

T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

23.02.2024

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

23.02.2024 tarihinde saat 14:00’da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 09.02.2024 tarih ve E-36521862-115.01.06-285140 sayılı yazısı ile Meclis’e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.02.2024 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, “*Fethiye İlçesi, Kuru Mahallesi, 111 ada, 1, 2 ve 5 parseller ile 113 ada, 1 parselle yönelik hazırlanan Fethiye Belediye Meclisinin 01.11.2023 tarihli ve 118 sayılı kararı ile uygun bulunan “Ekoturizm Alanı” ve “Taşıt Yolu” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Değişikliğinin 3194 sayılı Kanun’un 8/b ile 5216 sayılı Kanun’un 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi.*” konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 09.02.2024 tarih ve E-36521862-115.01.06-285140 sayılı yazısında;

- İlgi :** a) Fethiye Belediye Başkanlığının 14.12.2023 tarihli ve E-42798632-115.01.99-113408 sayılı yazısı.
b) Fethiye Belediye Meclisinin 01.11.2023 tarihli ve 118 sayılı kararı.

İlgi (a)’ da kayıtlı yazı ile Fethiye İlçesi, Kuru Mahallesi, 111 ada, 1, 2 ve 5 parseller ile 113 ada, 1 parselle yönelik hazırlanan “Ekoturizm Alanı” ve “Taşıt Yolu” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Değişikliğinin Fethiye Belediye Meclisinin ilgi (b)’de kayıtlı kararı ile uygun bulunduğu belirtilerek 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunun 7’nci maddesinin (b) bendine göre konunun Başkanlığımızca değerlendirilmesi talep edilmiştir.

İlgi (b)’de kayıtlı Meclis Kararında Büyükşehir Belediye Başkanlığımızın 26.04.2022 tarih ve 105179 sayılı yazısında belirtilen eksiklerin tamamlandığı ve üst ölçekli plan kararlarına uygun olduğu belirlenen teklif planın kabulüne oybirliği ile karar verildiği belirtilmektedir.

Yapılan incelemede plan teklifinin Fethiye İlçesi, Kuru Mahallesi, Karacasu Mevkiinde, tapunun 111 ada, 1, 2 ve 5 parseller ile 113 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı toplam 23.498,83 m² yüzölçümüne sahip alanı kapsadığı, bahse konu alanın Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.07.2021 tarihli ve 154 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Turizm Alanı (Ekoturizm Alanı)” olarak planlı olduğu, ayrıca planlama alanının 2.731,41 m²’lik bölümünün mülga İl Genel Meclisinin 09.09.2005 tarihli ve 137 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer aldığı, 20.767,42 m²’lik bölümünün ise onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer almadığı tespit edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede planlama çalışmasına yönelik Fethiye Belediye Başkanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, İl Afet Ve Acil Durum Müdürlüğü, İl Sağlık Müdürlüğü, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü, İl Kültür Ve Turizm Müdürlüğü, İl Sanayi Ve Teknoloji Müdürlüğü, Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş., Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden Ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. Muğla Bölge Müdürlüğü, Karayolları 13. Bölge Müdürlüğü, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Tarım Ve Orman Bakanlığı 4. Bölge Müdürlüğü, Muğla İl Tarım Ve Orman Müdürlüğü, Büyükşehir Belediyesi Ulaşım, Çevre Koruma ve Kontrol, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı, Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü’nün görüş yazılarının alındığı tespit edilmiştir.

Ulaşım Dairesi Başkanlığı’nın 05.03.2021 tarihli ve 12332 sayılı yazısı ile “...Söz konusu taşınmazlara yönelik hazırlanan trafik etüdü kapsamında, plan taslağında yer alan Genel Otopark Alanının; Otopark Yönetmeliği 4. Maddesinin (n) bendi gereğince UKOME Genel Kurul Toplantısında ele alınması sağlanarak 25.02.2021 tarihli ve 2021/2-67 sayılı karar alınmış olup, fonksiyonun otopark

T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

23.02.2024

ihtiyacının parselinde karşılanması ve tesise motorlu taşıt girişinde Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğünün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması koşulu ile trafik etüdünün uygun değerlendirildiği..." hususu bildirilmiştir.

