

T.C.  
YALOVA BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

Karar Tarihi	02/08/2022	Dönem	2022	Birleşim	2	Karar Konusu
Karar No	237	Toplantı	Ağustos	Oturum	1	İmar Plan Değişikliği
Meclis Başkanı: Belediye Başkan V. Mustafa TUTUK						
Toplantıya Katılan Meclis Üyeleri						
Nusret KARAALIOĞLU, Melahat YALÇIN, Bahaddin ERBAY, Fatih ŞAHİN, Selvet DUMAN, Nurgül URNUŞMAK, Yusuf Ziya ŞENER, Arif Oktay TUNÇ, Adnan KIRTAY, Alpan SOLMAZ, İsmail DEMİR, Dursun KARAHASAN, Bülent YALÇINKAYA, Ahmet KUMALI, Alpaslan ERKOÇ, Cevdet BEKLER, Gülsen BÜKER, Sefer KESKİN, Erol ABACI, Adil ÜREKLİ, Meryem ATAÇ, M. Ümit AYDIN, Erol DUMAN, Burçin TANGÜREK, Turgut MEMİŞ, Zekiye TANIL, Yavuz BİNGÖL						

**18.GÜNDEM MADDESİ:**

**TEKLİFİN ÖZÜ :**

**TALEP 2:**

Bağlarbaşı Mahallesi, 1297 ada, 2 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Hastane Alanı" olarak planlı olup, sözkonusu alanda Sağlık Bakanlığı tarafından yatırım iş ve işlemleri yürütülen 400 yataklı devlet hastanesi inşaatı devam etmektedir. İlgili yatırım alanına bölge bazında bütüncül olarak bakıldığında, etrafının konut alanları ile çevrili olduğu, sosyal ve teknik altyapı alanlarının yalnızca konut alanlarına yetecek şekilde planlanmış olduğu görülmektedir. Hastane inşaatının tamamlanıp faaliyete geçmesi halinde bölgede nüfus ve araç hareketliliği artacak olup; mevcut imar planının ihtiyaca cevap veremeyeceği öngörülmektedir. Bu kapsamda İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili yönetmeliklere uygun olacak şekilde; otopark alanları, park alanları, diğer donatı alanları, ticaret alanları vb. mekânsal organizasyonun yeniden düzenlenmesine ve ulaşım sisteminin iyileştirilmesine ilişkin imar planı değişikliği çalışmalarının yapılması gerekmektedir. Konunun yürürlükteki mevzuat hükümleri, üst ölçekli plan kararları, plan bütünlüğü, planlama ilke ve esasları kapsamında Belediye Meclisinde görüşülerek gerekli kararın alınmasına ilişkin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün talebi. (22.07.2022 tarih ve 68110 sayılı Belediye Meclisi'ne havale yazısı)

**Komisyon Kararı:**

- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Hastane Alanı" olarak planlı olan Bağlarbaşı Mahallesi, 1297 ada, 2 parselin de içinde bulunduğu bölge incelenmiş ve "Konut Alanı" olarak planlı olan Bağlarbaşı Mahallesi, 842 ada 18 ve 25 parseller, 843 ve 844 adaların "Konut Alanı" büyüklüğü arttırılmadan, alanın güney kısmında tek ada olacak şekilde birleştirilmesi, aradaki 10 metre genişliğindeki yolların ve işlevsiz büyüklükteki üçgen biçimli park alanlarının ise alanın kuzey kısmında "Emsal: 1.80, Yençok: 10.50 metre" yapılaşma şartlarında "Belediye Hizmet Alanı (Katlı Otopark Alanı)" olarak planlanması ve "Belediye Hizmet Alanı" ile "Konut Alanı"nın arasında 7 metre genişliğinde "Yaya Yolu" düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 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, ilgili plan değişikliğindeki amaç otopark alanı oluşturacak şekilde kamu yatırımına ilişkin olduğundan ve Belediye tarafından resen yapıldığından; ilgili yönetmelik kapsamında değer artışına neden olmadığını;

Yusuf Ziya Şener ve Bülent Yalçinkaya uygun bulmuş, Burçin Tangürek ve Cem İnci ise İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce hazırlanıp sunulan plan paftası ve rapor olmadığından red yönünde oy kullanmıştır.

MECLİS BAŞKANI: Talebi oylarınıza sunuyorum kabul edenler, etmeyenler.

KARAR:

- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Hastane Alanı" olarak planlı olan Bağlarbaşı Mahallesi, 1297 ada, 2 parselin de içinde bulunduğu bölge incelenmiş ve "Konut Alanı" olarak planlı olan Bağlarbaşı Mahallesi, 842 ada 18 ve 25 parseller, 843 ve 844 adaların "Konut Alanı" büyüklüğü arttırılmadan, alanın güney kısmında tek ada olacak şekilde birleştirilmesi, aradaki 10 metre genişliğindeki yolların ve işlevsiz büyüklükteki üçgen biçimli park alanlarının ise alanın kuzey kısmında "Emsal: 1.80, Yençok: 10.50 metre" yapılaşma şartlarında "Belediye Hizmet Alanı (Katlı Otopark Alanı)" olarak planlanması ve "Belediye Hizmet Alanı" ile "Konut Alanı"nın arasında 7 metre genişliğinde "Yaya Yolu" düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasının.
- söz konusu imar planı değişikliğine ilişkin işlemlerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce resen yürütülmesinin
- ayrıca "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik"nin "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, ilgili plan değişikliğindeki amaç otopark alanı oluşturacak şekilde kamu yatırımına ilişkin olduğundan ve Belediye tarafından resen yapıldığından; ilgili yönetmelik kapsamında değer artışına neden olmadığını

kabulüne 12 ret (Cevdet BEKLER, Gülşen BÜKER, Sefer KESKİN, Erol ABACI, Adil ÜREKLİ, Meryem ATAÇ, M. Ümit AYDIN, Erol DUMAN, Burçin TANGÜREK, Turgut MEMİŞ, Zekiye TANIL, Yavuz BİNGÖL) oya karşılık 16 kabul oyu ile oyçokluğu ile karar verildi.

Mustafa TUTUK  
Belediye Başkan V.  
(Meclis Başkanı)

Selvet DUMAN  
Katip Üye

Melahat YALÇIN  
Katip Üye