

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



MUĞLA İLİ DALAMAN İLÇESİ KENT BÜTÜNÜ REVİZYON + İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI 3. ETABI

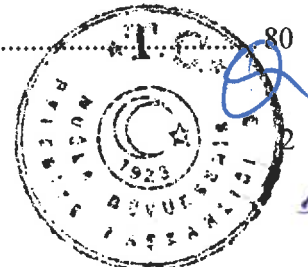
1/1000



İSMET SAHİN
Şehir Plancısı (TTU 19900)
Oda Sicil No: 22075
Moslunittin Mah. Rifat Ayaydın Cad.
Tutku Apt. No: 11/4 Mentese/MUĞLA
MUĞLA V.D: 7930077176

İçindekiler

1. GİRİŞ	6
2. AMAÇ VE İLKELER	6
3. GEREKÇE	6
4. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI	7
5. JEOLJİK – JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI	10
7. PLAN KARARLARI GELİŞİM SÜREÇLERİ	13
7.1 GEKA PLANI 2014-2023	13
7.2 AYDIN-MUĞLA-DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLAN KARARLARI	14
7.3 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	17
7.4 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	17
7.5 MEVCUT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	21
8. NÜFUS PROJEKSİYONU	26
9. KURUM GÖRÜŞLERİ ÖZETİ	27
10. MAHKEME KARARLARI	36
11. DALAMAN (MUĞLA) KENT BÜTÜNÜ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI	39
11.1 ALAN KULLANIMLARI DAĞILIMI	39
11.1.1 NİP-UİP SOSYAL DONATI ALANLARI BÖLGESEL HİZMET KARŞILAŞTIRMASI	45
11.2 PLANLAMA ALANI İSKÂN KABİLİYETİ	46
11.3 YERLEŞİK KONUT VE GELİŞME KONUT ALANLARI	56
11.4 KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	60
11.5 TURİZM ALANLARI	63
11.6 BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR	64
11.7 SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	65
11.7.1 EĞİTİM TESİS ALANLARI	65
11.7.2 SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	72
11.7.3 SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI	74
11.7.4 İBADET ALANLARI	76
11.7.5 AÇIK - YEŞİL ALANLAR	77
11.8 TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	80



11.8.1 TAŞIT ULAŞIMI.....	82
11.8.2 BİSİKLET ULAŞIMI	84
11.8.3 OTOPARK ALANLARI	86
11.9 KENTSEL TASARIM PROJE ALANI	89
11.1 PLAN BÜTÜNÜNDE ÖNCELİKLİ UYGULAMA ALANLARI.....	90
12. KENT BÜTÜNÜ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI 3. ETABI	98
12.1 3. ETAP ALAN DAĞILIMI	99
13. PLAN NOTLARI.....	101
14. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU VE İLAVESİ.....	120
15. MÜELLİF BELGELERİ.....	122
15.1 DİPLOMA	122
15.2 İMAR PLANI YAPIM YETERLİLİK BELGELERİ	123

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1 1/1000 Ölçekli Dalaman Uygulama İmar Planı Revizyonu Gösterimi.....	121
---	-----

TABLO LİSTESİ

Tablo 1 2024 Tarihli Nazım İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı.....	18
Tablo 2 2024 Tarihli Nazım İmar Planı Değişikliği Sosyal - Teknik Altyapı Standartları.....	19
Tablo 3 Dalaman 1/1000 Ölçekli Mevcut Uygulama İmar Planı Alan Dağılım Tablosu.....	25
Tablo 4: NİP Değişikliği ve Revizyon-İlave Uygulama İmar Planı Alan Dağılımlarının karşılaştırılması	39
Tablo 5 Nazım imar planı değişikliği ve uygulama imar planı revizyonu ve ilavesi altyapı standartları karşılaştırması.....	40
Tablo 6 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planına Esas Altyapı Standartları Tablosu	41
Tablo 7 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planına Esas Alan Dağılımı ve Oranlar Tablosu.....	42
Tablo 8 Mevcut ve Öneri Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı Karşılaştırması.....	43
Tablo 9 Gelecek Nüfusun Dağılımı	46
Tablo 10 Yapılaşma bölgeleri ve imar adalarına göre ortalama parsel büyüklükleri	49
Tablo 11 Gelişme konut alanları gelecek nüfus hesaplaması.....	51
Tablo 12 Konut Alanları Alan Dağılımı	56
Tablo 13 Kentsel Çalışma alanları Alan Dağılımı	61
Tablo 14 Turizm Alanları Alan Dağılımı.....	63
Tablo 15 Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar Alan Dağılımı	64



Tablo 16 Sosyal Altyapı Alanları Alan Dağılımı.....	65
Tablo 17: Eğitim Tesisleri Alanları Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri.....	66
Tablo 18 Eğitim alanları alan dağılımı.....	66
Tablo 19 Sağlık alanları alan dağılımı	72
Tablo 20 Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları Alan Dağılımı	74
Tablo 21 İbadet Alanları Alan Dağılımı	76
Tablo 22 Açık ve Yeşil Alanlar Alan Dağılımı.....	77
Tablo 23 Teknik Altyapı Alanları Alan Dağılımı	81
Tablo 24 Planlama Alanı 3. Etap Alan Dağılımı	99

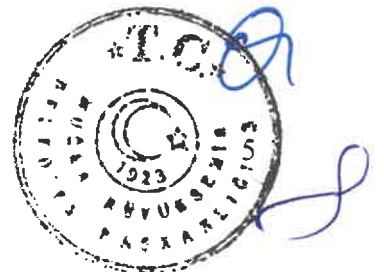
HARİTA LİSTESİ

Harita 1 Ülke ve Bölgesindeki Konumu	8
Harita 2 Muğla İli Haritası ve Dalaman İlçesi	9
Harita 3 Kent Bütünü 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesi Sınırları	9
Harita 4 Dalaman ve Söğütlüyurt Jeolojik Etüt – Yerleşime Uygunluk Haritası	12
Harita 5 Jeotermal Kaynak Koruma Alanları Haritası	13
Harita 6 Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	15
Harita 7 Fethiye-Göcek ÖÇK Bölgesi	16
Harita 8 Sarıgerme Turizm Merkezi	16
Harita 9 İptal edilen Muğla İli 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonundaki Dalaman ilçesi Kısmı.....	17
Harita 10 2024 Tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.....	20
Harita 11 1988 Tarihli Dalaman 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	22
Harita 12 1997 yılı nazım imar planı ve 1988 yılı uygulama imar planı sınırları.....	23
Harita 13 Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	24
Harita 14 Plan kademeleri arası hizmet bölgelerine göre sosyal donatı alanları karşılaştırması	45
Harita 15 Dolu-Boş Parsel Analizi.....	48
Harita 16 UİP imar adalarına göre ortalama parsel büyüklükleri (m ²)	50
Harita 17 Yapılaşma Koşullarına Göre İmar Adaları Analizi.....	53
Harita 18 Ticaret-Konut ve Meskun Konut alanı yapı yaklaşma sınırları örneği	54
Harita 19 Eğitim alanı yapı yaklaşma sınırları örneği.....	54
Harita 20 Ticaret (T2) alanı yapı yaklaşma sınırları örneği	55
Harita 21 Küçük sanayi alanı yapı yaklaşma sınırları örneği.....	55
Harita 22 Hastane alanı yapı yaklaşma sınırları örneği.....	55
Harita 23 Uygulama imar planı revizyonuna esas planlanan meskûn konut ve gelişme konut alanları	56
Harita 24 Uygulama imar planı revizyonuna esas planlanan kentsel çalışma alanları	62
Harita 25 Uygulama imar planı revizyonuna esas planlanan turizm alanları.....	63
Harita 26 Uygulama İmar Planı Revizyonuna esas planlanan Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar ve 1988 Sonrası Tarım Dışına Çıkarılan Alanlar	64
Harita 27 Uygulama İmar Planı Revizyonuna Esas Planlanan Eğitim Tesisleri Alanı.....	67



Harita 28 Uygulama İmar Planı Revizyonuna Esas Planlanan Anaokulu Alanı Hizmet Etki Analizi	68
Harita 29 Uygulama imar planı revizyonuna esas planlanan ilkokul alanı hizmet etki analizi	69
Harita 30 Uygulama İmar Planı Revizyonuna Esas Planlanan Ortaokul Alanı Hizmet Etki Analizi	70
Harita 31 Uygulama İmar Planı Revizyonuna Esas Planlanan Lise Alanları ve Halk Eğitim Merkezi Hizmet Etki Analizi	71
Harita 32 Uygulama İmar Planı Revizyonuna Esas Planlanan Sağlık Tesisleri Alanı	72
Harita 33 Uygulama imar planı revizyonuna esas planlanan aile sağlık merkezi hizmet etki analizi	73
Harita 34 Uygulama imar planı revizyonuna esas planlanan sosyal ve kültürel tesis alanları.	74
Harita 35 Uygulama imar planı revizyonuna esas planlanan spor tesis alanları	75
Harita 36 Uygulama İmar Planı Revizyonuna esas planlanan ibadet alanı hizmet etki analizi	76
Harita 37 Uygulama İmar Planı Revizyonuna esas planlanan açık ve yeşil alanlar	77
Harita 38 Uygulama imar planı revizyonuna esas planlanan açık - yeşil alanlar hizmet etki analizi	78
Harita 39 Toplanma Alanları Olarak Belirlenebilecek Park Alanları	79
Harita 40 Planlama Alanının Yaya Yolları ve Yaya Bölgeleri	80
Harita 41 Uygulama İmar Planı Revizyonuna Esas Planlanan Teknik Altyapı Alanları	81
Harita 42 Dalaman Ulaşım Kademelenmesi Analizi	83
Harita 43 Dalaman Kent Bütünü Bisiklet Yolu Ulaşımı	85
Harita 44 Otopark İhtiyacı Analizi	87
Harita 45 Cumhuriyet Meydanı Kentsel Tasarım Proje Alanı	89
Harita 46 Öncelikli Uygulama Alanı - 1	91
Harita 47 Öncelikli Uygulama Alanı - 2	92
Harita 48 Öncelikli Uygulama Alanı - 3	93
Harita 49 Öncelikli Uygulama Alanı - 4	94
Harita 50 Öncelikli Uygulama Alanı - 5	95
Harita 51 Öncelikli Uygulama Alanı - 6	96
Harita 52: Öncelikli Uygulama Alanı - 7	97
Harita 53 Dalaman(Muğla) Kent Bütünü Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı 3. Etap...	98
Harita 54 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesi	120

(Handwritten signature)



1. GİRİŞ

Bu rapor; Muğla ili, Dalaman ilçesi Kent Bütünü Revizyon ve İlave 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 3. Etabı'nı kapsamaktadır. Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı çalışması Muğla ili, Dalaman ilçesinin 1331.01 hektarlık kısmını kapsamaktadır. 3. Etap planlama alanı ise toplam 472,1 hektardır.

2. AMAÇ VE İLKELER

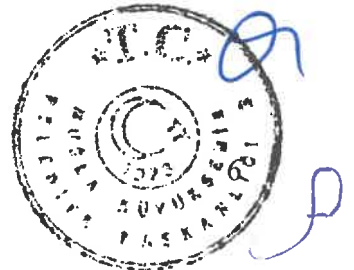
1/5000 ölçekli Dalaman Nazım İmar Planı Revizyonuna esas hazırlanan Kent Bütünü Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı; planlama bütününde, sürdürülebilir, yaşanabilir bir çevrenin oluşturulmasını, turistik, doğal ve tarihsel değerlerin korunmasını, Ülkemizin kalkınma politikaları kapsamında, sektörel gelişme hedeflerine uygun olarak belirlenen ilkeler doğrultusunda, planlama alanındaki çevresel değerlerin koruma-kullanma dengesi gözetilecek şekilde korunması amaçlamış, bu ilke ve esaslar çerçevesinde uygulama bütünlüğünün sağlanması hedeflenmiştir.

Bu doğrultuda, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6'ncı maddesi, 2'inci fıkrasında belirtilen planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe plan kararlarına uyumluluğun sağlanması, kurum/kuruluş görüşleri, mahkeme kararları ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde 1/1000 ölçekli Kent Bütünü Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

3. GEREKÇE

Muğla Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nce 10.09.2020 Tarih ve 148 Sayılı, 08.04.2021 Tarih ve 106 Sayılı ve 12.08.2021 Tarih ve 177 Sayılı Nazım İmar Planı Revizyonu onamalarına esas son halini alan nazım imar planı kararları çerçevesinde bütüncül olarak uygulama ölçeğinde imar planının hazırlanması gerekliliği temel gerekçeyi oluşturmaktadır.

Bütüncül imar planı yapımı, sürdürülebilir kentsel gelişim ve yaşam kalitesinin artırılması için büyük önem taşır. Bütüncül bir yaklaşım, altyapı, ulaşım, konut, yeşil alanlar ve kamu hizmetleri gibi unsurların uyum içinde planlanmasını sağlar.



İmar planı revizyonu kararları kapsamında;

- Yapı yoğunluğu, yapılaşma nizamı, planlama alanı iskan kabiliyetinin ve imar uygulamalarının mevcut kullanım ve gelecekteki yapılaşma taleplerine göre uyum içerisinde değerlendirilmesi,
- Üst ölçekli imar planlarına uyumluluğun sağlanması,
- Planlama sınırı içerisinde bulunan Kesin Korunacak Alanların sınırlarında yapılan değişikliklerin plan kararlarına aktarılması,
- Nüfus projeksiyonlarının uygulama ölçeğine aktarılarak net planlama alanı iskan kabiliyetinin hesaplanması,
- Sosyal-teknik altyapı alanları ve hizmet etki çaplarının meri mevzuat çerçevesinde yeniden değerlendirilmesi,
- Mevcut imar planlarından kaynaklı yetersiz görülen sosyal teknik altyapı alanları ve planlama alanı iskan kabiliyetine göre gerekli standartların sağlanması,
- İlgili yönetmelikler çerçevesinde (Otopark, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği vb.) kapasite ve gösterimleri yeniden meri mevzuata uygun olarak düzenlenmesi,
- Planlama alanına esas kurum/kuruluş görüşlerinin plan kararlarına yansıtılması

gerekçeleriyle kent bütünü 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu ve ilavesi hazırlanmıştır.

Bütüncül olarak hazırlanan imar planı 3 etaba ayrılmıştır. 1. etap, kent merkezinden coğrafi konumu, fiziksel eşikler vb. olarak ayrılmış olan Muğla-Fethiye karayolunun kuzey bölgesi ile uydu kentleri kapsamaktadır. 2. etap, kuzeyde karayolu kavşağı ile (Atakent Kavşağı) Atatürk Caddesi arası kalan, büyük bir yoğunluğu merkez kenti ve meskun konut alanlarını kapsayan, alanın merkezinde Kesin Korunacak Hassas Alanı bulunduran ve Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik kapsamında değişikliklerin ve imar adalarındaki düzeltmelerin yapıldığı bölgedir. 3. etap ise Atatürk Caddesi ile güneyde havaalanı kavşağı arasında kalan, bu imar planı ile imara açılan, büyük yoğunluğu gelişme konut alanları ve ticaret, turizm gibi alan kullanımları kapsayan bölgedir.

4. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

Planlama alanı; Dalaman İlçesi, Türkiye'nin güneybatısında, Ege Bölgesinde yer alan Muğla İline bağlı olmakla birlikte Akdeniz Bölgesinde konumlanmaktadır. Dalaman İlçesinin coğrafi konumu 36°46' kuzey enlemi ile, 28° 47' doğu boylamıdır. Türkiye İstatistik Kurumu

sa



ve Devlet Planlama Teşkilatı tarafından 3 düzeyde belirlenen İstatistiki Bölge Birimleri içerisinde Düzey 2 Bölgeleri sınırları içerisinde, TR 32 alt bölgesinde yer almaktadır.

Muğla İlinin kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya, güneyinde Akdeniz ve batısında Ege Denizi bulunmaktadır. Muğla İli, Türkiye'nin güney-batı köşesinde, Toros kıvrım sistemiyle Batı Anadolu kıvrım sisteminin iç içe girdiği dağlık ve engebeliğin Menteşe yöresinde yer almaktadır. Bu dağları örten kıyıya inen ormanları ve geçmiş uygarlıkların yapıtlarıyla bezenmiş bir yapıya sahiptir. İl genelinde kıyılarının uzunluğu 1124 km'dir. Kentte yerleşim lekesi, kendi adıyla anılan ovanın kuzey yönünde, Asar (Hisar) Dağı eteklerinde kurulup, sonradan ovaya doğru dağılmaktadır.

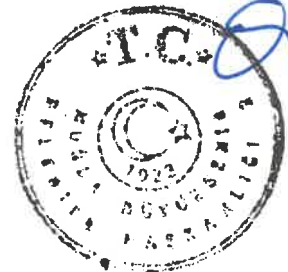
Dalaman ilçesinin batısında Ortaca, kuzeybatısında Köyceğiz, güneydoğusunda Fethiye ilçeleri ve kuzeydoğusunda Denizli ili bulunmaktadır.

Bu rapor kapsamında yer verilen veriler ise planlama alanının 3. Etabını kapsamaktadır. 3. Etap planlama alanı, Atatürk caddesi ile havaalanı kavşağı arasında kalan alanı kapsamaktadır. Bu planlama etabı kapsamında toplam alan 472,1 hektarı içermektedir.



Harita 1 Ülke ve Bölgesindeki Konumu







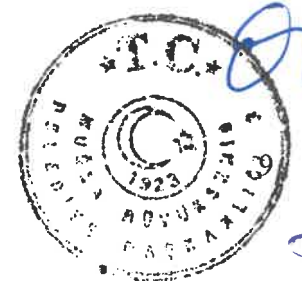


Harita 2 Muğla İli Haritası ve Dalaman İlçesi



Harita 3 Kent Bütünü 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesi Sınırları

[Handwritten signature]



5. JEOLJİK – JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI

İnceleme alanı Muğla İlinin doğusundadır. Muğla – Fethiye karayolu ile ulaşım sağlanır. Muğla şehir merkezine yaklaşık 98 km uzaklıkta yer alır. Planlama alanı için hazırlanan etüt raporlarından 12.12.2013 tarihli rapor 4 bölgeden oluşmakta olup 23.07.2013 tarihli etüt raporunda ise ilave inceleme alanı yer almaktadır.

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

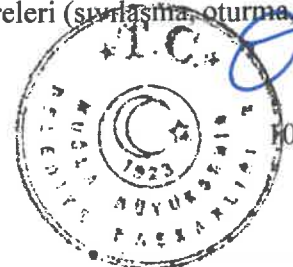
- **Uygun Alan-2: Kaya Ortamlar;**

- Bu alanlarda yapılacak binaların Zemin etüd rapor içeriğinde temel tipi ve derinliği ile yapı yüklerinin yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (oturma, şişme, taşıma gücü, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar) temel ve zemin etütlerinde irdelenmelidir.

- **Önemli Alan-1.1: Sıvılaşma Tehlikesi;**

- Zemin etüt çalışmalarında sıvılaşma, oturma, taşıma gücü problemlerine yönelik ayrıntılı çalışmalar yapılmalı, belirlenecek zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.
- Bu alanlarda yer altı su seviyesi yüksek olduğu için ayrıntılı çalışma temel ve zemin etüt çalışmalarında gerek görülmesi halinde zemin iyileştirmeleri ve su sızmalarına karşı alınacak önlemler belirtilmelidir.
- Yüzey, yer altı, atık suların, yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Derin kazılar sonrasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yol alt yapı ve komsu parsellerin güvenliği sağlandıktan sonra kazı işlemleri yapılmalıdır.
- Yapı yükleri veya temelleri mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelere taşıttırılmalıdır.
- İnceleme alanının içerisinde yazın ve kışın akış gösteren Tersekan Çayı geçmektedir. Mevsimsel yağışlara göre derelerin taşıyacağı suyun debisinde olabilecek değişikliklerde göz önünde bulundurularak yapıları etkilememesi için Tersekan Çayı boyunca taşkın riski açısından Devlet Su İşlerinin (DSİ) görüş alınması zorunludur. Bu görüş doğrultusunda planlama yapılmalı gerekli görülmesi durumunda **dere ıslah projeleri geliştirilmelidir.**
- Bu alanlarda yapılacak binaların zemin etüd rapor içeriğinde temel tipi ve derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (sıvılaşma, oturma,

(Handwritten signature)



şişme, taşıma gücü, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar) temel ve zemin etütlerinde irdelenmelidir.

- **Önemli Alan (Ö.A.-2.1) Önemli Alınabilecek Muhtemel Stabilité Sorunlu Alanlar;**

- Yapı yükleri ve yapılacak kazılarda hesap edilerek stabilite analizleri yamaç boyunca yapılmalı, stabilite sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Derin kazılarda oluşan şevler istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri oluşturulmalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri zemin etüt çalışmalarında belirlenmelidir.

- **Önemli Alan (Ö.A.-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Sorunlu Alanlar;**

- Oturma şişme, taşıma gücü problemlerine yönelik ayrıntılı çalışma yapılarak, zemin iyileştirme yöntemleri belirlenerek mühendislik sorunları ortadan kaldırılmalıdır.
- Heterojen yapıya sahip Alüvyon birimlerin farklı oturmaların engellenmesi için gerekli önlem projeleri belirlenmelidir.
- Yer altı, yüzey ve atık sular yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Yol, altyapı ve komşu güvenliği sağlanmadan kazı yapılmamalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri zemin etüt çalışmalarında belirlenmelidir.

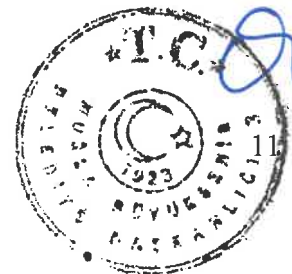
- **Uygun Olmayan Alan (U.O.A. - 2.3) Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket);**

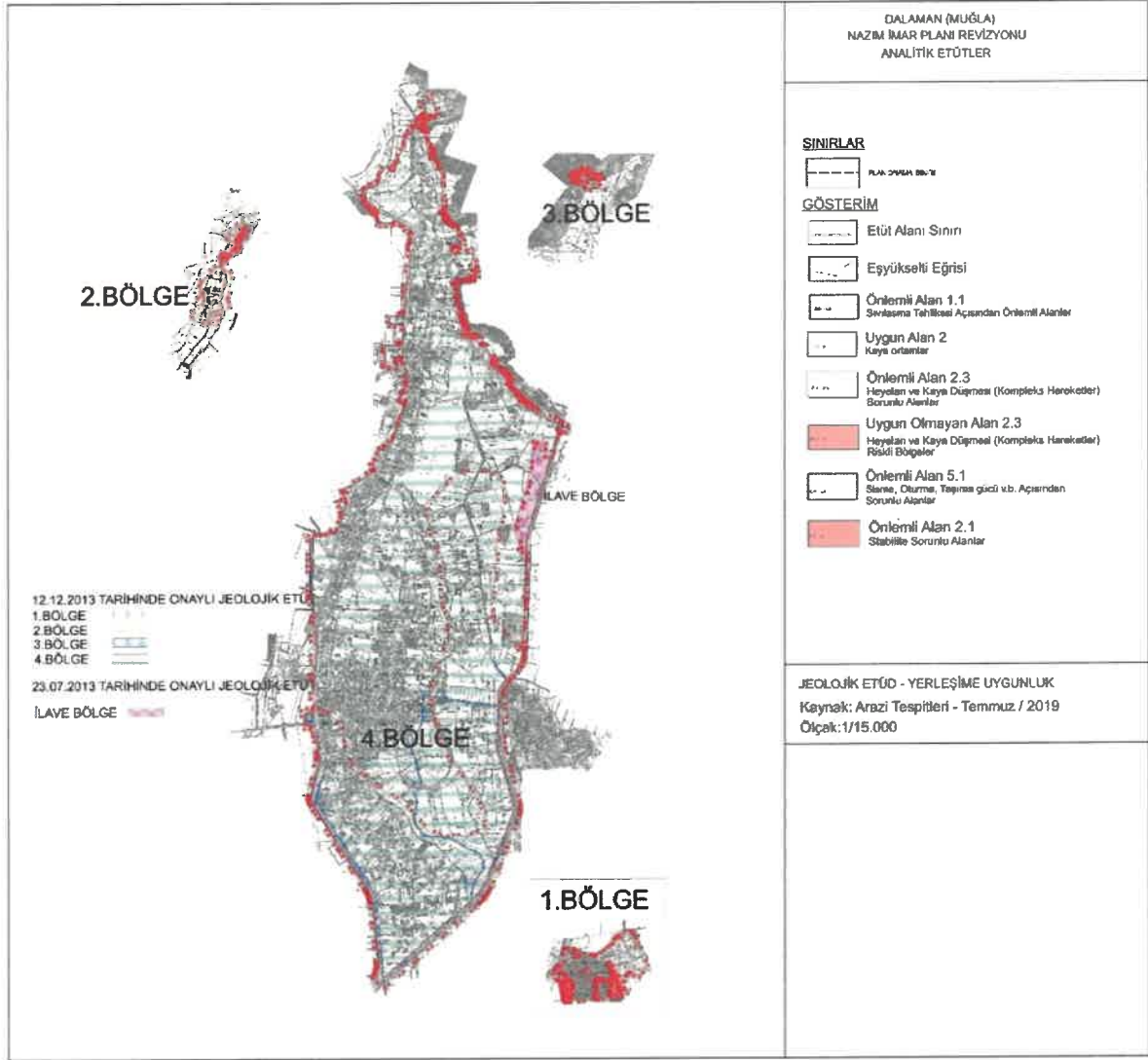
- İncebel Mevkii'sinin doğusunda kalan yüksek eğimli Kireçtaşlarının şevlerinde parçalı ve yarı kopuk kaya blokları heyelan ve kaya düşmesi riski oluşturmakta olup bu alanlar Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar - 2.3 olarak değerlendirilmiştir.

- **Önemli Alan (Ö.A.-5.3) Yüksek Yer Altı Su Seviyesine Deniz Suyu Girişimi, vb. Sorunlu Alanlar;**

- Bu alanlarda yeni imara açılacak ve mevcut imardaki su basman kotunun 0,75 metre yükseltilerek taşkın riskinden korunmalıdır.

(Handwritten signature)



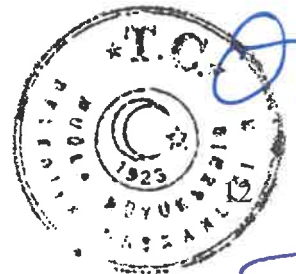


Harita 4 Dalaman ve Söğütlüyurt Jeolojik Etüt – Yerleşime Uygunluk Haritası

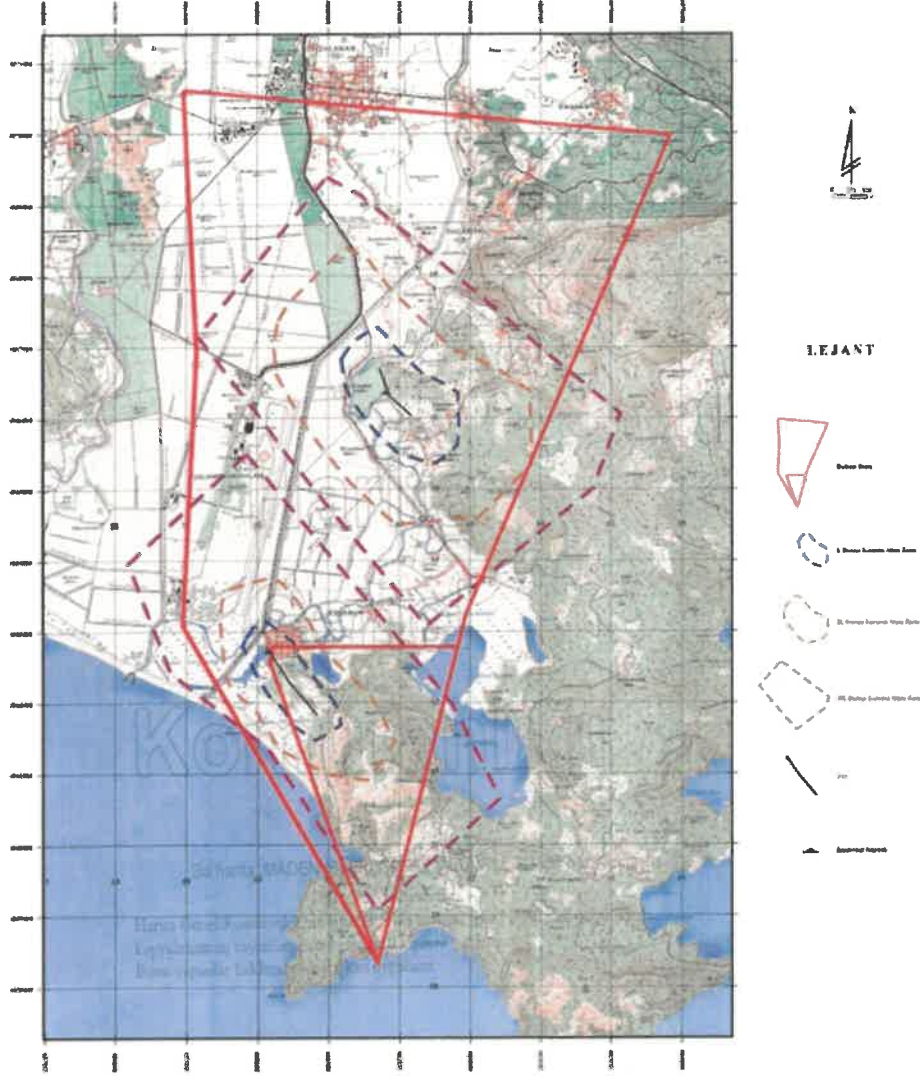
6. JEOTERMAL KAYNAK KORUMA ALANI ETÜT RAPORU

Kapukargın Mahallesiinde bulunan jeotermal kaynağa ilişkin hazırlanan ve Muğla Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı tarafından 12.06.2015 tarihinde onaylanan Dalaman kapukargın 48002 ve 06 nolu işletme ruhsatlarına ait Jeotermal Kaynak Koruma Alanı Etüt Raporunda belirlenen koruma alanı sınırlarına göre düzenleme yapılmıştır.

(Handwritten signature)



MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NE AİT 48902 NOLU İŞLETME RUHSAT ALANI,
DALAMAN SAĞLIK TUR. İNŞ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ'NE AİT 06 NOLU İŞLETME RUHSAT ALANI
I., II. ve III. DERECE KORUMA ALANLARI HARİTASI (ek-1)



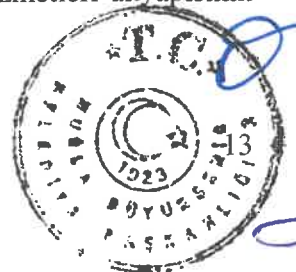
Harita 5 Jeotermal Kaynak Koruma Alanları Haritası

7. PLAN KARARLARI GELİŞİM SÜREÇLERİ

7.1 GEKA PLANI 2014-2023

Güney Ege Kalkınma Ajansı tarafından, Aydın-Muğla-Denizli İllerini kapsayan TR32 Düzey 2 Bölgesi 2014-2023 Bölge Planı, Bölgesel Gelişme Yüksek Kurulunun 30/12/2014 tarihli ve 2014/1 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Bölge planında; Muğla turizm, Aydın tarım, Denizli ise sanayi sektörü kimliği ön planda olacak iller olarak öngörülmektedir. Turizmde çeşitliliğin desteklenmesi amacıyla, Dalaman yat turizminin destekleneceği ilçelerden biri olarak belirlenmiştir. Ayrıca raporda Dalaman İlçesinde öncelik verilmesi gereken konular olarak; rüzgar ve güneş enerjisi potansiyelinin desteklenmesi, sağlık hizmetleri altyapısının

(Handwritten signature)



desteklenmesi, kadının iş gücüne katılımının desteklenmesi ve okul öncesi eğitim için öncelik verilmesi önerilmektedir.

2014-2023 Bölge Planında ekonomik açıdan Dalaman, “turizm yoğun geleneksel ekonomi merkezi” olarak belirlenmiştir.

7.2 AYDIN-MUĞLA-DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLAN KARARLARI

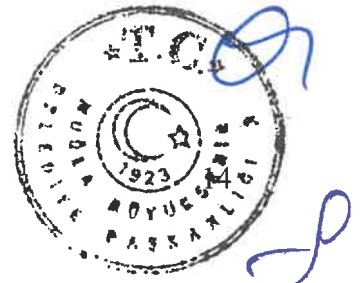
Dalaman, Muğla'nın Akdeniz Sahili'nde yer alan, havaalanı nedeni ile uğrak noktası durumunda olan önemli bir ilçesidir. Havaalanı, ilçede hizmetler sektörü payını yükselten en önemli girdiyi oluşturmaktadır. İlçede havaalanına bağlı olarak yolcu taşımacılığı; MOPAK Kâğıt Fabrikası ile TİGEM'e bağlı olarak da nakliyecilik gelişmiştir.

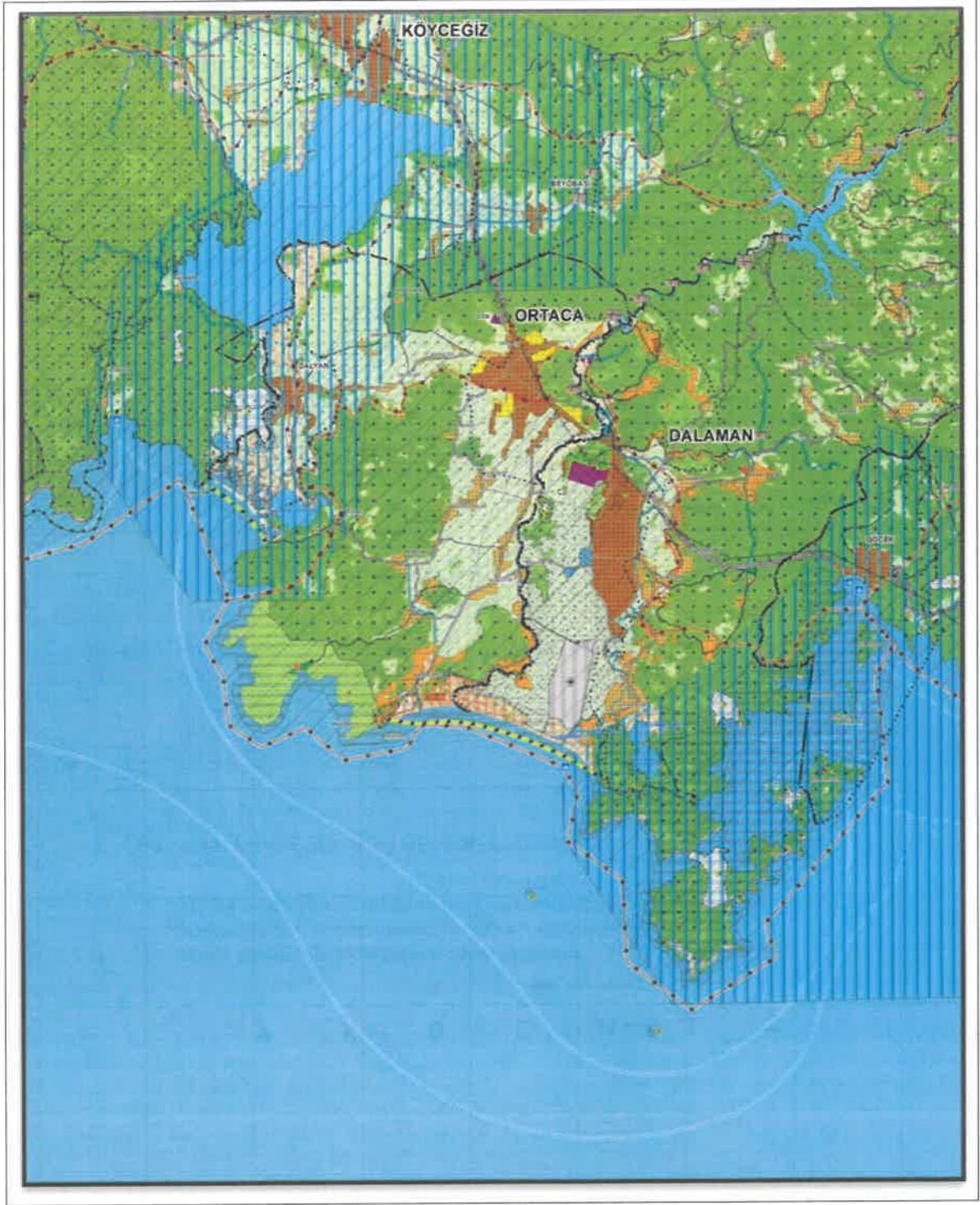
Dalaman, deniz, kültür ve doğa turizminde ildeki önemli noktalardan biridir. Dalaman Çayı uluslararası ilgi gören rafting alanlarından biridir. İlçede, ekolojik öneme sahip Dalaman Deniz kaplumbağaları Yuvalama Kumsalları ve Dalaman Ovası Önemli Bitki Alanları bulunmaktadır.

Aydın Muğla Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı verilerine göre Muğla ilinin sektör dağılımına bakıldığında hizmetler sektörünün %51 oranıyla ağırlıklı sektör olduğu görülmektedir. İlde hizmetler sektörünün gelişmiş olmasında turizmin önemli bir faktördür. Dalaman İlçesi de Dalaman Çayı, eşsiz koyları ve doğal değerleriyle Muğla İli içerisinde turizme önemli bir katkı sağlamaktadır. İlçede turizmin gelişmiş olmasıyla birlikte Dalaman verimli tarım topraklarına sahiptir. Sektör dağılımında da görüldüğü üzere tarım sektörü %35'lik oranla önemli bir yere sahiptir. Çevre Düzeni Planı'nda da turizm potansiyeli ve verimli tarım toprakları vurgulanarak, 'ekolojik turizmin geliştirilmesi' kararlarının bulunduğu görülmektedir. Bugünkü karakteri ve doğal kaynakları ile bir uluslararası deniz ve doğa turizmi merkezi olarak gelişmeye devam edeceği öngörülmektedir.

Dalaman'da 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı plan kararları incelendiğinde plan döneminde oluşması beklenen gelişme için yeterli kapasiteye sahip olan mevcut onaylı plan kararlarının korunduğu, tarımsal verimlilik ve tarımın katma değerinin artırılması yönünde büyük önem taşıyan TİGEM Arazisinin tarımsal amaçlı kullanıma devam ettirilecek şekilde korunduğu görülmektedir.

Dalaman İlçe Merkezi kentsel nüfusu 100.000 kişi olarak kabul edilmiştir. Planlama Bölgesi'nde, Dalaman'da ekolojik tarım ve eko-turizmin desteklenmesi önerilmektedir.





Harita 6 Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

FETHİYE – GÖCEK ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ

Muğla ilinde bulunan beş adet özel çevre koruma bölgesinden biri olan Fethiye Göcek Özel Çevre Koruma Bölgesi, Dalaman İlçe sınırları içerisinde bulunan koyları da

(Handwritten signature)



(Handwritten signature)

kapsamaktadır. Mülga Özel Çevre Koruma Kurumu tarafından onanan 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır.



Harita 7 Fethiye-Göcek ÖÇK Bölgesi

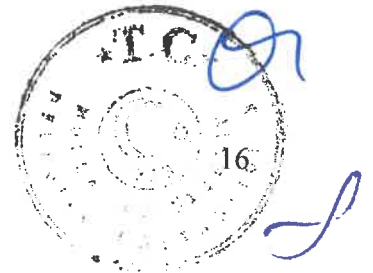
SARIGERME TURİZM MERKEZİ

Muğla ilinde on altı adet turizm merkezi ve bir adet kültür ve turizm merkezi bulunmaktadır. Bakanlar Kurulu'nun 27.12.2007 tarih ve 2007/13063 sayılı kararı ile ilan edilen Sarigerme Turizm Merkezinin bir kısmı Dalaman İlçesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



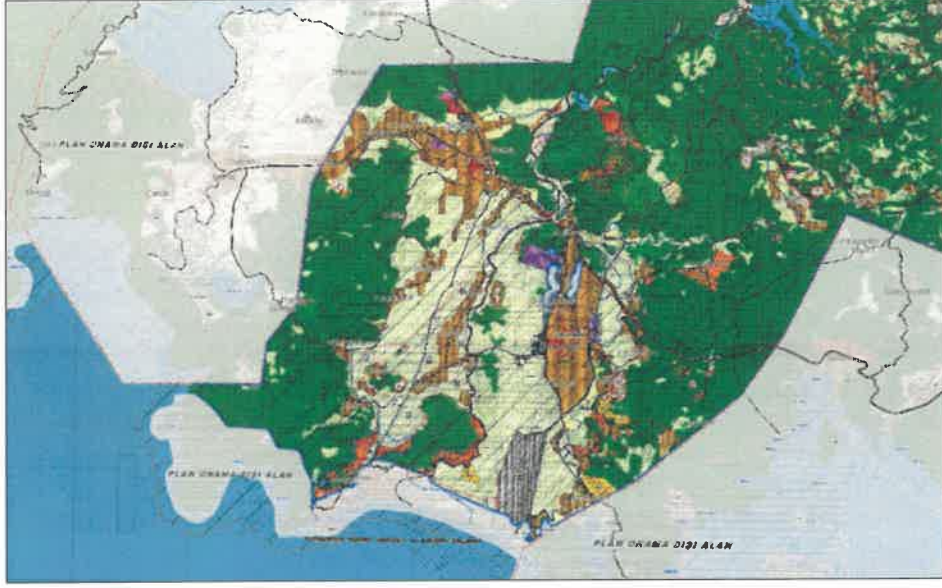
Harita 8 Sarigerme Turizm Merkezi

(Handwritten signature)



7.3 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Muğla İli 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu, 2021 tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu sürecinde yürürlükte olup Muğla 1. İdare Mahkemesi'nin 21.09.2023 tarihli kararıyla iptal edilmiştir.



Harita 9 İptal edilen Muğla İli 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonundaki Dalaman ilçesi Kısmı

7.4 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

2021 tarihli Dalaman (Muğla) 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonunda yapılan değişiklikler, mevzuatta yapılan değişikliklere uyumlu hale getirmek (Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik), uygulama imar planı yapım sürecinde tespit edilen teknik çizim hataları, enerji nakil hatlarına ilişkin verilerin ve buna bağlı olarak kurum görüşündeki değişiklikler ile birlikte yeni eklenen hatların plana işlenmesi sonucu nazım imar planının uygulama imar planı ile uyumlu hale getirilmesi amacıyla yapılmıştır. Uygulama imar planının hazırlık sürecinde meydana gelen doğal afetler, yönetmeliklerde değişikliğe gidilmesine ve bu durumda imar planlarının uygulanmasında kentsel problemlere yol açacağından yönetmelikler doğrultusunda plan kademeleri arası uyumluluğu sağlamak amacıyla nazım imar planı değişikliği yapılmasını gerekli kılmıştır.

Planlama alanında 2021 tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda verilen yoğunluk kararları devam ettirilerek, meskun konut alanları düşük yoğunluklu (A) ve (B) şeklinde, gelişme konut alanları ise orta, düşük ve seyrek yoğunluklu olarak kademelendirilmiştir. Nazım imar planı değişikliği sonucu planlama alanının bütününe yönelik hesaplar, nazım imar planı revizyonunda verilen yoğunluk kararı olan meskun konut alanları için düşük yoğunluk (A) 130 kişi/ha, düşük yoğunluk (B) 90 kişi/ha, gelişme konut alanlarında

(Handwritten signature)



orta yoğunluk 126 kişi/ha; düşük yoğunluk 90 kişi/ha ve seyrek yoğunluk 32 kişi/ha üzerinden tekrar hesaplanmıştır. Planlama alanında nüfus yoğunluğu kent merkezinde çepçepere göre artış göstermektedir. Diğer bir konut kullanımının da yer aldığı Ticaret-Konut Alanları'nda ise konut kullanım oranı nazım imar planı revizyonunda da belirtildiği üzere en fazla %65 olarak sınırlandırılmıştır. TİCK alanlarında brüt nüfus yoğunluğu 135 kişi/ha'dır. Bu alanlardaki konut kullanımının uygulama imar planında kademelendirilmesi öngörülmüştür.

Nazım imar planı değişikliği ile, onaylı nazım imar planı revizyonunun nüfus kapasitesi, yoğunluk kararları aynen devam ettirilerek sosyal ve teknik altyapı standartları iyileştirilmiştir.

