

T.C.  
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
MECLİS KARARI

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |          |      |          |   |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|------|----------|---|------------------------|
| Karar Tarihi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 03/10/2025 | Dönem    | 2025 | Birleşim | 1 | Karar Konusu           |
| Karar No                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 268        | Toplantı | Ekim | Oturum   | 2 | İmar Planı Değişikliği |
| Meclis Başkanı: Cihan İsmet YILDIRIM                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |          |      |          |   |                        |
| Toplantıya Katılan Meclis Üyeleri                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |          |      |          |   |                        |
| Mesut TUTUĞ, Fatih SAYDAM, Esra PATİL DİNCER, Melike TOMRİS ÖNDER, Harun GÜLEÇ, Meryem ATAÇ, Murat TİRYAKİ, Cem KARADAĞ, Cem SARAÇ, 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, Mutlu ORUÇLU, Emre YILMAZ, Mehmet Fatih MAZI |            |          |      |          |   |                        |
| Katılmayanlar: Mehmet GÜREL, Alemdar COŞKUN, Cem İNCİ, (izinli), Kubilay TORUN (izinli), Filiz Aydın ÖNÜR (izinli), İsmail DEMİR, (izinli), Bülend TANIR                                                                                                                                                                                                                                     |            |          |      |          |   |                        |

**17.GÜNDEM MADDESİ:**  
**TEKLİFİN ÖZÜ :**

**TALEP 3:**

İlimiz, Merkez İlçe, Samanlı Köyü, 150 ada, 1 parselin doğusunda bulunan 1.Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonunda "Otopark alanı" olarak kullanıma ayrılan alanın Planlı Alanlar İmar yönetmeliğinin 26.Maddesi kapsamında kamu hizmetlerinin yürütülmesi amacıyla Yalova İl Özel İdaresi Müdürlüğü'nün 02.10.2023 tarih, 127300 sayılı talepleri ile Belediye Meclisinin 02.10.2023 tarih ve 375 sayılı almış olduğu karar ile 24 ay süre ile taraflarına tahsis edildiği, T.C.Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 2025/174 sayılı kararı gereğince Belediye Meclisinin 02.10.2023 tarih ve 375 sayılı 24 ay süre ile almış olduğu tahsis işleminin Belediye Meclisinin 08/04/2025 tarih 91 sayılı kararı ile kaldırıldığından bahisle; tahsisi iptal edilmiş alana ilişkin plan değişikliği yapılmasına ilişkin Gelirler Müdürlüğü'nün talebi (29.05.2025 tarih ve 222087 sayılı yazısı)

**Komisyon Kararı:** Komisyonumuz;

- Samanlı Köyü, 150 ada, 1 parselin doğusunda kalan alana ilişkin talebi, plan değişikliğini etkileyecek Samanlı Bölgesi kapsamında değerlendirmiştir. Bu kapsamda;
  - o Samanlı Köyü, 150 ada, 1 parselin doğusunda yer alan ve yürürlükteki imar planında "Otopark Alanı" olarak planlı olan alanın yaklaşık 900 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki kısmının "Emsal: 1.00, yençok: 1 kat" yapılaşma şartlarında "Belediye Hizmet Alanı" olarak düzenlenmesine ve her yönden çekme mesafesinin "0 metre" olarak yapılabileceğine dair plan hükmü eklenmesine; ilgili alanın kalan kısımlarının ise yine "Otopark Alanı" olarak düzenlenmesine;
  - o Söz konusu değişikliğe istinaden, eşdeğer açık alan oluşturulması amacıyla; Samanlı Köyü, 238 ada, 1 parselin güneyinde yer alan yaklaşık 900 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki "Konut Alanı"nın ise "Park Alanı" olarak planlanmasına

ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 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; söz konusu alanlar kamu mülkiyetinde ve kamu yatırımına ilişkin olduğundan, ilgili yönetmelik kapsamında değer artışına neden olmadığını;

oybirliğiyle kabul etmiştir.

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

#### KARAR:

- Samanlı Köyü, 150 ada, 1 parselin doğusunda kalan alana ilişkin talep, plan değişikliğini etkileyecek Samanlı Bölgesi kapsamında değerlendirilmiştir. Bu kapsamda;
  - o Samanlı Köyü, 150 ada, 1 parselin doğusunda yer alan ve yürürlükteki imar planında "Otopark Alanı" olarak planlı olan alanın yaklaşık 900 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki kısmının "Emsal: 1.00, yençok: 1 kat" yapılaşma şartlarında "Belediye Hizmet Alanı" olarak düzenlenmesine ve her yönden çekme mesafesinin "0 metre" olarak yapılabileceğine dair plan hükmü eklenmesine; ilgili alanın kalan kısımlarının ise yine "Otopark Alanı" olarak düzenlenmesine;
  - o Söz konusu değişikliğe istinaden, eşdeğer açık alan oluşturulması amacıyla; Samanlı Köyü, 238 ada, 1 parselin güneyinde yer alan yaklaşık 900 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki "Konut Alanı"nın ise "Park Alanı" olarak planlanmasına

ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 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 yatırımına ilişkin olduğundan, ilgili yönetmelik kapsamında değer artışına neden olmadığını;

oy birliğiyle kabul edilmiştir.

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



Melike Tomris ÖNDER  
Katip Üye



Sefer KESKİN  
Katip Üye

