



T.C.

YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
SAFRAN KÖYÜ, 231 ADA, 1 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU



OCAK 2023

1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Amaç, Kapsam ve Gerekçe

İl Milli Eğitim Müdürlüğü tarafından; Yalova İli, Merkez İlçe, Safran Köyü, 231 ada, 1 parselin mevcut imar planında yapılaşma bina yüksekliğinin 13,50 mt olduğu, Belediyemizce plan tadilatı yapılarak bina yüksekliğinin yençok=4 kat olacak şekilde revize edilmesi talep edilmiştir.

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 03.01.2023 tarih ve 36 sayılı kararı ile;

“1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Emsal: 1.60, Yençok: 13.50 m.” yapılaşma şartlarında “Lise Alanı” olarak planlı olan Safran Köy, 231 ada, 1 parselin; fonksiyon ve emsal değerine ilişkin herhangi bir değişiklik yapılmadan, “Emsal: 1.60, Yençok: 4 kat” yapılaşma şartlarında “Lise Alanı” olarak düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasının,

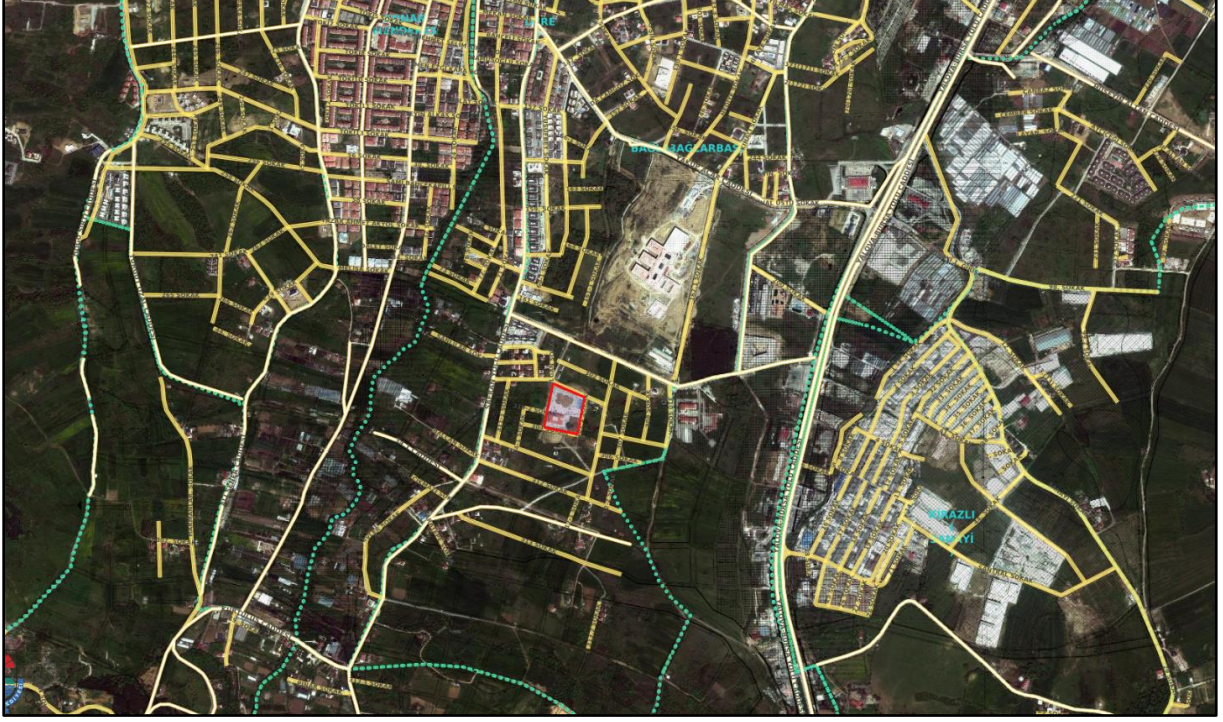
söz konusu imar planı değişikliğine ilişkin işlemlerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce resen yürütülmesinin...”

kabulüne karar verilmiştir.

