



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 04.04.2018 tarih ve 36521862-754-E.2030 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 75 sayılı kararı ile Büyükşehir Belediye Meclisimizin 09.12.2014 tarihli ve 210 sayılı kararı uyarınca Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19'uncu maddesi kapsamında Fethiye İlçesi, Tuzla Mahallesi, 1986, 469, 179, 185 ve 1984 numaralı adalarda 563 Sokağa cepheli taşınmazların zemin katlarında üretime yönelik olmayan ticaret kullanımına izin verilmesi talebinin 5216 sayılı kanunun 14'üncü maddesi uyarınca görüşülmesi" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 04.04.2018 tarih ve 36521862-754-E.2030 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Fethiye Belediye Başkanlığının 07.11.2017 tarihli ve 12992 sayılı yazısı
b) Fethiye Belediye Başkanlığının 18.07.2014 tarihli ve 5971 sayılı yazısı
c) Fethiye Belediye Meclisinin 01.07.2014 tarihli ve 75 sayılı kararı
d) Büyükşehir Belediye Meclisimizin 09.12.2014 tarihli ve 210 sayılı kararı
e) Başkanlığımızın 15.01.2014 tarihli ve 473 sayılı yazısı
f) Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 22.01.2015 tarihli ve 880 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

İlgi (a) yazıda Fethiye İlçesi, Tuzla Mahallesi, 1986, 469, 179, 185 ve 1984 numaralı adalarda 563 Sokağa cepheli taşınmazların zemin katlarında üretime yönelik olmayan ticaret kullanımına izin verilmesi talebine ilişkin 563 Sokağa cepheli taşınmazlarda mülga Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 32'nci maddesinin uygulanmasının ilgi (c) meclis kararı ile kabul edildiği ve ilgi (c) meclis kararının Fethiye Belediye Başkanlığının ilgi (b) yazısı ekinde Başkanlığımıza iletiildiği; bu kapsamda Başkanlığımızın ilgi (e) yazısı eki Büyükşehir Belediye Meclisimizin ilgi (d) kararında 32'nci maddenin uygulanması yönünde birçok karar alındığının belirlendiği, anılan planda revizyon çalışmalarının yapılması ve mevcut arazi kullanım dağılımının yeniden irdelenmesi gerektiğinin tespit edildiği, bu nedenle Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünden görüş alınmasının uygun olacağına karar verildiği; buna göre ilgi (d) karar uyarınca talebe ilişkin plan değişikliği dosyası hazırlanarak Başkanlığımız ile Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne iletiildiği; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ilgi (g) yazısında plan değişikliği talebinin Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19'uncu maddesi çerçevesinde idaresince değerlendirilmesi yönünde görüş bildirildiği belirtilerek talebe ilişkin işlemlere devam edilebilmesi için Fethiye Belediye Meclisinin ilgi (c) kararının Büyükşehir Belediye Meclisimizce onaylanıp onaylanmadığının bildirilmesi talep edilmiştir.

Fethiye Belediye Meclisinin ilgi (c) kararında Fethiye İlçesi, Tuzla Mahallesi, 1/1000 ölçekli Fethiye II. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında 563 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 (d) 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 01.07.2014-75 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 (d) karar Başkanlığımızın ilgi (e) yazısı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) ile Fethiye Belediye Başkanlığına iletilmiştir.



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

03.05.2018

Fethiye İlçesi, Tuzla Mahallesinde bir başka sokak için alınan Fethiye Belediye Meclisinin 01.07.2014-76 sayılı benzer bir karara ilişkin Büyükşehir Belediye Meclisince 09.12.2014-211 sayılı karar alınarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığına iletilmiş ve cevaben gelen Bakanlığın ilgi (f) yazısında 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 "Komut 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 ilgili kararları 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 kullanımı dağılımının yeniden belirlenmesi gerektiği belirtilerek Bakanlığın görüşünün istendiği ifade edilmiş ve Bakanlıkça yapılan değerlendirmede 5216 sayılı kanunun 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.

Daha sonra alana yönelik plan değişikliği dosyası hazırlanarak Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne iletilmiş; Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce ilk olarak 2015 yılında plan değişikliği dosyası Başkanlığımıza gönderilerek kurum görüşümüzün bildirilmesi istenmiş ancak Başkanlığımızca öncelikle eksik bilgi ve belgelerin tamamlanması gerektiği bildirilmiş; daha sonra 2016 yılında plan değişikliği dosyası tekrar Başkanlığımıza iletilmiş ve Başkanlığımızca plan değişikliği teklifine ilişkin trafik etüdü hazırlanarak Başkanlığımıza sunulduktan sonra görüş oluşturulabileceği bildirilmiş ve nihai olarak hazırlanan trafik etüdüne ilişkin Ulaşım Dairesi Başkanlığımızın görüşü doğrultusunda plan değişikliği teklifinin revize edilmesi halinde sakınca bulunmadığı yönünde görüş verilmiştir.

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.

Son durumda Fethiye Belediye Başkanlığınca ilgi (a) yazıda belirtildiği üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 26.10.2017 tarihli, E.12579 sayılı yazısında talebe yönelik hazırlanan plan değişikliği teklifinin Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19'uncü maddesi çerçevesinde idaresince değerlendirilmesi yönünde görüş bildirildiği anlaşılmış; buna göre Fethiye Belediye Meclisinin ilgi (c) kararına ilişkin alınan Büyükşehir Belediye Meclisimizin ilgi (d) kararı uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ilgi (f) yazıda bildirilen görüşü ile dosyaya ilişkin yapılan diğer iş ve işlemler doğrultusunda talebin yeniden incelenerek karara bağlanmasının uygun olacağı değerlendirilmiştir.

Bu kapsamda Başkanlığımızca yapılan incelemede Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19'uncü 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, ismarlama 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



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

03.05.2018

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

Makamımızca uygun görülmesi halinde Fethiye Belediye Meclisinin 01.07.2014 tarihli ve 75 sayılı kararı ile Büyükşehir Belediye Meclisimizin 09.12.2014 tarihli ve 210 sayılı kararı uyarınca Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19’uncu maddesi kapsamında Fethiye İlçesi, Tuzla Mahallesi, 1986, 469, 179, 185 ve 1984 numaralı adalarda 563 Sokağa cepheli taşınmazların zemin katlarında üretime yönelik olmayan ticaret kullanımına izin verilmesi talebinin 5216 sayılı kanunun 14’üncü maddesi uyarınca Belediyemiz Meclisince Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “Fethiye Belediye Meclisinin 01.07.2014 tarihli ve 75 sayılı kararı ile Büyükşehir Belediye Meclisimizin 09.12.2014 tarihli ve 210 sayılı kararı uyarınca Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19’uncu maddesi kapsamında Fethiye İlçesi, Tuzla Mahallesi, 1986, 469, 179, 185 ve 1984 numaralı adalarda 563 Sokağa cepheli taşınmazların zemin katlarında üretime yönelik olmayan ticaret kullanımına izin verilmesi talebinin 5216 sayılı kanunun 14’üncü maddesi uyarınca görüşülmesi” teklifi, Yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 04.04.2018 tarih ve 36521862-754-E.2030 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 75 sayılı kararının uygun olmadığı yapılacak Plan Revizyonu kapsamında değerlendirilmesinin 5216 Sayılı Kanunun 14. maddesi uyarınca **UYGUN OLDUĞUNA** Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 03.05.2018