

T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 301

Karar Tarihi : 10.10.2024

KONUSU:

1. İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporlarının Görüşülmesi

g) İlimiz, Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi, 582 ada 109 parsel numaralı taşınmazda hazırlatılan "Ticaret-Konut (TİCK) Alanı" amaçlı TEKLİF-481065020 plan işlem numaralı 1/25.000 Nazım İmar Planı Revizyonu ve TEKLİF-481065013 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Muğla 2. İdare Mahkemesi'nin E:2023/1461 K:2024/1125 sayılı kararı uyarınca görüşülmesi.

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 26.09.2024 tarihli raporunda;

26.09.2024 tarihinde saat 09:30'da Gazi Mustafa Kemal Atatürk Kültür Merkezi Seminer-2 Salonunda toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 05.09.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.02-341877 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.09.2024 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen; "İlimiz, Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi, 582 ada 109 parsel numaralı taşınmazda hazırlatılan "Ticaret-Konut (TİCK) Alanı" amaçlı TEKLİF-481065020 plan işlem numaralı 1/25.000 Nazım İmar Planı Revizyonu ve TEKLİF-481065013 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Muğla 2. İdare Mahkemesi'nin E:2023/1461 K:2024/1125 sayılı kararı uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 05.09.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.02-341877 sayılı yazısında;

Karar No : 301
Karar Tarihi : 10.10.2024

İlgi : a) Mehmet UĞUR'un 04.09.2023 tarihli dilekçesi.
b) Muğla 2. İdare Mahkemesi'nin E:2023/1461 K:2024/1125 sayılı kararı.

İlgi (a)'da kayıtlı dilekçede; İlimiz, Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi, 581 ada 109 parsel numaralı taşınmazda hazırlanan "Ticaret-Konut (TİCK) Alanı" amaçlı 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nun incelenerek onay için Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmesi talep edilmiştir. Her ne kadar ilgi (a) dilekçede taşınmazın 581 ada 109 parselde olduğu yazılmış olsa da; hem dilekçe eki plan paftalarında hem de dilekçe eki tapu ekinde taşınmazın 582 ada 109 parselde olduğu, ilgi (b)'de kayıtlı mahkeme kararında da 582 ada 109 parsel olarak geçtiği belirlenmiş olup, ilgi (a) dilekçede yazılan "581 ada 109 parsel" in sehven yazıldığı tespit edilmiştir.

Başkanlığımızca dosyasında tespit edilen eksikler 14.06.2023 tarih ve 216023 sayılı yazımız ile başvuru sahibine iletilmiştir.

İlgi (a)'da kayıtlı dilekçe ile yapılan başvuru hususunda davacılar tarafından Başkanlığımız aleyhine açılan dava doğrultusunda ilgi (b)'de kayıtlı Muğla 2. İdare Mahkemesi'nin E:2023/1461 K:2024/1125 sayılı kararında; "hazırlanan plan teklifi incelendiğinde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında sunulmayan belge olmadığı, bu itibarla idare tarafından davacıların başvurusu üzerine konunun yetkili makam olan Meclise sunulup olumlu veya olumsuz bir işlem tesis edilmesi gerekirken cevap verilmeyerek (Dava devam ederken zımnî ret süresinden sonra bir cevap tebliğ edilmiş ise de, anılan cevap yazısının bu davanın konusu olmadığı dikkate alınmıştır.) sürüncemede bırakıldığı anlaşıldığından, davacılar tarafından yapılan başvurunun zımnen reddine ilişkin işlemde hukuka uygunluk bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır" denmiş ve dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

Bahsi geçen mahkeme kararı doğrultusunda; ilgi (a)'da kayıtlı yazı ile Başkanlığımıza sunulan 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Belediye Meclisi'ne sunulmak için hazırlanmıştır.

Muğla İli, Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesinde bulunan tapunun 582 ada 109 parseline ilişkin Başkanlığımız arşivinde yapılan incelemeye göre;

Parsel maliklerinin 15.04.2015 tarihli dilekçesi ile Muğla 1. İdare Mahkemesi'nin 05.11.2010 tarih ve E2010/73 sayılı kararı, Danıştay 6. Dairesinin 2014/3227 sayılı kararı ile birlikte bila tarih ve 2832 sayılı Menteşe Belediye Başkanlığı'nın yazısına istinaden "Mevcut Konut Alanı (Çok Yüksek Yoğunlukta-601 kişi/ha üstünde) ve Ticaret-Konut (TİCK) Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin sunulduğu,

Başkanlığımızın 12.05.2015 tarih ve 1691/7286 sayılı yazısı ile Menteşe Belediye Başkanlığı'ndan talebe ilişkin bilgi belge talep edildiği, Menteşe Belediye Başkanlığı'nın 02.06.2015 tarih ve 4180 yazısı ile bilgi belgelerin Başkanlığımıza iletildiği, Başkanlığımızın 12.08.2015 tarih ve 3109/12069 sayılı yazısı ile dosyanın eksiklerinin bildirildiği,

Plan müellifi Ali Özden GÜRBÜZ'ün 30.10.2015 tarihli dilekçesi ile, talep edilen kullanım kararının "Ticaret alanı" olarak değiştirildiği, talebe ilişkin Başkanlığımızın 13.11.2015 tarih ve 4436-16855 sayılı yazısı ile dosyanın eksiklerinin bildirildiği, Ali Özden GÜRBÜZ'ün 23.11.2015 tarihli dilekçesi ile dosyanın eksiklerinin tamamlandığının belirtildiği, Başkanlığımızın 30.11.2015 tarih ve 4917-17971 sayılı yazısı ile dosyanın hala eksiklerinin olduğunun belirtildiği ve bu yazışma sonrasında dosyanın eksikleri parsel malikince tamamlanıp Başkanlığımıza iletilmediğinden söz konusu plan talebinin Büyükşehir Belediye Meclisi'ne sunulamadığı,

Bahsi geçen plan değişikliği talebine ilişkin Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 25.11.2015 tarih ve 9453 sayılı görüş yazısında; "Muğla Ulaşım Ana Planı çalışmalarının ön değerlendirilmesi sonucunda alanın "Katlı Otopark" olarak değerlendirilmesi planlanmaktadır" hususunun belirtilmiş olması ve mevcut planda parça parça yer alan "Yeşil Alan" kullanımlarının bütünleştirilerek Park Alanı olarak planlanması gerekçeleri ile 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmalarının Büyükşehir Belediye Başkanlığımızca başlatıldığı,

