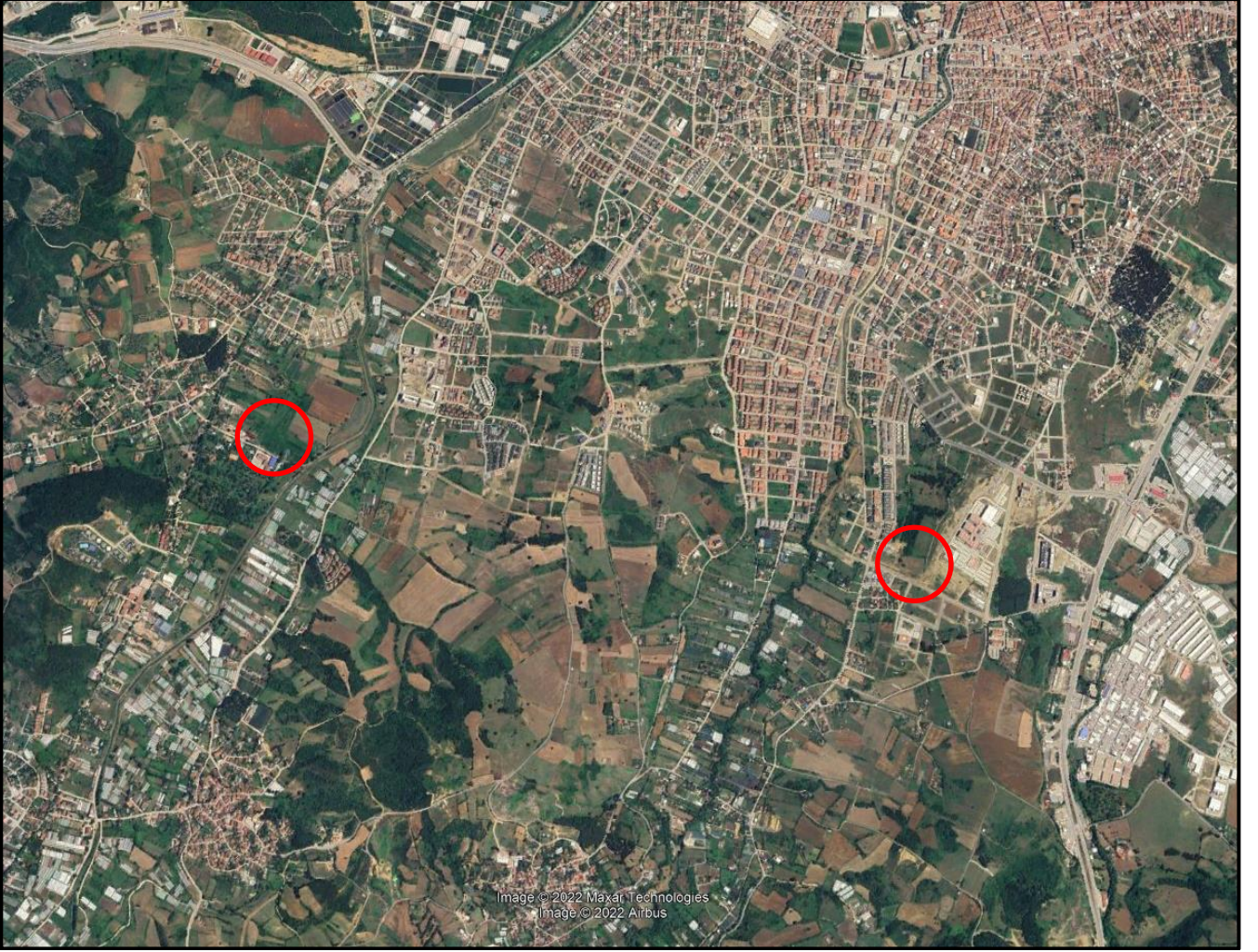


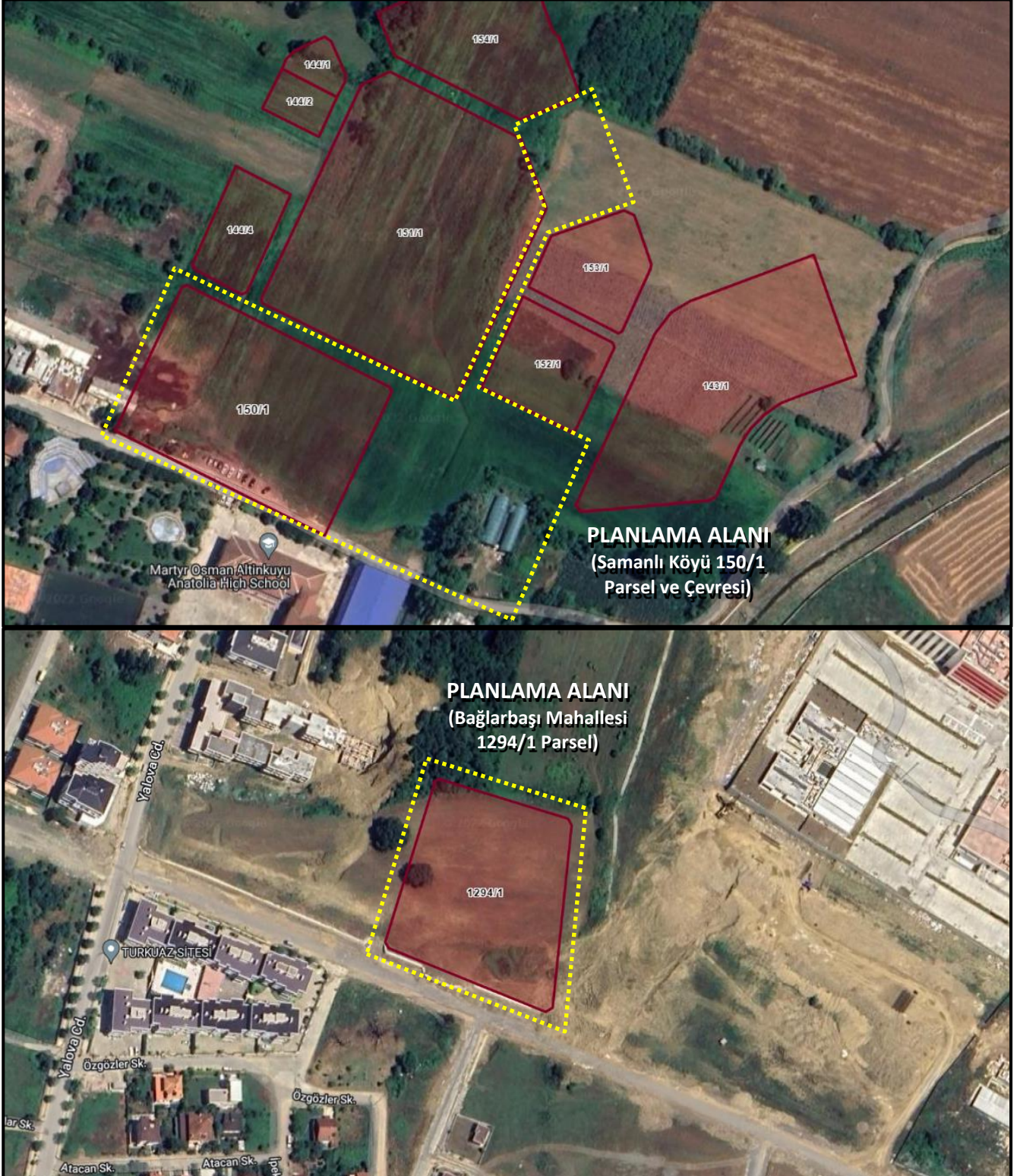
**YALOVA İLİ MERKEZ İLÇESİ SAMANLI KÖYÜ, 150 ADA 1 PARSEL ve ÇEVRESİ
ve BAĞLARBAŞI MAHALLESİ 1294 ADA 1 SAYILI PARSELE İLİŞKİN NAZIM
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



