



## MECLİS KARAR ÖZETİ

Çayeli Belediye Meclisinin 09.05.2022 tarihinde yapmış olduğu 2022 toplantı dönemi Mayıs ayı birinci birleşimi, birinci oturumuna ait karar özetleridir.

Çayeli Belediye Meclisi 2022 toplantı dönemi Mayıs ayı birinci birleşimi , birinci oturumunu yapmak üzere 09.05.2022 Pazartesi günü saat 10'de belediye meclis toplantı salonunda Belediye başkanı İsmail Hakkı Çiftçi başkanlığında üyelerden Genç Sami Çomoğlu, Demir Taşçı, Muammer Gümüşler, Yusuf Ziya Saroğlu, Yaşar Sarıbrahim, Mehmet Fevzi Dayı, Adnan Girit, Fatih Gümüş, Melek Yıldırım, Hasan Avcılar, Mehmet Ragıp Çataklı, İdris Abanoz, Yusuf Ziya Şerifoğlu, Engin Levend ve Zeynep İşçen iştiraki ile toplandı.

Meclis kâtipleri Melek Yıldırım ve Mehmet Fevzi Dayı yerlerini aldılar.

**KARAR 1-** Belediye meclis başkanlığına sunulan ve havalesi yapılan Makine İkmal Bakım ve Onarım Müdürlüğüne ait iş makinesi alımı talebi okunarak;

Makine İkmal Bakım ve Onarım Müdürlüğüne ait 06.05.2022 tarih 5653 sayılı yazı ile 1 adet Kazıcı-Yükleyici hareketli iş makinasının alımı talebinin meclis gündemine alınarak gündemin on altıncı sırasında görüşülmesine oy birliği ile karar verildi.

**KARAR 2-** Gündemin birinci maddesinde yer alan belediyeye ait 2021 yılı katı hesabı belediye başkanı tarafından meclise sunularak kesin hesabın Plan ve Bütçe Komisyonuna havale edilmesi talebi üzerine yapılan oylamada kesin hesabın komisyona havale edilmesine, komisyona 2 tam gün süre verilmesine, kesin hesabın 2 gün bitiminden sonraki ilk mesai günü olan 12.05.2022 Perşembe günü saat 10:00'de yapılacak olan mayıs ayı toplantı dönemi ikinci birleşiminde görüşülmesine oy birliği ile karar verildi.

**KARAR 3-** Gündemin ikinci sırasında yer alan Mali Hizmetler Müdürlüğüne ait 28.04.2022 tarih ve 5586 sayılı yazı ile araç alımı talebi görüşüldü.

Belediyemiz Mali Hizmetler Müdürlüğü su servisinde kullanılan mevcut 1999 model Tofaş Fiat Kartal binek otomobilin ekonomik ömrünü doldurduğundan dolayı çok arıza vermektedir. Ayrıca bakım ve yakıt açısından da oldukça maliyetli bir araçtır.

Bu nedenle belediyemiz Mali Hizmetler Müdürlüğü Su Servisi, Bilgi İşlem Servisi ve Tahakkuk servisinde kullanılmak üzere 2 adet Camlıvan aracın kendi öz kaynaklarımız ile DMO (Devlet Malzeme Ofisi) üzerinden veya ihale yolu ile 237 sayılı Taşıt Kanunu 10'uncu maddesi gereğince satın alınmasına, 2022 yılı mali yılı bütçesi ekinde bulunan T-1 (2022 yılında edinilecek araçlar) cetveline eklenmesine, araç alımı için Belediye Başkanı İsmail Hakkı Çiftçi'nin yetkilendirilmesine oy birliği ile karar verildi.

**KARAR 4-** Gündemin üçüncü sırasında yer alan Park ve Bahçeler Müdürlüğüne ait 26.04.2022 tarih ve 5536 sayılı yazı ile Sabuncular Mahallesi Toki konutlarında yeni yapılan çocuk parkına isim verilmesi talebi görüşüldü.

İlçemiz Sabuncular Mahallesi Toki Konutlarının içerisinde bulunan ve belediyemizce yeni yapılan çocuk parkına Eren Bülbül isminin yaşatılması amacıyla "İyi ki varsın Eren Parkı" isminin verilmesine 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 81. Maddesince oy birliği ile karar verildi.

**KARAR 5-** Gündemin dördüncü maddesinde yer alan Plan ve Bütçe Komisyonunda görüşülüp meclise gelen Mali Hizmetler Müdürlüğüne ait 05.04.2022 tarih ve 5249 sayılı ek tarifeler yazısı görüşülüp müzakere edildi.

Belediyemize ait ilçemizin muhtelif yerlerinde bulunan reklam panolarının, belediye durakları reklam alanlarının ve motopomp kiralama ücretinin 10.05.2022 tarihinden itibaren 2022 yıl sonuna kadar geçerli olmak üzere aşağıdaki gibi belirlenmesine;

Billboard kiralama ücreti (haftalık KDV dahil)	200,00-TL
Belediye durakları reklam alanı kiralama ücreti (iki taraflı, Haftalık KDV dahil)	150,00-TL
Motopomp kiralama ücreti (saatlik, yakıt hariç, KDV dahil)	200,00-TL

Oy birliği ile karar verildi.

**KARAR 6-** Gündemin beşinci sırasında yer alan Çayeli- Kanlıdere yolcu taşıma ücretlerine zam talebi ile ilgili Ulaştırma ve Trafik Komisyon raporu ve Zabıta Müdürlüğüne ait 28.03.2022 tarih 5128 sayılı yazı görüşülüp müzakere edildi.

Çayeli- Kanlıdere minibüs ücret tarifelerine 04.01.2022 tarih ve 11 sayılı meclis kararı ile zam yapılmış olup, ücret zammının yapıldığı tarihte motorin fiyatlarının 12TL olduğu ancak komisyon toplantı tarihi 07.04.2022 itibarıyla 22TL olduğu tespit edilmiştir.

Bu nedenle Ulaştırma ve Trafik Komisyonunun raporu kabul edilerek 10.05.2022 tarihinden geçerli olmak üzere Çayeli – Kanlıdere arasında yolcu taşımacılığı yapan minibüslere ait yolcu ücretlerinin;

Hattın Adı	Yolcu Tanımı	Ücreti
Çayeli-Kanlıdere	Sivil	5,00.-TL
	Öğrenci	4,00.-TL
	İndi-Bindi	4,50.-TL
	Yaka	6,00.-TL

Olarak belirlenmesine oy birliği ile karar verildi.

