

T.C.
YALOVA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi	04/12/2019	Dönem	2019	Birleşim	3	Karar Konusu
Karar No	251	Toplantı	Aralık	Oturum	1	İmar Plan Değişikliğine İtiraz
Meclis Başkanı: Vefa SALMAN						
Toplantıya Katılan Meclis Üyeleri						
Cevdet BEKLER, Halit GÜLEÇ, Gülsen BÜKER, Yavuz BİNGÖL, Sefer KESKİN, Erol ABACI, Adil ÜREKLİ, Meryem ATAÇ, Cem İNCİ, Muhammet Ümit AYDIN, Erol DUMAN, Burçin TANGÜREK, Turgut MEMİŞ, Zekiye TANIL, Nusret KARAALIOĞLU, Mustafa TUTUK, Melahat YALÇIN, İnanç KAYA, Fatih ŞAHİN, Selvet DUMAN, Nurgül URNUŞMAK, Yusuf Ziya ŞENER, Arif Oktay TUNÇ, Alpan SOLMAZ, İsmail DEMİR, Dursun KARAHASAN Bülent YALÇINKAYA, Ahmet KUMALİ, Uğur DABAN						
Katılmayanlar: Bahaddin ERBAY, Adnan KIRTAY						

14.GÜNDEM MADDESİ:
TEKLİFİN ÖZÜ :

Talep 6-a: 11/10/2019 tarihinden başlamak üzere 1 ay (30 gün) süre ile (11.10.2019-saat 08:30 ve 10.11.2019-saat 08:30 tarihleri arasında) askıda bulunan, Belediye Meclisinin 07/10/2019 tarih ve 199 sayılı kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Ayrık Nizam 2 Kat Taks: 0.30 Kaks: 0.60 Konut Alanı" olarak planlı bulunan Samanlı Köyü, 234 ada 1 parselin; "Özel Yurt Alanı" olarak düzenlenmesine, "Ayrık Nizam 2 Kat Taks:0.30 Kaks: 0.60 Konut Alanı" olarak planlı olan Samanlı Köyü 231 ada 1,2 ve 3 parsellerin; Emsal:1.50 Yençok: 3 Kat Ticaret Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 'ne (PİN: NİP-19973,28 ve UİP-19974,39); Karayolları Kenarında Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin ilgili maddesi gereğinde kamulaştırma sınırından 25 metre çekme zorunluluğu bulunmasının yapılaşma hakkını büyük ölçüde etkilediğini ve mağduriyet oluşturduğu gibi gerekçeler ile ilgili Sudi EMİNOĞLU'nun itirazı. (01.11.2019 tarih ve 8363603 referans no ile kayıtlı dilekçesi)

Talep 6-b: 11/10/2019 tarihinden başlamak üzere 1 ay (30 gün) süre ile (11.10.2019-saat 08:30 ve 10.11.2019-saat 08:30 tarihleri arasında) askıda bulunan, Belediye Meclisinin 07/10/2019 tarih ve 199 sayılı kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Ayrık Nizam 2 Kat Taks: 0.30 Kaks: 0.60 Konut Alanı" olarak planlı bulunan Samanlı Köyü, 234 ada 1 parselin; "Özel Yurt Alanı" olarak düzenlenmesine, "Ayrık Nizam 2 Kat Taks:0.30 Kaks: 0.60 Konut Alanı" olarak planlı olan Samanlı Köyü 231 ada 1 parselin; "Ticaret Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 'ne (PİN: NİP-19973,28 ve UİP-19974,39), (PİN: NİP-19973,28 ve UİP-19974,39); Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 5. Maddesi ve 26. Maddesinin ilgili fıkralarına aykırı olduğu, ayrıca plan değişikliği ile yapı yoğunluğu önemli miktarda arttırıldığı, yoğunluk arttıran veya kentsel ulaşım sisteminin etkileyen düzenlemede kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla, ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu / analizi hazırlanmadığı, artan yapı yoğunluğuna karşılık herhangi bir teknik altyapı alanı (yol, otopark, toplu taşıma durağı veya cebi, trafo vb.) ayrılmadığı, trafik hacimleri ile yeni getirilen kullanımların trafik üretme ve trafik çekme hacimleri dikkate alınarak yol ve kaldırım genişliklerinin yeniden belirlenmediği, artan yapı yoğunluğunun çevresinde fiili olarak ya da yürürlükteki imar planında mevcut teknik altyapıya / altyapı alanlarına ilave yük getirdiği ve yapılan düzenlemedin imar planında öngörülen teknik altyapı standartlarını düşüren ve teknik altyapı dengesini bozacak nitelikte

