

T.C.
YALOVA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi	02/08/2022	Dönem	2022	Birleşim	2	Karar Konusu
Karar No	239	Toplantı	Ağustos	Oturum	1	İmar Plan Revizyonu
Meclis Başkanı: Belediye Başkan V. Mustafa TUTUK						
Toplantıya Katılan Meclis Üyeleri						
Nusret KARAALIOĞLU, Melahat YALÇIN, 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, M. Ümit AYDIN, Erol DUMAN, Burçin TANGÜREK, Turgut MEMİŞ, Zekiye TANIL, Yavuz BİNGÖL						

18.GÜNDEM MADDESİ:

TEKLİFİN ÖZÜ :

TALEP 4:

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 alınmasına ilişkin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün talebi. (29.06.2022 tarih ve 65461 sayılı Belediye Meclisi'ne havale yazısı)

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Teklifi: Müdürlüğümüz, yürürlükteki muhtelif plan notları ile yürürlükteki plan arasındaki yapılaşmaya ilişkin çelişkilerin giderilmesi için, İlimiz, Merkez İlçe, merkez mahallelerinde İmar Planı revizyonu yapılması kapsamında çalışmalara başlamış ve ilk etap olarak "Bahçelievler Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu" çalışmalarını tamamlamıştır.

Sözkonusu plan kapsamında, teklif imar planlarımızda da görüldüğü gibi; 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. 1995 planında muhtelif parsellere, parsel özelinde verilen yapılaşma şartları (Hmax: serbest gibi), bölgesel bazda

eşitlenecek şekilde yeniden düzenlenmiştir. Bu kapsamda Bahçelievler Mahallesiindeki kat adetleri 4, 5 ve 6 kat olacak şekilde düzenlenmiştir.

Kullanım kararlarına ilişkin herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Yürürlükteki imar planında yer alan “Ticaret+Konut Alanları” ve “Konut Alanları” parsel sınırları baz alınarak, teklif imar planına aktarılmıştır. Ayrıca, Milli Emlak Müdürlüğü’nün talebi ile; Uygulama İmar Planı’nda mahkeme kararına istinaden plansız kalan Bahçelievler Mahallesi, 462 ada, 2 parsel “Belediye Hizmet Alanı (Kızılay)”, 462 ada, 5 parsel ise “Belediye Hizmet Alanı (Yeşilay)” olarak düzenlenmiştir.

Yine İmar Planı’nda mahkeme kararına istinaden plansız kalan Bahçelievler Mahallesi, 1397 ada, 1 parsel ise “Emsal: 2.50, Yençok: 5 kat” yapılaşma şartlarında “Belediye Hizmet Alanı” olarak planlanmıştır.

Ayrıca, planlama alanındaki sosyal ve teknik altyapı alanlarının, çevredeki emsal yapılaşma şartları dikkate alınarak yapılaşma şartları belirlenmiş ve plan üzerine işlenmiştir.

İmar Planı Teklifi’ne ilişkin inşaat alanı ve nüfus hesabı; ada bazında değil, parsel yapında yapılaşma şartları oluşturularak yapılmıştır. Bu kapsamda, 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.

Sözkonusu yapılaşma şartları sonucunda imar durumları parsel bazında etüt edilmiş ve sağlıklı yapı yapılamayacak şekilde küçük olan parsellere ve mevcut plan notuna göre ikili, üçlü... blok yapılabilen parsellere “Blok Nizam” yapılaşma şartı işlenmiştir.

Komisyon Kararı: “Bahçelievler Mahallesi 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 Yusuf Ziya Şener ve Bülent Yalçinkaya uygun bulmuş, Burçin Tangürek ve Cem İnci ise grup kararı neticesinde red yönünde oy kullanmıştır.

MECLİS BAŞKANI: Talebi oylarınıza sunuyorum kabul edenler, etmeyenler.

KARAR:

Bahçelievler Mahallesi 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; kabulüne 12 ret (Cevdet BEKLER, Gülsen BÜKER, Sefer KESKİN, Erol ABACI, Adil ÜREKLİ, Meryem ATAÇ, M. Ümit AYDIN, Erol DUMAN, Burçin TANGÜREK, Turgut MEMİŞ, Zekiye TANIL, Yavuz BİNGÖL) oya karşılık 16 kabul oyu ile oyu çokluğu ile karar verildi.

Mustafa TUTUK
Belediye Başkan V.
(Meclis Başkanı)

Selvet DUMAN
Katip Üye

Melahat YALÇIN
Katip Üye