



MECLİS KARAR ÖZETİ

Çayeli Belediye Meclisinin 06.10.2023 tarihinde yapmış olduğu 2023 toplantı dönemi Ekim ayı ikinci birleşimi, birinci oturumuna ait karar özetleridir.

Çayeli Belediye Meclisi 2023 toplantı dönemi Ekim ayı ikinci birleşimi , birinci oturumunu yapmak üzere 06.10.2023 Cuma günü saat 10'da belediye meclis toplantı salonunda Başkan İsmail Hakkı Çiftçi başkanlığında üyelerden Demir Taşçı, Yaşar Sarıbrahim, Yusuf Ziya Saroğlu, Mehmet Fevzi Dayı, Mehmet Ragıp Çataklı, Adnan Girit, Fatih Gümüş, Melek Yıldırım, Hasan Avcılar, Engin Levend, Yusuf Ziya Şerifoğlu ve Zeynep İşçen iştiraki ile toplandı.

Meclis kâtipleri Melek Yıldırım ve Mehmet Fevzi Dayı yerlerini aldılar.

KARAR 1- Belediye meclis başkanlığına sunulan ve havalesi yapılan İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne ait 06.10.2023 tarih ve 12077 sayılı doğalgaz hizmetinin sunulması için gelen talep okunarak; 1-İlçemiz Yaka Mahallesi Küme Evleri yolu 173 ada 9 parsel ve 173 ada 30 parsellere doğalgaz hizmetinin sunulması için gelen İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne ait talebin gündeme eklenerek ikinci sırada görüşülmesine oy birliği ile karar verildi. (Karar No:83)

KARAR 2- Konu: 08.09.2023 tarihli meclis toplantısında alınan 64 sayılı karara 12.09.2023 tarih ve 11724 sayılı yazı ile 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 23'üncü maddesinin belediye başkanına vermiş olduğu yetki ile belediye başkanı tarafından itiraz edilen talep yazısı mevzuat hükümleri açısından değerlendirilmiştir.

Eskipazar Mahallesinde Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği teklifi 04.07.2023 tarih ve 50 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince otuz gün süre ile ilan edilmiştir.

Askı süreci içerisinde;

- Teklif:** İlgili: (a) 24.07.2023 tarih 3673 sayılı dilekçe.
(b) 24.07.2023 tarih 3674 sayılı dilekçe.
(c) 21.07.2023 tarih 3645 sayılı dilekçe.
(ç) 24.07.2023 tarih 3675 sayılı dilekçe.
(d) 24.07.2023 tarih 3671 sayılı dilekçe.
(e) 21.07.2023 tarih 3634 sayılı dilekçe.
(f) 26.07.2023 tarih 3731 sayılı dilekçe.
(g) 21.07.2023 tarih 3644 sayılı dilekçe.
(ğ) 24.07.2023 tarih 3669 sayılı dilekçe.
(h) 24.07.2023 tarih 3685 sayılı dilekçe.
(ı) 24.07.2023 tarih 3684 sayılı dilekçe.
(i) 24.07.2023 tarih 3683 sayılı dilekçe.
(j) 25.07.2023 tarih 3702 sayılı dilekçe.
(k) 25.07.2023 tarih 3703 sayılı dilekçe.
(l) 26.07.2023 tarih 3734 sayılı dilekçe.
(m) 25.05.2023 tarih E.88899260- 754 / 1183137 sayılı yazı.
(n) 28.07.2023 tarih E-49899051115.01.0611200 sayılı yazımız.

Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

04.07.2023 tarih 50 sayılı Belediye Meclis Kararıyla onaylanan ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesi gereği 1 ay (otuz gün) süre ile askıya çıkartılan imar planı değişikliği teklifine karayollarının 25.05.2023 tarihli görüşü uygun olmadığından ilgili dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

Söz Konusu alan için 06.01.2023 tarihinde Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü'ne Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre "Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir."06.01.2023 tarihinde görüş sorulmuş olup görüş tarihinden 25.05.2023 tarihine kadar olan 4 ay dan fazla bir süre geçmiş olmasına rağmen görüş kurumumuza görüş bildirilmediğinden plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilmiştir.

03.05.2016 tarih ve 39 sayılı Çayeli İlave + Revizyon 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar planlarında söz konusu imar planı değişikliği alanının E:1.00 Yençok:9,50 m Depolama Alanı olarak planlanmış olup planlı alanlar yönetmeliğine göre ön bahçe mesafesi 5 m bırakılmıştır.

Belediye Hizmet Alanı Blok Nizam 4 Kat olarak teklif edilen plan değişikliğinde yapılacak yapının girişi Çayeli Kaptanpaşa İl yolundan yapılmayacak olup plan değişikliği teklifi içerisinde önerilen 10 metrelik eski madenli yolundan giriş çıkış sağlanacak olduğundan kamulaştırma sınırına göre en az 25(yirmi beş) m yapı yaklaşma mesafesi şartının uygulanması gerekmektedir.

İlgi (m) yazı doğrultusunda söz konusu taşınmazların tapu kütüklerinde Kamulaştırma yoluyla elde edildiğine dair yapılan incelemelerde Karayolları adına bir kamulaştırma tespiti yapılamamıştır.

"Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" 41. Maddesinin (c) bendinde "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır". Denildiğinden, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü tarafından kurumuzu gönderilen kamulaştırma sınırları birbirleriyle çelişmektedir. Söz konusu çelişkiyi gidermek için kurumumuz tarafından ilgi(n) yazımız ile Karayolları 10. Bölge Müdürlüğünden görüş sorulmuş olup yazımıza cevap verilmemiştir.

Söz konusu alandaki mevcut parseller düzgün geometriye sahip olmadığından bu alanda 18.madde uygulaması kapsamında uygulama yapılacağından hak sahiplerine kendi yerlerine karşılık eş değerde yer verilecek olup hak sahiplerinin mağduriyeti söz konusu olmayacaktır.

Söz konusu plan değişikliğine gelen itiraz dilekçeleri yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Karayolları görüşü Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre 30 gün içinde kurumumuza bildirilmediğinden ayrıca 30 günlük ilave süreyi de geçtiğinden yazı plan değişikliği teklifini meclise gönderildikten sonra geldiğinden dikkate alınmamış olup itiraz dilekçeleri İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüz tarafından uygun görülmemiştir.

İtiraz dilekçelerinin değerlendirilmesi ve hakkında karar almak üzere alınan Başkanlık Oluru yazı ekinde sunulmaktadır.

Konunun Belediye Meclisinde görüşülerek karar alınması hususunda yazımızın belediye meclisine havale edilmesini arz ederim.

Komisyon Kararı: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 22.08.2023 tarih ve 11502 sayılı yazı ile sunulan talep; ilgili mevzuat hükümleri açısından değerlendirilmiştir.

Eskipazar Mahallesinde Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimî olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği teklifi 04.07.2023 tarih ve 50 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince otuz gün süre ile ilan edilmiştir.

Askı süreci içerisinde;

Ahmet Ayaz ait 24.07.2023 tarih 3669 kayıt sayılı dilekçe ile 04.07.2023 tarih 50 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanarak askıya çıkan Eskipazar Mahallesiindeki BHA amaçlı imar planı değişikliğine itiraz edilmiş olup;

Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimî olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir

merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

04.07.2023 tarih 50 sayılı Belediye Meclis Kararıyla onaylanan ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesi gereği 1 ay (otuz gün) süre ile askıya çıkartılan imar planı değişikliği teklifine karayollarının 25.05.2023 tarihli görüşü uygun olmadığından ilgili dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

Söz Konusu alan için 06.01.2023 tarihinde Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü'ne Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre "*Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.*"06.01.2023 tarihinde görüş sorulmuş olup görüş tarihinden 25.05.2023 tarihine kadar olan 4 ay dan fazla bir süre geçmiş olmasına rağmen görüş kurumumuza görüş bildirilmediğinden plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilmiştir.

03.05.2016 tarih ve 39 sayılı Çayeli İlave + Revizyon 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar planlarında söz konusu imar planı değişikliği alanının E:1.00 Yençok:9,50 m Depolama Alanı olarak planlanmış olup planlı alanlar yönetmeliğine göre ön bahçe mesafesi 5 m bırakılmıştır.

Belediye Hizmet Alanı Blok Nizam 4 Kat olarak teklif edilen plan değişikliğinde yapılacak yapının girişi Çayeli Kaptanpaşa İl yolundan yapılmayacak olup plan değişikliği teklifi içerisinde önerilen 10 metrelik eski madenli yolundan giriş çıkış sağlanacak olduğundan kamulaştırma sınırına göre en az 25(yirmi beş) m yapı yaklaşma mesafesi şartının uygulanması gerekmektedir.

İlgi (m) yazı doğrultusunda söz konusu taşınmazların tapu kütüklerinde Kamulaştırma yoluyla elde edildiğine dair yapılan incelemelerde Karayolları adına bir kamulaştırma tespiti yapılamamıştır.

"Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" 41. Maddesinin (c) bendinde "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır". Denildiğinden, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü tarafından kurumuzu gönderilen kamulaştırma sınırları birbirleriyle çelişmektedir. Söz konusu çelişkiyi gidermek için kurumumuz tarafından ilgi(n) yazımız ile Karayolları 10. Bölge Müdürlüğünden görüş sorulmuş olup yazımıza cevap verilmemiştir.

Söz konusu alandaki mevcut parseller düzgün geometriye sahip olmadığından bu alanda 18.madde uygulaması kapsamında uygulama yapılacağından hak sahiplerine kendi yerlerine karşılık eş değerde yer verilecek olup hak sahiplerinin mağduriyeti söz konusu olmayacaktır.

Söz konusu plan değişikliğine gelen itiraz dilekçeleri yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Karayolları görüşü Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre 30 gün içinde kurumumuza bildirilmediğinden ayrıca 30 günlük ilave süreyi de geçtiğinden yazı plan değişikliği teklifini meclise gönderildikten sonra geldiğinden dikkate alınmamış olup itiraz dilekçeleri İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüz tarafından uygun görülmemiştir.

İlçemiz Eskipazar Mahallesi 121 ada 2-3-4-12-13 parseller ile 1487 ada 1-2 ve 107 ada 2-3-4-5-7-19 parsellerin bulunduğu alanda İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından hazırlanan imar planı değişikliği teklifine gelen itirazlar incelenmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 8.maddesi gereğince plan değişikliğine esas ilgili kurum görüşleri alınması gerektiğinden Karayolları 10. Bölge Müdürlüğü'nden 25.05.2023 tarih ve 1183137 sayılı kurum görüşü alınmıştır.

Bahse konu kurum görüşünde; imar planı değişikliğine konu muhtelif parsellerin 1974 tarihinde kurumlarınca kamulaştırıldığı ve hem kamulaştırma sahasında kalan parsellerin hem de kamulaştırma sınırı dışında kalan alanların "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerinin 41. maddesi gereğince 25 metre yapı yaklaşma mesafesini karşılamadığından imar planı değişikliği teklifinin İdarelerince uygun görülmediği belirtilmiştir.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğüne ait olan ve Belediyeye 25.05.2023 tarihinde gönderilen kurum görüşü, ilgili müdürlük tarafından imar komisyonuna iletilmemiş olup imar komisyonunun araştırmaları sonucunda öğrenilmiştir. İlgili mevzuat doğrultusunda İmar planı değişikliğine ilişkin karar vermede önem arz eden kurum görüşünün ihtisas komisyonumuza aktarılmamış olması da alınacak kararı yönlendirme çabasıdır.

Nihai olarak söz konusu plana gelen itirazlar değerlendirildiğinde; Karayolları 10. Bölge Müdürlüğünden gelen görüş yazısının ileride telafisi olmayan konulara sebebiyet vereceğinden kurum görüşünün dikkate alınarak itiraz dilekçelerinin uygun olduğu Zeynep İşçen, Engin Levent, Mehmet Ragıp Çataklı'nın görüşüne karşılık,

Askı süresi içerisinde plan değişikliğine gelen itiraz dilekçelerinin dayandığı 25.05.2023 tarih E.88899260-754 / 1183137 sayılı Karayolları 10. Bölge Müdürlüğü yazısı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre “*Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.*” Maddede belirtilen 30 günlük süre zarfı içerisinde kurum görüşünün belediyeye gönderilmediğinden plan değişikliği teklifinde dikkate alınmamıştır.

“Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” 41. Maddesinin (c) bendinde “Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır”. Denildiğinden, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir. Fiili durum Yurt alanı 5 m teşekkül etmiş sanayi alanları 10 m teşekkül etmiş yapılar mevcuttur.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü tarafından Belediyeye gönderilen kamulaştırma sınırları birbirleriyle çelişmektedir.

Belediye Hizmet Alanı Blok Nizam 4 Kat olarak teklif edilen plan değişikliğinde yapılacak yapının girişi Çayeli Kaptanpaşa İl yolundan yapılmayacak olup plan değişikliği teklifi içerisinde önerilen 10 metrelik eski madenli yolundan giriş çıkış sağlanacak olduğundan Karayollarından giriş çıkış yapılmayan yollarda 25 m çekme mesafesi şartının aranmayacağından kamulaştırma sınırına göre en az 25(yirmi beş) m yapı yaklaşma mesafesi şartının uygulanması gerekmektedir.

Söz konusu alandaki mevcut parseller düzgün geometriye sahip olmadığından bu alanda 18.madde uygulaması kapsamında uygulama yapılacağından hak sahiplerine kendi yerlerine karşılık eş değerde yer verilecek olup hak sahiplerinin mağduriyeti söz konusu olmayacağı plan değişikliğine gelen itiraz dilekçelerinin uygun olmadığı Mehmet Fevzi Dayı ve Muammer Gümüşler'in görüşüdür.

Karar: 08.09.2023 tarih 64 sayılı belediye meclis kararına Çayeli Belediye Başkanı tarafından 12.09.2023 tarih 11724 sayılı yazı ile itiraz ederek alınan kararın ne şekilde uygulanacağına ilişkin bir hüküm içermediği, itirazların konusu olan karayollarının 25 metre yapı yaklaşma mesafesini karşılamadığının belirtildiği, bu görüşün “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” 41. Maddesinin (c) bendinde “Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır” hükmünü dikkate almadığı ayrıca 25 m yapı yaklaşma mesafesi karayollarından giriş çıkış yapacak parseller için olduğu, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir. Belediye Hizmet Alanına Karayollarından giriş çıkış sağlanmadığı plan içerisindeki eski madenli yolundan giriş çıkışlar yapılacaktır. Karayolları görüş yazısının mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin 8.maddesinde belirtilen 30 günlük süre içerisinde kurumumuza bildirmediği, ayrıca 30 günlük ilave süre içerisinde de gönderilmediği 4.5 ay sonra kurum görüşünün belediyemize gönderildiği mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin 8. Maddesine göre süresinde verilmeyen kurum görüşlerinin değerlendirmeye alınamayacağı belirtilmektedir. 08.09.2023 tarih 64 sayılı Belediye Meclis Kararının yasal mevzuata göre değerlendirilmediği, uygulama alana içerisinde bulunan itirazı olmayan diğer parseller açısından nasıl bir uygulama yapılacağı açıklığı kavuşturulmadığından nasıl uygulanacağı anlaşılamamaktadır. Bu nedenle kararın yeniden görüşülmesi için 5393 sayılı Belediye Kanununun 23.maddesine göre meclis iade edilmiştir. Söz konusu konun imar komisyonunu havale edilerek yeniden değerlendirilmesi gerekmektedir. Başkanlık tarafından meclise havale edilen imarla ilgili konuların 5393 sayılı Belediye Kanununun 24. Maddesinde imar komisyonuna havale edilmeden ret edilemeyeceği gerekçesiyle Başkan İsmail Hakkı Çiftçi, Yaşar Sarıbrahim, Demir Taşçı ve Mehmet Fevzi Dayı'nın ret oylarına (4 oy) karşılık, itiraz dilekçelerinin uygun olduğuna Melek Yıldırım, Engin Levend, Adnan Girit, Fatih Gümüş, Mehmet Ragıp Çataklı, Yusuf Ziya

Şerifoğlu, Hasan Avcılar, Zeynep İşçen ve Yusuf Ziya Saroğlu'nun kabul oylarıyla (9 oy) oy çokluğu ile ısrar kararı verilmiştir. (Karar No:84)

KARAR 3- Konu: 08.09.2023 tarihli meclis toplantısında alınan 65 sayılı karara 12.09.2023 tarih ve 11724 sayılı yazı ile 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 23'üncü maddesinin belediye başkanına vermiş olduğu yetki ile belediye başkanı tarafından itiraz edilen talep yazısı mevzuat hükümleri açısından değerlendirilmiştir.

Eskipazar Mahallesinde Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği teklifi 04.07.2023 tarih ve 50 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince otuz gün süre ile ilan edilmiştir.

Askı süreci içerisinde;

- Teklif: İlgili:**
- (a) 24.07.2023 tarih 3673 sayılı dilekçe.
 - (b) 24.07.2023 tarih 3674 sayılı dilekçe.
 - (c) 21.07.2023 tarih 3645 sayılı dilekçe.
 - (ç) 24.07.2023 tarih 3675 sayılı dilekçe.
 - (d) 24.07.2023 tarih 3671 sayılı dilekçe.
 - (e) 21.07.2023 tarih 3634 sayılı dilekçe.
 - (f) 26.07.2023 tarih 3731 sayılı dilekçe.
 - (g) 21.07.2023 tarih 3644 sayılı dilekçe.
 - (ğ) 24.07.2023 tarih 3669 sayılı dilekçe.
 - (h) 24.07.2023 tarih 3685 sayılı dilekçe.
 - (ı) 24.07.2023 tarih 3684 sayılı dilekçe.
 - (i) 24.07.2023 tarih 3683 sayılı dilekçe.
 - (j) 25.07.2023 tarih 3702 sayılı dilekçe.
 - (k) 25.07.2023 tarih 3703 sayılı dilekçe.
 - (l) 26.07.2023 tarih 3734 sayılı dilekçe.
 - (m) 25.05.2023 tarih E.88899260- 754 / 1183137 sayılı yazı.
 - (n) 28.07.2023 tarih E-49899051115.01.0611200 sayılı yazımız.

Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

04.07.2023 tarih 50 sayılı Belediye Meclis Kararıyla onaylanan ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesi gereği 1 ay (otuz gün) süre ile askıya çıkartılan imar planı değişikliği teklifine karayollarının 25.05.2023 tarihli görüşü uygun olmadığından ilgili dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

Söz Konusu alan için 06.01.2023 tarihinde Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü'ne Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre "*Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.*"06.01.2023 tarihinde görüş sorulmuş olup görüş tarihinden 25.05.2023 tarihine kadar olan 4 ay dan fazla bir süre geçmiş olmasına rağmen görüş kurumumuza görüş bildirilmediğinden plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilmiştir.

03.05.2016 tarih ve 39 sayılı Çayeli İlave + Revizyon 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar planlarında söz konusu imar planı değişikliği alanının E:1.00 Yençok:9,50 m Depolama Alanı olarak planlanmış olup planlı alanlar yönetmeliğine göre ön bahçe mesafesi 5 m bırakılmıştır.

Belediye Hizmet Alanı Blok Nizam 4 Kat olarak teklif edilen plan değişikliğinde yapılacak yapının girişi Çayeli Kaptanpaşa İl yolundan yapılmayacak olup plan değişikliği teklifi içerisinde önerilen 10 metrelik eski madenli yolundan giriş çıkış sağlanacak olduğundan kamulaştırma sınırına göre en az 25(yirmi beş) m yapı yaklaşma mesafesi şartının uygulanması gerekmektedir.

İlgi (m) yazı doğrultusunda söz konusu taşınmazların tapu kütüklerinde Kamulaştırma yoluyla elde edildiğine dair yapılan incelemelerde Karayolları adına bir kamulaştırma tespiti yapılamamıştır.

“Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” 41. Maddesinin (c) bendinde “Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır”. Denildiğinden, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü tarafından kurumuzu gönderilen kamulaştırma sınırları birbirleriyle çelişmektedir. Söz konusu çelişkiyi gidermek için kurumumuz tarafından ilgi(n) yazımıza ile Karayolları 10. Bölge Müdürlüğünden görüş sorulmuş olup yazımıza cevap verilmemiştir.

Söz konusu alandaki mevcut parseller düzgün geometriye sahip olmadığından bu alanda 18.madde uygulaması kapsamında uygulama yapılacağından hak sahiplerine kendi yerlerine karşılık eş değerde yer verilecek olup hak sahiplerinin mağduriyeti söz konusu olmayacaktır.

Söz konusu plan değişikliğine gelen itiraz dilekçeleri yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Karayolları görüşü Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre 30 gün içinde kurumumuza bildirilmediğinden ayrıca 30 günlük ilave süreyi de geçtiğinden yazı plan değişikliği teklifini meclise gönderildikten sonra geldiğinden dikkate alınmamış olup itiraz dilekçeleri İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüz tarafından uygun görülmemiştir.

İtiraz dilekçelerinin değerlendirilmesi ve hakkında karar almak üzere alınan Başkanlık Oluru yazı ekinde sunulmaktadır.

Konunun Belediye Meclisinde görüşülerek karar alınması hususunda yazımızın belediye meclisine havale edilmesini arz ederim.

Komisyon Kararı: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’ne ait 22.08.2023 tarih ve 11502 sayılı yazı ile sunulan talep; ilgili mevzuat hükümleri açısından değerlendirilmiştir.

Eskipazar Mahallesinde Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği teklifi 04.07.2023 tarih ve 50 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi gereğince otuz gün süre ile ilan edilmiştir.

Askı süreci içerisinde;

Hamza Ayaz ait 24.07.2023 tarih 3673 kayıt sayılı dilekçe ile 04.07.2023 tarih 50 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanarak askıya çıkan Eskipazar Mahallesiindeki BHA amaçlı imar planı değişikliğine itiraz edilmiş olup;

Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

04.07.2023 tarih 50 sayılı Belediye Meclis Kararıyla onaylanan ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8.maddesi gereği 1 ay (otuz gün) süre ile askıya çıkartılan imar planı değişikliği teklifine karayollarının 25.05.2023 tarihli görüşü uygun olmadığından ilgili dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

Söz Konusu alan için 06.01.2023 tarihinde Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü’ne Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre “*Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.*”06.01.2023 tarihinde görüş sorulmuş olup görüş tarihinden 25.05.2023 tarihine kadar olan 4 ay dan fazla bir süre geçmiş olmasına rağmen görüş kurumumuza görüş bildirilmediğinden plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilmiştir.

03.05.2016 tarih ve 39 sayılı Çayeli İlave + Revizyon 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar planlarında söz konusu imar planı değişikliği alanının E:1.00 Yençok:9,50 m Depolama Alanı olarak planlanmış olup planlı alanlar yönetmeliğine göre ön bahçe mesafesi 5 m bırakılmıştır.

Belediye Hizmet Alanı Blok Nizam 4 Kat olarak teklif edilen plan değişikliğinde yapılacak yapının girişi Çayeli Kaptanpaşa İl yolundan yapılmayacak olup plan değişikliği teklifi içerisinde önerilen 10

metrelik eski madenli yolundan giriş çıkış sağlanacak olduğundan kamulaştırma sınırına göre en az 25(yirmi beş) m yapı yaklaşma mesafesi şartının uygulanması gerekmemektedir.

İlgi (m) yazı doğrultusunda söz konusu taşınmazların tapu kütüklerinde Kamulaştırma yoluyla elde edildiğine dair yapılan incelemelerde Karayolları adına bir kamulaştırma tespiti yapılamamıştır.

“Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” 41. Maddesinin (c) bendinde “Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır”. Denildiğinden, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü tarafından kurumuzu gönderilen kamulaştırma sınırları birbirleriyle çelişmektedir. Söz konusu çelişkiyi gidermek için kurumumuz tarafından ilgi(n) yazımız ile Karayolları 10. Bölge Müdürlüğünden görüş sorulmuş olup yazımıza cevap verilmemiştir.

Söz konusu alandaki mevcut parseller düzgün geometriye sahip olmadığından bu alanda 18.madde uygulaması kapsamında uygulama yapılacağından hak sahiplerine kendi yerlerine karşılık eş değerde yer verilecek olup hak sahiplerinin mağduriyeti söz konusu olmayacaktır.

Söz konusu plan değişikliğine gelen itiraz dilekçeleri yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Karayolları görüşü Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre 30 gün içinde kurumumuza bildirilmediğinden ayrıca 30 günlük ilave süreyi de geçtiğinden yazı plan değişikliği teklifini meclise gönderildikten sonra geldiğinden dikkate alınmamış olup itiraz dilekçeleri İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüz tarafından uygun görülmemiştir.

İlçemiz Eskipazar Mahallesi 121 ada 2-3-4-12-13 parseller ile 1487 ada 1-2 ve 107 ada 2-3-4-5-7-19 parsellerin bulunduğu alanda İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından hazırlanan imar planı değişikliği teklifine gelen itirazlar incelenmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 8.maddesi gereğince plan değişikliğine esas ilgili kurum görüşleri alınması gerektiğinden Karayolları 10. Bölge Müdürlüğü’nden 25.05.2023 tarih ve 1183137 sayılı kurum görüşü alınmıştır.

Bahse konu kurum görüşünde; imar planı değişikliğine konu muhtelif parsellerin 1974 tarihinde kurumlarınca kamulaştırıldığı ve hem kamulaştırma sahasında kalan parsellerin hem de kamulaştırma sınırı dışında kalan alanların “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerinin 41.maddesi gereğince 25 metre yapı yaklaşma mesafesini karşılamadığından imar planı değişikliği teklifinin İdarelerince uygun görülmediği belirtilmiştir.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğüne ait olan ve Belediyeye 25.05.2023 tarihinde gönderilen kurum görüşü, ilgili müdürlük tarafından imar komisyonuna iletilmemiş olup imar komisyonunun araştırmaları sonucunda öğrenilmiştir. İlgili mevzuat doğrultusunda İmar planı değişikliğine ilişkin karar vermede önem arz eden kurum görüşünün ihtisas komisyonumuza aktarılmamış olması alınacak kararı yönlendirme çabasıdır.

Nihai olarak söz konusu plana gelen itirazlar değerlendirildiğinde; Karayolları 10. Bölge Müdürlüğünden gelen görüş yazısının ileride tafisi olmayan konulara sebebiyet vereceğinden kurum görüşünün dikkate alınarak itiraz dilekçelerinin uygun olduğu Zeynep İşçen, Engin Levent, Mehmet Ragıp Çataklı’nın görüşüne karşılık,

Askı süresi içerisinde plan değişikliğine gelen itiraz dilekçelerinin dayandığı 25.05.2023 tarih E.88899260-754 / 1183137 sayılı Karayolları 10. Bölge Müdürlüğü yazısı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre “*Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.*” Maddede belirtilen 30 günlük süre zarfı içerisinde kurum görüşünün belediyeye gönderilmediğinden plan değişikliği teklifinde dikkate alınmamıştır.

“Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” 41. Maddesinin (c) bendinde “Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır”. Denildiğinden, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük

tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir. Fiili durum Yurt alanı 5 m teşekkül etmiş sanayi alanları 10 m teşekkül etmiş yapılar mevcuttur.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü tarafından Belediyeye gönderilen kamulaştırma sınırları birbirleriyle çelişmektedir.

Belediye Hizmet Alanı Blok Nizam 4 Kat olarak teklif edilen plan değişikliğinde yapılacak yapının girişi Çayeli Kaptanpaşa İl yolundan yapılmayacak olup plan değişikliği teklifi içerisinde önerilen 10 metrelik eski madenli yolundan giriş çıkış sağlanacak olduğundan Karayollarından giriş çıkış yapılmayan yollarda 25 m çekme mesafesi şartının aranmayacağından kamulaştırma sınırına göre en az 25(yirmi beş) m yapı yaklaşma mesafesi şartının uygulanması gerekmemektedir.

