

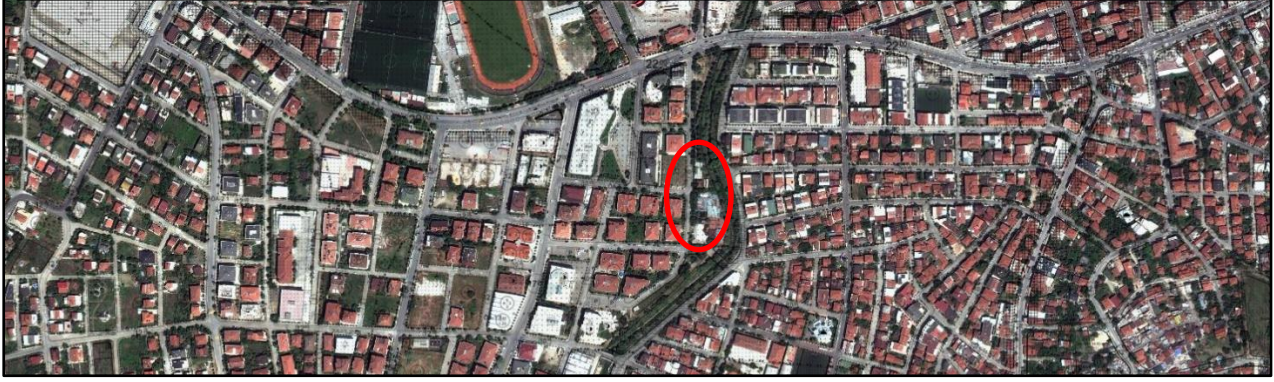


T.C.



YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

**YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
ADNAN MENDERES MAHALLESİ,
1301 ADANIN YAPILAŞMA ŞARTLARININ
DÜZENLENMESİNE 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 Adnan Menderes Mahallesi, 1301 ada "Emsal: 1.20, Yençok: 2 kat" yapılaşma şartlarında "Kültürel Tesis Alanı" olarak planlıdır.

Yalova Kafkas Kültür Derneği'nin 29.08.2023 tarih ve 13033 referans sayılı dilekçesi ile Yalova İli, Merkez İlçesi, Adnan Menderes Mahallesi, 1301 ada, 5 parsel sayılı taşınmazın yapılaşma şartlarının verimli kullanılması amacı ile emsal değerinin değiştirilmeden kat adedinin 3 kat olarak plan üzerine işlenmesi 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 341 sayılı kararı ile;

- *Meri imar planında "Emsal: 1.20, yençok: 2 kat" yapılaşma şartlarında "Kültürel Tesis Alanı" olarak planlı olan Adnan Menderes Mahallesi, 1301 adanın tamamının yapılaşma şartlarının emsal değeri değiştirilmeden "Emsal: 1.20, yençok: 3 kat" olarak belirlenmesine 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

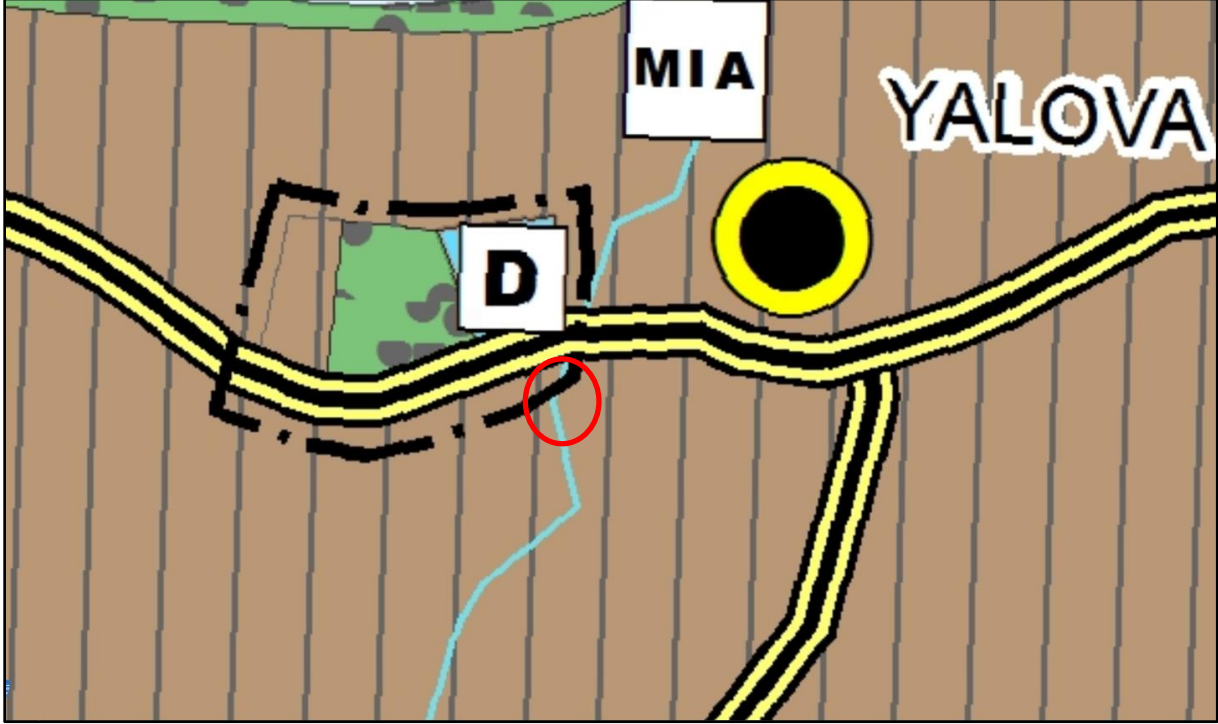
Yalova Belediye Meclisi'nin ve 04.09.2023 tarih ve 341 sayılı kararına istinaden onanan imar planı değişikliğine konu alan; Yalova Merkez İlçe, Adnan Menderes Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



