



MECLİS KARAR ÖZETİ

Çayeli Belediye Meclisinin 07.07.2023 tarihinde yapmış olduğu 2023 toplantı dönemi Temmuz ayı ikinci birleşimi, birinci oturumuna ait karar özetleridir.

Çayeli Belediye Meclisi 2023 toplantı dönemi Temmuz ayı ikinci birleşimi , birinci oturumunu yapmak üzere 07.07.2023 Cuma günü saat 10'da belediye meclis toplantı salonunda Başkan İsmail Hakkı Çiftçi başkanlığında üyelerden Genç Sami Çomoğlu, Demir Taşçı, Yaşar Sarıbrahim, Muammer Gümüşler, Yusuf Ziya Saroğlu, Mehmet Fevzi Dayı, Mehmet Ragıp Çataklı, Adnan Girit, Hasan Avcılar, Fatih Gümüş, Yusuf Ziya Şerifoğlu, Engin Levend ve Zeynep İşçen iştiraki ile toplandı.

Meclis kâtipleri Mehmet Fevzi Dayı ve Yusuf Ziya Saroğlu yerlerini aldılar.

KARAR 1- Konu: Yeni yapılacak ilave+ revizyon imar planında uygulamaya ilişkin kararların hayata geçirilmesi için Belediye sınırlarının tamamında güncel halihazır haritaların hazırlanması ve kurum görüşlerine uygun imar uygulama etapları halinde uygulanacak ilave+ revizyon planı yapılması talep edilmektedir.

Teklif: İlçemiz İlave+ Revizyon İmar Planları 03.05.2016 tarih ve 39 sayılı Belediye Meclisi kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Meri imar planının uygulanmasında karşılaşılan problemler şu şekildedir.

İlave+ revizyon imar planlarının askı süreci içerisinde yaklaşık 220 adet itiraz gelmiş olup itirazlar sonucunda Ağustos 2016 tarihinde imar planları kesinleşmiştir. Ancak söz konusu planın büyük oranda uygulama kabiliyeti bulunmadığından 2016 yılından günümüze kadar 93 adet plan tadilatı yapılmıştır. Plan onama tarihinden günümüze kadar 243 adet taşınmaz için imar durumu belgesi düzenlenmiş olup sadece 45 adet taşınmaz için yeni yapı ruhsatı verilebilmiştir. İmar planında karşılaşılan sorunlar nedeniyle merkezi mahallelerin bir kısmı ve sahil hattı dışında yeni yapı ruhsatı düzenlenememektedir. İmar planına göre yeni yapı ruhsatı düzenlenebilecek alanlar planlı alanın yaklaşık %10'una tekabül etmektedir.

İmar planına yönelik açılan davaların bir kısmı sonuçlanırken bir kısmı da devam etmektedir. Rize İdare Mahkemesinin 2020/420 sayılı kararında Şairler Mahallesinde bulunan ağaçlandırılacak alan (tarihi tescilli mezarlık) kullanım kararının uygun görülebileceği ancak plan açıklama raporu içeriğinde Kültür ve Turizm İl Müdürlüğü ya da Trabzon Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu görüş yazılarının olmadığı, bu yönüyle, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Genel Planlama Esasları başlıklı 7.maddesi, (j) fıkrası ile 8.maddesi, 1.fıkrası içeriğinde ifade edilen kurum görüşleri alınması gerekliliği bakımından eksik işlem tesis edildiği, dolayısıyla, imar mevzuatı açısından uygun olmadığı belirtilmiş olup plan iptal edilmiş ancak mahkeme kararı henüz kesinleşmemiştir. Ayrıca daha önce sonuçlanmış mahkeme kararlarının bulunduğu ancak yapılan ilave+ revizyon planında bu kararlar dikkate alınmamıştır. İlgilileri tarafından mahkeme kararlarının uygulanması talep edilmektedir. Mahkeme kararına göre; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.madde uygulamasına esas yapılan plan değişikliğinin yeniden düzenlenmesi gerekirken gerekli düzeltmeler Belediye tarafından yapılmamıştır. Bir diğer devam eden dava ise revizyon öncesinde imar hakkı bulunan ve üzerinde ruhsatlı iskanlı bina olan Kesmetaş mahallesinde ki birkaç parselin ilave+ revizyon imar planlarında kıyı sahil şeridinde kalmasından dolayı plan onama sınırı dışında bırakılarak imar hakkının verilmemesi konusundadır. İmar planlarına aktarılan kıyı kenar çizgisine yönelik açılan davada Rize İdare Mahkemesi'nin 29.12.2017 tarih ve E.2016/648 K.2017/1061 sayılı kararı ile; 1977 yılında onaylanan kıyı kenar çizgisinin, bazı bölgelerde deniz ve kara tarafına doğru keskin kırıklar gösteren kırık bir hat şeklinde geçirilmiş olduğu, kıyı kenar çizgisinin, kıyı çizgisi düz devam ederken kara yönünde veya deniz yönünde sert kırılmalar oluşturmayacağı, kıyı kenar çizgisinin kırık hat gösterecek şekilde geçmesi için inceleme alanında topografik yükseklik, kıyının zemin yapısının kayalık gibi sert olması ve dik yamaçlar gibi etkenlerin bulunması gerektiği, bu tür etkenlerin bulunmadığı takdirde kıyı kenar çizgisinin, kıyı çizgisine hemen paralel şekilde uzanacağı belirtilmiştir. Söz konusu karar ile kıyı kenar çizgisi iptal edilmiştir. Ayrıca

Karadeniz Sahil Yolu nedeniyle kıyı tamamen değişmiştir. Örnek davalar gibi plana yönelik birçok dava bulunmaktadır.

