



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

28.11.2024

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

28.11.2024 tarihinde saat 09:30'da Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezinde toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 07.11.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.02-361387 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 14.11.2024 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen; "Yürürlükteki üst kademe plan kararları göz önünde bulundurularak, kurum/kuruluş görüşleri ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde Marmaris Belediye Başkanlığınca hazırlatılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı aşamasında ihtiyaç duyulan TEKLİF- 481068462 PİN numaralı "Muğla İli, Marmaris İlçesi, Armutalan, Camiavlu, Sinan ve Siteler Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği" teklifinin, Plan Hükümlerinin ve Plan Açıklama Raporunun, 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.11.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.02-361387 sayılı yazısında;

İlgi : Marmaris Belediye Başkanlığının 04.10.2024 tarihli ve E-41823250-115.01.06-93265 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Armutalan, Camiavlu, Sinan ve Siteler Mahalleleri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda, Marmaris Belediyesince hazırlanan ve 01.10.2024 tarih ve 112 sayılı Belediye Meclis Kararı ile uygun bulunan, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Armutalan, Camiavlu, Sinan ve Siteler Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile uygulama imar planında yapılan düzenlemelerden kaynaklı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklif dosyası, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7.maddesinin (b) bendine göre değerlendirmek üzere Başkanlığımıza gönderilmiştir.

Muğla İli, Marmaris İlçesi, Armutalan, Camiavlu, Sinan ve Siteler Mahalleleri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hususunda dosyasında yapılan incelemeye göre;

- Armutalan Mahallesi'nde kısmen Milli Park sınırlarını içeren 14.06.2005 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığınca onaylanarak yürürlüğe giren imar planı 27.01.2016 tarihinde Milli Park sınırları dışında kalan kısmında revizyon planı Kültür ve Turizm Bakanlığınca onaylanmıştır. 2016 yılı onaylı bahsi geçen plana açılan dava kapsamında, Muğla 2. İdare Mahkemesinin 18.10.2018 tarih ve K:2018/1918 sayılı kararı doğrultusunda söz konusu revizyon imar planı iptal edilmiş ve Danıştay 6. Dairesinin 07.12.2021 tarihli ve E:2019/13443, K:2021/13398 sayılı kararı ile iptal kararı kesinleşmiştir.
- 13.09.2019 tarih ve 30887 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 12.09.2019 tarih ve 1532 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı doğrultusunda Muğla Marmaris ve Çevresi Turizm Alanı, Muğla Marmaris ve Çevresi Turizm Merkezi olarak sınır değişikliği yapılarak yaklaşık 4.000 ha olarak ilan edilmiştir. Planlama alanı Turizm Alanı sınırları dışına çıkarılmıştır. Bahsi geçen alanda plan onama yetkisi Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza geçmiştir.
- Söz konusu alanda mahkeme kararı ile planın iptal olmasından dolayı, Marmaris Belediye Başkanlığı tarafından Büyükşehir Belediye Başkanlığımız koordinesi ile plan çalışmalarına başlanılmıştır.
- 20.11.2021 tarih ve 31665 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" in 21. Maddesine eklenen 7.



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

28.11.2024

Fıkrası kapsamında, Armutalan Mahallesi Nazım İmar Planı çalışması; Armutalan, Camiavlı, Sinan ve Siteler Mahalleleri Nazım İmar Planı ve Armutalan, Camiavlı, Sinan ve Siteler Mahalleleri Marmaris Milli Parkı Etkileme Alanı Nazım İmar Planı olarak iki etaba ayrılmıştır.