Tablo 1 2024 Tarihli Nazım İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ALAN DAĞILIM TABLOSU			
ALAN KULLANIMI	ALAN (m²)	ALAN (ha)	m²/Kişi
KONUT ALANLARI			
MEVCUT KONUT (A) (DÜŞÜK YOĞUNLUKLU)	2804590.33	280.5	37.4
MEVCUT KONUT (B) (DÜŞÜK YOĞUNLUKLU)	1063976.33	106.4	14.2
MEVCUT KONUT (DÜŞÜK YOĞUNLUKLU) TOPLAM	3868566.66	386.9	51.6
GELİŞME KONUT (ORTA YOĞUNLUKLU)	887464.58	88.7	11.8
GELİŞME KONUT (DÜŞÜK YOĞUNLUKLU)	724524.57	72.5	9.7
GELİŞME KONUT (SEYREK YOĞUNLUKLU)	412967.88	41.3	5.5
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI			
TİCARET ALANI (T1)	55979.40	5.6	0.7
TİCARET ALANI (T2)	619096.60	61.9	8.3
TİCARET+KONUT ALANLARI	1023569.88	102.4	13.6
TİCARET+TURİZM ALANLARI	468549.84	46.9	6.2
BELEDİYE HİZMET ALANI	140475.86	14.0	1.9
KAMU HİZMET ALANI	36132.63	3.6	0.5
AKARYAKIT VE SERVİS İST ALANI	18656.11	1.9	0.2
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	133189.55	13.3	1.8
TOPLU İŞYERLERİ	54148.27	5.4	0.7
PAZAR ALANI	13856.64	1.4	0.2
ASKERİ ALAN	12185.57	1.2	0.2
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI			
EĞİTİM ALANI	500121.51	50.01	6.7
YÜKSEKÖĞRETİM ALANI	34765.04	3.5	0.5
SAĞLIK ALANI	125698.64	12.57	1.7
SOSYALTESİS ALANI	56072.23	5.6	0.7
KÜLTÜREL TESİS ALANI	20879.28	2.1	0.3
SPOR ALANI	83518.74	8.4	1.1
İBADET ALANI	46834.30	4.7	0.6
TURİZM ALANLARI			
TURİZM ALANI	6925.23	0.7	0.1
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	9017.16	0.9	0.1
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR			
ORMAN ALANI	159150.85	15.9	2.1
REKREASYON ALANI	82501.50	8.3	1.1
PARK	825748.48	82.6	11.0
PASİF YEŞİL	13850.42	1.4	0.2
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	12769.87	1.3	0.2
BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR			
TARIM ALANI	646397.28	64.6	8.6
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI			
TERMİNAL (OTOGAR)	14961.89	1.5	0.2

(Handwritten signature)

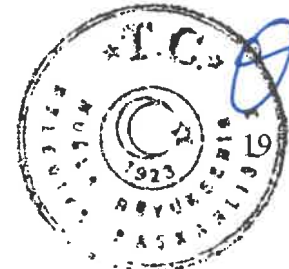


TIR KAMYON GARAJ	7633.24	0.8	0.1
TEKNİK ALTYAPI ALANI	21268.84	2.1	0.3
OTOPARK	97019.87	9.7	1.3
YOL	2043346.13	204.3	
TOPLAM	13277844.5	1327.8	

Tablo 2 2024 Tarihli Nazım İmar Planı Değişikliği Sosyal - Teknik Altyapı Standartları

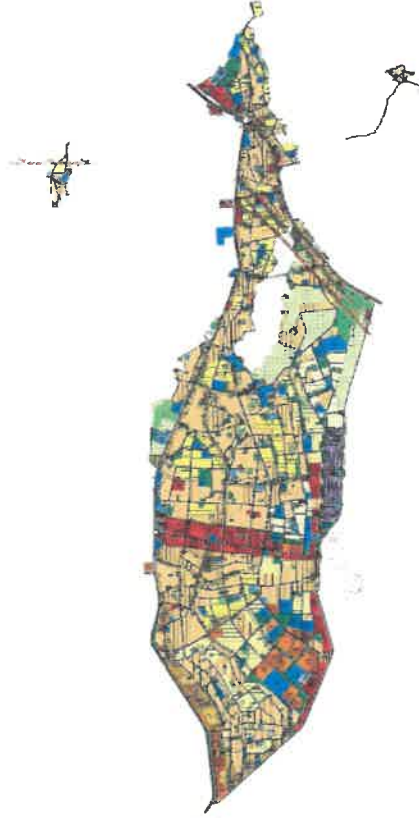
ALTYAPI STANDARTLARI TABLOSU (Toplam alana göre, 75000 nüfus)						
NÜFUS GRUPLARI	0 - 75.000			Önerilen Altyapı Alanı ve Standardı		
	ALTYAPI ALANLARI	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	Nüfusa Göre Planlan Alan (m ²)	Toplam Donatı Alanı (m ²)	m ² /kişi
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	Anaokul	0.50	1.500-3.000	37500	500121.5	6.7
	İlkokul	2.00	5.000-8.000	150000		
	Ortaokul	2.00	6.000-10.000	150000		
	Gündüzlü Lise	2.00	6.000-10.000	150000		
	Yatılı Lise		10.000-15.000			
	Endüstri Meslek Lisesi, Çok Programlı Lise		10.000-15.000			
	Özel Eğitim, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezleri		2.000-4.000			
	Halk Eğitim Merkezi, Olgunlaşma Enstitüsü		3.000-5.000			
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	Çocuk Bahçesi	10.00		750000	908250.0	12.1
	Park					
	Meydan					
	Semt Spor Alanı					
	Botanik Parkı					
	Mesire Yeri					
	Rekreasyon					
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	Aile Sağlık Merkezi	1.50	750-2.000	112500	125698.6	1.7
	Basamak Sağlık Tesisleri		3			
	Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi		Ünit başına (110) m ²			
	Doğum ve Çocuk Bakım Evleri		Yatak başına (130) m ²			
	Devlet Hastaneleri					
	İhtisas/Eğitim ve Araştırma Hastaneleri					

02



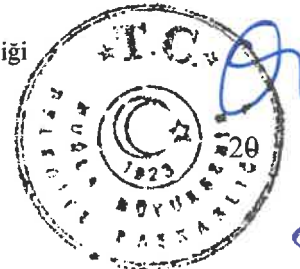
02

	Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Hastaneleri					
	Sağlık Kampüsleri		Yatak başına (220) m ²			
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI		0.75		56250	160470.3	2.1
İBADET YERİ	Küçük ibadet yeri	0.50	1000	37500	46834.3	0.6
	Orta ibadet yeri		2500			
	Büyük ibadet yeri ve külliyesi		10000			
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)		1.00		75000	76657.0	1.0
NOT: PLANLAMA ALANI DIŞINDA KALAN ARITMA TESİSİ (32793 m2 = 3 HEKTAR) TEKNİK ALTYAPIYA DAHİL EDİLMİŞTİR.						



Harita 10 2024 Tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

(Handwritten signature)



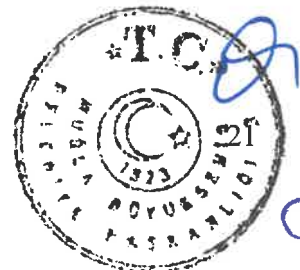
(Handwritten signature)

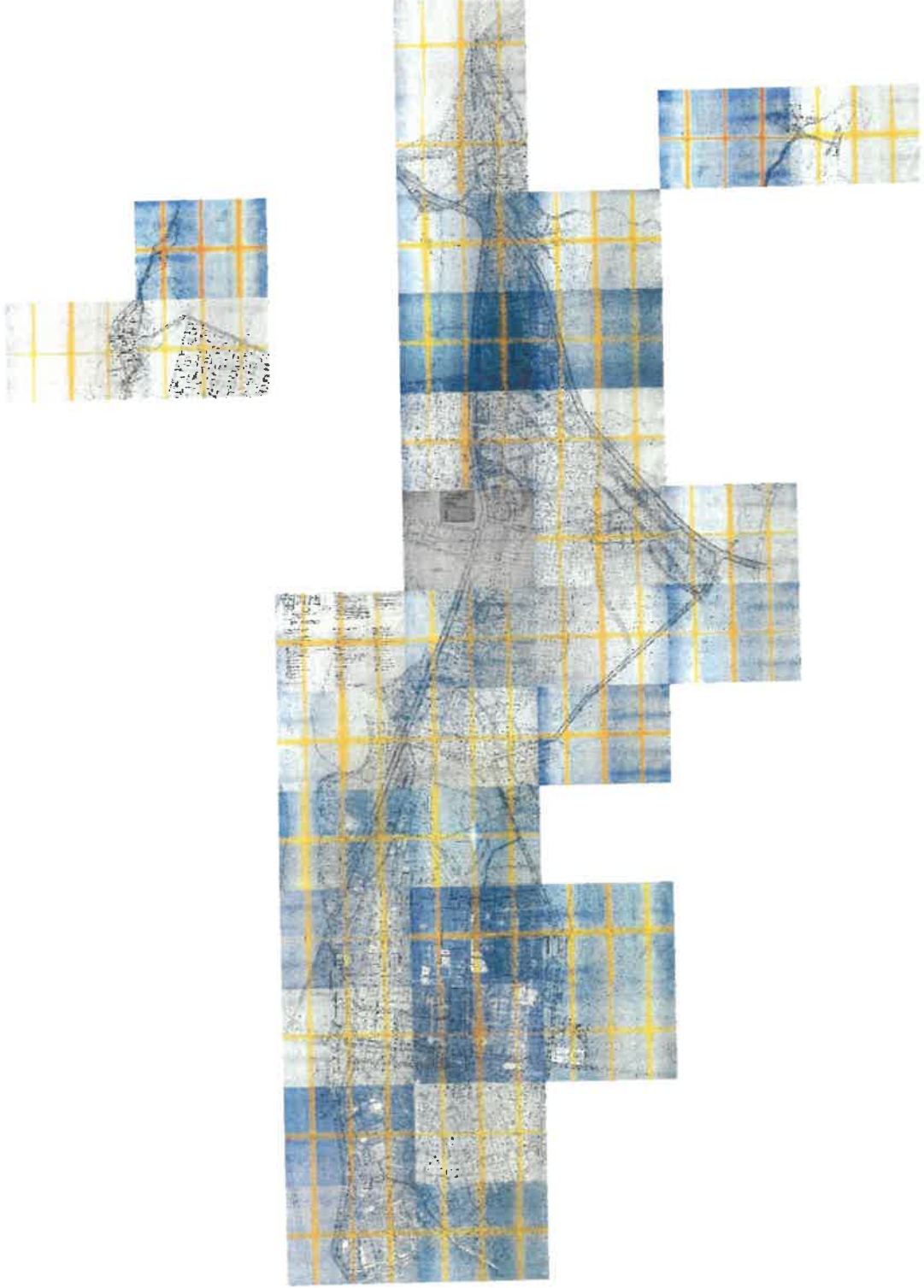
7.5 MEVCUT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Aşağıda verilen Dalaman İlçesinin Mevcut Uygulama İmar Planı; Dalaman Belediye Meclisi'nin 21/06/1988 tarih ve 41 sayılı kararı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu olarak onaylanmıştır.

1997 yılında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu onaylanırken Dalaman belediye meclisinin gündemine, 1988 yılından 1997 yılına kadar yapılmış planların 1988 yılında onaylanmış olan plana işlenmesi olarak gündeme alınmış olup; Dalaman Belediye Meclisi'nin 27/02/1997 tarih ve 78 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu onaylanarak yine aynı tarih ve sayı kararı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kararlarının paftaya işlenmesine kararı alınmıştır.

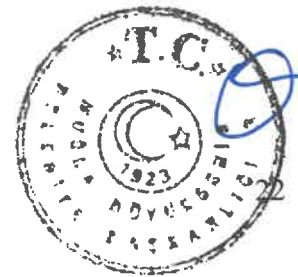
(Handwritten signature)





Harita 11 1988 Tarihli Dalaman 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

DALAMAN (MUĞLA)
UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
ANALİZLER



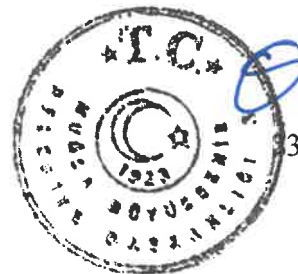
GÖSTERİM
SINIRLAR

- 1988 YILI UİP VE 1997 YILI NİP SINIRLARI
- 1988 YILI UİP VE 1997 YILI NİP SINIRLARI

1988 YILI UİP VE 1997 YILI NİP SINIRLARI
Ölçek: 1/15.000

Harita 12 1997 yılı nazım imar planı ve 1988 yılı uygulama imar planı sınırları

[Handwritten signature]

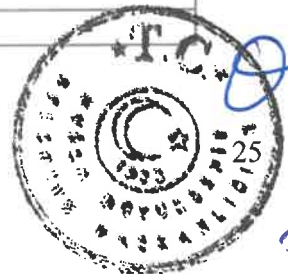


[Handwritten signature]

Tablo 3 Dalaman 1/1000 Ölçekli Mevcut Uygulama İmar Planı Alan Dağılım Tablosu

ALAN KULLANIM KARARI	UİP	
	ALAN (m ²)	ALAN (ha)
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	663936.35	66.39
KENT ORMANI ALANI	-	-
PARK ALANI	846830.41	84.68
REKREASYON ALANI	16251.8	1.63
ÇOCUK OYUN ALANI	-	-
PASİF YEŞİL ALAN	-	-
REFUJ	61091.25	6.11
MEYDAN	8339.9	0.83
SPOR ALANI	16989.72	1.70
KREŞ-ÖZEL KREŞ, GÜNDÜZ BAKİMEVİ	6432.96	0.64
ANAOKULU ALANI	3001.11	0.30
İLKÖĞRETİM ALANI	80824.49	8.08
ÖZEL OKUL ALANI	6661.16	0.67
LİSE ALANI	84362.02	8.44
MESLEKİ-TEKNİK ÖĞRETİM TESİS ALANI	13395.57	1.34
HALK EĞİTİM MERKEZİ	-	-
YÜKSEKÖĞRETİM TESİS ALANI	32327.85	3.23
DİNİ TESİS ALANI	18882.6	1.89
SAĞLIK ALANI	34071.03	3.41
SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANI	20882.65	2.09
TERCİHLİ KULLANIM ALANI	238788.41	23.88
TİCARET - TURİZM ALANI	-	-
TURİZM ALANI	72394.1	7.24
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	5605.34	0.56
TİCARET KONUT ALANI	-	-
GELİŞME KONUT ALANI	4379848.08	437.98
MESKUN KONUT ALANI	897362.84	89.74
TİCARET ALANI	546393.31	54.64
TOPTAN TİCARET ALANI	13995.98	1.40
TOPLU İŞYERİ ALANI	-	-
BELEDİYE HİZMET ALANI	62556.64	6.26
RESMİ KURUM ALANI	55603.49	5.56
İDARİ HİZMET ALANI	-	-
TARIMSAL NİTELİKLİ ALAN	467686.61	46.77
ASKERİ ALAN	9063.39	0.91
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	114636.7	11.46
OTOGAR ALANI	6018.93	0.60
TIR PARKI ALANI	12952.14	1.30
PAZAR ALANI	41923.94	4.19
TRAFO ALANI	9742.42	0.97
BİSİKLET PARKI	-	-
TEKNİK ALTYAPI ALANI	-	-
GENEL OTOPARK ALANI	-	-

İS



İS

SANAYİ DEPOLAMA ALANI	5233.62	0.52
HAL PAZARLAMA ALANI	28781.43	2.88
KANAL	73914.33	7.39
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	10346.24	1.03
AKARYAKIT VE SERVİS İST ALANI	23114.23	2.31

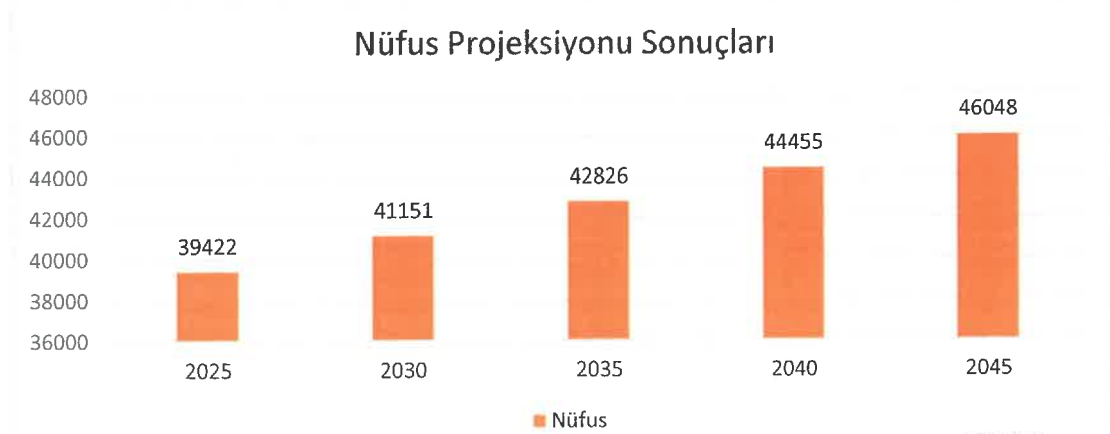
8. NÜFUS PROJEKSİYONU

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında 2025 hedef yılı nüfus kabulü Dalaman için 100.000 kişi olarak belirlenmiş, Muğla İli 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı 2025 hedef yılı nüfus kabulünde ise kentsel yerleşik nüfus 31.132 kişi, ikinci konut nüfusu 24.744 kişi olmak üzere toplam 55.876 kişi olarak belirlenmiştir.

Üst kademe plan kararları uyarınca 2025 hedef yılı nüfusu hesaplanarak bu doğrultuda nüfus kapasitesi irdelenmiş ve nüfus 2045 yılına kadar incelenmiştir. Yapılan bu hesaplamalar sonucunda projeksiyon yöntemlerinin ortalama değerleri esas alınarak planlama alanında sektörel projeksiyonlar hariç olmak üzere 2025 yılında yaşayacak nüfus 39.422 kişi, 2045 yılında yaşayacak nüfus ise 46.048 kişi olarak belirlenmiştir.

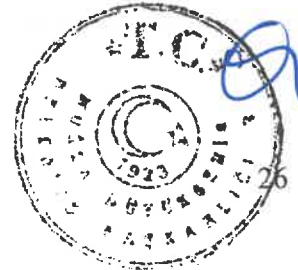
TÜİK verilerine göre 2018 yılında planlama alanında yaşayan 31.300 kişi haricinde 25.134 kişilik daha konut ruhsatı bulunduğu ve Dalaman ilçe merkezinde yoğunlaşan ikinci konut kullanımı dikkate alınarak konut sayısı ile mevcut nüfus arasındaki 25.134 kişilik fark ikinci konut nüfusu olarak kabul edilmiştir.

Bu durumda ikinci konut nüfusu ile birlikte 2025 yılında yaşayacak nüfus 64.556 kişi, 2045 yılında yaşayacak nüfus ise 71.182 kişi olacaktır. Projeksiyon hesapları ve ikincil konut nüfusu ile planlama alanında nüfus kabulü 75.000 kişi olup, sosyal – teknik altyapı standartları bu nüfusa göre oluşturulmuştur.



Grafik 1 Nüfus Projeksiyonu Sonuçları

(Handwritten signature)



(Handwritten signature)

9. KURUM GÖRÜŞLERİ ÖZETİ

- **ADM ELEKTRİK DAĞITIM BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN;**
 - 20.12.2022 tarih ve E-43798 sayılı görüşünde; "...Yapılan incelemede; planlama alanı bütününde toplam 139 adet (DM-TR) trafo alanı olarak planlandığı ve planlama sahasından geçen mevcut enerji nakil hatlarının emniyet ve salınım mesafelerinin, imar planına enerji nakil hattı koruma kuşağı olarak işlendiği tespit edilmiştir. Bunun yanı sıra, planlama alanına isabet eden Şirketimiz sorumluluğundaki (TEDAŞ'a ait) mevcut elektrik dağıtım tesislerinin, Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması gerektiğine dair plan notunun, hazırlanacak imar planının plan uygulama hükümlerine eklenmesi gerekmektedir. Bu şartlar dahilinde; söz konusu planlama alanında 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonunun yapılmasında, Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." belirtilmiştir.
 - Ocak 2023 tarihli YPM_SPY sayılı yazısında: "... 139 adet (DM-TR) trafo alanının planlandığı, mevcut enerji nakil hatlarının güzergahlarının ve koruma kuşaklarının işlendiği belirtilmiştir. Ancak yeniden yapılan incelemede; mevcut enerji nakil hat güzergahlarında işletmesel sıkıntılarının çözülmesi adına değişiklikler yapıldığı tespit edildiğinden imar planı çalışmalarına altlık teşkil etmesi adına güncel enerji nakil hat güzergahları ile emniyet ve salınım mesafeleri Ek-2'de sayısal olarak gönderilmektedir." belirtilmiştir.
- **T.C. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 13. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN;**
 - 31.01.2020 tarihli E-29649 sayılı görüşünde; "...yapılan incelemede Fethiye-Dalaman 2. Bölge Hd. Devlet Yolunun, Km: 62+000-62+300 arasında kamulaştırma sınırlarımız içerisinde otopark, park gibi kullanım kararları olduğu tespit edilmiştir. Kullanım kararlarının kaldırılması durumunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu uygun görülmektedir. Yolumuza bitişik parsellerde 2918 Sayılı Kara yollar Trafik Kanununun 17. ve 18. Maddeleri ve bu maddelere bağlı olarak çıkartılan " Karayollar Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik" (karayolu sınır çizgisine meskenlerde en az 5 metre, ticari tesis ve binalarda 25 metredir.) şartlarının sağlanarak yapı yaklaşma mesafelerinin imar planlarına işlenmesi gerekmektedir. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının onaylanmasına müteakip hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarıyla ilgili tarafımıza bilgi verilmesi gerektiği" belirtilmiştir.
 - 27.04.2020 tarihli ve E-95109 sayılı görüşünde; "... 31.01.2020 tarih ve E.29649 sayılı yazımızla tarafınıza gönderilen karayolu kamulaştırma sınırlarına uyulduğu ancak Fethiye - Dalaman - 2. Bl. Hd. Yolu, Km: 60+875 - 60+900 arasında, 2. Derece Ticaret Alanı olarak gösterilen kesimin kamulaştırma sınırları içinde kaldığı görülmüştür. Plan revizyonunda bütün Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanlarının mevcutta yer aldığı görülmektedir. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanlarının imar planlarında gösteriminde, 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. ve 18. Maddeleri ve bu maddelere bağlı olarak çıkartılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmeliğin" 37. 40. ve 41. Maddelere uyulmalıdır. Buna göre, ilgi yazı ekinde yer alan imar planı revizyonunda Yönetmelik şartlarına uymayan ancak müktesep hak teşkil eden tesisler için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu için Kurumumuzdan görüş alınması sırasında onay tarihini gösterir mevcut imar planlarının da yazı ekinde sunulması gerekmektedir. Yolumuza bitişik parsellerde; 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. ve 18. Maddeleri ve bu maddelere bağlı olarak çıkartılan "Karayollar Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik" şartlarının sağlanması gerekmektedir. Yol güzergahınıza ait

CF



2

kamulaştırma sınırlarımız içerisinde herhangi bir kullanım hakkı kararı getirilmemesi (park, refüj vb), imar ada kenarı çizgisinin kamulaştırma sınırlarımızla aynı olması ve çizgi kalınlığının kamulaştırma sınırlarımızın dışına doğru verilmesi gerekmektedir. Yukarıda belirtilen şartların yerine getirilmesi ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunun onaylanmasına müteakip hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu için Kurumumuza tekrar görüş sorulması kaydıyla söz konusu plan Kurumumuzca uygundur.” belirtilmiştir.

- **11.03.2022** tarihli E-757313 sayılı kurum görüşünde; 1 /1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Taslağı hakkında görüş talebinine karşılık, söz konusu taslağı incelenmesi neticesinde kamulaştırma sınırları içerisinde kalan pasif yeşil alan (refüj) kullanımlarının kamulaştırma sınırlarının dışına çıkarılması şartıyla Kurumlarınca uygun bulunduğu, onaylı plan paftaları ekte olup taslak plan onaylandıktan sonra Meclis Kararıyla birlikte bir takım onaylı pafta ve sayısal olarak kurumlarına gönderilmesinin gerektiğine değinilmiştir. Buna ek olarak söz konusu yollar üzerinde yapılacak ticari tesislerde Geçiş Yolu Ön İzin Belgesi alınması amacıyla kurumlarına başvurulması gerektiği, Geçiş Yolu Ön İzin Belgesi alınmadan ruhsatın alınamayacağı dile getirilmiştir.
- **11.01.2023** tarih ve E-1057224 sayılı görüşünde; 35 ada 75 numaralı parselde mevcutta Lpg İkmal Ve Akaryakıt Satış İstasyonu alanının T2 (Ticaret) alanına dönüştürülmesi ile ilgili görüş sorulmuş olup görüş cevabında: “fonksiyon değişikliği planlanan parsel,yönetmeliğin 37. Maddesinde belirtilen kavşak mesafesi şartlarını sağlamamaktadır. Bu sebeple mevcut durumda istenen plan değişikliğinin yapılması kurumumuzca uygun değildir. Ancak yazımız ekinde yer alan imar planı örneğinde olduğu gibi söz konusu parselde karayolumuza göre arka cephede kalan bir araç yolu ile ulaşılması ve bu kesimden geçiş alınması halinde plan değişikliği yapılması kurumumuzca uygun olacaktır” belirtilmiştir.
- **20.12.2023** tarih ve E-1401189 sayılı görüşünde; 151 ada 7 parsel ve 150 ada 2 parselin karayolu ile arasında kalan pasif yeşil alan düzenlemesinin uygun olup olmadığı hakkında görüş sorulmuş olup kurumun cevabında: “... İlgili yazı ekinde yapılması düşünülen pasif yeşil alan düzenlemesini kapsayan imar planı değişikliği, Bölge Müdürlüğümüzce uygun bulunmuştur. Uygun bulunan imar plan paftası ıslak imzalı olarak ekte gönderilmektedir. Yol güzergahımıza ait kamulaştırma sınırlarımız içerisinde herhangi bir kullanım hakkı kararı (park, refüj vb) getirilmemelidir. Söz konusu imar planı değişikliği onaylandıktan sonra, onay imzalı imar paftası ve sayısal olarak Meclis Kararıyla birlikte tarafımıza iletilmelidir.” belirtilmiştir.
- **26.02.2024** tarih ve E-1467934 sayılı görüşünde; Ticari parseller ve otogarın yapı yaklaşma mesafesinin 25 metre alınması, Devlet Karayoluna taşıt bağlantısı yapılması düşünülen parsellerin en az 20 metre cephe genişliği olmasına dikkat edilmesi ve karayolunun yol güzergahına ait kamulaştırma sınırları içerisinde herhangi bir kullanım hakkı kararı getirilmemesi (park, refüj, servis yolu vb) gerektiği belirtilmiş olup onaylı imar planında Atakent Kavşağı ile Havalimanı Kavşağı arasında kalan yol hattı boyunca 5 kat, zemin katlar ticaret, üst katlar konut olarak gösterildiği ve İmar planı değişikliğinde de ilgili parsellerin aynı şekilde kalması gerektiği belirtilmiştir. Ayrıca Hürriyet Mahallesi, 79 ada 9 numaralı parselde yapılması düşünülen Eğitim Alanının çekme mesafesinin 25 metre alınması ve ilgili parselin kuzeyinden karayoluna bağlanan 12 metrelik araç yolundan itibaren 100 metrelik asgari kavşak mesafesi içerisinde söz konusu parselde



Devlet Karayoluna Cephesinden geçiş alınmayacağı bildirilmiştir.

- **06.03.2024** ve E-754/1475956 sayılı görüşünde; “ Karayolumuz kenarında kalan ticari tesisler, otopark, resmi kurum alanları, sanayi alanları, kapalı depolar vb. fonksiyonları içeren parsellerde yapı yaklaşma mesafesi, kamulaştırma sınırlarımızdan itibaren asgari 25 metre alınmalıdır. Devlet Karayoluna taşıt bağlantısı yapılması düşünülen parsellerin en az 20 metre cephe genişliği olmasına dikkat edilmelidir. Yol güzergahımıza ait kamulaştırma sınırlarımız içerisinde herhangi bir kullanım hakkı kararı getirilmemesi (park, refüj, servis yolu, teknik altyapı alanı vb), gerekmektedir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 19. Maddesinin (f) bendinin (1) numaralı alt bendinde: “(Değişik:RG-25/7/2019-30842) İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan parsellerin; zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, gürültü ve kirlilik oluşturmeyen ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, eczane, Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla gününbirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler verilebilir.” ibaresi yer almaktadır. Dolayısıyla söz konusu kesimde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen şartlara uyulması halinde onaylı imar planında belirtilen yapılaşma koşullarında yapı yapılmasında Bölge Müdürlüğümüzce sakınca yoktur.yapılaşmanın bulunmadığı imar adalarında 1988 yılında onaylanan imar planından farklı bir yapılaşma planlanmak istenmesi halinde Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönelimlik şartlarına uyulması zorunludur.” denilmektedir.

- **MUĞLA VALİLİĞİ GENÇLİK VE SPOR İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN;**

- **23.01.2020** tarih ve 64718352-100-E.123459 sayılı yazısında, “İlçenizde bulunan mülkiyeti İl Müdürlüğümüze ait Spor Salonu, İlçe Stadı ve Tenis Kortlarının bulunduğu alan spor alanı olarak kalmak kaydıyla ve yeni yapılacak olan imar çalışmalarında kapalı ve açık spor tesisleri için alan ayrılması şartıyla uygun görülmektedir.” denilmektedir.

- **MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NIN;**

- **05.02.2024** tarih ve E-283962 sayılı yazısında;

“1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonu çalışmaları kapsamında hazırlanan plan teklifinde yer alan otopark alanları ve bisiklet yolları konusu, Ulaşım Koordinasyon Merkezi'nin (UKOME) 23.01.2024 tarihli toplantısında görüşülmüş olup, konuyla ilgili alınan 2024/160 sayılı karar Ek'te bulunmaktadır.

Parselin taşıt yolundan alması gereken hizmetlerin sağlanabilmesi için “parsellerde yapılacak ifrazlarda ifraz sonrası oluşacak parselin en az bir cephesinin taşıt yolundan cephe alması zorunludur” ibaresinin plan notlarına eklenmesi gerektiği, 7 metrelik yaya yollarından araç girişinin olması ile ilgili UKOME kararı, karayolları hariç onaylı imar planlarında yaya yoluna cepheli bulunan parselleri kapsamakta olup, UKOME kararı ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine aykırı plan kararı getirilemeyeceği, söz konusu UKOME kararının uygulamaya yönelik olması sebebiyle daha sonra ifraz yapacak olan parsellerin otoparkını kendi

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

içerisinde karşılaması için yukarıda bahsi geçen maddenin plan notlarına işlenmesi ayrıca, Şehirlerarası otobüs terminalinin önünde giriş-çıkış yapacağı karayolu cephe hattı üzerinde Atakent kavşağına bağlı servis yolunun mevcut terminal alanı için önem arz ettiğinden toplayıcı yol olarak hizmet almasının sağlanması ve bu çalışmanın planlara işlenmesi koşuluyla, trafik etüt raporunun uygun değerlendirileceği” belirtilmiştir.

• **MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ, SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, PLAN PROJE YATIRIM VE İNŞAAT DAİRESİ BAŞKANLIĞININ;**

○ 25.07.2022 tarih ve E-68968 sayılı görüşünde; “... Plan onama sınırları içerisinde içme-kullanma suyu ve atıksu (kanalizasyon) proje ve mevcut hatlarımızın imar adası içine denk gelen hatlarımız ile ilgili, imar adasında yapılacak olan her türlü kazı-dolgu, inşaat vb. durumlarda Kurumumuz İçme Suyu Dairesi Başkanlığımız ve Kanalizasyon ve Atıksu Arıtma Dairesi Başkanlıklarımıza bilgisi ve görüşleri doğrultusunda görevlendirecekleri personel/personeller nezdinde ilgilisi/ilgilileri, yatırımcı kurum/kuruluş veya kurumumuz tarafından gerekli iş ve işlemlerin yapılacağı yönünde Plan Açıklama Raporuna eklenmesi gerekmektedir.” Olarak belirtilen hususların yerine getirilmesi kaydıyla sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

• **MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI**

○ İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın; 08.08.2022 tarih ve E-131757 sayılı görüşünde; “...Sonuç olarak, öncelikle nazım imar planı revizyonu ile uyumsuz plan kararlarının giderilmesi, aynı hizmet etki alanı içerisindeki altyapı alanlarının toplam büyüklüğü ve standartlarının nazım imar planında belirlenen toplam büyüklük ve standartların altına düşürülmemesi, nüfus hesapları ile ilgili nazım imar planı kararları kontrol edilerek yapılaşma kararlarının bu doğrultuda belirlenmesine yönelik düzenlemelerin yapılması; plan açıklama raporu içerisinde verilen veri ve açıklamaların nazım imar planı revizyonuna ait açıklama raporu ve analitik rapor ile karşılaştırılarak gerekli düzeltmelerin yapılması; plan hükümlerinin mevzuata ve onaylı nazım imar planı hükümlerine aykırı maddelerinin yeniden düzenlenmesi; kullanım alanlarının gösterimleri ve tanımlarının imar mevzuatına uygun olarak düzeltilmesi; yukarıda yer alan tespit ve değerlendirmelere ek olarak Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik uyarınca gerekli düzenlemelerin yapılması, 18'inci madde uygulama etapları ile DOP oranlarına ilişkin analiz hazırlanması ve e-plan sistemine gerekli bilgi-belgelerin yüklenmesinin ardından Belediye Meclisinizce uygun görülmesi kaydıyla plan dosyasının Başkanlığımıza gönderilmesi halinde iş ve işlemlere devam edilebilecektir.” belirtilmiştir.

• **ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI MTA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ENERJİ HAMMADDE ETÜT VE ARAMA DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NIN;**

○ 23.01.2020 tarih ve 33507604- 152.03-E.6619 sayılı yazısında; “24.09.2013 tarih ve 28775 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu'nun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 18.Maddesinde " Yapılaşmaya ilişkin kısıtlama ve yasaklar yer alabilir ve bunlar imar planlarında esas alınır. Ancak jeotermal suyun alınması ve depolanması amacına yönelik yapı ve tesislerle, umumi amaçlara yönelik termal turizm ve sağlık tesislerinin yapılmasına doğal çıkışlardan elli metre, kuyulardan ise otuz metre çapında dairesel alan ile akışkan taşıyan aktif kırıklar ve

(Handwritten signature)

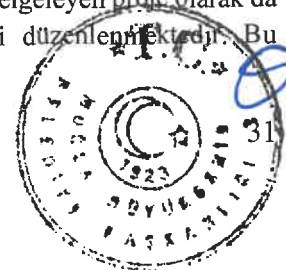


jeotermal sistemde kirlenmeye açık, kirlilik açısından zayıf zonları oluşturacak bol kırıklı, çatlaklı yapıya sahip litolojik zonların çevresinde elli metrelik sınır hariç olmak üzere, jeotermal rezervuardan yapılan üretimin veya reenjeksiyonun yeraltısuyu seviyesinde meydana getirebileceği değişimlerin 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 bulunmakta olup, bu hüküm doğrultusunda da Genel Müdürlüğümüzce sadece, I. Derece zon sınırı içerisinde ver alan jeotermal suyun alınması ve depolanması amacıyla yönelik yapı ve tesislerle umumi amaçlara yönelik termal turizm ve sağlık tesislerinin yapılmasına ilişkin görüş verilmektedir." denilmektedir.

• **İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN;**

- **17.01.2020** tarih ve 36256805-754 sayılı yazısında "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda hazırlanan İlçemiz 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda yeterli alan büyüklüğüne sahip yeni Sağlık Tesisleri Alanları planlandığı, Hürriyet Mahallesi 62 ada 11 parselin "Hastane Alanı " kullanımından "Belediye Hizmet Alanı" kullanımına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması hususunda görüşümüzün tekrar değerlendirilmesi ile ilgili ilgi c) yazınız incelenmiş olup, ilgi b) yazımızda belirttiğimiz gibi, Bakanlığımız 2018 yılı Makro planında bahsi geçen eski Hastane arsasına, İlçe Sağlık Müdürlüğü, 9 Aile Hekimliği Birimli Aile Sağlığı Merkezi ve 112 Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu (Yeni Yapım) planlamamızda herhangi bir değişiklik söz konusu olmadığından ve bahsi geçen alanın "Hastane Alanı" olarak kalması gerektiğinden, Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması kurumumuzca uygun bulunmamıştır." belirtilmiştir.
- **08.04.2021** tarih ve 754 sayılı yazısında; "Mülkiyeti Maliye Hâzinesine ait olan Dalaman İlçesi Hürriyet Mahallesi 62 ada 11 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Hastane Alanı" olarak belirlendiği, söz konusu eski Hastane arsasının Altıntaş Mahallesi 3152 ada 3 parselde yeni Devlet Hastanesinin yapılması ile atıl durumda kaldığı, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda hazırlanan Dalaman İlçesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda yeterli alan büyüklüğüne sahip yeni Sağlık Tesisleri Alanları planlandığı, bu nedenle Hürriyet Mahallesi 62 ada 11 parselin "Hastane Alanı" kullanımından "Belediye Hizmet Alanı" kullanımına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyon/ Değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı Değişikliği Revizyon/ Değişikliği yapılması. Dalaman İlçesi Nazım İmar Planı içerisinde Hastane yapılabilecek en az 20.000 m² üzerinde bir alanın Sağlık Tesis Alanı olarak ayrılması halinde, ilgi tarih ve sayılı yazınızda belirtilen durum müdürlüğümüzce uygun mütalaa edilmektedir." belirtilmiştir.
- **01/04/2022** tarihli ve E-83913885 sayılı görüşünde 104-105 ada 1 parsel için "Özel Sağlık Alanı" kullanımına dönüştürülmesi talebine ilişkin; Özel hastanelerin yer seçimine ilişkin esasları Özel Hastaneler Yönetmeliğinin 8. ve 9. Maddesi ile belirlenmiş olup söz konusu maddelerde belirtilen "... ilgili mevzuata göre gayri sıhhi müesseselere yeterli uzaklıkta bulunan, yeterli yeşil alanı mevcut olan, hasta ve hasta yakınları ile hastane çalışanları için otopark ihtiyacı yeterli olan, ulaşım açısından uygun ve kolay ulaşılabilir olan ve imar ile ilgili mevzuat uyarınca özel hastane yapılabileceğine dair ilgili belediye tarafından bu durumunu belgeleyen proje olarak da uygun görülen yerlere..." Bakanlığımızca ön izin belgesi düzenlenmektedir. Bu

(Handwritten signature)



bağlamda özel sağlık tesis alanı tamamen imar planı ile ilgili bir durum olduğundan konunun yerel şartlar ve yukarıda belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak ilgili Belediyece değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir.

• **TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün;**

- E-4031832 sayılı ve 2023 tarihli görüşünde, Dalaman Nazım İmar Planı Revizyonu sınırlarına ek yeni yerleşim yeri açılmaması şartıyla, kent bütününde revizyon imar planı yapılmasında herhangi bir sakınca görülmediği belirtilmiştir.

○ **FETHİYE SULAMA BİRLİĞİ BAŞKANLIĞI'NIN;**

- 25.07.2023 tarihli ve E.664 sayılı görüşünde Muğla ili Dalaman ilçesinin 1/1000 ölçekli uygulama imar planınının 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonuna uygun hale getirilmesi amacıyla, yaklaşık 1311 hektar alanı kapsayan alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu yapılacağından dolayı devamlılığı olmayan sulama arklarının plan bütünlüğü açısından tekrar düzenlenmesi istenildiğinden, muhafazası gereken arklar görüş ekinde yer alan CD'de gönderilmiştir.

• **ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, MUĞLA ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ DALAMAN ORMAN İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ'nün;**

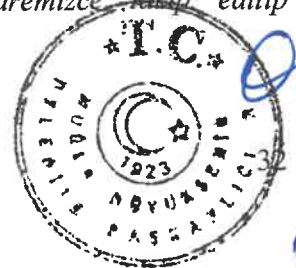
- 04.02.2020 tarih ve 85859786-250[255.03]-E.253490 sayılı yazısında, "Yapılan inceleme sonucunda "Alan 1" olarak gösterilen Kapıkargın Mahallesi Esca-İncebel olarak gösterilen bir kısmın orman sınırları dışına çıkartılan 2/B alanı olduğu ve bir kısmında orman sayılmayan ziraat alanı olduğu tespit edilmiş olup ayrıca imar planına konu edilmesinde herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatiyle;" şeklinde görüşü bildirilmiştir.

- 16.03.2022 tarihli ve 3894208 sayılı yazısındaki görüş raporunda;

“6831 Sayılı Orman Kanununun 3302 Sayılı Kanunla Değişik 2/B Madde çalışmasında OS noktalarına göre sınırlandırılmış devlet ormanlarında ve tapu kütüğünde ve kadastro paftalarında orman vasfı ile kayıtlı tescilli orman parsellerinde, tapuda orman vasfı bulunan idaremize tahsisli veya tahsis siz hazine veya maliye hazinesine kayıtlı taşınmazlarda ile OGM adına tahsisli orman alanlarında Ana Yasanın 169. Maddesi gereği yol, vb tesis veya altyapı tesis gibi nedenlerle kesinlikle imar çalışmasına konu edilmemesi orman bütünlüğünün muhafaza edilmesi kaydıyla imar çalışmasının yapılmasında bir sakınca bulunmadığı,

Ayrıca orman sınırları içerisinde bulunan idaremize ait bina ve tesisler ile idaremizce kişi ve kurum ve kuruluşlara irtifak hakkı ile izin verilen bina tesis ve alt yapı tesislerinin bulunduğu alanlarında imar çalışmasına konu edilemeyeceğinden bu kısımlarında imar çalışması dışında bırakılması halinde bir sakıncanın bulunmadığı, Yine Özel Mülkiyete konu taşınmazların kısmen veya tamamen ormanda kalan kısımlarının orman sınırlarında kalan bölümlerinin de imar çalışmasına konu edilmemesi gerekmekte olduğu, Orman Genel Müdürlüğü adına tapuda arsa-tarla vb kayıtlı taşınmazlarda imar çalışması neticesinde mevdana gelecek değişikliklerin idaremizce takip edilip değerlendirilmesi olduğu,

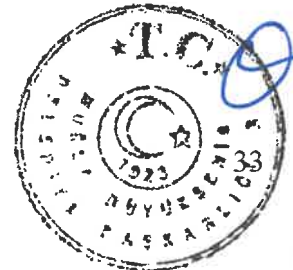
GA



Söz konusu plana konu alanda 6831 Sayılı Orman Kanununun 3302 Sayılı Kanun'la Değişik 2/B Madde çalışmasında OS noktalarına göre sınırlandırılmış devlet ormanlarında ve tapu kütüğünde ve kadastro paftalarında orman vasfı ile kayıtlı taşınmazlarda, tapuda orman (ağaçlık, eylemli orman) vasfı bulunan idaremize tahsisli veya tahsis siz hazine veya maliye hazinesine kayıtlı taşınmazlarda ile OGM adına tahsisli orman alanlarında orman sınırlarına uyulduğu takdir de uygun olabilecektir. ' ifadelerine yer verilmiştir.

- **Aralık 2023** tarihli ve E-10279029 sayılı görüşünde, Günlüklü ormanları arasında kalan 7-9 metre kadastro hatları arası genişliğe sahip aks boyunca 14 metrelik taşıt yolu açılması hakkında söz konusu talebin uygun olmadığı tespit edilmiştir.
- **İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN;**
 - **İL GIDA TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN;**
 - **05.02.2020** tarih ve E-347270 sayılı yazısında, " Planda Tarımsal Niteliği Korunacak Alan olarak tespitli yerler hariç 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında yapılacak bir işlem bulunmamaktadır. Bu kapsamda Dalaman Revizyon İmar Planı içinde bulunan 21.06.1988 tarih ve 41 sayılı meclis kararı ile onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planı bulunan alanlar ile 1997 yılı onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunan alanlar, 5403 sayılı Kanunun yayımlandığı 19.07.2005 tarihinden önce onaylı olduğundan ilgili planlar geçerlidir. Ancak bu planlı sahalar içerisinde Tarımsal Niteliği Korunacak Alan olarak belirlenen yerlerin tarımsal niteliği devam etmekte olup buralarda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı hükümleri geçerlidir" denilmektedir.
 - **02.07.2020** Tarih ve 46656313-235.01- E.1797443 Sayılı Yazısında, Dalaman Belediye Başkanlığı tarafından yapılan ve 2017 yılında Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin kararı ile kesinleşen ve onaylanan "Muğla ili Dalaman İlçesi Revizyon Nazım İmar Planı"nın geçerli olduğu değerlendirilmiştir. Bu nedenle 2017 yılında onaylanan Nazım imar planında tarımsal niteliği korunacak alan olarak tanımlı alanlar dışında kalan sahalar hakkında kurumumuzca yapılacak bir işlem bulunmamaktadır. Tarımsal niteliği korunacak alan olarak planlı yerler halen 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı kanunu kapsamında olup yapılacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda bu arazilerin tarımsal vasıflarının korunması gerekmektedir." denilmektedir.
- **ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, HAVAALANLARI DAİRE BAŞKANLIĞI'NIN;**
 - **10.02.2020** tarihli ve E-2510 sayılı görüşünde; "İlgi (b) Genelge hükümlerine ve Muğla Dalaman Havalimanı Mânia Planı kriterleri ile plan notlarına riayet edilmesi, İlgi (a) Kanun, Ek Madde 5 hükmü kapsamında Harita Genel Müdürlüğüne gerekli bilgilendirmelerin yapılması, İlgi (c) Yönetmelik ve Hava Seyrüsefer usulleri ile CNS sistemlerine etkisi açısından 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 şartlarıyla Genel Müdürlüğümüzce uygun mütalaa edilmektedir." diye belirtilmiştir.

(B)



• **ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN;**

- E.22749 sayılı görüşünde, Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün **11.05.2020** tarihli ve E.95428 sayılı yazısı kapsamında "Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik" ve "Doğal Sit Alanlarının Değerlendirilmesine İlişkin Teknik Esaslar" doğrultusunda doğal sit alanlarının yeniden değerlendirilmesi amacıyla Bakanlığımız Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğüne çalışmalar yapılmaktadır.

