



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

26.03.2024

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

26.03.2024 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 13.03.2024 tarih ve E-36521862-115.01.02-294940 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 14.03.2024 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "*TEKLİF-481050280 Plan İşlem Numaralı, Fethiye İlçesi, Uzunyurt (Faralya) Mahallesinde 185 hektarlık alana ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Değişikliği teklifinin 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi.*" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.03.2024 tarih ve E-36521862-115.01.02-294940 sayılı yazısında;

İlgi : Ali Özden GÜRBÜZ'ün 01.03.2024 tarihli dilekçesi.

İlimiz, Fethiye İlçesi, Uzunyurt (Faralya) Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının Hazırlanması İşİ Büyükşehir Belediye Başkanlığımız yatırım programına alınmış ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununun 22 Maddesi kapsamında en uygun teklifi veren Ali Özden GÜRBÜZ (Nokta Planlama) ile İdaremiz arasında 21.05.2021 tarihinde sözleşme imzalanmış olup bahse konu işe esas 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Değişikliği, plan açıklama raporu, plan hükümleri ve plan paftaları yüklenici firma tarafından ilgi dilekçe ekinde Başkanlığımıza teslim edilmiştir.

Fethiye İlçesi Uzunyurt (Faralya) Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Değişikliği, Fethiye İlçesi Uzunyurt Mahallesinde arkeolojik sit alanları dışında kalan ve Uzunyurt Yerleşik Alanı ve etrafındaki 185 hektarlık bölümünü kapsamaktadır. Bahse konu işe ilişkin Teknik Şartnamede planlama alanı 214 hektar olarak belirlenmiş olup Teknik Şartnamenin 3. maddesinin 10. Paragrafında yer alan "*...İmar Planı çalışmalarında kurum görüşleri doğrultusunda sınırlarla ilgili düzenleme yapmaya idare yetkilidir...*" hükmü doğrultusunda planlama alanı 185 hektar olarak düzenlenmiştir.

Fethiye İlçesi Uzunyurt (Faralya) Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Değişikliğinin amacı, söz konusu mahalledeki planlı alanların "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği", "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği", değişen kurum görüşleri ile yenilenen 22a kadaströ verileri doğrultusunda ve üst ölçekli plan kararları kapsamında planlanmasıyla, bütüncül planlamanın yapılmasıdır.

Planlama alanı; onaylı 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 almakta olup, planlama alanı içerisinde, 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. Onaylı meri imar planlarında; turizm alanları, düşük yoğunluklu gelişme konut alanları ve tercihli kullanım alanları ile bu kullanımların ihtiyaç duyacağı trafo, yeşil alan, yol ve otopark alanları planlanmıştır. Ayrıca planlama alanı içerisinde Mülga Muğla İl Genel Meclisi'nin 08.01.2007 tarih ve 6 Sayılı Kararı ile tespitli Uzunyurt Mahallesi (Kızılcağa Mevkii) Köy Yerleşik Alanı bulunmaktadır.

Bahse konu işe ilişkin imzalanan sözleşme sonrasında; İzmir Bölge İdare Mahkemesi 3.İdari Dava Dairesinin kararları ile 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonunun iptaline karar verilmiştir. Bu kapsamda işe ait Teknik Şartnamenin 3. maddesinin 2. paragrafı doğrultusunda plan çalışmasının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni planı plan kararları, plan raporları ve plan hükümleri doğrultusunda devam etmektedir.

