



MECLİS KARAR ÖZETİ

Çayeli Belediye Meclisinin 03.09.2024 tarihinde yapmış olduğu 2024 toplantı dönemi Eylül ayı birinci birleşimi, birinci oturumuna ait karar özetleridir.

Çayeli Belediye Meclisi 2024 toplantı dönemi Eylül ayı birinci birleşimi, birinci oturumunu yapmak üzere 03.09.2024 Salı günü saat 10'da belediye meclis toplantı salonunda Belediye Başkanı İsmail Hakkı Çiftçi başkanlığında üyelerden Yaşar Sarıbrahim, Demir Taşçı, Muammer Gümüşler, Onur Salih, İdris Yaman, Abdulaziz Ergat, Sinan Hardal, Melek Yıldırım, Muhammet Sarı, İsmail Aslan, Fikri Tüysüz, Arif Şenkal, Yaşar Bekir, Halil İbrahim Sarı ve Kemal Karali iştiraki ile toplandı.

Meclis kâtipleri Onur Salih ve Abdulaziz Ergat yerlerini aldılar.

KARAR 1- Gündeme birinci sırasında yer alan norm kadro derece değişikliği ile ilgili İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğüne ait 20.08.2024 tarih ve 15758 sayılı yazı ekinde yer alan 28.08.2024 tarih 15834 sayılı olur yazısı ile ekleri görüşülüp müzakere edildi.

1-04.06.2024 tarih ve 61 sayılı Meclis Kararı ile ihdas edilen 8790 unvan kodlu Teknik Hizmetleri Sınıfında yer alan 4 dereceli Teknisyen kadrosunun, 3 dereceli Teknisyen kadrosu olarak değiştirilmesine;

2-01.11.2016 tarih ve 272 sayılı Meclis Kararı ile ihdas edilen 8750 unvan kodlu Teknik Hizmetleri Sınıfında yer alan 5 dereceli Tekniker kadrosunun, 1 dereceli Tekniker kadrosu olarak değiştirilmesine oy birliği ile karar verildi. **(Karar No:74)**

KARAR 2- Gündemin ikinci maddesinde yer alan Çayeli Kaymakamlığı İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü ve Çayeli Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışma Vakfı Başkanlığına taşınmaz tahsis yazısı görüşülüp müzakere edildi.

1-Çayeli Kaymakamlığı Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışma Vakfınca Aile Destek Merkezi olarak kullanılan 2019/64 sayılı meclis kararı ile 5 (beş) yıl süre ile tahsis edilen belediyemize ait Yenipazar Mahallesi 1536 ada 12 parselde kayıtlı belediye sitesi 3'üncü katında bulunan 35 ve 37 nolu büroların tahsis süreleri dolduğundan dolayı yeniden tahsis talebi olup; 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18/e ve 75/d maddelerine göre 5 (beş) yıl süre ile tahsis edilmesine,

2-Milli Eğitim Müdürlüğü'ne bağlı Halk Eğitim Merkezi tarafından açılacak olan kurslar için 2021/50 sayılı meclis kararı ile 3 yıl süre ile tahsis edilen belediyemize ait Yenipazar Mahallesinde bulunan tapuda 1536 ada 12 parselde kayıtlı yeni belediye sitesi 3'üncü katında yer alan 312 numaralı taşınmazın Milli Eğitim Müdürlüğü bağlı Halk Eğitim Merkezi Müdürlüğünce açılacak olan kurslar için kullanılmak üzere yeniden tahsis talebi olup, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18/e ve 75/d maddelerine göre 3 (üç) yıl süre ile tahsis edilmesine, kararın Mali Hizmetler Müdürlüğüne ve ilgili kurumlara tevdi edilmesine oy birliği ile karar verildi. **(Karar No:75)**

KARAR 3- Gündemde üçüncü sırasında yer alan Plan ve Bütçe Komisyonunda görüşülüp meclise gelen Mali Hizmetler Müdürlüğü'ne ait 31.07.2024 tarih ve 15553 sayılı yazı ve komisyon raporu ile ek ödenek yapılması talebi görüşülerek müzakere edildi.

2024 hazırlık bütçesi hazırlanırken kesinleşmediğinden dolayı bütçeye ödenek konulmayan ancak 16.05.2024 tarihinde 378.904.000,00 TL. bedelle İller Bankası tarafından ihalesi sonuçlandırılarak sözleşmesi imzalanıp yapımına başlanılan “Çayeli (Rize) İçmesuyu ve İçmesuyu Konvansiyonel Tip Paket Arıtma Tesisi İnşaatı İşİ”, için İller Bankası Kredisi karşılık gösterilerek ekte sunulan ödenek tertibinin kabulü ile kabul edilen 378.904.000,00TL ödeneğin aşağıda belirtilen ödenek kalemlerine ek ödenek olarak kaydedilmesine,

Fen İşleri Md. (31) 46.53.07.31

06	5	7	08	İçme Suyu Tesisi Yapım Gideri	₺378.904.000,00
TOPLAM					₺378.904.000,00

EK BÜTÇE İLE KAYNAK GELİR

				İller Bankası Kredi	₺378.904.000,00
TOPLAM					₺378.904.000,00

Oy birliği ile karar verildi. (**Karar No:76**)

KARAR 4-Gündemin dördüncü sırasında yer alan S. S 15 Nolu Çayeli Minibüsçüler Motorlu Taşıyıcılar Kooperatifi, S.S Çayeli Kanlıdere Minibüsçüleri, 23 Nolu Motorlu Taşıyıcılar Kooperatifi, S.S 30 Nolu Motorlu Taşıyıcılar Kooperatifi, S.S 42 Nolu Motorlu Taşıyıcılar Kooperatifi ve S.S 31 Nolu Motorlu Taşıyıcılar Kooperatiflerinin güzergâh ve durak talepleri ile ilgili Ulaştırma ve Trafik Komisyonu raporu görüşülüp müzakere edildi.

İçerimizde yolcu taşımacılığı yapan S. S 15 Nolu Çayeli Minibüsçüler Motorlu Taşıyıcılar Kooperatifi, S.S Çayeli Kanlıdere Minibüsçüleri, 23 Nolu Motorlu Taşıyıcılar Kooperatifi, S.S 30 Nolu Motorlu Taşıyıcılar Kooperatifi, S.S 42 Nolu Motorlu Taşıyıcılar Kooperatifi ve S.S 31 Nolu Motorlu Taşıyıcılar Kooperatiflerinin güzergâh ve durak talepleri meclis üyelerinin sözlü talebi üzerine önümüzdeki meclis toplantısında görüşülmesine oy birliği ile karar verildi. (**Karar No:77**)

KARAR 5- Gündemde yer alan imar konularından imar komisyonunda görüşülüp meclise gelen İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne ait yazı ve komisyon raporu okunarak talep görüşülüp müzakere edildi.