Çevre düzeni planı; varsa mekânsal strateji planlarının hedef ve stratejilerine uygun olarak yerleşim, gelişme alanları ve sektörlerle ilişkin alt ölçek planlarını yönlendiren genel arazi kullanım kararları çerçevesinde ilke ve kriterleri belirleyen üst ölçekli planlardır. İlçemiz; Ordu-Giresun-Trabzon-Rize-Artvin 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında F-45 numaralı paftada yer almakta olup Adalar, Sabuncular ve kısmen Hassadıklar Mahallesi'nde sanayi alanları planlanmıştır. Aynı zamanda İlçemizin gelecek 15 yıllık kalkınması hususunda belirlenen başlıca sektörler; madencilik, sanayi, turizm ve hizmetler sektörü olarak belirtilmiş olup katma değeri yüksek sanayi ürünlerinin üretiminin teşvik edileceği kararlaştırılmıştır. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesinin (d) bendinde "*Alt kademe planların, üst kademe planların kesinleştiği tarihten itibaren en geç bir yıl içinde ilgili idarece üst kademe planlara uygun hale getirilmesi zorunludur. Aksi halde, üst kademe planları onaylayan kurum ve kuruluşlar alt kademe planları en geç altı ay içinde uygun hale getirir ve resen onaylar. Bu süre içinde ruhsat işlemleri, yürürlükte olan uygulama imar planına göre gerçekleştirilir*" hükmü gereğince meri imar planlarının hazırlanması gerekirken üst ölçekli planda sanayi alanı olarak ön görülen Adalar Mahallesi'nin bir kısmı; konut, ticaret vb. fonksiyonlarda planlanmıştır. Üst ölçekli plan hükümlerine göre alt ölçekli planların revize edilmemesi imar mevzuatına aykırıdır.

Plan yapımına esas alınan kurum görüşleri incelendiğinde; Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 22.Bölge Müdürlüğü'ne ait 07.04.2016 tarihli kurum görüşünde İlçemiz Sabuncular (Büyükdere) Deresi kapsamında kurumlarınca inşa edilmiş olan, inşaatı devam eden ve proje kapsamında olmakla birlikte henüz uygulama çalışmalarının netleşmediği tesis güzergahlarının tarafımıza gönderildiği belirtilmiş ve daha sonrasında kurumdan gelen diğer görüşlerde dere yatağının eski yatağına alınması yani yürürlükte olan imar planına aktarılan dere yatağının da değiştirilmesi istenildiğinden görüşler arasında çelişki vardır. Kurum görüşleri netleşmeden plana aktarılan dere yatağı güzergahlarında işlem yapılamamaktadır. Yine bir diğer kurum olan Karayolları Bölge Müdürlüğü tarafından gönderilen ve meri imar planlarına aktarılan Karayolu Kamulaştırma Hatları planının uygulamasında sorun teşkil etmektedir. İmar planlarına aktarılan karayolu kamulaştırma hattı ile parseller arasında yola terk/yoldan ihdas alanları oluşmaktadır. Bu konuya ilişkin Karayolları 10.Bölge Müdürlüğü'ne ait 27.12.2016 tarih ve 308449 sayılı görüş yazısında; karayoluna cepheli parsellerin imar uygulamalarının karayolu kamulaştırma ve tahsis hattı baz alınarak yola terk/ yoldan ihdas işlemlerinin yapılmasında İdarelerince bir sakınca bulunmadığı belirtilmişken geline süreçte birçok kez farklı kurum görüşü verildiğinden ihdas işlemleri yapılamamaktadır. Kurum tarafından gönderilen kamulaştırma hattı, imar planlarına aktarılan kamulaştırma hattı ve fiili durum birbirinden farklıdır. Hem bu problemin çözülmesi hem de Kaptanpaşa yolu üzerinde yapılacak ek kamulaştırma planları ile Hemşin İl Yolu, Rize İli, Çayeli İlçesi, Yenipazar ve Yalı Mahalleleri kamulaştırma planına göre plan değişikliğinin yapılması gerekmektedir. Bununla birlikte DSİ tarafından Aşıklar Deresi üzerinde yapılan dere ıslah çalışmaları kapsamında da ulaşım şemasının revize edilmesi gerekliliği olduğundan tüm çalışmaların bütüncül açıdan değerlendirilmesi gerekmektedir.

