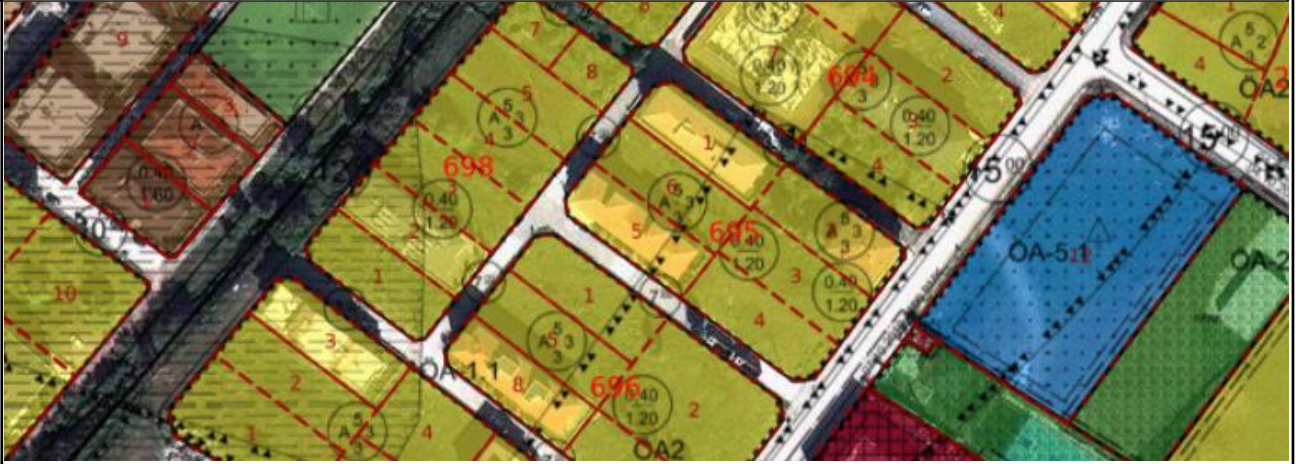


T. C.
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE SEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
GAZİOSMANPAŞA MAHALLESİ, 698 VE 692 ADALARA
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU



1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Amaç, Kapsam ve Gerekçe

Fen İşleri Müdürlüğü'nün 01.12.2025 tarih ve 251908 sayılı yazısı ile; Müdürlük olarak 2026 yılında yapılması planlanan iş programına istinaden; Gaziosmanpaşa Mahallesi Yeni Dünya Sokak ile Gümüş Sokak bağlantısının 1/1000 ölçekli imar planında birbirini karşılamadığının görüldüğü belirtilerek, yapılması planlanan imalatlar öncesinde bu bağlantının incelenerek gerekli imar planı değişikliğinin yapılması talep edilmektedir. Konu değerlendirilmiş olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

2- KONUM

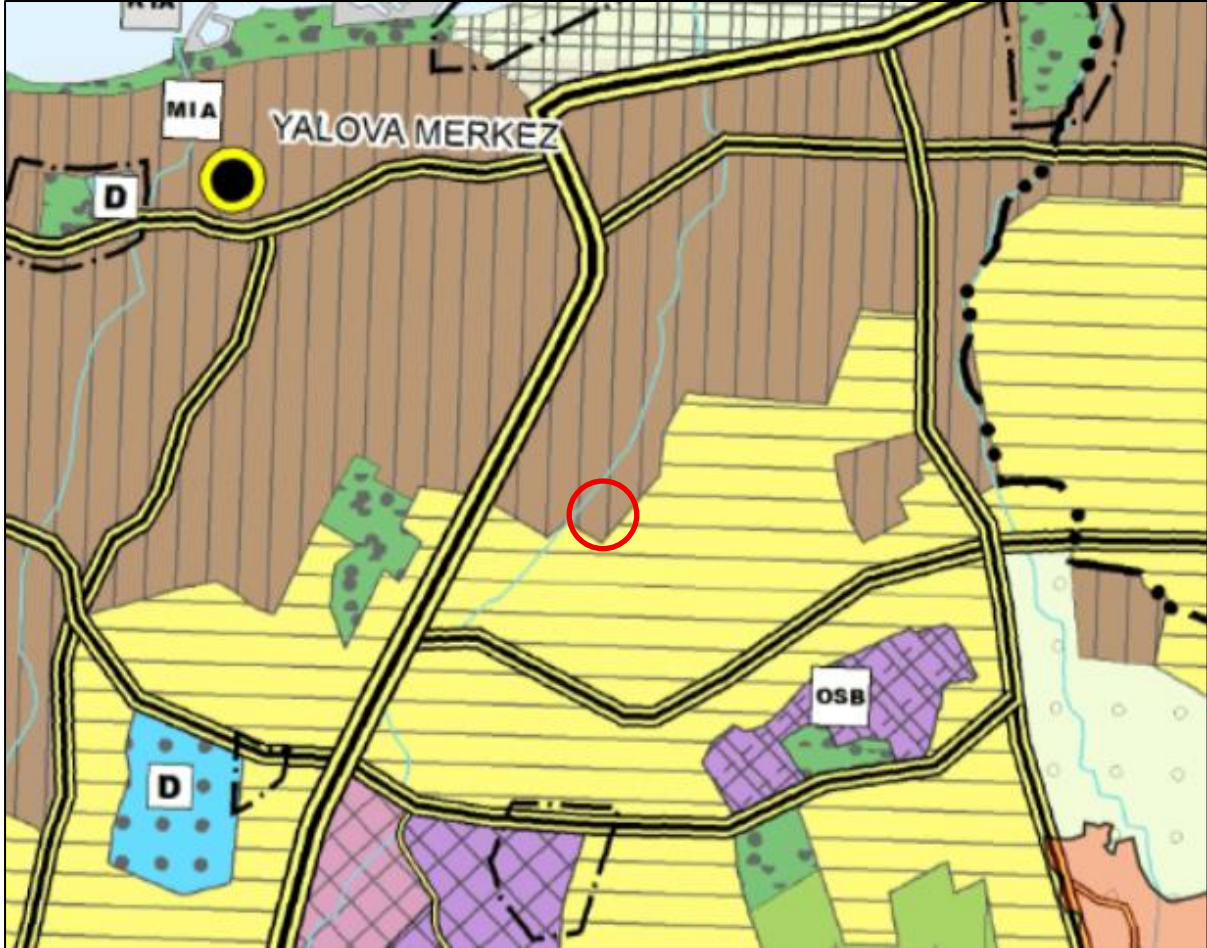
İmar planı değişikliğine konu alan; Yalova, Merkez İlçe, Gaziosmanpaşa Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



