



**KÖYCEĞİZ-DALYAN ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ
MUĞLA İLİ, KÖYCEĞİZ İLÇESİ, ULUCAMI MAHALLESİ (129 ADA 134 PARSEL)
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA ve ARAŞTIRMA RAPORU

İ.N.D TUR. SEY.İNŞ.TAAH.TİC.PLANLAMA MÜH.LTD ŞTİ
Nalan ALPTEKİN
Şehir ve Bölge Plancısı
MUĞLA-2024

İÇİNDEKİLER

HARİTA DİZİNİ	2
EKLER DİZİNİ.....	2
1. BÖLGENİN GENEL TANIMI, ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	3
1.2.PLANLAMA ALANININ ULAŞIMI.....	3
2.MÜLKİYET YAPISI.....	6
3. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİ.....	7
4.ÖZEL KANUNLARA TABİİ ALANLAR VE KORUNAN ALANLAR.....	13
5. İDARİ YAPI VE İDARİ SINIRLAR.....	13
6.DOĞAL YAPISI	15
6.1. PLANLAMA ALANI İKLİM ÖZELLİKLERİ	15
6.2. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK ÖZELLİKLER	15
6.2.1. DEPREMSELLİK.....	15
6.2.2. PLANLAMA ALANININ JEOLJİSİ VE TOPOĞRAFİK EĞİM	16
7.PLANLAMAYA ESAS KURUM GÖRÜŞLERİ	17
8. PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI.....	20
9.EKLER	28
9.1. KURUM GÖRÜŞLERİ VE JEOLJİK ETÜT.....	29
9.2. MÜLKİYETE İLİŞKİN BELGELER.....	30
9.3. PLANLAMA EKİBİNE İLİŞKİN BELGELER	31

HARİTA DİZİNİ

Harita 1. Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçerisindeki Yeri	3
Harita 2: Deprem Durum Haritası	15

EKLER DİZİNİ

Ek 1. Planlama Alanının Uydu Görüntüsü Üzerindeki Konumu.....	4
Ek 2. Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Fiziki Harita Üzerindeki Konumu.....	5
EK 3: Mülkiyet Analizi.....	6
EK 4: Aydın, Muğla, Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu Planı.....	8
EK 5: Mer'i 1/25000 Ölçekli Köyceğiz-Dalyan Özel Çevre Koruma Bölgesi Çevre Düzeni Plan Revizyonu	9
EK 6: 1/25000 Ölçekli Köyceğiz-Dalyan Özel Çevre Koruma Bölgesi Nazım İmar Planı.....	10
EK 7: Mer'i 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği (11.09.2018 tarih ve 156956 olur'u ile)	11
EK 8: Mer'i 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği (11.09.2018 tarih ve 156956 olur'u ile)	12
EK 9: Korunan Alanlar Analizi	14
Ek 10. Mer'i Nazım İmar Planı Ve Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği Kararlarının Karşılaştırması-1.....	22
EK 11. Mer'i Nazım İmar Planı Ve Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği Kararlarının Karşılaştırması-2.....	23
Ek 12. Mer'i 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değ. Plan Kararlarının Karşılaştırması-1	24
EK 13. . Mer'i 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değ. Plan Kararlarının Karşılaştırması-2	25
Ek 14:Fotoğraf Albümü Anahtar Pafta	26
Ek 15:Fotoğraf Albümü	27

1. BÖLGENİN GENEL TANIMI, ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Planlama alanının içinde bulunduğu Muğla ilinin topraklarının büyük bir kısmı Ege Bölgesi'nde, küçük bir kısmı ise Akdeniz Bölgesi'nde yer almaktadır. İlin Akdeniz ve Ege denizlerine kıyısı bulunmakta olup, toplam yüzölçümü 12654 kilometrekare'dir.



Harita 1. Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçerisindeki Yeri

Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan Muğla ili; kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya İli ile komşudur. Güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir. Toplam uzunluğu 1500 kilometreye yaklaşan deniz kıyıları ile Muğla, Türkiye'nin en uzun sahil şeridinde sahip ilidir.

Muğla ilinin önemli üç akarsuyu Çine Çayı, Eşen Çayı ve Ortaca–Dalaman arasında yer alan ve bu iki ilçe arasında sınır olarak kabul edilen Dalaman Çayı'dır. Çine Çayı Yatağan'dan geçerken Yatağan Çayı adını, Eşen Çayı ise Seki beldesinden geçerken Seki Çayı adını alır. Muğla ilinde iki büyük göl bulunmaktadır. Bunlar Milas ile Aydın ilinin Söke ilçesi sınırlarına yayılan Bafa Gölü ile Köyceğiz ilçesindeki Köyceğiz Gölü'dür.

Muğla ili; 12.11.2012 tarihinde kabul edilen ve 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı Kanun'la büyükşehir statüsüne dâhil olmuştur. İdari açıdan yeniden yapılanarak, Menteşe merkez ilçe olmak üzere Bodrum, Dalaman, Datça, Fethiye, Kavaklıdere, Köyceğiz, Marmaris, Menteşe, Milas, Ortaca, Seydikemer, Ula ve Yatağan olmak üzere toplam 13 ilçeden oluşmuştur.

Planlama alanı söz konusu ilçelerden Köyceğiz ilçesinde, ilçenin kuzeyinde Atatürk Bulvarının solunda tapununun 129 ada 134 parseli kapsamaktadır.

1.2.PLANLAMA ALANININ ULAŞIMI

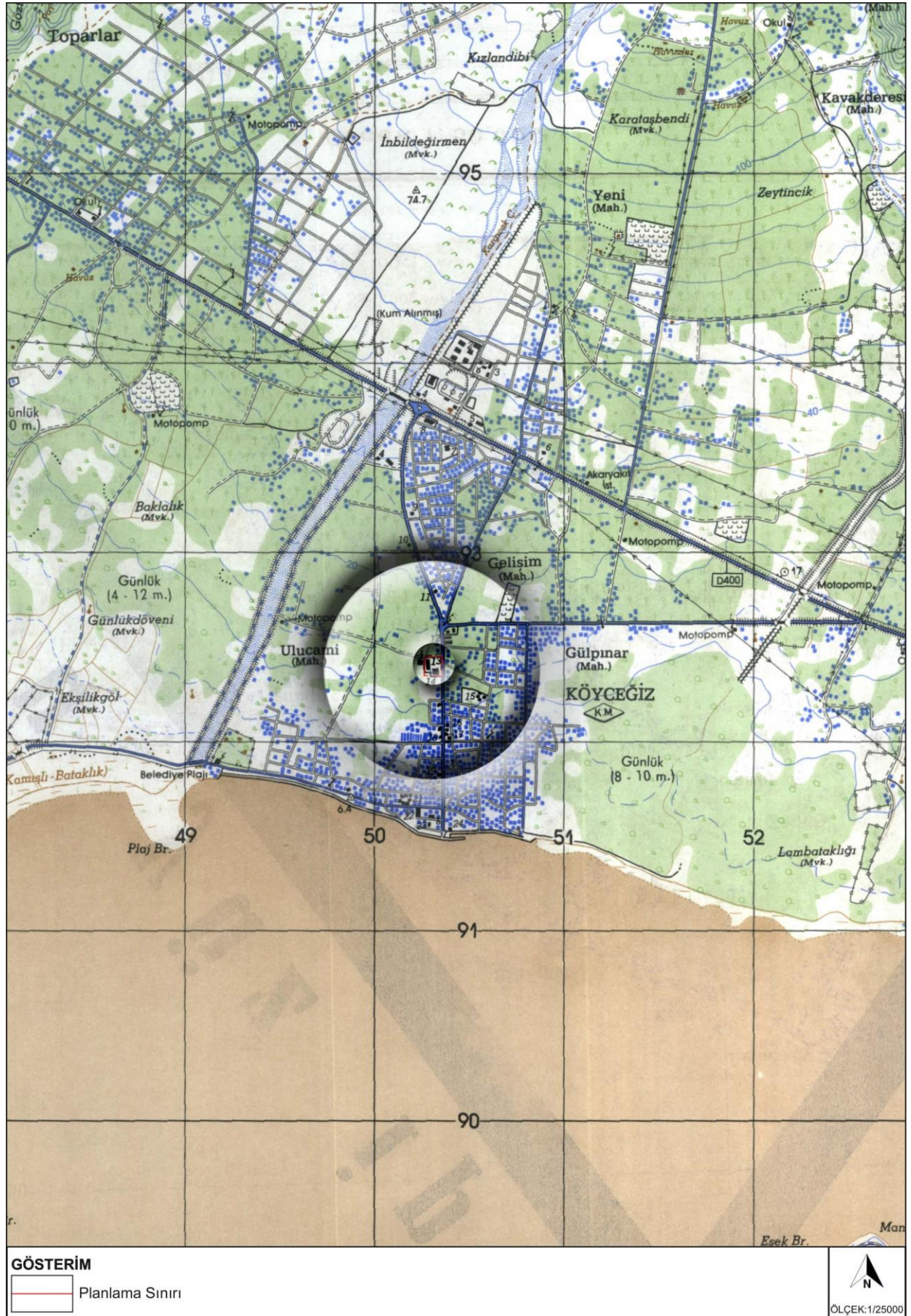
Muğla ili ve ilçelerine erişimde en yaygın ulaşım türü karayoludur. İl, başkent Ankara'ya 622 km, ticaret, turizm ve kültür merkezi İstanbul'a 780 km mesafededir. Ege Bölgesi'ndeki en önemli ticaret ve iş merkezi İzmir'e 223 km, tarım ve turizm merkezi Aydın'a 98 km, sanayi merkezi Denizli'ye 145 km ve turizm merkezi Antalya'ya 319 km mesafede yer almaktadır.

Köyceğiz İlçesine ulaşım karayolu, deniz yolu ve havayolu ile sağlanmaktadır. Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Karayolları Haritasına göre, ülke ulaşım sistemine D400 devlet yolu numaralı bölünmüş karayolu ile entegre olmaktadır. Köyceğiz ilçesinin diğer il ve ilçe merkezleri ile yakın yerleşmeler arasında karayolu ulaşımı, düzenli dolmuş ve otobüs seferleri ile sağlanmaktadır. Planlama alanının içerisinde yer aldığı Ege Bölgesinde en önemli havalimanı İzmir-Adnan Menderes Hava Limanı'dır. Planlama alanına 35 km ile en yakın konumda olan Dalaman Havalimanı ve 126 km ile Bodrum ve Milas havalimanıdır. Bu havalimanları daha çok turizm amaçlı kullanılmaktadır. Aşağıdaki eklerde planlama alanını uydu görüntüsü ve 1/25000 Ölçekli fiziki harita üzerindeki konumu gösterilmiştir.

