



T.C.
YOMRA BELEDİYE MECLİSİ

KOMİSYON RAPORLARI

İMAR KOMİSYONU RAPORU

Rapor No

01

Tarih

04/01/2024

Sayfa No

1

KONUNUN ÖZÜ

İlçemizin Namıkkemal Mahallesi hudutlarında yer alan 1127 ada 1 ve 1165 ada 13 ve 14 nolu parseller ile alakalı olarak alınmış olan Trabzon İdare Mahkemesinin E:2022/836-K:2023/316 ile E:2022/837-K: 2023/317 sayılı kararları gereğince, Namıkkemal mahallesi hudutlarında uygulama imar planımıza işlenmiş olan 3194 sayılı yasanın 18 nci maddesi uyarınca uygulama yapılacak olan alanı gösteren Etap1'in sınırlarının yeniden düzenlenmesi amaçlı görüşülmesi teklifi.

MECLİS BAŞKANLIĞINA

Belediye Meclisimizin 03.01.2024 tarih ve 10 nolu kararı ile Komisyonumuza havale edile, İlçemizin Namıkkemal Mahallesi hudutlarında yer alan, 1127 ada 1 ve 1165 ada 13 ve 14 nolu parselleri ile alakalı olarak alınmış olan Trabzon İdare Mahkemesinin E:2022/836-K:2023/316 ile E:2022/837-K: 2023/317 sayılı kararları gereğince Namıkkemal Mahallesi hudutlarında uygulama imar planımıza işlenmiş olan 3194 sayılı imar yasanın 18 nci maddesi uyarınca uygulama yapılacak olan alanı gösteren Etap1 'in sınırlarının 1/1000 uygulama imar planımızdan, 5 yıllık plan yapımı süreci içerisinde tekrar belirlenmek üzere kaldırılması ile ilgili teklif incelenerek görüşüldü.

Yapılan Görüşme Neticesinde;

Trabzon İdare Mahkemesinin E:2022/836-K:2023/316 ile E:2022/837-K: 2023/317 sayılı kararları gereğince Namıkkemal Mahallesi hudutlarında uygulama imar planımıza işlenmiş olan 3194 sayılı imar yasanın 18 nci maddesi uyarınca uygulama yapılacak olan alanı gösteren Etap1'in sınırlarının 1/1000 uygulama imar planımızdan, 5 yıllık plan yapımı süreci içerisinde tekrar belirlenmek üzere kaldırılmasına ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı notlarımızda yer alan;

"4. İMAR UYGULAMASI, İFRAZ VE TEVHİT

4.1. Uygulama imar planında gösterilen mevcut yerleşik alanlar hariç planda yer alan tüm kentsel kullanım alanlarındaki kadastral parsellerde; 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi kapsamında uygulama yapılmadan inşaat ve yapı ruhsatı verilemez. 18.madde uygulaması, imar planında gösterilen sınırlar içinde ve bu sınırlar ile planda belirlenen DOP oranları dikkate alınarak belediyenin uygun gördüğü büyüklükte ve alanda etaplar halinde yapılacaktır. Bu planda belirlenen 18.madde uygulama sınırları; bölgenin mülkiyet dokusu, yapılaşma durumu ile plan kararları dikkate alınarak oluşturulacak teknik gerekçelere bağlı olarak bu imar planında değişiklik yapılmadan belediye meclisi kararı alınarak genişletilebilir, daraltılabilir ve yeniden düzenlenebilir."

