

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

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

11.07.2017 tarihinde saat 15:00'de Emirbeyazıt Mahallesi, Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 Nolu Ek Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.06.2017 tarih ve 36521862-310.99-3697 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 08.06.2017 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Bodrum İlçesi, Yokuşbaşı Mahallesi, 559 ada, 4 numaralı parselde kayıtlı taşınmazın kullanımının "Pansiyon" olarak değiştirilmesi ve yapı yaklaşma sınırlarının 5 metreye düşürülmesine yönelik meri Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planının N18-C-24-B-1-B paftasında hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama 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 07.06.2017 tarih ve 36521862-310.99-3697 sayılı yazısında;

- İlgi : a) 20.06.2016 tarih ve 29251/80071 sayı ile kayıtlı dilekçe
b) Bodrum Belediye Meclisinin 02.05.2016 tarihli ve 2016-71 sayılı kararı
c) Başkanlığımızın 03.08.2016 tarihli ve 15124 sayılı yazısı
d) Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu (MKVKBK) Müdürlüğünün 31.10.2016 tarihli ve 3941 sayılı yazısı
e) Başkanlığımızın 14.11.2016 tarihli ve 21878 sayılı yazısı
f) Bodrum Belediye Başkanlığının 13.12.2016 tarihli ve 28726 sayılı yazısı
g) Bodrum Belediye Meclisinin 01.12.2016 tarihli ve 2016-117 sayılı kararı
h) Başkanlığımızın 27.12.2016 tarihli ve 7419 sayılı yazısı
i) MKVKBK Müdürlüğünün 25.01.2017 tarihli ve 356 sayılı yazısı
j) Başkanlığımızın 02.02.2017 tarihli ve 2568 sayılı yazısı
k) MKVKBK Müdürlüğünün 06.03.2017 tarihli ve 936 sayılı yazısı
l) Başkanlığımızın 27.03.2017 tarihli ve 6556 sayılı yazısı
m) MKVKBK Müdürlüğünün 03.04.2017 tarihli ve 1328 sayılı yazısı
n) Bodrum Belediye Başkanlığının 12.04.2017 tarihli ve 8008 sayılı yazısı
o) Bodrum Belediye Meclisinin 06.04.2017 tarihli ve 2017-42 sayılı kararı
p) Başkanlığımızın 17.04.2017 tarihli ve 8402 sayılı yazısı
r) MKVKBK Müdürlüğünün 10.05.2017 tarihli ve 1858 sayılı yazısı

İlgi (a) dilekçede, Bodrum İlçesi, Yokuşbaşı Mahallesi, 559 ada, 4 parselde (eski 73 ada, 275 parsel) kayıtlı, 17.419,99m² yüzölçümüne sahip taşınmazda 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlandığı ve Bodrum Belediye Meclisince 02.05.2016/2016-71 sayılı kararın alındığı belirtilerek ekte sunulan dosyanın incelenmesi ve gereğinin yapılması talep edilmiştir.

İlgi (b) meclis kararında imar komisyonu raporuna göre MKVKBK Müdürlüğünden konuya ilişkin görüş alınmadan talebin değerlendirilemeyeceğine karar verildiği belirtilerek talebin MKVKBK Müdürlüğünden görüş alındıktan sonra görüşülmesine oyçokluğu ile karar verilmiştir.

İlgi (c) yazımızla dosya MKVKBK Müdürlüğüne iletilerek görüş bildirilmesi istenmiş; konuya ilişkin alınan ilgi (d) yazı ekindeki **27.10.2016-4812 sayılı Bölge Kurulu kararında plan teklifinin uygun bulunduğu**na dair Belediye Meclis kararı bulunmadığı ve Bodrum Belediyesi Başkanlık Makamının 16.03.2016 tarihli ve 4305 sayılı oluru ile resepsiyon yapısı, A, B, C, D, I, N, T, Z, Y, V, U, O, J ve E bloklara ait **yapı ruhsatı ve tadilat ruhsatları iptal edildiği için ilgili mevzuatı gereği teklifin değerlendirilemeyeceğine karar verilmiş**; ilgi (e) yazımızla kurul kararı Bodrum Belediye Başkanlığına gönderilerek gereğinin yapılması istenmiştir.

