



T.C.
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



**YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
MUSTAFA KEMAL PAŞA MAHALLESİ, 759 ADADAKİ
SPOR TESİS ALANI VE GAZİSOMANPAŞA MAHALLESİ,
669 ADANIN GÜNEYİNDEKİ PARK ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU**



1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Amaç, Kapsam ve Gerekçe

Temizlik İşleri Müdürlüğü'nün 25.07.2023 tarih ve 117736 sayılı yazısı ile; Yalova İli, Merkez İlçesi Mustafa Kemal Paşa Mahallesi 759 adada yer alan "Spor Tesis Alanı"nın, peyzaj düzenlemelerinde kullanılacak depo alanı olarak kullanılacağından imar planı üzerinde gerekli düzenlemenin yapılması talep edilmiştir. Söz konusu talep değerlendirilmek ve karar alınmak üzere Yalova Belediye Meclisi'ne havale edilmiştir.

Yalova Belediye Meclisi'nin 04.09.2023 tarih ve 342 sayılı kararı ile;

- *"Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 759 adada yer alan ve meri imar planında "Açık Spor Tesis Alanı" olarak planlı olan alanın "Park Alanı" olarak düzenlenmesine ve Gaziosmanpaşa Mahallesi, 669 adanın güneyinde yer alan adanın "Park Alanı" olarak planlı kısmının "Açık Spor Tesis Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 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 uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

2- KONUM

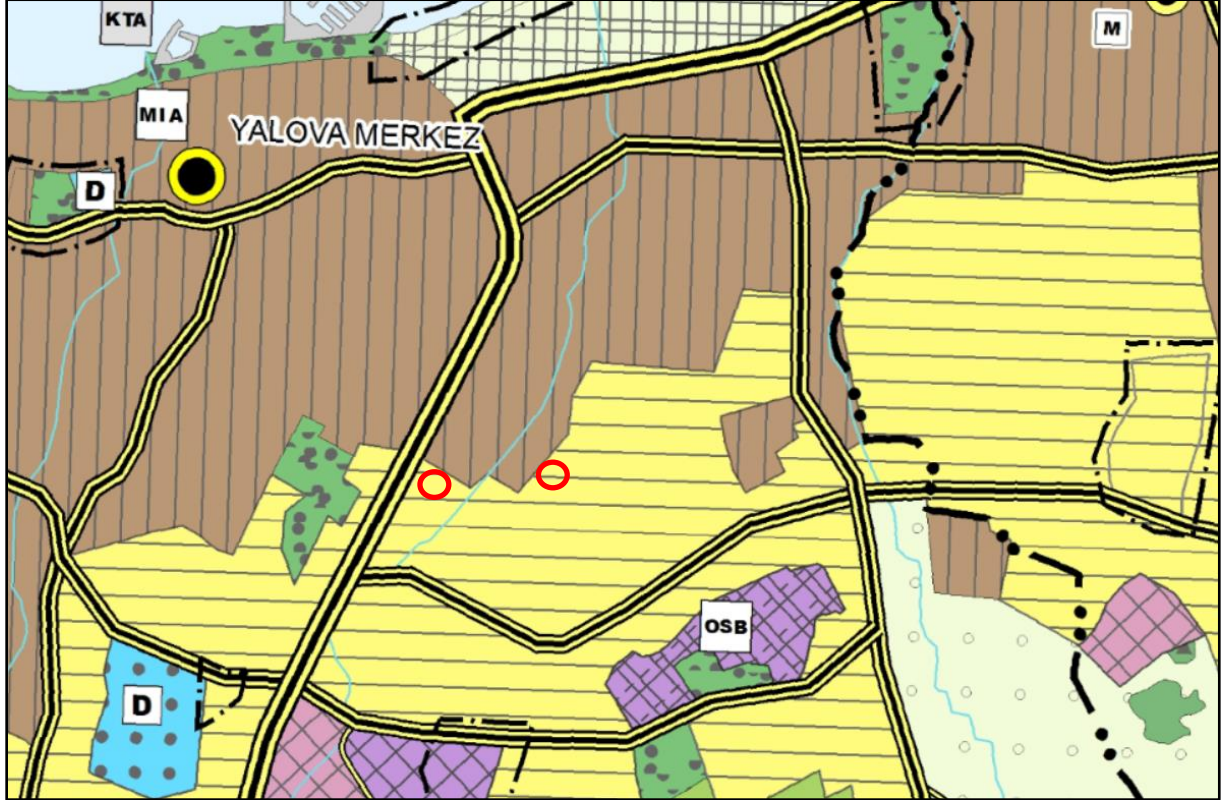


Yalova Belediye Meclisi'nin 04.09.2023 tarih ve 342 sayılı kararı ile onanan imar planı değişikliğine konu alanlardan biri Gaziosmanpaşa Mahallesi, diğeri ise Mustafa Kemal Paşa Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu olan alanlardan, Meri Uygulama İmar Planı'nda Gaziosmanpaşa Mahallesi 669 adanın güneyinde yer alan, "Park Alanı" olarak planlı alan, bölgenin önemli ulaşım arterlerinden Yalova-Bursa Yolu'nun doğu bölümünde, Kazım Patıl Caddesi'nin batı bölümünde yer alırken; Meri Uygulama İmar Planı'nda Mustafa Kemal Paşa Mahallesi 759 adada yer alan "Açık Spor Tesisi Alanı" olarak planlı alan, Akdeniz Caddesi'nin doğusunda yer 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 Gelişme 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 "Açık ve Kapalı Spor Tesis Alanları" yapılabileceği belirtilmiştir.

