

**YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇE, HACİMEHMET KÖYÜ
G22C11A1B PAFTA, 503 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ARALIK 2019

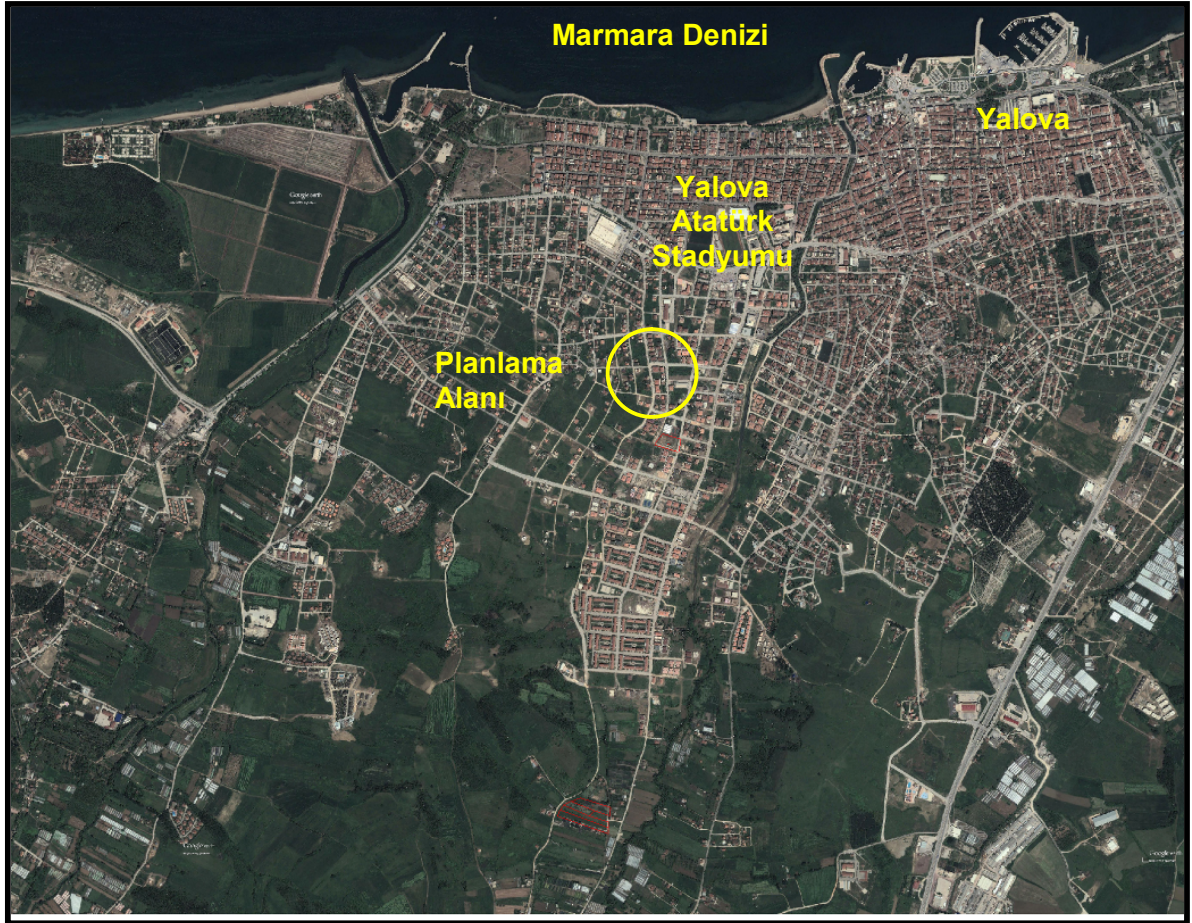
YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇE, HACİMEHMET KÖYÜ G22C11A1B PAFTA, 503 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANI TANIMI

Planlama alanı, Yalova İli, Merkez İlçe, Hacimehmet Köyü, G22C11A1B pafta, 503 ada 1 parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Planlama alanını oluşturan 503 ada 1 parsel 5873.36 m² alana sahip olup yine yapılacak değişiklik yalnızca 5873.36 m²'dir.