Söz konusu plan dosyasında; Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün, BOTAŞ Arazi İnşaat ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı'nın, Karayolları Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün, Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü'nün, Devlet Su İşleri 21. Bölge Müdürlüğü'nün, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün, İKültür ve Turizm Müdürlüğü'nün, Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün, Halk Sağlığı Müdürlüğü'nün, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü'nün, Fethiye Belediye Başkanlığı'nın, Maden Ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün, İl Sağlık Müdürlüğü'nün, TEİAŞ Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü'nün, Tarım ve Orman Bakanlığı 4. Bölge Müdürlüğü'nün, Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün, Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'nün, Millî Savunma Bakanlığı İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın, İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün, Milli Eğitim Bakanlığı İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü'nün, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş'nin, Muğla Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün, İtfaiye Dairesi Başkanlığı'nın, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın, Sağlık ve Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın, Zabıta Dairesi Başkanlığı'nın ve Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın kurum görüşleri bulunmaktadır.

Yukarıda anılan söz konusu kurum/kuruluş görüşlerinde;

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 03.06.2016 tarih ve 377627 sayılı yazısında; “...içerisinden 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 şekilde 4 m lik servis yolu amaçlı alan ayrılması şartıyla bahse konu bölgede imar planı hazırlanmasında İdaremizce bir sakınca görülmemiştir.” denilmektedir.

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 Kızılcaakaya 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 İnşası 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;” denilmektedir.

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 başlamaz" İbaresinin 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." denilmektedir.

Muğla Orman Bölge 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.

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.

İl Sağlık Müdürlüğü'nün 15.08.2019 tarih ve E.408 sayılı yazısında; "...bahsi geçen planlama alanında, Uzunyurt Mahallesi (Faralya) Sağlık Evi hizmetleri devam ettiğinden, Sağlık Tesis Alanlarımızın korunarak planlamaların yapılması" denilmektedir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 28.04.2021 tarih ve 850676 sayılı yazısında; "...onaylı imar planı revizyonu yapılmak istenen alan sınırları bütününde 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" bildirilmiştir.

01.11.2023 tarihli yazımız ile Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın "8.1.2. Kırsal Yerleşme Alanları" hükümleri "8.4.12. EkoTurizm Alanları" kapsamında plan çalışmalarının yürütülüp yürütülemeyeceği hususunda görüş sorulması üzerine **Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 22.12.2023 tarih ve 8057332 sayılı yazısında;** "...yürütülmek istenen planlama çalışmalarının ÇDP'nin yukarıda anılan numaralı "7.18." plan hükmü "8.1.1.Kentsel Yerleşme Alanları" ve "8.4.12. EkoTurizm Alanları" plan hükümleri, ÇDP ilke ve stratejileri ile başta Tarım ve Orman Bakanlığı olmak üzere ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak görüşler doğrultusunda yürütülebileceği hususunda" görüş bildirilmiştir.

Milli Eğitim Bakanlığı İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü'nün 04.01.2022 tarih ve 40448475 sayılı yazısı ile alan 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 gerektiği, ayrıca 22.02.2020 tarih ve 31047 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 14. Maddesi kapsamında Eğitim Alanlarının imar uygulaması görmek suretiyle Maliye Hazinesi adına tescil edilmesi gerektiği, 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 müştemilatın bulunmamasına dikkat edilmesi gerektiği bildirilmiştir.

İtfaiye Dairesi Başkanlığı'nın 09.02.2022 tarih ve 83274 sayılı yazısı ile Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmeliğin 21. ve 22. Maddesinde belirtilen hususlara uyulması gerektiği bildirilmiştir.

Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 28.03.2022 tarih ve 96387 sayılı yazısı ile Ölüdeniz-Faralya-Uzunyurt Yolu Muğla Büyükşehir Belediyesi yetki, görev ve sorumluluğunda bulunduğu, planlama alanını ikiye bölen doğu-batı yönlü vadi bölgenin yağmur sularını toplayıcı nitelikte olduğu, bu kapsamda taslak plan çalışmalarında yapılaşmalar ile ilgili bu hususun göz önüne alınması ve planlama çalışmalarında ve sonrasındaki uygulama aşamalarında bütüncül altyapı planlaması yapılması gerektiği, ayrıca 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 nitelendirilmekte olduğundan planlama çalışmalarında bu hususun gözönüne alınması gerektiği bildirilmiştir.

