

T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Muğla İli, Datça İlçesi, Emecik Mahallesi, Karaincir mevkiinde, yaklaşık 150 dönüm arazi üzerinde 40 yılı aşkın süredir yer alan, bünyesindeki 588 adet konut / ikinci konut kullanımı ile tamamı kooperatif çatısı altında sakinlerinin kendi maddi katkısı ve emeği ile hayata geçmiş açık alanları, sosyal tesisleri ve çevreye duyarlı altyapı tesisleri ile bir bütün oluşturan, ülkemizin bu ölçekte sayılı başarılı, kamuya açık ve sürdürülebilir turizm bölgeleri arasında yer alan Karaincir Tatil Köyü _____ parsel, _____ Cadde/Sokak _____ no'lu bağımsız bölüm sahibi / kat malikiyim.

29/11/2024 tarihinde Muğla İl Çevre Müdürlüğünüz'un ilan panosunda ve internet sayfasında eş zamanlı olarak 1 ay süreyle askıya çıkarılmış olan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü), Bakanlık Makamınının 18.11.2024 tarihli ve 10993609 sayılı Oluru ile Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 109. maddesi uyarınca onaylanan KNİP 481072960 ve KUİP-481072959 Plan İşlem Numaralı ve 128/2024 arşiv no'lu "Muğla İli, Datça İlçesi, Emecik Mahallesi, Kızlanaltı Kesimi (Karaincir Mevkii) ,1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı Plan Hükümü Değişikliği"ne bu aşamada erişebildiğim / ilan edilen kısıtlı bilgi ve kaynağa dayalı aşağıdaki nedenlerle, ayrıca bunlarla sınırlı olmamak ve tüm yasal haklarımı saklı kalmak kaydı ile söz konusu plan değişikliğine itiraz ettiğimi, söz konusu değişikliklerin yürürlüğe girmeden geri çekilerek gerçekten kamu yararına, mevcut ihtiyaçları (yol, otopark, rekreasyon ve yürüyüş alanları, çocuk parkı vs.) karşılayarak, bölge doğasını, dokusunu, ekolojik ve kullanım dengesini, sahil şeridini koruyucu çözümler üretmek üzere revize edilmesini, bunun kısa vadede yapılamaması durumunda yerine 08.10.2007 tarihinde yürürlüğe girmiş Datça İlçesi Emecik Köyü-Kızlan Alt Kesimi (Karaincir Mevkii) 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Plan Notlarınının tekrar yürürlüğe sokularak ilgili plan notlarının olduğu gibi korunmasını talep ederim.

İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE İTİRAZLARIM

1. Askıdaki plan notu değişikliği kamu yararı gözetilerek yapılmamıştır. Plan değişikliğinin esas amacının; değişikliğe konu alan içinde parsel bazında düzenleme yapıp, sadece birkaç parselde mevzuata aykırı imar hakkı sağlama çabası olduğu açıkça ortadadır. Ancak mevzuat buna izin vermediği için askıdaki plan değişikliği ile, yürürlükteki planda söz konusu parselleri de içine alan A-2 olarak tanımlı Karaincir Tatil Köyü olarak bilinen yerleşim bölgesindeki toplu yapı yönetimi altındaki 588 hanenin 40 yılı aşkın süredir yaşadığı / kullandığı 18 adet konut parselinin güya yapılaşma sorunlarını çözme bahanesi ile yukarıda belirtilen esas amaç kamufle edilmeye çalışılmış, maalesef kamu kurumları da bu sürece alet edilmiş, Datça'nın çözüm bekleyen pek çok sorunu dururken, bu sorunlara odaklanmak yerine bazı boş parsellere yeni imar hakkı sağlamak ve mevcut yapılaşmış alanlarda yapılaşma artışı getirerek yeni sorunlara neden olacak bahse konu plan değişiklikleri ile kamu kaynakları, bütçe, zaman, emek ve yetişmiş insan kaynağı bakımından boşa harcanmıştır.
2. **Geçmişte bu birkaç parselde benzer biçimde mevzuata aykırı olarak yapılan iş ve işlemlerin tamamı yargı kararı ile bozulmuş olup, askıya çıkarılan plan değişiklikleri ile söz konusu yargı kararlarının şekil itibarı ile geçersiz kılınması amaçlanmıştır.**

En son bakanlığınızın 28.09.2022 tarihinde askıya çıkardığı ve 28.10.2022 tarihinde yürürlüğe giren imar planında madde hükümü değişikliği hakkında da yasal süreç başlatılmış Muğla 3.İdare Mahkemesinin 29/12/2023 tarih ve E:2023/103, K:2023/2882 karar no'lu ilamı, Muğla 1.İdare Mahkemesinin 2023/394 esas 2024/570 karar no'lu ilamı ve Muğla 3.İdare Mahkemesinin 2023/174 esas ,2024/287 karar no'lu ilamıyla iptal edilmiştir.

