



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

02.06.2021

1-1

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

02.06.2021 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 26.05.2021 tarih ve E-81441201-115.01.99-28201 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 27.05.2021 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "Fethiye Belediye Meclisinin 01.12.2020 tarihli ve 128 sayılı kararı uyarınca Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19'uncu maddesi kapsamında Fethiye İlçesi, Ölüdeniz Mahallesi, Ovacık Caddesi, Babadağ Caddesi, Stat Caddesi ve 194. Sokağa cepheli taşınmazların zemin katlarında ticaret kullanımına izin verilmesi talebinin 5216 sayılı Kanun'un 14'üncü maddesi uyarınca görüşülmesi." konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 26.05.2021 tarih ve E-81441201-115.01.99-28201 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Fethiye Belediye Başkanlığının 29.12.2020 tarihli ve 24950 sayılı yazısı.
b) Fethiye Belediye Meclisinin 01.12.2020 tarihli ve 128 sayılı kararı.
c) Başkanlığımızın 13.02.2021 tarihli ve 81441201-045.01-7844 sayılı yazısı.
d) Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 19.04.2021 tarihli ve E-70074075-253.99[48011.33104]-719500 sayılı yazısı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazı ile Fethiye İlçesi, Ölüdeniz Mahallesi, 333 ada, 1 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu 194. Sokağın çevresinin 1/1000 ölçekli Hisarönü-Ovacık Uygulama İmar Planında "Yerleşik Tercihli Alan" olarak planlı olması nedeniyle ticari kullanımlara izin verilemediği ancak sokakta ticari işletmelerin yer aldığı ve ticaretin geliştiği belirtilerek Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19'uncu maddesinin 1'inci fıkrasının (f) bendinin 1 numaralı alt bendi uyarınca karar metninde ve eki krokide belirtilen sokak ve caddelere ilişkin alınan Fethiye Belediye Meclisinin ilgi (b) kararı 5216 sayılı kanunun 14'üncü maddesi uyarınca Başkanlığımıza iletilerek gerekli işlemlerin yapılması talep edilmiştir.

İlgi (b) meclis kararında Hisarönü Mahallesi, 333 ada, 1 parselin cephe aldığı yolda ticari işletmelerin bulunduğu ve ticaretin gelişmekte olduğu, bu doğrultuda 194. Sokakta zemin katların işyeri olarak kullanılması talebi plan bütünlüğü ve mevcut ticaret teşekkülü gözetilerek Ovacık ve Hisarönü yerleşmeleri bütününde değerlendirildiği belirtilerek yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği tespit edilen ve ekli krokide belirtilen sokak ve caddelerden (Ovacık Caddesi, Babadağ Caddesi, Stat Caddesi, 194. Sokak) cephe alan parsellerde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19'uncu maddesinin (f) fıkrasının 1'inci bendi uyarınca zemin katların gürültü ve kirlilik oluşturmamaya ve imalathane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik işyeri olarak kullanılmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

Başkanlığımızca yapılan incelemede daha önce Fethiye İlçesi, Tuzla Mahallesi, 546 ve 563 sokaklarda aynı yönde alınan 01.07.2014 tarihli, 75 76 sayılı Fethiye Belediye Meclisi kararlarının Büyükşehir Belediye Meclisimizin 10.05.2018 tarihli, 114 ve 115 sayılı kararları ile uygun olmadığına karar verildiği; Büyükşehir Belediye Meclisimizce alınan söz konusu kararlarda konut alanlarında mevzuatta tanımlanan çerçevede zemin katta ticaret kullanımının yer alabilmesi için öncelikle bu alanların yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği ilgili idare meclisince karar altına alınmış bir yol üzerinde bulunması gerektiği, bu durumdaki konut alanlarında ise getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacının karşılanması koşulu ile zemin katta ticaret yapılabilmesinin mümkün olduğu; planlı gelişmenin ve sağlıklı yaşam çevrelerinin oluşabilmesi için yol boyu ticaret kullanımına yönelik taleplerin ana plan kararları, mevcut arazi kullanım dağılımı, gerekli altyapı



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

02.06.2021

1-1

İhtiyaçları ile birlikte ele alınarak öncelikle plan bütününde revizyon kapsamında irdelenmesi gerektiğinin değerlendirildiği ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca bölgede plan revizyonu çalışması yapılacağı bildirildiği dikkate alınarak talebe konu sokağa cepheli taşınmazların zemin katlarında üretime yönelik olmayan ticaret kullanımına izin verilmesi talebinin yapılacak plan revizyonu kapsamında değerlendirilmesinin uygun olacağı belirtilmiştir.

