

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

31.10.2025

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

31.10.2025 tarihinde saat 13:00'da Türkan Saylan Çağdaş Yaşam Merkezinde toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 05.09.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.02-463212 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 11.09.2025 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen; 09.10.2025 tarihli meclis toplantısında plan dosyasının dosyasında yer alan mahkeme kararı, daha evvel alınmış meclis kararları ve iletilen dilekçeler ile konunun detaylı inceleme yapılabilmesi için komisyonda bekletilmesi teklifi kabul edilen "İlimiz, Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, 312 ada, 7 parselle ilişkin hazırlanan, TEKLİF- 481103285 Plan İşlem Numaralı, "Akaryakıt (LPG) ve Servis İstasyonu" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Değişikliği teklifinin, 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 05.09.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.02-463212 sayılı yazısında;

İlgi : Burak TEKER in 29.08.2025 tarihli dilekçesi.

İlgi'de kayıtlı dilekçe ile İlimiz, Ortaca ilçesi, Merkez Mahallesi, 312 ada, 7 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlara yönelik hazırlanan "Akaryakıt (LPG) ve Servis İstasyonu" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Başkanlığımıza sunulmuştur.

Plan değişikliği teklifine konu, tapunun 312 ada, 7 parsel numarasında kayıtlı, şahıs mülkiyetinde bulunan 3129.67 m2 yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz, yol ve otopark alanları ile birlikte toplam 6136,34 m2 planlama alanının, 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşme Alanı" kullanımında, 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında "Konut ve Ticaret Alanı, Yol, Otopark" kullanımlarında kaldığı,

Taşınmazın planlama süreci incelendiğinde;

Ortaca Belediye Meclisinin 02.08.2002 tarih ve 14 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 04.02.2003 tarih ve 4 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Konut ve Ticaret Alanı, Yol, Otopark" kullanımlarında kaldığı,

Taşınmaz malikinin talebi ve Ortaca Belediye Meclisinin 04.04.2012 tarih ve 24 sayılı kararı ile "LPG İkmal ve Akaryakıt Satış İstasyonu" kullanımına yönelik değişiklik yapılmasının kabul edildiği, 03.05.2012 tarih ve 33 sayılı meclis kararı ile onandığı, 06.06.2012 tarih ve 49 sayılı meclis kararı ile plan değişikliğine yapılan itiraz reddedildiği,

Ortaca Belediye Meclisi'nin söz konusu taşınmaza ilişkin imar planı değişikliğinin onaylanmasına yönelik aldığı yukarıda bahsi geçen 04.04.2012 tarih ve 24 sayılı, 03.05.2012 tarih ve 33 sayılı, 06.06.2012 tarih ve 49 sayılı meclis kararlarının iptali istemi ile açılan davada Muğla 1.İdare Mahkemesinin 2012/687 Esas, 2014/253 Karar sayılı dosyasında "...kavşak mesafesi açısından LPG ikmal ve akaryakıt satış istasyonu kullanımının geliştirilmesinin planlama ilkeler, şehircilik esasları ve kamu yararına uygun olmadığı sonucuna ulaşıldığından..." denilerek "dava konusu işlemlerin iptaline" karar verildiği,

İptal kararı doğrultusunda yeniden plan yapılması zorunlu olduğundan, Muğla Büyükşehir Belediyemizin 11.11.2014 tarih ve 175 sayılı meclis kararı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 11.11.2014 tarih ve 176 sayılı meclis kararı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

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

31.10.2025

Değişikliği ile bahse konu taşınmaza bir önceki onaylı imar planlarındaki kullanım koşulları ve yapılaşma hakları ile “Konut ve Ticaret Alanı” kullanım kararı getirildiği,

Daha sonra taşınmazın yeniden “Akaryakıt ve Servis İstasyonu” olarak planlanmasına yönelik sunulan plan değişikliği tekliflerinin Muğla Büyükşehir Belediyemizin 09.07.2015 tarih ve 226 sayılı kararı ve 14.03.2024 tarih ve 62 sayılı kararları ile **reddedildiği tespit edilmiştir.**

İlgi dilekçe ekinde yer alan imar planı değişikliği teklifine yönelik Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu, ADM Elektrik Dağıtım, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Akmercan Muğla Doğalgaz Dağıtım Sanayi Ticaret A.Ş., Ortaca Belediye Başkanlığı, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı (Etüt ve Projeler Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, İklim Değişikliği ve Sıfır Atık Dairesi Başkanlığı, İtfaiye Dairesi Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı), Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü görüş yazılarının yer aldığı tespit edilmiştir.

