



T.C.

YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ, KIRAZLI KÖYÜ,
SANAYİ ALANLARI VE KÜÇÜK SANAYİ ALANLARININ
BİNA YÜKSEKLİKLERİNİN BELİRLENMESİNE İLİŞKİN

1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU



NİSAN 2022

1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Amaç, Kapsam ve Gerekçe

14.02.2020 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan kanun değişikliği ile, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi kısmen;

“İmar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenemez.

Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer’i imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir.” şeklinde düzenlenmiştir.

Yine aynı kanun değişikliği ile, İmar Kanunu’na eklenen geçici 20. maddede

“Bu Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ilgili idare 1/7/2021 tarihine kadar meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür. Bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılmıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur.” şeklinde hüküm bulunmaktadır.

Bu kapsamda yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarımızda “Yençok:serbest” yapılaşma şartlarında “Küçük Sanayi Alanı” ve “Sanayi Alanı” olarak belirlenmiş Kirazlı Bölgesi’nin, ilgili kanuna ve diğer mevzuata göre kat yüksekliğine ilişkin yapılaşma şartının belirlenmesi gerekmektedir.

Bu kapsamda 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 26. Maddesi ve ilgili diğer mevzuata göre “Kirazlı Bölgesi’nde yer alan “Sanayi Alanları” ve “Küçük Sanayi Alanları”nda “Yençok: serbest” yapılaşma şartına sahip parsellerin kat yüksekliğine ilişkin yapılaşma şartının belirlenmesine ilişkin konunun, yürürlükteki mevzuat hükümleri, üst ölçekli plan kararları, plan bütünlüğü, planlama ilke ve esasları kapsamında Belediye Meclisinde görüşülerek gerekli kararın alınması, Yalova Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından Yalova Belediye Meclisi’ne havale edilmiş ve Yalova Belediye Meclisi’nin 06.04.2022 tarih ve 124 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin onanmasına karar verilmiştir.

Söz konusu meclis kararına istinaden, Kirazlı Bölgesi’nde yürürlükteki imar planında “Küçük Sanayi Alanı” ve “Sanayi Alanı” olarak planlı alanların, ilgili meclis kararına göre bina yüksekliklerinin belirlenmesine ilişkin uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

2- KONUM

Yalova Belediye Meclisi'nin 06.04.2022 tarih ve 124 sayılı kararı ile onanan imar planı değişikliğine konu alan, Yalova İli, Merkez İlçesi'nde Kirazlı Köyü sınırları içerisinde kalmaktadır.

