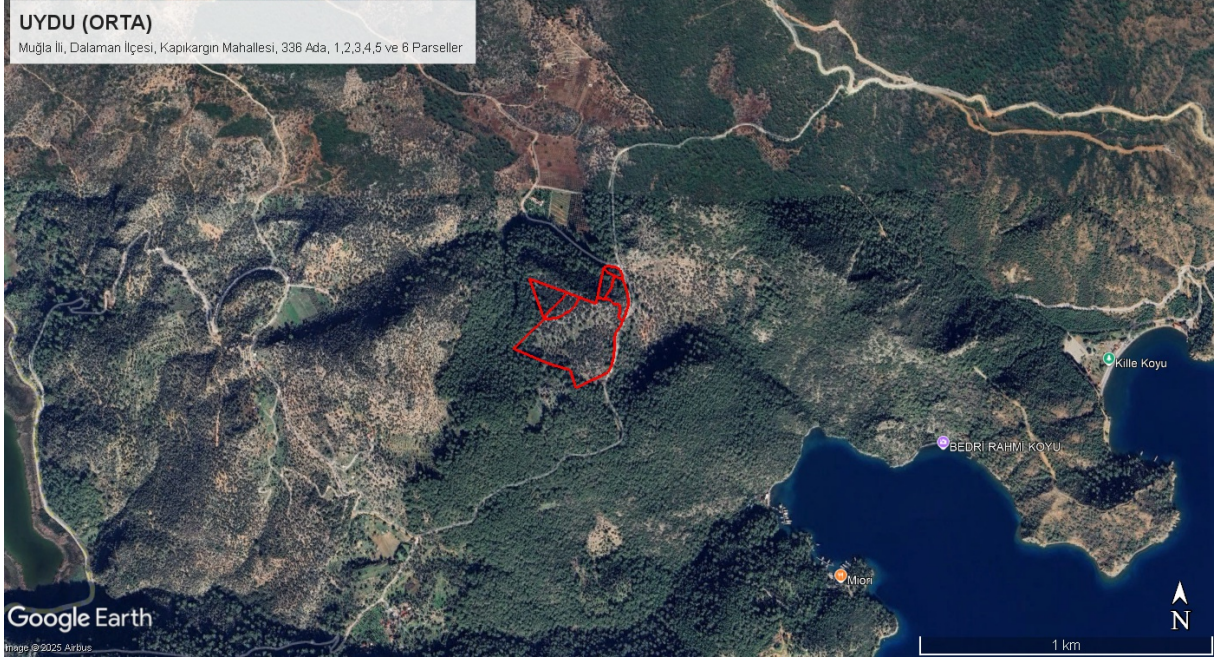


MUĞLA İLİ

DALAMAN İLÇESİ

FETHİYE-GÖCEK ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ MUĞLA İLİ,
DALAMAN İLÇESİ, KAPIKARGIN MAHALLESİ, KUYUÇUKURU MEVKİİ,
336 ADA 1-2-3-4-5-6 NOLU PARSELLERDE
“GELİŞME KONUT ALANI” AMAÇLI
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



ALİ ÖZDEN GÜRBÜZ ŞEHİR PLANCISI

2026

Tel: 0252 212 53 13 (2 Hat) Gsm:0532 296 29 69 Emirbeyazıt Mah. Zübeyde Hanım Cad.
Üntaş Residence D Blok No:16/6 Mentеше/Muğla
noktamarplanlama@hotmail.com

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ/KAPSAM	5
2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	5
Görsel 1: Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri	5
Görsel 2: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Uzak)	6
Görsel 3: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Orta)	6
Görsel 4: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Yakın)	7
3. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI	7
4. PLANLAMA ALANININ YER ALDIĞI BÖLGENİN SOSYAL-EKONOMİK YAPISI	7
Görsel 5: Dalaman İlçesi Nüfus Yoğunluğu	8
Grafik 1: Fethiye İlçesi Eğitim Durumu	8
5. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	9
Görsel 6: Planlama Alanına Hizmet Eden En Yakın Karayoluna Ait Trafik Hacim Haritası	9
6. İDARİ YAPI VE SINIRLAR	9
Harita 1: Belediye ve Mücavir Alan Sınırları	10
Harita 2: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Fiziki Harita Üzerindeki Yeri	11
7. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR	12
8. MÜLKİYET BİLGİSİ	12
9. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	12
Görsel 7: Planlama Alanının Onaylı Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi	13
1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Üzerindeki Yeri	13
Görsel 8: Planlama Alanının Onaylı Fethiye-Göcek Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu Üzerindeki Yeri	14
10. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ İMAR PLANLARI	15
11. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ	15
12. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	15
Görsel 9: Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası	18
13. RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ	18
14. PLAN KARARLARI/GEREKÇELERİ	18
Görsel 10: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi	23
Görsel 11: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi	24
Tablo 1: Arazi Kullanım Tablosu	25
15. SONUÇ	25

Muğla İli, Dalaman İlçesi, Fethiye-Göcek Özel Çevre Koruma Bölgesi,
Kapıkargın Mahallesi, 336 Ada 1-2-3-4-5-6 Parseller
1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

PLANLAMA EKİBİ

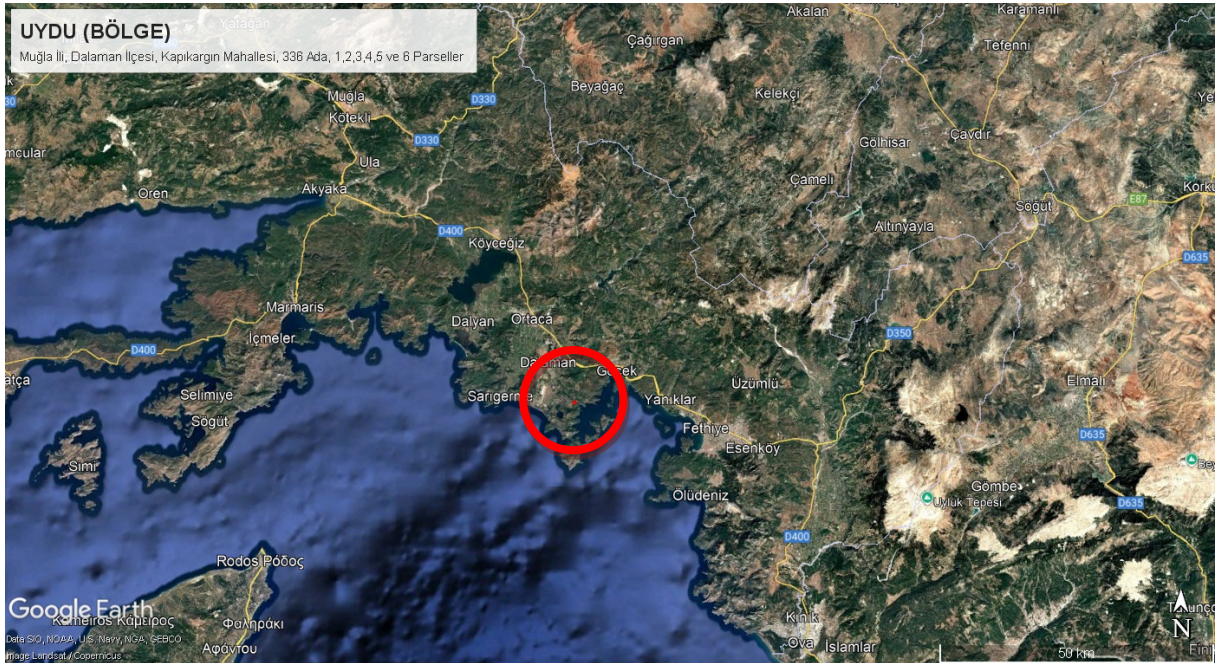
1. AMAÇ/KAPSAM

İş bu Plan Açıklama Raporu; Muğla İli, Dalaman İlçesi, Kapıkargın Mahallesi, Kuyuçukuru Mevkii'nde yer alan; tapunun **336 ada, 1-2-3-4-5 ve 6 parsel** numaralarında kayıtlı özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerinde yapılmak istenen “**Gelişme Konut Alanı**” amaçlı **1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları** tekliflerine esas olmak üzere hazırlanmıştır.

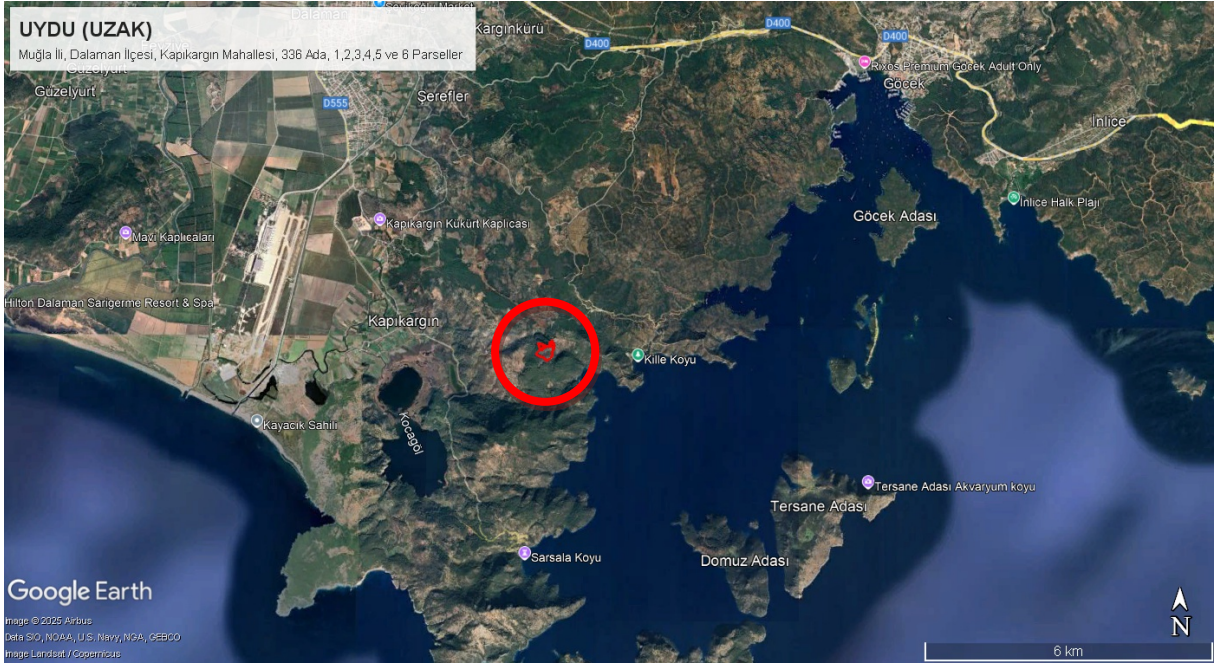
Bahse konu **Plan Açıklama Raporu**; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 03.01.2017 tarih ve 51 sayılı “**Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelge**”nin “**Ek-II Plan Araştırma ve Açıklama Raporu Formatı**”nın uyulması gerekli diğer hususlar kısmında yer alan “*Plan teklifinin 1/5000 ve 1/1000 olarak her iki ölçekte birden hazırlanması halinde, plan araştırma ve açıklama raporu, her iki ölçeği de kapsayacak şekilde tek bir rapor halinde hazırlanacaktır.*” hükmü doğrultusunda **tek rapor olarak hazırlanmıştır.**

