit sınırları dışında kalan 113 ada, 90 parselde tespit edilen mezar kalıntısının 2863 sayılı Kanunun 6. Maddesinde belirtilen kültür varlıklarından olması nedeniyle taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilerek yapı grubunun 1. Grup olarak belirlenmesine, söz konusu parsel korunması gerekli kültür varlığıdır şerhinin verilmesine karar eki 1/1000 ölçekli haritada sınırlarının belirlendiği şekilde korunma alanının uygun bulunduğu ve Kurulumuzdan izin alınmadan korunma alanında herhangi bir inşai ve fiziki müdahalede bulunulmamasına karar verildi." denilmektedir.

Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 27.03.2018 tarih ve E.263417 sayılı yazısı eki **23.03.2018 tarih ve 6609 sayılı kararında;**

"Muğla İli, Fethiye İlçesi, Faralya Mahallesi, 113 ada, 90 ve 91 parsellerde 2863 sayılı Kanun kapsamında tespit edilen yapı kalıntıları, mimari bloklar ve seramik parçalarının bulunduğu ekli 1/2000 ölçekli haritada işaretlenmiş olan alanın III. Derece arkeolojik sit alanı olarak tescil edilmesine, söz konusu alanda Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 tarih ve 658 sayılı İlke kararındaki koruma kullanma koşullarının



geçerli olduğuna, hazırlanacak koruma amaçlı imar planının Kurulumuza iletilmesine karar verildi." denilmektedir.

Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 16.10.2017 tarih ve 3903 sayılı yazı eki **28.09.2017 tarih ve 5912 sayılı kararında;**

"Muğla İli, Fethiye İlçesi, Faralya Mahallesi, 172 ada, 15 numaralı parselde Müzesince tespit edilen anıt mezarın, 2863 sayılı Yasanın 6. Maddesi kapsamında taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmesine, ekli 1/1000 ölçekli haritada işaretlendiği şekliyle koruma alanının uygun bulunduğu, korunma alanı içerisinde Kurulumuzdan izin alınmadan herhangi bir inşai ve fiziki müdahalede bulunulmamasına karar verildi." denilmektedir.

Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 25.10.2019 tarih ve E.885584 sayılı yazısı eki **22.10.2019 tarih ve 8684 sayılı kararında;**

"Muğla İli, Fethiye İlçesi, Faralya Mahallesi, özel mülkiyete ait, 155 ada, 2 parsel, 113 ada, 121 ve 122 parsellerde bulunan yapı kalıntısının 2863 sayılı Yasada tanımlanan özelliklere sahip olması nedeniyle korunmasını gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tesciline, ek haritada belirtilen alana Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı şerhinin konulması, söz konusu alanda Kuruldan izin alınmadan herhangi bir uygulamaya gidilmemesine, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 gün ve 660 sayılı ilke kararı gereği yapı grubunun 1. Grup olarak belirlenmesine,

Muğla İli, Fethiye İlçesi, Faralya Mahallesi, özel mülkiyete ait, 155 ada, 2 parsel, 156 ada, 1 parsel ve 113 ada, 121, 122 ve 123 parsellerde tespit edilen, seramik ve dağınık mimari parçalarının bulunduğu alanın ekli 1/1000 ölçekli haritada gösterildiği şekilde III. derece arkeolojik sit alanı olarak tescil edilmesine,

Alanda 2863 sayılı Yasanın 17. maddesi gereği koruma amaçlı imar planı yapılıncaya kadar Muğla İli 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı plan hükümlerinin ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 tarih ve 658 sayılı İlke kararının "d" maddesinde belirtilen "belediyesince veya valilikçe inşaat izni verilmeden önce, ilgili müze müdürlüğü uzmanları tarafından sondaj kazısı gerçekleştirilerek, sondaj sonuçlarının bu alanlarla ilgili, varsa kazı başkanının görüşleriyle birlikte müze müdürlüğüne koruma kuruluna iletilip kurul kararı alındıktan sonra uygulamaya geçebileceğine," hükümlerinin geçiş dönem yapılanma koşulları olarak belirlenmesine karar verildi." denilmektedir.

Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 25.06.2020 tarih ve 438675 sayılı yazısı eki **17.06.2020 tarih ve 9399 sayılı kararında;**

"Muğla İli, Fethiye İlçesi, Faralya Mahallesi, Kızılcağa Mevkisinde, özel mülkiyete ait, 107 ada, 295 parselde tespit edilen 2863 sayılı Yasa kapsamında kalan taşınmaz kültür varlığı niteliğindeki Lykia tipi yazıtlı mezar, sunu çukurları ve yapı kalıntılarının bulunduğu alanın, kararımız eki 1/2000 ölçekli haritada gösterildiği şekilde I. derece arkeolojik sit alanı olarak tescil edilmesine, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 tarih ve 658 sayılı İlke kararının I. derece arkeolojik sit alanlarına ilişkin 1. maddesinde belirtilen koruma kullanma koşullarının geçerli olduğuna karar verildi." denilmektedir.

Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 26.04.2016 tarih ve 2005 sayılı yazısı eki **20.04.2016 tarih ve 4260 sayılı kararında;**



"Muğla İli, Fethiye İlçesi, Uzunyurt Mahallesi, Kızılcağa Mevkii'nde, 113 ada, 226 parseldeki İzmir II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 12.05.1999 gün ve 8455 sayılı kararı ile tescilli anıt mezarın yerinin kadastral paftaya hatalı işaretlenmesine dayalı olarak Müze Müdürlüğü'nün yerinde yaptığı inceleme sonucu düzenlediği raporuna istinaden Kurulumuzun 02.07.2015 gün ve 3469 sayılı kararıyla yasal soruşturma açtırılmış ise de, bilahare ilgisinin başvurusu üzerine Müdürlüğümüz teknik uzmanlarınca yapılan inceleme ve tespit sonucu anıt mezarın yerinin ve korunma alanı sınırlarının hatalı işaretlendiği anlaşıldığından; kararımız eki yeni koordinatlarla hazırlanan anıt mezarların ve korunma alanlarının işaretli olduğu 1/1000 ölçekli tescil haritasının uygun olduğuna, söz konusu tescil haritasında korunma alanı içinde kalan uygulamaların anıt mezara görsel ve fiziksel herhangi bir olumsuz etkisi olmadığından uygun olduğuna karar verildi." denilmektedir.

1.8.6.20 İL KÜLTÜR TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ

İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 09.08.2016 tarih ve 4634 sayılı yazısında;

"...konunun Bakanlığımızın ilişik yazıları doğrultusunda işlem yapılmasını rica ederim." denilmektedir.

1.8.6.21 KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI YATIRIM VE İŞLETMELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 01.08.2016 tarih ve 38623 sayılı yazısında;

"Görüş istenilen alan, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilmiş herhangi bir Turizm Merkezi veya Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları kapsamında kalmamakta olup alanda Bakanlığımız Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğünce yürütülen bir çalışma bulunmamaktadır." denilmektedir.

1.8.6.22 TEİAŞ

TEİAŞ Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü'nün 07.08.2019 tarih ve E.321580 sayılı yazısında;

"Teşekkülümüzce yapılan incelemeler neticesinde, söz konusu imar planı çalışması alanına isabet eden mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisimizin bulunmadığı hususunu; Bilgilerinize arz ederiz.

1.8.6.23 BOTAŞ

BOTAŞ Arazi İnşaat ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı'nın 13.05.2016 tarih ve 19353 sayılı yazısında;

"Söz konusu planlama alanında mevcut veya planlanan boru hattı ve tesisimiz bulunmamaktadır." denilmektedir.

1.8.6.24 MADEN VE PETROL İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün 26.07.2019 tarih ve 437339 sayılı yazısında;

"İlgide kayıtlı yazınız ekinde gönderilen pafta ve koordinatlarla sınırlı alan (7635,5ha) üzerinde 22.07.2019 tarih ve 11:31 saati itibarıyla yapılan inceleme sonucunda; söz konusu alanla çakışmalı durumda 1 adet işletme ruhsat sahasının bulunduğu tespit edilmiştir.

İmar Planı çalışmalarının yürütüldüğü alanda kalan ve ekte bilgileri gönderilen işletme ruhsatlı saha ile ilgili olarak 3213 sayılı Maden Kanunu'nun 7 nci maddesinin onikinci fıkrası; "İmar alanları içinde kalan madencilik faaliyetleri, ilgili yerel merciden izin alınarak yapılır. Ruhsat alındıktan sonra imar alanları içine alınan maden sahalarına bu hüküm uygulanmaz. İmar planı bulunmayan alanlarda yapılan ve yapılacak olan madencilik faaliyetleri ile bu faaliyetlere bağlı geçici tesisler ve bunların müstemilatı için imar planı yapılmaz. İşletme ruhsatları çevre düzeni ve imar planları notuna işlenir..." hükmü ve ayrıca Maden Yönetmeliği'nin 118. maddesinin birinci fıkrası; "İmar alanları içinde kalan madencilik faaliyetleri, ilgili yerel merciden izin alınarak yapılır. Ruhsat alındıktan sonra imar alanları içine alınan maden sahalarına bu hüküm uygulanmaz. Bu yönde değerlendirme yapılırken imar planının kesinleşme tarihi ve maden ruhsatının hak sağlandığı ilk müracaat tarihi göz önünde bulundurulur. İmar planlarında orman arazisi olarak görülen ve orman idaresinden izin alınarak madencilik faaliyet sürdürülen alanlar için imar planı istenmez." hükmü çerçevesinde işlem tesis edilmesi gerekmektedir.

Bahse konu İmar Planının onaylanması halinde, onaylamaya esas karar ile birlikte onama sınırına ait UTM 6 derecelik (ED-50) dilime esas pafta ve koordinatların Genel Müdürlüğümüze gönderilmesi durumunda sistem kayıtlarımıza işlenmesi sağlanacaktır." denilmektedir.

1.8.6.25 ADM ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. MUĞLA BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 21.01.2022 tarih ve 2124 sayılı yazısında;

"İlgi (b) yazıda kayıtlı imar planına esas Şirket görüşümüzde; Şirketimiz sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut elektrik dağıtım tesislerinin yer aldığı bildirilmiş olup söz konusu elektrik dağıtım tesislerinin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması istenmiştir. Bununla birlikte söz konusu yazıda; imar planı içerisinde kurulacak tesislerin enerji ihtiyacının karşılanması amacıyla seçilen yerin uygunluk onayı Şirketimizden alınmak suretiyle yola cepheli 3 m x 8 m = 24 m² ebatlarında (çekme mesafeleri hariç) 2 adet trafo alanı ayrılması ve mevcut imar planında ayrılan trafo alanlarının korunması talep edilmiştir.

Gerek değişen ve gelişen mevzuat hükümleri gerekse günün koşulları kapsamında 04.06.2018 tarihli ve 33414 sayılı imar planına esas Şirket görüşümüz yeniden değerlendirilmiştir. Yeniden yapılan değerlendirmede;

□ Söz konusu planlama alanına Şirketimiz sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği tespit edilmiş olup bu tesislerin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması,

□ Planlama alanı içinde kalan mevcut imar planında ayrılmış trafo alanlarının korunarak hazırlanacak imar planlarına **Trafo Alanı** olarak aktarılması,

□ Yatırım planlarımız kapsamında kentin sağlıklı ve sürdürülebilir elektrik altyapısının kurulabilmesi adına 500 metre aralıklar ile yerin uygunluk onayı Şirketimizden alınmak suretiyle yola cepheli 4 m x 9 m = 36 m² ebatlarında (çekme mesafeleri hariç) **yeni Trafo Alanı** ayrılması, gerekmektedir.



Ayrıca, Faralya Bölgesini enerjilendiren 3 AWG enerji nakil hattının güzergahının değiştirilmesine yönelik Şirketimizce çalışma yapılması planlanmaktadır. Planlanan proje kapsamında; söz konusu hattın Uzunyurt Mahallesi'nin içinden geçen Kabak Mahallesi'ne ulaşan ekli paftada işaretli halihazır yol güzergahına taşınması, yine ekli paftada işaretli bransman hatlarının mevcut yol güzergahı boyunca korunarak devam ettirilmesi düşünülmektedir. Bu çerçevede; imar planı çalışmalarında bransman hatlarının geçtiği mevcut halihazır yol güzergahları ile Şirketimizce yapılması planlanan hat güzergahı olarak kullanılan halihazır yolun korunması talep edilmektedir. Bununla birlikte, planlama alanına yönelik taslak planların şekillenmesi sonrasında Belediyemiz ile eşgüdümü ve işbirliği içerisinde planlama ve projelendirme çalışmalarının kamu zararı oluşturmadan devam etmesi istenmektedir.." denilmektedir.

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş'nin 19.06.2023 tarih ve 23687 sayılı yazısında;

"Yapılan incelemede; söz konusu planlama alanına isabet eden enerji nakil hatlarının bir kısmı, Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre küçük aralıklı hat olarak tesis edildiğinden, bu hatların sadece güzergahının işlenmesi uygun olarak değerlendirilmiştir. Bununla birlikte adı geçen yönetmeliğe göre büyük aralıklı tesis edilen enerji nakil hatlarının emniyet ve salınım mesafeleri ile hat güzergahları sayısal olarak Ek-2'de gönderilmekte olup imar planına enerji nakil hatlarının emniyet ve salınım mesafeleri, enerji nakil hattı koruma kuşağı olarak işlenmelidir.

Bu itibarla, söz konusu planlama alanında ilgi (b) yazımızda belirtilenlerin de geçerli olması ve planlama alanı içinde yer seçimi yapılacak trafo alanlarının Şirketimizden uygunluk görüşünün alınması kaydıyla 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında, Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

1.8.6.26 KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 13. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Karayolları Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün 01.06.2016 tarih ve 130899 sayılı yazısında;

"İlgili alan, mevcut ve tasarlanan yol güzergahlarımız dışında kaldığı için imar planı yapılmasında bölge müdürlüğümüzce sakınca yoktur." denilmektedir.

1.8.6.27 MİLLÎ SAVUNMA BAKANLIĞI

Millî Savunma Bakanlığı İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 30.12.2021 tarih ve 2817 sayılı yazısında;

"Bu kapsamda, ilgi (b) Yönerge gereği Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Mekansal Gayrimenkul Sistemi (MEGSİS) ve saymanlık kayıtlarında yapılan inceleme neticesinde, söz konusu planlama sahası içinde Millî Savunma Bakanlığı sorumluluğunda, Askeri Alan, Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesinin bulunmadığı tespit edilmiştir.

Söz konusu taşınmaz üzerinde yapılacak çalışmanın ilgi (c) ile yayımlanan "Önemli Tesis Kriterleri" kapsamında kalıyor ise Genelkurmay Başkanlığına başvurulması gerektiği değerlendirilmiştir." denilmektedir.