Madde metninin;

“4. İMAR UYGULAMASI, İFRAZ VE TEVHİT

4.1. Uygulama imar planında gösterilen mevcut yerleşik alanlar hariç planda yer alan tüm kentsel kullanım alanlarındaki kadastral parsellerde; 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi kapsamında uygulama yapılmadan inşaat ve yapı ruhsatı verilemez. 18.madde uygulaması, imar planında gösterilen sınırlar içinde ve bu sınırlar ile planda belirlenen DOP oranları dikkate alınarak belediyenin uygun gördüğü büyüklükte ve alanda etaplar halinde yapılacaktır. Bu planda belirlenen 18.madde uygulama sınırları şematik olup; bu uygulama sınırları, bölgenin mülkiyet dokusu, yapılaşma durumu ile plan kararları dikkate alınarak belediye encümeni tarafından uygulama aşamasında yapılacak çalışmalar sonucunda oluşturulacak teknik gerekçelere bağlı olarak bu imar planında değişiklik yapılmadan belediye meclisi kararı alınarak genişletilebilir, daraltılabilir ve yeniden düzenlenebilir. Bu uygulama sınırları içinde belediyenin 5 yıllık imar programına öncelik tanıyacak, yerleşmenin gelişme yönü ve ihtiyacını karşılayacak şekilde düzenleme sahaları belirlenebilir. Ancak bu düzenleme sahalarının tespitinde planda belirlenen uygulama sınırı içindeki DOP oranına bağlı olarak düzenleme sahaları arasında eşdeğer ve dengeli DOP oranının sağlanması esastır.” şeklinde yeniden düzenlenmesi katılanların oybirliği uygun görülmüştür.

Meclisimizin takdirine arz olunur.


Tülay ADANUR
Başkan


Fatih ŞİMŞEK
Başkan Yrd.

(Toplantıya Katılmadı)
Furkan BAYRAK
Üye



T.C.
YOMRA BELEDİYE MECLİSİ

Rapor No
02

Tarih
05.02.2024

Sayfa No
1

KOMİSYON RAPORLARI
İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONUNUN ÖZÜ

İlçemizin Yokuşlu Mahallesi hudutlarında yer alan 1428 ada 59 nolu parselin malikince belediyemize yapılan 30.01.2024 tarih ve 524 sayılı dilekçe içeriğinde yer alan teklif.

MECLİS BAŞKANLIĞINA

Belediye Meclisinin 02.02.2024 tarihli toplantısında alınan 23 nolu kararı ile komisyonumuza havale edilen 30.01.2024 tarih ve 32 nolu Başkanlık oluru ve eki dosya incelendi.

İlçemizin Yokuşlu Mahallesi hudutlarında yer alan 1428 ada 59 nolu taşınmaz parsel alanına isabet eden ve parsel alanının arazi kullanım kararlarının turizm alanı olarak düzenlenmesine yönelik hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planının onaylanması teklifi ile alakalı olduğu anlaşılmıştır.

Yapılan görüşme sonunda; İlçemizin Yokuşlu Mahallesi 1428 ada 59 nolu parseli üzerinde turizm amaçlı (Otel alanı) faaliyet yapılabilmesi için Trabzon Büyükşehir Belediyesince onaylanan 15.12.2023 tarih ve 847 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı dikkate alınarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin yapıldığı tespit edilmiştir. Ekte sunulan Turizm (Otel) alanı amaçlı imar planı değişikliği, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelikler kapsamında ve Trabzon Büyükşehir Belediyesince onaylanan 15.12.2023 tarih ve 847 sayılı kararı ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 25.maddesine göre incelenerek, katılanların oybirliği ile uygun görülmüştür.

Meclise arz olunur.

(Toplantıya Katılmadı)

Tülay ADANUR
Başkan


Fatih ŞİMŞEK
Başkan Yrd.


Furkan BAYRAK
Üye



T.C.
YOMRA BELEDİYE MECLİSİ

Rapor No
03

Tarih
05.02.2024

Sayfa No
1/4

KOMİSYON RAPORLARI

İMAR KOMİSYONU RAPORU

KONUNUN ÖZÜ

İlçemizin 1/1000 Ölçekli Merkez Mahalleleri ve Kaşüstü mahallesi Revizyon+İlave uygulama imar planı plan hükümlerinde yer alan "Diğer Hükümler" başlığı altındaki "Mevcut Dokunun Yenilenmesi" ile alakalı başlığın 1.2.2. maddesinin 'b' fıkrasında yer alan ifade çelişkinin düzeltilmesi teklifi.

