



T.C.

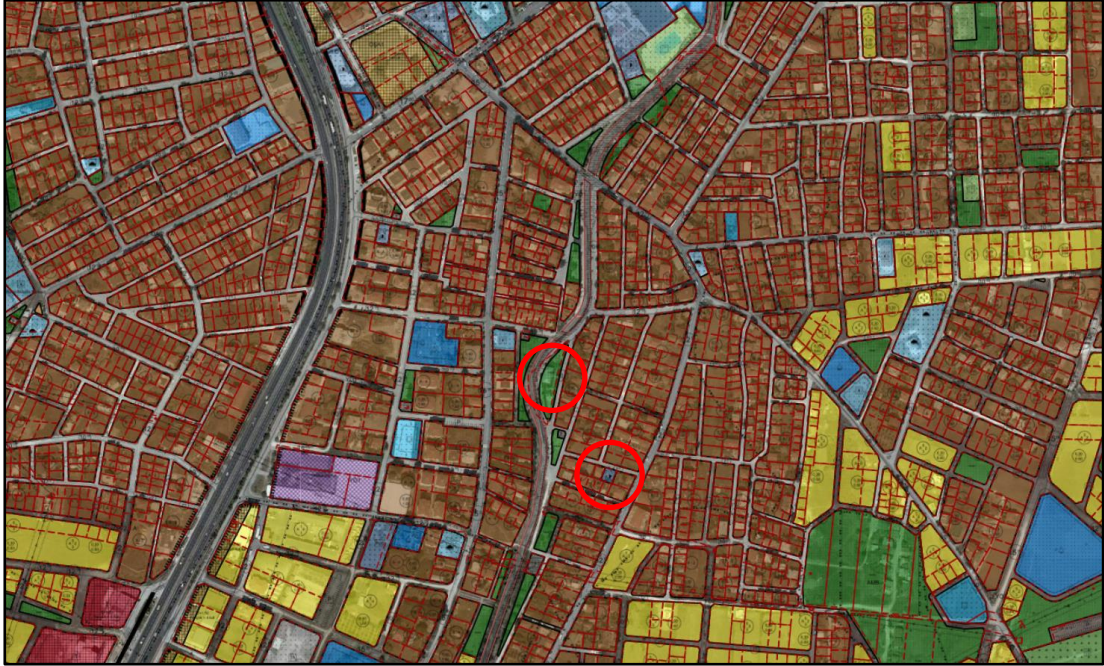
**YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**



**YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,**

**MUSTAFA KEMAL PAŞA MAHALLESİ,**  
**2441 ADANIN BATISINA ve 2446 ADA 3 PARSELE**  
**İLİŞKİN**

**1/1000 ÖLÇEKLİ**  
**UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU**



**KASIM 2022**

## 1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

### Amaç, Kapsam ve Gerekçe

Yalova Valiliği, Aile ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü (28.07.2022 tarih ve 4282497 sayılı yazısı) tarafından; İlimiz Merkez İlçe, Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 2441 adanın batı tarafında kalan park alanı üzerinde tek katlı bina bulunan taşınmaz ile birlikte Gündüz Hizmet Merkezi olarak kullanılmak üzere, ilgili müdürlüğe 01.12.2021 tarih ve 315 sayılı Belediye Meclis Kararı ile tahsis edildiği, ilgili müdürlük ve Valilik arasında yapılan protokolün 07.03.2022 tarihinden imzalandığından bahisle; sözkonusu taşınmazın Gündüz Hizmet Merkezi kapsamında hizmete uygun kullanılabilmesi amacıyla gerekli imar planı değişikliğinin yapılması 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 355 sayılı kararı ile;

*“Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 2441 adanın batı tarafında kalan “Park Alanı”nın dere tarafındaki 328 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki kısmının “Blok Nizam, 1 kat, E: 1.00” yapılaşma şartlarında ve her yönden “0 metre” çekme mesafeleri ile “Belediye Hizmet Alanı” olarak; Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 2446 ada, 3 parselde yer alan “Resmi Kurum Alanı”nın ise “Park Alanı” olarak planlanmasına ve “Plan değişikliği sınırı içerisinde yer alan Belediye Hizmet Alanı’nda tüm bahçelerin çekme mesafeleri “0 metre” uygulanabilir.” şeklinde plan notu eklenmesine yönelik nazım imar planı değişikliği ve uygulama imar planı değişikliğinin 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