1.8.6.28 MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ

Muğla Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 07.01.2022 tarih ve 40735374 sayılı yazısında;

"Bahse konu talebe cevaben Bakanlığımız İnşaat Emlak Genel Müdürlüğü'nün ilgi (b) yazısı yazımız ekinde sunulmuş olup, iş ve işlemleri ilgi (b) yazı doğrultusunda yürütülmesi hususunda," denilmektedir.

Milli Eğitim Bakanlığı İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü'nün 04.01.2022 tarih ve 40448475 sayılı yazısında;

"Plan yapım çalışmalarına esas olmak üzere; sınırları ilan edilen proje alanı içerisinde üzerinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması, bölgelerin brüt nüfus yoğunluğu esas alınarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılması, bu alanların aynı yönetmeliğin I 1. ve I 2. maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerekmekte olup ayrıca Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğinin 5-(c) maddesi uyarınca " .. bataklıkta, dere yatağında, heyelan bölgesinde olmaması, arsanın üzerinde ve komşu parselde yakın (Değişik ibare:RG-2/10/2020-31262) okul bahçesi duvarından ilgili mevzuat hükümlerinde belirtilen mesafeler kadar orta/yüksek gerilim hattı bulunmaması, akaryakıt servis istasyonlarına en az 50 m, (Ek ibare:RG-14/2/2019-30686) alkollü içkilerin satışının yapıldığı yerler ve eğlence yerlerine ise en az 100 m uzaklıkta ve baz istasyonlarına Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunca belirlenmiş olan güvenlik mesafesi kadar uzakta olması, doğal afetlere maruz kalabilecek veya sağlık ve güvenlik açısından yüksek risk taşıyan bir yerde bulunmaması, yol, elektrik, içme suyu, yağmur suyu, kanalizasyon, doğa/gaz, telefon ve İnternet hatları gibi altyapı hizmetlerinin sağlanmış olması, " niteliklerine sahip olması gerekmektedir.

Ayrıca, 3194 sayılı İmar Kanunu'nda 10.07.2019 tarih ve 30827 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile yapılan değişiklikle,

-İmar Kanununun 15. maddesine;

+ "İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esastır. "

+ İmar planı bulunan alanlarda, ifraz ve tevhit işlemleri, parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda yapılabilir. "

+ "Parselasyon planı tescil edilmiş yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin imar planlarına ve imar mevzuatına uygun olması şarttır, " fıkraları,

- İmar Kanununun 18. maddesine;

+ "Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkbeşini geçemez. "

+ "Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları ... gibi umumi hizmet alanlarından oluşur ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz."

• "Düzenleme ortaklık payları toplamı, üçüncü fıkrada sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından $a=$ olduğu takdirde, eksik kalan miktar, tescil harici alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla; kamuya ait taşınmazlardan ya da $ha=$ ine mülkiyetindeki alanlardan karşılanır. Bu yöntemlerle karşılanmaması halinde belediye veya valilikçe kamulaştırma yoluyla tamamlanır."

• "Belediye veya Valiliğin; parselasyon planlarını, imar planlarının kesinleşme tarihinden itibaren beş yıl içinde yapması ve onaylaması esastır. Parselasyon planı yapmaması sebebiyle doğacak her türlü kamulaştırma iş ve işlemlerinden belediyeler veya valilikler sorumludur" fıkraları eklenmiştir.

22.02.2020 tarih ve 31047 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 14. maddesinde;

• "Düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan umumi ve kamu hizmet alanları için, İmar Kanunu'nun 18 inci maddesine göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini (%45) geçemez. Düzenleme ortaklık paylarının aşağıdaki öncelik sırasına göre alınması esastır:

- a) Yol, su yolu, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parkı ve yeşil alan.
- b) İbadet yeri, karakol ve Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim alanları, kamuya ait kreş alanları "

denilmekte olup, Eğitim Alanlarının imar uygulaması görmek suretiyle Maliye Hazinesi adına tescil edilmesi gerekmektedir.

Yapılacak imar planı çalışmasında özellikle yukarıda belirtilen mevzuat hükümleri de göz önüne alınarak eğitim alanları tasarlanırken; Maliye Hazinesi mülkiyetindeki taşınmazlarda planlanmasına öncelik verilmesi, Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa yukarıda bahsedilen mevzuatlar gereği ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulama sınırının belirlenmesi ve ayrılan eğitim alanlarının 18. madde gereği Düzenleme Ortaklık Payından karşılanması için imar plan notları bölümünde gerekli düzenlemelerin getirilmesi, eğitim alanlarının mülkiyet dokusuna da gözetilerek, kamu yararı doğrultusunda üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak bir müstemilatın bulunmamasına dikkat edilmesi gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen açıklamalara ek olarak planlama alanına ilişkin talep, öneri, yatırım, plan ve projelerinizin ilgili belediyesine iletilmesi hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim." Denilmektedir.

1.8.6.29 MUĞLA VALİLİĞİ GENÇLİK VE SPOR İL MÜDÜRLÜĞÜ

Muğla Valiliği Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'nün tarih ve 1607921 sayılı yazısında;

"görüş istenilen sınır içerisinde "Açık ve Kapalı Spor Tesislerinin Yapılabileceği Alanları Ayrılması Şartıyla" İl Müdürlüğümüzce uygun görülmektedir." Denilmektedir.

1.8.6.30 MUĞLA VALİLİĞİ İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ

Muğla Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 30.06.2016 tarih ve 538 sayılı yazısında;



"Söz konusu taşınmazlar ile ilgili arşivimizde 9 adet İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu bulunmaktadır. Yapılacak olan imar planı çalışmasında ekte gönderdiğimiz etüt raporlarının dikkate alınması koşulu ile söz konusu alanda imar planı yapılmasında 7269 sayılı Yasa ve ilgili Yönetmelik hükümlerine göre herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

2 SENTEZ

2.1 SENTEZ VE ARAŞTIRMA SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

2.1.1 PROJEKSİYONLAR

Faralya mahallesinin 2020 yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre yerleşik nüfusu 585 kişidir.

2030 projeksiyon yılı baz alındığında toplam nüfusu en az 677 kişi (Logaritmik Yöntem), en fazla 1159 kişi (Bileşik Faiz Yöntemi); takip eden 2040 projeksiyon yılı baz alındığında da toplam nüfusu en az 778 kişi (Logaritmik Yöntem), en fazla 1425 kişi (Bileşik Faiz Yöntemi) olarak hesaplanmıştır.

2.1.2 ALANIN YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN İRDELEMESİ

Planlama alanının bir kısmı, 2006 ve 2011 yılları arasında, Mülga Muğla İl Genel Meclisi'nce onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları bulunmaktadır. Söz konusu mevzii imar planlarına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporları hazırlanmış, söz konusu raporlara uygun olarak planlama kararları oluşturulmuştur.

Planlama alanının tamamında; daha önce onaylanan mevzii imar planlarını da kapsayacak şekilde yapılmak istenen 1/5000 Ölçekli Nazım ve akabinde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarına esas güncel Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu hazırlanmış ve Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 21.10.2020 tarihinde onaylanmıştır.

İnceleme alanı ile ilgili Sakıncalı Alan veya 7269 sayılı Afet yasasına göre alınmış Afete Maruz Bölge Kararı bulunmamaktadır.

İnceleme alanında morfolojik, jeolojik-yapısal özellikler, jeofizik, hidrojeolojik, jeoteknik özellikler (taşınma, sıvılaşma, oturma), zeminlerin mühendislik özellikleri, dinamik özellikler ve doğal afet tehlikesi esas alınarak inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından; Önemli Alan-2.3.(Ö.A.-2.3.): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar olmak üzere 1 alan olarak değerlendirilmiştir:

Önemli Alan-2.3.(Ö.A.-2.3.):Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar; Morfolojik açıdan eğimin %10-20, %20-30, %30-40, % 40-50, % 50-60, % 60-70,%70-80,%80-90,% 90-100 arasında olduğu yani inceleme alanı genelinde; jeolojik açıdan temel birimi (1) Kuvaterner yaşlı Yamaç molozu(Q-23-k)(Q₂₃), Üst Paleosen-Orta Eosen yaşlı Faralya Formasyonu olan kırıklı çatlaklı kumtaşı (pr23-3-5)



(Tf), (3) Dogger- Kretase yaşı Babadağ Formasyonu olan kırıklı çatlaklı çörtlü kireçtaşı (j2k-17-a) (JKb), (4) Dogger-Malm yaşı Sandak Formasyonu olan kırıklı çatlaklı kireçtaşı (j2j3-8-s) (Js) birim oluşturduğu alanlarda eğimli ve şev halinde olmasından dolayı kaya düşme riski ve heyelan sorunları beklenebilir.

Bu nedenle bu alanlar Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar (ÖA-2.3) olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda aşağıda belirtilen önlemlerin alınması gerekmektedir:

İnceleme alanında yağışların fazla olması yamaç stabilitesinin bozulmasına sebep olabilecektir. Ayrıca bu alanlarda yapılacak kazılar sonrası yamaç duyarlılığının bozulmasına bağlı stabilite sorunları gelişebileceği hesap edilmelidir. Ayrıca bu alanlar da üst kotlardan düşme - yuvarlanma şeklinde gelmiş iri kaya bloklarının varlığı gözlenmiştir. Muhtemel stabilite sorunları ile düşme riskine sahip kaya bloklarının mühendislik yöntemleri ile ıslah edilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından "Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar", olarak değerlendirilmiştir.

2.1.3 ALANIN ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAMA KARARLARI AÇISINDAN İRDELENMESİ

Planlama alanı; yürürlükte bulunan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda yaklaşık olarak "Kırsal Gelişme Alanı", "Makilik-Fundalık-Çalılık Alan", "Orman Alanı" ve "Önemli Doğa Alanı" kullanımlarında yer almaktadır.

Planlama alanının orman alanlarına girmeyen kısımlarında 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bütüncül olarak yapılmaktadır. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kullanım kararlarında, bölgede yaşayan yerleşik nüfus ve turizm alanlarının ihtiyaç duyacağı sosyal ve teknik kamusal alanlar olacağı için alt ölçekli imar planında terk oranları gözetilmiş olacaktır.

Diğer yandan; Ekoturizm Alanlarına ait plan hükümlerine ilişkin olarak; Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1 No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesi uyarınca 12.04.2022 tarihinde onaylanmıştır.

Söz konusu plan hükümlerini düzenleyen Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde, Ekoturizm alanlarına ilişkin yapılaşma koşullarına ilişkin birtakım yeni düzenlemeler yapılmış, yeni terk oranları düzenlenmiş; ancak üst ölçekli imar planları/değişiklikleri onaylanmış imar planlarında uygulamanın nasıl olacağı konusunda tereddütler oluşmuştur.

Bu kapsamda, bu kez Ekoturizm Alanlarına ait plan hükümlerinin yeniden düzenlenmesini içeren Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 1 No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesi uyarınca 19.12.2022 tarihinde onaylanmıştır.

Onaylanan Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin "8.4.12.8. 12.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN GÖRÜŞ ALMA SÜRECİ BAŞLATILARAK İLGİLİ İDARESİNE YAPILAN EKO TURİZM AMAÇLI İMAR PLANI BAŞVURULARI, EKO TURİZM AMAÇLI ONAYLI İMAR PLANLARINDA EMSAL VE YOĞUNLUK ARTIŞI VE SINIR DEĞİŞİKLİĞİNİ İÇERMİYEN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİK BAŞVURULARINA YÖNELİK İŞ VE İŞLEMLER, 12.04.2022 ONAY TARİHLİ EKO TURİZM AMAÇLI ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKMÜ DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNCESİNDE BELİRTİLEN KOŞULLAR DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ İDARESİNCE "MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ" KAPSAMINDA DEĞERLENDİRİLİR." hükmü ile daha önce görüş alma süreci başlatılmış imar planlarında uygulamanın nasıl yapılacağına ilişkin düzenleme yapılmıştır.

2.1.4 ALANIN KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ AÇISINDAN İRDELENMESİ

Yürürlükteki 3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri uyarınca İmar Planlarının hazırlanabilmesine altlık teşkil edecek resmi kurum ve kuruluşların görüşleri Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'na sorulmuş olup toplanan görüşlere yukarıdaki bölümde yer verilmiştir.

Bu doğrultuda bazı kurum ve kuruluşların görüşleri ve görüş eki bilgi ve belgeleri, planlama kararlarının oluşturulmasında direkt etkili olmuştur. Bu kurum ve kuruluşlar, **bu planlama çalışmalarına özel olmak üzere** birinci kategoride değerlendirilmiştir.

Taşıt ve yaya kurgusu, yol genişlikleri, kavşak noktaları ve tasarımları, otopark sistemi, toplu taşıma durak alanlarının tasarlanması vb. hususları, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın görüş eki raporu doğrultusunda oluşturulacaktır.

MBB Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın yazı eki listede yer alan taşınmazların tahsis durumları dikkate alınarak arazi kullanım kararları oluşturulacaktır. Mezarlık alanlarında MBB Sağlık ve Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın görüşü dikkate alınacaktır.

İl Sağlık Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda mevcut Sağlık Evi hizmetleri devam ettiğinden Sağlık Tesis Alanları korunacaktır.

Mülga İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün görüş yazısı eki Tarımsal Etüt Krokisinde belirlenen Zeytinlik alanlarda ilgili Kanun hükümlerinin uygulanması sağlanacaktır.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün görüş yazısında; ıslah tip kesitlerin uygulanması ve uygun sahilinde servis yolları ayrılacaktır.

Muğla Orman Bölge Müdürlüğü'nün yazısı doğrultusunda planlama kararlarının oluşturulmasında orman tahdit sınırları dikkate alınmış ve fiziki eşik olarak değerlendirilmiştir.

Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü'nün yazısı ekinde Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunan taşınmazların tahsis amaçlarına uygun olarak kullanılmasına yönelik plan kararları oluşturulacaktır.

Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün yazıları ve eki kurul kararları doğrultusunda tescilli yapılan sit alanları, anıt yapıları ve koruma alanları imar planlarına işlenecek olup ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş'nin yazısı doğrultusunda bölgenin elektrifikasyonu için gerekli yerlerde trafo alanlarının ayrılması gerektiği yönünde planlama kararları üretilecektir.

Bu hususlarla beraber; mekânsal planlama kararlarında direkt etki etmeyen, fakat mevzuat açısından uyulması gereken kuralları, standartları belirten kurum ve kuruluş görüşleri de



özellikle uygulama, ruhsat vb. esnasında dikkate alınmak üzere plan hükümlerine yansıtılmıştır. Bu kurum ve kuruluşlar ikinci kategoride değerlendirilmiştir.

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ile Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün görüş yazıları doğrultusunda kurumların tabii olduğu ilgili mevzuat hükümlerine uyulması yönünde plan hükümleri düzenlenecektir.

