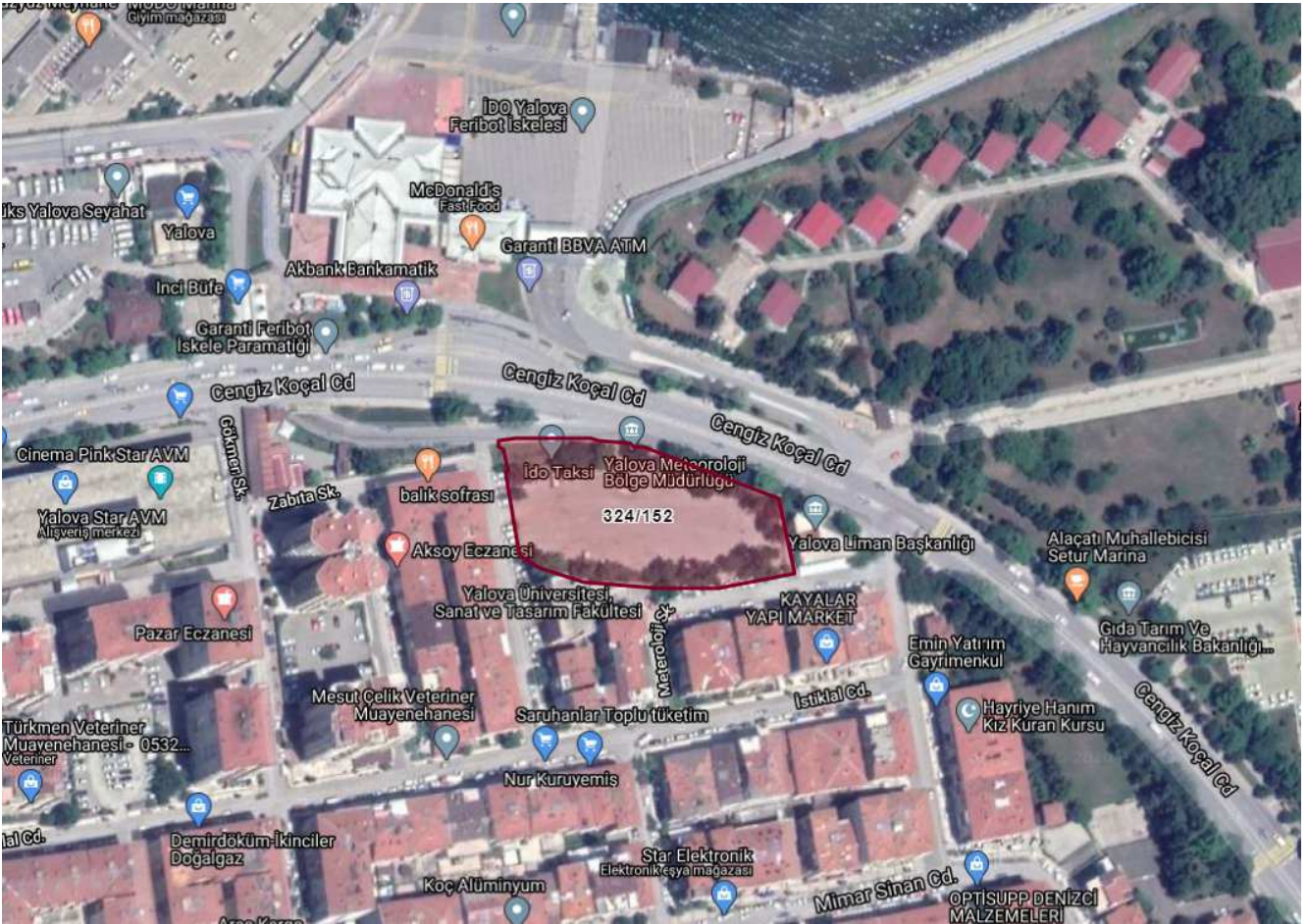


YALOVA İLİ MERKEZ İLÇESİ SÜLEYMANBEY MAHALLESİ 324 ADA 152 SAYILI PARSELDE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



HK MÜHENDİSLİK DANIŞMANLIK İNŞAAT BİLİŞİM VE TİCARET A.Ş.
CEVİZLİDERE MAHALLESİ CEVİZLİDERE CAD. No:40/14 ÇANKAYA ANKARA

ANKARA
2020

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı olan Yalova ili, Merkez İlçesi, Süleymanbey Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 324 ada 152 sayılı parselin bir kısmını kapsamaktadır. Planlama alanının toplam büyüklüğü yaklaşık 1.745,44 m²' dir.

