



T.C.

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



**YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,**  
**9 ADET AÇIK SPOR TESİSİ ALANINA İLİŞKİN**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ**  
**UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU**



**NİSAN 2022**

## 1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

### Amaç, Kapsam ve Gerekçe

Belediyemiz ve mücavir alan sınırlarımız dahilinde; Spor Toto Teşkilat Başkanlığı ile Yalova Belediye Başkanlığı arasında 02.09.2021 tarihinde imzalanan reklam sözleşmesine istinaden, 8 adet çok amaçlı saha, 2 adet mini halı saha, 2 adet halı saha, 2 adet tenis kortu ve 1 adet kaykay parkı gibi açık spor tesislerinin yapılması planlandığından bahisle; imar planında “Park Alanı” olarak planlı bulunan alanların “Açık Spor Tesis Alanı” olarak düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Yalova Belediye Başkanlığı Fen İşleri Müdürlüğü tarafından Yalova Belediye Meclisi’ne havale edilmiş ve Yalova Belediye Meclisi’nin 06.04.2022 tarih ve 123 sayılı kararı ile aşağıda bahse konu 9 adet alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliklerinin onanmasına karar verilmiştir.

Sözkonusu meclis kararına istinaden yürürlükteki imar planında “Park Alanı” olarak planlı alanların, ilgili spor tesisinin yapılacağı alan büyüklüğü kadar olan kısımlarının “Açık Spor Tesisi Alanı” olarak düzenlenmesine ilişkin uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

## 2- KONUM

Yalova Belediye Meclisi’nin 06.04.2022 tarih ve 123 sayılı kararı ile onanan imar planı değişikliğine konu alanların konumları aşağıda belirtilmektedir:

### 1- Adnan Menderes Mahallesi, 195 ada güneyi (Osman Yazıcı Parkı)



### 2- Kazım Karabekir Mahallesi, 1095 ada doğusu (Kazım Karabekir Parkı)



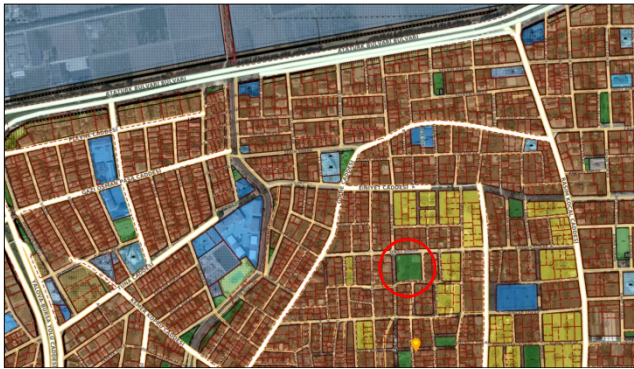
3- Kazım Karabekir Mahallesi, 1086 ada doğusu (Seda Sokak-Polat Sokak Kesişimi)



4- Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 928 ada doğusu (Postacı Sokak, Şehit Eren Bülbül Parkı)



5- Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 902 ada doğusu (Dikey Sokak-Üzüm Sokak Kesişimi)



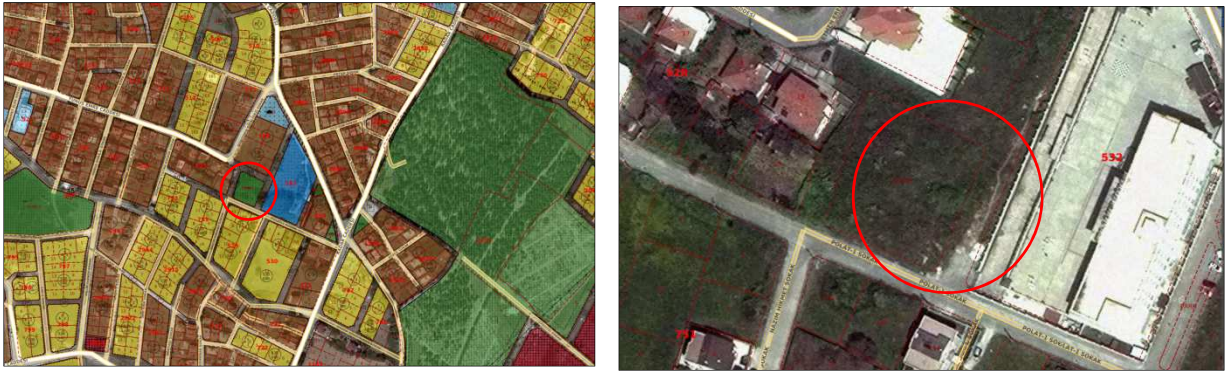
- 6- Gaziosmanpaşa Mahallesi, 669 ada güneyi (Kazım Patıl Cad.- Yaz Sokak, Hüseyin Demirbaş Sokak Kesişimi)



