



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

08.09.2020

1-c

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

21.08.2020, 28.08.2020 ve 08.09.2020 tarihlerinde saat 14:00'da Emirbeyazıt Mahallesi, Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 Nolu Ek Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 04.08.2020 tarih ve 36521862-115.01.02-E.6811 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.08.2020 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, “ *Dalaman İlçesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu teklifinin 3194 sayılı Kanun'un 8/b ile 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi.* ” konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 04.08.2020 tarih ve 36521862-115.01.02-E.6811 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Dalaman Belediye Başkanlığının 21.07.2020 tarihli ve E.6853 sayılı yazısı
b) Büyükşehir Belediye Meclisimizin 09.07.2020 tarihli ve 106 sayılı kararı
c) Büyükşehir Belediye Meclisimizin 12.03.2020 tarihli ve 59 sayılı kararı

İlgi (a) yazıda Büyükşehir Belediye Meclisimizin ilgi (b) kararı ile planlama alanının çevresindeki sit alanlarının yeniden tescil edilerek sit statüsünün değiştirilmesi üzerine güncel sit sınırlarının plana işlenmesi için Dalaman Belediyesine iade edilen Dalaman İlçesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunun yeniden düzenlenerek güncel sit sınırlarının plana işlendiği, aynı zamanda ikinci konut nüfusu ve altyapı alanlarının yeniden değerlendirildiği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün görüşüne uygun olarak tarım alanlarının korunduğu, davalı Altıntaş Mahallesi, 92 ada, 6 parsel numaralı taşınmazın yazı ekindeki dilekçe doğrultusunda değerlendirmeye alındığı belirtilmiş ve yazı ekinde sunulan plan revizyonu teklifinin Büyükşehir Belediye Meclisimizde görüşülmesi talep edilmiştir.

Büyükşehir Belediye Meclisimizin ilgi (b) kararında Muğla Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 14.05.2020 tarihli ve E.22749 sayılı yazısında ilimiz Dalaman ilçesindeki Sığla Ormanlarının “Doğal Sit-Kesin Korunacak Hassas Alan” tescil kararının 1 no.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 109/2 maddesine göre 23.04.2020 tarihli ve 2476 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile onayladığı ve 24.04.2020 tarihli ve 31108 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak ilan edildiği bildirildiğinden söz konusu imar planlarına “Kesin Korunacak Hassas Alanların” işlenmesi amacıyla ilçe belediyesine iade edilmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

Planlama alanında Büyükşehir döneminden önce onaylanan son plan olan 2014 yılındaki nazım imar planı revizyonundan itibaren planlama sürecinin aşağıda kronolojik olarak açıklandığı şekilde geliştiği tespit edilmiştir:

- 25.08.2009 tarihinde onanan Aydın Muğla Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Dalaman İlçesinin 2025 hedef yılı nüfus kabulünün 100.000 kişi olarak belirlenmesi üzerine Dalaman 1/5000 ölçekli İlave Revizyon İmar Planı hazırlanmış ve Dalaman Belediye Meclisininin 21.03.2014/41 sayılı kararı ile onaylanmıştır.
- Bu doğrultuda Dalaman Belediyesince hazırlatılan ve Dalaman Belediye Meclisininin 01.10.2014/135 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu 09.02.2015 tarihinde onaylanmak üzere Başkanlığımıza sunulmuştur.
 - Başkanlığımızca yapılan inceleme ve değerlendirmeler sürmekte iken Muğla 1. İdare Mahkemesinin E: 2015/318, K: 2015/496 sayılı kararı ile mülkiyeti Tarım İşletmeleri Genel Müdürlüğüne ait Dalaman İlçesi, Hürriyet Mahallesi, 79 ada, 25 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın bulunduğu alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının iptaline karar verilmesi üzerine Dalaman Belediye Meclisince alınan 01.10.2015/80 sayılı karar Başkanlığımıza iletilmiş ve Büyükşehir Belediye Meclisimizce mahkeme kararı gereği anılan



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

08.09.2020

1-c

taşınmazın bulunduğu alana ilişkin 14.04.2016/131 sayılı karar ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının, 14.04.2016/132 sayılı karar ile de 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptaline karar verilmiştir.

- b. Bunun üzerine onaylı imar planlarının onama sınırı içinde kalan kısmı tamamen sosyal ve teknik altyapı alanı olarak planlı taşınmazın bulunduğu alanda imar planlarının mahkeme kararı ile iptali sonucunda imar planlarının sosyal ve teknik altyapı standartları değişeceğinden öncelikle nazım imar planı revizyonunun yeniden düzenlenmesi gerektiği bildirilerek 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu teklif dosyası 24.05.2016 tarihinde iade edilmiştir.
3. Bunun sonucunda 6360 sayılı kanun ile Muğla İlinin büyükşehir olmasının ardından Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 29.09.2015 tarihli, 341 sayılı kararı ile onaylanan Muğla İli 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında Dalaman İlçesinin 2025 hedef yılı için kentsel yerleşik nüfusu 31.132 kişi, ikinci konut nüfusu 24.744 kişi olmak üzere toplam nüfus kabulünün 55.876 kişi olarak belirlenmesi ve anılan planın plan hükümlerinin 3.5 numaralı maddesindeki; “İlgili belediyeler, bu planın kesinleşmesini takiben ilgili mevzuatı gereği belirtilen süre içerisinde alt ölçek planları üst ölçek planlar ile uyumlu hale getirmekle yükümlüdür” hükmü de dikkate alınarak Dalaman İlçesi Nazım İmar Planı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre gerekli güncellemelerin yapılması, 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının mülkiyeti Tarım İşletmeleri Genel Müdürlüğüne ait olan Hürriyet Mahallesi, 79 ada, 25 parsel numaralı taşınmaza ilişkin kısmının Muğla 1. İdare Mahkemesinin E: 2015/318, K: 2015/496 sayılı kararı ile iptal edilmesi sonucunda imar planları iptal edilen alanda bulunan sosyal donatı alanları için yeni yer ayrılması, 1/5000 ölçekli İlave-Revizyon İmar Planının Altıntaş Mahallesi, 92 ada, 6 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu bölgede Muğla 1. İdare Mahkemesinin E: 2014/1031, K: 2016/569 sayılı kararı ile 22 metrelik yola ilişkin verilen iptal kararı uyarınca yol güzergahının değiştirilmesi, Dalaman Belediye Meclisinin 27.02.1997 tarihli, 78 sayılı kararı ile onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı onama sınırı içerisinde kalan alanların mülga Muğla İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 30.06.2016 tarihli, 5766 sayılı yazısı doğrultusunda revize edilmesi, Muğla Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı tarafından 12.06.2015 tarihinde onaylanan Jeotermal Kaynak Koruma Alanı Etüt Raporunda belirlenen koruma alanı sınırlarına göre gerekli düzenlemenin yapılması, doğal sit alanı sınırlarının güncelleştirilmesinin yapılarak sit alanlarının plan onama dışına çıkarılması, 2B arazi sınırlarına göre güncellemelerin yapılması, Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kent bütünü'nün ihtiyacını karşılayacak şekilde bölgesel hizmet alanlarının belirlenerek genel otopark alanlarının ayrılması gerekçeleri ile revize edilmiş ve hazırlanan Dalaman 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.06.2017/205 sayılı kararı ile onaylanarak 11.01.2018/3 sayılı kararı ile kesinleşmiştir.
4. Bu kez 2017 yılında Büyükşehir Belediye Başkanlığımızca onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu doğrultusunda Dalaman Belediyesince hazırlatılan Dalaman İlçesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu taslağı 08.02.2018 tarihinde Başkanlığımıza sunulmuştur. Planlama çalışmaları devam ederken Mülkiye Teftiş Kurulu Başkanlığının 08.03.2018 tarihli ve (48-7) 1297 sayılı görev emirleri gereğince Büyükşehir Belediyemizde yürütülmekte olan ön inceleme kapsamında Büyükşehir Belediye Meclisimizin 08.06.2017/205 sayılı kararı ile onaylanan Dalaman 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ile ilgili yapılan değerlendirmede plan revizyonuna yönelik güncel kurum görüşleri alınmadığı ve İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün görüş verdiği alanın revizyon yapılan alanının tamamını kapsamadığı konuları tenkit edilerek bundan sonra plan revizyonları ile ilgili kurum görüşlerinin eksiksiz ve güncel olarak alınmasının



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

08.09.2020

1-c

sağlanması tavsiye edildiğinden 30.04.2018 tarihinde plan çalışması kapsamında ilgili kurum görüşlerinin güncellenmesi ve eksiklerin giderilmesi istenmiştir.