1-Yazar Servet Çomoğlu'nun isminin Aşıklar deresi üzerinde yapılan ekli krokide yeri belirtilen köprüye isim verilmesine;

2- Öğretmenevi ve Akşam Sanat Okulunun batısındaki park alanının kapalı otopark ve sosyal tesis projesi nedeniyle park ekipmanların yerinden kaldırılıp mevcutta park alanı olarak kullanılmadığından Sanatçı Mustafa Sırtlı'nın isminin park alanından kaldırılarak Aşıklar deresi üzerinde yapılan ekli krokide yeri belirtilen köprüye isminin verilmesine ve 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 81.maddesince mülki idare amirinin onayına sunulmasına oy birliği ile karar verilmiştir. (**Karar No:78**)

KARAR 6- İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 02.08.2024 tarih ve 15530 sayılı yazı ile sunulan talep; ilgili mevzuat hükümleri ve yürürlükte olan imar planı açısından değerlendirilmiştir.

Çayeli Şairler ve Aşıklar dereleri üzerindeki ıslah çalışmaları kapsamında belediyemiz tarafından dere malzemesi ile depo alanı olarak doldurulan yazı ekinde yer alan ekli halihazır

harita üzerinde yeri belirtilen Büyüktaşhane Mahallesi sınırları içerisindeki takriben 9.050 m2 alanın belediyemiz tarafından Kıyı Kanunu'nun Uygulama Yönetmeliği'ne göre çocuk oyun alanları, tematik bahçeler, yeme-içme yerleri, spor alanları, bisiklet yolu ve peyzaj düzenlemesi yapılmasının kamu yararına bir uygulama olduğundan teklifin uygun olduğuna ve gerekli işlemlerin yapılmasına oy birliği ile karar verildi. (**Karar No:79**)

KARAR 7- Konu: Rize İli, Çayeli İlçesi, Yenipazar Mahallesi sınırları içerisindeki 122 ada 14 parsel numaralı 9.379,90 m2 yüzölçümlü arazinin 1.322,91 m2 lik kısmının tarım dışı amaçla kullanılabilmesi için Çevre ve Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü'nce istenen Kamu Yararı Kararı alımı.

Teklif: Rize İli, Çayeli İlçesi, Yenipazar Mahallesi sınırları içerisinde 122 ada 14 numaralı parselin oluşturduğu toplam 9.379,90 m2 yüzölçümlü arazinin plansız alanda kalmakta olup 1.322,91 m2 lik kısmının "Konut + Ticaret + Turizm" olacak şekilde tarım dışı amaçla kullanılmak üzere imar planı yapılması talebi 16.05.2024 tarih ve 14807 sayılı yazımız ile İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün kurum görüşü sorulmuştur.

İlgili talep, 31.05.2024 tarihli Toprak Koruma Kurulu'nun 127/15 sayılı kararı ile 5403 sayılı kanunun 13. Maddesinin (d) bendi hükmünde geçen "Kamu Yararı Kararı"nın alınması koşuluyla talep edilen 1.376,36 m "Dikili Tarım Arazisi"nin tarım dışı amaçla kullanımı uygun görülmüştür.

İlgili bakanlığın bahsi geçen kamu yararı kararı alımı için konu ile ilişkin Belediye Meclis Kararını gerekli görmesinden dolayı; söz konusu taşınmazın tarım dışı amaçla kullanılmasında kamu yararı bulunup bulunmadığına dair Belediye Meclisinde karar alınmasını talep edilmiştir. Konuyla ilgili 05.08.2024 tarih 15548 sayılı Başkanlık oluru yazı ekinde yer almaktadır. Konunun Belediye Meclisinde görüşülerek karar alınması hususunda yazımızın belediye meclisine havale edilmesini arz ederim.

Komisyon Kararı: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 05.08.2024 tarih ve 15598 sayılı yazı ile sunulan talep; ilgili mevzuat hükümleri ve yürürlükte olan imar planı açısından değerlendirilmiştir.

Rize İli, Çayeli İlçesi, Yenipazar Mahallesi sınırları içerisinde 122 ada 14 numaralı parselin oluşturduğu toplam 9.379,90 m2 yüzölçümlü arazinin plansız alanda kalmakta olup 1.322,91 m2 lik kısmının "Konut + Ticaret + Turizm" olacak şekilde tarım dışı amaçla kullanılmak üzere imar planı yapılması talebi 16.05.2024 tarih ve 14807 sayılı yazımız ile İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün kurum görüşü sorulmuştur.

İlgili talep, 31.05.2024 tarihli Toprak Koruma Kurulu'nun 127/15 sayılı kararı ile 5403 sayılı kanunun 13. Maddesinin (d) bendi hükmünde geçen "Kamu Yararı Kararı"nın alınması koşuluyla talep edilen 1.376,36 m "Dikili Tarım Arazisi"nin tarım dışı amaçla kullanımı uygun görülmüştür.

İlgili bakanlığın bahsi geçen kamu yararı kararı alımı için konu ile ilişkin Belediye Meclis Kararını gerekli görmesinden dolayı; söz konusu taşınmazın tarım dışı amaçla kullanılmasında kamu yararı bulunup bulunmadığına dair Belediye Meclisinde karar alınmasını talep edilmiştir.

Söz konusu Yenipazar Mahallesi 122 ada 14 numaralı parsel toplam 9.379,90 m2 yüzölçümlü arazi plansız alanda kalmakta olup ekli krokide yeri belli olan 1.322,91 m2 lik kısmının 902,97 m2 si Ticaret + Turizm + Konut alanı, 419,94 m2 si imar yolu planlanması sonucu 419,94 m2 imar yolu alanının kamuya terk edileceğinden dolayı Kamu Yararı kararı alınmasının uygun olduğuna oy birliğiyle karar verilmiştir.

Karar: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 05.08.2024 tarih ve 15598 sayılı yazı ile sunulan talep; ilgili mevzuat hükümleri ve yürürlükte olan imar planı açısından değerlendirilmiştir.

Söz konusu Yenipazar Mahallesi 122 ada 14 numaralı parsel toplam 9.379,90 m2 yüzölçümlü arazi plansız alanda kalmakta olup ekli krokide yeri belli olan 1.322,91 m2 lik kısmının 902,97 m2 si Ticaret + Turizm + Konut alanı, 419,94 m2 si imar yolu planlanması

sonucu 419,94 m2 imar yolu alanının kamuya terk edileceğinden dolayı Kamu Yararı Kararı alınmasının uygun olduğuna oy birliğiyle karar verildi. (**Karar No:80**)

KARAR 8-İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 05.08.2024 tarih ve 15587 sayılı yazı ile sunulan talep; ilgili mevzuat hükümleri ve yürürlükte olan imar planı açısından değerlendirilmiştir.

