

Tarih: 20.12.2024

Konu: 29.11.2024 tarihinde Askı Süreci başlatılan “Muğla İli, Datça İlçesi, Emecik Mahallesi, Kızlanaltı Kesimi Karaincir Mevkii Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği” Teknik İnceleme Raporu

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) Bakanlık Makamının 18.11.2024 tarihli ve 10993609 sayılı Olur'u ile 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. maddesi uyarınca onaylanan KNİP - 481072960 ve KUİP - 481072959 Plan İşlem ve 128/2024 arşiv numaralı “Datça-Bozburun Özel Çevre Koruma Bölgesi ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı Dahilinde kalan Muğla İli, Datça İlçesi, Emecik Mahallesi, Kızlanaltı Kesimi Karaincir Mevkii 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği, 29.11.2024 tarihinde Müdürlüğünüz Askı İlan Panosunda ve internet sayfasında eş zamanlı olarak bir (1) ay süre ile askıya çıkarılmıştır.

Muğla 3. İdare Mahkemesi'nin 2023/103 E. 2024/2282 K. sayılı kararında; “..... *Bu durumda, dosyada bulunan bilgi ve belgeler ile bilirkişi raporunun ve ek bilirkişi raporunun birlikte değerlendirilmesinden; dava konusu plan hükmü değişikliği ile davaya konu alanda **mevcutta %39 oranında yer alan 1 katlı yapıların 2 katlı yapılara dönüşme izni olacağı, ayrıca planlama alanı içerisinde yer alan henüz yapılaşmamış alanlarda da yapılaşma hakkını ortaya çıkararak yapı yoğunluğunu arttıracığı, bu kapsamda mevcut nüfusun da artabileceği, ancak davalı idarelerce yapı ve nüfus değişikliğine ilişkin detaylı hesaplamaların yapılmadığı, nüfus artışının getireceği sosyal ve teknik alt yapı ihtiyacının bütüncül olarak değerlendirilmediği, yine daha öncesinde A-2 ile tanımlı konut alanlarında mevcut yapılar dışında yapı yapılamayacak iken, plan hükmü değişikliği ile A-2 ile tanımlı konut alanlarında yapılaşma koşulları belirlenerek yapılaşmayan alanlarda yapılaşmaya izin verildiği, Ancak plan açıklama raporunda, yapılaşmamış alanların yapılaşmaya açılmasının teknik ve nesnel gerekçelerinin belirtilmediği, öte yandan, dava konusu plan hükmü değişikliğinin Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin 7.9. maddesinde belirtilen dönemin ilgili diğer mevzuatına göre uygulama görmüş alanlarda yoğunluk artışı getirecek plan değişikliği/revizyonu yapılamayacağı ifadesine aykırı olduğu anlaşıldığından, dava konusu işlemlerin şehircilik ilkeleri ve planlama esasları ile hukuka uygun olmadığı sonucuna varılmıştır.***” kararı yer almaktadır.

Muğla 3. İdare Mahkemesi'nin 2023/103 Esas 2024/2282 karar sayılı kararı ile iptal edilen “Muğla İli, Datça İlçesi, Emecik Mahallesi, Kızlanaltı Kesimi Karaincir Mevkii 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Plan Hükmü Değişikliği” kapsamında yapılan düzenlemenin, Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği paftalarında aynı şekilde düzenlendiği, A-2 yerleşik konut alanlarında plan notu ile ilave geleceği öngörülen nüfusa hizmet vermek üzere 352 ada 2 parsel içinde park alanı düzenlendiği görülmüştür.

Askıdaki nazım ve uygulama imar planı değişiklik paftalarında 352 ada 2 parsel içinde düzenlenen park alanının, kamuya terk edilmesinde teknik ve hukuki bir zorunluluk olmadığı tespiti ile park alanının hayatın doğal akışında asla kamuya kazandırılmayacağı ve plan üzerinde görselliğini koruyacak ve kamulaştırılması beklenecek bir düzenleme olarak kalacağı teknik olarak öngörülmektedir.

