

YALOVA İLİ

MERKEZ İLÇESİ, BAHÇELİEVLER MAHALLESİ,  
G22-C-06-D-4-B PAFTASI, 129 / 1 NUMARALI ADA/PARSEL,  
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI AMAÇLI;

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

## 1.GİRİŞ

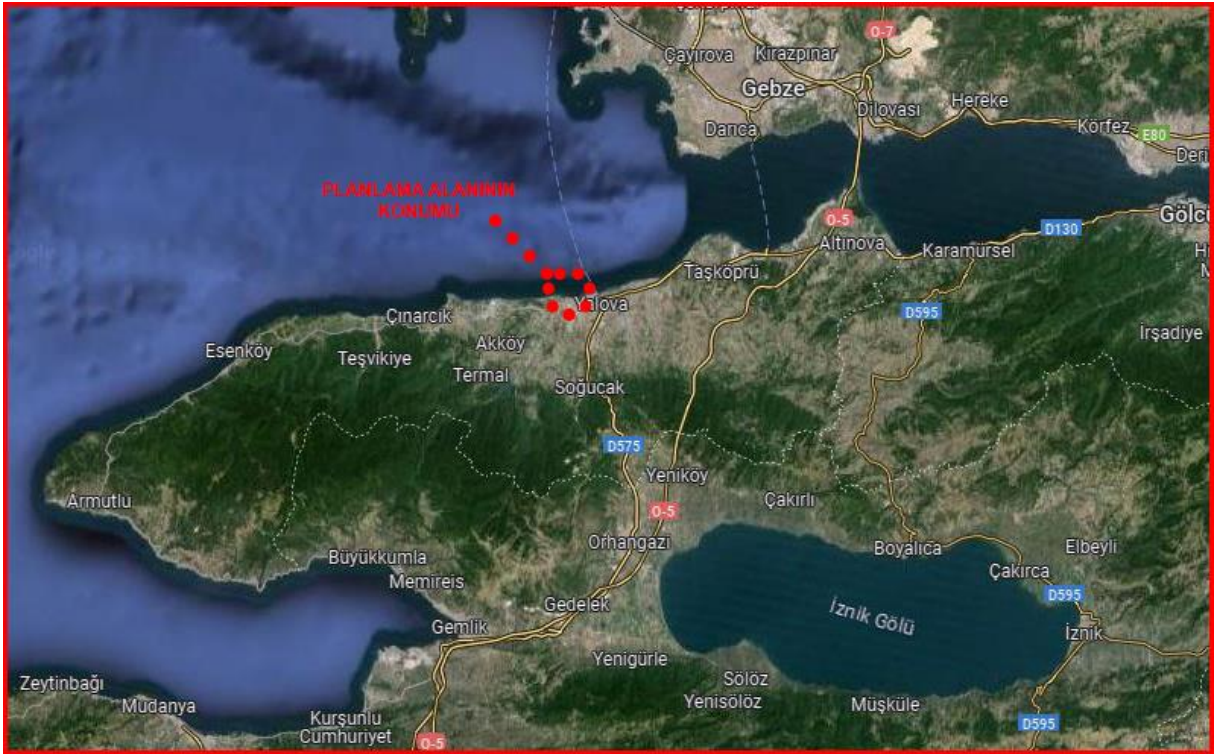
Söz konusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Yalova İli, Merkez İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, G22-C-06-D-4-B Paftası, 129 Ada, 1 Parselde yapılaşma şartlarının yeniden düzenlenmesine yönelik hazırlanmış ve karar alınması için Yalova Belediyesi Meclisine sunulmuştur. Yalova Belediyesi Meclisi'nin 05.08.2024 tarih ve 219 sayılı kararı ile

**-Bahçelievler Mahallesi, 129 ada, 1 parselin Meri Uygulama İmar Planı'nda "Günübirlik Tesis Alanı" olarak planlanmış kısmında yer alan yapı kitlesinin kaldırılarak, "Günübirlik Tesis Alanı" olarak planlanmış alanın "Emsal: 0.40, yençok: 5.50 metre" yapılaşma şartlarında "Sosyal Tesis Alanı" olarak düzenlenmesine ve yapılaşma şartları ile ilgili plan notları ilave edilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (PİN: UİP-001055223) ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince tadilen onaylanması,**

şeklinde karar alınmış olup, söz konusu Belediye Meclis Kararı'na istinaden tadilen onanan Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne ilişkin plan ve raporu hazırlanmıştır.

