



T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

30.03.2026

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

30.03.2026 tarihinde saat 11:00'da Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezi VİP Salonunda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 06.03.2026 tarihli ve E-81441201-115.01.06-530438 sayılı yazısı ile Meclise sunulan, Belediye Meclisimizin 12.03.2026 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "Marmaris Belediye Meclisinin 20.10.2025 tarihli ve 125 sayılı Meclis Kararıyla uygun görülen İlimiz, Marmaris ilçesi, Tepe Mahallesi, mülkiyeti Marmaris Belediye Başkanlığına ait olan 420 ada, 6 parsel için hazırlanan UİP-481126785 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8'inci maddesi uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 06.03.2026 tarihli ve E-81441201-115.01.06-530438 sayılı yazısında;

- İlgi : a) Marmaris Belediye Başkanlığının 20.10.2025 tarihli ve 125 sayılı Meclis Kararı.
b) Marmaris Belediye Başkanlığının 24.11.2025 tarihli ve E-41823250-115.01.06-118707 sayılı yazısı.

İlgi (b)'de kayıtlı yazı ile; İlimiz, Marmaris ilçesi, Tepe Mahallesi, mülkiyeti Marmaris Belediye Başkanlığına ait olan 420 ada, 6 parsel numaralı taşınmaz meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Belediye Hizmet Alanı (Sosyo-Kültürel Tesis Alanı ve Katlı Otopark Alanı)" kullanımında olan taşınmaza ilişkin yapılan analizler sonucunda bölgenin otopark ihtiyacının karşılanması ve kamu hizmetlerinin etkin bir şekilde yürütülebilmesi amacıyla söz konusu taşınmazın "Belediye Hizmet Alanı (Katlı Otopark Alanı)" olarak düzenlenerek araç sayısı bakımından kapasitesinin artırılmasına yönelik imar planı değişikliği yapılması ihtiyacının olduğu belirtilerek hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği taslağı ile Uygulama İmar Planında yapılan düzenlemeden kaynaklı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği taslağı teklif dosyalarının eş zamanlı değerlendirilebilmesi için Marmaris Belediye Meclisinin İlgi (a) Meclis Kararı alınmış olduğu bildirilerek, anılan Meclis Kararı ile birlikte; plan teklifine ait gerekli tüm bilgi ve belgeler tarafımıza gönderilmekte olup, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7. maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddeleri kapsamında gerekli işlemlerin Büyükşehir Belediye Meclisimize sunulması talep edilmektedir.

İlgi (a)'da kayıtlı Meclis Kararında "... İlçemiz, Tepe Mahallesi, 420 ada 6 parsel numaralı, meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda B.H.A. Belediye Hizmet Alanı (Sosyo-Kültürel Tesis Alanı ve Katlı Otopark Alanı) kullanımında olan taşınmaza ilişkin yapılan analizler sonucu, bölgenin otopark ihtiyacının karşılanması ve kamu hizmetlerinin etkin bir şekilde yürütülebilmesi amacıyla, söz konusu taşınmazın, katlı otopark alanı olarak düzenlenerek, araç sayısı bakımından kapasitesinin artırılmasına yönelik imar planı değişikliği yapılması ihtiyacı olduğu, bu doğrultuda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği taslağı ile, Uygulama İmar Planı'nda yapılan düzenlemeden kaynaklı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği taslağı teklif dosyalarının, eş zamanlı değerlendirilebilmesi için, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletilmesi hususunun görüşülmesi ile ilgili olarak;

İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce hazırlanan, TEKLİF-481107083 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli nazım imar planı taslağı ve nazım imar planı taslağı teklifine uygun olarak hazırlanan TEKLİF-481107074 plan işlem numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı taslağının uygun olduğuna, teklif dosyalarının (1/5000-1/1000) eş zamanlı değerlendirilebilmesi için Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletilmesinin uygun olduğuna, 5216 sayılı Kanunu'nun 7. maddesi ve 3194 Sayılı İmar



T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

30.03.2026

*Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım yönetmeliği gereğince değerlendirilmesine, işaretle yapılan oylama sonucunda **OY BİRLİĞİ** ile karar verildi.*” denilmektedir.