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

2- KONUM

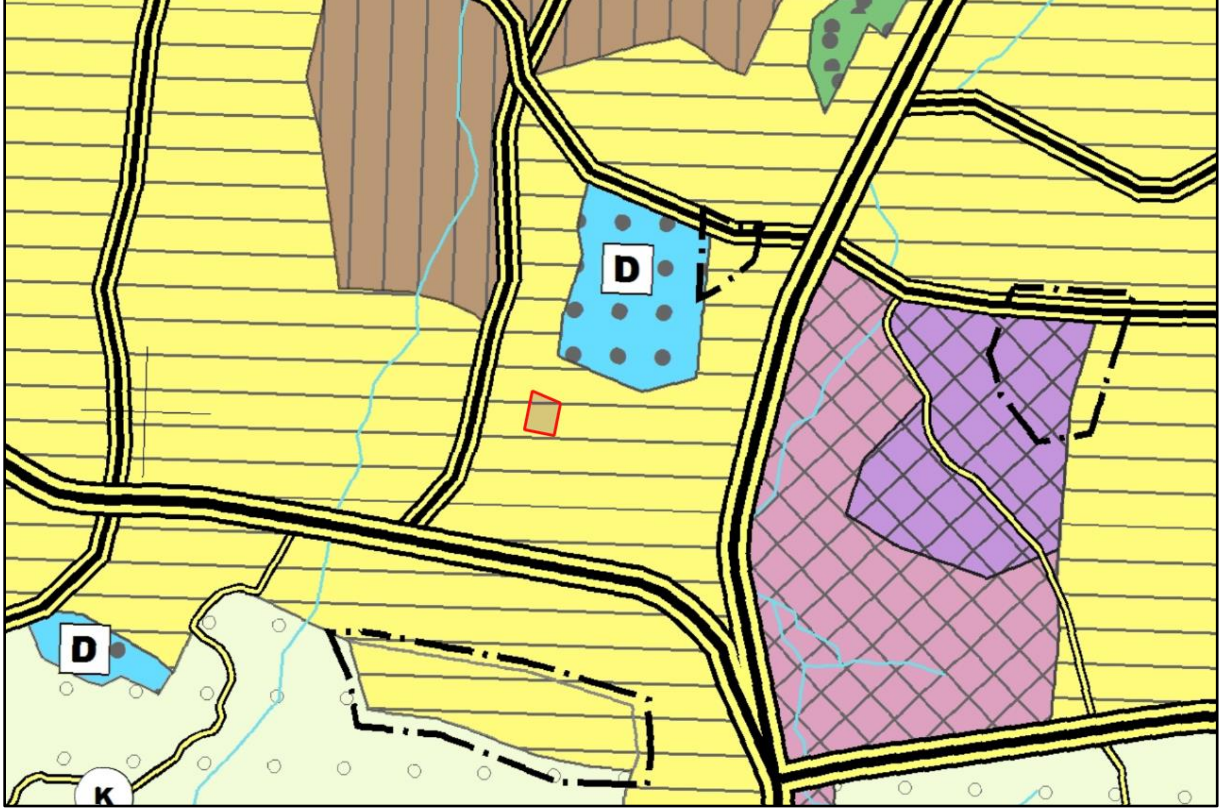
Yalova Belediye Meclisi'nin 03.01.2023 tarih ve 36 sayılı kararı ile onanan imar planı değişikliğine konu alan Bağlarbaşı Mahallesi (kadastrada Safran Köyü) sınırları içerisindedir.



Söz konusu alan Yalova-Bursa Karayolu'nun batısında, Safran Yolu'nun doğusunda bulunmaktadır. İlin hatta bölgenin önemli donatı alanlarından 400 yataklı yeni devlet hastanesinin güneyinde 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 bulunmakta olup, alt ölçekli imar planlarında "Lise Alanı" yapılabileceği belirtilmiştir.

4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Plan değişikliğine konu olan Safran Köyü, 231 ada, 1 parsel içinde Eğitim Tesisi'nin bulunduğu parseldir.

İlgili bölge büyük oranda yapılaşmamış olmakla birlikte, özellikle yeni hastanenin yapılması ile birlikte yapılaşma eğilimi hızlanmıştır.

