

**MUĞLA İLİ, MARMARİS İLÇESİ, KEMERALTI
MAHALLESİ 287 ADA 43 PARSELİN BİR KISMI VE
TEPE MAHALLESİ 307 ADA 1 PARSEL, 326 ADA 1
PARSEL VE 327 ADA 1 PARSEL İLE YAKIN
ÇEVRESİNİ KAPSAYAN ALANDA BELEDİYE
HİZMET ALANI, PARK ALANI VE GENEL
OTOPARK ALANI AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**



**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

PLANLAMA ALANININ KONUMU:

Plan değişikliğine konu alanlar, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Tepe ve Kemeraltı Mahallelerinde yer almaktadır. Bahse konu plan değişikliğine konu parseller; tapunun Tepe Mahallesi, Kızılcaburun Mevkiinde 307 ada 1 parsel numarasında kayıtlı 1375,00 m², 326 ada 1 parsel 259,00 m², 327 ada 1 parsel 706,00 m² ve "Arsa" niteliğindeki; Kemeraltı Mahallesi, Höyükyolu Mevkiinde 287 ada 43 parsel numarasında kayıtlı 22.371,00 m²'lik parselin bir kısmını kapsamakta olup, "Mezarlık" niteliğindeki taşınmazlardan oluşmaktadır.



Planlama Alanının Konumu

PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET YAPISI:

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu taşınmazlardan Tepe Mahallesi, Kızılcaburun Mevkiinde bulunan 307 ada 1 parsel, 326 ada 1 parsel ve 327 ada 1 parsellerin mülkiyeti şahıs; Kemeraltı Mahallesi, Höyükyolu Mevkiinde bulunan 287 ada 43 parselin mülkiyeti Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığına aittir.

PLANLAMA ALANININ İDARİ YAPISI:

Planlamaya konu alanlar, Muğla Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde Marmaris İlçesi, Tepe ve Kemeraltı Mahallelerinde yer almaktadır.

KORUMA ALANLARI:

Planlama alanında 2863/3386 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamına giren bir buluntuya rastlanmamıştır. Planlama alanı herhangi bir Sit Alanı kapsamı içinde değildir. Özel Çevre Koruma Bölgesi, Milli Park ve Sulak Alanlar kapsamına girmemektedir. Bu yönde alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır.



PLANLAMA ALANININ PLAN DURUMU:

Planlamaya konu alanlar Aydın-Muğla-Denizli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında yaklaşık olarak “Kentsel Yerleşik Alan” kullanımında kalmaktadır.



Planlama Alanının Aydın-Muğla-Denizli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu

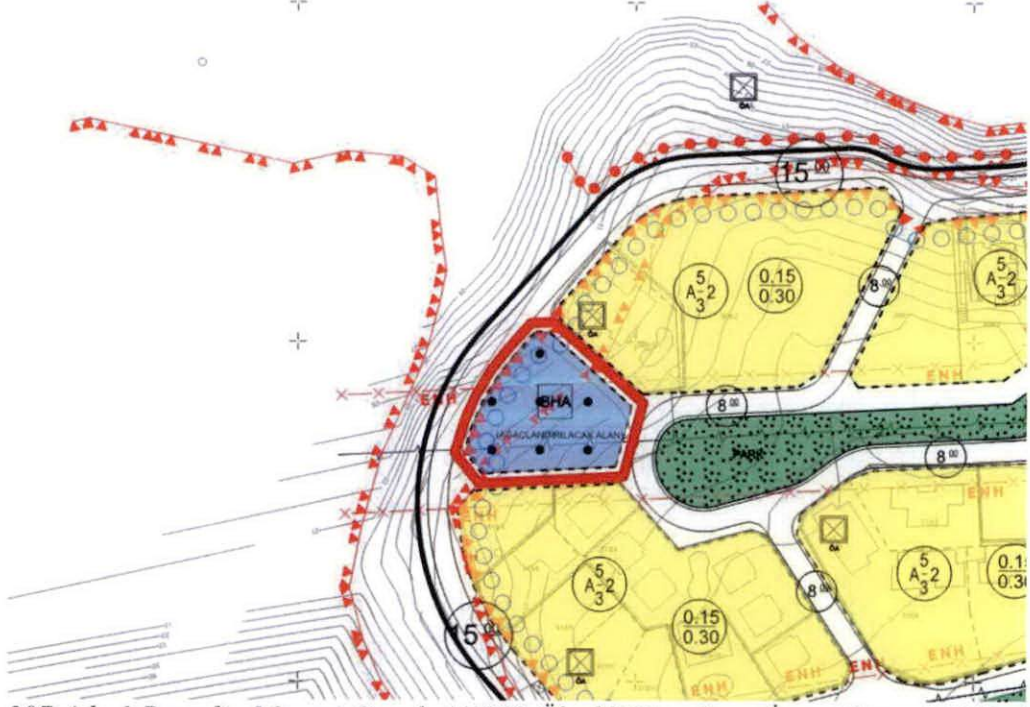
Söz konusu planlama alanı; yürürlükteki mevcut onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Belediye Hizmet Alanı”, “Park ve Yeşil Alan” ve “Yol Alanı” olarak planlıdır.



