



MECLİS KARAR ÖZETİ

Çayeli Belediye Meclisinin 06.06.2023 tarihinde yapmış olduğu 2023 toplantı dönemi Haziran ayı birinci birleşimi, birinci oturumuna ait karar özetleridir.

Çayeli Belediye Meclisi 2023 toplantı dönemi Haziran ayı birinci birleşimi , birinci oturumunu yapmak üzere 06.06.2023 Salı günü saat 10'de belediye meclis toplantı salonunda Başkan İsmail Hakkı Çiftçi başkanlığında üyelerden Demir Taşçı, Yaşar Sarıbrahim, Muammer Gümüşler, Yusuf Ziya Saroğlu, Mehmet Fevzi Dayı, Melek Yıldırım, Mehmet Ragıp Çataklı, İdris Abanoz, Adnan Girit, Hasan Avcılar, Fatih Gümüş, Yusuf Ziya Şerifoğlu, Engin Levend 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 Mali Hizmetler Müdürlüğüne ait Cem Ketenci Spor Tesisinin belediyemize tahsisi ile ilgili talebi okunarak;

İlçemizde sporu teşvik etmek, özellikle gençler arasında sporun yaygınlaşmasına katkı sağlamak amacıyla İlçemiz Yalı Mahallesi Cafer Çom Caddesi No:11 adresinde bulunan 390 Ada 84 Parsel üzerinde yer alan Cem Ketenci Spor tesisinin bedelsiz olarak belediyemize tahsis edilmesi ile ilgili talebin meclis gündemine alınmasına ve Cem Ketenci Spor tesisinin Rize Gençlik ve Spor İl Müdürlüğünden 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 75. Maddesine istinaden 3 yıl süre ile bedelsiz olarak belediyemize tahsisinin talep edilmesine oy birliği ile karar verildi. (Karar No:41)

KARAR 2- Gündemin birinci sırasında yer alan Çaykent Yapı İnşaat Taah. Turizm. San. Tic. Ltd. Şti.'ne şube açılması ve açılan şubeye müdür ataması ile ilgili Yazı İşleri Müdürlüğüne ait 05.06.2023 tarih ve 10683 sayılı yazı müzakere edilip görüşüldü.

1-Belediyemizin tam hisseye sahip olduğu Çaykent Yapı İnşaat Taah. Turizm. San. Tic. Ltd. Şti.'ne Taşhane Mahallesi Çayeli Karadeniz Sahil Yolu No: 57 Çayeli/Rize (Adres Kodu: 5249815126) şube açılmasına,

2-Şube unvanının Çaykent Yapı İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. Taşhane Çayeli Şubesi olarak tescil edilmesine,

3-Şubeye ayrıca sermaye ayrılmamasına, sermayenin şirket merkezinden karşılanmasına,

4-15590769596 kimlik numaralı Rize ili Çayeli ilçesi Şairler Mahallesi Şairler Küme Evleri No: 32/2 adresinde ikamet eden Mehmet Fevzi Dayı'nın şube müdürü olarak atanmasına oy birliği ile karar verildi. (Karar No:42)

KARAR 3- Konu: Rize İli, Çayeli İlçesi, mevcut küçük sanayi sitesine ilişkin 02.01.2018 tarih ve 08 sayılı belediye meclis kararı ve 07.08.2018 tarih ve 56 sayılı belediye meclis kararları ile onanan imar planı değişikliklerinin iptal edilerek söz konusu alan için İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün teklif ettiği imar planı değişikliği

Teklif:

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

b) 28.11.2022 tarih ve 6354 kayıt sayılı dilekçe.

c) 28.11.2022 tarih ve 6373 kayıt sayılı dilekçe.

ç) 28.11.2022 tarih ve 6374 kayıt sayılı dilekçe.

