

05.10.2021 tarih ve 123 sayılı Marmaris Belediyesi Meclis Kararı ile Onaylanan Muğla İli, Marmaris İlçesi, Çamlı Mahallesi, Taşhan Mevkii 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Ait İtirazlara İlişkin Tablo

| Sıra No | KURUM | İTİRAZ NO | ESKİ PLAN KARARI | PLAN KARARI | 22A ADA | 22A PARSEL | İTİRAZIN KONUSU | Marmaris Belediye Başkanlığı Değerlendirmesi | İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Değerlendirmesi | KOMİSYON KARARI |
|---------|---------------------|-----------|--|--|---------|------------|---|--|--|-----------------|
| 1 | Marmaris Belediyesi | 1 | "Konut Alanı" (E:0.20) | "Ticaret Konut Alanı" Konut tercihi (E:0.20, Ticaret tercihi E:0.40) | 2 | 1 | İmar parseli olarak satın alındığı, 10.12.2018 tarih ve 4002 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi alındığı, kazanılmış haklarının yok sayıldığı, mülkiyet sınırlarının gözetilmediği, yeniden kamuya terklerin ve şuyulu durumların söz konusu olacağı, plan hükümlerinin 20.3.1. maddesi ile kullanım kararının değiştirildiği, minimum ifraz şartının 1500 m2 olarak tanımlandığı ve başka bir parsel maliki ile birleşmek için zorunluluk oluştuğu gerekçesiyle belirtilen hususlara ve plan hükümlerindeki 20.3.4 maddesine itirazının kabul edilmesinin talebi. | Marmaris İlçesinin en önemli gelir kaynağının turizm ve turizme dayalı ticaret sektörü ve hizmetler sektörünün büyük alan kullanımı gerektiren ticari kullanım ve depolama alan ihtiyacı olan birimleri, araç-giriş sirkülasyonunun çok olması, otopark ihtiyacı gibi sebeplerle kent merkezinde yer seçimi yapmakta zorlandığı, bu sebeple ticari kullanımların bu bölgede yer seçimine teşvik etmek amacıyla önceden mevzi imar plan kararlarıyla konut alanı, turizm alanı, ticaret alanı gibi belirlenen fonksiyonların ticaret + konut, ticaret + turizm gibi birlikte yer alacağı fonksiyonlar önerildiği, İmar Kanunu'nun 5. maddesi Nazım İmar Planı hükmü gereği kullanım kararlarının değiştirilmesine yönelik itirazın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının konusu olduğu, İtiraza konu; minimum ifraz şartının 1/5000 m2 olarak tanımlandığı hususuna ilişkin olarak ise Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın 8.32.6. Karayolu kenarında veya diğer kara ulaşım güzergahlarında yapılacak yapı ve tesis alanlarında, imar planlarının ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, ilgili idaresince onaylanmasını müteakip uygulamaya geçilir. Bu alanlarda: minimum parsel büyüklüğü 2.000 m2 hükmü doğrultusunda; Plan Hükümlerinin; 20.3.4 maddesi "Bu alanlarda min. ifraz koşulu 2000 m2'dir. Ancak bu plandan önce onaylı imar planı bulunan ve imar uygulaması tamamlanan parsellerde min. ifraz koşulu 1500 m2dir. şeklinde düzenlendiği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "İmar Planı Değişiklikleri" başlığının 26. maddesinin 5. bendi ve 6/c bendi gereği taşınmazın mahreç aldığı 7 m.lik yol, 10 m.ye çıkarıldığı ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi ve Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik'in 5. maddesi terk oranının %45i geçmeyeceği bildirilmiştir. | Kullanım kararı; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın konusudur. İfraz koşulları; Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın 7.7. ve 8.32.6. hükümleri ve Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Ticaret Alanı kullanımı baz alınarak onaylı mevzii imar planları ile Emsal 0.20 yapılaşma koşullarının plan yapım gerekçeleri gereği Emsal 0.40 değerine yükseltildiği, sadece emsal değerini arttırmanın bahse konu taleplerin ihtiyaçlarını karşılayamayacağı, alanın büyütülmesi gerekliliği 100.000 ölçekli üst ölçekli