Planlama Alanının Mevcut Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Yeri



Söz konusu planlama alanı; yürürlükteki mevcut onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Belediye Hizmet Alanı (Ağaçlandırılacak Alan – İtfaiye Alanı – İdari Hizmet Tesisi – Sosyo-Kültürel Tesis)”, “Park Alanı”, “Yol Alanı”, “ Yaya Yolu”, “Yol Üstü Otopark” ve “Meydan” olarak planlıdır.

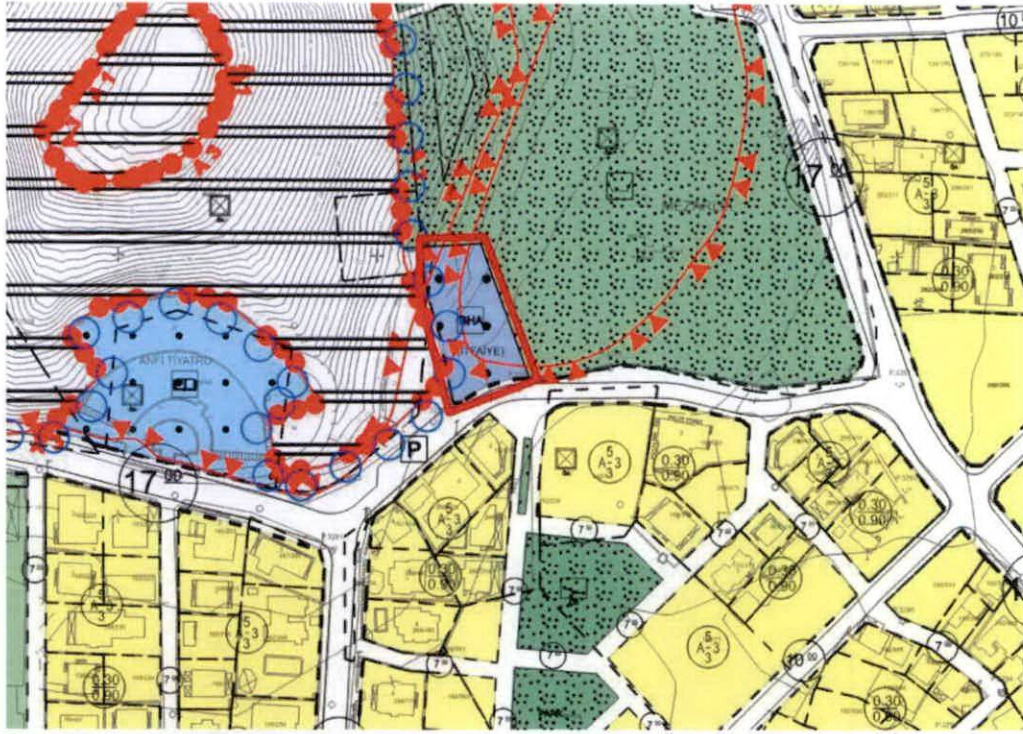


307 Ada 1 Parselin Mevcut Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri



326 Ada 1 Parsel ve 327 Ada 1 Parsel ve Çevresinin Mevcut Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri





287 Ada 43 Parselin Bir Kısımının Mevcut Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yeri

KORUMA ALANLARI:

Planlama alanı herhangi bir "Sit Alanı" kapsamı içinde değildir. Özel Çevre Koruma Bölgesi, Milli Park ve Sulak Alanlar kapsamına girmemektedir.

JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU:

Söz konusu taşınmazların yer aldığı planlama alanının tamamı, 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" sınırları içerisinde kalmaktadır.

Plan Değişikliğine konu İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporunda 287 ada 43 parselin bir kısmında bulunan imar adası yerleşime uygunluk açısından "**Önemli Alan-1.1**"; 326 ada 1 parsel, 327 ada 1 parsel ve çevresi yerleşime uygunluk açısından "**Önemli Alan-5.1**"; 307 ada 1 parsel yerleşime uygunluk açısından "**Önemli Alan-2.1**" olarak tanımlanmıştır.