İlçemiz İlave+ Revizyon imar planları yapılırken 2005 yılına ait ve kısmen hatalı olan halihazır haritalar kullanıldığından, güncel halihazır haritalar bulunmadığından ve planlama çalışması gereği arazi incelemeleri yeterli düzeyde yapılmadığından fiilen kullanılan ve korunması gereken yapılar, imar yolları veya park gibi kamusal alanlarda kalmaktadır. Aynı şekilde fiilen kullanılan toplu mezarlık alanları da yerinde tespit edilmediğinden imarlı alanda veya imar yolu olarak ön görülmüş yerlerde kalmaktadır. Mezarlık alanlarının imar yolları içerisinde kalmasından kaynaklı imar yolları açılmamaktadır. Bahse konu sorunlar imar kanununun 18.madde uygulaması ile de çözümlenememektedir. Bununla birlikte meri imar planlarında Belediyeye ait şehir mezarlığı niteliğinde bir alan planlanmadığından da vatandaşlar kendi arazileri üzerinde defin işlemi yapmaya devam etmekte ve Belediyemizden mezarlık yeri talep eden vatandaşlara yer gösterilememektedir.

İmar planı bütününde oluşturulan ulaşım şeması incelendiğinde ise eğime dik bir şekilde ön görülen ve fiziki olarak açılması durumunda kullanımı elverişsiz olacak çok sayıda 7 ve 5 metrelik imar yolları planlandığı görülmektedir. Açılmayacak yollar terke konu olurken fiilen kullanılan yollar imar planlarına aktarılmadığından vatandaş mülkiyetinde ve imar adaları içerisinde kalmaktadır. Aynı zamanda kadastro verileri dikkate alındığında yola cephesi olmayan parseller bulunmaktadır. Bu parsellerin komşu parseller ile tevhid edilememesi ve mevcut fiili durum nedeniyle 18 uygulaması yapılamadığı durumlarda yeni yapı ruhsatı verilememektedir.

İmar planı genel plan notları arasında imar mevzuatına aykırı hükümler de yer almaktadır. Örneğin imar planı hükümlerinden 3.1.9 maddesinde maximum kat adedi aşılmamak kaydıyla plan üzerinde verilen Yençok değerinin dikkate alınmayacağı belirtilmiştir. Ancak ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünden alınan kurum görüşünde böyle bir plan notunun getirilmesinin plan ile plan notunun birbiriyle çelişmesine neden olacağı ve uygulamada tereddüde yol açacağı belirtilerek Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 69.maddesi gereğince işlem yapılması gerektiği belirtilmiştir.

Şehrimizin en temel problemlerinden olan otopark alanı ihtiyacına karşılık meri imar planında yeterli alan da ayrılmamıştır. Güncellenen otopark yönetmeliğinde yer alan ada içi otopark kavramı şehirde ki otopark ihtiyacına çözüm oluşturacağından elverişli olan imar adalarında ada içi otoparklar düzenlenmesi gerekmektedir. Aynı zamanda 2016 yılında onaylanan ilave+ revizyon imar planlarında; sağlık tesisi, eğitim tesisi, sosyal tesis, itfaiye gibi kamu hizmetlerinin sunulacağı yeterli alan bırakılmadığından noktasal plan değişiklikleri yapılarak çözüm aranmaktadır. Bunlarla birlikte şehir merkezinde özellikle ana cadde üzerinde yer alan çok sayıda ikinci el oto alım satım yerlerinin ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda şehir merkezi dışına taşınması için de imar planlarında herhangi bir çözüm üretilmemiştir. Meri imar planlarına aktarılan enerji nakil hatları, pilon ve trafo yerleri de kısım kısım değişikliğe uğradığından plan kararları ile fiili durum uyumlu değildir.

Belediyemiz yetki sınırları içerisinde yapımı devam eden doğal gaz çalışmalarında; fiili yolların imar planında yer alan imar yolları ile örtüşmediği veya birçok fiili yolun özel mülkiyette kaldığı tespit edilmiştir. Bu nedenle korunması gerekli fiili yol hatlarına göre plan revizyonu ve 18 uygulama çalışmalarının yapılması gerekmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 32.madde ikinci fıkrasında “*Mekânsal planlar ile bu planlara ilişkin revizyon, ilave ve değişiklikleri ilgili mevzuatı doğrultusunda karar almaya yetkili mercilerce onaylanmadan önce Bakanlık sistemi üzerinden Plan İşlem Numarası alınması zorunludur*” hükmü yer almaktadır. Bu hüküm doğrultusunda 03.05.2016 tarihinde onaylanan imar planlarının e plan otomasyon sisteminde kayıtlı plan işlem numaraları olmasına rağmen plan müellifi kayıtları sistemde yer almamaktadır. E-plan otomasyon sisteminde plan müellif kaydı bulunmayan bir plan yasal açıdan tamamlanmamıştır.