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

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

Muğla 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.

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 Kurulunun 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 sahalalarının 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 idarî para cezası verilir." Hükmüne tabi olup bu arazilerde planlama yapılması durumunda kanun maddesinde belirtilen gerekli izinlin alınması kaydıyla toplam kullanılabilir 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 Resmî 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.

Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun bila tarihli kararları ile;

- 107 ada, 178 parselde tespit edilen mezar kalıntısının taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilerek yapı grubunun 1. Grup olarak belirlenmesine,
- 113 ada, 90 ve 307 parsellerde tespit edilen mezar kalıntısının taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilerek yapı grubunun 1. Grup olarak belirlenmesine,
- 113 ada, 90 ve 91 parsellerde III. Derece arkeolojik sit alanı olarak tescil edilmesine,
- 172 ada, 15 numaralı parselde Müzesince tespit edilen anıt mezarın, taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmesine,
- 155 ada, 2 parsel, 113 ada, 121 ve 122 parsellerde bulunan yapı kalıntısının taşınmaz kültür varlığı olarak tesciline ve 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 III. derece arkeolojik sit alanı olarak tescil edilmesine,
- 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, I. derece arkeolojik sit alanı olarak tescil edilmesine,
- 113 ada, 226 parseldeki anıt mezarların ve korunma alanlarının işaretli olduğu tescil haritasının uygun olduğuna karar verilmiştir.

19.01.2024 tarihli ve 278297 sayılı yazımız ile Fethiye İlçesi, Uzunyurt Mahallesi, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı taslağı gönderilerek kurum görüşü istenmesi üzerine **Fethiye Belediye Başkanlığı'nın 19.02.2024 tarihli ve 121388 sayılı yazısı** ile plan taslağına ilişkin kurum görüşleri iletilerek; Mevcut Konut Alanı lekesi içerisinde ada bazında yer alan Ticaret Alan lekesinin meskun mahalde mevcut durum, mevcut eğilim ve ihtiyaçlarda göz önünde bulundurularak ticaret alanının ada bazında değil de yol üstü ticaret alanı olarak ana yol aksı boyunca sosyal altyapı alanları arasında planlanması hususu bildirilmiştir.

Ulaşım Dairesi Başkanlığının 22.02.2024 tarihli ve 289326 sayılı yazısı ile İlimiz, Fethiye İlçesi, Faralya (Uzunyurt) Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarına esas hazırlanan Trafik Etüt Raporu uygun değerlendirildiği bildirilerek UKOME'nin 2024/2-76 sayılı kararı gönderilmiştir. Bahse konu UKOME kararı ile söz konusu plan teklifinde yer alan otopark alanları Otopark Yönetmeliğinin 4. Maddesinin (n) bendi kapsamında yapılan değerlendirme ile uygun olduğuna karar verilmiştir.

Muğla Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 24.01.2022 tarih ve 45532 sayılı yazısı ile yazı ekinde proje dosyaları gönderilerek Teknik Altyapı Alanı, Atıksu Arıtma Tesisi Alanı ayrılması gerektiği ve imar planı taslağının gönderilerek kesin kurum görüşünün alınması gerektiği bildirilmiştir. Bu doğrultuda plan taslağına ilişkin birçok yazışma yapılmış olup nihai olarak 08.03.2024 tarihli ve 153189 sayılı yazısında;

"Faralya (Uzunyurt) Mahallesi, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı İş kapsamında talep edilen "Teknik Altyapı Alanları"nın ayrıldığı ve planlama alanı içerisinde bulunan mevcut içme kullanma suyu hatları 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 "SuAtıksu ve Atık Sistemleri" için ayrılmış alanların korunması kaydıyla, 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi tarafımızca uygun görülmektedir." denilmektedir.

