

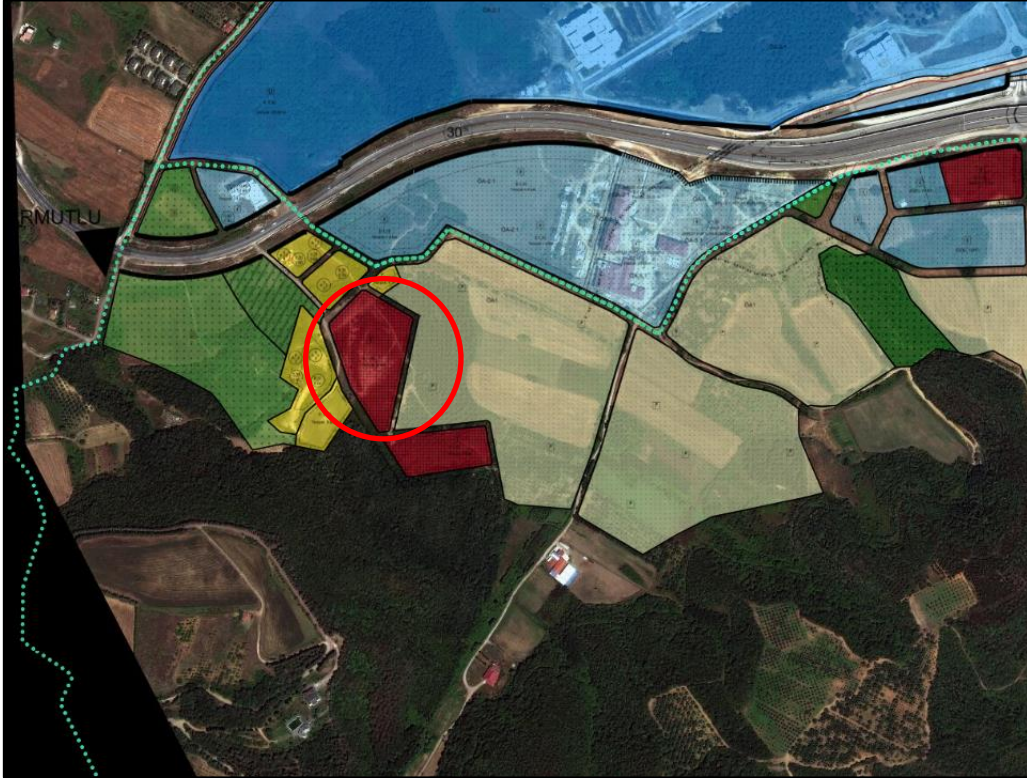


T.C.

YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
SAMANLI KÖYÜ, 226 ADA, 1 PARSEL ve
ÇEVRESİNE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU



KASIM 2022

1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Amaç, Kapsam ve Gerekçe

Yalova İli Merkez İlçesi Samanlı Köyünde planlı bulunan Yurt Alanları ve Ticaret Alanları çevresinde kamusal otopark alanı, park alanı gibi mekânsal alan kullanımlarının bulunmadığı tespit 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 08.11.2022 tarih ve 349 sayılı kararı ile;

"1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Ticaret Alanı" olarak planlı olan Samanlı Köyü, 226 ada 1 parselin kuzeydoğusunda bulunan 7 metre genişliğindeki yolun, 226 ada 1 parsel ile 240 ada 5 parsel arasından, güneybatısındaki 12 metre genişliğindeki yola bağlanacak şekilde geçirilmesi; 226 ada 1 parselin kuzeydoğusundaki ve doğusundaki 7 metre genişliğindeki yolların iptal edilerek 226 ada 1 parselin "Ticaret Alanı" büyüklüğü arttırılmadan ve "Tarım Alanı" ile birleşecek şekilde doğu-kuzeydoğu yönünde kaydırılması, iptal edilen yolların ise alanın güneybatısındaki 12 metrelik yolun kenarında "Otopark Alanı" oluşturacak şekilde düzenlenmesine ilişkin 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