5. Daha sonra eksik kurum görüşlerinin tamamlandığı ve gerekli kurum görüşlerinin güncellendiği belirtilerek Dalaman Belediye Meclisinin 03.12.2018/79 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu (CD içerisinde) 24.12.2018 tarihinde onaylanmak üzere Başkanlığımıza sunulmuştur.
 - a. Başkanlığımızca yapılan inceleme ve değerlendirmeler sürerken 2017 yılı onaylı nazım imar planının Altıntaş Mahallesi, 92 ada, 1, 2 ve 5 parsel numaralı taşınmazlar ile ilgili kısmının iptali istemiyle açılan davada Muğla 2. İdare Mahkemesinin E: 2017/1544, K: 2018/2125 sayılı kararı ile dava konusu işlemin iptaline karar verilmesi sonucunda plansız duruma düşen alanda önerilen eğitim alanları da hükmünü kaybetmiştir.
 - b. Buna bağlı olarak onaylı nazım imar planında öngörülen sosyal altyapı standartları azalmış olduğundan sosyal altyapı alanlarının standartları ve hizmet yarıçapları dikkate alınarak öncelikle nazım imar planının revize edilmesi gerektiği bildirilerek 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu teklif dosyası 13.02.2019 tarihinde iade edilmiştir.
6. Böylece Dalaman Belediyesince Dalaman İlçesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu hazırlanarak 29.11.2019 tarihinde CD içerisinde Başkanlığımıza sunulmuştur. Başkanlığımızca 16.12.2019 tarihinde bildirilen eksik ve düzeltmeler doğrultusunda yeniden düzenlenen plan revizyonu teklifi 06.01.2020 tarihinde tekrar Başkanlığımıza sunulmuştur. 27.01.2020 tarihinde Başkanlığımızca plan revizyonu teklifine yönelik ilgili Daire Başkanlıklarımız ile MUSKİ Genel Müdürlüğünün görüşleri Dalaman Belediye Başkanlığına iletilmiş ve 06.01.2020 sayılı yazı ekinde gönderilen kurum görüşlerinin incelenmesi sonucunda tespit edilen eksik kurum görüşlerinin tamamlanması gerektiği bildirilmiştir.
7. Yukarıda açıklanan planlama süreci sonucunda Dalaman Belediyesince Dalaman İlçesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu teklifi 07.02.2020 tarihli, 83 sayılı yazı ekinde onaylanmak üzere Başkanlığımıza sunulmuştur.
 - a. Başkanlığımıza sunulan Dalaman İlçesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuna yönelik Büyükşehir Belediye Meclisimizce yapılan inceleme sonucunda ilgi (c) ara karar ile Dalaman Terminal Alanının bulunduğu kesimde yapılan yeni düzenleme ile akaryakıt ve servis istasyonu alanlarına ilişkin Karayolları Bölge Müdürlüğünden; tarım alanlarının önceki plan kararları açıklanarak İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden yeniden görüş alınmasına oybirliği ile karar verilmiştir.
 - b. Başkanlığımızca ilgi (c) meclis kararı doğrultusunda kurum görüşlerinin yenilenmesi için gerekli işlemler yapılmaktayken Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 14.05.2020 tarihli, E.22749 sayılı yazıda Ortaca-Dalaman Sığla Ormanları Doğal Sit Alanının koruma statüsünün yeniden değerlendirilmesi sonucunda Muğla Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 25.10.2019/254 sayılı Kararı ile bu alanlarda "Kesin Korunacak Hassas Alan" tescilinin uygun görüldüğü, bunun üzerine alana ilişkin alınmış olan "Doğal Sit-Kesin Korunacak Hassas Alan" tescil kararının 23.04.2020 tarihli, 2476 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile onaylandığı ve 24.04.2020 tarihli, 31108 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak ilan edildiği belirtilmiş ve "Kesin Korunacak Hassas Alan" olarak tescil edilen sınırların koordinat listeleriyle birlikte yazı ekinde iletiliği bildirilmiştir.
 - c. Başkanlığımızca yapılan incelemede koruma statüsü yeniden değerlendirilerek



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

08.09.2020

1-c

“Doğal Sit-Kesin Korunacak Hassas Alan” olarak tescil edilen alanların plan onama sınırı dışında kalmakla birlikte planlama alanının içinde ve batı sınırında yer alan I. Derece Doğal Sit Alanları olduğu tespit edilmiştir.

- d. Sonuç olarak Büyükşehir Belediye Meclisimize sunulan Dalaman İlçesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunun ara karar uyarınca ilgili kurumlardan alınan görüşler doğrultusunda İmar Komisyonunca değerlendirilmesi aşamasında sit sınırlarında yapılan değişiklik nedeniyle Büyükşehir Belediye Meclisimizin ilgi (b) kararı ile plan dosyası güncel sit sınırları plana işlenmek üzere Dalaman Belediye Başkanlığına iade edilmiştir.

Plan revizyonuna esas kurum görüşleri ve plana altlık teşkil eden etüt raporları ile ilgili açıklamalar aşağıda yer almaktadır:

1. İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün görüşü:

- Planlama alanının batı kesiminde, Dalaman Ovası Koruma Alanı içerisinde kalan alanlara yönelik mülga İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünün 14.04.2017 tarihli, E.910556 sayısında 5403 sayılı Kanun Uygulama Talimatının 8’inci maddesinin 2’nci fıkrasının (e) bendi uyarınca tarımsal niteliği korunacak alanlar dışındaki bölümler ile ilgili İl Müdürlüğünce yapılacak bir işlem bulunmadığı yönünde görüş bildirilmiştir.
- Ayrıca mülga İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünün 28.06.2018 tarihli, E.1925292 sayılı yazısı ile Kapukargın Mahallesiindeki gelişme alanlarına yönelik Dalaman Belediye Meclisinin 27.02.1997/78 kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında yapıldığı belirtildiğinden 5403 sayılı kanun kapsamında yapılacak bir işlem bulunmadığı yönünde görüş bildirilmiştir.
- Ek olarak Taşlıburun Mahallesi, 151 ada, 7 parsel numaralı, 5,05 ha yüzölçümüne sahip taşınmazın tarım dışına çıkarılarak ticaret alanı (alışveriş merkezi) olarak nazım ve uygulama imar planı değişikliği talebine yönelik İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 30.07.2018 tarihli, 2018/7 sayılı Kurul Kararında Dalaman Büyük Ova Koruma Alanı dışında kalan, etüt raporuna göre tarımsal bütünlüğü bozmayan, Kuru Mutlak Tarım Arazisi sınıfı tespiti yapılan ve planlı alanlarda alternatif bulunmayan taşınmaz için usulüne uygun olarak kamu yararı kararı alınmasına oyçokluğu ile karar verilmiş; bunun üzerine taşınmazın ticaret alanı (alışveriş merkezi) olarak kullanılması için Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 27.05.2019 tarihli Oluru ile kamu yararı kararı alınmıştır.
- Büyükşehir Belediye Meclisimizce yapılan inceleme sonucunda ilgi (c) ara karar ile tarım alanlarının önceki plan kararları açıklanarak İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden yeniden görüş alınmasına oybirliği ile karar verilmesi üzerine İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 02.07.2020 tarihli, E.1797443 sayılı yazısında önceki plan kararları doğrultusunda planlama alanındaki tarım alanlarına ilişkin Bakanlıktan görüş istendiği ve Tarım Reformu Genel Müdürlüğünce 2017 yılında onaylanan Dalaman İlçesi Nazım İmar Planının geçerli olduğu yönünde görüş bildirildiği ifade edilerek bu nedenle 2017 yılında onaylanan nazım imar planında tarımsal niteliği korunacak alan olarak tanımlı alanlar dışında kalan yerlerde İl Müdürlüğünce yapılacak bir işlem bulunmadığı ancak tarımsal niteliği korunacak alan olarak planlı yerlerin 5403 sayılı yasa kapsamında olduğu ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda bu arazilerin tarımsal vasfının korunması gerektiği bildirilmiştir.

