



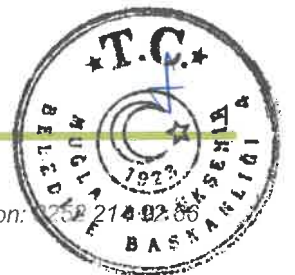
**MUĞLA İLİ, MARMARİS İLÇESİ, ARMUTALAN MAHALLESİ,
(3260 PARSEL) İLKOKUL VE ORTAOKUL ALANI AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**



İÇİNDEKİLER

EKLER LİSTESİ	2
1.PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
2. İDARİ SINIRLAR	3
3. GENEL JEOLJİK-DOĞAL YAPI VE ÇEVRESEL BİLGİLER.....	6
3.1.Jeolojik Durum.....	6
3.2. İklimi ve Bitki Örtüsü	7
4. MÜLKİYET BİLGİSİ	9
5. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	9
6. KORUMA ALANLARI.....	12
7. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN KURUM GÖRÜŞLERİ	12
8. PLANLAMA YAKLAŞIMLARI.....	17

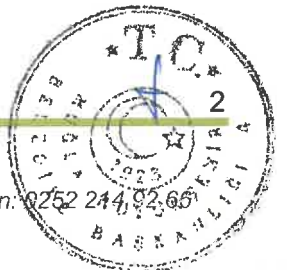




EKLER LİSTESİ

Ek 1: Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Fiziki Harita Üzerindeki Yeri.....	4
Ek 2: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü Üzerindeki Yeri.....	5
Ek 3: Planlama Alanına Ait Yerleşime Uygunluk Haritası.....	8
Ek 4: Planlama Alanının Aydın- Muğla- Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu.....	10
Ek 5: Planlama Alanının Muğla İli 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonundaki Konumu	11

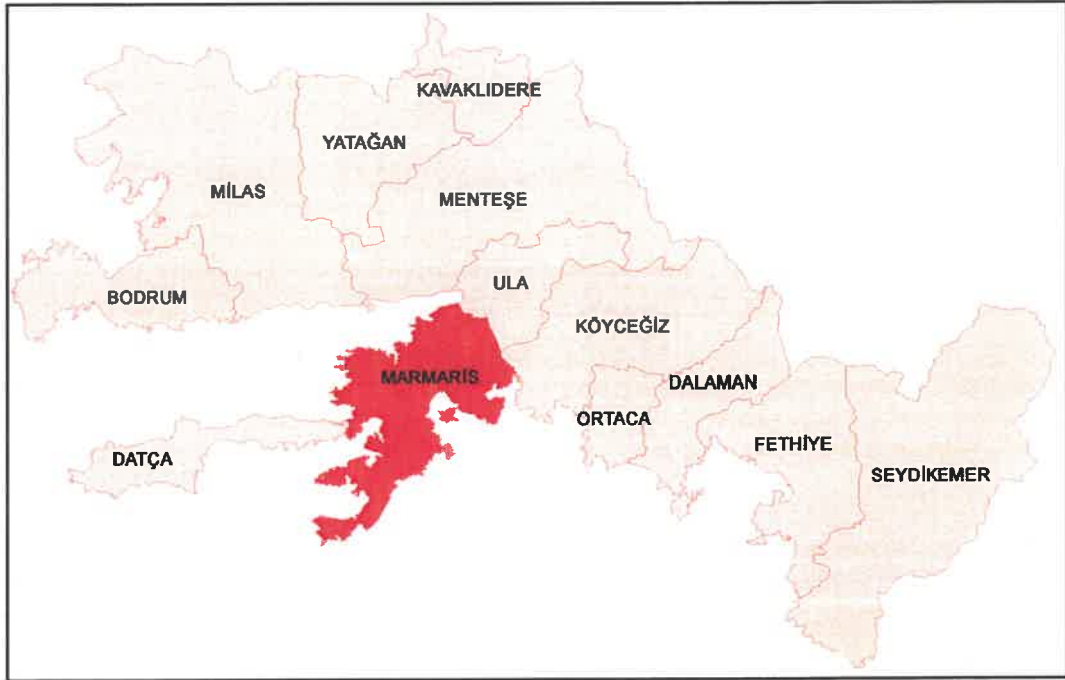




1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Muğla ili; Marmaris İlçesine bağlı Armutalan Mahallesi'nde, 3260 parsel numaralı hazine adına kayıtlı 5513,83 metrekarelik taşınmazdır. İl; kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşudur. İlin topraklarının büyük bir kısmı Ege Bölgesi'nde, küçük bir kısmı ise Akdeniz Bölgesi'nde yer almaktadır.

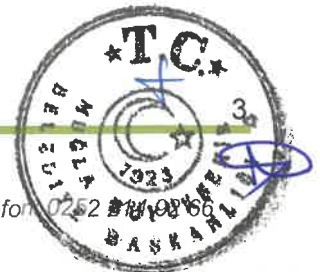
Muğla ili; 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 Sayılı Kanunla büyükşehir statüsüne girmiş olup, toplam 13 ilçeden oluşmaktadır. İlin merkez ilçe ile Yatağan ve Kavaklıdere dışındaki tüm ilçeleri Ege ya da Akdeniz sahillerinde, uluslararası öneme sahip turistik noktalarlardır. Merkez ilçe olan Menteşe, Milas ve Kavaklıdere ilçeleri ile komşudur. Planlama alanı Marmaris ilçesinde, kent merkezine yakın konumda yer almakta olup, ilçenin yüzölçümü yaklaşık 906 kilometrekaredir.