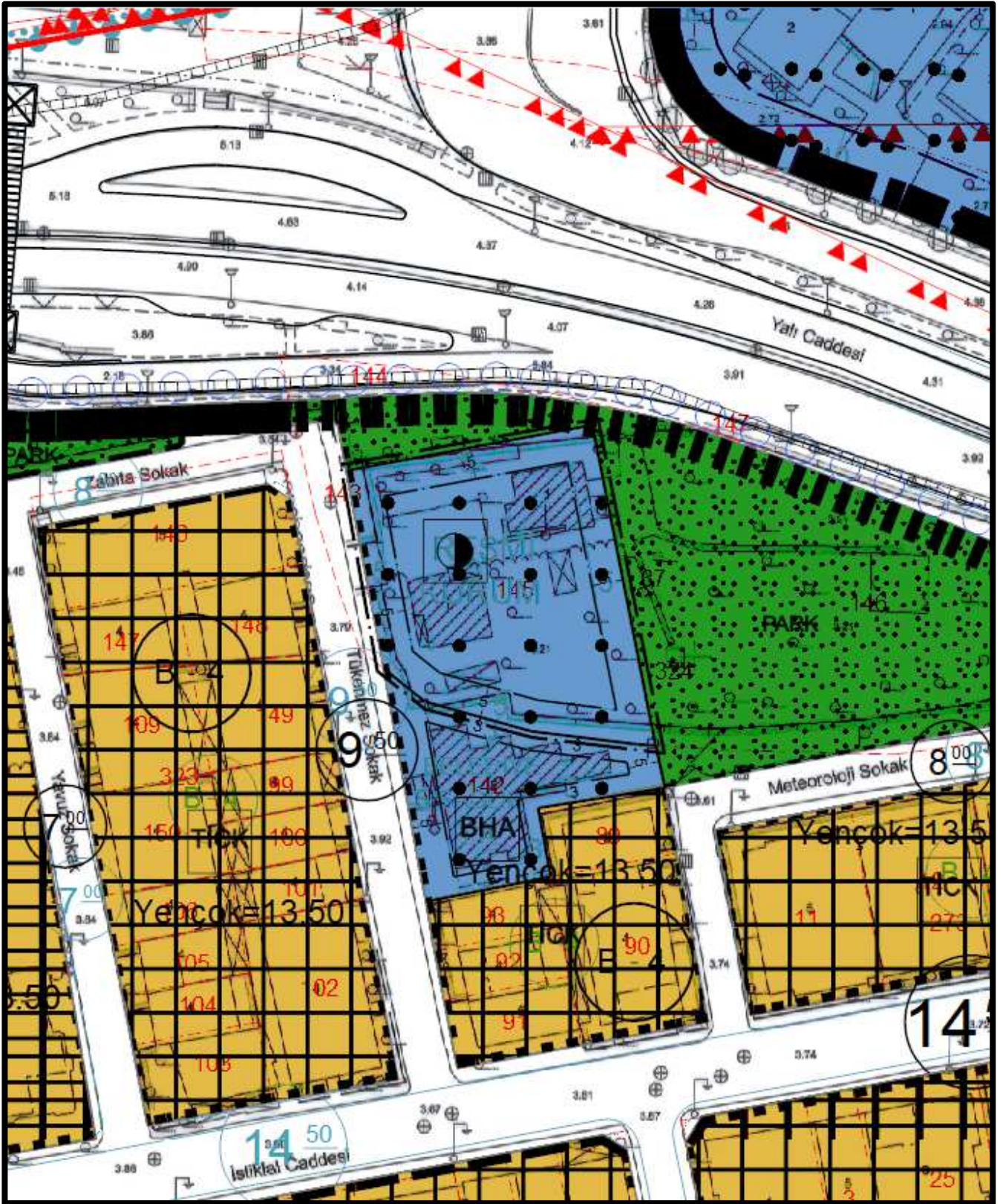


Harita 1: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü

1. MERİ İMAR PLANINDAKİ DURUMU

Alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır. Ancak planlama alanı mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararlarına göre; **“Resmi Kurum Alanı”** olarak tanımlanmıştır.