Ek 1. Planlama Alanının Uydu Görüntüsü Üzerindeki Konumu



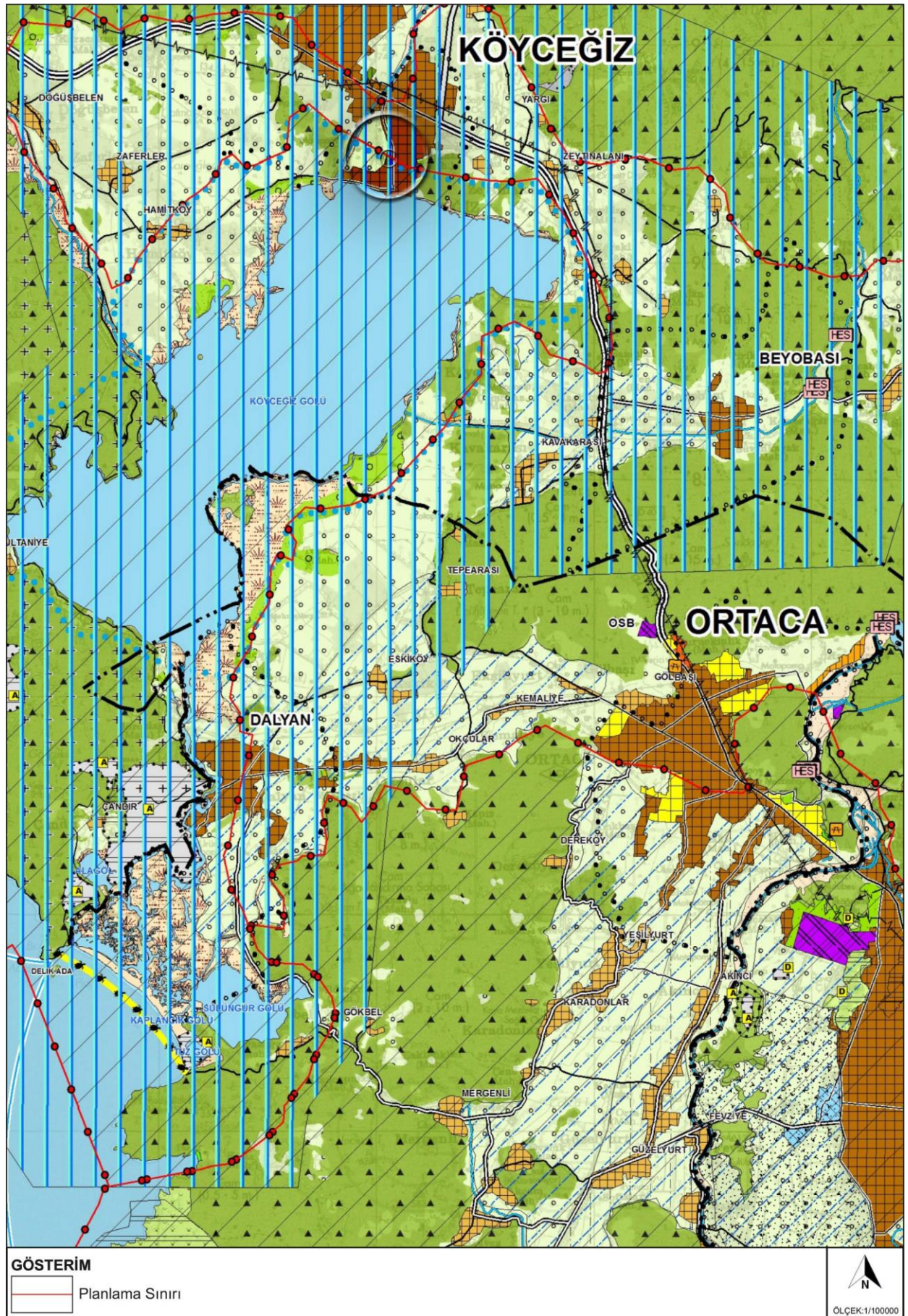
Ek 2. Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Fiziki Harita Üzerindeki Konumu



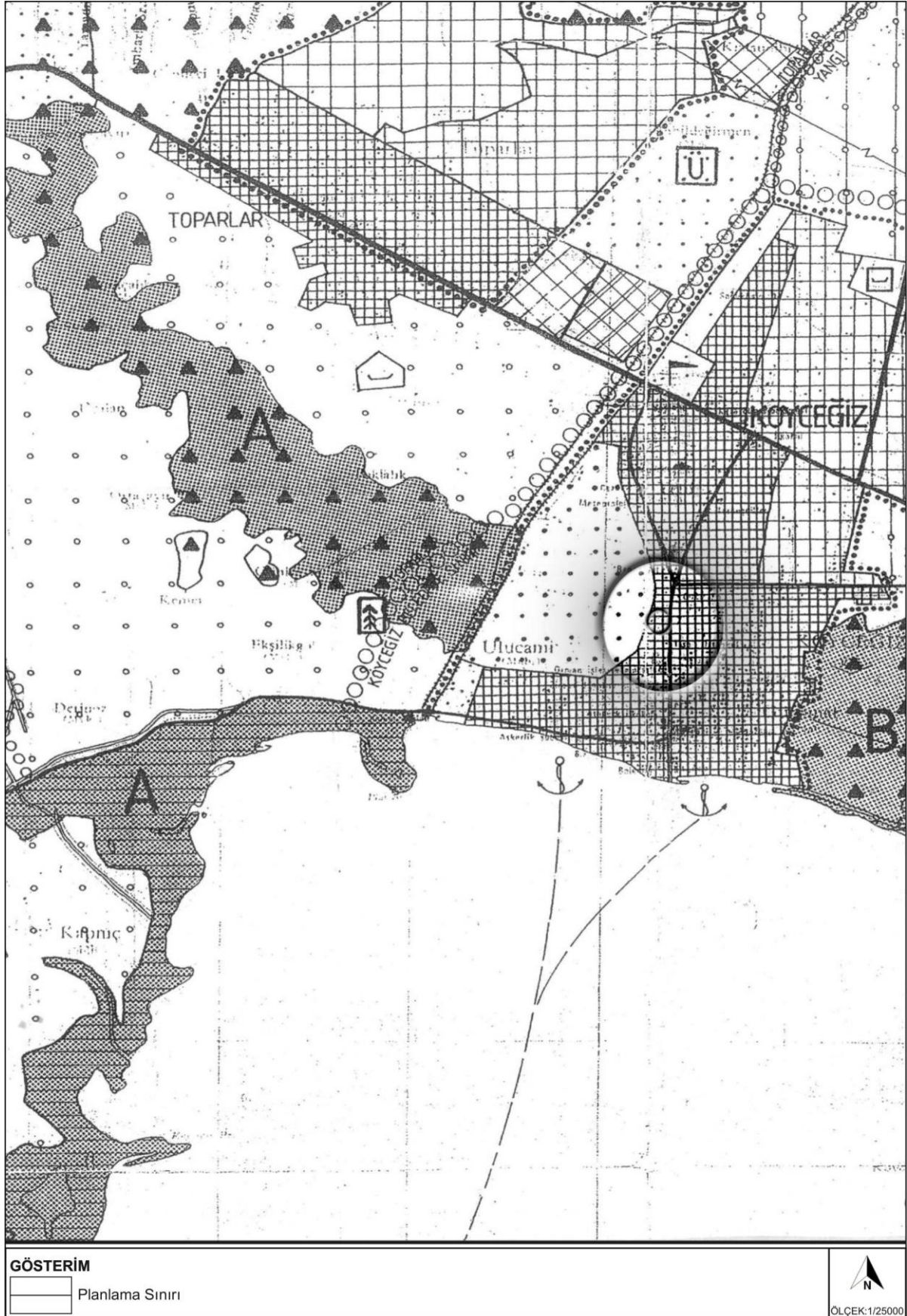
3. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİ

- Planlama alanı ve yakın çevresinin arazi kullanım kararlarının tanımlandığı üst ölçekli plan, 09.03.2011 tasdik tarihli Aydın- Muğla- Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planıdır. Bu üst ölçekli planda, planlama alanı planlama yetkileri açısından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na ait olan alanda kalmasına karşın, Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, 2025 yılı hedef alınarak, Aydın, Muğla ve Denizli il sınırları içinde sürdürülebilir ve yaşanabilir bir çevre yaratılmasını; tarımsal, tarihsel ve turistik değerlerin korunmasını ve Türkiye'nin kalkınma politikaları kapsamında, sektörel gelişme hedeflerine uygun olarak belirlenen planlama ilkeleri çerçevesinde; sosyal, ekonomik, kültürel ve mekansal açıdan sağlıklı gelişmeyi ve büyümeyi amaçlaması açısından, Köyceğiz-Dalyan Özel Çevre Koruma Alanı 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının ana hedefi ile ortak paydada birleşmektedir. Alan bu üst ölçekli planda Kentsel Yerleşik Alan kullanımında kalmakta olup, önemli doğa alanı sınırları içerisindedir.
- Alan Köyceğiz- Dalyan yerleşmelerini ve çevresini kapsayan Özel Çevre Koruma Alanı içerisinde yer almakta olup, bu alanı kapsayan ve Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı'nca 26.11.2008 tarihle onaylı üst ölçekli 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır. Bu planda alan, Kentsel Yerleşim Alanı kullanımında kalmaktadır.
- Köyceğiz-Dalyan Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 25.05.2022 tarih ve 3732791 sayılı oluru ile onaylanmış ve 28.06.2022 tarihinde 1 ay süre ile askıya çıkarılmış, ancak Muğla 2. İdare Mahkemesi'nin 12.05.2023 tarihli 2022/1738 esas nolu mahkeme kararı ile yürütmesi durdurulmuştur. Söz konusu planda alan, kamu hizmet alanı kullanımında kalmaktadır.
- Planlama alanının içerisinde yer aldığı Köyceğiz İlçe merkezine ait, Çevre ve Orman Bakanlığı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı'nca 11.09.2018 tarihinde onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı bulunmakta olup, Nazım İmar Planında 'Yönetim Merkezi' alanında kalmakta iken söz konusu plan değişikliğinde 'Kamu Hizmet Alanı' değişikliği yapılmıştır. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında ise söz konusu alan Resmi Kurum Alanında kalmaktadır.

