



T.C.

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



**YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,**  
**ADNAN MENDERES MAHALLESİ,**  
**1300 ADA, 2 PARSEL ve GÜNEYİNE İLİŞKİN**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ**  
**UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU**



**NİSAN 2023**

## 1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

### Amaç, Kapsam ve Gerekçe

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Adnan Menderes Mahallesi, 1300 ada, 2 parsel "Kültürel Tesis Alanı", sözkonusu parselin güneyi ise "Park Alanı" olarak planlıdır.

Fen İşleri Müdürlüğü'nün 24.03.2023 tarih ve 101693 sayılı yazısı İlimiz Merkez İlçe, Adnan Menderes Mahallesi, 1300 ada 2 parselin güneyi, Sanat Sokağın doğusu, Balaban Deresinin batısı ve traфонun kuzeyinde kalan alanın sosyal tesis olarak planlanması talep edilmiş; 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 04.04.2023 tarih ve 176 sayılı kararı ile;

- *Meri imar planında "Park Alanı" olarak planlı olan Adnan Menderes Mahallesi, 1300 ada, 2 parselin güneyindeki alanın "Sosyal Tesis Alanı" olarak, meri imar planında "Kültürel Tesis Alanı" olarak planlı olan 1300 ada, 2 parselin ise "Park 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,*
- *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

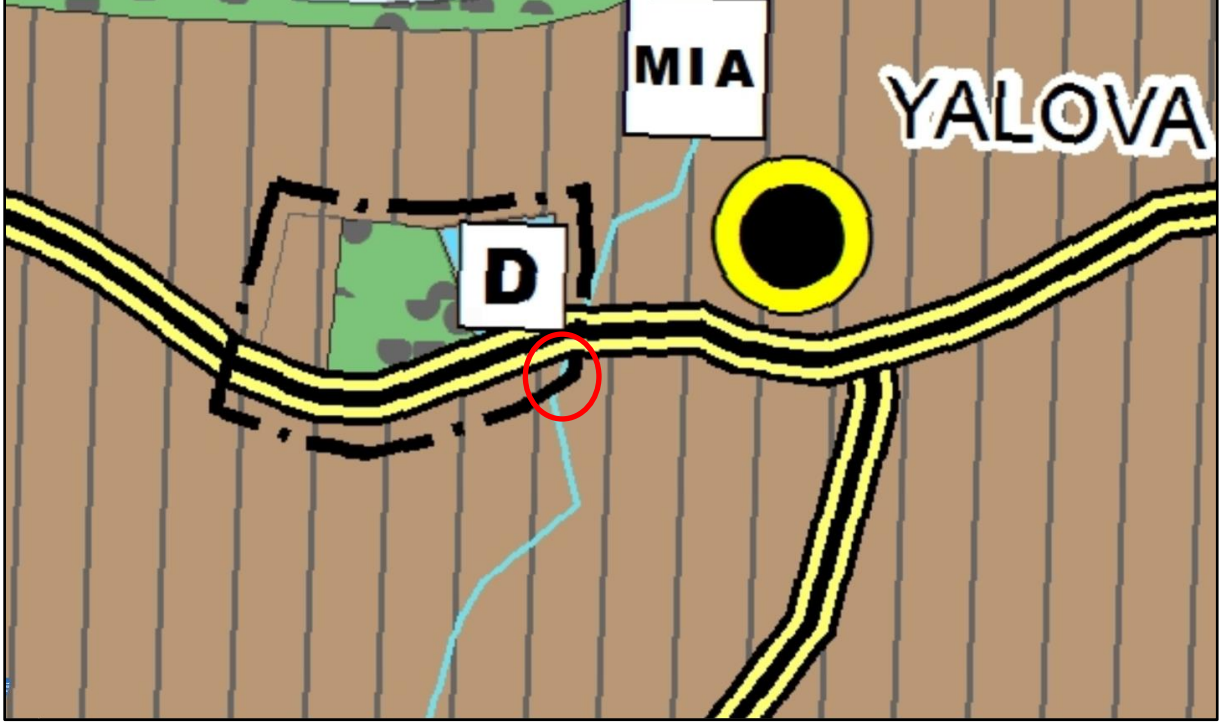
Yalova Belediye Meclisi'nin ve 04.04.2023 tarih ve 176 sayılı kararına istinaden onanan imar planı değişikliğine konu alan; Yalova Merkez İlçe, Adnan Menderes Mahallesi sınırları içerisindedir.



Plan değişikliğine konu alan, Şehit Ömer Faydalı Caddesi'nin güney bölümünde, Safran Deresi'nin batısında ve Sanat Sokak'ın doğusunda yer almaktadır. Söz konusu alan özellikle Şehir Stadı, Diş Hastanesi, Milli Eğitim İl Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Raif Dinçök Kültür Merkezi gibi kamusal yapıların bulunduğu, dolayısıyla araç ve nüfus trafiğinin yoğun olduğu bölgede yer almaktadır.

