T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
M E C L İ S K A R A R I

Karar No : 111
Karar Tarihi : 11.05.2023

KONUSU:

1. İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporlarının Görüşülmesi

ı) İlimiz, Marmaris İlçesi, Armutalan Mahallesi, 3260 nolu, Maliye Hazinesi adına kayıtlı ve Marmaris Milli Eğitim Müdürlüğüne tahsisli 5513,86 m^2'lik taşınmaz üzerinde "Eğitim Alanı" amaçlı hazırlanan TEKLİF-481010518 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının, 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi.

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 26.04.2023 tarihli raporunda;

26.04.2023 tarihinde saat 14:00'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No'lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12.04.2023 tarih ve E-53618066-115.01.02-200745 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.04.2023 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "*İlimiz, Marmaris İlçesi, Armutalan Mahallesi, 3260 nolu, Maliye Hazinesi adına kayıtlı ve Marmaris Milli Eğitim Müdürlüğüne tahsisli 5513,86 m2'lik taşınmaz üzerinde "Eğitim Alanı" amaçlı hazırlanan TEKLİF-481010518 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının, 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi."* konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12.04.2023 tarih ve E-53618066-115.01.02-200745 sayılı yazısında;

İlgi : Marmaris Kaymakamlığının (İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü) 28.03.2023 tarihli ve E-62221158-755.01-73253866 sayılı yazısı.

Karar No : 111
Karar Tarihi : 11.05.2023

İlgi'de kayıtlı yazı ile İlimiz, Marmaris İlçesi, Armutalan Mahallesi, 3260 nolu, Maliye Hazinesi adına kayıtlı ve Marmaris Milli Eğitim Müdürlüğüne tahsisli 5513,86 m2'lik taşınmaz üzerinde " Eğitim Alanı (İlkokul ve Ortaokul Alanı)" amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı önerisinin hazırlandığı; tesisin ihtiyaçlar doğrultusunda bir an önce hayata geçirilmesi için imar planı çalışmalarının ivedilikle tamamlanması ve imar planı tekliflerinin eş zamanlı onaylanmasının önem arz ettiği belirtilerek söz konusu imar planı tekliflerin onaylanması talep edilmektedir.

Bu kapsamda, Marmaris İlçesi, Armutalan Mahallesi 3260 nolu taşınmazı kapsayan bahse konu planlama alanına ilişkin Başkanlığımız arşivinde yapılan incelemeye göre;

27.01.2016 tarihinde Muğla-Marmaris ve Çevresi Turizm Merkezi sınırları içinde, söz konusu taşınmazın da bulunduğu bölgede plan onama yetkisi gereğince Kültür ve Turizm Bakanlığınca Muğla İli, Marmaris İlçesi, Armutalan Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun onaylanmış olduğu,

