

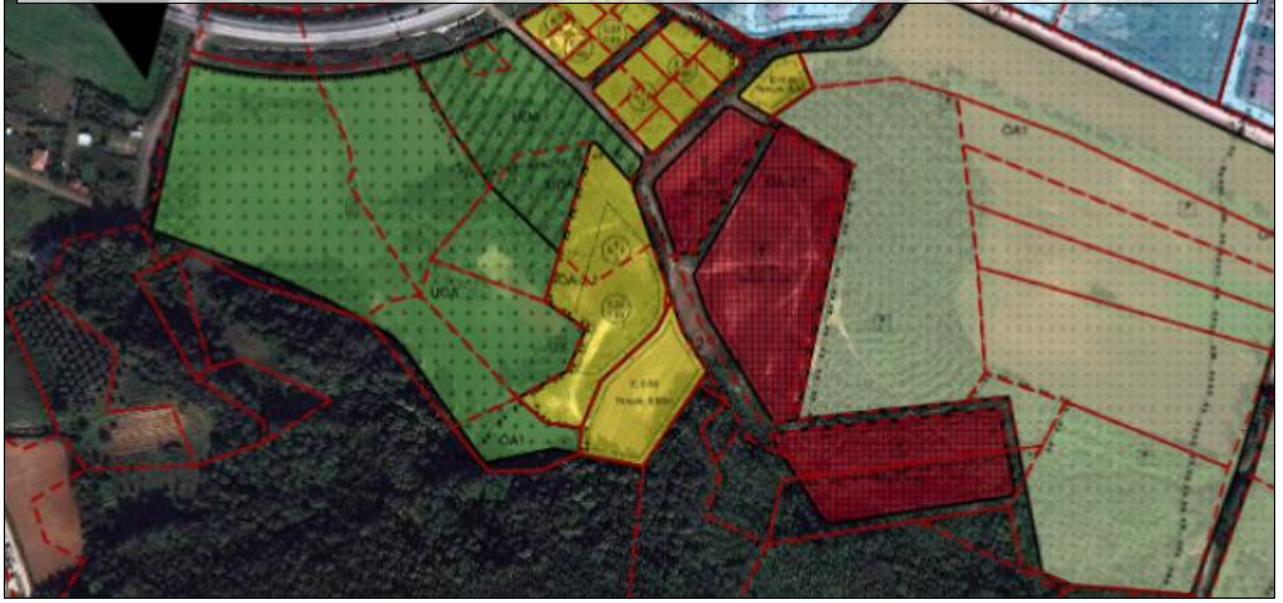


T.C.



**YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

**YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ, SAMANLI KÖYÜ,  
1079 PARSEL, 228 ADA 1 VE 3 PARSELLERE İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU**



**EKİM 2023**

## 1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

### Amaç, Kapsam ve Gerekçe

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Samanlı Köyü, 1079 parsel kısmen plansız olup, kısmen "Yol Alanı" ve "Ticaret Alanı" olarak, 228 ada 1 ve 3 parseller "Emsal: 1.50, Yençok: 4 kat" yapılaşma şartlarında "Ticaret Alanı" olarak planlıdır.

Müdürlüğümüzce, İlimiz, Merkez ilçe, Samanlı Köyü, 1079 parselin bulunduğu alan Maliye hazinesi mülkiyetinde olup bir kısmı "Orman Alanı" vasfında olduğundan, alanın plana konu edilmemesi için gerekli 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 02.10.2023 tarih ve 373 sayılı kararı ile;

- "Samanlı Köyü, 1079 parsel "Orman" vasfında olması ve plana konu edilmemesi gerektiğinden; 12 metre genişliğindeki yolun 1079 parselin kuzeydoğu sınırından geçecek ve sonrasında güney yönünde devam edecek şekilde yeniden düzenlenmesine; Samanlı Köyü, 228 ada 1 ve 3 parselin kuzey, doğu ve güneyinde planlı olan 7 metre genişliğindeki yaya yollarının kaldırılarak, sözkonusu parsellerdeki "Ticaret Alanı"nın alan büyüklüğü, orman vasfında kalan 1079 parseldeki kısmı azaltılarak, Samanlı Köyü, 196 ve 1078 parselde bitleştirilecek şekilde yeniden düzenlenmesine ve 228 ada 1 parselin batı kısmının "Otopark Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasının,
- sözkonusu imar planı değişikliğine ilişkin işlemlerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce resen yürütülmesinin..."

kabulüne karar verilmiştir.