plan gereği iken, bu plandan önce onaylanmış imar planlarına yönelik kazanılmış haklara istinaden topoğrafik yapı, kazanılmış haklar, mevcut kullanımlar, mülkiyet yapısı, kullanım kararı talebi ve mevzuat hükümleri dikkate alınarak planlama kararları alınmıştır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri gereği 10,00 metreden dar trafik yolu açılmayacağı ilgili mevzuat hükmüdür. Terk oranlarına ilişkin; 18. madde uygulamasının imar uygulamasının konusu olup söz konusu plan, onaylı plan ve üst ölçek plana uygun planlanmıştır. | İtirazın Reddi |
| 2 | Marmaris Belediyesi | 2 | "Ticaret Alanı" ve "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" (E:0.20) | "Ticaret Alanı" (E:0.40) | 279 | 2,3 | taşınmazların daha evvel imar uygulaması gördüğü, yeniden kamuya terk işlemleri ile mağduriyetin oluşacağı, terk oranının daha önce yapılaşma olan diğer parsellerde düşük oranda olduğu, "Trafo Alanı" kullanımının kaldırılmasının talebi. | Terk oranının, 18. madde uygulamanın konusu olduğu, taşınmazın karayolu cephesine ilişkin düzenlenen servis yolunun Karayolları Genel Müdürlüğü'nün görüşü, "Trafo Alanı" kullanımının ise ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. görüşü doğrultusunda planlama alanı içerisinde düzenlendiği tespit edilmiştir. | Terk oranlarına ilişkin; 18. madde uygulamasının imar uygulamasının konusu olup "Trafo Alanı" kullanımının ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin görüş yazısı doğrultusunda değerlendirilmiş ve söz konusu plan, onaylı plan ve üst ölçek plana uygun planlanmıştır. | İtirazın Reddi |
| 3 | Marmaris Belediyesi | 3 | "Konut Alanı" (E:0.20) | "Ticaret Alanı" (E:0.40) | 277 | 6 | taşınmazın senelerdir parselin konut alanından çıkartılarak ticari alana geçmesi beklendiği, 18. madde uygulamasının talep edilmediği, konut alanı olarak bu bölgenin gelişmediği, senelerdir arsaların değerlendirilemediği, minimum ifraz şartının 1500 m2 olarak belirlenmesi neticesinde başka bir parselle şuyulu olmasına itiraz edildiği | Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın 8.32. Karayolu Kenarında Veya Diğer Kara Ulaşım Güzergahlarında Yapılacak Yapı Ve Tesisler başlığının 8.32.6. maddesi: Karayolu kenarında veya diğer kara ulaşım güzergahlarında yapılacak yapı ve tesis alanlarında, imar planlarının ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, ilgili idaresince onaylanmasını müteakip uygulamaya geçilir. Bu alanlarda: minimum parsel büyüklüğü 2.000 m2 olarak belirlenmiştir. Bu kapsamda; üst ölçekli Çevre Düzeni Planı doğrultusunda; Plan Hükümlerinin; 20.3.4. maddesi "Bu alanlarda min. ifraz koşulu 2000 m2dir. Ancak bu plandan önce onaylı imar planı bulunan ve imar uygulaması tamamlanan parsellerde min. ifraz koşulu 1500 m2dir." | İfraz koşulları; Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın 7.7. ve 8.32.6. hükümleri ve Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Ticaret Alanı kullanımı baz alınarak onaylı mevzii imar planları ile Emsal 0.20 yapılaşma koşullarının plan yapım gerekçeleri gereği Emsal 0.40 değerine yükseltildiği, sadece emsal değerini arttırmanın bahse konu taleplerin ihtiyaçlarını karşılayamayacağı, alanın büyütülmesi gerekliliği 100.000 ölçekli üst ölçekli plan gereği iken, bu plandan önce onaylanmış imar planlarına yönelik kazanılmış haklara istinaden topoğrafik yapı, kazanılmış haklar, mevcut kullanımlar, mülkiyet yapısı, kullanım kararı talebi ve mevzuat hükümleri dikkate alınarak planlama kararları alınmıştır. Terk oranlarına ilişkin; 18. madde uygulamasının imar uygulamasının konusu olup söz konusu plan, onaylı plan ve üst ölçek plana uygun planlanmıştır. | İtirazın Reddi |