



T.C.
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
SAMANLI KÖYÜ, 150 ADA, 1 PARSELVE ÇEVRESİ İLE
BAĞLARBAŞI MAHALLESİ 1294 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE NAZIM İMAR PLANI RAPORU



1- İLAVE İMAR PLANININ KONUSU

Amaç, Kapsam ve Gerekçe

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda Samanlı Köyü, 150 ada, 1 parsel “Kamusal Hizmet Alanı” olarak; 150 ada, 1 parselin doğusundaki alan “Park Alanı” ve “Otopark Alanı” olarak, 153 ada 1 parselin kuzeyi “Park Alanı” olarak; Bağlarbaşı Mahallesi, 1294 ada, 1 parsel “Eğitim Tesisi Alanı” olarak planlıdır.

Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 22.07.2024 tarih ve 167840 sayılı yazısı ve eki Mahkeme Kararı ile; Davacısının Sungur Pehlivan Davalısının Yalova Belediye Başkanlığı olduğu Bursa 3.İdare Mahkemesinin 2023/896 Esas S. 2024/850 K. Sayılı ilamı ile gerekçesi açıkça mahkeme kararında izah edilen nedenlerle 05.12.2022 tarih ve 406 sayılı Belediye Meclis Kararına ilişkin dava konusu işleminin iptaline karar verildiğinden bahisle; İYUK 28. Maddesi gereğince 30 günlük süresi içerisinde mahkeme kararı gerekçesine uygun işlem yapılması talep edilmiştir.

Yine Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 22.07.2024 tarih ve 167981 sayılı yazısı Davacısının Sungur Pehlivan Davalısının Yalova Belediye Başkanlığı olduğu Bursa 3.İdare Mahkemesinin 2023/897 Esas S. 2024/851 K. Sayılı ilamı ile gerekçesi açıkça mahkeme kararında izah edilen nedenlerle 01.02.2023 tarih ve 73 sayılı Belediye Meclis Kararına ilişkin dava konusu işleminin iptaline karar verildiğinden bahisle; İYUK 28. Maddesi gereğince 30 günlük süresi içerisinde mahkeme kararı gerekçesine uygun işlem yapılması talep edilmiştir.

Konu, yürürlükteki mevzuat hükümleri, üst ölçekli plan kararları, plan bütünlüğü, planlama ilke ve esasları kapsamında gerekli kararın alınması için Yalova Belediye Meclisi'ne havale edilmiştir.

Yalova Belediye Meclisi'nin 05.08.2024 tarih ve 226 sayılı kararı ile;

“ ...

- Samanlı Köyü, 150 ada, 1 parselin “Emsal: 1.20, yençok: 3 kat” yapılaşma şartlarında “Lise Alanı” olarak düzenlenmesine,
- Samanlı Köyü, 150 ada, 1 parselin doğusundaki “Park Alanı” ve “Otopark Alanı”nın 05.12.2022 tarih ve 406 sayılı Belediye Meclis Kararı'ndan önceki büyüklüklerine düzenlenmesine,
- Samanlı Köyü, 153 ada 1 parselin kuzeyindeki alanın “Otopark Alanı” olarak düzenlenmesine,
- Bağlarbaşı Mahallesi, 1294 ada, 1 parselin “Emsal: 1.20, yençok: 3 kat” yapılaşma şartlarında “Resmi Kurum Alanı” olarak düzenlenmesine,
- Bağlarbaşı Mahallesi, 1294 ada, 1 parselin kuzeyindeki alanın “Otopark Alanı” olarak düzenlenmesine

ilişkin 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı'nın 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanması, ... ”

kabul edilmiştir.

Söz konusu meclis kararına istinaden 1/5000 ölçekli ilave nazım imar planı hazırlanmıştır.

2- KONUM



Yalova Belediye Meclisi'nin 05.08.2024 tarih ve 226 sayılı kararına istinaden onanan ilave imar planına konu alan; Yalova Merkez İlçe, Samanlı Köyü ve Bağlarbaşı Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

Samanlı Köyü, 150 ada ve çevresi, Termal Yolu Caddesi'nin doğu bölümünde, bölgenin önemli donatı alanlarından olan Karaca Arboretumu'nun ve Şehit Osman Altinkuyu Lisesi'nin kuzeyinde yer almaktadır.

Bağlarbaşı Mahallesi, 1294 ada, 1 parsel ise Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi'nin kuzeyinde, bölgenin hatta ilin en önemli donatı alanlarından olan Hastane'nin batısında yer almaktadır.

3- ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Plan değişikliğine konu alanlar 29.05.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan 1/50000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşim Alanı" başlığı altında tanımlanan "Kentsel Gelişme Alanı" lejantında kalmaktadır.

1/50000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşim Alanı"na ilişkin plan hükümlerinde "*Kentsel yerleşim alanlarında, konut alanları ile birlikte ticaret ve turizm alanları, küçük sanayi sitesi alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları, kamu kurum alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, aktif ve pasif yeşil alanlar, ağaçlandırılacak alanlar, sosyal ve teknik altyapı alanları yer alabilir. Bu alanlarda sanayi kullanımları ve sanayiye yönelik depolama kullanımlarına ilişkin planlama veya plan değişikliği yapılamaz.*" şeklinde hüküm bulunmaktadır. Dolayısıyla Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşim Alanı" olarak planlanmış alanların, alt ölçekli planlarda "Resmi Kurum Alanı", "Eğitim Tesis Alanı", "Park Alanı" ve "Otopark Alanı" olarak planlanabileceği açıktır.



4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu

İlave imar planına konu olan Samanlı Köyü, 150 ada, 1 parsel ile Bağlarbaşı Mahallesi, 1294 ada, 1 parsel henüz yapılaşmamıştır.



Mülkiyet Durumu

İlave İmar planı hazırlanan Samanlı Köyü'ndeki alanlar kamu mülkiyetinde, Bağlarbaşı Mahallesi'ndeki alan ise "KOP parseli" niteliğindedir.

5- MERİ NAZIM İMAR PLANI ve İLAVE NAZIM İMAR PLANI

Sözkonusu alanın planlama sürecine bakıldığında;

- Belediye Meclisi'nin 05.12.2022 tarih ve 406 sayılı kararı ile; Meri Uygulama İmar Planı'nda "Lise Alanı" olarak planlı olan Samanlı Köyü, 150 ada, 1 parselin, Emsal: 1.60, Yençok: 12.50 m." yapılaşma şartlarında "İdari Hizmet Alanı" olarak; meri Uygulama İmar Planı'nda "Park Alanı" ve "Otopark Alanı" olarak planlı olan 150 ada, 1 parselin doğusundaki alanın park alanının küçültülüp otopark alanının büyütülmesi suretiyle yeniden düzenlenerek, meri Uygulama İmar Planı'nda "Otopark Alanı" olarak planlı olan Samanlı 153 ada 1 parselin kuzeyindeki alanın "Park Alanı" olarak; meri Uygulama İmar Planı'nda "Resmi Kurum Alanı" olarak planlı Bağlarbaşı Mahallesi, 1294 ada, 1 parselin "Lise Alanı" olarak planlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği onanmış;
- sözkonusu plana itirazlar sonucu 01.02.2023 tarih ve 73 sayılı Belediye Meclis Kararı ile, Bağlarbaşı Mahallesi, 1294 ada, 1 parselin kuzeyinde meri imar planında "Otopark Alanı" olarak planlı alanın 626 m²'lik kısmının "Lise Alanı"na eklenerek yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kabul edilmiştir.

Sonrasında; sözkonusu plan değişikliklerine dava açılmış ve Bursa 3.İdare Mahkemesinin 2023/896 Esas S. 2024/850 K. Sayılı ilamının 05.12.2022 tarih ve 406 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan imar planı değişikliğine ilişkin olması; Bursa 3.İdare Mahkemesinin 2023/897 Esas S. 2024/851 K. Sayılı ilamının ise sözkonusu plan değişikliğine yapılan itirazlar sonucu, aynı plan değişikliğinin yeniden düzenlenmesine ilişkin olması; dolayısıyla her iki meclis kararının da bir bütün olarak ele alınması gerektiğinden, iki mahkeme kararı birlikte değerlendirilmiştir.

Belediye Meclisi'nin 05.08.2024 tarih ve 226 sayılı kararı ile; Bursa 3.İdare Mahkemesinin 2023/897 Esas sayılı ve 2024/851 karar sayılı ilamı ve Bursa 3.İdare Mahkemesinin 2023/897 esas sayılı ve 2024/851 karar sayılı ilamının yerine getirilmesi; bu kapsamda