2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

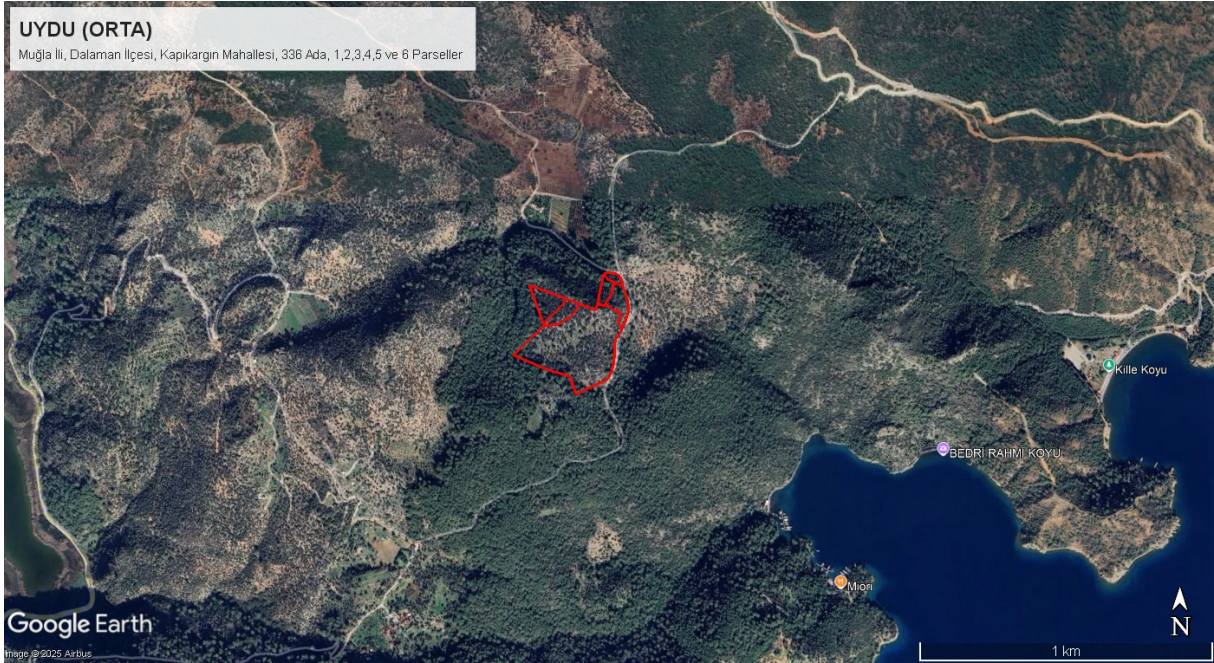
Planlama alanı, Muğla İli, Dalaman İlçesi, Kapıkargın Mahallesi, Kuyuçukuru Mevkii'nde yer alan; tapunun **336 ada, 1-2-3-4-5 ve 6 parsel** numarasında kayıtlı, toplam **94027.85 m²** yüzölçümlü taşınmazları kapsamaktadır. Planlama alanı Dalaman şehir merkezinin güneybatısında, Kapıkargın Mahalle sınırları içinde yer almaktadır. Bahse konu planlama alanının Kapıkargın Mahallesi'ne uzaklığı yaklaşık **7 km**, Fethiye ilçe merkezine uzaklığı yaklaşık **15 km** ve Muğla şehir merkezine uzaklığı yaklaşık **97 km** olup, Dalaman Havalimanı'na uzaklığı ise yaklaşık **15 km**'dir.



Görsel 1: Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri



Görsel 2: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Uzak)



Görsel 3: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Orta)



Görsel 4: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü (Yakın)

3. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI

Söz konusu planlama alanının bulunduğu Dalaman İlçesi, Muğla'nın Akdeniz Kıyısı boyunca yer alan, havaalanı nedeni ile yerli ve yabancı turistlerin uğrak noktası durumunda olan önemli bir ilçesidir. Dalaman; deniz, kültür ve doğa turizminde ildeki önemli noktalardan biridir. Dalaman ilçesinde yer alan Dalaman Çayı uluslararası ilgi gören rafting alanlarından biridir. İlçede, ekolojik öneme sahip Dalaman Deniz kaplumbağaları Yuvalama Kumsalları ve Dalaman Ovası Önemli Bitki Alanları bulunmaktadır.

Bölgenin iklimsel yapısına bakıldığında ise, kışın oldukça fazla yağış alan, yazın kurak, ilkbahar ve sonbaharda ise orta dereceli yağış alan bir bölgedir.

4. PLANLAMA ALANININ YER ALDIĞI BÖLGENİN SOSYAL-EKONOMİK YAPISI

Dalaman İlçesi, diğer ilçeler gibi Muğla ili için önemli bir stratejik öneme sahiptir. İlçe, özellikle turizm ve tarım sektörlerinde öne çıkmaktadır. Üst ölçekli planlama kararlarında da bu sektörleri destekleyici planlama kararları bulunmaktadır. Bölgenin coğrafi yapısının da elverdiği ölçüde önemli tarım arazileri bulunmaktadır.

Dalaman İlçesi'nin (mahalleleri ile birlikte) 2025 yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre nüfusu 53.327 kişidir. İlçenin 2025 yılında öngörülen nüfus projeksiyonlarında ise kentsel ve kırsal nüfusunun tamamı için 112.480 kişilik bir nüfus öngörülmektedir (Kaynak: Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Açıklama Raporu).

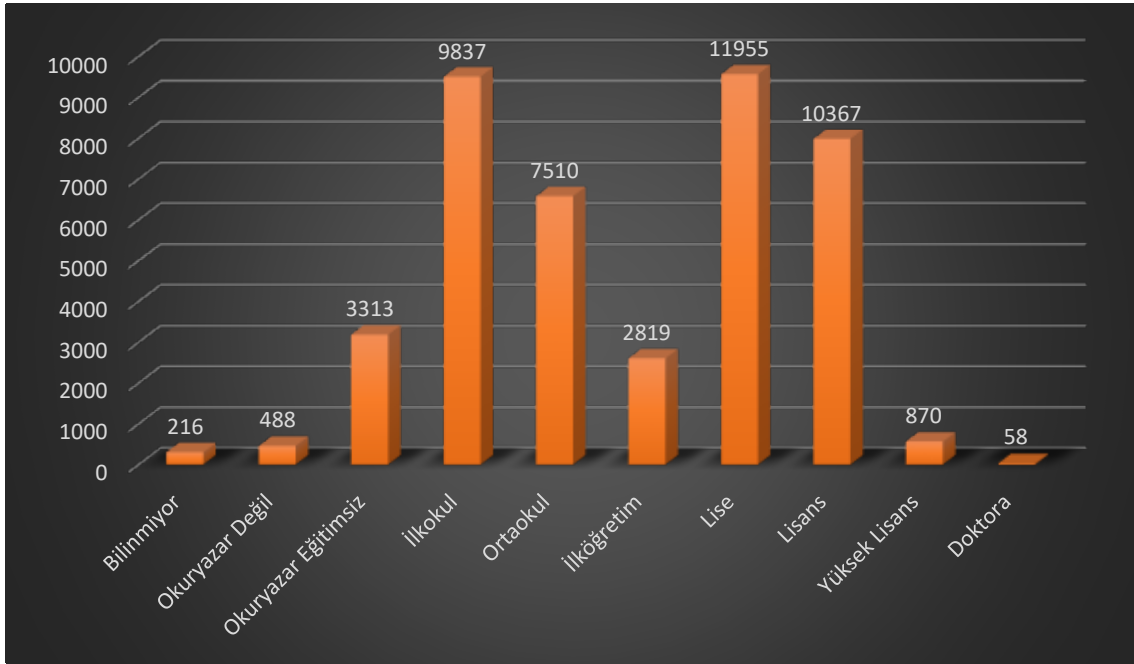
Mevcut ilçe nüfusunun %52,49'unu kadın, %47,51'ini erkek nüfusu oluşturmaktadır. İlçenin toplam **nüfus yoğunluğu 81,92 kişi/km²** dir. Aşağıda ilçenin nüfus yoğunluğuna ilişkin görsel verilmiştir (www.endeksa.com).



Görsel 5: Dalaman İlçesi Nüfus Yoğunluğu

Görüldüğü üzere planlama alanının yer aldığı bölgenin düşük yoğunluklu nüfusa sahip olmakta beraber üst ölçekli planlama kararları doğrultusunda da projeksiyon yıllarında özellikle kıyı boyunca yer alan yerleşimlerin nüfus yoğunluğunun artabileceği söylenebilir.