**KARAR 7-** Gündemin altıncı sırasında yer alan Havaş yolcu indirme ve bindirme duraklarının belirlenmesi ile ilgili Ulaştırma ve Trafik Komisyon raporu ve Zabıta Müdürlüğüne ait 28.03.2022 tarih 5129 sayılı yazı görüşülüp müzakere edildi.

Ulaştırma ve Trafik Komisyonu raporu doğrultusunda Havaş yolcu indirme ve bindirme duraklarının aşağıdaki gibi belirlenmesine;

	Rize – Artvin Havaalanı Yönü	Trabzon Yönü
1	Yaka Mahallesi Rehabilitasyon Merkezi Önü Durağı	Yaka Mahallesi Çayeli İlçe Jandarma Komutanlığı Önü Durağı
2	Çayeli Polis Karakolu Karşısı	Çayeli Polis Karakolu Önü
3	Yenipazar Mahallesi Çiçek Taksi Durağı Önü	Yenipazar Mahallesi AYTEMİZ Benzin İstasyonu Karşısı Durağı
4	Yenipazar Mahallesi Sahil Fırın Önü Durağı	Yenipazar Mahallesi Sahil Fırın Karşısı Durağı
5	Büyüktaşhane Mahallesi Şerifoğlu Cami Önü Durağı	Büyüktaşhane Mahallesi Şerifoğlu Cami Önü Durağı

Havaalanı Yer Hizmetleri A.Ş. (HAVAŞ) güzergâh talepleri ile ilgili olarak yolcu taşımacılığı yapacak Havaalanı Yer Hizmetleri A.Ş. (HAVAŞ)'ın ilçemize giriş çıkışlarda Rize- Artvin Havaalanı yönünde Hüseyin Rüştü Altunbaş Ortaokulu altındaki Büyükköy yolu sapağından giriş yapması ve Çayeli iç yolu kullanarak Şerifoğlu Cami Mevkiinden Karadeniz sahil yoluna çıkması, Trabzon yönünde Şerifoğlu Cami Mevkiinden Amiral Hasan Sarıoğlu Caddesine girmesi, Hüseyin Rüştü Altunbaş Ortaokulu önünden Karadeniz sahil yoluna çıkması uygun görülmüş, oy birliği ile karar verildi.

**KARAR 8- KONUSU** : 05.05.2015 tarih ve 30 sayılı Belediye Meclis kararı ile belirlenen İlçemiz Kentsel Dönüşüm alanına ilişkin hazırlanan imar planı çalışmalarının değerlendirilmesi

**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 alan; 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73.maddesi ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamına alınarak Kentsel Dönüşüm alanı olarak belirlenmiş ve imar uygulamaları durdurulmuştur. Söz konusu alanda imar planı çalışmalarının yapılması için 07.09.2021 tarih ve 71 sayılı Belediye Meclis kararı alınmıştır.

Kentsel dönüşüm alanına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında fiili durum ve mülkiyet dokusu dikkate alınarak Bitişik Nizam 6 kat Ticaret alanları,

otopark alanları, sosyal-kültürel tesis alanı, meydan altlarında yeraltı çarşısı planlanmaktadır. İmar planı teklifi hususunda karar alınması hususunda karar alınması için gereğini arz ederiz.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ** : Planlama alanı şehrin ticaret merkezi niteliğinde olduğundan bu bölgede Bitişik Nizam 6 kat ticaret alanları önerildiği, şehir içerisinde yaya sirkülasyonunun olduğu meydan alanlarına yeraltı çarşıları planlandığı, otopark düzenlemelerinin yapıldığı, sosyo-kültürel tesis alanlarını ile resmi kurum alanlarının planlandığı anlaşılmaktadır.

Plan teklifi içeriğinde yer alan, 15 Temmuz Şehitler Meydanı'nda mevcutta bankamatiklerin bulunduğu yerde Belediye mülkiyetinde olan parselin ticaret alanı olarak düzenlenmesinin meydanadaki kentsel boşluk alanını azaltacağı ve meydan algısını bozucu nitelikte olduğu düşünüldüğünden bu parselde yapılan ticaret düzenlemesinin kaldırılması gerekmektedir. Hazırlanan plan değişikliği sınırı içerisinde kalan ve plan değişikliği ile Belediye Hizmet Alanı olarak planlandığı görülen kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında kalan alan; Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 43. Ve Türk Medeni Kanunu'nun 715.maddeleri gereğince kıyılar Devletin Hüküm ve Tasarrufu altındadır. 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve uygulama yönetmeliği uyarınca kıyı kenar çizgisi tespit yetkisi Kıyı Kenar Çizgisi Tespit komisyonuna, onama yetkisi ise Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na aittir. Bu alanda önceki yıllarda yapılmış ve Bakanlık tarafından onaylanmış bir dolgu imar planı bulunmaktadır. Dolgu imar planı ile bu alanda Kıyı Kanunu'na uygun planlama yapılmış olup plan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Kentsel dönüşüm planı içerisine bu alanın dahil edilerek Belediye Hizmet Alanı olarak planlanması doğru bir işlem olmamakla beraber kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında yapılacak plan değişikliği Bakanlığın onamasına sunulmalıdır. Ayrıca kıyı kenar çizgisi ile ilgili verilen mahkeme kararı sadece 165 ada 9 parsel ile ilgili olduğu ve bu kararın emsal gösterilerek tüm kıyı kenar çizgisinin iptal edilmesinin talep edilmesinin bilimsel ve teknik gerçeklikten uzak olduğu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından Rize Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'ne yazılan 17.12.2019 tarih ve 297603 sayılı yazıda belirtilmiştir. Belirtilen nedenlerle İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından Kentsel Dönüşüm alanı için hazırlanan imar planı teklifinin uygun olmadığı **üyelerden Zeynep İşçen, Engin Levend ve Mehmet Ragıp Çataklı'nın görüşüdür.** 05.05.2015 tarih ve 30 sayılı Belediye Meclis kararı ile İlçemiz Eskipazar ve Yenipazar Mahalleleri sınırları içerisinde Şairler Deresi'nden eski Askerlik Şubesine kadar 9 Mart Caddesinin alt kısmında ekli plan paftalarında gösterilen alan Kentsel Dönüşüm sahası olarak belirlenmiş ve imar uygulamaları durdurulmuştur. Bahse konu alanda İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün hazırladığı imar planları incelendiğinde; mevcut yapılaşma formuna dikkat edilerek Bitişik Nizam 6 kat ticaret fonksiyonunda imar adalarının düzenlendiği anlaşılmaktadır. Mevcut durumda şehrin ticaret merkezi bu alan olduğundan ticaret fonksiyonunun sürdürülmesi doğru bir yaklaşımdır. İmar adalarının iç kısımlarında otopark alanları düzenlenerek şehir merkezindeki otopark ihtiyacı karşılanmaya çalışılmıştır. Bununla birlikte 15 Temmuz Şehitler Meydanı, M.Akif Ersoy Meydanı, Hayati Yazıcı Meydanı ve Yeni Cami ile eski ilçe kütüphanesinin bulunduğu alanda meydanların altında yeraltı çarşılarının önerildiği anlaşılmaktadır. Eski askerlik şubesi sosyo-kültürel tesis alanı olarak planlanırken mevcut emniyet müdürlüğü alanı resmi kurum olarak planlanmıştır. Yukarıda bahsi geçen 15 Temmuz Şehitler Meydanı'nda Belediyemiz mülkiyetinde bulunan 464.58 m<sup>2</sup> tapu alanına sahip 1537 ada 1 parselin yaklaşık 179 m<sup>2</sup>'sinin ticaret alanı olarak düzenlenmesi Belediye hizmetleri için önem arz etmektedir. Belediye çalışma mekanları yeterli olmadığından bu mesafede çeşitli hizmetlerin verilebilmesi için ticaret fonksiyonu veya belediye hizmet alanı fonksiyonu ile planlama yapılması kamu yararına bir yaklaşımdır. Bununla birlikte planlama sahası içerisinde kalan kıyı kenar çizgisi Rize İdare Mahkemesi'nin 29.12.2017 tarih ve E.2016/648 K.2017/1061 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 9.maddesinde onaylı kıyı kenar çizgilerinin; kıyı kenar çizgisinin suya düşmesi, mükerrer kıyı kenar çizgisinin bulunması, kıyı kenar çizgilerinin kenarlaşmaması ve yargı organlarınca kıyı kenar çizgisinin iptal edilmesi halinde değiştirileceği belirtilmiştir. Bununla birlikte bahse konu alanın 1963 yılı fotoğraflarına baktığımızda kıyı kenar