Söz konusu taşınmazlara ilişkin 3194 sayılı İmar Kanununun 10'uncu maddesine göre beş yıllık İmar Programına ek olarak alınmasına dair 11.02.2016 tarih ve 91 sayılı Muğla Büyükşehir Belediyesi Meclis kararının bulunduğu,

Karar No : 301
Karar Tarihi : 10.10.2024

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.04.2016 tarihli ve 137 sayılı kararıyla onaylan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 14.04.2016 tarihli ve 138 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliklerinin; İlimiz, Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi 581 ada, 12, 13, 61, 185 parseller ve 582 ada, 109 parsel ile 581 ada 196 parseli kapsadığı; ilan ve askı işlemlerinin 29.04.2016 tarihinden itibaren 30 gün süre ile Başkanlığımızca yapıldığı ve plan değişikliğine herhangi bir itirazda bulunulmadığı,

Hukuk Müşavirliği'nin 01.02.2018 tarih ve 296 sayılı yazısı ile; Muğla 2. İdare Mahkemesi'nin 2016/902 Esas, 2017/2792 sayılı kararı ile davacı Fuat KOCABIYIKOĞLU ve diğerleri tarafından Belediyemiz aleyhine 1/5000 nazım ve 1/1000 uygulama imar planı değişikliklerinin iptali talebiyle açılan davada, davanın reddine karar verildiğinin belirtildiği, karar gerekçesinin; "...davacının taşınmazın ticaret kullanımının ek nüfus yoğunluğu ortaya çıkarmasa bile alanda yapı yoğunluğu ve dolayısıyla otopark talebi ortaya çıkaracağı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen hususlar da dikkate alındığında, eş değer donatı alanı ayrılmaması ve Ticaret kullanımının yapı yoğunluğunu arttıracığı dikkate alındığında, taşınmazın ticaret alanı olarak planlanmasının ilgili mevzuat hükümlerine göre mümkün olmadığı sonucuna varıldığı görülmektedir..." olarak belirtildiğinin tespit edildiği,

Bahse konu karara karşı davacı tarafca istinaf kanun yoluna başvurulduğu, İzmir Bölge İdare Mahkemesi'nin 22.06.2018 tarih, E:2018/386 ve K:2018/643 sayılı kararla istinaf başvurusunun reddine karar verildiği,

Hukuk Müşavirliği'nin 26.11.2018 tarih ve 3399 sayılı yazısı ile davacılar tarafından istinaf kararına karşı yürütmeyi durdurma talepli temyiz kanun yoluna başvurulduğu, Danıştay 6. Dairesi'nin 2018/7670 Esas sayılı kararı ile "yürütmenin durdurulması isteminin reddine" karar verildiğinin bildirildiği ve Başkanlığımızın 27.11.2018 tarih ve E.7296 sayılı yazısı ile söz konusu kararın ilgili daire başkanlıklarımıza iletiliği,

Hukuk Müşavirliği'nin 25.03.2022 tarihli ve 95931 sayılı yazısı ile Danıştay 6. Dairesi'nin 02.03.2022 tarihli ve 2018/7670, K:2022/2430 sayılı kararıyla İzmir Bölge İdare Mahkemesi'nin 22.06.2018 tarih, E:2018/386 ve K:2018/643 sayılı kararının onanmasına kesin olarak karar verildiğinin bildirildiği,

Mehmet UĞUR'un 11.03.2022 tarihli dilekçesi ve Murat DENİZCAN'ın 15.03.2022 tarihli dilekçesi ile İlimiz, Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi 581 ada, 109 parselde 1969 yılından bu yana kısıtlı bulunan arsanın inşaat yapımını yasaklayan kısıtlamanın kaldırılmasının talep edildiği; söz konusu taşınmaz üzerinde Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.02.2016 tarih ve 91 sayılı kararıyla arsanın beş yıllık imar programına alındığı; Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.04.2016 tarihli ve 137 sayılı kararıyla 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği yapıldığı; ancak, henüz kamulaştırma işlemlerinin yapılmadığı bildirilerek parsel üzerine konulan kısıtlılığın kaldırılarak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında düzenleme yapılarak zeminde iş yeri, dört katlı konut alanı yapılabilmesi için inşaat izninin verilmesi talep edildiği,

Murat DENİZCAN'ın 15.03.2022 tarihli dilekçesine cevaben Başkanlığımızın 25.03.2022 tarihli ve E-53618066-115.01.06-96066 sayılı yazısı ile söz konusu taşınmaz maliklerinin başvurusu ya da maliklerin adına düzenlenmiş vekaletname var ise Başkanlığımıza sunulması halinde bahse konu alanın plan sürecine dair bilginin iletilebileceği bildirildiği,

Bu çerçevede, söz konusu dilekçelere istinaden Başkanlığımızın 24.03.2022 tarihli ve 95587 sayılı Hukuk Müşavirliği'ne hitaplı yazısı ile 582 ada, 109 parseli de kapsayan plan değişikliğine ilişkin açılan dava dosyasının son durumunun bildirilmesi; Başkanlığımızın 24.03.2022 tarihli ve 95366 sayılı yazısı ile söz konusu taşınmaza ilişkin Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığınca yürütülmekte olan herhangi bir kamulaştırma işleminin bulunup bulunmadığının bildirilmesi talep edildiği,

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 28.03.2022 tarihli ve 96313 sayılı yazısı ile söz konusu taşınmaza ilişkin 3194 sayılı İmar Kanununun 10'uncu maddesine göre beş yıllık İmar Programına ek olarak alınmasına dair 11.02.2016 tarih ve 91 sayılı Muğla Büyükşehir Belediyesi Meclis kararının bulunduğu tespit edildiği, taşınmaza dair herhangi bir kamulaştırma çalışmasının yürütülmediğinin belirtildiği,

Mehmet UĞUR'un 11.03.2022 tarihli dilekçesine cevaben Başkanlığımızın 30.03.2022 tarihli ve E-53618066-115.01.07-97173 sayılı yazısı ile Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı ile Hukuk Müşavirliğinin görüşleri iletilerek, İlimiz, Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi 581 ada, 12, 13, 61, 185

