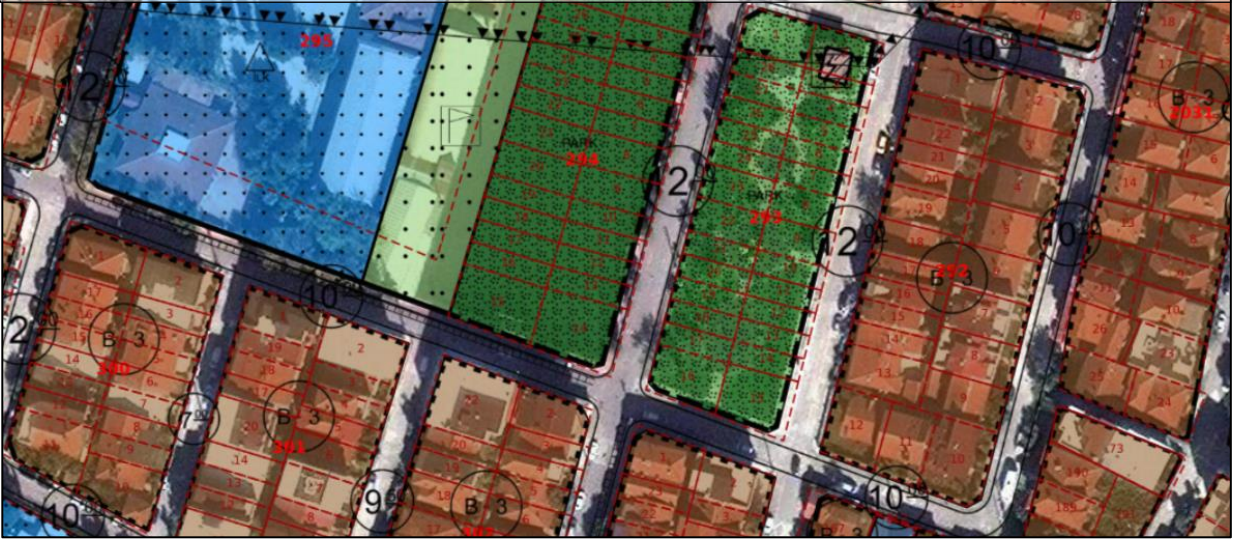




T.C.
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
BAĞLARBAŞI MAHALLESİ, 294 ADAYA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU



1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Amaç, Kapsam ve Gerekçe

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Bağlarbaşı Mahallesi, 294 ada "Park Alanı" olarak planlıdır.

Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 02.01.2024 tarih ve 141248 sayılı yazısı ve eki mahkeme kararı Davacı Yalova Valiliği tarafından açılan Bursa 1. İdare Mahkemesi 2019/298 E. sayılı dosyanın, istinaf incelemesinde dava konusu işlemin iptaline yani aleyhimize karar verilmiş olduğundan bahisle, gereğinin 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 03.06.2024 tarih ve 165 sayılı kararı ile;

"Bağlarbaşı Mahallesi, 294 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 ve 26 parsellerin "Park Alanı (Toplanma Alanı)" olarak düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanması..."

kabul edilmiştir.

