



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

30.01.2025

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

30.01.2025 tarihinde saat 10: 00'da Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezi Yaşam Atölyesinde Toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 08.11.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.06-362456 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 14.11.2024 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen; 12.12.2024 tarihli meclis toplantısında; yerinde inceleme yapılması gerektiğinden konunun komisyonda bekletilmesi; 09.01.2025 tarihli Meclis Toplantısında detaylı inceleme yapılmak üzere konunun komisyonda bekletilmesi teklifi kabul edilen; "Dalaman Belediye Meclisinin 01.10.2024 tarihli 144 sayılı kararı ve 01.11.2024 tarih, 151, 152, 153 ve 159 sayılı meclis kararları ile iletilen itiraz değerlendirme tabloları ve UİP- 481040208 sayılı Plan İşlem Numaralı "Dalaman (Muğla) Kent Bütünü II. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği" teklifinin 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8/b maddeleri uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.11.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.06-362456 sayılı yazısında;

- İlgi :**
- a) Dalaman Belediye Meclisinin 18.12.2023 tarihli ve 118 sayılı kararı.
 - b) Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.03.2024 tarih ve 71 sayılı kararı.
 - c) Dalaman Belediye Meclisinin 01.10.2024 tarihli 144 sayılı kararı.
 - ç) Dalaman Belediye Başkanlığının 08.10.2024 tarihli ve E-38820978-115.99-43542 sayılı yazısı.
 - d) Dalaman Belediye Başkanlığının 07.11.2024 tarihli ve E-38820978-115.99-44952 sayılı yazısı.
 - e) Dalaman Belediye Başkanlığının 07.11.2024 tarihli ve E-38820978-115.99-44992 sayılı yazısı.

İlgi (a) Dalaman Belediye Meclisi Kararı ile Dalaman (Muğla) Nazım İmar Planı Değişikliği ve Dalaman (Muğla) Kent Bütünü 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar I .Etap, II. Etap ve III. Etap Plan dosyalarına ilişkin oy çokluğu ile kabulü şeklinde karar verilerek, söz konusu Karar ve İmar Planları, Dalaman Belediye Başkanlığı'nın 26.12.2023 tarih ve 33909 sayılı yazısı ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. maddesinin (b) bendi uyarınca değerlendirilmesi talebiyle Başkanlığımıza iletilmiştir.

Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.03.2024 tarih ve 71 sayılı kararıyla Dalaman (Muğla) Kent Bütünü II. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nın 3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonda oybirliği ile uygun bulunduğu ve İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunun Komisyondan geldiği şekilde kabulüne, 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddeleri gereğince Meclisimizce oybirliği ile karar verilmiştir. Değiştirilerek onaylanan Dalaman (Muğla) Kent Bütünü II. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı dosyasının 29.05.2024 tarih ve 315129 sayılı yazımızla askı ve ilan işlemleri için Dalaman Belediye Başkanlığına iletilmiş, askı süresi içerisinde plana yapılan itirazlar olursa Dalaman Belediyesi Meclisince karara bağlanması ve itirazların değerlendirilmek ve onaylanmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisimize sunulması, yapılan işlemler sonucunda söz konusu plana herhangi bir itiraz olmaz ise; kesinleşen imar planının askı ilan süresinin bitiminde askı tutanakları ile Başkanlığımıza iletilmesi talep edilmiştir.

Dalaman Belediye Başkanlığı'na ait ilgi (ç) yazıda, "İlçemiz Dalaman Kent Bütünü 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı, üç etap halinde Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 14.03.2024 tarih ve 70, 71, 72 sayılı kararları ile onaylanmış ve UİP-481040442, UİP-481040208 ve UİP-481040209 plan işlem numaralarına sahip ve 30.05.2024 - 02.07.2024 tarihleri arasında askıya çıkartıldığından konuya ilişkin itirazlar değerlendirilmek üzere, Dalaman Belediye Meclisinin 04.07.2024 tarih ve 107 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna

havale edilmiştir. Dalaman Belediye Meclisince 08.07.2024 tarih ve 114 sayılı ve 2.09.2024 tarih ve 126 sayılı kararı ile imar komisyonuna ek süre verilmiştir. Dalaman Belediye Meclisinin 1.10.2024 tarih 144 sayılı kararıyla itiraz dilekçelerine ait İmar Komisyon Raporları görüşülmüştür. Dalaman Kent Bütünü 1/1000 ölçekli Revizyon ve Uygulama İmar Planı 3194 sayılı İmar Kanununun 8b maddesine göre değerlendirilmiş.....” denilerek Dalaman Belediyesi Meclisinin ilgi (c) kararı, İmar Komisyon Raporları ve Meclis Kararları dosyası 5216 Sayılı Kanununun 7/b Maddesi kapsamında değerlendirilmesi talebi ve Dalaman Belediye Başkanlığı'nın ilgi (d) ve (e) yazıları ile ilgili 01.11.2024 tarih, 18, 19 sayılı komisyon kararları ve 01.11.2024 tarih, 151, 152, 153 ve 159 meclis kararları Başkanlığımıza iletilmiştir.