Önemli Alan 1.1 (ÖA - 1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar

İnceleme alanında Kuvaterner Alüvyona (Qal) ve Plaj Çökellerine ait birimlerin bulunduğu, eğimin % 0-10 aralığında değiştiği alanlardır. Yapılan sıvılaşma analizlerine göre Siteler Mahallesi'nin denize yakın olan kısımlarında lokal alanlarda ve Marmaris Mahallesi'nin denize yakın olan kısmının neredeyse tamamına yakınında, ilk 10.00 metreye kadar olan seviyelerde sıvılaşma problemi beklenmektedir. Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından "**Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar**" olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında "**ÖA-1.1**" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;



- Zemin ve temel etüt çalışmalarında sıvılaşma potansiyeli ayrıntılı olarak irdelenmeli sıvılaşmaya karşı alınabilecek zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
- Bu alanlarda zemin büyütmesinin yüksek olacağı hesap edilerek binada kaçınılması gereken yapı periyot aralıkları belirlenerek, yapı ile yer uyumuna (rezonansa) geçmesinin engellenmesi önerilmektedir.
- Oturma ve taşıma gücü problemlerine karşı alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Alüvyon birim heterojen özellikte olduğundan ve yanal-düşey yönde farklılık gösterdiğinden farklı oturmalar gözlenecektir. Zemin ve temel etüt çalışmalarında şişme ve oturma sorunlarına karşı ayrıntılı çalışmalar yapılarak zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
- Yüzey ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemlerinin uygulanması gerekmektedir.
- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü hesabı, sıvılaşma analizi) temel ve zemin etüt çalışmalarında irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- İnşaat kazısı öncesi yol, altyapı ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.

Önlemler Alan 2.1 (ÖA - 2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında topoğrafik eğimin % 10-30 arasında değiştiği ve litolojisi Yamaç Molozuna (Qym), Marmaris Peridotitine (Kmo) ve Armutalan Melanjına (Kam) ait birimlerden oluşan alanlar ile topoğrafik eğimin % 30-60 arasında değiştiği ve litolojisi Marmaris Peridotitine (Kmo), Çörtlü Kireçtaşı Bloklarına (Jk) ve Armutalan Melanjına (Kam) ait birimlerden oluşan alanlardır.

Bu alanlarda yapılan arazi gözlemlerinde heyelan, akma, kayma vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak eğim değerlerinin %10'dan fazla olduğu alanlarda yapılacak kazılar sonrası oluşacak şevlerde yüzeysel ve sızıntı sularının etkisiyle birimlerin ayrışma zon kalınlığına bağlı olarak stabilite sorunları gelişebileceği görülmüştür. Muhtemel stabilite sorunlarının mühendislik önlemlerle ortadan kaldırılabileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından "**Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**" olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritalarında "**ÖA-2.1**" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında, yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabilizeyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yer altı, yüzey ve atık suların ortamdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemlerinin uygulanması gerekmektedir.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü hesabı, sıvılaşma analizi) ile stabilite sorunları temel ve zemin etüt çalışmalarında irdelenmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- İnşaat kazısı öncesi yol, altyapı ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.

Önlemler Alanlar-5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme-Oturma vb. Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında Kuvaterner yaşlı Alüvyona (Qal) ve Plaj Oluşuklarına (Qp) ait birimlerden oluşan, topoğrafik eğimin % 0-10 arasında olduğu alanlardır. İnceleme alanında 1.00-13.00 m.'ler arasında yeraltı suyuyla rastlanılmıştır.



Bu alanlarda yapılan sıvılaşma analizlerinde sıvılaşma riski belirlenmemiştir. Ancak Alüvyon (Qal) ve Plaj Oluşuklarına (Qp) 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 (Qp) 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.

Bu alanlarda;

- Bu alanlardaki birimlerde yapılan laboratuvar ve arazi deneyleri sonucu elde edilen verilerle yapılan değerlendirme ve hesaplarda orta ve yüksek şişme problemi ile karşılaşılacağı 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 sistemlerinin 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.

KURUM GÖRÜŞLERİ:

Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 01.03.2024 tarihli ve E-46240020-115.01.02-291724 sayılı yazısında, “... belirtilen alan ile ilgili Daire Başkanlığımızca mevcut ya da planlanan herhangi bir faaliyet bulunmamaktadır. Büyükşehir Belediyemizin, 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”,

Sağlık ve Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığının 05.03.2024 tarihli ve E-31514194-115.01.02-292441 sayılı yazısında, “... imar planı taslağı incelenmiş olup, Marmaris ilçesinde bulunan merkez mezarlık alanlarının doluluğu dikkate alındığında imar planı taslağında Kemeraltı Mahallesi 287 ada, 43 parselin bir bölümünün mezarlık alanı olarak planlanması Daire Başkanlığımızca uygun bulunmuştur.”,

Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığının 05.03.2024 tarihli ve E-52795744-115.01.02-292368 sayılı yazısında, “... bahse konu alanda Muğla Büyükşehir Belediyesi yetki,



görev ve sorumluluğunda bulunan yol ağı yer almamakta olup, planlama çalışmaları yapılmasında Daire Başkanlığımız yetkileri kapsamında sakınca bulunmadığı”,

Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığının 13.03.2024 tarihli ve E-10452259-115.01.02-294512 sayılı yazısında, “... İlimiz, Marmaris İlçesi, Tepe ve Kemeraltı Mahallelerinde Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait herhangi bir sulama tesisi bulunmamaktadır.”