## 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı olan Yalova İli, Merkez İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, G22-C-06-D-4-B Paftası, 129 Ada, 1 Parselde yer almaktadır. Bahçelievler Mahallesi, Gazipaşa Caddesi'nin sahil kısmında Marmara Denizine bitişik konumda yer almaktadır.



**Görsel-2: Yalova İli, Merkez İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, G22-C-06-D-4-B Paftası,  
129 Ada, 1 Parselin Konumu**

### 3. PLANLAMA ALANININ ARAZİ KULLANIM DURUMU

Söz konusu Yalova İli, Merkez İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, G22-C-06-D-4-B Paftası, 129 Ada, 1 Parsel üzerinde önceki yıllarda faaliyet gören, günümüz itibariyle atıl kalan bir tesis bulunmaktadır.129/1 parselin kuzeyinden Kıyı Kenar Çizgisi geçmektedir. Kıyı Kenar Çizgisi ÖÇK ile uyşmaktadır.



**Görsel-2: Yalova İli, Merkez İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, G22-C-06-D-4-B Paftası, 129 Ada, 1 Parsele İlişkin Arazi Kullanım Durumu**

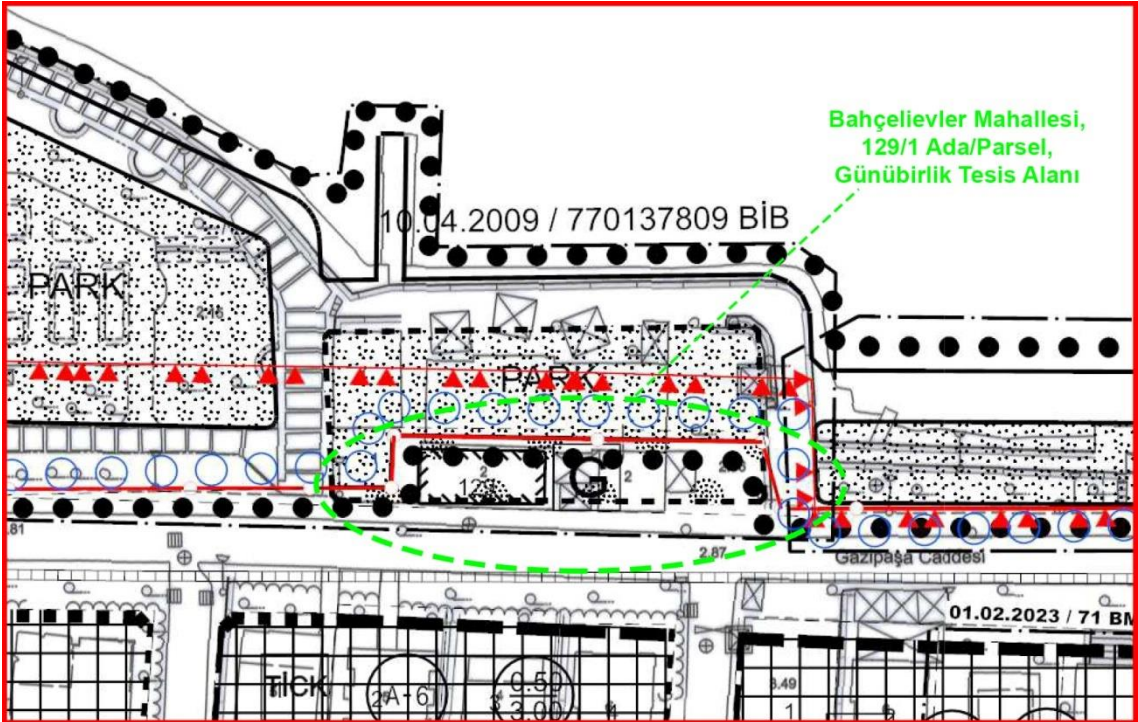
### 4. PLANLAMA ALANININ MER'İ İMAR PLANLARINDAKİ DURUMU

Yalova İli, Merkez İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, G22-C-06-D-4-B Paftası, 129 Ada, 1 Parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında 'Günöbirlik Tesis Alanı' olarak yer almakta olup; parsel üzerinde 153.27 m<sup>2</sup> yapı kitlesi bulunmaktadır. 813.71 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki parselin 580 m<sup>2</sup>'si 'Günü Birlik Tesis Alanı', 78.90 m<sup>2</sup>'si yeşil alan, 154.81 m<sup>2</sup>'si yol alanı olarak planlı olup, yalnızca 'Günü Birlik Tesis Alanı' olan kısmına ilişkin plan değışikliğı hazırlanmıştır.





