

YALOVA İLİ

MERKEZ İLÇESİ, SOĞUCAKKÖYÜ, G22-C-11-D PAFTA, 107
ADA, 105-107-108-109-110-111-289 PARSELLERE AİT;

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



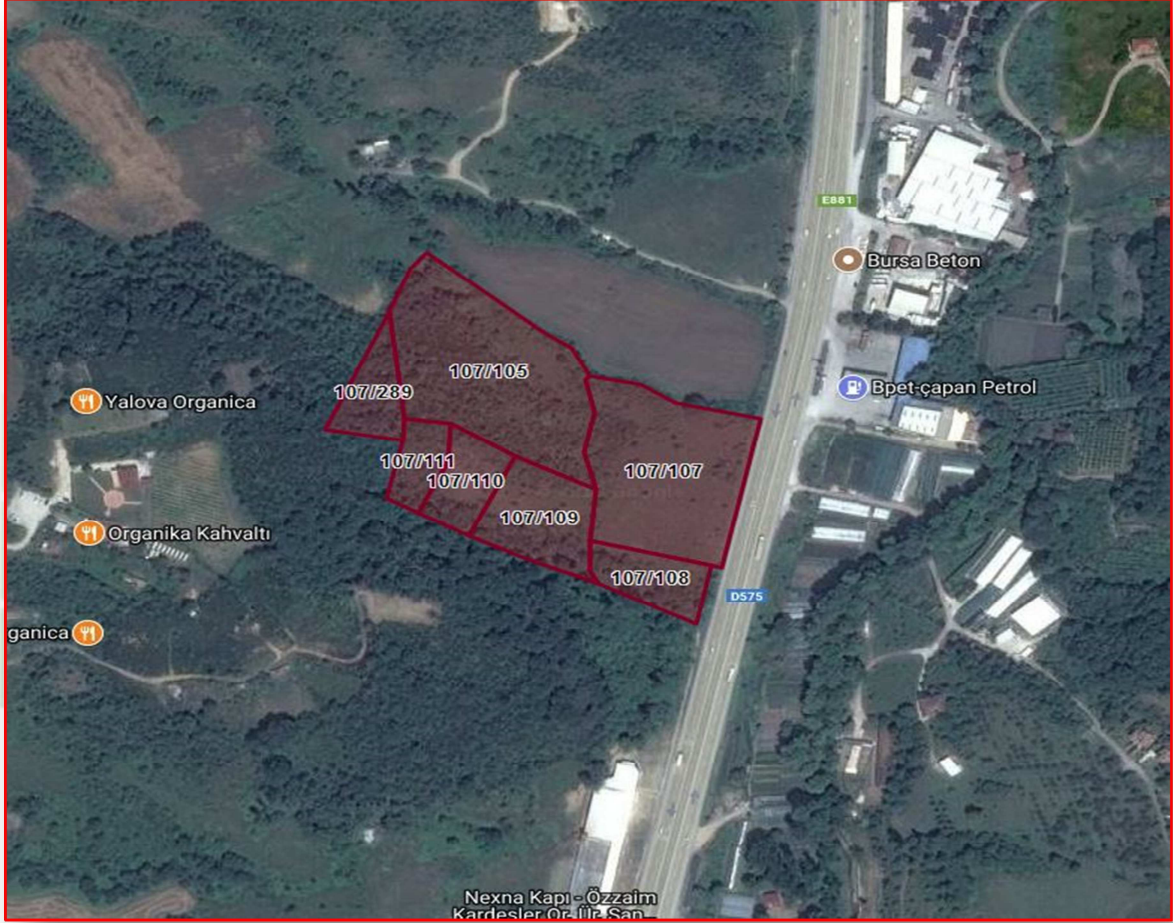
GİRİŞİM
ŞEHİR PLANLAMA
PROJE & DANIŞMANLIK

1.GİRİŞ

Söz konusu Plan Değişikliği, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar PlanıG22-C-11-D Pafta, 107 Ada, 105-107-108-109-110-111-289 Parseller için hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Soğucak Köyünde yer almaktadır.



