

T.C.
YALOVA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi	02/10/2023	Dönem	2023	Birleşim	1	Karar Konusu
Karar No	372	Toplantı	Ekim	Oturum	2	İmar Plan Revizyonu
Meclis Başkanı: Mustafa TUTUK						
Toplantıya Katılan Meclis Üyeleri						
Nusret KARAALİOĞLU, Melahat YALÇIN, İnanç KAYA, Bahaddin ERBAY, Fatih ŞAHİN, Selvet DUMAN, Yusuf Ziya ŞENER, Arif Oktay TUNÇ, Adnan KIRTAY, Alban SOLMAZ, İsmail DEMİR, Dursun KARAHASAN, Bülent YALÇINKAYA, Ahmet KUMALI, Tayfur GÖKHAN BİNGÖL, Fatma ULUGÖL, Cevdet BEKLER, Gülsen BÜKER, Sefer KESKİN, Erol ABACI, Adil ÜREKLİ, Meryem ATAÇ, Cem İNCİ, Muhammet Ümit AYDIN, Erol DUMAN, Burçin TANGÜREK, Yavuz BİNGÖL						

13.GÜNDEM MADDESİ:
TEKLİFİN ÖZÜ :

TALEP 2-a:

İlimiz, Merkez İlçe sınırları içerisinde yer alan imar planlarının; imar planı notları ile imar planı arasındaki çelişkilerin giderilmesi, yürürlükteki mevzuat hükümleri kapsamında gerekli düzenlemelerin yapılması, sağlıksız yapıların dönüşümünü teşvik edecek önlemler alınması vb. hususlar kapsamında etaplar halinde revize edilmesine ilişkin karar alınmış, bu kapsamda merkez mahallelerinin büyük ölçüde imar planı revizyonu tamamlanmıştır.

Bu kapsamda, imar planı revizyonu yapılmamış bölgelerde de; kadastro-imar planı arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi, imar planı üzerinde belirlenmemiş yapılaşma koşullarının belirlenmesi gibi amaçlarla İmar Planı revizyonu yapılmasına ihtiyaç duyulmaktadır.

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 (28.08.2023 tarih ve 122468 sayılı Meclise havale yazısı).

TALEP 2-b:

İlimiz, Merkez İlçe, Bayraktepe Mahallesi, Kar Sokak ve çevresinde, zemin hareketleri neticesinde oluşan toprak kaymasının sebebiyet verdiği riskli yapılar yer almakta olup, can ve mal güvenliği açısından tehlike arz etmektedir.

Konu ile ilgili Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 09.03.2023 tarih ve 3149250 sayılı yazısında da, İlimiz, Merkez İlçesi, Bayraktepe Mahallesinde meydana gelen zemin hareketleri neticesinde oluşan toprak kayması hakkında gerekli önlemlerin alınması talep edilmiştir.

Gerek sözkonusu riskli yapılaşmanın sağlıklı yapılara dönüştürülebilmesi, gerekse oluşan riske karşı mevzuat hükümleri doğrultusunda önlem alınması için İlimiz, Merkez İlçe, Bayraktepe Mahallesinde yer alan sözkonusu bölgede 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 (29.08.2023 tarih ve 122799 sayılı Meclise havale yazısı).

Komisyon Kararı: İmar planı revizyonu yapılmamış bölgelerde; kadastro-imar planı arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi, imar planı üzerinde belirlenmemiş yapılaşma koşullarının belirlenmesi gibi amaçlarla İmar Planı revizyonu yapılması kapsamında hazırlanan “Bağlarbaşı ve Bayraktepe Mahalleleri Kuzeyi 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, kadastro-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, yürürlükteki imar planında şematik olarak yer alan “Ticaret+Konut Alanları” ve “Konut Alanları”nın parsel sınırları baz alınarak, teklif imar planına aktarıldığı ve plan üzerine işlendiği, mevcut plan notuna göre ikili, üçlü... blok yapılabilen parsellere “Blok Nizam” yapılaşma şartı işlendiği, “Bitişik Nizam” yapılaşma şartına sahip yapı adalarının, yine aynı yapılaşma şartıyla korunduğu görülmüştür.

