



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

04.03.2020

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

04.03.2020 tarihinde saat 14:00'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binası'nda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12.02.2020 tarih ve 36521862-115.01.02-E.1488 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.02.2020 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Dalaman İlçesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu teklifinin 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12.02.2020 tarih ve 36521862-115.01.02-E.1488 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Dalaman Belediye Başkanlığının 07.02.2020 tarihli ve 83 sayılı yazısı
b) UKOME Genel Kurulunun 07.01.2020 tarihli ve 2020/1-3 sayılı kararı
c) Ulaşım Dairesi Başkanlığının 31.12.2019 tarihli ve E.23797 sayılı yazısı
d) Başkanlığımızın 27.01.2020 tarihli ve E.912/2698 sayılı yazısı
e) Dalaman Belediye Başkanlığının 06.01.2020 tarihli ve 8 sayılı yazısı
f) Başkanlığımızın 16.12.2019 tarihli ve E.11706/30414 sayılı yazısı
g) Dalaman Belediye Başkanlığının 29.11.2019 tarihli ve 687 sayılı yazısı
h) Başkanlığımızın 13.02.2019 tarihli ve E.1238/3262 sayılı yazısı

İlgi (a) yazıda Dalaman Belediyesinin ilgi (e) yazısı ekinde Başkanlığımıza sunulan Dalaman İlçesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunu teklifine ilişkin ilgi (d) yazımız ile ilgili Daire Başkanlıklarının görüşü ve UKOME Genel Kurulu kararının iletildiği, ayrıca gerekli düzeltmeler yapıp eksikleri tamamlanmış olarak yazı ekinde sunulduğu belirtilmiş ve plan teklifinin Büyükşehir Belediye Meclisimizde görüşülmesi talep edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede planlama alanında 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 Meclisinin 21.03.2014/41 sayılı kararı ile onaylanmıştır.
- Bu doğrultuda Dalaman Belediyesince hazırlatılan ve Dalaman Belediye Meclisinin 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 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.
 - 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



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

04.03.2020

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 Meclisininin 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 taşınmazla 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 Meclisininin 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 Müdürlüğüne 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 bütününe ihtiyacı 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 Meclisininin 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 hazırlanan 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 Müdürlüğüne görüş verdiği alanın revizyon yapılan alanının tamamını kapsamadığı konuları tenkit edilerek bundan sonra plan revizyonları ile ilgili kurum görüşlerinin eksiksiz ve güncel olarak alınmasının 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 Meclisininin 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.



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

04.03.2020

- a. Başkanlığımızca yapılan inceleme ve değerlendirmeler sürerken 2017 yılı onaylı nazım imar planının Altıntaş Mahallesi, 91 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 hazırlatılarak 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 ilgi (a) yazı ekinde onaylanmak üzere Başkanlığımıza sunulmuştur.

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:

- o Dalaman Belediyesince yürütülen revizyon çalışması kapsamında küçük bir bölümü plansız olan, kalan kısmında ise nazım imar planı bulunan ancak uygulama imar planı olmayan 138,8 ha büyüklükte alana yönelik mülga İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünce yapılan inceleme sonucunda 15.11.2013 tarihli, 10462 sayılı yazı ile alanın Marjinal Tarım Arazisi olarak belirlenen yaklaşık 4 ha'lık kısmının tarım dışı amaçla kullanılmasının uygun bulunduğu, Kuru Mutlak Tarım Arazisi ve Dikili Tarım Arazisi olarak belirlenen yaklaşık 134 hektarlık kısmı içinse tarım dışı amaçla kullanılmasının uygun bulunmadığı belirtilmiştir.
- o Daha sonra mülga İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünün 30.06.2016 tarihli, 5766 sayılı yazısında 1997 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kalan ancak uygulama imar planı bulunmayan ve uygulama imar planı kapsamına alınmak istenen ada ve parsel numaraları yazıda verilen 112 ha büyüklüğe sahip alan için 5403 Sayılı Kanun Uygulama Talimatının 8'inci maddesinin 2'nci fıkrasının (e) bendinde yer alan; "*onay tarihinde yürürlükte bulunan mevzuatlar kapsamında yapılmış ve kesinleşmiş her türlü (nazım imar planları, uygulama imar planları ve mevzii imar planları gibi) onaylı planlar içerisinde bulunan araziler; tarımsal niteliği korumacak yerler hariç arsa niteliği kazanmaları nedeniyle kanun kapsamı dışındadır*" hükmüne göre yapılacak bir işlem bulunmadığı yönünde görüş bildirilmiştir.
- o Ancak Altıntaş Mahallesi, 91 ada, 1, 2 ve 5 parsel numaralı taşınmazların bulunduğu kısmın iptaline yönelik Muğla 2. İdare Mahkemesinin E: 2017/1544, K: 2018/2125 sayılı kararında mülga İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünün 15.11.2013