Başkanlığımızca yapılan incelemede; imar planına değişikliğine konu alanın Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında yaklaşık olarak “*Kentsel Yerleşme Alanı*” kullanımında olduğu,

Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.07.2021 tarih ve 150 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde “*Belediye Hizmet Alanı*” kullanımında,

Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.07.2021 tarih ve 151 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde *Emsal: 0.90* ve *Y_{ençok}: 10.50 m* yapılaşma koşulları ile “*Belediye Hizmet Alanı (Sosyo-Kültürel Tesis Alanı ve Katlı Otopark Alanı)*” kullanımında kaldığı tespit edilmiştir.

Teklif imar planına ilişkin dosyasında; İklim Değişikliği ve Sıfır Atık Dairesi Başkanlığı, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı, Etüt ve Projeler Dairesi Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı ve Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir.

Yukarıda anılan kurum/kuruluş görüşlerine göre;

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün 03.02.2026 tarihli ve E-93846640-115.01.06-263930 sayılı yazısında: “... Dosyasında yapılan incelemede, plan değişikliğine konu Marmaris İlçesi, Tepe Mahallesi 420 ada 6 parsel no.lu taşınmaz içerisinde Kurumumuza ait herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapısı bulunmamakta olup bölgenin içme ve kullanma suyu ihtiyacı ile atık sularının bertarafını sağlayan şebeke hatlarının taşınmazın cephesinde mevcutta bulunan imar yolu güzergahlardan geçtiği tespit edilmiştir.

Bu sebeple, otopark alanında alan büyüklük artışıyla değil, kat artışı ile araç sayısı bakımından kapasitesinin artırılması ve otopark ihtiyacının karşılanması amacıyla hazırlandığı mütalaa edilen plan değişikliği çalışmalarına esas Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.”,

Ulaşım Dairesi Başkanlığının 02.03.2026 tarihli ve E-21365915-115.01.06-527369 sayılı yazısında; “... Bahse konu plan kapsamında hazırlanan trafik etüdü uygun değerlendirilerek, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan taslağında yer alan Katlı Otopark Alanına ilişkin Otopark Yönetmeliği 4 (n) maddesi kapsamında 2026/1-5 sayılı UKOME kararı alındığı ...” denilmektedir.

Marmaris Belediye Başkanlığınca hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine yönelik Daire Başkanlığımızca yapılan incelemeye göre;

Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.07.2021 tarih ve 150 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde “*Belediye Hizmet Alanı*” ve kullanımında, Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.07.2021 tarih ve 151 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde *Emsal: 0.90* ve *Y_{ençok}: 10.50 m* yapılaşma koşulları ile “*Belediye Hizmet Alanı (Sosyo-Kültürel Tesis Alanı ve Katlı Otopark Alanı)*” kullanımında kalan planlama alanı “... Plan bütünlüğü korunarak otopark ihtiyacının karşılanması amacıyla plan değişikliğinin hazırlandığı, hazırlanan imar planı değişikliği ile “*B.H.A. (Katlı Otopark Alanı)*” artırılarak teknik altyapı alanları artırıldığı belirtilerek yapılan düzenleme ile otopark alanında, alan büyüklük artışıyla değil katlı olarak düzenlenmesiyle araç sayısı bakımından kapasitesinin artırılması amacıyla” 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin hazırlandığı,

Bununla birlikte, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 10. maddesinin 1. fıkrasında “*Her türlü mekânsal plan, kendi kademesinin ve yapılış amacının gerektirdiği çizim ve gösterim tekniğine göre hazırlanır.*” ve 2. fıkrasında “*Planlar, Bakanlıkça belirlenen ve EK-1 Gösterimler başlığı altında yer alan*



T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

30.03.2026

*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.” hükümlerine istinaden **EK-1d Uygulama İmar Planı Gösterimleri**’nin *Açıklamalar* başlıklı 5. maddesinde “Belediye Hizmet Alanı kapsamında kalan kullanımlarından uygulama imar planında belirlenecek kullanım parantez içinde belirtilir.” denildiğinden Belediye Hizmet Alanı içerisinde yer alan alt kullanımın Uygulama İmar Planında parantez içi gösterimle belirlenmesi mümkün olup, bahse konu plan değişikliği teklifindeki kullanım kararındaki değişiklik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarında herhangi bir düzenleme yapılmasını gerektirmemektedir.*

