

T.C.
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Karar Tarihi	06/01/2026	Dönem	2026	Birleşim	1	Karar Konusu
Karar No	37	Toplantı	Ocak	Oturum	2	İmar Plan Değişikliği
Meclis Başkanı: Mehmet GÜREL						
Toplantıya Katılan Meclis Üyeleri						
Mesut TUTUĞ, Alemdar COŞKUN, Fatih SAYDAM, Esra PATİL DİNCER, Melike Tomris ÖNDER, Harun GÜLEÇ, Meryem ATAÇ, Murat TIRYAKI, Cihan İsmet YILDIRIM, Cem İNCİ, Cem KARADAĞ, Cem SARAÇ, Kubilay TORUN, Filiz DEMİR, Sefer KESKİN, Tarık Burak EVİN, Tülay ÖZÇELİK, Mehmet Bican ÇUHADAR, Selihan Dicle ŞİMŞEK BATTAL, Arif Oktay TUNÇ, Bahaddin ERBAY, Hasan Yaşar GENÇER, Ahmet KUMALI, Filiz Aydın ÖNÜR, İsmail DEMİR, Bülend TANIR, Emre YILMAZ, Mehmet Fatih MAZI						
Katılmayanlar: Muaz CEYLAN, Mutlu ORUÇLU, Fatih ŞAHİN						

23.GÜNDEM MADDESİ:

TEKLİFİN ÖZÜ :

TALEP 6:

Yalova İli Merkez İlçesi Bağlarbaşı mahallesi 1487 ada 12 parselde bulunan 250.20 m² taşınmazın tabandaki yapılaşma hakkı %40 oturum ile 100.08 m² iken ayrık nizamdaki mevcut çekme mesafeleri ile bu alanın yaklaşık 58.05 m²'ye düştüğü, bu durumun hem mevcut hakkın kullanımına engel olduğu hem de mimari ve statik açıdan sağlıksız bir yapı oluşmasına neden olduğu belirtilmiş olup çekme mesafelerinin yeniden düzenlenmesine ilişkin Fadile Nabızadeh vk. Murat Yılmaz'ın talebi (08.12.2025 tarih ve 40434 sayılı dilekçesi)

Komisyon Kararı: Komisyonumuz; ön bahçe mesafelerinin yeniden değerlendirilmesine ilişkin talebin, parsel bazında değil, plan bütünlüğü kapsamında değerlendirilmesini uygun görmüş olup, Bağlarbaşı Mahallesi, 1487 adanın tamamını incelemiştir.

Bu kapsamda bahse konu adada yer alan tüm parsellerin ön bahçe mesafeleri 3,5 metre olacak şekilde "TAKS" yapılaşma oranları hesaplanmıştır. Meri imar planında "TAKS: 0.40" olan yapılaşma şartına yine ulaşılamaması halinde, uygun parsellerin birbirleri ile bloklaşacak şekilde yapılaşmasına karar verilmiştir. Dolayısıyla "Ayrık Nizam" yapılaşma şartlarındaki muhtelif parseller "Blok Nizam"a dönüştürülmüştür.

Sözkonusu adaların "TAKS: 0.40, KAKS: 0.90, yençok: 3 kat" olan yapılaşma şartlarında herhangi bir değişiklik öngörülmemiş olduğundan, yapılan düzenlemeler, yapı ve nüfus yoğunluğu artışı getirmemekte olup; plan değişikliğindeki amaç, parsel küçüklüğü/şekli nedeniyle mevcut yapılaşma haklarını kullanamayan parsellerin mağduriyetlerinin giderilerek, sağlıklı yapı yapılabilecek duruma getirilmesi ve binaların dönüşümüne olanak sağlanmasından ibarettir.