Dalaman İlçesi'nin genel eğitim düzeyine bakılacak olursa; ilçe genelinde yaşayan nüfusun **%24,00'ünün üniversite ve üzeri** düzeyde eğitim aldığı, **%68,00'inin ilk ve ortaokul** düzeyinde eğitim aldığı, **%8,00'inin ise okuryazar olmayan/okuryazar olan fakat eğitimsiz/bilinmiyor** grubunda olduğu görülmektedir. (Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu ve www.endeksa.com). İlçenin detaylı eğitim durumu aşağıdaki grafikte sunulmaktadır;

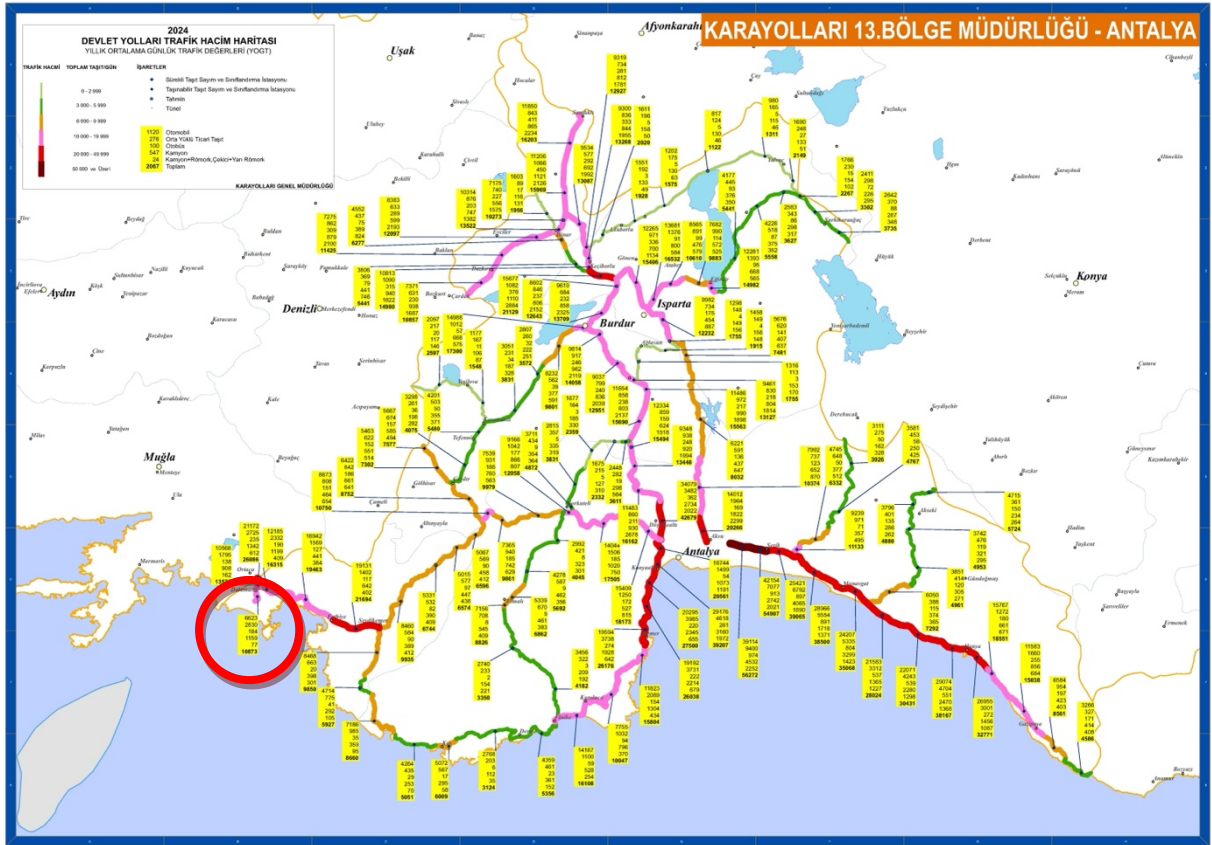


Grafik 1: Dalaman İlçesi Eğitim Durumu

5. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Planlama alanına erişimi sağlayan en yakın ulaşım yolu olan D400 Muğla-Fethiye Bölünmüş Devlet Karayolunun trafik hacmine bakıldığında **2024** yılı için günlük ortalama **10873 taşıt** (otomobil, orta yüklü ticari taşıt, otobüs, kamyon, kamyon-römork, çekici-yan römork) geçmektedir (Kaynak: <http://www.kgm.gov.tr>). Trafik Hacim Haritası'ndan da anlaşılacağı üzere günlük geçen 10873 taşıt, 6 seviyeli trafik yoğunluk kademesinde 3. Seviyede yer alan bir karayolu trafik hacmi oluşturmaktadır (10.000-19.999 taşıt/gün).

D400 Muğla-Fethiye Karayolu, planlama alanına ulaşımı sağlayan ana ulaşım aksıdır. Söz konusu ulaşım akslarında gerek kent içi toplu ulaşım araçları, gerek servis araçları, taksi, kamyon, kamyonet, özel otomobil gibi birçok ulaşım aracının sıklıkla kullandığı akslardır.

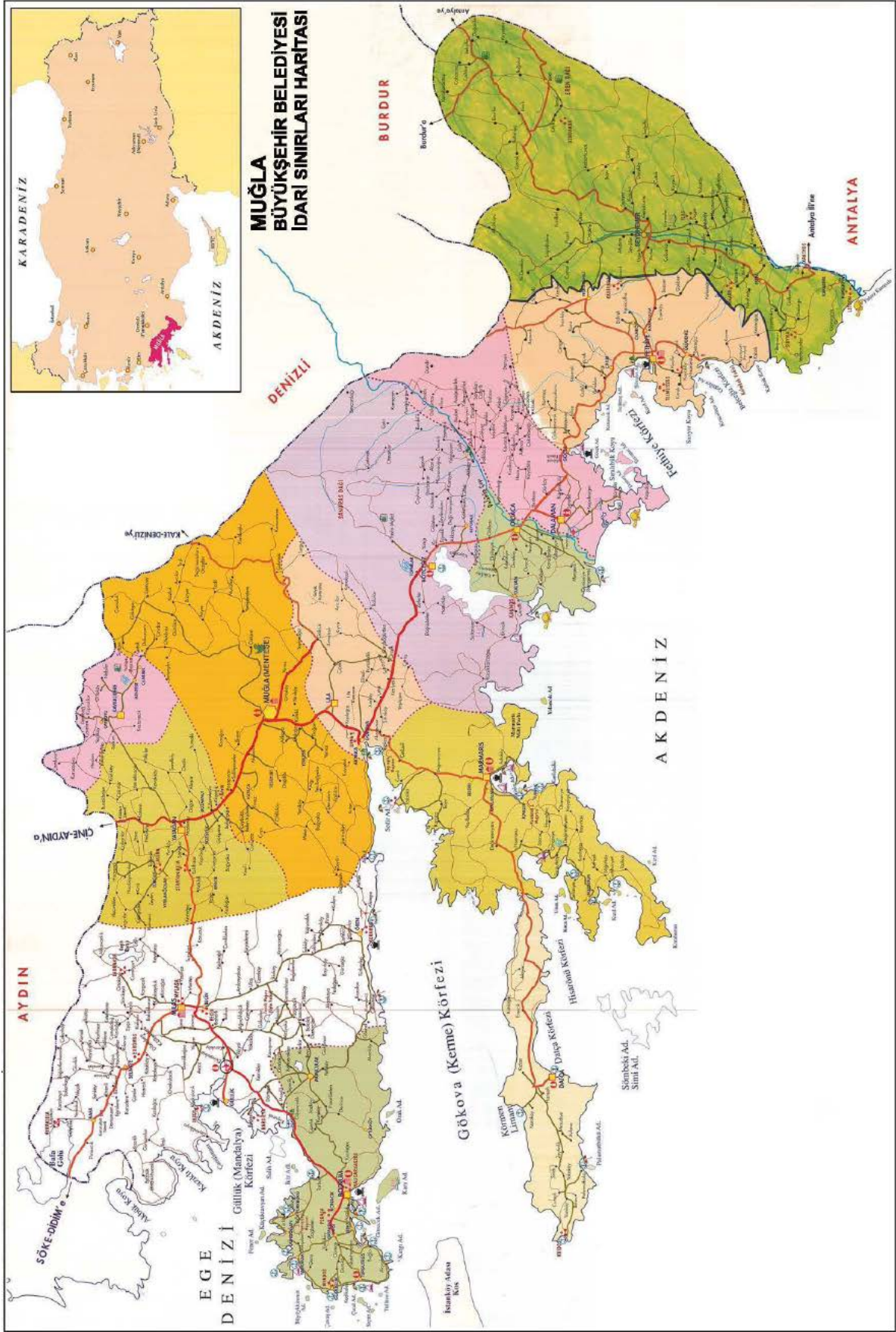


Görsel 6: Planlama Alanına Hizmet Eden En Yakın Karayoluna Ait Trafik Hacim Haritası