2. Karayolları 13. Bölge Müdürlüğünün görüşü:

- 31.01.2020 tarihli, E.29649 sayılı yazıda Fethiye-Dalaman Devlet Yolu kenarında,



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

08.09.2020

1-c

kamulaştırma sınırı içerisinde otopark, park gibi kullanımların tespit edildiği belirtilerek bu kullanım kararlarının kaldırılması halinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunun uygun görüldüğü açıklanmış ve nazım imar planının onaylanmasını müteakip hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile ilgili bilgi verilmesi istenmiştir.

- Büyükşehir Belediye Meclisimizce yapılan inceleme sonucunda ilgi (c) ara karar ile Dalaman Terminal Alanının bulunduğu kesimde yapılan yeni düzenleme ile akaryakıt ve servis istasyonu alanlarına ilişkin Karayolları Bölge Müdürlüğünden yeniden görüş alınmasına oybirliği ile karar verilmesi üzerine Karayolları 13. Bölge Müdürlüğünün 27.04.2020 tarihli, E.95109 sayılı yazısında Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanlarının imar planında gösteriminde Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin 37, 40 ve 41'inci maddelerine uyulması gerektiği dile getirilmiş ve buna göre revizyon imar planında yönetmelik şartlarına uymayan ancak müktesep hak elde etmiş tesisler için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu aşamasında onay tarihleri belirtilerek bu tesislerin mevcut imar planlarının Bölge Müdürlüğüne sunulması; karayoluna bitişik yerlerde kamulaştırma sınırı içerisinde herhangi bir kullanım kararı getirilmemesi, imar ada kenarı hattının kamulaştırma sınırı ile aynı olması ve çizgi kalınlığının kamulaştırma sınırı dışına doğru verilmesi gerektiği belirtilerek açıklanan koşulların yerine getirilmesi ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunun onaylanmasını müteakip 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu için tekrar görüş sorulması kaydıyla söz konusu planın uygun olduğu bildirilmiştir.

3. Jeotermal Kaynak Koruma Alanı Etüt Raporu;

- 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 akan 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.

4. Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü görüşü:

- Yukarıdaki hükme göre I. Derece Koruma Alanlarında yapılaşmaya jeotermal rezervuardan yapılacak faaliyetler sonucu yeraltı suyu seviyesinde oluşabilecek değişikliklerin binalarda oturma, şişme ve tasmana neden olmayacağını bilimsel ve teknik çalışmalarla belirlenmesi koşuluyla sınırlı şekilde izin verilebileceği belirtildiğinden bu bölgelerde yapılaşmaya yönelik kararların gerekli bilimsel ve



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

08.09.2020

1-c

teknik çalışmalar yapıldıktan sonra belirlenmesinin uygun olacağı değerlendirilmiş ve I. Derece Koruma Alanı olarak belirlenen alan içerisinde kalan Kapukargın Mahallesi'ndeki meskûn konut alanı ile turizm alanına yönelik MTA Genel Müdürlüğünden görüş istenmiştir. Genel Müdürlüğün 23.01.2020 tarihli, E.6619 sayılı yazısında anılan hükme göre Genel Müdürlükçe sadece I. derece zon sınırı içerisinde yer alan jeotermal suyun alınması ve depolanması amacına yönelik yapı ve tesislerle umumi amaçlara yönelik termal turizm ve sağlık tesislerinin yapılmasına ilişkin görüş verildiği; talebe yönelik teknik değerlendirme yapılabilmesi için 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu ile Uygulama Yönetmeliğinin ilgili hükümleri doğrultusunda onaylı Kaynak Koruma Alanı Etüt Raporu ile birlikte zemin etüt çalışmalarının da yapılarak görüş istenen ada-parcel bilgileriyle Muğla Valiliği tarafından Genel Müdürlüğe gönderilmesi halinde kurum görüşü bildirilebileceği ifade edilmiştir.

5. Milli Eğitim İl Müdürlüğünün görüşü:

- o 11.02.2020 tarihli, E.3072291 sayılı yazı ekinde iletilen Milli Eğitim Bakanlığının 11.02.2020 tarihli, E.3057220 sayılı görüş yazısında Dalaman ilçe merkezini kapsayan yaklaşık 1311 ha büyüklükteki alanda yapılacak imar planı revizyonuna yönelik yapılan inceleme sonucunda planlama alanı içerisinde üzerinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması, brüt nüfus yoğunluklarına göre Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesisi alanları ayrılması, bu alanların aynı yönetmeliğin 11 ve 12'nci maddelerine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önüne alınarak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerekmektedir birlikte Milli Eğitim Bakanlığı Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğinin 5'inci maddesinin 1'inci fıkrasının (c) bendindeki; "(...) imar mevzuatına uygun olması, bataklıkta, dere yatağında, heyelan bölgesinde olmaması, arsanın üzerinde ve komşu parselde yakın okul bahçesi duvarından en az 100 m uzaklığa 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," hükmünde açıklanan niteliklere sahip olması ve eğitim alanları tasarlanırken mümkünse Maliye Hazinesine ait araziler üzerinde yer seçilmesi, bunun mümkün olmadığı yerlerde düzenleme ortaklık payı olarak bu alanların elde edilmesi, mülkiyet dokusu gözetilerek kamu yararı doğrultusunda üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak bir müstemilatın bulunmadığı alanların seçilmesine dikkat edilmesi gerektiği yönünde görüş bildirilmiştir.

6. Gençlik ve Spor İl Müdürlüğünün görüşü:

- o 23.01.2020 tarihli, E.123459 sayılı yazıda Dalaman ilçe merkezini kapsayan alana ait imar planı revizyonuna yönelik kurum görüşü talep edildiği belirtilerek ilçede bulunan, mülkiyeti İl Müdürlüğüne ait spor salonu, ilçe stadı ve tenis kortlarının bulunduğu alanın spor alanı olarak korunması kaydıyla ve imar planı çalışması kapsamında kapalı ve açık yeni spor tesisleri için yer ayrılması şartıyla plan çalışmasının uygun görüldüğü dile getirilmiştir.

7. İl Sağlık Müdürlüğünün görüşü:

- o 13.01.2020 tarihli, E.103 sayılı yazıda daha önce 2019 yılında Hürriyet Mahallesi,



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

08.09.2020

1-c

62 ada, 11 parsel numaralı taşınmazın “Hastane Alanı” kullanımından “Belediye Hizmet Alanı” kullanımına değiştirilmesi talebinin uygun bulunmadığının bildirildiği belirtilerek Bakanlığın 2018 yılı makro planında bahsi geçen eski hastane arsasına İlçe Sağlık Müdürlüğü, Aile Sağlığı Merkezi ve 112 Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu yapılmasına ilişkin herhangi bir değişiklik olmadığından plan revizyonu kapsamında taşınmazın kullanımının hastane alanı olarak kalması gerektiği ve belediye hizmet alanı olarak planlanmasının uygun bulunmadığı ifade edilmiştir.