çizgisinin doğru tespit edilmediği de anlaşılmaktadır. 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 oluşturamayacağı, kıyı kenar çizgisinin bu şekilde 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 söz konusu mahkeme kararı içeriğinde yazmaktadır. Aynı zamanda söz konusu alan Belediye Meclisimizin 03.03.2020 tarih ve 25 sayılı kararı ile Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. Belediye Hizmet Alanı olarak planlanan yerler tescil harici olduğundan bu alanlarda; Çayeli Belediye Başkanlığı hüküm ve tasarrufu altında bulunan Kültür Merkezi, Terminal, Balıkhanesi, Deşarj Binası, Muhtarlar Derneği, Kadınlar Pazar Yeri, Çay Bahçesi olarak kullanılan yapılara bir kısım işgalcilerin zilyetlik ve yapı kayıt belgesi çıkartarak kendi adlarına kaydettirmek istedikleri için söz konusu tescil harici alanların Belediye Hizmet Alanı olarak planlanması ve işgalcilerin sonlandırılması amaçlanmaktadır. Bununla birlikte 05.05.2015 tarih ve 30 sayılı Belediye Meclis kararı ile kentsel dönüşüm alanı belirlenen bölgede imar uygulamaları durdurulduğundan ve günümüze kadar bu alanda imar planı çalışması yapılmadığından taşınmaz malikleri mağduriyet yaşamakta olup kentsel dönüşüm alanı olarak belirlenen bir yerin bu kadar uzun süre plansız bırakılması mevzuata aykırıdır. Karşı görüşte belirtilen maddeler planın reddini gerektirecek reel nedenler olmamakla birlikte Kentsel dönüşüm alanına ilişkin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından hazırlanan imar planlarının uygun olduğu üyelerden **Muammer Gümüşler ve Mehmet Fevzi Dayı'nın görüşüdür.**

**KARAR:** Gündemde yer alan imar konularından imar komisyonunda görüşülüp meclise gelen **İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 28.02.2022 tarih ve 4831 sayılı yazı** okunarak talep görüşülüp müzakere edildi.

05.04.2022 tarihli Belediye Meclis toplantısında imar komisyonuna havale edilen, Eskipazar ve Yenipazar Mahalleleri sınırları içerisinde Şairler Deresinden eski Askerlik Şubesine kadar 9 Mart Caddesinin alt kısmında ekli plan paftalarında gösterilen ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamına alınarak Kentsel Dönüşüm alanı olarak belirlenen bölge için hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları değerlendirilmiştir. Hazırlanan plan değişikliği teklifi ile; mevcut yapılaşma formu dikkate alınarak bitişik nizam 6 kat ticaret fonksiyonunda imar adaları, otopark, resmi kurum, sosyo-kültürel tesis, dini tesis ve meydan alanlarında yer altı çarşıları önerilmiştir. Planlama sahası içerisinde, kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında kalan alanın Belediye Hizmet Alanı olarak planlanması ve 15 Temmuz Şehitler Meydanı'nda Belediye mülkiyetinde bulunan 1537 ada 1 parselin bir kısmının ticaret alanı olarak planlanmasının doğru bir işlem olmadığı düşüncesi ile, komisyon raporu doğrultusunda, teklifin uygun olmadığına oy çokluğu ile karar verilmiştir.

**KARAR 9- KONUSU:** İlçemiz Eskipazar Mahallesi 121 ada 2-3-4-12-13 sayılı parseller ile 1487 ada 1-2 ve 107 ada 2-3-4-5-7 parsellere ilişkin nazım ve uygulama imar planı değişikliği teklifi

**TEKLİF:** İlçemiz Eskipazar Mahallesi 121 ada 2-3-4-12-13 sayılı parseller ile 1487 ada 1-2 ve 107 ada 2-3-4-5-7 parseller 1/5000 ölçekli nazım imar planında F45D20A paftasında; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında F45D20A3A ve F45D20A3D paftalarında yer almaktadır.