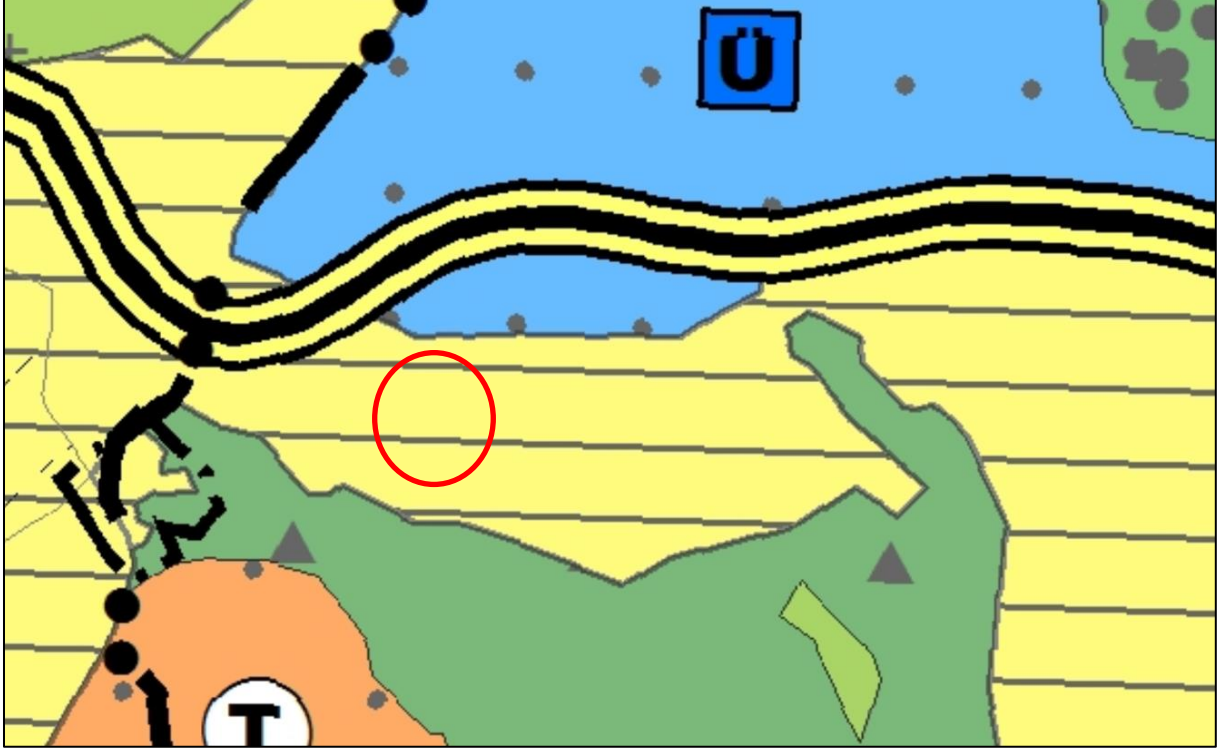
Yalova Belediye Meclisi'nin 08.11.2022 tarih ve 349 sayılı kararı ile onanan imar planı değişikliğine konu alan; Yalova Merkez İlçe, Samanlı Köyü sınırları içerisinde yer almaktadır.



Söz konusu alan, Yalova Üniversite Kampüsü'nün ve Yalova – Çınarcık karayolunun güney bölümünde yer almaktadır. İnşaatı günümüz itibariyle kısmen tamamlanan ve kısmen devam eden Yurt Alanları'nın güneyinde konumlanmıştır. Söz konusu alan, özellikle Yurt Alanları ve Ticaret Alanları'nın yapılaşması ile birlikte hızla gelişeceği öngörülen bölgedir.

3- ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Plan değişikliğine konu alanlar 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 "Ticaret Alanları" ve Otopark Alanı gibi donatıların yer alabileceği "Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları"nın yapılabileceği belirtilmiştir.

4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Plan değişikliğine konu alanda herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.



