



MECLİS KARAR ÖZETİ

Çayeli Belediye Meclisinin 07.09.2021 tarihinde yapmış olduğu 2021 toplantı dönemi Eylül ayı birinci birleşimi, birinci oturumuna ait karar özetleridir.

Çayeli Belediye Meclisi 2021 toplantı dönemi Eylül ayı birinci birleşimi, birinci oturumunu yapmak üzere 07.09.2021 Salı günü saat 10'de belediye meclis toplantı salonunda Belediye başkanı İsmail Hakkı Çiftçi başkanlığında üyelerden Genç Sami Çomoğlu, Demir Taşçı, Muammer Gümüşler, Mehmet Fevzi Dayı, Yusuf Ziya Saroğlu, Yaşar Sarıbrahim, Adnan Girit, Fatih Gümüş, Melek Yıldırım, Hasan Avcılar, Mehmet Ragıp Çataklı, Yusuf Ziya Şerifoğlu, Engin Levend ve Zeynep İşçen iştiraki ile toplandı.

Meclis kâtipleri Melek Yıldırım ve Mehmet Fevzi Dayı yerlerini aldılar.

KARAR 1-

Kültür ve Sosyal İşler Müdürlüğüne ait ulusal bisiklet yarışlarında dereceler almış ve Ağustos ayında vefat eden Metehan Kısır'ın isminin bir parka veya meydana, fotoğrafı ile büst yapılması talebi, mecliste yapılan işaret usulü oylama ile gündeme alınmasına ve daha önce bulunan cadde ve sokaklara isim verilmesi talepleriyle birlikte değerlendirilmek üzere daha sonraki meclis toplantılarında görüşülmesine ve İmar Komisyonuna havale edilmesi oy birliği ile karar verildi.

KARAR 2-

KONU: İlçemiz imar planlarında planlanan yolların fiili yolların göz önüne alınarak yeniden planlanması

TEKLİF: Belediye Meclisi'ne 29.06.2021 tarih ve 1957 sayılı yazı ile havale edilen imar planı değişikliği teklifi;

İlgi: 17.06.2021 tarih ve 2757 kayıt sayılı dilekçe.

İlgi dilekçeye konu ilçemiz Kesmetaş Mahallesi, 744 ada 6 parselde kayıtlı taşınmazın bulunduğu alanda Belediyemizce yapılan ilave+ revizyon imar planlama çalışmaları sırasında, mevcut fiili yol olarak kullanılan taşıt yolunun iptal edilerek parsel içerisinden 8 metrelik yeni bir imar yolunun planlanmış olması imar planının uygulama imkanını ortadan kaldırmaktadır.

İlçemize ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 03.05.2016 tarih ve 39 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Ancak imar planlarının yapımı aşamasında fiili yolların dikkate alınmadan yeni imar yollarının oluşturulmuş olması imar uygulamalarında sıkça problemlerle karşılaşılmasına neden olmakta ve imar planlarının ihtiyaca cevap veremediğini göstermektedir. Yaşanan problemlerin çözümlenebilmesi için fiili durumda kullanılan mevcut yol hatlarına göre imar planlarında ki yolların yeniden planlanması hususunda karar alınması teklifin içeriğidir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 29.06.2021 tarih ve 1957 sayılı yazı ile ilçemiz imar planları yapım aşamasında fiili yolların dikkate alınmadan yeni imar yollarının oluşturulmuş olmasının imar uygulamalarında problemlerde karşılaşılmasına neden olduğu bu nedenle de mevcut durumda kullanılan fiili yol hatlarına göre imar planındaki yolların yeniden planlanması talep edilmiştir. Söz konusu talep gerek yürürlükte olan imar planı gerekse mevzuat açısından incelenmiştir.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün yazısında ilçemiz Kesmetaş Mahallesi 744 ada 6 parselin bulunduğu alanda mevcut fiili yolla ile ilave + revizyon imar planında öngörülen yolun örtüşmediği tespit edilmiş, imar planında bunun gibi birçok örnek olduğundan bahisle planın uygulanma imkanının ortadan kalktığı ve planın ihtiyaca cevap vermediği belirtilmiştir. Bu nedenle mevcut yol hatlarına göre imar planındaki yolların yeniden planlanması amacıyla talebin mecliste görüşülmesi istenmiştir.

