

YALOVA İLİ ÇİFTLİKKÖY
İLÇESİ MEHMET AKİF
ERSOY MAHALLESİ 397
ADA 2 PARSEL İLE 445
ADA 9 PARSELE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ.....	2
1.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	2
2. MÜLKİYET VE YAPILAŞMA DURUMU	4
2.1. KADASTRAL DURUM ve MÜLKİYET	4
2.2. PARSELLER ÜZERİNDEKİ YAPILAŞMA DURUMU	5
3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI VE MEVCUT İMAR DURUMU	7
4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AMAÇ – KAPSAM ve GEREKÇESİ.....	10
5. PLAN KARARLARI.....	11
6. PLAN NOTLARI.....	12

ŞEKİLLER

Şekil 1 Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçerisindeki Yeri.....	3
Şekil 2 Parselasyon Durumu	4
Şekil 3 Uydu Görüntüsü	5
Şekil 4 Planlama Alanının 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu.....	7
Şekil 5 Planlama Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı	9
Şekil 6 İmar Planı Değişikliği Teklifi	12

TABLolar

Tablo 1 Planlamaya Konu Parsel Listesi	2
Tablo 2 Alan Dağılım Tablosu.....	11

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Planlama alanı, Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Mehmet Akif Ersoy Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 397 ada 2 parsel ile 445 ada 9 sayılı parselleri kapsamaktadır.

Yalova İli, Armutlu Yarımadası'nın kuzey kıyısı ile Samanlı Dağları'nın kuzey eteklerine kurulmuş, Türkiye'nin Kuzeybatısında ve Marmara Bölgesi'nin Güneydoğu kesiminde, 28° 45' ve 29° 35' Doğu Boyamları, 40° 28' ve 40° 45' Kuzey Enlemi arasında yer almaktadır.

Kuzeyinde ve batısında Marmara Denizi, doğusunda Kocaeli ili, güneyinde Bursa ili ile Gemlik Körfezi yer alır.

İlin denizden yüksekliği 2 metre, en yüksek noktası 926 metredir. Yüzölçümü 847 km'dir. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin en küçük ili olan Yalova ilinin kıyıları girintili ve çıkıntılı bir özellik göstermez. Sahil şeridi dar olmakla birlikte, doğal plaj özellikleri göstermektedir.