Karar No : 301
Karar Tarihi : 10.10.2024

parseller ve 582 ada,109 parsel ile 581 ada 196 parseli kapsayan 14.04.2016 tarih ve 137 nolu nazım imar planı değişikliği işlemi ile 14.04.2016 tarih ve 138 nolu uygulama imar planı değişikliği işlemine dava açılmış olduğundan ve günümüze kadar geçen süre içinde yargı süreci devam ettiğinden kamu zararı oluşturmamak adına dava süresi tamamlanana kadar bahse konu alanda onaylanan davaya konu imar planı değişikliğine dair uygulama işlemlerinin Mahkeme kararına göre yürütülebileceğinin belirtildiği,

Ayrıca, Menteşe Belediye Başkanlığı'nın Menteşe İlçe merkezinde Mülga Muğla Belediyesince 20.02.2004 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planının revize edilmesi talebi üzerine yukarıda bahsi geçen taşınmazları da kapsayan bahse konu 1/5000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planında Başkanlığımızca revizyon çalışmalarına başlanılmış olup kurum görüşleri toplanma aşamasında olduğu bilgisi taşınmaz malikleri vekili dilekçe sahibi Mehmet UĞUR'a bildirildiği,

Bunun üzerine, 29.03.2023 tarihli ve E-61880707-641.04-196227 sayılı Hukuk Müşavirliği yazısı ile Belediyemiz aleyhine Muğla 1. İdare Mahkemesinin E:2022/889 Esas sayılı dosyası ile Başkanlığımızın 30.03.2022 tarihli ve E-53618066-115.01.07-97173 sayılı yazısının iptali istemiyle dava açıldığı; Muğla 1. İdare Mahkemesinin E:2022/889, K:2023/510 sayılı kararı ile dava konusu işlemin iptaline karar verildiğinin bildirildiği,

Bu kapsamda, 29.03.2023 tarihli ve E-53618066-641.04-196570 sayılı Başkanlığımız yazısı ile söz konusu Muğla 1. İdare Mahkemesinin E:2022/889, K:2023/510 sayılı kararı gereği Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 31. Maddesi 3. Fıkrasına göre ilgili mahkeme kararı ve ilgili mevzuat doğrultusunda plan değişikliğinin hazırlanıp Başkanlığımıza iletilmesi halinde konunun Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilebileceği taşınmaz malikleri vekili dilekçe sahibi Mehmet UĞUR'a bildirildiği,

Mahmut ÇOBAN'ın 19.04.2023 tarihli dilekçesi ve ekleriyle 582 ada, 109 parselde Ticaret-Konut Alanı (TİCK) amaçlı 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu teklif dosyası hazırlanıldığı bildirilerek konunun Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmesi talep edildiği,

14.06.2023 tarihli ve E-53618066-115.01.02-216023 sayılı Başkanlığımız yazısı ile mevcut planda talep edilen plan değişikliğinin revizyon plan olarak tanımlanarak sunulmuş olduğu; Mevcut onaylı planda parsel bazlı talep edilen söz konusu değişikliğin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 25. Maddesinde tanımlanan plan revizyonu tanımına uymadığı; mevcut planda yapılmak istenilen parsel bazlı değişikliklerle kullanım fonksiyonu değişikliğinin yanı sıra yapı yoğunluğu ve kat adedi artışının bulunduğu, bu nedenle 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek-8'inci maddesine ("*...Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz...*") uygun şekilde hazırlanması gerektiği; söz konusu taşınmazın mevcut planda park alanı kullanımının kaldırılabilmesi için Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesine göre hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması gerektiği; söz konusu değişikliklerle konut kullanımının da getirilmek istenilmesiyle artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının standartlara uygun olarak ayrılması gerektiği bildirilerek Başkanlığımızın Mekânsal Planlama Hizmetleri Yönergesi çerçevesinde dosyasındaki eksik bilgi ve belgeler, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 31.05.2023 tarihli yazısı ile bölgeye getirilen kullanımların trafik yükünü ve otopark ihtiyacını artıracığı göz önüne alınarak planda belirlenen genel otopark alanının hizmet kapasitesinin bölgede yeterli kalamayacağı, bölgede hizmet verecek genel otopark alanına ilişkin alternatifin bulunmadığı ve trafik etüdünde ihtiyaca yönelik yeterli alternatifin sunulmadığı, plan teklifinde belirlenen genel otopark alanının mevcut yürürlükte belirlenen yeraltı otopark alanında belirlenen otopark kapasitesini azaltıcı rol oynadığı gerekçeleri ile uygun görülmediği yönünde değerlendirme yapıldığı, trafik etüdüne ilişkin Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın değerlendirmesine göre gerekli düzenlemelerin yapılması gerektiği, ilgili kurum/kuruluş görüşleri, üst ölçekli plan/plan hükümleri ile ilgili mevzuat hükümleri kapsamında Başkanlığımızın Mekânsal Planlama Hizmetleri Yönergesine göre teklif plan dosyasındaki eksiklerin tamamlanarak sunulması halinde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 31. Maddesi doğrultusunda değerlendirilmek üzere Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilebileceği plan değişikliği teklif dosyasını sunan dilekçe sahibi taşınmaz malikleri vekili Mahmut ÇOBAN'a bildirilmiş; ancak, dosyasındaki eksiklerin tamamlandığı yeni bir plan dosyası iletilmeden Hukuk Müşavirliği'nin 14.07.2023 tarihli ve E-61880707-641.04-222519 sayılı yazısıyla Belediyemiz aleyhine yeni bir dava daha açıldığının bildirildiği, Başkanlığımızca görüş sorulan Daire Başkanlıkları ve MUSKİ Genel Müdürlüğü görüşü iletilmesine müteakip görüş yazısının yazıldığına tespit edildiği,

Hukuk Müşavirliği'nin 14.07.2023 tarihli ve E-61880707-641.04-222519 sayılı yazısında; Tennur Atasoy, Aynır Bıçak, Servet Koabıyıköğlü, Sezer Kocabıyıköğlü, Muradiye Ziyen, Belgin Karaman, Murat Denizcan, Fuat Kocabıyıköğlü, Suat Kocabıyıköğlü tarafından Belediyemiz aleyhine Muğla

