

**OCAK 2026**

1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Amaç, Kapsam ve Gerekçe

Fadile NABİZADEH vk. Murat Yılmaz'ın 08.12.2025 tarih ve 40434 sayılı dilekçesinde; Yalova İli Merkez İlçesi Bağlarbaşı mahallesi 1487 ada 12 parselde bulunan 250.20 m² taşınmazın tabandaki yapılaşma hakkı %40 oturma ile 100.08 m² iken ayrık nizamdaki mevcut çekme mesafeleri ile bu alanın yaklaşık 58.05 m²'ye düştüğü, bu durumun hem mevcut hakkın kullanımına engel olduğu hem de mimari ve statik açıdan sağlıksız bir yapı oluşmasına neden olduğu belirtilmiş olup çekme mesafelerinin yeniden düzenlenmesi talep edilmektedir.

Konu parsel ölçeğinde değil, 1487 adada bütüncül olarak değerlendirilmiş olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

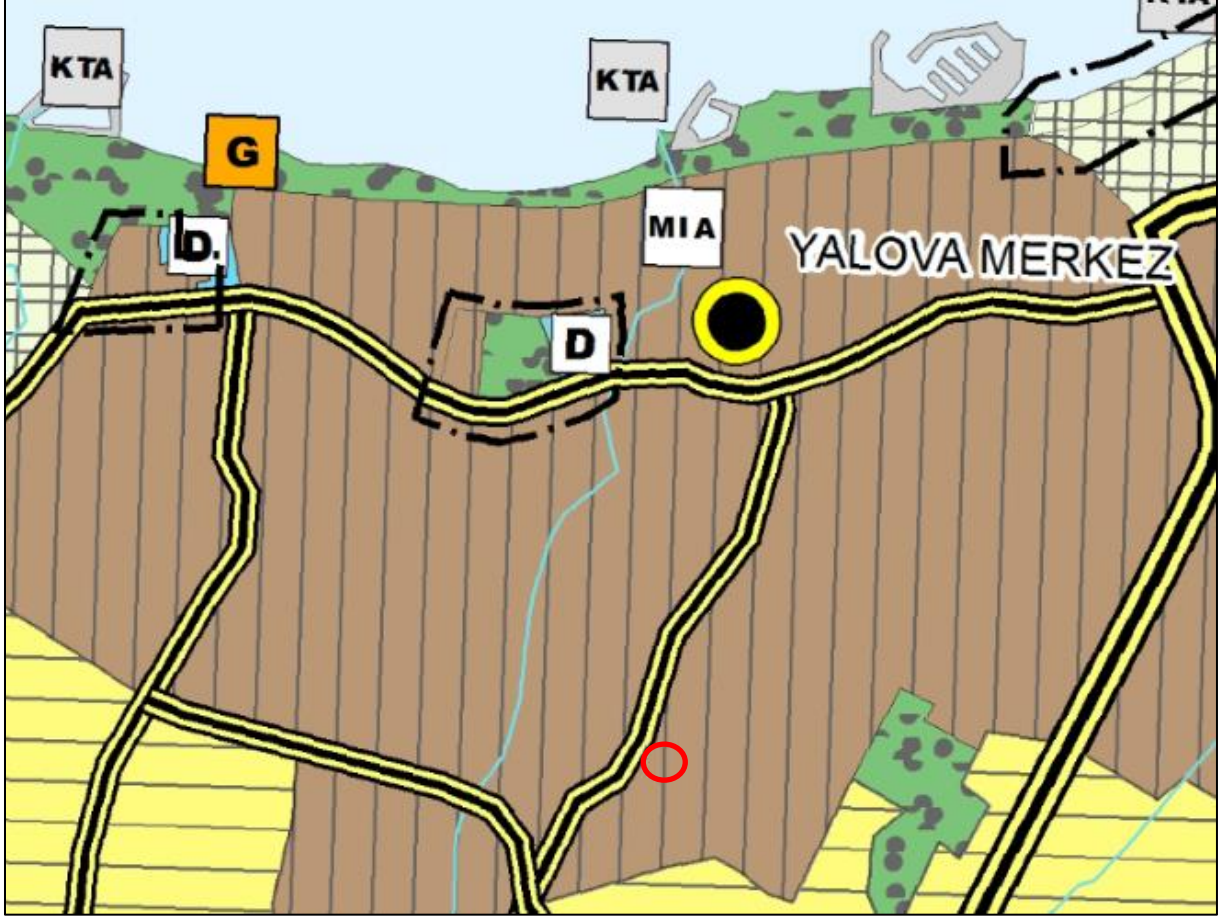
2- KONUM



İmar planı değişikliğine konu alan; Yalova, Merkez İlçe, Bağlarbaşı Mahallesi sınırları içerisinde. Plan değişikliğine konu alanlar; Vatan Caddesi'nin güney-doğusunda, Sarı Sokak'ın kuzey-doğusunda, Işık Sokak'ın güney-batısında 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 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 yüksek oranda yapılaşmış durumdadır.



