

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

23.02.2024

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

23.02.2024 tarihinde saat 14:00'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.02.2024 tarih ve E-36521862-115.01.02-284720 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 13.02.2024 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, 312 ada, 7 parsel ilişkin hazırlanan "Akaryakıt ve LPG (Otogaz) Satış İstasyonu" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8'inci maddeleri uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 07.02.2024 tarih ve E-36521862-115.01.02-284720 sayılı yazısında;

İlgi : DFN Plan Proje İnş. Ulş. Dan. Tic. San. Ltd. Şti'nin 03.01.2024 tarihli yazısı.

İlgi'de kayıtlı yazı ile Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, 312 ada, 7 parsel ilişkin hazırlanan "Akaryakıt ve LPG (Otogaz) Satış İstasyonu" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin değerlendirilmesi talep edilmektedir.

Arşiv kayıtlarımıza göre plan değişikliğine konu alanın, Ortaca Belediye Meclisinin 02.08.2002/14 sayılı kararı ile onaylanan Nazım İmar Planı Revizyonu ve 04.02.2003/04 sayılı kararı ile onaylanan Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında bir kısmının doğusundaki 10 metrelik taşıt yolu cephesinde yol boyunca "B-5" yapılaşma koşuluyla "(Konut altı) Ticaret Alanı" olmak üzere, bir kısmının "A-3, TAKS/KAKS: 0,30/0,90" yapılaşma koşullarına sahip "Konut Alanı" olarak, kalan kısmının ise "Yol" ve "Otopark" olarak düzenlenmiş iken Ortaca Belediye Meclisinin 04.04.2012/24 ve 03.05.2012/33 sayılı kararları ile taşınmazın "Konut+Ticaret Alanı" olarak planlanmış kısmının "LPG İkmal ve Akaryakıt Satış İstasyonu" olarak düzenlendiği plan değişikliği onaylanmıştır.

Ancak, Selahi Yılmaz vekili Av. Orhan Zengin tarafından 2012 yılında, plan değişikliğini onaylayan ve itirazı reddeden meclis kararlarının iptaline yönelik dava açılmış; Muğla 1. İdare Mahkemesinde 2012/687 Esas sayılı dosyada görülen davada "(...) kavşak mesafesi açısından LPG ikmal ve akaryakıt satış istasyonu kullanımının geliştirilmesinin planlama ilkeleri, şehircilik esasları ve kamu yararına uygun olmadığı sonucuna ulaşıldığından" denilerek 2014/253 Karar sayısı ile dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Davalı Ortaca Belediye Başkanlığınca E:2012/687, K:2014/253 sayılı kararın temyizi ve yürütmesinin durdurulması istemiyle Danıştay Altıncı Dairesine 2014/5800 Esas sayılı dosyada dava açılmış olup 23.07.2014 tarihinde istemin reddine karar verilmiştir.

Ek olarak, yine Selahi Yılmaz vekili Av. Orhan Zengin tarafından 312 ada, 7 parsel sayılı taşınmazda bulunan LPG ve Akaryakıt İstasyonu için 12.11.2012 tarih ve 1211/111 sayılı yapı ruhsatının iptaline yönelik dava açılmış; Muğla 2. İdare Mahkemesinde 2013/198 Esas sayılı dosyada görülen davada Muğla 1. İdare Mahkemesinin E: 2012/687, K: 2014/253 sayılı kararı ile dava konusu yapı ruhsatının dayanağı imar planının iptal edilmiş olması sebebiyle 2014/327 Karar sayısı ile iptaline karar verilmiştir. Davalı Ortaca Belediye Başkanlığınca E:2013/198, K:2014/327 sayılı kararın temyizi ve yürütmesinin durdurulması istemiyle Danıştay Altıncı Dairesine 2014/6382 Esas sayılı dosyada dava açılmış olup 09.09.2014 tarihinde istemin reddine karar verilmiştir.

Büyükşehir Belediye Başkanlığımızca, mahkeme kararı ile plan değişikliğinin iptal edilmesinin ardından

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

23.02.2024

plansız kalan davaya konu taşınmaza ilişkin yeniden plan yapılması zorunlu olduğundan bir önceki onaylı imar planlarındaki kullanım koşulları ve yapılaşma hakları ile “Konut+Ticaret Alanı” olarak 11.11.2014 gün, 175 Meclis Kararı ile Nazım ve 11.11.2014 gün, 176 sayılı Meclis Kararı ile Uygulama İmar Planı onaylanmıştır.