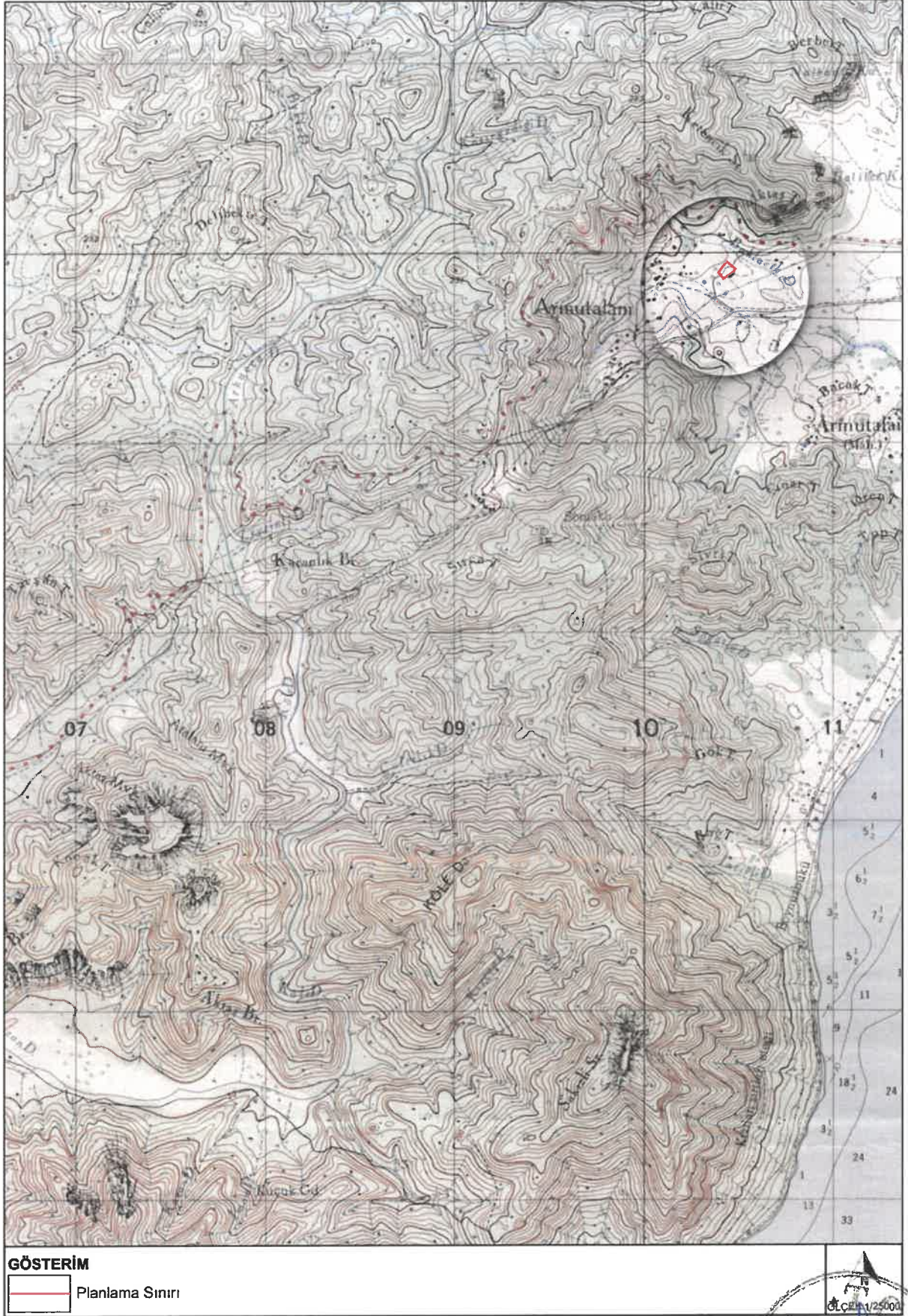
Harita 1: Muğla İli İlçelerin Konumu

2. İDARİ SINIRLAR

Planlama alanına konu taşınmazın içerisinde konumlandığı Muğla İli, 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 Sayılı Kanunla büyükşehir statüsüne girmiş olup, taşınmaz bu ilçelerden Marmaris İlçesi, Armutalan Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta iken 13 Eylül 2019 tarih ve 30887 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 12.09.2019 tarihli 1532 sayılı Cumhurbaşkanı Kararının eki karar ile 'Muğla Marmaris ve Çevresi Turizm Alanı, Muğla, Marmaris ve Çevresi Turizm Merkezi olarak tespit ve ilan edilerek sınırları yeniden belirlenmiştir. Buna göre taşınmazın bulunduğu alan Turizm Merkezi dışında kalmaktadır. Bu sebeple ilçede hizmetler, büyükşehir, ilçe belediyesi eliyle (Büyükşehir yasası, büyükşehir ve ilçe belediyelerinin yürüttükleri hizmet türlerini birbirinden ayırmıştır) yürütülmektedir.



Ek 1: Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Fiziki Harita Üzerindeki Yeri

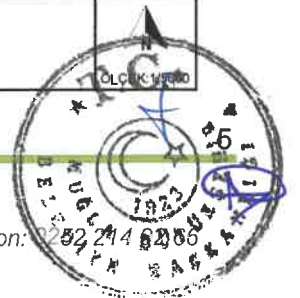


Ek 2: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü Üzerindeki Yeri



GÖSTERİM

 Planlama Sınırı



3. GENEL JEOLJİK-DOĞAL YAPI VE ÇEVRESEL BİLGİLER

3.1. Jeolojik Durum

Muğla İli, Marmaris İlçesi, Merkez Mahallesi ve Armutalan Mahallesi sınırları içerisinde yaklaşık 721 Hektar alan için " İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" ile inceleme alanının yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmesi; olası jeolojik tehlikeleri ve zeminin mühendislik parametreleri belirlenerek 113 ha alan olan Marmaris Merkez Mahallesi ve Armutalan Mahallesine altlık oluşturacak şekilde gerekli arazi incelemeleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler, laboratuvar verileri kullanılarak, yapılan jeolojik – jeoteknik değerlendirmeler sonucunda yerleşime uygunluk durumu hazırlanmıştır. Çalışma alanına yönelik İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince 14.02.2020 tarihinde onaylanmıştır. Yapılan arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler, laboratuvar verileriyle yapılan hesaplamalar sonucunda yapılan jeolojik-jeoteknik değerlendirmelerle inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından beş (5) kategoride değerlendirilmiştir;

- Önlemler Alan 1.1 (ÖA - 1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar
- Önlemler Alan 2.1 (ÖA - 2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar
- Önlemler Alan 2.2 (Ö.A-2.2) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar
- Önlemler Alan 5.1 (ÖA - 5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme-Oturma Sorunlu Alanlar
- Uygun Olmayan Alanlar 2.1 (UOA-2.1): Heyelan Riskli Bölgeler

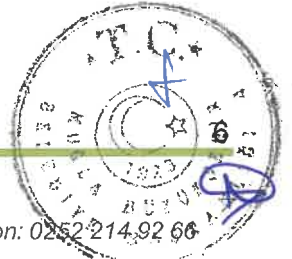
Planlama alanı önlemler alan 5.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme-Oturma vb. Sorunlu Alanlar) içerisinde yer almaktadır.

Bu alanlar Kuvaterner yaşlı Alüvyona ve plaj oluşuklarına ait birimlerden oluşan, topografik eğimin %0-10 arasında olduğu alanlardır. Söz konusu alanda 1.00-13.00 metreler arasında yeraltı suyuna rastlanılmıştır.

Bu alanlarda yapılan sıvılaşma analizlerinde sıvılaşma riski belirlenmemiştir. Ancak Alüvyona ve plaj oluşuklarına ait birimler yanal ve düşey yönde değişim göstereceğinden zemin etütlerinde sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak irdelenmelidir.

Alüvyon (Qal) birimlerin yanal ve düşey yönde değişim gösterdiği ve heterojen bir yapı sunduğu kumlu seviyelerin gevşek-orta sıkı-sıkı-çok sıkı ve killerin yüksek plastik özellikte, çok yumuşak-yumuşak-sıkı-sert-çok sert kıvamlı, orta sıkışabilir özellikte olduğu belirlenmiştir. Ayrıca killer orta-yüksek şişme özelliğine sahiptir. Yapılan oturma hesaplarında bu alanlarda yer yer oturma değerlerinin kabul edilebilir sınırları aştığı belirlenmiştir.