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

## 2- KONUM

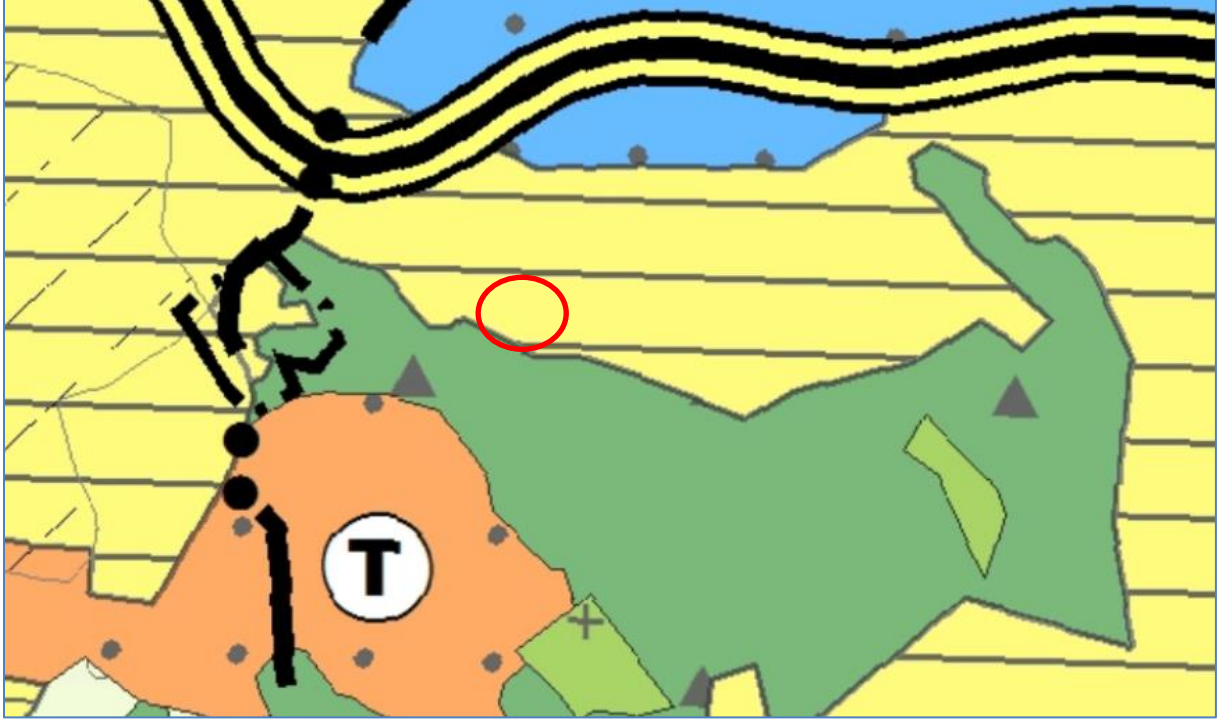
Yalova Belediye Meclisi'nin 02.10.2023 tarih ve 373 sayılı kararına istinaden onanan imar planı değişikliğine konu alan; Yalova Merkez İlçe, Samanlı Köyü sınırları içerisinde yer almaktadır.



Plan değişikliğine konu alan, Çınarcık yolunun güney bölümünde, Termal İlçe Sınırı'nın doğusunda yer almaktadır. Söz konusu alan özellikle Üniversite, Kredi Yurtlar Kurumu gibi kamusal yapıların bulunduğu bölgede yer almaktadır.

### 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 bulunmaktadır.

#### 4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

##### Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Samanlı Köyü 1079 parsel, 228 ada 1 ve 3 parsellerde mevcutta ağaç dokusu yer almakta olup, plan değişikliğine konu alan yapılaşmamış durumdadır.

