



MECLİS KARAR ÖZETİ

Çayeli Belediye Meclisinin 03.01.2023 tarihinde yapmış olduğu 2023 toplantı dönemi Ocak ayı birinci birleşimi, birinci oturumuna ait karar özetleridir.

Çayeli Belediye Meclisi 2023 toplantı dönemi Ocak ayı birinci birleşimi, birinci oturumunu yapmak üzere 03.01.2023 Salı günü saat 10'de belediye meclis toplantı salonunda Meclis Başkan Vekili Mehmet Ragıp Çataklı başkanlığında üyelerden Genç Sami Çomoğlu, Mehmet Fevzi Dayı, Demir Taşçı, Muammer Gümüşler, Yusuf Ziya Saroğlu, Yaşar Sarıbrahim, Yusuf Ziya Şerifoğlu, Adnan Girit, Fatih Gümüş, Melek Yıldırım, Hasan Avcılar, Engin Levend ve Zeynep İşçen iştiraki ile toplandı.

Meclis kâtipleri Melek Yıldırım ve Mehmet Fevzi Dayı yerlerini aldılar.

KARAR 1-Gündemin birinci sırasında yer alan belediye meclisinin toplantı günü ile tatil ayının belirlenmesi görüşülüp müzakere edildi.

Çayeli Belediye Meclisinin 2023 yılı için meclis toplantı gününün her ayın ilk salı günü olarak, tatil ayının ise Ağustos ayı olarak belirlenmesine, toplantı gününün resmî tatile rastlaması halinde toplantının tatili takip eden ilk mesai gününde yapılmasına, meclis toplantılarının belediye meclis toplantı salonunda yapılmasına oy birliği ile karar verildi. (Karar No:1)

KARAR 2-Gündeminin ikinci sırasında yer alan denetim komisyonu üye seçimi yapıldı.

Meclis Başkan Vekilinin 5 üye olsun teklifi kabul edilerek denetim komisyonu için yapılan oylamada 5 üye seçilmesine oy birliği ile karar verilerek siyasi parti gruplarının teklif etmiş olduğu adaylar üzerinde yapılan gizli oylamada 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 25'inci maddesi gereği 2022 yılı hesap ve işlemlerini denetlemek üzere 2023 yılı denetim komisyonu üyeliklerine Yusuf Ziya Şerifoğlu, Melek Yıldırım, Hasan Avcılar, Demir Taşçı ve Yaşar Sarıbrahim seçildiler. (Karar No:2)

KARAR 3-Gündemin üçüncü sırasında yer alan meclis başkan ve üyelerinin katıldıkları toplantılarda alacakları huzur haklarının tespiti ile ilgili İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğüne ait 22.12.2022 tarih ve 8598 sayılı yazı görüşülüp müzakere edildi.

Belediyemizde meclis başkanı ve meclis üyelerinin meclis ve ihtisas komisyonu toplantılarına katıldıkları her gün için huzur hakkı olarak 2023 yılında verilecek ödeneğin, belediye başkanına ödenmekte olan aylık brüt ödeneğin günlük tutarının 1/3'ü (üçte biri) olarak belirlenmesine oy birliği ile karar verildi. (Karar No:3)

KARAR 4-Gündemin dördüncü sırasında yer alan Zabıta ve İtfaiye personelinin aylık maktu fazla çalışma ücretleri ile ilgili İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğüne ait 22.12.2022 tarih 8597 sayılı yazı görüşülüp müzakere edildi.

Belediyemizde çalışan Zabıta ve İtfaiye personelinin maktu fazla çalışma ücretinin; 31.12.2022 tarihli ve 7427 sayılı 2023 yılı Merkezi Yönetim Bütçe Kanununun (K) işaretli cetvelinin "III. Fazla Çalışma Ücreti" bölümünün (B) Aylık Maktu Fazla Çalışma Ücreti kısmında yer alan belediyemiz grubuna (nüfusu 10.001 ile 50.000 'e kadar olanlar için) uygun olarak 765.-TL(yedi yüz altmış beş lira.) olarak belirlenmesine, belirlenen bu fazla çalışma ücretinin 01.01.2023 tarihinden itibaren Merkezi Bütçe Kanunu esaslarına göre ödenmesine oy birliği ile karar verildi. (Karar No:4)

KARAR 5-Gündemin beşinci sırasında yer alan sözleşmeli personel çalıştırılması ve ücretlerinin tespiti ile ilgili olarak İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğüne ait 22.12.2022 tarih 8607 yazısı görüşülüp müzakere edildi.

