

TOPLANTI DÖNEMİ	2021/ MART
TARİHİ	02.03.2021
GÜNÜ	SALI
TOPLANTI	03
BİRLEŞİM	03
OTURUM	03
KARAR NO	41
MADDE	05
Teklif Eden Müdürlük	İMAR KOMİSYONU
Tarih ve No	25.02.2021
Konusu	İlice Mahallesi, 4226 ada, 5 nolu parselde plan değişikliği.

K A R A R :

Meclis Başkanı, Mahkeme kararı gereğince 07.12.2020 tarih ve 117 sayılı Belediye meclis kararı ile İmar Komisyonuna tekrar görüşülmek üzere havale edilen, Çorum İli, Merkez İlçesi, İlice Mevkii, 4226 ada, 5 nolu parselde ait (plan değişikliği teklifi 2019 yılında yapılmıştır. Belediye meclisimiz 8.10.2019 tarih ve 112 sayılı Karar ile teklifi red etmiştir. Meclis kararının iptali istemi ile Çorum İdare Mahkemesinde açılan 2019/656 Esas nolu dava 27.10.2020 tarih 2020/567 Karar sayılı ile kararı sonuçlanmıştır. 8.10.2019 tarih ve 112 sayılı Karar iptal edilmiştir) 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğine ilişkin;

Yürürlükteki planlarda: 04.10.2011 tarih ve 99 Sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan revizyon imar planı kapsamında İlice Mevkii, 4226 ada 5 nolu parsel “Blok Nizam 6 Kat Konut Alanı” olarak belirlenmiştir. Blok ölçüleri, parsel içi otopark girişleri ve peyzajı kentsel tasarımla belirlenmiş ve onaylanmış durumdadır.

Mevcut Durum: 15.11.2018 tarih ve 41/10 sayılı yapı ruhsatı ile 5183 m² mesken ruhsatı alınmıştır. Yapı inşaatı tamamlanma aşamasındadır.

İlgililerin 2019 Yılında Sundukları Plan Teklifi; İlice Mahallesi, 4226 ada, 5 nolu parselin yapılaşma koşullarında (kat adedi ve yapı nizamında) herhangi bir değişiklik yapılmamış olup, fonksiyonu “Ticaret Alanı” olarak belirlenmiştir Yapılaşmayla ilgili hususlar plan notlarında açıklanmıştır.

PLAN NOTLARI:

1. Bu plan ve plan hükümleri kapsamında yer almayan konularda: 3194 Sayılı İmar Kanunu ve bu kanunun ilgili yönetmelikleri, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve Uygulama Yönetmelikleri, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve diğer ilgili mevzuat hükümleri ile 1/1000 ölçekli Çorum (Merkez) uygulama imar planı plan hükümlerine uyulacaktır.

2. Çorum Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünce 05.03.2010 tarihinde onanan, Çorum İli Merkez İlçesi Üçtutlar Mahallesi 115 pafta 113 ada 2, 3, 17, 18, 19, 20, 36, 38, 52 nolu parsellerin bulunduğu alana ait imar planına esas jeolojik- jeoteknik etüt raporunda belirtilen hükümlere uyulacaktır.

3. Parsel bazında jeolojik- jeoteknik etüt yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

4. İmar planında, ticaret ve konut adalarında gösterilen kitle, otopark ve bahçe düzenlemelerine uyulacaktır. Uygulamaya dönük tüm projeler, plan üzerinde işaretli tasarıma uygunluğu Çorum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nce onaylanmadan yapılamaz.

5. Parsellerin yola cepheli kısımlarında yönetmeliğe uygun olarak bahçe duvarı yapılacak olup, yola cepheli olmayan diğer kısımlarda bahçe duvarı yapılması zorunlu değildir.

6. Blok nizam tanımlı yapılarda yapılaşma; planda blok oturum alanı ile belirlenen yapı tabanı alanında belirtilen kat adedi kadar yapılacaktır. Ayrıca emsal hesabı yapılmayacaktır. Ticaret alanlarında belirlenmiş olan blok nizamlı yapılarda asma kat yapılabilir. Asma katlar planda belirtilen kat adedine dahil değildir. Blok yapı nizamlarında plan ve yönetmelik hükümlerine uygun olarak bodrum yapılabilir.

