

T.C.
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Karar Tarihi	06/05/2025	Dönem	2025	Birleşim	1	Karar Konusu
Karar No	161	Toplantı	Mayıs	Oturum	2	İmar Planı Değişikliği
Meclis Başkanı: Mehmet GÜREL						
Toplantıya Katılan Meclis Üyeleri						
Mcsut TUTUĞ, Alemdar COŞKUN, Fatih SAYDAM, Esra PATİL DİNCER, Melike TOMRİS ÖNDER, Harun GÜLEÇ, Meryem ATAÇ, Murat TİRYAKİ, Cihan İsmet YILDIRIM, Cem İNCİ, Cem KARADAĞ, Cem SARAÇ, 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, Bülend TANIR, Mutlu ORUÇLU, Mehmet Fatih MAZI						
Katılmayanlar: Filiz Aydın ÖNÜR, Emre YILMAZ, İsmail DEMİR						

18.GÜNDEM MADDESİ:
TEKLİFİN ÖZÜ :

TALEP 2:

Kazım Karabekir Mahallesi, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186 ve 187 adaların güneyindeki meri planda 15 metre genişliğindeki araç yolunun, 10 metre olarak düzenlenmesi; Kazım Karabekir Mahallesi, 183, 184, 185 ve 186 adaların ortasından (altyapı problemlerinin olduğu düşük kotlu kısımdan) doğu-batı doğrultusunda 5 metre genişliğinde yaya yolu geçirilmesi ve bunun karşılığında söz konusu adaların güney kısmında, meri planda 15 metre genişliğindeki araç yolunun 5 metre genişliğindeki kısmının "Konut Alanı" olarak planlanması; Kazım Karabekir Mahallesi, 180, 181, 182 ve 187 adaların güneyinde ise "Otopark" cepleri oluşturulması şeklinde düzenlenmesine ilişkin 08.11.2022 tarih ve 351 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve söz konusu 15 metre genişliğindeki araç yolunun 10 metre genişliğinde düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Bursa Bölge 3. İdare Mahkemesi 2023/295 E. 2024/1462 K. sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

Bu kapsamda Mahkeme Kararının yerine getirilmesine ilişkin Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün talebi (06.12.2024 tarih ve 191112 sayılı yazısı ve eki mahkeme kararı) Belediye Meclisi'ne havale edilmiş ve Belediye Meclisi'nin 04.02.2025 tarih ve 49 sayılı kararı ile; Kazım Karabekir Mahallesi, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186 ve 187 adaların bulunduğu alanın, 08.11.2022 tarih ve 351 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan İmar Planı değişikliğinden önceki haliyle düzenlenmesine (Kazım Karabekir Mahallesi, 180, 181, 182, 2926, 2927, 2928, 2929, 187 adaların güneyindeki meri planda 10 metre genişliğindeki araç yolunun, 15 metre olarak düzenlenmesi ve Kazım Karabekir Mahallesi, 2926, 2927, 2928, 2929 adaların kuzeyinde yer alan 5 metre genişliğinde yaya yolunun kaldırılarak kuzeyindeki adalarla birleşecek şekilde "Konut Alanı" olarak planlanmasına) ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin (PİN: NİP-771083204 ve UİP- 771083201) 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasına karar verilmiştir. Söz konusu imar planı değişikliği kesinleşmiştir.

Ancak bölgede, sokaklar ve caddeler arasındaki kot farkından dolayı yağmur suyu hattı vb. altyapının yapılamamasından dolayı; alternatif bir yol planlanması için plan değişikliğinin yapılması gerekmektedir. Mahkeme kararında belirtilen kurum görüşlerinin alınmadığına yönelik gerekçe kapsamında; ilgili bölgede yeniden 5 metre yol alanı planlanabilmesi için Fen

İşleri Müdürlüğü, Su Kanal Müdürlüğü, Yalova Marmaragaz ve Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. 'nin görüşleri alınmıştır.

Bu kapsamda; sözkonusu alanın 08.11.2022 tarih ve 351 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan haliyle yeniden planlanmasına yönelik konunun, ilgili kurum görüşleri ve mahkeme kararları kapsamında değerlendirilmesi gündeme gelmiştir.

