



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

23.10.2019

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

23.10.2019 tarihinde saat 14:00'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binası'nda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 04.10.2019 tarih ve 36521862-754-E.9239 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 10.10.2019 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Marmaris İlçesi Çamlı Mahallesi, Taşhan Mevkiinde hazırlanan bütüncül plan çalışmasına esas 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın 5216 sayılı kanununun 7/b ile 3194 sayılı Kanununun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 04.10.2019 tarih ve 36521862-754-E.9239 sayılı yazısında;
İlgi : Başkanlığımız evrağına 25.09.2019 tarih ve 36291/127839 sayı ile kayıtlı dilekçe ve ekleri.

İlimiz, Marmaris İlçesi, Çamlı Mahallesi, Taşhan Mevkiinde yer alan planlama alanında yapılacak olan İmar Planı yapım işi Büyükşehir Belediye Başkanlığımız yatırım programına alınmıştır.

Söz konusu alan, 1/25000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda yaklaşık olarak "Ticaret Alanı" kullanımında ve "Önemli Doğa Alanları" sınırlarında kalmakta olup bahse konu plan çalışması 1/25000 ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı Revizyonu'nun 5.2.1. Ticaret Alanları, 5.4. Önemli Doğa Alanları, 5.19.1.1. Karayolları plan hükümleri kapsamında hazırlanmıştır.

11.04.2016 tarih 1768/6586 sayılı, 12.04.2016 tarih 1779/6708 sayılı ve 12.04.2016 tarih 1778/6707 sayılı yazılarımız ile söz konusu alana ilişkin planlama görüşleri başlatılmış olup, Marmaris Belediye Başkanlığı, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Harita Şube Müdürlüğü, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Muğla Defterdarlığı Milli Emlak Müdürlüğü, Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü, D.S.İ. 21. Bölge Müdürlüğü, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü, Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü, Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Marmaris Tapu Müdürlüğü, Muğla Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı ve Tarım ve Orman Bakanlığı 4. Bölge Müdürlüğü'nün görüşleri alınmıştır.

11.04.2018 tarih ve E.2151/9269 sayılı yazı ile İ.N.D. Turizm Seyehat İnşaat Taaahhüt Ticaret Planlama Mühendislik Limited Şirketi tarafından yürütüleceği bildirilen İlimiz, Marmaris İlçesi, Çamlı Mahallesi, Taşhan Mevkii 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Yapım İşine esas 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, plan açıklama raporu, plan hükümleri ve plan paftaları yüklenici firma tarafından 25.09.2019 tarihinde Daire Başkanlığımıza teslim edilmiştir.

Teklif plana ilişkin alınan kurum görüşlerinde;

Marmaris Belediye Başkanlığı'nın 05.05.2016 tarih 4749 sayılı ile 6360 sayılı yasa çerçevesinde devrolan arşiv kapsamında, planlama alanına ilişkin imar planı paftaları, plan hükümleri ve söz konusu planlara ilişkin arşivimiz dahilinde bulunan İl İdare Kurulu kararlarının aslı gibidir onaylı örneklerinin yazı ekinde gönderildiği, plan hiyerarşisi içerisinde, alt ölçekli planların yapımı aşamasında üst ölçekli planlar ile tereddüt yaşanmaması ve bütünlük arz etmesi açısından Beldibi Taşhan mevkiinde planda "Ticaret Alanı" kullanımına dahil edilen kısmının, kadastro sınırları ile uyumlu hale getirilmesinin uygun olacağı mütalaa edildiği, 13.09.2018 tarih



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

23.10.2019

E.16424 sayılı ve 31.10.2018 tarih E.19738 sayılı yazıları ile ise planlama alanındaki tüm ruhsat belgelerinin iletildiği ve planlama alanında davaya rastlanmadığı,

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 18.04.2016 tarih 1014/4957 sayılı ve 26.10.2018 tarih E.2529/21976 sayılı yazıları ile Su Kaynağı ve Teknik Altyapı Alanlarının onaylı plan örneklerine göre değerlendirildiği, "Teknik Altyapı Alanı" ve Su Kaynağının koruma alanlarının işaretlenerek yazı ekinde gönderildiği, su kaynağının etrafını çevreleyen alanların ise Park, Yeşil Alan vb. kamu kullanımında kalacak şekilde ayrılması,

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 20.04.2016 tarih 3583 sayılı, 26.11.2018 tarih E.18496 sayılı ve 06.05.2019 tarih E.11555 sayılı yazıları ile planlama alanında yer alan kavşaklar arasındaki mesafenin Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin 15. ve 17. maddesindeki standardı sağladığı, Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 27.05.2016 tarih ve E.126097 sayılı yazısına istinaden karayoluna paralel toplayıcı yol oluşturularak, parsellere karayolundan giriş - çıkış yapılmasının önlenmesi, planlanan tüm kullanım kararlarına yönelik otopark ihtiyacının Otopark Yönetmeliğince kendi parsellerinde karşılanmasının zorunlu olduğu hükmünün plan notlarına işlenmesi ve Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 27.05.2016 tarih ve E.126097 sayılı yazısında bahsi geçen hükümlere uyulması ve Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulmasının plan notlarına işlenmesi koşuluyla, iletilen Trafik Etüt raporunun uygun değerlendirildiği,

Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 27.05.2016 tarih E.126097 sayılı, 28.09.2018 tarih E.345785 sayılı ve 04.03.2019 tarih ve E.65481 sayılı yazıları ile imar planı önerisinin karayolu sınırı dışında oluşturulan toplayıcı yollar ile karayolu sorumluluk ağı içerisinde yer alan (Muğla-Köyceğiz) ayr.-Marmaris Yoluna yapılan bağlantılarının uygun bulunduğu, bahse konu görüşün planlama alanı içerisinde yer alan akaryakıt istasyonları için verilmiş uygunluk görüşü olmadığı, İmar Planında akaryakıt istasyonu olarak gösterilmiş olan alanlarda tesis bazında değerlendirme yapılması gerektiği, akaryakıt istasyonları için ayrıca alınan ve alınacak görüşlerin geçerli olacağı, bu durumun plan hükmüne eklenebileceği, karayoluna cepheli imar adalarında ve karayolu sınırına elli metre mesafe içinde açılacak ve yapılacak her türlü tesis için yapılaşmaya gidilmeden önce Bölge Müdürlüğünden uygun görüş alınması gerektiği,

Orman Genel Müdürlüğü'nün 14.06.2016 tarih ve 261-1384 sayılı yazısı ile orman sınırlarının imar planına işlenmesi, tapulama parselleri ile orman alanları arasında kalan orman kadastro haritalarının yapım tekniğinden kaynaklı boşlukların orman olduğunun bilinmesi ve plana orman alanı olarak işlenmesi, orman alanlarının imar planlarında orman haricinde ayrı bir planlamaya konu edilmesi belirtildiği ve yazı ekinde Orman Kadaströ Haritasında *Orman Alanı*, *Orman Sayılmayan Alan* ve *2B Alanı* kullanımlarının iletildiği,

İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 21.09.2017 tarih ve E.2313156 sayılı yazısı ile Tarım Toprak Kurulu'nun 08.08.2017 tarihli toplantısında tarımsal bütünlük içerisinde yer almayan ve alternatifi bulunmayan söz konusu alanın 3,39 ha'lık Kuru Marjinal Tarım Arazisi olarak belirlenen bölümünde imar planı için tarım dışı kullanılması talebi, Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Arazi Toplulaştırılmasına İlişkin Tüzük'ün 8/1 maddesine göre oy birliği ile uygun görülerek Bakanlığa sunulduğu, Bakanlık tarafından 5403 sayılı Kanununun 13. maddesi kapsamında değerlendirilmesi sonucu; Muğla Toprak Koruma Kurulunun oy birliği ile uygun görüş verildiği toplam 3,39 hektarlık kuru marjinal tarım arazisinin istenen amaçla kullanılması uygun görüldüğü,

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 02.05.2018 tarih ve 23416 sayılı yazısı ile enerji nakil hattının geçtiği, planlama alanı içerisinde bir adet trafo binasının bulunduğu, söz konusu hatların ve trafo binasının korunması ayrıca yeni yapılacak imar planlarında mevcut trafo binasına ulaşım yolunun sağlanması, yatayda ve düşeyde emniyet mesafelerinin ihlal edilmemesi şartıyla imar planı çalışması yapılmasında sakınca bulunmadığı,

Marmaris Tapu Müdürlüğü'nün 24.05.2018 tarih ve E.1482873 sayılı yazısı ile planlama



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

23.10.2019

alanı içerisindeki taşınmazların bir kısmının Kadastro Kanununun 22/a maddesi işlemi gördüğü, ada ve parsel numaralarının değiştiği, yeni oluşan ada/parsel numaralarına göre tapu kayıtlarının Müdürlük mevcut takbis kayıtları üzerinden alındığı, kontrollerinin yapılarak Çamlı Mahallesi'nde ada numarası belli olan taşınmazlara ilişkin tapu kayıtlarının yazı ekinde sunulduğu,

Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'nın 08.08.2018 tarih E.15870 sayılı ve 01.11.2018 tarih ve E.20604 sayılı yazıları ile planlama alanında jeotermal arama ruhsatı düzenlendiği, düzenlenen ruhsat ile Taşhan doğal çıkış noktasına ve kaynağın koruma alanı zonuna ilişkin; kaynağın alt kotları, topografik eğime bağlı olarak koordinat verilerinin yazı ekinde iletildiği,

Tarım ve Orman Bakanlığı 4. Bölge Müdürlüğü'nün E.2143065 ve E.2585362 sayılı yazıları ile söz konusu alanda 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında yer alan korunan alanlarda (Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Koruma Alanı, Tabiat Anıtı), 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamındaki kısıtlı alanlarda (Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Alanında) kalmadığı ve ilan edilmiş sulak alanlar içerisinde yer almadığı, planlama alanının nesli tehlikeye düşmüş, dar yayılışlı veya endemik türlerin yaşam alanları ile ekolojik açıdan önemli alanlar içerisinde kalmadığından bahse konu planlama çalışmalarının yapılmasında kurumca bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

Söz konusu planlama alanına ilişkin imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporlarının Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 25.12.2017 ve 07.11.2018 tarihlerinde onaylandı; onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporuna göre; söz konusu planlama alanı **Önlemler Alanları - 2.1. Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar, Önlemler Alanları - 2.2. Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar, Önlemler Alanları - 5.1. Önlem Alınabilecek Nitelikte Oturma, Şişme Taşıma Gücü vb. Sorunlu Alanlar ve Önlemler Alanları - 5.2. Dolgu Alanları** olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir.

