

T.C.
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Karar Tarihi	09/06/2026	Dönem	2026	Birleşim	1	Karar Konusu
Karar No	204	Toplantı	Haziran	Oturum	2	Plan Değişikliği
Meclis Başkanı: Mehmet GÜREL						
Toplantıya Katılan Meclis Üyeleri						
Mesut TUTUĞ, Alemdar COŞKUN, Fatih SAYDAM, Esra PATİL DİNCER, Melike Tomris ÖNDER, Harun GÜLEÇ, Meryem ATAÇ, Murat TİRYAKİ, Cihan İsmet YILDIRIM, Cem İNCİ, 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, Bahaddin ERBAY, Hasan Yaşar GENÇER, Ahmet KUMALİ, Filiz Aydın ÖNÜR, İsmail DEMİR, Bülend TANIR, Mutlu ORUÇLU, Emre YILMAZ, Mehmet Fatih MAZI						
Katılmayanlar: Cem KARADAĞ (İzinli)						

17.GÜNDEM MADDESİ:

TEKLİFİN ÖZÜ :

TALEP 2: Yalova İli, Merkez İlçesi, Bağlarbaşı Mah. 584 ada 9 parselin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Sosyal Tesis Alanı" olarak planlı olduğu, imar durumu belgesinde yapılaşma şartının "Ayrık Nizam: 4 kat", ön, yan ve arka bahçe mesafeleri: 5 metre "TAKS:0.40, KAKS:1.60" "Sosyal Tesis Alanı" olarak imar durumu verildiği, bölgede nüfus yoğunluğunun artmasından dolayı konaklama ihtiyacının da artması ve halihazırda parsel üzerinde yurt tesisi bulunduğu belirtilerek; ilgili kanun ve yönetmelik kapsamında "Sosyal Tesis Alanı"nın "Otel Alanı" olarak dönüştürülebilmesi için imar planı kararlarının değiştirilmesine; bu doğrultuda ilgili kanun ve yönetmelikler kapsamında "Sosyal Tesis Alanı"nın "Otel Alanı"na dönüştürülmesi için teklif imar planının onaylanmasına ilişkin Mustafa Bayraktar'ın talebi (23.02.2026 tarih ve 6459 sayılı dilekçesi)

Komisyon Kararı: Komisyonumuz; söz konusu plan değişikliği teklifini, ilgili mevzuat hükümleri kapsamında incelemiştir:

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Ek Madde 8'de "... İmar planlarında umumi hizmet alanına ayrılan yerlerden 13 üncü madde kapsamında kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda, kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşü alınarak eşdeğer alan ayrılmaksızın 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi hükümlerine göre ve çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olmak kaydıyla konut kullanımı hariç fonksiyon değişikliği amaçlı plan değişikliği yapılabilir..." şeklinde hüküm bulunmaktadır.

Bağlarbaşı Mahallesi, 584 ada, 9 parsel "Sosyal Tesis Alanı" olarak planlı olduğundan, umumi hizmete ayrılmış alan niteliğindedir.

İmar Kanunu'nun 13. maddesine göre değerlendirildiğinde, ilgili parselin içinde bulunduğu bölgenin 18. maddeye göre arsa ve arazi düzenlemesinin tamamlandığı, bu koşullarda sözkonusu parselin arsa ve arazi düzenlemesine tabi tutulamaması; çevresinde eşdeğer özellikte tescil harici, belediye mülkiyetinde ya da hazine mülkiyetinde alan bulunmadığından sözkonusu alanlardan karşılanamaması, trampa yapılamaması, satın alınamaması ya da imar hakkı aktarımı yapılamaması nedenleriyle kamu eline geçişi sağlanamayacağı değerlendirilmiştir.

Aile ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü'nün E-31437857-754-17133086 sayılı yazısında; "...İlimiz, Merkez İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, 584 ada 9 parsel ile ilgili görüş talep edilmiş olup, bahse konu imar planında "Sosyal Tesis Alanı" olarak ayrılan taşınmazlar ile ilgili ihtiyaç bulunmamaktadır." şeklinde; kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşü belirtilmiştir.

Söz konusu gerekçeler kapsamında, Ek Madde 8'e istinaden eşdeğer alan ayrılmaksızın 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi hükümlerine göre (2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu Ek Madde 1: Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında, ... her hâlde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldırarak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır.) konut kullanımı hariç fonksiyon değişikliği amaçlı plan değişikliği yapılabileceği kanaatine varılmıştır.