27.11.2014 ile 29.12.2014 tarihleri arasında Büyükşehir Belediye Başkanlığımızda askıya çıkarılan plan değişikliklerine yönelik taşınmaz sahibinin 22.12.2014 gün, 36901 sayı ve 22.12.2014 gün, 36896 sayı ile kayıtlı itiraz dilekçeleri Büyükşehir Belediye Meclisimizin Mart ayı olağan toplantısında görüşülerek, Nazım İmar Planına yönelik itirazın 10.03.2015 tarih, 69 sayılı Meclis Kararı ve Uygulama İmar Planına yönelik itirazın 10.03.2015 tarih, 70 sayılı Meclis Kararı ile reddine karar verilmiştir.

Daha sonra söz konusu taşınmazın yeniden “Akaryakıt ve Servis İstasyonu” olarak planlanmasına ilişkin sunulan plan değişikliği teklifinin Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.07.2015 tarih ve 226 sayılı kararıyla reddedildiği tespit edilmiştir.

İlgi’de kayıtlı dilekçe ekinde sunulan plan değişikliği teklifine yönelik Başkanlığımızca Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, İtfaiye Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığı, Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünden görüş alınmıştır.

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının 13.10.2023 tarihli ve 248319 sayılı yazısı ile plan değişikliğine konu taşınmazın mücavirinde mülkiyeti Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza ait taşınmazın bulunmadığı,

İtfaiye Dairesi Başkanlığının 17.10.2023 tarihli ve 249180 sayılı yazısı ile yapılmak istenen tesise yönelik Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 21, 22, 110, 121, 122 numaralı maddeleri ve aynı yönetmeliğin EK-13 tablosunda belirtilen şartlara uygunluğun sağlanması gerektiği,

Yol Yapım Bakım ve Onarım Dairesi Başkanlığının 27.10.2023 tarihli ve 252487 sayılı yazısı ile plan değişikliğine konu alanda Büyükşehir Belediye Başkanlığımız yetki, görev ve sorumluluğunda bulunan yol ağının yer almadığı,

Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 19.10.2023 tarihli ve 249885 sayılı yazısı ile yapılması planlanan alan için TS 11939 Sıvılaştırılmış Petrol Gazları İkmal İstasyonu ve Karayolu Taşıtları İçin Emniyet Kuralları ile TS 12820 Akaryakıt İstasyonları Emniyet Gereklilikleri 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, Büyükşehir Belediye Başkanlığımızın mevcut ve planlanan projelerini olumsuz yönde etkilememesi, 2872 sayılı Çevre Kanununa ve ilgili yönetmelik hükümlerine ve diğer meri mevzuat hükümlerine uyulması, ilgili yönetmelik hükümlerince gerekli izinlerin alınması ve çevrenin korunmasına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması gerektiği,

Ulaşım Dairesi Başkanlığının 25.10.2023 tarihli ve E-21365915-115.01.02-252019 sayılı yazısı ile plan değişikliğine konu taşınmazın iki cephesinin taşıt yoluna cepheli köşe parselerde bulunduğu, taşınmazda yapılmak istenen Akaryakıt Alanı kullanımının onaylı imar planı hükümlerinde belirtilen Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında yönetmelik hükümlerine uygun olmadığı, plan hükümlerinde “Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Taşıt Yolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulması yönünde değişiklik yapılması durumunda dahi parsel cephe genişliği en az 40 metre olacak şekilde giriş-çıkışlar tek cepheden sağlanmalı ve geçiş yolu ekseninin taşıt yolu kenar çizgisi ile kesiştiği noktanın kavşak başlangıcına mesafesi imar planına göre en az 30 metre olması gerektiği, cephe şartını sağlayabilen ancak kavşak mesafesi yeterli bulunmayan taşınmaza geçiş yolu izin belgesi düzenlenemeyeceğinden yapılmak istenen tesisin uygun olmadığı belirtilmiştir.

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

23.02.2024

Sunulan plan değişikliğine yönelik plan müellifince Ortaca Belediye Başkanlığı, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Akmercan Doğalgaz Dağıtım Şirketi, Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü kurum görüşleri alınmıştır.