- o 19.06.2018 tarihli, E.378 sayılı yazıda ise nazım imar planı revizyonuna esas olmak üzere mülkiyeti Hazineye ait, anayola cepheli, en az 1500-2000 m² büyüklükte alanın sağlık tesisi alanı olarak ayrılması talep edilmiştir.

8. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün görüşü:

- o 10.02.2020 tarihli, E.8322 sayılı yazıda Dalaman Milli Emlak Şefliğinin 06.02.2020 tarihli, E.7738 sayılı yazısına atıfta bulunularak Çevre Düzeni planı ve plan hükümleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uyulması, Hazine menfaatinin korunması şartıyla imar planı revizyonu çalışması yapılmasında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.
- o Dalaman Milli Emlak Şefliğinin 06.02.2020 tarihli, E.7738 sayılı yazısında ise Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğünün 24.03.2017 tarihli, 3353 sayılı yazısı ile tahsisli taşınmazların tahsis amacına göre, tahsisli olmayan taşınmazların Hazine menfaatinin koruyacak şekilde planlanması koşuluyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu yapılmasında sakınca olmadığı dile getirilmiştir.

9. Orman Bölge Müdürlüğünün görüşü:

- o 09.07.2018 tarihli, E.1459618 sayılı yazı ekinde yer alan ve Dalaman Orman İşletme Müdürlüğünce hazırlanan inceleme raporunda Kapukargın Mahallesi, İncebel Mevkii Alan-1, ilçe merkez yerleşmesi Alan-2, Atakent Mahallesi, Dereköy Mevkii Alan-3 ve Akçataş Mahallesi Alan-4 olmak üzere planlama alanı 4 bölgeye ayrılarak incelenmiş; Alan-3 kesiminin kısmen orman, kısmen 2/B ve kısmen de orman sayılmayan alanları, Alan-4 kesiminin kısmen orman ve orman sayılmayan alanları, Alan-2 kesiminin Kocadüğen Günlük Devlet Ormanının tamamı olmak üzere kısmen orman alanı ve kısmen orman olmayan alanları kapsadığı belirtilmiş ve bu alanlarda orman alanlarının imar planından çıkartılması kaydıyla imar planı revizyonunun uygun bulunduğu; Alan-1 kesiminin ise kısmen 2/B ve kısmen de orman sayılmayan alanları kapsadığı belirtilerek bu alanda orman alanı olmaması nedeniyle imar planı revizyonunun uygun görüldüğü bildirilmiştir.
- o 04.02.2020 tarihli, E.253490 sayılı yazı eki Dalaman Orman İşletme Şefliğinin inceleme ve değerlendirme raporuna göre Alan-1 olarak gösterilen Kapukargın Mahallesi, Eska-İncebel Mevkiinin bir kısmının orman sınırları dışına çıkartılan 2/B alanı, bir kısmının da orman sayılmayan ziraat alanı olduğu belirtilerek imar planına konu edilmesinde sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

10. TEİAŞ Bölge Müdürlüğünün görüşü:

- o 20.06.2018 tarihli, E.257483 sayılı yazıda planlama alanında 154 kV Muğla-Dalaman, 154 kV Akköprü HES-Dalaman HES, 154 kV Dalaman-Fethiye Enerji İletim Hatlarının geçtiği, Elektrik Kuvvetli Akım Yönetmeliği uyarınca 154 kV enerji nakil hatları ile binalar arasındaki düşey emniyet mesafesinin en az 5 m, yatay emniyet mesafesinin de 4 m olduğu belirtilerek enerji iletim hatlarının güzergâhı, direk alanları ile irtifak alanlarının korunması, enerji nakil hatlarının altında kalan alanlarda planlama ve yapılaşmaya ilişkin; “Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğine uyulacaktır” ve “Enerji Nakil Hatlarının bulunduğu alanlarda ruhsat aşamasında TEİAŞ görüşünün alınması zorunludur” ibarelerinin plan notlarına



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

08.09.2020

1-c

eklenmesi ve uygulamaların bu çerçevede gerçekleştirilmesi yönünde görüş bildirilmiştir.

11. ADM Muğla Bölge Müdürlüğünün görüşü:

- o 16.08.2018 tarihli, 50296 sayılı yazıda planlama alanında enerji dağıtımının sağlanması için ekli planda ve sayısal ortamda belirlenen alanlara $3 \times 8 = 24 \text{ m}^2$ ebatlarında (çekme mesafeleri hariç) trafo bina yerlerinin ayrılması, mevcut planda ayrılan trafo alanları ile yerinde mevcut olan trafo yerleri ile enerji nakil hatlarının korunması şartı ile imar planı yapılmasında sakınca olmadığı ifade edilmiştir.

12. DSİ Bölge Müdürlüğünün görüşü:

- o 12.07.2018 tarihli, 492497 sayılı yazısında planlama alanının herhangi bir proje sahası kapsamında kalmadığı ancak planlama alanının Tersakan Çayının taşkın etkisine maruz olduğu ve çayın yıllık debisi dikkate alınarak 0,75 m taşkın su yüksekliğinin tahmin edildiği yönünde görüşünü içeren 11.04.2012 tarihli, 149046 sayılı yazının geçerli olduğu dile getirilmiştir.

13. Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünün görüşü:

- o 10.02.2020 tarihli, E.2510 sayılı yazıda planlama alanının Muğla Dalaman Havalimanı Mania Planı kapsamında iç yatay, konik, geçiş, yaklaşma ve kalkış-tırmanış yüzeylerinde kaldığı belirtilerek plan çalışmasında Havaalanları Çevresindeki Yapılaşma Kriterlerine İlişkin Genelge hükümlerine, Dalaman Havalimanı Mania Planı kriterleri ve plan notlarına uyulması, Harita Genel Müdürlüğüne gerekli bilgilendirmenin yapılması, CNS/ATM hizmet sağlayıcısının (hizmet verdikleri havaalanı veya Türkiye hava sahasında sorumlu oldukları sektör ile sınırlı olmak üzere Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığınca veya ilgili mevzuat uyarınca haberleşme, seyrüsefer ve gözetim alanlarında teknik hizmet sağlama yetkisi verilmiş kurum/kuruluşlar) olumlu görüşlerinin alınması koşuluyla uygun bulunduğu bildirilmiştir.

14. Hava Meydan Komutanlığının görüşü:

- o 03.03.2017 tarihli yazı ile Dalaman Hava Meydan Komutanlığının konuşlandığı Dalaman Havaalanına ait arazilerin incelendiği belirtilerek imar planı revizyonunda sakınca bulunmadığı yönünde görüş iletilmiştir.

15. Dalaman Havalimanı Başmüdürlüğünün görüşü:

- o 13.06.2018 tarihli, E.8315 sayılı yazıda plan revizyonu yapılacak alanda "Havaalanları Çevresindeki Yapılaşma Kriterlerine İlişkin Genelge" ile Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği kapsamında değerlendirilmesine yönelik 02.03.2012 tarihli, 2554 sayılı yazı doğrultusunda işlem tesis edilmesi yönünde görüş bildirilmiştir.

16. Kültür ve Turizm İl Müdürlüğünün görüşü:

- o 11.02.2020 tarihli, E.131218 tarihli yazı ekinde gönderilen Kültür ve Turizm Bakanlığının 05.02.2020 tarihli, E.114779 sayılı yazısında planlama alanının 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş bir Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi veya Turizm Merkezi kapsamında kalmadığı ve alanda Bakanlıkça yürütülen bir çalışma bulunmadığı ifade edilmiştir.

