

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

03.01.2024

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

03.01.2024 tarihinde saat 15:00’da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 14.12.2023 tarih ve E-53618066-115.01.02-268112 sayılı yazısı ile Meclis’e sunulan, Belediye Meclisimizin 14.12.2023 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, “Muğla İli, Marmaris İlçesi, Armutalan, Camiavlı, Sinan ve Siteler Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının, 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 14.12.2023 tarih ve E-53618066-115.01.02-268112 sayılı yazısında;

İlgi : Marmaris Belediye Başkanlığının 12.12.2023 tarihli ve E-41823250-804.01-72807 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile İlimiz, Marmaris İlçesi, Armutalan, Camiavlı, Sinan ve Siteler Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 244 ha.’lık alanda 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde amir olunan hükümler ve anılan mevzuatta belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde Armutalan Mahallesi Revizyon İmar Planının, Muğla 2. İdare Mahkemesinin 18.10.2018 tarih ve K:2018/1918 sayılı kararı doğrultusunda iptal edilmiş olması nedeniyle mahkeme kararında belirtilen eksikliklerin de ele alınarak imar planlarının meri mevzuat kapsamında düzenlenmesi ihtiyacının doğduğu bildirilmiştir. Bu kapsamda, imar planına esas ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak Marmaris Belediye Başkanlığı’nca hazırlanan İlimiz, Marmaris İlçesi, Armutalan, Camiavlı, Sinan ve Siteler Mahalleleri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı taslağına ilişkin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesi uyarınca gerekli işlemlerin yapılması talep edilmektedir.

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.

Marmaris merkez yerleşim sınırları içerisinde, Marmaris merkez mahalleleri, Armutalan Mahallesi, İçmeler Mahallesi, Turunç Mahallesi, Kumlubük Mevkii, Ada Mahallesi ve Beldibi Mahallesi’nin küçük bir bölümünü kapsayan yaklaşık 6000 ha alan Marmaris ve Çevresi Turizm Alanı olarak 13.09.1989 tarihli ve 20281 sayılı kanunla Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. 13.09.2019 tarih ve 30887 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 12.09.2019 tarih ve 1532 sayılı Cumhurbaşkan 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.

Bununla birlikte, Planlama alanı Marmaris Milli Parkı sınırları dışında kalan alanları kapsamaktadır. Milli Park sınırları içinde kalan, 14.06.2005 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığınca onaylanarak yürürlüğe giren imar planı kararları, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 7. Maddesi’nin (I) bendi doğrultusunda plan paftalarına işlenmiştir.

Planlama alanı, 1/100.000 Ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı’nda mevcut arazi kullanım

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

03.01.2024

işlenmiş olup “Turizm Merkezi” içerisinde kalmaktadır.

Turizm merkezi sınırları içerisinde kalan alanlar söz konusu Çevre Düzeni Planı kapsamında plan kararı oluşturulmamış olup, mevcut arazi kullanım kararları gösterilmiş ve 8.6.1 maddesinde *“Bu plan sınırları içinde kalan özel kanunlara tabi alanlarda, bu planla yeni kullanım kararı getirilmemiş olup, bu alanlarda, kırsal yerleşme alanları dışında diğer mevcut arazi kullanımı gösterilmiş ve bu bölgeler için resmi kurumlarca verilmiş olan, bu plana altlık teşkil eden kurum görüşleri, ulusal mevzuat ve taraf olduğumuz uluslararası sözleşmeler ile koruma altına alınarak koruma statüsü kazandırılmış alanlar, ekolojik değeri olan hassas alanlar, orman alanları ve tarım alanları işlenmiştir.”* Şeklinde düzenlendiği tespit edilmiştir.

Muğla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü’nün 17.03.2020 tarihli ve E.51063 sayılı yazısında; “1532 sayılı Cumhurbaşkanı kararıyla turizm merkezi sınırları dışına çıkarılmış olan ilgi yazıya konu alanlarda ilgili mevzuatına uygun olarak onaylanmış planlar geçerli olup gerekli görülmesi halinde iptal edilen turizm merkezlerinin sınırı dahilindeki planlara ilişkin değişiklik/revize veya yeni imar planı çalışmalarının ilgili belediyelerince mevcut ise turizm merkezi sınırlarını kapsayan çevre düzeni planına mevcut değilse de plan hazırlık sürecinde Kültür ve Turizm Bakanlığından temin edilen veriler doğrultusunda ÇDP’ye aktarılmış olan arazi kullanım kararlarına uygun olarak yürütülebileceği” denilmektedir. Bu kapsamda öneri plan, 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı doğrultusunda hazırlanmıştır.