- Marmaris Belediye Başkanlığı'nın 12.12.2023 tarihli ve E-41823250-804.01-72807 sayılı yazısı ile Marmaris Belediye Başkanlığı tarafından hazırlattırılarak Başkanlığımıza sunulan; 244 ha alanı kapsayan "Muğla İli, Marmaris İlçesi, Armutalan, Camiavlı, Sinan ve Siteler Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı" 11.01.2024 tarih ve 10 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararıyla onaylanmıştır.
- Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.01.2024 tarih ve 10 sayılı Meclis kararı ile onaylanan ve 31.01.2024 tarihi itibarıyla otuz (30) gün süre ile askıya çıkarılan "Muğla ili, Marmaris ilçesi, Armutalan, Camiavlı, Sinan ve Siteler Mahalleleri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı"na askı sürecinde Başkanlığımıza iletilen itirazlar; 09.04.2024 tarih ve 106 sayılı Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi Kararıyla reddedilerek plan kesinleşmiştir.
- Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.01.2024 tarih ve 10 sayılı Meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı yapım sürecinde ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, BOTAŞ Etüt ve Proje Daire Başkanlığı, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü, Mülga Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Muğla İl Sağlık Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü, Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü (Milli Emlak Dairesi Başkanlığı), D.S.İ Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü, Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü, Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü, Muğla Valiliği Yatırım ve Koordinasyon Başkanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Milli Eğitim Bakanlığı İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü, Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü, Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü, Bu görüşlere ilaveten Başkanlığımızca, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, İtfaiye Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, Yapı Ruhsatı ve Kontrol Şube Müdürlüğü ve Harita Şube Müdürlüğü görüşlerinin alınması sağlanmıştır.
- Çalışma alanına yönelik İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu hazırlanmış olup 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 mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmış ve plan çalışmalarında bahsi geçen etüt raporu esas alınmıştır. Yapılan arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler, laboratuvar verileriyle yapılan hesaplamalar sonucunda yapılan jeolojik-jeoteknik değerlendirmelerle inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından "Önlemlenilen Alan 1.1 (ÖA - 1.1) Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemlenilen Alanlar, Önlemlenilen Alan 2.1 (ÖA - 2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar, Önlemlenilen Alan 5.1 (ÖA - 5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme-Oturma Sorunlu Alanlar ve Uygun Olmayan Alanlar 2.1 (UOA-2.1) Heyelan Riskli Bölgeler" şeklinde dört kategoride değerlendirilmiştir:

Bununla birlikte, Başkanlığımız arşivinde yapılan incelemeye göre Muğla Valiliği İl Mahalli İdareler Müdürlüğü'nün 14.04.2017 tarih ve 7868 sayılı yazısı ile iletilen 14.04.2017 tarih ve E.9156 sayılı İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü'nün yazısıyla "... ilçe belediyelerince yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının ve bu planlarda yapılacak değişikliklerin yürürlükteki üst ölçekli 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak yapılmak zorunda olduğu; bu hükümlere göre, ilçe belediyelerinin yürürlükteki 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olmak kaydıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ve bu planlarda yapılacak değişikliklerde görevli ve yetkili olduğu, yeni 1/5000 ölçekli nazım imar planı veya mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planında değişiklik ya da revizyon yapılması konusunda görev ve yetkisinin bulunmadığı; ancak, büyükşehirlerin kendi projesi olan konular dışındaki diğer plan değişikliği konularında, ilçe belediyelerinin 1/1000 ölçekli uygulama imar planının uygulanması sırasında onaylı 1/5000 ölçekli nazım plandan kaynaklanan sorunlar olması durumunda, bu yöndeki değişiklik tekliflerinin değerlendirilmek üzere büyükşehir belediyesi meclisine gönderebileceği..." hususları bildirilmiştir.

Bu doğrultuda, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6'ncı maddesi, 2'inci fıkrasında belirtilen planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca; yürürlükteki üst kademe plan kararları ve mahkeme kararları göz önünde bulundurularak, kurum/kuruluş görüşleri ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde Muğla İli, Marmaris İlçesi Armutalan, Camiavlu, Sinan ve Siteler Mahalleleri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifine esas, söz konusu alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan değişikliği taslağı Marmaris Belediye Başkanlığınca hazırlanarak, İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü'nün 14.04.2017 tarih ve E.9156 sayılı görüş yazısı doğrultusunda Başkanlığımıza sunulmuştur.

Plan değişikliği hususunda yapılan incelemede;

01.10.2024 tarih ve 112 sayılı Marmaris Belediye Meclis kararında, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin Daire Başkanlığımız ile yapılan teknik inceleme ve değerlendirmeler sonucunda hazırlandığı belirtilmiştir. Ancak 1385 parsel numaralı taşınmazda hazırlanan plan değişikliğinin görüşülen taslaklardan farklılık gösterdiği tespit edilmiştir.

