

T.C.
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Karar Tarihi	02/12/2025	Dönem	2025	Birleşim	1	Karar Konusu
Karar No	330	Toplantı	Aralık	Oturum	2	Plan Değişikliği Talebi
Meclis Başkanı: Cihan İsmet YILDIRIM						
Toplantıya Katılan Meclis Üyeleri						
Mcsut 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 KUMALİ, 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 5:

Yalova İli, Merkez İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, 500 ada, 23 parselde mevcut imar planına göre ayırık nizam yapılaşma şartı uygulandığı, çekme mesafeleri sonrasında yaklaşık 23 m² yapılaşabilir alan kaldığı ve bu durumun konut yapılmasına engel olduğundan bahisle; imar koşullarının yeniden değerlendirilmesi, uygun görülmesi halinde bitişik nizam, blok nizam veya çekme mesafelerinde esneklik sağlanarak yapılaşmaya imkan verilmesi, ön bahçe mesafesinin 5 metreden daha az olacak şekilde belirlenmesi için gerekli düzenlemenin yapılmasına ilişkin Havva Çetin'in talebi (22.08.225 tarih ve 27150 sayılı dilekçesi)

Komisyon Kararı: Komisyonumuz; konunun parsel bazında değil, plan bütünlüğü kapsamında değerlendirilmesini uygun görmüş olup, Bağlarbaşı Mahallesi, 500 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 ulaşamaması halinde, uygun parsellerin birbirleri ile bloklaşacak şekilde yapılaşmasına karar verilmiştir. Dolayısıyla "Ayırık 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, 500 adanın ön çekme mesafelerinin "3,5 metre" olarak belirlenmesi, 19 ile 20 parselin ve 23 ile 24 parselin birbiri ile bloklaşacak şekilde " Blok Nizam" yapılaşma şartlarında yeniden düzenlenmesine 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 oybirliğiyle kabul etmiştir.

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

KARAR:

Konunun parsel bazında değil, plan bütünlüğü kapsamında değerlendirilmesini uygun görmüş olup, Bağlarbaşı Mahallesi, 500 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 ulaşılabilmesi 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;

-Bağlarbaşı Mahallesi, 500 adanın ön çekme mesafelerinin "3,5 metre" olarak belirlenmesi, 19 ile 20 parselin ve 23 ile 24 parselin birbiri ile bloklaşacak şekilde "Blok Nizam" yapılaşma şartlarında 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,

-konu yalnızca talep edilen parsel özelinde değil, plan bütünlüğünde resen ele alındığından "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik"ine tabi olmadığı,

oybirliği ile kabul edilmiştir.

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



Melike Tomris ÖNDER
Katip Üye



Sefer KESKİN
Katip Üye

