

T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 205

Karar Tarihi : 08/06/2017

KONUSU:

1. İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporlarının görüşülmesi.

ç) Dalaman İlçesi, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunun, Plan Hükümlerinin ve Plan Açıklama Raporunun, 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 02.06.2017 tarihli raporunda;

02.06.2017 tarihinde saat 14:00'da Şeyh Mahallesi Kurşunlu Caddesi Muğla Büyükşehir Belediyesi 1 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.04.2017 tarih ve 53618066-310.01.04-2502 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.04.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen 11.05.2017 tarihli meclis toplantısında Söz konusu Revizyon planı olması nedeniyle ve çalışmaların tamamlanamamasından dolayı çalışmalar tamamlanana kadar komisyonumuza süre verilen "Dalaman İlçesi, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunun, Plan Hükümlerinin ve Plan Açıklama Raporunun, 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.04.2017 tarih ve 53618066-310.01.04-2502 sayılı yazısında;

İlgi : 08.02.2017 tarih ve 204 sayılı Dalaman Belediye Başkanlığı'nın yazısı

İlgi yazı ile İlimiz, Dalaman İlçesinde 1321,7 ha'lık alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı revizyonu için söz konusu planın onaylanmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisinde görüşülmesi talep edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemeye göre;

- 1967 yılında kurulan Dalaman Belediyesi'nin ilk imar planının İller Bankası tarafından 04.12.1978 tarihinde yapıldığı,
- İhtiyaç doğrultusunda tekrar İller Bankası tarafından hazırlanan İlave+Revizyon İmar Planının 08.11.1985 tarihinde onaylandığı,
- 21.06.1988 tarih ve 41 sayılı Belediye Meclis Kararı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun onaylandığı,
- Daha önce alınan meclis kararları ile yapılan imar planı değişiklikleri için Belediye Meclisinin 27.02.1997 tarih ve 78 sayılı kararı ile 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planı Revizyonunun onaylandığı,
- 08.10.2008 tarih ve 143 sayılı Dalaman Belediye Meclis kararıyla 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planının onaylandığı,
- 21.03.2014 tarih ve 41 sayılı Dalaman Belediye Meclis kararıyla 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planının onaylandığı,
- Bunların yanı sıra 1978 tarihinden günümüze kadar birçok imar planı değişikliğinin ve ilavesinin yapıldığı tespit edilmiştir.
- Söz konusu 21.03.2014 tarih ve 41 sayılı Dalaman Belediye Meclis kararıyla onaylanan mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına ilişkin;
- 14.06.2014 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında incelenmesi ve değerlendirilmesi,
- Mülkiyeti Tarım İşletmeleri Genel Müdürlüğüne ait olan Hürriyet Mahallesi 79 ada 25 parsel 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planının Muğla 1.İdare Mahkemesinin E:2015/318, K:2015/496 sayılı kararı ile iptal edilmesi sonucunda, söz konusu parselden kaldırılan sosyal donatı alanları için yeni yer ayrılması,
- Muğla Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 30.06.2016 tarih ve 46656313-583-5766 sayılı yazısına istinaden planlama kararlarının revize edilmesi,
- 1/5000 ölçekli İlave-Revizyon İmar Planına açılan davada Muğla 1.İdare Mahkemesinin E:2014/1031, K:2016/569 sayılı kararı ile 22 metrelik yol güzergahına ilişkin iptal kararı verildiğinden mahkeme kararının uygulanması amacıyla yol güzergahının değiştirilmesi,
- Kapukargın Mahallesinde bulunan jeotermal kaynağa ilişkin hazırlanan ve Muğla Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı Tarafından 12.06.2015 tarihinde onaylanan Jeotermal Kaynak Koruma Alanı Etüt Raporunda belirlenen koruma alanı sınırlarına göre düzenlemenin yapılması,
- 1. derece doğal sit alanı sınırlarının güncelleştirilmesinin yapılarak sit alanlarının plan onama dışına çıkarılması,
- 2B arazi sınırlarına göre güncellemelerin yapılması,
- MUSKI'nin mevcut içme suyu hatları, su depoları ve kanalizasyon şebekesine ilişkin tesislerin ayrılması,
- Otopark yönetmeliği doğrultusunda, kent bütününün ihtiyacını karşılayacak şekilde bölgesel hizmet alanlarının belirlenerek genel otopark alanlarının ayrılması,
- 6360 sayılı Kanun ile Muğla İlinin büyükşehir statüsü kazanmasıyla birlikte, 5216 sayılı Büyükşehir