Meri imar planının uygulanmasında karşılaşılan problemler nedeniyle plan kararlarının büyük bir bölümü uygulanmamaktadır. Söz konusu problemlerin çözümlenebilmesi için; Belediye sınırlarının tamamında güncel halihazır haritaların hazırlanması ve kurum görüşlerine uygun yeni bir ilave+ revizyon çalışmasının yapılması gerekmektedir.

Yeni bir ilave+ revizyon çalışmasının yapılması konusu 06.09.2022 tarihli Belediye Meclis toplantı gündemine alınmış ancak imar komisyonuna havale edilmeden red kararı verilmiştir. 09.10.2005 tarih ve 25961 sayılı Resmî Gazete 'de yayınlanarak yürürlüğe giren Belediye Meclisi Çalışma Yönetmeliği 21.maddesi “İmar ve bütçeye ilişkin konular hakkında meclis tarafından karar alınmadan önce ilgili komisyonlarda görüşülmesi zorunludur” hükmü gereğince konunun imar komisyonuna gönderilmeden reddedilmesi kanuna aykırı bir işlemdir. Bu nedenle yazı ekinde yer alan raporda belirtilen problemlerin çözümlenebilmesi için yeniden ilave+ revizyon çalışması yapılması hususunda karar alınması için yazı Belediye Meclisine havale edilmiştir. 06.12.2022 tarih 121 sayılı belediye meclis kararında; İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 19.08.2022 tarih ve 6950 sayılı yazı ile Belediye Meclisine havale edilen belediyemiz yetki sınırları dahilinde yeniden ilave+ revizyon imar planı yapılması talebi imar komisyonuna havale edilmeden aynı toplantı gündemi içerisinde red edilmiştir. Talep yeniden İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 23.09.2022 tarih ve 7397 sayılı yazı ile Ekim ayı meclis gündemine alınmış ve imar komisyonuna havale edilmiştir. İmar komisyonunda görüşülerek komisyon kararı doğrultusunda 01.11.2022 tarihli Belediye meclis toplantısında karara bağlanan, yürürlükte olan imar planlarının uygulanabilirliğinin az olduğu gerekçesi ile belediyemiz yetki sınırları dahilinde yeniden ilave+ revizyon imar planı yapılması için plan yapma yetkisi talebi, meclis çoğunluğu ile red edilmiştir. Komisyon kararı gerçeği yansıtmadığından, alınan meclis kararına 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 23.maddesi gereğince Çayeli Belediyesi Başkanlık Makamı tarafından 01.11.2022 tarih ve 7925 sayılı karar ile itiraz edilmiş olup konu 06.12.2022 tarihli Belediye Meclis toplantısı gündemine alınmıştır.

Söz konusu talep, Ekim ayı imar komisyonu raporu doğrultusunda Başkan Vekili Demir Taşçı, Mehmet Fevzi Dayı, Yaşar Sarıbrahim, Muammer Gümüşler ve Genç Sami Çomoğlu'nun kabul oylarına (5 oy) karşılık Mehmet Ragıp Çatakı, Adnan Girit, Fatih Gümüş, İdris Abanoz, Hasan Avcılar,

Engin Levend, Zeynep İşçen ve Yusuf Ziya Sarıoğlu'nun ret oyları (8 oy) sonucunda oy çokluğu ile ret edilmiştir.

01.11.2022 tarihli Belediye Meclis kararında oy çoklu ile red edilen; Müdürlüğümüz tarafından teklif edilen ilçenin tamamını kapsayan imar planının bütünü yapılaşmaya açma gibi bir teklif söz konusu değildir. Sadece mevcut yerleşik alanda bulunan yapılar için ve fiili yolların planlanması amacıyla teklifte bulunulmuş fiilen tarım arazisi olarak kullanılan alanların tarımsal niteliği korunacak alan olarak belirleneceği daha önce ilgili müdürlüklerle yapılan yazışmalar ile değerlendirilmiştir. Mevcut planların fiili duruma uygun olmayan kısımlarının çözüme kavuşturulması ve mevcut yapılaşmanın dikkate alınarak problemlerin çözülmesine ilişkin imar planı çalışması yapılması gerekmektedir.

Yeni yapılacak ilave+ revizyon imar planında uygulamaya ilişkin kararların hayata geçirilmesi için ilave+ revizyon imar planı imar uygulama programlarına esas uygulama etaplarına ayrılacak olup plan kararları etaplar halinde hayata geçirilecektir.

Bu nedenle yazı ekinde yer alan raporda belirtilen problemlerin çözümlenebilmesi için yeniden ilave+ revizyon çalışması yapılması hususunda karar alınması talep edilmektedir.

