



T.C.

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



**YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,**  
**BAĞLARBAŞI MAH., 692 ADA, 3 PARSELİN**  
**“YÜKSEK ÖĞRETİM ALANI”**  
**OLARAK PLANLANMASINA İLİŞKİN**  
**1/5000 ÖLÇEKLİ**  
**NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU**



**EYLÜL 2022**

## 1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

### Amaç, Kapsam ve Gerekçe

Belediyemiz Emlak ve İstimlak Müdürlüğü tarafından (04.08.2022 tarih ve 70070 sayılı yazısı); İlimiz, Merkez İlçe, Bağlarbaşı Mahallesi, ada:692, parsel: 3 sayılı 10.901,32 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazın (Yalova Üniversitesi Bağlarbaşı Yerleşkesi) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmış bulunduğu, ilgi taşınmaz hakkında Belediye Meclisinin almış olduğu 01/06/2021 tarih ve 159 sayılı kararı doğrultusunda Belediye Encümeni'nin almış olduğu 17/11/2021 tarih 1297 sayılı kararı gereğince Tapu Müdürlüğü'nde 24/06/2022 tarih ve 12122 yevmiye ile Yalova Üniversitesi eğitim hizmetlerinde kullanılmak üzere Maliye Hazinesi adına taşınmaz mal devri işlemi yapıldığı; söz konusu taşınmaz hakkında evvelce Belediyemiz tarafından alınmış kamulaştırma kararımız bulunduğu ve kamulaştırma işlemlerinin de usulen halen devam ettiği; ileriki zamanda oluşabilecek kamulaştırma talepleri karşısında gerek kurumumuzun gerekse ilgili vatandaşların mağduriyetlerinin oluşmaması adına, taşınmazın devir ve kullanım amacına uygun olacak şekilde 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 01.09.2022 tarih ve 266 sayılı kararı ile;

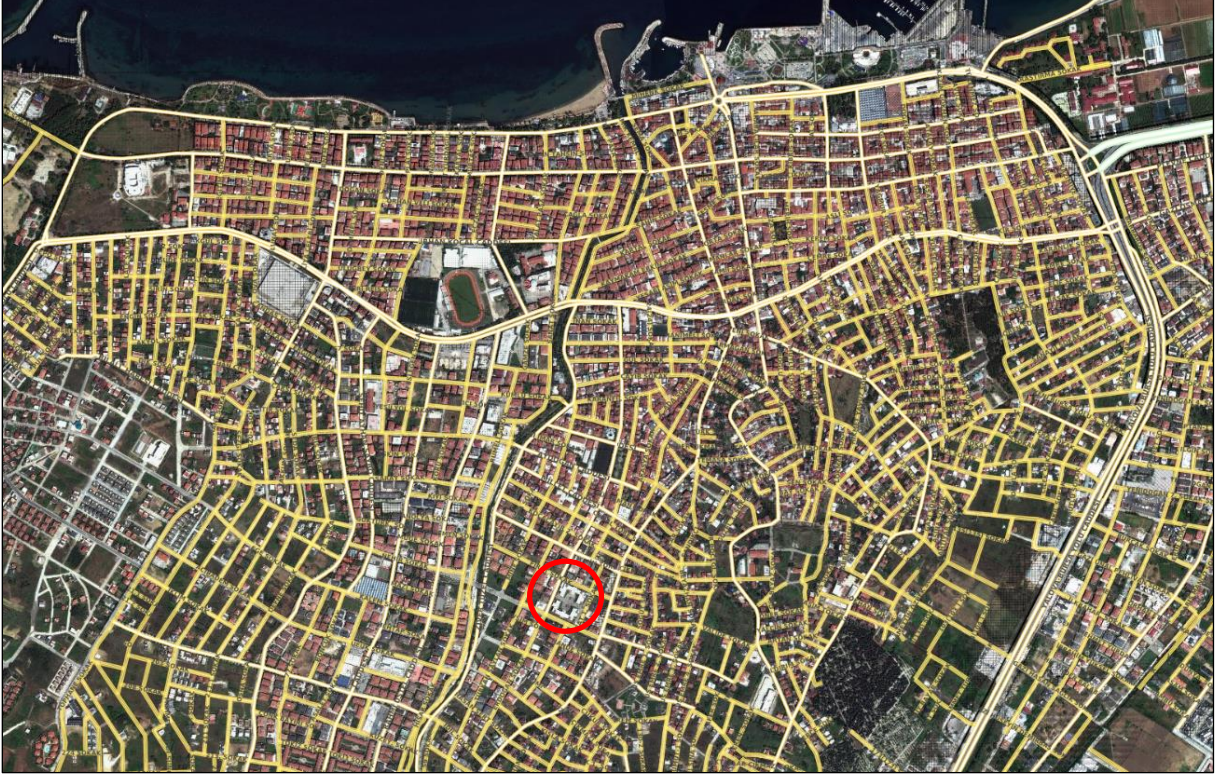
*“1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlı olan Bağlarbaşı Mahallesi, 692 ada, 3 parselin, “Yüksek Öğretim Alanı” olarak düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve “Emsal: 1.60, Yençok: 4 kat” (çekme mesafeleri her yönden 5 metre) yapılaşma şartlarında “Yüksek Öğretim Tesisi Alanı” düzenlenmesine ilişkin 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 nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

