

T.C.
YALOVA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi	01/06/2021	Dönem	2021	Birleşim	1	Karar Konusu
Karar No	169	Toplantı	Haziran	Oturum	1	İmar Planı İlave ve Değişikliği
Meclis Başkanı: Belediye Başkan V. Mustafa TUTUK						
Toplantıya Katılan Meclis Üyeleri						
Nusret KARAALİOĞLU, Melahat YALÇIN, İnanç KAYA, 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 KUMALİ, Uğur DABAN, Gülsen BÜKER, Yavuz BİNGÖL, Sefer KESKİN, Erol ABACI, Adil ÜREKLİ, Meryem ATAÇ, Cem İNCİ, M. Ümit AYDIN, Erol DUMAN, Burçin TANGÜREK, Turgut MEMİŞ, Zekiye TANIL						

11.GÜNDEM MADDESİ:
TEKLİFİN ÖZÜ :

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Bursa 4. İdare Mahkemesinin 2019/67 Esas ve 2020/550 sayılı Kararı sonucunda İmar planı iptal edilerek plansız bulunan Soğucak Köyü, 236 ada 1, 2, 3 parseller ve 237 ada 1 ve 2 parsellerin (eski 107 ada 105, 107, 108, 109, 110, 111, 289 parseller) "Emsal:1.50 Yençok 4 Kat" yapılaşma şartlarında "İmalathane Alanı", "Otopark Alanı" ve "Park Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Değişikliği'nin (PİN: NİP 77474469-UİP 77797814), 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanması ile ilgili OKAYTAŞ LTD. ŞTİ'nin talebi (19.01.2021 tarih ve 8491016 referans sayılı dilekçesi)

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Görüşü: Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 31. maddesinde "(4) İmar planı teklifleri, planın kapsadığı alanın maliki veya maliklerinin yasal vekilleri tarafından sunulabilir. Planlanan alan içinde maliklerine ulaşamayan, malikleri belli olmayan veya maliki bulunmayan yerlerin mevcudiyeti halinde, bunların ilgili idarece belgelendirilmesi ve planlanan alanın %20'sini aşmaması şartı aranır." şeklinde hüküm bulunmakta olup; imar planı teklif dosyasında, imar planı paftasının, ilgili tüm parsellere ilişkin olarak hazırlandığı; ancak plan değişikliği teklifine ilişkin alan içindeki maliklerden 236 ada 1 ve 3 parsel sahiplerinin talep dilekçesinin olduğu, maliklerin bir kısmının talep dilekçelerinin olmadığı tespit edilmiştir.

Komisyon Kararı: Komisyonumuz, daha öncesinde Belediye Meclisi'nin 08.01.2019 tarih, 16 sayılı Kararı ve 07.05.2019 tarih ve 81 sayılı Kararı ile, imar planı bütünlüğünü sağlamak kapsamında, ilgili parsellerin tamamının planlandığını tespit etmiş olup; günümüzde de plan teklifi ile parsellerin tamamının talebi bulunmasa da, plan teklifinin imar planı bütünlüğü kapsamında değerlendirilmesi gerektiğinden, talebi bulunmayan diğer parsellerin de resen planlanarak,

- Nazım İmar Planı'nda Soğucak Köyü, 236 ada, 2 ve 3 parsellerin meri planda "Ticaret Alanı" olarak planlı kısmının batısında bulunan plansız kısmının ve parsellerden geçen 10 metre genişliğindeki "Yol Alanı'nın "Ticaret Alanı" olarak (236 ada, 2 ve 3 parsellerin tamamının "Ticaret Alanı" olarak) düzenlenmesine, 236 ada, 1 parsel, 237 ada 1 ve 2 parsellerin "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlanmasına, fonksiyonun ihtiyaç duyacağı "Otopark Alanı", "Yol Alanları" ve 238 ada, 1 parselde "Yeşil Alan"ın düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nin (PİN: NİP 77474469) ve