Dalaman Belediye Meclisinin ilgi (c) Kararında: *“İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün Başkanlık Makamına vermiş olduğu 24.09.2024 tarih ve E-38820978-115.01.06-42898 sayılı yazısıyla; İmar Komisyonumuzca 05.09.2024 tarih ve 8 sayılı, 09.09.2024 tarih ve 9 sayılı, 10.09.2024 tarih ve 10 sayılı, 11.09.2024 tarih ve 11 sayılı, 16.09.2024 tarih ve 12 sayılı, 17.09.2024 tarih ve 13 sayılı kararıyla değerlendirilmesi yapılan; Dalaman (Muğla) Kent Bütünü 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Etap 1, Etap 2, Etap 3'e esas askı itiraz dilekçelerinin değerlendirme sonuçlarının Belediye Meclisince görüşülerek bağlanması istenmektedir. Belediye Meclisince konu incelenip müzakere edilmesi sonucunda; 05.09.2024 tarih ve 8 sayılı komisyon raporunda; ... 09.09.2024 tarih ve 9 sayılı komisyon raporunda; ... 11.09.2024 tarih ve 11 sayılı komisyon raporunda; ... 16.09.2024 tarih ve 12 sayılı komisyon raporunda; ... 17.09.2024 tarih ve 13 sayılı komisyon raporunda; ... Listede yer alan evrak numaralarına dair itiraz dilekçeleri değerlendirilmiştir. İtiraz dilekçelerine ilişkin “Değerlendirme” ve “Sonuç” bölümleri tabloda yer almaktadır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve üst ölçekli onaylı imar planlarının ana kararları ve sosyal ve teknik altyapı standartları ve dağılımı doğrultusunda planın tamamına ilişkin itiraz dilekçelerine dair değerlendirmelerimiz Dalaman (Muğla) Kent Bütünü 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı üzerine işlenmiştir ... Belediye Meclisinin 02.09.2024 tarih ve 126 sayılı meclis kararı ile İmar Komisyonu'na havale edilen Dalaman (Muğla) Kent Bütünü 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Etap 1, Etap 2, Etap 3'e esas askı itiraz dilekçelerinin değerlendirilmesi ile ilgili 05.09.2024 tarih ve 8 sayılı, 09.09.2024 tarih ve 9 sayılı, 10.09.2024 tarih ve 10 sayılı, 11.09.2024 tarih ve 11 sayılı, 16.09.2024 tarih ve 12 sayılı, 17.09.2024 tarih ve 13 sayılı komisyon raporlarının; 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. Maddesi gereğince yapılan oylama sonucunda oy birliği ile kabulüne karar verildi. İş bu kararımızın gereği için ... Muğla Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına gönderilmesine” karar verildiği tespit edilmiştir.*

31.07.2024 tarih ve 330065 sayılı yazımız ile Dalaman Belediyesince hazırlatılan ve 18.12.2023 tarih ve 118 sayılı meclis kararı ile uygun görülerek Başkanlığımıza iletilen Dalaman Kent Bütünü 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı çalışmaları aşamasında ilgili mevzuat, güncel kurum görüşleri doğrultusunda nazım imar planında da yeniden düzenleme yapılması gerekmesi üzerine hazırlatılan 14.03.2024 tarihli ve 69 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onaylanan ve 3194 Sayılı İmar Kanununun 8'inci maddesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33'üncü maddesi doğrultusunda Başkanlığımızca ilan ve askı işlemleri 30.05.2024 itibarıyla otuz (30) gün süre ile gerçekleştirilen İlimiz, Dalaman İlçesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nde askı süresi içinde Başkanlığımıza iletilen 643 adet itiraz dilekçesi ve 1. Hukuk Müşavirliği yazısı ve eki değerlendirilmek üzere Büyükşehir Belediye Meclisine sunulmuştur.

Söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'ne ilişkin Büyükşehir Belediye Başkanlığımızın 12.09.2024 tarih ve 269 sayılı meclis kararı ile Dalaman Kent Bütünü 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planlarına ilişkin itirazların Dalaman Belediye Meclisinde değerlendirilmekte olduğu ve uygulama imar planı itiraz değerlendirmelerinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği itiraz değerlendirmelerini de etkileyeceğinden Dalaman Kent Bütünü 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı itiraz değerlendirmeleri Dalaman Belediye Meclis kararıyla iletilinceye kadar konunun komisyonda bekletilmesine karar verilmiştir.

