

T.C.
HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI
ÖZELLEŞTİRME İDARESİ
BAŞKANLIĞI



MUĞLA İLİ DATÇA İLÇESİ İSKELE MAHALLESİ
165 ADA 238, 857 ADA 3 VE 4, 860 ADA 1,
861 ADA 1, 862 ADA 1, 864 ADA 2,
865 ADA 5 VE 867 ADA 1 PARSEL

İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



Şahin Planlama
jeolojik etüt harita tic. ltd. şti.

2025



T.C.
HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI
ÖZELLEŞTİRME İDARESİ
BAŞKANLIĞI



Şahin Planlama
jeolojik etüt harita tic. ltd. şti.

Muğla İli Datça İlçesi İskele Mahallesi
165 Ada 238, 857 Ada 3 ve 4, 860 Ada 1, 861 Ada 1, 862 Ada 1,
864 Ada 2, 865 Ada 5 ve 867 Ada 1 Parsele İlişkin İmar Planı Açıklama Raporu
ŞAHİN PLANLAMA JEOLOJİK ETÜT HARİTA TİC. LTD. ŞTİ.
tarafından hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER TABLOSU

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZ, ETÜT VE SENTEZ.....	1
2. PLANIN AMACI VE GEREKÇESİ.....	8
3. KAPSAM.....	9
4. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	1
4.1. 165 Ada 238, 857 Ada 3 ve 4, 860 Ada 1, 861 Ada 1, 862 Ada 1, 864 Ada 2, 865 Ada 5, 867	
Ada 1 Parsel 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Kararları	1
4.1.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri	3
5. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	5
5.1. 165 Ada 238, 857 Ada 3 ve 4, 860 Ada 1, 861 Ada 1, 862 Ada 1, 864 Ada 2, 865 Ada 5, 867	
Ada 1 Parsel 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Kararları.....	5
5.1.1. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri.....	7
..... Hata! Yer işareti tanımlanmamış.	
6. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	11
6.1. 165 Ada 238, 857 Ada 3 ve 4, 860 Ada 1, 861 Ada 1, 862 Ada 1, 864 Ada 2, 865 Ada 5, 867	
Ada 1 Parsel 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Kararları	11
6.1.1. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri.....	15

TABLO DİZİNİ

Tablo 1. Öneri Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı.....	12
Tablo 2. Öneri Uygulama İmar Planı Nüfus Hesabı	13

HARİTA DİZİNİ

Harita 1. Öneri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	2
Harita 2. Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	6
Harita 3. Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	14

ii

RESİM DİZİNİ

Resim 1. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü – Uzak.....	1
Resim 2. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü – Yakın.....	2

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZ, ETÜT VE SENTEZ

Planlama alanı, Muğla ili Datça ilçesi, İskele Mahallesi sınırları içinde kalmaktadır. Datça ilçesi, Muğla iline bağlı 13 ilçeden biri olup Muğla Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde, şehir merkezinin güneybatısında yer almaktadır. Doğuda Marmaris ilçesi, güney, batı ve kuzeyde ise Ege Denizi ile çevrilidir.

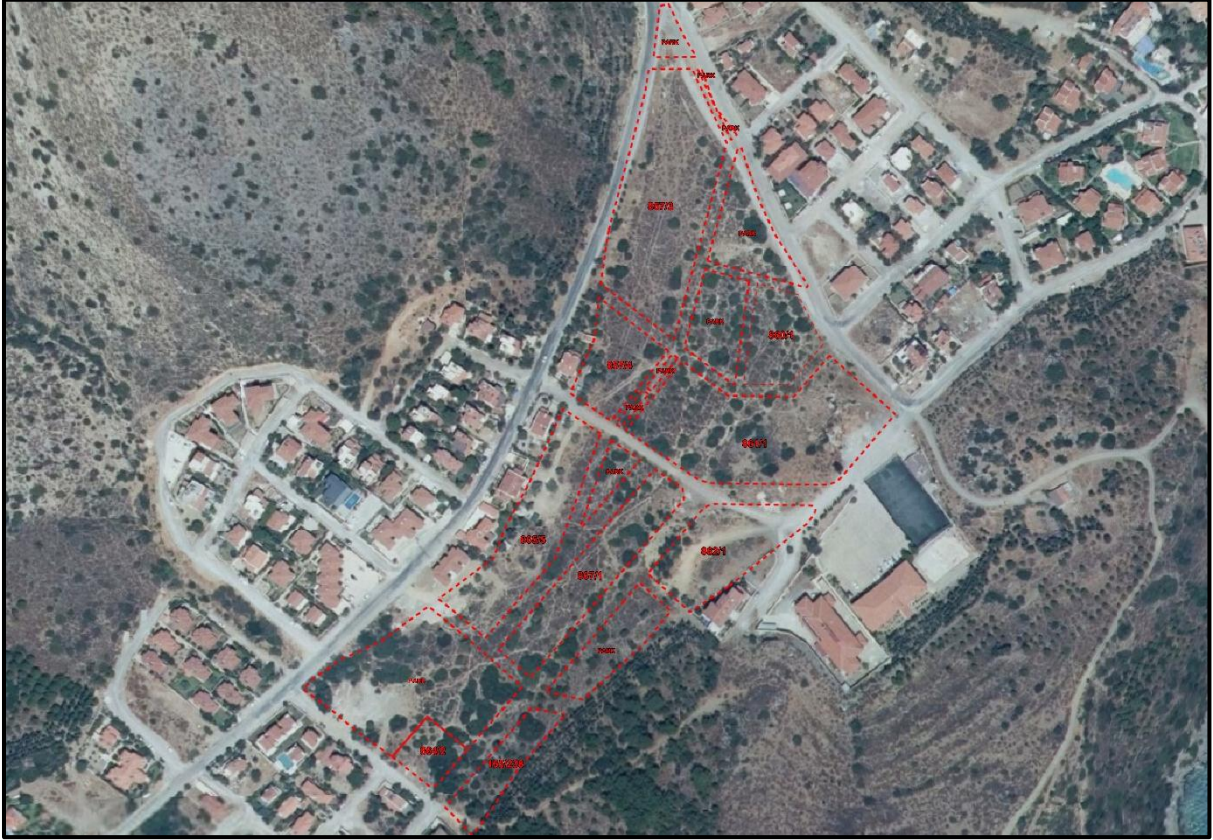
Plan çalışmalarına konu parseller, mahalle tapu sisteminde ve adres sisteminde İskele Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

Resim 1. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü – Uzak



İskele Mahallesi, Datça ilçesinin merkez mahallerinden olup işbu rapora konu parseller ise mahalle merkezinin yaklaşık 2,4 km güneyinde yer almaktadır.

Resim 2. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü – Yakın



2

Genel ulaşım bağlantıları açısından Muğla ili, çevre illere ve ülkenin diğer bölgelerine hava, kara ve deniz ulaşım ağıyla bağlıdır. Muğla ilindeki karayolları oldukça gelişmiştir. Muğla karayolu, havayolu ve denizyolu ile yüksek erişilebilirliğe sahip bir ildir.

Datça İlçesi, Muğla il merkezinin 119 km güneybatısında bulunmaktadır. Planlama çalışmalarına konu parseller mahalle merkezinin yaklaşık 2,4 km güneyinde yer almaktadır.

İskele Mahallesi içerisinde bulunan çalışma alanında 9 parsel mevcuttur. Parsellerin tümü taşıt yolundan cephe almaktadır.