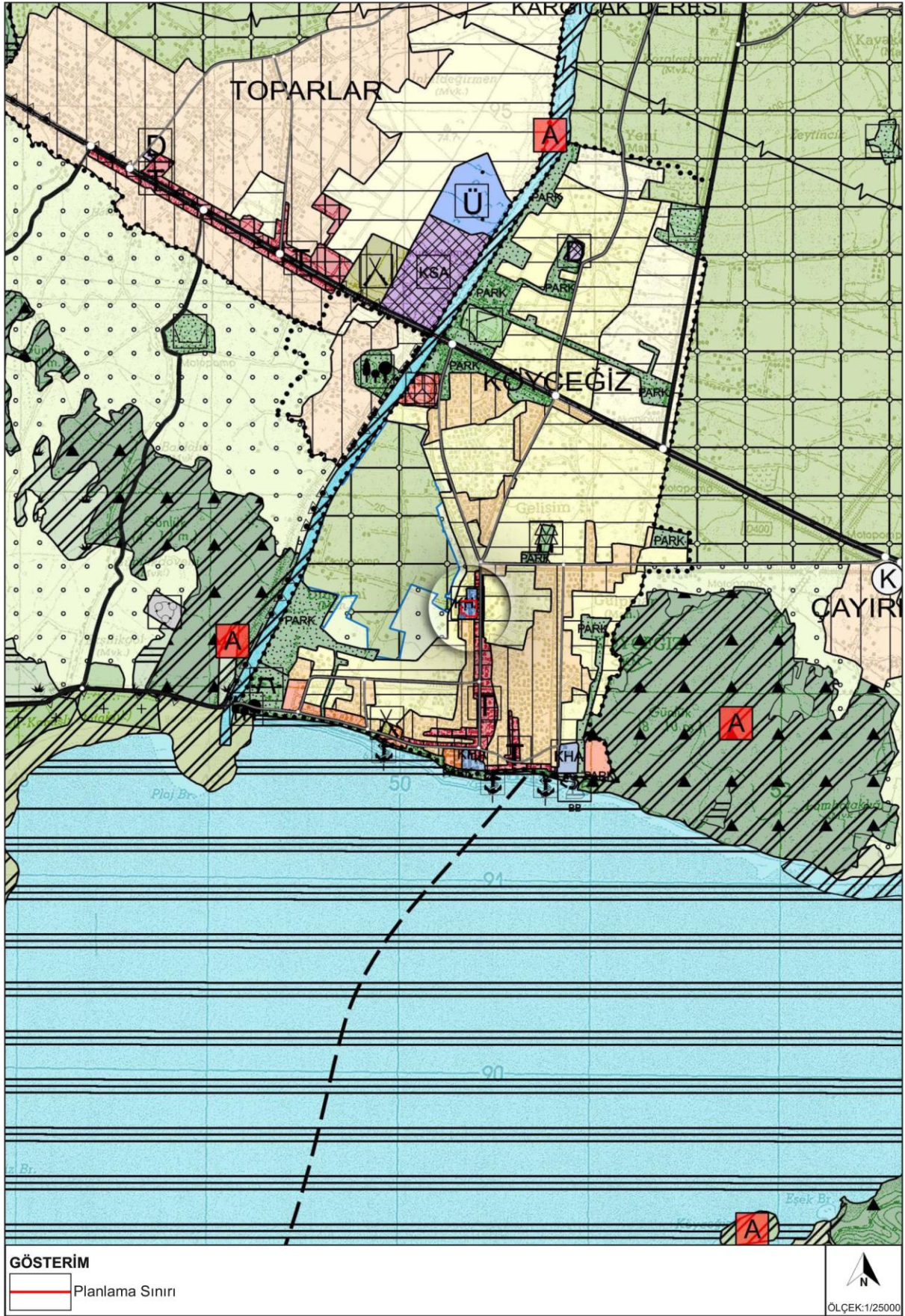
EK 4: Aydın, Muğla, Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu Planı



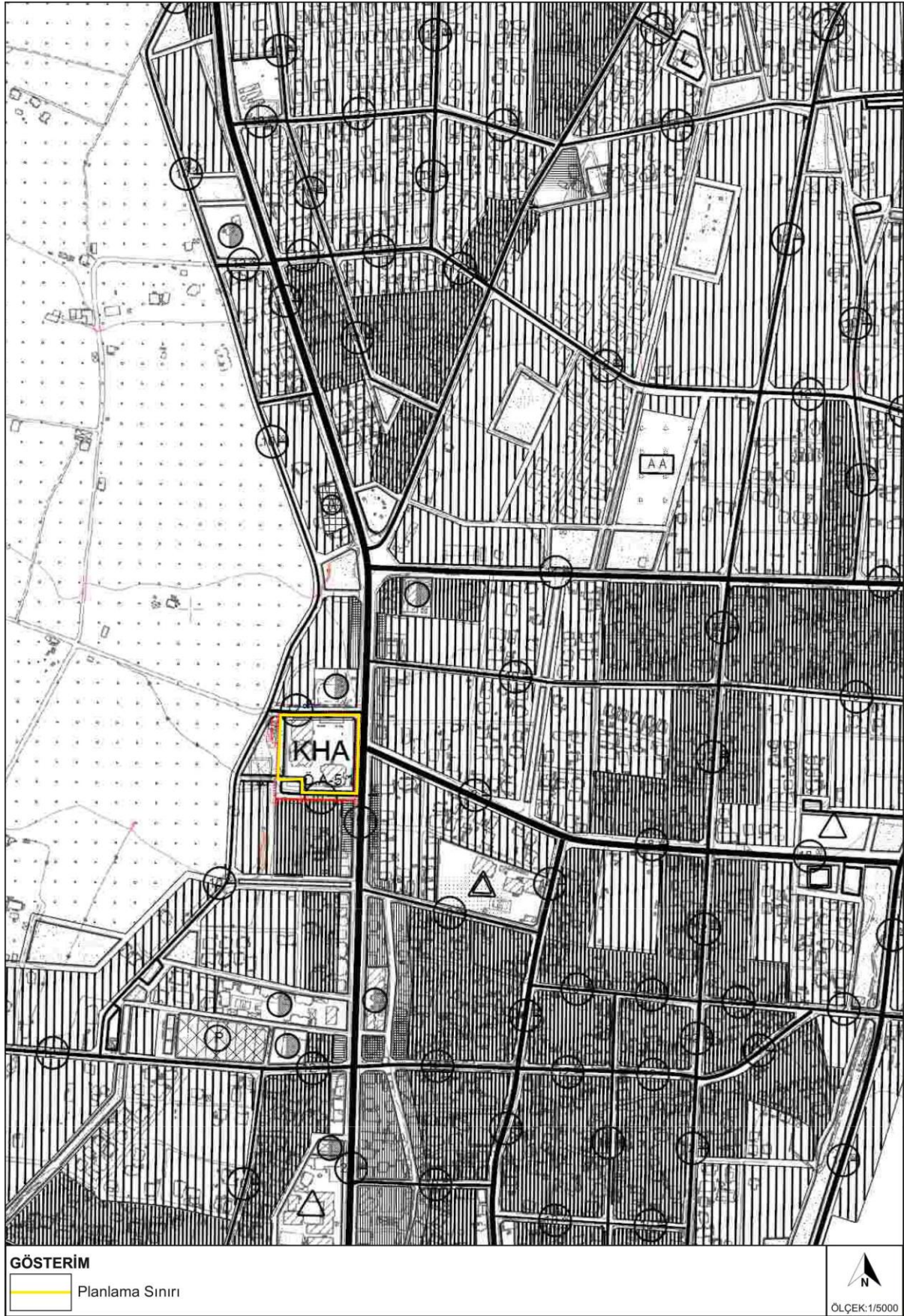
EK 5: Mer'i 1/25000 Ölçekli Köyceğiz-Dalyan Özel Çevre Koruma Bölgesi Çevre Düzeni Plan Revizyonu



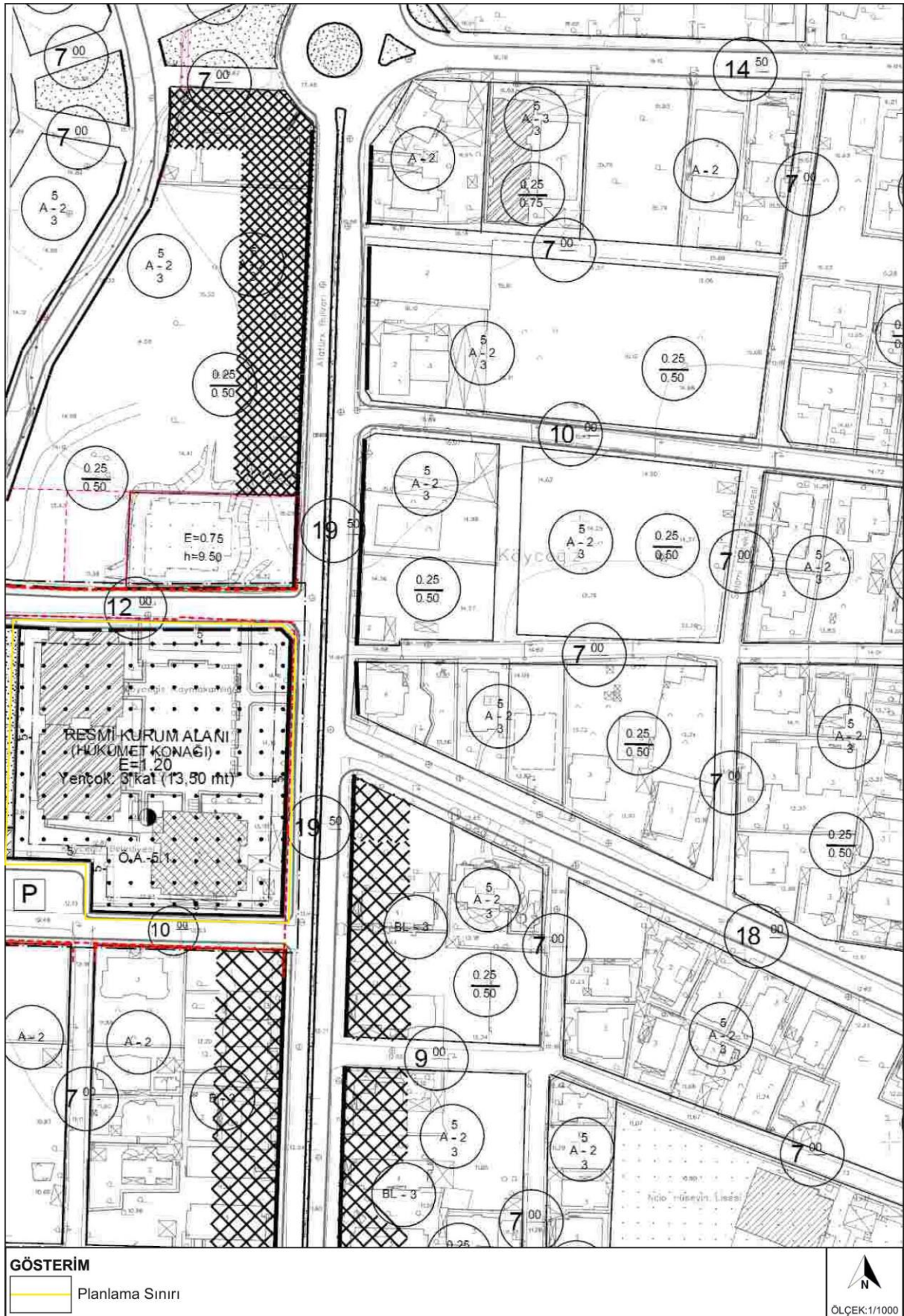
EK 6: 1/25000 Ölçekli Köyceğiz-Dalyan Özel Çevre Koruma Bölgesi Nazım İmar Planı



EK 7: Mer'i 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği (11.09.2018 tarih ve 156956 olur'u ile)



EK 8: Mer'î 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği (11.09.2018 tarih ve 156956 olur'u ile)



4.ÖZEL KANUNLARA TABİİ ALANLAR VE KORUNAN ALANLAR

Planlama alanının içerisinde yer aldığı bölge, daha önceki bölümlerde değinildiği üzere Köyceğiz-Dalyan Özel Çevre Koruma Bölgesi içerisinde yer almaktadır.