Söz konusu alandaki mevcut parseller düzgün geometriye sahip olmadığından bu alanda 18.madde uygulaması kapsamında uygulama yapılacağından hak sahiplerine kendi yerlerine karşılık eş değerde yer verilecek olup hak sahiplerinin mağduriyeti söz konusu olmayacağı plan değişikliğine gelen itiraz dilekçelerinin uygun olmadığı Mehmet Fevzi Dayı ve Muammer Gümüşler'in görüşüdür.

Karar: 08.09.2023 tarih 65 sayılı belediye meclis kararına Çayeli Belediye Başkanı tarafından 12.09.2023 tarih 11724 sayılı yazı ile itiraz ederek alınan kararın ne şekilde uygulanacağına ilişkin bir hüküm içermediği, itirazların konusu olan karayollarının 25 metre yapı yaklaşma mesafesini karşılamadığının belirtildiği, bu görüşün "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" 41. Maddesinin (c) bendinde "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır" hükmünü dikkate almadığı ayrıca 25 m yapı yaklaşma mesafesi karayollarından giriş çıkış yapacak parseller için olduğu, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir. Belediye Hizmet Alanına Karayollarından giriş çıkış sağlanmadığı plan içerisindeki eski madenli yolundan giriş çıkışlar yapılacaktır. Karayolları görüş yazısının mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin 8.maddesinde belirtilen 30 günlük süre içerisinde kurumumuza bildirmediği, ayrıca 30 günlük ilave süre içerisinde de gönderilmediği 4.5 ay sonra kurum görüşünün belediyemize gönderildiği mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin 8. Maddesine göre süresinde verilmeyen kurum görüşlerinin değerlendirmeye alınamayacağı belirtilmektedir. 08.09.2023 tarih 65 sayılı Belediye Meclis Kararının yasal mevzuata göre değerlendirilmediği, uygulama alana içerisinde bulunan itirazı olmayan diğer parseller açısından nasıl bir uygulama yapılacağı açıklığı kavuşturulmadığından nasıl uygulanacağı anlaşılamamaktadır. Bu nedenle kararın yeniden görüşülmesi için 5393 sayılı Belediye Kanununun 23.maddesine göre meclis iade edilmiştir. Söz konusu konun imar komisyonunu havale edilerek yeniden değerlendirilmesi gerekmektedir. Başkanlık tarafından meclise havale edilen imarla ilgili konuların 5393 sayılı Belediye Kanununun 24. Maddesinde imar komisyonuna havale edilmeden ret edilemeyeceği gerekçesiyle Başkan İsmail Hakkı Çiftçi, Yaşar Sarıbrahim, Demir Taşçı ve Mehmet Fevzi Dayı'nın ret oylarına (4 oy) karşılık, itiraz dilekçelerinin uygun olduğuna Melek Yıldırım, Engin Levend, Adnan Girit, Fatih Gümüş, Mehmet Ragıp Çatakli, Yusuf Ziya Şerifoğlu, Hasan Avcılar, Zeynep İşçen ve Yusuf Ziya Saroğlu'nun kabul oylarıyla (9 oy) oy çokluğu ile ısrar kararı verilmiştir. (Karar No:85)

KARAR 4- Konu: 08.09.2023 tarihli meclis toplantısında alınan 66 sayılı karara 12.09.2023 tarih ve 11724 sayılı yazı ile 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 23'üncü maddesinin belediye başkanına vermiş olduğu yetki ile belediye başkanı tarafından itiraz edilen talep yazısı mevzuat hükümleri açısından değerlendirilmiştir.

Eskipazar Mahallesinde Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği teklifi 04.07.2023 tarih ve 50 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince otuz gün süre ile ilan edilmiştir.

Askı süreci içerisinde;

- Teklif:** İlgili: (a) 24.07.2023 tarih 3673 sayılı dilekçe.
(b) 24.07.2023 tarih 3674 sayılı dilekçe.
(c) 21.07.2023 tarih 3645 sayılı dilekçe.

- (ç) 24.07.2023 tarih 3675 sayılı dilekçe.
- (d) 24.07.2023 tarih 3671 sayılı dilekçe.
- (e) 21.07.2023 tarih 3634 sayılı dilekçe.
- (f) 26.07.2023 tarih 3731 sayılı dilekçe.
- (g) 21.07.2023 tarih 3644 sayılı dilekçe.
- (ğ) 24.07.2023 tarih 3669 sayılı dilekçe.
- (h) 24.07.2023 tarih 3685 sayılı dilekçe.
- (ı) 24.07.2023 tarih 3684 sayılı dilekçe.
- (i) 24.07.2023 tarih 3683 sayılı dilekçe.
- (j) 25.07.2023 tarih 3702 sayılı dilekçe.
- (k) 25.07.2023 tarih 3703 sayılı dilekçe.
- (l) 26.07.2023 tarih 3734 sayılı dilekçe.
- (m) 25.05.2023 tarih E.88899260- 754 / 1183137 sayılı yazı.
- (n) 28.07.2023 tarih E-49899051115.01.0611200 sayılı yazımız.

Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

04.07.2023 tarih 50 sayılı Belediye Meclis Kararıyla onaylanan ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesi gereği 1 ay (otuz gün) süre ile askıya çıkartılan imar planı değişikliği teklifine karayollarının 25.05.2023 tarihli görüşü uygun olmadığından ilgili dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

Söz Konusu alan için 06.01.2023 tarihinde Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü'ne Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre "Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir."06.01.2023 tarihinde görüş sorulmuş olup görüş tarihinden 25.05.2023 tarihine kadar olan 4 ay dan fazla bir süre geçmiş olmasına rağmen görüş kurumumuza görüş bildirilmediğinden plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilmiştir.

03.05.2016 tarih ve 39 sayılı Çayeli İlave + Revizyon 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar planlarında söz konusu imar planı değişikliği alanının E:1.00 Yençok:9,50 m Depolama Alanı olarak planlanmış olup planlı alanlar yönetmeliğine göre ön bahçe mesafesi 5 m bırakılmıştır.

Belediye Hizmet Alanı Blok Nizam 4 Kat olarak teklif edilen plan değişikliğinde yapılacak yapının girişi Çayeli Kaptanpaşa İl yolundan yapılmayacak olup plan değişikliği teklifi içerisinde önerilen 10 metrelik eski madenli yolundan giriş çıkış sağlanacak olduğundan kamulaştırma sınırına göre en az 25(yirmi beş) m yapı yaklaşma mesafesi şartının uygulanması gerekmektedir.

İlgi (m) yazı doğrultusunda söz konusu taşınmazların tapu kütüklerinde Kamulaştırma yoluyla elde edildiğine dair yapılan incelemelerde Karayolları adına bir kamulaştırma tespiti yapılamamıştır.

"Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" 41. Maddesinin (c) bendinde "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır". Denildiğinden, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olduğundan bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü tarafından kurumuzu gönderilen kamulaştırma sınırları birbirleriyle çelişmektedir. Söz konusu çelişkiyi gidermek için kurumumuz tarafından ilgi(n) yazımız ile Karayolları 10. Bölge Müdürlüğünden görüş sorulmuş olup yazımıza cevap verilmemiştir.

Söz konusu alandaki mevcut parseller düzgün geometriye sahip olmadığından bu alanda 18.madde uygulaması kapsamında uygulama yapılacağından hak sahiplerine kendi yerlerine karşılık eş değerde yer verilecek olup hak sahiplerinin mağduriyeti söz konusu olmayacaktır.

Söz konusu plan değişikliğine gelen itiraz dilekçeleri yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Karayolları görüşü Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre 30 gün içinde kurumumuza bildirilmediğinden ayrıca 30 günlük ilave süreyi de geçtiğinden yazı plan değişikliği teklifini meclise gönderildikten sonra geldiğinden dikkate alınmamış olup itiraz dilekçeleri İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüz tarafından uygun görülmemiştir.

İtiraz dilekçelerinin değerlendirilmesi ve hakkında karar almak üzere alınan Başkanlık Oluru yazı ekinde sunulmaktadır.

Konunun Belediye Meclisinde görüşülerek karar alınması hususunda yazımızın belediye meclisine havale edilmesini arz ederim.

Komisyon Kararı: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 22.08.2023 tarih ve 11502 sayılı yazı ile sunulan talep; ilgili mevzuat hükümleri açısından değerlendirilmiştir.

Eskipazar Mahallesinde Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği teklifi 04.07.2023 tarih ve 50 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince otuz gün süre ile ilan edilmiştir.

Askı süreci içerisinde;

Ali Kemal Çetin ait 21.07.2023 tarih 3645 kayıt sayılı dilekçe ile 04.07.2023 tarih 50 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanarak askıya çıkan Eskipazar Mahallesiindeki BHA amaçlı imar planı değişikliğine itiraz edilmiş olup;

Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

04.07.2023 tarih 50 sayılı Belediye Meclis Kararıyla onaylanan ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesi gereği 1 ay (otuz gün) süre ile askıya çıkartılan imar planı değişikliği teklifine karayollarının 25.05.2023 tarihli görüşü uygun olmadığından ilgili dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

Söz Konusu alan için 06.01.2023 tarihinde Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü'ne Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre "*Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.*"06.01.2023 tarihinde görüş sorulmuş olup görüş tarihinden 25.05.2023 tarihine kadar olan 4 ay dan fazla bir süre geçmiş olmasına rağmen görüş kurumumuza görüş bildirilmediğinden plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilmiştir.

03.05.2016 tarih ve 39 sayılı Çayeli İlave + Revizyon 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar planlarında söz konusu imar planı değişikliği alanının E:1.00 Yençok:9,50 m Depolama Alanı olarak planlanmış olup planlı alanlar yönetmeliğine göre ön bahçe mesafesi 5 m bırakılmıştır.

Belediye Hizmet Alanı Blok Nizam 4 Kat olarak teklif edilen plan değişikliğinde yapılacak yapının girişi Çayeli Kaptanpaşa İl yolundan yapılmayacak olup plan değişikliği teklifi içerisinde önerilen 10 metrelik eski madenli yolundan giriş çıkış sağlanacak olduğundan kamulaştırma sınırına göre en az 25(yirmi beş) m yapı yaklaşma mesafesi şartının uygulanması gerekmektedir.

İlgi (m) yazı doğrultusunda söz konusu taşınmazların tapu kütüklerinde Kamulaştırma yoluyla elde edildiğine dair yapılan incelemelerde Karayolları adına bir kamulaştırma tespiti yapılamamıştır.

"Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" 41. Maddesinin (c) bendinde "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır". Denildiğinden, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü tarafından kurumuzu gönderilen kamulaştırma sınırları birbirleriyle çelişmektedir. Söz konusu çelişkiyi gidermek için kurumumuz tarafından ilgi(n) yazımız ile Karayolları 10. Bölge Müdürlüğünden görüş sorulmuş olup yazımıza cevap verilmemiştir.

Söz konusu alandaki mevcut parseller düzgün geometriye sahip olmadığından bu alanda 18.madde uygulaması kapsamında uygulama yapılacağından hak sahiplerine kendi yerlerine karşılık eş değerde yer verilecek olup hak sahiplerinin mağduriyeti söz konusu olmayacaktır.

Söz konusu plan değişikliğine gelen itiraz dilekçeleri yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Karayolları görüşü Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre 30 gün içinde kurumumuza bildirilmediğinden ayrıca 30 günlük ilave süreyi de geçtiğinden yazı plan değişikliği teklifini meclise

gönderildikten sonra geldiğinden dikkate alınmamış olup itiraz dilekçeleri İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüz tarafından uygun görülmemiştir.

İlçemiz Eskipazar Mahallesi 121 ada 2-3-4-12-13 parseller ile 1487 ada 1-2 ve 107 ada 2-3-4-5-7-19 parsellerin bulunduğu alanda İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından hazırlanan imar planı değişikliği teklifine gelen itirazlar incelenmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 8.maddesi gereğince plan değişikliğine esas ilgili kurum görüşleri alınması gerektiğinden Karayolları 10. Bölge Müdürlüğü'nden 25.05.2023 tarih ve 1183137 sayılı kurum görüşü alınmıştır.

Bahse konu kurum görüşünde; imar planı değişikliğine konu muhtelif parsellerin 1974 tarihinde kurumlarınca kamulaştırıldığı ve hem kamulaştırma sahasında kalan parsellerin hem de kamulaştırma sınırı dışında kalan alanların "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerinin 41.maddesi gereğince 25 metre yapı yaklaşma mesafesini karşılamadığından imar planı değişikliği teklifinin İdarelerince uygun görülmediği belirtilmiştir.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğüne ait olan ve Belediye 25.05.2023 tarihinde gönderilen kurum görüşü, ilgili müdürlük tarafından imar komisyonuna iletilmemiş olup imar komisyonunun araştırmaları sonucunda öğrenilmiştir. İlgili mevzuat doğrultusunda İmar planı değişikliğine ilişkin karar vermede önem arz eden kurum görüşünün ihtisas komisyonumuza aktarılmamış olması alınacak kararı yönlendirme çabasıdır.

Nihai olarak söz konusu plana gelen itirazlar değerlendirildiğinde; Karayolları 10. Bölge Müdürlüğünden gelen görüş yazısının ileride telafisi olmayan konulara sebebiyet vereceğinden kurum görüşünün dikkate alınarak itiraz dilekçelerinin uygun olduğu Zeynep İşçen, Engin Levent, Mehmet Ragıp Çataklı'nın görüşüne karşılık,

Askı süresi içerisinde plan değişikliğine gelen itiraz dilekçelerinin dayandığı 25.05.2023 tarih E.88899260-754 / 1183137 sayılı Karayolları 10. Bölge Müdürlüğü yazısı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre "Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir." Maddede belirtilen 30 günlük süre zarfı içerisinde kurum görüşünün belediyeye gönderilmediğinden plan değişikliği teklifinde dikkate alınmamıştır.

"Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" 41. Maddesinin (c) bendinde "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır". Denildiğinden, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir. Fıili durum Yurt alanı 5 m teşekkül etmiş sanayi alanları 10 m teşekkül etmiş yapılar mevcuttur.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü tarafından Belediye 25.05.2023 tarihinde gönderilen kamulaştırma sınırları birbirleriyle çelişmektedir.

Belediye Hizmet Alanı Blok Nizam 4 Kat olarak teklif edilen plan değişikliğinde yapılacak yapının girişi Çayeli Kaptanpaşa İl yolundan yapılmayacak olup plan değişikliği teklifi içerisinde önerilen 10 metrelik eski madenli yolundan giriş çıkış sağlanacak olduğundan Karayollarından giriş çıkış yapılmayan yollarda 25 m çekme mesafesi şartının aranmayacağından kamulaştırma sınırına göre en az 25(yirmi beş) m yapı yaklaşma mesafesi şartının uygulanması gerekmektedir.

Söz konusu alandaki mevcut parseller düzgün geometriye sahip olmadığından bu alanda 18.madde uygulaması kapsamında uygulama yapılacağından hak sahiplerine kendi yerlerine karşılık eş değerde yer verilecek olup hak sahiplerinin mağduriyeti söz konusu olmayacağı plan değişikliğine gelen itiraz dilekçelerinin uygun olmadığı Mehmet Fevzi Dayı ve Muammer Gümüşler'in görüşüdür.

Karar: 08.09.2023 tarih 66 sayılı belediye meclis kararına Çayeli Belediye Başkanı tarafından 12.09.2023 tarih 11724 sayılı yazı ile itiraz ederek alınan kararın ne şekilde uygulanacağına ilişkin bir hüküm içermediği, itirazların konusu olan karayollarının 25 metre yapı yaklaşma mesafesini karşılamadığının belirtildiği, bu görüşün "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" 41. Maddesinin (c) bendinde "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır" hükmünü dikkate almadığı ayrıca 25 m yapı yaklaşma mesafesi

karayollarından giriş çıkış yapacak parseller için olduğu, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir. Belediye Hizmet Alanına Karayollarından giriş çıkış sağlanmadığı plan içerisindeki eski madenli yolundan giriş çıkışlar yapılacaktır. Karayolları görüş yazısının mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin 8.maddesinde belirtilen 30 günlük süre içerisinde kurumumuza bildirmedeği, ayrıca 30 günlük ilave süre içerisinde de göndermediği 4.5 ay sonra kurum görüşünün belediyemize gönderildiği mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin 8. Maddesine göre süresinde verilmeyen kurum görüşlerinin değerlendirmeye alınamayacağı belirtilmektedir. 08.09.2023 tarih 66 sayılı Belediye Meclis Kararının yasal mevzuata göre değerlendirilmediği, uygulama alana içerisinde bulunan itirazı olmayan diğer parseller açısından nasıl bir uygulama yapılacağı açıklığı kavuşturulmadığından nasıl uygulanacağı anlaşılamamaktadır. Bu nedenle kararın yeniden görüşülmesi için 5393 sayılı Belediye Kanununun 23.maddesine göre meclis iade edilmiştir. Söz konusu konun imar komisyonunu havale edilerek yeniden değerlendirilmesi gerekmektedir. Başkanlık tarafından meclise havale edilen imarla ilgili konuların 5393 sayılı Belediye Kanununun 24. Maddesinde imar komisyonuna havale edilmeden ret edilemeyeceği gerekçesiyle Başkan İsmail Hakkı Çiftçi, Yaşar Sarıbrahim, Demir Taşçı ve Mehmet Fevzi Dayı'nın ret oylarına (4 oy) karşılık, itiraz dilekçelerinin uygun olduğuna Melek Yıldırım, Engin Levend, Adnan Girit, Fatih Gümüş, Mehmet Ragıp Çataklı, Yusuf Ziya Şerifoğlu, Hasan Avcılar, Zeynep İşçen ve Yusuf Ziya Saroğlu'nun kabul oylarıyla (9 oy) oy çokluğu ile ısrar kararı verilmiştir. (Karar No: 86)

KARAR 5- Konu: 08.09.2023 tarihli meclis toplantısında alınan 67 sayılı karara 12.09.2023 tarih ve 11724 sayılı yazı ile 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 23'üncü maddesinin belediye başkanına vermiş olduğu yetki ile belediye başkanı tarafından itiraz edilen talep yazısı mevzuat hükümleri açısından değerlendirilmiştir.

Eskipazar Mahallesinde Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği teklifi 04.07.2023 tarih ve 50 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince otuz gün süre ile ilan edilmiştir.

Askı süreci içerisinde;

- Teklif: İlgili:**
- (a) 24.07.2023 tarih 3673 sayılı dilekçe.
 - (b) 24.07.2023 tarih 3674 sayılı dilekçe.
 - (c) 21.07.2023 tarih 3645 sayılı dilekçe.
 - (ç) 24.07.2023 tarih 3675 sayılı dilekçe.
 - (d) 24.07.2023 tarih 3671 sayılı dilekçe.
 - (e) 21.07.2023 tarih 3634 sayılı dilekçe.
 - (f) 26.07.2023 tarih 3731 sayılı dilekçe.
 - (g) 21.07.2023 tarih 3644 sayılı dilekçe.
 - (ğ) 24.07.2023 tarih 3669 sayılı dilekçe.
 - (h) 24.07.2023 tarih 3685 sayılı dilekçe.
 - (ı) 24.07.2023 tarih 3684 sayılı dilekçe.
 - (i) 24.07.2023 tarih 3683 sayılı dilekçe.
 - (j) 25.07.2023 tarih 3702 sayılı dilekçe.
 - (k) 25.07.2023 tarih 3703 sayılı dilekçe.
 - (l) 26.07.2023 tarih 3734 sayılı dilekçe.
 - (m) 25.05.2023 tarih E.88899260- 754 / 1183137 sayılı yazı.
 - (n) 28.07.2023 tarih E-49899051115.01.0611200 sayılı yazımız.

Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

04.07.2023 tarih 50 sayılı Belediye Meclis Kararıyla onaylanan ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesi gereği 1 ay (otuz gün) süre ile askıya çıkartılan imar planı değişikliği teklifine karayollarının 25.05.2023 tarihli görüşü uygun olmadığından ilgili dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

Söz Konusu alan için 06.01.2023 tarihinde Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü'ne Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre “*Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.*”06.01.2023 tarihinde görüş sorulmuş olup görüş tarihinden 25.05.2023 tarihine kadar olan 4 ay dan fazla bir süre geçmiş olmasına rağmen görüş kurumumuza görüş bildirilmediğinden plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilmiştir.

03.05.2016 tarih ve 39 sayılı Çayeli İlave + Revizyon 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar planlarında söz konusu imar planı değişikliği alanının E:1.00 Yençok:9,50 m Depolama Alanı olarak planlanmış olup planlı alanlar yönetmeliğine göre ön bahçe mesafesi 5 m bırakılmıştır.

Belediye Hizmet Alanı Blok Nizam 4 Kat olarak teklif edilen plan değişikliğinde yapılacak yapının girişi Çayeli Kaptanpaşa İl yolundan yapılmayacak olup plan değişikliği teklifi içerisinde önerilen 10 metrelik eski madenli yolundan giriş çıkış sağlanacak olduğundan kamulaştırma sınırına göre en az 25(yirmi beş) m yapı yaklaşma mesafesi şartının uygulanması gerekmektedir.

İlgi (m) yazı doğrultusunda söz konusu taşınmazların tapu kütüklerinde Kamulaştırma yoluyla elde edildiğine dair yapılan incelemelerde Karayolları adına bir kamulaştırma tespiti yapılamamıştır.

“Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” 41. Maddesinin (c) bendinde “Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır”. Denildiğinden, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü tarafından kurumuzu gönderilen kamulaştırma sınırları birbirleriyle çelişmektedir. Söz konusu çelişkiyi gidermek için kurumumuz tarafından ilgi(n) yazımız ile Karayolları 10. Bölge Müdürlüğünden görüş sorulmuş olup yazımıza cevap verilmemiştir.

Söz konusu alandaki mevcut parseller düzgün geometriye sahip olmadığından bu alanda 18.madde uygulaması kapsamında uygulama yapılacağından hak sahiplerine kendi yerlerine karşılık eş değerde yer verilecek olup hak sahiplerinin mağduriyeti söz konusu olmayacaktır.

Söz konusu plan değişikliğine gelen itiraz dilekçeleri yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Karayolları görüşü Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre 30 gün içinde kurumumuza bildirilmediğinden ayrıca 30 günlük ilave süreyi de geçtiğinden yazı plan değişikliği teklifini meclise gönderildikten sonra geldiğinden dikkate alınmamış olup itiraz dilekçeleri İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüz tarafından uygun görülmemiştir.

İtiraz dilekçelerinin değerlendirilmesi ve hakkında karar almak üzere alınan Başkanlık Oluru yazı ekinde sunulmaktadır.

Konunun Belediye Meclisinde görüşülerek karar alınması hususunda yazımızın belediye meclisine havale edilmesini arz ederim.

Komisyon Kararı: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 22.08.2023 tarih ve 11502 sayılı yazı ile sunulan talep; ilgili mevzuat hükümleri açısından değerlendirilmiştir.

Eskipazar Mahallesinde Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği teklifi 04.07.2023 tarih ve 50 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince otuz gün süre ile ilan edilmiştir.

Askı süreci içerisinde;

Bilal Ayaz ait 24.07.2023 tarih 3675 kayıt sayılı dilekçe ile 04.07.2023 tarih 50 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanarak askıya çıkan Eskipazar Mahallesiindeki BHA amaçlı imar planı değişikliğine itiraz edilmiş olup;

Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir

merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

04.07.2023 tarih 50 sayılı Belediye Meclis Kararıyla onaylanan ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesi gereği 1 ay (otuz gün) süre ile askıya çıkartılan imar planı değişikliği teklifine karayollarının 25.05.2023 tarihli görüşü uygun olmadığından ilgili dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

Söz Konusu alan için 06.01.2023 tarihinde Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü'ne Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre "*Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.*"06.01.2023 tarihinde görüş sorulmuş olup görüş tarihinden 25.05.2023 tarihine kadar olan 4 ay dan fazla bir süre geçmiş olmasına rağmen görüş kurumumuza görüş bildirilmediğinden plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilmiştir.

03.05.2016 tarih ve 39 sayılı Çayeli İlave + Revizyon 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar planlarında söz konusu imar planı değişikliği alanının E:1.00 Yençok:9,50 m Depolama Alanı olarak planlanmış olup planlı alanlar yönetmeliğine göre ön bahçe mesafesi 5 m bırakılmıştır.

Belediye Hizmet Alanı Blok Nizam 4 Kat olarak teklif edilen plan değişikliğinde yapılacak yapının girişi Çayeli Kaptanpaşa İl yolundan yapılmayacak olup plan değişikliği teklifi içerisinde önerilen 10 metrelik eski madenli yolundan giriş çıkış sağlanacak olduğundan kamulaştırma sınırına göre en az 25(yirmi beş) m yapı yaklaşma mesafesi şartının uygulanması gerekmektedir.

İlgi (m) yazı doğrultusunda söz konusu taşınmazların tapu kütüklerinde Kamulaştırma yoluyla elde edildiğine dair yapılan incelemelerde Karayolları adına bir kamulaştırma tespiti yapılamamıştır.

"Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" 41. Maddesinin (c) bendinde "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır". Denildiğinden, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü tarafından kurumuzu gönderilen kamulaştırma sınırları birbirleriyle çelişmektedir. Söz konusu çelişkiyi gidermek için kurumumuz tarafından ilgi(n) yazımız ile Karayolları 10. Bölge Müdürlüğünden görüş sorulmuş olup yazımıza cevap verilmemiştir.

Söz konusu alandaki mevcut parseller düzgün geometriye sahip olmadığından bu alanda 18.madde uygulaması kapsamında uygulama yapılacağından hak sahiplerine kendi yerlerine karşılık eş değerde yer verilecek olup hak sahiplerinin mağduriyeti söz konusu olmayacaktır.

Söz konusu plan değişikliğine gelen itiraz dilekçeleri yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Karayolları görüşü Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre 30 gün içinde kurumumuza bildirilmediğinden ayrıca 30 günlük ilave süreyi de geçtiğinden yazı plan değişikliği teklifini meclise gönderildikten sonra geldiğinden dikkate alınmamış olup itiraz dilekçeleri İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüz tarafından uygun görülmemiştir.

İlçemiz Eskipazar Mahallesi 121 ada 2-3-4-12-13 parseller ile 1487 ada 1-2 ve 107 ada 2-3-4-5-7-19 parsellerin bulunduğu alanda İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından hazırlanan imar planı değişikliği teklifine gelen itirazlar incelenmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 8.maddesi gereğince plan değişikliğine esas ilgili kurum görüşleri alınması gerektiğinden Karayolları 10. Bölge Müdürlüğü'nden 25.05.2023 tarih ve 1183137 sayılı kurum görüşü alınmıştır.

Bahse konu kurum görüşünde; imar planı değişikliğine konu muhtelif parsellerin 1974 tarihinde kurumlarınca kamulaştırıldığı ve hem kamulaştırma sahasında kalan parsellerin hem de kamulaştırma sınırı dışında kalan alanların "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerinin 41. maddesi gereğince 25 metre yapı yaklaşma mesafesini karşılamadığından imar planı değişikliği teklifinin İdarelerince uygun görülmediği belirtilmiştir.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğüne ait olan ve Belediyeye 25.05.2023 tarihinde gönderilen kurum görüşü, ilgili müdürlük tarafından imar komisyonuna iletilmemiş olup imar komisyonunun araştırmaları sonucunda öğrenilmiştir. İlgili mevzuat doğrultusunda İmar planı değişikliğine ilişkin karar vermede önem arz eden kurum görüşünün ihtisas komisyonumuza aktarılmamış olmasıda alınacak kararı yönlendirme çabasıdır.

Nihai olarak söz konusu plana gelen itirazlar değerlendirildiğinde; Karayolları 10. Bölge Müdürlüğünden gelen görüş yazısının ileride telafisi olmayan konulara sebebiyet vereceğinden kurum görüşünün dikkate alınarak itiraz dilekçelerinin uygun olduğu Zeynep İşçen, Engin Levent, Mehmet Ragıp Çataklı'nın görüşüne karşılık,

Askı süresi içerisinde plan değişikliğine gelen itiraz dilekçelerinin dayandığı 25.05.2023 tarih E.88899260-754 / 1183137 sayılı Karayolları 10. Bölge Müdürlüğü yazısı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre “Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.” Maddede belirtilen 30 günlük süre zarfı içerisinde kurum görüşünün belediyeye gönderilmediğinden plan değişikliği teklifinde dikkate alınmamıştır.

“Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” 41. Maddesinin (c) bendinde “Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır”. Denildiğinden, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir. Fiili durum Yurt alanı 5 m teşekkül etmiş sanayi alanları 10 m teşekkül etmiş yapılar mevcuttur.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü tarafından Belediyeye gönderilen kamulaştırma sınırları birbirleriyle çelişmektedir.

Belediye Hizmet Alanı Blok Nizam 4 Kat olarak teklif edilen plan değişikliğinde yapılacak yapının girişi Çayeli Kaptanpaşa İl yolundan yapılmayacak olup plan değişikliği teklifi içerisinde önerilen 10 metrelik eski madenli yolundan giriş çıkış sağlanacak olduğundan Karayollarından giriş çıkış yapılmayan yollarda 25 m çekme mesafesi şartının aranmayacağından kamulaştırma sınırına göre en az 25(yirmi beş) m yapı yaklaşma mesafesi şartının uygulanması gerekmektedir.

Söz konusu alandaki mevcut parseller düzgün geometriye sahip olmadığından bu alanda 18.madde uygulaması kapsamında uygulama yapılacağından hak sahiplerine kendi yerlerine karşılık eş değerde yer verilecek olup hak sahiplerinin mağduriyeti söz konusu olmayacağı plan değişikliğine gelen itiraz dilekçelerinin uygun olmadığı Mehmet Fevzi Dayı ve Muammer Gümüşler'in görüşüdür.

Karar: 08.09.2023 tarih 67 sayılı belediye meclis kararına Çayeli Belediye Başkanı tarafından 12.09.2023 tarih 11724 sayılı yazı ile itiraz ederek alınan kararın ne şekilde uygulanacağına ilişkin bir hüküm içermediği, itirazların konusu olan karayollarının 25 metre yapı yaklaşma mesafesini karşılamadığının belirtildiği, bu görüşün “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” 41. Maddesinin (c) bendinde “Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır” hükmünü dikkate almadığı ayrıca 25 m yapı yaklaşma mesafesi karayollarından giriş çıkış yapacak parseller için olduğu, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir. Belediye Hizmet Alanına Karayollarından giriş çıkış sağlanmadığı plan içerisindeki eski madenli yolundan giriş çıkışlar yapılacaktır. Karayolları görüş yazısının mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin 8.maddesinde belirtilen 30 günlük süre içerisinde kurumumuza bildirmediği, ayrıca 30 günlük ilave süre içerisinde de gönderilmediği 4.5 ay sonra kurum görüşünün belediyemize gönderildiği mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin 8. Maddesine göre süresinde verilmeyen kurum görüşlerinin değerlendirmeye alınamayacağı belirtilmektedir. 08.09.2023 tarih 67 sayılı Belediye Meclis Kararının yasal mevzuata göre değerlendirilmediği, uygulama alana içerisinde bulunan itirazı olmayan diğer parseller açısından nasıl bir uygulama yapılacağı açıklığı kavuşturulmadığından nasıl uygulanacağı anlaşılamamaktadır. Bu nedenle kararın yeniden görüşülmesi için 5393 sayılı Belediye Kanununun 23.maddesine göre meclis iade edilmiştir. Söz konusu konun imar komisyonunu havale edilerek yeniden değerlendirilmesi gerekmektedir. Başkanlık tarafından meclise havale edilen imarla ilgili konuların 5393 sayılı Belediye Kanununun 24. Maddesinde imar komisyonuna havale edilmeden ret edilemeyeceği gerekçesiyle Başkan İsmail Hakkı Çiftçi, Yaşar Sariibrahim, Demir Taşçı ve Mehmet Fevzi Dayı'nın ret oylarına (4 oy) karşılık, itiraz dilekçelerinin uygun olduğuna Melek Yıldırım, Engin Levend, Adnan Girit, Fatih Gümüş, Mehmet Ragıp Çataklı, Yusuf Ziya

Şerifoğlu, Hasan Avcılar, Zeynep İşçen ve Yusuf Ziya Saroğlu'nun kabul oylarıyla (9 oy) oy çokluğu ile ısrar kararı verilmiştir.(Karar No:87)

KARAR 6- Konu: 08.09.2023 tarihli meclis toplantısında alınan 68 sayılı karara 12.09.2023 tarih ve 11724 sayılı yazı ile 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 23'üncü maddesinin belediye başkanına vermiş olduğu yetki ile belediye başkanı tarafından itiraz edilen talep yazısı mevzuat hükümleri açısından değerlendirilmiştir.

Eskipazar Mahallesinde Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği teklifi 04.07.2023 tarih ve 50 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince otuz gün süre ile ilan edilmiştir.

Askı süreci içerisinde;

Teklif: İlgili: (a) 24.07.2023 tarih 3673 sayılı dilekçe.
 (b) 24.07.2023 tarih 3674 sayılı dilekçe.
 (c) 21.07.2023 tarih 3645 sayılı dilekçe.
 (ç) 24.07.2023 tarih 3675 sayılı dilekçe.
 (d) 24.07.2023 tarih 3671 sayılı dilekçe.
 (e) 21.07.2023 tarih 3634 sayılı dilekçe.
 (f) 26.07.2023 tarih 3731 sayılı dilekçe.
 (g) 21.07.2023 tarih 3644 sayılı dilekçe.
 (ğ) 24.07.2023 tarih 3669 sayılı dilekçe.
 (h) 24.07.2023 tarih 3685 sayılı dilekçe.
 (ı) 24.07.2023 tarih 3684 sayılı dilekçe.
 (i) 24.07.2023 tarih 3683 sayılı dilekçe.
 (j) 25.07.2023 tarih 3702 sayılı dilekçe.
 (k) 25.07.2023 tarih 3703 sayılı dilekçe.
 (l) 26.07.2023 tarih 3734 sayılı dilekçe.
 (m) 25.05.2023 tarih E.88899260- 754 / 1183137 sayılı yazı.
 (n) 28.07.2023 tarih E-49899051115.01.0611200 sayılı yazımız.

Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

04.07.2023 tarih 50 sayılı Belediye Meclis Kararıyla onaylanan ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesi gereği 1 ay (otuz gün) süre ile askıya çıkartılan imar planı değişikliği teklifine karayollarının 25.05.2023 tarihli görüşü uygun olmadığından ilgili dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

Söz Konusu alan için 06.01.2023 tarihinde Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü'ne Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre "*Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.*"06.01.2023 tarihinde görüş sorulmuş olup görüş tarihinden 25.05.2023 tarihine kadar olan 4 ay dan fazla bir süre geçmiş olmasına rağmen görüş kurumumuza görüş bildirilmediğinden plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilmiştir.

03.05.2016 tarih ve 39 sayılı Çayeli İlave + Revizyon 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar planlarında söz konusu imar planı değişikliği alanının E:1.00 Yençok:9,50 m Depolama Alanı olarak planlanmış olup planlı alanlar yönetmeliğine göre ön bahçe mesafesi 5 m bırakılmıştır.

Belediye Hizmet Alanı Blok Nizam 4 Kat olarak teklif edilen plan değişikliğinde yapılacak yapının girişi Çayeli Kaptanpaşa İl yolundan yapılmayacak olup plan değişikliği teklifi içerisinde önerilen 10 metrelik eski madenli yolundan giriş çıkış sağlanacak olduğundan kamulaştırma sınırına göre en az 25(yirmi beş) m yapı yaklaşma mesafesi şartının uygulanması gerekmektedir.

İlgi (m) yazı doğrultusunda söz konusu taşınmazların tapu kütüklerinde Kamulaştırma yoluyla elde edildiğine dair yapılan incelemelerde Karayolları adına bir kamulaştırma tespiti yapılamamıştır.

“Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” 41. Maddesinin (c) bendinde “Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır”. Denildiğinden, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü tarafından kurumuzu gönderilen kamulaştırma sınırları birbirleriyle çelişmektedir. Söz konusu çelişkiyi gidermek için kurumumuz tarafından ilgi(n) yazımız ile Karayolları 10. Bölge Müdürlüğünden görüş sorulmuş olup yazımıza cevap verilmemiştir.

Söz konusu alandaki mevcut parseller düzgün geometriye sahip olmadığından bu alanda 18.madde uygulaması kapsamında uygulama yapılacağından hak sahiplerine kendi yerlerine karşılık eş değerde yer verilecek olup hak sahiplerinin mağduriyeti söz konusu olmayacaktır.

Söz konusu plan değişikliğine gelen itiraz dilekçeleri yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Karayolları görüşü Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre 30 gün içinde kurumumuza bildirilmediğinden ayrıca 30 günlük ilave süreyi de geçtiğinden yazı plan değişikliği teklifini meclise gönderildikten sonra geldiğinden dikkate alınmamış olup itiraz dilekçeleri İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüz tarafından uygun görülmemiştir.

İtiraz dilekçelerinin değerlendirilmesi ve hakkında karar almak üzere alınan Başkanlık Oluru yazı ekinde sunulmaktadır.

Konunun Belediye Meclisinde görüşülerek karar alınması hususunda yazımızın belediye meclisine havale edilmesini arz ederim.

Komisyon Kararı: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’ne ait 22.08.2023 tarih ve 11502 sayılı yazı ile sunulan talep; ilgili mevzuat hükümleri açısından değerlendirilmiştir.

Eskipazar Mahallesinde Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği teklifi 04.07.2023 tarih ve 50 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi gereğince otuz gün süre ile ilan edilmiştir.

Askı süreci içerisinde;

Hüseyin Ayaz ait 24.07.2023 tarih 3671 kayıt sayılı dilekçe ile 04.07.2023 tarih 50 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanarak askıya çıkan Eskipazar Mahallesindeki BHA amaçlı imar planı değişikliğine itiraz edilmiş olup;

Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

04.07.2023 tarih 50 sayılı Belediye Meclis Kararıyla onaylanan ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8.maddesi gereği 1 ay (otuz gün) süre ile askıya çıkartılan imar planı değişikliği teklifine karayollarının 25.05.2023 tarihli görüşü uygun olmadığından ilgili dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

Söz Konusu alan için 06.01.2023 tarihinde Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü’ne Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre “*Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.*”06.01.2023 tarihinde görüş sorulmuş olup görüş tarihinden 25.05.2023 tarihine kadar olan 4 ay dan fazla bir süre geçmiş olmasına rağmen görüş kurumumuza görüş bildirilmediğinden plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilmiştir.

03.05.2016 tarih ve 39 sayılı Çayeli İlave + Revizyon 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar planlarında söz konusu imar planı değişikliği alanının E:1.00 Yençok:9,50 m Depolama Alanı olarak planlanmış olup planlı alanlar yönetmeliğine göre ön bahçe mesafesi 5 m bırakılmıştır.

Belediye Hizmet Alanı Blok Nizam 4 Kat olarak teklif edilen plan değişikliğinde yapılacak yapının girişi Çayeli Kaptanpaşa İl yolundan yapılmayacak olup plan değişikliği teklifi içerisinde önerilen 10 metrelik eski madenli yolundan giriş çıkış sağlanacak olduğundan kamulaştırma sınırına göre en az 25(yirmi beş) m yapı yaklaşma mesafesi şartının uygulanması gerekmektedir.

İlgi (m) yazı doğrultusunda söz konusu taşınmazların tapu kütüklerinde Kamulaştırma yoluyla elde edildiğine dair yapılan incelemelerde Karayolları adına bir kamulaştırma tespiti yapılamamıştır.

“Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” 41. Maddesinin (c) bendinde “Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır”. Denildiğinden, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü tarafından kurumuzu gönderilen kamulaştırma sınırları birbirleriyle çelişmektedir. Söz konusu çelişkiyi gidermek için kurumumuz tarafından ilgi(n) yazımıza ile Karayolları 10. Bölge Müdürlüğünden görüş sorulmuş olup yazımıza cevap verilmemiştir.

Söz konusu alandaki mevcut parseller düzgün geometriye sahip olmadığından bu alanda 18.madde uygulaması kapsamında uygulama yapılacağından hak sahiplerine kendi yerlerine karşılık eş değerde yer verilecek olup hak sahiplerinin mağduriyeti söz konusu olmayacaktır.

Söz konusu plan değişikliğine gelen itiraz dilekçeleri yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Karayolları görüşü Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre 30 gün içinde kurumumuza bildirilmediğinden ayrıca 30 günlük ilave süreyi de geçtiğinden yazı plan değişikliği teklifini meclise gönderildikten sonra geldiğinden dikkate alınmamış olup itiraz dilekçeleri İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüz tarafından uygun görülmemiştir.

İlçemiz Eskipazar Mahallesi 121 ada 2-3-4-12-13 parseller ile 1487 ada 1-2 ve 107 ada 2-3-4-5-7-19 parsellerin bulunduğu alanda İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından hazırlanan imar planı değişikliği teklifine gelen itirazlar incelenmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 8.maddesi gereğince plan değişikliğine esas ilgili kurum görüşleri alınması gerektiğinden Karayolları 10. Bölge Müdürlüğü’nden 25.05.2023 tarih ve 1183137 sayılı kurum görüşü alınmıştır.

Bahse konu kurum görüşünde; imar planı değişikliğine konu muhtelif parsellerin 1974 tarihinde kurumlarınca kamulaştırıldığı ve hem kamulaştırma sahasında kalan parsellerin hem de kamulaştırma sınırı dışında kalan alanların “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerinin 41. maddesi gereğince 25 metre yapı yaklaşma mesafesini karşılamadığından imar planı değişikliği teklifinin İdarelerince uygun görülmediği belirtilmiştir.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğüne ait olan ve Belediyeye 25.05.2023 tarihinde gönderilen kurum görüşü, ilgili müdürlük tarafından imar komisyonuna iletilmemiş olup imar komisyonunun araştırmaları sonucunda öğrenilmiştir. İlgili mevzuat doğrultusunda İmar planı değişikliğine ilişkin karar vermede önem arz eden kurum görüşünün ihtisas komisyonumuza aktarılmamış olması alınacak kararı yönlendirme çabasıdır.

Nihai olarak söz konusu plana gelen itirazlar değerlendirildiğinde; Karayolları 10. Bölge Müdürlüğünden gelen görüş yazısının ileride telafisi olmayan konulara sebebiyet vereceğinden kurum görüşünün dikkate alınarak itiraz dilekçelerinin uygun olduğu Zeynep İşçen, Engin Levent, Mehmet Ragıp Çataklı’nın görüşüne karşılık,

Askı süresi içerisinde plan değişikliğine gelen itiraz dilekçelerinin dayandığı 25.05.2023 tarih E.88899260-754 / 1183137 sayılı Karayolları 10. Bölge Müdürlüğü yazısı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre “Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.” Maddede belirtilen 30 günlük süre zarfı içerisinde kurum görüşünün belediyeye gönderilmediğinden plan değişikliği teklifinde dikkate alınmamıştır.

“Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” 41. Maddesinin (c) bendinde “Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır”. Denildiğinden, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir. Fiili durum Yurt alanı 5 m teşekkül etmiş sanayi alanları 10 m teşekkül etmiş yapılar mevcuttur.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü tarafından Belediyeye gönderilen kamulaştırma sınırları birbirleriyle çelişmektedir.

Belediye Hizmet Alanı Blok Nizam 4 Kat olarak teklif edilen plan değişikliğinde yapılacak yapının girişi Çayeli Kaptanpaşa İl yolundan yapılmayacak olup plan değişikliği teklifi içerisinde önerilen 10 metrelik eski madenli yolundan giriş çıkış sağlanacak olduğundan Karayollarından giriş çıkış yapılmayan yollarda 25 m çekme mesafesi şartının aranmayacağından kamulaştırma sınırına göre en az 25(yirmi beş) m yapı yaklaşma mesafesi şartının uygulanması gerekmemektedir.

Söz konusu alandaki mevcut parseller düzgün geometriye sahip olmadığından bu alanda 18.madde uygulaması kapsamında uygulama yapılacağından hak sahiplerine kendi yerlerine karşılık eş değerde yer verilecek olup hak sahiplerinin mağduriyeti söz konusu olmayacağı plan değişikliğine gelen itiraz dilekçelerinin uygun olmadığı Mehmet Fevzi Dayı ve Muammer Gümüşler'in görüşüdür.

Karar: 08.09.2023 tarih 68 sayılı belediye meclis kararına Çayeli Belediye Başkanı tarafından 12.09.2023 tarih 11724 sayılı yazı ile itiraz ederek alınan kararın ne şekilde uygulanacağına ilişkin bir hüküm içermediği, itirazların konusu olan karayollarının 25 metre yapı yaklaşma mesafesini karşılamadığının belirtildiği, bu görüşün "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" 41. Maddesinin (c) bendinde "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır" hükmünü dikkate almadığı ayrıca 25 m yapı yaklaşma mesafesi karayollarından giriş çıkış yapacak parseller için olduğu, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir. Belediye Hizmet Alanına Karayollarından giriş çıkış sağlanmadığı plan içerisindeki eski madenli yolundan giriş çıkışlar yapılacaktır. Karayolları görüş yazısının mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin 8.maddesinde belirtilen 30 günlük süre içerisinde kurumumuza bildirmediği, ayrıca 30 günlük ilave süre içerisinde de gönderilmediği 4.5 ay sonra kurum görüşünün belediyemize gönderildiği mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin 8. Maddesine göre süresinde verilmeyen kurum görüşlerinin değerlendirmeye alınamayacağı belirtilmektedir. 08.09.2023 tarih 68 sayılı Belediye Meclis Kararının yasal mevzuata göre değerlendirilmediği, uygulama alana içerisinde bulunan itirazı olmayan diğer parseller açısından nasıl bir uygulama yapılacağı açıklığı kavuşturulmadığından nasıl uygulanacağı anlaşılamamaktadır. Bu nedenle kararın yeniden görüşülmesi için 5393 sayılı Belediye Kanununun 23.maddesine göre meclis iade edilmiştir. Söz konusu konun imar komisyonunu havale edilerek yeniden değerlendirilmesi gerekmektedir. Başkanlık tarafından meclise havale edilen imarla ilgili konuların 5393 sayılı Belediye Kanununun 24. Maddesinde imar komisyonuna havale edilmeden ret edilemeyeceği gerekçesiyle Başkan İsmail Hakkı Çiftçi, Yaşar Sarıbrahim, Demir Taşçı ve Mehmet Fevzi Dayı'nın ret oylarına (4 oy) karşılık, itiraz dilekçelerinin uygun olduğuna Melek Yıldırım, Engin Levend, Adnan Girit, Fatih Gümüş, Mehmet Ragıp Çataklı, Yusuf Ziya Şerifoğlu, Hasan Avcılar, Zeynep İşçen ve Yusuf Ziya Saroğlu'nun kabul oylarıyla (9 oy) oy çokluğu ile ısrar kararı verilmiştir.(Karar No:88)

KARAR 7- Konu: 08.09.2023 tarihli meclis toplantısında alınan 69 sayılı karara 12.09.2023 tarih ve 11724 sayılı yazı ile 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 23'üncü maddesinin belediye başkanına vermiş olduğu yetki ile belediye başkanı tarafından itiraz edilen talep yazısı mevzuat hükümleri açısından değerlendirilmiştir.

Eskipazar Mahallesinde Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği teklifi 04.07.2023 tarih ve 50 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince otuz gün süre ile ilan edilmiştir.

Askı süreci içerisinde;

Teklif: İlgili: (a) 24.07.2023 tarih 3673 sayılı dilekçe.
 (b) 24.07.2023 tarih 3674 sayılı dilekçe.
 (c) 21.07.2023 tarih 3645 sayılı dilekçe.
 (ç) 24.07.2023 tarih 3675 sayılı dilekçe.
 (d) 24.07.2023 tarih 3671 sayılı dilekçe.

- (e) 21.07.2023 tarih 3634 sayılı dilekçe.
- (f) 26.07.2023 tarih 3731 sayılı dilekçe.
- (g) 21.07.2023 tarih 3644 sayılı dilekçe.
- (ğ) 24.07.2023 tarih 3669 sayılı dilekçe.
- (h) 24.07.2023 tarih 3685 sayılı dilekçe.
- (ı) 24.07.2023 tarih 3684 sayılı dilekçe.
- (i) 24.07.2023 tarih 3683 sayılı dilekçe.
- (j) 25.07.2023 tarih 3702 sayılı dilekçe.
- (k) 25.07.2023 tarih 3703 sayılı dilekçe.
- (l) 26.07.2023 tarih 3734 sayılı dilekçe.
- (m) 25.05.2023 tarih E.88899260- 754 / 1183137 sayılı yazı.
- (n) 28.07.2023 tarih E-49899051115.01.0611200 sayılı yazımız.

Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

04.07.2023 tarih 50 sayılı Belediye Meclis Kararıyla onaylanan ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesi gereği 1 ay (otuz gün) süre ile askıya çıkartılan imar planı değişikliği teklifine karayollarının 25.05.2023 tarihli görüşü uygun olmadığından ilgili dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

Söz Konusu alan için 06.01.2023 tarihinde Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü'ne Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre "*Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.*"06.01.2023 tarihinde görüş sorulmuş olup görüş tarihinden 25.05.2023 tarihine kadar olan 4 ay dan fazla bir süre geçmiş olmasına rağmen görüş kurumumuza görüş bildirilmediğinden plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilmiştir.

03.05.2016 tarih ve 39 sayılı Çayeli İlave + Revizyon 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar planlarında söz konusu imar planı değişikliği alanının E:1.00 Yençok:9,50 m Depolama Alanı olarak planlanmış olup planlı alanlar yönetmeliğine göre ön bahçe mesafesi 5 m bırakılmıştır.

Belediye Hizmet Alanı Blok Nizam 4 Kat olarak teklif edilen plan değişikliğinde yapılacak yapının girişi Çayeli Kaptanpaşa İl yolundan yapılmayacak olup plan değişikliği teklifi içerisinde önerilen 10 metrelik eski madenli yolundan giriş çıkış sağlanacak olduğundan kamulaştırma sınırına göre en az 25(yirmi beş) m yapı yaklaşma mesafesi şartının uygulanması gerekmektedir.

İlgi (m) yazı doğrultusunda söz konusu taşınmazların tapu kütüklerinde Kamulaştırma yoluyla elde edildiğine dair yapılan incelemelerde Karayolları adına bir kamulaştırma tespiti yapılamamıştır.

"Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" 41. Maddesinin (c) bendinde "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır". Denildiğinden, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olduğundan bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü tarafından kurumuzu gönderilen kamulaştırma sınırları birbirleriyle çelişmektedir. Söz konusu çelişkiyi gidermek için kurumumuz tarafından ilgi(n) yazımız ile Karayolları 10. Bölge Müdürlüğünden görüş sorulmuş olup yazımıza cevap verilmemiştir.

Söz konusu alandaki mevcut parseller düzgün geometriye sahip olmadığından bu alanda 18.madde uygulaması kapsamında uygulama yapılacağından hak sahiplerine kendi yerlerine karşılık eş değerde yer verilecek olup hak sahiplerinin mağduriyeti söz konusu olmayacaktır.

Söz konusu plan değişikliğine gelen itiraz dilekçeleri yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Karayolları görüşü Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre 30 gün içinde kurumumuza bildirilmediğinden ayrıca 30 günlük ilave süreyi de geçtiğinden yazı plan değişikliği teklifini meclise gönderildikten sonra geldiğinden dikkate alınmamış olup itiraz dilekçeleri İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüz tarafından uygun görülmemiştir.

İtiraz dilekçelerinin değerlendirilmesi ve hakkında karar almak üzere alınan Başkanlık Oluru yazı ekinde sunulmaktadır.

Konunun Belediye Meclisinde görüşülerek karar alınması hususunda yazımızın belediye meclisine havale edilmesini arz ederim.

Komisyon Kararı: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 22.08.2023 tarih ve 11502 sayılı yazı ile sunulan talep; ilgili mevzuat hükümleri açısından değerlendirilmiştir.

Eskipazar Mahallesinde Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği teklifi 04.07.2023 tarih ve 50 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince otuz gün süre ile ilan edilmiştir.

Askı süreci içerisinde;

Ferhat Küçük ait 21.07.2023 tarih 3634 kayıt sayılı dilekçe ile 04.07.2023 tarih 50 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanarak askıya çıkan Eskipazar Mahallesindeki BHA amaçlı imar planı değişikliğine itiraz edilmiş olup;

Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

04.07.2023 tarih 50 sayılı Belediye Meclis Kararıyla onaylanan ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesi gereği 1 ay (otuz gün) süre ile askıya çıkartılan imar planı değişikliği teklifine karayollarının 25.05.2023 tarihli görüşü uygun olmadığından ilgili dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

Söz Konusu alan için 06.01.2023 tarihinde Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü'ne Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre "*Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.*"06.01.2023 tarihinde görüş sorulmuş olup görüş tarihinden 25.05.2023 tarihine kadar olan 4 ay dan fazla bir süre geçmiş olmasına rağmen görüş kurumumuza görüş bildirilmediğinden plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilmiştir.

03.05.2016 tarih ve 39 sayılı Çayeli İlave + Revizyon 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar planlarında söz konusu imar planı değişikliği alanının E:1.00 Yençok:9,50 m Depolama Alanı olarak planlanmış olup planlı alanlar yönetmeliğine göre ön bahçe mesafesi 5 m bırakılmıştır.

Belediye Hizmet Alanı Blok Nizam 4 Kat olarak teklif edilen plan değişikliğinde yapılacak yapının girişi Çayeli Kaptanpaşa İl yolundan yapılmayacak olup plan değişikliği teklifi içerisinde önerilen 10 metrelik eski madenli yolundan giriş çıkış sağlanacak olduğundan kamulaştırma sınırına göre en az 25(yirmi beş) m yapı yaklaşma mesafesi şartının uygulanması gerekmektedir.

İlgi (m) yazı doğrultusunda söz konusu taşınmazların tapu kütüklerinde Kamulaştırma yoluyla elde edildiğine dair yapılan incelemelerde Karayolları adına bir kamulaştırma tespiti yapılamamıştır.

"Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" 41. Maddesinin (c) bendinde "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır". Denildiğinden, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olduğundan bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü tarafından kurumuzu gönderilen kamulaştırma sınırları birbirleriyle çelişmektedir. Söz konusu çelişkiyi gidermek için kurumumuz tarafından ilgi(n) yazımız ile Karayolları 10. Bölge Müdürlüğünden görüş sorulmuş olup yazımıza cevap verilmemiştir.

Söz konusu alandaki mevcut parseller düzgün geometriye sahip olmadığından bu alanda 18.madde uygulaması kapsamında uygulama yapılacağından hak sahiplerine kendi yerlerine karşılık eş değerde yer verilecek olup hak sahiplerinin mağduriyeti söz konusu olmayacaktır.

Söz konusu plan değişikliğine gelen itiraz dilekçeleri yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Karayolları görüşü Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre 30 gün içinde kurumumuza bildirilmediğinden ayrıca 30 günlük ilave süreyi de geçtiğinden yazı plan değişikliği teklifini meclise gönderildikten sonra geldiğinden dikkate alınmamış olup itiraz dilekçeleri İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüz tarafından uygun görülmemiştir.

İlçemiz Eskipazar Mahallesi 121 ada 2-3-4-12-13 parseller ile 1487 ada 1-2 ve 107 ada 2-3-4-5-7-19 parsellerin bulunduğu alanda İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından hazırlanan imar planı değişikliği teklifine gelen itirazlar incelenmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 8.maddesi gereğince plan değişikliğine esas ilgili kurum görüşleri alınması gerektiğinden Karayolları 10. Bölge Müdürlüğü'nden 25.05.2023 tarih ve 1183137 sayılı kurum görüşü alınmıştır.

