

T.C.
YALOVA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi	01/02/2023	Dönem	2023	Birleşim	1	Karar Konusu
Karar No	71	Toplantı	Şubat	Oturum	2	İmar Planı Revizyonuna 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 3:

Yaklaşık 70 hektar alanda hazırlanan Yalova İli, Merkez İlçesi, “Bahçelievler Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu” (PİN: NİP-77714015 ve UİP-77948260) 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi gereğince onaylanması Belediye Meclisi’nin 02.08.2022 tarih ve 239 sayılı kararı ile kabul edilmiş olup; Mekansal Planlar Yönetmeliği’nin “Planların ilanı, itirazlar ve kesinleşmesi” başlıklı 33. Maddesi gereğince, 18.08.2022 tarihinden başlamak üzere 1 ay (30 gün) süre ile Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü katında askıya çıkartılmış ve 17.09.2022 tarihinde askıdan indirilmiştir.

Askı süresi içinde söz konusu imar planı revizyonuna yapılan itirazlar Belediye Meclisi’nce değerlendirilmiş ve Belediye Meclisi’nin 04.10.2022 tarih ve 304 sayılı Kararı ile;

“...Belediye Meclisi’nin 02.08.2022 tarih ve 239 sayılı kararı ile onanan imar planı revizyonuna GÜRER Maden Nakliyat Asfalt İnşaat Taahhüt Sanayi ve Tic. Ltd. Şti. ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından yapılan itirazların kabulüne; ayrıca Bahçelievler Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu”nun (PİN: NİP-77714015 ve UİP-77948260) yeniden değerlendirilerek, bahse konu itirazlar ve değerlendirmeler sonucunda;

- Aynı yapılaşma şartları ile, Bahçelievler Mahallesi, 462 ada, 2 parselin “Resmi Kurum Alanı (Kızılay)”, 462 ada, 5 parselin ise “Resmi Kurum Alanı (Yeşilay)” olarak düzenlenmesinin,
- Bahçelievler Mahallesi, 310 ada, 13 ve 14 parselin “Blok Nizam,6 kat” yapılaşma şartlarından, “Ayrık Nizam, 6 kat” yapılaşma şartlarına dönüştürülmesinin,
- Çekme mesafeleri sonucunda bina derinliklerinin 7 metreden az olması durumunda parsellere kitle çizilmek suretiyle belirlenen “Blok Nizam” parsellerin, sözkonusu parsellere ilişkin plan notu eklenmesi suretiyle, “Ayrık Nizam”a dönüştürülmesinin,
- “Blok Nizam-4 kat” alanların yapılaşma şartlarının “TAKS:0.50, KAKS:2.00” olarak; “Blok Nizam-5 kat” alanların yapılaşma şartlarının “TAKS:0.50, KAKS:2.50” olarak ve “Blok Nizam-6 kat” alanların yapılaşma şartlarının “TAKS:0.50, KAKS:3.00” olarak belirlenmesinin,
- Muhtelif parsellerde sehven yanlış yazılan kat adetlerinin ya da yapı nizamlarının plan paftasında gösterildiği şekliyle düzeltilmesinin,

- *Plan paftasında gösterildiği şekliyle, plan notlarına muhtelif maddeler/ifadeler eklenmesinin*

kabulüne...”

karar verilmiş olup, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33/6 maddesi gereğince, yeniden ilan süreci başlatılmıştır.

Bu kapsamda yeniden düzenlenen Yalova İli, Merkez İlçesi, “Bahçelievler Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu” (PİN: NİP-77714015 ve UİP-77948260), Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin “Planların ilanı, itirazlar ve kesinleşmesi” başlıklı 33. Maddesi gereğince, 11.10.2022 tarihinden başlamak üzere 1 ay (30 gün) süre ile Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü katında askıya çıkartılmış ve 10.11.2022 tarihinde askıdan indirilmiştir.

Askı süresi içinde, ilgide kayıtlı dilekçe ile, söz konusu plan revizyonuna özetle; maliki olduğu 370 ada, 245 parsel için yapı düzeninin “ayrık nizam” yerine, komşu parsellerdeki gibi “blok nizam” şekline dönüştürülmesi ve plandaki “TAKS: 0.50” uygulamasının önceki planlarda ve komşu yapılaşmalarındaki örnekleri gibi TAKS şartı aranmaması talebiyle itiraz edilmiştir.