Yukarıda bahsi geçen kurum ve kuruluşların görüşleri dışında diğer kurum ve kuruluşlara da planlama alanının etkileyen olası yatırımlarının olup olmadığına ilişkin görüş sorulduğu, yatırım programlarında yer almayan kurum ve kuruluşların görüşleri de genel olarak planlama yapılmasında sakınca olmadığı ve ilgili idarenin yetkili olduğu yönünde olmuştur. Bu kurum ve kuruluşlar da üçüncü kategoride değerlendirilmiştir.

Aşağıdaki tabloda üç ayrı grupta değerlendirilen kurum ve kuruluşların listesi yer almaktadır:

Sıra No	Birinci Kategori Kurum ve Kuruluşlar	İkinci Kategori Kurum ve Kuruluşlar	Üçüncü Kategori Kurum ve Kuruluşlar
1	MBB Ulaşım Dairesi Başkanlığı	MBB Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı	MBB Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı
2	MBB Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı	MBB Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü	Fethiye Belediye Başkanlığı
3	MBB Sağlık ve Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığı	Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü	ÇŞB Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü
4	Muğla İl Sağlık Müdürlüğü	Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü	İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü
5	İl Tarım ve Orman Müdürlüğü	Tarım ve Orman Bakanlığı 4. Bölge Müdürlüğü	KTB Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü
6	DSİ Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü	MBB Fen İşleri Dairesi Başkanlığı	TEİAŞ
7	Muğla Orman Bölge Müdürlüğü		BOTAŞ
8	Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü		KGM 13. Bölge Müdürlüğü
9	Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü		MBB Zabıta Dairesi Başkanlığı
10	ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.		Milli Savunma Bakanlığı İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı
11	MBB İtfaiye Dairesi Başkanlığı		İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü



12	Milli Eğitim Müdürlüğü		
13	Muğla Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü		

Kısaltmalar:

MBB: Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı, ÇŞB: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, DSI: Devlet Su İşleri, KTB: Kültür ve Turizm Bakanlığı, TEİAŞ: Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş., BOTAŞ: Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş., KGM: Karayolları Genel Müdürlüğü

Tablo 12 Kurum ve Kuruluş Değerlendirme Kategorileri

2.1.5 ALANIN ULAŞIM ANA PLANI AÇISINDAN İRDELENMESİ

Planlama alanının ana ulaşım aksı; Ölüdeniz'den Kabak Mahallesi'nde ulaşımı sağlayan yoldur. Söz konusu yol, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 14.02.2019 tarih ve 31 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan Ulaşım Ana Planı paftasında da gösterilmiştir.

Onaylı meri imar planı kullanım kararlarına göre söz konusu ulaşım yolu 12 metre genişliğinde devam edip, daha sonra 10 metre genişliğinde devam etmektedir.

Planlama alanında toplam 3 adet durak olup, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı detayında gösterilmemesine rağmen, alt ölçekli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nı yönlendirmesi açısından 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama kararları üretilecektir.

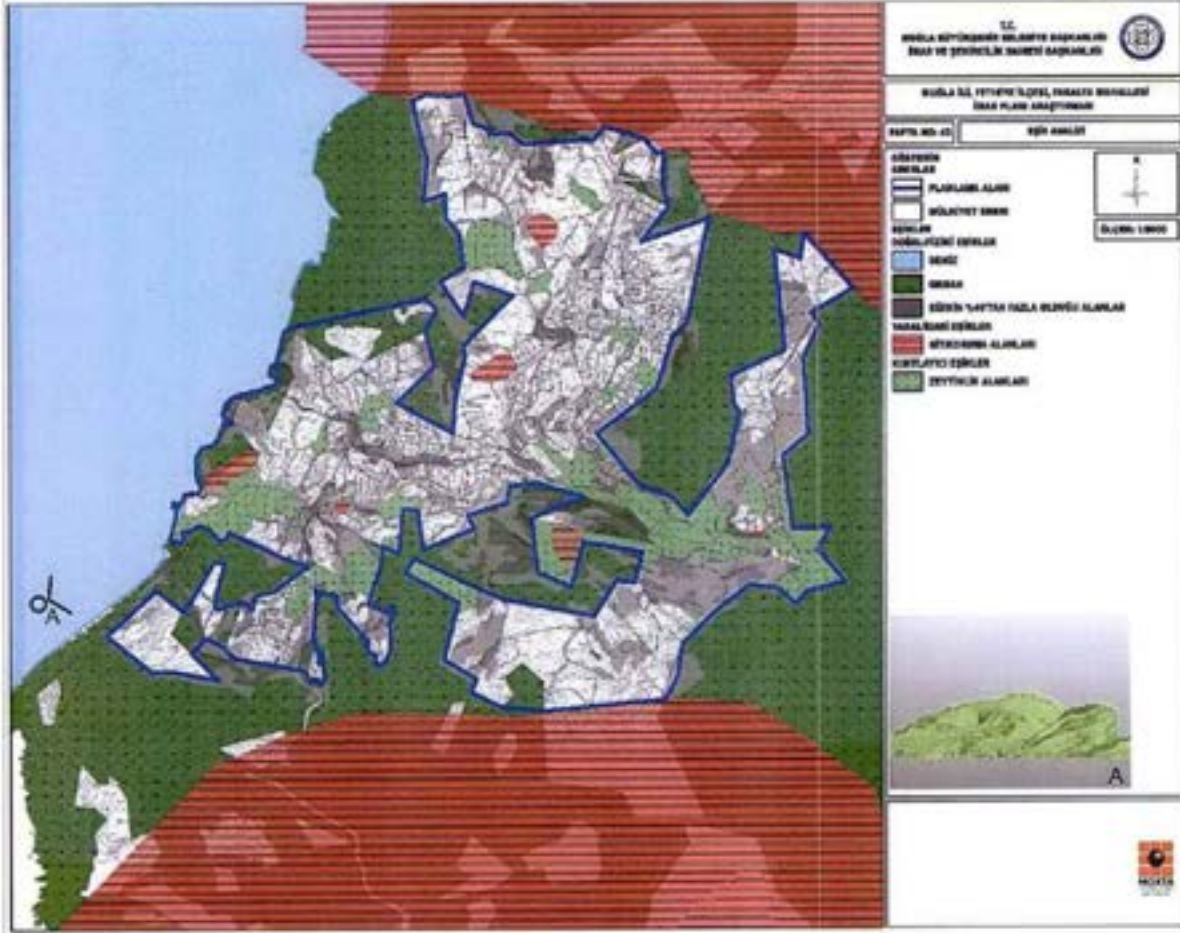
Yine planlama alanı içerisinde mevcutta bölgesel bir otopark alanı yoktur. Mevzii imar planı kararlarıyla kamusal otopark alanları önerilse de yerleşmenin tamamına hitap edebilecek planlama kararlarının üretilmesi sağlanacaktır.

Alanın kırsal nitelikte olması ve arazi topografyasının görece eğimli olmasından dolayı taşıt ve yaya sirkülasyonun kurgulanmasında mevcut ulaşım dokusu mümkün mertebe korunacaktır.

2.1.6 EŞİK ANALİZİ

Planlama alanının temel eşiklerini deniz, sit alanları (kuzeyde Kesin Korunacak Hassas Alan, güneyde 1. Derece Doğal Sit Alanı, planlama alanı içerisinde tescili yapılan arkeolojik sit alanları ve anıtsal yapı koruma alanları) ve orman alanları oluşturmaktadır (**Analiz Pafta No 43: Eşik Analizi**).





Yine planlama alanı içerisinde yer alan zeytinlik alanları, Zeytinciliğin İslahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun kapsamında yapılaşma sınırı (%10) bulunmaktadır.

Rapor eki Eşik Analizi Paftasından da görülebileceği üzere arazi kullanım kararları beyaz kalan alanlarda, eğimin elverdiği ölçüde yapılabilecektir.

Planlamaya konu yerleşmenin doğal/fiziki eşikler ile idari eşiklerin sınırlarını aşarak mekânsal gelişme eğilimi göstermesi beklenmemektedir.

2.1.7 BÜTÜNLEŞİK SENTEZ

Planlama alanında elde edilen veriler, planlama kararlarına altlık oluşturması amacıyla bir arada olmak üzere Bütünleşik Sentez Paftası hazırlanmış olup, rapor ekinde sunulmaktadır. (**Analiz Pafta No 44: Bütünleşik Sentez**). Söz konusu sentez paftasında, planlama çalışmalarına 1. Derece altlık olarak kullanılacak orman alanları, korunacak alanlar (mülkiyet, sit alanları, koruma alanları vb.), zeytinlik olarak değerlendirilen alanlar, yapılar, kıyikenar çizgisi, köy yerleşik alan verileri, meri plan onama sınırları, mevcut ulaşım yolları) veriler yer almaktadır.



3 PLANLAMA

3.1 PLAN KARARLARINA GEÇİŞ

Araştırma ve Analiz çalışmalarının değerlendirilmesi sonucunda, yaklaşık 185 ha alan için planlama kararlarına geçilmiştir. Araştırma ve Analiz çalışmaların sonucunda ulaşımın mümkün olmadığı kısımlar plan onama sınırı dışında bırakılmıştır.

Yerleşmenin temel işlevsel kimliğini ve mekânsal karakteristiğini, üst ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni arazi kullanım kararları ve plan hükümleri doğrultusunda **Kırsal Nitelikli Yerleşme Alanı** ve bu alanın çevresinde, orman alanları ile eşik oluşturacak şekilde **Ekoturizm Alanları** oluşturmaktadır.

Yine yerleşik nüfusun yaşayabileceği konut alanları, nüfusun ihtiyacı olacak açık ve yeşil alanlar, ticaret alanları, eğitim alanları, belediye hizmet alanları, sosyal ve kültürel donatı, teknik altyapı alanları düzenlenmiştir.

Planlama alanında orman sınırına bitişik onaylı imar planları bulunmakta ve bu imar planları içerisinde imar uygulaması ile oluşmuş parseller ve yapılaşmalar olduğu için Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümleri doğrultusunda iş bu imar planı çalışması **"1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Değişikliği"** olarak hazırlanmıştır.

Planlama alanında genel otopark alanları, servis yolları, taşıt yolları kurgusu Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın görüş yazıları dikkate alınarak oluşturulmuştur. Planlama alanında yer alan Genel Otopark Alanı düzenlemeleri, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7 (f) maddesi ile Otopark Yönetmeliğinin 4 (n) maddesi kapsamında UKOME (Ulaşım Koordinasyon Merkezi) toplantısında görüşülmüş ve 19.02.2024 tarih ve 2024/2-76 sayılı Kararı ile uygun değerlendirilmiştir.

Yine Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı ile Sağlık ve Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın planlamaya esas kurum görüşleri doğrultusunda düzenlemeler yapılmıştır.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İtfaiye Dairesi Başkanlığı'nın görüş yazısı doğrultusunda Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik Hükümlerine uygun olarak orman sınırına bitişik yerlerde yangın yolu düzenlemeleri yapılmıştır.

Muğla İl Sağlık Müdürlüğü'nün görüş yazısı doğrultusunda mevcut sağlık tesisinin yeri korunmuştur.

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün görüş yazısına istinaden Zeytinlik Alanlarda Z notasyonu düzenlenerek bu alanlarda Zeytinciliğin Islahı ve Yabancıların Aşılattırılması Hakkında Kanun hükümlerine göre uygulama olacağı hüküm altına alınmıştır.

DSİ Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün görüş yazılarına istinaden yazı ekindeki dere hatlarına yine yazı ekindeki tip kesitlerin uygulanacağı dere hatları ve servis yolları düzenlenmiştir.

Muğla Orman Bölge Müdürlüğü'nün görüş yazısındaki orman sınırlarına uyulmuştur.



Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün görüş yazılarına istinaden planlama alanı içerisindeki 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı ile 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı plan onama sınırı dışında bırakılmıştır.

ADM Elektrik Dağıtım A. .nin görüş yazılarına istinaden planlama alanından geçen Enerji Nakil Hattı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği eki gösterimlere uygun olarak i lenmi tir. Bu alanlarda uygulama aşamasında Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

Muğla İl Milli Eğitim Müdürlüğü ile Muğla Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'nün görüş yazılarına istinaden gerekli sosyal donatı alanları düzenlenmiştir.

Planlama alanı içerisinde yer alan onaylı imar planı arazi kullanım kararlarına müdahalede bulunulmamıştır. Ancak Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümleri ile ulaşım sisteminin devamlılığının sağlanması amacıyla değişiklik yapılması zarurieti doğan kısımlarda gerekli düzenlemeler yapılmıştır.

Yeni kullanım kararı getirilen ve orman sınırına bitişik konumda olan ta ınmazlarda orman sınırı ile parsel arasında 10 metre yol düzenlemesi yapılmıştır.

3.1.1 PLANLAMA KARARLARI

3.1.1.1 KONUT ALANLARI

Planlama alanı içerisinde, münferit olarak onaylanan **"Gelişme Konut Alanı"** ve konut alanlarının yer alabileceği **"Tercihli Kullanım Alanları (TKA)"** amaçlı meri imar planları bulunmaktadır.

Bahse konu onaylı imar planlarının yapılaşma koşullarına bakıldığında; Gelişme konut alanları için T.A.K.S: 0.20, K.A.K.S: 0.40; T.A.K.S: 0.15, K.A.K.S: 0.30; Emsal: 0.05; Tercihli Kullanım Alanları (TKA) için de herhangi bir oran belirtmeksizin T.A.K.S: 0.20, K.A.K.S: 0.40 yapılaşma koşullu konut alanları bulunmaktadır.

İmar planlarında genel kabul gören 2 adet nüfus hesaplama yöntemi bulunmaktadır. Büyük konut projeleri ile TOKİ gibi mimari projesi, bağımsız bölüm sayıları belli konut alanlarında, konut alanlarının bağımsız bölüm sayısı ile ortalama hanehalkı büyüklüğü çarpımı, imar planında o alanda yaşayan yerleşik nüfusu vermektedir.

Belirli bir bütüncül proje dahilinde yapılaşma olmayacak, yapılaşmanın münferit olarak ger ekle ece i konut bölgelerinde, toplam inşaat alanının konut alanlarının ortalama birim m² alanına bölünmesi ve ortalama hanehalkı sayısı ile çarpılmasıyla imar adasında yaşayan nüfus hesaplanmaktadır.

Nitekim planlama alanında ikinci hesap yöntemi kullanılmıştır (*Toplam konut inşaat alanı, 120 m²'ye bölünmüş ve ortalama hane halkı sayısı olan 2,85 ile çarpılarak nüfus hesaplanmıştır.*).

Kişi ba ı inşaat alanında da kati bir sayısal veri bulunmamaktadır. Bu verinin hesabında bölgesel, coğrafi, sosyo-kültürel, beşeri faktörler rol oynamakta olup, genel  ehircilik ilke ve esasları kabulünde hesaplamalar yapılmaktadır.