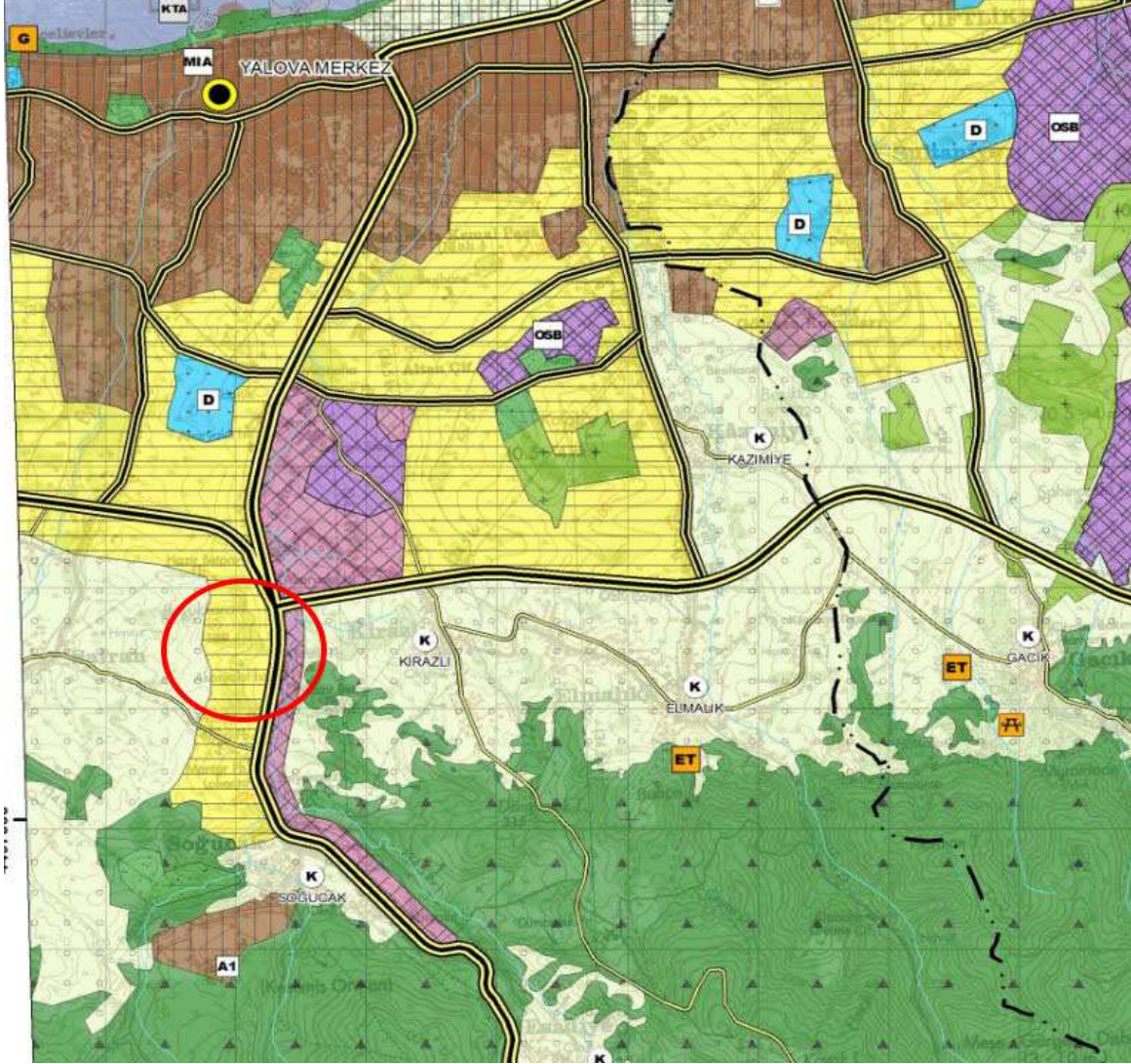
Fotoğraf-1: 107 Ada, 105-107-108-109-110-111-289 Parsellere İlişkin Arazi Kullanım Durumu

3. PLANLAMA ALANININ ARAZİ KULLANIM DURUMU

Söz konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4.PLANLAMA ALANININ MER'İ İMAR PLANLARINDAKİ DURUMU