Dalaman (Muğla) Kent Bütünü 1/1000 ölçekli Revizyon-İlave Uygulama İmar Planlarına askı sürecinde yapılan itirazların değerlendirilmesine ilişkin alınan ilgi (ç) yazı ekinde iletilen Dalaman Belediye Meclisinin 01.10.2024 tarihli 144 sayılı kararına ve ilgi (e) ve (d) yazılarına ilişkin yapılan incelemede; Dalaman Belediye Meclisinin 01.10.2024 tarihli 144 sayılı kararı ile Kabul ve Kısmen Kabul kararları verilen alanların 14.03.2024 tarihli ve 69 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onaylanan İlimiz, Dalaman İlçesi 1/5000 Ölçekli Nazım



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

30.01.2025

İmar Planı Değişikliği onama sınırı içinde ve dışında kalan bölgeleri içerdiği; bu doğrultuda 14.03.2024 tarihli ve 69 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onaylanan İlimiz, Dalaman İlçesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 03.11.2021 tarihinde kesinleşen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu üzerinden yeniden düzenlemeler yapıldığı tespit edilmiştir.

İtiraz değerlendirmesi yapılan Dalaman (Muğla) Kent Bütünü (II. Etap) 1/1000 ölçekli Revizyon-İlave Uygulama İmar Planları için UİP-481040208 sayılı PİN numarasının alındığı tespit edilmiştir.

Yukarıdaki hususlar doğrultusunda ilgi (ç) ve (d) yazıları ekinde iletilen itirazların değerlendirildiği Dalaman Belediye Meclisinin 01.10.2024 tarihli 144 sayılı kararı ve 01.11.2024 tarih, 151, 152, 153 ve 159 meclis kararları ve itiraz değerlendirme tabloları yazımız ekinde yer almaktadır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Dalaman Belediye Meclisinin 01.10.2024 tarihli 144 sayılı kararı ve 01.11.2024 tarih, 151, 152, 153 ve 159 meclis kararları ile iletilen itiraz değerlendirme tabloları ve UİP-481040208 sayılı Plan İşlem Numaralı "Dalaman (Muğla) Kent Bütünü II. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği" teklifinin 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8/b maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: "Dalaman Belediye Meclisinin 01.10.2024 tarihli 144 sayılı kararı ve 01.11.2024 tarih, 151, 152, 153 ve 159 sayılı meclis kararları ile iletilen itiraz değerlendirme tabloları ve UİP- 481040208 sayılı Plan İşlem Numaralı "Dalaman (Muğla) Kent Bütünü II. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Değişikliği" teklifinin 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8/b maddeleri uyarınca görüşülmesi." teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 08.11.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.06-362456 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Dalaman Belediye Meclisinin 01.10.2024 tarihli ve 144 sayılı kararı ile 01.11.2024 tarihli ve 151, 152, 153 ve 159 sayılı kararları incelenmiş olup 151, 152 ve 153 sayılı kararların sehven iletilindiği tespit edilmiştir.

Bu kapsamda, Dalaman Kent Bütünü (II. Etap) 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planına ait itirazların değerlendirilmesine ilişkin olan Dalaman Belediye Meclisinin 01.10.2024 tarihli ve 144 sayılı kararı ile 01.11.2024 tarihli ve 159 sayılı kararları incelenmiş olup;

Söz konusu meclis kararları ile iletilen II. Etapa ilişkin 977 adet itiraz dilekçesi değerlendirilmiştir. 977 adet itiraz dilekçelerinin eski plan kararlarının korunması, kentsel donatı ve kentsel teknik altyapı alanları, emsal artışı, mekânsal kullanım kararları, yapılaşma koşulları ana başlıkları altında taleplere ilişkin olduğu tespit edilmiştir.

Söz konusu Dalaman Kent Bütünü (II. Etap) 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planına ilişkin toplam 977 adet itiraz dilekçelerinin tek tek açıklandığı Teknik Değerlendirme Raporuna ait tablo yazımız ekinde sunulmaktadır.

Bununla birlikte; Dalaman Belediye Meclisinin 01.10.2024 tarihli ve 144 sayılı ve 01.11.2024 tarihli ve 159 sayılı kararlarında yer alan plan geneline ilişkin alınan kararlara ilişkin;

- Atakent Kavşağı ile Havaalanı Kavşağı arasında kalan karayoluna cephe parsellerde itiraz dilekçelerine ek olarak Ticaret-Konut alanlarının bu plandan önce yürürlükte olan uygulama imar planında olduğu gibi Bitişik Nizam 5 Kat olarak düzenlenmesi yönünde kararın Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 06.03.2024 tarih ve 1475956 sayılı yazısı ve Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümleri doğrultusunda uygunluğu,
- Orman sınırlarına komşu parsellerde "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" kapsamında düzenlenen 10 metrelik orman yollarının eski haline getirilmesi, mümkün olmayan yerlerde ise en az 7 metrelik bir yol bırakılması şeklinde düzenlenmesi yönünde kararın Binaların Yangından Korunması



