

T.C.
YALOVA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi	06/06/2023	Dönem	2023	Birleşim	2	Karar Konusu
Karar No	248	Toplantı	Haziran	Oturum	1	İmar Planı Notları Değişikliğine İtiraz
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, Tayfur Gökhan UZUNDEMİR, Cevdet BEKLER, Gülsen BÜKER, Sefer KESKİN, Adil ÜREKLİ, Meryem ATAÇ, Muhammet Ümit AYDIN, Erol DUMAN, Burçin TANGÜREK, Zekiye TANIL, Yavuz BİNGÖL						

23.GÜNDEM MADDESİ:
TEKLİFİN ÖZÜ :

TALEP 6:

- İmar planlarının etaplar halinde yapılması sonucu bölgesel olarak farklılık arz eden plan notlarının, Yalova Merkez İlçe'deki planlı alanlar bütününde tek çatı altında toplanması,
- yürürlükteki muhtelif plan notları ile yürürlükteki plan arasındaki yapılaşmaya ilişkin çelişkilerin giderilmesi,
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 08.07.2022 tarih ve 4084290 sayılı yazısı ve eklerinde belirtilen, *uygulama imar planında belirtilen veya uygulama imar planında belirtilmemişse Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre belirlenebilen kat adedi veya bina yüksekliği ile emsalin (KAKS'ın); emsali belirsizleştirmek, emsal harici alanlar belirlemek veya ilave kat ve emsal vermek suretiyle arttırılmasına olanak sağlayan plan hükümlerinin uygulanmaması ve söz konusu plan hükümlerini içeren imar planlarının 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre usulüne uygun revizyon veya değişiklik gibi planlarda yapılacak düzenlemeler sürecinde gözden geçirilerek mevzuata uygunluğunun sağlanmasına yönelik iş ve işlemlerin; 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 2013/17 ve 2013/41 sayılı Genelgeler ve ilgili diğer mevzuata uyularak ve planlama esasları, şehircilik ilkeleri ve kamu yararına bağlı kalınarak İdaremizce ivedilikle değerlendirilmesi ve yürütülmesi gereği*

kapsamında; tüm planlı alanlardaki imar plan notlarının revize edilmesine yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği (PİN: NİP-771005304 ve UİP-771005302) 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanması Belediye Meclisi'nin 01.02.2023 tarih ve 75 sayılı kararı ile kabul edilmiş olup; askı süresi içinde yapılan itiraz kapsamında Yalova Uygulama İmar Planı hükümlerinin tüm maddeleri Belediye Meclisi'nce yeniden değerlendirmiştir. Belediye Meclisi'nin 04.04.2023 tarih ve 172 sayılı Kararı ile "Yalova İli, Merkez İlçesi, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri"nin ilgili Meclis Kararı'nda belirtildiği şekliyle yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin (PİN: UİP771005302) 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasına karar verilmiş olup, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33/6 maddesi gereğince, yeniden ilan süreci başlatılmış; 14.04.2023 tarihinden başlamak üzere 1 ay (30 gün) süre ile Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü katında askıya çıkartılmış olup, 14.05.2023 tarihinde askıdan indirilmiştir.

Askı süresi içinde, söz konusu plan değişikliğine özetle; Belediye Meclisimizin 04.04.2023 tarih ve 172 sayılı kararı ile onaylanan plan notu değişikliğindeki yapı tasfiyesi maddelerinin mağduriyet yarattığından bahisle gerekli düzenlemenin yapılması talebiyle Metin Tügen'in itirazı (10.05.2023 tarih ve 8642111 sayılı dilekçesi)

Komasyon Kararı: Komasyonumuz; itirazın konusu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin "Bu Yönetmeliğin birinci, ikinci, altıncı, yedinci, sekizinci, dokuzuncu bölümleri, geçici maddeleri ile 19 uncu ve 20 nci maddelerinde yer alan hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez ve planlarda bu hükümlere aykırı olarak getirilecek hükümler uygulanamaz." şeklinde belirtilen maddeleri kapsamında kaldığından, itirazın reddini oybirliğiyle uygun bulmuştur.

MECLİS BAŞKANI: İtirazın reddini oylarınıza sunuyorum. Kabul edenler, etmeyenler.

KARAR:

İtirazın konusu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin "Bu Yönetmeliğin birinci, ikinci, altıncı, yedinci, sekizinci, dokuzuncu bölümleri, geçici maddeleri ile 19 uncu ve 20 nci maddelerinde yer alan hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez ve planlarda bu hükümlere aykırı olarak getirilecek hükümler uygulanamaz." şeklinde belirtilen maddeleri kapsamında kaldığından, itirazın reddi oybirliği ile kabul edilmiştir.

Komasyon Kararı: Ayrıca, Komasyonumuz, Yalova Uygulama İmar Planı hükümlerinin diğer tüm maddelerini de yeniden değerlendirerek, 2.1.5 ve 2.1.30 maddelerinin aşağıda gösterildiği şekliyle (altı çizili ifadelerin eklenerek) yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin (PİN: ÜİP-771005302) 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasını oyçokluğuyla uygun bulmuştur. (Burçin Tangürek red yönünde oy kullanmıştır.)

