



T. C.
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE SEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
BAYRAKTEPE MAH., 2216 ADA 14
PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU



TEMMUZ 2026

1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Amaç, Kapsam ve Gerekçe

Afet İşleri ve Risk Yönetimi Müdürlüğü'nün 31.10.2025 tarih ve 246923 sayılı yazısı ile; Belediyemiz mülkiyetinde bulunan Bayraktepe Mahallesi, sınırları içerisinde yer alan toplamda 31 adet yapıya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun hükümleri çerçevesinde re'sen riskli yapı tespiti yapıldığı, 08.09.2025 tarihli ve 338488 sayılı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı yazısında; mülkiyeti Belediyemize ait olan Bayraktepe Mahallesi Ada: 2216 Parsel:14 ve Ada: 2216 Parsel:15 sayılı taşınmazların bahsi geçen alanda yapılacak kentsel dönüşüm çalışmalarının akamete uğramaması, can ve mal güvenliğinin sağlanması ve herhangi bir mağduriyet yaşanmaması adına anılan parsellerin sonradan Kentsel Dönüşüm Başkanlığına devredilmek üzere vergi borçlarına mahsuben Maliye Hazinesi'ne devir sürecini başlatıldığından bahisle; Konu yürürlükteki mevzuat hükümleri, üst ölçekli plan kararları, plan bütünlüğü, planlama ilke ve esasları kapsamında görüşülerek gerekli kararın alınması Belediye Meclisi'ne havale edilmiştir.

Yalova Belediye Meclisi'nin 06.01.2026 tarih ve 33 sayılı kararı ile;

Bayraktepe Mahallesi, 2216 adanın bulunduğu bölgede;

- 2216 adada bulunan “Emsal:1.20, Yençok:3 Kat” yapılaşma şartlarındaki “Sosyal Tesis Alanı”nın; yaklaşık 9754 m²'lik kısmının “Emsal:1.00, Yençok: 4 Kat” yapılaşma şartlarında “Konut Alanı” ; 877 m²'lik kısmının “Emsal:1.20, Yençok:3 Kat” yapılaşma şartlarında “Belediye Hizmet Alanı” olarak düzenlenmesine,
- 1884 adanın doğusundaki yolun 7 metre olarak düzenlenmesine ve devamında, yeni düzenlenen “Belediye Hizmet Alanı”nın kuzeyinde 7 metre genişliğinde yol düzenlenmesine,
- 2216 ada 14 parselin kuzey kısmının 7 metre genişliğinde “Yol Alanı” olarak düzenlenmesine,
- 2216 ada, 13 parselde yer alan “Belediye Hizmet Alanı (Su Deposu)”nın kadastral durum ve yeni oluşturulan 7 metre genişliğindeki yol da dikkate alınarak, kullanım kararı değiştirilmeden yeniden düzenlenmesine...

şeklinde kabul edilmiştir.

Mekansal Planlar Yönetmeliği'nin “Planların ilanı, itirazlar ve kesinleşmesi” başlıklı 33. Maddesi gereğince, 15.01.2026 tarihinden başlamak üzere 1 ay (30 gün) süre ile Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü katında askıya çıkartılmış, 14.02.2026 tarihinde askıdan inmiştir. Askı süresinde herhangi bir itiraz müracaatı yapılmamış olup plan değişikliği kesinleşmiştir.

Akabinde Afet İşleri ve Risk Yönetimi Müdürlüğü'nün 30.06.2026 tarih ve 284282 sayılı yazısı ile Bayraktepe Mahallesi, 2216 Ada, 14 ve 15 Parsel sayılı taşınmazlardaki Kentsel dönüşüm projelerinde kullanılma amacı ile yapılan plan değişikliğindeki yolların tekrar değerlendirilerek plan değişikliği yapılması talep edilmiştir.

Yalova Belediye Meclisi'nin 07.07.2026 tarih ve 233 sayılı kararı ile;

- “Bayraktepe Mahallesi, 2216 ada, 14 parselin “Konut Alanı” ve “Sosyal Tesis Alanı” olarak planlı kısımlarının arasından, “Konut Alanı” azaltılacak şekilde, 7 metre genişliğinde “Yaya Yolu” geçirilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanması...”