Planlama çalışmalarına konu alanın çevresi planlı iken işbu rapora konu parseller plansız durumdadır. Mevcut durumda ulaşımına bakıldığında, İskele Mahallesi 165 ada 238 parsel güneybatı yönünden 5 metrelik taşıt yolundan, 857 ada 3 parsel kuzeydoğu yönünden ve kuzeybatı yönünden ise 10 metrelik taşıt yolundan, 857 ada 4 parsel kuzeybatı yönünden 10 metrelik taşıt yolu, güneybatı yönünden 5 metrelik taşıt yolundan, 860 ada 1 parsel doğu yönünden 10 metrelik taşıt yolundan, 861 ada 1

parcel kuzeydoğu yönünden 10 metrelik taşıt yolu, güneydoğu yönünden 10 metrelik taşıt yolundan, güneybatı yönünden 5 metrelik taşıt yolundan, 862 ada 1 parsel kuzeydoğu yönünden 5 metrelik taşıt yolundan, 864 ada 2 parsel güneybatı yönünden 5 metrelik taşıt yolundan, 865 ada 5 parsel kuzeydoğu yönünden 5 metrelik taşıt yolundan, 867 ada 1 parsel kuzeydoğu yönünden 5 metrelik taşıt yolundan cephe aldığı tespit edilmiştir.

Muğla ili Akdeniz iklimi etkisinde olup, 800 metre yüksekliğe kadar olan alanlarda "Asıl Akdeniz İklimi" ve daha yüksek alanlarda "Akdeniz Dağ İklimi" hissedilmektedir. Kaldığı iklim kuşağı sebebiyle, yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlı geçer.

Araştırma alanına ilişkin "Muğla ili, Datça İlçesi, 165 Ada 42 Parsel Alanın 1/1.000 Ölçekli Revize İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" 648 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge çerçevesinde incelenerek uygun bulunmuş ve Mülga Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 30.03.2016 tarihinde onaylanmıştır.

3

İnceleme alanı yerleşime uygunluk açısından; kıltaşı ve silttaşı birimlerden oluşan bölgeler Önemli Alan 5.3 (Ö.A.- 5.3) olarak değerlendirilmiştir.

Muğla ilinin %77'si dağlar, %12'si platolar ve %11'i ovalarla kaplıdır. Muğla ilinin deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 625 metredir. Planlama alanının yer aldığı bölge yaklaşık olarak %0-5 eğimli bir bölgede yer almaktadır.

AFAD Deprem Dairesi Başkanlığının 18.03.2018 tarihi ve 30364 sayılı Kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Durumu Haritası'na göre ise Muğla, büyük oranda deprem tehlikesi orta-yüksek olan (en büyük yer ivmesi 0,3-0,5 g değer aralığında olan) bölgede yer almaktadır.

Muğla ili deniz seviyesinden yaklaşık 3000 m yüksekliğe kadar çıkan topografik yapıya sahiptir. İl merkezi dağlar ile çevrelenmiş bir çanak görünümündedir.

Genel olarak güneyden kuzeye ve doğuya doğru yükselen sık çam ormanları ile kaplı dağlık ve ormanlık bir arazi yapısına sahiptir.

Planlama alanı ve yakın çevresi düz-az eğimli bir topografik yapıya sahiptir. Yükselti analizi ve eğim durumu yerleşilebilirlik açısından doğal eşik teşkil etmektedir.

Muğla il toprakları, Büyük Menderes havzası ve Batı Akdeniz havzasına girer. Bu iki havza, ülkenin orta büyüklükteki havzasıdır. Muğla'nın Gökova Körfezi ile Akdağlar arasında kalan kesimi Batı Karadeniz Havzası'na girer. Batı Akdeniz Havzasının suları Dalaman ve Eşen Çaylarıyla Akdeniz'e boşalmaktadır. Bu çaylar aynı zamanda ilin en önemli iki akarsuyudur.

Muğla ilinin güneyi Akdeniz, batısı Ege Denizi ile çevrilidir. Ege Denizi'nin doğudan batıya genişliği 150–400 km arasında değişir. Ortalama derinliği 350 m kadar olan Ege Denizinin tabanı, çok daha derin olan Karadeniz (1300 m) ve Akdeniz (1500 m) çanaklarını birbirinden ayıran engebeli bir eşik ya da bir denizaltı platosu özelliğini gösterir.

Muğla ili ve yakın çevresinde yapılan çalışmalar sonucunda çok sayıda endüstriyel hammadde, metalik maden yatağı ve zuhurları ile jeotermal kaynaklar ortaya çıkarılmıştır. Bunların başında mermer, krom ve linyit gelmektedir.

4

TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2024 yılı verilerine göre Türkiye Nüfusu 85.664.944 kişidir. Muğla ili 2024 yılı nüfusu 1.081.867 kişi olup ülke nüfusunun %1,26'sını oluşturmaktadır.

Muğla iline bağlı 13 adet ilçe bulunmaktadır. Bu ilçeler arasında en yüksek nüfus sırasıyla Bodrum, Fethiye, Milas, Menteşe ve Marmaris ilçelerine aittir. Datça ilçesi nüfus açısından 12. Sırada yer almaktadır. Datça ilçesinin 2024 yılı nüfusu 25.866 kişidir. Bu nüfus il nüfusunun %2,34'unu oluşturmaktadır.

Planlama alanının bulunduğu İskele Mahallesi'nin 2024 yılı nüfusu 14.684 kişidir.

Muğla bulunduğu coğrafi konumdan kaynaklı çeşitli ekonomik vasıflara sahiptir. Muğla ili tarımsal ürünlerinin çeşitliliği ile dikkati çeker. Dünya'da arıcılığın en önemli merkezlerindendir. İmalat sanayi fazla gelişmemiş olmakla birlikte, büyük sanayi yatırımlarının su ürünleri üretimi, mermer istihracı ve işleme yatırımları üzerine olduğu görülmektedir. Muğla'da önde gelen sektörlerin biri de enerji üretimidir. Kurulu 3 büyük

termik santral başta olmak üzere hidroelektrik, rüzgar ve güneş enerjisi santralleri de bulunmaktadır. İlin lokomotif sektörü turizmdir.

Araştırma alanı Muğla ili, Datça ilçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Datça ilçesi Muğla metropoliten alanı içerisinde yer almakta olup sosyal ve ekonomik yapı açısından benzerlik göstermektedir. Planlama alanının yer aldığı mahalle, Datça ilçesinin merkez mahallesi olduğu için merkez yerleşimlerin içerisinde yer almaktadır. Datça ilçe merkezi ve Muğla il merkezi ile ulaşım imkânı olan yerleşim sınırları içerisinde cami, okul, park, eczane, market gibi hizmet ve donatı alanları mevcuttur.

165 ada 238 parselin ana taşınmaz niteliği “Arsa” olup yüzölçümü 1.498,14 m²’dir. 857 ada 3 parselin ana taşınmaz niteliği “Arsa” olup yüzölçümü 7.118,55 m²’dir. 857 ada 4 parselin ana taşınmaz niteliği “Arsa” olup yüzölçümü 2.010,54 m²’dir. 860 ada 1 parselin ana taşınmaz niteliği “Cami Alanı” olup yüzölçümü 1.9027,48 m²’dir. 861 ada 1 parselin ana taşınmaz niteliği “Arsa” olup yüzölçümü 7.378,71 m²’dir. 862 ada 1 parselin ana taşınmaz niteliği “Arsa” olup yüzölçümü 3.086,33 m²’dir. 864 ada 2 parselin ana taşınmaz niteliği “Teknik Altyapı Alanı” olup yüzölçümü 896,50 m²’dir. 865 ada 5 parselin ana taşınmaz niteliği “Arsa” olup yüzölçümü 3.982,96 m²’dir. 867 ada 1 parselin ana taşınmaz niteliği “Arsa” olup yüzölçümü 3.416,47 m²’dir.

Eski 165 ada 42 parsel 08/01/2019 tarihli ve 575 sayılı Cumhurbaşkanlığı kararı ile onaylanan planlara göre imar uygulaması görmüştür. Ancak söz konusu karar ile onaylanan imar planları iptal edilmiştir.