Yürürlükte olan 1/5000 ölçekli nazım imar planında; 121 ada 2-3-4-13 ve 1487 ada 1 parseller depolama alanı, 1487 ada 2 parsel park alanı ve 107 ada 2-3-4-5-7 parsel sayılı taşınmazlar az yoğunluklu konut gelişme alanı olarak planlıdır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise 121 ada 2-3-4-13 parseller Emsal:1.00 Yençok: 9.50 m depolama alanı; 107 ada 2-3-4-5-7 parsel sayılı taşınmazlar ise ayırık nizam konut alanı Emsal: 0.20 Yençok: 6.50 m koşullarına haizdir.

Ekli plan değişikliği teklifi ile mevcut uygulama imar planında depolama alanı fonksiyonu verilen 121 ada 2-3-4-13 ve 1487 ada 1 parsel Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. Mekânsal Planlar Yapım

Yönetmeliğinde Belediye Hizmet Alanı “ *Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alanlar*” olarak tanımlanmaktadır. Belediyemiz bünyesine yeni alınan itfaiye araçlarının daimi olarak bulunabileceği itfaiye ve acil durum merkezi alanına ihtiyaç duyulmaktadır. İhtiyacın şehir merkezine yakın bir lokasyonda karşılanabilmesi için bahse konu parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanırken 7 metrelik imar yolu trafik yolu olarak düzenlenmiştir.

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

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:** İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’ne ait 28.01.2022 tarih ve 4502 sayılı yazı ile sunulan talep; ilgili mevzuat hükümleri ve yürürlükte olan imar planı açısından değerlendirilmiş olup iki farklı görüş oluşmuştur.

İlçemiz Eskipazar Mahallesi 121 ada 2-3-4-13 parseller ile 1487 ada 1-2 parsellerin bulunduğu alanda İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından hazırlanan imar planı değişikliği teklifi incelenmiştir. Mevcut imar planlarında depolama alanı olan alan, imar planı değişikliği teklifinde Belediye Hizmet Alanı Blok Nizam 4 kat olarak planlanmıştır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 8.maddesi gereğince plan değişikliğine esas ilgili kurum görüşleri alınması gerekmektedir. Özellikle plan değişikliği işlemi karayolları uhdesinde olan imar yolunu etkilediğinden Karayolları Bölge Müdürlüğü’nden ve planlama sahası içerisinde bulunan hazine mülkü için Milli Emlak’tan kurum görüşü alınması gerektiği İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’ne belirtilmiş olsa da geçen süre içerisinde yukarıda bahse konu müdürlüklere kurum görüşü sorulmadığından plan değişikliği teklifine dair eksikliklerin tamamlanması için talebin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’ne iade edilmesi, üyelerden **Zeynep İşcen, Engin Levend, Mehmet Ragıp Çatakl’nın görüşüdür.**

Plan değişikliğine konu alan İlçemiz Eskipazar Mahallesi kain tapunun 121 ada 2-3-4-12-13 parsel, 1487 ada 1-2 parsel ve 107 ada 2-3-4-5-7-19 parselde kayıtlı taşınmazlardır. Bahse konu parsellerden 121 ada 2-3-4-13 parseller ve 1487 ada 1 parsel yürürlükte olan uygulama imar planında Depolama Alanı E:1.00 Yençok:9.50 m olarak planlıyken 1487 ada 2 parsel park ve 107 ada 2-3-4-5-7 parseller Konut Alanı E:0.20 Yençok:6.50 m yapılaşma koşullarına haizdir. İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından hazırlanan plan değişikliği teklifinde 121 ada 2-3-4-13 parseller ve 1487 ada 1-2 parseller Belediye Hizmet Alanı Blok Nizam 4 kat olarak önerilmiş olup onaylı imar planında 7 metre yaya yolu olarak planlı olan yol 107 ada 2-3-4-5-7-19 sayılı parsellere doğru 10 metrelik taşıt yolu olarak önerilmiştir. İlçemizin itfaiye ve acil durum merkezi alanı ihtiyacının karşılanabilmesi için bahse konu alan Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. İlçemize ait imar planları 2016 yılında onaylandığından plan yapımına esas alınan kurum görüşleri hazırlanan plan değişikliğinde değerlendirildiğinden ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 7.madde (k) bendinde “*k) Planların iptal edilmesi halinde, daha önce alınan kurum ve kuruluş görüşleri ile birlikte yapılan analiz ve sentez çalışmaları yeni plan hazırlanmasında bu Yönetmelik kapsamında yeniden değerlendirilir*” ifadesi ve Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin 41.maddesinde “*Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış ve yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin hükümler saklıdır*” ifadesi gereğince yeniden kurum görüşü almayı gerektirecek bir durum bulunmamakta olup daha önce alınmış olan kurum görüşlerine uyulacaktır. Bununla birlikte yukarıda bahsi geçen İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nün Karayolları Bölge Müdürlüğü’ne yazdığı yazının tarihi 07.06.2021 olup yaklaşık 9 aydır yazıya cevap verilmemiştir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 8.madde “*Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma*

yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. **Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir**” hükmü gereğince ilgili süre zarfında cevap verilmediğinden olumsuz bir görüşün bulunmadığı da kabul edilmiştir. Bununla birlikte Karayolları Bölge Müdürlüğü’nün tarafımıza göndermiş olduğu ancak henüz kesinleşmemiş karayolu kamulaştırma hattına göre, bu plan değişikliği sonucu oluşacak imar istikameti uygundur. Aynı zamanda mer’i imar planında, kurum görüşleri doğrultusunda, planlanan karayolu genişliği; önerilen plan değişikliği teklifinde daraltılmamış olup mevcut istikamet esas alınarak planlama yapılmıştır. Bununla birlikte Belediye Hizmet Alanı olarak belirlenen yerde yapılacak tesislere karayolu cephesinden değil plan değişikliği teklifinde gösterilen 10 metrelik trafik yolundan giriş çıkış yapılacaktır. İmar planı değişikliği bir düzenleme işlemi olduğundan plan değişikliği içerisinde yer alan mülk sahiplerinden görüş alınması gerekmekte olup hazırlanan **plan değişikliği teklifinin uygun olduğu üyelerden Muammer Gümüşler ve Mehmet Fevzi Dayı’nın görüşüdür.**

**KARAR :** Gündemde yer alan imar konularından imar komisyonunda görüşülüp meclise gelen **İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’ne ait 28.01.2022 tarih ve 4502 sayılı yazı** okunarak talep görüşülüp müzakere edildi.

