

YALOVA İLİ MERKEZ İLÇESİ SAMANLI KÖYÜ, 150 ADA 1 PARSEL ve ÇEVRESİ  
ve BAĞLARBAŞI MAHALLESİ 1294 ADA 1 SAYILI PARSELE İLİŞKİN UYGULAMA  
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KAPSAMINDA ASKI İTİRAZLARI DOĞRULTUSUNDA  
YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN PLAN AÇIKLAMA RAPORU



ŞUBAT, 2023

## 1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanında askı itirazına konu olan parsel Yalova ili, Merkez İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1294 ada 1 parselde bulunmaktadır. Bağlarbaşı Mahallesi 1294 ada 1 parselin büyüklüğü 8.133,26 m<sup>2</sup>'dir.

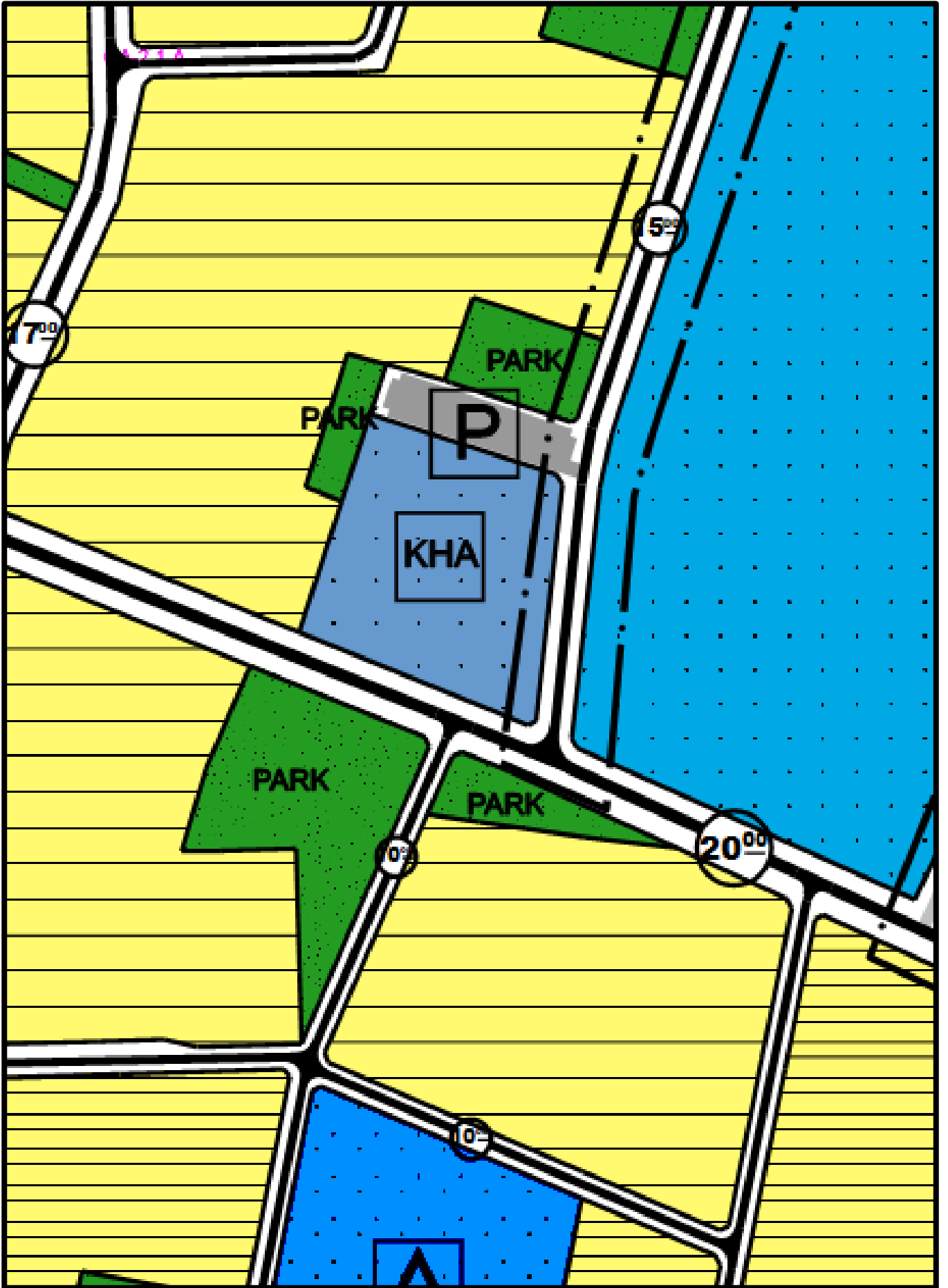


Şekil 1: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü

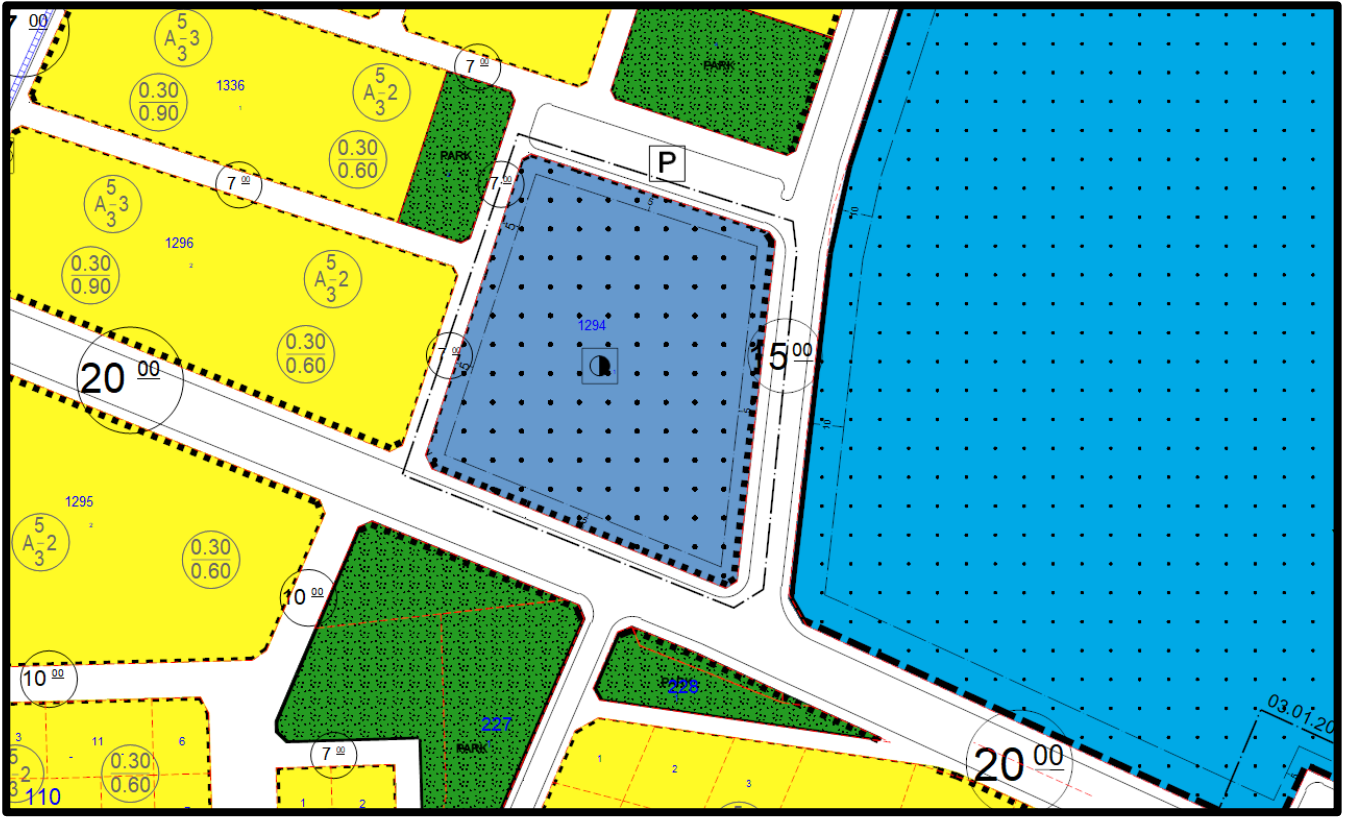
## 2. MERİ İMAR PLANINDAKİ DURUMU

Bağlarbaşı Mahallesi, 1294 ada 1 parsel ise Yalova Merkez İlçe I. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı İlave ve Revizyonu'nda "**Kamu Hizmet Alanı**" ve Yalova Merkez İlçesi I. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu'nda **Resmi Kurum Alanı** olarak planlıdır.

