



T.C.

**YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**



**YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,**  
**SÜLEYMANBEY MAHALLESİ 1375 ADA 2 VE 3**  
**PARSELLERE İLİŞKİN**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ**  
**UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU**



**ŞUBAT 2023**

## 1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

### Amaç, Kapsam ve Gerekçe

Süleymanbey Mahallesi, 1375 ada, 2 ve 3 parseller 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Park" ve "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlı olup, sözkonusu alanda Yalova Belediyesi Hizmet Binası bulunmaktadır.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 27.12.2022 tarih ve 89945 sayılı teklifi doğrultusunda Süleymanbey Mahallesi 1375 ada 2 ve 3 parsellerde bulunan Yalova Belediyesi Hizmet Binası'nın yürürlükte bulunan İmar Planları ile uyumlu hale gelmesi için gerekli olan düzenlemenin; 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 69 sayılı kararı ile;

- *"Süleymanbey Mahallesi, 1375 ada 2 ve 3 parsellerin bulunduğu alanın mevcut kullanım alanı, mülkiyet bilgileri ve imar planı değerlendirilmiş ve*
  - o *Süleymanbey Mahallesi, 1375 ada, 2 parselde yürürlükteki imar planında yer alan "Park Alanı", kadastral büyüklüğünden az olduğu için; sözkonusu parselin kadastral alan büyüklüğünü imar planında sağlamak maksadıyla, 1375 ada 9 parselde yer alan "Belediye Hizmet Alanı"nın batı kısmını da kullanacak şekilde "Park Alanı"nın 8131 m<sup>2</sup> olarak yeniden düzenlenmesine,*
  - o *Mevcut Belediye Binası ve yürürlükteki imar planındaki "Belediye Hizmet Alanı", Süleymanbey Mahallesi, 1375 ada, 2 ve kısmen 3 parselde yer almakta olup; alanın daha verimli kullanabilmesi açısından, Belediye Hizmet Alanı'nın kuzey sınırını düzeltmek ve 1375 ada 9 parselin kısmen batı kısmını da kullanacak şekilde "Belediye Hizmet Alanı"nın 3866 m<sup>2</sup> olacak şekilde yeniden düzenlenmesine,*
  - o *Yürürlükteki İmar Planı'nda "Belediye Hizmet Alanı (Pazar+Katlı Otopark) olarak planlı olan 1375 ada, 9 parselin (batı kısmı kısmen "Park Alanı", kısmen de "Belediye Hizmet Alanı" olarak düzenlendiğinden) 13863 m<sup>2</sup> olacak şekilde yeniden düzenlenmesine,*
  - o *Bahçelievler Mahallesi, 1375 ada, 2, 3 ve 9 parsellerin imar yollarına bakan cephelerinin, yol genişlikleri ile uyumlu olarak yeniden düzenlenmesine*

*ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 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..."*

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 69 sayılı kararına istinaden onanan imar planı değişikliğine konu alan; Yalova Merkez İlçe, Süleymanbey Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