7. Blok yapı nizamlı adalarda taban alanı dışında, kendi bahçe hudutları dışına taşmamak şartı ile açık ve /veya kapalı çıkma yapılabilir. Kapalı çıkımlar 0,50 metreyi geçemez. Açık çıkımlarda ilgili yönetmelikte belirtilen şartlara uyulacaktır.”

8. Blok nizam tanımlı yapılarda, çatı katı bağımsız olmamak koşulu ile iskâna açılabilir. Çatı katı son kat taban alanının %60'ını geçemez. Çatı katı kat yüksekliğine dahil değildir.

9. Konut alanlarında ticari faaliyete izin verilemez.

10. Ticaret alanlarında, ticari amaçlı yapılar, bürolar, işhanları, gazino, lokanta, çarşı, mağazalar, bankalar, oteller, sinema, tiyatro gibi kültürel sosyal tesisler ve yönetimle ilgili tesisler ve benzeri yapılar yapılabilir.

11. Ticaret kullanımına ayrılmış parsellerin üst katları, konut amaçlı kullanılabilir.

12. Ticaret bölgesi olarak gösterilen, birden fazla blok yapı önerilen yapı adaları ve parsellerde, ticari amaçla kullanılmak üzere blok yapıların arası bodrum, zemin ve asmakatı geçmemek kaydı ile birleştirilecektir.

13. Otopark yönetmeliğine uyulacaktır.

Davaya konu iptal edilen meclis kararı; 08.10.2019 tarih ve 112 Belediye Meclis Kararı ile:

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinde “(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.” denildiği, Talep edilen 4226 ada 5 parsel çevre yoluna cephe olup, aynı yola cepheli parsellerin çoğunluğunda konut alanı olarak ruhsatlandırma işlemlerinin tamamlanması, parselin cephe aldığı yol 7 m lik yaya yolu olup, araç girişinin imar planına göre mümkün olmaması, parsellerin imar planında kitle olarak ticaret işaretlenmeyip ilgili konut fonksiyonuna göre daire başına bir otopark yeri olarak tasarımılandırılmış olması nedeni ile getirilecek ticaret fonksiyonunun otopark ihtiyacının karşılanmasının tasarım ve plan bütünlüğüne aykırılık teşkil etmesi, parselin çevre yoluna cephe ve Binevler alt geçitli kavşak noktasında yer alması, ilgili adalarda ticaret kullanımının Çevre yolunda trafik güvenliğine aykırı olacağı ve bu nedenlerle plan değişikliği teklifinin uygun bulunmayarak red edilmiştir.

Mahkeme karar gerekçesi; 27.10.2020 tarih ve 2019/656 E, 2020/567 K sayılı Çorum İdare Mahkemesi kararında: Parselin Dr. İlhan Gürel cephesine cepheli olduğu (olması gereken 18 metre cephe şartı sağlanmıyor parselin bu cadde ile kesişimi 14 metre) Bu caddeden cephe alan parseller için 1/5000 ölçekli nazım imar planında öngörülen haklara sahip olmasının gerektiği gerekçesi ile belediye meclisinin red kararını iptal etmiştir. (İlhan Gürel Caddesi 1/5000 lik planda zemin katlar ticaret üst katlar konut olmak üzere şematik olarak ticaret alanı olarak belirlenmiştir Ancak dava konusu parsel bu caddeye sınır parsel olmasına rağmen parsel cephe şartları sağlanmadığı için imar parseli olarak oluşmamıştır ve alt ölçekli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aynı karar ile onaylanan kentsel tasarım ve plan notlarında, konut alanı olarak tasarlandığı açıkça belirlenmiştir.)

19.11.2020 -28830 tarihli sayılı başvuru evrakı ile başvuru yapılmıştır. “Mahkeme kararının uygulanması istenilmiştir.”

25.11.2020 tarih ve 29088 sayılı yazımız ile ilgisine “teklif değişikliğin iletilmesi halinde işlem yapılacağı bildirilmiştir.”

