

MECLİS BAŞKANLIĞINA

İmar Komisyonu Raporu:

Meclisimizin 01.10.2019 tarih ve 86 sayılı Kararı ile incelenmesi için Komisyonumuza havale edilen, yine Meclisimizin 05.11.2019 tarih ve 95 sayılı Kararı ile gerekli bilgi ve belgelerin Komisyonumuza iletilmesi amacıyla ek süre verilen; İlçemiz, Yenice Mahallesi, 242 ada, 1 numaralı parsel ile ilişkin ‘Ekoturizm Alanı’ amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi Komisyonumuzca değerlendirilmiştir.

Komisyonumuzca dosyasında yapılan incelemede;

Muğla Büyükşehir Belediyesinin 13.06.2019 tarih ve 110 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/25.000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliğinde söz konusu taşınmazın kullanım amacının ‘Ekoturizm Alanı’ olarak ayrıldığı, Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2019 tarih ve 111 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında ise parselin ‘Turizm Alanı (Ekoturizm)’ olarak planlandığı, paftasında parselin yüz aldığı kadastral yolun 10.00 mt.lik taşıt yolu olarak planlandığı ve söz konusu parsel üzerinde imar yoluna cepheli bir adet otopark yerinin ayrıldığı tespit edilmiştir.

İmar planlarına esas ilgili kamu kurum ve yatırımcı kuruluş görüşleri kapsamında yapılan incelemede;

Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 13.02.2019 tarih ve E.510749 sayılı yazısı ile parselin 1308 m²’lik kısmının Zeytinlik olarak değerlendirildiği, Marjinal Tarım arazisi olarak değerlendirilen 15.211,99 m²’lik kısmın ise tarım dışı amaçlı kullanılması durumunda parselin güneyinde kalan tarım arazisinin olumsuz etkilerden korunması amacıyla Toprak Koruma Projesine ihtiyaç duyulduğu, nihai olarak Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 05.03.2019 tarih ve E.736473 sayılı görüş yazısında 242 ada 1 numaralı parsel ile ilişkin Toprak Koruma Projesinin onaylandığı ve parselin 15.211,99 m²’lik kısmının Toprak Koruma Projesine uyulması kaydıyla tarım dışı kullanılmasının uygun görüldüğü tespit edilmiştir. Taşınmazın anılan İdaresince zeytinlik olarak değerlendirilen ve nazım imar planı paftasında Z notasyonu ile ayrılan sahaya ilişkin İdarenin görüş yazısı içeriğinde anılan ilgili mevzuatı kapsamında plan notu düzenlendiği tespit edilmiştir.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının onayına esas teşkil eden Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2019 tarih ve 111 sayılı Karar metni içeriğinde yer alan Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığının 01.04.2019 tarih ve 10074 sayılı yazısı ile plan teklifinde yer alan genel otopark alanının UKOME Genel Kurulunun 22.03.2019 tarih ve 2019/3-97 sayılı kararı ile Otopark Yönetmeliğinin 4. maddesinin 1. fıkrasının (n) bendi gereğince uygun değerlendirildiği ve plan çalışmalarında Ulaşım Dairesi Başkanlığınca bir sakınca görülmediği, ayrıca UKOME Genel Kurulunun anılan Karar metni içeriğinde yer alan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı taslağında 10.00 mt.lik imar yolu ve otopark alanı olarak ayrılan kentsel teknik altyapı alanlarının, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uygunluğu ölçüsünde belirlendiği anlaşılmaktadır.

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin 02.10.2018 tarih ve 73092 sayılı görüş yazısında “*Eko Turizm Alanı*” amaçlı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Değişikliği, 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması yapılmasında Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde görüş bildirildiği, ancak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına ait Plan Açıklama Raporu içeriğinde anılan yatırımcı kuruluş tarafından trafo yerinin uygunluğuna yönelik mühür altına alınan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı taslağında 1 adet trafo yerinin ayrıldığı görülmektedir.