- 7- Bağlarbaşı Mahallesi, 2860 ada kuzeyi (Ferhatbey Caddesi-Radar Caddesi Kesişimi)



- 8- Bağlarbaşı Mahallesi, 749 ada güneyi (Polat 1 Sokak)

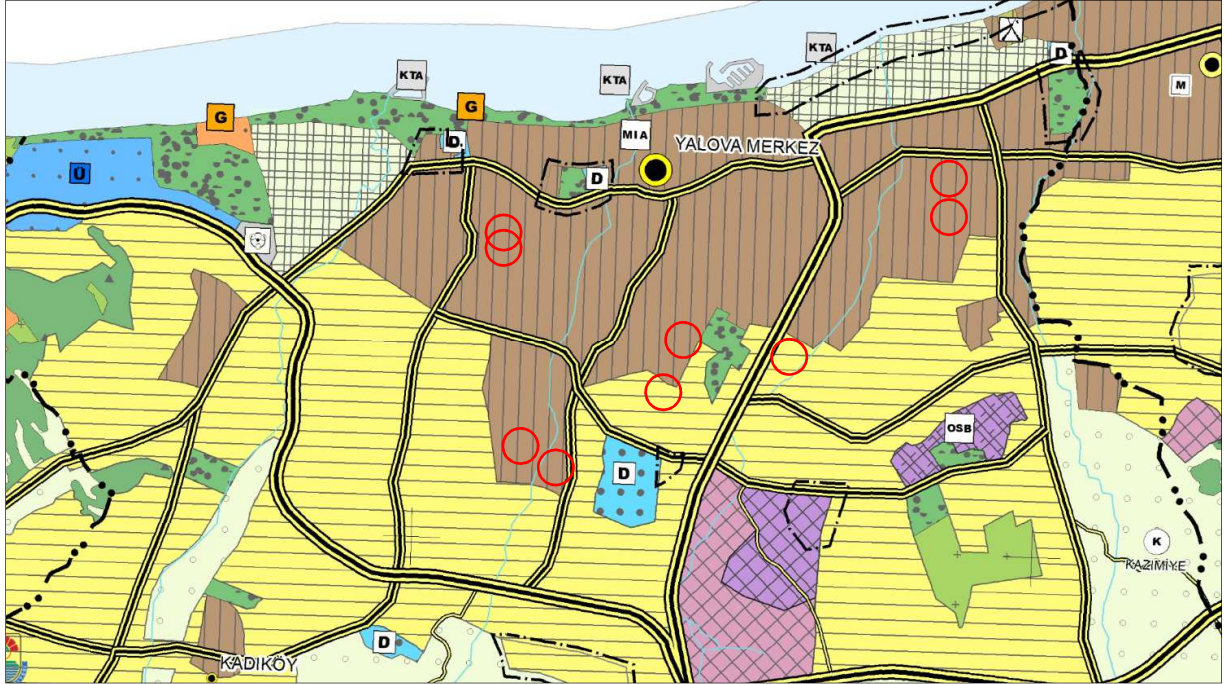


9- Dere Mahallesi, 218 ada güneyi (69. Sokak ile 72. Sokak Kesişimi)



### 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" ve "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 Spor Tesis Alanları" yapılabileceği belirtilmiştir.

#### 4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

##### Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Plan Değişikliği Açıklama Raporu'nun "Konum" bölümünde de görüldüğü üzere, plan değişikliğine konu alanların çoğunda herhangi bir yapılaşma bulunmamakta, bazısında da "Park Alanı" bulunmaktadır.

##### Mülkiyet Durumu

İmar planı değişikliği hazırlanan alanlar kamuya ait, özel mülkiyet sahipliğine konu olmayan alanlardır.