Söz konusu çalışmalar kapsamında hazırlanan "28- Ortaca-Dalaman / Sığla Ormanları Doğal Sit Alanı Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Raporu"na istinaden Muğla Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 25.10.2019 tarihli ve 254 sayılı Kararı ile İlimiz, Dalaman İlçesinde "Kesin Korunacak Hassas Alan" tescili uygun görülmüştür" ayrıca "İlgi yazı ile İlimiz, Dalaman İlçesinde bulunan alana ilişkin alınmış olan "Doğal Sit- Kesin Korunacak Hassas Alan" tescil kararının 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109/2. Maddesine göre 23.04.2020 tarihli ve 2476 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile onaylandığı ve 24.04.2020 tarihli ve 31108 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak ilan edildiği belirtilerek "Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik" kapsamında söz konusu alanda bulunan taşınmazlara ait tapu kütüğünün beyanlar hanesinde bulunan mevcut doğal sit şerhlerinin kaldırılarak yerine "Doğal Sit- Kesin Korunacak Hassas Alan" şerhinin konulması ve Müdürlüğümüz internet sayfasında en az bir ay süre ile duyurulması istenilmiştir.

Son olarak; 03.04.2021 Tarih ve 3758 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ekinde yer alan sınırlara göre düzeltme yapılmıştır. Bu düzeltmeye göre Kesin Korunacak Hassas Alan sınırı ve planın bütünleyen kesimleri yine plan bütününde verilen kararlar çerçevesinde değişiklik yapılmıştır." İfadelerine yer verilmiştir.

• **ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI, YEREL YÖNETİMLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN;**

- **30.05.2019** tarihli ve E-95696007 sayılı görüşünde; "Makamınızca da uygun görüldüğü takdirde; Muğla İli, Dalaman İlçesi, Taşlıburun Mahallesi, Milcivari Mevkii 151 ada 7 parsel sayılı 5,057566 hektar alanda ticaret alanı (alışveriş merkezi) yapılması için, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13 üncü maddesinin (d) bendi uyarınca, kamu yararı kararı verilmesi hususunu Olur'larınıza arz ederim." diye belirtilmiştir.
- **2023 yılı 5976412 sayılı görüşünde;** imar planı değişikliği, revizyonu ve ilaveleri hakkındaki esaslar Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 25 inci ve 26 ncı maddelerinde yer almaktadır. Ayrıca idari yargı kararı ile iptal edilen imar planlarının hiç yapılmamış sayılacağı, bir alana ilişkin imar planının iptali halinde, bu alanın (o plan açısından) plansız hale geleceği yönünde müstakar yargı kararları bulunmaktadır. Dolayısıyla yargı kararıyla imar planı iptal edilen alan için yapılacak planın yeni bir plan olduğu ve Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 21 inci maddesinin yedinci fıkrası





uygulamasının bu kapsamda ele alınmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir. Diğer taraftan, Kanunda gösterilen usul ve esaslar doğrultusunda oluşmuş imar parselleri ve yapılaşmalar bakımından, bölgenin ihtiyaçları ve mevcut yapılaşma da gözetilerek orman sınırları aleyhinde daraltma yapılmaması kaydıyla yeni plan yapılıncaya kadar alınacak tedbirlerin İdarenizce değerlendirilmesinin uygun olacağı mütalaa edilmektedir. Bununla birlikte 3194 sayılı Kanunun 29 uncu maddesi uyarınca başlanmış inşaatlarda müktesep hakların saklı olacağı tabiidir.

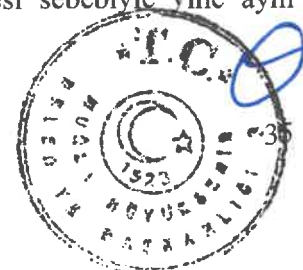
• **MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI, İNŞAAT VE EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN;**

- **30.03.2022** tarih ve 46825842 sayılı görüşünde 3231 ada 1 parsel ve 105 ada 1, 2 ve 5 parsel için numaralı taşınmazlarda “Özel Eğitim Alanı” talebine ilişkin; imar planında ayrılan eğitim alanlarının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 12. Maddesinde belirtilen hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine uyması, Kurum Açma, Kapatma Ve Ad Verme Yönetmeliği'nin 5-(c) maddesinin niteliklerine sahip olması ve üzerinde kamulaştırma külfeti doğuracak kullanım/muhdesat bulunmamasına dikkat edilmesi gerektiği belirtilmiştir. İmar Plan Revizyonu Taslağında, Bakanlığın yatırımları için ayrılan ve özel mülkiyete tabi olan eğitim alanlarının düzenleme ortaklık payı kapsamında temin edilmesi şartıyla alan içerisinde bulunan iki adet “Özel Eğitim Alanı” olarak belirlenmesinde sakınca olmadığı ve planlama alanına ilişkin olarak varsa öneri, talep, itiraz, plan ve projelerin belediyeye iletilmesi, imar planlarının ilgili kurumlarca yeni planların onaylanması halinde MEBCBS portalına işlenmek üzere Genel Müdürlüğe iletilmesi hususunda sakınca olmadığı belirtilmiştir.

- **12.02.2024** tarih ve **E-96502253** sayılı görüşünde; Hürriyet Mahallesi 3960 ada 1, 2, 7 ve 8 parsel numaralı taşınmazların tamamı ile 3960 ada 3 ve 6 parsel; 57 ada 3 parsel numaralı taşınmazların bir kısmına ilişkin Eğitim Alanına esas konumsal geçerliliği doğrultusunda; Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğinin 5-(c) maddesine, 3194 sayılı İmar Kanununa, *7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun* ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesine değinerek Söz konusu taşınmazların bulunduğu alanda mülkiyet problemlerinin giderilmesi, imar uygulamaları ile mülkiyet problemlerine çözüm üretilememesi halinde yukarıda belirtilen kriterlere uygun olarak plan değişikliğine ilişkin çözüm önerilerinin Bakanlığa gönderilmesine ilişkin görüşün ilgili belediyesine iletilmesi hususunda bilgilerini ve gereğini rica ettikleri belirtilmiştir.

• **DALAMAN KAYMAKAMLIĞI, İLÇE MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN;**

- **05.12.2023** tarih ve E-91281733 sayılı görüşünde Hürriyet Mahallesi 3960 ada 1, 2, 7 ve 8 parsel numaralı taşınmazların tamamı ile 3960 ada 3 ve 6 parsel; 57 ada 3 parsel numaralı taşınmazların bir kısmına ilişkin Eğitim Alanına esas konumsal geçerliliği doğrultusunda; “Anılan yer için Bakanlığımız daha önce eğitim tesisi olarak değerlendirilmesine karar vermesi sebebiyle yine aynı



şekilde revizyon planında yerinde değerlendirilmesi uygun görülmektedir.” diye belirtilmiştir.

10. MAHKEME KARARLARI

Dalaman onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve iptal edilmiş olan 2014 ve 2017 tarihli Nazım İmar Planlarına açılan ve sonuçlanan mahkeme kararları uyarınca bazı bölgelerde yeniden düzenlemeler yapılmıştır, söz konusu parseller ve alınan kararlar aşağıda belirtilmiştir.

Hürriyet Mahallesi, eski 57 ada, 4 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu alan;

Muğla İdare Mahkemesinin E: 2021/1259, K: 2023 2001 sayılı kararı ile Hürriyet Mahallesi. eski 57 ada, 4 parsel numaralı taşınmazı (ortaklığın giderilmesi davası uyarınca taksim ile ifrazen oluşan 22 adet taşınmazı) kapsayan alanda Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.08.2021-177 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Revizyonunun iptaline karar verildiği ancak mahkeme kararında taşınmazın meskun konut alanında kalan kısmının gelişme konut alanına dönüştürülerek yoğunluğunun azaltılmasının ve eski planda komşu parselde (57 ada, 3 parsel) yer alan eğitim alanının dava konusu parselde kaydırılmasının gerekçelerinin tam olarak ortaya koyulmaması nedeniyle planın iptaline karar verilmiş ise de kararın devamında bu kararın doğrudan yoğunluk artışına gidilmesi gerektiği ya da eğitim alanının başka taşınmazlara kaydırılması gerektiği yönünde bir sonuç doğurmayacağı, yeniden yapılacak planlama çalışmasında açıklanan konularda yeterli analiz ve araştırma yapmak suretiyle ayrıntılı plan gerekçeleri oluşturmak, ilgili kurumlardan (örneğin Milli Eğitim Müdürlüğü) gerekli görüşleri almak, davaya konu taşınmazlar çevresi ile birlikte ele alınarak yapılaşma yoğunluğu ve sosyal donatı dengesine yönelik standartlarının sağlanması yönünde hesaplamalar yapmak suretiyle yeniden plan kararı alınması gerektiği yönündeki değerlendirme yapıldığı; bu doğrultuda dava konusu Nazım İmar Planında Seyrek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (32 kişi/ha), Eğitim Tesisi Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Park Alanı ve Otopark Alanı olarak planlı taşınmazda yer alan eğitim alanına yönelik Milli Eğitim Müdürlüğünden görüş istendiği ve 05.12.2023 tarihli 91281733 sayılı görüş yazısında: “ anılan yer için Bakanlığımız daha önce eğitim tesisi olarak değerlendirilmesine karar vermesi sebebiyle yine aynı şekilde revizyon planında yerinde değerlendirilmesi uygun görülmektedir” şeklinde görüş belirtilmiştir.

Bu çerçevede taşınmazın güneybatısında kalan eğitim ve park alanı aynı bölgede yeniden düzenlendi, taşınmazın kuzeydoğusunda yer alan belediye hizmet alanı ise ibadet alanı olarak değiştirildi ve uygulama imar planında taşınmazın yapılaşma yoğunluğu çevresindeki gelişme

AB



d

konut alanları ile aynı olacak şekilde planlanmıştır. Bu planlama kararları, mahkeme kararına, kurum görüşüne, sosyal donatı alanının aynı hizmet çapı içerisinde kalmasına ve hizmet çapı içerisindeki sosyal-teknik altyapı standartlarına göre verilmiştir. Aynı zamanda parselin 2017 tarihli nazım imar planında Düzenleme ortaklık payı oranının %35.17 olduğu ancak 2021 tarihli nazım imar planı revizyonu ile sosyal donatı alanlarının incelemeleri, hizmet alanları ve standartları kapsamında ek sosyal donatılara ihtiyaç duyularak DOP oranının %45.24'e çıkarıldığı tespit edilmiştir. Parselin mahkeme kararları sonucunda tekrar nazım imar planı değişikliği ile imar planlarına dahil edilmesi sonucu, plan bütününde yapılan sosyal-teknik altyapı düzenlemeleri ile eğitim alanı yine yerinde çözülerek parsel bazlı DOP oranı %40.10 olarak analiz edilmiştir. Parsel sınırlarına denk gelen eğitim alanı 2021 tarihli nazım imar planı revizyonunda 7610.58 m² iken nazım imar planı değişikliği ile 5075.48 m² olarak düzenlenmiştir. Nazım imar planındaki imar adaları brüt imar adaları olmakla birlikte düzenleme ortaklık payının bu ölçekte hesaplanamamasından kaynaklı mevcut uygulama imar planı ve revizyon imar planı ile karşılaştırılarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu durumda 57 ada 4 parsel için DOP oranı; mevcut uygulama imar planında %41.17 olup revizyon uygulama imar planı ile bu oran %46.88 olarak analiz edilmiştir. Ancak ilgili parselin çevresinde yer alan parseller de henüz imar uygulaması görmemiş olup 18. Madde uygulamasında bu parseller ile birlikte değerlendirilmesi sonucu net değerler elde edilebilecektir.

Altıntaş Mahallesi, 92 ada, 6 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu alan;

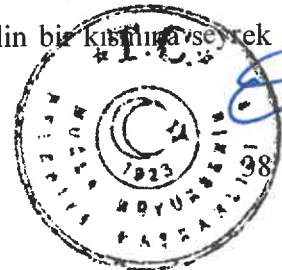
Mahkeme kararı uyarınca düzenleme yapılan bir diğer alan ise Altıntaş Mahallesi, 92 ada, 6 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu bölge olup Muğla 1. İdare Mahkemesinin E: 2020/1340, K: 2023/ 2188 sayılı kararı ile Dalaman Belediye Meclisinin 21.03.2014/41 sayılı kararı ile onaylanan nazım imar planının taşınmaza ilişkin kısmının iptali istemiyle açılan davaya yönelik iptal kararı alınmış ise de dava metninde davalı Dalaman Belediye Başkanlığının 10.09.2020-148 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanan ve 03.11.2021 tarihinde kesinleşen Dalaman 1/5000 ölçekli Nazım imar Plan Revizyonu yürürlüğe girdiği için dava konusu 2014 tarihli nazım imar planının yürürlükten kalktığı ve devam eden davanın konusuz kaldığına dair beyanına yönelik aynı alanda mahkemenin daha önce alınan E: 2014/ 1031, K: 2016/569 sayılı iptal kararı üzerine sonraki plan değişikliklerinin yapılmış olması nedeniyle davanın konusuz kalmadığı belirtilerek mahkeme kararını mevcut nazım imar planı revizyonu için de bağlayıcı kıldığı; buna göre Dalaman ilçesi yerleşiminin doğusunda alternatif bir ulaşım güzergâhı oluşturulmasının şehircilik ilkeleri ve planlama esasları





bakımından uygun olduğu ancak taşınmazın batısından geçen 22 m ve doğu sınırından geçen 15 m genişlikteki, birbirine yaklaşık 50 m mesafede, paralel konumlanmış iki ayrı yol güzergâhı ile sağlanmasının gerekli olmadığı, güzergahları aynı doğrultuda ve yakın mesafede olan söz konusu yolların ulaşımı aynı merkezlere sağladığı düşünülürse yolların kapasitesinden tam randımanla yararlanılamayacağı, kavşak noktalarının artması nedeniyle ek trafik yükü yaratacağı, bu yolların ağırlıklı olarak tarım alanı ve orman alanlarından oluşan bölgeden geçirilmesinin imalat yükü ve kamu zararına sebep olacağı, ayrıca kolay ve hızlı ulaşım olanağının bölgedeki tarım ve orman alanlarında yapılaşma baskısını artıracacağı gerekçeleriyle planın davaya konu kısmının iptaline karar verildiği; bu iptal gerekçeleri doğrultusunda daha önce 2017 yılında onaylanan nazım imar planı revizyonunda taşınmazın batısından geçen 22 m yolun 15 metreye düşürüldüğü, doğusundaki yolun ise korunduğu; öte yandan 2014 tarihli nazım imar planı kararlarından farklı olarak 2017 tarihli nazım imar planında İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün güncel görüşleri uyarınca tarım alanları tarım dışı amaçla planlanarak bölgenin kullanım deseninin değiştiği, daha sonra 2020 yılında onaylanan nazım imar planında ise bölgede eğitim, sağlık, kültürel tesis gibi altyapı alanları planlandığı ve taşınmazın batısından geçen 15 m taşıt yolunun güneyde küçük sanayi sitesinden başlayarak kuzeyde Günlüklü Caddesine kadar devam eden ve karayoluna bağlantı sağlayan önemli ulaşım akslarından biri olmasından dolayı bölgedeki altyapı alanlarının yoğunluğu, bu ulaşım aksının küçük sanayi alanı ile karayolu arasında kalan ve devamlılığı bulunan önemli bir ulaşım ağının parçası olması nedeniyle kaldırılamamakla birlikte 15 m yerine küçük sanayi alanı ve karayolu arasındaki bölümü 14 m olarak planlanmıştır.

İdare Mahkemesince yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi üzerine hazırlanan bilirkişi raporu ile dosya içeriğinde bulunan imar planı paftaları ve plan açıklama raporunun birlikte değerlendirilmesinden; dava konusu nazım imar planı revizyonunun, üst ölçekli plan kararlarına uyumun sağlanması, önceki plan revizyonuna ilişkin mahkeme kararlarının uygulanması, değişen sit sınırları çerçevesinde kullanım kararlarının tanımlanması gerekçeleriyle yapıldığı, imar mevzuatı açısından revizyon yapılma gerekçesinin bulunduğu, üst ölçekli plan kararları ile uyumlu plan kararları getirildiği, planların kademeli birlikteliği ilkesine uyumlu olduğu, uyuşmazlığa konu taşınmazın plan değişikliği öncesi kararlarda gelişme konut alanında kalan bölümünün komşu parsellerdeki aynı kullanım kararı ile bütünlük sağlayacak şekilde konut alanı olarak belirlendiği, davacının istemi doğrultusunda sahibi olduğu parsel turizm-ticaret alanı kullanım kararı getirilmesinin bu yerde plan kararlarıyla öngörülen plan bütünlüğünü bozacağı, bu nedenle dava konusu parselin bir kısmına vs. olarak



yoğunlukta konut alanı kullanım karan getirilmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonunda plan hiyerarşisi, şehircilik ilkeleri ve planlama ilkelerine aykırılık bulunmadığı sonucuna varılmıştır.

11. DALAMAN (MUĞLA) KENT BÜTÜNÜ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI

Dalaman (Muğla) 1/1000 ölçekli Kent Bütünü Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı, 1/5000 ölçekli nazım imar planına esas olarak, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin planlar arası kademeli birliktelik ilkesi, kurum-kuruluş görüşleri, mahkeme kararları, mevzuat hükümleri ve mekânsal analiz çalışmaları doğrultusunda hazırlanmıştır.

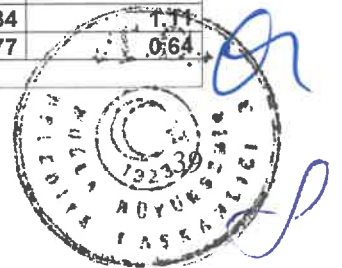
Planlama çalışmaları sürecinde değişen yönetmelikler, tespit edilen hatalar ve enerji nakil hatları gibi teknik altyapıya uyumluluk gerekçelerinden kaynaklı bu imar planı çalışmaları ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri eş zamanlı olarak yürütülmüştür. Böylelikle imar planları arası uyumluluk sağlanmıştır.

11.1 ALAN KULLANIMLARI DAĞILIMI

Tablo 4: NİP Değişikliği ve Revizyon-İlave Uygulama İmar Planı Alan Dağılımlarının karşılaştırılması

ALAN DAĞILIMI TABLOSU (Nüfus: 75000)				
ALAN KULLANIMI	2024 NİP ALAN (ha)	2024 NİP m ² /Kişi	UİP ALAN (ha)	UİP m ² /Kişi
KONUT ALANLARI				
MEVCUT KONUT (A) (DÜŞÜK YOĞUNLUKLU)	280.11	37.35	225.9	30.12
MEVCUT KONUT (B) (DÜŞÜK YOĞUNLUKLU)	106.47	14.20	82.4	10.99
MEVCUT KONUT TOPLAM	386.58	51.54	308.3	41.11
GELİŞME KONUT TOPLAM	202.58	27.01	160.30	21.37
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI				
TİCARET ALANI (T1)	5.60	0.75	5.29	0.70
TİCARET ALANI (T2)	61.78	8.24	51.41	6.86
TİCARET+KONUT ALANLARI	102.38	13.65	87.63	11.68
TİCARET+TURİZM ALANLARI	46.62	6.22	40.18	5.36
BELEDİYE HİZMET ALANI	14.05	1.87	6.57	0.88
KAMU HİZMET ALANI	3.61	0.48	1.12	0.15
AKARYAKIT VE SERVİS İST ALANI	1.87	0.25	2.30	0.31
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	13.32	1.78	1.76	0.24
TOPLU İŞYERLERİ	5.41	0.72	12.69	1.69
PAZAR ALANI	1.39	0.18	3.92	0.52
ASKERİ ALAN	1.22	0.16	1.28	0.17
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI				
EĞİTİM ALANI	49.85	6.65	51.8	6.91
YÜKSEKÖĞRETİM ALANI	3.48	0.46	3.07	0.41
SAĞLIK ALANI	12.57	1.68	12.74	1.70
SOSYAL TESİS ALANI	5.61	0.75	6.32	0.84
KÜLTÜREL TESİS ALANI	2.09	0.28	2.21	0.29
SPOR ALANI	8.22	1.10	8.34	1.11
İBADET ALANI	4.71	0.63	4.77	0.64
TURİZM ALANLARI				

(Handwritten signature)

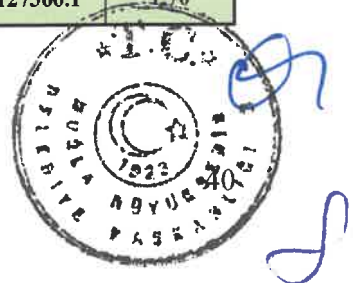


TURİZM ALANI	0.69	0.09	2.40	0.32
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	0.90	0.12	0.77	0.10
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR				
KENT ORMANI	15.92	2.12	15.99	2.13
REKREASYON ALANI	8.25	1.10	8.18	1.09
PARK	82.54	11.00	85.82	11.44
PASİF YEŞİL	1.39	0.18	8.73	1.16
AGAÇLANDIRILACAK ALAN	1.28	0.17	1.37	0.18
BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR				
TARIM ALANI	64.64	8.62	64.26	8.57
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI				
TERMİNAL (OTOGAR)	1.50	0.20	1.47	0.20
TIR KAMYON GARAJ	0.76	0.10	0.76	0.10
TEKNİK ALTYAPI ALANI	2.21	0.29	3.92	0.52
OTOPARK	9.67	1.29		
YOL	205.1		357.6	
TOPLAM	1327.8		1331.0	

Tablo 5 Nazım imar planı değişikliği ve uygulama imar planı revizyonu ve ilavesi altyapı standartları karşılaştırması

	ALTYAPI STANDARTLARI TABLOSU (Toplam alana göre, 75000 nüfus)							
	NÜFUS GRUPLARI	0 - 75.000			Önerilen Altyapı Alanı ve Standardı			
					2024 NİP DEĞİŞİKLİK		2024 UİP	
	ALTYAPI ALANLARI	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	Nüfusa Göre Planlan Alan (m ²)	Toplam Donatı Alanı (m ²)	m ² /kişi	Toplam Donatı Alanı (m ²)	m ² /kişi
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	Anaokul	0.50	1.500-3.000	37500	498516.8	6.6	517975.4	6.9
	İlkokul	2.00	5.000-8.000	150000				
	Ortaokul	2.00	6.000-10.000	150000				
	Gündüzlü Lise	2.00	6.000-10.000	150000				
	Yatılı Lise		10.000-15.000					
	Endüstri Meslek Lisesi, Çok Programlı Lise		10.000-15.000					
	Özel Eğitim, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezleri		2.000-4.000					
	Halk Eğitim Merkezi, Olgunlaşma Enstitüsü		3.000-5.000					
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	Çocuk Bahçesi	10.00	0	750000	907866.3	12.10	940077.2	12.53
	Park							
	Meydan							
	Semt Spor Alanı							
	Botanik Parkı							
Mesire Yeri								
Aile Sağlık Merkezi	1.50	750-2.000	112500	125698.6	1.68	127366.1	1.70	

(Handwritten signature)

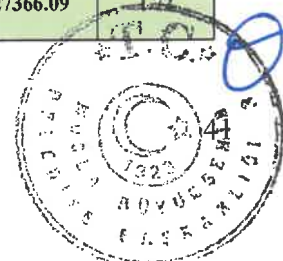


SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	Basamak Sağlık Tesisleri	0.75	3	56250	159158.3	2.12	168631.8	2.25
	Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi		Ünit başına (110) m ²					
	Doğum ve Çocuk Bakım Evleri		Yatak başına (130) m ²					
	Devlet Hastaneleri							
	İhtisas/Eğitim ve Araştırma Hastaneleri							
	Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Hastaneleri							
Sağlık Kampüsleri	Yatak başına (220) m ²							
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI		0.75	0	56250	159158.3	2.12	168631.8	2.25
İBADET YERİ	Küçük ibadet yeri	0.50	1000	37500	47128.24	0.63	47694.29	0.64
	Orta ibadet yeri		2500					
	Büyük ibadet yeri ve külliyesi		10000					
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)		1.00	0	75000	77490.6	1.03	94345.8	1.26
NOT: PLANLAMA ALANI DIŞINDA KALAN ARITMA TESİSİ (32793 m ² = 3 HEKTAR) TEKNİK ALTYAPIYA DAHİL EDİLMİŞTİR.								

Tablo 6 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planına Esas Altyapı Standartları Tablosu

ALTYAPI STANDARTLARI TABLOSU UİP 2024 (Nüfus:73985)						
NÜFUS GRUPLARI	0 - 75.000				Önerilen Altyapı Alanı ve Standardı	
ALTYAPI ALANLARI	Nüfusa Göre Asgari Alan (m ²)	Nüfusa Göre Planlan Alan (m ²)	m ² /kişi	Toplam Donatı Alanı (m ²)	m ² /kişi	
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI						
Anaokul	0.5	36992.5	59791.53	0.81	517975.36	7.0
İlkokul	2	147970	142810.45	1.93		
Özel Eğitim (İlkokul)			6972.25	0.09		
Ortaokul	2	147970	123866.56	1.67		
Özel Eğitim (Ortaokul)			24107.64	0.33		
Gündüzlü Lise	2	147970	110403.14	1.49		
Yatılı Lise			-	-		
Endüstri Meslek Lisesi,			42976.95	0.58		
Çok Programlı Lise			-	-		
Halk Eğitim Merkezi, Olgunlaşma Enstitüsü			3712.6	0.05		
Özel Eğitim, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezleri			3334.24	0.05		
ACIK VE YEŞİL ALANLAR						
Çocuk Bahçesi	10	739850	38478.83	0.52	940077.22	12.71
Park			816896.25	11.04		
Mevdan			2864.11	0.04		
Semt Spor Alanı			-	-		
Botanik Parkı			-	-		
Mesire Yeri			-	-		
Rekreasyon			81838.03	1.11		
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI						
Aile Sağlık Merkezi	1.5	110977.5	35256.46	0.48	127366.09	1.22
Özel Sağlık Alanı			21112.21	0.29		

(Handwritten signature)

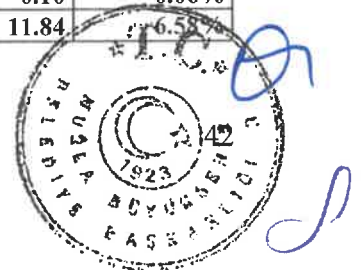


Basamak Sağlık Tesisleri			25172.66	0.34		
Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi			-	-		
Doğum ve Çocuk Bakım Evleri			-	-		
Devlet Hastaneleri			45824.76	0.62		
İhtisas/Eğitim ve Araştırma Hastaneleri			-	-		
Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Hastaneleri			-	-		
Sağlık Kampüsleri			-	-		
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI						
Sosyal ve Kültürel Tesisler	0.75	55488.75	168631.81	2.28	168631.81	2.28
İBADET YERİ						
Küçük ve Orta ibadet yeri	0.5	36992.5	47694.29	0.64	47694.29	0.64
Büyük ibadet yeri ve külliyesi			-	-		
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI						
Teknik Altyapı (Yol ve Otopark hariç)	1	73985	94345.81	1.28	94345.81	1.28

PLANLAMA ALANI DIŞINDA KALAN ARITMA TESİSİ (3 HEKTAR) TEKNİK ALTYAPIYA DAHİL EDİLMİŞTİR.

Tablo 7 1/1000 Ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planına Esas Alan Dağılımı ve Oranlar Tablosu

ALAN KULLANIM KARARI	ALAN (m ²)	ALAN (ha)	Kişi başı m ²	%Oran
KENT ORMANI ALANI	159868.38	15.99	2.16	1.20%
PARK ALANI	816896.25	81.69	11.04	6.14%
REKREASYON ALANI	81838.03	8.18	1.11	0.61%
ÇOCUK OYUN ALANI	38478.83	3.85	0.52	0.29%
PASİF YEŞİL ALAN	87308.51	8.73	1.18	0.66%
MEYDAN	2864.11	0.29	0.04	0.02%
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	13662.96	1.37	0.18	0.10%
AÇIK SPOR TESİS ALANI	27273.72	2.73	0.37	0.20%
KAPALI SPOR TESİS ALANI	56095.44	5.61	0.76	0.42%
KREŞ-ÖZEL KREŞ, GÜNDÜZ BAKİMEVİ	1836.05	0.18	0.02	0.01%
ANAOKULU ALANI	59791.53	5.98	0.81	0.45%
İLKOKUL ALANI	142810.45	14.28	1.93	1.07%
ORTAOKUL ALANI	123866.56	12.39	1.67	0.93%
ÖZEL İLKOKUL ALANI	6972.25	0.70	0.09	0.05%
ÖZEL ORTAOKUL ALANI	24107.64	2.41	0.33	0.18%
ÖZEL EĞİTİM ALANI	3334.24	0.33	0.05	0.03%
LİSE ALANI	110403.14	11.04	1.49	0.83%
MESLEKİ-TEKNİK ÖĞRETİM TESİS ALANI	42976.95	4.30	0.58	0.32%
HALK EĞİTİM MERKEZİ	3712.6	0.37	0.05	0.03%
YÜKSEKÖĞRETİM TESİS ALANI	30679.52	3.07	0.41	0.23%
DİNİ TESİS ALANI	47694.29	4.77	0.64	0.36%
SAĞLIK TESİS ALANI	25172.66	2.52	0.34	0.19%
ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI	21112.21	2.11	0.29	0.16%
AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ	35256.46	3.53	0.48	0.26%
HASTANE ALANI	45824.76	4.58	0.62	0.34%
SOSYAL TESİS ALANI	42850.52	4.29	0.58	0.32%
KÜLTÜREL TESİS ALANI	22051.93	2.21	0.30	0.17%
YURT ALANI	916.68	0.09	0.01	0.01%
ÖZEL YURT ALANI	11431.18	1.14	0.15	0.09%
YAŞLI BAKİMEVİ	6176.29	0.62	0.08	0.05%
TİCARET - TURİZM ALANI	401794.86	40.18	5.43	3.02%
OTEL ALANI	24015.82	2.40	0.32	0.18%
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	7692.14	0.77	0.10	0.06%
TİCARET KONUT ALANI	876259.46	87.63	11.84	6.58%

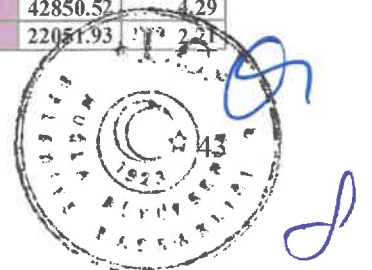


GELİŞME KONUT ALANI	1602963.44	160.30	21.67	12.04%
MESKUN KONUT ALANI	3083006.83	308.30	41.67	23.16%
TİCARET ALANI (T1)	52857.58	5.29	0.71	0.40%
TİCARET ALANI (T2)	514136.16	51.41	6.95	3.86%
TOPLU İŞYERİ ALANI	39194.01	3.92	0.53	0.29%
BELEDİYE HİZMET ALANI	65715.51	6.57	0.89	0.49%
RESMİ KURUM ALANI	23025.92	2.30	0.31	0.17%
KATLI OTOYOL ALANI	57875.66	5.79	0.78	0.43%
İDARİ HİZMET ALANI	11240.92	1.12	0.15	0.08%
TARIMSAL NİTELİKLİ ALAN	642579.32	64.26	8.69	4.83%
ASKERİ ALAN	11289.43	1.13	0.15	0.08%
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	126887.03	12.69	1.72	0.95%
OTOGAR ALANI	14712.96	1.47	0.20	0.11%
TIR PARKI ALANI	7593.98	0.76	0.10	0.06%
PAZAR ALANI	12843.9	1.28	0.17	0.10%
TRAFO ALANI	22823.54	2.28	0.31	0.17%
BİSİKLET PARKI	312.41	0.03	0.00	0.00%
TEKNİK ALTYAPI ALANI	16109.92	1.61	0.22	0.12%
AKARYAKIT VE SERVİS İST ALANI	17643.15	1.76	0.24	0.13%
SU YÜZEYİ	8711.48	0.87	0.12	0.07%
YOL ALANI	3575538.15	357.55	48.33	26.86%
TOPLAM	13310087.72	1331.01		100.0%

Tablo 8 Mevcut ve Öneri Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı Karşılaştırması

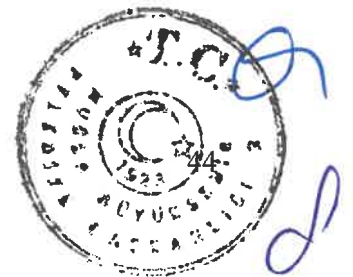
ALAN KULLANIM KARARI	MEVCUT UİP			2023 YILI UİP	
	ALAN (m ²)	ALAN (ha)		ALAN (m ²)	ALAN (ha)
KENT ORMANI ALANI	-	-	KENT ORMANI ALANI	159868.4	15.99
PARK ALANI	846830.41	84.68	PARK ALANI	816896.3	81.69
REKREASYON ALANI	16251.8	1.63	REKREASYON ALANI	81838.03	8.18
ÇOCUK OYUN ALANI	-	-	ÇOCUK OYUN ALANI	38478.83	3.85
PASİF YEŞİL ALAN	-	-	PASİF YEŞİL ALAN	87308.51	8.73
REFUJ	61091.25	6.11	REFUJ	-	-
MEYDAN	8339.9	0.83	MEYDAN	2864.11	0.29
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	-	-	AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	13662.96	1.37
SPOR ALANI	16989.72	1.70	AÇIK SPOR TESİS ALANI	27273.72	2.73
			KAPALI SPOR TESİS ALANI	56095.44	5.61
KREŞ-ÖZEL KREŞ, GÜNDÜZ BAKİMEVİ	6432.96	0.64	KREŞ-ÖZEL KREŞ, GÜNDÜZ BAKİMEVİ	1836.05	0.18
ANAOKULU ALANI	3001.11	0.30	ANAOKULU ALANI	59791.53	5.98
İLKÖĞRETİM ALANI	80824.49	8.08	İLKOKUL ALANI	142810.5	14.28
			ORTAOKUL ALANI	123866.6	12.39
ÖZEL OKUL ALANI	6661.16	0.67	ÖZEL İLKOKUL ALANI	6972.25	0.70
			ÖZEL ORTAOKUL ALANI	24107.64	2.41
ÖZEL EĞİTİM ALANI			ÖZEL EĞİTİM ALANI	3334.24	0.33
LİSE ALANI	84362.02	8.44	LİSE ALANI	110403.1	11.04
MESLEKİ-TEKNİK ÖĞRETİM TESİS ALANI	13395.57	1.34	MESLEKİ-TEKNİK ÖĞRETİM TESİS ALANI	42976.95	4.30
HALK EĞİTİM MERKEZİ	-	-	HALK EĞİTİM MERKEZİ	3712.6	0.37
YÜKSEKÖĞRETİM TESİS ALANI	32327.85	3.23	YÜKSEKÖĞRETİM TESİS ALANI	30679.52	2.99
DİNİ TESİS ALANI	18882.6	1.89	DİNİ TESİS ALANI	47694.29	4.77
			SAĞLIK TESİS ALANI	25172.66	2.52
SAĞLIK ALANI	34071.03	3.41	ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI	21112.21	2.11
			AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ	35256.46	3.53
			HASTANE ALANI	45824.76	4.58
SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANI	20882.65	2.09	SOSYAL TESİS ALANI	42850.52	4.29
			KÜLTÜREL TESİS ALANI	22051.93	2.21

İ



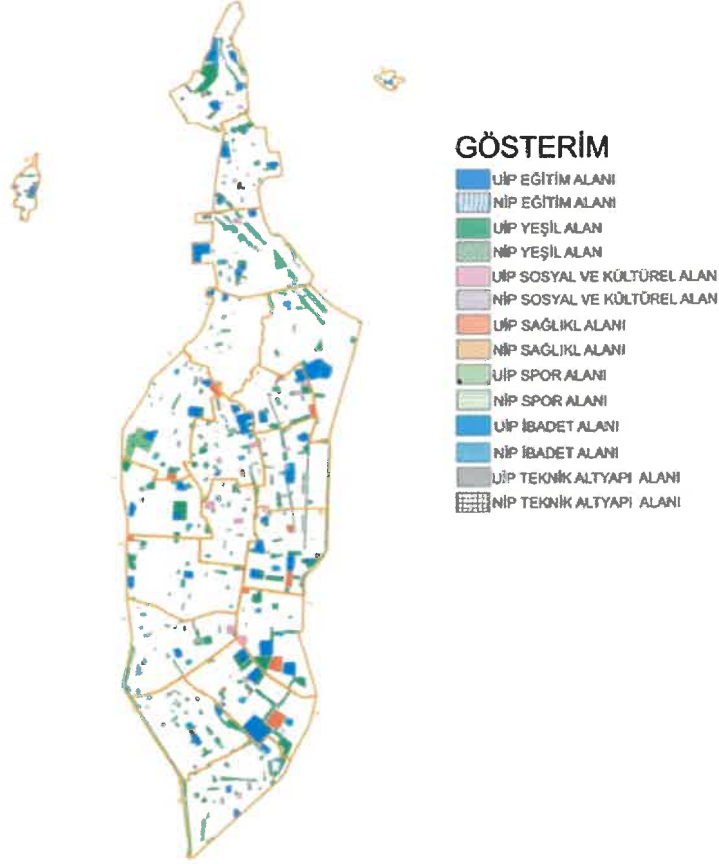
			YURT ALANI	916.68	0.09
			ÖZEL YURT ALANI	11431.18	1.14
			YAŞLI BAKİMEVİ	6176.29	0.62
TERCİHLİ KULLANIM ALANI	238788.41	23.88	TERCİHLİ KULLANIM ALANI	-	-
TİCARET - TURİZM ALANI	-	-	TİCARET - TURİZM ALANI	401794.9	40.18
TURİZM ALANI	72394.1	7.24	OTEL ALANI	24015.82	2.40
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	5605.34	0.56	GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	7692.14	0.77
TİCARET KONUT ALANI	-	-	TİCARET KONUT ALANI	876259.5	87.63
GELİŞME KONUT ALANI	4379848.08	437.98	GELİŞME KONUT ALANI	1602963	160.30
MESKUN KONUT ALANI	897362.84	89.74	MESKUN KONUT ALANI	3083007	311.50
TİCARET ALANI	546393.31	54.64	TİCARET ALANI (T1)	52857.58	5.29
TOPTAN TİCARET ALANI	13995.98	1.40	TİCARET ALANI (T2)	514136.2	51.41
TOPLU İŞYERİ ALANI	-	-	TOPTAN TİCARET ALANI	-	-
BELEDİYE HİZMET ALANI	62556.64	6.26	TOPLU İŞYERİ ALANI	39194.01	3.92
RESMİ KURUM ALANI	55603.49	5.56	BELEDİYE HİZMET ALANI	65715.51	6.57
KATLI OTOPARK ALANI	-	-	RESMİ KURUM ALANI	23025.92	2.30
İDARİ HİZMET ALANI	-	-	KATLI OTOPARK ALANI	57875.66	5.79
FARIMSAL NİTELİKLİ ALAN	467686.61	46.77	İDARİ HİZMET ALANI	11240.92	1.12
ASKERİ ALAN	9063.39	0.91	FARIMSAL NİTELİKLİ ALAN	642579.3	63.58
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	114636.7	11.46	ASKERİ ALAN	11289.43	1.13
OTOGAR ALANI	6018.93	0.60	KÜÇÜK SANAYİ ALANI	126887	12.69
TIR PARKI ALANI	12952.14	1.30	OTOGAR ALANI	14712.96	1.47
PAZAR ALANI	41923.94	4.19	TIR PARKI ALANI	7593.98	0.76
TRAFO ALANI	9742.42	0.97	PAZAR ALANI	12843.9	1.28
BİSİKLET PARKI	-	-	TRAFO ALANI	22823.54	2.28
TEKNİK ALTYAPI ALANI	-	-	BİSİKLET PARKI	312.41	0.07
SANAYİ DEPOLAMA ALANI	5233.62	0.52	TEKNİK ALTYAPI ALANI	16109.92	1.61
HAL PAZARLAMA ALANI	28781.43	2.88	SANAYİ DEPOLAMA ALANI	-	-
KANAL	73914.33	7.39	HAL PAZARLAMA ALANI	-	-
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	10346.24	1.03	SU YÜZEYİ	8711.48	0.87
AKARYAKIT VE SERVİS İST ALANI	23114.23	2.31	KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	-	-
			AKARYAKIT VE SERVİS İST ALANI	17643.15	1.76

AP



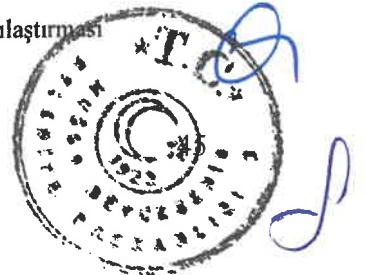
11.1.1 NİP-UİP SOSYAL DONATI ALANLARI BÖLGESEL HİZMET KARŞILAŞTIRMASI

Nazım imar planı değişikliğine esas sosyal donatı alanları, revizyon ve ilave uygulama imar planındaki sosyal donatı alanlarının konum ve büyüklükleri bakımından hizmet bölgelerine göre karşılaştırılmıştır. Bu analiz ile plan kademeleri arasındaki sosyal donatı alanları uyumluluğu analiz edilmiştir. Plan kademeleri arasındaki teknik çizim hatalarından kaynaklı alansal farklılıklar giderilmiş olup, donatı alanlarının dengelenmesi sağlanmıştır.



Harita 14 Plan kademeleri arası hizmet bölgelerine göre sosyal donatı alanları karşılaştırması

(El yazması)



11.2 PLANLAMA ALANI İSKÂN KABİLİYETİ

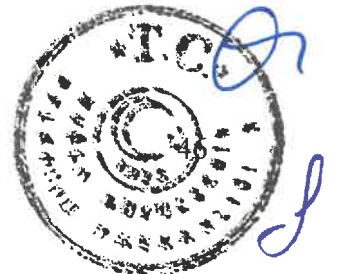
Planlama çalışması kapsamında 2045 yılına kadar nüfus projeksiyonları yapılmış olup projeksiyon yöntemlerinin ortalamaları sonucu 46048 kişilik nüfusa ulaşacağı analiz edilmiştir. Nüfus projeksiyonlarına ek olarak sektörel projeksiyon, ikinci konut nüfusu ve önceki imar planları ile üretilen kullanım kararları ile ilçenin altyapı durumu gibi faktörlerden elde edilen veriler doğrultusunda planlama alanında 2045 yılı için maksimum 75000 kişilik nüfusun yaşayacağı kabul edilmiştir. Uygulama imar planı revizyonu çalışması ile üretilen kullanım kararları doğrultusunda yapılan hesaplamalarda net nüfus değeri 73985 olarak hesaplanmıştır.

Dalaman ilçesinin nüfus değeri Türkiye İstatistik Kurumu'ndan alınan veriler doğrultusunda 47482 kişi ve hane halkı büyüklüğü ise 2.8 kişi/hane olarak tespit edilmiştir. Ancak bu mahallelerin tamamı planlama alanı içerisinde yer almamaktadır. Planlama alanının dışında kalan mahallelerin nüfusları toplamı 10112 kişi olup planlama alanı içerisinde kalan nüfus ise 37370 kişidir. Planlama alanındaki yerleşik konut alanlarının (plandaki meskun konut, ticaret-konut ve gelişme konut parsellerinin dolu olanları) tamamı yapılaşmış olmayıp mevcut durumda bulunan nüfusa ek olarak gelecek nüfusun hesaplanması için dolu-boş parseller analiz edilmiştir. Bu durumda planlama alanı içerisinde yer alan konut kullanım kararının (meskun, gelişme ve ticaret-konut alanı) bulunduğu uygulama görmüş 9412 adet parselin 5433 tanesi yapılaşmış durumda olup 3979 tanesi boş parsel olarak bulunmaktadır. Boş parsel alanlarına denk gelen ve bu imar planı ile belirlenen yapılaşma koşulları üzerinden gelecek nüfus hesaplaması yapılmıştır. 75000 kişilik nüfus kapasitesinin 37370 kişisi yerleşik durumda bulunurken 37630 kişilik nüfusun daha geleceği öngörülmektedir.

