

MUĞLA İLİ DATÇA İLÇESİ

DATÇA MAHALLESİ

213 ADA 29, 32, 33

868/1, 869/1, 870/1 VE

944 ADA 32, 33, 39 NO.LU PARSELLER



1/1.000 ÖLÇEKLİ

İLAVE KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ACIKLAMA RAPORU

2024



Türk Mühendislik, Müşavirlik ve
Müteahhitlik Anonim Şirketi

1. PLAN KARARLARI

Muğla ili, Datça ilçesi, Datça Mahallesi, Kargı mevki eski 213 ada 1 no.lu parselde, imar uygulaması ve kadastro yenilemesi sonucu oluşan 868/1, 869/1, 870/1 numaralı, 213 ada 29, 32, 33 numaralı ve 944 ada 32, 33, 39 numaralı parseller ile yol, park, dere ve kumsal alanlarını kapsayan planlama alanı, “Özel Çevre Koruma Alanı” sınırları içerisinde yer almaktadır. Planlama alanına yönelik 1/1.000 ölçekli İlave Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve Değişikliği, 05.04.2021 tarihli ve 3778 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu planda araştırma alanı “Otel Alanı”, “Günöbirlik Tesis Alanı”, “Park”, “Doğal Karakteri Korunacak Alan”, “Zeytinlik”, “Kumsal-Plaj”, “Otopark”, “Trafo Alanı”, “Dere” ve “Yol” olarak planlıdır.

Planlama alanı Datça’nın en önemli turistik değerlerinden Kargı Koyu’nda yer almakta olup, bu potansiyel doğrultusunda bölge genelinde turizme yönelik planlama süreçleri ve yatırımlar devam etmektedir. Alan çevresinde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’nca yapılan plan değişikliği 20.04.2021 tarihinde onaylanmış olup, kullanım anlamında bölgesel bütünleşmenin sağlanabilmesi ve yapılaşma koşullarına yönelik plan hükümlerinin mevzuat değişikliklerine göre güncellenmesi için alanda “1/1.000 Ölçekli İlave Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği” hazırlanmıştır. Söz konusu planlama alanının 69.246,38 m²’si III. Derece Arkeolojik Sit Alanı’nda kalmaktadır. Planlama çalışmasında korunması gereken bu alanlara duyarlı yapılaşma koşulları belirlenmesi gerekliliği ön plana çıkmıştır.