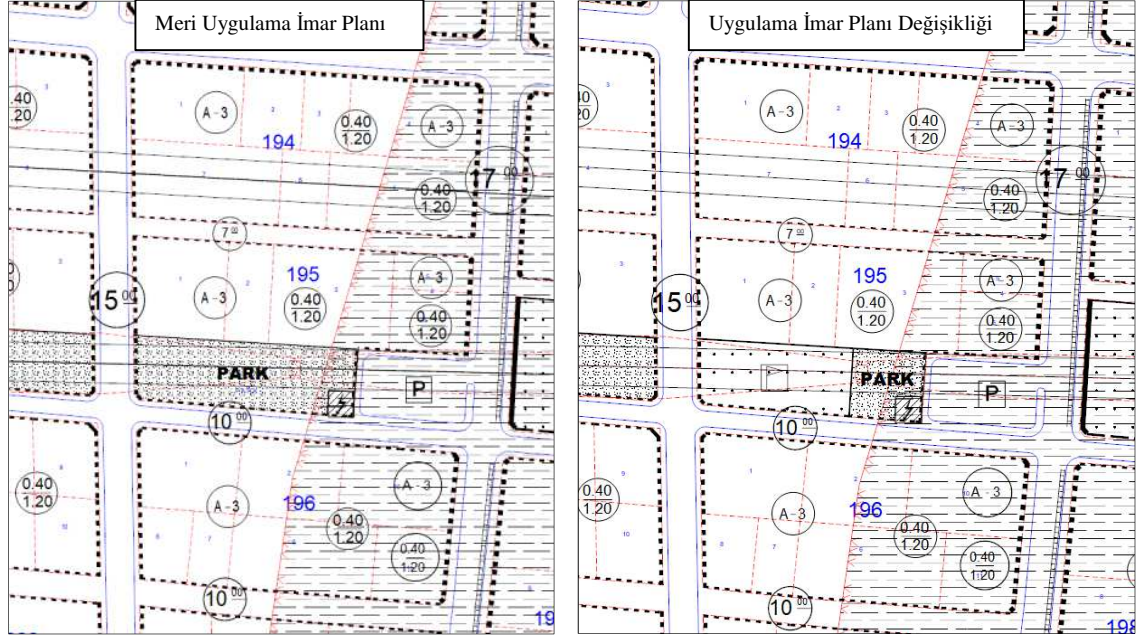
#### 5- MERİ UYGULAMA İMAR PLANI ve PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

"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 m<sup>2</sup> "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		NÜFUS GRUPLARI							
		0 - 75.000		75.001 - 150.000		150.001 - 500.000		501.000 +	
		m <sup>2</sup> /kişi	Asgari Birim Alan (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> /kişi	Asgari Birim Alan (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> /kişi	Asgari Birim Alan (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> /kişi	Asgari Birim Alan (m <sup>2</sup> )
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	Anasokulu	0,50	1.500-3.000	0,50	1.600-3.000	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	5.000-10.000	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		10.000-25.000		10.000-25.000		10.000-25.000		10.000-25.000
	Özel Eğitim, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezleri	2,00	2.000-4.000	2,00	2.000-4.000	2,00	2.000-4.000	2,00	2.000-4.000
	Halk Eğitim Merkezi		3.000-5.000		3.000-5.000		3.000-5.000		3.000-5.000
	Halk Eğitim Merkezi Öğrenişme Enstitüsü		3.000-5.000		3.000-5.000		3.000-5.000		3.000-5.000
	AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	Çocuk Bahçesi							
Park									
İLÇE SINIRLARI DİKLİNDE YAPILAN PLANLAMALARDAN									
Meydan		10,00		10,00		10,00		10,00	
Semt Spor Alanı									
Botanik Parkı									
Mesire Yeri									
Rakipsayon									
Hayvanat Bahçesi									
İL SINIRLARI BÜTÜNÜNDE YAPILAN PLANLAMALARDAN									
Kent Ormanı	5,00		5,00		5,00		5,00		
Ağaçlandırılacak Alan									
Fuar, Panajir ve Festival Alanı									
Hipodrom									
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	Aile Sağlık Merkezi		750-2.000		750-2.000		750-2.000		750-2.000
	Basamak Sağlık Teşisleri		3.000		3.000		3.000		3.000
	Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi		Ünit başına (110) m <sup>2</sup>		Ünit başına (110) m <sup>2</sup>		Ünit başına (110) m <sup>2</sup>		Ünit başına (110) m <sup>2</sup>
	Doğum ve Çocuk Bakım Evleri		Ünit başına (110) m <sup>2</sup>		Ünit başına (110) m <sup>2</sup>		Ünit başına (110) m <sup>2</sup>		Ünit başına (110) m <sup>2</sup>
	Devlet Hastaneleri	1,50	Yatak başına (130) m <sup>2</sup>	1,50	Yatak başına (130) m <sup>2</sup>	1,50	Yatak başına (130) m <sup>2</sup>	1,60	Yatak başına (130) m <sup>2</sup>
	İhtisas/Eğitim ve Araştırma Hastaneleri		Yatak başına (220) m <sup>2</sup>		Yatak başına (220) m <sup>2</sup>		Yatak başına (220) m <sup>2</sup>		Yatak başına (220) m <sup>2</sup>
Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Hastaneleri									
Sağlık Kampüsleri									
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI		0,75		1,00		1,25		1,60	
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 kölliyesi		10.000		10.000		15.000		15.000
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)		1,00		1,25		1,50		2,00	

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu olan alanların meri imar planlarındaki durumu, imar planı değişikliği teklifi, alan büyüklükleri ve Fen İşleri Müdürlüğü tarafından belirlenen tesis kullanımı bilgileri sırasıyla sunulmaktadır:

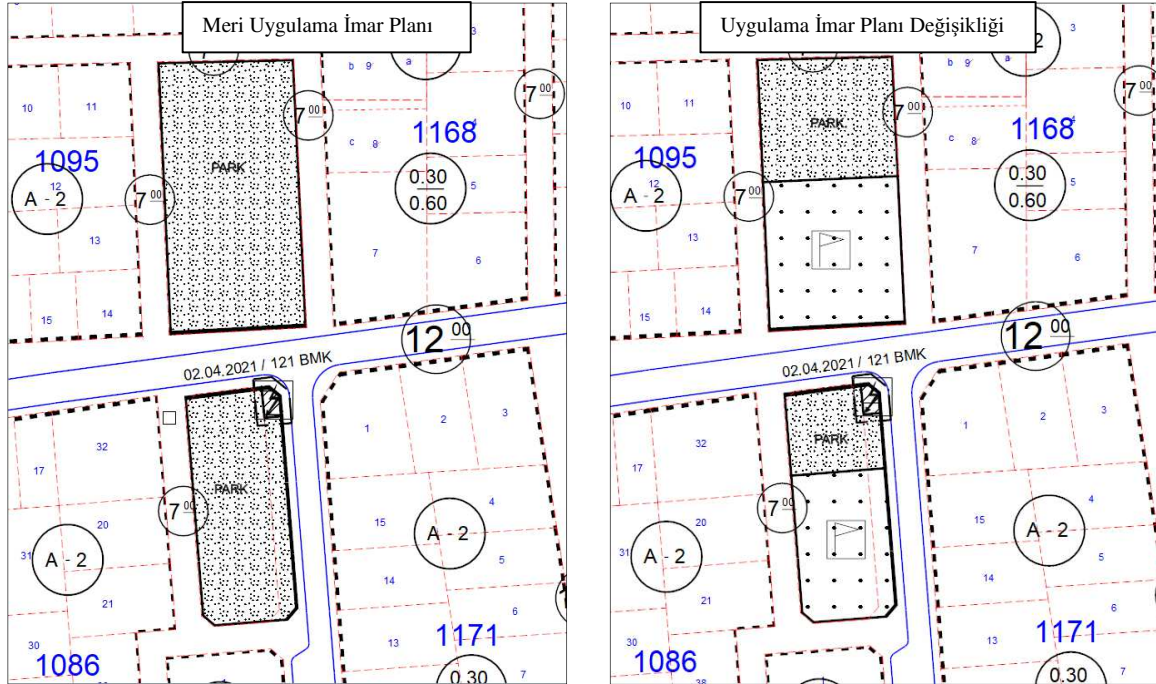
1- Adnan Menderes Mahallesi, 195 ada güneyi (Osman Yazıcı Parkı)



	Meri Uygulama İmar Planı	Uygulama İmar Planı değişikliği
Park Alanı	1492 m <sup>2</sup>	-
Açık Spor Tesisi Alanı	-	1492 m <sup>2</sup>

Yapılacak Tesis: Çok Amaçlı Saha Spor Sahası ve Mini Halı Saha

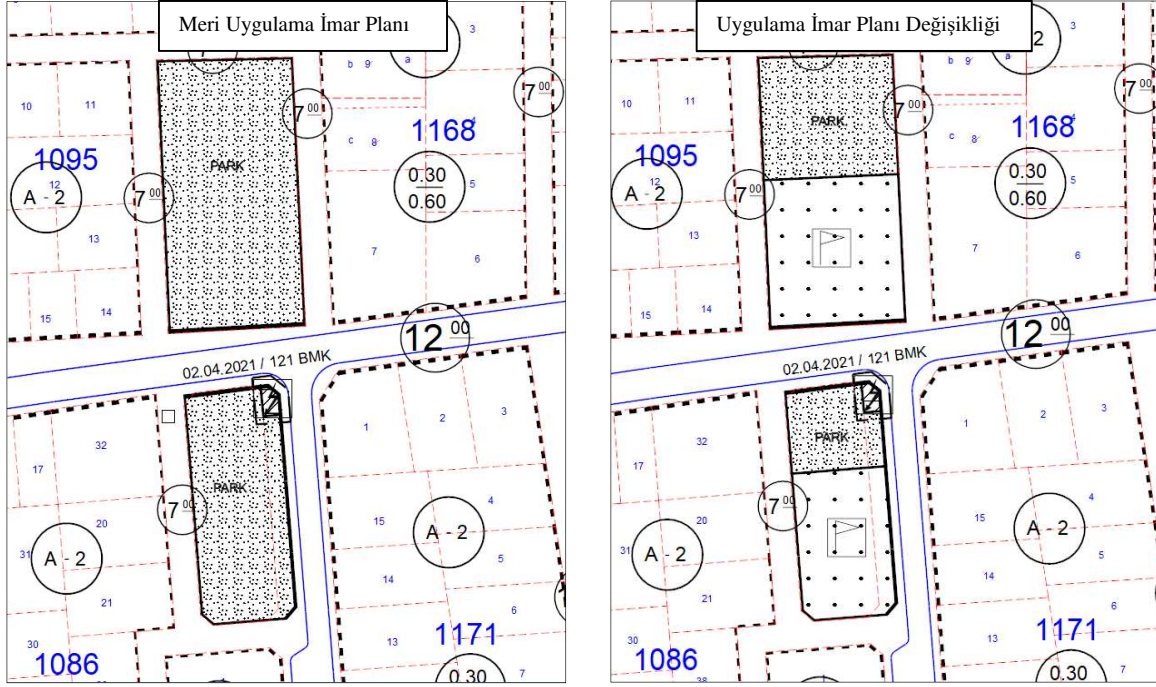
2- Kazım Karabekir Mahallesi, 1095 ada doğusu (Kazım Karabekir Parkı)