Mahkeme kararında belirtilen **nüfus artışının getireceği sosyal ve teknik alt yapı ihtiyacına** çözüm sağlamayacağına ilişkin tespitlerimiz aşağıda bilgilerinize sunulur.

ASKIDAKİ NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İNCELEME VE DEĞERLENDİRİLMESİ

1. Datça Bozburun Özel Çevre Koruma Bölgesinde ve 3. derece arkeolojik sit sınırı içinde kalan “Muğla İli, Datça İlçesi, Emecik Mahallesi, Kızlanaltı Kesimi Karaincir Mevkii 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Hükümlerinin 3.maddesi 3.1. bendinde yer alan “Yerleşik Konut Alanları (A-2) ile tanımlı konut alanlarında mevcut yapılar dışında yapılar yapılamaz” hükmünde yapılan değişiklik, Mahkeme kararı ile iptal olduğundan, plan hükümlerinin 3.1. bendi aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir.

3.ÖZEL HÜKÜMLER

3.1. YERLEŞİK KONUT ALANLARI

A-2 KONUT ALANLARINDA

TAKS: 0.20 KAKS: 0.40 H:6.50 m YAPILAŞMA KOŞULLARI UYGULANACAKTIR

BU ALANLARDA MEVCUTTA BULUNAN RUHSATLI YAPILARIN EMSALE İLİŞKİN HAKLARI SAKLIDIR. BU YAPILARIN YIKILIP YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA BİNANIN İZDÜŞÜMÜ ESAS ALINIR.

3621 SAYILI KIYI KANUNUNUN SAHİL ŞERİDİ BÖLÜMÜNDE KALAN ALANLARDA DA HERHANGİ BİR YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEZ.

Plan Açıklama raporunda, A-2 tanımlı yerleşik konut alanı kullanımında kalan alandaki mevcut binaların ekonomik ömrünü tamamlayıp yeniden yapılmak istenilmesi durumunda, yapılanma koşullarının doğal dengeyi koruyarak alanın çevre kalitesini artıracak bir yapılanmayı sağlanması için alanda yapılanma koşullarının yeniden düzenlendiği ve park alanının artırılması olduğu bilgisi mevcuttur.

Plan değişikliğine konu A-2 tanımlı konut alanında öneri TAKS/KAKS oranlarını belirlemek için, birbirinden farklı özellik gösteren konut adalarında plan değişikliği yapım sürecinde arazide yerinde yapılan çalışmalar sırasında tespit edilen yapı alanlarına göre dört adet doku analizinin yapıldığı, A-2 tanımlı alanda ada bazında mevcut yapılaşma üzerinden alanda bağımsız birim sayıları ile mevcut inşaat alanlarının ada bazında incelendiği, yerinde yapılan çalışmalar sonucunda TAKS/KAKS değerlerinin TAKS: 0.24, KAKS: 0.57 olduğunun tespit edildiği bilgisi yer almıştır.

Plan Araştırma ve Açıklama Raporunda binaların yıkılıp yeniden yapılması halinde, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde “Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS: 0.40'ı geçemez” hükmünün geçerli olacağı, KAKS oranında 0.80 olacağı savı ile A-2 ile tanımlı konut alanlarında binaların yıkılması halinde TAKS/KAKS:0.40/0.80 oranı ile parsellerde yapı yoğunluğunun artacağı algısı oluşturularak, yoğunluk artışına engel olmak üzere plan hükümlerinde TAKS/KAKS: 0.20/0.40 olarak düzenlenmiştir.

Mevcut binaların yıkılması halinde yapılaşmanın KAKS: 0.80 değeri ile oluşacağını hangi veriye dayandırıldığına ilişkin teknik bilgi raporda mevcut değildir. Hal böyle iken, daha az yoğunluğun verildiği izlenimi yaratma düşüncesiyle TAKS/KAKS: 0.20/0.40 yoğunluk değerinin verilmesine de teknik bir gerekçe mevcut değildir. Datça Emecik Koruma Amaçlı İmar Plan hükümlerinde yer alan “mevcut yapıların dışında yapı yapılamaz” plan kararına aykırı olarak düzenlenen plan hükmü değişikliği mahkeme kararı ile iptal olmuş iken, ruhsatlı mevcut yapıların dışında ilave yapılaşmalara dayanak teşkil edecek tüm düzenlemeler, koruma amaçlı imar planının ana ilke ve prensiplerine aykırı olacaktır.