KASIM, 2022

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı olan Yalova ili, Merkez İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1294 ada 1 sayılı parsel ve Samanlı Köyü 150 ada 1 parsel ile doğusunda ve kuzeydoğusunda yer alan tescil harici alanlardan oluşmaktadır. Bağlarbaşı Mahallesi 1294 ada 1 parselin büyüklüğü 8.133,26 m² ve Samanlı Köyü 150 ada 1 parselin büyüklüğü 8.758,23 m²'dir.



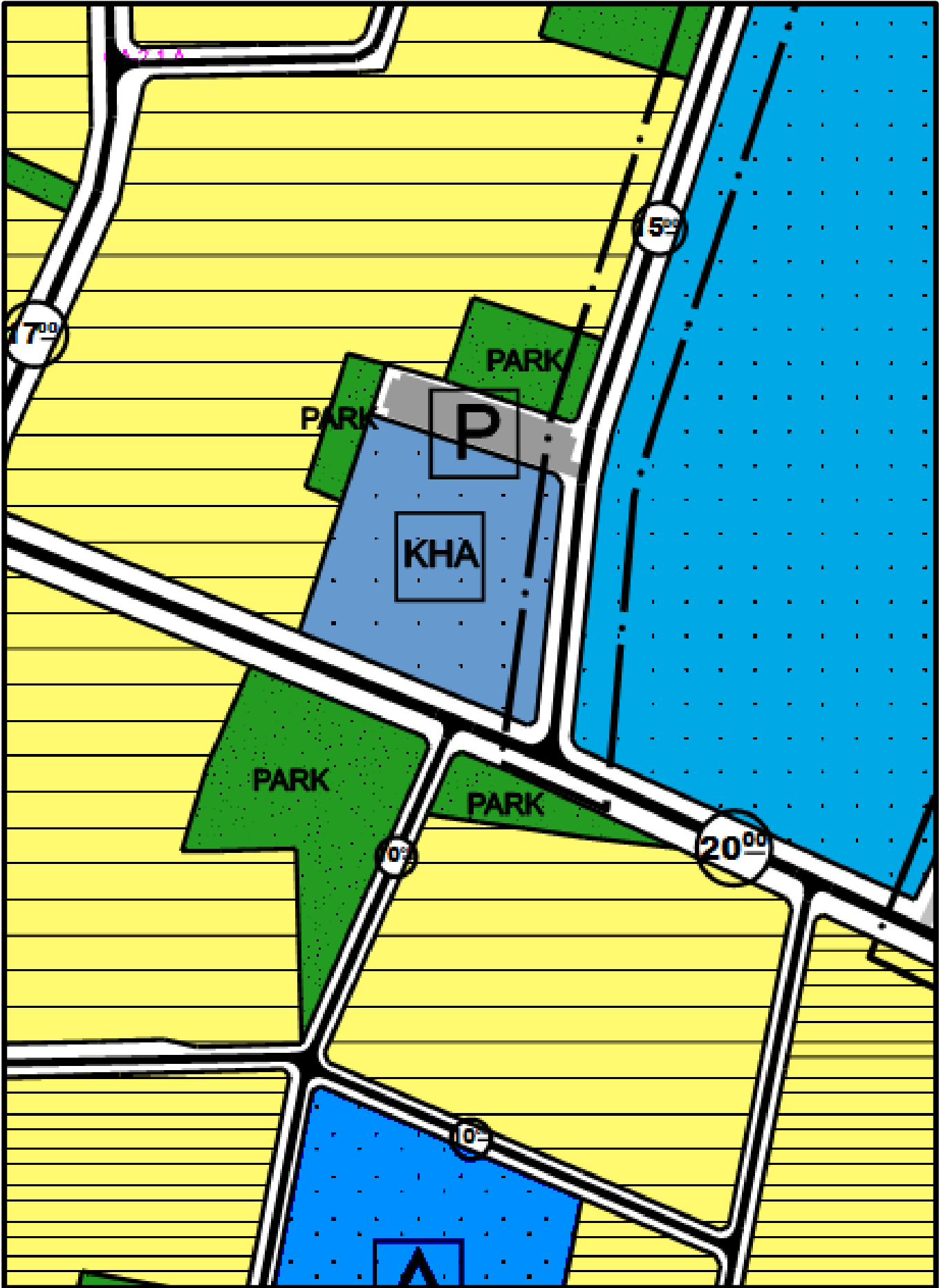
Şekil 1: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü