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

04.03.2020

tarihli, 10462 sayılı yazısı esas alınarak bu görüşe aykırı bir biçimde mutlak tarım arazisi ve dikili tarım arazisi olarak tanımlanan ve tarım dışı amaçla kullanılmasına izin verilmeyen davacı parsellerin konut ve eğitim alanı olarak planlanmasının hukuka uygun olmadığı belirtilerek 2017 yılında onaylanan plan revizyonunun davacı taşınmazları kapsayan kısmının iptaline karar verilmiştir.

- Bunların yanında Mülkiye Müfettişliğince Büyükşehir Belediye Başkanlığımızda 2018 yılında yürütülen 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 Müdürlüğünün görüş verdiği alanın revizyon yapılan alanının tamamını kapsamadığı konuları tenkit edilerek bundan sonra plan revizyonları ile ilgili kurum görüşlerinin eksiksiz ve güncel olarak alınmasının sağlanması tavsiye edilmiştir.
- Son durumda yukarıda açıklanan gerekçelerle planlama alanının tamamını kapsayacak şekilde İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden yeniden görüş alınmış ve 04.02.2020 tarihli, E.347270 sayılı yazıda sınırları ekli paftada işaretli Dalaman revizyon imar planı içerisinde kalan 21.06.1988/41 sayılı meclis kararı ile onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli nazım ve uygulama imar planı bulunan alanlar ile 1997 yılı onaylı nazım imar planı bulunan alanlarda 5403 sayılı kanunun yayımlandığı 19.07.2005 tarihinde önce onaylı olduğundan ilgili imar planlarının geçerli olduğu ancak bu alanlar içerisinde tarımsal niteliği korunacak alan olarak planlı yerlerin tarımsal niteliğinin devam ettiği ve bu alanlarda 5403 sayılı kanun hükümlerinin geçerli olduğu yönünde görüş bildirilmiştir.
- Diğer yandan, planlama alanının batı kesiminde, Dalaman Ovası Koruma Alanında 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 yazı ile Kapukargın Mahallesiindeki gelişme alanlarına yönelik Dalaman Belediye Meclisininin 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 alternatifi 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.

2. 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:



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

04.03.2020

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 yeraltısuyu 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.

3. Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü görüşü:

- o 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 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.

4. 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 gerekmekte 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



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

04.03.2020

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.

5. Gençlik ve Spor İl Müdürlüğünün görüşü:

- 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.

6. İl Sağlık Müdürlüğünün görüşü:

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

7. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün görüşü:

- 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.
- 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.

8. Karayolları 13. Bölge Müdürlüğünün görüşü:

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



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

04.03.2020

bilgi verilmesi istenmiştir.

9. Orman Bölge Müdürlüğünün görüşü:

- 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 Kocadügen 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.
- 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:

- 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 hatalarının 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 eklenmesi ve uygulamaların bu çerçevede gerçekleştirilmesi yönünde görüş bildirilmiştir.

11. ADM Muğla Bölge Müdürlüğünün görüşü:

- 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:

- 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:

- 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



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

04.03.2020

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:

- 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:

- 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:

- 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:

- 22.06.2018 tarihli, E.531506 sayılı yazıda plan onama sınırı dışında kalan Kargınkürü Köyü ile Şerefler Mahallesiindeki 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 yazı eki uzman raporunda belirtilen koşulların geçerli olduğu bildirilmiştir.

18. MKVKBK Müdürlüğünün görüşü:

- 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:

- Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının 26.12.2019 tarihli, E.3538 sayılı yazısında yazı ekinde listesi gönderilen Büyükşehir Belediye Başkanlığına ait taşınmazlar ve tahsisli alanların dikkate alınmasının uygun olacağı bildirilmiştir.
- 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.
- Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığının 02.01.2020 tarihli, E.6 sayılı yazısında



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

04.03.2020

planlama alanında Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait herhangi bir sulama tesisi bulunmadığı ifade edilmiştir.

