

T.C.
YALOVA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

| | | | | | | |
|--|------------|----------|-------|----------|---|------------------------|
| Karar Tarihi | 04/04/2023 | Dönem | 2023 | Birleşim | 2 | Karar Konusu |
| Karar No | 173 | Toplantı | Nisan | Oturum | 1 | İmar Planı Değişikliği |
| Meclis Başkanı: Mustafa TUTUK | | | | | | |
| Toplantıya Katılan Meclis Üyeleri | | | | | | |
| Nusret KARAALIOĞLU, Melahat YALÇIN, İnanç KAYA, Bahaddin ERBAY, Fatih ŞAHİN, Nurgül URNUŞMAK, Yusuf Ziya ŞENER, Arif Oktay TUNÇ, Adnan KIRTAY, Alpan SOLMAZ, İsmail DEMİR, Dursun KARAHASAN, Bülent YALÇINKAYA, Ahmet KUMALİ, Tayfur Gökhan UZUNDEMİR, Cevdet BEKLER, Gülsen BÜKER, Sefer KESKİN, Erol ABACI, Adil ÜREKLİ, Meryem ATAÇ, Cem İNCİ, Muhammet Ümit AYDIN, Erol DUMAN, Burçin TANGÜREK, Zekiye TANIL, Yavuz BİNGÖL | | | | | | |

25.GÜNDEM MADDESİ:
TEKLİFİN ÖZÜ :

TALEP 18:

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; Mekansal Planlar Yönetmeliği'nin "Planların ilanı, itirazlar ve kesinleşmesi" başlıklı 33. Maddesi gereğince, 10.02.2023 tarihinden başlamak üzere 1 ay (30 gün) süre ile Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü katında askıya çıkartılmış ve 12.03.2023 tarihinde askıdan indirilmiştir.

Askı süresi içinde, Yalova Valiliği'nin 13.03.2023 tarih ve 22196 sayılı yazısı ile, söz konusu plan değişikliğinin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 2013/17 sayılı Genelgesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 34, 35 ve 36. maddeleri kapsamında usul, şekil ve esas bakımından inceleme yapıldığı belirtilmiş olup, sözkonusu incelemede;

...

6- Yapılan düzenleme ile; uygulama imar planı ticaret alanlarına ilişkin hükümlerinin 2.3.2. maddesinin "*Turizmi teşvik etmek amacıyla, 1/1000 ölçekli Yalova Merkez Uygulama İmar Planında "Ticaret Alanı" olarak belirlenen alanlarda; / a) Turizm Tesisi yapılması durumunda; söz konusu alanın / En az 4000 m² büyüklüğünde olması, / En az 15 metrelik araç*

yoluna cepheli olması şartı aranır. / Bu alanlarda emsal değeri, ada bazındaki KAKS değerinin 1,25 i ile çarpılması ile hesaplanır. Yükseklik, 6 katı geçmemek şartıyla (Yençok) 24,00 metreye kadar yapılabilir. İç yükseklikler tesisin ihtiyacına göre düzenlenir. Bu alanlarda, Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 19.08.2008 gün ve 10337 sayılı genelgesinin yürürlüğe girdiği tarihten sonra onaylanmış plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarına ve mikro bölgeleme etüt raporuna uygun olarak hazırlanan imar planlarına göre yoğunluk ve kat yüksekliğinin artması durumunda, plan tadilatına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunlu tutulmayacaktır. Fakat, anılan genelgenin yürürlüğe girdiği tarihten önce onaylanan plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında "kütle hareketi tehlikeleri nedeniyle önlemlenilen alan" olarak değerlendirilen yerlerde, yoğunluk ve kat yüksekliği artması durumunda plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunludur. / b) Konut dışı karma kullanımlı yapılarda, içinde Turizm tesisi bulundurmamak kaydıyla; söz konusu alanın / En az 10000 m2 büyüklüğünde olması, / En az 15 metrelik araç yoluna cepheli olması şartı aranır. / Bu alanlarda emsal değeri, parsel bazındaki KAKS değerinin 1,35 i ile çarpılması ile hesaplanır. Oluşan emsal artışı metrekaresinin minimum yarısı turizm tesisi için kullanılmalıdır. Yükseklik, 6 katı geçmemek şartıyla (Yençok) 24,00 metreye kadar yapılabilir. İç yükseklikler tesisin ihtiyacına göre düzenlenir. Bu alanlarda, Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 19.08.2008 gün ve 10337 sayılı genelgesinin yürürlüğe girdiği tarihten sonra onaylanmış plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarına ve mikro bölgeleme etüt raporuna uygun olarak hazırlanan imar planlarına göre yoğunluk ve kat yüksekliğinin artması durumunda, plan tadilatına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunlu tutulmayacaktır. Fakat, anılan genelgenin yürürlüğe girdiği tarihten önce onaylanan plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında "kütle hareketi tehlikeleri nedeniyle önlemlenilen alan" olarak değerlendirilen yerlerde, yoğunluk ve kat yüksekliği artması durumunda plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunludur. / c) 2.3.2 a ve 2.3.2 b maddelerine konu tevhid işlemlerinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 7.Maddesinin 9.fikrası uygulanmaz." olarak düzenlendiği, bununla birlikte;