Karar No : 301
Karar Tarihi : 10.10.2024

2.İdare Mahkemesi'nin 2023/1461 Esas sayılı dosyası ile Muğla İli, Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi, 582 ada, 109 parsel sayılı taşınmazın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamına alındığı 2016 yılından sonra geçen beş yıl içinde kamulaştırılmayan taşınmazları üzerindeki kısıtlamanın kaldırılmasına, plan önerisi ile eklerinin Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'nde görüşülerek sonuçlandırılması istemlerinin içeren 19.04.2023 günlü yazılı başvurularının otuz günlük yasal süre içinde cevaplandırılmayarak reddedilmesine, böylece 2942 sayılı yasanın ek 1., 3194 sayılı yasanın 10/1. maddeleri ile getirilen yasal zorunluğunun uyulmamasına ilişkin işlemin iptali talepli dava açıldığı bildirildiği, Ayrıca başka bir konudaki mahkeme kararında "... dava açma sürelerinin başlangıç tarihlerinin idarenin tesis ettiği işlemde dolayı sürekli olarak aleyhine dava açılması yönünde baskı da bırakılmayacak şekilde yorumlanması gerekmektedir." (Muğla 2. İdare Mahkemesinin Esas No:2017/1207, Karar No:2018/2324) şeklinde karar verildiği,

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Planların sunulması başlıklı 31. Maddesi 1. Fıkrasına göre "*Madde 31 –(1) İdare; onaylanmak üzere iletilen plan tekliflerini, öncelikle eksik belgesinin olup olmadığı yönünden inceler; eksik belgesi bulunanların eksikliklerinin ilgisince 30 gün içinde tamamlanmak üzere iade eder.*" şeklinde olduğu,

3194 sayılı İmar Kanununun 8'e maddesine göre "*e) (Ek: 12/7/2013-6495/73 md.) Kamu kurum ve kuruluşları veya plan müellifleri; ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından plana ilişkin görüşlerini alır. Kurum ve kuruluşlar; görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.*" hükmünden de anlaşılacağı üzere İdare olarak teklif plan dosyasının incelenebilmesi için Başkanlığımızın 14.09.2023 tarih ve 217 sayılı meclis kararı ile kabul edilen Mekânsal Planlama Hizmetleri Yönergesi eki plan kontrol formuna göre görev, yetki ve sorumluluk alanlarındaki farklılıklar nedeniyle ilgili Daire Başkanlıkları ve Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü görüşlerinin de alınması gerektiğinden ilave süreye ihtiyaç duyulmuş olup ikinci otuz günlük zaman diliminde dosyasındaki eksik bilgi ve belgeler ile görüşümüzün bildirildiği,

Mehmet UĞUR'un 04.09.2023 tarihli dilekçesi ile; Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi 582 ada, 109 parselde Ticaret-Konut (TİCK) Alanı amaçlı 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu teklifine ilişkin Başkanlığımızın 14.06.2023 tarihli ve 2130623 sayılı yazısında belirtilen eksik bilgi belgelerin dilekçe eki plan teklifi dosyasında sunulduğu belirtilerek "Ticaret - Konut (TİCK) Alanı" amaçlı 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu teklifinin incelenerek onayı için Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmesi talep edildiği,

20.09.2023 tarih ve 241563 sayılı Başkanlığımızın yazısı ile; trafik etüdünün Ulaşım Dairesi Başkanlığımıza iletildiği,

Ulaşım Daire Başkanlığı'nın 02.10.2023 tarih ve 244525 sayılı yazısı ile; Başkanlığımızın 12.05.2023 tarihli ve 208163 sayılı yazısı ekinde gönderilen rapor ile aynı olduğu ve içerik üzerinde herhangi bir değişiklik yapılmadığının tespit edildiği, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 31.05.2023 tarihli ve 212436 sayılı yazısında "...Plan teklifine ilişkin yapılan değerlendirmeler sonucunda Bölgeye getirilen kullanımların trafik yükünü ve otopark ihtiyacını artıracak göz önüne alınarak planda belirlenen genel otopark alanın hizmet kapasitesinin bölgede yeterli kalamayacağı, bölgede hizmet verecek genel otopark alanına ilişkin alternatifin bulunmadığı ve trafik etüdünde ihtiyaca yönelik yeterli alternatifin sunulmadığı, plan teklifinde belirlenen genel otopark alanının mevcut yürürlükte belirlenen yeraltı otopark alanında belirlenen otopark kapasitesini azaltıcı rol oynadığı gerekçeleri ile uygun değerlendirilmediği..." belirtildiği ve Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 31.05.2023 tarihli ve 212436 sayılı yazısı doğrultusunda belirtilen görüşün geçerliliğini koruduğunun bildirildiği,

03.10.2023 tarih ve 244783 sayılı Başkanlığımız yazısı ile; Emirbeyazıt Mahallesi, 582 ada, 109 parselde talep edilen park alanı ve yeraltı otopark alanı kullanımından ticaret + konut alanı kullanımına dönüştürülmesi amaçlı plan teklifinin parsel bazlı revizyon plan teklifi olarak sunulduğu, Ancak imar mevzuatında revizyon planın hazırlanmasına ilişkin açıklamanın ise Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 25. Maddesinde"*–(1) İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlar ile üst kademe plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla planın*

Karar No : 301
Karar Tarihi : 10.10.2024

tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi için bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak imar planlarında revizyon yapılır.” hükmünde olduğunun tespit edildiği, hazırlanacak plan teklifinin ilgili mevzuatı, üst ölçekli plan/plan hükümleri, ilgili kurum/kuruluş görüşleri ile Başkanlığımızın Mekânsal Planlama Hizmetleri Yönergesi doğrultusunda Başkanlığımıza iletilmesi halinde plan teklifine nihai görüşümüz oluşturulabileceği belirtilerek Ulaşım Daire Başkanlığı'nın trafik etüdüne ilişkin görüşünün bildirildiği,

Mehmet UĞUR'un 07.11.2023 tarihli dilekçesi ile; özette 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamına alındıktan sonra geçen beş yıl içinde kamulaştırılmayan 582 ada 109 parsel sayılı taşınmaz üzerindeki “...her halde mülkiyet hakkının kullanılmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldıracak şekilde imar planı değişikliği...” yapılmasının ya da yaptırılmasının talep edildiği,

