



T.C.

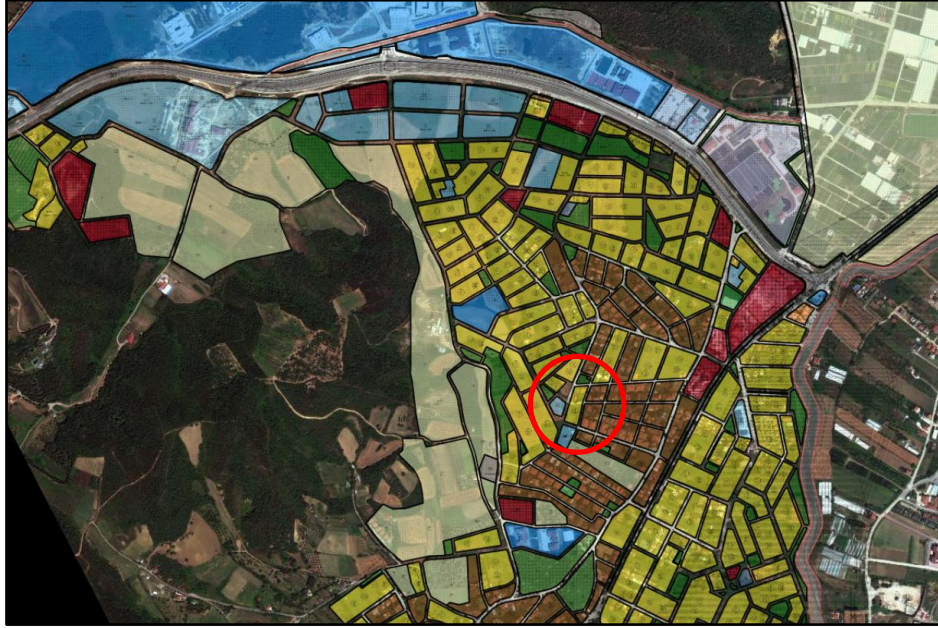
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,

SAMANLI KÖYÜ, 2005 ADANIN GÜNEYİ ve
280 ADA 2 PARSELİN DOĞU KISMINA
İLİŞKİN

1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU



KASIM 2022

1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Amaç, Kapsam ve Gerekçe

Samanlı Köyü Muhtarlığı tarafından Samanlı Köyü Ortanca Sokak istikametinde Yeşilyurt mevkiindeki park alanının cami alanı olarak planlanmasına ilişkin gerekli plan değişikliğinin yapılmasını talep edilmiştir.

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 08.11.2022 tarih ve 350 sayılı kararı ile;