Bahsi geçen parseldeki yol incelendiğinde yolun sadece parselde özgü bir yol olmadığı mahalledeki diğer parsellere de hizmet verdiği bu nedenle yolun imar planıyla örtüşmesi amacıyla planın bu bölgede tadile edilmesi uygun olacaktır. Ancak imar planının genelinde mevcut fiili yolların tamamının imar planında öngörülmüş yollarıyla örtüşüyor olması gibi gereklilik planlama ve şehircilik ilkelerine aykırı bir durumdur. Şöyle ki; imar planı kararıyla uygulanmış olmayan parsel sahiplerinin rızasıyla ve kendi çabalarıyla herhangi bir altyapı ve sanat yapısı inşa edilmeden açılmış yollar özellikle afet dönemlerinde toprak kaymalarına, maddi kayıplara ve en önemlisi can kayıplarına sebep olmaktadır. Bu nedenle planlama hazırlanırken arazide açılmış ancak gerek yukarıda yazılı olan eksiklikler ve topoğrafyaya uygun açılmamış yollar göz ardı edilerek yeni imar yolları planlanmaktadır. Ayrıca imar planları hazırlanırken yol kademelenmesi, yolların birbirleriyle olan bağlantı noktaları ve ada büyüklükleri gibi birçok etken dikkate alınarak imar yolları planlanmaktadır. Yani planlama öncesi arazide açılmış olan ana arter olarak kabul edilmiş olan yollar dışındaki yollara göre planlama yapılamaz.

Sonuç olarak tüm bu kaygılar dikkate alındığında İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün dilekçesinde belirtildiği üzere mevcut fiili yolların tamamının imar planıyla örtüşmesi amacıyla planda düzenleme yapılmasının uygun olmadığı, ancak özellikle kamunun faydasına kullanılmakta olan ve plandaki yol kademelenmesini bozmayacak olan yollar tespit edilerek sadece bu bölgelerde düzenleme yapılabilmesi daha doğru bir yöntem olacaktır. Bu nedenle bu tip yolların teker teker incelenmesi ve imar komisyonu tarafından uygun görülen kısımların planda düzeltilmesi gerektiği düşüncesi ile üyelerden Zeynep İşçen, Hasan Avcılar ve Adnan Girit oylarına karşılık;

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü üst yazısında ilgi tutularak meclisten talep edilen fiili yollara göre imar planlarının revize edilmesi konusu sadece münferit bir örneklemeden ibaret değildir. İmar planı olan 15 mahalle içerisinde fiilen ana yol niteliğinde kullanılan ancak imar planlarında bu yol hatlarını dikkate alarak çizilmemiş çok sayıda imar yolu bulunmaktadır. İmar planları onaylı halihazır haritalar üzerinde varsa kadastral durumu işlenmiş şekilde hazırlanır. İlçemize ait kadastral veriler dikkate alındığında mahallelere ulaşımı sağlayan yolların imar planlarında korunması amaçlanmaktadır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 26.maddesi "İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır" şeklindedir. İmar planlarında ki yol kademelenmesinin bozulmaması ve plan bütünlüğünün sağlanması için münferit plan değişiklikleri ile yol düzenlemeleri yaparak uygulama yapmak mümkün değildir. Münferit uygulama yaparak söz konusu parsellere ruhsat vermek için yol boyunca kadastral bir yola giriş ve çıkış sağlayacak cephe sağlanamamaktadır. Münferit uygulama yapmak sorunun çözümünü sağlamayacaktır. Plan bütünlüğü açısından arazi çalışmalarının yapılarak yol güzergahının tamamını kapsayacak şekilde mahalle veya bölgeler şeklinde uygulama yapılması gerektiği yönünde üyelerden Mehmet Fevzi Dayı ve Muammer Gümüşler'in oylarına karşılık;

oy çoğunluğu ile talebin uygun olmadığına karar verilmiştir.

KARAR: Gündemde yer alan imar konularından imar komisyonunda görüşülüp meclise gelen İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 29.06.2021 tarih ve 1957 sayılı yazısı okunarak görüşülüp müzakere edildi. 03.05.2016 tarihinde onaylanan ilçemiz imar planlarında planlanan imar yolları ile fiilen kullanılan ana yol niteliğindeki yol hatlarının uyuşmadığı tespit edilmiştir. Bu uyumsuzluktan kaynaklanan problemlerin çözümlenebilmesi için tüm imar planındaki yol hatlarının değil, özellikle kamunu faydasına kullanılmakta olan ve plandaki yol kademelenmesini bozmayacak problemleri tespit edilerek planlama çalışmasının yapılmasının uygun olacağına düşüncesi ile talebin uygun olmadığına oy çokluğu ile karar verilmiştir.