Plan değişikliğine konu alan, Şehit Ömer Faydalı Caddesi'nin güney bölümünde, Safran Deresi'nin batısında ve Sanat Sokak'ın doğusunda yer almaktadır. Söz konusu alan özellikle Şehir Stadı, Diş Hastanesi, Milli Eğitim İl Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Raif Dinçök Kültür Merkezi gibi kamusal yapıların bulunduğu, dolayısıyla araç ve nüfus trafiğinin yoğun olduğu bölgede 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 "Kültürel Tesis Alanı" gibi "Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları"nın yapılabileceği belirtilmiştir.

4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Adnan Menderes Mahallesi 1301 adada mevcutta yoğun ağaç dokusu ile birlikte tek katlı yapılar bulunmaktadır.



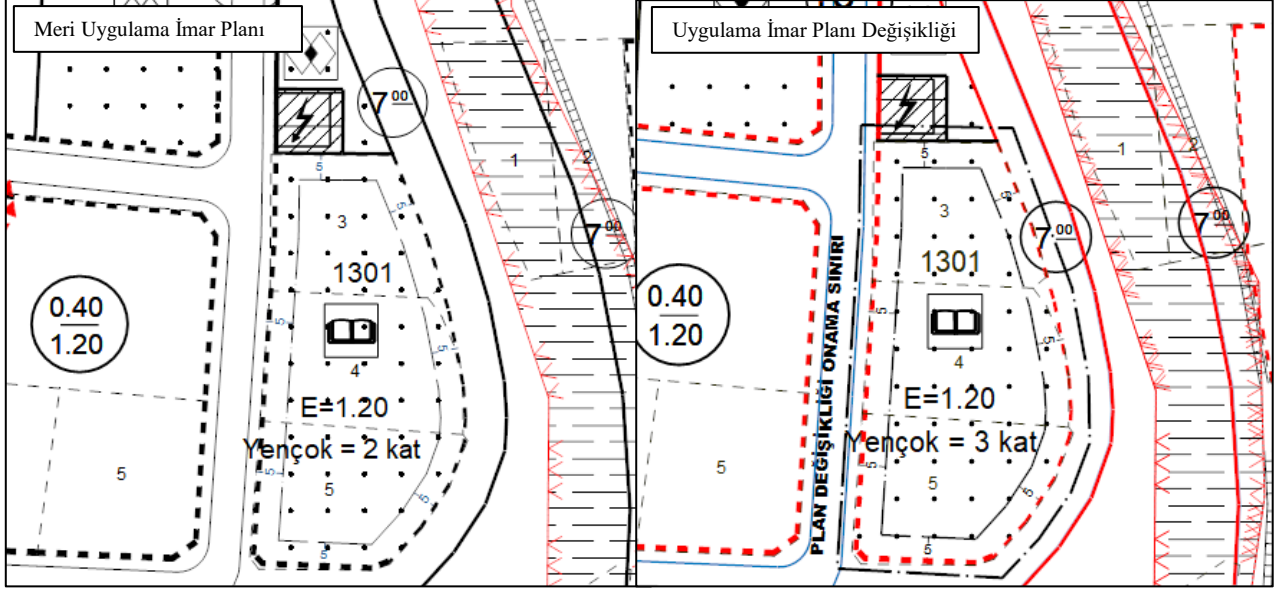
Plan değişikliğine konu alanın çevresinde, yoğun olarak konut ve ticaret kullanımında yapılar yer almakta olup, hemen doğusundan bisiklet ve yürüyüş yolu ile Safran Deresi geçmektedir.

Mülkiyet Durumu

İmar planı değişikliği hazırlanan Adnan Menderes Mahallesi, 1301 adanın tamamı Yalova Belediyesi mülkiyetindedir.

5- MERİ UYGULAMA İMAR PLANI ve PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Yürürlükteki Uygulama İmar Planı'nda; plan değişikliğine konu Adnan Menderes Mahallesi, 1301 ada, Emsal: 1.20, Yençok: 2 kat" yapılaşma şartlarında "Kültürel Tesis Alanı" olarak planlıdır.



Yalova Belediye Meclisi'nin 04.09.2023 tarih ve 341 sayılı kararına istinaden; Adnan Menderes Mahallesi, 1301 adanın "Yençok: 2 kat" olarak belirlenmiş yapı yüksekliği "Yençok: 3 kat" olarak düzenlenmiştir.

Söz konusu plan değişikliği yalnızca "Yapı yüksekliği"ne ilişkin yapılaşma şartlarının değiştirilmesine yönelik olup; alan kullanımında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır:

	Mevcut	Plan Değişikliği
Kültürel Tesis Alanı	2562 m ²	2562 m ²
TOPLAM	2562 m ²	2562 m ²

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