



BOYABAT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
HAZİRAN/2023 AYI OLAĞAN MECLİS TOPLANTI KARARI

Karar Tarihi	13/06/2023
Karar Sayısı	47
Katılan Üyeler	Hüseyin COŞAR, Zehra AKDEMİR, Şinasi KARAMAN, Vasfi KULUÇ, Osman YEĞİN, İbrahim DEMİRCAN, Ramazan ÖZÇİL, İsmail ŞİMŞİRGİL, Yaşar ÇİL, Adem IŞIK, Taylan ZEYTÜNLÜ, Kadir ÇELTİKÇİ.
Katılmayan Üyeler	Nezli COŞKUN, Kadir ATMACA, Abdullah KOZANOĞLU, Mustafa ERDEM.

GÜNDEMİN ÜÇÜNCÜ MADDESİ

Karar Özeti : Yenimahalle, Esentepe, Gökdere, Camiikebir ve Sefa Mh. İmar Plan Değişikliği

Talep : İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 31/05/2023 tarih ve 11960 sayılı müzekkeresi konusu, İlçemiz Yenimahalle, Esentepe, Gökdere, Camiikebir ve Sefa mahallelerinin muhtelif yerlerinde 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planı değişiklikleri yapılması gerektiğinden, konunun 3194 sayılı İmar Kanunu 8/b maddesine ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 18/c maddesine göre Belediye Meclisince değerlendirilerek bir karar alınması talebi.

Karar : Belediye Meclisimizin 06/06/2023 tarih ve 37 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havalesi yapılan konuya ilişkin hazırlanan İmar Komisyon Raporunda;

Bu husus ile ilgili olarak plan müellifinden alınan teknik görüşte;

Boyabat İlçesi, Mevcut imar planlarında, mülkiyet, arazi kullanım ve plan çizim hatalarından kaynaklanan imar planı değişikliği düzenlemeleri zorunluluğu ortaya çıkmıştır. Boyabat İlçe merkezi Esentepe Mahallesi kısmından geçen Karayolu güzergahının yapımı tamamlanmıştır. Tamamlanan projeye göre Karayolları Bölge Müdürlüğünden yeniden görüş alınmış ve kamulaştırma sınırlarında oluşan değişiklikler plana aktarılması sağlanmıştır.

Bu doğrultuda imar planı alanı içinde ve karayolu güzergahı içinde yapılması gereken imar planı değişikliği düzenlemeleri aşağıda açıklanmıştır.

- Karayolu Kamulaştırma Sınırı Düzeltmesi: F33b01c1c, F33b01c2d, F33b01c2c, F33b02d1d, F33b02d1c, F33b02d2d, F33b02d2c, F33b02c1d, F33b01c4b, F33b01c3a, F33b01c3b, F33b02d4a paftalarında yer alan Boyabat-Saraydüzü ve Boyabat-Vezirköprü karayolunun şehir geçişinin yapımı tamamlanmıştır. Ayrıca Boyabat Çevre Yolu yapımı da devam etmektedir. Boyabat Çevre Yolu tamamlandıktan sonra, karayollarının kent içinden geçen güzergahı Boyabat Belediyesine devredilecektir. Bu amaçla biten yol güzergahı ile imar planının uyumunun sağlanması gerekmektedir. Öncelikle bu güzergahların imar planı sınırları içinde kalan kamulaştırma sınırları yeniden ele alınmış ve Karayolları Bölge Müdürlüğü kurum görüşüne göre kesin hali imar planına aktarılmıştır. Kamulaştırma sınırı değişen yapı adaların, parsel ve mevcut yapılaşma durumlarına göre yapılaşma koşulları yeniden ele alınarak düzenlenmiş ve imar durumu almaları sağlanmıştır. Bu çerçevede, Esentepe Mahallesi, 608, 610, 453, 520, 594, 595, 596 adaların karayolundan cephe alan parsellerin yapılaşma koşulları mevcut planla ve komşu parsellerle uyumlu olacak şekilde düzenlenmiştir. Bu yapı adaları daha önceki imar planına göre imar uygulaması ile temin edildiğinden, parsel sınırları ve yapılaşma hakları eski plan haklarına dönüşüm olarak değerlendirilmiştir.



- Boyabat Belediyesi Katı Atık Depolama Alanı: F33b02d4a imar planı paftası, Esentepe Mahallesi, 905 ada 3 parselin doğusunda, Boyabat-Saraydüzü karayoluna cepheli ve tescil dışı alanda yaklaşık 2734 m² Katı Atık Depolama Alanı oluşturulmuştur. Alanın kent merkezinden uzak olması ve ana yol güzergahında olma zorunluluğundan dolayı bu alan seçilmiştir.

