



BOYABAT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
EYLÜL/2025 AYI OLAĞAN MECLİS TOPLANTI KARARI

Karar Tarihi	02/09/2025
Karar Sayısı	82
Katılan Üyeler	Hasan KARA, Ayşenur TÜRKMEN, C.Kaan KAMBUROĞLU, Erdal SARI, Selver ÖZEN, Hakkı BARBAROSOĞLU, Halim ŞAHİN, Sabri KÖSE, Nizamettin ÖZVATAN, Ayşe ŞAHİN, Hayrettin TUNCAY, Adem CEBECİ, Mert ÇAKIR,
Katılmayan Üyeler	Bedia YAYLA, Ramazan ÖNCÜ, Serdar İMAMOĞLU.

GÜNDEMİN YEDİNCİ MADDESİ

KARAR ÖZETİ : Karacaören Köyü 125 Ada 1-2 Parsel İmar Plan Değ. Kısmi İptal Kararı.

KONU : İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 03/03/2025 tarih ve 22939 sayılı müzekkeresi konusu, 25.04.2022 tarih ve 66 sayılı Belediye Meclis Kararları ile Karacaören Köyü, 125 Ada, 1 ve 2 nolu Parsellerin bulunduğu alanda yapılan İmar Plan Değişikliğine açılan davada, Samsun 3. İdare Mahkemesi'nin 26.12.2024 tarih ve E: 2023/455 sayılı, K:2024/1614 sayılı kararı ile dava konusu işlemin Kısmen iptaline karar verildiğinden, konunun Belediye Meclisince değerlendirilmesi talebi.

KARAR : Belediye Meclisinin 05/04/2025 tarih ve 33 sayılı Meclis Kararı ile İmar Komisyonuna havalesi yapılan konuya ilişkin tanzim edilen komisyon raporu okundu.

Komisyon Raporunda; bu husus ile ilgili olarak plan müellifinden alınan teknik görüşte, Boyabat İlçesi, Mevcut uygulama imar planı, plan notlarına belediyesinin talebi üzerine aşağıdaki plan notları eklenmiştir. Boyabat İmar Planı içinde Karacaören Mahallesi, sanayi alanında kalan, Karacaören Köyü, Sefa Mahallesi, 125 Ada, 1 ve 2 nolu parseller yönünden Boyabat Belediye Başkanlığının 25/04/2022 tarih ve 66 sayılı meclis kararı ile onaylanan Boyabat İlçesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon ve Uygulama İmar Planı değişikliği kararının; 3194 sayılı İmar Kanununa, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine, şehircilik ilke ve esaslarına, müktesap hak kurallarına ve hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek idare mahkemesine verilmiştir.

Samsun 3. İdare Mahkemesinin 2023/455 Esas No, 2024/1614 Karar No ile imar planı onaylanmasına yönelik meclis kararını iptal etmiştir. İptal gerekçesi şöyledir; Uygulama İmar Planı başlıklı 24. maddesinde ise; Uygulama imar planlarında yapılaşma koşullarına ilişkin olarak; ayrık, bitişik, blok yapı nizamı ile Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS), Kat Alanları Kat Sayısı (KAKS), emsal, bina yüksekliği, yapı yaklaşma mesafeleri belirlenir." Hükmüne yer verilmiştir.

İlgili mevzuatın ve yukarıda özet olarak yer verilen bilirkişi raporlarının birlikte değerlendirilmesinden; davaya konu 1/1000 ölçekli uygulama imar planında gerek belediye hizmet alanı gerekse sanayi alanı kullanım kararı getirilen alanlarda emsal değerlerinin ve yapı yaklaşma mesafelerinin belirtildiği ancak; bu alanlarda yapılacak olan yapıların kat adedi ya da kat yüksekliklerinin belirtilmediği, davaya konu uygulama imar planında yapılaşma koşullarının uygulamada tereddüde yer vermeyecek biçimde net ve anlaşılır şekilde düzenlenmediği ve davaya konu imar planı ve bu plana ait plan notlarında, emsal verilen imar adalarında TAKS değeri ile ilgili herhangi bir kesin hüküm getirilmediğinden Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 4. ve 24. maddesine uygun olmadığı anlaşılmış olup davaya konu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, kamu yararına, imar mevzuatına ve hukuka uygun olmadığı sonuç ve kanaatine varılmıştır.

HK.



Samsun 3. İdare mahkemesinin 2023/455 Esas No, 2024/1614 Karar No ile iptal edilen İmar planında İdare Mahkemesinin kararını yerine getirmek amacıyla, Sanayi Alanlarının "yapılaşma koşullarına ilişkin olarak; ayırık, bitişik, blok yapı nizamı ile Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS), Kat Alanları Kat Sayısı (KAKS), emsal, bina yüksekliği, yapı yaklaşma mesafeleri belirlenir." Hükmüne uygun olarak 60 ve 61 numaralı plan notları eklenmiştir.

60. Sanayi Alanlarında,

- Planlı alanlar tip imar yönetmeliğinde yer alan sanayi bölgeleri parselasyon koşulları geçerlidir.
- İnşaat taban alanı taks:0,60,
- İnşaat emsali e:0,60'ı geçemez.
- Yan ve arka bahçe mesafesi 5 m'den az olamaz.
- Yapı yüksekliği üretim teknolojisinin gerektirdiği kadar yapılabilir.
- Mevcut yapılaşmadan dolayı çekme mesafesinin olmadığı durumlarda ikili blok teşkil etmeye belediyesi yetkilidir.
- Bu alanlarda depolama tesisi yapılabilir.

61. Belediye hizmet alanlarında, plan üzerinde belirtilen emsal ve çekme mesafelerine uymak şartıyla, taks:0,40 ve yapı yüksekliği ençok:3 kat olarak uygulanacaktır.

Belediyenin mevcut planların uygulanmasında ve Samsun 3. İdare Mahkemesinin kararını yerine getirmek amacıyla düzenlenen İmar Planı Değişikliğinin Belediye meclisince incelenip onanmasında 3194 sayılı imar kanununun 8.b maddesi gereği bir sakınca bulunmamaktadır; şeklinde plan müellifi tarafından belirtilmiştir.

Plan müellifinin raporu da göz önünde bulundurularak Komisyonca yapılan değerlendirme neticesinde; Samsun 3. İdare mahkemesinin 2023/455 Esas No, 2024/1614 Karar No ile iptal edilen imar planında İdare Mahkemesinin kararını yerine getirmek amacıyla, Sanayi Alanları ve Belediye Hizmet Alanlarının yapılaşma koşullarını belirten yukarıda yazılı plan notlarının, imar planı notlarına eklenerek uygulanması gerektiğine oy birliği ile karar verilmiştir; denildi.

Meclisimizce yapılan değerlendirmeler neticesinde, İmar Komisyonunca oy birliği ile alınan karar üzerinden yapılan işaretle oylamada, İmar Komisyon Raporunun kabul edilmesine oy birliği ile karar verildi.

Hasan KARA
Belediye ve Meclis Başkanı

Ayzenur TÜRKMEN
Katip Üye

Hakkı BARBAROSOĞLU
Katip Üye