Anılan imar uygulaması ile 165 ada 238 parsel, 857 ada 3 ve 4 parsel, 860 ada 1 parsel, 861 ada 1 parsel, 862 ada 1 parsel, 864 ada 2 parsel, 865 ada 5 parsel ve 867 ada 1 parseller oluşmuştur.

Parsellerin yakın çevresinde imar uygulaması görmüş parseller yer almaktadır. Yapılaşma görülen alanlara ait parseller, yaklaşık 300-3000 m² aralığında olup, tek ada içerisinde müstakil bağımsız yapılar ile tek parselde birden fazla yapının bulunduğu alanlar yer almaktadır. Çalışma alanı içerisinde yer alan parsellerin yaklaşık büyüklüğü 900 – 7000 m² aralığındadır.

Plan çalışmalarına konu İskele Mahallesi içerisinde bulunan parsellerin yer aldığı ITRF-96 Koordinat Sisteminde 1/5.000 ölçekli O19-D-04-C pafta numaralı halihazır harita 14.09.2009 tarihinde Datça Belediye Başkanlığı tarafından onaylanmıştır.

Plan çalışmalarına konu İskele Mahallesi içerisinde bulunan parsellerin yer aldığı ITRF-96 Koordinat Sisteminde 1/1.000 ölçekli O19-D-04-C-3-A, O19-D-04-C-3-C, O19-D-04-C-3-D pafta numaralı halihazır haritalar 17.12.2007 tarihinde, O19-D-04-C-3-B pafta numaralı halihazır harita ise 14.09.2009 tarihinde Datça Belediye Başkanlığı tarafından onaylanmıştır.

Plan çalışmalarına konu İskele Mahallesinde bulunan 165 ada 238 parsel, 857 ada 3 ve 4, 860 ada 1 parsel, 861 ada 1 parsel, 862 ada 1 parsel, 864 ada 2 parsel, 865 ada 5 parsel, 867 ada 1 numaralı parsellerde yakın çevresinin arazi kullanımı ve çevre analizi yapılmıştır. Çalışma alanının doğusunda bulunan 165 ada 238 parsel, 864 ada 2 parsel, 865 ada 5 parsel, 867 ada 1 numaralı parsellerin çevresinde büyük ölçüde çalılıkların oluşturduğu boş arazi ve müstakil konut alanları yer almaktadır.

862 ada 1 parsel ve 861 ada 1 parsellerin çevresinde eğitim alanı, müstakil konut alanları ve çalılık alanlar yer almaktadır. 857 ada 3 ve 4 parsel ve 860 ada 1 parsellerinin çevresinde konaklama tesisi, ticaret alanı ve müstakil konut alanlarının yoğunlukta olduğu ve çalılık alanların yer aldığı gözlemlenmiştir.

Plan çalışmalarına konu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Plan çalışmalarına konu Muğla ili Datça ilçesi, İskele Mahallesi, 165 ada 238 parsel, 857 ada 3 ve 4, 860 ada 1 parsel, 861 ada 1 parsel, 862 ada 1 parsel, 864 ada 2 parsel, 865 ada 5 parsel, 867 ada 1 numaralı parsellere ilişkin bakanlıklar tarafından paylaşılan elektronik kaynaklar üzerinden irdeleme yapılmış olup parsellerin milli park, tabiat parkı, tabiatı koruma alanı, doğal sit alanı, sulak alan, ova alanı, ruhsatlı maden sahası ve benzer alanlarda kalmadığı, kentsel, arkeolojik veya tarihi sit statüsü bulunan alanda yer almadığı, parseller üzerinde korunması gerekli taşınmaz kültür veya tabiat varlığı bulunmadığı, kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi ve turizm merkezi ilan edilmiş alan içerisinde yer almadığı ancak "Önemli Doğa Alanı" ve "Özel Çevre Koruma Bölgesi" sınırları içerisinde yer aldığı tespit edilmiştir.

Söz konusu taşınmazlar günümüz itibariyle 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında tescil edilen herhangi bir doğal sit alanı içinde bulunmamaktadır.

Söz konusu taşınmazların bulunduğu alan 3621 Sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalmamaktadır.”

İfadelerine yer verilmiştir.

Plana konu parsellere ilişkin mahkeme kararı bulunmaktadır.

08/01/2019 tarihli ve 575 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile onaylanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun 30/11/2022 tarihli ve E:2022/2674 E: sayılı, K:2022/3440 K: sayılı Kararı ile iptal edilmiştir.

Plana konu alan; 2014-2023 TR32 Düzey-2 Bölge Planı, 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı kapsamındadır.

Alt ölçekli planlar irdelendiğinde; söz konusu planlama alanı 1/25.000 ölçekli Datça-Bozburun Özel Çevre Koruma Bölgesi Çevre Düzeni Planı Revizyonu, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı tespit edilmiştir.

2. PLANIN AMACI VE GEREKÇESİ

Muğla ili, Datça ilçesi, İskele Mahallesi 165 ada 238, 857 ada 3 ve 4, 860 ada 1, 861 ada 1, 862 ada 1, 864 ada 2, 865 ada 5, 867 ada 1 parsellere ilişkin plan irdelemesi yapılmış olup parselleri konu alan /100.000 ölçekli Aydın – Muğla – Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı, 1/25.000 ölçekli Datça-Bozburun Özel Çevre Koruma Bölgesi Çevre Düzeni Planı Revizyonu, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı çerçevesinde değerlendirilmesi gerektiği tespit edilmiştir.

Gerçekleştirilen tasarruf faaliyetleriyle birlikte hazine taşınmazlarından elde edilen gelir, ülke bütçesine destek sağlamaktadır. Muğla ili, Datça ilçesi, İskele Mahallesi 165 ada 238, 857 ada 3 ve 4, 860 ada 1, 861 ada 1, 862 ada 1, 864 ada 2, 865 ada 5, 867 ada 1 parseller Sümer Holding Anonim Şirketi mülkiyetinde olup iptal edilen meri imar planlarında Yerleşik Konut Alanı, Park Alanı, Oyun Alanı ve Dini Tesis olarak belirlenmiştir.

Taşınmazların yer aldığı mahalle topografik yapı açısından engebeli ve eğimli bir yapıya sahiptir. Eğime oturan düşük katlı konut veya konaklama tesisi kullanımları ön plana çıkmaktadır. İnceleme alanı topografik olarak düşük-orta eğimli bir morfolojiye sahiptir. İnceleme alanının büyük çoğunluğu %0-10 eğimli bir topografya üzerindedir.

İskele Mahallesi Datça merkezine yakınlığı açısından oldukça avantajlıdır. Sürekli konaklama ve ikincil konut kullanımları ile birlikte turizm konaklama tesislerinin de yer seçtiği bir bölgedir. Kıyı kullanımı, doğal yapısı ve benzeri unsurlar mahalleyi cazip kılmaktadır. Ayrıca kamusal hizmet ağına erişim imkanı, toplu taşıma hizmetleri gibi unsurlar bölgeyi cazip kılmaktadır. Bölgenin gelişme eğilimi göz önüne alındığında plan çalışmalarına konu parsellerin konumu itibari ile yerleşimin gelişme potansiyelinin yüksek olduğu güney kesimde yer aldığı görülmektedir.

Tüm bu tespitler ve gerekçeler doğrultusunda Muğla ili, Datça ilçesi, İskele Mahallesi 165 ada 238, 857 ada 3 ve 4, 860 ada 1, 861 ada 1, 862 ada 1, 864 ada 2, 865 ada 5 ve 867 ada 1 parseller için plan çalışması yürütülmesi uygun görülmüştür.

Parsellere ilişkin konut nitelikli gelişim senaryosu öngörülmüş olup 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

3. KAPSAM

Plan çalışmaları Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 7. Maddesinde belirtildiği üzere kamu yararı amacı ile yapılmaktadır. Planlar; pafta, gösterim, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür. Planlar, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuluyla alt kademedeki planları yönlendirir. Üst kademe planlar, alt kademesindeki planlara mekânsal nitelikte hedef koyan, yol gösteren ve ilke belirleyen planlardır.