- 1385 parsel numaralı taşınmaza ilişkin yapılan imar planı değişikliği ile;

11.01.2024 tarihinde onaylanan Muğla İli, Marmaris İlçesi, Armutalan, Camiavlu, Sinan ve Siteler Mahalleleri, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında park ve ticaret alanı olarak planlanan taşınmaza ilişkin hazırlanan plan değişikliği kapsamında; plan açıklama raporunda; park alanının, eski planda kuzeybatısında park alanı olarak planlanan alan ile bütünleştirilmesi ve sürdürülebilir bir yeşil aks oluşturulması amaçlandığı, bu kapsamda hazırlanan imar planı değişikliği ile beraber park alanı ve ticaret alanının yer değiştirdiği ifade edilmiştir.

Onaylı plandan yol kullanımında kalan 204,75 m² alan azaltılarak; onaylı planda 806,49 m² olan ticaret alanı, teklif plan değişikliği ile 928,87 m²'ye; onaylı planda 658,91 m² olan park alanı, teklif plan değişikliği ile 741,28 m²'ye çıkarılmıştır. Dolayısıyla yol kullanımı ticaret ve park kullanımına dönüştürülmüştür. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinin 3. Fıkrasının (c) bendinde; "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." denmektedir. Konunun bu kapsamda değerlendirilmesi gerektiği tespit edilmiştir.



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

28.11.2024

3198, 4230 ve 3926 parsel numaralı taşınmaza ilişkin yapılan imar planı değişikliği ile;

Bahse konu taşınmazların 11.01.2024 tarihinde onaylanan Muğla İli, Marmaris İlçesi, Armutalan, Camiavlu, Sinan ve Siteler Mahalleleri, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Konut alanı olarak planlandığı görülmüştür. Plan açıklama raporunda yer alan açıklamalara göre; alanın mevcut durumunun incelenmesi ve yeniden gözetilmesi ile alan içerisinde mevcut yapılaşmasını tamamlamış, işletme halinde bir otel ve konut alanlarının bulunduğu, bu bağlamda sehven yapılan hatanın düzeltilmesi amacı ile plan değişikliği yapılması ihtiyacı doğduğu, yapılan plan değişikliği ile birlikte alınan karar neticesinde sehven yapılan hata sonucu hak kaybının önlenmesi amacı ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve Hükümleri gözetilerek bahse konu taşınmazların Ticaret-Turizm-Konut fonksiyonu ile plan nüfusu azaltılarak yeniden planlandığı ifade edilmiştir.

Mevcut yürürlükteki onaylı planda “yerleşik konut alanı (orta)” olan 0,66 ha’lık alanın; 0,60 ha’lık kısmının “ticaret + turizm + konut alanı”, 0,06 ha’lık kısmının ise “eğitim tesisi alanı” olarak düzenlendiği tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, yürürlükteki üst kademe plan kararları göz önünde bulundurularak, kurum/kuruluş görüşleri ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde Marmaris Belediye Başkanlığınca hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı aşamasında ihtiyaç duyulan TEKLİF-481068462 PİN numaralı “Muğla İli, Marmaris İlçesi, Armutalan, Camiavlu, Sinan ve Siteler Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği” teklifinin, Plan Hükümlerinin ve Plan Açıklama Raporunun, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “Yürürlükteki üst kademe plan kararları göz önünde bulundurularak, kurum/kuruluş görüşleri ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde Marmaris Belediye Başkanlığınca hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı aşamasında ihtiyaç duyulan TEKLİF- 481068462 PİN numaralı “Muğla İli, Marmaris İlçesi, Armutalan, Camiavlu, Sinan ve Siteler Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği” teklifinin, Plan Hükümlerinin ve Plan Açıklama Raporunun, 5216 sayılı Kanun’un 7/b ile 3194 sayılı Kanun’un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 07.11.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.02-361387 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

3198, 4230 ve 3926 parsellerdeki değişikliğin uygun olduğu; 1385 parsel numaralı taşınmaza ilişkin park alanı ve ticaret alanının yer değiştirilerek ticaret alanının taşıt yolundan cephe alacak şekilde düzenlenmesi yönündeki nazım imar planı değişikliği teklifinin parsel sınırında kalacak şekilde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesine uygun olarak mevcut plandaki ticaret alanının parselin kuzeyindeki 15 metrelik taşıt yolu kenarına taşınması, bu düzenlemelerin plan paftası ve plan açıklama raporunda da yapılarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifinin değiştirilerek onaylanması 5216 sayılı Kanun’un 7/b ile 3194 sayılı Kanun’un 8. maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.



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

28.11.2024

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 28.11.2024