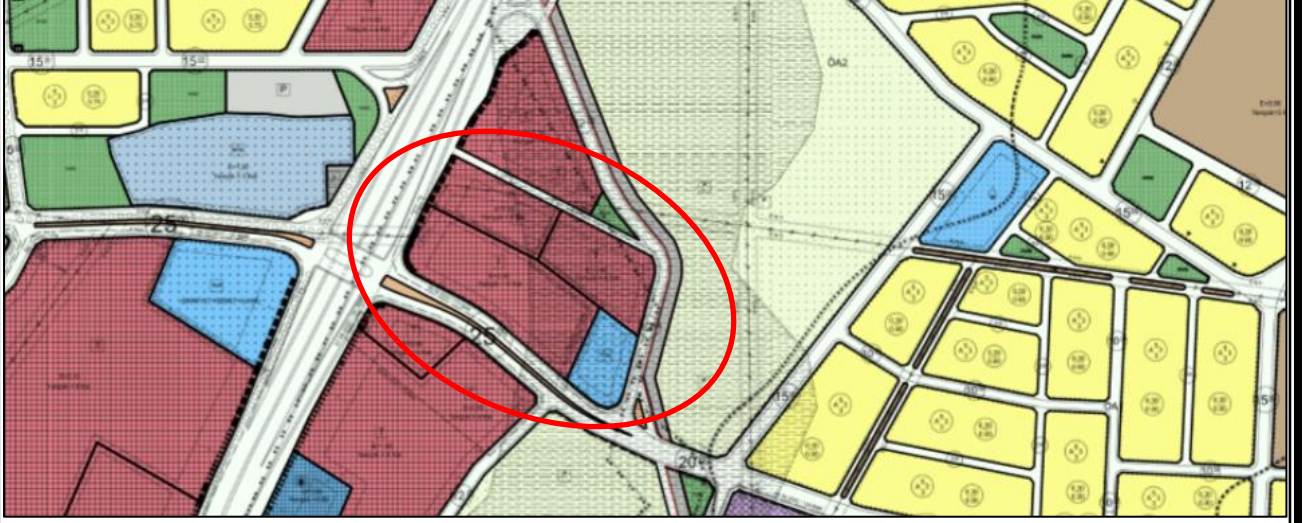




T. C.
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE SEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
GAZİOSMANPAŞA MAHALLESİ, 1232 ADAYA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU



1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Amaç, Kapsam ve Gerekçe

Müdürlüğümüzün 27.03.2025 tarih ve 210626 sayılı yazısı ile; İlimiz, Merkez İlçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi, 1232 ada 10 parselde araç giriş ve çıkışına yönelik ulaşım sisteminin daha sağlıklı hale getirilmesi için ilgili parselin bulunduğu alanda plan değişikliğine ihtiyaç duyulduğundan bahisle; ilgili alanda plan değişikliği yapılmasına ilişkin konunun yürürlükteki mevzuat hükümleri, üst ölçekli plan kararları, plan bütünlüğü, planlama ilke ve esasları kapsamında görüşülerek gerekli kararın alınması Belediye Meclisi'ne havale edilmiştir.

Yalova Belediye Meclisi'nin 09.04.2025 tarih ve 130 sayılı kararı ile;