- Uygulama İmar Planı'nda ise Soğucak Köyü, 236 ada, 2 ve 3 parsellerin meri planda "Ticaret Alanı" olarak planlı kısmının batısında bulunan plansız kısmının ve parsellerden geçen 10 metre genişliğindeki "Yol Alanı"nın "Ticaret Alanı" olarak (236 ada, 2 ve 3 parsellerin tamamının "Ticaret Alanı" olarak) düzenlenmesine, 236 ada, 1 parsel, 237 ada 1 ve 2 parsellerin "Emsal: 1.50, yemçok: 4 kat" yapılaşma şartlarında "İmalathane Tesis Alanı" olarak planlanmasına ve "Otopark Alanı", "Yol Alanları" ve 238 ada, 1 parselde "Yeşil Alan"ın düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin (PİN: UİP 77797814), 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasını;
- Ayrıca "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik"nin "Değer artış payının konusu" başlıklı 6. Maddesinde "(2) Mahkemece imar planı iptal edilerek plansız kalan taşınmazlarda, idareye sunulan yeni plan teklifleri ile iptal edilen plan koşulları arasındaki değer farkı değer artış payına konu edilir." şeklinde hüküm bulunmakta olup, idareye sunulan yeni plan teklifi ile iptal edilen plan koşulları arasında fark olmadığından; ilgili yönetmelik kapsamında değer artışına neden olmadığını

oyçokluğuyla uygun bulmuştur. (Burçin TANGÜREK ve Cem İNCİ, mahkeme kararının gerekçelerinin tamamının yerine getirilmediğinden bahisle, red yönünde oy kullanmıştır.)

MECLİS BAŞKANI: Teklifin kabulünü oylarınıza sunuyorum kabul edenler, etmeyenler.

KARAR:

Plan teklifinin imar planı bütünlüğü kapsamında değerlendirilerek ve bu kapsamda talebi bulunmayan diğer parsellerin de resen planlanarak,

- Nazım İmar Planı'nda Soğucak Köyü, 236 ada, 2 ve 3 parsellerin meri planda "Ticaret Alanı" olarak planlı kısmının batısında bulunan plansız kısmının ve parsellerden geçen 10 metre genişliğindeki "Yol Alanı"nın "Ticaret Alanı" olarak (236 ada, 2 ve 3 parsellerin tamamının "Ticaret Alanı" olarak) düzenlenmesine, 236 ada, 1 parsel, 237 ada 1 ve 2 parsellerin "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlanmasına, fonksiyonun ihtiyaç duyacağı "Otopark Alanı", "Yol Alanları" ve 238 ada, 1 parselde "Yeşil Alan"ın düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nin (PİN: NİP 77474469) ve
- Uygulama İmar Planı'nda ise Soğucak Köyü, 236 ada, 2 ve 3 parsellerin meri planda "Ticaret Alanı" olarak planlı kısmının batısında bulunan plansız kısmının ve parsellerden geçen 10 metre genişliğindeki "Yol Alanı"nın "Ticaret Alanı" olarak (236 ada, 2 ve 3 parsellerin tamamının "Ticaret Alanı" olarak) düzenlenmesine, 236 ada, 1 parsel, 237 ada 1 ve 2 parsellerin "Emsal: 1.50, yemçok: 4 kat" yapılaşma şartlarında "İmalathane Tesis Alanı" olarak planlanmasına ve "Otopark Alanı", "Yol Alanları" ve 238 ada, 1 parselde "Yeşil Alan"ın düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin (PİN: UİP 77797814), 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasının;
- Ayrıca "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik"nin "Değer artış payının konusu" başlıklı 6. Maddesinde "(2) Mahkemece imar planı iptal edilerek plansız kalan taşınmazlarda, idareye sunulan yeni plan teklifleri ile iptal edilen plan koşulları arasındaki değer farkı değer artış payına konu edilir." şeklinde hüküm bulunmakta olup, idareye sunulan yeni plan teklifi ile iptal edilen plan koşulları

arasında fark olmadığından; ilgili yönetmelik kapsamında değer artışına neden olmadığına

kararına, 11 ret (Gölsen BÜKER, Sefer KESKİN, Erol ABACI, Adil ÜREKLİ, Meryem ATAÇ, Cem İNCİ, M. Ümit AYDIN, Erol DUMAN, Burçin TANGÜREK, Turgut MEMİŞ, Zekiye TANIL) oya karşılık 18 kabul oyla oyçokluğu ile karar verildi.

Mutafa TUTUK
Belediye Başkan V.
(Meclis Başkanı)

Selvet DUMAN
Katip Üye

Melahat YALÇIN
Katip Üye