Meri imar planındaki durum aşağıda verilmiştir.

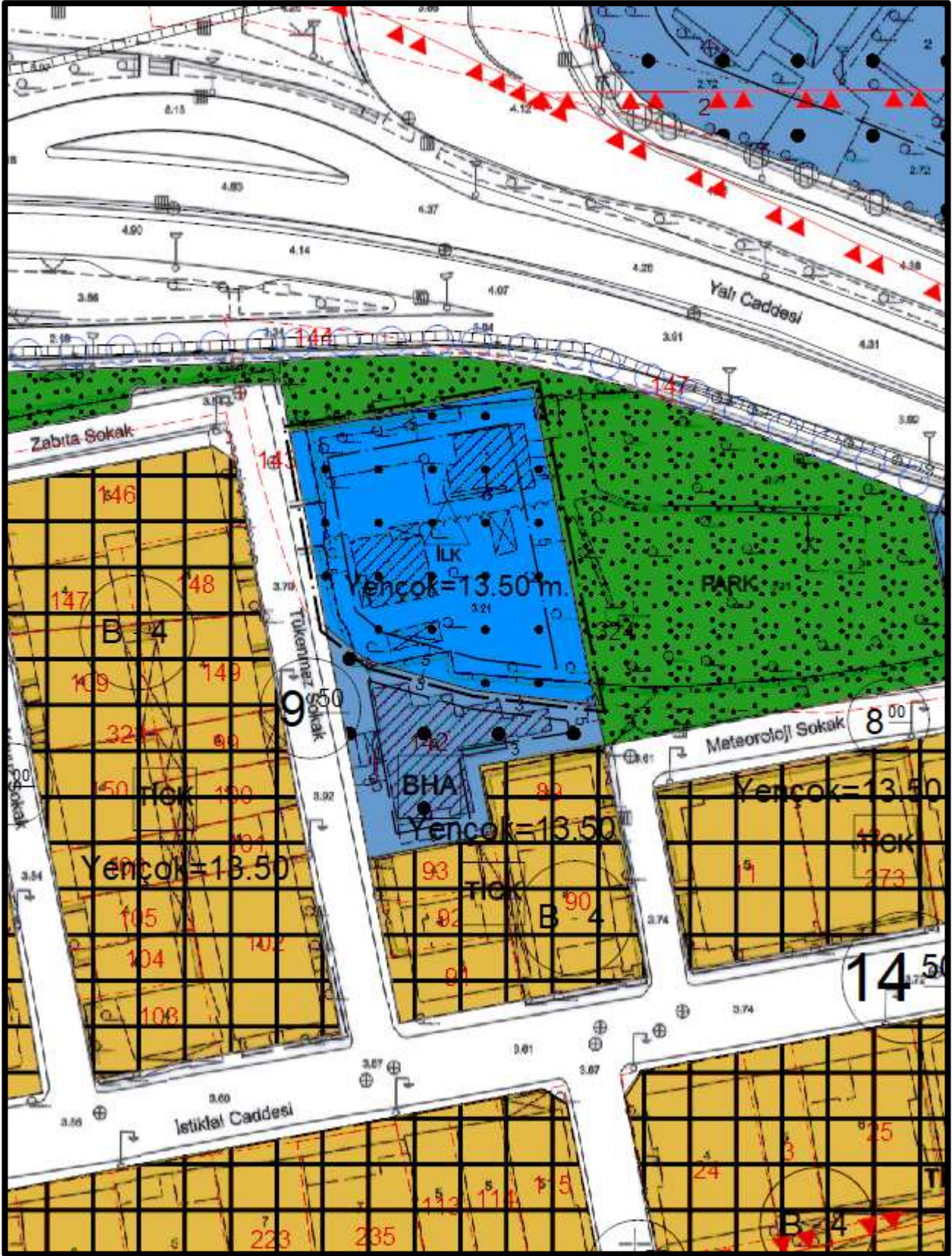


Harita 2:Meri plan durumu

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Söz konusu planlama alanı; bölgesel yapılaşma ve sosyal donatı dağılımı göz önünde bulundurularak mevzuat çerçevesinde eksis cevap verebilmek adına “Resmi Kurum Alanı” olan mevcut kullanımından “İlkokul Alanı”na

İmar planı teklifi aşağıda sunulmuştur.