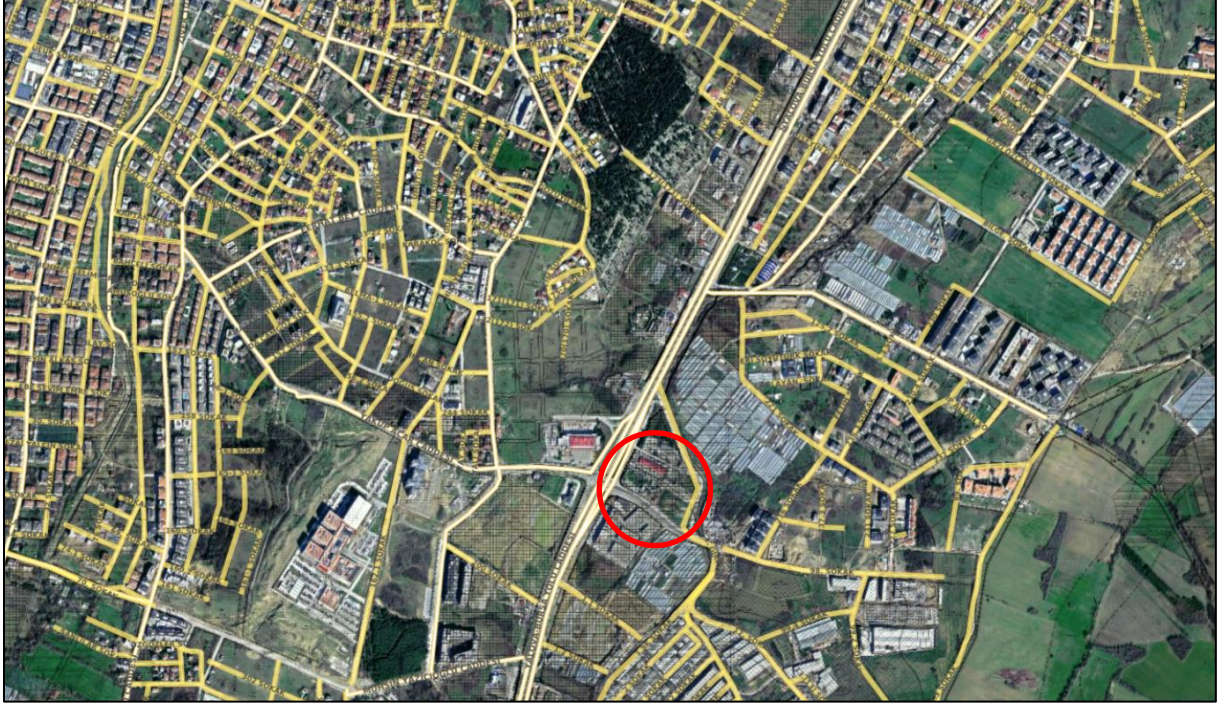
- *“Ticaret Alanı” olarak planlı olan Gaziosmanpaşa Mahallesi, 1232 ada, 8 parselin batı ve güney kısmından 10 metre genişliğinde “Yol Alanı” geçirilmesi, “İdari Hizmet Alanı” olarak planlı olan Gaziosmanpaşa Mahallesi, 1232 ada, 9 parselin bulunduğu alanın “Emsal: 1.50, yengeç: 4 kat” yapılaşma şartlarında “Ticaret Alanı” olarak planlanması ve alan formlarının yeniden 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 onaylanması,*
- *sözkonusu imar planı değişikliğine ilişkin işlemlerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce resen yürütülmesi,*

şeklinde kabul edilmiştir.

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

2- KONUM

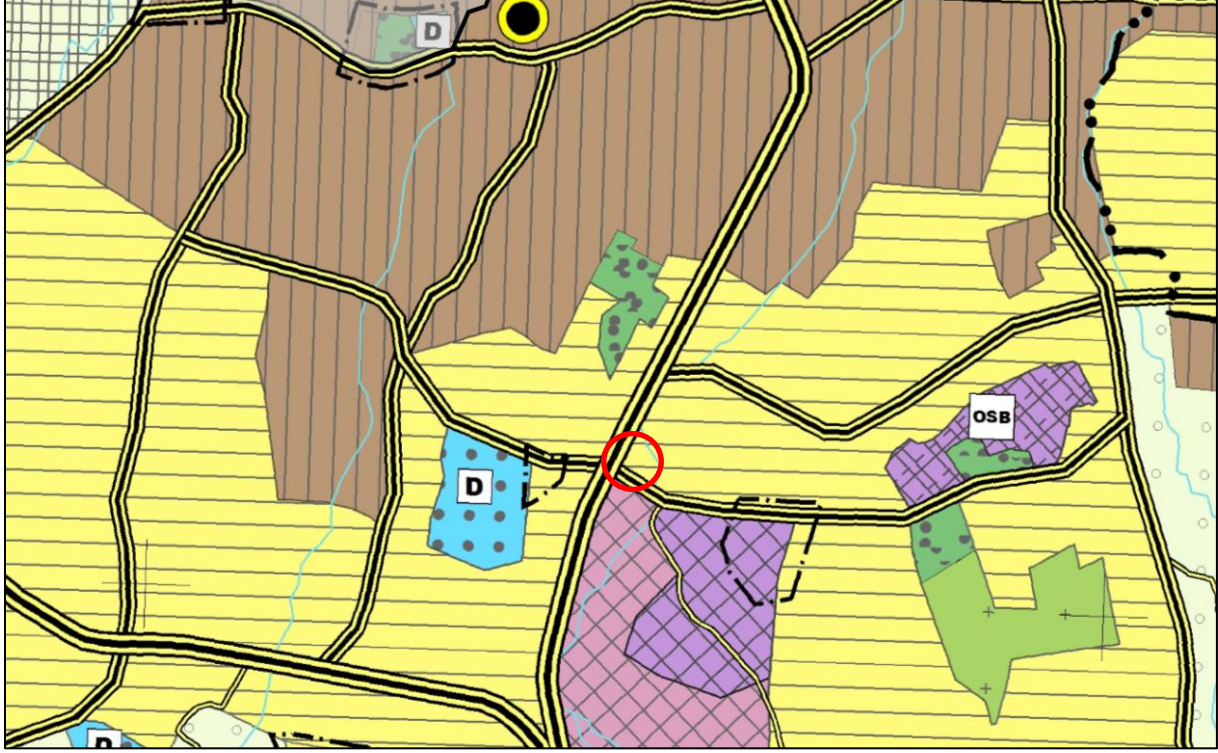
İmar planı değişikliğine konu alan; Yalova, Merkez İlçe, tapuda Gaziosmanpaşa Mahallesi, idari olarak Mustafa Kemal Paşa Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