Muğla 2. İdare Mahkemesinin 31.05.2018 tarih ve K:2018/1262 sayılı kararı ile söz konusu planların iptal edilmiş olduğu; davalı İdare tarafından temyiz kanun yoluna başvurulduğu ve halihazırda yargı sürecinin devam ettiği,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının (Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü) 15.02.2019 tarihli ve 72177222-045.01-E.21969 sayılı yazısı ile Mahkeme kararlarına uyulmasının anayasal bir zorunluluk olduğu; 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 28'inci maddesinde, Danıştay, bölge idare mahkemeleri, idare mahkemelerinin esasa ve yürütmenin durdurulmasına ilişkin kararlarının icaplarına göre idarenin, gecikmeksizin işlem tesis etmeye veya eylemde bulunmaya mecbur olduğu; bu sürenin hiçbir şekilde kararın idareye tebliğinden başlayarak otuz günü geçemeyeceğinin hüküm altına alındığı; İmar mevzuatı uyarınca, uygulama imar planı olmayan alanlarda yapı ruhsatının düzenlenemediği; Mahkeme kararı ile imar planlarının iptal edilmiş olması halinde, mahkeme kararında yer verilen iptal gerekçeleri de dikkate alınmak koşulu ile imar planlarının yeniden hazırlanması gerektiğinin bildirildiği,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 15.03.2019 tarihli ve 73071928-045.01-E.55998 sayılı yazısı ile Anayasanın 138. maddesine göre mahkeme kararlarının idarece uygulanması gerekmekte olup, mahkeme kararının üstüne işlemin iptaline dair ayrıca bir meclis kararı alınmasına gerek bulunmadığı; imar planları ile ilgili olarak idari yargı yerlerince "iptal" veya "yürütmeyi durdurma" kararı verilmesi sonrasında, bu yargı kararlarının uygulanmasına ilişkin belediye meclisince tekrar bir karar alınmasına yönelik İmar Mevzuatında bir hüküm bulunmadığı bildirilmiştir. Ayrıca, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 28. Maddesine göre İdare Mahkemesinin iptal kararının gerekçeleri doğrultusunda yeni bir işlem tesisinin zorunlu olduğu bildirilerek, bu işlemin ise öncelikle bahse konu yargı kararının ilgili kurum ve kuruluşlara bildirilmek suretiyle yeni bir planın hazırlanıp onaylanması olabileceği gibi, iptal kararının gerekçeleri ve diğer teknik hususlar ile birlikte makul bir sürenin belirlenerek yeni bir planın yapılmasına kadar iptal edilen plan kapsamındaki alanda uygulamanın durdurulması şeklinde de olabileceğinin ifade edildiği,

Süreç içerisinde Muğla-Marmaris ve Çevresi Turizm Merkezi sınırında 13.09.2019 tarih ve 30887 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 1532 sayılı Cumhurbaşkanı kararıyla değişiklik yapılarak söz konusu turizm merkezi sınırlarının daraltılmasıyla söz konusu taşınmazın Muğla-Marmaris ve Çevresi Turizm Merkezi sınırları dışında kaldığı ve Başkanlığımız plan onama yetki alanına dahil edildiği,

Turizm Merkezi sınırı dışına çıkarılan alanlara ilişkin 17.03.2020 tarih ve 51063 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün yazısı ile "*...1532 sayılı Cumhurbaşkanı kararıyla turizm merkezi sınırları dışına çıkarılmış olan 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 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına (ÇDP) aktarılmış olan arazi kullanım kararlarına uygun olarak yürütülebileceği*" şeklinde açıklandığı,

Muğla-Marmaris ve Çevresi Turizm Merkezi sınırlarının yeniden düzenlenmesi sonucunda 3260 nolu parsel de dahil olmak üzere kıyı kesimi dışındaki alanların turizm merkezi sınırları dışında bırakılarak Başkanlığımızın plan onama yetki sahasına dahil edilen alanlarda Marmaris Belediye Başkanlığınca taslak plan çalışmasının hazırlanarak Başkanlığımıza sunulduğu ve Başkanlığımızca dosyasındaki eksiklerin bildirilmesi üzerine Marmaris İlçesi, Armutalan Mahallesinde plan çalışmasının İlçe Belediyesiyle koordineli olarak yürütüldüğü,

Bahse konu planlama alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Yerleşik Alan" olarak gösterildiği tespit edilmiş olup, yukarıda açıklanan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın görüşü doğrultusunda

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına aktarılmış olan arazi kullanım kararlarına uygun olarak alt ölçekli plan çalışmasının yürütülmüş olduğu,

1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan hükümlerinin 7.43 nolu hükmünde "*7.43. Bu plan ile belirlenen planlama alt bölgeleri içinde veya dışında ihtiyaç olması halinde güvenlik, sağlık, eğitim v.b. sosyal donatı alanları, büyük kentsel yeşil alanlar, kent veya bölge/havza bütününe yönelik her türlü atık bertaraf tesisleri ve bunlarla entegre geri kazanım tesisleri, arıtma tesisleri, sosyal ve teknik alt yapı, belediye hizmet alanı, mezbaha, amaçlı imar planları; ÇED yönetmeliği kapsamında kalanlar için "çevresel etki değerlendirmesi olumlu" veya "çevresel etki değerlendirmesi gerekli değildir" kararının bulunması, ÇED yönetmeliği kapsamı dışında olanlar için ise ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü olması kaydı ile bu planda değişikliğe gerek olmaksızın, kurum ve kuruluşların görüşlerine uyularak ilgili idaresince hazırlanır ve onaylanır. Onaylanan planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere bakanlığa gönderilir. Söz konusu tesisler/tesis alanları amacı dışında kullanılamazlar.*" hükmüne tabi olduğu tespit edilmiştir.