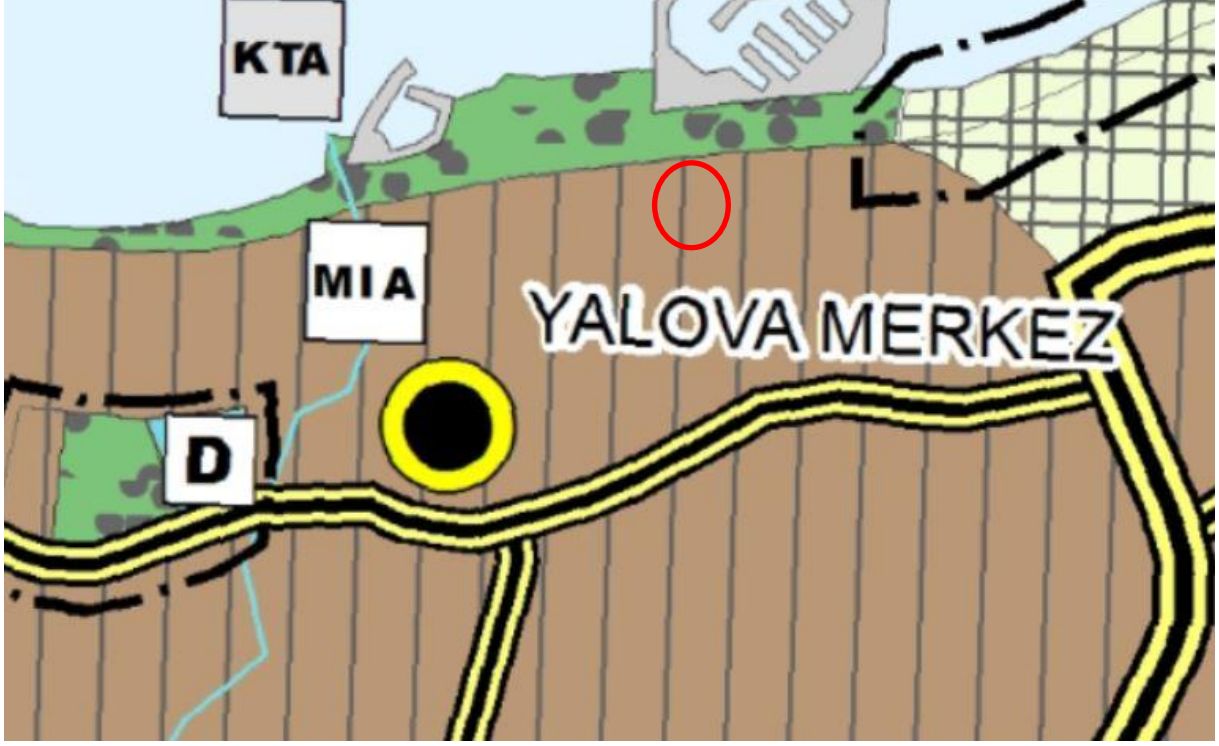


Plan değişikliğine konu alan, kent merkezinde nüfus ve araç hareketliliğinin en yoğun olduğu bölgede; Cengiz Koçal Caddesi'nin güney bölümünde, "Pazar + Katlı Otopark" alanının batısında yer almaktadır.



### 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 alanda 1375 ada 2 parsel kısmen “Park Alanı” kısmen “Emsal: 3.00, yençok: 20 metre” yapılaşma şartlarında “Belediye Hizmet Alanı (Hizmet Binası)” lejantında; 1375 ada 3 parsel “Emsal: 3.00, yençok: 20 metre” yapılaşma şartlarında “Belediye Hizmet Alanı (Hizmet Binası)” lejantında bulunup, alanın “Park Alanı” olarak planlı kısmında mevcut kullanımda da park alanı; “Belediye Hizmet Alanı” olarak planlı kısmında ise Belediye Hizmet Binası bulunmaktadır.



Plan değişikliğine konu alanın çevresinde, yoğun olarak konut ve ticaret kullanımında yapılar yer almaktadır.

