

AYVALIK BELEDİYE MECLİSİNİN 02.07.2025 ÇARŞAMBA GÜNÜ SAAT 10.00'DA YAPMIŞ OLDUĞU TOPLANTIYA AİT KARAR ÖZETLERİDİR.

KARAR TARİHİ : 02.07.2025

BELEDİYE MECLİSİNİ TEŞKİL EDEN ÜYELER: Mesut ERGİN, Zafer Abdi GÖKÇEN, Evren DURAK, M.İbrahim MÜHÜRDOĞLU, Mesut Nail AKIN, Merih ARSLAN, Emir ARCAN, Dilek SARAÇOĞLU, Hasan GÜNDÜZ, Hüseyin ERGİN, Ali JALE, Semih VAROL, Havva TAYLAN, Kamil AY, Onur SATICI, Ali UÇAKER, Esra DUT, Aytaç DAL, Faruk AKKOYUNLU, Mehmet SIRAY, Hasan GÜNEŞ, Nazlı AKMAN, Ali BACAKSIZOĞLU, Bedriye BAYSAL, Betül AKIN, Alihan TAVŞAN.

TOPLANTIYA KATILMAYANLAR:

Hasan GÜNDÜZ, Ali JALE, Merih ARSLAN, Bedriye BAYSAL, Semih VAROL, Ali UÇAKER, Hüseyin ERGİN ve Ali BACAKSIZOĞLU

152. Sayılı Karar: Mazeretleri sebebiyle toplantıya katılamayacaklarını, 02.07.2025 tarih ve 22507 sayılı dilekçesi ile belirten Meclis Üyesi Hasan GÜNDÜZ, 02.07.2025 tarih ve 22509 sayılı dilekçesi ile belirten Meclis Üyesi Ali JALE, 02.07.2025 tarih ve 22510 sayılı dilekçesi ile belirten Meclis Üyesi Merih ARSLAN, 02.07.2025 tarih ve 22511 sayılı dilekçesi ile belirten Meclis Üyesi Bedriye BAYSAL, 02.07.2025 tarih ve 22512 sayılı dilekçesi ile belirten Meclis Üyesi Semih VAROL, 02.07.2025 tarih ve 22514 sayılı dilekçesi ile belirten Meclis Üyesi Ali UÇAKER, 02.07.2025 tarih ve 22515 sayılı dilekçesi ile belirten Meclis Üyesi Hüseyin ERGİN ve 02.07.2025 tarih ve 22516 sayılı dilekçesi ile belirten Meclis Üyesi Ali BACAKSIZOĞLU'nun 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 32. Maddesi'ne istinaden izinli sayılmalarına, Meclis Çalışma Yönetmeliği'nin 13/b Maddesi'ne istinaden işaretle yapılan oylamasında; mevcudun oy birliği ile karar verilmiştir.

153. Sayılı Karar: 04.06.2025 tarihli Meclis Toplantısı'nda alınan kararların Meclis Çalışma Yönetmeliği'nin Görüşmeler ve Yönetim Başlıklı 11. Maddesi'ne istinaden kabul edilmesine, Meclis Çalışma Yönetmeliği'nin 13/b Maddesi'ne istinaden işaretle yapılan oylamasında; mevcudun oy birliği ile karar verilmiştir.

154. Sayılı Karar: 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 49'uncu maddesinin 7'nci fıkrasına istinaden görevlendirilen Belediye Başkan Yardımcısı'na verilecek aylık ödeneğin belirlenmesinin gündemimize 13'üncü madde olarak ilave edilmesine, Meclis Çalışma Yönetmeliği'nin 13/b Maddesi'ne istinaden işaretle yapılan oylamasında; mevcudun oy birliği ile karar verilmiştir.