Tümüyle hassas olan Dalyan ve Köyceğiz Özel Çevre Koruma Bölgesi gerek doğal, gerek tarihi, gerekse ekolojik anlamda çok değerlidir.

Köyceğiz Gölü, akarsular, Dalyan Kanalı, Dalyan ağzı ve deniz özellikle kirlenmeye açık olup, korunması gereken alanlardır. Köyceğiz ve Dalyan yerleşmelerinin kendi gelişme alanlarında büyümesi, bu alanlarda yoğun yapılaşma ile özellikle turizm, geleneksel üretim, pansiyonculuk, çiftlik turizmi, Köyceğiz gölünün rekreasyonel anlamda kullanımı, kaplıca turizminin geliştirilmesi, narenciye bahçesinin korunması hedeflenmiş ve bu başlıkları destekleyici plan kararları geliştirilmiştir. Dalyan ağzı/ İztuzu alanında bulunan deniz kaplumbağalarının korunmaları ve üreme alanlarının korunması amacıyla, ancak insanların da deniz, kum kullanımı olarak çok yoğun buldukları bu alanın gündüz insanlar tarafından gece kaplumbağalar tarafından kullanımını sağlayan bir düzenleme geliştirilerek örnek bir proje oluşturulmuştur.

Yerleşim dışında kalan alanlar doğal alan, günlük ormanları, kumul ve göl kıyısında bulunan sazlık alanlar koruma altındadır.

5. İDARİ YAPI VE İDARİ SINIRLAR

Muğla İli, 6360 sayılı “On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” kapsamında il sınırlarıyla “büyükşehir” statüsü kazanmıştır.

Bu kanuna istinaden, Merkez ilçenin adı “Menteşe” olarak değişmiş; kanun öncesinde Fethiye ilçesine bağlı bir belde olan “Kemer” yerleşimi merkez olmak üzere “Seydikemer” adıyla yeni bir ilçe kurulmuştur. Ayrıca, belde ve köylerin tüzel kişilikleri kaldırılmış ve bu yerleşimler mahalleye dönüşmüştür. Özetle, yeni idari yapıda Muğla ili 13 ilçe ve 14 Belediyeden oluşmaktadır.

İlin yüzölçümü, göllerin dâhil edilmediği TÜİK verilerine göre, 12.851 km² olup, göller ile birlikte bu alan 13.247 km² olmaktadır. Muğla ilinde, 2021 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre sürekli ikamet eden nüfus toplam 1 021 141 kişidir.

Sürekli ikamet eden bu nüfusa, il turizm açısından önemli bir merkez olduğundan ve birçok ilçesi yazın turist alırdığından yaz nüfusu değişiklik göstermektedir. İl genelindeki yaklaşık 220.000 kişilik turizm (konaklama birimlerinde kalan) ve yaklaşık 530.000 kişilik ikinci konut nüfusu da eklendiğinde, yaz aylarında nüfus yaklaşık olarak 1.800.000 kişiye ulaşmaktadır.

Muğla ili toplam 572 mahalleden oluşmaktadır. Planlama alanının bulunduğu Köyceğiz ilçesi ise 25 mahalleden oluşmaktadır. Söz konusu planlama alanı Ulucami mahallesinde yer almaktadır.

EK 9: Korunan Alanlar Analizi



6.2.2. PLANLAMA ALANININ JEOLJİSİ VE TOPOĞRAFİK EĞİM

Köyceğiz belediyesi idari sınırlarında içerisinde kalan merkez mahalleleri ve yakın çevresine ait yaklaşık 767 Ha'lık alanın 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli mevcut + ilave alanlarının uygulama imar planına esas olarak hazırlanan ve 01.08.2018 tarihle Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylı jeolojik jeoteknik etüt raporu kapsamında kalan planlama alanında yapılan sondaj çalışmaları sonucunda planlama alanı; yerleşime uygunluk açısından; "Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma vb. Açıdan Sorunlu Alanlar (Ö.A. 5.1) olarak değerlendirilmiştir.

Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Açıdan Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1)

Planlama alanı; morfolojik açıdan eğimin % 0-10 arasında değiştiği düz ve düze yakın olup; jeolojik açıdan, siltli kumlar, iyi derecelenmiş kumların oluşturduğu alanlardır.

Bu alanlar; jeoteknik açıdan önlem alınmadığı takdirde, sıvılaşma, şişme, oturma, taşıma gücü vb. mühendislik sorunlarının olabileceği ve doğal afet tehlikesi yönünden nispeten yüksek zemin büyütmesi ve zemin hakim periyotlarının beklendiği alanlardır ve **Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb, Açıdan Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1)** olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;

- Yapılacak yapılarda zemin-temel etütlerinde; temel etki derinliği boyunca, şişme, taşıma gücü, ani oturma, sıvılaşma, zemin büyütmesi, zemin hakim titreşim periyodu vb. jeoteknik parametreler detaylı olarak irdelenerek, gerekmesi halinde alınacak zemin parametrelerini arttıracak olan önlem ve/veya önlemler belirlenmelidir.
- Alüvyon(Q-21-k) biriminde 2 numune üzerinde şişme derecesi genellikle "orta, yüksek" olduğundan, yapılacak hafif yapılar ile alt yapılarda, şişmenin hasarlarını azaltmak için zemin-temel etütlerinde irdelenerek gerekmesi halinde alınması gerekli önlemler belirlenmelidir.
- Özellikle alüvyon (Q-21-k) biriminin olduğu alanlar, inceleme alanının inceleme alanının güney cephesinde yer alan Köyceğiz Gölü'nün su seviyesinden etkilendiği için, yüzey ve yer altı sularının bina temellerine olan olumsuz etkilerini önlemek için, yüzey, yeraltısuyu ve atıksu drenaj önlemleri mutlaka alınmalıdır.
- Yapılan sıvılaşma analizlerinde de, inceleme alanının güney kısmında alüvyon (Q-21-k) olarak ayrılan birimde sıvılaşma olduğu saptandığından, parsel bazı zemin-temel etütlerinde alüvyon birimlerde sıvılaşma analizleri detaylı olarak irdelenerek , gerekmesi halinde sıvılaşmaya karşı alınacak önlemler belirlenmelidir.
- Planlama alanında her türlü yapılaşmalarda, parsel bazı zemin-temel etütlerinde, heterojen zemin koşullarından kaynaklanabilecek, oturma, farklı oturma ve taşıma gücü problemleri ayrıntılı olarak araştırılmalı, gerekmesi halinde alınacak önlemler belirlenmelidir.

- Binalardaki farklı oturmada kaynaklı hasarları önlemek için bina temelleri aynı jeolojik, litolojik ve jeoteknik özellikleri seviyelerine taşıttırılmalıdır. Mümkün olmadığı durumlarda ise farklı oturmaya karşı alınacak önlemler belirlenmelidir.
- Bölgenin I. derece deprem bölgesinde yer alması nedeniyle, yapılaşmalarda Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelikler ve Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.
- Parsel/bina bazında yapılacak zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, yapı yüklerinin oturacağı birimlerin mühendislik parametreleri (sıvılaşma, şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ayrıntılı olarak irdelenmeli ve değerlendirmeler sonucunda ortaya çıkacak zemin problemlere göre alınması gerekli önlemler belirlenmelidir. Bina yükleri kesinlikle dolgulara taşıttırılmamalıdır.
- Planlama alanı diri faylara yakın olduğundan ve alüvyon biriminin zemin büyütmesi ile zemin hakim titreşim periyodu da yüksek olduğundan, zemin-temel etütlerinde gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalı ve yapı güvenliği açısından statik projelerin hazırlanması esnasında etkin yer ivmesi katsayısı $a=0,40$ g alınmalıdır.

7.PLANLAMAYA ESAS KURUM GÖRÜŞLERİ

- **Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın** 12.12.2022 tarih ve 166339 sayılı cevabı yazısında söz konusu planlama alanına ilişkin Daire Başkanlıkları ve Müdürlüklerinden görüş istenmiş olup; Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 14.11.2022 tarih ve 158598 sayılı cevabı yazısında Başkanlık görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında plan hükmü değişikliğinin uygun mütalaa edildiği, bahse konu taşınmazın Belediye görev, yetki ve sorumluluk alanında bulunan yollara cephesi bulunmadığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 21.11.2022 tarih ve 160467 sayılı cevabı yazısında plan hükmü değişikliğine ilişkin Başkanlık yetkileri kapsamında herhangi bir sakınca bulunmadığı, Yapı Ruhsatı ve Kontrol Şube Müdürlüğü'nün 22.11.2022 tarih ve 160871 sayılı cevabı yazısında meri mevzuat hükümlerine aykırı olmamak kaydıyla resmi kurum alanı tanımlı alanda kat yüksekliğinin 4,50m olarak belirlenmesinde bir sakınca bulunmadığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 23.11.2022 tarih ve 161419 sayılı cevabı yazısında Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Taşıt Yolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması şartıyla planlama çalışması yapılmak istenilen alana ilişkin şu an için taşınmazın yakın çevresi ve etki alanı ile birlikte ele alındığı; günlük araç, yaya ve yük trafiği, tesisin günde çekeceği trafik yükü (mevcut/oluşabilecek araç, servis, yük taşıyan araçların sayısı) konularını içeren;

planlama alanının en yakın karayolu ulaşım ağına bağlantısını sağlayan ve kavşak ile yol en kesitlerinin hazırlandığı ve ortaya çıkacak ulaşım bağlantılarının planlara işlendiği ve otopark yönetmeliğinde otopark ihtiyacının bina içinde veya parselinde karşılanması zorunludur ibaresinin plan notlarına işlenmesi, yol genişliklerinin ve güzergahın irdelendiği, aynı zamanda, mevcut durum, meri imar planları ve planlama konusu alanın çekeceği/yaratacağı otopark hesabının yapıldığı, bu bahislerin irdelendiği trafik etüdünün hazırlanması koşulu ile planlama çalışmalarının yapılmasında bir sakınca görülmediği, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 25.11.2022 tarih ve 162071 sayılı cevabı yazısında mevcut ya da planlanan herhangi bir faaliyet bulunmadığı; Büyükşehir Belediyesine ait mevcut ve planlanan projelerini olumsuz yönde etkilememesi, söz konusu plan çalışmasına izin verilmesi halinde müktesep hak oluşturmaması kaydıyla, 2872 sayılı Çevre Kanunu, ilgili yönetmelik hükümleri ve diğer mer'i mevzuat hükümlerine uyulması, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerektiği,

Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın 28.11.2022 tarih ve 162294 sayılı cevabı yazısında söz konusu alanda Büyükşehir Belediye Başkanlığına ait bir sulama tesisi bulunmadığı,

MUSKİ Genel Müdürlüğü'nün 29.11.2022 tarih ve 87281 sayılı cevabı yazısında plan hükmü değişikliğinin uygun görüldüğü belirtilmiştir.

