

T.C.
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
BAĞLARBAŞI MAHALLESİ, 598 ADA, 1 VE 2
PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU



AĞUSTOS 2024

1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Amaç, Kapsam ve Gerekçe

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Bağlarbaşı Mahallesi (İdari Sınır: Dere Mahallesi), 598 ada, 1 ve 2 parsellerin bulunduğu alan "Ortaokul Alanı" olarak planlıdır.

İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 13.06.2024 tarih ve 104397124 sayılı yazısı ile; İlimiz, Merkez İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi'nde bulunan 598 ada, 1 ve 2 parsellerin çekme mesafelerinin ana yola komşu tarafta 5 metre, ara yola komşu taraflarda 3 metre olarak yeniden 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 05.08.2024 tarih ve 222 sayılı kararı ile;

- İlimiz, Dere Mahallesi, 598 ada, 1 ve 2 parsellerin kuzey yönünde "5 metre" olan çekme mesafesinin "3 metre" olarak düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanması..."

kabul edilmiştir.

Söz konusu meclis kararına istinaden 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Çekme mesafelerine ilişkin konu, ölçeği gereği 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği konusu olmadığından, nazım imar planı değişikliği hazırlanmamıştır.

2- KONUM

İmar planı değişikliğine konu alan; Yalova Merkez İlçe, kadastral sınır olarak Bağlarbaşı Mahallesi, idari sınır olarak Dere Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



Plan değişikliğine konu alan, Safran Deresi'nin doğusunda yer almaktadır.

3- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Plan değişikliğine konu Bağlarbaşı Mahallesi, 598 ada, 1 ve 2 parsellerde Yalova Hafız Kız İmam Hatip Ortaokulu yer almaktadır.

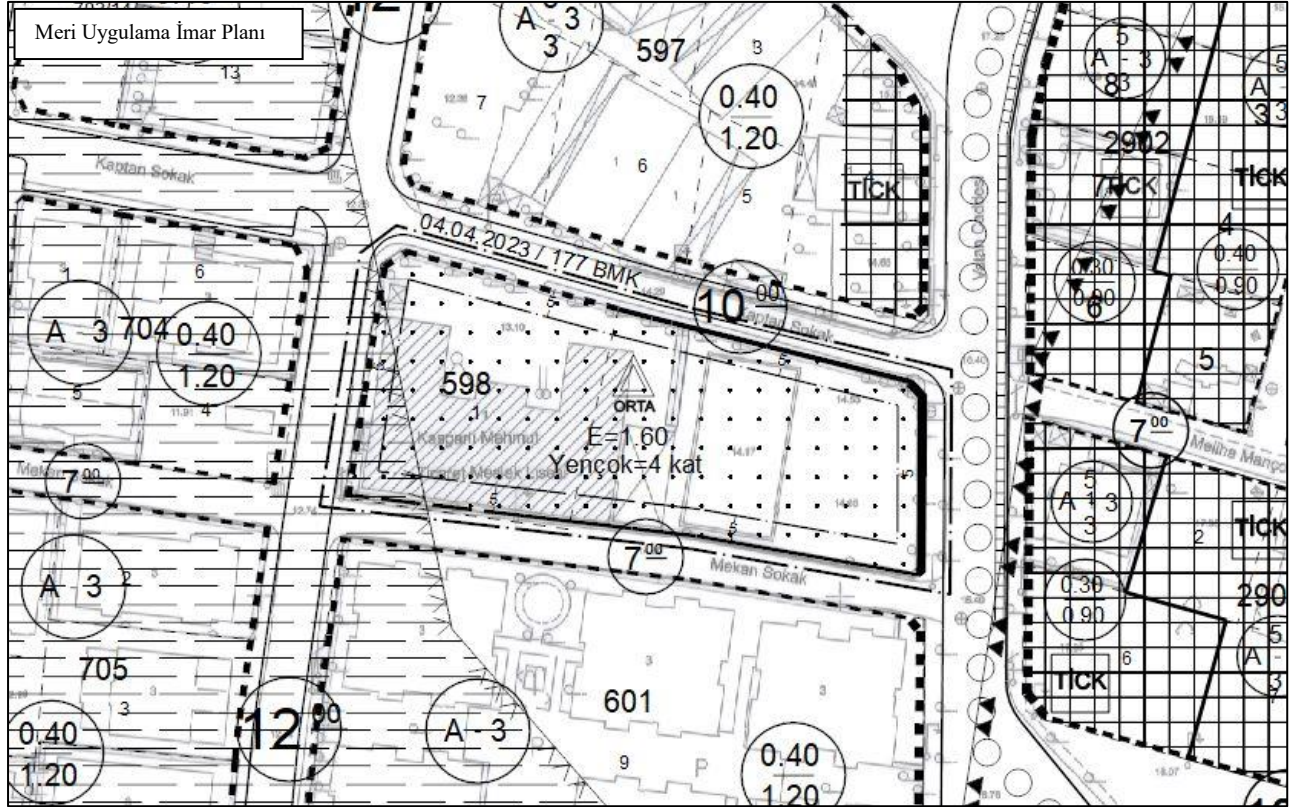


Mülkiyet Durumu

İmar planı değişikliği hazırlanan Bağlarbaşı Mahallesi, 598 ada, 1 ve 2 parseller 3.763,54 m² büyüklüğündedir.

