



T.C.
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
HACİMEHMET KÖYÜ, 117 ADA ve 106 ADA 13 PARSEL
ARASINDAKİ YOL ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU



EYLÜL 2023

1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Amaç, Kapsam ve Gerekçe

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Hacımehmet Köyü, 117 ada ve 106 ada 63 parsel sayılı parseller arasındaki alan 7 metre genişliğinde “Yol Alanı” olarak, 106 ada 63 parsel kısmen Lise Alanı”, kısmen “Ortaokul Alanı” olarak planlı iken, 117 ada imar planı sınırı dışında yer almaktadır.

Mustafa Gültekin'in 06.08.2023 tarih ve 11392 sayılı dilekçesi ile, İlimiz, Merkez İlçesi, Hacımehmet Köyü, 117 ada, 9 parselde yola terk bulunduğu bahisle, gerekli imar planı değişikliğinin yapılması talep edilmiş; 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 04.09.2023 tarih ve 339 sayılı kararı ile;

- *“imar planında yer alan kadastro ve imar yolu sınırındaki çelişkilerin giderilmesi adına; meri uygulama imar planında Hacımehmet Köyü, 117 ada ve 106 ada 63 parsel arasında yer alan 7 metrelik yolun güney sınırının, 117 ada 3, 4, 6, 7 ve 9 parsellere ilişkin kadastral sınırlar esas alınacak şekilde düzeltilmesine; bu kapsamda, 7 metre genişliğindeki yolun, plan değişikliği alanının kuzeyinde yer alan “Lise Alanı” ve “Ortaokul Alanı”nı da kısmen etkileyecek şekilde yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasının,*
- *söz konusu imar planı değişikliğine ilişkin işlemlerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce resen yürütülmesinin...”*

kabulüne karar verilmiştir.

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

2- KONUM

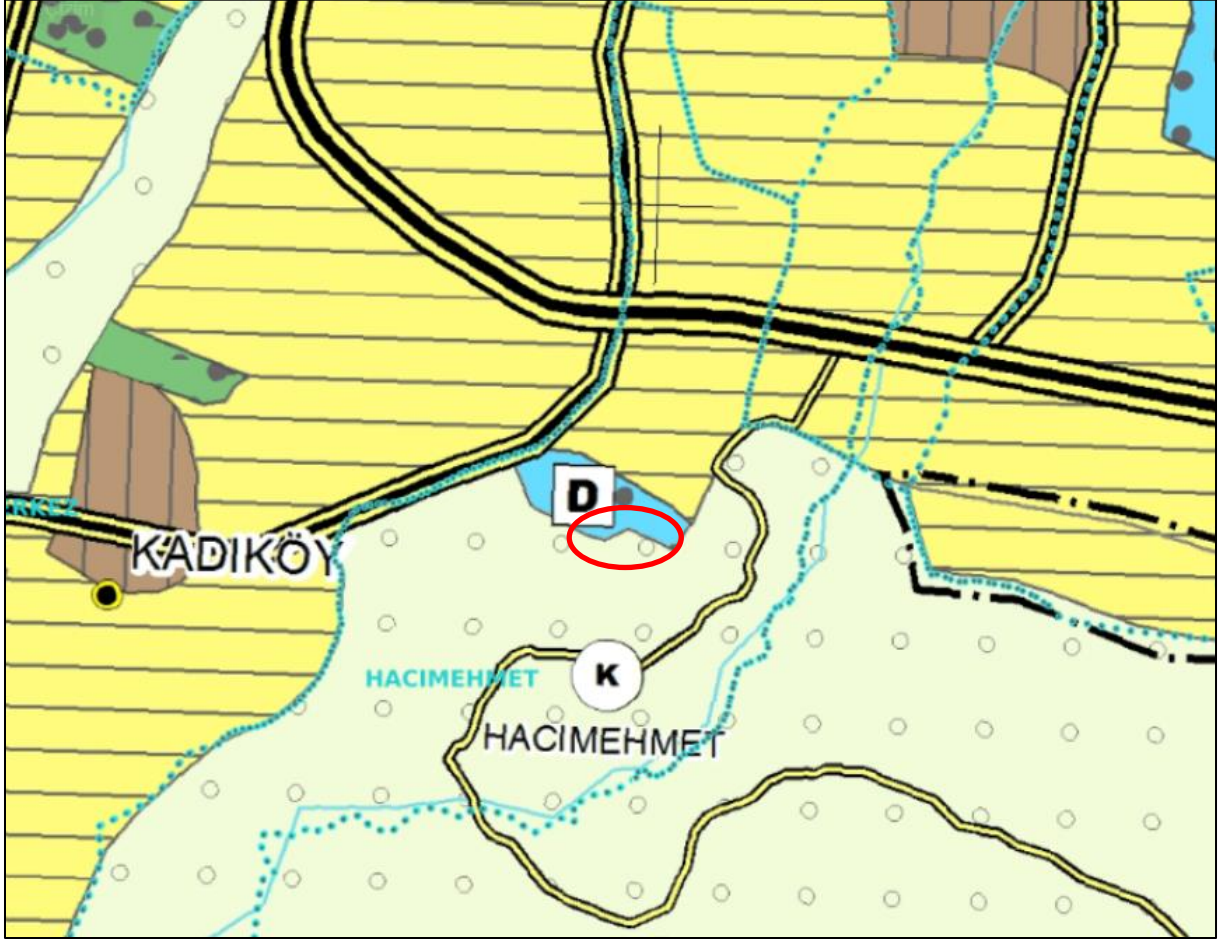
Yalova Belediye Meclisi'nin ve 04.09.2023 tarih ve 339 sayılı kararına istinaden onanan imar planı değişikliğine konu alan; Yalova Merkez İlçe, Hacimehmet Köyü sınırları içerisinde yer almaktadır.



