

T.C.
YALOVA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi	18/11/2024	Dönem	2024	Birleşim	10	Karar Konusu
Karar No	326	Toplantı	Kasım	Oturum	1	İmar Planı Değişikliği
Meclis Başkanı: Mehmet GÜREL						
Toplantıya Katılan Meclis Üyeleri						
Mesut TUTUĞ, Alemdar COŞKUN, Fatih SAYDAM, Esra Patıl DİNCER, Melike TOMRİS ÖNDER, Harun GÜLEÇ, Meryem ATAÇ, Murat TİRYAKİ, Cihan İsmet YILDIRIM, Cem İNANCI, Cem KARADAĞ, 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, Bahaddin ERBAY, Hasan Yaşar GENÇER, Ahmet KUMALİ, Filiz Aydın ÖNÜR, Bülend TANIR, Mutlu ORUÇLU, Mehmet Fatih MAZI						
Katılmayanlar: Muaz CEYLAN, İsmail DEMİR, Emre YILMAZ						

21.GÜNDEM MADDESİ:
TEKLİFİN ÖZÜ :

TALEP 1:

Yalova İli Bağlarbaşı Mahallesi, 289 ada, 240 parselde bulunan taşınmaz için 05.07.2021 tarihinde kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapıldığı, Kentsel Dönüşüm kapsamında Yalova Valiliği'nin 12.04.2022 tarih ve 6899 sayılı riskli yapı tespit yazısına istinaden 03.06.2022 tarihli 14 numaralı yıkım ruhsatı alınarak eski yapının yıkımının gerçekleştiği, 13.06.2022 tarihinde imar durumu başvurusunda adanın bir kısmının imar uygulaması görmemiş olduğu, bu süreçte değişen plan notları sebebi ile kat karşılığı sözleşmesindeki daire sayısı ve etüt projelerin değişiyor olmasından bahisle; mevcut silüetin ve ruhsatlı binaların değerlendirilip mağduriyetin giderilmesine ilişkin Metin TÜGEN'in talebi (26.07.2024 tarih ve 22015 sayılı dilekçesi)

Komisyon Kararı: Komisyonumuz ilgili parselin planlama geçmişini, ilgili dilekçe evrakları ile birlikte incelemiştir. Bağlarbaşı Mahallesi, 289 ada, 240 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Bitişik Nizam, 3 kat" yapılaşma şartlarında "Ticaret+Konut Alanı" olarak planlıdır. İlgili dilekçede 05.07.2021 tarihinde kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapıldığı, Yalova Valiliği'nin 12.04.2022 tarihinde riskli yapı tespit yazısının bulunduğu ve 03.06.2022 tarihinde yıkım ruhsatı aldığı belirtilmektedir.

Plan notları geçmişi incelendiğinde ilgili dilekçede belirtilen 05.07.2021, 12.04.2022 ve 03.06.2022 tarihlerinde

"Meskun alanlarda emsali belirtilmemiş imar adalarında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 21. Maddesinin 4. Fıkrasında yer alan 'Uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde katlar alanı, planla veya bu yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır.' hükmü uygulanmaz."

şeklindeki plan hükmünün yürürlükte olduğu ve sözkonusu hükmün uygulanmasına istinaden; inşaat alanının, bitişik nizam yapılaşma hakkına sahip parselde çekme mesafelerinden sonra kalan alanın, kat adedi olan 3 ile çarpılmasından daha fazlasını kullanma hakkına sahip olduğu tespit edilmiştir. Sözkonusu plan hükmünün yürürlükte olduğu tarihlerde, parseldeki yapının inşaat sözleşmesi yapılmış, riskli yapı ilan edilmiş ve yıkım ruhsatı alınmıştır. Ancak adada imar uygulaması tamamlanmamış parseller olduğundan, yapı inşaatı sürecine geçilememiştir.

