

TOPLANTI DÖNEMİ	2022/ KASIM
TARİHİ	01.11.2022
GÜNÜ	SALI
TOPLANTI	11
BİRLEŞİM	13
OTURUM	13
KARAR NO	137
MADDE	09
Teklif Eden Müdürlük	İMAR KOMİSYONU
Tarih ve No	26.10.2022
Konusu	İlice Mahallesi 4226 ada 5 nolu parsel için İmar Planı değişikliği teklifi.

K A R A R :

Başkan, Belediye Meclisinin 08.08.2022 tarih ve 104 Sayılı kararı ile İmar komisyonuna havale edilen İlice Mahallesi, 4226 ada, 5 parselde Belediyemizce plan müellifine hazırlattırılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklif dosyasında, İmar Komisyonunca yapılan incelemede;

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından hazırlanan Teknik Rapor’ da belirtilen hususlar da dikkate alınarak İlice Mahallesi, 4226 ada, 5 nolu parselin 04.10.2011 tarih ve 99 Sayılı Belediye Meclis Kararıyla onaylanan “Revizyon İmar Planı” kapsamında “Blok Nizam 6 Katlı Konut Alanı” olarak planlandığı,

İlice Mahallesi, 4226 ada 5 parselin, zemin kat ticaret, üst katlar konut alanı olacak şekilde planlanmasına ait parsel malikinin plan değişikliği talebi; parselin 50 metrelik Çevre yoluna cepheli olması nedeniyle çevre yolundan cephe alan diğer parseller de olduğu gibi konut alanı fonksiyonu getirildiği, alanda ruhsatlandırma işlemlerinin çoğunun tamamlandığı, revizyon plan kapsamında otopark ihtiyacının parsel bazında konut alanlarında daire başına en az 1 otopark yeri ve ticaret alanlarında yönetmelik hükümlerine göre belirlenerek kentsel tasarım çalışmasıyla bir bütün olarak planlandığı, 5 no’lu parselde getirilecek ticaret fonksiyonunun otopark ihtiyacını karşılama noktasında kentsel tasarım ve plan bütünlüğüne aykırılık teşkil edeceği, ayrıca parselin Binevler alt geçitli kavşak noktasında yer alması ve parselin güneyinde bulunan araç girişine kapalı olan yaya girişi amaçlı yolun parklanma sorunu ve trafik güvenliğini olumsuz etkileyeceği, plan değişikliği teklifinin yürürlükteki imar mevzuatlarına uygun olarak hazırlanmadığı gerekçeleriyle Belediye Meclisinin 08.10.2019 tarih ve 112 Sayılı kararı ile reddedildiği,

Belediye Meclisinin 08.10.2019 tarih ve 112 Sayılı kararının, parselin 40 metre genişlikteki İlhan Gürel Caddesine cephesi bulunduğu, 1/5000’ lik planlarda İlhan Gürel Caddesinden cephe alan yapılarda ticaret kullanımı öngörüldüğü, bu nedenle, 1/5000 Nazım ve 1/1000 Uygulama İmar Planları arasında uyumsuzluk olması gerekçeleriyle Çorum İdare Mahkemesinin 27.10.2020 tarih ve 2019/656 esas, 2020/567 karar sayılı ilamı ile iptal edildiği,

Mahkeme kararının uygulanması ve mahkeme kararı ile 1/5000 Nazım ve 1/1000 Uygulama İmar Planları arasındaki iddia edilen uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla Çorum Belediye Meclisinin 17.05.2022 tarih ve 83 karar no’lu kararıyla onaylanan 1/5000 Nazım İmar Planı revizyonunda yapılan değişiklik ile; alandaki mevcut yapılaşma ve ruhsatlandırmaya uygun olarak İlice Mevki 4226, 4222, 4227 adaların İlhan Gürel Caddesinden cephe alan kısımlarının “Ticaret + Konut Alanı” çevre yolundan cephe alan kısımlarının ise “Orta Yoğunluklu Konut Alanı” olarak belirlenerek, alandaki 1/5000 Nazım ve 1/1000 Uygulama İmar Planlarında iddia edilen uyumsuzluğun giderildiği,

