



T.C.

YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
ADNAN MENDERES MAH., 153 ADA GÜNEYİNDE YER
ALAN BELEDİYE HİZMET ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU



ŞUBAT 2023

1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Amaç, Kapsam ve Gerekçe

Yalova İli Merkez Adnan Menderes Mahallesi, Toki 5. Sokak ve Yaşar Şehit Kuş Caddesi kesişiminde bulunan Belediye Hizmet Alanına Sosyal Kültürel Merkez yapılması planlanmakta olduğundan bahisle; Uygulama projelerinin hazırlanabilmesi, keşif, metraj ve yerinde imalatların yapılmasına yönelik çalışmaların Fen İşleri Müdürlüğüne başlatılabilmesi için yazı ekinde yollanılan ön tasarım projesi kapsamında, gerekmesi halinde plan değişikliği için iş ve işlemlerinin yapılmasına ilişkin Fen İşleri Müdürlüğü'nün talebi (24.01.2023 tarih ve 94009 sayılı yazısı); 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 01.02.2023 tarih ve 74 sayılı kararı ile;

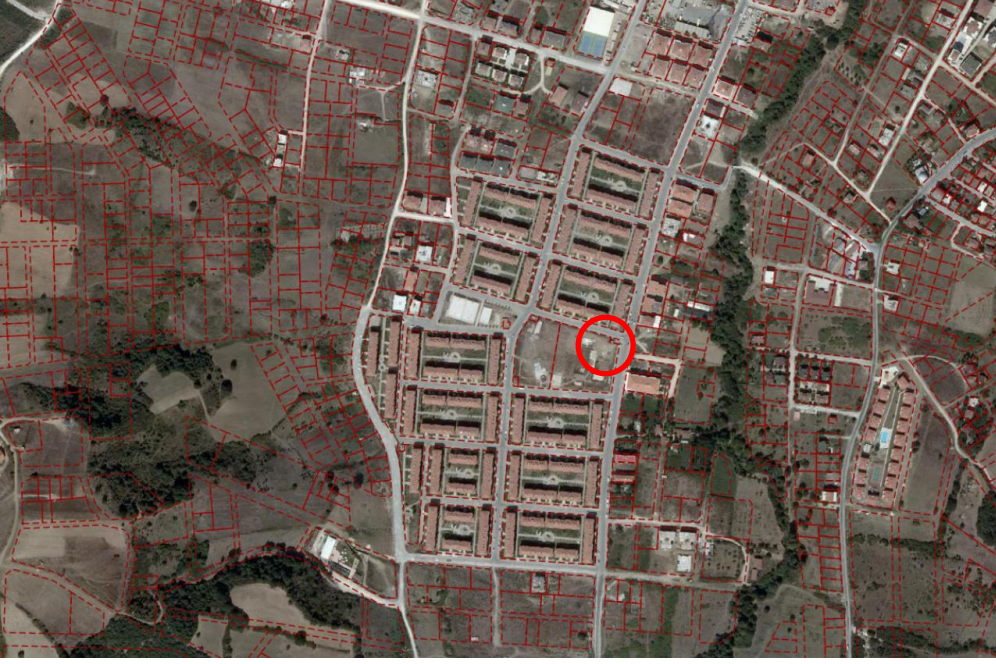
- *Adnan Menderes Mahallesi, 153 adanın güneyinde yer alan "Belediye Hizmet Alanı"nın; "Emsal: 1.50" olan yapılaşma şartının "Emsal: 2.00" olarak; her yönden "3 metre" olan yapı yaklaşma mesafelerinin ise yola sınır olan kuzey ve doğu cephelerinden "3 metre", parka sınır olan güney ve batı cephelerinden ise "0 metre" olarak 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