- MUSKİ Genel Müdürlüğünün 31.12.2019 tarihli, E.2997/26051 sayılı yazısında plan teklifine ilişkin bir sakınca bulunmadığı dile getirilmiştir.
- 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: 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 önlemlenilen alanlar ve önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar olmak üzere iki ayrı kategoride önlemlenilen alan, heyelan ve kaya düşmesi riskli bölgeler ise uygun olmayan alanlar olarak; II. ve III. bölgelerin tamamı sıvılaşma tehlikesi açısından önlemlenilen alanlar ve önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar iki ayrı kategoride önlemlenilen alan olarak; IV. bölge ise kaya ortamlar uygun alan, sıvılaşma tehlikesi açısından önlemlenilen alanlar, önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar ve önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma açısından sorunlu alanlar olmak üzere üç ayrı kategoride önlemlenilen alan olarak belirlenmiştir.

İlgi (a) yazı ekinde Başkanlığımıza sunulan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu teklifine yönelik yapılan incelemede plan açıklama raporunda plan revizyonunun gerekçesinin; “*Altıntaş Mahallesi 92 ada 1,2,5 parsellere ilişkin Muğla 2.İdare Mahkemesinin E:2017/ 1544, K:2018/2125 sayılı kararı ile Altıntaş Mahallesi 92 ada 6 parseline ilişkin Muğla 1.İdare Mahkemesinin E:2017/1531, K:2018/1727 sayılı kararına istinaden 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*” olarak açıklandığı; bu bağlamda kurum görüşlerinin güncellendiği ve eksik görüşlerin tamamlandığı; son durumda kurum görüşleri ve mahkeme kararları doğrultusunda iptal kararı verilen Altıntaş Mahallesi, 91 ada, 1, 2 ve 5 parsel numaralı taşınmazların bulunduğu kısmın plan onama sınırı dışında bırakıldığı; I. Derece Jeotermal Kaynak Koruma Alanı içerisinde kalan Kapukargın Mahallesiindeki meskûn alanların plan onama



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

04.03.2020

dışına çıkarıldığı; İl Sağlık Müdürlüğünün görüşü uyarınca Hürriyet Mahallesi, 62 ada, 11 parsel numaralı taşınmazın "Sağlık Tesis Alanı" olarak planlandığı; Karayolları 13. Bölge Müdürlüğünün görüşü kapsamında Fethiye-Dalaman Devlet Yolu (D-400) kenarında, kamulaştırma sınırı içerisinde kalan Dalaman Terminal Alanının güneybatısındaki otopark, park gibi kullanımların kaldırıldığı ve daha önce otopark ile sonlanan yan yolun karayoluna bağlandığı ancak yapılan bu yeni düzenlemeye ilişkin ayrıca görüş alınmadığı; ek olarak tamamı aynı karayolu (D-400) ile Dalaman Havaalanı karayolu (D-555) üzerinde ve karayolu kamulaştırma sınırından itibaren ilk 50 metre mesafe içerisinde kalan planlama alanındaki akaryakıt ve servis istasyonu alanlarının revizyon imar planında kullanım kararlarının sürdürüldüğü ancak bu alanlar için Karayolları Bölge Müdürlüğünün görüş yazısında değerlendirme yapılmadığı; TEİAŞ Bölge Müdürlüğünün görüşü doğrultusunda enerji nakil hatlarının altında kalan meskun 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 uyulacağına plan hükümlerine aktarıldığı ancak Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünce verilen görüşte belirtilen mania planı ve ilgili mevzuat ile ilgili koşulların plan hükümlerine eklenmediği; 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 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; plan açıklama raporunda verilen alan dağılımı tablosu, sosyal ve teknik altyapı standartları tablosu, nüfus hesapları, mekânsal kullanım ve yoğunluk kararları gibi veriler ışığında toplam 1285 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 2045 yılına kadar yaşayacak nüfusun 55.000 kişi olarak kabul edilerek sosyal ve teknik altyapı alanlarının imar mevzuatında belirlenen asgari standartları sağlayacak şekilde planlandığı, kullanım alanlarının ve yoğunluklarının da bu doğrultuda düzenlenerek plan revizyonu ile brüt nüfus yoğunluklarının yerleşik konut alanlarında 95 kişi/ha, düşük yoğunluklu gelişme konut alanlarında 80 kişi/ha, seyrek yoğunluklu gelişme konut alanlarında 30 kişi/ha, ticaret-konut alanlarında 70 kişi/ha olarak belirlendiği; onaylı jeolojik-jeoteknik etüt raporu kararlarının plana ve plan hükümlerine aktarıldığı tespit edilmiştir.