Bunun üzerine Başkanlığımızın Çevre ve Şehircilik Bakanlığına hitaplı ilgi (c) yazısı ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19'uncu maddesinin 1'inci fıkrasının (f) bendinin, 1'inci alt bendinde yer alan: *"İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan parsellerin; zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekânla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, eczane, Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla günübirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler verilebilir"* hükmü doğrultusunda konut alanlarında yol boyu ticaret kullanımı teşekkül ettiğine dair meclis kararı alınırken hangi usullerle tespit yapılması gerektiği; imar mevzuatı çerçevesinde uygulama imar planı kapsamında konut alanı olarak planlanmış alanlarda ticaret kullanımı yer alamayacağından yol boyu ticaret teşekkül ettiğine dair meclis kararı alınmasının uygun olup olmadığı; getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacının bina otoparkı ve/veya parsel içinde mi karşılanması gerektiği, bölge otoparklarından karşılanıp karşılanamayacağı ile ilgili Bakanlığın görüşüne ihtiyaç duyulduğu belirtilerek Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünün 26.12.2018 tarihli, E.34893 sayılı yazısında Bakanlığın 2018 yılı yatırım programına alındığı bildirilen Fethiye Özel Çevre Koruma Bölgesi içinde kalan, Fethiye İlçesi Merkez Yerleşim alanında 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu yapımı işi kapsamında yürütülen planlama çalışmasına yönelik bilgi verilmesi, bahsi geçen yol boyu ticaret taleplerinin revizyon kapsamında değerlendirilmesine ve yukarıda dile getirilen tereddütlere ilişkin görüş bildirilmesi talep edilmiştir.

Bu kapsamda Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca ilgi (d) yazıda Fethiye-Göcek Özel Çevre Koruma Bölgesi, Fethiye İlçesi sınırları içerisinde kalan ve merkez yerleşim alanını da kapsayan 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri Değişikliğinin 10.05.2019 tarihinde onaylandığı ve söz konusu bölgede bunun dışında devam eden herhangi bir imar planı revizyonu çalışması bulunmadığı bildirilmiş; yol boyu ticaret taleplerine ilişkin ise herhangi bir imar parselinde sadece parselin planla belirlenen kullanım fonksiyonuna uygun olarak yapılaşmaya gidilebileceği, bu itibarla planda konut alanında kalmakla birlikte Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19/1(f) maddesinde sayılan şartları sağlayan ilgili idare meclisince konut altı ticaret kullanım kararı getirilen parsellerde konutla birlikte anılan maddede sayılan kullanımların yer alabileceği, yerleşim alanlarında otopark aranması gereken kullanımlar ve bunlara ait en az otopark miktarlarının belirlendiği Otopark Yönetmeliği eki tablo esas alınarak konut ve ticaret alanları için ayrı ayrı hesaplanarak gereken miktarda otopark yeri ayrılması gerektiği yönünde değerlendirme yapılmıştır.