şeklinde kabul edilmiş olup bu kapsamda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

2- KONUM

İmar planı değişikliğine konu alan; Yalova, Merkez İlçe, tapuda Fevziçakmak Mahallesi, idari olarak Bayraktepe Mahallesi sınırları içerisindedir.



Plan değişikliğine konu alan; Şehit Ömer Faydalı Caddesi'nin güneyinde, Bursa yolunun batısında 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 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 "Yol Alanı" yapılabileceği belirtilmiştir.

4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Plan değişikliğine konu alanda Yalova Belediyesi'nin tek katlı hizmet yapısı ve yer almaktadır.



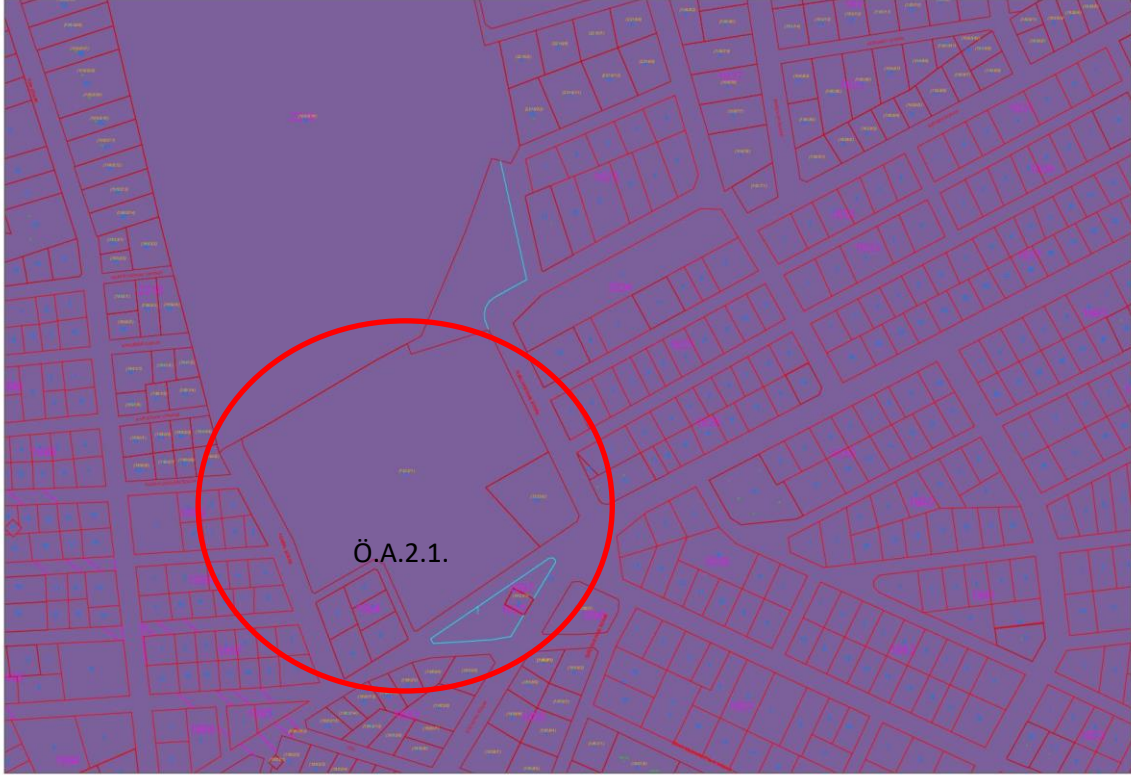
Mülkiyet Durumu

Plan değişikliğine konu alandaki 14 parsel Belediyemiz mülkiyetinde bulunmaktadır.

5- JEOLojİK YAPI

Çalışma alanını kapsayan alanda Yalova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından Şubat 2016 tarihinde, “Yalova Belediyesi’ne Ait 1170 Hektar Sahanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu” hazırlanmıştır. Bu rapor Sönmez Mühendislik Ltd. Şti. tarafından hazırlanmış olup, 17/02/2016 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Bu çalışma ile inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesinin yapılması ve imar planı çalışmasına girdi oluşturacak parametrelerin üretilmesi ayrıca parsel bazı zemin ve temel etüt raporlarına yön vermek amaçlanmıştır.