Ek olarak, plan kapsamında kalan tarım alanları çerçevesinde yapılan değerlendirmede İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden alınan 04.02.2020 tarihli, E.347270 sayılı güncel kurum görüşü yazısında sınırları ekli paftada işaretli Dalaman revizyon imar planı içerisinde kalan 21.06.1988/41 sayılı meclis kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunan alanlar ile 1997 yılı onaylı nazım imar planı bulunan alanların 5403 sayılı kanun kapsamı dışında ele alındığı ancak bu planlarda tarımsal niteliği korunacak alan olarak planlı yerlerde 5403 sayılı kanun hükümlerinin geçerli olduğu yönünde görüş bildirildiğinden anılan planların incelenmesine ihtiyaç duyulmuş ve buna göre tarım alanlarının imar planlarındaki durumuna ilişkin tespitler aşağıda açıklanmıştır:



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

04.03.2020

- 1988 yılında onaylanan uygulama imar planının 1997 yılında onaylanan nazım imar planının güney ve doğusunda kalan kısımları kapsamadığı anlaşılmış olup 1988 yılı onaylı uygulama imar planında "Ağaçlandırılacak Alan" olarak planlı I. Derece Doğal Sit Alanının doğusunda ve güneyindeki büyük tarım alanları "Niteliği Korunacak Tarımsal Alanlar" olarak tanımlanmış ancak 1997 yılında onaylanan nazım imar planında 1988 yılı onaylı plandakiler de dâhil olmak üzere herhangi bir tarım alanı gösterilmemiştir.
- Daha sonra mülga İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünün 15.11.2013 tarihli görüş yazısı doğrultusunda Dalaman Belediyesince 2014 yılında onaylanan nazım imar planı revizyonunda ise tarım dışı amaçla kullanılması uygun bulunmayan alanlar ile 1988 yılı onaylı imar planında tarım alanı olarak tanımlı I. Derece Doğal Sit Alanının doğusundaki alanlar "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" olarak planlanmış ancak 1988 yılı onaylı imar planında I. Derece Doğal Sit Alanının güneyindeki tarım alanları tarım dışına çıkarılmıştır.
- Son olarak mülga İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünün 30.06.2016 tarihli görüş yazısı doğrultusunda Büyükşehir Belediye Meclisimizce 2017 yılında onaylanan nazım imar planı revizyonunda ise 1988 yılı onaylı imar planında tarım alanı olarak tanımlı I. Derece Doğal Sit Alanının doğusundaki alanların ve daha önce nazım ve uygulama imar planı kapsamında kalmayıp 2014 yılı onaylı planda ilave olarak planlanan alan "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" olarak planlanmış ancak 1988 yılı onaylı planda I. Derece Doğal Sit Alanının güneyindeki tarım alanları ile 15.11.2013 tarihli görüş yazısında tarım dışı amaçla kullanılması uygun bulunmayan alanlar tarım dışına çıkarılmıştır.
- Ne var ki 2017 yılında onaylanan planda 2014 yılında ilave edilen kısmı tarım alanı olarak, daha önce imar planı içerisinde kalan kısımları tarım dışı amaçla planlanan Altıntaş Mahallesi, 91 ada, 1, 2 ve 5 parsel numaralı taşınmazların bulunduğu kısmın iptaline yönelik Muğla 2. İdare Mahkemesinin E: 2017/1544, K: 2018/2125 sayılı kararında mülga İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünün 15.11.2013 tarihli, 10462 sayılı yazısı esas alınmış ve buna göre tarım dışı amaçla kullanılmasına izin verilmeyen davacı parsellerin konut ve eğitim alanı olarak planlanmasının hukuka uygun olmadığı belirtilerek 2017 yılında onaylanan plan revizyonunun davacı taşınmazları kapsayan kısmının iptaline karar verilmiştir.
- Mahkemenin iptal kararının ardından tekrar hazırlanarak Başkanlığımıza sunulan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Revizyonu teklifine yönelik mahkeme kararı gereği İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden yeniden kurum görüşü istenmiş olup 04.02.2020 tarihli görüş yazısında 1988 ve 1997 yılı onaylı planlar esas alınarak görüş verilmiştir.

