



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

10.07.2018

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

10.07.2018 tarihinde saat 14.00'de Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.06.2018 tarih ve 36521862-115.01.02-E.3425 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.06.2018 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "İlimiz, Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, 370 ada, 3 (eski 2557) parsel numaralı taşınmazın "*Kamu Tesis Alanı*" olarak düzenlenmesine yönelik meri Konacık Revizyon ve İlave Nazım İmar Planının N18-C-18-C adlı paftasında hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanunun 8/b ile 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.06.2018 tarih ve 36521862-115.01.02-E.3425 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Hukuk Müşavirliğimizin 18.04.2018 tarihli ve 1156 sayılı yazısı
b) Muğla 2. İdare Mahkemesinin E: 2016/466, K: 2018/656 sayılı kararı
c) Büyükşehir Belediye Meclisimizin 11.02.2016 tarihli ve 67 sayılı kararı

İlgi (a) yazıda Muğla 2. İdare Mahkemesinin 22.03.2018 tarihli ilgi (b) kararında Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, 2557 parsel numaralı taşınmazın kullanımının "*Resmi Kurum Alanı*" olarak değiştirilmesi ve yapılaşma yoğunluğunun artırılmasına yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin onanmasına ilişkin Büyükşehir Belediye Meclisimizin ilgi (c) kararının iptaline karar verildiği bildirilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede davaya konu taşınmazın 02.06.2009 tarih onaylı meri Konacık Revizyon ve İlave Nazım İmar Planının N18-C-18-C adlı paftasında "*Belediye Hizmet Alanı (BHA)*" olarak planlı olduğu; bu alanlar için yapılaşma koşullarının plan hükümlerinin "*Resmi-İdari Tesisler*" başlıklı 13 numaralı maddesinde "E: 0.60, H_{max}: 10,50 m" olarak belirlendiği, Bodrum Belediye Başkanlığının 08.10.2015 tarihli, 21700 sayılı yazısı ekinde Bodrum Vergi Dairesine devredilmek amacıyla anılan kurumun talebi üzerine Bodrum Belediye Başkanlığınca hazırlatılarak Başkanlığımıza iletilen Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği dosyasına ilişkin Bodrum Belediye Meclisinin 02.09.2015-97 sayılı kararında mülkiyeti Bodrum Belediye Başkanlığına ait taşınmazın yapılaşma yoğunluğunun kullanım gereksinimleri doğrultusunda E: 0.60'tan E: 1.00'a yükseltilmesi ve kullanımının "*Resmi Kurum Alanı (Vergi Dairesi)*" olarak değiştirilmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin kabulüne oyçokluğu ile karar verildiği anlaşılmıştır.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede ise onaylı nazım imar planı hükümlerinde resmi-idari tesisler için yapılaşma koşulları E: 0.60, H_{max}: 10,50 m olarak belirlendiği halde hazırlanan Nazım İmar Planı Değişikliğinde yapılaşma koşullarına ilişkin karar üretilmediği, "*-Plan Değişikliği içinde Yer Almayan Konularda Konacık (Bodrum-Muğla) Revizyon-İlave Nazım İmar Planı Plan Hükümleri Geçerlidir*" şeklinde bir (1) adet plan hükmü getirildiği tespit edilmiş ve ilçede kamu hizmetine yönelik ihtiyacın karşılanması amacıyla mülkiyeti Bodrum Belediye Başkanlığına ait taşınmazın "*Kamu Hizmet Alanı (KHA)*" olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan Nazım İmar Planı Değişikliği teklifine Bodrum Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 26.12.2014 günlü, 31943 sayılı yazısında belirtilen talepler de göz önüne alınarak "*-Kamu Hizmet Alanında toplam inşaat alanı katsayısı E: 1,00, maksimum yapı yüksekliği Y_{ençok}: 10,50m'dir*" şeklinde bir (1) adet plan hükmü eklenmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Bu kapsamda davaya konu Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi Büyükşehir Belediyesi İmar Komisyonunca Daire Başkanlığımızdan geldiği şekliyle uygun bulunmuş ve Büyükşehir Belediye Meclisimizin ilgi (c) kararında oyçokluğu ile kabul edilmiş olup buna göre söz konu nazım imar planı değişikliği "*-Kamu Hizmet Alanında toplam inşaat alanı katsayısı E: 1,00, maksimum yapı*