Planlama süreci, araştırmaların yapılması, sorunların ortaya konulması, veri ve bilgi toplama ile ilgili analiz aşaması, bilgilerin bir araya getirilmesi, birleştirilmesi ve sonuçlarının değerlendirilmesi ile ilgili sentez aşaması ve plan kararlarının oluşturulması aşamalarından oluşmaktadır.

Bu planlar 3194 sayılı İmar Kanunu'nun EK-3'üncü maddesi kapsamında aşağıda yer alan planlama ilke ve esaslarına, planların hazırlanması ile ilgili standartlara, gösterim ve tekniklerine ve tanımlara uygun olarak yapılmıştır.

Planlama ilke ve esasları aşağıda yer almaktadır.

- 1- Planlar, pafta, gösterim, plan notları ve raporu ile bir bütündür.
- 2- Planlar, kademeli birliktelik ve hiyerarşi ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- 3- Planlama alanında doğal, tarihi ve kültürel değerlerin koruma ve kullanma dengesinin sağlanması esastır.
- 4- Planlarda afet, jeolojik ve doğal veriler esas alınmıştır.
- 5- Planlara yönelik ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak plan kararları üretilmiştir.
- 6- Planlar, çevresinde veya bitişiğinde yer alan planlı alanlardaki fonksiyonlar, yapılaşma koşulları, ulaşım, yeşil alanlar ve donatılar ile uyumlu şekilde standartlara ve çevre imar bütünlüğü ilkesine uygun olarak hazırlanmıştır.

165 Ada 238, 857 ada 3 ve 4, 860 ada 1, 861 ada 1, 862 ada 1, 864 ada 2, 865 ada 5 ve 867 ada 1 parseller olmak üzere hazırlanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına ilişkin ayrıntılara plan kararları başlıkları altında yer verilmiştir.

1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI



MUĞLA İLİ DATÇA İLÇESİ İSKELE MAHALLESİ
165 ADA 238, 857 ADA 3 VE 4, 860 ADA 1,
861 ADA 1, 862 ADA 1, 864 ADA 2,
865 ADA 5 VE 867 ADA 1 PARSEL

AÇIKLAMA RAPORU



4. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

4.1. 165 Ada 238, 857 Ada 3 ve 4, 860 Ada 1, 861 Ada 1, 862 Ada 1, 864 Ada 2, 865 Ada 5, 867 Ada 1 Parsel 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Kararları

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Önerisi, Muğla ili, Datça ilçesi, İskele Mahallesi 165 ada 238, 857 ada 3 ve 4, 860 ada 1, 861 ada 1, 862 ada 1, 864 ada 2, 865 ada 5 ve 867 ada 1 parselleri kapsayan 56,611.16 m²'lik alana ilişkin hazırlanmıştır.

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına konu; Muğla ili, Datça ilçesi, İskele Mahallesinde yer alan 165 ada 238, 857 ada 3 ve 4, 860 ada 1, 861 ada 1, 862 ada 1, 864 ada 2, 865 ada 5 ve 867 ada 1 parseller, iptal edilen 1/100.000 ölçekli Aydın – Muğla – Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde “**Kentsel Yerleşik Alan**” ve “**Tarım Alanı**” olarak planlandığı görülmektedir. Son durumda iş bu rapora konu olan parseller plansız alan hükmündedir.

Muğla Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 29.11.2024 tarihli ve 16788866 sayılı yazısında;

” ...

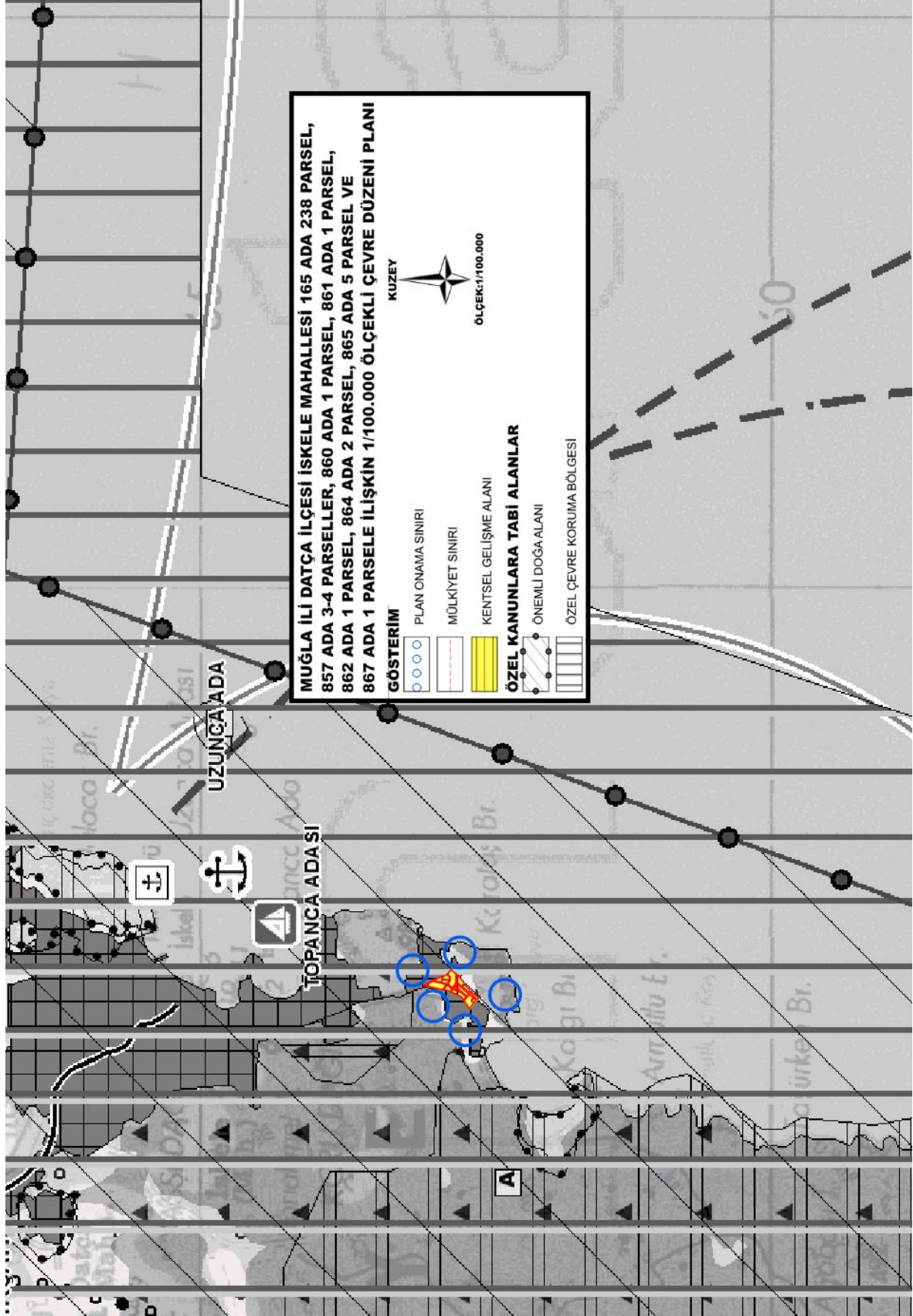
Başkanlığınızın 24.05.2017 tarih ve 71846147-3561 sayılı ilgi (c) yazısı ile yapılacak olan plan değişikliğine istinaden İl Müdürlüğümüzden görüş istendiği ve 15.06.2017 tarih ve 1489537 sayılı ilgi (ç) yazımız ile taşınmazın “Zeytinli Tarla” vasfında olması nedeniyle meri mevzuatlar çerçevesinde “Zeytinlik” olarak değerlendirildiği...”