KARAR 3-

KONU : 05.05.2015 tarih ve 30 sayılı Belediye Meclis kararı ile kentsel dönüşüm alanı ilan edilen bölgede planlama çalışmalarının yapılması

TEKLİF : 05.05.2015 tarih ve 30 sayılı Belediye Meclisi kararı ile Eskipazar ve Yenipazar Mahalleleri sınırları içerisinde Şairler Deresinden eski Askerlik Şubesine kadar 9 Mart Caddesinin alt kısmında ekli krokide gösterilen alanın 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73.maddesi ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamına alınarak Kentsel Dönüşüm alanı olarak belirlenmesine ve bu alanlarda ilgili kanunlar gereği imar uygulamalarının durdurulmasına karar verilmiştir.

Kentsel dönüşüm alanı içerisinde kalan Yenipazar Mahallesi F45-D-20-A-3-B pafta, 17 ada 217 parselde kayıtlı taşınmaz üzerindeki; zemin kattaki dükkanları özel şahıs, normal katları Maliye Hazinesi ile Çayeli Belediyesi mülkiyetinde olan ve zemin katları dükkan, normal katları ise önceden İlçe Halk Kütüphanesi olarak kullanılmakta olan yapı; Karadeniz Teknik Üniversitesi tarafından hazırlanan 05/04/2012 tarihli teknik raporu doğrultusunda Rize Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 30/11/2012 tarih ve 4538 sayılı kararı ile 'Riskli Yapı' olarak tescil edilmiş olup 09/01/2013 tarihinde Riskli Yapı olduğuna dair tapuya beyan verilmiştir. Riskli yapı ilanından sonra mevcut yapılar yıkılmamış olup çevresindekiler ve içindekiler için can ve mal güvenliği açısından tehlike arz eden yapının dönüşüm işlemlerinin başlatılması gerekmektedir. Bu nedenle öncelikli olarak mülkiyeti Çayeli Belediyesi'ne ait olan 2807.82 m² büyüklüğündeki 17 ada 263 sayılı parsel ile yine Çayeli Belediyesi'nin maliklerinden olduğu 17 ada 217 sayılı parselin bir bütün olarak değerlendirilerek zemin altı katlı otopark zemin üstü ticaret alanı olacak şekilde 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlama çalışmalarının yapılması, aynı zamanda kentsel dönüşüm sahası olarak belirlenen tüm alanda bu planlama çalışmasının yapılması hususunda karar alınmak üzere konuya ilişkin Başkanlık oluru yazımız ekinde sunulmaktadır.

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

KOMİSYON GÖRÜŞÜ : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 29.06.2021 tarih ve 1956 sayılı yazı ile 05.05.2015 tarihinde 30 sayılı Belediye Meclisi kararı ile kentsel dönüşüm alanı ilan edilen yerlerde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki kanun kapsamında planlama çalışmasının yapılması hususunda karar alınması talep edilmiştir. Söz konusu talep gerek yürürlükte olan imar planı gerekse mevzuat açısından incelenmiştir;

İlçemizde mevcut yapı stokları içerisinde ekonomik ömrünü tamamlayan ve çevresi için risk teşkil eden yapıların olduğu Eskipazar ve Yenipazar Mahalleleri sınırları içerisinde Şairler Deresinden eski Askerlik Şubesine kadar 9 Mart Caddesinin alt kısmında kroki üzerinde gösterilen alanın 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73.maddesi ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamına alınarak Kentsel Dönüşüm alanı olarak belirlenmesine ve bu alanda ilgili kanunlar gereği imar uygulamalarının durdurulmasına 05.05.2015 tarih ve 30 sayılı Belediye Meclisi kararı alınmıştır. Söz konusu kentsel dönüşüm alanı 03.05.2016 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Çayeli ilave+ revizyon uygulama imar planında özel proje alanı olarak bırakılan alan uygulama sınırı dışında kalmıştır. Çayeli ilave+ revizyon imar planı açıklama raporunda "Özel proje alanının bulunduğu bölgedeki şartlara, yapılaşma karakteristiği ve koşullarına uygun, yapılaşma nizamı, taban oturumları, yükseklikleri, cephe düzenlemeleri, bahçe mesafeleri vb. yapılaşma hususları ile ilgili olarak uygulamaya esas kentsel tasarım projesi ve mimari avan projeleri belediyesince onaylanmadan uygulamaya geçilmemelidir" ifadesi yer almaktadır. İlçemizin en eski ve yerleşim dokusu açısından sağlıklı yaşam alanları oluşturan bölgesinde özellikle Çayeli Belediyesi'nin de maliklerinden olduğu Yenipazar Mahallesi 17 ada 217 parsel sayılı taşınmaz üzerindeki yapı; Rize Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 30/11/2012 tarih ve 4538 sayılı kararı ile 'Riskli Yapı' olarak tescil edilmiş olup 09/01/2013 tarihinde riskli yapı olduğuna dair tapuya beyan edilmiştir. Ancak riskli yapı tespitinden sonra herhangi bir işlem yapılmadığından öncelikle bu alanda kentsel dönüşüm işinin başlatılması ile birlikte tüm kentsel dönüşüm alanında avan