Meri imar planlarındaki durum aşağıda verilmiştir.



Şekil 2: Bağlarbaşı Mahallesi 1294 Ada 1 Parsel Meri Nazım İmar Planındaki Durumu



Şekil 3: Bağlarbaşı Mahallesi 1294 Ada 1 Parsel Meri Uygulama Plan Durumu

### 3. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

### 4. MÜLKİYET DURUMU

Söz konusu parsel kamu mülkiyetine ait olup; 1294 ada 1 parsel 8.331,26 m<sup>2</sup>'dir

Mülkiyete ilişkin tapu kayıtları ekte sunulmuştur.

### 5. ANALİZ ve SENTEZ ÇALIŞMALARI

İmar planı değişikliğine konu 1294 ada 1 parsel toplamda 8.133,26 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olup meri imar planında Resmi Kurum Alanı olarak gösterilmiştir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Söz konusu alan ve yakın çevresinde eğitim alanı yeterli olmadığından donatı ihtiyacı oluşmaktadır.

Alana ilişkin bütün veriler değerlendirilerek yapılan sentez çalışmasında ise söz konusu plan değişikliğine engel herhangi bir duruma rastlanılmamıştır. Alana ilişkin fotoğraflar aşağıda verilmiştir.



*Resim 1: Bağlarbaşı Mahallesi 1294 Ada 1 Parsel Arazi Kullanım Durumu*



Resim 2: Bağlarbaşı Mahallesi 1294 Ada 1 Parsel Arazi Kullanım Durumu



Resim 3: Bağlarbaşı Mahallesi 1294 Ada 1 Parsel Arazi Kullanım Durumu

## 6. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AMAÇ VE HEDEFLERİ

1294/1 parselde bulunan planlama alanında; bölgesel yapılaşma ve sosyal donatı dağılımı göz önünde bulundurularak “Eğitim Alanı” olarak planlanması gerekmektedir. Mevzuat çerçevesinde eşit ve adaletli donatı dağılımını sağlamak ve donatı ihtiyacına cevap verebilmek adına “Kamu Hizmet Alanı” olan mevcut kullanımından 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Eğitim Alanı” olarak planlanmıştır. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında da üst ölçek plan kararlarına uygun olacak şekilde “Lise Alanı” olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği ile bölgenin donatı gereksinimleri karşılanmıştır.

Söz konusu alanda nüfus ve yapı yoğunluğunu arttırıcı herhangi bir değişiklik yapılmadığından; kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu hazırlanmamıştır.