2022 yılında tam zamanlı olarak çalıştırılan üç adet tekniker, bir adet arkeolog, bir adet avukatın ve bir adet ekonomistin 2023 yılında da istihdam edilmeye devam ettirilmesine,

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 49'üncü maddesine göre belediyemizde tam zamanlı olarak 2023 yılında çalıştırılmasına devam edilecek olan personellerin sayı ve 2023 yılı için aylık net ücretlerinin;

1-Tam zamanlı çalıştırılacak sözleşmeli personeller ile ücretleri,

Unvanı	Sınıfı	Derece	Adet	Meclisçe Verilen Aylık Ücret
Tekniker	T.H.	7	3	Maliye Bakanlığı Bütçe ve Mali Kontrol Genel Müdürlüğü'nün 2023 Yılı Ocak ayı genelgesinde belirlenen tam zamanlı çalışacak sözleşmeli personellerin kendi kadro karşılığında gösterilen net ücret tavanı karşılığı.
Avukat	A.H.	7	1	
Arkeolog	T.H.	7	1	
Ekonomist	T.H.	7	1	

Şeklinde belirlenerek, ücretlerinin ödenmesine, çalıştırılacak sözleşmeli personele yılı içerisinde devlet memurlarına yapılacak zamların ilave edilerek ücretlerinin buna göre ödenmesine, kararın ilgili birimlere tevdiine oy çokluğu ile karar verildi. (Karar No:5)

KARAR 6-Gündemin altıncı maddesinde yer alan T ve M plakalı araçların askı süreleri geçen hak sahiplerinin erteleme talebi görüşüldü.

Belediyemize kayıtlı olan ,Ticari Taksi (T) Plaka ve Ticari Minibüs (M) Plaka yönetmeliğinde hususiye düşürme ve askıya alma süreleri pandemi süreci nedeniyle araç tedariki vs. gibi nedenlerle süresinin geçiren hak sahiplerinin mağdur olmamaları için 1 (bir) kereye mahsus olmak üzere 01 Haziran 2020 ve 01 Ocak 2023 tarihleri arasında tebliğ süreleri geçen plakaların tebliğ sürelerinin 30 Haziran 2023 tarihine kadar başvurularını halinde askı sürelerinin uzatılmasına oy birliği ile karar verildi. (Karar No:6)

KARAR 7-Gündemin yedinci sırasında yer alan belediyemize ait olup tek başına yapı yapılamayacak artık parsellerin satışı ile ilgili İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 26.12.2022 tarih ve 8650 sayılı yazısı görüşülüp müzakere edildi.

İlçemizdeki mahallelerde Belediyemiz adına tapuya kayıtlı olup tek başına yapı yapılmayacak metruk yol, cadde ve sokak artıklarının bitişik parsel sahiplerine hisseleri oranında satılmasına, satış iş ve işlemleri için belediye encümenine yetki verilmesine oy birliği ile karar verildi. (Karar No:7)

KARAR 8- Konu: Rize İli, Çayeli İlçesi Yenipazar Mahallesi 1616 ada 1 parsel ve tescil harici alanda imar planı değişikliği

Teklif: İlgili: 17.11.2022 tarih ve 6218 kayıt sayılı dilekçe.

İlgi dilekçe ile Yenipazar Mahallesi muhtarı tarafından 1616 ada 1 parsel sayılı taşınmaz üzerinde muhtarlık binası yapılması için gerekli imar planı düzenlemesinin yapılması talep edilmektedir.

İlçemiz Yenipazar Mahallesi 1616 ada 1 parsel sayılı taşınmaz ve tescil harici alan Çayeli İlave+ Revizyon Uygulama İmar Planında F45-D-20-B-1-D paftasında kalmaktadır. Mülkiyeti Belediyemize ait 1616 ada 1 parsel sayılı taşınmaz meri imar planında trafo alanı olarak planlı olup tescil harici alan ise park alanı olarak planlıdır. 1616 ada 1 parselde planlı olan traфонun ekli krokide gösterilen tescil harici alanda yapılması planlandığından 1616 ada 1 parsel ve kısmen tescil harici park alanının Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan imar planı değişikliği teklifinin Belediye Meclisinde görüşülerek karar alınması hususunda alınan Başkanlık Oluru yazı ekinde sunulmaktadır. Konunun Belediye Meclisinde görüşülmesi ve karar verilmesi hususunu bilgilerinize ve gereğini arz ederim.

Komisyon Kararı: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 02.12.2022 tarih ve 8312 sayılı yazı ile sunulan talep; ilgili mevzuat hükümleri ve yürürlükte olan imar planı açısından değerlendirilmiştir.