Gelecek olan 37630 kişilik nüfusun yapılaşma koşulları doğrultusunda dağılımı aşağıdaki gibidir:

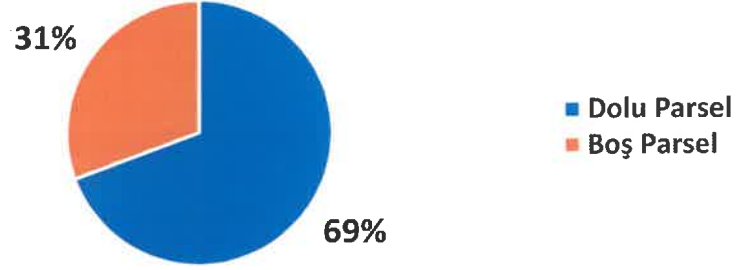
Tablo 9 Gelecek Nüfusun Dağılımı

ALAN KULLANIMI	TOPLAM PARSEL SAYISI	DOLU PARSEL SAYISI	BOŞ PARSEL SAYISI	BAĞIMSIZ BİRİM BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	MEVCUT NÜFUS	GELECEK NÜFUS
MESKUN KONUT ALANI	5544	3586	1958	110	37370	17912
TİCARET KONUT ALANI	1902	1121	781	125		3889



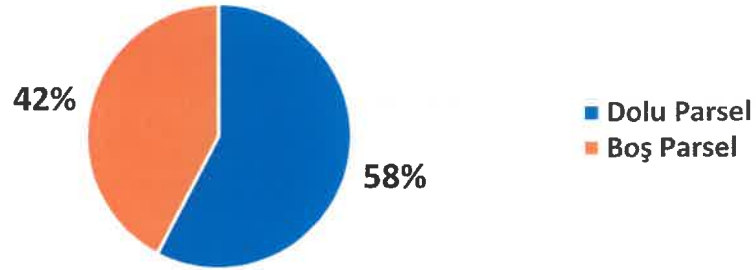
- Meskun konut alanlarının dolu olan toplam parsel alanı: 1946784.6m²
- Meskun konut alanlarının boş olan toplam parsel alanı: 859338.9 m²
- Ticaret konut alanlarının dolu olan toplam parsel alanı : 492532.0 m²
- Ticaret konut alanlarının boş olan toplam parsel alanı : 361480.2 m²

Meskun Konut Alanı Dolu-Boş Parsel Oranı



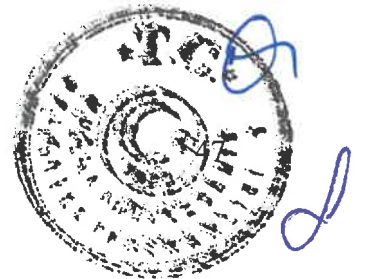
Grafik 2 Meskun Konut Dolu-Boş Parsel Oranı

Ticaret-Konut Alanı Dolu-Boş Parsel Oranı

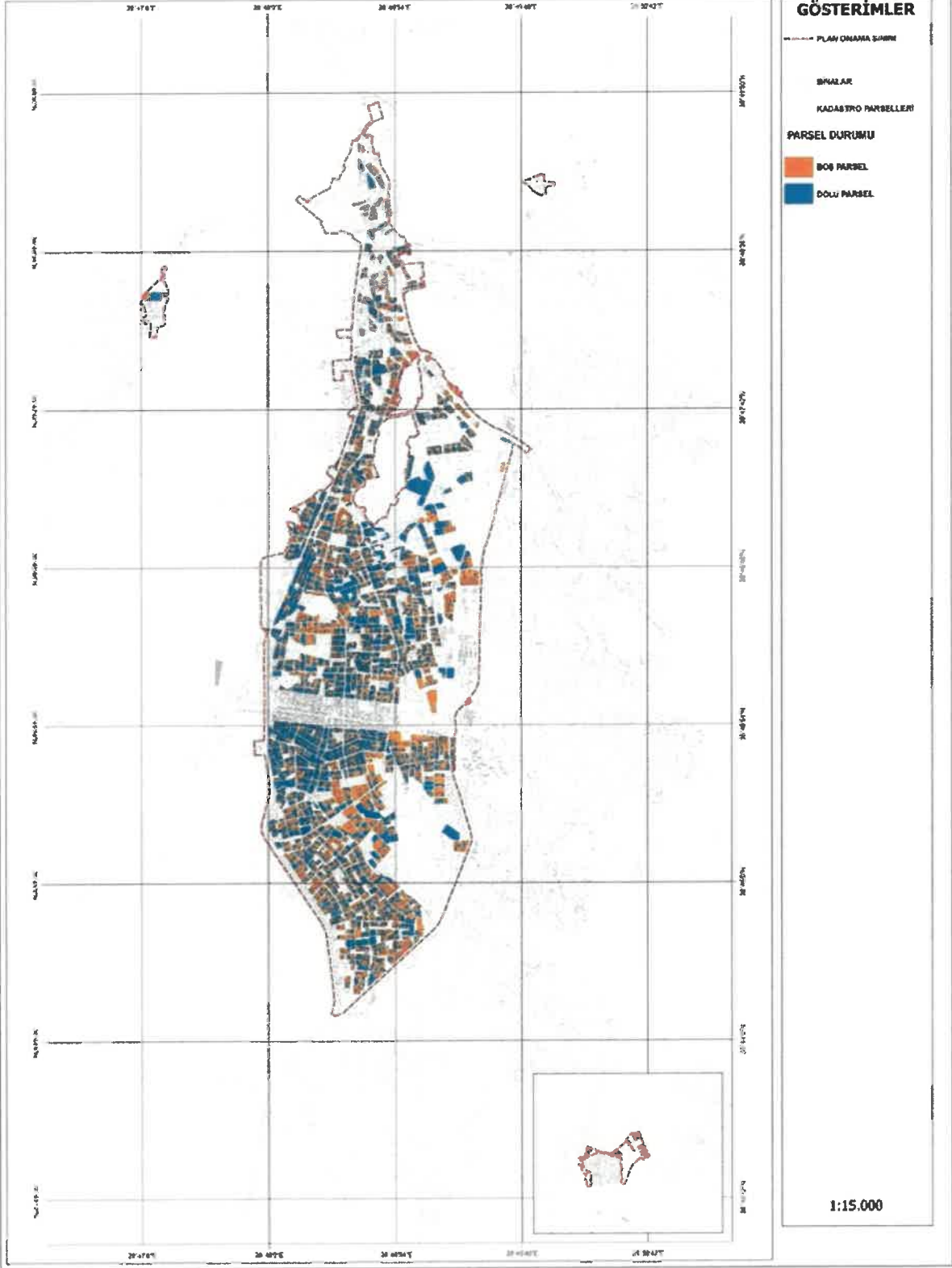


Grafik 3 Ticaret-Konut Dolu-Boş Parsel Oranı

(Handwritten signature)



DALAMAN (MUĞLA) KENT BÜTÜNÜ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS MEKANSAL ANALİZLER



Harita 15 Dolu-Boş Parsel Analizi

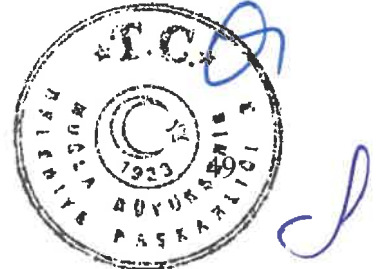
8



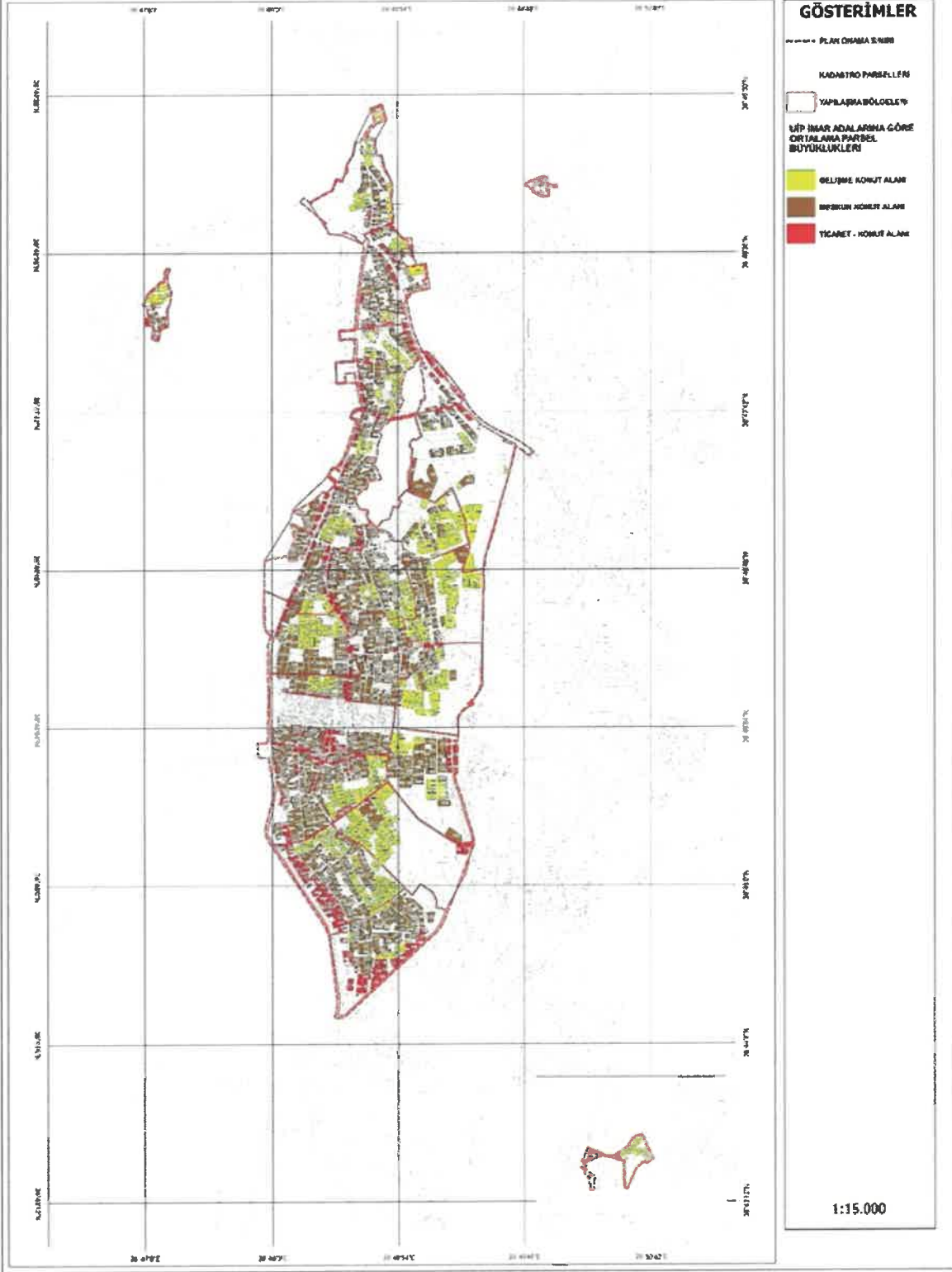
Dolu-boş parsel analizine ek olarak bağımsız birim büyüklüklerinin belirlenebilmesi için ortalama parsel büyüklüklerinin hesaplanması gerekmektedir. Ortalama parsel büyüklüğü analizi, yapılaşma koşullarının imar adalarına göre ve yapılaşma koşullarının oluşturduğu bölgelere göre hesaplanmış olup bu 2 değerin ortalaması üzerinden elde edilen sonuçlar kullanılmıştır. Yapılaşma bölgelerine göre ortalama parsel büyüklükleri, imar planı sınırları içerisinde yapılaşma koşullarının oluşturduğu bölgeler esas alınıp o bölgeler doğrultusunda hesaplanmıştır.

Tablo 10 Yapılaşma bölgeleri ve imar adalarına göre ortalama parsel büyüklükleri

GELİŞME ALANLARI	KONUT	İMAR ADALARINA GÖRE ORTALAMA BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	YAPILAŞMA BÖLGELERİNE GÖRE ORTALAMA BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
0.20-0.40		686,66	968
0.20-0.60		1463,63	867
0.30-0.60		970,87	588
0.30-0.90		639,62	524
MESKUN ALANLARI	KONUT		
0.30-0.90		622,25	566
0.30-0.60		969,71	833

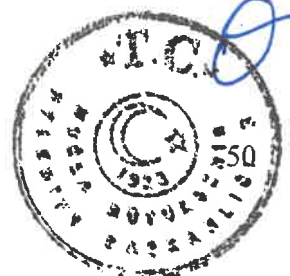


DALAMAN (MUĞLA) KENT BÜTÜNÜ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS MEKANSAL ANALİZLER



Harita 16 UİP imar adalarına göre ortalama parsel büyüklükleri (m²)

(Handwritten signature)



Meskun konut alanlarında yer alan boş parseller yapılaşma koşulları ve en az bağımsız birim büyüklüğü (110 m²) üzerinden hesaplanmış olup bu alanlara gelecek ek nüfus 17912 kişi olarak analiz edilmiştir. Ticaret- konut alanlarında yer alan boş parsellerde ise yine yapılaşma koşulları ve en az bağımsız birim büyüklüğü (125 m²) üzerinden yapılan hesaplamalar ile 3889 kişi olarak analiz edilmiştir.

Ticaret – konut alanlarında;

- 2 katlı olanlar için 1 kat,
- 3 katlı olanlar için 2 kat,
- 4 katlı olanlar için 2 kat konut olarak kullanılacağına karar verilmiştir.

(Karayoluna cepheli Ticaret-Konut alanlarında, ilgili yönetmelikler gereği sadece zemin kat ticaret, diğer katlar konut olarak kullanılacaktır.)

Bu durumda meskun ve ticaret-konut alanları için toplam gelecek nüfus 21801 kişi olarak hesaplanmıştır.

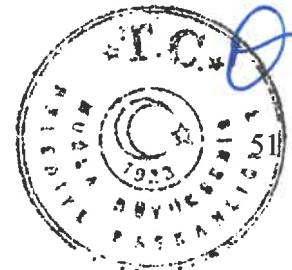
Gelişme konut alanlarına ait imar adalarında yer yer parsellerin yapılaşmış olduğu tespit edilmiştir. Bu alanlar için imar planı ile gelecek nüfusun hesaplanmasında dolu parsel alanlarının çıkarılması gerekmektedir. Gelişme konut alanlarında dolu olan toplam parsel alanı ise 447737 m² olarak tespit edilmiştir.

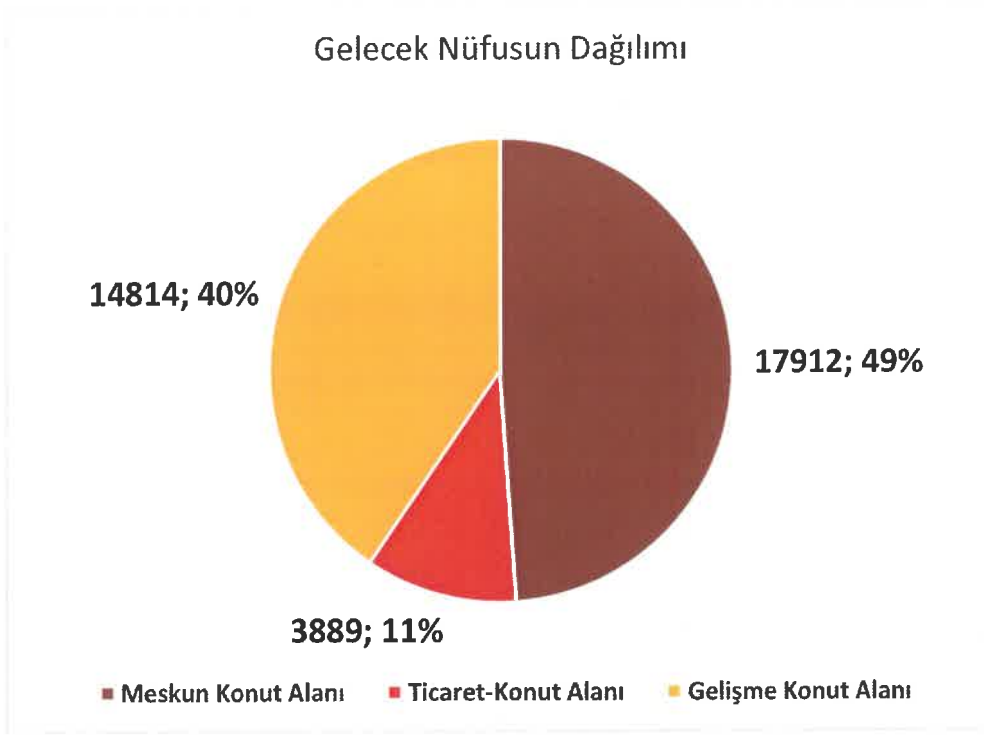
Gelişme konut alanları için her yapılaşma koşuluna denk gelen alanlar için dolu parsel alanları hesaplanarak aynı yapılaşma koşuluna ait toplam parsel alanlarından çıkarılmıştır. Boş gelişme konut alanları için yapılaşma koşulları ve bağımsız birim büyüklüğü üzerinden yapılan hesaplar sonucu gelecek nüfus 14814 kişi olarak analiz edilmiştir.

Tablo 11 Gelişme konut alanları gelecek nüfus hesaplaması

ALAN KULLANIMI	KAKS	ALAN M ²	İNŞAAT ALANI	KONUT BAĞIMSIZ BİRİM SAYISI	NÜFUS	BAĞIMSIZ BİRİM BÜYÜKLÜĞÜ
0,30 - 0,60	0.6	203437.47	122062.482	904	2532	135
0,30 - 0,90	0.9	515371.3	463834.17	3436	9620	135
0,20 - 0,60	0.6	115673.85	69404.31	514	1439	135
0,20 - 0,40	0.4	287774.44	115109.776	384	1074	300
0,15 - 0,30	0.3	39715.72	11914.716	53	148	225
TOPLAM		1161972.78	782325.454	5291	14814	

Bağımsız birim büyüklükleri yapılaşma koşullarının yoğunluklarına göre kademelendirilerek verilmiştir.

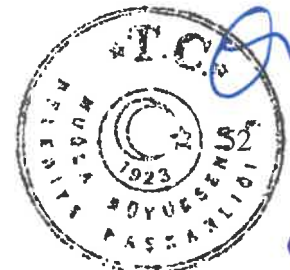




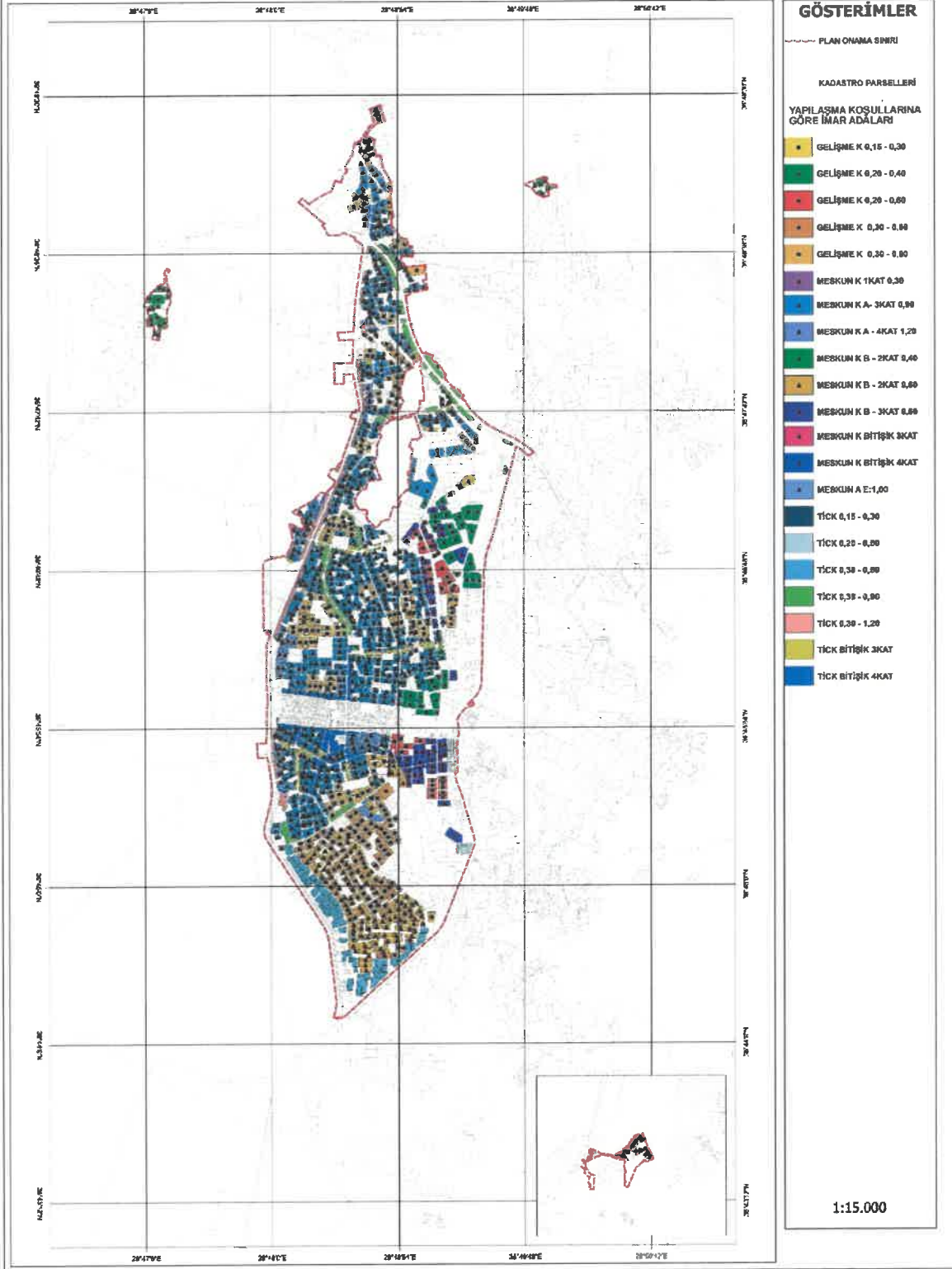
Grafik 4 Gelecek Nüfusun Oransal Dağılımı

Nüfus kapasitesinin dağılımında bölgenin mevcut durumdaki yapılaşma oranları, parselasyon durumu, ortalama parsel büyüklükleri, doluluk-boşluk oranları, meskun ticaret-konut ve gelişme konut alanı olma durumu gibi faktörler belirleyici olmuştur.

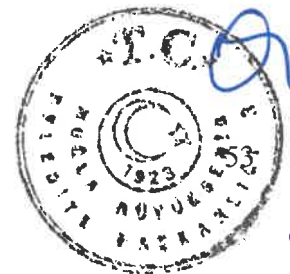
[Handwritten Signature]



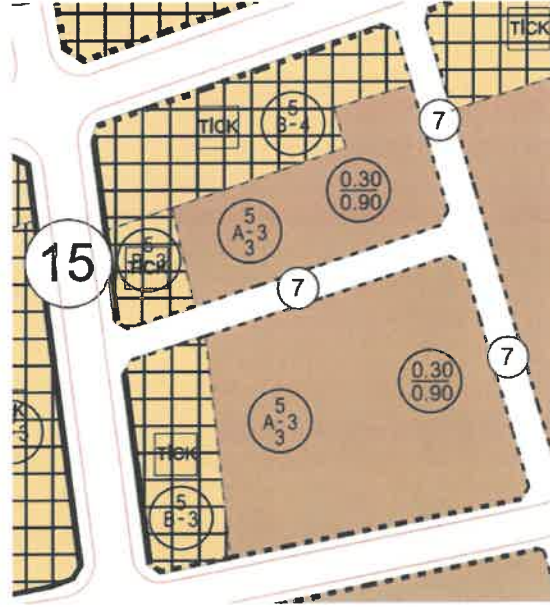
DALAMAN (MUĞLA) KENT BÜTÜNÜ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS MEKANSAL ANALİZLER



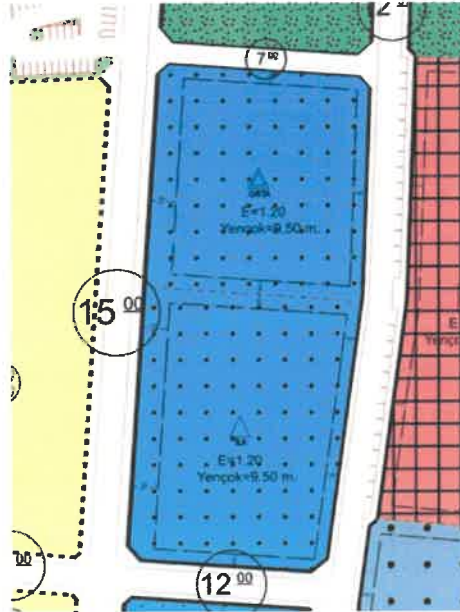
Harita 17 Yapılaşma Koşullarına Göre İmar Adaları Analizi



Yapı yaklaşma sınırları kararları tüm alanlarda genelde en az 5 metre olarak verilmiştir. Çoğunlukla eğitim alanlarında ön bahçe oluşturmak amacıyla bir cephelerinden 10 metre ve üzeri olacak şekilde planlanmıştır. Bunun beraberinde sosyo-kültürel alanlar, spor alanları, sağlık alanları ve belediye hizmet alanlarında yapılaşma kararlarına engel teşvik etmeyecek şekilde belirlenmiş olup trafo alanlarında ise yoldan 3'er metre komşu parsellerden 1'er metre olarak planlanmıştır. Konut kullanımının olduğu alanlarda ise ön bahçe mesafeleri 5 metre arka bahçe 3 metre olarak planlanmıştır.

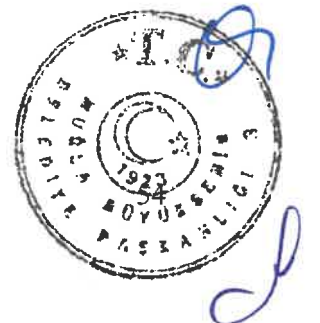


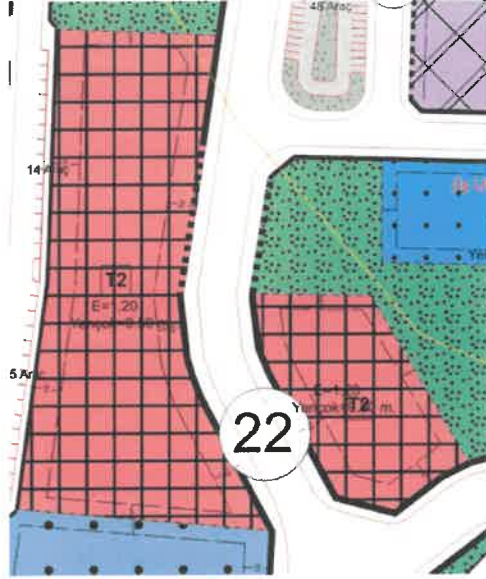
Harita 18 Ticaret-Konut ve Meskun Konut alanı yapı yaklaşma sınırları örneği



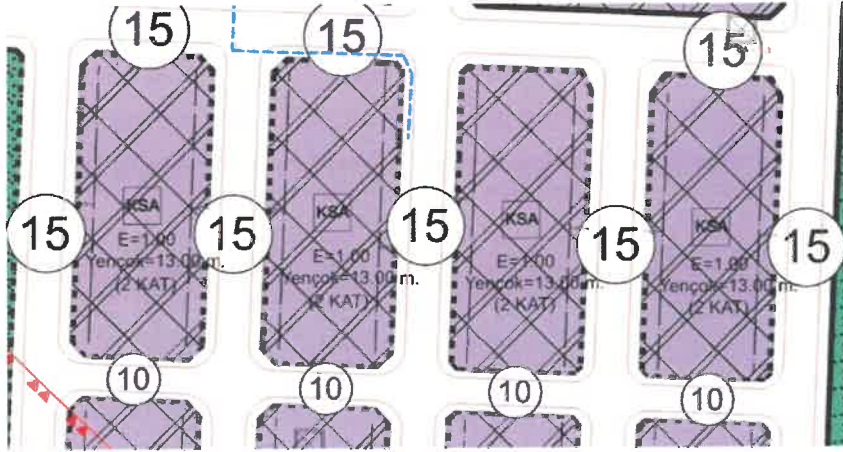
Harita 19 Eğitim alanı yapı yaklaşma sınırları örneği

8

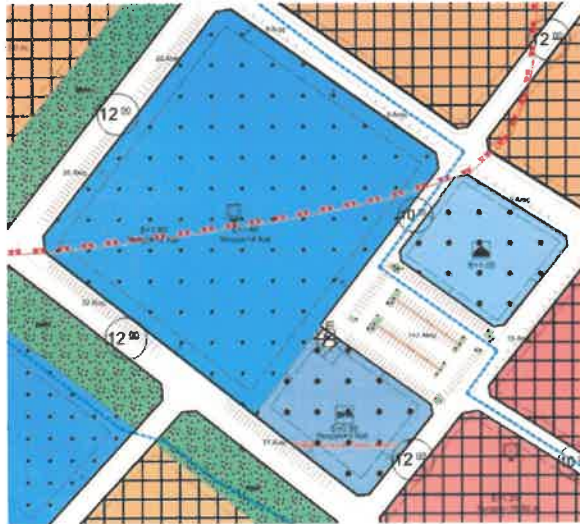




Harita 20 Ticaret (T2) alanı yapı yaklaşma sınırları örneği

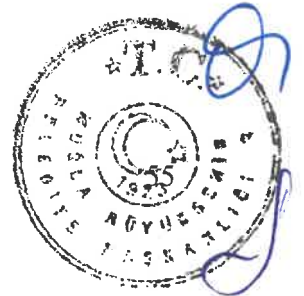


Harita 21 Küçük sanayi alanı yapı yaklaşma sınırları örneği



Harita 22 Hastane alanı yapı yaklaşma sınırları örneği

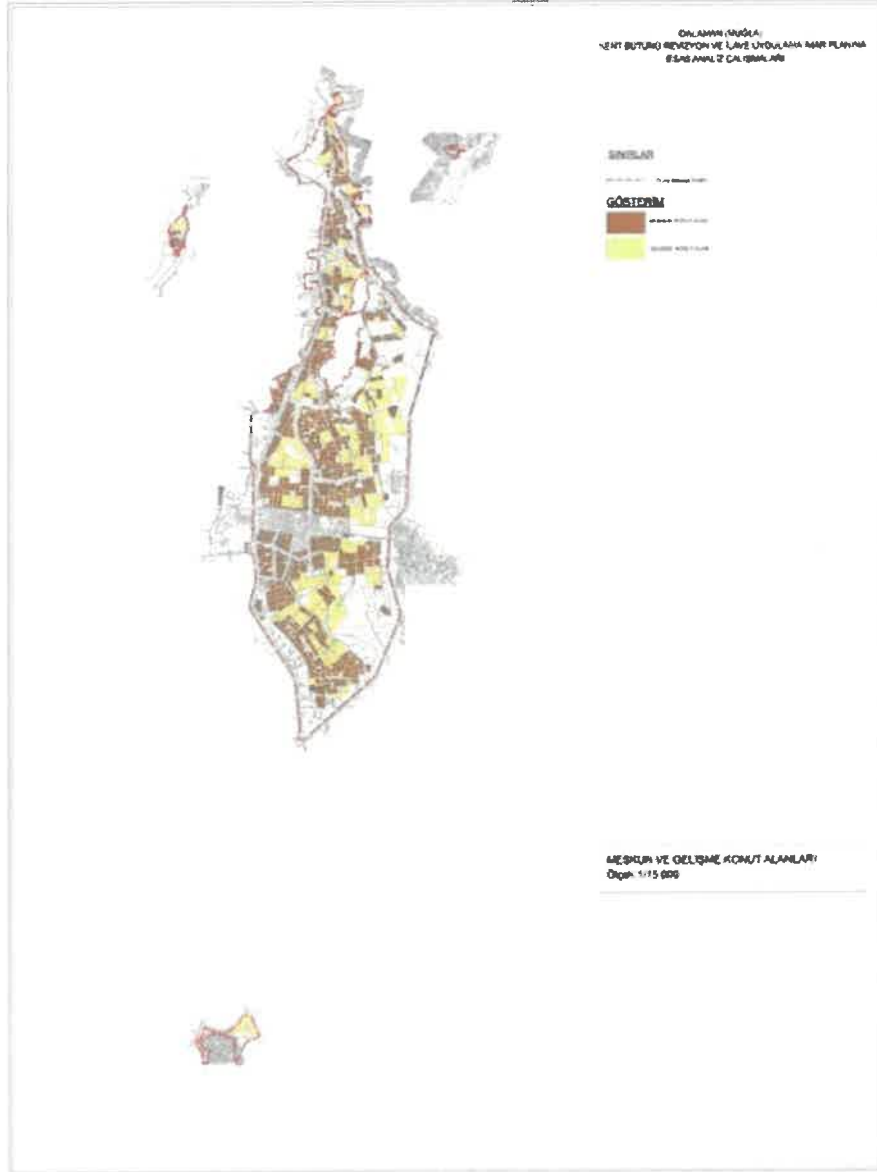
(Handwritten signature)



11.3 YERLEŞİK KONUT VE GELİŞME KONUT ALANLARI

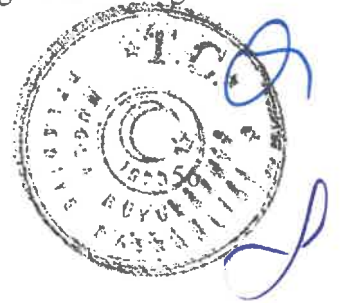
Tablo 12 Konut Alanları Alan Dağılımı

ALAN KULLANIMI	ALAN (m ²)	ALAN (ha)	m ² /Kişi
KONUT ALANLARI			
YERLEŞİK KONUT ALANI	3083006.83	308.30	41.67
GELİŞME KONUT ALANI	1602963.44	160.30	21.67



Harita 23 Uygulama imar planı revizyonuna esas planlanan meskûn konut ve gelişme konut alanları
Planlama kararları sonucunda meskun konut alanlarının kentin merkezinde ve batı aksı
boyunca yoğunlaştığı gelişme konut alanlarının ise özellikle güneydoğu bölgesinde ve doğu

(Handwritten signature)



aksı boyunca yer aldığı görülmektedir. Toplam konut alanlarının %65,8'ini meskun konut alanları, %34,2'sini de gelişme konut alanları oluşturmaktadır.

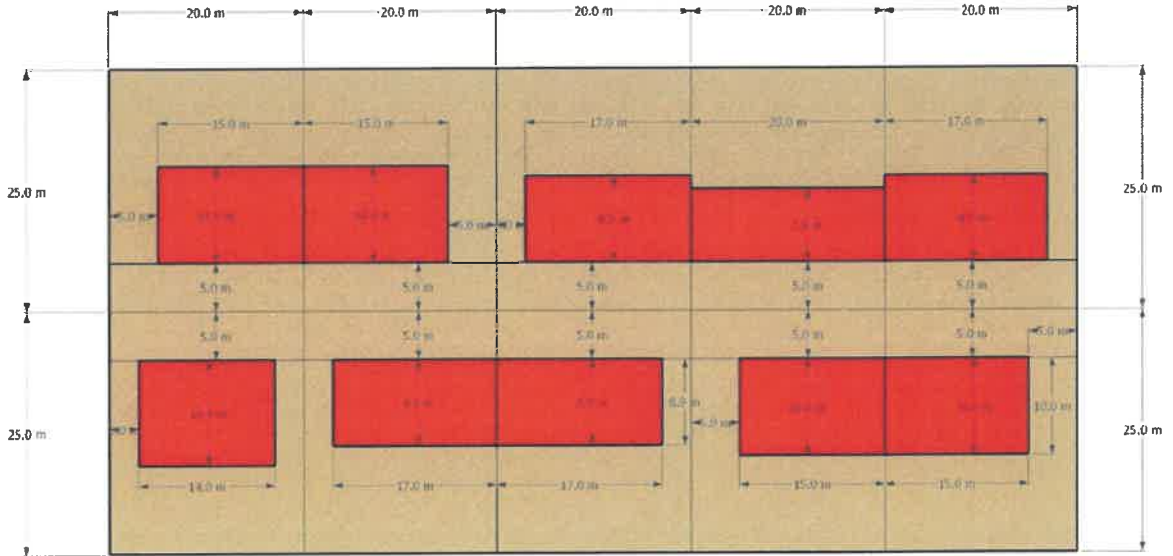
Konut alanlarında; Dalaman'ın mevcut imar planında bulunan yapılaşma ve yerleşim kararlarından bazıları değiştirilmiştir. Bu değişimler genelde bitişik nizam olup blok nizama ya da ayırık nizamdan blok nizama dönüşüm kararlarıdır. Bunun sebebi parsel derinlik ve cephe uzunluklarının yeterli olmamasından kaynaklanmaktadır. Bazı alanlarda ise kat düşürülmüş ve yükseltilmiştir. Kat adedindeki değişiklikler, eski imar planında imar adalarının üzerinde yanlışlıkla kalmış yapılaşma koşulları sebebiyle düzeltilmek amaçlı yapılmış olup genel anlamda bakıldığında mevcut imar planının yapılaşma koşullarında azaltılma stratejisi izlenmiştir. Yapılaşma kararları imar adalarının oluşturduğu bölgelere esas olarak değerlendirilmiştir.

Blok nizam çözümlerine örnek olabilecek çözümler aşağıda aktarılmıştır.

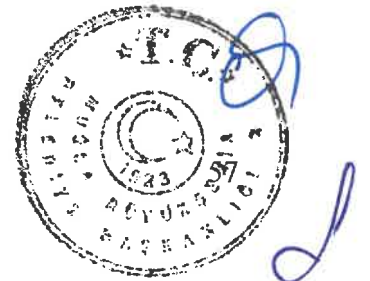
BLOK NİZAM ÇÖZÜMLERİ

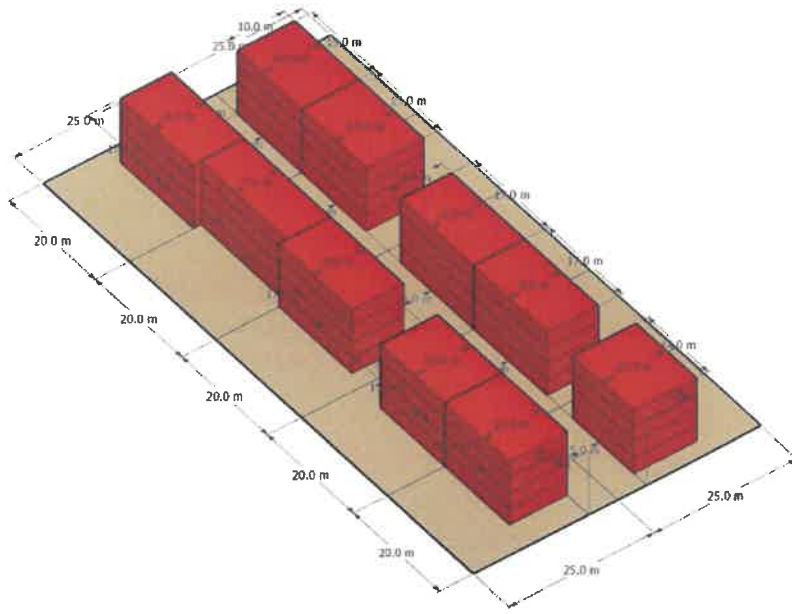
500 m²'lik parsellerde 5'li parsel oluşması durumunda sağlanabilecek çözüm örneği;

5'li parsellerin oluşması durumunda 2'li blok ve 3'lü blok çözümleri ile çözüm sağlanabilir. 3'lü blok oluşması durumunda orta parselde yer alan yapının yan bahçe mesafelerine bitişik olması ve TAKS (Taban Alanı Kat Sayısı) değerinden kaynaklı diğer yapılara göre bina derinliği daha az olabilmektedir. 2'li blokların oluşması durumunda ise tek kalan parsel ayırık şekilde yapılaşma kararına göre yapısını yapabilmektedir.



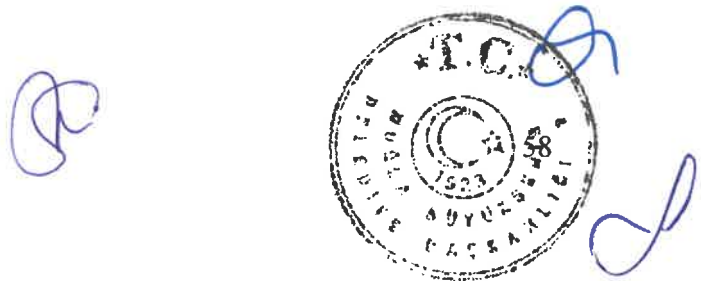
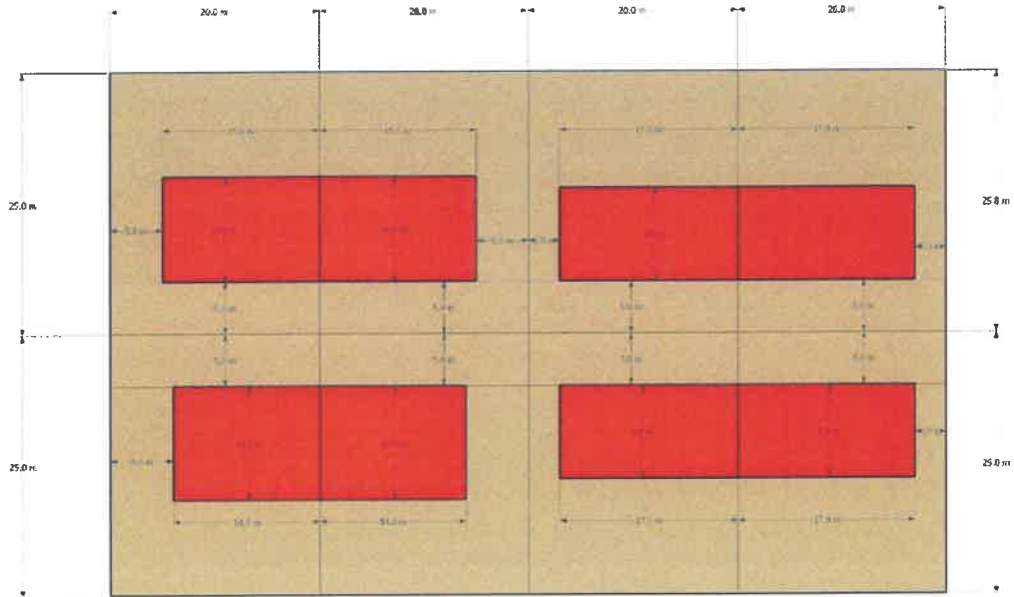
(Handwritten signature)





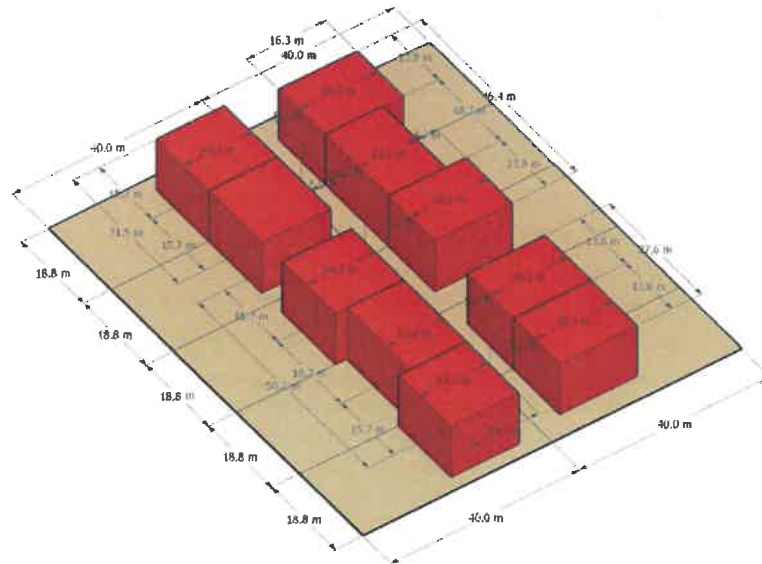
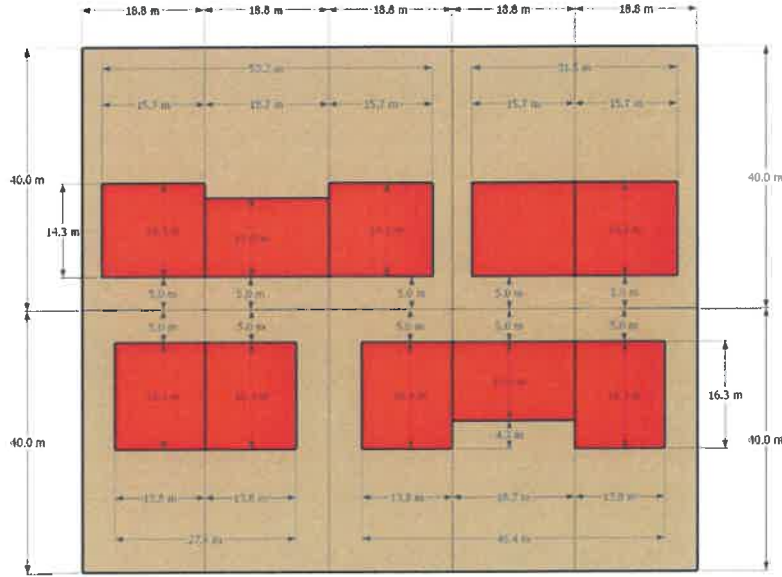
500 m²'lik parsellerde 4'lü parcel oluşması durumunda sağlanabilecek çözüm örneği;

4'lü parsellerin oluşması durumunda ise imar adası 2'li yapılardan oluşan blok nizamda çözüm sağlayabilir. Bina derinliği ve genişliği, parcel ölçülerine, mimari planlara ve yan bahçe mesafesi koşullarına göre değişkenlik gösterebilmektedir.

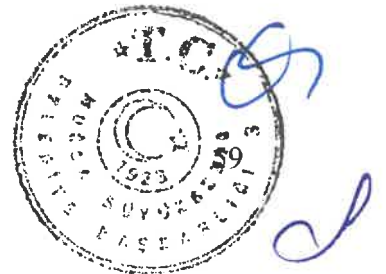


750 m²'lik parsellerde 5'li parsel oluşması durumunda sağlanabilecek çözüm örneği;

750 m²'lik 5'li parsellerden oluşan imar adalarında ise yine 500 m²'lik parsellerden oluşan imar adalarındaki çözümlere benzer şekilde yapılaşma kararlarına göre çeşitli çözümler sağlanabilmektedir. 3'lü bloklarda ise orta parselde kalan yapının genişliği, parsel genişliğine eşit olmasından kaynaklı bina derinliği yapılaşma koşullarının maksimum taks değerine göre şekillenir. Ancak yan parsellerdeki yapılar çekme mesafelerine göre hareket etmek koşullarıyla taks değeri doğrultusunda bina derinliği ve genişliği mimari planlarına göre değişkenlik gösterebilmektedir.

