

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

08.03.2024

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

08.03.2024 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 13.02.2024 tarih ve E-53618066-115.01.06-285976 sayılı yazısı ile Meclis’e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.02.2024 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, “*Dalaman Kent Bütünü 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı 3. Etap teklifine ilişkin Dalaman Belediye Meclisinin 18.12.2023 tarihli ve 118 sayılı kararının 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi.*” konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 13.02.2024 tarih ve E-53618066-115.01.06-285976 sayılı yazısında;

- İlgi :** a) Dalaman Belediye Başkanlığının 26.12.2023 tarihli ve 38820978-000-33909 sayılı yazısı.
b) Dalaman Belediye Meclisinin 18.12.2023 tarihli ve 118 sayılı kararı.
c) Ulaşım Dairesi Başkanlığının 05.02.2024 tarihli ve 21365915-045.01/283962 sayılı yazısı.
d) UKOME Genel Kurulunun 23.01.2024 tarihli ve 2024/1-60 sayılı kararı.
e) Ulaşım Dairesi Başkanlığının 03.01.2024 tarihli ve 273528 tarihli yazısı.
f) Dalaman Belediye Başkanlığının 30.11.2023 tarihli ve 33065 sayılı yazısı.
g) 05.10.2023 tarihli ve 245881 sayılı yazımız.
h) Dalaman Belediye Başkanlığının 11.09.2023 tarihli ve 30242 sayılı yazısı.
i) Dalaman Belediye Meclisinin 01.09.2023 tarihli ve 97 sayılı kararı.
j) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 02.12.2022 tarihli ve 5109840 sayılı yazısı.
k) 08.08.2022 tarihli ve 131757 sayılı yazımız.
l) Harita Şube Müdürlüğünün 02.08.2022 tarihli ve 129810 sayılı yazısı.
m) Ulaşım Dairesi Başkanlığının 28.07.2022 tarihli ve 128815 sayılı yazısı.
n) MUSKİ Genel Müdürlüğünün 25.07.2022 tarihli ve 68968 sayılı yazısı.
o) Yapı Ruhsatı ve Kontrol Şube Müdürlüğünün 21.06.2022 tarihli ve 119165 sayılı yazısı.
p) Dalaman Belediye Başkanlığının 22.04.2022 tarihli ve 13712 sayılı yazısı.
r) Dalaman Belediye Meclisinin 06.04.2022 tarihli ve 40 sayılı kararı.

İlgi (a) yazıda Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.09.2020/148, 08.04.2021/106 ve 12.08.2021/177 sayılı kararları ile onaylanan Dalaman 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile Dalaman Kent Bütünü 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planının yazı ekinde sunulduğu belirtilmiş ve gerekli işlemlerin yapılması talep edilmiştir.

İlgi (b) meclis kararında İmar Komisyonunca kent bütünü 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı teklifinin üst kademe plan kararlarına ve planlar arası kademelenmeye uygun şekilde hazırlandığı, sosyal altyapı alanlarının asgari büyüklüklerinin ve planlar arası kişi başına düşen altyapı alanlarının dengelendiği, Muğla Büyükşehir Belediyesi ile yapılan görüşmeler/taleplerin incelendiği ve planlara işlendiği, değişen yönetmeliklerin plan kararlarına aktarıldığı, plan kademeleri arası nüfus yoğunluğu ve yapılaşma kararlarının dengelendiği dile getirilmiş ancak yapılan oylamada “Karaçalı Mahallesinde 4 (dört) kat imar verilmesi, birinci derece deprem bölgesi ZE olması” gerekçesiyle komisyon üyesi Bahadır BAKIRCI’nın ret oyu verdiği belirtilmiş olup 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı teklifinin Akçataş, Dereköy, İncebel Mevkiileri ve Dalaman merkez yerleşmesinin kuzeyi ile Atakent Kavşağı arasını kapsayan, TEKLİF: 481039669 PİN ile kayıtlı 1. Etabının üç meclis üyesinin çekimser oyuna karşı oyçokluğuyla kabulüne; Atakent Kavşağı ile Atatürk Caddesi arasını kapsayan, TEKLİF: 481039681 PİN ile kayıtlı 2.

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

08.03.2024

Etabının üç meclis üyesinin çekimser oyuna karşı oyçokluğuyla kabulüne; Atatürk Caddesi ile Havalimanı Kavşağına kadar olan kısmı kapsayan, TEKLİF: 481039697 PİN ile kayıtlı 3. Etabının üç meclis üyesinin çekimser oyuna karşı oyçokluğuyla kabulüne karar verilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemeye göre plan çalışmasına yönelik yürütülen iş ve işlemler aşağıda açıklanmıştır:

1. Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.09.2020/148, 08.04.2021/106 ve 12.08.2021/177 sayılı kararları ile onaylanan Dalaman 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu üçüncü askı süresi sonunda (03.11.2021) kesinleşmesinin ardından ilçenin kent bütününe yönelik uygulama imar planı revizyonu çalışmalarına başlanmış; Dalaman Belediye Meclisinin 21.06.1988-41 sayılı kararı ile onaylı uygulama imar planının kapsadığı alana ek olarak 27.02.1997-78 sayılı karar ile onaylı nazım imar planının kapsadığı alan içerisinde kalan ancak uygulama imar planı bulunmayan alanları da kapsayan bölgede hazırlanan UİP-48823489 plan işlem numaralı (PİN) plan teklifi ilk olarak Dalaman Belediye Meclisinin ilgi (r) kararı ile beş meclis üyesinin ret oyuna karşı oyçokluğu ile kabul edilerek ilgi (p) yazı ekinde bir takım (68 pafta) imar planı ve bir takım plan açıklama raporu ile trafik etüt raporu onaylanmak üzere Başkanlığımıza gönderilmiştir.

2. Başkanlığımıza sunulan uygulama imar planı teklifi ve trafik etüt raporu ilgili birimlerimize iletilmiş; bu kapsamda Yapı Ruhsatı ve Kontrol Şube Müdürlüğüne ilgi (o) yazıda plan hükümlerinin yapı ve ruhsata ilişkin maddelerinin Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği açısından sakıncası bulunmadığı; MUSKİ Genel Müdürlüğüne ilgi (n) yazıda planlama alanı içerisinde kalan altyapı, üstyapı ve sanat yapılarına ait sayısal verilerin yazı ekinde gönderildiği, atık su (kanalizasyon) terfi merkezi yerleri ile içme suyu deposunun bulunduğu alanların plan teklifinde “Teknik Altyapı Alanı” olarak ayrıldığı belirtilerek proje ve mevcut içme-kullanma suyu ve atık su (kanalizasyon) hatlarının imar adası içerisine denk gelen kısımları ile ilgili imar adasında yapılacak olan her türlü kazı-dolgu, inşaat vb. durumlarda MUSKİ Genel Müdürlüğü, İçme Suyu Dairesi Başkanlığı ile Kanalizasyon ve Atıksu Arıtma Dairesi Başkanlığının bilgisi ve görüşleri doğrultusunda görevlendirilecek personel nezdinde ilgilisi/ilgilileri, yatırımcı kurum/kuruluş veya MUSKİ Genel Müdürlüğü tarafından gerekli iş ve işlemlerin yapılacağı yönünde plan açıklama raporuna eklenmesi gerektiği; Ulaşım Dairesi Başkanlığına ilgi (m) yazıda trafik etüt raporuna, plan ve plan hükümlerine yönelik gerekli görülen düzeltme ve düzenlemeler açıklanarak trafik etüdünün uygun değerlendirilmediği; Harita Şube Müdürlüğüne ilgi (l) yazıda plan teklifinde düzenleme saha sınırı ve ifraz hattı bulunmadığından plan hükümlerinin 2.2 maddesi ile 2.3 maddesinin kaldırılması gerektiği, 100 m²'ye kadar olan yol, donatı, fonksiyon ayrımı vb. atık alanlarının Dalaman Belediyesi lehine terk edilmeden uygulama yapılamayacağına ilişkin 2.16 numaralı maddede yer alan hükmün yasal dayanaklarının açıklanması gerektiği bildirilmiştir.

3. Bu doğrultuda ilgi (k) yazımız ile ilgili birimlerimizin görüş yazıları Dalaman Belediye Başkanlığına iletilmiş ve yazımızda plan teklifine yönelik eksikler, düzeltme ve düzenleme gerektiren konular açıklanarak öncelikle nazım imar planı revizyonu ile uyumsuz plan kararlarının giderilmesi, aynı hizmet etki alanı içerisindeki altyapı alanlarının toplam büyüklüğü ve standartlarının nazım imar planında belirlenen toplam büyüklük ve standartların altına düşürülmemesi, nüfus hesapları ile ilgili nazım imar planı kararları kontrol edilerek yapılaşma kararlarının bu doğrultuda belirlenmesine yönelik düzenlemelerin yapılması; plan açıklama raporu içerisinde verilen veri ve açıklamaların nazım imar planı revizyonuna ait açıklama raporu ve analitik rapor ile karşılaştırılarak gerekli düzeltmelerin yapılması; plan hükümlerinin mevzuata ve onaylı nazım imar planı hükümlerine aykırı maddelerinin yeniden düzenlenmesi; kullanım alanlarının gösterimleri ve tanımlarının imar mevzuatına uygun olarak düzeltilmesi; yukarıda yer alan tespit ve değerlendirmelere ek

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

08.03.2024

olarak 20.11.2021 tarihinde yayımlanan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik uyarınca gerekli düzenlemelerin yapılması, 18'inci madde uygulama etapları ile DOP oranlarına ilişkin analiz hazırlanması ve e-plan sistemine gerekli bilgi-belgelerin yüklenmesinin ardından iş ve işlemlere devam edilebileceği Dalaman Belediye Başkanlığına bildirilmiştir.

4. İlgili (k) yazımız uyarınca ilk olarak Dalaman Belediye Başkanlığınca 09.08.2022 tarihli, 132013 sayılı yazı ile Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 21/7'nci maddesindeki; *"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"* hükmünün Dalaman Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında Sığla ormanı ve diğer orman alanlarına cephesi olan ancak büyük oranda imar uygulaması tamamlanmış parsellerde uygulanıp uygulanmayacağına ilişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından görüş istenmiş; Bakanlığın ilgili (j) yazısında; *"(...) 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 değerlendirilmektedir"* denilmiştir.

5. Bunun üzerine Başkanlığımızca 10.01.2023 tarihli, 174886 sayılı yazımız ile Bakanlığa tekrar görüş sorulmuş; yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin daha önce Başkanlığımıza cevaben Bakanlığın 03.08.2022 tarihli, 4234422 sayılı yazısında 21/7'nci maddesindeki; *"imar planı hazırlanırken"* ibaresinin yeni yapılacak planlar olarak değerlendirildiği ve bu doğrultuda plan değişikliklerinde orman sınırı ile parsel sınırı arasında 10 m yol bırakılması zorunluluğunun olmadığı yönünde görüş bildirilmiş iken ilgili (j) yazıda bu kez plan değişiklikleri ve revizyonları için *"imar uygulaması ve kat mülkiyeti tamamlanarak tesis edilmiş alanlar"* koşulunun getirildiği belirtilerek özellikle bütüncül planlarda orman sınırında ayrılması gereken 10 m genişlikteki yolun sürekliliğinin sağlanamayacağı dikkate alınarak mevcutta yapılaşmanın ya da uygulamaların bulunduğu alanlarda hazırlanan revizyon imar planları ya da daha önce planı bulunan ancak mahkeme kararı ile mevcut planı iptal edilen alanlarda hazırlanan imar planlarının *"yeni yapılan imar planı"* olup olmadığı ve yeni yapılan imar planı olarak ele alınmayan imar planlarında 10 m yol ayrılması gerekip gerekmediğine dair görüş bildirilmesi istenmiş; Bakanlıkça 15.03.2023 tarihli, 5976412 sayılı yazıda imar planı değişikliği, revizyonu ve ilavelerinde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 25 ve 26'ncı maddelerinde açıklanan esaslara uyulması gerektiği, yargı kararı ile imar planı iptal edilen alanların plansız hale geleceği, dolayısıyla bu alanlarda yapılacak planların yeni plan olduğu belirtilmiş ve plan çalışmalarında uyulacak esaslar dışında ayrıca kanunda belirtilen usul ve esaslara göre oluşmuş imar parselleri ve yapılaşmalar bakımından bölgenin ihtiyaçları ve mevcut yapılaşma gözetilerek orman sınırları aleyhinde daraltma yapılmaması kaydıyla yeni plan yapılınca kadar alınacak tedbirlerin İdaremizce değerlendirilmesinin uygun olacağı yönünde görüş bildirilmiştir.