Yukarıda anılan kurum/kuruluş görüşlerine göre;

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin 10.04.2025 tarih ve 113116 sayılı yazısı ile; “Mevcut elektrik dağıtım tesislerinin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği’ne göre korunması gerekmektedir.” Hükmünün plan notlarına eklenmesi gerektiği,

Ortaca Belediye Başkanlığı’nın 27.05.2025 tarih ve 48679 sayılı yazısı ile; mahkeme kararları dikkate alınarak ve ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve meri imar planı hükümleri dikkate alınarak hazırlanacak olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinde onaylanması halinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin değerlendirilebileceği,

Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı’nın 17.07.2025 tarih ve 445382 sayılı yazısı ile; “Akaryakıt + LPG ve Servis İstasyonu” planlanan alan için TS11939 ve TS12820 standartlarına uyulması, 10.08.2005 tarih ve 25902 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik kapsamında Gayrisihhi Müessese İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı alınmadan faaliyete başlanılmaması, 2872 sayılı Çevre Kanununa ve ilgili yönetmelik hükümlerine ve diğer mer’i mevzuat hükümlerine uyulması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerektiği,

İklim Değişikliği ve Sıfır Atık Dairesi Başkanlığı’nın 17.07.2025 tarih ve 445075 sayılı yazısı ile; planlama kapsamında yapılacak tüm çalışmalarda 2872 sayılı Çevre Kanunu, Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği ve ilgili mer’i mevzuat hükümlerine uyulması, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması, alanın mevcut korunan özelliklerinin bozulmaması, alanın dahil olduğu mahalle sınırları içerisinde yaşayan halkın mevcut yaşam kalitesinin olumsuz yönde etkilenmemesi ve doğa ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerektiği,

İtfaiye Dairesi Başkanlığı’nın 21.07.2025 tarih ve 445978 sayılı yazısı ile; Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 21, 22, 110, 111. Ve 121. Maddelerinde belirtilen hususlara dikkat edilmesi ve Ek-13 tablosunda belirtilen Karayolları Şehiriçi ve şehirlerarası yollara olan asgari emniyet mesafelerine dikkat edilmesi gerektiği,

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü’nün 31.07.2025 tarihli 230706 sayılı yazısı ile; bölgenin içme ve kullanma suyu ihtiyacı ile atık suların bertarafını sağlayan şebeke hatlarının, planlama alanının kuzey, güney ve doğu cephesinde bulunan mevcut imar yolu güzergahlarından geçtiğinin tespit edildiği, planlama alanının içme ve kullanma suyu ihtiyacı kurumumuza abonelik başvurusu yapıldığında kullanılacak (ihtiyaç duyulan) su miktarına göre karşılanıp/karşılanamayacağı değerlendirilecek olup halihazır sistemle karşılanamayacak olması durumunda, MUSKİ görev, yetki ve sorumlulukları çerçevesinde karşılanıncaya kadar geçici süreli bile olsa kamu kaynaklarının etkin,

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

31.10.2025

ekonomik ve efektif kullanılması, yatırım ve hizmet sürekliliğinin sağlanması amacıyla yürürlükteki mevzuat uyarınca ilgilisi/ilgilileri veya yatırımcı kurum/kuruluş tarafından MUSKİ'nin bilgisi ve uygun gördüğü şekilde karşılanacağını plan notlarında ve açıklama raporlarında belirtilmesi gerektiği, ayrıca planlama alanı içerisinde yağmursularının bertarafı, inşaat veya faaliyet sırasında oluşacak olan sızıntı suları, atık sular vb. için ilgili mevzuat ve yönetmelikler çerçevesinde yeraltı veya yüzey sularına ulaşmaması için gerekli tüm önlemlerin ilgilisi/ilgilileri veya yatırımcı kurum/kuruluş tarafından yapılması gerektiği, yukarıda açıklanan hususlara uyulması kaydıyla plan değişikliği teklifine ilişkin bir sakınca bulunmadığı hususları bildirilmiştir.