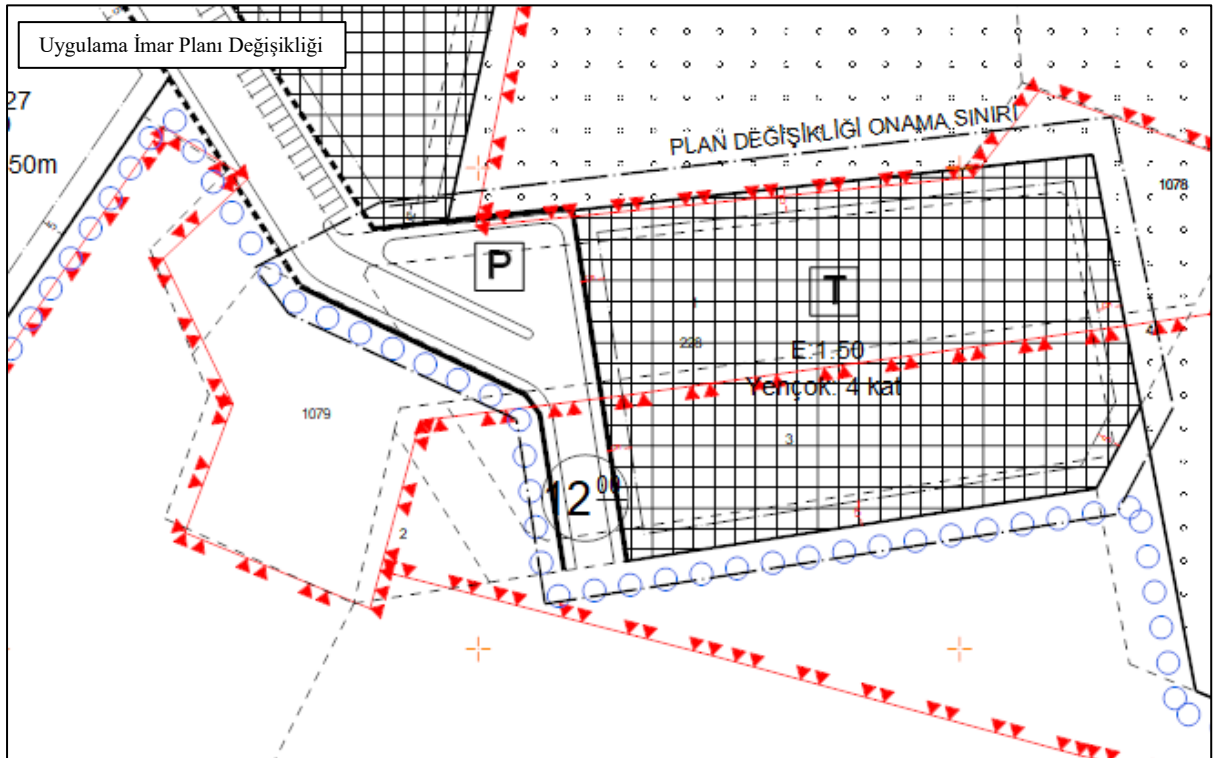
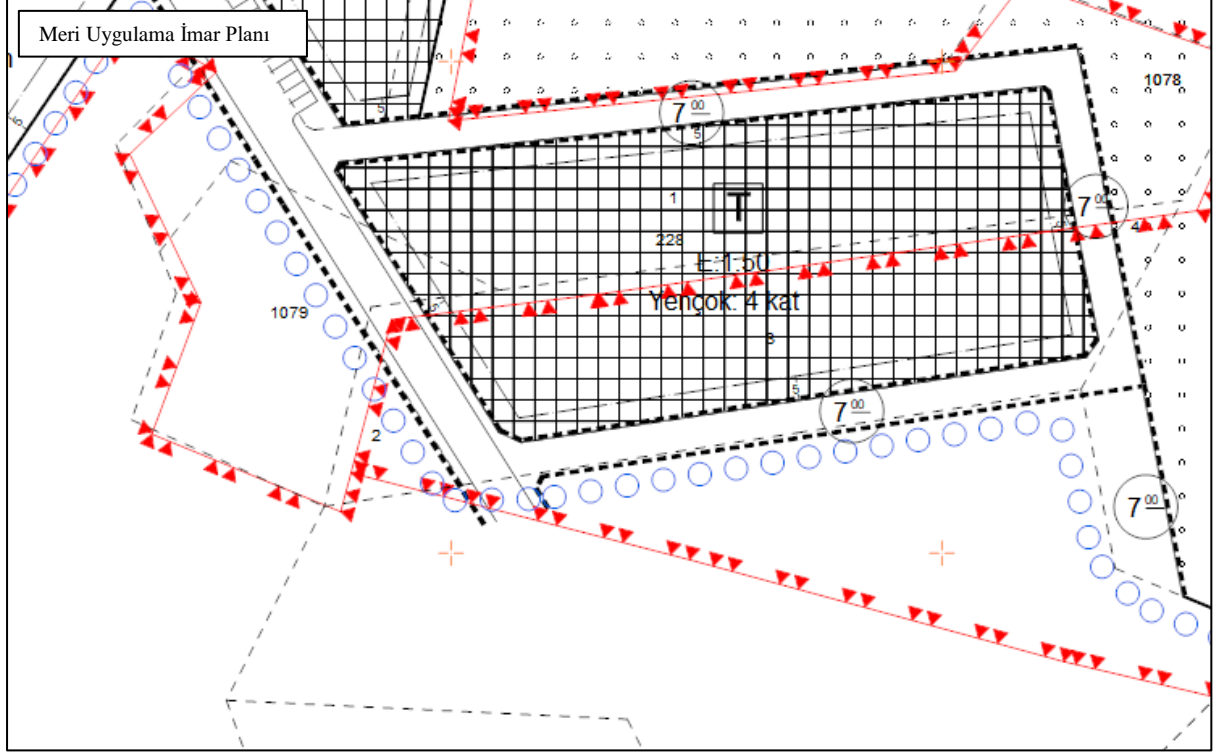