6. Yapılan bu yazışmalara göre son durumda revizyon kapsamında orman alanlarına bitişik alanlarda parseller ile orman alanları arasında 10 m yol düzenlenmesi gerektiği halde Dalaman Belediye Başkanlığınca ilgili (h) yazı ekinde Dalaman Belediye Meclisinin ilgili (i) kararı Başkanlığımıza iletilerek kararın Büyükşehir Belediye Meclisimizde görüşülmesi talep edilmiş olup ilgili (i) meclis kararında daha önce Dalaman Belediye Meclisinin 06.04.2022 tarihli ve 40 sayılı ilgili (r) kararı ile uygun bulunarak onaylanmak üzere Muğla Büyükşehir Belediyesine gönderilen Dalaman 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının aynı şekliyle yeniden değerlendirilmesi için Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

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

08.03.2024

7. Bunun üzerine Başkanlığımızca ilgi (g) yazımız ile Dalaman Belediye Başkanlığına ilgi (k) yazımızda açıklanan eksik ve düzeltmeler tamamlanmadan aynı şekilde yeniden değerlendirilmesi istenen plan revizyonu teklifine ait alınan ikinci meclis kararı uyarınca hazırlanmış imzalı ve mühürlü plan paftaları, plan hükümleri ve plan açıklama raporu iletilmediğinden Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin “Planların Sunulması” başlıklı 31’inci maddesindeki; “(3) *Plan paftası, plan notları, plan raporu bulunmayan ve plan teklifi niteliğini haiz olmayan, müellif tarafından yapılmayan ve imzalanmayan planlar, idarelerin karar mercilerine sunulamaz*” hükmü doğrultusunda meclise sunulabilecek plan teklifi niteliğini haiz bir plan dosyası gönderilmesi halinde iş ve işlemlere devam edilebileceği bildirilmiştir.

8. Böylece yeniden düzenlenen revizyon ve ilave uygulama imar planına esas trafik etüt raporu hazırlanarak Dalaman Belediye Başkanlığının ilgi (f) yazısı ekinde Başkanlığımıza gönderilmiş ancak Ulaşımın Dairesi Başkanlığımızca ilgi (e) yazıda Karayolları Genel Müdürlüğü sorumluluğunda olan yollarda Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması ve Karayolları 13. Bölge Müdürlüğünden uygun görüş alınması ile Karayolları Genel Müdürlüğü sorumluluk altında olmayan yollarda Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Taşıt Yolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü’nün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulmasına dair madde ve “parsellerde yapılacak ifrazlarda ifraz sonrası oluşacak parselin en az bir cephesinin taşıt yolundan cephe alması zorunludur” ibaresinin plan notlarına eklenmesi gerektiği; trafik etüt raporunda otoparkların otopark yönetmeliğine uygun ölçülerde düzenlenmesi, imar planı teklifinde kaldırılan şehirlerarası otobüs terminali önünde giriş-çıkış yapacağı karayolu cephe hattı üzerinde Atakent kavşağına bağlı servis yolunun neden yapılamadığının trafik etüt raporunda açıklanması ve karayolu görüşlerinin trafik etüt raporuna eklenmesi; yüksek trafik yoğunluğu oluşturan ticari alanlarda, ticari faaliyetlerinin trafik akışını bozmasını önleyebilmek için yer ayrılabilir ise imar planında yük indi-bindi cepleri oluşturulması; trafik etüt raporunda da belirtilmekte olan Dalamandan D400 Karayoluna bağlantı sağlayan önemli bir aks niteliğinde olan 14 metre genişliğindeki imar yolunun (Günlüklü caddesi) sürekliliğinin sağlanması, sağlanamıyor ise trafik etüt raporunda sebebinin açıklanması halinde trafik etüt raporunun değerlendirileceği ve imar planında yer alan otopark alanlarının UKOME gündemine alınabileceği bildirilmiştir.

9. Ne var ki Ulaşım Dairesi Başkanlığının trafik etüt raporuna ilişkin ilgi (e) yazısı Başkanlığımıza iletilmeden önce Dalaman Belediye Başkanlığınca ilgi (a) yazısı ekinde nazım imar planı değişikliği teklifi ve revizyon ve ilave uygulama imar planı teklifi dosyası ile birlikte yeniden hazırlanan trafik etüt raporu da Başkanlığımıza sunulmuş; hazırlanan son rapora ilişkin Ulaşım Dairesi Başkanlığımızın ilgi (c) yazısında “parsellerde yapılacak ifrazlarda ifraz sonrası oluşacak parselin en az bir cephesinin taşıt yolundan cephe alması zorunludur” ibaresinin plan hükümlerine eklenmesi, şehirlerarası otobüs terminalinin önünde giriş-çıkış yapacağı karayolu cephe hattı üzerinde Atakent kavşağına bağlı servis yolu mevcut terminal alanı için önem arz ettiğinden toplayıcı yol olarak hizmet almasının sağlanması ve bu çalışmanın planlara işlenmesi koşuluyla trafik etüt raporunun uygun değerlendirileceği bildirilmiş; UKOME Genel Kurulunun ilgi (d) kararında ise Dalaman İlçesi kent bütünü 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi ve Dalaman Belediye Meclisinin 18.12.2023-118 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı teklifinde yer alan otopark alanlarının Otopark Yönetmeliğinin 4/n maddesi, bisiklet yollarının Bisiklet Yolları Yönetmeliğinin 10/4 maddesi kapsamında uygun olduğuna oybirliği ile karar verilmiştir.

Yukarıda açıklanan revizyon ve ilave uygulama imar planı çalışması sürecinde nazım imar planı revizyonu aşamasında alınan kurum görüşlerine ek olarak aşağıda açıklanan kurumlardan yeniden görüş alınmıştır.

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

08.03.2024

1. ADM Elektrik Dağıtım Bölge Müdürlüğü:

a. 20.12.2022 tarihli, 43798 sayılı görüş yazısında planlama alanı bütününde toplam 139 adet (DM-TR) trafo alanı planlandığı ve planlama sahasından geçen mevcut enerji nakil hatlarının emniyet ve salınım mesafelerinin, imar planına enerji nakil hattı koruma kuşağı olarak işlendiği ifade edilmiş ve mevcut elektrik dağıtım tesislerinin, Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğine göre korunması gerektiğine dair plan notu eklenmesi şartıyla 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonu yapılmasında sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

b. Ancak yazı ekinde gönderilen sayısal veriler nazım imar planı revizyonu aşamasında alınan ve uygulama imar planına aktarılan veriler ile karşılaştırıldığında nakil hatları ve koruma kuşaklarının uyuşmadığı tespit edilmiş; ADM Bölge Müdürlüğü ile bu kapsamda yapılan görüşmeler sonucunda Ocak 2023 tarihli yazıda ADM tarafından yeniden yapılan incelemede mevcut enerji nakil hattı güzergâhlarında işletme sıkıntılarının çözülmesi için değişiklikler yapıldığı tespit edildiğinden imar planı çalışmalarına altlık olarak güncel enerji nakil hattı güzergâhları ile emniyet ve salınım mesafelerinin ekte gönderildiği belirtilerek planlama alanındaki enerji nakil hatlarının güncel verilerinin plan çalışmasına aktarılması şartıyla 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonu yapılmasında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

2. Karayolları 13. Bölge Müdürlüğü:

a. 11.03.2022 tarihli, 757313 sayılı görüş yazısında Fethiye-Dalaman-2 Bl. Hd. Devlet yolu, Dalaman geçişi ve Dalaman-Havaalanı karayollarını kapsayan planlama alanında anılan karayollarına bitişik ve kamulaştırma sınırında itibaren 50 metrelik koridor içerisinde kalan parsellerde 2918 sayılı Trafik Kanununun 17 ve 18'inci maddeleri ile Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik şartlarının sağlanması gerektiği; plan taslağında kamulaştırma sınırları içerisinde kalan pasif yeşil alan (refüj) kullanımlarının kamulaştırma sınırlarının dışına çıkarılması şartıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu taslağının uygun bulunduğu ve uygun bulunan plan paftalarının ekte gönderildiği ancak imar planı onaylandıktan sonra meclis kararıyla birlikte bir takım onaylı pafta ve sayısal verinin kuruma gönderilmesi; söz konusu karayolları üzerinde yapılacak ticari tesislerde Geçiş Yolu Ön İzin Belgesi alınması için kuruma başvurulması gerektiği ve Geçiş Yolu Ön İzin Belgesi almadan ruhsat alınamayacağı bildirilmiştir.

b. Daha sonra meri uygulama imar planında "LPG İkmal ve Akaryakıt Satış İstasyonu" olarak planlı Altıntaş Mahallesi, 34 ada, 75 parsel numaralı taşınmazın kullanımın "Ticaret Alanı (T2)" olarak değiştirilmesi talebine ilişkin 11.01.2023 tarihli, 1057224 sayılı görüş yazısında fonksiyon değişikliği talep edilen taşınmazın Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin 37'nci maddesinde belirtilen kavşak mesafesi şartlarını sağlamadığından talep edilen değişikliğinin uygun bulunmadığı ancak yazı ekinde yer alan imar planı örneğinde olduğu gibi söz konusu parselde karayoluna göre arka cephede kalan bir araç yolu ile ulaşılması ve bu kesimden geçiş alınması halinde plan değişikliği yapılmasının uygun olacağı belirtilmiştir.

c. Son olarak Taşlıburun Mahallesi, 151 ada, 7 parsel ve 150 ada, 2 parsel numaralı taşınmazlar ile karayolu arasında kalan tanımsız alanda pasif yeşil alan düzenlenmesine yönelik 20.12.2023 tarihli, 1401189 sayılı görüş yazısında pasif yeşil alan düzenlemesini kapsayan imar planı değişikliğinin uygun bulunduğu ve uygun bulunan imar plan paftasının ıslak imzalı olarak ekte gönderildiği ifade edilmiştir.

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

08.03.2024

3. Sağlık Bakanlığı:

a. İl Sağlık Müdürlüğünün 01/04/2022 tarihli, 36256805 sayılı yazısı ekinde gönderilen Bakanlığın 01.04.2022 tarihli, 83913885 sayılı görüş yazısında Şerefler Mahallesi, 104-105 ada, 1 parsel numaralı taşınmazın “Özel Sağlık Tesisi Alanı” olarak planlanması talebine yönelik Özel Hastaneler Yönetmeliğinin 8 ve 9’uncu maddelerinde belirlenmiş olan özel hastanelerin yer seçimine ilişkin esaslara göre gayri sıhhi müesseselere yeterli uzaklıkta bulunan, yeterli yeşil alanı mevcut olan, hasta ve hasta yakınları ile hastane çalışanları için otopark ihtiyacı yeterli olan, ulaşım açısından uygun ve kolay ulaşılabilir olan ve imar ile ilgili mevzuat uyarınca özel hastane yapılabileceğine dair ilgili belediye tarafından bu durumunu belgelemek şartıyla proje olarak da uygun görülen yerlere Bakanlıkça ön izin belgesi düzenlendiği belirtilerek imar planında özel sağlık tesis alanı kullanım kararının yerel şartlar ve yukarıda belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak ilgili Belediyesince değerlendirilmesi gerektiği bildirilmiştir.