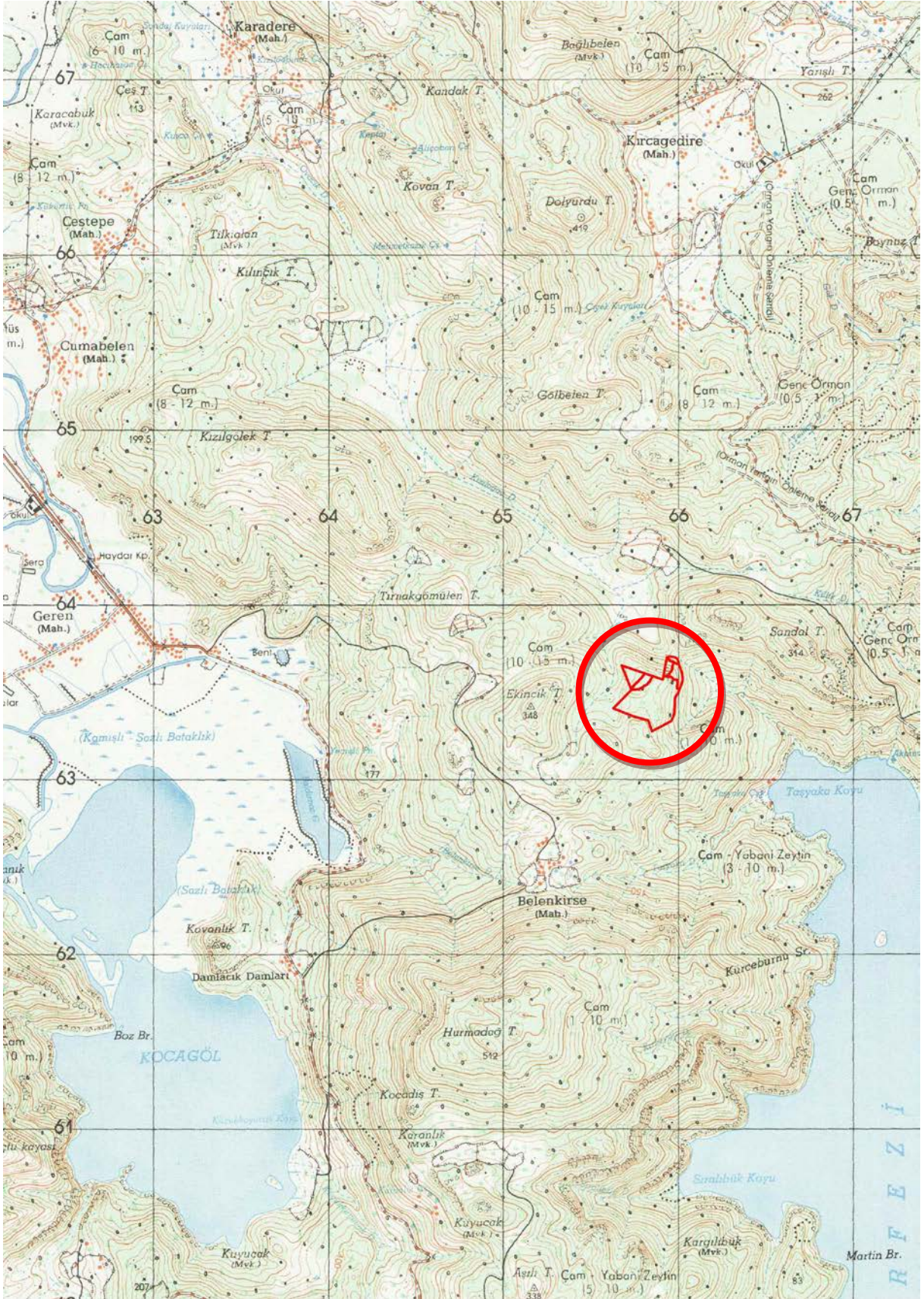
6. İDARİ YAPI VE SINIRLAR

Muğla İli, 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 6360 sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Büyükşehir Belediyesi statüsüne geçen iller arasında yer almaktadır. Dolayısıyla Kanun ile Belde Belediyeleri ve Köylerin tüzel kişilikleri ile bucaklar ve bucak teşkilatları kaldırılmıştır.

Söz konusu planlama alanı Fethiye-Göcek Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde kaldığından planlama izinleri bakımından Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü, inşaat izinleri bakımından da Dalaman Belediye Başkanlığı'nın yetkili ve sorumlu olduğu alan içerisinde kalmaktadır.



Harita 1: Belediye ve Mücavir Alan Sınırları



Harita 2: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Fiziki Harita Üzerindeki Yeri

7. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

Planlama alanı Milli Park, Sulak Alan, Kültür ve Turizm Koruma-Geliştirme Bölgesi, Askeri Stratejik Alan, Arkeolojik, Kentsel, Doğal ya da Tarihi Sit Sınırları içerisinde yer almamakta olup, **Fethiye-Göcek Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde** yer almaktadır.

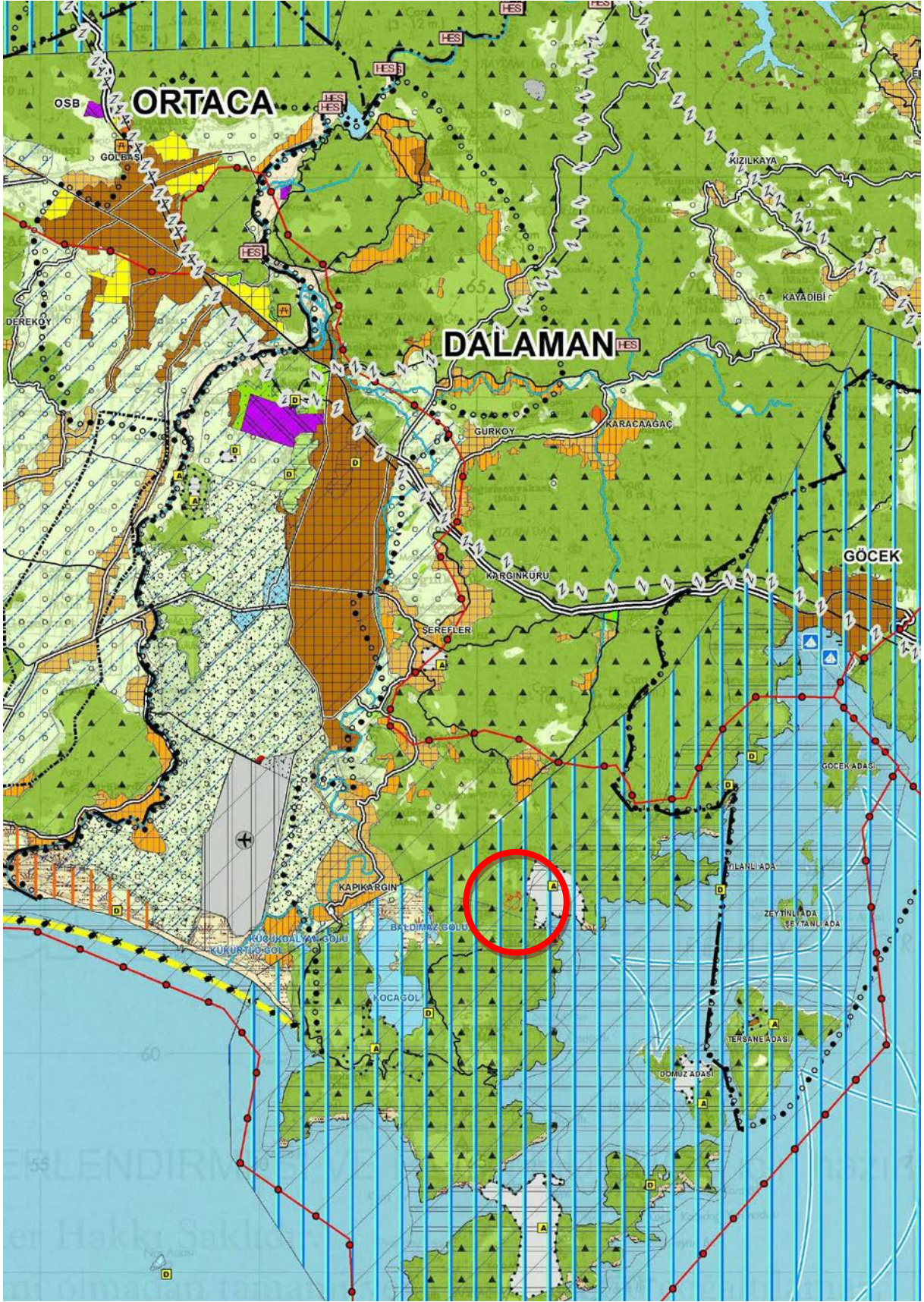
8. MÜLKİYET BİLGİSİ

Plan çalışmasına konu taşınmazlar, Muğla İli, Dalaman İlçesi, Kapıkargın Mahallesi, Kuyuçukuru Mevkii'nde yer alan, tapunun **336 ada, 1-2-3-4-5 ve 6 parsel** numarasında kayıtlı "**Tarla**" vasıflı **şahıs** mülkiyetinde bulunan taşınmazları kapsamaktadır.

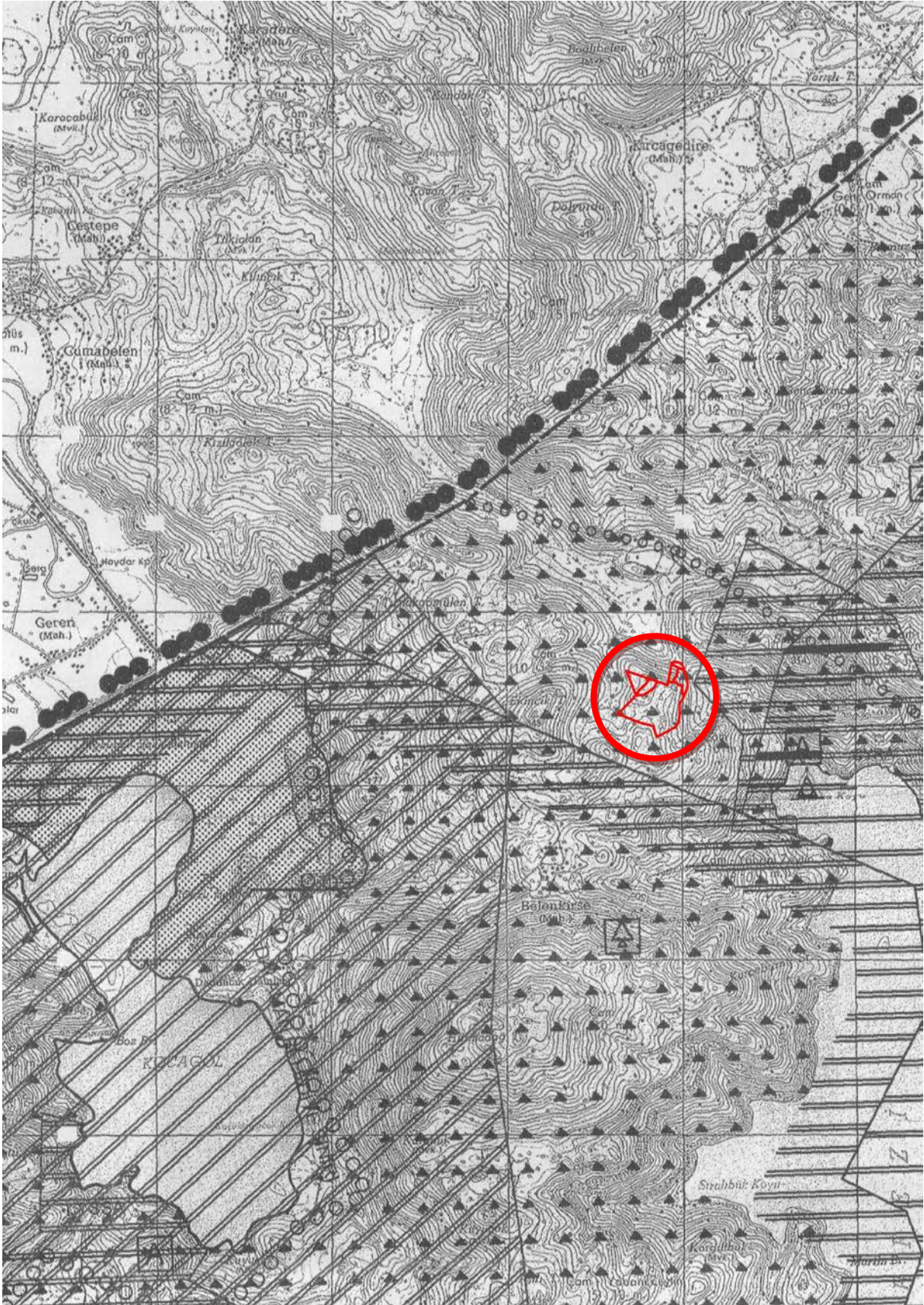
Planlama çalışmalarında; söz konusu taşınmazların Lisanslı Harita Kadastro Bürosu'ndan 10.03.2025 tarihinde alınan **güncel mülkiyet hatları** kullanılmıştır.

9. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Planlama alanı, Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde ve Fethiye-Göcek Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu'nda "Orman Alanı" tanımlı alanda yer almaktadır.



**Görsel 7: Planlama Alanının Onaylı Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi
1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Üzerindeki Yeri**



Görsel 8: Planlama Alanının Onaylı Fethiye-Göcek Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu Üzerindeki Yeri

10. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ İMAR PLANLARI

Planlama alanı Fethiye-Göcek Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu kapsamındadır.

11. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

Bahse konu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı teklifi Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 26.05.2025 tarihinde onaylanan ITRF96 koordinat sisteminde 1/5000 Ölçekli güncel **O22-C-03-D** ve **O21-C-08-A** Hâlihazır Harita Paftaları üzerine; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi de yine Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 26.05.2025 tarihinde onaylanan ITRF96 koordinat sisteminde 1/1000 Ölçekli güncel **O21-C-03-D-4-C**, **O21-C-03-D-4-D**, **O21-C-08-A-1-A**, **O21-C-08-A-1-B** Hâlihazır Haritala Paftaları üzerine çizilmiştir.

12. JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Söz konusu taşınmazlara ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce **29.07.2025** tarihinde onaylanmıştır. Bahse konu etüt raporunda söz konusu planlama alanı yerleşime uygunluk açısından "**Önemli Alan-2.3**" olarak belirlenen alanlara yer almaktadır. Bahse konu Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibi olup, raporda belirtilen hususlara uyulacaktır:

İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi

İnceleme alanı yerleşime uygunluk durumu bakımından;

Önemli Alan 2.3 (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar

"İnceleme alanının jeolojisini Dogger-Kretase Yaşlı Babadağ Formasyonu (JKb) olan kırıklı çatlaklı çörtlü kireçtaşı birimlerinin oluşturduğu eğimin %0-10 , %10-20, %20-30, %30-40, %40-50, %50-60 arasında olduğu, İnceleme alanı içinde veya inceleme alanını etkileyen askıda, yarı askıda veya gömülü kayaların kaya düşmesi riski gelişebileceği, stabilite sorunları ve kütle hareketleri riski olabileceği, deprem tehlike haritasında tehlikeli bölgede olmasından dolayı jeoteknik açıdan önlem alınmadığı takdirde, şişme, oturma, taşıma gücü vb. mühendislik sorunlarının olabileceği ve doğal afet tehlikesi yönünden nispeten yüksek zemin büyütmesi ve zemin hakim periyodlarının beklendiği alanlar olup bu sorunların mühendislik önlemleriyle önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından "Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar (ÖA-2.3)" olarak değerlendirilmiştir. İnceleme alanının genelini oluşturan bu alanlar rapor eki 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli uygunluk haritalarında inceleme alanı (ÖA-2.3) sembolü ile gösterilmiştir.

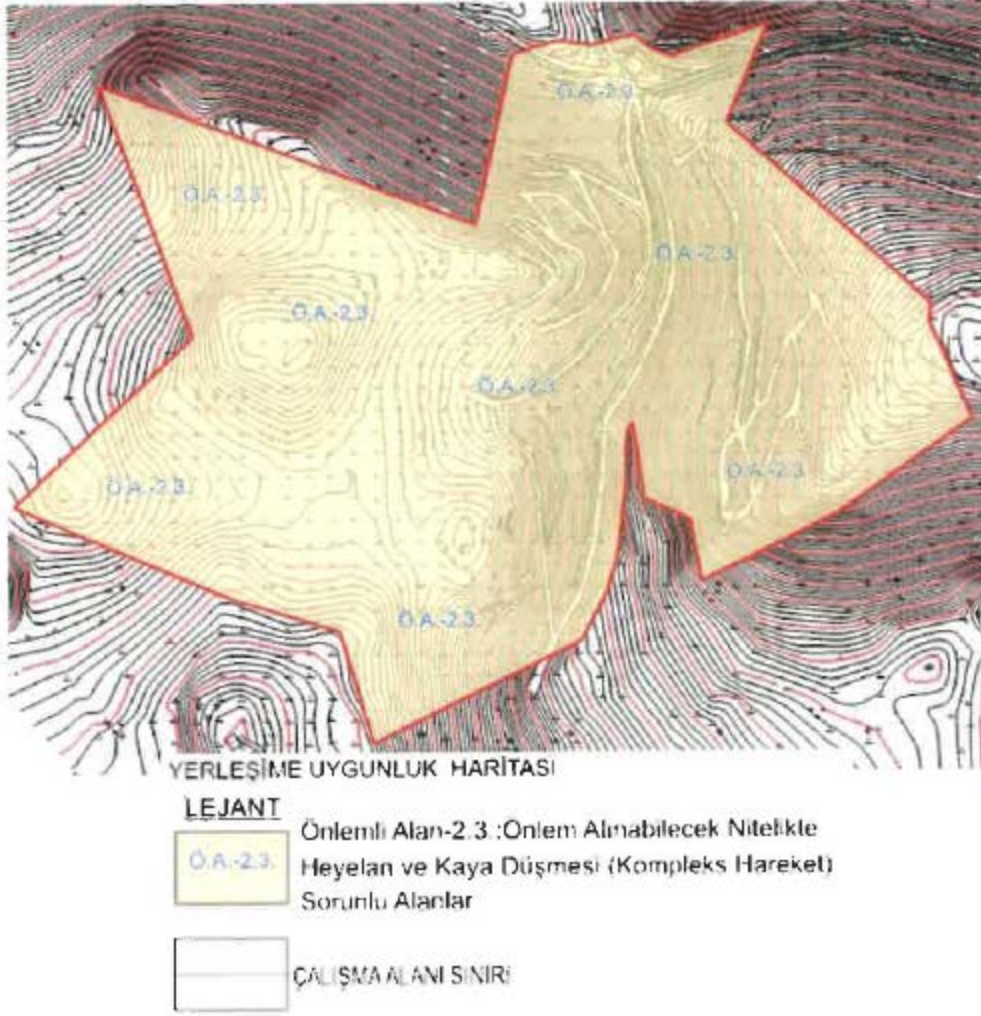
Bu alanlarda;

- Mevcut ve inşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğe uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- İnceleme alanı içinde veya inceleme alanını etkileyen askıda, yarı askıda veya gömülü kayaların kaya düşmesi riski ortadan kaldırılmadan planlamaya gidilmemelidir.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu olmayan kısımlarına oturtulmalı veya taşıtırılmalıdır.

- *Parsel / bina bazında yapılacak zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, yapı yüklerinin oturacağı birimlerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ve tüm yamaç boyunca kinematik analizleri ayrıntılı olarak yapılmalı ve değerlendirmeler sonucunda ortaya çıkacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.*
- *Her türlü kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel ile kendi parselinin güvenliği sağlanmalıdır.*
- *İnceleme alanında kazık ve istinat benzeri önlem alınmadan parsel sınırlarında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, kazı şevleri açıkta bırakılmamalı istinat yapılarıyla desteklenmelidir.*
- *Bu alanlarda olabilecek kaya düşme problemlerini bertaraf etmek ve yeraltı suyu, yüzey suyu, yüzey ve atık sularının bina temellerine olan olumsuz etkisini önlemek için drenaj önlemleri mutlaka yapılmalıdır.*
- *Yamaçların mevcuttaki stabil olan yapısını bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, derin kazı öncesi gerekli iksa önlemleri alınmalıdır.*
- *Kaya düşesi ihtimaline göre gerekli görülmesi halinde istinat duvarları ayakların arkasına pruva (ters V) şekilli duvar projelendirilmesi, uygun dayanım yapılarıyla desteklenmesi,*
- *Parsel ve bina bazlı temel ve zemin etütlerinde inceleme alanında planlanacak yapı yükleri, yapılacak kazılar ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca şev stabilite analizleri yapılarak, çıkabilecek sorunlara yönelik alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.*
- *Kaya düşme tehlikesini bertaraf etmek için serbest kaya kütleleri temizlenmeli, düşecek kayalar ile yapılacak konutlar arasında hendek oluşturularak bu islah edilen kayaların hendeklere düşürülmesi sağlanmalıdır. Parsellerin üst sınırlarına uygun projelendirilmiş istinat duvarı, tel kafes, ankraj vb. önlemlerle de kaya düşmesine karşı önlemler alınmalıdır. Bu önlemler uzman mühendislerce hazırlanacak bir önlem projesi kapsamında belediye kontrolü yapıldıktan sonra plan uygulamasına gidilmelidir.*
- *Bu alanlardaki binalardaki farklı oturmalarından kaynaklı hasarları önlemek için, bina temellerinin aynı jeolojik, litolojik ve jeoteknik özellikteki seviyelere taşıtırılmalı, mümkün olmadığı durumlarda ise zemin temel etütlerinde farklı oturmaya karşı alınacak önlemler belirlenmelidir.*
- *Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, oturma, farklı oturma, yanal yayılma, şişme, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hâkim titreşim periyodu, zemin büyümesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir. Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Gerekmeye halinde Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik alınması gerekli önlemler zemin-temel etütlerinde belirlenmelidir.*
- *İnceleme alanında her türlü yapılaşmalarda, parsel bazı sondajlı zemin etütlerinde, heterojen zemin koşullarından kaynaklanabilecek, şişme, farklı oturma ve taşıma gücü problemleri ayrıntılı olarak araştırılmalıdır. Araştırma sonuçlarına göre gerekli zemin iyileştirmeleri projelendirilerek yapılaşmaya gidilmeli, olası jeoteknik problemler mutlak suretle önlenmelidir. Bu nedenle bu alanlarda, parsel bazında yapılacak zemin etüt çalışmalarında, karşılaşılabilecek oturma, taşıma gücü sorunu, oturma, şişme vb. problemlerinin detaylı olarak incelenmesi ve bu hususlara yönelik uygun önlemlerin (Kazık temel, Enjeksiyon, Jet-grout, derin karıştırıcı (deep mixing) vb.) yapılaşma öncesi mutlaka yerine getirilmesi gerekmektedir. Parsel/bina bazı zemin etütlerinden elde edilecek sonuçlara göre uzman mühendislerce projelendirilmeli ve belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir. Yerel zemin koşullarının değişkenliğine bağlı olarak, hangi*

