

T.C.
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Karar Tarihi	06/01/2026	Dönem	2026	Birleşim	1	Karar Konusu
Karar No	32	Toplantı	Ocak	Oturum	2	İmar Plan Revizyonu
Meclis Başkanı: Mehmet GÜREL						
Toplantıya Katılan Meclis Üyeleri						
Mesut TUTUĞ, Alemdar COŞKUN, Fatih SAYDAM, Esra PATİL DİNCER, Melike Tomris ÖNDER, Harun GÜLEÇ, Meryem ATAÇ, Murat TIRYAKI, Cihan İsmet YILDIRIM, Cem İNCİ, Cem KARADAĞ, Cem SARAÇ, Kubilay TORUN, Filiz DEMİR, Sefer KESKİN, Tarık Burak EVİN, Tülay ÖZÇELİK, Mehmet Bican ÇUHADAR, Selihan Dicle ŞİMŞEK BATTAL, Arif Oktay TUNÇ, Bahaddin ERBAY, Hasan Yaşar GENÇER, Ahmet KUMALI, Filiz Aydın ÖNÜR, İsmail DEMİR, Bülend TANIR, Emre YILMAZ, Mehmet Fatih MAZİ						
Katılmayanlar: Muaz CEYLAN, Mutlu ORUÇLU, Fatih ŞAHİN						

23.GÜNDEM MADDESİ:
TEKLİFİN ÖZÜ :

TALEP 1: Afetler açısından sağlıklı ve dayanıklı yapıların oluşabilmesi kapsamında açık ve kapalı çıkmaların kaldırılması vb. düzenlemelerin yapılması ve yapılaşma koşullarının yeniden değerlendirilmesi için Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahallelerinde İmar Planı revizyonu yapılması ihtiyacı duyulmuştur.

Sözkonusu ihtiyaca ilişkin yapılan imar planı revizyonu 02.12.2025 tarihinde ve 326 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Ancak onaylanan İmar Planı Revizyonu iş yoğunluğu ve teknik aksaklıklardan dolayı mevzuattaki yasal süre içerisinde askıya çıkartılamamıştır. Bu nedenle konuya ilişkin Nazım İmar Planı Revizyonu ve Uygulama İmar Planı Revizyonunun Belediye Meclisi tarafından tekrar değerlendirilmesi gerekmektedir.

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 (02.01.2026 tarih ve 257794 sayılı Meclise Havale yazısı)

Komisyon Kararı: 02.12.2025 tarihinde ve 326 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan İmar Planı Revizyonu, iş yoğunluğu ve meclis kararında sehven "1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu" onayının belirtilmemesi gibi teknik aksaklıklardan dolayı mevzuattaki yasal süre içerisinde askıya çıkartılamadığından dolayı; Komisyonumuz tarafından Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahalleleri İmar Planı Revizyonu yeniden değerlendirilmiştir.

Komisyonumuz; afetler açısından sağlıklı ve dayanıklı yapıların oluşabilmesi kapsamında açık ve kapalı çıkmaların kaldırılması vb. düzenlemelerin yapılması ve yapılaşma koşullarının yeniden değerlendirilmesi için Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahallelerinde İmar Planı revizyonu yapılması ihtiyacını bütüncül olarak ele almış ve imar planı revizyonu alanı Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahalleleri kapsamında değerlendirilmiştir. Komisyonumuzca; Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Revizyonu'nun ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu'nun, bazı bölümleri oybirliği ile, bazı bölümleri ise oyçokluğu ile olmak üzere, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanması kabul edilmiştir. Bu kapsamda;

- Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahalleleri'nin Şehit Ömer Faydalı Caddesi'nin kuzeyinde kalan kısımlarında bulunan,