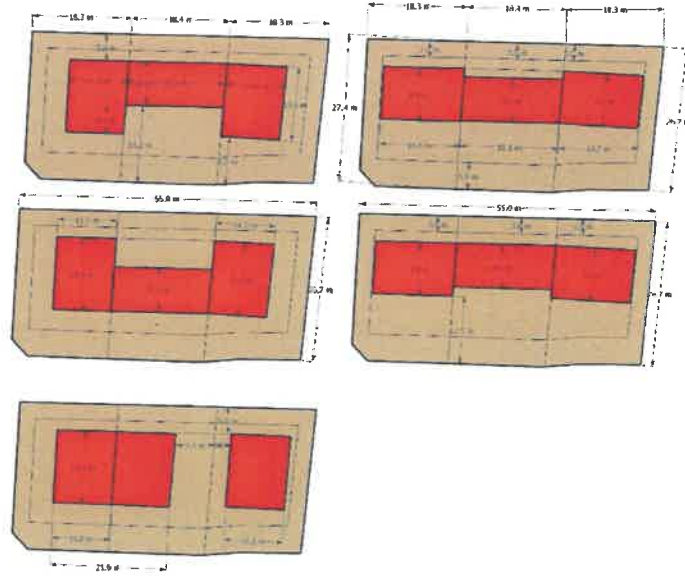


Handwritten signature in blue ink.



Mevcut parselasyon üzerinden çözüm örnekleri;

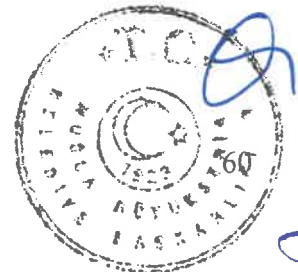
Uygulama imar planı revizyonuna esas planda blok nizam olarak yapılaşma kararı verilen imar adasına ilişkin çözümler aşağıda belirtilmiştir. Bu imar adasında yine çekme mesafesi, taks değeri doğrultusunda mimari planlara göre çeşitli çözümler sağlanabilmektedir. Örnek olarak alınan ve imar adasında 3 parsel bulunan alanda, orta parselde kalan yapı ön cephe hattını koruyarak arka bahçe ya da arka cephe hattını koruyarak ön bahçe mesafesini mimari planlarına göre artırabilir.



11.4 KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

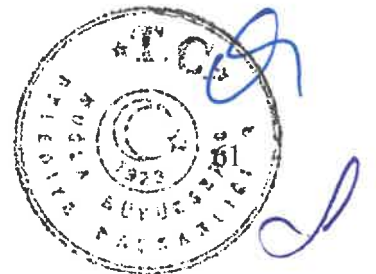
Kentsel çalışma alanları, T1 ticaret alanları, T2 ticaret alanları, toplu işyerleri, ticaret – konut alanları, ticaret – turizm alanları, küçük sanayi alanları, belediye hizmet alanları, idari hizmet alanları, resmi kurum alanları, pazar alanları, askeri alanları ve akaryakıt ve servis istasyon alanlarını içermektedir. Ticaret alanları T1 kullanımları kentin kuzey gelişme aksında Fethiye – Ortaca güzergahında karayoluna cepheli alanlarda, Küçük Sanayi Alanı kentin doğu gelişme aksında, Toplu İşyeri Alanları küçük sanayi alanlarının batısında konut dışı uygulamalar kapsamında küçük sanayi alanı ile etkileşimli olarak yer seçmiştir. Ticaret – Turizm alanları ise havalimanı protokol yoluna cephe alanlarda ve kentin güneydoğu kamusal alan yerleşkesi dahilinde, T2 alanları ise geleneksel yerleşme merkezi ve nazım imar planında belirlenen alanlar doğrultusunda yer seçmişlerdir.

09

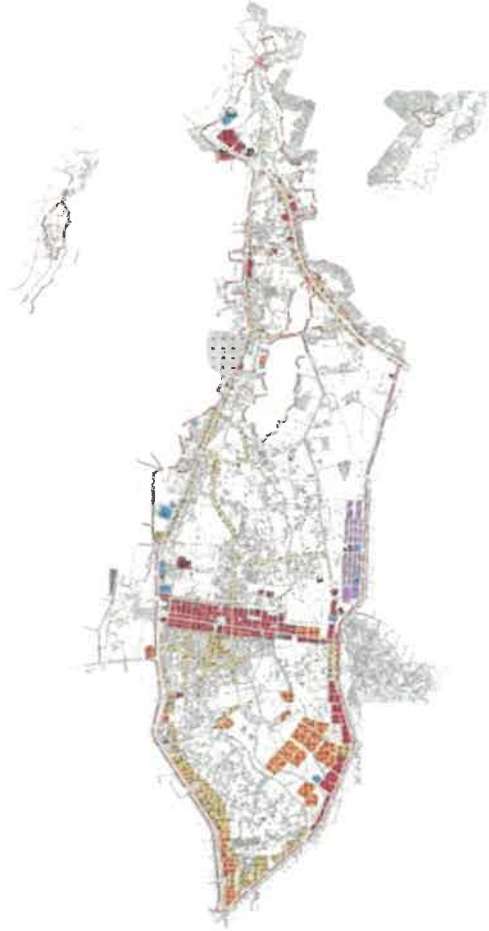


Tablo 13 Kentsel Çalışma alanları Alan Dağılımı

ALAN KULLANIMI	ALAN (m ²)	ALAN (ha)	m ² /Kişi
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI			
TİCARET ALANI (T1)	52857.58	5.29	0.71
TİCARET ALANI (T2)	514136.16	51.41	6.95
TİCARET+KONUT ALANLARI	876259.46	87.63	11.84
TİCARET+TURİZM ALANLARI	401794.86	40.18	5.43
BELEDİYE HİZMET ALANI	65715.51	6.57	0.89
İDARİ HİZMET ALANI	11240.92	1.12	0.15
RESMİ KURUM ALANI	23025.92	2.30	0.31
AKARYAKIT VE SERVİS İST ALANI	17643.15	1.76	0.24
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	126887.03	12.69	1.72
TOPLU İŞYERLERİ	39194.01	3.92	0.53
PAZAR ALANI	12843.9	1.28	0.17
ASKERİ ALAN	11289.43	1.13	0.15



DALAMAN (MUĞLA)
KENT BUTUNU REVIZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANINA
ESAS ANALİZ ÇALIŞMALARI



SINIRLAR

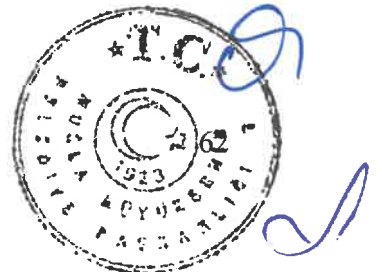
PLANIMIN SINIRI

GÖSTERİM

	KONUT ALANI (D)
	KONUT ALANI (S)
	PARK ALANI
	YEREL YEREL ALAN
	YEREL YEREL ALAN
	YEREL YEREL ALAN
	YEREL YEREL ALAN
	YEREL YEREL ALAN
	YEREL YEREL ALAN
	YEREL YEREL ALAN
	YEREL YEREL ALAN
	YEREL YEREL ALAN

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
Ölçek: 1/15.000

Harita 24 Uygulama imar planı revizyonuna esas planlanan kentsel çalışma alanları



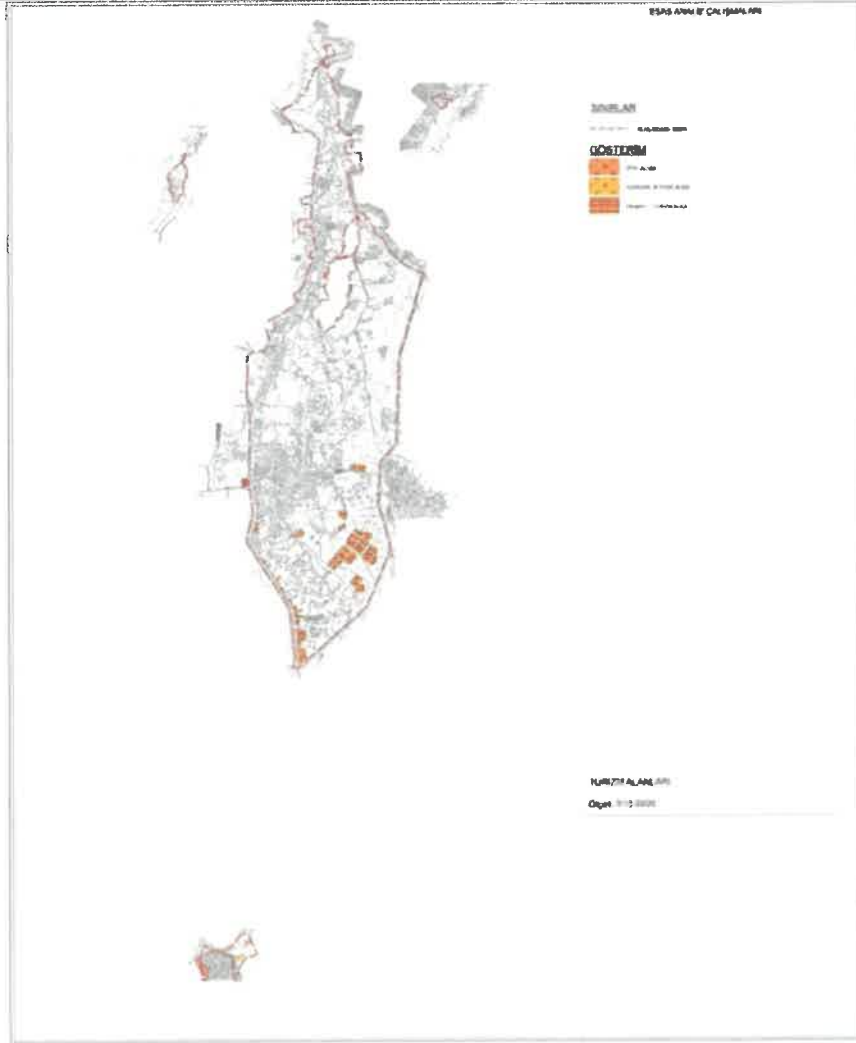
11.5 TURİZM ALANLARI

Turizm alanları, otel alanı, günübirlik tesis alanları ve ticaret-turizm alanlarını içermektedir. Planlama alanındaki turizm alanlarının %75.7'sini otel alanları, %24.3'ünü ise günübirlik tesis alanları oluşturmaktadır. Aşağıdaki analizde, ticaret-turizm alanları da turizm alanı potansiyeli taşıdığından bu alanlara da yer verilmiştir.

Günübirlik Tesis Alanı; kıyı kenar çizgisi gereklilikleri kapsamında ikinci 50 metre koruma bandında kalması sebebiyle 3621 sayılı Kıyı Kanunu çerçevesinde günübirlik tesis olarak planlanmıştır.

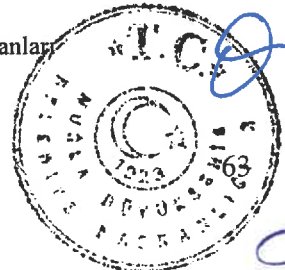
Tablo 14 Turizm Alanları Alan Dağılımı

ALAN KULLANIMI	ALAN (m ²)	ALAN (ha)	m ² /Kişi
TURİZM ALANLARI			
OTEL ALANI	24015.82	2.40	0.32
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	7692.14	0.77	0.10



Harita 25 Uygulama imar planı revizyonuna esas planlanan turizm alanları

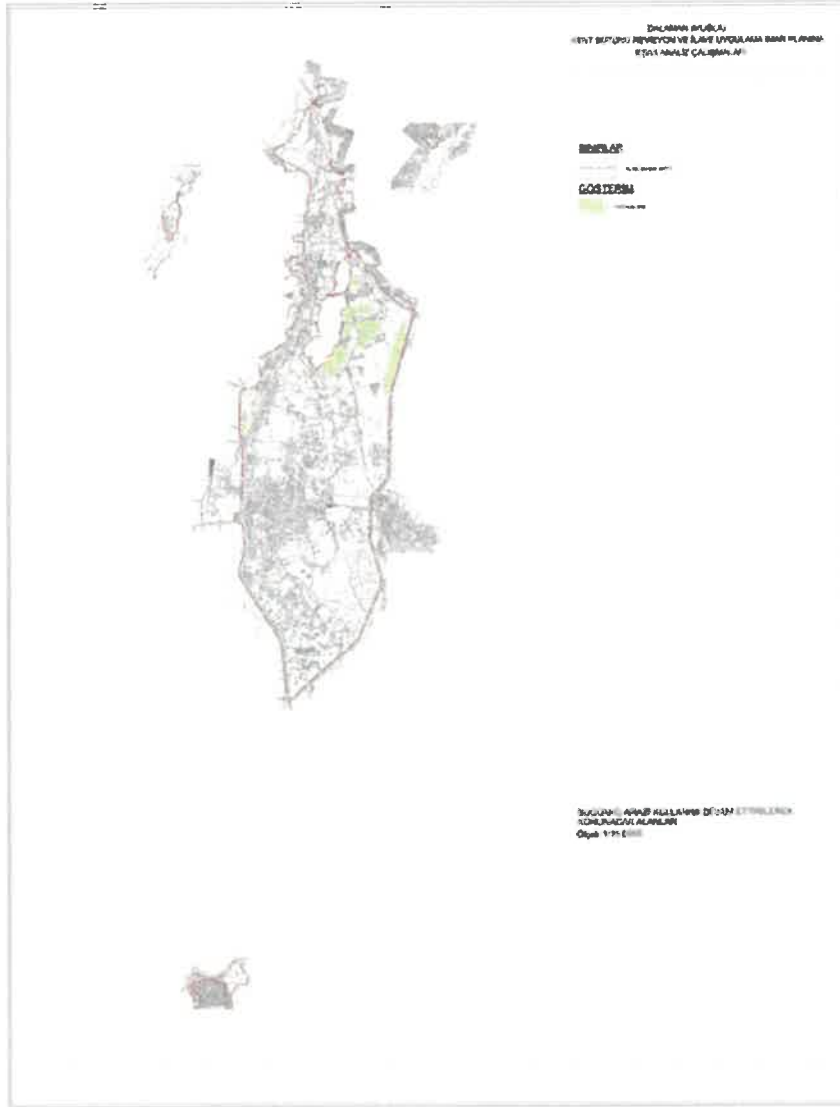
(Handwritten signature)



11.6 BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

Tablo 15 Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar Alan Dağılımı

	ALAN ADI	ALAN (m ²)	ALAN (ha)
BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR	TARIMSAL ALAN	642579.32	64.26



Harita 26 Uygulama İmar Planı Revizyonuna esas planlanan Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar ve 1988 Sonrası Tarım Dışına Çıkarılan Alanlar

Tarım İl Müdürlüğü görüşleri çerçevesinde 1988 planına esas olarak parsel bazlı tarım dışı kullanıma uygun görülmüş alanlarda imar planı değişikliği ile bölgesel yapılaşma kararlarına uygun olarak ancak tarım dışı amaçla kullanıma uygun görülen alanların konut alanına dönüşümünde değişikliğe esas getirilen kararın nüfus, sosyal teknik altyapı alanı ihtiyacı yeterli düzeyde karşılanmadığı görülmektedir.

(Handwritten signature)



11.7 SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Tablo 16 Sosyal Altyapı Alanları Alan Dağılımı

ALAN KULLANIMI	ALAN (m ²)	ALAN (ha)	m ² /Kişi
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI			
EĞİTİM ALANI	517975.36	51.80	7.00
YÜKSEKÖĞRETİM ALANI	30679.52	3.07	0.41
SAGLIK ALANI	127366.09	12.74	1.72
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI	168631.81	16.86	2.28
İBADET ALANI	47694.29	4.77	0.64

11.7.1 EĞİTİM TESİS ALANLARI

Eğitim alanları Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtildiği üzere yürüme mesafelerine göre hizmet etki analizi olarak değerlendirilmiştir.

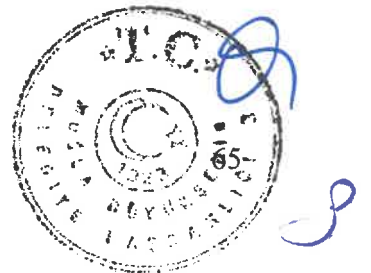
Kreş, anaokulu ve ilkokul alanları için 500 m.,

Ortaokul alanları için 1000 m.,

Lise alanları için 2500 m. hizmet etki alanı bulunmaktadır.

Planlama çalışması kapsamında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 Tablo Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu'na göre 0 - 75000 nüfus aralığındaki asgari alan büyüklüklerine göre gerekli sosyal ve teknik altyapı kararları verilmiş olup planlama alanı içerisinde kişi başına düşen anaokulu alanı 0.81 m², ilkokul alanı 2.01 m², ortaokul alanı 2.0 m² ve lise alanı 1.49 m²'dir. Lise alanları toplamına ise Ek-2 tablosuna göre Lise Alanı, Mesleki Ve Teknik Eğitim Tesisi Alanı, Halk Eğitim Merkezi ve özel eğitim (iş uygulama okulu) alanlarının toplamı dahil edildiği için lise alanları toplamı bu halde kişi başına düşen 2.12 m²'dir.

CE



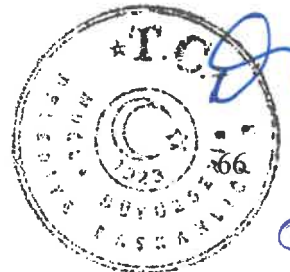
Tablo 17: Eğitim Tesisleri Alanları Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri

ALTYAPI ALANLARI		NÜFUS GRUPLARI	
		m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	Anaokulu	0,50	1.500-3.000
	İlkokul	2,00	5.000-8.000
	Ortaokul	2,00	6.000-10.000
	Gündüzlü Lise	2,00	6.000-10.000
	Yatılı Lise		10.000-15.000
	Endüstri Meslek Lisesi, Çok Programlı Lise		10.000-25.000
	Özel Eğitim, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezleri		2.000-4.000
	Halk Eğitim Merkezi Olgunlaşma Enstitüsü		3.000-5.000

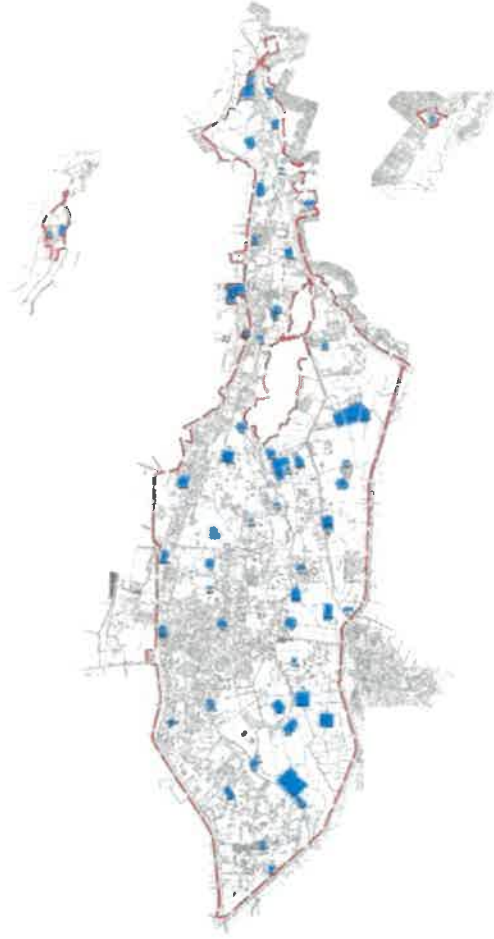
Tablo 18 Eğitim alanları alan dağılımı

ALAN KULLANIMI	ALAN (m ²)	ALAN (ha)	m ² /Kişi
EĞİTİM ALANLARI			
ANAOKUL	59791.53	5.98	0.81
İLKOKUL	142810.45	14.28	1.93
ÖZEL İLKOKUL	6972.25	0.70	0.09
ORTAOKUL	123866.56	12.39	1.67
ÖZEL ORTAOKUL	24107.64	2.41	0.33
ÖZEL EĞİTİM ALANI	3334.24	0.33	0.05
LİSE	110403.14	11.04	1.49
MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM TESİSİ	42976.95	4.30	0.58
HALK EĞİTİM MERKEZİ	3712.6	0.37	0.05
YÜKSEKÖĞRETİM TESİSİ	30679.52	3.07	0.4

②



ÖZEL İMAR PLANI
KENT BÜTÜNÜ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANINA
ESAS ANALİZ ÇALIŞMALARI



SINIRLAR

--- KENT BÜTÜNÜ SINIRI

GÖSTERİM

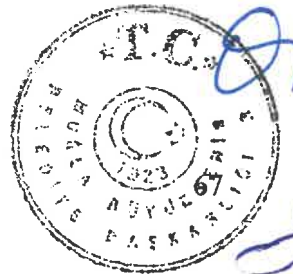
- İMAR PLANI SINIRI
- İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI SINIRI
- İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI SINIRI
- İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI SINIRI
- İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI SINIRI
- İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI SINIRI
- İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI SINIRI
- İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI SINIRI

EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI

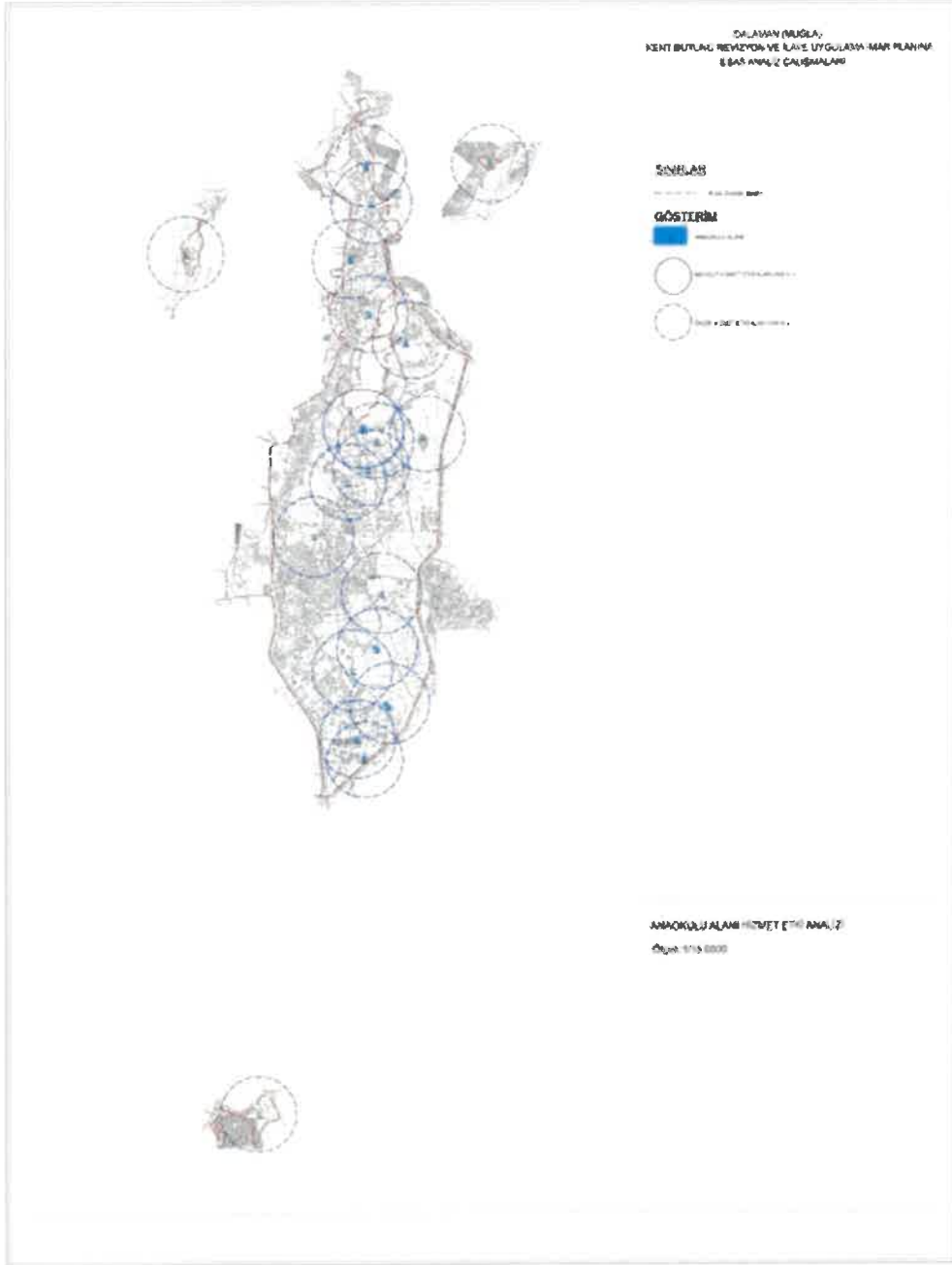
Ölçek: 1/15.000

Harita 27 Uygulama İmar Planı Revizyonuna Esas Planlanan Eğitim Tesisleri Alanı

Handwritten signature in blue ink.



11.7.1.1 ANAOKULU HİZMET ETKİ ANALİZİ
Anaokulu alanları için hizmet etki alanı 500 m'dir.



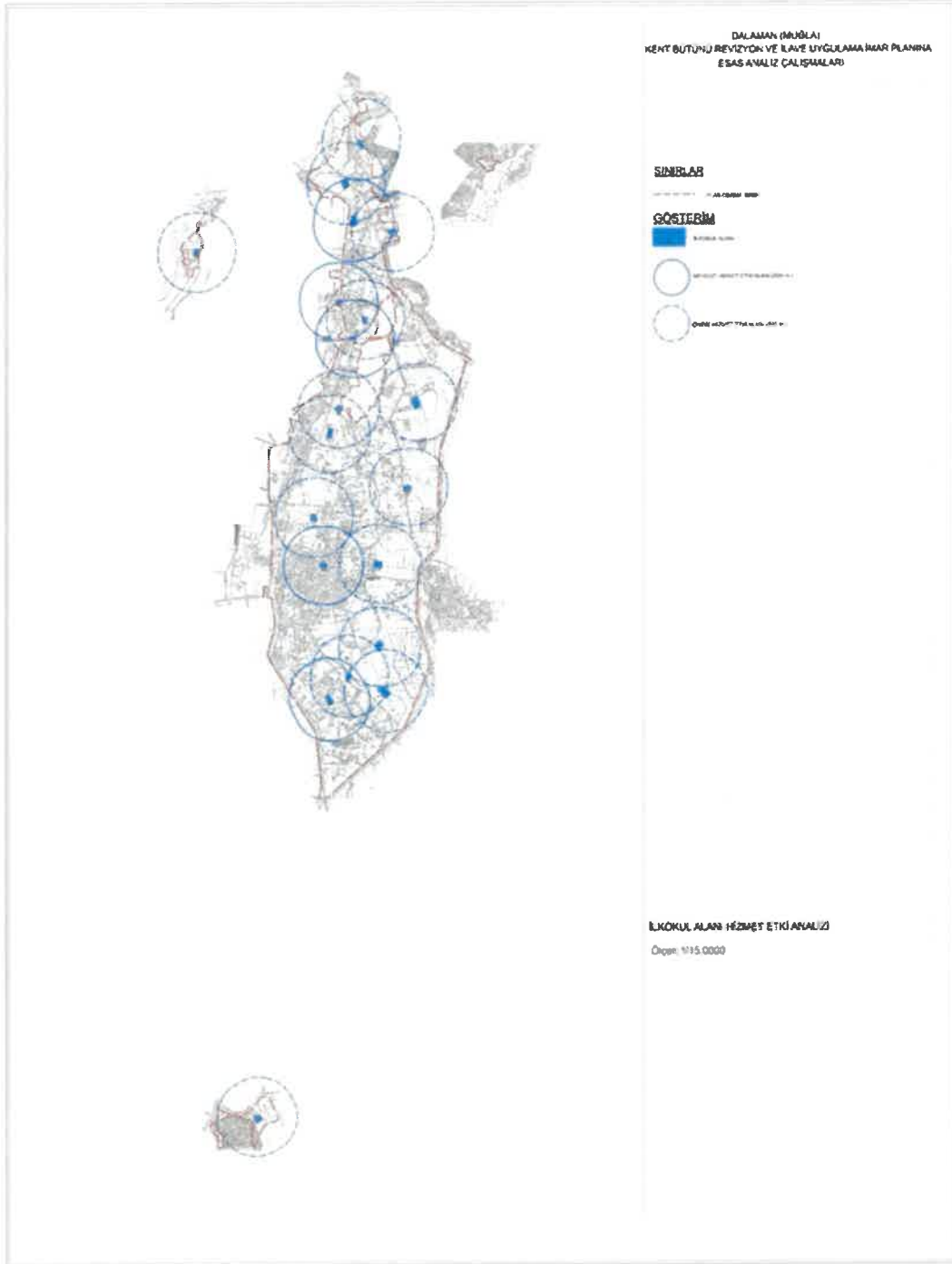
Harita 28 Uygulama İmar Planı Revizyonuna Esas Planlanan Anaokulu Alanı Hizmet Etki Analizi

Handwritten signature in blue ink.



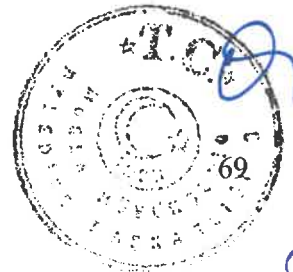
Handwritten signature in blue ink.

11.7.1.2 İLKOKUL HİZMET ETKİ ANALİZİ
İlkokul alanları için hizmet etki alanı 500 m'dir.



Harita 29 Uygulama imar planı revizyonuna esas planlanan ilkokul alanı hizmet etki analizi

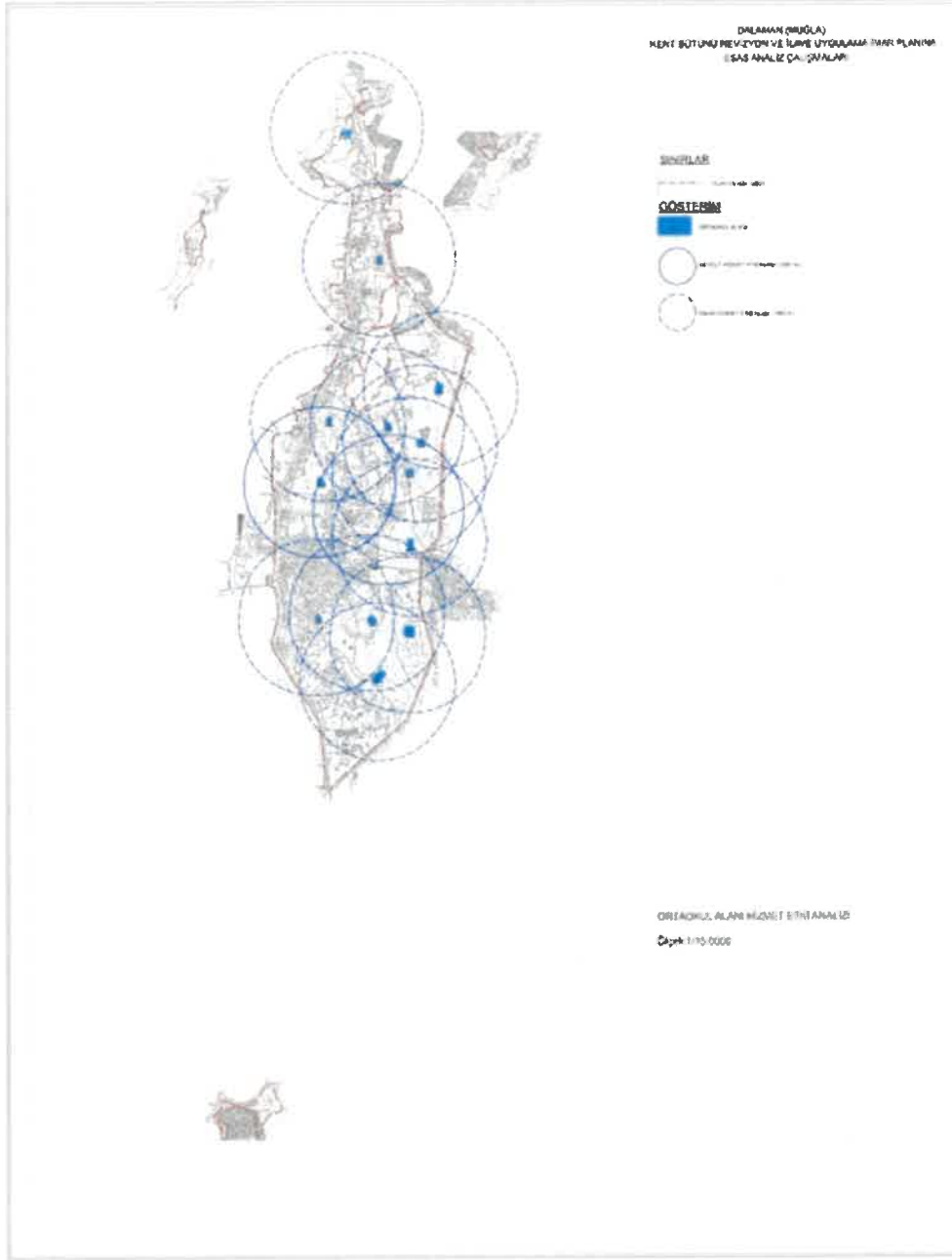
Handwritten signature in blue ink.



Handwritten signature in blue ink.

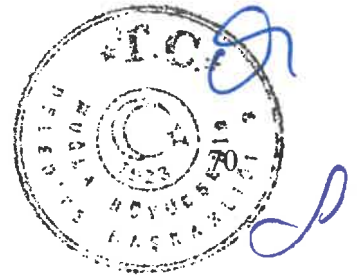
11.7.1.3 ORTAOKUL HİZMET ETKİ ANALİZİ

Ortaokul alanları için hizmet etki alanı 1000 m'dir.



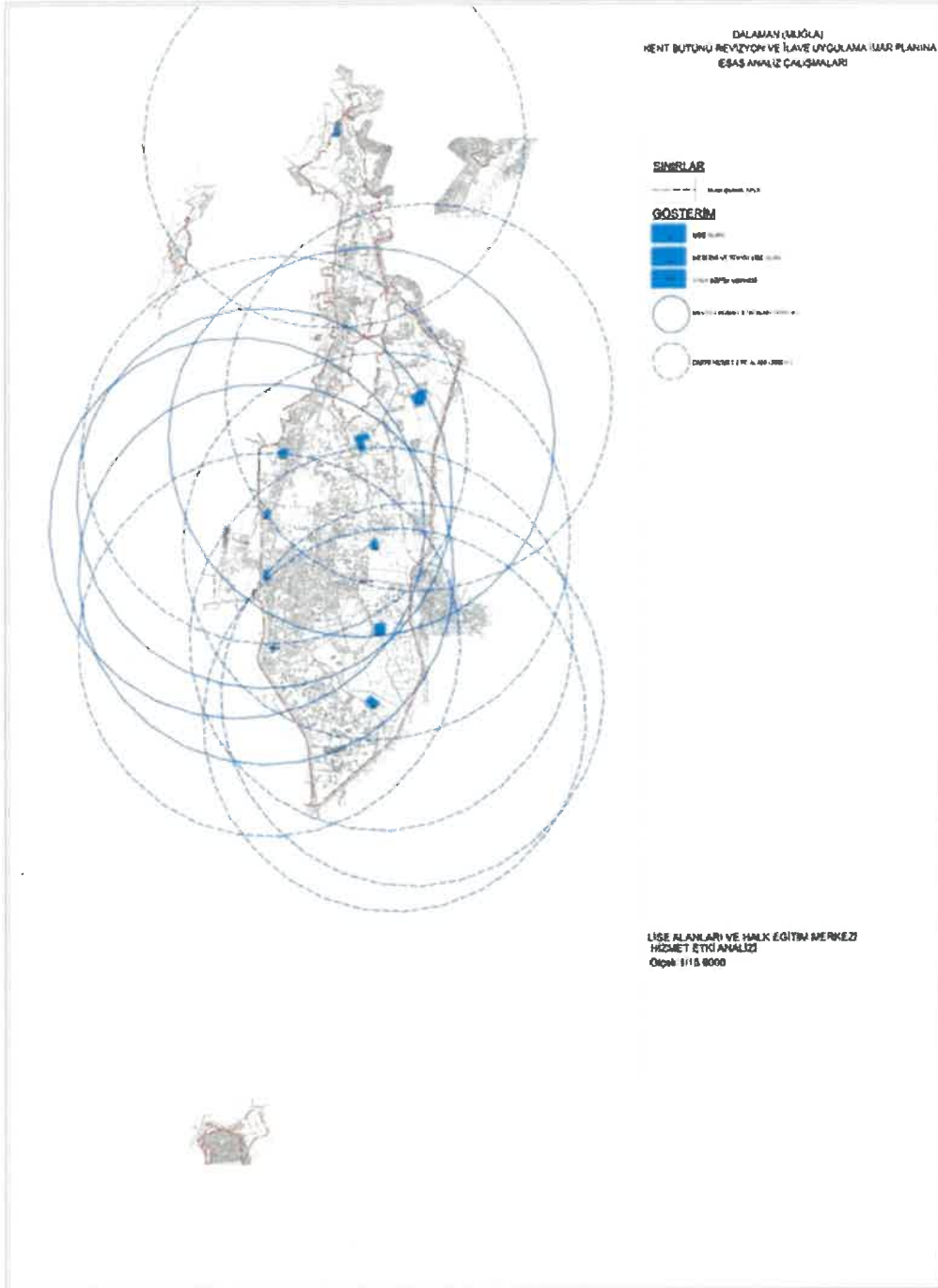
Harita 30 Uygulama İmar Planı Revizyonuna Esas Planlanan Ortaokul Alanı Hizmet Etki Analizi

[Handwritten signature]



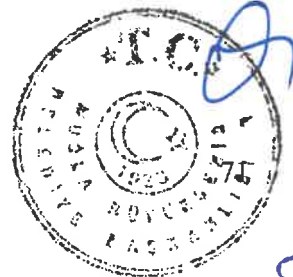
11.7.1.4 LİSE ALANI HİZMET ETKİ ANALİZİ

Lise alanları için hizmet etki alanı 2500 m'dir.



Harita 31 Uygulama İmar Planı Revizyonuna Esas Planlanan Lise Alanları ve Halk Eğitim Merkezi Hizmet Etki Analizi

(Handwritten signature)

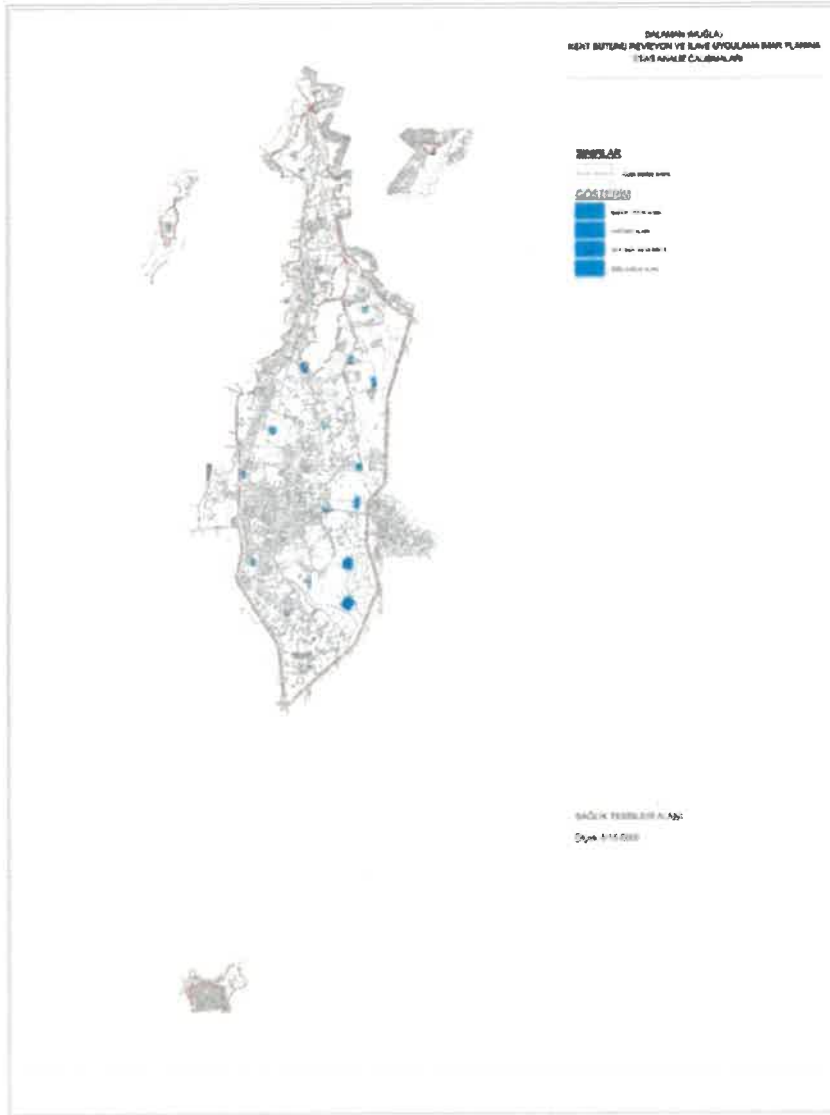


11.7.2 SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

Sağlık alanları, sağlık tesis alanı, aile sağlığı merkezi, özel sağlık tesisi ve hastane alanlarını içermektedir.

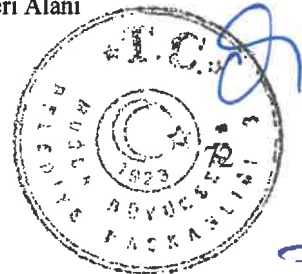
Tablo 19 Sağlık alanları alan dağılımı

ALAN KULLANIMI	ALAN (m ²)	ALAN (ha)	m ² /Kişi
SAĞLIK ALANLARI			
AİLE SAĞLIK MERKEZİ	35256.46	3.53	0.48
SAĞLIK TESİS ALANI	25172.66	2.52	0.34
ÖZEL SAĞLIK TESİSİ	21112.21	2.11	0.29
HASTANE	45824.76	4.58	0.62



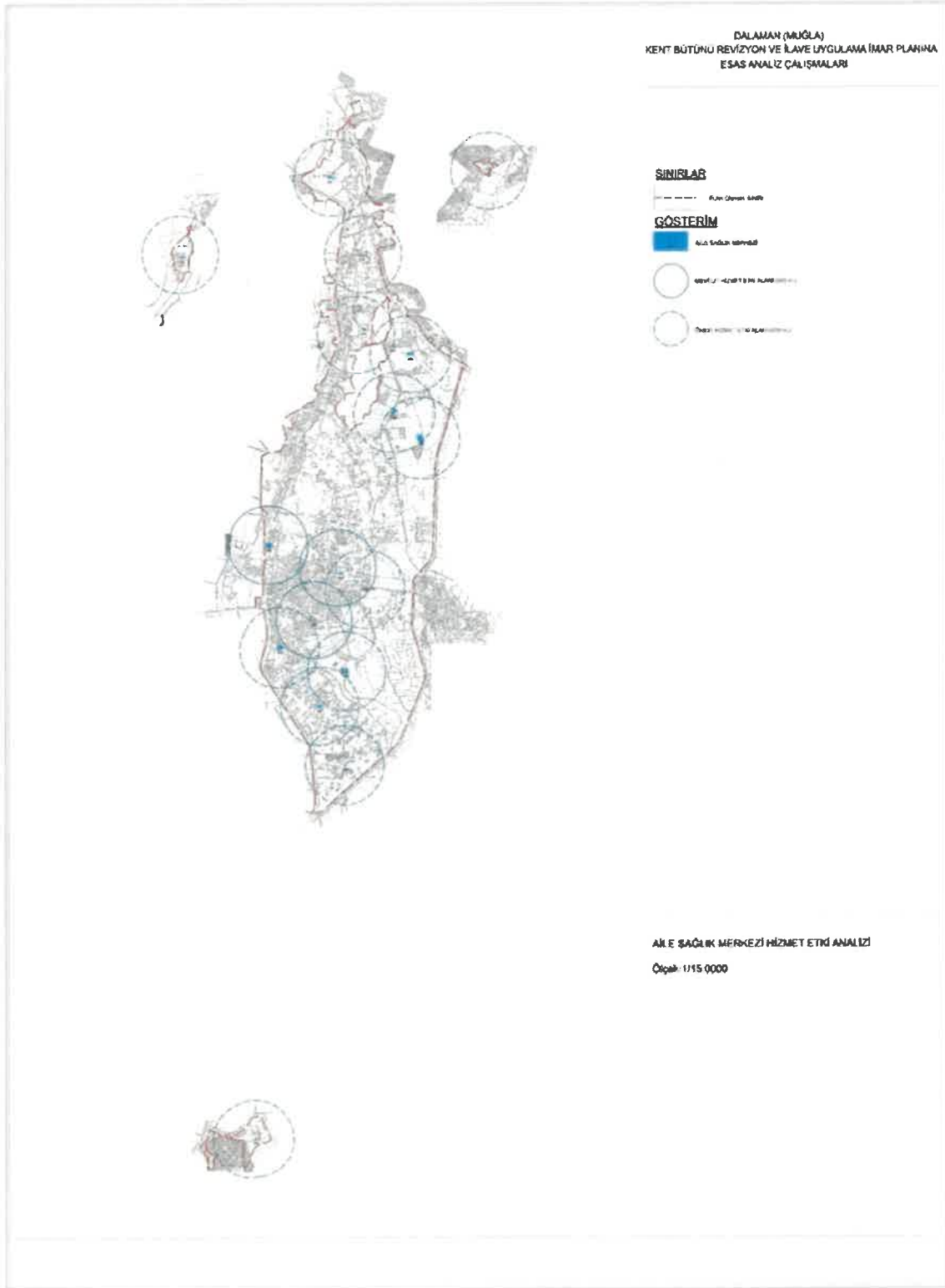
Harita 32 Uygulama İmar Planı Revizyonuna Esas Planlanan Sağlık Tesisleri Alanı

BR



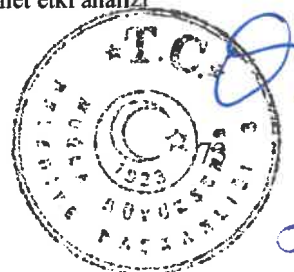
MF

Planlama çalışması kapsamında 16 farklı konumda aile sağlık merkezi önerilmiş olup aile sağlık merkezleri için hizmet etki alanı 500 m' dir.