Başkanlıkça yapılan incelemede söz konusu alanın 25.05.2022 onaylı Köyceğiz Dalyan Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Kamu Hizmet Alanı", 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Kamu Hizmet Alanı", 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Resmi Kurum Alanı" kullanımlarında ve plan onama yetki alanı dışında kaldığı belirtilmiştir.

Plan dosyasına ilişkin yapılan incelemede; tip projede kat yüksekliğinin 4.00m olarak belirlendiği ancak bu kat yüksekliğinin "Hükümet Konakları Projelerinde Uygulanacak Usul ve Esasları'nın "Kat yüksekliği en az 4,50m, giriş hollerinde 8 m olmalıdır" maddesine aykırı bir uygulama olduğu, tip proje incelendiğinde 4. Katın oluşturulduğu ancak "Hükümet Konakları Projelerinde Uygulanacak Usul ve Esasları' nın 5. Maddesi "Bina kat adedi zemin +2 kattan fazla olmamalıdır. Zorunlu olmadıkça kat sayısı arttırılmayacaktır." Ve "Yençok: 3 kat" plan hükmü doğrultusunda 4. Kat oluşmasının uygun olmadığı değerlendirildiği; Sonuç olarak plan kararları ile tip projenin "Hükümet Konakları Projelerinde Uygulanacak Usul ve Esasları"na uygun olarak hazırlanmadığı tespit edilmiş olup konunun tekrar değerlendirilerek ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanacak imar planı değişikliklerinin Başkanlığa iletilmesi halinde nihai görüşün oluşturulabileceği belirtilmiştir.

- **Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın** 16.03.2023 tarih ve 192886 sayılı cevabı yazısında söz konusu alanın 25.05.2022 onaylı

Köyceğiz Dalyan Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Kamu Hizmet Alanı", 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Kamu Hizmet Alanı", 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Resmi Kurum Alanı"(E:1.20, Yençok:3 kat 13.50m) kullanımlarında ve plan onama yetki alanı dışında kaldığı;

Ulaşım Dairesi Başkanlığının 08.03.2023 tarih ve 190027 sayılı cevabı yazısında plan değişikliği teklifinin ve trafik etüdünün uygun değerlendirildiği;

Plan dosyasına ilişkin yapılan incelemede; tip projede kat yüksekliğinin 4.00m olarak belirlendiği ancak bu kat yüksekliğinin "Hükümet Konakları Projelerinde Uygulanacak Usul ve Esasları'nın "Kat yüksekliği en az 4,50 metre, giriş hollerinde 8 metre olmalıdır." Maddesine aykırı bir uygulama olduğu, tip proje incelendiğinde 4. Katın oluşturulduğu ancak "Hükümet Konakları Projelerinde Uygulanacak Usul ve Esasları'nın 5. Maddesi "Bina kat adedi zemin+2 kattan fazla olmamalıdır. Zorunlu olmadıkça kat sayısı arttırılmayacaktır." Ve "Yençok: 3 kat" plan hükmü doğrultusunda 4. Kat oluşmasının uygun olmadığı;

Başkanlıkça yeniden incelenmek üzere iletilen dosyaya ilişkin yapılan incelemede; plan açıklama raporunda 13,50 metre olan bina yüksekliğinin parselde yapılmak istenen yapı için yetersiz olduğu kanaatine varıldığı, İçişleri Bakanlığı İdari ve Mali İşler Dairesi Başkanlığı'nın "Hükümet Konakları Projelerinde Uygulanacak Usul ve Esasları'nın 4. Maddesinde "Kat yüksekliği en az 4,50 metre, giriş hollerinde 8 metre olmalıdır." Denildiği ancak; projenin gerçekleştirileceği parselin bulunduğu yol üzerinde mevcut yapılaşma silüetini bozmamak, bina kütesinin mimari açıdan altın oranda tutulmasını sağlamak için kat kotlarının 4.00 metre olmak üzere bina ana girişi ve merdiven kuleleri için saçak kotu 16.50 metre olarak tasarlanması gerektiği, bu amaçla Yençok: 3 kat(16.50 m) olarak önerildiği, ayrıca yapıların kat yüksekliklerinin Yençok'u aşmamak kaydıyla projesinde belirleneceği ;

Sonuç olarak Köyceğiz-Dalyan Özel Çevre Koruma Bölgesi içerisinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın plan onama yetkisinde kalan söz konusu alanda yapılacak plan hükmü değişikliğinde "Hükümet Konakları Projelerinde Uygulanacak Usul ve Esaslar" a uyulması ve sunulan plan gerekçesinin (parselin bulunduğu yol üzerinde mevcut yapılaşma silüetini bozmamak, bina kütesinin mimari açıdan altın oranda tutulmasını sağlamak) ilgili idaresince değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir.

- **Köyceğiz Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün** 19.06.2023 tarih ve 7334 sayılı cevabı yazısında söz konusu alanda Çevre Şehircilik Bakanlığınca (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) Bakanlık Makamınının 11.09.2018 tarih ve 156956 sayılı Olurları ile 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Karamamesinin 109. Maddesi uyarınca 128/2018 arşiv numarası, NİP-23438,4 ve UIP 13490,5 plan işlem numarası ile onaylanmış imar planları bulunduğu; söz konusu planlara ilişkin daha evvel alınan mahkeme kararı ve/veya devam etmekte olan dava bulunmadığı belirtilmiştir.

- **Köyceğiz Kaymakamlığı Milli Emlak Şefliği'nin** 19.06.2023 tarih ve 6711016 sayılı cevabı yazısında söz konusu taşınmaz üzerinde yapılan Hükümet Konağına ilişkin yeniden hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan değişikliğinin ve 1/1000 Uygulama İmar Plan değişikliğinin yapılmasında sakınca olmadığı belirtilmiştir.

8. PLANLAMA İLKELERİ VE PLAN KARARLARI

Plan değişikliği önerilen alan, ilçenin önemli ana caddelerinden biri olan Atatürk Bulvarı üzerinde bulunmakta olup, taşınmaza ilişkin olarak daha önceki mer'î planlar bölümünde değinildiği üzere 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/000 ölçekli Uygulama İmar planı bulunmaktadır. Bu onaylı planlarda alanda yapılacak olan hükümet konağı için yapılanma koşulları $E= 1,20$ $Y_{ençok}=3$ kat (13.50 metre) şekliyle tanımlanmış olup, açıklanmayan hususlarda mer'î üst ölçekli plan ve plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği geçerlidir denilmektedir;

Ancak planın uygulama sürecinde, alan için tanımlanan yapılanma koşullarında, 13.50 metre olan bina yüksekliğinin, parselde yapılmak istenilen yapı için yetersiz olduğu kanaatine varılmıştır. Bunun yanısıra resmi kurum alanında yapılacak olan binanın yapılanma şartları (cephe özellikleri vs.) açısından farklılıklar getirmektedir. Mer'î imar planı ile yapılmak istenilen 'hükümet konağı' mimari projesi, İçişleri Bakanlığı İdari ve Mali İşler Dairesi Başkanlığının "Hükümet Konakları Projelerinde Uygulanacak Usul ve Esaslar"ının 4.maddesinde "Kat yüksekliği 4,50 metre, giriş holleri 8 metre olmalıdır." denilmektedir. Ancak;