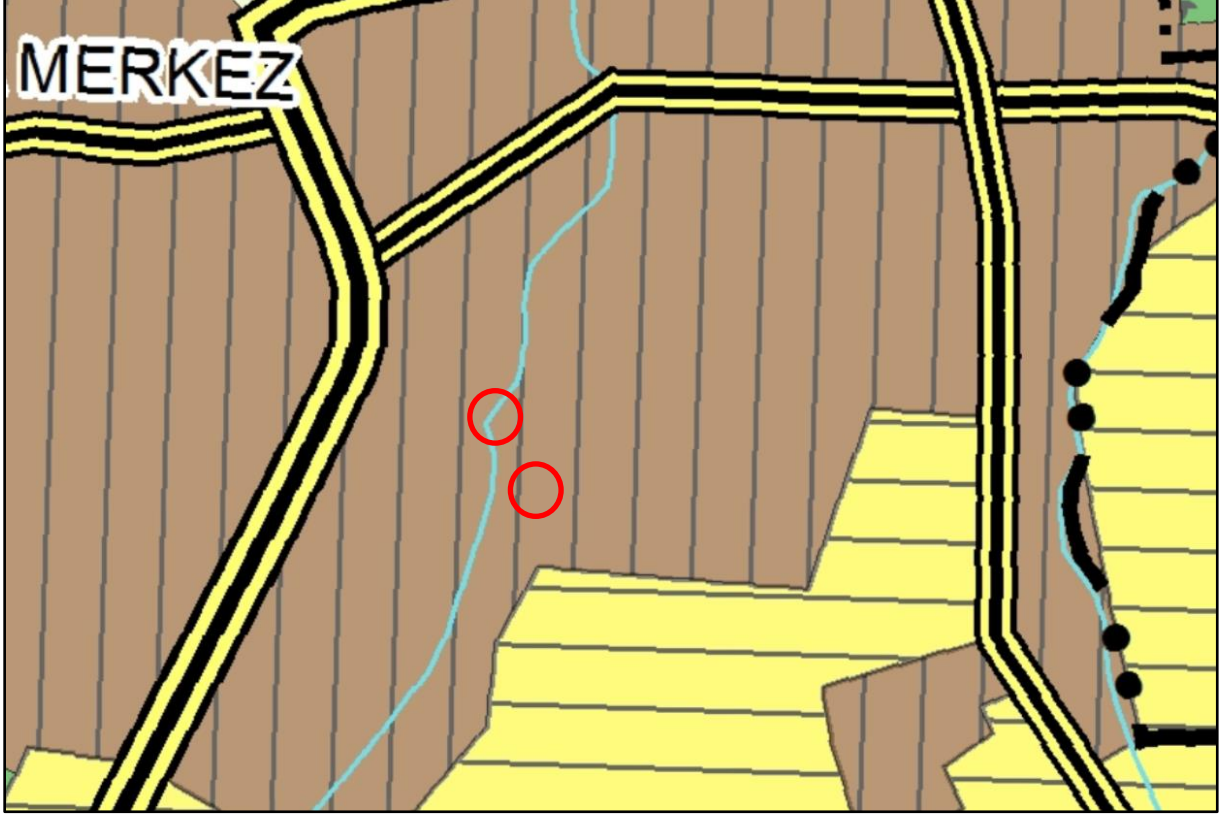
Yalova Belediye Meclisi'nin 08.11.2022 tarih ve 355 sayılı kararı ile onanan imar planı değişikliğine konu alanlar kadastro mahallesi olarak Gaziosmanpaşa Mahallesi, idari sınır olarak da Mustafa Kemal Paşa Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



Sözkonusu alanlar Yalova-Bursa Karayolu'nun doğusunda yer alan Balaban Dere'nin doğusunda yer almaktadır. 2441 adanın batısındaki alan, Balaban Dere ve Gümüş Sokak arasında yer almaktadır. 2447 ada Akdeniz Caddesi, Necmiye Hanım Sokak'ın güneyinden cephe almaktadır.

### 3- ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Plan değişikliğine konu alanlar 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 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 "Park Alanı" ve "Belediye Hizmet Alanı" gibi donatıların yer alabileceği "Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları"nın yapılabileceği belirtilmiştir.

#### 4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

##### Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Plan değişikliğine konu alanlar üzerinde yapı olan alanlardır. Planlama alanının çevresi de, yapılaşması büyük ölçüde tamamlanmış, konut yerleşim alanıdır.

