

T.C.
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Karar Tarihi	09/04/2025	Dönem	2025	Birleşim	2	Karar Konusu
Karar No	118	Toplantı	Nisan	Oturum	1	İmar Planı Revizyonu
Meclis Başkanı: Mehmet GÜREL						
Toplantıya Katılan Meclis Üyeleri						
Mesut TUTUĞ, Alemdar COŞKUN, Fatih SAYDAM, Esra PATİL DİNCER, Melike TOMRİS ÖNDER, Harun GÜLEÇ, Meryem ATAÇ, Murat TİRYAKİ, Cihan İsmet YILDIRIM, Cem KARADAĞ, Cem SARAÇ, Filiz DEMİR, Sefer KESKİN, Tarık Burak EVİN, Tülay ÖZÇELİK, Mehmet Bican ÇUHADAR, Fatih ŞAHİN, Arif Oktay TUNÇ, Muaz CEYLAN, Bahaddin ERBAY, Hasan Yaşar GENÇER, Ahmet KUMALİ, Filiz Aydın ÖNÜR, İsmail DEMİR, Bülend TANIR, Mutlu ORUÇLU, Mehmet Fatih MAZİ						
Katılmayanlar: Cem İNCİ, Kubilay TORUN, Selihan Dicle ŞİMŞEK BATTAL, Emre YILMAZ						

40.GÜNDEM MADDESİ:

TEKLİFİN ÖZÜ :

TALEP 1:

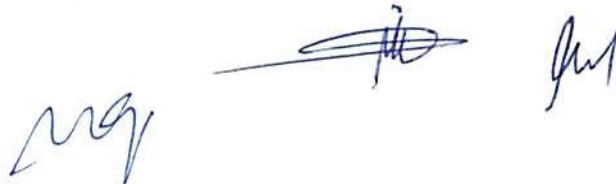
Afetler açısından sağlıklı ve dayanıklı yapıların oluşabilmesi kapsamında açık ve kapalı çıkmaların kaldırılması vb. düzenlemelerin yapılması ve yapılaşma koşullarının yeniden değerlendirilmesi için Bahçelievler Mahallesi'nde İmar Planı Revizyonu yapılması ihtiyacı duyulmuştur.

Konunun 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 (21.03.2025 tarih ve 209883 sayılı Belediye Meclisi'ne havale yazısı)

Komisyon Kararı: Komisyonumuz, Bahçelievler Mahallesi, kuzeyde kıyı kenar çizgisi, doğuda Safran Deresi, güneyde Şehit Ömer Faydalı Caddesi ve batıda Şehit Emniyet Müdürü Altuğ Verdi Caddesi'nin arasında kalan yaklaşık 70 hektar büyüklüğündeki alanı; çevre düzeni planı, mevcut arazi kullanımı ve gelecekteki nüfus/yapılaşma eğilimi doğrultusunda incelemiş, değerlendirmiş ve plan kararlarını oluşturmuştur.

Komisyonumuz; genel hatları ile

- "KAKS" değeri değiştirilmemek kaydı ile; "TAKS: 0.50" olan yapılaşma şartlarının "TAKS: 0.60" olarak belirlenmesi;
- Gazipaşa Caddesi'ne cepheli parseller dışındaki yapı alanlarında; tabana ilişkin mevcut istikamet hakkı saklı kalmak kaydı ile; ön bahçe mesafelerinin 3.5 metre, yan bahçe mesafelerinin 3 metre olarak belirlenmesi ve "Gazipaşa Caddesi'ne cepheli parseller dışındaki yapı alanlarında ön bahçe mesafeleri 3.5 metredir. Ancak, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Geçici 2. Maddesi kapsamında, mevcut teşekkülde tabanda 3.5 metreden az bahçe mesafesi bulunan imar parsellerinde, mevcut teşekkül uygulanabilir." şeklinde plan notu eklenmesi;
- Gazipaşa Caddesi'ne cepheli parsellerin ön bahçe mesafelerinin, imar komisyon kararı ekinde yer alan istikamet rölevesine uygun olacak şekilde belirlenmesi ve "Gazipaşa Caddesi'ne cepheli parsellerin ön bahçe mesafeleri, "2025-Nisan Ayı İmar Komisyon



Kararı” ekinde yer alan istikamet rölevesine uygun olacak şekilde belirlenecektir.” şeklinde plan notu eklenmesi;