**Pafta-1:** Yalova İli, Merkez İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, G22-C-06-D-4-B Paftası, 129 Ada, 1 Parselin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Mevcut Durumu



**Pafta-2:** Yalova İli, Merkez İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, G22-C-06-D-4-B Paftası, 129 Ada, 1 Parselin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Mevcut Durumu

## 5.PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU

Yalova İli, Merkez İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, G22-C-06-D-4-B Paftası, 129 Ada, 1 Parsel 'Maliye Hazinesi' mülkiyet kayıtlıdır. 129 Ada, 1 Parsel tapu kaydında 813.71 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahiptir.

## 6.MECLİS KARARI

T.C.  
YALOVA BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

Karar Tarihi	05/08/2024	Dönem	2024	Birleşim	1	Karar Konusu
Karar No	220	Toplantı	Ağustos	Oturum	2	İmar plan değişikliği
Meclis Başkanı: Mehmet GÜREL						
Toplantıya Katılan Meclis Üyeleri						
Mesut TUTUĞ, Alemdar COŞKUN, Fatih SAYDAM, Esra Patıl DİNCER, Melike TOMRİS ÖNDER, Harun GÜLEÇ, Murat TİRYAKI, Cihan İsmet YILDIRIM, Cem İNCİ, Cem KARADAĞ, Cem SARAÇ, Kubilay TORUN, Filiz DEMİR, Sefer KESKİN, Tarık Burak EVİN, Tülay ÖZÇELİK, Mehmet Bican ÇUHADAR, Fatih ŞAHİN, Selihan Dicle ŞİMŞEK BATTAL, Arif Oktay TUNÇ, Muaz CEYLAN, Ahmet KUMALI, Filiz Aydın ÖNÜR, İsmail DEMİR, Büleld TANIR, Mutlu ORUÇLU, Emre YILMAZ, Mehmet Fatih MAZI						
Katılmayanlar: Meryem ATAÇ, Bahaddin ERBAY, Hasan Yaşar GENCER						

25.GÜNDEM MADDESİ:  
TEKLİFİN ÖZÜ :

**TALEP 3:**

Yalova İl Özel İdaresi ve Türk Silahlı Kuvvetlerini Güçlendirme Vakfı (TSKGV) arasında 09.03.2024 tarihinde imzalanan protokol ile İlimiz, Merkez İlçe, Bahçelievler Mahallesi, 129 ada, 1 parsel numaralı taşınmazın İl Özel İdaresi tarafından işletilmesi için planlanan çalışmalara esas olmak üzere; taşınmazın yapılaşma hakları ve kullanım amacı yönünden mer' mevzuat çerçevesinde Yalova İl Özel İdaresince hazırlanan imar planı değişiklik dosyasının onaylanmasına ilişkin Yalova İl Özel İdaresi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün talebi (30.04.2024 tarih ve 28336 sayılı yazısı)

