

T.C.
YALOVA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi	05/08/2024	Dönem	2024	Birleşim	1	Karar Konusu
Karar No	221	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 TIRYAKI, 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 KUMALI, 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 4:

Yalova İli, Bağlarbaşı Mahallesi, 793 ada 9 nolu parselin maliki tarafından, imar durumda yollardan 5 metre, komşu parsellerden 3 metre çekilmesi durumunda, parselin şeklinden dolayı sağlıksız bir yapı çıktığından bahisle; çekme mesafelerinin yeniden düzenlenerek mağduriyetin giderilmesine ilişkin Ramazan Aydemir'in talebi (09.05.2024 tarih ve 13874 sayılı dilekçesi).

Komisyon Kararı: Komisyonumuz; konunun parsel bazında değil, plan bütünlüğü kapsamında değerlendirmesini uygun görmüş olup, Bağlarbaşı Mahallesi, 791, 792, 793, 794 adalar ve Bağlarbaşı Mahallesi, 2874, 2875, 2876, 2877, 2878, 2879, 2880 adalarda çekme mesafeleri ve yapılaşma oranları değerlendirilmiştir.

Bu kapsamda bahse konu adalarda yer alan tüm parsellerin öncelikle ön bahçe mesafeleri 3 metre olacak şekilde "TAKS" yapılaşma oranları hesaplanmıştır. Meri imar planında "TAKS: 0.40" olan yapılaşma şartına yine ulaşamaması halinde, uygun parsellerin birbirleri ile bloklaşacak şekilde yapılaşmasına karar verilmiştir. Dolayısıyla "Ayrık Nizam" yapılaşma şartlarındaki muhtelif parseller "Blok Nizam"a dönüştürülmüştür.

Sözkonusu adaların "TAKS: 0.40, KAKS: 0.90, yençok: 3 kat" olan yapılaşma şartlarında herhangi bir değişiklik öngörülmemiş olduğundan, yapılan düzenlemeler yapı ve nüfus yoğunluğu artışı getirmemekte olup; plan değişikliğindeki amaç, parsel küçüklüğü/şekli nedeniyle mevcut yapılaşma haklarını kullanamayan parsellerin mağduriyetlerinin giderilerek, sağlıklı yapı yapılabilecek duruma getirilmesi ve binaların dönüşümüne olanak sağlanmasından ibarettir.

Genel hatlarıyla açıklanan bu kararlar kapsamında; Komisyonumuz;

-Bağlarbaşı Mahallesi, 791, 792, 793, 794 adalar ve Bağlarbaşı Mahallesi, 2874, 2875, 2876, 2877, 2878, 2879, 2880 adaların ön çekme mesafelerinin "3 metre" olarak belirlenmesi ve kısmen "Ayrık Nizam, 3 kat", kısmen "Blok Nizam, 3 kat" olacak şekilde düzenlenmesine ilişkin 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,



- konu yalnızca talep edilen parsel özelinde değil, plan bütünlüğünde resen ele alındığından “İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik”ine tabi olmadığını oybirliğiyle uygun bulmuştur.

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

KARAR:

Konunun parsel bazında değil, plan bütünlüğü kapsamında değerlendirmesi uygun görülmüş olup, Bağlarbaşı Mahallesi, 791, 792, 793, 794 adalar ve Bağlarbaşı Mahallesi, 2874, 2875, 2876, 2877, 2878, 2879, 2880 adalarda çekme mesafeleri ve yapılaşma oranları değerlendirilmiştir.

Bu kapsamda bahse konu adalarda yer alan tüm parsellerin öncelikle ön bahçe mesafeleri 3 metre olacak şekilde “TAKS” yapılaşma oranları hesaplanmıştır. Meri imar planında “TAKS: 0.40” olan yapılaşma şartına yine ulaşamaması halinde, uygun parsellerin birbirleri ile bloklaşacak şekilde yapılaşmasına karar verilmiştir. Dolayısıyla “Ayrık Nizam” yapılaşma şartlarındaki muhtelif parseller “Blok Nizam”a dönüştürülmüştür.

Sözkonusu adaların “TAKS: 0.40, KAKS: 0.90, yençok: 3 kat” olan yapılaşma şartlarında herhangi bir değişiklik öngörülmemiş olduğundan, yapılan düzenlemeler yapı ve nüfus yoğunluğu artışı getirmemekte olup; plan değişikliğindeki amaç, parsel küçüklüğü/şekli nedeniyle mevcut yapılaşma haklarını kullanamayan parsellerin mağduriyetlerinin giderilerek, sağlıklı yapı yapılabilecek duruma getirilmesi ve binaların dönüşümüne olanak sağlanmasından ibarettir.


Genel hatlarıyla açıklanan bu kararlar kapsamında;

-Bağlarbaşı Mahallesi, 791, 792, 793, 794 adalar ve Bağlarbaşı Mahallesi, 2874, 2875, 2876, 2877, 2878, 2879, 2880 adaların ön çekme mesafelerinin “3 metre” olarak belirlenmesi ve kısmen “Ayrık Nizam, 3 kat”, kısmen “Blok Nizam, 3 kat” olacak şekilde düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanması,

- sözkonusu imar planı değişikliğine ilişkin işlemlerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce resen yürütülmesi,

- konu yalnızca talep edilen parsel özelinde değil, plan bütünlüğünde resen ele alındığından “İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik”ine tabi olmadığı oybirliği ile kabul edilmiştir.

Mehmet GÜREL
Meclis Başkanı



Melike Tomris ÖNDER
Katip Üye



Cem İNCİ
Katip Üye