Bahse konu kurum görüşünde; imar planı değişikliğine konu muhtelif parsellerin 1974 tarihinde kurumlarınca kamulaştırıldığı ve hem kamulaştırma sahasında kalan parsellerin hem de kamulaştırma sınırı dışında kalan alanların "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerinin 41.maddesi gereğince 25 metre yapı yaklaşma mesafesini karşılamadığından imar planı değişikliği teklifinin İdarelerince uygun görülmediği belirtilmiştir.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğüne ait olan ve Belediyeye 25.05.2023 tarihinde gönderilen kurum görüşü, ilgili müdürlük tarafından imar komisyonuna iletilmemiş olup imar komisyonunun araştırmaları sonucunda öğrenilmiştir. İlgili mevzuat doğrultusunda İmar planı değişikliğine ilişkin karar vermede önem arz eden kurum görüşünün ihtisas komisyonumuza aktarılmamış olması alınacak kararı yönlendirme çabasıdır.

Nihai olarak söz konusu plana gelen itirazlar değerlendirildiğinde; Karayolları 10. Bölge Müdürlüğünden gelen görüş yazısının ileride telafisi olmayan konulara sebebiyet vereceğinden kurum görüşünün dikkate alınarak itiraz dilekçelerinin uygun olduğu Zeynep İşçen, Engin Levent, Mehmet Ragıp Çataklı'nın görüşüne karşılık,

Askı süresi içerisinde plan değişikliğine gelen itiraz dilekçelerinin dayandığı 25.05.2023 tarih E.88899260-754 / 1183137 sayılı Karayolları 10. Bölge Müdürlüğü yazısı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre "Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir." Maddede belirtilen 30 günlük süre zarfı içerisinde kurum görüşünün belediyeye gönderilmediğinden plan değişikliği teklifinde dikkate alınmamıştır.

"Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" 41. Maddesinin (c) bendinde "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır". Denildiğinden, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir. Fiili durum Yurt alanı 5 m teşekkül etmiş sanayi alanları 10 m teşekkül etmiş yapılar mevcuttur.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü tarafından Belediyeye gönderilen kamulaştırma sınırları birbirleriyle çelişmektedir.

Belediye Hizmet Alanı Blok Nizam 4 Kat olarak teklif edilen plan değişikliğinde yapılacak yapının girişi Çayeli Kaptanpaşa İl yolundan yapılmayacak olup plan değişikliği teklifi içerisinde önerilen 10 metrelik eski madenli yolundan giriş çıkış sağlanacak olduğundan Karayollarından giriş çıkış yapılmayan yollarda 25 m çekme mesafesi şartının aranmayacağından kamulaştırma sınırına göre en az 25(yirmi beş) m yapı yaklaşma mesafesi şartının uygulanması gerekmemektedir.

Söz konusu alandaki mevcut parseller düzgün geometriye sahip olmadığından bu alanda 18.madde uygulaması kapsamında uygulama yapılacağından hak sahiplerine kendi yerlerine karşılık eş değerde yer verilecek olup hak sahiplerinin mağduriyeti söz konusu olmayacağı plan değişikliğine gelen itiraz dilekçelerinin uygun olmadığı Mehmet Fevzi Dayı ve Muammer Gümüşler'in görüşüdür.

Karar: 08.09.2023 tarih 69 sayılı belediye meclis kararına Çayeli Belediye Başkanı tarafından 12.09.2023 tarih 11724 sayılı yazı ile itiraz ederek alınan kararın ne şekilde uygulanacağına ilişkin bir hüküm içermediği, itirazların konusu olan karayollarının 25 metre yapı yaklaşma mesafesini karşılamadığının belirtildiği, bu görüşün "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" 41. Maddesinin (c) bendinde "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır" hükmünü dikkate almadığı ayrıca 25 m yapı yaklaşma mesafesi karayollarından giriş çıkış yapacak parseller için olduğu, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi

verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir. Belediye Hizmet Alanına Karayollarından giriş çıkış sağlanmadığı plan içerisinde eski madenli yolundan giriş çıkışlar yapılacaktır. Karayolları görüş yazısının mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin 8.maddesinde belirtilen 30 günlük süre içerisinde kurumumuza bildirmedeği, ayrıca 30 günlük ilave süre içerisinde de gönderilmediği 4.5 ay sonra kurum görüşünün belediyemize gönderildiği mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin 8. Maddesine göre süresinde verilmeyen kurum görüşlerinin değerlendirmeye alınamayacağı belirtilmektedir. 08.09.2023 tarih 69 sayılı Belediye Meclis Kararının yasal mevzuata göre değerlendirilmediği, uygulama alana içerisinde bulunan itirazı olmayan diğer parseller açısından nasıl uygulama yapılacağı açıklığı kavuşturulmadığından nasıl uygulanacağı anlaşılamamaktadır. Bu nedenle kararın yeniden görüşülmesi için 5393 sayılı Belediye Kanununun 23.maddesine göre meclis iade edilmiştir. Söz konusu konun imar komisyonunu havale edilerek yeniden değerlendirilmesi gerekmektedir. Başkanlık tarafından meclise havale edilen imarla ilgili konuların 5393 sayılı Belediye Kanununun 24. Maddesinde imar komisyonuna havale edilmeden ret edilemeyeceği gerekçesiyle Başkan İsmail Hakkı Çiftçi, Yaşar Sarıbrahim, Demir Taşçı ve Mehmet Fevzi Dayı'nın ret oylarına (4 oy) karşılık, itiraz dilekçelerinin uygun olduğuna Melek Yıldırım, Engin Levend, Adnan Girit, Fatih Gümüş, Mehmet Ragıp Çatak, Yusuf Ziya Şerifoğlu, Hasan Avcılar, Zeynep İşçen ve Yusuf Ziya Saroğlu'nun kabul oylarıyla (9 oy) oy çokluğu ile ısrar kararı verilmiştir.(Karar No:89)

KARAR 8- Konu: 08.09.2023 tarihli meclis toplantısında alınan 70 sayılı karara 12.09.2023 tarih ve 11724 sayılı yazı ile 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 23'üncü maddesinin belediye başkanına vermiş olduğu yetki ile belediye başkanı tarafından itiraz edilen talep yazısı mevzuat hükümleri açısından değerlendirilmiştir.

Eskipazar Mahallesinde Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği teklifi 04.07.2023 tarih ve 50 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince otuz gün süre ile ilan edilmiştir.

Askı süreci içerisinde;

Teklif: İlgili:

- (a) 24.07.2023 tarih 3673 sayılı dilekçe.
- (b) 24.07.2023 tarih 3674 sayılı dilekçe.
- (c) 21.07.2023 tarih 3645 sayılı dilekçe.
- (ç) 24.07.2023 tarih 3675 sayılı dilekçe.
- (d) 24.07.2023 tarih 3671 sayılı dilekçe.
- (e) 21.07.2023 tarih 3634 sayılı dilekçe.
- (f) 26.07.2023 tarih 3731 sayılı dilekçe.
- (g) 21.07.2023 tarih 3644 sayılı dilekçe.
- (ğ) 24.07.2023 tarih 3669 sayılı dilekçe.
- (h) 24.07.2023 tarih 3685 sayılı dilekçe.
- (ı) 24.07.2023 tarih 3684 sayılı dilekçe.
- (i) 24.07.2023 tarih 3683 sayılı dilekçe.
- (j) 25.07.2023 tarih 3702 sayılı dilekçe.
- (k) 25.07.2023 tarih 3703 sayılı dilekçe.
- (l) 26.07.2023 tarih 3734 sayılı dilekçe.
- (m) 25.05.2023 tarih E.88899260- 754 / 1183137 sayılı yazı.
- (n) 28.07.2023 tarih E-49899051115.01.0611200 sayılı yazımız.

Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

04.07.2023 tarih 50 sayılı Belediye Meclis Kararıyla onaylanan ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesi gereği 1 ay (otuz gün) süre ile askıya çıkartılan imar planı değişikliği teklifine karayollarının 25.05.2023 tarihli görüşü uygun olmadığından ilgili dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

Söz Konusu alan için 06.01.2023 tarihinde Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü'ne Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre “Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.”06.01.2023 tarihinde görüş sorulmuş olup görüş tarihinden 25.05.2023 tarihine kadar olan 4 ay dan fazla bir süre geçmiş olmasına rağmen görüş kurumumuza görüş bildirilmediğinden plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilmiştir.

03.05.2016 tarih ve 39 sayılı Çayeli İlave + Revizyon 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar planlarında söz konusu imar planı değişikliği alanının E:1.00 Yençok:9,50 m Depolama Alanı olarak planlanmış olup planlı alanlar yönetmeliğine göre ön bahçe mesafesi 5 m bırakılmıştır.

Belediye Hizmet Alanı Blok Nizam 4 Kat olarak teklif edilen plan değişikliğinde yapılacak yapının girişi Çayeli Kaptanpaşa İl yolundan yapılmayacak olup plan değişikliği teklifi içerisinde önerilen 10 metrelik eski madenli yolundan giriş çıkış sağlanacak olduğundan kamulaştırma sınırına göre en az 25(yirmi beş) m yapı yaklaşma mesafesi şartının uygulanması gerekmektedir.

İlgi (m) yazı doğrultusunda söz konusu taşınmazların tapu kütüklerinde Kamulaştırma yoluyla elde edildiğine dair yapılan incelemelerde Karayolları adına bir kamulaştırma tespiti yapılamamıştır.

“Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” 41. Maddesinin (c) bendinde “Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır”. Denildiğinden, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü tarafından kurumuzu gönderilen kamulaştırma sınırları birbirleriyle çelişmektedir. Söz konusu çelişkiyi gidermek için kurumumuz tarafından ilgi(n) yazımız ile Karayolları 10. Bölge Müdürlüğünden görüş sorulmuş olup yazımıza cevap verilmemiştir.

Söz konusu alandaki mevcut parseller düzgün geometriye sahip olmadığından bu alanda 18.madde uygulaması kapsamında uygulama yapılacağından hak sahiplerine kendi yerlerine karşılık eş değerde yer verilecek olup hak sahiplerinin mağduriyeti söz konusu olmayacaktır.

Söz konusu plan değişikliğine gelen itiraz dilekçeleri yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Karayolları görüşü Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre 30 gün içinde kurumumuza bildirilmediğinden ayrıca 30 günlük ilave süreyi de geçtiğinden yazı plan değişikliği teklifini meclise gönderildikten sonra geldiğinden dikkate alınmamış olup itiraz dilekçeleri İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüz tarafından uygun görülmemiştir.

İtiraz dilekçelerinin değerlendirilmesi ve hakkında karar almak üzere alınan Başkanlık Oluru yazı ekinde sunulmaktadır.

Konunun Belediye Meclisinde görüşülerek karar alınması hususunda yazımızın belediye meclisine havale edilmesini arz ederim.

Komisyon Kararı: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 22.08.2023 tarih ve 11502 sayılı yazı ile sunulan talep; ilgili mevzuat hükümleri açısından değerlendirilmiştir.

Eskipazar Mahallesi Belediye bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği teklifi 04.07.2023 tarih ve 50 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince otuz gün süre ile ilan edilmiştir.

Askı süreci içerisinde;

Ali Kemal Sarıbrahim ait 26.07.2023 tarih 3731 kayıt sayılı dilekçe ile 04.07.2023 tarih 50 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanarak askıya çıkan Eskipazar Mahallesi BHA amaçlı imar planı değişikliğine itiraz edilmiş olup;

Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

04.07.2023 tarih 50 sayılı Belediye Meclis Kararıyla onaylanan ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesi gereği 1 ay (otuz gün) süre ile askıya çıkartılan imar planı değişikliği teklifine karayollarının 25.05.2023 tarihli görüşü uygun olmadığından ilgili dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

Söz Konusu alan için 06.01.2023 tarihinde Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü'ne Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre “*Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.*”06.01.2023 tarihinde görüş sorulmuş olup görüş tarihinden 25.05.2023 tarihine kadar olan 4 ay dan fazla bir süre geçmiş olmasına rağmen görüş kurumumuza görüş bildirilmediğinden plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilmiştir.

03.05.2016 tarih ve 39 sayılı Çayeli İlave + Revizyon 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar planlarında söz konusu imar planı değişikliği alanının E:1.00 Yençok:9,50 m Depolama Alanı olarak planlanmış olup planlı alanlar yönetmeliğine göre ön bahçe mesafesi 5 m bırakılmıştır.

Belediye Hizmet Alanı Blok Nizam 4 Kat olarak teklif edilen plan değişikliğinde yapılacak yapının girişi Çayeli Kaptanpaşa İl yolundan yapılmayacak olup plan değişikliği teklifi içerisinde önerilen 10 metrelik eski madenli yolundan giriş çıkış sağlanacak olduğundan kamulaştırma sınırına göre en az 25(yirmi beş) m yapı yaklaşma mesafesi şartının uygulanması gerekmektedir.

İlgi (m) yazı doğrultusunda söz konusu taşınmazların tapu kütüklerinde Kamulaştırma yoluyla elde edildiğine dair yapılan incelemelerde Karayolları adına bir kamulaştırma tespiti yapılamamıştır.

“Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” 41. Maddesinin (c) bendinde “Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır”. Denildiğinden, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü tarafından kurumuzu gönderilen kamulaştırma sınırları birbirleriyle çelişmektedir. Söz konusu çelişkiyi gidermek için kurumumuz tarafından ilgi(n) yazımız ile Karayolları 10. Bölge Müdürlüğünden görüş sorulmuş olup yazımıza cevap verilmemiştir.

Söz konusu alandaki mevcut parseller düzgün geometriye sahip olmadığından bu alanda 18.madde uygulaması kapsamında uygulama yapılacağından hak sahiplerine kendi yerlerine karşılık eş değerde yer verilecek olup hak sahiplerinin mağduriyeti söz konusu olmayacaktır.

Söz konusu plan değişikliğine gelen itiraz dilekçeleri yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Karayolları görüşü Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre 30 gün içinde kurumumuza bildirilmediğinden ayrıca 30 günlük ilave süreyi de geçtiğinden yazı plan değişikliği teklifini meclise gönderildikten sonra geldiğinden dikkate alınmamış olup itiraz dilekçeleri İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüz tarafından uygun görülmemiştir.

İlçemiz Eskipazar Mahallesi 121 ada 2-3-4-12-13 parseller ile 1487 ada 1-2 ve 107 ada 2-3-4-5-7-19 parsellerin bulunduğu alanda İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından hazırlanan imar planı değişikliği teklifine gelen itirazlar incelenmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 8.maddesi gereğince plan değişikliğine esas ilgili kurum görüşleri alınması gerektiğinden Karayolları 10. Bölge Müdürlüğü'nden 25.05.2023 tarih ve 1183137 sayılı kurum görüşü alınmıştır.

Bahse konu kurum görüşünde; imar planı değişikliğine konu muhtelif parsellerin 1974 tarihinde kurumlarınca kamulaştırıldığı ve hem kamulaştırma sahasında kalan parsellerin hem de kamulaştırma sınırı dışında kalan alanların “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerinin 41.maddesi gereğince 25 metre yapı yaklaşma mesafesini karşılamadığından imar planı değişikliği teklifinin İdarelerince uygun görülmediği belirtilmiştir.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğüne ait olan ve Belediyeye 25.05.2023 tarihinde gönderilen kurum görüşü, ilgili müdürlük tarafından imar komisyonuna iletilmemiş olup imar komisyonunun araştırmaları sonucunda öğrenilmiştir. İlgili mevzuat doğrultusunda İmar planı değişikliğine ilişkin karar vermede önem arz eden kurum görüşünün ihtisas komisyonumuza aktarılmamış olması alınacak kararı yönlendirme çabasıdır.

Nihai olarak söz konusu plana gelen itirazlar değerlendirildiğinde; Karayolları 10. Bölge Müdürlüğünden gelen görüş yazısının ileride telafisi olmayan konulara sebebiyet vereceğinden kurum

görüşünün dikkate alınarak itiraz dilekçelerinin uygun olduğu Zeynep İşçen, Engin Levent, Mehmet Ragıp Çataklı'nın görüşüne karşılık,

Askı süresi içerisinde plan değişikliğine gelen itiraz dilekçelerinin dayandığı 25.05.2023 tarih E.88899260-754 / 1183137 sayılı Karayolları 10. Bölge Müdürlüğü yazısı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre “Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.” Maddede belirtilen 30 günlük süre zarfı içerisinde kurum görüşünün belediyeye gönderilmediğinden plan değişikliği teklifinde dikkate alınmamıştır.

“Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” 41. Maddesinin (c) bendinde “Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır”. Denildiğinden, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir. Fiili durum Yurt alanı 5 m teşekkül etmiş sanayi alanları 10 m teşekkül etmiş yapılar mevcuttur.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü tarafından Belediyeye gönderilen kamulaştırma sınırları birbirleriyle çelişmektedir.

Belediye Hizmet Alanı Blok Nizam 4 Kat olarak teklif edilen plan değişikliğinde yapılacak yapının girişi Çayeli Kaptanpaşa İl yolundan yapılmayacak olup plan değişikliği teklifi içerisinde önerilen 10 metrelik eski madenli yolundan giriş çıkış sağlanacak olduğundan Karayollarından giriş çıkış yapılmayan yollarda 25 m çekme mesafesi şartının aranmayacağından kamulaştırma sınırına göre en az 25(yirmi beş) m yapı yaklaşma mesafesi şartının uygulanması gerekmemektedir.

Söz konusu alandaki mevcut parseller düzgün geometriye sahip olmadığından bu alanda 18.madde uygulaması kapsamında uygulama yapılacağından hak sahiplerine kendi yerlerine karşılık eş değerde yer verilecek olup hak sahiplerinin mağduriyeti söz konusu olmayacağı plan değişikliğine gelen itiraz dilekçelerinin uygun olmadığı Mehmet Fevzi Dayı ve Muammer Gümüşler'in görüşüdür.

Karar: 08.09.2023 tarih 70 sayılı belediye meclis kararına Çayeli Belediye Başkanı tarafından 12.09.2023 tarih 11724 sayılı yazı ile itiraz ederek alınan kararın ne şekilde uygulanacağına ilişkin bir hüküm içermediği, itirazların konusu olan karayollarının 25 metre yapı yaklaşma mesafesini karşılamadığının belirtildiği, bu görüşün “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” 41. Maddesinin (c) bendinde “Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır” hükmünü dikkate almadığı ayrıca 25 m yapı yaklaşma mesafesi karayollarından giriş çıkış yapacak parseller için olduğu, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir. Belediye Hizmet Alanına Karayollarından giriş çıkış sağlanmadığı plan içerisindeki eski madenli yolundan giriş çıkışlar yapılacaktır. Karayolları görüş yazısının mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin 8.maddesinde belirtilen 30 günlük süre içerisinde kurumumuza bildirmediği, ayrıca 30 günlük ilave süre içerisinde de gönderilmediği 4.5 ay sonra kurum görüşünün belediyemize gönderildiği mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin 8. Maddesine göre süresinde verilmeyen kurum görüşlerinin değerlendirmeye alınamayacağı belirtilmektedir. 08.09.2023 tarih 70 sayılı Belediye Meclis Kararının yasal mevzuata göre değerlendirilmediği, uygulama alana içerisinde bulunan itirazı olmayan diğer parseller açısından nasıl bir uygulama yapılacağı açıklığı kavuşturulmadığından nasıl uygulanacağı anlaşılamamaktadır. Bu nedenle kararın yeniden görüşülmesi için 5393 sayılı Belediye Kanununun 23.maddesine göre meclis iade edilmiştir. Söz konusu konun imar komisyonunu havale edilerek yeniden değerlendirilmesi gerekmektedir. Başkanlık tarafından meclise havale edilen imarla ilgili konuların 5393 sayılı Belediye Kanununun 24. Maddesinde imar komisyonuna havale edilmeden ret edilemeyeceği gerekçesiyle Başkan İsmail Hakkı Çiftçi, Yaşar Sariibrahim, Demir Taşçı ve Mehmet Fevzi Dayı'nın ret oylarına (4 oy) karşılık, itiraz dilekçelerinin uygun olduğuna Melek Yıldırım, Engin Levent, Adnan Girit, Fatih Gümüş, Mehmet Ragıp Çataklı, Yusuf Ziya Şerifoğlu, Hasan Avcılar, Zeynep İşçen ve Yusuf Ziya Saroğlu'nun kabul oylarıyla (9 oy) oy çokluğu ile ısrar kararı verilmiştir.(Karar No:90)

KARAR 9- Konu: 08.09.2023 tarihli meclis toplantısında alınan 71 sayılı karara 12.09.2023 tarih ve 11724 sayılı yazı ile 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 23'üncü maddesinin belediye başkanına vermiş olduğu yetki ile belediye başkanı tarafından itiraz edilen talep yazısı mevzuat hükümleri açısından değerlendirilmiştir.

Eskipazar Mahallesinde Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği teklifi 04.07.2023 tarih ve 50 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince otuz gün süre ile ilan edilmiştir.

Askı süreci içerisinde;

- Teklif: İlgili:**
- (a) 24.07.2023 tarih 3673 sayılı dilekçe.
 - (b) 24.07.2023 tarih 3674 sayılı dilekçe.
 - (c) 21.07.2023 tarih 3645 sayılı dilekçe.
 - (ç) 24.07.2023 tarih 3675 sayılı dilekçe.
 - (d) 24.07.2023 tarih 3671 sayılı dilekçe.
 - (e) 21.07.2023 tarih 3634 sayılı dilekçe.
 - (f) 26.07.2023 tarih 3731 sayılı dilekçe.
 - (g) 21.07.2023 tarih 3644 sayılı dilekçe.
 - (ğ) 24.07.2023 tarih 3669 sayılı dilekçe.
 - (h) 24.07.2023 tarih 3685 sayılı dilekçe.
 - (ı) 24.07.2023 tarih 3684 sayılı dilekçe.
 - (i) 24.07.2023 tarih 3683 sayılı dilekçe.
 - (j) 25.07.2023 tarih 3702 sayılı dilekçe.
 - (k) 25.07.2023 tarih 3703 sayılı dilekçe.
 - (l) 26.07.2023 tarih 3734 sayılı dilekçe.
 - (m) 25.05.2023 tarih E.88899260- 754 / 1183137 sayılı yazı.
 - (n) 28.07.2023 tarih E-49899051115.01.0611200 sayılı yazımız.

Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

04.07.2023 tarih 50 sayılı Belediye Meclis Kararıyla onaylanan ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesi gereği 1 ay (otuz gün) süre ile askıya çıkartılan imar planı değişikliği teklifine karayollarının 25.05.2023 tarihli görüşü uygun olmadığından ilgili dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

Söz Konusu alan için 06.01.2023 tarihinde Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü'ne Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre "*Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.*"06.01.2023 tarihinde görüş sorulmuş olup görüş tarihinden 25.05.2023 tarihine kadar olan 4 ay dan fazla bir süre geçmiş olmasına rağmen görüş kurumumuza görüş bildirilmediğinden plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilmiştir.

03.05.2016 tarih ve 39 sayılı Çayeli İlave + Revizyon 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar planlarında söz konusu imar planı değişikliği alanının E:1.00 Yençok:9,50 m Depolama Alanı olarak planlanmış olup planlı alanlar yönetmeliğine göre ön bahçe mesafesi 5 m bırakılmıştır.

Belediye Hizmet Alanı Blok Nizam 4 Kat olarak teklif edilen plan değişikliğinde yapılacak yapının girişi Çayeli Kaptanpaşa İl yolundan yapılmayacak olup plan değişikliği teklifi içerisinde önerilen 10 metrelik eski madenli yolundan giriş çıkış sağlanacak olduğundan kamulaştırma sınırına göre en az 25(yirmi beş) m yapı yaklaşma mesafesi şartının uygulanması gerekmektedir.

İlgi (m) yazı doğrultusunda söz konusu taşınmazların tapu kütüklerinde Kamulaştırma yoluyla elde edildiğine dair yapılan incelemelerde Karayolları adına bir kamulaştırma tespiti yapılamamıştır.

"Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" 41. Maddesinin (c) bendinde "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli

uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır". Denildiğinden, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü tarafından kurumuzu gönderilen kamulaştırma sınırları birbirleriyle çelişmektedir. Söz konusu çelişkiyi gidermek için kurumumuz tarafından ilgi(n) yazımız ile Karayolları 10. Bölge Müdürlüğünden görüş sorulmuş olup yazımıza cevap verilmemiştir.

Söz konusu alandaki mevcut parseller düzgün geometriye sahip olmadığından bu alanda 18.madde uygulaması kapsamında uygulama yapılacağından hak sahiplerine kendi yerlerine karşılık eş değerde yer verilecek olup hak sahiplerinin mağduriyeti söz konusu olmayacaktır.

Söz konusu plan değişikliğine gelen itiraz dilekçeleri yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Karayolları görüşü Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre 30 gün içinde kurumumuza bildirilmediğinden ayrıca 30 günlük ilave süreyi de geçtiğinden yazı plan değişikliği teklifini meclise gönderildikten sonra geldiğinden dikkate alınmamış olup itiraz dilekçeleri İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüz tarafından uygun görülmemiştir.

İtiraz dilekçelerinin değerlendirilmesi ve hakkında karar almak üzere alınan Başkanlık Oluru yazı ekinde sunulmaktadır.

Konunun Belediye Meclisinde görüşülerek karar alınması hususunda yazımızın belediye meclisine havale edilmesini arz ederim.

Komisyon Kararı: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 22.08.2023 tarih ve 11502 sayılı yazı ile sunulan talep; ilgili mevzuat hükümleri açısından değerlendirilmiştir.

Eskipazar Mahallesinde Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği teklifi 04.07.2023 tarih ve 50 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince otuz gün süre ile ilan edilmiştir.

Askı süreci içerisinde;

Sedat Abanoz ait 21.07.2023 tarih 3644 kayıt sayılı dilekçe ile 04.07.2023 tarih 50 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanarak askıya çıkan Eskipazar Mahallesindeki BHA amaçlı imar planı değişikliğine itiraz edilmiş olup;

Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

04.07.2023 tarih 50 sayılı Belediye Meclis Kararıyla onaylanan ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesi gereği 1 ay (otuz gün) süre ile askıya çıkartılan imar planı değişikliği teklifine karayollarının 25.05.2023 tarihli görüşü uygun olmadığından ilgili dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

Söz Konusu alan için 06.01.2023 tarihinde Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü'ne Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre "*Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.*"06.01.2023 tarihinde görüş sorulmuş olup görüş tarihinden 25.05.2023 tarihine kadar olan 4 ay dan fazla bir süre geçmiş olmasına rağmen görüş kurumumuza görüş bildirilmediğinden plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilmiştir.

03.05.2016 tarih ve 39 sayılı Çayeli İlave + Revizyon 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar planlarında söz konusu imar planı değişikliği alanının E:1.00 Yençok:9,50 m Depolama Alanı olarak planlanmış olup planlı alanlar yönetmeliğine göre ön bahçe mesafesi 5 m bırakılmıştır.

Belediye Hizmet Alanı Blok Nizam 4 Kat olarak teklif edilen plan değişikliğinde yapılacak yapının girişi Çayeli Kaptanpaşa İl yolundan yapılmayacak olup plan değişikliği teklifi içerisinde önerilen 10 metrelik eski madenli yolundan giriş çıkış sağlanacak olduğundan kamulaştırma sınırına göre en az 25(yirmi beş) m yapı yaklaşma mesafesi şartının uygulanması gerekmektedir.

İlgi (m) yazı doğrultusunda söz konusu taşınmazların tapu kütüklerinde Kamulaştırma yoluyla elde edildiğine dair yapılan incelemelerde Karayolları adına bir kamulaştırma tespiti yapılamamıştır.

“Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” 41. Maddesinin (c) bendinde “Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır”. Denildiğinden, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü tarafından kurumuzu gönderilen kamulaştırma sınırları birbirleriyle çelişmektedir. Söz konusu çelişkiyi gidermek için kurumumuz tarafından ilgi(n) yazımız ile Karayolları 10. Bölge Müdürlüğünden görüş sorulmuş olup yazımıza cevap verilmemiştir.

Söz konusu alandaki mevcut parseller düzgün geometriye sahip olmadığından bu alanda 18.madde uygulaması kapsamında uygulama yapılacağından hak sahiplerine kendi yerlerine karşılık eş değerde yer verilecek olup hak sahiplerinin mağduriyeti söz konusu olmayacaktır.