Plaj Oluşukları (Op) birimlerde kumlu seviyelerin gevşek-orta sıkı-sıkı özellikte olduğu belirlenmiştir.



Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından "**Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme-Oturma vb. Sorunlu Alanlar**" olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarda "**ÖA-5.1**" simgesiyle gösterilmiştir.

Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme-Oturma vb. Sorunlu (Ö.A-5-1) alanlarda:

- Bu alanlardaki birimlerde yapılan laboratuvar ve arazi deneyleri sonucu elde edilen verilerle yapılan değerlendirme ve hesaplarda orta ve yüksek şişme problemi ile karşılaşılabileceği ayrıca yapılan oturma hesaplarında elde edilen oturma miktarlarının yer yer kabul edilebilir sınırları aştığı belirlenmiştir. Zemin etüt çalışmalarında şişme problemi ve oturma sorununa karşı ayrıntılı çalışmaların yapılarak uygun zemin iyileştirme yöntemlerinin belirlenmesi gerekmektedir.
- Yüzey ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı. uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü hesabı, sıvılaşma analizi) temel ve zemin etüt çalışmalarında irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- İnşaat kazısı öncesi yol ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.

İnceleme alanında yapılan tüm yapılar için için " Afet Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik ve Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır. Bu çalışma, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Merkez Mahallesi ve Armutalan Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 5 adet 1/5000 ölçekli ve 41 adet 1/1000 ölçekli paftada sınırları belirtilen yaklaşık 721 Hektar alan için hazırlanan "İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu " olup; zemin ve temel etüt raporu yerine kullanılamaz.

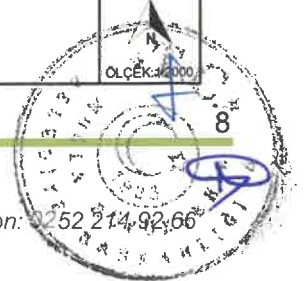
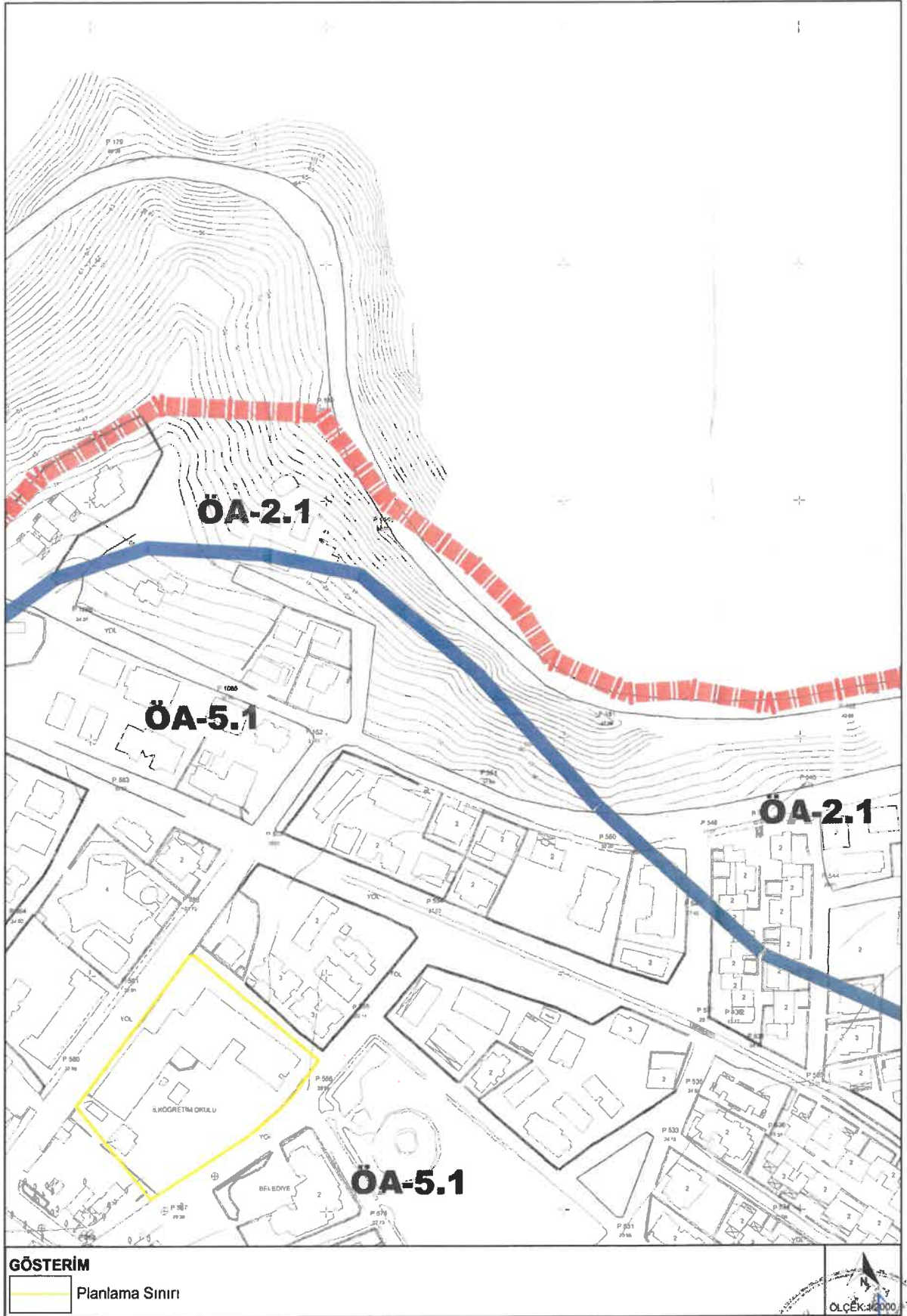
3.2. İklimi ve Bitki Örtüsü

Muğla İlinde Akdeniz İklimi hâkimdir. Akdeniz İklimi ve enlem etkisine bağlı olarak yazları artan sıcaklık değerleri, kışları deniz etkisine ve yüksekliğe bağlı olarak kıyılarda ılık, dağlık kesimler de düşüktür. Akdeniz iklimine özgü yağış rejiminin gözlenen ilde kışlar bol yağışlı geçmektedir. Muğla İli yıllık toplam ortalama yağış miktarı bakımından ülkemizde dördüncü sırada yer almaktadır.

İl merkezinin güneyinde kalan Marmaris ilçesinde ise sıcak ve ılıman bir iklim hâkimdir; Kış aylarında yaz aylarından çok daha fazla yağış düşmektedir.



Ek 3: Planlama Alanına Ait Yerleşime Uygunluk Haritası



4. MÜLKİYET BİLGİSİ

Planlama alanı; Muğla İli, Marmaris İlçesi, Armutalan Mahallesi'nde, yer alan 3260 parsel numaralı 5513,83 metrekarelik taşınmazdır. Söz konusu taşınmaz, hazine adına kayıtlıdır.

5. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Planlama alanında içerisinde kaldığı bölgeye ait onaylı Aydın-Muğla- Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/125000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmakta olup, aşağıda planlama alanının bu planlardaki konumlarına ilişkin bilgi ve ekler verilmiştir.

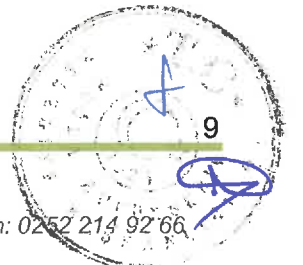
- **Aydın - Muğla - Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı;**

09.03.2011 tarihle onaylı 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği yapılarak (N19, O23 Plan Paftaları, Plan Hükümleri ve Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 644 Sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7.maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Oluru ile 15.05.2017 tarihinde onaylanmış planda alan; O-20 nolu paftasında 'Kentsel Yerleşik Alan' kullanımında kalmaktadır.

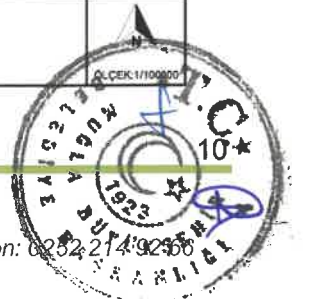
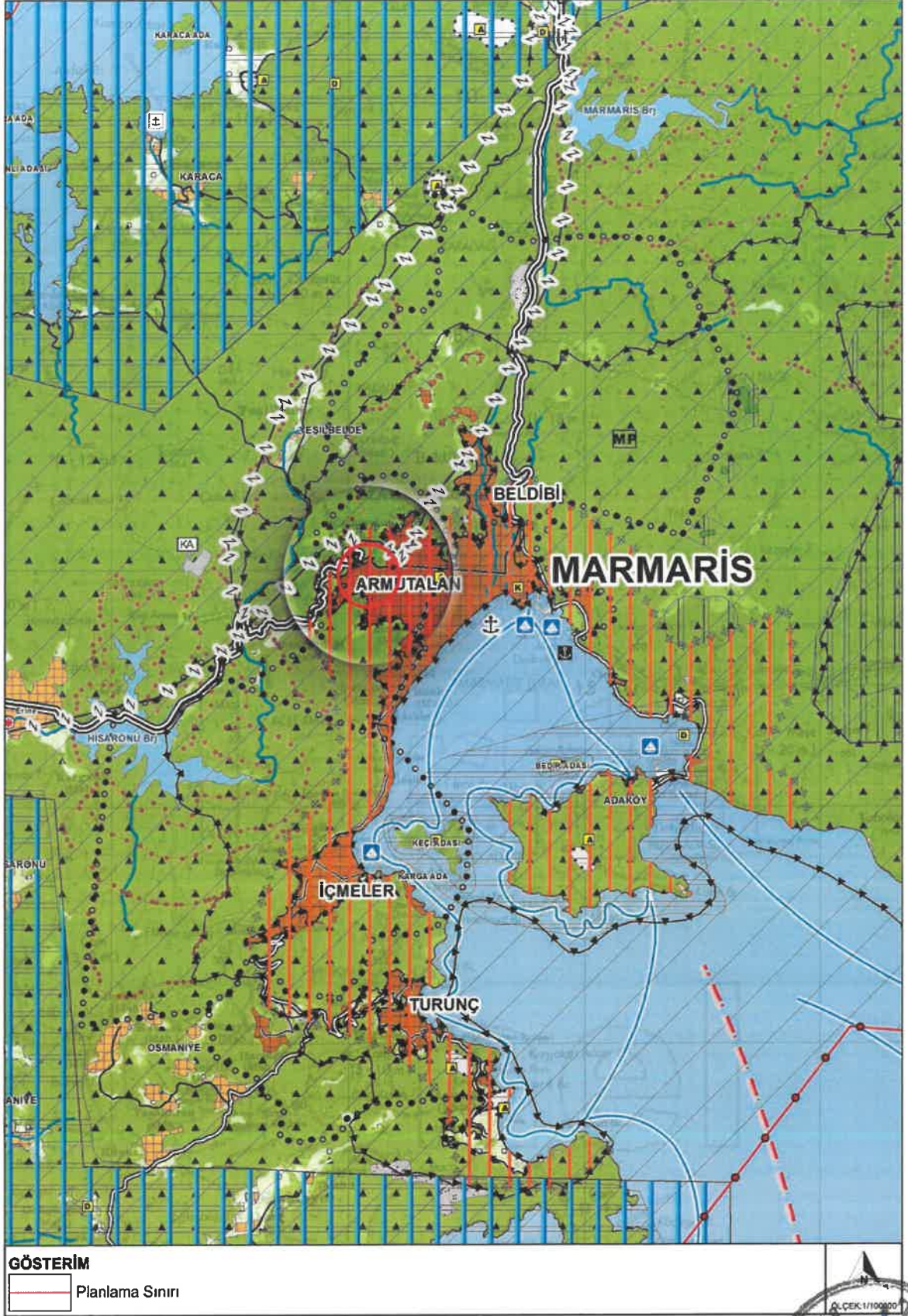
- **Muğla İli 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Planı;**

Muğla İli 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 29.09.2015 tarih ve 341 sayılı Belediye Meclis Kararı onaylanarak, 10.03.2016 tarih ve 124 sayılı Belediye Meclis Kararı ile kesinleşmiştir. Söz konusu planın onayından sonra 13 Eylül 2019 tarih ve 30887 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 12.09.2019 tarihli 1532 sayılı Cumhurbaşkanı Kararının eki karar ile 'Muğla Marmaris ve Çevresi Turizm Alanı, Muğla, Marmaris ve Çevresi Turizm Merkezi olarak tespit ve ilan edilerek sınırları yeniden belirlenmiştir. Buna göre taşınmazın bulunduğu alan Turizm Merkezi dışında kalmaktadır.