155. Sayılı Karar: İlçemiz, Sahilkent Mahallesi 2166 ada 6 parselde kayıtlı taşınmaz ile alakalı 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğinin görüşülmesini gündemimize 14'üncü olarak ilave edilmesine, Meclis Çalışma Yönetmeliği'nin 13/b Maddesi'ne istinaden işaretle yapılan oylamasında; mevcudun oy birliği ile karar verilmiştir.

156. Sayılı Karar: Belediye ve Bağlı Kuruluşları ile Mahalli İdare Birlikleri Norm kadro İlke ve Standartlarına Dair Yönetmeliğin 11. Maddesi gereğince,

Teknik Hizmetler Sınıfı 3. Derece Mimar kadrosunun Teknik Hizmetler Sınıfı 5. Derece Mimar kadrosu olarak değiştirilmesine, bu hususta düzenlenen (II) Sayılı Memur Boş Kadro Değişikliği Cetvelinin onaylanmasına,

Sağlık Hizmetleri Sınıfı 6. Derece Sosyal Çalışmacı kadrosunun Sağlık Hizmetleri Sınıfı 3. Derece Sosyal Çalışmacı kadrosu olarak değiştirilmesine, G.İ.H. Sınıfı 2 adet 5. Derece Memur kadrosunun G.İ.H. Sınıfı 3. Derece Veri Hazırlama ve Kontrol İşletmeni kadrosu olarak değiştirilmesine, bu hususlar için düzenlenen III Sayılı Memur Dolu Kadro Değişikliği Cetvelinin onaylanmasına, Meclis Çalışma Yönetmeliği'nin 13/b Maddesi'ne istinaden işaretle yapılan oylamasında; mevcudun oy birliği ile karar verilmiştir.

157. Sayılı Karar: 5199 Sayılı Kanun kapsamında sahipsiz hayvanlar ile ilgili iş ve işlemlerin yürütülmesi için Belediyemiz ile Burhaniye Belediyesi arasında protokol yapmak üzere Belediye Başkanı Mesut ERGİN'e yetki verilmesine, Meclis Çalışma Yönetmeliği'nin 13/b Maddesi'ne istinaden işaretle yapılan oylamasında; mevcudun oy birliği ile karar verilmiştir.

158. Sayılı Karar: Mülkiyeti belediyemize ait Mithatpaşa Mahallesi 1075 ada 9 parsel, Mithatpaşa Mahallesi 1136 ada 7 parsel, Fethiye Mahallesi 810 ada 15 parsel, Namıkkemal Mahallesi 1012 ada 5-6-7 parseller, Mithatpaşa Mahallesi 1072 ada 1 parsel, Mithatpaşa Mahallesi 1050 ada 18 parselde kayıtlı toplam 6 adet taşınmaz ile alakalı yapı kayıt belgesi bulunan vatandaşlarımızın satın alma taleplerine ilişkin konunun incelenmek üzere, Plan ve Bütçe Komisyonuna havalesine, okunan başkanlık önergesinin okunduğu şekli ile kabulüne, Meclis Çalışma Yönetmeliğinin 13/b maddesine istinaden işaretle yapılan oylamasında; mevcudun oy birliği ile karar verilmiştir.

159. Sayılı Karar: İlçemiz, Küçükköy Mahallesi 101 ada 103 parselde kayıtlı mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait taşınmaz içerisinde yer alan 18.438 m² alana sahip Sarımsaklı Tabiat Parkı Gelişme Planına esas kurum görüşümüzün belirlenmesine ilişkin konunun incelenmek üzere İmar Komisyonuna havalesine, okunan başkanlık önergesinin okunduğu şekli ile kabulüne, Meclis Çalışma Yönetmeliğinin 13/b maddesine istinaden işaretle yapılan oylamasında; mevcudun oy birliği ile karar verilmiştir.

