

	T.C. MARMARİS BELEDİYE MECLİSİ İMAR KOMİSYONU KARAR RAPORU		
İLGİLİ MECLİS TARİHİ	02/10/2025	GÜNDEM SIRA NO/ KARAR NO	
KOMİSYON TOPLANTI TARİHİ	17/10/2025	KOMİSYON KARAR NO	2025/07
KOMİSYON ÜYELERİ	KATILAN	Ahmert İNOĞLU Kemal AÇAR İlkay ŞİMŞEK Uysal AVCI	
	KATILMAYAN		

Belediye Meclisimizin 02/10/2025 tarihli gündeminin 3 nolu maddesinde yer alan ve İmar Komisyonumuza havale edilen, Marmaris İlçesi, Armutalan, Camiavlu, Sinan ve Siteler Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı askı itirazlarına yönelik hazırlanan, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliklerine ilişkin askı itirazları konusunu görüşmek üzere, Meclis Üyesi Ahmert İNOĞLU Başkanlığında 17/10/2025 tarihinde saat 9.30'da Meclis Üyeleri Kemal AÇAR, İlkay ŞİMŞEK ve Uysal AVCI'nın katılımlarıyla, Belediyemiz Hizmet Binası Toplantı Salonunda toplantısını yapmıştır.

KARAR:

İlgi : 10.07.2025 tarih ve 442028 sayılı Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı 'nın yazısı

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 23.09.2025 tarih ve E=41823250-115.01.06-115291 sayılı yazısı ile, İmar Komisyonumuza havale edilen, "Askı itirazlarına Yönelik Hazırlanan Armutalan Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri İtirazları" konusunun görüşülmesi ile ilgili olarak;

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın ilgi yazısı doğrultusunda, İlçemiz, Armutalan, Camiavlu, Sinan ve Siteler Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan itirazların değerlendirilmesine ilişkin olarak, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.06.2025 tarih ve 181 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanan, askı itirazlarına yönelik hazırlanan, Armutalan Mahallesi 165, 465, 2547 parsel numaralı taşınmazlar ile, Sosyal Tesis Alanları ve Meydan Alanına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklikleri, 3194 Sayılı İmar Kanununun 8.maddesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33.maddesi doğrultusunda, 01.08.2025-31.08.2025 tarihleri arasında Belediyemiz ilan panosunda ve internet sayfamızda 30 (otuz) gün süre ile ilan edilmiş olup, askı süresi içinde 2 adet itiraz dilekçesi Belediye Başkanlığımıza iletilmiştir.

1. 29.08.2025 tarih ve 30837 sayılı başvuru ile yapılan itiraz ile; İlçemiz, Armutalan Mahallesi 2547 parsel numaralı, 1623 m2 yüzölçümlü, içinde 17/08/2009 tarih ve 644

nolu yapı kullanma izin belgesi, vasfı ”beş katlı betonarme otel” olan taşınmaz ile ilgili olarak ; “...Muğla 2. İdare Mahkemesinin 31.05.2018 tarih ve 2018/1262 sayılı kararı gereği iptal edilen 27.01.2016 tarihinde onaylanan Armutalan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı’nda taşınmazım, ekli belgede tarafınıza iletilen, Plan Hükümlerinin 2.1.2.maddesi: “Konut Alanlarında 1500 m2 ve üzeri daha büyük parsellerde yapılaşma şartları değişmeksizin Turistik Tesis yapılabilir.....” hükmünü içermekte olup, müktesep hakkımızın korunması, ve lüzumu gerektiğinde yapımıza ilişkin tadilat ruhsatı vb.iş ve işlemlerin mevzuat hükümleri çerçevesinde devam ettirilebilmesi için, iptal edilen 27.01.2016 tarihinde onaylanan Armutalan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı’nda yer alan, 2.1.2 numaralı plan hükmünde yer alan “Konut Alanlarında 1500 m2 ve üzeri daha büyük parsellerde yapılaşma şartları değişmeksizin Turistik Tesis yapılabilir.....” plan hükmünün, İlçemiz, Armutalan, Camiavlu, Sinan ve Siteler Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerine ilave edilmesi “ hususundaki itirazın kabul edilmesi ,

2. 29.08.2025 tarih ve 30900 sayılı başvuru ile yapılan itiraz ile; İlçemiz, Armutalan Mahallesi 465 parsel numaralı taşınmazın, 24.01.2001 tarih ve 27 sayılı mülga Armutalan Belediyesi Encümen Kararı ile 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 16.maddesine istinaden yola ve parka terklerinin yapıldığı, bu sebeple 2001 yılında tescil edilmiş hali ile imar parselinin korunması hususundaki itirazının kabul edilmesi talep edilmektedir.