Komisyon Kararı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 30.05.2023 tarih ve 10597 sayılı yazı ile sunulan talep ilgili mevzuat hükümleri ve yürürlükte olan imar planı açısından değerlendirilmiştir; İlçemiz İlave+ Revizyon İmar Planları 03.05.2016 tarih ve 39 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Meri imar planlarının uygulanmasında karşılaşılan problemlere ilişkin hazırlanan rapor incelendiğinde;

Plan onama tarihinden günümüze kadar imar durumu belgesi düzenlenen çok sayıda taşınmaz olmasına rağmen yeni yapı ruhsatı verilebilen çok az taşınmaz bulunmaktadır. Meri imar planına göre yeni yapı ruhsatı düzenlenebilecek alanlar planlı alanın yaklaşık olarak %10'una tekabül etmektedir.

Geçmiş dönemlerde imar planına yönelik açılan ve sonuçlanan davalarda, mahkeme kararları ilave+ revizyon planı yapılırken dikkate alınmamıştır.

Güncel halihazır haritalar hazırlanmadan plan çalışması yapıldığı için mezarlıklar imar yolu, imar adası içerisinde kalmakta olup ön görülen imar yolları açılmamaktadır. Aynı zamanda meri imar planı bütününde bir şehir mezarlığı yeri planlanmadığından vatandaşlar kendi mülkiyetlerinde ki taşınmazlarda defin işlemleri yapmaya devam etmektedir. Bununla birlikte fiilen kullanılan yollar ile imar yolları örtüşmediğinden fiili yolu mülkiyetinden geçiren vatandaşlar için ilave yola terk alanları oluşmaktadır. Arazilerin fiziki yapısı dikkate alınmadan önerilen eğime dik imar yolları nedeniyle de birçok imar yolun açılması da güçtür.

Fiili yollar gibi yakın zamanda yıkılıp yeniden yapılması mümkün olmayan birçok yapıda meri imar planına göre yola tecavüzlü duruma getirilmiştir.

Meri imar planlarının onaylanmasından çok daha önce yürürlüğe giren 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı kararlarına göre Adalar Mahallesinin bir kısmı sanayi alanı olarak planlı olmasına rağmen alt ölçekli planlarda bu alanlar gelişme konut alanı olarak önerilmiştir. Bu durum plan hiyerarşisine aykırılık teşkil etmekte olup üst ölçekli plan hükümlerine göre alt ölçekli plan kararlarının oluşturulması gerekmektedir. Alt ölçekli planlarda Adalar Mahallesinin bir kısmının sanayi alanı olarak planlanması, bu sektörde istihdam alanı oluşturmak için İlçemizde arazi/ arsa arayışında bulunan yatırımcılara alternatif alan oluşturacaktır.

Karayolları Bölge Müdürlüğü tarafından gönderilen ve meri imar planlarına aktarılan Karayolu Kamulaştırma Hatları planının uygulamasında sorun teşkil etmektedir. İmar planlarına aktarılan karayolu kamulaştırma hattı ile parseller arasında yola terk/ yoldan ihdas alanları oluşmaktadır. Bu konuya ilişkin Karayolları 10. Bölge Müdürlüğü'ne ait 27.12.2016 tarih ve 308449 sayılı görüş yazısında; karayoluna cepheli parsellerin imar uygulamalarının karayolu kamulaştırma ve tahsis hattı baz alınarak yola terk/ yoldan ihdas işlemlerinin yapılmasında İdarelerince bir sakınca bulunmadığı belirtilmişken geline süreçte birçok kez farklı kurum görüşü verildiğinden ihdas işlemleri yapılamamaktadır. Kurum tarafından gönderilen kamulaştırma hattı, imar planlarına aktarılan kamulaştırma hattı ve fiili durum birbirinden farklıdır. Hem bu problemin çözümlenebilmesi hem de Kaptanpaşa yolu üzerinde yapılacak ek kamulaştırma planları ile Hemşin İl Yolu, Rize İli, Çayeli İlçesi, Yenipazar ve Yalı Mahalleleri kamulaştırma planına göre plan değişikliğinin yapılması gerekmektedir. Bununla birlikte DSİ tarafından Aşıklar Deresi üzerinde yapılan dere ıslah çalışmaları kapsamında da ulaşım şemasının revize edilmesi gerekliliği olduğundan tüm çalışmaların bütüncül açıdan değerlendirilmesi gerekmektedir.

Şehrin kronik problemi haline gelen otopark alanı ihtiyacına karşılık da meri imar planlarında yeterli alan ayrılmamıştır. Güncellenen otopark yönetmeliğinde yer alan ada içi otopark düzenlemelerinin

yapılması gerekmektedir. Aynı zamanda 2016 yılında onaylanan imar planlarında; sağlık tesisi, eğitim tesisi, sosyal tesis, itfaiye gibi kamu hizmetlerinin sunulacağı yeterli alan bırakılmadığından noktasal plan değişiklikleri yapılarak çözüm aranmaktadır. Buna ek olarak şehir merkezinde özellikle ana cadde üzerinde yer alan çok sayıda ikinci el oto alım satım yerlerinin ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda şehir merkezi dışına taşınması için de imar planlarında herhangi bir çözüm üretilmemiştir.