Belediyesi Kanununun Geçici 1'inci maddesi gereği Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.03.2016 tarih ve 124 sayılı sayılı kararı ile onaylanıp, 09.06.2016 tarih ve 246 sayılı kararı ile kesinleşen 1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planında Dalaman kentsel yerleşik nüfusunun 31.132 kişi, ikinci konut nüfusunun 24.744 kişi olmak üzere 55.876 kişi olarak belirlenen toplam nüfus kabulü doğrultusunda planlar arası kademeli birlikteliğin sağlanması,

- Uygulamada yaşanan aksaklıkların giderilmesi amacıyla, mevzuattaki değişiklikler de dikkate alınarak planların, plan hükümlerinin, plan açıklama raporunun düzenlenmesi ve ilave edilmesi amacıyla söz konusu yürürlükteki mevcut 1/5000 ölçekli Dalaman Nazım İmar Planında revizyon yapılması gerekliliğinin doğduğu tespit edilmiştir.

Söz konusu imar planı revizyonuna esas ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Türkiye Elektrik İletim A.Şirketi 21. Bölge Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Halk Sağlığı Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, Fethiye Müze Müdürlüğü, D.S.İ Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, Dalaman Orman İşletme Müdürlüğü, Dalaman Belediye Başkanlığı, Dalaman Havalimanı Başmüdürlüğü, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünden görüşlerin alındığı; Bu görüşlere ilaveten Başkanlığımızca Dalaman Hava Meydan Komutanlığı, Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, Ulaştırma Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı ve Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü görüşlerinin alınması sağlanmıştır.

Bununla birlikte, 21.01.2017 tarihli ve 29955 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan “Bazı Ovaların Büyük Ova Koruma Alanı Olarak Belirlenmesine İlişkin Kararı” istinaden söz konusu revizyon imar planına ilişkin Muğla Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü görüşü alınmak üzere Dalaman Belediye Başkanlığı’nın 29.03.2017 tarih ve 489 sayılı yazısının yer aldığı tespit edilmiştir.

Yukarıda anılan söz konusu kurum/kuruluş görüşlerine (Ek-3) göre;

- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nün görüş yazısı ile “Söz konusu imar planı notlarına “Uygulama projelerinin yürürlükte olan ÇED yönetmeliğinin Ek-1 ve Ek-2 listeleri kapsamında kalması durumunda “Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu” kararı veya “Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir.” kararı alınmadıkça bu projelere hiçbir teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz.” ibaresinin konulması ve 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna istinaden çıkarılan yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması ve mer’i mevzuat uyarınca ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması gerektiği; bunun yanı sıra Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nün görüşünde planlama bölgesinde Mülga KTVKB Kurulu’nun 28.04.2011 tarih ve 7070 sayılı kararı ile tescilli 1. Derece Doğal Sit Alanı bulunduğu bildirildiğinden doğal sit alanının söz konusu revizyon imar planı sınırları dışına çıkarıldığı”,
- Türkiye Elektrik İletim A.Şirketi 21. Bölge Müdürlüğü’nün görüş yazısı ile “ Enerji İletim Hatlarının güzergahlarının/kamulaştırma planının dikkate alınarak, direk alanlarının ve Kuruluşlarına ait irtifak alanlarının korunması ve 154 Kv Dalaman Trafo Merkezleri Lojmanlarının bulunduğu tapunun Muğla İli, Dalaman İlçesi, Altıntaş Mahallesi, Karaçon mevkiinde kain 56 ada 31 nolu parsellerinin mevcut yerinde korunması kaydı ile söz konusu enerji nakil hatlarının altında kalan alanlardaki yapılaşma ve planlama çalışmalarında “Planlamalarda Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğine uyulacaktır” ibaresinin, “Enerji Nakil Hatlarının bulunduğu alanlardaki yapılaşmalarda ruhsat aşamasında TEİAŞ görüşünün alınması gerektiği hususunun” plan notlarına alınması ve uygulamanın belirtilen hususlar çerçevesinde yerine getirilmesi gerektiği; ayrıca söz konusu 56 ada 31 nolu parsellerinin yola cephesinin olmasının temin edilmesinin talep edildiği”,
- ADM Elektrik Dağıtım A.Ş’nin görüş yazısı ile “ söz konusu planlama alanında Kurumlarına ait 1971 yılında tesis edilen izin ve irtifak hakkı tesisi bulunan 31,5 Kv-3x3/0 AWG (pigeon) iletkenli