Sonrasında, 01.02.2023 tarih ve 75 sayılı kararı ile onanan imar planı değişikliği ile, Yalova Uygulama İmar Planı hükümleri revize edilmiş ve sözkonusu plan hükmü kaldırılmıştır. Dolayısıyla, günümüzde yürürlükte olan plan notları ve mevzuata göre, *“Uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde katlar alanı, planla veya bu yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır”* hükmüne istinaden Bağlarbaşı Mahallesi, 289 ada, 240 parselde çekme mesafelerinden sonra kalan alanın, kat adedi olan 3 ile çarpılması ile inşaat alanı hesaplanmaktadır. Bu durumda da, yıkım ruhsatı aldığı tarihe göre, daha az inşaat alanı ve daire sayısı çıkmaktadır.

İlgili adada yer alan diğer parsellerdeki, plan hükmüne istinaden ruhsat alan parsellerin toplam inşaat alanı oranlarına ilişkin değerler hesaplanmış (289 ada 228 parsel: 4.00, 289 ada 82 parsel 3.60) ve ortalama toplam inşaat alanı oranı değerinin 3.80 olduğu görülmüştür.

Sözkonusu mağduriyetin giderilmesi adına, Bağlarbaşı Mahallesi, 289 ada, 240 parselin emsal değerinin; mülga olan ilgili plan hükmüne göre hesaplanarak, sözkonusu değeri geçmeyecek şekilde plan üzerine yazılması uygun görülmüştür.

Yukarıda açıklanan tüm gerekçeler kapsamında; Komisyonumuz;

- Bağlarbaşı Mahallesi, 289 ada, 240 parselin yapılaşma şartlarının “Bitişik Nizam, 3 kat, Emsal: 3.00” olacak şekilde düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği’nin 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi gereğince onaylanması,
- sözkonusu imar planı değişikliğine ilişkin işlemlerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nce resen yürütülmesini,
- “İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik”in “Değer artış payına konu olmayan alanlar ve işlemler” başlıklı 7. maddesinde; “6/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki; İçerisindeki yapıların riskli yapı olarak tespit edildiği parsellerde, riskli yapının mer-i imar planı ve plan notları ile verilmiş emsale esas inşaat alanının bir buçuk katına kadar artan kısmına ilişkin plan değişikliklerinden değer artış payı alınmaz.” şeklinde hüküm bulunduğu ve günümüzdeki mevzuat koşullarına göre ilgili parseldeki emsal değeri 2.20 olup, plan değişikliği ile emsal değeri 3.00 olarak düzenlendiğinden; “İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik”ine tabi olmadığını

oybirliğiyle uygun bulmuştur.

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

KARAR:

- Bağlarbaşı Mahallesi, 289 ada, 240 parselin yapılaşma şartlarının “Bitişik Nizam, 3 kat, Emsal: 3.00” olacak şekilde düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği’nin 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi gereğince onaylanması,
- sözkonusu imar planı değişikliğine ilişkin işlemlerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nce resen yürütülmesi,
- “İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik”in “Değer artış payına konu olmayan alanlar ve işlemler” başlıklı 7. maddesinde; “6/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

kapsamındaki; İçerisindeki yapıların riskli yapı olarak tespit edildiği parsellerde, riskli yapının mer-i imar planı ve plan notları ile verilmiş emsale esas inşaat alanının bir buçuk katına kadar artan kısmına ilişkin plan değişikliklerinden değer artış payı alınmaz.” şeklinde hüküm bulunduğu ve günümüzdeki mevzuat koşullarına göre ilgili parseldeki emsal değeri 2.20 olup, plan değişikliği ile emsal değeri 3.00 olarak düzenlendiğinden; “İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik”ine tabi olmadığı

oybirliği ile kabul edilmiştir.

25.11.2024

Mehmet GÜREL
Belediye Başkanı
(Meclis Başkanı)

Melike Tomris ÖNDER
Katip Üye

Cem İNÖL
Katip Üye