



T.C.

YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
BAYRAKTEPE MAHALLESİ,
2216 ADA, 57 PARSELE İLİŞKİN

1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU



ARALIK 2022

1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Amaç, Kapsam ve Gerekçe

İlgili parsel sahibi Oğuz Durmaz tarafından; Yalova İli, Merkez İlçesi, Bayraktepe Mahallesi (kadastroda Fevziçakmak Mahallesi), 2216 ada, 57 parselin kuzeydoğusunda bulunan imar ada hattının kadastroyla uyumlu hale getirilmesine ilişkin plan değişikliği yapılması talep 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 05.12.2022 tarih ve 404 sayılı kararı ile;

“Mülkiyete ilişkin sorunların çözülmesi amacıyla, Fevziçakmak Mahallesi, 2216 ada, 57 parselin ve bütüncül olarak bakılarak söz konusu imar adasının doğu kısmındaki imar adası cephe çizgisinin kadastral çizgi sınırına çekilerek yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasına,

söz konusu imar planı değişikliğine ilişkin işlemlerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce resen yürütülmesine...”

karar verilmiştir.

Söz konusu meclis kararına istinaden 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

2- KONUM

Yalova Belediye Meclisi'nin 05.12.2022 tarih ve 404 sayılı kararı ile onanan imar planı değişikliğine konu alan Bayraktepe Mahallesi (kadastroda Fevziçakmak Mahallesi) sınırları içerisinde yer almaktadır.



Söz konusu alan Şehit Ömer Faydalı Caddesi'nin güneyinde, bölgenin önemli park alanlarından Çamlık Park Alanı'nın kuzeybatısında yer almaktadır.

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 Yerleşik Alanı" lejantında kalmaktadır.



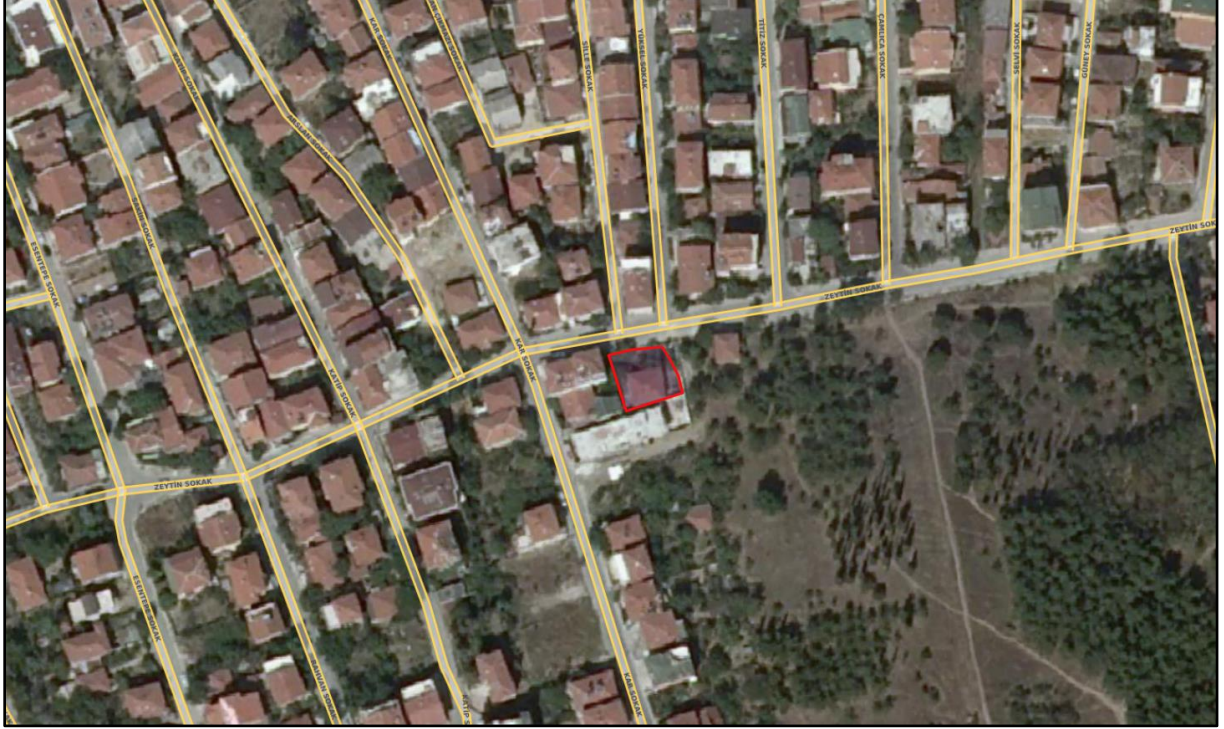
1/50000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşim Alanı"na ilişkin plan hükümlerinde "Kentsel yerleşim alanlarında, konut alanları ile birlikte ticaret ve turizm alanları, küçük sanayi sitesi alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları, kamu kurum alanları ile eğitim tesisleri, sağlık 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 kullanımına ilişkin planlama veya plan değişikliği yapılamaz." şeklinde hüküm bulunmakta olup, alt ölçekli imar planlarında "Konut Alanı" ve "Yol Alanı (Sosyal ve Teknik Altyapı Alanı)" yapılabileceği belirtilmiştir.