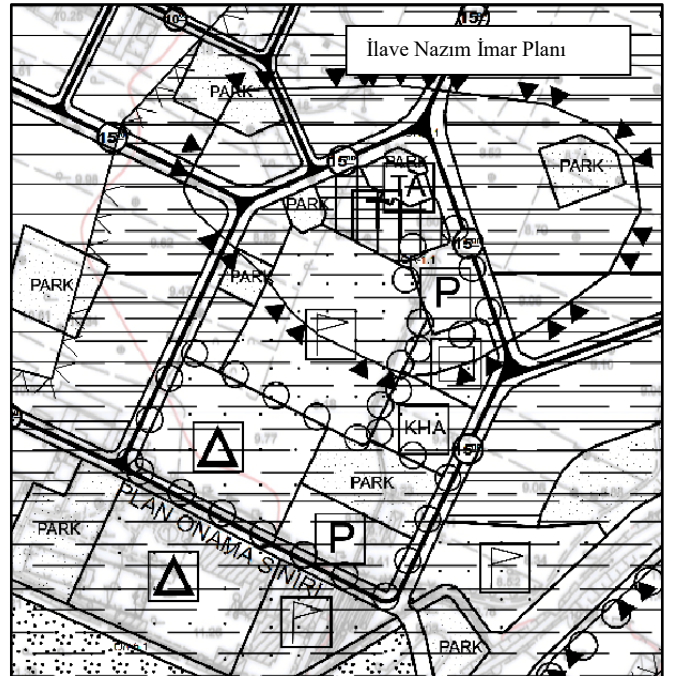
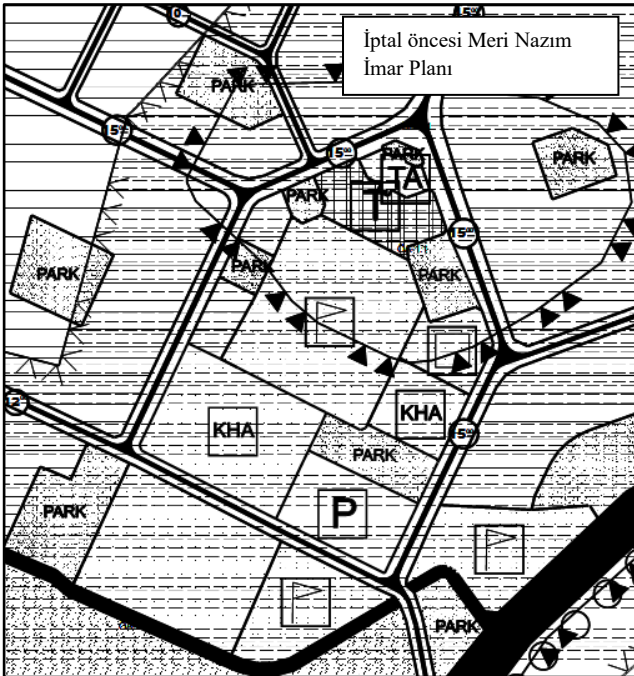
- 05.12.2022 tarih ve 406 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan, meri Uygulama İmar Planı'nda "Lise Alanı" olarak planlı olan Samanlı Köyü, 150 ada, 1 parselin, Emsal: 1.60, Yençok: 12.50 m." yapılaşma şartlarında "İdari Hizmet Alanı" olarak; meri Uygulama İmar Planı'nda "Park Alanı" ve "Otopark Alanı" olarak planlı olan 150 ada, 1 parselin doğusundaki alanın park alanının küçültülüp otopark alanının büyütülmesi suretiyle yeniden düzenlenerek, meri Uygulama İmar Planı'nda "Otopark Alanı" olarak planlı olan Samanlı 153 ada 1 parselin kuzeyinin "Park Alanı" olarak; meri Uygulama İmar Planı'nda "Resmi Kurum Alanı" olarak planlı Bağlarbaşı Mahallesi, 1294 ada, 1 parselin "Lise Alanı" olarak planlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin ve sözkonusu plana itirazlar sonucu 01.02.2023 tarih ve 73 sayılı Belediye Meclis Kararı ile, Bağlarbaşı Mahallesi, 1294 ada, 1 parselin kuzeyinde meri imar planında "Otopark Alanı" olarak planlı alanın 626 m²'lik kısmının "Lise Alanı"na eklenerek yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin iptal edilmesi;