Mülkiyeti Belediyemize ait olan İlçemiz Yenipazar Mahallesi 1616 ada 1 parsel sayılı taşınmaz meri imar planında trafo alanı olarak planlı olup bitişiginde ki tescil harici alan park alanı olarak planlıdır. Talep edilen imar planı değişikliği ile bahse konu 1616 ada 1 parsel ve bitişiginde bulunan tescil harici park alanı Belediye Hizmet Alanı olarak önerilirken trafo alanı ekli plan paftasında gösterilen tescil harici park alanı içerisinde planlanması teklif edilmektedir. Trafo alanının ekli plan paftasında gösterilen tescil harici alanda planlanmasına ilişkin Rize Çoruh Elektrik Dağıtım A.Ş İl Müdürlüğünden 09.12.2022 tarih ve 84440 sayılı kurum görüşü alınmış olup traфонun belirtilen kısımda planlanmasında

uygun görüş verildiğinden talep edilen imar plan değişikliği teklifinin uygun olduğuna oy birliği ile karar verilmiştir.

Karar: Gündemde yer alan imar konularından imar komisyonunda görüşülüp meclise gelen İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 02.12.2022 tarih ve 8312 sayılı yazı okunarak talep görüşülüp müzakere edildi.

İlçemiz Yenipazar Mahallesi 1616 ada 1 parsel ve tescil harici alan Çayeli İlave+ Revizyon Uygulama İmar Planında F45-D-20-B-1-D paftasında kalmaktadır. Söz konusu alanda talep edilen imar planı değişikliği teklifi değerlendirilmiş olup, imar komisyonu kararı doğrultusunda, talebin uygun olduğuna oy birliği ile karar verilmiştir. (Karar No:8)

KARAR 9- Konu: Muhtelif müşterek methal niteliğindeki parsellerin imar yolu olarak planlamasına ilişkin uygulama imar planı değişikliği teklifi

Teklif: Eskipazar Mahallesi 2 ada 20 parsel, 1368 ada 58 parsel; Yenipazar Mahallesi 1510 ada 7 parsel, 1514 ada 4 parsel, 1500 ada 4 parsel; Taşhane Mahallesi 85 ada 11 parsel sayılı taşınmazlar müşterek methal niteliğinde olup İlçemiz uygulama imar planında imarlı alanda kalmaktadırlar. Söz konusu bu alanlar fiilen yol olarak kullanılmakta olup terki yapılmadığından doğal gaz geçişi de sağlanamamaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu Geçici Madde 4 “*Kanunun yürürlüğe girmesinden önce tapuda müşterek giriş olarak tescil edilip fiilen kamu tarafından yol olarak kullanılan tapu kaydı yol olarak terkin edilmeyen gayrimenkullerin imar planında kamu hizmet ve tesislerine ayrılanları belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümeni dışında ise il idare kurulu kararı ile muvafakat aranmaksızın imar planındaki tahsis amacına uygun olarak tapuda terkin edilir*” hükmü gereğince fiilen yol olarak kullanılan müşterek methallerin tapuda terkin edilmesi için uygulama imar planında imar yolu olarak planlanması gerekmektedir. Konuya ilişkin hazırlanan imar planı değişikliği teklifinin Belediye Meclisinde görüşülerek karar alınması hususunda alınan Başkanlık Oluru yazı ekinde sunulmaktadır. Konunun Belediye Meclisinde görüşülmesi ve karar verilmesi hususunu bilgilerinize ve gereğini arz ederim.

Komisyon Kararı: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 02.12.2022 tarih ve 8311 sayılı yazı ile sunulan talep; ilgili mevzuat hükümleri ve yürürlükte olan imar planı açısından değerlendirilmiştir.