ADM Elektrik Dağıtım Anonim Şirketinin 15.03.2024 tarih ve 60198 sayılı yazısında “... yapılan incelemede; söz konusu planlama alanına Şirketimiz sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği tespit edilmiştir (Ek-1). Bu tesislerin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne (EKATY) göre korunması (Ek-2) ve "Mevcut elektrik dağıtım tesislerinin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması gerekmektedir." hükmünün plan notlarına eklenmesi gerekmektedir. Ayrıca ilgi yazı ekinde gönderilen taslak 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği üzerinde yapılan incelemede; planlama alanında yola cepheli 4 m x 8 m = 32 m2 ebatlarında (çekme mesafeleri dahil 80 m2) 1 adet trafo alanının planlandığı tespit edildiği; 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin yapılmasında, Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmadığı ...”

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün 20.03.2024 tarihli ve E-93846640-115.01.02-154851 sayılı yazısında, “... Marmaris İlçesi, Tepe Mahallesi 307 ada 1 parsel, 326 ada 1 parsel, 327 ada 1 parsel ve çevresi ile Kemeraltı Mahallesi, 287 ada 43 parselin bir bölümüne yönelik hazırlanan imar planı değişikliği konu taşınmazların etrafındaki imar yollarında içmekullanma suyu ve atıksu (kanalizasyon) şebeke hatlarımız bulunmakta olup, plan değişikliği ile söz konusu hatlarımız yine imar yollarında kaldığından dolayı Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır.”

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının 04.02.2025 tarihli ve E-65904795-115.01.02-392425 sayılı yazısında, “... söz konusu planlama alanlarında halihazırda Daire Başkanlığımızca yatırım programına alınan herhangi bir iş ve işlemin bulunmadığı, Daire Başkanlığımız görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında çalışmalarımızı ya da yatırımlarımızı etkileyecek bir hususun bulunmadığı değerlendirildiği”,

Fen İşleri Dairesi Başkanlığının 06.02.2025 tarihli ve E-33529255-115.01.06-392886 sayılı yazısında, “... plan çalışması Daire Başkanlığımızca uygun değerlendirilmiş olup, planın kesinleşmesine müteakip, itfaiye yapısı projesine altlık oluşturulabilmesi amacıyla kademe hattına uygun olarak yeni mülkiyetin oluşturulup, imar durumu ve plan notları ile birlikte Daire Başkanlığımıza bildirilmesi”,

İtfaiye Dairesi Başkanlığının 07.02.2025 tarihli ve E-68814314-115.01.02-393216 sayılı yazısında, “... Daire Başkanlığımızca söz konusu alanlara yönelik hazırlanan imar planı değişikliklerinin uygun değerlendirildiği”,

Yapı Ruhsatı ve Kontrol Şube Müdürlüğünün 13.02.2025 tarih ve E-30141038-115.99-395810 sayılı yazısında, “... imar planı teklifine esas Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmadığı”,



Harita Şube Müdürlüğünün 20.02.2025 tarihli ve E-87026510-115.01.02-398259 sayılı yazısında, "... söz konusu parselin etrafındaki imar uygulamalarının tamamlandığı, plana uygun imar parselleri üretildiği ve ruhsatlı binaların bulunduğu tespit edilmiş olup; konunun bu kapsamda Daire Başkanlığınız tarafında değerlendirilmesi",

Marmaris Belediye Başkanlığının 20.02.2025 tarihli ve E-41823250-115.01.06-102551 sayılı yazısında, "... İlçemizde, itfaiye hizmetlerinin etkin bir şekilde yürütülebilmesi, yangına müdahale etkinliğinin artırılması, İlçemiz için büyük önem arz etmekte olup, bu kapsamda kamu yararı gözetilerek, Tepe ve Kemeraltı Mahallemizde bulunan muhtelif taşınmazlarda, sosyal ve teknik altyapı alanlarına yönelik hazırlanan, "Belediye Hizmet Alanı (İtfaiye Alanı)" amaçlı imar planı değişikliği taslağı, Başkanlığımızca uygun mütalaa edilmektedir."