	Meri Uygulama İmar Planı	Uygulama İmar Planı değişikliği
Park Alanı	1412 m <sup>2</sup>	-
Açık Spor Tesisi Alanı	-	1412 m <sup>2</sup>

Yapılacak Tesis: Çok Amaçlı Saha Spor Sahası

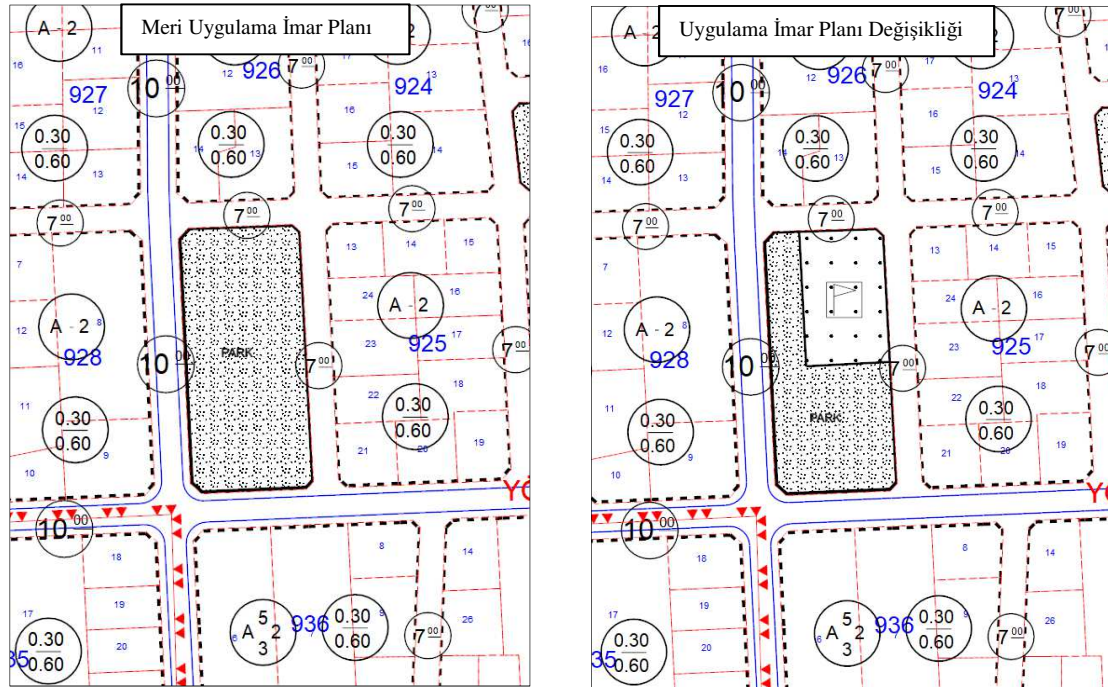
3- Kazım Karabekir Mahallesi, 1086 ada doğusu (Seda Sokak-Polat Sokak Kesişimi)



	Meri Uygulama İmar Planı	Uygulama İmar Planı değişikliği
Park Alanı	988 m <sup>2</sup>	-
Açık Spor Tesisi Alanı	-	988 m <sup>2</sup>

Yapılacak Tesis: Çok Amaçlı Saha Spor Sahası

4- Mustafa Kemal Paşa Mah., 928 ada doğusu (Postacı Sokak, Şehit Eren Bülbül Parkı)