20.11.2021 tarih ve 31665 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik”in 5. Maddesi kapsamında aynı yönetmeliğin 21. Maddesine eklenen 7. Fıkrasında “Orman alanlarına bitişik parsel oluşturulamaz. İmar planı hazırlanırken, yangına müdahaleyi kolaylaştırmak bakımından, itfaiye araçlarının ulaşımını sağlamak üzere, orman sınırı ile parsel arasında asgari 10 m yol bırakılır.” ifadesi yer almaktadır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü’nün 15.03.2023 tarih ve 5976412 sayılı yazısında ise “... Kanunda gösterilen usul ve esaslar doğrultusunda oluşmuş imar parselleri ve yapılaşmalar bakımından, bölgenin ihtiyaçları ve mevcut yapılaşma da gözetilerek orman sınırları aleyhinde daraltma yapılmaması kaydıyla yeni plan yapılıncaya kadar alınacak tedbirlerin İdarenizce değerlendirilmesinin uygun olacağı mütalaa edilmektedir. Bununla birlikte 3194 sayılı Kanunun 29 uncu maddesi uyarınca başlanmış inşaatlarda müktesep hakların saklı olacağı tabiidir.” denilmektedir. Bu doğrultuda onaylı imar planı kapsamında açılmış yollar korunacak olup orman alanı ve planlama sınırı arasında kalan ilk imar adasında orman sınırına paralel itfaiye araçlarının ulaşım sağlayabilmesi için 10 m yol düzenlenmiştir. Bu kapsamda 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.

Muğla Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün 05.12.2023 tarih ve 8122075 sayılı yazısında; “Muğla İli, Marmaris İlçesinde bulunan Armutalan, Bozburun, Beldibi, İçmeler ve Siteler Mahallelerinin sınırlarının değiştirilmesine ilişkin Marmaris Belediye Meclisinin almış olduğu 05.04.2022 tarihli ve 59 sayılı kararın 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 9 uncu maddesine göre Valilik Makamının 23.06.2022 tarihli ve 42060 sayılı olurlarıyla onaylandığı” belirtilmiştir. Bu kapsamda, Armutalan Mahallesi sınırları içerisinde kalan planlama alanı, bahsi geçen yazı doğrultusunda değişen mahalle sınırları ile birlikte; Armutalan, Camiavlı, Sinan ve Siteler Mahalleleri sınırları içerisinde kalmıştır.

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

03.01.2024

Söz konusu imar planı revizyonuna esas 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.

Yukarıda anılan söz konusu kurum/kuruluş görüşlerine göre;

Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 25.03.2019 tarih ve 89435 sayılı yazısında; *"Karayolu kenarındaki konut ve ticari kullanıma ayrılmış ada ve parsellerde çekme mesafesinin 10 m olarak önerildiği görülmüş olup 15 Mayıs 1997 tarih ve 22990 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik'in" yapı yaklaşma mesafesi başlıklı 41. Maddesinde yer alan; "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır." Hükümü yer almaktadır. Dolayısıyla, karayoluna cepheli ticari kullanıma ayrılmış ada ve parsellerin söz konusu yönetmelik hükmünü sağlıyor olması gerekmekte olup bu durumun plan notlarına eklenmesi, Planlama alanı içerisinde yer alan akaryakıt istasyonları için tesis bazında değerlendirilme yapılması gerektiğinden bu tesisler için İdareimizden ayrıca alınan veya alınacak olan görüşler geçerlidir. Bu durumda ayrıca plan notlarına eklenmesi şartı ile hazırlanmış olan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planı teklifi İdareimizce uygun görülmüştür."* denilmektedir.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 1975717 sayılı yazısında, *"... Plan çalışmaları kapsamında Turizm Tesis Alanı (Otel, Tatil Köyü, Butik Otel, Kırsal Turizm Tesisleri vb.) plan kararları oluşturulması durumunda plan hükümlerine, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile bu Kanuna dayanan Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığından turizm işletmesi belgesinin alınmasının zorunlu olduğuna ve alanın turizm amacı dışında kullanılmamasına yönelik plan hükümlerinin eklenmesi gerektiği ..."* denilmektedir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü'nün 1889264 sayılı yazısında, *"... Bilindiği üzere 3 Mayıs 2019 tarih ve 30763 sayılı Resmi Gazetede 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 işletme ve bakım yolu ayrıca düzenlenir." Hükümü yer almakta olup, söz konusu yönetmeliğin 4. Maddesinin n bendinde ise işletme bakım yolu "Tabii ve ıslahlı akarsularda, şev üstünden veya taşkın*

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

03.01.2024

kontrol tesisinden itibaren tek veya her iki sahilde devamlılığı olan ve en az altı metre genişliğinde bakılması gereken yolu” olarak tanımlanmaktadır. Bu bağlamda; yerleşim yerleri içerisinde yer alan derelerin temizliklerinin ve akarsu ıslah tesislerinin bakım-onarımlarının yapılabilmesi ile için mümkün olduğunca her iki sahilde işletme ve bakım yolu bırakılması gerekmektedir. Ancak her iki sahilde işletme-bakım yolu bırakılması mümkün olmayan derelerde tek bir sahilde en az 6 metre genişliğinde yol bırakılması yeterli olacaktır.” denilmektedir.