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

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

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

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

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

Söz konusu plan değişiklikleri mevzuata uygun şekilde yapılmamış olup ilgi dilekçelerde bahsedildiği üzere altyapısı tamamlanmış fiili yolların imar planı ile kapatılması sonucu işletme sahipleri açısından mağduriyet oluşmaktadır. Bu nedenle 02.01.2018 tarih ve 08 sayılı Belediye Meclis Kararı ile 07.08.2018 tarih ve 56 sayılı Belediye Meclis kararlarının iptal edilerek ekli krokide gösterilen alan için 03.05.2016 tarih ve 39 sayılı Çayeli İlave+ Revizyon Uygulama İmar Planı plan hükümlerine geri dönülmesi hususu 06.12.2022 tarihli Belediye Meclisinde gündeme alınmış olup konuya ilişkin 03.01.2023 tarih ve 10 sayılı Belediye Meclis Kararı

ile bahse konu alanda muhtelif parsellere ilişkin idari yargı süreci devam ettiğinden mahkeme kararının kesinleşmesi ve kesinleşen karar sonrasında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 26.Maddesine göre teklif niteliği haiz olan bir imar planı değişikliği teklifi sunulmasına istinaden karar verilmesinin uygun olacağı belirtilmiştir. Bahse konu muhtelif parsellere ilişkin Trabzon 1. Hukuk Dairesi'nin 23/02/2023 tarih ve 2023/26 Esas, 2023/303 sayılı karar verilmiş olup bu bağlamda ekli plan paftasında belirtildiği üzere Plan değişikliğine ilişkin konunun Belediye Meclisinde görüşülerek karar alınması hususunda alınan Başkanlık Oluru yazı ekinde sunulmaktadır.

Konunun Belediye Meclisinde görüşülmesi ve karar verilmesi hususunu bilgilerinize ve gereğini arz ederim.

Komisyon Kararı: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 27.04.2023 tarih ve 10267 sayılı yazı ile sunulan talep; ilgili mevzuat hükümleri ve yürürlükte olan imar planı açısından değerlendirilmiştir.

Belediye Kanununun Madde 24 "*Meclis toplantısını müteakip imar komisyonu en fazla on iş günü, diğer komisyonlar ise beş iş günü içinde kendilerine havale edilen işleri sonuçlandırır. Komisyonlar kendilerine havale edilen işlerle ilgili raporlarını bu sürenin sonunda meclise sunmadıkları takdirde, konu meclis başkanı tarafından doğrudan gündeme alınır.*"

Denilmektedir. Yukarıda belirtilen görüşte mahkeme kararının kesinleşmesi ve kesinleşen karar sonrasında talebin ilerleyen meclislerde görüşülmek üzere komisyonda bekletilmesinin uygun olacağı düşüncesi Belediye Kanunu Madde 24 ile çelişmekte olup İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından Belediye Meclisine sunulan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 26.maddesine göre dosya içeriğinde yeni bir plan mevcuttur. Söz konusu yer ile ilgili duruşuma 13 Haziran 2023 tarihinde olduğundan duruşma sonrası ilk meclis toplantısı olan Temmuz 2023 meclisi toplantısında görüşülmesinin uygun olduğu Mehmet Fevzi Dayı ve Muammer Gümüşler'in görüşüne karşılık;

İmar ve şehircilik müdürlüğünün dilekçesindeki talebin değerlendirilmesi için mahkeme kararının kesinleşmesi ve kesinleşen karar sonrasında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 26.Maddesine göre teklif niteliği haiz olan bir imar planı değişikliği teklifi sunulmasına istinaden karar verilmesinin uygun olacağı düşüncesi ile talebin ilerleyen meclislerde görüşülmek üzere komisyonda bekletilmesinin uygun olacağı düşüncesi ile Zeynep İşçen, Engin Levend ve M. Ragıp Çataklı'nın oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Karar: Gündemde yer alan imar konularından imar komisyonunda görüşülüp meclise gelen İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 27.04.2023 tarih 10267 sayılı yazı okunarak talep görüşülüp müzakere edildi.