İlçemizin gelecek vizyonu ve kalkınma hedefleri arasında turizm ve sanayi sektörü yer almaktadır. Özellikle yakın zaman önce açılan havaalanı turizm sektörünü daha da canlandırmış olup çok sayıda vatandaş, mülkiyetlerindeki taşınmazlar üzerinde konaklamaya yönelik yapı yapmak için yapı ruhsatı talep edilmektedir. Ancak Belediyemiz yetki sınırları içerisinde kalan alanın büyük bir kısmı plansız olduğundan ve parça parça mevzi imar planları yapılarak plan bütünlüğü sağlanamayacağından ilave plan yapılacak alanların bütüncül olarak ele alınması ve tarım turizmüne yönelik düşük yoğunluklu gelişme alanlarının belirlenmesi gerekmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 32.madde ikinci fıkra gereğince plan işlem numarası alınan meri imar planlarının plan müellif kayıtları e-plan otomasyon sisteminde yer almadığından plan yasal açıdan tamamlanmamıştır.

Belirtilen ve diğer uygulamada karşılaşılan sorunlar nedeniyle plan kararlarının büyük bir kısmı uygulanamamaktadır. Söz konusu problemlerin çözümlenebilmesi için; Belediye sınırlarının tamamında güncel halihazır haritaların hazırlanması ve kurum görüşlerine uygun imar uygulama programlarına esas uygulama etapları halinde uygulanacak ilave+ revizyon planı yapılması kararının alınmasının uygun olduğu üyelerden Mehmet Fevzi Dayı ve Muammer Gümüşler 'in görüşüne karşılık

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 25. Maddesinde imar planı revizyonu ve ilavelerinin hangi durumlarda yapılabileceği açıklanmıştır.

Bir yerleşimin imar planında revizyon yapılabilmesi için;

- İmar Planının ihtiyaca cevap vermemesi,
- İmar Planının uygulanmasının mümkün olmadığı durumların oluşması

İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediğini gösterir şekilde 2016 yılından sonra 7 yıl içinde ilçenin nüfusunda planlamayı etkileyecek oranda bir nüfus artışı olmamış, imar planlarının nüfusun yerleşim ihtiyaçlarını karşılayamadığı tespiti gerekçeleri ile yapılmamış, imar planlarının temel strateji ve politikaları ile plan kararlarını değiştirecek ilçe düzeyinde bir yatırım ortaya çıkmamış, bölgede ve ilçede yeni gelişmeler ve sektörel dinamiklerde değişiklik olmamış, ilçeye sonradan ortaya çıkabilecek ve etkiye yol açabilecek arazi kullanım talepleri oluşmamış, büyük ölçekli istihdam, nüfus ve arazi kullanımı oluşturacak bir kamu yatırımı, politikası ve ilkesel kararı Çayeli ilçesi için verilmemiştir.

2016 yılında onaylanmış olan Çayeli ilave + revizyon imar planı 1000 hektar üzerinde bir alan için düzenlenmiş bir plan çalışması olup askı süresi içerisinde 220 adet itirazın yapılması son derece düşük sayıda bir itiraz sayısıdır. Bu itiraz sayısı, Türkiye’de benzer büyüklükteki imar planı çalışmalarına yapılan itiraz sayılarıyla kıyaslandığında planın doğru kararlar üretilen bir plan çalışması olduğu anlamını taşımaktadır. İmar planı revizyonlarını takip eden yıllar plana en fazla müdahalenin olduğu yıllar olup askı süresi zarfında fark edilmeyen durumların imar planı değişiklikleri ile çözülmesi sağlanır. 93 adet imar planı değişikliği geçen 7 yıllık süre dikkate alındığında son derece az bir sayıdır. Kaldı ki bu rakamı içeren değişikliklerin büyük çoğunluğu kamusal kullanım alanı düzenlemeleri (yol, eğitim alanı, yurt alanı, trafo vb.) veya zamanın şartlarına göre oluşan yeni talepleri içermektedir. Yine bu kadar süre zarfında alınan imar durumlarının ruhsata çevrilmemesini planın eksik olduğu savıyla açıklamak kolaycılıktır. Ülkede son yıllarda inşaat sektöründe yaşanan ekonomik problemler, ilçedeki konut arzı talebi dengesi, onaylı imar planına göre 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18.maddesinin yeterli ölçüde yapılmamış olması, ilgili birimin çalışma şekline kaynaklı birçok gerekçeleri bulunmakta olup planın ihtiyaca cevap vermediğini belirtmek spekülatif bir durumdur.