2. MERİ İMAR PLANINDAKİ DURUMU

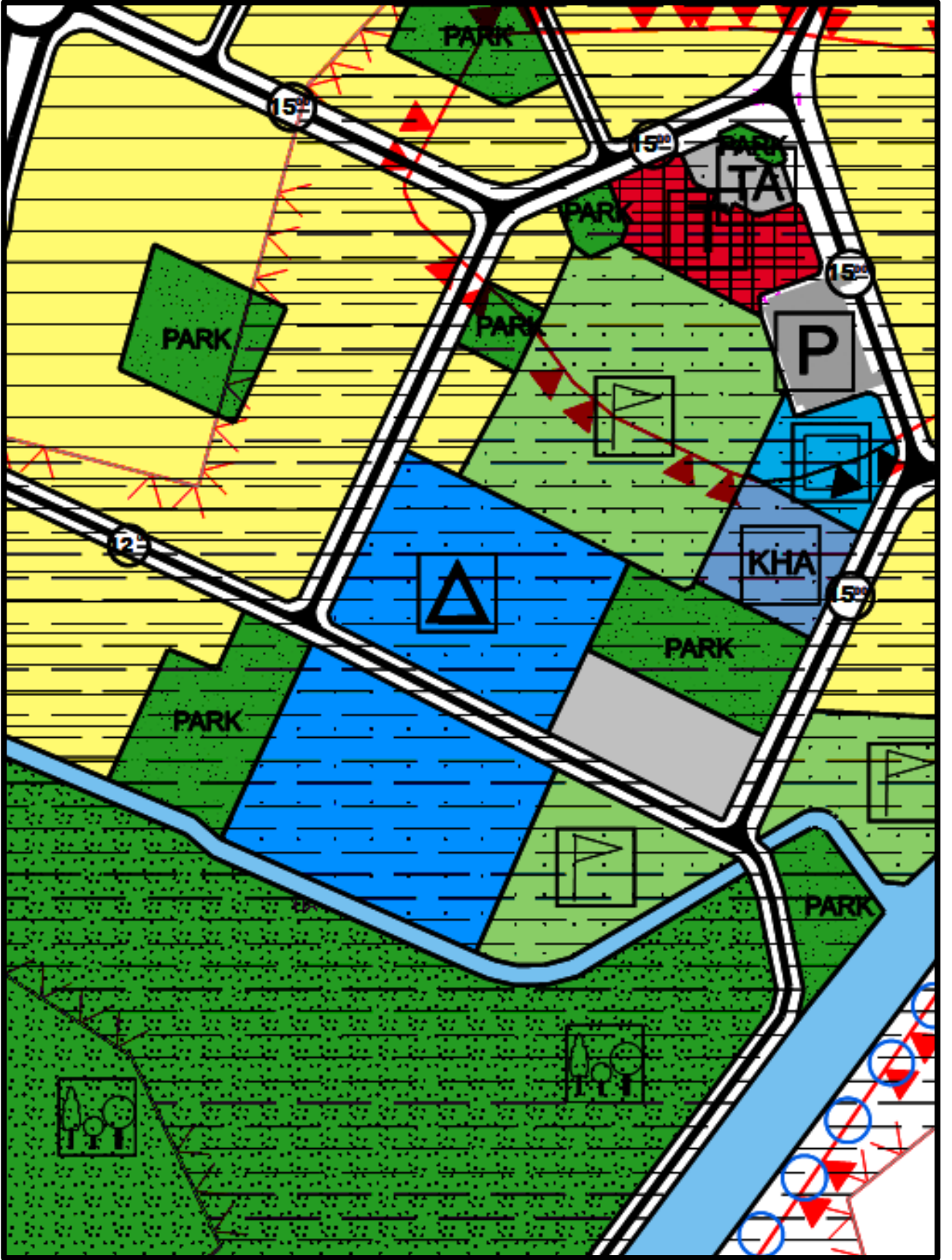
Samanlı Köyü, 150 ada 1 parsel; Yalova Merkez İlçe I. Etap 1/5000  lekli Nazım İmar Planı ilave ve Revizyonu'nda **"EĞitim Alanı"** ve Yalova Merkez İlçesi I. Etap 1/1000  lekli Uygulama İmar Planı ilave ve Revizyonu'nda **"Lise Alanı"** olarak planlıdır. 150 ada 1 parselin doğusunda yer alan tescil harici alan Yalova Merkez İlçe I. Etap 1/5000  lekli Nazım İmar Planı ilave ve Revizyonu'nda ve Yalova Merkez İlçesi I. Etap 1/1000  lekli Uygulama İmar Planı ilave ve Revizyonu'nda **"Park ve Otopark Alanı"** olarak planlıdır. 150 ada 1 parselin kuzey doğusunda yer alan tescil harici alan ise Yalova Merkez İlçe I. Etap 1/5000  lekli Nazım İmar Planı ilave ve Revizyonu'nda ve Yalova Merkez İlçesi I. Etap 1/1000  lekli Uygulama İmar Planı ilave ve Revizyonu'nda **"Otopark Alanı"** olarak planlıdır.

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

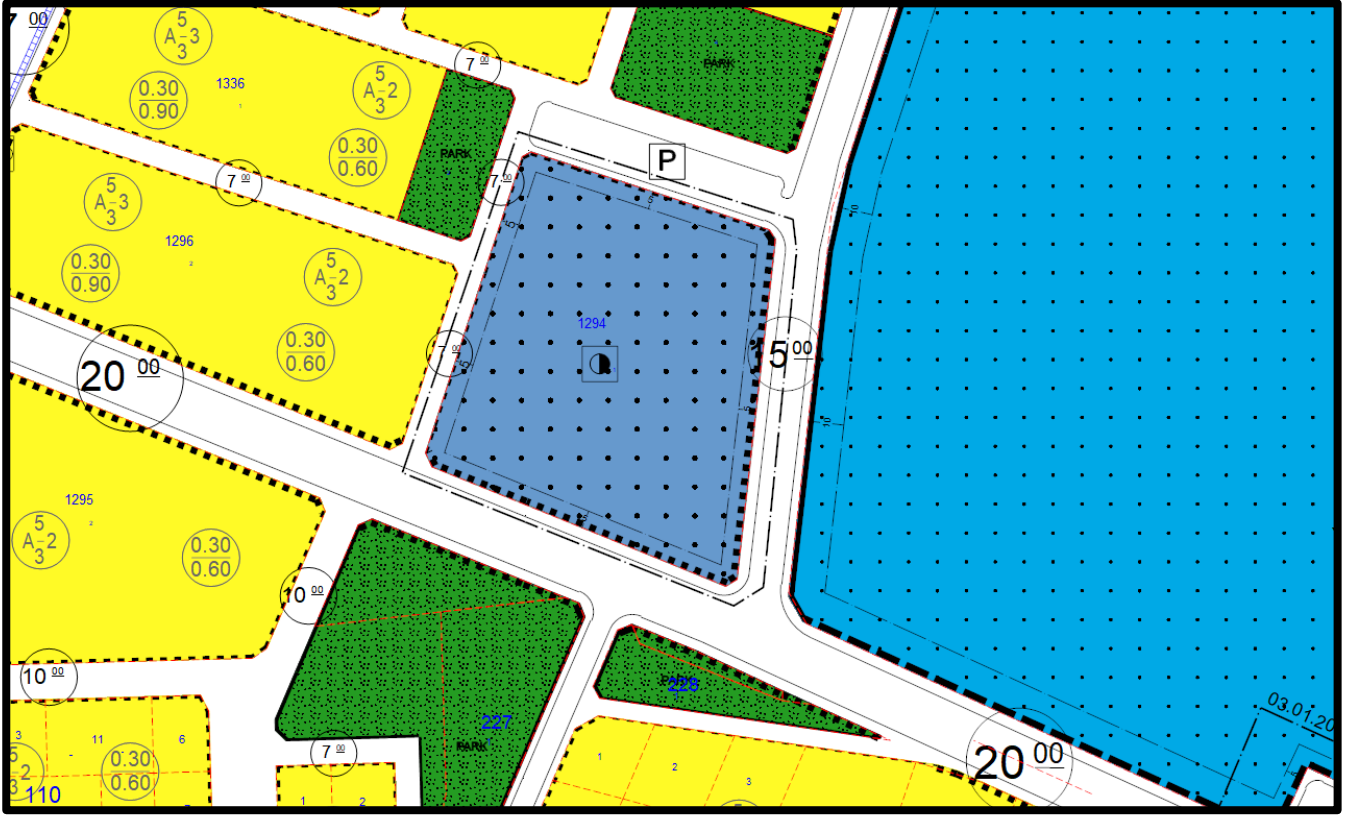
Meri imar planlarındaki durum aşağıda verilmiştir.