Muğla İl Tarım Ve Orman Müdürlüğünün 24.12.2020 Tarihli ve 3640087 Sayılı yazısında;

"... söz konusu parsellerde yapılan inceleme sonucunda; tarımsal etüt raporunda söz konusu parseller Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA) olduğu tespit edilmiştir.

*Söz konusu parsellerde 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun 13. maddesi gereği ve 09 Aralık 2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan, Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik'in 12. Maddesinin 8. Fıkrası uyarınca "Ekoturizm Alanı" amaçlı planlama çalışması yapmak üzere, ekte gönderilen **toprak koruma projesine uyulması şartıyla 20.785,44 m2 lik alanın Tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülmüştür.***

*09 Aralık 2017 tarih ve 30265 tarihli Resmi gazetede yayımlanan, Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması, Planlanmasına Dair Yönetmelik kapsamında, Arazi kullanımına ilişkin verilen izinler, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, **tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması**, tarımsal amaçlı yapılarda ise ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilir. Verilen izinler amacı dışında kullanılmaz. Amacı dışı kullanımın tespit edilmesi halinde, Kanunun 20 ve 21 inci maddelerine göre işlem yapılır." denilmektedir.*

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 16.09.2020 Tarihli ve 555644 sayılı yazısında; *"... yapılan incelemede söz konusu taşınmazın; Kurumumuza ait herhangi bir İçmesuyu temin edilen baraj veya göletin su toplama havzası içerisinde olmadığı, herhangi bir derenin akışına engel konumunda bulunmadığı ve idaremize ait herhangi bir proje sahası kapsamında kalmadığı tespit edilmiş olup, yakınında yer alan Karaçay Deresini kirletecek her türlü müdahaleden uzak durulması şartıyla "Ekoturizm Alanı" oluşturacak şekilde imar planı yapılmasında Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.*

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. Muğla Bölge Müdürlüğü'nün 16.09.2020 Tarihli ve 33869 sayılı yazısında; *"... kurulacak tesislerin enerji ihtiyacını karşılamak amacıyla seçilen yerin uygunluk onayı Şirketimizden alınma suretiyle, 111 Ada 5 Parsel sınırları içerisinde olacak şekilde yola cepheli ve 8x3=24m2 ebatlarında (çekme mesafesi hariç) 1 adet trafo bina yeri ayrılması gerekmektedir." denilmektedir.*

Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 28.01.2021 tarih ve 175610 sayılı yazısı ile söz konusu imar planı notlarına; *"Uygulama Projelerinin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliği Ek-I ve Ek-II Listeleri kapsamında kalması durumunda "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir." Kararı alınmadan projeye hiçbir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz." ifadesinin eklenmesi gerektiği bildirilmiştir.*

Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 09.10.2020 tarih ve 756356 sayılı yazısında; *"... söz konusu taşınmazlar herhangi bir arkeolojik veya kentsel sit alanında kalmamaktadır. Taşınmazlar Müdürlük uzmanlarınca yerinde incelenmiş ve taşınmazların yüzeyinde 2863 sayılı Yasa kapsamına giren korunması gerekli taşınmaz kültür varlığına rastlanmamıştır. Ancak bu alanda yapılacak olan çalışmalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların durdurularak en yakın Müze Müdürlüğü ve Müdürlüğümüze bilgi verilmesi koşulu ile söz konusu taşınmazlarda ilgi yazı doğrultusunda işlem yapılmasında 2863 sayılı Yasa açısından bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.*

"Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı" amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Değişikliğine ilişkin;

1. Plan onama sınırı içerisinde öngörülen yol, meydan, yeşil alanlar ve otopark gibi kamu yararına ayrılan yerler bedelsiz olarak tapuda terk edilmeden inşaat ruhsatı verilemez. İmar uygulaması planın bütününde aynı zamanda yapılacaktır.

2. İmar uygulaması aşamasında mülkiyet aplikasyon krokisindeki koordinat değerleri ile rapor ekinde verilen sayısal ortamda hazırlanmış olan değerler esas alınacaktır.

3. Teknik Altyapı Tesislerine ait projeler(elektrik, su, arıtma, haberleşme vb.) ve peyzaj projesi ilgili kuruluşlarca onaylanmadan inşaat ruhsatı, bu tesislerin tamamı bitirilmeden ve peyzaj projesinin uygulaması tamamlanmadan kullanma ruhsatı verilemez.

4. Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı olarak belirlenen alanda 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 maçı ile kurulmuş ve çiftlik üretimi ile birlikte turistik konaklama olanağı sağlayan, gelen müşterilerin de çalışma programına katılabileceği, bölgenin doğal, iklim ve toprak yapısına uygun tarımsal faaliyetlerin, doğal/ekolojik ürünlere yönelik tarımsal denemelerin yapılması ve yerinde tanıtılması gibi kırsal yaşantının sahnelenmesine olanak sağlayan, en az 5 odalı çiftlik evi-köy evi ve/veya her birinin taban alanı 40 m²'yi geçmeyen tek katlı bağımsız odalar yapılabilir. Bu alanda ayrıca günübirlik tesisler ile yöresel yiyecek ve el sanatları gibi folklorik ürünlerin satışına yönelik satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanları yer alacaktır.

5. Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanında yapılacak yapılarda doğal yapının korunması esas olup bu amaçla yapılarda kerpiç, taş veya ahşap gibi doğal yapı malzemeleri kullanılacaktır. Ayrıca yapıların tasarımında yöresel mimari özelliklere uyulacaktır. Yöresel mimari özellikleri belirlemeye ve yapı projelerinin yöresel mimari özelliklerine uygun olup olmadığına karar vermeye ilgili idaresi yetkilidir.

6. Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanında yapılacak Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik Hükümlerine uygun olması zorunludur. Bu alanlarda yapılacak ekoturizm tesis ve yapıları sonradan hiçbir şekilde başka amaç için kullanılamazlar. Tapu kütüğü beyanlar hanesine toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve ekoturizm tesisi olduğu yazılacak olup bu alanlarda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uygulanamaz.

7. Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Alanında Yapılaşma Koşulları;

Emsal = 0.10

Çiftlik Evi/Köy Evi Binası (En Az 5 Odalı Ana Konaklama Yapıları) için Yençok:6.50 Metre(2 Kat).

En Az 5 Odalı Konaklama Yapıları Taban Alanı Minimum 300 M², Maksimum 500 M² arasında olacaktır. Bağımsız odalar için maksimum bina yüksekliği Yençok: 3.50 Metre(1 Kat), Asma Kat yapılması halinde Yençok: 4.50 Metre(1 Kat) Ve maksimum taban alanı 40 M² Olacaktır.

Ekoturizm Alanı olarak belirtilen alanda, turizme dönük ekolojik yapı ile bütünleşik günübirlik tesisler ile satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanlarında inşaat taban alanı 500 m²'yi geçemez.

İdari Bina için maksimum bina yüksekliği Yençok: 6.50 Metre(2 Kat),

Restoran, Ahır gibi diğer yapılar için maksimum bina yüksekliği Yençok: 5.50 Metre(1 Kat) olacaktır.

Ekoturizm Alanı tek bir imar parseli oluşturularak tesis edilecektir, Bu alanda ifraz yapılamaz.

Yapı Yaklaşma Mesafeleri; Yoldan En Az 10 Metre, Yaya Yolundan En Az 5 Metredir.

Yapılar Arası Mesafe En Az 10 Metredir.

Yapılarda kot binanın oturacağı tabii zemin köşe noktaları ortalamasından verilecektir.

Araziden dolayı açığa çıkan bodrum katlar iskan edilemez.

Ekoturizm Alanı içerisinde Ağaç Röleve Planı dikkate alınarak ağaçların Röleve Planındaki gibi korunmasına özen gösterilecektir.

Ekoturizm/Kırsal Turizm Alanının en az %70'i hiçbir yapay malzeme ile kaplanmadan doğal örtüsü ile korunacak ve tarımsal üretim ile gezi-dinlenme-spor gibi ortak aktiviteler için kullanılacaktır.

8. Trafo Binası yol cephesinde 3.00 m., diğer cephelerde parsel sınırına 1.00 m. mesafede olacak şekilde tesis edilecektir. Trafo binasının dış cephe ve çatı görünümü ilgili belediyesi tarafından belirlenecek olan bölge mimari karakterine uygun cephe özelliklerini taşıyacak nitelikte tesis edilecektir. Trafo binasının güvenlik tedbirlerinden yatırımcı kuruluş sorumludur.

