



T.C.

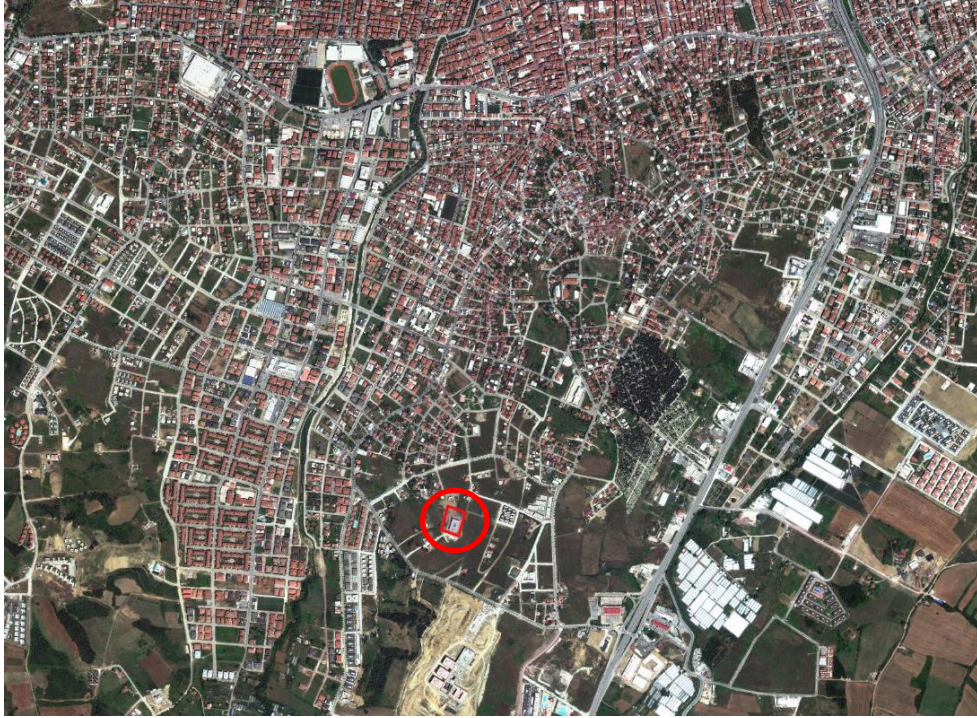
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,

BAĞLARBAŞI MAHALLESİ,
854 ADA, 1 PARSELE İLİŞKİN

1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU



HAZİRAN 2023

1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Amaç, Kapsam ve Gerekçe

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Bağlarbaşı Mahallesi, 854 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz "Emsal: 1.60, yençok: 4 kat" yapılaşma şartlarında "İlkokul Alanı" olarak planlıdır.

İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 16.05.2023 tarih ve 76338370 sayılı yazısı ile Yalova İli, Merkez İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, 854 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın bahçesine 4 derslikli anaokulu yapılması planlandığından bahisle, "İlkokul Alanı" olarak planlı söz konusu parselin donatı alanına göre 2719.26 m²'lik kısmının ifraz edilerek "Anaokulu" olarak planlanması ve ifraz edilen kısmın yan çekme mesafelerinin 3 metre olarak düzenlenmesi 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 06.06.2023 tarih ve 249 sayılı kararı ile;

- *Meri imar planında "Emsal: 1.60, yençok: 4 kat" yapılaşma şartlarında "İlkokul Alanı" olarak planlı olan Bağlarbaşı Mahallesi, 854 ada, 1 parselin batı yönündeki 2719 m² büyüklüğündeki kısmının "Emsal: 1.60, yençok: 4 kat" yapılaşma şartlarında "Anaokulu Alanı" olarak düzenlenmesine ve çekme mesafelerinin her yönden 3 metre olarak belirlenmesine 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