Plan değişikliğine konu alanlar; Gümüş Sokak'ın güney-doğusunda, Uyur Sokak'ın kuzey-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 bulunmaktadır.

4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Plan değişikliğine konu alanda bulunan parseller kısmen yapılaşmış durumdadır.



Mülkiyet Durumu

Plan değişikliğine konu alandaki parseller özel mülkiyete ait olup, iki ada arasındaki yol, kamuya terkedilmiş alan durumundadır.

5- JEOLojİK YAPI

Çalışma alanını kapsayan alanda; 08.11.2010 onay tarihli Yalova ili, Bursa yolu üzeri, Gaziosmanpaşa Mahallesi Mevkii, G22C11B1B, G22C11B1C, G22C11B1D, G22C11B2A, G22C11B2D paftalarına ait imar planı tadilatına esas Jeolojik-Jeoteknik-Jeofizik etüt raporu geçerli olup söz konusu rapor Afet ve Acil Durumu Müdürlüğü onaylıdır.

İmar Planı Değişikliğine konu alan, söz konusu Jeolojik-Jeoteknik-Jeofizik etüt raporunda Önlemlili Alan 1.1 olarak görülmektedir.



Önlemlili Alan 1.1 (ÖA-1.1)

İnceleme alanında Balaban deresi yatağı boyunca görülen, tutturulmamış killi, çakıllı-kumlu seviyelerden oluşan, gözeneklerinde yer altı suyu barındıran, arazi gözlemlerinde kalınlığı yaklaşık 7.40 metreden >30.00 metreye kadar değişen alüvyon çökelleri Önlemlili Alan 1.1 (ÖA-1.1) olarak ayırtlanmıştır.

Bu bölgelerde;

*Sondaja dayalı zemin etütleri yapılmalı, alüvyon birimi içerisinde sıvılaşma gözlenen seviyelerin kalınlığı ve sıvılaşma riski olmayan sağlam zeminin derinliği saptanmalıdır. Buna göre temel zemini uygun mühendislik yöntemlerinden biriyle (kazık, jet-grout, taşkolon vb.) güçlendirilmelidir.

*Yapılar en az bir bodrumlu olmalı ve radye-jeneral temel sistemi seçilmelidir. Temel altına, meydana gelebilecek oturma-şişme problemlerinin önüne geçilebilmesi, yapı yükünün eşit dağıtılabilmesi ve drenajın sağlanabilmesi için min. 30-50 cm kalınlığında granüler malzeme serilmeli, % 97 proctor sağlanmalıdır. Düz bir satıh elde edilmesi amacıyla gro-beton uygulanmalıdır.

*Temeller mümkün olduğunca kuru ortamda atılmalı, çevre ve temel drenajı yapılmalıdır.

*Temeller yer altı suyunun olumsuz etkilerinden korunmak için bohçalama yöntemi uygulanmalıdır.

Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlemlili Alan 1.1 olarak değerlendirilmiştir ve rapor eki paftalarında 'ÖA-1.1' olarak gösterilmiştir.

