

T.C.
ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI



ERZURUM
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

KARAR TARİHİ : 14/06/2023
KARAR NO : 379

Konu

İmar Planı Değişikliği ile ilgili Komisyon Raporu

Dairesi

İmar ve Bayındırlık Komisyonu

Evrak Tarih ve No:

Büyükşehir Belediye Meclisi, Meclis I.Başkan Vekili Fevzi POLAT'ın Başkanlığında üyelerden, Mahmut UÇAR, Ahmet YAPTIRMIŞ, Osman BELLİ, Ahmet DÖLEKLİ, İbrahim ŞAHİN, Melik YAŞAR, Erdoğan EREN, Ahmet COŞKUN, Hilmi AKTOPRAK, Fatih İPEK, Ömer ATİK, İhsan KARABULUT, Ensar ÖZDEMİR, Ömer DÜZGÜN, Ahmet SAĞLAM, Mehmet AKARSU, Abdulkadir BULUT, Ayşe AYDIN, Naci KIRKPINAR, Yaşar TAŞ, Halil YANIK, Serhat AKYÜZ, Murat YAVUZ, Yusuf BEKTAŞ, Mahmut ALTAN, Hamdullah SAVAŞ, Recep KAPLAN, Halit GÖKÇE, Nuri KARAMAN, Sadrettin BAŞ, Halil YAŞA, Abdulhalik YILMAZ, Mehmet Veysi AKMAN, Serdal ŞAN, Hüseyin SAĞLAM, Yaşar YETİŞİR, Yavuz BULUT, Yakup ÇELİKER, Mustafa DAĞ, Rahmi KARA, Seyfettin LİMAN, Mürsel ETEGÜL, Sinan AYDIN, Turgut TAŞKEN, Ali Rıza KOÇAK, Kazım ERHAN, Rasim GÜNEŞ, Mehmet Letif KARAKUŞ, Yakup ARAS, Cemalettin ŞENGÜL, Temel DEMİR ve Sedat BİLGE'nin iştirakiyle 14 Haziran 2023 tarihine müsadif Çarşamba günü saat 11.00'da Büyükşehir Belediyesi Meclis Salonunda toplandı.

İspir İlçe Belediye Meclisinin 06/04/2023 tarih ve 38 sayılı kararı ile kabul edilen;

Erzurum İli İspir İlçesi, Yukarı mahalle 157 ada 13 numaralı parselde yapılması planlanan imar planı değişikliği ile ilgili Komisyon Raporu görüşüldü, yapılan müzakereler sonucunda;

Komisyon Raporu (Görüş) : Bahse konu talebin İspir İlçe Belediyesinde kabul edilerek onay için Büyükşehir Belediye Meclisimize gönderilen 157 ada 13 numaralı parselde yapılmış bulunan imar plan tadilatının 30.05.2023 tarihli statige esas zemin etüt raporunun sonuç ve öneriler kısmında belirtilen hususların sağlanması ve bu hususların Yapı Denetim Şirketi ve ilgili İlçe Belediyesince denetlenmesi kaydı ile kabulüne **oy çokluğu ile karar verilmiş olup** nihai karar Büyükşehir Belediye Meclisindedir.

Ancak bu karara katılmadığını beyan eden üyemiz Seyfettin LİMAN'nın şerhi "Erzurum Büyükşehir Belediyesinin 13 Haziran 2023 tarihli Meclis Gündeminin 10. Maddesine ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonu kararına karşı görüşümdür. İspir İlçe Belediye Meclisinin 06/04/2023 tarih ve 38 sayılı kararı ile kabul edilen; Erzurum İli İspir İlçesi, Yukarı mahalle 157 ada 13 numaralı parselde yapılması planlanan imar planı değişikliği ile ilgili. Öncelikle taleple ilgili Komisyonumuza sunulan dosyasına göre yaptığım incelemede, 5393 sayılı kanununun 27.maddesinin ihlal edildiği görülmüştür. 5393 sayılı Belediye Kanununun, Başkan ve meclis üyelerinin görüşmelere katılamayacağı durumlar, madde 27 ye göre; Belediye başkanı ve meclis üyeleri, münhasıran kendileri, ikinci derece dâhil kan ve kayın hısımları ve evlatlıkları ile ilgili işlerin görüşüldüğü meclis toplantılarına katılamazlar, hükmü bulunmaktadır. Buna rağmen İspir ve Erzurum Büyükşehir Belediyesi Meclis Üyesi Muhittin Çakır, Çakıroğlu Petrol ve Ürünleri İnşaat Taahhüt Madencilik Hazır Beton Üretim Tesisleri Ağır Yük Taşımacılığı ve Asfaltlama Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. nin imar talebine; İspir'de İspir Belediye Meclis Üyesi ve İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı sıfatı ile komisyon raporu tanzim etmiş imzalamış, İspir Belediye Meclisinde kabul oyu kullanmış, kabul edilen kararı bizatihi elleri ile Erzurum Büyükşehir Belediyesine getirmiş ve yine Erzurum Büyükşehir Belediyesi Meclisinde konunun İmar ve Bayındırlık komisyonuna sevkine evet oyu vermiştir. Meclis Üyesi nüfuzunu kullanarak, İmar Planı Değişikliği yapmak suretiyle yakınlarına haksız kazanç oluşturması üzere hem hukuken hem de ahlaken suç işlemiştir. Bunu üzerinden İmar ve Bayındırlık Komisyonunca alınan kararın meşruiyeti yoktur.