- Yeni yapılacak binalarda uygulama imar planında veya planda olmaması halinde Yönetmelikte gösterilen kat adedi veya bina yüksekliğinin aşılmasına, Yönetmelikle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri (veya uygulama imar planı hükümleri) ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamının parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşmasına olanak sağlandığı,
- Uygulama imar planlarında yapılaşma koşullarına ilişkin olarak; kat alanları kat sayısı (KAKS), emsal ve bina yüksekliğinin (açıkça) belirlenmediği, parsel bazında; yapı yoğunluğunun, kat adedinin ve bina yüksekliğinin arttırılmasına, taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan arsanın artan değerinin tamamının değer artış payı olarak alınmamasına olanak sağlandığı,
- Kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulmadığı, ihtiyaç duyulan teknik altyapı kullanımlarının adanın merkezine en fazla 500 metre yarı çaplı alanda karşılanmadığı, yürürlükteki imar planlarında öngörülen teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapıldığı,
- Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılmadığı,

- Planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez hükümlere aykırı olarak hüküm getirildiği ve bu hükümlerin uygulanamayacağı tespit ve değerlendirmeleri yapılmış olup;
- Yapılan düzenleme ile ilgili mevzuatımızda;
 - 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 8. maddesinin 1, 2, 3 ve 4. fıkralarında "Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur. / Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz. / Bin metrekaleden az olmamak kaydıyla oluşmuş adalarda; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarı çaplı alanda karşılanmak zorundadır. / Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan arsanın artan değerinin tamamı değer artış payı olarak alınır. Değer artış payı bedelinin tespitinde 2942 sayılı Kanununun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespit esasları gözetilir." ifadeleri,
 - Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 5. maddesinin 1. fıkrasının k bendinde "Teknik altyapı alanları: Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir.",
 - Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 7. maddesinin 1. fıkrasının a bendinde "Planlar, kamu yararı amacıyla yapılır." ifadeleri,
 - Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 11. maddesinin 6. fıkrasında "İmar planları hazırlanırken varsa ulaşım planı dikkate alınarak otopark düzenlemesi yapılır. İmar planında otopark alanı ayrılırken, alan kullanım kararına bağlı olarak yerleşik ve hareketli nüfusun oluşturacağı trafik yoğunluğu dikkate alınarak semt veya bölge otoparkı düzenlenir. İmar planlarında otopark alanları ayrılırken otoparkın hizmet vereceği bölgenin sosyal, kültürel ve ekonomik durumu ile kalıcı ve hareketli nüfusun oluşturacağı trafik yoğunluğu dikkate alınır. Bu bölgelerde ulaşım planlarının yapılması esastır. Bölgesel otopark alanları ayrılırken ulaşım planları dikkate alınır." ifadeleri,
 - Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 24. maddesinin 4. fıkrasında "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." ifadeleri,
 - Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesinin 1 ve 2. fıkralarında "İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır. / İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz." ifadeleri,
 - Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesinin 6. fıkrasının e bendinde "Plan alanındaki trafik hacimleri ile yeni getirilen kullanımların trafik üretme ve

trafik çekme hacimleri dikkate alınarak yol ve kaldırım genişlikleri belirlenir.” ifadeleri,

- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesinin 7 fıkrasında “Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır.” ifadeleri yer almaktadır.
- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5. maddesinin 8. fıkrasında “22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz... / ...” ifadeleri (DEĞİŞTİRİLEMEZ HÜKÜM),
- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5. maddesinin 11. fıkrasında “Yeni yapılacak binalarda uygulama imar planında veya planda olmaması halinde bu Yönetmelikte gösterilen kat adedi veya bina yüksekliği aşılamaz. Hiçbir koşulda hava mânia kriterleri aşılamaz, planda veya planda belirtilmemişse bu Yönetmelikte belirtilen kat adedi, kat yükseklikleri azaltılmak suretiyle arttırılamaz, bu suretle yapı yoğunluğu arttırılamaz.” ifadeleri (DEĞİŞTİRİLEMEZ HÜKÜM),
- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 69. maddesinin 2. fıkrasında “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. Ancak ihtiyaç duyulması halinde, bu Yönetmeliğin değiştirilemeyen hükümlere aykırı olmamak kaydı ile idarelerin imar yönetmeliklerine eklenecek yöreye özgü ilave tanımlar bu kapsamda değerlendirilmez.” ifadelerinin yer aldığı,

...

söz konusu imar planının; mevzuata aykırı olduğuna ilişkin yukarıda yer alan tespit ve değerlendirmeler doğrultusunda şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararına bağlı kalınarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 2013/17 sayılı Genelgesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 34, 35 ve 36. maddeleri kapsamında yeniden değerlendirilmesi gerektiği kanaatine varıldığı belirtilmektedir.

Konunun; ilgi yazıda belirtilen ve yürürlükteki mevzuat hükümleri, üst ölçekli plan kararları, plan bütünlüğü, planlama ilke ve esasları kapsamında Belediye Meclisinde görüşülerek gerekli kararın alınmasına ilişkin Yalova Valiliği'nin itirazına binaen İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün talebi (Yalova Valiliği'nin 13.03.2023 tarih ve 22196 sayılı yazı)

Komisyon Kararı: Komisyonumuz; işbu Komisyon Raporu'nun 17. Maddesine ilişkin Komisyon Kararı bölümünde ilgili itirazı değerlendirmiş olup; 2.3.2. maddesine ilişkin olarak

“...2.3.2- Turizmi teşvik etmek amacıyla, 1/1000 ölçekli Yalova Merkez Uygulama İmar Planında “Ticaret Alanı” olarak belirlenen alanlarda; / a) Turizm Tesisi yapılması durumunda; söz konusu alanın / En az 4000 m² büyüklüğünde olması, / En az 15 metrelik araç yoluna cepheli olması şartı aranır. / Bu alanlarda emsal değeri, ada bazındaki KAKS değerinin 1,25 i ile çarpılması ile hesaplanır. Yükseklik, 6 katı geçmemek şartıyla (Yençok) 24,00 metreye kadar yapılabilir. İç yükseklikler tesisin ihtiyacına göre düzenlenir. Bu alanlarda, Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 19.08.2008 gün ve 10337 sayılı genelgesinin yürürlüğe girdiği tarihten sonra onaylanmış plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarına ve mikro bölgeleme etüt raporuna uygun olarak hazırlanan imar planlarına göre yoğunluk ve kat yüksekliğinin artması durumunda, plan tadilatına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunlu tutulmayacaktır. Fakat, anılan genelgenin yürürlüğe girdiği tarihten önce onaylanan plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında “kütle hareketi