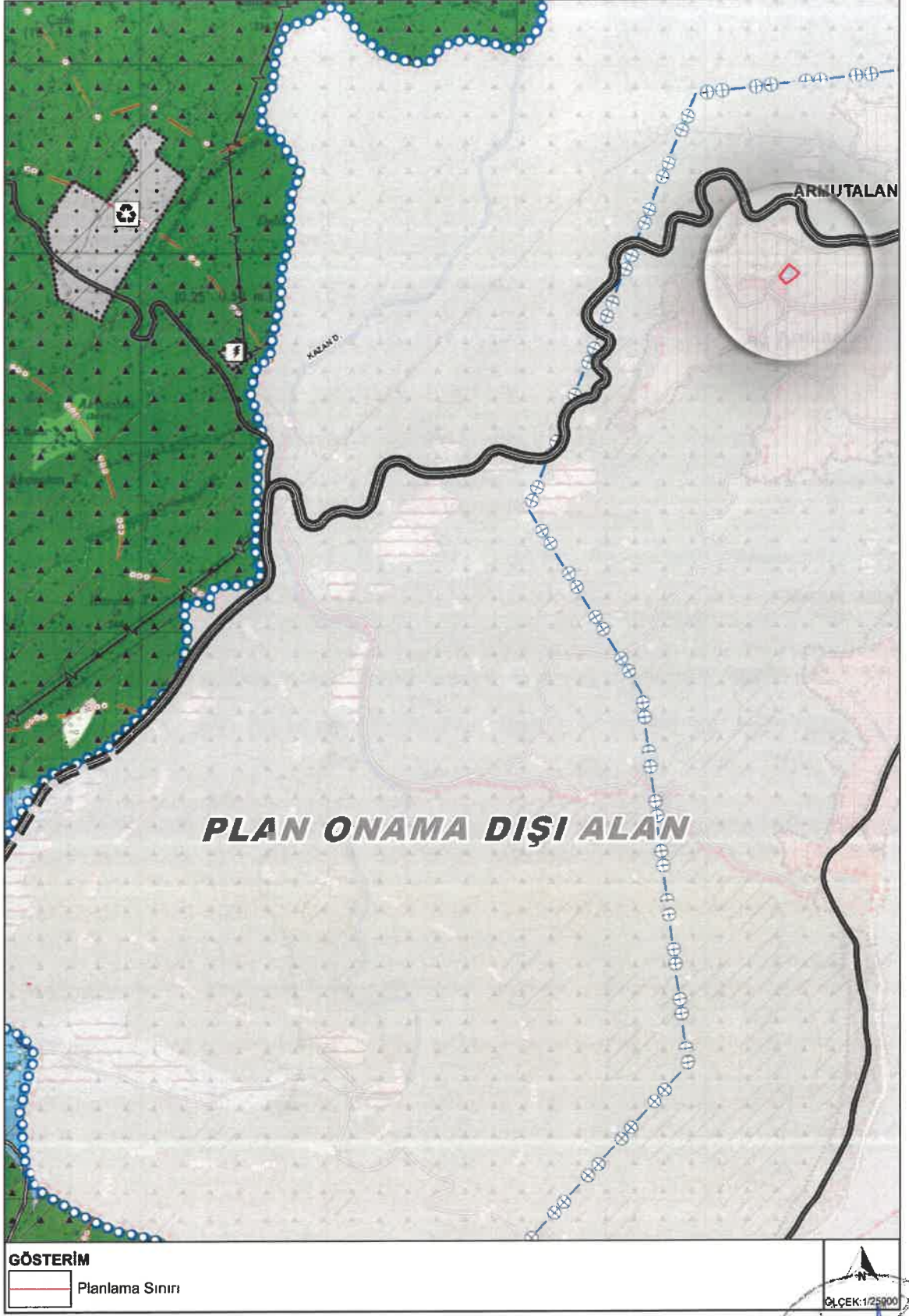
- 27.01.2016 tarihinde onaylanan Marmaris ve Çevresi Turizm Alanı Armutalan 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Muğla 2. İdare Mahkemesinin 31.05.2018 tarih ve 2018/1262 sayılı kararı gereği iptal edilmiştir. Bu sebeple alana ait yürürlükte olan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.



Ek 4: Planlama Alanının Aydın- Muğla- Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu



Ek 5: Planlama Alanının Muğla İli 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonundaki Konumu



6. KORUMA ALANLARI

Söz konusu planlama alanında herhangi doğal, arkeolojik ya da kentsel bir koruma alanı bulunmamaktadır.

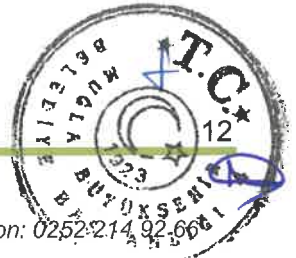
7. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN KURUM GÖRÜŞLERİ

Muğla Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 10.01.2023 tarih ve 5490576 sayılı cevabı yazısında söz konusu planlama alanının; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında tespit ve tescil edilen herhangi bir tabiat varlığı ve/veya doğal sit alanında, 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun 9. Maddesine göre Bakanlar Kurulu kararı ile ilan edilen herhangi bir özel çevre koruma bölgesinde veya 2873 sayılı Kanun kapsamında ilan edilen Milli Park sınırları içinde bulunmadığı, 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. Maddesi uyarınca tanımlanan görev ve yetkiler bakımından sakınca olmadığı, bununla birlikte 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikleri ve meri mevzuata uygun olarak ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınması koşuluyla söz konusu alanda planlama çalışması yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

Marmaris Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 12.01.2023 tarih ve 47957 sayılı cevabı yazısında, söz konusu taşınmazı da kapsayan 27.01.2016 tarihinde onaylanan Marmaris ve Çevresi Turizm Alanı Armutalan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu, Muğla 2. İdare Mahkemesinin 31.05.2018 tarih ve 2018/1262 sayılı kararı gereği iptal edilmiş olduğundan, bahse konu taşınmazı kapsayan yürürlükte imar planı bulunmadığı;

Bahse konu mahkeme kararıyla iptal edilen imar planı sınırları içinde; bütüncül bir planlamanın ve öncelikle 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı çalışmasının ivedilikle tamamlanması zaruriyet yaratmakla birlikte, söz konusu taşınmaz üzerinde yapılması planlanan "İlkokul ve Ortaokul" amaçlı imar planı çalışmasının yürütülmesinde ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri ve ilgili mevzuat çerçevesinde, kamu yararı taşıması, kamu hizmetlerinin sağlıklı bir şekilde yürütülebilmesi ve sürecin ivedilikle tamamlanmasının sağlanması gerekliliği münasebetiyle sakınca görülmediği, söz konusu taşınmaza ilişkin, Hukuk İşleri Birimi'nce Hazine adına kayıtlı taşınmaz ile ilgili devam etmekte olan davaya ve/veya mahkeme kararlarına rastlanmadığı belirtilmiştir.

Muğla Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 13.01.2023 tarih ve 468330 sayılı cevabı yazısında söz konusu alanda planlama çalışması yapılmasında 7269 sayılı Yasa ve ilgili Yönetmelik hükümlerine göre herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.