Konunun yürürlükteki mevzuat hükümleri, üst ölçekli plan kararları, plan bütünlüğü, planlama ilke ve esasları kapsamında Belediye Meclisi'nde görüşülerek gerekli kararın alınmasına ilişkin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün talebi (02.05.2025 tarih ve 215691 sayılı Meclise havale yazımız)

Komisyon Kararı: Komisyonumuz; sözkonusu talebi Çevre Düzeni Planı kararları, yürürlükteki mevzuat hükümleri, ilgili kurum görüşleri, ilgili tüm mahkeme kararları, planlama ilke ve esasları ve kamu yararı kapsamında incelemiştir. İlgili mahkeme kararında belirtilen, kurum ve kuruluşlardan görüş alınmadığına ilişkin gerekçenin; Fen İşleri Müdürlüğü, Su Kanal Müdürlüğü, Yalova Marmaragaz ve Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. 'den alınan görüşler ile bertaraf edildiği kanaatine varılmıştır. Ayrıca, sözkonusu alanda imar uygulamasının 08.11.2022 tarih ve 351 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan imar planına göre tamamlandığı, hatta alandaki muhtelif parsellere ruhsat düzenlenerek yapılaştığı görülmüştür. Ayrıca 2926, 2927, 2928, 2929 parsellerin kuzeyindeki alanda, altyapının kısmen tamamlandığı tespit edilmiştir. Sözkonusu tespitler ve değerlendirmeler kapsamında, bahse konu alanın 08.11.2022 tarih ve 351 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan haliyle yeniden planlanması gereği açıkça görülmektedir. Açıklanan tüm gerekçeler sonucunda; Komisyonumuz;

- Kazım Karabekir Mahallesi, 180, 181, 182, 2926, 2927, 2928, 2929, 187 adaların güneyindeki meri planda 15 metre genişliğindeki araç yolunun, 10 metre olarak düzenlenmesi; Kazım Karabekir Mahallesi, 2926, 2927, 2928, 2929 adaların kuzeyinden (altyapı problemlerinin olduğu düşük kotlu kısımdan) doğu-batı doğrultusunda 5 metre genişliğinde yaya yolu geçirilmesi ve bunun karşılığında sözkonusu adaların güney kısmında, meri planda 15 metre genişliğindeki araç yolunun 5 metre genişliğindeki kısmının "Konut Alanı" olarak planlanması; Kazım Karabekir Mahallesi, 180, 181, 182 ve 187 adaların güneyinde ise "Otopark" cepleri oluşturulması şeklinde düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin ve sözkonusu 15 metre genişliğindeki araç yolunun 10 metre genişliğinde düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım 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 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 altyapı probleminin çözülmesi amacıyla kamu yatırımlarına ilişkin olduğundan ve Belediye tarafından resen yapıldığından; ilgili yönetmelik kapsamında değer artışına neden olmadığını

oybirliğiyle kabul etmiştir.

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

KARAR:

Sözkonusu talep, Çevre Düzeni Planı kararları, yürürlükteki mevzuat hükümleri, ilgili kurum görüşleri, ilgili tüm mahkeme kararları, planlama ilke ve esasları ve kamu yararı kapsamında incelenmiştir. İlgili mahkeme kararında belirtilen, kurum ve kuruluşlardan görüş alınmadığına ilişkin gerekçenin; Fen İşleri Müdürlüğü, Su Kanal Müdürlüğü, Yalova Marmaragaz ve Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. 'den alınan görüşler ile bertaraf edildiği kanaatine varılmıştır. Ayrıca, sözkonusu alanda imar uygulamasının 08.11.2022 tarih ve 351 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan imar planına göre tamamlandığı, hatta alandaki muhtelif parsellere ruhsat düzenlenerek yapılaştığı görülmüştür. Ayrıca 2926, 2927, 2928, 2929 parsellerin kuzeyindeki alanda, altyapının kısmen tamamlandığı tespit edilmiştir. Sözkonusu tespitler ve değerlendirmeler kapsamında, bahse konu alanın 08.11.2022 tarih ve 351 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan haliyle yeniden planlanması gereği açıkça görülmektedir. Açıklanan tüm gerekçeler sonucunda;

- Kazım Karabekir Mahallesi, 180, 181, 182, 2926, 2927, 2928, 2929, 187 adaların güneyindeki meri planda 15 metre genişliğindeki araç yolunun, 10 metre olarak düzenlenmesi; Kazım Karabekir Mahallesi, 2926, 2927, 2928, 2929 adaların kuzeyinden (altyapı problemlerinin olduğu düşük kotlu kısmından) doğu-batı doğrultusunda 5 metre genişliğinde yaya yolu geçirilmesi ve bunun karşılığında sözkonusu adaların güney kısmında, meri planda 15 metre genişliğindeki araç yolunun 5 metre genişliğindeki kısmının "Konut Alanı" olarak planlanması; Kazım Karabekir Mahallesi, 180, 181, 182 ve 187 adaların güneyinde ise "Otopark" cepleri oluşturulması şeklinde düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin ve sözkonusu 15 metre genişliğindeki araç yolunun 10 metre genişliğinde düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım 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"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 altyapı probleminin çözülmesi amacıyla kamu yatırımlarına ilişkin olduğundan ve Belediye tarafından resen yapıldığından; ilgili yönetmelik kapsamında değer artışına neden olmadığı

oybirliğiyle ile kabul edilmiştir.

Mehmet GÜREL
Belediye Başkanı
(Meclis Başkanı)

Melike Tomris ÖNDER
Katip Üye

Cem İNCİ
Katip Üye