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

2- KONUM



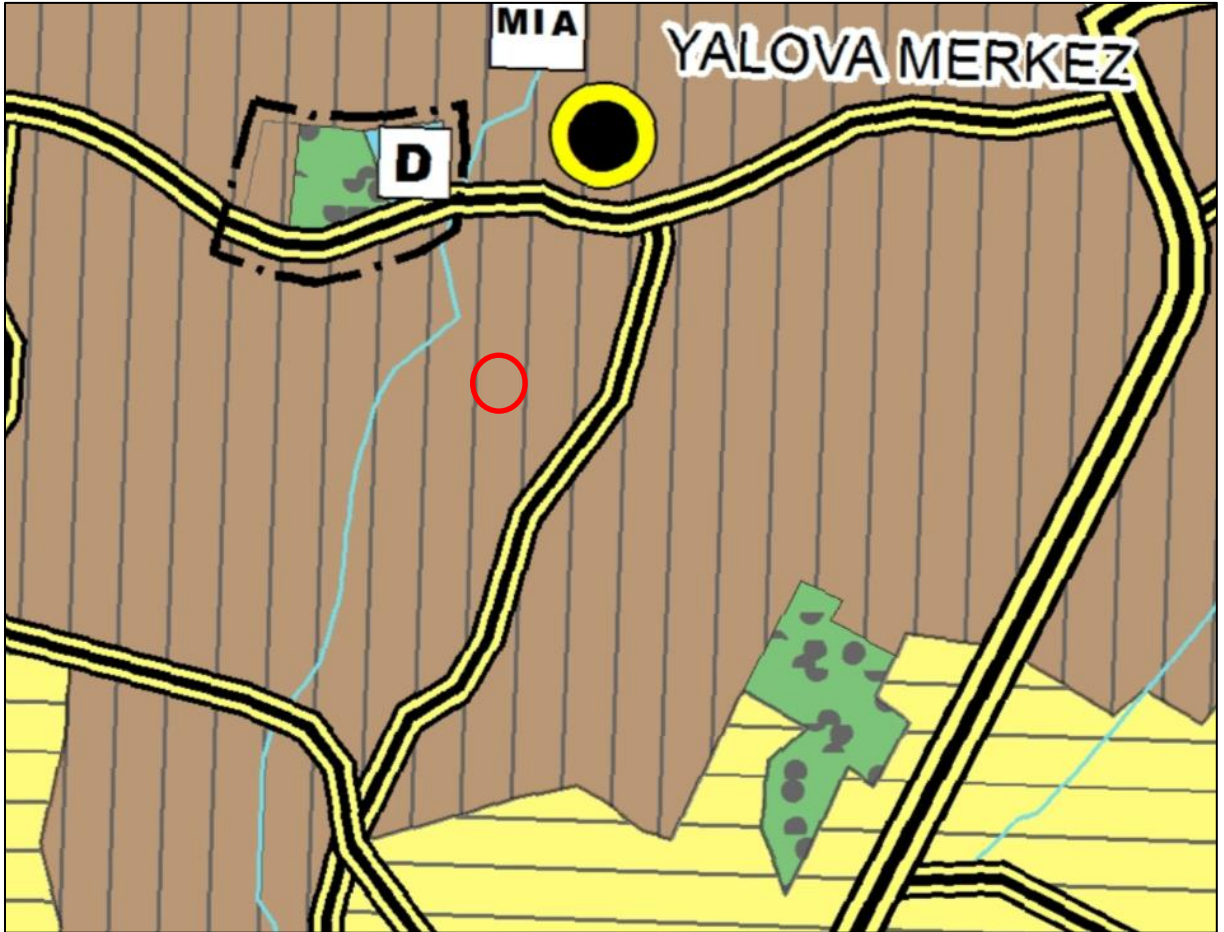
Yalova Belediye Meclisi'nin 03.06.2024 tarih ve 165 sayılı kararına istinaden onanan imar planı değişikliğine konu alan; Yalova Merkez İlçe, Bağlarbaşı Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

Bağlarbaşı Mahallesi, 294 ada; Yalova İli'nin önemli ulaşım akslarından olan Şehit Ömer Faydalı Caddesi'nin güney bölümünde, Safran Deresi'nin batı bölümünde yer alan bölgedir. Kurtulmuş Caddesi, Mehmet Durmam Caddesi ve Aydoğan Caddesi'nin kesişiminde yer almaktadır.

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 Yerleşik Alan" 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 "Park Alanı" olarak planlanabileceği açıktır.



4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Plan değişikliğine konu Bağlarbaşı Mahallesi, 294 ada; açık spor tesisi (halı saha) olarak kullanılmaktadır.



Mülkiyet Durumu

İmar planı değişikliği hazırlanan Bağlarbaşı Mahallesi, 294 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 ve 26 parseller, Maliye Hazinesi mülkiyetindedir.

5- MERİ UYGULAMA İMAR PLANI ve PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda, Bağlarbaşı Mahallesi, 294 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 ve 26 parseller “Park Alanı” olarak planlıdır.



Yalova Belediye Meclisi'nin 03.06.2024 tarih ve 265 sayılı kararına istinaden; Bağlarbaşı Mahallesi, 294 adada yer alan ilgili parseller “Park Alanı (Toplanma Alanı)” olarak yeniden planlanmıştır.

	Mevcut	Plan Değişikliği
Park Alanı	3946 m ²	-
Park Alanı (Toplanma Alanı)	-	3946 m ²
Yol Alanı	280 m ²	280 m ²

Söz konusu plan değişikliğinin gerekçesi Belediye Meclis Kararı'nda da açıklandığı üzere şu şekildedir:

Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 06.10.2020 tarihli ve E: 2019/298, K: 2020/638 sayılı kararı ile “...imar planlarında donatı alanı olarak ayrılan alanların kamu yararına yönelik ve kamu mülkleri üzerinde planlanmasının olağan bir planlama tekniğinin olduğunun anlaşılması karşısında, davacı tarafça ileri sürülen “park alanının sadece hazine parsellerinden oluşturulduğu” yönündeki iddiaya itibar edilemeyecek olup, davaya konu parseller yönünden

04.10.2016 tarih ve 147 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan nazım ve uygulama imar planı ilave ve revizyonları ile yapılan düzeltme talebinin reddine ilişkin 25.11.2016 tarih ve 218 sayılı kararın şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar mevzuatına ve kamu yararına aykırılık taşımadığı... ” gerekçesiyle davanın reddine karar verildiği görülmüştür.