1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonu'nda yaklaşık olarak "*Ticaret Alanı*" kullanımlı plan bölgesine yönelik İl İdare Kurulu onaylı pek çok mevzii plan kararının bulunduğu, Marmaris ilçesine giden 400-02 Kontrol Kesim Numaralı (Muğla-Köyceğiz) ayr.-Marmaris Karayolu üzerinde bahse konu alanın birbirinden bağımsız parçalı plan kararlarının olduğu tespit edilmiştir.

Marmaris Belediye Başkanlığı'nın 05.05.2017 tarih ve 4749 sayılı yazısı ile iletilen planlama alanına ait imar planlarında "*Marmaris İlçesi, Çamlı Mahallesi, Taşhan Mevkiinde yer alan 604-606-607-614-619 parselde kayıtlı taşınmazların İl İdare Kurulu'nun 20.07.1995 tarih 747 sayılı, 30.04.1998 tarih 401 sayılı kararı ve İl Genel Meclisinin 01.08.2011 tarih 243 sayılı kararı ile 1594-1595-1596-1597-1598-1599 parselde kayıtlı taşınmazların İl İdare Kurulu'nun 23.08.2001 tarih, 1240 sayılı kararı ile 616 parselde kayıtlı taşınmazın İl İdare Kurulu'nun 17.02.2002 tarih, 578 sayılı kararı ile 1600-1601 parselde kayıtlı taşınmazın İl İdare Kurulu'nun 01.05.2003 tarih ve 637 sayılı kararı ile onaylandığı ve planlı alanların planlama alanı bütününe yaklaşık %50'sini kapsadığı*" tespit edilmiştir.

400-02 Kontrol Kesim Numaralı (Muğla-Köyceğiz) ayr.-Marmaris Karayolu boyunca lineer ticaret hattının belirginleştiği planlama alanına yönelik olarak gerek üst ölçekli plan kararları, gerek vatandaşların talebi, gerek ise bütüncül planlama ilke esasları doğrultusunda hazırlanan söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, plan açıklama raporu ve plan hükümlerine ilişkin yapılan incelemede; planlama alanında *topoğrafik yapı, kazanılmış haklar, mevcut kullanımlar, Karayolu kamulaştırma sınırı, Karayollarına erişim sağlayacak toplayıcı yollar, mülkiyet yapısı, alanın hidrolojik yapısı ve mevzuat hükümleri* dikkate alınarak planlama kararlarının alındığı anlaşılmaktadır.

Planlama alanının Karayolu kenarındaki parsellerindeki İl İdare Kurulu onaylı mevzii plan kararındaki Kamulaştırma Sınırının geçerli olmasına müteakip doğal sınırlayıcılar ile çevrili planlama alanında Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 28.09.2019 tarih ve E.345785 sayılı yazısı



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

23.10.2019

gereği 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu'nun 17. ve 18. maddelerine dayanılarak çıkarılan Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümleri doğrultusunda planlama alanının karayolu boyunca olması ve karayoluna yapacağı baskı göz önüne alındığında trafiğin güvenli bir biçimde seyretmesi, anayola her noktadan bağlantının önlenmesi ve güvenli bir trafik akışının sağlanması amacıyla toplu katılma ve ayrılma imkanı sağlayacak şekilde karayoluna paralel 10 metrelik toplayıcı yollar ve planlama alanında yer alan parsellere giriş-çıkışların; bu toplayıcı yollardan sağlanması üzerine kurulu plan örgüsü oluşturulmuştur.

400-02 Kontrol Kesim Numaralı (Muğla-Köyceğiz) ayr.-Marmaris Karayolu boyunca "Ticaret Alanı", "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı", "Ticaret-Konut Alanı", "Ticaret-Turizm Alanı", "Park ve Yeşil Alan", "Rekreasyon Alanı" ve "Teknik Altyapı Alanı" kullanımları ile planlandığı tespit edilmiştir.

2013/41 sayılı Genelge kapsamında Başkanlığımızca plan taslağına ilişkin "NİP- 39308" sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alınmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, Marmaris İlçesi Çamlı Mahallesi, Taşhan Mevkiinde hazırlanan bütüncül plan çalışmasına esas 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın 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 Çamlı Mahallesi, Taşhan Mevkiinde hazırlanan bütüncül plan çalışmasına esas 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi" teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 04.10.2019 tarih ve 36521862-754-E.9239 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 23.10.2019