Bu kez ilgi (f) yazıda plan değişikliği teklifinin uygun bulunduğuna dair Bodrum Belediye Meclisince ilgi (g) kararın alındığı belirtilerek dosyanın MKVKBK Müdürlüğüne iletilmesi talep edilmiştir.

İlgi (g) meclis kararında imar komisyonu raporuna göre meri ana planda sur duvarlarının çevresinde yer alan parsellerin kullanım kararlarına bakılmaksızın çok büyük bölümünde çekme mesafesinin 5 m olduğunun görüldüğü ve planlama ilkeleri ile eşitlik ilkesi gereği plan değişikliği teklifini uygun bulunduğuna karar verildiği belirtilerek teklifin kabulüne oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Başkanlığımızca ilgi (h) yazımız ekinde MKVKBK Müdürlüğüne tekrar gönderilen teklife yönelik ilgi (i) yazı ekindeki 18.01.2017-5077 sayılı kurul kararında alanda yapılan izinsiz ve denetimsiz uygulamalar ile onaylı koruma amaçlı imar planına aykırı yapılara yönelik suç duyurusunda bulunularak koruma amaçlı plan değişikliği teklifininse ilgi (g) meclis kararında “Turizm Yerleşme Alanı” olarak planlı taşınmazın “Otel” olarak düzenlenmesine ilişkin herhangi bir açıklama olmadığından taşınmazın kullanımının “Otel” olarak değiştirilmesine açıklık getirilmesinden; 559 ada, 3 numaralı (temel eğitim tesisi olarak planlı) ve 559 ada, 5 numaralı (okul öncesi eğitim alanı olarak planlı) taşınmazlarda ana planın plan hükümlerinin 1.21 maddesi gereği gerekli işlemlerin yapılmasından ve öneri plan değişikliği ile 5 m`ye düşürülen yapı yaklaşma mesafelerini I. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve sur duvarları bakımından irdeleyen yeni bir arkeolojik irdeleme raporu hazırlanarak kurula iletdikten sonra değerlendirilmesine karar verilmiştir.

İlgi (j) yazımızla 18.01.2017-5077 sayılı kurul kararı Bodrum Belediye Başkanlığına iletilmiş; bu doğrultuda gerekli iş ve işlemlerin yürütülmesi ve dosyaya ait ilgili bilgi-belgelerin Başkanlığımıza gönderilmesi istenmiştir.

Ancak ilgi (j) yazımıza cevaben Bodrum Belediye Başkanlığı veya plan müellifince Başkanlığımıza herhangi bir dosya iletilmeden **Başkanlığımıza sunulan ve Bodrum Belediye Meclisinin 01.12.2016/2016-117 sayılı kararı ile uygun bulunan plan değişikliği teklifinden farklı olarak alanın kullanım kararının “Otel” yerine “Pansiyon” olarak düzenlendiği yeni bir plan değişikliği** teklifine ilişkin ilgi (k) yazı ekinde Başkanlığımıza gönderilen **02.03.2017-5233 Bölge Kurulu kararı** alındığı anlaşılmıştır.

Anılan Bölge Kurulu kararı ile alanın kullanımının “Pansiyon” olarak düzenlendiği yeni bir plan değişikliği teklifinin Bodrum Belediye Meclisince uygun görülmesi halinde uygun bulunduğuna karar verilmiştir.

Bu duruma Başkanlığımızca ilgi (l) yazımız ile itiraz edilerek 2863 sayılı yasa kapsamında idaremizin bilgisi dışında Bölge Kurulunda görüşülen plan değişikliği teklifine ilişkin 02.03.2017-5233 sayılı Bölge Kurulu kararının yeniden değerlendirilmesi istenmiş ancak ilgi (m) yazıda söz konusu kararın yeniden değerlendirilmesi talebimize olumlu cevap verilmemiş ve Bodrum Belediyesince ilgi (n) yazıda anılan kurul kararı uyarınca alanın “Pansiyon” olarak düzenlendiği koruma amaçlı imar planı değişikliği teklifinin ilgi (o) meclis kararı ile uygun bulunduğu belirtilerek Başkanlığımıza gönderilmiştir.