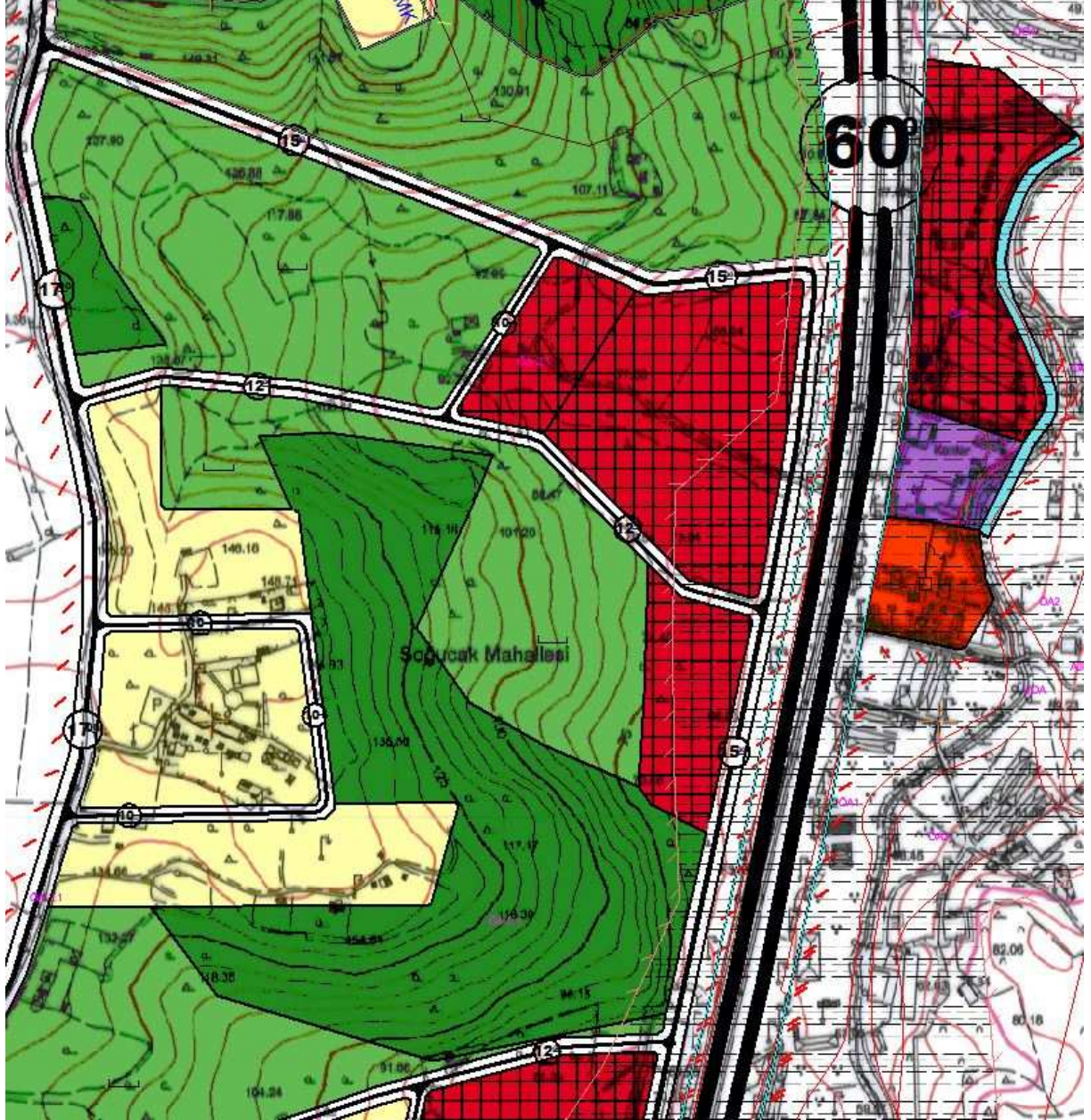
Merkez İlçesi, Soğucak Köyü, 107 Ada, 105-107-108-109-110-111-289 Parseller, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 29.05.2018 tarihinde onaylanan 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni planında “Kentsel Gelişme Alanı” lejantında yer almaktadır.



