



T.C.

YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,

MUHTELİF TİCARET ALANLARININ ve
YAPILAŞMA ŞARTLARININ DÜZENLENMESİNE
İLİŞKİN

1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU



HAZİRAN 2023

1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Amaç, Kapsam ve Gerekçe

İmar planlarının etaplar halinde yapılması sonucu bölgesel olarak farklılık arz eden plan notlarının, Yalova Merkez İlçe'deki planlı alanlar bütününde tek çatı altında toplanması, yürürlükteki muhtelif plan notları ile yürürlükteki plan arasındaki yapılaşmaya ilişkin çelişkilerin giderilmesi, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 08.07.2022 tarih ve 4084290 sayılı yazısı ve eklerinde belirtilen, *uygulama imar planında belirtilen veya uygulama imar planında belirtilmemişse Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre belirlenebilen kat adedi veya bina yüksekliği ile emsalin (KAKS'ın); emsali belirsizleştirmek, emsal harici alanlar belirlemek veya ilave kat ve emsal vermek suretiyle artırılmasına olanak sağlayan plan hükümlerinin uygulanmaması ve söz konusu plan hükümlerini içeren imar planlarının 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre usulüne uygun revizyon veya değişiklik gibi planlarda yapılacak düzenlemeler sürecinde gözden geçirilerek mevzuata uygunluğunun sağlanmasına yönelik iş ve işlemlerin; 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 2013/17 ve 2013/41 sayılı Genelgeler ve ilgili diğer mevzuata uyularak ve planlama esasları, şehircilik ilkeleri ve kamu yararına bağlı kalınarak İdaremizce ivedilikle değerlendirilmesi ve yürütülmesi gereği* kapsamında; tüm planlı alanlardaki imar plan notlarının revize edilmesine yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği (PİN: NİP-771005304 ve UIP-771005302) 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanması Belediye Meclisi'nin 01.02.2023 tarih ve 75 sayılı kararı ile kabul edilmiş olup; Mekansal Planlar Yönetmeliği'nin "Planların ilanı, itirazlar ve kesinleşmesi" başlıklı 33. Maddesi gereğince, 10.02.2023 tarihinden başlamak üzere 1 ay (30 gün) süre ile Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü katında askıya çıkartılmış ve 12.03.2023 tarihinde askıdan indirilmiştir.

Askı süresi içinde, Yalova Valiliği'nin 13.03.2023 tarih ve 22196 sayılı yazısı ile, söz konusu plan değişikliğinin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 2013/17 sayılı Genelgesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 34, 35 ve 36. maddeleri kapsamında usul, şekil ve esas bakımından inceleme yapıldığı belirtilmiş olup, sözkonusu incelemede;

...

6- Yapılan düzenleme ile; uygulama imar planı ticaret alanlarına ilişkin hükümlerinin 2.3.2. maddesinin "*Turizmi teşvik etmek amacıyla, 1/1000 ölçekli Yalova Merkez Uygulama İmar Planında "Ticaret Alanı" olarak belirlenen alanlarda; / a) Turizm Tesisi yapılması durumunda; söz konusu alanın / En az 4000 m² büyüklüğünde olması, / En az 15 metrelik araç yoluna cepheli olması şartı aranır. / Bu alanlarda emsal değeri, ada bazındaki KAKS değerinin 1,25 i ile çarpılması ile hesaplanır. Yükseklik, 6 katı geçmemek şartıyla (Yençok) 24,00 metreye kadar yapılabilir. İç yükseklikler tesisin ihtiyacına göre düzenlenir. Bu alanlarda, Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 19.08.2008 gün ve 10337 sayılı genelgesinin yürürlüğe girdiği tarihten sonra onaylanmış plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarına ve mikro bölgeleme etüt raporuna uygun olarak hazırlanan imar planlarına göre yoğunluk ve kat yüksekliğinin artması durumunda, plan tadilatına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunlu tutulmayacaktır. Fakat, anılan genelgenin yürürlüğe girdiği tarihten önce onaylanan plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında "kütle hareketi tehlikeleri nedeniyle önlemlenilen alan" olarak değerlendirilen yerlerde, yoğunluk ve kat yüksekliği artması durumunda plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunludur. / b) Konut dışı karma kullanımlı yapılarda, içinde Turizm tesisi bulundurmak*

kaydıyla; söz konusu alanın / En az 10000 m2 büyüklüğünde olması, / En az 15 metrelik araç yoluna cepheli olması şartı aranır. / Bu alanlarda emsal değeri, parsel bazındaki KAKS değerinin 1,35 i ile çarpılması ile hesaplanır. Oluşan emsal artışı metrekaresinin minimum yarısı turizm tesisi için kullanılmalıdır. Yükseklik, 6 katı geçmemek şartıyla (Yençok) 24,00 metreye kadar yapılabilir. İç yükseklikler tesisin ihtiyacına göre düzenlenir. Bu alanlarda, Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 19.08.2008 gün ve 10337 sayılı genelgesinin yürürlüğe girdiği tarihten sonra onaylanmış plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarına ve mikro bölgeleme etüt raporuna uygun olarak hazırlanan imar planlarına göre yoğunluk ve kat yüksekliğinin artması durumunda, plan tadilatına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunlu tutulmayacaktır. Fakat, anılan genelgenin yürürlüğe girdiği tarihten önce onaylanan plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında "kütle hareketi tehlikeleri nedeniyle önlemlenilen alan" olarak değerlendirilen yerlerde, yoğunluk ve kat yüksekliği artması durumunda plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunludur. / c) 2.3.2 a ve 2.3.2 b maddelerine konu tevhid işlemlerinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 7.Maddesinin 9.fıkrası uygulanmaz." olarak düzenlendiği, bununla birlikte;

- Yeni yapılacak binalarda uygulama imar planında veya planda olmaması halinde Yönetmelikte gösterilen kat adedi veya bina yüksekliğinin aşılmasına, Yönetmelikle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri (veya uygulama imar planı hükümleri) ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamının parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşmasına olanak sağlandığı,
- Uygulama imar planlarında yapılaşma koşullarına ilişkin olarak; kat alanları kat sayısı (KAKS), emsal ve bina yüksekliğinin (açıkça) belirlenmediği, parsel bazında; yapı yoğunluğunun, kat adedinin ve bina yüksekliğinin artırılmasına, taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan arsanın artan değerinin tamamının değer artış payı olarak alınmamasına olanak sağlandığı,
- Kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulmadığı, ihtiyaç duyulan teknik altyapı kullanımlarının adanın merkezine en fazla 500 metre yarı çaplı alanda karşılanmadığı, yürürlükteki imar planlarında öngörülen teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapıldığı,
- Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılmadığı,
- Planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez hükümlere aykırı olarak hüküm getirildiği ve bu hükümlerin uygulanamayacağı tespit ve değerlendirmeleri yapılmış olup;
- Yapılan düzenleme ile ilgili mevzuatımızda;
 - 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 8. maddesinin 1, 2, 3 ve 4. fıkralarında "Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur. / Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz. / Bin metrekareden az olmamak kaydıyla oluşmuş adalarda; ada bazında nüfusu, yapı

yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarı çaplı alanda karşılanmak zorundadır. / Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan arsanın artan değerinin tamamı değer artış payı olarak alınır. Değer artış payı bedelinin tespitinde 2942 sayılı Kanununun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespit esasları gözetilir.” ifadeleri,

- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 5. maddesinin 1. fıkrasının k bendinde “Teknik altyapı alanları: Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir.”,
- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 7. maddesinin 1. fıkrasının a bendinde “Planlar, kamu yararı amacıyla yapılır.” ifadeleri,
- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 11. maddesinin 6. fıkrasında “İmar planları hazırlanırken varsa ulaşım planı dikkate alınarak otopark düzenlemesi yapılır. İmar planında otopark alanı ayrılırken, alan kullanım kararına bağlı olarak yerleşik ve hareketli nüfusun oluşturacağı trafik yoğunluğu dikkate alınarak semt veya bölge otoparkı düzenlenir. İmar planlarında otopark alanları ayrılırken otoparkın hizmet vereceği bölgenin sosyal, kültürel ve ekonomik durumu ile kalıcı ve hareketli nüfusun oluşturacağı trafik yoğunluğu dikkate alınır. Bu bölgelerde ulaşım planlarının yapılması esastır. Bölgesel otopark alanları ayrılırken ulaşım planları dikkate alınır.” ifadeleri,
- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 24. maddesinin 4. fıkrasında “Uygulama imar planlarında yapılaşma koşullarına ilişkin olarak; ayrıık, bitişik, blok yapı nizamı ile Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS), Kat Alanları Kat Sayısı (KAKS), emsal, bina yüksekliği, yapı yaklaşma mesafeleri belirlenir.” ifadeleri,
- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesinin 1 ve 2. fıkralarında “İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır. / İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.” ifadeleri,
- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesinin 6. fıkrasının e bendinde “Plan alanındaki trafik hacimleri ile yeni getirilen kullanımların trafik üretme ve trafik çekme hacimleri dikkate alınarak yol ve kaldırım genişlikleri belirlenir.” ifadeleri,
- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesinin 7 fıkrasında “Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır.” ifadeleri yer almaktadır.
- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5. maddesinin 8. fıkrasında “22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz... / ...” ifadeleri (DEĞİŞTİRİLEMEZ HÜKÜM),

- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5. maddesinin 11. fıkrasında "Yeni yapılacak binalarda uygulama imar planında veya planda olmaması halinde bu Yönetmelikte gösterilen kat adedi veya bina yüksekliği aşılamaz. Hiçbir koşulda hava mânia kriterleri aşılamaz, planda veya planda belirtilmemişse bu Yönetmelikte belirtilen kat adedi, kat yükseklikleri azaltılmak suretiyle arttırılamaz, bu suretle yapı yoğunluğu arttırılamaz." ifadeleri (DEĞİŞTİRİLEMEZ HÜKÜM),
- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 69. maddesinin 2. fıkrasında "Bu Yönetmeliğin birinci, ikinci, altıncı, yedinci, sekizinci, dokuzuncu bölümleri, geçici maddeleri ile 19 uncu ve 20 nci maddelerinde yer alan hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez ve planlarda bu hükümlere aykırı olarak getirilecek hükümler uygulanamaz. Ancak ihtiyaç duyulması halinde, bu Yönetmeliğin değiştirilemeyen hükümlere aykırı olmamak kaydı ile idarelerin imar yönetmeliklerine eklenecek yöreye özgü ilave tanımlar bu kapsamda değerlendirilmez." ifadelerinin yer aldığı,

...

söz konusu imar planının; mevzuata aykırı olduğuna ilişkin yukarıda yer alan tespit ve değerlendirmeler doğrultusunda şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararına bağlı kalınarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 2013/17 sayılı Genelgesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 34, 35 ve 36. maddeleri kapsamında yeniden değerlendirilmesi gerektiği kanaatine varıldığı belirtilmiştir.