27.11.2023 tarih ve 262544 sayılı Başkanlığımız yazısı ile; Mehmet UĞUR'un 07.11.2023 tarihli dilekçesi doğrultusunda Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'na ve Ulaşım Daire Başkanlığı'na görüş sorulduğu,

Emlak ve istimlak Daire Başkanlığı'nın 06.12.2023 tarih ve 265235 sayılı yazısı ile; Ulaşım Daire Başkanlığı'nın kamulaştırma talebi doğrultusunda kamulaştırma iş ve işlemlerine başlanabileceğinin bildirildiği,

Ulaşım Daire Başkanlığının 18.12.2023 tarih ve 268979 sayılı yazısı ile; 22.08.2018 tarih ve 30340 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Otopark Yönetmeliği Otopark Bedeline İlişkin Hükümler başlıklı Madde 9 “**Değişik:RG-25/3/2021-31434**) Otopark bedelinin % 25'i yapı ruhsatı verilmesi sırasında nakden, bakiyesi ise yapı kullanma izni verilmeden önce tamamlanmak kaydı ile en çok (**Değişik ibare:RG-16/6/2022-31868**) otuz altı ay içinde altı eşit taksitte ve kalan taksitlerin her yıl yeniden değerlendirme oranında artırılması suretiyle tahsil edilir. Yapı ruhsatı düzenleme aşamasında %25'lik peşin ödenen kısım haricindeki ödemelere ilişkin taahhütname alınır. Taksitle ödenecek %75'lik kısım ödenmeden yapı kullanma izni düzenlenmez.” hükmü ile **MADDE 13 – (1)** Otopark hesabında toplanan meblağ, belediyelerin kendi kaynaklarından ayıracağı tahsisatla birlikte, tasdikli plan ve beş yıllık imar programına göre hazırlanan kamulaştırma projesi karşılığında (**Ek ibare:RG-16/6/2022-31868**) bölge ve genel otopark tesisi için gerekli arsa alımları ile bölge ve genel otoparkların inşasında kullanılır. Bu meblağ, öncelikle parselinde otopark ihtiyacı karşılanamayan ancak otopark bedeli ödeyen parsellerin bulunduğu mümkün olan en yakın sınırlar içinde kullanılır.” hükmü doğrultusunda, 24/12/2020 tarihli ve 7261 sayılı Türkiye Çevre Ajansının Kurulması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununda yapılan değişiklikler sonucunda büyükşehir ilçe belediyeleri, imar mevzuatı uyarınca bölge otoparkı ile ilgili beş yıllık imar programına göre hazırlanan kamulaştırma projeleri kapsamında bölge otoparkı ile ilgili gerekli işlemleri yapabildiğinden; konunun ilgili kanunlar çerçevesinde İlçe Belediyesince yapı ruhsatı aşamasında toplanan otopark bedelleri üzerinden Menteşe Belediye Başkanlığınca ele alınması hususunun Menteşe Belediye Başkanlığı'na bildirildiğinin belirtildiği,

20.12.2023 tarih ve 269676 sayılı Başkanlığımız yazısı ile; Ulaşım ile Emlak ve İstimlak Daire Başkanlıkları'nın yazılarında belirtilen hususların Menteşe Belediye Başkanlığı ve dilekçe sahibi Mehmet UĞUR'a bildirildiği, bahsi geçen yazıda Ulaşım Dairesi Başkanlığı görüşü doğrultusunda “22.08.2018 tarih ve 30340 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Otopark Yönetmeliği Otopark Bedeline İlişkin Hükümler başlıklı Madde 9 “**Değişik:RG-25/3/2021-31434**) Otopark bedelinin % 25'i yapı ruhsatı verilmesi sırasında nakden, bakiyesi ise yapı kullanma izni verilmeden önce tamamlanmak kaydı ile en çok (**Değişik ibare:RG-16/6/2022-31868**) otuz altı ay içinde altı eşit taksitte ve kalan taksitlerin her yıl yeniden değerlendirme oranında artırılması suretiyle tahsil edilir. Yapı ruhsatı düzenleme aşamasında %25'lik peşin ödenen kısım haricindeki ödemelere ilişkin taahhütname alınır. Taksitle ödenecek %75'lik kısım ödenmeden yapı kullanma izni düzenlenmez.” hükmü ile **MADDE 13 – (1)**

Karar No : 301
Karar Tarihi : 10.10.2024

Otopark hesabında toplanan meblağ, belediyelerin kendi kaynaklarından ayıracağı tahsisatla birlikte, tasdikli plan ve beş yıllık imar programına göre hazırlanan kamulaştırma projesi karşılığında (Ek ibare:RG-16/6/2022-31868) bölge ve genel otopark tesisi için gerekli arsa alımları ile bölge ve genel otoparkların inşasında kullanılır. Bu meblağ, öncelikle parselinde otopark ihtiyacı karşılanamayan ancak otopark bedeli ödeyen parsellerin bulunduğu mümkün olan en yakın sınırlar içinde kullanılır.” hükmü doğrultusunda, 24/12/2020 tarihli ve 7261 sayılı Türkiye Çevre Ajansının Kurulması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununda yapılan değişiklikler sonucunda büyükşehir ilçe belediyeleri, imar mevzuatı uyarınca bölge otoparkı ile ilgili beş yıllık imar programına göre hazırlanan kamulaştırma projeleri kapsamında bölge otoparkı ile ilgili gerekli işlemleri yapabildiğinden; konunun ilgili kanunlar çerçevesinde İlçe Belediyesinde yapı ruhsatı aşamasında toplanan otopark bedelleri üzerinden Menteşe Belediye Başkanlığınca ele alınması hususu” Menteşe Belediye Başkanlığı’na iletildiği,

Menteşe Belediye Başkanlığı’nın 10.05.2024 tarih ve 58261 sayılı yazısı ile; söz konusu taşınmazın kamulaştırılması yönündeki kararlar ve plan değişikliği süreçlerinin Başkanlığımızca re’sen yürütüldüğü, kamulaştırmasının tamamlanmadığı, mevzuat değişikliği sonrası kamulaştırma işleminin İlçe Belediyesi’ne yüklenilmesi talebinin uygun değerlendirilmediği, otoparklarla ilgili süreçlerin yürütülmesi görev ve sorumluluğunun 5216 sayılı kanun doğrultusunda hem ilçe hem büyükşehir belediyelerini kapsadığı ve konunun Büyükşehir Belediye Başkanlığımızca değerlendirilmesinin talep edildiği,