İfadelerine yer verilmiştir.

Hazırlanan 1/100.000 ölçekli Çevre düzeni Planı ile 165 ada 238, 857 ada 3 ve 4, 860 ada 1, 861 ada 1, 862 ada 1, 864 ada 2, 865 ada 5 ve 867 ada 1 parseller **“Kentsel Gelişme Alanı”** olarak düzenlenmiştir.

Bu kapsamda alana yönelik yapılan plan ile ilçenin ve çevre kullanımların ihtiyaçlarına yönelik bütüncül ve işlevsel yapılaşmanın sağlanması öncelenmiştir.

Harita 1. Öneri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



4.1.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri

1. PLANLAMA ALANI MUĞLA İLİ, DATÇA İLÇESİ, İSKELE MAHALLESİ 165 ADA 238 PARSEL, 857 ADA 3-4 PARSELLER, 860 ADA 1 PARSEL, 861 ADA 1 PARSEL, 862 ADA 1 PARSEL, 864 ADA 2 PARSEL, 865 ADA 5 PARSEL VE 867 ADA 1 PARSELİ KAPSAR.
2. 1/100.000 ÖLÇEKLİ MUĞLA İLİ, DATÇA İLÇESİ, İSKELE MAHALLESİ 165 ADA 238 PARSEL, 857 ADA 3-4 PARSELLER, 860 ADA 1 PARSEL, 861 ADA 1 PARSEL, 862 ADA 1 PARSEL, 864 ADA 2 PARSEL, 865 ADA 5 PARSEL VE 867 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN ÇEVRE DÜZENİ PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BÜTÜNDÜR.
3. **KENTSEL GELİŞME ALANLARI**; GELİŞME ALANLARINDA, KONUT ALANLARI İLE EĞİTİM TESİSLERİ, SAĞLIK TESİSLERİ, AÇIK VE KAPALI SPOR ALANLARI, YEŞİL ALANLAR, KAMU KURUM ALANLARI, TRAFO VB. GİBİ SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARI İLE TİCARET ALANLARI, KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANLARI, TURİSTİK TESİS ALANLARI, KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI V.B. GİBİ ÇALIŞMA ALANLARI YER ALABİLİR.
4. BU PLANDA BELİRTİLMEMEYEN TÜM HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE AYDIN-MUĞLA-DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



MUĞLA İLİ DATÇA İLÇESİ İSKELE MAHALLESİ
165 ADA 238, 857 ADA 3 VE 4, 860 ADA 1,
861 ADA 1, 862 ADA 1, 864 ADA 2,
865 ADA 5 VE 867 ADA 1 PARSEL

İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



2025

5. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

5.1. 165 Ada 238, 857 Ada 3 ve 4, 860 Ada 1, 861 Ada 1, 862 Ada 1, 864 Ada 2, 865 Ada 5, 867 Ada 1 Parsel 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Kararları

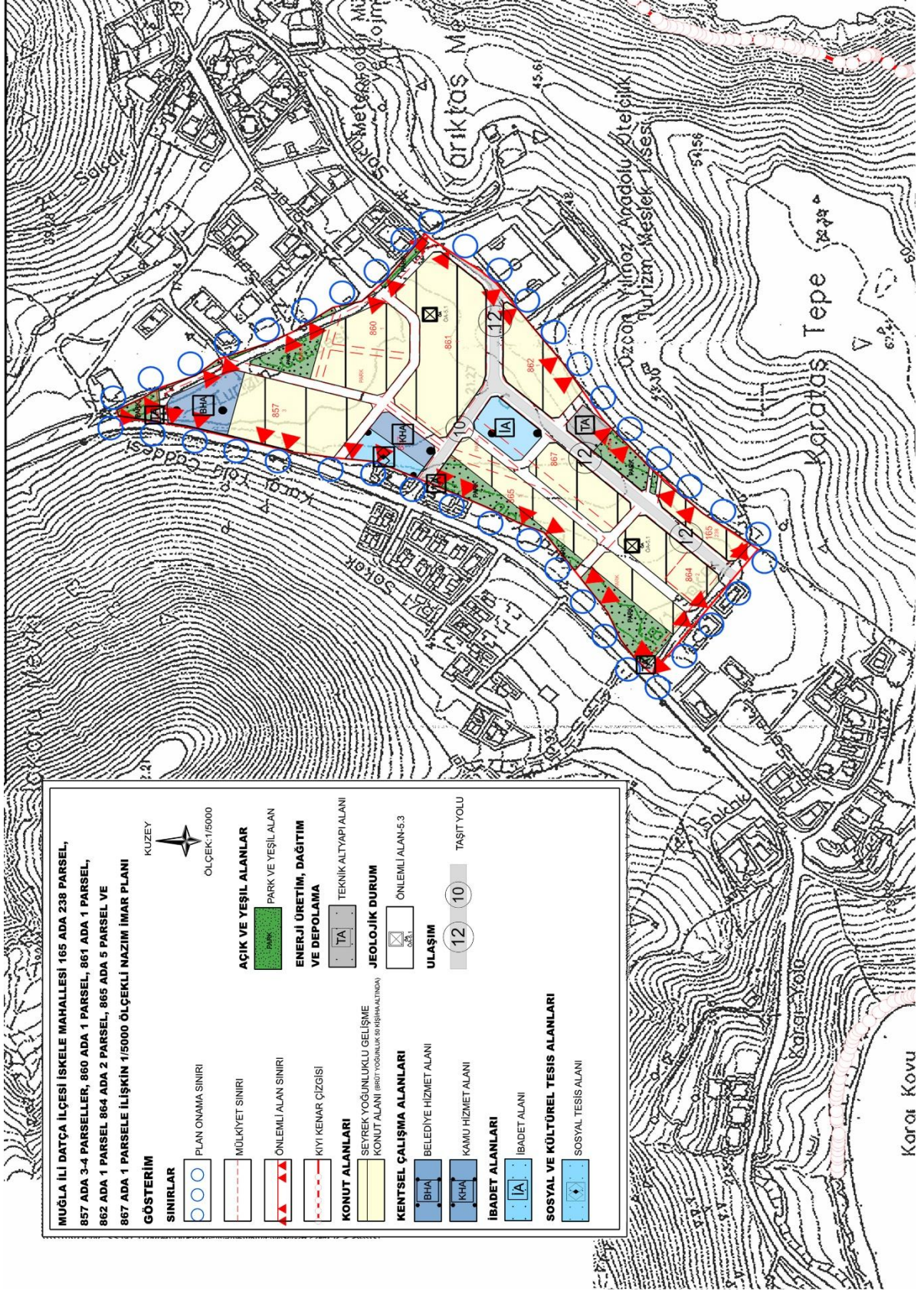
1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Önerisi, Muğla ili, Datça ilçesi, İskele Mahallesi 165 ada 238, 857 ada 3 ve 4, 860 ada 1, 861 ada 1, 862 ada 1, 864 ada 2, 865 ada 5 ve 867 ada 1 parselleri kapsayan 56,611.16 m²'lik alana ilişkin hazırlanmıştır.

“Muğla ili, Datça İlçesi, 165 Ada 42 Parsel Alanın 1/1.000 Ölçekli Revize İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu”na göre planına konu alanının tamamı yerleşime uygunluk açısından Önemli Alan 5.3 (ÖA-5.3) olarak değerlendirilmiştir.

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanının güney doğusundan geçen 12 metrelik taşıt yolu ve planlanan 12 metrelik taşı yolundan bağlantı olarak planlama alanının kuzeybatı yönüne uzanan 10 metrelik taşıt yolu düzenlenmiştir.