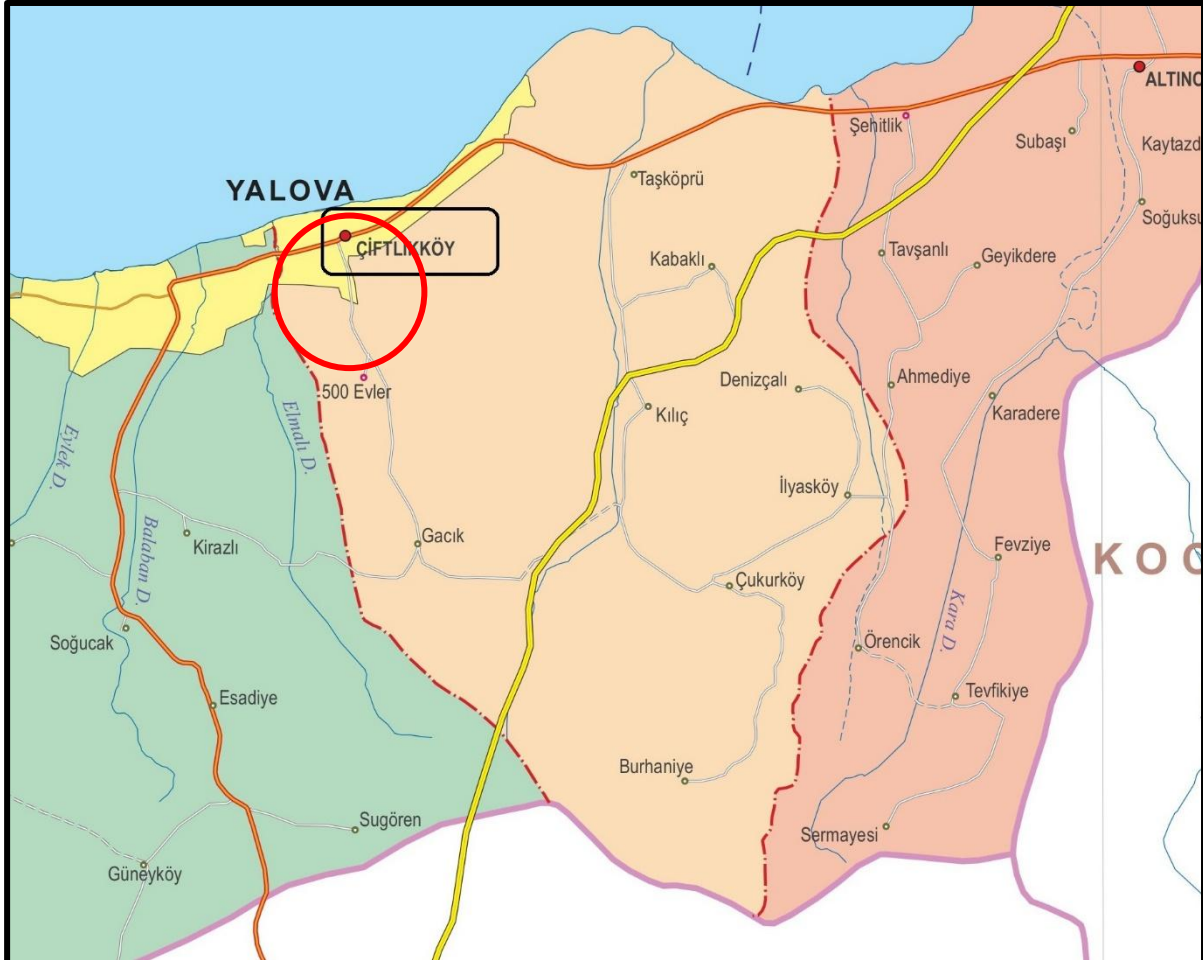
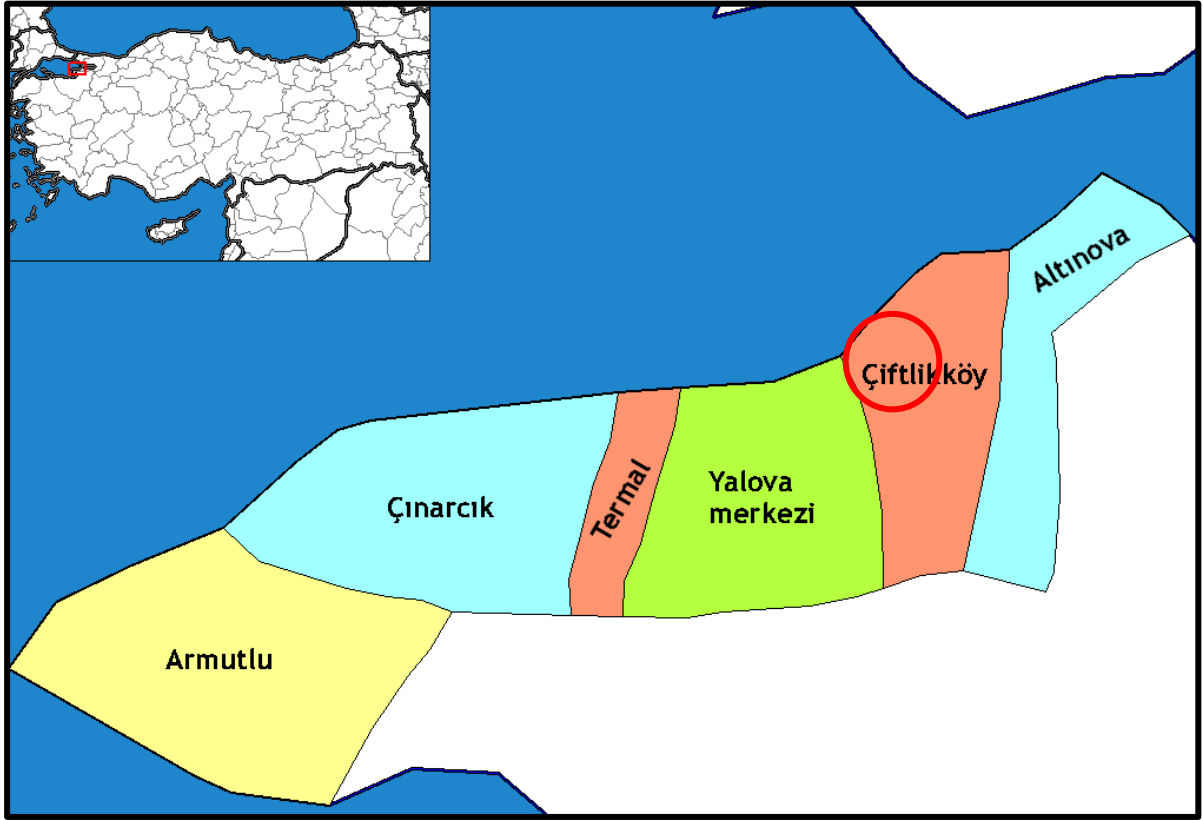
Çiftlikköy İlçesi ise Yalova-İzmit devlet kara yolu üzerinde bulunmakta olup; Yalova'nın doğusunda Marmara Denizi'nin güneyinde Karamürsel ilçesinin batısında yer alır. Tek beldesi Taşköprü'dür. Köyleri Gacık, Laledere, Çukurköy, Burhaniye, Dereköy, Kabaklı, Denizçalı, İlyasköy, Kılıç'tır.