İdare Mahkemelerinin Plan Tadilatını İptal Kararlarının gerekçesinin özeti

"dava konusu plan hükümü değişikliğinin Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerininin 7.9. maddesinde belirtilen dönemin ilgili diğer mevzuatına göre uygulama görmüş alanlarda yoğunluk artışı getirecek plan değişikliği/revizyonu yapılamayacağı ifadesine de aykırı olduğu anlaşıldığından, dava konusu 1/1.000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı plan hükümü değişikliğinin şehircilik ilkeleri ve planlama esasları ile hukuka uygun olmadığı sonucuna varılmıştır." şeklindedir.

Yani bu plan tadilatının doğal ve arkeolojik yapıyı korumadığını tam tersine getireceği yapılaşma yoğunluğuyla çevreyi ve arkeolojik dokuyu yok edeceği tespit edilmiştir.

Şu an askıda olan imar plan değişikliği ilanı Bakanlığınızca 2022 yılında çıkartılan ve Mahkemece iptal edilen imar plan değişikliğiyle neredeyse tıpa tıp aynıdır. Mahkemece ve Mahkeme bilirkişilerince tespit edilen

“bölgeye nüfus yoğunluğu geleceği” tespitini boşa çıkarmak için aşağıda belirtilen ve aslında gerçek olmayan kısım eklenmiştir. Bu kısım aynen şöyledir.

İmar Planı Değişiklerin dayanağı olarak sunulan Plan Araştırma ve Açıklama Raporu sayfa 27’deki **3.6 Demografik Yapı bölümünde** “Söz konusu alanda mevcut yapılaşmaya göre bakıldığında toplam 616 bağımsız birim vardır.” ifadesi hatalı ve yanıltıcıdır. Planlama alanındaki ruhsatlı yapılardan oluşan yerleşik konut alanlarının tamamı Karaincir Tatil Köyü Toplu Yapı Yönetimi bünyesinde yer almakta olup, bu bünye altındaki toplam ruhsatlı bağımsız bölüm sayısı 588’dir. Bunların dışında planlama alanı sınırı içinde 367/3 (eski 551) ve 357/1 (eski 1173) parsellerde ruhsatsız kaçak yapılar yer almaktadır. Raporda belirtilen 616 sayısı ile yerinde mevcut ruhsatlı yapı sayısı olan 588 arasındaki 28 adet fazla konut sayısının nedeni raporda açıklanmamıştır. Bu durum söz konusu plan çalışması ile bahse konu ruhsatsız kaçak yapıları yasal hale getirme gayreti olarak değerlendirilmektedir.

Halbuki 357/1 no’lu parselde hiçbir zaman 25 adet kat mülkiyeti olan bağımsız bölüm tapusu olmamıştır. Kat mülkiyeti ile kat irtifakı farklı şeylerdir. Eski 1173 parsel daha sonra 1872 parsel olmuştur. Bu parsel ile ilgili tapu kayıtlarında 25 adet kat irtifakı mevcuttur. Ancak tapu kayıtlarından edinilen kesin bilgiye göre kat irtifakı 18.01.2023 tarihinde tapudan terkin edilmiş ve aynı parsel, 357 ada,1 parsel olmuştur. Şu an üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti yoktur.

Söz konusu raporun aynı bölümünde geçen “Datça ilçesinin TÜİK verilerine göre 2.44 olan hane halkı sayısı 3 kabul edilmiştir. Bu durumda planlama alanında yaklaşık nüfus 1848 kişidir” ifadesi hatalıdır. Zira yukarıda ifade edildiği üzere bağımsız bölüm sayısı 616 değil, 588’dir. Bu durumda hane halkı büyüklüğü 3 kabul edilirse planlama alanı yaklaşık nüfusu $(616 \times 3) = 1.848$ kişi değil, $(588 \times 3) = 1.764$ kişi olur. Aradaki 84 kişilik nüfus farkının nedeni raporda açıklanmamıştır. Bu durum söz konusu plan çalışması ile bahse konu ruhsatsız kaçak yapıları yasal hale getirme gayreti ve bundan kaynaklı nüfus artışının rapora usulca işleme ve bakanlığınızı nüfus artışı olmayacağı yönünde yanlış yönlendirme çabası olarak değerlendirilmektedir.