**Komisyon Kararı:** Komisyonumuz;

- Bahçelievler Mahallesi, 129 ada, 1 parselin Meri Uygulama İmar Planı'nda "Günöbirlik Tesis Alanı" olarak planlanmış kısmında yer alan yapı kitesinin kaldırılarak, "Günöbirlik Tesis Alanı" olarak planlanmış alanın "Emsal: 0.40, yenoçok: 5.50 metre" yapılaşma şartlarında "Sosyal Tesis Alanı" olarak düzenlenmesine ve yapılaşma şartları ile ilgili plan notları ilave edilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (PIN: UIP- 001055223) ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince tadilen onaylanmasını,

- "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik" in "Değer artış payına konu olmayan alanlar ve işlemler" başlıklı 7. Maddesinde "(2) Kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlardan, ... değer artış payı alınmaz." şeklinde hüküm bulunmakta olup; sözkonusu parsel kamu mülkiyetinde olduğundan ve kamu yatırımına ilişkin olduğundan, ilgili yönetmelik kapsamında değer artışına neden olmadığını;

oybirliği ile uygun bulmuştur.

MECLİS BAŞKANI: Komisyondan geldiği şekliyle oylarımıza sunuyorum. Kabul edenler, etmeyenler.

**KARAR:**

-Bahçelievler Mahallesi, 129 ada, 1 parselin Meri Uygulama İmar Planı'nda "Günöbirlik Tesis Alanı" olarak planlanmış kısmında yer alan yapı kitesinin kaldırılarak, "Günöbirlik Tesis Alanı" olarak planlanmış alanın "Emsal: 0.40, yencok: 5.50 metre" yapılaşma şartlarında "Sosyal Tesis Alanı" olarak düzenlenmesine ve yapılaşma şartları ile ilgili plan notları ilave edilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (PİN: UİP- 001055223) ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince tadilen onaylanması,

-"İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik"ın "Değer artış payına konu olmayan alanlar ve işlemler" başlıklı 7. Maddesinde "(2) Kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlardan, ... değer artış payı alınmaz." şeklinde hüküm bulunmakta olup; söz konusu parsel kamu mülkiyetinde olduğundan ve kamu yatırımına ilişkin olduğundan, ilgili yönetmelik kapsamında değer artışına neden olmadığı

oybirliği ile kabul edilmiştir.

Mehmet GÜREL  
Meclis Başkanı

Melike Tomris ÖNDER  
Katip Üye

Cem İNCİ  
Katip Üye

## **7.PLAN DEğİŞİKLİğİ AMAÇ VE HEDEFLERİ**

Planlama alanı olan, Yalova İli, Merkez İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, G22-C-06-D-4-B Paftası, 129 Ada, 1 Parsel eski yıllarda tesis olarak kullanılmıştır. 129/1 Ada/Parselin belirli bir kısmı olan 580 m<sup>2</sup> 'si Günöbirlik Tesis Alanı olarak planlıdır. Aynı zamanda, 129/1 Ada/Parselin kuzeyin de Kıyı Kenar Çizgisi yer almakta ve söz konusu hat ÖÇK sınırı ile uyuşmaktadır. Şuan atıl bir alan olan bu parselde yeni bir tesis kullanıma açılması için yapılaşma şartlarında yeniden düzenleme ile plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır. Mevcut alanda 153.27 m<sup>2</sup> lik blok kitle işlenmiş yapı kaldırılıp, yeni yapılaşma şartı plan teklifi ile Belediye Meclisine sunulmuştur. 05.08.2024 tarih ve 219 sayılı Meclis Kararı doğrultusunda teklifteki yapılaşma şartlarına ek olarak 'Günü Birlik Tesis Alanı' fonksiyon değişikliği ile 'Sosyal Tesis Alanı' olarak uygulanacaktır.