ADM Dağıtım A.Ş.'nin 16.01.2023 tarih ve 1695 sayılı cevabı yazısında söz konusu planlama alanına Şirket sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği , bu tesislerin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması gerektiği; bu itibarla söz konusu parselde İlkokul ve Ortaokul Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Türkiye Elektrik Dağıtım AŞ Genel Müdürlüğü TEDAŞ

1. Bölge Müdürlüğü'nün 24.03.2023 tarih ve 642671 sayılı cevabı yazısında Bölge Müdürlüğü'nün sorumlu olduğu Dağıtım Bölgesi İşletme Hakkının 15.08.2008 tarihi itibariyle ADM EDAŞ'a devredildiği, özelleştirme sonrasında enerji tesislerinin işletme ve bakım faaliyetlerinin elektrik dağıtım lisansı sahibi ADM EDAŞ tarafından yürütüldüğü, bu sebeple söz konusu taşınmazlar için ADM Elektrik Dağıtım AŞ'nin vermiş olduğu şirket görüşünün yeterli olduğu, ayrıca kurum tarafından tekrar kurum görüşü verilmesine gerek olmadığı belirtilmiştir.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 06.02.2023 tarih ve 181555 sayılı cevabı yazısında ilgili Daire Başkanlıklarından planlama alanına yönelik bilgi ve görüşler istenmiş olup;

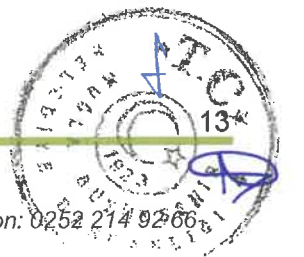
Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 03.01.2023 tarih ve 173099 sayılı cevabında mevcut ve planlanan herhangi bir faaliyetin bulunmadığı, ayrıca 2872 sayılı Çevre Kanunu'na, ilgili yönetmelik ve diğer mer'î mevzuat hükümlerine uyulması, Büyükşehir Belediyesinin mevcut ve planlanan projelerini olumsuz yönde etkilememsi, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerektiği;

Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 05.01.2023 tarih ve 173650 sayılı cevabı yazısında Muğla Büyükşehir Belediyesi yetki, görev ve sorumluluğunda bulunan yol ağının yer almadığı, "İlkokul ve Ortaokul Alanı" amaçlı imar planı çalışmaları yapılmasında sakınca bulunmadığı;

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 06.01.2023 tarih ve 173866 sayılı cevabı yazısında "İlkokul ve Ortaokul Alanı" amaçlı imar planı çalışmalarına konu alanın mücavirinde mülkiyeti Belediyeye ait taşınmazın bulunmadığı, plan çalışmalarının uygun mütalaa edildiği;

Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın 06.01.2023 tarih ve 174055 sayılı cevabı yazısında söz konusu alanda Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na ait herhangi bir sulama tesisinin bulunmadığı;

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 09.01.2023 tarih ve 174516 sayılı cevabı yazısında Başkanlık tarafından yapılan incelemede, planlama çalışması yapılmak istenen alanın fonksiyon değişikliği olmadığı; söz konusu alanda yapılacak planlama çalışmalarına altlık oluşturması amacıyla;



Bölge içerisindeki yol kademelerinin belirlenmesi ve söz konusu yol kademelerinin birbiri ile bağlantılarının belirtilmesi

Planlama alanına 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 kapsamına taşıt yolundan giriş-çıkış yapılacak şekilde planlanması,

Planlama alanına yakın olan kavşakların kavramsal olarak çözümlerinin yapılması, ileriki dönemde yapılacak kavşak çözümlerleri için ölçeklerine göre planda yeterli alanın ayrılması,

Planlama konusu olan fonksiyona göre yol genişliklerinin belirlenmesi,

Planlama alanına hizmet edecek, mevcutta ve uzun vadede planın uygulanması sonucunda ihtiyaç duyulacak otopark sayısının ve söz konusu ihtiyacın plan bütününde nasıl karşılanacağına belirlenmesi,

Okul Servis Araçları yönetmeliğinin 6(ç) maddesine istinaden Servis araçlarının okul alanındaki indirme-bindirme yerlerinin belirlenmesi,

Alt ölçekli planlarda;

Planlanan yolların ölçek gözetmeksizin kavşak oluşturan bölgelerinde dönüş yarıçaplarının minimum 10 metre olarak belirlenmesi (yol kademelenmesine göre değişebilir),

Planlama alanında bisiklet-yaya ve toplu taşıma sistemlerinin bütünleştirilmesine yönelik ilişkiler kurulması,

Planlama alanının mevcutta ve ileriki dönemdeki ihtiyacı doğrultusunda taksi durak yerlerinin ve bekleme yerlerinin belirlenmesi ve planlara işlenmesi,

Planlama alanına ilişkin ulaşım ile ilgili sunulan tüm çözümlerin yer aldığı trafik etüdünün hazırlanması koşulu ile planlama çalışmalarının yapılmasında sakınca bulunmadığı,

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 25.01.2023 tarih ve 95255 sayılı cevabı yazısında söz konusu taşınmaz içerisinde Kuruma ait herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapısı bulunmadığı, planlama alanının (3260 parselin) yazı eki kroki üzerinde gösterildiği gibi kuzey, doğu ve güney cephelerindeki mevcut yol güzergahlarından içme-kullanma suyu ve atıksu (kanalizasyon) şebeke hatlarının geçtiği; bu sebeple mevcut yol güzergahların korunması kaydıyla plan çalışmalarının yapılmasında sakınca bulunmadığı bildirilmiş olup;

Bu doğrultuda, görüş talep edilen taşınmaz üzerinde yapılacak "İlkokul ve Ortaokul Alanı" amaçlı imar planı çalışmalarının yukarıda yer alan açıklamalar çerçevesinde yürütülmesi; gerekli izinlerin alınmasına müteakip üst ölçekli plan kararları, 3194 sayılı İmar Kanunu



Planlar Yapım Yönetmeliği ile ilgili diğer mevzuat hükümleri ve ilgili kurum/kuruluş görüşleri doğrultusunda plan teklif dosyasının kamu yararı gözetilerek Başkanlık Mekansal Planlama Hizmetleri Yönergesine uygun olarak hazırlanıp sunulması halinde konunun değerlendirilebileceği belirtilmiştir.

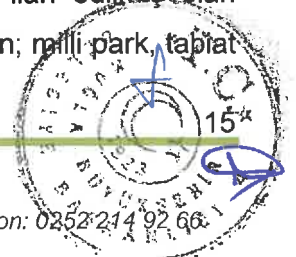
Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 20.03.2023 tarih ve 193426 sayılı cevabı yazısında Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 24.02.2023 tarih ve 186934 sayı ile 25.10.2017 gün ve 30221 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren "Okul Servisleri Araçları Yönetmeliği"nin "Okul Yönetimlerinin ve Milli Eğitim Müdürlükleri'nin Yükümlülükleri" başlıklı 6. Maddesinin (ç) bendinde "Servis araçlarının okul alanındaki indirme-bindirme yerlerini belirlemek" ifadesine göre servis bekleme yerlerinin okul sınırları içerisinde düzenlenmesine ilişkin konunun ve Otopark yönetmeliği gereğince tesisin otopark ihtiyacının tesis bünyesinde (parselinde) karşılanmasına ilişkin konunun plan notlarına işlenmesi koşuluyla söz konusu trafik etüdünün uygun değerlendirildiği belirtilmiştir.