Konu; ilgi yazıda belirtilen diğer plan hükümleri ile birlikte; ilgi yazıda belirtilen ve yürürlükteki mevzuat hükümleri, üst ölçekli plan kararları, plan bütünlüğü, planlama ilke ve esasları kapsamında Belediye Meclisinde görüşülerek gerekli kararın alınması için Yalova Belediye Meclisi'ne havale edilmiştir.

Yalova Belediye Meclisi'nin 04.04.2023 tarih ve 172 sayılı kararı ile, ilgili itiraza istinaden, Yalova İli, Merkez İlçesi, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri yeniden düzenlenmiştir. Bu kapsamda, Ticaret Alanı başlığı altındaki yukarıda bahse konu olan 2.3.2 maddesi de iptal edilmiştir.

Bu süreçte; Yalova Belediye Meclisi'nin 04.04.2023 tarih ve 173 sayılı kararı ile;

Yalova İli, Merkez İlçesi, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri'nin 2.3.2. maddesine ilişkin olarak

"...2.3.2- Turizmi teşvik etmek amacıyla, 1/1000 ölçekli Yalova Merkez Uygulama İmar Planında "Ticaret Alanı" olarak belirlenen alanlarda; / a) Turizm Tesisi yapılması durumunda; söz konusu alanın / En az 4000 m² büyüklüğünde olması, / En az 15 metrelik araç yoluna cepheli olması şartı aranır. / Bu alanlarda emsal değeri, ada bazındaki KAKS değerinin 1,25 i ile çarpılması ile hesaplanır. Yükseklik, 6 katı geçmemek şartıyla (Yençok) 24,00 metreye kadar yapılabilir. İç yükseklikler tesisin ihtiyacına göre düzenlenir. Bu alanlarda, Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 19.08.2008 gün ve 10337 sayılı genelgesinin yürürlüğe girdiği tarihten sonra onaylanmış plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarına ve mikro bölgeleme etüt raporuna uygun olarak hazırlanan imar planlarına göre yoğunluk ve kat yüksekliğinin artması durumunda, plan tadilatına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunlu tutulmayacaktır. Fakat, anılan genelgenin yürürlüğe girdiği tarihten önce onaylanan plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında "kütle hareketi tehlikeleri nedeniyle önlemlenilen alan" olarak değerlendirilen yerlerde, yoğunluk ve kat yüksekliği artması durumunda plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunludur. / b) Konut dışı karma kullanımlı yapılarda, içinde Turizm tesisi bulundurmamak kaydıyla; söz konusu alanın / En az 10000 m² büyüklüğünde olması, / En az 15 metrelik araç yoluna cepheli olması şartı aranır. / Bu alanlarda emsal değeri, parsel bazındaki KAKS değerinin 1,35 i ile

çarpılması ile hesaplanır. Oluşan emsal artışı metrekaresinin minimum yarısı turizm tesisi için kullanılmalıdır. Yükseklik, 6 katı geçmemek şartıyla (Yençok) 24,00 metreye kadar yapılabilir. İç yükseklikler tesisin ihtiyacına göre düzenlenir. Bu alanlarda, Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 19.08.2008 gün ve 10337 sayılı genelgesinin yürürlüğe girdiği tarihten sonra onaylanmış plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarına ve mikro bölgeleme etüt raporuna uygun olarak hazırlanan imar planlarına göre yoğunluk ve kat yüksekliğinin artması durumunda, plan tadilatına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunlu tutulmayacaktır. Fakat, anılan genelgenin yürürlüğe girdiği tarihten önce onaylanan plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında "kütle hareketi tehlikeleri nedeniyle önlemlenilen alan" olarak değerlendirilen yerlerde, yoğunluk ve kat yüksekliği artması durumunda plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunludur. / c) 2.3.2 a ve 2.3.2 b maddelerine konu tevhid işlemlerinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 7.Maddesinin 9.fıkrası uygulanmaz." maddesinin iptal edilmesine...

istinaden; mevcut yapılaşma, kentin gelişme eğilimi ve sektörel ihtiyaçlar gözönünde bulundurularak aşağıda belirtilen bazı alan/parsellerin yeniden düzenlenmesi gereği duyulmuştur. Bu kapsamda;

- Mevcutta otel bulunan ve meri imar planında "Emsal: 1.50, yençok: 4 kat" yapılaşma şartlarında "Ticaret Alanı" olarak planlı olan Fevziçakmak Mahallesi, 105 ada, 5 parselin "Emsal: 2.50, yençok: 6 kat" yapılaşma şartlarında "Ticaret+Turizm Alanı" olarak düzenlenmesine;

Fevziçakmak Mahallesi, 860 ada, 2 parselin batısında yer alan 10 metre genişliğindeki yolun kaldırılarak, meri planda "Ayrık Nizam, 2 kat, TAKS:0.30, KAKS: 0.60" yapılaşma şartlarında "Konut Alanı" olan Yalova Belediyesi mülkiyetindeki 1477 ada 1 parselin, aynı büyüklükte düşey doğrultuda, 860 ada 2 parselle bitişik olacak ve 860 ada 2 parselde birlikte "Emsal: 2.00, yençok: 6 kat" yapılaşma şartlarında "Ticaret Alanı" olacak şekilde düzenlenmesine; sözkonusu yeni düzenlenen "Ticaret Alanı"nın hemen batısında, 10 metre genişliğinde "Araç Yolu"nun düzenlenmesine; yeni düzenlenen araç yolunun batısında, 856 ada 1 parsel ve 857 ada 1 parselin alan büyüklükleri korunacak şekilde birleştirilerek yine "Konut Alanı" olarak düzenlenmesine; 1477 ada 1 parselin güneyinde yer alan "Park Alanı"nın aynı büyüklükte düşey doğrultuda "Park Alanı" olarak düzenlenmesine; azaltılan yol alanlarının ise 856 ada 1 parselin batısında yer alan 12 metre genişliğindeki araç yoluna cephe olacak şekilde yol boyu "otopark alanı" olarak düzenlenmesine,

meri imar planında "Emsal: 1.50, yençok: 4 kat" yapılaşma şartlarında "Ticaret Alanı" olarak planlı olan Fevziçakmak Mahallesi, 558 ada 8-9 parsellerin "Emsal: 2.00, yençok: 6 kat" yapılaşma şartlarında "Ticaret Alanı" olarak düzenlenmesine,

meri imar planında "Emsal: 1.50, yençok: 4 kat" yapılaşma şartlarında "Ticaret Alanı" olarak planlı olan Fevziçakmak Mahallesi, 558 ada 7 parselin, iptal edilen plan notlarına göre yapı ruhsatı bulunmasından dolayı "Emsal: 2.10, yençok: 6 kat" yapılaşma şartlarında "Ticaret Alanı" olarak düzenlenmesine,

meri imar planında "Emsal: 1.50, yençok: 4 kat" yapılaşma şartlarında "Ticaret Alanı" olarak planlı olan Fevziçakmak Mahallesi, 1471 ada 10-16 parselin ve 1449 ada 1 parselin ise mevcutta iptal edilen plan notuna göre yapı ruhsatı bulunmasından dolayı "Emsal: 2.05, yençok: 6 kat" yapılaşma şartlarında "Ticaret Alanı" olarak düzenlenmesine,

meri planda Soğucak 170 ada 2 parselin kuzeyinden geçen 15 metre genişliğindeki araç yolunun, güney kısmından genişletilmek suretiyle 20 metre genişliğindeki araç yolu olarak düzenlenmesine, 170 ada 3 parselin alan büyüklüğü korunacak şekilde doğu yönündeki kaldırım alanı kullanılmak üzere kaydırılmasına; meri planda "Emsal: 1.50, yençok: 4 kat" yapılaşma şartlarında "Ticaret Alanı" olarak planlı Soğucak 170 ada 2 parselin ise alan büyüklüğü korunacak şekilde doğu yönündeki kaldırım alanı

kullanılmak üzere kaydırılmasına ve yapılaşma şartının “Emsal: 2.00, yençok: 6 kat” olarak düzenlenmesine,

meri imar planında “Emsal: 1.50, yençok: 4 kat” yapılaşma şartlarında “Ticaret Alanı” olarak planlı olan Soğucak 220 ada, Gaziosmanpaşa Mahallesi 786 ada 4 parsel ve Gaziosmanpaşa Mahallesi 1232 ada 10 parselin “Emsal: 2.00, yençok: 6 kat” yapılaşma şartlarında “Ticaret Alanı” olarak düzenlenmesine,

meri imar planında “Belediye Hizmet Alanı” olarak planlı olan Kirazlı Köyü, 114 ada, 1 parselin “Emsal: 1.20, yençok: 9.50 m” yapılaşma şartlarında “Küçük Sanayi Alanı” olarak düzenlenmesine

ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği (ölçeğin gerektirdiği durumda) ve 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,
- ayrıca sözkonusu imar planı değişiklikleri resen yapılacağından “İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik”i kapsamında değer artışına neden olmadığı;

kabulüne karar verilmiştir.

