

**MECLİS KARARI****T.C.  
ÇATALCA BELEDİYESİ**

|   |  |  |
|---|--|--|
| <b>Belediye Meclisini Teşkil Eden Zevat</b>   | <b>Karar Tarihi</b>  | <b>09/03/2018</b>  |
| <b>Ufuk AKIN (√)<br/>(Meclis 1. Başkan Vekili)</b>  | <b>Karar No</b>  | <b>19</b>  |
| Cengiz AYDIN (√)<br>Ayhan TUTUN (√)<br>Hüseyin KAHYA (√)<br>Mesut ÜNER (√)<br>Hasan GÖKÇE (√)<br>Tuncay ALTUN (√)<br>İrfan SEZER ( )<br>Ömer ENGİN (√)<br>Celalettin SONKAYA (√)<br>Ridvan HACET (√)<br>H. Muharrem GÖK ( )<br>Ayhan YILDIRIM (√)<br>Ersin TAŞKIN ( ) | Süleyman KOLCUOĞLU ( )<br>Belgin TEZER (√)<br>Erhan GÜZEL (√)<br>S.Oğuz SEÇİLMİŞ (√)<br>Tuba UZUN (√)<br>Metin SEZER (√)<br>Filiz ÖDER (√)<br>Cavit ETEKE (√)<br>İ.Caner TEMEL (√)<br>Özlem COŞKUN ( )<br>Remziye ARSLANCA (√) | <b>Konu:</b> Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği doğrultusunda yol boyu ticaret teşekkül eden konut parsellerindeki zemin kat veya açığa çıkan bodrum katlarının kullanımı ile ilgili imar komisyon raporunun görüşülmesi. |

**GÜNDEM-1):**Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği doğrultusunda yol boyu ticaret teşekkül eden konut parsellerindeki zemin kat veya açığa çıkan bodrum katlarının kullanımı ile ilgili imar komisyon raporunun görüşülmesi.

**İMAR KOMİSYON RAPORU**

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 22.02.2018 tarih E.36104 sayılı yazısında;

“30.09.2017 tarih 30113 sayılı resmi gazete yayınlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19. maddesinin (f) bendinde; “Konut alanı: Bu alanda;

1-) Belediye Meclisi'nin verdiği yetki ile yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği veya ticaret ihtiyacı olduğu 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 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 v.b. 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.” denmektedir.

Ayrıca Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin “Bodrumlar” başlıklı 51.maddesinin (5) bendinde; “Konut alanında kalmakla birlikte, ilgili idare meclisince yol boyu ticaret kararı alınan yol

güzergâhlarında zemin katta, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya dönük olarak ticaret yapılabilir. Bu kullanımların bodrum katlarında içten bağlantılı piyesleri olabilir. Bu piyesler binanın ortak alanları ve müştemilatlarıyla irtibatlandırılmaz. Ancak, köşe başı veya köşe başından başka iki yola cephesi olan parsellerde yapılacak binaların yola cephesi bulunan bodrum katlarına ticari kullanımlı bağımsız bölüm yapılabilir. Bu bölümlerin üst ve alt kattaki mekânlarla içten bağlantısı sağlanabilir. Ticari kullanımların altında konut yapılamaz.” denmektedir.

Bu doğrultuda Müdürlüğümüze, yol boyu ticaret olarak teşekkül eden ancak konut alanında kalan bazı parsellerde yapılaşma şartları ile ilgili talepler gelmektedir. Bu nedenle Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri doğrultusunda yol boyu ticaret teşekkül eden konut parsellerindeki zemin kat veya açığa çıkan bodrum katlarının kullanımını hakkındaki konunun görüşülerek karara bağlanabilmesi için yazımızın Belediye Meclisine havalesi hususunu tensiplerinize arz ederim.” dendiğinden yazı Belediye Meclisine havale olmuştur.

#### **-KOMİSYON GÖRÜŞÜ -**

İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüzün 22.02.2018 tarih E.36104 sayılı teklifi Komisyonumuzca değerlendirilmiştir. Buna göre; Mevzuat hükümlerine hâle gelmemesi kaydıyla, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19. Maddesinin (f) bendinin 1 ve 2. fıkralarına binaen İlçemizin planlı alanlarında kalan, tüm cadde ve sokaklarında konut alanlarında bulunan parsellerin yol boyu ticaret olarak teşekkül etmesi, komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclisimizin onayına arz olunur.

***Şeklindeki İmar Komisyon Raporu Meclise okunarak müzakereye açıldı.***

**KARAR:**Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği doğrultusunda yol boyu ticaret teşekkül eden konut parsellerindeki zemin kat veya açığa çıkan bodrum katlarının kullanımını ile ilgili imar komisyon raporu okunduğu şekli ile oya sunuldu, Belediye Meclisimizin **09/03/2018 tarihli Mart Ayı Toplantısının 2. birleşiminde katılanların oy çokluğu** ile kabul edildi.

Ufuk AKIN  
Meclis 1. Başkan V.

Filiz ÖDER  
Katip

Remziye ARSLANCA  
Katip

İNCELENDİ  
...../03/2018  
Cem KARA  
Belediye Başkanı