Plan değişikliğine konu yol alanı, köy yerleşik alanının kuzey sınırını oluşturan Giran Sokak'tır. Alanın güneyinde Hacimehmet Köyü yerleşik alanı yer almaktadır. Planlama bölgesi, Yalova-Bursa Karayolu'nun batı bölümünde, henüz yapımı tamamlanmamış Güney Çevre Yolu'nun ise güney bölümünde konumlanmıştır.

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 Gelişme Alanı" ile "Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı" lejantı sınırında 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;
- "Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanı"na ilişkin plan hükümlerinde ise "Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanları kapsayan donatı alanlarıdır." şeklinde hüküm bulunmaktadır.

4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

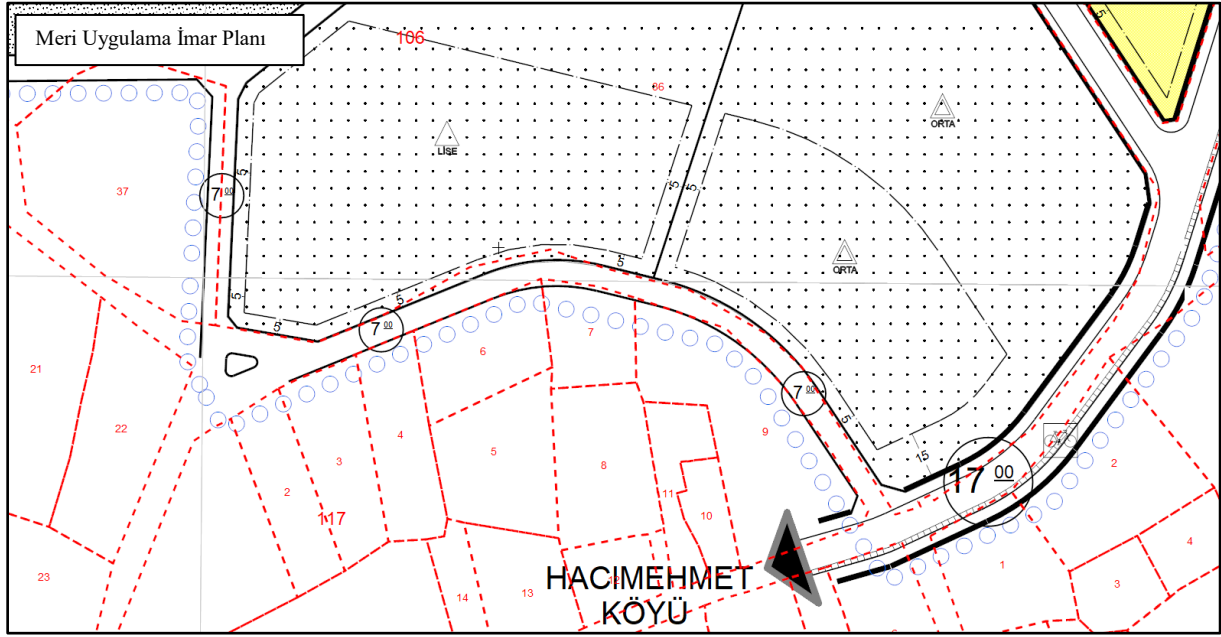
Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Plan değişikliğine konu yol alanı, Hacımehmet Köyü 117 ada ile 106 ada 63 parsel arasında yer alan kadastral yol alanı olup, mevcutta da yer almaktadır. Söz konusu yol alanının kuzeyinde bulunan ve imar planında donatı alanı olarak gözüken alanın üzerinde birkaç yapı yer almakta ancak büyük çoğunluğu yapılaşmamış durumdadır. Söz konusu yol alanının güneyinde yer alan 117 ada ise Hacımehmet Köy Yerleşik Alanı'nda yer almakta olup, parsellerin büyük bir kısmı yapılaşmış durumdadır.