MECLİS BAŞKANLIĞINA

Belediye Meclisinin 07.03.2023 tarihli toplantısında alınan 30 nolu kararı ile komisyonumuza havale edilen 03.02.2023 tarih ve 18 nolu Başkanlık oluru ve eki belge incelendi.

İlçemizin 1/1000 Merkez Mahalleleri ve Kaşüstü Mahallesi Revizyon+İlave Uygulama İmar Planı plan hükümlerinde yer alan "**D.Diğer Hükümler**" başlığı altındaki "**1.2.Kentsel Mevcut Dokunun Yenilenmesi**" ile alakalı başlığın 1.2.2. maddesinin 'b' fıkrasında yer alan ifade çelişkinin düzeltilmesi teklifi ile alakalı olduğu anlaşıldı.

Yapılan görüşme sonunda; Plan müellifimiz Şehir Plancısı sayın Ercan ŞEN'den alınan görüş metnindeki;

[Yomra ilçesi Merkez Mahalleleri ve Kaşüstü Mahallesi'ne yönelik 1/1000 ölçekli Revizyon+İlave Uygulama İmar Planı; Yomra Belediye Meclisi'nin 03/11/2021 tarih ve 73 sayılı kararı ile uygun görülmüş ve Trabzon Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22/07/2022 tarih ve 442 sayılı kararı ile onanarak yürürlüğe girmiş ve kesinleşmiştir. Söz konusu imar planının plan hükümleri içinde yer alan ve mevcut dokunun yenilenmesine yönelik uygulama ilke ve kriterlerini belirleyen "**1.2.Kentsel Yenileme Alanları (Mevcut Dokunun Yenilenmesi)**" başlıklı plan hükmünün 1.2.2 nolu alt maddesinin (b) fıkrasındaki;

"**Kat adedi ise daha önceki imar planında uygulama yapılacak parselde öngörülmüş olan kat adedinden ve mevcut teşekkülde olsa dahi bu imar planında belirtilen kat adedinden fazla olamaz.**" ifadesinin,

"**Kat âdeti ise mevcut teşekkülde olsa dahi bu imar planında belirtilen kat âdetinden fazla olamaz.**" şeklinde değiştirilmesi ile aynı fıkra içinde geçen;

"**Üzerinde önceki imar planına uygun olarak ruhsatlı bir şekilde inşa edilmiş 3 ve daha fazla katlı yapı bulunan parsellerde ise daha önceki planda parsel için öngörülen kat adedinin bu planda artırılmamış olması şartıyla mevcut yapıya; yapının statik bakımdan ve diğer teknik kriterler açısından uygunluğu tespit edilmek şartıyla bu planda belirtilen kat adedine göre ilave kat yapılabilir.**" ifadesinin ise,

"**Üzerinde önceki imar planına uygun olarak ruhsatlı bir şekilde inşa edilmiş 3 ve daha fazla katlı yapı bulunan parsellerde ise mevcut yapının statik bakımdan ve diğer teknik**

88

83

kriterler açısından uygunluğu tespit edilmek şartı ile bu planda belirtilen kat âdetine göre ilave kat yapılabilir.” şeklinde değiştirilmesi talebinin plan müellifi olarak tarafımca değerlendirilmesi ve konu hakkında görüş bildirilmesi istenilmektedir.

