

**YALOVA İLİ,
MERKEZ İLÇESİ, BAHÇELİEVLER MAHALLESİ,
G22-C-06-D-4-B PAFTA,129 ADA, 1 PARSEL'E İLİŞKİN
SOSYAL TESİS ALANI AMAÇLI,
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
RAPORU**



AĞUSTOS, 2024

1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Amaç, Kapsam ve Gerekçe

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Bahçelievler Mahallesi, 129 Ada, 1 Parsel sayılı taşınmaz "Günübirlik Tesis Alanı" olarak planlı alanın yapılaşma şartları değiştirilerek Yalova Belediye Meclisi'ne sunulmuştur. Yalova Belediye Meclisi'nin 05.08.2024 tarih ve 220 sayılı kararı ile;

"Bahçelievler Mahallesi, 129 ada, 1 parselin Meri Uygulama İmar Planı'nda "Günübirlik Tesis Alanı" olarak planlanmış kısmında yer alan yapı kitlesinin kaldırılarak, "Günübirlik Tesis Alanı" olarak planlanmış alanın "Emsal: 0.40, yençok: 5.50 metre" yapılaşma şartlarında "Sosyal Tesis Alanı" olarak düzenlenmesine ve yapılaşma şartları ile ilgili plan notları ilave edilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (PİN: UIP-001055223) ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince tadilen onaylanmasını..."

şeklinde karar alınmış olup, söz konusu Belediye Meclis Kararı'na istinaden tadilen onanan Nazım İmar Planı Değişikliği'ne ilişkin plan ve raporu hazırlanmıştır.

Meclis Kararı

T.C.
YALOVA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi	05/08/2024	Dönem	2024	Birleşim	1	Karar Konusu
Karar No	220	Toplantı	Ağustos	Oturum	2	İmar plan değişikliği
Meclis Başkanı: Mehmet GÜREL						
Toplantıya Katılan Meclis Üyeleri						
Mesut TUTUĞ, Alemdar COŞKUN, Fatih SAYDAM, Esra Patıl DİNCER, Melike TOMRİS ÖNDER, Harun GÜLEÇ, Murat TİRYAKİ, Cihan İsmet YILDIRIM, Cem İNCİ, Cem KARADAĞ, Cem SARAÇ, Kubilay TORUN, Filiz DEMİR, Sefer KESKİN, Tarık Burak EVİN, Tülay ÖZÇELİK, Mehmet Bican ÇUHADAR, Fatih ŞAHİN, Selihan Dicle ŞİMŞEK BATTAL, Arif Oktay TUNÇ, Muaz CEYLAN, Ahmet KUMALİ, Filiz Aydın ÖNÜR, İsmail DEMİR, Bülend TANIR, Mutlu ORUÇLU, Emre YILMAZ, Mehmet Fatih MAZI						
Katılmayanlar: Meryem ATAÇ, Bahaddin ERBAY, Hasan Yaşar GENCER						

25.GÜNDEM MADDESİ:

TEKLİFİN ÖZÜ:

TALEP 3:

Yalova İl Özel İdaresi ve Türk Silahlı Kuvvetlerini Güçlendirme Vakfı (TSKGV) arasında 09.03.2024 tarihinde imzalanan protokol ile İlimiz, Merkez İlçe, Bahçelievler Mahallesi, 129 ada, 1 parsel numaralı taşınmazın İl Özel İdaresi tarafından işletilmesi için planlanan çalışmalara esas olmak üzere; taşınmazın yapılaşma hakları ve kullanım amacı yönünden mer'i mevzuat çerçevesinde Yalova İl Özel İdaresince hazırlatılan imar planı değişiklik dosyasının onaylanmasına ilişkin Yalova İl Özel İdaresi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün talebi (30.04.2024 tarih ve 28336 sayılı yazısı)

BAHÇELİEVLER MAHALLESİ, 129 ADA, 1 PARSEL'E İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU

Komisyon Kararı: Komisyonumuz;