### 3- ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Plan değişikliğine konu alan 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 Meskun (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" gibi "Aktif Yeşil Alanları"nın ve "Sosyal Tesis Alanı" gibi "Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları"nın yapılabileceği belirtilmiştir.

#### 4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

##### Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Adnan Menderes Mahallesi 1300 ada 2 parselde mevcutta “Park Alanı” bulunmakta olup, plan değişikliğine konu alan yapılaşmamış durumdadır.



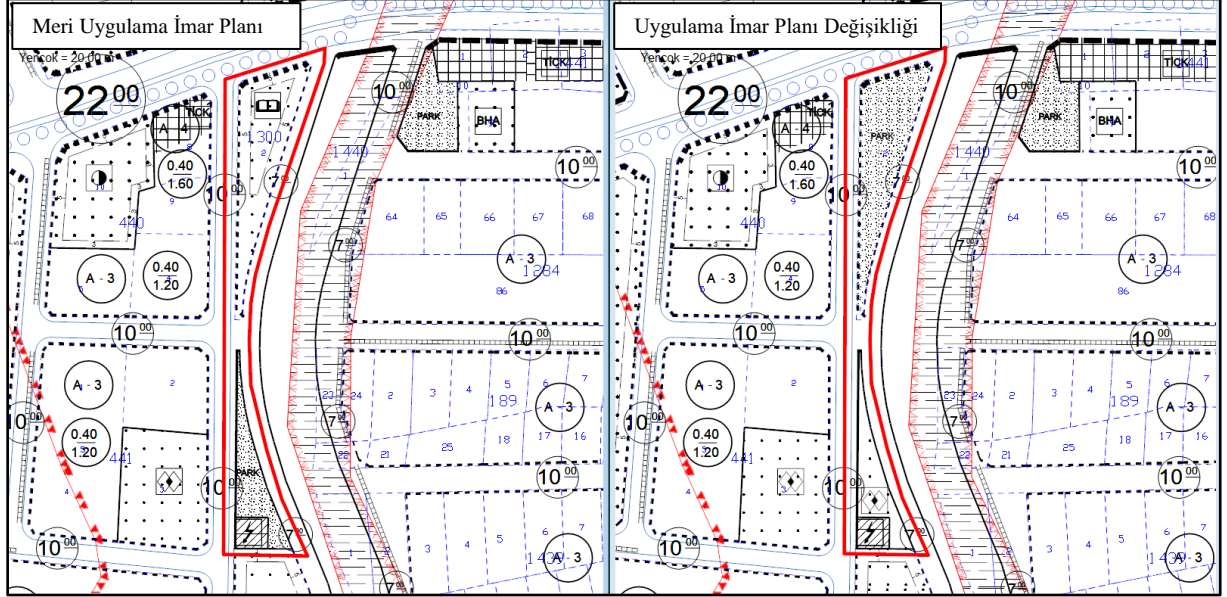
Plan değişikliğine konu alanın çevresinde, yoğun olarak konut ve ticaret kullanımında yapılar yer almakta olup, hemen doğusundan Safran Deresi geçmektedir.

##### Mülkiyet Durumu

İmar planı değişikliği hazırlanan Adnan Menderes Mahallesi, 1300 ada, 2 parsel Yalova Belediyesi adına tescilli olup, güneyindeki alan kamuya terk edilmiş alandır.

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

Yürürlükteki Uygulama İmar Planı'nda; plan değişikliğine konu Adnan Menderes Mahallesi, 1300 ada, 2 parsel “Kültürel Tesis Alanı”, sözkonusu parselin güneyi ise "Park Alanı" olarak planlıdır.



Yalova Belediye Meclisi'nin 04.04.2023 tarih ve 176 sayılı kararı ile;

- Meri imar planında “Park Alanı” olarak planlı olan Adnan Menderes Mahallesi, 1300 ada, 2 parselin güneyindeki alanın “Sosyal Tesis Alanı” olarak,
- Meri imar planında “Kültürel Tesis Alanı” olarak planlı olan 1300 ada, 2 parsel ise “Park Alanı” olarak düzenlenmiştir.

Söz konusu plan değişikliği ile oluşturulan alan kullanımları aşağıdaki gibidir:

	Mevcut	Plan Değişikliği
Park Alanı	568 m <sup>2</sup>	1288 m <sup>2</sup>
Kültürel Tesis Alanı	1288 m <sup>2</sup>	-
Sosyal Tesis Alanı	-	568 m <sup>2</sup>
TOPLAM	1856 m <sup>2</sup>	1856 m <sup>2</sup>

Uygulama İmar Planı Değişikliği ile her ne kadar “Kültürel Tesis Alanı” azaltılmış olsa da, “Sosyal Tesis Alanı” ve “Park Alanı” artırılmış ve “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği”nin Ek-2 tablosunda yer alan donatıdan yine donatı alanına dönüşüm sağlanmıştır.

## **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