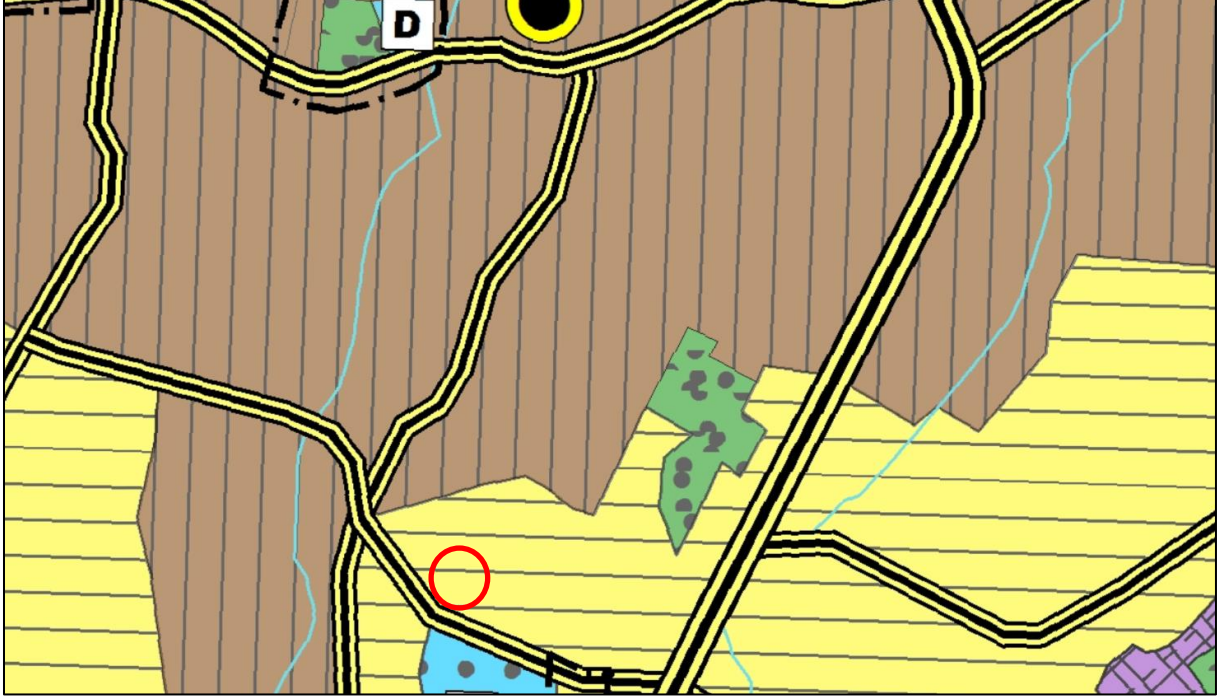
Yalova Belediye Meclisi'nin ve 06.06.2023 tarih ve 249 sayılı kararına istinaden onanan imar planı değişikliğine konu alan; Yalova Merkez İlçe, Bağlarbaşı Mahallesi sınırları içerisindedir.



Plan değişikliğine konu alan, yerleşimin en önemli ulaşım arterlerinden Yalova-Bursa Karayolu'nun batısında, Vatan Caddesi'nin doğusunda, Yakup Acar Caddesi'nin ise kuzeyinde yer almaktadır. Ayrıca, sadece Yalova'ya değil, tüm bölgeye hizmet eden 400 yataklı Devlet Hastanesi'ne yaklaşık 200 metre uzaklıktadır.

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 "İlkokul Alanı" gibi "Eğitim Tesisleri Alanları"nın yapılabileceği belirtilmiştir.

4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Plan değişikliğine konu Bağlarbaşı Mahallesi, 854 ada, 1 parselin bulunduğu alan “Yalova İlkokulu”nun bulunduğu alandır. Parselin çevresindeki alanlar, tamamen yapılaşmamış ancak gelişmekte olan konut alanlarıdır.