Planlama alanını oluşturan 397 ada 2 sayılı parsel ve 445 ada 9 sayılı parsel ilçenin Mehmet Akif Ersoy Mahallesinde yer almaktadır. Parsellerin toplam büyüklüğü 3.138 m²'dir.

Tablo 1 Planlamaya Konu Parsel Listesi

Ada	Parsel	Nitelik	Alan
397	2	Arsa	544,80
445	9	Arsa	2.593,14
Toplam			3.137,94

Şekil 1 Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçerisindeki Yeri

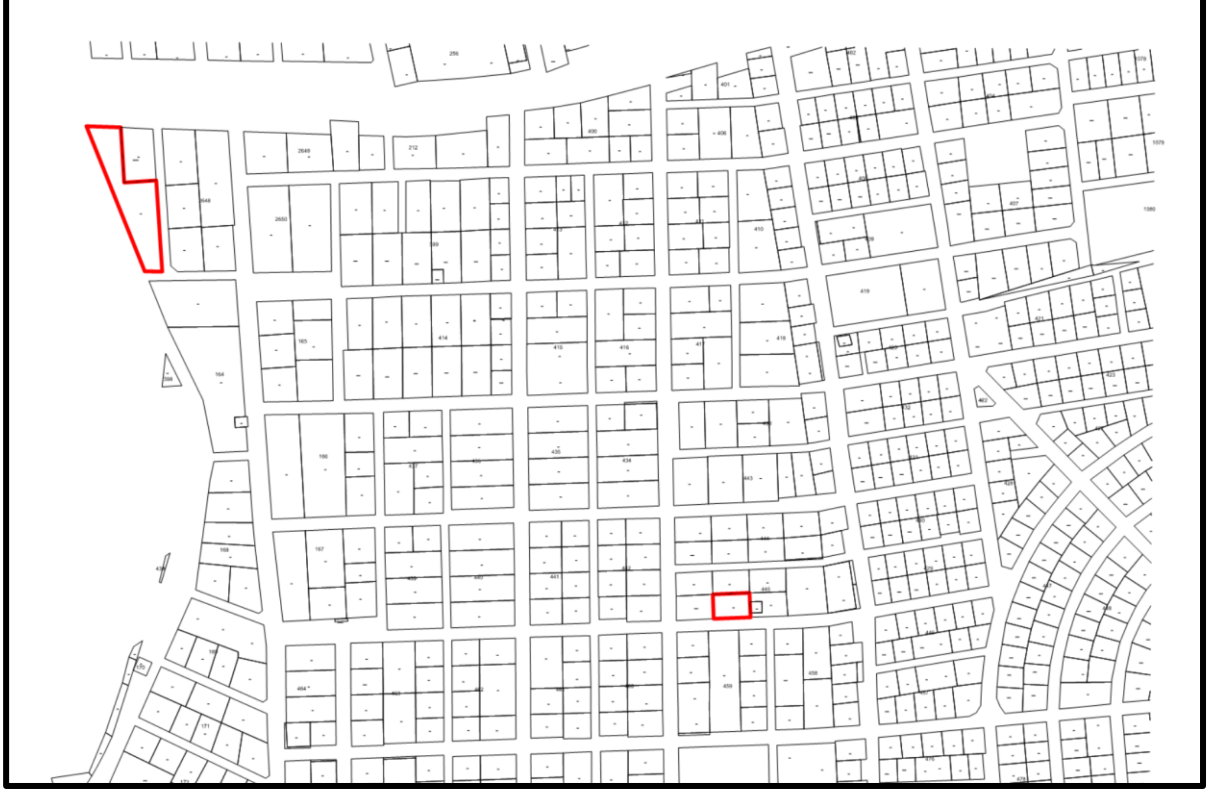


2. MÜLKİYET VE YAPILAŞMA DURUMU

2.1. KADASTRAL DURUM ve MÜLKİYET

Planlamaya konu parseller Çiftlikköy Belediyesi mülkiyetinde olup imar parseli niteliğindedir.