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

02.06.2021

1-1

Konut alanlarında yol boyu ticaret kullanımına dair önce mülga Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 32'nci maddesinde; **“(Değişik fıkra:RG-1/6/2013-28664) Konut alanında kalmakla birlikte, ilgili idarece uygun görülen yol güzergahlarında, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya dönük olarak zemin katta ticaret yapılabilir. Bu kullanımların bodrum katlarında içten bağlantılı piyesleri olabilir. Bu piyesler binanın ortak alanları ve müştemilatlarıyla irtibatlandırılmaz”** hükmü ile düzenleme yapılmış; ardından 03.07.2017 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19'uncu maddesinde; **“1) İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan parsellerin; zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, gürültü ve kirlilik oluşturmeyen ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, eczane, anaokulu ve kreş ile gelişme alanları hariç; Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla gününbirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane, aile sağlığı merkezi, ağız ve diş sağlığı merkezi, diyaliz merkezi, acil servis içermeyen tıp merkezi, psikoteknik değerlendirme merkezi, üremeye yardımcı tedavi merkezi, fizik tedavi müessesesi, genetik hastalıklar tanı merkezi, evde bakım merkezi, işitme cihazı merkezi, ısmarlama protez ve ortez merkezi ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler verilebilir. / 2) İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut kullanımına ayrılan parsellerde ilgili kamu kurumunun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak ve ayrıca getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacı karşılanmak kaydıyla müstakil olarak; yurt, anaokulu, aile sağlığı merkezi, kreş, ticari katlı otopark binaları ile gelişme alanları haricinde özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi ve yapılabilir. Konut alanlarında (1) numaralı alt bentte belirtilenler haricinde özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak konut kullanımından çıkarılması gerekir”** hükümleri ile daha geniş ve daha detaylı kullanım tanımları getirilmiştir.

Ancak 2017 yılında yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin çeşitli hükümlerinin iptali istemiyle Danıştay 6. Dairesinde görülen birden fazla davada alınan yürütmeyi durdurma kararlarında yönetmeliğin 19'uncu maddesinin 1'inci fıkrasının (f) bendine yönelik ilgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınma ile zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekânla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, gürültü ve kirlilik oluşturmeyen ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olma koşullarına bağlı olarak **“dükkân, kuaför, terzi, eczane”** yapılmasında hukuka aykırılık bulunmadığı ancak **“anaokulu ve kreş”** ibaresi ile **“gelişme alanları hariç; Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla gününbirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane, aile sağlığı merkezi, ağız ve diş sağlığı merkezi, diyaliz merkezi, acil servis içermeyen tıp merkezi, psikoteknik değerlendirme merkezi, üremeye yardımcı tedavi merkezi, fizik tedavi müessesesi, genetik hastalıklar tanı merkezi, evde bakım merkezi, işitme cihazı merkezi, ısmarlama protez ve ortez merkezi ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler verilebilir”** ibaresine ilişkin **her biri Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği eki plan gösterimlerinde ayrı lejantlarla gösterilen, farklı fonksiyonlara tekabül eden, ulaşım başta olmak üzere sosyal ve teknik altyapıya getireceği yük birbirinden çok farklı olan kullanım kararlarına yer verilmesi ve konut kullanımı ile bağdaşması mümkün olmayan söz konusu kullanımlara imar planı kararı bulunmaksızın yer verilmesinde İmar Kanununa uyarlık görülmediği** şeklinde değerlendirme yapılmıştır.



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

02.06.2021

1-1

Danıştay tarafından alınan söz konusu kararlar uyarınca 25.07.2019 tarihinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde yapılan düzenleme ile 19'uncu maddenin 1'inci fıkrasının (f) bendinin 1'inci alt bendi; “ (...) Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla günübirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler verilebilir” şeklinde değiştirilmiş, 2'nci alt bendinde ise; “İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut kullanımına ayrılan parsellerde ilgili kamu kurumunun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak ve ayrıca getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacı karşılanmak kaydıyla müstakil olarak; yurt, anaokulu, aile sağlığı merkezi, kreş, ticari katlı otopark binaları ile gelişme alanları haricinde özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi ve yapılabilir” cümlesi yönetmelikten çıkarılmıştır.

Böylece Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19'uncu maddesinin 1'inci fıkrasının (f) bendinin 1'inci alt bendi; “**(Değişik:RG-25/7/2019-30842)** İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan parsellerin; zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, eczane, Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla günübirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler verilebilir” şeklinde; 2'nci alt bendi ise; “**(Mülga cümle:RG-25/7/2019-30842)** (...) Konut alanlarında (1) numaralı alt bentte belirtilenler haricinde özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak konut kullanımından çıkarılması gerekir” şeklinde düzenlenerek konut alanlarına ilişkin anılan yönetmelik hükmü yargı kararlarına bağlı olarak son halini almıştır.

Diğer yandan İmar Kanununun 3'üncü maddesinde; “Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz” hükmü düzenlenmiş; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4'üncü maddesindeki “Tanımlar” bölümünde konut alanları; “yy) Konut alanı: İmar planlarında konut kullanımına yönelik olarak planlanan ve ayrıca 19 uncu maddede belirtilen fonksiyonların da yer alabildiği alanları, (...)” olarak tanımlanmıştır.