Eskipazar Mahallesi 2 ada 20 parsel, 1368 ada 58 parsel; Yenipazar Mahallesi 1510 ada 7 parsel, 1514 ada 4 parsel, 1500 ada 4 parsel; Taşhane Mahallesi 85 ada 11 parsel sayılı taşınmazlar müşterek methal niteliğinde olup meri imar planında imarlı alan içerisinde kalmaktadırlar. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 4. maddesi gereğince fiiliyatta yol olarak kullanılan müşterek methal niteliğindeki parsellerin muvafakat alınmaksızın terklerinin yapılması için imar planında da yol alanı olarak planlanması gerekliliğine esas imar planı değişikliği talep edilmektedir. Talebe konu taşınmazlar hem imar planı bütününde hem de yerinde incelendiğinde geçiş yolu olarak kullanıldıkları gözlemlenmiştir. Özellikle Eskipazar Mahallesi 1368 ada 58 parsel ve Taşhane Mahallesi 85 ada 11 parselden cephe alan komşu parsellerin meri imar planında kitle olarak planlı olduğu değerlendirildiğinde talep edilen imar planı değişikliği sonucunda bu kitleler imar yoluna tecavüzlü duruma gelmektedir. Ruhsatlı yapıların imar planı değişikliği ile yola tecavüzlü duruma getirilmesi uygun değildir. Bununla birlikte talebe konu müşterek methallerden birçoğunun geometrik yapısı nitelikli imar yolu oluşturmaya elverişli değildir. Ayrıca İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün üst yazısında belirtildiği gibi müşterek methaller doğal gaz geçişinde engel değildir. Arazi çalışmasında da görüldüğü üzere müşterek methal olan yerlerde binalara doğal gaz bağlantısı yapılmıştır. Müşterek methaller ortaklaşa kullanılan geçiş yolları olarak tanımlandığından terklerinin yapılmasının zorunlu bir işlem olmadığı düşüncesi ile üyelerden Zeynep İşçen'in çekimsiz oyuna karşılık;

İlçemiz Eskipazar Mahallesi 2 ada 20 parsel, 1368 ada 58 parsel; Yenipazar Mahallesi 1510 ada 7 parsel, 1514 ada 4 parsel, 1500 ada 4 parsel ve Taşhane Mahallesi 85 ada 11 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin

imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır. Taşınmazların ortak özelliği niteliklerinin müşterek methal olması ve meri uygulama imar planında imar adası dahilinde kalmalarıdır. 3194 sayılı İmar Kanunu Geçici 4.maddesi gereğince müşterek giriş olarak tescil edilip fiilen kamu tarafından yol olarak kullanılan ancak tapu kaydı yol olarak terkin edilmeyen taşınmazların imar planında da yol olarak planlı olması durumunda muvafakat aranmaksızın terkin edilebilir denilmektedir. Bu kapsamda söz konusu parsellerin terk işlemlerinin yapılabilmesi ve doğal gaz gibi altyapı hizmetlerinin sorunsuz şekilde götürülebilmesi için imar planında geçiş yolları olarak planlanması talep edilmektedir. Hazırlanan imar planı değişikliği yoğunluk azaltıcı ve altyapı şartlarını iyileştirici yönde olduğundan teklifin talep edilen şekli ile uygun olduğu Engin Levend, M. Ragıp Çataklı, Muammer Gümüşler ve Mehmet Fevzi Dayı'nın kabul oylarıyla oy çokluğu ile karar verildi.

Karar: Gündemde yer alan imar konularından imar komisyonunda görüşölüp meclise gelen İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 02.12.2022 tarih ve 8311 sayılı yazı okunarak talep görüşölüp müzakere edildi.

Müşterek methal niteliğinde olan İlçemiz Eskipazar Mahallesi 2 ada 20 parsel, 1368 ada 58 parsel; Yenipazar Mahallesi 1510 ada 7 parsel, 1514 ada 4 parsel, 1500 ada 4 parsel ve Taşhane Mahallesi 85 ada 11 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin hazırlanan uygulama imar planı değişikliği teklifi değerlendirilerek, imar komisyonu kararı doğrultusunda, 3194 sayılı İmar Kanunu Geçici 4.maddesi gereğince müşterek giriş olarak tescil edilip fiilen yol olarak kullanılan ancak tapu kaydı yol olarak terkin edilmeyen taşınmazların imar planında da yol olarak planlanması talebi, nüfus yoğunluğunu azaltıcı ve fiili durumla uyumlu olduğundan talebin uygun olduğuna oy birliği ile karar verilmiştir.

(Karar No:9)

KARAR 10- Konu: Rize İli, Çayeli İlçesi, mevcut küçük sanayi sitesine ilişkin 02.01.2018 tarih ve 08 sayılı belediye meclis kararı ve 07.08.2018 tarih ve 56 sayılı belediye meclis kararları ile onanan imar planı değişikliklerinin iptal edilerek söz konusu alan için 03.05.2016 tarih ve 39 sayılı onaması yapılan İlçemiz İlave+ Revizyon İmar Planı hükümlerinin uygulanması

Teklif: a) 02.01.2018 tarih ve 08 sayılı Belediye Meclis Kararı ve 07.08.2018 tarih ve 56 sayılı Belediye Meclis Kararı