Harita 3: Plan teklifi

3. KURUM GÖRÜŞLERİ

Söz konusu plan değişikliği için 20/05/2020 tarih ve 2273 sayılı Yalova İl Özel İdaresi yazısı ile, Yalova Belediyesi ve 24/06/2020 tarih ve 2757 sayılı yazı ile de Yalova İl Milli Eğitim Müdürlüğünden görüş alınmış olup;

- **Yalova Belediyesi'nin 15/06/2020 tarih ve 7346 sayılı yazısı** ile teklif edilen plana ilişkin; *"... tahsisi talep edilen İlimiz, Merkez İlçe, Süleymanbey Mahallesi, 324 ada, 152 parselin, Mekansal Planlar Yönetmeliğinde bulunan Asgari Alan Büyüklükleri Tablosunda belirtilen "İlkokul Alanı" için minimum 5000 m² büyüklük şartı ile "Açıklamalar bölümü-13. Madde" kapsamında uygunluğunun değerlendirilmesi için İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün kurum görüşü talep edilmiştir." Denilmektedir.*

Ayrıca yine bahsi geçen yazı ile söz konusu plan teklifinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gereğince, yeterliliği haiz müellif tarafından yürürlükte olan plan/halihazır haritalar üzerine hazırlanmış teklif 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı paftaları, plan açıklama raporu, ilgili kurum görüşleri, plan müellifi yeterlilik belgesi, plan müellifinin kayıtlı olduğu büro tescil belgesi, plan teklifi(imar planı, plan raporu vb.) ve diğer verileri, sayısal örneklerini içeren plan teklif dosyası ile başvurulması halinde; ilgili mevzuat hükümleri, plan bütünlüğü, üst ölçekli planlar, planlama ilke ve esaslarına göre değerlendirilmek üzere Belediye Meclisi gündemine alınabilecektir" denilmiştir.

- **Yalova İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 26/06/2020 tarih ve 8511286 sayılı yazısı ile de;** *"... konu ile ilgili toplam 5000 m²'nin altında büyüklüğe sahip Süleymanbey Mah. Eski 324 ada, 145 ve 146, yeni 152 no'lu parsel ile ilişkin olarak mekansal planlar yapım yönetmeliğinde bulunan asgari alan büyüklükleri tablosunda belirtilen anaokul alanı (1500-3000 m²) şartını taşımaması nedeniyle ilgili parselin anaokulu alanı olarak değerlendirmeye alınarak imar planında değişiklik yapılması hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim." Denilmiştir.*

4. ANALİZ ve SENTEZ ÇALIŞMALARI

İmar planı değişikliğine konu parsel toplamda 4.651,61m² büyüklüğünde olup meri imar planına göre kısmen Resmi Kurum, kısmen de Park Alanı olarak planlıdır. Parselin 2.293,94 m²'si Resmi Kurum Alanında yer alırken kalan 2.357,67 m²'lik kısmı da Park Alanındadır.

Parsel üzerindeki yapılaşma durumuna bakıldığında ise 1 adet 3 katlı binanın yer aldığı tespit edilmiştir. Parselin plan değişikliğine konu kısmında ise herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

Parseldeki dolu – boş oranına baktığımızda ise; toplam alanın % 0,5'inin yapılaşmış, % 62,8 yapılaşmış kalan % 36,7'sinin ise ağaçlık alan olduğu tespit edilmiştir. Parsel Yalı Caddesinden cephe alırken plan değişikliğine konu kısım Tükenmez Sokak'tan cephe almaktadır.