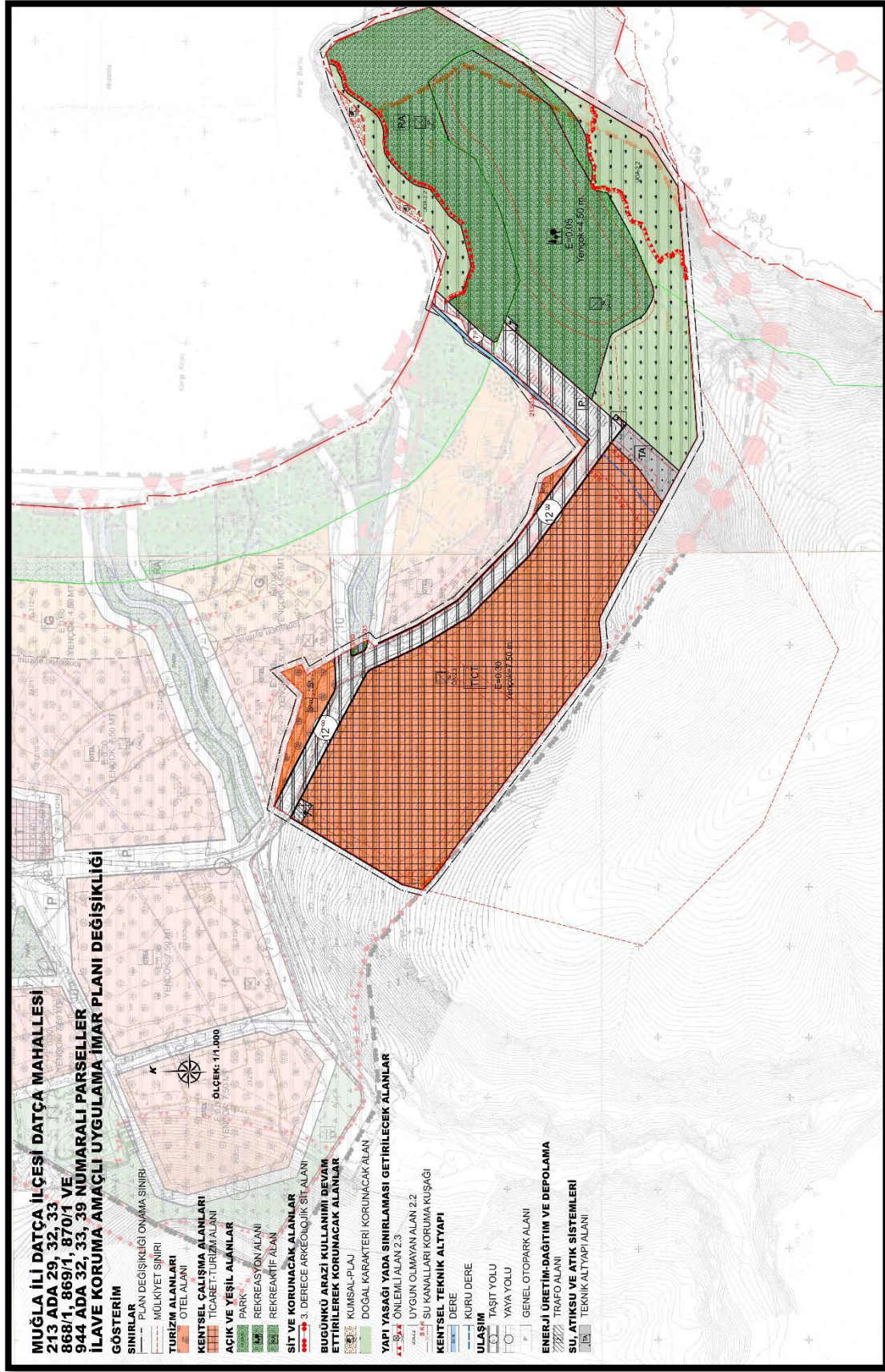
Bu çerçevede planlama alanı **“Ticaret-Turizm Alanı”, “Otel Alanı”, “Rekreasyon Alanı”, “Rekreatif Alan”, “Park”, “Kumsal-Plaj”, “Doğal Karakteri Korunacak Alan”, “Genel Otopark Alanı”, “Teknik Altyapı Alanı”, “Trafo Alanı”, “Dere” ve “Yol”** olarak planlanmıştır.

Yapılaşma Koşulları;

- Ticaret-Turizm Alanında E:0.30 Yençok: 7,50 metre,
- Otel Alanında E:0.30 Yençok: 7,50 metre,
- Teknik Altyapı Alanında E:0.50 Yençok: 2 kat,
- Rekreasyon Alanında E:0.05 Yençok: 4,50 metre,
- Rekreatif Alanda E:0.03 Yençok: 4,50 metre olacaktır.

Planlamaya konu eski 213 ada 1 no.lu parselde, imar uygulaması ve sonrasındaki kadastron yenilemesi sonucu oluşan 868/1, 869/1, 870/1, 213 ada 29, 32, 33 numaralı parseller, 944 ada 32, 33 ve 39 numaralı parsellerin toplam tapu alanı 43.603,03 m²; park, yol, dere ve kumsal alanları toplamı ise 32.397,16 m² olup; toplam planlama alanı **76.000,19 m²** dir. Planlama sonrası alan dağılım tablosu aşağıdaki gibidir.

ALAN KULLANIMI	YÜZÖLÇÜM (m ²)	ORAN (%)
TİCARET-TURİZM ALANI	27.452,97	36,12
OTEL ALANI	1.680,57	2,21
PARK	56,35	0,07
REKREASYON ALANI	15.183,76	19,97
REKREAKTİF ALAN	11.081,15	14,58
KUMSAL-PLAJ	328,99	0,43
DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALAN	12.446,88	16,38
TEKNİK ALTYAPI ALANI	903,63	1,19
OTOPARK	1.322,29	1,74
TRAFO ALANI	217,10	0,29
DERE	176,06	0,24
YOL	5.150,40	6,78
TOPLAM	76.000,19	100,00



ŞEKİL 1: 1/1.000 ÖLÇEKLİ İLAVE KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

2. PLAN HÜKÜMLERİ

1. PLANLAMA ALANI MUĞLA İLİ, DATÇA İLÇESİ, DATÇA MAHALLESİ, KARGI MEVKİİ 213 ADA 29, 32, 33 NUMARALI, 868/1, 869/1, 870/1 NUMARALI VE 944 ADA 32, 33, 39 NUMARALI PARSELLERİ KAPSAR.