- b) 28.11.2022 tarih ve 6354 kayıt sayılı dilekçe.
- c) 28.11.2022 tarih ve 6373 kayıt sayılı dilekçe.
- ç) 28.11.2022 tarih ve 6374 kayıt sayılı dilekçe.
- d) 28.11.2022 tarih ve 6375 kayıt sayılı dilekçe.
- e) 28.11.2022 tarih ve 6376 kayıt sayılı dilekçe.
- f) 28.11.2022 tarih ve 6377 kayıt sayılı dilekçe.
- g) 28.11.2022 tarih ve 6378 kayıt sayılı dilekçe.
- ğ) 28.11.2022 tarih ve 6379 kayıt sayılı dilekçe
- h) 28.11.2022 tarih ve 6380 kayıt sayılı dilekçe
- ı) 28.11.2022 tarih ve 6381 kayıt sayılı dilekçe
- i) 28.11.2022 tarih ve 6382 kayıt sayılı dilekçe
- j) 28.11.2022 tarih ve 6383 kayıt sayılı dilekçe
- k) 28.11.2022 tarih ve 6384 kayıt sayılı dilekçe

İlgi (b), (c), (ç)...(k) dilekçeleri ile Çayeli Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi tarafından muvafakatleri alınmadan yapılan imar planı değişikliği sonucunda; altyapısı tamamlanan fiili yolların kaldırılarak dükkanların yola olan cephesinin kapatıldığı belirtilmektedir. Söz konusu plan değişikliğinin yasa ve mevzuata aykırı olduğundan yapılan plan değişikliğinin iptal edilmesi ve dükkanların önündeki yolun açılarak eski imar planı şartlarına dönülmesi talep edilmektedir.

İlçemiz Sabuncular Mahallesi 1411 ada 1 parsel, 1412 ada 1 parsel, 1413 ada 1 parsel, 1414 ada 1 parsel, 1415 ada 1 parsel, 1416 ada 1 parsel, 1417 ada 1 parsel, 1421 ada 1 parselin yer aldığı mevcut küçük sanayi sitesinin bulunduğu alan Çayeli uygulama imar planında F45-D-20-D-1-B, F45-D-20-D-2-A, F45D-20-A-3-D paftasında kalmakta olup ilgi (a) da belirtilen Belediye Meclis kararları ile bu alanda imar planı değişikliği teklifi onaylanmıştır.

İlçemiz İlave+ Revizyon İmar Planları 03.05.2016 tarihinde onaylanmıştır. İlave+ revizyon imar planlarından önce İller Bankası tarafından onaylanan uygulama imar planına göre; bahse konu parsellerin yer aldığı alanlar Küçük Sanayi Sitesi Emsal: 0.50 Hmax:7.50 yapılaşma koşullarına haiz olup imar adaları çevresinde otopark alanları planlıdır. 03.05.2016 tarihinde onaylanan İlave+ Revizyon Uygulama İmar Planında Emsal: 2.00 Yençok:7.50 m yapılaşma şartları getirilirken alan içerisinde otopark, park, yol gibi kamuya ayrılmış alanlar oluşturulmuştur. 02.01.2018 tarih ve 08 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan imar planı değişikliğinde; meri imar planında park, otopark ve yol olarak planlı olan ve fiilen de bu amaçlarla kullanılan tescil harici alanlar küçük sanayi alanı imarı ile yeniden düzenlenmiştir. Ancak kaldırılan park, otopark ve yol alanlarına eş değer alanlar plan üzerinde ayrılmamış olup Çayeli Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi tarafından talep edilen bahse konu imar planı değişikliği için de hak sahiplerinin tamamından muvafakat alınmamıştır. Aynı zamanda küçük sanayi sitesi 2002 yılında kat mülkiyetine geçtiğinden Çayeli Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifinin tüzel kişiliği sonlanmış olup 2018 yılında imar planı tadilatı yapma yetkisi de bulunmamaktadır.

02.01.2018 tarih ve 08 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan imar planı değişikliği sonucunda, ekli krokide gösterilen, altyapısı (kanal, asfalt vb.) tamamlanmış tescil harici yol ve park alanları 20.03.2018 tarihinde arsa vasfı ile Belediyemiz adına tescil edilmiştir. Daha sonra yine Çayeli Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi tarafından küçük sanayi sitesinin emsal değeri değişmeksizin maksimum bina yüksekliğinin 7.50 yerine 9.50 m olması talep edilmiş olup söz konusu imar planı değişikliği teklifi 07.08.2018 tarih ve 56 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanmıştır.