4. Milli Eğitim Bakanlığı:

a. 30.03.2022 tarihli, 46825842 sayılı görüş yazısında Hürriyet Mahallesi, 3231 ada, 1 parsel numaralı taşınmaz ile Şerefler Mahallesi, 105 ada, 1, 2 ve 5 parsel numaralı taşınmazların “Özel Eğitim Tesisi Alanı” olarak planlanması talebine yönelik imar planında ayrılan eğitim alanlarının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 12’nci maddesinde belirtilen hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine uyması, Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğinin 5/c maddesinde; “Yatırım programına alınması teklif edilecek eğitim kurumu için tahsis edilen arsanın; imar mevzuatına uygun olması, bataklıkta, dere yatağında, heyelan bölgesinde olmaması, arsanın üzerinde ve komşu parselde yakın (**Değişik ibare:RG-2/10/2020-31262**) okul bahçesi duvarından ilgili mevzuat hükümlerinde belirtilen mesafeler kadar orta/yüksek gerilim hattı bulunmaması, akaryakıt servis istasyonlarına en az 50 m, (**Ek ibare:RG-14/2/2019-30686**) alkollü içkilerin satışının yapıldığı yerler ve eğlence yerlerine ise en az 100 m uzaklıkta ve baz istasyonlarına Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunca belirlenmiş olan güvenlik mesafesi kadar uzakta olması, doğal afetlere maruz kalabilecek veya sağlık ve güvenlik açısından yüksek risk taşıyan bir yerde bulunmaması, yol, elektrik, içme suyu, yağmur suyu, kanalizasyon, doğalgaz, telefon ve internet hatları gibi altyapı hizmetlerinin sağlanmış olması, (...)” şeklinde açıklanan niteliklere sahip olması ve üzerinde kamulaştırma külfeti doğuracak kullanım/muhdesat bulunmamasına dikkat edilmesi gerektiği açıklanarak imar plan revizyonu taslağında Bakanlığın yatırımları için ayrılan ve özel mülkiyete tabi eğitim alanlarının düzenleme ortaklık payı kapsamında temin edilmesi şartıyla parsel numaraları belirtilen iki adet alanın “Özel Eğitim Alanı” olarak belirlenmesinde sakınca olmadığı ifade edilmiştir.

5. Dalaman Milli Eğitim Müdürlüğü:

a. Muğla 1. İdare Mahkemesinin E: 2021/1259, K: 2023/2001 sayılı kararı uyarınca tekrar görüş istenen Hürriyet Mahallesi, eski 57 ada, 4 parsel numaralı taşınmazdaki eğitim alanına ilişkin 05.12.2023 tarihli, 91281733 sayılı görüş yazısında; “anılan yer için Bakanlığımız daha önce eğitim tesisi olarak değerlendirilmesine karar vermesi sebebiyle yine aynı şekilde revizyon planında yerinde değerlendirilmesi uygun görülmektedir” şeklinde görüş belirtilmiştir.

6. Fethiye Sulama Birliği Başkanlığı:

a. 25.07.2023 tarihli, 664 sayılı görüş yazısında Dalaman ilçesinin 1/1000 ölçekli uygulama imar planının 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonuna uygun hale getirilmesi amacıyla yaklaşık 1311 hektar alanı kapsayan alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu yapılacağı ve devamlılığı olmayan sulama arklarının plan bütünlüğü açısından tekrar düzenlenmesinin istenildiği belirtilerek muhafazası gereken arkların yazı eki CD’de gönderildiği ifade edilmiştir.

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

08.03.2024

7. DSİ 21. Bölge Müdürlüğü:

a. Sulama arklarına yönelik Fethiye Sulama Birliği Başkanlığı verileri doğrultusunda düzenlenen uygulama imar planı revizyonuna yönelik DSİ 21. Bölge Müdürlüğünden tekrar görüş istenmiş ve 2023 tarihli, 4031832 sayılı görüş yazısında Dalaman ilçesi nazım imar planı revizyonu sınırları dahilinde ek yeni yerleşim alanları açılmaması şartıyla kent bütününde revizyon imar planı yapılmasında herhangi bir sakınca görülmediği bildirilmiştir.

8. Dalaman Orman İşletme Müdürlüğü:

a. 16.03.2022 tarihli, 3894208 sayılı görüş yazısında yazı ekinde sayısal verisi gönderilen orman sınırlarına uyulması ve orman alanlarının imar çalışmasına konu edilmemesi koşuluyla imar planı çalışması yapılmasında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

b. Ulaşım Dairesi Başkanlığının ilgi (e) yazısı uyarınca Dalamandan D400 Karayoluna bağlantı sağlayan önemli bir aks niteliğinde olan 14 metre genişliğindeki imar yolunun (Günlüklü caddesi) sürekliliğinin sağlanmasına yönelik görüş istenmiş ve Aralık 2023 tarihli ve 10279029 sayılı görüş yazısında Günlüklü ormanları arasında kalan 7-9 metre genişliğe sahip kadastro hattında mevcut durumda taşıt yolu olarak kullanılan aks boyunca 14 metrelik taşıt yolu açılması talebinin uygun olmadığı belirtilmiştir.

Diğer yandan, Planlama alanına ait etüt ve araştırmalar kapsamında onaylı üç adet rapor bulunmaktadır.

1. Planlama alanının güneyinde yer alan jeotermal kaynak için Jeotermal Kaynak Koruma Alanı Etüt Raporu hazırlanmış, Muğla Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığınca 12.06.2015 tarihinde onaylanan raporun I. Derece Koruma Alanında Alınması Gereken Önlemler başlıklı bölümünde bu alanlarda alınacak önlemler açıklanmış ve ek olarak Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu Uygulama Yönetmeliğinin “EK-8: Kaynak Koruma Alanını Zonlara Ayırma ve Bu Zonlarda Alınması Gereken Tedbirler” başlıklı ekinde belirlenen tedbirlere uyulması gerektiği ifade edilmiştir. Anılan yönetmeliğin “EK-8: Kaynak Koruma Alanını Zonlara Ayırma ve Bu Zonlarda Alınması Gereken Tedbirler” başlıklı ekinde ise 1. Zon için; “Yapılaşmaya ilişkin kısıtlama ve yasaklar yer alabilir ve bunlar imar planlarında esas alınır. Ancak jeotermal suyun alınması ve depolanması amacına yönelik yapı ve tesislerle, umumi amaçlara yönelik termal turizm ve sağlık tesislerinin yapılmasına doğal çıkışlardan elli metre, kuyulardan ise otuz metre çapında dairesel alan ile akışkan taşıyan aktif kırıklar ve jeotermal sistemde kirlenmeye açık, kirlilik açısından zayıf zonları oluşturacak bol kırıklı, çatlaklı yapıya sahip litolojik zonların çevresinde elli metrelik sınır hariç olmak üzere, jeotermal rezervuardan yapılan üretimin veya reenjeksiyonun yeraltı suyu seviyesinde meydana getirebileceği değişimlerin binalarda oturma, şişme veya tasmana neden olmayacağı bilimsel ve teknik çalışmalarla belirlenen MTA’nın teknik görüşü alındıktan sonra ilgili idarece onaylanan alanlarda 5 kata kadar atıklarını hijyenik şekilde 3. zon dışına taşımaları koşuluyla sınırlı şekilde izin verilebilir” hükmü düzenlenmiştir.

2. Dalaman Belediyesi adına yaklaşık 1475 ha büyüklükte alana yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu 12.12.2013 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanmıştır. Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda çalışma alanı I. bölge: 42.89 ha, II. bölge: 21.81 ha, III. bölge: 4.59 ha, IV. bölge: 1405.71 ha olmak üzere dört bölgede incelenmiş ve bu bölgelerin yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmesi sonucunda I. bölge kaya ortamlar uygun alan, sıvılaşma tehlikesi açısından önlemleri alanlar (Ö.A.-1.1) ve önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar (Ö.A.-2.1) olmak üzere iki ayrı kategoride önlemleri alan, heyelan ve kaya düşmesi riskli bölgeler ise uygun olmayan alanlar olarak; II. ve III. bölgelerin tamamı sıvılaşma tehlikesi açısından önlemleri alanlar (Ö.A.-1.1) ve önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar (Ö.A.-2.1) iki ayrı kategoride önlemleri alan olarak; IV. bölge ise kaya ortamlar uygun alan, sıvılaşma tehlikesi açısından önlemleri alanlar (Ö.A.-1.1), önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar (Ö.A.-2.1) ve önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma açısından sorunlu alanlar (Ö.A.-5.1) olmak üzere üç ayrı kategoride önlemleri alan olarak belirlenmiştir.

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

08.03.2024

3. Dalaman Belediyesi adına yaklaşık 21 ha büyüklükte alana yönelik hazırlanan Söğütlüyurt İlave Nazım ve Uygulama İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu 23.07.2013 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanmıştır. Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda çalışma alanı yerleşime uygunluk açısından sivilaşma tehlikesi açısından önlemleri alanlar (Ö.A.-1.1), mühendislik problemleri, şişme potansiyeli açısından sorunlu alanlar (Ö.A.-5.1) ve yüksek yeraltı su seviyesine deniz suyu girişi, vb. sorunlu alanlar (Ö.A.-5.3) olmak üzere üç ayrı kategoride önlemleri alan olarak belirlenmiştir.

İlgi (a) yazı ekinde Başkanlığımıza sunulan 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı teklifine yönelik yapılan incelemede plan açıklama raporu ve analitik etüt raporuna göre Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.09.2020/148, 08.04.2021/106 ve 12.08.2021/177 sayılı kararları ile onaylanan ve üçüncü askı süresi sonunda (03.11.2021) kesinleşen Dalaman 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ile son halini alan nazım imar planı kararları çerçevesinde, bütüncül olarak uygulama imar planı hazırlanması gerekliliği çerçevesinde nüfus ve iskân kabiliyetini dengelemek için yapılaşma kararlarının düzenlenmesi, meri planda yetersiz kalan altyapı alanlarının dağılımları ve standartlarının güncel mevzuat uyarınca geliştirilmesi gerekçeleriyle yaklaşık 1324 ha büyüklükte alanda revizyon ve ilave uygulama imar planı teklifinin hazırlandığı; bu kapsamda yerleşmenin doluluk oranı, parsel büyüklükleri ve nüfus gibi veriler incelenerek TUIK mahalle nüfusu verilerine göre 37.370 kişi olarak tespit edilen planlama alanı içerisinde yaşayan mevcut nüfusa ek olarak nazım imar planı aşamasında yapılan projeksiyonlarda 2045 yılı için 75.000 kişi olarak belirlenen nüfus kabulü doğrultusunda 37.630 kişilik daha nüfus geleceğinin öngörüldüğü, bu çerçevede üretilen kullanım ve yapılaşma kararlarına göre uygulama imar planının kapsadığı alanda yaşayacak nüfusun 73889 kişi olarak hesaplandığı; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirlenen altyapı standartları, asgari alan büyüklükleri ve yürüme mesafeleri doğrultusunda bu nüfus için gerekli olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının büyüklükleri ve dağılımlarının düzenlendiği; yenilenen kurum görüşleri doğrultusunda orman sınırlarının güncellendiği, korunması gereken sulama arklarının plana işlendiği, enerji nakil hatları ve koruma kuşaklarının düzeltilendiği; plan değişikliğinin ardından toplam büyüklüğü yaklaşık 1321 ha olan nazım imar planı ile yaklaşık 1324 ha büyüklüğe sahip uygulama imar planı arasındaki alansal farkın planlama alanının güneyindeki İncebel mevkiinde doğal sit sınırının düzeltilmesi amacıyla uygulama imar planı onama sınırı içerisine alınan bölgeden kaynaklandığı; onaylı jeotermal kaynak koruma alanı etüt raporu ile onaylı jeolojik-jeoteknik etüt raporu kararlarının plana ve plan hükümlerine aktarıldığı tespit edilmiştir.