Söz konusu plan değişikliğine gelen itiraz dilekçeleri yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Karayolları görüşü Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre 30 gün içinde kurumumuza bildirilmediğinden ayrıca 30 günlük ilave süreyi de geçtiğinden yazı plan değişikliği teklifini meclise gönderildikten sonra geldiğinden dikkate alınmamış olup itiraz dilekçeleri İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüz tarafından uygun görülmemiştir.

İlçemiz Eskipazar Mahallesi 121 ada 2-3-4-12-13 parseller ile 1487 ada 1-2 ve 107 ada 2-3-4-5-7-19 parsellerin bulunduğu alanda İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından hazırlanan imar planı değişikliği teklifine gelen itirazlar incelenmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 8.maddesi gereğince plan değişikliğine esas ilgili kurum görüşleri alınması gerektiğinden Karayolları 10. Bölge Müdürlüğü’nden 25.05.2023 tarih ve 1183137 sayılı kurum görüşü alınmıştır.

Bahse konu kurum görüşünde; imar planı değişikliğine konu muhtelif parsellerin 1974 tarihinde kurumlarınca kamulaştırıldığı ve hem kamulaştırma sahasında kalan parsellerin hem de kamulaştırma sınırı dışında kalan alanların “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerinin 41.maddesi gereğince 25 metre yapı yaklaşma mesafesini karşılamadığından imar planı değişikliği teklifinin İdarelerince uygun görülmediği belirtilmiştir.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğüne ait olan ve Belediyeye 25.05.2023 tarihinde gönderilen kurum görüşü, ilgili müdürlük tarafından imar komisyonuna iletilmemiş olup imar komisyonunun araştırmaları sonucunda öğrenilmiştir. İlgili mevzuat doğrultusunda İmar planı değişikliğine ilişkin karar vermede önem arz eden kurum görüşünün ihtisas komisyonumuza aktarılmamış olmasıda alınacak kararı yönlendirme çabasıdır.

Nihai olarak söz konusu plana gelen itirazlar değerlendirildiğinde; Karayolları 10. Bölge Müdürlüğünden gelen görüş yazısının ileride telafisi olmayan konulara sebebiyet vereceğinden kurum görüşünün dikkate alınarak itiraz dilekçelerinin uygun olduğu Zeynep İşçen, Engin Levent, Mehmet Ragıp Çataklı’nın görüşüne karşılık,

Askı süresi içerisinde plan değişikliğine gelen itiraz dilekçelerinin dayandığı 25.05.2023 tarih E.88899260-754 / 1183137 sayılı Karayolları 10. Bölge Müdürlüğü yazısı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre “Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.” Maddede belirtilen 30 günlük süre zarfı içerisinde kurum görüşünün belediyeye gönderilmediğinden plan değişikliği teklifinde dikkate alınmamıştır.

“Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” 41. Maddesinin (c) bendinde “Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır”. Denildiğinden, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir. Fiili durum Yurt alanı 5 m teşekkül etmiş sanayi alanları 10 m teşekkül etmiş yapılar mevcuttur.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü tarafından Belediyeye gönderilen kamulaştırma sınırları birbirleriyle çelişmektedir.

Belediye Hizmet Alanı Blok Nizam 4 Kat olarak teklif edilen plan değişikliğinde yapılacak yapının girişi Çayeli Kaptanpaşa İl yolundan yapılmayacak olup plan değişikliği teklifi içerisinde önerilen 10 metrelik eski madenli yolundan giriş çıkış sağlanacak olduğundan Karayollarından giriş çıkış yapılmayan yollarda 25 m çekme mesafesi şartının aranmayacağından kamulaştırma sınırına göre en az 25(yirmi beş) m yapı yaklaşma mesafesi şartının uygulanması gerekmemektedir.

Söz konusu alandaki mevcut parseller düzgün geometriye sahip olmadığından bu alanda 18.madde uygulaması kapsamında uygulama yapılacağından hak sahiplerine kendi yerlerine karşılık eş değerde yer verilecek olup hak sahiplerinin mağduriyeti söz konusu olmayacağı plan değişikliğine gelen itiraz dilekçelerinin uygun olmadığı Mehmet Fevzi Dayı ve Muammer Gümüşler'in görüşüdür.

Karar: 08.09.2023 tarih 71 sayılı belediye meclis kararına Çayeli Belediye Başkanı tarafından 12.09.2023 tarih 11724 sayılı yazı ile itiraz ederek alınan kararın ne şekilde uygulanacağına ilişkin bir hüküm içermediği, itirazların konusu olan karayollarının 25 metre yapı yaklaşma mesafesini karşılamadığının belirtildiği, bu görüşün "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" 41. Maddesinin (c) bendinde "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır" hükmünü dikkate almadığı ayrıca 25 m yapı yaklaşma mesafesi karayollarından giriş çıkış yapacak parseller için olduğu, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir. Belediye Hizmet Alanına Karayollarından giriş çıkış sağlanmadığı plan içerisindeki eski madenli yolundan giriş çıkışlar yapılacaktır. Karayolları görüş yazısının mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin 8.maddesinde belirtilen 30 günlük süre içerisinde kurumumuza bildirmediği, ayrıca 30 günlük ilave süre içerisinde de gönderilmediği 4.5 ay sonra kurum görüşünün belediyemize gönderildiği mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin 8. Maddesine göre süresinde verilmeyen kurum görüşlerinin değerlendirmeye alınamayacağı belirtilmektedir. 08.09.2023 tarih 71 sayılı Belediye Meclis Kararının yasal mevzuata göre değerlendirilmediği, uygulama alana içerisinde bulunan itirazı olmayan diğer parseller açısından nasıl bir uygulama yapılacağı açıklığı kavuşturulmadığından nasıl uygulanacağı anlaşılamamaktadır. Bu nedenle kararın yeniden görüşülmesi için 5393 sayılı Belediye Kanununun 23.maddesine göre meclis iade edilmiştir. Söz konusu konun imar komisyonunu havale edilerek yeniden değerlendirilmesi gerekmektedir. Başkanlık tarafından meclise havale edilen imarla ilgili konuların 5393 sayılı Belediye Kanununun 24. Maddesinde imar komisyonuna havale edilmeden ret edilemeyeceği gerekçesiyle Başkan İsmail Hakkı Çiftçi, Yaşar Sarıbrahim, Demir Taşçı ve Mehmet Fevzi Dayı'nın ret oylarına (4 oy) karşılık, itiraz dilekçelerinin uygun olduğuna Melek Yıldırım, Engin Levend, Adnan Girit, Fatih Gümüş, Mehmet Ragıp Çatak, Yusuf Ziya Şerifoğlu, Hasan Avcılar, Zeynep İşçen ve Yusuf Ziya Saroğlu'nun kabul oylarıyla (9 oy) oy çokluğu ile ısrar kararı verilmiştir.(Karar No:91)

KARAR 10- Konu: 08.09.2023 tarihli meclis toplantısında alınan 72 sayılı karara 12.09.2023 tarih ve 11724 sayılı yazı ile 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 23'üncü maddesinin belediye başkanına vermiş olduğu yetki ile belediye başkanı tarafından itiraz edilen talep yazısı mevzuat hükümleri açısından değerlendirilmiştir.

Eskipazar Mahallesinde Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği teklifi 04.07.2023 tarih ve 50 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince otuz gün süre ile ilan edilmiştir.

Askı süreci içerisinde;

Teklif: İlgili: (a) 24.07.2023 tarih 3673 sayılı dilekçe.
 (b) 24.07.2023 tarih 3674 sayılı dilekçe.
 (c) 21.07.2023 tarih 3645 sayılı dilekçe.
 (ç) 24.07.2023 tarih 3675 sayılı dilekçe.
 (d) 24.07.2023 tarih 3671 sayılı dilekçe.
 (e) 21.07.2023 tarih 3634 sayılı dilekçe.
 (f) 26.07.2023 tarih 3731 sayılı dilekçe.

- (g) 21.07.2023 tarih 3644 sayılı dilekçe.
- (ğ) 24.07.2023 tarih 3669 sayılı dilekçe.
- (h) 24.07.2023 tarih 3685 sayılı dilekçe.
- (ı) 24.07.2023 tarih 3684 sayılı dilekçe.
- (i) 24.07.2023 tarih 3683 sayılı dilekçe.
- (j) 25.07.2023 tarih 3702 sayılı dilekçe.
- (k) 25.07.2023 tarih 3703 sayılı dilekçe.
- (l) 26.07.2023 tarih 3734 sayılı dilekçe.
- (m) 25.05.2023 tarih E.88899260- 754 / 1183137 sayılı yazı.
- (n) 28.07.2023 tarih E-49899051115.01.0611200 sayılı yazımız.

Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

04.07.2023 tarih 50 sayılı Belediye Meclis Kararıyla onaylanan ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesi gereği 1 ay (otuz gün) süre ile askıya çıkartılan imar planı değişikliği teklifine karayollarının 25.05.2023 tarihli görüşü uygun olmadığından ilgili dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

Söz Konusu alan için 06.01.2023 tarihinde Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü'ne Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre "*Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.*"06.01.2023 tarihinde görüş sorulmuş olup görüş tarihinden 25.05.2023 tarihine kadar olan 4 ay dan fazla bir süre geçmiş olmasına rağmen görüş kurumumuza görüş bildirilmediğinden plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilmiştir.

03.05.2016 tarih ve 39 sayılı Çayeli İlave + Revizyon 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar planlarında söz konusu imar planı değişikliği alanının E:1.00 Yençok:9,50 m Depolama Alanı olarak planlanmış olup planlı alanlar yönetmeliğine göre ön bahçe mesafesi 5 m bırakılmıştır.

Belediye Hizmet Alanı Blok Nizam 4 Kat olarak teklif edilen plan değişikliğinde yapılacak yapının girişi Çayeli Kaptanpaşa İl yolundan yapılmayacak olup plan değişikliği teklifi içerisinde önerilen 10 metrelik eski madenli yolundan giriş çıkış sağlanacak olduğundan kamulaştırma sınırına göre en az 25(yirmi beş) m yapı yaklaşma mesafesi şartının uygulanması gerekmektedir.

İlgi (m) yazı doğrultusunda söz konusu taşınmazların tapu kütüklerinde Kamulaştırma yoluyla elde edildiğine dair yapılan incelemelerde Karayolları adına bir kamulaştırma tespiti yapılamamıştır.

"Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" 41. Maddesinin (c) bendinde "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır". Denildiğinden, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olduğundan bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü tarafından kurumuzu gönderilen kamulaştırma sınırları birbirleriyle çelişmektedir. Söz konusu çelişkiyi gidermek için kurumumuz tarafından ilgi(n) yazımıza ile Karayolları 10. Bölge Müdürlüğünden görüş sorulmuş olup yazımıza cevap verilmemiştir.

Söz konusu alandaki mevcut parseller düzgün geometriye sahip olmadığından bu alanda 18.madde uygulaması kapsamında uygulama yapılacağından hak sahiplerine kendi yerlerine karşılık eş değerde yer verilecek olup hak sahiplerinin mağduriyeti söz konusu olmayacaktır.

Söz konusu plan değişikliğine gelen itiraz dilekçeleri yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Karayolları görüşü Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre 30 gün içinde kurumumuza bildirilmediğinden ayrıca 30 günlük ilave süreyi de geçtiğinden yazı plan değişikliği teklifini meclise gönderildikten sonra geldiğinden dikkate alınmamış olup itiraz dilekçeleri İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüz tarafından uygun görülmemiştir.

İtiraz dilekçelerinin değerlendirilmesi ve hakkında karar almak üzere alınan Başkanlık Oluru yazı ekinde sunulmaktadır.

Konunun Belediye Meclisinde görüşülerek karar alınması hususunda yazımızın belediye meclisine havale edilmesini arz ederim.

Komisyon Kararı: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 22.08.2023 tarih ve 11502 sayılı yazı ile sunulan talep; ilgili mevzuat hükümleri açısından değerlendirilmiştir.

Eskipazar Mahallesinde Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği teklifi 04.07.2023 tarih ve 50 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince otuz gün süre ile ilan edilmiştir.

Askı süreci içerisinde;

Ahmet Ayaz ait 24.07.2023 tarih 3674 kayıt sayılı dilekçe ile 04.07.2023 tarih 50 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanarak askıya çıkan Eskipazar Mahallesiindeki BHA amaçlı imar planı değişikliğine itiraz edilmiş olup;

Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

04.07.2023 tarih 50 sayılı Belediye Meclis Kararıyla onaylanan ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesi gereği 1 ay (otuz gün) süre ile askıya çıkartılan imar planı değişikliği teklifine karayollarının 25.05.2023 tarihli görüşü uygun olmadığından ilgili dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

Söz Konusu alan için 06.01.2023 tarihinde Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü'ne Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre "*Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.*"06.01.2023 tarihinde görüş sorulmuş olup görüş tarihinden 25.05.2023 tarihine kadar olan 4 ay dan fazla bir süre geçmiş olmasına rağmen görüş kurumumuza görüş bildirilmediğinden plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilmiştir.

03.05.2016 tarih ve 39 sayılı Çayeli İlave + Revizyon 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar planlarında söz konusu imar planı değişikliği alanının E:1.00 Yençok:9,50 m Depolama Alanı olarak planlanmış olup planlı alanlar yönetmeliğine göre ön bahçe mesafesi 5 m bırakılmıştır.

Belediye Hizmet Alanı Blok Nizam 4 Kat olarak teklif edilen plan değişikliğinde yapılacak yapının girişi Çayeli Kaptanpaşa İl yolundan yapılmayacak olup plan değişikliği teklifi içerisinde önerilen 10 metrelik eski madenli yolundan giriş çıkış sağlanacak olduğundan kamulaştırma sınırına göre en az 25(yirmi beş) m yapı yaklaşma mesafesi şartının uygulanması gerekmektedir.

İlgi (m) yazı doğrultusunda söz konusu taşınmazların tapu kütüklerinde Kamulaştırma yoluyla elde edildiğine dair yapılan incelemelerde Karayolları adına bir kamulaştırma tespiti yapılamamıştır.

"Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" 41. Maddesinin (c) bendinde "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır". Denildiğinden, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü tarafından kurumuzu gönderilen kamulaştırma sınırları birbirleriyle çelişmektedir. Söz konusu çelişkiyi gidermek için kurumumuz tarafından ilgi(n) yazımız ile Karayolları 10. Bölge Müdürlüğünden görüş sorulmuş olup yazımıza cevap verilmemiştir.

Söz konusu alandaki mevcut parseller düzgün geometriye sahip olmadığından bu alanda 18.madde uygulaması kapsamında uygulama yapılacağından hak sahiplerine kendi yerlerine karşılık eş değerde yer verilecek olup hak sahiplerinin mağduriyeti söz konusu olmayacaktır.

Söz konusu plan değişikliğine gelen itiraz dilekçeleri yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Karayolları görüşü Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre 30 gün içinde kurumumuza bildirilmediğinden ayrıca 30 günlük ilave süreyi de geçtiğinden yazı plan değişikliği teklifini meclise gönderildikten sonra geldiğinden dikkate alınmamış olup itiraz dilekçeleri İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüz tarafından uygun görülmemiştir.

İlçemiz Eskipazar Mahallesi 121 ada 2-3-4-12-13 parseller ile 1487 ada 1-2 ve 107 ada 2-3-4-5-7-19 parsellerin bulunduğu alanda İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından hazırlanan imar planı değişikliği teklifine gelen itirazlar incelenmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 8.maddesi gereğince plan değişikliğine esas ilgili kurum görüşleri alınması gerektiğinden Karayolları 10. Bölge Müdürlüğü'nden 25.05.2023 tarih ve 1183137 sayılı kurum görüşü alınmıştır.

Bahse konu kurum görüşünde; imar planı değişikliğine konu muhtelif parsellerin 1974 tarihinde kurumlarınca kamulaştırıldığı ve hem kamulaştırma sahasında kalan parsellerin hem de kamulaştırma sınırı dışında kalan alanların "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerinin 41.maddesi gereğince 25 metre yapı yaklaşma mesafesini karşılamadığından imar planı değişikliği teklifinin İdarelerince uygun görülmediği belirtilmiştir.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğüne ait olan ve Belediyeye 25.05.2023 tarihinde gönderilen kurum görüşü, ilgili müdürlük tarafından imar komisyonuna iletilmemiş olup imar komisyonunun araştırmaları sonucunda öğrenilmiştir. İlgili mevzuat doğrultusunda İmar planı değişikliğine ilişkin karar vermede önem arz eden kurum görüşünün ihtisas komisyonumuza aktarılmamış olması alınacak kararı yönlendirme çabasıdır.

Nihai olarak söz konusu plana gelen itirazlar değerlendirildiğinde; Karayolları 10. Bölge Müdürlüğünden gelen görüş yazısının ileride telafisi olmayan konulara sebebiyet vereceğinden kurum görüşünün dikkate alınarak itiraz dilekçelerinin uygun olduğu Zeynep İşçen, Engin Levent, Mehmet Ragıp Çataklı'nın görüşüne karşılık,

Askı süresi içerisinde plan değişikliğine gelen itiraz dilekçelerinin dayandığı 25.05.2023 tarih E.88899260-754 / 1183137 sayılı Karayolları 10. Bölge Müdürlüğü yazısı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre "Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir." Maddede belirtilen 30 günlük süre zarfı içerisinde kurum görüşünün belediyeye gönderilmediğinden plan değişikliği teklifinde dikkate alınmamıştır.

"Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" 41. Maddesinin (c) bendinde "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır". Denildiğinden, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir. Fiili durum Yurt alanı 5 m teşekkül etmiş sanayi alanları 10 m teşekkül etmiş yapılar mevcuttur.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü tarafından Belediyeye gönderilen kamulaştırma sınırları birbirleriyle çelişmektedir.

Belediye Hizmet Alanı Blok Nizam 4 Kat olarak teklif edilen plan değişikliğinde yapılacak yapının girişi Çayeli Kaptanpaşa İl yolundan yapılmayacak olup plan değişikliği teklifi içerisinde önerilen 10 metrelik eski madenli yolundan giriş çıkış sağlanacak olduğundan Karayollarından giriş çıkış yapılmayan yollarda 25 m çekme mesafesi şartının aranmayacağından kamulaştırma sınırına göre en az 25(yirmi beş) m yapı yaklaşma mesafesi şartının uygulanması gerekmemektedir.

Söz konusu alandaki mevcut parseller düzgün geometriye sahip olmadığından bu alanda 18.madde uygulaması kapsamında uygulama yapılacağından hak sahiplerine kendi yerlerine karşılık eş değerde yer verilecek olup hak sahiplerinin mağduriyeti söz konusu olmayacağı plan değişikliğine gelen itiraz dilekçelerinin uygun olmadığı Mehmet Fevzi Dayı ve Muammer Gümüşler'in görüşüdür.

Karar: 08.09.2023 tarih 72 sayılı belediye meclis kararına Çayeli Belediye Başkanı tarafından 12.09.2023 tarih 11724 sayılı yazı ile itiraz ederek alınan kararın ne şekilde uygulanacağına ilişkin bir hüküm içermediği, itirazların konusu olan karayollarının 25 metre yapı yaklaşma mesafesini karşılamadığının belirtildiği, bu görüşün "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" 41. Maddesinin (c) bendinde "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır" hükmünü dikkate almadığı ayrıca 25 m yapı yaklaşma mesafesi karayollarından giriş çıkış yapacak parseller için olduğu, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi

verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir. Belediye Hizmet Alanına Karayollarından giriş çıkış sağlanmadığı plan içerisinde eski madenli yolundan giriş çıkışlar yapılacaktır. Karayolları görüş yazısının mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin 8.maddesinde belirtilen 30 günlük süre içerisinde kurumumuza bildirmedeği, ayrıca 30 günlük ilave süre içerisinde de gönderilmediği 4.5 ay sonra kurum görüşünün belediyemize gönderildiği mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin 8. Maddesine göre süresinde verilmeyen kurum görüşlerinin değerlendirmeye alınamayacağı belirtilmektedir. 08.09.2023 tarih 72 sayılı Belediye Meclis Kararının yasal mevzuata göre değerlendirilmediği, uygulama alana içerisinde bulunan itirazı olmayan diğer parseller açısından nasıl uygulama yapılacağı açıklığı kavuşturulmadığından nasıl uygulanacağı anlaşılamamaktadır. Bu nedenle kararın yeniden görüşülmesi için 5393 sayılı Belediye Kanununun 23.maddesine göre meclis iade edilmiştir. Söz konusu konun imar komisyonunu havale edilerek yeniden değerlendirilmesi gerekmektedir. Başkanlık tarafından meclise havale edilen imarla ilgili konuların 5393 sayılı Belediye Kanununun 24. Maddesinde imar komisyonuna havale edilmeden ret edilemeyeceği gerekçesiyle Başkan İsmail Hakkı Çiftçi, Yaşar Sarıbrahim, Demir Taşçı ve Mehmet Fevzi Dayı'nın ret oylarına (4 oy) karşılık, itiraz dilekçelerinin uygun olduğuna Melek Yıldırım, Engin Levend, Adnan Girit, Fatih Gümüş, Mehmet Ragıp Çatak, Yusuf Ziya Şerifoğlu, Hasan Avcılar, Zeynep İşçen ve Yusuf Ziya Saroğlu'nun kabul oylarıyla (9 oy) oy çokluğu ile ısrar kararı verilmiştir.(Karar No:92)

KARAR 11- Konu:08.09.2023 tarihli meclis toplantısında alınan 73 sayılı karara 12.09.2023 tarih ve 11724 sayılı yazı ile 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 23'üncü maddesinin belediye başkanına vermiş olduğu yetki ile belediye başkanı tarafından itiraz edilen talep yazısı mevzuat hükümleri açısından değerlendirilmiştir.

Eskipazar Mahallesinde Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği teklifi 04.07.2023 tarih ve 50 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince otuz gün süre ile ilan edilmiştir.

Askı süreci içerisinde;

Teklif: İlgili:

- (a) 24.07.2023 tarih 3673 sayılı dilekçe.
- (b) 24.07.2023 tarih 3674 sayılı dilekçe.
- (c) 21.07.2023 tarih 3645 sayılı dilekçe.
- (ç) 24.07.2023 tarih 3675 sayılı dilekçe.
- (d) 24.07.2023 tarih 3671 sayılı dilekçe.
- (e) 21.07.2023 tarih 3634 sayılı dilekçe.
- (f) 26.07.2023 tarih 3731 sayılı dilekçe.
- (g) 21.07.2023 tarih 3644 sayılı dilekçe.
- (ğ) 24.07.2023 tarih 3669 sayılı dilekçe.
- (h) 24.07.2023 tarih 3685 sayılı dilekçe.
- (ı) 24.07.2023 tarih 3684 sayılı dilekçe.
- (i) 24.07.2023 tarih 3683 sayılı dilekçe.
- (j) 25.07.2023 tarih 3702 sayılı dilekçe.
- (k) 25.07.2023 tarih 3703 sayılı dilekçe.
- (l) 26.07.2023 tarih 3734 sayılı dilekçe.
- (m) 25.05.2023 tarih E.88899260- 754 / 1183137 sayılı yazı.
- (n) 28.07.2023 tarih E-49899051115.01.0611200 sayılı yazımız.

Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

04.07.2023 tarih 50 sayılı Belediye Meclis Kararıyla onaylanan ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesi gereği 1 ay (otuz gün) süre ile askıya çıkartılan imar planı değişikliği teklifine karayollarının 25.05.2023 tarihli görüşü uygun olmadığından ilgili dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

Söz Konusu alan için 06.01.2023 tarihinde Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü'ne Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre “Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.”06.01.2023 tarihinde görüş sorulmuş olup görüş tarihinden 25.05.2023 tarihine kadar olan 4 ay dan fazla bir süre geçmiş olmasına rağmen görüş kurumumuza görüş bildirilmediğinden plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilmiştir.

03.05.2016 tarih ve 39 sayılı Çayeli İlave + Revizyon 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar planlarında söz konusu imar planı değişikliği alanının E:1.00 Yençok:9,50 m Depolama Alanı olarak planlanmış olup planlı alanlar yönetmeliğine göre ön bahçe mesafesi 5 m bırakılmıştır.

Belediye Hizmet Alanı Blok Nizam 4 Kat olarak teklif edilen plan değişikliğinde yapılacak yapının girişi Çayeli Kaptanpaşa İl yolundan yapılmayacak olup plan değişikliği teklifi içerisinde önerilen 10 metrelik eski madenli yolundan giriş çıkış sağlanacak olduğundan kamulaştırma sınırına göre en az 25(yirmi beş) m yapı yaklaşma mesafesi şartının uygulanması gerekmektedir.

İlgi (m) yazı doğrultusunda söz konusu taşınmazların tapu kütüklerinde Kamulaştırma yoluyla elde edildiğine dair yapılan incelemelerde Karayolları adına bir kamulaştırma tespiti yapılamamıştır.

“Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” 41. Maddesinin (c) bendinde “Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır”. Denildiğinden, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü tarafından kurumuzu gönderilen kamulaştırma sınırları birbirleriyle çelişmektedir. Söz konusu çelişkiyi gidermek için kurumumuz tarafından ilgi(n) yazımız ile Karayolları 10. Bölge Müdürlüğünden görüş sorulmuş olup yazımıza cevap verilmemiştir.

Söz konusu alandaki mevcut parseller düzgün geometriye sahip olmadığından bu alanda 18.madde uygulaması kapsamında uygulama yapılacağından hak sahiplerine kendi yerlerine karşılık eş değerde yer verilecek olup hak sahiplerinin mağduriyeti söz konusu olmayacaktır.

Söz konusu plan değişikliğine gelen itiraz dilekçeleri yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Karayolları görüşü Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre 30 gün içinde kurumumuza bildirilmediğinden ayrıca 30 günlük ilave süreyi de geçtiğinden yazı plan değişikliği teklifini meclise gönderildikten sonra geldiğinden dikkate alınmamış olup itiraz dilekçeleri İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüz tarafından uygun görülmemiştir.

İtiraz dilekçelerinin değerlendirilmesi ve hakkında karar almak üzere alınan Başkanlık Oluru yazı ekinde sunulmaktadır.

Konunun Belediye Meclisinde görüşülerek karar alınması hususunda yazımızın belediye meclisine havale edilmesini arz ederim.

Komisyon Kararı: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 22.08.2023 tarih ve 11502 sayılı yazı ile sunulan talep; ilgili mevzuat hükümleri açısından değerlendirilmiştir.

Eskipazar Mahallesinde Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği teklifi 04.07.2023 tarih ve 50 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince otuz gün süre ile ilan edilmiştir.

Askı süreci içerisinde;

Fatih Ayaz ait 24.07.2023 tarih 3685 kayıt sayılı dilekçe ile 04.07.2023 tarih 50 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanarak askıya çıkan Eskipazar Mahallesiindeki BHA amaçlı imar planı değişikliğine itiraz edilmiş olup;

Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

04.07.2023 tarih 50 sayılı Belediye Meclis Kararıyla onaylanan ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesi gereği 1 ay (otuz gün) süre ile askıya çıkartılan imar planı değişikliği teklifine karayollarının 25.05.2023 tarihli görüşü uygun olmadığından ilgili dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

Söz Konusu alan için 06.01.2023 tarihinde Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü'ne Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre “*Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.*”06.01.2023 tarihinde görüş sorulmuş olup görüş tarihinden 25.05.2023 tarihine kadar olan 4 ay dan fazla bir süre geçmiş olmasına rağmen görüş kurumumuza görüş bildirilmediğinden plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilmiştir.

03.05.2016 tarih ve 39 sayılı Çayeli İlave + Revizyon 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar planlarında söz konusu imar planı değişikliği alanının E:1.00 Yençok:9,50 m Depolama Alanı olarak planlanmış olup planlı alanlar yönetmeliğine göre ön bahçe mesafesi 5 m bırakılmıştır.

Belediye Hizmet Alanı Blok Nizam 4 Kat olarak teklif edilen plan değişikliğinde yapılacak yapının girişi Çayeli Kaptanpaşa İl yolundan yapılmayacak olup plan değişikliği teklifi içerisinde önerilen 10 metrelik eski madenli yolundan giriş çıkış sağlanacak olduğundan kamulaştırma sınırına göre en az 25(yirmi beş) m yapı yaklaşma mesafesi şartının uygulanması gerekmektedir.