Yine oy çokluğu ile alınan komisyon raporunda İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE DAİR DEĞER ARTIŞ PAYI HAKKINDA YÖNETMELİK uygulanmamıştır. Bu Yönetmeliğin amacı; uygulama imar planı değişikliği sonucu taşınmazda meydana gelecek değer artışının değer artış payı olarak kamuya kazandırılmasıdır. Değer artış payına konu olacak plan değişiklikleri madde 5 – (1) e göre; Değer artışına konu olan plan değişiklikleri; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak; a) En az bin metrekare ve üzeri yüzölçümüne sahip olan imar adalarında; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarıçaplı alanda karşılanmak, b) Parsel bazında fonksiyon değişikliği,

suretiyle yapılır, Denmektedir. İmar plan değişikliğine dair değer artış payı hakkındaki yönetmelik uygulanmamıştır. Komisyon Raporunda bu konuda görmezden gelinmiştir.

Sayfa 2

Halbuki; Uygulama imar planı bulunmayan alanlarda, değer artışına konu olacak şekilde sadece nazım imar planı değişikliği yapılamaz. Değer artış payına konu olacak nazım imar planı değişikliği, uygulama imar planı ile birlikte hazırlanır. Değer artış payı mer-i uygulama imar planı kararı ile bu planlarda yapılacak uygulama imar planı değişikliği kararlarına göre belirlenir. Büyükşehirlerde nazım imar planında değişiklik yapılmasının gerektiği hallerde, nazım imar planı notlarına “plan değişikliğinin 3194 sayılı İmar Kanununun Ek-8 nci maddesi hükümlerine tabi olduğu” yönünde hüküm eklenir

MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ, Genel planlama esasları başlığında bulunan ilgili maddelere göre hazırlanacak her tür ve ölçekteki mekânsal planlar aşağıda yer alan planlama ilke ve esaslarına, planların hazırlanması ile ilgili standartlara, gösterim tekniklerine ve tanımlara uygun olarak yapılır ve bu tanımların başında; “Planlar, kamu yararı amacıyla yapılır” denmektedir. Bu planlama ile Erzurum Büyükşehir Belediyesi, İspir Belediyesi, ESKİ ve diğer paydaşlarının, kamu imkânları ile imara açılacak alanda alt ve üst yapı harcamaları yapma zorunluluğu doğacaktır. Heyelanlı alan ÖA 21 her zaman risk içermektedir. Bu harcama ve risk görmezden gelinerek, kamu yararı yerine, kamunun imkânlarının kullanılarak taşınmaz maliklerinin ali menfaatleri oluşturulmuştur. İmar planında ÖA 21 ile gösterilen bölgeler, heyelan riskli bölgeler demektir. 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk paftalarında Heyelan Riskli Alanlar da kesinlikle yapılaşmaya izin verilmemelidir. Yine “Yapıların ve çevrenin kalitesinin artırılması için planlarda gerekli sağlıklılaştırma ile ilgili kararlara yer verilir” denmektedir. Bu planın plan notlarına eklenmek üzere Komisyonca önerilen sağlıklılaştırma ile ilgili cümleler dahi planlanan alanın ne denli riskli alan olduğunu ortaya koymaktadır. Yine “Planlarda afet, jeolojik ve doğal veriler esas alınır” denmektedir. Söz konusu planlanan alanla ilgili Bakanlıkça daha önce düzenlenmiş, Belediyemizce planlara işlenmiş Heyelan Riskli Alanlar raporu mevcut olup, sonrasında parsel sahibinin şahsi çalışmaları ve nüfuzunu kullanması ile düzenlenen ikircikli raporlarda, ranttan kaynaklanan paylaşımın etkili olduğu düşünülmektedir. Yine Planlama süreci; araştırmaların yapılması, sorunların ortaya konulması, veri ve bilgi toplama ile ilgili analiz aşaması; bilgilerin bir araya getirilmesi, birleştirilmesi ve sonuçların değerlendirilmesi ile ilgili sentez aşaması ve plan kararlarının oluşturulması aşamalarından oluşur. Buna göre yapılacak imar planı değişikliklerinde, çevredeki nüfus, yoğunluk, donatım dengeleri ve gereksinimleri araştırılmalı ve plan değişikliğinin zorunlu olup olmadığı irdelenmelidir. İmar talebinde bulunan 157 ada 13 parselin etrafında, bitişik olarak aynı durumda Heyelan Riskli Alanlar içerisinde 10 kadar başkaca parseller mevcut olup, plan yalnız 13 numaralı parsel için yapılmaktadır. 13 numaralı parsel diğer parsellerin ortasında kalmaktadır. Eğer 13 numaralı parsel yapılaşma için uygunsa, diğer parseller için neden plan yapılarak bütünlük sağlanmamaktadır. Ortada hiçbir zorunluluk olmamasına rağmen, imar planı bütünlüğünü de bozucu şekilde plan değişikliği yapılması hukuka aykırıdır. Doğal afet tehlikeleri ve zeminin jeoteknik özellikleri nedeniyle yapılaşma öncesi ve esnasında önlem alınması koşuluyla planlama ve yapılaşmaya gidilecek alanlar içerisinde bulunan bu parselde, zemin etüdünde ilave tedbirler alınmasını gerektirecek bulgulara göre konut planlanmasının sebepleri, zorunluluğu, gerekçeleri komisyon raporunda ortaya konulmamıştır. Önlemler Alan, Önlem Alınabilecek Alanlar; jeolojik etütler sonucunda, jeoteknik çalışmalar dediğimiz sondaj, laboratuvar deneyleri, tehlike analizleri yapılmadan yerleşime uygunluk değerlendirilmesinin yapılamayacağı alanlardır. Bu alanlar kesinlikle ihtiyaç olmadıkça planlanmamalıdır.

