



YALOVA İLİ MERKEZ İLÇESİ GAZİOSMANPAŞA MAHALLESİ
1232 ADA 8 VE 9 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZLARA İLİŞKİN
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞKLİĞİ

PLAN RAPORU



YASEMİN ÖZGE KUŞÇU
YALOVA VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ
ŞEHİR PLANCISI

**YALOVA İLİ MERKEZ İLÇESİ GAZİOSMANPAŞA MAHALLESİ
1232 ADA 8 VE 9 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZLARA İLİŞKİN
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN RAPORU**

1. PLANLAMA ALANI

Plan değişikliği Yalova İli Merkez İlçesi, Mustafa Kemal Paşa Mahallesi (tapuda Gaziosmanpaşa Mahallesi) Sanayi 1. Giriş Sokak üzerinde mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 1232 ada 8 ve 9 parsel numaralı taşınmazları kapsamaktadır.

Planlama alanı şehir merkezinin (Yalova Valiliği konumunun) kuş uçuşu yaklaşık 2,8 km güneyinde yer almakta olup, planlama alanının yüzölçümü yaklaşık 1 hektar büyüklüğündedir.

Planlama alanı; yürürlükteki imar planlarında yatayda 438757-438868 koordinatları, düşeyde 4499953-4500127 koordinatları arasında yer almaktadır.

2. JEOLJİK DURUM

Planlama alanı; kısmen 24.10.2016 tarihinde onaylı imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporuna göre “Önlemlenilen Alanlar-5.2 (ÖA-5.2): Dolgu Alanlar” başlığı altında tanımlanmış ÖA-5.2’de, kısmen de 13.09.2007 tarihinde onaylı imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporuna göre “Önlemlenilen Alan 2 (ÖA2): Dolgu Alanlar” başlığı altında tanımlanmış ÖA2’de kalmaktadır. Bu kapsamda; 1232 ada 8 parsel numaralı taşınmaz tamamen ÖA-5.2’de kalmaktadır. 1232 ada 9 parsel numaralı taşınmaz ise kısmen ÖA-5.2’de, kısmen de ÖA2’de kalmaktadır.

Planlama alanında her türlü imar uygulamasının imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarına göre ÖA-5.2 ve ÖA2’de belirtilen önlemler doğrultusunda yürütülmesi gerekmektedir.

3. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR VE MEVCUT DURUM

a. Üst Ölçekli Planlar:

i. Çevre Düzeni Planı: Planlama alanı Yalova İli 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Gelişme Alanı” tanımlı alanlar içerisinde yer almaktadır.

b. Alt Ölçekli Planlar:

i. Nazım İmar Planı: Planlama alanı Yalova Merkez 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Kamu Hizmet Alanı” tanımlı alanlar içerisinde yer almaktadır.

ii. Uygulama İmar Planı: Planlama alanı Yalova Merkez 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “İdari Hizmet Alanı” tanımlı alanlar içerisinde yer almaktadır.

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE PLANLAMA KARARLARI

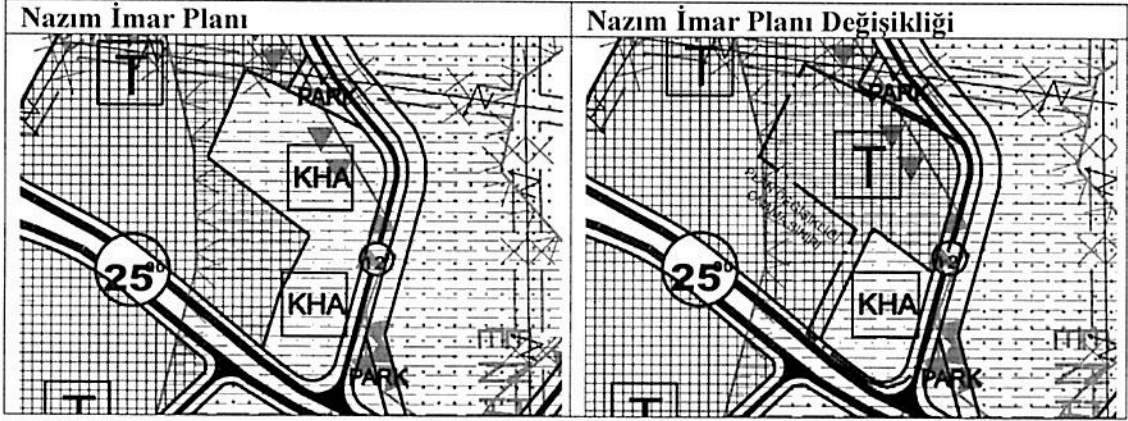
Plan değişikliği ile planlama alanında;

