

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

24.04.2025

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

24.04.2025 tarihinde saat 15:30'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 10.04.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.06-403484 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.04.2025 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen; "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 "Belediye Hizmet Alanı, Park Alanı ve Genel Otopark Alanı" Amaçlı hazırlanan TEKLİF-481085023 PİN numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7/b ve 7/c maddeleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8'inci maddeleri uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.04.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.06-403484 sayılı yazısında;

İlgi : a) İtfaiye Dairesi Başkanlığının 24.08.2023 tarihli ve 233973 sayılı yazısı.

b) Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının 24.10.2023 tarihli ve 251593 sayılı yazısı.

İlgi (a) ve (b)'de kayıtlı İtfaiye Dairesi Başkanlığı ile Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının talepleri doğrultusunda İlimiz, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi 287 ada 43 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın bir kısmı ile 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.

Plan değişikliği sınırları içerisinde Kemeraltı Mahallesi 287 ada 43 parselin bir kısmı ile Tepe Mahallesi 307 ada 1 parsel, 326 ada 1 parsel ve 327 ada 1 parsellerin yer aldığı; plan değişikliğine konu 287 ada 43 parselin mülkiyetinin Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza; 307 ada 1 parsel, 326 ada 1 parsel ve 327 ada 1 parsellerin mülkiyetlerinin ise şahıs mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda mevcut yürürlükteki onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında 287 ada 43 parselde kayıtlı taşınmazın bir kısmı ile 307 ada 1 parselde kayıtlı taşınmaz, 326 ada 1 parselde kayıtlı taşınmaz ve 327 ada 1 parselde kayıtlı taşınmazlar "Belediye Hizmet Alanı" kullanımında kalmakta olup; plan değişikliğine konu alanda 326 ada 1 parsel ve 327 ada 1 parselde kayıtlı taşınmazların çevresinde bulunan kamuya terk edilmiş olan "Park ve Yeşil Alan ve Yol Üstü Otopark" kullanımlarında bulunmaktadır.

Mevcut yürürlükteki onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 287 ada 43 parselde kayıtlı taşınmazın bir kısmı "Belediye Hizmet Alanı (İtfaiye)" olarak; 307 ada 1 parselde kayıtlı taşınmaz "Belediye Hizmet Alanı (Ağaçlandırılacak Alan)" olarak; 326 ada 1 parselde kayıtlı taşınmaz "Belediye Hizmet Alanı (Sosyo-Kültürel Tesis)" olarak ve 327 ada 1 parselde kayıtlı taşınmaz "Belediye Hizmet Alanı (İdari Hizmetler Tesisi)" olarak ve 326 ada 1 parsel ve 327 ada 1 parselde kayıtlı taşınmazların çevresinde bulunan kamuya terk edilmiş olan alan "Meydan, Park Alanı ve Yol Üstü Otopark Alanı" kullanımlarında bulunmaktadır.

Başkanlığımızca re'sen hazırlanan taslak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin ADM Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi, Marmaris Belediye Başkanlığı, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, İtfaiye Dairesi Başkanlığı, Kültür ve Sosyal İşler Dairesi Başkanlığı, Sağlık ve Sosyal İşler Hizmetler Dairesi Başkanlığı, Tarımsal Hizmetler Dairesi

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

24.04.2025

Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına bağlı Harita Şube Müdürlüğü ve Yapı Ruhsatı ve Kontrol Şube Müdürlüğü görüşleri alınmış olup, bahse konu kurum/kuruluş görüşlerine göre;

Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 01.03.2024 tarihli ve E46240020115.01.02291724 sayılı yazısı ile “... 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” bildirilmiştir.

ADM Elektrik Dağıtım Anonim Şirketinin 15.03.2024 tarih ve 60198 sayılı yazısı ile “... 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 ...” bildirilmiştir.

Marmaris Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 20.02.2025 tarih ve E-41823250-115.01.06-102551 sayılı yazısı ile “... 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 edildiği ...” bildirilmiştir.

Ulaşım Dairesi Başkanlığının 26.02.2025 tarih ve E-21365915-115-347216 sayılı yazısı ile “... 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 11.02.2025 tarihli ve 2025/2-74 sayılı Kararı ile uygun değerlendirildiği ...” bildirilmiştir.