Sonraki süreçte; sözkonusu karar davacı tarafından istinaf edilmiş ve Bursa Bölge İdare Mahkemesi İkinci İdari Dava Dairesi'nin E: 2021/933, K:2023/4119 sayılı kararı ile; “Yalova İli, Merkez, Bağlarbaşı Mahallesi adresinde ve tapuda 294 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 ve 26 nolu parsellerde kayıtlı, mülkiyeti hazineye ait taşınmazların da bulunduğu alana ilişkin hazırlanan 04.10.2016 tarih ve 147 sayılı Yalova Belediye Meclisi Kararı ile onanan Yalova İli, Merkez İlçesi, 1. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı İlave ve Revizyonu ile 1. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonunun ve plan açıklama raporları ile plan notlarının, sözkonusu plana yapılan itirazın reddine ilişkin 25.11.2016 tarih ve 218 sayılı Belediye Meclis kararının iptali” istemiyle açılan davada davacının istinaf başvurusunun kabulüne, Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 06.10.2020 tarihli ve E: 2019/298, K: 2020/638 sayılı kararının kaldırılmasına, dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiştir.

Dava konusu Bağlarbaşı Mahallesi, 294 adanın, mahkeme kararında belirtilen iptal gerekçelerine uygun olarak yeniden planlanması kapsamında Bursa Bölge İdare Mahkemesi İkinci İdari Dava Dairesi'nin E: 2021/933, K:2023/4119 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, 294 ada 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: 2021/933, K:2023/4119 sayılı kararında (Bağlarbaşı Mahallesi, 294 adaya ilişkin karar) “...bu kararın uyumsuzluğa 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 294 adanın “Park Alanı” kararının, şehircilik ilke ve esaslarına aykırı olmadığını belirtildiği açıktır.

Diğer taraftan, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 16.01.2024 tarih ve 8522918 sayılı yazısında İlimiz deprem bölgesi içerisinde yer aldığından 7269 sayılı Kanun kapsamında kamulaştırılan sözkonusu taşınmazların bu amaç doğrultusunda imar planında ayrılması talep edilmiştir. Ancak konu “mahkeme kararında da belirtildiği üzere” şehircilik

ilkeleri ve planlarda bütünlük esasları kapsamında ele alındığında; Bağlarbaşı Mahallesi, 294 adanın; bölgenin nadir yeşil alanlarından olduğu ve halihazırda da açık alan olarak kullanıldığı görülmekte olup, sözkonusu alanın “Konut Alanı” olarak planlamasına ilişkin talep şehircilik ilke ve esaslarına aykırı olduğu gibi; Meksansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 26. Maddesinde belirtilen

“(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.

(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

a) İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir...

(4) Kat adedi veya bina yüksekliğini artıran imar planı değişiklikleri, yörenin yerleşim özellikleri, dokusu ve kimliği dikkate alınmak suretiyle, şehrin veya alanın yakın çevresinin silüeti, yapıların güneşe göre cephesi ve yönlenmesi özelliklerini olumsuz yönde etkilememesi esas alınarak yapılır.

(5) İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde:

a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır...”

şeklindeki hükümlere de uygun değildir. Dolayısıyla, “Park Alanı” olarak planlı bir alanın “Konut Alanı” olarak plan değişikliğinin yapılması, ilgili mevzuat hükümlerine aykırıdır.

Diğer taraftan, İlimizin deprem bölgesinde yer alması, önemli ölçüde açık alan ihtiyacını da beraberinde getirmektedir. Özellikle kent merkezindeki alanların tamamına yakının yapılaşmış olduğu gözönünde bulundurulduğunda, Bağlarbaşı Mahallesi, 294 adanın, bölgenin en önemli açık alanlarından olduğu ve açık alan olarak plan kararının sürdürülmesinin, olası afet durumunda da elzem olduğu açıktır. Bu kapsamda, mahkeme kararının gereği kapsamında “yeniden planlama yapılırken taşınmaza şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygun bir fonksiyon verilmesi”, mevzuata uygun olarak sosyal ve teknik altyapı alanlarının iyileştirilmesi ve Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

yazısında belirtilen “İlimizin deprem bölgesinde” yer almasından ötürü ilgili alanın olası afet durumunda da kullanılması amacıyla;

- Bağlarbaşı Mahallesi, 294 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 ve 26 parsellerin “Park Alanı (Toplanma Alanı)” olarak düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği’nin 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.

Ayrıca; sözkonusu alanın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı’ndaki tanımını, dava konusu 1/5000 ölçekli planda olduğu gibi yine “Park Alanı” olacağından, fonksiyon değişikliği getirilmemiş ve 1/5000 ölçekli plan kararının devamı kabul edilerek, nazım imar planına ilişkin bir değişiklik kararı alınmamıştır.

6- UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ HÜKÜMLERİ

- 1- Uygulama İmar Planı Değişikliği, plan değişikliği onama sınırlarını kapsamaktadır.
- 2- Uygulama İmar Planı değişikliğine 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