Yıllara göre İspir toplam nüfusu: 2007 yılında 18381 kişi iken 2022 yılına kadar 3774 azalarak 14607 kişiye gerilemiştir. Halen İspir’de 30000 nüfusun ikame edileceği imar planları mevcuttur. İçinde yaşadığımız coğrafyanın deprem başta olmak üzere jeolojik ve diğer doğal afet tehlikelerine ve bunların yarattığı risklere karşı Ülkemizdeki insan yerleşimlerinin daha güvenli kılınması, her türlü afet zararlarının en aza indirgenebilmesi için, riske dönüşmesini engelleyecek kalıcı önlemlerin geliştirildiği önleyici ve sakınım stratejileri, arazi kullanım planları, yapılaşma ve planlama kriterleri, denetim gibi düzenleyici çalışmalar yaşamsal önemdedir. Zarar azaltma sürecinde afet olgusunun taşıdığı çok boyutluluğa uygun olarak oluşturulacak yaklaşımların biri birini bütünlükte olması kaçınılmazdır. Komisyon Raporu bu bütünlüğün sağlanmasına imkân vermemektedir. Mevcut planlarımıza yön veren birinci Jeolojik etüt raporuna göre, aksi görüşler ortaya koyan ikinci raporun

hem birbirinden hem de bilimsel ve kamu yararı temelinden kopuk olduğu gör÷lmektedir. Bu nedenlerle bu alanın imara açılması, teknik ve nesnel gerekçelerin yokluğundan dolayı uygun değildir. Hazırlanan bu Komisyon Raporuna istinaden nihai kararı verecek Erzurum Büyükşehir Belediye Meclis Üyeleri olumsuz etki altında kalarak, olumlu rey vermeleri halinde, ilerleyen süreçte adli işlemlerle karşı karşıya kalacaktır.

Sayfa 3

Bu nedenlerle 13 Haziran 2023 tarihli Meclis Gündeminin 10. maddesine ilişkin, İspir İlçe Belediye Meclisinin 06/04/2023 tarih ve 38 sayılı kararı ile kabul edilen; Erzurum İli İspir İlçesi, Yukarı mahalle 157 ada 13 numaralı parselde yapılması planlanan imar planı değişikliği ile ilgili Erzurum Büyükşehir Belediye Meclisi, İmar ve Bayındırlık Komisyonunda çoğunluk ile kabul edilen Komisyon Raporuna katılmadığını beyan ederim." belirtildiği gibidir.

K A R A R : İspir İlçe Belediye Meclisinin 06/04/2023 tarih ve 38 sayılı kararı ile kabul edilen;

Erzurum İli İspir İlçesi, Yukarı mahalle 157 ada 13 numaralı parselde yapılması planlanan imar planı değişikliğinin, İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporunda belirtilen şekliyle, MHP Grubunun red oyuna karşılık kabulüne, meclis üyeleri arasında işari oyla yapılan oylama sonucunda, Büyükşehir Belediye Meclisinin 14/06/2023 tarihli 6.olağan toplantısının 2.birleşiminde, **oyçokluğu** ile karar verildi.

Fevzi POLAT
Meclis I.Başkan Vekili

Mehmet AKARSU
Kâtip-Üye

Serhat AKYÜZ
Kâtip-Üye

Büyükşehir Belediye Meclisinin 14/06/2023 tarih ve (379) sayılı kararı, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 14. maddesine göre;

KARAR KESİNLEŞMİŞTİR

/

KARAR KESİNLEŞMEMİŞTİR

Büyükşehir Belediye Meclisinde yeniden
Görüş÷lmek üzere kararın iadesine (Gerekçe ektedir.)

Valilik Makamına sunulmasına
.../06/2023

Mehmet SEKMEN
Büyükşehir Belediye Başkanı