4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Plan değişikliğine konu alanlardan Mustafa Kemal Paşa Mahallesi’nde yer alan “Açık Spor Tesisi Alanı”nda mevcutta tek katlı prefabrik yapı yer almakta olup, kalan kısmı yapılaşmamış durumdadır. Gaziosmanpaşa Mahallesi’nde yer alan “Park Alanı”nda ise herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Mülkiyet Durumu

Plan değişikliğine konu alanlar kamuya ait alanlardır.

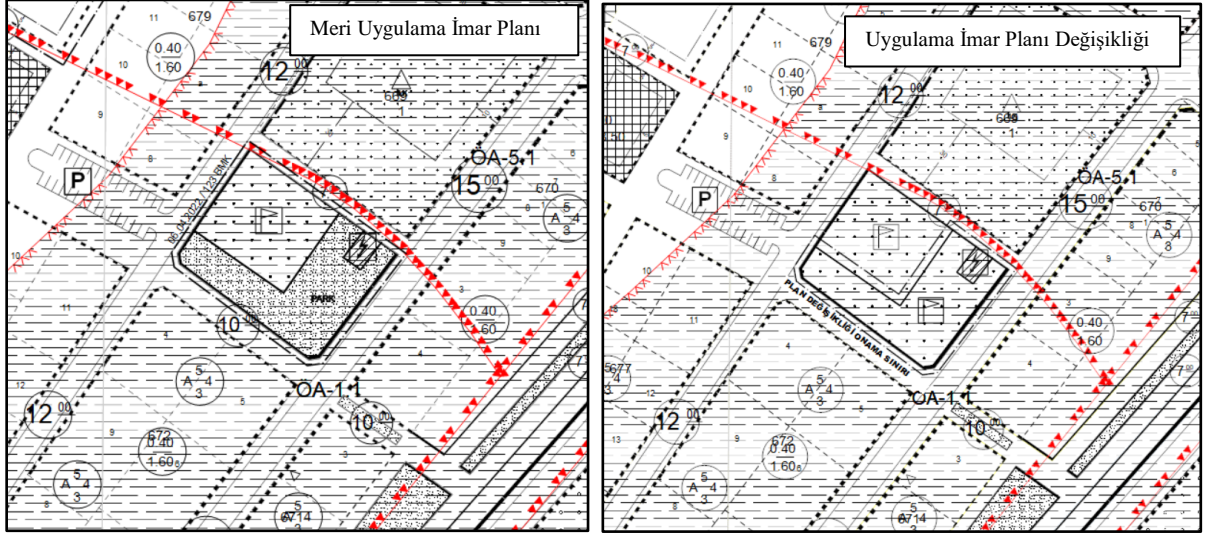
5- MERİ NAZIM İMAR PLANI ve PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

“Park Alanı” ve “Semt Spor Alanı” her ne kadar farklı alan kullanımları olsa da, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin EK-2 tablosunda belirtilen “Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu”nda “Açık ve Yeşil Alanlar” grubunda yer almaktadır. Dolayısıyla kişi başı 10 m² “Açık ve Yeşil Alan” standardında herhangi bir değişiklik yapılmamakta, donatı alanı azaltılmamakta, aynı grupta yer alan başka bir kullanıma dönüştürülmektedir.