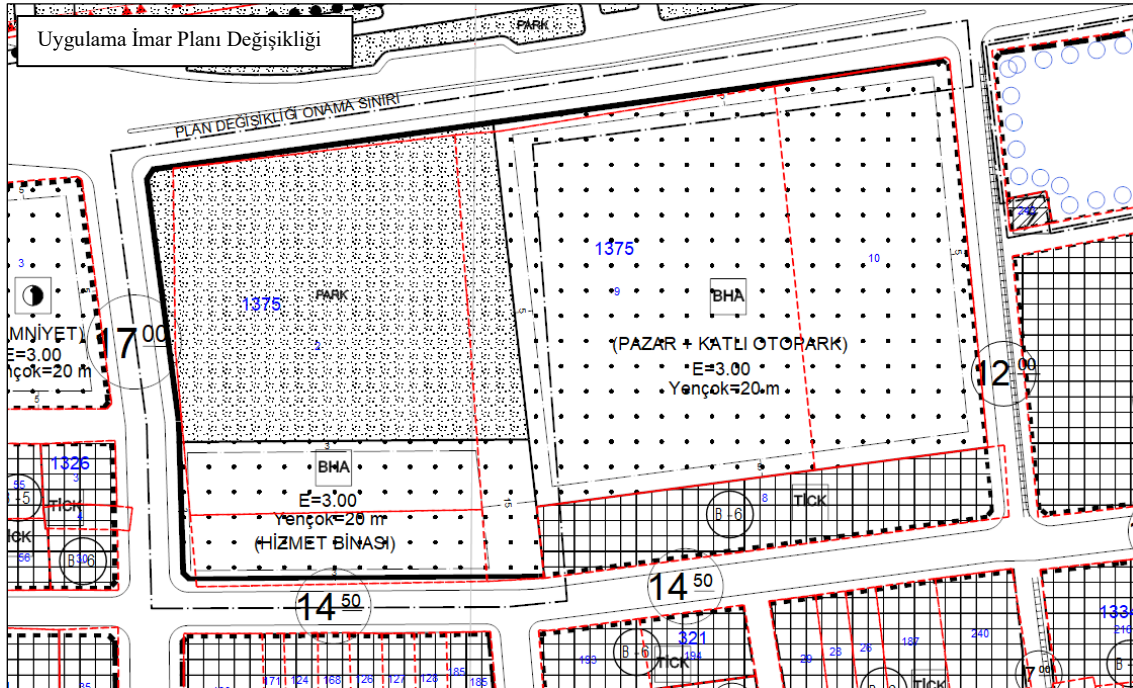
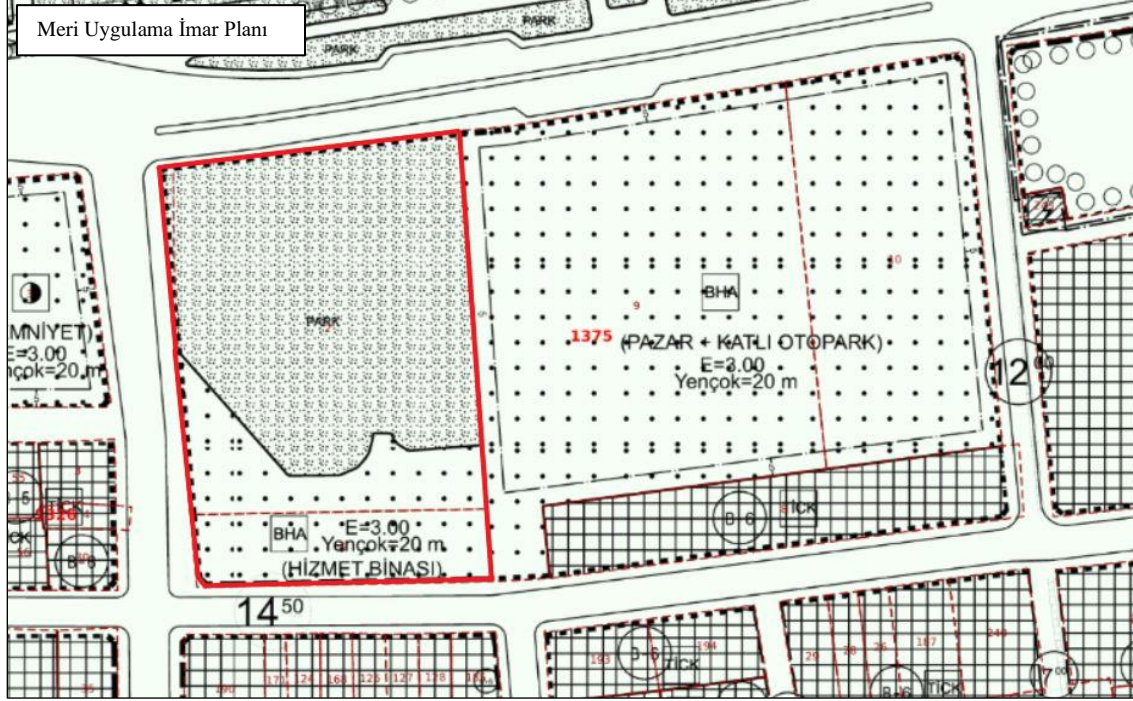
##### Mülkiyet Durumu