Muğla Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü’nün 27.11.2019 tarih ve 754 sayılı yazısında, “bahsi geçen imar planı alanında (Armutalanda) 0 ada 4224 sayılı parsel numaralı taşınmazda, Armutalan Aile Sağlığı Merkezi ve 112 Acil Sağlık Hizmetleri binamız olduğundan, Armutalanda ve diğer imar alanlarında Sağlık Tesisi Alanlarımızın korunarak imar planlamaların yapılması.” denilmektedir.

Muğla Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün 25.02.2020 tarih ve 668485 sayılı yazısında, “10.07.2019 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanan, Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 21. maddesine eklenen geçici 6. maddesinde; “19.07.2005 tarihinde önce onaylanmış 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları veya arsa vasfı kazanmış parseller ile bu maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce belirlenen onaylı Köy ve/veya mezralarını yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar iznli kabul edilir.” Denilmektedir. Söz konusu planlama alanlarının, 5403 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği tarih olan 19.07.2005 tarihinden önce onaylı 1/1000 ve 1/5000 tarihinden önce onaylı Nazım ve Uygulama İmar Planı içinde bulunduğu belirtildiğinden, 19.07.2005 tarihinden önce onaylı plan sınırlarının korunması kaydıyla, kurum görüşümüz talep edilen, söz konusu alanlarla ilgili, **5403 Sayılı Kanun kapsamında yapılacak işlem bulunmamaktadır.**” denilmektedir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü, Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı’nın 169033 sayılı yazısında, “... Bahse konu alan, Genel Müdürlüğümüz adına ruhsatlı, etütleri sürdürülen ve yürürlüğü devam eden 201700622 (ER:3357676) no’lu IV: Grup Maden Arama Ruhsatı içinde yer almaktadır. Arama ruhsatının bir sureti ve çakışma krokisi koordinatları içerecek şekilde yazımız ekte sunulmaktadır. Genel Müdürlüğümüzün herhangi bir hak kaybına uğramaması için, yapılacak proje çalışmalarında belirtilen hususların dikkate alınarak işlem tesis edilmesi ve çalışma alanı koordinatlarında herhangi bir değişiklik yapıldığı takdirde tekrar görüş sorulması halinde, Kuruluşumuzun bundan sonra yapılabileceği olası çalışmalar saklı kalmak üzere, Kuruluşumuz çalışmalarını açısından herhangi bir sakınca oluşturmamaktadır.” denilmektedir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı’nın 979801 sayılı yazısında, “... Teşekkülümüz tarafından yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu planlama alanına isabet eden mevcut enerji iletim hatlarımız ve 154 kV Marmaris 1 Trafo Merkezimize ilişkin sayısal veriler yazımız ekinde gönderilmektedir. Bu kapsamda yapılacak planlama çalışmalarında; her ölçekte imar planı plan notlarına “Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ)’a ait enerji iletim tesisleri yakınında ve çevresinde yapılacak her türlü proje, uygulama ve inşaat öncesinde Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ) görüşü alınacaktır” ve TEİAŞ Enerji İletim Hattı altındaki yapılaşmalarda 30/11/2000 tarihli ve 24246 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır” şeklinde plan notlarına eklenmesi ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun İrtifak Hakkı Kurulması başlıklı 4. Maddesi’ne aykırı bir şekilde tel altı irtifak alanlarının isabet ettiği taşınmazlarda Teşekkülümüze mülkiyet kamulaştırması getirecek herhangi bir plan notunun eklenmemesine dikkat edilmesi, enerji iletim hatlarının geçtiği alanlarda ve trafo merkezi alanlarında “ Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği” hükümlerinin geçerli olduğu ve trafo merkezlerinin “TEİAŞ Trafo Merkezi”, direk yerlerinin “Teknik Altyapı (Direk yeri)” olarak imar planları

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

03.01.2024

lejanlarında gösteriminin yer alması, Enerji İletim Hatlarımıza ait irtifak alanlarının mevcut imar planlarına işlenmesi sürecinde, enerji iletim hattı koruma hattı altında bulunan taşınmazların yapılaşmalarında Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği gereğince tamamen kısıtlama hali bulunmadığından plan fonksiyonlarının değiştirilmemesi, yeni yapılacak imar planlarında ise, Teşekkülümüze mülkiyet kamulaştırması getirecek herhangi bir plan fonksiyonunun oluşturulmaması, ayrıca Teşekkülümüze ait Enerji İletim Hatlarından ve Trafo Merkezi alanlarından DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) kesintisinin yapılmaması gerekmektedir.” denilmektedir.

