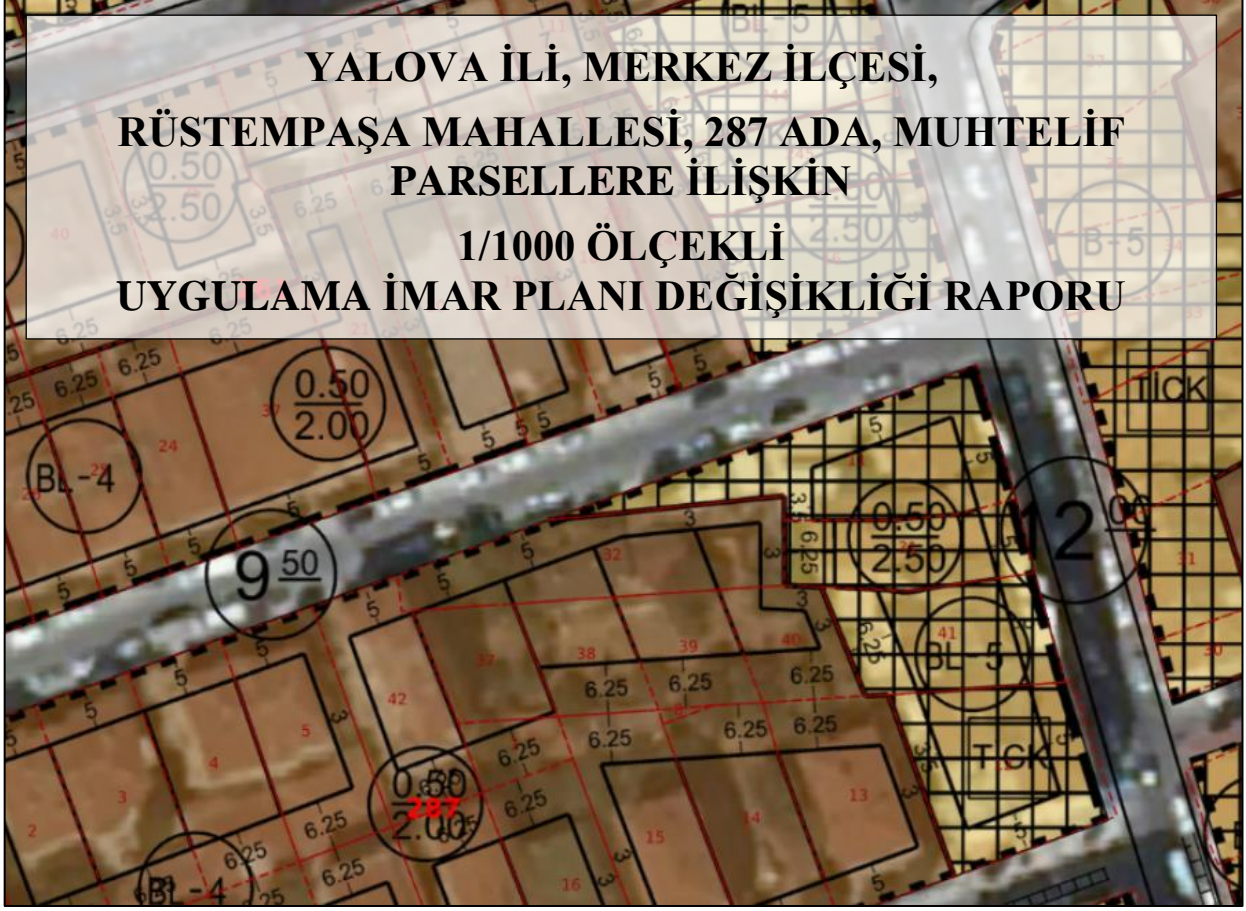




T.C.  
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,  
RÜSTEMPAŞA MAHALLESİ, 287 ADA, MUHTELİF  
PARSELLERE İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU



EYLÜL 2023

## 1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

### Amaç, Kapsam ve Gerekçe

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Rüstempaşa Mahallesi, 287 ada, 11 parsel sayılı taşınmaz "Ticaret+Konut Alanı", 287 ada 7, 32, 37, 38, 39, 40, 42 parseller birbirleri ile, 287 ada 16 ve 17 parsel de birbiri ile blok olacak şekilde "Blok Nizam, 4 kat, TAKS: 0.50, KAKS: 2.00" yapılaşma şartlarında "Konut Alanı" olarak planlıdır.