Söz konusu plan değişiklikleri mevzuata uygun şekilde yapılmamış olup ilgi dilekçelerde bahsedildiği üzere altyapısı tamamlanmış fiili yolların imar planı ile kapatılması sonucu işletme sahipleri açısından mağduriyet oluşmaktadır. Bu nedenle 02.01.2018 tarih ve 08 sayılı Belediye Meclis Kararı ile 07.08.2018 tarih ve 56 sayılı Belediye Meclis kararlarının iptal edilerek ekli krokide gösterilen alan için 03.05.2016 tarih ve 39 sayılı Çayeli İlave+ Revizyon Uygulama İmar Planı plan hükümlerine geri dönülmesi konusunun Belediye Meclisinde görüşülerek karar alınması hususunda alınan Başkanlık Oluru yazı ekinde sunulmaktadır. Konunun Belediye Meclisinde görüşülmesi ve karar verilmesi hususunu bilgilerinize ve gereğini arz ederim.

Komisyon Kararı: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 02.12.2022 tarih ve 8310 sayılı yazı ile sunulan talep; ilgili mevzuat hükümleri ve yürürlükte olan imar planı açısından değerlendirilmiştir.

Talep içerisinde ilgi tutulan 13 adet dilekçe ile; Çayeli Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi tarafından 2018 yılında muvafakatleri alınmadan yapılan imar planı değişikliği ile fiili yolların kaldırılarak imarlı alana dönüştürüldüğü ve bu işlem sonucunda dükkanlarının fiili yola bakan cephesinin kapatıldığı belirtilerek eski imar planı koşullarına dönülmesi talep edilmektedir. Söz konusu alanda Belediyemize verilmiş dilekçeler haricinde 13.09.2022 tarihinde CİMER sistemine yapılmış şikâyet de bulunmaktadır. Yapılan şikâyet de Çayeli Sanayi Sitesi Kooperatifi tarafından dükkân arası sokakların satıldığı belirtilerek satılmaması talep edilmektedir.

Konuya ilişkin inceleme yapıldığında Küçük Sanayi Sitesi olarak planlı olan alanda; 02.01.2018 tarih ve 08 sayılı Belediye Meclis kararı ve 07.08.2018 tarih ve 56 sayılı Belediye Meclis kararı ile imar planı değişikliği tekliflerinin onandığı anlaşılmaktadır. Söz konusu imar planı değişiklikleri Çayeli Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi tarafından talep edilmiş olup dükkân sahiplerinin tamamının muvafakati alınmamıştır. Plan değişikliği ile fiilen kullanılan ve altyapısı tamamlanmış yol alanları kapatılarak Büyükdere tarafından yol planlanmıştır. Bununla birlikte daha önce terki yapılmış park alanları kaldırılarak sanayi imarlı alana dönüştürülmüş ve eş değer alanlar plan üzerinde ayrılmamıştır.

Onaylanan imar planı değişikliği sonucu oluşan ihdas alanları ise Çayeli Belediyesi adına tescil edilmiştir. 2018 yılında yapılan ikinci imar planı değişikliği ile de Küçük Sanayi Sitesinin maksimum yükseklik değeri 7.50 m den 9.50 metreye çıkarılmıştır.

Küçük sanayi sitesi 2002 yılında kat mülkiyetine geçerek üyelere bağımsız bölüm tapularını vermiştir. Bu nedenle üyelerin muvafakatleri alınmadan kooperatifin plan değişikliği talebinde bulunması yasal değildir. Bu kapsamda değerlendirildiğinde 2018 yılından alınan 08 ve 56 sayılı Belediye Meclis kararları ile imar mevzuatına aykırı işlem tesis edildiğinden yapılan işlemin düzeltilmesi için alınan kararların iptal edilerek ekli krokide sınırları gösterilen alan içerisinde 03.05.2016 tarih ve 39 sayılı Belediye Meclis kararı ile oluşturulan imar planı hükümlerine dönülmesinin uygun olduğu üyelere Mehmet Fevzi Dayı ve Muammer Gümüşler'in görüşüne karşılık;