Şekil 2 Parselasyon Durumu



2.2. PARSELLER ÜZERİNDEKİ YAPILAŞMA DURUMU

Planlamaya konu parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

Şekil 3 Uydu Görüntüsü

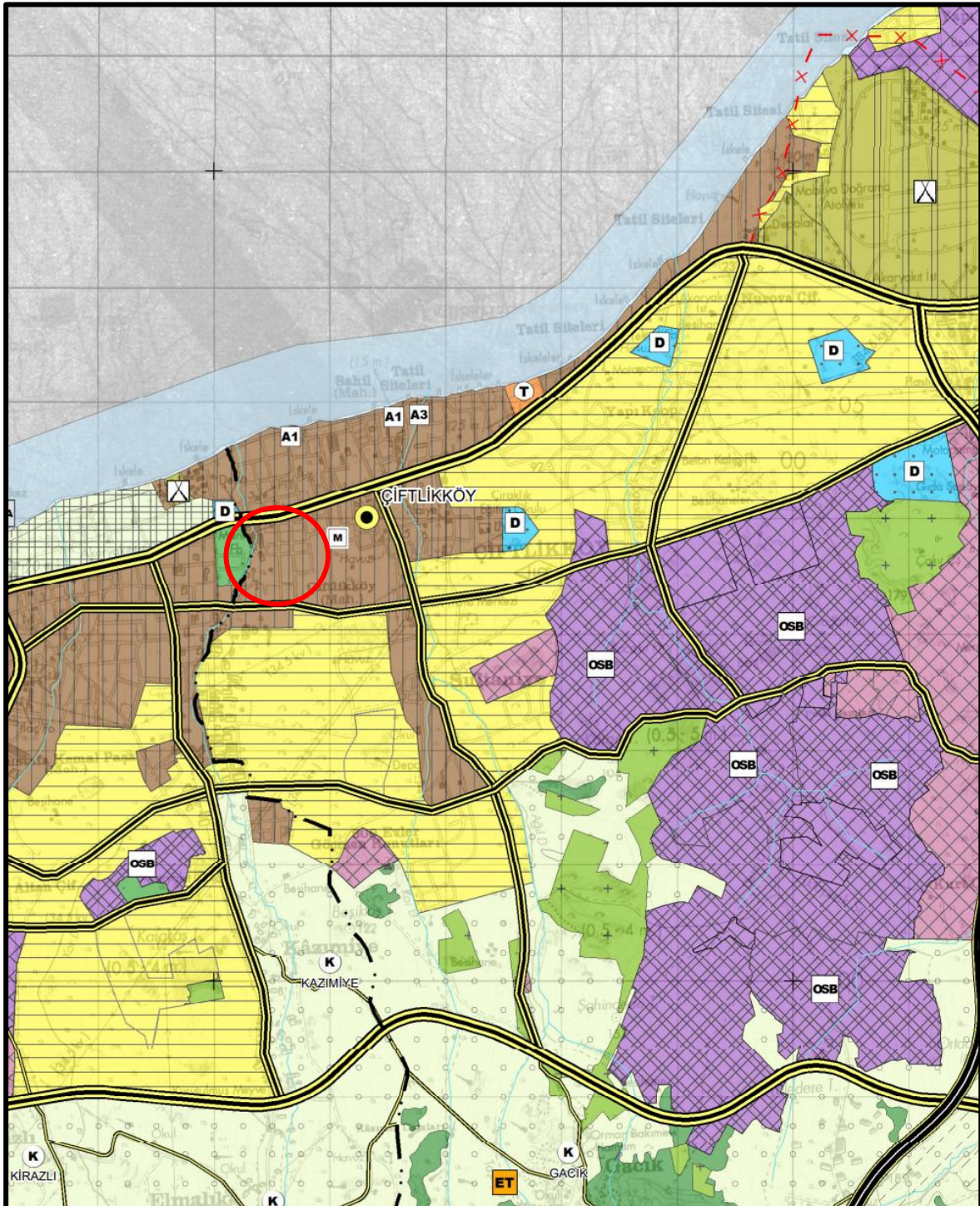


3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI VE MEVCUT İMAR DURUMU