Yukarıda açıklanan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı görüşü, mevzuat hükümleri ve yargı kararları doğrultusunda Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede imar planı kapsamında kalan bir imar parselinin imar planı ile getirilen kullanım kararı dışında kullanılmasının mümkün olmadığı, konut alanlarında mevzuatta belirlenen koşulları sağlamak kaydıyla zeminde ticari kullanımların yer alabilmesi için yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiğinin tespit edilmesi gerektiği ancak ticaret teşekkül ettiğine ilişkin tespit yapılmadan plan kararlarına aykırı olarak ticari kullanım yapılamayacağından imar planı kapsamında kalan, konut alanı olarak planlı ve ilgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınmamış alanlarda ticaretin teşekkül etmesi ve tespitine dair çelişkiler bulunduğu; diğer yandan bu alanlarda Otopark Yönetmeliğinde belirlenen kullanımlara ait en az otopark miktarları esas alınarak otopark ihtiyacının konut ve ticaret alanları için ayrı ayrı hesaplanması ve gereken miktarda otopark yeri ayrılması gerektiği ancak bu otopark ihtiyacının meclis kararı alınmadan önce mi tespit edilmesi gerektiği, ruhsat aşamasında mı tespit edileceği ve nasıl karşılanacağı ile ilgili yeterli açıklama bulunmadığı; bununla birlikte ticari fonksiyonların cephe genişliği, giriş-çıkış, duraklama, yük indirme-bindirme olanakları çerçevesinde yaratacağı trafik sorunları ve altyapı ihtiyacına ilişkin herhangi bir düzenleme öngörülmediği; yargı kararları ile konut alanlarında yönetmelik maddesinde belirtilen koşullara uygun olarak yapılabilecek ticari



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

02.06.2021

1-1

kullanımlar daraltılmış olmasına rağmen konut alanı olarak planlı yerlerde ticari kullanımların yaratacağı trafik yükü, ulaşım sorunları, otopark ihtiyacı gibi altyapı verileri analiz edilerek gerekli çözümler üretilmeden imar planında öngörülen kullanım kararlarının değiştirilmesinin planlama esaslarına ve şehircilik ilkelerine uygun olmayacağı; planlı gelişmenin ve sağlıklı yaşam çevrelerinin oluşabilmesi için yol boyu ticaret kullanımına yönelik taleplerin ana plan kararları, mevcut arazi kullanım dağılımı, gerekli altyapı ihtiyaçları ile birlikte ele alınarak irdelenmesi gerektiği ve bu doğrultuda yapılacak analizler ile elde edilecek verilere göre gerekiyorsa plan değişikliği ve/veya imar planı revizyonu kapsamında altyapı ile ilgili düzenlemeler yapıldıktan sonra değerlendirilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Fethiye Belediye Meclisinin 01.12.2020 tarihli ve 128 sayılı kararı uyarınca Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19'uncu maddesi kapsamında Fethiye İlçesi, Ölüdeniz Mahallesi, Ovacık Caddesi, Babadağ Caddesi, Stat Caddesi ve 194. Sokağa cepheli taşınmazların zemin katlarında ticaret kullanımına izin verilmesi talebinin 5216 sayılı kanununun 14'üncü maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek, bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: "Fethiye Belediye Meclisinin 01.12.2020 tarihli ve 128 sayılı kararı uyarınca Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19'uncu maddesi kapsamında Fethiye İlçesi, Ölüdeniz Mahallesi, Ovacık Caddesi, Babadağ Caddesi, Stat Caddesi ve 194. Sokağa cepheli taşınmazların zemin katlarında ticaret kullanımına izin verilmesi talebinin 5216 sayılı Kanun'un 14'üncü maddesi uyarınca görüşülmesi." teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 26.05.2021 tarih ve E 81441201 115.01.99 28201 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

İlçe belediyesinden yapılan analiz çalışmaları iletilinceye kadar konunun komisyonda bekletilmesine 5216 sayılı Kanun'un 14'üncü maddesi gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 02.06.2021