

T.C.
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Karar Tarihi	02/12/2025	Dönem	2025	Birleşim	1	Karar Konusu
Karar No	328	Toplantı	Aralık	Oturum	2	Plan Değişikliği Talebi
Meclis Başkanı: Cihan İsmet YILDIRIM						
Toplantıya Katılan Meclis Üyeleri						
Mesut TUTUĞ, Alemdar COŞKUN, Fatih SAYDAM, Esra PATİL DİNCER, Melike TOMRİS ÖNDER, Harun GÜLEÇ, Meryem ATAÇ, Murat TİRYAKİ, Cem SARAÇ, Cem KARADAĞ, Kubilay TORUN, Filiz DEMİR, Sefer KESKİN, Tarık Burak EVİN, Tülay ÖZÇELİK, Mehmet Bican ÇUHADAR, Fatih ŞAHİN, Selihan Dicle ŞİMŞEK BATTAL, Arif Oktay TUNÇ, Muaz CEYLAN, Bahaddin ERBAY Hasan Yaşar GENÇER, Ahmet KUMALI, Filiz Aydın ÖNÜR, İsmail DEMİR, Bülend TANIR, Mutlu ORUÇLU, Emre YILMAZ, Mehmet Fatih MAZI						
Katılmayanlar: Mehmet GÜREL, Cem İNCİ (izinli)						

12.GÜNDEM MADDESİ:

TEKLİFİN ÖZÜ :

TALEP 3: Yalova İli, Bayraktape Mahallesi sınırları içerisinde yer alan toplamda 31 adet yapıya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun hükümleri çerçevesinde re'sen riskli yapı tespiti yapıldığı, 08.09.2025 tarihli ve 338488 sayılı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı yazısında; mülkiyeti Belediyemize ait olan Bayraktape Mahallesi Ada: 2216 Parsel:14 ve Ada: 2216 Parsel:15 sayılı taşınmazların bahsi geçen alanda yapılacak kentsel dönüşüm çalışmalarında değerlendirilmek üzere kendilerine devri talep edilmiş olup Belediyemiz, kentsel dönüşüm çalışmalarının akamete uğramaması, can ve mal güvenliğinin sağlanması ve herhangi bir mağduriyet yaşanmaması adına anılan parsellerin sonradan Kentsel Dönüşüm Başkanlığına devredilmek üzere vergi borçlarına mahsuben Maliye Hazinesi'ne devir sürecini başlatıldığından bahisle; Ada: 2216 Parsel:14 ve Ada: 2216 Parsel:15 sayılı taşınmazlar ile ilgili imar planı değişikliği yapılmasına ilişkin Afet İşleri Müdürlüğü'nün talebi (31.10.225 tarih ve 246923 sayılı yazı)

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün Görüşü: İmar planı değişikliklerinin plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılması esastır. Bu kapsamda, "Sosyal Tesis Alanı"nın "Konut Alanı" olarak yeniden düzenlenmesine ilişkin yapılan düzenlemenin;

- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinin "(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz." ve "(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için: 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.” hükümlerine uygun bir düzenleme olmadığı;

- Herhangi bir donatı alanının eşdeğer alan gösterilmeden konut alanı olarak düzenlenmesinin, teknik olarak uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

Komisyon Kararı: Komisyonumuz,

2216 adanın bulunduğu bölgede;

- o 2216 adada bulunan “Emsal:1.20, Yençok:3 Kat” yapılaşma şartlarındaki “Sosyal Tesis Alanı”nın yaklaşık 9754 m²’lik kısmının, “Emsal:1.00, Yençok: 4 Kat” yapılaşma şartlarında “Konut Alanı” ; 877 m²’lik kısmının “Emsal:1.20, Yençok:3 Kat” yapılaşma şartlarında “Belediye Hizmet Alanı” olarak,
- o 1884 adanın kuzey ve doğusundaki yolun 7 metre olarak,
- o 2216 ada 14 parselin kuzey kısmının, 7 metre genişliğinde “Yol Alanı” olarak, yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği’nin 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasını;
- sözkonusu imar planı değişikliğine ilişkin işlemlerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nce resen yürütülmesini,
- ayrıca “İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik”in “Değer artış payına konu olmayan alanlar ve işlemler” başlıklı 7. Maddesinde “(2) Kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlardan,... değer artış payı alınmaz.” şeklinde hüküm bulunmakta olup; sözkonusu alanlar kamu mülkiyetinde ve kamu yatırımlarına ilişkin olduğundan, ilgili yönetmelik kapsamında değer artışına neden olmadığını;

oyçokluğuyla kabul etmiştir. (Mehmet Fatih Mazı ve Emre Yılmaz bölgedeki donatı alanlarını azaltıcı plan değişikliği olduğundan dolayı ret yönünde oy kullanmıştır.)

MECLİS BAŞKANI: Komisyon geldiği gibi oylarınıza sunuyorum. Kabul edenler, etmeyenler.

KARAR:

Parselin uydu görüntülerini inceleyerek, dilekçede belirtilen 15.07.1969 tarihinden günümüze kadarki 2216 adanın bulunduğu bölgede;

- o 2216 adada bulunan “Emsal:1.20, Yençok:3 Kat” yapılaşma şartlarındaki “Sosyal Tesis Alanı”nın yaklaşık 9754 m²’lik kısmının, “Emsal:1.00, Yençok: 4 Kat” yapılaşma şartlarında “Konut Alanı” ; 877 m²’lik kısmının “Emsal:1.20, Yençok:3 Kat” yapılaşma şartlarında “Belediye Hizmet Alanı” olarak,
- o 1884 adanın kuzey ve doğusundaki yolun 7 metre olarak,
- o 2216 ada 14 parselin kuzey kısmının, 7 metre genişliğinde “Yol Alanı” olarak, yeniden düzenlenmesine 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,
- ayrıca "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik" in "Değer artış payına konu olmayan alanlar ve işlemler" başlıklı 7. Maddesinde "(2) Kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlardan,... değer artış payı alınmaz." şeklinde hüküm bulunmakta olup; söz konusu alanlar kamu mülkiyetinde ve kamu yatırımlarına ilişkin olduğundan, ilgili yönetmelik kapsamında değer artışına neden olmadığı;

13 ret (Fatih ŞAHİN, Selihan Dicle ŞİMŞEK BATTAL, Arif Oktay TUNÇ, Muaz CEYLAN, Bahaddin ERBAY Hasan Yaşar GENÇER, Ahmet KUMALİ, Filiz Aydın ÖNÜR, İsmail DEMİR, Bülend TANIR, Mutlu ORUÇLU, Emre YILMAZ, Mehmet Fatih MAZİ) oya karşılık 17 kabul oyu ile oyçokluğu ile kabul edilmiştir.

Cihan İsmet YILDIRIM
Meclis Başkanı
(Meclis 1.Başkan V.)



Melike Tomris ÖNDER
Katip Üye



Sefer KESKİN
Katip Üye