projeden 1/5000 ölçekli nazım imar planı ölçeğine kadar iş ve işlemlerin başlatılmasının uygun olduğuna oy birliği ile karar verilmiştir.

KARAR : Gündemde yer alan imar konularından imar komisyonunda görüşülüp meclise gelen İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 29.06.2021 tarih ve 1956 sayılı yazı ile ilçemizde kentsel dönüşüm alanı ilan edilen yerlerde planlama çalışmalarının yapılması talebi görüşülerek müzakere edildi.

05.05.2015 tarih ve 30 sayılı Belediye Meclisi kararı ile Eskipazar ve Yenipazar Mahalleleri sınırları içerisinde Şairler Deresinden eski Askerlik Şubesine kadar 9 Mart Caddesinin alt kısmında ekli krokide gösterilen alanın 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73.maddesi ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamına alınarak Kentsel Dönüşüm alanı ilan edilen bölgede, komisyon raporu doğrultusunda, avan projeden 1/5000 ölçekli nazım imar planı ölçeğine kadar iş ve işlemlerin başlatılarak planlama çalışmalarının yapılmasının uygun olduğuna oy birliği ile karar verilmiştir.

KARAR 4-

KONU : İlçemiz Yenipazar Mahallesi 1365 ada 7 parsel üzerinde İlçe Halk Kütüphanesi yapılması

TEKLİF : Belediye Meclisi'ne 05.07.2021 tarih ve 2071 sayılı yazı ile havale edilen imar teklifi; İlçemiz Yenipazar Mahallesi'nde mülkiyeti Sahil Vakfı'na ait olan 1365 ada 7 parsel sayılı taşınmaz üzerinde İlçe Halk Kütüphanesi yapılmasına ilişkin plan değişikliği yapma yetkisinin verilmesi teklifin içeriğidir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ : İlçemiz Yenipazar Mahallesi 1365 ada 7 parsel sayılı taşınmaz 1/5000 ölçekli nazım imar planında kısmen park ve yüksek yoğunluklu meskun konut alanı; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise ayırık nizam 8 kat konut alanı ve kısmen park alanı olarak planlanmış olup söz konusu taşınmaz üzerinde kütüphane yapılmasına ilişkin İl Kültür Turizm Müdürlüğü ve Sahil Vakfı arasında protokol yapılmıştır. 1365 ada 7 parsel üzerinde kütüphane yapılması yoğunluk azaltıcı ve sosyal altyapı dengesini iyileştirici bir değişiklik olacağından bahse konu alanda İlçe Halk Kütüphanesi yapılmasına dair plan değişikliği teklifinin hazırlanmasının uygun olduğuna oy birliği ile karar verilmiştir.

KARAR : Gündemde yer alan imar konularından imar komisyonunda görüşülüp meclise gelen İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 05.07.2021 tarih ve 2071 sayılı yazısı okunarak görüşülüp müzakere edildi.

İlçemiz Yenipazar Mahallesi 1365 ada 7 parselde kayıtlı taşınmaz, Çayeli uygulama imar planlarında F45-D-20-B-1-B paftasında yer almaktadır. Söz konusu alanda istenen teklif değerlendirilerek, imar komisyonu kararı doğrultusunda, belirtilen alan üzerinde ilçemizin ihtiyacı olan İlçe Halk Kütüphanesi'nin yapılması yoğunluk azaltıcı ve sosyal altyapı alanlarını arttırıcı yönde olduğundan planlama yapılmasının uygun olduğuna oy birliğiyle karar verildi.