olduğu, kamu yararı amaçlı olmadığı ve teknik ve nesnel gerekçelere dayanmadığı gibi gerekçeler ile ilgili Yalova Valiliđi İdare ve Denetim Müdürlüğü'nün itirazı (31.10.2019 tarih ve 13386 sayılı yazısı)

Komisyon Kararı: Komisyonumuz, ilgili itirazların kabulünü; neticesinde,

- Samanlı Köyü, 231 ada, 1, 2, 3 parsellerin güneyindeki 7 metrelik yolun yaklaşık 18 metre güney yönünde kaydırılarak, "Park Alanı" ve "Yol Alanı"ndan dönüştürülmek suretiyle 2553 m² "Ticaret Alanı"nın artırılmasını,
- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliđi'nin "İmar Planı Değişiklikleri" başlıklı 26. maddesinde "... b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur." şeklindeki hüküm gereği; "Konut Alanı" olarak planlı olan Samanlı Köyü, 238 ada 3, 4, kısmen 5 parsellerin (2029 m²), batısındaki 7 metrelik yol alanı (657 m²) ile birlikte "Park Alanı"na dönüştürülmesini (yeni oluşan ilave park alanı toplam 2686 m²),
- Samanlı Köyü, 238 adanın batısında yer alan ve "Yeşil Alan"a dönüştürülen 7 metrelik yol alanının 234 ada, 1 ve 2 parsellerin kuzey kısmının "Otopark Alanı"na dönüştürülmesi suretiyle karşılanmasını (yeni oluşan otopark alanı 582 m²),
- Samanlı Köyü, 238 ada, 5 parselin kalan kısmının (1156 m²) "Konut Alanı"ndan "Belediye Hizmet Alanı (Kütüphane)"na dönüştürülmesini,
- 40 m² büyüklüğünde 2 adet "Trafo Alanı" ayrılmasını

oybirliđiyle uygun bulmuştur.

MECLİS BAŞKANI: İmar Komisyonu kararını oylarınıza sunuyorum. Kabul edenler, etmeyenler.

KARAR:

İlgili itirazların kabulüne; neticesinde

- Samanlı Köyü, 231 ada, 1, 2, 3 parsellerin güneyindeki 7 metrelik yolun yaklaşık 18 metre güney yönünde kaydırılarak, "Park Alanı" ve "Yol Alanı"ndan dönüştürülmek suretiyle 2553 m² "Ticaret Alanı"nın artırılmasının,
- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliđi'nin "İmar Planı Değişiklikleri" başlıklı 26. maddesinde "... b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim

mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.” şeklindeki hüküm gereği; “Konut Alanı” olarak planlı olan Samanlı Köyü, 238 ada 3, 4, kısmen 5 parsellerin (2029 m²), batısındaki 7 metrelik yol alanı (657 m²) ile birlikte “Park Alanı”na dönüştürülmesinin (yeni oluşan ilave park alanı toplam 2686 m²),

- Samanlı Köyü, 238 adanın batısında yer alan ve “Yeşil Alan”a dönüştürülen 7 metrelik yol alanının 234 ada, 1 ve 2 parsellerin kuzey kısmının “Otopark Alanı”na dönüştürülmesi suretiyle karşılanmasının (yeni oluşan otopark alanı 582 m²),
- Samanlı Köyü, 238 ada, 5 parselin kalan kısmının (1156 m²) “Konut Alanı”ndan “Belediye Hizmet Alanı (Kütüphane)”na dönüştürülmesinin,
- 40 m² büyüklüğünde 2 adet “Trafo Alanı” ayrılmasının kabulüne oybirliği ile karar verildi.

Vefa SALMAN
Meclis Başkanı

Fatih ŞAHİN
Katip Üye

Melahat YALÇIN
Katip Üye

