



T.C.

YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,

İSMETPAŞA MAHALLESİ,
1071 ADANIN YAPILAŞMA ŞARTLARININ
DÜZENLENMESİNE İLİŞKİN

1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU



MAYIS 2023

1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Amaç, Kapsam ve Gerekçe

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda İsmetpaşa Mahallesi, 1071 ada “İlkokul Alanı” olarak planlıdır.

İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 11.04.2023 tarih ve 74179188 sayılı yazısı ile Yalova İli, Merkez İlçesi Gaziosmanpaşa Mahallesi 1071 ada 3 nolu parselde yapılması planlanan 24 derslikli Gaziosmanpaşa İlkokul Projesinde, okulun projedeki konumuna tam oturmamasından dolayı plan üzerindeki çekme mesafelerinin 5 mt olarak düzeltilmesi talep edilmiş; konu, yürürlükteki mevzuat hükümleri, üst ölçekli plan kararları, plan bütünlüğü, planlama ilke ve esasları kapsamında gerekli kararın alınması için Yalova Belediye Meclisi'ne havale edilmiştir.

Yalova Belediye Meclisi'nin 04.05.2023 tarih ve 207 sayılı kararı ile;

- *Meri imar planında “İlkokul Alanı” olarak planlı olan, imar planı üzerinde yapılaşma şartları bulunmayan ve çekme mesafeleri 10 metre olan İsmetpaşa Mahallesi, 1071 adanın tamamının yapılaşma şartlarının “Emsal: 1.60, yengeç: 4 kat” olarak belirlenmesine ve çekme mesafelerinin her yönden 5 metreye düşürülmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasının,*
- *söz konusu imar planı değişikliğine ilişkin işlemlerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce resen yürütülmesinin...”*

kabulüne karar verilmiştir.

Söz konusu meclis kararına istinaden 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

2- KONUM

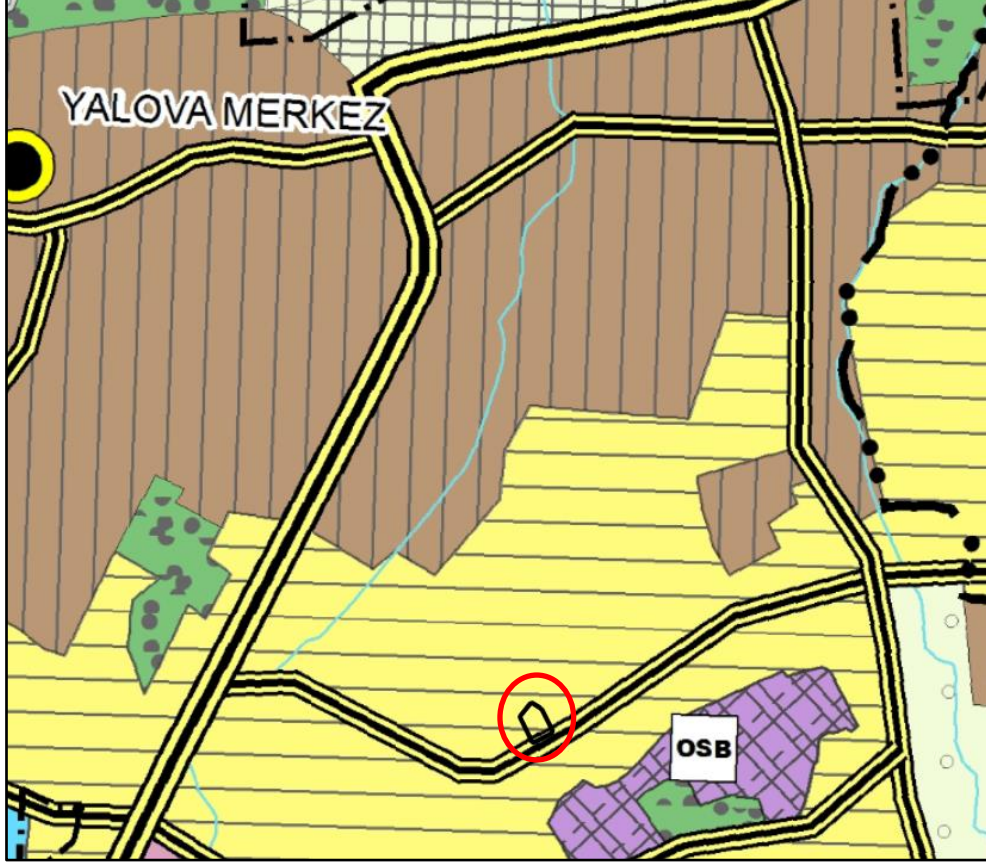
Yalova Belediye Meclisi'nin ve 04.05.2023 tarih ve 207 sayılı kararına istinaden onanan imar planı değişikliğine konu alan; Yalova Merkez İlçe, İsmetpaşa Mahallesi (tapuda Gaziosmanpaşa Mahallesi) sınırları içerisindedir.



Plan değişikliğine konu alan, Yalova- Bursa Karayolu'nun doğu bölümünde, Mustafa Kemal Paşa Mahallesi'nin güney bölümünde site tarzı yapılaşma eğiliminde olan bölgenin doğu kısmında yer almaktadır. Söz konusu alan, kentin gelişme alanı niteliğindeki bölgedir.

3- ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Plan değişikliğine konu alan 29.05.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan 1/50000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşim Alanı" başlığı altında tanımlanan "Kentsel Gelişme Alanı" lejantında kalmaktadır.