Çayeli Belediyesi mülkiyetinde bulunan Rize İli Çayeli ilçesi Yaka Mahallesi 168 ada 7 parsel uygulama imar planında blok nizam 8 kat ticaret alanında, Eskipazar Mahallesi 55 ada 10 parsel uygulama imar planında emsal 1.50 terminal alanı ve ayırık nizam 8 kat ticaret ve turizm alanında, Yenipazar Mahallesi 17 ada 217 parsel uygulama imar planında bitişik nizam 6 kat ticaret alanında, Yalı Mahallesi 388 ada 50 parsel uygulama imar planında blok nizam 8 kat ticaret ve konut alanında, Yenipazar Mahallesi 1518 ada 5 parsel ayırık nizam 8 kat konut alanında, Yenipazar Mahallesi 18 ada 123 parsel bitişik nizam 6 kat ticaret alanında kalmaktadır. Yukarıda anılan imar parsellerinde Belediyemiz tarafından inşaat yapılması, yaptırılması, ortak alınarak yapı üretilmesi, inşaat sözleşmesi yapmak sureti ve bedel karşılığı sureti ile yükleniciye verilmesi, yapı kooperatiflerine verilerek yapı üretilmesinin uygun olduğuna oy birliği ile karar verildi. (**Karar No:81**)

KARAR 9- Konu: Rize İli, Çayeli İlçesi, Küçüktaşhane Mahallesi 670 ada 4 parsel, 673 ada 1 parsel, 681 ada 1 parsel, 667 ada 5 parsel ve çevresindeki mevcut mezarlıklarının fiili yolları dikkate alınarak özel ağaçlandırılacak alan olarak plana işlenmesi amacıyla hazırlanan plan değişikliği teklifi.

Teklif: Küçüktaşhane Mahallesi 670 ada 4 parseldeki meri imar planında konut alanında kalan mevcut mezarlıkların ve çevresinin fiili yollar dikkate alınarak hazırlanan ekli plan paftasında belirtilen alanın özel ağaçlandırılacak alan olarak ve 673 ada 1 parsel ile 681 ada 1 parselin mevcut fiili yolunun doğalgaz geçişi için plana işlenmesi amacıyla hazırlanan plan değişikliği teklifi ile ilgili alınan 05.08.2024 tarih 15547 sayılı başkanlık oluru ve plan paftaları yazı ekinde yer almaktadır.

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

Komisyon Kararı: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 05.08.2024 tarih ve 15596 sayılı yazı ile sunulan talep; ilgili mevzuat hükümleri ve yürürlükte olan imar planı açısından değerlendirilmiştir.

Küçüktaşhane Mahallesi 670 ada 4 parselin ve 667 ada 5 parselin meri imar planında konut alanında kalan mevcut mezarlıkların ve çevresinin fiili yollar dikkate alınarak hazırlanan ekli plan paftasında belirtilen alanın özel ağaçlandırılacak alan olarak planlanması ve 673 ada 1 parsel ile 681 ada 1 parselin mevcut fiili yolunun doğalgaz geçişi için plana işlenmesi amacıyla hazırlanan plan değişikliği teklifinin uygun olduğuna oy birliği ile karar verildi.

Karar: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 05.08.2024 tarih ve 15596 sayılı yazı ile sunulan talep; ilgili mevzuat hükümleri ve yürürlükte olan imar planı açısından değerlendirilmiştir.

Küçüktaşhane Mahallesi 670 ada 4 parselin ve 667 ada 5 parselin meri imar planında konut alanında kalan mevcut mezarlıkların ve çevresinin fiili yollar dikkate alınarak hazırlanan ekli plan paftasında belirtilen alanın özel ağaçlandırılacak alan olarak planlanması ve 673 ada 1 parsel ile 681 ada 1 parselin mevcut fiili yolunun doğalgaz geçişi için plana işlenmesi amacıyla hazırlanan plan değişikliği teklifinin uygun olduğuna oy birliği ile karar verilmiştir. (**Karar No:82**)

KARAR 10- Konu: Büyüktaşhane Mahallesinde muhtelif parsellerde Belediye hizmet alanı, park alanları, mezarlık alanları ve fiili yolların mevcut duruma göre düzenlenmesi amacıyla hazırlanan plan değişikliği teklifi.

Teklif: 02.01.2024 tarih 07 sayılı Belediye Meclis Kararıyla ilerleyen meclislerde görüşülmek üzere komisyonda bekletilmesine karar verilen Büyüktaşhane Mahallesinde ekli plan değişikliği teklifindeki muhtelif parsellerde Belediye hizmet alanı, park alanları, mezarlık alanları ve fiili yolların düzenlenmesi amacıyla hazırlanan plan değişikliği teklifi ile ilgili alınan 29.05.2024 tarih 14913 sayılı başkanlık oluru ve plan değişikliği paftaları yazı ekinde yer almaktadır.

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

Komisyon Kararı: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 30.05.2024 tarih ve 14984 sayılı yazı ile sunulan talep; ilgili mevzuat hükümleri ve yürürlükte olan imar planı açısından değerlendirilmiştir.

Söz konusu plan değişikliği teklifinde 79 ada 3 parsel ile 79 ada 4 parsel sınırında planlanan 7 metrelik imar yoluna cephesi olan 79 ada 3 parselin ön bahçe çekme mesafesinin 3 metreden 2 metreye düşürülmesine 79 ada 4 parselden alınan 7 metrelik imar yoluna karşılık parselin doğusundaki 12 metrelik imar yolunun 10 m olarak düzenlenmesine ve 78 ada 3 parsel, 79 ada 6 ve 7 parselde bulunan mevcut planda 9298 metrekare park alanı olarak planlanan alanın 5298 metrekaresinin Belediye Hizmet Alanı olarak plana işlenmesinin uygun olacağı oy birliği ile karar verilmiştir.

Karar: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 30.05.2024 tarih ve 14984 sayılı yazı ile sunulan talep; ilgili mevzuat hükümleri ve yürürlükte olan imar planı açısından değerlendirilmiştir.

Söz konusu plan değişikliği teklifinde 79 ada 3 parsel ile 79 ada 4 parsel sınırında planlanan 7 metrelik imar yoluna cephesi olan 79 ada 3 parselin ön bahçe çekme mesafesinin 3 metreden 2 metreye düşürülmesine 79 ada 4 parselden alınan 7 metrelik imar yoluna karşılık parselin doğusundaki 12 metrelik imar yolunun 10 m olarak düzenlenmesine ve 78 ada 3 parsel, 79 ada 6 ve 7 parselde bulunan mevcut planda 9298 metrekare park alanı olarak planlanan alanın 5298 metrekaresinin Belediye Hizmet Alanı olarak plana işlenmesinin uygun olduğuna oy birliği ile karar verildi. (**Karar No:83**)

KARAR 11- Konu: Yenipazar Mahallesinde ekli plan değişikliği teklifindeki muhtelif parsellerde mezarlık alanları ve yol düzenlenmesi amacıyla hazırlanan plan değişikliği teklifi.