İmar planı değişikliği hazırlanan 1375 ada 2 ve 3 parseller, Yalova Belediyesi adına tescillidir.



## 5- MERİ UYGULAMA İMAR PLANI ve PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Yürürlükteki Uygulama İmar Planı'nda; plan değişikliğine konu 1375 ada 2 parsel kısmen "Park Alanı" kısmen "Emsal: 3.00, yençok: 20 metre" yapılaşma şartlarında "Belediye Hizmet Alanı (Hizmet Binası)" lejantında; 1375 ada 3 parsel "Emsal: 3.00, yençok: 20 metre" yapılaşma şartlarında "Belediye Hizmet Alanı (Hizmet Binası)" lejantında yer almaktadır.



Uygulama İmar Planı değişikliği ile,

- Süleymanbey Mahallesi, 1375 ada, 2 parselde yürürlükteki imar planında yer alan “Park Alanı”, kadastral büyüklüğünden az olduğu için; sözkonusu parselin kadastral alan büyüklüğünü imar planında sağlamak amacıyla, 1375 ada 9 parselde yer alan “Belediye Hizmet Alanı”nın batı kısmını da kullanacak şekilde “Park Alanı”nın 8131 m<sup>2</sup> olarak yeniden düzenlenmiş,
- Mevcut Belediye Binası ve yürürlükteki imar planındaki “Belediye Hizmet Alanı”, Süleymanbey Mahallesi, 1375 ada, 2 ve kısmen 3 parselde yer almakta olup; alanın daha verimli kullanılabilmesi açısından, Belediye Hizmet Alanı’nın kuzey sınırını düzeltmek ve 1375 ada 9 parselin kısmen batı kısmını da kullanacak şekilde “Belediye Hizmet Alanı”nın 3866 m<sup>2</sup> olacak şekilde yeniden düzenlenmiş,
- Yürürlükteki İmar Planı’nda “Belediye Hizmet Alanı (Pazar+Katlı Otopark) olarak planlı olan 1375 ada, 9 parselin (batı kısmı kısmen “Park Alanı”, kısmen de “Belediye Hizmet Alanı” olarak düzenlendiğinden) 13863 m<sup>2</sup> olacak şekilde yeniden düzenlenmiş,
- Bahçelievler Mahallesi, 1375 ada, 2, 3 ve 9 parsellerin imar yollarına bakan cephelerinin, yol genişlikleri ile uyumlu olarak yeniden düzenlenmiştir.

Söz konusu plan değişikliği ile oluşturulan alan kullanımları aşağıdaki gibidir:

	Mevcut	Plan Değişikliği
Park Alanı	6627 m <sup>2</sup>	8131 m <sup>2</sup>
BHA (Hizmet Binası)	3087 m <sup>2</sup>	3866 m <sup>2</sup>
BHA (Pazar+Katlı Otopark) *	15110 m <sup>2</sup>	13863 m <sup>2</sup>
Yol	1036 m <sup>2</sup>	-
<b>TOPLAM</b>	<b>25860 m<sup>2</sup></b>	<b>25860 m<sup>2</sup></b>

\* Alan kullanım tablosunda BHA (Pazar+Katlı Otopark) Alanı, fonksiyon alanının tamamı olarak alınmış olup, plan değişikliği onama sınırı yalnızca plan değişikliği yapılan kısımları kapsayacak şekilde çizilmiştir.

## 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