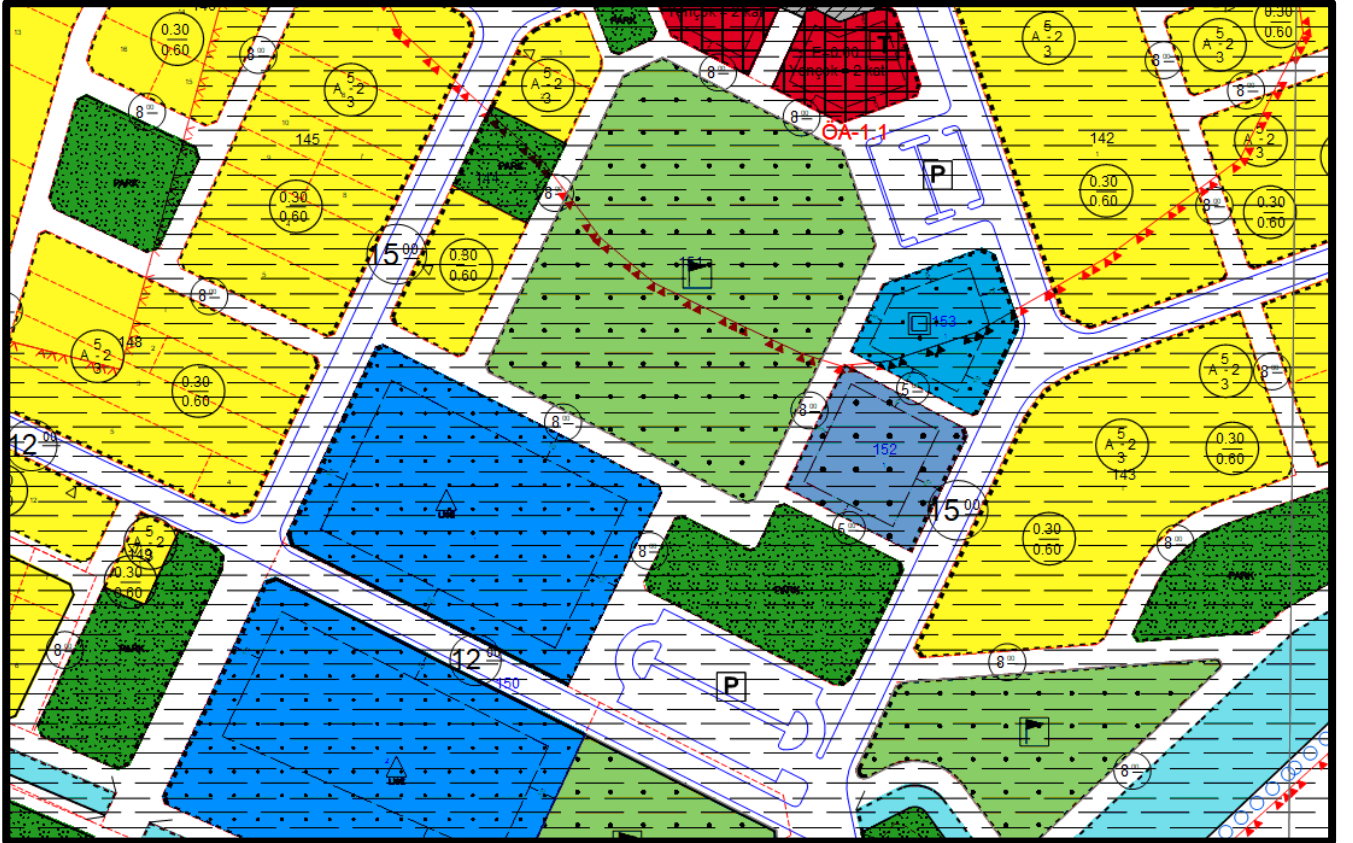
Şekil 2: Bağlarbaşı Mahallesi 1294 Ada 1 Parsel Meri Nazım İmar Planındaki Durumu



Şekil 3: Samanlı Köyü 150 Ada 1 Parsel ve Çevresi Meri Nazım İmar Planındaki Durumu



Şekil 4: Bağlarbaşı Mahallesi 1294 Ada 1 Parsel Meri Uygulama Plan Durumu



Şekil 5: Samanlı Köyü 150 Ada 1 Parsel ve Çevresi Meri Uygulama Plan Durumu

3. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4. MÜLKİYET DURUMU

Söz konusu parseller kamu mülkiyetine ait olup; 1294 ada 1 parsel 8.331,26 m² ve 150 ada 1 parsel 8.758,23 m² olup toplam büyüklüğü 17.089,49 m²'dir.

Mülkiyete ilişkin tapu kayıtları ekte sunulmuştur.

5. ANALİZ ve SENTEZ ÇALIŞMALARI

İmar planı değişikliğine konu 1294 ada 1 parsel toplamda 8.133,26 m² 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

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

İmar planı değişikliğine konu 150 ada 1 parsel toplamda 8.758,23 m² büyüklüğünde olup meri imar planında Lise Alanı olarak gösterilmiştir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Söz konusu alan ve yakın çevresinde idari hizmet 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 4: Samanlı Köyü 150 Ada 1 Parsel Arazi Kullanım Durumu