Teklif: 06.02.2024 tarih 18 sayılı Belediye Meclis Kararıyla ilerleyen meclislerde görüşülmek üzere komisyonda bekletilmesine karar verilen Yenipazar Mahallesinde ekli plan değişikliği teklifindeki muhtelif parsellerde mezarlık alanları ve yol düzenlenmesi amacıyla hazırlanan plan değişikliği teklifiyle ilgili alınan 29.05.2024 tarih 14912 sayılı Başkanlık Oluru ve plan paftaları yazı ekinde yer almaktadır.

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

Komisyon Kararı: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 30.05.2024 tarih ve 14981 sayılı yazı ile sunulan talep; ilgili mevzuat hükümleri ve yürürlükte olan imar planı açısından değerlendirilmiştir.

04.06.2024 tarihli Çayeli Belediye Meclisi gündeminde yer alan ve imar komisyonuna havale edilen; Yenipazar Mahallesi 1451 ada 1 parsel, 1451 ada 3 parsel, 1451 ada 4 parsel, 1450 ada 1-2 parsel ve çevresinde ki parseller üzerinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Tarafından imar planı değişikliği talep edilmektedir.

Meclis gündeminde yer alan ve imar planı değişikliği talep edilen alanda 14.08.2008 tarih 80 sayılı Encümen kararı ile Çayeli Belediyesi tarafından arazi ve arsa düzenlenmesi (İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulaması) yapılarak kadastral parsellerden %34 oranında düzenleme

ortaklık payı alınmış ve net imar parselleri oluşturulmuştur. 2016 yılında Çayeli Belediyesi tarafından yapılan İlave+ Revizyon İmar Planı ile de imar uygulaması yapılan bu alanın plan kararları değiştirilmiştir.

İmar planı değişikliği talep edilen alan; mer'i uygulama imar planına göre gelişme konut alanı, Ayrık Nizam 8 kat, taks:0.30 emsal:2.40 olarak planlıdır. Bununla birlikte söz konusu alanda 7m, 10m ve 15m genişliğinde imar yolları ve park alanı planlı olup daha önce yapılan 18 uygulaması neticesinde yol ve park alanları düzenleme ortaklık payından karşılanarak tescilsiz hale getirilmiştir.

Öneri plan teklifi incelendiğinde; gelişme konut alanı olarak ön görülen alanda daha önce terki alınmış 15 m genişliğinde ki imar yolunun 7 metreye düşürüldüğü, kalan 8 metre genişliğindeki tescilsiz (daha önce DOP'tan karşılanmış) yol alanının çok az bir kısmının park alanı geri kalan kısmının konut imarlı alan olarak planlandığı anlaşılmaktadır.

Meri imar planında 3194 sayılı imar kanunu 18.madde uygulaması ile vatandaşın yol terk olarak alınan 15 m lik yolun imar planı değişikliğinde 15 m lik yolun imar yolunun 7 m ye düşürülerek yolu terk eden vatandaşlara satın alma çıkması imar mevzuatı açısından uygun değildir.

Bununla birlikte plan teklifinde 7 metrelik imar yolları da kapatılarak konut imarlı alanlara dahil edilmiştir. Terki yapılmış imar yollarının plan değişikliği ile kapatılarak imarlı alana dahil edilmesi toplam inşaat alanını ve nüfus yoğunluğunu arttırıcı bir işlemdir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 26.madde;

2.fıkrası *“İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır.*

Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.” hükmü,

3.fıkra (c) bendi *“Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir.” hükümleri değerlendirildiğinde talep edilen imar planı değişikliğinin imar mevzuatına aykırı işlemler içerdiği görülmektedir.*

Diğer taraftan plan değişikliği teklifinde; daha önce 18 inci madde uygulaması ile terki alınmış alanların bir kısmı ve 1451 ada 4 parselin bir kısmı birleştirilerek Belediye Hizmet Alanı ayrıldığı anlaşılmaktadır. Bu plan kararı ile hem 1451 ada 4 parselin şerefiye değeri düşürülmekte hem de konut inşaatı için arsa üretiminde büyük sıkıntı yaşanan ilçemizde 1451 ada 4 parsel, 1450 ada 1 ve 2 parsellerin tevhit edilerek nitelikli bir inşaat alanı oluşturulmasının önüne geçilmektedir. Kaldı ki Belediye Hizmet Alanı olarak talep edilen alanın hemen karşısında tescilsiz alanda 03.01.2023 tarihli ve 08 sayılı Belediye Meclis Kararı ile Belediye Hizmet Alanı planlanmıştır.

Her ne kadar imar planları re'sen onaylanan işlemler olsa da daha önce 18 uygulaması görmüş ve imar parseli haline gelmiş alanda zorunlu hiçbir sebep yokken re'sen imar planı değişikliği yapmak ve imar planı değişikliği ile yol alanlarını küçültmek, nüfus yoğunluğunu arttırmak sonrasında da tekrar 18 uygulamasına tabi tutmak hem imar mevzuatına, hem mülkiyet hakkına hem de şehircilik ilke ve esaslarına aykırılık teşkil etmesi sebebiyle söz konusu imar plan değişikliğinin uygun olmadığı İsmail Aslan, Arif Şenkal ve Kemal Karali'nin görüşüdür.

İmar planı yapılırken mevcut durum dikkate alınmadığından meri imar planında mezarlık alanlarının bir kısmı konut alanında bir kısmı imar yolu içerisinde kalmaktadır. İmar plan düzeltilmeden Yenipazar Mahallesi'nde 14.08.2008 tarih 80 sayılı Encümen kararı ile Çayeli Belediyesi tarafından arazi ve arsa düzenlenmesi (İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulaması) yapılması sonucunda imar planında yol alanına denk gelen mezarlıklar yol terki yapıldığından vatandaşların mülkiyetinden çıkıp tescilsiz alanda kalmışlardır. Ayrıca 18. madde uygulaması sonucunda 66 ada 1 parsel maliklerinin mezarlıkları 1446 ada 1 parsel sınırları içinde ve 1444

ada 3 parsel maliklerinin mezarlıkları 1444 ada 6 parsel sınırları içerisinde kalmış olup vatandaşların mezarlıkları farklı kişilerin tapu alanlarında kalmıştır. Plan değişikliğinde imar yolu içerisinde kalan mezarlık alanlarının korunabilmesi ve vatandaşların mülkiyetinde kalması için özel ağaçlandırılacak alan olarak planlanmış olup imar yolları mezarlıklara göre yeniden düzenlenmiştir. Vatandaşların hak kaybı uğramamaları için 18.madde uygulaması yapılacaktır. Önce plandaki hataların fiili duruma göre düzeltilmesi zorunludur. Fiiliyatta açılmamış imar yollarının ve tescilsiz alanların plan değişikliği teklifinde kaldırılıp yerine park alanları ve belediye hizmet alanı olacak şekilde düzenlenmesinin mevzuata aykırılığı bulunmamaktadır. Plan değişikliğinden sonra 18.madde uygulamasıyla parsel sınırları düzenleneceğinden dolayı vatandaşlardan yeni bir kesinti (düzenleme ortaklık payı altında) yapılmayacağından vatandaşların bir alan kaybı olmayacaktır. Mevcut imar planındaki 5m yaya yolu, 5 m park ve 5 yaya yolu olarak planlanan imar yolunu arazinin yapısından dolayı yerinde açılması mümkün değildir. 5m lik yol içerisinde mezarlıklar bulunduğu için plan değişikliği teklifinde bu alanlar yeniden düzenlenmiştir. Söz konusu imar planı değişikliğinin uygun olduğu Muammer Gümüşlerin görüşüdür.