Komisyonumuzca plan değişikliği teklif dosyasında yapılan incelemede;

1/1000 Ölçekli uygulama İmar Planında belirlenen mekansal plan kararlarının, meri nazım imar planlarında belirlenen arazi kullanım biçimlerine uygun olarak belirlendiği, Ekoturizm Alanı olarak ayrılan kullanım alanı üzerinde Muğla İl Tarım ve Orman Müdürlüğünce Zeytinlik olarak değerlendirilen kısmın Z notasyonu ile ayrıldığı ve bu kullanım alanına ilişkin yapılaşma şartlarının meri nazım imar planı kararları ölçüsünde tayin edildiği, ancak bu plandan farklı olarak teklif plan paftasında önerilen 10.00 mt.lik taşıt yolunun otopark alanı ile sonlandırıldığı, buna karşılık mevcut kadastral yolun devamlılığının sağlandığı ve otopark alanı kullanımının biçimsel anlamda UKOME Genel Kurulunun 22.03.2019 tarih ve 2019/3-97 sayılı karar metni içeriğinde yer alan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı taslağından farklılık arz ettiği görülmektedir.

Belediye Meclisimizin 05.11.2019 tarih ve 95 sayılı Kararı ile talep edilen bilgi ve belgelere yönelik İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüzce tesis edilen işlemler neticesinde;

- Planlama alanı sınırları dahilinde trafo yerinin ayrılıp ayrılmayacağına dair ilgili yatırımcı kuruluştan ikinci bir görüş alındığı, buna göre; trafo alanının ayrılmasına gerek bulunmadığı yönündeki ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 26.11.2019 tarih ve 106152 sayılı görüş yazısının dosyası içerisinde bulunduğu,
- Uygulama imar planı teklifinde önerilen imar yolu ve otopark alanlarından ibaret kentsel teknik altyapı alanlarının, meri nazım imar planına ait mekânsal plan kararlarına uygunluğu yönünden Muğla Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı görüşü ile birlikte; söz konusu bu kullanım alanlarına ilişkin Otopark Yönetmeliğinin 4. maddesinin (1) fıkrasının (n) bendi uyarınca Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı görüşünün talep edildiği, buna göre; Muğla Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 04.03.2020 tarih ve E.2328/66110 sayılı yazı metni içeriğinde; *"Ulaşım Dairesi Başkanlığının ilgi (c) -24.02.2020 tarih ve E.8276 sayılı yazısı- ile iletilen 04.02.2020 tarih 2020/2-19 sayılı UKOME Kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında yer alan 10 metrelik taşıt yolunun, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında devamlılığının kaldırılacak cul-de-sac'a çevrildiği ve genel otopark sayısının azaltılmış olduğu; hazırlanan taslak planın sürdürülebilir bir ulaşım planlamasına uygun olmadığı ve onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile uyumsuzluk gösterdiği, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı taslağında yer alan ulaşım şeması ve otopark alanının onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planına uyumlu olmaması sebebi ile Otopark Yönetmeliğinin 4. maddesi (n) bendi kapsamında değerlendirme ile otopark alanlarının uygun olmadığına karar verildiği bildirilmiştir."* denilerek, 04.02.2020 tarih ve 2020/2-19 sayılı UKOME kararının bir örneğinin yazı ekinde gönderildiği, açıklanan konular çerçevesinde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin, meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uygun olmadığı yönünde görüş yazısının sabit olduğu anlaşılmıştır.

Komisyonumuzca yapılan değerlendirmede;

Uygulama imar planı tanımına yönelik düzenlenen 3194 sayılı İmar Kanununun 5. maddesi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 4. maddesinin (1) fıkrasının k) bendinde yer alan mevzuat hükümlerinde, uygulama imar planı tanımının nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak hazırlanan plan şeklinde tanımlandığı, bununla birlikte 3194 sayılı İmar Kanununun 6. maddesinin *"Mekânsal planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planlarına uygun olarak; 'Çevre Düzeni Planları' ve 'İmar Planları' kademelerinden oluşur. İmar planları ise nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak hazırlanır. Her plan bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanır."* hükmüne amir olduğu, yine Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesinin (2) fıkrasının *"Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır."* hükmüne amir olduğu tespit edilmiştir.

Söz konusu UİP-48684343 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin anılan mevzuatlar ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uygun olmadığına, Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Meclisimizce gerekli kararın alınmasını arz ederiz.16/03/2020