

T.C.
YALOVA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi	02/03/2023	Dönem	2023	Birleşim	2	Karar Konusu
Karar No	118	Toplantı	Mart	Oturum	1	İmar Plan Revizyonu
Meclis Başkanı: Belediye Başkan V. Mustafa TUTUK						
Toplantıya Katılan Meclis Üyeleri						
Nusret KARAALİOĞLU, Melahat YALÇIN, İnanç KAYA, 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, Cem İNCİ, Burçin TANGÜREK, Zekiye TANIL, Yavuz BİNGÖL						

16.GÜNDEM MADDESİ:
TEKLİFİN ÖZÜ :

TALEP 2-a:

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; sağlıksız 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 alınması ile ilgili İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün talebi (29.06.2022 tarih ve 65461 sayılı Meclise havale yazısı) .

TALEP 2-b:

Devlet Su İşleri 1. Bölge Müdürlüğü, Proje ve İnşaat Şube Müdürlüğü'nün 11.11.2022 tarih ve 2864028 sayılı yazısı ile; DSİ 1. Bölge Müdürlüğü sorumluluk sınırları dahilinde yer alan "Yalova Selimandıra Deresi Islahı 1. Kısım" işine ilişkin dere ıslah projeleri gönderilmiştir.

"Yalova Selimandıra Deresi Islahı 1. Kısım" işine ilişkin proje incelendiğinde, sözkonusu dere ıslah projesi ile yürürlükteki imar planının bazı bölümlerinin uyuşmadığı tespit edilmiştir. Bu

kapsamda imar planı ile proje arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi amacıyla, sözkonusu bölgede imar planı değişikliği yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur.

Konunun yürürlükteki mevzuat hükümleri, üst ölçekli plan kararları, plan bütünlüğü, planlama ilke ve esasları kapsamında Belediye Meclisi'nde görüşülerek gerekli kararın alınmasına ilişkin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün talebi (23.11.2022 tarih ve 85202 sayılı Meclise havale yazısı) .

TALEP 2-c:

Yalova İli Merkez İlçesi Samanlı Köyü 1428 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 nolu parsellerde kadaströ imar planı uyumsuzluğu bulunduğundan bahisle imar planı yapılmasına ilişkin Duygu Ergün ve diğerlerinin talebi (Duygu Ergün'ün 19.12.2022 ve 8625381 sayılı dilekçesi, Burcu Pabuççu'nun 19.12.2022 ve 8625377 sayılı dilekçesi, Fatma Rabia Aktaş Senkardeşler'in 19.12.2022 tarih ve 8625379 sayılı dilekçesi, Ahu Belgin Ünal'ın 19.12.2022 tarih ve 862580 sayılı dilekçesi, Işık Elif Özdoğan'ın 19.12.2022 tarih ve 8625374 sayılı dilekçesi ve Tahir Aktaş'ın 19.12.2022 tarih ve 8625375 sayılı dilekçesi)

TALEP 2-d:

Yalova İli Merkez İlçesi Samanlı 1126 ada 7 nolu parselde, kadaströ-imar planı uyumsuzluğu bulunduğundan bahisle, konunun Belediye Meclisi gündemine alınarak görüşülmesine ilişkin Serap Aydınçık'ın talebi (25.11.2022 ve 8622251 sayılı dilekçesi)

Komisyon Kararı: Yürürlükteki muhtelif plan notları ile yürürlükteki plan arasındaki yapılaşmaya ilişkin çelişkilerin giderilmesi için, İlimiz, Merkez İlçe, merkez mahallelerinde İmar Planı revizyonu yapılması kapsamında dördüncü etap olarak "Samanlı Köyü 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu" görüşmeleri tamamlanmıştır.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından sunulan imar planı revizyonunda kat adetlerinde ve KAKS/emsal değerlerinde herhangi bir artış yapılmadığı, kadaströ-plan uyumsuzluğunun çözümü ya da mülkiyet problemlerinin giderilmesi adına imar adası düzeltmelerinin yapıldığı, planlama alanındaki yapılaşma şartı belirlenmeyen sosyal ve teknik altyapı alanlarının çevredeki emsal yapılaşma şartları ve plan notu dikkate alınarak yapılaşma şartlarının belirlendiği ve plan üzerine işlendiği, mevcut plan notuna göre ikili, üçlü... blok yapılabilen parsellere "Blok Nizam" yapılaşma şartı işlendiği görülmüştür.

Komisyonumuz, yaklaşık 310 hektar alanda hazırlanan Yalova İli, Merkez İlçesi, "Samanlı Köyü 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu'nun

(aşağıda bahsekonu parsellerde yürürlükte olan imar planı hükümlerinin Ticaret Alanları bölümündeki 2.3.2 maddesinin uygulanmaması şartıyla)

- Bahçelievler Mahallesi, 1254 ada, 1 ve 2 parsellerin yapılaşma şartlarının "Emsal: 2.00, Yençok: 6 kat" olacak şekilde,
- Samanlı Köyü, 231 ada, 4, 5 ve 6 parsellerin yapılaşma şartlarının "Emsal: 2.00, Yençok: 6 kat" olacak şekilde,
- Samanlı Köyü, 226 ada, 2 parselin "Emsal: 2.00, Yençok: 6 kat" olacak şekilde

tadil edilerek 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasını ve sözkonusu imar planı revizyonuna ilişkin işlemlerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce resen yürütülmesini oyçokluğuyla uygun bulmuştur. (Burçin Tangürek ve Cem İnci, kamu yararı görülmemesi sebebiyle, red yönünde oy kullanmıştır)

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

KARAR:

Yaklaşık 310 hektar alanda hazırlanan Yalova İli, Merkez İlçesi, “Samanlı Köyü 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu”nun

(aşağıda bahsekonu parsellerde yürürlükte olan imar planı hükümlerinin Ticaret Alanları bölümündeki 2.3.2 maddesinin uygulanmaması şartıyla)

- Bahçelievler Mahallesi, 1254 ada, 1 ve 2 parsellerin yapılaşma şartlarının “Emsal: 2.00, Yençok: 6 kat” olacak şekilde,
- Samanlı Köyü, 231 ada, 4, 5 ve 6 parsellerin yapılaşma şartlarının “Emsal: 2.00, Yençok: 6 kat” olacak şekilde,
- Samanlı Köyü, 226 ada, 2 parselin “Emsal: 2.00, Yençok: 6 kat” olacak şekilde

tadil edilerek 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasını ve söz konusu imar planı revizyonuna ilişkin işlemlerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nce resen yürütülmesinin kabulüne 9 ret oya karşılık (Cevdet BEKLER, Gülşen BÜKER, Sefer KESKİN, Erol ABACI, Adil ÜREKLİ, Meryem ATAÇ, Cem İNCİ, Burçin TANGÜREK, Zekiye TANIL) 18 kabul oyu ile oy çokluğu ile karar verildi.

Mustafa TUTUK
Belediye Başkan V.
(Meclis Başkanı)

Selvet DUMAN
Katip Üye

Melahat YALÇIN
Katip Üye