- *“Yapı adalarında yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesi ile elde edilen taban oturum alanının parselin taban alanı kat sayısı hakkından az olması durumunda taban alanı kat sayısının tamamının kullanılması maksadıyla arka bahçe mesafesi 3.00 metreden az olmamak kaydıyla azaltılabilir.” şeklinde plan notu eklenmesi;*
- *“İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde yapılacak olan yapılarda, açık ve kapalı çıkma yapılamaz.” şeklinde plan notu eklenmesi;*
- *“Yençok” yapılaşma değeri “metre” olarak belirlenen muhtelif donatı alanlarının, “kat adedi” olarak plana işlenmesi ve muhtelif donatı alanlarına bahçe mesafelerinin işlenmesi;*
- *367 ada, 225 ve 226 parsellerde yer alan “Cami Alanı”na ilişkin yapılaşma şartlarının “Emsal: 0.70, yençok: 18.50 metre” olarak belirlenmesi; 1396 ada, 1 parsel ile ilişkin yapılaşma şartlarının “Emsal: 0.70, yençok: 12.50 metre” olarak belirlenmesi;*
- *“Sağlık Tesis Alanı” olarak planlı olan 1405 ada, 3 parselin yapılaşma koşullarının “Emsal: 2.50, Yençok: 5 kat, ön bahçe mesafesi: 3.5 metre, yan ve arka bahçe mesafeleri: 3 metre” olacak şekilde plana işlenmesi;*
- *“Resmi Kurum Alanı” olarak planlı olan 331 ada, 96 parselin “Park Alanı” olarak planlanması;*

şeklinde düzenlenen Yalova İli, Merkez İlçesi, Bahçelievler Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu’nun 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasını ve söz konusu imar planı revizyonuna ilişkin işlemlerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nce resen yürütülmesini oybirliğiyle uygun bulmuştur.

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

KARAR:

Bahçelievler Mahallesi, kuzeyde kıyı kenar çizgisi, doğuda Safran Deresi, güneyde Şehit Ömer Faydalı Caddesi ve batıda Şehit Emniyet Müdürü Altuğ Verdi Caddesi’nin arasında kalan yaklaşık 70 hektar büyüklüğündeki alanda; genel hatları ile

- *“KAKS” değeri değiştirilmemek kaydı ile; “TAKS: 0.50” olan yapılaşma şartlarının “TAKS: 0.60” olarak belirlenmesi;*
- *Gazipaşa Caddesi’ne cepheli parseller dışındaki yapı alanlarında; tabana ilişkin mevcut istikamet hakkı saklı kalmak kaydı ile; ön bahçe mesafelerinin 3.5 metre, yan bahçe mesafelerinin 3 metre olarak belirlenmesi ve “Gazipaşa Caddesi’ne cepheli parseller dışındaki yapı alanlarında ön bahçe mesafeleri 3.5 metredir. Ancak, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin Geçici 2. Maddesi kapsamında, mevcut teşekkülde tabanda 3.5 metreden*

az bahçe mesafesi bulunan imar parsellerinde, mevcut teşekkül uygulanabilir.” şeklinde plan notu eklenmesi;

- *Gazipaşa Caddesi’ne cepheli parsellerin ön bahçe mesafelerinin, imar komisyon kararı ekinde yer alan istikamet rölevesine uygun olacak şekilde belirlenmesi ve “Gazipaşa Caddesi’ne cepheli parsellerin ön bahçe mesafeleri, “2025-Nisan Ayı İmar Komisyon Kararı” ekinde yer alan istikamet rölevesine uygun olacak şekilde belirlenecektir.” şeklinde plan notu eklenmesi;*
- *“Yapı adalarında yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesi ile elde edilen taban oturum alanının parselin taban alanı kat sayısı hakkında az olması durumunda taban alanı kat sayısının tamamının kullanılması maksadıyla arka bahçe mesafesi 3.00 metreden az olmamak kaydıyla azaltılabilir.” şeklinde plan notu eklenmesi;*
- *“İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde yapılacak olan yapılarda, açık ve kapalı çıkma yapılamaz.” şeklinde plan notu eklenmesi;*
- *“Yençok” yapılaşma değeri “metre” olarak belirlenen muhtelif donatı alanlarının, “kat adedi” olarak plana işlenmesi ve muhtelif donatı alanlarına bahçe mesafelerinin işlenmesi;*
- *367 ada, 225 ve 226 parsellerde yer alan “Cami Alanı”na ilişkin yapılaşma şartlarının “Emsal: 0.70, yençok: 18.50 metre” olarak belirlenmesi; 1396 ada, 1 parsel ile ilişkin yapılaşma şartlarının “Emsal: 0.70, yençok: 12.50 metre” olarak belirlenmesi;*
- *“Sağlık Tesis Alanı” olarak planlı olan 1405 ada, 3 parselin yapılaşma koşullarının “Emsal: 2.50, Yençok: 5 kat, ön bahçe mesafesi: 3.5 metre, yan ve arka bahçe mesafeleri: 3 metre” olacak şekilde plana işlenmesi;*
- *“Resmi Kurum Alanı” olarak planlı olan 331 ada, 96 parselin “Park Alanı” olarak planlanması*

şeklinde düzenlenen Yalova İli, Merkez İlçesi, Bahçelievler Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu’nun 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi gereğince onaylanması ve söz konusu imar planı revizyonuna ilişkin işlemlerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce resen yürütülmesi oy birliği ile kabul edilmiştir.

Mehmet GÜREL
Belediye Başkanı
(Meclis Başkanı)

Melike Tomris ÖNDER
Katip Üye

Sefer KESKİN
Katip Üye