05.04.2022 tarihli Belediye Meclis toplantısında imar komisyonuna havale edilen, İlçemiz Eskipazar Mahallesi 121 ada 2, 3, 4, 12, 13 parseller; 1487 ada 1, 2 parseller; 107 ada 2, 3, 4, 5, 7 ve 19 parsellere ilişkin talep edilen imar planı değişikliği teklifi değerlendirilerek; meri imar planında F45D20A3A ve F45D20A3D paftalarında, Emsal: 1.00 Yençok: 9.50 m yapılaşma koşullarında depolama alanı, park ve yol olarak planlıdır. Bahse konu parsellerden 121 ada 2-3-4-12 ve 1487 ada 1-2 parsellerin Blok Nizam 4 kat Belediye Hizmet Alanı olarak planlanırken 7 metrelik imar yolu 10 metrelik taşıt yolu olarak düzenlenmiş olup, komisyon raporu doğrultusunda, teklif edilen imar planı değişikliğine esas ilgili kurum görüşlerinin alınarak eksikliklerin tamamlanması için talebin ilgili birime iade edilmesine oy çokluğu ile karar verilmiştir.

**KARAR 10-** Gündemde yer alan imar konularından imar komisyonunda görüşülüp meclise gelen Ercan Kesepara’ya ait 23.02.2022 tarih ve 1082 kayıt sayılı dilekçe ile Hüseyin Kesepara’ya ait 24.02.2022 tarih ve 1109 kayıt sayılı dilekçe okunarak, 01.02.2022 tarih ve 14 sayılı Belediye Meclis kararı ile 3194 sayılı imar kanununun 8/b maddesine göre onaylanan İlçemiz Şairler Mahallesi 205 ada 1, 2, 3, 4, 5 parsel sayılı taşınmazlar ve ekli plan paftasında gösterilen taşınmazlara ilişkin yapılan ilave imar planı ile ilgili itirazlar görüşülüp müzakere edildi.

İlçemiz Şairler Mahallesi 205 ada 1,2,3,4,5 parseller ile ekli plan paftasında gösterilen taşınmazlara ilişkin yapılan ilave uygulama/nazım imar planları 01.02.2022 tarih ve 14 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanmıştır. Plan değişikliğine ilişkin askı süreci içerisinde gelen itiraz dilekçelerinde imar planında ön görülen 7 metrelik yol planının tekrar değerlendirilmesi talep edilmiş olup, imar komisyonu kararı doğrultusunda; 205 ada 4 ve 5 parseller, 254 ada 1 ve 2 parseller ve 271 ada 2 parselde planlı olan 7 metrelik imar yolu hattının ekli plan paftasında gösterilen şekilde yeniden planlanmasının ve 205 ada 4, 5 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde planlı olan 5 metrelik alternatif imar yolunun 7 metre olarak düzenlenmesinin uygun olduğuna oy birliği ile karar verilmiştir.

**KARAR 11- KONUSU:** 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı kararlarına göre alt ölçekli nazım ve uygulama imar planlarında değişiklik yapılması talebi.

**TEKLİF:** Rize İli, Çayeli İlçesi; Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane- Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında F-45 numaralı paftada yer almakta olup İlçemiz Adalar, Sabuncular ve kısmen Hassadıklar Mahallesi sanayi bölgesi olarak planlanmıştır.

İmar Kanunu’nun 8.maddesinin (d) bendi “*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” ifadesi gereğince ilgi (a) yazısı ile Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’ne görüş sorulmuş olup ilgi (b) yazısı ile Kurum tarafından görüş belirtilmiştir. Bu görüşe istinaden alınan 09.02.2021 tarih ve 22 sayılı Belediye Meclis kararı ile Çayeli İlave+ Revizyon İmar Planlarında Adalar Mahallesi’nin belirlenen kısmının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına göre düzenlenmesi için planlama çalışmasının yapılmasına karar verilmiştir.*

Adalar Mahallesi’nde ekli krokide belirtilen alan mevcut imar planlarında; konut, ticaret, yurt, çocuk bahçesi, park ve resmi kurum alanı olarak planlıdır. Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinde; 10m, 12m ve 18m genişliğinde trafik yolları planlanırken sanayi tesislerinin yapılaşmasına uygun imar adaları oluşturulmuştur. Sanayi fonksiyonu verilen yerlerde yapılaşma koşulu, mevcutta Sabuncular Mahallesi’nde bulunan sanayi alanlarına verilen Emsal:2.00 Yençok: Serbest ile aynı olacak şekilde düzenlenmiştir. Yapılacak sanayinin türüne göre Yençok değeri belirlenecektir. Aynı zamanda planlama sahası içerisinde ticaret, dini tesis, teknik altyapı, park ve belediye hizmet alanı gibi kullanım alanları da planlanmıştır. İmar planı değişikliği teklifinin Belediye Meclisinde görüşülmesi ve karar verilmesi hususunu bilgilerinize ve gereğini arz ederim.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:** İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’ne ait 30.03.2022 tarih ve 5156 sayılı yazı ile sunulan talep; ilgili mevzuat hükümleri ve yürürlükte olan imar planı açısından değerlendirilmiş olup iki farklı görüş oluşmuştur.