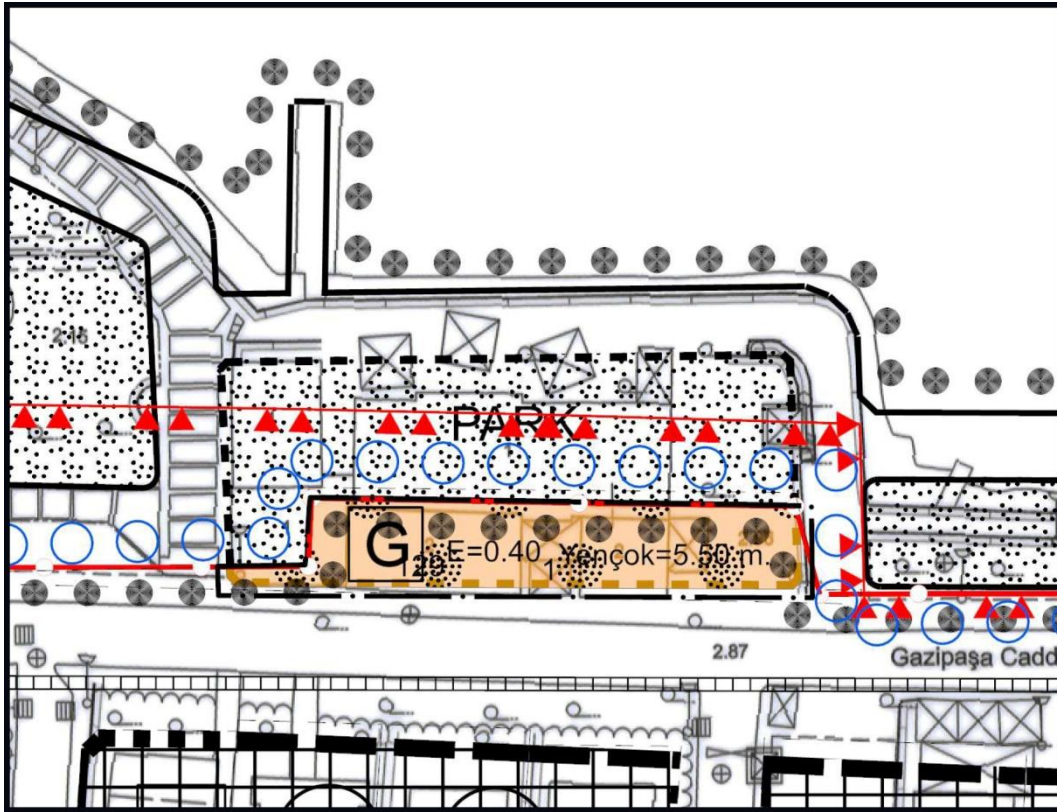
## 8. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDE İZLENEN YOL VE GERÇEKLEŞTİRME

### Plan Teklifi:

Belediye Meclisine sunulan Plan Teklifinde, Yalova İli, Merkez İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, G22-C-06-D-4-B Paftası, 129 Ada, 1 Parselin atıl durumdan kullanılabilir hale gelmesi üzere yapılaşma şartları düzenlenecektir. Mevcut plandaki parsel üzerinde işli olan blok kitle kaldırılacaktır. Plan Teklifinde, yapılaşma şartları olarak E: 0.40, Yeňok: 5,5 m olarak plan değişikliği ile işlenecektir. Asma kat yapılması halinde 5.5 m olarak yeňok uygulanabilecektir ve plan notu ile eklenmiştir. Çekme mesafesi şartı plan notu ile '0' olarak uygulanabilir şekilde eklenmiştir. 129/1 ada parselde herhangi metrekafe değişimi/kaybı olmayacaktır.. Bu nedenle parselin mevcut hatları değişmeyecektir. Mevcut planda yer alan Günübirlik Tesis Alanı 580 m<sup>2</sup> olacak şekilde m<sup>2</sup>'si değişmeden sınırlarını koruyacaktır. Bu plan değişikliği ile herhangi bir nüfus yoğunluğu artışı olmayacaktır.