İlgi dilekçe ekinde iletilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklif dosyasında Daire Başkanlığımızca yapılan incelemeye göre;

Planlama alanının, İlimiz, Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi'nde yer alan, tapunun 312 ada 7 parsel numaralı taşınmaz ile yol ve otopark alanını kapsadığı,

Plan açıklama raporunda mahkemenin iptal karar gerekçesine konu kavşak mesafesine çözüm olarak; söz konusu taşınmazın doğusunda yer alan 115. Sokağın bir kısmının yaya yolu ve otopark olarak planlanacağı, taşınmazın batısında bulunan 116. Sokak üzerinden giriş çıkış sağlanan otopark alanı girişinin güneyde mehtap sokak üzerinden sağlanacağı, planlama çalışması dahilinde yayalaştırma sonrası etkilenen diğer yapı adalarının taşıt yollarına cephesinde değişiklik bulunmadığı, söz konusu taşınmazın doğusunda bulunan mevcut otopark alanı küçülmekte ancak plan değişikliği sınırları içinde otopark alanının küçülmemesi için söz konusu taşınmazın doğusunda ve batısında otopark alanları ayrılacak mevcut planda 33 araçlık olan otopark alanı plan değişikliği sonrasında da 33 araçlık olarak planlandığı, önerilen akaryakıt istasyonu, yalnızca bölgenin mevcut ihtiyaçlarına yanıt vermekle kalmayacak, aynı zamanda gelecekteki kentsel gelişim hedeflerini destekleyecek önemli bir altyapı yatırımı olacaktır. Planlama sürecinde, çevresel etkiler ve güvenlik önlemleri de titizlikle değerlendirilerek projenin sürdürülebilir bir şekilde hayata geçirilmesi hedeflendiğinin açıklandığı,

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde ilgili kurum/kuruluş görüşleri yansıtılarak toplam 14 adet plan hükmünün düzenlendiği,

Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 31.01.2018 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre yerleşime uygunluk açısından planlama alanının Önemli Alan-5.1 (Mühendislik Problemleri Açısından Önemli Alan) (ÖA-5.1) olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 2013/41 sayılı Genelgesi kapsamında plan müellifince plan teklifine ait TEKLİF-481103285 sayılı plan işlem numarası (PİN) alınmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde İlimiz, Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, 312 ada, 7 parsel ile ilişkin hazırlanan, TEKLİF- 481103285 Plan İşlem Numaralı, "Akaryakıt (LPG) ve Servis İstasyonu" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Değişikliği teklifinin, 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 Sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: İlimiz, Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, 312 ada, 7 parsel ile ilişkin hazırlanan, TEKLİF- 481103285 Plan İşlem Numaralı, "Akaryakıt (LPG) ve Servis İstasyonu" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Değişikliği teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 05.09.2025 tarihli ve E-81441201-115.01.02-463212 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

Dosyasına ilişkin yapılan incelemede; plan dosyasında hem plan kullanım kararı, hem de yapı ruhsatına ilişkin pek çok mahkeme kararının bulunduğu, Danıştay 6. Dairesi'nin E:2022/2379, K:2022/9489 sayılı karar düzeltme isteminin reddi ile kesinleşen Muğla 1. İdare Mahkemesi'nin 27.09.2019 tarih ve E:2018/890, K:2019/965 sayılı kararı ile "... planlara göre yaya yolu olarak düzenlenen güneydeki yolun fiiliyatta istasyona giriş çıkışlar için kullanılması ve trafiğe açılması