Sözkonusu meclis kararına istinaden 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmış ve Mekansal Planlar Yönetmeliği'nin “Planların ilanı, itirazlar ve kesinleşmesi” başlıklı 33. Maddesi gereğince, 14.04.2023 tarihinden başlamak üzere 1 ay (30 gün) süre ile Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü katında askıya çıkartılmış olup, 14.05.2023 tarihinde askıdan indirilmiştir. Askı süresi içinde, sözkonusu imar plan değişikliğine yapılan itirazlar Belediye Meclisi tarafından değerlendirilmiş olup; Yalova Valiliği'nin 09.05.2023 tarih ve 23689 sayılı yazısı ile yapılan itirazı kısmen kabul edilmiş ve Belediye Meclisi'nin 06.06.2023 tarih ve 247 sayılı kararı ile

“... İtirazın kentsel teknik altyapıya ilişkin kısmının kabulü, bu kapsamda Uygulama İmar Planı'nda “Ticaret Alanı” olarak planlı olan Fevziçakmak Mahallesi 860 ada 2 parselin, Fevziçakmak Mahallesi 558 ada 7 parselin (2 adet), Soğucak Köyü 170 ada 2 parselin, Soğucak Köyü 220 ada 5 parselin ve Uygulama İmar Planı'nda “Park Alanı” olarak planlı olan Fevziçakmak Mahallesi 2049 ada 14 parselin, yaklaşık 40'ar m² büyüklüğündeki kısımlarının “Trafo Alanı” olarak düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanması oybirliği ile kabul edilmiştir.”

Sözkonusu meclis kararına istinaden, Belediye Meclisi'nin 04.04.2023 tarih ve 173 sayılı kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin (UİP-771011975), tadil edilen kısımlarına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

2- KONUM

Yalova Belediye Meclisi'nin ve 04.04.2023 tarih ve 173 sayılı kararına istinaden onanan imar planı değişikliğine konu alanlar; aşağıda gösterilmektedir.

Fevziçakmak Mahallesi, 105 ada, 5 parsel:



Plan değişikliğine konu alan Yalova-Bursa Karayolu'nun Yalova Merkezi'ne giriş bölümünde, karayolunun batı kısmında, halk tabiriyle "Dört yol" olarak adlandırılan bölgede yer almaktadır. Nüfus ve özellikle araç yoğunluğunun oldukça fazla olduğu bir lokasyondur. Mevcutta otel yapısı ve akaryakıt istasyonu yer almaktadır.

Fevziçakmak Mah., 860 ada 2 parsel, 1477 ada 1 parsel, 856 ada 1 parsel ve 857 ada 1 parsel:



Plan değişikliğine konu alan Yalova-Bursa Karayolu'nun batı kısmında, kadastral mahalle sınırı olarak Fevziçakmak, idari mahalle sınırı olarak Bayraktepe Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. 860 ada 2 parsel üzerinde bazıları atıl olmak üzere tek katlı yapılar yer almakta, iken diğer parsellerde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

Fevziçakmak Mah., 558 ada, 7-8-9 parseller:



Plan değişikliğine konu alan Yalova-Bursa Karayolu'nun batı kısmında, yeni inşa edilen 400 yataklı Devlet Hastanesi'nin doğusunda yer almaktadır. Kadastral mahalle sınırı olarak Fevziçakmak, idari mahalle sınırı olarak Bayraktepe Mahallesi sınırlarındadır. 558 ada, 7 parselin bir kısmında mevcutta 1 adet yapı yer almakta olup, parselin diğer kısımları ve 8-9 parseller günümüz itibariyle yapılaşmamış durumdadır. Ancak, 558 ada 7 parsel ile ilişkin, iptal edilen muhtelif plan notlarına göre yapı ruhsatı düzenlenmiştir.

Fevziçakmak Mah., 1471 ada, 10-16 parseller:



Plan değişikliğine konu alan Yalova-Bursa Karayolu'nun batı kısmında, yeni inşa edilen 400 yataklı Devlet Hastanesi'nin doğusunda yer almaktadır. Kadastral mahalle sınırı olarak Fevziçakmak, idari mahalle sınırı olarak Bayraktepe Mahallesi sınırlarındadır. Söz konusu parseller iptal edilen plan notuna göre yapılaşmış durumdadır.

Fevziçakmak Mah., 1449 ada, 1 parsel:



Plan değişikliğine konu alan Yalova-Bursa Karayolu'nun batı kısmında, kadastral mahalle sınırı olarak Fevziçakmak, idari mahalle sınırı olarak Bayraktepe Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Söz konusu parselde mevcutta ruhsatı ve iskanı bulunan otel yapısı yer almaktadır.

Soğucak Köyü, 170 ada, 2 ve 3 parseller:



Plan değişikliğine konu alan Yalova-Bursa Karayolu'nun batı kısmında, yeni inşa edilen 400 yataklı Devlet Hastanesi'nin güneydoğusunda yer almaktadır. Kadastral mahalle sınırı olarak Soğucak Köyü, idari mahalle sınırı olarak Paşakent Mahallesi sınırlarındadır. Soğucak Köyü, 170 ada, 3 parsel üzerinde akaryakıt tesisi yer almakta olup, 170 ada, 2 parsel ise günümüz itibarıyla yapılaşmamış durumdadır.

Soğucak Köyü, 220 ada:



Plan değişikliğine konu alan Yalova-Bursa Karayolu'nun doğu kısmında, Kirazlı Küçük Sanayi Sitesi'nin batısında yer almaktadır. Kadastral mahalle sınırı olarak Soğucak Köyü, idari mahalle sınırı olarak kısmen Mustafa Kemal Paşa Mahallesi kısmen de Kirazlı Köyü sınırlarındadır. 220 ada 5 parselde sera yapıları yer almakta olup, diğer parseller yapılaşmamış durumdadır.

Gaziosmanpaşa Mahallesi 786 ada 4 parsel ve 1232 ada 10 parsel:



Plan değişikliğine konu alan Yalova-Bursa Karayolu'nun doğu kısmında, Yalova Otogar'ının karşısında yer almaktadır. Kadastral mahalle sınırı olarak Gaziosmanpaşa Mahallesi, idari mahalle sınırı olarak Mustafa Kemal Paşa Mahallesi sınırlarındadır. Parsellerde Yalova Belediyesi'ne ait yapılar yer almaktadır.

Kirazlı Köyü, 114 ada 1 parsel:



Plan değişikliğine konu alan Yalova-Bursa Karayolu'nun doğu kısmında, Kirazlı Küçük Sanayi Sitesi'nin güneyinde yer almaktadır. Parselde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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 muhtelif lejandlarda kalmaktadır.

Fevziçakmak Mahallesi, 105 ada, 5 parsel ve Fevziçakmak Mahallesi, 1449 ada, 1 parsel 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşim Alanı" başlığı altında "Kentsel Yerleşik Alan" lejandında yer almaktadır.



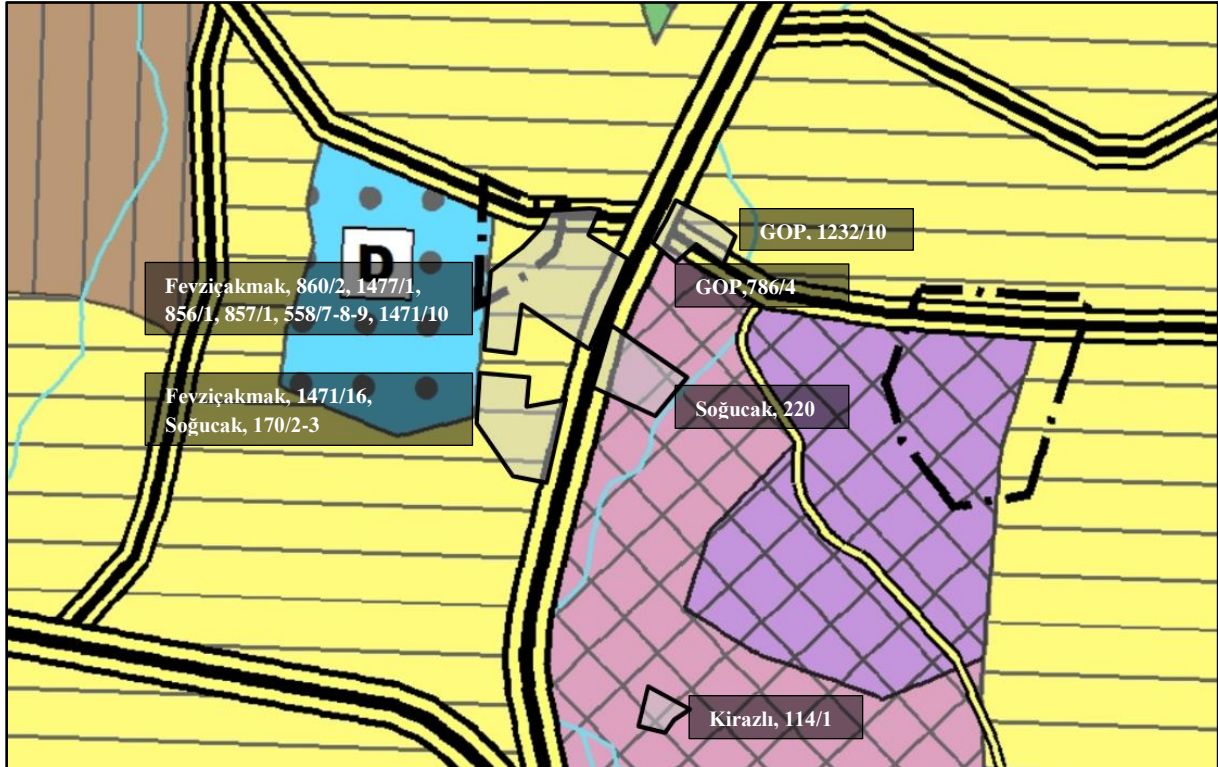
1/50000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşim Alanı"na ilişkin plan hükümlerinde "*Kentsel yerleşim alanlarında, konut alanları ile birlikte ticaret ve turizm alanları, küçük sanayi sitesi alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları, kamu kurum alanları ile eğitim tesisleri, sağlık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

Fevziçakmak Mah., 860 ada 2 parsel, 1477 ada 1 parsel, 856 ada 1 parsel ve 857 ada 1 parsel,
Fevziçakmak Mah., 558 ada, 7-8-9 parseller,
Fevziçakmak Mah., 1471 ada, 10-16 parseller,
Soğucak Köyü, 170 ada, 2 ve 3 parseller,
Gaziosmanpaşa Mahallesi 1232 ada 10 parsel

1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşim Alanı" başlığı altında "Kentsel Gelişme Alanı" lejandında yer almaktadır. 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 Alanları"nın yapılabileceği belirtilmiştir.