İmar Planı Değişikliğine konu alan, Yalova Belediyesi’ne Ait 1170 Hektar Sahanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu kapsamında yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmiş olup, **Önlemlili Alan 2.1.A (ÖA-2.1.A):** *Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar* olarak tanımlanmıştır.



Yerleşime uygunluk notları aşağıda belirtilmiş olup çalışma alanı sınırları içerisinde raporun belirtmiş olduğu yerleşime uygunluk şartlarına tüm işlemlerde uyulmalıdır.

Önlemlili Alanlar-2.1.A (ÖA-2.1. A) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar. Topoğrafik eğim % 10 -% 60 arasındadır. Jeolojisinin üst seviyelerini kum, silt ve killler , alt seviyelerini Kılıç formasyonuna sıkı-çok sıkı kum ve sert kum ara bantlı killler oluşturmaktadır Oturma miktarları kabul edilebilir sınırlar içinde bulunmuştur.

Yapılan şev stabilite analiz sonuçlarına göre bu alanlarda depremli ve depremsiz kayma güvenlik katsayısı (Fs) 1.2 ‘den büyük çıkmıştır. Bu nedenle ,muhtemel heyelan tehlikesi

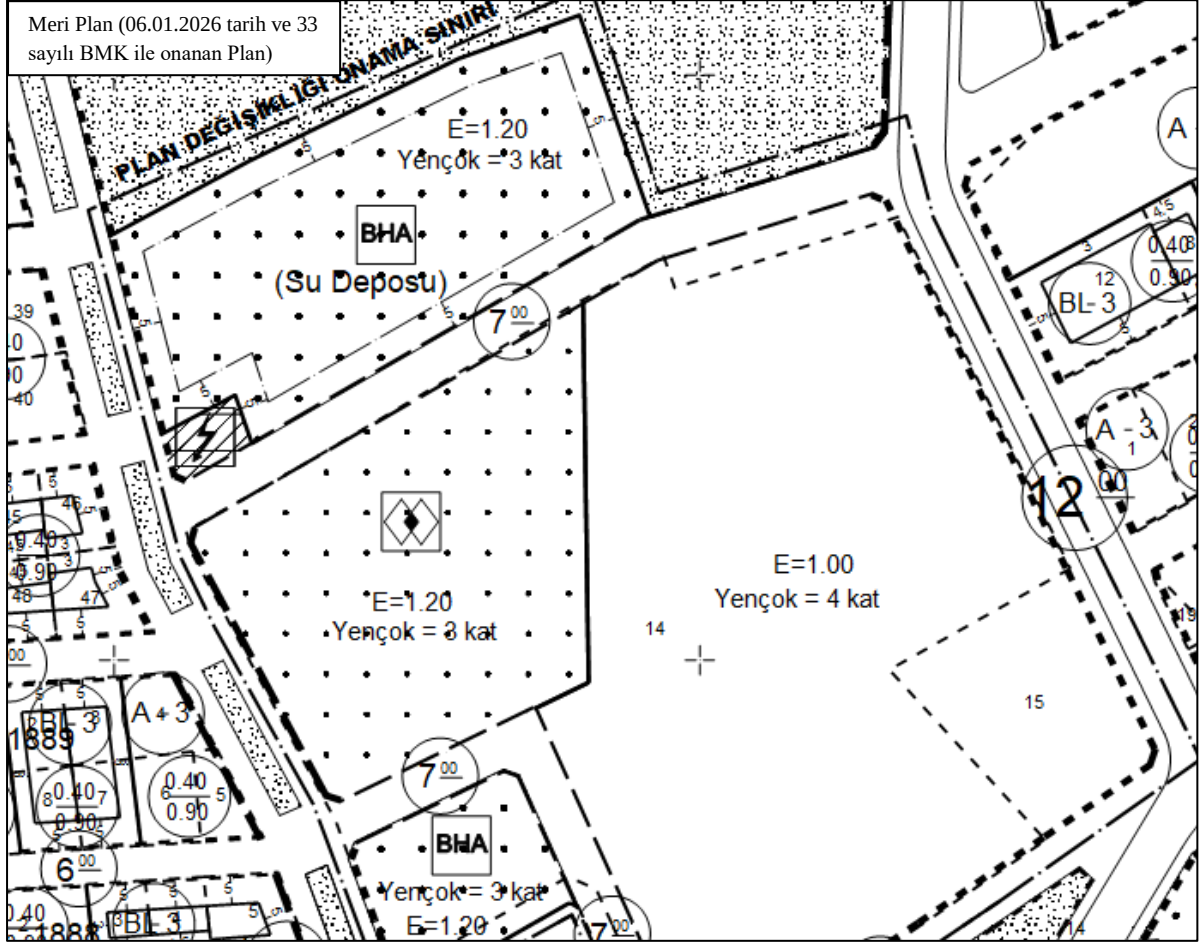
tesbit edilmemiştir. Ancak deprem durumu, yüzey ve yeraltı suyu değişimi, zayıf zemin seviyelerindeki litolojik farklılıklar nedeniyle, yaklaşık 1 -2 metre arası kayma derinliğine sahip krip şeklinde yüzeysel heyelanların geliştiği gözlenmiş olup özellikle derin kazı şevlerindeki duraysızlıklara bağlı heyelanların gelişebileceği düşünülen bu alanlar **Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar** olarak haritasında **Önlemleri Alanlar- ÖA-2.1.A** simgesi ile gösterilmiştir.