## 2- KONUM

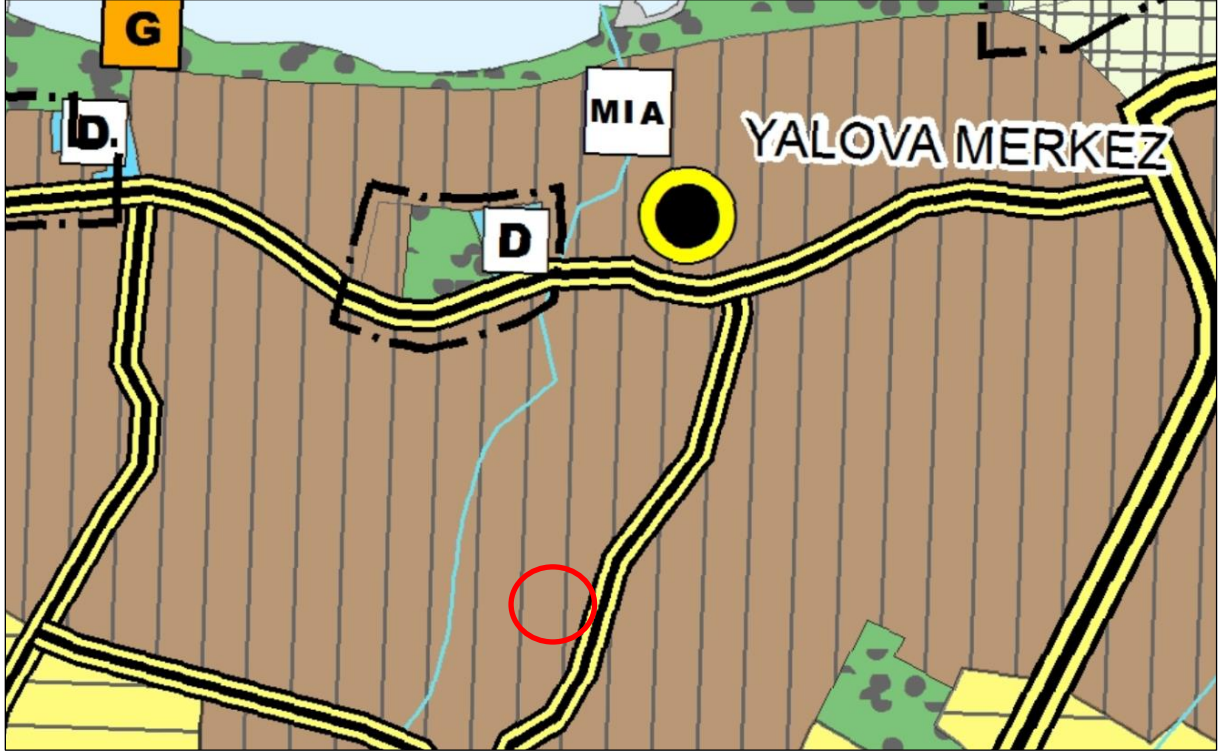
Yalova Belediye Meclisi'nin 01.09.2022 tarih ve 266 sayılı kararı ile onanan imar planı değişikliğine konu alan Bağlarbaşı Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



Söz konusu alan bölgenin önemli ulaşım akslarından Vatan Caddesi'nin batı, Safran Deresi'nin doğu kısmında 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 “Yüksek Öğretim Alanı” gibi eğitim tesislerinin yapılabilmesi belirtilmiştir.

#### 4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

##### Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Plan değişikliğine konu alanlardan Bağlarbaşı Mahallesi, 692 ada, 3 parselin bulunduğu alan “Yalova Üniversitesi (Safran Yerleşkesi)”nin bulunduğu alandır. Parselin çevresindeki alanlar, büyük oranda yapılaşmış, yerleşik konut alanlarıdır.