- Bahçelievler Mahallesi, 129 ada, 1 parselin Meri Uygulama İmar Planı'nda "Günübirlik Tesis Alanı" olarak planlanmış kısmında yer alan yapı kitlesinin kaldırılarak, "Günübirlik Tesis Alanı" olarak planlanmış alanın "Emsal: 0.40, yencok: 5.50 metre" yapılaşma şartlarında "Sosyal Tesis Alanı" olarak düzenlenmesine ve yapılaşma şartları ile ilgili plan notları ilave edilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (PİN: UIP- 001055223) ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince tadilen onaylanmasını,

- "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik" in "Değer artış payına konu olmayan alanlar ve işlemler" başlıklı 7. Maddesinde "(2) Kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlardan, ... değer artış payı alınmaz." şeklinde hüküm bulunmakta olup; sözkonusu parsel kamu mülkiyetinde olduğundan ve kamu yatırımına ilişkin olduğundan, ilgili yönetmelik kapsamında değer artışına neden olmadığını;

oybirliği ile uygun bulmuştur.

MECLİS BAŞKANI: Komisyondan geldiği şekliyle oylarınıza sunuyorum. Kabul edenler, etmeyenler.

KARAR:

-Bahçelievler Mahallesi, 129 ada, 1 parselin Meri Uygulama İmar Planı'nda "Günübirlik Tesis Alanı" olarak planlanmış kısmında yer alan yapı kitlesinin kaldırılarak, "Günübirlik Tesis Alanı" olarak planlanmış alanın "Emsal: 0.40, yencok: 5.50 metre" yapılaşma şartlarında "Sosyal Tesis Alanı" olarak düzenlenmesine ve yapılaşma şartları ile ilgili plan notları ilave edilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (PİN: UIP- 001055223) ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince tadilen onaylanması,

- "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik" in "Değer artış payına konu olmayan alanlar ve işlemler" başlıklı 7. Maddesinde "(2) Kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlardan, ... değer artış payı alınmaz." şeklinde hüküm bulunmakta olup; söz konusu parsel kamu mülkiyetinde olduğundan ve kamu yatırımına ilişkin olduğundan, ilgili yönetmelik kapsamında değer artışına neden olmadığı

oybirliği ile kabul edilmiştir.

