



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

24.07.2020

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

24.07.2020 tarihinde saat 14:00'da Emirbeyazıt Mahallesi, Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 Nolu Ek Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 02.07.2020 tarih ve 36521862-115.01.06-E.5718 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 09.07.2020 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "İlimiz, Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, 370 ada, 3 (eski 2557) parsel numaralı taşınmazın "Resmi Kurum Alanı (Vergi Dairesi)" olarak düzenlenmesine yönelik meri Konacık Revizyon ve İlave Nazım İmar Planının N18-C-18-C-3-C paftasında hazırlanan 1/1000 ölçekli 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 02.07.2020 tarih ve 36521862-115.01.06-E.5718 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Bodrum Belediye Başkanlığının 24.02.2020 tarihli ve E.5214 sayılı yazısı
b) Başkanlığımızın 02.01.2020 tarihli ve E.15/97 sayılı yazısı
c) Bodrum Belediye Başkanlığının 16.12.2019 tarihli ve E.33139 sayılı yazısı
d) Başkanlığımızın 24.06.2019 tarihli ve E.5803/12947 sayılı yazısı
e) Bodrum Belediye Başkanlığının 07.05.2019 tarihli ve 11135 sayılı yazısı
f) Bodrum Belediye Meclisinin 06.03.2019 tarihli ve 31 sayılı kararı

İlgi (a) yazıda Muğla 2. İdare Mahkemesinin E: 2016/466, K: 2018/656 sayılı iptal kararı uyarınca Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, 370 ada, 3 (eski 2557) parsel numaralı taşınmazın yönelik hazırlanan ve Bodrum Belediye Meclisinin ilgi (f) kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait plan paftaları ve plan açıklama raporunun onayları ve boyutlarının ilgi (b) yazımız doğrultusunda düzeltilerek 7 takım halinde yazı ekinde sunulduğu belirtilmiş ve 5216 sayılı kanun gereği Büyükşehir Belediye Başkanlığımızca değerlendirilmesi talep edilmiştir.

İlgi (f) meclis kararında Muğla 2. İdare Mahkemesinin E: 2016/466, K: 2018/656 sayılı kararında belirtilen iptal gerekçeleri doğrultusunda Büyükşehir Belediye Başkanlığımızca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlandığı ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.07.2018 tarihli ve 175 sayılı kararı ile onaylandığı ifade edilerek bu doğrultuda taşınmazın kullanımının "Emsal: 0.60" yapılaşma yoğunluğu ile "Resmi Kurum Alanı (Vergi Dairesi)" olarak yeniden düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin oyçokluğu ile kabulüne karar verilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede Bodrum Belediye Meclisinin ilgi (f) kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 2 takım ve imzaları tamamlanmamış olarak ilgi (e) yazı ekinde Başkanlığımıza iletildiği, Başkanlığımızca yapılan inceleme sonucunda tespit edilen eksik ve düzeltmelerin Bodrum Belediye Başkanlığına bildirildiği, bunun üzerine ilgi (c) yazı ile gerekli düzeltmeler yapılarak ve dosya eksikleri giderilerek plan teklifinin 8 takım olarak tekrar Başkanlığımıza sunulduğu ancak ilgi (b) yazımız ile Mekânsal Planlama Hizmetleri Yönergemizde yapılan değişiklik gereği plan paftaları ve plan açıklama raporunun onayları ve boyutlarının düzeltilerek 7 takım halinde Başkanlığımıza sunulması gerektiğinin iletildiği ve son durumda ilgi (a) yazı ekinde plan teklifinin bu doğrultuda Başkanlığımıza sunulduğu görülmüştür.

Başkanlığımız arşivinde 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, daha sonra 2015 yılında kurumun talebi üzerine Bodrum Vergi Dairesine devredilmek amacıyla mülkiyeti Bodrum Belediye Başkanlığına ait taşınmazın yapılaşma



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

24.07.2020

yoğunluğunun kullanım gereksinimleri doğrultusunda E: 0.60'tan E: 1.00'a yükseltilmesi ve kullanımının "Resmi Kurum Alanı (Vergi Dairesi)" olarak değiştirilmesine yönelik Bodrum Belediye Başkanlığınca hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin onaylanmak üzere Belediye Başkanlığımıza sunulduğu anlaşılmıştır.

Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede 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 tespit edilmiş ve Büyükşehir Belediye Meclisimizce 11.02.2016-67 sayılı karar ile 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 teklifi "*-Kamu Hizmet Alanında toplam inşaat alanı katsayısı E: 1,00, maksimum yapı yüksekliği $Y_{ençok}$: 10,50m'dir*" şeklinde bir (1) adet plan hükmü eklenmek suretiyle değiştirilerek; 11.02.2016-68 sayılı karar ile de taşınmazın "E: 1,00, $Y_{ençok}$: 10,50m" yapılaşma koşullarına sahip "Resmi Kurum Alanı (Vergi Dairesi)" olarak belirlendiği 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi aynen onaylanmıştır.

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 birlikteliği 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**



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

24.07.2020

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 Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi ile mahkeme kararında belirtilen iptal gerekçeleri, Bodrum Belediye Başkanlığı mülkiyetinde bulunan taşınmaza 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.

Son olarak mahkeme kararının iptal gerekçeleri ve buna göre Büyükşehir Belediye Meclisimizce onaylanan Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda Bodrum Belediye Başkanlığınca hazırlatılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinde 3.425,08 m² yüzölçümüne sahip taşınmazın kullanımının "E: 0.60, Yençok: 10,50 m" yapılaşma koşulları ile "Resmi Kurum Alanı (Vergi Dairesi)" olarak düzenlendiği tespit edilmiştir.

Ek olarak; 2013/41 sayılı Genelge kapsamında Bodrum Belediye Başkanlığınca plan değişikliğine ait "UİP-10854,14" sayılı Plan İşlem Numarası (PİN) alınmıştır.

Bahse konu uygulama imar planı değişikliğine ilişkin;

1. "Plan değişikliği sınırları içerisinde yer almayan komularda Konacık (Bodrum-Muğla) Revizyon-İlave İmar Planı plan hükümleri geçerlidir" şeklinde bir (1) adet plan hükmü önerilmiştir.

Diğer yandan 20.02.2020 tarihli, 31045 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 7221 sayılı kanun kapsamında İmar Kanununda yapılan değişiklikler ile kanuna eklenen Ek-8'inci madde ile plan değişikliklerine ilişkin ilave hükümler düzenlenerek değer artışı yaratan plan değişikliklerinde yürütülecek iş ve işlemler ile değer artış payının hesabına yönelik açıklamalara yer verilmiş olup maddenin 8'inci fıkrasındaki; "16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlarda, kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda, mazbut ve mühlak vakıflara ait alanlarda yapılacak plan veya plan değişiklikleri ile imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 8 inci maddenin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak plan değişikliklerinde bu madde hükümleri uygulanmaz" hükmü ile kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda yapılacak plan değişiklikleri Ek-8'inci madde hükümlerine tabi olmayan istisnalar arasında sayılmıştır.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Muğla 2. İdare Mahkemesinin 22.03.2018 tarihli, E: 2016/466, K: 2018/656 sayılı iptal kararı ile plansız duruma düşen Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, 370 ada, 3 (eski 2557) parsel numaralı ve 3425,08 m² yüzölçümüne sahip taşınmazın "Resmi Kurum Alanı (Vergi Dairesi)" olarak düzenlenmesi ve yapılaşma yoğunluğunun Konacık Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı kararlarına uygun hale getirilerek "E: 0.60, Yençok: 10.50 m" olarak belirlenmesine yönelik Bodrum Belediye Başkanlığınca hazırlatılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin kamu hizmeti yürütülmesi amacıyla ilgili kurumların talep ve izinleri ile yapılan düzenlemenin kamu yararı taşıdığı, mahkeme kararında açıklanan iptal gerekçelerine ve Başkanlığımızca onaylanan Nazım İmar Planı Değişikliği kararlarına, imar



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

24.07.2020

mevzuatına, şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Bodrum İlçesi, Konacık Mahallesi, 370 ada, 3 (eski 2557) parsel numaralı taşınmazın "Resmi Kurum Alanı (Vergi Dairesi)" olarak düzenlenmesine yönelik meri Konacık Revizyon ve İlave Nazım İmar Planının N18-C-18-C-3-C paftasında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı kanununun 8/b ile 5216 sayılı kanununun 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 "Resmi Kurum Alanı (Vergi Dairesi)" olarak düzenlenmesine yönelik meri Konacık Revizyon ve İlave Nazım İmar Planının N18-C-18-C-3-C paftasında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin 3194 sayılı kanununun 8/b ile 5216 sayılı kanununun 7/b maddesi uyarınca görüşülmesi." teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 02.07.2020 tarih ve 36521862-115.01.06-E.5718 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; 3194 sayılı kanununun 8/b ile 5216 sayılı kanununun 7/b maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 24.07.2020