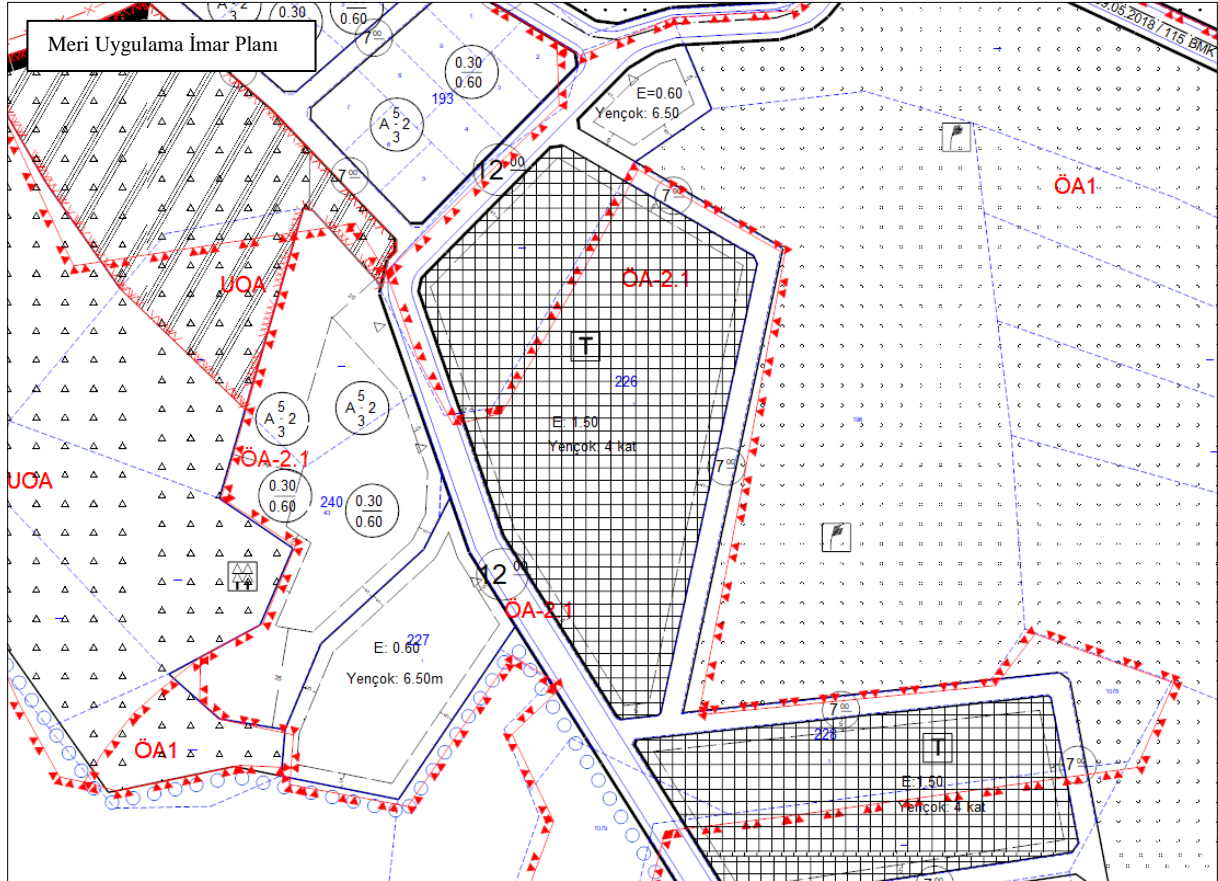
Plan değişikliğine konu alanın yakın çevresinde de mevcut durum itibariyle yapılaşma bulunmamakta olup; karayolu kenarındaki yurt alanları, yapılaşmanın devam ettiği bölgedir.

Mülkiyet Durumu

İmar planı değişikliği hazırlanan Samanlı Köyü, 226 ada, 1 parsel özel mülkiyete konu alan olup, çevresindeki yol alanları kamuya ait alanlardır.

5- MERİ UYGULAMA İMAR PLANI ve PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