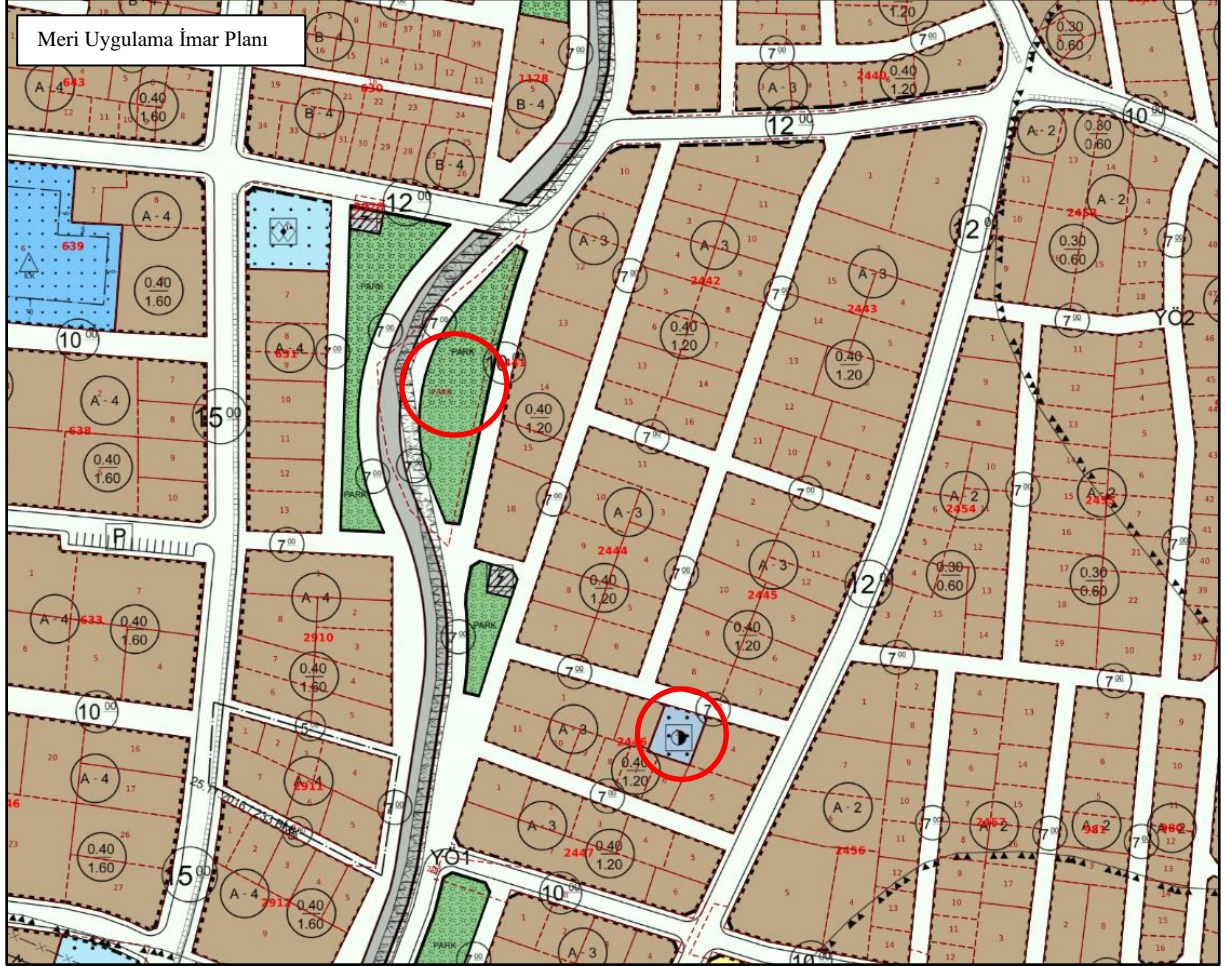


##### Mülkiyet Durumu

İmar planı değişikliği hazırlanan alanlardan 2441 adanın batısındaki alan, park alanı olarak kamuya terkedilmiş alan iken; 2446 ada, 3 parsel Yalova Belediyesi mülkiyetindedir.