Günümüzde kent planlaması, çok sayıda kurum ve kuruluşun yetki alanlarına girmekte ise de bu alanda temel yasa 3194 sayılı İmar Kanunu'dur. Bu yasa ve ilgili yönetmeliklerinde fiziki plan kademelenmesi ile bu planların yapım ve onaylanmasına ilişkin yetki ve yükümlülükler belirlenmiştir. İmar Kanunu'nun **“İmar Planları İle İlgili Esaslar”** bölümünün **“Mekânsal Planlama Kademeleri”** başlıklı 6.maddesinde **“Mekânsal planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından; Mekânsal Strateji Planlarına uygun olarak; “Çevre Düzeni Planları” ve “İmar Planları” kademelerinden oluşur. İmar planları ise nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak hazırlanır. Her plan bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanır”** hükmü getirilmiştir. Yasanın **“Tanımlar”** başlıklı 5.maddesinde yer alan bir başka plan türü ise Çevre Düzeni Planıdır. Bu plan türü gerek tanımda verilen içerik gerekse imar planları tanımı içinde yer almadığı için, yine üst ölçekli bir plan türü olarak görülmelidir. Özetle İmar Kanunu'nun ilgili maddeleri birlikte değerlendirildiğinde sistematik olarak tanımlanmamasına karşın arazi kullanım ve yapılaşmada sadece uyulması gereken 3 ana plan kademesinden söz edilebilir: Bunlar sırasıyla;

- 1)Mekânsal Strateji Planları,
- 2)Çevre Düzeni Planları,
- 3)İmar Planlarıdır.

Farklı ölçeklerde hazırlanan planların bir üst ve bir alt düzeydeki planlarla ilişkilerinin kurulması gerekmektedir. Planların Kademeli Birlikteliği ilkesi planlama sürecinin uygulama evresinde karşılaşılan sorunların azaltılmasına katkı yapabilmektedir. Farklı soyutlama düzeylerinde hazırlanan fiziksel planların birbirleri ile uyumu planların kademelik birlikteliği ilkesi ile tanımlanmaktadır. Bu ilkeye göre bir alt ölçekte alınan plan kararlarının bir üst ölçek plan kararları ile çelişmemesi gerekmektedir. Her durumda alt ölçekli planları denetleyen, yönlendiren ve esneklik çerçevesini oluşturan üst ölçekli planlardır.

Planlar arası ilişki ve kademelenme, İmar Kanunu doğrultusunda değerlendirildiğinde; imar planları yasada farklı düzey ve ölçeklerde hazırlanan bir dizi planlar bütününe içeren genel bir terim olarak kullanılmaktadır. 3194 sayılı İmar Kanununun 6. ve 8. maddeleri birlikte ele alındığında imar planları arasında öncelikle ikili bir ayrıma gidilerek imar planlarının; nazım plan esaslarına göre çizilen ve yol, yapı adası ve çeşitli bölgelerin ayrıntıları ile inşaat alanlarını ve uygulama için gerekli bilgileri içeren, uygulamaya esas oluşturan imar planı türü (uygulama imar planı) ile bu planın hazırlanmasında gözönüne alınması gereken temel hedeflerin, ilkelerin ve arazi parçalarının kullanış biçimleri ve başlıca bölge tiplerinin belirlendiği plan türü (nazım imar planı) olarak kademelendirildiği görülmektedir. Dolayısıyla en alt kademe plan olan ve uygulamaya yönelik kararları içeren **“Uygulama İmar Planı”**, sorumlu idarelerin arazi kullanımı ve yapılaşma koşulları için kullandığı ve uymak zorunda olduğu planlardır. Uygulama İmar Planı; plan paftaları, plan gösterimi, plan notları-hükümleri ve plan raporlarından oluşmaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin genel planlama esasları ile ilgili 7.maddesinin b fıkrasında **“Planlar; pafta, gösterim, plan notları ve plan raporları ile bir bütündür.”** denilmekte ayrıca aynı yönetmeliğin 32.maddesinin 5.fıkrasında da **“Planlar, plan notları, plan raporları ve ekleriyle birlikte onaylanır Onay metninde açıkça belirtilmese dahi plan raporu ve diğer eklerin plan paftaları ile birlikte onaylandığı kabul edilir.”** açıklaması bulunmaktadır. Buradan anlaşılacağı üzere plan notları-hükümleri; imar planları ile bütünlük içeren, plan çizili belgelerinde

2

FS

ifade edilemeyen ve/veya edilmeyen uygulamaya yönelik hususları belirten, uygulama yöntem ve kriterlerini açıklayan, plan kararlarının uygulanmasını yönlendirici, uygulanabilirliği artırıcı, uygulama birlikteliğini sağlayıcı, açık ve kesin yargı içerecek nitelikte yazılı, gerektiğinde şematik görseller ve tablolarla desteklenmiş metinlerdir.