- Ayrık ve Blok Nizam yapı adalarının emsal değerlerinde 0.50 artış yapılması ve "TAKS:0.50" yapılaşma şartlarının "TAKS:0.60" olacak şekilde yeniden düzenlenmesine,
- Mansard Çatı Uygulamasına ilişkin Genel Plan Notu Hükümlerinde belirtildiği şekline ilave olarak, sözkonusu uygulamanın "Ticaret Alanı" fonksiyonunda bulunan 4, 5 ve 6 kat imarlı parsellerde de geçerli olacak şekilde plan notu eklenmesine,
- Bahçelievler Mahallesi, Fatih Caddesinin kuzeyinde bulunan "Konut Alanı" fonksiyonundaki parsellerin "Ticaret+ Konut Alanı" olarak yeniden düzenlenmesine,
- Rüstempaşa Mahallesi, 1422, 1429, 1423, 1425, 1426, 1427, 1412, 1413, 1414, 1428 adalardaki, 304, 305, 1431, 1432, 1415 adaların Fatih Caddesi, Cumhuriyet Caddesi, Çeşme Sokak'a cepheli parsellerindeki ve Süleymanbey Mahallesi, 1379, 1380, 1378 adalardaki "Ticaret+Konut Alanı" fonksiyonundaki parsellerin "Ticaret Alanı" olarak yeniden düzenlenmesine,
- Rüstempaşa Mahallesi, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421 adalar ve Fevziçakmak Mahallesi, 254, 257, 1450, 1452, 1453, 1454, 113, 1460, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 265, 1461, 1462 adalarda bulunan "Konut Alanı" fonksiyonundaki parsellerin "Ticaret+Konut Alanı" olarak yeniden düzenlenmesine,
- Plan Revizyonuna ilişkin yapı alanlarında; tabana ilişkin mevcut istikamet hakkı saklı kalmak kaydı ile; plan üzerinde aksi belirtilmedikçe, ön bahçe mesafelerinin 3.5 metre, yan bahçe mesafelerinin 3 metre olarak belirlenmesi ve "İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde yapı alanlarında, plan üzerinde aksi belirtilmedikçe, ön bahçe mesafeleri 3.5 metredir. Ancak, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Geçici 2. Maddesi kapsamında, mevcut teşekkülde tabanda 3.5 metreden az bahçe mesafesi bulunan imar parsellerinde, mevcut teşekkül uygulanabilir." şeklinde plan notu eklenmesine;
- "Yapı adalarında yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesi ile elde edilen taban oturma alanının parselin taban alanı kat sayısı hakkından az olması durumunda taban alanı kat sayısının tamamının kullanılması maksadıyla arka bahçe mesafesi 3.00 metreden az olmamak kaydıyla azaltılabilir." şeklinde plan notu eklenmesine;
- "İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde "Ayrık Nizam ve "Blok Nizam" yapı adalarında yapılacak olan yapılarda, açık ve kapalı çıkma yapılamaz." şeklinde plan notu eklenmesine,

ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Revizyonu'nun ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu'nun 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasını ve sözkonusu imar planı değişikliğine ilişkin işlemlerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce resen yürütülmesini oybirliği ile ,

- Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahallelerinin Şehit Ömer Faydalı Caddesi'nin kuzeyinde kalan kısımlarında bulunan,

- Fevziçakmak Mahallesi, 259 adanın ön bahçe çekme mesafesi "0 metre" olacak şekilde imar planına işlenmesi ve sözkonusu adanın ortasından geçen Kalender Sokak'ın yol genişliğinin "6 metre" olacak şekilde genişletilerek yeniden düzenlenmesi,
- Rüstempaşa Mahallesi, 1417 ada, 10 parselin 14.50 m genişliğindeki yola cephesi olması ve aynı yola cephe parsellerle eşit yapılaşma şartlarına sahip olabilmesi amacıyla "Bitişik Nizam, 6 kat" yapılaşma şartlarında "Ticaret+Konut Alanı" olarak yeniden düzenlenmesi,
- Rüstempaşa Mahallesi, 1422 ada 3 parselin kuzeyinde, 4 parselin batısında bulunan alanın istimlak edilme amacına uygun olarak "Yol Alanı", akabinde 1422 ada, 3

parselin Gazipaşa Caddesine cephesi olacağı sebebiyle, "Bitişik Nizam, 6 Kat" olarak yeniden düzenlenmesi, ayrıca 1422 adanın kuzeyinde bulunan adakenarı sınırının mevcut yapı sınırına çekilmesi ve sözkonusu adanın ön bahçe mesafesinin "0 metre" olarak imar planlarına işlenmesi,