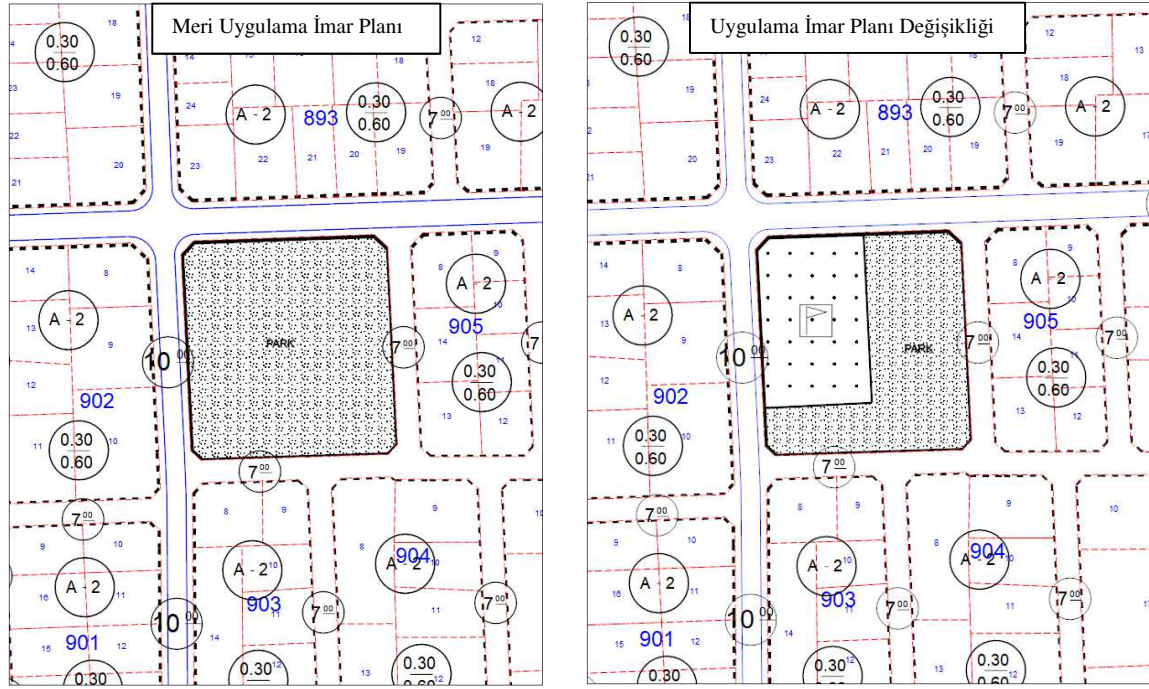


	Meri Uygulama İmar Planı	Uygulama İmar Planı değişikliği
Park Alanı	915 m <sup>2</sup>	-
Açık Spor Tesisi Alanı	-	915 m <sup>2</sup>

Yapılacak Tesis: Çok Amaçlı Saha Spor Sahası



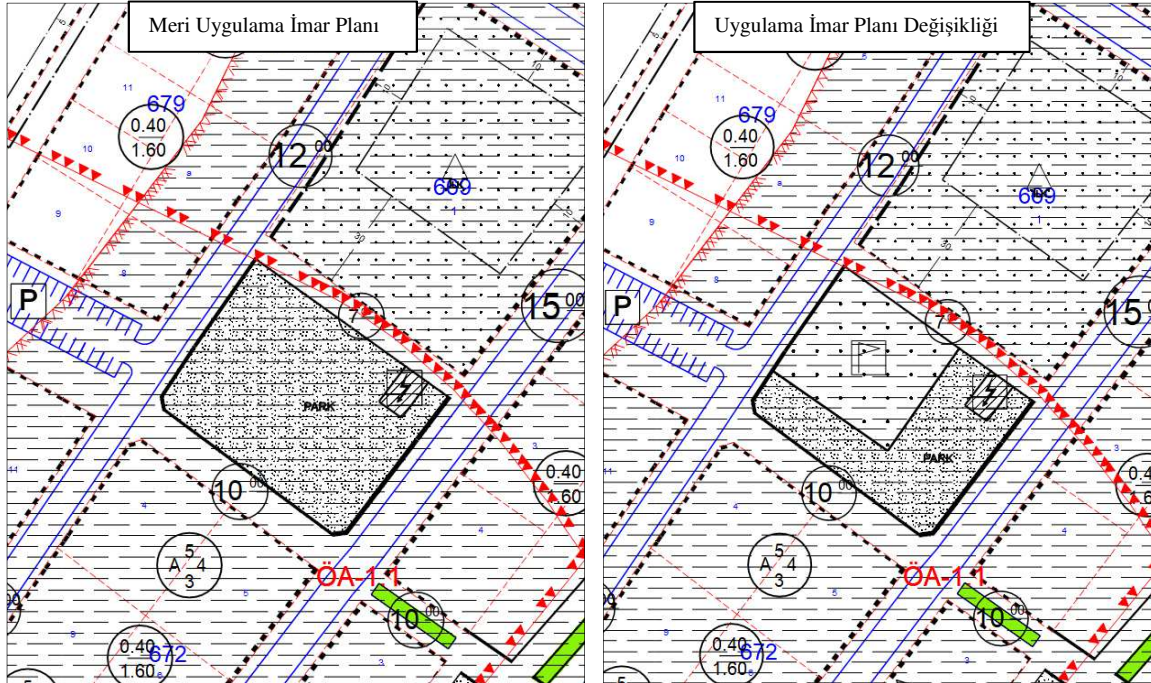
5- Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 902 ada doğusu (Dikey Sokak-Üzüm Sokak Kesişimi)