.Bu alanlarda;

- Yapı parselinin etkileneceği heyelan tehlikesi, parsel/bina bazı zemin etütlerinde yapılacak yamaç boyu ayrıntılı stabilite analizleriyle ortaya konmalıdır.
- Yapı yükleri, stabilite sorununa neden olacak zemin seviyeleri altındaki stabil jeolojik birimlere taşıttırılmalıdır.
- Kazı sonrası meydana gelebilecek stabilite sorunlarına yönelik gerekli önlemler kazı öncesi alınmalıdır.
- Yapı parsellerini veya komşu parselleri tehdit edecek kazı şevleri uygun istinat yapıları ile korunmalıdır.
- Parseldeki stabilite sorununa neden olacak ve yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının uzaklaştırmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapı yüklerinin taşıttıracağı jeolojik birimlerde beklenecek şişme, oturma, taşıma gücü vb. sorunlara yönelik gerekli mühendislik önlemleri alınmalıdır.

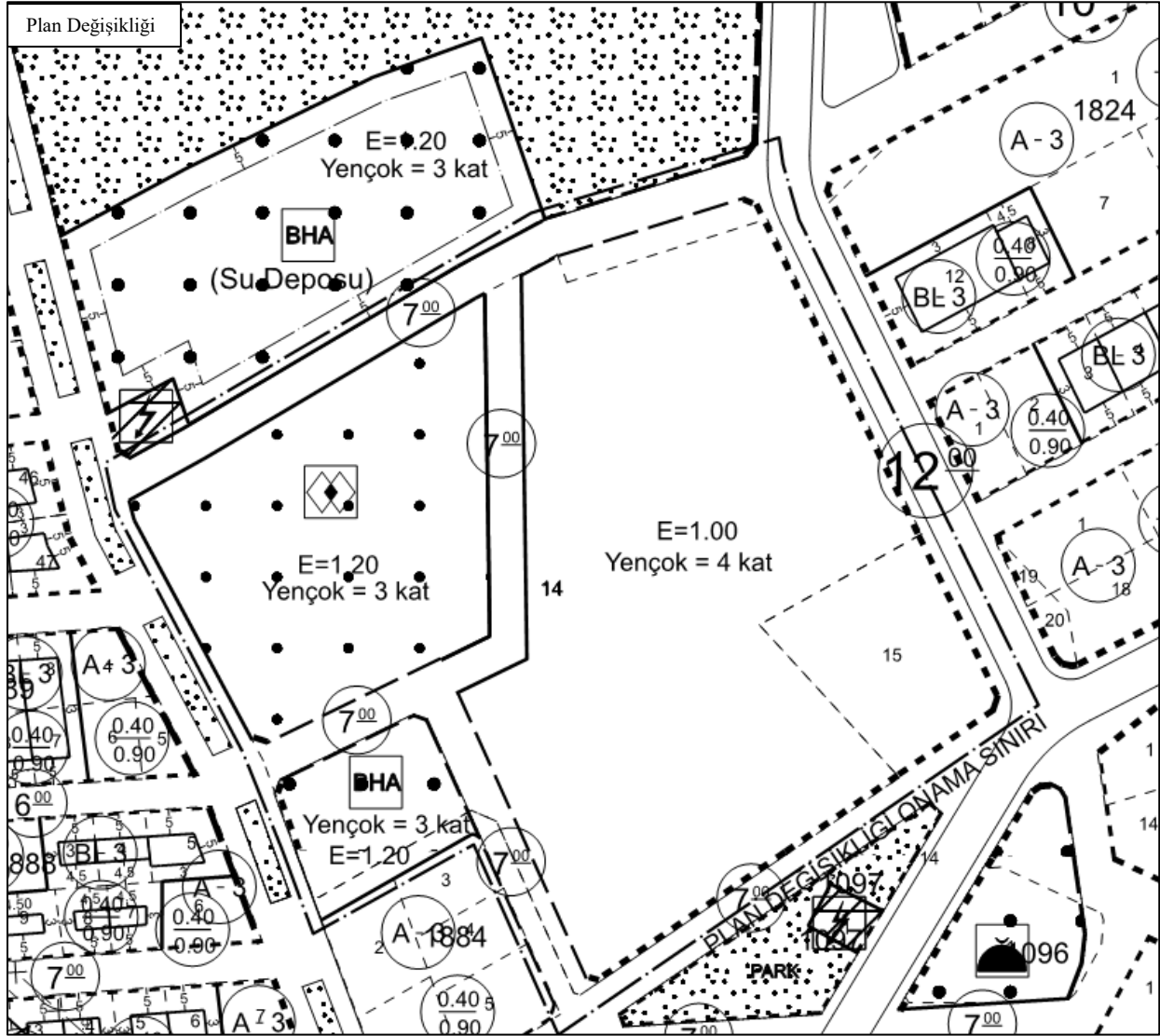
Yapılaşmaları etkileyecek her türlü stabilite sorunu ile şişme, oturma, taşıma gücü vb. soruna yönelik önlemler, parsel/bina bazı zemin etütlerinden elde edilecek sonuçlara göre uzman mühendislerce projelendirilmeli ve belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

6- MERİ UYGULAMA İMAR PLANI ve PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ



06.01.2026 tarih ve 33 sayılı BMK ile onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Bayraktepe Mahallesi, 2216 ada, 14 parsel kısmen “Konut Alanı”, kısmen “Sosyal Tesis Alanı”, kısmen “Belediye Hizmet Alanı”, kısmen de “Yol Alanı” olarak planlıdır. Sosyal