Muammer Gümüşlerin uygundur oyuna karşılık oy çokluğu ile plan değişikliği teklifin uygun olmadığına karar verilmiştir.

Karar: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 30.05.2024 tarih ve 14981 sayılı yazı ile sunulan talep; ilgili mevzuat hükümleri ve yürürlükte olan imar planı açısından değerlendirilmiştir. İmar planı yapılırken mevcut durum dikkate alınmadığından meri imar planında mezarlık alanlarının bir kısmı konut alanında bir kısmı imar yolu içerisinde kalmaktadır. İmar planı düzeltilmeden Yenipazar Mahallesi'nde yapılan 18.madde uygulaması sonucunda imar planında yol alanına denk gelen mezarlıklar yol terki yapıldığından vatandaşların mülkiyetinden çıkıp tescilsiz alanda kalmışlardır. Ayrıca 18. madde uygulaması sonucunda 66 ada 1 parsel maliklerinin mezarlıkları 1446 ada 1 parsel sınırları içinde ve 1444 ada 3 parsel maliklerinin mezarlıkları 1444 ada 6 parsel sınırları içerisinde kalmış olup vatandaşların mezarlıkları farklı kişilerin tapu alanlarında kalmıştır. İmar yolu içerisinde kalan mezarlık alanlarının korunabilmesi ve mezarlıkların vatandaş mülkiyetinde kalması için özel ağaçlandırılacak alan olarak planlanmış olup imar yolları mezarlıklara göre yeniden düzenlenmiştir. Fiiliyatta açılmamış imar yollarının ve tescilsiz alanların plan değişikliği teklifinde kaldırılıp yerine park alanları ve belediye hizmet alanı olacak şekilde düzenlenmesinin mevzuata aykırılığı bulunmamaktadır. Plan değişikliğinden sonra 18.madde uygulamasıyla parsel sınırları düzenleneceğinden dolayı vatandaşlardan yeni bir kesinti (düzenleme ortaklık payı altında) yapılmayacağından vatandaşların bir hak kaybı olmayacağından plan değişikliği teklifinin Onur Salih, İdris Yaman, Demir Taşçı, Yaşar Sarııbrahim, Abdulaziz Ergat'ın çekimser oyları ve Belediye Başkanı İsmail Hakkı Çiftçi, Meclis üyesi Muammer Gümüşler 'in uygun oyuna karşılık,

İmar planları re'sen onaylanan işlemler olsa da daha önce 18 uygulaması görmüş ve imar parseli haline gelmiş alanda zorunlu hiçbir sebep yokken re'sen imar planı değişikliği yapmak ve imar planı değişikliği ile yol alanlarını küçültmek, nüfus yoğunluğunu arttırmak sonrasında da tekrar 18 uygulamasına tabi tutmak hem imar mevzuatına, hem mülkiyet hakkına hem de şehircilik ilke ve esaslarına aykırılık teşkil etmesi sebebiyle söz konusu imar plan değişikliğinin uygun olmadığı düşüncesiyle Sinan Hardal, Melek Yıldırım, Muhammet Sarı, Fikri Tüysüz, Yaşar Bekir, Halil İbrahim Sarı, Arif Şenkal, Kemal Karali ve İsmail Aslan'ın oylarıyla plan değişikliği teklifinin uygun olmadığına oy çokluğu ile karar verildi. **(Karar No:84)**

KARAR 12- Konu: Yenipazar Mahallesi 1537 ada 41 parselin ekli plan paftasında belirtilen alanının trafo alanı olarak planlanması, 1537 ada 2 parseldeki mevcut ptt binasının riskli yapı olması ve meri imar planında binanın bir kısmı imar yolunda kaldığından imar yolunun açılması için bina yıkılıp yeniden yapılacaktır. Yıkım esnasından binanın inşaatının tamamlanincaya

kadar olan sürede Çayeli ilçesinin mevcut telekomünikasyon alt yapısı bu alanda bulunduğu ve uzak bir mesafede yapılması mümkün olmadığından bitişik parseldeki mülkiyeti Çayeli Belediyesine ait 1537 ada 1 parselde yapılabilmesi ekli plan paftasında belirtilen alanın ticaret alanı olarak düzenlenmesi amacıyla hazırlanan plan değişikliği teklifi

Teklif: 05.03.2024 tarih 23 sayılı Belediye Meclis Kararıyla ilerleyen meclislerde görüşülmek üzere komisyonda bekletilmesine karar verilen Yenipazar Mahallesi 1537 ada 41 parselin ekli plan paftasında belirtilen alanının trafo alanı olarak planlanması ve mülkiyeti Türk Telekomünikasyon Anonim Şirketine ait 1537 ada 2 parseldeki mevcut ptt binasının riskli yapı olması ve meri imar planında binanın bir kısmı imar yolunda kaldığından imar yolunun açılması için bina yıkılıp yeniden yapılacaktır. Yıkım esnasından binanın inşaatının tamamlanincaya kadar olan sürede Çayeli ilçesinin mevcut telekomünikasyon alt yapısı bu alanda bulunduğu ve uzak bir mesafede yapılması mümkün olmadığından bitişik parseldeki mülkiyeti Çayeli Belediyesine 1537 ada 1 parselde yapılabilmesi için ekli plan paftasında belirtilen alanın ticaret alanı olarak düzenlenmesi amacıyla hazırlanan plan değişikliği teklifi ile ilgili alınan 29.05.2024 tarih 14911 sayılı başkanlık oluru ve plan paftaları yazı ekinde yer almaktadır.

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

Komisyon Kararı: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 30.05.2024 tarih ve 14985 sayılı yazı ile sunulan talep; ilgili mevzuat hükümleri ve yürürlükte olan imar planı açısından değerlendirilmiştir.

Çayeli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 30.05.2024 tarihli ve 14985 sayılı yazı ile yeniden Belediye Meclisi gündemine alınan; Yenipazar Mahallesi 1537 ada 41 parsel ve 1537 ada 1 parsel sayılı taşınmazları kapsayan imar planı değişikliği teklifi meri imar planı ve ilgili mevzuat kapsamında incelenmiştir.