Planlama alanına yönelik olarak hazırlanan ve Muğla Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne 21.10.2020 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna Göre Yerleşime Uygunluk Açısından Planlama Alanı; Önlemler Alan-2.3.(Ö.A.-2.3.): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Değişikliği Teklifi; yaklaşık 185 ha alan içinde üst ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni 8.1.2 Kırsal Yerleşik Alan plan hükmü ile 8.4.12. Ekoturizm Alanı başlıklı plan hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.



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

26.03.2024

Hazırlanan planda Mevcut ve Gelişme Konut Alanları, Ticaret Alanı, Konut+Ticaret+Turizm Alanları, Turizm Alanları, Ekoturizm Alanları, Günöbirlik Tesis Alanları, nüfusun ihtiyacı olacak açık ve yeşil alanlar, Rekreasyon Alanları, Rekreatif Alanlar, Eğitim Alanları, Sağlık Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Kültürel Tesis Alanı, İbadet Alanı ve Teknik Altyapı Alanları düzenlenmiştir.

Köy Yerleşik Alanı sınırı içerisindeki konut alanları, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Nazım İmar Planları için Ek 1ç-Nazım İmar Planı Gösterimlere uygun olarak "Mevcut Konut Alanı (Düşük Yoğunluklu)", onaylı imar planında Gelişme Konut Alanı olarak düzenlenen ve Köy Yerleşik Alanı sınırı dışında kalan konut alanları da "Gelişme Konut Alanı (Seyrek Yoğunluklu)" olarak düzenlenmiştir. Bununla birlikte, tespitli Köy Yerleşik Alanı Sınırı içerisinde; İlçe Belediyesinin görüşü doğrultusunda ana yol aksı boyunca Ticaret-Turizm-Konut Alanları önerilmiştir.

Hazırlanan planda onaylı meri imar planı kullanım kararları aynen korunmuş olup 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.

Teklif plan ile Gelişme Konut Alanları, Mevcut Konut Alanları ve Ticaret-Turizm-Konut Alanlarında plan projeksiyon nüfusu 1.739 kişi olarak hesaplanmıştır. 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 Sosyal Donatı alanları planlanmıştır.

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.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Yerel Yönetim Genel Müdürlüğünün 03.08.2022 tarihli ve 4234422 sayılı yazısı ile Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 21/(7) maddesinde yer alan "*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.*" hükmünde belirtilen "*imar planı hazırlanırken*" ibaresinin yeni yapılacak planlarını kapsamaması gerektiği, imar planları ile bu planlara ilişkin revizyon, ilave ve değişikliklerinde imar uygulaması ve kat mülkiyeti tamamlanarak tesis edilmiş alanlarda meri imar planında öngörülen yol genişlikleri bölgenin ihtiyaçları da gözetilerek orman sınırları aleyhinde daraltılmamak kaydı ile imar planı değişikliği veya revizyon imar planının ilgili belediyelerin görev ve yetkisi dahilinde olduğu bildirilmiştir.

Bu doğrultuda 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.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede; Fethiye İlçesi Uzunyurt (Faralya) Mahallesi hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Değişikliğinin; ilgili kurum görüşleri ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak hazırlandığı tespit edilmiştir.

Ek olarak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine ilişkin TEKLİF-481050280 Plan İşler Numarası alınmıştır.



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

26.03.2024

Makamınızca uygun görülmesi halinde, TEKLİF-481050280 Plan İşlem Numaralı, Fethiye İlçesi Uzunyurt (Faralya) Mahallesinde 185 hektarlık alana ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Değişikliği teklifinin 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim.

Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “TEKLİF-481050280 Plan İşlem Numaralı, Fethiye İlçesi, Uzunyurt (Faralya) Mahallesinde 185 hektarlık alana ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Değişikliği teklifinin 5216 sayılı Kanun’un 7/b ile 3194 sayılı Kanun’un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi.” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 13.03.2024 tarih ve E-36521862-115.01.02-294940 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

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

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 26.03.2024