2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ MUĞLA İLİ, DATÇA İLÇESİ, DATÇA MAHALLESİ, KARGI MEVKİİ 213 ADA 29, 32, 33 NUMARALI, 868/1, 869/1, 870/1 NUMARALI VE 944 ADA 32, 33, 39 NUMARALI PARSELLERE AİT İLAVE KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.

3. OTEL ALANI

3.1. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI'NIN TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİĞİNE UYGUN TURİZM İŞLETME BELGELİ TURİZM TESİSLERİ YAPILABİLİR.

3.2. OTEL ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; EMSAL: 0.30, YENÇOK: 7,50 METRE, EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1500 M² OLARAK BELİRLENMİŞTİR.

4. TİCARET-TURİZM ALANLARI

4.1. TİCARET, TURİZM KULLANIMLARINDAN SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR.

4.2.İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR.

4.3. BU ALANLARDA PLANDAKİ KULLANIM KARARINA BAĞLI OLARAK TURİZM TESİSİ YAPILMASI HALİNDE YOLDAN CEPHE ALAN ZEMİN VEYA BODRUM KATLARIN TİCARET VEYA HİZMETLER SEKTÖRÜNÜN KULLANIMINDA OLMASI VE TURİZM TESİSİ İÇİN AYRI BİNA GİRİŞİ VE MERDİVENİ BULUNMASI ŞARTI ARANIR.

4.4.YAPILAŞMA KOŞULLARI E: 0.30 YENÇOK: 7,50 METRE OLACAKTIR.

4.5. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.

5. **REKREAKTİF ALANLAR:** HALKIN EĞLENCE VE DİNLENME GEREKSİNİMLERİNİ KARŞILAMAYA DÖNÜK, AÇIK OLARAK DÜZENLENEN OTURMA VE YEMEK YERLERİ, YEMEK PİŞİRME YERLERİ, ÇEŞMELER, AÇIK

HAVUZLAR, OYUN VE AÇIK SPOR ALANLARI, AÇIK GÖSTERİ ALANLARI, YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ VE KIYI YAPISININ ELVERDİĞİ YERLERDE DENİZE İNİŞ RAMPALARI, YAYA, YÜRÜYÜŞ VE BİSİKLET YOLLARI, PARK, ÇOCUK BAHÇESİ, MEYDAN, TEMATİK BAHÇELER İLE TAKILIP SÖKÜLEBİLİR ELEMANLARLA İNŞA EDİLEN LOKANTA, GAZİNO, ÇAY BAHÇESİ İÇEREN ÖZEL TESİS YAPILMASINA UYGUN ALANLARDIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI E:0.03, YENÇOK:4.50 METRE OLACAKTIR.

KIYI KULLANIMI HALKIN KULLANIMINA AÇIK BIRAKILACAKTIR.

6. REKREASYON ALANLARI

6.1. BODRUM KATLAR DÂHİL YAPI İNŞAAT ALANI TOPLAMDA %5'İ, HER BİRİ İÇİN MUVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAYAN ÇOK AMAÇLI SALON, MESCİT, LOKANTA, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, TUVALET, ÇEŞME, PERGOLA, KAMERİYE, MANGAL, PİKNİK MASASI, ALANIN İŞLEVİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE BETON VEYA BETONARME TEMEL İÇERMİYEN SPOR ALETLERİ İLE İLGİLİ BAKANLIKÇA BELİRLENEN USUL VE ESASLARA UYGUN YÜRÜYÜŞ VE KOŞU PARKURU VB. İÇEREN ÖZEL TESİS YAPILMASINA UYGUN ALANLARDIR.

6.2. YAPILAŞMA KOŞULLARI: EMSAL:0.05, YENÇOK:4.50 METREDİR.

7. TEKNİK ALTYAPI ALANI: 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, TRAFO, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VEYA KAPALI OTOPARK KULLANIŞLARINA VERİLEN GENEL İSİMDİR. BU ALANDA E=0.50 YENÇOK=2 KAT OLACAKTIR. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.