Bir başka düzenleme de mahkeme kararı ile iptal edilen Hürriyet Mahallesi, eski 57 ada, 4 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu alanda yapılmış; bu kapsamda Muğla 1. İdare Mahkemesinin E: 2021/1259, K: 2023/2001 sayılı kararı ile Hürriyet Mahallesi, eski 57 ada, 4 parsel numaralı taşınmazı (ortaklığın giderilmesi davası uyarınca taksim ile ifrazdan oluşan 22 adet taşınmazı) kapsayan alanda Büyükşehir Belediye Meclisimizin 12.08.2021-177 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunun iptaline karar verildiği ancak mahkeme kararında taşınmazın meskun konut alanında kalan kısmının gelişme konut alanına dönüştürülerek yoğunluğunun azaltılmasının ve eski planda komşu parselde (57 ada, 3 parsel) yer alan eğitim alanının dava konusu parselde kaydırılmasının gerekçelerinin tam olarak ortaya koyulmaması nedeniyle planın iptaline karar verilmiş ise de kararın devamında bu kararın doğrudan yoğunluk artışına gidilmesi gerektiği ya da eğitim alanının başka taşınmazlara kaydırılması gerektiği yönünde bir sonuç doğurmayacağı, yeniden yapılacak planlama çalışmasında açıklanan konularda yeterli analiz ve araştırma yapmak suretiyle ayrıntılı plan gerekçeleri oluşturmak, ilgili kurumlardan (örneğin Milli Eğitim

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

08.03.2024

Müdürlüğü) gerekli görüşleri almak, davaya konu taşınmazlar çevresi ile birlikte ele alınarak yapılaşma yoğunluğu ve sosyal donatı dengesine yönelik standartların sağlanması yönünde hesaplamalar yapmak suretiyle yeniden plan kararı alınması gerektiği yönündeki değerlendirme yapıldığı; bu doğrultuda dava konusu nazım imar planında Seyrek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (32 kişi/ha), Eğitim Tesisi Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Park Alanı ve Otopark Alanı olarak planlı taşınmazda yer alan eğitim alanına yönelik Milli Eğitim Müdürlüğünden görüş istendiği ve 05.12.2023 tarihli, 91281733 sayılı görüş yazısında; “anılan yer için Bakanlığımız daha önce eğitim tesisi olarak değerlendirilmesine karar vermesi sebebiyle yine aynı şekilde revizyon planında yerinde değerlendirilmesi uygun görülmektedir” şeklinde görüş belirtildiği, bu çerçevede nazım imar planı değişikliği ile taşınmazın güneybatısında kalan eğitim ve park alanının aynı bölgede yeniden düzenlendiği, taşınmazın kuzeydoğusunda yer alan belediye hizmet alanının ise ibadet alanı olarak değiştirildiği ve bu doğrultuda uygulama imar planında gerekli düzenlemeler yapılarak taşınmazın yapılaşma koşullarının çevresindeki gelişme konut alanlarında olduğu gibi “Ayrık Nizam, 2 Kat, TAKS/KAKS: 0.20/0.40” olarak tanımlandığı ancak plan açıklama raporunda mahkeme kararında belirtildiği şekilde analiz ve araştırmalar doğrultusunda plan gerekçelerinin ayrıntı bir şekilde açıklandığı bir bölüm bulunmadığı anlaşılmıştır.

Yine mahkeme kararı uyarınca düzenleme yapılan bir diğer alan ise Altıntaş Mahallesi, 92 ada, 6 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu bölge olup Muğla 1. İdare Mahkemesinin E: 2020/1340, K: 2023/2188 sayılı kararı ile Dalaman Belediye Meclisinin 21.03.2014/41 sayılı kararı ile onaylanan nazım imar planının taşınmaza ilişkin kısmının iptali istemiyle açılan davaya yönelik iptal kararı alınmış ise de dava metninde davalı Dalaman Belediye Başkanlığının 10.09.2020-148 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanan ve 03.11.2021 tarihinde kesinleşen Dalaman 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu yürürlüğe girdiği için dava konusu 2014 tarihli nazım imar planının yürürlükten kalktığı ve devam eden davanın konusuz kaldığına dair beyanına yönelik aynı alanda mahkemenin daha önce alınan E: 2014/1031, K: 2016/569 sayılı iptal kararı üzerine sonraki plan değişikliklerinin yapılmış olması nedeniyle davanın konusuz kalmadığı belirtilerek mahkeme kararını mevcut nazım imar planı revizyonu için de bağlayıcı kıldığı; buna göre Dalaman ilçesi yerleşiminin doğusunda alternatif bir ulaşım güzergâhı oluşturulmasının şehircilik ilkeleri ve planlama esasları bakımından uygun olduğu ancak taşınmazın batısından geçen 22 m ve doğu sınırından geçen 15 m genişlikteki, birbirine yaklaşık 50 m mesafede, paralel konumlanmış iki ayrı yol güzergâhı ile sağlanmasının gerekli olmadığı, kavşak noktalarının artması nedeniyle ek trafik yükü yaratacağı, bu yolların ağırlıklı olarak tarım alanı ve orman alanlarından oluşan bölgeden geçirilmesinin imalat yükü ve kamu zararına sebep olacağı, ayrıca kolay ve hızlı ulaşım olanağının bölgedeki tarım ve orman alanlarında yapılaşma baskısını artıracak gerekçeleriyle planın davaya konu kısmının iptaline karar verildiği; bu iptal gerekçeleri doğrultusunda daha önce 2017 yılında onaylanan nazım imar planı revizyonunda taşınmazın batısından geçen 22 m yolun 15 metreye düşürüldüğü, doğusundaki yolun ise korunduğu; öte yandan 2014 tarihli nazım imar planı kararlarından farklı olarak 2017 tarihli nazım imar planında İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün güncel görüşleri uyarınca tarım alanları tarım dışı amaçla planlanarak bölgenin kullanım deseninin değiştiği, daha sonra 2020 yılında onaylanan nazım imar planında ise bölgede eğitim, sağlık, kültürel tesis gibi altyapı alanları planlandığı ve taşınmazın batısından geçen 15 m taşıt yolunun güneyde küçük sanayi sitesinden başlayarak kuzeyde Günlüklü Caddesine kadar devam eden ve karayoluna bağlantı sağlayan önemli akslardan biri olduğu için nazım imar planı değişikliği ile bölgedeki altyapı alanlarının yoğunluğu ve söz konusu yolun devamlılığı olan önemli bir aksın parçası olması nedeniyle kaldırılmamakla birlikte 15 m yerine 14 m olarak planlandığı ve büyük bölümünde onaylı uygulama imar planı bulunmayan bölgede uygulama imar planı teklifi ile nazım imar planına uygun düzenleme yapıldığı ancak plan açıklama raporunda mahkeme kararı uyarınca yapılan düzenlemeler ve plan gerekçelerinin ayrıntılı bir şekilde açıklandığı bir bölüm bulunmadığı görülmüştür.

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

08.03.2024

Bunların yanında ilgi (a) yazı ekinde sunulan plan teklifi ve trafik etüt raporu Ulaşım Dairesi Başkanlığına iletilmiş; ilgi (c) yazıda “parsellerde yapılacak ifrazlarda ifraz sonrası oluşacak parselin en az bir cephesinin taşıt yolundan cephe alması zorunludur” ibaresinin plan hükümlerine eklenmesi, şehirlerarası otobüs terminalinin önünde giriş-çıkış yapacağı karayolu cephe hattı üzerinde Atakent kavşağına bağlı servis yolu mevcut terminal alanı için önem arz ettiğinden toplayıcı yol olarak hizmet almasının sağlanması ve bu çalışmanın planlara işlenmesi koşuluyla trafik etüt raporunun uygun değerlendirileceği bildirilmiş; UKOME Genel Kurulunun ilgi (d) kararında ise Dalaman İlçesi kent bütünü 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi ve Dalaman Belediye Meclisinin 18.12.2023-118 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı teklifinde yer alan otopark alanlarının Otopark Yönetmeliğinin 4/n maddesi, bisiklet yollarının Bisiklet Yolları Yönetmeliğinin 10/4 maddesi kapsamında uygun olduğuna oybirliği ile karar verilmiştir.

Son durumda nazım imar planı değişikliği açıklama raporu ile revizyon ve ilave uygulama imar planı açıklama raporunda verilen alan dağılımı tablolarında uyumsuzluk olduğu; plan hükümlerinin ticaret alanlarına (T2) yönelik maddesinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19’uncu maddesinde yer almayan yurt gibi kullanımlar tanımlandığı; uygulama imar planı çalışmasında iki adet eğitim tesisi ile bir adet sağlık tesisinin özel tesis olarak düzenlenmesine ilişkin ilgili bakanlıkların uygun görüşü alınmış ise de plan teklifinde bunların dışında da kimi eğitim, sağlık ve sosyal altyapı alanlarının da özel tesis olarak değiştirildiği; güncel enerji nakil hatları ve koruma kuşakları plana aktarılmışsa da bu doğrultuda nakil hatlarının ve koruma kuşaklarının altında kalan kullanım alanlarında yapılaşma koşullarının düzeltilmediği, mahkeme kararı uyarınca düzenlenen ya da yapı nizamı, kat adedi ve/veya yapılaşma yoğunluğu (emsal, TAKS/KAKS) değiştirilen alanlar gibi yapılan düzenlemelerin kapsamı ve gerekçeleri, nüfus gibi plan kararlarını belirleyen veri ve hesaplamalar, nazım imar planına uyum açısından yoğunluk, altyapı, ulaşım gibi ana kararlarının uygulama imar planı teklifi ile karşılaştırması, onaylı uygulama imar planı kararları, onaylı plan ile plan teklifi karşılaştırması, altyapı standartları ve dağılımı gibi analizler, plan kararları, planın uygulama araç ve ilkelerine ilişkin veriler ve açıklamalara kısmen analitik etüt raporunda yer verilmişse de plan açıklama raporlarında yer verilmediğinden plan açıklama raporlarının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 9’uncu maddesinde plan raporları için tanımlanan kapsam ve içeriğe uygun şekilde düzenlenmediği; Büyükşehir Belediye Başkanlığımız Mekânsal Planlama Hizmetleri Yönergesi uyarınca plan müellifinin 2023 ve 2024 yılları müellif kaydının yapılmadığı tespit edilmiştir.

Planlama alanının güneyinde, Atatürk Caddesi ile Havalimanı Kavşağı arasında kalan gelişme bölümünü kapsayan, yaklaşık 470 ha büyüklüğe sahip kısım Dalaman 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı 3. Etapı olarak belirlenmiş ve 3. Etap için aşağıdaki plan hükümleri düzenlenmiştir.

1. KAPSAM VE YASAL ÇERÇEVE

1.1. 1/1000 ölçekli Kent Bütünü Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı 3. Etapı; Dalaman Belediyesi sınırları içerisinde, uygulamaya dönük kararları kapsamakta olup 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu, gösterim, plan notları ve açıklama raporu ile bir bütündür.

1.2. Planlama alanında,

- 3194 sayılı İmar Kanunu ve Uygulama Yönetmelikleri,
- 5393 sayılı Belediye Kanunu,
- 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu,
- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu,
- 2872 sayılı Çevre Kanunu,
- 5378 sayılı Engelliler Hakkında Kanun,
- 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu,
- 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği,
- Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği,

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

08.03.2024

- Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği,
- İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik,
- Otopark Yönetmeliği,
- Sığınak Yönetmeliği,
- Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik,
- Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik,
- Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde Yapılacak ve Açılacak Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik,

1.3. Planlama alanı, 18.03.2018 tarihli Resmi Gazetede yayımlanmış ve 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe girmiş olan Türkiye Deprem Tehlike Haritası'nda, en büyük yer ivmesi değeri PGA 0.456 değerinde olup, yapılacak her türlü yapılar için "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

1.4. Kentsel mekânların düzenlenmesinde engelliler ile ilgili her türlü yasal mevzuat ve standartlara uyulacaktır. Bu plan kapsamındaki mimari projelerde 04.04.1991 gün ve TS: 9111 sayılı TES Teknik Kurulu kararı ile belirlenen "Engelli İnsanların İkamet Edeceği Binaların Düzenlenmesi Kuralları'na ilişkin iç mekân mimari standartları göz önüne alınmak suretiyle, bedensel engelli insanların yeni yapılacak turizm yapılarını, resmi kurum ve kuruluşlara ait yapıları ve umumi binaları kullanabilmelerini sağlayacak düzenlemelerin getirilmesi zorunludur.