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

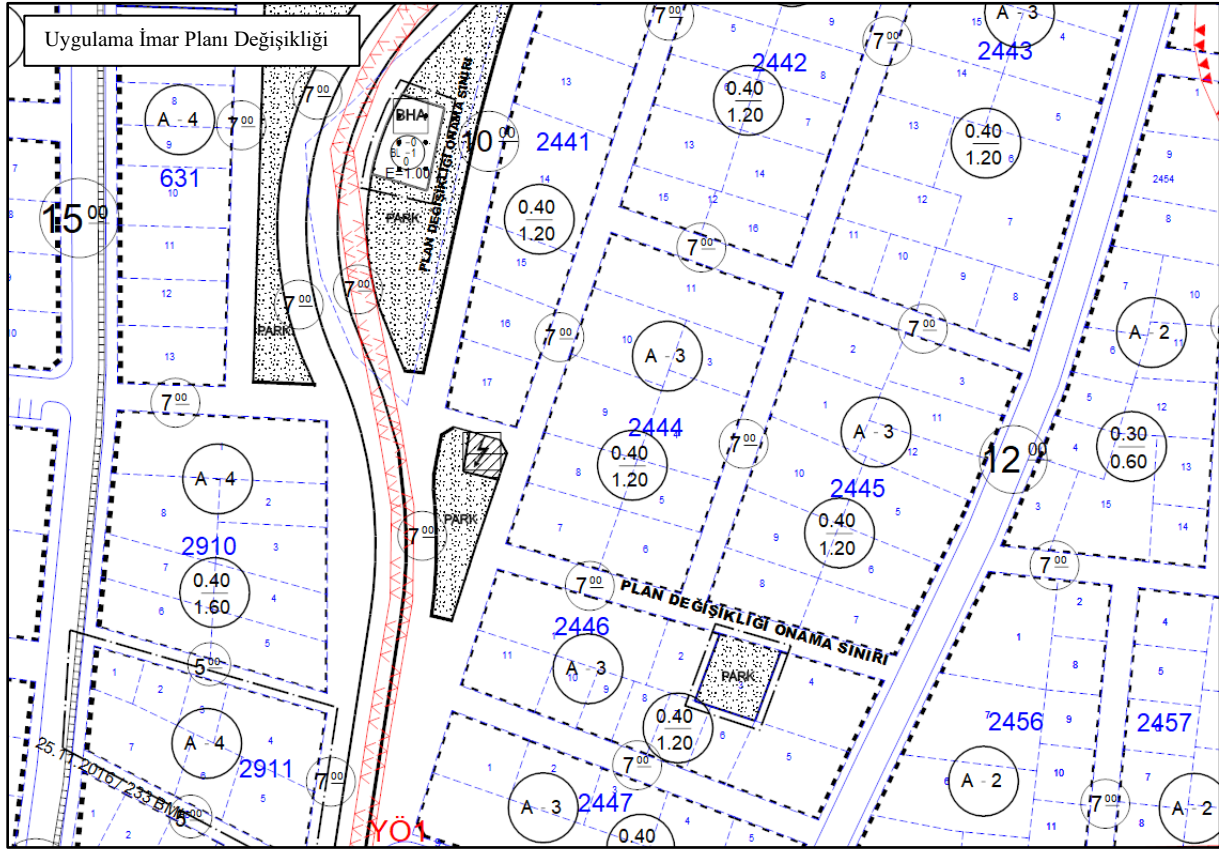
Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda, Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 2441 adanın batısındaki alan "Park Alanı" olarak; 2446 ada, 3 parsel ise "Resmi Kurum Alanı" olarak planlıdır.



Uygulama İmar Planı değişikliği ile,

- Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 2441 adanın batı tarafında kalan "Park Alanı"nın dere tarafındaki 328 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki kısmı "Blok Nizam, 1 kat, E: 1.00" yapılaşma şartlarında ve her yönden "0 metre" çekme mesafeleri ile "Belediye Hizmet Alanı" olarak;
- Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 2446 ada, 3 parselde yer alan "Resmi Kurum Alanı" ise "Park Alanı" olarak

planlanmıştır.



Söz konusu plan değişikliği ile oluşturulan alan kullanımları aşağıdaki gibidir.

	Mevcut	Plan Değişikliği
Park Alanı	328 m <sup>2</sup>	328 m <sup>2</sup>
Belediye Hizmet Alanı	-	328 m <sup>2</sup>
Resmi Kurum Alanı	328 m <sup>2</sup>	-
<b>TOPLAM</b>	<b>656 m<sup>2</sup></b>	<b>656 m<sup>2</sup></b>

## 6- UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ HÜKÜMLERİ

- 1- Plan değişikliği sınırı içerisinde yer alan Belediye Hizmet Alanı'nda tüm bahçelerin çekme mesafeleri "0 metre" uygulanabilir.
- 2- Uygulama İmar Planı Değişikliği, plan değişikliği onama sınırlarını kapsamaktadır.
- 3- Uygulama İmar Planı değişikliğine konu alanlarda, ilgili jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 4- 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