Fethiye ilçesinin 2022 yılı TÜİK Ortalama Hanehalkı Büyüklüğüne göre ortalama hane halkı 2,85'dir (Kaynak: <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?locale=tr>).

Tüm meri imar planında konut alanları ve tercihli kullanım alanlarında konut yapılması durumunda toplam **734 kişilik rezerv nüfus** bulunmaktadır (Toplam Konut ve Tercihli Kullanım Alanları İnşaat Alanı = $30.894 \text{ m}^2 / 120 \times 2.85 \text{ m}^2 = 733,74$ kişi).

Rezerv nüfus hesaplanırken; onaylı imar planlarında **Tercihli Kullanım Alanlarının tamamında konut yapılabileceği kabulü ile hesaplama yapılmıştır**. Çünkü, onaylı imar planlarında bu alanların ne kadarında konut yapılacağı net bir şekilde belirtilmediğinden ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar Planı İlkeleri başlıklı 21. Maddesinde; "(10) İmar planlarında Ticaret+Konut, Ticaret+Turizm+Konut, Turizm+Ticaret karma kullanım alanlarında konut kullanımına da yer verilmesi halinde, konut kullanım oranları belirtilerek, konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması zorunludur. İmar planlarında konutun yer aldığı karma kullanımlarda konut kullanım oranının belirtilmediği hallerde en fazla % 30 konut kullanabileceği varsayılır." hükmü, imar planlarının onay tarihinden sonra 2014 yılında Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girdiği için nüfus hesabının en fazla olacak şekilde hesaplanmasının daha doğru bir yöntem olduğu değerlendirilmiştir.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı teklifi ve alt ölçekli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı taslağında, **onaylı meri imar planı kullanım kararları aynen korunmuştur**. Onaylı imar planlarında Tercihli Kullanım Alanları, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde Tercihli Kullanım Alanı olmadığı için, yine aynı yapılaşmaların yapılabileceği (Konut, Ticaret, Turizm) Ticaret-Turizm-Konut Alanı (TİCTK) olarak düzenlenmiş ve konut kullanım oranı %30 olarak belirlenmiştir.

Bununla birlikte, **tespitli Köy Yerleşik Alanı Sınırı içerisinde; Meskûn Konut Alanları ve konut alanlarının da yapılabileceği Ticaret-Turizm-Konut Alanları** önerilmiştir.

Köy Yerleşik Alanı sınırı içerisindeki konut alanlarının tamamı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Nazım İmar Planları için Ek 1ç-Nazım İmar Planı Gösterimlere uygun olarak "**Mevcut Konut Alanı**", onaylı imar planında Gelişme Konut Alanı olarak düzenlenen ve **Köy Yerleşik Alanı sınırı dışında kalan konut alanları da "Gelişme Konut Alanı"** olarak düzenlenmiştir.

1/5000 Ölçekli Nazım ve alt ölçekli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (taslak) teklifi için nüfus hesabı yapıldığında;

- İnşaat Emsali/KAKS 0,30 olarak belirlenen Konut Alanları toplamı $23.895,56 \text{ m}^2$ 'dir. $23.895,56 \text{ m}^2 \times 0,30$ (İnşaat Emsali) = $7.168,67 \text{ m}^2$ (Toplam İnşaat Alanı). $7.168,67 \text{ m}^2 / 120$ (Ortalama Konut Alanı) $\times 2,85$ (TÜİK Ortalama Hane Halkı Sayısı (Faralya) = $170,2 = 171$ kişi,
- İnşaat Emsali/KAKS 0,05 olarak belirlenen Konut Alanları toplamı $15.785,01 \text{ m}^2$ 'dir. $15.785,01 \text{ m}^2 \times 0,05$ (İnşaat Emsali) = $789,25 \text{ m}^2$ (Toplam İnşaat Alanı). $789,25 \text{ m}^2 / 120$ (Ortalama Konut Alanı) $\times 2,85$ (TÜİK Ortalama Hane Halkı Sayısı (Faralya) = $18,74 = 19$ kişi,
- İnşaat Emsali/KAKS 0,40 olarak belirlenen Konut Alanları toplamı $112.601,45 \text{ m}^2$ 'dir. $112.601,45 \text{ m}^2 \times 0,40$ (İnşaat Emsali) = $45.040,58 \text{ m}^2$ (Toplam İnşaat Alanı). $45.040,58 \text{ m}^2 / 120$ (Ortalama Konut Alanı) $\times 2,85$ (TÜİK Ortalama Hane Halkı Sayısı (Faralya) = $1.069,71 = 1.070$ kişi,



- İnşaat Emsali/KAKS 0.40 olarak belirlenen Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) toplamı 167.939,21 m²'dir. Bu alanlarda konut kullanım oranı %30 olduğundan toplam konut alanı 50.381,76 m² x 0.40 (İnşaat Emsali) = 20.152,70 m² (Toplam İnşaat Alanı). 20.152,70 m² / 120 (Ortalama Konut Alanı) x 2,85 (TÜİK Ortalama Hane Halkı Sayısı (Faralya) = 478,62 = **479 kişi**.

Sonuç olarak, teklif plan ile Gelişme Konut Alanları, Mevcut Konut Alanları ve Ticaret-Turizm-Konut Alanlarında **toplam nüfus 1.739 kişi olarak hesaplanmıştır.**

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-1ç Nazım İmar Planı Gösterimler kısmında Gelişme Konut Alanları için Brüt Nüfus Yoğunlukları aşağıdaki gibi kademelendirilmiştir;

- Çok Yüksek (401 kişi/ha üstü)
- Yüksek (251-400 kişi/ha)
- Orta (121-250 kişi/ha)
- Düşük (51-120 kişi/ha)
- Seyrek (50 kişi/ha altında)

E: 0.40 olan konut alanlarında nüfus yoğunluğu 85 kişi/ha, E: 0.30 olan konut alanlarında nüfus yoğunluğu 70 kişi/ha, E: 0.05 olan konut alanlarında nüfus yoğunluğu 12 kişi/ha olarak hesaplanmıştır.

Görülebileceği üzere planlama alanını kapsayan Gelişme Konut Alanları Seyrek Yoğunluklu, Mevcut Konut Alanları da Düşük yoğunlukludur.

3.1.1.2 TİCARET ALANLARI

Planlama alanının merkez bölgesinde, yerleşik nüfusa ve turizm tesis alanlarını kullanacak ziyaretçilere hizmet verecek, 12 metre genişliğinde ana ulaşım aksına cepheli Ticaret Alanı önerilmiştir. Ticaret alanının kuzey cephesinde yük indirme ve bindirme alanlarının olacağı ve ticaret alanına mal ve hizmet getiren yük araçlarının 12 metre genişliğindeki ana aksın trafik güvenliğini tehlikeye atmaması ve duraksamaların oluşmaması için 10 metre genişliğinde servis yolu düzenlenmiştir.

Bu alanlarda yer alacak kullanımlar, Faralya mahallesinin müşterek ve günlük ihtiyaçlarını karşılayacak ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında tanımlanan kullanımlar yer alabilecek olup; yapılaşma koşulları, alt ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

Ticaret Alanının cepheli olduğu taşıt yollarında, alt ölçekli Uygulama İmar Planında cep otoparkı gibi küçük alan kullanımı gerektiren genel otopark alanları, cep otoparkı, durak alanları vb. düzenlenebilir. Söz konusu düzenlemeler, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 24. Maddesinde yer alan "(3) Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez." hükmü doğrultusunda Nazım İmar Planına aykırılık teşkil etmeyecektir.

3.1.1.3 TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) ALANLARI



Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4. Maddesinde karma kullanım alanları; "(iii) Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, **Turizm+Ticaret+Konut** karma kullanım alanları: **Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla**, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanları," şeklinde tanımlanmaktadır.

Planlama alanı içerisinde, **dönemin mevzuatına uygun** olarak onaylanan "**Tercihli Kullanım Alanları (TKA)**" amaçlı **meri imar planları** bulunmaktadır. Söz konusu meri imar planlarının plan hükümlerine bakıldığı zaman; Konut ve Turistik Tesis (Otel, Motel, Apart Otel) yapılması durumunda yapılaşma koşulların düzenlenmiş ancak herhangi bir oran belirtilmemiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar Planı İlkeleri başlıklı 21. Maddesinde; "(10) İmar planlarında Ticaret+Konut, **Ticaret+Turizm+Konut**, Turizm+Ticaret **karma kullanım alanlarında konut kullanımına da yer verilmesi halinde**, konut kullanım oranları belirtilerek, konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması zorunludur. İmar planlarında konutun yer aldığı karma kullanımlarda **konut kullanım oranının belirtilmediği hallerde en fazla % 30 konut kullanılabileceği varsayılır.**" hükmü doğrultusunda konut kullanım oranının %30 olduğu değerlendirilmiştir.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı teklifinde de söz konusu **konut kullanım oranı, plan bütünlüğünün bozulmaması için %30 olarak belirlenmiştir.**

Bununla birlikte yukarıda da bahsedildiği üzere Tercihli Kullanım Alanı (TKA), dönemin mevzuatında yeri olsa da 2014 yılında Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde yer almamaktadır.

Bu nedenle söz konusu Tercihli Kullanım Alanları (TKA), 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı teklifinde, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak, aynı kullanımların yer alabileceği **Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK)** olarak düzenlenmiştir.

Bu alanda yapılaşma koşulları, alt ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

3.1.1.4 BELEDİYE HİZMET ALANI

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Mekânsal Kullanım Tanımları ve Esasları başlıklı 5. Maddesinde Belediye Hizmet Alanları; "**a) Belediye hizmet alanı:** *Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli **İtfaiye**, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.*" şeklinde tanımlanmaktadır.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İtfaiye Dairesi Başkanlığı'nın 09.02.2022 tarih ve 83274 sayılı görüş yazısı doğrultusunda; Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 21. Maddesinin (4) bendi "**Plan yapımı ve revizyonlarında, planlama alanı ve nüfus dikkate alınarak, 0.05 m²/kişi üzerinden İtfaiye yerleri ayrılır.**" uyarınca; Yönetmelikte belirtilen kriter ve standartlara uygun olarak, 12 metre genişliğinde taşıt yoluna **cepheli Belediye Hizmet Alanı (İtfaiye Alanı)** önerilmiştir.



Bu alanda yapılaşma koşulları, alt ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

3.1.1.5 TURİZM ALANLARI

Planlama alanı içerisinde, münferit olarak onaylanan “**Turizm Tesis Alanı**” ve “**Sağlıklı Yaşam Tesis Alanı**” amaçlı turizm kullanımlarına yönelik **meri imar planları** bulunmaktadır.

Söz konusu meri imar planlarının plan hükümlerine bakıldığı zaman; turizm tesis alanlarında otel, motel, apart otel, tatil köyü, kamping gibi toplumun yararlanmasına yönelik turizm tesislerinin yapılabileceği hüküm altına alınmıştır.

İmar Planı teklifi ile “**Turizm Tesis Alanı**” ve “**Sağlıklı Yaşam Tesis Alanı**” olarak düzenlenen alanlar, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı teklifinde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği eki Gösterimlere uygun olarak “**Turizm Alanı**” olarak düzenlenmiştir.

Bu alanlarda yer alacak kullanım detayları ve yapılaşma koşulları, alt ölçekli Uygulama İmar Planında Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelikte belirtilen koşullar ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen kullanımlara uygun olarak belirlenecektir.

3.1.1.5.1 KAMPİNG ALANLARI

Planlama alanının doğu kısmında, 1 adet kuzeyde, 1 adet güneyde olmak üzere 2 adet Kamping Alanı önerilmiştir. Bu alanlarda Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın 8.4.10 hükmü doğrultusunda konaklama ihtiyacını karşılamak üzere, çadır, karavan v.b. gibi taşınabilir üniteler ve emsal dahilinde kalmak koşulu ile sadece ortak kullanıma ayrılan; duş, tuvalet, çamaşırhane, mutfak, depo, servis ve resepsiyon gibi yapılar yer alabilecektir.

3.1.1.5.2 OTEL ALANLARI

Onaylı imar planlarında otel alanı olarak düzenlenen ve halihazırda otel kullanımının devam ettirildiği alanlar, alt ölçekli Uygulama İmar Planında Otel Alanı olarak düzenlenecektir.

3.1.1.5.3 EKOTURİZM/KIRSAL TURİZM TESİS ALANLARI

Geleneksel turizmin günümüzde ekonomik ve sosyal getirileri göz ardı edilemeyecek kadar fazladır. Turizm denildiğinde akla ilk gelen kıyı turizmi ile denize kıyısı olan ülkeler, olsa da son dönemde geleneksel turizme alternatif turizm tanımları yapılmaya başlanmıştır.

Değişen turizm talebine cevap verebilmek, turizmden daha fazla fayda sağlayabilmek ve rakipler karşısında rekabet üstünlüğü elde edebilmek için farklı turizm çeşitlerinin geliştirilmesi oldukça önemli hale gelmiştir. Doğaya duyarlı bir seyahat olarak nitelendirilen ekoturizm, son yıllarda yaşanan iklim değişiklikleri ve doğal kaynakları koruma bilincinin artmasıyla tüm dünyada ve ülkemizde ilgi görmektedir.



Günümüzde şehirleşmenin beraberinde getirdiği gürültü, çevre kirliliği, tekdüzelik, stres, vb. gibi yaşanan pek çok olumsuzluk, turizm anlayışının da yavaş yavaş kırsal turizme yönelmesine doğru yönelmesini sağlamıştır.

Alternatif turizmin genel adı olan Eko-Turizm türü için ilk kez 1992 Rio Çevre Zirvesi'nde sürdürülebilir bir dünya ve çevre için ortaya konulan kriterlerin turizme de uyarlanarak, çevreye zarar vermeden, ondan yararlanma yöntemlerinin geliştirilmesi ve tüm yerli halkların kültürlerini yok etmeden turizm faaliyetlerinden yararlanmalarının sağlanması şeklinde özetlenmiştir. Daha sonra 2002 yılında yapılan Dünya Ekonomi Zirvesi'nde "Yeryüzünün doğal kaynaklarının sürdürülebilirliğini güvence altına alan, bunun yanı sıra yerel halkların ekonomik kalkınmasına destek olurken, sosyal ve kültürel bütünlüklerini koruyup gözetten bir yaklaşım ya da tavır." şeklinde ortak bir tanımlama yapılmıştır.

Dünya Doğayı Koruma Birliği (IUCN) Ekoturizm programınca yapılan tanıma göre ise Eko-Turizm, "nispeten daha az bozulmuş doğal alanlara doğadan zevk almak ve doğayı (ve doğaya eşlik eden kültürel öğeleri) takdir etmek amacıyla yapılan, doğayı korumayı teşvik eden, ziyaretçilerin negatif etkilerinin düşük seviyede olduğu, bölge halkına faydalı sosyo ekonomik katılım sağlayan çevresel olarak sorumlu seyahat ve ziyaretir" şeklinde belirtilmiştir.