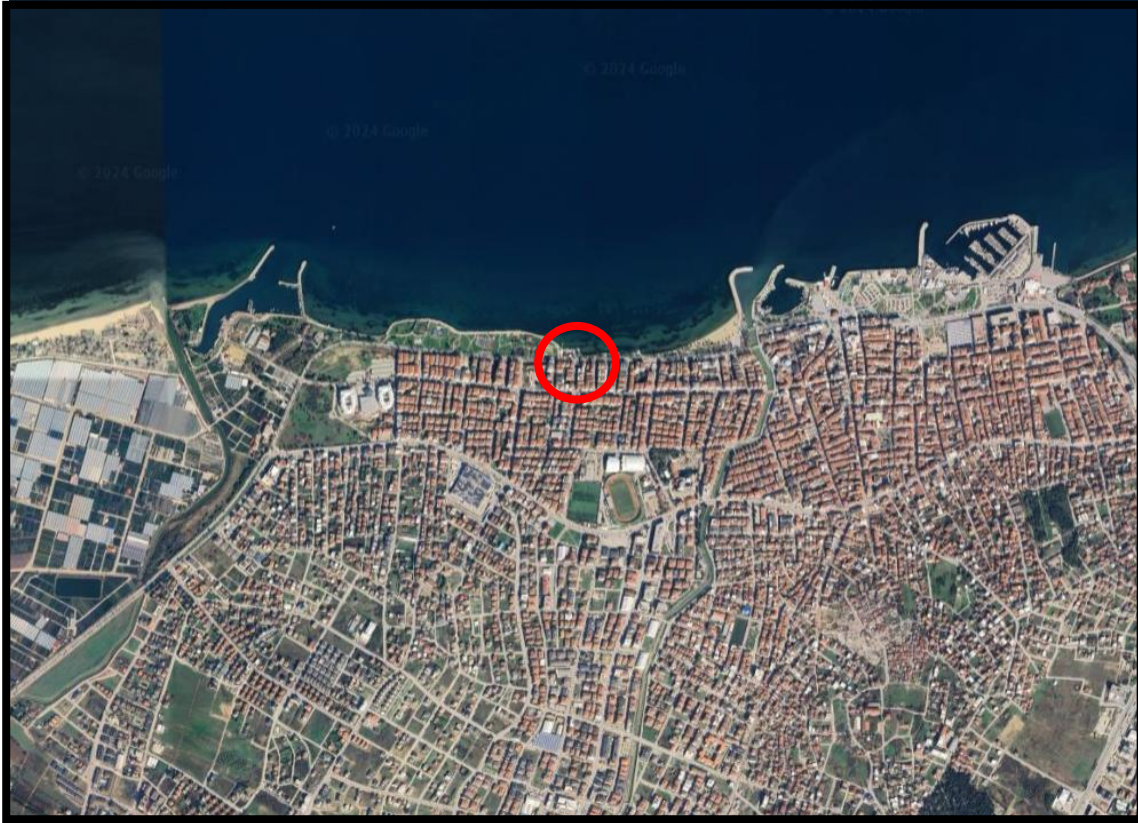
Mehmet GÜREL
Meclis Başkanı

Melike Tomris ÖNDER
Katip Üye

Cem İNCİ
Katip Üye

2- PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı olan Yalova İli, Merkez İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, G22-C-06-D-4-B Paftası, 129 Ada, 1 Parsel'de yer almaktadır.



Görsel-1: Bahçelievler Mahallesi, 129 Ada, 1 Parsel sayılı taşınmazın konumu

3- PLANLAMA ALANININ ARAZİ KULLANIM DURUMU

Söz konusu Yalova İli, Merkez İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, G22-C-06-D-4-B Paftası, 129 Ada, 1 Parsel üzerinde önceki yıllarda faaliyet gören, günümüz itibariyle atıl kalan bir tesis bulunmaktadır. 129/1 parselin kuzeyinden Kıyı Kenar Çizgisi geçmektedir. Kıyı Kenar Çizgisi ÖÇK ile uyşmaktadır.



Görsel-2: Bahçelievler Mahallesi, 129 Ada, 1 Parsel sayılı taşınmazın konumu

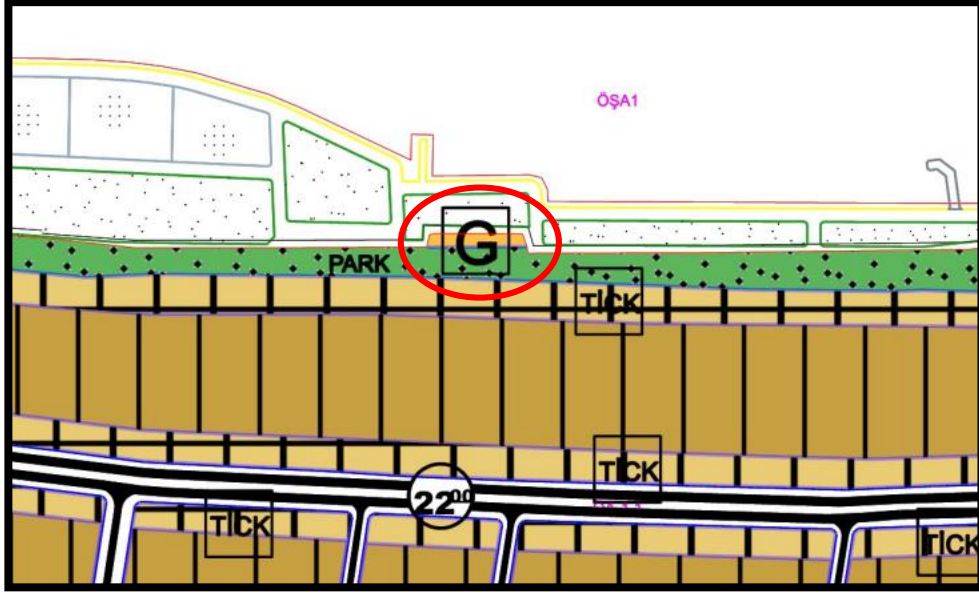
4- PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU

Yalova İli, Merkez İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, G22-C-06-D-4-B Paftası, 129 Ada, 1 Parsel 'Maliye Hazinesi' mülkiyet kayıtlıdır. 129 Ada, 1 Parsel sayılı taşınmaz tapu kaydında 813.71 m² yüz ölçümüne sahiptir.