Soğucak Köyü, 220 ada,
Gaziosmanpaşa Mahallesi 786 ada 4 parsel,
Kirazlı Köyü, 114 ada 1 parsel

1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Servis Alanı" lejandında yer almaktadır. 1/50000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Servis Alanı"na ilişkin plan hükümlerinde "Kentsel Servis Alanı: Belediye hizmet alanı, kamu hizmet alanı, konut dışı kentsel çalışma alanı, toplu işyerleri ve küçük sanayi sitesi alanlarının yer aldığı kentsel ölçekte çalışma alanlarıdır." şeklinde tanımlanmış olup, bu alanlarda "Ticaret Alanları"nın da yer alabileceği "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" yapılabileceği belirtilmiştir.



4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Fevziçakmak Mahallesi, 105 ada, 5 parsel: Mevcutta otel yapısı ve akaryakıt istasyonu yer almaktadır.

Fevziçakmak Mah., 860 ada 2 parsel, 1477 ada 1 parsel, 856 ada 1 parsel ve 857 ada 1 parsel: 860 ada 2 parsel üzerinde bazıları atıl olmak üzere tek katlı yapılar yer almakta, iken diğer parsellerde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

Fevziçakmak Mah., 558 ada, 7-8-9 parseller: 558 ada, 7 parselin bir kısmında mevcutta 1 adet yapı yer almakta olup, parselin diğer kısımları ve 8-9 parseller günümüz itibariyle yapılaşmamış durumdadır. Ancak, 558 ada 7 parsel ile ilgili, iptal edilen muhtelif plan notlarına göre yapı ruhsatı düzenlenmiştir.

Fevziçakmak Mah., 1471 ada, 10-16 parseller: Söz konusu parseller iptal edilen plan notuna göre yapılaşmış durumdadır.

Fevziçakmak Mah., 1449 ada, 1 parsel: Söz konusu parselde mevcutta otel yapısı yer almaktadır.

Soğucak Köyü, 170 ada, 2 ve 3 parseller: Soğucak Köyü, 170 ada, 3 parsel üzerinde akaryakıt tesisi yer almakta olup, 170 ada, 2 parsel ise günümüz itibariyle yapılaşmamış durumdadır.

Soğucak Köyü, 220 ada: 220 ada 5 parselde sera yapıları yer almakta olup, diğer parseller yapılaşmamış durumdadır.

Gaziosmanpaşa Mahallesi 786 ada 4 parsel ve 1232 ada 10 parsel: Parsellerde Yalova Belediyesi'ne ait yapılar yer almaktadır.

Kirazlı Köyü, 114 ada 1 parsel: Parselde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Mülkiyet Durumu

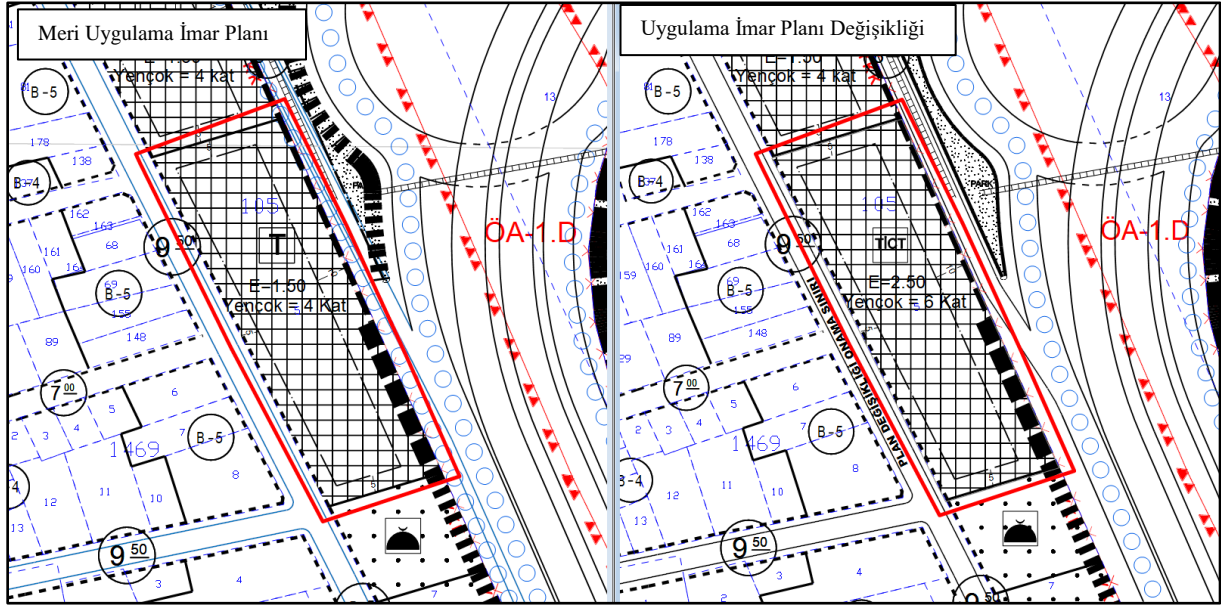
İmar planı değişikliğine konu parsellerden Fevziçakmak Mah. 1477 ada 1 parsel, Gaziosmanpaşa Mahallesi 786 ada 4 parsel ve 1232 ada 10 parsel ve Kirazlı Köyü, 114 ada 1 parsel Yalova Belediyesi mülkiyetinde olup, diğer parseller şahıs parselleridir.

5- MERİ UYGULAMA İMAR PLANI ve PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Yalova Belediye Meclisi'nin 04.04.2023 tarih ve 173 sayılı kararı (İlk askı):

Fevziçakmak Mahallesi, 105 ada, 5 parsel:

Yürürlükteki Uygulama İmar Planı'nda; Fevziçakmak Mahallesi, 105 ada, 5 parsel "Emsal: 1.50, yençok: 4 kat" yapılaşma şartlarında "Ticaret Alanı" lejantında yer almaktadır.



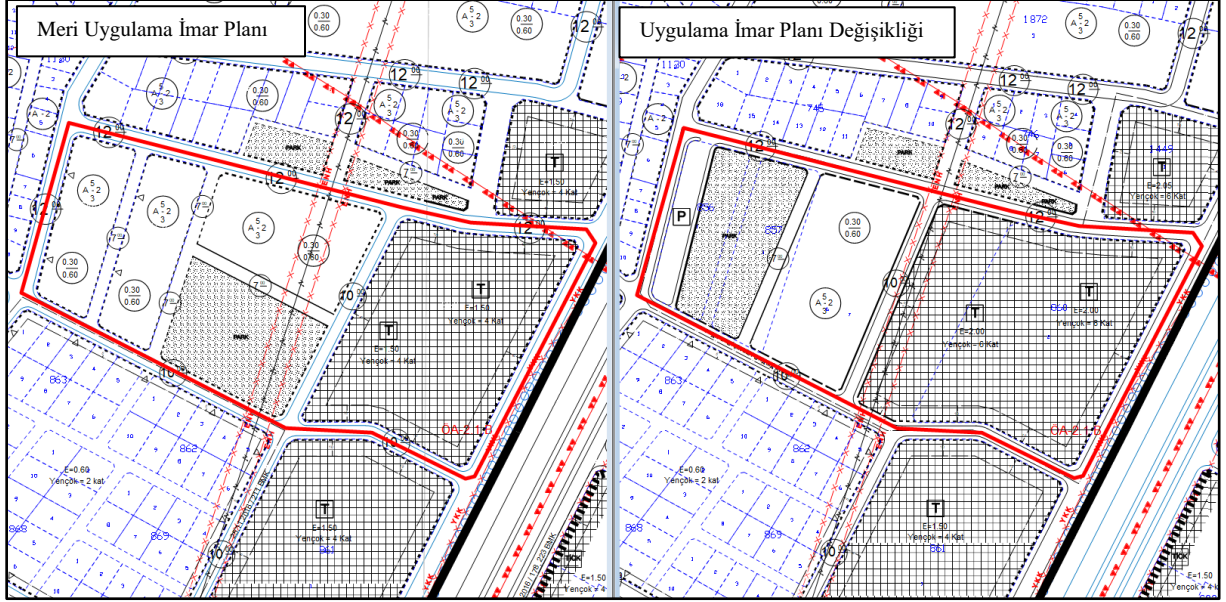
Yalova Belediye Meclisi'nin 04.04.2023 tarih ve 173 sayılı kararına istinaden hazırlanan Uygulama İmar Planı değişikliği ile, sözkonusu parsel, "Emsal: 2.50, yençok: 6 kat" yapılaşma şartlarında "Ticaret+Turizm Alanı" olarak düzenlenmiştir. Ticaret + Turizm alanı olarak belirlenmiş alanın kullanım oranı %50 Turizm, %50 Ticaret olarak belirlenmiştir.