Bununla birlikte, planlama alanına ilişkin; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü, Muğla Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş Genel Müdürlüğü (TEDAŞ 1. Bölge Müd.), Marmari Belediyesi, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı ve Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı görüşlerinin alındığı tespit edilmiştir.

Teklif plana ilişkin alınan kurum görüşlerinde;

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 25.01.2023 tarihli ve 95255 sayılı yazısı ile "*Armutalan Mahallesi 3260 parsel numaralı taşınmaz içerisinde MUSKİ'ye ait herhangi bir altyapı, üstyapı ve sanat yapımız bulunmamakta olup, planlama alanının (3260 parselin) yazı eki kroki üzerinde gösterildiği gibi kuzey, doğu ve güney cephelerinde ki mevcut yol güzergahlarından içme-kullanma suyu ve atıksu (kanalizasyon) şebeke hatlarının geçtiği; bu sebeple, mevcut yol güzergahların korunması kaydıyla "İlkokul ve Ortaokul Alanı" amaçlı plan çalışmalarının yapılmasında sakınca bulunmadığı*",

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 16.01.2023 tarihli ve 1695 sayılı yazısı ile "*söz konusu planlama alanında TEDAŞ'a ait mevcut elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği; bu tesislerin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğine göre korunması gerektiği belirtilerek sakınca bulunmadığı*" hususları bildirilmiştir.

Ayrıca, söz konusu planlama alanına ilişkin imar planına esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunun Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 14.02.2020 tarihinde onaylandığı; Onaylı Mikrobölgeleme Etüt Raporuna göre söz konusu planlama alanının yerleşime uygunluğu açısından "Önlemli Alan 5.1 (önlem alınabilecek nitelikte şişme-oturma vb. sorunlu alanlar - ÖA-5.1)" olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir.

Daire Başkanlığımızca yapılan değerlendirmeye göre;

Marmaris İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü tarafından hazırlattırılan İlimiz, Marmaris İlçesi, Armutalan Mahallesi, 3260 nolu, Maliye Hazinesi adına kayıtlı ve Marmaris Milli Eğitim Müdürlüğüne tahsisli 5513,86 m2'lik taşınmaz üzerinde " Eğitim Alanı (İlkokul ve Ortaokul Alanı)" amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinin değerlendirilmek üzere Başkanlığımıza sunulduğu,

Planlama alanının tapuda ilkokul ve bahçesi niteliğindeki, 5513,86 m2 yüzölçümlü, Maliye Hazinesi adına kayıtlı ve Marmaris Milli Eğitim Müdürlüğüne tahsisli 3260 parseli kapsadığı,

Planlama alanının mevcut yürürlükte alt ölçekli imar planının bulunmadığı,

Marmaris Belediye Başkanlığı'nın 12.01.2023 tarihli ve 47957 sayılı yazısıyla söz konusu taşınmaza ait 2001 yılında düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesinin iletildiği; bahse konu taşınmaza ilişkin Hukuk İşleri Birimiyle yapılan yazışma neticesinde devam etmekte olan davaya ve/veya mahkeme kararlarına rastlanılmadığının bildirildiği,

Eğitim Alanı amaçlı teklif 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan notlarında eğitim alanı olarak belirlenen alanda ilk öğretime hizmet vermek üzere kamuya ait; genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yemekhane ve spor salonu gibi tesisler yer alabileceğinin belirtildiği,

Teklif 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan notlarında Eğitim Alanında yapılanma koşullarının 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirleneceğinin belirtildiği,

Eğitim Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planına ilişkin 8 adet plan hükmünün düzenlendiği,