Plan değişikliğine konu alan; Yalova-Bursa Karayolu'nun doğu kısmında, terminalden Kirazlı Köyü'ne bağlanan ana caddenin kuzeyinde yer almaktadır.

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.

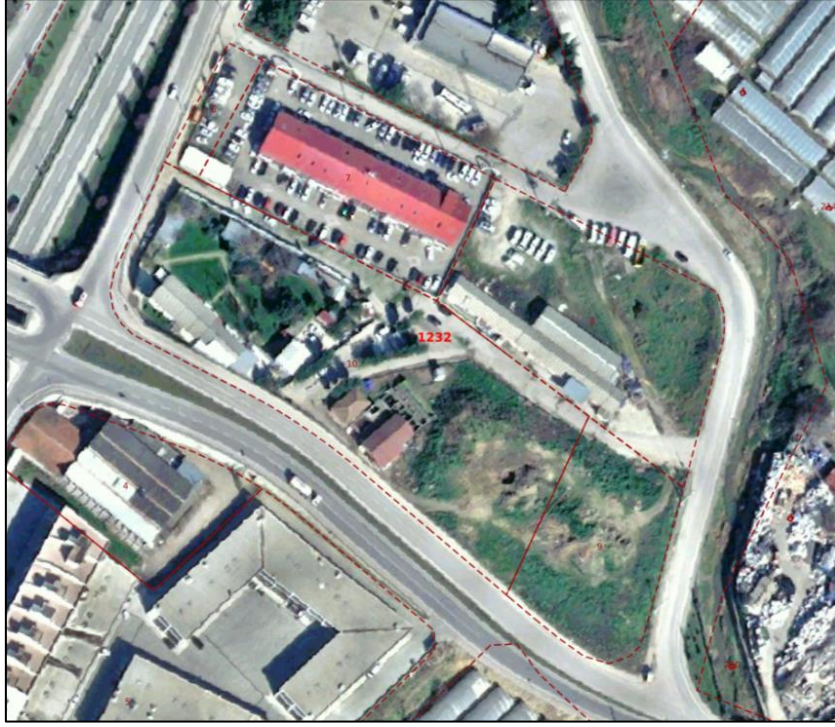


1/50000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşim Alanı"na ilişkin plan hükümlerinde "Kentsel yerleşim alanlarında, konut alanları ile birlikte ticaret ve turizm alanları, küçük sanayi sitesi alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları, kamu kurum alanları ile eğitim tesisleri, sağlık 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 Alanı" yapılabileceği belirtilmiştir.

4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Plan değişikliğine konu alan kısmen yapılaşmış durumdadır. Galericiiler Sitesi, Veterinerlik hizmet binası gibi kullanımlar yer almaktadır. Bazı parsellerde ise hiç yapılaşma bulunmamaktadır.