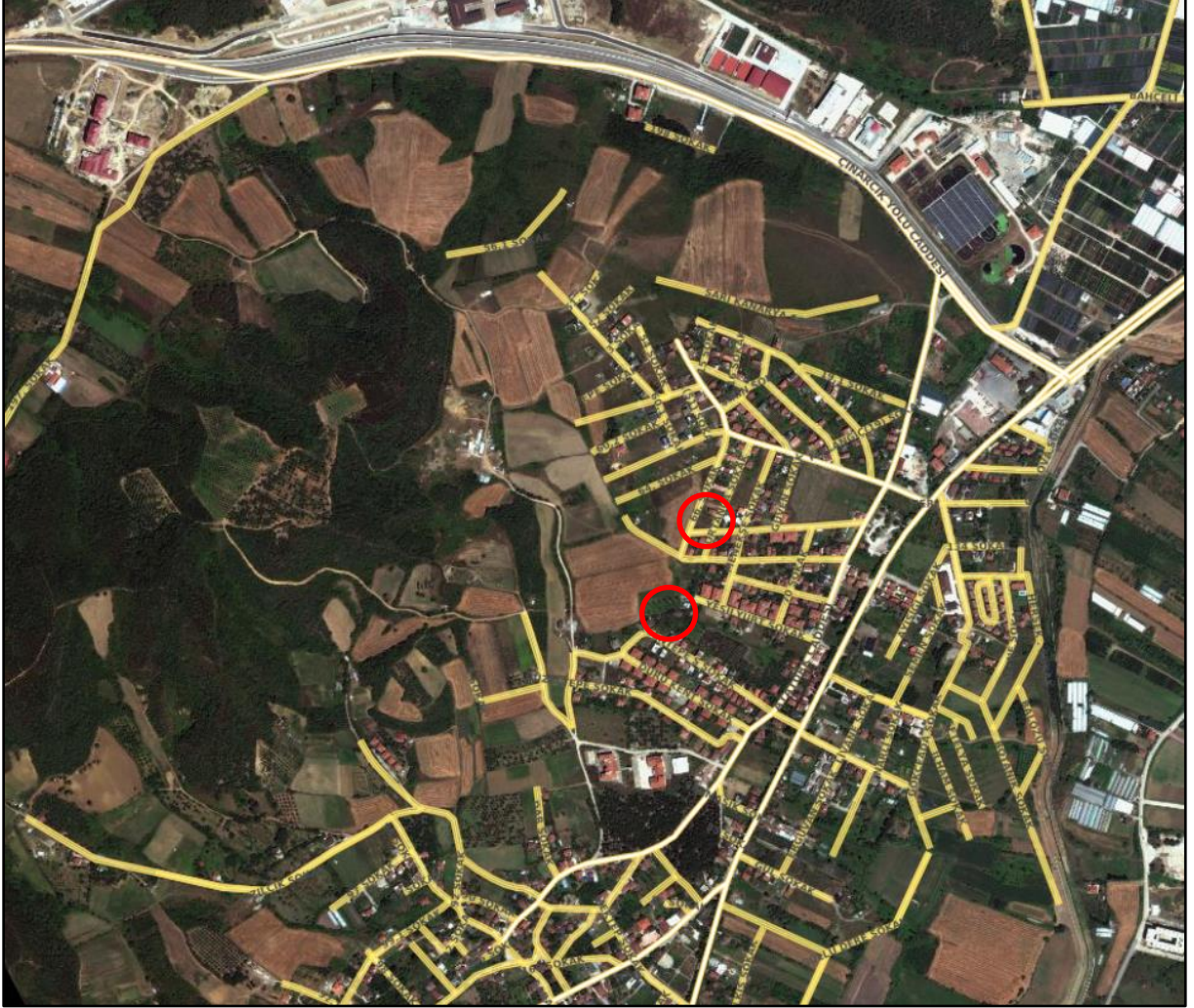
“Samanlı Köyü, 2005 adanın güneyinde, İmar Planı'nda "Park Alanı" olarak planlı olan 817 m² büyüklüğündeki alanın “Cami Alanı” olarak; bunun karşılığında sözkonusu alanın yaklaşık 150 metre güneyinde yürüme mesafesinde yer alan (280 ada 2 parselin güneydoğu kısmı ve bitişiğindeki park parseli) ve İmar Planı'nda “Cami Alanı” olarak planlı olan alanın doğu kısmındaki 299 m² büyüklüğündeki kısmının (kadastral park parseli ve kadastral yol) ve güneyindeki 518 m² büyüklüğündeki kısmının (280 ada 2 parselin bir kısmı) “Park Alanı” olarak düzenlenmesine, 280 ada 3 parselin batı kısmını oluşturan yaklaşık 400 m² büyüklüğündeki kısmının ise “Tarım Alanı” olarak düzenlenmesine, “Cami Alanı”nın kalan diğer kısımlarının ise yine “Cami Alanı” olarak bırakılmasına 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