Dalaman DM- Fethiye DM ve 1985 yılında tesis edilen izin ve irtifak hakkı tesisi bulunan 31,5 Kv-3x3/0 AWG (pigeon) Dalaman DM- Göcek DM-Kargı DM'yi besleyen mevcut enerji nakil hatlarının ve DM ve Trafo binalarının bulunduğu; Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde belirtilen yatayda emniyet mesafelerinin korunması gerektiği; bu hatların izdüşümü koridorunun korunması ve hatlara yaklaşılmaması gerektiği”,

- D.S.İ Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün görüş yazısı ile “söz konusu planlama alanında herhangi bir proje sahalarının bulunmadığı; ancak bu sahalar yerleşim yerinin doğusundan geçen Tersakan çayının taşkın etkisine maruz olduğu; Tersakan çayının önceki yıllarda tarım arazilerinin taşkınlardan korunması kriterlerine göre 75 m³/s debi esas alınarak ıslahının yapıldığı ve bu çayın Q₅₀₀ yıllık debiye göre ıslahının yapılması gerektiği; bu nedenle söz konusu planlama alanında Q₅₀₀ yıllık debi dikkate alındığında 0,75 m taşkın su yüksekliği tahmin edildiği”,
- Karayolları Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün görüş yazısı ile “ imar planında yer alan yol koridoru, proje ve kamulaştırma sınıрыyla uyumlu olduğu; 2918 sayılı Karayolu Trafik Kanununun 17. Ve 18. Maddeleri ile bu maddelere bağlı olarak çıkartılan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik hükümleri gereğince ekli planda kamulaştırma sınırlarına cepheli LPG ikmal ve akaryakıt satış istasyonu olarak işaretli parselin yanındaki 20 metrelik imar yolunun anayola kapalı kuldesak dönüşlü çıkmaz yol olarak kullanılması; planın Fethiye istikametinde Gürköy kavşağı ve Tersakan Çayı sağ ve solundan gelen toplayıcı yolların plan içine alınarak onaylanması halinde ivedilikle kamulaştırma ve akabinde yapım çalışmalarına geçilebileceği belirtilmiş olup;söz konusu revizyon imar planı gerçekleştirildikten sonra 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonunun ve meclis kararının Bölge Müdürlüklerine ulaştırılması halinde işlemlere başlanabileceği”
- Dalaman Havalimanı Başmüdürlüğü'nün görüş yazısı ile “imar planı düzenlemelerinin Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığınca yayınlanan Havaalanları Çevresindeki Yapılaşma Kriterlerine İlişkin Genelge ile Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği kapsamında değerlendirilmesi gerektiği”,
- Halk Sağlığı Müdürlüğü'nün görüş yazısı ile “söz konusu revizyon imar planı yapılırken yeterli ölçüde sağlık alanı ayrılması gerektiği”,
- İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün görüş yazısı ile “7269 sayılı Kanun ve ilgili Yönetmelikler kapsamında imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı; ancak hazırlanmış veya hazırlanacak olan imara esas Jeolojik-Jeoteknik Etüdlere ‘uygun olmayan alan’ belirlenmesi durumunda ve/veya DSİ tarafından oluşturulan görüşlerde taşkına maruz bölgelerin olması durumunda, alanlara ilişkin bilgilerin Müdürlüklerine gönderilmesi gerektiği”,
- Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün ve Fethiye Müze Müdürlüğü'nün görüş yazıları ile Dalaman genelinde yer alan mevcut tescilli yapılar ve arkeolojik kalıntılara ilişkin bilgi verilmiş olup, söz konusu revizyon imar planı sınırlarının Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü ve Fethiye Müze Müdürlüğü'nün görüşü kapsamında belirlendiği ve görüş yazılarında belirtilen hususlar doğrultusunda planlama çalışmasının yürütüldüğüne ilişkin hususlar tespit edilmiştir.

Söz konusu planlama alanına ilişkin imar planına esas Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 12.12.2013 ve 23.07.2013 tarihlerinde onaylı Jeolojik-jeoteknik Etüd Raporlarının (Ek-4) mevcut olduğu tespit edilmiştir.

Bu kapsamda, söz konusu 1/5000 ölçekli Dalaman Nazım İmar Planı revizyonu ile sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek üzere yerleşme alanları, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörel gelişmeleri yönlendirecek arazi kullanım kararlarının belirlenmesi, planlama Alanı'ndaki çevresel değerlerin

Karar No : 205
Karar Tarihi : 08/06/2017

koruma-kullanma dengesi gözetilecek şekilde korunması, Tarım arazilerinin, sulama alanlarının ve su kaynaklarının korunması amaçlanarak parçacıl onaylanmış olan planların bütünleştirilerek aynı ilke ve esaslar doğrultusunda uygulama bütünlüğünün sağlanması hedeflenmiştir.