Mülkiyet Durumu

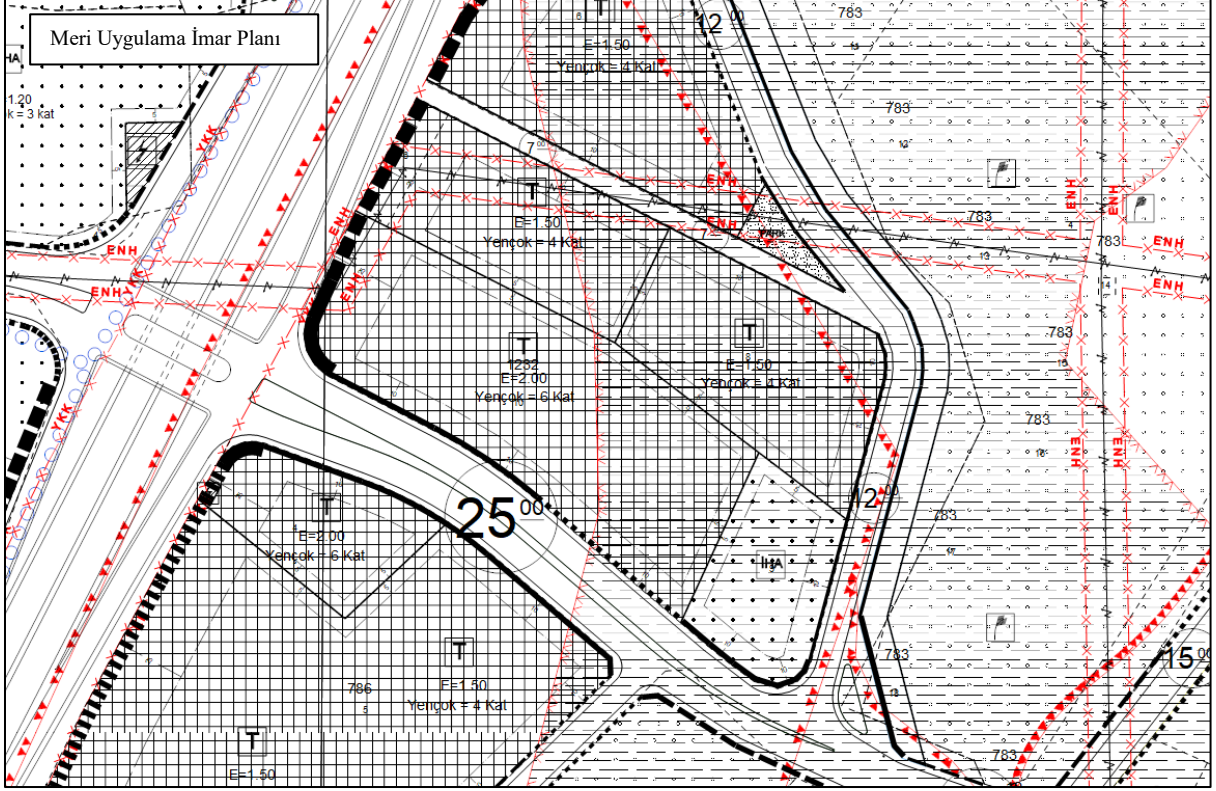
Plan değişikliğine konu alanda imar uygulaması iptal edilmiş olup; ilgili alanda Yalova Belediyesi, Maliye Hazinesi ve özel mülkiyete ait alanlar bulunmaktadır