2. KONUM VE MEVCUT DURUM

Planlama alanı Yalova ili merkez belediyesi Hacimehmet Köyü sınırları içerisinde, Yalova kent merkezinin güneybatısında bulunmaktadır. Yalova ili kent merkezi planlama alanı olan 503 ada 1 parselin yaklaşık 2.4 km kuzeydoğusunda bulunmaktadır. Parsel içerisinde mevcut durumda aktif olarak kullanılan bir Pazar alanı mevcuttur. Planlama alanı; 503 ada 1 parsel batı yönünden Şht. Ayhan Saybo Cd.'ne, doğu yönünden Şht. Yaşar Kuş Cd.'ne ve son olarak da güney yönünden Kalem Sokak'a cephelidir. 503 ada 1 parsel üzerinde mevcut durumda aktif olarak kullanılan Kapalı Pazar Alanı varlık göstermektedir. Alanda genel olarak doğu yönünde azalan hafif derecede eğim bulunmaktadır.



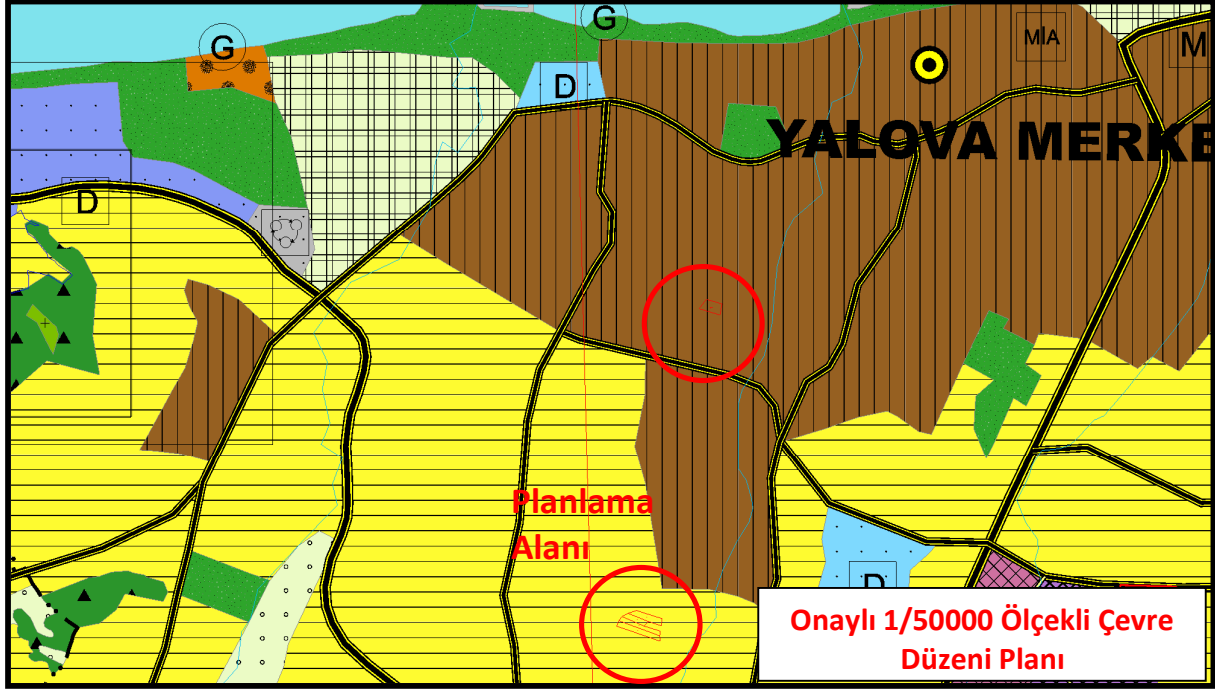


3. JEOLJİK DURUM

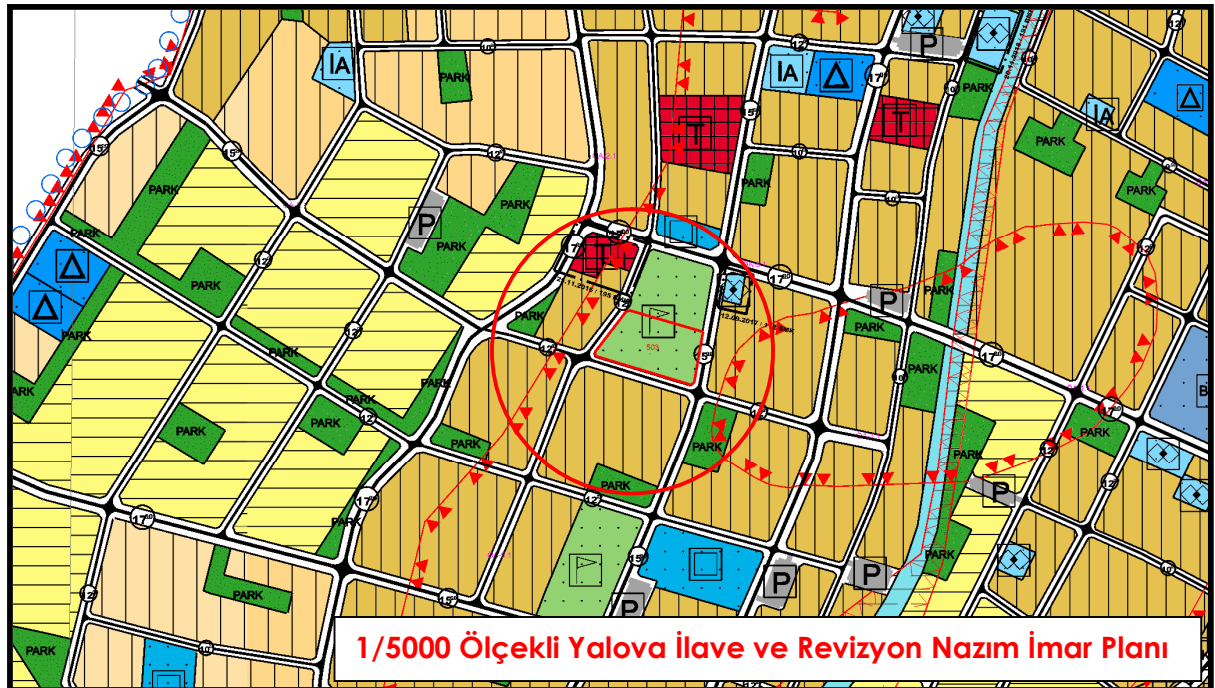
Plan değişikliği yapılan alan, Yalova İli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde yer almaktadır. Bu plana ait 17.02.2016 yılında onanan Yolava Belediyesi'ne Ait Mikro Bölgeleme Jeolojik Etüt Raporu içerisinde plan değişikliği yapılan alanı oluşturan parsellerden 503 ada 1 parsel ÖA-5.1 (Önlem Şartlı Alan 5.1) kalmaktadır. Bahsi geçen jeolojik etüt raporunun planlama alanına yönelik alınmış tüm kararları aynen geçerlidir.

