

T.C.
YALOVA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi	05/12/2022	Dönem	2022	Birleşim	2	Karar Konusu
Karar No	407	Toplantı	Aralık	Oturum	1	İmar Planı Revizyonu
Meclis Başkanı: Mustafa TUTUK						
Toplantıya Katılan Meclis Üyeleri						
Nusret KARAALIOĞLU, Melahat YALÇIN, İnanç KAYA, Bahaddin ERBAY, Fatih ŞAHİN, Selvet DUMAN, Nurgül URNUŞMAK, Yusuf Ziya ŞENER, Arif Oktay TUNÇ, Adnan KIRTAY, Alpan SOLMAZ, İsmail DEMİR, Dursun KARAHASAN, Bülent YALÇINKAYA, Ahmet KUMALİ, Alpaslan ERKOÇ, Cevdet BEKLER, Gülsen BÜKER, Sefer KESKİN, Erol ABACI, Adil ÜREKLİ, Meryem ATAÇ, Cem İNCİ, M. Ümit AYDIN, Burçin TANGÜREK, Turgut MEMİŞ, Zekiye TANIL, Yavuz BİNGÖL						

19.GÜNDEM MADDESİ:
TEKLİFİN ÖZÜ :

TALEP 8:

Yürürlükte bulunan 04.10.2016 tarih ve 147-148 sayılı Belediye Meclis Kararları ile onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu'na ait plan hükümlerinde, 1987 planlarından itibaren çeşitli plan notlarının uygulanması ile oluşan mevcut dokunun korunması ve yerel sorunları çözümlenmek adına geçmişten günümüze kadar korunarak ya da revize edilerek gelen plan hükümleri bulunmaktadır. Ayrıca, 17 Ağustos 1999 Depremi öncesinde yürürlükte bulunan 07.11.1995 tarih ve 159 Belediye Meclisi onay sayılı Yalova İmar Planında Merkez Mahallelerindeki konut alanlarının kat yükseklikleri 4 kat ile 10 kat arasında planlı bulunmakta iken, deprem sonrasında kat yükseklikleri önce iki kat, sonrasında da 4 kat olacak şekilde planlanmıştır. Günümüzde mevcut durumda 4 kattan fazla olarak Ruhsat ve İskân Belgelerini almış olan yapıların yıkılmaları durumunda yürürlükte bulunan İmar Planına göre 4 kat olarak yapılaşabilmekte; bu durumda kat mülkiyetleri açısından sorun oluşturmakta olup; mevcut kat yüksekliği ve emsalin, yürürlükte bulunan planlardan fazla olduğu bölgelerde; sağlıklı yapılaşmanın sağlıklı yapılara dönüştürülmesi için Yalova Belediyesi Meclisi tarafından plan notu alınmıştır.

Gerek mevcut yapılaşmanın sürdürülebilmesi, gerekse bölgesel olarak eşitliğin sağlanması için daha önceden verilmiş hakların korunması adına, TAKS, KAKS ve diğer yapılaşma koşullarının belirlenmesi için alınmış muhtelif plan notlarının uygulanması sırasında sıkıntılar oluşmaktadır. Bu nedenle yürürlükteki muhtelif plan notları ile yürürlükteki plan arasındaki yapılaşmaya ilişkin çelişkilerin giderilmesi için, İlimiz, Merkez İlçe, merkez mahallelerinde İmar Planı revizyonu yapılması gerekmektedir.

Konunun yürürlükteki mevzuat hükümleri, üst ölçekli plan kararları, plan bütünlüğü, planlama ilke ve esasları kapsamında Belediye Meclisinde görüşülerek gerekli kararın alınması ile ilgili İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün talebi (29.06.2022 tarih ve 65461 sayılı Meclise havale yazısı) .

Komisyon Kararı: Yürürlükteki muhtelif plan notları ile yürürlükteki plan arasındaki yapılaşmaya ilişkin çelişkilerin giderilmesi için, İlimiz, Merkez İlçe, merkez mahallelerinde İmar Planı revizyonu yapılması kapsamında üçüncü etap olarak "Gaziosmanpaşa, Mustafa Kemal Paşa ve İsmetpaşa Mahalleleri Kuzeyi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu" görüşmeleri tamamlanmıştır.

Sözkonusu plan kapsamında, Gaziosmanpaşa Mahallesi kuzeyindeki alanın (planlama alanının Bursa-Yalova Karayolu ile Balaban Dere arasındaki bölümü) Belediye Meclisi'nin 07.11.1995 tarih ve 159 sayılı kararıyla onanan imar planında yer alan kat adetleri, mevcut imar planındaki kat adedinden az olmayacak şekilde korunmuştur. Bu kapsamda kat adetleri 4, 5 ve 6 kat olacak şekilde düzenlenmesi kararı alınmıştır.