Söz konusu parselin alan büyüklüğü değiştirilmemiş olup, fonksiyon ve yapılaşma şartları yeniden düzenlenmiştir:

	Mevcut	Plan Değişikliği
Ticaret Alanı (E: 1.50, yençok: 4 kat)	4000 m ²	-
Ticaret + Turizm Alanı (E: 2.50, yençok: 6 kat)	-	4000 m ²
TOPLAM	4000 m ²	4000 m ²

Fevziçakmak Mh., 860 ada 2 parsel, 1477 ada 1 parsel, 856 ada 1 parsel ve 857 ada 1 p.:

Yürürlükteki Uygulama İmar Planı'nda; Fevziçakmak Mahallesi, 860 ada, 2 parsel "Emsal: 1.50, yençok: 4 kat" yapılaşma şartlarında "Ticaret Alanı"; 1477 ada 1 parsel, 856 ada 1 parsel ve 857 ada 1 parsel "Ayrık Nizam, 2 kat, TAKS: 0.30, KAKS: 0.60" yapılaşma şartlarında "Konut Alanı", 1477 ada 1 parselin güneyi ise "Park Alanı" olarak planlıdır.



Yalova Belediye Meclisi'nin 04.04.2023 tarih ve 173 sayılı kararına istinaden hazırlanan Uygulama İmar Planı değişikliği ile,

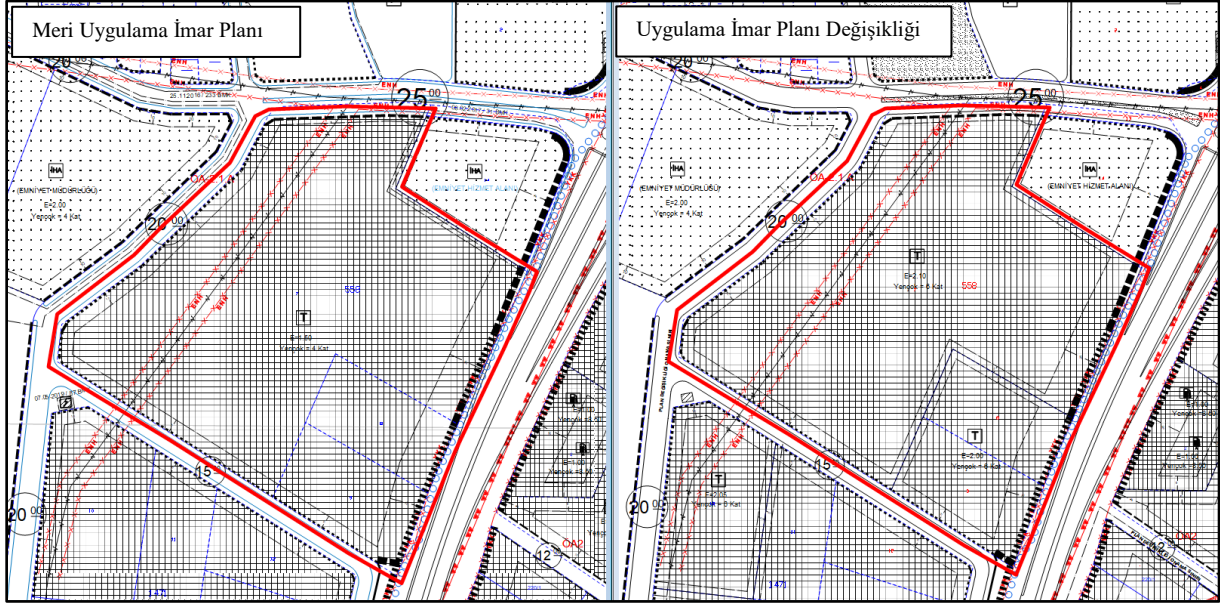
- Fevziçakmak Mahallesi, 860 ada, 2 parselin batısında yer alan 10 metre genişliğindeki yol kaldırılarak, meri planda "Ayrık Nizam, 2 kat, TAKS:0.30, KAKS: 0.60" yapılaşma şartlarında "Konut Alanı" olan Yalova Belediyesi mülkiyetindeki 1477 ada 1 parsel, aynı büyüklükte düşey doğrultuda, 860 ada 2 parselle bitişik olacak ve 860 ada 2 parselle birlikte "Emsal: 2.00, yençok: 6 kat" yapılaşma şartlarında "Ticaret Alanı" olacak şekilde düzenlenmiş;
- sözkonusu yeni düzenlenen "Ticaret Alanı"nın hemen batısında, 10 metre genişliğinde "Araç Yolu" düzenlenmiş;
- yeni düzenlenen araç yolunun batısında, 856 ada 1 parsel ve 857 ada 1 parselin alan büyüklükleri korunacak şekilde birleştirilerek yine "Konut Alanı" olarak düzenlenmiş;
- 1477 ada 1 parselin güneyinde yer alan "Park Alanı", aynı büyüklükte düşey doğrultuda "Park Alanı" olarak düzenlenmiş;
- azaltılan yol alanları ise 856 ada 1 parselin batısında yer alan 12 metre genişliğindeki araç yoluna cephe olacak şekilde yol boyu "otopark alanı" olarak düzenlenmiştir.

Plan değişikliği ile oluşturulan alan kullanımları aşağıdaki gibidir:

	Mevcut	Plan Değişikliği
Ticaret Alanı (E: 1.50, yençok: 4 kat)	13491 m ²	-
Ticaret Alanı (E: 2.00, yençok: 6 kat)	-	18813 m ²
Konut Alanı (A-2, 0.30-0.60)	12769 m ²	7447 m ²
Park Alanı	5327 m ²	5327 m ²
Yol ve Otopark Alanı	5413 m ²	5413 m ²
TOPLAM	37000 m ²	37000 m ²

Fevziçakmak Mahallesi, 558 ada, 7-8-9 parseller:

Yürürlükteki Uygulama İmar Planı'nda; Fevziçakmak Mahallesi, 558 ada, 7, 8 ve 9 parseller “Emsal: 1.50, yençok: 4 kat” yapılaşma şartlarında “Ticaret Alanı” lejantında yer almaktadır.



Yalova Belediye Meclisi'nin 04.04.2023 tarih ve 173 sayılı kararına istinaden hazırlanan Uygulama İmar Planı değişikliği ile,

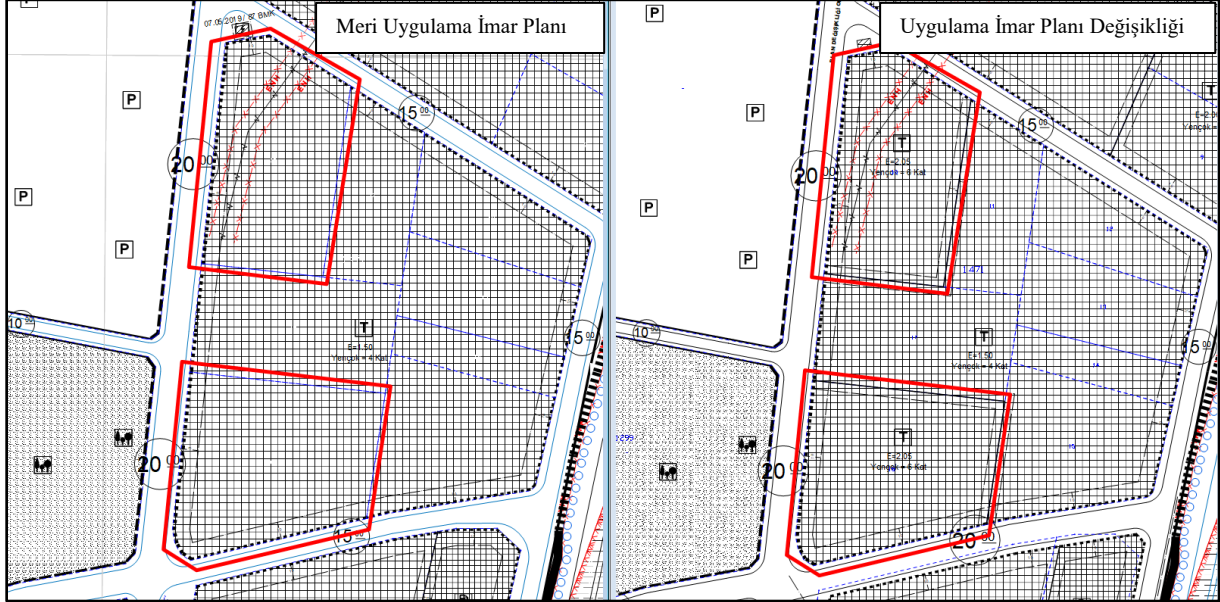
- meri imar planında “Emsal: 1.50, yençok: 4 kat” yapılaşma şartlarında “Ticaret Alanı” olarak planlı olan Fevziçakmak Mahallesi, 558 ada 8-9 parsellerin “Emsal: 2.00, yençok: 6 kat” yapılaşma şartlarında “Ticaret Alanı” olarak düzenlenmiş,
- meri imar planında “Emsal: 1.50, yençok: 4 kat” yapılaşma şartlarında “Ticaret Alanı” olarak planlı olan Fevziçakmak Mahallesi, 558 ada 7 parselin, iptal edilen plan notlarına göre yapı ruhsatı bulunmasından dolayı “Emsal: 2.10, yençok: 6 kat” yapılaşma şartlarında “Ticaret Alanı” olarak düzenlenmiştir.