Yakın çevrede yer alan imar planı kararları ve mevcut yapılaşma dikkate alınarak planda **“Seyrek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı”** kullanımı önerilmiştir. Alanlarda peyzaj düzenlemeleri ile işlevsellik kazandırılabilen **“Park ve Yeşil Alanlar”** düzenlenmiştir. Bu alanlar haricinde planlama alanında; **“Belediye Hizmet Alanı”**, **“Kamu Hizmet Alanı”**, **“İbadet Alanı”**, **“Sosyal Tesis Alanı”**, **“Teknik Altyapı Alanı”** ve **“Yol”** kullanımları önerilmiştir.

Harita 2. Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



5.1.1. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri

1. PLANLAMA ALANI MUĞLA İLİ, DATÇA İLÇESİ, İSKELE MAHALLESİ 165 ADA 238 PARSEL, 857 ADA 3-4 PARSELLER, 860 ADA 1 PARSEL, 861 ADA 1 PARSEL, 862 ADA 1 PARSEL, 864 ADA 2 PARSEL, 865 ADA 5 PARSEL, 867 ADA 1 PARSELLERİ VE ÇEVRESİNİ KAPSAR.
2. 1/5000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PAFTA, GÖSTERİM, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA ÇİZİLEN SINIRLAR ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLDİĞİNDEN BU PLAN ÜZERİNDEN PLAN ÖLÇEĞİ İLE ÖLÇÜ ALINAMAZ, YER TESPİTİ YAPILAMAZ.
4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
5. **SEYREK YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANINDA;**

5.1. BU ALANLARDA BRÜT YOĞUNLUK 50 KİŞİ/HA ALTINDA OLACAKTIR.

6. **BELEDİYE HİZMET ALANI:**

6.1. BELEDİYE HİZMET ALANINDA BELEDİYENİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER YER ALABİLİR.

7. **KAMU HİZMET ALANI:**

7.1. GENEL BÜTÇE KAPSAMINDAKİ KAMU İDARELERİ İLE ÖZEL BÜTÇELİ İDARELERLE, İL ÖZEL İDARESİ VE BELEDİYEYE VEYA BU KURUMLARCA SERMAYESİNİN YARISINDAN FAZLASI KARŞILANAN KURULUŞLARA, KANUNLA VEYA KANUNUN VERDİĞİ YETKİ İLE KURULMUŞ KAMU TÜZEL KİŞİLERİNE AİT BİNA VE TESİSLERİN YAPILDIĞI ALANLARDIR.

8. **İBADET ALANI;**

8.1. BU ALANLARDA İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERİN YERİNE GETİRİLECEĞİ CAMİLER İLE BİRLİKTE, CAMİYE AİT LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI, GASİLHANE, ŞADIRVAN, TUVALET GİBİ BİRİMLER YER ALABİLİR.

8.2. İBADET YERLERİNDE CAMİ/MESCİT VASFI VE GÖRÜNÜŞÜNÜN ÖNÜNE GEÇMEMEK, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAMAK, İMALÂTHANE NİTELİĞİNDE OLMAMAK, GAYRI SIHHİ ÖZELLİK TAŞIMAMAK VE GİRİŞ-ÇIKIŞLARI İBADET YERİNİN GİRİŞLERİNDEN AYRI OLMAK KAYDIYLA DİYANET İŞLERİ BAŞKANLIĞINCA BELİRLENECEK USUL VE ESASLARA GÖRE DİNİ TESİSE HİZMET VEREN TİCARİ MEKÂNLAR YAPILABİLİR. BU MEKÂNLARIN, ARAZİNİN DURUMUNA GÖRE EN FAZLA BİR CEPHESİNİN AÇIĞA ÇIKMASI VE DİNİ TESİSİN TABAN ALANINI GEÇMEMESİ ESASTIR.

9. SOSYAL TESİS ALANI;

9.1. BU ALANLARDA SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

10. PARK VE YEŞİL ALAN ERCÜMEN KARARIYLA;

- 10.1.** AÇIK HAVUZ/SÜS HAVUZU, AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, GENEL TUVALET, PERGOLA, KAMERİYE,
- 10.2.** 1000 M² VE ÜZERİ PARKLARDA AHŞAP VEYA HAFİF YAPI MALZEMELERİNDEN YAPILMAK, KAT ADEDİ 1’İ, YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ VE AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI TOPLAMDA %3’Ü, HER BİRİNİN ALANI 15 M²’Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ İLE PARKIN İHTİYACI İÇİN GEREKLİ OLAN ASGARİ ÖLÇÜLERDEKİ TRAFİ, PARKIN İŞLEVİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE BETON VEYA BETONARME TEMEL İÇERMİYEN SPOR ALETLERİ,
- 10.3.** TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA İÇİN TSE STANDARTLARINDA ÖNGÖRÜLEN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜNÜN SAĞLANMASI, GİRİŞ ÇIKIŞININ PARKIN GİRİŞ ÇIKIŞINDAN AYRI OLMASI VE PARKIN İHTİYACI İÇİN OTOPARK YÖNETMELİĞİ EKİNDEKİ EN AZ OTOPARK MİKTARLARI TABLOSUNDAKİ BENZER KULLANIMLAR DİKKATE ALINARAK BELİRLENECEK MİKTARI AŞMAMAK KAYDIYLA KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.

8

11. TEKNİK ALTYAPI ALANI;

- 11.1.** KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK, PETROL VE DOĞALGAZ İLETİM HATLARI, İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFİ, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VEYA KAPALI OTOPARK KULLANIMLARI YER ALABİLİR.
- 11.2.** BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
- 9.** 30.03.2016 TARİHİNDE ONAYLANAN; “MUĞLA İLİ, DATÇA İLÇESİ, 165 ADA 42 PARSEL ALANIN 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZE İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU”NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 10.** 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 11.** PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA;

- “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK”
- 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETE YAYIMLANAN “TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ”
- “BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK”
- “ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ”

HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

- 12. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE OTO PARK İHTİYACI OTO PARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPI ADALARI İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.**
- 13. DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, 21 BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ’NÜN 10.01.2025 TARİH VE 5444198 SAYILI GÖRÜŞÜNE UYULACAKTIR.**
- 14. YOL GENİŞLİĞİ VE DOĞRULTUSU BOZULMADAN MÜLKİYET VE PLAN HATLARI ARASINDA 3 METREYE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARI GİDERMEYE İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.**
- 15. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN HUSUSLARDA; YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ, MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.**

1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



MUĞLA İLİ DATÇA İLÇESİ İSKELE MAHALLESİ
165 ADA 238, 857 ADA 3 VE 4, 860 ADA 1,
861 ADA 1, 862 ADA 1, 864 ADA 2,
865 ADA 5 VE 867 ADA 1 PARSEL

İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

6. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

6.1. 165 Ada 238, 857 Ada 3 ve 4, 860 Ada 1, 861 Ada 1, 862 Ada 1, 864 Ada 2, 865 Ada 5, 867 Ada 1 Parsel 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Kararları

1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi, Muğla ili, Datça ilçesi, İskele Mahallesi 165 Ada 238, 857 Ada 3 ve 4, 860 Ada 1, 861 Ada 1, 862 Ada 1, 864 Ada 2, 865 Ada 5, 867 Ada 1 parsellere ilişkin hazırlanmıştır. Plana konu alanın toplam büyüklüğü 5,65 hektardır.

“Muğla ili, Datça İlçesi, 165 Ada 42 Parsel Alanın 1/1.000 Ölçekli Revize İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu”na göre plana konu alanının tamamı yerleşime uygunluk açısından Önemli Alan 5.3 (ÖA-5.3) olarak değerlendirilmiştir.

1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hiyerarşisi ilkesi gereği 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ilke ve esaslarına uygun olarak hazırlanmıştır. Nazım imar planında belirlenen alan kullanım kararları ve ulaşım sistemi uygulama imar planına aktarılmıştır.