## 7. UYGULAMA İMAR PLANI PLAN KARARLARI

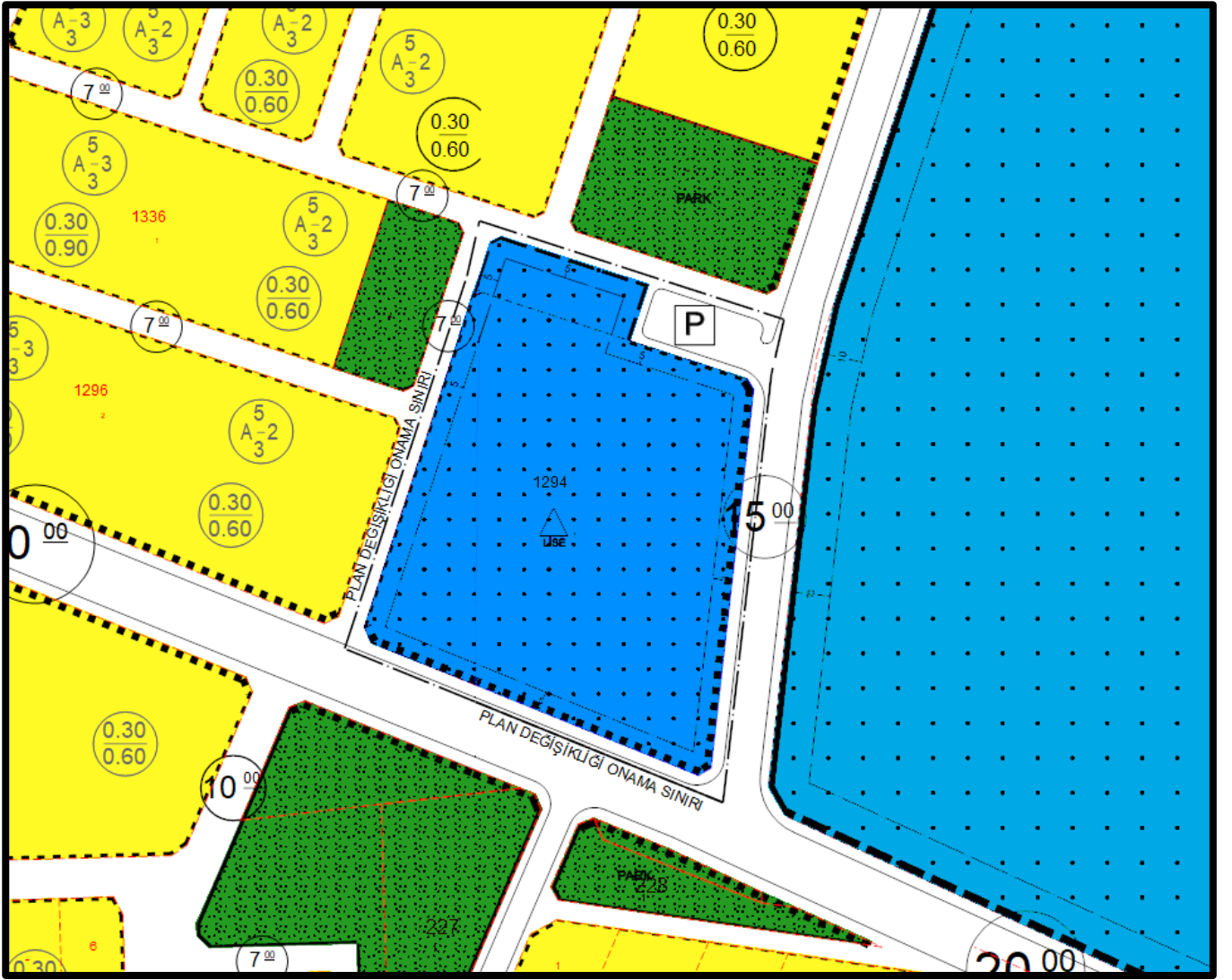
Yürürlük planda “Resmi Kurum Alanı” olarak planlanan Bağlarbaşı Mahallesi 1294 ada 1 parsel söz konusu plan değişikliği ile “Lise Alanı” olarak planlanmıştır.

## 8. ASKI İTİRAZLARI KAPSAMINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Yalova Belediye Meclisi'nin 05.12.2022 tarih 406 sayılı kararı ile kabul edilen söz konusu plan değişikliği 12.12.2022 – 11.01.2023 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Söz konusu plana ilişkin 3 adet itiraz yapılmıştır.

Söz konusu askı itirazları çerçevesinde İmar Komisyonunca; “Mevcut sınırlar dışına çıkarılan okul alanının, olması gerekenden daha düşük miktarda olarak planlandığına ilişkin gerekçenin kabulüne; bu kapsamda, Bağlarbaşı Mahallesi, 1294 ada, 1 parselin kuzeyinde meri imar planında “Otopark Alanı” olarak planlı alanın 626 m<sup>2</sup>'lik kısmının “Lise Alanı”na eklenerek yeniden düzenlenmesi suretiyle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin (PİN: NİP-77418724 ve UİP-77031697) yeniden düzenlenerek 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasını, planın Samanlı Köyü kısmının ise kesinleşmesi oyçokluğu ile uygun bulunmuştur.” Denmektedir.