9. Yapılarda çatı katı ve çekme katı yapılamaz.

10. Muğla İl Tarım Ve Orman Müdürlüğü'nün 30.10.2020 tarih 3041807 sayılı yazısında belirtilen hususlara ve 24.12.2020 tarih ve 3640087 sayılı yazısı ekindeki toprak koruma projesine uyulacak olup;

- Kazı ve yükleme çalışmaları sırasında işletme/inşaat sahasına izinsiz girilmemesi için görünebilir yere uyarı levhası konulacaktır.

- İmara açılan arazilerde inşaat kazısı başlamadan parsel içinde kalan inşaat alanında 0,15 m yüksekliğindeki bitkisel üst toprak sıyrılarak yeniden kullanılmak üzere azami 1,50 m yüksekliğinde depoya konacaktır. depolanan bitkisel toprak koruma bandı ve fiili inşaat dışında kalan rekreasyon alanında kullanılacaktır.

İnşaat çalışmaları ile bitkisel toprak katmanı altındaki derin kazıklardan çıkan malzeme(taş ve köklerden arındırılarak) saha tanzim aşamasında dolgu olarak kullanılacaktır.

Çeşitli kazılardan bitkisel toprak dışında çıkan toprağın tamamı saha düzenlenmesinde kullanılacak şekilde değerlendirilecek ve dolgudan artan malzeme olmayacaktır.

- Proje sahası içinden kaynaklanan yüzey akış suların çevre arazilere zarar vermeden tahliyesi için hidrolik hesaplamalar sonucu belirlenen ebatlarda dere yatakları düzenlenerek ve blok araziler içinden kaynaklanacak yüzey sularını çevirme kanalı ile dere yatağına tahliyesi sağlanacaktır.

- Proje sahasının da drenaj havzasında yer aldığı (karaçay dere) yatağı korunarak ve dere yatağı muhtemel maksimum feyezan debisini geçirecek şekilde dere kanal ağız genişliği dışından başlayarak sağlı sollu 15m olacak şekilde toplam 30m genişliğinde şerit boyunca yapılaşmaya müsaade edilmeyecek dere kenarı sürekli açık tutulacak şekilde malzeme dökülmeyecektir. Doğal akışın sağlanması yönünde tedbir alınacak dere yatağı temiz tutulacaktır.

- Kazı/dolgu işlemi bittikten sonra gerekli tesviye çalışmaları yapılacaktır. Stoklanan bitkisel toprak yol şevi ve konut sahasının kullanılmayan yerlerinde yüzeye serilerek bitkilendirilecektir.

- İzin istenen parselin tarım arazileri, zeytinlik ve mera parsellerine olan sınırında 5,00m genişliğinde koruma bandı oluşturularak ve bu kısım yapılaşma dışında tutulup çimlendirilecek hava sirkülasyonu sağlanıp bitkisel üretim kayıplarının önlenmesi yönünde tedbir alınacaktır.

- Proje sahasında kazı/dolgu faaliyeti sonlandığında koruma bandı servis yolu boyunca yol kenarı peyzaj çalışmalarına önem verilerek ağaçlandırılacaktır. Ayrıca raporda belirtilen diğer hususlarada uyulması gerekmektedir.

11. Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğüne 22.02.2021 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna Göre Yerleşime Uygunluk Açısından Planlama Alanı; Önemli Alan-2.1 (Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)(ÖA-2.1) ve Önemli Alan-5.1(Önem Alınabilecek Oturma, Şişme, Taşıma Gücü vb. Sorunlu Alanlar)(ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir.

Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1) Olarak belirlenmiş alanlarda;

- Olumsuz Koşullar (Deprem ve Boşluk Suyu Basıncı) göz önüne alındığında açılacak kazı şevlerinin/yol yarmalarının uzun süre açıkta bırakılmaması ve açılacak şevlerin uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmesi önerilmektedir.

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

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

- İnceleme alanının ve komşu parsellerin güvenliği sağlanmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.