Belediye Kanununun Madde 24 "*Meclis toplantısını müteakip imar komisyonu en fazla on iş günü, diğer komisyonlar ise beş iş günü içinde kendilerine havale edilen işleri sonuçlandırır. Komisyonlar kendilerine havale edilen işlerle ilgili raporlarını bu sürenin sonunda meclise sunmadıkları takdirde, konu meclis başkanı tarafından doğrudan gündeme alınır.*"

Denilmektedir. Yukarıda belirtilen görüşte mahkeme kararının kesinleşmesi ve kesinleşen karar sonrasında talebin ilerleyen meclislerde görüşülmek üzere komisyonda bekletilmesinin uygun olacağı düşüncesi Belediye Kanunu Madde 24 ile çelişmekte olup İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından Belediye Meclisine sunulan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 26.maddesine göre dosya içeriğinde yeni bir plan mevcuttur. Söz konusu yer ile ilgili duruşma 13 Haziran 2023 tarihinde olduğundan duruşma sonrası ilk meclis toplantısı olan Temmuz 2023 meclisi toplantısında görüşülmesinin uygun olacağı görüşüne karşılık;

İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün dilekçesindeki talebin değerlendirilmesi için mahkeme kararının kesinleşmesi ve kesinleşen karar sonrasında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 26.Maddesine göre teklif niteliği haiz olan bir imar planı değişikliği teklifi sunulmasına istinaden karar verilmesinin uygun olacağı düşüncesi ile talebin ilerleyen meclislerde

görüŖülmeŖ üzere komisyonda bekletilmesinin uygun olacađına oy çokluğu ile karar verilmiŖtir. (Karar No:43)

KARAR 4- Gündemde yer alan imar konularından imar komisyonunda görüŖülüp meclise gelen İmar ve Ŗehircilik Müdürlüđu'ne ait 25.04.2023 tarih ve 10245 sayılı yazı ve Meclis Üyeleri imzalı 02.05.2023 tarihli yazı önergesi görüŖülüp müzakere edildi.

1- İlçemiz Eskipazar Mahallesi bulunan ekli krokide belirtilen imar yolunun ‘‘Adnan Köse Sokak’’ isminin verilmesine;

2- İlçemiz Yenipazar Mahallesi ‘‘Belediyeciler Sokak’’ isminin 1997 yılında vatani görevini yaparken Ŗehit olan Selçuk Uzun'un ismi verilerek ‘‘Ŗehit Selçuk Uzun Sokak’’ olarak deđiŖtirilmesine 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 81. Maddesine istinaden oy birliği ile karar verildi. (Karar No:44)

KARAR 5- Konu: 7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğindeki hükümlere göre ilçemizde bulunan plansız alanlardaki uygulamalara esas olacak ve ayrıca planlı alanlardaki 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddesi uygulanmadan ruhsat alınamayacak yerler ile yine muvakkat yapı, teleferik, su kuyusu, güvenlik kulübesi, güvenlik kamerası, bahçe aydınlatması gibi talepler için elektrik bağlanması hususunda karar alınması.

Teklif: 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 27. maddesinde 2. Ek fıkrasında 04.07.2019 tarih ve 7181/10 madde ile ‘‘belediye ve mücavir alan içerisinde veya dışındaki iskân dışı alanlarda yapılacak tarımsal amaçlı seralar, entegre tesis niteliğinde olmamak ve ilgili orman ve tarım müdürlüğünde uygun görüŖ alınmak koŖulu ile yapı ruhsatı aranmadan yapılabilir ancak etüt ve projelerinin ruhsat vermeye yetkili idarece incelenmesi fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunludur. Etüt ve projelerinin ve inŖasının sorumluluğu, müellifi ve fenni mesulü olan mimar ve mühendisleredir. Bu yapılar ilgili idarece ulusal adres bilgi sistemine ve kadastro paftasına işlenir. Bu alanlarda yapılacak seralar için yola cephesi olan komŖu parsellerden süresiz geçiŖ hakkı alınmıŖ ve bu konuda tapu kayıtlarına Ŗerh konulmuŖ olmak kaydıyla 8. Maddede belirtilen yola cephe sağlamak koŖulu aranmaz. Yine aynı kanununun 27. Maddesinin deđiŖik 14.02.2020 tarih-7221/8 maddesi ile onaylı üst kademe planlarda aksine hüküm bulunmadığı hallerde köy yerleŖik alan sınırları içinde, taŖkın, heyelan ve kaya düŖmesi gibi afet riski olan, sıhhi ve jeolojik açıdan üzerinde yapı yapılmasında mahsur bulunan alanlar ile köyün ana yolları ve genişlikleri hâlihazır harita ve kadastro paftaları üzerinde belediye sınırı il sınırı olan yerlerde ilgili ilçe belediye meclis kararı ile belirlenir. Belirlenen yollar ifraz ve tevhid sureti ile uygulama imar planı kararı aranmaksızın kamu yararı kararı alınarak oluŖturulur.’’ denilmektedir.