İmar komisyonunun kararı doğrultusunda; askıdaki planda “Lise Alanı” olarak planlanan Bağlarbaşı Mahallesi 1294 ada 1 parselin kuzeyinde yer alan otopark alanı düzenlenerek 626 m<sup>2</sup>'lik kısmı lise alanı olarak planlanmıştır.



Şekil 4: Bağlarbaşı Mahallesi 1294 Ada 1 Parsele ilişkin Askı İtirazları Sonrası Plan Değişikliği

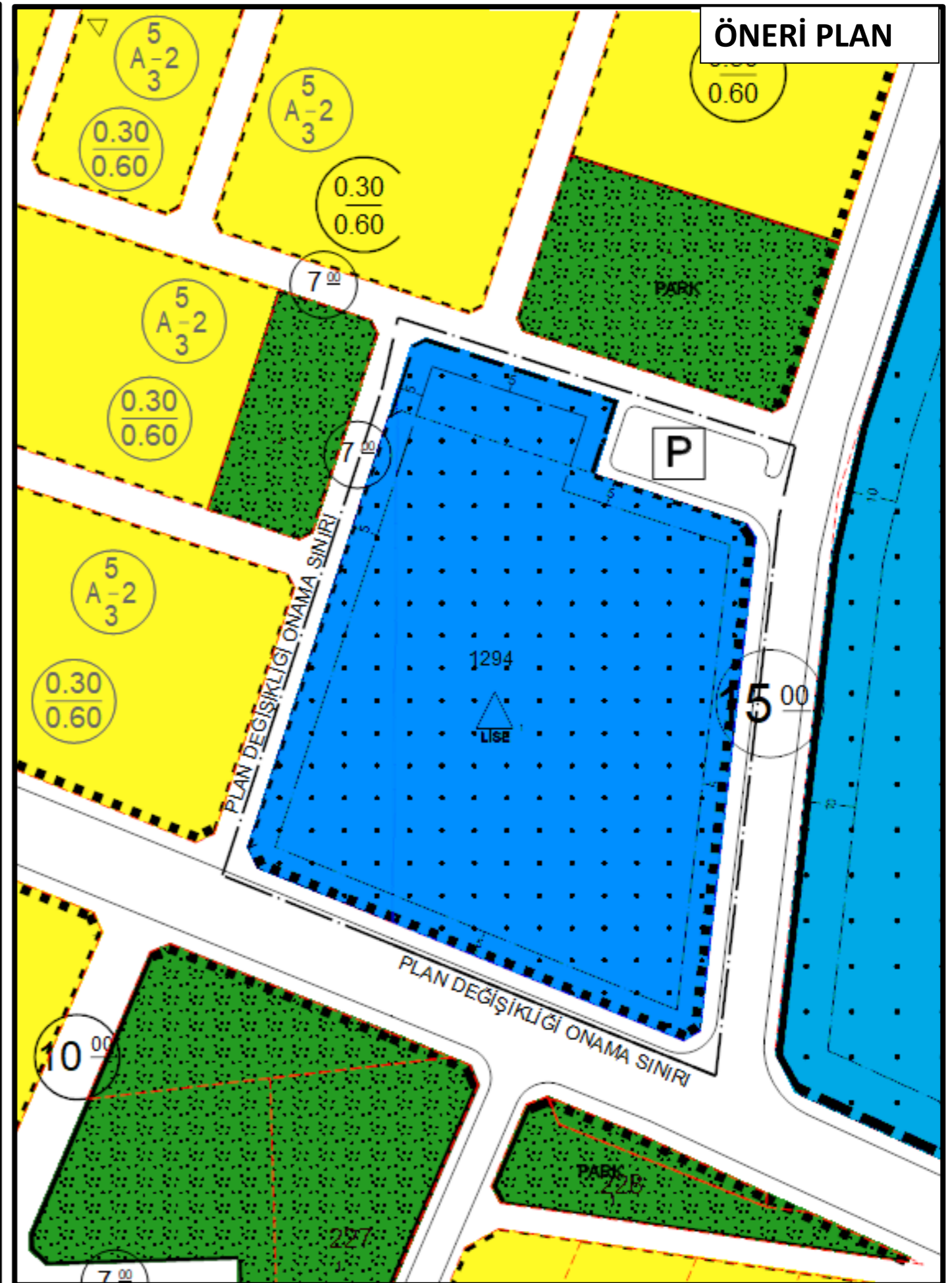
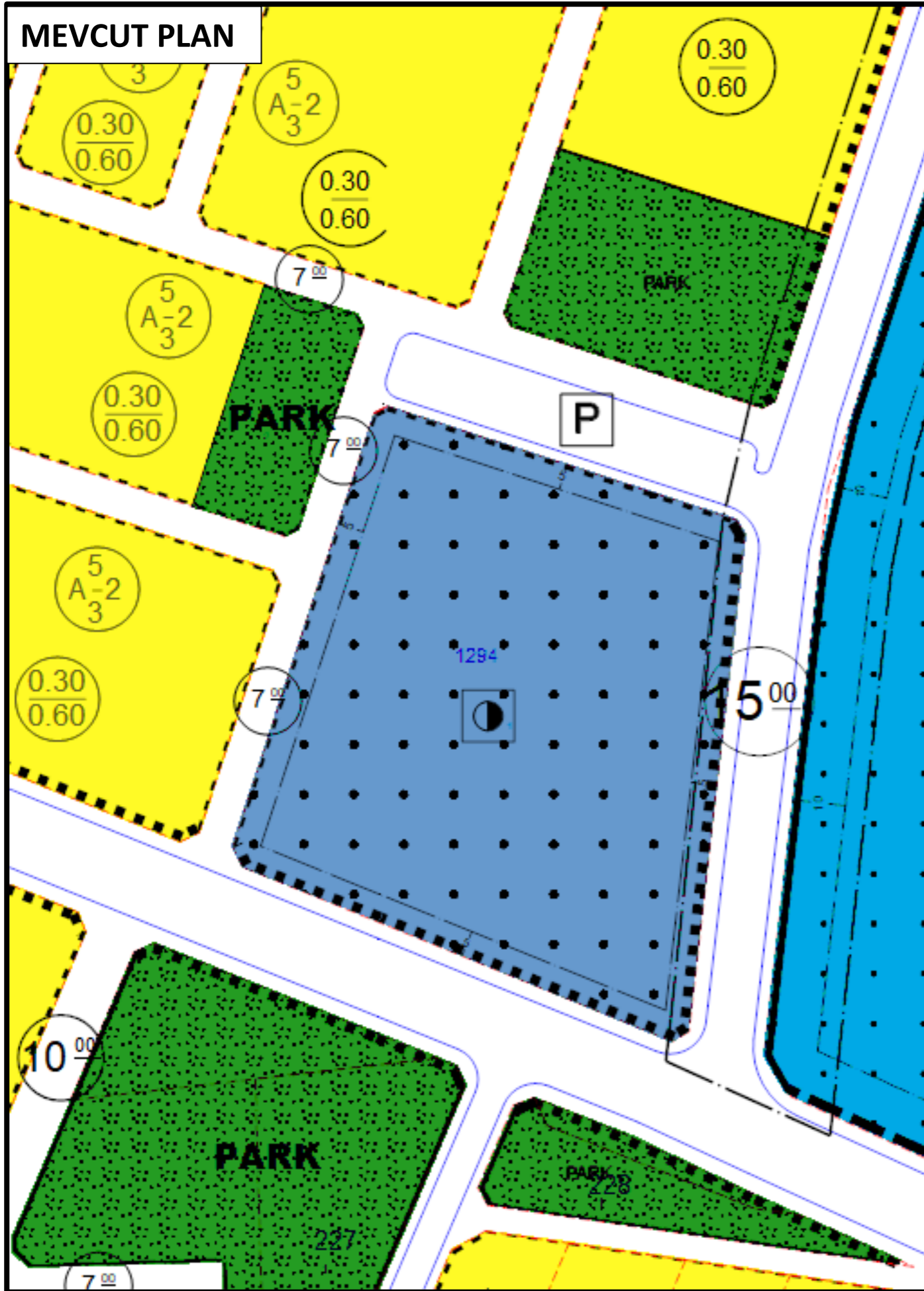
**Tablo 1. Arazi Kullanım Tablosu**