Yomra İlçesi, Merkez Mahalleleri ile Kaşüstü Mahallesi'ne yönelik onanmış olan 1/1000 ölçekli Revizyon+İlave Uygulama İmar Planı ile bir bütün olan plan notları; genel olarak uygulamayı destekleyici ve yönlendirici kapsamda, detaya indirgenmiş açıklayıcı, nesnel ve somut hükümlerden oluşmaktadır. Ancak plan notlarının uygulanmasında "**Uygulama İmar Planının**" ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü bozmayacak nitelikte, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak değişiklik yapılabileceği; yörenin yerleşim özellikleri, dokusu ve kimliği dikkate alınmak suretiyle şehrin plan kararları ile bütünlük oluşturacak şekilde gelişmesini olumsuz yönde etkilememesi esas alınarak düzenlemeler yapılabileceği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26.maddesinde açıkça belirtilmektedir.

Bu kapsamda "**1.2.Kentsel Yenileme Alanları (Mevcut Dokunun Yenilenmesi)**" başlıklı plan hükmünün 1.2.2 nolu alt maddesinin (b) fıkrasındaki; "**Kat adedi ise daha önceki imar planında uygulama yapılacak parsel için öngörülmüş olan kat adedinden ve mevcut teşekkülde olsa dahi bu imar planında belirtilen kat adedinden fazla olamaz.**" ifadesi irdelendiğinde; "**Kat âdeti ise mevcut teşekkülde olsa dahi bu imar planında belirtilen kat âdetinden fazla olamaz.**" şeklinde değiştirilmesinin doğru ve planlama ilkeleri ile uyumlu bir düzenleme olacağı; söz konusu ifade değişikliğinin, üst kademe plan kararlarına uygun olarak meri uygulama imar planı ana kararlarını, kentin gelişme yönünü, donatı alanlarının dağılımını ve genel arazi kullanım ile nüfus yoğunluk kararlarını bozucu kararlar ile planın sürekliliği ve bütünlüğünü etkileyecek düzenlemeler içermediği; plan hükümlerinin uygulanabilirliği ile bahse konu mekânsal alanlarda uygulama bütünlüğünü sağladığı, ilgili plan hükmünün oluşturulmasına yönelik mevcut dokunun yenilenmesindeki genel planlama yaklaşımını, ilkesini ve plan hükmünün amacını bozmayacağı mütalaa edilmektedir.