5- PLANLAMA ALANININ MER'İ İMAR PLANLARINDAKİ DURUMU

Yalova İli, Merkez İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, G22-C-06-D-4-B Pafta, 129 Ada, 1 Parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında 'Günübirlük Tesis Alanı' olarak yer almaktadır. Söz konusu taşınmazın tapu alanı 813.71 m² olup, 580 m²'si Günübirlük Tesis Alanı olarak planlıdır.

BAHÇELİEVLER MAHALLESİ, 129 ADA, 1 PARSEL'E İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU

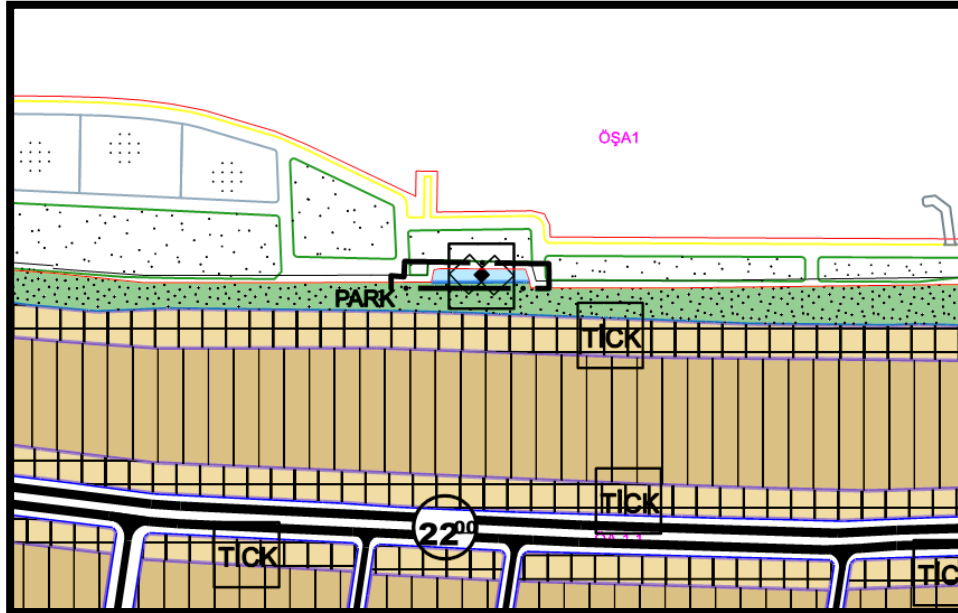


Görsel-3: Bahçelievler Mahallesi, 129 Ada, 1 Parsel sayılı taşınmazın 1/5000 Ölçekli
Nazım İmar Planı'ndaki Mevcut Durumu

6- 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Yalova Belediye Meclisi'nin 05.08.2024 tarih ve 220 sayılı kararı ile;

- Meri İmar Planı'nda Yalova İli, Merkez İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 129 Ada, 1 Parsel sayılı "Günübirlik Tesis Alanı" olarak planlı alan "Sosyal Tesis Alanı" olarak planlanmıştır.



Görsel-4: Bahçelievler Mahallesi, 129 Ada, 1 Parsel sayılı taşınmazın 1/5000 Ölçekli
Nazım İmar Planı Değişikliği

*BAHÇELİEVLER MAHALLESİ, 129 ADA, 1 PARSEL'E İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU*

	Mevcut	Plan Değişikliği
Günübirlük Tesis Alanı	580,00 m ²	-
Sosyal Tesis Alanı	-	580,00 m ²

Tablo-1: Bahçelievler Mahallesi, 129 Ada, 1 Numaralı Parselin Teklif Plandaki Alan Dağılımı

7- NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ HÜKÜMLERİ

- 1- Plan paftaları, plan raporu ve plan notları ile bir bütündür.
- 2- Nazım İmar Planı Değişikliği, plan değişikliği onama sınırlarını kapsamaktadır.
- 3- Nazım İmar Planı değişikliğine konu alanlarda, ilgili jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 4- Yapılaşmaya ilişkin hükümler Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.