Konunun yürürlükteki mevzuat hükümleri, üst ölçekli plan kararları, plan bütünlüğü, planlama ilke ve esasları kapsamında Belediye Meclisi'nde görüşülerek gerekli kararın alınmasını için Belediye Meclisi'ne havale edilmiş ve Belediye Meclisi'nin 05.12.2022 tarih ve 400 sayılı Kararı ile;

“Belediye Meclisi'nin 02.08.2022 tarih ve 239 sayılı kararı ile onanan ve 04.10.2022 tarih ve 304 sayılı Belediye Meclis Kararı ile tadil edilen “Bahçelievler Mahallesi İmar Planı Revizyonu”na yapılan 2 adet itirazın TAKS şartı aranmamasına ilişkin kısmının, mevzuata uygun olmaması nedeniyle reddine, blok nizama ilişkin kısmının ise taşınmazlara ilişkin eski ruhsat dosyalarında ikili blok şeklinde yapılmış olmaları gereğiyle kabulüne; bu kapsamda Bahçelievler Mahallesi, 370 ada, 39 ve 40 parseller ile, 370 ada 245 ve 44 parsellerin birbirleri ile ikili blok oluşturacak şekilde “Ayrık Nizam, 6 kat, TAKS: 0.50, KAKS: 3.00” yapılaşma şartlarından, “Blok Nizam, 6 kat, TAKS: 0.50, KAKS: 3.00” yapılaşma şartlarına dönüştürülmesi, ... şeklinde yalnızca ilgili parsellerin yeniden düzenlenerek 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasının; Bahçelievler Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun (PİN: NİP-77714015 ve UİP-77948260) diğer kısımlarının ise kesinleşmesinin kabulüne...”

karar verilmiş olup, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33/6 maddesi gereğince, yeniden ilan süreci başlatılmıştır.

Bu kapsamda Yalova İli, Merkez İlçesi, “Bahçelievler Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu”nun Bahçelievler Mahallesi, 370 ada, 39, 40, 245 ve 44 parseller ile 1391 ada, 1, 2, 3, 4, 15 ve 16 parsellere ilişkin yeniden düzenlenen kısmı, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin “Planların ilanı, itirazlar ve kesinleşmesi” başlıklı 33. Maddesi gereğince, 09.12.2022 tarihinden başlamak üzere 1 ay (30 gün) süre ile (09.12.2022-saat 08.30 ile 08.01.2023-saat 08.30 tarihleri arasında) Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü katında askıya çıkartılmış, 08.01.2023 tarihinde askıdan indirilmiştir.

Askı süresi içinde, söz konusu plan revizyonuna özetle; 370 ada, 39, 40 ve 245 nolu parsellerin arka bahçe çekme mesafelerinin 3 metreden 8 metreye çıkartıldığı, bu durumun mimari estetiğe aykırı olduğu ve hak kaybına neden olduğundan bahisle; imar plan revizyonunun düzeltilmesi ve deprem öncesi imarın tekrar verilmesi talebiyle Ömer Yazıcı'nın itirazı (22.02.2022 tarih ve 8626046 referans sayı ile kayıtlı dilekçesi)

Komisyon Kararı: Komisyonumuz,

- Belediye Meclisi'nin 02.08.2022 tarih ve 239 sayılı kararı ile onanan ve 04.10.2022 tarih ve 304 sayılı-05.12.2022 tarih ve 400 sayılı Belediye Meclis Kararları ile tadil edilen "Bahçelievler Mahallesi İmar Planı Revizyonu"na yapılan itirazın değerlendirilerek, arka bahçe mesafesinin 3 metre bırakılması ve deprem öncesi imar şartlarının verilmesine ilişkin kısmının (bahçe mesafelerinin ve emsalin mevzuat hükümleri kapsamında belirlenmesi gerektiğinden) reddini, ancak 370 ada, 40 ve 245 parsellere sehven çizilen 7 metre bina derinliklerinin kaldırılarak, çekme mesafelerinin plan notu ve yönetmelik hükümlerine göre belirlenmesi kapsamında yeniden düzenlenmesi
- Ayrıca mevcut durum incelendiğinde; "Blok Nizam" ve "Ayrık Nizam" olarak plan kararı getirilen bazı parsellerin mevcut yapılaşma itibariyle revize edilmesine gerek duyulmuş olup, bu kapsamda;
 - o 1389 ada 3, 4 parseller, 312 ada 42, 101 parseller, 331 ada 95, 97, 61, 76, 88, 77 parseller, 361 ada 178, 101, 179, 102 parseller, 360 ada 237, 226 parseller, 328 ada 9, 10, 39, 97 parseller, 338 ada 23, 24 parsellerin "Blok Nizam" yapılaşma şartlarının "Ayrık Nizam" yapılaşma şartlarına dönüştürülmesi,
 - o 376 ada 116, 122 parsellerin, 340 ada 106, 46 parsellerin ve 340 ada 77, 99 parsellerin "Ayrık Nizam" yapılaşma şartlarının "Blok Nizam" yapılaşma şartlarına dönüştürülmesi,
 - o 1393 ada 4 parselin "Ayrık Nizam" yapılaşma şartının 1393 ada 5-6 parselle bloklaşacak şekilde "Blok Nizam" yapılaşma şartına dönüştürülmesi, 1393 ada 7 parselin "Ayrık Nizam" yapılaşma şartının 1393 ada 8, 9 ve 10 parselle bloklaşacak şekilde "Blok Nizam" yapılaşma şartına dönüştürülmesi

şeklinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu'nun (PİN: UIP-77948260) yalnızca ilgili parsellerinin yeniden düzenlenerek 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasını; diğer kısımlarının ise kesinleşmesini oyçokluğuyla uygun bulmuştur. (Burçin Tangürek ve Cem İnci çekimser yönde oy kullanmışlardır.)

MECLİS BAŞKANI: İtirazın kabulünü oylarınıza sunuyorum kabul edenler, etmeyenler.

KARAR:

- Belediye Meclisi'nin 02.08.2022 tarih ve 239 sayılı kararı ile onanan ve 04.10.2022 tarih ve 304 sayılı-05.12.2022 tarih ve 400 sayılı Belediye Meclis Kararları ile tadil edilen "Bahçelievler Mahallesi İmar Planı Revizyonu"na yapılan itiraz değerlendirilerek, sözkonusu itirazın arka bahçe mesafesinin 3 metre bırakılması ve deprem öncesi imar şartlarının verilmesine ilişkin kısmının (bahçe mesafelerinin ve emsalin mevzuat hükümleri kapsamında belirlenmesi gerektiğinden) reddine; ancak 370 ada, 40 ve 245 parsellere sehven çizilen 7 metre bina derinliklerinin kaldırılarak, çekme mesafelerinin plan notu ve yönetmelik hükümlerine göre belirlenmesi kapsamında yeniden düzenlenmesi,
- Ayrıca mevcut durum incelendiğinde; "Blok Nizam" ve "Ayrık Nizam" olarak plan kararı getirilen bazı parsellerin mevcut yapılaşma itibariyle revize edilmesine gerek duyulmuş olup, bu kapsamda;
 - o 1389 ada 3, 4 parseller, 312 ada 42, 101 parseller, 331 ada 95, 97, 61, 76, 88, 77 parseller, 361 ada 178, 101, 179, 102 parseller, 360 ada 237, 226 parseller, 328 ada 9, 10, 39, 97 parseller, 338 ada 23, 24 parsellerin "Blok Nizam" yapılaşma şartlarının "Ayrık Nizam" yapılaşma şartlarına dönüştürülmesi,

- 376 ada 116, 122 parsellerin, 340 ada 106, 46 parsellerin ve 340 ada 77, 99 parsellerin “Ayrık Nizam” yapılaşma şartlarının “Blok Nizam” yapılaşma şartlarına dönüştürülmesi,
- 1393 ada 4 parselin “Ayrık Nizam” yapılaşma şartının 1393 ada 5-6 parselle bloklaşacak şekilde “Blok Nizam” yapılaşma şartına dönüştürülmesi, 1393 ada 7 parselin “Ayrık Nizam” yapılaşma şartının 1393 ada 8, 9 ve 10 parselle bloklaşacak şekilde “Blok Nizam” yapılaşma şartına dönüştürülmesi

şeklinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu’nun (PİN: UİP-77948260) yalnızca ilgili parsellerinin yeniden düzenlenerek 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasının kabulüne,

12 ret (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) oya karşılık 16 kabul oyu ile oyçokluğu ile karar verildi.

Mustafa TUTUK
Belediye Başkan V.
(Meclis Başkanı)

Selvet DUMAN
Katip Üye

İsmail DEMİR
Katip Üye