Bu mahkeme kararları hem Çevre Bakanlığınca hem de Datça Belediye Başkanlığınca hem de dosyaya ilgili olarak eklenen şirketçe istinaf edilmiştir. Dosyalar halen istinaf aşamasındadır. Kesinleşmemişir. Buna rağmen, ısrarla mahkemelerce iptal edilen imar plan tadilatı şeklen birkaç değişiklikle, yeni bir düzenlemeyle tekrar yürürlüğe konulmak istenmektedir. Bu bölgedeki imar plan tadilatındaki ısrarın nedeni tarafımca anlaşılabilir değildir.

3. Askıdaki plan değişikliği önerisinin dayanağı olan rapor, yeterli ve detaylı saha çalışması yapılmadan, bölgenin sorunları ve ihtiyaçları tespit edilmeden sipariş üzerine hazırlanan bir plan raporudur. Söz konusu rapor, yapı tipolojisinden, kat yüksekliğine ve yapılaşma düzenine, bölgenin var olan kısıtlı (enerji, otopark, içme suyu vb.) altyapı imkanlarına, özellikle yaz aylarında artan kullanıcı yoğunluğuna ve gerek yerleşik gerekse ziyaretçi demografik yapısına odaklanan ve özellikle de arkeolojik değerleri ve doğal güzellikleri nedeni ile koruma altında olan, bu eşsiz bölgenin hak ettiği koruma / kullanma dengesini gözetken, sürdürülebilirlik öncelikli analiz, etüt ve değerlendirmeler sunmadığı gibi, var olan durumu ortaya koymada da son derece yetersiz kalmakta, bir çok hatalı, eksik ve özellikle yanıltıcı bilgi içermektedir.
4. Daha önce Eylül 2015 döneminde 352/1, 352/2 ve 352/3 no’lu parsellerde Turizm Tesisi olarak yapılaşma hakkı alma çabası ile kendisine yapılan plan değişikliği müracaatını bölgede yoğunluk artışı getireceği gerekçesi ile reddeden Datça Belediye Meclisi’nin sadece 9-10 yıl sonra, bu sefer aynı bölgede Konut / İkinci Konut amaçlı kullanımın önünü açabilecek bir plan değişikliğiyle ilgili olarak Plan Araştırma ve Açıklama Raporu’nun Kurum Görüşleri bölümünde herhangi bir görüş bildirmekten kaçınması, iptal edilen ve şu an istinafta bulunan Datça Belediyesi’nin hazırladığı bir önceki planda da söz konusu parsellerin Konut / İkinci Konut amaçlı kullanıma açılmasını sağlayan aynı hükümlerin bulunduğu gerçeği, askıdaki planın gerçek amacının doğru anlaşılması bakımından ayrıca özellikle değerlendirilmesi gereken bir durumdur. (İlgi : Datça Belediye Meclisi’nin 09.09.2015 tarih ve 5. gündem maddeli kararı)
5. Plan değişikliklerinden etkilenen toplam 22 parselin parsel alanı itibarı ile % 90’ını, malik sayısı itibarı ile ise % 98’ini oluşturan 588 hanenin 40 yılı aşkın süredir yaşadığı / kullandığı 18 adet konut parselinin ne maliklerini ne de söz konusu maliklerin temsilcisi niteliğindeki toplu yapı yönetimi, bir önceki plan değişikliğiyle ilgili davalarda da taraf olmalarına rağmen, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Başkanlığı tarafından ne sorunlarını anlatabilmeleri, ne çözüm alternatiflerini görülebilmeleri, ne de sağlıklı bilgi sahibi olmaları bakımından askıdaki planla ilgili çalışmalara dahil edilmemiş, doğrudan kendi yaşam alanlarını ilgilendiren bu temel haktan “bilerek ve kasıtlı olarak” mahrum bırakılmıştır.
6. Askıdaki plan notu değişikliği ile bölgede yapı ve nüfus yoğunluğu arttırılmaktadır, bu durum bölgenin 1/25.000 ve 1/100.000 ölçekli plan kararlarına aykırıdır.