İlgi (m) yazı doğrultusunda söz konusu taşınmazların tapu kütüklerinde Kamulaştırma yoluyla elde edildiğine dair yapılan incelemelerde Karayolları adına bir kamulaştırma tespiti yapılamamıştır.

“Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” 41. Maddesinin (c) bendinde “Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır”. Denildiğinden, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü tarafından kurumuzu gönderilen kamulaştırma sınırları birbirleriyle çelişmektedir. Söz konusu çelişkiyi gidermek için kurumumuz tarafından ilgi(n) yazımız ile Karayolları 10. Bölge Müdürlüğünden görüş sorulmuş olup yazımıza cevap verilmemiştir.

Söz konusu alandaki mevcut parseller düzgün geometriye sahip olmadığından bu alanda 18.madde uygulaması kapsamında uygulama yapılacağından hak sahiplerine kendi yerlerine karşılık eş değerde yer verilecek olup hak sahiplerinin mağduriyeti söz konusu olmayacaktır.

Söz konusu plan değişikliğine gelen itiraz dilekçeleri yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Karayolları görüşü Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre 30 gün içinde kurumumuza bildirilmediğinden ayrıca 30 günlük ilave süreyi de geçtiğinden yazı plan değişikliği teklifini meclise gönderildikten sonra geldiğinden dikkate alınmamış olup itiraz dilekçeleri İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüz tarafından uygun görülmemiştir.

İlçemiz Eskipazar Mahallesi 121 ada 2-3-4-12-13 parseller ile 1487 ada 1-2 ve 107 ada 2-3-4-5-7-19 parsellerin bulunduğu alanda İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından hazırlanan imar planı değişikliği teklifine gelen itirazlar incelenmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 8.maddesi gereğince plan değişikliğine esas ilgili kurum görüşleri alınması gerektiğinden Karayolları 10. Bölge Müdürlüğü'nden 25.05.2023 tarih ve 1183137 sayılı kurum görüşü alınmıştır.

Bahse konu kurum görüşünde; imar planı değişikliğine konu muhtelif parsellerin 1974 tarihinde kurumlarınca kamulaştırıldığı ve hem kamulaştırma sahasında kalan parsellerin hem de kamulaştırma sınırı dışında kalan alanların “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerinin 41.maddesi gereğince 25 metre yapı yaklaşma mesafesini karşılamadığından imar planı değişikliği teklifinin İdarelerince uygun görülmediği belirtilmiştir.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğüne ait olan ve Belediyeye 25.05.2023 tarihinde gönderilen kurum görüşü, ilgili müdürlük tarafından imar komisyonuna iletilmemiş olup imar komisyonunun araştırmaları sonucunda öğrenilmiştir. İlgili mevzuat doğrultusunda İmar planı değişikliğine ilişkin karar vermede önem arz eden kurum görüşünün ihtisas komisyonumuza aktarılmamış olması alınacak kararı yönlendirme çabasıdır.

Nihai olarak söz konusu plana gelen itirazlar değerlendirildiğinde; Karayolları 10. Bölge Müdürlüğünden gelen görüş yazısının ileride telafisi olmayan konulara sebebiyet vereceğinden kurum

görüşünün dikkate alınarak itiraz dilekçelerinin uygun olduğu Zeynep İşçen, Engin Levent, Mehmet Ragıp Çataklı'nın görüşüne karşılık,

Askı süresi içerisinde plan değişikliğine gelen itiraz dilekçelerinin dayandığı 25.05.2023 tarih E.88899260-754 / 1183137 sayılı Karayolları 10. Bölge Müdürlüğü yazısı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre “*Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.*” Maddede belirtilen 30 günlük süre zarfı içerisinde kurum görüşünün belediyeye gönderilmediğinden plan değişikliği teklifinde dikkate alınmamıştır.

“Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” 41. Maddesinin (c) bendinde “Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır”. Denildiğinden, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir. Fiili durum Yurt alanı 5 m teşekkül etmiş sanayi alanları 10 m teşekkül etmiş yapılar mevcuttur.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü tarafından Belediyeye gönderilen kamulaştırma sınırları birbirleriyle çelişmektedir.

Belediye Hizmet Alanı Blok Nizam 4 Kat olarak teklif edilen plan değişikliğinde yapılacak yapının girişi Çayeli Kaptanpaşa İl yolundan yapılmayacak olup plan değişikliği teklifi içerisinde önerilen 10 metrelik eski madenli yolundan giriş çıkış sağlanacak olduğundan Karayollarından giriş çıkış yapılmayan yollarda 25 m çekme mesafesi şartının aranmayacağından kamulaştırma sınırına göre en az 25(yirmi beş) m yapı yaklaşma mesafesi şartının uygulanması gerekmemektedir.

Söz konusu alandaki mevcut parseller düzgün geometriye sahip olmadığından bu alanda 18.madde uygulaması kapsamında uygulama yapılacağından hak sahiplerine kendi yerlerine karşılık eş değerde yer verilecek olup hak sahiplerinin mağduriyeti söz konusu olmayacağı plan değişikliğine gelen itiraz dilekçelerinin uygun olmadığı Mehmet Fevzi Dayı ve Muammer Gümüşler'in görüşüdür.

Karar: 08.09.2023 tarih 73 sayılı belediye meclis kararına Çayeli Belediye Başkanı tarafından 12.09.2023 tarih 11724 sayılı yazı ile itiraz ederek alınan kararın ne şekilde uygulanacağına ilişkin bir hüküm içermediği, itirazların konusu olan karayollarının 25 metre yapı yaklaşma mesafesini karşılamadığının belirtildiği, bu görüşün “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” 41. Maddesinin (c) bendinde “Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır” hükmünü dikkate almadığı ayrıca 25 m yapı yaklaşma mesafesi karayollarından giriş çıkış yapacak parseller için olduğu, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir. Belediye Hizmet Alanına Karayollarından giriş çıkış sağlanmadığı plan içerisindeki eski madenli yolundan giriş çıkışlar yapılacaktır. Karayolları görüş yazısının mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin 8.maddesinde belirtilen 30 günlük süre içerisinde kurumumuza bildirmediği, ayrıca 30 günlük ilave süre içerisinde de gönderilmediği 4.5 ay sonra kurum görüşünün belediyemize gönderildiği mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin 8. Maddesine göre süresinde verilmeyen kurum görüşlerinin değerlendirmeye alınamayacağı belirtilmektedir. 08.09.2023 tarih 73 sayılı Belediye Meclis Kararının yasal mevzuata göre değerlendirilmediği, uygulama alana içerisinde bulunan itirazı olmayan diğer parseller açısından nasıl bir uygulama yapılacağı açıklığı kavuşturulmadığından nasıl uygulanacağı anlaşılamamaktadır. Bu nedenle kararın yeniden görüşülmesi için 5393 sayılı Belediye Kanununun 23.maddesine göre meclis iade edilmiştir. Söz konusu konun imar komisyonunu havale edilerek yeniden değerlendirilmesi gerekmektedir. Başkanlık tarafından meclise havale edilen imarla ilgili konuların 5393 sayılı Belediye Kanununun 24. Maddesinde imar komisyonuna havale edilmeden ret edilemeyeceği gerekçesiyle Başkan İsmail Hakkı Çiftçi, Yaşar Sarıbrahim, Demir Taşçı ve Mehmet Fevzi Dayı'nın ret oylarına (4 oy) karşılık, itiraz dilekçelerinin uygun olduğuna Melek Yıldırım, Engin Levent, Adnan Girit, Fatih Gümüş, Mehmet Ragıp Çataklı, Yusuf Ziya Şerifoğlu, Hasan Avcılar, Zeynep İşçen ve Yusuf Ziya Saroğlu'nun kabul oylarıyla (9 oy) oy çokluğu ile ısrar kararı verilmiştir.(Karar No:93)

KARAR 12- Konu: 08.09.2023 tarihli meclis toplantısında alınan 74 sayılı karara 12.09.2023 tarih ve 11724 sayılı yazı ile 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 23'üncü maddesinin belediye başkanına vermiş olduğu yetki ile belediye başkanı tarafından itiraz edilen talep yazısı mevzuat hükümleri açısından değerlendirilmiştir.

Eskipazar Mahallesinde Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği teklifi 04.07.2023 tarih ve 50 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince otuz gün süre ile ilan edilmiştir.

Askı süreci içerisinde;

- Teklif: İlgili:**
- (a) 24.07.2023 tarih 3673 sayılı dilekçe.
 - (b) 24.07.2023 tarih 3674 sayılı dilekçe.
 - (c) 21.07.2023 tarih 3645 sayılı dilekçe.
 - (ç) 24.07.2023 tarih 3675 sayılı dilekçe.
 - (d) 24.07.2023 tarih 3671 sayılı dilekçe.
 - (e) 21.07.2023 tarih 3634 sayılı dilekçe.
 - (f) 26.07.2023 tarih 3731 sayılı dilekçe.
 - (g) 21.07.2023 tarih 3644 sayılı dilekçe.
 - (ğ) 24.07.2023 tarih 3669 sayılı dilekçe.
 - (h) 24.07.2023 tarih 3685 sayılı dilekçe.
 - (ı) 24.07.2023 tarih 3684 sayılı dilekçe.
 - (i) 24.07.2023 tarih 3683 sayılı dilekçe.
 - (j) 25.07.2023 tarih 3702 sayılı dilekçe.
 - (k) 25.07.2023 tarih 3703 sayılı dilekçe.
 - (l) 26.07.2023 tarih 3734 sayılı dilekçe.
 - (m) 25.05.2023 tarih E.88899260- 754 / 1183137 sayılı yazı.
 - (n) 28.07.2023 tarih E-49899051115.01.0611200 sayılı yazımız.

Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

04.07.2023 tarih 50 sayılı Belediye Meclis Kararıyla onaylanan ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesi gereği 1 ay (otuz gün) süre ile askıya çıkartılan imar planı değişikliği teklifine karayollarının 25.05.2023 tarihli görüşü uygun olmadığından ilgili dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

Söz Konusu alan için 06.01.2023 tarihinde Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü'ne Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre "*Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.*"06.01.2023 tarihinde görüş sorulmuş olup görüş tarihinden 25.05.2023 tarihine kadar olan 4 ay dan fazla bir süre geçmiş olmasına rağmen görüş kurumumuza görüş bildirilmediğinden plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilmiştir.

03.05.2016 tarih ve 39 sayılı Çayeli İlave + Revizyon 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar planlarında söz konusu imar planı değişikliği alanının E:1.00 Yençok:9,50 m Depolama Alanı olarak planlanmış olup planlı alanlar yönetmeliğine göre ön bahçe mesafesi 5 m bırakılmıştır.

Belediye Hizmet Alanı Blok Nizam 4 Kat olarak teklif edilen plan değişikliğinde yapılacak yapının girişi Çayeli Kaptanpaşa İl yolundan yapılmayacak olup plan değişikliği teklifi içerisinde önerilen 10 metrelik eski madenli yolundan giriş çıkış sağlanacak olduğundan kamulaştırma sınırına göre en az 25(yirmi beş) m yapı yaklaşma mesafesi şartının uygulanması gerekmektedir.

İlgi (m) yazı doğrultusunda söz konusu taşınmazların tapu kütüklerinde Kamulaştırma yoluyla elde edildiğine dair yapılan incelemelerde Karayolları adına bir kamulaştırma tespiti yapılamamıştır.

"Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" 41. Maddesinin (c) bendinde "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli

uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır". Denildiğinden, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü tarafından kurumuzu gönderilen kamulaştırma sınırları birbirleriyle çelişmektedir. Söz konusu çelişkiyi gidermek için kurumumuz tarafından ilgi(n) yazımız ile Karayolları 10. Bölge Müdürlüğünden görüş sorulmuş olup yazımıza cevap verilmemiştir.

Söz konusu alandaki mevcut parseller düzgün geometriye sahip olmadığından bu alanda 18.madde uygulaması kapsamında uygulama yapılacağından hak sahiplerine kendi yerlerine karşılık eş değerde yer verilecek olup hak sahiplerinin mağduriyeti söz konusu olmayacaktır.

Söz konusu plan değişikliğine gelen itiraz dilekçeleri yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Karayolları görüşü Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre 30 gün içinde kurumumuza bildirilmediğinden ayrıca 30 günlük ilave süreyi de geçtiğinden yazı plan değişikliği teklifini meclise gönderildikten sonra geldiğinden dikkate alınmamış olup itiraz dilekçeleri İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüz tarafından uygun görülmemiştir.

İtiraz dilekçelerinin değerlendirilmesi ve hakkında karar almak üzere alınan Başkanlık Oluru yazı ekinde sunulmaktadır.

Konunun Belediye Meclisinde görüşülerek karar alınması hususunda yazımızın belediye meclisine havale edilmesini arz ederim.

Komisyon Kararı: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 22.08.2023 tarih ve 11502 sayılı yazı ile sunulan talep; ilgili mevzuat hükümleri açısından değerlendirilmiştir.

Eskipazar Mahallesinde Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği teklifi 04.07.2023 tarih ve 50 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince otuz gün süre ile ilan edilmiştir.

Askı süreci içerisinde;

Abidin Zeynel Ayaz ait 24.07.2023 tarih 3684 kayıt sayılı dilekçe ile 04.07.2023 tarih 50 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanarak askıya çıkan Eskipazar Mahallesindeki BHA amaçlı imar planı değişikliğine itiraz edilmiş olup;

Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

04.07.2023 tarih 50 sayılı Belediye Meclis Kararıyla onaylanan ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesi gereği 1 ay (otuz gün) süre ile askıya çıkartılan imar planı değişikliği teklifine karayollarının 25.05.2023 tarihli görüşü uygun olmadığından ilgili dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

Söz Konusu alan için 06.01.2023 tarihinde Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü'ne Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre "*Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.*"06.01.2023 tarihinde görüş sorulmuş olup görüş tarihinden 25.05.2023 tarihine kadar olan 4 ay dan fazla bir süre geçmiş olmasına rağmen görüş kurumumuza görüş bildirilmediğinden plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilmiştir.

03.05.2016 tarih ve 39 sayılı Çayeli İlave + Revizyon 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar planlarında söz konusu imar planı değişikliği alanının E:1.00 Yençok:9,50 m Depolama Alanı olarak planlanmış olup planlı alanlar yönetmeliğine göre ön bahçe mesafesi 5 m bırakılmıştır.

Belediye Hizmet Alanı Blok Nizam 4 Kat olarak teklif edilen plan değişikliğinde yapılacak yapının girişi Çayeli Kaptanpaşa İl yolundan yapılmayacak olup plan değişikliği teklifi içerisinde önerilen 10 metrelik eski madenli yolundan giriş çıkış sağlanacak olduğundan kamulaştırma sınırına göre en az 25(yirmi beş) m yapı yaklaşma mesafesi şartının uygulanması gerekmektedir.

İlgi (m) yazı doğrultusunda söz konusu taşınmazların tapu kütüklerinde Kamulaştırma yoluyla elde edildiğine dair yapılan incelemelerde Karayolları adına bir kamulaştırma tespiti yapılamamıştır.

“Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” 41. Maddesinin (c) bendinde “Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır”. Denildiğinden, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü tarafından kurumuzu gönderilen kamulaştırma sınırları birbirleriyle çelişmektedir. Söz konusu çelişkiyi gidermek için kurumumuz tarafından ilgi(n) yazımız ile Karayolları 10. Bölge Müdürlüğünden görüş sorulmuş olup yazımıza cevap verilmemiştir.

Söz konusu alandaki mevcut parseller düzgün geometriye sahip olmadığından bu alanda 18.madde uygulaması kapsamında uygulama yapılacağından hak sahiplerine kendi yerlerine karşılık eş değerde yer verilecek olup hak sahiplerinin mağduriyeti söz konusu olmayacaktır.

Söz konusu plan değişikliğine gelen itiraz dilekçeleri yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Karayolları görüşü Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre 30 gün içinde kurumumuza bildirilmediğinden ayrıca 30 günlük ilave süreyi de geçtiğinden yazı plan değişikliği teklifini meclise gönderildikten sonra geldiğinden dikkate alınmamış olup itiraz dilekçeleri İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüz tarafından uygun görülmemiştir.

İlçemiz Eskipazar Mahallesi 121 ada 2-3-4-12-13 parseller ile 1487 ada 1-2 ve 107 ada 2-3-4-5-7-19 parsellerin bulunduğu alanda İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından hazırlanan imar planı değişikliği teklifine gelen itirazlar incelenmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 8.maddesi gereğince plan değişikliğine esas ilgili kurum görüşleri alınması gerektiğinden Karayolları 10. Bölge Müdürlüğü’nden 25.05.2023 tarih ve 1183137 sayılı kurum görüşü alınmıştır.

Bahse konu kurum görüşünde; imar planı değişikliğine konu muhtelif parsellerin 1974 tarihinde kurumlarınca kamulaştırıldığı ve hem kamulaştırma sahasında kalan parsellerin hem de kamulaştırma sınırı dışında kalan alanların “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerinin 41.maddesi gereğince 25 metre yapı yaklaşma mesafesini karşılamadığından imar planı değişikliği teklifinin İdarelerince uygun görülmediği belirtilmiştir.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğüne ait olan ve Belediyeye 25.05.2023 tarihinde gönderilen kurum görüşü, ilgili müdürlük tarafından imar komisyonuna iletilmemiş olup imar komisyonunun araştırmaları sonucunda öğrenilmiştir. İlgili mevzuat doğrultusunda İmar planı değişikliğine ilişkin karar vermede önem arz eden kurum görüşünün ihtisas komisyonumuza aktarılmamış olması da alınacak kararı yönlendirme çabasıdır.

Nihai olarak söz konusu plana gelen itirazlar değerlendirildiğinde; Karayolları 10. Bölge Müdürlüğünden gelen görüş yazısının ileride telafisi olmayan konulara sebebiyet vereceğinden kurum görüşünün dikkate alınarak itiraz dilekçelerinin uygun olduğu Zeynep İşçen, Engin Levent, Mehmet Ragıp Çataklı’nın görüşüne karşılık,

Askı süresi içerisinde plan değişikliğine gelen itiraz dilekçelerinin dayandığı 25.05.2023 tarih E.88899260-754 / 1183137 sayılı Karayolları 10. Bölge Müdürlüğü yazısı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre “Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.” Maddede belirtilen 30 günlük süre zarfı içerisinde kurum görüşünün belediyeye gönderilmediğinden plan değişikliği teklifinde dikkate alınmamıştır.

“Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” 41. Maddesinin (c) bendinde “Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır”. Denildiğinden, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir. Fiili durum Yurt alanı 5 m teşekkül etmiş sanayi alanları 10 m teşekkül etmiş yapılar mevcuttur.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü tarafından Belediyeye gönderilen kamulaştırma sınırları birbirleriyle çelişmektedir.

Belediye Hizmet Alanı Blok Nizam 4 Kat olarak teklif edilen plan değişikliğinde yapılacak yapının girişi Çayeli Kaptanpaşa İl yolundan yapılmayacak olup plan değişikliği teklifi içerisinde önerilen 10 metrelik eski madenli yolundan giriş çıkış sağlanacak olduğundan Karayollarından giriş çıkış yapılmayan yollarda 25 m çekme mesafesi şartının aranmayacağından kamulaştırma sınırına göre en az 25(yirmi beş) m yapı yaklaşma mesafesi şartının uygulanması gerekmemektedir.

Söz konusu alandaki mevcut parseller düzgün geometriye sahip olmadığından bu alanda 18.madde uygulaması kapsamında uygulama yapılacağından hak sahiplerine kendi yerlerine karşılık eş değerde yer verilecek olup hak sahiplerinin mağduriyeti söz konusu olmayacağı plan değişikliğine gelen itiraz dilekçelerinin uygun olmadığı Mehmet Fevzi Dayı ve Muammer Gümüşler'in görüşüdür.

Karar: 08.09.2023 tarih 74 sayılı belediye meclis kararına Çayeli Belediye Başkanı tarafından 12.09.2023 tarih 11724 sayılı yazı ile itiraz ederek alınan kararın ne şekilde uygulanacağına ilişkin bir hüküm içermediği, itirazların konusu olan karayollarının 25 metre yapı yaklaşma mesafesini karşılamadığının belirtildiği, bu görüşün "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" 41. Maddesinin (c) bendinde "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır" hükmünü dikkate almadığı ayrıca 25 m yapı yaklaşma mesafesi karayollarından giriş çıkış yapacak parseller için olduğu, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir. Belediye Hizmet Alanına Karayollarından giriş çıkış sağlanmadığı plan içerisindeki eski madenli yolundan giriş çıkışlar yapılacaktır. Karayolları görüş yazısının mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin 8.maddesinde belirtilen 30 günlük süre içerisinde kurumumuza bildirmediği, ayrıca 30 günlük ilave süre içerisinde de gönderilmediği 4.5 ay sonra kurum görüşünün belediyemize gönderildiği mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin 8. Maddesine göre süresinde verilmeyen kurum görüşlerinin değerlendirmeye alınamayacağı belirtilmektedir. 08.09.2023 tarih 74 sayılı Belediye Meclis Kararının yasal mevzuata göre değerlendirilmediği, uygulama alana içerisinde bulunan itirazı olmayan diğer parseller açısından nasıl bir uygulama yapılacağı açıklığı kavuşturulmadığından nasıl uygulanacağı anlaşılamamaktadır. Bu nedenle kararın yeniden görüşülmesi için 5393 sayılı Belediye Kanununun 23.maddesine göre meclis iade edilmiştir. Söz konusu konun imar komisyonunu havale edilerek yeniden değerlendirilmesi gerekmektedir. Başkanlık tarafından meclise havale edilen imarla ilgili konuların 5393 sayılı Belediye Kanununun 24. Maddesinde imar komisyonuna havale edilmeden ret edilemeyeceği gerekçesiyle Başkan İsmail Hakkı Çiftçi, Yaşar Sarıbrahim, Demir Taşçı ve Mehmet Fevzi Dayı'nın ret oylarına (4 oy) karşılık, itiraz dilekçelerinin uygun olduğuna Melek Yıldırım, Engin Levend, Adnan Girit, Fatih Gümüş, Mehmet Ragıp Çataklı, Yusuf Ziya Şerifoğlu, Hasan Avcılar, Zeynep İşçen ve Yusuf Ziya Saroğlu'nun kabul oylarıyla (9 oy) oy çokluğu ile ısrar kararı verilmiştir.(Karar No:94)

KARAR 13- Konu: 08.09.2023 tarihli meclis toplantısında alınan 75 sayılı karara 12.09.2023 tarih ve 11724 sayılı yazı ile 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 23'üncü maddesinin belediye başkanına vermiş olduğu yetki ile belediye başkanı tarafından itiraz edilen talep yazısı mevzuat hükümleri açısından değerlendirilmiştir.

Eskipazar Mahallesinde Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği teklifi 04.07.2023 tarih ve 50 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince otuz gün süre ile ilan edilmiştir.

Askı süreci içerisinde;

Teklif: İlgili: (a) 24.07.2023 tarih 3673 sayılı dilekçe.
 (b) 24.07.2023 tarih 3674 sayılı dilekçe.
 (c) 21.07.2023 tarih 3645 sayılı dilekçe.
 (ç) 24.07.2023 tarih 3675 sayılı dilekçe.
 (d) 24.07.2023 tarih 3671 sayılı dilekçe.
 (e) 21.07.2023 tarih 3634 sayılı dilekçe.
 (f) 26.07.2023 tarih 3731 sayılı dilekçe.

- (g) 21.07.2023 tarih 3644 sayılı dilekçe.
- (ğ) 24.07.2023 tarih 3669 sayılı dilekçe.
- (h) 24.07.2023 tarih 3685 sayılı dilekçe.
- (ı) 24.07.2023 tarih 3684 sayılı dilekçe.
- (i) 24.07.2023 tarih 3683 sayılı dilekçe.
- (j) 25.07.2023 tarih 3702 sayılı dilekçe.
- (k) 25.07.2023 tarih 3703 sayılı dilekçe.
- (l) 26.07.2023 tarih 3734 sayılı dilekçe.
- (m) 25.05.2023 tarih E.88899260- 754 / 1183137 sayılı yazı.
- (n) 28.07.2023 tarih E-49899051115.01.0611200 sayılı yazımız.

Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

04.07.2023 tarih 50 sayılı Belediye Meclis Kararıyla onaylanan ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesi gereği 1 ay (otuz gün) süre ile askıya çıkartılan imar planı değişikliği teklifine karayollarının 25.05.2023 tarihli görüşü uygun olmadığından ilgili dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

Söz Konusu alan için 06.01.2023 tarihinde Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü'ne Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre "*Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.*"06.01.2023 tarihinde görüş sorulmuş olup görüş tarihinden 25.05.2023 tarihine kadar olan 4 ay dan fazla bir süre geçmiş olmasına rağmen görüş kurumumuza görüş bildirilmediğinden plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilmiştir.

03.05.2016 tarih ve 39 sayılı Çayeli İlave + Revizyon 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar planlarında söz konusu imar planı değişikliği alanının E:1.00 Yençok:9,50 m Depolama Alanı olarak planlanmış olup planlı alanlar yönetmeliğine göre ön bahçe mesafesi 5 m bırakılmıştır.

Belediye Hizmet Alanı Blok Nizam 4 Kat olarak teklif edilen plan değişikliğinde yapılacak yapının girişi Çayeli Kaptanpaşa İl yolundan yapılmayacak olup plan değişikliği teklifi içerisinde önerilen 10 metrelik eski madenli yolundan giriş çıkış sağlanacak olduğundan kamulaştırma sınırına göre en az 25(yirmi beş) m yapı yaklaşma mesafesi şartının uygulanması gerekmektedir.

İlgi (m) yazı doğrultusunda söz konusu taşınmazların tapu kütüklerinde Kamulaştırma yoluyla elde edildiğine dair yapılan incelemelerde Karayolları adına bir kamulaştırma tespiti yapılamamıştır.

"Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" 41. Maddesinin (c) bendinde "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır". Denildiğinden, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olduğundan bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü tarafından kurumuzu gönderilen kamulaştırma sınırları birbirleriyle çelişmektedir. Söz konusu çelişkiyi gidermek için kurumumuz tarafından ilgi(n) yazımıza ile Karayolları 10. Bölge Müdürlüğünden görüş sorulmuş olup yazımıza cevap verilmemiştir.

Söz konusu alandaki mevcut parseller düzgün geometriye sahip olmadığından bu alanda 18.madde uygulaması kapsamında uygulama yapılacağından hak sahiplerine kendi yerlerine karşılık eş değerde yer verilecek olup hak sahiplerinin mağduriyeti söz konusu olmayacaktır.

Söz konusu plan değişikliğine gelen itiraz dilekçeleri yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Karayolları görüşü Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre 30 gün içinde kurumumuza bildirilmediğinden ayrıca 30 günlük ilave süreyi de geçtiğinden yazı plan değişikliği teklifini meclise gönderildikten sonra geldiğinden dikkate alınmamış olup itiraz dilekçeleri İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüz tarafından uygun görülmemiştir.

İtiraz dilekçelerinin değerlendirilmesi ve hakkında karar almak üzere alınan Başkanlık Oluru yazı ekinde sunulmaktadır.

Konunun Belediye Meclisinde görüşülerek karar alınması hususunda yazımızın belediye meclisine havale edilmesini arz ederim.

Komisyon Kararı: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 22.08.2023 tarih ve 11502 sayılı yazı ile sunulan talep; ilgili mevzuat hükümleri açısından değerlendirilmiştir.

Eskipazar Mahallesi'nde Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği teklifi 04.07.2023 tarih ve 50 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince otuz gün süre ile ilan edilmiştir.