tehlikeleri nedeniyle önlemlenilen alan” olarak değerlendirilen yerlerde, yoğunluk ve kat yüksekliği artması durumunda plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunludur. / b) Konut dışı karma kullanımlı yapılar, içinde Turizm tesisi bulundurmak kaydıyla; söz konusu alanın / En az 10000 m2 büyüklüğünde olması, / En az 15 metrelik araç yoluna cephe olması şartı aranır. / Bu alanlarda emsal değeri, parsel bazındaki KAKS değerinin 1,35 i ile çarpılması ile hesaplanır. Oluşan emsal artışı metrekaresinin minimum yarısı turizm tesisi için kullanılmalıdır. Yükseklik, 6 katı geçmemek şartıyla (Yençok) 24,00 metreye kadar yapılabilir. İç yükseklikler tesisin ihtiyacına göre düzenlenir. Bu alanlarda, Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 19.08.2008 gün ve 10337 sayılı genelgesinin yürürlüğe girdiği tarihten sonra onaylanmış plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarına ve mikro bölgeleme etüt raporuna uygun olarak hazırlanan imar planlarına göre yoğunluk ve kat yüksekliğinin artması durumunda, plan tadilatına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunlu tutulmayacaktır. Fakat, anılan genelgenin yürürlüğe girdiği tarihten önce onaylanan plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında “kütle hareketi tehlikeleri nedeniyle önlemlenilen alan” olarak değerlendirilen yerlerde, yoğunluk ve kat yüksekliği artması durumunda plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunludur. / c) 2.3.2 a ve 2.3.2 b maddelerine konu tevhid işlemlerinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 7.Maddesinin 9.fıkrası uygulanmaz.” maddesinin iptal edilmesini...

oybirliğiyle uygun bulmuştur.

Söz konusu plan notunun iptal edilmesine istinaden; Komisyonumuz, mevcut yapılaşma, kentin gelişme eğilimi ve sektörel ihtiyaçlar gözönünde bulundurularak aşağıda belirtilen bazı alan/parsellerin yeniden düzenlenmesi gereğini duymuştur. Bu kapsamda Komisyonumuz;

- Mevcutta otel bulunan ve meri imar planında “Emsal: 1.50, yençok: 4 kat” yapılaşma şartlarında “Ticaret Alanı” olarak planlı olan Fevziçakmak Mahallesi, 105 ada, 5 parselin “Emsal: 2.50, yençok: 6 kat” yapılaşma şartlarında “Ticaret+Turizm Alanı” olarak düzenlenmesine;

Fevziçakmak Mahallesi, 860 ada, 2 parselin batısında yer alan 10 metre genişliğindeki yolun kaldırılarak, meri planda “Ayrık Nizam, 2 kat, TAKS:0.30, KAKS: 0.60” yapılaşma şartlarında “Konut Alanı” olan Yalova Belediyesi mülkiyetindeki 1477 ada 1 parselin, aynı büyüklükte düşey doğrultuda, 860 ada 2 parselle bitişik olacak ve 860 ada 2 parselle birlikte “Emsal: 2.00, yençok: 6 kat” yapılaşma şartlarında “Ticaret Alanı” olacak şekilde düzenlenmesine; sözkonusu yeni düzenlenen “Ticaret Alanı”nın hemen batısında, 10 metre genişliğinde “Araç Yolu”nun düzenlenmesine; yeni düzenlenen araç yolunun batısında, 856 ada 1 parsel ve 857 ada 1 parselin alan büyüklükleri korunacak şekilde birleştirilerek yine “Konut Alanı” olarak düzenlenmesine; 1477 ada 1 parselin güneyinde yer alan “Park Alanı”nın aynı büyüklükte düşey doğrultuda “Park Alanı” olarak düzenlenmesine; azaltılan yol alanlarının ise 856 ada 1 parselin batısında yer alan 12 metre genişliğindeki araç yoluna cephe olacak şekilde yol boyu “otopark alanı” olarak düzenlenmesine,