Tarım ve Orman Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün 27.03.2019 tarihli, 1000369 sayılı yazısında, "İmar planı çalışmaları aşamasında plan sınırlarında bulunan onaylı imar planlarının meri mevzuat ve mahkeme kararları doğrultusunda birlikte gönderilmesi gerektiğinden bahisle, sadece Marmaris Milli Park sınırları dışında kalan alanlara yönelik olarak kurum görüşümüzün talep edildiği belirtilmiş olup, bu çerçevede yapılan inceleme neticesinde Marmaris Milli Park sınırları dışında kalan alanda imar planı çalışmalarının yapılmasında sakınca bulunamayacağı değerlendirilmiştir." denilmektedir.

Orman Genel Müdürlüğü, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü'nün 23.12.2021 tarih ve 2604 sayılı cevabı yazısında söz konusu alanda yapılması planlanan taslak imar planı çalışmasında, orman alanının planda plan onama sınırına komşu olarak orman tanımlı gösterildiği, plan onama sınırının büyük bir kısmında milli park sınırını takip ettiği, orman alanlarının Marmaris Milli Park sınırları içinde kaldığı ve Marmaris Milli Park Müdürlüğü'nün sorumluluk sahasında kaldığı, planda orman tanımlı gösterilen alan için ilgili Kurum görüşünün alınmasının uygun olacağı, orman planında orman haricinde ayrı bir planlamaya konu edilmemesi gerektiği belirtilmiştir.

Muğla Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 07.12.2021 tarih ve 38498955 sayılı cevabı yazısında söz konusu talebe ilişkin İnşaat Emlak Genel Müdürlüğü'nün 03.12.2021 tarih ve 38261423 sayılı yazı ile gönderildiği ve bu yazı doğrultusunda yürütülmesi gerektiği belirtilmiştir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün, bila tarih ve 2334732 sayılı cevabı yazısında söz konusu proje alanının; 383 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilmiş olan herhangi bir Özel Çevre Koruma Bölgesi kapsamında kalmadığı; proje hattının; milli park, tabiat



parkı, sulak alan vb. koruma alanlarında kalıp kalmadığı hakkında bilgi ve görüşün Tarım ve Orman Bakanlığından (Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü), tabiat varlığı veya doğal sit statüsü bulunan alanlardan olup olmadığının Muğla Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünden temin edilmesi, tabiat varlığı yada doğal sit statüsünde kalması halinde ise "Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonları Kuruluş ve Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik'e göre ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu kararının alınması,

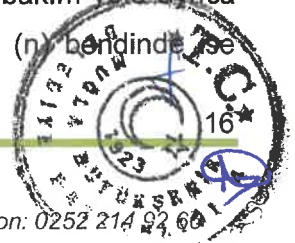
Bununla birlikte, söz konusu alanın korunan alanları içermesi halinde; 23.03.2012 tarih ve 28242 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik" ile "Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelge" doğrultusunda hazırlanacak plan teklifinin Muğla Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne sunulmasının ardından Valilik Teknik İnceleme Raporu ile birlikte Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğüne iletilmesi,

Ayrıca söz konusu alanın; Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmeliğin 5. Maddesinin (d) bendi çerçevesinde etaplanması gerekiyorsa plan teklifinin sunulmasından önce Bakanlık görüşü oluşturulabilmesi için, daha önce verilen etap kararlarının da işli olduğu sit paftası üzerine etap olarak planlanması önerilen alanın sınırlarının işlenerek planlama alanının meri planlardaki durumunu da içerecek bilgi ve belgeler ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından hazırlanacak olan Teknik İnceleme Raporunun Bakanlığa sunulması gerektiği;

Bahsi geçen korunan alanların bulunmaması halinde ise, söz konusu alana ilişkin olarak 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. Maddesinde tanımlanan görev ve yetkileri bakımından değerlendirilecek bir husus bulunmadığı belirtilmiştir.

Muğla Valiliği, Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'nın 09.12.2021 tarih ve 24692 sayılı cevabı yazısında Başkanlık görev tanımı kapsamında giren Maden Kanununun I-(a) grubu Madenler ile ilgili yönetmelik ve 5686 Sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu kapsamında; 2017İ002 nolu Jeotermal işletme ruhsat sahası bulunmadığı işletme ruhsatına ait Kaynak Koruma Alanı Etüt Raporu ve ekinde belirlenmiş "Koruma alan sınırlarının" mevcut plana işlenmesi gerektiği belirtilmiştir.

Tarım ve Orman Bakanlığı, DSİ Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün, bila tarih 1889264 sayılı cevabı yazısında; 3 Mayıs 2019 tarih ve 30763 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Taşkın ve Rüşubat Kontrolü Yönetmeliği'nin 6. Maddesinde "Tabii veya ıslahlı akarsularda gerektiğinde makinalı çalışmalara imkan sağlayabilecek şekilde akarsuyun tek veya her iki sahilinde sürekliliği olan, asgari altı metre genişliğinde bir işletme ve bakım yolu ayrıca düzenlenir." hükmünün yer aldığı, söz konusu yönetmeliğin 4. Maddesinin (n) bendinde ise



işletme bakım yolu “Tabii ve ıslahlı akarsularda, şev üstünden veya taşkın kontrol tesisinden itibaren tek veya her iki sahilde devamlılığı olan ve en az altı metre genişliğinde bırakılması gereken yolu” olarak tanımlandığı;

Bu bağlamda; yerleşim yerleri içerisinde yer alan derelerin temizliklerinin ve akarsu ıslah tesislerinin bakım-onarımlarının yapılabilmesi için mümkün olduğunca her iki sahilde işletme ve bakım yolu bırakılması gerektiği; ancak her iki sahilde işletme-bakım yolu bırakılması mümkün olmayan derelerde tek bir sahilde en az 6 metre genişliğinde yol bırakılmasının yeterli olacağı belirtilmiştir.

8. PLANLAMA YAKLAŞIMLARI

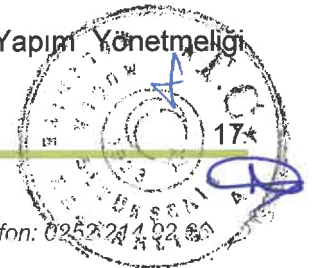
Bu raporun ilgili bölümlerinde, planlama alanı olan Muğla İli, Marmaris İlçesi, Armutalan Mahallesi'nde, yer alan 3260 parsel numaralı hazine adına kayıtlı taşınmazla ilişkin jeolojik, doğal yapı ve çevresel bilgilere yer verilmiştir. Bütün bu veriler ve alana ilişkin ilgili kurum görüşleri ile birlikte, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Mekansal Planlama Hizmetleri Yönergesi doğrultusunda imar planı teklifi hazırlanmıştır. Teklif planla önerilen İlkokul ve Ortaokul Alanı, öncelikle Marmaris İlçesi Armutalan mahallesine olmak üzere, diğer yakın mahallelere de hizmet vermesi öngörülmektedir.