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

30.01.2025

Hakkında Yönetmeliği ve Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 02.11.2022 tarih ve 5109840 sayılı görüşü doğrultusunda orman alanlarına bitişik parsellerde düzenleme yapılmasının uygunluğu,

- Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'ndan önce yürürlükte olan uygulama imar planında "İkiz Nizam" olarak belirtilen imar adalarının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda "Blok Nizam" olarak değerlendirilmesi yönündeki kararın uygunluğu,
- "Bitişik Nizam" yapı nizamına sahip alanlarda teknik çizimlerde imar planı üzerinden yan bahçe mesafelerinin kaldırılması hususunun uygunluğu,
- 50 ada 2 numaralı Dalaman Belediyesi'ne ait parselin Ticaret-Turizm kullanım kararından "Akaryakıt ve Servis İstasyonu ile Dinlenme Tesisi ve Ticaret Alanı" olarak düzenlenmesine ve "Akaryakıt ve servis istasyonu alanında bölgenin ihtiyacını karşılamak amacıyla ticaret-turizm ve konaklama birimleri yapılabilir." plan hükmünün eklenmesi yönündeki kararın uygun görülmediği,
- 57 ada 2 numaralı parselde denk gelen "Belediye Hizmet Alanı" kullanım kararının alt kullanım fonksiyonunun "Belediye Sosyal Tesisi" olarak değiştirilmesi yönündeki kararında geçen "Belediye Hizmet Alanı"nın askıdaki planda BHA (MBB Sosyal Tesis Alanı) olarak planlanmış olduğu tespit edilmiş olup 14.03.2024 tarih ve 70 sayılı meclis kararı ile onanan plandaki kullanım tanımının korunması değerlendirildiğinden Dalaman Belediyesi meclis kararının uygun görülmediği,
- Atatürk Caddesi'nin doğusunda bulunan cadde üzerindeki imar adalarında aynı hat üzerindeki yapılaşma kararlarında uyumluluğun sağlanması amacıyla yapı yaklaşma mesafelerinin 5 metre, E:1.20 Yençok:9.50 m. olan yapılaşma kararının Ayrık Nizam 4 kat 0.30-1.20 olarak düzenlenmesi yönündeki kararın uygunluğu,
- Sağlık alanları kapsamında askı itiraz dilekçelerine ve Muğla İl Sağlık Müdürlüğü ile yapılan toplantılara esas düzenlemeler doğrultusunda nitelikli sağlık alanları imar adalarının oluşturulması amacıyla, 104 ve 105 ada 1 numaralı parselde denk gelen özel hastane alanının güneyinde bulunan hastane alanı ile birleştirilmesi amacıyla güneydeki hastane alanına komşu otopark alanı ve cami alanının hastane alanına dahil edilmesine, 61 ada 1683 numaralı parselde bulunan hastane alanının özel hastane alanı olarak düzenlenmesi yönündeki kararın sağlık alanlarına ilişkin İl Sağlık Müdürlüğü'nün 30.09.2024 tarihli ve 255339132 sayılı yazısı doğrultusunda uygunluğu,
- Karayolu hattı boyunca yer alan resmi kurum alanlarının çekme mesafelerinin imar planı üzerinden kaldırılmasına ve 62 ada 13 numaralı parselin "Resmi Kurum Alanı" ve alt kullanım fonksiyonunun da "Emniyet Müdürlüğü" olarak düzenlenmesi yönündeki kararın uygunluğu,
- Cumhuriyet Meydanı Kentsel Tasarım Proje Alanı olarak belirtilen alandaki ticaret alanlarının, nitelikli bir imar adası oluşturulabilmesi, kent giriş noktasının düzenlenmesi ve rekreasyon alanının bütüncül olarak değerlendirilebilmesi amacıyla formunun düzenlenmesine ve yapılaşma koşullarının Bitişik Nizam 3 Kat Yençok: 11.50 m. olarak değiştirilmesi yönündeki kararın uygunluğu,
- Plan notlarına ilişkin;
 - Plan notlarından "Cumhuriyet Meydanı Kentsel Tasarım Projesi Alanı" başlıklı hükmün kaldırılması yönündeki kararın uygunluğu,
 - "Ticaret-Turizm Alanları (TİCT)" başlıklı hükme "Ticaret ve turizm alanının birlikte yapılması durumunda Minimum İfraz Şartı: 1000 m²'dir" maddesinin eklenmesi yönündeki kararın uygunluğu,
 - Dalaman Belediye Meclisi'nin 01.10.2024 tarihli ve 144 sayılı kararı ile "Enerji Üretim-Dağıtım ve Depolama Alanları" başlığı altında yer alan "Enerji Nakil Hattı ve Koruma Kuşağı" başlıklı hükmünden "Bu alanlarda yapılacak her türlü yapının yaklaşma sınırı, kat yüksekliği ve emsal değeri, plan üzerinde işaretli koşullara uygun olacaktır." hükmünün kaldırılmasına ve yerine "Enerji nakil hattı ve koruma kuşağına denk gelen