Mer'i uygulama imar planında Yenipazar Mahallesi 1537 ada 41 parsel sayılı taşınmaz Sosyo-Kültürel Tesis Alanı olarak planlıyken 1537 ada 1 parsel sayılı mülkiyeti Çayeli Belediyesi'ne ait olan taşınmaz meydan alanı olarak planlıdır. Öneri uygulama imar planı değişikliği teklifi incelendiğinde ise; bahse konu 1537 ada 41 parsel sayılı taşınmazın bir kısmının trafo alanı olarak planlandığı, 1537 ada 1 parsel sayılı taşınmazın ise ticaret alanı olarak planlandığı görülmektedir.

Söz konusu imar planı değişikliği teklifinde mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olan 1537 ada 41 parselin bir kısmının trafo alanı olarak planlanması kamu yararına bir işlem olmakla birlikte Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 8.maddesi uyarınca imar planı değişikliğine esas ilgili kurumdan görüş alınması gerekmektedir.

Diğer taraftan mevcutta ekonomik ömrünü tamamlamış PTT binasının yıkılıp yeniden yapılması halinde geçici hizmet binasının Belediyemize ait 1537 ada 1 parselde yapılabilmesi gerekçesi ile 1537 ada 1 parselin ticaret alanı olarak planlanması her açıdan mevzuata aykırı bir işlemdir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 26.Maddesinde; "İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır. İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz" denilmektedir.

Mevcutta İlçemizin yaya ve araç sirkülasyonunda en yoğun noktalarından olan 15 Temmuz Şehitler Meydanı'nın kamusal alan ihtiyacını karşılamada yetersiz kaldığı gözle görünür şekilde ortadayken söz konusu meydanı daha da daraltacak bir imar planı değişikliğinin kamu yararı ile açıklanması mümkün değildir. Bununla birlikte mevcut PTT binasının yıkılması halinde geçici binanın farklı bir lokasyonda yapılmasının mümkün olmadığına dair ilgili kurum tarafından idaremize bildirilmiş bir teknik raporda bulunmamaktadır. Kaldı ki geçici hizmet

binası yapılması için mevcutta meydan alanı olan 1537 ada 1 parsel sayılı taşınmazı imar planında 6 kat ticaret alanı olarak önermek planlama hatası olup yoğunluk arttırıcı bir imar düzenlemesi olduğundan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne de aykırı bir işlemdir.

Kamu binalarımızın da cepheli olduğu, şehrimizin toplanma, dağılma ve demokrasi meydanı olarak kullanılan bu alanın İlçemizde yaya ve araç sirkülasyonunun en yoğun noktalarından olan 15 Temmuz Şehitler Meydanı'nın daha da genişletilmesi elzem olduğundan ve önerilen imar planı değişikliği teklifinin kamu yararı ile açıklanması mümkün olmayıp, diğer taraftan 1537 ada 41 parselde planlanan trafo alanı için ilgili kurum görüşleri bulunmadığından, teklifin uygun olmadığı İsmail Aslan, Arif Şenkal ve Kemal Karalı'nın görüşüdür.

Yenipazar Mahallesi 1537 ada 1 parsel meri imar planında yer altı çarşısı olarak planlıdır. Fiiliyatta 1537 ada 1 parsel ptt nin otoparkı olarak kullanılmaktadır. Mülkiyeti Türk Telekomünikasyon Anonim Şirketine ait 1537 ada 2 parseldeki mevcut ptt binasının riskli yapı olması ve meri imar planında binanın bir kısmı imar yolunda kaldığından imar yolunun açılması için bina yıkılıp yeniden yapılacaktır. Yıkım esnasından binanın inşaatının tamamlanıncaya kadar olan sürede Çayeli ilçesinin mevcut telekomünikasyon alt yapısı bu alanda bulunduğu ve uzak bir mesafede yapılması mümkün olmadığından bitişik parseldeki mülkiyeti Çayeli Belediyesine ait 1537 ada 1 parselde hizmet binası yapılıp mevcut PTT bu binaya taşındıktan sonra 1537 ada 2 parseldeki PTT binası yıkılacak olup bu işlemin mevzuata aykırılığı bulunmamaktadır. 11.06.2024 tarih 3182 sayılı dilekçe ile Yenipazar mahallesi 1537 ada 2 parselde komşu mülkiyeti maliye hazinesine ait 1537 ada 41 parselde PTT binasının yapılmasıyla ilgili kurum görüşlerinin alınması talep edilmiştir. İlgili dilekçeye istinaden 13.06.2024 tarihinde Türk Telekom A.Ş.'ye görüş sorulmuş olup bölgenin aktif ve haberleşme santral binasının 1537 ada 2 parsel üzerinde yer aldığından teklifin uygun olmadığı hususunda görüş bildirilmiştir. Aynı talep doğrultusunda 13.06.2024 tarihinde Çayeli milli emlak şefliğine görüş sorulmuş olup yasal süre içerisinde cevap verilmemiştir. 1537 ada 1 parsel 464.58 m2 olup meydan altında yer altı çarşısı ve otopark düzenlemeleri yapılması öngörülmektedir. Parselin zemin katında yapılması düşünülen yapı takriben 180 m2 olup mevcut imar istikametlerine uygun olarak teşekkül ettirileceğinden fiili olan meydanın daraltılması söz konusu değildir. Söz konusu parselde kamu hizmeti sağlanacağından yoğunluk arttırılması söz konusu değildir. Söz konusu imar planı değişikliğinin uygun olduğu Muammer Gümüşlerin görüşüdür.

Muammer Gümüşlerin uygundur oyuna karşılık oy çokluğu ile plan değişikliği teklifin uygun olmadığına karar verilmiştir.

Karar: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 30.05.2024 tarih ve 14985 sayılı yazı ile sunulan talep; ilgili mevzuat hükümleri ve yürürlükte olan imar planı açısından değerlendirilmiştir.

Yenipazar Mahallesi 1537 ada 1 parsel meri imar planında yer altı çarşısı olarak planlıdır. Fiiliyatta 1537 ada 1 parsel ptt nin otoparkı olarak kullanılmaktadır. Mülkiyeti Türk Telekomünikasyon Anonim Şirketine ait 1537 ada 2 parseldeki mevcut ptt binasının riskli yapı olması ve meri imar planında binanın bir kısmı imar yolunda kaldığından imar yolunun açılması için bina yıkılıp yeniden yapılacaktır. Yıkım esnasından binanın inşaatının tamamlanıncaya kadar olan sürede Çayeli ilçesinin mevcut telekomünikasyon alt yapısı bu alanda bulunduğu ve uzak bir mesafede yapılması mümkün olmadığından bitişik parseldeki mülkiyeti Çayeli Belediyesine ait 1537 ada 1 parselde hizmet binası yapılıp mevcut PTT bu binaya taşındıktan sonra 1537 ada 2 parseldeki PTT binası yıkılacak olduğundan plan değişikliği teklifinin Onur Salih, İdris Yaman, Demir Taşçı, Yaşar Sarııbrahim, Abdulaziz Ergat'ın çekimser oyları (5 oy) ve Belediye Başkanı İsmail Hakkı Çiftçi, Meclis üyesi Muammer Gümüşler 'in uygun oyuna (2 oy) karşılık,