Belediye Meclisinin 17.05.2022 tarih ve 83 karar nolu kararıyla onaylanan 1/5000 Nazım İmar Planı Revizyonu değişikliği; dava konusu parselin yapılaşma koşullarında belirlenen kat adedi dikkate alındığında, Planlı Alanlar İmar Yönetmelik hükümleri gereği 7 metrelik ve 10 metrelik yollardan cephe alamayacağı, 40 metrelik İlhan Gürel Caddesinden cephe alması gerektiği, ayrıca planların kademeli birlikteliği ilkesi uyarınca alt ölçekli planlara uygun olarak üst ölçekli plan yapılamayacağı, gerekçeleriyle Çorum İdare Mahkemesinin 2022/79 esas no, 2022/482 karar no lu kararıyla 4226 ada 5 no'lu parsele ilişkin kısmının iptal edildiği,

Komisyonumuzca Yapılan Değerlendirmede;

2011 yılında yapılan Revizyon İmar Planında, o dönemdeki plan mevzuatları gereğince 1/5000 Nazım İmar Planlarında İlhan Gürel Caddesinden cephe alan kısımların zemin kat ticaret (üst katlar konut yapılabilir plan notu), diğer kısımların konut alanı olarak planlandığı,

1/5000 Nazım Plana uygun olarak hazırlanan, 1/1000 Uygulama İmar Planların da, İlhan Gürel Caddesinden cephe alan adaların ticaret alanı olarak planlandığı, Revizyon imar planın kentsel tasarımı ile bütün olarak hazırlanarak, bina giriş, konumları ve otopark girişlerinin belirlendiği,

4226 ada 5 no'lu parselin 2011 yılında henüz oluşmadığı, 18 uygulamasının planın yapıldığı tarihten yaklaşık bir yıl sonra tamamlandığı, dolayısıyla 1/5000 Nazım İmar Planı ile 1/1000 Uygulama İmar Planı arasında uyumsuzluk olmadığı,

18 uygulaması ile oluşan 4226 ada 5 nolu parselin İlhan Gürel Caddesine cephe olarak görünmesi nedeniyle, caddeden cephe alan diğer parseller ile aynı şekilde değerlendirilmesi gerektiğinin mahkeme kararı ile belirtilmesine karşın, parselin 14 metrelik kısmının yola cephe olduğu, İmar Plan Uygulama Yönetmeliklerinde 6 katlı yapılarda minimum parsel cephesinin 17 metre olduğu, dolayısıyla plan yönetmeliklerine göre parselin İlhan Gürel Caddesinden cephe olarak işlem yapılmasının teknik olarak mümkün gözükmediği,

Mahkeme kararı ile parsel malikince yürürlükteki plan mevzuatlarına uygun olmayarak hazırlanan plan değişikliğinin Belediye Meclisince red kararının iptal edildiği, buna karşın mahkeme kararında 2011 yılında hazırlanan 1/5000 Nazım ve 1/1000 Uygulama İmar Planı revizyonunun bozulmasına yönelik bir hüküm bulunmadığı, gerekçenin planlar arası uyumsuzluk olarak belirtildiği ve mahkeme kararına uygun olarak 1/5000 Nazım ve 1/1000 Uygulama İmar Planları arasında iddia edilen uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla Çorum Belediye Meclisinin 17.05.2022 tarih ve 83 karar nolu kararıyla onaylanan 1/5000 Nazım İmar Planı revizyonunda değişiklik yapıldığı,

Çorum Belediye Meclisinin 17.05.2022 tarih ve 83 kararı; dava konusu parselin yapılaşma koşullarında belirlenen kat adedi dikkate alındığında "Planlı Alanlar İmar Yönetmelik" hükümleri gereği 7 metrelik ve 10 metrelik yollardan cephe alamayacağı, 40 metrelik İlhan Gürel Caddesinden cephe alması gerektiği, ayrıca planların kademeli birlikteliği ilkesi uyarınca alt ölçekli planlara uygun olarak üst ölçekli plan yapılamayacağı gerekçeleriyle parsele ilişkin kısmının mahkeme kararı ile iptal edildiği,

İmar planları ve buna ilişkin değişikliklerin "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanması gerektiği, mahkeme kararı gerekçesinde "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği"ne uygun olmadığını gerekçe gösterilmesinin hukuken uygun olmadığı, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin İmar Planı bulunan alanlarda uygulanan ve imar planında hüküm belirtilmemiş kısımlarda geçerli olduğu, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının yürürlükte olduğu ve alt ölçekli plana göre 1/5000 Nazım İmar Planı yapılmamış olup, 1/5000 Nazım Plan Revizyonunda yapılan değişikliğin tek bir parsele özgü olmadığı ve mahkeme tarafından iddia edilen uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla birden fazla adayı kapsayacak (4222, 4227, 4226 nolu adalar) şekilde 2014 yılında değişen (Mekansal Planlar Yönetmeliği) mevzuata uygun olarak yapıldığı,

Çorum İdare Mahkemesinin 2019/ 657 Esas no ve 2019/567 karar no'lu kararına ilişkin Belediyemizin 08.12.2020 tarihli Bölge İdare Mahkemesine yapılmış başvurusu (istinaf) ile Çorum İdare Mahkemesinin 2022/79 esas no, 2022/482 karar no'lu kararına ilişkin Belediyemizin 06.07.2022 tarihinde Bölge İdare Mahkemesine yapılmış başvuru dosyalarına ilişkin hukuki süreçlerin devam ettiği dosyadaki bilgilerden anlaşılmaktadır.