Sonuç olarak bu planlara ve bu planlardan sonra onaylanan imar planı revizyonlarına yönelik İl Tarım ve Orman Müdürlüğünce yapılan arazi etütleri ve verilen görüşler doğrultusunda üretilen plan kararlarında uyumsuzluklar olduğu; onaylanmak üzere Başkanlığımıza sunulan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu teklifinde de tarım alanlarının bu bağlamda irdelenerek son durumda korunan tarım alanları ile tarım dışına çıkarılan alanlara ilişkin gerekçelerin açıklanması gerektiği anlaşılmıştır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda;

"1. Kapsam ve Yasal Çerçeve

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu; Dalaman Belediyesi sınırları içerisinde, Kentsel Alan olarak tanımlanan bölgeleri kapsamakta olup, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu, gösterim, plan notları ve açıklama raporu ile bir bütündür. Planlamada, 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



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

04.03.2020

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 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 Çayı'nın taşkın etkisine maruz alanlarda, DSİ Genel Müdürlüğü 21.Bölge Müdürlüğü'nün 11.04.2012 tarih ve 149046 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

2.3. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 28.03.2012 tarih 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 yatırım başlanamaz.

2.4. Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 24.07.2012 tarih ve 2044 sayılı yazısına istinaden Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 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.

2.5. 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.

2.6. 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.

2.7. 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 alanı sınırlarına göre alınması gereken tedbirler ve önerilere uyulacaktır.

3. Uygulama Hükümleri

3.1 Konut Alanları

Mevcut konut alanlarında brüt yoğunluklar:

Düşük yoğun konut alanı: 95 kişi/ha

Gelişme konut alanlarında brüt yoğunluklar:

Düşük yoğun konut alanı: 80 kişi/ha

Seyrek Yoğun Konut Alanı: 30 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.



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

04.03.2020

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 kullanımları, her parselde emsale esas alanın %75'ini geçemez.

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, ekmeğe 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.

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 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



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

04.03.2020

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 Belediye'nin hizmet vereceği zabıta birimi, muhtarlık, tuvalet, çocuk oyun alanları ve yerel ürünlerin satış noktaları oluşturulabilir. Ancak bağımsız bölüm oluşturulamaz. Pazar alanlarında fiziksel mekan etkilerinden korunmak için plan üzerinde belirlenen yüksekliği geçmemek kaydıyla üst örtü yapılabilir ve emsal hesabına dâhil edilmez. 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, 22/12/1991 tarih ve 17552 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 2665 sayılı "Askeri Yasak Bölgeler Ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu" ve bu kanuna ilişkin yönetmelik hükümleri geçerlidir. Planlama kapsamında kalan askeri güvenlik bölgeleri, askeri yasak bölgeler ve askeri hizmetler "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu" için kamulaştırılacak sahalarda yapılanma koşulları için ilgili komutanlığın görüşü alınacaktır. Planlama alanı içerisinde yer alan askeri alanların Milli Savunma Bakanlığı'nın programı dâhilinde askeri alandan çıkarılması halinde bu alanlar yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre değerlendirilir.

3.3. 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.

Turizm teşviki ve mevzuatı esas alınacaktır. Bu alanlarda yapılacak tesislerin mimari projelerinde topografya ve doğal bitki örtüsüne uygun çözümler getirilecektir.

3.3.1. Gününbirlik Tesis Alanı

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.

3.4. 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.

3.5. Sosyal Altyapı Alanları

3.5.1. Eğitim Alanı

Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yükseköğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya



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

04.03.2020

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.

3.5.2. Yüksek Öğretim Alanı

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

3.5.3. 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.

3.5.4. Sosyal Tesis Alanı

Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakamevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

3.5.5. 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.

3.5.6. 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.

3.5.7. 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, gashane, şadırvan ve tuvalet gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır.

3.6. Açık ve Yeşil Alanlar

3.6.1. Park ve Yeşil Alan

Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçları için ayrılan alanlardır. Bu alanlarda, açık havuz/süs 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 ve etrafi 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.

3.6.2. Rekreasyon Alanı

Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabildiği, kent içinde ve çevresinde gününbirlik 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,



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

04.03.2020

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, go-kart ve benzeri spor alanları ve çocuk oyun parkları, tuvalet, çeşme, pergola, kameriye, mangal, piknik masası yer alabilir.

3.6.3. Millet Bahçesi

Halkı doğa ile buluşturan, rekreatif gereksinimleri karşılayan, afet anında kentin toplanma alanları olarak da kullanılabilen, yer seçimi, alan büyüklüğü, fonksiyonları ve tasarımı gibi hususların bakanlıkça hazırlanarak yürürlüğe konulacak millet bahçeleri rehberinde belirlendiği büyük yeşil alanlardır.