##### Mülkiyet Durumu

İmar planı değişikliği hazırlanan Samanlı Köyü, 1079 parselin mülkiyeti Maliye hazinesinde olup, 228 ada 1 ve 3 nolu parseller özel mülkiyet sahipliğine konu olan parsellerdir.

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

Yürürlükteki Uygulama İmar Planı'nda; plan değişikliğine konu Samanlı Köyü, 1079 parselin büyük bir bölümü plansız olup, kısmen "Yol Alanı" ve "Ticaret Alanı" olarak; 228 ada 1 ve 3 parseller ise "Emsal: 1.50, Yençok: 4 kat" yapılaşma şartlarında "Ticaret Alanı" olarak planlıdır.



Yalova Belediye Meclisi'nin 02.10.2023 tarih ve 373 sayılı kararına istinaden;

- Samanlı Köyü, 1079 parsel "Orman" vasfında olması ve plana konu edilmemesi gerektiğinden; 12 metre genişliğindeki yolun 1079 parselin kuzeydoğu sınırından geçecek ve sonrasında güney yönünde devam edecek şekilde yeniden düzenlenmiş;
- Samanlı Köyü, 228 ada 1 ve 3 parselin kuzey, doğu ve güneyinde planlı olan 7 metre genişliğindeki yaya yollarının kaldırılarak, sözkonusu parsellerdeki "Ticaret Alanı"nın alan büyüklüğü, orman vasfında kalan 1079 parseldeki kısmı azaltılarak, Samanlı Köyü, 196 ve 1078 parselde bitiştirilecek şekilde yeniden düzenlenmiş;
- 228 ada 1 parselin batı kısmı "Otopark Alanı" olarak düzenlenmiştir.

	Mevcut	Plan Değişikliği
Ticaret Alanı	7897 m <sup>2</sup>	7761 m <sup>2</sup>
Yol + Otopark Alanı	3325 m <sup>2</sup>	1920 m <sup>2</sup>
TOPLAM	11.222 m <sup>2</sup>	9681 m <sup>2</sup>

## 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