parsellerde ilgili kurum görüşü alınmadan imar uygulaması yapılamaz. İmar uygulaması yapılmış olanlarda ise ilgili kurum görüşü alınmadan inşaat ruhsatı düzenlenemez.” hükmünün eklenmesi yönündeki karar alındığı; aynı plan hükmüne dair Dalaman Belediye Meclisi’nin 01.11.2024 tarihli ve 159 sayılı kararı ile “Enerji nakil hattı ve koruma kuşağına denk gelen parsellerde ilgili kurum görüşü alınmadan imar uygulaması yapılamaz. İmar uygulaması yapılmış olanlarda ise ilgili kurum görüşü alınmadan inşaat ruhsatı düzenlenemez.” olarak düzenlenmesi yönünde iki farklı karar alındığı;

Enerji Nakil Hatlarına ilişkin düzenlenen plan hükümlerinden kaldırılan hükmün yerine “*Enerji nakil hattı ve koruma kuşağına denk gelen parsellerde ilgili kurum görüşü alınmadan imar uygulaması yapılamaz. İmar uygulaması yapılmış olanlarda ise ilgili kurum görüşü alınmadan inşaat ruhsatı düzenlenemez.*” hükmünün düzenlenmesinin uygunluğu,

- “Konut Alanları” başlıklı hükmünde yer alan minimum ifraz şartlarının tüm koşullar için “500 m²” olarak düzenlenmesine, belirtilen bağımsız birim büyüklüklerinin tüm koşullar için kaldırılmasına ve tüm konut kullanım alanlarında bağımsız birim büyüklüğü kararının en az 75 m² olarak düzenlenmesine yönündeki kararın; Dalaman Belediye Meclis kararı ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve üst ölçekli onaylı imar planlarının ana kararları ile sosyal ve teknik altyapı standartları ve dağılımı doğrultusunda planın tamamına ilişkin itiraz dilekçelerine dair değerlendirme yapılarak belirlendiği ifade edildiğinden uygunluğu,
- “Ticaret-Konut Alanı” başlıklı hükmünde yer alan konut ve ticaret inşaat alanı oranlarının açıkça belirtilmesine; bu doğrultuda Dalaman Belediye Meclisi’nin 01.10.2024 tarihli ve 144 sayılı kararı ile “Bitişik Nizam yapılaşma kararının uygulandığı imar adalarında taban alanı kullanım oranında mevcut teşekküle uyulacaktır.” plan notunun eklenmesine denilmekte ise de Dalaman Belediye Meclisi’nin 01.11.2024 tarihli ve 159 sayılı kararı ile “Ticaret-Konut alanlarında konut kullanımı için bağımsız birim büyüklüğü en az 75 m² olarak yapılacaktır.

Ticaret + konut (TICK) olarak gösterilen alanların en fazla;

2 katlı yapılar için 1 katı,

3 katlı yapılar için 2 katı,

4 katlı yapılar için 3 katı,

5 katlı yapılar için 4 katı konut olarak kullanılabilir.

Bitişik nizam yapılaşma kararının uygulandığı imar adalarında taban alanı kullanım oranında, bulunduğu adadaki aynı yoldan cephe alan parsellerin cephe alınan tarafında kullanılan taban inşaat alanları toplamı veya parsel sayısı bakımından %51 ve daha fazlasının yapılaşmış olduğu durumlarda mevcut teşekküle uyulacaktır. Bu hükmün uygulandığı alanlarda arka bahçe mesafesi bakımından bulunduğu imar adasının mevcut teşekkül kararları geçerlidir.” olarak hükmün farklı düzenlendiği,

Bu kapsamda; söz konusu plan notunun “Ticaret-Konut alanlarında konut kullanımı için bağımsız birim büyüklüğü en az 75 m² olarak yapılacaktır.

Ticaret + konut (TICK) olarak gösterilen alanların en fazla;

2 katlı yapılar için 1 katı,

3 katlı yapılar için 2 katı,

4 katlı yapılar için 3 katı,

5 katlı yapılar için 4 katı konut olarak kullanılabilir.