temel türünün seçileceği, hangi zemin iyileştirme yöntemlerinin uygulanacağı yapılacak parsel bazındaki zemin etütlerinden elde edilecek parametrelere göre belirlenmelidir. Yeni yapılacak yapılar deprem yönetmeliğinde belirtilen kriterlere uygun olarak projelendirilmeli ve donatılı perde duvarlar kullanılmalıdır.

- İnceleme alanında farklı oturmaya karşı alınacak önlemler zemin- temel etütlerinde belirlenmelidir.
- Yol, altyapı ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak önlemler kazı öncesi alınmalıdır.
- Temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri temel ve zemin etüt çalışmalarında belirlenmelidir.
- İnceleme alanı düze ve düze yakın olduğundan yamaçtan gelen tüm suların süzülüp toplandığı bu yerlerde taşıma gücü kaybı ve oturma problemleri gelişebileceğinden, yüzeysuyu, yeraltısuyu ve atıksu drenajlarının yapılması ve bu drenaj sistemlerinin düzenli çalışması sağlanmalıdır.
- Yapı parselinin ve komşu parsellerin güvenliği sağlanmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.
- Yapılacak olan her türlü yapılaşmada Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (TBDY-2018) ve Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.
- İnceleme alanında planlanacak tüm yapılar için 09.03.2019 tarih ve 30709 sayılı resmî gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren zemin ve temel etüdü uygulama esasları ve rapor formatı ve 18.03.2018 tarih ve 30364 mükerrer sayılı resmî gazetede yayınlanarak 01.01.2019 tarihinden itibaren yürürlüğe giren TBDY-2018'e(Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği-2018) uyulmalıdır.
- İnceleme alanında stabiliteyi bozacak her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalıdır.
- Temel ve zemin Etütlerinde üst yapının niteliğine göre yamacın tamamını kapsayacak şekilde yapılacak olan stabilite analizleriyle güvenli şev yüksekliği, şev açısı belirlenerek her türlü kazı çalışması buna uygun yapılmalıdır.
- Her türlü kazıda komşu parsellerin, yol ve kendi parselin güvenliği sağlandıktan sonra kazı aşamasına geçilmelidir.
- Yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreler (oturma-şişme-taşınma) ile temel tipi, temel boyutları ve temel derinliği, parsel bazında yapılacak zemin ve temel etüt çalışmaları ile belirlenmelidir.
- İnceleme alanınınında inşa edilecek bir yapı temelinde olası bir kütle hareketini engelleyebilmek için yukarıda önerilen çalışmalara ek olarak, alan için en uygun zemin iyileştirme yöntemlerinden biri olan forekazık (forekazıklar sağlam olan zemine soketlenmelidir) uygulamasının yapılması kazı ve yapı güvenliği açısından oldukça önemli olduğu düşünülmektedir.
- İnceleme alanında bulunan Dogger-Kretase Yaşlı Babadağ Formasyonu (JKb) na ait kireçtaşlarında karstik boşluklara rastlanılmamış olsada parsel/bina bazında yapılacak zemin etütlerinde kireçtaşlarında karstik boşluk oluşumunun araştırılıp ayrıntılı olarak irdelenmesi gerekmektedir”.



Görsel 9: Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası

13. RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Yürürlükteki 3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri uyarınca, 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının hazırlanabilmesi için gerekli görülen resmi kurum ve kuruluşların görüşleri alınmış olup, rapor ekinde sunulmaktadır.

14. PLAN KARARLARI/GEREKÇELERİ

Muğla İli, Türkiye'de, yabancı ve yerli turistlerin en çok rağbet ettiği gelişmiş turizm merkezlerinden biridir. Muğla'nın Türkiye'deki diğer kentler ile olan kıyaslamalı durumu incelendiği zaman özellikle gelen turist sayısı bakımından ilk 10 destinasyon arasında 3. sırada yer aldığından, turizmde çok iyi bir noktada olduğu görülmektedir.

Muğla İli, Dalaman İlçesi ile ünlüdür. Dalaman İlçesi, yazları özellikle deniz-kum-güneş turizmiyle yerli ve yabancı turistlerin odak noktası olmaktadır. Bu özellikleriyle hem ülke ekonomisine önemli bir girdi hem de burada yaşayan yerli halk için geçim kaynağı olarak görülmektedir.

Planlamaya konu alanın yer aldığı bölge; turizm tesis alanlarının ve konut alanlarının ağırlıkta olduğu bir bölgedir. Bölgenin mevcut karakteri ile gelişmeye devam edeceği öngörülmektedir. Üst ölçekli çevre düzeni planlarında da bu yaklaşımını destekleyici plan

kararları bulunmaktadır (*Kaynak: Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu*).

Planlama alanı, Muğla İli, Dalaman İlçesi, Kapıkargın Mahallesi, Kuyuçukuru Mevkii'nde yer alan; tapunun **336 ada, 1-2-3-4-5 ve 6 parsel** numarasında kayıtlı özel mülkiyete konu, "tarla" niteliğindeki taşınmazları kapsamaktadır.

Planlamaya konu söz konusu taşınmazlar; 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2/B maddesi kapsamında orman sınırları dışına çıkarılan alanlar arasında yer almakta olup, Milli Park, Sulak Alan, Turizm Merkezi, Askeri Stratejik Alan, Arkeolojik, Kentsel ya da Tarihi Sit Sınırları içerisinde yer almamaktadır.

Planlama alanı, mevcut kent dokusu ile fiziksel bütünlük içinde olup, teknik altyapı olanakları açısından da gelişmeye uygun bir konumda yer almaktadır. Günümüzde özellikle pandemiyle birlikte kırsal yerleşme alanlarına talep yoğunluğu ve bölgedeki nüfus artışı ile birlikte nitelikli gelişme alanlarına ihtiyacın artması sebebiyle; bölgedeki nitelikli konut arzının bir nebze karşılanması gerekliliğinden, "Gelişme Konut Alanı" Amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün **05.05.2025 tarih ve 19120676 sayılı** yazısında; "*İl Müdürlüğümüz Teknik Personellerince söz konusu parseller için hazırlanan 25.04.2025 tarihli etüt raporunda parsellerin tamamı 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 3. maddesinin (ğ) bendinde tanımlanan Kuru Marjinal Toprak Arazisi olarak tespit edildiği anlaşılmaktadır. Buna göre Dalaman Kapıkargın Mahallesindeki 336 ada 1,2,3,4,5,6 parseller 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun 13. maddesi gereğince Konut (Düşük Yoğunluklu) amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması yapılmak üzere tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülmüştür*" denilmektedir.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile; 274 kişi olarak projekte edilen nüfusun, toplam planlama alanı olan 6,16 hektarlık alanda yaşayacağı öngörüldüğünden, nüfus yoğunluğu 44,48 kişi/ha olduğu hesaplanmaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-1ç Nazım İmar Planı Gösterimler kısmında Mevcut Konut Alanları için Brüt Nüfus Yoğunlukları aşağıdaki gibi kademelendirilmiştir;

- Çok Yüksek (601 kişi/ha üstü)
- Yüksek (301-600 kişi/ha)
- Orta (151-300 kişi/ha)
- Düşük (51-150 kişi/ha)
- Seyrek (**50 kişi/ha altında**)'dır.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi ile **yapılaşma koşulları belirlenirken; planlama alanının çevresindeki gelişme konut alanlarının yapılaşma koşulları ile onaylı imar planı plan ana kararları doğrultusunda;**

- **Gelişme Konut Alanında; TAKS: 0.10 KAKS: 0.20 (2 Kat), Ayrık Nizam,**
- Yapı yaklaşma mesafeleri ise **ön cepheden 5 metre, diğer cephelerden 3 metre** olarak düzenlenmiştir.

Dalaman İlçesi'nin 2025 yılı TÜİK Ortalama Hanehalkı Büyüklüğüne göre ortalama hane halkı **2,69**'dur (*Kaynak: <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?locale=tr>*).