Ulaşım Dairesi Başkanlığının 26.02.2025 tarihli ve E-21365915-050.04-399741 sayılı yazısında, "... İlimiz, Marmaris İlçesi, Tepe Mahallesi, 307 ada 1 parsel ve 327 ada 1 parsel ve çevresine yönelik hazırlanan "Belediye Hizmet Alanı (İtfaiye Alanı) amaçlı İmar Planı teklifinde yer alan otopark alanları, Otopark Yönetmeliğinin 4. Maddesinin (n) bendi kapsamında UKOME Genel Kurul Toplantısında görüşülmüş olup alınan 2025/2-74 sayılı kararı ile uygun değerlendirildiği, planlama çalışmalarında Ulaşım Dairesi Başkanlığınca bir sakınca bulunmadığı" hususları bildirilmiştir.

PLANLAMA KARARLARI:

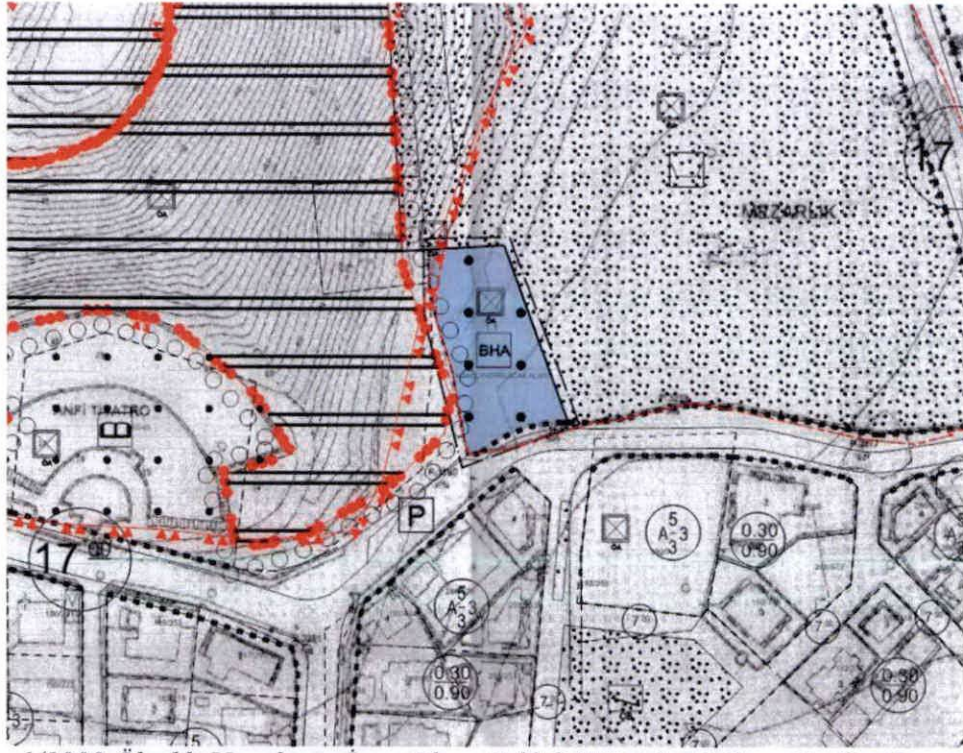
Söz konusu plan değişikliği ile Marmaris İlçesi, Tepe ve Kemeraltı Mahallelerinde bulunan imar planı değişikliğine konu alanlar mülkiyeti Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait olan 287 ada 43 parselin bir kısmı mevcut yürürlükteki planda "Belediye Hizmet Alanı (İtfaiye)"; 307 ada 1 parsel "Belediye Hizmet Alanı (Ağaçlandırılacak Alan)"; 326 ada 1 parsel "Belediye Hizmet Alanı (Sosyo-Kültürel Tesis)" ve 327 ada 1 parsel "Belediye Hizmet Alanı (İdari Hizmetler Tesisi)" olarak planlı durumdadır.

İtfaiye Dairesi Başkanlığı ile Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının talepleri doğrultusunda İlimiz, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi 287 ada 43 parselin bir kısmı ve Tepe Mahallesi 307 ada 1 parsel, 326 ada 1 parsel ve 327 ada 1 parsel ile yakın çevresini kapsayan alanda Marmaris İlçe Merkezinde İtfaiye Hizmetlerinin yürütülebilmesi amacıyla Başkanlığımız yatırım programları dahilinde ihtiyaç doğrultusunda kamu yararı gözetilerek 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Başkanlığımızca re'sen hazırlanmıştır.