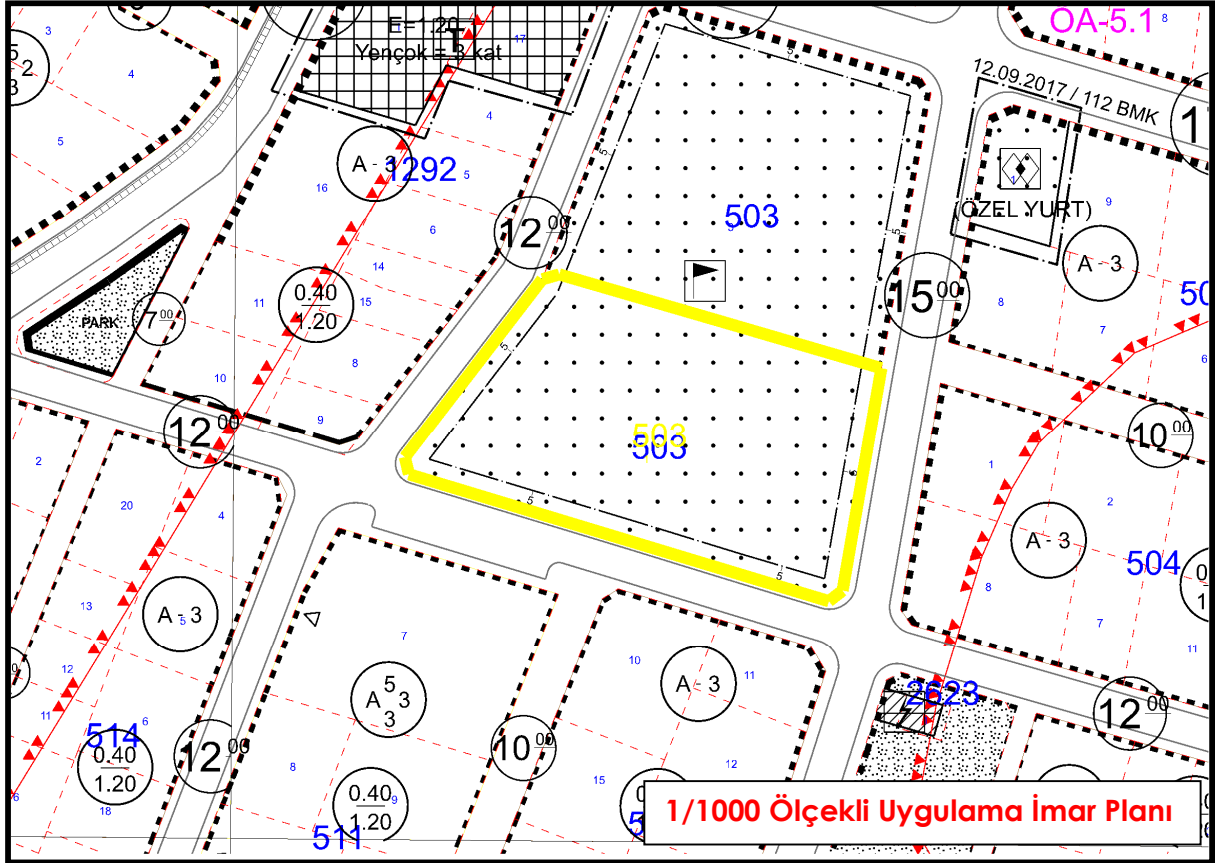
4. MEVCUT PLAN DURUMU

Planlama alanını oluşturan Yalova İli, Hacımehmet Köyü, G22C11A1B Pafta, 503 ada 1 parsel, 1/50.000 Ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planında “**Kentsel Yerleşik Alanları**” kullanımına sahiptir.



Alanlar 1/5000 Ölçekli Yalova İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı sınırları içerisinde kalmakta olup; 503 ada 1 parsel “**Spor Alanı**” kullanımına sahiptir. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde ise 503 ada 1 parsel “**Kapalı Spor Tesisi Alanı**” kullanımına sahiptir. Parsellerden 503 ada 1 parsel içerisinde tüm cephelerden 5 metre yapı yaklaşma mesafesi bulunmaktadır.





5. TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

Teknik Alt Yapı; Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yeraltı ve yerüstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin tamamı için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir.

Hazırlanan plan değişikliği ile değişikliğe konu 503 ada 1 parsel Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde "Kapalı Spor Tesis Alanı" olarak planlıdır. Fakat 503 ada 1 parsel içerisinde aktif olarak kullanılan bir Pazar Yeri Alanı bulunmaktadır. Halihazırda aktif bir şekilde kullanılan bu alanı plan üzerine işlenmesi planlanmaktadır. Belediyesi tarafından eş zamanlı olarak hazırlanan Safran- Hacımehmet Planında, bölgenin ihtiyacı olan asgari açık ve yeşil alana ilave olarak ayrılacak Kapalı Spor Tesisi Alan'ın bölgedeki ihtiyacı karşılayacağı düşünülmektedir.

6. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliği yapılan, 503 ada 1 parsel Belediye Hizmet Alanı (Pazar Yeri) kullanımı olarak planlanmıştır. Buradan taşınacak Kapalı Spor Tesisi Alanı ise eşdeğer alan olan ve Yalova İli, Merkez İlçesi, Hacımehmet ve Safran Köylerinde Yaklaşık 130 Hektar alanın planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı İlave ve Revizyonu ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlavesi ve Revizyonu'nda karşılanacağı düşünülmektedir.