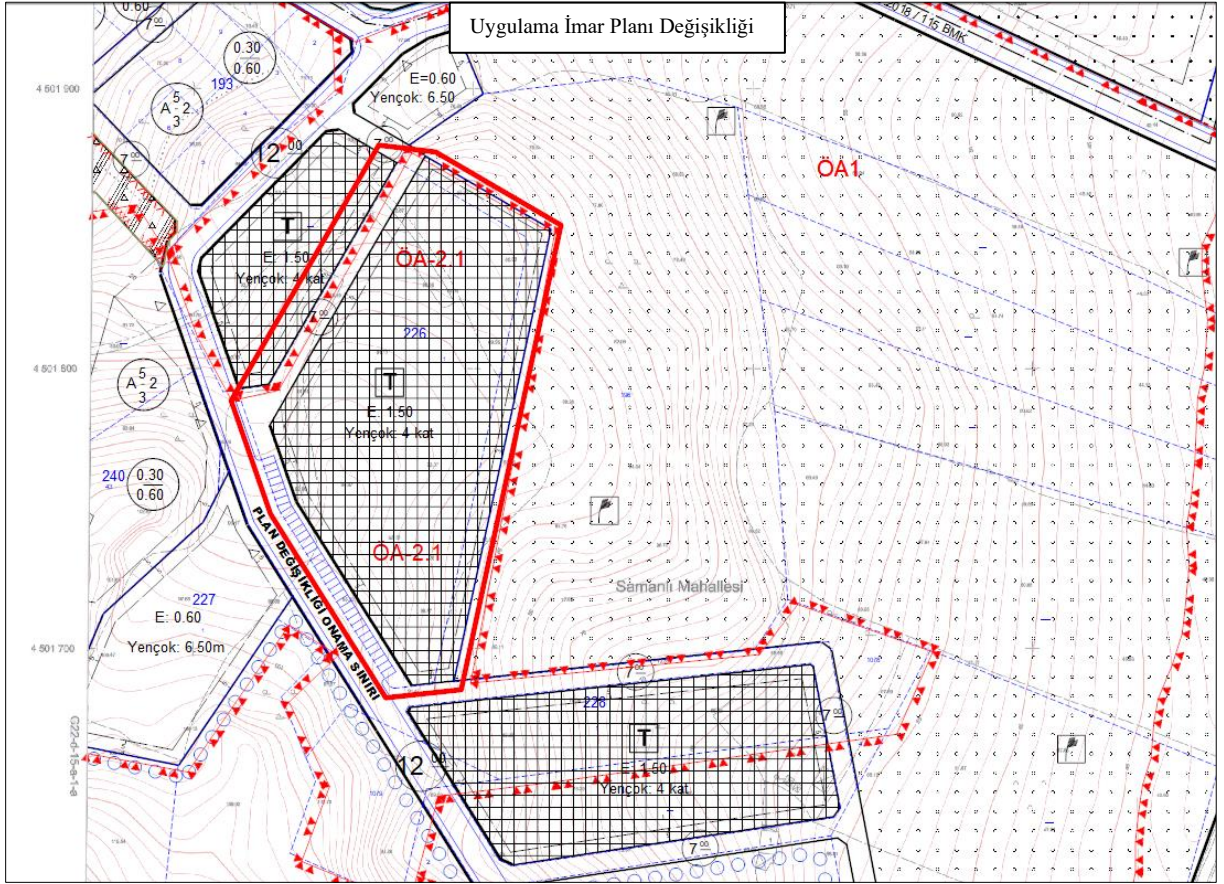
Plan değişikliğine konu alan yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Emsal: 1.50, yençok: 4 kat" yapılaşma şartlarında "Ticaret Alanı" olarak planlı olup, güneybatısında 12 metre genişliğinde araç yolu, doğusunda ve kuzeydoğusunda ise 7 metre genişliğinde yaya yolları planlıdır.



Uygulama İmar Planı değişikliği ile,

- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Ticaret Alanı" olarak planlı olan Samanlı Köyü, 226 ada 1 parselin kuzeydoğusunda bulunan 7 metre genişliğindeki yolun, 226 ada 1 parsel ile 240 ada 5 parsel arasından, güneybatısındaki 12 metre genişliğindeki yola bağlanacak şekilde geçirilmesi;
- 226 ada 1 parselin kuzeydoğusundaki ve doğusundaki 7 metre genişliğindeki yolların iptal edilerek 226 ada 1 parselin "Ticaret Alanı" büyüklüğü artırılmadan ve "Tarım Alanı" ile birleşecek şekilde doğu-kuzeydoğu yönünde kaydırılması,
- iptal edilen yolların ise alanın güneybatısındaki 12 metrelik yolun kenarında "Otopark Alanı" oluşturacak şekilde düzenlenmesi

kararı doğrultusunda plan değişikliği şu şekilde düzenlenmiştir:



Söz konusu plan değişikliği ile oluşturulan alan kullanımları aşağıdaki gibidir.

	Mevcut	Plan Değişikliği
Ticaret Alanı	10900 m ²	10900 m ²
Yol (+Otopark) Alanı	1545 m ²	1545 m ²
TOPLAM	12445 m²	12445 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