KARAR 5-

KONU : İlçemiz Yalı Mahallesi 1642 ada 1 parsel ve 1643 ada 2-4 parseller imar planı değişikliği teklifi

TEKLİF : 01.06.2021 tarihinde yapılan Belediye Meclisi toplantısında alınan 57 sayılı karara 02.06.2021 tarih ve 1658 sayılı yazı ile Başkanlık Makamı tarafından itiraz edilmiştir. İtiraz edilen plan değişikliği konusu 06.07.2021 tarihli Belediye Meclisi toplantısında gündem maddesi olarak görüşülerek imar komisyonuna havale edilmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ : Mustafa EYÜBOĞLU'na ait 26.03.2021 tarih ve 1441 sayılı dilekçe ile ilçemiz Yalı Mahallesi F45d20b1c pafta 1642 ada 1 parsel ve 1643 ada 4 parsel sayılı taşınmazlar için hazırlanan imar planı değişikliği teklifinde; iki parselde ayrı ayrı hesaplanan toplam inşaat hakkının 1642 ada 1 parsel üzerinde kullanılabilmesi için 1642 ada 1 parsel üzerindeki yapılaşma hakkının Ayırık

Nizam 5 kat, Taks:0.35 ve Emsal:1.45 olarak düzenlenmesi, buna karşılık olarak 1643 ada 4 parselin (694,16 m²) park alanı olarak planlanması aynı zamanda 1642 ada 1 parsel sayılı taşınmaz içerisinde halihazırda bulunan 40 m²lik mezarlık alanının da ağaçlandırılacak alan olarak imar planına işlenmesi talep edilmektedir. Söz konusu imar planı değişikliği talebi gerek yürürlükte olan imar planı gerekse mevzuat açısından incelenmiştir;

Yalı Mahallesi 1642 ada 1 parsel ve 1643 ada 4 parsel 3194 sayılı imar kanununun 18.maddesine tabi tutularak uygulama görmüş imar parselleridir. Uygulama sonrasında iki farklı imar adasında kalan ve büyük oranda aynı maliklerin sahip olduğu parsellerin inşaat haklarının 1642 ada 1 parselde kullanılması ve 1642 ada 1 parseldeki aile mezarlığının imar planında ağaçlandırılacak alan olarak ayrılması talebiyle imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Ancak hazırlanan imar planı değişikliği teklifi imar komisyonu sürecinde yürürlükte olan imar planında plan bütünlüğünün sağlanması ve mevzuata uygun olması için komisyonun talebi doğrultusunda revize edilmiştir. 1643 ada 4 parselin (694,16 m²) tamamının park alanı olarak bırakılması yerine plandaki yeşil alan aksının devam ettirilmesi ve Çayeli stad girişinin açılması için 1643 ada 2 parselin 393,91 m² si ve 1643 ada 4 parselin 300,24 m² si park alanı olarak planlanmıştır. Bırakılan park alanlarına karşılık 1642 ada 1 parselin yapılaşma koşulu ayırık nizam 5 kat taks:0.30 kaks:1.45 olarak planlanmıştır. 1642 ada 1 parselin fiiliyatta mezarlık alanı olarak kullanılan 40 m² lik alanı ağaçlandırılacak alan olarak gösterilerek emsale dahil edilmemiştir. İmar hakkı transferi yapan sadece 1643 ada 4 parselin malikleri olmakla birlikte 1643 ada 2 parselin park alanı bırakılmasına karşılık plan değişikliği sonrasında 1643 ada 2-3-4 parseller üzerinde yeniden parselasyon planı yapılacaktır. Söz konusu plan değişikliğinin revize edilerek incelenen hali Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve yürürlükte olan imar planına uygun olduğu düşüncesi sonucu oy birliği ile plan değişikliği teklifinin uygun olduğuna karar verilmiştir.

KARAR : İlçemiz Yalı Mahallesi 1642 ada 1 parsel ve 1643 ada 3-4 parseller Çayeli uygulama imar planında F45-D-20-B-1-C paftasında yer almaktadır. Söz konusu alanda yapılan imar planı değişiklik teklifi değerlendirilerek; imar komisyonu önerisi doğrultusunda, 1643 ada 3 ve 4 parsellerde toplamda 694 m² lik park alanı planlanarak bu kısımdaki inşaat hakkının 1642 ada 1 parsel üzerinde kullanılabilmesi için yapılaşma şartlarının ayırık nizam konut alanı 5 kat taks:0.30 kaks:1.45 olarak düzenlenmesi, aynı zamanda 1642 ada 1 parsel numaralı taşınmaz içerisinde halihazırda bulunan 40 m² lik mezarlık alanının ağaçlandırılacak alan olarak imar planına işlenmesi teklifi kabul edilerek imar planının 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesine göre onanmasına oy çokluğu ile karar verildi.