İlçemiz imar planları 2016 yılında onaylanarak yürürlüğe girmiştir. İmar planları onamasından sonra 2018 yılında; Küçük Sanayi Sitesi olarak kullanılan ve imar planlarında da Küçük Sanayi Sitesi olarak planlı olan alan içerisinde Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifinin talebi üzerine imar planı değişikliği onanmıştır. Yapılan imar planı değişikliği ile kamusal terki yapılmış alanlar imarlı alana dönüştürülmüş ve bu alanlar Çayeli Belediyesi adına tescil edilmiştir. Daha önce kooperatif tarafından terki yapılan alanların imar planı değişikliği sonucu Çayeli Belediyesi adına tescil edilmesine karşılık kooperatif tarafından idari yargı süreci başlatılmıştır. Çayeli Asliye Hukuk Mahkemesinin 2021/295 Esas ve 2022/324 sayılı kararında "Rize İli Çayeli İlçesi Sabuncular Mahallesi 1400 ada 218 ve 219 parsel, 1411 ada 2 parsel, 1412 ada 2 parsel, 1413 ada 2 parsel, 1414 ada 2 parsel, 1416 ada 2 parsel ve 1417 ada 2 parsel sayılı taşınmazlarda; davalı adına kayıtlı hisselerin iptali ile iptal edilen hisselerin davacı adına tapu kayıt ve tesciline" karar verildiği ifade edilmektedir. Belediye tarafından istinaf yoluna gidilmiş olup mahkeme süreci devam ettiğinden dava süreci sonuçlanmadan davaya konu parselleri etkileyecek karar alınmasının doğru olmadığı düşünülmektedir. Bununla birlikte 2018 yılında plan değişikliği yapılmak suretiyle alınan iki meclis kararının ancak yeni bir plan değişikliği ile revize edilebileceği açıktır. İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün talep yazısında ilgi tutulan dilekçelerde ki mağduriyetlerin değerlendirilmesi için Mahkeme kararının kesinleşmesi ve kesinleşen karar sonrasında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 26.Maddesine göre teklif niteliği haiz olan bir imar planı değişikliği teklifi sunulmasına istinaden karar verilmesinin uygun olacağı düşüncesi ile Zeynep İşçen, Engin Levend ve M. Ragıp Çataklı'nın oyları ile talebin uygun olmadığına oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Karar: Gündemde yer alan imar konularından imar komisyonunda görüşülüp meclise gelen İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 02.12.2022 tarih ve 8310 sayılı yazı okunarak talep görüşülüp müzakere edildi.

İlçemiz Sabuncular Mahallesi 1411 ada 1, 2, 3 parseller; 1412 ada 1, 2, 3 parseller; 1413 ada 1, 2 parseller; 1414 ada 1, 2, 3 parseller; 1421 ada 1, 2 parseller; 1416 ada 1, 2 parseller; 1415 ada 1, 2 parseller; 1400 ada 218 parsel; 1417 ada 1, 2 parseller; 1420 ada 1 parsel; 1400 ada 219 parsel ve 1605 ada 1 parsellerin bulunduğu alana ilişkin 02.01.2018 tarih ve 08 sayılı Belediye Meclis Kararı ve 07.08.2018 tarih ve 56 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan imar planı değişikliklerinin iptal edilerek 03.05.2016 tarih ve 39 sayılı onaylanan imar planı hükümlerine dönülmesi talebi değerlendirilerek, imar komisyonu kararı doğrultusunda, bahse konu alanda muhtelif parsellere ilişkin idari yargı süreci devam ettiğinden mahkeme kararının kesinleşmesi ve kesinleşen karar sonrasında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 26.Maddesine göre teklif niteliği haiz olan bir imar planı değişikliği teklifi sunulmasına istinaden karar verilmesinin uygun olacağı düşüncesi ile talebin uygun olmadığına oy çokluğu ile karar verilmiştir. (Karar No:10)

KARAR 11- Konu: Rize İli, Çayeli İlçesi, Eskipazar Mahallesi 1366 Ada 25 Parsele İlişkin İmar Planı Değişikliği Teklifi

Teklif: İlçemiz Eskipazar Mahallesi 1366 ada 25 parselde kayıtlı taşınmaz meri imar planında F45-D-20-A-3-B paftasında kalmaktadır. Mevcutta Çayeli Orman İşletme Şefliğinin bulunduğu alan İlçemiz uygulama imar planında resmi kurum alanı olarak planlıdır. Otopark yönetmeliği gereğince Belediyemiz yetki sınırları içerisinde bulunan alanlarda otopark düzenlemeleri yapılmaktadır.

Bu kapsamda bahse konu 1366 ada 25 parsel sayılı taşınmazın bulunduğu alana ilişkin hazırlanan imar planı değişikliği ile; taşınmazın 9 Mart Caddesine cepheli kısmında Bitişik Nizam 6 kat Ticaret Alanı yapılaşma koşullarında imarlı alan oluşturulurken geri kalan kısmı Belediye Hizmet Alanı (otopark) olarak önerilmekte olup imar planı değişikliği teklifinin Belediye Meclisinde görüşülerek karar alınması hususunda alınan Başkanlık Oluru yazı ekinde sunulmaktadır. Konunun Belediye Meclisinde görüşülmesi ve karar verilmesi hususunu bilgilerinize ve gereğini arz ederim.