Yaklaşık 250 hektar alanda hazırlanan Yalova İli, Merkez İlçesi, “Bağlarbaşı ve Bayraktepe Mahalleleri Kuzeyi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu”nun;

- Bayraktepe Mahallesi, Kar Sokak ve çevresinde, zemin hareketleri neticesinde oluşan toprak kaymasının sebebiyet verdiği riskli yapıların sağlıklı yapılara dönüştürülebilmesine teşvik sağlamak ve bölgesel anlamda eşitliğin sağlanabilmesi adına planlama sınırında tüm alanda aynı yapılaşma şartlarını uygulamak amacıyla; plan genelinde “Ayrık Nizam, 2 kat” yapılaşma şartına sahip yapı adalarının tamamının (“Blok Nizam” olarak düzenlenmesi öngörülenler haricinde) “Ayrık Nizam, 3 kat, TAKS: 0.40, KAKS: 0.90” olarak; “Ayrık Nizam, 2 kat, TAKS: 0.30, KAKS: 0.60” yapılaşma şartına sahip yapı adalarının tamamının ise (“Blok Nizam” olarak düzenlenmesi öngörülenler haricinde) “Ayrık Nizam, 3 kat, TAKS: 0.30, KAKS: 0.75” olarak düzenlenmesi şeklinde;
- “Blok Nizam” olarak belirlenen parsellerin, adanın yapılaşma koşullarına göre “3 kat, TAKS: 0.40, KAKS: 0.90” ya da “3 kat, TAKS: 0.30, KAKS: 0.75” olarak düzenlenmesi şeklinde;
- Planlama alanının güneyinde yer alan Devlet Hastanesi’nin bulunduğu bölgede ticari alan yetersiz olduğundan, sözkonusu hizmet alanının gereksinimi olan ticaret işlevinin, planlama alanı bütününde değerlendirilmesi kapsamında, Devlet Hastanesi’nin kuzeyinde yer alan Bağlarbaşı Mahallesi, 845, 846, 847, 848, 849, 1251, 1252, 1253, 718 (güney kısmı), 1496, 842, 1250, 1354, 826, 825, 824, 823, 822, 820, 819, 2904, 2903, 2902 adaların tamamının ve Bağlarbaşı Mahallesi, 2861 ada, 31 parselin “Ayrık Nizam, 3 kat, TAKS: 0.40, KAKS: 0.90” yapılaşma şartlarında “Ticaret+Konut Alanı” olarak düzenlenmesi şeklinde; ayrıca, “Konut+Ticaret” akslarının da yeniden değerlendirilmesi kapsamında planlama alanında yer alan Yalova-Bursa Karayolu’na cepheli “Konut Alanı” parsellerinin, “Ticaret+Konut Alanı” olarak düzenlenmesi şeklinde;
- Bağlarbaşı Mahallesi, 823 ada 13, 14, 15 parseller, 824 ada 2 parsel, 825 ada 7 parsel ve 826 ada 16 ve 17 parsellerin aralarındaki imar yolları ile birlikte birleştirilerek tek ada olması ve yeni oluşacak adanın 7 metre genişliğinde yaya yoluyla ayrılarak yeniden düzenlenmesi şeklinde;

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 red yönünde oy kullanmışlardır).

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

KARAR:

İmar planı revizyonu yapılmamış bölgelerde; kadastro-imar planı arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi, imar planı üzerinde belirlenmemiş yapılaşma koşullarının belirlenmesi gibi amaçlarla İmar Planı revizyonu yapılması kapsamında hazırlanan “Bağlarbaşı ve Bayraktepe Mahalleleri Kuzeyi 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, kadastro-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, yürürlükteki imar planında şematik olarak yer alan “Ticaret+Konut Alanları” ve “Konut Alanları”nın parsel sınırları baz alınarak, teklif imar planına aktarıldığı ve plan üzerine işlendiği, mevcut plan notuna göre ikili, üçlü... blok yapılabilen parsellere “Blok Nizam” yapılaşma şartı işlendiği, “Bitişik Nizam” yapılaşma şartına sahip yapı adalarının, yine aynı yapılaşma şartıyla korunduğu görülmüştür.