02.11.1985 tarihli 18916 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Plansız Alanlar İmar Yönetmeliđinin 1.maddesinde ‘‘bu Yönetmeliđin amacı belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan ve plânı bulunmayan alanlardaki yapılaŖmaların fen, sağlık ve çevre Ŗartlarına uygun teŖekkülünü sağlamaktır. Aynı yönetmeliğin belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde veya dışındaki yerleŖme alanı dışında kalan iskan dışı alanlarda uygulanacak esaslar baŖlıklı altıncı bölümünde Yapı Ŗartları Madde 63 - (DeđiŖik:RG-2/9/1999-23804) Üst ölçek planı bulunmayan iskan dışı alanlarda bulunan parsellerde; inŖaat alanı katsayısı %5 den fazla olmamak, yapı inŖaat alanları toplamı hiçbir koŖulda (250) m² yi geçmemek, saçak seviyelerinin tabii zeminden yüksekliği (6.50) m.yi ve 2 katı aŖmamak, yola ve parsel sınırlarına (5.00) m.den fazla yaklaŖmamak Ŗartı ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ ve sayfiye evleri, kır kahvesi, lokanta ve bu tesislerin müŖtemilat binaları yapılabilir.’’ denilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanununun geçici 11.maddesi'' 1/7/2022 tarihine kadar yapı (inşaat) ruhsatı alınmış ve buna göre yapılmış olup, kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılara; yol, elektrik, su, telefon, kanalizasyon, doğal gaz gibi alt yapı hizmetlerinden birinin veya birkaçının götürüldüğünün belgelenmesi halinde, ilgili yönetmelikler doğrultusunda fenni gereklerin yerine getirilmiş olması ve bu maddenin yayımı tarihinden itibaren başvurulması üzerine, kullanma izni alınıncaya kadar ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu dikkate alınarak geçici olarak su ve/veya elektrik bağlanabilir. Bu kapsamda, ilgili belediyeden dağıtım şirketlerine elektriğin kesilmesi talebinin söz konusu olması halinde aboneliği iptal edileceğinden, su ve/veya elektrik bağlanması herhangi bir kazanılmış hak teşkil etmez. Ancak, yapı (inşaat) ruhsatı alınmış ve buna göre yapılmış olma şartı 31/12/2021 tarihinden önce yapılmış olan yapılarla ilgili olarak uygulanmaz. (2) Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılan abonelikler de ait olduğu gruba dönüştürülür.'' denilmektedir.

7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğindeki hükümlere göre ilçemizde bulunan plansız alanlardaki uygulamalara esas olacak ve ayrıca planlı alanlardaki 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddesi uygulanmadan ruhsat alınamayacak yerler ile yine muvakkat yapı, teleferik, su kuyusu, güvenlik kulübesi, güvenlik kamerası, bahçe aydınlatması gibi talepler için elektrik bağlanması hususunda karar alınmak üzere alınan Başkanlık Oluru yazı ekinde sunulmaktadır.

Konunun Belediye Meclisinde görüşülmesi ve karar verilmesi hususunu bilgilerinize ve gereğini arz ederim.

Karar: Gündemde yer alan imar konularından İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 31.05.2023 tarih 10623 sayılı yazı okunarak talep görüşülüp müzakere edildi.

7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğindeki hükümlere göre ilçemizde bulunan plansız alanlardaki uygulamalara esas olacak ve ayrıca planlı alanlardaki 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddesi uygulanmadan ruhsat alınamayacak yerler ile yine muvakkat yapı, teleferik, su kuyusu, güvenlik kulübesi, güvenlik kamerası, bahçe aydınlatması gibi talepler için elektrik bağlanmasının uygun olduğuna oy birliği ile karar verilmiştir. (Karar No:45)

İMZA
İsmail Hakkı ÇİFTÇİ
Başkan

İMZA
Melek YILDIRIM
Kâtip

İMZA
Mehmet Fevzi DAYI
Kâtip