Ahmet ESMER'in 24.08.2023 tarih ve 11391 sayılı dilekçesi ile, İlimiz, Merkez İlçesi, Rüstempaşa Mahallesi, 287 ada, 37, 38, 39 ve 40 parsellerde imar uygulaması yapılabilmesi için, imar planı değişikliğinin yapılması 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 04.09.2023 tarih ve 340 sayılı kararı ile;

- *"Meri uygulama imar planında "Ticaret+Konut Alanı" olarak planlı olan Rüstempaşa Mahallesi, 287 ada, 11 parselin batı kısmında, alan büyüklüğü değiştirilmeden düzeltme yapılmasına,*  
*meri uygulama imar planında 287 ada 7, 32, 37, 38, 39, 40, 42 parseller birbirleri ile "Blok Nizam" olacak şekilde planlı iken, 42 parsel ile doğusundaki alanın ikili blok olacak şekilde bloklaşmasına, 11 parselin batısında kalan alan ise minimum cephe şartlarını sağladığı için "Ayrık Nizam, 4 kat" olarak planlanmasına,*  
*meri uygulama imar planında 287 ada 16 ve 17 parseller birbirleri ile "Blok Nizam" olacak şekilde planlı iken, 7, 16 ve 17 parsel birbirleri ile "Blok Nizam" olacak şekilde düzenlenmesine*  
*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 04.09.2023 tarih ve 340 sayılı kararına istinaden onanan imar planı değişikliğine konu alan; Yalova Merkez İlçe, Rüstempaşa Mahallesi sınırları içerisindedir.



Plan değişikliğine konu alan, Rüstempaşa Mahallesi'nin önemli ulaşım akslarından olan İsmet Acar Caddesi'nin batı kısmında, Fatih Caddesi'nin güney kısmında yer almakta olup, Kartal Sokak'a cephelidir.

### 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 Yerleşik Alan" 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 bulunmaktadır.