Bu alanda İmar Planı Teklifi'ne ilişkin inşaat alanı ve nüfus hesabının; ada bazında değil, parsel yapında yapılaşma şartları oluşturularak yapılmasına ilişkin karar alınmıştır. Bu kapsamda, "Ayrık ve Blok Nizam" yapı nizamına sahip alanlarda ön, yan ve arka çekme mesafeleri plan raporunda belirtildiği şekliyle ve

- TAKS: 0.50 olarak;
- KAKS 4 katlı yapılar için 2.00, 5 katlı yapılar için 2.50, 6 katlı yapılar için 3.00 olarak

hesaplanmış ve TAKS, KAKS değerleri plan üzerine işlenmiştir.

Planlama alanının Mustafa Kemal Paşa Mahallesi ve İsmetpaşa Mahalleleri'nin kuzeyindeki bölümünde ise (planlama alanının Balaban Deresi ile Çiftlikköy İlçesi arasındaki bölümü); sözkonusu alanın diğer bölgelere göre meri plandaki yapılaşma şartlarına uygun olarak yeni yapılaşan bir alan olması, Belediye Meclisi'nin 07.11.1995 tarih ve 159 sayılı kararıyla onanan imar planında her ne kadar 5 kat planlı alanlar olsa bile sözkonusu alanların emsalinin 1.50 olması ve meri imar planındaki 1.60 emsal değerinin parsel sahibi açısından daha avantajlı olması, meri imar planındaki bazı adalarda TAKS'ın 0.40 ile sınırlı olması bazı adalarda ise bu şartın aranmamasının planlama açısından eşitsizlik yarattığı ve bölgesel olarak bütünlüğün sağlanması gerekçeleriyle; "Ayrık Nizam" ve "Blok Nizam" yapılaşma şartına sahip imar adalarında "4 kat, TAKS: 0.40, KAKS: 1.60" olarak belirlenmiş ve yapılaşma değerleri plan üzerine işlenmiştir.

Planlama alanının tamamında "Bitişik Nizam" yapı nizamına sahip alanlarda ise ön ve arka çekme mesafelerinden sonra kalan alanın tamamı TAKS olarak belirlenerek, nüfus hesabının oluşturulmasına yönelik karar alınmıştır.

Yürürlükteki imar planında yer alan "Ticaret+Konut Alanları" ve "Konut Alanları" parsel sınırları baz alınarak, teklif imar planına aktarılması kararı alınmıştır. Kullanım kararlarına ilişkin herhangi bir değişiklik öngörülmemiştir.

Ayrıca, planlama alanındaki sosyal ve teknik altyapı alanlarının, çevredeki emsal yapılaşma şartları dikkate alınarak yapılaşma şartlarının belirlenmesine ve plan üzerine işlenmesine karar verilmiştir.

Sözkonusu yapılaşma şartları sonucunda imar durumları parsel bazında etüt edilmiş ve mevcut plan notuna göre ikili, üçlü... blok yapılabilen parsellere "Blok Nizam" yapılaşma şartı işlenmesine karar verilmiştir.

Genel hatlarıyla açıklanan bu kararlar kapsamında; Komisyonumuz;

- teklif planlarda da imza altına alınmış şekliyle; yaklaşık 70 hektar alanda hazırlanan Yalova İli, Merkez İlçesi, "Gaziosmanpaşa, Mustafa Kemal Paşa ve İsmetpaşa Mahalleleri Kuzeyi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu"nun 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasını
- sözkonusu imar planı revizyonuna ilişkin işlemlerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce resen yürütülmesini,

oyçokluğuyla uygun bulmuştur. (Burçin Tangürek ve Cem İnci red yönünde oy kullanmıştır)

MECLİS BAŞKANI: Müdür Beyin okuduğu şekliyle talebi oylarınıza sunuyorum kabul edenler, etmeyenler.

KARAR:

Yürürlükteki muhtelif plan notları ile yürürlükteki plan arasındaki yapılaşmaya ilişkin çelişkilerin giderilmesi için, İlimiz, Merkez İlçe, merkez mahallelerinde İmar Planı revizyonu yapılması kapsamında üçüncü etap olarak “Gaziosmanpaşa, Mustafa Kemal Paşa ve İsmetpaşa Mahalleleri Kuzeyi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu” görüşmeleri tamamlanmıştır.