Ortaca Belediye Başkanlığının 10.01.2024 tarihli ve 30761 sayılı yazısında bahse konu taşınmaza yönelik planlama ve mahkeme sürecinden bahsedilerek planlama alanında bulunan yapıların ilgili mahkeme kararları ile yapı ruhsatlarının iptal edildiği, taşınmazda yer alan yapılara yönelik yapı kayıt belgesi alındığı, mevcutta akaryakıt istasyonunun bulunduğu alanın aktif olarak çalışmadığı belirtilerek 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler ve meri imar planı hükümlerine uyulması gerektiği, ayrıca Ortaca Belediye Başkanlığının 17.01.2024 tarihli ve 30923 sayılı yazısında taşınmazın bulunduğu yolun aynı yönünde olmak üzere 1 km içerisinde başka bir Akaryakıt İstasyonu (mevcut yada planlı) bulunmadığı,

Karayolları Genel Müdürlüğünün 21.09.2023 tarihli ve 1302259 sayılı yazısı ile söz konusu parselin Karayolları Genel Müdürlüğü sorumluluk ağındaki yollara cephe teşkil etmediği ve yol güzergâhlarının dışında bulunduğundan imar planı değişikliği yapılmasında sakınca bulunmadığı,

Akmercan Doğalgaz Dağıtım Şirketinin 02.10.2023 tarihli ve 8187 sayılı yazısı ile planlama alanı ve çevresinde herhangi bir altyapı/üstyapı tesisi ve yatırım programına alınmış bir proje bulunmadığı, yapılacak imar planları içerisinde doğalgaz dağıtımının yapılabilmesi için bahse konu alan içerisinde oluşturulacak park ve/veya kamusal hizmet alanları içerisinde doğalgaz teknik tesis alanlarına yer ayrılması ve bu alanlara uygun güvenlik mesafeleri bırakılması gerektiği,

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş'nin 04.10.2023 tarihli ve 38282 sayılı yazısı ile plan değişikliği yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

Plan açıklama raporunda plan değişikliğinin gerekçesi olarak planlama alanının Karayolları Genel Müdürlüğü yetki alanında olmamasına rağmen onaylı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümlerinde akaryakıt istasyonlarına ilişkin Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır ifadesinin bulunması, 312 ada 7 parselin kadastral geçmişi incelendiğinde 9.233 m² olan yüzölçümünde zaman içerisinde yaklaşık olarak %70 oranında kesintinin yapıldığı, ilgili mahkeme kararı ile iptal edilen planlama alanına ilişkin yapılan imar planında 1985 yılı onaylı imar planı kararlarına dönüştürüldüğü belirtilse de yapılan değişiklikle aslında 2003 yılı onaylı imar planı kararlarının belirlendiği, Ulaşım Dairesi Başkanlığının 09.01.2015 tarihli ve 2014/4-221 sayılı kararı doğrultusunda onaylanan Trafik Sirkülasyon Planına göre 312 ada, 7 parselin doğusundan geçen 115. Sokak (Atatürk Bulvarı ve Mehtap Sokak arasında kalan kısmı) trafiğe kapatıldığı, güneyinden geçen Mehtap Sokak ise tek yön olarak belirlendiğinden kavşak olarak nitelendirildiğinden yolun fiiliyatta kavşak olmaktan çıktığı, planlama alanında 2012 yılındaki onaylı imar planına göre yapılmış olan mevcut akaryakıt tesisinin 2014 yılında iptal edilmesiyle planlama alanında atıl bir mekan yaratıldığı belirtilerek plan değişikliğinin hazırlandığı ifade edilmiştir.

Plan teklifine ait TEKLİF-481041419 sayılı plan işlem numarası (PİN) alındığı,

Muğla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 31.01.2018 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporunda planlama alanı "Önemli Alanlar 5.1 Mühendislik Problemleri Açısından Önemli Alan (Ö.A-5.1)" olarak değerlendirildiği,

Hazırlanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine yönelik:

1. "Plan değişikliği yapılan alan Muğla ili, Ortaca ilçesi, Merkez mahallesi, 312 ada, 7 parseldir.

2. 31.01.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.

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

23.02.2024

3. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.

4. Bu plan ve hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda, Muğla ili Ortaca ilçesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 3194 sayılı İmar Kanununun “Planlı Alanlar Yönetmeliği” hükümleri geçerlidir.

5. Karayolları Genel Müdürlüğünün Bakım ve Yetki Alanı Dışında Yer Alan Yollarda Yapılacak veya Açılacak Akaryakıt ve Lpg (otogaz) Satış İstasyonları için Muğla Büyükşehir Belediyesinin ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.” şeklinde 5 adet plan hükmü düzenlendiği tespit edilmiştir.