Kamu binalarımızın da cepheli olduğu, şehrimizin toplanma, dağılma ve demokrasi meydanı olarak kullanılan bu alanın İlçemizde yaya ve araç sirkülasyonunun en yoğun noktalarından olan 15 Temmuz Şehitler Meydanı'nın daha da genişletilmesi elzem olduğundan ve önerilen imar planı değişikliği teklifinin kamu yararı ile açıklanması mümkün olmayıp, diğer taraftan 1537 ada 41 parselde planlanan trafo alanı için ilgili kurum görüşleri bulunmadığından söz konusu imar plan değişikliğinin uygun olmadığı Sinan Hardal, Melek Yıldırım, Muhammet Sarı, Fikri Tüysüz, Yaşar Bekir, Arif Şenkal, Kemal Karali ve İsmail Aslan'ın oylarıyla (8 oy) plan değişikliği teklifinin uygun olmadığına;
Ancak 16 meclis üyesi ile toplanan belediye meclisinde karar yeter sayısı 9 olduğundan ve karar yeter sayısına ulaşamadığından dolayı 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 22. Maddesi gereği karar verilmemiştir. **Karar No:85)**

KARAR 13- Konu: İlçemizdeki plaj işletmeleri ve konaklama hizmeti veren tüm tesislerin çalışma ruhsatı, geçici ruhsat verilmesi ile ilgili karar alınması.

Teklif: 02.01.2024 tarih 07 sayılı Belediye Meclis Kararıyla İlçemizdeki plaj işletmeleri ve konaklama hizmeti veren tüm tesislerin çalışma ruhsatı verilmesi konusu Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına dair yönetmeliğin yürürlüğe girmesinin beklenmesi ve yönetmeliğe göre karar verilmesi için konunun ilerleyen meclislerde görüşülmek üzere komisyonda bekletilmesine karar verilmiştir.

İlgili (a) dilekçede; Rize Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün ilgi (a)-(b) yazılarında; "Kültür ve Turizm Bakanlığının 24.07.2023 tarih ve 19177542-4008585 sayılı yazısında; 18/7/2021 tarihli ve 7334 sayılı Kanunla 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nda yapılan değişikliklerle; konaklama hizmeti veren tüm tesislerin Bakanlıkça belgelendirilmesi zorunluluğu getirildiği bildirilmektedir. 2634 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin üçüncü fıkrasında; "yetkili idare tarafından işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilen konaklama işletmelerinin bu ruhsatı aldıkları tarihten itibaren bir yıl içinde, Bakanlıktan turizm işletmesi belgesi almalarının zorunlu olduğu", yedinci fıkrasında ise; "Bu maddede belirtilen süreler içerisinde turizm işletmesi belgesi alamayan konaklama ve plaj işletmeleri, işletmeye açılmaz ve faaliyette bulunamaz. Bu işletmelerin işyeri açma ve çalışma ruhsatı Bakanlıkça yapılan bildirim üzerine yetkili idare tarafından bir ay içinde iptal edilir ve faaliyetlerine son verilir. " hükmü yer almaktadır.

2634 sayılı Kanun hükmüne muhalefet ederek Bakanlıktan belge almadan faaliyet gösteren tesisler (belge alma zorunluluğundan muaf tutulan kamu kurum veya kuruluşlarının misafirhaneleri, vilayetler evi ve ordu evleri hariç) aynı zamanda Bakanlıktan belgeli konaklama tesisleri arasındaki standart birliğine sahip olmadan, kaliteli hizmet ile bu hizmetin sürekliliğinin sağlanmasına yönelik önlemleri almadan haksız rekabet ortamı oluşturmakta ve akabinde ülkemiz turizmine ve tanıtımına zarar vermektedir.

Bu kapsamda; Bakanlık yazısı doğrultusunda,

1) İşyeri açma ve çalışma ruhsatı olmadan faaliyette bulunan,

2) İşyeri açma ve çalışma ruhsatı mevcut olmakla birlikte 2634 sayılı Kanunun yukarıda belirtilen amir hükümlerinde belirtilen süreler içinde basit konaklama turizm işletmesi belgesi veya turizm işletme belgesi almadan faaliyette bulunan,

Kamu kurum veya kuruluşlarının misafirhaneleri, vilayetler evi ve ordu evleri hariç tüm konaklama tesis ve işletmelerinin faaliyetlerine son verilmesi, bunların iş yeri açma ve çalışma ruhsatlarının iptal edilmesi amacıyla yetkili idareler nezdinde gerekli işlemlerin başlatılarak ivedilikle sonuçlandırılması" denmektedir.

İlçemizdeki plaj işletmeleri ve konaklama hizmeti veren tüm tesislerin çalışma ruhsatı verilmesi hususu ile ilgili alınan 29.05.2024 tarih 14921 sayılı Başkanlık oluru yazı ekinde yer almaktadır.

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

Komisyon Kararı: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 30.05.2024 tarih ve 14986 sayılı yazı ile sunulan talep; ilgili mevzuat hükümleri ve yürürlükte olan imar planı açısından değerlendirilmiştir.

Çayeli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 30.05.2024 tarihli ve 14986 sayılı yazı ile Belediye Meclisi gündemine alınan; İlçemizdeki plaj işletmeleri ve konaklama hizmeti veren tüm tesislerin çalışma ruhsatı verilmesi konusu Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına dair yönetmeliğin yürürlüğe girmesi konusu ilgili mevzuat çerçevesinde incelenmiştir.

Mevcut durumda Belediye yetki sınırları dahilinde iş yeri açan veya açmak isteyen vatandaşlara "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik" kapsamında Belediyemiz tarafından ruhsat verilmektedir. Bununla birlikte Belediyemiz tarafından konaklama işletme ruhsatı alan işletmelerin 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu kapsamında Bakanlıktan turizm işletme belgesi alması zorunluluğu bulunmaktadır.

18/7/2021 tarihinde yürürlüğe giren bu zorunluluk kapsamında Bakanlıktan basit konaklama turizm işletmesi belgesi almaya başvurmayan işletmelerin iş yeri açma ruhsatlarının idare tarafından iptal edilmesi ve faaliyetlerine son verilmesi karara bağlanmıştır. Bu kararın uygulanmasına ilişkin İl Kültür Turizm Müdürlüğü'nün Belediyemize yazmış olduğu 4042173 sayılı yazı ile iş yeri açma ve çalışma ruhsatı bulunmayan yerlerin faaliyetine son verilmesi, ruhsatı bulunan ancak Bakanlıktan ilgili belgeyi almayan yerlerin ruhsatlarının iptal edilmesi ve çalışma ruhsatı iptal edilen yerlerin Bakanlığa bildirilmesi istenmiştir.