2. GENEL HÜKÜMLER

2.1. Planlama alanında 3194 sayılı İmar Kanunu 18. Maddesine ve ilgili yönetmeliğine göre parselasyon planları tescil edilip imar uygulaması tamamlanmadan ruhsat verilemez. Uygulama etapları Dalaman Belediyesi tarafından belirlenecektir.

2.2. Karayolları Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün 11/03/2022 tarih ve 757313 sayılı yazısı uyarınca yola bitişik ve kamulaştırma sınırından itibaren 50 metrelik koridor içerisinde kalan parsellerde; 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. Ve 18. Maddeleri ve bu maddelere bağlı olarak çıkartılan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik'e uyulacaktır. Söz konusu yollar üzerinde yapılacak ticari tesislerde Geçiş Yolu Ön İzin Belgesi alınması amacıyla kuruma başvurulması gerekmektedir. Geçiş Yolu Ön İzin Belgesi alınmadan ruhsat verilemez.

2.3. Tersakan Çayı'nın taşkın etkisine maruz alanlarda, DSİ Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 11.04.2012 tarihli ve 149046 sayılı yazısı uyarınca Tersakan Çayı ekseninde 150 m'ye kadar olan sağ sahil-sol sahil alan kapsamında kalan tüm yapılaşmalarda su basman kotu minimum 0.75 m olarak uygulanacaktır.

2.4. Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün 10.02.2020 tarihli ve E.2510 sayılı yazısı uyarınca 24/07/2012 tarihli ve B.11.1.SHG.0.10.01.05-2549/1421 sayılı Havaalanları Çevresindeki Yapılaşma Kriterlerine İlişkin Genelge hükümlerine ve Muğla Dalaman Havalimanı Mânia Planı kriterleri ile plan notlarına, 22/04/1925 tarihli ve 657 sayılı Harita Genel Müdürlüğü ile İlgili Bazı Düzenlemeler Hakkında Kanun ve Ek Madde 5 hükmü kapsamında Harita Genel Müdürlüğü'ne gerekli bilgilendirmenin yapılması ve Haberleşme, Seyrüsefer, Gözetim Sistemleri Mânia Kriterleri Hakkında Yönetmelik'e (SHY-CNS) uyulacaktır.

2.5. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 28.03.2012 tarihli ve 2985 sayılı yazısına istinaden uygulama projelerinin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliği'nin Ek-1 ve Ek-2 listeleri kapsamında kalması durumunda "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz.

2.6. Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 12.12.2013 tarihinde onaylanan Dalaman 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu ve Muğla Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 23.07.2013 tarihinde onaylanan Söğütlüyurt 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli İlave İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nun sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen hususlarda;

- **Uygun Alan-2: Kaya Ortamlar;**
- Bu alanlarda yapılacak binaların Zemin etüd rapor içeriğinde temel tipi ve derinliği ile yapı yüklerinin yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (oturma, şişme, taşıma gücü, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar) temel ve zemin etütlerinde irdelenmelidir.
- **Önlemler Alan-1.1: Sıvılaşma Tehlikesi;**
- Zemin etüt çalışmalarında sıvılaşma, oturma, taşıma gücü problemlerine yönelik ayrıntılı çalışmalar yapılmalı, belirlenecek zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.
- Bu alanlarda yer altı su seviyesi yüksek olduğu için ayrıntılı çalışma temel ve zemin etüt çalışmalarında gerek görülmesi halinde zemin iyileştirmeleri ve su sızmalarına karşı alınacak önlemler belirtilmelidir.
- Yüzey, yer altı, atık suların, yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Derin kazılar sonrasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yol alt yapı ve komsu parsellerin güvenliği sağlandıktan sonra kazı işlemi yapılmalıdır.
- Yapı yükleri veya temelleri mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelere taşıttırılmalıdır.
- İnceleme alanının içerisinde yazın ve kışın akış gösteren Tersekan Çayı geçmektedir. Mevsimsel yağışlara göre derelerin taşıyacağı suyun debisinde olabilecek değişikliklerde göz önünde bulundurularak yapıları etkilememesi için Tersekan Çayı boyunca taşkın riski açısından Devlet Su İşlerinin (DSİ) görüş alınması zorunludur. Bu görüş doğrultusunda planlama yapılmalı gerekli görülmesi durumunda **dere ıslah projeleri geliştirilmelidir.**
- Bu alanlarda yapılacak binaların zemin etüd rapor içeriğinde temel tipi ve derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (sıvılaşma, oturma, şişme, taşıma gücü, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar) temel ve zemin etütlerinde irdelenmelidir.
- **Önlemler Alan (Ö.A.-2.1) Önlemler Alınabilecek Muhtemel Stabilite Sorunlu Alanlar;**
- Yapı yükleri ve yapılacak kazılarda hesap edilerek stabilite analizleri yamaç boyunca yapılmalı, stabilite sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Derin kazılarda oluşan şevler istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemle oluşturulmalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri zemin etüt çalışmalarında belirlenmelidir.
- **Önlemler Alan (Ö.A.-5.1) Önlemler Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Sorunlu Alanlar;**
- Oturma şişme, taşıma gücü problemlerine yönelik ayrıntılı çalışma yapılarak, zemin iyileştirme yöntemleri belirlenerek mühendislik sorunları ortadan kaldırılmalıdır.
- Heterojen yapıya sahip Alüvyon birimlerin farklı oturmaların engellenmesi için gerekli önlem projeleri belirlenmelidir.

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

08.03.2024

- Yer altı, yüzey ve atık sular yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Yol, altyapı ve komsu güvenliği sağlanmadan kazı yapılmamalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri zemin etüt çalışmalarında belirlenmelidir.
- **Uygun Olmayan Alan (U.O.A. - 2.3) Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket);**
- İncebel Mevkii'sinin doğusunda kalan yüksek eğimli Kireçtaşlarının şevlerinde parçalı ve yarı kopuk kaya blokları heyelan ve kaya düşmesi riski oluşturmakta olup bu alanlar Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar - 2.3 olarak değerlendirilmiştir.
- **Önlemleri Alan (Ö.A.-5.3) Yüksek Yer Altı Su Seviyesine Deniz Suyu Girişimi, vb. Sorunlu Alanlar;**
- Bu alanlarda yeni imara açılacak ve mevcut imardaki su basman kotunun 0,75 metre yükseltilerek taşkın riskinden korunmalıdır.
- maddelerine uyulacaktır.
- 2.7. Muğla Valiliği, Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı tarafından 12.06.2015 tarihinde onaylanan jeotermal kaynak koruma alanı etüt raporunda belirlenen I., II. ve III. Derece Koruma Alan sınırlarına göre;**
- Birinci bölgeler için, jeotermal suyun alınması ve depolanması amacına yönelik yapı ve tesislerle, umumi amaçlara yönelik termal turizm ve sağlık tesislerinin yapılmasına doğal çıkışlardan elli metre, kuyulardan ise otuz metre çapında dairesel alan ile akışkan taşıyan aktif kırıklar ve jeotermal sistemde kirlenmeye açık, kirlilik açısından zayıf zonları oluşturacak bol kırıklı, çatlaklı yapıya sahip litolojik zonların çevresinde elli metrelik sınır hariç olmak üzere, jeotermal rezervuardan yapılan üretimin veya reenjeksiyonunun yeraltı suyu seviyesinde meydana getirebileceği değişimlerin binalarda oturma, şişme veya tasmaya neden olmayacağı bilimsel ve teknik çalışmalarla belirlenen MTA'nın teknik görüşü alındıktan sonra ilgili idarece onaylanan alanlarda 5 kata kadar atıklarını hijyenik şekilde III. zon dışına taşımaları koşuluyla sınırlı şekilde izin verilebilir.
- Birinci derece koruma alanı içinde kirliliğe sebep olacak depolama (gübre vb.) ve tarımsal faaliyetlere izin verilmemelidir. Jeotermal suyun kullanılması için oluşturulacak tüm sistemlerin rutin bakımı ve onarımları, rezervuarın korunmasını sağlayacak bir yönergeye bağlı kalınarak yapılmalıdır. Alan içerisinde özellikle sıcak sulara çıkış yolu sağlayan aktif kırık ve fay hatları üzerinde yapılaşma yapılmamalıdır. Jeotermal çıkışlarda ve/veya kuyularda, kimyasal ve kirlilik analizlerinin 6 aylık dönemlerde yapılarak kontrolün sağlanması gerekmektedir.
- I. zon koruma alanı içerisinde, jeotermal alan üzerinde mekanik etki yaratan (patlatma, ağır yük bindirme, yarma ve çökme gibi kaynağı yok edici, yer değiştirici veya zarar verici nitelikteki vb.) faaliyetlere izin verilmemelidir.
- I. zon içerisinde yer alan ve halihazırda işletilmeyen kırma taş ocağının yeniden işletmesinin önlenmesi gerekmektedir. Dinamit kullanılarak yapılacak her türlü hafriyat çalışmasına izin verilmemelidir.
- I. derece koruma alanı içerisinde varsa izinsiz olarak açılmış ve/veya soğuk su amaçlı açılıp sıcak su üretimi yapılan kuyular kapatılmalı ve Valilik Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'ndan izin alınmadan, alanda soğuk ve/veya sıcak su amaçlı kuyu açılmamalıdır. Kirli sular, iyi tecrit edilmiş borularla III. zon dışına sevk edilmelidir. Bundan sonra Ek-8 hükümlerine bağlı yapılacak yapıların kanalizasyon ve kirli su iletim boruları yer altına sızıntı olmayacak şekilde düzenlenmeli, su birikintileri drene edilmelidir. 5686 Sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanununun Uygulama Yönetmeliğinin 24. maddesi hükümleri uyarınca, atık suların reenjeksiyonu yapılmalıdır.
- I. derece koruma alanı içinde bulunan binalar ömrünü doldurana kadar faaliyetlerine devam edilebilir. Mevcut binaların yıkılmasına gerek yoktur. Ancak binalar ömrünü doldurduktan sonra yıkılıp yerine yeni binalar yapılmak istenirse Ek-8 hükümlerine uyulmalıdır.

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

08.03.2024

- II. derece koruma alan sınırı çalışmaların değerlendirilmesi sonucunda ortaya konulan ve sahanın jeolojik, jeomorfolojik, hidrojeolojik özelliklerinin yanı sıra, mevcut jeotermal verilere göre belirlenmiş muhtemel jeotermal potansiyel alan olarak belirlenmiştir. II. derece koruma alanı içinde; alandaki su birikintileri ve kirli sular iyi tecrit edilmiş kapalı borularla alan dışına sevk edilmelidir.

- II. zon koruma alanı içerisinde, jeotermal alan üzerinde mekanik etki yaratan (patlatma, ağır yük bindirme, yarma ve çökme gibi kaynağı yok edici, yer değiştirici veya zarar verici nitelikteki vb.) faaliyetlere izin verilmemelidir. Dinamit kullanılarak yapılacak her türlü hafriyat çalışmasına izin verilmemelidir. Kirliliğe neden olabilecek çöp, gübre ve moloz yığını gibi atık maddelerin alanda bulunmasına ve depolanmasına müsaade edilmemelidir. Mevcut olanlar kaldırılmalıdır. Terk edilmiş ve temiz tutulmayan çukurluklar uygun bir malzeme ile doldurulmalıdır.

- II. derece koruma alanı içerisinde varsa izinsiz olarak açılmış ve sıcak su üretimi yapılan kuyular kapatılmalı ve Valilik Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'ndan izin alınmadan alanda soğuk ve/veya sıcak su amaçlı kuyu açılmamalıdır. Kirlenmeye sebep olabilecek malzeme depolanmasına (çöplük, gübre yığını, mezarlık vb.) izin verilmemeli, mevcut alanlar bu alandan kaldırılıp yerleri temizlenmelidir. Gübre kullanımı önlenmeli, atıklar çöp toplama merkezinde toplanarak, çürümeye meydan verilmeden alan dışına çıkarılmalıdır. Kanalizasyon ve kirli su iletim sistemleri çok iyi izole edilmiş ve temel derinliği fazla olmayan her türlü yapılaşmaya izin verilebilir. Alan içerisinde tarımsal bitki dikilmesi ancak organik-ekolojik tarıma yönelik olarak kontrollü bir biçimde yapılmalıdır.