2.1.5- 1 ve 2 kat yapılaşma şartlarına sahip parsellerde arka bahçe mesafesi en az 3 metre, 3 kat yapılaşma şartlarına sahip parsellerde arka bahçe mesafesi en az 4.50 metre ve 4, 5 ve 6 kat yapılaşma şartlarına sahip parsellerde arka bahçe mesafesi en az 6.25 metredir. Ancak, "Bina derinliği = Parsel Derinliği - (Ön Bahçe + Arka Bahçe)" formülünün kullanılması sonucunda; (arka bahçe mesafesi 3 ve 4 katlı yapılar için 3.00 metreden, 5 katlı yapılar için 3.50 metreden, 6 katlı yapılar için ise 4.00 metreden az olmamak kaydıyla) 7.00 metreden az çıkan bina derinlikleri, 7.00 metreye çıkartılabilir. Bu maddeye göre yapılaşması mümkün olan parsellerde, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde yer alan parsel derinliği şartları aranmaksızın ruhsat düzenlenir.

2.1.30- İlgili yönetmelik ve genelgeler esas olmak kaydıyla;

- Açık çıkmaların ve gömme balkonların 2 metre genişliğini geçmeyen kısımları, kat bahçeleri, iç bahçeler, son kat bağımsız bölüme ait piyeslerin terasları, bağımsız bölümlere ait piyeslerin iç merdivenleri, konut kullanımlı müstakil yapıların çatı terasları ve merdivenleri, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri, kat holleri ve asansör önü sahanlıkların asgari ölçülerdeki kısımları,
- Konut kullanımlı veya tek bağımsız bölümlü yapıların tamamen gömülü bodrum katlarında yapılacak çamaşırılık, kiler vb. mekanlar, nitelik ve özellik arz eden tek bağımsız bölümlü umumi binaların kısmen veya tamamen gömülü bodrum katlarında yapılacak olan toplu kullanıma yönelik mekanları,
- Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan ve kısmen açığa çıkan bodrum katlarda yer alan, tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, ortak alan niteliğindeki depolar, ticari amaç içermeyen çocuk oyun alanları ve bağımsız bölüm net alanının %50'sini geçmeyen depo amaçlı eklentiler,

Yukarıdaki maddeler ve parseldeki tüm emsal harici alanların toplamı, parselin toplam emsale esas alanının yüzde %30'unu aşamaz.

MECLİS BAŞKANI: İmar plan notlarındaki muhtelif maddenin yeniden düzenlenmesini oylarınıza sunuyorum. Kabul edenler, etmeyenler.

KARAR:

Yalova Uygulama İmar Planı hükümlerinin diğer tüm maddeleri yeniden değerlendirilerek, 2.1.5 ve 2.1.30 maddelerinin aşağıda gösterildiği şekliyle (altı çizili ifadelerin eklenerek) yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin (PİN: UİP-771005302) 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanması 9 ret (Cevdet BEKLER, Gülsen BÜKER, Sefer KESKİN, Adil ÜREKLİ, Meryem ATAÇ, Muhammet Ümit AYDIN, Erol DUMAN, Burçin TANGÜREK, Zekiye TANIL) 1 çekimsiz (Yavuz BİNGÖL) oya karşılık, 16 kabul oyu ile oyçokluğu ile kabul edilmiştir.

2.1.5- 1 ve 2 kat yapılaşma şartlarına sahip parsellerde arka bahçe mesafesi en az 3 metre, 3 kat yapılaşma şartlarına sahip parsellerde arka bahçe mesafesi en az 4.50 metre ve 4, 5 ve 6 kat yapılaşma şartlarına sahip parsellerde arka bahçe mesafesi en az 6.25 metredir. Ancak, "Bina derinliği = Parsel Derinliği - (Ön Bahçe + Arka Bahçe)" formülünün kullanılması sonucunda; (arka bahçe mesafesi 3 ve 4 katlı yapılar için 3.00 metreden, 5 katlı yapılar için 3.50 metreden, 6 katlı yapılar için ise 4.00 metreden az olmamak kaydıyla) 7.00 metreden az çıkan bina derinlikleri, 7.00 metreye çıkartılabilir. Bu maddeye göre yapılaşması mümkün olan parsellerde, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde yer alan parsel derinliği şartları aranmaksızın ruhsat düzenlenir.

2.1.30- İlgili yönetmelik ve genelgeler esas olmak kaydıyla;

a) Açık çıkmaların ve gömme balkonların 2 metre genişliğini geçmeyen kısımları, kat bahçeleri, iç bahçeler, son kat bağımsız bölüme ait piyeslerin terasları, bağımsız bölümlere ait piyeslerin iç merdivenleri, konut kullanımlı müstakil yapıların çatı terasları ve merdivenleri, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri, kat holleri ve asansör önü sahanlıkların asgari ölçülerdeki kısımları,

b) Konut kullanımlı veya tek bağımsız bölümlü yapıların tamamen gömülü bodrum katlarında yapılacak çamaşırılık, kiler vb. mekanlar, nitelik ve özellik arz eden tek bağımsız bölümlü umumi binaların kısmen veya tamamen gömülü bodrum katlarında yapılacak olan toplu kullanıma yönelik mekanları,

c) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan ve kısmen açığa çıkan bodrum katlarda yer alan, tek başına bağımsız bölüm oluşturmeyen, ortak alan niteliğindeki depolar, ticari amaç içermeyen çocuk oyun alanları ve bağımsız bölüm net alanının %50'sini geçmeyen depo amaçlı eklentiler,

Yukarıdaki maddeler ve parseldeki tüm emsal harici alanların toplamı, parselin toplam emsale esas alanının yüzde %30'unu aşamaz.

Mustafa TUTUK
Belediye Başkanı
(Meclis Başkanı)

Selvet DUMAN
Katip Üye

İsmail DEMİR
Katip Üye