Söz konusu parsellerin fonksiyon ve alan büyüklükleri değiştirilmemiş olup, yapılaşma şartları yeniden düzenlenmiştir:

	Mevcut	Plan Değişikliği
Ticaret Alanı (E: 1.50, yençok: 4 kat)	48542 m ²	-
Ticaret Alanı (E: 2.00, yençok: 6 kat)	-	11370 m ²
Ticaret Alanı (E: 2.10, yençok: 6 kat)	-	37172 m ²
TOPLAM	48542 m ²	48542 m ²

Fevziçakmak Mahallesi, 1471 ada, 10-16 parseller:

Yürürlükteki Uygulama İmar Planı'nda; Fevziçakmak Mahallesi, 1471 ada, 10 ve 16 parseller "Emsal: 1.50, yençok: 4 kat" yapılaşma şartlarında "Ticaret Alanı" lejantında yer almaktadır.



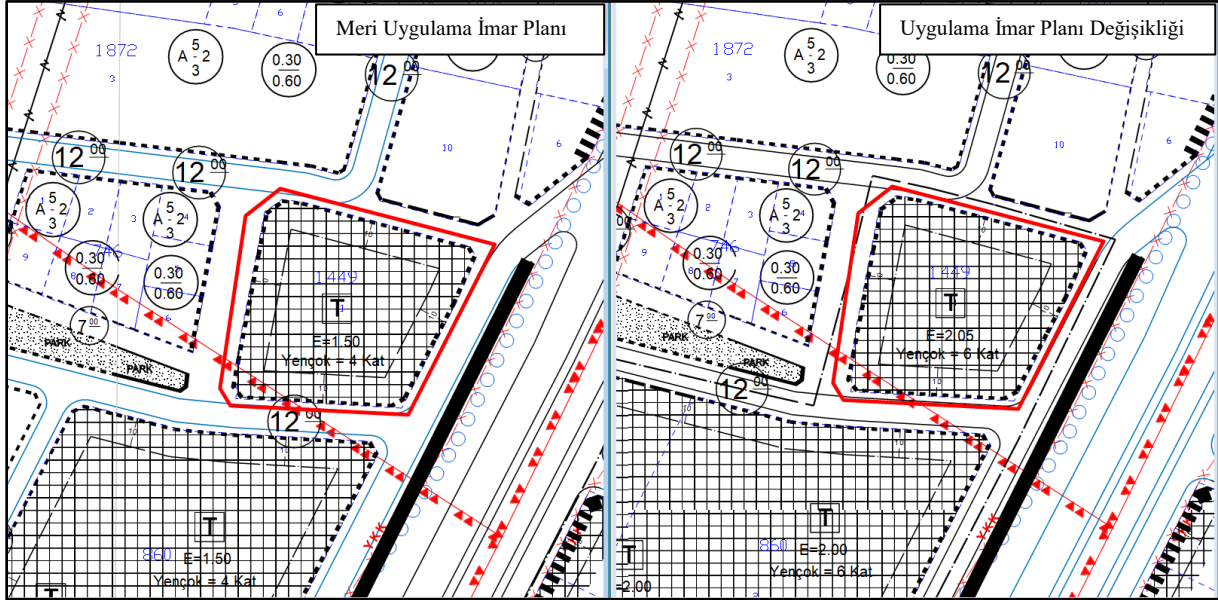
Yalova Belediye Meclisi'nin 04.04.2023 tarih ve 173 sayılı kararına istinaden hazırlanan Uygulama İmar Planı değişikliği ile, mevcutta iptal edilen plan notuna göre yapı ruhsatı bulunmasından dolayı "Emsal: 2.05, yençok: 6 kat" yapılaşma şartlarında "Ticaret Alanı" olarak düzenlenmiştir.

Söz konusu parsellerin fonksiyon ve alan büyüklükleri değiştirilmemiş olup, yapılaşma şartları yeniden düzenlenmiştir:

	Mevcut	Plan Değişikliği
Ticaret Alanı (E: 1.50, yençok: 4 kat)	20217 m ²	-
Ticaret Alanı (E: 2.05, yençok: 6 kat)	-	20217 m ²
TOPLAM	20217 m ²	20217 m ²

Fevziçakmak Mahallesi, 1449 ada, 1 parsel:

Yürürlükteki Uygulama İmar Planı'nda; Fevziçakmak Mahallesi, 1449 ada, 1 parsel "Emsal: 1.50, yençok: 4 kat" yapılaşma şartlarında "Ticaret Alanı" lejantında yer almaktadır.



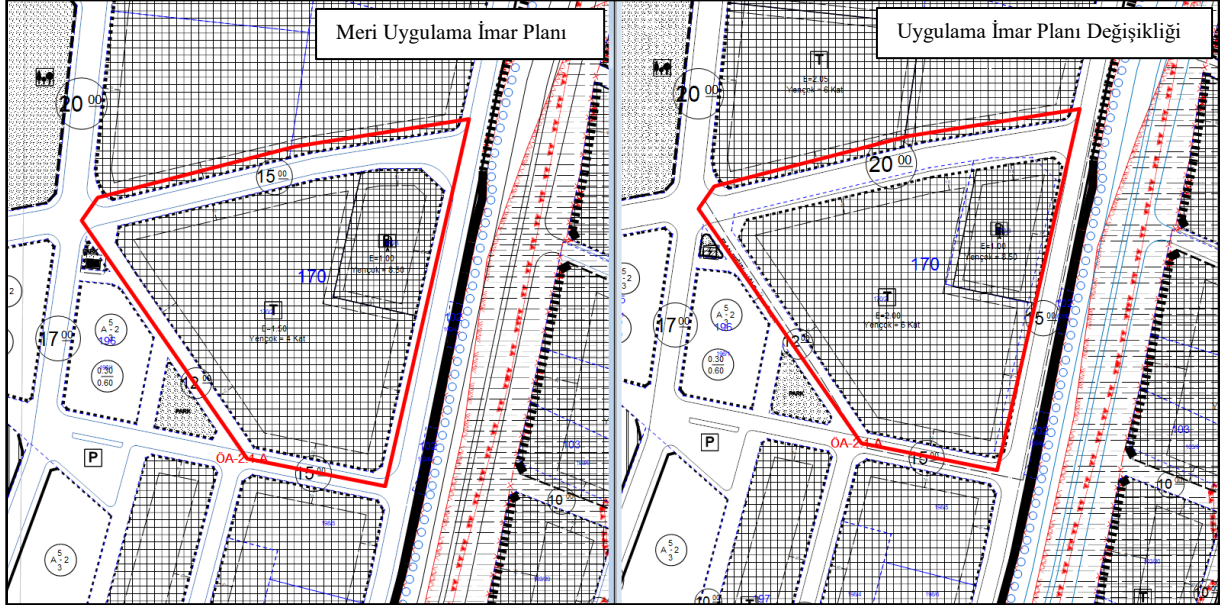
Yalova Belediye Meclisi'nin 04.04.2023 tarih ve 173 sayılı kararına istinaden hazırlanan Uygulama İmar Planı değişikliği ile, mevcutta iptal edilen plan notuna göre yapı ruhsatı bulunmasından dolayı "Emsal: 2.05, yençok: 6 kat" yapılaşma şartlarında "Ticaret Alanı" olarak düzenlenmiştir.

Söz konusu parselin fonksiyon ve alan büyüklüğü değiştirilmemiş olup, yapılaşma şartları yeniden düzenlenmiştir:

	Mevcut	Plan Değişikliği
Ticaret Alanı (E: 1.50, yençok: 4 kat)	4308 m ²	-
Ticaret Alanı (E: 2.05, yençok: 6 kat)	-	4308 m ²
TOPLAM	4308 m ²	4308 m ²

Soğucak Köyü, 170 ada, 2 ve 3 parseller:

Yürürlükteki Uygulama İmar Planı'nda; Soğucak Köyü, 170 ada, 2 parsel “Emsal: 1.50, yençok: 4 kat” yapılaşma şartlarında “Ticaret Alanı”, Soğucak Köyü, 170 ada, 3 parsel ise “Emsal: 1.00, Yençok: 8.50 m.” yapılaşma şartlarında “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” lejantında yer almakta olup, ilgili parsellerin kuzeyinden 15 metre genişliğinde araç yolu geçmektedir.