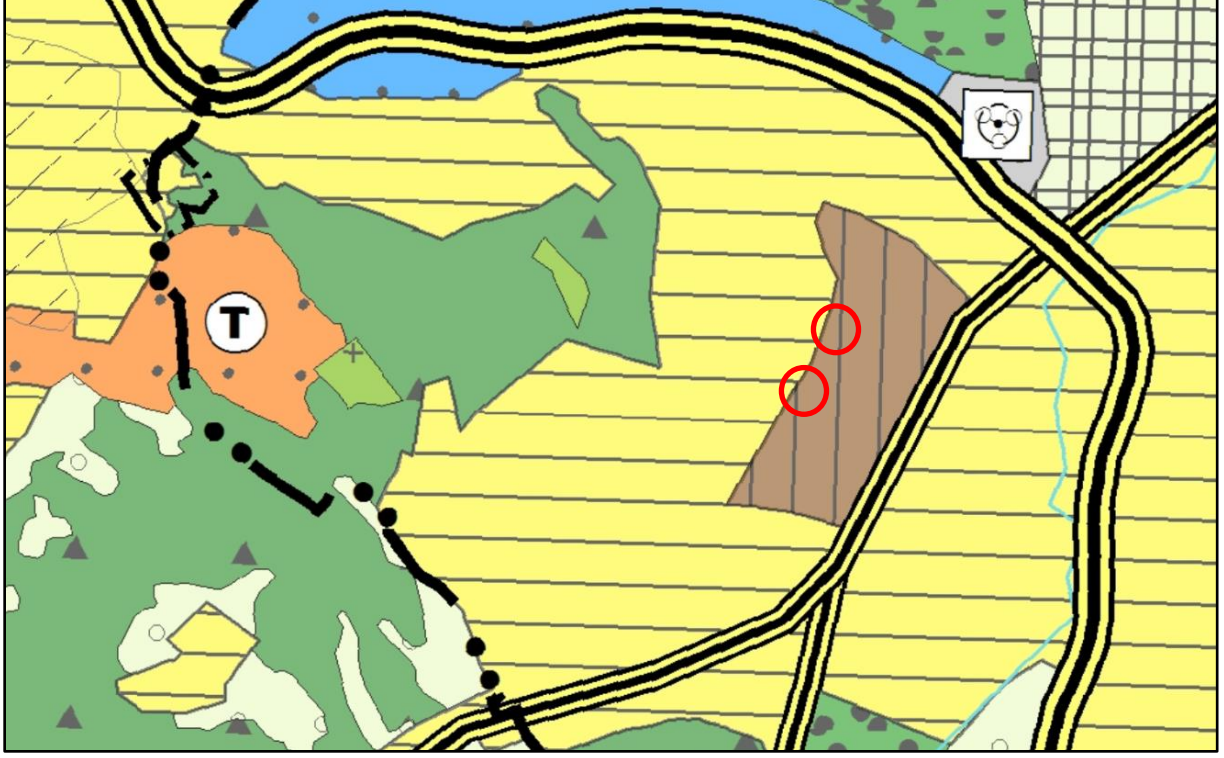
Yalova Belediye Meclisi'nin 08.11.2022 tarih ve 350 sayılı kararı ile onanan imar planı değişikliğine konu alan Samanlı Köyü sınırları içerisinde yer almaktadır.



Samanlı Köyü, 2005 adanın güneyi; Ortaanca Sokak ve Öğretmen Sokak'ın kesişiminde, 280 ada 2 parselin doğu kısmı ise Yeşilyurt Sokak ve Esentepe Sokak arasında 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 Yerleşik Alanı" 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 "Park Alanı" ve "Cami Alanı" yapılabileceği belirtilmiştir.

4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Plan değişikliğine konu alanlardan Samanlı Köyü, 2005 adanın güneyindeki alan ve 280 ada 2 parselin doğusundaki bölümü, mevcut durum itibariyle henüz yapılaşmamış alanlardır. Plan değişikliğine konu alanların çevresinde (doğu-kuzey-güney bölümü) yapılaşmış konu parselleri bulunmaktadır.