- İmar Uygulamasına yönelik düzenleme: F33b01c3d pafta, Çorak Mahallesi, 184 ada 1 numaralı parselde imar uygulaması talebi bulunmaktadır. Bu amaçla parselin imar uygulaması yapılacak kısmında konut alanı ve park-yol alanı düzenleme ortaklık payının % 45 olacak şekilde düzenleme yapılmıştır. Yapılan düzenlemede mevcut imar planında 15750 m² olan konut alanı, 11500 m² olarak, 1450 m² olan park alanı 3550 m² olarak düzenlenmiştir. Ayrıca 985 ve 122 adaların kuzeyinden geçen ENH altında kalan ve kamuya terk olunan alan yapılaşmaya uygun olmadığından yeniden park alanı olarak düzenlenmiştir. Düzenleme alanında yaklaşık 2500 m² park alanı mevcut plana ilave edilmiştir.

- TEİAŞ Trafo Merkezi ve Çevresi:F33b01c4b, F33b01c4c ve F33b01c4d paftalarda, Çorak Mahallesi, 150 ada 1 parsel TEİAŞ kurumuna ait olup mevcut imar planında park alanı kullanımındadır. 150 ada 1 numaralı parsel Boyabat Trafo Merkezi yapılmak üzere kamulaştırma yöntemiyle temin edilmiş ve tesis kurulmuştur. İmar planı kullanımı kamulaştırma amacı dışında olduğundan, kamulaştırma amacı ve kullanım şekline göre Trafo Merkezi kullanımına dahil edilmiştir. Mevcut planda yer alan Sağlık Tesisi Enerji Nakil Hattı altında ve pilon yerlerine denk gelmektedir. Bu alanda sağlık tesisi yapılması uygun değildir. Bu nedenle Sağlık Tesisi ENH dışında yapılaşmaya uygun bir alanda yeniden düzenlenmiştir. Ayrıca trafo alanının hemen yanında yer alan ve üzerinden ENH geçmekte olan 150 ada 2 numaralı parselde imar uygulaması yapılacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Mevcut imar planında Trafo merkezi çevresinde yer alan mevcut imar planındaki 20100 m² park alanı, öneri imar planı düzenlemesi ile 21100 m² olarak yeniden düzenlenmiştir.

- Kolaz Çayı, Kanal Kenarı Yol Düzenlemesi: F33b01c1a, F33b01d2b paftalarında ve Camiikebir Mahallesi, Kolaz Çayı Sağ Sahilinde kanal kenarından cephe alan yapı adalarında, mevcut kanal duvarı, mülkiyet ve mevcut yapılaşmalar doğrultusunda düzenlemeler yapılmıştır. Camiikebir Mahallesi, 643, 644, 645, 646, 648, 727, 726, 766, 764, 735, 761, 760, 759, 758, 1091 yapı adalarındaKolaz Çayının Sağ Sahil duvarına ve kanal kenarı yolun son durumuna göre düzenleme yapılmıştır. Yapılaşma koşulları açısından yoğunluk artırıcı düzenleme yapılmamıştır. Böylece bu alanda yapılan düzenleme ile parsellerin imar durumu almaları sağlanmıştır.

- Camiikebir Mahallesi Mülkiyet Düzenlemesi: F33b01d2b, F33b01d2c, F33b01c1a, F33b01c1d paftalarında Camiikebir Mahallesi, 374 ve 1112 adalarda, mevcut arazi yapısı, mülkiyet dokusu ve yapılaşmalara göre yapı adalarında düzenlemeler yapılmıştır. Mevcut plan ile mülkiyet çizgileri arasında uyumsuzluklardan dolayı imar durumu alabilmeleri sağlanmıştır. Konut alanlarında ve yapılaşma koşullarında artış önerilmemiştir.

- Gökdere Mahallesi, F33b01d3a imar planı paftası, 172 ada, 1, 2, 6, 8, 9 numaralı parsellerde imar uygulaması yapıl ak istenmektedir. 1 ve 9 numaralı parseller Boyabat Belediyesine aittir. Düzenleme ortaklık payının % 45 olacak şekilde yeniden düzenleme yapılmıştır. Mevcut Planda 3050 m² olan konut alanı, 2190 m² olarak, 4350 m² olan park alanı 4600 m² olarak yeniden düzenlenmiştir.

Boyabat İlçesi, Mevcut imar planı alanı içinde Karayolu güzergahının bitmiş haline göre trafik düzeni ve kamulaştırma sınırının son haline göre imar planının düzenlenmesi, imar uygulaması yapılacak alanlarda imar uygulamasına olanak sağlayacak düzenlemeler ile mevcut imar planının mülkiyet ve yapılaşmalardan dolayı aksayan yönlerinin planla uyumunun sağlanmasına yönelik düzenlenen İmar Planı Değişikliğinin belediye meclisince incelenip onanmasında 3194 sayılı imar kanununun 8.b maddesi gereği bir sakınca bulunmamaktadır.