160. Sayılı Karar: Mülkiyeti Belediyemize ait Küçükköy Mahallesi 136 ada 3 parselde kayıtlı taşınmaz üzerine kat karşılığı inşaat yapılmasına ilişkin yaptırılan Gayrimenkul Değerleme Raporu'nda; kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanacak proje bitim değeri 37.500.000,00 TL, arsa nakit satış bedeli ise 28.125.000,00 TL olarak tespit edilmiştir. Gayrimenkul Değerleme Raporuna göre toplam inşa edilebilir 1.095,91 m² alanın, m² yapım maliyetinin 26.500,00-TL olarak tespit edildiği görülmüş ve toplam inşaat bedeli 29.041.615,00 TL olarak hesaplanmıştır. Bahsedilen hususlar doğrultusunda kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklı proje bitim değerinin, yapım maliyeti yüksekliği de göz önüne alındığında, nakit satış bedelinden daha yüksek getiri sağlayacağı anlaşıldığından bahse konu taşınmazın kat karşılığı ihale edilmesine, bu hususta düzenlenen plan ve bütçe komisyon raporunun okunduğu şekliyle kabulüne, Meclis Çalışma Yönetmeliği'nin 13/b Maddesi'ne istinaden işaretle yapılan oylamasında; mevcudun oy birliği ile karar verilmiştir.

161. Sayılı Karar: 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na istinaden Bağyüzü Mahallesi 113 ada 6 parselde kayıtlı taşınmazın kısmen kamulaştırılma talebi ile alakalı yapılan incelemede, mülkiyeti Belediyemize ait taşınmaz içerisinden Kozak Yaylası'na ulaşan yolun tanımlı olmadığı anlaşılmıştır. Bahse konu yolun tescilinin yapılması için kısmen kamulaştırılmasının uygun olduğuna, bu hususta düzenlenen imar komisyon raporunun okunduğu şekliyle kabulüne, Meclis Çalışma Yönetmeliği'nin 13/b Maddesi'ne istinaden işaretle yapılan oylamasında; mevcudun oy birliği ile karar verilmiştir.

162. Sayılı Karar: Fethiye Mahallesi 112 ada 10 parselde kayıtlı taşınmaz ile alakalı KUİP-101041007 PİN Numaralı 1/500 ölçekli Ayvalık Kentsel Sit Koruma Amaçlı İmar Plan Değişikliğine ilişkin yapılan incelemede, mevcut imar planında taşınmazın güneybatı cephesine bitişik 2 adet 50 m² taban alanlı, yaklaşık 4 m cepheye, 12 m derinliğe sahip öneri bina kitlelerinin verildiği görülmüştür.

Plan değişikliği ile önerilen tek bir yapı olarak 90 m² öneri bina kitlesinin, mevcut plandaki dar cepheli yapı kitlesinden daha yaşanılır kılması ve toplam inşaat yoğunluğunu düşürmesi sebebi ile BKVKK'nın 28.01.2025 tarihli, 6771 sayılı kararı ve Balıkesir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 25.03.2025 tarihli, 183 sayılı kararı ile onaylanan 1/500 ölçekli koruma amaçlı imar plan değişikliğinin uygun olduğuna, bu hususta düzenlenen imar komisyon raporunun okunduğu şekliyle kabulüne, Meclis Çalışma Yönetmeliği'nin 13/b Maddesi'ne istinaden işaretle yapılan oylamasında; mevcudun oy birliği ile karar verilmiştir.

163. Sayılı Karar: İsmetpaşa Mahallesi 379 ada 1 parselde kayıtlı taşınmaz ile alakalı KUİP-101060948 pin numaralı 1/500 ölçekli Ayvalık Kentsel Sit Koruma Amaçlı İmar Plan Değişikliğine ilişkin mevcut 1/500 ölçekli koruma amaçlı imar planında “bahçe” lejantına sahip olduğu ve herhangi bir yapılanma koşulu bulunmadığı görülmüştür. Bahse konu öneri plan değişikliği ile üzerinde yer alan yığma nitelikli ve kapı doğramaları incelendiğinde 57 yılından önce yapıldığı anlaşılan yapı için 57 yılı öncesine ait kadastro belgelerine istinaden plan değişikliği sunulmasını öngören BKVKK’nın 30.01.2024 tarihli, 5736 sayılı kararına istinaden mevcut yapı lejantı şeklinde yapı plana işlenmek istenmektedir.

