



T.C.
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
BAĞLARBAŞI MAHALLESİ, 1356 ADA, 1 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ
İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI RAPORU



1- İLAVE İMAR PLANININ KONUSU

Amaç, Kapsam ve Gerekçe

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Bağlarbaşı Mahallesi, 1356 ada, 1 parsel “Cami Alanı” olarak planlıdır.

Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 07.06.2024 tarih ve 162371 sayılı yazısı ve eki mahkeme kararı ile; Davalısının Yalova Belediyesi, davacısının İşcanlar Teknik Yapı İnşaat İmalat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi olduğu, Bursa Bölge İdare İkinci İdare Dava Dairesi 2022/3157 E. 2024/567 K. sayılı ilamında, gerekçesi mahkeme kararında açıkça izah edilen nedenlerle davacının istinaf başvurusunun kabulü ile Bursa 4. İdare Mahkemesinin 2021/791 E – 2022/569 K. 07.06.2022 tarihli Kararının kaldırılmasına ve dava konusu işlemlerin iptaline (aleyhimize) 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.

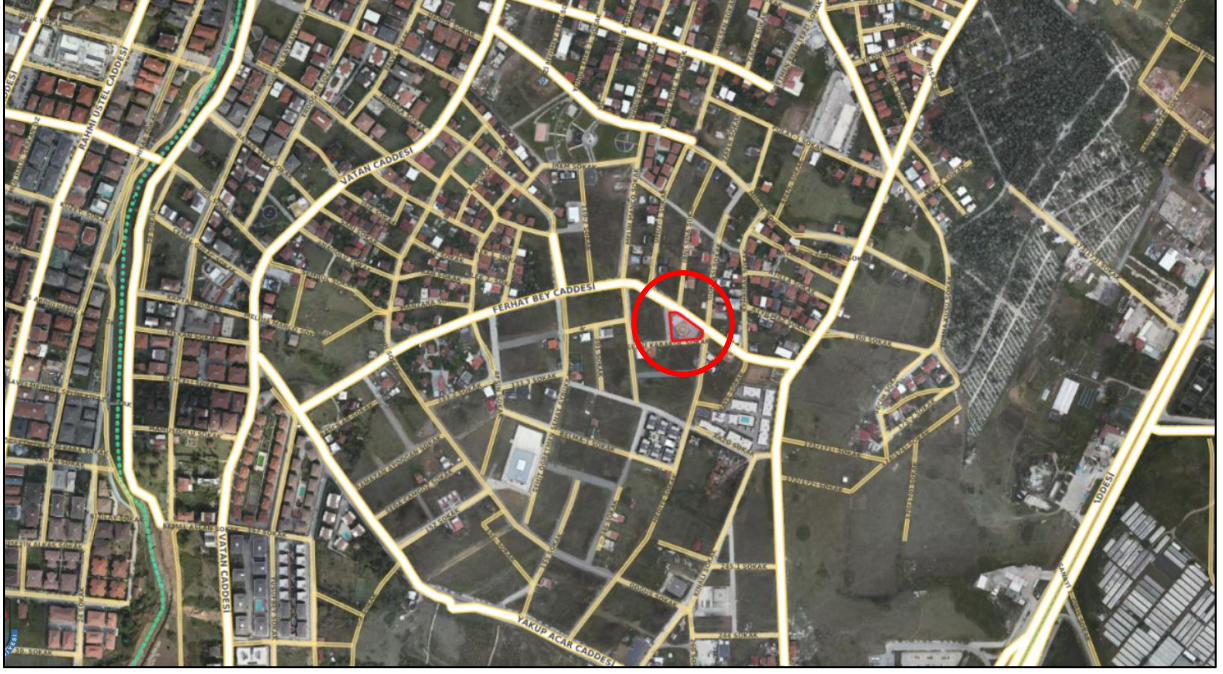
Yalova Belediye Meclisi'nin 01.07.2024 tarih ve 180 sayılı kararı ile;

“Bağlarbaşı Mahallesi, 1356 ada, 1 parselin “İbadet Alanı” olarak düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve “Cami Alanı” olarak düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı'nın 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanması...”

kabul edilmiştir.

Sözkonusu meclis kararına istinaden 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planı hazırlanmıştır.

2- KONUM



Yalova Belediye Meclisi'nin 01.07.2024 tarih ve 180 sayılı kararına istinaden onanan ilave imar planına konu alan; Yalova Merkez İlçe, Bağlarbaşı Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

Bağlarbaşı Mahallesi, 1356 ada, 1 parsel; Yalova İli'nin önemli ulaşım akslarından olan Şehit Ömer Faydalı Caddesi'nin güney, Safran Deresi'nin doğu, Bursa-Yalova Karayolu'nun batı bölümünde yer alan bölgedir. Bölgenin önemli ulaşım akslarından Radar Caddesi ile Vatan Caddesi'ni birbirine bağlayan Ferhat Bey Caddesi'ne cephelidir.

3- ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Plan değişikliğine konu alan 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 "sosyal ve teknik altyapı" başlığı altında tanımlanan "Cami Alanı" olarak planlanabileceği açıktır.



4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu

İlave imar planına konu Bağlarbaşı Mahallesi, 1356 ada, 1 parselin de içinde bulunduğu bölge kısmen yapılaşmış olup, yapılaşması hızla devam etmektedir. İlgili parsel üzerinde 31.12.2018 tarih ve 271 sayılı Yapı Ruhsatı ve 14.12.2022 tarih ve 17 sayılı yapı kullanma izni bulunan “Hacı Hafız Yaşar Sabri Yıldırım Camii” bulunmaktadır.

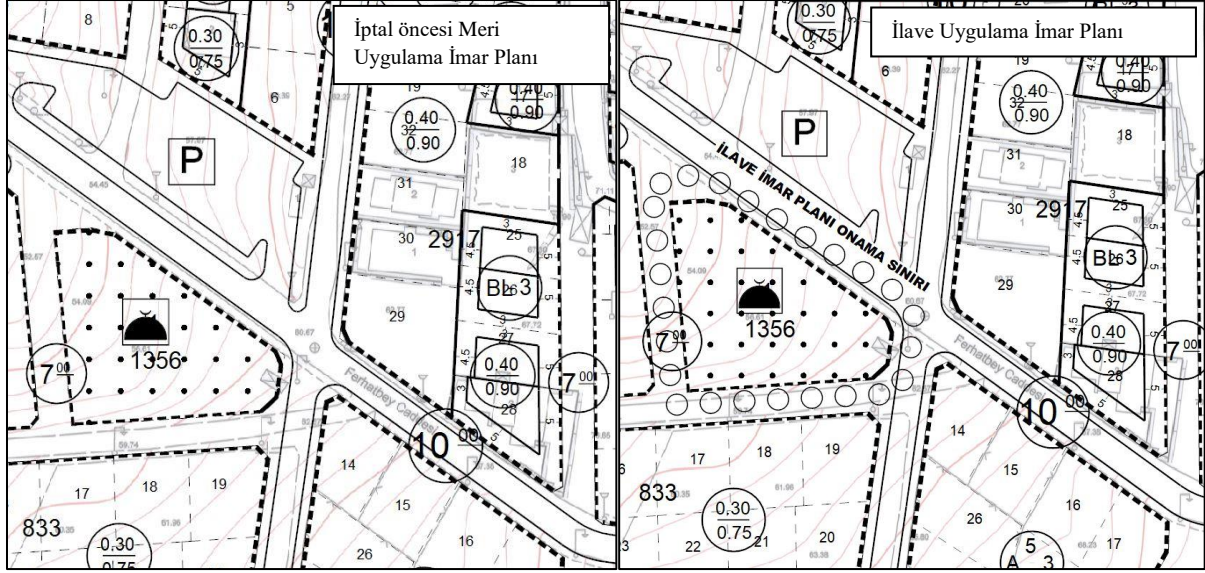


Mülkiyet Durumu

İlave İmar planı hazırlanan Bağlarbaşı Mahallesi, 1356 ada, 1 parsel, Maliye Hazinesi mülkiyetindedir.

5- MERİ UYGULAMA İMAR PLANI ve İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI

Mahkeme kararına istinaden iptal edilmeden önce yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda, Bağlarbaşı Mahallesi, 1356 ada, 1 parsel “Cami Alanı” olarak planlıdır.



Yalova Belediye Meclisi'nin 01.07.2024 tarih ve 280 sayılı kararına istinaden; Bağlarbaşı Mahallesi, 1356 ada, 1 parsel “Cami Alanı” olarak yeniden planlanmıştır.

	Plan öncesi meri	İlave imar planı
Cami Alanı	1461 m ²	1461 m ²

Söz konusu ilave imar planının gerekçesi Belediye Meclis Kararı'nda da açıklandığı üzere şu şekildedir:

Bursa 4. İdare Mahkemesi'nin 07.06.2022 tarihli ve E: 2021/791, K: 2022/569 sayılı kararı ile “...1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu'na ve imar mevzuatına uygun olan Yalova İli, Bağlarbaşı Mahallesi, 1356 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz için düzenlenen cami ruhsatı ile üst ölçekli planlara, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar mevzuatına ve kamu yararına uygunluğu ortaya konulan dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planında hukuka aykırılık bulunmadığı...” gerekçesiyle davanın reddine karar verildiği görülmüştür.