Yalova Belediye Meclisi'nin 04.04.2023 tarih ve 173 sayılı kararına istinaden hazırlanan Uygulama İmar Planı değişikliği ile,

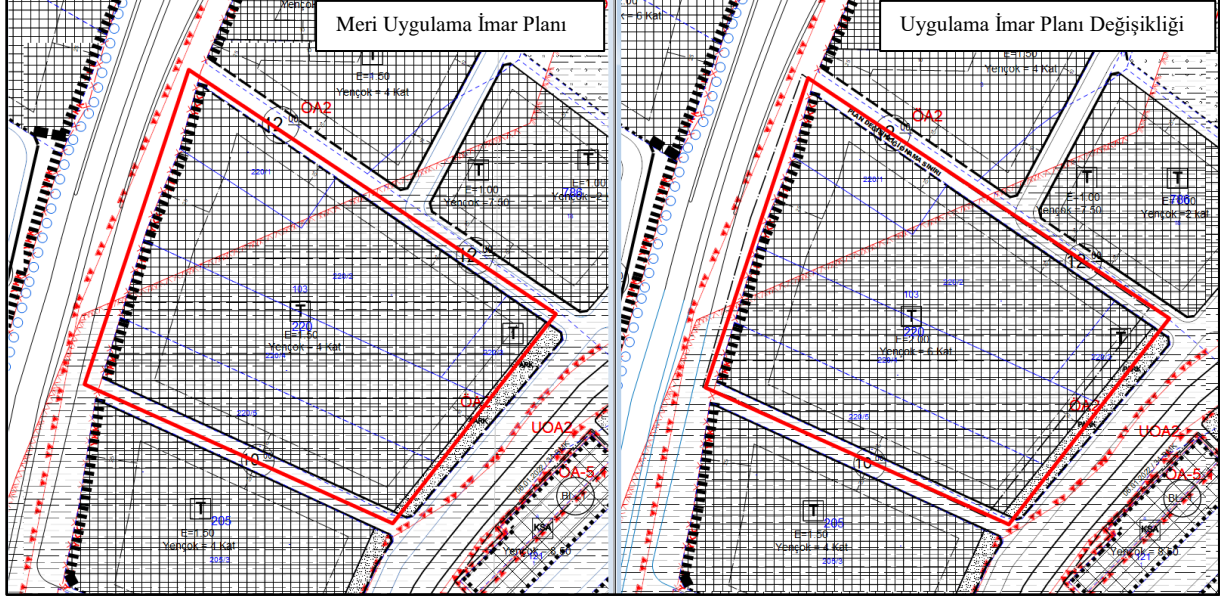
- meri planda Soğucak 170 ada 2 parselin kuzeyinden geçen 15 metre genişliğindeki araç yolu, güney kısmından genişletilmek suretiyle 20 metre genişliğindeki araç yolu olarak düzenlenmiş;
- 170 ada 3 parsel, alan büyüklüğü korunacak şekilde doğu yönündeki kaldırım alanı kullanılmak üzere kaydırılmış;
- meri planda “Emsal: 1.50, yençok: 4 kat” yapılaşma şartlarında “Ticaret Alanı” olarak planlı Soğucak 170 ada 2 parsel ise alan büyüklüğü korunacak şekilde doğu yönündeki kaldırım alanı kullanılmak üzere kaydırılmış ve yapılaşma şartı “Emsal: 2.00, yençok: 6 kat” olarak düzenlenmiştir.

Söz konusu parsellerin fonksiyon ve alan büyüklüğü değiştirilmemiş olup, 170 ada 2 parselin yapılaşma şartları yeniden düzenlenmiştir:

	Mevcut	Plan Değişikliği
Ticaret Alanı (E: 1.50, yençok: 4 kat)	17992 m ²	-
Ticaret Alanı (E: 2.00, yençok: 6 kat)		17992 m ²
Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	4009 m ²	4009 m ²
Yol Alanı	2999 m ²	2999 m ²
TOPLAM	25000 m²	25000 m²

Soğucak Köyü, 220 ada:

Yürürlükteki Uygulama İmar Planı'nda; Soğucak Köyü, 220 ada, "Emsal: 1.50, yençok: 4 kat" yapılaşma şartlarında "Ticaret Alanı" lejantında yer almaktadır.



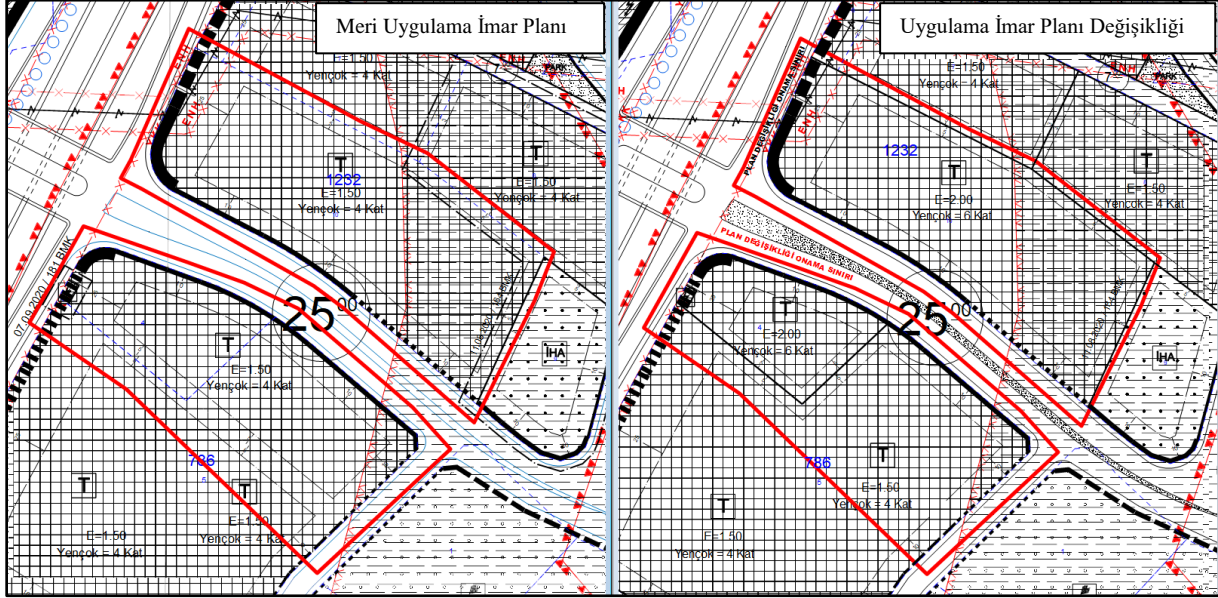
Yalova Belediye Meclisi'nin 04.04.2023 tarih ve 173 sayılı kararına istinaden hazırlanan Uygulama İmar Planı değişikliği ile "Emsal: 2.00, yençok: 6 kat" yapılaşma şartlarında "Ticaret Alanı" olarak düzenlenmiştir.

Söz konusu parsellerin fonksiyon ve alan büyüklükleri değiştirilmemiş olup, yapılaşma şartları yeniden düzenlenmiştir:

	Mevcut	Plan Değişikliği
Ticaret Alanı (E: 1.50, yençok: 4 kat)	24399 m ²	-
Ticaret Alanı (E: 2.00, yençok: 6 kat)	-	24399 m ²
TOPLAM	24399 m ²	24399 m ²

Gaziosmanpaşa Mahallesi, 786 ada, 4 parsel ve 1232 ada, 10 parsel:

Yürürlükteki Uygulama İmar Planı'nda; Gaziosmanpaşa Mahallesi, 786 ada, 4 parsel ve 1232 ada, 10 parseller, "Emsal: 1.50, yenecek: 4 kat" yapılaşma şartlarında "Ticaret Alanı" lejantında yer almaktadır.



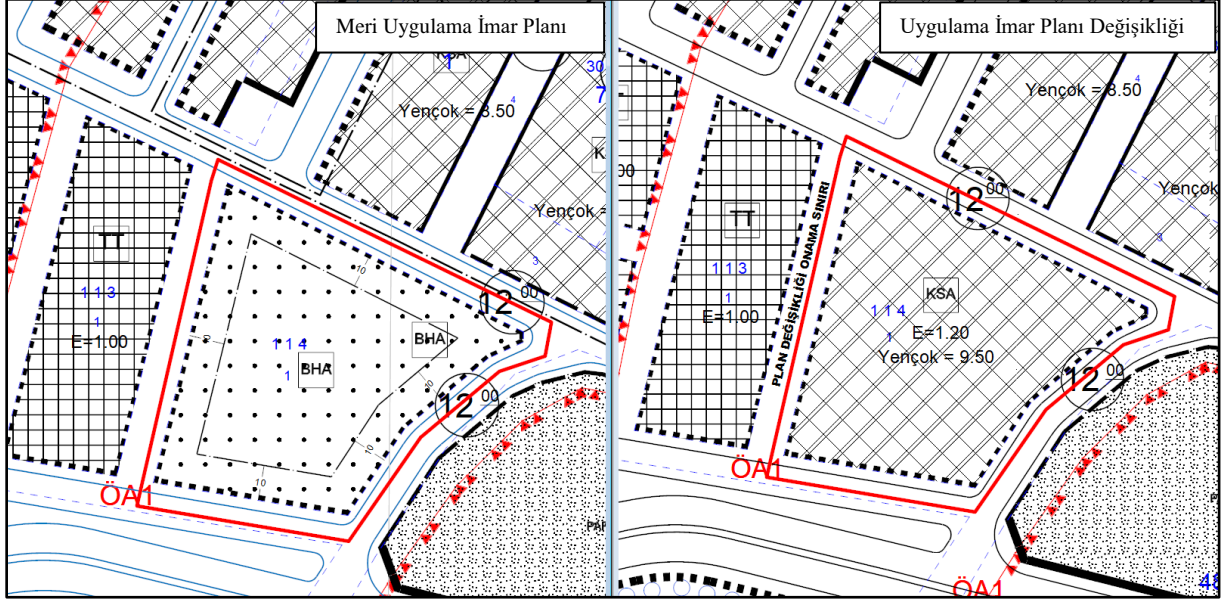
Yalova Belediye Meclisi'nin 04.04.2023 tarih ve 173 sayılı kararına istinaden hazırlanan Uygulama İmar Planı değişikliği ile "Emsal: 2.00, yenecek: 6 kat" yapılaşma şartlarında "Ticaret Alanı" olarak düzenlenmiştir.

Söz konusu parsellerin fonksiyon ve alan büyüklükleri değiştirilmemiş olup, yapılaşma şartları yeniden düzenlenmiştir:

	Mevcut	Plan Değişikliği
Ticaret Alanı (E: 1.50, yenecek: 4 kat)	12793 m ²	-
Ticaret Alanı (E: 2.00, yenecek: 6 kat)	-	12793 m ²
TOPLAM	12793 m ²	12793 m ²

Kirazlı Köyü, 114 ada, 1 parsel:

Yürürlükteki Uygulama İmar Planı'nda; Kirazlı Köyü, 114 ada, 1 parsel, "Belediye Hizmet Alanı" lejantında yer almaktadır.