Bu sebeple her ne kadar 3194 sayılı imar kanununa göre inşaat yoğunluğu artışı oluşturulsa da, 2863 sayılı koruma kanunu gereğince mevcut dokunun korunması amaçlandığından, BKVKK’nın 26.12.2024 tarihli, 6743 sayılı kararı ve Balıkesir Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 25.02.2025 tarihli, 137 sayılı kararı ile onaylanan 1/500 ölçekli koruma amaçlı imar plan değişikliğinin uygun olduğuna, bu hususta düzenlenen imar komisyon raporunun okunduğu şekliyle kabulüne, Meclis Çalışma Yönetmeliği’nin 13/b Maddesi’ne istinaden işaretle yapılan oylamasında; mevcudun oy birliği ile karar verilmiştir.

164. Sayılı Karar: 150 Evler Mahallesi, 1876 ada 4 parselde kayıtlı mülkiyeti belediyemize ait taşınmaz ile alakalı UİP-101097559 pin numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğine ilişkin, mevcut nazım imar planlarımızda taşınmazın BHA (belediye hizmet alanı) lejantına, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise BHA lejantı altında “Sağlık ve Sosyal Tesis Alanı” lejantına sahip olduğu görülmektedir.

Ancak söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planında önerilen lejantın 3194 sayılı Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’ne aykırı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile de uyumsuz olduğu anlaşılmıştır.

Bu nedenle hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği ile taşınmazın uygulama imar planında önerilen “sağlık alanı” başlığının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nde belirtildiği üzere, Belediyemiz adına kullanılması için Balıkesir Büyükşehir Belediyesi’nin 25.02.2025 tarihli, 135 sayılı meclis kararı ile onaylı nazım imar plan değişikliği ile “özel sağlık alanı”na dönüştürülmüştür.

İlgili yönetmeliklere uygun hale gelmesi sebebi ile 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliğine uygun olarak hazırlanan, E:1.80, Yençok:3 Kat yapılanma koşuluna tabi “özel sağlık tesisi” lejantı önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğinin uygun olduğuna, Okutulan imar komisyon raporunda “Ancak” ile başlayan 3’üncü paragrafta sehven “1/55000 ölçekli” şeklinde yazılmış olan maddi hatanın “1/5000 ölçekli” olarak düzeltilmesine, bu hususta düzenlenen imar komisyon raporunun okunduğu şekliyle kabulüne, Meclis Çalışma Yönetmeliği’nin 13/b Maddesi’ne istinaden işaretle yapılan oylamasında; mevcudun oy birliği ile karar verilmiştir.

165. Sayılı Karar: Hayrettinpaşa Mahallesi 154 ada 75-108 parsellerde kayıtlı taşınmazlar ile alakalı 1/500 ölçekli Ayvalık Kentsel Sit Koruma Amaçlı İmar Plan Değişikliğine ilişkin, mevcut 1/500 ölçekli koruma amaçlı imar planında taşınmazlar üzerinde 55 m² ve 63 m² taban alanına sahip öneri bina yapı kitleleri ile mevcut yapı kitlesi yer almaktadır. 63 m² taban alanında önerilen yapı kitlesi iki parsel üzerinde yer almakta, bu durum ve “zorunlu tevhit” hattı sebebi ile taşınmazlar birbirlerine şuyulu durumdadır. Aynı zamanda 75 parsel üzerinde ise iki öneri bina kitlesi arasında “ifraz hattı” bulunmaktadır.