A-2 rumuzu ile tanımlı konut alanlarında emsal karşılaştırmasını yapmak üzere hazırlanan Parsel Büyüklükleri ve Toplam İnşaat Alanları Hesap Tablosu (Raporun 14. Sayfasında) incelendiğinde;

TAKS/KAKS: 0.20/0.40 düzenlemesine göre 1767, 561, 560, 559, 1173, 556, 1171, 1172, 564 parsellerde ciddi bir yoğunluk artışının gerçekleşeceği, 1174, 1175, 551, 552, 554, 555, 563 ve 553 parsellerde ise TAKS/KAKS yoğunluğu ile inşaat alanın azalacağı öngörülmekte ise de Plan hükmü değişikliğinde yer alan “...**Bu alanlarda mevcutta bulunan ruhsatlı yapıların emsale ilişkin hakları saklıdır. Bu yapıların yıkılıp yeniden yapılması durumunda binanın izdüşümü esas alınır**” hükmü ile A-2 alanlarındaki yapılaşma yoğunluğunun azaltılmadığı, aksine mevcut yapıların emsale ilişkin hakları saklı kalmakla birlikte, bazı parsellerde mevcut emsal haklarının dışında ilave yapılaşma getirilmek üzere düzenleme yapıldığı tespit edilmiştir.

Uygulama İmar Plan değişikliği kapsamında yapılan plan hükmü düzenlemesinde yer alan çelişkili cümleler uygulamada ciddi sorunların yaşanmasına sebep olacaktır. (562 parselde – yeni 360 ada/1 parsel hatalı bir işlem mevcuttur)

A-2 konut alanında kalan 352 ada 1 parselin, Nazım ve uygulama imar planı değişikliği kapsamında nasıl etkileneceği analiz tablolarında yer almaz iken, düzenlenen plan hükmü ile 352 ada 1 parselde kıyı kenar çizgisinden kara yönünde belirlenen 10 metre çekme mesafesinden sonra parselde ruhsat düzenlenebilir hale gelmektedir A-2 yapı düzeni içinde yer alan Kıyı Kanunu kapsamında belirlenmiş 10 metrelik Sahil şeridi içinde yapı yapılamayacak olsa da, sahil şeridinin arkasında hiçbir muvafakata gerek kalmadan yapılaşmaya olanak sağlandığı alenidir. Bu duruma plan açıklama raporunda hiç yer verilmeyerek, Bakanlığın yanlış yönlendirilmesine sebebiyet verilmiştir (Görünüm 1).



Görünüm 1: 352 ada 1 parsel

Plan açıklama raporunda yer alan **“Plan değişikliği ile bu alanlara ilave/kısıtlayıcı bir hak getirilmemiştir”** ifadesi, düzenlenen plan hükmü ile çelişkili durumdadır. Datça Belediye Başkanlığı'nın 19.02.2024 tarihli 31869 sayılı yazı ile Karaincir Tatil Köyü Toplu Yönetimine iletilen yazıda; Muğla 3. İdare Mahkemesinin 2023/103E. 2023/2882 K. Sayılı kararı ile iptaline karar verilen imar planı hükmü değişikliğine dayalı olarak düzenlenen inşaat ruhsatlarının dayanaksız kaldığından iptal edildiği, toplam 23 tane bağımsız bölümden oluşan 9 adet yapının ve 1 adet istinat duvarına ait yapı ruhsatı belgelerinin iptal edildiği, blok yapı seviyelerinin belirlendiği, inşaat faaliyetlerine ruhsatsız olarak devam ettikleri tespit edildiğinden 3194 sayılı imar Kanununun 42. ve 32. maddelerine göre mühürleme yapıldığı, idari para cezası düzenlendiği, imar kirliliğine neden olmaktan dolayı Cumhuriyet Başsavcılığına suç duyurusunda bulunulduğu, yapılan denetimlerde inşaata devam edilmesi sebebiyle mühür fekki tutanağı düzenlenerek ayrıca Savcılığa bildirildiği, kaldırılmaması durumunda yıkımlarına yönelik karar almaya devam edileceği bilgisi iletilmiştir.