- Çevre ve yüzey sularının drenajı mutlaka yapılmalıdır. DSİ görüşü doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

23.02.2024

- *Derin kazılardan kaçınılmalı, dik şevler oluşturulmamalıdır.*
- *Parsel/Bina bazında yapılacak zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, yapı yüklerinin oturacağı birimlerin mühendislik parametreleri(şişme, oturma, taşıma gücü vb.) analizleri ayrıntılı olarak yapılmalı ve değerlendirmeler sonucunda ortaya çıkacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.*
- *Parsel/Bina Bazında Zemin Etütlerinde Şev Stabilite Analizleri Detaylı Olarak Yapılmalıdır.*
- *Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik (Teraslama, Kademelendirme vb.) önlemler alınmalıdır.*
- *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 sızdırmazlığı sağlanmalıdır.*
- *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.*
- *Zemin etütlerinde bu alanlarda yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyuna stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.*
- *Yapı yükleri, stabilite sorununa neden olacak zemin seviyeleri altındaki daha sağlam birimlere taşıtılmalıdır.*
- *Yapı parselinin ve komşu parsellerin güvenliği sağlanmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.*
- *Kazı öncesi yol, altyapı, kendi ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.*
- *Bu alanlarda stabilite sorununa neden olacak ve yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey, yerlatı/atık sularının uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.*
- *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.*
- *Önlem Alınabilecek Oturma, Şişme, Taşıma Gücü vb. Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1) Olarak Belirlenmiş Alanlarda;*
- *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.*
- *İnceleme alanında bulunan kuru/akar dere ve dere yataklarına ait DSİ görüşüne göre planlamaya gidilmez.*
- *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.*
- *Parsel bazı zemin etüt çalışmalarında karşılaşılabilecek oturma ve taşıma gücü problemleri ile mevcut ve kazı sonrası oluşacak şevlerdeki duyarlılıklara yönelik gerekli önlemler (istinat yapıları vb.) alınmalıdır. Yapı temelleri homojen seviyelere oturtulmalıdır.*
- *Parselde oluşturulacak her türlü kazı şevi, komşu parselleri ve yapılaşmayı tehdit etmeyecek şekilde açılmalı ve uygun istinat yapıları ile korunmalıdır.*
- *Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, oturma, farklı oturma, şişme, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hakim titreşim periyodu, zemin büyütmesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir. Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Gerekmesi halinde yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik alınması gerekli önlemler zemin-temel etütlerinde belirlenmelidir.*

T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

23.02.2024

- *İnceleme alanında farklı oturmaya karşı alınacak önlemler zemin-temel etütlerinde belirlenmelidir.*
- *Yol, altyapı ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak önlemler kazı öncesi alınmalıdır.*
- *Derin temeller tercih edilmemeli, edilmesi durumunda derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklendirilmelidir.*
- *Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri temel ve zemin etüt çalışmalarında belirlenmelidir.*
- *İnceleme alanı düze ve düze yakın olduğundan yamaçtan gelen tüm suların süzülüp toplandığı bu yerlerde taşıma gücü kaybı ve oturma problemleri gelişebileceğinden, yüzey suyu, yeraltı suyu ve atık su drenajlarının yapılması ve bu drenaj sistemlerinin düzenli çalışması sağlanmalıdır.*
- *Yapı parselinin ve komşu parsellerin güvenliği sağlanmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.*
- *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.*

Ayrıca raporda belirtilen diğer hususlar da uyulması gerekmektedir.

12. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 16.09.2020 Tarih E.555644 Sayılı Yazısında Belirtilen Hususlara Uyulacak Olup, Karaçay Deresini kirletecek hertürlü müdahaleden uzak durulacaktır.

13. Muğla Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 28.01.2021 Tarih 175610 Sayılı Yazısına istinaden gerçekleşmesi planlanan faaliyetlerin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliğinin Ek-I ve Ek-II listeleri kapsamında kalması durumunda "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı alınmadan projeye hiçbir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz.

14. Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 20.07.2020 Tarih Ve E.1692/11703 Sayılı Yazısı Uyarınca Muski Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. Bu kapsamda yatırımcı, İşletmeden Kaynaklı Evsel Ve/Veya Endüstriyel Nitelikli Atıksular İçin Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğindeki hükümler doğrultusunda gerekli önlemleri almak, sızdırmaz fosseptik yapmak veya atıksu arıtma tesisi kurmakla yükümlüdür. Ayrıca alanda yağmur sularının bertarafı ile ilgili önlemler yatırımcı tarafından alınacaktır.

15. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 09.10.2020 Tarih E.756356 sayılı yazısına istinaden çalışmalar sırasında 2863 Sayılı Kanun kapsamında kalan bir kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların durdurularak Müdürlüğe Ve Müze Müdürlüğü'ne Haber Verilecektir.

16. Ulaşım Dairesi Başkanlığının 05.03.2021 Tarih 21365915-050.03.04/12332 sayılı yazısı ile uygun bulunan ulaşım ve trafik etüdüne uyulacak ve kullanım alanlarının otopark ihtiyacı Otopark Yönetmeliğinde belirlenen standartlar ve kriterlere uygun olarak parsel içerisinde karşılanacaktır.

17. Plan Onama Sınırı İçerisinde;

- *1593 Sayılı Umumi Hafzıssıhha Kanunu,*
- *2872 Sayılı Çevre Kanunu,*
- *6331 Sayılı İş Sağlığı Ve Güvenliği Kanunu ve bu kanunlara dayanılarak çıkartılan ilgili Yönetmelik hükümlerine,*

T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

23.02.2024

- *Otopark Yönetmeliği hükümlerine,*
- *Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik Ve Sığınak Yönetmeliği hükümlerine,*
- *Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Taşıt Yolu Kenarında Yapılacak Ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik'te belirtilen hususlara uyulacaktır.*

18. Bu planda açıklanmayan hususlarda Muğla İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve hükümleri, onaylı Turizm Alanı(Ekoturizm Alanı) Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Ve hükümleri İle 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir. " Şeklinde 18 adet plan hükmü getirildiği,

Fethiye Belediye Başkanlığınca plan teklifine ait UİP-481036286 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı,

Planlama alanına yönelik olarak hazırlanan ve Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 22.02.2021 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre planlama alanının bir bölümü Yerleşime Uygunluk Açısından Planlama Alanı; Önemli Alan-2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)(ÖA-2.1) ve bir bölümü Önemli Alan-5.1(Önlem Alınabilecek Oturma, Şişme, Taşıma Gücü vb. Sorunlu Alanlar)(ÖA-5.1) olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir.

Aydın-Muğla-Denizli planlama bölgesi 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planının 8.4.12.8 numaralı maddesinde: "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 "mekânsal planlar yapım yönetmeliği" kapsamında değerlendirilir. " hükmü yer almakta olup söz konusu plan teklifi ilgili plan hükmü kapsamında yer almaktadır.

Plan teklifine konu alanın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışması sürecinde planlama sınırının belirlendiği eşik analizinde planlama alanının ortasında yer alan mevzii 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve "Mezarlık" dikkate alındığı, kuzeyinde, güneyinde ve doğusunda yer alan Orman Alanları ve batısında yer alan "Kadastral Yolu" dikkate alınarak belirlendiği, söz konusu planlama alanında yer alan 111 ada 1 ve 2 parsellerin "Ekoturizm Alanı" ve orman alanı sınırının 10 m'lik "Yaya Yolu" olarak planlandığı, 111 ada 5 parselin "Park", "Otopark", Trafo" olarak planlandığı, planlama alanının bitişiğinde yer alan onaylı 1/1000 ölçekli Mevzii İmar planındaki 113 ada 1 parselin güneyinde yer alan 7 metrelik yaya yolunun ise 113 ada 1 parselde "Konut Alanı" olarak planlı taşınmaz malikinin muvafakati alınarak taşıt yolunun devamlılığının sağlanması adına 10 metrelik Taşıt Yolu olarak planlandığı, planlama alanındaki mevcut ağaçlara yönelik ağaç röleve krokisinin hazırlandığı ve mevcut ağaçların korunmasına yönelik plan hükümlerinin 7'nci maddesinde söz konusu röleve dikkate alınarak ağaçların korunmasına özen gösterilmesi hükmünün eklendiği tespit edilmiştir.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.07.2021 tarihli ve 154 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Değişikliğinin bir bölümünün ve ortasında kalan alanın mülga İl Genel Meclisinin 09.09.2005 tarihli ve 137 sayılı kararı ile mevzii olarak onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer aldığı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılması aşamasında planlama alanı ve çevresini de kapsayan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı olması sebebiyle planlama alanını kapsayan ve etkilenen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına yönelik Nazım İmar Planı sorgulamasının yapılmadığı ancak mevcut durumda Muğla ili 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planının iptal olması sebebiyle bahse konu mevzii imar planı kapsayan alana yönelik öncelikle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanması yapıp yapılmayacağının değerlendirilmesi gerektiği,