KARAR 6-

KONU : İlçemiz imar planları genel plan notlarına imar hakkı transferi maddesinin eklenmesi

TEKLİF : 01.06.2021 tarihinde yapılan Belediye Meclisi toplantısında alınan 58 sayılı karara 02.06.2021 tarih ve 1658 sayılı yazı ile Başkanlık Makamı tarafından itiraz edilmiştir. İtiraz edilen plan değişikliği konusu 06.07.2021 tarihli Belediye Meclisi toplantısında gündem maddesi olarak görüşülerek imar komisyonuna havale edilmiştir. Teklif maddeleri;

3.16 İMAR HAKKI TRANSFERİ

3.16.1. İmar Hakkı Transfer Uygulaması; mülkiyet hakkından doğan imar hakkının imar planı ile kısıtlanması sonucu oluşan sorunların ortadan kaldırılması ve donatı alanlarının kamu adına istimlak sorununun çözülmesi aynı zamanda ilgisinin imar hakkını kullanmasını sağlamak amaçlanmıştır.

A- EMSAL SÖZ KONUSU OLMAYAN DURUMLAR

3.16.2. Mülkiyetin, plan tasdik sınırı içerisinde 3194 sayılı imar kanununun 18.madde uygulamasında belirtilen düzenleme ortaklık payı içerisinde yer alan umumi ve kamu hizmetleri alanları(Yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parkı ve yeşil alan, ibadet yeri, karakol ve Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, kamuya ait kreş alanları, pazar yeri, semt spor alanı ve şehir içi toplu taşıma istasyonları ve durakları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, spor alanı, teknik altyapı alanı, kamuya ait trafo alanı, belediye

hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, kent meydanı, kent parkı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı ve mesire alanları, resmî kurum alanı, idari tesis alanı, mezarlık alanı) içerisinde kalan kısımlarını kapsamaktadır. Bu alanlarda mülkiyetin %45'inden fazla Düzenleme Ortaklık Payı alınacak şekilde imar planı kararı getirilen parselin %45'inden fazla olan kısmının imar hakkı başka bir imar parselinde kullanılabilir.

3.16.2.1. %45 Düzenleme Ortaklık Payını aşan parsel alanının imar hakkı; parsel sahibinin talebi ile başka bir imar parseline Transfer Emsali, SPK lisanslı iki gayrimenkul firması tarafından hazırlanacak rapor ve Belediyenin takdir komisyonunca yapılacak değerlendirmeden sonra çıkacak değere eş alan kadar imar hakkı transferi yapılabilir.

3.16.2.2. İmar hakkı transferinden yararlanacak olan parsellerde; imar uygulaması görmemiş ise parsel yüzölçümünün %55'i, imar uygulaması görmüş ise uygulama öncesi parsel yüzölçümünün %55'i imar hakkı transferine konu edilebilir.

3.16.3 İmar planında jeolojik sakıncalı alan, afete maruz bölge, yapı yasaklı alan ve dere yatağında bulunan mülkiyetlerin hak sahipliliğinin korunması amacıyla bu alanların imar transferi hakkı, tüm parsel üzerinde SPK lisanslı iki gayrimenkul firması tarafından hazırlanacak rapor ve Belediyenin takdir komisyonunca yapılacak değerlendirmeden sonra çıkacak değere eş alan kadar imar hakkı transferi yapılabilir.

B-EMSAİ VEYA YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRTİLEN ALANLAR

3.16.4. Yürürlükteki imar planı doğrultusunda, üzerinde yapılaşmanın tamamlandığı parsellerde oluşan ihdas alanlarının ilgili parsel maliklerince ihdas edilememesi halinde bu alanlar; imar planında kamusal alan olarak terk edilmek koşulu ile mevcut emsal hakkı üzerinden imar hakkı transferine konu edilebilir.

3.16.5. Transfer edilecek inşaat alanı hesabı, plan üzerinde verilen emsal değerleri üzerinden yapılacaktır,

3.16.6. 3.16.6. İmar hakkı transfer edilen parselde planda verilen emsal değeri ;

a) Meri imar planında verilen Emsal değeri max 1.20'ye kadar olan alanlarda %50'den fazla emsal arttırılmaz.

b) Meri imar planında verilen Emsal değeri 1.20 üzerinde olan alanlarda emsal en fazla 1 kat arttırılabilir. İmar planında E:3.20 Yençok=36.50 m olarak belirlenen yapılaşmamış alanlara imar hakkı transferi gerçekleştirilemez. Ancak mevcutta yapılaşmasını tamamlamış ve Yençok:36.50m aşarak teşekkül etmiş yapılarda kullanılan emsal fazlalığı hariç.