Nitekim 1173 parselde (357 ada 1 parsel, iptal edilen 2022 tarih onaylı plan hükmü değişikliği ile yapılmış yapılar uydu görüntüsünden izlenebilmektedir (Görünüm 2).

Koruma Amaçlı imar planında yapı hakkı olmayan 1173 parselde yapılacak yeni inşaatlar ile diğer parsellerde yapılacak ilave inşaatlar ile plan kararlarına ve mahkeme kararına aykırı olarak ilave yapılaşma ile planlama alanına ilave nüfus getirilmesi, koruma amaçlı imar planı ilke ve hedefleri bağdaşmamaktadır.



Görünüm 2: 357 ada 1 parsel

İptali gerçekleşen plan hükmü, ASKIDAKİ İLAN EDİLEN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KAPSAMINDA PLAN HÜKMÜ OLARAK DÜZENLENDİĞİNDEN, RAPORDA YER ALAN A-2 KONUT ALANLARINDA İLAVE BİR HAK GETİRİLMEDİĞİ BEYANI İLE UYUŞMAMAKTADIR.

Karaincir Sitesi'nin mevcut yapılaşma dokusunun bozulacağı, alanda yapılaşmanın katbekat artabileceği bilimsel olarak ortadadır. Karaincir Sitesi içinde yer alan parsellere plan hükmü değişikliği ile koruma kararlarına aykırı olarak geleceği öngörülen olası nüfus hesaplarına ilişkin yanıltıcı açıklamalar, mevzuata aykırıdır. Bazı parsellerde uygulanması mümkün olmayan bu durumun, sitenin sosyal dengesini ve huzurunu da bozacağı çok açıktır.

III. derece Arkeolojik Sit sınırı içinde kalan ve Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun çevresinde I. derece arkeolojik sit alanı ve I. derece doğal sit alanları ile çevrili olan Karaincir Sitesinin, doğal, arkeolojik ve sosyal değerlerin korunması yönünde mevcut hali ile korunması zaruridir. Yapıların yeniden yapılması durumunda, yapı ruhsatındaki haklar saklı kaldığından, mevzuat kapsamında yeniden yapılması olanağı her zaman mevcut iken, plan hükmünde bazı parsellere ilave inşaat haklarının kazandırılmasının teknik ve hukuki açıklaması mevcut değildir.

Tüm yapı adaları kat mülkiyetine tabi olup, yasal olarak bir konut sahibinin diğer kat maliklerinden bağımsız olarak tek başına yapısını yıkamayacağı ve yeni yapı inşa edemeyeceği mümkün olmadığından, tüm kat maliklerinin bu konuda %100 muvafakat ve iş birliği içinde hareket etmesi zorunlu olduğundan yapılan plan notu düzenlemesi ile ilave inşaat alanlarının site sakinlerinin kullanabilmesi de mümkün değildir. Yapılacak düzenleme ile 357 ada 1 parselde yıkım kararları alınmış olan inşaatların yasal bir hale getirilmesine yönelik olduğu, içerdiği çelişkilerle diğer parsellerde yapı ruhsatlarının dahi yenilenmesine engel olacağı aşikardır.

2. Plan değişikliği ile olası artacak nüfusa (açıklama raporunda çelişkili olarak ilave yapı hakkı getirilmediği ifade edilmekte ise de) hizmet edeceği öngörüsü ile 352 ada 2 parsel içinde düzenlendiği belirtilen park alanının, kamuya terk edilmesinde teknik ve hukuki bir zorunluluk olmadığından, hayatın doğal akışında asla kamuya kazandırılmayacak, plan üzerinde görseliğini devam ettirecek olan özel mülk adına kayıtlı kamulaştırılması beklenen bir park alanı olarak kalacaktır.