Pafta-1: 107Ada, 105-107-108-109-110-111-289 Parsellerin 1/50000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Mevcut Durumu

a. PLANLAMA ALANININ BURSA 4. İDARE MAHKEMESİ'NİN 2019/67 ESAS 2020/555 SAYILI KARARI ÖNCESİ MER'İ İMAR PLANLARINDAKİ DURUMU

Soğucak Köyü 107 ada 105,109,110,111 ve 289 parseller 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "Ağaçlandırılacak Alan" lejantında, 107 ada 107 ve 108 parseller ise "Emsal :1.50 Yençok:4 kat yapılaşma koşullarında", "Ticaret Alanı" lejantında kalmaktadır.



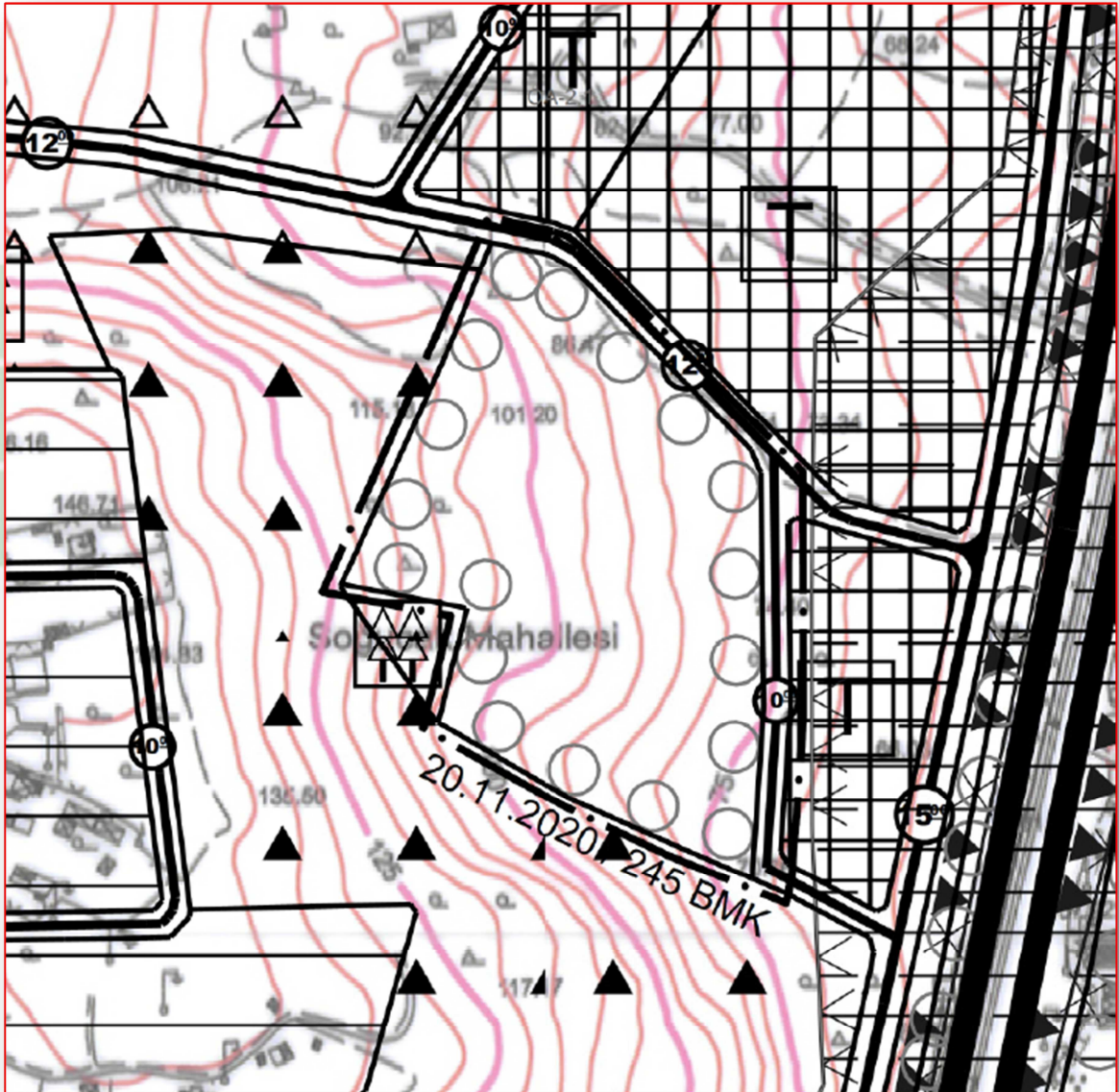
Pafta-2: 107Ada, 105-107-108-109-110-111-289 Parsellerin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Mevcut Durumu

b. PLANLAMA ALANININ BURSA 4. İDARE MAHKEMESİ'NİN 2019/67 ESAS 2020/555 SAYILI KARARI SONRASI MER'İ İMAR PLANLARINDAKİ DURUMU