meri imar planında “Emsal: 1.50, yençok: 4 kat” yapılaşma şartlarında “Ticaret Alanı” olarak planlı olan Fevziçakmak Mahallesi, 558 ada 7 parselin, iptal edilen plan notlarına göre yapı ruhsatı bulunmasından dolayı “Emsal: 2.10, yençok: 6 kat” yapılaşma şartlarında “Ticaret Alanı” olarak düzenlenmesine,

meri imar planında “Emsal: 1.50, yençok: 4 kat” yapılaşma şartlarında “Ticaret Alanı” olarak planlı olan Fevziçakmak Mahallesi, 1471 ada 10-16 parselin ve 1449 ada 1 parselin ise mevcutta iptal edilen plan notuna göre yapı ruhsatı bulunmasından dolayı “Emsal: 2.05, yençok: 6 kat” yapılaşma şartlarında “Ticaret Alanı” olarak düzenlenmesine,

meri planda Soğucak 170 ada 2 parselin kuzeyinden geçen 15 metre genişliğindeki araç yolunun, güney kısmından genişletilmek suretiyle 20 metre genişliğindeki araç yolu olarak düzenlenmesine, 170 ada 3 parselin alan büyüklüğü korunacak şekilde doğu yönündeki kaldırım alanı kullanılmak üzere kaydırılmasına; meri planda “Emsal: 1.50, yençok: 4 kat” yapılaşma şartlarında “Ticaret Alanı” olarak planlı Soğucak 170 ada 2 parselin ise alan büyüklüğü korunacak şekilde doğu yönündeki kaldırım alanı kullanılmak üzere kaydırılmasına ve yapılaşma şartının “Emsal: 2.00, yençok: 6 kat” olarak düzenlenmesine,

meri imar planında “Emsal: 1.50, yençok: 4 kat” yapılaşma şartlarında “Ticaret Alanı” olarak planlı olan Soğucak 220 ada, Gaziosmanpaşa Mahallesi 786 ada 4 parsel ve Gaziosmanpaşa Mahallesi 1232 ada 10 parselin “Emsal: 2.00, yençok: 6 kat” yapılaşma şartlarında “Ticaret Alanı” olarak düzenlenmesine,

meri imar planında “Belediye Hizmet Alanı” olarak planlı olan Kirazlı Köyü, 114 ada, 1 parselin “Emsal: 1.20, yençok: 9.50 m” yapılaşma şartlarında “Küçük Sanayi Alanı” olarak düzenlenmesine

ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği (ölçeğin gerektirdiği durumda) ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasını,

- sözkonusu imar planı değişikliğine ilişkin işlemlerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce resen yürütülmesini,
- ayrıca sözkonusu imar planı değişiklikleri resen yapılacağından “İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik”i kapsamında değer artışına neden olmadığını;

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

MECLİS BAŞKANI: Talebi oylarınıza sunuyorum. Kabul edenler, etmeyenler.

KARAR:

Yalova İli, Merkez İlçesi, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri'nin 2.3.2. maddesine ilişkin olarak

“...2.3.2- Turizmi teşvik etmek amacıyla, 1/1000 ölçekli Yalova Merkez Uygulama İmar Planında “Ticaret Alanı” olarak belirlenen alanlarda; / a) Turizm Tesisi yapılması durumunda; söz konusu alanın / En az 4000 m² büyüklüğünde olması, / En az 15 metrelik araç yoluna cepheli olması şartı aranır. / Bu alanlarda emsal değeri, ada bazındaki KAKS değerinin 1,25 i ile çarpılması ile hesaplanır. Yükseklik, 6 katı geçmemek şartıyla (Yençok) 24,00 metreye kadar yapılabilir. İç yükseklikler tesisin ihtiyacına göre düzenlenir. Bu alanlarda, Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 19.08.2008 gün ve 10337 sayılı genelgesinin yürürlüğe girdiği tarihten sonra onaylanmış plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarına ve mikro bölgeleme etüt raporuna uygun olarak hazırlanan imar planlarına göre yoğunluk ve kat yüksekliğinin artması durumunda, plan tadilatına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunlu tutulmayacaktır. Fakat, anılan genelgenin yürürlüğe girdiği tarihten önce onaylanan plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında “kütle hareketi tehlikeleri nedeniyle önlemlenilen alan” olarak değerlendirilen yerlerde, yoğunluk ve kat yüksekliği artması durumunda plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunludur. / b) Konut dışı karma kullanımlı yapılarda, içinde Turizm tesisi bulundurmamak kaydıyla; söz konusu alanın / En az 10000 m² büyüklüğünde olması, / En az 15 metrelik araç yoluna cepheli olması