Yapılan incelemede onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Konut+Ticaret” planlı 3021 m² alan ile “Yaya Yolu ve Kaldırım” olarak planlı 108 m² alanın plan değişikliği ile “Akaryakıt ve LPG (Otogaz) Satış İstasyonu olarak planlandığı, plan değişikliği ile kaldırılan yol kullanımına yönelik olarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin “İmar Planı Değişiklikleri” başlıklı 26’ncı maddesinin 3’üncü fıkrasının (c) bendinde yer alan: “Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir.” hükmüne aykırı olarak plan değişikliğinin hazırlandığı tespit edilmiştir.

Diğer yandan onaylı Ortaca İlçesi Nazım İmar Planı Revizyonu hükümlerinin 2.11 numaralı maddesinde: “2.11. Akaryakıt İstasyonları: Bu alanlarda Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır” hükmünün yer aldığı ancak öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hükümlerinin 5 numaralı maddesinde: “Karayolları Genel Müdürlüğünün Bakım ve Yetki Alanı Dışında Yer Alan Yollarda Yapılacak veya Açılacak Akaryakıt ve Lpg (otogaz) Satış İstasyonları için Muğla Büyükşehir Belediyesinin ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.” hükmünün önerildiği belirlenmiş olup bu kapsamda plan değişikliği ile önerilen plan hükmünün ana plan hükümlerine aykırılık teşkil ettiği tespit edilmiştir.

Yukarıda açıklanan hususlar doğrultusunda Ulaşım Dairesi Başkanlığının ilgili kurum görüşü ve ilgili mahkeme kararıyla 2012 yılında onaylanan Akaryakıt ve Servis İstasyonu planının iptal edilmesi gerekçesinde belirtildiği üzere planlama alanının kavşak mesafesini sağlamaması, plan değişikliği ile onaylı imar planında “Yaya Yolu ve Kaldırım” kullanımında kalan yaklaşık 108 m² alanın Akaryakıt ve Servis İstasyonu planlanmasının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin “İmar Planı Değişiklikleri” başlıklı 26’ncı maddesinde belirtilen hususlara aykırı olması, 2012 yılı Akaryakıt ve Servis İstasyonu olarak planlı alanın Muğla 1. İdare Mahkemesinde 2012/687 Esas, 2014/253 Karar sayısı ile dava konusu işlemin iptaline karar verildiğinden ve ilgili Mahkeme kararının iptal gerekçelerine aykırı bir onama yapılmasının uygun olmayacağı, plan değişikliği ile ana plan kararlarına aykırı bir karar üretilmeyeceği tespit edilerek sunulan plan değişikliğinin ilgili mevzuata ve ilgili mahkeme kararına aykırı olduğu değerlendirilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, 312 ada, 7 parseli ilişkin hazırlanan “Akaryakıt ve LPG (Otogaz) Satış İstasyonu” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 Sayılı Kanunun 8’inci maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.



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

23.02.2024

Komisyon Görüşü: “Ortaca İlçesi, Merkez Mahallesi, 312 ada, 7 parsele ilişkin hazırlanan “Akaryakıt ve LPG (Otogaz) Satış İstasyonu” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin 5216 sayılı Kanun’un 7/b ile 3194 sayılı Kanun’un 8’inci maddeleri uyarınca görüşülmesi.” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 07.02.2024 tarih ve E-36521862-115.01.02-284720 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup; Ulaşım Dairesi Başkanlığının ilgili kurum görüşü ve ilgili mahkeme kararıyla 2012 yılında onaylanan Akaryakıt ve Servis İstasyonu planının iptal edilmesi gerekçesinde belirtildiği üzere planlama alanının kavşak mesafesini sağlamaması, plan değişikliği ile onaylı imar planında “Yaya Yolu ve Kaldırım” kullanımında kalan yaklaşık 108 m² alanın Akaryakıt ve Servis İstasyonu planlanmasının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin “İmar Planı Değişiklikleri” başlıklı 26’ncı maddesinde belirtilen hususlara aykırı olması, 2012 yılı Akaryakıt ve Servis İstasyonu olarak planlı alanın Muğla 1. İdare Mahkemesinde 2012/687 Esas, 2014/253 Karar sayısı ile dava konusu işlemin iptaline karar verildiğinden ve ilgili Mahkeme kararının iptal gerekçelerine aykırı bir onama yapılması uygun olmayacağından ve plan değişikliği ile ana plan kararlarına aykırı bir karar üretilmeyeceğinden imar planı değişikliği teklifinin reddedilmesi

5216 sayılı Kanun’un 7/b ile 3194 sayılı Kanun’un 8’inci maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 23.02.2024