4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Plan değişikliğine konu olan Bayraktepe Mahallesi, 2216 ada, 57 parsel içinde konut işlevli yapının bulunduğu parsel olup, doğu kısmında düzeltme yapılan alanda herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

İlgili bölge büyük oranda yapılaşmış ve imar uygulamaları tamamlanmış olup, kentin yerleşik alanı niteliğindedir.

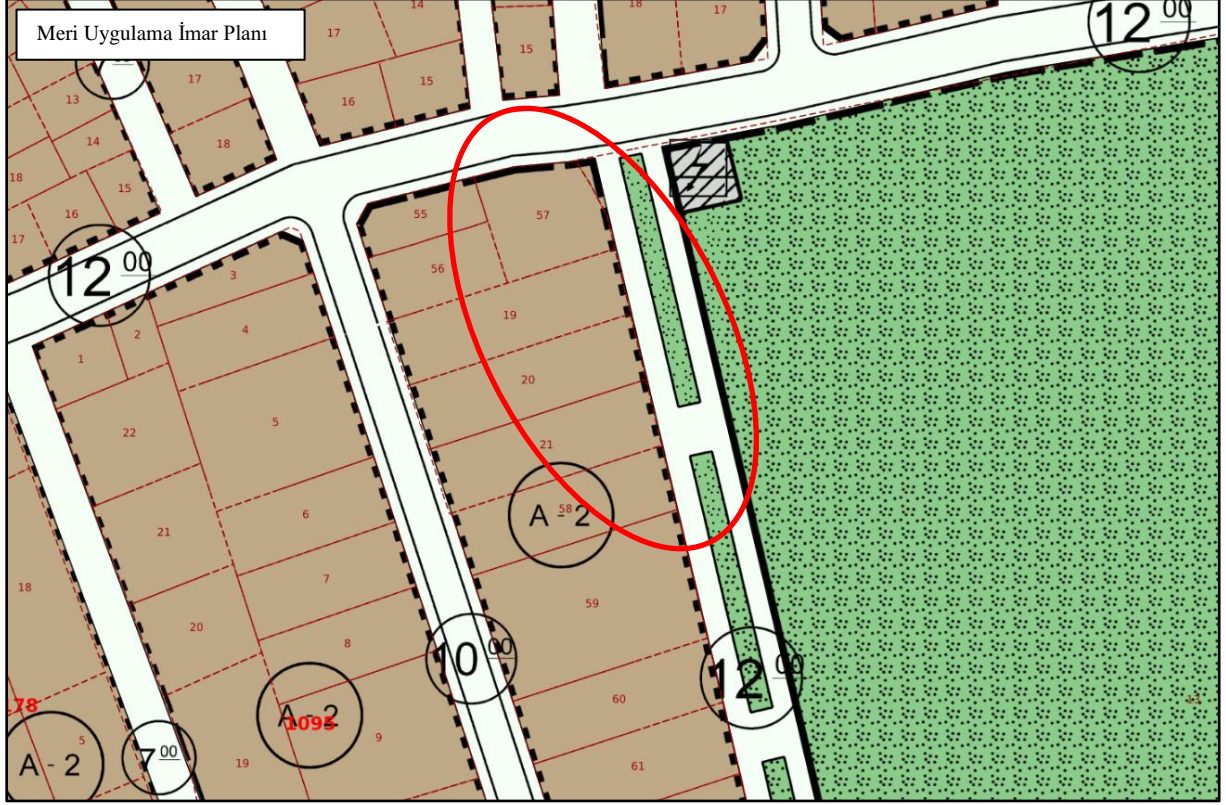


Mülkiyet Durumu

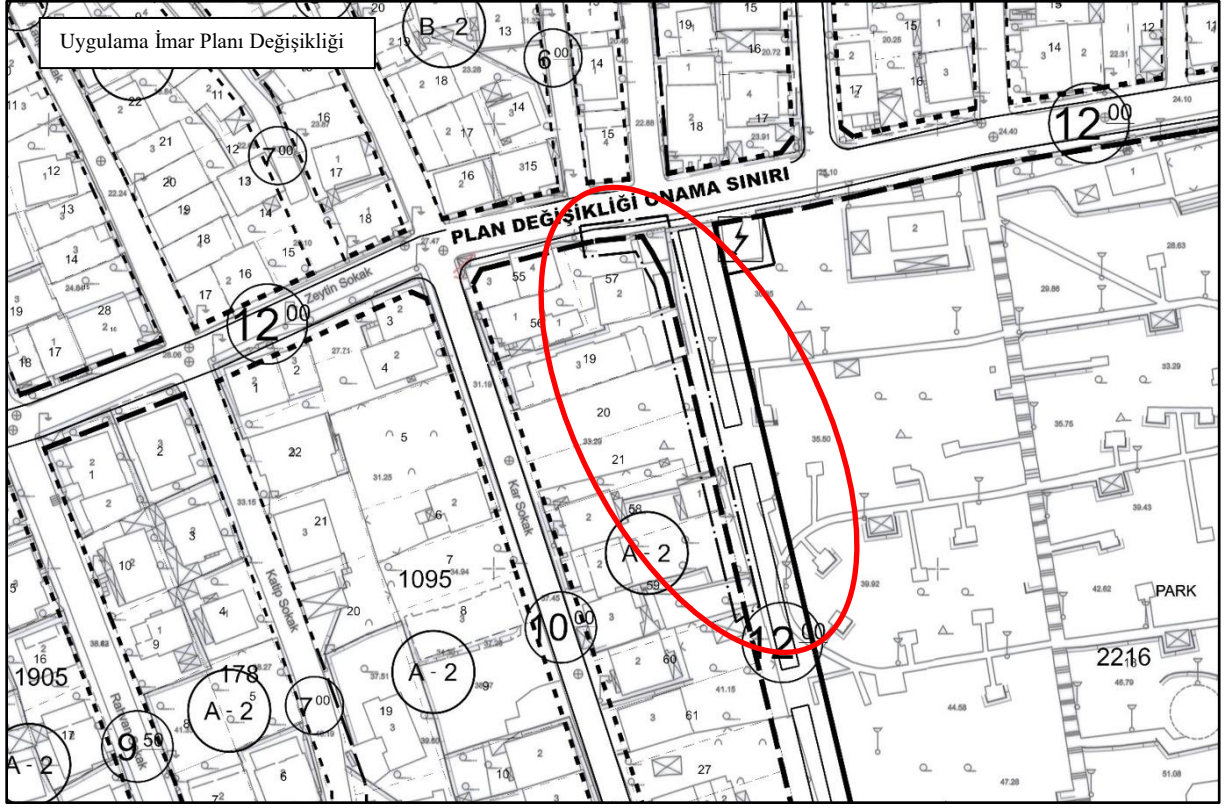
İmar planı değişikliği hazırlanan Bayraktepe Mahallesi, 2216 ada, 57 parsel özel mülkiyete ait şahıs parselidir. Doğusunda yer alan ve plan düzeltmesine konu 2216 ada 13 parsel ise Yalova Belediyesi mülkiyetindedir.

5- MERİ UYGULAMA İMAR PLANI ve PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Söz konusu Fevziçakmak Mahallesi, 2216 ada, 57 parsel; kuzeydoğusundaki yaklaşık 20 m² büyüklüğündeki 2216 ada 13 parselin bir kısmı ile birlikte “Ayrık Nizam, 2 kat” yapılaşma şartlarında “Konut Alanı” olarak planlıdır.



Uygulama İmar Planı değişikliği ile, Bayraktepe Mahallesi (kadastrada Fevziçakmak Mahallesi), 2216 ada, 57 parselin ve bütüncül olarak bakılarak söz konusu imar adasının doğu kısmındaki imar adası cephe çizgisinin kadastral çizgi sınırına çekilerek yeniden düzenlenmiştir.



Söz konusu plan değişikliği ile oluşturulan alan kullanımları aşağıdaki gibidir.

	Mevcut	Plan Değişikliği
Konut Alanı	30 m ²	-
Yaya Yolu Alanı	-	30 m ²
TOPLAM	30 m²	30 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