Muğla Valiliği, Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü’nün 1407867 sayılı yazısında, “... görüş istenilen sınır içerisinde “Açık ve Kapalı Spor Tesislerinin Yapılabileceği Alanların Ayrılması Şartıyla” İl Müdürlüğümüzce uygun görülmektedir.” denilmektedir.

Muğla Valiliği, Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı’nın 09.12.2021 tarih ve 24692 sayılı yazısında, “... Başkanlığımız görev tanımı kapsamında giren Maden Kanunun I-(a) grubu Madenle ilgili yönetmelik ve 5686 Sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu kapsamında; 2017/1002 nolu Jeotermal işletme ruhsat sahası bulunmaktadır. İlgili yazımız ile işletme ruhsatına ait Kaynak Koruma Alanı Etüt Raporu ve ekinde belirlenmiş “Koruma alan sınırlarının” mevcut plana işlenmesi gerekmektedir.” denilmektedir.

Orman Genel Müdürlüğü, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü’nün 23.12.2021 tarih ve 3142239 sayılı yazısında, “... Marmaris İlçesi Armutalan Mahallesinde 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 Parkı sınırları içinde kaldığı ve Marmaris Milli Park Müdürlüğü’nün sorumluluk sahasında kaldığı, planda orman tanımlı gösterilen alan için ilgili Kurumun görüşünün alınmasının uygun olacağı, orman alanlarının imar planında orman haricinde ayrı bir planlamaya konu edilmemesi gerekmektedir.” denilmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü’nün 1975717 sayılı yazısında, “... Plan çalışmaları kapsamında Turizm Tesis Alanı (Otel, Tatil Köyü, Butik Otel, Kırsal Turizm Tesisleri vb. plan kararları oluşturulması durumunda plan hükümlerine, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile bu Kanuna dayanan Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığının turizm işletmesi belgesinin alınmasının zorunlu olduğuna ve alanın turizm amacı dışında kullanılmamasına yönelik plan hükümlerinin eklenmesi gerektiği.” denilmektedir.

Milli Eğitim Bakanlığı, İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı’nın 03.12.2021 tarih ve 38261423 sayılı yazısında, “... Plan yapım çalışmalarına esas olmak üzere; sınırları ilan edilen proje alanı içerisinde üzerinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması, bölgelerin brüt nüfus yoğunluğu esas alınarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılması, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. ve 12. maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerekmekte olup ayrıca Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğinin 5-(c) maddesindeki niteliklere sahip olması gerekmektedir...

... Eğitim alanları tasarlanırken; Maliye Hazinesi mülkiyetindeki taşınmazlarda planlanmasına öncelik verilmesi, Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa yukarıda bahsedilen mevzuatlar gereği ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar kanununun 18. madde uygulama sınırının belirlenmesi ve ayrılan eğitim alanlarının 18. madde gereği Düzenleme Ortaklık Payından karşılanması için imar plan notları bölümünde gerekli düzenlemelerin getirilmesi, eğitim alanlarının mülkiyet dokusuna da gözetilerek, kamu yararı doğrultusunda üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak bir müstemilatın bulunmamasına dikkat edilmesi gerekmektedir ...” denilmektedir.

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

03.01.2024

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün 30.12.2021 tarih ve 2021414107 sayılı yazısında, "... Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında 28/12/2021 tarihi itibarıyla yapılan incelemede; söz konusu imar planı yapılması planlanan 1043,97 hektarlık alanda çakışmalı, ER:3357676 sayılı IV: grup arama dönemi ruhsat sahasının bulunduğu tespit edilmiştir. İmar Planı çalışmalarının yürütüldüğü alanla çakışan ve ekte bilgileri gönderilen, ER:3357676 sayılı IV: Grup arama dönemi ruhsat sahası ile ilgili olarak 3213 sayılı Maden Kanunu'nun 7 nci maddesinin onikinci fıkrası ve Maden Yönetmeliği'nin 118 nci maddesinin birinci fıkrası çerçevesinde işlem tesis edilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda, imar planı yapılması planlanan alanla çakışmalı anılan maden ruhsat sahasının yukarıda belirtilen mevzuat hükümleri gereği, kazanılmış hakların korunması, madencilik faaliyetlerinin yapılmasına engel olunmaması ..." denilmektedir.