Harita 33 Uygulama imar planı revizyonuna esas planlanan aile sağlık merkezi hizmet etki analizi

(Handwritten signature)

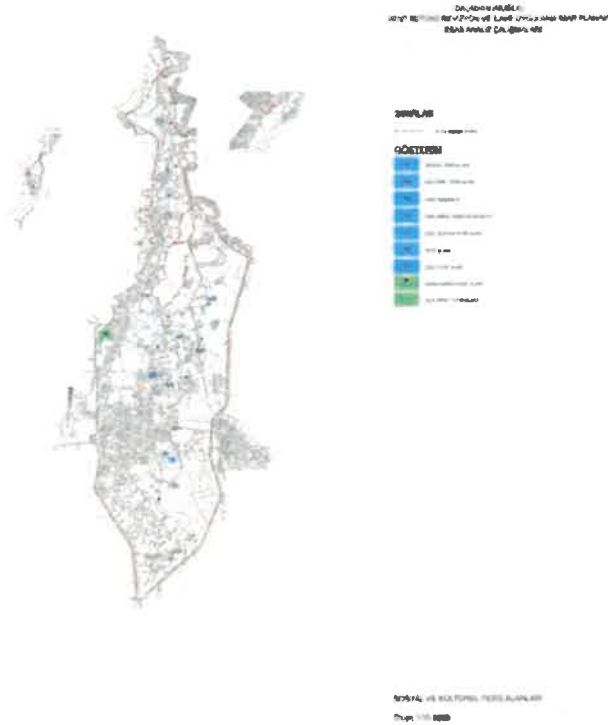


11.7.3 SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

Sosyal ve kültürel tesis alanları sosyal tesis alanı, kültürel tesis alanı, yurt alanı, özel yurt alanı, özel kreş, gündüz bakımevi, yaşlı bakımevi, kapalı ve açık spor tesis alanlarını içermektedir.

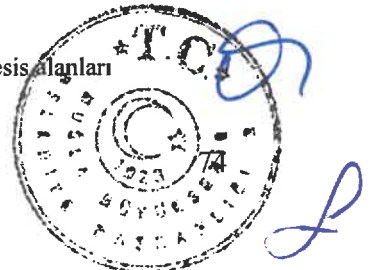
Tablo 20 Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları Alan Dağılımı

ALAN KULLANIMI	ALAN (m ²)	ALAN (ha)	m ² /Kişi
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI			
KÜLTÜREL TESİS ALANI	22051.93	2.21	0.30
ÖZEL KREŞ, GÜNDÜZ BAKİMEVİ	1836.05	0.18	0.02
SOSYAL TESİS ALANI	42850.52	4.29	0.58
AÇIK SPOR TESİS ALANI	27273.72	2.73	0.37
KAPALI SPOR TESİS ALANI	56095.44	5.61	0.76
YURT ALANI	916.68	0.09	0.01
ÖZEL YURT ALANI	11431.18	1.14	0.15
YAŞLI BAKİMEVİ	6176.29	0.62	0.08



Harita 34 Uygulama imar planı revizyonuna esas planlanan sosyal ve kültürel tesis alanları

(Handwritten signature)



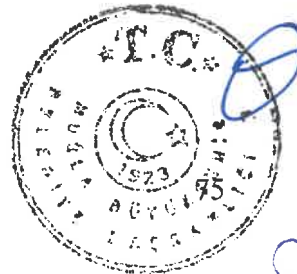
DALAMAN (MUĞLA)
KENT BUTUNU REVIZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANINA
ESAS ANALİZ ÇALIŞMALARI



SPOR ALANI HİZMET ETKİ ANALİZİ
Ölçek: 1/15.0000

Harita 35 Uygulama imar planı revizyonuna esas planlanan spor tesis alanları

Handwritten signature in blue ink.

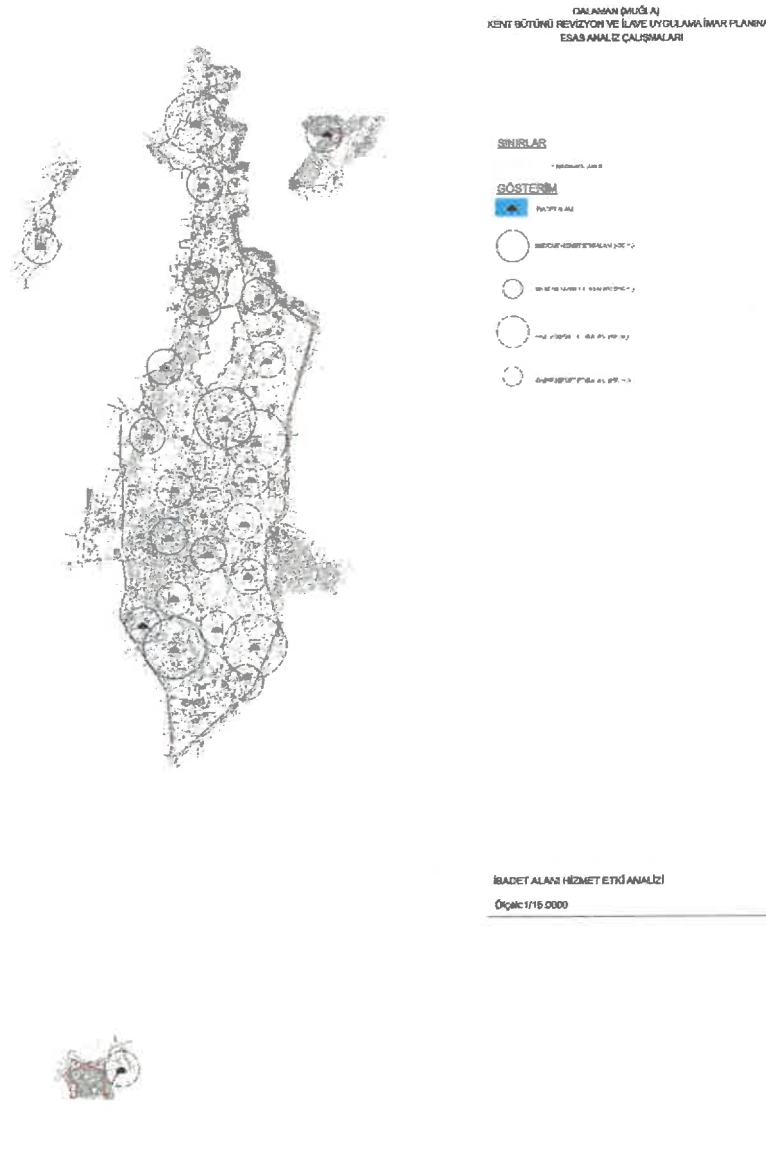


11.7.4 İBADET ALANLARI

Planlama alanı kapsamında 25 farklı konumda ibadet alanı önerilmiş olup ibadet alanları için hizmet etki alanı, 1000 - 2500 m² arası olan cami alanları için 250 m., 2500 m²'den büyük olan cami alanları için ise 400 m'dir.

Tablo 21 İbadet Alanları Alan Dağılımı

ALAN KULLANIMI	ALAN (m ²)	ALAN (ha)	m ² /Kişi
İBADET ALANLARI			
CAMİ	47694.29	4.77	0.64



Harita 36 Uygulama İmar Planı Revizyonuna esas planlanan ibadet alanı hizmet etki analizi

(Handwritten signature)

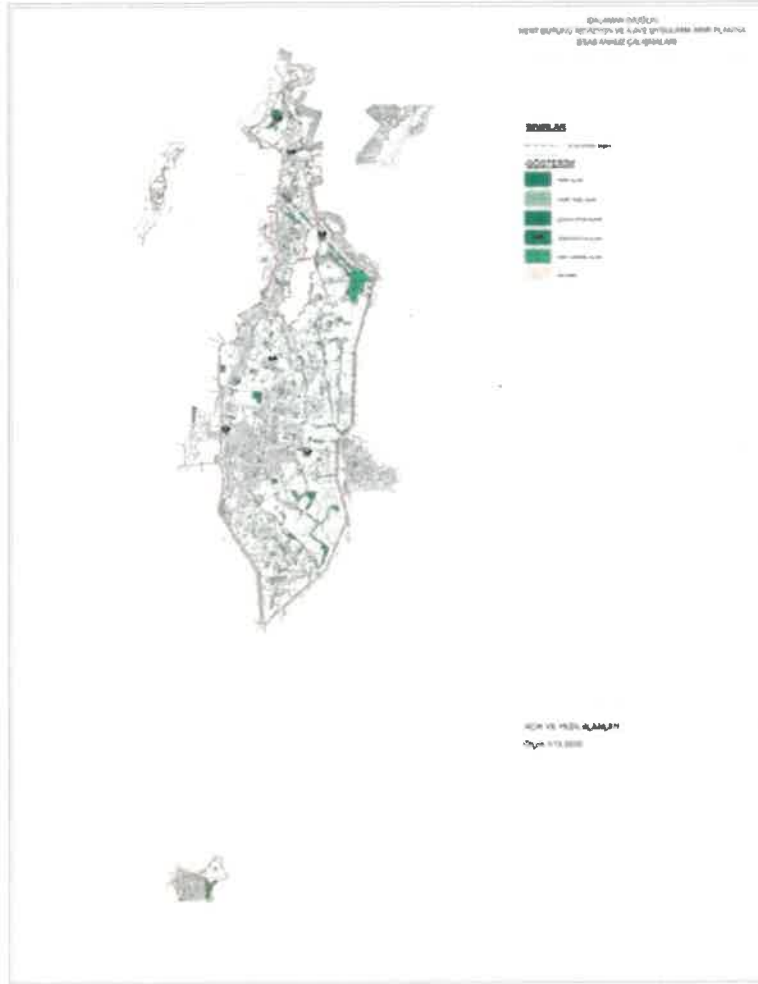


11.7.5 AÇIK - YEŞİL ALANLAR

Açık ve yeşil alanlar park alanı, çocuk bahçesi ve oyun alanı, rekreasyon alanı, meydan, orman alanı ve pasif yeşil alanları içermektedir.

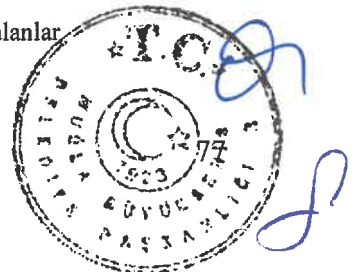
Tablo 22 Açık ve Yeşil Alanlar Alan Dağılımı

ALAN KULLANIMI	ALAN (m ²)	ALAN (ha)	m ² /Kişi
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR			
KENT ORMANI	159868.38	15.99	2.16
REKREASYON ALANI	81838.03	8.18	1.11
PARK	816896.25	81.69	11.04
ÇOCUK OYUN ALANI	38478.83	3.85	0.52
PASİF YEŞİL	87308.51	8.73	1.18
MEYDAN	2864.11	0.29	0.04
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	13662.96	1.37	0.18
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	1200917.07	120.09	16.23

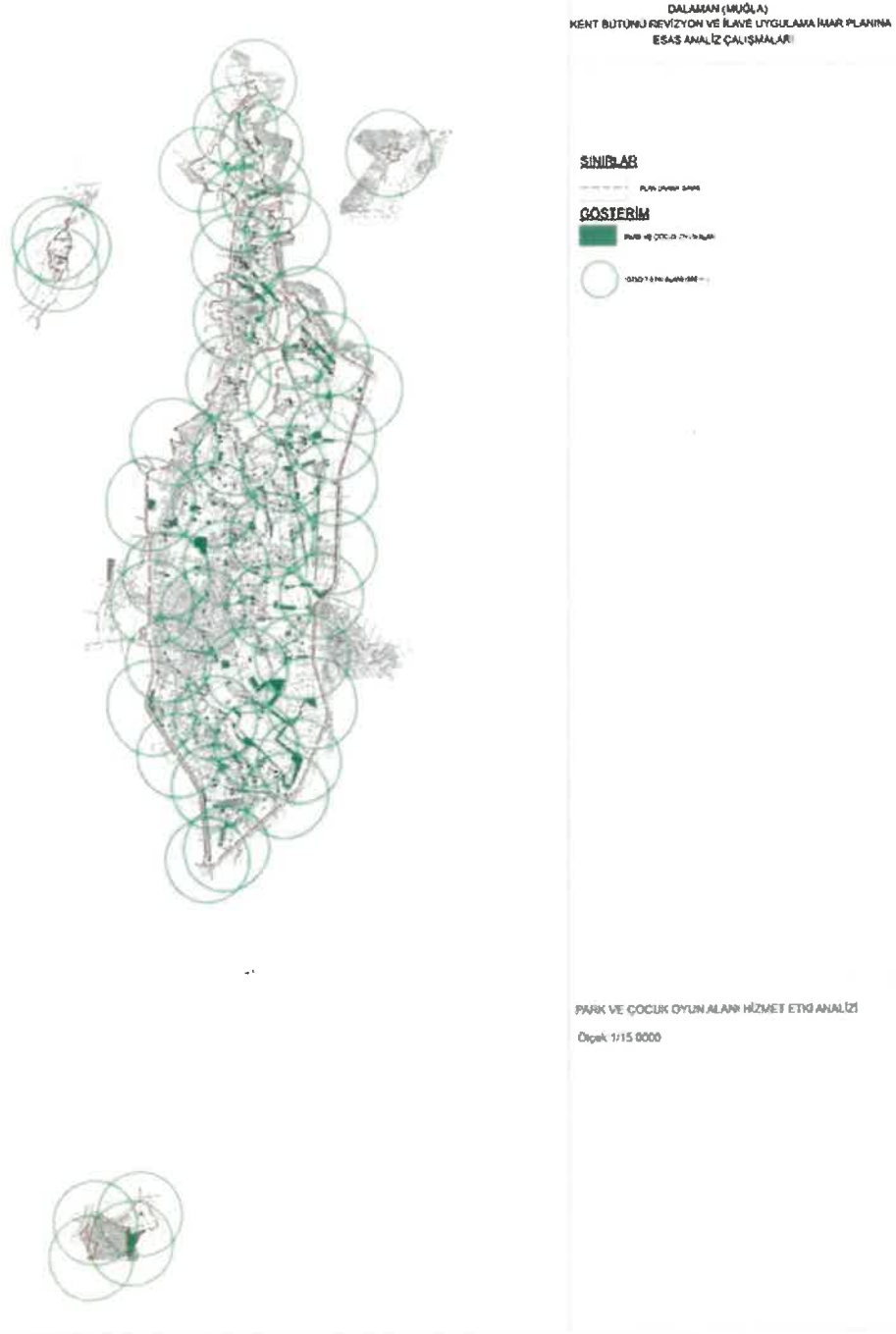


Harita 37 Uygulama İmar Planı Revizyonuna esas planlanan açık ve yeşil alanlar

(Handwritten signature)



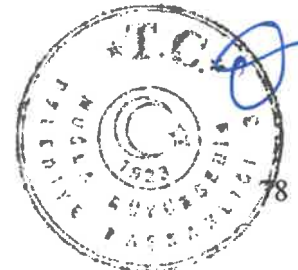
Planlama çalışması kapsamında önerilen park alanları toplamda 81.7 ha, çocuk oyun alanları toplamda 3.85 ha ve Rekreasyon alanları ise toplamda 8.2 ha'dır.



Harita 38 Uygulama imar planı revizyonuna esas planlanan açık - yeşil alanlar hizmet etki analizi

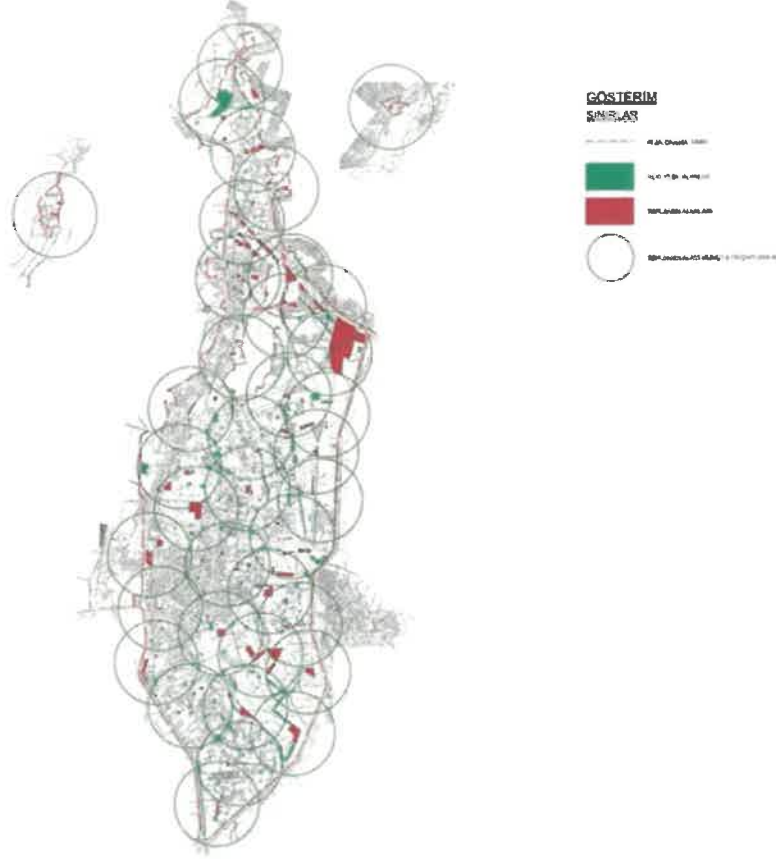
Planlama alanında toplanma alanları kapsamında 500 m²'den büyük park alanları, toplanma alanlarını oluşturmaktadır. Bu alanlar 500 metre yürüme mesafesinde ve planlama alanının tamamına hizmet verebilecek şekilde konumlandırılmıştır.

(Handwritten signature)



(Handwritten signature)

DALAMAN (BAĞLA)
KENT BUTUNU REVIZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANINA
ESAS ANALİZ ÇALIŞMALARI



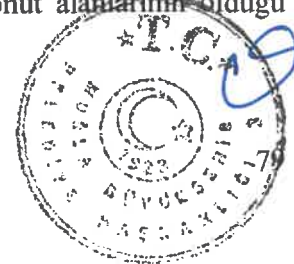
TOPLANMA ALANLARI ANALİZİ
Öçek: 1/15 000



Harita 39 Toplanma Alanları Olarak Belirlenebilecek Park Alanları

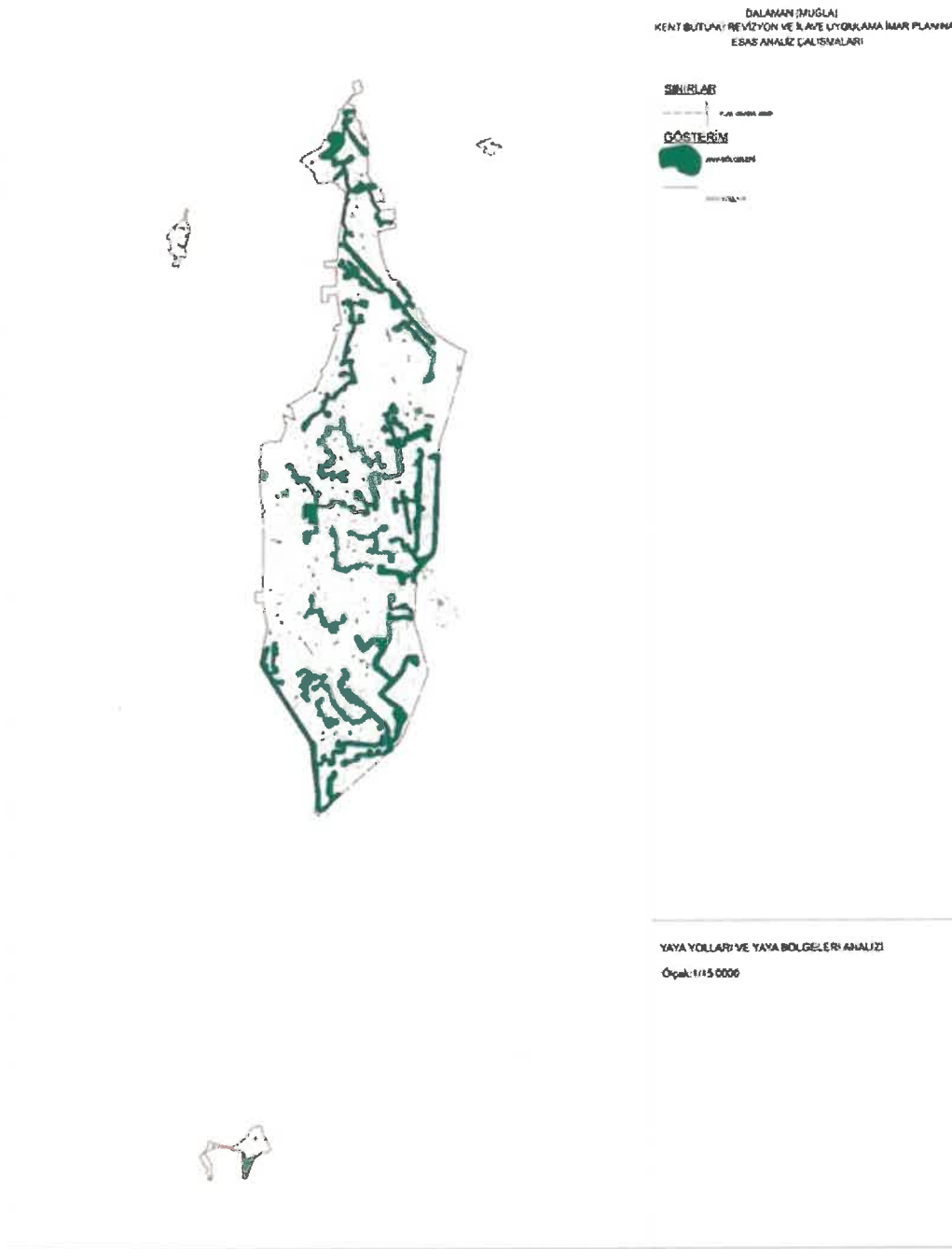
Planlama alanı yaya bölgeleri ve yaya yolları bakımından alanın farklı bölgelerine ulaşımı destekleyecek şekilde birbirine entegre olarak çözülmüştür. Planlama alanının kuzey güney doğrultusundaki kent formu, bu forma uygun park alanlarının sirkülasyonu ile desteklenerek yaya ulaşımı kolaylaştırılmıştır. Özellikle gelişme konut alanlarının olduğu

(Handwritten signature)



(Handwritten signature)

planlama alanının doğu aksını ve güneydoğu bölgesini kapsayan bu alanlarda fonksiyonlar arası etkileşim yaya bölgeleri ve yolları ile desteklenmiştir.

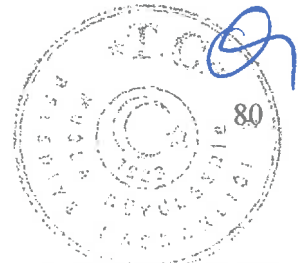


Harita 40 Planlama Alanının Yaya Yolları ve Yaya Bölgeleri

11.8 TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

Bu bölümde teknik altyapı alanlarına ilişkin uygulama imar planı revizyonuna esas alan kullanım kararları yer almaktadır. Arıtma tesis alanı plan onama sınırlarında yer almayıp plan

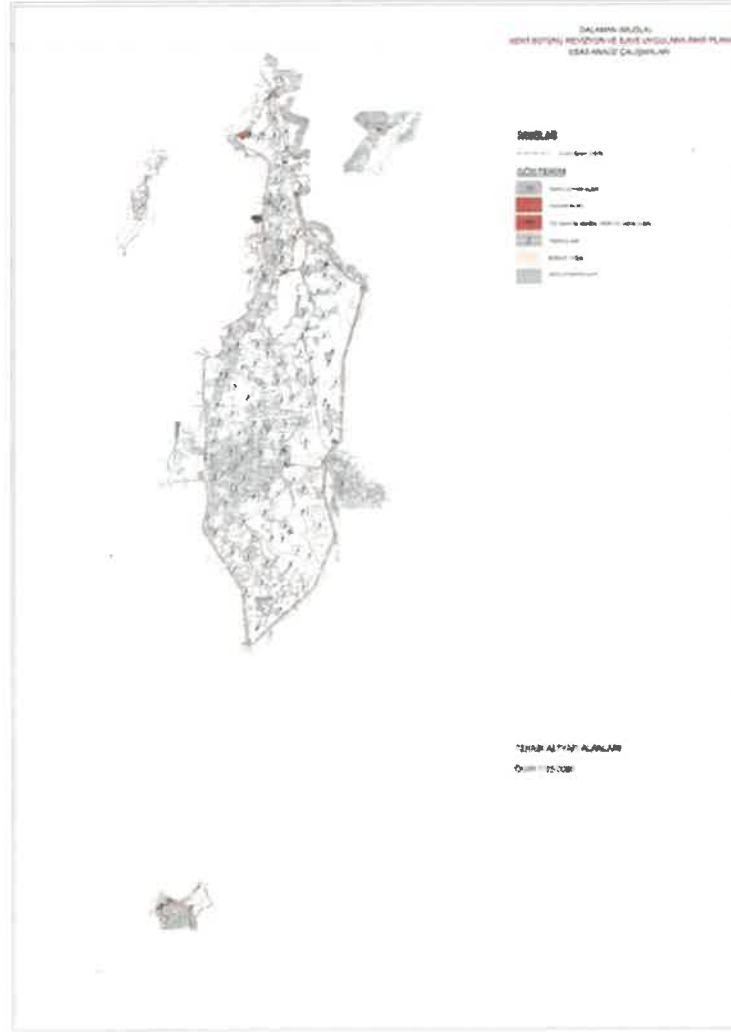
8



bütününe hizmet veren bir konumda ve yakınlıkta olduğu için standartlara ek olarak hesaplanmıştır.

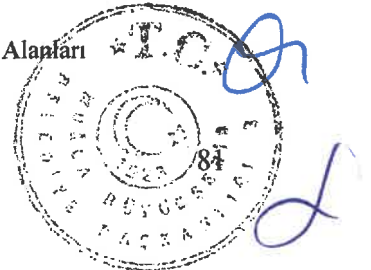
Tablo 23 Teknik Altyapı Alanları Alan Dağılımı

ALAN KULLANIMI	ALAN (m ²)	ALAN (ha)	m ² /Kişi
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI			
TERMİNAL (OTOGAR)	14712.96	1.47	0.20
TIR KAMYON GARAJ	7593.98	0.76	0.10
TEKNİK ALTYAPI ALANI	16109.92	1.61	0.22
ARITMA TESİS ALANI	32793	3.3	0.44
KATLI OTOYOL ALANI	57875.66	5.79	0.78
BİSİKLET PARKI	312.41	0.03	0.00
TRAFİK ALANI	22823.54	2.28	0.31
YOL	3575538.15	357.55	



Harita 41 Uygulama İmar Planı Revizyonuna Esas Planlanan Teknik Altyapı Alanları

8

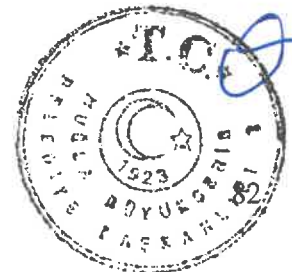


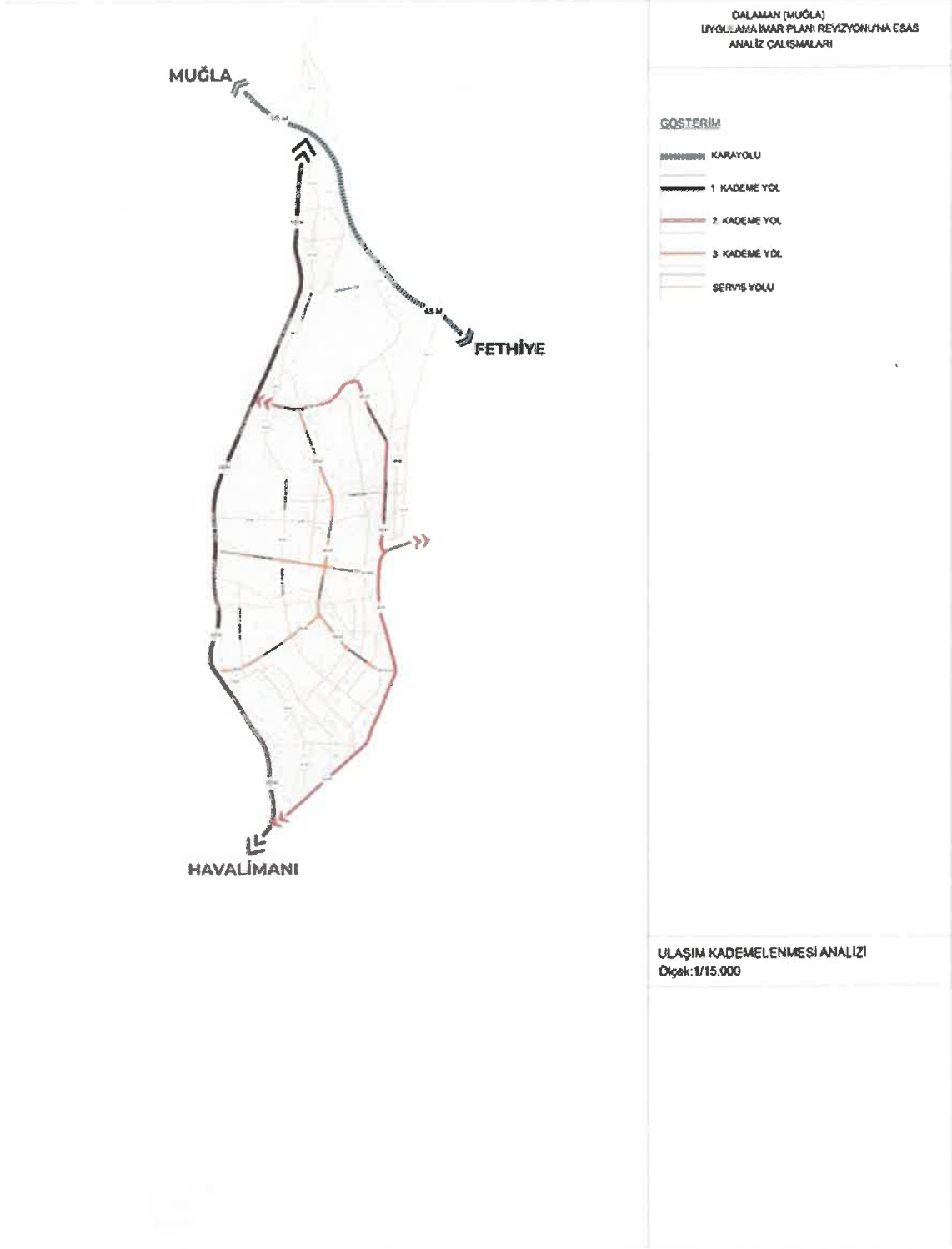
11.8.1 TAŞIT ULAŞIMI

Planlama alanının kuzeyinden geçen ve Ortaca – Dalaman – Fethiye bağlantısını sağlayan Bezkese Bulvarı 40 metrelik taşıt yolu olarak planlanmıştır. Aynı zamanda kuzeyde Bezkese Bulvarı ile bağlantısı olan ve planlama alanının batısından geçerek Dalaman kent merkezine ulaşımı sağlayan ana arter görevindeki Gazi Bulvarı 30 metrelik taşıt yolu olup devamında Kenan Evren Bulvarı olarak 27 metrelik taşıt yoluyla Dalaman Havalimanı'na ulaşım sağlamaktadır. Bezkese Bulvarı ile planlama alanının kuzeydoğusunda kesişim yaparak ve alanın doğusundan geçip kuzey – güney bağlantısını sağlayan akslardan biri olan Tersakan Caddesi yer almaktadır. Planlama çalışması kapsamında bu cadde, devamında 22 metrelik taşıt yolu olarak planlanıp güneyde Kenan Evren Bulvarı'na bağlanmaktadır. Bu 2 aks kavşak noktasından itibaren birleşerek Dalaman Havalimanı'na ulaşımı sağlamaktadır. Gazi Bulvarı ile Kenan Evren Bulvarı'nın kesiştiği noktada ve Dalaman kent merkezine ulaşımı sağlayan Atatürk Caddesi yer almaktadır. Bu cadde yol üzeri otopark alanları ve bisiklet yolları ile planlama alanının batısı ve doğusu arasında bağlantı sağlayıp Gazi Bulvarı – Kenan Evren Bulvarı – Tersakan Caddesi'nin birbirine bağlantılarını sağlamaktadır. Bu ana akslar planlama alanının çevresinde kent merkezini çevreleyen ve genel ulaşımı sağlayan akslar olup kuzey – güney doğrultusunda alanın batısından ve doğusundan geçen yatayda da Atatürk Caddesi üzerinden bisiklet yolları ile güvenli bir şekilde mobil kentsel hareketliliği sağlamak üzere planlanmıştır.

Kent içi ulaşımı sağlamada ve ana akslar arası bağlantıları sağlayan kuzeyde 17 metrelik Adnan Menderes Bulvarı, güneye doğru uzanan ve Adnan Menderes ile Günlüklük Caddesi (14,50 m.) arası bağlantıyı sağlayan Doktor Muhammet Koyuncu Caddesi (14,50 m.) yer almaktadır. Günlüklük Caddesi'nden Atatürk Caddesi'ne kadar bağlantıyı sağlayan Seyfettin İnce Caddesi (17 m.), devamında güneye doğru uzanan ve 17 metrelik genişliği ile Ömer Musa Siva Caddesi'ne bağlanmaktadır. Kuzeyde yer alan İstiklal Caddesi ile bağlanarak kuzey-güney doğrultusunda uzanıp sırasıyla Sanayi Caddesi, Atatürk Caddesi ve planlama alanının güneybatısında Kenan Evren Bulvarı ile güneydoğusunda Tersakan Caddesi arası bağlantıları sağlayarak kent içi ulaşımı kolaylaştıran Çağlayan Caddesi 20 metre olarak planlanmıştır.

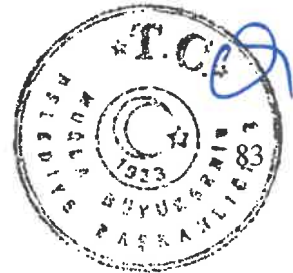
8





Harita 42 Dalaman Ulaşım Kademelenmesi Analizi

(Handwritten signature)

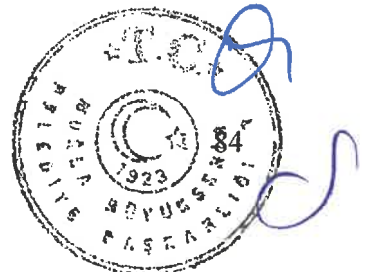


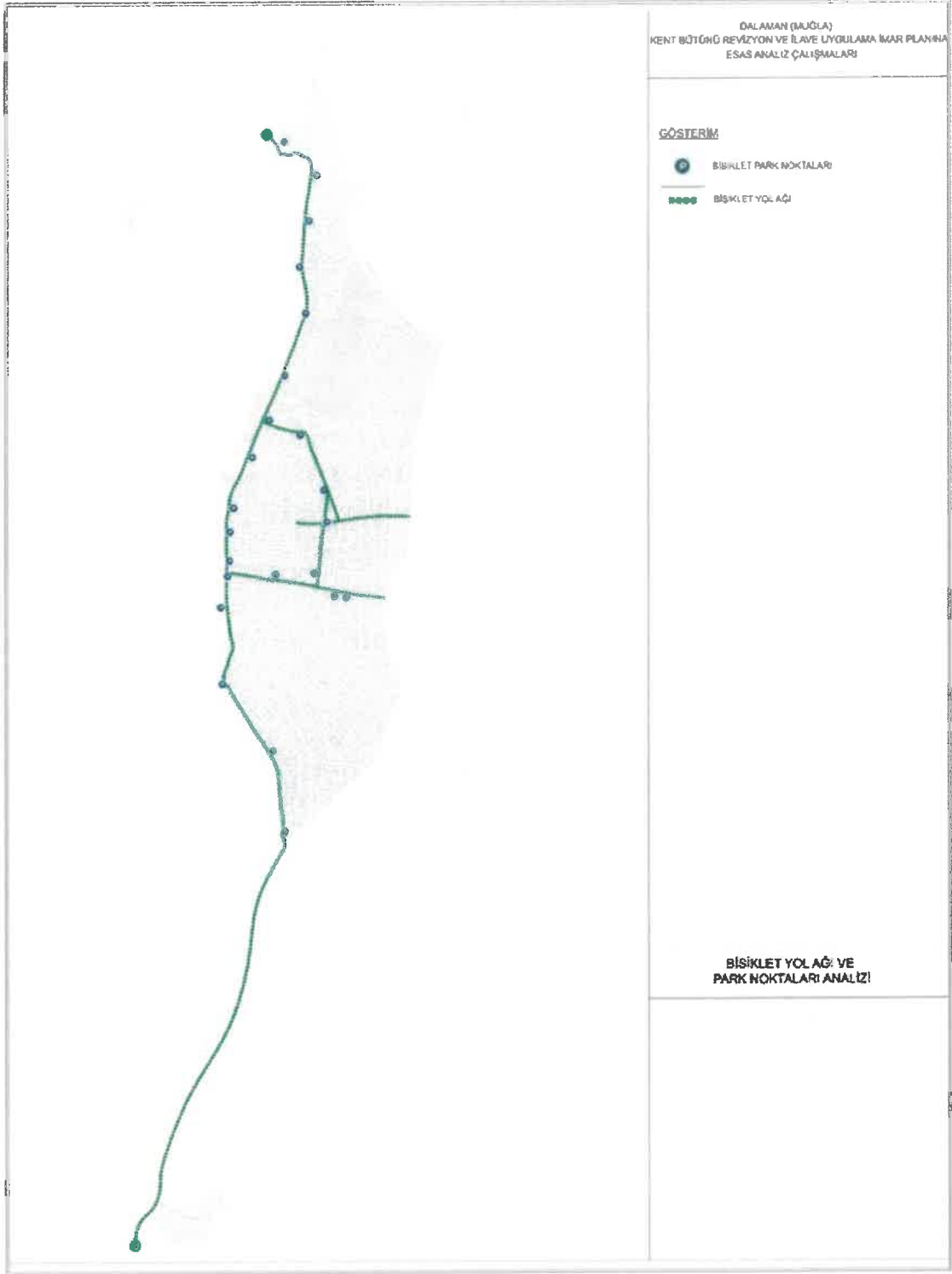
(Handwritten signature)

11.8.2 BİSİKLET ULAŞIMI

Bisiklet ulaşımı kapsamında ilçe genelinde, Gazi Bulvarı, Kayacık Sahil Yolu, Sarıgerme Yolu, Turgut Reis Caddesi, Sanayi Caddesi, Çağlayan Caddesi ve İstiklal Caddesi'ni kapsayan bölgede bisiklet yolu yapılması planlanmıştır. Planlama alanının kuzey güney doğrultusunda mevcut otopark alanından başlayarak güneyde Kayacık sahile kadar uzanan Gazi Bulvarı üzerinde planlanan bisiklet yolunun, Gazi Bulvarı ile Atatürk Bulvarı kavşağından, güney yönüne; Dalaman Havalimanına Doğru yapılması planlanmıştır. Bu güzergâhta çift şeritli bisiklet yolu bandı ayrılmış olup Gazi Bulvarı üzerinde yapılacak olan yolun toplam uzunluğu 4060 metre olarak projelendirilmiştir. Mevcut durumda Atatürk Caddesi'nde planlanmış olan bisiklet yolu (698 metre) korunarak Turgut Reis, İstiklal, Çağlayan ve Sanayi Caddeleri üzerinde projelendirdiği bisiklet yolları planlanmıştır. Planlama alanında Atatürk caddesinde uygulanmış yaklaşık 698 m; Gazi Bulvarı üzerinde 4060 m, Turgut Reis Caddesinde 740 m Sanayi Caddesinde 1210 m Çağlayan Caddesinde 1115 m ve İstiklal Caddesinde 530 m bisiklet yolu projelendirilmiştir.

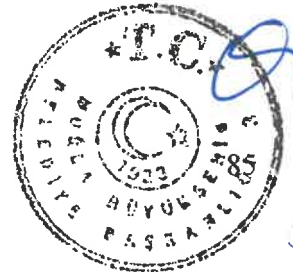
Aşağıdaki haritada Dalaman Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesi sonucunda projelendirilmiş bisiklet yolları ve bisiklet parkları gösterilmiştir.





Harita 43 Dalaman Kent Bütünü Bisiklet Yolu Ulaşımı

Handwritten signature in blue ink.



Handwritten signature in blue ink.

11.8.3 OTOPARK ALANLARI

Otopark alanları açık otoparklar ve katlı otoparklar olmak üzere ayrılmıştır. Açık otopark alanları toplamda 7216 araç kapasitesine, katlı otopark alanları ise toplamda 10821 araç kapasitesine sahiptir. Bu durumda planlama alanı içerisinde önerilen toplam otopark kapasitesi 18037'dir.

Kendi parselinde otoparkı çözemeyen alanlar için otopark ihtiyacı;

Meskun konut alanları için: 1297 araçlık otopark,

Gelişme konut alanları için: Parselasyon uygulaması yapılmamış olanların Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi imar parsellerinde çözüm sağlanacağı, (Parselasyon uygulaması yapılmış olanlar ise meskun konut alanları ile birlikte değerlendirilmiştir.)

Ticaret-Konut alanları için: 1232 araçlık otopark (imar adasının %50 ve daha fazlasında parselasyon çalışması yapılmamış olanlar hesaba dahil edilmemiştir.),

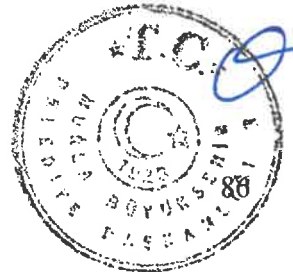
T1 ticaret alanları: Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi imar parsellerinde çözüm sağlanacağı,

T2 ticaret alanları: 7314 araçlık otopark (imar adasının %50 ve daha fazlasında parselasyon çalışması yapılmamış olanlar hesaba dahil edilmemiştir.)

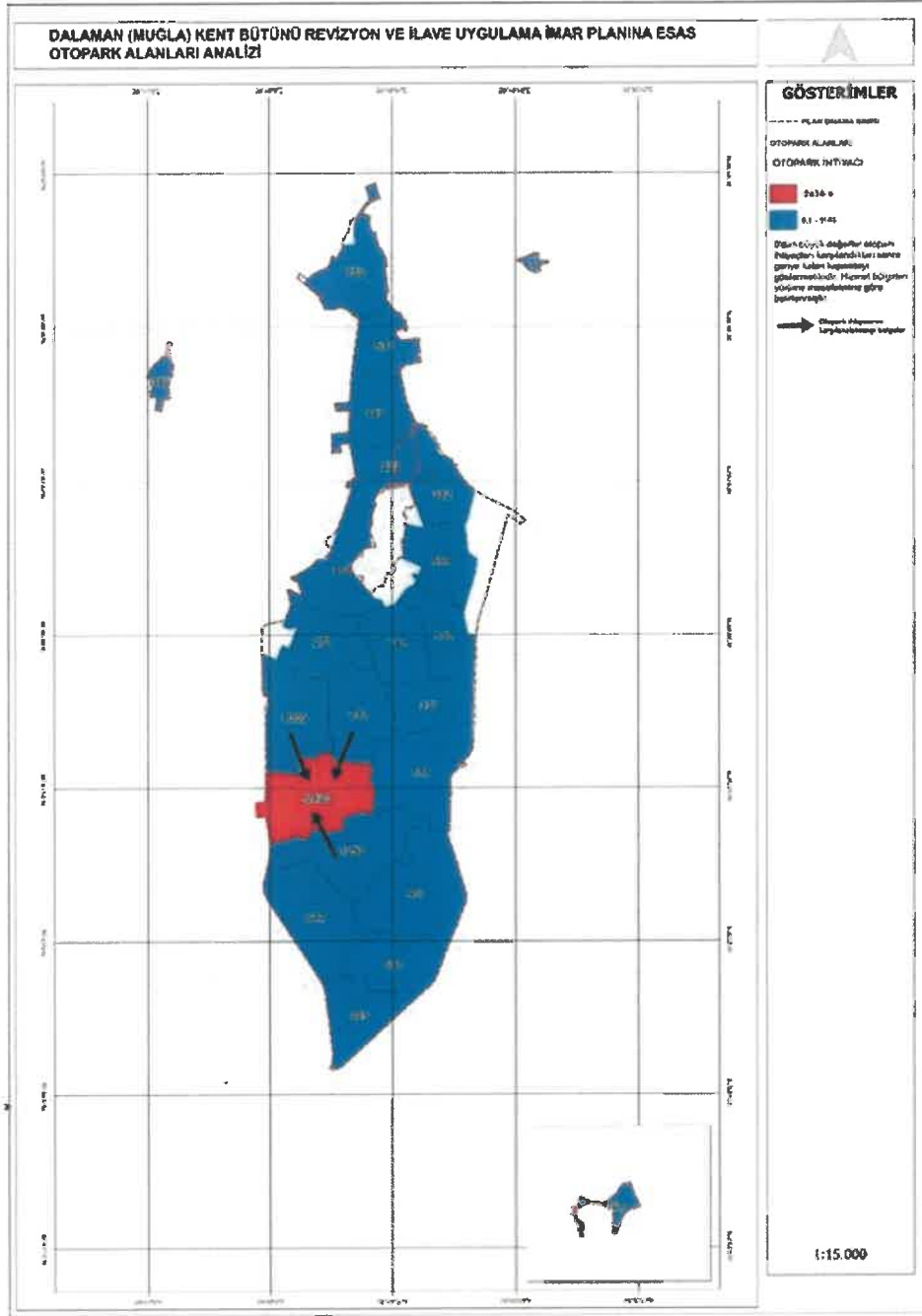
Ticaret-Turizm alanları: Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi imar parsellerinde çözüm sağlanacağı

Olmak üzere toplamda 9843 araçlık otoparka ihtiyaç vardır. Planlama sınırı içerisinde önerilen toplamda 18037 araçlık otopark kapasitesi bulunmaktadır. Bu durumda otopark ihtiyacına hizmet edebilecek 8194 araçlık otopark daha yer almaktadır.