Bahse konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesine istinaden 1. ve 2. Fıkrası ve 3. Fıkrasının (b) bendi kapsamında Başkanlığımızca re’sen hazırlanan;

- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği “Belediye Hizmet Alanı (İtfaiye Alanı – Ağaçlandırılacak Alan)”, “Park Alanı”, “Trafo Alanı” ve “Genel Otopark Alanı” kullanımlarından oluşmaktadır.
- Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi 287 ada 43 parsel numaralı taşınmazın bir kısmındaki mevcut onaylı planda “Belediye Hizmet Alanı (İtfaiye)” olarak planlı alan plan değişikliği ile “Belediye Hizmet Alanı (Ağaçlandırılacak Alan)” olarak düzenlenmiştir.

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

24.04.2025

- Marmaris İlçesi, Tepe Mahallesi 307 ada 1 parsel numaralı taşınmaz mevcut onaylı planda “Belediye Hizmet Alanı (Ağaçlandırılacak Alan)” olarak planlı alan plan değişikliği ile “Park Alanı” olarak düzenlenmiştir.
- Marmaris İlçesi, Tepe Mahallesi 326 ada 1 parsel numaralı taşınmaz mevcut onaylı planda “Belediye Hizmet Alanı (Sosyo-Kültürel Tesis)” ve 327 ada 1 parsel numaralı taşınmaz mevcut onaylı planda “Belediye Hizmet Alanı (İdari Hizmetler Tesis)” ile bahse konu taşınmazların çevresindeki alan mevcut onaylı planda “Meydan, Park Alanı ve Yol Üstü Otopark” olarak planlı alan plan değişikliği ile “Belediye Hizmet Alanı (İtfaiye Alanı)”, “Park Alanı”, “Trafo Alanı” ve “Genel Otopark Alanı” olarak düzenlenmiştir.
- 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.
- Söz konusu alanlarda düzenlenen plan değişikliği ile Belediye Hizmet Alanı (İtfaiye Alanı) olarak düzenlenen alanda yapılaşma koşulları Emsal: 0.90 ve Yençok: 9.50 m (3 kat) şeklinde belirlenmiştir.
- ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin 15.03.2024 tarihli ve 60198 sayılı yazısı doğrultusunda planlama alanında yola cepheli 4 m x 8 m = 32 m² ebatlarında (çekme mesafeleri dahil 80 m²) bir (1) adet Trafo Alanı düzenlenmiş olup, “ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin 15.03.2024 tarihli ve 60198 sayılı yazısı doğrultusunda planlama alanında yola cepheli 4 m x 8 m = 32 m² ebatlarında (çekme mesafeleri dahil 80 m²) 1 adet Trafo Alanı düzenlenecektir. Mevcut elektrik dağıtım tesisleri, Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğine göre korunacaktır.” şeklinde plan hükmü düzenlenmiştir.
- 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”nda planlama alanı yerleşime uygunluk açısından “Önlemlili Alan 1.1, Önlemlili Alan 2.1 ve Önlemlili Alan 5.1” olarak tanımlanmıştır.

Yukarıda yer alan hususlar doğrultusunda;

5216 sayılı Kanununun 7’inci Maddesinin (c) Fıkrası “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 ...”

3194 sayılı İmar Kanununun Ek-8’inci Maddesi “... 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.” hükmü uyarınca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Başkanlığımızca hazırlanmıştır.

Mekânsal 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.” denildiğinden 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7/c maddesi uyarınca bahse konu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Başkanlığımızca re’sen hazırlanmıştır.



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

24.04.2025

Makamınızca uygun görülmesi halinde 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 "Belediye Hizmet Alanı, Genel Otopark Alanı ve Park Alanı" Amaçlı hazırlanan TEKLİF-481085023 PİN numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunun 7/b ve 7/c Maddeleri ile 3194 sayılı İmar Kanunun 8'inci Maddeleri uyarınca Belediyemiz meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz meclisine havalesini arz ederim.

Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: "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 "Belediye Hizmet Alanı, Park Alanı ve Genel Otopark Alanı" Amaçlı hazırlanan TEKLİF-481085023 PİN numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7/b ve 7/c maddeleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8'inci maddeleri uyarınca görüşülmesi." teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 10.04.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.06-403484 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7/b ve 7/c maddeleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8'inci maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 24.04.2025