Resim 5: Samanlı Köyü 150 Ada 1 Parsel Arazi Kullanım Durumu



Resim 6: Samanlı Köyü 150 Ada 1 Parsel Arazi Kullanım Durum

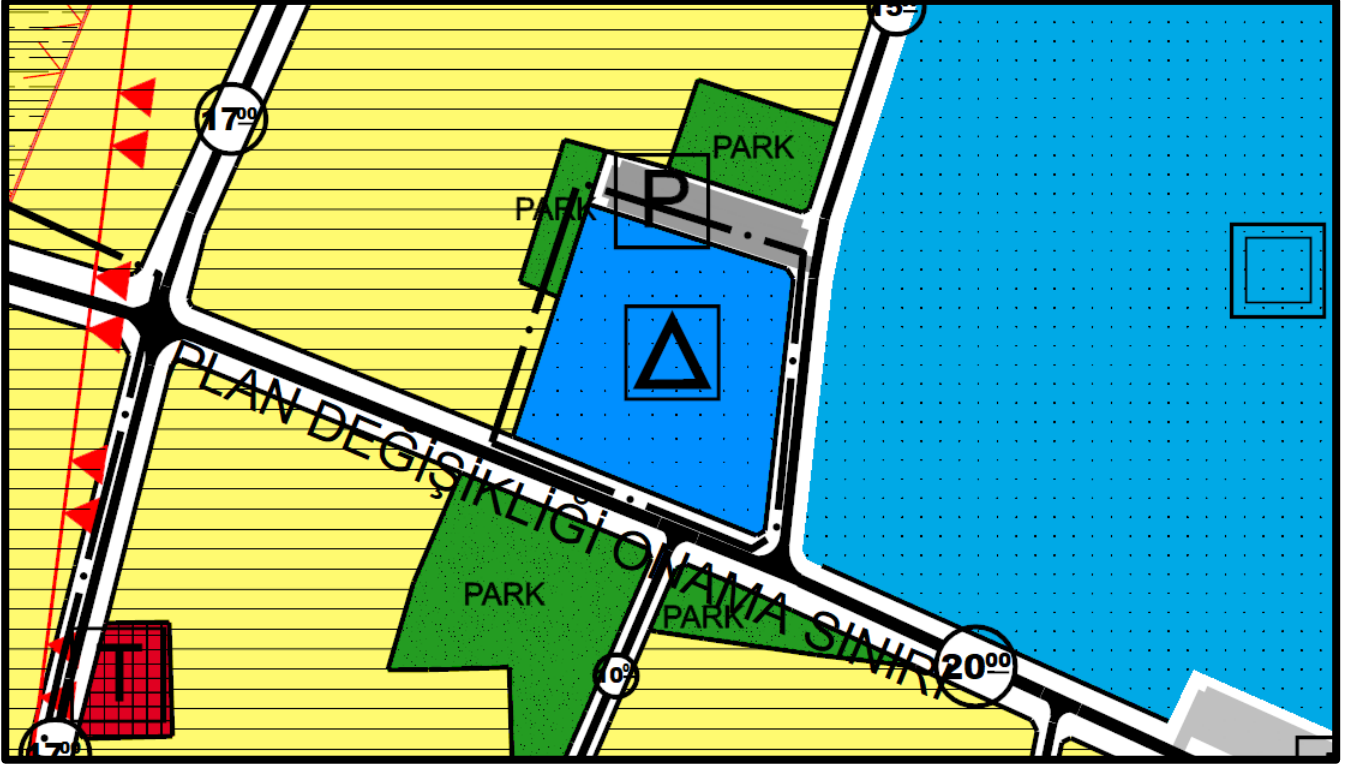
6. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AMAÇ VE HEDEFLERİ

Samanlı köyü 150 ada 1 parsel “Eğitim Alanı” olarak planlıdır. Bu alanın yaklaşık 12 metre güneyinde de Eğitim Alanı bulunmaktadır. Bu alanda bu büyüklükte 2 ayrı lise alanına ihtiyaç bulunmamakla birlikte “Kamu Hizmet Alanları” yeterli değildir. Samanlı Köyü’nde 150 ada 1 parsel Mevzuat çerçevesinde eşit ve adaletli donatı dağılımının sağlanması ve donatı ihtiyacına cevap verebilmek adına 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Eğitim Alanı” olan mevcut kullanımından “Kamu Hizmet Alanı” olarak planlanmıştır. Buna ek olarak 150 ada 1 parsel ve yakın çevresi genellikle sosyal donatı ve kentsel çalışma alanlarından oluşmaktadır. Bu nedenle alanda trafik yaratmamak ve erişilebilirliği arttırmak adına söz konusu alanda bütüncül bir genel otopark alanının planlanmasını gerektirmektedir. 150/1 parselin doğusundaki park+otopark alanı ve kuzeydoğusunda yer alan otopark alanı bu ihtiyacın giderilmesi adına düzenlenmiştir. 150/1 parselin kuzeydoğusunda yer alan otopark alanı ve doğusunda yer alan otopark alanı bütüncül olarak 150 ada 1 parselin doğusunda planlanmıştır. Bu plan değişikliği sonucunda 150 ada 1 parselin doğusunda bulunan park alanı 4200 m² iken 2968 m² olarak planlanmıştır. Plan değişikliği bütününde park alanlarının azalmaması adına 150 ada 1 parselin kuzeydoğusunda yer alan otopark olarak planlı tescil harici alan park alanı olarak düzenlenmiştir. Bu değişiklik ile sosyal donatı ve kentsel çalışma alanlarına daha kapsamlı hizmet verebilecek bütüncül bir genel otopark alanı planlanırken 150 ada 1 parselin doğusunda yer alan park alanına ilave olarak da kuzeydoğusunda bir park alanının planlanması ile daha geniş hinterlanda hizmet verecek nitelikte park alanları kurgusu oluşturulmuştur. Böylelikle daha fazla kentli için yürüme mesafesinde daha erişilebilir park alanları üretilmiştir.