#### 4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

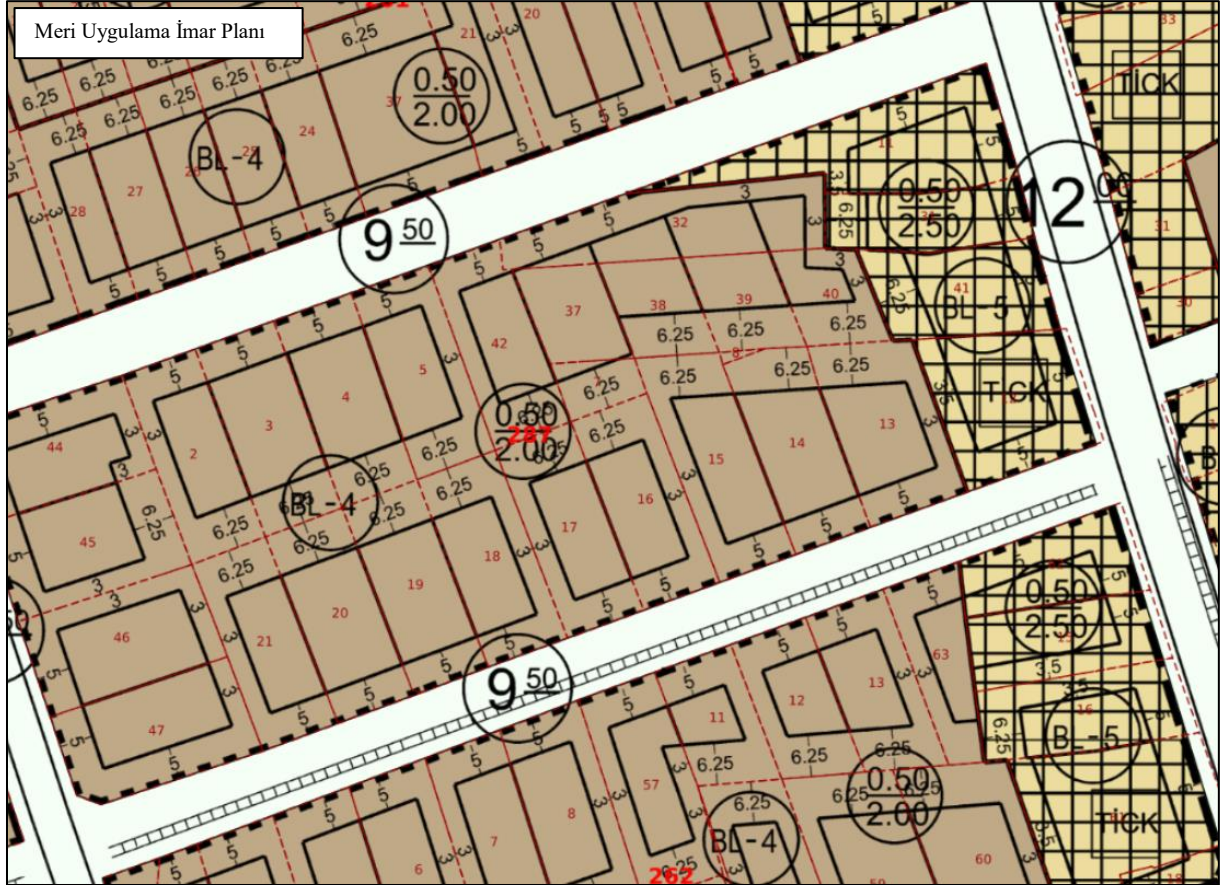
##### Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Plan değişikliğine konu Rüstempaşa Mahallesi, 27 ada, 11, 32, 16 parsellerde yapı bulunurken, 7, 37, 38, 39, 40 parseller yapılaşmamış durumdadır. Planlama alanı, kentin nüfus ve yapı açısından en yoğun olduğu bölgesinde yer almaktadır.