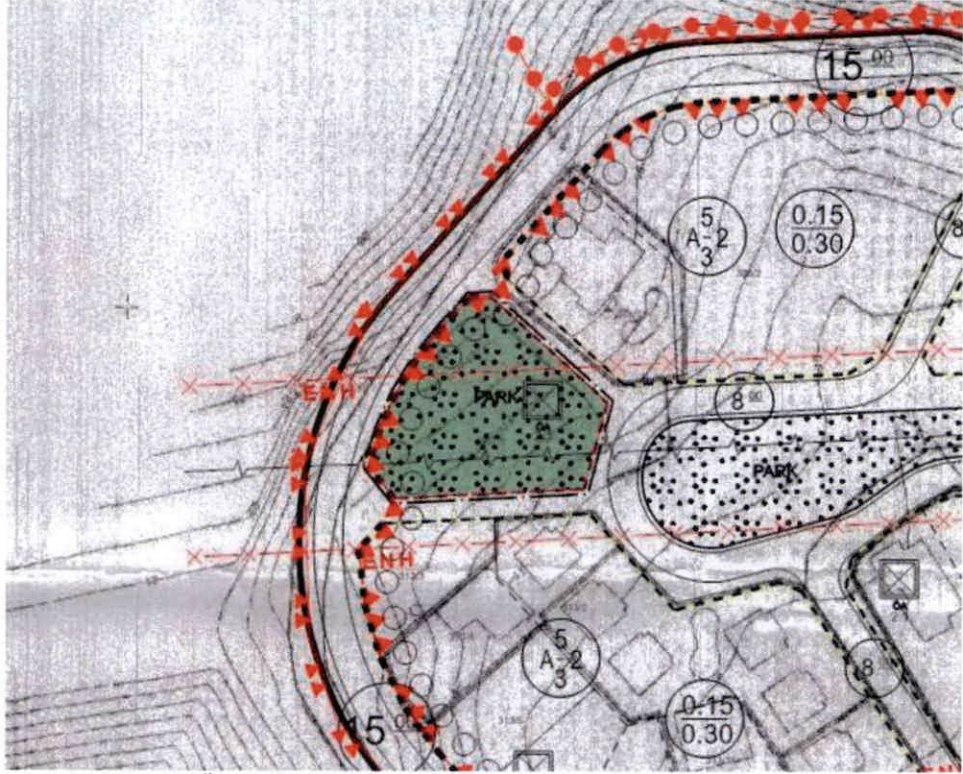
Söz konusu imar planı değişikliği ile;

Mülkiyeti Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait olan 287 ada 43 parsel numaralı taşınmazın bir kısmında bulunan üzerinde mevcut onaylı planda bulunan "Belediye Hizmet Alanı (İtfaiye)", "Belediye Hizmet Alanı (Ağaçlandırılacak Alan)"; 307 ada 1 parsel numaralı taşınmaz "Belediye Hizmet Alanı (Ağaçlandırılacak Alan)", "Park Alanı"; 326 ada 1 parsel numaralı taşınmaz "Belediye Hizmet Alanı (Sosyo-Kültürel Tesis)" ve 327 ada 1 parsel numaralı taşınmaz "Belediye Hizmet Alanı (İdari Hizmetler Tesisi)" olarak planlı olup, bahse konu taşınmazların çevresinde bulunan alan ilçenin ihtiyacı olan "Belediye Hizmet Alanı (İtfaiye Alanı)", "Park Alanı", "Trafo Alanı" ve "Genel Otopark Alanı" kullanım kararlarına esas Başkanlığımızca re'sen onaylanmak üzere 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