Avrupa Ulusal Parklar ve Doğa Parkları Federasyonu (FNNPE) ise Eko-Turizmi, "doğal ve kültürel değerlerin korunmasını amaçlayan, insanların bu kaynak değerlerinin işlevleri ve değerleriyle tanınmasını sağlayacak tanıtım ve aktiviteleri özendiren etkinliklerdir" şeklinde tanımlamıştır.

Kitle turizminin olumsuz etkilerinden en az etkilenen turizm merkezlerinden biri olan Muğla'nın ekolojik turizm potansiyeli yüksektir. Muğla'nın toplam yüzölçümünün %67'si orman alanı ve %21,6'sı ise Özel Çevre Koruma Bölgesi içerisindedir [GEKA, Muğla İli Yatırım Destek ve Tanıtım Stratejisi (2017-2023)]. Toplam uzunluğu 1.500 km'ye yaklaşan deniz kıyıları ile Muğla, Türkiye'nin en uzun sahil şeridinde sahip ilidir. Ancak, söz konusu kitle turizmi kıyı ve kıyıya yakın bölgelerde yoğunlaşmaktadır. İlimizin deniz kıyısından uzak iç bölgelerinde bulunan kırsal yerleşimlerinin çevresinde doğa sporları ve doğa yürüyüşlerinin yanı sıra ekoturizm için oldukça uygun olanak ve koşullar bulunmasına rağmen, bu potansiyel kullanılamamaktadır. Özellikle "deniz, kum, güneş" üçgenine sıkışmış Muğla turizminin bütün yıla yayılması için ekoturizm etkin bir araç ve alternatiftir.

Doğal ve fiziki eşikler de göz önünde bulundurulduğu zaman ilin eko-turizm faaliyetleri bakımından oldukça uygun olanak ve fiziki koşullar bulunması Ekoturizm Alanının yer seçimi için önemli kriter olarak değerlendirilmiştir.

Diğer yandan faaliyete başladıktan sonra bölge istihdamına katkı ve yerli yabancı turistlere vereceği hizmetler ile Faralya Mahallesi ve yakın çevresinin gelişmesine, tanınabilirliğine, ekonomisine ve doğa bilincinin geliştirilmesine katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Söz konusu alanda yukarıda bahsedilen Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Hükümlerinin "Ekoturizm Alanları"na ilişkin plan hükümleri ve Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik çerçevesinde yapılar yapılacaktır.

Ayrıca bu alanda; bulunduğu bölgedeki kırsal hayatı deneyimleme imkanı sağlayan, doğal ve kültürel değerleri koruyarak, çevresiyle birlikte yaşayan nüfusun sosyo-ekonomik gelişimi için



kaynak yaratabilen, gürültü ve kirlilik yaratmayan, doğal yaşama aktif katılımın sağlandığı çevreye duyarlı ekolojik yapı ile bütünleşik çiftlik organizasyonu amacıyla kurulmuş ve çiftlik üretimi ile birlikte turizm konaklama olanağı sağlayan, gelen müşterilerin de çalışma programına katılabileceği, kırsal yaşantının sahnelenmesine olanak sağlayan yöresel yiyecek ve el sanatları gibi folklorik ürünlerin satışına yönelik satış üniteleri de yer alabilecektir.

Tüm bu hususlarla beraber üst ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planına uygun olarak; 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı teklifinde; **orman, zevtinlik, sit alanları, köy yerleşik alanı içi, sahil şeridinin ilk iki bölümü (birinci 50 metre ve ikinci 50 metre) haricindeki alanlar**, topografyanın elverdiği ölçüde ulaşım sistemi çözümlenerek Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği eki Gösterimlere uygun olarak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Değişikliği teklifinde “Turizm Alanı”, alt ölçekli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Değişikliği taslağında da “Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı (ET/K)” düzenlenmiştir.

Bu alanlarda yapılaşma koşulları, üst Ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı doğrultusunda alt ölçekli Uygulama İmar Planında düzenlenecektir.

3.1.1.5.4 GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI

3621 Sayılı Kıyı Kanunun 5. ve 16. Maddelerine dayandırılarak çıkarılan **Kıyı Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin** “Tanımlar” başlıklı 4. Maddesinde;

Sahil Şeridi; “Deniz ve tabii göllerin kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde yatay yönünde olarak **en az 100 metre genişliğindeki alandır. İki bölümden oluşan sahil şeridi kullanım amacı, topoğrafya ve doğal eşiklere göre uygulama imar planı kararı ile belirlenir. Sahil şeridinde yapılacak yapılar kıyı kenar çizgisine en fazla 50 metre yaklaşabilir. Yapı yaklaşma mesafesi içerisinde kalan alanlar uygulama imar planı ile gezinti alanları, dinlenme ve bu Yönetmelikte tanımlanan rekreatif alanlar ve yaya yolları olarak düzenlenebilir (Değişik paragraf: RG-2/4/2013-28606).**” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu doğrultuda planlama alanında kıyı kenar çizgisi ile kara yönünde **ilk 50 metre “Rekreatif Alan”, ikinci 50 metre ise “Günübirlik Tesis Alanı”** olarak planlanmıştır. Aynı Yönetmelikte, **Günübirlik Turizm Tesisleri;** “Kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen, duş, gölgelik, soyunma kabini, wc, kafe-bar, pastane, lokanta, çayhane, açık spor alanları, spor tesisleri, golf alanları, açık gösteri ve eğlence alanları, lunapark, fuar, su oyunları parkı ve özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin 20 m²’yi geçmeyen sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerdir.” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu doğrultuda planlama alanında kıyı kenar çizgisi ile kara yönünde **ikinci 50 metre sınırı içerisinde yer alan orman sayılmayan alanlar;** Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Eki Gösterimlere uygun olarak **“Günübirlik Tesisi Alanı”** olarak düzenlenmiştir.

Bu alanlarda yapılaşma koşulları, alt ölçekli Uygulama İmar Planında Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelikte belirtilen hususlara uygun olarak belirlenecektir.

3.1.1.6 ARKEOLOJİK SİT ALANLARI



Planlama alanı içerisinde; Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nce tescilli yapılan 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanları, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı teklifinde "Plan Onama Sınırı" dışında bırakılmıştır.

3.1.1.7 ORMAN ALANLARI

Muğla Orman Bölge Müdürlüğü'nün 25.08.2016 tarih ve 2000 sayılı yazısı ve eki uyarınca Orman olarak değerlendirilen yerler ile Muğla Valiliği Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü'nün 07.06.2016 tarih ve 5090 sayılı yazısı ile orman kullanımına tahsisli olduğu belirtilen alanlar, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Eki Gösterimlere uygun olarak 1/5000 Nazım İmar Planı teklifinde Orman Alanı olarak düzenlenmiştir.

Orman Alanlarının korunması amacıyla; orman sınırlarına bitişik ve yeni planlama kararı getirilen alanlarda Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 21. Maddesindeki "(7) (Ek:RG-20/11/2021-31665-CK-4825/5 md.) **Orman alanlarına bitişik parsel oluşturulamaz. İmar planı hazırlanırken, yangına müdahaleyi kolaylaştırmak bakımından, itfaiye araçlarının ulaşımını sağlamak üzere, orman sınırı ile parsel arasında asgari 10 m yol bırakılır.**" hükmü gereği 10 metre genişliğinde yaya yolu düzenlemesi yapılmıştır.

3.1.1.8 ZEYTİNLİK ALANLARI

Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 07.04.2023 tarih ve 9498873 sayılı yazısı ile eki Tarımsal Etüt Krokisi uyarınca; Tespitli Köy Yerleşik Alan sınırları ve Onaylı İmar Planı sınırlarının dışında kalan ve 3573 sayılı Kanun kapsamında Zeytinlik olarak değerlendirilen alanlar, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Eki Gösterimlere uygun olarak Zeytinlik Alan olarak gösterilmiştir.

Yine Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik Hükümleri kapsamında, kıyı kenar çizgisinden itibaren ilk 50 metrede ve ikinci 50 metrede kalan Zeytinlik vasıflı parseller, Z Notasyonlu Rekreatif Alan ve Z Notasyonlu Günöbirlik Tesis Alanı olarak düzenlenmiştir.

3.1.1.9 TARIM ALANLARI

Planlama alanının merkez yerleşmesinin güneybatı kısmında, onaylı imar planında Tarım Alanı olarak düzenlenen alan aynen korunmuştur. Bunun dışındaki planlama çalışmalarında Muğla Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 07.04.2023 tarih ve 9498873 sayılı yazısı ile ekine uyularak planlama kararları üretilmiştir.

3.1.1.10 EĞİTİM ALANLARI

Planlama alanı içerisinde mevcut durumda Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunan tapunun 107 ada, 210 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz, tapuda İlkokul ve Uygulama Bahçesi niteliğindedir.

Ancak, bahse konu yapı, saha çalışmalarında da tespit edildiği üzere mevcut durumda "Faralya Sosyal Tesisi" olarak kullanıldığı görülmüştür.

Muğla Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 07.01.2022 tarih ve 40735374 sayılı yazısı ile Milli Eğitim Bakanlığı İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü'nün 04.01.2022 tarih ve 40448475 sayılı görüş



yazıları doğrultusunda, **amacına uygun olarak;** Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği eki **“Ek-2 Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu”**nda belirtilen standardın altına düşmemek koşulu ile, alt ölçekli Uygulama İmar Planında İlkokul alanı yapılmak üzere Nazım İmar Planı Gösterimlere uygun **“Eğitim Alanı”** olarak düzenlenmiştir.

Bu alanda yapılaşma koşulları, alt ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

3.1.1.11 SAĞLIK ALANLARI

Planlama alanı içerisinde mevcut durumda Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunan tapunun 122 ada, 3 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz içerisinde mevcut durumda sağlık tesis alanı bulunmaktadır.

Muğla İl Sağlık Müdürlüğü'nün 15.08.2019 tarih ve E.408 sayılı görüş yazısı da göz önünde bulundurularak mevcut kullanım **amacına uygun olarak;** Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği eki **“Ek-2 Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu”**nda belirtilen standardın altına düşmemek koşulu ile Nazım İmar Planı Gösterimlere uygun **“Sağlık Alanı”** olarak düzenlenmiştir.

Bu alanda yapılaşma koşulları, alt ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

3.1.1.12 KÜLTÜREL ALANLAR

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Mekânsal Kullanım Tanımları ve Esasları başlıklı 5. Maddesinde Kültürel Tesis Alanları; **“f) Kültürel tesis alanı: Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.”** şeklinde tanımlanmaktadır.

Planlama alanı içerisinde mevcut durumda Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı (1/2) ile Fethiye Belediye Başkanlığı (1/2) mülkiyetinde bulunan tapunun 107 ada, 211 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz, önceden Köy Konağı ve İmam Evi olarak Diyanete tahsis edilmiştir.

Kamu kaynaklarının etkin bir şekilde kullanılması hedefiyle, mülkiyeti Büyükşehir ve İlçe Belediyesinde olan taşınmazın bir kısmı, yukardaki tanımda yer alan hizmetlerin gerçekleştirilmesi amacıyla Nazım İmar Planı Gösterimlere uygun **“Kültürel Tesis Alanı”** olarak düzenlenmiştir.

Bu alanda yer alacak kullanım ve yapılaşma koşulları, alt ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

3.1.1.13 SPOR ALANLARI

Planlama alanı içerisinde mevcut durumda herhangi bir açık veya kapalı bir spor alanı bulunmamaktadır.



Muğla Valiliği Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'nün görüş yazısında "Açık ve Kapalı Spor Tesislerinin Yapılabileceği Alanların Ayrılması Şartıyla" planlama çalışmalarının yapılmasının uygun olduğu belirtildiğinden, ana ulaşım aksı olan 12 metre genişliğinde taşıt yoluna cepheli olacak şekilde "Spor Alanı" önerilmiştir.

Bahse konu Spor Alanı, alt ölçekli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "Açık Spor Tesis Alanı" ve "Kapalı Spor Tesis Alanı" olarak düzenlenecek ve yapılaşma koşulları belirlenecektir.

3.1.1.14 İBADET ALANLARI

Planlama alanı içerisinde mevcut caminin bulunduğu ve Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunan taşınmazların (128/1 ve 129/1) bulunduğu alanda, imar sınırları yeniden düzenlenerek, mevcut cami alanı korunarak "İbadet Alanı" düzenlemesi yapılmıştır.

Bu alanda yapılaşma koşulları, alt ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

3.1.1.15 PARK VE YEŞİL ALANLAR

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı teklifi ile meydana gelen 1.739 kişilik nüfusun ihtiyacı olacak park ve yeşil alanlar, genel otopark alanları, kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları; ilgili meri mevzuatlar ile resmi kurum ve kuruluş görüşlerinde belirlenen standart ve kriterlere, şehircilik ilke ve esaslarına uygun olarak fazlasıyla düzenlenmiştir.

Park alanları, daha çok nüfusun yoğun olarak yaşayacağı Köy Yerleşik Alanı sınırı içerisinde yer alan konut bölgelerinde ve dere kenarlarında düzenlenmiştir.

Alanın doğu bölgesinde Ekoturizm/Kırsal Turizm Alanlarının yoğunlukta olduğu bölgede ise yerleşik bir nüfus söz konusu olmadığı ve yapılaşmanın oldukça düşük olacağından bahisle yeşil alanlar yoğunluklu olarak bu alanlarda önerilmemiştir.

3.1.1.16 AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

Planlama alanında orman alanlarına bitişik olan ve Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre yapılaşmanın mümkün olamayacağı taşınmazlar "Ağaçlandırılacak Alan" olarak düzenlenmiştir.

3.1.1.17 MEZARLIK ALANLAR

Planlama Alanının kuzeyinde, mevcut durumda mezarlık olarak kullanılan ve mülkiyeti Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığına ait taşınmazların bulunduğu alan "Mezarlık Alanı" olarak düzenlenmiştir.

3.1.1.18 REKREASYON ALANI (R)

Planlama alanının kuzey kısmında, uygun bakı noktasında 1 adet rekreasyon alanı düzenlenmiştir.



3.1.1.19 REKREATİF ALANLAR (RA)

3621 Sayılı Kıyı Kanunun 5. ve 16. Maddelerine dayandırılarak çıkarılan **Kıyı Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin** "Tanımlar" başlıklı **4. Maddesinde; Rekreatif Alanlar;** "*Halkın eğlence ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya dönük, açık olarak düzenlenen oturma ve yemek yerleri, yemek pişirme yerleri, çeşmeler, açık havuzlar, oyun ve açık spor alanları, açık gösteri alanları, yeşil bitki örtüsü ve kıyı yapısının elverdiği yerlerde denize iniş rampaları bulunan kamu ya da özel alanlardır.*" şeklinde tanımlanmaktadır.