	Mevcut Alan (m <sup>2</sup> )	Öneri Alan (m <sup>2</sup> )
<b>Günübirlik Tesis Alanı</b>	580,00	580,00

Tablo-1: Bahçelievler Mahallesi, 129 Ada, 1 Numaralı Parselin Teklif Plandaki Alan Dağılımı



Pafta-3: Yalova İli, Merkez İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, G22-C-06-D-4-B Paftası, 129 Ada, 1 Parselin/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi



Görsel-3: Yalova İli, Merkez İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, G22-C-06-D-4-B Paftası,  
129 Ada, 1 Parsel, UİP Değişikliği Teklifi Lejantı

**Belediye Meclisi'nin 05.08.2024 tarihli ve 219 sayılı kararı ile tadilen onanan Plan Değişikliği:**

Söz konusu teklif İmar Planı Değişikliği Belediye Meclisi'nde görüşülmüş ve Belediye Meclisi'nin 05.08.2024 tarihli ve 219 sayılı kararı ile ,

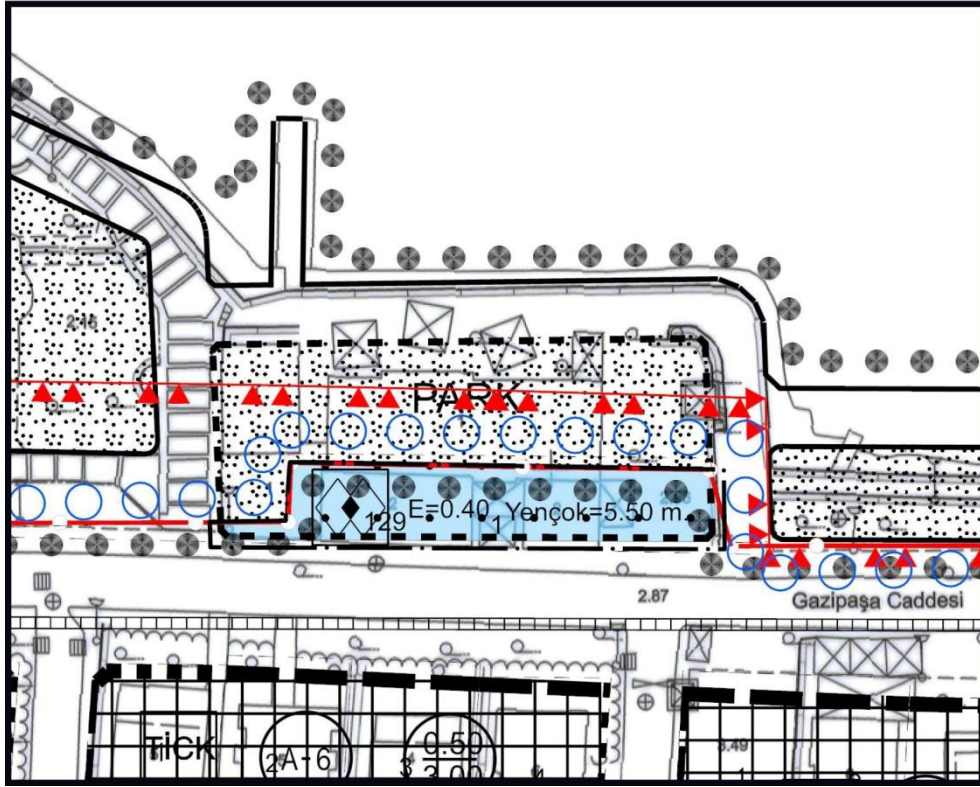
***-Bahçelievler Mahallesi, 129 ada, 1 parselin Meri Uygulama İmar Planı'nda "Günübirlik Tesis Alanı" olarak planlanmış kısmında yer alan yapı kitlesinin kaldırılarak, "Günübirlik Tesis Alanı" olarak planlanmış alanın "Emsal: 0.40, yençok: 5.50 metre" yapılaşma şartlarında "Sosyal Tesis Alanı" olarak düzenlenmesine ve yapılaşma şartları ile ilgili plan notları ilave edilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (PİN: UİP-001055223) ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince tadilen onaylanması,***