Bitişik Nizam yapılaşma kararının uygulandığı imar adalarında taban alanı kullanım oranında plan ana kararlarına aykırılık teşkil etmemek koşulu ile mevcut teşekküle uyulacaktır.” şeklinde düzenlenmesinin uygunluğu,

- “Niteliği arsa olan parsellerde kamuya terk işlemlerinden sonra 500 m² altına düşmesi halinde minimum ifraz şartı aranmaz ve inşaat ruhsatı düzenlenebilir.” plan notunun eklenmesi kararında geçen plan hükmünün “Plan kapsamında ifraz sonucu oluşan parsellerin sadece birinde %10 tolerans kullanılabilir.” şeklinde

düzenlenmesinin uygunluğu,

- “Kamusal alanlara komşu olan parsellerde bahçe mesafeleri, plan üzerinde aksi belirtilmedikçe 3 metre olarak uygulanacaktır.” plan notunun eklenmesi kararında geçen plan hükmünün “*Kamusal alanlara komşu olan parsellerde bahçe mesafeleri, plan üzerinde aksi belirtilmedikçe 3 metreye kadar düzenlemeye belediyesi yetkilidir.*” şeklinde düzenlenmesinin uygunluğu,
- “Bu planın onay tarihinden önce inşaat ruhsatı olarak inşaatını kısmi tamamlamış yapılarda kat ilavesi durumu da geçerli olmak üzere ilk ruhsat koşullarına göre ruhsat düzenlenebilir.” hükmünün eklenmesi kararında geçen plan hükmünün “*Bu planın onayından önce ruhsat almış yapıların hakları saklıdır. İlgili parsellerde bu planın amacına kullanım kararlarını ve projeksiyonuna aykırılık yaratmamak koşuluyla ruhsat aldığı dönemdeki onaylı uygulama imar planı kapsamında belediyesince tadilat ruhsatı düzenlenebilir.*” şeklinde düzenlenmesinin uygunluğu,
- Dalaman Belediye Meclisi’nin 01.10.2024 tarihli ve 144 sayılı kararı ile “Teşekkül Esasları” başlıklı hükmüne, hükmün geçerli olduğu yapılaşma nizamı bakımından “Bitişik Nizam” ibaresinin belirtilmesine, “...aynı yoldan cephe alan parsellerde %51 ve daha fazlasının yapılaşmış olduğu durumda...” ibaresinin “...aynı yoldan cephe alan parsellerin cephe alınan tarafında kullanılan taban inşaat alanları toplamı bakımından %51 ve daha fazlasının yapılaşmış olduğu durumlarda...” hükmünün eklenmesi yönündeki karar alındığı; aynı plan hükmüne dair Dalaman Belediye Meclisi’nin 01.11.2024 tarihli ve 159 sayılı kararı ile “Planda aksi belirtilse dahi bulunduğu adadaki aynı yoldan cephe alan bitişik nizam parsellerin cephe alınan tarafında kullanılan taban inşaat alanları toplamı veya parsel sayısı bakımından %51 ve daha fazlasının yapılaşmış olduğu durumlarda mevcut teşekkül etmiş ön bahçe hatlarına uyum sağlamak ve yerleşik dokuyu korumak amacı ile oluşmuş teşekküle göre kendi parsel sınırları içerisinde kalmak kaydıyla ön bahçe mesafeleri yeniden tayin edilebilir. Bu mesafe parselin cephe aldığı yol hattından alınan teşekkül hattına göre belirlenecektir.” olarak hükmün düzenlenmesi yönünde iki karar alındığı; iki kararın da uygun görülmediği,

14.03.2024 tarih ve 70, 71 ve 72 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararları ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 4.4. Teşekkül Esasları başlığında yer alan “Planda aksi belirtilse dahi adadaki aynı yoldan cephe alan parsellerde %51 ve daha fazlasının yapılaşmış olduğu durumda mevcut teşekkül etmiş ön bahçe hatlarına uyum sağlamak ve yerleşik dokuyu korumak amacı ile oluşmuş teşekküle göre kendi parsel sınırları içerisinde kalmak kaydıyla ön bahçe mesafeleri yeniden tayin edilebilir. Bu mesafe parselin cephe aldığı yol hattından alınan teşekkül hattına göre belirlenecektir. Mevcut yapılaşmalara göre teşekkül etmiş bölgelerde ön cephe hattı 5.00 metre çekmeye olanak sağlamıyorsa mevcut teşekküle göre belirlenecektir.” hükmünün

“*Mevcut teşekküle ilişkin yapılacak uygulamalarda ilçe belediyesince oluşturulacak Teşekkül Komisyonunca belirlenecek teşekküle esas ilke ve esaslar doğrultusunda yerinde yapılacak incelemeler neticesinde hazırlanacak rapora göre değerlendirme yapılacaktır.*” şeklinde düzenlenmesinin uygunluğu,