1/50000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşim Alanı"na ilişkin plan hükümlerinde "Kentsel yerleşim alanlarında, konut alanları ile birlikte ticaret ve turizm alanları, küçük sanayi sitesi alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları, kamu kurum alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, aktif ve pasif yeşil alanlar, ağaçlandırılacak alanlar, sosyal ve teknik altyapı alanları yer alabilir. Bu alanlarda sanayi kullanımları ve sanayiye yönelik depolama kullanımlarına ilişkin planlama veya plan değişikliği yapılamaz." şeklinde hüküm bulunmakta olup, alt ölçekli imar planlarında "İlkokul Alanı" gibi "Eğitim Tesisleri Alanları"nın yapılabileceği belirtilmiştir.

4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu

İsmetpaşa Mahallesi, 1071 adanın bulunduğu alan, mevcut durum itibariyle yapılaşmamıştır.



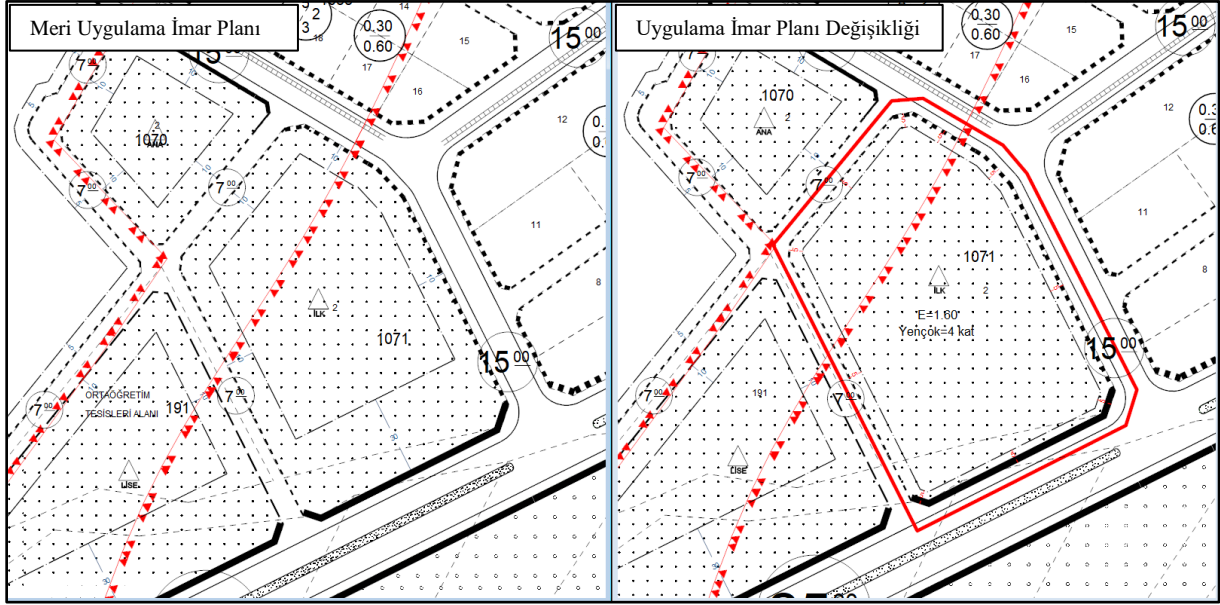
Plan değişikliğine konu alanın çevresinde, site tarzı konutlar yer almakta olup, yapılaşma eğilimi devam etmektedir.

Mülkiyet Durumu

İmar planı değişikliği hazırlanan İsmetpaşa Mahallesi, 1071 ada, 3 ve 4 parseller tapuda Gaziosmanpaşa Mahallesi olarak kayıtlı olup, her iki parsel de “Maliye Hazinesi” mülkiyetindedir.

5- MERİ UYGULAMA İMAR PLANI ve PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Yürürlükteki Uygulama İmar Planı'nda; plan değişikliğine konu İsmetpaşa Mahallesi, 1071 ada "İlkokul Alanı" olarak planlı olup, üzerinde emsal ve kat yüksekliğine ilişkin yapılaşma şartı bulunmamaktadır. Çekme mesafeleri ise adanın doğu, batı ve kuzey yönünden 10 metre, güney yönünden ise 30 metre olarak belirlenmiştir.



Yalova Belediye Meclisi'nin 04.05.2023 tarih ve 207 sayılı kararı ile; İsmetpaşa Mahallesi, 1071 adanın tamamının yapılaşma şartları "Emsal: 1.60, yençök: 4 kat" olarak belirlenmiş ve çekme mesafeleri her yönden 5 metreye düşürülmüştür.

Söz konusu plan değişikliği yalnızca "Emsal" ve "yapı yüksekliği"ne ilişkin yapılaşma şartlarının belirlenmesi ve çekme mesafelerinin yeniden düzenlenmesine yönelik olup; alan kullanımında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır:

	Mevcut	Plan Değişikliği
İlkokul Alanı	9579 m ²	9579 m ²
TOPLAM	9579 m ²	9579 m ²

6- UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ HÜKÜMLERİ

- 1- Uygulama İmar Planı Değişikliği, plan değişikliği onama sınırlarını kapsamaktadır.
- 2- Uygulama İmar Planı değişikliğine konu alanlarda, ilgili jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 3- Yalova İli, Merkez İlçesi, Uygulama İmar Planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri aynen geçerlidir.

Kamer VATANSEVER
C Sınıfı Şehir Plancısı
Yalova Belediyesi