

T.C.
YALOVA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi	01/02/2023	Dönem	2023	Birleşim	1	Karar Konusu
Karar No	73	Toplantı	Şubat	Oturum	2	İmar Planı Değişikliğine İtiraz
Meclis Başkanı: Belediye Başkan V. Mustafa TUTUK						
Toplantıya Katılan Meclis Üyeleri						
Nusret KARAALİOĞLU, İnanç KAYA, Bahaddin ERBAY, Selvet DUMAN, Nurgül URNUŞMAK, Yusuf Ziya ŞENER, Arif Oktay TUNÇ, Adnan KIRTAY, Alpan SOLMAZ, İsmail DEMİR, Dursun KARAHASAN, Bülent YALÇINKAYA, Ahmet KUMALİ, Alpaslan ERKOÇ, Cevdet BEKLER, Gülsen BÜKER, Sefer KESKİN, Erol ABACI, Adil ÜREKLİ, Meryem ATAÇ, Cem İNCİ, M. Ümit AYDIN, Erol DUMAN, Burçin TANGÜREK, Turgut MEMİŞ, Zekiye TANIL, Yavuz BİNGÖL						

17.GÜNDEM MADDESİ:
TEKLİFİN ÖZÜ :

TALEP 5-a:

Meri Uygulama İmar Planı'nda "Lise Alanı" olarak planlı olan Samanlı Köyü, 150 ada, 1 parselin, Emsal: 1.60, Yençok: 12.50 m." yapılaşma şartlarında "İdari Hizmet Alanı" olarak; meri Uygulama İmar Planı'nda "Park Alanı" ve "Otopark Alanı" olarak planlı olan 150 ada, 1 parselin doğusundaki alanın park alanının küçültülüp otopark alanının büyütülmesi suretiyle yeniden düzenlenerek, meri Uygulama İmar Planı'nda "Otopark Alanı" olarak planlı olan Samanlı 153 ada 1 parselin kuzeyindeki alanın "Park Alanı" olarak; meri Uygulama İmar Planı'nda "Resmi Kurum Alanı" olarak planlı Bağlarbaşı Mahallesi, 1294 ada, 1 parselin "Lise Alanı" olarak planlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin (PİN: NİP-77418724 ve UİP-77031697) 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanması Belediye Meclisi'nin 05.12.2022 tarih ve 406 sayılı kararı ile kabul edilmiş olup; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Planların ilanı, itirazlar ve kesinleşmesi" başlıklı 33. Maddesi gereğince, 12.12.2022 tarihinden başlamak üzere 1 ay (30 gün) süre ile Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü katında askıya çıkartılmış, 11.01.2023 tarihinde askıdan indirilmiştir.

Askı süresi içinde, ilgide kayıtlı dilekçe ile, söz konusu plan revizyonuna özetle;

- Askıya çıkartılan imar planı değişikliği ile, okul yeri olarak ayrılan kısmın Samanlı Köyü sınırları dışına çıkartıldığı, hizmet etki alanı içerisinde eşdeğer bir alan ayrılmadığı, bu durumun açıkça yönetmeliğe aykırı olduğu;
- İtiraza konu imar planı ve değişikliklerinin eşitlik, kamu yararı, şehircilik ve plan gereklerini gözetmediği;
- Mevcut sınırlar dışına çıkarılan okul alanının, olması gerekenden daha düşük miktarda olarak planlandığı;
- İmar uygulaması kapsamına alınan 150 ada 1 parsel sayılı taşınmazın, 143 ada 1 parsel, 152 ada 1 parsel 148 ada 1 parsel sayılı taşınmazlar gibi yaklaşık yirmi adet taşınmaza komşu olduğu, taşınmazlarına komşu 150 ada 1 parsel okul alanı olarak ayrılmış iken söz konusu alanın okul alanından çıkartılıp otopark alanı olarak düzenlenmesinin taşınmazların değerini oldukça düşürdüğü;
- Plan Değişikliği Açıklama Raporu'nda okul yerinin kaldırılmasına ilişkin zaruriyetin açıklanmadığı; dayanak olarak gösterilen "alanda trafik yaratmamak ve erişilebilirliği

arttırmak” gibi nedenlerin yasada aranan zorunlu neden kapsamında değerlendirilemeyeceği

gerekçeleriyle Sungur Pehlivan’ın itirazı (21.12.2022 tarih ve 8625911 sayılı itiraz dilekçesi)

TALEP 5-b:

Meri Uygulama İmar Planı’nda “Lise Alanı” olarak planlı olan Samanlı Köyü, 150 ada, 1 parselin, Emsal: 1.60, Yençok: 12.50 m.” yapılaşma şartlarında “İdari Hizmet Alanı” olarak; meri Uygulama İmar Planı’nda “Park Alanı” ve “Otopark Alanı” olarak planlı olan 150 ada, 1 parselin doğusundaki alanın park alanının küçültülüp otopark alanının büyütülmesi suretiyle yeniden düzenlenerek, meri Uygulama İmar Planı’nda “Otopark Alanı” olarak planlı olan Samanlı 153 ada 1 parselin kuzeyindeki alanın “Park Alanı” olarak; meri Uygulama İmar Planı’nda “Resmi Kurum Alanı” olarak planlı Bağlarbaşı Mahallesi, 1294 ada, 1 parselin “Lise Alanı” olarak planlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin (PİN: NİP-77418724 ve UİP-77031697) 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi gereğince onaylanması Belediye Meclisi’nin 05.12.2022 tarih ve 406 sayılı kararı ile kabul edilmiş olup; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin “Planların ilanı, itirazlar ve kesinleşmesi” başlıklı 33. Maddesi gereğince, 12.12.2022 tarihinden başlamak üzere 1 ay (30 gün) süre ile Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü katında askıya çıkartılmış, 11.01.2023 tarihinde askıdan indirilmiştir.

Askı süresi içinde, ilgide kayıtlı dilekçe ile, söz konusu plan revizyonuna özetle;

- Askıya çıkartılan imar planı değişikliği ile, okul yeri olarak ayrılan kısmın Samanlı Köyü sınırları dışına çıkartıldığı, hizmet etki alanı içerisinde eşdeğer bir alan ayrılmadığı, bu durumun açıkça yönetmeliğe aykırı olduğu;
- İtiraza konu imar planı ve değişikliklerinin eşitlik, kamu yararı, şehircilik ve plan gereklerini gözetmediği;
- Mevcut sınırlar dışına çıkarılan okul alanının, olması gerekenden daha düşük miktarda olarak planlandığı;
- Okul yeri olarak ayrılan alana okul inşa edilmesi halinde nezih ve güvenli bir ortam oluşacakken, yapılan değişiklikle İl Özel İdaresine ayrılarak tahsis edilmesi halinde köyüm adeta inşaat ve hafriyat alanına dönüşeceği, otopark hizmete açıldığında emniyetli ve nezih bir ortam oluşma imkanı kalmayacağı;
- Plan Değişikliği Açıklama Raporu’nda okul yerinin kaldırılmasına ilişkin zaruriyetin açıklanamadığı; dayanak olarak gösterilen “alandaki trafik yaratmamak ve erişilebilirliği arttırmak” gibi nedenlerin yasada aranan zorunlu neden kapsamında değerlendirilemeyeceği

gerekçeleriyle Samanlı Köy Tüzel Kişiliği adına köy sakini Sungur Pehlivan’ın itirazı (21.12.2022 tarih ve 8625909 sayılı itiraz dilekçesi).

TALEP 5-c:

Meri Uygulama İmar Planı’nda "Lise Alanı" olarak planlı olan Samanlı Köyü, 150 ada, 1 parselin, Emsal: 1.60, Yençok: 12.50 m." yapılaşma şartlarında "İdari Hizmet Alanı" olarak; meri Uygulama İmar Planı’nda "Park Alanı" ve "Otopark Alanı" olarak planlı olan 150 ada, 1 parselin doğusundaki alanın park alanının küçültülüp otopark alanının büyütülmesi suretiyle yeniden düzenlenerek, meri Uygulama İmar Planı’nda "Otopark Alanı" olarak planlı olan Samanlı 153 ada 1 parselin kuzeyindeki alanın "Park Alanı" olarak; meri Uygulama İmar Planı’nda "Resmi Kurum Alanı" olarak planlı Bağlarbaşı Mahallesi, 1294 ada, 1 parselin "Lise Alanı" olarak planlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin (PİN: NİP-77418724 ve UİP-77031697) 3194 sayılı

İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanması Belediye Meclisi'nin 05.12.2022 tarih ve 406 sayılı kararı ile kabul edilmiş olup; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Planların ilanı, itirazlar ve kesinleşmesi" başlıklı 33. Maddesi gereğince, 12.12.2022 tarihinden başlamak üzere 1 ay (30 gün) süre ile Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü katında askıya çıkartılmış, 11.01.2023 tarihinde askıdan indirilmiştir. Askı süresi içinde, ilgede kayıtlı dilekçe ile, söz konusu plan revizyonuna özetle;

- Askıya çıkartılan imar planı değişikliği ile, okul yeri olarak ayrılan kısmın Samanlı Köyü sınırları dışına çıkartıldığı, hizmet etki alanı içerisinde eşdeğer bir alan ayrılmadığı, bu durumun açıkça yönetmeliğe aykırı olduğu;