şartı aranır. / Bu alanlarda emsal değeri, parsel bazındaki KAKS değerinin 1,35 i ile çarpılması ile hesaplanır. Oluşan emsal artışı metrekaresinin minimum yarısı turizm tesisi için kullanılmalıdır. Yükseklik, 6 katı geçmemek şartıyla (Yençok) 24,00 metreye kadar yapılabilir. İç yükseklikler tesisin ihtiyacına göre düzenlenir. Bu alanlarda, Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 19.08.2008 gün ve 10337 sayılı genelgesinin yürürlüğe girdiği tarihten sonra onaylanmış plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarına ve mikro bölgeleme etüt raporuna uygun olarak hazırlanan imar planlarına göre yoğunluk ve kat yüksekliğinin artması durumunda, plan tadilatına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunlu tutulmayacaktır. Fakat, anılan genelgenin yürürlüğe girdiği tarihten önce onaylanan plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında "kütle hareketi tehlikeleri nedeniyle önlemlenilen alan" olarak değerlendirilen yerlerde, yoğunluk ve kat yüksekliği artması durumunda plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunludur. / c) 2.3.2 a ve 2.3.2 b maddelerine konu tevhid işlemlerinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 7.Maddesinin 9.fıkrası uygulanmaz." maddesinin iptal edilmesine...

istinaden; mevcut yapılaşma, kentin gelişme eğilimi ve sektörel ihtiyaçlar gözönünde bulundurularak aşağıda belirtilen bazı alan/parsellerin yeniden düzenlenmesi gereği duyulmuştur. Bu kapsamda;

- Mevcutta otel bulunan ve meri imar planında "Emsal: 1.50, yençok: 4 kat" yapılaşma şartlarında "Ticaret Alanı" olarak planlı olan Fevziçakmak Mahallesi, 105 ada, 5 parselin "Emsal: 2.50, yençok: 6 kat" yapılaşma şartlarında "Ticaret+Turizm Alanı" olarak düzenlenmesine;

Fevziçakmak Mahallesi, 860 ada, 2 parselin batısında yer alan 10 metre genişliğindeki yolun kaldırılarak, meri planda "Ayrık Nizam, 2 kat, TAKS:0.30, KAKS: 0.60" yapılaşma şartlarında "Konut Alanı" olan Yalova Belediyesi mülkiyetindeki 1477 ada 1 parselin, aynı büyüklükte düşey doğrultuda, 860 ada 2 parselle bitişik olacak ve 860 ada 2 parselde birlikte "Emsal: 2.00, yençok: 6 kat" yapılaşma şartlarında "Ticaret Alanı" olacak şekilde düzenlenmesine; sözkonusu yeni düzenlenen "Ticaret Alanı"nın hemen batısında, 10 metre genişliğinde "Araç Yolu"nun düzenlenmesine; yeni düzenlenen araç yolunun batısında, 856 ada 1 parsel ve 857 ada 1 parselin alan büyüklükleri korunacak şekilde birleştirilerek yine "Konut Alanı" olarak düzenlenmesine; 1477 ada 1 parselin güneyinde yer alan "Park Alanı"nın aynı büyüklükte düşey doğrultuda "Park Alanı" olarak düzenlenmesine; azaltılan yol alanlarının ise 856 ada 1 parselin batısında yer alan 12 metre genişliğindeki araç yoluna cephe olacak şekilde yol boyu "otopark alanı" olarak düzenlenmesine,

