



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

03.05.2018

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

03.05.2018 tarihinde saat 14.00'de Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 05.04.2018 tarih ve 36521862-754-E.2042 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 12.04.2018 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen "Fethiye Belediye Meclisinin 01.07.2014 tarihli ve 76 sayılı kararı ile Büyükşehir Belediye Meclisimizin 09.12.2014 tarihli ve 211 sayılı kararı uyarınca Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19'uncu maddesi kapsamında Fethiye İlçesi, Tuzla Mahallesi, 546 Sokağa cepheli taşınmazların zemin katlarında üretime yönelik olmayan ticaret kullanımına izin verilmesi talebinin 5216 sayılı kanununun 14'üncü maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 05.04.2018 tarih ve 36521862-754-E.2042 sayılı yazısında;

- İlgi :**
- a) Fethiye Belediye Başkanlığının 18.07.2014 tarihli ve 5971 sayılı yazısı
 - b) Fethiye Belediye Meclisinin 01.07.2014 tarihli ve 76 sayılı kararı
 - c) Büyükşehir Belediye Meclisimizin 09.12.2014 tarihli ve 211 sayılı kararı
 - d) Başkanlığımızın 15.01.2014 tarihli ve 482 sayılı yazısı
 - e) Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 22.01.2015 tarihli ve 880 sayılı yazısı
 - f) Fethiye Belediye Başkanlığının 07.11.2017 tarihli ve 12992 sayılı yazısı
 - g) Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 26.10.2017 tarihli, E.12579 sayılı yazısı
 - h) Çevre ve Şehircilik Bakanlığının bila tarihli ve E.34893 sayılı yazısı

Fethiye Belediye Başkanlığınca ilgi (a) yazıda mülga Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 32'nci maddesinin uygulanmasına ilişkin 01.07.2014-75 ve 01.07.2014-76 sayılı Fethiye Belediye Meclisi kararları ile aynı yönetmeliğin 3'üncü maddesi uyarınca yetki tespitine yönelik 01.07.2014-77 sayılı karar Başkanlığımıza iletilerek gereğinin yapılması talep edilmiştir.

Fethiye Belediye Meclisinin ilgi (b) kararında Fethiye İlçesi, Tuzla Mahallesi, 1/1000 ölçekli Fethiye II. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında 546 no.lu sokaktan cephe alan parsellerde Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 32'nci maddesinin uygulanması talebinin kabul edilmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

Büyükşehir Belediye Meclisimizin ilgi (c) kararında talebe konu güzergahların Fethiye Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları içerisinde ve mülga Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığınca onaylı imar planı kapsamında kaldığı; bu alanlarda plan onaylama yetkisinin 644 sayılı KHK uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığında olduğu; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca yapılan değerlendirmede 2002 yılından itibaren söz konusu bölgede birçok karar alındığının belirlendiği, planda revizyon çalışmaları yapılması ve mevcut arazi kullanım dağılımının yeniden irdelenmesi gerektiğinin tespit edildiği; bu nedenle ilçe belediyesi meclis kararı ve eklerinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığına (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) iletilmesinin uygun olacağına anlaşıldığı belirtilerek konu hakkında Fethiye Belediye Meclisinin 01.07.2014-76 sayılı kararı ve ekleri ile İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının yazı ve eklerinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığına iletilmesine ve gelecek görüş doğrultusunda değerlendirme yapılmasına oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Büyükşehir Belediye Meclisimizce talebe ilişkin alınan ilgi (c) karar Başkanlığımızın ilgi (d) yazısı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) ile Fethiye Belediye Başkanlığına iletilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının cevaben Başkanlığımıza gönderdiği ilgi (e) yazıda Özel Çevre Koruma Bölgeleri içinde yapı nizamı ve çekme mesafelerinin ilçe belediye meclisince belirlendikten sonra onaylanmak üzere büyükşehir belediye meclisine gönderilip gönderilmeyeceği ile onaylı imar planlarında "Konut Alanı" olarak tanımlanan ve ana arter yol niteliğinde olan yollara cepheli parsellerde ticari fonksiyonların yer almasına dair taleplere yönelik ilçe belediye meclisince alınan kararların büyükşehir belediye meclisince de onamasının gerekli olup olmadığına ilişkin görüş talep edildiği; ayrıca Büyükşehir Belediye Meclisimizin ilgi (c) kararı ile de Özel Çevre Koruma Bölgesi içinde kalan alanlarda Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 32'nci maddesinin uygulanması talebine ilişkin plan onay yetkisinin Bakanlıkta olduğu, 2002 yılından itibaren bölgede 32'nci madde uygulanması yönünde pek çok karar alındığı, bu doğrultuda planda revizyon çalışması yapılması ve mevcut arazi kullanım dağılımının yeniden belirlenmesi gerektiği belirtilerek Bakanlığın görüşünün istendiği ifade edilmiş ve Bakanlıkça yapılan değerlendirmede



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

03.05.2018

5216 sayılı kanununun 14'üncü maddesinin 8'inci fıkrası uyarınca büyükşehir kapsamındaki ilçe belediye meclisleri tarafından alınan imara ilişkin kararların nazım plan kararlarına uygunluğu bakımından incelenerek büyükşehir belediye meclisince de karara bağlanmış olması gerektiği bildirilmiştir.