3.1. 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

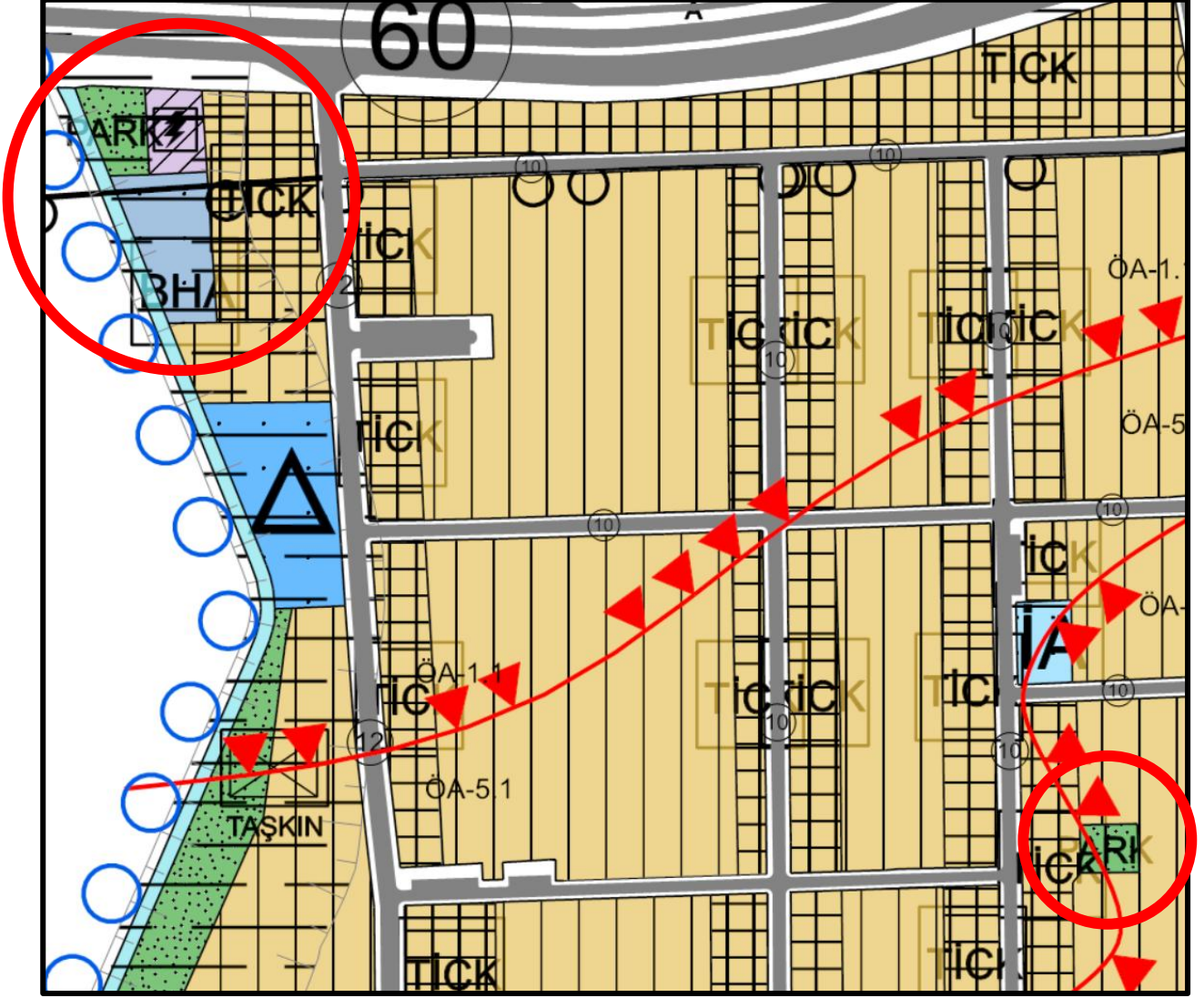
Planlama alanı, Yalova 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında **“Yerleşik Konu Alanı”** nda yer almaktadır.