17. Müze Müdürlüğünün görüşü:

- o 22.06.2018 tarihli, E.531506 sayılı yazıda plan onama sınırı dışında kalan Kargankürü Köyü ile Şerefler Mahallesindeki arkeolojik kalıntılar ve tescilli mezarlık ile ilgili planlamaya esas koşullar ile plan onama sınırı içerisinde kalan Kapıkargın Mahallesi, İncebel Mevkii için ise yazı eki haritada işaretli tescilli köprülerin bulunduğu alanda Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun görüşünün alınması gerektiğine yönelik görüş içeren 13.04.2012 tarihli, 483 sayılı



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

08.09.2020

1-c

yazı eki uzman raporunda belirtilen koşulların geçerli olduğu bildirilmiştir.

18. MKVKBK Müdürlüğünün görüşü:

- o 28.03.2017 tarihli, 1266 sayılı yazıda yerinde yapılan incelemede planlama alanı yüzeyinde Şerefler Köyünde bulunan tescilli kültür varlıkları dışında 2863 sayılı kanun kapsamına giren korunması gerekli kültür varlığına rastlanmadığı ve revizyon imar planlarının yapılmasında sakınca bulunmadığına ilişkin 24.07.2012 tarihli, 2044 sayılı yazının geçerli olduğu iletilmiştir.

19. Afet ve Acil Durum İl Müdürlüğünün 27.06.2018 tarihli, E.99620 sayılı yazısında imar planı çalışması yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı; Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğünün 22.01.2020 tarihli, E.1308828 sayılı görüş yazısında konu ile ilgili yapılacak bir işlem bulunmadığı ifade edilmiştir.

20. İlgili Daire Başkanlıkları ve MUSKİ Genel Müdürlüğünün görüşü:

- o Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının 26.12.2019 tarihli, E.3538 sayılı yazısında yazı ekinde listesi gönderilen Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait taşınmazlar ve tahsisli alanların dikkate alınmasının uygun olacağı bildirilmiştir.
- o Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 02.01.2020 tarihli, E.1 sayılı yazısında 2872 sayılı Çevre Kanununa ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması, bu kapsamda gerekli izinlerin ve çevresinin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması yönünde görüş iletilmiştir.
- o Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığının 02.01.2020 tarihli, E.6 sayılı yazısında planlama alanında Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait herhangi bir sulama tesisi bulunmadığı ifade edilmiştir.
- o MUSKİ Genel Müdürlüğünün 31.12.2019 tarihli, E.2997/26051 sayılı yazısında plan teklifine ilişkin bir sakınca bulunmadığı dile getirilmiştir.
- o Ulaşım Dairesi Başkanlığının görüşü:

- 31.12.2019 tarihli ve E.23797 sayılı ilgi (c) yazıda Dalaman Belediyesinin 24.12.2019 tarihli, 747 sayılı yazısı ile Başkanlığımıza sunulan nazım imar planı revizyonuna esas Trafik Etüt Raporu kendi parselinde otopark ihtiyacını karşılayamayan parseller tespit edilerek 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında bölge otoparkları ayrılacağına ilişkin plan hükmü eklenmesi koşuluyla uygun bulunduğu ve plan kapsamında bulunan otopark alanlarının Otopark Yönetmeliğinin 4'üncü maddesinin (n) bendi uyarınca Ulaşım Koordinasyon Merkezi Genel Kurul Toplantısında görüşülmek üzere UKOME Şube Müdürlüğüne iletildiği bildirilmiştir.

- 13.01.2020 tarihli, E.1877 sayılı yazı eki 07.01.2020 tarihli ve 2020/1-3 sayılı ilgi (b) UKOME Genel Kurulu kararında; "kendi parselinde otopark ihtiyacını karşılayamayan parseller tespit edilerek 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında bölge otoparkları ayrılacaktır" ibaresinin plan hükümlerine eklenmesi koşuluyla Dalaman İlçesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamında yer alan otopark alanlarının uygun olduğuna oybirliği ile karar verilmiştir.

21. Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu:

- 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: 1.405,71 ha olmak üzere dört bölgede incelenmiş ve bu bölgelerin yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmesi sonucunda I. bölge kaya ortamlar uygun alan, sıvılaşma tehlikesi açısından önemli alanlar ve önlem alınabilecek nitelikte stabilite



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

08.09.2020

1-c

sorunlu alanlar olmak üzere iki ayrı kategoride önlemleri alan, heyelan ve kaya düşmesi riskli bölgeler ise uygun olmayan alanlar olarak; II. ve III. bölgelerin tamamı sivilaşma tehlikesi açısından önlemleri alanlar ve önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar iki ayrı kategoride önlemleri alan olarak; IV. bölge ise kaya ortamlar uygun alan, sivilaşma tehlikesi açısından önlemleri alanlar, önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar ve önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma açısından sorunlu alanlar olmak üzere üç ayrı kategoride önlemleri alan olarak belirlenmiştir.

- 23.07.2013 tarihinde onaylanan Söğütlyurt İlave Nazım ve Uygulama İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre Söğütlyurt Mahallesi, 21,5 ha büyüklükte alanda yapılan incelemeler sonucunda alanın tamamı yerleşime uygunluk açısından sivilaşma tehlikesi açısından önlemleri alanlar, mühendislik problemleri açısından (şişme potansiyeli) önlemleri alanlar ve yüksek yeraltı su seviyesine deniz suyu girişimi, vb. sorunlu alanlar olmak üzere üç ayrı kategoride önlemleri alan olarak belirlenmiştir.

Ek olarak 2017 yılında onaylanan nazım imar planı revizyonuna karşı açılan dava sonucunda Altıntaş Mahallesi, 92 ada, 6 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu kısma ilişkin Muğla 1. İdare Mahkemesinin E: 2017/1531, K: 2018/127 sayılı iptal kararının ardından taşınmazın diğer hissedarlarının müdahil davalı olarak kabul edildiği istinaf başvurusu üzerine İzmir Bölge İdare Mahkemesi 3. İdari dava Dairesinin E: 2019/161, K: 2020/156 sayılı kararı ile iptal kararı kaldırılmış ve yine Altıntaş Mahallesi, 92 ada, 1, 2, 5 parsel numaralı taşınmazların bulunduğu kısma ilişkin Muğla 2. İdare Mahkemesinin E: 2017/1544, K: 2018/2125 sayılı iptal kararının ardından Büyükşehir Belediye Başkanlığımızın istinaf başvurusu kabul edilerek İzmir Bölge İdare Mahkemesi 3. İdari dava Dairesinin E: 2019/169, K: 2020/133 sayılı kararı ile iptal kararı kaldırılmıştır.