İlgi (o) meclis kararında söz konusu 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinde Bölge Kurulunun 02.03.2017-5233 sayılı kararı uyarınca alanın “Pansiyon Alanı” olarak gösterilmesinin kabulüne oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Diğer yandan, Başkanlığımızca ilgi (p) yazımız ile MKVKBK Müdürlüğüne **02.03.2017-5233 sayılı kurul kararının 2863 sayılı yasada belirlenen usullere uygun alınmadığı, plan değişikliği teklifinin alanda önerilen kullanıma bağlı olarak değerlendirilebilecek bir düzenleme olmadığı ve kararın aynı alanda yine Bölge Kurulunca daha önce alınan kararlar ile çelişkili olduğu belirtilerek plan teklifinin bu halde Başkanlığımızca uygun değerlendirilmediği bildirilmiş ve itirazımız yinelenmiştir.**

Son olarak, ilgi (p) yazımıza cevaben MKVKBK Müdürlüğü'nün ilgi (r) yazısında 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine ilişkin 02.03.2017-5233 sayılı MKVKBK kararının geçerli olduğu bildirilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede kısmen I. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve güneyde küçük bir kısmı I. Derece Doğal Sit Alanı içerisinde, kalan kısmı ise III. Derece Arkeolojik Sit Alanı ve I. Derece Etkileme Geçiş Alanı içinde kalan Bodrum İlçesi, Yokuşbaşı Mahallesi, eski 73 ada, 37 numaralı kök parselde kayıtlı taşınmazın 2003 yılı onaylı Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planının N18-C-24-B-1-B paftasında “TAKS/KAKS: 0.075/0.15” yapılaşma koşullarına sahip “Konut Alanı”, “E: 0.15, Hmax: 6.50” yapılaşma koşullarına sahip “Temel Eğitim Alanı” ve “Yol” olarak, I. Derece Arkeolojik Sit Alanı içinde kalan kısımlarının ise “K.T.A. 12” olarak planlı olduğu ve yapı yaklaşma sınırlarının tüm cephelerde 5 m olarak belirlenmiş olduğu; daha sonra taşınmazın kuzeyde temel eğitim alanına doğru kaydırılarak “E: 0.30, Hmax: 6.50” yapılaşma koşullarına sahip “Turizm Yerleşme Alanı” olarak, kuzeyinde kalan kısmın “E: 0.15, Hmax: 6.50” yapılaşma koşullarına sahip “Temel Eğitim”, güneyde kalan kısmının ise “E: 0.15, Hmax: 6.50” yapılaşma koşullarına sahip “Okul Öncesi Eğitim” olarak düzenlendiği plan değişikliği teklifi hazırlanarak Bodrum Belediye Başkanlığına sunuldu; Bodrum Belediye Meclisince uygun bulunarak Bölge Kuruluna gönderilen plan değişikliği teklifine ilişkin 22.06.2011-7231 sayılı kurul kararında 73 ada, 37 numaralı parselde kayıtlı taşınmazın antik sur duvarlarını kapsayan I. Derece Arkeolojik Sit Alanı ile çevresindeki yaya yollarını içine alan K.T.A. 12 notasyonlu kentsel tasarım alanına cephe veren kısımlarına yapı yaklaşma sınırlarının 15 metreye, “Turizm Yerleşme Alanı”, “Temel Eğitim” ve “Okul Öncesi Eğitim” olarak ayrılan kısımlarında ise 10 metreye çıkarılmasına karar verildiği; kurul kararı uyarınca söz konusu düzenlemeler yapılarak Bodrum Belediye Meclisininin 07.07.2011/77 sayılı kararı ile kabul edilen plan değişikliği teklifinin tekrar Bölge Kuruluna iletildiği ve bu kez yapı yaklaşma mesafeleri antik sur duvarlarına bakan cephelerde 15 m, diğer cephelerde 10 m’ye çıkarılmış olarak hazırlanan koruma amaçlı imar planı değişikliğinin 15.10.2011-200 sayılı kurul kararı ile uygun bulunduğu; daha sonra taşınmazın bu plana göre imar uygulaması gördüğü ve 73 ada, 275 parsel numarası ile tescil edildiği; anılan plan göre taşınmaz üzerinde 23 adet otel binası için 18.12.2014 tarihli, 2014/210-1’den 2014/210-23’e kadar sayılı, 1 adet kapıcı dairesi için 2014/210-24 sayılı, istinat duvarı için 2014/210-25 sayılı yapı ruhsatı düzenlendiği; taşınmaz üzerinde yapılaşma faaliyetine başlandığı; daha sonra 13.04.2015 tarihli, 2015/246-1, 2015/246-2, 2015/246-3, 2015/246-4, 2015/246-5, 2015/246-9, 2015/246-10, 2015/246-14, 2015/246-15, 2015/246-19, 2015/246-20, 2015/246-21, 2015/246-22, 2015/246-23 ve 2015/246-24 sayılı tadilat ruhsatlarının düzenlendiği ancak yapıların yapı yaklaşma sınırları içerisinde konumlandığı ve Bodrum Belediye Başkanlığınca söz konusu yapı ruhsatlarının 16.03.2016 tarihli ve 4305 sayılı Başkanlık Makamı oluru ile iptal edildiği; Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 25.05.2016 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre alanın yerleşime uygunluk açısından “Önlemlenilen Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak belirlendiği anlaşılmıştır.

Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinde ise alanda imar adasının büyüklüğü ve konumunun, yapılaşma koşullarının aynen korunduğu; kullanım kararının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile belirlenen gösterimlerde “Turizm Yerleşme Alanı” yer almadığından mevzuata göre güncellenerek “Otel” olarak önerilmişken daha sonra bilgimiz dışında Bölge Kuruluna sunulmuş kuruldaki görüşülen plan teklifine yönelik alınan kurul kararı uyarınca “Pansiyon” olarak değiştirildiği; yapı yaklaşma sınırlarının ise tüm cephelerinde 5 metreye düşürüldüğü; onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu kararlarının plana ve plan hükümlerine işlendiği ancak 2011 yılında onaylanan plan değişikliğinde yer alan Turizm Teşvik Kanunu ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda uygulama yapılacağı ve tapu kütüğüne toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisi yazılacağı, tescil işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilmeyeceğine dair iki (2) plan hükmü ile birlikte toplam on bir (11) adet plan hükmünün kaldırıldığı görülmüştür.

Bahse konu plan değişikliğine ilişkin;

1. "Pansiyon Alanında; Emsal: 0.30, Yençok: 6.50 (2 Kat)'dır.
2. İnşaat emsali net imar parseli üzerinden hesaplanır.
3. Binalara kot binanın tabi zemine oturum alanının ortasından verilir.
4. Bodrum kat yapılabilir. Bodrum katlarda yatak üniteleri olarak iskân edilmeyen alanlar emsale dâhil edilmez.
5. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğümün 25.05.2016 tarihinde onayladığı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna yerleşime uygunluk açısından planlama alanının tamamı Öntem Alınabilecek Stabilitte Sorunlu Alanlar Öntemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş olup bu alanlarda;
 - a. Arazideki blok görünömlü çıkıntılar, süreksizlikler denetimin dinamik durumunda kaya düşmesine veya blok düşmesine neden olabilir. İnceleme alanında eğimin yüksek olması sebebiyle doğabilecek blok veya kaya düşmesine karşı önlemler alınmalıdır. Bu alanlarda serbest halde duran bloklar alınmalı, yola bakan kısımlarında, kademe olan alanlarda istinat duvarı yapılmalı ve raporda belirtilen diğer hususlara uyulması gerekmektedir.
6. Bu planda açıklanmayan hususlarda Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave İmar Planı hükümlerine, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur" şeklinde altı (6) adet plan hükmü getirildiği görölmüştür.