a. Yürürlükteki nazım imar planında “Kamu Hizmet Alanı” olarak düzenlenmiş olan 1232 ada 8 parsel numaralı taşınmaz “Ticaret Alanı” olarak düzenlenmiş,

b. 1232 ada 9 parsel ile 1232 ada 10 parsel numaralı taşınmazlar arasında imar planı ile mülkiyet arasındaki cüzi miktardaki sınır uyumsuzluklar giderilmiştir.



Plan değişikliği ile Maliye Hazinesine ait 1232 ada 8 parsel numaralı taşınmazın Yalova Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüęünü Milli Emlak Müdürlüęünün talebi üzerine "Ticaret Alanı" olarak değerlendirilmesi amaçlanmış olup, planlama alanında bu kapsamda yukarıda ifade edilenler dışında herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.



5. PLAN HÜKÜMLERİ

- Yürürlükteki Yalova (Merkez) Nazım İmar Planı hükümleri geçerlidir.
- Yürürlükteki Yalova (Merkez) Nazım İmar Planı hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine uyulacaktır.
- Plan değişikliği yapılan alanı içeren imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu verilerine uyulacaktır.

03.07.2020



Yasemin Özge KUŞÇU
Yalova Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü
Şehir Plancısı



YALOVA İLİ MERKEZ İLÇESİ GAZİOSMANPAŞA MAHALLESİ
1232 ADA 8 VE 9 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZLARA İLİŞKİN
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞKLİĞİ

PLAN RAPORU



YASEMİN ÖZGE KUŞÇU
YALOVA VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ
ŞEHİR PLANCISI

**YALOVA İLİ MERKEZ İLÇESİ GAZİOSMANPAŞA MAHALLESİ
1232 ADA 8 VE 9 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZLARA İLİŞKİN
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN RAPORU**

1. PLANLAMA ALANI

Plan değişikliği Yalova İli Merkez İlçesi, Mustafa Kemal Paşa Mahallesi (tapuda Gaziosmanpaşa Mahallesi), Sanayi 1. Giriş Sokak üzerinde mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 1232 ada 8 ve 9 parsel numaralı taşınmazları kapsamaktadır.

Planlama alanı şehir merkezinin (Yalova Valiliği konumunun) kuş uçuşu yaklaşık 2,8 km güneyinde yer almakta olup, planlama alanının yüzölçümü yaklaşık 1 hektar büyüklüğündedir.

Planlama alanı; yürürlükteki imar planlarında yatayda 438757-438868 koordinatları, düşeyde 4499953-4500127 koordinatları arasında yer almaktadır.

2. JEOLJİK DURUM

Planlama alanı; kısmen 24.10.2016 tarihinde onaylı imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporuna göre “Önlemler Alanları-5.2 (ÖA-5.2): Dolgu Alanları” başlığı altında tanımlanmış ÖA-5.2’de, kısmen de 13.09.2007 tarihinde onaylı imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporuna göre “Önlemler Alanları 2 (ÖA2): Dolgu Alanları” başlığı altında tanımlanmış ÖA2’de kalmaktadır. Bu kapsamda; 1232 ada 8 parsel numaralı taşınmaz tamamen ÖA-5.2’de kalmaktadır. 1232 ada 9 parsel numaralı taşınmaz ise kısmen ÖA-5.2’de, kısmen de ÖA2’de kalmaktadır.