İmar planına açılan davalar konusunda oldukça yanlış bir bilgilendirme sunulmaktadır. Parsel bazında yapılan birkaç itirazın kabulü dışında planın bütününe yönelik açılan davaların tamamı reddedilmiştir. Bu davalardan biri olan ve yine benzer gerekçelerle açılmış olan birden fazla davanın sonucuna ilişkin herhangi bir iptal kararının alınmadığı, hatta ve hatta bu iddiaları Valilik Makamına ileterek imar planının uygun olmadığı yönünde şikayetlerin bulunduğu, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne yapılan incelemelerinde herhangi bir uygunsuzluk bulunmadığı bizzat bilinmektedir. Mahkeme bilirkişi heyetlerince de uygun görülmeyen bu iddiaların benzer şekilde yine gündeme getirilerek planın revizesinin talep edilmesi akılcı ve samimi bir talep olarak değerlendirilememektedir.

Bir diğ er dava konusu olan ve Kıyı kanununun kısıtlayıcılığı nedeniyle sahil ş eridinde imar planı onama sınırı dışında bırakılmak zorunda kalınan Kesmetaş Mahallesi'ndeki birkaç parselin konusu, planın eksikliği değil bu planın onayından önceki yanlış uygulamanın bir sonucudur. Zira ilgililerince bizzat Belediye ile yapılan görüşmelerinde bu durum ifade edilmiş ancak taraflarca imar planına açılan davada planın uygun olduğu, davanın reddine karar verildiği bilinmektedir. Ancak kıyı kenar çizgisinin tespitine yönelik açılacak ve Mahkemece kıyı kenar çizgisinde bir değişikliğin kabul edilmesi durumunda bu alan rahatlıkla mevcut imar planına eklenebilir. Kaldı ki Eskipazar Mahaltesinde Denizcilik Meslek Lisesinin hemen bitişiğindeki kıyı kenar çizgisine yönelik açılan davada o bölgedeki kıyı kenar çizgisinin iptaline karar verilmiş, bunun üzerine Çevre Ş ehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne bölgedeki kıyı kenar çizgisi yeniden tespit edilmiştir. Benzer bir dava konusu da Yaka mahallesi 165 ada 9 sayılı parsel de gerçekleşmiştir. Mahkemece kıyı kenar çizgisinin iptaline karar verilmiştir. Bu doğrultuda bölge yeniden planlanabilmektedir. Dolayısıyla Kesmetaş Mahaltesinde ki birkaç parselin konusu, imar planının revizyonuna haklı bir gerekçe oluşturamaz. Ayrıca kıyı kenar çizgisi ile ilgili verilen mahkeme kararı sadece 165 ada 9 parselle ilgili olduğu ve bu kararın emsal gösterilerek tüm kıyı kenar çizgisini iptal edilmesinin talep edilmesinin bilimsel ve teknik gerçeklikten uzak olduğu Çevre, Ş ehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından Rize Çevre, Ş ehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'ne yazılan 17.12.2019 tarih ve 297603 sayılı yazıda belirtilmiştir.

Doğal gazın plansız alanlara en kolay şekilde nasıl ulaştırılabileceği ile ilgili de Belediye Meclisine sunulmak üzere İmar ve Ş ehircilik Müdürlüğü'ne 28.04.2023 tarih ve 2286 sayılı dilekçemizde de belirttiğimiz gibi belediyemiz yetki sahasında kalan plansız alanlar yani imarı olmayan araziler "tarım arazisi" niteliğindedir. Bu kısımların imar planına dahil edilmesi öncelikle Tarım ve Orman Bakanlığı'ndan tarım dışı kullanıma açılması için OLUR alınması gerekmektedir. Bunun yanı sıra diğ er kurum ve kuruluşlardan alınacak görüşlerle birlikte oluşturulacak altlıklarda nüfus projeksiyon yılına göre planlama yapılması gerekmektedir. Bu da bürokratik sürecin uzamasını doğal gaz talebinin karşılanmasının çok çok ötesinde bir sürece girmesine neden olacaktır. Zaten meri imar planında bulunan 8metrelik imar yolları hali hazırda kullanılmakta olan ana mahalle yollarını oluşturmaktadır. Doğal gaz boru hattı güzergahına ilişkin öncelikle bir proje çalışmasının yapılması, mevcut mahalle yollarının bu aşamada öncelikli olarak değerlendirilmesi, zorunluluk gerektiren hallerde diğ er yollara baş vurulması, bu projenin de AKSA A.Ş kontrolünde belediyemizce üretilmesi, nihai projenin oluşması neticesinde revizesine ihtiyaç duyulan yolların tespit edilmesi ve bu kısımlara yönelik yol amaçlı imar planı tadilatının hazırlanması, mevcutta imar yolu olup mülkiyet problemlerinin çözülmesine yönelik ise belediyemizce taahhüt verilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir. Sonuç olarak doğal gazın üst mahallelerdeki imarı olmayan arazilerin hemen hepsine gelmesi için ilçenin tamamını kapsayan imar planının bütününi değiştirme düşüncesi amacına hizmet etmeyecektir. Aksine doğal gazın istenilen arazilere, çok meşakkatli uğraşlar ve çok uzun zaman sonucunda, gelip gelmeyeceği de kesin olmamakla birlikte belirli bir yol katedilebilecektir. Belediyemiz yetki sınırları içerisinde kalan tek bir hanenin bile doğal gazdan mahrum kalmaması ve en kısa zamanda vatandaşlarımıza ulaştırılabilmesi ortak kanaatimizdir.