Yakın çevrede yer alan imar planı kararları ve mevcut yapılaşma dikkate alınarak 165 Ada 238, 857 Ada 3 ve 4, 860 Ada 1, 861 Ada 1, 862 Ada 1, 864 Ada 2, 865 Ada 5, 867 Ada 1 Parseller **“Gelişme Konut Alanı”**, **“Belediye Hizmet Alanı”**, **“Resmi Kurum Alanı”**, **“Cami”**, **“Kreş, Gündüz Bakımevi”**, **“Teknik Altyapı Alanı”**, **“Trafo Alanı”**, **“Park”** ve **“Yol”** olarak planlanmıştır.

Yerleşme ve yapılaşma koşulları;

- Gelişme Konut Alanlarında yerleşim ve yapılaşma koşulları TAKS: 0.15, KAKS: 0.30, Ayrik nizam 2 kat, ön çekme mesafesi 5m, yan çekme mesafesi 3 metre olarak belirlenmiştir.
- Belediye Hizmet Alanında yerleşim ve yapılaşma koşulları E: 0.50, Yençok: 6,50 m olarak belirlenmiştir. Tüm cephelerden 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılmıştır.
- Kreş, Gündüz Bakımevinde yerleşim ve yapılaşma koşulları E:0.30, Yençok: 6,50 m olarak belirlenmiştir. Tüm cephelerden 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılmıştır.

- Resmi Kurum Alanında yerleşim ve yapılaşma koşulları E:0.50, Yençok:6.50 m olarak belirlenmiştir. Tüm cephelerden 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılmıştır.
- Cami Alanında yerleşim ve yapılaşma koşulları E:0.50, Yençok: Serbest olacaktır. Tüm cephelerden 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılmıştır.
- Teknik Altyapı Alanında yerleşim ve yapılaşma koşulları E:0.40, Yençok: 2 Kat olarak belirlenmiştir. Tüm cephelerden 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılmıştır.
- Alanda peyzaj düzenlemeleri ile işlevsellik kazandırılacak Park Alanları düzenlenmiştir.

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında, 12 metrelik ve 10 metrelik taşıt yolları düzenlenmiştir. Bu yollar 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına aktarılmıştır. Ayrıca kullanımlar arası yaya sirkülasyonunu organize etmek ve alan içerisinde ulaşım imkanını arttırmak amacıyla 7 metrelik yaya yolları düzenlenmiştir.

1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı, 165 Ada 238, 857 Ada 3 ve 4, 860 Ada 1, 861 Ada 1, 862 Ada 1, 864 Ada 2, 865 Ada 5, 867 Ada 1 Parsellere ilişkin alan kullanım ve dağılımları aşağıda yer almaktadır.

Tablo 1. Öneri Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı

Alan Kullanımları	ÖNERİLEN PLAN		
	ALAN (m ²)	ALAN (ha)	ORAN (%)
GELİŞME KONUT ALANI	30,372.56	3.04	53.73%
RESMİ KURUM ALANI	986.29	0.10	1.74%
CAMİ	1,573.26	0.16	2.78%
PARK ALANI	6,776.67	0.68	11.99%
TEKNİK ALTYAPI ALANI	724.11	0.07	1.28%
TRAFO ALANI	148.47	0.01	0.26%
KREŞ, GÜNDÜZ BAKİMEVİ	986.49	0.10	1.75%
BELEDİYE HİZMET ALANI	2,005.79	0.20	3.55%
YOL	12,949.36	1.29	22.91%
TOPLAM	56,523.00	5.65	100.00%

Kaynak: (Ofis Çalışmaları, 2025)

Nüfus Hesapları

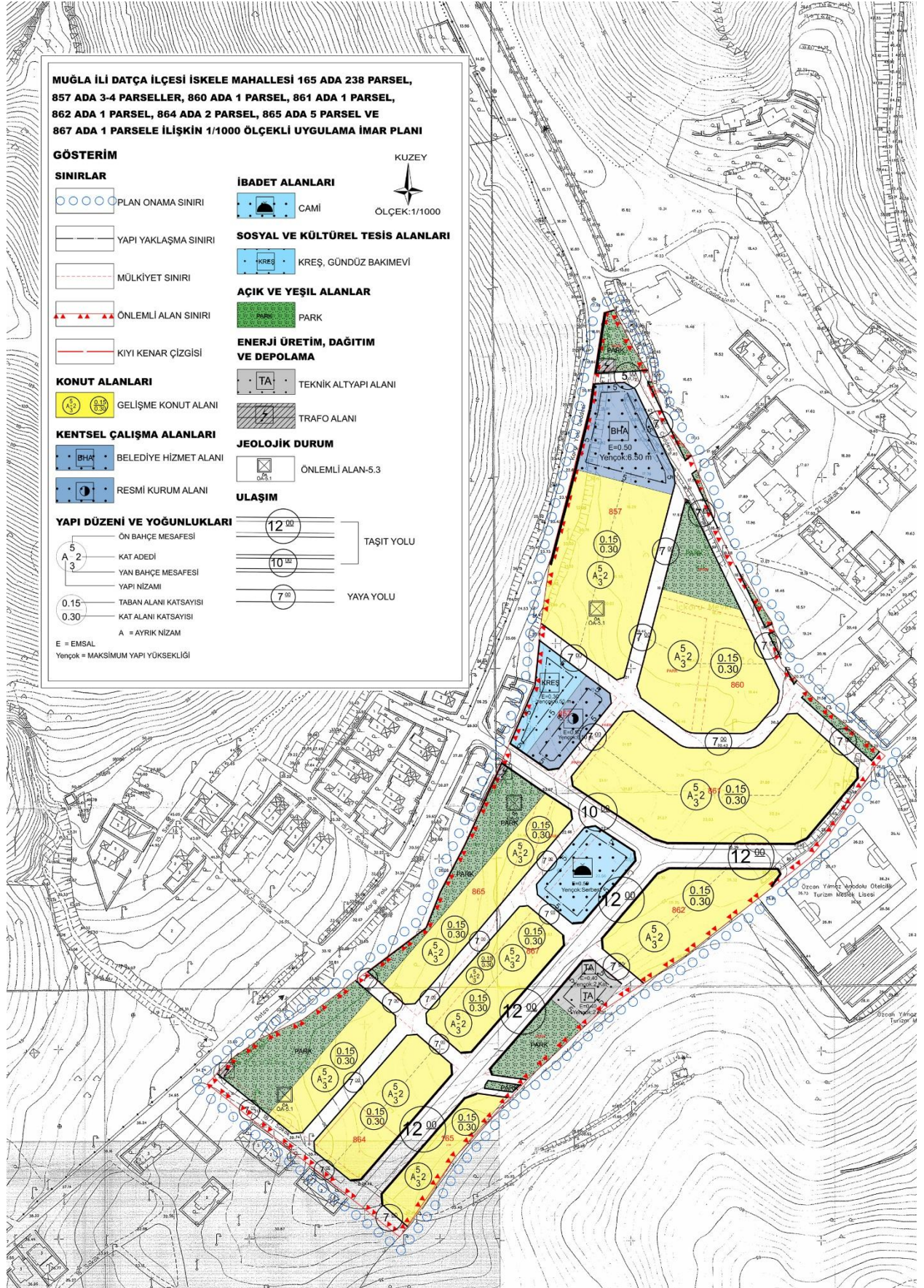
Gelişme Konut Alanı olarak planlanan alanda belirlenen yapılaşma koşulları neticesinde nüfus kapasitesi hesaplanmıştır. Planda önerilen Gelişme Konut Alanı büyüklüğü 30.372,56 m²'dir. 0,30 emsal oranı ile hesaplanan toplam inşaat alanı 150 m² kabul edilen ortalama konut büyüklüğüne bölünerek alanda yer alması planlanan toplam konut adedi tespit edilmiştir. Her konutta tek aile yaşayacağı kabulü ile Datça ilçesi ortalama hane halkı büyüklüğü verisi çarpılarak nüfus hesabı yapılmıştır ve çıkan sonuç 144 kişidir.