Komisyonumuzca yapılan sonuç değerlendirmesinde;

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce belirtilen değerlendirmeler de dikkate alınarak; İlçe Mahallesi, 4226 ada 5 parselin 50 metrelik çevre yoluna cephe olması nedeniyle çevre yolundan cephe alan diğer parseller de olduğu gibi konut alanı fonksiyonu getirildiği, 1/1000 Uygulama İmar Planlarının hukukun yürürlükte olduğu, 1/1000 Uygulama İmar Planı Revizyonunun parsel bazında konut alanlarında daire başına en az 1 otopark yeri ve ticaret olarak belirlenen alanlarda yönetmelik hükümlerine göre belirlenerek kentsel tasarım çalışmasıyla bir bütün olarak planlandığı, 4226 ada 5 no'lu parselin otopark adedinin de planda buna göre hesaplanarak tasarımılandırıldığı,

Parselde ticaret kullanımını getirilmesi durumunda ticaret alanı için ayrıca otopark hesabı yapılması gerektiği, parsel malikince 15.11.2018 tarih ve 41/10 sayılı yapı ruhsatı ile 5183 metrekarelik mesken ruhsatı ve 09.09.2022 tarih 222 nolu Yapı Kullanma İzni Belgesi alındığı, dolayısıyla ticaret alanı olarak belirlenmesi durumunda bodrum katta ve parsel içinde otopark ihtiyacının karşılanmasının mümkün gözükmediği,

Parselin Binevler kavşak noktasında bulunması nedeniyle ticaret alanı olarak belirlenmesi durumunda parselin güneyinde bulunan araç girişine kapalı olan yaya girişi amaçlı yolda ve parselin kuzeyinde bulunan 10 metrelik yollarda, parklanma, trafik sıkışıklığı vb. sorunlar oluşacağı, ve bu sorunun bölgedeki diğer konut parsellerini de olumsuz etkileyeceği, 4226 ada 5 nolu parselin İlhan Gürel Caddesine cephe olan kısmında, İmar Planı ve kentsel tasarımımda yaya ve taşıt girişlerinin yer almadığı, 14. metrelik kısmının İlhan Gürel Caddesine cephesi bulunduğu, Planlı Alanlar Yönetmeliği kapsamında parselin yapılaşması için minimum parsel cephesinin 17 metre olması gerektiği, dolayısıyla parselin İlhan Gürel Caddesinden cephe almasının teknik olarak mümkün gözükmediği görülmüştür.

Teklif Edilen 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği Dosyasında; Çorum Belediye Meclisinin 17.05.2022 tarih ve 83 kararı ile onaylanan 1/5000 Nazım İmar 4226 ada 5 nolu parsel ile ilgili kısmı mahkeme kararı ile iptal edildiğinden, 4226 ada 5 nolu parsel ile ilgili hazırlattırılan 1/5000 Nazım İmar Planı değişikliği plan teklifinde, 4226 ada, 5 parselin yapılaşma koşullarında değişiklik yapılmadan "Konut alanı" olarak belirlendiği, ayrıca plan notlarında; "1/1000 lik Uygulama İmar Planları ve tekliflerinde parsel büyüklük ve cephe şartları konusunda "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" Madde 6 da belirtilen hususlar dikkate alınmalıdır." ifadesinin eklendiği görülmüştür. Şeklindeki İmar Komisyon raporunu oya sunmuştur.

Yapılan işaretle oylama sonunda; Çorum İli, Merkez İlçesi, İlçe Mahallesi, 4226 ada, 5 nolu parsel için Belediyemizce A grubu plan müellifine hazırlattırılan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (NİP:19751125) değişikliği teklifi, 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b Maddesi gereğince, Meclisce OY BİRLİĞİYLE onanmıştır.

Meclis Başkanı
Belediye Başkanı
Halil İbrahim AŞGIN

Katip
Muhammet Murat KILIÇLI

Katip
Semra AKYÜZ ÖZDAĞ