

**PLAR**Planlama

---

**YALOVA (MERKEZ)  
KİRAZLI MAHALLESİ  
3009 ADA 1 PARSEL VE ÇEVRESİNDE  
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

2021

### AMAÇ ve KAPSAM:

Yalova (Merkez) Kirazlı Mahallesi sınırları içerisinde; ITRF koordinat sisteminde G22-C-11-C paftasında yer alan 0,74 hektarlık alanda imar planı değişikliği yapılmasıdır.

Yapılan plan değişikliği ile, planlama alanı içinde yer alan “Belediye Hizmet Alanı” ve doğu yönünde bulunan “7 metre genişliğindeki Yaya Yolu” ve “Park Alanı” kullanımlarının kadastral durum ve otopark ihtiyacı göz önüne alınarak revize edilmesi amaçlanmaktadır.

### MEVCUT DURUM:

Söz konusu alan, mevcut imar planında Kirazlı Mahallesi sınırları içinde, Bursa-Yalova Yolu (E881) doğu bölümünde yer alan Kirazlı Küçük Sanayi Sitesi yer almaktadır. 3009 ada 1 parsel ve yakın çevresinde yer yer parsel bazında gelişen sanayi birimleri hizmet sunmakta olup, mevcut uygulama imar planına uygun herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.



**Plan Değişikliği Yapılacak Alan ve Yakın Çevresi**

## MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı, Yalova (Merkez) Kirazlı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 3009 ada 1 parseldir. Parsel belediye mülkiyetindedir.



**Mevcut Kadastral Yapı**

## MEVCUT İMAR PLANI

Plan değişikliği yapılan alanı; 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kalmakta olup, Belediye Hizmet Alanı ve Park Alanı olarak tanımlıdır. 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı kararına göre Belediye Hizmet Alanı kuzey yönünde 12 metrelik trafik yolu, güney ve batı cephelerinde Küçük Sanayi Alanı yer almaktadır.



1/5000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı

## PLANLAMA KARARLARI

Planlama çalışması kapsamında; bölgenin en büyük sorunlarından birisi olan otopark alanı eksikliğinin giderilmesi amacıyla Otopark Alanı önerilmesi ve Belediye Hizmet Alanının doğu ve batı cephelerinden servis alabilecek bir düzenleme yaparak işlevselliği artırmak ve kullanım alanındaki ihtiyaçlara cevap vermek amacıyla imar planı değişikliği yapılmıştır.

Bu doğrultuda; 3009 ada 1 parsel ve çevresinde yer alan Belediye Hizmet Alanının doğu ve batı yönünde genişletilerek taşıt yollarından cephe alacak şekilde düzenlenmesi ve Park ve Otopark Alanının parselin kuzey kısmında planlanarak imar planı değişikliği hazırlanmıştır. İmar planı çalışması yapılırken mevcut imar planındaki alan büyüklükleri korunarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelikte belirtilen

“İmar planı değişiklikleri

MADDE 26 –(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.

(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

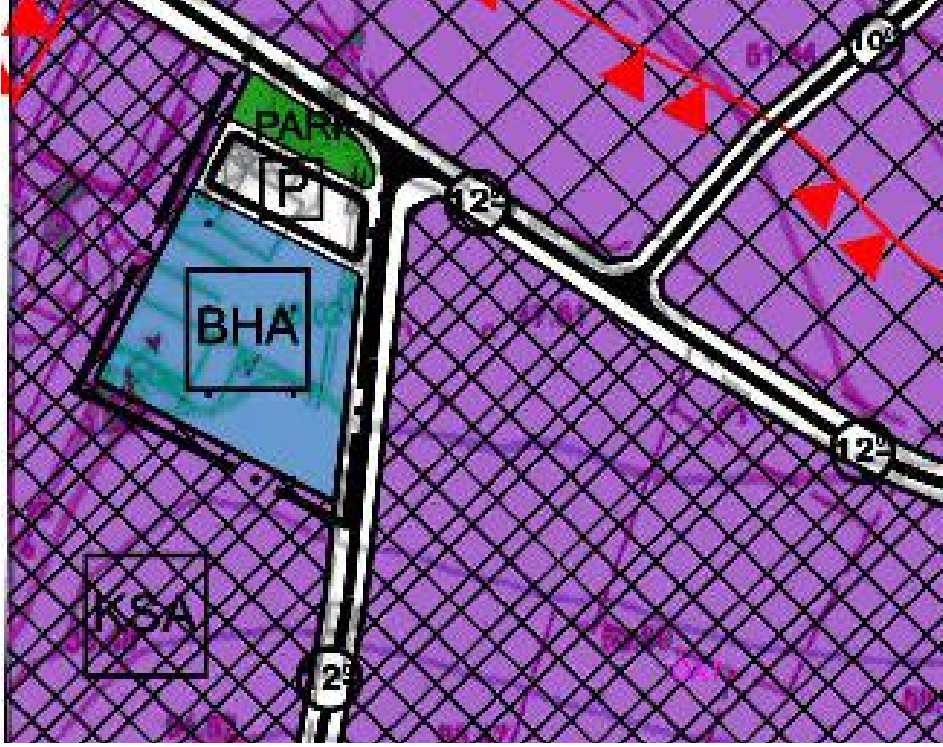


a) İmar planındaki durumu değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.

c) Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etkialanında eşdeğer bir alan ayrılır.”

maddeler doğrultusunda plan değişikliği hazırlanmıştır.



### 1/5000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği

Plan değişikliği kapsamında kalan alanda, mevcut imar planı karar ve hükümleri geçerlidir. Belirtilmeyen diğer hususlarda; yürürlükteki Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı plan notları ile 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. Saygılarımla.

Ayşegül UĞUREL  
Mimar