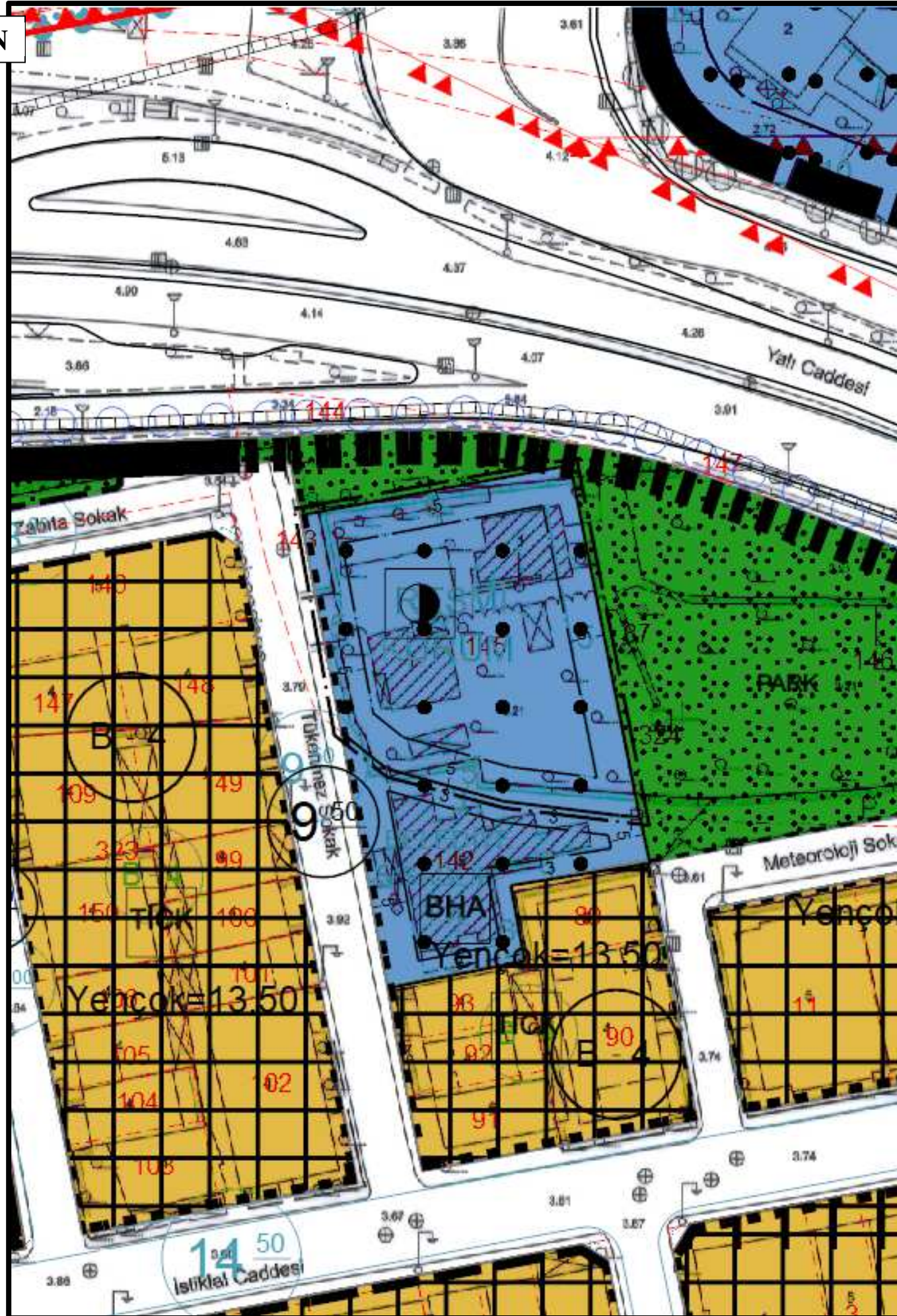
Alana ilişkin bütün veriler değerlendirilerek yapılan sentez çalışmasında ise söz konusu plan değişikliğine engel herhangi bir duruma rastlanılmamıştır. Alana ilişkin fotoğraflar aşağıda verilmiştir.



5. UYGULAMA İMAR PLANI PLAN KARARLARI

1. Planda anaokulu alanı olarak gösterilen alanlarda kamu mülkiyetinde olmak üzere eğitim tesisi ve bu tesislere ait hizmet binaları yapılabilir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları; taban alanı plan üzerinde gösterilen çekme mesafelerinden sonra kalan alan olup, yençok: 13:50 m. Olarak belirlenmiştir.
2. Planda ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda meri imar planı hükümleri ile 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri geçerlidir.

MEVCUT PLAN



ÖNERİ PLAN