Şekil 4 Planlama Alanının 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu



3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanını oluşturan 397 ada 2 sayılı parsel meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında kısmen “Park Alanı” (836,62 m²) ve kısmen “Belediye Hizmet Alanı” (1766,41 m²) kullanımında iken 445 ada 9 sayılı parsel ise “Park Alanı” (542,2 m²) kullanımındadır.¹

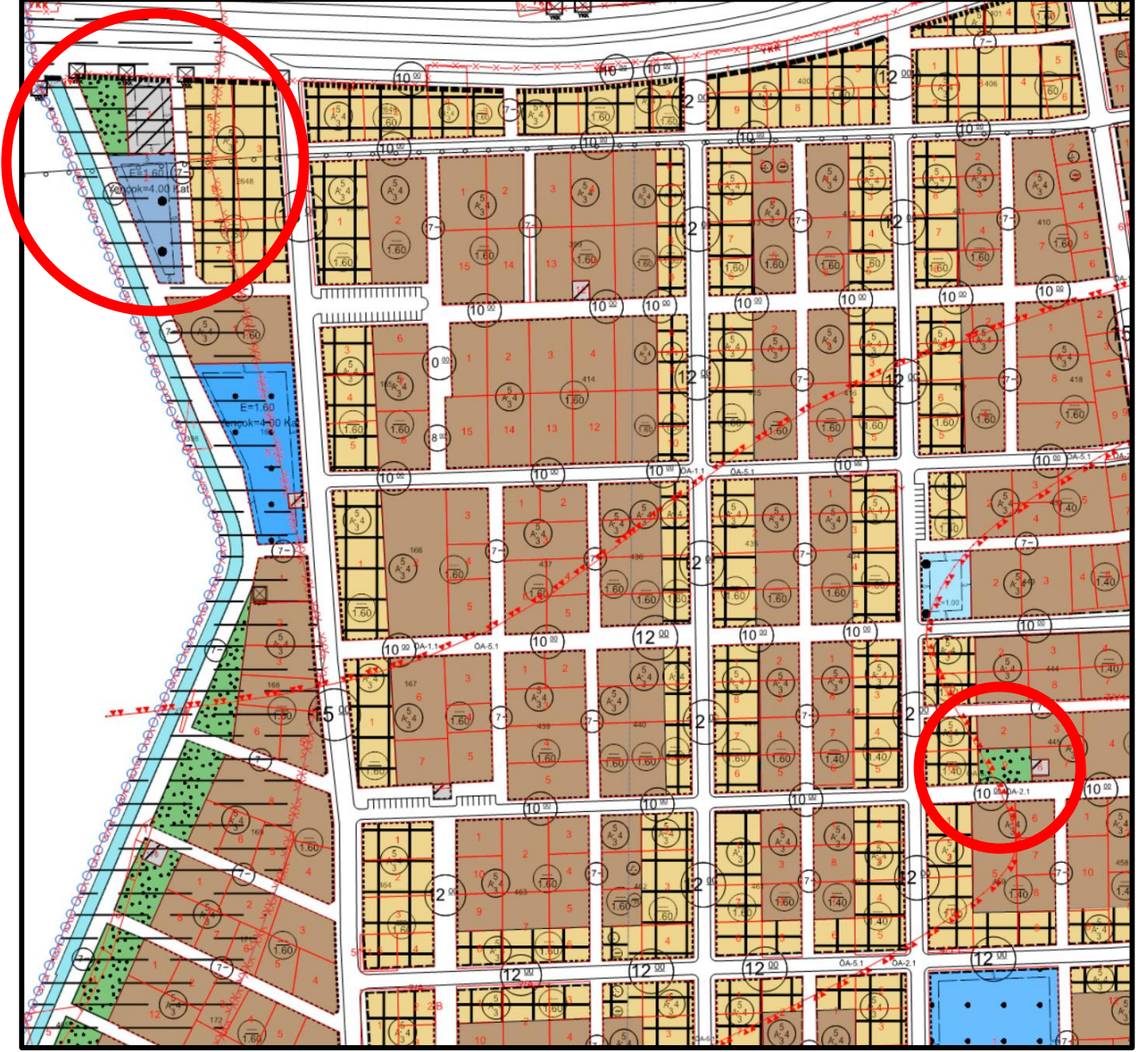


¹ Alan kullanımları ile parsel büyüklükleri arasındaki fark imar planı ile kadastro arasındaki uyumsuzluktan kaynaklanmaktadır.

3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI

Parseller 1/1000 ölçekli uygulama imar planında da üst ölçek plan ile uyumlu olacak şekilde Park Alanı ve Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

Şekil 5 Planlama Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı



4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AMAÇ – KAPSAM ve GEREKÇESİ

Plan değişikliğinin temel amacı konut bölgesi içerisinde sosyal – kültürel tesis ve açık yeşil alanların ihtiyaç doğrultusunda yeniden düzenlenmesidir.