- İtiraza konu imar planı ve değişikliklerinin eşitlik, kamu yararı, şehircilik ve plan gereklerini gözetmediği;

- Mevcut sınırlar dışına çıkarılan okul alanının, olması gerekenden daha düşük miktarda olarak planlandığı;

- Okul yeri olarak ayrılan alana okul inşa edilmesi halinde nezih ve güvenli bir ortam oluşacakken, yapılan değişiklikle İl Özel İdaresine ayrılarak tahsis edilmesi halinde köyüm adeta inşaat ve hafriyat alanına dönüşeceği, otopark hizmete açıldığında emniyetli ve nezih bir ortam oluşma imkanı kalmayacağı;

- Plan Değişikliği Açıklama Raporu'nda okul yerinin kaldırılmasına ilişkin zaruriyetin açıklanamadığı; dayanak olarak gösterilen "alanda trafik yaratmamak ve erişilebilirliği arttırmak" gibi nedenlerin yasada aranan zorunlu neden kapsamında değerlendirilemeyeceği

gerekçeleriyle Samanlı Köy Tüzel Kişiliği adına Bir Kısım Köy Sakinleri'nin itirazı (10.01.2022 tarih ve 8630110 sayılı itiraz dilekçesi)

Komisyon Kararı: Komisyonumuz, plan değişikliğine yapılan 3 adet itirazı incelemiş olup; itirazların

- hizmet etki alanı içerisinde eşdeğer bir alan ayrılmadığına, itiraza konu imar planı ve değişikliklerinin eşitlik, kamu yararı, şehircilik ve plan gereklerini gözetmediğine, emniyetli ve nezih bir ortam oluşma imkanı kalmayacağına ve çevre parsellerin değerinin düşeceğine, Plan Değişikliği Açıklama Raporu'nda okul yerinin kaldırılmasına ilişkin zaruriyetin açıklanamadığına ilişkin kısımlarının reddini,

- Mevcut sınırlar dışına çıkarılan okul alanının, olması gerekenden daha düşük miktarda olarak planlandığına ilişkin gerekçenin kabulüne; bu kapsamda, Bağlarbaşı Mahallesi, 1294 ada, 1 parselin kuzeyinde meri imar planında "Otopark Alanı" olarak planlı alanın 626 m²'lik kısmının "Lise Alanı"na eklenerek yeniden düzenlenmesi suretiyle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin (PİN: NİP-77418724 ve UİP-77031697) yeniden düzenlenerek 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasını, planın Samanlı Köyü kısmının ise kesinleşmesini

oyçokluğuyla uygun bulmuştur. (Burçin Tangürek ve Cem İnci itirazların tamamının kabulü yönünde oy kullanmışlardır.)

MECLİS BAŞKANI: İtirazların tamamını kabul edenler, etmeyenler.

KARAR:

Plan değişikliğine yapılan 3 adet itiraz incelenmiş olup; itirazların

- Hizmet etki alanı içerisinde eşdeğer bir alan ayrılmadığına, itiraza konu imar planı ve değişikliklerinin eşitlik, kamu yararı, şehircilik ve plan gereklerini gözetmediğine, emniyetli ve nezih bir ortam oluşma imkanı kalmayacağına ve çevre parsellerin

değerinin düşeceğine, Plan Değişikliği Açıklama Raporu'nda okul yerinin kaldırılmasına ilişkin zaruriyetin açıklanamadığına ilişkin kısımlarının reddine,

- Mevcut sınırlar dışına çıkarılan okul alanının, olması gerekenden daha düşük miktarlı olarak planlandığına ilişkin gerekçenin kabulüne; bu kapsamda, Bağlarbaşı Mahallesi, 1294 ada, 1 parselin kuzeyinde meri imar planında “Otopark Alanı” olarak planlı alanın 626 m²'lik kısmının “Lise Alanı”na eklenerek yeniden düzenlenmesi suretiyle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin (PİN: NİP-77418724 ve UİP-77031697) yeniden düzenlenerek 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasının, planın Samanlı Köyü kısmının ise kesinleşmesinin kabulüne

16 kabul oyu ile oyçokluğuyla karar verildi. (Cevdet BEKLER, Gülsen BÜKER, Sefer KESKİN, Erol ABACI, Adil ÜREKLİ, Meryem ATAÇ, Cem İNCİ, M. Ümit AYDIN, Erol DUMAN, Burçin TANGÜREK, Turgut MEMİŞ, Zekiye TANIL 12 oy ile itirazların tamamının kabulü yönünde oy kullandı.)

Mustafa TUTUK
Belediye Başkan V.
(Meclis Başkanı)

Selvet DUMAN
Katip Üye

İsmail DEMİR
Katip Üye