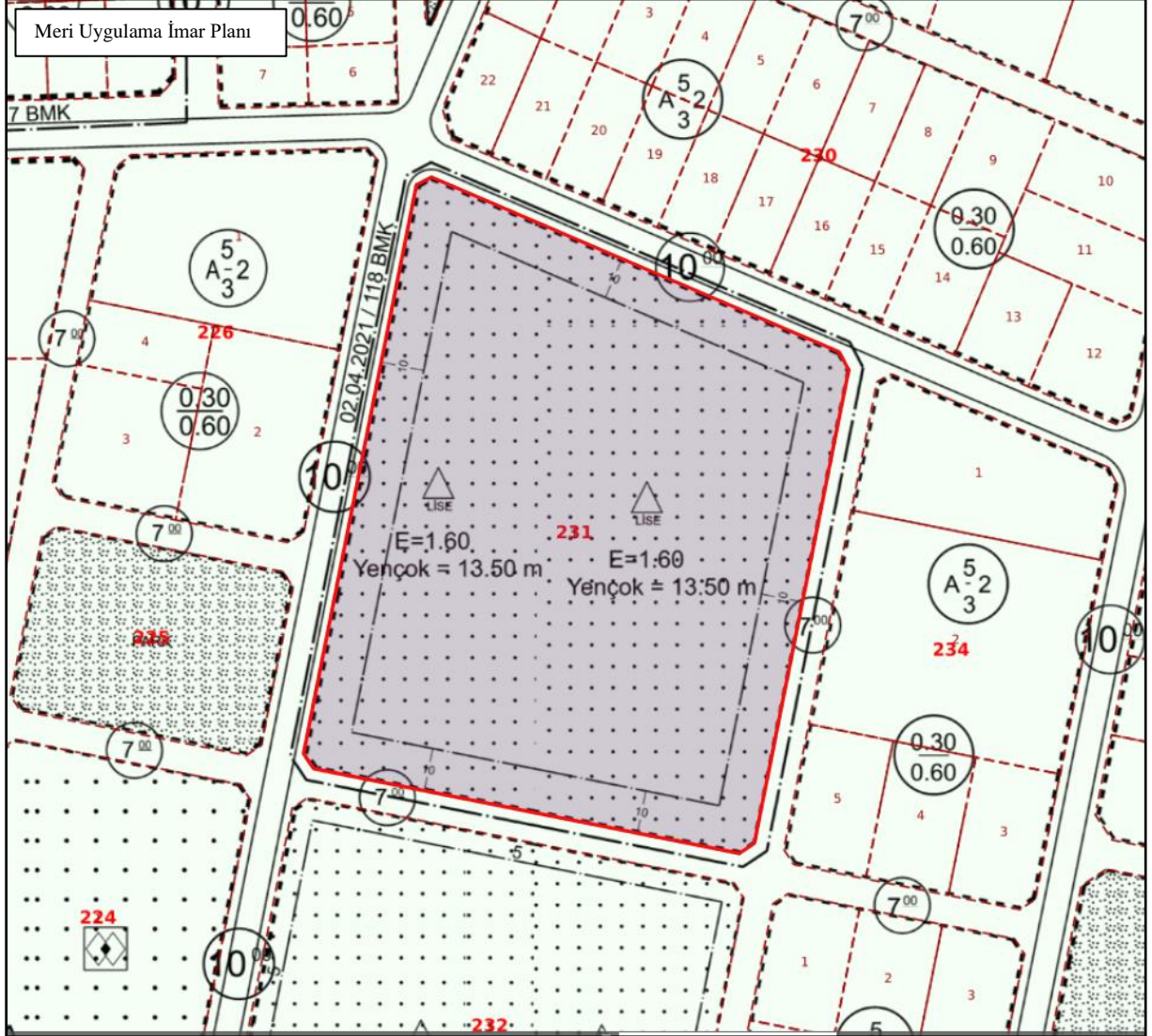


Mülkiyet Durumu

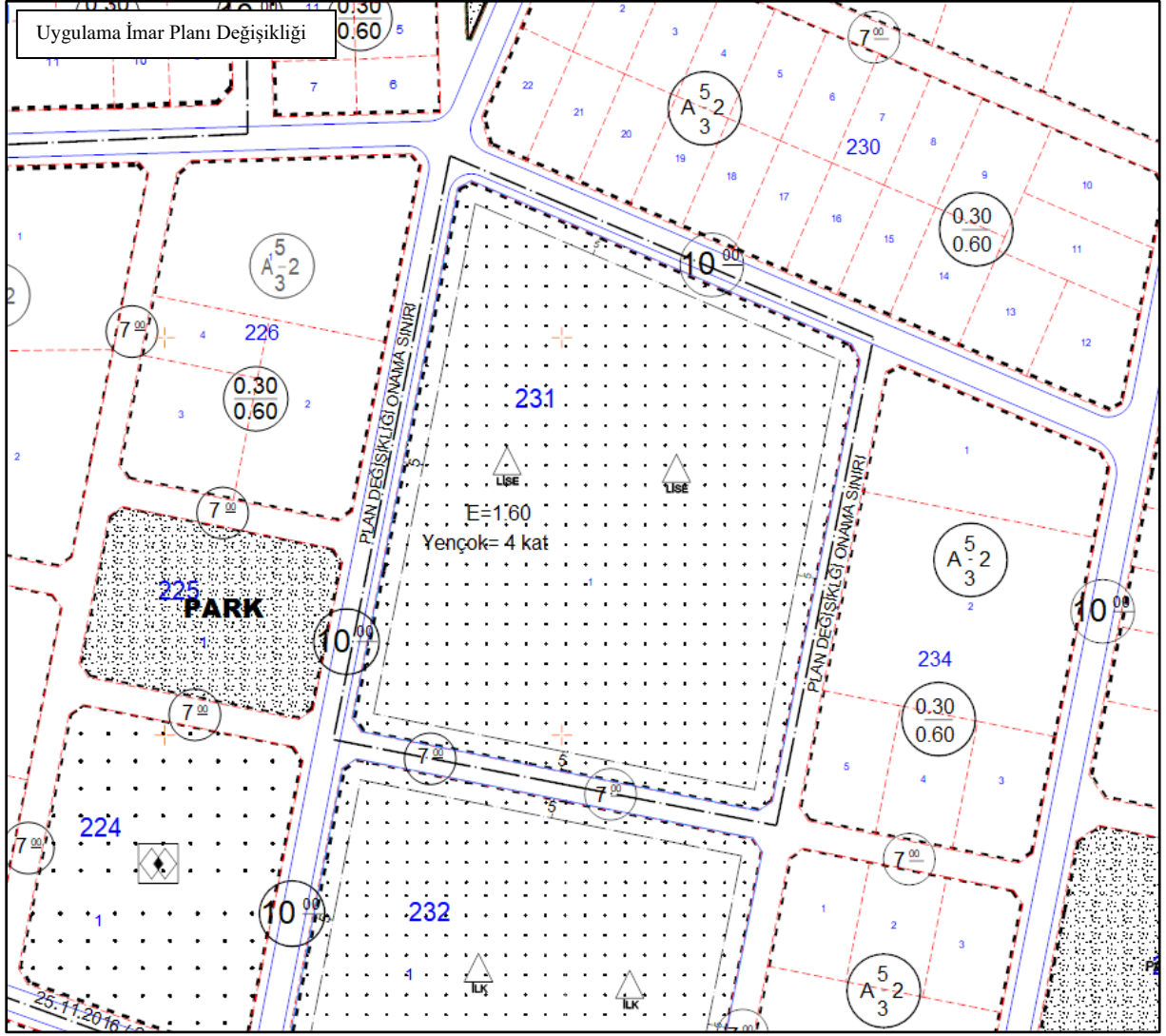
İmar planı değişikliği hazırlanan Safran Köyü, 231 ada, 1 parsel (14.062 m²) "Maliye Hazinesi" mülkiyetindedir.

5- MERİ UYGULAMA İMAR PLANI ve PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Söz konusu Safran Köyü, 231 ada, 1 parsel; yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Emsal: 1.60, Yençok: 13.50 metre" yapılaşma şartlarında "Lise Alanı" olarak planlıdır.



Uygulama İmar Planı değişikliği ile, söz konusu parsel; fonksiyon ve emsal değerine ilişkin herhangi bir değişiklik yapılmadan, "Emsal: 1.60, Yençok: 4 kat" yapılaşma şartlarında "Lise Alanı" olarak yeniden düzenlenmiştir.



Söz konusu plan değişikliği yalnızca yapı yüksekliğine ilişkin olup; alan kullanımında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır:

	Mevcut	Plan Değişikliği
Lise Alanı	14.062 m ²	14.062 m ²
TOPLAM	14.062 m²	14.062 m²

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, 1. ve 2. Etap İmar Planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri aynen geçerlidir.

Kamer VATANSEVER
C Sınıfı Şehir Plancısı
Yalova Belediyesi