Askı süreci içerisinde;

Ramazan Ayaz ait 24.07.2023 tarih 3683 kayıt sayılı dilekçe ile 04.07.2023 tarih 50 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanarak askıya çıkan Eskipazar Mahallesi'ndeki BHA amaçlı imar planı değişikliğine itiraz edilmiş olup;

Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

04.07.2023 tarih 50 sayılı Belediye Meclis Kararıyla onaylanan ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesi gereği 1 ay (otuz gün) süre ile askıya çıkartılan imar planı değişikliği teklifine karayollarının 25.05.2023 tarihli görüşü uygun olmadığından ilgili dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

Söz Konusu alan için 06.01.2023 tarihinde Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü'ne Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre "*Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.*"06.01.2023 tarihinde görüş sorulmuş olup görüş tarihinden 25.05.2023 tarihine kadar olan 4 ay dan fazla bir süre geçmiş olmasına rağmen görüş kurumumuza görüş bildirilmediğinden plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilmiştir.

03.05.2016 tarih ve 39 sayılı Çayeli İlave + Revizyon 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar planlarında söz konusu imar planı değişikliği alanının E:1.00 Yençok:9,50 m Depolama Alanı olarak planlanmış olup planlı alanlar yönetmeliğine göre ön bahçe mesafesi 5 m bırakılmıştır.

Belediye Hizmet Alanı Blok Nizam 4 Kat olarak teklif edilen plan değişikliğinde yapılacak yapının girişi Çayeli Kaptanpaşa İl yolundan yapılmayacak olup plan değişikliği teklifi içerisinde önerilen 10 metrelik eski madenli yolundan giriş çıkış sağlanacak olduğundan kamulaştırma sınırına göre en az 25(yirmi beş) m yapı yaklaşma mesafesi şartının uygulanması gerekmektedir.

İlgi (m) yazı doğrultusunda söz konusu taşınmazların tapu kütüklerinde Kamulaştırma yoluyla elde edildiğine dair yapılan incelemelerde Karayolları adına bir kamulaştırma tespiti yapılamamıştır.

"Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" 41. Maddesinin (c) bendinde "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır". Denildiğinden, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olduğundan bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü tarafından kurumuzu gönderilen kamulaştırma sınırları birbirleriyle çelişmektedir. Söz konusu çelişkiyi gidermek için kurumumuz tarafından ilgi(n) yazımız ile Karayolları 10. Bölge Müdürlüğünden görüş sorulmuş olup yazımıza cevap verilmemiştir.

Söz konusu alandaki mevcut parseller düzgün geometriye sahip olmadığından bu alanda 18.madde uygulaması kapsamında uygulama yapılacağından hak sahiplerine kendi yerlerine karşılık eş değerde yer verilecek olup hak sahiplerinin mağduriyeti söz konusu olmayacaktır.

Söz konusu plan değişikliğine gelen itiraz dilekçeleri yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Karayolları görüşü Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre 30 gün içinde kurumumuza bildirilmediğinden ayrıca 30 günlük ilave süreyi de geçtiğinden yazı plan değişikliği teklifini meclise gönderildikten sonra geldiğinden dikkate alınmamış olup itiraz dilekçeleri İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüz tarafından uygun görülmemiştir.

İlçemiz Eskipazar Mahallesi 121 ada 2-3-4-12-13 parseller ile 1487 ada 1-2 ve 107 ada 2-3-4-5-7-19 parsellerin bulunduğu alanda İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından hazırlanan imar planı değişikliği teklifine gelen itirazlar incelenmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 8.maddesi gereğince plan değişikliğine esas ilgili kurum görüşleri alınması gerektiğinden Karayolları 10. Bölge Müdürlüğü'nden 25.05.2023 tarih ve 1183137 sayılı kurum görüşü alınmıştır.

Bahse konu kurum görüşünde; imar planı değişikliğine konu muhtelif parsellerin 1974 tarihinde kurumlarınca kamulaştırıldığı ve hem kamulaştırma sahasında kalan parsellerin hem de kamulaştırma sınırı dışında kalan alanların "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerinin 41.maddesi gereğince 25 metre yapı yaklaşma mesafesini karşılamadığından imar planı değişikliği teklifinin İdarelerince uygun görülmediği belirtilmiştir.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğüne ait olan ve Belediyeye 25.05.2023 tarihinde gönderilen kurum görüşü, ilgili müdürlük tarafından imar komisyonuna iletilmemiş olup imar komisyonunun araştırmaları sonucunda öğrenilmiştir. İlgili mevzuat doğrultusunda İmar planı değişikliğine ilişkin karar vermede önem arz eden kurum görüşünün ihtisas komisyonumuza aktarılmamış olması alınacak kararı yönlendirme çabasıdır.

Nihai olarak söz konusu plana gelen itirazlar değerlendirildiğinde; Karayolları 10. Bölge Müdürlüğünden gelen görüş yazısının ileride telafisi olmayan konulara sebebiyet vereceğinden kurum görüşünün dikkate alınarak itiraz dilekçelerinin uygun olduğu Zeynep İşçen, Engin Levent, Mehmet Ragıp Çataklı'nın görüşüne karşılık,

Askı süresi içerisinde plan değişikliğine gelen itiraz dilekçelerinin dayandığı 25.05.2023 tarih E.88899260-754 / 1183137 sayılı Karayolları 10. Bölge Müdürlüğü yazısı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre "Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir." Maddede belirtilen 30 günlük süre zarfı içerisinde kurum görüşünün belediyeye gönderilmediğinden plan değişikliği teklifinde dikkate alınmamıştır.

"Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" 41. Maddesinin (c) bendinde "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır". Denildiğinden, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir. Fiili durum Yurt alanı 5 m teşekkül etmiş sanayi alanları 10 m teşekkül etmiş yapılar mevcuttur.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü tarafından Belediyeye gönderilen kamulaştırma sınırları birbirleriyle çelişmektedir.

Belediye Hizmet Alanı Blok Nizam 4 Kat olarak teklif edilen plan değişikliğinde yapılacak yapının girişi Çayeli Kaptanpaşa İl yolundan yapılmayacak olup plan değişikliği teklifi içerisinde önerilen 10 metrelik eski madenli yolundan giriş çıkış sağlanacak olduğundan Karayollarından giriş çıkış yapılmayan yollarda 25 m çekme mesafesi şartının aranmayacağından kamulaştırma sınırına göre en az 25(yirmi beş) m yapı yaklaşma mesafesi şartının uygulanması gerekmemektedir.

Söz konusu alandaki mevcut parseller düzgün geometriye sahip olmadığından bu alanda 18.madde uygulaması kapsamında uygulama yapılacağından hak sahiplerine kendi yerlerine karşılık eş değerde yer verilecek olup hak sahiplerinin mağduriyeti söz konusu olmayacağı plan değişikliğine gelen itiraz dilekçelerinin uygun olmadığı Mehmet Fevzi Dayı ve Muammer Gümüşler'in görüşüdür.

Karar: 08.09.2023 tarih 75 sayılı belediye meclis kararına Çayeli Belediye Başkanı tarafından 12.09.2023 tarih 11724 sayılı yazı ile itiraz ederek alınan kararın ne şekilde uygulanacağına ilişkin bir hüküm içermediği, itirazların konusu olan karayollarının 25 metre yapı yaklaşma mesafesini karşılamadığının belirtildiği, bu görüşün "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" 41. Maddesinin (c) bendinde "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır" hükmünü dikkate almadığı ayrıca 25 m yapı yaklaşma mesafesi karayollarından giriş çıkış yapacak parseller için olduğu, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi

verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir. Belediye Hizmet Alanına Karayollarından giriş çıkış sağlanmadığı plan içerisinde eski madenli yolundan giriş çıkışlar yapılacaktır. Karayolları görüş yazısının mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin 8.maddesinde belirtilen 30 günlük süre içerisinde kurumumuza bildirmedeği, ayrıca 30 günlük ilave süre içerisinde de gönderilmediği 4.5 ay sonra kurum görüşünün belediyemize gönderildiği mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin 8. Maddesine göre süresinde verilmeyen kurum görüşlerinin değerlendirmeye alınamayacağı belirtilmektedir. 08.09.2023 tarih 75 sayılı Belediye Meclis Kararının yasal mevzuata göre değerlendirilmediği, uygulama alana içerisinde bulunan itirazı olmayan diğer parseller açısından nasıl uygulama yapılacağı açıklığı kavuşturulmadığından nasıl uygulanacağı anlaşılamamaktadır. Bu nedenle kararın yeniden görüşülmesi için 5393 sayılı Belediye Kanununun 23.maddesine göre meclis iade edilmiştir. Söz konusu konun imar komisyonunu havale edilerek yeniden değerlendirilmesi gerekmektedir. Başkanlık tarafından meclise havale edilen imarla ilgili konuların 5393 sayılı Belediye Kanununun 24. Maddesinde imar komisyonuna havale edilmeden ret edilemeyeceği gerekçesiyle Başkan İsmail Hakkı Çiftçi, Yaşar Sarıbrahim, Demir Taşçı ve Mehmet Fevzi Dayı'nın ret oylarına (4 oy) karşılık, itiraz dilekçelerinin uygun olduğuna Melek Yıldırım, Engin Levend, Adnan Girit, Fatih Gümüş, Mehmet Ragıp Çatak, Yusuf Ziya Şerifoğlu, Hasan Avcılar, Zeynep İşçen ve Yusuf Ziya Saroğlu'nun kabul oylarıyla (9 oy) oy çokluğu ile ısrar kararı verilmiştir.(Karar No:95)

KARAR 14- Konu: 08.09.2023 tarihli meclis toplantısında alınan 76 sayılı karara 12.09.2023 tarih ve 11724 sayılı yazı ile 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 23'üncü maddesinin belediye başkanına vermiş olduğu yetki ile belediye başkanı tarafından itiraz edilen talep yazısı mevzuat hükümleri açısından değerlendirilmiştir.

Eskipazar Mahallesinde Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği teklifi 04.07.2023 tarih ve 50 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince otuz gün süre ile ilan edilmiştir.

Askı süreci içerisinde;

Teklif: İlgili:

- (a) 24.07.2023 tarih 3673 sayılı dilekçe.
- (b) 24.07.2023 tarih 3674 sayılı dilekçe.
- (c) 21.07.2023 tarih 3645 sayılı dilekçe.
- (ç) 24.07.2023 tarih 3675 sayılı dilekçe.
- (d) 24.07.2023 tarih 3671 sayılı dilekçe.
- (e) 21.07.2023 tarih 3634 sayılı dilekçe.
- (f) 26.07.2023 tarih 3731 sayılı dilekçe.
- (g) 21.07.2023 tarih 3644 sayılı dilekçe.
- (ğ) 24.07.2023 tarih 3669 sayılı dilekçe.
- (h) 24.07.2023 tarih 3685 sayılı dilekçe.
- (ı) 24.07.2023 tarih 3684 sayılı dilekçe.
- (i) 24.07.2023 tarih 3683 sayılı dilekçe.
- (j) 25.07.2023 tarih 3702 sayılı dilekçe.
- (k) 25.07.2023 tarih 3703 sayılı dilekçe.
- (l) 26.07.2023 tarih 3734 sayılı dilekçe.
- (m) 25.05.2023 tarih E.88899260- 754 / 1183137 sayılı yazı.
- (n) 28.07.2023 tarih E-49899051115.01.0611200 sayılı yazımız.

Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

04.07.2023 tarih 50 sayılı Belediye Meclis Kararıyla onaylanan ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesi gereği 1 ay (otuz gün) süre ile askıya çıkartılan imar planı değişikliği teklifine karayollarının 25.05.2023 tarihli görüşü uygun olmadığından ilgili dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

Söz Konusu alan için 06.01.2023 tarihinde Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü'ne Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre “Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.”06.01.2023 tarihinde görüş sorulmuş olup görüş tarihinden 25.05.2023 tarihine kadar olan 4 ay dan fazla bir süre geçmiş olmasına rağmen görüş kurumumuza görüş bildirilmediğinden plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilmiştir.

03.05.2016 tarih ve 39 sayılı Çayeli İlave + Revizyon 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar planlarında söz konusu imar planı değişikliği alanının E:1.00 Yençok:9,50 m Depolama Alanı olarak planlanmış olup planlı alanlar yönetmeliğine göre ön bahçe mesafesi 5 m bırakılmıştır.

Belediye Hizmet Alanı Blok Nizam 4 Kat olarak teklif edilen plan değişikliğinde yapılacak yapının girişi Çayeli Kaptanpaşa İl yolundan yapılmayacak olup plan değişikliği teklifi içerisinde önerilen 10 metrelik eski madenli yolundan giriş çıkış sağlanacak olduğundan kamulaştırma sınırına göre en az 25(yirmi beş) m yapı yaklaşma mesafesi şartının uygulanması gerekmektedir.

İlgi (m) yazı doğrultusunda söz konusu taşınmazların tapu kütüklerinde Kamulaştırma yoluyla elde edildiğine dair yapılan incelemelerde Karayolları adına bir kamulaştırma tespiti yapılamamıştır.

“Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” 41. Maddesinin (c) bendinde “Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır”. Denildiğinden, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü tarafından kurumuzu gönderilen kamulaştırma sınırları birbirleriyle çelişmektedir. Söz konusu çelişkiyi gidermek için kurumumuz tarafından ilgi(n) yazımız ile Karayolları 10. Bölge Müdürlüğünden görüş sorulmuş olup yazımıza cevap verilmemiştir.

Söz konusu alandaki mevcut parseller düzgün geometriye sahip olmadığından bu alanda 18.madde uygulaması kapsamında uygulama yapılacağından hak sahiplerine kendi yerlerine karşılık eş değerde yer verilecek olup hak sahiplerinin mağduriyeti söz konusu olmayacaktır.

Söz konusu plan değişikliğine gelen itiraz dilekçeleri yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Karayolları görüşü Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre 30 gün içinde kurumumuza bildirilmediğinden ayrıca 30 günlük ilave süreyi de geçtiğinden yazı plan değişikliği teklifini meclise gönderildikten sonra geldiğinden dikkate alınmamış olup itiraz dilekçeleri İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüz tarafından uygun görülmemiştir.

İtiraz dilekçelerinin değerlendirilmesi ve hakkında karar almak üzere alınan Başkanlık Oluru yazı ekinde sunulmaktadır.

Konunun Belediye Meclisinde görüşülerek karar alınması hususunda yazımızın belediye meclisine havale edilmesini arz ederim.

Komisyon Kararı: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 22.08.2023 tarih ve 11502 sayılı yazı ile sunulan talep; ilgili mevzuat hükümleri açısından değerlendirilmiştir.

Eskipazar Mahallesi Belediye bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği teklifi 04.07.2023 tarih ve 50 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince otuz gün süre ile ilan edilmiştir.

Askı süreci içerisinde;

Abdullah Ayaz ait 25.07.2023 tarih 3702 kayıt sayılı dilekçe ile 04.07.2023 tarih 50 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanarak askıya çıkan Eskipazar Mahallesi BHA amaçlı imar planı değişikliğine itiraz edilmiş olup;

Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

04.07.2023 tarih 50 sayılı Belediye Meclis Kararıyla onaylanan ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesi gereği 1 ay (otuz gün) süre ile askıya çıkartılan imar planı değişikliği teklifine karayollarının 25.05.2023 tarihli görüşü uygun olmadığından ilgili dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

Söz Konusu alan için 06.01.2023 tarihinde Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü'ne Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre “*Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.*”06.01.2023 tarihinde görüş sorulmuş olup görüş tarihinden 25.05.2023 tarihine kadar olan 4 ay dan fazla bir süre geçmiş olmasına rağmen görüş kurumumuza görüş bildirilmediğinden plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilmiştir.

03.05.2016 tarih ve 39 sayılı Çayeli İlave + Revizyon 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar planlarında söz konusu imar planı değişikliği alanının E:1.00 Yençok:9,50 m Depolama Alanı olarak planlanmış olup planlı alanlar yönetmeliğine göre ön bahçe mesafesi 5 m bırakılmıştır.

Belediye Hizmet Alanı Blok Nizam 4 Kat olarak teklif edilen plan değişikliğinde yapılacak yapının girişi Çayeli Kaptanpaşa İl yolundan yapılmayacak olup plan değişikliği teklifi içerisinde önerilen 10 metrelik eski madenli yolundan giriş çıkış sağlanacak olduğundan kamulaştırma sınırına göre en az 25(yirmi beş) m yapı yaklaşma mesafesi şartının uygulanması gerekmektedir.

İlgi (m) yazı doğrultusunda söz konusu taşınmazların tapu kütüklerinde Kamulaştırma yoluyla elde edildiğine dair yapılan incelemelerde Karayolları adına bir kamulaştırma tespiti yapılamamıştır.

“Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” 41. Maddesinin (c) bendinde “Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır”. Denildiğinden, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü tarafından kurumuzu gönderilen kamulaştırma sınırları birbirleriyle çelişmektedir. Söz konusu çelişkiyi gidermek için kurumumuz tarafından ilgi(n) yazımız ile Karayolları 10. Bölge Müdürlüğünden görüş sorulmuş olup yazımıza cevap verilmemiştir.

Söz konusu alandaki mevcut parseller düzgün geometriye sahip olmadığından bu alanda 18.madde uygulaması kapsamında uygulama yapılacağından hak sahiplerine kendi yerlerine karşılık eş değerde yer verilecek olup hak sahiplerinin mağduriyeti söz konusu olmayacaktır.

Söz konusu plan değişikliğine gelen itiraz dilekçeleri yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Karayolları görüşü Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre 30 gün içinde kurumumuza bildirilmediğinden ayrıca 30 günlük ilave süreyi de geçtiğinden yazı plan değişikliği teklifini meclise gönderildikten sonra geldiğinden dikkate alınmamış olup itiraz dilekçeleri İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüz tarafından uygun görülmemiştir.

İlçemiz Eskipazar Mahallesi 121 ada 2-3-4-12-13 parseller ile 1487 ada 1-2 ve 107 ada 2-3-4-5-7-19 parsellerin bulunduğu alanda İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından hazırlanan imar planı değişikliği teklifine gelen itirazlar incelenmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 8.maddesi gereğince plan değişikliğine esas ilgili kurum görüşleri alınması gerektiğinden Karayolları 10. Bölge Müdürlüğü'nden 25.05.2023 tarih ve 1183137 sayılı kurum görüşü alınmıştır.

Bahse konu kurum görüşünde; imar planı değişikliğine konu muhtelif parsellerin 1974 tarihinde kurumlarınca kamulaştırıldığı ve hem kamulaştırma sahasında kalan parsellerin hem de kamulaştırma sınırı dışında kalan alanların “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerinin 41.maddesi gereğince 25 metre yapı yaklaşma mesafesini karşılamadığından imar planı değişikliği teklifinin İdarelerince uygun görülmediği belirtilmiştir.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğüne ait olan ve Belediyeye 25.05.2023 tarihinde gönderilen kurum görüşü, ilgili müdürlük tarafından imar komisyonuna iletilmemiş olup imar komisyonunun araştırmaları sonucunda öğrenilmiştir. İlgili mevzuat doğrultusunda İmar planı değişikliğine ilişkin karar vermede önem arz eden kurum görüşünün ihtisas komisyonumuza aktarılmamış olması alınacak kararı yönlendirme çabasıdır.

Nihai olarak söz konusu plana gelen itirazlar değerlendirildiğinde; Karayolları 10. Bölge Müdürlüğünden gelen görüş yazısının ileride telafisi olmayan konulara sebebiyet vereceğinden kurum

görüşünün dikkate alınarak itiraz dilekçelerinin uygun olduğu Zeynep İşçen, Engin Levent, Mehmet Ragıp Çataklı'nın görüşüne karşılık,

Askı süresi içerisinde plan değişikliğine gelen itiraz dilekçelerinin dayandığı 25.05.2023 tarih E.88899260-754 / 1183137 sayılı Karayolları 10. Bölge Müdürlüğü yazısı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre “*Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.*” Maddede belirtilen 30 günlük süre zarfı içerisinde kurum görüşünün belediyeye gönderilmediğinden plan değişikliği teklifinde dikkate alınmamıştır.

“Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” 41. Maddesinin (c) bendinde “Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır”. Denildiğinden, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir. Fiili durum Yurt alanı 5 m teşekkül etmiş sanayi alanları 10 m teşekkül etmiş yapılar mevcuttur.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü tarafından Belediyeye gönderilen kamulaştırma sınırları birbirleriyle çelişmektedir.

Belediye Hizmet Alanı Blok Nizam 4 Kat olarak teklif edilen plan değişikliğinde yapılacak yapının girişi Çayeli Kaptanpaşa İl yolundan yapılmayacak olup plan değişikliği teklifi içerisinde önerilen 10 metrelik eski madenli yolundan giriş çıkış sağlanacak olduğundan Karayollarından giriş çıkış yapılmayan yollarda 25 m çekme mesafesi şartının aranmayacağından kamulaştırma sınırına göre en az 25(yirmi beş) m yapı yaklaşma mesafesi şartının uygulanması gerekmemektedir.

Söz konusu alandaki mevcut parseller düzgün geometriye sahip olmadığından bu alanda 18.madde uygulaması kapsamında uygulama yapılacağından hak sahiplerine kendi yerlerine karşılık eş değerde yer verilecek olup hak sahiplerinin mağduriyeti söz konusu olmayacağı plan değişikliğine gelen itiraz dilekçelerinin uygun olmadığı Mehmet Fevzi Dayı ve Muammer Gümüşler’in görüşüdür.

Karar: 08.09.2023 tarih 76 sayılı belediye meclis kararına Çayeli Belediye Başkanı tarafından 12.09.2023 tarih 11724 sayılı yazı ile itiraz ederek alınan kararın ne şekilde uygulanacağına ilişkin bir hüküm içermediği, itirazların konusu olan karayollarının 25 metre yapı yaklaşma mesafesini karşılamadığının belirtildiği, bu görüşün “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” 41. Maddesinin (c) bendinde “Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır” hükmünü dikkate almadığı ayrıca 25 m yapı yaklaşma mesafesi karayollarından giriş çıkış yapacak parseller için olduğu, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir. Belediye Hizmet Alanına Karayollarından giriş çıkış sağlanmadığı plan içerisindeki eski madenli yolundan giriş çıkışlar yapılacaktır. Karayolları görüş yazısının mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin 8.maddesinde belirtilen 30 günlük süre içerisinde kurumumuza bildirmediği, ayrıca 30 günlük ilave süre içerisinde de gönderilmediği 4.5 ay sonra kurum görüşünün belediyemize gönderildiği mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin 8. Maddesine göre süresinde verilmeyen kurum görüşlerinin değerlendirmeye alınamayacağı belirtilmektedir. 08.09.2023 tarih 76 sayılı Belediye Meclis Kararının yasal mevzuata göre değerlendirilmediği, uygulama alana içerisinde bulunan itirazı olmayan diğer parseller açısından nasıl bir uygulama yapılacağı açıklığı kavuşturulmadığından nasıl uygulanacağı anlaşılamamaktadır. Bu nedenle kararın yeniden görüşülmesi için 5393 sayılı Belediye Kanununun 23.maddesine göre meclis iade edilmiştir. Söz konusu konun imar komisyonunu havale edilerek yeniden değerlendirilmesi gerekmektedir. Başkanlık tarafından meclise havale edilen imarla ilgili konuların 5393 sayılı Belediye Kanununun 24. Maddesinde imar komisyonuna havale edilmeden ret edilemeyeceği gerekçesiyle Başkan İsmail Hakkı Çiftçi, Yaşar Sarıbrahim, Demir Taşçı ve Mehmet Fevzi Dayı'nın ret oylarına (4 oy) karşılık, itiraz dilekçelerinin uygun olduğuna Melek Yıldırım, Engin Levent, Adnan Girit, Fatih Gümüş, Mehmet Ragıp Çataklı, Yusuf Ziya Şerifoğlu, Hasan Avcılar, Zeynep İşçen ve Yusuf Ziya Saroğlu'nun kabul oylarıyla (9 oy) oy çokluğu ile ısrar kararı verilmiştir.(Karar No:96)

KARAR 15- Konu: 08.09.2023 tarihli meclis toplantısında alınan 77 sayılı karara 12.09.2023 tarih ve 11724 sayılı yazı ile 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 23'üncü maddesinin belediye başkanına vermiş olduğu yetki ile belediye başkanı tarafından itiraz edilen talep yazısı mevzuat hükümleri açısından değerlendirilmiştir.

Eskipazar Mahallesiinde Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği teklifi 04.07.2023 tarih ve 50 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince otuz gün süre ile ilan edilmiştir.

Askı süreci içerisinde;

- Teklif: İlgili:**
- (a) 24.07.2023 tarih 3673 sayılı dilekçe.
 - (b) 24.07.2023 tarih 3674 sayılı dilekçe.
 - (c) 21.07.2023 tarih 3645 sayılı dilekçe.
 - (ç) 24.07.2023 tarih 3675 sayılı dilekçe.
 - (d) 24.07.2023 tarih 3671 sayılı dilekçe.
 - (e) 21.07.2023 tarih 3634 sayılı dilekçe.
 - (f) 26.07.2023 tarih 3731 sayılı dilekçe.
 - (g) 21.07.2023 tarih 3644 sayılı dilekçe.
 - (ğ) 24.07.2023 tarih 3669 sayılı dilekçe.
 - (h) 24.07.2023 tarih 3685 sayılı dilekçe.
 - (ı) 24.07.2023 tarih 3684 sayılı dilekçe.
 - (i) 24.07.2023 tarih 3683 sayılı dilekçe.
 - (j) 25.07.2023 tarih 3702 sayılı dilekçe.
 - (k) 25.07.2023 tarih 3703 sayılı dilekçe.
 - (l) 26.07.2023 tarih 3734 sayılı dilekçe.
 - (m) 25.05.2023 tarih E.88899260- 754 / 1183137 sayılı yazı.
 - (n) 28.07.2023 tarih E-49899051115.01.0611200 sayılı yazımız.

Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

04.07.2023 tarih 50 sayılı Belediye Meclis Kararıyla onaylanan ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesi gereği 1 ay (otuz gün) süre ile askıya çıkartılan imar planı değişikliği teklifine karayollarının 25.05.2023 tarihli görüşü uygun olmadığından ilgili dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

Söz Konusu alan için 06.01.2023 tarihinde Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü'ne Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre "*Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.*"06.01.2023 tarihinde görüş sorulmuş olup görüş tarihinden 25.05.2023 tarihine kadar olan 4 ay dan fazla bir süre geçmiş olmasına rağmen görüş kurumumuza görüş bildirilmediğinden plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilmiştir.

03.05.2016 tarih ve 39 sayılı Çayeli İlave + Revizyon 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar planlarında söz konusu imar planı değişikliği alanının E:1.00 Yençok:9,50 m Depolama Alanı olarak planlanmış olup planlı alanlar yönetmeliğine göre ön bahçe mesafesi 5 m bırakılmıştır.

Belediye Hizmet Alanı Blok Nizam 4 Kat olarak teklif edilen plan değişikliğinde yapılacak yapının girişi Çayeli Kaptanpaşa İl yolundan yapılmayacak olup plan değişikliği teklifi içerisinde önerilen 10 metrelik eski madenli yolundan giriş çıkış sağlanacak olduğundan kamulaştırma sınırına göre en az 25(yirmi beş) m yapı yaklaşma mesafesi şartının uygulanması gerekmektedir.

İlgi (m) yazı doğrultusunda söz konusu taşınmazların tapu kütüklerinde Kamulaştırma yoluyla elde edildiğine dair yapılan incelemelerde Karayolları adına bir kamulaştırma tespiti yapılamamıştır.

"Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" 41. Maddesinin (c) bendinde "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli

uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır". Denildiğinden, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü tarafından kurumuzu gönderilen kamulaştırma sınırları birbirleriyle çelişmektedir. Söz konusu çelişkiyi gidermek için kurumumuz tarafından ilgi(n) yazımız ile Karayolları 10. Bölge Müdürlüğünden görüş sorulmuş olup yazımıza cevap verilmemiştir.

Söz konusu alandaki mevcut parseller düzgün geometriye sahip olmadığından bu alanda 18.madde uygulaması kapsamında uygulama yapılacağından hak sahiplerine kendi yerlerine karşılık eş değerde yer verilecek olup hak sahiplerinin mağduriyeti söz konusu olmayacaktır.