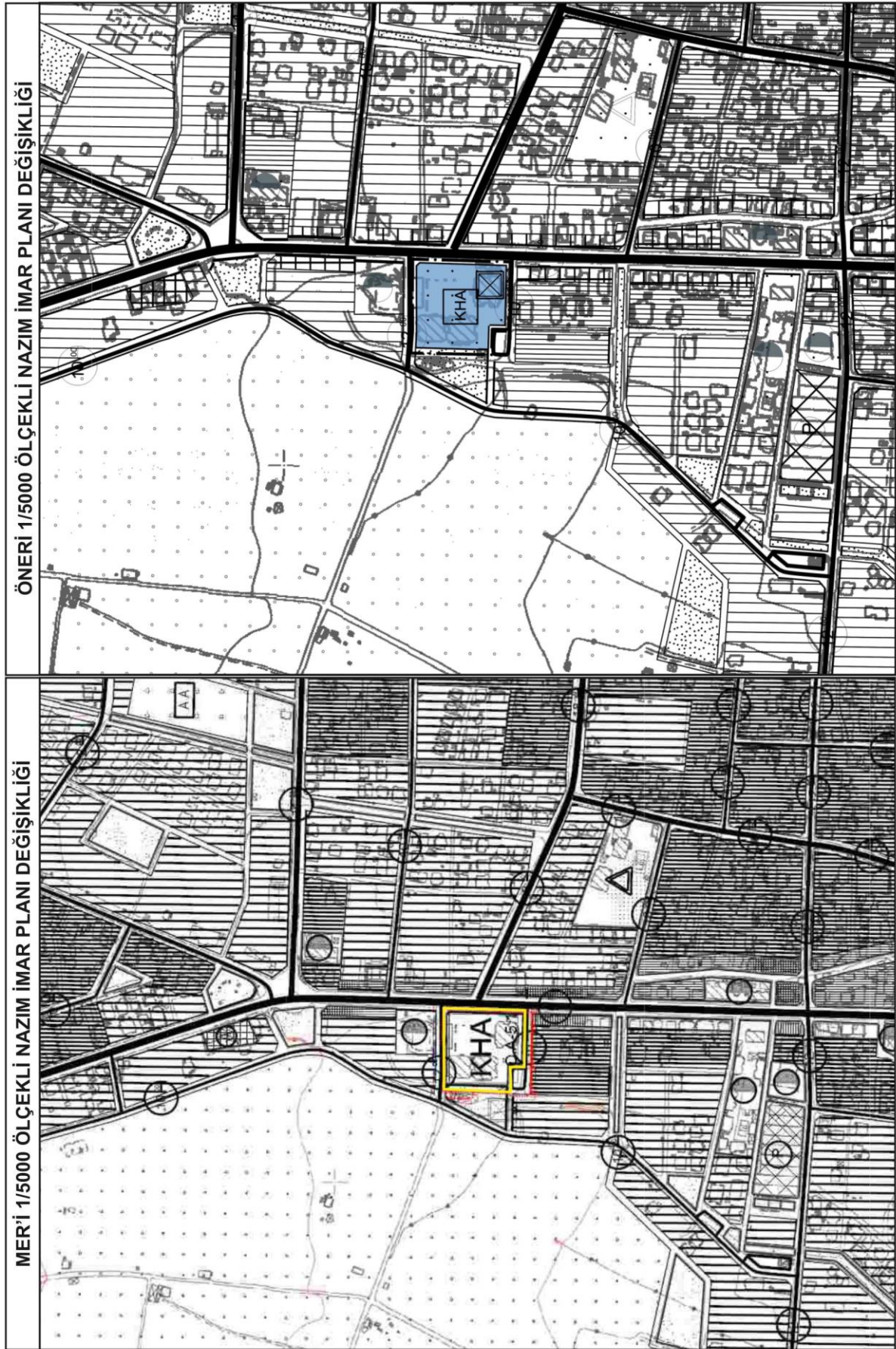
- Planlama alanının içerisinde yer aldığı Köyceğiz-Dalyan Özel Çevre Koruma Bölgesi'nde yer alması ve projenin gerçekleşeceği parselin bulunduğu yol üzerinde mevcut yapılaşma silüeti bozmamak, bina kitlesinin mimari açıdan altın oranda (cephe boyu/yükseklik) tutulmasını sağlamak için kat kotları 4.00 metre ;
- Tasarımda mekanik tesisat için gerekli asma tavan (ısıtma, soğutma,havalandırma) yüksekliğide göz önünde bulundurularak binanın ana kitlesinin saçak kotu 13.50 metre olarak, (binaya Selçuklu mimarisi silüeti kazandırmak için ilave kullanım alanı oluşturmadan) bina ana girişi ve merdiven kuleleri için saçak kotu 16.50 metre;
- Tarım ve Orman Bakanlığı (Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21.Bölge Müdürlüğü)'nin 12.06.2018 tarihli ve 64019405-754-410284 sayılı yazısı gereği, mimari projede su basman kotu max. yüksekliğe dahil edilerek 1.5 metre;

olarak tasarlanması, rasyonel bir kullanım oluşturmak için zorunluluk arz ettiğinden mer'î imar planındaki yapılanma koşulları yapılmak istenilen hükümet konağı mimari projesi için yeterli olmamaktadır. Bu amaçla alana ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Değişikliği ve 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisi hazırlanmıştır. Alanda yapılanma koşulları $E:1,20$ $Y_{ENÇOK}:3$ kat (16,50 metre) olarak önerilmiştir. Ayrıca Resmi Kurum Alanı'nda yapılacak yapıların kat yüksekliği $y_{ençok}$ 'i aşmamak kaydıyla projesinde belirleneceği hükmü getirilmiştir.

Teklif Plan; 23.03.2012 tarih ve 28242 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik, 27.10.2014 tarih ve 2014/23 sayılı Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelge, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili hükümleri doğrultusunda hazırlanmış olup; sosyal, ekonomik, teknolojik, çevresel gereksinimlere, ülke ve bölge koşulları gözetilerek, sosyal hukuk Devletin ilkeleri doğrultusunda kamu yararının ve kamu hizmetinin gereklerine yanıt vermek üzere, bu dayanaklar üzerinde yükselen şehircilik ve planlama ilkeleri kapsamında oluşturulmuştur.

NALAN ALPTEKİN
Şehir ve Bölge Plancısı

Ek 10. Mer'î Nazım İmar Planı Ve Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği Kararlarının Karşılaştırması-1



EK 11. Mer'i Nazım İmar Planı Ve Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği Kararlarının Karşılaştırması-2

ÖNERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	MER'İ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
<p>PLAN NOTLARI</p> <p>1. KAMU HİZMET ALANINDA (HÜKÜMET KONAĞI) YAPILANMA KOŞULLARI E:1,20 Y_{encok}:3KAT (16.50 MT)TIR. YAPILACAK YAPILARIN KAT YÜKSEKLİĞİ Y_{encok}:1 AŞMAMAK KAYDIYLA PROJESİNDE BELİRLENEBİLİR.</p> <p>2. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NCA 01.08.2018 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOTEKNİK JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNDA PLANLAMA ALANI ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURMA VB. AÇIDAN SORUNLU ALANLAR (ÖA-5.1) OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞ OLUŞUP; RAPORDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.</p> <p>BUNA GÖRE;</p> <p>ÖA-5.1 ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURMA VB. AÇIDAN SORUNLU ALANLARDA ALINMASI GEREKEN ÖNLEMLER:</p> <p>-YAPILACAK YAPILARDA ZEMİN- TEMEL ETÜTLERİNDE; TEMEL ETKİ DERİNLİĞİ BOYUNCA, ŞİŞME TAŞIMA GÜCÜ, ANI OTURMA, SIVILAŞMA ZEMİN BÜYÜTMESİ, ZEMİN HAKİM TİTRESİM PERİYODU VB. JEOTEKNİK PARAMETRELER DETAYLI OLARAK İRDELENEREK, GEREKMEŞİ HALİNDE ALINACAK ZEMİN PARAMETRELERİNİ ARTTIRILACAK OLAN ÖNLEM VE VEYA ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR.</p> <p>-ALÜVYON (Q-21-K) BİRİMİNDE 2 NUMUNE ÜZERİNDE ŞİŞME DERECESİ GENELLİKLE "ORTA, YÜKSEK" OLDUĞUNDAN, YAPILACAK HAFIF YAPILAR İLE ALT YAPILARDA, ŞİŞMENİN HASARLARINI AZALTMAK İÇİN ZEMİN- TEMEL ETÜTLERİNDE İRDELENEREK GEREKMEŞİ HALİNDE ALINMASI GEREKLİ ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR.</p> <p>-PLANLAMA ALANINDA, YÜZEY VE YER ALTI SULARININ BİNA TEMELLERİNE OLAN OLUMSUZ ETKİLERİNİ ÖNLEMELİK İÇİN, YÜZEY, YERALTISUYU VE ATIKSU DRENAJ ÖNLEMLERİ MUTLAKA ALINMALIDIR.</p> <p>-PLANLAMA ALANINDA, PARSEL BAZI ZEMİN- TEMEL ETÜTLERİNDE ALÜVYON BİRİMLERDE SIVILAŞMA ANALİZLERİ DETAYLI OLARAK İRDELENEREK, GEREKMEŞİ HALİNDE SIVILAŞMAYA KARŞI ALINACAK ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR.</p> <p>-PLANLAMA ALANINDA HER TÜRLÜ YAPILAŞMALARDA, PARSEL BAZI ZEMİN- TEMEL ETÜTLERİNDE, HETEROJEN ZEMİN KOŞULLARINDAN KAYNAKLANABİLECEK, OTURMA, FARKLI OTURMA VE TAŞIMA GÜCÜ PROBLEMLERİNİ AYRINTILI OLARAK ARAŞTIRILMALI, GEREKMEŞİ HALİNDE ALINACAK ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR.</p> <p>-BİNALARDAKİ FARKLI OTURMADAN KAYNAKLI HASARLARI ÖNLEMELİK İÇİN BİNA TEMELLERİ AYNI JEOTEKNİK LİTOLOJİK VE JEOTEKNİK ÖZELLİKLERİ SEVİYELERİNE TAŞITIRILMALIDIR. MÜMKÜN OLMADIĞI DURUMLARDA İSE FARKLI OTURMAYA KARŞI ALINACAK ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR.</p> <p>-BÖLGENİN 1. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMASI NEDENİYLE, YAPILAŞMALARDA DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİKLER VE AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE MUTLAKA UYULMALIDIR.</p> <p>-PARSEL / BİNA BAZINDA YAPILACAK ZEMİN ETÜTLERİNDE TEMEL TİPİ VE TEMEL DERİNLİĞİ BELİRLENMELİ, YAPI YÜKLERİNİN OTURACAĞI BİRİMLERİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ (SIVILAŞMA GÜCÜ VB.) AYRINTILI OLARAK İRDELENMELİ VE DEĞERLENDİRİLMELER SONUÇUNDA ORTAYA ÇIKACAK ZEMİN PROBLEMLERİNİ GÖRE ALINMASI GEREKLİ ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR. BİNA YÜKLERİ KESİNLİKLE DOLGULARA TAŞITIRILMAMALIDIR.</p> <p>-PLANLAMA ALANI DIRİ FAYLARA YAKIN OLDUĞUNDAN VE ALÜVYON BİRİMİNİN ZEMİN BÜYÜTMESİ İLE HAKİM TİTRESİM PERİYODU DA YÜKSEK OLDUĞUNDAN, ZEMİN- TEMEL ETÜTLERİNDE GEREKLİ ZEMİN İYİLEŞTİRMELERİ YAPILMALI VE YAPI GÜVENLİĞİ AÇISINDAN STATİK PROJELERİN HAZIRLANMASI ESNASINDA ETKİN YER İVMESİ KATSAYISI A=0,40 G ALINMALIDIR.</p> <p>3. UYGULAMA, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.</p> <p>4. BU ALANDA YAPILACAK TESİSİN KULLANIM ÖZELLİKLERİNE BAĞLI OLARAK YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAK VE İNŞAAT EMSALINI AŞMAMAK KAYDIYLA BİNA DERİNLİĞİ VE CEPHESİ (BOYU) SERBESTTİR.</p> <p>5. BU PLANDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA ONAYLI 1/25000 ÖLÇEKLİ KÖYCEĞİZ- DALYAN ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.</p>	<p>PLAN NOTLARI</p> <p>1. KAMU HİZMET ALANINDA (HÜKÜMET KONAĞI) YAPILANMA KOŞULLARI E:1,20 Y_{encok}:3KAT (13.50 MT)TIR. YAPILACAK YAPILARIN KAT YÜKSEKLİĞİ Y_{encok}:1 AŞMAMAK KAYDIYLA PROJESİNDE BELİRLENEBİLİR.</p> <p>2. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NCA 01.08.2018 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOTEKNİK JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNDA PLANLAMA ALANI ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURMA VB. AÇIDAN SORUNLU ALANLAR (ÖA-5.1) OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞ OLUŞUP; RAPORDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.</p> <p>BUNA GÖRE;</p> <p>ÖA-5.1 ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURMA VB. AÇIDAN SORUNLU ALANLARDA ALINMASI GEREKEN ÖNLEMLER:</p> <p>-YAPILACAK YAPILARDA ZEMİN- TEMEL ETÜTLERİNDE; TEMEL ETKİ DERİNLİĞİ BOYUNCA, ŞİŞME TAŞIMA GÜCÜ, ANI OTURMA, SIVILAŞMA ZEMİN BÜYÜTMESİ, ZEMİN HAKİM TİTRESİM PERİYODU VB. JEOTEKNİK PARAMETRELER DETAYLI OLARAK İRDELENEREK, GEREKMEŞİ HALİNDE ALINACAK ZEMİN PARAMETRELERİNİ ARTTIRILACAK OLAN ÖNLEM VE VEYA ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR.</p> <p>-ALÜVYON (Q-21-K) BİRİMİNDE 2 NUMUNE ÜZERİNDE ŞİŞME DERECESİ GENELLİKLE "ORTA, YÜKSEK" OLDUĞUNDAN, YAPILACAK HAFIF YAPILAR İLE ALT YAPILARDA, ŞİŞMENİN HASARLARINI AZALTMAK İÇİN ZEMİN- TEMEL ETÜTLERİNDE İRDELENEREK GEREKMEŞİ HALİNDE ALINMASI GEREKLİ ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR.</p> <p>-PLANLAMA ALANINDA, YÜZEY VE YER ALTI SULARININ BİNA TEMELLERİNE OLAN OLUMSUZ ETKİLERİNİ ÖNLEMELİK İÇİN, YÜZEY, YERALTISUYU VE ATIKSU DRENAJ ÖNLEMLERİ MUTLAKA ALINMALIDIR.</p> <p>-PLANLAMA ALANINDA, PARSEL BAZI ZEMİN- TEMEL ETÜTLERİNDE ALÜVYON BİRİMLERDE SIVILAŞMA ANALİZLERİ DETAYLI OLARAK İRDELENEREK, GEREKMEŞİ HALİNDE SIVILAŞMAYA KARŞI ALINACAK ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR.</p> <p>-PLANLAMA ALANINDA HER TÜRLÜ YAPILAŞMALARDA, PARSEL BAZI ZEMİN- TEMEL ETÜTLERİNDE, HETEROJEN ZEMİN KOŞULLARINDAN KAYNAKLANABİLECEK, OTURMA, FARKLI OTURMA VE TAŞIMA GÜCÜ PROBLEMLERİNİ AYRINTILI OLARAK ARAŞTIRILMALI, GEREKMEŞİ HALİNDE ALINACAK ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR.</p> <p>-BİNALARDAKİ FARKLI OTURMADAN KAYNAKLI HASARLARI İÇİN BİNA TEMELLERİ AYNI JEOTEKNİK LİTOLOJİK VE JEOTEKNİK ÖZELLİKLERİ SEVİYELERİNE TAŞITIRILMALIDIR. MÜMKÜN OLMADIĞI DURUMLARDA İSE FARKLI OTURMAYA KARŞI ALINACAK ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR.</p> <p>-BÖLGENİN 1. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMASI NEDENİYLE, YAPILAŞMALARDA DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİKLER VE AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE MUTLAKA UYULMALIDIR.</p> <p>-PARSEL / BİNA BAZINDA YAPILACAK ZEMİN ETÜTLERİNDE TEMEL TİPİ VE TEMEL DERİNLİĞİ BELİRLENMELİ, YAPI YÜKLERİNİN OTURACAĞI BİRİMLERİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ (SIVILAŞMA GÜCÜ VB.) AYRINTILI OLARAK İRDELENMELİ VE DEĞERLENDİRİLMELER SONUÇUNDA ORTAYA ÇIKACAK ZEMİN PROBLEMLERİNİ GÖRE ALINMASI GEREKLİ ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR. BİNA YÜKLERİ KESİNLİKLE DOLGULARA TAŞITIRILMAMALIDIR.</p> <p>-PLANLAMA ALANI DIRİ FAYLARA YAKIN OLDUĞUNDAN VE ALÜVYON BİRİMİNİN ZEMİN BÜYÜTMESİ İLE HAKİM TİTRESİM PERİYODU DA YÜKSEK OLDUĞUNDAN, ZEMİN- TEMEL ETÜTLERİNDE GEREKLİ ZEMİN İYİLEŞTİRMELERİ YAPILMALI VE YAPI GÜVENLİĞİ AÇISINDAN STATİK PROJELERİN HAZIRLANMASI ESNASINDA ETKİN YER İVMESİ KATSAYISI A=0,40 G ALINMALIDIR.</p> <p>3. UYGULAMA, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.</p> <p>4. BU ALANDA YAPILACAK TESİSİN KULLANIM ÖZELLİKLERİNE BAĞLI OLARAK YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAK VE İNŞAAT EMSALINI AŞMAMAK KAYDIYLA BİNA DERİNLİĞİ VE CEPHESİ (BOYU) SERBESTTİR.</p> <p>5. BU PLANDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA ONAYLI 1/25000 ÖLÇEKLİ KÖYCEĞİZ- DALYAN ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.</p>