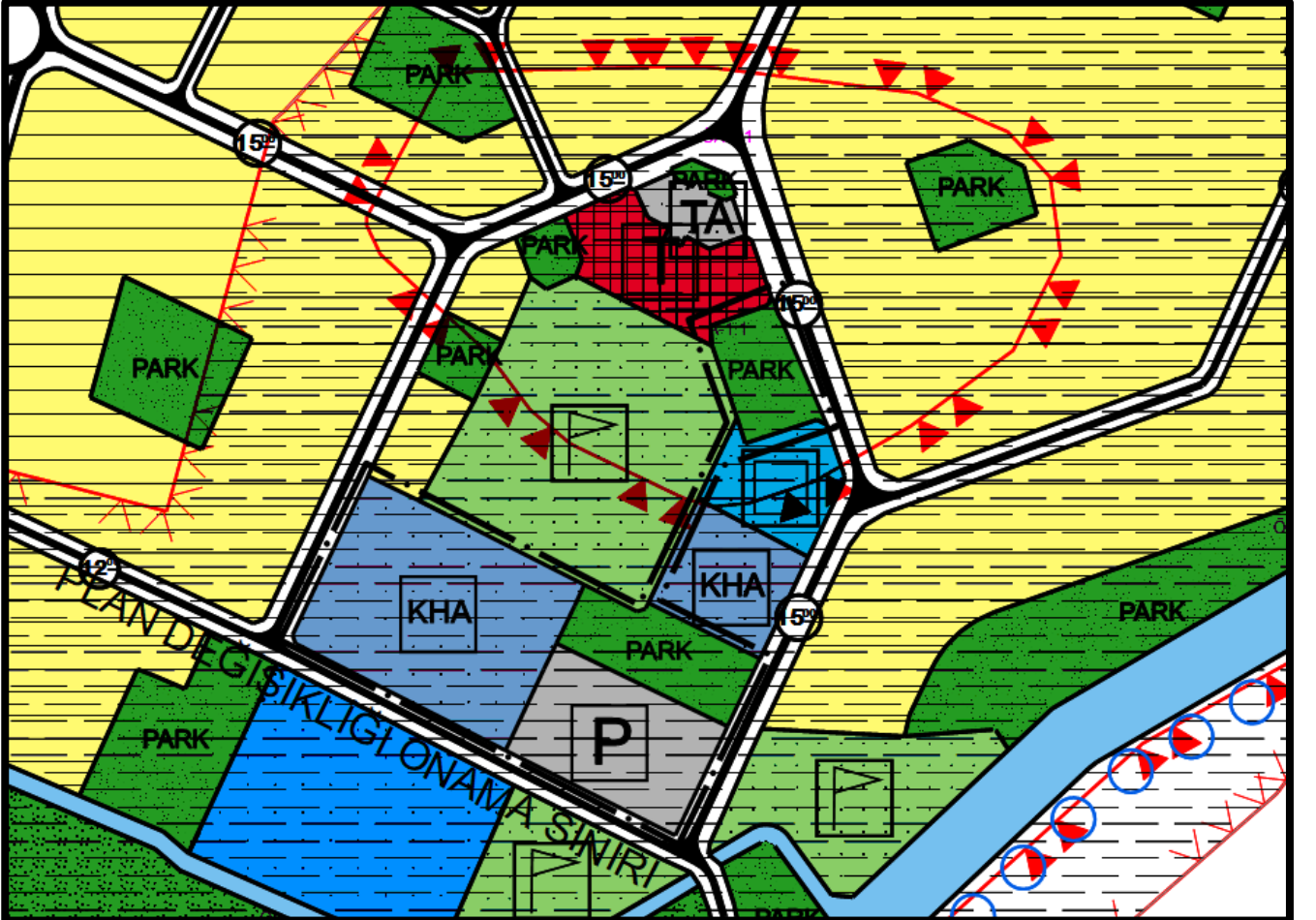
1294/1 parselde bulunan planlama alanı ise; bölgesel yapılaşma ve sosyal donatı dağılımı göz önünde bulundurularak “Eğitim Alanı” olarak planlanması gerekmektedir. Mevzuat çerçevesinde eşit ve adaletli donatı dağılımını sağlamak ve donatı ihtiyacına cevap verebilmek adına “Kamu Hizmet Alanı” olan mevcut kullanımından 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Eğitim Alanı” olarak planlanmıştır. Söz konusu 2 plan değişikliği ile iki bölgenin de donatı gereksinimleri karşılanmıştır.

Sonuç olarak yürürlükte kamu hizmet alanı olarak planlı olan Bağlarbaşı Mahallesi 1294 ada 1 parsel eğitim alanı olarak planlanmıştır. Yürürlükte eğitim alanı olarak planlı olan Samanlı Köyü 150 ada 1 parsel ise kamu hizmet alanı olarak planlanmıştır. Bunlara ek olarak 150/1 parselin doğusundaki tescil harici, yürürlükte otopark+park olarak planlı alan, genel otopark alanı ve park alanı olarak ve kuzeydoğusundaki yürürlükte otopark alanı olarak planlı tescil harici alan ise park alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu plan değişiklikleri Şekil 6 ve Şekil 7’de aktarılmaktadır. Söz konusu alanda

nüfus ve yapı yoğunluğunu artırıcı herhangi bir değişiklik yapılmadığından; kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu hazırlanmamıştır.



Şekil 6: Bağlarbaşı Mahallesi 1294 Ada 1 Parsel Uygulama İmar Plan Teklifi



Şekil 7: Samanlı Köyü 150 Ada 1 Parsel ve Çevresi Uygulama İmar Plan Teklifi

Tablo 1. Arazi Kullanım Tablosu

Arazi Kullanım Kararı	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)	Fark (m ²)
Kamu Hizmet Alanı	8781	9617	836
Eğitim Alanı	9617	8781	-836
Park Alanı	4200	5039	839
Genel Otopark Alanı	3705	4938	1233
Yol ve Otopark Alanı	2072	0	-2072
TOPLAM	28376	28376	0

7. UYGULAMA İMAR PLANI PLAN KARARLARI

Yürürlük planda “Kamu Hizmet Alanı” olarak planlanan Bağlarbaşı Mahallesi 1294 ada 1 parsel söz konusu plan değişikliği ile “Eğitim Alanı” olarak planlanmıştır.

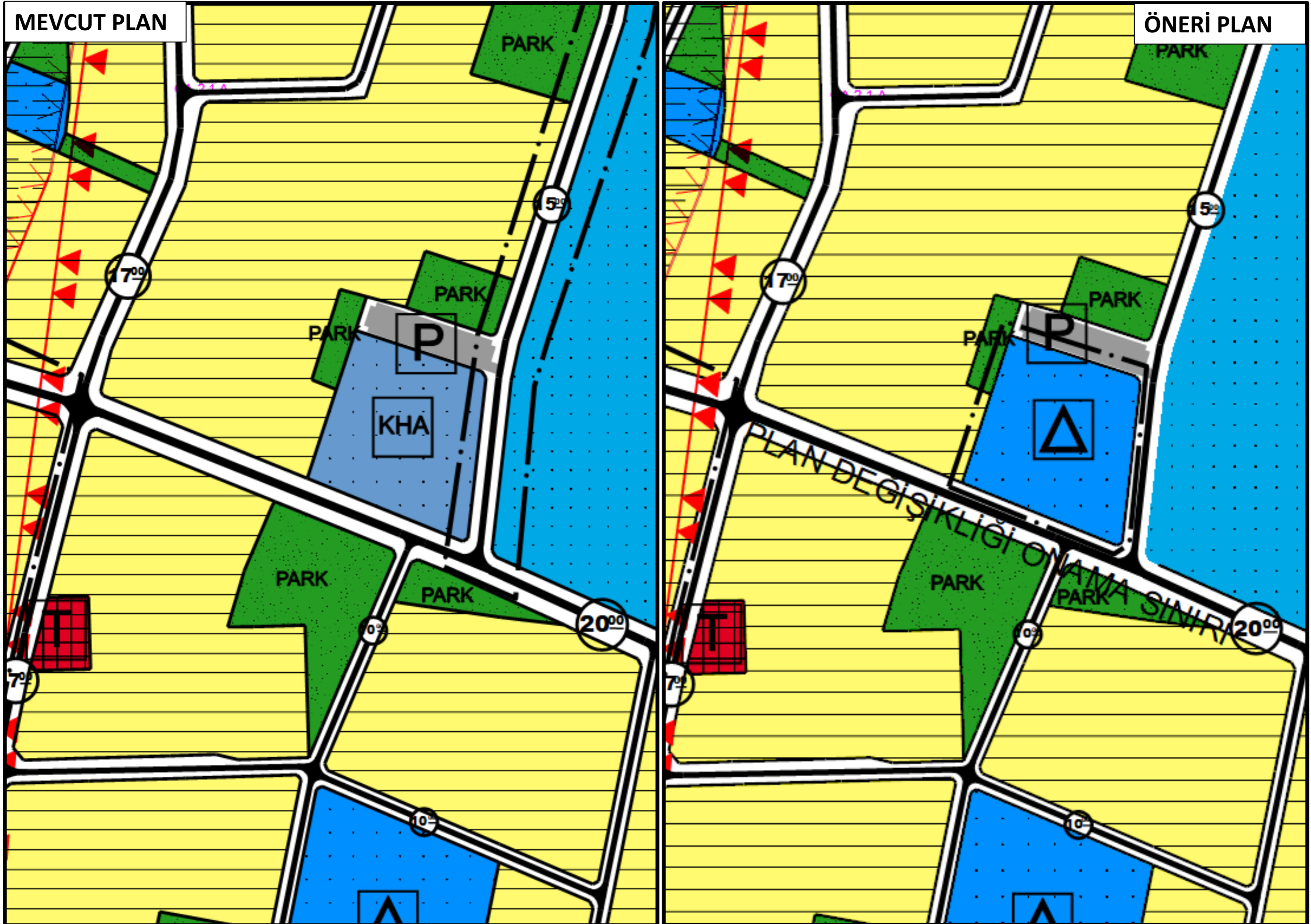
Yürürlük planda “Eğitim Alanı” olarak planlanan Samanlı Köyü 150 ada 1 parsel söz konusu plan değişikliği ile “Kamu Hizmet Alanı” olarak planlanmıştır.