1 nolu itirazın değerlendirilmesi ile ilgili olarak; İlgilisinin, Armutalan, Camiavlu, Sinan ve Siteler Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı’na yapmış olduğu askı itirazı kapsamında, “Konut Alanlarında 1500 m2 ve üzeri daha büyük parsellerde yapılaşma şartları değişmeksizin Turistik Tesis yapılabilir.....” plan hükmünün eklenmesi hususu ile ilgili olarak; Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 12.06.2025 tarih ve 181 sayılı kararı ile “....plan hükmünün, plan bütününde plan ana kararlarını etkilediği, plan hükmü ile ifade edilen turizm kullanımının turizm yatak kapasitesi bağlamında inceleme yapılmaksızın bir değerlendirme olduğu”,ve uygun değerlendirilmediği gözönünde bulundurularak;

Planlama alanı içinde, 1500 m2 ve üzeri alan büyüklüğüne sahip taşınmazların yapılaşma durumları ile ilgili yapılan, imar komisyon raporumuz ekinde iletilen, analiz çalışması neticesinde, konut ve konut altı ticaret alanlarında 1500 m2 üzeri taşınmazlar üzerinde, otel/ turizm tesis yapısı olan 27 adet taşınmaz tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmazların, planın onama tarihinden önce yürürlükteki imar planı plan hükümlerinin, “Konut Alanlarında 1500 m2 ve üzeri daha büyük parsellerde yapılaşma şartları değişmeksizin Turistik Tesis yapılabilir.....” hükmü çerçevesinde yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi almış mevcut yapılar olması sebebiyle, bu kapsamda, plan bütününde ve plan ana kararlarında turizm yatak kapasitesi bağlamında etki sağlayacak bir husus bulunmadığı, söz konusu taşınmazların, müktesep hakların korunması ve gerektiğinde tadilat ruhsatı vb. iş ve işlemlerin mevzuat hükümleri çerçevesinde devam ettirilebilmesi, uygulamada herhangi bir tereddüte sebebiyet verilmemesi adına, **“Konut ve Konut Altı Ticaret (TİCK) Alanlarında, planın onama tarihinden önce, yürürlükteki imar planı plan hükümleri doğrultusunda 1500 m2 ve üzeri parsellerde yapı ruhsatı almış otel/turistik tesis yapılarında müktesep hakları korumak adına**

yapılaşma şartları değişmeksizin turistik tesis yapılabilir.” şeklinde plan hükmü eklenmesi hususu uygun değerlendirilmektedir.

2 nolu itirazın değerlendirilmesi ile ilgili olarak; Söz konusu taşınmazın, 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 16.maddesine istinaden yola ve parka terklerinin yapıldığı, bu sebeple 2001 yılında tescil edilmiş hali ile, imar parselinin korunması hususundaki itirazın; taşınmazın doğu cephesinde imar yolu bulunması sebebiyle, imar yolunun daraltılması uygun değerlendirilmemekte olup, itirazın kısmen kabulü uygun değerlendirilmektedir.

Yukarıda belirtilen gerekçeler, ve ekte iletilen teknik analiz ve değerlendirmeler doğrultusunda, Belediye Başkanlığımıza iletilen 2 adet itiraz dilekçesi, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve meri mevzuata uygunluk yönünden değerlendirilmiş, 2 adet itirazdan, 1 numaralı itirazın “Konut ve Konut Altı Ticaret (TİCK) Alanlarında, planın onama tarihinden önce, yürürlükteki imar planı plan hükümleri doğrultusunda 1500 m2 ve üzeri parsellerde yapı ruhsatı almış otel/turistik tesis yapılarında müktesep hakları korumak adına yapılaşma şartları değişmeksizin turistik tesis yapılabilir.” şeklinde plan notu eklenerek kabulü ,2 numaralı itirazın kısmen kabulü ,3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8.ve 5393 Sayılı Kanun’un 18/c maddeleri gereğince değerlendirilerek, Komisyonumuzca oy birliği ile uygun bulunmuştur.

 MARMARIS BELEDİYESİ	T.C. MARMARİS BELEDİYE MECLİSİ İMAR KOMİSYONU KARAR RAPORU		
İLGİLİ MECLİS TARİHİ	02/10/2025	GÜNDEM SIRA NO/ KARAR NO	
KOMİSYON TOPLANTI TARİHİ	17/10/2025	KOMİSYON KARAR NO	2025/07
KOMİSYON ÜYELERİ	KATILAN	Ahmert İNOĞLU Kemal AÇAR İlkay ŞİMŞEK Uysal AVCI	
	KATILMAYAN		

Ahmert İNOĞLU
İmar Komisyonu Başkanı

Kemal AÇAR
İmar Kom. Bşk. Yrd.

İlkay ŞİMŞEK
Üye

Uysal AVCI
Üye