## 5- MERİ UYGULAMA İMAR PLANI ve PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

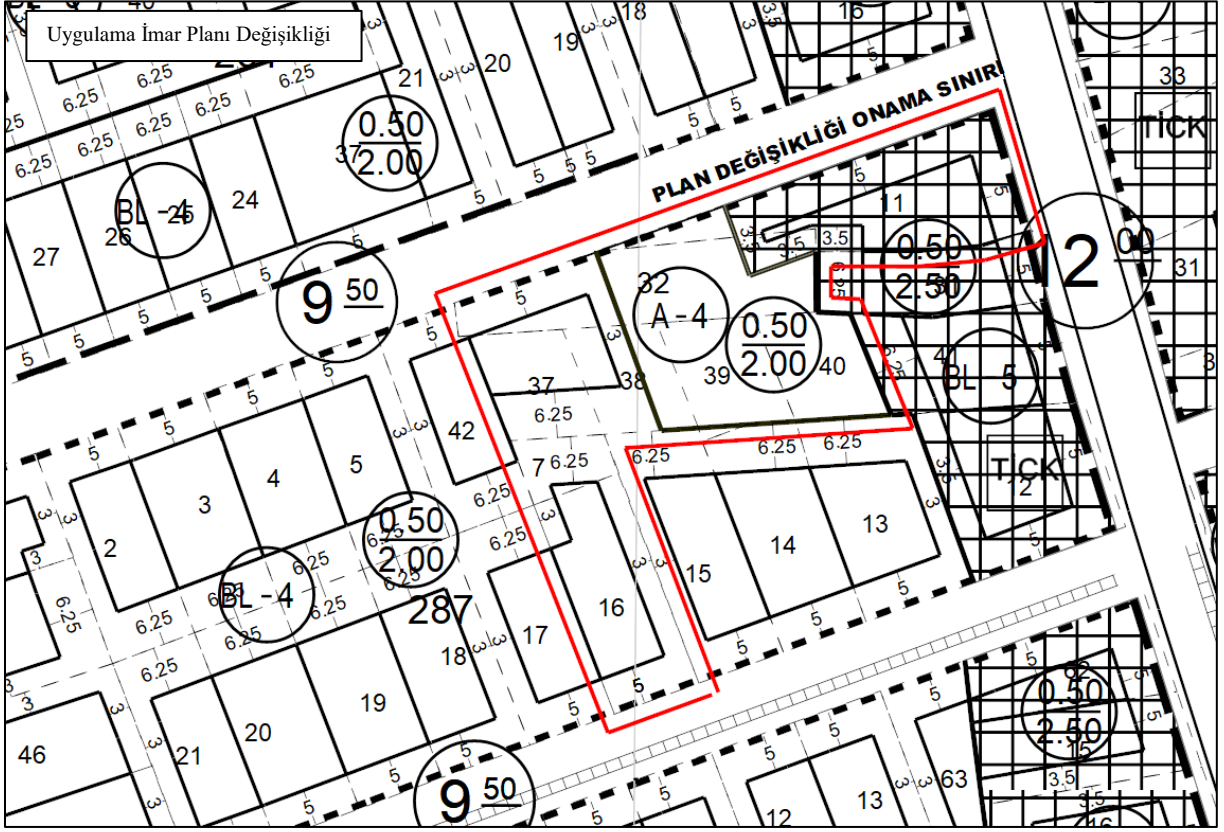
Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda; Rüstempaşa Mahallesi, 287 ada, 11 parsel sayılı taşınmaz "Ticaret+Konut Alanı", 287 ada 7, 32, 37, 38, 39, 40, 42 parseller birbirleri ile, 287 ada 16 ve 17 parsel de birbiri ile blok olacak şekilde "Blok Nizam, 4 kat, TAKS: 0.50, KAKS: 2.00" yapılaşma şartlarında "Konut Alanı" olarak planlıdır.



Söz konusu bölgedeki kadastral sıkıntıların çözülmesi ve sağlıklı imar uygulamasının yapılabilmesi amacıyla, plan değişikliğine ihtiyaç duyulmuştur.

Yalova Belediye Meclisi'nin 06.06.2023 tarih ve 340 sayılı kararı ile;

- Meri uygulama imar planında "Ticaret+Konut Alanı" olarak planlı olan Rüstempaşa Mahallesi, 287 ada, 11 parselin batı kısmında, alan büyüklüğü değiştirilmeden düzeltme yapılmış,
- Meri uygulama imar planında 287 ada 7, 32, 37, 38, 39, 40, 42 parseller birbirleri ile "Blok Nizam" olacak şekilde planlı iken; 42 parsel ile doğusundaki alanın ikili blok olacak şekilde bloklaşması öngörülmüş, 11 parselin batısında kalan alan ise minimum cephe şartlarını sağladığı için "Ayrık Nizam, 4 kat" olarak planlanmış,
- Meri uygulama imar planında 287 ada 16 ve 17 parseller birbirleri ile "Blok Nizam" olacak şekilde planlı iken; 7, 16 ve 17 parsel birbirleri ile "Blok Nizam" olacak şekilde düzenlenmiştir.



İmar planı değişikliği sonucunda, “Ticaret+Konut Alanı” ve “Konut Alanı” olarak belirlenen alanlarda, büyüklük açısından herhangi bir değişiklik olmamıştır.

## 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