Tesis Alanı olarak planlı alanın doğusunda, Konut Alanı olarak planlı olan kısımda mevcutta yol alanı bulunmaktadır. Dolayısıyla Sosyal Tesis Alanının güney-doğusunda bulunan yapıya giriş ve çıkışta sorunlar ortaya çıkacağı tespit edilmiş olup bu kısımda yol alanlarının tekrar değerlendirilmesi ihtiyacı duyulmuştur.

Söz konusu plan değişikliği sonrasında “Sosyal Tesis Alanı”nın doğusunda, “Konut Alanı” azaltılacak şekilde 7 metrelik “Yol Alanı” planlanmıştır.



Söz konusu plan değişikliğine konu olan alan kullanımları aşağıdaki gibidir:

	Mevcut	Plan Değişikliği
Konut Alanı	18104 m ²	17529 m ²
Yol Alanı	1702 m ²	2277 m ²
Sosyal Tesis Alanı	3565 m ²	3565 m ²
Belediye Hizmet Alanı	693 m ²	693 m ²
TOPLAM	24064 m²	24064 m²

7- KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "İmar Planı Değişiklikleri" başlıklı 26. maddesinde "(7) Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır." şeklinde hüküm bulunmaktadır.

İmar planı değişikliklerinin plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılması esastır. Bu kapsamda söz konusu plan değişikliği, kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında, herhangi bir mağduriyet yaşanmaması adına "Konut Alanı"nın bir kısmı "Yol Alanı" olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Dolayısıyla "Konut Alanı"nı arttırıcı nitelikte bir değişiklik içermemekte olup aksine "Konut Alanı"nı azaltıcı ve kentsel teknik altyapı alanlarını arttırıcı niteliktedir.

8- 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