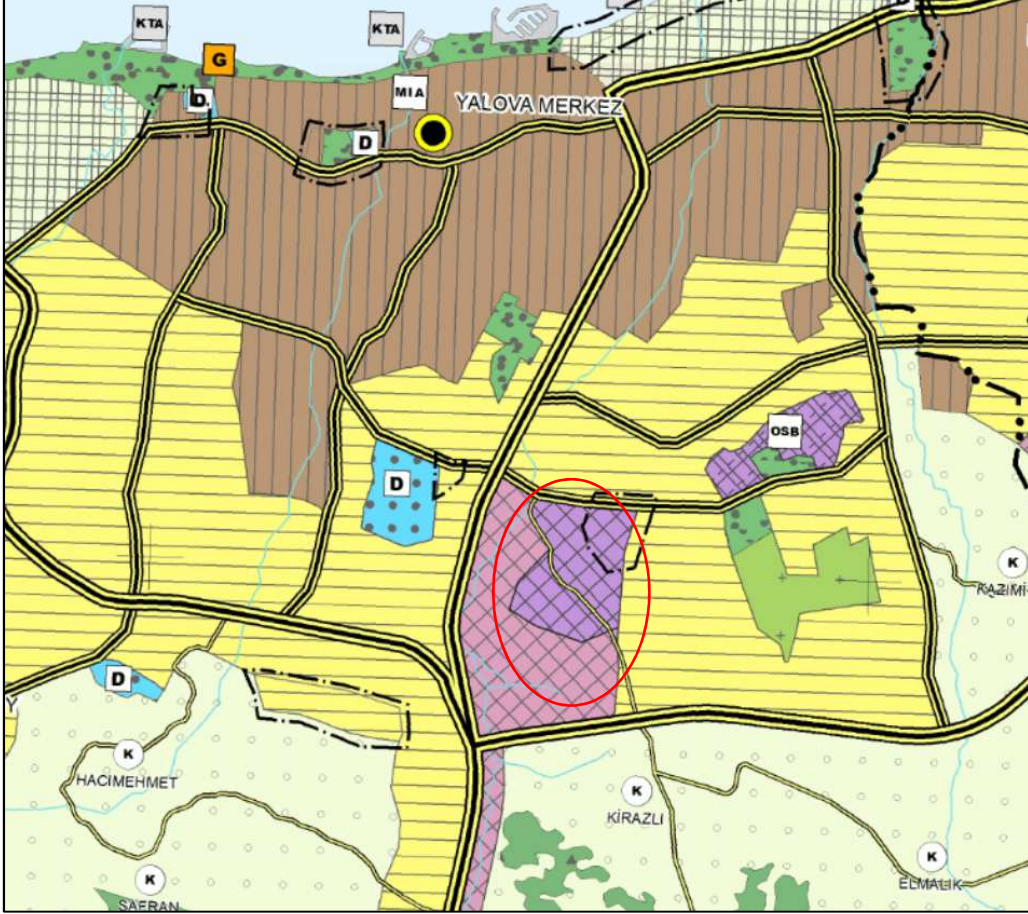


Söz konusu alan, Yalova-Bursa Karayolu'nun doğusunda yer almakta olup, karayoluna yaklaşık 300 metre, merkez bölgesine ise yaklaşık 3 kilometre uzaklıktadır.

Plan değişikliği hazırlanan alanın kuzeyinde henüz yapılaşmamış konut parselleri, doğusunda ve güneyinde imar planı bulunmayan arazi vasfındaki alan, batısında ise Kirazlı Küçük Sanayi Sitesi bulunmaktadır.

3- ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Plan değişikliğine konu alan 29.05.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan ve kısmen 12.11.2020 tarihinde plan değişikliği onaylanan 1/50000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı'nda kısmen "Sanayi ve Depolama Bölgesi" ve kısmen "Kentsel Servis Alanı" lejantında kalmaktadır.



1/50000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı'nda;

- "Sanayi ve Depolama Bölgesi" başlığı altında "Bu alanlarda yapılaşma koşulları; mevzuat, tür, teknoloji vb. unsurlar dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenecektir." şeklinde plan hükmü;

- "Kentsel Servis Alanı" başlığı altında ise "Bu alanlar için yapılanma koşulları, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda alt ölçekli planlarda belirlenecektir." şeklinde plan hükmü

bulunmakta olup, yapılaşma koşullarının belirli koşullar kapsamında alt ölçekli imar planlarında belirleneceği hükme bağlanmıştır.

4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Plan değişikliğine konu alan çoğunlukla yapılaşmamış olup, mevcutta sanayi alanı ya da küçük sanayi alanı olarak yapılaşan parseller de bulunmaktadır.

