



T.C.
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



**YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ, BAHÇELİEVLER MAH.,
UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİNE MADDE
EKLENMESİNE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU**



1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Amaç ve Gerekçe

Seven İnşaat'ın 13.08.2025 tarih ve 25923 sayılı dilekçesi ile; Yalova İli, Merkez İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 279 ada, 7 parseldeki arka bahçe mesafesinin yeniden düzenlenmesi talep edilmiştir. Bu kapsamda sözkonusu talep, yürürlükteki mevzuat hükümleri, üst ölçekli plan kararları, plan bütünlüğü, planlama ilke ve esasları kapsamında görüşülerek gerekli kararın alınması için Belediye Meclisi'ne havale edilmiştir.

Yalova Belediye Meclisi'nin 03.10.2025 tarih ve 272 sayılı kararı ile; *“Söz konusu talep plan bütünlüğü kapsamında incelenmiş ve*

- *Belediye Meclisinin 09.04.2025 tarih ve 118 sayılı kararı ile onanan Bahçelievler Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu (UİP-771091057) plan hükümlerine*

“Statik açıdan yapıların daha güvenli olması maksadıyla yapı cephe ve derinliği 60 metreyi aşamaz. Arka bahçe mesafesi Taban Alanı Kat Sayısının kullanımıyla orantılı olarak belirlenen ve cephe ve derinliğinin 60 metreyi aşması sebebiyle birden çok blok yapılmak zorunda kalınan parsellerde; bloklar arasında kalan asgari ölçülerdeki alan, Taban Alanı Kat Sayısı hesabına katılmadan, 3 metreden az bırakılmayacak şekilde arka bahçe mesafesi belirlenir.”

şeklinde plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; hazırlanmıştır.

Kapsam

Yalova Belediye Meclisi'nin 03.10.2025 tarih ve 272 sayılı kararı ile; Yalova İli, Merkez İlçesi, Bahçelievler Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu hükümleri incelenmiş ve uygulama imar planı hükümlerine ilgili maddenin eklenmesine ilişkin Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

2- MERİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

Yalova Belediye Meclisi'nin 09.04.2025 tarih ve 118 sayılı kararı ile; Bahçelievler Mahallesi, kuzeyde kıyı kenar çizgisi, doğuda Safran Deresi, güneyde Şehit Ömer Faydalı Caddesi ve batıda Şehit Emniyet Müdürü Altuğ Verdi Caddesi'nin arasında kalan yaklaşık 70 hektar büyüklüğündeki alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu onaylanmış olup, ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun Hükümleri'nin yürürlükteki hali aşağıdaki gibidir:

- 1- Revizyon İmar Planı ve Değişikliği, plan onama sınırlarını kapsamaktadır.
- 2- Revizyon İmar Planı ve Değişikliğine konu alanlarda, ilgili jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 3- Gazipaşa Caddesi'ne cepheli parseller dışındaki yapı alanlarında ön bahçe mesafeleri 3.5 metredir. Ancak, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Geçici 2. Maddesi kapsamında, mevcut teşekkülde tabanda 3.5 metreden az bahçe mesafesi bulunan imar parsellerinde, mevcut teşekkül uygulanabilir.
- 4- Gazipaşa Caddesi'ne cepheli parsellerin ön bahçe mesafeleri, "2025-Nisan Ayı İmar Komisyon Kararı" ekinde yer alan istikamet rölevesine uygun olacak şekilde belirlenecektir.
- 5- Yapı adalarında yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesi ile elde edilen taban oturma alanının parselin taban alanı kat sayısı hakkından az olması durumunda taban alanı kat sayısının tamamının kullanılması maksadıyla arka bahçe mesafesi 3.00 metreden az olmamak kaydıyla azaltılabilir.
- 6- İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde yapılacak olan yapılarda, açık ve kapalı çıkma yapılamaz.
- 7- Belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki Yalova İli, Merkez İlçesi, Uygulama İmar Planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri aynen geçerlidir.

3- UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Yalova Belediye Meclisi'nin 03.10.2025 tarih ve 272 sayılı kararı ile;

"Belediye Meclisinin 09.04.2025 tarih ve 118 sayılı kararı ile onanan Bahçelievler Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu (UİP-771091057) plan hükümlerine

"Statik açıdan yapıların daha güvenli olması maksadıyla yapı cephe ve derinliği 60 metreyi aşamaz. Arka bahçe mesafesi Taban Alanı Kat Sayısının kullanımıyla orantılı olarak belirlenen ve cephe ve derinliğinin 60 metreyi aşması sebebiyle birden çok blok yapılmak zorunda kalınan parsellerde; bloklar arasında kalan asgari ölçülerdeki alan, Taban Alanı Kat Sayısı hesabına katılmadan, 3 metreden az bırakılmayacak şekilde arka bahçe mesafesi belirlenir."

şeklinde plan notu eklenmesine ilişkin karar alınmış ve ilgili plan revizyonuna 7. Madde olarak eklenmiştir.

Bu kapsamda Bağçelievler Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu hükümleri aşağıdaki şekli ile revize edilmiştir:

- 1- Revizyon İmar Planı ve Değişikliği, plan onama sınırlarını kapsamaktadır.
- 2- Revizyon İmar Planı ve Değişikliğine konu alanlarda, ilgili jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 3- Gazipaşa Caddesi'ne cepheli parseller dışındaki yapı alanlarında ön bahçe mesafeleri 3.5 metredir. Ancak, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Geçici 2. Maddesi kapsamında, mevcut teşekkülde tabanda 3.5 metreden az bahçe mesafesi bulunan imar parsellerinde, mevcut teşekkül uygulanabilir.
- 4- Gazipaşa Caddesi'ne cepheli parsellerin ön bahçe mesafeleri, "2025-Nisan Ayı İmar Komisyon Kararı" ekinde yer alan istikamet rölevesine uygun olacak şekilde belirlenecektir.
- 5- Yapı adalarında yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesi ile elde edilen taban oturum alanının parselin taban alanı kat sayısı hakkından az olması durumunda taban alanı kat sayısının tamamının kullanılması maksadıyla arka bahçe mesafesi 3.00 metreden az olmamak kaydıyla azaltılabilir.
- 6- İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde yapılacak olan yapılarda, açık ve kapalı çıkma yapılamaz.
- 7- Statik açıdan yapıların daha güvenli olması maksadıyla yapı cephe ve derinliği 60 metreyi aşamaz. Arka bahçe mesafesi Taban Alanı Kat Sayısının kullanımıyla orantılı olarak belirlenen ve cephe ve derinliğinin 60 metreyi aşması sebebiyle birden çok blok yapılmak zorunda kalınan parsellerde; bloklar arasında kalan asgari ölçülerdeki alan, Taban Alanı Kat Sayısı hesabına katılmadan, 3 metreden az bırakılmayacak şekilde arka bahçe mesafesi belirlenir.
- 8- Belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki Yalova İli, Merkez İlçesi, Uygulama İmar Planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri aynen geçerlidir.

Sözkonusu imar planı hükmünde belirtilen detaylar ile, statik açıdan daha sağlıklı yapıların oluşması amaçlanmıştır.

4- 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.

Plan değişikliği ile; yapı cephe ve derinliğinin 60 metreyi aşması durumunda, statik açıdan daha sağlıklı yapıların yapılabilmesi için birden fazla blok yapılması öngörülmüştür. Bu kapsamda da mağduriyet yaratmamak amacıyla, arka bahçe mesafesinin, ilgili maddede belirtilen şartları sağlaması koşuluyla 3 metreye kadar azaltılması öngörülmüştür. Söz konusu plan değişikliği ile "TAKS, KAKS, emsal, kat adedi" vs. yapılaşma şartlarında hiçbir değişiklik olmamakta, yapılar eski TAKS'ını kullanmaktadır. Bu nedenle nüfus yoğunluğuna ilişkin bir artış olmadığından, ilave nüfusun gerektirdiği "sosyal ve teknik altyapı" ayrılmasına gerek olmadığı gibi, yapı yoğunluğuna yönelik bir artış da bulunmamaktadır.

Dolayısıyla plan değişikliği, mevzuatta belirtildiği şekli ile "yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen" nitelikte değildir.

Kamer VATANSEVER

C Sınıfı Şehir Plancısı

Yalova Belediyesi