Mehmet UĞUR’un 13.06.2024 tarihli dilekçesi ile; Muğla 2. İdare Mahkemesi’nin E:2023/1461 K:2024/1125 sayılı kararı doğrultusunda 1969’dan beri kısıtlı olan ve kamulaştırılmayan arsalarında imar planı yapılmasının ya da yaptırılmasının ve inşaat izni verilmesinin talep edildiği,

Hukuk Müşavirliği’nin 26.06.2024 tarihli ve E-61880707-641.04-321641 sayılı yazısında; “Tennur Atasoy, Aynır Bıçak, Servet Kocabıyıkoglu, Sezer Kocabıyıkoglu, Muradiye Zıyan, Belgin Karaman, Murat Denizcan, Fuat Kocabıyıkoglu, Suat Kocabıyıkoglu tarafından Belediyemiz aleyhine Muğla 2. İdare Mahkemesi’nin 2023/1461 Esas sayılı dosyası ile Muğla ili, Menteşe ilçesi, Emirbeyazıt Mahallesi, 582 ada, 109 parsel sayılı taşınmazın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamına alındığı 2016 yılından sonra geçen beş yıl içinde kamulaştırılmayan taşınmazları üzerindeki kısıtlamanın kaldırılmasına, plan önerisi ile eklerinin Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi’nde görüşülerek sonuçlandırılması istemlerini içeren 19.04.2023 günlü yazılı başvurularının otuz günlük yasal süre içinde cevaplandırılmayarak reddedilmesine, böylece 2942 sayılı yasanın ek 1., 3194 sayılı yasanın 10/1. maddeleri ile getirilen yasal zorunluğunun uyulmamasına ilişkin işlemin iptali talepli açılan davada: dava konusu işlemin iptaline karar verildiği” belirtildiği,

23.07.2024 tarih ve 329001 sayılı Başkanlığımız yazısı ile; Ulaşım ile Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlıklarından, söz konusu mahkeme kararı gereği kısıtlılığın kaldırılmasına dair Daire Başkanlıklarınca konuya ilişkin gerekli iş ve işlemlerin yapılarak Başkanlığımıza bilgi verilmesinin talep edildiği,

Ulaşım Dairesi Başkanlığı’nın 19.08.2024 tarih ve 337135 sayılı yazısı ile konuya ilişkin değerlendirmesinde;

Büyükşehir Belediye Başkanlığımızca genel otopark sorununun çözümüne ilişkin aynı hizmet yarıçapında yer alan ve daha merkezi konumda bulunan Kent Meydanı Yeraltı Katlı Otoparkı imalatı gerçekleştirilmiş olduğu,

Otopark Yönetmeliği’nin Otopark Bedeline İlişkin Hükümler Başlıklı Madde 12-(7) (Değişik:RG-25/3/2021-31434) *Otopark bedeli alınan parsellerin otopark ihtiyacının ilgili idarece karşılanması zorunludur. İdarelerce bedel alınmış olan parseller için bölge otoparkları ruhsat tarihinden itibaren en geç (Değişik ibare:RG-16/6/2022-31868) 5 yıl içinde tamamlanmak zorundadır. Hükmü (9) “Otopark bedelinin % 25’i yapı ruhsatı verilmesi sırasında nakden, bakiyesi ise yapı kullanma izni verilmeden önce tamamlanmak kaydı ile en çok (Değişik ibare:RG-16/6/2022-31868) otuz altı ay içinde altı eşit taksitte ve*

Karar No : 301
Karar Tarihi : 10.10.2024

kalan taksitlerin her yıl yeniden değerlendirilme oranında artırılması suretiyle tahsil edilir. Yapı ruhsatı düzenleme aşamasında %25'lik peşin ödenen kısım haricindeki ödemelere ilişkin taahhütname alınır. Taksitle ödenecek %75'lik kısım ödenmeden yapı kullanma izni düzenlenmez" hükmü, (11) Bu Yönetmelikte belirtilen esaslar dâhilinde otopark yeri bölge veya genel otoparklardan karşılanacak yükümlülüklerden alınacak otopark bedelinin hesabına ve tahsiline ilişkin esaslar aşağıda açıklanmıştır" hükmü ve MADDE 13 – (1) Otopark hesabında toplanan meblağ, belediyelerin kendi kaynaklarından ayıracağı tahsisatla birlikte, tasdikli plan ve beş yıllık imar programına göre hazırlanan kamulaştırma projesi karşılığında (Ek ibare:RG-16/6/2022-31868) bölge ve genel otopark tesisi için gerekli arsa alımları ile bölge ve genel otoparkların inşasında kullanılır. Bu meblağ, öncelikle parselinde otopark ihtiyacı karşılanamayan ancak otopark bedeli ödeyen parsellerin bulunduğu mümkün olan en yakın sınırlar içinde kullanılır." hükümleri gereğince;

- Menteşe Belediye Başkanlığınca yapı ruhsatı düzenleme aşamasında parselinde otopark ihtiyacı karşılayamayacağı tespit edilmiş ve 16.6.2022 tarihine kadar otopark bedelinin %25'i alınmış taşınmazların kalan otopark bedelinin %75'inin de tahsil edilmesi suretiyle 582 ada 109 parselde kayıtlı otopark vasıflı taşınmazdan karşılanması,
- Genel Otopark olarak kullanılması durumunda ise İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı ve Fen İşleri Dairesi Başkanlığınca değerlendirilerek yatırım programı çerçevesinde kamulaştırma, projelendirme ve imalat işlemlerinin Menteşe Belediye Başkanlığı işbirliğiyle 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Otopark Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda gerekli iş ve işlemlerin yürütülebileceği,
- Ancak Büyükşehir Belediye Başkanlığımızca genel otopark olarak kamulaştırılması durumunda 7.05.2024 tarihli ve 32549 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Cumhurbaşkanlığı Tasarruf Tedbirleri Genelgesi doğrultusunda 3 yıl boyunca yeni bina yapılamaması sebebiyle otopark sorununun çözümsüz kalacağını değerlendirildiği,
- İlimizin her yıl açıklanan TÜİK verileri doğrultusunda Türkiye genelinde en yüksek araç sahipliliği bulunan illerin başında geldiği, turizmin önemli cazip merkezlerinden biri olduğu, Muğla Ulaşım Ana Planı kapsamında yolculukların %41'inin özel otomobil ile yapıldığı göz önünde bulundurulduğunda kent genelinde otopark ihtiyacının süreklilik arz ettiği, kentin trafik ve otopark sorununun çözümü, buna bağlı olarak da kentin sosyal ve ticari faaliyetlerinin olağan akışıyla ilerleyebilmesine yönelik halihazır durumda karşılanması gereken otopark taleplerinin yerine getirilmesinin amacıyla 582 Ada 109 parselin Bölge otoparkı olarak kullanılmasının önceliklendirilmesinin gerekliliği yönünde değerlendirildiği;