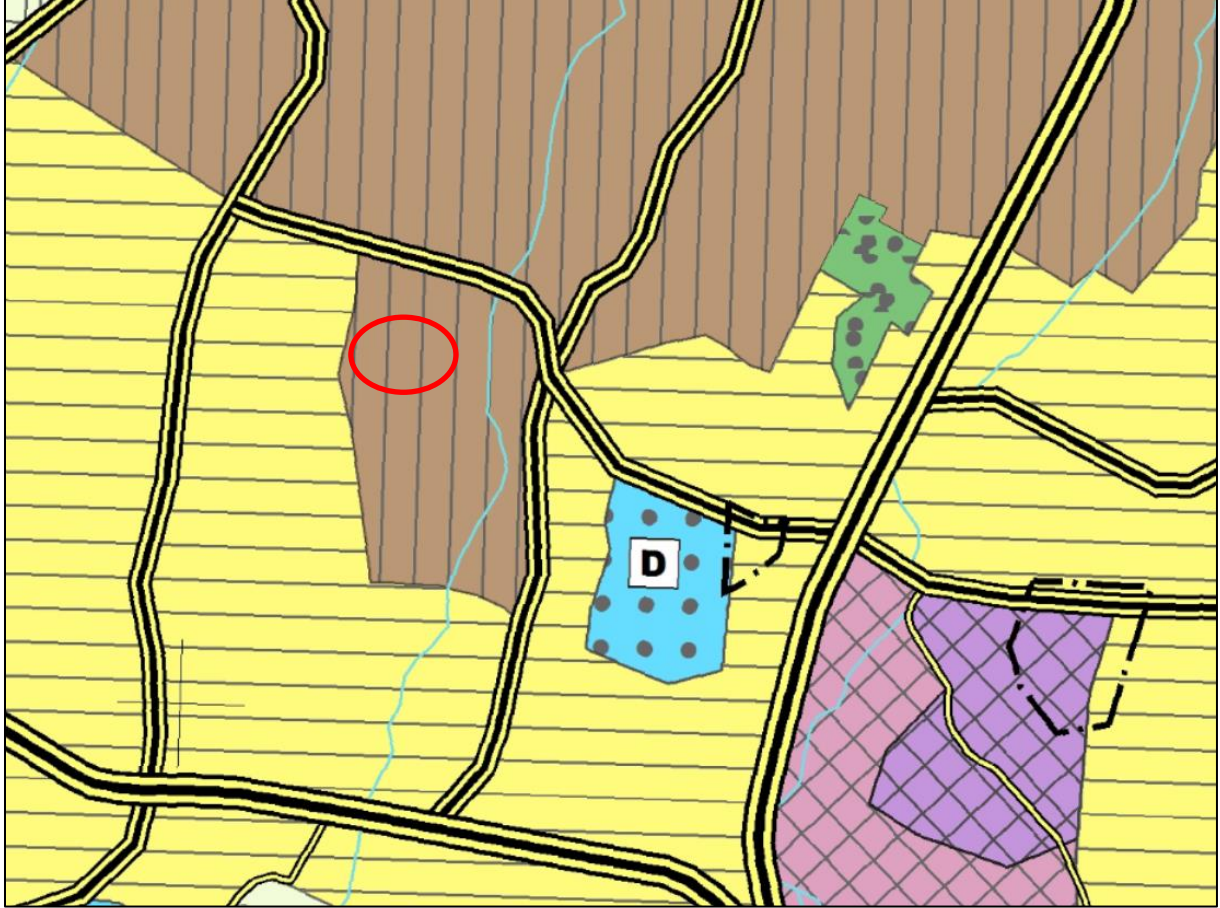
Yalova Belediye Meclisi'nin ve 01.02.2023 tarih ve 74 sayılı kararına istinaden onanan imar planı değişikliğine konu alan; Yalova Merkez İlçe, Adnan Menderes Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



Plan değişikliğine konu Adnan Menderes Mahallesi'ndeki alan, bölgenin önemli ulaşım akslarından Şehit Yaşar Kuş Caddesi'nin batı kısmında, TOKİ konut bölgesinde 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 Meskun (Yerleşik) Alan" 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 "Belediye Hizmet 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 Adnan Menderes Mahallesi'ndeki alanda, "Park Alanı"nın "Belediye Hizmet Alanı" planlanacak bölümünde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Planlama alanının çevresi yapılaşmış olup, TOKİ tarafından yapılmış olan konut alanları yer almaktadır.