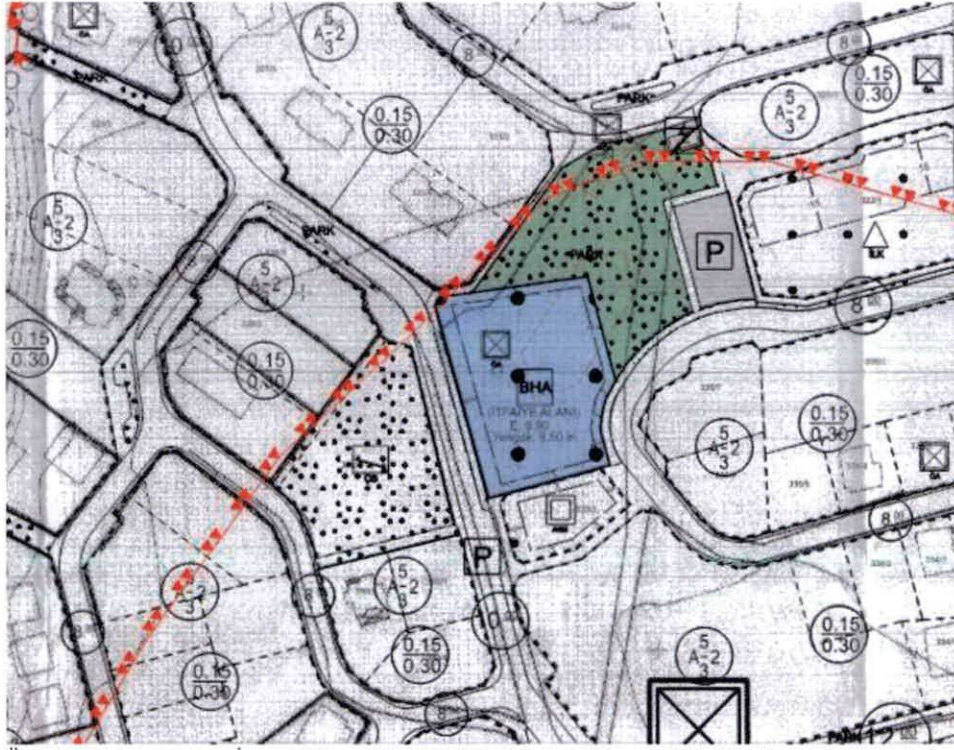


1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi 287 Ada 43 Parselin Bir Kısım



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi 307 Ada 1 Parsel





1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi 326 Ada 1 Parsel ile 327 Ada 1 Parsel ve çevresi

Mülkiyeti Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait olan 287 ada 43 parselin bir kısmında bulunan mevcut yürürlükteki planda "Belediye Hizmet Alanı (İtfaiye)" kullanımı fonksiyon değişikliği yapılarak "Belediye Hizmet Alanı (Ağaçlandırılacak Alan)" kullanım kararı getirilmiştir. Bu alanda imar ada hatları ve ulaşım kurgusuna hiçbir müdahalede bulunulmamıştır.

Mevcut onaylı planda 307 ada 1 parsel "Belediye Hizmet Alanı (Ağaçlandırılacak Alan)" olarak planlı olan imar adası "Park Alanı" olarak yeniden düzenlenmiştir. Bu alanda da imar ada hatları ve ulaşım kurgusuna hiçbir müdahalede bulunulmamıştır.

326 ada 1 parsel "Belediye Hizmet Alanı (Sosyo-Kültürel Tesis)" ve 327 ada 1 parsel "Belediye Hizmet Alanı (İdari Hizmetler Tesis)" olarak planlı olan parseller ve çevresi "Yol Üstü Otopark Alanı, Meydan, Park Alanı" kullanımında kalmaktadır. Bu alanda yapılan düzenleme ile "Otopark Alanları" tek bir alanda toplanmış ve alanın doğusunda bir adet otopark alanı düzenlenmiştir. Düzenlenen "Genel Otopark Alanı" Otopark Yönetmeliğinin 4. Maddesi (n) bendi kapsamında Büyükşehir Belediye Başkanlığımız Ulaşım ve Koordinasyon Merkezinde (UKOME) görüşülmüş olup, 11.02.2025 tarihli ve 2025/2-74 sayılı Kararı ile uygun değerlendirilmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinde, tesislerin elektrifikasyonunda sıkıntılar yaşanmaması için, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 15.03.2024 tarih ve 60198 sayılı yazısına istinaden yola cepheli 1 adet trafo binası yeri düzenlenmiştir. Yine aynı görüş yazısı doğrultusunda mevcut elektrik dağıtım tesislerinin, Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunacağına ilişkin bir adet plan hükmü düzenlemesi yapılmıştır.

326 ada 1 parsel ve 327 ada 1 parselde bulunan "Belediye Hizmet Alanları" güney batıda tek bir alanda Marmaris İlçe Merkezinde İtfaiye Hizmetlerinin sürdürülebilmesi için ilçenin ihtiyacı olan "Belediye Hizmet Alanı (İtfaiye Alanı)" olarak düzenlenmiştir. Bu alanda yapılaşma koşulları Emsal: 0.90 ve Yençok: 9.50 m (3 kat) şeklinde belirlenmiştir.



Onaylı planda "Meydan, Yol ve Park Alanı" olarak planlı alanlar tek bir "Park Alanı" olarak düzenlenmiştir. Bu alanda ana taşıt ulaşım güzergâhlarına bir müdahalede bulunulmamıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile **Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesi doğrultusunda** plan onama sınırı içerisinde "Belediye Hizmet Alanı" ve "Otopark Alanı" kullanımları yüzölçümlerinde değişiklik yapılmamış olup, eşdeğer "Park Alanı" oluşturulmuştur.