meri imar planında "Emsal: 1.50, yençok: 4 kat" yapılaşma şartlarında "Ticaret Alanı" olarak planlı olan Fevziçakmak Mahallesi, 558 ada 8-9 parsellerin "Emsal: 2.00, yençok: 6 kat" yapılaşma şartlarında "Ticaret Alanı" olarak düzenlenmesine,

meri imar planında "Emsal: 1.50, yençok: 4 kat" yapılaşma şartlarında "Ticaret Alanı" olarak planlı olan Fevziçakmak Mahallesi, 558 ada 7 parselin, iptal edilen plan notlarına göre yapı ruhsatı bulunmasından dolayı "Emsal: 2.10, yençok: 6 kat" yapılaşma şartlarında "Ticaret Alanı" olarak düzenlenmesine,

meri imar planında "Emsal: 1.50, yençok: 4 kat" yapılaşma şartlarında "Ticaret Alanı" olarak planlı olan Fevziçakmak Mahallesi, 1471 ada 10-16 parselin ve 1449 ada 1 parselin ise mevcutta iptal edilen plan notuna göre yapı ruhsatı bulunmasından dolayı "Emsal: 2.05, yençok: 6 kat" yapılaşma şartlarında "Ticaret Alanı" olarak düzenlenmesine,

meri planda Soğucak 170 ada 2 parselin kuzeyinden geçen 15 metre genişliğindeki araç yolunun, güney kısmından genişletilmek suretiyle 20 metre genişliğindeki araç yolu

olarak düzenlenmesine, 170 ada 3 parselin alan büyüklüğü korunacak şekilde doğu yönündeki kaldırım alanı kullanılmak üzere kaydırılmasına; meri planda “Emsal: 1.50, yençok: 4 kat” yapılaşma şartlarında “Ticaret Alanı” olarak planlı Soğucak 170 ada 2 parselin ise alan büyüklüğü korunacak şekilde doğu yönündeki kaldırım alanı kullanılmak üzere kaydırılmasına ve yapılaşma şartının “Emsal: 2.00, yençok: 6 kat” olarak düzenlenmesine,

meri imar planında “Emsal: 1.50, yençok: 4 kat” yapılaşma şartlarında “Ticaret Alanı” olarak planlı olan Soğucak 220 ada, Gaziosmanpaşa Mahallesi 786 ada 4 parsel ve Gaziosmanpaşa Mahallesi 1232 ada 10 parselin “Emsal: 2.00, yençok: 6 kat” yapılaşma şartlarında “Ticaret Alanı” olarak düzenlenmesine,

meri imar planında “Belediye Hizmet Alanı” olarak planlı olan Kirazlı Köyü, 114 ada, 1 parselin “Emsal: 1.20, yençok: 9.50 m” yapılaşma şartlarında “Küçük Sanayi Alanı” olarak düzenlenmesine

ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği (ölçeğin gerektirdiği durumda) ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasının,

- sözkonusu imar planı değişikliğine ilişkin işlemlerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce resen yürütülmesinin,
- ayrıca sözkonusu imar planı değişiklikleri resen yapılacağından “İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik”i kapsamında değer artışına neden olmadığının;

kabulüne 11 ret (Cevdet BEKLER, Gülsen BÜKER, Sefer KESKİN, Erol ABACI, Adil ÜREKLİ, Meryem ATAÇ, Cem İNCİ, Muhammet Ümit AYDIN, Erol DUMAN, Burçin TANGÜREK, Zekiye TANIL) oya karşılık 16 kabul oyla oy çokluğu ile karar verildi.

Mustafa TUTUK
Belediye Başkanı
(Meclis Başkanı)

İsmail DEMİR
Katip Üye

Melahat YALÇIN
Katip Üye