Arazi Kullanım Kararı	Askıdaki Plan (m <sup>2</sup> )	Askı İtirazları Sonrası Düzenlenen Plan (m <sup>2</sup> )	Fark (m <sup>2</sup> )
Lise Alanı	8127	8753	626
Yol ve Otopark Alanı	2497	1872	-626
<b>TOPLAM</b>	<b>10624</b>	<b>10624</b>	<b>0</b>

## PLAN HÜKÜMLERİ

1. PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA MERİ İMAR PLANI HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.





## EKLER

# PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-11-2022-09:54



## Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1294/1
Taşınmaz Kimlik No:	85785769	AT Yüzölçüm(m2):	8133.26
İl/ilçe:	YALOVA/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yalova	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BAĞLARBAŞI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KAYNAR TARLA	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	58/5709	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu : TAŞINMAZIN 2074,82.M2 LİK KISMI ÜZERİNDE DAVACI T.E.D.A.Ş GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE HÜKMEN İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMESİNE İLİŞKİN KARAR VARDIR.( Şablon: Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararlarının belirtilmesi)		Yalova - 03-01-2012 16:21 - 61	-
Beyan	ÜZERİNDEKİ ZEYTİN AĞAÇLARI YUSUF ZİYA SEZER TARAFINDAN YETİŞTİRİLMİŞTİR.( Şablon: Diğer)		-	-

1 / 5

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
274387785	(SN:157532100) FERAH GÜREL ÜSTEL : HASAN CAVİT Kızı KN:54391705396	-	6011/4066 63	120.22	8133.26	İmar (TSM) 17-07-2014 7427	-
274387769	(SN:7756775) NOORBİN EMLAK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN:6310610953	-	36707/406 663	734.14	8133.26	İmar (TSM) 17-07-2014 7427	-
274387771	(SN:36154570) ŞABAN BALKAYA : KEMAL Oğlu KN:27026617630	-	37969/813 326	379.69	8133.26	İmar (TSM) 17-07-2014 7427	-
274387772	(SN:87647178) AYTEN KALENDER : MEHMET Kızı KN:74452036696	-	10547/813 326	105.47	8133.26	İmar (TSM) 17-07-2014 7427	-
274387773	(SN:87647198) SAMİ KALENDER : HÜSEYİN Oğlu KN:74449036760	-	10547/813 326	105.47	8133.26	İmar (TSM) 17-07-2014 7427	-
274387774	(SN:87647236) NEVİN KALENDER : HÜSEYİN Kızı KN:54481487416	-	10547/813 326	105.47	8133.26	İmar (TSM) 17-07-2014 7427	-
274387775	(SN:87647294) NAİME KARAPÜRÇEK : HÜSEYİN Kızı KN:74446036824	-	5273/4066 63	105.46	8133.26	İmar (TSM) 17-07-2014 7427	-
274387776	(SN:168589245) AYŞE YILMAZ : CEMİL BAHİRİ Kızı KN:31511468188	-	59062/406 663	1181.24	8133.26	İmar (TSM) 17-07-2014 7427	-
274387778	(SN:33550232) FERAY ÇOLAKOĞLU : HASAN CAVİT Kızı KN:53833093374	-	140385/40 6663	2807.70	8133.26	İmar (TSM) 17-07-2014 7427	-