1/ 100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında gösterilen sanayi alanlarınının 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1\1000 Uygulama Planının üst ölçekli 1/100.000 Çevre düzeni planına uygun hale getirilerek sanayi alanı olarak planlanması talep edilmiştir. Buna göre; Adalar mahallesi’nin bir kısmı 1\100.000 ölçekli çevre düzeni planında sanayi olarak planlanmıştır. İlk olarak 2006 yılında onaylanan ancak daha sonra plandaki eksiklikler nedeniyle davalık olan iptal edilen çevre düzeni planı 2011 yılında yeniden onaylanmıştır. Ancak plana altlık olarak kullanılan tüm veriler 2006 yılı öncesine ait belediyelerin yürürlükte olan imar planlarını kapsadığı için zaman içerisinde belediyelerin alt ölçekli planlardaki değişiklikleri göz ardı etmiştir. 2006 yılı öncesinde yürürlükte olan Çayeli İmar Planında Adalar mahallesi’nde o tarihte faaliyette olan kereste fabrikası nedeniyle bir kısmı alan sanayi alanı olarak planlanmıştır. Ancak alanın yurt alanı olarak kamulaştırılması sonrasında Çayeli İmar Planında bu alan gelişme konut alanı ve kamusal hizmet alanları olarak planlanmıştır. Akabinde 2016 yılında onaylanan Çayeli Revizyon + ilave İmar Planında Sabuncular ve Hassadıklar Mahallelerinde bulunan sanayi alanları ve eğilimler dikkate alınarak alt ölçekli planlarda bu bölgelerin bir kısmı sanayi alanı olarak planlanmış olup Adalar Mahallesi’nin değişen plan koşulları, Devlet yatırım planları neticesinde buradaki sanayi alanları gelişme konut alanı ve kamusal hizmet alanları olarak planlanmıştır. Bu nedenle üst ölçekli planların yeniden gözden geçirilerek düzenlenmesi talep ve eğilimlere göre revize edilmesi gerekmektedir. Zira Çayeli İmar Planında sanayi alanı olarak planlanmış bölgelerde henüz doluluk oluşmamışken yeni bir sanayi alanı oluşturmak çok da gerçekçi bir yaklaşım olmayacaktır. Mevzuat açısından değerlendirdiğimizde İmar Kanunu’nun 8.maddesi’nin d bendi ‘‘Alt kademe planlarının, 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 ‘‘ şeklindedir. Yönetmenliğin bu maddesine göre Çayeli İmar planlarının üst ölçekli planlara uygun hale getirilmesi zorunludur. Ancak daha öncede bahsedildiği üzere sağlıklı verilere göre oluşturulmayan çevre düzeni planına göre alt ölçekli planların uyarlı hale getirilmesi bir çok yerleşmede olduğu gibi Çayeli için de doğru değildir. Bu nedenle planın Adalar Mahallesi bölgesinin üst ölçek planlarda gelişme konut alanına dönüştürülmesi daha doğru bir planlama yaklaşımı olacaktır. Ayrıca konuya ilişkin Ordu – Trabzon – Rize –Giresun – Gümüşhane Artvin planlama Bölgesi , 1\ 100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Açıklama Raporu incelendiğinde 4.1 Genel Arazi Kullanım Kararları başlığı altında açıklanan Sanayi ve Depolama Alanı kararlarına ilişkin ; 4.1.1.2 Sanayi ve Depolama Alanları : Sanayi ve depolama amaçlı alanlar kentsel ve kırsal yerleşmeler için belirlenen , toplumsal ve iktisadi gelişmeye dayalı politikalar çerçevesinde yerleşmelerin gelişme eğilimlerine göre belirlenmiştir. Sanayi ve depolama alanlarına dair başta alt sektörel gelişmeler ilçe künyelerinde detaylı olarak incelenmiş , plan paftasında

mevcut ve uygulama kararı kesinleşmiş OSB'ler işlenirken , alan hesaplamaları yapılan diğer sanayi ve depolama alanlarının organizasyonu ve ölçeklendirilmesi yine alt ölçekte alınacak kararlar doğrultusunda belirlenirken , alan hesaplamaları yapılan diğer sanayi ve depolama alanlarının organizasyonu ve ölçeklendirilmesi yine alt ölçekte alınacak kararlar doğrultusunda belirlenecektir.” şeklinde ifade edildiği görülmektedir. Sonuç olarak alt ölçekli planlarda Adalar Mahallesi'nin bir kısmının sanayi alanı olarak planlanmasının doğru olmadığına ve 1\100.000 ölçekli çevre düzeni planında bu alanın gelişme konut alanı olarak değiştirilmesi için Çevre, Şehircilik ve iklim Değişikliği Bakanlığı'ndan talepte bulunulması gerektiği; **üyelerden Zeynep İşçen, Engin Levend ve Mehmet Ragıp Çatakl'nın görüşüdür.**

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- Trabzon- Rize- Giresun- Gümüşhane Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında F-45 numaralı paftada yer almakta olup Adalar, Sabuncular ve kısmen Hassadıklar Mahallesi'nde sanayi alanlarının ön görüldüğü anlaşılmaktadır. 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 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına göre alt ölçekli planların revize edilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda planlama çalışmalarının yapılmasına ilişkin 09.02.2021 tarih ve 22 sayılı Belediye Meclis kararı alınmış olup İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği incelenmiştir. Ekli plan paftalarında gösterilen plan değişikliği sınırı içerisinde kalan alan yürürlükte olan imar planlarında; ayırık nizam Emsal: 1.20 Yençok: 18.50m konut alanları, Emsal:1.00 Yençok: 12.50m ticaret alanı, yurt alanı, resmi kurum ve park alanları ile 18m, 12m, 10m ve 7m genişliklerinde imar yolları planlıdır. Talep edilen imar planlarında ana ulaşım aksı olan 18 metre ve 12 metrelik yol güzergahları korunarak, kadastro parsel hatlarına göre, 10 metrelik imar yolları ile bölünmüş Emsal:2.00 Yençok: Serbest yapılaşma koşullarında sanayi imar adaları oluşturulmuştur. Bununla birlikte Belediye Hizmet Alanları, Dini Tesis Alanı, ticaret alanı teknik altyapı alanı ve Yençok:6.50m yüksekliğinde kapalı otopark alanı önerilmiş olup bahçe çekme mesafeleri plan üzerinde gösterilmiştir. Sanayi alanlarında önerilen yapılaşma koşulları meri imar planında planlı olan sanayi alanları ile aynı koşullardadır.

Mevcutta Sabuncular Mahallesi'nde bulunan Küçük Sanayi Sitesi tam kapasitesine ulaşmış olup iş insanları tarafından İlçemizde yapılmak istenen sanayi tesisleri için yer arayışı bulunmaktadır. Sanayi sitesinin %100 doluluk oranına ulaştığı Küçük Sanayi Sitesi Kooperatif başkan ve üyeleri tarafından da ifade edilmekte olup Adalar Mahallesi'nin bir kısmında sanayi alanının planlanması talep edilmektedir. Hem talebe cevap verilmesi hem İlçemizde ki iş ve üretim imkanlarının artırılması hem de plan hiyerarşisine göre üst ölçekli planlarla alt ölçekli planların uyumlu hale gelmesi için bu plan değişikliğinin yapılması büyük önem arz etmektedir. Diğer görüşte belirtildiği gibi alt ölçekli nazım ve uygulama imar planına istinaden Çevre Düzeni Planında değişiklik yapılması plan hiyerarşisine aykırıdır. Bununla birlikte Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 20.Madde “Çevre düzeni planının ihtiyaca cevap vermediği hallerde veya planın vizyonu, amacı, hedefleri, stratejileri, ilke ve politikaları açısından plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü etkilemesi halinde çevre düzeni planı bütününde revizyon yapılır. Çevre düzeni planı revizyonu; nüfusun yerleşim ihtiyaçlarının karşılanamaması, planın temel strateji ve politikalarını değiştirecek bölgesel ölçekli yatırımların ortaya çıkması, yeni verilere bağlı olarak sonradan ortaya çıkabilecek ve bölgesel etkiye yol açabilecek arazi