Yalova Belediye Meclisi'nin 04.04.2023 tarih ve 173 sayılı kararına istinaden hazırlanan Uygulama İmar Planı değişikliği ile "Emsal: 1.20, yençok: 9.50 m" yapılaşma şartlarında "Küçük Sanayi Alanı" olarak düzenlenmiştir.

Söz konusu parselin alan büyüklüğü değiştirilmemiş olup, fonksiyon ve yapılaşma şartları yeniden düzenlenmiştir:

	Mevcut	Plan Değişikliği
Belediye Hizmet Alanı	5508 m ²	-
Küçük Sanayi Alanı	-	5508 m ²
TOPLAM	5508 m ²	5508 m ²

Yalova Belediye Meclisi'nin 06.06.2023 tarih ve 247 sayılı kararı (İkinci askı):

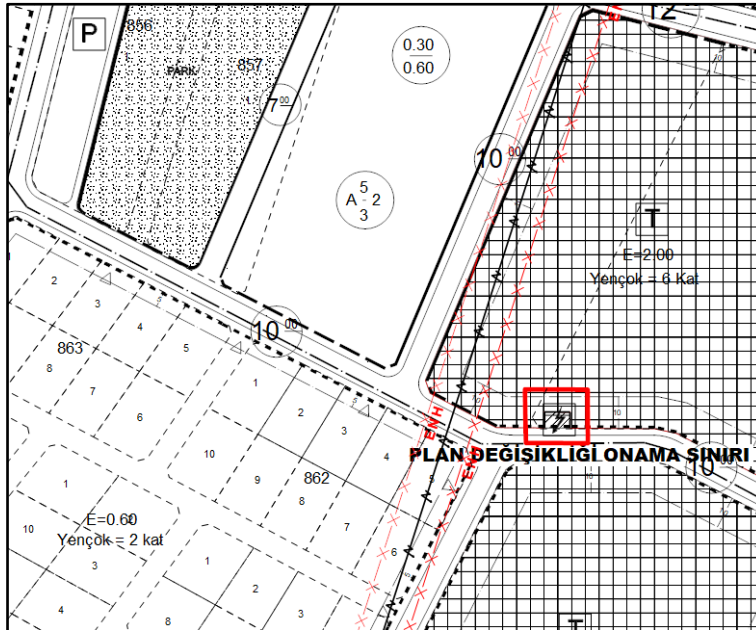
Yukarıda detayları açıklanan plan değişiklikleri Mekansal Planlar Yönetmeliği'nin "Planların ilanı, itirazlar ve kesinleşmesi" başlıklı 33. Maddesi gereğince, 14.04.2023 tarihinden başlamak üzere 1 ay (30 gün) süre ile Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü katında askıya çıkartılmış olup, 14.05.2023 tarihinde askıdan indirilmiştir. Askı süresi içinde, sözkonusu imar plan değişikliğine yapılan itirazlar Belediye Meclisi tarafından değerlendirilmiş olup; Yalova Valiliği'nin 09.05.2023 tarih ve 23689 sayılı yazısı ile yapılan itirazı kısmen kabul edilmiş ve Belediye Meclisi'nin 06.06.2023 tarih ve 247 sayılı kararı ile

"... İtirazın kentsel teknik altyapıya ilişkin kısmının kabulü, bu kapsamda Uygulama İmar Planı'nda "Ticaret Alanı" olarak planlı olan Fevziçakmak Mahallesi 860 ada 2 parselin, Fevziçakmak Mahallesi 558 ada 7 parselin (2 adet), Soğucak Köyü 170 ada 2 parselin, Soğucak Köyü 220 ada 5 parselin ve Uygulama İmar Planı'nda "Park Alanı" olarak planlı olan Fevziçakmak Mahallesi 2049 ada 14 parselin, yaklaşık 40'ar m² büyüklüğündeki kısımlarının "Trafik Alanı" olarak düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanması oybirliği ile kabul edilmiştir."

Sözkonusu meclis kararına istinaden, ölçeği gereği Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmamış olup, Belediye Meclisi'nin 04.04.2023 tarih ve 173 sayılı kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin (UİP-771011975), tadil edilen kısımlarına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

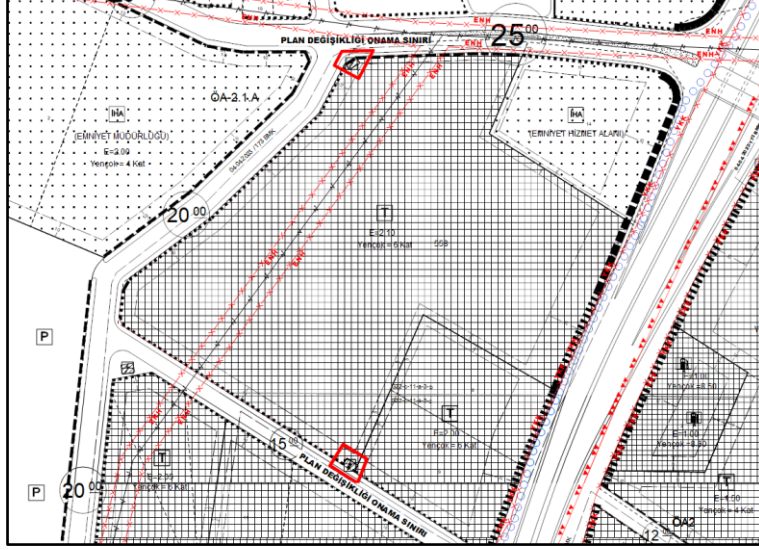
Fevziçakmak Mahallesi, 860 ada, 2 parsel:

"Emsal: 2.00, yençök: 6 kat" yapılaşma şartlarında "Ticaret Alanı" olarak planlı olan Fevziçakmak Mahallesi, 860 ada, 2 parselin güneybatı kısmında 40 m² büyüklüğünde "Trafik Alanı" düzenlenmiştir.



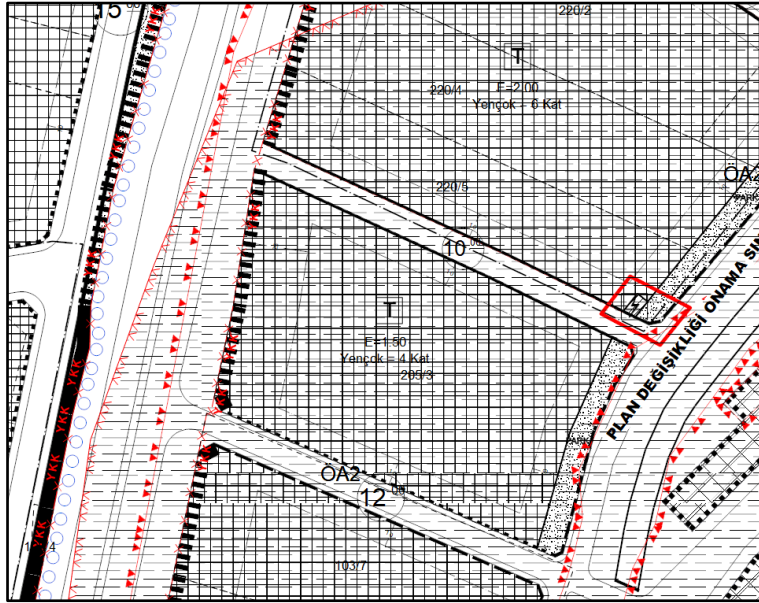
Fevziçakmak Mahallesi, 558 ada, 7 parsel:

“Emsal: 2.10, yençok: 6 kat” yapılaşma şartlarında “Ticaret Alanı” olarak planlı olan Fevziçakmak Mahallesi, 558 ada, 7 parselin kuzeybatı kısmında 40 m², güney kısmında 43 m² büyüklüğünde 2 adet “Trafo Alanı” düzenlenmiştir.



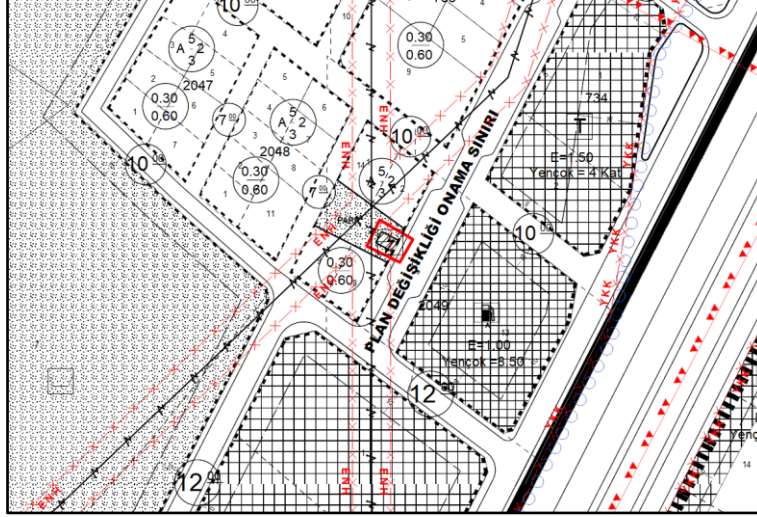
Soğucak Köyü, 220 ada, 5 parsel:

“Emsal: 2.00, yençok: 6 kat” yapılaşma şartlarında “Ticaret Alanı” olarak planlı olan Soğucak Köyü, 220 ada, 5 parselin güneydoğu kısmında 42 m² büyüklüğünde “Trafo Alanı” düzenlenmiştir.



Fevziçakmak Mahallesi, 2049 ada, 14 parsel:

Fevziçakmak Mahallesi, 2049 ada, 14 parselin “Park Alanı” olarak planlı olan bölümünün doğu kısmında 40 m² büyüklüğünde “Trafo Alanı” düzenlenmiştir.



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