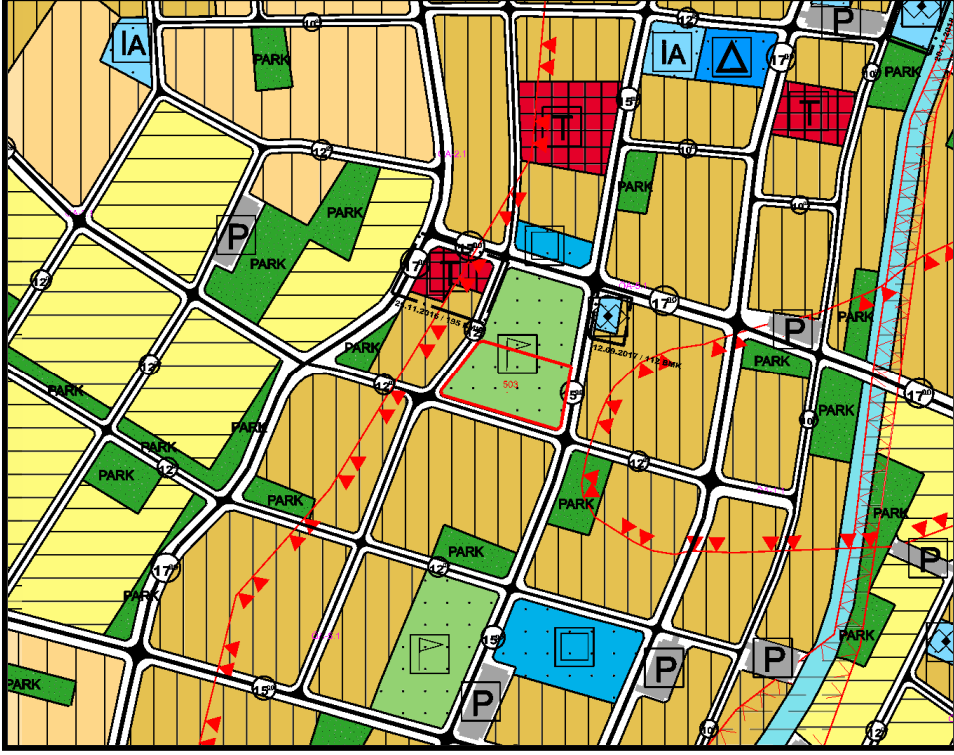
Hazırlanan nazım imar plan değişikliği ile Mekansal planlar Yapım Yönetmeliği Detay Kataloğunda belirtildiği şekli ile 503 ada 1 parsel "Belediye Hizmet Alanı (Pazar Yeri)" olarak tanımlanmıştır.

Yapılan değişiklikte tamamıyla kamusal kullanımlar içeren alanlar arasında düzenleme yapılmış olup, kamu yararı taşımaktadır.

“Gençlik Hizmetleri ve Spor İl Müdürlüğü'nün 25.07.2017 tarih ve 2780 sayılı yazısında, Hacımehmet Köyü, 503 ada, 1 parselin, spor yatırımlarında kullanılmasının uygun olacağı belirtilmiştir. Ancak, mevcut durum itibarıyla Hacımehmet bölgesi, şehrin gelişim yönü olarak, yapılaşmanın hızla devam ettiği bir bölgedir. Mevcut ve gelecekteki nüfus yoğunluğu dikkate alındığında, bölgenin “Pazar Yeri” ihtiyacının olduğu açıkça görülmektedir. Söz konusu parselin “Pazar Yeri”ne dönüştürülmesi donatı alanından başka bir donatı alanına dönüştürülmesi niteliğinde olup; “Pazar Yeri” kullanımının, kentin ihtiyacına yönelik olduğu, kamu yararına aykırı olan bir kullanım olmadığı, kalıcı nüfus artışına sebebiyet vermediği ve günümüz itibarıyla de spor tesisinden daha acil bir ihtiyaç olduğu göz önünde bulundurulmuştur. Ayrıca yine ilgi yazıda da belirtilen Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin “İmar Planı Değişiklikleri” başlıklı 26. maddesinde “... 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.” şeklindeki hüküm gereği, plan değişikliği talebinde kaldırılan “Spor Tesisi Alanı”nın hazırlanan eşdeğer bölgede bulunan ve eş zamanlı hazırlanan İlave ve Revizyon İmar Planında karşılanacağı düşünülmektedir.

KULLANIM ALAN	SPOR ALANI	BHA
ONAYLI İMAR PLANI	5873.36 m ²	-
ÖNERİ İMAR PLANI	-	5873.36 m ²

MEVCUT PLAN



ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