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 09.11.2023 tarih ve 256788 sayılı yazısında; "Ulaşım Koordinasyon Merkezi Genel Kurulu'nun 01.11.2023 tarih ve 2023/7-464 sayılı kararında, "Marmaris İlçesi, Armutalan Mahallesi'nde 290 hektar alanda devam etmekte olan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında yer alan Otopark Alanları ile Bisiklet Yollarının, Otopark Yönetmeliğinin 4. Maddesi (n) bendi ve Bisiklet Yolları Yönetmeliğinin 4. Maddesi 10. Fıkrası kapsamında yapılan değerlendirme ile uygun olduğuna karar verildiği." belirtilmiştir.

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, 21.10.2021 tarih ve 32780 sayılı yazısında, "MUSKİ'ye ait altyapı, üstyapı ve sanat yapılarının yazı ekinde iletiliği; planlama alanı içinde bulunan dere ve dere yatakları ile ilgili DSİ 21. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda genişliği (dere kesiti+servi yolu) kadar işlenmesi ve uygundur görüşünün alınması gerektiği; plan alanı içinde bulunan (mevcut) içme-kullanma suyu ve kanalizasyon (atıksu) belirtilen alanlarda ayrılamaması durumunda ise kamu zararı oluşturmamak adına imar planlarında yapılaşmaya konu alanlar içerisinden geçen hatların MUSKİ'nin gözetiminde ve uygun gördüğü şekilde ilgilisi/ilgilileri, kurum/kuruluş veya yatırımcı/yatırımcılar tarafından deplase edileceğinin plan notlarına eklenmesi gerekmektedir." denilmektedir.

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 "Önlemleri Alan 1.1 (ÖA - 1.1) Sivilaşma Tehlikesi Açısından Önlemleri Alanlar, Önlemleri Alan 2.1 (ÖA - 2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar, Önlemleri 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:

Bu kapsamda, Kültür ve Turizm Bakanlığınca onaylanarak yürürlüğe giren Armutalan Mahallesi planlama alanına ait onaylı revizyon imar planının Muğla 2. İdare Mahkemesinin 18.10.2018 tarih ve K:2018/1918 sayılı kararı doğrultusunda iptal edilmesi ile plansız kalan alanda; mahkeme kararında belirtilen eksikliklerin de ele alınarak söz konusu imar planının; üst ölçekli plan kararları ve meri mevzuat kapsamında düzenlenmesi amaçlanmıştır.

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

03.01.2024

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 244 ha'lık alanda 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 Planı 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.

Armutalan, Camiavlu, Sinan ve Siteler Mahalleleri Nazım İmar Planı çalışması (toplam 292 ha); Armutalan, Camiavlu, Sinan ve Siteler Mahalleleri Nazım İmar Planı (244 ha) ve Armutalan, Camiavlu, Sinan ve Siteler Mahalleleri Marmaris Milli Parkı Etkileme Alanı Nazım İmar Planı (48) olarak iki etaba ayrılmıştır. Ancak kurum görüşleri her iki etabı da kapsayacak şekilde genel olarak alınmış olup planlama alanına ait analiz çalışmaları da bütüncül olarak değerlendirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, yürürlükteki üst kademe plan kararları ve mahkeme kararları göz önünde bulundurularak, kurum/kuruluş görüşleri ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde 244 ha'lık alanda "Muğla İli, Marmaris İlçesi, Armutalan, Camiavlu, Sinan ve Siteler Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı"nın, 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: "Muğla İli, Marmaris İlçesi, Armutalan, Camiavlu, Sinan ve Siteler Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının, 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 14.12.2023 tarih ve E-53618066-115.01.02-268112 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Muğla 2. İdare mahkemesinin 18.10.2018 tarih ve K:2018/1918 sayılı kararı ve Danıştay 6. Dairesi'nin 07.12.2021 tarih ve E:2019/13443, K:2021/13398 sayılı kararları ile üst ölçekli plan kararları, kurum/kuruluş görüşleri, ilgili mevzuat doğrultusunda teklif NİP-481040410 plan işlem numaralı 244 Ha lık alana ait *Muğla İli, Marmaris İlçesi, Armutalan, Camiavlu, Sinan ve Siteler Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının, Plan Hükümlerinin ve Plan Açıklama Raporunun* 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

03.01.2024

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 03.01.2024