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi ile toplam 61613,88 m² yüzölçümlü, Emsal: 0.20, 2 kat (Yençok=6.50) yapılaşma koşullu Gelişme Konut Alanı düzenlenmiştir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Yapı Piyesleri ve Ölçüleri başlıklı 29. Maddesinde her müstakil konutta 1 oturma odası (12,00 m²), 1 yatak odası (9,00 m²), 1 mutfak veya yemek pişirme yeri (3,30 m²), 1 banyo veya yıkanma yeri (3,00 m²), 1 tuvalet (1,20 m²) olması zorunluluğu bulunmaktadır. Buradan bir müstakil konutta yer alabilecek en az net alan 28,50 m² olarak hesaplanmaktadır. Yine Planlı Alanlar Yapım Yönetmeliğine göre emsal harici %30 inşaat alanı da eklendiğinde, ortalama hane halkı büyüklüğünün, tam sayıya yuvarlanmış hali 3 ile çarpıldığında (28,50 + (28,50x0,30)) x 3 = 111.15) ortalama hane yüzölçümü çıkmaktadır.

Planlama alanında yer alan konut alanında; konut içerisinde balkon, duvar, havalandırma, asansör boşlukları, merdiven vb. yapının tamamlayıcısı donatılar ile bir **bağımsız konut inşaat alanı (daire brüt alanına binada ortak kullanılan inşaat alanları da dahil) yaklaşık 120 m²'ye tekabül ettiği kabul edilmiştir.**

Ortalama hane büyüklüğünün (bağımsız bölüm) 120 m² olduğu kabulü ile; **1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifinde;**

A-2 yapılaşma koşullu, toplam 61613,88 m² gelişme konut alanında;

Konut Alanı x Emsal = 12322,78 (İnşaat Alanı)
İnşaat Alanı / 120 (bağımsız bölüm m²) = 102 (yaklaşık hane sayısı)
Yaklaşık Hane Sayısı x 2,69 (Ortalama Hane Halkı Sayısı) = 274 kişi (nüfus)
hesaplanmıştır.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi ile toplam nüfus **274 kişi artırılmış olup**, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin “**Ek-2/ Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri**” tablosunda “**Açık ve Yeşil Alanlar**” kısmında belirtildiği üzere, plan onama sınırı içinde düzenlenen toplam **3819.26 m²** yüzölçümlü “**Park**” alanı ve **126.16 m²** “**Pasif Yeşil Alan**” ile yerleşme bütününe de toplam yeşil alan standardı, “**Sağlık Tesisleri Alanı**” kısmında belirtildiği üzere, plan onama sınırı içinde düzenlenen toplam **1477.58 m²** yüzölçümlü “**Aile Sağlığı Merkezi**” ile yerleşme bütününe de toplam sağlık tesis alanı standardı ve “**Sosyal ve Kültürel Tesis**” kısmında belirtildiği üzere, plan onama sınırı içinde düzenlenen toplam **2049.84 m²** yüzölçümlü “**Anaokulu Alanı**” ile yerleşme bütününe de toplam sosyal ve kültürel tesis standardı arttırılmıştır.

Muğla İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 11.03.2026 tarih ve 155564468 sayılı yazısı eki olan Milli Eğitim Bakanlığı İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü'nün 06.03.2026 tarih ve 155312788 sayılı yazısında;

“*Eğitim tesis alanları, 3194 sayılı kanununun 18'inci maddesi doğrultusunda dop'tan karşılanacak, ayrılacak alanlar üzerinde başka kullanımlara yer alamayacak ve enkaz bedeli doğuracak yapılara izin verilmeyecektir.*” denilmiştir. **Belirtilen hususlara uyulacak olup, plan hükümlerinde bahsedilmiştir.**

Akmercan Muğla Doğalgaz Dağıtım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin 26.09.2025 tarih ve 26986 sayılı yazısında;

*“4646 sayılı **DOĞAL GAZ PİYASASI KANUNU**’nun 4.maddesinde “Doğal gaz dağıtım şirketleri, lisanslarında belirtilen dağıtım bölgesi kapsamında doğal gaz dağıtım faaliyeti yapmakla yetkili olup, dağıtım bölgesi kapsamında bulunan şehirlerin imarlı alanlar bütünüde dağıtım faaliyeti yapmakla yükümlüdür.” hükmü gereğince firmamız planlanan "Kırsal Gelişme Alanı" amaçlı 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, "Gelişme Konut Alanı" amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı içerisinde doğalgaz dağıtımını yapmakla yükümlüdür.*

Bu kapsamda yazı ekinde gönderilen veriler incelendiğinde imar planının konut alanı ihtiva ettiğinden, imar planı içerisinde doğalgaz dağıtımının yapılabilmesi için, "Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği - Ek-1" tablosunda RMS-B istasyonu için belirtilen güvenlik mesafelerine uyularak, planlanan park ve/veya kamusal hizmet alanlarının içerisinde, 5 m x 5 m ölçülerinde (25 m2) doğalgaz teknik tesis alanlarına yer ayrılması, plan notuna güvenlik mesafeleri ile yapılaşma koşullarının eklenmesi gerekmektedir.” denilmekte olup, plan üzerinde gerekli alan ayrılmış olup plan hükümlerinde yapı yaklaşma sınırlarından bahsedilmiştir.

Planlama alanının doğu cephesinin kadastral yola cepheli olması nedeniyle, bu cephede **10 metre genişliğinde taşıt yolu** önerilmiştir. Planlama alanına erişim, söz konusu 10 metrelik yolun dik bağlantılarla desteklenmesiyle sağlanmakta olup, bu düzenleme ile trafik güvenliğinin artırılması amaçlanmıştır. Planın kuzeybatısında, konuta cepheli taşıt yollarının bitiminde yol uzamalarını önlemek ve araç dönüşlerini sağlamak amacıyla **22 metre çapında bir cul-de-sac** önerilmiştir. Alanın güneyinde ise anaokulu alanı ve aile sağlık merkezi ile sonlanan taşıt yolunda araç dönüşlerinin sağlanabilmesi için **22 metre çapında bir cul-de-sac** önerilmiştir. Planlama alanı içerisinde, 32 araç kapasiteli yol kenarı otopark alanları, konut alanlarına entegre olacak şekilde düzenlenmiştir.

Ayrıca; Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik’in 21/7. Maddesinde yer verilen; *“Orman alanlarına bitişik parsel oluşturulamaz. İmar planı hazırlanırken, yangına müdahaleyi kolaylaştırmak bakımından, itfaiye araçlarının ulaşımını sağlamak üzere, orman sınırı ile parsel arasında asgari 10 m yol bırakılır.”* hükmü doğrultusunda, plan teklifinin batı, kuzey ve güney cepheleri orman alanına cepheli olduğundan, acil durumlarda yangına müdahaleyi kolaylaştırmak ve itfaiye araçlarının ulaşımını sağlamak amacıyla 10 metre genişliğinde yaya yolu (itfaiye araçlarının ulaşımı ve yangın müdahale yolu) olarak düzenlenmiştir.

Önerilen ulaşım sistemi kapsamında, ifraz işlemleri sonrasında tüm parsellerin taşıt yolundan cephe alması sağlanacaktır. Proje alanının oluşturacağı trafik yükü, alan içerisinde planlanan otopark düzenlemeleri ile parsel bazında karşılanacaktır. Bu sayede yol kenarı parklanmanın önüne geçilerek, trafik akışının kesintisiz ve güvenli şekilde sürdürülmesi hedeflenmektedir. Plan onama sınırı içerisinde 4 adet, 32 araç kapasiteli Otopark Alanı düzenlenerek altyapı standardı arttırılmıştır. İnşaat ruhsatı aşamasında Vaziyet Planı ile Otopark Yönetmeliği’nde belirlenen standart ve kriterlere uygun olarak parsel içerisinde de ayrıca otopark alanı ayrılacaktır.

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 13.03.2026 tarih ve 2700940 sayılı yazısı doğrultusunda teknik altyapı alanı ayrılmış olup; teknik altyapı alanının kullanım önceliği Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'ne aittir. Herhangi başka bir

kurum/kuruluş tarafından kullanımı talep edilmesi halinde Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünden muvafakatname alınması gerekmektedir.

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 22.05.2025 tarihli yazısı doğrultusunda, planlama alanının doğusunda yer alan park alanının bulunduğu alanda, yola cepheli olmak üzere 1 adet 4m x 12 m = 48 m² ebatlarında trafo binası yapılmasına olanak sağlayan, 266,68 m² yüzölçümlü “Trafo Alanı” ayrılmıştır.

14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmî Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin “**Gösterim (Lejand) Teknikleri**”ne ilişkin 10. Maddesinde;

“(1) Her türlü mekânsal plan, kendi kademesinin ve yapılış amacının gerektirdiği çizim ve gösterim tekniğine göre hazırlanır.