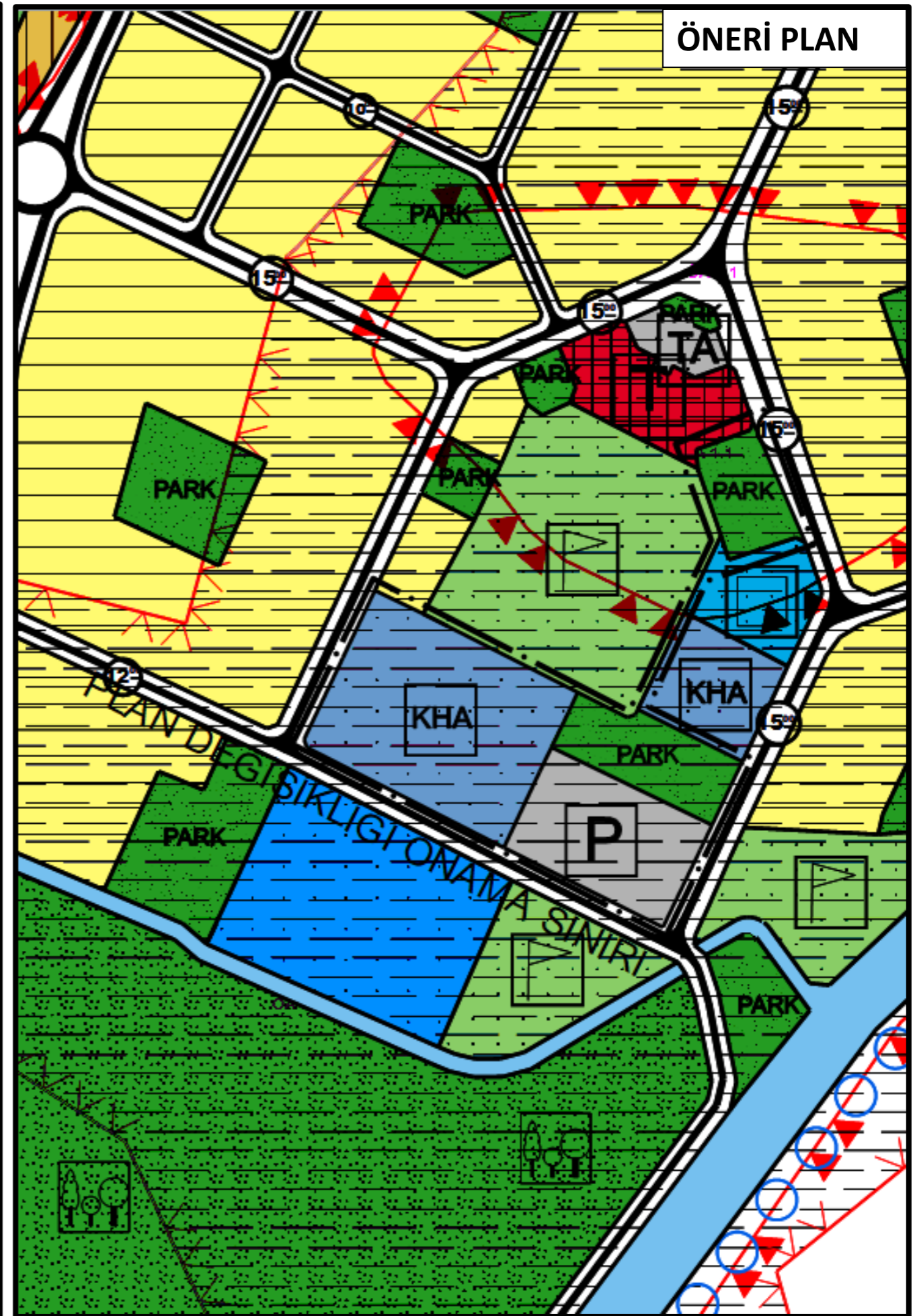
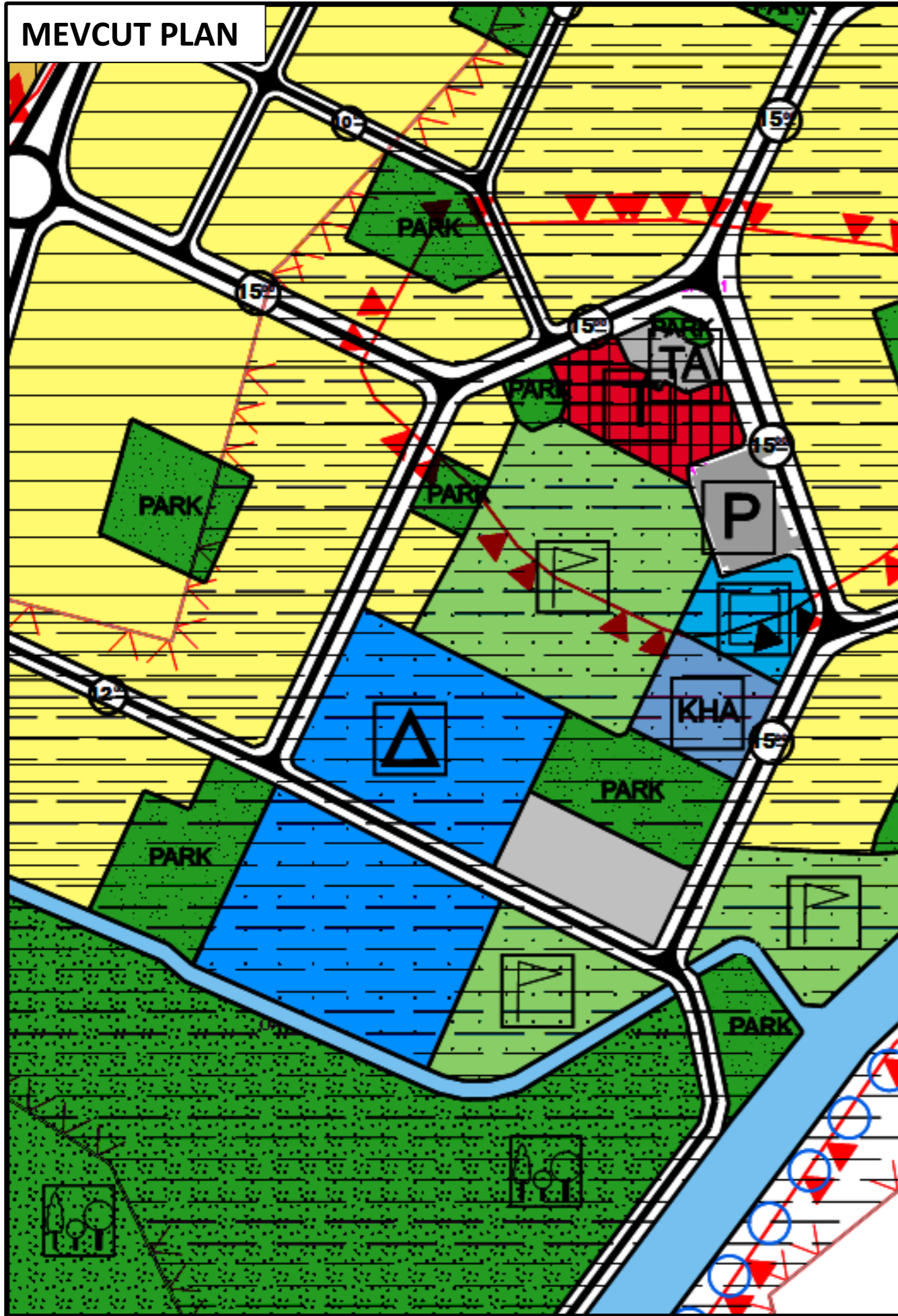
Yürürlük planda “Park ve Otopark Alanı” olarak planlanan Samanlı Köyü 150 ada 1 parselin doğusunda yer alan tescil harici alan söz konusu plan değişikliği ile “Genel Otopark Alanı ve Park Alanı” olarak planlanmıştır.