3621 Sayılı Kıyı Kanunun 5. ve 16. Maddelerine dayandırılarak çıkarılan **Kıyı Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin** "Tanımlar" başlıklı **4. Maddesinde; Sahil Şeridi;** "*Deniz ve tabii göllerin kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde yatay yönünde olarak en az 100 metre genişliğindeki alandır. İki bölümden oluşan sahil şeridi kullanım amacı, topoğrafya ve doğal eşiklere göre uygulama imar planı kararı ile belirlenir. Sahil şeridinde yapılacak yapılar kıyı kenar çizgisine en fazla 50 metre yaklaşabilir. Yapı yaklaşma mesafesi içerisinde kalan alanlar uygulama imar planı ile gezinti alanları, dinlenme ve bu Yönetmelikte tanımlanan rekreatif alanlar ve yaya yolları olarak düzenlenebilir (Değişik paragraf: RG-2/4/2013-28606).*" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu doğrultuda planlama alanında kıyı kenar çizgisi ile kara yönünde **ilk 50 metre sınırı içerisinde yer alan orman sayılmayan alanlar;** Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Eki Gösterimlere uygun olarak "**Rekreatif Alan**" olarak düzenlenmiştir.

Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik Hükümleri kapsamında, kıyı kenar çizgisinden itibaren ilk 50 metrede kalan Zeytinlik vasıflı parseller, Z Notasyonlu Rekreatif Alan ve olarak düzenlenmiş olup, bu alanlarda yapılaşma koşulları, alt ölçekli Uygulama İmar Planında Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelikte belirtilen hususlara ve Zeytinciliğin İslahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun hükümlerine uygun olarak belirlenecektir.

3.1.1.20 KENTSEL ULAŞIM

Yerleşmenin ana ulaşım aksı, 12 metre genişliğinde, kuzey-güney ekseninde düzenlenen taşıt yolu oluşturmaktadır. Topografyanın eğimli olmasından dolayı, besleyici olarak 10 metre genişliğinde taşıt yolları düzenlenmiş, yüksek eğime taşıt yolunun düzenlenmesinin uygun olamayacağından dolayı da kamusal otopark alanları düzenlenerek geri dönüş kurları oluşturulmuştur.

Onaylı imar planlarındaki genel kamusal otopark alanları korunmuş, ilave olarak 12 metre genişliğindeki temel aksa cepheli, yerleşmenin ihtiyaçlarını karşılayacak genel otopark düzenlemeleri yapılmıştır.

Bununla beraber planlama alanı içerisindeki taşınmazların tamamında, Otopark Yönetmeliğinde belirlenen standart ve kriterlere uygun olarak parsel içi otopark düzenlemeleri yapılacaktır.

3.1.1.21 TEKNİK ALTYAPI

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 03.06.2016 tarih ve 377627 sayılı yazısı ve eki uyarınca planlama alanının içerisinde geçen Bozyer Deresi, Çatararası Deresi ve



Yan Kolu, arazideki şevleri göz önünde bulundurularak, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği eki Gösterimlere uygun olarak, yazı eki tip kesitin uygulanabileceği **“Su Yüzeyi”** olarak düzenlenmiştir.

Yine aynı yazı uyarınca dere kenarlarına servis amaçlı kullanılmak üzere yaya yolları düzenlenmiş, yaya yollarının, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Eki Gösterimlerde Nazım İmar Planları için yer almaması sebebiyle alt ölçekli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı taslağında **“Yaya Yolu ve Bölgesi”** olarak gösterimi sağlanacaktır.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 24.01.2022 tarih ve 45532 sayılı yazısı ve eki uyarınca içme ve kullanma suyu hatları, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği eki Gösterimlere uygun olarak **“İçme Suyu Ana Hattı”** olarak düzenlenmiştir. Yine aynı görüş yazısı talebine göre **“Teknik Altyapı”** alanları düzenlenmiştir. Teknik Altyapı alanlarında yapılaşma koşulları, alt ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 21.01.2022 tarih ve 2124 sayılı yazısı uyarınca, alt ölçekli Uygulama İmar Planında, onaylı imar planları ile düzenlenen trafo alanlarının yeri korunacak ve 500 metre aralıklarla, yerinin uygunluğu ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nden alınmak koşuluyla, yeni trafo alanları düzenlenecektir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Tanımlar ve Mekânsal Kullanım Esasları başlıklı 4. Maddesinde Nazım İmar Planı, **“i) Nazım imar planı: Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı,”** şeklinde; Uygulama İmar Planı da **“k) Uygulama imar planı: Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı,”** şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu tanımlara paralel şekilde, trafo alanları, detay kullanımlar olduğu için, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Nazım İmar Planları için Ek 1ç-Nazım İmar Planı Gösterimler kısmında yer almadığı için, bahse konu trafo düzenlemelerinin tamamı alt ölçekli Uygulama İmar Planında değerlendirilecektir.

Trafo alanlarda yapılacak düzenlemelerin tamamı, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 24. Maddesinde yer alan **“(3) Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk**



*bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, **trafo** gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez.*” hükmü doğrultusunda Nazım İmar Planına aykırılık teşkil etmeyecektir.

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin talebi ile planlama alanının içerisinde geçen Enerji Nakil Hattı, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği eki Gösterimlere uygun olarak “Enerji Nakil Hattı” olarak gösterilmiş, bu hattın altında kalan alanlarda Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği hükümlerine uyulacağına dair plan hükmü düzenlemesi yapılmıştır.

3.1.2 NAZIM İMAR PLANI ALAN DAĞILIMLARI

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Değişikliği teklifi Arazi Kullanım Tablosu aşağıda yer almaktadır:

Kullanım	Alan (ha)	%
Günübirlik Tesis Alanı	2.2	1.2
Park ve Yeşil Alanlar	10.5	5.6
Zeytinlik Alanlar	21.6	11.7
Orman Alanları	11.7	6.3
Su Yüzeyi	0.8	0.4
Ağaçlandırılacak Alanlar	0.1	0.1
Teknik Altyapı Alanları	1.0	0.5
Mezarlık Alanlar	1.2	0.6
Ticaret Alanı	0.6	0.3
Belediye Hizmet Alanı (İtfaiye)	0.2	0.1
Ticaret-Turizm-Konut Alanları (TİCTK)	20.8	11.2
Turizm Alanları	8.4	4.5
Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanları	56.7	30.6
Tarım Alanları	1.5	0.8
Eğitim Alanı	0.6	0.3
Sağlık Alanı	0.2	0.1
Spor alanı	0.4	0.2
İbadet Alanı	0.1	0.1
Rekreatif Alanlar	1.7	0.9
Genel Otopark	3.3	1.8
Mevcut Konut Alanları	10.3	5.6
Gelişme Konut Alanları	1.8	1.0
Kültürel Tesis Alanı	0.4	0.2
Rekreasyon Alanı	0.7	0.4
Atıksu Arıtma Tesisi	0.3	0.2
Yollar	28.3	15.3
Toplam Planlama Alanı	185.4	100.00

Tablo 13 Arazi Kullanım Tablosu



3.1.3 PLAN HÜKÜMLERİ

1. AMAÇ

FETHİYE İLÇESİ UZUNYURT (FARALYA) MAHALLESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI, SÖZ KONUSU MAHALLELERDEKİ PLANLI ALANLARIN "MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ", "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ", DEĞİŞEN KURUM GÖRÜŞLERİ İLE YENİLENEN 22A KADASTRO VERİLERİ DOĞRULTUSUNDA REVİZE EDİLMESİ VE ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI KAPSAMINDA PLANLANMASIYLA, BÜTÜNCÜL PLANLAMANIN YAPILMASIDIR.

2. KAPSAM

BU NAZIM İMAR PLANI, FETHİYE İLÇESİ UZUNYURT MAHALLESİNDE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI DIŞINDA KALAN VE UZUNYURT (FARALYA) YERLEŞİK ALANI VE ETRAFINDA 185 HEKTARLIK BÖLÜMÜNÜ KAPSAMAKTADIR.

3. GENEL HÜKÜMLER

- 3.1. NAZIM İMAR PLANI; PLAN HÜKÜMLERİ VE AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.
- 3.2. BU PLANDAN ÖLÇÜ ALINARAK UYGULAMA YAPILAMAZ. NAZIM İMAR PLANINDA YER ALAN KULLANIMLARA İLİŞKİN YAPILANMA KOŞULLARI 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANIP KESİNLEŞMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 3.3. PLANDA YER ALACAK UYGULAMA PROJELERİNİN YÜRÜRLÜKTE OLAN ÇED YÖNETMELİĞİNİN EK-1 VE EK-2 LİSTELERİ KAPSAMINDA OLMASI DURUMUNDA "ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ OLUMLU" VEYA "ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ GEREKLİ DEĞİLDİR" KARARI ALINMADIKÇA BU PROJELERE HİÇBİR TEŞVİK, ONAY, İZİN, YAPI VE KULLANIM RUHSATI VERİLEMEZ, PROJE İÇİN YATIRIMA BAŞLANAMAZ.
- 3.4. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNE AİT PROJELER (ELEKTRİK, SU, ARITMA, HABERLEŞME V.B.) VE PEYZAJ PROJESİ, İLGİLİ KURULUŞLARCA ONAYLANMADAN RUHSAT VERİLEMEZ.
- 3.5. KAMU KULLANIMINA AÇIK ALANLARDA YAPILACAK TÜM YAPI, TESİS VE AÇIK ALAN DÜZENLEMELERİNİN, ENGELLİLERİN KOLAY ULAŞMASINI VE KULLANMASINI SAĞLAYACAK ŞEKİLDE TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN ERİŞİLEBİLİRLİKLE İLGİLİ YAYIMLADIĞI STANDARTLARA UYGUN OLARAK YAPILMASI ZORUNLUDUR.
- 3.6. ÇALIŞMALAR SIRASINDA 2863 SAYILI KANUN KAPSAMINDA KALAN BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI DURUMUNDA ÇALIŞMALAR



DURDURULARAK MÜDÜRLÜĞE VE MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ'NE HABER VERİLECEKTİR.

- 3.7. MÜLGA MUĞLA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNCE 21.10.2020 TARİHİNDE ONAYLANAN "MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ FETHİYE İLÇESİ UZUNYURT MAHALLESİ İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU" NDA, PLANLAMA ALANININ TAMAMI YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN ÖNEMLİ ALAN (Ö.A.-2.3- ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE HEYELAN VE KAYA DÜŞMESİ (KOMPLEKS HAREKET) SORUNLU ALANLAR) OLARAK BELİRLENMİŞ OLUP, BU ALANLAR İLE İLGİLİ ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI GEREKMEKTEDİR. BU KAPSAMDA PLANLAMA ALANINDA;

- 3.7.1. MEVCUT VE İNŞAAT AŞAMASINDA OLUŞACAK ŞEVLER AÇIKTA BIRAKILMAMALI, TEKNIĞE UYGUN İSTİNAT YAPILARI İLE DESTEKLENMELİDİR.
- 3.7.2. MEVCUT VE İNŞAAT AŞAMASINDA AÇIĞA ÇIKACAK KAYA BLOKLARI AÇIKTA BIRAKILMAYARAK TEMİZLENMESİ GEREKMEKTEDİR.
- 3.7.3. ÇEVRE VE YÜZEY SULARININ, ATIKSULARIN DRENAJ MUTLAKA YAPILMALIDIR.
- 3.7.4. STABİLİTE SORUNUNA NEDEN OLACAK VE YAPI TEMELLERİNİ OLUMSUZ ETKİLEYECEK YÜZEY, YERALTI ATIK SULARININ UZAKLAŞTIRMASINA YÖNELİK UYGUN DRENAJ SİSTEMLERİ YAPILMALIDIR.
- 3.7.5. PARSEL / BİNA BAZINDA YAPILACAK ZEMİN ETÜTLERİNDE TEMEL TİPİ VE TEMEL DERİNLİĞİ BELİRLENMELİ, YAPI YÜKLERİNİN OTURACAĞI BİRİMLERİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ (ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VB.) VE TÜM YAMAÇ BOYUNCA STABİLİTE ANALİZLERİ AYRINTILI OLARAK YAPILMALI VE DEĞERLENDİRMELER SONUCUNDA ORTAYA ÇIKACAK PROBLEMLERE GÖRE GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMALIDIR.
- 3.7.6. EĞİMİN YÜKSEK OLDUĞU YERLERDE EĞİMİN DÜŞÜRÜLMESİNE YÖNELİK (TERASLAMA, KADEMELENDİRME V.B.) ÖNLEMLER ALINMALIDIR.
- 3.7.7. HER TÜRLÜ YAPILAŞMALARDA, PARSEL BAZI SONDAJLI ZEMİN ETÜTLERİNDE, HETEROJEN ZEMİN KOŞULLARINDAN KAYNAKLANABİLECEK, ŞİŞME, FARKLI OTURMA VE TAŞIMA GÜCÜ PROBLEMLERİ AYRINTILI OLARAK ARAŞTIRILMALIDIR. ARAŞTIRMA SONUÇLARINA GÖRE GEREKLİ ZEMİN İYİLEŞTİRMELERİ PROJELENDİRİLEREK OLASI JEOTEKNİK PROBLEMLER MUTLAK SURETLE ÖNLENMELİDİR. BU NEDENLE BU ALANLARDA, PARSEL BAZINDA YAPILACAK ZEMİN ETÜT ÇALIŞMALARINDA, KARŞILAŞILABİLECEK OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ SORUNU, OTURMA, ŞİŞME VB. PROBLEMLERİNİN DETAYLI OLARAK İNCELENMESİ VE BU HUSUSLARA YÖNELİK UYGUN ÖNLEMLERİN (KAZIK TEMEL, ENJEKSİYON, JET-GROUT VB.) YAPILAŞMA ÖNCESİ MUTLAKA YERİNE GETİRİLMESİ GEREKMEKTEDİR. PARSEL/BİNA BAZI ZEMİN ETÜTLERİNDEN ELDE EDİLECEK SONUÇLARA GÖRE UZMAN MÜHENDİSLERCE PROJELENDİRİLMELİ VE BELEDİYESİ



KONTROLÜNDE UYGULANDIKTAN SONRA YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMELİDİR. YEREL ZEMİN KOŞULLARININ DEĞİŞKENLİĞİNE BAĞLI OLARAK, HANGİ TEMEL TÜRÜNÜN SEÇİLECEĞİ, HANGİ ZEMİN İYİLEŞTİRME YÖNTEMLERİNİN UYGULANACAĞI YAPILACAK PARSEL BAZINDAKİ ZEMİN ETÜTLERİNDEN ELDE EDİLECEK PARAMETRELERE GÖRE BELİRLENMELİDİR. YENİ YAPILACAK YAPILAR DEPREM YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN KRİTERLERE UYGUN OLARAK PROJELENDİRİLMELİ VE DONATILI PERDE DUVARLAR KULLANILMALIDIR.

