

T.C.
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Karar Tarihi	03/10/2025	Dönem	2025	Birleşim	1	Karar Konusu
Karar No	267	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 2:

Yusuf GÜNER'in 26.09.2024 tarih ve 29143 sayılı dilekçesi ile Sugören Köyü 182 ada 17, 18, 19 nolu parsellerin 06.10.2009 tarih ve 376 sayılı Belediye Meclis Kararı ile kısmen "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı", kısmen "Rekreasyon Alanı" ve kısmen "Yol Alanı" olarak planlandığı, yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerinde Uygulama İmar Planı'nda "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" lejandı bulunmaması sebebiyle imar durumu alamadığından oluşan mağduriyetin giderilmesi için Belediye Meclisi'nden gerekli kararın alınması talep edilmektedir.

Yalova Bursa Karayolu çevresinde, geçmiş yıllarda muhtelif meclis kararları ile onaylanmış Mevzi İmar Planlarının, günümüzdeki mevzuat ile çelişen kısımlarının, 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 (30.09.2024 tarih ve 179134 sayılı Belediye Meclisi'ne havale yazısı)

Komisyon Kararı: Yusuf Güner'in talebine istinaden Sugören Köyü 182 ada 17, 18, 19 parsellerin bulunduğu alana ilişkin düzenleme Belediye Meclisi'nin 04.03.2025 tarih ve 73 sayılı kararına istinaden onaylanmıştır. Ancak ilgili havale konusu, Yalova Bursa Karayolu çevresinde, geçmiş yıllarda muhtelif meclis kararları ile onaylanmış Mevzi İmar Planlarının tümüne ilişkin düzenleme yapılması ile ilgili olduğundan, mevzi plan gösterimlerin günümüzdeki mevzuata göre güncellemesi etaplar halinde devam etmektedir.

Bu kapsamda, Sugören Köyü, 110 ada, 2, 3 ve 4 parsellerin bulunduğu alan değerlendirilmiş olup; sözkonusu alan 10.09.2009 tarih ve 348 sayılı Belediye Meclis Kararı ile; "Emsal: 0.80, hmax: 7.50 m." yapılaşma şartlarında "Ticaret+Akaryakıt Satış ve LPG İkmal İstasyonu" olarak planlanmıştır. Ancak günümüzde yürürlükte olan mevzuata göre, çoklu plan gösterimlerine yer verilmemekte olup, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ekinde yer alan gösterimlere uyulması zorunludur. Bu kapsamda sözkonusu alan Komisyonumuzca yeniden değerlendirilmiştir.

Komisyonumuz;

- Sugören Köyü, 110 ada, 2, 3 ve 4 parsellerin bulunduğu alanda;

- o mevcutta planlı alan ile Karayolu Kamulaştırma Sınırı arasında kalan alanın plan değişikliğine dahil edilmesine;
- o alanın kuzeyinde yer alan 20 metre genişliğindeki "Araç Yolu"nun, 15 metre olarak düzenlenmesine;
- o alanın doğusunda, kuzey-güney istikametinde 10 metre genişliğinde "Araç Yolu" düzenlenmesine;
- o mevcut durum da dikkate alındığında, Sugören Köyü, 110 ada, 3 parselin, 110 ada, 4 parselin bir kısmı ile birlikte (yapılaşma şartları değiştirilmeden) "Emsal: 0.80, yençok: 7.50 m." yapılaşma şartlarında "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" olarak düzenlenmesine;
- o Sugören Köyü, 110 ada, 2 parselin bulunduğu alanın ve 110 ada 4 parselin kalan kısmının ise (yapılaşma şartları değiştirilmeden) "Emsal: 0.80, yençok: 7.50 m." yapılaşma şartlarında "Ticaret 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,

- sözkonusu imar planı değişikliği, gösterime ilişkin değişikliklerin günümüzde yürürlükte olan lejant tanımlarına uygun olarak yeniden düzenlenmesine ilişkin olduğundan ve resen yapılmasına karar verildiğinden "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik"ine tabi olmadığını

oybirliğiyle kabul etmiştir.

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

KARAR:

Sugören Köyü, 110 ada, 2, 3 ve 4 parsellerin bulunduğu alan, 10.09.2009 tarih ve 348 sayılı Belediye Meclis Kararı ile; "Emsal: 0.80, hmax: 7.50 m." yapılaşma şartlarında "Ticaret+Akaryakıt Satış ve LPG İkmal İstasyonu" olarak planlanmıştır. Ancak günümüzde yürürlükte olan mevzuata göre, çoklu plan gösterimlerine yer verilmemekte olup, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ekinde yer alan gösterimlere uyulması zorunludur. Bu kapsamda söz konusu alan yeniden değerlendirilmiştir.

- Sugören Köyü, 110 ada, 2, 3 ve 4 parsellerin bulunduğu alanda;
 - o mevcutta planlı alan ile Karayolu Kamulaştırma Sınırı arasında kalan alanın plan değişikliğine dahil edilmesine;
 - o alanın kuzeyinde yer alan 20 metre genişliğindeki "Araç Yolu"nun, 15 metre olarak düzenlenmesine;
 - o alanın doğusunda, kuzey-güney istikametinde 10 metre genişliğinde "Araç Yolu" düzenlenmesine;
 - o mevcut durum da dikkate alındığında, Sugören Köyü, 110 ada, 3 parselin, 110 ada, 4 parselin bir kısmı ile birlikte (yapılaşma şartları değiştirilmeden) "Emsal: 0.80,