Marmaris Belediye Başkanlığınca hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin plan değişikliği sınırı içerisinde mevcut kullanım amacına esas herhangi bir düzenleme yapılmadığı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin plan değişikliği sınırı içerisinde mevcut alt kullanım amacına ve yapılaşma koşullarına esas düzenleme yapıldığı,

Mevcut onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 420 Ada 1 Parselin toplam inşaat alanı katsayısı E: 0.90 ve maksimum yapı yüksekliği $Y_{\text{ençok}}$: 10.50 m. ve parselin yapı yaklaşma mesafelerinin tüm cephelerden 5’er metre olarak planlı olduğu,

Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin bahse konu parselin mevcut kullanım amacının “Belediye Hizmet Alanı (Sosyo-Kültürel Tesis Alanı ve Katlı Otopark Alanı)” kullanımının “Belediye Hizmet Alanı (Katlı Otopark Alanı)” olarak düzenlendiği,

Ayrıca, söz konusu teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile maksimum yapı yüksekliğinin $Y_{\text{ençok}}$: 12.50 m ve gömülü bodrum katlarında maksimum 3 kat olmak kaydıyla düzenlenmiş olduğu ve mevcut yapı yaklaşma mesafelerinin parselin mahreç aldığı 20 m, 15 m ve 7 m’lik imar yollarından 5 m önerildiği, “Park” kullanımının bulunduğu cepheden ise herhangi bir çekme mesafesinin önerilmediği ve buna yönelik “B.H.A. olarak teknik hizmetlere ayrılmış alanlarda ise plan üzerinde belirtilmiş olan (Su Deposu, Terfi Merkezi, İtfaiye, Bakım ve İkmal İstasyonu, **Katlı Otopark vb.)** kullanımlar yer alacaktır.

B.H.A. Katlı Otopark Alanı olarak düzenlenen ve plan üzerinde yapı yaklaşma mesafesi belirtilmeyen alanlarda yapı yaklaşma mesafesi şartı aranmaz.” şeklinde plan hükmü düzenlendiği,

Bahse konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği taslağının Otopark Yönetmeliği’nin 4 (n) maddesi kapsamında 2026/1-5 sayılı UKOME kararı ile yapılan değerlendirme ile uygun olduğuna OYBİRLİĞİ ile karar verildiği,

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine ilişkin 2 (iki) adet plan hükmü düzenlendiği,

Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 14.02.2020 tarihinde onaylanan Muğla İli, Marmaris İlçesi, Merkez Mahallesi ve Armutalan, Camiavlu, Sinan ve Siteler Mahalleleri sınırları içerisinde yaklaşık 721 Hektar alan için “İmar Planına Esas Mikro bölgeleme Etüt Raporu”nda planlama alanı yerleşime uygunluk açısından “*Önlemlili Alan - I.I*” olarak tanımlanmış olduğu tespit edilmiştir.

Ek olarak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü’nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında plan müellifince plan teklifine ait bahse konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi için UİP-481126785 sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alındığı tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Marmaris Belediye Meclisinin 20.10.2025 tarihli ve 125 sayılı Meclis Kararıyla uygun görülen İlimiz, Marmaris ilçesi, Tepe Mahallesi, mülkiyeti Marmaris Belediye Başkanlığına ait olan 420 ada, 6 parseli yönelik hazırlanan UİP-481126785 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nun 7/b ile 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8’inci maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince



T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

30.03.2026

incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: Marmaris Belediye Meclisinin 20.10.2025 tarihli ve 125 sayılı Meclis Kararıyla uygun görülen İlimiz, Marmaris ilçesi, Tepe Mahallesi, mülkiyeti Marmaris Belediye Başkanlığına ait olan 420 ada, 6 parseli yönelik hazırlanan UİP-481126785 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi; yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi 06.03.2026 tarihli ve E-81441201-115.01.06-530438 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 30.03.2026