- Süleymanbey Mahallesi, 1323 adanın güney-batısında bulunan imar planında kısmen 4 metre, kısmen 5 metre olarak planlı bulunan yolun 5 metreye çıkarılması ve 1323 mevcut yapılaşma durumları dikkate alınarak ön bahçe çekme mesafesinin "0 metre" olacak şekilde imar planına işlenmesi,
- Süleymanbey Mahallesi, 323, 325 ve 273 adalarda bulunan Ticaret+Konut alanlarının mevcut yapılaşma durumları dikkate alınarak cephe oldukları yolların genişletilmesi ve ön bahçe mesafelerinin "0 metre" olacak şekilde imar planına işlenmesi,
- Süleymanbey Mahallesi, Zabıta Sokak'ın kuzeyinde bulunan "Park Alanı"nın "Otopark Alanı" olarak yeniden düzenlenmesi,
- Süleymanbey Mahallesi, 324 ada, 142 adada bulunan "Belediye Hizmet Alanı"nın ön bahçe ve 93 parsel cephe olan yan bahçe çekme mesafelerinin "0 metre" olacak şekilde imar planına işlenmesi,

şeklinde yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Revizyonu'nun ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu'nun 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasını oyçokluğu ile

kabul etmiştir. (Mehmet Fatih MAZI ve Emre YILMAZ alınan bu kararların planlama alanının belirli bölgelerini etkileyecek nitelikte olması, eşitlik ilkesine aykırı durumlara yol açacağı ve alanın bütüncül değerlendirilmesi gerektiği gerekçeleriyle ret yönünde oy kullanmışlardır.)

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

KARAR

02.12.2025 tarihinde ve 326 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan İmar Planı Revizyonu, iş yoğunluğu ve meclis kararında sehven "1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu" onayının belirtilmemesi gibi teknik aksaklıklardan dolayı mevzuattaki yasal süre içerisinde askıya çıkartılamadığından dolayı; Komisyonumuz tarafından Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahalleleri İmar Planı Revizyonu yeniden değerlendirilmiştir.

Afetler açısından sağlıklı ve dayanıklı yapıların oluşabilmesi kapsamında açık ve kapalı çıkmaların kaldırılması vb. düzenlemelerin yapılması ve yapılaşma koşullarının yeniden değerlendirilmesi için Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahallelerinde İmar Planı revizyonu yapılması ihtiyacını bütüncül olarak ele alınmış ve imar planı revizyonu alanı Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahalleleri kapsamında değerlendirilmiştir. Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Revizyonu'nun ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu'nun, bazı bölümleri oybirliği ile, bazı bölümleri ise oyçokluğu ile olmak üzere, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmıştır. Bu kapsamda;

- Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahalleleri'nin Şehit Ömer Faydalı Caddesi'nin kuzeyinde kalan kısımlarında bulunan,

- Ayrık ve Blok Nizam yapı adalarının emsal değerlerinde 0.50 artış yapılması ve "TAKS:0.50" yapılaşma şartlarının "TAKS:0.60" olacak şekilde yeniden düzenlenmesine,

- Mansard Çatı Uygulamasına ilişkin Genel Plan Notu Hükümlerinde belirtildiği şekline ilave olarak, söz konusu uygulamanın “Ticaret Alanı” fonksiyonunda bulunan 4, 5 ve 6 kat imarlı parsellerde de geçerli olacak şekilde plan notu eklenmesine,
- Bahçelievler Mahallesi, Fatih Caddesinin kuzeyinde bulunan “Konut Alanı” fonksiyonundaki parsellerin “Ticaret+ Konut Alanı” olarak yeniden düzenlenmesi,
- Rüstempaşa Mahallesi, 1422, 1429, 1423, 1425, 1426, 1427, 1412, 1413, 1414, 1428 adalardaki, 304, 305, 1431, 1432, 1415 adaların Fatih Caddesi, Cumhuriyet Caddesi, Çeşme Sokak’a cepheli parsellerindeki ve Süleymanbey Mahallesi, 1379, 1380, 1378 adalardaki “Ticaret+Konut Alanı” fonksiyonundaki parsellerin “Ticaret Alanı” olarak yeniden düzenlenmesine,
- Rüstempaşa Mahallesi, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421 adalar ve Fevziçakmak Mahallesi, 254, 257, 1450, 1452, 1453, 1454, 113, 1460, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 265, 1461, 1462 adalarda bulunan “Konut Alanı” fonksiyonundaki parsellerin “Ticaret+Konut Alanı” olarak yeniden düzenlenmesine,
- Plan Revizyonuna ilişkin yapı alanlarında; tabana ilişkin mevcut istikamet hakkı saklı kalmak kaydı ile; plan üzerinde aksi belirtilmedikçe, ön bahçe mesafelerinin 3.5 metre, yan bahçe mesafelerinin 3 metre olarak belirlenmesi ve “İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde yapı alanlarında, plan üzerinde aksi belirtilmedikçe, ön bahçe mesafeleri 3.5 metredir. Ancak, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin Geçici 2. Maddesi kapsamında, mevcut teşekkülde tabanda 3.5 metreden az bahçe mesafesi bulunan imar parsellerinde, mevcut teşekkül uygulanabilir.” şeklinde plan notu eklenmesine;
- “Yapı adalarında yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesi ile elde edilen taban oturum alanının parselin taban alanı kat sayısı hakkından az olması durumunda taban alanı kat sayısının tamamının kullanılması maksadıyla arka bahçe mesafesi 3.00 metreden az olmamak kaydıyla azaltılabilir.” şeklinde plan notu eklenmesine;
- “İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde “Ayrık Nizam ve “Blok Nizam” yapı adalarında yapılacak olan yapılarda, açık ve kapalı çıkma yapılamaz.” şeklinde plan notu eklenmesine

ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Revizyonu’nun ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu’nun 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi gereğince onaylanması ve sözkonusu imar planı değişikliğine ilişkin işlemlerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nce resen yürütülmesi oybirliği ile ,

- Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahallelerinin Şehit Ömer Faydalı Caddesi’nin kuzeyinde kalan kısımlarında bulunan,

- Fevziçakmak Mahallesi, 259 adanın ön bahçe çekme mesafesi “0 metre” olacak şekilde imar planına işlenmesi ve sözkonusu adanın ortasından geçen Kalender Sokak’ın yol genişliğinin “6 metre” olacak şekilde genişletilerek yeniden düzenlenmesi,
- Rüstempaşa Mahallesi, 1417 ada, 10 parselin 14.50 m genişliğindeki yola cephesi olması ve aynı yola cephe parsellerle eşit yapılaşma şartlarına sahip olabilmesi amacıyla “Bitişik Nizam, 6 kat” yapılaşma şartlarında “Ticaret+Konut Alanı” olarak yeniden düzenlenmesi,
- Rüstempaşa Mahallesi, 1422 ada 3 parselin kuzeyinde, 4 parselin batısında bulunan alanın istimlak edilme amacına uygun olarak “Yol Alanı”, akabinde 1422 ada, 3 parselin Gazipaşa Caddesine cephesi olacağı sebebiyle, “Bitişik Nizam, 6 Kat” olarak yeniden düzenlenmesi, ayrıca 1422 adanın kuzeyinde bulunan adakenarı sınırının

mevcut yapı sınırına çekilmesi ve sözkonusu adanın ön bahçe mesafesinin “0 metre” olarak imar planlarına işlenmesi,

- o Süleymanbey Mahallesi, 1323 adanın güney-batısında bulunan imar planında kısmen 4 metre, kısmen 5 metre olarak planlı bulunan yolun 5 metreye çıkarılması ve 1323 mevcut yapılaşma durumları dikkate alınarak ön bahçe çekme mesafesinin “0 metre” olacak şekilde imar planına işlenmesi,
- o Süleymanbey Mahallesi, 323, 325 ve 273 adalarda bulunan Ticaret+Konut alanlarının mevcut yapılaşma durumları dikkate alınarak cepheli oldukları yolların genişletilmesi ve ön bahçe mesafelerinin “0 metre” olacak şekilde imar planına işlenmesi,
- o Süleymanbey Mahallesi, Zabıta Sokak’ın kuzeyinde bulunan “Park Alanı”nın “Otopark Alanı” olarak yeniden düzenlenmesi,
- o Süleymanbey Mahallesi, 324 ada, 142 adada bulunan “Belediye Hizmet Alanı”nın ön bahçe ve 93 parsel cephe olan yan bahçe çekme mesafelerinin “0 metre” olacak şekilde imar planına işlenmesi,

şeklinde yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Revizyonunun ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi gereğince onaylanması 10 ret (Selihan Dicle ŞİMŞEK BATTAL, Arif Oktay TUNÇ, Bahaddin ERBAY, Hasan Yaşar GENÇER, Ahmet KUMALİ, Filiz Aydın ÖNÜR, İsmail DEMİR, Bülend TANIR, Emre YILMAZ, Mehmet Fatih MAZİ) oya karşılık 19 kabul oyu ile oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

Mehmet GÜREL
Meclis Başkanı
(Belediye Başkanı)

Melike Tomris ÖNDER
Katip Üye

Cem İNCİ
Katip Üye