Diğer taraftan kamuya terk edilmesi halinde ise; B adasına komşu seyir terası olarak bilinen bölgede 352/2 (eski 1766) parsel üzerine getirilen Park alanı kararı ile yürürlükteki 2007 onaylı imar planının Park, Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanları ile ilgili 3.8. maddesi devreye girecek, bu durumda söz konusu PARK alanı "*Bu alanlarda kullanıma özgü düzenlemeler ile büfe ve WC'ler dışında hiçbir yapı yapılamaz*" koşuluna tabi olacaktır. Bir diğer ifade ile daha önce A-2 Yerleşik Konut Alanı'nda ve 3621 sayılı kıyı kanununun sahil şeridi bölümünde kaldığı için üzerinde hiçbir yapı yapılamazken, bu düzenleme ile söz konusu 741 m² yüzölçümlü alan üzerinde en az Büfe ve WC (belki günübirlik tesis) yapılabilir hale gelmiş olacaktır.

3. Mevzuat kapsamında yapılan diğer incelemeler sürecinde; yapılması istenilen plan hükmü değişikliği kapsamında etkilenen alanlarda, jeolojik etüt verilerinin plan üzerinde işli olmadığı, yapılan değişikliklerin plan hükmünün yanısıra plan paftası üzerinde de işli olması gerekli görülmektedir. Bu tür değişikliklerin parçacıl ya da plan hükmü değişiklikleri ile yapılamayacağı mahkeme kararına esas Bilirkişi Raporlarında açıkça belirtilmektedir. Bu hali ile de mevzuatlara aykırılık taşımaktadır.

4. Plan hükmü değişikliği A-2 tanımlı alanları kapsamakta, bu alanlar Datça-Bozburun Özel Çevre Koruma Bölgesi Muğla ili, Datça ilçesi, Emecik Mahallesi, Kızlanaltı Kesimi (Karaincir Mevkii) 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının tamamında değil, sadece bir parçasında

yapılan değişikliği kapsamaktadır. Bütüncül planlama anlayışı içerisinde planların bir parçasına yapılan müdahaleler tüm planlama alanını etkileyebilecek kapasiteye sahiptirler. Dava konusu plan hükmü değişikliği ile de planın bir bölümüne müdahale edilerek nüfus artışına sebep olabilecek kararlar alınmıştır. Bu nüfus artışının getireceği sosyal ve teknik altyapının bütüncül olarak değerlendirilmesi gereklidir. Bu kapsamda yapılan plan hükmü değişikliğinin planlama esaslarına aykırı olduğu kanaatine varılmıştır.

5. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 11. maddesinde de ifade edildiği gibi imar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulması gereklidir. İmar planları hazırlanırken varsa ulaşım planı dikkate alınarak otopark düzenlemesi yapılır. İmar planında otopark alanı ayrılırken, alan kullanım kararına bağlı olarak yerleşik ve hareketli nüfusun oluşturacağı trafik yoğunluğu dikkate alınarak semt veya bölge otoparkı düzenlenir. İmar planlarında otopark alanları ayrılırken otoparkın hizmet vereceği bölgenin sosyal, kültürel ve ekonomik durumu ile kalıcı ve hareketli nüfusun oluşturacağı trafik yoğunluğu dikkate alınır. Bu bölgelerde ulaşım planlarının yapılması esastır. Bölgesel otopark alanları ayrılırken ulaşım planları dikkate alınır. Bu hususlar dikkate alınmamıştır.