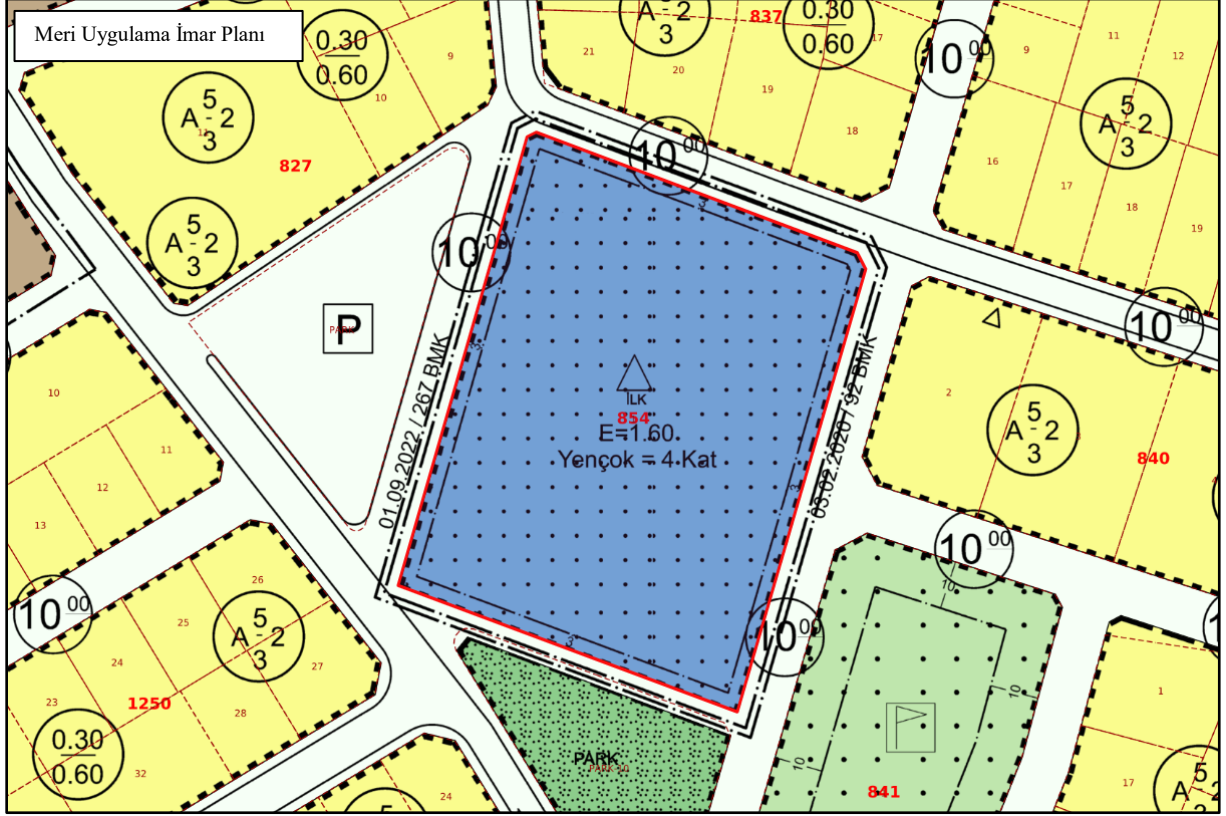


Mülkiyet Durumu

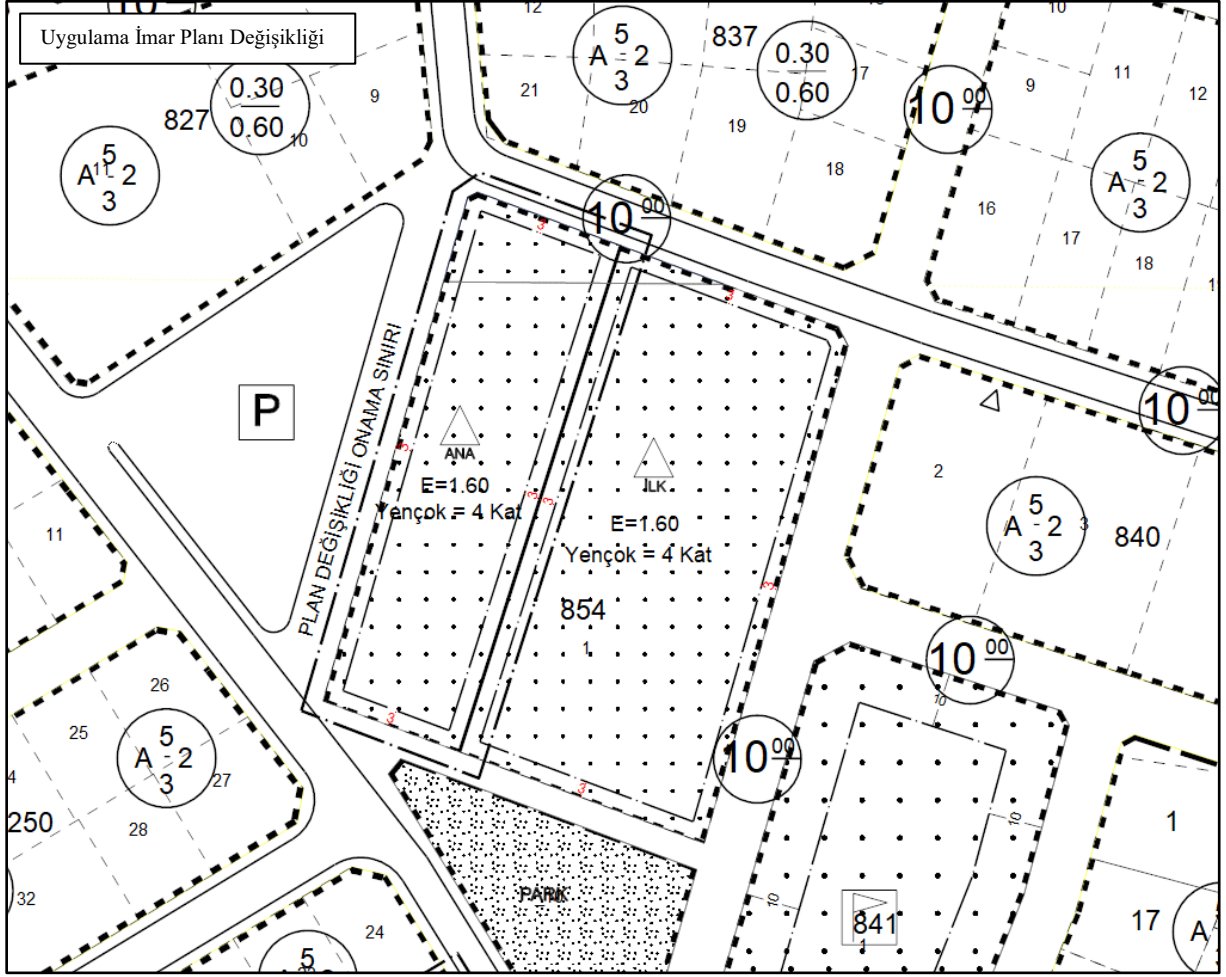
İmar planı değişikliği hazırlanan Bağlarbaşı Mahallesi, 854 ada, 1 parsel Maliye Hazinesi'ne ait olup, özel mülkiyet sahipliğine konu olmayan alandır.

5- MERİ UYGULAMA İMAR PLANI ve PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Plan değişikliğine konu olan Bağlarbaşı Mahallesi, 854 ada, 1 parsel yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda 'Emsal: 1.60, yenecek: 4 kat' yapılaşma şartlarında "İlkokul Alanı" olarak belirlenmiş olup, çekme mesafeleri her yönden 3 metre genişliğindedir.



Yalova Belediye Meclisi'nin 06.06.2023 tarih ve 249 sayılı kararı ile; meri imar planında "Emsal: 1.60, yenecek: 4 kat" yapılaşma şartlarında "İlkokul Alanı" olarak planlı olan Bağlarbaşı Mahallesi, 854 ada, 1 parselin batı yönündeki 2719 m² büyüklüğündeki kısmı "Emsal: 1.60, yenecek: 4 kat" yapılaşma şartlarında "Anaokulu Alanı" olarak düzenlenmiş ve çekme mesafelerinin her yönden 3 metre olarak belirlenmiştir.



“İlkokul Alanı” ve “Anaokulu Alanı” her ne kadar farklı alan kullanımları olsa da, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin EK-2 tablosunda belirtilen “Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu”nda “Eğitim Tesisleri Alanı” grubunda yer almaktadır. Dolayısıyla donatı alanı azaltılmamakta, aynı grupta yer alan başka bir kullanıma dönüştürülmektedir.

	Mevcut	Plan Değişikliği
İlkokul Alanı	2719 m ²	-
Anaokulu	-	2719 m ²
TOPLAM	2719 m ²	2719 m ²

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