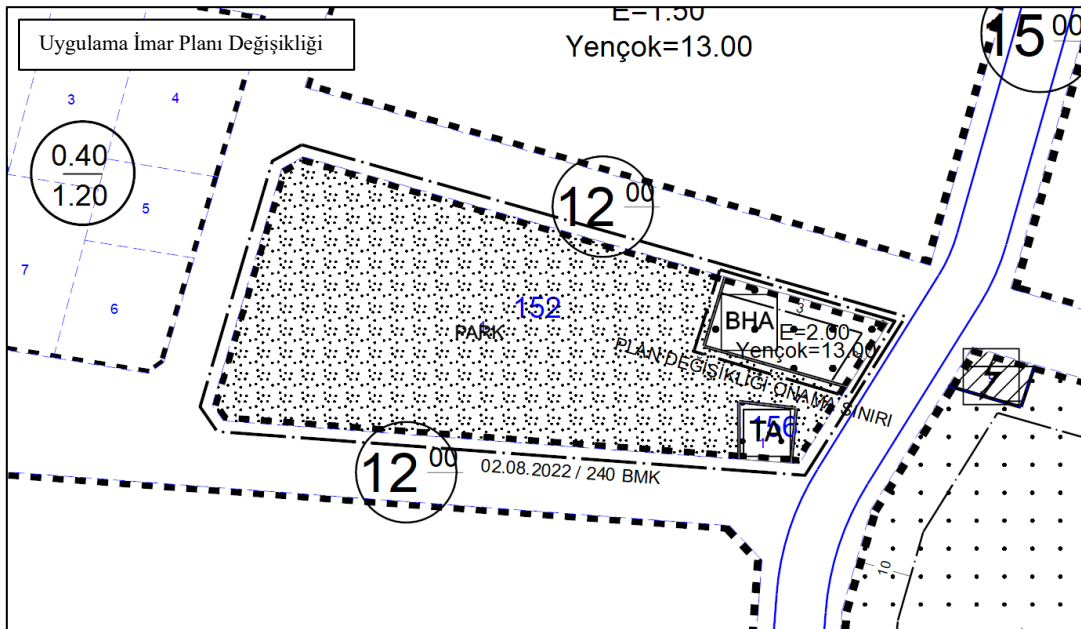
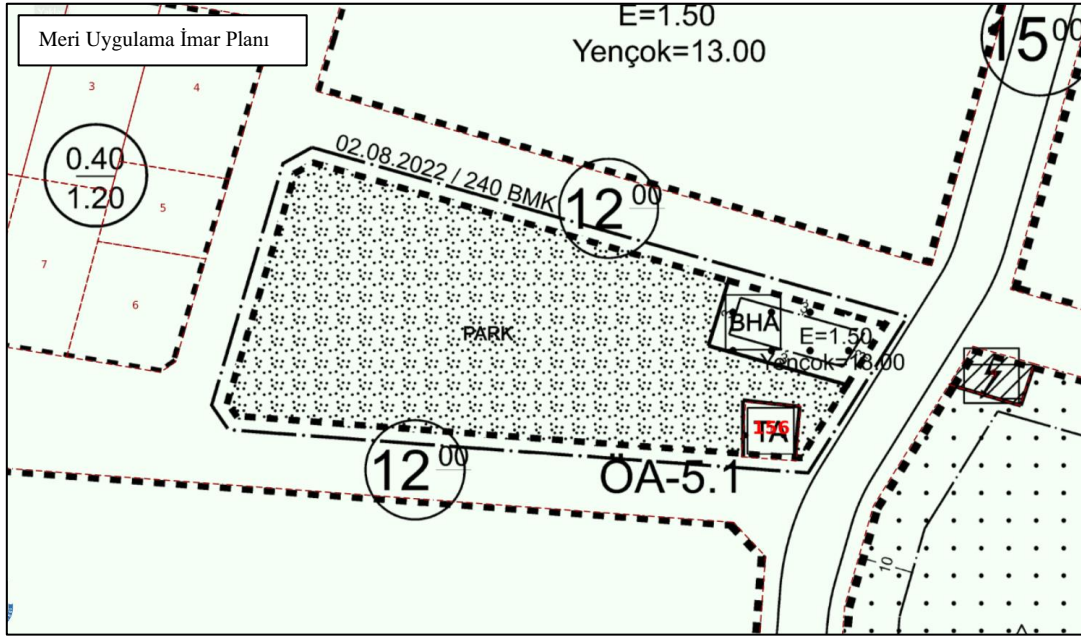


Mülkiyet Durumu

İmar planı değişikliği hazırlanan Adnan Menderes Mahallesi'ndeki alan, kamuya ait, özel mülkiyete konu olmayan alanlardır.

5- MERİ UYGULAMA İMAR PLANI ve PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Plan değişikliğine konu Adnan Menderes Mahallesi'ndeki alan yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda (02.08.2022 tarih ve 240 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanlı) "Emsal: 1.50, Yençok: 13.00 metre" yapılaşma şartlarında "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlı olup, her yönden "3 metre" çekme mesafesi bulunmaktadır.



Uygulama İmar Planı değişikliği ile, Adnan Menderes Mahallesi, 153 adanın güneyinde yer alan "Belediye Hizmet Alanı"nın;

- "Emsal: 1.50" olan yapılaşma şartı "Emsal: 2.00" olarak;

- Her yönden “3 metre” olan yapı yaklaşma mesafelerinin ise yola sınır olan kuzey ve doğu cephelerinden “3 metre”, parka sınır olan güney ve batı cephelerinden ise “0 metre” olarak

düzenlenmiştir.

Söz konusu plan değişikliği yalnızca “Emsal” yapılaşma şartına ve yapı yaklaşma mesafelerine ilişkin olup; alan kullanımında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır:

	Mevcut	Plan Değişikliği
Belediye Hizmet Alanı	371 m ²	371 m ²
TOPLAM	371 m²	371 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, Uygulama İmar Planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri aynen geçerlidir.

Kamer VATANSEVER
C Sınıfı Şehir Plancısı
Yalova Belediyesi