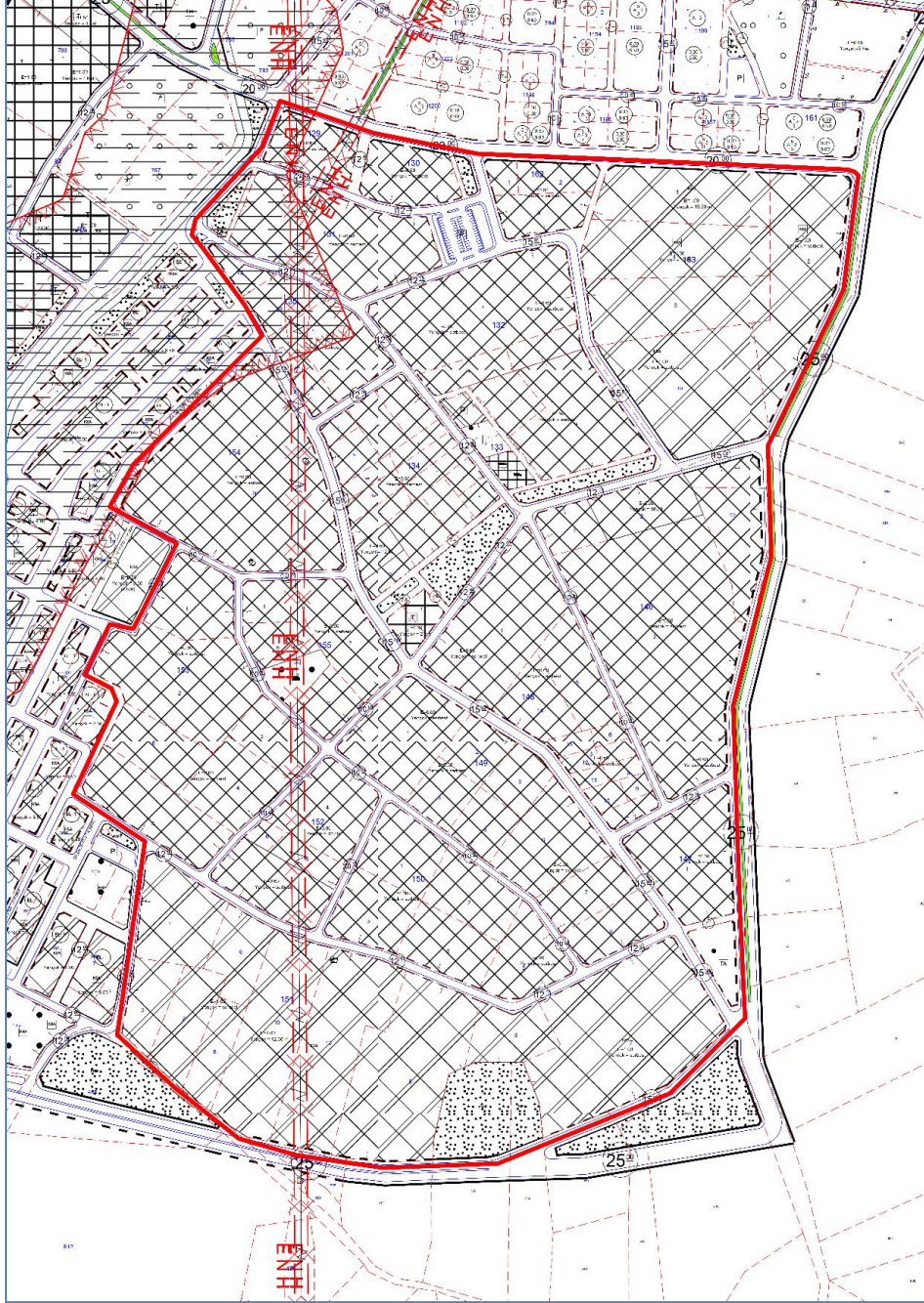


Mülkiyet Durumu

İmar planı değişikliği hazırlanan alanın büyük çoğunluğu özel mülkiyet sahipliğine konu olan parseller olup, alan içerisinde belediye parseli de yer almaktadır.

5- MERİ UYGULAMA İMAR PLANI

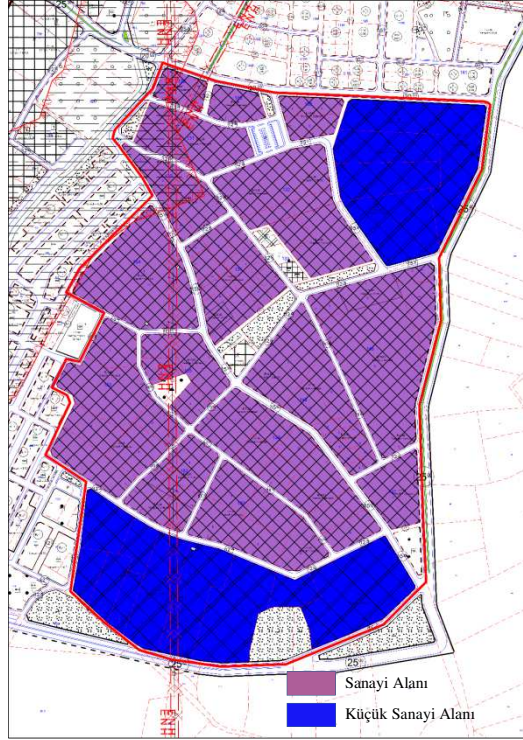
Plan değişikliğine konu alan, yürürlükteki 04.10.2016 tarih ve 148 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda kalmaktadır.



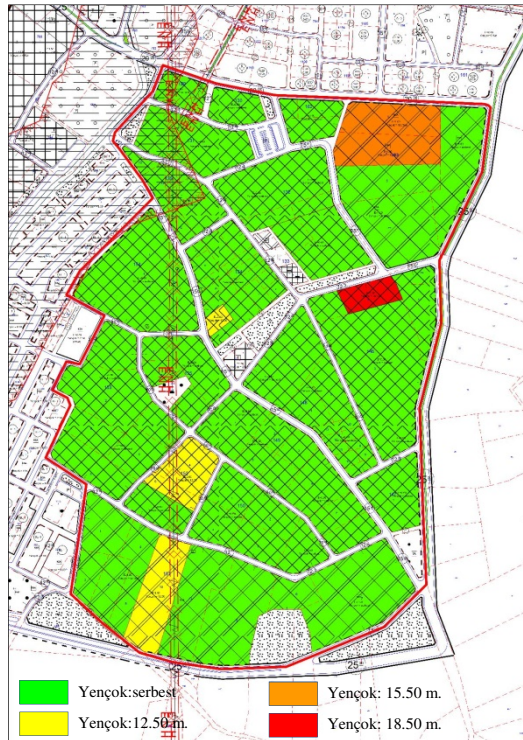
Ayrıca plan değişikliği onama sınırı içerisinde, muhtelif Belediye Meclis Kararları'na istinaden parsel bazında yapılmış plan değişiklikleri bulunmaktadır.