Bu doğrultuda, Mekansal 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, güncellenen doğal sit ve 2B arazi sınırları doğrultusunda ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde 1321,7 ha'lık alanda, 49 738 kişi nüfus öngörülen Dalaman İlçesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu hazırlanarak Başkanlığımıza sunulmuştur.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, yazımız ekinde yer alan Dalaman İlçesi, 1/5 000 Nazım İmar Planı Revizyonunun, Plan Hükümlerinin ve Plan Açıklama Raporunun, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini Olur'larınıza arz ederim.**Denilmektedir.**

Komisyon Görüşü: "Dalaman İlçesi, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunun, Plan Hükümlerinin ve Plan Açıklama Raporunun, 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 13.04.2017 tarih ve 53618066-310.01.04-2502 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden 08.05.2017, 22.05.2017 ve 02.06.2017 tarihlerinde plan bütününde komisyonumuzca inceleme yapılmış olup; 24.05.2017 tarihinde mahallinde ve Dalaman Belediyesinde incelemeler tamamlanmıştır. Bu doğrultuda;

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunun çevresindeki onaylı planlarla bütünleştirilmesi, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının 02.05.2017 tarih ve 1143 sayılı yazısına istinaden Terminal alanının bitişiğindeki ticaret alanı olarak düzenlenen kısmın Terminal alanının bütünlüğü açısından etkin hizmet verilebilmesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7/1 maddesi kapsamında kaldırılarak ek' teki şekliyle terminal alanına ilave edilmesi,

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde 17.05.2017 tarih ve 30069 sayılı resmi gazetede yayınlanarak Ek-2 Tablo'daki Kentsel Asgari Standart ve alan büyüklüklerinde değişiklik yapıldığından 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda eğitim alanı ve teknik altyapı alanına ilişkin 9 farklı bölgede ek' teki şekliyle düzenlenmesi,
Plan hükümlerinin 3.3.1 nolu hükmündeki

“3.3.1. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI

Kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen, duş, gölgelik, soyunma kabını, wc, kafe-bar, pastane, lokanta, çayhane, açık spor alanları, spor tesisleri, golf alanları, açık gösteri eğlence alanları, lunapark, fuar su oyunları parkı ve özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin 20 m2' yi geçmeyen sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerdir. Bu alanlarda yapılanma koşulları Maksimum Emsal:0.20, Maksimum Bina Yüksekliği (Yençok:1 Kat, 5.50 M) olacaktır.” Hükmünün,

“3.3.1. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI

Kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen, duş, gölgelik, soyunma kabını, wc, kafe-bar, pastane, lokanta, çayhane, açık spor alanları, spor tesisleri, golf alanları, açık gösteri eğlence alanları, lunapark, fuar su oyunları parkı ve özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin 20 m2' yi geçmeyen sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerdir. Bu alanlarda yapılanma koşulları Maksimum Emsal:0.20, Maksimum Bina Yüksekliği **Yençok: 1 kat, 4.50 m (asma katlı yapılması halinde 5.50 m)** olacaktır,” hükmü,

Plan hükümlerinin 3.5.2 nolu hükmündeki

“3.5.2. YÜKSEK ÖĞRETİM ALANI

Karar No : 205
Karar Tarihi : 08/06/2017

Üniversite ve yüksek öğrenim kurumlarının eğitim, öğretim ve barınma tesisleri, sosyal ve idari kullanımlar yer alabilir. Bu alanlarda yapılanma koşulları maksimum emsal:0.60, maksimum bina yüksekliği yenecek:2 kat olacaktır ." hükmünün

“3.5.2. YÜKSEK ÖĞRETİM ALANI

Üniversite ve yüksek öğrenim kurumlarının eğitim, öğretim ve barınma tesisleri, sosyal ve idari kullanımlar yer alabilir.” Hükmü şeklinde düzeltilerek, Dalaman İlçesi, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunun 3194 Sayılı Kanununun 8/b Maddesi ile 5216 Sayılı Kanununun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. Denilmektedir.

Meclisimizce yapılan görüşme sonucunda;

Yukarıda metni yazılı İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunun Komisyondan geldiği şekilde kabulüne, 5216 sayılı Kanununun 7/b maddesi gereğince Meclisimizce **OYBİRLİĞİ İLE KARAR VERİLDİ.**