Komisyonumuz, yaklaşık 250 hektar alanda hazırlanan Yalova İli, Merkez İlçesi, “Bağlarbaşı ve Bayraktepe Mahalleleri Kuzeyi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu”nun;

- Bayraktepe Mahallesi, Kar Sokak ve çevresinde, zemin hareketleri neticesinde oluşan toprak kaymasının sebebiyet verdiği riskli yapıların sağlıklı yapılara dönüştürülebilmesine teşvik sağlamak ve bölgesel anlamda eşitliğin sağlanabilmesi adına planlama sınırında tüm alanda aynı yapılaşma şartlarını uygulamak amacıyla; plan genelinde “Ayrık Nizam, 2 kat” yapılaşma şartına sahip yapı adalarının tamamının (“Blok Nizam” olarak düzenlenmesi öngörülenler haricinde) “Ayrık Nizam, 3 kat, TAKS: 0.40, KAKS: 0.90” olarak; “Ayrık Nizam, 2 kat, TAKS: 0.30, KAKS: 0.60” yapılaşma şartına sahip yapı adalarının tamamının ise (“Blok Nizam” olarak düzenlenmesi öngörülenler haricinde) “Ayrık Nizam, 3 kat, TAKS: 0.30, KAKS: 0.75” olarak düzenlenmesi şeklinde;
- “Blok Nizam” olarak belirlenen parsellerin, adanın yapılaşma koşullarına göre “3 kat, TAKS: 0.40, KAKS: 0.90” ya da “3 kat, TAKS: 0.30, KAKS: 0.75” olarak düzenlenmesi şeklinde;
- Planlama alanının güneyinde yer alan Devlet Hastanesi’nin bulunduğu bölgede ticari alan yetersiz olduğundan, sözkonusu hizmet alanının gereksinimi olan ticaret işlevinin, planlama alanı bütününde değerlendirilmesi kapsamında, Devlet Hastanesi’nin kuzeyinde yer alan Bağlarbaşı Mahallesi, 845, 846, 847, 848, 849, 1251, 1252, 1253, 718 (güney kısmı), 1496, 842, 1250, 1354, 826, 825, 824, 823, 822, 820, 819, 2904, 2903, 2902 adaların tamamının ve Bağlarbaşı Mahallesi, 2861 ada, 31 parselin “Ayrık Nizam, 3 kat, TAKS: 0.40, KAKS: 0.90” yapılaşma şartlarında “Ticaret+Konut Alanı” olarak düzenlenmesi şeklinde; ayrıca, “Konut+Ticaret” akslarının da yeniden değerlendirilmesi kapsamında planlama alanında yer alan Yalova-Bursa Karayolu’na

cepheli “Konut Alanı” parsellerinin, “Ticaret+Konut Alanı” olarak düzenlenmesi şeklinde;

- Bağlarbaşı Mahallesi, 823 ada 13, 14, 15 parseller, 824 ada 2 parsel, 825 ada 7 parsel ve 826 ada 16 ve 17 parsellerin aralarındaki imar yolları ile birlikte birleştirilerek tek ada olması ve yeni oluşacak adanın 7 metre genişliğinde yaya yoluyla ayrılarak yeniden düzenlenmesi şeklinde;

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 yürütülmesini 11 ret (Cevdet BEKLER, Gülsen BÜKER, Sefer KESKİN, Erol ABACI, Adil ÜREKLİ, Meryem ATAÇ, Cem İNCİ, Muhammet Ümit AYDIN, Erol DUMAN, Burçin TANGÜREK, Yavuz BİNGÖL) oya karşılık 17 kabul oyu ile oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

Mustafa TUTUK
Belediye Başkanı
(Meclis Başkanı)

Selvet DUMAN
Katip Üye

Dr. Melahat YALÇIN
Katip Üye