İlgilisi 27.11.2020 tarih ve 29769 sayılı yazısı ile yeni teklif sunulmayacağını mahkeme kararının re’sen uygulanmasını talep etmiştir.

İmar Komisyonu 11.12.2020 tarihli toplantısında: Mahkeme kararı gereğince konunun yeniden irdelenmesinin şart olduğu anlaşılınca birlikte Planların esas gayesi olan can ve mal güvenliğinin riske atılmaması için gerek mekansal planlar yapım yönetmeliği gerek ise karayolları kenarında yapılacak tesisler yönetmeliği hükümleri gereğince değerlendirme öncesi Kurum görüşlerinin alınmasının uygun olacağı kanaati oluşmuştur. Buna istinaden Karayolları Genel Müdürlüğü 7. Bölge Müdürlüğüne görüş sorulmuştur.

Karayolları Genel Müdürlüğü 7. Bölge Müdürlüğü 29.01.2021 tarih ve 335258 sayılı cevabi yazısında “yol emniyeti ve trafik güvenliği açısından trafik akışının bozulmaması amacıyla İlice Mevkii, 4226 ada, 5 parselin yol bağlantısının karayoluna göre parselin arka cephesinden imar yolundan sağlanması kamulaştırma sınırlarına birebir uyulması, sınırlarımız içerisine müdahalede bulunulmaması şartıyla plan değişikliğinin yapılmasına Bölge Müdürlüğümüzce sakınca görülmemektedir.”denilmekte Ayrıca (2014 yılında) Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. Maddesi 1 bendinde “İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.” Denilmekte olduğu plan raporunun gerekçeler kısmında yeterli bilgi yer almadığı, 36. Maddesi 1 bendinde “İdare ve plan müelliflerinin her tür ve ölçekteki plan yapımında bu Yönetmeliğe uyması zorunlu olup, planlarda bu Yönetmelikte yer alan hükümlere aykırı kararlar getirilemez.”

Ve (2017 yılında)Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 69. Maddesi 2 bendinde “*Bu Yönetmeliğin birinci, ikinci, altıncı, yedinci, sekizinci, dokuzuncu bölümleri, geçici maddeleri ile 19 uncu ve 20 nci maddelerinde yer alan hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez ve planlarda bu hükümlere aykırı olarak getirilecek hükümler uygulanamaz.*” yine *Planlı Alanlar İmar yönetmeliği 19. Maddesinde Ticaret Alanları tanımı kapsamında, yapılabilecek faaliyet ve fonksiyonların tanımlandığı, ancak “konut” ifadesinin yer almadığı, değişiklik teklifinde parselin plan fonksiyonunun “Ticaret Alanı” olarak belirlenmiş olduğu; parsele plan notu olarak “Ticaret kullanımına ayrılmış parsellerin üst katları, konut amaçlı kullanılabilir. Denilmekte olmasının ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olmadığı; 04.10.2011 tarih ve 99 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan revizyon imar planının bir bütünlük arz ettiği, parsel bazında sunulan teklifin planın bütünlüğünü bozucu nitelikte olduğu anlaşılmıştır. Şeklinde uygun bulunmayan İmar Komisyon Raporunu oya sunmuştur.*

Yapılan işaretle oylama sonunda; İlice Mahallesi, 4226 ada, 5 nolu parselin yapılaşma koşullarında (kat adedi ve yapı nizamında) herhangi bir değişiklik yapılmaksızın fonksiyonun “Ticaret Alanı” olarak belirlenmesi; plan notu olarak “Ticaret kullanımına ayrılmış parsellerin üst katları, konut amaçlı kullanılabilir” şeklinde hazırlanan, İmar Komisyonunca da uygun bulunmayan, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı (UİP; 39369,1) değişikliği teklifi, Meclis Üyelerinden; Selim Güloğlu, Halil İbrahim Özcan, Abdulhaluk Çatalpelit ve Bilal Armutlu’ nun çekimser oyuna karşı, Meclisce OY ÇOKLUĞUYLA reddedilmiştir.

Meclis Başkanı
1.Meclis Başkan V.
İsmail BÖLÜKBAŞ

Katip
Bilal Selman ÖZÜNEL

Katip
Semra AKYÜZ ÖZDAĞ