- II. derece koruma alanı sınırı dışında kalan ve drenaj alanını kapsayan bölge III. derece koruma alanı olarak belirlenmiştir. III. derece koruma alanı içinde; alan içerisinde çöp biriktirilmesine, gübre yığınlarına, kirletici unsurlara izin verilmemelidir. III. derece koruma alanı içinde yer alan tesisler ve yapıların atıkları sızdırmaz borularla alan dışına çıkarılmalı, arıtma tesisleri kesinlikle oluşturulmalıdır. II. derece koruma alanlarında öngörülen tedbirleri tehlikeye sokabilecek faaliyetlere III. derece koruma alanı içerisinde de izin verilmemelidir. Dinamit kullanmamak şartıyla taş ocağı işletilebilir. Her türlü ziraat yapılabilir. İyi nitelikli kanalizasyona sahip yerleşim birimleri kurulabilir. Atıkları çevre ve yeraltı suyu kirlenmesine neden olmayacak her türlü endüstri tesisi ve işyeri kurulabilir. olarak belirtilen tedbirler ve önerilere uyulacaktır.

2.8. E.N.H (Enerji Nakil Hattı) ve E.İ.H. (Enerji İletim Hattı) altında kalan alanlarda Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği hükümleri geçerli olup; iletim hattının geçtiği alanlarda irtifak koridoru boyunca TEİAŞ Genel Müdürlüğü görüşü alınmadan ruhsat düzenlenemez.

2.9. Kadastro ile imar planı arasındaki 2 metrelik uyumsuzlukları, yolun genişliği ve güzergahı değişmemek kaydıyla düzeltmeye Dalaman Belediyesi yetkilidir.

2.10. TİCK, TİCT, TURİZM, KONUT, OTEL, T1, T2, KSS, Tİ alanlarında yapı ruhsat aşamasında inşaat alanının her 50 m²'sine karşılık bir ağaç (gövde çapı en az 5 cm) Dalaman Belediyesi'nce belirlenecek alanlara dikilecektir.

2.11. Bu planda Özel Eğitim Alanı, Özel Sağlık Tesis Alanı, Özel Sosyal Tesis alanı olarak tanımlanan alanlar, altyapı standartlarına dahil edilmiş olup eşdeğer alan ayrılmadan hiçbir şekilde kullanım kararı değiştirilemez.

3. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

3.1. Konut Alanları

Bu alanlardaki yapılaşmalarda plan üzerinde işaretli yaklaşma sınırı, yapılaşma düzeni, kat adedi, TAKS, KAKS ve emsal koşulları geçerli olacaktır.

Meskun konut alanlarında bağımsız birim büyüklüğü en az 110 m²,

Minimum ifraz şartları ise:

- 1 katlı meskun konut alanlarında 500 m²,
- 2 katlı meskun konut alanlarında 750 m²,
- 3 katlı meskun konut alanlarında 500 m²,
- 4 katlı meskun konut alanlarında 500 m²,

Gelişme konut alanlarında;

0,30 – 0,60 yapılaşma koşuluna sahip alanlarda;

Bağımsız birim büyüklüğü en az: 135 m²

Minimum ifraz şartı: 1000 m²

0,20 – 0,60 yapılaşma koşuluna sahip alanlarda;

Bağımsız birim büyüklüğü en az: 135 m²

Minimum ifraz şartı: 1000 m²

0,30 – 0,90 yapılaşma koşuluna sahip alanlarda;

Bağımsız birim büyüklüğü en az: 135 m²

Minimum ifraz şartı: 750 m²

0,20 – 0,40 yapılaşma koşuluna sahip alanlarda;

Her 750 m²'lik parsel alanına 1 bağımsız birim, (750 m²'ye kadar parsel alanlarında en fazla 1 bağımsız birim)

Minimum ifraz şartı: 750 m²

0,15 – 0,30 yapılaşma koşulu;

Her 750 m²'lik parsel alanına 1 bağımsız birim, (750 m²'ye kadar parsel alanlarında en fazla 1 bağımsız birim)

Minimum ifraz şartı: 750 m²

3.2 Kentsel Çalışma Alanları

3.2.1 Ticaret Alanı

3.2.1.1 Ticaret Alanı (T2)

Ticaret (T2) alanlarında, tali merkezler olup bölgenin ihtiyacı olan sosyal ve kültürel tesisler, konaklama tesisleri, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dersane gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yer alabilir. Bu alanlarda hiçbir şekilde yoğunluk getirecek konut kullanımları ile çevre sağlığı açısından tehlike ya da olumsuzluk arz eden, görüntü, gürültü, hava kirliliği oluşturan imalathaneler yer alamaz.

- *Min.ifraz şartı 500 m²'dir.*
- *Açık düğün salonları sadece Tersakan Caddesi'ne cephesi olan parsellerde yapılabilir olup minimum*

parsel büyüklüğü 2.500 m²'nin altında olmayacaktır.

- Bu alanlarda yük indirme-bindirme noktaları avan projesinde çözülecektir.

3.2.1.2 Ticaret – Konut Alanları (TİCK)

· Ticaret-Konut alanlarında konut kullanımı için bağımsız birim büyüklüğü en az 125 m² olarak yapılacaktır.

· Ticaret + konut (TİCK) olarak gösterilen alanların inşaat alanlarının en fazla;

- 2 katlı yapılar için %50,

- 3 katlı yapılar için % 65,

- 4 katlı yapılar için % 50

- 5 katlı yapılar için %20'si konut alanı olarak kullanılabilir.

· Bu alanlarda gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalathane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan ticaret yapılabilir. Ticaret + konut alanlarında düğün salonu yapılamaz.

· Ayrık nizam 2 katlı TİCK alanlarında talebe bağlı olarak tek kat ticaret yapılmak istenmesi durumunda maksimum TAKS=0.50 olarak uygulanacaktır.

· Ticaret – konut alanlarında parsel bazında tamamen ticaret yapılmak kaydı ile toplam inşaat emsaline %10 ilave edilir.

- Tevhiden oluşan parsel 1000 m² oluşturulması şartı ile toplam inşaat emsaline %15,

- Tevhiden oluşan parsel 2000 m² oluşturulması şartı ile toplam inşaat emsaline %20,

- Tevhiden oluşan parsel 5000 m² ve daha büyük oluşturulması şartı ile toplam inşaat emsaline %30 ilave edilir. Bu alanlarda maksimum TAKS=0.60 olarak uygulanacaktır. (Bu hüküm bitişik nizamlı yapı adalarında uygulanamaz.)

- Tevhit edilerek emsal artışından faydalanan parseller ifraz edilemezler.

· Bu alanlarda;

- Ticaret – konut alanlarında minimum ifraz şartı 500 m²'dir.

3.2.1.3 Ticaret – Turizm Alanları (TİCT)

· Bu alanlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde belirtilen ticaret ve turizm alanlarında yapılabilecek tesislerin yanı sıra gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler de yapılabilir.

· Bu alanlarda yanıcı, parlayıcı ve patlayıcı etkisi olan depolar yapılamaz. Çevre sağlığı açısından tehlike ya da olumsuzluk arz eden, görüntü, gürültü, hava, kirliliği oluşturan imalathaneler yer alamaz.

- Turizm yapılmak istenmesi durumunda minimum ifraz şartı 2500 m²'dir.

- Tek başına ticaret yapılmak istenmesi durumunda minimum ifraz şartı 500 m²'dir.

- Turizm tesislerinde iç yükseklikleri belirlemeye ilçe belediyesi Mimari Estetik Komisyonu yetkilidir.

- Bu alanlarda yapılacak turizm tesislerinde, "Turizmi Teşvik Kanunu" ve "Turizm Yatırım ve İşletmelerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" esaslarına uyulması ve Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan "Turizm Yatırım Belgesi" alınması zorunludur.

- Bu alanlarda yük indirme-bindirme noktaları avan projesinde çözülecektir.

3.2.1.4 Belediye Hizmet Alanı

· Belediye Hizmet Alanı belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.

3.2.1.5 Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı

İmar planlarında akaryakıt servis istasyonu olarak belirlenen alanlarda istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle ilgili mevzuata uyulması şartıyla; akaryakıt ve servis istasyonları, LPG otogaz istasyonları ve elektrikli şarj istasyonları yapılabilir.

Yapı yüksekliği 2 katı geçmemek şartıyla; istasyonların bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, tuvalet, mescit, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama-yağlama fonksiyonları yer alabilir.

Yakıt tankı ve borulama sistemlerinin bakım, tadilat veya onarımlarının, TSE standartları ve ilgili kurumların görüşü doğrultusunda yapılması zorunludur.

Akaryakıt ve servis istasyonu alanlarında 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu'na ve ilgili yönetmeliklere uyulacaktır. Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu'ndan (EPDK) gerekli izinler alınmadan uygulamaya geçilemez.

3.2.1.6 Turizm Alanları

Bu alanlarda, 2634 sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu" ve ilgili yönetmeliklerde tanımlanan turizm tesis ve kullanımları yer alabilir.

3.2.1.6.1 Otel Alanı

Bu alanlar, Türk veya yabancı uyruklu, gerçek veya tüzel kişilerce, birlikte veya ayrı ayrı gerçekleştirilen ve turizm tesislerinde faaliyet gösteren ticari işletmelerin, "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik"te tanımlanan; turizm yatırımı kapsamında bulunan veya turizm işletmesi faaliyetinin yapıldığı tesisleri ve bunların ayrıntıları ile tamamlayıcı unsurlarının bulunduğu alanlardır.

Bu alanlarda yapılacak her türlü yapının yaklaşma sınırı, kat yüksekliği ve emsal değeri, plan üzerinde işaretli koşullara uygun olacaktır.

Bu alanlarda minimum ifraz 2500 m²'dir.

Bu alanlarda yapılacak yapılarda, "Turizmi Teşvik Kanunu" ve "Turizm Yatırım ve İşletmelerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" esaslarına uyulması ve Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan "Turizm Yatırım Belgesi" alınması zorunludur.

3.3 Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları

3.3.1 Eğitim Tesisleri Alanı

Eğitim tesis alanlarında, parsel içerisinde giriş-çıkış yapacağı nokta dışında taşıt yoluna cepheli bir diğer noktada tesis alanına gelenler için kısa süreli duraklama yapabilecekleri duraklama cepleri avan projede çözülecektir.

Anaokulu Alanı

Anaokulu alanında, okul ve okula hizmet veren yemekhane, spor salonu vb. tesisler yer alabilir.

İlkokul Alanı

İlkokul alanında, okul ve okula hizmet veren yemekhane, spor salonu vb. tesisler yer alabilir.

Özel İlkokul Alanı

Özel ilkokul alanında, okul ve okula hizmet veren yemekhane, spor salonu vb. tesisler yer alabilir.

Ortaokul Alanı

Ortaokul alanında, okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane, spor salonu vb. tesisler yer alabilir.

Özel Ortaokul Alanı

Özel ortaokul alanında, okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane, spor salonu vb. tesisler yer alabilir.