- Cami Alanı ile ilgili olan hükümlerin; Cami ana yapılarında Yençok=15.50 m’yi geçemez. olarak düzenlenmesi yönündeki kararın uygunluğu,
- “Özel Hükümler” başlığı; Çatılar ile ilgili olan hükümlerin; “Güneş enerjisi panel ve kollektörleri ile tv antenleri, ısıtma-soğutma sistemleri yapı üzerine çatı eğimine paralel ve çatı içine gömme sistemlerle görüntü kirliliği oluşturmayacak biçimde konumlandırılacaktır.” hükmünün devamına “*Konut kullanımının bulunduğu alanlarda güneş enerjisi sistemi yapılması zorunludur.*” hükmünün eklenmesi yönündeki kararın uygunluğu,
- “Günlük taşıyıcı konstrüksiyonu ve tanklarının renginin bina rengi ile uyumlu olması, firma ismi ve telefonları yazılacak ise bunların tanklar yerine kollektörlerinin arkasına yazılması zorunludur. Günlüklerinin yerleri ve taşıyıcı konstrüksiyonları mimari projede çatı planında projelendirilecektir.” hükmünün kaldırılması

yönündeki kararın uygunluğu,

- “Tv antenleri: antenler çatıda merdiven ya da asansör makine dairesi üzerinden monte edilecektir. 5’ten fazla bağımsız birime sahip yapılarda merkezi sistem TV anteni uygulaması yapılması zorunludur.” hükmünün kaldırılması yönündeki kararın uygunluğu,
- Planlama alanında yapılacak yapılarda çatı aralarına bağımsız bölüm yapılamaz. Ancak çatı içinde son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Çatı piyesleri, irtibatlı olduğu son kattaki bağımsız bölümün brüt alanının %50’sini aşamaz.” Hükmünün devamına “**Yapılacak olan piyesler ait olduğu bağımsız bölümün dış kontürlerini taşamaz.**” hükmünün eklenmesi yönündeki kararın uygunluğu,
- “Çatı arasında yapılacak piyeslerin mahya yüksekliği 3.00 metreden az olamaz.” olarak düzenlenerek plan hükmüne eklenmesi yönündeki kararın uygunluğu,
- “Saçak uygulaması yapılan çatılarda 40 cm gizli dere yapılması şartıyla saçak ucunda görsellik amaçlı 40 cm parapet yapılabilir.” hükmünün kaldırılması yönündeki kararın uygunluğu,
- “Saçak uygulaması yapılmayan çatılarda 1.10 metre yüksekliğinde parapet yapılabilir.” hükmünün kaldırılması yönündeki kararın uygunluğu,
- “Çatının tonoz yapılması durumunda, maksimum mahya yüksekliği 5.00 m’yi ve %40 eğimi aşmamak kaydıyla gabariyi 50 cm geçebilir.” hükmünün kaldırılması yönündeki kararın uygunluğu,
- Cephe ve Görünüşler ile ilgili olan hükümlerin; “Kombi ve klima üniteleri ön cepheden görülmeyecek şekilde yerleştirilecek ve klima yapılması durumunda klima yerleri projede gösterilecektir. (Örneğin; balkonda ve çatıda gösterilmesi durumunda gizlenecek şekilde aparatlarla saklanacaktır.) Klima yerlerinin dış cephede yapılması durumunda aynı hizada ve binanın renk ve malzemelerine uygun malzeme ile kapatılacaktır. Zemin katlarda yer alan ticaret fonksiyonlarının klima ve havalandırma üniteleri yapı içerisinde çözülecektir.” Hükmünün kaldırılması yönündeki kararın uygunluğu,
- “Enerji odası yapılması zorunlu olan 9’dan fazla bağımsız birime sahip yapılarda enerji odaları yapı içinde tasarlanacaktır.” Hükmünün kaldırılması yönündeki kararın uygunluğu,
- “Yağmur olukları dış cephe ile uyumlu renkte olacaktır. Yağmur olukları cephe inişleri yola bakan cephelerde gizli olarak yapılacaktır. Sokakta mevcut olması durumunda yağmur suyu şebekesine bağlanacaktır.” Hükmünün kaldırılması yönündeki kararın uygunluğu,
- “Zemin katın ticaret alanı olarak kullanılması durumunda tabela yerleri binaya dik konumda ya da dışarıya çıkıntılı olmayacak, tabela yerleri projede gösterilecek” hükmünün “Zemin katın ticaret alanı olarak kullanılması durumunda tabela yerleri binaya dik konumda ya da dışarıya çıkıntılı olmayacak.” Olarak hükmün düzenlenmesi yönündeki kararın uygunluğu,
- “Yapıların giriş kapıları üzeri hariç yapıların hiçbir cephesine yazı yazılamaz.” Hükmünün kaldırılması yönündeki kararın uygunluğu,
- “Binaların cephe ve görünüş özellikleri ile ilgili olarak nihai onay verme aşamasından önce mimari projeye ait, binanın açıkta olan bütün cephelerinden, çatı örtüsü dahil olmak üzere, yapım detaylarını, renkleri ve yapım malzemelerini belirtecek şekilde, renklendirilmiş 3 boyutlu çizimlerin idareye sunulması zorunludur.” Hükmünün kaldırılması yönündeki kararın uygunluğu,
- Kent Estetiği ile ilgili olan hükümlerin; “Kent estetiği açısından belediye, mahallinde ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephenin boya ve kaplamaları ile çatının örtü malzemesini ve rengini tayin etmeye, mevcut veya yeni yapılarda renk, cephe, peyzaj vb. Konularda düzenleme yapmaya/yaptırmaya/denetlemeye Dalaman Belediyesi yetkilidir.” Olarak hükmün düzenlenmesi yönündeki kararın uygunluğu,