Söz konusu plan değişikliğine gelen itiraz dilekçeleri yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Karayolları görüşü Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre 30 gün içinde kurumumuza bildirilmediğinden ayrıca 30 günlük ilave süreyi de geçtiğinden yazı plan değişikliği teklifini meclise gönderildikten sonra geldiğinden dikkate alınmamış olup itiraz dilekçeleri İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüz tarafından uygun görülmemiştir.

İtiraz dilekçelerinin değerlendirilmesi ve hakkında karar almak üzere alınan Başkanlık Oluru yazı ekinde sunulmaktadır.

Konunun Belediye Meclisinde görüşülerek karar alınması hususunda yazımızın belediye meclisine havale edilmesini arz ederim.

Komisyon Kararı: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 22.08.2023 tarih ve 11502 sayılı yazı ile sunulan talep; ilgili mevzuat hükümleri açısından değerlendirilmiştir.

Eskipazar Mahallesinde Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği teklifi 04.07.2023 tarih ve 50 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince otuz gün süre ile ilan edilmiştir.

Askı süreci içerisinde;

Şahap Ayaz ait 25.07.2023 tarih 3703 kayıt sayılı dilekçe ile 04.07.2023 tarih 50 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanarak askıya çıkan Eskipazar Mahallesiindeki BHA amaçlı imar planı değişikliğine itiraz edilmiş olup;

Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

04.07.2023 tarih 50 sayılı Belediye Meclis Kararıyla onaylanan ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesi gereği 1 ay (otuz gün) süre ile askıya çıkartılan imar planı değişikliği teklifine karayollarının 25.05.2023 tarihli görüşü uygun olmadığından ilgili dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

Söz Konusu alan için 06.01.2023 tarihinde Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü'ne Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre "*Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.*"06.01.2023 tarihinde görüş sorulmuş olup görüş tarihinden 25.05.2023 tarihine kadar olan 4 ay dan fazla bir süre geçmiş olmasına rağmen görüş kurumumuza görüş bildirilmediğinden plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilmiştir.

03.05.2016 tarih ve 39 sayılı Çayeli İlave + Revizyon 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar planlarında söz konusu imar planı değişikliği alanının E:1.00 Yençok:9,50 m Depolama Alanı olarak planlanmış olup planlı alanlar yönetmeliğine göre ön bahçe mesafesi 5 m bırakılmıştır.

Belediye Hizmet Alanı Blok Nizam 4 Kat olarak teklif edilen plan değişikliğinde yapılacak yapının girişi Çayeli Kaptanpaşa İl yolundan yapılmayacak olup plan değişikliği teklifi içerisinde önerilen 10 metrelik eski madenli yolundan giriş çıkış sağlanacak olduğundan kamulaştırma sınırına göre en az 25(yirmi beş) m yapı yaklaşma mesafesi şartının uygulanması gerekmektedir.

İlgi (m) yazı doğrultusunda söz konusu taşınmazların tapu kütüklerinde Kamulaştırma yoluyla elde edildiğine dair yapılan incelemelerde Karayolları adına bir kamulaştırma tespiti yapılamamıştır.

“Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” 41. Maddesinin (c) bendinde “Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır”. Denildiğinden, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü tarafından kurumuzu gönderilen kamulaştırma sınırları birbirleriyle çelişmektedir. Söz konusu çelişkiyi gidermek için kurumumuz tarafından ilgi(n) yazımız ile Karayolları 10. Bölge Müdürlüğünden görüş sorulmuş olup yazımıza cevap verilmemiştir.

Söz konusu alandaki mevcut parseller düzgün geometriye sahip olmadığından bu alanda 18.madde uygulaması kapsamında uygulama yapılacağından hak sahiplerine kendi yerlerine karşılık eş değerde yer verilecek olup hak sahiplerinin mağduriyeti söz konusu olmayacaktır.

Söz konusu plan değişikliğine gelen itiraz dilekçeleri yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Karayolları görüşü Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre 30 gün içinde kurumumuza bildirilmediğinden ayrıca 30 günlük ilave süreyi de geçtiğinden yazı plan değişikliği teklifini meclise gönderildikten sonra geldiğinden dikkate alınmamış olup itiraz dilekçeleri İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüz tarafından uygun görülmemiştir.

İlçemiz Eskipazar Mahallesi 121 ada 2-3-4-12-13 parseller ile 1487 ada 1-2 ve 107 ada 2-3-4-5-7-19 parsellerin bulunduğu alanda İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından hazırlanan imar planı değişikliği teklifine gelen itirazlar incelenmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 8.maddesi gereğince plan değişikliğine esas ilgili kurum görüşleri alınması gerektiğinden Karayolları 10. Bölge Müdürlüğü’nden 25.05.2023 tarih ve 1183137 sayılı kurum görüşü alınmıştır.

Bahse konu kurum görüşünde; imar planı değişikliğine konu muhtelif parsellerin 1974 tarihinde kurumlarınca kamulaştırıldığı ve hem kamulaştırma sahasında kalan parsellerin hem de kamulaştırma sınırı dışında kalan alanların “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerinin 41.maddesi gereğince 25 metre yapı yaklaşma mesafesini karşılamadığından imar planı değişikliği teklifinin İdarelerince uygun görülmediği belirtilmiştir.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğüne ait olan ve Belediyeye 25.05.2023 tarihinde gönderilen kurum görüşü, ilgili müdürlük tarafından imar komisyonuna iletilmemiş olup imar komisyonunun araştırmaları sonucunda öğrenilmiştir. İlgili mevzuat doğrultusunda İmar planı değişikliğine ilişkin karar vermede önem arz eden kurum görüşünün ihtisas komisyonumuza aktarılmamış olması da alınacak kararı yönlendirme çabasıdır.

Nihai olarak söz konusu plana gelen itirazlar değerlendirildiğinde; Karayolları 10. Bölge Müdürlüğünden gelen görüş yazısının ileride telafisi olmayan konulara sebebiyet vereceğinden kurum görüşünün dikkate alınarak itiraz dilekçelerinin uygun olduğu Zeynep İşçen, Engin Levent, Mehmet Ragıp Çataklı’nın görüşüne karşılık,

Askı süresi içerisinde plan değişikliğine gelen itiraz dilekçelerinin dayandığı 25.05.2023 tarih E.88899260-754 / 1183137 sayılı Karayolları 10. Bölge Müdürlüğü yazısı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre “*Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.*” Maddede belirtilen 30 günlük süre zarfı içerisinde kurum görüşünün belediyeye gönderilmediğinden plan değişikliği teklifinde dikkate alınmamıştır.

“Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” 41. Maddesinin (c) bendinde “Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır”. Denildiğinden, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir. Fiili durum Yurt alanı 5 m teşekkül etmiş sanayi alanları 10 m teşekkül etmiş yapılar mevcuttur.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü tarafından Belediyeye gönderilen kamulaştırma sınırları birbirleriyle çelişmektedir.

Belediye Hizmet Alanı Blok Nizam 4 Kat olarak teklif edilen plan değişikliğinde yapılacak yapının girişi Çayeli Kaptanpaşa İl yolundan yapılmayacak olup plan değişikliği teklifi içerisinde önerilen 10 metrelik eski madenli yolundan giriş çıkış sağlanacak olduğundan Karayollarından giriş çıkış yapılmayan yollarda 25 m çekme mesafesi şartının aranmayacağından kamulaştırma sınırına göre en az 25(yirmi beş) m yapı yaklaşma mesafesi şartının uygulanması gerekmemektedir.

Söz konusu alandaki mevcut parseller düzgün geometriye sahip olmadığından bu alanda 18.madde uygulaması kapsamında uygulama yapılacağından hak sahiplerine kendi yerlerine karşılık eş değerde yer verilecek olup hak sahiplerinin mağduriyeti söz konusu olmayacağı plan değişikliğine gelen itiraz dilekçelerinin uygun olmadığı Mehmet Fevzi Dayı ve Muammer Gümüşler'in görüşüdür.

Karar: 08.09.2023 tarih 77 sayılı belediye meclis kararına Çayeli Belediye Başkanı tarafından 12.09.2023 tarih 11724 sayılı yazı ile itiraz ederek alınan kararın ne şekilde uygulanacağına ilişkin bir hüküm içermediği, itirazların konusu olan karayollarının 25 metre yapı yaklaşma mesafesini karşılamadığının belirtildiği, bu görüşün "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" 41. Maddesinin (c) bendinde "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır" hükmünü dikkate almadığı ayrıca 25 m yapı yaklaşma mesafesi karayollarından giriş çıkış yapacak parseller için olduğu, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir. Belediye Hizmet Alanına Karayollarından giriş çıkış sağlanmadığı plan içerisindeki eski madenli yolundan giriş çıkışlar yapılacaktır. Karayolları görüş yazısının mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin 8.maddesinde belirtilen 30 günlük süre içerisinde kurumumuza bildirmediği, ayrıca 30 günlük ilave süre içerisinde de gönderilmediği 4.5 ay sonra kurum görüşünün belediyemize gönderildiği mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin 8. Maddesine göre süresinde verilmeyen kurum görüşlerinin değerlendirmeye alınamayacağı belirtilmektedir. 08.09.2023 tarih 77 sayılı Belediye Meclis Kararının yasal mevzuata göre değerlendirilmediği, uygulama alana içerisinde bulunan itirazı olmayan diğer parseller açısından nasıl bir uygulama yapılacağı açıklığı kavuşturulmadığından nasıl uygulanacağı anlaşılamamaktadır. Bu nedenle kararın yeniden görüşülmesi için 5393 sayılı Belediye Kanununun 23.maddesine göre meclis iade edilmiştir. Söz konusu konun imar komisyonunu havale edilerek yeniden değerlendirilmesi gerekmektedir. Başkanlık tarafından meclise havale edilen imarla ilgili konuların 5393 sayılı Belediye Kanununun 24. Maddesinde imar komisyonuna havale edilmeden ret edilemeyeceği gerekçesiyle Başkan İsmail Hakkı Çiftçi, Yaşar Sarıbrahim, Demir Taşçı ve Mehmet Fevzi Dayı'nın ret oylarına (4 oy) karşılık, itiraz dilekçelerinin uygun olduğuna Melek Yıldırım, Engin Levend, Adnan Girit, Fatih Gümüş, Mehmet Ragıp Çataklı, Yusuf Ziya Şerifoğlu, Hasan Avcılar, Zeynep İşçen ve Yusuf Ziya Saroğlu'nun kabul oylarıyla (9 oy) oy çokluğu ile ısrar kararı verilmiştir.(Karar No:97)

KARAR 16- Konu: 08.09

.2023 tarihli meclis toplantısında alınan 78 sayılı karara 12.09.2023 tarih ve 11724 sayılı yazı ile 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 23'üncü maddesinin belediye başkanına vermiş olduğu yetki ile belediye başkanı tarafından itiraz edilen talep yazısı mevzuat hükümleri açısından değerlendirilmiştir.

Eskipazar Mahallesinde Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği teklifi 04.07.2023 tarih ve 50 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince otuz gün süre ile ilan edilmiştir.

Askı süreci içerisinde;

- Teklif:** İlgili: (a) 24.07.2023 tarih 3673 sayılı dilekçe.
 (b) 24.07.2023 tarih 3674 sayılı dilekçe.
 (c) 21.07.2023 tarih 3645 sayılı dilekçe.
 (ç) 24.07.2023 tarih 3675 sayılı dilekçe.
 (d) 24.07.2023 tarih 3671 sayılı dilekçe.
 (e) 21.07.2023 tarih 3634 sayılı dilekçe.
 (f) 26.07.2023 tarih 3731 sayılı dilekçe.

- (g) 21.07.2023 tarih 3644 sayılı dilekçe.
- (ğ) 24.07.2023 tarih 3669 sayılı dilekçe.
- (h) 24.07.2023 tarih 3685 sayılı dilekçe.
- (ı) 24.07.2023 tarih 3684 sayılı dilekçe.
- (i) 24.07.2023 tarih 3683 sayılı dilekçe.
- (j) 25.07.2023 tarih 3702 sayılı dilekçe.
- (k) 25.07.2023 tarih 3703 sayılı dilekçe.
- (l) 26.07.2023 tarih 3734 sayılı dilekçe.
- (m) 25.05.2023 tarih E.88899260- 754 / 1183137 sayılı yazı.
- (n) 28.07.2023 tarih E-49899051115.01.0611200 sayılı yazımız.

Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

04.07.2023 tarih 50 sayılı Belediye Meclis Kararıyla onaylanan ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesi gereği 1 ay (otuz gün) süre ile askıya çıkartılan imar planı değişikliği teklifine karayollarının 25.05.2023 tarihli görüşü uygun olmadığından ilgili dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

Söz Konusu alan için 06.01.2023 tarihinde Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü'ne Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre "*Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.*"06.01.2023 tarihinde görüş sorulmuş olup görüş tarihinden 25.05.2023 tarihine kadar olan 4 ay dan fazla bir süre geçmiş olmasına rağmen görüş kurumumuza görüş bildirilmediğinden plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilmiştir.

03.05.2016 tarih ve 39 sayılı Çayeli İlave + Revizyon 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar planlarında söz konusu imar planı değişikliği alanının E:1.00 Yençok:9,50 m Depolama Alanı olarak planlanmış olup planlı alanlar yönetmeliğine göre ön bahçe mesafesi 5 m bırakılmıştır.

Belediye Hizmet Alanı Blok Nizam 4 Kat olarak teklif edilen plan değişikliğinde yapılacak yapının girişi Çayeli Kaptanpaşa İl yolundan yapılmayacak olup plan değişikliği teklifi içerisinde önerilen 10 metrelik eski madenli yolundan giriş çıkış sağlanacak olduğundan kamulaştırma sınırına göre en az 25(yirmi beş) m yapı yaklaşma mesafesi şartının uygulanması gerekmektedir.

İlgi (m) yazı doğrultusunda söz konusu taşınmazların tapu kütüklerinde Kamulaştırma yoluyla elde edildiğine dair yapılan incelemelerde Karayolları adına bir kamulaştırma tespiti yapılamamıştır.

"Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" 41. Maddesinin (c) bendinde "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır". Denildiğinden, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olduğundan bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü tarafından kurumuzu gönderilen kamulaştırma sınırları birbirleriyle çelişmektedir. Söz konusu çelişkiyi gidermek için kurumumuz tarafından ilgi(n) yazımız ile Karayolları 10. Bölge Müdürlüğünden görüş sorulmuş olup yazımıza cevap verilmemiştir.

Söz konusu alandaki mevcut parseller düzgün geometriye sahip olmadığından bu alanda 18.madde uygulaması kapsamında uygulama yapılacağından hak sahiplerine kendi yerlerine karşılık eş değerde yer verilecek olup hak sahiplerinin mağduriyeti söz konusu olmayacaktır.

Söz konusu plan değişikliğine gelen itiraz dilekçeleri yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Karayolları görüşü Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre 30 gün içinde kurumumuza bildirilmediğinden ayrıca 30 günlük ilave süreyi de geçtiğinden yazı plan değişikliği teklifini meclise gönderildikten sonra geldiğinden dikkate alınmamış olup itiraz dilekçeleri İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüz tarafından uygun görülmemiştir.

İtiraz dilekçelerinin değerlendirilmesi ve hakkında karar almak üzere alınan Başkanlık Oluru yazı ekinde sunulmaktadır.

Konunun Belediye Meclisinde görüşülerek karar alınması hususunda yazımızın belediye meclisine havale edilmesini arz ederim.

Komisyon Kararı: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 22.08.2023 tarih ve 11502 sayılı yazı ile sunulan talep; ilgili mevzuat hükümleri açısından değerlendirilmiştir.

Eskipazar Mahallesi'nde Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği teklifi 04.07.2023 tarih ve 50 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince otuz gün süre ile ilan edilmiştir.

Askı süreci içerisinde;

Metin Ayaz ait 26.07.2023 tarih 3734 kayıt sayılı dilekçe ile 04.07.2023 tarih 50 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanarak askıya çıkan Eskipazar Mahallesi'ndeki BHA amaçlı imar planı değişikliğine itiraz edilmiş olup;

Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ve diğer hizmetlerinde karşılanacağı alana ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

04.07.2023 tarih 50 sayılı Belediye Meclis Kararıyla onaylanan ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesi gereği 1 ay (otuz gün) süre ile askıya çıkartılan imar planı değişikliği teklifine karayollarının 25.05.2023 tarihli görüşü uygun olmadığından ilgili dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

Söz Konusu alan için 06.01.2023 tarihinde Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü'ne Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre "*Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.*"06.01.2023 tarihinde görüş sorulmuş olup görüş tarihinden 25.05.2023 tarihine kadar olan 4 ay dan fazla bir süre geçmiş olmasına rağmen görüş kurumumuza görüş bildirilmediğinden plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilmiştir.

03.05.2016 tarih ve 39 sayılı Çayeli İlave + Revizyon 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar planlarında söz konusu imar planı değişikliği alanının E:1.00 Yençok:9,50 m Depolama Alanı olarak planlanmış olup planlı alanlar yönetmeliğine göre ön bahçe mesafesi 5 m bırakılmıştır.

Belediye Hizmet Alanı Blok Nizam 4 Kat olarak teklif edilen plan değişikliğinde yapılacak yapının girişi Çayeli Kaptanpaşa İl yolundan yapılmayacak olup plan değişikliği teklifi içerisinde önerilen 10 metrelik eski madenli yolundan giriş çıkış sağlanacak olduğundan kamulaştırma sınırına göre en az 25(yirmi beş) m yapı yaklaşma mesafesi şartının uygulanması gerekmektedir.

İlgi (m) yazı doğrultusunda söz konusu taşınmazların tapu kütüklerinde Kamulaştırma yoluyla elde edildiğine dair yapılan incelemelerde Karayolları adına bir kamulaştırma tespiti yapılamamıştır.

"Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" 41. Maddesinin (c) bendinde "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır". Denildiğinden, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olduğundan bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü tarafından kurumuzu gönderilen kamulaştırma sınırları birbirleriyle çelişmektedir. Söz konusu çelişkiyi gidermek için kurumumuz tarafından ilgi(n) yazımız ile Karayolları 10. Bölge Müdürlüğünden görüş sorulmuş olup yazımıza cevap verilmemiştir.

Söz konusu alandaki mevcut parseller düzgün geometriye sahip olmadığından bu alanda 18.madde uygulaması kapsamında uygulama yapılacağından hak sahiplerine kendi yerlerine karşılık eş değerde yer verilecek olup hak sahiplerinin mağduriyeti söz konusu olmayacaktır.

Söz konusu plan değişikliğine gelen itiraz dilekçeleri yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Karayolları görüşü Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre 30 gün içinde kurumumuza bildirilmediğinden ayrıca 30 günlük ilave süreyi de geçtiğinden yazı plan değişikliği teklifini meclise gönderildikten sonra geldiğinden dikkate alınmamış olup itiraz dilekçeleri İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüz tarafından uygun görülmemiştir.

İlçemiz Eskipazar Mahallesi 121 ada 2-3-4-12-13 parseller ile 1487 ada 1-2 ve 107 ada 2-3-4-5-7-19 parsellerin bulunduğu alanda İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından hazırlanan imar planı değişikliği teklifine gelen itirazlar incelenmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 8.maddesi gereğince plan değişikliğine esas ilgili kurum görüşleri alınması gerektiğinden Karayolları 10. Bölge Müdürlüğü'nden 25.05.2023 tarih ve 1183137 sayılı kurum görüşü alınmıştır.

Bahse konu kurum görüşünde; imar planı değişikliğine konu muhtelif parsellerin 1974 tarihinde kurumlarınca kamulaştırıldığı ve hem kamulaştırma sahasında kalan parsellerin hem de kamulaştırma sınırı dışında kalan alanların "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerinin 41.maddesi gereğince 25 metre yapı yaklaşma mesafesini karşılamadığından imar planı değişikliği teklifinin İdarelerince uygun görülmediği belirtilmiştir.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğüne ait olan ve Belediyeye 25.05.2023 tarihinde gönderilen kurum görüşü, ilgili müdürlük tarafından imar komisyonuna iletilmemiş olup imar komisyonunun araştırmaları sonucunda öğrenilmiştir. İlgili mevzuat doğrultusunda İmar planı değişikliğine ilişkin karar vermede önem arz eden kurum görüşünün ihtisas komisyonumuza aktarılmamış olması alınacak kararı yönlendirme çabasıdır.

Nihai olarak söz konusu plana gelen itirazlar değerlendirildiğinde; Karayolları 10. Bölge Müdürlüğünden gelen görüş yazısının ileride telafisi olmayan konulara sebebiyet vereceğinden kurum görüşünün dikkate alınarak itiraz dilekçelerinin uygun olduğu Zeynep İşçen, Engin Levent, Mehmet Ragıp Çataklı'nın görüşüne karşılık,

Askı süresi içerisinde plan değişikliğine gelen itiraz dilekçelerinin dayandığı 25.05.2023 tarih E.88899260-754 / 1183137 sayılı Karayolları 10. Bölge Müdürlüğü yazısı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddesine göre "Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir." Maddede belirtilen 30 günlük süre zarfı içerisinde kurum görüşünün belediyeye gönderilmediğinden plan değişikliği teklifinde dikkate alınmamıştır.

"Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" 41. Maddesinin (c) bendinde "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır". Denildiğinden, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir. Fiili durum Yurt alanı 5 m teşekkül etmiş sanayi alanları 10 m teşekkül etmiş yapılar mevcuttur.

Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü tarafından Belediyeye gönderilen kamulaştırma sınırları birbirleriyle çelişmektedir.

Belediye Hizmet Alanı Blok Nizam 4 Kat olarak teklif edilen plan değişikliğinde yapılacak yapının girişi Çayeli Kaptanpaşa İl yolundan yapılmayacak olup plan değişikliği teklifi içerisinde önerilen 10 metrelik eski madenli yolundan giriş çıkış sağlanacak olduğundan Karayollarından giriş çıkış yapılmayan yollarda 25 m çekme mesafesi şartının aranmayacağından kamulaştırma sınırına göre en az 25(yirmi beş) m yapı yaklaşma mesafesi şartının uygulanması gerekmemektedir.

Söz konusu alandaki mevcut parseller düzgün geometriye sahip olmadığından bu alanda 18.madde uygulaması kapsamında uygulama yapılacağından hak sahiplerine kendi yerlerine karşılık eş değerde yer verilecek olup hak sahiplerinin mağduriyeti söz konusu olmayacağı plan değişikliğine gelen itiraz dilekçelerinin uygun olmadığı Mehmet Fevzi Dayı ve Muammer Gümüşler'in görüşüdür.

Karar: 08.09.2023 tarih 78 sayılı belediye meclis kararına Çayeli Belediye Başkanı tarafından 12.09.2023 tarih 11724 sayılı yazı ile itiraz ederek alınan kararın ne şekilde uygulanacağına ilişkin bir hüküm içermediği, itirazların konusu olan karayollarının 25 metre yapı yaklaşma mesafesini karşılamadığının belirtildiği, bu görüşün "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" 41. Maddesinin (c) bendinde "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır" hükmünü dikkate almadığı ayrıca 25 m yapı yaklaşma mesafesi karayollarından giriş çıkış yapacak parseller için olduğu, söz konusu yol güzergahında yürürlükte olan plana göre Çayeli Kaptanpaşa il yolu üzerindeki sanayi alanlarında 10 metre bahçe mesafesi

verildiğinden, yönetmeliğe göre yürürlük tarihinden önceki haklar saklı olacağından bu hükümlerin dikkate alınması gerekmektedir. Belediye Hizmet Alanına Karayollarından giriş çıkış sağlanmadığı plan içerisinde eski madenli yolundan giriş çıkışlar yapılacaktır. Karayolları görüş yazısının mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin 8.maddesinde belirtilen 30 günlük süre içerisinde kurumumuza bildirmedeği, ayrıca 30 günlük ilave süre içerisinde de gönderilmediği 4.5 ay sonra kurum görüşünün belediyemize gönderildiği mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin 8. Maddesine göre süresinde verilmeyen kurum görüşlerinin değerlendirmeye alınamayacağı belirtilmektedir. 08.09.2023 tarih 78 sayılı Belediye Meclis Kararının yasal mevzuata göre değerlendirilmediği, uygulama alana içerisinde bulunan itirazı olmayan diğer parseller açısından nasıl bir uygulama yapılacağı açıklığı kavuşturulmadığından nasıl uygulanacağı anlaşılamamaktadır. Bu nedenle kararın yeniden görüşülmesi için 5393 sayılı Belediye Kanununun 23.maddesine göre meclis iade edilmiştir. Söz konusu konun imar komisyonunu havale edilerek yeniden değerlendirilmesi gerekmektedir. Başkanlık tarafından meclise havale edilen imarla ilgili konuların 5393 sayılı Belediye Kanununun 24. Maddesinde imar komisyonuna havale edilmeden ret edilemeyeceği gerekçesiyle Başkan İsmail Hakkı Çiftçi, Yaşar Sarıbrahim, Demir Taşçı ve Mehmet Fevzi Dayı'nın ret oylarına (4 oy) karşılık, itiraz dilekçelerinin uygun olduğuna Melek Yıldırım, Engin Levend, Adnan Girit, Fatih Gümüş, Mehmet Ragıp Çatak, Yusuf Ziya Şerifoğlu, Hasan Avcılar, Zeynep İşçen ve Yusuf Ziya Saroğlu'nun kabul oylarıyla (9 oy) oy çokluğu ile ısrar kararı verilmiştir.(Karar No:98)

KARAR 17- Ekte ki haritada koordinatları gösterilen ve uygulama imar planı bulunan Yaka Mahallesi Küme Evleri yolu 173 ada 9 parsel ve 173 ada 30 parsellerden doğal gaz hizmeti konusunda gelen talepler değerlendirilmiş olup;

a) 4646 sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanununun Doğal Gaz Piyasa Faaliyetleri bölümünün 4. Maddesinin 8) (Ek:25/11/2020-7257/7 mad.) bendi gereği; yapı kullanma izin belgesi, yapı ruhsatı veya yapı kayıt belgesi bulunan yapıların bulunduğu bölgeye, Aksa Karadeniz Doğal Gaz Dağıtım A.Ş tarafından yapılacak doğal gaz şebeke yatırımlarının, yapım tarihinden itibaren 10 yıl içerisinde deplase edilmesi gerektiğinde, yatırımla ilgili tüm maliyetlerin Belediyemiz tarafından üstlenileceğine,

b) Deplase zorunluluğu gerektiğinde, gaz arzı sağlanan binalarda kesinti olmaması için öncelikli olarak hattın deplase edileceği yeni yol platformunun veya deplasenin fiili yolda olması halinde ise yol kırmızı kotlarına uygun yol platformunun Belediyemiz tarafından yerinde oluşturulacağına,

c) Doğal Gaz dağıtım hattının geçeceği fiili yolda özel mülkiyet ile çakışma olması durumunda, hattın kaldırılması, kullanımının kısıtlanması veya durdurulması gibi bir ihtilaf halinde, ihtilafın belediyemiz tarafından giderileceğinin, ihtilaf nedeniyle oluşacak her türlü zarar, tazminat ve giderlerin Belediyemiz tarafından karşılanacağına,

d) Kesintisiz doğal gaz arzında aksaklık yaşanmaması, doğal gazın süreli veya süresiz durmasına sebebiyet verilmemesi için, doğal gaz hattının geçtiği ve geçeceği fiili yolların imar yolu olarak işlenmesine ve ileride kapanmaması için ihdas vb. işlemlere konu edilmeyeceğine,

e) Tüm sorumluluğu Belediyemize ait olmak üzere; kamulaştırma, yola terk, parselasyon, 18. Madde uygulaması gibi imar uygulamaları yapılarak, fiili yolların imar mevzuatına uygun yol haline getirilmesi için acilen işlemlerin başlatılacağına, en kısa sürede tamamlanacağına, tamamlanana kadar tüm sorumluluğun belediyemizde kalmaya devam edeceğine, oy birliği ile karar verilmiştir.

(Karar No:99)

İMZA
İsmail Hakkı ÇİFTÇİ
Başkan

İMZA
Melek YILDIRIM
Kâtip

İMZA
Mehmet Fevzi DAYI
Kâtip