şeklinde karar alınmıştır. Bu kapsamda teklif plan revize edilerek aşağıdaki şekilde yeniden revize edilmiştir. Yalova İli, Merkez İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, G22-C-06-D-4-B Paftası, 129 Ada, 1 Parselin atıl durumdan kullanılabilir hale gelmesi üzere yapılaşma şartları düzenlenecektir ve aynı zamanda fonksiyon değişikliği ile 'Sosyal Tesis Alanına' dönüştürülecektir. Mevcut plandaki parsel üzerinde işli olan blok kitle kaldırılacaktır. Yapılaşma şartları olarak E: 0.40, Yençok: 5,5 m olarak plan değişikliği ile işlenecektir. Asma kat yapılması halinde 5.5 m olarak yençok uygulanabilecektir ve plan notu ile eklenmiştir. Çekme mesafesi şartı plan notu ile '0' olarak uygulanabilir şekilde eklenmiştir. 129/1 ada parselde herhangi metrekare değişimi/kaybı olmayacaktır. Bu nedenle parselin mevcut hatları değişmeyecektir. Mevcut planda yer alan 580 m<sup>2</sup> Günübirlik Tesis Alanı aynı metrekarede 580 m<sup>2</sup> olacak şekilde 'Sosyal Tesis Alanına' dönüşecektir. Bu plan değişikliği ile herhangi bir nüfus yoğunluğu artışı olmayacaktır.

	Mevcut Alan (m <sup>2</sup> )	Öneri Alan (m <sup>2</sup> )
<b>Günübirlik Tesis Alanı</b>	580,00	0
<b>Sosyal Tesis Alanı</b>	0	580,00

Tablo-2: Bahçelievler Mahallesi, 129 Ada, 1 Numaralı Parselin Onanan Plandaki Alan Dağılımı







**Pafta-4: Yalova İli, Merkez İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, G22-C-06-D-4-B Paftası, 129 Ada, 1 Parselin1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Meclis Kararı Revizesi**

YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ, BAHÇELİEVLER MAHALLESİ,  
G22C06D4B PAFTASI, 129 / 1 NUMARALI ADA/PARSEL,  
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANINA İLİŞKİN,  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

**GÖSTERİMLER**

ÖLÇEK : 1 / 1000

 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI  
 SOSYAL TESİS ALANI

PLAN NOTLARI:

- 1- Bu plan açıklama raporu ve plan notları ile bir bütündür.
- 2- Plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümleri ile Yalova Belediyesi Plan Hükümlerine uyulacaktır.
- 3- Parselle İlişkin Sosyal Tesis Alanında asma kat dahil en fazla yapı yüksekliği (yençok): 5.50 m. (1 kat)'dır ve asma kat emsale dahil olacak şekilde uygulanabilir.
- 4- Parselle İlişkin Sosyal Tesis Alanında çekme mesafeleri " 0 " m. olarak uygulanabilir.
- 5- Parselle İlişkin Sosyal Tesis Alanında, kent kimliği ve kültürünün gelişimini desteklemek amacıyla, kamuya açık, yeme içme mekanlarını içeren sosyal yaşama aktif katılımın sağlanabildiği birimler yer alabilir.

**Görsel-4: Yalova İli, Merkez İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, G22-C-06-D-4-B Paftası, 129 Ada, 1 Parsel, UİP Değişikliği Meclis Kararı Revizesi Lejanti**

## KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

### TANIMLAMA

Elektrik, havagazı, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon ve her türlü ulaştırma haberleşme ve arıtım, çöp ve atıkların imhası, açık veya kapalı otopark gibi tesislerin tümü kentsel altyapı olarak tanımlanmaktadır.