Tablo 2. Öneri Uygulama İmar Planı Nüfus Hesabı

NÜFUS HESABI	ALAN (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI			ORT. KONUT BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	KONUT ADET	HANE HALKI	NÜFUS
		TAKS	KAKS	ALAN (m ²)				
GELİŞME KONUT ALANI	30,372.56	0.15	0.3	9111.77	150.00	61	2.36	144

Kaynak: (Ofis Çalışmaları, 2025)

Harita 3. Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



6.1.1. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri

1. PLANLAMA ALANI MUĞLA İLİ, DATÇA İLÇESİ, İSKELE MAHALLESİ 165 ADA 238 PARSEL, 857 ADA 3-4 PARSELLER, 860 ADA 1 PARSEL, 861 ADA 1 PARSEL, 862 ADA 1 PARSEL, 864 ADA 2 PARSEL, 865 ADA 5 PARSEL VE 867 ADA 1 PARSELİ KAPSAR.
2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI, PAFTA, GÖSTERİM, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
3. **GELİŞME KONUT ALANI:**
 - 3.1. GELİŞME KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; AYRIK NİZAM 2 KAT, TAKS: 0.15, KAKS: 0.30 OLARAK BELİRLENMİŞTİR.
 - 3.2. BU ALANLARDA MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 500 m² BELİRLENMİŞTİR.
 - 3.3. PLANDA BELİRLENMİŞ EMSAL VE KAT DEĞERLERİNİ AŞMAMAK, YÖNETMELİKTE BELİRLENMİŞ İKİ BİNA ARASINDAKİ ÇEKME MESAFELERİNİN SAĞLANMASI ŞARTI İLE BİR PARSELE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.
4. **BELEDİYE HİZMET ALANI:**
 - 4.1. BELEDİYE HİZMET ALANINDA BELEDİYENİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER YER ALABİLİR.
 - 4.2. BU ALANDA YAPILAŞMA KOŞULU; EMSAL=0.50, YENÇOK= 6.50 METRE OLACAKTIR.
5. **RESMİ KURUM ALANI:**
 - 5.1. GENEL BÜTÇE KAPSAMINDAKİ KAMU İDARELERİ İLE ÖZEL BÜTÇELİ İDARELERLE, İL ÖZEL İDARESİ VE BELEDİYEYE VEYA BU KURUMLARCA SERMAYESİNİN YARISINDAN FAZLASI KARŞILANAN KURULUŞLARA, KANUNLA VEYA KANUNUN VERDİĞİ YETKİ İLE KURULMUŞ KAMU TÜZEL KİŞİLERİNE AİT BİNA VE TESİSLERİN YAPILDIĞI ALANLARDIR.
 - 5.2. BU ALANDA YAPILAŞMA KOŞULLARI EMSAL: 0.50, YENÇOK: 6.50 M OLACAKTIR.
6. **CAMİ ALANI:**
 - 6.1. CAMİ OLARAK TANIMLANAN ALANLARDA, İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI TESİSLER İLE BU TESİSLERİN KÜLLİYESİ, DİNİ TESİSİN MİMARİSİYLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİSE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, TAZİYE YERİ, YURT VE KURS YAPISI, GASİLHANE, ŞADIRVAN VE TUVALET GİBİ MÜŞTEMİLATLAR, AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOYOL YAPILABİLİR.
 - 6.2. İBADET YERLERİNDE CAMİ/MESCİT VASFI VE GÖRÜNÜŞÜNÜN ÖNÜNE GEÇMEMEK, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAMAK, İMALÂTHANE NİTELİĞİNDE OLMAMAK, GAYRİ SİHHİ ÖZELLİK TAŞIMAMAK VE GİRİŞ-ÇIKIŞLARI İBADET YERİNİN GİRİŞLERİNDEN AYRI OLMAK KAYDIYLA DİYANET İŞLERİ BAŞKANLIĞINCA BELİRLENECEK USUL VE ESASLARA GÖRE DİNİ TESİSE HİZMET VEREN TİCARİ MEKÂNLAR YAPILABİLİR. BU MEKÂNLARIN, ARAZİNİN DURUMUNA GÖRE EN FAZLA BİR CEPHESİNİN AÇIĞA ÇIKMASI VE DİNİ TESİSİN TABAN ALANINI GEÇMEMESİ ESASTIR.
 - 6.3. BU ALANDA YAPILAŞMA KOŞULLARI EMSAL:0,50, YENÇOK: SERBEST OLACAKTIR.

7. KREŞ, GÜNDÜZ BAKİMEVİ:

7.1. KREŞ, GÜNDÜZ BAKİMEVİ ALANINDA; 0-66 AYLIK ÇOCUKLARIN GELİŞİM, BAKIM, KORUNMA VE BESLENMELERİNİ SAĞLAYAN KREŞ VE GÜNDÜZ BAKİMEVİ YAPILARI YER ALABİLİR.

7.2. BU ALANLARDA; EMSAL = 0.30, YENÇOK = 6.50 METRE OLACAKTIR.

8. PARK ALANI ERCÜMEN KARARIYLA;

8.1. AÇIK HAVUZ/SÜS HAVUZU, AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, GENEL TUVALET, PERGOLA, KAMERİYE,

8.2. 1000 M² VE ÜZERİ PARKLARDA AHŞAP VEYA HAFİF YAPI MALZEMELERİNDEN YAPILMAK, KAT ADEDİ 1’İ, YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ VE AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI TOPLAMDA %3’Ü, HER BİRİNİN ALANI 15 M²’Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ İLE PARKIN İHTİYACI İÇİN GEREKLİ OLAN ASGARİ ÖLÇÜLERDEKİ TRAFİ, PARKIN İŞLEVİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE BETON VEYA BETONARME TEMEL İÇERMEYEN SPOR ALETLERİ,

8.3. TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA İÇİN TSE STANDARTLARINDA ÖNGÖRÜLEN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜNÜN SAĞLANMASI, GİRİŞ ÇIKIŞININ PARKIN GİRİŞ ÇIKIŞINDAN AYRI OLMASI VE PARKIN İHTİYACI İÇİN OTOPARK YÖNETMELİĞİ EKİNDEKİ EN AZ OTOPARK MİKTARLARI TABLOSUNDAKİ BENZER KULLANIMLAR DİKKATE ALINARAK BELİRLENECEK MİKTARI AŞMAMAK KAYDIYLA KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.

9. TEKNİK ALTYAPI ALANI:

9.1. KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK, PETROL VE DOĞALGAZ İLETİM HATLARI, İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFİ, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VEYA KAPALI OTOPARK KULLANIMLARI YER ALABİLİR.

9.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULU; EMSAL=0.40, YENÇOK= 2 KAT’DIR.

10. TRAFİ ALANI:

10.1. “ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

10.2. TRAFİ ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI İLGİLİ İDARESİNCE PROJESİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

11. 30.03.2016 TARİHİNDE ONAYLANAN; “MUĞLA İLİ, DATÇA İLÇESİ, 165 ADA 42 PARSEL ALANIN 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZE İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU”NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

12. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

13. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA;

- “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK”
 - 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETE YAYIMLANAN “TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ”
 - “BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK”
 - “ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ”
- HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

14. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE OTOPARK İHTİYACI OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPI ADALARI İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.

15. DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, 21 BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ’NÜN 10.01.2025 TARİH VE 5444198 SAYILI GÖRÜŞÜNE UYULACAKTIR.

- 16. YOL GENİŞLİĞİ VE DOĞRULTUSU BOZULMADAN MÜLKİYET VE PLAN HATLARI ARASINDA 3 METREYE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARI GİDERMEYE İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.**
- 17. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN HUSUSLARDA; YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ, MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.**