Plan teklifine konu taşınmaz kuzeydoğu-güneybatı yönünde devam, halihazırda kullanılan yola cephesi olmakla birlikte karayolu ağının dışında yer almaktadır. DSİ Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün kurum görüşleri kısmında yer verilen yerleşim bütünü için alınan cevabi görüşünde dere yatakları için öneriler yapılmış olmakla birlikte, taşınmazın içerisinde ve yakın konumunda bir dere alanı bulunmamaktadır.

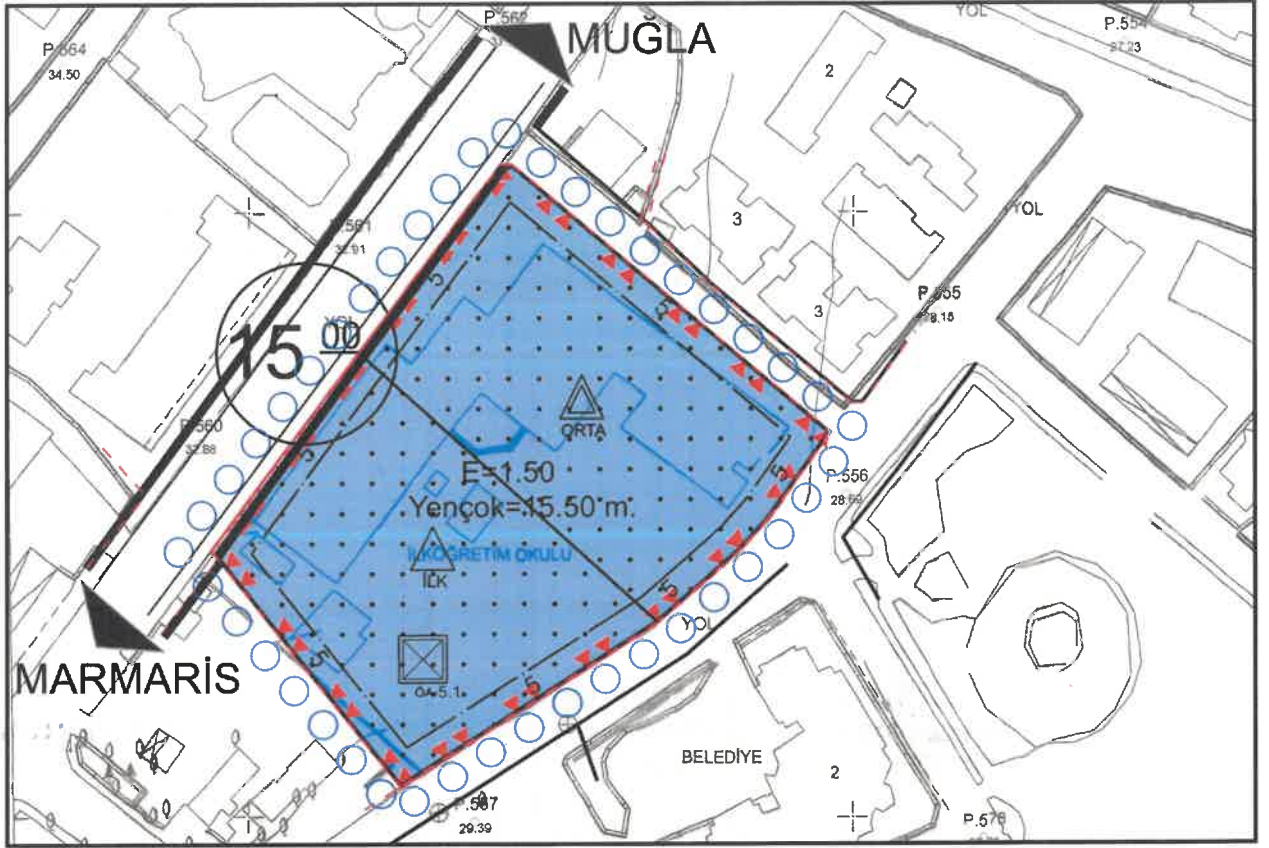
Yaklaşık 5513,83 metrekarelik alanda yapılacak olan eğitim tesisin büyüklüğü, tesisin ihtiyaçları doğrultusunda Muğla Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları doğrultusunda, her 300 metrekarelik alanına 1(bir) araçlık otopark yeri bırakılmasını gerektirmektedir. Bu bağlamda öneri imar planı teklifi ile belirlenen yapılanma koşulları doğrultusunda yaklaşık 28 araç kapasiteli otopark alanına ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyaç olan otopark alanı yer seçimi mimari proje vaziyet planı projesi ile belirlenecek ve bu alanla ilgili gerekli olan otopark alanı parsel alanı içerisinde bırakılacaktır.

Plana konu olan taşınmazın cephe aldığı 15 metrelik araç yolu için, taşınmazın karşı cephe hattı dikkate alınmış, yolun daraltılması mümkün olmadığından, planlamaya konu taşınmazda yol terki oluşmuştur.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı teklifi ile alanda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda 'İlkokul ve Ortaokul Alanı' önerilmiştir.



EK 6. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi



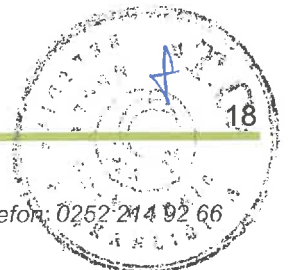
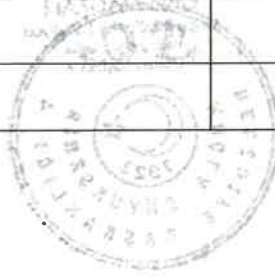
Aşağıda tablo 1.' de teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı alan dağılım tablosu verilmiştir.

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı



Fonksiyon Adı	Alan (m ²)
İlkokul Alanı	2604,95
Ortaokul Alanı	2875,74
Yol Alanı	33,17
Toplam Alan	5513,86

NALAN ALPTEKİN
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI

(Handwritten signature)



**MUĞLA İLİ- MARMARİS İLÇESİ- ARMUTALAN MAHALLESİ
(3260 PARSEL) İLKOKUL VE ORTAOKUL ALANI AMAÇLI
UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU**

KONTROL EDEN  Feyza ONAY Şehir Plancısı	Kurum Dosya No : Plan İşlem Numarası (PİN) : UIP-481016219 Ölçek : 1/1000
ŞUBE MÜDÜRÜ  Emin MADRAN Nazım Planlama Şube Müdürü V	Muğla İli, Marmaris İlçesi, Armutalan Mahallesi, 3260 parsel numaralı taşınmaza yönelik hazırlanan -1- adet paftadan ibaret Uygulama İmar Planı ve Açıklama Raporu, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.05.2023 tarih ve ...112..... sayılı kararıyla aynen/ değiştirilerek onaylanmıştır.



TMMOB Şehir Plancıları Odası **KAYDEDİLMİŞTİR**



FC9VFF5B

MD Tarihi: 29.03.2023
Proje Kayıt No: 48-2023-032
Üye: NALAN ALPTEKİN (1029)

Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesteği kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, **Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi** düzenlenmiştir.