6. Plan açıklama raporunda, nazım ve uygulama imar planı değişikliklerinin, Muğla 3. İdare Mahkemesinin 29.12.2023 tarihli 2023/103 Esas ve 2023/2882 kararı gereği yapıldığı belirtilmiş ise de mahkeme kararı gereği yapılan düzenlemeye ilişkin Mekansal Planlama Müdürlüğü'nden talep edilen görüşe cevaben düzenlenen 30.05.2024 tarihli yazı ile ÇDP'de özel çevre koruma bölgesinde kalan söz konusu planlama alanının, özel kanunlara tabi alanlar kapsamında olması ve planlama özelinde alanda yetkili birim olan Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü tarafından plan kararları belirlendiğinden, dava konusu plan hükmü değişikliğinin iptal gerekçesinin dayanağı olarak belirtilen ÇDP'nin 7.9. maddesinin bu türden özel statülü bir alan için geçerli olamayacağı ifadesi, çelişkilere yol açmaktadır. Bu görüş, Aydın Muğla Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Plan kararlarının bütüncüllüğünü tehdit edecek nitelikte kararlardır.

7. Muğla 3. İdare Mahkemesi'nin 2023/103 Esas 2024/2282 karar sayılı kararında yer alan "..... Bu durumda, dosyada bulunan bilgi ve belgeler ile bilirkişi raporunun ve ek bilirkişi raporunun birlikte değerlendirilmesinden; dava konusu plan hükmü değişikliği ile davaya konu alanda **mevcutta %39 oranında yer alan 1 katlı yapıların 2 katlı yapılara dönüşme izni olacağı, ayrıca planlama alanı içerisinde yer alan henüz yapılaşmamış alanlarda da yapılaşma hakkını ortaya çıkararak yapı yoğunluğunu arttıracığı, bu kapsamda mevcut nüfusunda artabileceği, ancak davalı idarelerce yapı ve nüfus değişikliğine ilişkin detaylı hesaplamaların yapılmadığı, nüfus artışının getireceği sosyal ve teknik alt yapı ihtiyacının bütüncül olarak değerlendirilmediği, yine daha öncesinde A-2 ile tanımlı konut alanlarında mevcut yapılar dışında yapı yapılamayacak iken, plan hükmü değişikliği ile A-2 ile tanımlı konut alanlarında yapılaşma koşulları belirlenerek yapılaşmayan alanlarda yapılaşmaya izin verildiği, ancak plan açıklama raporunda, yapılaşmamış alanların yapılaşmaya açılmasının teknik ve nesnel gerekçelerinin belirtilmediği, öte yandan, dava konusu plan hükmü değişikliğinin Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin 7.9. maddesinde belirtilen dönemin ilgili diğer mevzuatına göre uygulama görmüş alanlarda yoğunluk artışı getirecek plan değişikliği/revizyonu yapılamayacağı ifadesine aykırı olduğu anlaşıldığından, dava konusu işlemlerin şehircilik ilkeleri ve planlama esasları ile hukuka uygun olmadığı sonucuna varılmıştır."** kararına uygun düzenlemeler yapılmamıştır.

8. Plan hüküm değişikliğinde ve plan araştırma ve açıklama raporunda yer alan çelişkili bu ifadeler ile uygulama sürecinde ciddi sorunlara sebep olacaktır.

9. Plan paftası ve plan açıklama raporunda, mülkiyete ve halihazır duruma ilişkin güncel veriler işli değildir. Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik gereği, alanda yer alan yapıların yasal durumlarına ilişkin bilgi belgelerin açıklama raporlarında yer alması zorunludur.

10. Datça İlçesi, Emecik Mahallesi, Karaincir Mevkiinde, 13.06.1979 tarihinde yapılan mevzii imar planı doğrultusunda yapılaşmalara ruhsatsız olarak başlayan, süreç içinde Datça Belediyesi'nce İslah İmar Planları onaylanan, Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığınca Mevzii imar planı kararları esas alınarak revize edilen 27.12.1991 tarihinde onaylanan İmar Planının iptali için Aydın Bölge idare Mahkemesinde açılan, Danıştay 6. Daire Başkanlığı'nca kesinleştirilen davada, dava dilekçesinde yer alan "Yapılmış adalarda fazla kullanılan emsalin, yapı yapılmayan veya eksik emsalle yapılaşan adalardan düşülmesine ilişkin yer alan Plan Notunun, Af Yasası ile uyuşmaması ve bundan sonraki yapılaşmayı kısıtlayıcı boyut içermesi" iddiası kabul edilmediğinden, Yargı Usul İdare Kanunu (YUİK) gereği, bölgede yapılacak tüm revize planlarda Danıştay 6. Daire Başkanlığı'nın kararının uygulanması hukuki zorunluluk taşımaktadır.