(Handwritten signature)



(Handwritten signature)



Harita 44 Otopark İhtiyacı Analizi

Planlama alanı, önerilen otoparkların hizmet etki alanı üzerinden ulaşım ağına göre 500 metrelik otopark hizmet bölgelerine ayrılmıştır. Bölgeler içerisinde kalan alan kullanımlarının otopark ihtiyaçları Otopark Yönetmeliği doğrultusunda hesaplanarak önerilen otopark alanlarının kapasiteleriyle kıyaslanmıştır. Bu durumda kent merkezinde yer alan alan kullanımlarının otopark ihtiyacı diğer bölgelere göre daha fazla olarak analiz edilmiştir. Ancak çevre hizmet bölgeleri üzerinden kent merkezindeki ihtiyacın tamamı karşılanabilmektedir.

①



Kent merkezinden kuzeye ve güneye doğru gidildikçe ihtiyacın üzerinde kapasite ile planlama alanının otopark ihtiyacı problemleri çözülmüştür.

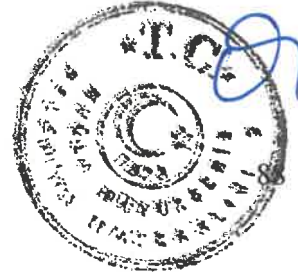
11.8.3.1 AÇIK OTOPARK ALANLARI

Planlama alanında önerilen açık otopark alanları 394 farklı konumda olmak üzere toplamda 7216 araç kapasitesine sahiptir. Kapasitenin en fazla olduğu otopark 81, en az olduğu ise 2 araçlık paralel otoparklar olarak yer almaktadır. Bütün açık otoparkların ortalama araç kapasitesi ise 19'dur. Açık otoparklar için yürüme mesafesi 250 m. olup planlama alanı içerisinde hizmet alamayan alan bulunmamaktadır.

11.8.3.2 KATLI OTOPARK ALANLARI

Katlı otoparklar 21 farklı konumda belediye hizmet alanında yer almakta olup kent merkezinde yer alan katlı otopark alanları için (5 adet) Emsal:1.80, diğer katlı otoparklar ise Emsal:1.50 yapılaşma kararı verilmiştir. Katlı otopark alanlarında zemin kotundan itibaren imar planında belirtildiği kadar katı yukarıda, 1 kat yeraltında olmak üzere toplam araç kapasitesi 9458'dir. Buna ek olarak mevcut belediye hizmet binasının altına 328 adet araçlık, yeni belediye binası olarak planlanan alanın da zemin altında çözülecek yeraltı otoparkı ile bu alan için 721 araçlık, Pazar alanının altında çözülecek yeraltı otoparkı ile 642 adet araçlık yeraltı otopark kararları getirilmiştir. Bu durumda toplam katlı otopark alanları kapasitesi 10821 araç olmaktadır. Kapasitenin en fazla olduğu katlı otopark 1130 araçlık kapasiteye, en az olduğu ise 139 araçlık kapasiteye sahiptir. Katlı otoparklar için ortalama araç kapasitesi 450 olup yürüme mesafesi 750 m'dir. Katlı otopark alanları cephe genişlikleri, kavşak mesafeleri Otopark Yönetmeliği kapsamında düzenlenmiş olup giriş-çıkış noktaları bu mesafelere ve ilgili yönetmeliklere uygun olarak avan projesinde çözülecektir.

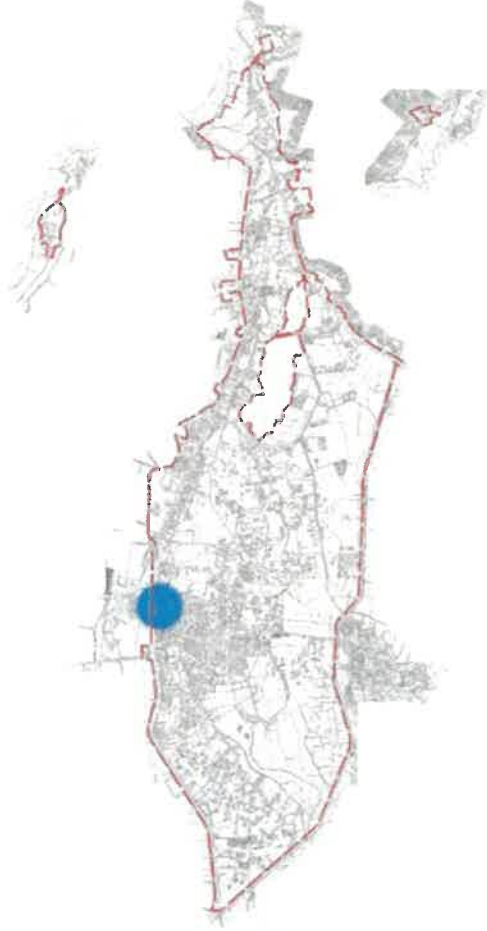
8



8

11.9 KENTSEL TASARIM PROJE ALANI

DALAMAN (MUĞLA)
KENT BÜTÜNÜ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANINA
ESAS ANALİZ ÇALIŞMALARI



GÖSTERİM SINIRLAR

Şehir Çizim Sınırı



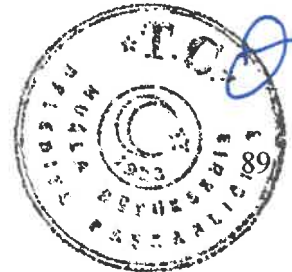
Şehir ve İKİNCİ VE İKİNCİ ALANIN KENTSEL TASARIM ALANI



KENTSEL TASARIM PROJE ALANI
Ölçek: 1/15 000

Harita 45 Cumhuriyet Meydanı Kentsel Tasarım Proje Alanı

[Handwritten signature]



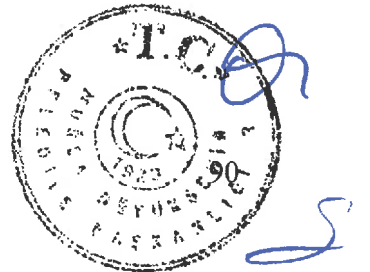
[Handwritten signature]

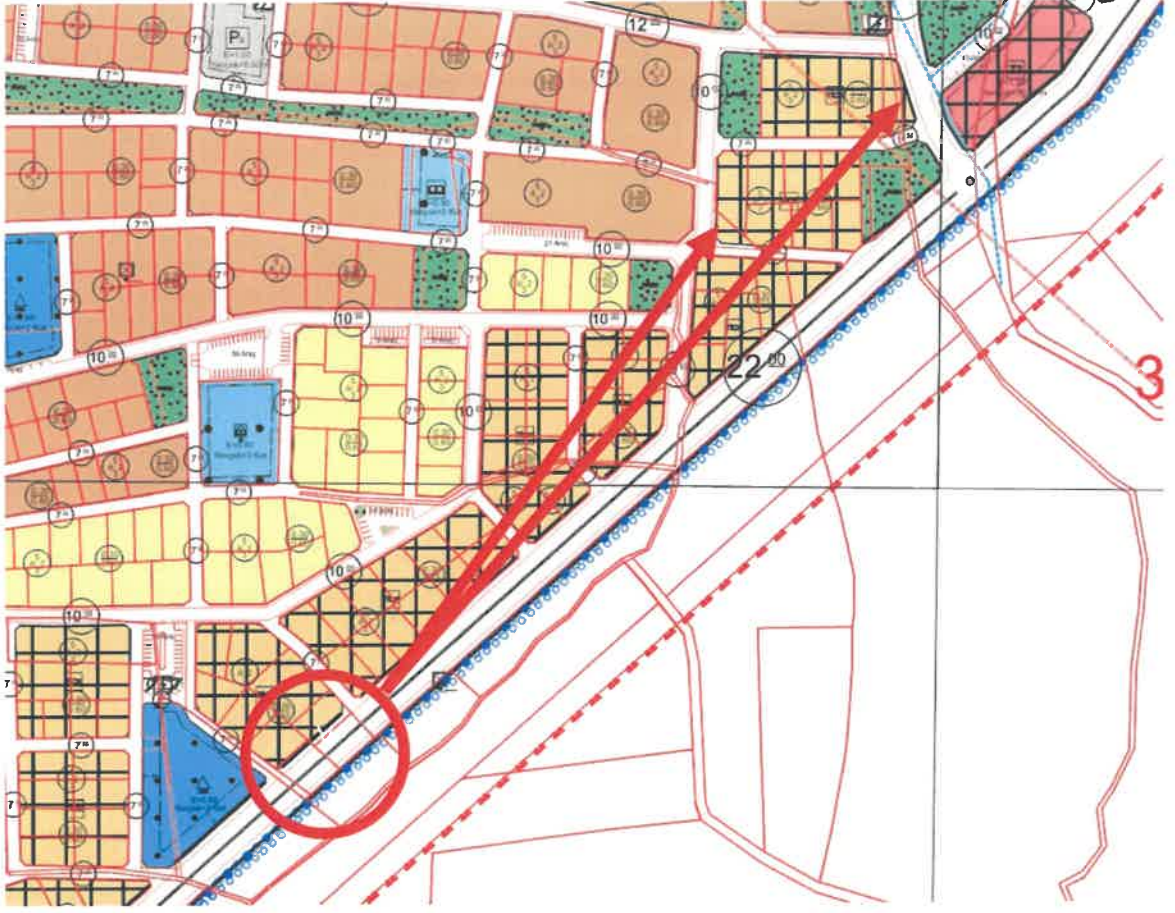
Cumhuriyet Meydanı Kentsel Tasarım Proje Alanı Planlama İlkeleri:

- Planda sınırı belirlenen bu alanda yer alan yapıların cepheleri sokak sağlıklılaştırması ile düzenlenecektir.
- T2 tanımlı bitişik nizam 1 katlı alanda saydam cephe elemanları yer alacaktır. Salt betonarme ve/veya yığma yapı yapılamaz.
- Yapıların terasları üzerinde beyaz renkte güneş kırıcı tente uygulamasından başka bir örtücü kullanılamaz.
- Klima balkonları, reklam panoları, aydınlatma elemanları tasarım projesi kapsamında değerlendirilecektir.
- Kentsel Tasarım Projesi onanmadan uygulama yapılamaz.

11.1 PLAN BÜTÜNÜNDE ÖNCELİKLİ UYGULAMA ALANLARI

Kent Bütünü 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesi hazırlık sürecinde, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik'te yapılan değişiklikler nedeniyle orman alanlarına bitişik parsel oluşturulamaz hükmü doğrultusunda imar planı sınırlarına denk gelen yerlerde 10 metrelik taşıt yolu düzenlemesi yapılmıştır. Bu yol düzenlemesi ile mevcut durumda parselasyon uygulaması yapılmış birçok parselin sınırlarına taşıt yolunun denk gelmesi nedeniyle planlama alanının bütünde bu düzenleme değerlendirilmiştir. Bu durumda her ne kadar imar planı üzerinde uygulama etapları işlenmemiş olsada öncelikli uygulama alanları analizi yapılmıştır. Bu değerlendirme kapsamında Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik ile düzenlenen taşıt yolları ve ana ulaşım akslarının doğrultusunda taşıt yolunda kalan parseller analiz edilmiştir. Değerlendirmesi yapılan bu 2 başlık altında tespit edilen parseller için uygulama aşamasında çözüm sağlanabilecek en yakın konumlarda yer gösterimi yapılmıştır.

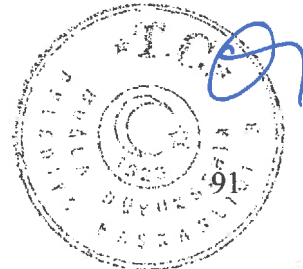




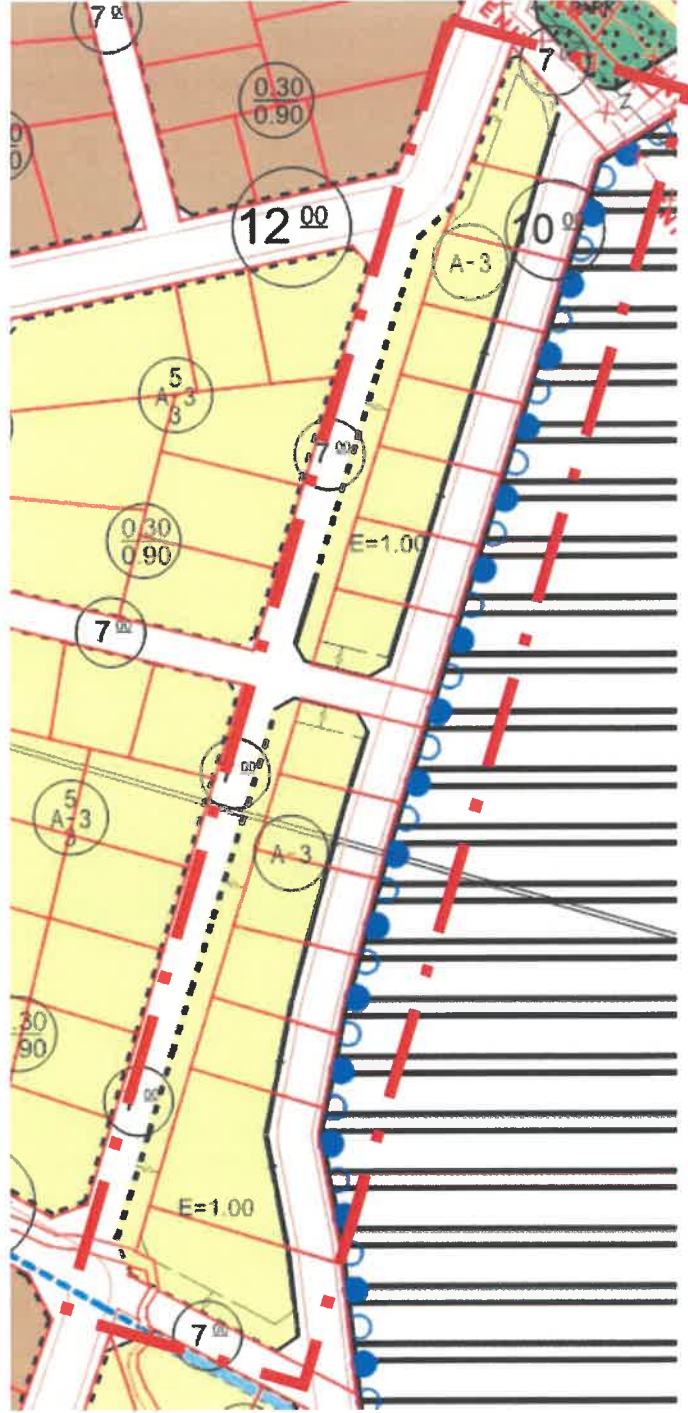
Harita 46 Öncelikli Uygulama Alanı - 1

Planlama alanının doğu ve güneydoğu sınırı boyunca bulunan 22 metrelik taşıt yolu üzerinde kalan 2 adet parsel bulunmaktadır. Bu parseller 48 ada 112 ve 11 nolu parsellerdir. İmar planının kesinleşmesinden sonra yapılacak parsel uygulamaları ve düzenlemeleri kapsamında bu parseller için 3517 ada 1 parselle sınır ek ticaret- konut alanı ayrılmıştır. Yolda kalan parseller için uygulama aşamasında yer gösterimi bu alandan yapılmalıdır.

Handwritten signature



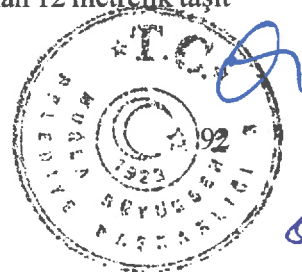
Handwritten signature



Harita 47 Öncelikli Uygulama Alanı - 2

Binaların Yangın Korunması Hakkındaki Yönetmelik'te yapılan değişiklikler nedeniyle orman alanına bitişik parsel oluşturulamaz hükmü ile planlama alanının merkezinde bulunan ve Kesin Korunacak Hassas Alan olup mevcut durumda da Sığla Ormanı olan alana bitişik parseller bulunmaktadır. Orman sınırı boyunca değişen yönetmelik doğrultusunda 10 metrelik taşıt yolu kararı verilmiştir. Karardan etkilenen parseller için batısında bulunan 12 metrelik taşıt

(Handwritten signature)



yolu yaya yoluna dönüştürülmüş olup orman alanına cephelerinden kaybedilen parsel alanları bu yaya yolunun olduğu bölgeden sağlanmıştır. Parsel uygulamaları ve düzenlemeleri kapsamında bu alandan yer gösterimi yapılmalıdır.



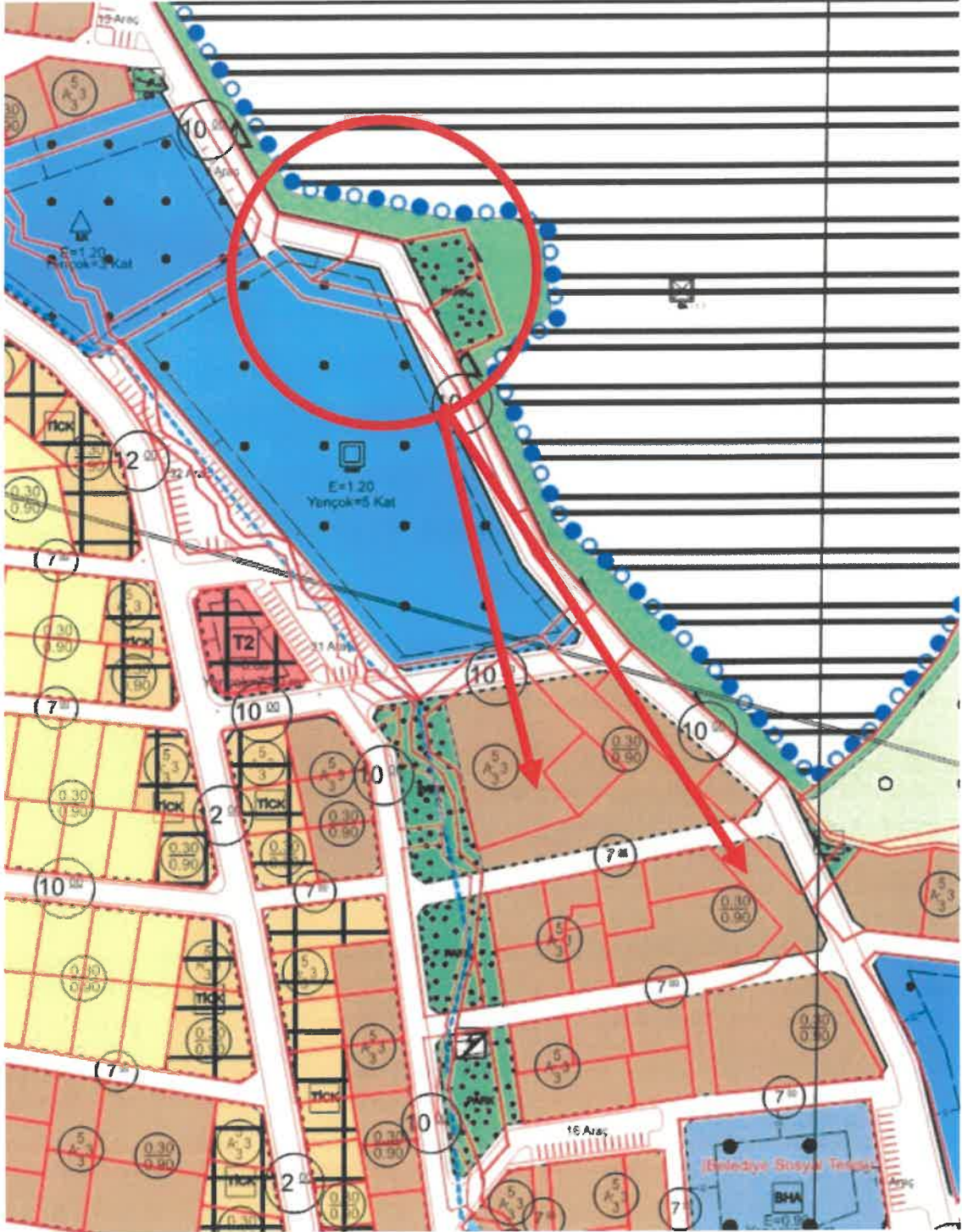
Harita 48 Öncelikli Uygulama Alanı - 3

Binaların Yangın Korunması Hakkındaki Yönetmelik'te yapılan değişiklikler nedeniyle orman alanına bitişik parsel oluşturulamaz hükmü doğrultusunda taşıt yoluna dönüştürülen parseller için parsel uygulamaları ve düzenlemeleri kapsamında işaretli alanlarda oluşturulan ek meskun konut alanlarından yer gösterimi yapılmalıdır.

Handwritten signature in blue ink.



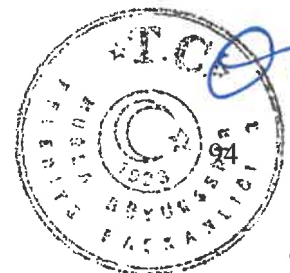
Handwritten signature in blue ink.

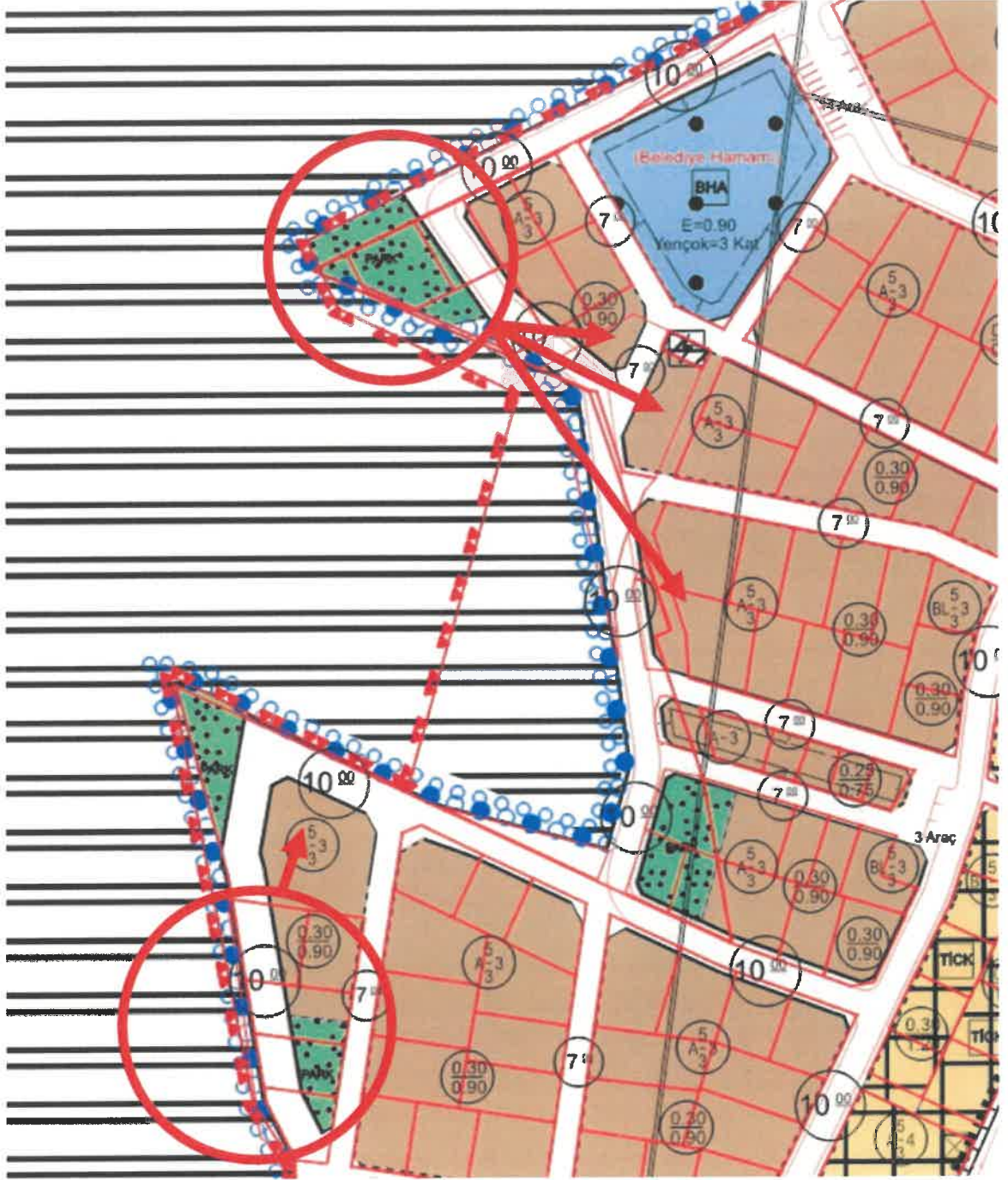


Harita 49 Öncelikli Uygulama Alanı - 4

Binaların Yangın Korunması Hakkındaki Yönetmelik'te yapılan değişiklikler nedeniyle orman alanına bitişik parsel oluşturulamaz hükmü doğrultusunda taşıt yoluna ve park alanına dönüştürülen parseller için parsel uygulamaları ve düzenlemeleri kapsamında güneyinde oluşturulan ek meskun konut alanlarından yer gösterimi yapılmalıdır.

8

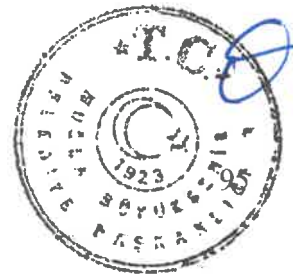




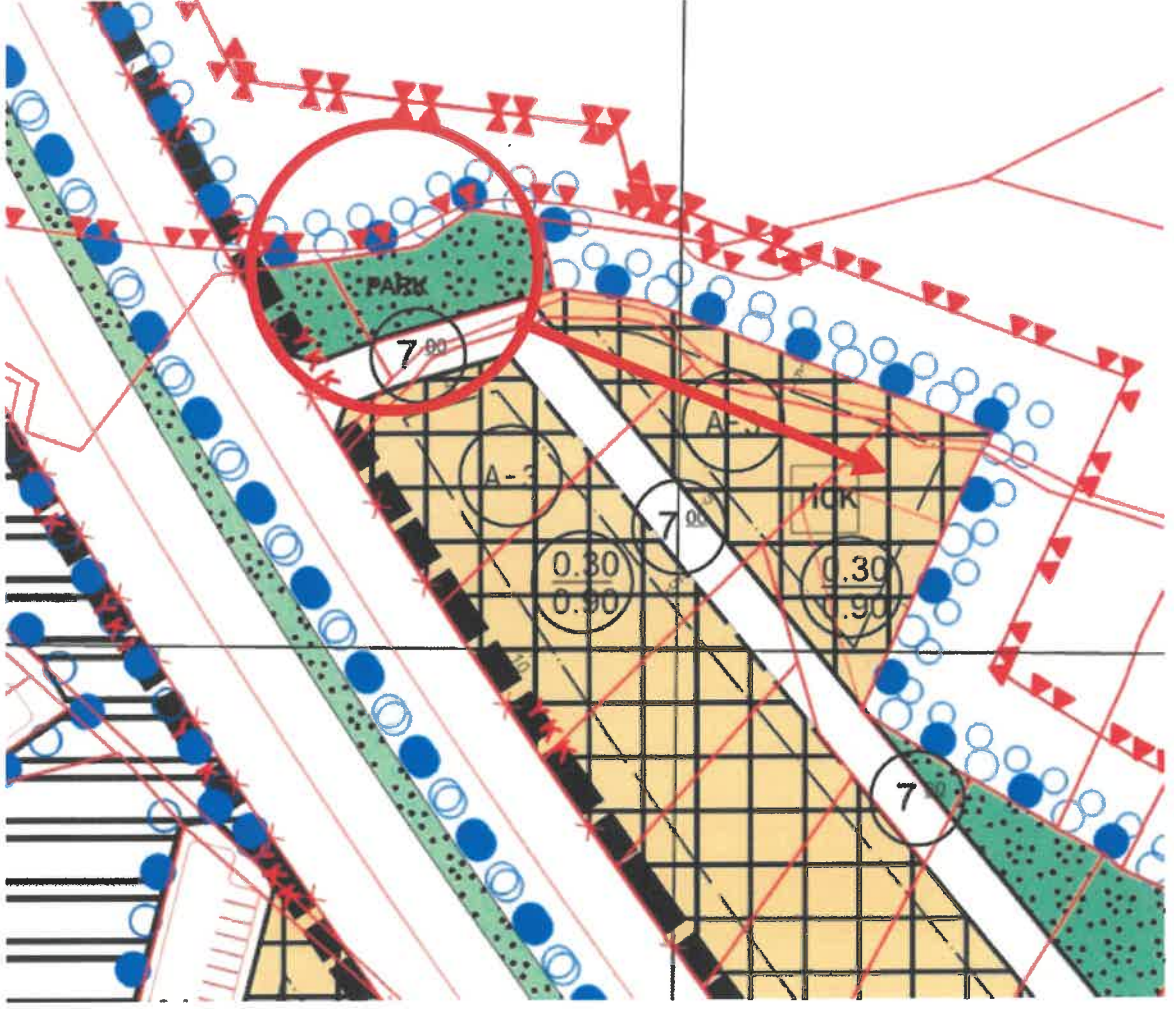
Harita 50 Öncelikli Uygulama Alanı - 5

Binaların Yangın Korunması Hakkındaki Yönetmelik'te yapılan değişiklikler nedeniyle orman alanına bitişik parsel oluşturulamaz hükmü doğrultusunda taşıt yoluna ve park alanına dönüştürülen parseller için parsel uygulamaları ve düzenlemeleri kapsamında işaretli alanlarda oluşturulan ek meskun konut alanlarından yer gösterimi yapılmalıdır.

Q



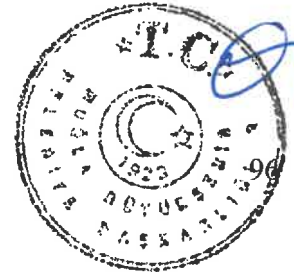
8



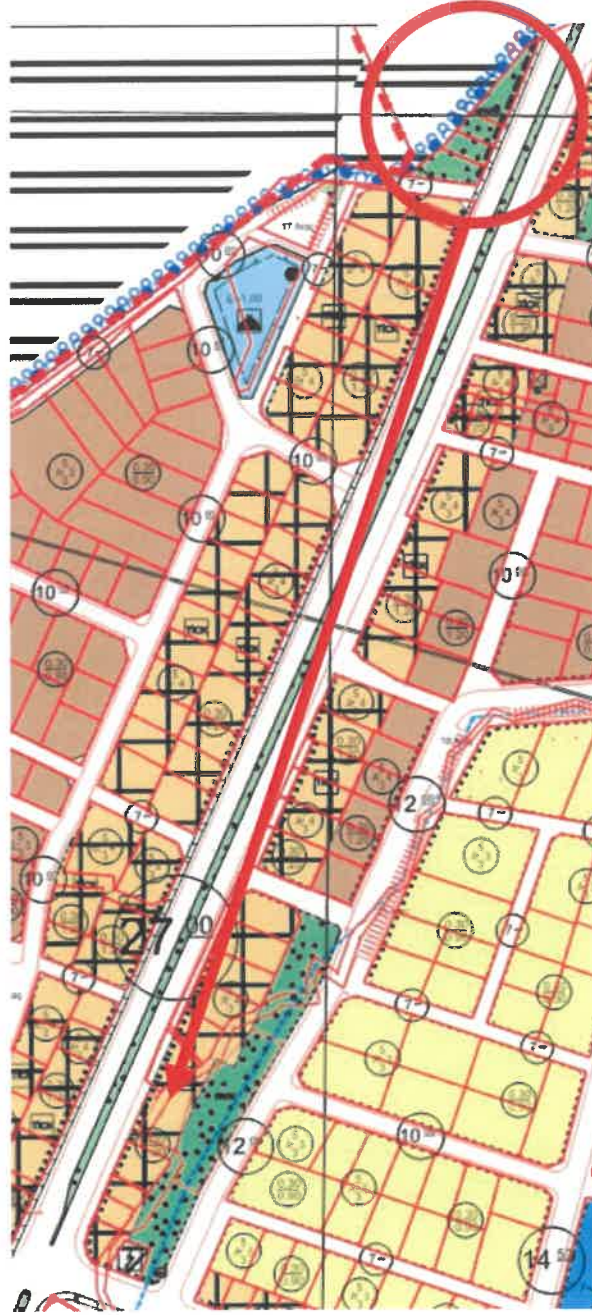
Harita 51 Öncelikli Uygulama Alanı - 6

Binaların Yangın Korunması Hakkındaki Yönetmelik'te yapılan değişiklikler nedeniyle orman alanına bitişik parsel oluşturulamaz hükmü doğrultusunda park alanına dönüştürülen parseller için parsel uygulamaları ve düzenlemeleri kapsamında işaretli alanlarda oluşturulan ek ticaret-konut alanlarından yer gösterimi yapılmalıdır.

(Handwritten signature)



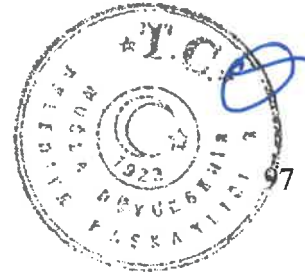
(Handwritten signature)



Harita 52: Öncelikli Uygulama Alanı - 7

Binaların Yangın Korunması Hakkındaki Yönetmelik'te yapılan değişiklikler nedeniyle orman alanına bitişik parsel oluşturulamaz hükmü doğrultusunda eklenecek taşıt yolu ile yapı yaklaşma mesafelerinden sonra yapılaşmaya uygun olmayacak parseller park alanına dönüştürülmüştür. Bu parseller için yapılacak parsel uygulamaları ve düzenlemeleri kapsamında ortalama 450 metre güneyinde bulunan ve ek olarak oluşturulan ticaret-konut alanından yer gösterimi yapılmalıdır.

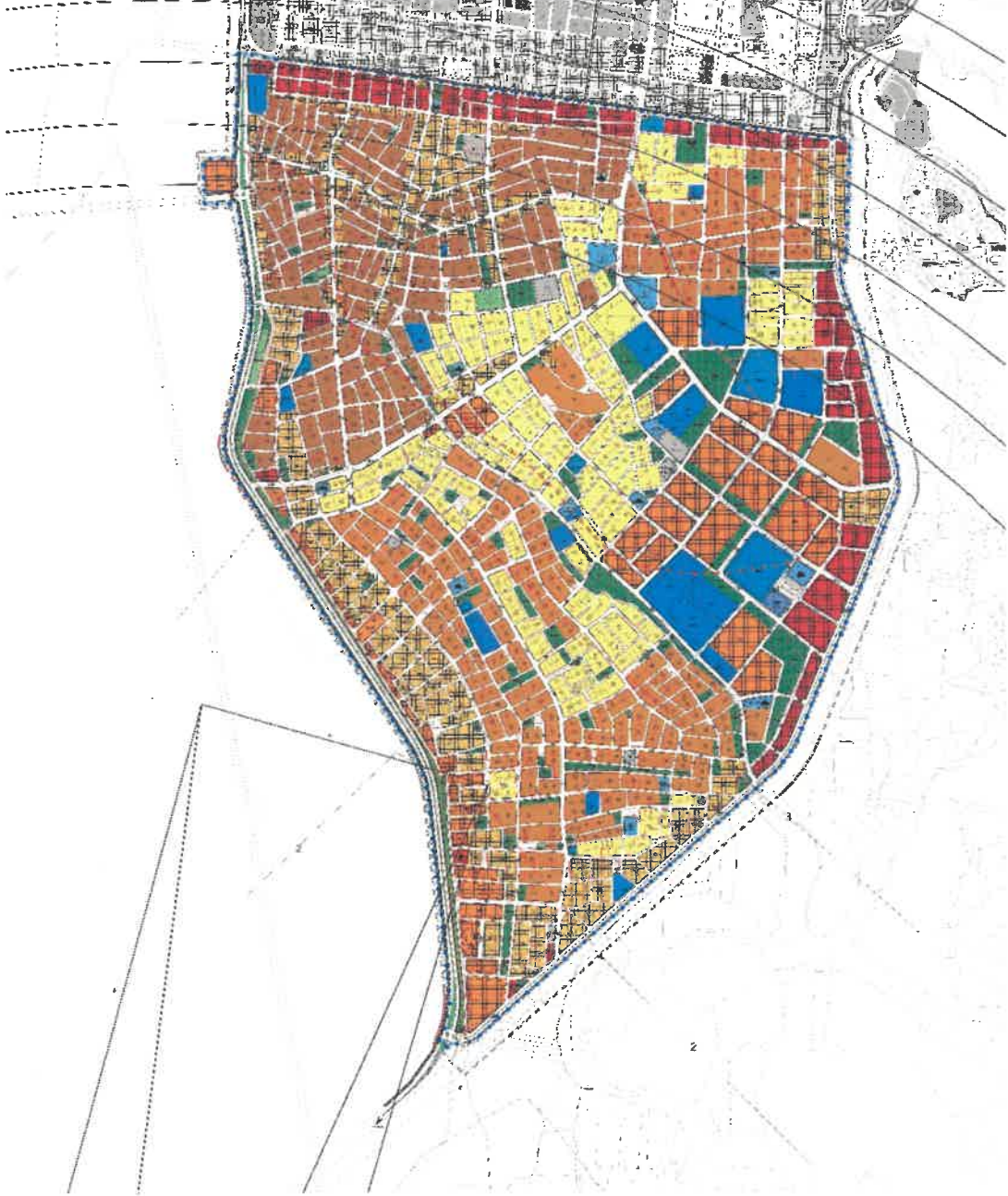
☞



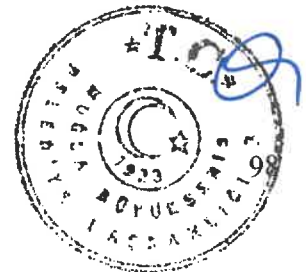
☞

12. KENT BÜTÜNÜ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI 3. ETABI

Dalaman (Muğla) Kent Bütünü Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı 3. etabı, Atatürk Caddesi'nden Havalimanı Kavşağı'na kadar olan kısmı kapsamaktadır. 3. Etabın toplam alanı 472,1 hektardır.



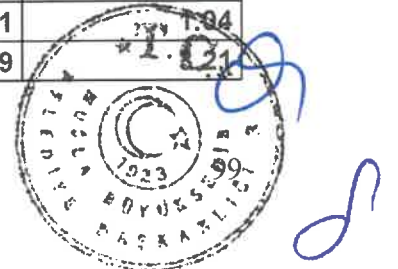
Harita 53 Dalaman(Muğla) Kent Bütünü Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı 3. Etap



12.1 3. ETAP ALAN DAĞILIMI

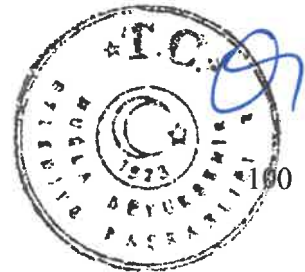
Tablo 24 Planlama Alanı 3. Etap Alan Dağılımı

ALAN DAĞILIMI TABLOSU		
ALAN KULLANIMI	ALAN (m ²)	ALAN (ha)
KONUT ALANLARI		
YERLEŞİK KONUT ALANI	1139230.84	113.92
GELİŞME KONUT ALANI	528483.1	52.85
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI		
TİCARET ALANI (T2)	237776.76	23.78
TİCARET+KONUT ALANLARI	459654.07	45.97
TİCARET+TURİZM ALANLARI	374779.4	37.48
BELEDİYE HİZMET ALANI	5332.22	0.53
AKARYAKIT VE SERVİS İST ALANI	2401.22	0.24
ASKERİ ALAN	577.55	0.06
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI		
ANAOKUL	22099.82	2.21
İLKOKUL	37179.83	3.72
ORTAOKUL	41304.93	4.13
ÖZEL ORTAOKUL	18107.64	1.81
LİSE	26363.45	2.64
MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM TESİSİ	23308.31	2.33
HALK EĞİTİM MERKEZİ	3712.6	0.37
EĞİTİM ALANI	172076.58	17.21
AİLE SAĞLIK MERKEZİ	8975.21	0.90
ÖZEL SAĞLIK TESİSİ	21112.21	2.11
HASTANE	28753.33	2.88
SAĞLIK TESİS ALANI	3758.89	0.38
SAĞLIK ALANI	62599.64	6.26
İBADET ALANI	19139.65	1.91
SU YÜZEYİ	655.72	0.07
KÜLTÜREL TESİS ALANI	5255.08	0.53
SOSYAL TESİS ALANI	20169.83	2.02
AÇIK SPOR TESİS ALANI	15214.5	1.52
ÖZEL YURT ALANI	2708.01	0.27
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI	43347.42	4.33
TURİZM ALANLARI		
OTEL ALANI	7598.88	0.76
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR		
REKREASYON ALANI	10001.29	1.00
PARK	288638	28.86
ÇOCUK OYUN ALANI	10421.01	1.04
PASİF YEŞİL ALAN	32096.49	3.21



AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	341156.79	34.12
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI		
TEKNİK ALTYAPI ALANI	2753.31	0.28
BİSİKLET PARKI	101.61	0.01
KATLI OTOPARK ALANI	24646.19	2.46
TRAFO ALANI	5771.87	0.58
YOL	1292594.6	129.3
TOPLAM	4720677.4	472.1

(Handwritten signature)



(Handwritten signature)

13. PLAN NOTLARI

1. KAPSAM VE YASAL ÇERÇEVE

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

1.2. Planlama alanında,

- 3194 sayılı İmar Kanunu ve Uygulama Yönetmelikleri,
- 5393 sayılı Belediye Kanunu,
- 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu,
- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu,
- 2872 sayılı Çevre Kanunu,
- 5378 sayılı Engelliler Hakkında Kanun,
- 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu,
- 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği,
- Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği,
- Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği,
- İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik,
- Otopark Yönetmeliği,
- Sığınak Yönetmeliği,
- Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik,
- Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik,
- Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde Yapılacak ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik,

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

1.4. Kentsel mekânların düzenlenmesinde engelliler ile ilgili her türlü yasal mevzuat ve standartlara uyulacaktır. Bu plan kapsamındaki mimari projelerde 04.04.1991 gün ve TS: 9111 sayılı TES Teknik Kurulu kararı ile belirlenen "Engelli İnsanların İkamet Edeceği"

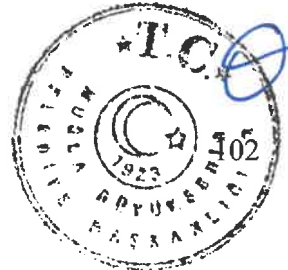


Binaların Düzenlenmesi Kuralları'na ilişkin iç mekân mimari standartları göz önüne alınmak suretiyle, bedensel engelli insanların yeni yapılacak turizm yapılarını, resmi kurum ve kuruluşlara ait yapıları ve umumi binaları kullanabilmelerini sağlayacak düzenlemelerin getirilmesi zorunludur.

2. GENEL HÜKÜMLER

- 2.1. Planlama alanında 3194 sayılı İmar Kanunu 18. Maddesine ve ilgili yönetmeliğine göre parselasyon planları tescil edilip imar uygulaması tamamlanmadan ruhsat verilemez. Uygulama etapları Dalaman Belediyesi tarafından belirlenecektir.
- 2.2. Karayolları Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün 11/03/2022 tarih ve 757313 sayılı yazısı uyarınca yola bitişik ve kamulaştırma sınırından itibaren 50 metrelik koridor içerisinde kalan parsellerde; 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. Ve 18. Maddeleri ve bu maddelere bağlı olarak çıkartılan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik'e uyulacaktır. Söz konusu yollar üzerinde yapılacak ticari tesislerde Geçiş Yolu Ön İzin Belgesi alınması amacıyla kuruma başvurulması gerekmektedir. Geçiş Yolu Ön İzin Belgesi alınmadan ruhsat verilemez.
- 2.3. Tersakan Çayı'nın taşkın etkisine maruz alanlarda, DSİ Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 11.04.2012 tarihli ve 149046 sayılı yazısı uyarınca Tersakan Çayı ekseninde 150 m'ye kadar olan sağ sahil-sol sahil alan kapsamında kalan tüm yapılaşmalarda su basman kotu minimum 0.75 m olarak uygulanacaktır.
- 2.4. Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün 10.02.2020 tarihli ve E.2510 sayılı yazısı uyarınca 24/07/2012 tarihli ve B.11.1.SHG.0.10.01.05-2549/1421 sayılı Havaalanları Çevresindeki Yapılaşma Kriterlerine İlişkin Genelge hükümlerine ve Muğla Dalaman Havalimanı Mânia Planı kriterleri ile plan notlarına, 22/04/1925 tarihli ve 657 sayılı Harita Genel Müdürlüğü ile İlgili Bazı Düzenlemeler Hakkında Kanun ve Ek Madde 5 hükmü kapsamında Harita Genel Müdürlüğü'ne gerekli bilgilendirmenin yapılması ve Haberleşme, Seyrüsefer, Gözetim Sistemleri Mânia Kriterleri Hakkında Yönetmelik'e (SHY-CNS) uyulacaktır.
- 2.5. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 28.03.2012 tarihli ve 2985 sayılı yazısına istinaden uygulama projelerinin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliği'nin Ek-1 ve Ek-2 listeleri kapsamında kalması durumunda "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz.