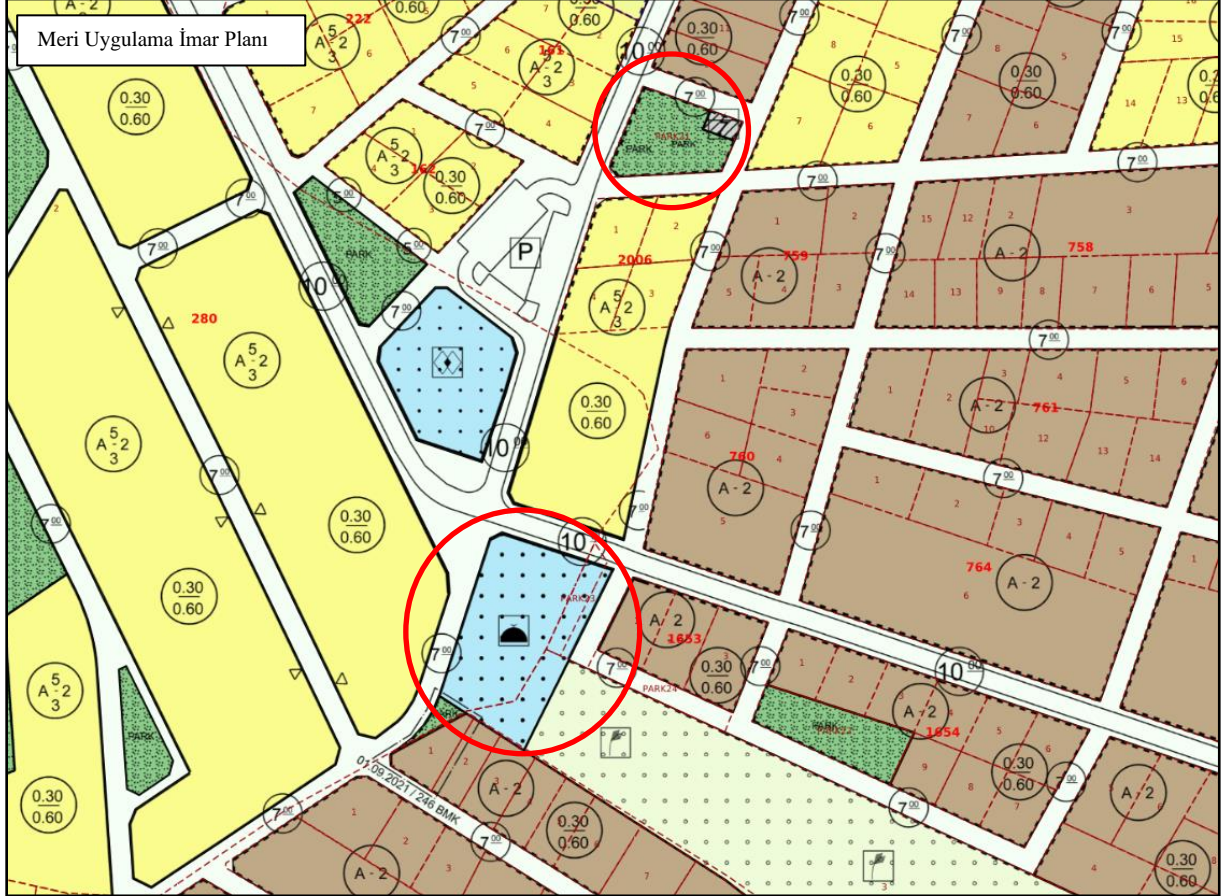


Mülkiyet Durumu

İmar planı değişikliği hazırlanan Samanlı Köyü, 2005 adanın güneyindeki alan, "Park Alanı" olarak kamuya terk edilmiş kamusal alandır. 280 ada 2 parselin doğu kısmındaki alana ilişkin bölgeye bakıldığında da, 280 ada 2 parselin henüz imar uygulaması yapılmamış özel şahıs parseli, 280 ada 3 parselin imar planında tarım alanı vasfında olduğu ve yine imar uygulamasının yapılmamış olduğu, yine aynı alanda "Park Alanı" olan kamuya ait yaklaşık 220 m² büyüklüğünde alanın bulunduğu görülmektedir.

5- MERİ UYGULAMA İMAR PLANI ve PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