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

30.01.2025

- “Konut alanlarında peyzaj uygulaması tamamlanmadan iskan verilmez. ” hükmünün kaldırılması yönündeki kararın uygun görülmediği,
- “Konut, ticaret-konut, ticaret-turizm alanları yapılması durumunda her bir 20 bağımsız birim için 1 adet, konaklama tesislerinde her 20 oda için 1 adet olmak üzere parselinde veya parselinde yer gösterilmemesi durumunda Dalaman Belediyesi’nin belirlediği lokasyonlarda yeraltı çöp konteyneri uygulaması yapılmadan iskan verilmez.” hükmünün kaldırılması yönündeki kararın uygunluğu değerlendirilmiştir.

Bununla birlikte;

Mahkeme kararı doğrultusunda eğitim alanlarının yer seçiminin yeniden irdelenerek plan üzerinde düzenleme yapılmasının uygunluğu,

Sağlık Alanlarına ilişkin İl Sağlık Müdürlüğü’nün 30.09.2024 tarihli ve 255339132 sayılı yazısı doğrultusunda plan üzerinde gerekli düzenlemelerin yapılmasının uygunluğu,

İtiraz dilekçelerinin değerlendirilmesi sonucunda Ulaşım Dairesi Başkanlığı görüşü doğrultusunda ulaşım bağlantıları ve ihtiyaca konu otopark alanlarının planda düzenlenmesinin uygunluğu,

14.03.2024 tarih ve 70, 71 ve 72 sayılı meclis kararları ile onaylanan 1/1000 ölçekli Dalaman Kent Bütünü Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planları’nda yer alan "Sulama Kanalı, "Kurutma Kanalı" ve "Su Yüzeyi" kullanım kararlarının korunarak sulama arkalarına ilişkin “Planlama alanı sınırları içinde yer alan sulama arkalarına ilişkin uygulama aşamasında MUSKİ, DSİ ve Fethiye Sulama Birliği Başkanlığı’nın uygun görüşleri alınmadan ruhsat düzenlenemez” hükmünün plan notlarına eklenmesinin uygunluğu değerlendirilmiştir.

Dalaman İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü ile Dalaman Kaymakamlığı Milli Emlak Şefliği’nin itiraz yazılarında talep edilen hususların farklı plan etaplarını kapsadığından itiraz yazısında yer alan her bir konunun ayrı ayrı değerlendirildiği, ekli tablodaki sonuçların Dalaman Kent Bütünü 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planının ilgili her etabı için geçerli olup ayrıntılı değerlendirmeler Teknik Değerlendirme Raporunda yer almaktadır.

5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri uyarınca değerlendirilerek yukarıda yer alan değerlendirmeler ve ekli Tabloda belirtilen gerekçeler doğrultusunda toplam 977 adet itiraz dilekçelerine ilişkin değerlendirme sonucunda; 110 adet itirazın kabulü, 514 adet itirazın kısmen kabulü ve 352 adet itirazın reddi ile 1 adet dilekçenin geri çekilmesinden kaynaklı dilekçenin iptali olmak üzere; ekli tablodaki itirazlara ait sonuçlar ile ekteki Dalaman İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü ile Dalaman Kaymakamlığı Milli Emlak Şefliği’nin toplam 2 adet itiraz yazılarına ilişkin değerlendirme sonucu kısmen kabul ve ret kararları, yukarıda açıklanan değerlendirmeler ve Dalaman Belediye Başkanlığınca iletilmiş olan Dalaman (Muğla) Kent Bütünü (II. Etap) 1/1000 ölçekli Revizyon-İlave Uygulama İmar Plan Değişikliği” teklifinin değerlendirmeler sonucunda değiştirilerek onaylanması Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 30.01.2025



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

30.01.2025

Ek: Teknik Değerlendirme Raporu (127 Sayfa)