Bu doğrultuda imar planında Park ve Belediye hizmet alanı olarak tanımlanan iki parselde plan değişikliğine gidilmiş; plan değişikliği kapsamında herhangi bir donatı azalmasına gidilmeden ihtiyaç doğrultusunda yer değişikliği yapılmıştır.

Taziye evleri, Türk kültüründe önemli bir yere sahiptir. Bu mekanlar, toplumsal dayanışma ve kültürel aktarım açısından büyük bir rol oynamaktadır.

Bu mekanlar bireylerin acılarını paylaştığı ve yas sürecinde birbirlerine destek olduğu yerlerdir. İnsanlar, burada duygularını ifade etme fırsatı bulmakta ve sosyal bağlarını güçlendirmektedir.

Aynı zamanda toplumsal dayanışmanın bir simgesi olarak da öne çıkan taziye evleri ölüm gibi zor zamanlarda toplumun bir araya gelerek destek olması, birlik ve beraberlik duygusunu pekiştirmektedir.

Taziye evleri, gelenek ve göreneklerin gelecek nesillere aktarılması konusunda önemli bir rol üstlenmektedir. Taziye süreçleri, toplumun kültürel değerlerini ve ritüellerini yaşatmaktadır. Taziye evleri insanlar arasında iletişimi artırma işlevi görmektedir. Arkadaşlar, akrabalar ve komşular burada bir araya gelerek hem yas tutmakta hem de sosyal etkinliklerde bulunmaktadır.

Bu mekanlar, yas tutan bireyler için bir rahatlama alanı sunmaktadır. Duygusal olarak zor bir dönem geçiren insanlar, burada kendilerini daha iyi hissedebilmekte ve destek bulabilmektedir.

Sonuç olarak toplumumuzun önemli bir parçası olan Taziye evleri, yalnızca yas tutma süreçlerinin yaşandığı yerler değil, aynı zamanda toplumsal bağların güçlendiği ve kültürel değerlerin yaşatıldığı önemli mekanlardır. Bu yönleriyle, Türk toplumunun sosyal dokusunu oluşturan unsurlardan biri olarak karşımıza çıkmaktadır.

Bu doğrultuda Halihazırda 445 ada 9 sayılı parselin bulunduğu bölgede sosyal ve kültürel ihtiyaçlar doğrultusunda bölge halkının talebi üzerine bir taziye alanı olacak şekilde Park Alanından Belediye Hizmet Alanına dönüştürülmüştür.

Bu değişikliğin temel gerekçeleri arasında;

- 445 ada 9 sayılı parselin konumsal özellikleri (Cami Alanı'na yakınlığı, yoğun konut kullanımı içeren bir bölgede yer alıyor olması vb.)
- Mahalle sakinlerinin bölgede benzer nitelikte bir tesis olmaması nedeniyle ihtiyacın karşılanması,

- 445 ada 9 parselin ulaşım bağlantıları ve merkezi bir konumda olması gibi avantajları,
- 397 ada 2 parselin daha çok konut – ticaret kullanımının bulunduğu bir bölgede olması,
- Taşkın sahası nedeniyle bölgede park alanının daha fazla olmasının uygun olması,

nedenleri sıralanabilir.

5. PLAN KARARLARI

Yukarıda belirtilen gerekçeler doğrultusunda;

- İmar planında 542,20 m² büyüklüğünde park alanı olarak görünen 445 ada 9 sayılı parsel Belediye Hizmet Alanı olarak değiştirilmiş,
- Eşdeğer alan olarak imar planında kısmen park ve kısmen belediye hizmet alanı olarak görünen 397 ada 2 sayılı parselin ise 543 m²'si park alanı olarak ayrılmıştır.

Plan değişikliğine ilişkin karşılaştırmalı alan dağılım Tablo 1'de verilmiştir.