Sonuç olarak söz konusu işlem, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nda belirtilen Belediye Meclisi görev ve sorumluluk alanına girmemektedir. İş yerlerine ilişkin incelemenin yapılması ve gerektiği durumda ruhsatlarının iptal edilmesi için Belediye Meclisi kararına ihtiyaç haiz değildir. Kaldı ki diğer yerel yönetimlerle yapılan görüşmelerde idarelerin bunun için herhangi bir Belediye Meclis kararı almadığı görülmüştür.

Kanun ile ortaya konulan bir zorunluluğun uygulanması için böyle bir Belediye Meclis kararı gerekli görülseydi ya kanun içeriğinde ya da uygulamaya ilişkin il müdürlüğünün kurumumuza tebliğ ettiği yazıda bu durum belirtilirdi. Bu nedenle konuya ilişkin herhangi bir karar alınması doğru olmadığı İsmail Aslan, Arif Şenkal ve Kemal Karali'nin görüşüdür.

Söz konusu talepler imar planından çoğunlukla konut alanlarında kalmaktadır. Planlı alanlar imar yönetmeliğinin 19.maddesinde konut alanlarında ilgili **idare meclisince** yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut parsellerinin zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekanlarında yada binanın 1.katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan binanın ortak merdivenleriyle ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, gürültü ve kirlilik oluşturmeyen ve imalathane niteliğinde olmayan gayri sıhhi özellik taşımayan halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkan, kuaför, anaokulu, kreş, terzi, lokanta, pastane vb gibi konut dışı hizmetler verilebilir denildiğinden imar planında konut alanında bulunan yerlerde zemin bodrum ve birinci katların ticaret olarak kullanılması hususunda belediye meclisince karar alınarak uygulama yapılacağı belirtildiğinden söz konusu konut alanlarının ticari faaliyetlerde bulunmak üzere karar alınır denilmektedir. Plansız alanlarda bulunan mevcut ve yeni yapılacak yapıların plansız alanlar yönetmeliğine göre işlemlerini yapmaları halinde bu alanlarda planlı alanlar imar yönetmeliğinin 19.maddesine göre uygulama yapılmasına ve planlı alanlarda söz konusu mevcut ve yeni yapılacak yapıların, yapı ruhsatlarının planlı alanlar yönetmeliğine göre düzenlenmesi, normal şartlarda ruhsat alamayan yapıların yapı ruhsatlarının planlı alanlar imar yönetmeliğinin 61.maddesine göre muvakkat yapı olarak düzenlenerek uygulama yapılmasının uygun olduğu Muammer Gümüşler ve Onur Salih'in görüşüdür.

Muammer Gümüşler ve Onur Salih'in uygundur, oyuna karşılık oy çokluğu ile ilgili teklifin uygun olmadığına karar verilmiştir.

Karar: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 30.05.2024 tarih ve 14986 sayılı yazı ile sunulan talep; ilgili mevzuat hükümleri ve yürürlükte olan imar planı açısından değerlendirilmiştir. Söz konusu talepler imar planından yoğunlukla konut alanlarında kalmaktadır. Planlı alanlar imar yönetmeliğinin 19.maddesinde konut alanlarında ilgili **idare meclisince** yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut parsellerinin zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekanlarında yada binanın 1.katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan binanın ortak merdivenleriyle ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, gürültü ve kirlilik oluşturmeyen ve imalathane niteliğinde olmayan gayri sıhhi özellik taşımayan halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkan, kuaför, anaokulu, kreş, terzi, lokanta, pastane vb gibi konut dışı hizmetler verilebilir denildiğinden imar planında konut alanında bulunan yerlerde zemin bodrum ve birinci katların ticaret olarak kullanılması hususunda belediye meclisince karar alınarak uygulama yapılacağı belirtildiğinden söz konusu konut alanlarının ticari faaliyetlerde bulunmak üzere karar alınır denilmektedir. Plansız alanlarda bulunan mevcut ve yeni yapılacak yapıların plansız alanlar yönetmeliğine göre işlemlerini yapmaları halinde bu alanlarda planlı alanlar imar yönetmeliğinin 19.maddesine göre uygulama yapılmasına ve planlı alanlarda söz konusu mevcut ve yeni yapılacak yapıların, yapı ruhsatlarının planlı alanlar yönetmeliğine göre düzenlenmesi, normal şartlarda ruhsat alamayan yapıların yapı ruhsatlarının planlı alanlar imar yönetmeliğinin 61.maddesine göre muvakkat yapı olarak düzenlenerek uygulama yapılması Belediye Başkanı İsmail Hakkı Çiftçi, Meclis üyesi Muammer Gümüşler, Onur Salih, Yaşar Sarıbrahim, Demir Taşçı, İdris Yaman ve Abdulaziz Ergat'ın Uygundur oyuna (7 oy) karşılık,

Mevcut durumda Belediye yetki sınırları dahilinde iş yeri açan veya açmak isteyen vatandaşlara "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik" kapsamında Belediyemiz tarafından ruhsat verilmektedir. Bununla birlikte Belediyemiz tarafından konaklama işletme ruhsatı alan işletmelerin 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu kapsamında Bakanlıktan turizm işletme belgesi alması zorunluluğu bulunmaktadır

18/7/2021 tarihinde yürürlüğe giren bu zorunluluk kapsamında Bakanlıktan basit konaklama turizm işletmesi belgesi almaya başvurmeyen işletmelerin iş yeri açma ruhsatlarının idare tarafından iptal edilmesi ve faaliyetlerine son verilmesi karara bağlanmıştır. Bu kararın uygulanmasına ilişkin İl Kültür Turizm Müdürlüğü'nün Belediyemize yazmış olduğu 4042173 sayılı yazı ile iş yeri açma ve çalışma ruhsatı bulunmayan yerlerin faaliyetine son verilmesi, ruhsatı bulunan ancak Bakanlıktan ilgili belgeyi almayan yerlerin ruhsatlarının iptal edilmesi ve çalışma ruhsatı iptal edilen yerlerin Bakanlığa bildirilmesi istenmiştir.

Sonuç olarak söz konusu işlem, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nda belirtilen Belediye Meclisi görev ve sorumluluk alanına girmemektedir. İş yerlerine ilişkin incelemenin yapılması ve gerektiği durumda ruhsatlarının iptal edilmesi için Belediye Meclisi kararına ihtiyaç haiz değildir. Bu nedenle konuya ilişkin herhangi bir karar alınmasının doğru olmadığına Sinan Hardal, Melek Yıldırım, Muhammet Sarı, Fikri Tüysüz, Yaşar Bekir, Arif Şenkal, Kemal Karali ve İsmail Aslan'ın oylarıyla (8 oy) teklifin uygun olmadığına;

Ancak 16 meclis üyesi ile toplanan belediye meclisinde karar yeter sayısı 9 olduğundan ve karar yeter sayısına ulaşamadığından dolayı 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 22. Maddesi gereği karar verilmemiştir. **Karar No:86)**

İsmail Hakkı ÇİFTÇİ
Başkan

Onur SALİH
Kâtip

Abdulaziz ERGAT
Kâtip