Planlama alanında yapılaşmaya yönelik her türlü uygulamaların imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarına göre ÖA-5.2 ve ÖA2’de ve yapı ruhsatına esas olarak hazırlanacak zemin ve temel etüt raporlarında belirtilen önlemler doğrultusunda yürütülmesi gerekmektedir.

3. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR VE MEVCUT DURUM

- a. Üst Ölçekli Planlar:
 - i. Çevre Düzeni Planı: Planlama alanı Yalova İli 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Gelişme Alanı” tanımlı alanlar içerisinde yer almaktadır.
- b. Alt Ölçekli Planlar:
 - i. Nazım İmar Planı: Planlama alanı Yalova Merkez 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Kamu Hizmet Alanı” tanımlı alanlar içerisinde yer almaktadır.
 - ii. Uygulama İmar Planı: Planlama alanı Yalova Merkez 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “İdari Hizmet Alanı” tanımlı alanlar içerisinde yer almaktadır.

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE PLANLAMA KARARLARI

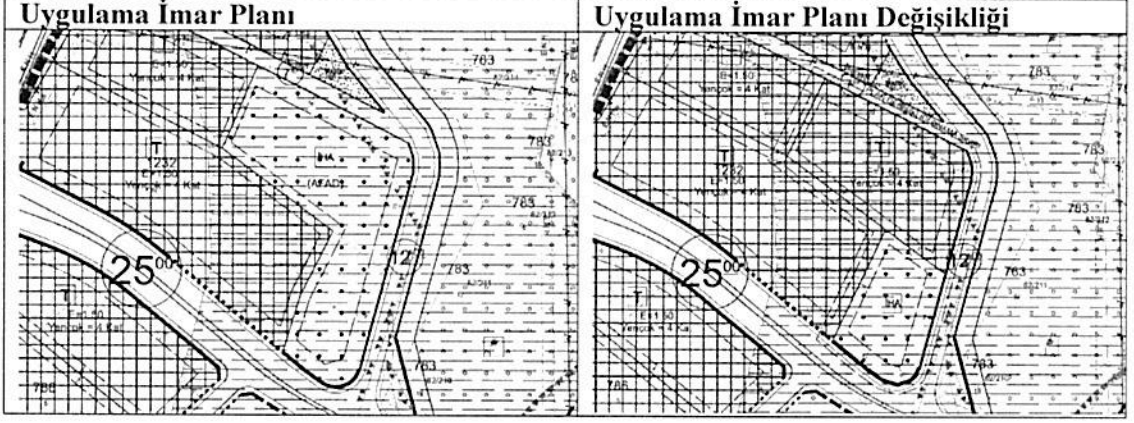
Plan değişikliği ile planlama alanında;

- a. Yürürlükteki nazım imar planında “İdari Hizmet Alanı” olarak düzenlenmiş olan 1232 ada 8 parsel numaralı taşınmaz Emsal: 1,50, Yençok: 4 Kat yapılaşma koşullarında “Ticaret Alanı” olarak düzenlenmiş, yapı ve nüfus yoğunluğunda herhangi bir artışa gidilmemiştir.



- b. 1232 ada 8 ve 9 parsel ile 1232 ada 7 ve 10 parsel numaralı taşınmazlar arasında imar planı ile mülkiyet arasındaki cüzi miktardaki sınır uyumsuzlukları giderilmiştir.

Plan değişikliği ile Maliye Hazinesine ait 1232 ada 8 parsel numaralı taşınmazın Yalova Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Milli Emlak Müdürlüğü'nün talebi üzerine "Ticaret Alanı" olarak değerlendirilmesi amaçlanmış olup, planlama alanında bu kapsamda yukarıda ifade edilenler dışında herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.



5. PLAN HÜKÜMLERİ

- Yürürlükteki Yalova (Merkez) Uygulama İmar Planı hükümleri geçerlidir.
- Yürürlükteki Yalova (Merkez) Uygulama İmar Planı hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- Plan değişikliği yapılan alanı içeren imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu ile yapı ruhsatına esas zemin ve temel etüt raporu verilerine uyulacaktır.

03.07.2020

Yasemin Özge KUŞÇU
Yalova Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü
Şehir Plancısı