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

10.07.2018

yüksekliği Y_{ençok}: 10,50m'dir" şeklinde bir (1) adet plan hükmü eklenmek suretiyle değiştirilerek onaylanmıştır.

Büyükşehir Belediye Meclisimizin ilgi (c) kararı uyarınca onaylanan nazım imar planı değişikliğinin askı ve ilan işlemleri Başkanlığımızca yapılmış; askı süresinde plan değişikliğine yönelik herhangi bir itiraz başvurusu olmadığından nazım imar planı değişikliği 06.04.2016 tarihi itibarıyla kesinleşmiştir.

Ne var ki 23.03.2016 tarihli dilekçe ile MHP Bodrum Belediye Meclisi üyeleri tarafından taşınmazın yapılaşma yoğunluğunun artırılması ve kullanım kararının "Resmi Kurum Alanı (Vergi Dairesi)" olarak düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin kabulüne ilişkin Bodrum Belediye Meclisinin 02.09.2015-97 sayılı kararı ile Muğla Büyükşehir Belediye Meclisimizin 11.02.2016-67 ve 11.02.2016-68 sayılı kararlarının iptali istemiyle Muğla 2. İdare Mahkemesinin E: 2015/466 sayılı dosyasında dava açılmış ve mahkemenin 22.03.2018 tarihli, K: 2018/656 sayılı kararı ile dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

Mahkeme kararına esas bilirkişi raporunda dava konusu plan değişikliğinin üç ana başlıkta incelendiği ve buna göre;

- Alanda imar planı değişikliğinin yapılmasını zorunlu kılan gerekçelerin bulunup bulunmadığına ilişkin değerlendirmede plan değişikliği yapılmasının uygun bilimsel ve nesnel gerekçelerinin bulunduğu,
- Dava konusu planların üst ölçekli plan kararlarına ve plan hiyerarşisine uygunluklarının incelenmesinde imar planı değişikliğinin üst kademe planlar ile çelişmediği ve **planların kademeli birlikliği ilkesine uygun olduğu,**
- Dava konusu taşınmaz için imar planı değişikliği ile öngörülen kullanım kararlarının şehircilik ilkeleri, planlama esasları, imar mevzuatı ve kamu yararı çerçevesinde değerlendirilmesinde ise;
 - Plan değişikliğinden önce olduğu gibi alanın kullanımı kamu hizmetine ayrıldığından ve nüfus artışı getirilmediğinden plan değişikliğinden önce Belediye Hizmet Alanı olarak planlı alanın **Resmi Kurum Alanı** olarak düzenlenmesinde **imar mevzuatına aykırılık bulunmadığı;**
 - Plan değişikliğine konu alanın boş olması, erişim olanakları, eğimi gibi özellikleri dikkate alınarak konumunun ve fiziki yapısının **Resmi Kurum Alanı (Vergi Dairesi) kullanımı için uygun olduğu;**
 - Ancak alanda tanımlanan yapılaşma emsalinin (E: 1.00) çevresindeki kullanım alanlarının yapılaşma oranının çok üstünde olduğu; önerilen emsal değerinin ana planın plan hükümlerinde resmi ve idari tesisler için belirlenmiş olan emsali (E: 0.60) aşmasının eşitlik ilkesine aykırı olduğu; Vergi Dairesi Müdürlüğünün talebinde belirtilen kapalı alan ihtiyacı dikkate alındığında plan değişikliğine konu alanın yeterli büyüklüğe sahip olmadığı dile getirilerek **sonuç olarak davaya konu plan değişikliğinin planlama ilkelerine, şehircilik esaslarına, mevzuata ve kamu yararına uygun olmadığı** kanısına varıldığı anlaşılmıştır.