R



S

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

• **Uygun Alan-2: Kaya Ortamlar;**

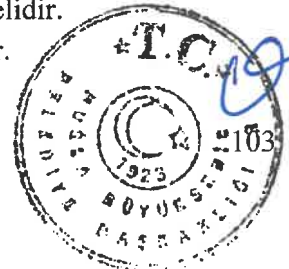
- Bu alanlarda yapılacak binaların Zemin etüd rapor içeriğinde temel tipi ve derinliği ile yapı yüklerinin yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (oturma, şişme, taşıma gücü, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar) temel ve zemin etütlerinde irdelenmelidir.

• **Önlemler Alan-1.1: Sıvılaşma Tehlikesi;**

- Zemin etüt çalışmalarında sıvılaşma, oturma, taşıma gücü problemlerine yönelik ayrıntılı çalışmalar yapılmalı, belirlenecek zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.
- Bu alanlarda yer altı su seviyesi yüksek olduğu için ayrıntılı çalışma temel ve zemin etüt çalışmalarında gerek görülmesi halinde zemin iyileştirmeleri ve su sızmalarına karşı alınacak önlemler belirtilmelidir.
- Yüzeysel, yer altı, atık suların, yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Derin kazılar sonrasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yol alt yapı ve komşu parsellerin güvenliği sağlandıktan sonra kazı işlemi yapılmalıdır.
- Yapı yükleri veya temelleri mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelere taşıtılmalıdır.
- İnceleme alanının içerisinde yazın ve kışın akış gösteren Tersekan Çayı geçmektedir. Mevsimsel yağışlara göre derelerin taşıyacağı suyun debisinde olabilecek değişikliklerde göz önünde bulundurularak yapıları etkilememesi için Tersekan Çayı boyunca taşkın riski açısından Devlet Su İşlerinin (DSİ) görüş alınması zorunludur. Bu görüş doğrultusunda planlama yapılmalı gerekli görülmesi durumunda **dere ıslah projeleri geliştirilmelidir.**
- Bu alanlarda yapılacak binaların zemin etüd rapor içeriğinde temel tipi ve derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (sıvılaşma, oturma, şişme, taşıma gücü, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar) temel ve zemin etütlerinde irdelenmelidir.

• **Önlemler Alan (Ö.A.-2.1) Önlemler Alınabilecek Muhtemel Stabilite Sorunlu Alanlar;**

- Yapı yükleri ve yapılacak kazılarda hesap edilerek stabilite analizleri yamaç boyunca yapılmalı, stabilite sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Derin kazılarda oluşan şevler istinat yapılarıyla desteklenmelidir.



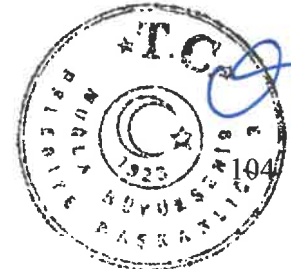
- Yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemle oluşturulmalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri zemin etüt çalışmalarında belirlenmelidir.
 - **Önlemlen Alan (Ö.A.-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Sorunlu Alanlar;**
- Oturma şişme, taşıma gücü problemlerine yönelik ayrıntılı çalışma yapılarak, zemin iyileştirme yöntemleri belirlenerek mühendislik sorunları ortadan kaldırılmalıdır.
- Heterojen yapıya sahip Alüvyon birimlerin farklı oturmaların engellenmesi için gerekli önlem projeleri belirlenmelidir.
- Yer altı, yüzey ve atık sular yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Yol, altyapı ve komşu güvenliği sağlanmadan kazı yapılmamalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri zemin etüt çalışmalarında belirlenmelidir.
- **Uygun Olmayan Alan (U.O.A. - 2.3) Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket);**
- İncebel Mevkii'sinin doğusunda kalan yüksek eğimli Kireçtaşlarının şevlerinde parçalı ve yarı kopuk kaya blokları heyelan ve kaya düşmesi riski oluşturmakta olup bu alanlar Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar - 2.3 olarak değerlendirilmiştir.
 - **Önlemlen Alan (Ö.A.-5.3) Yüksek Yer Altı Su Seviyesine Deniz Suyu Girişimi, vb. Sorunlu Alanlar;**
- Bu alanlarda yeni imara açılacak ve mevcut imardaki su basman kotunun 0,75 metre yükseltilerek taşkın riskinden korunmalıdır.

maddelerine uyulacaktır.

2.7. Muğla Valiliği, Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı tarafından 12.06.2015 tarihinde onaylanan jeotermal kaynak koruma alanı etüt raporunda belirlenen I., II. ve III. Derece Koruma Alanı sınırlarına göre;

- Birinci bölgeler için, jeotermal suyun alınması ve depolanması amacıyla yönelik yapı ve tesislerle, umumi amaçlara yönelik termal turizm ve sağlık tesislerinin yapılmasına doğal çıkışlardan elli metre, kuyulardan ise otuz metre çapında dairesel alan ile akışkan taşıyan aktif kırıklar ve jeotermal sistemde kirlenmeye açık, kirlilik açısından zayıf zonları oluşturacak bol kırıklı, çatlaklı yapıya sahip litolojik zonların çevresinde elli metrelik sınır hariç olmak üzere, jeotermal rezervuardan yapılan üretimin veya reenjeksiyonunun yeraltı suyu seviyesinde meydana getirebileceği değişimlerin binalarda oturma, şişme veya tasmana neden olmayacağı bilimsel ve teknik çalışmalarla belirlenen MTA'nın teknik görüşü alındıktan sonra ilgili idarece onaylanan alanlarda 5

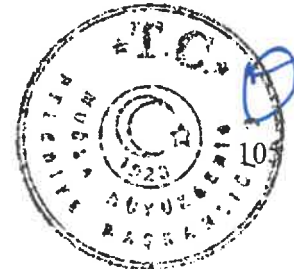
(Handwritten signature)



(Handwritten signature)

kata kadar atıklarını hijyenik şekilde III. zon dışına taşımaları koşuluyla sınırlı şekilde izin verilebilir.

- Birinci derece koruma alanı içinde kirliliğe sebep olacak depolama (gübre vb.) ve tarımsal faaliyetlere izin verilmemelidir. Jeotermal suyun kullanılması için oluşturulacak tüm sistemlerin rutin bakımı ve onarımları, rezervuarın korunmasını sağlayacak bir yönergeye bağlı kalınarak yapılmalıdır. Alan içerisinde özellikle sıcak sulara çıkış yolu sağlayan aktif kırık ve fay hatları üzerinde yapılaşma yapılmamalıdır. Jeotermal çıkışlarda ve/veya kuyularda, kimyasal ve kirlilik analizlerinin 6 aylık dönemlerde yapılarak kontrolün sağlanması gerekmektedir.
- I. zon koruma alanı içerisinde, jeotermal alan üzerinde mekanik etki yaratan (patlatma, ağır yük bindirme, yarma ve çökme gibi kaynağı yok edici, yer değiştirici veya zarar verici nitelikteki vb.) faaliyetlere izin verilmemelidir.
- I. zon içerisinde yer alan ve halihazırda işletilmeyen kırma taş ocağının yeniden işletmesinin önlenmesi gerekmektedir. Dinamit kullanılarak yapılacak her türlü hafriyat çalışmasına izin verilmemelidir.
- I. derece koruma alanı içerisinde varsa izinsiz olarak açılmış ve/veya soğuk su amaçlı açılıp sıcak su üretimi yapılan kuyular kapatılmalı ve Valilik Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'ndan izin alınmadan, alanda soğuk ve/veya sıcak su amaçlı kuyu açılmamalıdır. Kirli sular, iyi tecrit edilmiş borularla III. zon dışına sevk edilmelidir. Bundan sonra Ek-8 hükümlerine bağlı yapılacak yapıların kanalizasyon ve kirli su iletim boruları yer altına sızıntı olmayacak şekilde düzenlenmeli, su birikintileri drene edilmelidir. 5686 Sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanununun Uygulama Yönetmeliğinin 24. maddesi hükümleri uyarınca, atık suların reenjeksiyonu yapılmalıdır.
- I. derece koruma alanı içinde bulunan binalar ömrünü doldurana kadar faaliyetlerine devam edilebilir. Mevcut binaların yıkılmasına gerek yoktur. Ancak binalar ömrünü doldurduktan sonra yıkılıp yerine yeni binalar yapılmak istenirse Ek-8 hükümlerine uyulmalıdır.
- II. derece koruma alan sınırı çalışmaların değerlendirilmesi sonucunda ortaya konulan ve sahanın jeolojik, jeomorfolojik, hidrojeolojik özelliklerinin yanı sıra, mevcut jeotermal verilere göre belirlenmiş muhtemel jeotermal potansiyel alan olarak belirlenmiştir. II. derece koruma alanı içinde; alandaki su birikintileri ve kirli sular iyi tecrit edilmiş kapalı borularla alan dışına sevk edilmelidir.

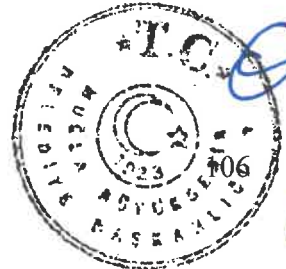


- II. zon koruma alanı içerisinde, jeotermal alan üzerinde mekanik etki yaratan (patlatma, ağır yük bindirme, yarma ve çökme gibi kaynağı yok edici, yer değiştirici veya zarar verici nitelikteki vb.) faaliyetlere izin verilmemelidir. Dinamit kullanılarak yapılacak her türlü hafriyat çalışmasına izin verilmemelidir. Kirliliğe neden olabilecek çöp, gübre ve moloz yığını gibi atık maddelerin alanda bulunmasına ve depolanmasına müsaade edilmemelidir. Mevcut olanlar kaldırılmalıdır. Terk edilmiş ve temiz tutulmayan çukurluklar uygun bir malzeme ile doldurulmalıdır.
- II. derece koruma alanı içerisinde varsa izinsiz olarak açılmış ve sıcak su üretimi yapılan kuyular kapatılmalı ve Valilik Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'ndan izin alınmadan alanda soğuk ve/veya sıcak su amaçlı kuyu açılmamalıdır. Kirlenmeye sebep olabilecek malzeme depolanmasına (çöplük, gübre yığını, mezarlık vb.) izin verilmemeli, mevcut alanlar bu alandan kaldırılıp yerleri temizlenmelidir. Gübre kullanımı önlenmeli, atıklar çöp toplama merkezinde toplanarak, çürümeye meydan verilmeden alan dışına çıkarılmalıdır. Kanalizasyon ve kirli su iletim sistemleri çok iyi izole edilmiş ve temel derinliği fazla olmayan her türlü yapılaşmaya izin verilebilir. Alan içerisinde tarımsal bitki dikilmesi ancak organik-ekolojik tarıma yönelik olarak kontrollü bir biçimde yapılmalıdır.
- II. derece koruma alanı sınırı dışında kalan ve drenaj alanını kapsayan bölge III. derece koruma alanı olarak belirlenmiştir. III. derece koruma alanı içinde; alan içerisinde çöp biriktirilmesine, gübre yığınlarına, kirlenmeye sebep olabilecek unsurlara izin verilmemelidir. III. derece koruma alanı içinde yer alan tesisler ve yapıların atıkları sızdırmaz borularla alan dışına çıkarılmalı, arıtma tesisleri kesinlikle oluşturulmalıdır. II. derece koruma alanlarında öngörülen tedbirleri tehlikeye sokabilecek faaliyetlere III. derece koruma alanı içerisinde de izin verilmemelidir. Dinamit kullanmamak şartıyla taş ocağı işletilebilir. Her türlü ziraat yapılabilir. İyi nitelikli kanalizasyona sahip yerleşim birimleri kurulabilir. Atıkları çevre ve yeraltı suyu kirlenmesine neden olmayacak her türlü endüstri tesisi ve işyeri kurulabilir.

olarak belirtilen tedbirler ve önerilere uyulacaktır.

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

(S)



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

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

3. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

3.1. Konut Alanları

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

Meskun konut alanlarında bağımsız birim büyüklüğü en az 110 m²,

Minimum ifraz şartları ise:

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

Gelişme konut alanlarında;

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

Bağımsız birim büyüklüğü en az: 135 m²

Minimum ifraz şartı: 1000 m²

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

Bağımsız birim büyüklüğü en az: 135 m²

Minimum ifraz şartı: 1000 m²

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

Bağımsız birim büyüklüğü en az: 135 m²

Minimum ifraz şartı: 750 m²

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

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

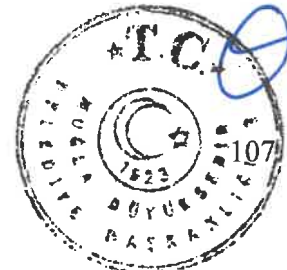
Minimum ifraz şartı: 750 m²

0,15 – 0,30 yapılaşma koşulu;

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

Minimum ifraz şartı: 750 m²

(Handwritten signature)



(Handwritten signature)

3.2 Kentsel Çalışma Alanları

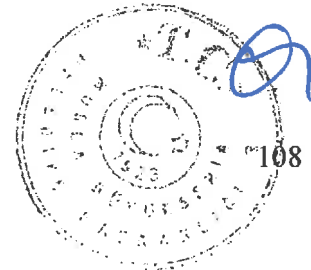
3.2.1 Ticaret Alanı

3.2.1.1 Ticaret Alanı (T2)

- Ticaret (T2) alanlarında, tali merkezler olup bölgenin ihtiyacı olan sosyal ve kültürel tesisler, konaklama tesisleri, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çok katlı mağazalar, otoparklar, sağlık kabini ve muayenehane 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.
 - Minimum ifraz şartı 500 m²'dir.
 - Açık düğün salonları sadece Tersakan Caddesi'ne cephesi olan parsellerde yapılabilir olup minimum parsel büyüklüğü 2.500 m²'nin altında olmayacaktır.
 - Bu alanlarda yük indirme-bindirme noktaları avan projesinde çözülecektir.

3.2.2 Ticaret – Konut Alanları (TİCK)

- Ticaret-Konut alanlarında konut kullanımı için bağımsız birim büyüklüğü en az 125 m² olarak yapılacaktır.
- Ticaret + konut (TİCK) olarak gösterilen alanların inşaat alanlarının en fazla;
 - 2 katlı yapılar için %50,
 - 3 katlı yapılar için % 65,
 - 4 katlı yapılar için % 50
 - Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik kapsamındaki Ticaret-Konut alanlarında sadece zemin kat ticaret alanı olarak kullanılabilir.
- Bu alanlarda gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalathane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan ticaret yapılabilir. Ticaret + konut alanlarında düğün salonu yapılamaz.
- Ayrık nizam 2 katlı TİCK alanlarında talebe bağlı olarak tek kat ticaret yapılmak istenmesi durumunda maksimum TAKS=0.50 olarak uygulanacaktır.



- Bu alanlarda;
 - Minimum ifraz şartı 500 m²'dir.

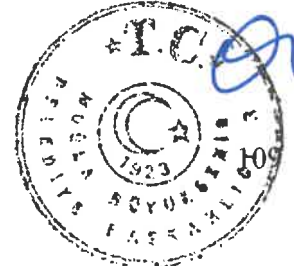
3.2.3 Ticaret – Turizm Alanları (TİCT)

- Bu alanlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde belirtilen ticaret ve turizm alanlarında yapılabilecek tesislerin yanı sıra gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler de yapılabilir.
- Bu alanlarda yanıcı, parlayıcı ve patlayıcı etkisi olan depolar yapılamaz. Çevre sağlığı açısından tehlike ya da olumsuzluk arz eden, görüntü, gürültü, hava, kirliliği oluşturan imalathaneler yer alamaz.
 - Turizm yapılmak istenmesi durumunda minimum ifraz şartı 2500 m²'dir.
 - Tek başına ticaret yapılmak istenmesi durumunda minimum ifraz şartı 500 m²'dir.
 - Turizm tesislerinde iç yükseklikleri belirlemeye ilçe belediyesi Mimari Estetik Komisyonu yetkilidir.
 - Bu alanlarda yapılacak turizm tesislerinde, “Turizmi Teşvik Kanunu” ve “Turizm Yatırım ve İşletmelerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik” esaslarına uyulması ve Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan “Turizm Yatırım Belgesi” alınması zorunludur.
 - Bu alanlarda yük indirme-bindirme noktaları avan projesinde çözülecektir.

3.2.4 Belediye Hizmet Alanı

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

CR



L

3.2.5 Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı

- İmar planlarında akaryakıt servis istasyonu olarak belirlenen alanlarda istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle ilgili mevzuata uyulması şartıyla; akaryakıt ve servis istasyonları, LPG otogaz istasyonları ve elektrikli şarj istasyonları yapılabilir.
- Yapı yüksekliği 2 katı geçmemek şartıyla; istasyonların bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, tuvalet, mescit, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama-yağlama fonksiyonları yer alabilir.
- Yakıt tankı ve borulama sistemlerinin bakım, tadilat veya onarımlarının, TSE standartları ve ilgili kurumların görüşü doğrultusunda yapılması zorunludur.
- Akaryakıt ve servis istasyonu alanlarında 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu'na ve ilgili yönetmeliklere uyulacaktır. Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu'ndan (EPDK) gerekli izinler alınmadan uygulamaya geçilemez.

3.2.6 Turizm Alanları

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

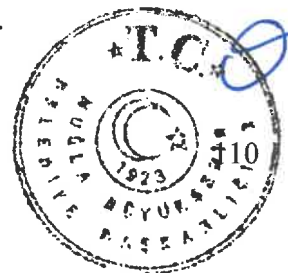
3.2.6.1 Otel Alanı

- Bu alanlar, Türk veya yabancı uyruklu, gerçek veya tüzel kişilerce, birlikte veya ayrı ayrı gerçekleştirilen ve turizm tesislerinde faaliyet gösteren ticari işletmelerin, "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik"te tanımlanan; turizm yatırımı kapsamında bulunan veya turizm işletmesi faaliyetinin yapıldığı tesisleri ve bunların ayrıntıları ile tamamlayıcı unsurlarının bulunduğu alanlardır.
- Bu alanlarda yapılacak her türlü yapının yaklaşma sınırı, kat yüksekliği ve emsal değeri, plan üzerinde işaretli koşullara uygun olacaktır.
- Bu alanlarda minimum ifraz 2500 m²'dir.
- Bu alanlarda yapılacak yapılarda, "Turizmi Teşvik Kanunu" ve "Turizm Yatırım ve İşletmelerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" esaslarına uyulması ve Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan "Turizm Yatırım Belgesi" alınması zorunludur.

3.3 Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları

3.3.1 Eğitim Tesisleri Alanı

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



- **Anaokulu Alanı**
 - Anaokulu alanında, okul ve okula hizmet veren yemekhane, spor salonu vb. tesisler yer alabilir.
- **İlkokul Alanı**
 - İlkokul alanında, okul ve okula hizmet veren yemekhane, spor salonu vb. tesisler yer alabilir.
- **Ortaokul Alanı**
 - Ortaokul alanında, okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane, spor salonu vb. tesisler yer alabilir.
- **Özel Ortaokul Alanı**
 - Özel ortaokul alanında, okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane, spor salonu vb. tesisler yer alabilir.
- **Lise alanı**
 - Lise alanında, okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane, spor salonu vb. tesisler yer alabilir.
- **Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisi Alanı**
 - Mesleki ve teknik öğretim tesisi alanında, okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane, spor salonu vb. tesisler yer alabilir.
- **Halk Eğitim Merkezi:** Halk Eğitim Merkezi alanlarında hayat boyu öğrenme kapsamında kurslar ile eğitici faaliyetlerin düzenlendiği kurumlar yer alabilir.

3.3.2 Sağlık Tesis Alanları

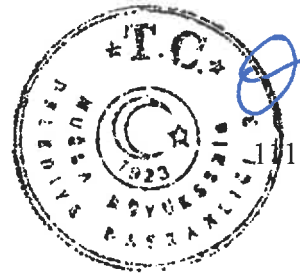
- Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren kamuya ait tesisler için ayrılan alanlar ile bu planda özel sağlık tesisi alanı olarak tanımlanan özel mülkiyete ait alanlardır.

3.3.3 Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı

3.3.3.1 Sosyal Tesis Alanları

- Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet

(Handwritten signature)



(Handwritten signature)

vermek üzere kamuya ait tesisler için ayrılan alanlar ile bu planda özel sosyal tesis alanı olarak tanımlanan özel mülkiyete ait alanlardır.

3.3.3.2 Kültürel Tesis Alanları

- Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamuya ait tesisler için ayrılan alanlar ile bu planda özel kültürel tesis alanı olarak tanımlanan özel mülkiyete ait alanlardır.

3.3.3.3 Spor Alanı

- Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Bu alanlarda açık veya kapalı otoparklar ile seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yer alabilir.

3.3.4 Cami Alanı

- Cami alanında tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gashane, şadırvan ve hela gibi müstemilatlar, açık veya zemin altında kapalı otopark yapılabilir.
- Cami ana yapılarında Yençok=12.50 m'yi geçemez.

3.4 Açık ve Yeşil Alanlar

3.4.1 Park Alanı

- Bu alanlarda encümen kararıyla; açık havuz/süs havuzu, açık spor ve oyun alanı, genel tuvalet, pergola, kamerye,
 - 1000 m² ve üzeri parklarda ahşap veya hafif yapı malzemelerinden yapılmak, kat adedi 1'i, yüksekliği 4.50 metreyi ve açık alanları dâhil taban alanları toplamda %3'ü, her birinin alanı 15 m²'yi geçmemek kaydıyla çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi ile oyun alanlarına en az 10 metre mesafede olmak ve etrafı çit ve benzeri ile kapatılmak koşuluyla parkın ihtiyacı için gerekli olan asgari ölçülerdeki trafo, tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması, giriş çıkışının parkın giriş çıkışından ayrı olması ve parkın ihtiyacı için Otopark Yönetmeliği ekindeki en az



3.5 Teknik Altyapı Alanları

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

3.5.1 Ulaşım

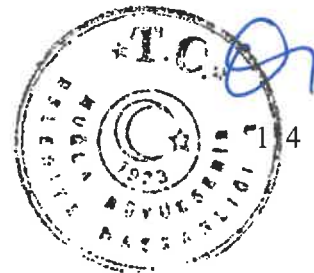
- Planda belirtilen yolların iç düzenlemeleri (trotuar-kaldırım, refüj, trafik şeritlerinin genişlikleri) şematiktir. Yollarda, trafiğin yoğunluğuna varsa ulaşım planına bağlı olarak, yol hatlarında iç düzenlemeyi (refüj, trotuar vb uygulamalarda) Karayolları 13.Bölge Müdürlüğü (kamulaştırma sınırı kapsamında), diğer yollarda yetkisine göre Muğla Büyükşehir Belediyesi ile Dalaman Belediyesi yetkilidir.
- Yaya ve bisiklet yolları ile bisiklet parkları, belediyece belirlenecek bir program uyarınca projelendirilecek ve gerçekleştirilecektir. Bisiklet yolu ve bisiklet parkının projelendirilmesi ve uygulamasında Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevre Yönetimi Genel Müdürlüğü tarafından yayımlanan “Bisiklet Yolu Kılavuzu’nda belirtilen hususlara uyulacaktır.
- Bisiklet Yolu “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği” ve “Şehir İçi Yollarda Bisiklet Yolları, Bisiklet İstasyonları ve Bisiklet Park Yerleri Tasarımına Ve Yapımına Dair Yönetmelik” hükümlerine uygun olarak tasarlanmıştır.
- Bisiklet yolları tasarım-uygulama projesinde belirlenecektir.

3.5.1.1 Otopark Alanları (Genel Otoparklar – Kath Otoparklar)

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

3.5.1.2 Hava Mania Planı:

(Handwritten signature)



(Handwritten signature)

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

3.6 Enerji Üretim – Dağıtım ve Depolama Alanları

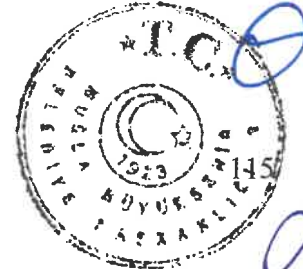
3.6.1 Trafo Alanı

- Trafo binası yol cephesinden 3.00 m, diğer cephelerden 1.00 m mesafede olacak şekilde tesis edilecektir. Trafo binasının dış cephe ve çatı görünümü ilgili belediyesi tarafından belirlenecek olan bölge mimari karakterine uygun cephe özelliklerini taşıyacak nitelikte tesis edilecektir. Trafo binasının güvenlik tedbirlerinden yatırımcı kuruluş sorumludur.

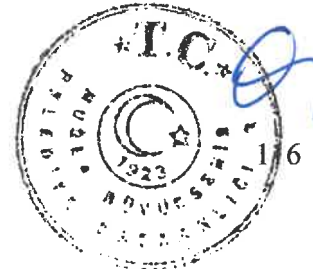
4 ÖZEL HÜKÜMLER

4.1 Çatılar

- Müstakil ve İkiz Dupleks-Tripleks yapılar hariç binalarda çatı yapılması zorunludur.
- Bağımsız bölüm sayısına uygun olarak sağlanması gereken mekanik ve teknik ihtiyaçların (güneş enerjisi panelleri, uydu antenleri, ısıtma- soğutma sistemleri vb.) yer ve boyutları mekanik projesinde gösterildiği şekliyle mimari projesinde de gösterilerek gerekli alan ayrıldıktan sonra kalan alanlarda çatı arası piyesi uygulaması yapılabilir.
- Planlama alanında gerekli izolasyonlar yapılmak şartı ile teras çatı tercih edilebilir. Teras çatılarda 1.10 metre parapet yapılabilir. Teras çatılarda yapılacak kâgir korkuluk (parapet) bina yüksekliğine dâhil değildir.
- Güneş enerjisi panel ve kollektörleri ile tv antenleri, ısıtma-soğutma sistemleri yapı üzerine çatı eğimine paralel ve çatı içine gömme sistemlerle görüntü kirliliği oluşturmayacak biçimde konumlandırılacaktır.
- Kullanılan çatı aralarında mahya yüksekliği 5.00 m'yi aşmamak koşuluyla, maksimum %40 eğim yapılabilir.



- Parsel sınırlarını aşmamak koşuluyla 1.20 m saçak yapılabilir. Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır.
- Saçak uygulaması yapılan çatılarda 40 cm gizli dere yapılması şartıyla saçak ucunda görsellik amaçlı 40 cm parapet yapılabilir.
- Saçak uygulaması yapılmayan çatılarda 1.10 metre yüksekliğinde parapet yapılabilir.
- Çatının tonoz yapılması durumunda, maksimum mahya yüksekliği 5.00 m'yi ve %40 eğimi aşmamak kaydıyla gabariyi 50 cm geçebilir.
- Gün ısı sistemi: eğimli çatılarda gün ısı kollektörlerinin montajında, çatı eğimine uyulması gerekmektedir. Bu tip uygulamalarda sıcak su tankının çatı altı veya teras kat kotunda bırakılması ve cebri sirkülasyonlu sistem kullanılması zorunludur.
- Günısı taşıyıcı konstrüksiyonu ve tanklarının renginin bina rengi ile uyumlu olması, firma ismi ve telefonları yazılacak ise bunların tanklar yerine kollektörlerinin arkasına yazılması zorunludur. Günısılarının yerleri ve taşıyıcı konstrüksiyonları mimari projede çatı planında projelendirilecektir.
- Tv antenleri: antenler çatıda merdiven ya da asansör makine dairesi üzerinden monte edilecektir. 5'ten fazla bağımsız birime sahip yapılarda merkezi sistem TV anteni uygulaması yapılması zorunludur.
- Planlama alanında yapılacak yapılarda çatı aralarına bağımsız bölüm yapılamaz. Ancak çatı içinde son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Çatı piyesleri, irtibatlı olduğu son kattaki bağımsız bölümün brüt alanının %50'sini aşamaz.
- Çatı arasında yapılacak piyeslerin duvar yüksekliği en düşük noktada 2.20 metreden az olamaz. Çatı aralarındaki piyesler için yapılacak güvercinliklerin genişliği maksimum 2.20 metre olacak, güvercinlikler çatı ana mahyasının dikey olarak minimum 0.40 metre altında yapılacak ve tüm cephelere 2.00 metreden fazla yaklaşmayacaktır. Çatı aralarında oluşturulacak olan piyeslerin brüt alanının maksimum %30'u kadar teras yapılabilecek ve teras cephelerinin üzeri hiçbir yapı malzemesi ile kapatılamayacaktır. Teraslar yan cephelere 2.00 metreden fazla yaklaşmayacaktır. Çatı eğimi içinde yapılacak iskan edilebilir alanlar emsale dahildir.
- Mimari projelerde çatı planında ve kesitinde ısı yalıtımı detaylarının gösterilmesi zorunludur.



4.2 Cephe ve Görünüşler:

- Kombi ve klima üniteleri ön cepheden görülmeyecek şekilde yerleştirilecek ve klima yapılması durumunda klima yerleri projede gösterilecektir. (Örneğin; balkonda ve çatıda gösterilmesi durumunda gizlenecek şekilde aparatlarla saklanacaktır.) Klima yerlerinin dış cephede yapılması durumunda aynı hizada ve binanın renk ve malzemelerine uygun malzeme ile kapatılacaktır. Zemin katlarda yer alan ticaret fonksiyonlarının klima ve havalandırma üniteleri yapı içerisinde çözülecektir.
- Enerji odası yapılması zorunlu olan 9'dan fazla bağımsız birime sahip yapılarda enerji odaları yapı içinde tasarlanacaktır.
- Yağmur olukları dış cephe ile uyumlu renkte olacaktır. Yağmur olukları cephe inişleri yola bakan cephelerde gizli olarak yapılacaktır. Sokakta mevcut olması durumunda yağmur suyu şebekesine bağlanacaktır.
- Zemin katın ticaret alanı olarak kullanılması durumunda tabela yerleri binaya dik konumda ya da dışarıya çıkıntılı olmayacak, tabela yerleri projede gösterilecektir.
- Yapıların giriş kapıları üzeri hariç yapıların hiçbir cephesine yazı yazılamaz.
- Binaların cephe ve görünüş özellikleri ile ilgili olarak nihai onay verme aşamasından önce mimari projeye ait, binanın açıkta olan bütün cephelerinden, çatı örtüsü dahil olmak üzere, yapım detaylarını, renkleri ve yapım malzemelerini belirtecek şekilde, renklendirilmiş 3 boyutlu çizimlerin idareye sunulması zorunludur.
- Yerleşmenin görünümünü olumsuz etkileyen her türlü tabela, afiş, reklam panosu gibi elemanların kaldırılmasına yönelik düzenleme yapmaya Dalaman Belediyesi yetkilidir.

4.3 Kent Estetiği:

- Kent estetiği açısından belediye, mahallinde ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephenin boya ve kaplamaları ile çatının örtü malzemesini ve rengini tayin etmeye, mevcut veya yeni yapılarda renk, cephe, peyzaj vb. Konularda düzenleme yapmaya/yaptırmaya/denetlemeye Dalaman Belediyesi yetkilidir. Evvelce yapılmış olan yapılar için de bu yetki kullanılabilir. Tüm yapılanmalarda yapı, cephe, renk uyum, cephe kaplama vb. özelliklerin



projelendirilme esnasında 3 boyutlu olarak modellenmesi uygun görülen modele esas hususların uygulanmasından sonra iskan verilir.

- Konut alanlarında peyzaj uygulaması tamamlanmadan iskan verilmez.
- Çatı örtüsü, bahçe duvarlarının yüksekliği, bahçe duvarları malzemesi ve bahçe duvarları dahil parselde yapılacak her türlü yapılaşmanın boyanması için kullanılacak renk ada bazında belirlemeye Dalaman Belediyesi yetkilidir.
- Konut, ticaret-konut, ticaret-turizm alanları yapılması durumunda her bir 20 bağımsız birim için 1 adet, konaklama tesislerinde her 20 oda için 1 adet olmak üzere parselinde veya parselinde yer gösterilmemesi durumunda Dalaman Belediyesi'nin belirlediği lokasyonlarda yeraltı çöp konteyneri uygulaması yapılmadan iskan verilmez.

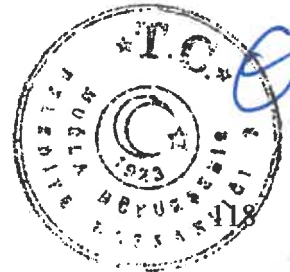
4.4 Teşekkül Esasları

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

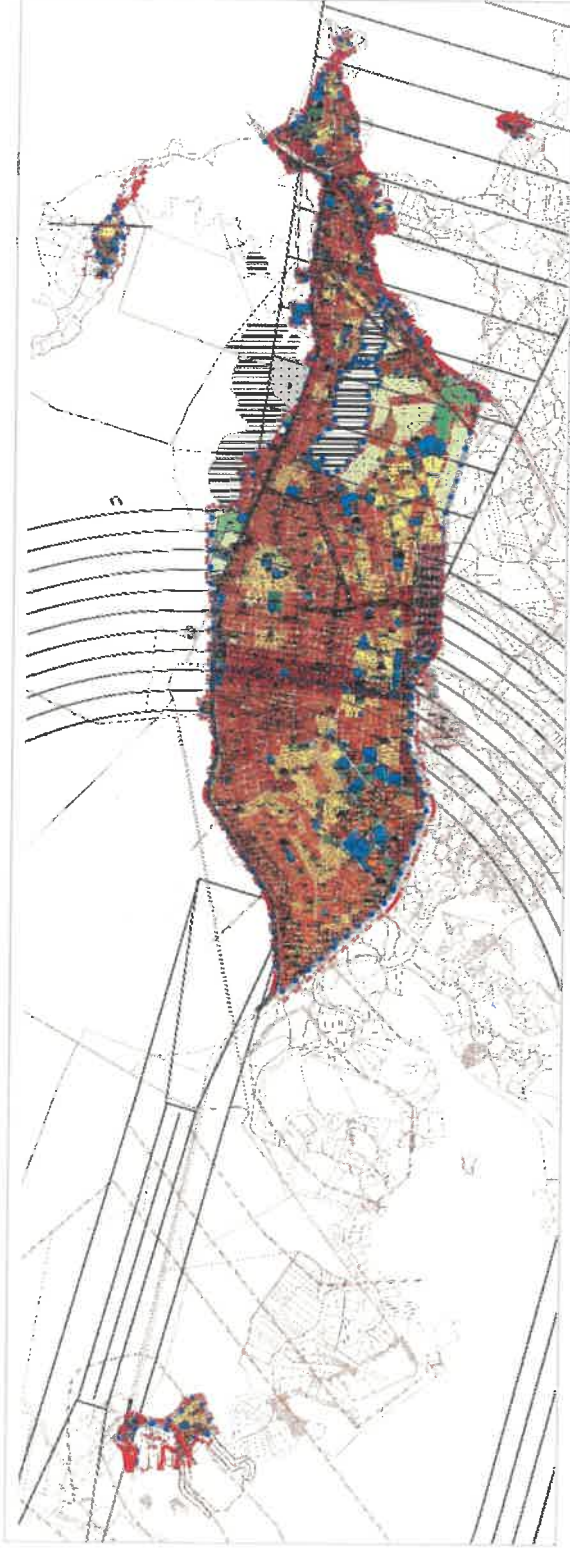
- Planda aksi belirtilse dahi bulunduğu adadaki aynı yoldan cephe alan parsellerde %51 ve daha fazlasının yapılaşmış olduğu durumda mevcut teşekkül etmiş ön bahçe hatlarına uyum sağlamak ve yerleşik dokuyu korumak amacı ile oluşmuş teşekküle göre kendi parsel sınırları içerisinde kalmak kaydıyla ön bahçe mesafeleri yeniden tayin edilebilir. Bu mesafe parselin cephe aldığı yol hattından alınan teşekkül hattına göre belirlenecektir.
- Mevcut yapılaşmalara göre teşekkül etmiş bölgelerde ön cephe hattı 5.00 metre çekmeye olanak sağlamıyorsa mevcut teşekküle göre belirlenecektir.

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 M3OGOY24	MD Tarihi: 27.05.2024 Proje Kayıt No: 48-2024-029 Üye: ISMET ŞAHİN (1167)
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tesclinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.	

ISMET ŞAHİN
Şehir Plancısı (TÜ 1990)
Oda Sicil No: 1167
Muslihittin Mah. Rıfat Ayaydın Cad.
İtlik Apt. No: 11/4 Mentese/MUĞLA
MUĞLA V.D: 7930077176



14. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU VE İLAVESİ

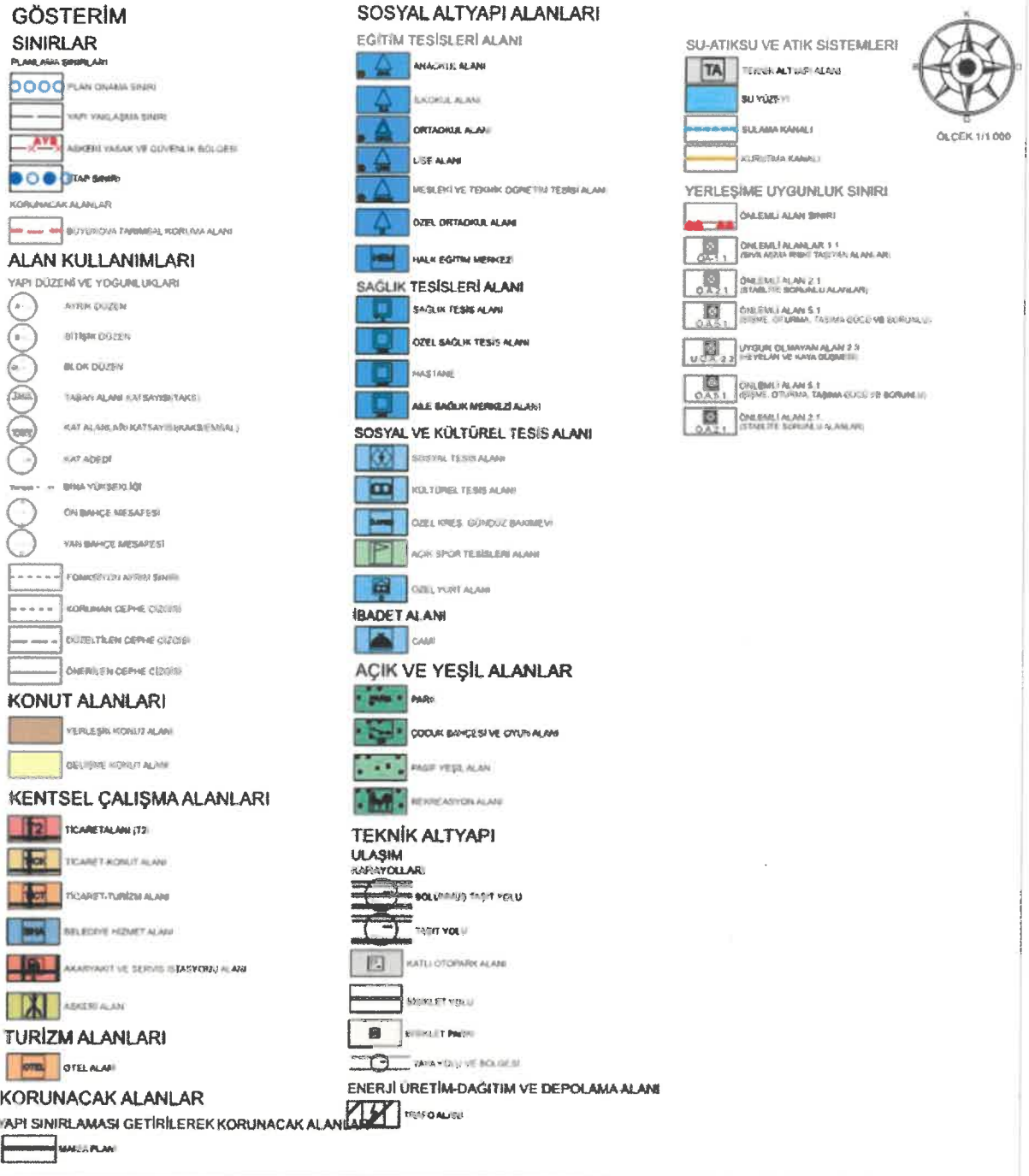


Harita 54 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesi

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

MUĞLA İLİ, DALAMAN İLÇESİ, KENT BÜTÜNÜ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI 3.ETAP



Şekil 1 1/1000 Ölçekli Dalaman Uygulama İmar Planı Revizyonu Gösterimi

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

15. MÜELLİF BELGELERİ

15.1 DİPLOMA

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
İSTANBUL
TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
MİMARLIK FAKÜLTESİ
ŞEHİR ve BÖLGE PLANLAMASI BÖLÜMÜ

öğrenimini başarı ile tamamlayan

Fethiye 1969 Doğumlu
İdris Oğlu

İsmet Şahin'e

ŞEHİR PLANCISI (İ.T.Ü.)

DİPLOMASI VERİLMİŞTİR.
27 Haziran 1990 (Yaz dönemi)

DEKAN



REKTÖR



DİPLOMA NO 113-25377

15.2 İMAR PLANI YAPIM YETERLİLİK BELGELERİ



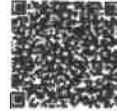
T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ

T.C. Kimlik No : 38035960778
Adı Soyadı : İSMET ŞAHİN
Belge Grubu : A
Sektör : Özel
Geçerlilik Tarihi : 24.11.2025

Yukarıda bilgileri verilen 38035960778 T.C. Kimlik No'lu İSMET ŞAHİN 07.01.2006 tarih ve 26046 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Plan Yapımını Yüklenecek Mâhullerim Yeterliliği Hakkında Yönetmelik'in 5.Maddesinde belirtilen A grubundaki planları yapmaya yetkilidir.

- Bu belge yukarıdaki "sorgulama esas kimlik belgesi" ne göre E-Plan Otomasyon Sistemi'nden alınmıştır.
- Plan mâhullifine ait kimliklik ve yasalılık durumunun plan emsali gerekliliklerini idare tarafından güncel olarak sorgulanması gerekmektedir.





TMMOB

Şehir Plancıları Odası

İSMET ŞAHİN SERBEST ŞEHİRCİLİK BÜROSU

14.11.2022 tarihinde, Odamıza 2352 sicil numarasıyla serbest şehircilik hizmetlerini yapmak üzere ilk tescil kaydını gerçekleştirmiştir.

Genel Başkan

Gencay SERTER

Genel Sekreter

Ayhan ERDOĞAN

Belge No: 01155

Bu belge hiç bir yolla çoğaltılamaz, Serbest Şehircilik Hizmetleri, Büro Tescil, Mesleki Denetim ve En Az Ücret Yönetmeliği gereği her yıl yapılması zorunlu olan tescil yenileme işlemi yerine geçmez.

SERBEST ŞEHİRCİLİK BÜROSU TESCİL BELGESİ

Tarih : 13.03.2024
Sayı : 48.24.63

DALAMAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI

MUĞLA

Gerekli kayıt ve sicil bilgilerini aşağıda belirtildiğimiz; **İSMET ŞAHİN**, Odamız Serbest Şehircilik Hizmetleri Büro Tescil, Mesleki Denetim ve En Az Ücret Yönetmeliği esaslarına uygun olarak, serbest şehircilik hizmetleri yapmaya yetkilidir. **İSMET ŞAHİN 2024** yılı tescilini yenilemiş olup, halen faaliyetini sürdürmektedir.

Bu belge, ilgili büronun başvurusu üzerine ve **DALAMAN BELEDİYESİ REVİZYON İMAR PLANI İŞİ** için verilmiştir. Başka bir amaçla kullanılamaz, çoğaltılamaz ve kopyalarının geçerliliği yoktur. Belgenin geçerlilik süresi **1 (BİR) AY**'dır.

Bilgilerinize rica ederiz.

Saygılarımızla,



Serbest Şehircilik Bürosu Ünvanı : İSMET ŞAHİN
Tescil No : 4812352 **İlk Tescil Tarihi** : 14.11.2022
Yetkili Serbest Şehirci : İSMET ŞAHİN **Tescil Yenileme Tarihi** : 09.12.2023
Kayıtlı Olduğu Oda : ŞPO **Sicil No** : 1167
Diploma Ünvanı (Lisans) : ŞEHİR PLANCISI **Diploma No/Yılı** :
Bitirdiği Üniversite : İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ/MİMARLIK FAKÜLTESİ/ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA
Büro Adresi : MUSLİHİTTİN MAH. RIFAT AYAYDIN CAD. TUTKU APT. NO:11/4 MENTEŞE / MUĞLA

Bu belgenin doğruluğunu birtod numarası ile <http://www.spo.org.tr/belgkontrol/> adresinden kontrol edebilirsiniz.