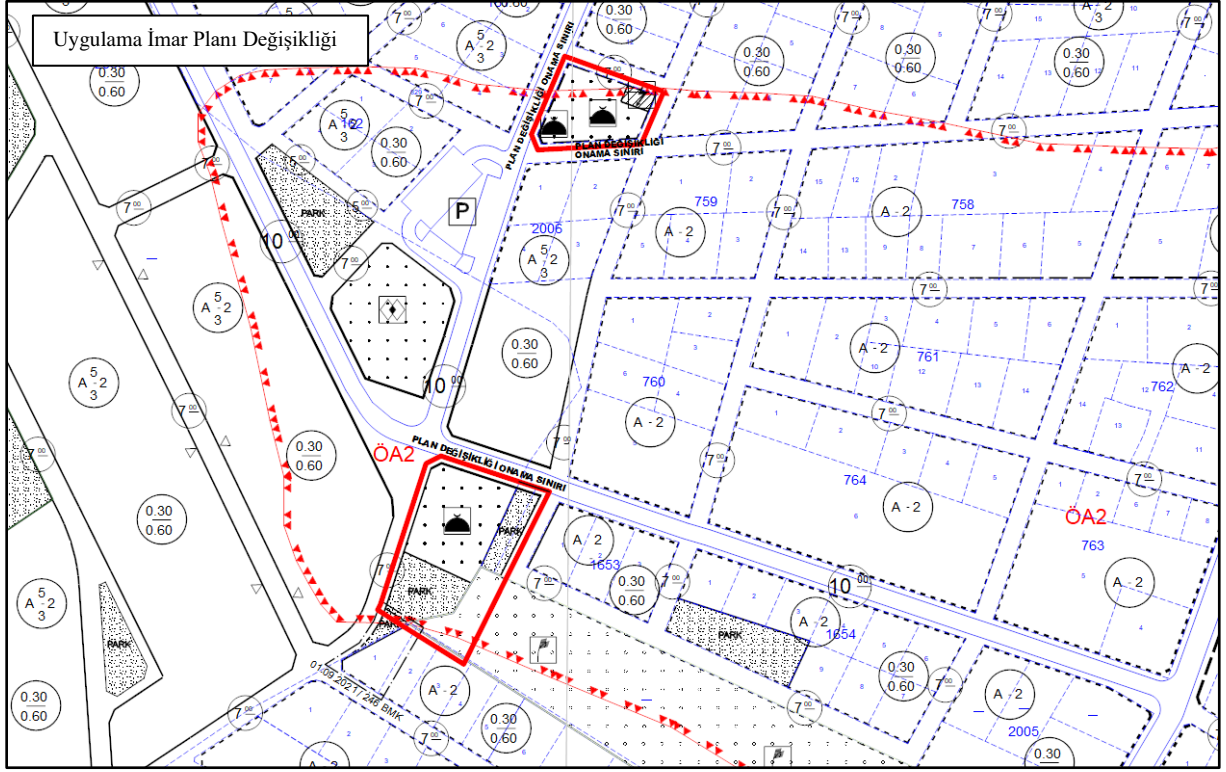
Plan değişikliğine konu olan 2005 adanın güneyindeki alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Park Alanı" olarak, 280 ada 2 parselin doğusundaki ve 280 ada 3 parselin batısındaki alan ise "Cami Alanı" olarak planlıdır.



Uygulama İmar Planı değişikliği ile,

- Samanlı Köyü, 2005 adanın güneyinde, İmar Planı'nda "Park Alanı" olarak planlı olan 817 m² büyüklüğündeki alan "Cami Alanı" olarak;
- bunun karşılığında sözkonusu alanın yaklaşık 150 metre güneyinde yürüme mesafesinde yer alan (280 ada 2 parselin güneydoğu kısmı ve bitişiğindeki park parseli) ve İmar Planı'nda "Cami Alanı" olarak planlı olan alanın doğu kısmındaki 299 m² büyüklüğündeki kısmı (kadastral park parseli ve kadastral yol) ve güneyindeki 518 m² büyüklüğündeki kısmı (280 ada 2 parselin bir kısmı) "Park Alanı" olarak, 280 ada 3 parselin batı kısmını oluşturan yaklaşık 400 m² büyüklüğündeki kısmı ise "Tarım Alanı" olarak, "Cami Alanı"nın kalan diğer kısımlarının ise yine "Cami Alanı" olarak

düzenlenmiştir.



Söz konusu plan değişikliği ile oluşturulan alan kullanımları aşağıdaki gibidir.

	Mevcut	Plan Değişikliği
Cami Alanı	2384 m ²	1984 m ²
Park Alanı	817 m ²	817 m ²
Tarımsal Nitelikli Alan	-	400 m ²
TOPLAM	3201 m²	3201 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, 1. ve 2. Etap İmar Planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri aynen geçerlidir.

Kamer VATANSEVER
C Sınıfı Şehir Plancısı
Yalova Belediyesi