Mahkeme kararında da bilirkişi raporu doğrultusunda değerlendirme yapılarak planlardaki kullanım kararı ve yapılaşma koşullarının birbirinin tamamlayıcısı niteliğinde olduğu, kullanım kararı uygunken yapılaşma koşullarının gereği gibi belirlenmemesinin plan değişikliğini kısmen hukuka uygun yapmayacağı, zira plan notları ve plan kararlarının bir bütün olduğu belirtilmiş ve yapılaşma koşulları eşitliğe uygun düzenlenmeyen taşınmaz özelinde yapılmış plan değişikliğinde hukuka uyarlık bulunmadığı hükmüne varılmıştır.

Söz konusu mahkeme kararı ile plansız duruma düşen alanda Başkanlığımızca hazırlanan



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

10.07.2018

Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi ile mahkeme kararında belirtilen iptal gerekçeleri, Bodrum Belediye Başkanlığı mülkiyetinde bulunan taşınmazla ilişkin Bodrum Vergi Dairesinin talebi, alanın konumu ve fiziki yapısı dikkate alınarak taşınmazın kullanımı "Kamu Hizmet Alanı" olarak korunmuş ancak yapılaşma yoğunluğunun E: 1.00 olarak değiştirilmesine ilişkin eklenen plan hükmü kaldırılarak yapılaşma koşulları meri Konacık Revizyon ve İlave Nazım İmar Planının resmi-idari tesisler ile ilgili plan hükmüne bağlanmıştır.

Ek olarak; 2013/41 sayılı Genelge kapsamında Büyükşehir Belediye Başkanlığımızca plan değişikliğine ait "NİP-15362.5" sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alınmıştır.

Bahse konu nazım imar planı değişikliğine ilişkin; "*Bu planda açıklanmayan konularda Konacık (Bodrum-Muğla) Revizyon-İlave Nazım İmar Planı Plan Hükmüleri geçerlidir*" şeklinde bir (1) adet plan hükmü önerilmiştir.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Muğla 2. İdare Mahkemesinin 22.03.2018 tarihli, E: 2016/466, K: 2018/656 sayılı kararı uyarınca plansız duruma düşen Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, 370 ada, 3 (eski 2557) parsel numaralı ve 3425,08 m² yüzölçümüne sahip taşınmazın "Kamu Tesis Alanı" olarak düzenlenmesi ve yapılaşma yoğunluğunun Konacık Revizyon ve İlave Nazım İmar Planına uygun hale getirilmek üzere ana plan hükümlerine bağlanması amacıyla Başkanlığımızca Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Makamımızca uygun görülmesi halinde Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, 370 ada, 3 (eski 2557) parsel numaralı taşınmazın "Kamu Tesis Alanı" olarak düzenlenmesine yönelik meri Konacık Revizyon ve İlave Nazım İmar Planının N18-C-18-C adlı paftasında hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı kanunun 8/b ile 5216 sayılı kanunun 7/b maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek, bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim.Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: "İlimiz, Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, 370 ada, 3 (eski 2557) parsel numaralı taşınmazın "*Kamu Tesis Alanı*" olarak düzenlenmesine yönelik meri Konacık Revizyon ve İlave Nazım İmar Planının N18-C-18-C adlı paftasında hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı Kanunun 8/b ile 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi" teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.06.2018 tarih ve 36521862-115.01.02-E.3425 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Muğla 2. İdare Mahkemesinin E: 2016/466, K:2018/656 sayılı kararı doğrultusunda; Bodrum ilçesi, Konacık mahallesi, 370 ada 3 (eski 2557) parsel numaralı taşınmazın " Kamu Tesis Alanı" olarak düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin 3194 Sayılı Kanunun 8/b maddesi ile 5216 Sayılı Kanunun 7/b maddeleri uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 10.07.2018