3.16.7. Plan onama sınırı içinde kısmen kısıtlı olan ve bu kısımlarının tamamı meri imar planına göre bedelsiz terk eden ya da kamulaştırılan parseller imar hakkı transferinden yararlanamaz.

3.16.8. İmar hakkı transferi ilgisinin talebi üzerine transfer edilecek alanlardaki parsellerde kullanılabilir.

3.16.9. İmar hakkı transferine konu edilecek alanlar, kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

3.16.10. İmar hakkı transferi ile kamuya terk edilen alanlar şehrin sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını karşılayıcı amaçlar dışında kullanılamaz.

3.16.11. Plan tasdik sınırı içinde açıklanmayan hususlarda Meri Uygulama İmar Planı ve Meri İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ : Mevzuatımızda imar hakkı transferinin düzenlendiği en ayrıntılı kanun 2863 sayılı kanun olmakla birlikte farklı kanunlarda 'imar hakkı transferi' kavram olarak geçmektedir. Ancak imar hakkı transferinin uygulanmasına ilişkin usul ve esasların belirlendiği yasal bir mevzuat olmadığından imar planı genel plan notlarına ekleme yöntemi ile uygulamaya alınması hususunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan aşağıdaki sorulara esas kurum görüşü talep edilmiştir.

- 1- İmar hakkı transferi yasal bir dayanağa sahip midir? Bu dayanaklar varsa nelerdir?
- 2- İmar mevzuatımızda arazi ve arsa düzenlemesi kapsamında dop kesintisi yapılması ile kamulaştırma gereksiniminin karşılanmaması durumunda bakanlıkça tavsiye edilen yöntem nelerdir?
- 3- Tapu ve kadastro müdürlüklerinde, tapuda akitli ve akitsiz işlemler rehberinde ve tapu sicili tüzüğünde İmar Hakkı Transferi hangi yöntemle yapılacaktır?
- 4- İmar hakkı transferi ile ilgili belediye meclislerinde mülkiyet nakli veya devri ile ilgili işlemler için bakanlıkça düzenlenen işlem rehberi mevcut mudur? Matbu tanzim edilen örnekler evraklar var mıdır?
- 5- İmar hakkı transferi sonrasında kamu eline geçen taşınmazın sonradan özel mülkiyete geçmesi durumunda yeniden imar hakkı elde etmesi durumunda tapu sicillerinin tutulmasında hazinenin sorumluluğu bulunduğu bahisle hak sahiplerince bakanlığa ve hazineye sorumluluk yüklenebilir mi? Soruları ile imar hakkı transferi konusunda yasal yol ve yöntemler hakkında tarafımıza bilgi verilmesi talep edilmiştir.

İmar hakkı transferi konusunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan kurum görüşü gelene kadar konunun imar komisyonunda incelemede kalmasının uygun olacağı düşüncesi ile üyelerden Zeynep İşçen, Hasan Avcılar ve Adnan Girit oylarına karşılık;