Yukarıda açıklanan süreç doğrultusunda tekrar hazırlanarak ilgi (a) yazı ekinde Başkanlığımıza sunulan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu teklifine yönelik yapılan incelemede güncel sit sınırlarının plana işlendiği ve kullanım alanlarının bu doğrultuda yeniden düzenlendiği; plan açıklama raporunda; "mahkeme kararları sonucunda sosyal altyapı alanlarının hizmet yarıçapı dikkate alınarak plan bütünü içerisinde alan dağılımlarının yeniden düzenlenmesi; ayrıca 2014 ve 2017 yıllarında onanan 1/5000 ölçekli plana esas mevcut durum analizlerinin ve ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin güncellenmesi ve uygulama imar planı revizyonu çalışmaları esnasında tespit edilen kullanım ve yoğunluk kararları ve altyapı standartları ile ilgili sorunlar ve uyumsuzlukların giderilmesi" olarak açıklanan gerekçelerle revize edilen nazım imar planının yeniden düzenlenmesine ilişkin; "Nazım İmar Planı Revizyonu, Büyükşehir Belediye Meclisinde inceleme aşamasında iken plan onama sınırı içerisinde olmamakla birlikte planlama alanının içinde ve batı sınırında yer alan I. Derece Doğal Sit Alanlarının Cumhurbaşkanlığı kararı ile sit statüsünün değiştirilmesi üzerine güncel sit sınırlarının plana işlenmesi için 09.07.2020 tarihli ve 106 sayılı Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile iade edilmesi" gerekçesinin eklendiği; Büyükşehir Belediye Meclisimizin ilgi (c) kararı doğrultusunda kurum görüşlerinin güncellendiği ve bu kapsamda Karayolları 13. Bölge Müdürlüğünün görüşü uyarınca karayolları kamulaştırma sınırı içerisinde herhangi bir kullanım kararı getirilmediği; İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün görüşü uyarınca 2017 yılında onaylanan nazım imar planındaki tarımsal niteliği korunacak alanların kullanım tanımlarının aynı şekilde korunduğu ancak Taşlıburun Mahallesi, 151 ada, 7 parsel numaralı, 5,05 ha yüzölçümüne sahip taşınmazın tarım dışına çıkarılarak ticaret alanı (alışveriş merkezi) olarak kullanılmasına yönelik Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 27.05.2019 tarihli Oluru ile kamu yararı kararı alındığından bu alanın ticaret alanı olarak planlandığı; son durumda kurum görüşleri ve mahkeme kararları doğrultusunda daha önce plan onama sınırı dışında bırakılan Altıntaş Mahallesi, 92 ada, 1, 2, 5 ve 6 parsel numaralı taşınmazların bulunduğu kısmın üst mahkemenin iptal kararını kaldırması sonucunda karara karşı parsel maliklerinin temyize başvurmamış olması ve parsel maliklerinin talep başvuruları dikkate alınarak 2017 yılında



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

08.09.2020

1-c

onaylanan nazım imar planında olduğu şekilde plan onama sınırı içerisine alındığı ve tarım alanı olarak planlı kısım korunarak plan ana kararları doğrultusunda düzenlendiği; Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğünün görüşü doğrultusunda I. Derece Jeotermal Kaynak Koruma Alanı içerisinde kalan Kapukargın Mahallesi'ndeki meskûn alanların plan onama dışında bırakıldığı; daha önce alınan kurum görüşleri kapsamında TEİAŞ Bölge Müdürlüğünün görüşü doğrultusunda enerji nakil hatlarının altında kalan meskûn yerler dışındaki alanların yeşil alan olarak planlandığı ve bu alanlarda ruhsat aşamasında TEİAŞ görüşü alınacağına dair plan hükmü yer aldığı; Dalaman Havalimanı Başmüdürlüğünün görüşü çerçevesinde Havaalanları Çevresindeki Yapılaşma Kriterlerine İlişkin Genelgeye uyulacağı ve Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünün görüşü doğrultusunda Dalaman Havalimanı Mânia Planı kriterleri ile plan notlarına uyulacağına dair plan hükümlerine aktarıldığı; Ulaşım Dairesi Başkanlığımızın görüşü ve UKOME Genel Kurulu kararı uyarınca uygulama imar planında detaylı tespiti yapılarak ayrılacak bölge otoparkları için yürüme mesafeleri doğrultusunda belirlenen hizmet yarıçapı içerisinde Belediye Hizmet Alanları önerildiği ve bölge otoparklarının uygulama imar planında bu alanlardan karşılanacağına dair plan hükmü eklendiği; Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığımızca bildirilen mülkiyeti Büyükşehir Belediye Başkanlığına ait taşınmazların kullanım kararlarının tapu vasıfları ve mevcut kullanım durumları dikkate alınarak Başkanlığımız görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında yürütülmesi gereken hizmetler kapsamında oluşturulduğu; İl Sağlık Müdürlüğünün görüşü uyarınca Hürriyet Mahallesi, 62 ada, 11 parsel numaralı taşınmazın "Sağlık Tesis Alanı" olarak planlandığı; İl Sağlık Müdürlüğü ve Milli Eğitim İl Müdürlüğünün görüşleri çerçevesinde sağlık tesisi ve eğitim tesisi alanlarının imar mevzuatında belirlenen asgari büyüklüklerde, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda mümkün olduğunca anayola cepheli konumlarda tasarlandığı; Gençlik ve Spor İl Müdürlüğünün görüşü doğrultusunda mevcut spor tesislerinin kullanım kararının korunduğu ve yeni spor tesisi alanları önerildiği; ilgili kurum ve kuruluşlar ile arazi çalışmalarından elde edilen veriler doğrultusunda imar mevzuatında belirlenen analiz ve araştırmalar yapılarak analitik etüt raporu hazırlandığı; onaylı jeolojik-jeoteknik etüt raporu kararlarının plana ve plan hükümlerine aktarıldığı tespit edilmiştir.

Plan açıklama raporunda verilen alan dağılımı tablosu, sosyal ve teknik altyapı standartları tablosu, nüfus hesapları, mekânsal kullanım ve yoğunluk kararları gibi veriler ışığında toplam 1311,2 ha büyüklüğe sahip planlama alanında üst kademe plan kararları uyarınca 2025 hedef yılı nüfusu hesaplanarak bu doğrultuda nüfus kapasitesinin irdelendiği ve nüfusun 2045 yılına kadar incelendiği, sonuç olarak planlama alanında mevcut nüfusun 31.300 kişi olarak tespit edildiği ve buna göre yapılan projeksiyonlar sonucunda 2025 yılı nüfusunun 39.422 kişi, 2045 yılı nüfusunun ise 46.048 kişi olarak hesaplandığı; bunun yanında ruhsat verileri üzerinden yapılan incelemeye göre 25.134 kişi ikinci konut tespit edildiği ve bu durumda 2025 yılı nüfusunun 64.556 kişi, 2045 yılı nüfusunun ise 71.182 kişi olarak hesaplandığı; ek olarak sektörel projeksiyon hesaplamalarına göre 3.538 kişinin istihdama bağlı olarak nüfusa eklenmesi sonucunda planlama alanında 2045 yılına kadar yaşayacak nüfusun 75.000 kişi olarak güncellendiği ve güncel nüfus doğrultusunda sosyal-teknik altyapı alanlarının mekânsal dağılımının asgari standartları sağlayacak şekilde yeniden tasarlandığı; buna göre kullanım alanlarının brüt nüfus yoğunluklarının daha detaylı ele alınarak yeniden kademelendirildiği ve buna göre yerleşik konut alanlarının düşük yoğunluklu (A): 130 kişi/ha ve düşük yoğunluklu (B): 90 kişi/ha olmak üzere iki grupta, gelişme konut alanlarının ise orta yoğunluklu: 126 kişi/ha, düşük yoğunluklu: 90 kişi/ha, seyrek yoğunluklu: 32 kişi/ha olmak üzere üç grupta düzenlendiği; ticaret-konut alanlarında ise konut oranının %65 olarak sınırlandırıldığı ve brüt nüfus yoğunluğunun 135 kişi/ha olarak belirlendiği anlaşılmıştır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda;

1. "Kapsam ve Yasal Çerçeve"

1.1.1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu; Dalaman Belediyesi sınırları içerisinde, kentsel alan olarak tanımlanan bölgeleri kapsamakta olup 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı



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

08.09.2020

1-c

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, 9463 sayılı Engelliler Hakkında Kanun, Askeri Güvenlik Bölgelerinde, 2665 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu, Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği, Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği, İşyeri Açma Çalıştırma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik, Otopark Yönetmeliği, 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu ve uygulama yönetmeliği, E.P.D.K. mevzuatı ve Haberleşme, Seyrüsefer, Gözetim Sistemleri Mânia Kriterleri Hakkında Yönetmelik ile Havaalanları Çevresindeki Yapılaşma Kriterlerine İlişkin Genelge hükümlerine uyulacaktır.