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

31.10.2025

nedeniyle trafik güvenliğinin tehlikeye atılmasına sebebiyet verenin akaryakıt istasyonu işletmecileri olduğu görülmekte ise de- kesişim noktaları açısından birbirine kavşak teşkil eden ve dava konusu alanı çevreleyen üç sokağın ve taşınmazın güneybatısında bulunan Pazar yerinin yoğunluğu sebebiyle bilhassa araç ve yaya güvenliği yönünden gerekli çalışmalar yapılmadan değişikliğe gidilmiş olması... imar mevzuatı, planlama esaslarına ve kamu yararına uygunluk bulunmadığı” belirtilerek dava konusu işlemin iptaline karar verildiği,

Yine Danıştay 6. Dairesi’nin E:2022/2378, K:2022/9491 sayılı karar düzeltme isteminin reddi ile kesinleşen Muğla 2. İdare Mahkemesi’nin E:2018/769, K:2020/638 sayılı kararı ile yapı ruhsatı ve ruhsatın dayanağı imar planlarının iptali talepli açılan davada *dava konusu işlemin iptaline karar verildiği* tespit edilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin Genel Planlama Esasları başlığında yer alan 7. Madde, (1) fıkra (a) bendinde “*Planlar, kamu yararı amacıyla yapılır.*” hükmüne amir olduğu, Akaryakıt ve LPG İstasyonu talebine konu taşınmazın Ortaca İlçesinde kamu kullanımına konu en büyük alana sahip “*Pazar Alanı*”nın bitişiğinde bulunduğu, “*Pazar Alanı*” kullanımına hizmet eden taşıt yolunun parsel bazlı bir talep doğrultusunda kaldırılması hususunun Muğla 1. İdare Mahkemesi’nin 27.09.2019 tarih ve E:2018/890, K:2019/965 sayılı kararında da belirtildiği üzere plan değişikliğinin bu halinin *pazar yerinin yoğunluğu* dikkate alınarak ele alınması gerekmektedir.

Trafik Etüd Raporunda parselle ilişkin giriş çıkışların taşınmazın kuzeyinde işaretlendiği, onaylı imar planında 14,50 metre genişliğindeki 116. Sokak ile 115. Sokak taşıt yolu bağlantısının Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Taşıt Yolu Kenarında Yapılacak Ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü’nün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik kapsamında kaldırıldığı ve 110. Caddeyi 115. Sokak’a bağlayan parselin güneyindeki Mehtap Sokak’ın plan teklifi ile parsel özelinde yaya yolundan taşıt yoluna dönüştürüldüğü,

Ancak, Nazım İmar Planı Değişikliği ile plan onama sınırı dışında plan kararı üretildiği, plan değişikliği onama sınırı içerisine talebe konu taşınmazın dışında mülkiyetin girdiği, planlama alanının güneyinde planlanan taşıt yolu ile çevre parsellerde yapılaşmalara yönelik yasal durumlarını etkileyeceği, imar adasında etkilenen parsel üretildiği, plan değişikliği sınırına giren diğer taşınmaz ve etkilenen taşınmaza yönelik plan dosyasında muvafakatnamesinin bulunmadığı tespit edilmiştir.

Gerek yukarıda izah edilen “*Pazar Alanı*” kullanımına hizmet eden taşıt yolunun kaldırılması hususunun mahkeme kararında alıntılanan *pazar yerinin yoğunluğu* bağlamında, gerekse de planlama alanının güneyinde planlanan taşıt yolu ile çevre parsellerde yapılaşmalara yönelik yasal durumlarının etkilenip etkilenmeyeceğine dair Ortaca Belediye Başkanlığı’nca yapılan herhangi bir tespit ve değerlendirmenin bulunmadığının görüldüğü, ayrıca plan değişikliğinin Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 14.03.2024 tarih ve 62 sayılı kararı ile de belirtildiği üzere Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 7. madde, (1) fıkra (a) bendi ve 26. madde hükümlerine aykırılık teşkil ettiğinden ve mahkemenin iptal gerekçelerine aykırı bir onama yapılamayacağından 5216 sayılı Kanun’un 7/b ve 3194 sayılı Kanunun 8’inci maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmamıştır.



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

31.10.2025

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 31.10.2025