T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

23.02.2024

Plan paftası üzerinde alanın tamamını kapsayacak şekilde çizilen “Plan Onama Sınırı”nın ilgili mevzuat doğrultusunda plan değişikliği olan kısımlarının “Plan Değişikliği Onama Sınırı” olarak düzenlenmesi gerektiği,

Her ne kadar alana yönelik Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.07.2021 tarihli ve 153 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği olsa da İzmir Bölge İdare Mahkemesi 3.İdari Dava Dairesinin E:2023/1088, K:2023/1278 sayılı, E:2023/987, K:2023/1276 sayılı ve E:2023/1091, K:2023/1287 sayılı kararları ile 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonunun iptaline karar verildiğinden 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planına ilişkin bilgi-belge ve görsellerin plan açıklama raporu ve plan hükümlerinin 18’inci maddesinden çıkarılması gerektiği,

7 numaralı plan hükmünde yer alan: “*Ekoturizm Alanı içerisinde Ağaç Röleve Planı dikkate alınarak Ağaçların Röleve Planındaki gibi korunmasına özen gösterilecektir*” hükmünün alandaki ağaçların korunması amacıyla yeniden düzenlenmesinin uygun olacağı,

Başkanlığımızca daha önce onaylanan “Ekoturizm/Kırsal Turizm Alanı” hükümlerinde belirlenen hükümler ve Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik doğrultusunda teklife konu planın 4 numaralı maddesinin “*Ekoturizm alanı olarak tanımlı alanda Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmeliği Kırsal Turizm Tesisleri başlıklı 6. bölümünün 35. maddesinde belirtilen hususlara uyulacaktır. Ekoturizm/kırsal Turizm Tesis Alanı olarak belirlenen alanda 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 amacı ile kurulmuş ve çiftlik üretimi ile birlikte turistik konaklama olanağı sağlayan, gelen müşterilerin de çalışma programına katılabileceği, bölgenin doğal, iklim ve toprak yapısına uygun tarımsal faaliyetlerin, doğal/ekolojik ürünlere yönelik tarımsal denemelerin yapılması ve yerinde tanıtılması gibi kırsal yaşantının sahnelenmesine olanak sağlayan, en az 5 odalı, en fazla 30 odalı çiftlik evi, köy evi ile yöresel yiyecek ve el sanatları gibi folklorik ürünlerin satışına yönelik satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanları yer alabilir. En az 5 odalı, en çok 30 odalı tek bir yapı yapılması halinde iki kata kadar, yapıların birbirinden bağımsız tek odalı yapılması halinde her birinin taban alanı 40 m²’yi geçmeyen tek katlı yapılabilir.*” şeklinde düzenlenmesinin,

7 numaralı plan hükmünde yer alan: “*...Çiftlik Evi/Köy Evi Binası (En Az 5 Odalı Ana Konaklama Yapıları) için Yençok:6.50 Metre(2 Kat). En Az 5 Odalı Konaklama Yapıları Taban Alanı Minimum 300 M², Maksimum 500 M² arasında olacaktır...*” hükmünün “*Çiftlik Evi/Köy Evi Binası (En Az 5 Odalı, en çok 30 odalı) için Yençok:6.50 Metre(2 Kat), Taban Alanı Minimum 300 M², Maksimum 500 M² arasında olacaktır.*” şeklinde düzenlenmesinin,

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının 8.4.12.5 numaralı maddesinde yer alan: “*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.*” hükmü ve Başkanlığımızca daha önce onaylanan “Ekoturizm Alanı” amaçlı imar planları doğrultusunda plan hükümlerinin 7’nci maddesinde yer alan: “*İdari Bina için maksimum bina yüksekliği Yençok: 6.50 Metre(2 Kat)*” ve “*Araziden dolayı açığa çıkan bodrum katlar iskan edilemez.*” ifadelerinin plan hükümlerinden çıkarılmasının uygun olacağı değerlendirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Fethiye İlçesi, Koru Mahallesi, 111 ada, 1, 2 ve 5 parseller ile 113 ada, 1 parsel için hazırlanan Fethiye Belediye Meclisinin 01.11.2023 tarihli ve 118 sayılı kararı ile uygun bulunan “Ekoturizm Alanı” ve “Taşıt Yolu” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Değişikliğinin 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek, bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim.