- **Lise alanı**
- Lise alanında, okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane, spor salonu vb. tesisler yer alabilir.
- **Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisleri Alanı**
- Mesleki ve teknik öğretim tesisleri alanında, okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane, spor salonu vb. tesisler yer alabilir.
- **Özel Eğitim Alanı (İş Uygulama Okulu)**
- Bu alanda küçük sanayi alanı faaliyetlerine yönelik iş kolları ile ilgili çıraklık ve uygulama eğitimleri verilmesine yönelik okul ve okula hizmet veren tesisler yer alabilir.
- **Yükseköğretim Tesis Alanları**
- 2547 sayılı Yükseköğretim Kanunu kapsamında kurulmuş, alanı belirlenmiş ve bu plan kapsamında gösterilen alanlarda yapılaşma kararları uygulama imar planında belirlenmiştir.
- **Halk Eğitim Merkezi:** Halk Eğitim Merkezi alanlarında hayat boyu öğrenme kapsamında kurslar ile eğitici faaliyetlerin düzenlendiği kurumlar yer alabilir.
- 3.3.2 Sağlık Tesis Alanları**
- Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren kamuya ait tesisler için ayrılan alanlar ile bu planda özel sağlık tesisleri alanı olarak tanımlanan özel mülkiyete ait alanlardır.
- 3.3.3 Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı**
- 3.3.3.1 Sosyal Tesis Alanları**
- Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere kamuya ait tesisler için ayrılan alanlar ile bu planda özel sosyal tesis alanı olarak tanımlanan özel mülkiyete ait alanlardır.
- 3.3.3.2 Kültürel Tesis Alanları**
- Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamuya ait tesisler için ayrılan alanlar ile bu planda özel kültürel tesis alanı olarak tanımlanan özel mülkiyete ait alanlardır.
- 3.3.3.3 Spor Alanı**
- Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Bu alanlarda açık veya kapalı otoparklar ile seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yer alabilir.
- 3.3.3.4 Cami Alanı**
- Cami alanında tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müştemilatlar, açık veya zemin altında kapalı otopark yapılabilir.
- Cami ana yapılarında Yençok=12.50 m²'yi geçemez.
- 3.4 Açık ve Yeşil Alanlar**
- 3.4.1 Park Alanı**
- Bu alanlarda encümen kararıyla; açık havuz/süs havuzu, açık spor ve oyun alanı, genel tuvalet, pergola, kameriye,
 - o 1000 m² ve üzeri parklarda ahşap veya hafif yapı malzemelerinden yapılmak, kat adedi 1'i, yüksekliği 4.50 metreyi ve açık alanları dâhil taban alanları toplamda %3'ü, her birinin alanı 15 m²'yi geçmemek kaydıyla çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi ile oyun alanlarına en az 10 metre mesafede olmak ve etrafı çit ve benzeri ile kapatılmak koşuluyla parkın ihtiyacı için gerekli olan asgari ölçülerdeki trafo, tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında

öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması, giriş çıkışının parkın giriş çıkışından ayrı olması ve parkın ihtiyacı için Otopark Yönetmeliği ekindeki en az otopark miktarları tablosundaki benzer kullanımlar dikkate alınarak belirlenecek miktarı aşmamak kaydıyla kapalı otopark,

- o 10.000 m² üzerindeki parklarda, açık alanları dâhil taban alanları, yukarıda belirtilenler de dâhil toplamda %3'ü geçmemek üzere muvakkat yapı ölçülerini aşmayan mescit,
- o 5000 m² ve üzeri parklarda parkın işlevini bozmayacak şekilde, açık alanları dâhil taban alanları (2) numaralı alt bentte belirtilenlerle birlikte toplamda geçmemek, muvakkat yapı ölçülerini aşmamak ve tek binada olmak kaydıyla trafik güvenliği alınarak kamuya ait 112 acil ambulans istasyonu ile aile sağlığı merkezi, beton veya betonarme temel içermeyen, ilgili Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslara uygun yürüyüş ve koşu parkuru,
- o 2500 m² üzeri parklarda parkın işlevini bozmayacak şekilde, açık alanları dâhil taban alanları (2) numaralı alt bentte belirtilenlerle birlikte toplamda %5'i geçmemek, muvakkat yapı ölçülerini aşmamak kaydıyla kamuya ait aile sağlığı merkezi yapılabilir.

3.4.2 Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı

- Bu alanlarda, çocukların oyun ve dinlenme ihtiyaçlarını karşılayan gereçler, büfe ile süs havuzu, pergola ve genel tuvalet ile çocukların oyun için gerekli araç gereçlerinin konacağı 6 m²'yi geçmeyecek tesis yapılabilir.

3.4.3 Rekreatasyon Alanı

- Bu alanlarda bodrum katlar dâhil yapı inşaat alanı toplamda %5'i, her biri için muvakkat yapı ölçülerini aşmayan çok amaçlı salon, mescit, lokanta, kahvehane, çay bahçesi, büfe, açık otopark ile tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması ve rekreatasyon alanı ihtiyacı için otopark yönetmeliği ekindeki en az otopark miktarları tablosu dikkate alınarak belirlenecek miktarı aşmamak kaydıyla kapalı otopark, toplam kullanım alanı, rekreatasyon alanının %5'ini geçmemek üzere güreş, tenis, yüzme, mini golf, otokros, gokart ve benzeri spor alanları ve çocuk oyun parkları, tuvalet, çeşme, pergola, kameriye, mangal, piknik masası ve alanın işlevini bozmayacak şekilde beton veya betonarme temel içermeyen spor aletleri ile ilgili Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslara uygun yürüyüş ve koşu parkuru yer alabilir.

3.4.3.1 Cumhuriyet Meydanı Kentsel Tasarım Projesi Alanı:

- Planda sınırı belirlenen bu alanda yer alan yapıların cepheleri sokak sağlıklılaştırması ile düzenlenecektir.
- Yapıların terasları üzerinde beyaz renkte güneş kırıcı tente uygulamasından başka bir örtücü kullanılamaz.
- Klima balkonları, reklam panoları, aydınlatma elemanları tasarım projesi kapsamında değerlendirilecektir.
- Kentsel Tasarım Projesi onanmadan uygulama yapılamaz.

3.5 Teknik Altyapı Alanları

- Teknik altyapı alanlarında kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler yer alabilir.
- Plan onama sınırları içerisinde içme-kullanma suyu ve atıksu (kanalizasyon) proje ve mevcut hatların, imar adası içine denk gelen hatların ilgili imar adasında yapılacak olan her türlü kazı-dolgu, inşaat vb. durumlarda Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü bilgisi ve görüşleri doğrultusunda görevlendirecekleri personel/personeller nezdinde ilgilisi/ilgileri, yatırımcı kurum/kuruluş veya kurum tarafından gerekli iş ve işlemlerin yapılmasında Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü yetkilidir.

3.5.1 Ulaşım

- Planda belirtilen yolların iç düzenlemeleri (tretuvar-kaldırım, refüj, trafik şeritlerinin genişlikleri) şematiktir. Yollarda, trafiğin yoğunluğuna varsa ulaşım planına bağlı olarak, yol hatlarında iç düzenlemeyi (refüj, tretuvar vb uygulamalarda) Karayolları 13.Bölge Müdürlüğü (kamulaştırma sınırı kapsamında), diğer yollarda yetkisine göre Muğla Büyükşehir Belediyesi ile Dalaman Belediyesi yetkilidir.
- Yaya ve bisiklet yolları ile bisiklet parkları, belediyece belirlenecek bir program uyarınca projelendirilecek ve gerçekleştirilecektir. Bisiklet yolu ve bisiklet parkının projelendirilmesi ve uygulamasında Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevre Yönetimi Genel Müdürlüğü tarafından yayımlanan "Bisiklet Yolu Kılavuzu"nda belirtilen hususlara uyulacaktır.
- TCK Karayollarında, Karayolları Genel Müdürlüğü'nce uygulama yapılacaktır.

3.5.1.1 Otopark Alanları (Genel Otoparklar – Katlı Otoparklar)

- Yapılarda yer alacak otoparklarda rampa eğimi %15'ten fazla olamaz. binanın tamamı ticari olan yapılar ile umumi otoparklar haricinde, otopark ihtiyacını bünyesinde karşılayan binalarda otopark rampası eğimi %20'den fazla olamaz.

3.5.1.2 Bisiklet Yolları

- Bisiklet Yolu "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği" ve "Şehir İçi Yollarda Bisiklet Yolları, Bisiklet İstasyonları ve Bisiklet Park Yerleri Tasarımına Ve Yapımına Dair Yönetmelik" hükümlerine uygun olarak tasarlanmıştır.
- Bisiklet yolları tasarım-uygulama projesinde belirlenecektir.

3.5.1.3 Hava Mania Planı:

- 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu, 23/09/1993 tarih ve 3706 sayılı havaalanları çevresindeki doğal manialar üzerinde yapılaşma kuralları içeren sht- 150/5300 havacılık talimatı, 24/07/2012 tarih ve 1421 sayılı Havaalanları Çevresindeki Yapılaşma Kriterlerine İlişkin Genelge, 23/08/2013 tarihli ve 28744 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Haberleşme, Seyrüsefer, Gözetim Sistemleri Mânia Kriterleri Hakkında Yönetmelik Hükümleri geçerlidir.
- Plan onama sınırları içerisinde yapılaşmalarda "Uluslararası Dalaman Havalimanı Mania Planı" ve plan notlarına uyulacaktır.

3.6 Enerji Üretim – Dağıtım ve Depolama Alanları

3.6.1 Trafo Alanı

- Trafo binası yol cephesinden 3.00 m, diğer cephelerden 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.

4 ÖZEL HÜKÜMLER

4.1 Çatılar

- Müstakil ve İkiz Dupleks-Tripleks yapılar hariç binalarda çatı yapılması zorunludur.
- Bağımsız bölüm sayısına uygun olarak sağlanması gereken mekanik ve teknik ihtiyaçların (güneş enerjisi panelleri, uydu antenleri, ısıtma- soğutma sistemleri vb.) yer ve boyutları mekanik projesinde gösterildiği şekliyle mimari projesinde de gösterilerek gerekli alan ayrıldıktan sonra kalan alanlarda çatı arası piyesi uygulaması yapılabilir.
- Planlama alanında gerekli izolasyonlar yapılmak şartı ile teras çatı tercih edilebilir. Teras çatılarda 1.10 metre parapet yapılabilir. Teras çatılarda yapılacak kâgir korkuluk (parapet) bina yüksekliğine dâhil değildir.

- 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.
- Kullanılan çatı aralarında mahya yüksekliği 5.00 m'yi aşmamak koşuluyla, maksimum %40 eğim yapılabilir.
- Parsel sınırlarını aşmamak koşuluyla 1.20 m saçak yapılabilir. Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır.
- Saçak uygulaması yapılan çatılarda 40 cm gizli dere yapılması şartıyla saçak ucunda görsellik amaçlı 40 cm parapet yapılabilir.
- Saçak uygulaması yapılmayan çatılarda 1.10 metre yüksekliğinde parapet yapılabilir.
- Çatının tonoz yapılması durumunda, maksimum mahya yüksekliği 5.00 m'yi ve %40 eğimi aşmamak kaydıyla gabariyi 50 cm geçebilir.
- Gün ısı sistemi: eğimli çatılarda gün ısı kollektörlerinin montajında, çatı eğimine uyulması gerekmektedir. Bu tip uygulamalarda sıcak su tankının çatı altı veya teras kat kotunda bırakılması ve cebri sirkülasyonlu sistem kullanılması zorunludur.
- Günısı taşıyıcı konstrüksiyonu ve tanklarının renginin bina rengi ile uyumlu olması, firma ismi ve telefonları yazılacak ise bunların tanklar yerine kollektörlerinin arkasına yazılması zorunludur. Günısılarının yerleri ve taşıyıcı konstrüksiyonları mimari projede çatı planında projelendirilecektir.
- 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.
- 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.
- Çatı arasında yapılacak piyeslerin duvar yüksekliği en düşük noktada 2.20 metreden az olamaz. Çatı aralarındaki piyesler için yapılacak güvercinliklerin genişliği maksimum 2.20 metre olacak, güvercinlikler çatı ana mahyasının dikey olarak minimum 0.40 metre altında yapılacak ve tüm cephelere 2.00 metreden fazla yaklaşmayacaktır. Çatı aralarında oluşturulacak olan piyeslerin brüt alanının maksimum %30'u kadar teras yapılabilecek ve teras cephelerinin üzeri hiçbir yapı malzemesi ile kapatılamayacaktır. Teraslar yan cephelere 2.00 metreden fazla yaklaşmayacaktır. Çatı eğimi içinde yapılacak iskan edilebilir alanlar emsale dahildir.
- Mimari projelerde çatı planında ve kesitinde ısı yalıtımı detaylarının gösterilmesi zorunludur.