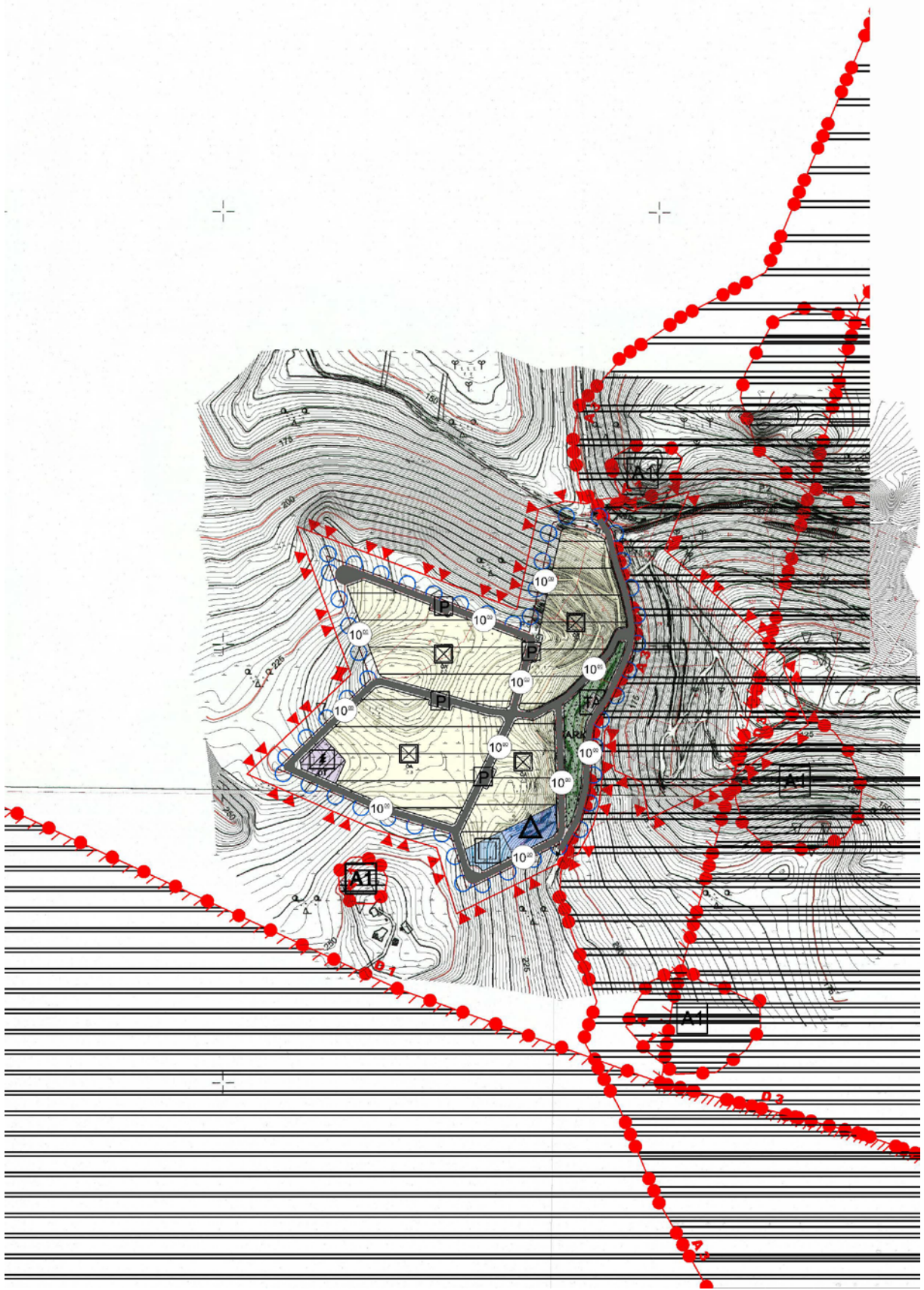
(2) Planlar, Bakanlıkça belirlenen ve EK-1 Gösterimler başlığı altında yer alan EK-1a Ortak Gösterimler, EK-1b Mekânsal Strateji Planları Gösterimleri, EK-1c Çevre Düzeni Planı Gösterimleri, EK-1ç Nazım İmar Planı Gösterimleri, EK-1d Uygulama İmar Planı Gösterimleri ve EK-1e Detay Kataloğuna uygun olarak hazırlanır.

(3) Gösterim listesine ilişkin teklif niteliğinde olan, öznetelikler ve kodlamalar ile planların özelliği gereği ihtiyaç duyulacak gösterim tür ve tipi Bakanlıkça değerlendirilerek uygun görülen gösterimler, Bakanlığın internet sayfasında ilan edilir. Bakanlıkça ilan edilmeyen gösterim planlarda uygulanamaz.” denilmektedir.

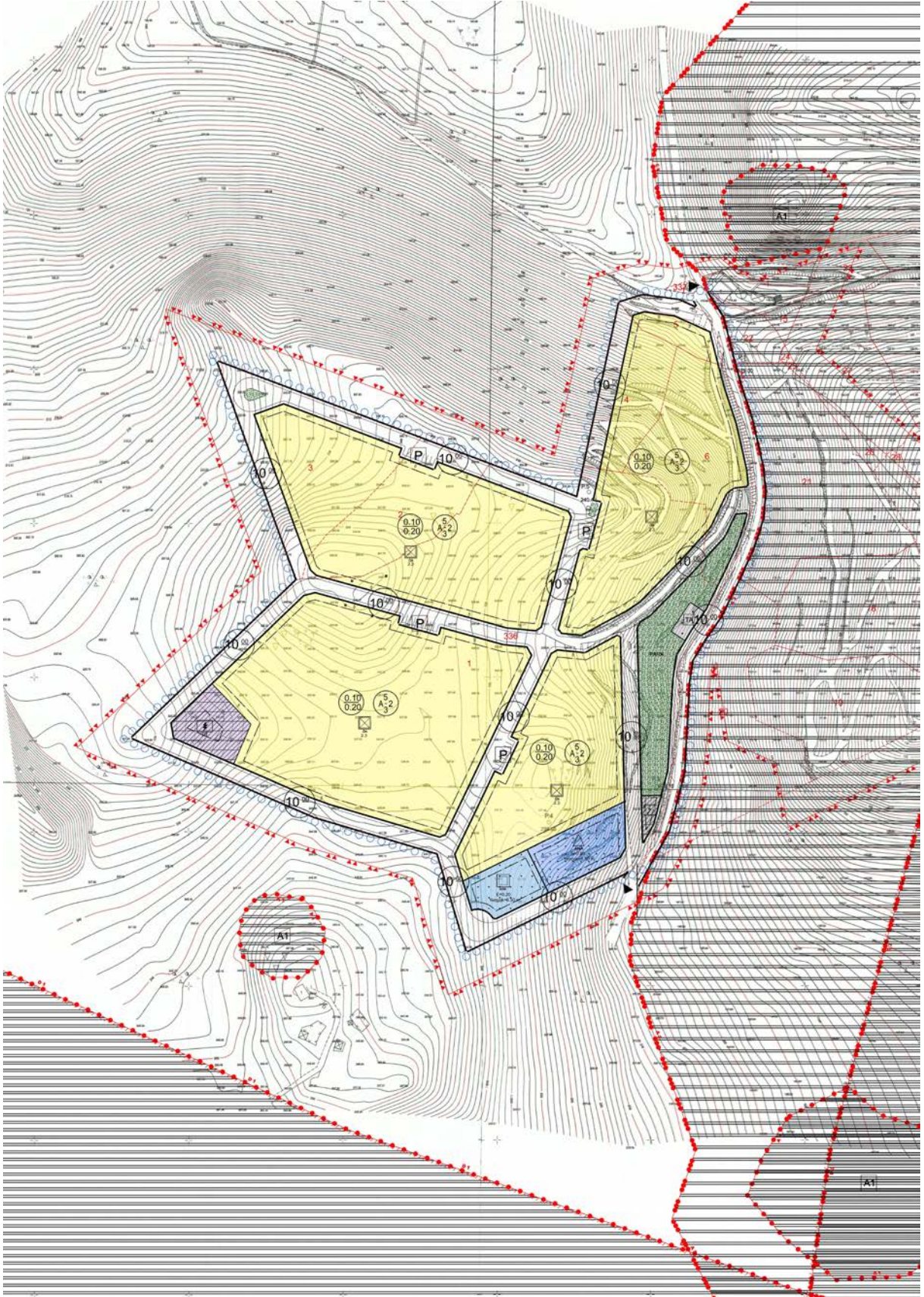
Bu doğrultuda aynı yönetmeliğin 10. maddesinde belirtilen “**EK-1ç Nazım İmar Planı Gösterimleri**” ve “**EK-1e Detay Kataloğu**”nda, **1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları için “Trafo Alanı” gösterimine ve tanımına yer verilmemiştir.**

Bu bahisle; **1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği** teklifinde “**Trafo Alanı**” gösterilmemiştir.

Yine aynı Yönetmeliğin 10. maddesinde belirtilen “**EK-1ç Nazım İmar Planı Gösterimleri**” ve “**EK-1e Detay Kataloğu**”nda, **1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları için “Yaya Yolu” gösterimine ve tanımına da yer verilmemiştir.**



Görsel 10: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi



Görsel 11: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi

KULLANIM	ALAN (m²)	%
GELİŞME KONUT ALANI	61613.88	65.52
AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ	1477.58	1.57
ANAOKULU ALANI	2049.84	2.18
PARK ALANI	3819.26	4.06
PASİF YEŞİL ALAN	126.16	0.13
TRAFO ALANI	266.68	0.28
TEKNİK ALTYAPI ALANI	255.34	0.27
DOĞALGAZ/DAĞITIM TESİS ALANI	1570.01	1.67
YOL VE OTOPARK ALANLARI	22860.11	24.32
TOPLAM PLANLAMA ALANI (KADASTRAL YOL DAHİL)	94038.86	100.00

Tablo 1: Arazi Kullanım Tablosu

15. SONUÇ

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Hükümleri, Fethiye-Göcek Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu ve Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile ilgili diğer yönetmelik hükümlerine, şehircilik ilke ve standartlarına uygun olarak İş bu “**Gelişme Konut Alanı**” **Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları Plan Açıklama Raporu** hazırlanmıştır.

Hüseyin Haner
Şehir Plancısı (İ.T.Ü.)

Ali Özden GÜRBÜZ
Şehir Plancısı (İ.T.Ü.)
Tel: 0.252.212 53 13
GSM: 0.532.296 29 69

Hüseyin HANER
Şehir Plancısı
Mühür No: 6 20164
K. ve G. No: 0898
Oda: 11 4

MUĞLA İLİ, DALAMAN İLÇESİ,
KAPIKARGIN MAHALLESİ, 336 ADA 1,2,3,4,5 VE 6
NUMARALI PARSELLERE İLİŞKİN GELİŞME KONUT
ALANI AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

Perihan ÇAMLIK KURT
Şehir Plancısı

Burhan ÖZDEMİR

3. Bölge Planlama Şube
Müdürü V.

Plan İşlem No: : FTH-001130640 ve FTH-001130653
Kurum Arşiv No: 2026/47
Ölçek: 1/5000 ve 1/1000

Bakanlık Makamının 06.04.2026 tarih ve 15343689 sayılı Olur'u ile onaylanan "*Muğla ili, Dalaman ilçesi, Kapıkargın Mahallesi 336 ada 1,2,3,4,5 ve 6 numaralı parsellere ilişkin*" -2- paftalık 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve -4- paftalık 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.

EKİDİR

-Bu Plan Araştırma ve Açıklama Raporu -1- cilttir-

Şule DURGUT ÖZTÜRK
Daire Başkanı