Emlak ve istimlak Daire Başkanlığının, Başkanlığımız ile Ulaşım Dairesi Başkanlığı'na hitaplı yazısı ile; 11.06.2016 tarih ve 91 sayılı Meclis Kararı kapsamında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında meydan, park ve otopark alanında kalan İlimiz, Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi 581 ada; 185, 109, 12, 13 ve 61 numaralı parsellerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 10.maddesine göre beş yıllık imar programına ek olarak alındığı, 11.06.2021 tarihinde beş yıllık imar programın süresinin dolduğu,

Cumhurbaşkanlığı Makamının 2024/7 sayılı Tasarruf Tedbirleri başlıklı Genelgesi kapsamında; Muğla 2. İdare Mahkemesi'nin E:2023/1461, K:2024/1125 kararı sonucunda Uygulama İmar Planının kesinleşmesi ve Ulaşım Daire Başkanlığı'nın kamulaştırma talebi olması durumunda Tasarruf Tedbirleri başlıklı Genelgenin süresi sonunda değerlendirilebileceğinin belirtildiği,

Konu ile ilgili; İçişleri Bakanlığı Bakanlık Makamı'nın 30.07.2024 tarihli Onayı ve Mülkiye Teftiş Kurulu Başkanlığı'nın 02.08.2024 tarihli ve (48-7) 19089 sayılı Görev Emri uyarınca düzenlenecek olan Araştırma / Ön İnceleme Raporuna esas olmak üzere müfettiş görevlendirildiği, talep edilen bilgi ve belgelerin 20.08.2024 tarih ve 338111 sayılı yazımız ile müfettişe ileildiği, ön inceleme sürecinin devam ettiği,

Hususları tespit edilmiştir.

Dosyasında yapılan incelemede;

İlgi (a)'da kayıtlı dilekçe eki ile İlimiz, Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi, 582 ada 109 parsel numaralı taşınmazda hazırlatılan "Ticaret-Konut (TİCK) Alanı" amaçlı 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli Nazım

İmar Planı Revizyonu'nun incelenerek onay için Muğla Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmesi talebine istinaden Daire Başkanlıkları ve MUSKİ Genel Müdürlüğü görüşü talep edilmiştir.

Gelen görüşler ile birlikte Daire Başkanlığımızca tespit edilen eksikler 14.06.2023 tarih ve 216023 sayılı yazımız ile başvuru sahibine iletilmiştir. Ancak ilgilisi tarafından eksik yazımıza istinaden herhangi bir plan dosyası Başkanlığımıza iletilmemiştir.

Her ne kadar eksik yazısı ilgisine iletilmiş olsa da; **İlgi (b)'de kayıtlı mahkeme kararı nedeniyle**, ilgi (a)'da kayıtlı dilekçe ekinde Başkanlığımıza sunulan 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu, mahkeme kararı doğrultusunda Belediye Meclisi'ne iletmek üzere Daire Başkanlığımızca işleme alınmıştır.

Plan teklifi konusunda yapılan incelemede;

- Mevcut onaylı planda "Park" kullanımında bulunan söz konusu parselde bölgenin otopark ihtiyacı da göz önünde bulundurularak plan notlarında yer altı otopark kullanımı da eklenmiştir. Teklif planda ise bahsi geçen parselde "Ticaret-Konut (TICK) Alanı", "Park" ve "Otopark" kullanım kararları teklif edilmiştir.
- Bölgeye getirilen kullanımların trafik yükünü ve otopark ihtiyacını artıracak göz önüne alınarak planda belirlenen genel otopark alanının hizmet kapasitesinin bölgede yeterli kalamayacağı, bölgede hizmet verecek genel otopark alanına ilişkin alternatifin bulunmadığı ve trafik etüdünde ihtiyaca yönelik yeterli alternatifin sunulmadığı, plan teklifinde belirlenen genel otopark alanının mevcut yürürlükte belirlenen yeraltı otopark alanında belirlenen otopark kapasitesini azaltıcı rol oynadığı,
- Plan teklifinin revizyon plan olarak tanımlandığı, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 25. Maddesine göre "Madde 25 – (1) İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlar ile üst kademe plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi için bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak imar planlarında revizyon yapılır." şeklinde ifade edildiği, aynı Yönetmeliğin 26. Maddesinde ise "Madde 26 – (1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır." şeklinde tanımlandığı göz önünde bulundurulduğunda söz konusu parsel özelindeki kamu yararı içermeyen mekânsal kullanım kararındaki değişiklik talebinin revizyon plan tanımı kapsamında olamayacağı, söz konusu teklifin plan değişikliği tanımını içerdiği,
- Bu kapsamda, mevcut planda yapılmak istenilen parsel bazlı değişikliklerle kullanım fonksiyonu değişikliğinin yanı sıra yapı yoğunluğu ve kat adedi artışının bulunduğu; bu nedenle 3194 sayılı İmar Kanununun Ek8'inci maddesinde "...Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz. Bin metrekareden az olmamak kaydıyla oluşmuş adalarda; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarıçaplı alanda karşılanmak zorundadır. Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan arsanın artan değerinin tamamı değer artış payı olarak alınır..." hükmünün yer aldığı, dolayısıyla söz konusu talebin 3194 sayılı İmar Kanununa uygun şekilde hazırlanması gerektiği,
- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesine göre yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamayacağı; imar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişikliklerinin zorunlu hallerde yapılabilmesi için, imar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması gerektiğinden kaldırılmak istenen park alanının hizmet etki alanı içinde eşdeğerinin ayrılması gerektiği,
- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesine göre konut kullanımı getirilmek

istenmesiyle birlikte bölgede nüfus artışı olacağı; bu nedenle, artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının standartlara uygun olarak ayrılması gerektiği,