4.2 Cephe ve Görünümler:

- 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.
- Enerji odası yapılması zorunlu olan 9'dan fazla bağımsız birime sahip yapılarda enerji odaları yapı içinde tasarlanacaktır.
- 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.
- Zemin katın ticaret alanı olarak kullanılması durumunda tabela yerleri binaya dik konumda ya da dışarıya çıkıntılı olmayacak, tabela yerleri projede gösterilecektir.

- Yapıların giriş kapıları üzeri hariç yapıların hiçbir cephesine yazı yazılamaz.
- 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.
- Yerleşmenin görünümünü olumsuz etkileyen her türlü tabela, afiş, reklam panosu gibi elemanların kaldırılmasına yönelik düzenleme yapmaya Dalaman Belediyesi yetkilidir.

4.3 Kent Estetiği:

- 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. Evvelce yapılmış olan yapılar için de bu yetki kullanılabilir. Tüm yapılanmalarda yapı, cephe, renk uyum, cephe kaplama vb. özelliklerin projelendirilme esnasında 3 boyutlu olarak modellenmesi uygun görülen modele esas hususların uygulanmasından sonra iskan verilir.
- Konut alanlarında peyzaj uygulaması tamamlanmadan iskan verilmez.
- Bitişik nizam parseller hariç olmak üzere alanı 1000 m²'den fazla olan parsellerde ruhsat aşamasında peyzaj mimarı tarafından hazırlanan peyzaj projeleri ruhsat ekinde Dalaman Belediyesi'ne sunulacaktır.
- Tüm yapı adalarında yapı yaklaşma sınırı içinde 20 m²'yi geçmeyen bekçi ve güvenlik kulübeleri yapılabilir, bu alanlar emsale dâhil değildir.
- Trafo yapılarında dış cephesi çevresiyle uyumlu, görsel açıdan estetik olmak üzere tasarlanarak Estetik Komisyonu'nun değerlendirmesiyle uygulama yapılacaktır. Yapılacak tasarımlarda cephedeki risk ve tehlikelere karşı uyarı levhalarının öne çıkarılması esastır.
- Çatı örtüsü, bahçe duvarlarının yüksekliği, bahçe duvarları malzemesi ve bahçe duvarları dahil parselde yapılacak her türlü yapılaşmanın boyanması için kullanılacak renk ada bazında belirlemeye Dalaman Belediyesi yetkilidir.
- 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.

4.4 Teşekkül Esasları

Bu hükümde bahsi geçen mevcut teşekkül, ön bahçe mesafeleri için olup bulunduğu tarihteki imar mevzuatı veya yürürlükteki imar planına göre 13.07.2001 tarihinden itibaren iskanlı yapılar kabul edilecektir.

- Planda aksi belirtilse dahi bulunduğu adadaki aynı yoldan cephe alan parsellerde 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.

Ek olarak, 2013/41 sayılı genelge kapsamında Dalaman Belediye Başkanlığınca plan teklifine ait "UİP-481040209" sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alınmıştır.

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

08.03.2024

Başkanlığımızca Dalaman İlçesi 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı teklifinin imar mevzuatı, planlama esasları ve şehircilik ilkeleri açısından değerlendirmesi sonucunda Dalaman Belediye Meclisinin 21.06.1988-41 sayılı kararı ile onaylı uygulama imar planından sonra bu planın kapsadığından daha geniş bir alanda 27.02.1997-78 sayılı karar ile onaylanan nazım imar planının ardından geçen süre içerisinde bütüncül bir uygulama imar planı onaylanmadığı; bunun yerine uygulama imar planı olmayan yerlerde parsel ölçeğinde parça parça uygulama imar planları hazırlanarak onaylandığı ancak yine de nazım imar planı bulunmasına rağmen uygulama imar planı olmayan bölgeler bulunduğundan yerleşme bütününde altyapı ve ulaşım sürekliliği sağlanamamış olup zaman içerisinde onaylanan üst kademe plan kararları ve nüfus kabulleri doğrultusunda revize edilen nazım imar planı ile uyumlu ve bütüncül bir yaklaşımla uygulama imar planı hazırlanmasının kamusal bir ihtiyaç olduğu ve bu kapsamda hazırlanan plan teklifi ile üst kademe plan kararları, kurum görüşleri, analiz ve araştırmalarla elde edilen güncel veriler doğrultusunda gerekli düzenlemelerin yapıldığı ancak yazımız eki raporda belirtilen bölgelerde yapı adalarının yapılaşma koşulları değiştirildiği halde plan açıklama raporlarında yapılan bu ve benzeri düzenlemelere ilişkin açıklamalara yer verilmediğinden yapı nizamı, kat adedi ve/veya yapılaşma yoğunluğu (emsal, TAKS/KAKS) değiştirilen alanlara ilişkin gerekçe raporu sunulması ve bu kararların bu kapsamda irdelenmesinin, plan bütününe yönelik hazırlanan Analitik Etüt Raporu içerisinde yer verilen plan kararlarına ilişkin bölümler plan açıklama raporlarına aktararak ve gerekli diğer bölümler eklenerek plan açıklama raporlarının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 9'uncu maddesinde plan raporları için tanımlanan kapsam ve içeriğe uygun olarak düzenlenmesinin, enerji nakil hatları ve koruma kuşaklarının altında kalan alanlarda imar uygulaması tamamlanmış ve yapılaşmış olan kesimlerde yapı yüksekliğinin 1 kat ile sınırlandırılması, yapılaşma olmayan kesimlerin ise yeşil alan olarak düzenlenmesinin, Ulaşım Dairesi Başkanlığının ilgi (c) yazısında belirtilen düzenlemeler kapsamında şehirlerarası otobüs terminalinin önünde giriş-çıkış yapacağı karayolu cephe hattı üzerinde Atakent kavşağına bağlı servis yolu düzenlenmesi ve karayolu kenarında yer alan ticaret, turizm, ticaret-konut (TİCK) gibi kullanım alanlarında karayolundan çekme mesafesine ilişkin Karayolları Bölge Müdürlüğünden görüş alınması; ilgili bakanlıklardan uygun görüş alınan 2 adet eğitim ve 1 adet sağlık tesisi dışında özel tesis olarak değiştirilen eğitim, sağlık ve sosyal altyapı alanlarından özel belirtmesinin kaldırılmasının uygun olacağı; diğer yandan müellif kaydı bulunmamakla birlikte plan müellifi 19.01.2024 tarihinde vefat ettiğinden plan teklifine yönelik gerekli düzeltme ve düzenlemelerin Dalaman Belediye Başkanlığınca yapılarak Başkanlığımıza sunulması ve yürütülecek iş ve işlemlerin bu çerçevede değerlendirilmesi gerektiği kanaatine varılmıştır.

Bunların yanında Dalaman İlçesi 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı teklifinin 3. Etabına ait plan hükümlerinin;

- 2.10 numaralı maddesinin Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre uygulama yapılması uygun olduğundan kaldırılmasının,
- 3.1 maddesinde ifraz şartlarının yeniden irdelenmesinin,
- 3.2.1.1 numaralı maddesinin Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine uygun olmadığından yeniden düzenlenmesinin,
- 3.2.1.2 maddesinde plan üzerinde belirlenen yapılaşma yoğunluğundan farklı ve çok daha yüksek yapılaşma yoğunluğu önerilen; *"Tevhiden oluşan parsel 1000 m² oluşturulması şartı ile toplam inşaat*

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

08.03.2024

emsaline %15, / Tevhiden oluşan parsel 2000 m² oluşturulması şartı ile toplam inşaat emsaline %20 / Tevhiden oluşan parsel 5000 m² ve daha büyük oluşturulması şartı ile toplam inşaat emsaline %30 ilave edilir. Bu alanlarda maksimum TAKS=0.60 olarak uygulanacaktır. (Bu hüküm bitişik nizamlı yapı adalarında uygulanamaz.) / Tevhit edilerek emsal artışından faydalanan parseller ifraz edilemezler” hükmünün çıkarılmasının,

- 3.4.1 maddesindeki “Yükseköğretim Tesis Alanları” ile ilgili hükümlerin 3. Etapta bu kullanımlar bulunmadığından çıkarılmasının,
- 3.4.3.1 maddesinin kentsel tasarım alanı 3. Etapta yer almadığından kaldırılmasının,
- 3.5.1 maddesindeki; “TCK Karayollarında, Karayolları Genel Müdürlüğü’nce uygulama yapılacaktır” ifadesinin bu yönde bir hükme gerek olmadığından kaldırılmasının,
- 3.5.1.2 maddesinde “Bisiklet Yolları” başlığı altında verilen hükmün 3.5.1 maddesinde yer alan bisiklet yollarına ilişkin hüküm ile birlikte yeniden düzenlenmesinin,
- 4.3 maddesinde; “Bitişik nizam parseller hariç olmak üzere alanı 1000 m²’den fazla olan parsellerde ruhsat aşamasında peyzaj mimarı tarafından hazırlanan peyzaj projeleri ruhsat ekinde Dalaman Belediyesi’ne sunulacaktır” hükmünün Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine uygun olmadığından, “Tüm yapı adalarında yapı yaklaşma sınırı içinde 20 m²’yi geçmeyen bekçi ve güvenlik kulüpleri yapılabilir, bu alanlar emsale dâhil değildir” hükmünün bu yönde bir hükme gerek olmadığından, “Trafo yapılarında dış cephesi çevresiyle uyumlu, görsel açıdan estetik olmak üzere tasarlanarak Estetik Komisyonu’nun değerlendirmesiyle uygulama yapılacaktır. Yapılacak tasarımlarda cephedeki risk ve tehlikelere karşı uyarı levhalarının öne çıkarılması esastır” hükmünün 3.6.1 maddesinde trafo alanlarına ilişkin hüküm yer aldığından çıkarılmasının,
- 4.4 maddesinde teşekkül esaslarının uygulanacağı alanlara yönelik yapı adalarının hangi oranda mevcut teşekküle sahip olması gerektiğinin belirtilmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Dalaman Kent Bütünü 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı 3. Etap teklifine ilişkin Dalaman Belediye Meclisinin ilgi (b) kararının 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.**

Komisyon Görüşü: “Dalaman Kent Bütünü 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı 3. Etap teklifine ilişkin Dalaman Belediye Meclisinin 18.12.2023 tarihli ve 118 sayılı kararının 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi.” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 13.02.2024 tarih ve E-53618066-115.01.06-285976 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının meclis yazısında belirtilen düzeltmelerin yapılması; imar komisyonu incelemesi aşamasında alınan kurum görüşleri doğrultusunda düzeltme ve düzenlemelerin yapılması; ilçe merkezinde mevcut halk eğitim merkezine ek olarak ikinci bir merkeze ihtiyaç olmayacağından sağlık tesisinin bitişğinde önerilen halk eğitim merkezinin kullanımının “Belediye Hizmet Alanı (MBB Sosyal Tesis Alanı)” olarak değiştirilmesi; eğitim, sağlık, resmi kurum, vb. altyapı alanlarında yapılacak tesisin niteliğine göre yükseklik ihtiyacı farklılık gösterebileceğinden plan üzerinde yapı yüksekliği yerine kat adedi belirtilmesi; yapı nizamı, kat adedi ve/veya yapılaşma yoğunluğu (emsal, TAKS/KAKS) değiştirilen alanlara ilişkin sunulan gerekçe raporu doğrultusunda sakınca görülmediği; 4.4 maddesinde teşekkül esaslarının uygulanacağı alanlara yönelik yapı adalarının %51 oranının hükmüne eklenmesi; son olarak plan müellifi 19.01.2024 tarihinde vefat ettiğinden yapılacak tüm düzeltme ve düzenlemelerin Dalaman Belediye Başkanlığınca iş ve işlemler tamamlatarak değiştirilerek onaylanması



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

08.03.2024

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. 08.03.2024