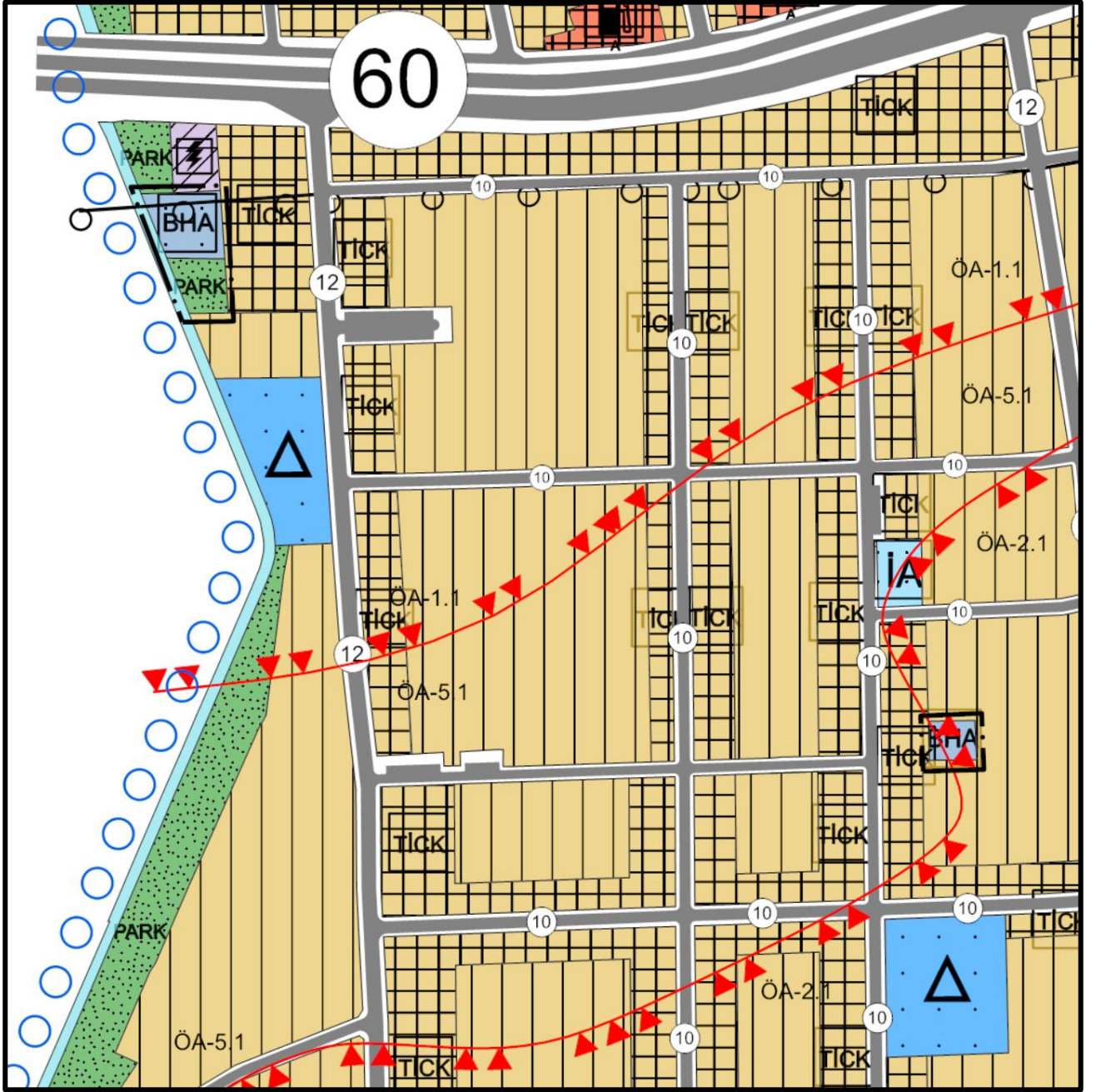
Tablo 2 Alan Dağılım Tablosu²

Fonksiyon	Mevcut 1/1000 Ölçekli UİP		Öneri 1/1000 Ölçekli UİP	
	Alan (m ²)	Oran (%)	Alan (m ²)	Oran (%)
Belediye Hizmet Alanı	1766,41	56,17	1765,61	56,14
Park Alanı	1378,82	43,83	1379,62	43,86
Genel Toplam	3.145,23	100,00	3.145,23	100,00

Tablo 2'den de görüleceği üzere plan değişikliği ile sosyal donatılar arasında kayda değer bir büyüklük farkı olmamış, park alanı 0,80 m² büyümüştür.

² Alan kullanımları ile parsel büyüklükleri arasındaki fark imar planı ile kadastro arasındaki uyumsuzluktan kaynaklanmaktadır.

Şekil 6 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi



6. PLAN NOTLARI

1. Planda ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda meri imar planı hükümleri ile 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri geçerlidir.