7. Askıdaki plan notu değişikliği ile bölgede yapı ve nüfus yoğunluğu arttırılmakta, ancak artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı için herhangi bir somut çözüm sunulmamaktadır. 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 görselliğini devam ettirecek olan özel mülk adına kayıtlı kamulaştırılması beklenen bir park alanı olarak kalacaktır. Bu durum başta Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği olmak üzere yürürlükteki mevzuata aykırıdır.
8. İlgili mevzuatta Koruma amaçlı imar planı değişikliği: Koruma amaçlı imar planı ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik altyapı ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan, sınırlı büyüklükteki bir alan için arazi kullanım kararını veya plan notunu değiştiren, **kamu yararının, arkeolojik, tarihi, kültürel ve doğal değerlerin korunmasının zorunlu kılması halinde yapılan** plan düzenlemeleri olarak tanımlanmıştır. Askıdaki plan notu değişikliği bu zorunlu durumların hiçbirini içermemektedir. Bu nedenle Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Mevzuat'a aykırıdır.
9. Askıdaki plan değişikliği ile yürürlükteki "(A-2) ile tanımlı Konut Alanlarında mevcut yapılar dışında yapı yapılamaz" hükmü "Yerleşik Konut Alanları (A-2) ile tanımlı konut alanlarında TAKS:0.20, KAKS:0.40, H:6.50 metre şartları uygulanacaktır. Bu alanlarda mevcutta bulunan ruhsatlı yapıların emsale ilişkin hakları saklıdır. Bu yapıların yıkılıp yeniden yapılması durumunda binanın izdüşümü esas alınır. 3621 sayılı Kıyı Kanununun sahil şeridi bölümünde kalan alanlarda da herhangi bir yapılaşmaya izin verilmez." şeklinde düzenlenirken, 40 yıldır yerinde var olan özgün mimari doku sıradanlaştırılmakta, tekdüzeliğe itilmekte, aynı parsel içindeki farklı kat yüksekliğindeki yapıların bir kısmına ilave yapılaşma hakları getirirken, bir kısmına yıkıp aynısını yapmak gibi ne amaca hizmet ettiği anlaşılmayan kısıtlamalar koymakta, tüm bunları yaparken 40 yıllık zaman içinde gelişen / değişen ihtiyaçlara karşı mevcut yapıların mimari, yapısal ve bir kısmı mevzuatından gelen kısıtlarına hiçbir çözüm sağlamamakta, aksine bir yanda kontrolsüz tuhaf yapılaşmalara, öte yanda komşuluk ilişkilerini ve dolayısı ile sosyal yaşamı olumsuz etkileyecek durumlara zemin hazırlamaktadır.

Yukarıda da belirttiğim üzere zaten bir önceki plan değişikliği ile ilgili dava halen istinaf aşamasında devam etmektedir. Buna rağmen neredeyse tıpatıp aynı imar plan değişikliğini hazırlayıp askıya çıkarmanın doğru olmadığını belirli çıkar gruplarının işine yaradığını düşünmekteyim.

Tüm bu hususlardan hareketle her türlü yasal haklarımı saklı kalmak kaydı ile; yukarıda ikinci paragrafta açık adı yazılı halihazırda askı sürecinde bulunan "1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği"ne itiraz ettiğimi, plan değişikliklerin yürürlüğe girmeden geri çekilerek gerçekten kamu yararına, mevcut ihtiyaçları (yol, otopark, rekreasyon ve yürüyüş alanları, çocuk parkı vs.) karşılayarak, bölge doğasını, dokusunu, ekolojik ve kullanım dengelerini, sahil şeridini koruyucu çözümler üreterek revize edilmesini, bunun kısa vadede yapılamaması durumunda yerine 08.10.2007 tarihinde yürürlüğe girmiş Datça İlçesi Emecik Köyü-Kızlan Alt Kesimi (Karaincir Mevkii) 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Plan Notlarının tekrar yürürlüğe sokularak ilgili plan notlarının olduğu gibi korunmasını talep ederim.

Saygılarımla,

(Adı Soyadı): _____

(Tarih): ____/____/____

(İmza): _____