Bakanlığın ilgi (e) görüş yazısı Başkanlığımız internet sitesinde duyurulmuş ve on üç (13) ilçe belediye başkanlığına bildirilmiş ancak anılan görüş doğrultusunda Büyükşehir Belediye Meclisimizce yeniden bir karar alınmamıştır.

Diğer yandan ilgi (a) yazı ekinde 563 no.lu bir diğer sokağa cepheli taşınmazlarda mülga Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 32'nci maddesinin uygulanmasının kabulüne ilişkin alınan 01.07.2014-75 sayılı Fethiye Belediye Meclisi Kararına yönelik Büyükşehir Belediye Meclisimizce ilgi (c) karar ile aynı kapsamda 09.12.2014-210 sayılı karar alınarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Fethiye Belediye Başkanlığına bildirilmiş; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının konuya ilişkin ilgi (e) kararı doğrultusunda bu kez plan değişikliği dosyası hazırlanarak Bakanlığa sunulmuş; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ilgi (g) yazısında plan değişikliği talebinin Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19'uncu maddesi çerçevesinde idaresince değerlendirilmesi yönünde görüş bildirilmiş ve buna istinaden Fethiye Belediye Başkanlığının ilgi (f) yazısında talebe ilişkin işlemlere devam edilebilmesi için Fethiye Belediye Meclisinin 01.07.2014-75 sayılı kararının Büyükşehir Belediye Meclisimizce onaylanıp onaylanmadığının bildirilmesi talep edilmiştir.

Buna istinaden Başkanlığımızca dosyasında yapılan incelemede aynı durumda bulunan Fethiye Belediye Meclisinin ilgi (b) kararı ve bu karara ilişkin Büyükşehir Belediye Meclisimizce alınan ilgi (c) karar uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ilgi (e) ve ilgi (g) görüşleri doğrultusunda talebin yeniden incelenerek karara bağlanmasının uygun olacağı değerlendirilmiştir.

Ek olarak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca ilgi (h) yazı ile Fethiye Özel Çevre Koruma Bölgesi içinde kalan Fethiye İlçesi merkez yerleşim alanında 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı Revizyonu yapımı işinin 2018 yılı yatırım programına alındığı belirtilerek plan çalışmasına yönelik kurum görüşümüzün bildirilmesi istenmiştir.

Bu kapsamda Başkanlığımızca yapılan incelemede Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19'uncu maddesinin 1'inci fıkrasının (f) bendinin 1'inci alt bendinde verilen; "*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, anaokulu ve kreş (...)*" yapılabileceği, ek olarak gelişme alanında kalmayan konut alanlarında; "*(...) Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla günübirlik 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 (...)*" verilebileceği ve 2'inci alt bentteki; "*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*" hükümlerine göre 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; ayrıca meskûn ve gelişme konut alanlarında zemin katta yapılabilecek ticari fonksiyonların ayrıştırıldığı anlaşılmaktadır. Bu halde 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 öncelikle plan bütününde revizyon kapsamında irdelenmesi gerektiği değerlendirilmiş ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca ilgi (h) yazıda talebe konu bölgede plan revizyonu çalışması yapılacağı bildirildiği dikkate alınarak Fethiye İlçesi, Tuzla Mahallesi, 546 Sokağa cepheli taşınmazların zemin katlarında üretime yönelik olmayan ticaret kullanımına izin



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

03.05.2018

verilmesi talebinin yapılacak plan revizyonu kapsamında değerlendirilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Makamınızca uygun görülmesi halinde Fethiye Belediye Meclisinin 01.07.2014 tarihli ve 76 sayılı kararı ile Büyükşehir Belediye Meclisimizin 09.12.2014 tarihli ve 211 sayılı kararı uyarınca Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19'uncu maddesi kapsamında Fethiye İlçesi, Tuzla Mahallesi, 546 Sokağa cepheli taşınmazların zemin katlarında üretime yönelik olmayan 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 01.07.2014 tarihli ve 76 sayılı kararı ile Büyükşehir Belediye Meclisimizin 09.12.2014 tarihli ve 211 sayılı kararı uyarınca Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19'uncu maddesi kapsamında Fethiye İlçesi, Tuzla Mahallesi, 546 Sokağa cepheli taşınmazların zemin katlarında üretime yönelik olmayan ticaret kullanımına izin verilmesi talebinin 5216 sayılı kanununun 14'üncü maddesi uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 05.04.2018 tarih ve 36521862-754-E.2042 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

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; ayrıca meskûn ve gelişme konut alanlarında zemin katta yapılabilecek ticari fonksiyonların ayrıştırıldığı anlaşılmaktadır. Bu halde 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 öncelikle plan bütününde revizyon kapsamında irdelenmesi gerektiği değerlendirilmiş ve **Çevre ve Şehircilik Bakanlığının bila tarihli ve E.34893 sayılı yazısı** ile talebe konu bölgede plan revizyonu çalışması yapılacağına bildirildiği dikkate alınarak Fethiye İlçesi, Tuzla Mahallesi, 1986, 469, 179, 185 ve 1984 numaralı adalarda 563 Sokağa cepheli taşınmazların zemin katlarında üretime yönelik olmayan ticaret kullanımına izin verilmesine ilişkin Fethiye Belediye Meclisinin 01.07.2014 tarihli ve 76 sayılı kararının uygun olmadığı yapılacak plan revizyonu kapsamında değerlendirilmesinin 5216 Sayılı Kanununun 14. maddesi uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 03.05.2018