Komisyon Kararı: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 02.12.2022 tarih ve 8309 sayılı yazı ile sunulan talep; ilgili mevzuat hükümleri ve yürürlükte olan imar planı açısından değerlendirilmiştir.

İlçemiz Eskipazar Mahallesi 1366 ada 25 parselde kayıtlı taşınmaz meri uygulama imar planında F45D20A3B paftasında kalmaktadır. Mevcutta Çayeli Orman İşletme Şefliğinin bulunduğu alan meri imar planında Resmi Kurum Alanı olarak planlıdır. Hazırlanan imar planı değişikliği teklifinde 1366 ada 25 parsel sayılı taşınmazın 9 Mart Caddesine cepheli kısmında Bitişik Nizam 6 Kat Ticaret Alanı önerilirken parselin geri kalan kısmında otopark yönetmeliği gereğince otopark düzenlemesi yapılabilmesi için Belediye Hizmet Alanı (otopark) planlanmıştır. İmar planı değişikliğine esas kurum görüşü sorulmuş olup Trabzon Orman Bölge Müdürlüğü tarafından görüş bildirilmiştir. Kurum görüşünde parselin toplam alanı üzerinden %45 ten fazla bir DOP kesintisi olduğu ve Orman İşletme Şeflikleri için bina harici açık alan araziye de ihtiyaç duyulduğundan imar planı değişikliğinin idarelerince uygun görülmediği belirtilmiştir. Ancak 1.526,85 m² yüz ölçümüne sahip 1366 ada 25 parsel sayılı taşınmaz üzerinde oluşturulan yaklaşık 193 m² imarlı alanda ortalama 1500 m² lik inşaat alanı oluşmaktadır. Kadastral parsel yüz ölçümü üzerinden değerlendirildiğinde söz konusu inşaat alanı 1 emsale denk geldiğinden parselde değer kaybı yaşanmamaktadır. Bununla birlikte kurum görüşünde belirtilen açık alan ihtiyacı da plan üzerinde ayrılan otopark alanında karşılanabilecektir. Aynı zamanda bahse konu plan değişikliği Orman İşletme Şefliğinin şehir merkezinde kendi mülkiyetleri içerisinde hizmet verebilmeleri için hazırlanmış olup talep edilen imar planı değişikliği teklifinin uygun olduğu üyelerden Mehmet Fevzi Dayı ve Muammer Gümüşler'in oylarına karşılık;

Eskipazar Mahallesi 1366 ada 25 parsel üzerinde teklif edilen imar planı değişikliği incelendiğinde; mevcut onaylı imar planlarında Resmi Kurum Alanı olarak planlı olan alanın bir kısmında Bitişik Nizam 6 Kat Ticaret Alanı, geri kalan kısmında ise Belediye Hizmet Alanı (otopark) düzenlemesi yapıldığı anlaşılmaktadır. İmar planı değişikliği teklifi hazırlanan parsel Orman Genel Müdürlüğü adına kayıtlı olduğundan plan değişikliğine esas kurum görüşü alınması gerekli olup İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından kurum görüşü talep edilmiştir. Trabzon Orman Bölge Müdürlüğü'ne ait 15.12.2022 tarihli kurum görüşünde; imar planı değişikliği talebinin kurumlarınca uygun bulunmadığı belirtilmiştir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 8. ve 26. maddeleri gereği kurum görüşleri planlama çalışmasına altlık oluşturduğundan kamu kurumu mülkiyet ve tasarrufunda bulunan taşınmaza ilişkin uygun görüşü alınmadan işlem tesis edilmesi planlama esaslarına uygun değildir. Bu nedenle bahse konu talebin uygun olmadığı üyelerden Zeynep İşçen, Engin Levend ve Mehmet Ragıp Çataklı'nın oylarıyla oy çokluğu ile karar verildi.

Karar: Gündemde yer alan imar konularından imar komisyonunda görüşülüp meclise gelen İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 02.12.2022 tarih ve 8309 sayılı yazı okunarak talep görüşülüp müzakere edildi.

İlçemiz Eskipazar Mahallesi 1366 ada 25 parselde talep edilen imar planı değişikliği teklifi değerlendirilerek, imar komisyonu kararı doğrultusunda, söz konusu taşınmazın kamu kurumuna ait

olması ve ilgili kurumun plan değişikliğine esas olumlu görüşü bulunmadığından talebin uygun olmadığına oy çokluğu ile karar verilmiştir. (Karar No:11)

İMZA
Mehmet Ragıp ÇATAKLI
Meclis Başkan V.

İMZA
Melek YILDIRIM
Kâtip

İMZA
Mehmet Fevzi DAYI
Kâtip