- Plan değişikliği iptaline konu alanların, 05.12.2022 tarih ve 406 sayılı Belediye Meclis Kararı'ndan önce yürürlükte olan imar planındaki hali ile planlanması ve yapılaşma şartları belirlenmemiş olan donatı alanların yapılaşma şartlarının belirlenmesi; bu kapsamda
 - o Samanlı Köyü, 150 ada, 1 parselin "Emsal: 1.20, yençok: 3 kat" yapılaşma şartlarında "Lise Alanı" olarak düzenlenmesine,
 - o Samanlı Köyü, 150 ada, 1 parselin doğusundaki "Park Alanı" ve "Otopark Alanı"nın 05.12.2022 tarih ve 406 sayılı Belediye Meclis Kararı'ndan önceki büyüklüklerine düzenlenmesine,
 - o Samanlı Köyü, 153 ada 1, parselin kuzeyindeki alanın "Otopark Alanı" olarak düzenlenmesine,
 - o Bağlarbaşı Mahallesi, 1294 ada, 1 parselin "Emsal: 1.20, yençok: 3 kat" yapılaşma şartlarında "Resmi Kurum Alanı" olarak düzenlenmesine,
 - o Bağlarbaşı Mahallesi, 1294 ada, 1 parselin kuzeyindeki alanın "Otopark Alanı" olarak düzenlenmesine

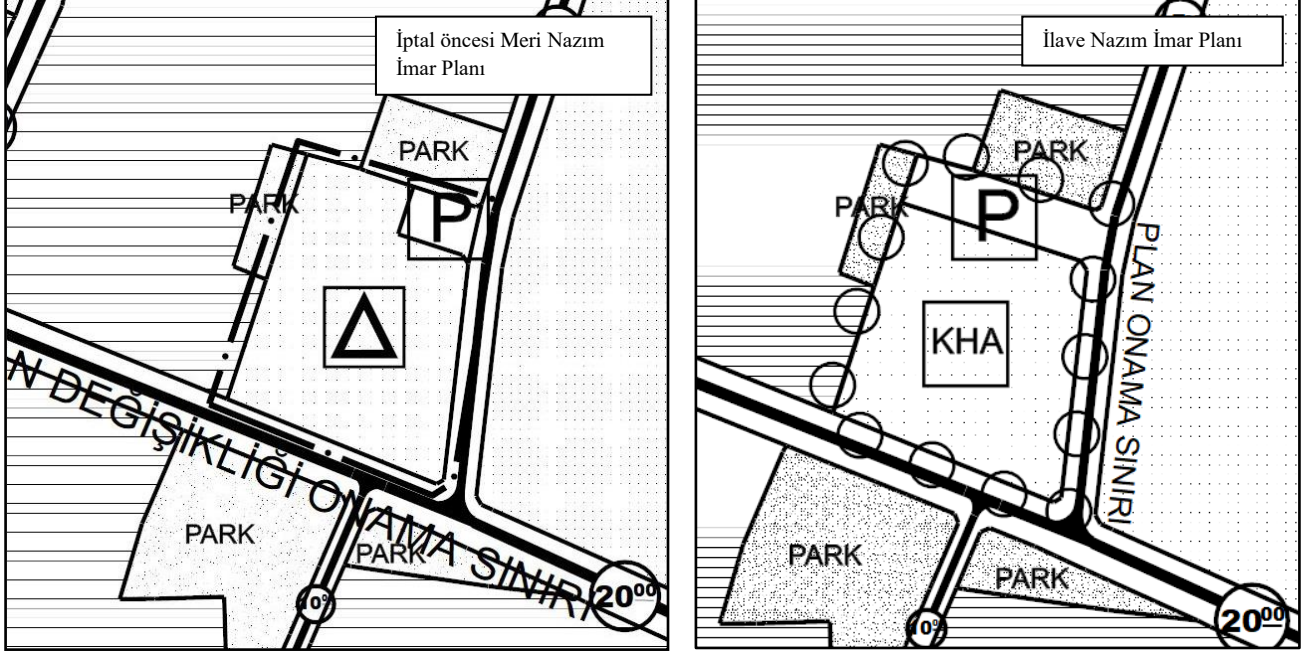
ilişkin 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı'nın 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanması,

kabul edilmiştir.

Samanlı Köyü, 150 ada, 1 parsel:



Bağlarbaşı Mahallesi, 1294 ada, 1 parsel:



	Plan öncesi meri	İlave imar planı
Eğitim Tesisi Alanı	9616 m ²	9616 m ²
Kamusal Hizmet Alanı	9616 m ²	9616 m ²
Park Alanı	4200 m ²	4200 m ²
Otopark Alanı	6389 m ²	6113 m ²

6- İLAVE İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

- 1- İlave Nazım İmar Planı, ilave uygulama imar planı onama sınırlarını kapsamaktadır.
- 2- İlave Nazım İmar Planı'na konu alanlarda, ilgili jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 3- Yalova İli, Merkez İlçesi, Nazım İmar Planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri aynen geçerlidir.

Kamer VATANSEVER
C Sınıfı Şehir Plancısı
Yalova Belediyesi