İmar Hakkı Transferinin mevzuatımıza ilk olarak 5226 sayılı Kanun ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile girmiştir. 2863 sayılı Kanunun 17/c maddesi '*Yapılanma hakları kısıtlanmış tescilli taşınmaz kültür varlıklarına veya bunların koruma alanlarında bulunan ya da koruma amaçlı imar plânlarıyla yapılanma hakları kısıtlanan taşınmazlara ait mülkiyet veya yapılanma haklarının kısıtlanmış bölümünü, imar plânlarıyla yapılanmaya açık aktarım alanı olarak ayrılmış, mülkiyetlerindeki veya üçüncü şahıslara ait alanlara, aktarımdan yararlanacak öncelikli hakları belirleyerek bir program dahilinde aktarmaya, belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde belediyeler, bunların dışında valilikler yetkilidir. Atarım işlemi Sermaye Piyasası Kurulunca onaylı gayrimenkul değerlendirme şirketlerince yapılacak rayiç değer denkleştirilmesi esastır*' ifadesi ile kamu yararı ve özel mülkiyet arasında bir denge sağlanmaya çalışıldığı anlaşılmaktadır. Mevzuat incelemesine devam edildiğinde; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 6/5-b maddesi, 644 sayılı KHK'nın 11/1-d maddesi ve 648 sayılı KHK içeriğinde imar hakkı transferine yer verilmiştir. Kamu yararı ile özel mülkiyet arasındaki dengenin sağlanabilmesi ve temel haklardan olan mülkiyet hakkının korunabilmesi amacıyla mevzuatta yer verilen imar hakkı transferi, yerel yönetimler tarafından imar planlarına genel plan notu olarak eklenmesi sonucu uygulanmaktadır. İmar hakkı transferi yapan belediyelere ilişkin örnek dosyalar komisyonumuzca incelenmiştir. İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce hazırlanan imar hakkı transferi maddeleri de örnek uygulamalar nezdinde üç ayrı başlık altında değerlendirilmektedir. Mevcutta imar hakkı olan parsellerin kamuya terk edilmesi halinde imar hakkının başka parsel üzerinde kullanılması; diğeri yürürlükteki imar planı doğrultusunda, üzerinde yapılaşmanın tamamlandığı parsellerde oluşan ihdas alanlarının ilgili parsel maliklerince ihdas edilememesi halinde bu alanlar; imar planında kamusal alan olarak terk edilmek koşulu ile mevcut emsal hakkı üzerinden imar hakkı transferine konu edilmesi; diğeri ise imar planında jeolojik sakıncalı alan, afete maruz bölge, yapı yasaklı alan ve dere yatağında bulunan mülkiyetlerin hak sahipliğinin korunması amacıyla bu alanların imar transferi hakkı, tüm parsel üzerinde SPK lisanslı iki gayrimenkul firması tarafından hazırlanacak rapor ve Belediyenin takdir komisyonunca yapılacak değerlendirmeden sonra çıkacak değere eş alan kadar imar hakkı transferinin yapılması hususundadır. Konuya ilişkin kurum görüşü talep edildiği belirtilmiştir. Ancak görüş yazısı içeriğinde soru olarak yöneltilen maddelerin çoğunluğu İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün hazırladığı imar hakkı transferi maddeleri ile ilişkili olmadığından teklifin uygun olduğu yönünde karar alınması gerektiği Mehmet Fevzi Dayı ve Muammer Gümüşler tarafından düşünülmektedir.

KARAR : Mülkiyet hakkından doğan imar hakkının imar planı ile kısıtlanması sonucu oluşan sorunların ortadan kaldırılması ve donatı alanlarının kamu adına istimlak sorununun çözülmesi aynı zamanda ilgisinin imar hakkını kullanmasını sağlamak amacı ile imar planları genel plan notlarına imar hakkı transferi maddesinin eklenmesi talebi değerlendirilerek; imar komisyonu kararı doğrultusunda, İmar hakkı transferi konusunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan kurum görüşü gelene kadar konunun imar komisyonunda incelemede kalmasının uygun olacağına oy çokluğu ile karar verilmiştir.

KARAR 7-

KARAR : Gündemde yer alan imar konularından İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 03.09.2021 tarih ve 2670 sayılı yazısı okunarak mevcut imar planı ile ilgili talebi görüşülüp müzakere edildi. İlçemizde yaşanan su problemine çözüm üretmek amacıyla İller Bankası A.Ş Trabzon Bölge Müdürlüğü tarafından Seslidere İçme Suyu Projesi hazırlanmış olup proje kapsamında Belediyemiz sınırları içerisinde yapılması planlanan su depolarının yapılacağı taşınmazların tapu kütüğünde hissedar sayısının fazla olması sebebi ile kamulaştırma işleminin süreci uzayacağından depo yerleri ve çevresindeki mevcut yapılaşmanın olduğu alanlar imar planına dahil edilerek 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.madde uygulaması sonucunda düzenleme ortaklık payından elde edilecektir. Bu nedenle depo yerleri ve çevresinin ilçemiz imar planlarında planlanmasının uygun olduğuna oy çokluğu ile karar verilmiştir.

KARAR 8-

Gündemde yer alan memur norm kadro derece değişikliği ile ilgili İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğüne ait 23.08.2021 tarih ve 2549 sayılı yazı ekinde yer alan 23.08.2021 tarih 2542 sayılı olur yazısı ile ekleri görüşülüp müzakere edildi.

03.04.2007 tarih ve 26 sayılı Meclis Kararı ile ihdas edilen 8505 unvan kodlu Teknik Hizmetler Sınıfında yer alan 5 dereceli Mimar kadrosunun, 4 dereceli Mimar kadrosu olarak değiştirilmesine oy birliği ile karar verildi.

İsmail Hakkı ÇİFTÇİ
Başkan

Melek YILDIRIM
Kâtip

Mehmet Fevzi DAYI
Kâtip