8. TRAFO ALANLARINDA “ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. BU ALANLARDA TESİS EDİLECEK TRAFO BİNALARININ DIŞ CEPHE VE ÇATI GÖRÜNÜMÜ İLGİLİ BELEDİYESİ TARAFINDAN BELİRLENECEK OLAN BÖLGE MİMARİ KARAKTERİNE UYGUN ÇEVRE ÖZELLİKLERİNİ TAŞIYACAK NİTELİKTE OLACAKTIR. TRAFO BİNASININ GÜVENLİK TEDBİRLERİNDEN YATIRIMCI KURULUŞ SORUMLUDUR.

9. III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARINDA, İNŞAAT İZNİ VERİLMEDEN ÖNCE İLGİLİ MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ UZMANLARI TARAFINDAN SONDAJ KAZISI GERÇEKLEŞTİRİLECEK, SONDAJ SONUCU, VARSA KAZI BAŞKANININ GÖRÜŞLERİ İLE BİRLİKTE KORUMA BÖLGE KURULUNA İLETİLİP, KURUL KARARI ALINDIKTAN SONRA UYGULAMAYA GEÇİLEBİLECEKTİR. BU AŞAMADA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA,

FAALİYETLERİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ'NE; TABİAT VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE İSE İLGİLİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NE BİLDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

10. DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLAR: SAHİP OLDUKLARI DOĞAL VE TOPOĞRAFİK ÖZELLİKLERİ NEDENİYLE BÜTÜNCÜL OLARAK DOĞAL KARAKTERİNİN KORUNMASI ÖNGÖRÜLEN ALANLARDIR. BU ALANLARDA BOZULMAYA NEDEN OLACAK MÜDAHALELERDE BULUNULAMAZ, HİÇBİR YAPI YAPILAMAZ.

11. 05.04.2013 TARİHİNDE ONAYLANAN “MUĞLA İLİ, DATÇA İLÇESİ, DATÇA MAHALLESİ, KARGI MEVKİİ, 213 ADA 1 PARSEL UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU”NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. JEOLJİK AÇIDAN ÖNLEMLİ ALANLAR (ÖA-2.3) VE UYGUN OLMAYAN ALANLAR (UOA-2.2) İÇİN BELİRLenen YAPILAŞMA KOŞULLARINA VE ÖNERİLERE UYULMASI ZORUNLUDUR. YAPILARA ESAS PROJELERİN YAPILMASINDA ÖNCE PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI, YAPILARIN ZEMİN ETÜT SONUÇLARINA GÖRE PROJELENDİRİLMESİ ESASTIR.

12. İÇME-KULLANMA SUYU İHTİYACI, ATIK SULARIN BERTARAFI VE YAĞMUR SUYU ÖNLEMLERİ MUĞLA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ GÖREV, YETKİ VE SORUMLULUKLARI ÇERÇEVESİNDE KARŞILANINCAYA KADAR GEÇİCİ BİR SÜRELİ BİLE OLSA KAMU KAYNAKLARININ ETKİN, EKONOMİK VE EFEKTİF KULLANILMASI, YATIRIM VE HİZMET SÜREKLİLİĞİNİN SAĞLANMASI AMACIYLA YÜRÜRLÜKTEKİ MEVZUAT UYARINCA İLGİLİSİ/İLGİLİLERİ VEYA YATIRIMCI KURUM/KURULUŞ TARAFINDAN MUĞLA SU VE KANALİZASYON İDARESİNİN BİLGİSİ VE UYGUN GÖRDÜĞÜ ŞEKİLDE KARŞILANACAKTIR.

13. MUĞLA SU VE KANALİZASYON İDARESİ'NCE 2560 SAYILI KANUN'UN 18'İNCİ MADDESİ UYARINCA DÜZENLENEN “SU VE KANALİZASYON DURUM BELGESİNDE” İÇME-KULLANMA SUYU VE/VEYA ATIK SU HİZMETİ SUNULAMAYACAĞI GÖRÜLEN PARSELLERE YAPI RUHSATI VEYA İZNİ VERİLMEZ.

14. PLANLAMA ALANINDA ‘AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK’ HÜKÜMLERİNE VE ‘TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ’ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

15. KULLANIM ALANLARINDA OTO PARK İHTİYACI OTO PARK YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLACAK ŞEKİLDE ADA İÇERİSİNDE ÇÖZÜLECEKTİR.

16. UYGULAMA İMAR PLANI HATLARI VE MÜLKİYET HATLARI ARASINDAKİ 3 M YE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARI UYGULAMA SIRASINDA ÇÖZÜMLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.



17. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA ÇEVRESİNDE YÜRÜRLÜKTE OLAN 1/1.000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.