Genel hatlarıyla açıklanan bu kararlar kapsamında; Komisyonumuz;

- Bağlarbaşı Mahallesi, 1487 adanın ön çekme mesafelerinin "3,5 metre" olarak belirlenmesi, 3 ile 4 parselin, 7 ile 8 parselin, 9 ile 10 parselin ve 11 ile 12 parselin birbiri ile bloklaşacak şekilde "Blok Nizam" yapılaşma şartlarında yeniden düzenlenmesine ve "Plan değişikliğine konu ayrık ve blok yapı nizamına sahip parsellerde ön bahçe mesafesi "3.5 m." olup, açık ve kapalı çıkma yapılamaz." şeklinde plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasını

- söz konusu imar planı değişikliğine ilişkin işlemlerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce resen yürütülmesini,
- konu yalnızca talep edilen parsel özelinde değil, plan bütünlüğünde resen ele alındığından "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik"ine tabi olmadığını oyçokluğuyla kabul etmiştir. (Mehmet Fatih Mazi ve Emre Yılmaz ret yönünde oy kullanmışlardır.)

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

KARAR

Ön bahçe mesafelerinin yeniden değerlendirilmesine ilişkin talebin, parsel bazında değil, plan bütünlüğü kapsamında değerlendirilmesi uygun görülmüş olup, Bağlarbaşı Mahallesi, 1487 adanın tamamı incelenmiştir.

Bu kapsamda bahse konu adada yer alan tüm parsellerin ön bahçe mesafeleri 3,5 metre olacak şekilde "TAKS" yapılaşma oranları hesaplanmıştır. Meri imar planında "TAKS: 0.40" olan yapılaşma şartına yine ulaşamaması halinde, uygun parsellerin birbirleri ile bloklaşacak şekilde yapılaşmasına karar verilmiştir. Dolayısıyla "Ayrık Nizam" yapılaşma şartlarındaki muhtelif parseller "Blok Nizam"a dönüştürülmüştür.

Söz konusu adaların "TAKS: 0.40, KAKS: 0.90, yencok: 3 kat" olan yapılaşma şartlarında herhangi bir değişiklik öngörülmemiş olduğundan, yapılan düzenlemeler, yapı ve nüfus yoğunluğu artışı getirmemekte olup; plan değişikliğindeki amaç, parsel küçüklüğü/şekli nedeniyle mevcut yapılaşma haklarını kullanamayan parsellerin mağduriyetlerinin giderilerek, sağlıklı yapı yapılabilecek duruma getirilmesi ve binaların dönüşümüne olanak sağlanmasından ibarettir.

Genel hatlarıyla açıklanan bu kararlar kapsamında;

- Bağlarbaşı Mahallesi, 1487 adanın ön çekme mesafelerinin "3,5 metre" olarak belirlenmesi, 3 ile 4 parselin, 7 ile 8 parselin, 9 ile 10 parselin ve 11 ile 12 parselin birbiri ile bloklaşacak şekilde "Blok Nizam" yapılaşma şartlarında yeniden düzenlenmesine ve "*Plan değişikliğine konu ayrık ve blok yapı nizamına sahip parsellerde ön bahçe mesafesi "3.5 m." olup, açık ve kapalı çıkma yapılamaz.*" şeklinde plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanması,
- söz konusu imar planı değişikliğine ilişkin işlemlerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce resen yürütülmesi,
- konu yalnızca talep edilen parsel özelinde değil, plan bütünlüğünde resen ele alındığından "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik"ine tabi olmadığı

10 ret (Selihan Dicle ŞİMŞEK BATTAL, Arif Oktay TUNÇ, Bahaddin ERBAY, Hasan Yaşar GENÇER, Ahmet KUMALİ, Filiz Aydın ÖNÜR, İsmail DEMİR, Bülend TANIR, Emre YILMAZ, Mehmet Fatih MAZI) oya karşılık 19 kabul oyu ile oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

Mehmet GÜREL
Meclis Başkanı
(Belediye Başkanı)

Melike Tomris ÖNDER
Katip Üye

Cem İNCİ
Katip Üye