Bu kapsamda Komisyonumuz;

- İmar Planı'nda "Sosyal Tesis Alanı" olarak planlı olan Bağlarbaşı Mahallesi, 584 ada, 9 parselin, "Turizm Tesis Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nin ve "TAKS: 0.40, KAKS: 1.60, Yençok: 4 kat" yapılaşma şartlarında "Otel Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasını;
- "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik" in "Değer artış payına konu olmayan alanlar ve işlemler" başlıklı 7. Maddesinde "(6) 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi kapsamında, bu Yönetmeliğin 16 ncı maddesine göre yapılan, uygulama imar planı değişikliklerinden değer artış payı alınmaz." şeklinde; aynı yönetmeliğin atıfta bulunulan 16. maddesinde "(2) ... umumi ve kamu hizmet alanlarında kalan taşınmazların bulunduğu alanda, eşdeğer alan ayrılmaksızın kısıtlılığının kaldırılmasını sağlayacak imar planı değişiklikleri idarelerce resen yapılabileceği gibi taşınmaz malikinin talebi üzerine de yapılabilir." şeklinde; değer artış payı tespitinin ve tutarlarının açıklandığı İmar Kanunu Ek Madde 8'de " ..2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi kapsamındaki imar planı değişikliklerinde bu madde hükümleri uygulanmaz." şeklinde hükümler bulunmakta olup; ilgili plan değişikliği söz konusu hükümler kapsamında yapıldığından, değer artışına konu olmadığını;

oybirliğiyle kabul etmiştir.

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

KARAR

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Ek Madde 8'de "... İmar planlarında umumi hizmet alanına ayrılan yerlerden 13 üncü madde kapsamında kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda, kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşü alınarak eşdeğer alan ayrılmaksızın 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi hükümlerine göre ve çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olmak kaydıyla konut kullanımı hariç fonksiyon değişikliği amaçlı plan değişikliği yapılabilir..." şeklinde hüküm bulunmaktadır.

Bağlarbaşı Mahallesi, 584 ada, 9 parsel "Sosyal Tesis Alanı" olarak planlı olduğundan, umumi hizmete ayrılmış alan niteliğindedir.

İmar Kanunu'nun 13. maddesine göre değerlendirildiğinde, ilgili parselin içinde bulunduğu bölgenin 18. maddeye göre arsa ve arazi düzenlemesinin tamamlandığı, bu koşullarda söz konusu parselin arsa ve arazi düzenlemesine tabi tutulamaması; çevresinde eşdeğer özellikte tescil harici, belediye mülkiyetinde ya da hazine mülkiyetinde alan bulunmadığından söz konusu alanlardan karşılanamaması, trampa yapılamaması, satın alınamaması ya da imar hakkı aktarımı yapılamaması nedenleriyle kamu eline geçişi sağlanamayacağı değerlendirilmiştir.

Aile ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü'nün E-31437857-754-17133086 sayılı yazısında; "...İlimiz, Merkez İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, 584 ada 9 parselle ilişkin görüş talep edilmiş olup, bahse konu imar planında "Sosyal Tesis Alanı" olarak ayrılan taşınmazlar ile ilgili ihtiyaç bulunmamaktadır." şeklinde; kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşü belirtilmiştir.

Söz konusu gerekçeler kapsamında, Ek Madde 8'e istinaden eşdeğer alan ayırmaksızın 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi hükümlerine göre (2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu Ek Madde 1: Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında, ... her hâlde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldırarak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır.) konut kullanımı hariç fonksiyon değişikliği amaçlı plan değişikliği yapılabilceği kanaatine varılmıştır.

Bu kapsamda

- İmar Planı'nda "Sosyal Tesis Alanı" olarak planlı olan Bağlarbaşı Mahallesi, 584 ada, 9 parselin, "Turizm Tesis Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nin ve "TAKS: 0.40, KAKS: 1.60, Yençok: 4 kat" yapılaşma şartlarında "Otel Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanması;
- "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik"nin "Değer artış payına konu olmayan alanlar ve işlemler" başlıklı 7. Maddesinde "(6) 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi kapsamında, bu Yönetmeliğin 16 ncı maddesine göre yapılan, uygulama imar planı değişikliklerinden değer artış payı alınmaz." şeklinde; aynı yönetmeliğin atıfta bulunulan 16. maddesinde "(2) ... umumi ve kamu hizmet alanlarında kalan taşınmazların bulunduğu alanda, eşdeğer alan ayırmaksızın kısıtlılığının kaldırılmasını sağlayacak imar planı değişiklikleri idarelerce resen yapılabilceği gibi taşınmaz malikinin talebi üzerine de yapılabilir." şeklinde; değer artış payı tespitinin ve tutarlarının açıklandığı İmar Kanunu Ek Madde 8'de "...2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi kapsamındaki imar planı değişikliklerinde bu madde hükümleri uygulanmaz." şeklinde hükümler bulunmakta olup; ilgili plan değişikliği söz konusu hükümler kapsamında yapıldığından, değer artışına konu olmadığı

oy birliği ile kabul edilmiştir.

Mehmet GÜREL
Meclis Başkanı
(Belediye Başkanı)

Melike Tomris ÖNDER
Katip Üye

Tülay ÖZÇELİK
Katip Üye