kullanım taleplerinin oluşması, yeni gelişmeler ve bölgesel dinamiklerde değişiklik olması durumunda yapılır” ifadesi değerlendirildiğinde Adalar Mahallesi Çevre Düzeni Planının hedef ve stratejilerini değiştirecek ve bölgesel ölçekte etki yaratabilecek bir kamu yatırımı olmadığından alt ölçekli planlara göre üst ölçekli planda revizyon yapılmasının istenmesi doğru bir işlem olmayacağından İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından hazırlanan imar planı değişikliği teklifinin uygun olduğu; üyelerden **Mehmet Fevzi Dayı ve Muammer Gümüşler’in görüşüdür.**

**KARAR:** Gündemde yer alan imar konularından imar komisyonunda görüşülüp meclise gelen **İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’ne ait 30.03.2022 tarih ve 5156 sayılı yazı** okunarak talep görüşülüp müzakere edildi.

İlçemiz; Ordu- Trabzon- Rize- Giresun- Gümüşhane- Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında F-45 numaralı paftada kalmakta olup Adalar mahallesi bir kısmı sanayi alanı olarak planlıdır. 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; hem planlar arası hiyerarşinin sağlanması hem de İlçemizdeki iş ve üretim kapasitesinin artırılması amacıyla, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararlarına göre, İlçemiz 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında Adalar Mahallesi bir kısmının sanayi alanı olarak planlanmasına ilişkin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından hazırlanan imar planı değişikliği teklifi, imar komisyonu raporu doğrultusunda, değerlendirilmiştir.

İlk olarak 2006 yılında onaylanan ancak daha sonra plandaki eksiklikler nedeniyle davalık olarak iptal edilen çevre düzeni planı 2011 yılında yeniden onaylanmıştır. Ancak plana altlık olarak kullanılan tüm veriler 2006 yılı öncesine ait belediyelerin yürürlükte olan imar planlarını kapsadığı için zaman içerisinde belediyelerin alt ölçekli planlardaki değişiklikleri göz ardı edilmiştir. 2006 yılı öncesinde yürürlükte olan Çayeli İmar Planında Adalar mahallesi o tarihte faaliyette olan kereste fabrikası nedeniyle bir kısmı alan sanayi alanı olarak planlanmıştır. Ancak alanın yurt alanı olarak kamulaştırılması sonrasında Çayeli İmar Planında bu alan gelişme konut alanı ve kamusal hizmet alanları olarak planlanmıştır. Akabinde 2016 yılında onaylanan Çayeli Revizyon + ilave İmar Planında Sabuncular ve Hassadıklar Mahallelerinde bulunan sanayi alanları ve eğilimler dikkate alınarak alt ölçekli planlarda bu bölgelerin bir kısmı sanayi alanı olarak planlanmış olup Adalar Mahallesi değişik plan koşulları, Devlet yatırım planları neticesinde buradaki sanayi alanları gelişme konut alanı ve kamusal hizmet alanları olarak planlanmıştır. Bu nedenle alt ölçekli planlarda belirlenen alanın, üst ölçekli çevre düzeni planına göre sanayi alanı olarak planlanmasının uygun olmadığı, çevre düzeni planında değişiklik yapılması gerektiği düşüncesi ile talebin uygun olmadığına oy çokluğu ile karar verilmiştir.

**KARAR 12-** Gündemde yer alan imar konularından imar komisyonunda görüşülüp meclise gelen İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’ne ait 30.03.2022 tarih ve 5157 sayılı yazı okunarak talep görüşülüp müzakere edildi.

İlçemiz Sabuncular Mahallesi 1400 ada 149 ve 192 parsellerde kayıtlı taşınmazlar Çayeli İlave+ Revizyon imar planlarında F45-D-20-A-3-D paftasında yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlarda istenen imar planı değişiklik talebi değerlendirilerek; Sabuncular Mahallesi 1400 ada 149 parselde bulunan Ahmet Mesut Yılmaz Kız Öğrenci Yurduna öğrenci barınma ihtiyaçlarının karşılanabilmesi için ek yurt binası yapılması amaçlı hazırlanan imar planında; gerekli yol ve imar adası cephe hattı düzenlemelerinin yapılarak Yençok değerinin kaldırılması ve plan notuna istinaden bina yükseklik değerinin çevredeki yapılaşma kat adedi ve yüksekliği dikkate alınarak mimari projede belirlenmesi talep edilmiş olup imar komisyonu kararı doğrultusunda, imar adası cephe hatlarında yapılan

düzenlemelerin uygun olduğu ancak yükseklik değerinin plan notuna istinaden mimari avan projede değil uygulama imar planı üzerinde Yençok:28.50m olarak belirtilmesi şeklinde imar planı değişikliği teklifinde düzenleme yapılmıştır. Kamu yararı düşüncesi gözetildiğinde imar komisyonunda revize edilen imar planı değişikliği teklifi kabul edilerek 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesine göre onanmasına oy çokluğu ile karar verildi.

**KARAR 13-** Gündemde yer alan imar konularından imar komisyonunda görüşülüp meclise gelen İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait 30.03.2022 tarih ve 5158 sayılı yazı okunarak ekte sunulan İsmail Külünkoğlu'na ait 25.03.2022 tarih ve 1754 kayıt sayılı dosya içeriğinde yer alan imar planı değişikliği talebi görüşülüp müzakere edildi.