11. Mekansal Planlama Yapım Yönetmeliği'nin 24. maddesi uyarınca uygulama imar planı hazırlanırken, mevcut yapı yoğunluğu, doku analizi, yapı adalarının ve yapıların konumu ve özellikleri, yaklaşma mesafeleri, mevcut nüfus yoğunluğu dağılımı dikkate alınması gerekirken, Askıdaki Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde mevcut mülkiyet dokusu ve yapılaşma hakları göz önünde bulundurulmaksızın planlama kararı verilmiştir. Söz konusu düzenleme ile A-2 yapılaşma koşulu olan parseller için TAKS: 0,20 KAKS: 0,40 yapılaşma koşulları öngörülürken, plan notunun devamında ruhsatlı mevcut yapıların kazanılmış hakları bulunduğu belirtilerek hem çelişki hem de belirsizlik yaratılmıştır. Bu da idari işlemlerin istikrarı ilkesine aykırıdır.

SONUÇ OLARAK; MUĞLA 3. İDARE MAHKEMESİ'NİN 2023/103 ESAS 2024/2282 KARAR SAYILI DAVADA "DATÇA BELEDİYE BAŞKANLIĞI TARAFINDAN YAPTIRILAN, ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI'NIN 01.09.2022 TARİH VE 4471329 SAYILI OLURU İLE ONAYLANAN "MUĞLA İLİ, DATÇA İLÇESİ, EMECİK MAHALLESİ, KIZLANALTI KESİMİ KARAINCİR MEVKİİ 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKMÜ DEĞİŞİKLİĞİ" NİN İPTALİNE GEREKÇE HUSUSLARIN, ASKIDAKİ NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE GİDERİLMEDİĞİ TESPİT EDİLMİŞTİR.

YUKARIDA VERİLEN AÇIKLAMALARIMIZ ESAS ALINARAK,

- **BİLİMSEL DAYANAĞI OLMAYAN,**
- **KORUMA İLKELERİ İLE BAĞDAŞMAYAN,**
- **KORUMA AMAÇLI İMAR PLANINDA A-2 RUMUZLU YERLEŞİK KONUT ALANLARINDAKİ PARSELLERE "YENİ VE İLAVE" İNŞAAT ALANLARI KAZANDIRILMASINA OLANAK SAĞLAYAN,**
- **SAHİL ŞERİDİNİN ARKASINDA (10 METRE VE 30 METRENİN DIŞINDAKİ ALANLARDA) YAPILAŞMAYA İMKAN TANIYAN,**
- **YARGI USUL VE İDARE KANUNUNA AYKIRI OLAN,**
- **MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNE AYKIRI OLAN,**
- **NÜFUS YOĞUNLUĞU GETİREN,**

Askıdaki nazım ve uygulama imar planı değişikliğine itiraz edilmesi gerekli görülmektedir.

Yukarıda açıklanan tüm nedenlerle, Askıdaki Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında düzenlenen 3.1. plan hükmünün koruma kararlarına aykırı olduğu ve uygulama sürecinde yaşanan çelişkilerin giderilmesine bir fayda sağlamayacağı, ancak aşağıdaki şekilde düzenlenmesi ile koruma amaçlı imar planı ana kararlarının korunacağı kanaatindeyiz.

3. ÖZEL HÜKÜMLER

3.1. YERLEŞİK KONUT ALANLARI

“YERLEŞİK KONUT ALANLARI (A-2) İLE TANIMLI KONUT ALANLARINDA, RUHSATLI YAPILAR DIŞINDA YAPILAR YAPILAMAZ BU YAPILARIN YIKILIP YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA, RUHSATA ESAS HAKLARI SAKLIDIR.

3621 SAYILI KIYI KANUNUNUN SAHİL ŞERİDİ BÖLÜMÜNDE KALAN ALANLARDA HERHANGİ BİR YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEZ.”

