

T.C.
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Karar Tarihi	03/10/2025	Dönem	2025	Birleşim	1	Karar Konusu
Karar No	269	Toplantı	Ekim	Oturum	2	İmar Planı Değişikliği
Meclis Başkanı: Cihan İsmet YILDIRIM						
Toplantıya Katılan Meclis Üyeleri						
Mesut TUTUĞ, Fatih SAYDAM, Esra PATİL DİNCER, Melike TOMRİS ÖNDER, Harun GÜLEÇ, Meryem ATAÇ, Murat TİRYAKİ, Cem KARADAĞ, Cem SARAÇ, 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, Mutlu ORUÇLU, Emre YILMAZ, Mehmet Fatih MAZI						
Katılmayanlar: Mehmet GÜREL, Alemdar COŞKUN, Cem İNCİ, (izinli), Kubilay TORUN (izinli), Filiz Aydın ÖNÜR (izinli), İsmail DEMİR, (izinli), Bülend TANIR						

17.GÜNDEM MADDESİ:
TEKLİFİN ÖZÜ :

TALEP 4:

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün 15.05.2024 tarih ve 4616717 sayılı yazısı ile Yalova İli Balaban Deresi Islahı 2. Kısıma ilişkin hazırlanan dere güzergahı yazı eki ile tarafımıza iletilmiş olduğundan bahisle; iletilen proje ile mevcut durumda bulunan farklılıkların düzeltilmesi adına İmar Planı Değişikliği yapılmasına ilişkin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün talebi (29.08.2025 tarih ve 236696 sayılı Belediye Meclisi'ne havale yazısı)

Komisyon Kararı: Komisyonumuz;

- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün 15.05.2024 tarih ve 4616717 sayılı yazısında iletilen Yalova İli Balaban Deresi Islahı 2. Kısıma ilişkin hazırlanan dere güzergahı ile mevcut durumda bulunan farklılıkların düzeltilmesi ve Gaziosmanpaşa Mahallesi, 610 ve 2451 adanın güneyinin araç köprüsü ile bağlanması amacıyla sözkonusu bölgenin imar planını yeniden değerlendirmiştir. Bu kapsamda;
 - o Gaziosmanpaşa Mahallesi, 610 ve 658 adanın güneyinde yer alan "4 metre yaya yolu+4 metre refüj+4 metre yaya yolu" olarak planlı alanın, 12 metre genişliğinde "Araç Yolu" olarak düzenlenmesine,
 - o Sözkonusu araç yolunun Gaziosmanpaşa Mahallesi, 2451 ve 2452 adanın güneyindeki 12 metre genişliğindeki "Araç Yolu"na bağlanması amacıyla, 2451 ada 4 ve 5 parsellerin kısmen "Yol Alanı" planlanmasına; sözkonusu parsellerin yeni düzenlenen araç yolunun kuzeyinde kalan kısmının "Emsal: 1.20, yençok: 3 kat" yapılaşma şartlarında "Belediye Hizmet Alanı" düzenlenmesine ve yeni düzenlenen araç yolunun güneyinin ise (692 ada ile arasında 3 metre geçiş yolu bırakılacak şekilde) "Park Alanı" olarak düzenlenmesine;
 - o Diğer taraftan, Gaziosmanpaşa Mahallesi, 2451 ada, 4 ve 5 parsellere mağduriyet oluşturmamak amacıyla; Gaziosmanpaşa Mahallesi, 670 adanın doğu kısmının yeniden düzenlenerek, 670 ada ile dere arasında kalan 7 metre genişliğindeki yaya yolunun batı yönünde genişletilmesine, 670 adada yer alan "Park Alanı"nın kuzey



yönünde büyütülmesine, 670 adanın doğu kısmında kalan “Ayrık Nizam, 4 kat, TAKS: 0.40, KAKS: 1.60” yapılaşma şartlarındaki “Konut Alanı”nın ise (küçültülerek) “Ayrık Nizam, 3 kat, TAKS: 0.40, KAKS: 1.20” yapılaşma şartlarındaki “Konut Alanı” olarak düzenlenmesine

ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 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,
- ayrıca “İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik”in “Değer artış payına konu olmayan alanlar ve işlemler” başlıklı 7. Maddesinde “(2) *Kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlardan, ... değer artış payı alınmaz.*” şeklinde hüküm bulunmakta olup; sözkonusu plan değişikliği kamu yararına ilişkin olan dere ıslahı projesinin uygulanabilmesi adına kamu yatırımlarına ilişkin olduğundan, ilgili yönetmelik kapsamında değer artışına neden olmadığını;

oybirliğiyle kabul etmiştir.

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

KARAR:

- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü’nün 15.05.2024 tarih ve 4616717 sayılı yazısında iletilen Yalova İli Balaban Deresi Islahı 2. Kısıma ilişkin hazırlanan dere güzergahı ile mevcut durumda bulunan farklılıkların düzeltilmesi ve Gaziosmanpaşa Mahallesi, 610 ve 2451 adanın güneyinin araç köprüsü ile bağlanması amacıyla söz konusu bölgenin imar planı yeniden değerlendirilmiştir. Bu kapsamda;
 - o Gaziosmanpaşa Mahallesi, 610 ve 658 adanın güneyinde yer alan “4 metre yaya yolu+4 metre refüj+4 metre yaya yolu” olarak planlı alanın, 12 metre genişliğinde “Araç Yolu” olarak düzenlenmesine,
 - o Söz konusu araç yolunun Gaziosmanpaşa Mahallesi, 2451 ve 2452 adanın güneyindeki 12 metre genişliğindeki “Araç Yolu”na bağlanması amacıyla, 2451 ada 4 ve 5 parsellerin kısmen “Yol Alanı” planlanmasına; söz konusu parsellerin yeni düzenlenen araç yolunun kuzeyinde kalan kısmının “Emsal: 1.20, yençok: 3 kat” yapılaşma şartlarında “Belediye Hizmet Alanı” düzenlenmesine ve yeni düzenlenen araç yolunun güneyinin ise (692 ada ile arasında 3 metre geçiş yolu bırakılacak şekilde) “Park Alanı” olarak düzenlenmesine;
 - o Diğer taraftan, Gaziosmanpaşa Mahallesi, 2451 ada, 4 ve 5 parsellere mağduriyet oluşturmamak amacıyla; Gaziosmanpaşa Mahallesi, 670 adanın doğu kısmının yeniden düzenlenerek, 670 ada ile dere arasında kalan 7 metre genişliğindeki yaya yolunun batı yönünde genişletilmesine, 670 adada yer alan “Park Alanı”nın kuzey yönünde büyütülmesine, 670 adanın doğu kısmında kalan “Ayrık Nizam, 4 kat, TAKS: 0.40, KAKS: 1.60” yapılaşma şartlarındaki “Konut Alanı”nın ise