İlçemiz Yenipazar Mahallesi 64 ada 2 parsel ile 122 ada 14 parsel sayılı taşınmazlar İlçemiz imar planında F45D20B1D paftasında kalmaktadır. Meri imar planına göre 64 ada 2 parsel ve 122 ada 14 parselin bir kısmı ayrıık nizam 8 kat, Taks:0.30 Kaks:2.40 konut alanında kalmakta olup her iki parselin de 8 metrelik imar yoluna kamusal terki bulunmaktadır. 64 ada 2 parselin bir kısmı 1/5000 ölçekli nazım imar planında yapı yasaklı alanda kalmakta olup alana ilişkin imar planına esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu 11.10.2021 tarihinde bakanlık tarafından onaylanmıştır. Mülkiyeti büyük oranda aynı kişilere ait olan 64 ada 2 parsel ile 122 ada 14 parselin daha rasyonel kullanımının sağlanması için önerilen plan değişikliği teklifi ile; meri imar planına göre parsellerin iki ayrı yapı adasına bölünmesine sebep olan 8m'lik taşıt yolu 64 ada 2 parselin kuzey sınırına kaydırıldığı, 122 ada 14 parsel içerisinde mevcut olan mezarlıkların ağaçlandırılacak alan olarak ayrıldığı ve mevcuttaki su arkının etrafında 6m'lik servis yolunun planlandığı anlaşılmaktadır. Talep edilen plan değişikliğinde imar adalarının yapılaşma nizamı, taks, kaks ve fonksiyon koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmadığından hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği teklifi kabul edilerek 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesine göre onanmasına oy birliği ile karar verildi.

**KARAR 14-** Gündemde yer alan belediye meclisinin 01.03.2022 tarih 16 sayılı kararı ile kabul edilen Küçüktaşhane Mahallesi kısmen 97 ada 8,14 ve 15 parsellerde kayıtlı taşınmazları kapsayan alanda anaokulu, kreş vb. gibi sosyal tesislerin yapılabilmesi amacıyla hazırlanan plan değişikliğine yapılan itirazların görüşülmesi amacı ile imar komisyonuna havale edilmesine, komisyonun hazırlayacağı rapora göre imar planı değişikliğine yapılan itirazların 12.05.2021 Perşembe günü saat 10:00'da yapılacak olan Mayıs 2022 ayı meclis toplantısı ikinci birleşiminde görüşülmesine oy birliği ile karar verildi.

**KARAR 15- KONUSU** : İlçemiz imar planları genel plan notlarına imar hakkı transferi maddesinin eklenmesi

**TEKLİF** : 07.09.2021 tarih ve 74 sayılı Belediye Meclis kararı ile imar komisyonunda incelemede kalan; İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne ait İlçemiz imar planı genel plan notlarına imar hakkı transferi maddesinin eklenmesine ilişkin imar planı değişikliği talebi, Belediye Başkanı tarafından 09.05.2022 tarihli Belediye Meclisi gündemine alınarak görüşülüp müzakere edildi. 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 umumî 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-EMSA Lİ 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. Transfer edilecek inşaat alanı hesabı, plan üzerinde verilen emsal değerleri üzerinden yapılacaktır,

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

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

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.

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.

**KARAR** : Mülkiyet hakkından doğan imar hakkının imar planı ile kısıtlanması sonucu oluşan sorunlar ile imar planında sosyal- teknik donatı alanı olarak belirlenen yerlerin kamu adına istismak sorununun çözülmesi, aynı zamanda ilgisinin imar hakkını kullanmasını sağlamak amacı ile İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından talep edilen imar planı genel plan notlarına imar hakkı transferi maddesinin eklenmesi talebi değerlendirilerek; oy çokluğu ile talebin uygun olmadığına karar verilmiştir.

**KARAR 16-** Mali Hizmetler Müdürlüğü'ne ait 24/02/2020 tarih ve 688 sayılı yazı ile Belediye Meclisine havale edilen ancak karara bağlanmayan; Belediyemize ait 1489 ada 1 ve 2 parsel sayılı taşınmazların Maliye Hazinesi adına alınabilmesi konusu Belediye Başkanı tarafından 09.05.2022 tarihli Belediye Meclisi gündemine alınarak görüşülüp müzakere edildi.

Belediyemiz mülkiyetinde bulunan ve imar planında ilköğretim tesis alanı olarak planlı olup mevcutta Hasan Yılmaz İlköğretim Okulu'nun bulunduğu 1489 ada 1 ve 2 parsel sayılı taşınmazların hazineye devredilmesi ve bununla birlikte yine mülkiyeti Belediyemize ait olan ve üzerinde sağlık ocağının bulunduğu Eskipazar Mahallesi 1487 ada 1 parsel; imar planında hastane alanı olarak planlı olan ve hastane yapım işinde tevhide zorunlu olan Belediyemize ait Yaka Mahallesi 49 ada 27 parsel sayılı taşınmaz ile; İl Gençlik Ve Spor Müdürlüğü tarafından yapım işi devam eden spor tesis alanı Yalı

Mahallesi 390 ada 84 parselde bulunan Belediyemize ait hisse payının İmar Kanunu'nun 11. 17. ve 18. Maddeleri kapsamında bedel takdiri ve denklik temini suretiyle, İlçemiz imar planlarında terminal alanı olarak planlı olan ve mülkiyeti maliye hazinesine ait Eskipazar Mahallesi 55 ada 10 parsel sayılı taşınmaz ve yine mülkiyeti maliye hazinesine ait Eskipazar Mahallesi 121 ada 13 parsel sayılı taşınmaz ile değiştirilmesinin, uygun olduğuna oy birliği ile karar verilmiştir.

**KARAR 17-**Gündeme eklenerek on altıncı sırada görüşülmesine karar verilen Makine İkmal Bakım ve Onarım Müdürlüğüne ait 06.05.2022 tarih ve 5653 sayılı yazı ile iş makinesi alımı talebi görüşüldü.

Belediyemiz Makine İkmal Bakım ve Onarım Müdürlüğüne Müdürlüğünce hizmetlerin aksamadan yürütülebilmesi için 1 adet kazıcı ve yükleyici hareketli iş makinasına ihtiyaç olduğundan dolayı Devlet Malzeme Ofisinden 237 sayılı Taşıt Kanunu 10'uncu maddesi gereğince satın alınmasına, 2022 yılı mali yılı bütçesi ekinde bulunan T-1 (2022 yılında edinilecek araçlar) cetveline eklenmesine ve iş makinesi alımı için Belediye Başkanı İsmail Hakkı Çiftçi'nin yetkilendirilmesine oy birliği ile karar verildi.

**İMZA**

İsmail Hakkı ÇİFTÇİ  
Başkan

**İMZA**

Melek YILDIRIM  
Kâtip

**İMZA**

Mehmet Fevzi DAYI  
Kâtip