	Meri Uygulama İmar Planı	Uygulama İmar Planı değişikliği
Park Alanı	1810 m <sup>2</sup>	-
Açık Spor Tesisi Alanı	-	1810 m <sup>2</sup>

Yapılacak Tesis: Halı Saha

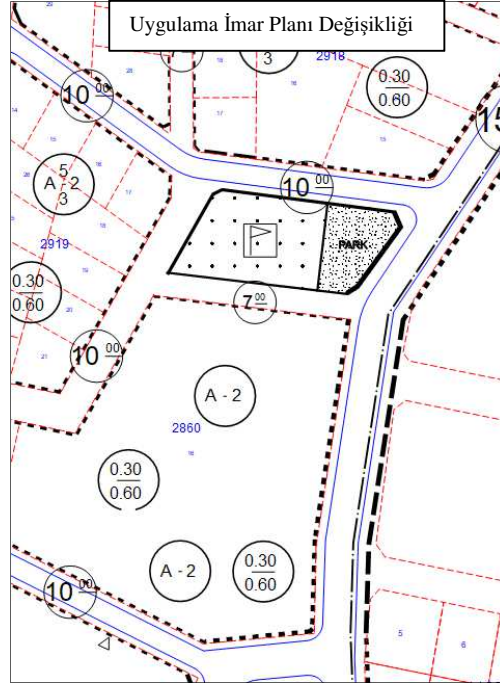
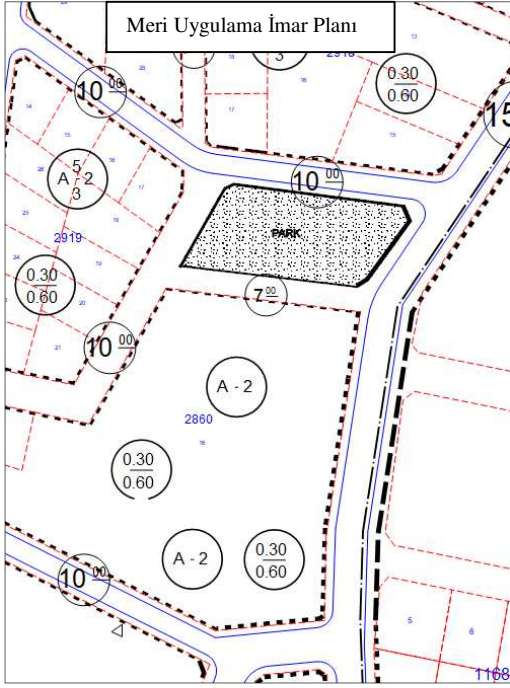
6- Gaziosmanpaşa Mah., 669 ada güneyi (Yaz Sok.-Hüseyin Demirbaş Sok. Kesişimi)



	Meri Uygulama İmar Planı	Uygulama İmar Planı değişikliği
Park Alanı	1565 m <sup>2</sup>	-
Açık Spor Tesisi Alanı	-	1565 m <sup>2</sup>

Yapılacak Tesis: Çok Amaçlı Saha Spor Sahası ve Mini Halı Saha

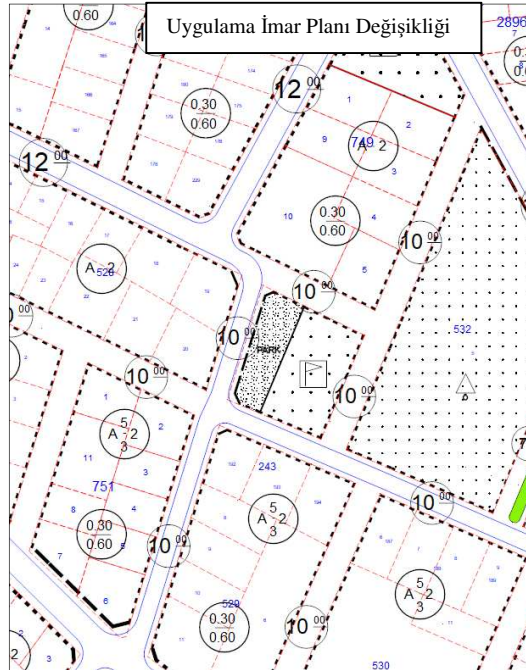
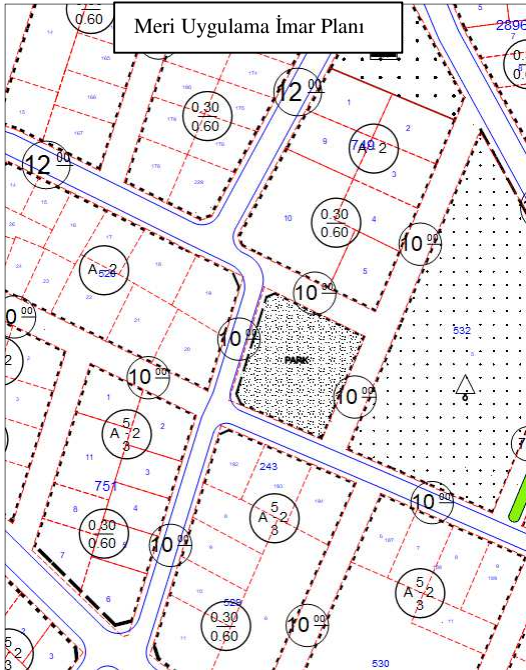
7- Bağlarbaşı Mahallesi, 2860 ada kuzeyi (Ferhatbey Caddesi-Radar Caddesi Kesişimi)