2. Genel Hükümler

2.1.1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu kararları, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmaları aşamasında değerlendirilecek, çalışmalar sonuçlandıktan sonra bu doğrultuda söz konusu planda gerekli düzenlemeler ve yenilemeler yapılabilecektir. Bu plan kararları doğrultusunda hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları ve parselasyon planları etaplar halinde yapılabilecektir.

2.2. Tersakan Çayının taşkın etkisine maruz alanlarda, DSİ Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 11.04.2012 tarihli ve 149046 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

2.3. Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün 10.02.2020 tarihli ve E.2510 sayılı yazısında belirtilen koşullara ve Dalaman Havalimanı Mânia Planı Kriterleri ile plan notlarına uyulacaktır.

2.4. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 28.03.2012 tarihli ve 2985 sayılı yazısına istinaden uygulama projelerinin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliğinin 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.

2.5. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 24.07.2012 tarihli ve 2044 sayılı yazısına istinaden Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 gün ve 664 sayılı ilke kararı doğrultusunda, söz konusu tescilli mezarlık ve köprülerin bulunduğu parselde komşu olan veya yol geçse dahi bu parselde cephe veren parsellerdeki herhangi bir uygulama öncesinde kurul görüşü alınacaktır.

2.6. Kamu kullanımına açık alanlarda yapılacak tüm yapı, tesis ve açık alan düzenlemelerinin, engellilerin de ulaşmasını ve kullanmasını sağlayacak şekilde Türk Standartları Enstitüsü Standartlarına uygun olarak yapılması zorunludur.

2.7. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 12.12.2013 tarihinde onanan 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 onanan 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli İlave İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen hususlara uyulacaktır.

2.8. 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 Alanı sınırlarına göre alınması gereken tedbirler ve önerilere uyulacaktır.

3. Uygulama Hükümleri

3.1. Konut alanları

3.1.1. Yerleşik Konut Alanlarında Brüt Yoğunluklar:

Düşük yoğunluklu (A): 130 ki/ha



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

08.09.2020

1-c

Düşük yoğunluklu (B): 90 kişi/ha

3.1.2. Gelişme Konut Alanlarında Brüt Yoğunluklar:

Orta yoğunluklu : 126 kişi/ha

Düşük yoğunluklu : 90 kişi/ha

Seyrek yoğunluklu : 32 kişi/ha

3.2. Kentsel Çalışma Alanları

3.2.1. Ticaret Alanları

3.2.1.1. Ticaret Alanı (T1)

Bu alanlarda bölgesel gereksinimlerin karşılandığı; iş merkezleri, ofis- büro, çarşı, çok katlı mağazalar, alışveriş merkezleri, showroomlar, sosyal ve kültürel tesisler, eğlenceye yönelik birimler 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.

3.2.1.2. Ticaret Alanı (T2)

Bu alanlar, tali merkezler olup bölgenin ihtiyacı olan sosyal ve kültürel tesisler, 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.

3.2.2. Ticaret-Konut, Ticaret-Turizm Alanları

Ticaret-Konut, Turizm-Ticaret gibi karma kullanım alanları; tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda ayrıca gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. Konut, ticaret, turizm alanlarının her biri için belirlenen yapılabilecek yapılar, aynı şartlar çerçevesinde karma kullanım alanlarında da yapılabilir. Ancak bu durumda, karma kullanımın bir alanı dikkate alınarak yapılacak uygulama karma kullanımın diğer alanına göre gerekli koşullara aykırılık teşkil etmemesi gerekir.

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.

Ticaret-Konut Alanlarında konut kullanımı, her parselde emsale esas alanın %65'ini geçemez. Bu alanlarda konut kullanım alanları esas alınarak brüt nüfus yoğunluğu 135 kişi/ha olarak belirlenmiştir. Uygulama imar planında brüt nüfus yoğunluğu doğrultusunda konut kullanım oranları %65'i geçmemek kaydıyla bölgenin yapılaşma koşullarına göre kademelendirilebilir.

3.2.3. 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 mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı aşamasında yapılacak detaylı otopark ihtiyacı tespiti sonucunda bölge otoparkları ayrılacaktır. Bölge otoparkları nazım imar planında belediye hizmet alanı olarak gösterilen alanlardan karşılanacaktır. Yapılaşma koşulları, bölgenin ihtiyacı doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

3.2.4. Kamu Hizmet Alanı

Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, İl Özel İdaresi ve Belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun



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

08.09.2020

1-c

verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır.

3.2.5. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı

Bu alanlarda, akaryakıt ve servis istasyonları, LPG, otogaz 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.

Elektrik enerjisi ile çalışan araçların şarj edilmeleri için, ilgili elektrik kurumunun olumlu görüşü ile otoparklar, akaryakıt istasyonları veya diğer uygun yerlerde elektrikli araç şarj yeri yapılabilir.

3.2.6. Küçük Sanayi Alanı

Şehirde yaşayanların günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan atölye, imalathane ile depoların yapılabildiği alanlardır.

3.2.7. Toplu İşyerleri

Büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler, inşaat malzemesi, oto galeri, tarımsal üretim pazarlama, nakliyat ambarı, toptancı hali, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları, tır ve kamyon parkı ve benzeri tesisler ile çevre sağlığı yönünden gerekli tedbirler alınmak kaydıyla mermer, hurda, teneke, kâğıt, plastik gibi maddelerin organize bir şekilde depolanması ve işlenmesine yönelik faaliyetler ile bunlara ilişkin sosyal ve teknik altyapı tesislerinin de yer aldığı alanlardır.

3.2.8. Pazar Alanı

Bölgesel ürünlerin satıldığı, mal ve hizmet değişimi için satıcı ile alıcıların karşılaştığı ve mübadelenin gerçekleştiği alanlardır. Bu alanlarda açık veya kapalı pazar yapılabilir. Araçlar için gerekli otopark alanları ile manevra alanları oluşturulmalıdır. Pazar kurulmadığı zamanlarda ise sportif ve kültürel faaliyetler gerçekleştirilebilir. Pazar alanları içerisinde Belediyenin hizmet vereceği zabıta birimi, muhtarlık, tuvalet, çocuk oyun alanları ve yerel ürünlerin satış noktaları oluşturulabilir. Ancak bağımsız bölüm oluşturulamaz. Pazar alanlarında zemin altına kapalı otopark yapılabilir.

3.2.9. Askeri Alan

Türk Silahlı Kuvvetlerini oluşturan Kara, Deniz ve Hava Kuvvetleri Komutanlıklarının savunma, harekât, hudut ve milli güvenliğe yönelik yapıları, kışla, ordugâh, karargâh, birlik, karakol, askerlik şubesi, askeri havaalanları, sosyal, teknik ve lojistik gibi askeri veya güvenlik amaçlı ihtiyaçlara yönelik tesisler ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin ihtiyacına yönelik idari, eğitim, sağlık, lojman, orduevi gibi diğer sosyal tesislerin yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda, 2665 sayılı "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu" ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir. Planlama kapsamında kalan askeri güvenlik bölgeleri, askeri yasak bölgeler ve askeri hizmetler için kamulaştırılacak sahalarda yapılanma koşulları için ilgili komutanlığın görüşü alınacaktır. Planlama alanı içerisinde yer alan askeri alanların Milli Savunma Bakanlığının programı dâhilinde askeri alandan çıkarılması halinde bu alanlar yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre değerlendirilir.

3.2.10. Turizm Alanı

Konaklama amacıyla kullanılan, otel, motel, tatil köyü, pansiyon, kamping, apart otel ve hostel gibi turizm tesislerinin bulunduğu alanlardır. Turizm alanlarında, 2634 sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu" ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

Bu alanlarda yapılacak tesislerin mimari projelerinde topografya ve doğal bitki örtüsüne uygun çözümler getirilecektir.