- 3.7.8. TEMEL TİPİ, TEMEL DERİNLİĞİ VE YAPI YÜKLERİNİN TAŞITTIRILACAĞI SEVİYELERİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ (TAŞIMA GÜCÜ VB.) İLE STABİLİTE ANALİZLERİ (KİNEMATİK ANALİZ, ŞEV DURAYLILIĞI ANALİZİ VB.) KAYA DÜŞMESİ RİSKLERİNE AİT ARAŞTIRMALARIN TEMEL VE ZEMİN ETÜTLERİNDE AYRINTILI YAPILMALI, ÇIKACAK SORUNLARA GÖRE ALINABİLECEK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ BELİRLENMELİDİR.
- 3.7.9. TEMEL ALTINDA KOMPAKSİYON YAPILMASI, BELGELİ HAFİF YAPI MALZEMESİ KULLANILMASI, KALİFİYE ELEMAN VE KONUSUNDA UZMAN PERSONEL ÇALIŞTIRILMASI, İNŞA PERİYODUNUN UZUN TUTULMASI YAPI TABAN VE ÇEVRESİNDE DRENAJ AĞI VE ŞEBEKESİ OLUŞTURULMASI, BETON VE FOSEPTİK ÇUKURLARINDA SIZDIRMAZLIĞININ SAĞLANMALIDIR.
- 3.7.10. MEVSİMSEL YAĞIŞLARA BAĞLI OLARAK SULU HALE GELEBİLECEK ZEMİN DOKANAKLARI BOYUNCA SIZINTI SULARINA İLİŞKİN GEREKLİ ÇEVRE DRENAJININ (ATIK SULAR, YERALTI SUYU VE YERÜSTÜ SULARI AÇISINDAN) SAĞLANMASI GEREKMEKTEDİR.
- 3.7.11. YAPI TEMELLERİ HOMOJEN SEVİYELERE VE KAYA BİRİMLERE AİT AYRIŞMAMIŞ SAĞLAM KESİMLERİNE OTURTULMALI VEYA TAŞITTIRILMALIDIR.
- 3.7.12. YÜZEY SULARI DRENAJ VE AYAK TEMELLERİNİN SUYU İZOLASYONLARININ (MEMBRAN) YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.
- 3.7.13. KAYA DÜŞESİ VE / VEYA ÇİĞ DÜŞMESİ İHTİMALİNE GÖRE GEREKLİ GÖRÜLMESİ HALİNDE AYAKLARIN ARKASINA PRUVA (TERS V) ŞEKLİ DUVAR PROJELENDİRİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
- 3.7.14. DERİN KAZILARDAN KAÇINILMASI, DİK ŞEVLERİN OLUŞTURULMAMASI GEREKMEKTEDİR. EĞER OLUŞTURULMASI GEREKİYORSA, İSTENEN TASARIMA YÖNELİK ANALİZLERİN TEKRARLANMASI VE SONUÇLARA GÖRE OLUŞTURULACAK ŞEVLERİN UYGUN İSTİNAT VE İKSA YAPILARIYLA DESTEKLENMESİ GEREKMEKTEDİR.
- 3.7.15. YÜZEY SUYU DRENAJ YAPILARAK, YÜZEY SULARININ ALANDAN UZAKLAŞTIRILMASI GEREKMEKTEDİR.
- 3.7.16. PROJE ÖNCESİ MÜMKÜNSE EĞİMİN AZALTILMASI VE ÜST KISIMLARDAKİ GEVŞEK-YUMUŞAK KISMIN UZAKLAŞTIRILMASI GEREKMEKTEDİR.
- 3.7.17. PARSEL VE BİNA BAZLI TEMEL VE ZEMİN ETÜTLERİNDE İNCELEME ALANINDA PLANLANACAK YAPI YÜKLERİ, YAPILACAK KAZILAR VE DIŞ YÜKLER HESAP EDİLEREK YAMAÇ BOYUNCA ŞEV STABİLİTE ANALİZLERİ YAPILARAK, ÇIKABİLECEK SORUNLARA YÖNELİK ALINABİLECEK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ BELİRLENMELİDİR.



- 3.7.18. KAZI SONRASI ÇOK DİK YAN DUVARLAR OLUR İSE BİRİMDEN KOPABİLECEK DURAYSIZ PARÇALARIN TEHLİKE YARATMAMASI İÇİN ÇELİK HASIR DA ÖNERİLEBİLİR.
- 3.7.19. MEVCUT BULUNAN DİK ŞEVLERİN ÇELİK HAZIRLARLA ÖNLEMLERİNİN ALINMASI, TEMİZLENECEK KISIMLARIN TEMİZLENMESİ VE GEREKLİ GÖRÜLÜR İSE TERASLAMALARLA ŞEV AÇISILARININ DÜZENLENMESİ GEREKMEKTEDİR.
- 3.7.20. İNCELEME ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN KAYA BLOKLARININ YERİNDE İSLAH EDİLMESİ, İNCELEME ALANI DIŞINDAN KOPARAK DÜŞEME-YUVARLANMA SONRASI İNCELEME ALANINA KADAR GELEBİLECEK KAYA BLOKLARININ ALANA ULAŞMASINI ENGELLEYECEK ÖNLEMLERİN (ÇİT. AĞAÇLANDIRMA, ENERJİ SÖNÜMLEYİCİ STABİLİZE MALZEME SERİLMESİ VB.) PROJELENDİRİLEREK UYGULANMASINDAN VE KAYA DÜŞMESİ RİSKİ ORTADA KALDIRILDIKTAN SONRA PLAN UYGULANMASINA İZİN VERİLMELİDİR.
- 3.7.21. YOL, ALTYAPI VE KOMŞU PARSEL GÜVENLİĞİ SAĞLANMADAN KAZI İŞLEMİ YAPILMAMALIDIR.
- 3.7.22. KAYA DÜŞME TEHLİKESİNİ BERTARAF ETMEK İÇİN SERBEST KAYA KÜTLELERİ TEMİZLENMELİ, DÜŞECEK KAYALAR İLE YAPILACAK KONUTLAR ARASINDA HENDEK OLUŞTURULARAK BU İSLAH EDİLEN KAYALARIN HENDEKLERE DÜŞÜRÜLMESİ SAĞLANMALIDIR. PARSELLERİN ÜST SINIRLARINA UYGUN PROJELENDİRİLMİŞ İSTİNAT DUVARI, TEL KAFES, ANKRAJ VB. ÖNLEMLERLE DE KAYA DÜŞMESİNE KARŞI ÖNLEMLER ALINMALIDIR. BU ÖNLEMLER UZMAN MÜHENDİSLERCE HAZIRLANACAK BİR ÖNLEM PROJESİ KAPSAMINDA BELEDİYE KONTROLÜ YAPILDIKTAN SONRA PLAN UYGULAMASINA GİDİLMELİDİR.
- 3.7.23. BU ALANLARDAKİ BİNALARDAKİ FARKLI OTURMALARDAN KAYNAKLI HASARLARI ÖNLEMELİK İÇİN, BİNA TEMELLERİNİN AYNI JEOLÖJİK, LİTOLOJİK VE JEOTEKNİK ÖZELLİKTEKİ SEVİYELERE TAŞITTIRILMALI, MÜMKÜN OLMADIĞI DURUMLARDA İSE ZEMİN TEMEL ETÜTLERİNDE FARKLI OTURMAYA KARŞI ALINACAK ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR.
- 3.7.24. İNCELEME ALANINDA PLANLANACAK TÛN YAPILAR İÇİN "TÛRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" VE "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÛKÛMLERİNE UYULMALIDIR.
- 3.7.25. TEMEL ALTINDA KOMPAKSİYON YAPILMASI, BELGELİ HAFİF YAPI MALZEMESİ KULLANILMASI, KALİFİYE ELEMAN VE KONUSUNDA UZMAN PERSONEL ÇALIŞTIRILMASI, İNŞA PERİYODUNUN UZUN TUTULMASI YAPI TABAN VE ÇEVRESİNDE DRENAJ AĞI VE ŞEBEKESİ OLUŞTURULMASI, BETON VE FOSEPTİK ÇUKURLARINDA SIZDIRMAZLIĞININ SAĞLANMALIDIR.
- 3.7.26. RAPOR İÇERİSİNDE YAPILAN TÛM HESAPLAMA ANALİZ VE YORUMLAR İNCELEME ALANININ GENEL KARAKTERİSTİK ÖZELLİKLERİNİ BELİRLEMEK AMACIYLA YAPILDIĞINDAN, BU HESAPLAMA ANALİZ VE YORUMLAR PROJEYE ESAS ZEMİN VE TEMEL ETÛT ÇALIŞMALARINDA; YAPILACAK YAPININ TÛM ÖZELLİKLERİNE VE TEMELİN OTURACAĞI ZEMİNİN ÖZELLİKLERİNE

UYGUN OLARAK, AYRINTILI ŞEKİLDE YENİDEN YAPILMALIDIR. BU RAPOR ZEMİN ETÜT RAPORU YERİNE KULLANILAMAZ, YAPILAŞMA ESNASINDA İLGİLİ YÖNETMELİK VE GENELGE HÜKÜMLERİNE GÖRE, BU RAPORDAKİ UYARILAR DA DİKKATE ALINARAK PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ İSTENMELİDİR.

3.8. TOPRAK KORUMA PROJESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

3.9. MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI SAĞLIK VE SOSYAL HİZMETLER DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NIN 22.06.2016 TARİH VE 2459 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA VE MEZARLIK YERLERİNİN İNŞAASI İLE CENAZE NAKİL VE DEFİN İŞLEMLERİ HAKKINDA YÖNETMELİĞİN MEZARLIKLARIN MÜLKİYETİ BAŞLIKLİ 8. MADDESİNE UYULACAKTIR.

3.10. MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 08.03.2024 TARİH VE 153189 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

3.11. MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI FEN İŞLERİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NIN 28.03.2022 TARİH VE 96387 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

3.12. DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 03.06.2016 TARİH VE 377627 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

3.13. ALT ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA DOĞAL ZEMİNDEN KOT ALINMASINA YÖNELİK PLANLAMA KARARLARININ ALINMASI SAĞLANACAKTIR.

3.14. BU PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA, İLGİSİNE GÖRE;

- 3194 SAYILI İMAR KANUNU, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
- 5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU,
- 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLKE KARARLARINA,
- 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
- 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
- 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
- 3573 SAYILI ZEYTİNCİLİĞİN İSLAHI VE YABANİLERİNİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN VE BU KANUNUN BAZI HÜKÜMLERİNİN



DEĞİŞTİRİLMESİ VE YÜRÜRLÜKTEN KALDIRILMASI HAKKINDAKİ 4086 SAYILI KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,

- 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
- 6331 SAYILI İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
- TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE,
- BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
- SİĞINAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE,
- 5627 SAYILI ENERJİ VERİMLİLİĞİ KANUNU İLE BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE,
- ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE,
- 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE,
- OTOYOL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE,
- MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SINIRLARI İÇİNDE YER ALAN TAŞIT YOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK (KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN BAKIM AĞI DIŞINDA KALAN KARAYOLLARINDA) TESİSLERE GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ DÜZENLENMESİ HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,

VE HALEN YÜRÜRLÜKTE BULUNAN VE BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN MEVZUAT HÜKÜMLERİ VE MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ (KANUN, TÜZÜK, YÖNETMELİK, TEBLİĞ) İLE AYDIN-MUĞLA-DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI KARARLARINA UYULACAKTIR.

4. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

4.1. KONUT ALANLARI

4.1.1. MEVCUT KONUT ALANLARI

TESPİTLİ KÖY YERLEŞİK ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN KONUT ALANLARIDIR. BU ALANLAR DÜŞÜK YOĞUNLUKLU KONUT ALANI (85 KİŞİ/HA VE 70 KİŞİ/HA) OLUP YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

4.1.2. GELİŞME KONUT ALANLARI

TESPİTLİ KÖY YERLEŞİK ALANI DIŞINDA YER ALAN KONUT ALANLARIDIR. BU ALANLAR SEYREK YOĞUNLUKLU KONUT ALANI (12 KİŞİ/HA) OLUP YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.



4.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

4.2.1. TİCARET ALANLARI

BU ALANLARDA YERLEŞMENİN İHTİYACI OLACAK VE PLANI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 19 (G) MADDESİNDE TANIMLANAN KULLANIMLAR YER ALABİLİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

4.2.2. TİCARET - TURİZM - KONUT ALANLARI

BU ALANLARDA TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA, TİCARET, TURİZM, KONUT KULLANIMLARINDAN KONUT HARİÇ SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN VEYA TAMAMININ BİRLİKTE YER ALABİLİR. BU ALANLARDA KONUT KULLANIM ORANI %30'DUR.

4.2.3. BELEDİYE HİZMET ALANI

BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARINDAKİ HİZMETLERİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANDIR.

BU ALANLARDA PROJELENDİRME AŞAMASINDA BODRUM MİMARİ KARAKTERİ ESAS ALINMALIDIR. YAPI BOYUTLARI VE BİNALAR ARASI ÇEKME MESAFELERİ, TESİSLERİN NİTELİĞİNE VE İŞLEVİNİN GEREKTİRDİĞİ TEKNİK ŞARTLARA GÖRE AVAN PROJEYLE BELİRLENİR.

4.3. TURİZM ALANLARI

4.3.1. TURİZM ALANI

BU ALANLARDA, ALT ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA, TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN OLMAK KOŞULUYLA, OTEL, SAĞLIK ODAKLI TATİL KÖYÜ (SAĞLIKLI YAŞAM TESİSİ), MOTEL, TATİL KÖYÜ, PANSİYON, KAMPİNG, APART OTEL VE HOSTEL GİBİ TURİZM TESİSLERİNİN BULUNDUĞU ALANLARDIR.



4.3.2. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI

GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARINDA TOPOĞRAFYA VE BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN ÇÖZÜMLER GETİRİLECEKTİR.

BU ALANLARDA DOĞAL KARAKTERİN KORUNMASI ESASTIR. ZORUNLU OLAN TEKNİK ALTYAPI HİZMETLERİ UYGULAMALARI DIŞINDA, DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜ, TOPOĞRAFYA VE SİLÜET ETKİSİNİ BOZACAK YA DA ÇEVRE TAHRİBATINA SEBEP OLABİLECEK HİÇBİR UYGULAMA YAPILAMAZ.

BU ALANLARDA KIYI KANUNUNUN UYGULANMASINA DAİR YÖNETMELİK DOĞRULTUSUNDA KAMPİNG VE KONAKLAMA ÜNİTELERİ İÇERMİYEN, DUŞ, GÖLGELİK, SOYUNMA KABİNİ, WC, KAFE-BAR, PASTANE, LOKANTA, ÇAYHANE, AÇIK SPOR ALANLARI, SPOR TESİSLERİ, AÇIK GÖSTERİ VE EĞLENCE ALANLARI, FUAR, SU OYUNLARI PARKI VE ÖZELLİK TAŞIYAN EL SANATLARI ÜRÜNLERİNİN 20 M2'Yİ GEÇMEYEN SERGİ VE SATIŞ ÜNİTELERİ YAPILABİLİR.