	Meri Uygulama İmar Planı	Uygulama İmar Planı değişikliği
Park Alanı	1126 m <sup>2</sup>	-
Açık Spor Tesisi Alanı	-	1126 m <sup>2</sup>

Yapılacak Tesis: Çok Amaçlı Saha Spor Sahası

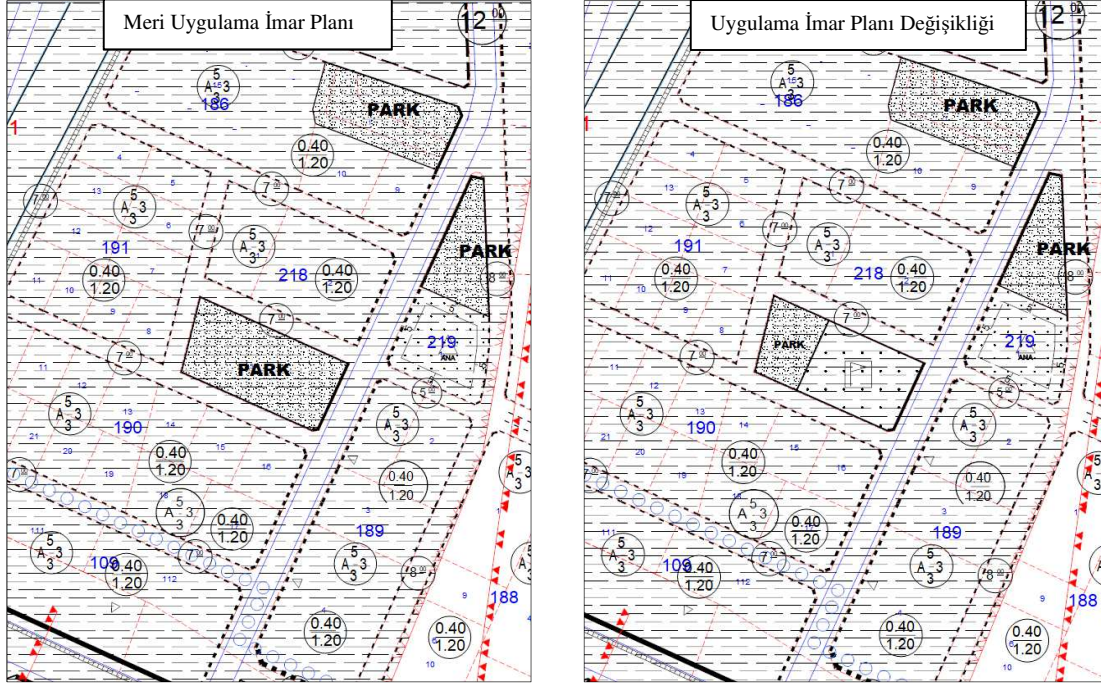
8- Bağlarbaşı Mahallesi, 749 ada güneyi (Polat 1 Sokak)



	Meri Uygulama İmar Planı	Uygulama İmar Planı değişikliği
Park Alanı	1072 m <sup>2</sup>	-
Açık Spor Tesisi Alanı	-	1072 m <sup>2</sup>

Yapılacak Tesis: Çok Amaçlı Saha Spor Sahası

9- Dere Mahallesi, 218 ada güneyi (69. Sokak ile 72. Sokak Kesişimi)



	Meri Uygulama İmar Planı	Uygulama İmar Planı değişikliği
Park Alanı	1186 m <sup>2</sup>	-
Açık Spor Tesisi Alanı	-	1186 m <sup>2</sup>

Yapılacak Tesis: Çok Amaçlı Saha Spor Sahası

Söz konusu 9 alanda yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında toplam alan kullanımı verileri şöyledir:

	Meri Uygulama İmar Planı	Uygulama İmar Planı değişikliği
Park Alanı	11566 m <sup>2</sup>	-
Açık Spor Tesisi Alanı	-	11566 m <sup>2</sup>

## 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, 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