

T.C.  
YALOVA BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

Karar Tarihi	04/10/2022	Dönem	2022	Birleşim	2	Karar Konusu
Karar No	302	Toplantı	Ekim	Oturum	1	İmar Planı Değişikliğine İtiraz
Meclis 1. Başkan V.: Nusret KARAALİOĞLU						
Toplantıya Katılan Meclis Üyeleri						
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, Alpaslan ERKOÇ, Cevdet BEKLER, Gülsen BÜKER, Sefer KESKİN, Erol ABACI, Meryem ATAÇ, Cem İNCİ, M. Ümit AYDIN, Erol DUMAN, Burçin TANGÜREK, Turgut MEMİŞ, Zekiye TANIL, Yavuz BİNGÖL						

24.GÜNDEM MADDESİ:  
TEKLİFİN ÖZÜ :

**TALEP 2:**

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Hastane Alanı" olarak planlı olan Bağlarbaşı Mahallesi, 1297 ada, 2 parselin de içinde bulunduğu bölge incelenmiş ve "Konut Alanı" olarak planlı olan Bağlarbaşı Mahallesi, 842 ada 18 ve 25 parseller, 843 ve 844 adaların "Konut Alanı" büyüklüğü arttırılmadan, alanın güney kısmında tek ada olacak şekilde birleştirilmesi, aradaki 10 metre genişliğindeki yolların ve işlevsiz büyüklükteki üçgen biçimli park alanlarının ise alanın kuzey kısmında "Emsal: 1.80, Yençok: 10.50 metre" yapılaşma şartlarında "Belediye Hizmet Alanı (Katlı Otopark Alanı)" olarak planlanması ve "Belediye Hizmet Alanı" ile "Konut Alanı"nın arasında 7 metre genişliğinde "Yaya Yolu" düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin (PİN: NİP-77913515 ve UİP-77389679) 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanması Belediye Meclisi'nin 02.08.2022 tarih ve 237 sayılı kararı ile kabul edilmiş olup; Mekansal Planlar Yönetmeliği'nin "Planların ilanı, itirazlar ve kesinleşmesi" başlıklı 33. Maddesi gereğince, 09.08.2022 tarihinden başlamak üzere 1 ay (30 gün) süre ile Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü katında askıya çıkartılmış ve 08.09.2022 tarihinde askıdan indirilmiştir.

Askı süresi içinde, ilgide kayıtlı yazı ile, söz konusu plan değişikliğinin Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 2013/17 sayılı Genelgesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 34, 35 ve 36. maddeleri kapsamında usul, şekil ve esas bakımından incelendiği belirtilmiş olup; sözkonusu plan değişikliğine;

- Onaylanan imar planı ile; daha önce Konut Alanı, Park ve Yol olarak planlı 842 ada 18 ve 25 parsel, 843 ve 844 ada numaralı taşınmazlar ve civarındaki alanların Konut Alanı, Belediye Hizmet Alanı (Katlı Otopark Alanı) ve Yol olarak yeniden düzenlendiği, bununla birlikte;
  - o İmar planında yer alan sosyal ve teknik altyapı alanlarının (Park) kaldırılmasının bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılmadığı,
  - o Düzenleme ortaklık paylarının, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan umumi hizmet alanları (Park) ile ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanıldığı tespit ve değerlendirmelerinin yapılmış olduğu;

- Yapılan düzenleme ile ilgili;
  - o 3194 sayılı İmar Kanunu'nun;18. maddesinin 3 fıkrasında “*Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, resmi kurum alanı, mezarlık alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı olarak ayrılan parseller ve mesire alanları gibi umumi hizmet alanlarından oluşur ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz...*” ifadeleri,
  - o Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin; 26. maddesinin 3. fıkrasında “*İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için: /... / b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik Altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur. / ...*” ifadeleri yer aldığı,

belirtilerek, söz konusu imar planının; yukarıda yer alan mevzuat hükümleri ile tespit ve değerlendirmeler doğrultusunda şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararına bağlı kalınarak Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 2013/17 sayılı Genelgesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 34, 35 ve 36. maddeleri kapsamında yeniden değerlendirilmesi gerekçesiyle Yalova Valiliği'nin itirazı (26.08.2022 tarihli ve 16339 sayılı yazısı)

**Komisyon Kararı:** Komisyonumuz; Belediye Meclisi'nin 02.08.2022 tarih ve 237 sayılı kararı ile onanan imar planı değişikliğine yapılan itirazın kabulünü; bu kapsamda, meri imar planında yer alan toplam 1056 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki “Park Alanı”nın, imar planı değişikliği ile oluşturulan “Belediye Hizmet Alanı (Katlı Otopark Alanı)”nın kuzeyindeki bölümünden ayrılması, böylece “Belediye Hizmet Alanı (Katlı Otopark Alanı)”nın 2451 m<sup>2</sup> olarak küçültülmesi suretiyle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin (PİN: NİP-77913515 ve UİP-77389679) yeniden düzenlenerek 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasını oybirliğiyle uygun bulmuştur.

MECLİS 1.BAŞKAN V.: İmar Komisyonu Kararını oylarınıza sunuyorum kabul edenler, etmeyenler.

#### KARAR:

Belediye Meclisi'nin 02.08.2022 tarih ve 237 sayılı kararı ile onanan imar planı değişikliğine yapılan itirazın kabulüne; bu kapsamda, meri imar planında yer alan toplam 1056 m<sup>2</sup>

büyükliğündeki “Park Alanı”nın, imar planı değişikliği ile oluşturulan “Belediye Hizmet Alanı (Katlı Otopark Alanı)”nın kuzeyindeki bölümünden ayrılması, böylece “Belediye Hizmet Alanı (Katlı Otopark Alanı)”nın 2451 m<sup>2</sup>'ye küçültülmesi suretiyle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin (PİN: NİP-77913515 ve UİP-77389679) yeniden düzenlenerek 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasının kabulüne oy birliğiyle karar verildi.

Nusret KARAALIOđLU  
Meclis 1. Başkan V.

Selvet DUMAN  
Katip Üye

Melahat YALÇIN  
Katip Üye