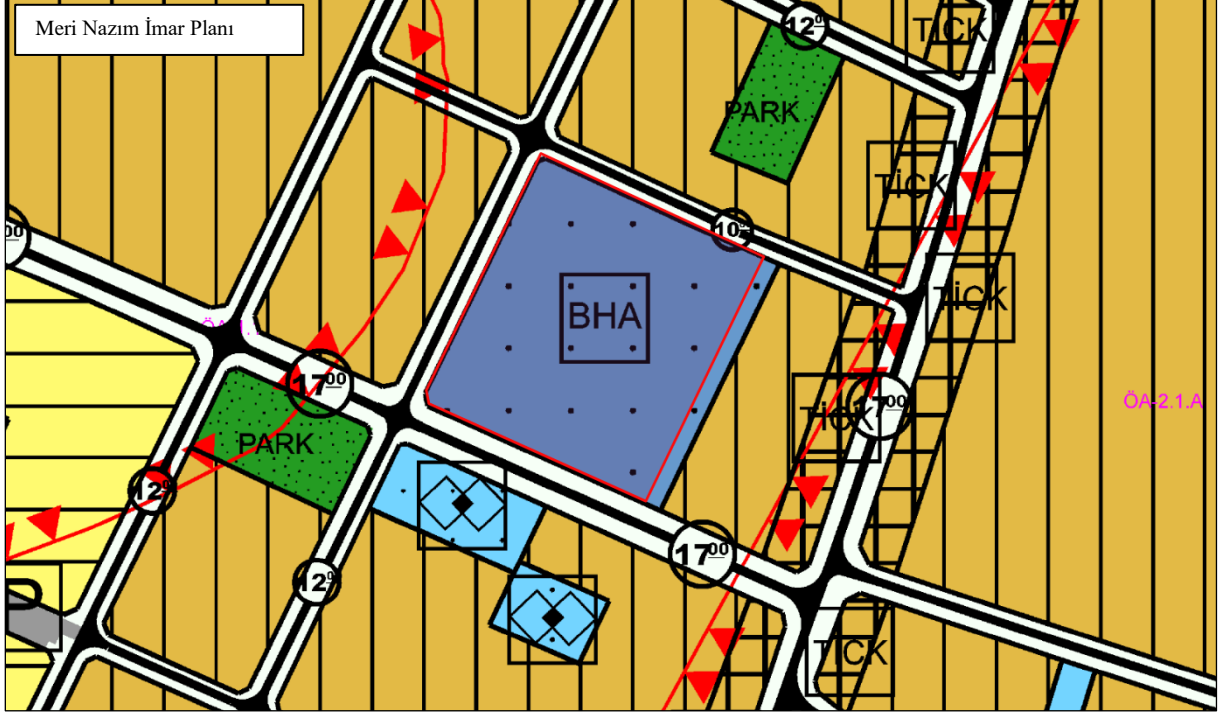


##### Mülkiyet Durumu

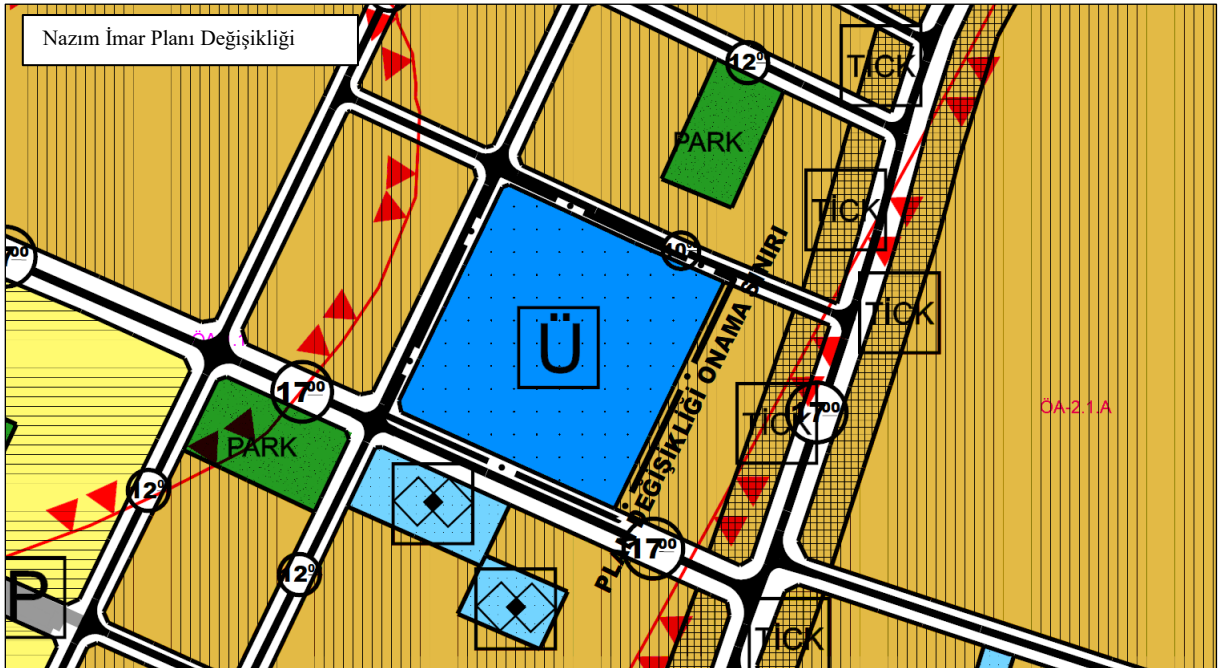
İmar planı değişikliği hazırlanan Bağlarbaşı Mahallesi, 692 ada, 3 parsel; Kamu Ortaklık Payı ile oluşmuş olup, Maliye Hazinesi de hissedardır.

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

Plan değişikliğine konu alan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı’nda “Belediye Hizmet Alanı” olarak planlıdır.



Nazım İmar Planı değişikliği ile, sözkonusu parsel “Yüksek Öğretim Alanı” olarak planlanmıştır.



## **6- NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ HÜKÜMLERİ**

- 1- Nazım İmar Planı Değişikliği, plan değişikliği onama sınırlarını kapsamaktadır.
- 2- Nazım 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