Ek olarak; 2013/41 sayılı Genelge kapsamında Bodrum Belediye Başkanlığınca plan değişikliğine ait "UİP-9784,11" sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alınmıştır.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede 2011 yılında onaylanan plan değişikliği ile taşınmazın kullanım kararının Turizm Yerleşme Alanına dönüştürüldüğü ve yapılaşma yoğunluğunun iki katına çıkarıldığı; 22.06.2011-7231 sayılı kurul kararı uyarınca antik sur duvarlarına ait I. Derece Arkeolojik Sit Alanını kapsayan K.T.A.12 alanına cephe veren kısımlarında yapı yaklaşma sınırlarının 15 m, diğer cephelerde ise 10 m olarak belirlendiği fakat taşınmaz üzerinde imal edilen yapıların yapı yaklaşma sınırlarına uymadığı ve imar planına aykırı imal edilen yapılara ait yapı ruhsatlarının iptal edildiği anlaşılmış olup 22.06.2011-7231 sayılı kurul kararı ile fonksiyonu değiştirilerek yapılaşma yoğunluğu iki katına çıkarılan alanda antik sur duvarları dikkate alınarak yapı yaklaşma sınırlarının 10 ve 15 metreye çıkarılması kararı, daha sonra yapı yaklaşma sınırlarının 5 metreye düşürölmesine yönelik hazırlanan plan değişikliği teklifine yönelik alınan 27.10.2016-4812 sayılı ilk kurul kararında **alandaki yapılara ait yapı ruhsatlarının iptal edilmiş olması nedeniyle teklifin 2863 sayılı yasa ve ilgili yönetmeliği gereği değerlendirilemeyeceği** kararı ve son olarak 02.03.2017-5233 sayılı kurul kararında ise "Pansiyon" kullanımı önerilen plan değişikliği teklifinin uygun bulunduğu yönündeki üç kurul kararı birlikte değerlendirildiğinde son kurul kararında daha önceki kurul kararlarında belirtilen antik sur duvarlarına göre yapı yaklaşma sınırlarının irdelenmesi, plana aykırı imal edilen ve ruhsatsız duruma düşen yapılarla ilgili irdeleme gibi dayanak ve gerekçeler açıklanmadan sadece kullanım kararına göre uygun kararı alınmasının daha önceki kurul kararları ile çelişkili olduğu ve 2863 sayılı yasa uyarınca usulen ilgili idaresince uygun bulunmayan ve/veya ilgili idarenin bilgisi dışında plan tekliflerinin kurulda görüşölmesi ve karar alınmasının uygun olmadığı mütalaa edilmiştir.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda konumu, antik sur duvarları ile ilişkisi, koruma statüsü ve yapılaşma yoğunluğu değişmeyen alanda kullanım kararının “Pansiyon Alanı” olarak değiştirilmesinin yapı yaklaşma sınırlarının düşürülmesi için geçerli bir gerekçe olarak kabul edilemeyeceği; içerisinde yasal olmayan yapılar bulunan alanda söz konusu yapılar yasal hale getirilmeden ve/veya anılan yapıları yasallaştırmaya yönelik plan değişikliği yapılamayacağı değerlendirilmiş olup Bodrum İlçesi, Yokuşbaşı Mahallesi, 559 ada, 4 numaralı parselde kayıtlı taşınmazın yapı yaklaşma sınırlarının düşürülmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin imar mevzuatı, koruma mevzuatı, planlama esasları ve şehircilik ilkelerine uygun olmadığı kanaatine varılmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Bodrum İlçesi, Yokuşbaşı Mahallesi, 559 ada, 4 numaralı parselde kayıtlı taşınmazın kullanımının “Pansiyon” olarak değiştirilmesi ve yapı yaklaşma sınırlarının 5 metreye düşürülmesine yönelik meri Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planının N18-C-24-B-1-B paftasında hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama 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 Olur’larınıza arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “Bodrum İlçesi, Yokuşbaşı Mahallesi, 559 ada, 4 numaralı parselde kayıtlı taşınmazın kullanımının “Pansiyon” olarak değiştirilmesi ve yapı yaklaşma sınırlarının 5 metreye düşürülmesine yönelik meri Bodrum Koruma Amaçlı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planının N18-C-24-B-1-B paftasında hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama 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 07.06.2017 tarih ve 36521862-310.99-3697 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliğinde önerilen “Pansiyon” kullanımı için verilen 0.30 emsalle ilgili tereddütte kaldığından Çevre ve Şehircilik Bakanlığına görüş sorulması ayrıca yapı ruhsatının iptal edilmiş olması nedeniyle mevzuata aykırı yapı durumuna düşen parselde imar kanununun 32 ve 42’nci maddelerine ilişkin işlem yapıp yapılmadığının ilçe belediyesine sorulmasının gelen cevaplar doğrultusunda değerlendirilme yapılması için ek süre verilmesinin **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 11.07.2017