

T.C.
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Karar Tarihi	04/06/2025	Dönem	2025	Birleşim	1	Karar Konusu
Karar No	178	Toplantı	Haziran	Oturum	2	Plan Değişikliğine İtiraz
Meclis Başkanı: Mehmet GÜREL						
Toplantıya Katılan Meclis Üyeleri						
Mesut TUTUĞ, Alemdar COŞKUN, Fatih SAYDAM, Esra PATİL DİNCER, Melike TOMRİS ÖNDER, 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, Filiz Aydın ÖNÜR, Bülend TANIR, Emre YILMAZ, Mehmet Fatih MAZI						
Katılmayanlar: Harun GÜLEÇ, İsmail DEMİR, Mutlu ORUÇLU						

14.GÜNDEM MADDESİ:

TEKLİFİN ÖZÜ :

TALEP 4 :

Bayraktepe Mahallesi (tapuda Fevziçakmak Mahallesi) 790 ada, 1 parsel ve güneyinde bulunan "Ayrık Nizam, 4 Kat, TAKS: 0.40, KAKS:1.60" yapılaşma şartlarında "Ticaret+Konut Alanı" olarak planlı alanın güney bölümünün "Emsal:1.60, Yençok: 4 Kat" yapılaşma şartlarında "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin (PİN: UİP771091188) 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanması, Belediye Meclisi'nin 09.04.2025 tarih ve 129 sayılı kararı ile kabul edilmiş olup; Mekansal Planlar Yönetmeliği'nin "Planların ilanı, itirazlar ve kesinleşmesi" başlıklı 33. Maddesi gereğince, 05.05.2025 tarihinden başlamak üzere 1 ay (30 gün) süre ile (05.05.2025-04.06.2025 tarihleri arasında) Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü katında askıya çıkartılmıştır.

Askı süresi içinde, söz konusu imar planı değişikliğine özetle; İlimiz, Fevziçakmak Mahallesi, 790 ada, 1 sayılı 672.01 m² yüzölçümlü taşınmazın Yalova'nın sosyo ekonomik, sosya kültürel ve ticari yapısı da göz önünde bulundurulduğunda, bölgenin canlanması, gelişimine katkı sunması ve Belediyemizin gelir elde etmesi amacıyla kat karşılığı ihale edilmesi planlandığı, söz konusu taşınmazın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Ayrık Nizam 4 Kat TAKS:0.40 KAKS:1.60" "Konut-Ticaret Alanı" olarak planlandığından bahisle; taşınmazın kat karşılığı ihale edilerek Belediyemize daha fazla gelir getirebilmesi amacıyla Emsal ve Kat Yüksekliği artışının fayda sağlayacağından gerekli plan tadilatı çalışmasının yapılması talebiyle Gelirler Müdürlüğü'nün itirazı (22.05.2025 tarih ve 220594 sayılı yazısı)

Komisyon Kararı: Komisyonumuz, ilgili itirazın kabulünü; bu kapsamda

-Belediye Meclisi'nin 09.04.2025 tarih ve 129 sayılı kararı ile onaylanan Uygulama İmar Planı Değişikliği ile "Ayrık Nizam, 4 kat, TAKS: 0.40, KAKS: 1.60" yapılaşma şartlarında "Ticaret+Konut Alanı" olarak planlanan Bayraktepe Mahallesi (tapuda Fevziçakmak Mahallesi) 790 ada, 1 parsel ve güneyindeki alanın yapılaşma şartlarının "Emsal: 2.50, yençok: 5 kat" olarak, Belediye Hizmet Alanı'ndan çekme mesafesinin ise "0 metre" olarak yeniden düzenlenmesine, ayrıca "Ticaret+Konut Alanı'nda yapılacak yapıda, açık ve kapalı çıkma, çatı piyesi, çekme kat ve kısmi kat yapılamaz. Çatı şekli; maksimum %33 eğim ile kırma çatı olarak yapılacaktır." şeklinde plan notu eklenmesine 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,

-Ayrıca "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik"ın "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 parseller kamu mülkiyetinde olduğundan, ilgili yönetmelik kapsamında değer artışına neden olmadığını;

oybirliğiyle kabul etmiştir.

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

KARAR :

-Belediye Meclisi'nin 09.04.2025 tarih ve 129 sayılı kararı ile onaylanan Uygulama İmar Planı Değişikliği ile "Ayrık Nizam, 4 kat, TAKS: 0.40, KAKS: 1.60" yapılaşma şartlarında "Ticaret+Konut Alanı" olarak planlanan Bayraktepe Mahallesi (tapuda Fevziçakmak Mahallesi) 790 ada, 1 parsel ve güneyindeki alanın yapılaşma şartlarının "Emsal: 2.50, yençok: 5 kat" olarak, Belediye Hizmet Alanı'ndan çekme mesafesinin ise "0 metre" olarak yeniden düzenlenmesine, ayrıca "Ticaret+Konut Alanı'nda yapılacak yapıda, açık ve kapalı çıkma, çatı piyesi, çekme kat ve kısmi kat yapılamaz. Çatı şekli; maksimum %33 eğim ile kırma çatı olarak yapılacaktır." şeklinde plan notu eklenmesine 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,

-Ayrıca "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik"ın "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 parseller kamu mülkiyetinde olduğundan, ilgili yönetmelik kapsamında değer artışına neden olmadığını;

oybirliğiyle kabul edilmiştir.

Mehmet GÜREL
Belediye Başkanı
(Meclis Başkanı)

Melike Tomris ÖNDER
Katip Üye

Cem İNCİ
Katip Üye