3.6.4. Orman Alanı

Bu alanlarda 6831 sayılı Orman Kanunu Hükümleri geçerli olup, bu kanununun 25.maddesine göre tespit edilmiş veya edilecek mesire yerlerinde, Mesire Yerleri Yönetmeliği Hükümlerine uyulacaktır.

3.7. Teknik Altyapı

Su Kirliliği Kontrolü Teknik Usuller tebliğinde belirtildiği gibi, 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.

TEĒAŞ'ın 20.06.2018 tarih ve E.257483 sayılı yazısına istinaden, enerji nakil hatları ve koruma kuşaklarında 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğine uyulacaktır. Enerji nakil hatlarının bulunduğu alanlardaki yapılaşmalarda ruhsat aşamasında TEĒAŞ görüşünün alınması gerekmektedir.

ADM Elektrik Dağıtım AŞ'nin 16.08.2018 tarih ve 50296 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

3.8. Ulaşım

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

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

3.8.1. 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 ümiteler, araç parkı, bakım, servis ile uygulama imar planında gösterilmek kaydıyla konaklama ve yakat ikmaline ilişkin fonksiyonların yer aldığı, kat irtifakı ve kat mülkiyeti ile birden fazla bağımsız bölüm oluşturulamayan alanlardır.

3.8.2 Tır, Kamyon, Makine Parkı ve Garaj

Kâğıt fabrikasının ihtiyacına yönelik, tır ve kamyonların park edebileceği alandır.” şeklinde otuz bir (31) adet plan hükmü getirildiği görülmüştür.

Ek olarak; 2013/41 sayılı Genelge kapsamında Büyükşehir Belediye Başkanlığımızca plan değişikliğine ait “NİP-17856,9” sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alınmıştır.



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

04.03.2020

Başkanlığımızca Dalaman İlçesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu teklifinin imar mevzuatı, planlama esasları ve şehircilik ilkeleri açısından değerlendirmesi sonucunda plan revizyonu teklifinin üst kademe planlara uygun hazırlandığı; planlama alanına yönelik analizler ile kurum görüşlerinin güncellendiği, eksik kurum görüşlerinin tamamlandığı, 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 standartlarda düzenlendiği tespit edilmiş ancak mâna planı ile ilgili plan hükümlerine bölüm eklenmesinin; Karayolları 13. Bölge Müdürlüğünün görüşü uyarınca Fethiye-Dalaman Devlet Yolu (D-400) kenarında, Dalaman Terminal Alanının bulunduğu kesimde yapılan yeni düzenlemeye ilişkin ve Karayolları Kenarında Açılacak ve Yapılacak Tesislere İlişkin Yönetmelikte belirlenen mesafe kısıtlamaları (parsel cephesi, kavşak mesafesi, vb.) doğrultusunda tamamı karayolu (D-400, D-555) üzerinde ve karayolu kamulaştırma sınırından itibaren ilk 50 metre içerisinde kalan planlama alanındaki akaryakıt ve servis istasyonu alanlarına yönelik Karayolları Bölge Müdürlüğünün görüş alınmasının; bununla birlikte tarım alanlarının önceki plan kararları ve İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün görüşleri doğrultusunda yeniden ele alınarak plan bütününde mekânsal kullanım kararlarının ve alan dağılımının tekrar irdelenmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Dalaman İlçesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu teklifinin 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 İlçesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu teklifinin 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 12.02.2020 tarih ve 36521862-115.01.02-E.1488 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Karayolları 13. Bölge Müdürlüğünün görüşü uyarınca Fethiye-Dalaman Devlet Yolu (D-400) kenarında, Dalaman Terminal Alanının bulunduğu kesimde yapılan yeni düzenlemeye ilişkin ve Karayolları Kenarında Açılacak ve Yapılacak Tesislere İlişkin Yönetmelikte belirlenen mesafe kısıtlamaları (parsel cephesi, kavşak mesafesi, vb.) doğrultusunda tamamı karayolu (D-400, D-555) üzerinde ve karayolu kamulaştırma sınırından itibaren ilk 50 metre içerisinde kalan planlama alanındaki akaryakıt ve servis istasyonu alanlarına yönelik Karayolları Bölge Müdürlüğüne görüş sorulması ayrıca tarım alanlarının önceki plan kararları detaylı olarak açıklanarak plan teklifi paftaları ile birlikte İl Tarım ve Orman Müdürlüğüne görüş sorulması, görüş gelene kadar konunun komisyonda bekletilmesine 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. 04.03.2020