EK-2 TABLO		FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARI SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARI ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU								
ALTYAPI ALANLARI		0 - 75.000		75.001 - 150.000		150.001 - 500.000		501.000 +		
		m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	Anaokulu	0,50	1.500-3.000	0,50	1.500-3.000	0,60	1.500-3.000	0,60	2.000-4.000	
	İlkokul	2,00	5.000-8.000	2,00	5.000-8.000	2,00	5.000-8.000	2,00	5.000-8.000	
	Ortaokul	2,00	6.000-10.000	2,00	6.000-10.000	2,00	6.000-10.000	2,00	6.000-10.000	
	Gündüzlü Lise		6.000-10.000		6.000-10.000		6.000-10.000		6.000-10.000	
	Yatılı Lise		10.000-15.000		10.000-15.000		10.000-15.000		10.000-15.000	
	Endüstri Meslek Lisesi, Çok Programlı Lise	2,00	10.000-25.000	2,00	10.000-25.000	2,00	10.000-25.000	2,00	10.000-25.000	
	Özel Eğitim, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezleri		2.000-4.000		2.000-4.000		2.000-4.000		2.000-4.000	
	Halk Eğitim Merkezi		3.000-5.000		3.000-5.000		3.000-5.000		3.000-5.000	
	Okunlaşma Enstitüsü									
	AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	İÇE SİHİRLERİ DAHİLİNDE YAPILAN PLANLAMALARDA	Cocuk Bahçesi							
Park										
Meydan			10,00		10,00		10,00		10,00	
Semt Spor Alanı										
Botanik Parkı										
İL SİHİRLERİ BÜTÜNÜNDE YAPILAN PLANLAMALARDA		Mesire Yeri								
		Rekreasyon								
		Hayvanat Bahçesi								
		Kent Ormanı	5,00		5,00		5,00		5,00	
		Açıklandırıcağı Alan								
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	Aile Sağlık Merkezi		750-2.000		750-2.000		750-2.000		750-2.000	
		Basamak Sağlık Tesisleri		3.000		3.000		3.000		3.000
	Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi	Ünit başına (110) m ²				Ünit başına (110) m ²		Ünit başına (110) m ²		Ünit başına (110) m ²
		Doğum ve Çocuk Bakım Evleri	1,50	Yatak başına (130) m ²	1,50	Yatak başına (130) m ²	1,50	Yatak başına (130) m ²	1,50	Yatak başına (130) m ²
	Devlet Hastaneleri									
		İhtisas/Eğitim ve Araştırma Hastaneleri								
	Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Hastaneleri									
	Sağlık Kampüsleri		Yatak başına (220) m ²		Yatak başına (220) m ²		Yatak başına (220) m ²		Yatak başına (220) m ²	
	SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI		0,75		1,00		1,25		1,50	
İBADET YERİ	Küçük ibadet yeri		1.000		1.000		1.000		1.000	
	Orta ibadet yeri	0,50	2.500	0,50	2.500	0,75	2.500	0,75	2.500	
	Büyük ibadet yeri ve külliyesi		10.000		10.000		15.000		15.000	
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)		1,00		1,25		1,50		2,00		

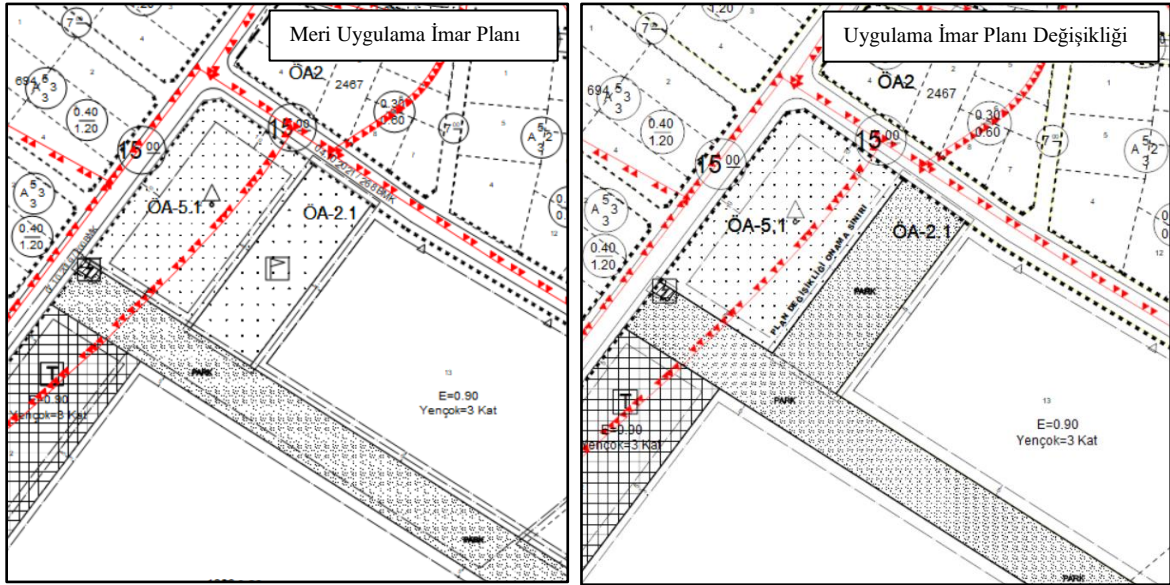
Plan değişikliğine konu alanlar, yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’nda “Park Alanı” ve “Açık Spor Tesisi Alanı” olarak planlıdır.

1- Gaziosmanpaşa Mahallesi, 669 adanın güneyindeki “Park Alanı”



Gaziosmanpaşa Mah., 669 adanın güneyindeki alan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda “Park Alanı” olarak planlı olup, Uygulama İmar Planı değişikliği ile, “Açık Spor Tesisi Alanı” olarak planlanmıştır.

2- Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 759 adada yer alan “Açık Spor Tesisi Alanı”



Mustafa Kemal Paşa Mahallesi 759 adada bulunan alan, , 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda “Açık Spor Tesisi Alanı” olarak planlı olup, Uygulama İmar Planı değişikliği ile “Park Alanı” olarak planlanmıştır.

	Meri Uygulama İmar Planı	Uygulama İmar Planı Değişikliği
Park Alanı	1848 m ²	2785 m ²
Açık Spor Tesisi Alanı	2785 m ²	1848 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