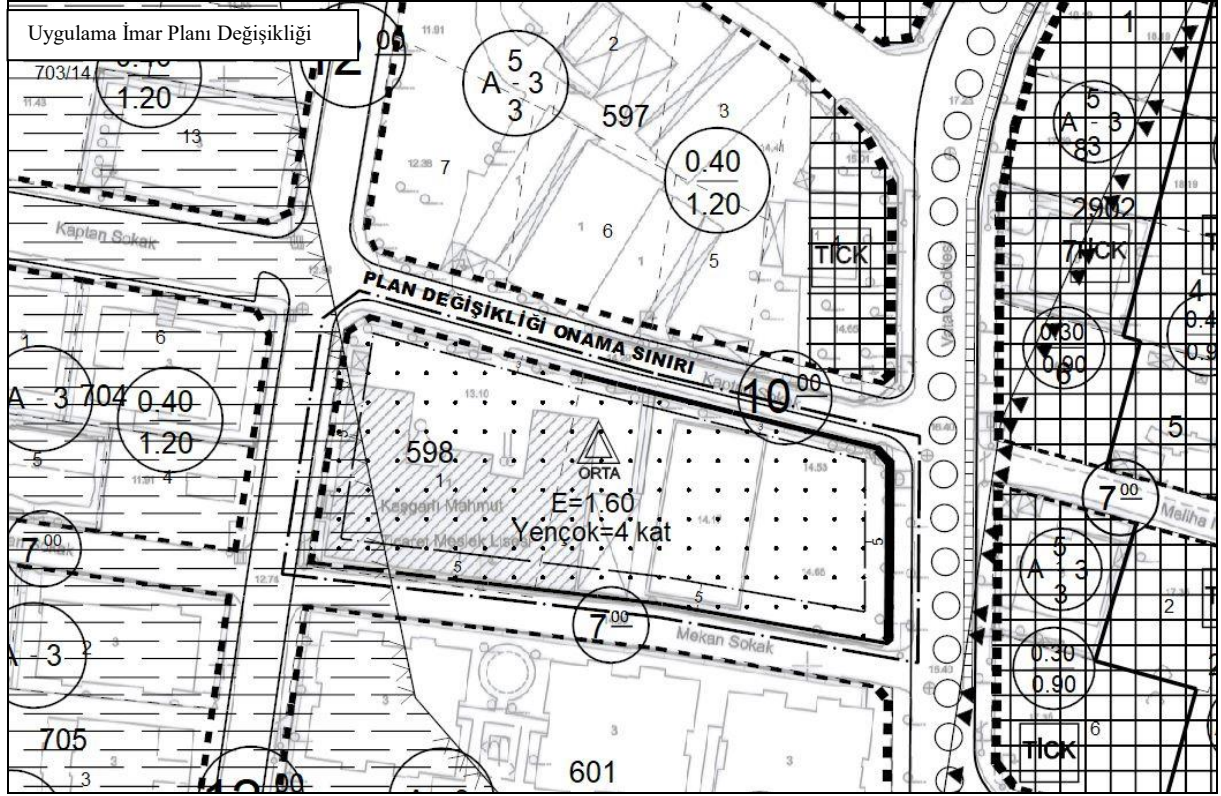
4- MERİ UYGULAMA İMAR PLANI ve PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Plan değişikliğine konu olan kadastral sınır Bağlarbaşı Mahallesi, idari sınır Dere Mahallesi, 598 ada, 1 ve 2 parseller yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Emsal: 1.60, Yençok: 4 kat" yapılaşma şartlarında "Ortaokul Alanı" olarak belirlenmiş olup, tüm yönlerde "5 metre" çekme mesafesi bulunmaktadır.



Uygulama İmar Planı Değişikliği ile;

- "Ortaokul Alanı" olarak planlı olan kadastral sınır Bağlarbaşı Mahallesi, idari sınır Dere Mahallesi, 598 ada, 1 ve 2 parsellerin kuzey yönündeki "5 metre" olan çekme mesafesi "3 metre" olarak düzenlenmiştir.



Söz konusu plan değişikliği kapsamında alan kullanımında ya da “Emsal” ve “Yençok” değerlerine ilişkin yapılaşma şartlarında herhangi bir değişiklik yapılmamış, yalnızca kuzey yönündeki çekme mesafesi yeniden düzenlenmiştir.

5- 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