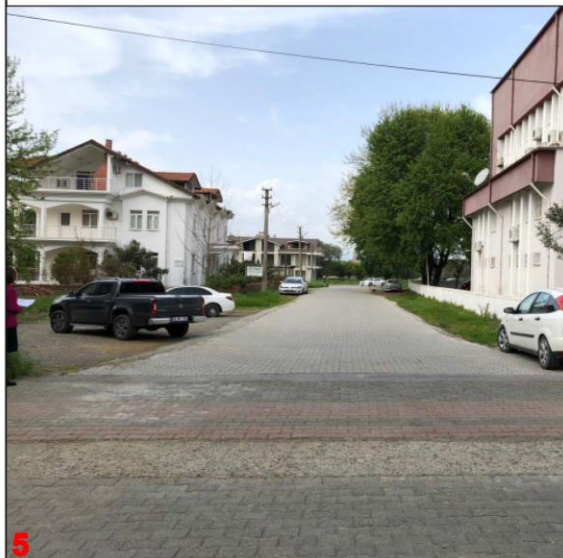
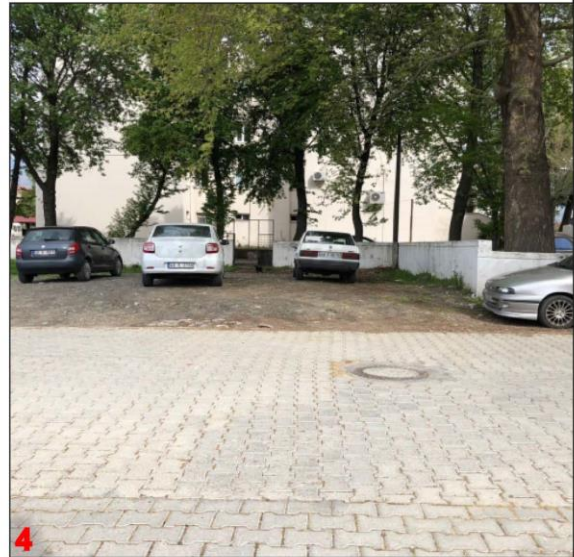
EK 13. . Mer'i 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değ. Plan Kararlarının Karşılaştırması-2

ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNAMA SINIRI
<p>PLAN NOTLARI</p> <p>1. RESMİ KURUM ALANINDA (HÜKÜMET KONAĞI) YAPILANMA KOŞULLARI E:1.20 YAPILANMA KAT (16,50 MT)'TİR. YAPILACAK YAPILARIN KAT YÜKSEKLİĞİ YERİNE TAŞIMAK KAYDINDA PROJESİNDE BELİRLENEBİLİR.</p> <p>2. CEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINCA 01.08.2018 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLojİK- JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNDA PLANLAMA ALANI ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURMA VB. AÇIDAN SORUNLU ALANLAR (0A-5-1) OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞ OLUP; RAPORDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. BUNA GÖRE;</p> <p>ÖA-5-1 ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURMA VB. AÇIDAN SORUNLU ALANLARDA ALINMASI GEREKEN ÖNLEMLER:</p> <ul style="list-style-type: none">-YAPILACAK YAPILARDA ZEMİN- TEMEL ETÜTLERİNDE; TEMEL ETKİ DERİNLİĞİ BOYUNCA, ŞİŞME, TAŞIMA GÜCÜ, ANI OTURMA, SIVILAŞMA, ZEMİN BÜYÜTMESİ, ZEMİN HAKİM TİTREŞİM PERİYODU VB. JEOTEKNİK PARAMETRELER DETAYLI OLARAK İRDELENEREK, GEREKMEŞİ HALİNDE ALINACAK ZEMİN PARAMETRELERİNİ ARTTIRILACAK OLAN ÖNLEM VE/VEYA ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR.-ALÜVYON (0-21-K) BİRİMİNDE 2 NUMUNE ÜZERİNDE ŞİŞME DERECEŞİ GENELLİKLE "ORTA, YÜKSEK" OLDUĞUNDAN, YAPILACAK HAFIF YAPILAR İLE ALT YAPILARDA, ŞİŞMENİN HASARLARINI AZALTMAK İÇİN ZEMİN- TEMEL ETÜTLERİNDE İRDELENEREK GEREKMEŞİ HALİNDE ALINMASI GEREKLİ ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR.-PLANLAMA ALANINDA, YÜZEY VE YER ALTI SULARININ BİNA TEMELLERİNE OLAN OLUMSUZ ETKİLERİNİ ÖNLEMELİK İÇİN, YÜZEY, YERALTISUYU VE ATIKSU DRENAJ ÖNLEMLERİ MUTLAKA ALINMALIDIR.-PLANLAMA ALANINDA, PARSEL BAZI ZEMİN- TEMEL ETÜTLERİNDE ALÜVYON BİRİMİNDE SIVILAŞMA ANALİZLERİ DETAYLI OLARAK İRDELENEREK, GEREKMEŞİ HALİNDE SIVILAŞMAYA KARŞI ALINACAK ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR.-PLANLAMA ALANINDA HER TÜRLÜ YAPILAŞMALARDA, PARSEL BAZI ZEMİN- TEMEL ETÜTLERİNDE HETEROJEN ZEMİN KOŞULLARINDAN KAYNAKLANABİLECEK, OTURMA, FARKLI OTURMA VE TAŞIMA GÜCÜ PROBLEMLERİ AYRINTILI OLARAK ARAŞTIRILMALI, GEREKMEŞİ HALİNDE ALINACAK ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR.-BİNALARDAKİ FARKLI OTURMADAN KAYNAKLI HASARLARI ÖNLEMELİK İÇİN BİNA TEMELLERİ AYNI JEOLojİK, LİTOLOJİK VE JEOTEKNİK ÖZELLİKLERİ SEVİYELERİNE TAŞITIRILMALIDIR. MÜMKÜN OLMADIĞI DURUMLARDA İSE FARKLI OTURMAYA KARŞI ALINACAK ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR.-BÖLGENİN 1. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMASI NEDENİYLE, YAPILAŞMALARDA DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİKLER VE AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE MUTLAKA UYULMALIDIR.-PARSEL / BİNA BAZINDA YAPILACAK ZEMİN ETÜTLERİNDE TEMEL TİPİ VE TEMEL DERİNLİĞİ BELİRLENMELİ, YAPI YÜKLERİNİN OTURACAKI BİRİMLERİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ (SIVILAŞMA, ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VB.) AYRINTILI OLARAK İRDELENMELİ VE DEĞERLENDİRİLMELER SONUCUNDA ORTAYA ÇIKACAK ZEMİN PROBLEMLERİNE GÖRE ALINMASI GEREKLİ ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR. BİNA YÜKLERİ KESİNLİKLE DOLGULARA TAŞITIRILMAMALIDIR.-PLANLAMA ALANI DIRİ FAYLARA YAKIN OLDUĞUNDAN VE ALÜVYON BİRİMİNİN ZEMİN BÜYÜTMESİ İLE ZEMİN HAKİM TİTREŞİM PERİYODU DA YÜKSEK OLDUĞUNDAN, ZEMİN- TEMEL ETÜTLERİNDE GEREKLİ ZEMİN İYİLEŞTİRMELERİ YAPILMALI VE YAPI GÜVENLİĞİ AÇISINDAN STATİK PROJELERİN HAZIRLANMASI ESNASINDA ETKİN YER İYEMESİ KATSAYISI A=0,40 G ALINMALIDIR.3. KADASTRO İLE İMAR PLANI HATTI ARASINDAKİ UYUŞMAZLIKLARDAN KAYNAKLANAN 1- 2 MT.'LİK UYUMSUZLUKLARI, YOLUN GENİŞLİĞİ VE GUZERGAHI DEĞİŞTİRMEK ŞARTIYLA DÜZELTMEYE İLGLİ BELEDİYE YETKİLİDİR.4. RESMİ KURUM ALANINDA BİNANIN KULLANIM ÖZELLİKLERİNE BAĞLI OLARAK YAPILAN PROJELERİN YAPILANMA HUKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE PLANLI ALANLAR İÇERİSİNDE KALIMAK VE İNŞAAT ENSALİNİ AŞMAMAK KAYDIYLA BİNA DERİNLİĞİ VE CEPHESİ (BOYU) SERBESTTİR.5. OTOPARK İHTİYACININ, BİNA İÇİNDE VEYA PARSELİNDE KARŞILANMASI ZORUNLUDUR.6. BU PLANDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA ONAYLI 1/5000 ÖLÇEKLİ KÖYCEĞİZ NAZİM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE PLANLI ALANLAR İÇERİSİNDE KALIMAK VE İNŞAAT ENSALİNİ AŞMAMAK KAYDIYLA BİNA DERİNLİĞİ VE CEPHESİ (BOYU) SERBESTTİR.	<p>PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNAMA SINIRI</p> <p>1. RESMİ KURUM ALANINDA (HÜKÜMET KONAĞI) YAPILANMA KOŞULLARI E:1.20 YAPILANMA KAT (16,50 MT)'TİR. YAPILACAK YAPILARIN KAT YÜKSEKLİĞİ YERİNE TAŞIMAK KAYDINDA PROJESİNDE BELİRLENEBİLİR.</p> <p>2. CEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINCA 01.08.2018 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLojİK- JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNDA PLANLAMA ALANI ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURMA VB. AÇIDAN SORUNLU ALANLAR (0A-5-1) OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞ OLUP; RAPORDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. BUNA GÖRE;</p> <p>ÖA-5-1 ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURMA VB. AÇIDAN SORUNLU ALANLARDA ALINMASI GEREKEN ÖNLEMLER:</p> <ul style="list-style-type: none">-YAPILACAK YAPILARDA ZEMİN- TEMEL ETÜTLERİNDE; TEMEL ETKİ DERİNLİĞİ BOYUNCA, ŞİŞME, TAŞIMA GÜCÜ, ANI OTURMA, SIVILAŞMA, ZEMİN BÜYÜTMESİ, ZEMİN HAKİM TİTREŞİM PERİYODU VB. JEOTEKNİK PARAMETRELER DETAYLI OLARAK İRDELENEREK, GEREKMEŞİ HALİNDE ALINACAK ZEMİN PARAMETRELERİNİ ARTTIRILACAK OLAN ÖNLEM VE/VEYA ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR.-ALÜVYON (0-21-K) BİRİMİNDE 2 NUMUNE ÜZERİNDE ŞİŞME DERECEŞİ GENELLİKLE "ORTA, YÜKSEK" OLDUĞUNDAN, YAPILACAK HAFIF YAPILAR İLE ALT YAPILARDA, ŞİŞMENİN HASARLARINI AZALTMAK İÇİN ZEMİN- TEMEL ETÜTLERİNDE İRDELENEREK GEREKMEŞİ HALİNDE ALINMASI GEREKLİ ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR.-PLANLAMA ALANINDA, YÜZEY VE YER ALTI SULARININ BİNA TEMELLERİNE OLAN OLUMSUZ ETKİLERİNİ ÖNLEMELİK İÇİN, YÜZEY, YERALTISUYU VE ATIKSU DRENAJ ÖNLEMLERİ MUTLAKA ALINMALIDIR.-PLANLAMA ALANINDA, PARSEL BAZI ZEMİN- TEMEL ETÜTLERİNDE ALÜVYON BİRİMİNDE SIVILAŞMA ANALİZLERİ DETAYLI OLARAK İRDELENEREK, GEREKMEŞİ HALİNDE SIVILAŞMAYA KARŞI ALINACAK ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR.-PLANLAMA ALANINDA HER TÜRLÜ YAPILAŞMALARDA, PARSEL BAZI ZEMİN- TEMEL ETÜTLERİNDE HETEROJEN ZEMİN KOŞULLARINDAN KAYNAKLANABİLECEK, OTURMA, FARKLI OTURMA VE TAŞIMA GÜCÜ PROBLEMLERİ AYRINTILI OLARAK ARAŞTIRILMALI, GEREKMEŞİ HALİNDE ALINACAK ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR.-BİNALARDAKİ FARKLI OTURMADAN KAYNAKLI HASARLARI ÖNLEMELİK İÇİN BİNA TEMELLERİ AYNI JEOLojİK, LİTOLOJİK VE JEOTEKNİK ÖZELLİKLERİ SEVİYELERİNE TAŞITIRILMALIDIR. MÜMKÜN OLMADIĞI DURUMLARDA İSE FARKLI OTURMAYA KARŞI ALINACAK ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR.-BÖLGENİN 1. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMASI NEDENİYLE, YAPILAŞMALARDA DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİKLER VE AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE MUTLAKA UYULMALIDIR.-PARSEL / BİNA BAZINDA YAPILACAK ZEMİN ETÜTLERİNDE TEMEL TİPİ VE TEMEL DERİNLİĞİ BELİRLENMELİ, YAPI YÜKLERİNİN OTURACAKI BİRİMLERİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ (SIVILAŞMA, ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VB.) AYRINTILI OLARAK İRDELENMELİ VE DEĞERLENDİRİLMELER SONUCUNDA ORTAYA ÇIKACAK ZEMİN PROBLEMLERİNE GÖRE ALINMASI GEREKLİ ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR. BİNA YÜKLERİ KESİNLİKLE DOLGULARA TAŞITIRILMAMALIDIR.-PLANLAMA ALANI DIRİ FAYLARA YAKIN OLDUĞUNDAN VE ALÜVYON BİRİMİNİN ZEMİN BÜYÜTMESİ İLE ZEMİN HAKİM TİTREŞİM PERİYODU DA YÜKSEK OLDUĞUNDAN, ZEMİN- TEMEL ETÜTLERİNDE GEREKLİ ZEMİN İYİLEŞTİRMELERİ YAPILMALI VE YAPI GÜVENLİĞİ AÇISINDAN STATİK PROJELERİN HAZIRLANMASI ESNASINDA ETKİN YER İYEMESİ KATSAYISI A=0,40 G ALINMALIDIR.3. KADASTRO İLE İMAR PLANI HATTI ARASINDAKİ UYUŞMAZLIKLARDAN KAYNAKLANAN 1- 2 MT.'LİK UYUMSUZLUKLARI, YOLUN GENİŞLİĞİ VE GUZERGAHI DEĞİŞTİRMEK ŞARTIYLA DÜZELTMEYE İLGLİ BELEDİYE YETKİLİDİR.4. BU ALANDA YAPILACAK TESİSİN KULLANIM ÖZELLİKLERİNE BAĞLI OLARAK, YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇERİSİNDE KALIMAK VE İNŞAAT ENSALİNİ AŞMAMAK KAYDIYLA BİNA DERİNLİĞİ VE CEPHESİ (BOYU) SERBESTTİR.5. BU PLANDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA ONAYLI 1/5000 ÖLÇEKLİ KÖYCEĞİZ NAZİM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE PLANLI ALANLAR İÇERİSİNDE KALIMAK VE İNŞAAT ENSALİNİ AŞMAMAK KAYDIYLA BİNA DERİNLİĞİ VE CEPHESİ (BOYU) SERBESTTİR.

Ek 14:Fotoğraf Albümü Anahtar Pafta



Ek 15:Fotoğraf Albümü



9.EKLER

9.1. KURUM GÖRÜŞLERİ VE JEOLJİK ETÜT

9.2.MÜLKİYETE İLİŞKİN BELGELER

9.3. PLANLAMA EKİBİNE İLİŞKİN BELGELER

9.1. KURUM GÖRÜŞLERİ VE JEOLJİK ETÜT

9.2. MÜLKİYETE İLİŞKİN BELGELER

9.3. PLANLAMA EKİBİNE İLİŞKİN BELGELER