Denilmektedir.

T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

23.02.2024

Komisyon Görüşü: “Fethiye İlçesi, Kuru Mahallesi, 111 ada, 1, 2 ve 5 parseller ile 113 ada, 1 parsel için hazırlanan Fethiye Belediye Meclisinin 01.11.2023 tarihli ve 118 sayılı kararı ile uygun bulunan “Ekoturizm Alanı” ve “Taşıt Yolu” amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Değişikliğinin 3194 sayılı Kanun’un 8/b ile 5216 sayılı Kanun’un 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi.” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 09.02.2024 tarih ve E-36521862-115.01.06-285140 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Plan teklifinin mevzi imar planı sınırına giren değişiklik kısmında 1/5000 ölçekli nazım imar bulunduğundan yeni bir nazım imar planı hazırlanması gerekmediği, plan paftası üzerinde alanın tamamını kapsayacak şekilde çizilen “Plan Onama Sınırı”nın ilgili mevzuat doğrultusunda plan değişikliği olan kısımlarının “Plan Değişikliği Onama Sınırı” olarak düzenlenmesi, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planına ilişkin bilgi-belge ve görsellerin plan açıklama raporu ve plan hükümlerinin 18’inci maddesinden çıkarılması, 7 numaralı plan hükmünde yer alan “Ekoturizm Alanı içerisinde Ağaç Röleve Planı dikkate alınarak Ağaçların Röleve Planındaki gibi özen gösterilecektir” kısmının “Ekoturizm Alanı içerisinde Ağaç Röleve Planı dikkate alınarak Ağaçların Röleve Planındaki gibi korunması esastır.” şeklinde düzenlenmesi, 4 numaralı plan hükmünün “Ekoturizm alanı olarak tanımlı alanda Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmeliği Kırsal Turizm Tesisleri başlıklı 6. bölümünün 35. maddesinde belirtilen hususlara uyulacaktır. Ekoturizm/kırsal Turizm Tesis Alanı olarak belirlenen alanda 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 amacı ile kurulmuş ve çiftlik üretimi ile birlikte turistik konaklama olanağı sağlayan, gelen müşterilerin de çalışma programına katılabileceği, bölgenin doğal, iklim ve toprak yapısına uygun tarımsal faaliyetlerin, doğal/ekolojik ürünlere yönelik tarımsal denemelerin yapılması ve yerinde tanıtılması gibi kırsal yaşantının sahnelenmesine olanak sağlayan, en az 5 odalı, en fazla 30 odalı çiftlik evi, köy evi ile yöresel yiyecek ve el sanatları gibi folklorik ürünlerin satışına yönelik satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanları yer alabilir. En az 5 odalı, en çok 30 odalı tek bir yapı yapılması halinde iki kata kadar, yapıların birbirinden bağımsız tek odalı yapılması halinde her birinin taban alanı 40 m²’yi geçmeyen tek katlı yapılabilir.” şeklinde yeniden düzenlenmesi, 7 numaralı plan hükmünde yer alan: “...Çiftlik Evi/Köy Evi Binası (En Az 5 Odalı Ana Konaklama Yapıları) için Yençok:6.50 Metre (2 Kat). En Az 5 Odalı Konaklama Yapıları Taban Alanı Minimum 300 M², Maksimum 500 M² arasında olacaktır...” hükmünün “Çiftlik Evi/Köy Evi Binası (En Az 5 Odalı, en çok 30 odalı) için Yençok:6.50 Metre(2 Kat), Taban Alanı Minimum 300 M², Maksimum 500 M² arasında olacaktır.” şeklinde düzenlenmesi, 7 numaralı plan hükmünde yer alan: “İdari Bina için maksimum bina yüksekliği Yençok: 6.50 Metre(2 Kat)” ve “Araziden dolayı açığa çıkan bodrum katlar iskan edilemez.” ifadelerinin plan hükümlerinden çıkarılarak değiştirilerek onaylanması.



T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

23.02.2024

3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 23.02.2024