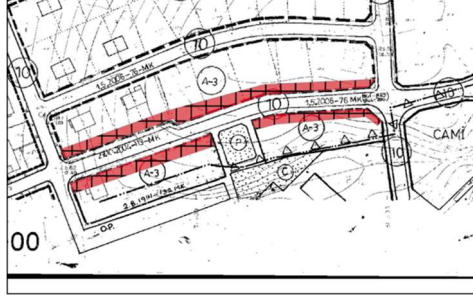
Öneri plan değişikliğinde BKVKK’nın 27.04.2023 tarihli, 4998 sayılı kararında belirtilen, öneri kitlenin eski eser yapıya bitleştirilmemesi sebebi ile 85 m² taban alanına sahip tek bir yapı kitlesi önerilmektedir. Kurul kararında belirtilen doğrultuda eski eser yapıdan yaklaşık 2.5 m çekme verilmiş olması ve şuyunun giderilerek kentsel sit dokusunun korunduğu, öneri koruma amaçlı imar plan değişikliğinin uygun olduğuna, bu hususta düzenlenen imar komisyon raporunun okunduğu şekliyle kabulüne, Meclis Çalışma Yönetmeliği’nin 13/b Maddesi’ne istinaden işaretle yapılan oylamasında; mevcudun oy birliği ile karar verilmiştir.

166. Sayılı Karar:



150 Evler Mahallesi 845 ada 19 parselde kayıtlı taşınmazın üzerinde yer aldığı 1057. Sokak ve Santral Caddesi üzerinde zemin katta ticaret kullanımına ilişkin, 1057. Sokak üzerinde daha önceki mevzuat kapsamında ticari uygulamaların yapıldığı, hali hazırda alanda bir ticaret yoğunluğunun bulunması sebebiyle, yukarıda yer alan güzergahın 3194 sayılı İmar Kanunu Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19. Maddesinin f. Bendinin 1. ve 2. maddelerine istinaden zemin katta ticaret kullanımı talebinin uygun olduğuna, bu hususta düzenlenen imar komisyon raporunun okunduğu şekliyle kabulüne, Meclis Çalışma Yönetmeliği'nin 13/b Maddesi'ne istinaden işaretle yapılan oylamasında; mevcudun oy birliği ile karar verilmiştir.

167. Sayılı Karar:



150 Evler Mahallesi 1693 ada 1 parselde kayıtlı taşınmazın üzerinde yer aldığı Ali Sansür Caddesi üzerinde zemin katta ticaret kullanımına ilişkin, Ali Sansür Caddesi'nden dolmuş güzergahlarının geçiyor olması ve en yakın temel ticari fonksiyonların Atatürk Bulvarı üzerinde yer alması sebebi ile bölgede ticari kullanımlara ihtiyaç duyulduğundan, yukarıda yer alan güzergahın 3194 sayılı İmar Kanunu Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19. Maddesinin f. Bendinin 1. ve 2. maddelerine istinaden zemin katta ticaret kullanımı talebinin uygun olduğuna, bu hususta düzenlenen imar komisyon raporunun okunduğu şekliyle kabulüne, Meclis Çalışma Yönetmeliği'nin 13/b Maddesi'ne istinaden işaretle yapılan oylamasında; mevcudun oy birliği ile karar verilmiştir.

168. Sayılı Karar: 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 49. Maddesinin 7. Fıkrasına istinaden görevlendirilen Belediye Başkan Yardımcısı'na verilecek aylık ödeneğin, Belediye Başkanı'na verilen ödeneğin 2/3'ü oranında belirlenmesine, Meclis Çalışma Yönetmeliği'nin 13/b Maddesi'ne istinaden işaretle yapılan oylamasında; mevcudun oy birliği ile karar verilmiştir.

169. Sayılı Karar: İlçemiz, Sahilkent Mahallesi 2166 ada 6 parselde kayıtlı taşınmaz ile alakalı 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğine ilişkin konunun incelenmek üzere İmar Komisyonuna havalesine, okunan başkanlık önergesinin okunduğu şekli ile kabulüne, Meclis Çalışma Yönetmeliğinin 13/b maddesine istinaden işaretle yapılan oylamasında; mevcudun oy birliği ile karar verilmiştir.