Yürürlük planda “Otopark Alanı” olarak planlanan Samanlı Köyü 150 ada 1 parselin kuzeydoğusunda yer alan tescil harici alan söz konusu plan değişikliği ile “Park Alanı” olarak planlanmıştır.

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 BAHRİ 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	-	11640/406663	232.80	8133.26	İmar (TSM) 17-07-2014 7427	-
274387781	(SN:33376117) KADRİYE TAHIROĞLU : CEMİL Kızı KN:31202478434	-	11640/406663	232.80	8133.26	İmar (TSM) 17-07-2014 7427	-
274387782	(SN:33376118) FATMA KANBUR : CEMİL Kızı KN:25979652500	-	11640/406663	232.80	8133.26	İmar (TSM) 17-07-2014 7427	-
274387784	(SN:4728032) MERAKUYU CAMİİ VAKFI VKN:	-	36461/813326	364.61	8133.26	İmar (TSM) 17-07-2014 7427	-
274387770	(SN:67624907) ÖMER BALKAYA : KEMAL Oğlu KN:27032617402	-	37969/813326	379.69	8133.26	İmar (TSM) 17-07-2014 7427	-
426519501	(SN:175656708) AYŞE KORKMAZ : ESER Kızı KN:30068516212	68859327	69837/6506608	87.30	8133.26	İntikal 27-04-2018 4980	-
426519504	(SN:148527114) DEMİR ARI : ALİ Oğlu KN:12801091484	68859327	23279/3253304	58.20	8133.26	İntikal 27-04-2018 4980	-
426519503	(SN:162287043) CEMİL ARI : DEMİR Oğlu KN:12774092372	68859327	69837/6506608	87.30	8133.26	İntikal 27-04-2018 4980	-
560386138	(SN:183199334) NAZİF ASLIYÜKSEK : KADİR Oğlu KN:13083082320	93515125	11640/2846641	33.26	8133.26	İntikal 14-01-2021 635	-
560386147	(SN:183199357) NEVZAT ASLIYÜKSEK : KADİR Oğlu KN:13080082484	93515125	11640/2846641	33.26	8133.26	İntikal 14-01-2021 635	-
560386151	(SN:183199381) NAZİM ASLIYÜKSEK : KADİR Oğlu KN:13074082612	93515125	11640/2846641	33.26	8133.26	İntikal 14-01-2021	-

3 / 5

						635	
560386155	(SN:183199402) GÜLSÜM ASLIYÜKSEK : KADİR Kızı KN:71590132198	93515125	11640/2846641	33.26	8133.26	İntikal 14-01-2021 635	-
560386164	(SN:183199423) ZÜHAL ÖZKARTAL : KADİR Kızı KN:13047083578	93515125	11640/2846641	33.26	8133.26	İntikal 14-01-2021 635	-
560386168	(SN:183199436) MEHMET ASLIYÜKSEK : KADİR Oğlu KN:13032084078	93515125	11640/2846641	33.26	8133.26	İntikal 14-01-2021 635	-
560386171	(SN:183199550) ASLI AKYOL : MÜSLÜM Kızı KN:31154480264	93515125	5820/2846641	16.63	8133.26	İntikal 14-01-2021 635	-
560386180	(SN:183199576) CEMİL UTKU AKYOL : MÜSLÜM Oğlu KN:50080849600	93515125	5820/2846641	16.63	8133.26	İntikal 14-01-2021 635	-
643008113	(SN:157532100) FERAH GÜREL ÜSTEL : HASAN CAVİT Kızı KN:54391705396	-	58011/813326	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.



BİLGİ AMAÇLIYDIR

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-11-2022-10:02



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	150/1
Taşınmaz Kimlik No:	14354092	AT Yüzölçüm(m2):	8758.23
İl/ilçe:	YALOVA/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yalova	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SAMANLI Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1809	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İLKÖĞRETİM TESİS ALANI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
33715647	(SN:7899432) SAMANLI KÖY TÜZEL KİŞİLİĞİ VKN:	-	1/1	8758.23	8758.23	İmar (TSM) 18-12-2002 4490	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) pe0XBUTvE8 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



2 / 2