Sonraki süreçte; söz konusu karar davacı tarafından istinaf edilmiş ve Bursa Bölge İdare Mahkemesi İkinci İdari Dava Dairesi'nin E: 2022/3157, K:2024/567 sayılı kararı ile; “Bursa 4. İdare Mahkemesi'nin 07.06.2022 tarihli ve E: 2021/791, K: 2022/569 sayılı kararının; davacı tarafından, hükme esas alınan bilirkişi raporuna yapılan itirazların dikkate alınmadığı, sosyal altyapı niteliğinde olan park alanının herhangi bir zorunluluk bulunmaksızın kaldırıldığı, niteliğinin değiştirildiği, park alanının hizmet etki alanı içerisinde eşdeğer alan ayrılmadığı, dava sürecinde bu hususa bir açıklık getirilmediği, dava konusu planların şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına aykırı olduğu ileri sürülerek istinaf

yoluyla incelenerek kaldırılması, dava konusu işlemlerin iptali” istemiyle açılan davada davacının istinaf başvurusunun kabulüne, Bursa 4. İdare Mahkemesi’nin 07.06.2022 tarihli ve E: 2021/791, K: 2022/569 sayılı kararının kaldırılmasına, dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiştir.

Dava konusu Bağlarbaşı Mahallesi, 1356 ada, 1 parselin, mahkeme kararında belirtilen iptal gerekçelerine uygun olarak yeniden planlanması kapsamında Bursa Bölge İdare Mahkemesi İkinci İdari Dava Dairesi’nin E: 2022/3157, K:2024/567 sayılı kararı incelenmiş ve sözkonusu kararda, TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi tarafından açılan farklı bir karar (plan bütününe ilişkin dava) ilgi gösterilerek, “1. Etap 1/5000 ölçekli Revizyon+İlave Nazım İmar Planı ile 1. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon+İlave Uygulama İmar Planının tamamının iptaline karar verilmesi nedeniyle dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmesi gerektiğinden, davanın reddi yolundaki İdare Mahkemesi kararında hukuki isabet görülmediği” belirtilmiştir. Öncelikle belirtmek gerekir ki, TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi tarafından açılan davaya ilişkin iptal kararı Belediye Meclisi’nde görüşülmüş ve Belediye Meclisi’nin 08.01.2019 tarih ve 17 sayılı kararı ile davada bahse konu parsellerin (sözkonusu davada bahse konu parseller arasında Bağlarbaşı Mahallesi, 1356 ada, 1 parsel bulunmamaktadır) imar planları yapılanaya kadar plansız bırakılmasının ve imar planlarının diğer kısımlarının aynen yürürlükte kalmasının kabulüne karar verilmiştir. Dolayısıyla TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi tarafından açılan davanın gereği yerine getirilmiştir.

Yine, Bursa Bölge İdare Mahkemesi İkinci İdari Dava Dairesi’nin E: 2022/3157, K:2024/567 sayılı kararında (Bağlarbaşı Mahallesi, 1356 ada, 1 parsel ile ilişkin karar) “...bu kararın uyuşmazlığa konu taşınmaza getirilen kullanım kararının şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına aykırı olduğu anlamına gelmediği, planın bütününe ilişkin iptal kararı üzerine yeniden planlama yapılırken taşınmaza şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygun bir fonksiyon verileceği açıktır.” şeklinde ifade edilmiştir. Bu kapsamda, dava konusu 1356 ada, 1 parselin “Cami Alanı” kararının, şehircilik ilke ve esaslarına aykırı olmadığını belirtildiği açıktır.

Diğer taraftan, sözkonusu parselde yer alan “Cami” yapısına ilişkin 31.12.2018 tarih ve 271 sayılı Yapı Ruhsatı ve 14.12.2022 tarih ve 17 sayılı yapı kullanma izni bulunmakta olup, ilgili işlemlerin iptali, kamu zararına neden olacaktır.

Tüm bu nedenler kapsamında, ilgili alanın planlama süreci yeniden değerlendirilmiş ve

- Bağlarbaşı Mahallesi, 1356 ada, 1 parselin “İbadet Alanı” olarak düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve “Cami Alanı” olarak düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı’nın 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi gereğince onaylanması,
- 04.10.2016 tarih ve 147 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan 1/5000 ölçekli 1. Etap Nazım İmar Planı İlave ve Revizyonu ile 1/1000 ölçekli 1. Etap Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu’nun diğer kısımlarının aynen yürürlükte kalması

uygun bulunmuştur.

6- İLAVE İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

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

Kamer VATANSEVER
C Sınıfı Şehir Plancısı
Yalova Belediyesi