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin eki olan sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standartlar ve asgari alan büyüklüklerinin yer aldığı Ek-2 tablodaki açıklamalar kısmında "*13. Sosyal ve teknik altyapı alanları; ilgili Bakanlıkların yönetmelik, yönerge, genelge, tebliğ gibi düzenlemelerinde belirlenen asgari alan büyüklükleri dikkate alınmak kaydı ile bu Yönetmelikteki standartlarda belirlenen asgari alan*

büyüklüklerine tabi olmaksızın imar planlarında belirlenebilir." ifadesinin yer aldığı; söz konusu talebin ilgili kurum olan Milli Eğitim Müdürlüğünce teklif edilmesi üzerine Ek-2 tablodaki açıklamaya istinaden iş ve işlemlerin yürütüldüğü,

Bununla birlikte, Marmaris İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün ilgi'de kayıtlı yazısı ile tesisin ihtiyaçlar doğrultusunda bir an önce hayata geçirilmesi için imar planı çalışmalarının ivedilikle tamamlanması ve imar planı tekliflerinin eş zamanlı onaylanmasının önem arz ettiğinin belirtildiği,

Marmaris Belediye Başkanlığı'nın 16.03.2023 tarihli ve 53053 sayılı yazısıyla Marmaris Belediyesi'nin 01.03.2023 tarih ve 35 sayılı Meclis kararıyla "*söz konusu talebin kamu yararı taşıması, yapılacak tesisin ihtiyaçlar doğrultusunda ivedilikle tamamlanabilmesi ve imar planı sürecinin ivedilikle sonuçlanabilmesi, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı tekliflerinin eş zamanlı onaylanabilmesi amacıyla, birlikte hazırlanacak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı tekliflerinin, 5216 Sayılı Kanunu'nun 7. maddesi kapsamında Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca birlikte onaylanmasına yetki verilmesine karar verildiğinin*" bildirildiği,

Hususları göz önünde bulundurulduğunda kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanımı amaçlanarak üst ölçekli plan kararları, ilgili kurum/kuruluş görüşleri ile ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda hazırlanan Eğitim Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planının planlama tekniklerine, şehircilik ilkeleri ve planlama esasları ile kamu yararına uygun olduğu değerlendirilmiştir.

Bu kapsamda, imar planı ilkelerinin yer aldığı Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21. maddesi, 2. fıkrasında " *Nazım ve uygulama imar planları gerekli görülmesi halinde eş zamanlı olarak hazırlanabilir. Nazım imar planı kesinleşmeden uygulama imar planı onaylanamaz. Ancak, onay yetkisinin aynı idarede bulunması halinde nazım ve uygulama imar planları eş zamanlı olarak onaylanabilir.*" hükmü doğrultusunda, Marmaris Belediyesi'nin 01.03.2023 tarih ve 35 sayılı Meclis kararı çerçevesinde kamu yararı gözetilerek hazırlanmış olan " Eğitim Alanı (İlkokul ve Ortaokul Alanı)" amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları birlikte değerlendirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, Marmaris İlçesi, Armutalan Mahallesi, 3260 nolu, Maliye Hazinesi adına kayıtlı ve Marmaris Milli Eğitim Müdürlüğüne tahsisli 5513,86 m2'lik taşınmaz üzerinde " Eğitim Alanı" amaçlı hazırlanan TEKLİF-481010518 Plan İşlem Numaralı 1/5 000 ölçekli Nazım İmar Planının, 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: "*İlimiz, Marmaris İlçesi, Armutalan Mahallesi, 3260 nolu, Maliye Hazinesi adına kayıtlı ve Marmaris Milli Eğitim Müdürlüğüne tahsisli 5513,86 m2'lik taşınmaz üzerinde "Eğitim Alanı" amaçlı hazırlanan TEKLİF-481010518 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının, 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 12.04.2023 tarih ve E-53618066-115.01.02-200745 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. Denilmektedir.

Meclisimizce yapılan görüşme sonucunda;

Yukarıda metni yazılı İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunun Komisyondan geldiği şekilde kabulüne, 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi uyarınca Meclisimizce **OYBİRLİĞİ İLE KARAR VERİLDİ.**