5- JEOLJİK YAPI

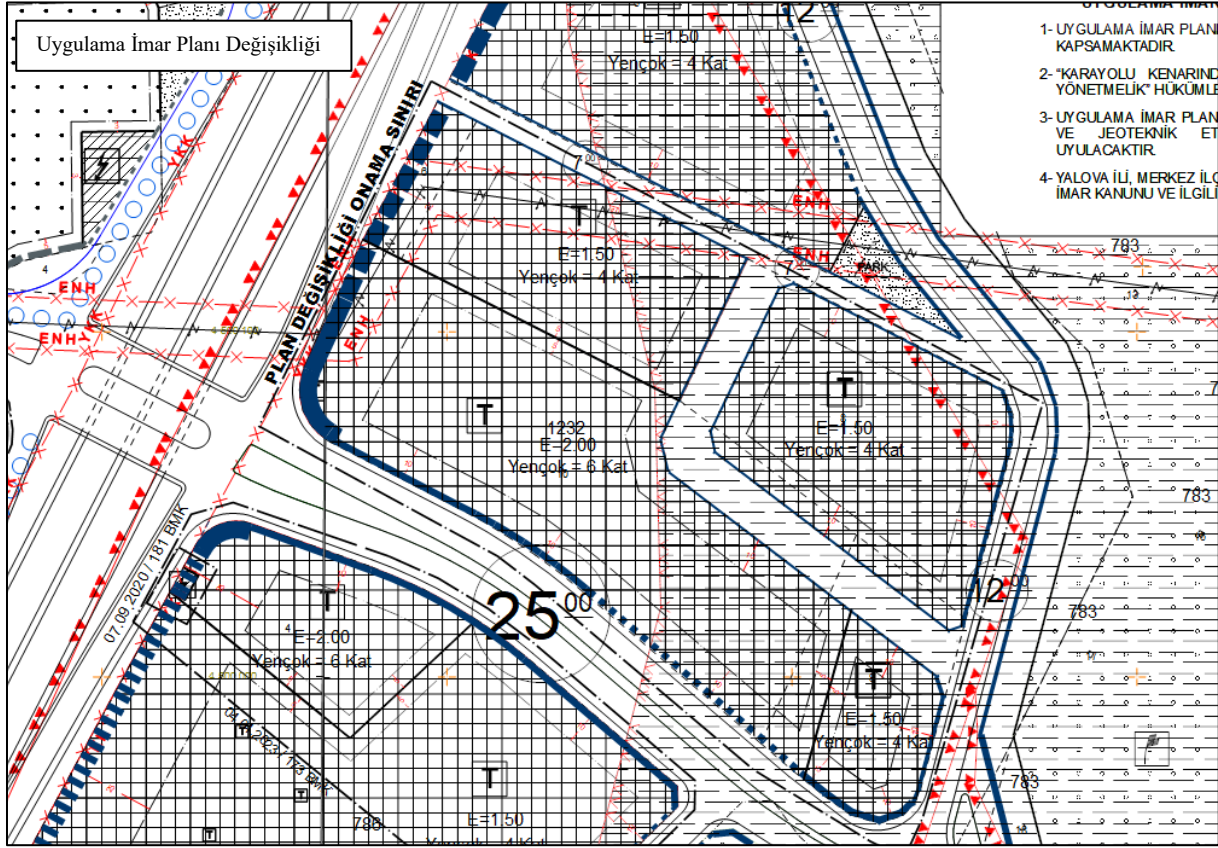
Çalışma alanını kapsayan alanda kısmen 02.10.2007 onay tarihli Kirazlı Sanayi Bölgesinde yeralan 104.6 hektarlık arazinin imar planına esas jeoloji-jeoteknik etüt raporu geçerli olup, ÖA2 sınırında yer almaktadır. Kısmen ise 24.10.2016 onay tarihli Yalova Belediyesi sınırları içinde yer alan yaklaşık 220,21 hektarlık (10 adet bölge) sahanın imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu kapsamında ÖA52 sınırları dahilinde kalmaktadır.

6- MERİ UYGULAMA İMAR PLANI ve PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Plan değişikliğine konu alan kısmen “Emsal: 1.50, yençok: 4 kat” yapılaşma şartlarında “Ticaret Alanı”; kısmen “Emsal: 2.00, yençok: 6 kat” yapılaşma şartlarında “Ticaret Alanı”, kısmen de “İdari Hizmet Alanı” olarak planlıdır. Plan değişikliğine konu alanın doğu kısmı “Taşkın Alan” sınırında kalmakta olup, alandan “Enerji Nakil Hattı” geçmektedir. Ayrıca alanın batısında karayolu kamulaştırma sınırı bulunmaktadır.



Uygulama İmar Planı Değişikliği ile; “Ticaret Alanı” olarak planlı olan Gaziosmanpaşa Mahallesi, 1232 ada, 8 parselin batı ve güney kısmından “Yol Alanı” geçirilmiş, “İdari Hizmet Alanı” olarak planlı olan Gaziosmanpaşa Mahallesi, 1232 ada, 9 parselin bulunduğu alan “Emsal: 1.50, yencok: 4 kat” yapılaşma şartlarında “Ticaret Alanı” olarak planlanmış ve alan formları yeniden düzenlenmiştir.



Söz konusu plan değişikliğine konu olan alan kullanımları aşağıdaki gibidir:

	Mevcut	Plan Değişikliği
Ticaret Alanı	19747 m ²	20746 m ²
İdari Hizmet Alanı	2926 m ²	-
Yol Alanı	-	1927 m ²
TOPLAM	22673 m ²	22673 m ²

7- UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ HÜKÜMLERİ

- 1- Uygulama İmar Planı Değişikliği, plan değişikliği onama sınırlarını kapsamaktadır.
- 2- “Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.
- 3- Uygulama İmar Planı değişikliğine konu alanlarda, ilgili jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 4- 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