DSİ 22. Bölge Müdürlüğü tarafından imar planı için gönderilen kurum görüşü aynen imar planı üzerine aktarılmıştır. Revizyon sonrası dönemin şartlarına göre DSİ tarafından değiştirilen güzergahın mevcut imar planı ile uyumuyor olması planın hatalı olduğu göstermez. Güzergahın değiştirilmesine ilişkin bir görüş bulunuyorsa imar planındaki dere yatağının güzergahı bu görüşe göre yeniden düzenlenebilir.

Yine Karayolları kamulaştırma planları revizyon imar planı sürecinde Çayeli Belediyesi'ne grafik pafta olarak gönderilmiş olup sayısallaştırma yöntemiyle plan üzerine applike edilmiştir. Ayrıca plan onama süreci sonrasında güzergâh üzerinde kadastro tarafından yenileme yapılmıştır. Bu nedenle imar hatlarıyla parsel sınırları arasında uyumsuzluk oluşmuştur. Bu uyumsuzluğun farkında olmakla birlikte giderilmesi amacıyla Çayeli Belediyesi Meclisi tarafından geçmiş tarihlerde onaylamış olduğumuz imar planı, İmar ve Ş ehircilik Müdürlüğü tarafından askıya çıkartılmayarak hukuki olmayan bir işleyişe tabi tutulmuştur. Güzergahta ne yeni bir kamulaştırma durumu ne de ref edilen yani vazgeçilen bir kamulaştırma durumu vardır. Bu konuda Karayolları 10. Bölge Müdürlüğü'nün 14.10.2021 tarih ve 593344 sayılı yazısında Belediye adına ihdas oluşturularak bitişik parsellere satışının mümkün olmadığı görüşü bulunmaktadır.

Bunun dışında ortaya atılan diğ er gerekçelerin hiçbiri imar planının yeniden revize edilmesine gerekçe olamaz. İmar planları belirli bir projeksiyon yılı hedef gösterilerek yapılan plan çalışmalarıdır.

Çayeli İmar planının üzerinden sadece 7 yıl geçmiş olup planın revizyonu için ortaya konan gerekçelerin tamamı plan bütünlüğü bozulmadan gerek plan gerekse 18. madde uygulamaları ile çözümlenebilecek konulardır. Planın yeniden revize edilmesini gerektiren Çayeli kentinin tüm makroformunu ve ekonomisini etkileyecek yeni bir karar yokken veya yeni bir üst ölçek plan üretilmemişken imar planını yeniden revize etme isteği oldukça spekülâtif bir durum oluşturacaktır. Yürürlükte olan imar planı yasal bir plan olup atılan atıflar yanlı ve sübjektif bir bakışın tezahürüdür.

Tüm bu açıklamaların yanı sıra mevcut planın yeniden revize edilmesi ciddi bir kamu zararı oluşturacaktır. Henüz ekonomik ömrünü tamamlamayan ve Çayeli adına üst ölçek bir yatırım kararı bulunmadan imar planının yeniden revize edilmesi gerek ekonomik gerekse süreç olarak kentin kaybına neden olacaktır.

Bahsedilen gerekçelerin hiçbiri oluşmamışken yürürlükte olan imar planlarının ihtiyaca cevap vermediğinden dolayısıyla revizyona konu edilmesi, mevzuata aykırılık teşkil etmesinin yanında kamu yararı da içermemektedir. Sayılan tüm gerekçelerin varlığı olmadan yapılacak planlarında şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına da uymayacağı açıktır. Bu nedenle bahse konu talebin uygun olmadığı üyelerden Zeynep İşçen, Engin Levend ve Mehmet Ragıp Çataklı'nın oylarıyla oy çokluğu ile karar verildi.

Karar: Gündemde yer alan imar konularından imar komisyonunda görüşülüp meclise gelen İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 30.05.2023 tarih ve 10597 sayılı yazı okunarak talep görüşülüp müzakere edildi.

İmar komisyonu raporunda iki ayrı görüş olduğu yapılan oylama sonucunda imar müdürlüğüne ait teklif edilen görüşün öncelikle oylandığı;

Yeni yapılacak ilave+ revizyon imar planında uygulamaya ilişkin kararların hayata geçirilmesi için Belediye sınırlarının tamamında güncel halihazır haritaların hazırlanması ve kurum görüşlerine uygun imar uygulama etapları halinde uygulanacak ilave+ revizyon planı yapılması talebinin uygun olduğuna oy çokluğu ile karar verilmiştir. (Karar No:51)

İMZA
İsmail Hakkı ÇİFTÇİ
Başkan

İMZA
Mehmet Fevzi DAYI
Kâtip

İMZA
Yusuf Ziya SAROĞLU
Kâtip