Z NOTASYONLU GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARDA ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİNİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

4.3.3. EKOTURİZM/KIRSAL TURİZM TESİS ALANI

DOĞAL VE KÜLTÜREL DEĞERLERİ KORUYARAK, BU ALANLARDA VE ÇEVRESİNDE YAŞAYAN NÜFUSUN SOSYO-EKONOMİK GELİŞİMİ İÇİN KAYNAK YARATABİLEN ALTERNATİF TURİZME DÖNÜK, DOĞAL YAŞAMA AKTİF KATILIMIN SAĞLANABİLDİĞİ, ÇEVREYE DUYARLI ALANLARDIR.

EKOTURİZM/KIRSAL TURİZM TESİS ALANLARINDA TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN, EKOLOJİK YAPI İLE BÜTÜNLEŞİK KIRSAL TURİZM TESİSLERİ İLE BUNLARA HİZMET VEREN SPOR TESİSLERİ, SATIŞ ÜNİTELERİ VE GEREKLİ SOSYAL DONATI ALANLARI YER ALABİLİR. BU ALANLARDA YER ALACAK KONAKLAMA TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK UYARINCA "KIRSAL TURİZM TESİSLERİ" OLARAK BELGELENDİRİLECEKTİR.

YAPILACAK YAPILARDA DOĞAL YAPI VE GELENEKSEL MİMARİ DOKUNUN KORUNMASI SAĞLANACAKTIR.

EKO-TURİZM ALANI OLARAK BELİRLENEBİLECEK ALANLARDA UYGULAMA ÖNCESİ TOPLAM ALAN BÜYÜKLÜĞÜ EN AZ 15.000 M2 OLACAKTIR. BU ALANLARDA UYGULAMALAR ADA BAZINDA YAPILACAK, ALANIN TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜNÜN EN AZ %30'LUK BÖLÜMÜ, YAPI YAPILMAYACAK ŞEKİLDE AÇIK ALAN OLARAK PLANLANACAKTIR. BU ALANLARDA MİN. İFRAZ ŞARTI 10.000 M2'DİR.



20.000 M2 ÜZERİNDE BÜYÜKLÜĞE SAHİP ALANLAR İSE TOPLAM İNŞAAT ALANI 2.000 M2'Yİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE DÜZENLENECEKTİR.

BU ALANLARDA YER ALACAK TURİZM BELGELİ KONAKLAMA TESİSİ TEK BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM OLACAKTIR. BU ALANLARDAKİ KONAKLAMA BİRİMLERİ ÜZERİNDE DEVRE MÜLK, KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİ GİBİ ŞERHE KONU HAKLAR TESİS EDİLEMEZ.

4.4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

4.4.1. TARIM ALANLARI

BU ALANLARDA 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

4.4.2. ORMAN ALANLARI

BU ALANLARDA 6831 SAYILI ORMAN KANUNU HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

4.4.3. ZEYTİNLİK ALANLAR

3573 SAYILI "ZEYTİNCİLİĞİN İSLAHI VE YABANİLERİNİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN" KAPSAMINDA KALAN ALANLARDIR.

PLANDA ZEYTİNLİK OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLAN ZEYTİNLİKLER İLE "Z" NOTASYONU BULUNAN VE/VEYA TAPU VASFINDA ZEYTİNLİK İFADESİ YER ALAN TÜM KULLANIM ALANLARDA, 3573 SAYILI "ZEYTİNCİLİĞİN İSLAHI VE YABANİLERİNİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. BU ALANLARDA, ALTYAPI VE SOSYAL TESİSLER DAHİL TOPLAM YAPILAŞMA, ZEYTİNLİK ALANININ %10'UNU GEÇEMEZ. BU SAHALARDAKİ ZEYTİN AĞAÇLARININ SÖKÜLMESİ T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞININ FENNİ İZNİNE TABİDİR. BU İZNİN VERİLMESİNDE T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞINA BAĞLI ARAŞTIRMA ENSTİTÜLERİ VE MAHALLİNDE ZİRAAT ODASINDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINIR. BU HALDE DAHİ KESİN ZARURET GÖRÜLMEMEYEN ZEYTİN AĞACI KESİLEMEZ VE SÖKÜLEMEZ.

2BU ALANLARDA, YUKARIDAKİ MADDEDE YER ALAN 3573 SAYILI "ZEYTİNCİLİĞİN İSLAHI VE YABANİLERİNİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN" KAPSAMINDA, ALTYAPI VE SOSYAL TESİSLER DAHİL OLMAK ÜZERE BELİRLENMİŞ OLAN ZEYTİNLİK ALANIN MAKSİMUM %10'LUK TOPLAM YAPILAŞMA HAKKINA, "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ"NDE TANIMLANAMIŞ OLAN "KATLAR ALANI HESABINA DAHİL EDİLMEMEYEN KULLANIMLAR" İLE TOPRAK ZEMİNE YAPILACAK OLAN HER TÜRLÜ MÜDAHALE (YAPI, DUVAR, YÜRÜME YOLLARI, TERAS, AYAZLIK, VERANDA VB.) DE DAHİLDİR.

MUĞLA İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA (YOLA CEPHESİ OLMASI HALİNDE) ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPI (BAĞ EVİ) İÇİN, YAPI TABAN ALANI 75 M²'Yİ, BİNA YÜKSEKLİĞİ 6.5 M'Yİ (2 KAT) GEÇMEYEN BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILABİLİR.

4.5. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

4.5.1. EĞİTİM ALANI

EĞİTİM ALANI OLARAK DÜZENLENEN BU ALANDA ALT ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA YERLEŞMENİN EĞİTİM İHTİYAÇLARININ KARŞILANMASI AMACIYLA İLKOKUL VE ANAOKULU ALANI YER ALABİLİR. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

4.5.2. SAĞLIK ALANI

SAĞLIK ALANI OLARAK DÜZENLENEN BU ALANDA ALT ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA YERLEŞMENİN SAĞLIK İHTİYAÇLARININ KARŞILANMASI AMACIYLA AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ, SAĞLIK OCAĞI GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

4.5.3. KÜLTÜREL TESİS ALANI

BU ALANLARDA BÖLGEDE YAŞAYAN YERLEŞİK NÜFUSUN VE ZİYARETÇİLERİN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK HİZMET VERMEK ÜZERE, KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONFERANS GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

4.5.4. SPOR ALANI

BU ALANLARDA, YERLEŞMENİN SPOR VE OYUN İHTİYAÇLARININ KARŞILANMASI VE SPOR FAALİYETLERİNİN YAPILABİLMESİ İÇİN ALT ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSİ YER ALABİLİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

4.5.5. İBADET ALANLARI

İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI TESİSLER İLE BU TESİSLERİN KÜLLİYESİNİN DİNİ TESİSİN MİMARİSİYLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİSİNE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, TAZİY



YERİ, YURT VE KURS YAPISI, GASİLHANE, ŞADIRVAN VE TUVALET GİBİ MÜŞTEMİLATLARIN YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR.

BU ALANLARDA EMSAL VE YENÇOK KOŞULLARI, TEKNİK GEREKSİNİMLERE UYGUN OLARAK BELİRLENECEKTİR.

4.6. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

4.6.1. PARK VE YEŞİL ALANLAR

PLANI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 19 (G) MADDESİNDE TANIMLANDIĞI ÜZERE; BU ALANLARDA; AÇIK HAVUZ/SÜS HAVUZU, AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, GENEL TUVALET, PERGOLA, KAMERİYE, 1000 M2 VE ÜZERİ PARKLARDA AHŞAP VEYA HAFİF YAPI MALZEMELERİNDEN YAPILMAK, KAT ADEDİ 1'İ, YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ VE AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI TOPLAMDA %3'Ü, HER BİRİNİN ALANI 15 M2'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ İLE OYUN ALANLARINA EN AZ 10 METRE MESAFEDE OLMAK VE ETRAFI ÇİT VE BENZERİ İLE KAPATILMAK KOŞULUYLA PARKIN İHTİYACI İÇİN GEREKLİ OLAN ASGARİ ÖLÇÜLERDEKİ TRAFİK YER ALABİLİR.

AYRICA TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA İÇİN TSE STANDARTLARINDA ÖNGÖRÜLEN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜNÜN SAĞLANMASI, GİRİŞ ÇIKIŞININ PARKIN GİRİŞ ÇIKIŞINDAN AYRI OLMASI VE PARKIN İHTİYACI İÇİN OTOPARK YÖNETMELİĞİ EKİNDEKİ EN AZ OTOPARK MİKTARLARI TABLOSUNDAKİ BENZER KULLANIMLAR DİKKATE ALINARAK BELİRLENECEK MİKTARI AŞMAMAK KAYDIYLA KAPALI OTOPARK, 10.000 M2 ÜZERİNDEKİ PARKLARDA, AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI, YUKARIDA BELİRTİLENLER DE DAHİL TOPLAMDA %3'Ü GEÇMEMEK ÜZERE MUVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAYAN MESCİT İLE TRAFİK GÜVENLİĞİ ALINARAK KAMUYA AİT 112 ACİL AMBULANS İSTASYONU GİBİ TESİSLERİN YER ALABİLDİĞİ ALANLARDIR.

4.6.2. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

BU ALANLAR, TOPOGRAFIK VE TOPRAK ÖZELLİKLERİ NEDENİYLE AĞAÇLANDIRILMASI ÖNERİLEN ALANLARDIR. BU ALANLARDAKİ ÖZEL MÜLKİYETLERDE TARIM ALANLARINDAKİ PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

4.6.3. MEZARLIK ALANI

CENAZELERİN DEFNEDİLDİĞİ MEZAR YERLERİ, DEFİN İZNİ VE DİĞER İŞLEMLERİN YÜRÜTÜLDÜĞÜ İDARİ TESİS BİNALARI, GÜVENLİK ODASI T. ŞA
BU ALANA HİZMET VEREN ZİYARETÇİ BEKLEME, MORG, GASİLHANE



İBADET YERİ, ŞADIRVAN, ÇEŞME, HELA İLE OTOYOL KULLANIMININ YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

BU ALANLARDA, "MEZARLIK YERLERİNİN İNŞAASI İLE CENAZE NAKİL VE DEFİN İŞLEMLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK" DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

4.6.4. REKREATİF ALANLAR

KIYI KANUNUNUN UYGULANMASINA DAİR YÖNETMELİKTE TANIMLANDIĞI ŞEKİLDE, HALKIN EĞLENCE VE DİNLENME GEREKSİNİMLERİNİ KARŞILAMAYA DÖNÜK, AÇIK OLARAK DÜZENLENEN OTURMA VE YEMEK YERLERİ, YEMEK PİŞİRME YERLERİ, ÇEŞMELER, AÇIK HAVUZLAR, OYUN VE AÇIK SPOR ALANLARI, AÇIK GÖSTERİ ALANLARI, YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ VE KIYI YAPISININ ELVERDİĞİ YERLERDE DENİZE İNİŞ RAMPALARI BULUNAN KAMU VEYA ÖZEL ALANLARDIR.

Z NOTASYONLU REKREATİF ALANLARDA ZEYTİNCİLİĞİN İSLAHİ VE YABANİLERİNİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

4.6.5. REKREASYON ALANI

BU ALANLARDA YERLEŞMENİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE EĞLENCE, DİNLENME, PİKNİK VB. İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLEĞİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

4.7. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

4.7.1. TEKNİK ALTYAPI ALANI

BU PLANDA TEKNİK ALTYAPI ALANI OLARAK DÜZENLENEN ALANLARDA, İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ, HER TÜRÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN YAPILAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA EMSAL VE YENÇOK KOŞULLARI, ALT ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA TEKNİK GEREKSİNİMİLE DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR.

4.7.2. ATIKSU TESİSLERİ ALANI (ARITMA-TERFİ MERKEZİ)

BU ALANDA YERLEŞMENİN TEKNİK ALTAPI İHTİYACINI KARŞILAYACAK VE MUSKİ KONTROLÜNDE ARITMA, TERFİ MERKEZİ GİBİ TEKNİK KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

4.7.3. SU YÜZEYİ



DEVLET SU İŞLERİ 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 03.06.2016 TARİH VE 377627 SAYILI GÖRÜŞ YAZISINA İSTİNADEN PLANLAMA ALANININ İÇERİSİNDEN GEÇEN BOZYER DERESİ, ÇATARASI DERESİ, ÇATARASI DERESİ YAN KOLU VE KURU DERE GEÇEN KISIMLAR, YAZI EKİ HİDROLİK KARAKTERİSTİK VE TİP KESİTLERE UYGUN OLARAK SU YÜZEYİ (DERE HATTI) OLARAK DÜZENLENMİŞTİR.

4.7.4. ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA

ADM ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.'NİN 21.01.2022 TARİH VE 2124 SAYILI YAZISI DOĞRULTUSUNDA; ALT ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA, YERİNİN ONAYI ADM ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.'NDEN ALINMAK KOŞULUYLA 500 METRE ARALIKLAR İLE YENİ TRAFO ALANLARI DÜZENLENECEKTİR. ONAYLI İMAR PLANLARINDAKİ TRAFO ALANLARININ YERİ TEKNİK OLARAK MÜMKÜN OLDUĞUNCA KORUNACAKTIR.

ADM ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.'NİN 19.06.2023 TARİHLİ YAZISI UYARINCA İMAR PLANINA İŞLENEN ENERJİ NAKİL HATTININ GÜZERHGAHI ÜZERİNDE KALAN ALANLARDA ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

4.7.5. ULAŞIM

BU PLANDA İKİNCİ DERECE YOLLARIN BAĞLANTI NOKTALARI ŞEMATİK OLUP, ALT ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA, ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI İLE BİRLİKTE KOORDİNELİ OLARAK ÇÖZÜMLENECEKTİR.



ALİ ÖZDEN GÜRBÜZ
ŞEHİR PLANCISI (İ.T.Ü.)

Tel: 0 252 212 53 13 (2 Hat) Gsm: 0 532 296 20 69
e-posta: noktalarplanlari@icodma.com

Kontrol Eden


Özlem AKARSU
Şehir Plancısı-Mimar

Şube Müdürü


Özlem ERSOY CERÇİ
Şube Müdürlüğü
Şube Müdür Vekili

İmar ve Şehircilik Dairesi Dosya No :
Plan İşlem Numarası (PİN) : NİP-481053553
Ölçek : 1/5000

Muğla İli, Fethiye İlçesi, Faralya (Eski Uzunyurt) Mahallesi, yerleşme alanı ve çevresine yönelik hazırlanan 2 (iki) adet paftadan ibaret 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Değişikliği, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09/04/2024 tarihli ve 104 sayılı Kararı ile aynen onaylanmıştır.

**İmar ve Şehircilik
Dairesi Başkanı**