- İlgili (a)'da kayıtlı dilekçe ile yapılan başvuru dilekçesi ve ekleri, Başkanlığımızın Mekânsal Planlama Hizmetleri Yönergesi doğrultusunda incelendiğinde; son üç ay içerisinde alınmış tapu tescil belgesinin, en fazla üç ay önce alınmış koordinatlı aplikasyonlu kadastral/imar çap (durumu) bilgisinin, parsel içindeki yapının yasal durumunu gösteren belgelerin, mevcut ve öneri plan arazi kullanım tablosuyla birlikte yan yana karşılaştırmalı olarak gösteren bilgi paftasının (A4/A3 boyutta), fotoğraf çekim yönlerinin harita üzerine işlendiği fotoğraf paftasının, plan müellifiyle ilgili yapılan işe ilişkin Noter tasdikli vekâletname ya da sözleşmenin ve plan müellifleri arasındaki iş ortaklığı sözleşmesinin, getirilmek istenen yeni kullanım fonksiyonuna ilişkin ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin görüşü ile İlçe Belediyesinin görüşünün dosyasında bulunmadığı
- İlgili (a)'da kayıtlı dilekçenin başvuru tarihinde, Muğla İli 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın yürürlükte olduğu, süreç içerisinde İzmir Bölge İdare Mahkemesi 3.İdari Dava Dairesinin 21.09.2023 tarihli E:2023/1088, K:2023/1278 sayılı, E:2023/987, K:2023/1276 sayılı ve E:2023/1091, K:2023/1287 sayılı kararları ile 1/25.000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonunun iptaline karar verildiği, dolayısı ile yürürlükte olmayan bir planının revizyonunun da olamayacağı

Hususları değerlendirilmiştir.

Bahsi geçen 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunun TEKLİF-481065020, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunun ise TEKLİF-481065013 nolu plan işlem numaraları alınarak Başkanlığımıza iletildiği tespit edilmiştir.

Makamımızca uygun görülmesi halinde, ilgili (a)'da kayıtlı dilekçe ekinde iletilen; İlimiz, Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi, 582 ada 109 parsel numaralı taşınmazda hazırlatılan "Ticaret-Konut (TİCK) Alanı" amaçlı TEKLİF-481065020 plan işlem numaralı 1/25.000 Nazım İmar Planı Revizyonu ve TEKLİF-481065013 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Muğla 2. İdare Mahkemesi'nin E:2023/1461 K:2024/1125 sayılı kararı uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim.~~Denilmektedir.~~

Komisyon Görüşü: "İlimiz, Menteşe İlçesi, Emirbeyazıt Mahallesi, 582 ada 109 parsel numaralı taşınmazda hazırlatılan "Ticaret-Konut (TİCK) Alanı" amaçlı TEKLİF-481065020 plan işlem numaralı 1/25.000 Nazım İmar Planı Revizyonu ve TEKLİF-481065013 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Muğla 2. İdare Mahkemesi'nin E:2023/1461 K:2024/1125 sayılı kararı uyarınca görüşülmesi." teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 05.09.2024 tarihli ve E-81441201-115.01.02-341877 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Teklif planın Muğla 2. İdare Mahkemesi'nin E:2023/1461 K:2024/1125 sayılı kararı gereği Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş olduğu; Mahkeme kararı doğrultusunda, evrak kayda alınmış olan ekinde teklif plan dosyasının sunulmuş olduğu son dilekçe üzerinden değerlendirmenin yapıldığı; 04.09.2023 tarihli dilekçede değişiklik talep edilen taşınmaz her ne kadar 581 ada 109 parsel olarak ifade edilmiş olsa da, gerek Mahkeme kararı gerekse de dilekçe eki teklif plan dosyasında değişiklik önerilen taşınmazın 582 ada, 109 parsel olduğunun görüldüğü; söz konusu 582 ada, 109 parselde Ticaret-Konut Alanı (TİCK) amaçlı 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu teklif dosyasının bulunduğu; dilekçenin başvuru tarihinde, Muğla İli 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın yürürlükte olduğu, ancak süreç içerisinde söz konusu Muğla İli 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın Mahkeme kararıyla iptal edildiği; dolayısıyla, mevcut durumda yürürlükte olmayan bir 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planının revizyonununun da olamayacağı; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 25. Ve 26

Karar No : 301
Karar Tarihi : 10.10.2024

maddelerine göre yapılan değerlendirmede, parsel özelindeki kamu yararı içermeyen mekânsal kullanım kararındaki değişiklik talebinin revizyon plan tanımı kapsamında olamayacağı; taşınmaz özelindeki 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu teklifinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesine göre kaldırılan sosyal ve teknik altyapı alanlarının hizmet etki alanı içinde eşdeğerinin ayrılması ve ilave nüfus getirici plan değişikliklerinde sosyal ve teknik altyapı standardının düşürülmemesi suretiyle, 3194 sayılı İmar Kanununun Ek-8'inci maddesi göz önünde bulundurularak plan değişikliğine konu olabileceği; hazırlanacak teklif plan dosyasının 08.08.2024 tarihli ve 241 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararıyla uygun bulunan Büyükşehir Belediye Başkanlığı Mekânsal Planlama Hizmetleri Yönergesinde belirtilen bilgi ve belgelerin eksiksiz sunulması gerektiğinden 04.09.2023 tarihli dilekçe ekinde sunulan 582 ada, 109 parselde Ticaret-Konut Alanı (TİCK) amaçlı 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu teklifinin reddinin 5216 sayılı Kanun'un 7/b, 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri, maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİğİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. Denilmektedir.

Meclisimizce yapılan görüşme sonucunda;

Yukarıda metni yazılı İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunun Komisyondan geldiği şekilde kabulüne, 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesi gereğince Meclisimizce **OYBİRLİğİ İLE KARAR VERİLDİ.**