Söz konusu plan kapsamında, Gaziosmanpaşa Mahallesi kuzeyindeki alanın (planlama alanının Bursa-Yalova Karayolu ile Balaban Dere arasındaki bölümü) Belediye Meclisi'nin 07.11.1995 tarih ve 159 sayılı kararıyla onanan imar planında yer alan kat adetleri, mevcut imar planındaki kat adedinden az olmayacak şekilde korunmuştur. Bu kapsamda kat adetleri 4, 5 ve 6 kat olacak şekilde düzenlenmesi kararı alınmıştır.

Bu alanda İmar Planı Teklifi'ne ilişkin inşaat alanı ve nüfus hesabının; ada bazında değil, parsel yapısında yapılaşma şartları oluşturularak yapılmasına ilişkin karar alınmıştır. Bu kapsamda, “Ayrık ve Blok Nizam” yapı nizamına sahip alanlarda ön, yan ve arka çekme mesafeleri plan raporunda belirtildiği şekliyle ve

- TAKS: 0.50 olarak;
- KAKS 4 katlı yapılar için 2.00, 5 katlı yapılar için 2.50, 6 katlı yapılar için 3.00 olarak

hesaplanmış ve TAKS, KAKS değerleri plan üzerine işlenmiştir.

Planlama alanının Mustafa Kemal Paşa Mahallesi ve İsmetpaşa Mahalleleri'nin kuzeyindeki bölümünde ise (planlama alanının Balaban Deresi ile Çiftlikköy İlçesi arasındaki bölümü); sözkonusu alanın diğer bölgelere göre meri plandaki yapılaşma şartlarına uygun olarak yeni yapılaşan bir alan olması, Belediye Meclisi'nin 07.11.1995 tarih ve 159 sayılı kararıyla onanan imar planında her ne kadar 5 kat planlı alanlar olsa bile sözkonusu alanların emsalinin 1.50 olması ve meri imar planındaki 1.60 emsal değerinin parsel sahibi açısından daha avantajlı olması, meri imar planındaki bazı adalarda TAKS'ın 0.40 ile sınırlı olması bazı adalarda ise bu şartın aranmamasının planlama açısından eşitsizlik yarattığı ve bölgesel olarak bütünlüğün sağlanması gerekçeleriyle; “Ayrık Nizam” ve “Blok Nizam” yapılaşma şartına sahip imar adalarında “4 kat, TAKS: 0.40, KAKS: 1.60” olarak belirlenmiş ve yapılaşma değerleri plan üzerine işlenmiştir.

Planlama alanının tamamında “Bitişik Nizam” yapı nizamına sahip alanlarda ise ön ve arka çekme mesafelerinden sonra kalan alanın tamamı TAKS olarak belirlenerek, nüfus hesabının oluşturulmasına yönelik karar alınmıştır.

Yürürlükteki imar planında yer alan “Ticaret+Konut Alanları” ve “Konut Alanları” parsel sınırları baz alınarak, teklif imar planına aktarılması kararı alınmıştır. Kullanım kararlarına ilişkin herhangi bir değişiklik öngörülmemiştir.

Ayrıca, planlama alanındaki sosyal ve teknik altyapı alanlarının, çevredeki emsal yapılaşma şartları dikkate alınarak yapılaşma şartlarının belirlenmesine ve plan üzerine işlenmesine karar verilmiştir.

Söz konusu yapılaşma şartları sonucunda imar durumları parsel bazında etüt edilmiş ve mevcut plan notuna göre ikili, üçlü... blok yapılabilen parsellere “Blok Nizam” yapılaşma şartı işlenmesine karar verilmiştir.

Genel hatlarıyla açıklanan bu kararlar kapsamında;

- teklif planlarda da imza altına alınmış şekliyle; yaklaşık 70 hektar alanda hazırlanan Yalova İli, Merkez İlçesi, “Gaziosmanpaşa, Mustafa Kemal Paşa ve İsmetpaşa Mahalleleri Kuzeyi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu”nun 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasının
- söz konusu imar planı revizyonuna ilişkin işlemlerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nce resen yürütülmesinin,

kabulüne, 11 ret oya karşılık (Cevdet BEKLER, Gülsen BÜKER, Sefer KESKİN, Erol ABACI, Adil ÜREKLİ, Meryem ATAÇ, Cem İNCİ, M. Ümit AYDIN, Burçin TANGÜREK, Turgut MEMİŞ, Zekiye TANIL) 18 kabul oyla oyçokluğu karar verildi.

Mustafa TUTUK
Belediye Başkan V.
(Meclis Başkanı)

Selvet DUMAN
Katip Üye

Melahat YALÇIN
Katip Üye