3.2.11. Günübürlük Tesis Alanı



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

08.09.2020

1-c

Kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen, duş, gölgelik, soyunma kabini, WC, kafe-bar, pastane, lokanta, çayhane, açık spor alanları, spor tesisleri, golf alanları, açık gösteri eğlence alanları, lunapark, fuar su oyunları parkı ve özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin 20 m²'yi geçmeyen sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerdir.

3.3. Tarım Alanı

Bu alanlarda 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

Toprak, topografya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup, hali hazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya imar, ihya, ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilen veya imar planlarında tarımsal niteliği korunacak alanlar olarak ayrılan tarım arazileridir.

3.4. Sosyal Altyapı Alanları

3.4.1. Eğitim Alanı

Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yükseköğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler yapılabilir.

3.4.2. Yüksek Öğretim Alanı

Üniversite ve yükseköğrenim kurumlarının eğitim, öğretim ve barınma tesisleri, sosyal ve idari kullanımlar yer alabilir.

3.4.3. Sağlık Alanı

Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğum ve çocuk bakım evi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren tesislerdir.

3.4.4. Sosyal Tesis Alanı

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 ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

3.4.5. Kültürel Tesis Alanı

Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

3.4.6. 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.

3.4.7. İbadet Alanı

İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı tesisler ile bu tesislerin külliyesinin, dini tesisin mimarisıyla uyumlu olmak koşuluyla dini tesise ait lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, taziye yeri, yurt ve kurs yapısı, gasilhane, şadırvan ve tuvalet gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır.

3.5. Açık ve Yeşil Alanlar

3.5.1. Park ve Yeşil Alan

Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçları için ayrılan alanlardır. Bu alanlarda, açık havuz/stüs havuzu, açık spor ve oyun alanı, genel tuvalet, pergola, kameriye, 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



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

08.09.2020

1-c

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, 10.000 m² üzerindeki parklarda, açık alanları dâhil taban alanları toplamda %3'ü geçmemek üzere muvakkat yapı ölçülerini aşmayan mescit ile trafik güvenliği alınarak kamuya ait 112 acil ambulans istasyonu yapılabilir.

3.5.2.Rekreasyon Alanı

Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabildiği, kent içinde ve çevresinde günübirlik kullanıma yönelik olarak imar planı ile belirlenmiş alanlardır. 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 rekreasyon alanı ihtiyacı için otopark yönetmeliği ekindeki en az otopark miktarları tablosu dikkate alınarak belirlenecek miktarı aşmamak kaydıyla kapalı otopark, toplam kullanım alanı, rekreasyon alanının %5'ini geçmemek üzere güreş, tenis, yüzme, mini golf, otokros, gokart ve benzeri spor alanları ve çocuk oyun parkları, tuvalet, çeşme, pergola, kamerye, mangal, piknik masası yer alabilir.

3.5.3.Orman Alanı

Bu alanlarda 6831 sayılı "Orman Kanunu" hükümleri geçerli olup bu kanununun 25'inci maddesine göre tespit edilmiş veya edilecek mesire yerlerinde, Mesire Yerleri Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

3.6.Teknik Altyapı

Su Kirliliği Kontrolü Teknik Usuller tebliğinde belirtildiği üzere atık sular, akarsulara boşaltılamaz; bu çerçevede yapı ve tesisler için teknik ve sağlık kurallarına uygun kanalizasyon şebekesi yapılacak, yapıların pis su kanalları bu şebekeye bağlanacaktır. Bu çerçevede sanayi alanlarındaki tesislerin, toplu olarak yerleştirilen konut alanlarının, turizm tesislerinin, çalışma alanları ile küçük sanayi sitesi gibi tesislerin, su arıtma sistemleri yapılarak işletilecektir.

Kanalizasyon şebekesi bulunmayan alanlarda Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelikte belirtilen koşullara uygun biçimde, genel ya da her yapı ve tesis için bağımsız pis su çukuru yapılması zorunludur.

TEİAŞ'ın 20.06.2018 tarihli ve E.257483 sayılı yazısına istinaden, enerji nakil hatları ve koruma kuşaklarında Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğine uyulacaktır. Enerji nakil hatlarının bulunduğu alanlardaki yapılaşmalarda ruhsat aşamasında TEİAŞ görüşünün alınması zorunludur.

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 16.08.2018 tarihli ve 50296 sayılı yazısı doğrultusunda trafo alanları uygulama imar planında düzenlenecektir.

3.6.1.Ulaşım

Otoyol ve karayollarının kent içi geçişlerinde Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

Muğla Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer alan (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün bakım ağı dışında kalan) tesislere geçiş yolu izin belgesi düzenlenmesi hakkında ilke ve esaslara uyulacaktır.

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 31.12.2019 tarihli ve E.23797 sayılı yazı ile uygun görülen trafik etiit raporuna ve 07.01.2020 tarihli, 2020/1-3 sayılı UKOME Genel Kurulu kararına uyulacaktır.

Bu kapsamda otopark ihtiyacını kendi parselinde karşılayamayan parseller tespit edilerek uygulama imar planında bölge otoparkları ayrılacaktır. Bölge otoparkları nazım imar planında belediye hizmet alanı olarak gösterilen alanlardan karşılanacaktır.



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

08.09.2020

1-c

3.6.1.1. Terminal (Otogar)

İnsan veya eşya taşımalarında, araçların indirme, bindirme, yükleme, boşaltma, aktarma yaptıkları ve ayrıca bilet satışı ile bekleme, haberleşme, şehir ulaşımının sağlandığı, ilgili firmaların büroları, yolcuların günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticari üniteler, araç parkı, bakım, servis ile Uygulama İmar Planında gösterilmek kaydıyla konaklama ve yakıt ikmaline ilişkin fonksiyonların yer aldığı, kat irtifakı ve kat mülkiyeti ile birden fazla bağımsız bölüm oluşturulamayan alanlardır.

3.6.1.2. Tır, Kamyon, Makine Parkı ve Garaj

Kâğıt fabrikasının ihtiyacına yönelik tır ve kamyonların park edebileceği alandır.

3.7. Diğer

Bu planda açıklanmayan konularda 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 1/25.000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve ilgili diğer mevzuat hükümleri geçerlidir” şeklinde kırk (40) adet plan hükmü getirildiği görülmüştür.

Ek olarak; 2013/41 sayılı Genelge kapsamında Büyükşehir Belediye Başkanlığımızca plan değişikliğine ait “NİP-48000463” sayılı Plan İşlem Numarası (PIN) alınmıştır.

Başkanlığımızca Dalaman İlçesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu teklifinin imar mevzuatı, planlama esasları ve şehircilik ilkeleri açısından değerlendirmesi sonucunda güncel sit sınırının plana işlendiği ve buna göre kullanım alanlarının düzenlendiği; mahkeme kararları doğrultusunda plan onama sınırının düzenlendiği; güncel veriler ile yapılan projeksiyonlar sonucunda elde edilen nüfus hesaplamalarına ruhsat verileri doğrultusunda elde edilen ikinci konut nüfusu eklenerek nüfus kabullerinin güncellendiği; planlama alanına yönelik analizler ile kurum görüşlerinin güncellendiği, mevzuatta belirlenen analiz ve araştırmalar yapılarak analitik etüt raporu hazırlandığı ve genel olarak plana esas analizler, etütler ile kurum görüşleri doğrultusunda plan kararları üretildiği; sosyal ve teknik altyapı alanlarının imar mevzuatında belirlenen asgari standartları sağlayacak şekilde düzenlendiği tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Dalaman İlçesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu teklifinin 3194 sayılı kanununun 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 İlçesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu teklifinin 3194 sayılı Kanun’un 8/b ile 5216 sayılı Kanun’un 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi.”* teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 04.08.2020 tarih ve 36521862-115.01.02-E.6811 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 08.09.2020