İlgili alan, çevredeki mevcut teşekküller ve siluet açısından değerlendirildiğinde, imar planına göre sözkonusu bölgenin doğusunda yer alan “Küçük Sanayi Alanı”, “Yençok: 8.50 m.” olarak planlı olup, mevcuttaki diğer kullanım alanlarına bakıldığında kuzeyinde 3 kat yapılaşma şartlarında “Konut Alanları” yer aldığı görülmektedir.

Plan değişikliği onama sınırı içerisinde kalan parseller, kısmen “Sanayi Alanı”, kısmen de “Küçük Sanayi Alanı” olarak planlıdır.



Plan değişikliği onama sınırı içerisinde kalan “Sanayi Alanı” ve “Küçük Sanayi Alanı” olarak planlı parsellerin büyük çoğunluğu “yençok:serbest” yapılaşma şartlarına sahipken; muhtelif Belediye Meclis Kararları’na istinaden parsel bazında “Yençok:12.50 m.”, “Yençok:15.50 m.” ve “yençok:18.50 m.” yapılaşma şartları ile planlanmış parseller bulunmaktadır.



6- UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Yalova Belediye Meclisi'nin 06.04.2022 tarih ve 124 sayılı kararı ile; İlimiz, Kirazlı Köyü'nde yer alan

- Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Yençok: serbest" yapılaşma şartlarında "Sanayi Alanı" olarak planlı olan 129 ada, 130 ada, 131 ada, 132 ada, 134 ada, 135 ada, 146 ada 1-3 parseller, 532 parsel, 533 parsel, 147 ada, 148 ada, 149 ada, 150 ada, 152 ada 3 parsel, 153 ada, 154 ada, 155 ada ve 162 adanın;
- Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Yençok: serbest" yapılaşma şartlarında "Küçük Sanayi Alanı" olarak planlı olan 151 ada, 163 ada 2-3 parseller ve 531 parselin;
- Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Yençok: 12.50 m." yapılaşma şartlarında "Sanayi Alanı" olarak planlı olan 134 ada 13 parsel ve 152 ada 4-5-6 parsellerin;
- Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Yençok: 12.50 m." yapılaşma şartlarında "Küçük Sanayi Alanı" olarak planlı olan 151 ada 10 parselin

yapılaşma şartlarının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile "yençok: 15.50 m." olarak düzenlenmesinin;

Plan değişikliği onama sınırı içerisinde kalan ve daha önce 08.11.2021 tarih ve 296-297 sayılı Belediye Meclis Kararları ile yapılaşma şartı "Yençok: 15.50 m." olarak düzenlenen 163 ada 1 ve 4 parselin yapılaşma şartının "Yençok: 15.50 m." olarak korunacak şekilde; daha önce 01.09.2021 tarih ve 247 sayılı Belediye Meclis Kararı ile yapılaşma şartı "Yençok: 18.50 m." olarak düzenlenen 146 ada 2 parselin yapılaşma şartının "Yençok: 18.50 m." olarak korunacak şekilde plan kararının devam ettirilmesinin;

Ayrıca ilgili jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda yükseklik/kata ilişkin bir kısıtlama olması durumunda, jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda geçerli yükseklik/kat sınırının geçerli olması açısından "Uygulama İmar Planı değişikliğine konu alanlarda, ilgili jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında belirtilen hususlara uyulacaktır." şeklinde plan hükmü eklenmesinin ve "Uygulama İmar Planı'nda Enerji Nakil Hattı'nın geçtiği parsellerden, ruhsat aşamasında ilgili kurumdan görüş alınacak ve kurum görüşüne uygun olarak yapılaşmaya gidilecektir." şeklinde plan hükmü eklenmesinin

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesine istinaden onaylanmasına karar verilmiştir.

Sözkonusu meclis kararı kapsamında, arazi kullanım kararları ya da büyüklüklerinde hiçbir değişiklik yapılmamış; yalnızca bina yüksekliklerinin belirlenmesine ilişkin düzenleme yapılmıştır.

7- 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- Uygulama İmar Planı'nda Enerji Nakil Hattı'nın geçtiği parsellerden, ruhsat aşamasında ilgili kurumdan görüş alınacak ve kurum görüşüne uygun olarak yapılaşmaya gidilecektir.
- 4- 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