Diğer taraftan "**1.2.Kentsel Yenileme Alanları (Mevcut Dokunun Yenilenmesi)**" başlıklı plan hükmünün 1.2.2 nolu alt maddesinin (b) fıkrasındaki; "**Üzerinde önceki imar planına uygun olarak ruhsatlı bir şekilde inşa edilmiş 3 ve daha fazla katlı yapı bulunan parsellerde ise daha önceki planda parsel için öngörülen kat adedinin bu planda artırılmamış olması şartıyla mevcut yapıya; yapının statik bakımdan ve diğer teknik kriterler açısından uygunluğu tespit edilmek şartıyla bu planda belirtilen kat adedine göre ilave kat yapılabilir.**" ifadesi içindeki "**...daha önceki planda parsel için öngörülen kat adedinin bu planda artırılmamış olması şartıyla...**" kısmının yukarıda açıklanan ve belirlenen başta plan kararlarının nesnelliğini ve eşit hak dağılımı ilkesini zedeleneceği belirlemesi ile birlikte diğer tespitlere göre teknik ve nesnel gerekçeler kapsamında plan hükmünün yukarıda değiştirilmesi öngörülen "**Kat âdeti ise mevcut teşekkülde olsa dahi bu imar planında belirtilen kat âdetinden fazla olamaz.**" kısmı ile bütünlük sağlayacak şekilde düzenlenmesi gerektiği açıktır. Dolayısıyla ilgili plan hükmü kısmının, "**Üzerinde önceki imar planına uygun olarak ruhsatlı bir şekilde inşa edilmiş 3 ve daha fazla katlı yapı bulunan parsellerde ise mevcut yapının statik bakımdan ve diğer teknik kriterler açısından uygunluğu tespit edilmek şartı ile bu planda belirtilen kat âdetine göre ilave kat yapılabilir.**" şeklinde değiştirilmesinin meri planın nüfus yoğunluk kararlarını bozucu hususlar ile planın sürekliliği ve bütünlüğünü etkileyecek düzenlemeler içermediği; meri plan notlarındaki MDY hükümlerinin uygulanabilirliğini artıracığı, bahse konu mekânsal alanlarda uygulama bütünlüğünü sağladığı, MDY hükmüne ve plan ana kararlarına aykırılık teşkil etmediği; 1.2.Kentsel Yenileme Alanları (Mevcut

3

3

Dokunun Yenilenmesi) başlıklı plan hükmünün 1.2.2 nolu alt maddesinin (b) fıkrasının bütününde yapılmak istenen değişikliğin, şehircilik ilkeleri ve planlama esasları ile kamu yararına uygunluk gösterdiği mütalaa edilmektedir.]

ifadeler doğrultusunda sunulan uygulama imar planı plan notlarında yer alan çelişkinin bertaraf edilmesi teklifi Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26.maddesi; 3194 sayılı yasanın Ek.8.maddesindeki hususlara göre düzenleme yapıp yapılmadığı hususları ile 1/5000 ölçekli nazım imar plan kararlarına uygunluğu incelenmiştir.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümlerinde yer alan, “**D.Diğer Hükümler**” başlığı altında “**1.2.Kentsel Yenileme Alanları(Mevcut Dokunun Yenilenmesi)**” ile alakalı başlığın **1.2.2. maddesindeki ‘b’ fıkrasında** yer alan;

“**Kat adedi ise daha önceki imar planında uygulama yapılacak parselde öngörölmüş olan kat adedinden ve mevcut teşekkülde olsa dahi bu imar planında belirtilen kat adedinden fazla olamaz.**” ifadesinin,

“**Kat âdeti ise mevcut teşekkülde olsa dahi bu imar planında belirtilen kat âdetinden fazla olamaz.**” şeklinde değiştirilmesi ile aynı fıkra içinde geçen;


“**Üzerinde önceki imar planına uygun olarak ruhsath bir şekilde inşa edilmiş 3 ve daha fazla katlı yapı bulunan parsellerde ise daha önceki planda parsel için öngörölen kat adedinin bu planda artırılmamış olması şartıyla mevcut yapıya; yapının statik bakımdan ve diğer teknik kriterler açısından uygunluğu tespit edilmek şartıyla bu planda belirtilen kat adedine göre ilave kat yapılabilir.**” şeklindeki hükmünün,

“**Üzerinde önceki imar planına uygun olarak ruhsath bir şekilde inşa edilmiş 3 ve daha fazla katlı yapı bulunan parsellerde ise mevcut yapının statik bakımdan ve diğer teknik kriterler açısından uygunluğu tespit edilmek şartı ile bu planda belirtilen kat âdetine göre ilave kat yapılabilir.**” şeklindeki hüküm ile değiştirilerek karara bağlanması, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelikler kapsamında komisyonumuza katılanların oybirliği ile uygun görölmüştür.

Meclise arz olunur.

(Toplantıya Katılmadı)

Tülay ADANUR
Başkan


Fatih ŞİMŞEK
Başkan Yrd.


Furkan BAYRAK
Üye