“Bursa 4. İdare Mahkemesi'nin 2019/67 esas ve 2020/555 sayılı kararı gereği;

-Soğucak Köyü 107 ada 105,109,110,111 ve 289 parsellerin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin iptal edilerek, plansız bırakılmasının kabulüne;

-Soğucak Köyü 107 ada 107 ve 108 parsellerin ise; Yalova Belediye Meclisi'nin 08.01.2019 tarih, 16 sayılı kararından önceki haliyle yürürlükte kalmasının kabulüne...” şeklinde karar alınmıştır.



Pafta-3:107Ada, 105-107-108-109-110-111-289 Parsellerin Mahkeme Kararı Sonrası 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Mevcut Durumu

5. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU

Söz konusu planlama alanı özel mülkiyet kayıtlıdır.

6. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AMAÇ VE HEDEFLERİ

Planlama alanı; Merkez İlçesi, Soğucak Köyü, G22-C-11-DPafta, 107Ada, 105-107-108-109-110-111-289 Parsellerde Nazım İmar Planı Değişikliği yapılması amacıyla hazırlanmıştır.

7. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDE İZLENEN YOL VE GERÇEKLEŞTİRME

1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan notlarının "Kentsel Yerleşim Alanı" başlığı altında; "Kentsel Yerleşim Alanlarında, konut alanları ile birlikte ticaret ve turizm alanları küçük sanayi sitesi alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları, vb. alanlar yer alabilir" denmektedir.

Yapılan İlave Nazım İmar Planı ile Söz konusu hüküm kapsamında, Soğucak Köyü 107 ada 107, 108 parseller ve 109 parselin bir kısmı "Ticaret Alanı" geri kalan kısımlar ise "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak düzenlenmiştir.

Söz konusu bölgenin donatı ihtiyaçları kapsamında ise ihtiyaç duyacağı teknik altyapı alanları, trafo alanı, park alanı ve otopark alanı olarak planda yer almıştır.

Söz konusu Nazım İmar Planı değişikliği bölgesel ihtiyaçların karşılanması amacıyla hazırlanarak idaresine sunulmuştur.



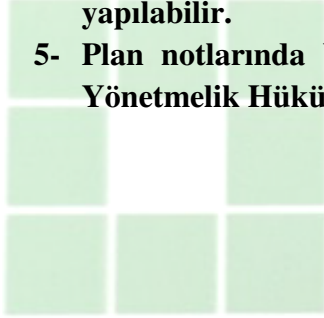
Pafta-4: 107Ada, 105-107-108-109-110-111-289 Parsellerin1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

8.SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Plan Değişikliği Önerisi imar planı nitelik ve kriterlerine uygun olup, Plan yapımına ait esaslara dair yönetmeliğin 3/6. Maddesine göre Plan , “Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan, kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan düzenlemeler“ olarak açıklanmakta olup mevcut plan değişikliğinde esas olarak alınmıştır.

PLAN NOTLARI:

- 1- Nazım İmar Planı Değişikliği 107 ada 105,109, 110, 111, 289 ve kısmen 107 ve 108 parselleri kapsamaktadır.
- 2- Kamu kullanımına ayrılan alanların terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.
- 3- İlgili parsellere ilişkin 06.11.2012 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onanmış jeolojik/jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 4- Konut dışı kentsel çalışma alanı içerisinde çevre sağlığı yönünden tehlike arz etmeyen imalathaneler, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolar, toptan ticaret pazarlama ve depolama alanları, konaklama tesisleri, lokantalar, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesisleri ve düğün salonu yapılabilir.
- 5- Plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümleri ile Yalova Belediyesi Plan Hükümlerine uyulacaktır.



GİRİŞİM
ŞEHİR PLANLAMA
PROJE & DANIŞMANLIK