2 / 5

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

274387780	(SN:33376116) HURİYE ÇINAR : CEMİL Kızı KN:36635297348	-	11640/406 663	232.80	8133.26	İmar (TSM) 17-07-2014 7427	-
274387781	(SN:33376117) KADRİYE TAHIROĞLU : CEMİL Kızı KN:31202478434	-	11640/406 663	232.80	8133.26	İmar (TSM) 17-07-2014 7427	-
274387782	(SN:33376118) FATMA KANBUR : CEMİL Kızı KN:25979652500	-	11640/406 663	232.80	8133.26	İmar (TSM) 17-07-2014 7427	-
274387784	(SN:4728032) MERAKUYU CAMİİ VAKFI VKN:	-	36461/813 326	364.61	8133.26	İmar (TSM) 17-07-2014 7427	-
274387770	(SN:67624907) ÖMER BALKAYA : KEMAL Oğlu KN:27032617402	-	37969/813 326	379.69	8133.26	İmar (TSM) 17-07-2014 7427	-
426519501	(SN:175656708) AYŞE KORKMAZ : ESER Kızı KN:30068516212	68859327	69837/650 6608	87.30	8133.26	İntikal 27-04-2018 4980	-
426519504	(SN:148527114) DEMİR ARI : ALİ Oğlu KN:12801091484	68859327	23279/325 3304	58.20	8133.26	İntikal 27-04-2018 4980	-
426519503	(SN:162287043) CEMİL ARI : DEMİR Oğlu KN:12774092372	68859327	69837/650 6608	87.30	8133.26	İntikal 27-04-2018 4980	-
560386138	(SN:183199334) NAZİF ASLIYÜKSEK : KADİR Oğlu KN:13083082320	93515125	11640/284 6641	33.26	8133.26	İntikal 14-01-2021 635	-
560386147	(SN:183199357) NEVZAT ASLIYÜKSEK : KADİR Oğlu KN:13080082484	93515125	11640/284 6641	33.26	8133.26	İntikal 14-01-2021 635	-
560386151	(SN:183199381) NAZİM ASLIYÜKSEK : KADİR Oğlu KN:13074082612	93515125	11640/284 6641	33.26	8133.26	İntikal 14-01-2021	-

3 / 5

						635	
560386155	(SN:183199402) GÜLSÜM ASLIYÜKSEK : KADİR Kızı KN:71590132198	93515125	11640/284 6641	33.26	8133.26	İntikal 14-01-2021 635	-
560386164	(SN:183199423) ZÜHAL ÖZKARTAL : KADİR Kızı KN:13047083578	93515125	11640/284 6641	33.26	8133.26	İntikal 14-01-2021 635	-
560386168	(SN:183199436) MEHMET ASLIYÜKSEK : KADİR Oğlu KN:13032084078	93515125	11640/284 6641	33.26	8133.26	İntikal 14-01-2021 635	-
560386171	(SN:183199550) ASLI AKYOL : MÜSLÜM Kızı KN:31154480264	93515125	5820/2846 641	16.63	8133.26	İntikal 14-01-2021 635	-
560386180	(SN:183199576) CEMİL UTKU AKYOL : MÜSLÜM Oğlu KN:50080849600	93515125	5820/2846 641	16.63	8133.26	İntikal 14-01-2021 635	-
643008113	(SN:157532100) FERAH GÜREL ÜSTEL : HASAN CAVİT Kızı KN:54391705396	-	58011/813 326	580.11	8133.26	Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Hissede) 16-02-2022 3073	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	YALOVA 1. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 09/03/2010 tarih 2010/117 ESAS sayılı İlgili İdarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942	MERAKUYU CAMİİ VAKFI VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Yalova - 19-03-2010 16:32 - 3695	

4 / 5

# PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

	Sayı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (Hisseye yönelik).				
Serh	Kamu Haczi : 077201 YALOVA Vergi Dairesi nin 04/07/2022 tarih 12577 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 47664.77 TL (Alacaklı : 077201 YALOVA Vergi Dairesi )	ÖMER BALKAYA		Yalova - 04-07-2022 16:22 - 12916	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 21. İcra Dairesi nin 07/06/2021 tarih 2020/4664 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 931.35 TL bedel ile Alacaklı : (İflas Nedeniyle) Tasfiye Halinde Asya Katılım Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	ZÜHAL ÖZKARTAL		Yalova - 07-06-2021 22:32 - 8153	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ztExNap4e1 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