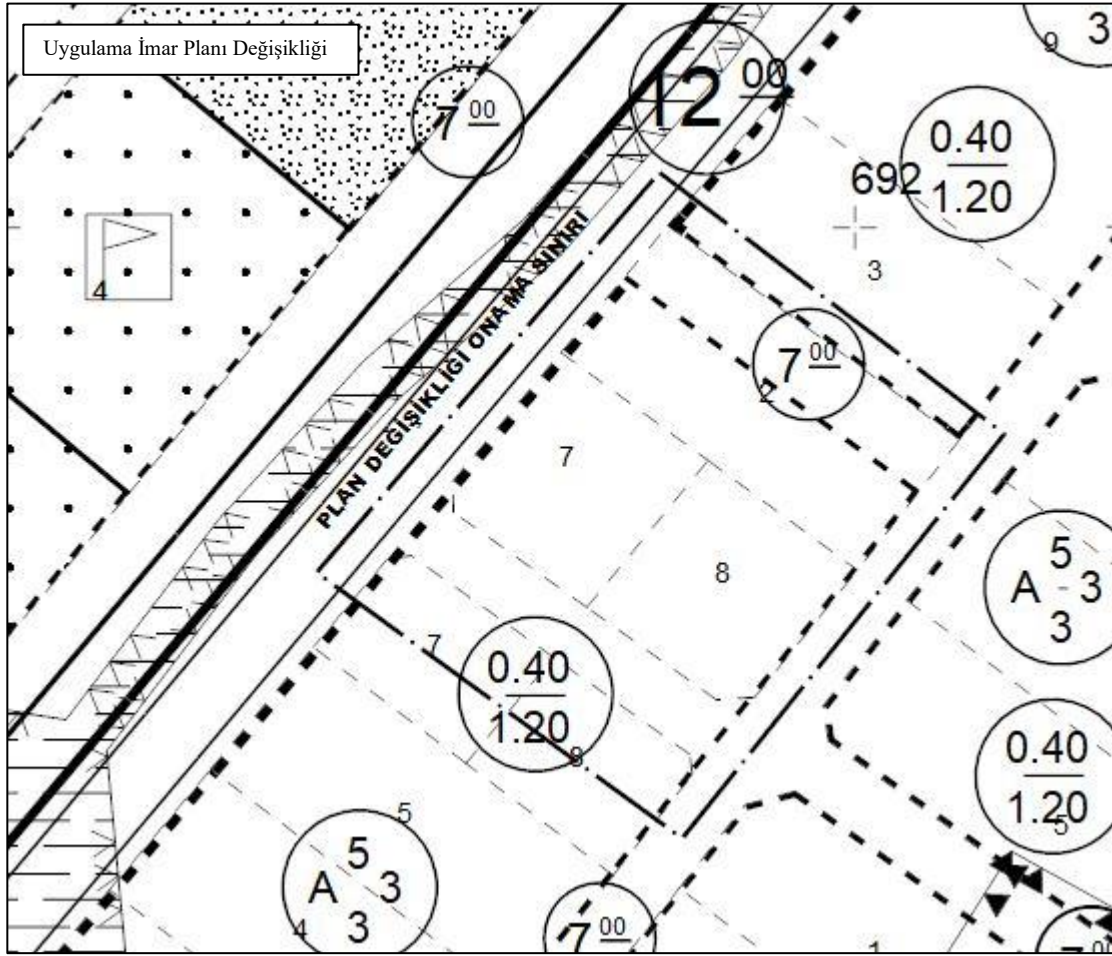
6- MERİ UYGULAMA İMAR PLANI ve PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ



Plan değişikliğine konu alan “Ayrık Nizam, 3 Kat, TAKS:0.40, KAKS:1.20” yapılaşma şartlarında “Gelişme Konut Alanı” olarak planlıdır.

Söz konusu Plan Değişikliği kapsamında; Fen İşleri Müdürlüğü’nün altyapı projelerinin sağlıklı yürütülebilmesi amacıyla 698 ve 692 adalar arasında bulunan 7 metrelik yol alanı 692 ada 3 parselin güney kısmına taşınmıştır.

Söz konusu adanın “Konut Alanı” fonksiyonunda, alan büyüklüğü ile “TAKS:0.40, KAKS:1.20, 3 Kat” olan yapılaşma şartlarında herhangi bir değişiklik öngörülmemiş olduğundan, yapılan düzenlemeler yapı ve nüfus yoğunluğu artışı getirmemekte olup, plan değişikliğindeki amaç, bölgedeki altyapı projelerinin sağlıklı bir şekilde yürütülmesine olanak sağlamasından ibarettir.



7- KENTSEL TEKNİK ALTYAPI 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, "Konut Alanı"na ilişkin bir değişiklik içermemekte olup, nüfus yoğunluğuna ilişkin bir artış olmadığından, ilave nüfusun gerektirdiği "sosyal ve teknik altyapı" ayrılmasına gerek olmamaktadır. Ayrıca plan değişikliği ile "Yol Alanı" ve "Konut Alanı" arasında alan büyüklüklerinde değişiklik yapılmadan sadece fonksiyonlar arasında yer değişikliği yapılmış olup, yoğunluk ile ilgili herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Dolayısıyla plan değişikliği, mevzuatta belirtildiği şekli ile "yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen" nitelikte değildir.

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