Plan değişikliği ile getirilen nüfus ve yapı yoğunluğu artışının mevcut altyapı taşıma kapasitesine etkisi kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu ile analiz edilmektedir.

### MEVZUAT

Hazırlanacak her tür ve ölçekteki planın ve bu planlar üzerinde yapılacak değişikliklerin hangi esaslar dahilinde yapılacağı “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği” kapsamında belirlenmiştir.

Hazırlanacak her ölçekteki İmar Planlarının yapım ve değişikliklerinde planlanan beldenin ve bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak sosyal ve teknik donatı alanlarında yönetmelik ek-2 deki tabloda belirtilen asgari standartlarda belirtilmektedir.

### UYGULAMA

Plan değişikliği ile getirilen nüfus ve yapı yoğunluğu artışının kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerinin değerlendirilmesi

Sosyal Altyapı Alanı	Teknik Altyapı Alanı
Yeşil Alan	Ulaşım
Eğitim Alanı	Otopark
Sağlık Alanı	Elektrik
Spor Alanı	Havagazı
Sosyal Tesis Alanı	Haberleşme
Kültürel Tesis Alanı	Arıtma
Dini Tesis Alanı	Çöp ve Atık İmhası
İdari Yapı Alanı	İçme ve Kullanma Suyu

İmar Planlarında öngörülen nüfus dağılımlarının ve nüfus tahminlerinin kentsel altyapı yatırımlarında öngörülen kapasite tahminleri ile örtüşmesi gerekmektedir.

İlgili planlama alanında ulaşım ana arter ile sağlanmakta olup, otopark, elektrik, havagazı haberleşme, arıtma, çöp ve atık imhası, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon gibi teknik altyapı hizmetlerinin tamamı yeterli olarak sağlanmaktadır. Plan değişikliği, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak gerçekleştirilmiştir.

## **SONUÇ VE DEĞERLENDİRME**

Plan değişikliği Önerisi imar planı nitelik ve kriterlerine uygun olup Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre Plan değişikliği, “Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan, kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan düzenlemeler”olarak açıklanmaktadır.



## **Plan Teklifi:**

### ***PLAN NOTLARI:***

- 1- Bu plan açıklama raporu ve plan notları ile bir bütündür.
- 2- Plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümleri ile Yalova Belediyesi Plan Hükümlerine uyulacaktır.
- 3- Parsele ilişkin Günü Birlik Tesis Alanında asma kat dahil en fazla yapı yüksekliği (yençok): 5.50 m. (1 kat)'dır ve asma kat emsale dahil olacak şekilde uygulanabilir.
- 4- Parsele ilişkin Günü Birlik Tesis Alanında çekme mesafeleri " 0 " m. olarak uygulanabilir.

## **Belediye Meclisi'nin 05.08.2024 tarihli ve 219 sayılı kararı ile tadilen onanan Plan Değişikliği:**

### ***PLAN NOTLARI:***

- 1- Bu plan açıklama raporu ve plan notları ile bir bütündür.
- 2- Plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümleri ile Yalova Belediyesi Plan Hükümlerine uyulacaktır.
- 3- Parsele ilişkin Sosyal Tesis Alanında asma kat dahil en fazla yapı yüksekliği (yençok): 5.50 m. (1 kat)'dır ve asma kat emsale dahil olacak şekilde uygulanabilir.
- 4- Parsele ilişkin Sosyal Tesis Alanında çekme mesafeleri " 0 " m. olarak uygulanabilir.
- 5- Parsele ilişkin Sosyal Tesis Alanında, kent kimliği ve kültürünün gelişimini desteklemek amacıyla, kamuya açık, yeme içme mekanlarını içeren sosyal yaşama aktif katılımın sağlanabildiği birimler yer alabilir.