ARAZİ KULLANIM TABLOSU:

KULLANIM	ONAYLI	ÖNERİ
BHA (AĞAÇLANDIRILACAK ALAN)	1375,37 m ²	1524,35 m ²
BHA (SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS)	259,22 m ²	-
BHA (İDARİ HİZMETLER TESİSİ)	706,63 m ²	-
BHA (İTFAİYE)	1524,35 m ²	2341,23 m ²
OTOPARK ALANI	480,44 m ²	480,44 m ²
PARK ALANI	1887,19 m ²	3559,65 m ²
YAYA YOLU VE YOL ALANI	2164,4 m ²	411,95 m ²
TRAFO ALANI	-	80 m ²

Yapılan düzenlemeler;

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7'inci maddesinin (c) fıkrasına göre "Kanunlarla Büyükşehir Belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar plânlarını, parselasyon plânlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ...",

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "**İmar Planı Değişiklikleri**" başlıklı **26. Maddesinde;**

"(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, **sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.**

(2) İmar planlarında **sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır.** Yürürlükteki imar planlarında öngörülen **sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.**

(3) .. b) İmar planında yer alan **yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının** ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği **hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması** suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında **yüzölçümü ve konum özellikleri korunur.** Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.

c) Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir.



Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır.”,

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Mekânsal Plan Kademelenmesi ve Genel Esaslar başlıklı 6'ncı Maddesinin 2'inci Bendinde yer alan “*Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır.”,*

3194 sayılı İmar Kanununun Ek-8'inci Maddesinde “... kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda, mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlarda yapılacak plan veya plan değişiklikleri ile imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 8 inci maddenin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak plan değişikliklerinde bu madde hükümleri uygulanmaz.”,

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21. Maddesi 2. fıkrasında “*Nazım ve Uygulama İmar Planları gerekli görülmesi halinde eş zamanlı olarak hazırlanabilir. Nazım İmar Planı kesinleşmeden Uygulama İmar Planı onaylanamaz. Ancak, onay yetkisinin aynı idarede bulunması halinde Nazım ve Uygulama İmar Planları eş zamanlı olarak onaylanabilir.*” hükümleri uyarınca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Başkanlığımızca re'sen hazırlanmıştır.



Muğla İli, Marmaris İlçesi, Tepe ve Kemeraltı Mahalleleri Belediye Hizmet Alanı ve Park Alanı Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Hükümleri:

1. Belediye Hizmet Alanlarında plan üzerinde belirtilmiş olan kullanımlar yer alacaktır.
2. Bu planda Belediye Hizmet Alanı (İtfaiye Alanı) olarak belirtilen alanda yapılaşma koşulları E: 0.90, Yençok: 9.50 m (3 kat) olup, iç yükseklikler serbesttir.
3. Belediye Hizmet Alanı (İtfaiye Alanı) yapılacak yapılar özellikli binalar olacağından saçak seviyesi, çatı, yapı nizamı gibi hususlar vaziyet planı ile belirlenecektir.
4. ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 15.03.2024 tarihli ve 60198 sayılı yazısı doğrultusunda planlama alanında yola cepheli $4 \text{ m} \times 8 \text{ m} = 32 \text{ m}^2$ ebatlarında (çekme mesafeleri dahil 80 m^2 bir adet Trafo Alanı düzenlenmiştir. Mevcut elektrik dağıtım tesisleri, Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğine göre korunacaktır.
5. Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 14.02.2020 tarihinde onaylanan Muğla İli, Marmaris İlçesi, Merkez Mahallesi ve Armutalan, Camiavlı, 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 – 1.1, Önlemlili Alan – 2.1 ve Önlemlili Alan – 5.1" olarak tanımlanmış olup, planlama alanında Zemin Etütleri yapılmadan uygulamaya geçilemez. Zemin Etüt Raporu hazırlanırken bahse konu İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporuna uyulacaktır.
6. Bu planda ve plan açıklama raporunda açıklanmayan hususlarda mevcut yürürlükteki Marmaris ve Çevresi Turizm Alanı Marmaris 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Notları, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Onur DEMİRTAŞ
İmar ve Şehircilik Dairesi
Başkanı



Hazırlayan/ Kontrol Eden	İmar ve Şehircilik Dairesi Dosya No : Plan İşlem Numarası (PİN) : UIP- 481094491 Ölçek : 1/1000 Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi 287 Ada 43 Parselin Bir Kısımı ve Tepe Mahallesi 307 Ada 1 Parsel, 326 Ada 1 Parsel ve 327 Ada 1 Parsel İle Yakın Çevresini Kapsayan Alanda Belediye Hizmet Alanı, Park Alanı ve Genel Otopark Alanı Amaçlı hazırlanan 3 (üç) adet paftadan ibaret 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08/05/2025 tarihli ve 145 sayılı Kararı ile aynen onaylanmıştır.
-------------------------------------	---

Hazal KEMİKSİZ
Şehir Plancısı

İmar ve Şehircilik
Dairesi Başkanı

Onur DEMİRCİ
Muğla Büyükşehir Belediyesi
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