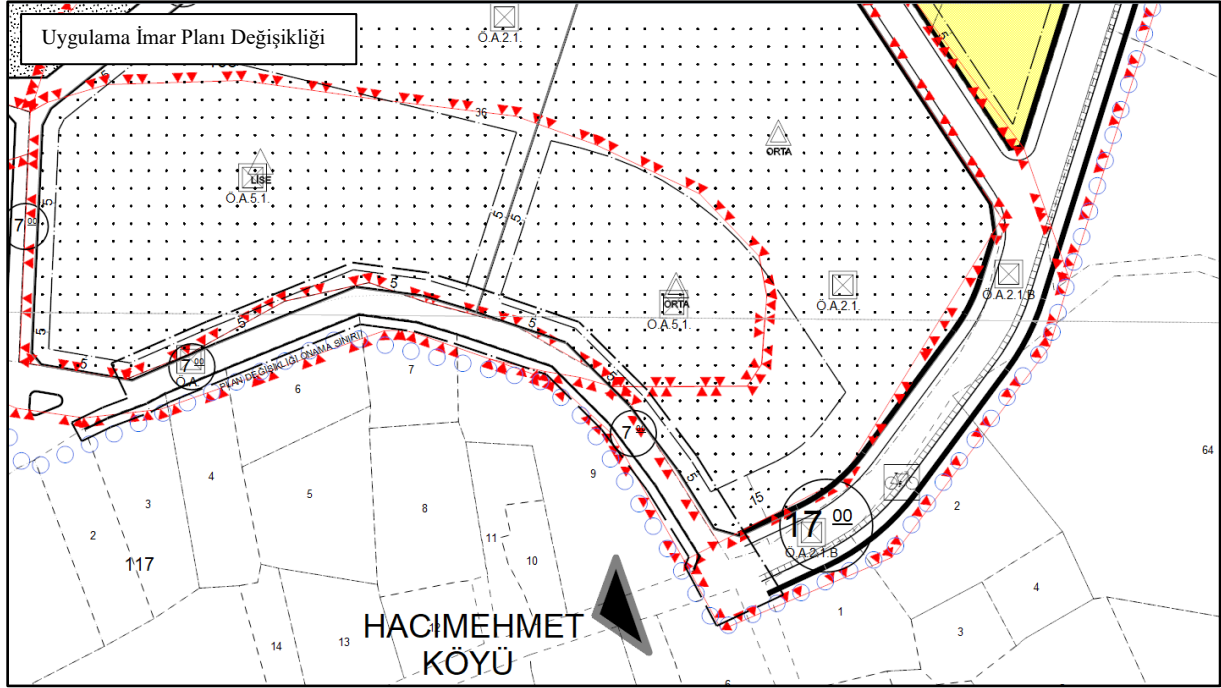
5- MERİ UYGULAMA İMAR PLANI ve PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda; plan değişikliğine konu olan Hacımehmet Köyü, 117 ada ile 106 ada 63 parsel arasındaki kadastral yol, güneydeki ve kuzeydeki parselleri de kısmen etkileyecek şekilde 7 metre genişliğinde “Yaya Yolu Alanı” olarak belirlenmiştir. Söz konusu yaya yolunun kuzeyinde kalan Hacımehmet Köyü, 106 ada 63 parselin bulunduğu alan “Ortaokul Alanı” ve “Lise Alanı” olarak planlı iken, güneyindeki Hacımehmet Köyü, 117 adanın bulunduğu alan imar planı sınırı dışındadır.



Dolayısıyla, imar planı sınırı dışında yer alan Hacımehmet Köyü, 107 adanın kuzey bölümünde yer alan 3, 4, 6, 7 ve 9 parsellerin bir kısmında yola terk, bir kısmında yoldan ihdas işlemi gereklidir.

Yalova Belediye Meclisi'nin 04.09.2023 tarih ve 339 sayılı kararı ile; imar planında yer alan kadastro ve imar yolu sınırındaki çelişkilerin giderilmesi adına; Hacımehmet Köyü, 117 ada ve 106 ada 63 parsel arasında yer alan 7 metrelik yolun güney sınırı, 117 ada 3, 4, 6, 7 ve 9 parsellere ilişkin kadastral sınırlar esas alınacak şekilde düzeltilmiştir. Bu kapsamda; plan değişikliği alanının kuzeyinde yer alan "Lise Alanı" 22 m² azalırken, "Ortaokul Alanı" ise 36 m² artmaktadır.



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