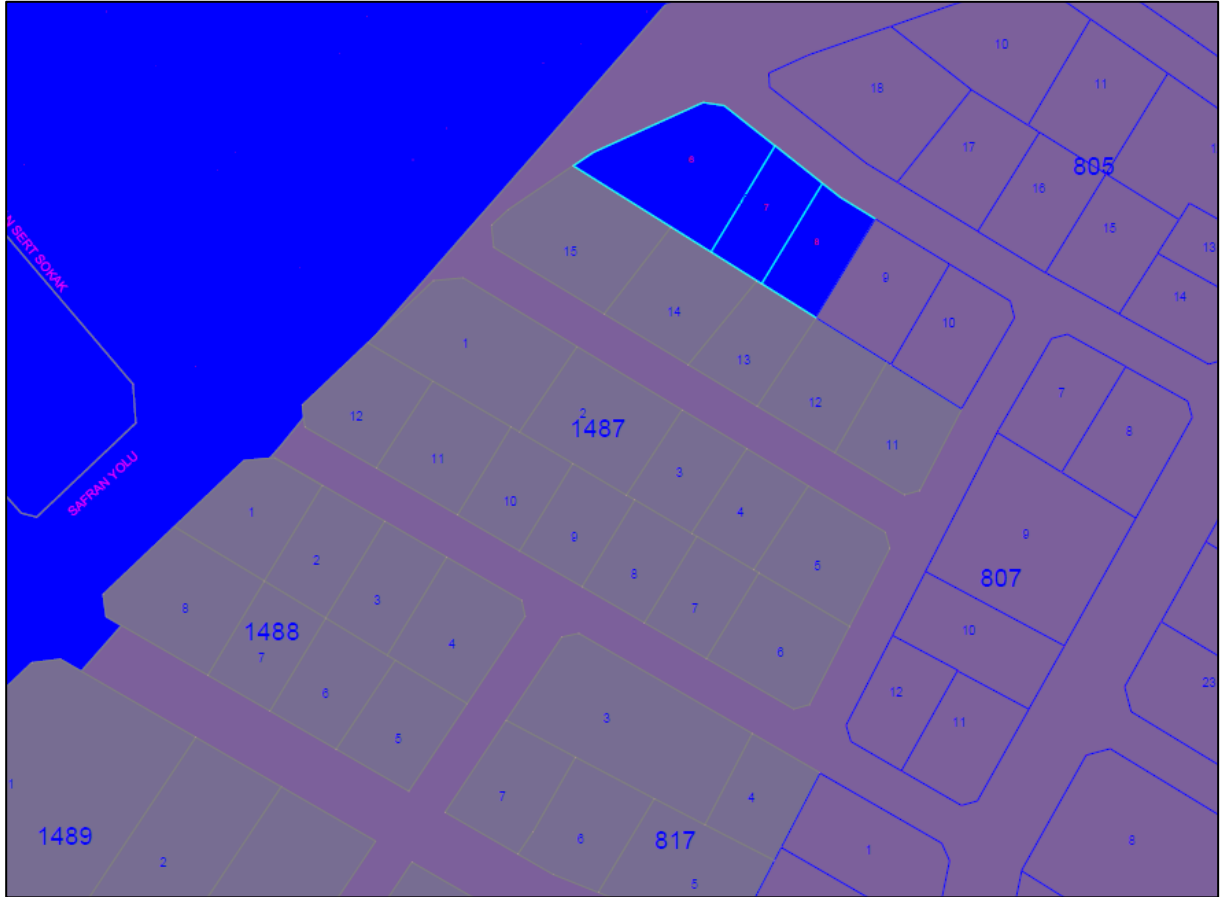
Mülkiyet Durumu

Plan değişikliğine konu alandaki parseller özel mülkiyete aittir.

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, **Önlemlı Alanlar-2.1.A (ÖA-2.1. A) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitte Sorunlu Alanlar ve Önlemlı Alanlar-5.1 (ÖA-5.1.): "Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, oturma vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar"** olarak tanımlanmıştır.



Önlemler Alanlar-2.1.A (ÖA-2.1. A) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar:

Topografik eğim %10 - %60 arasındadır. Jeolojisinin üst seviyelerini kum, silt ve killi; alt seviyelerini Kılıç formasyonuna sıkı-çok sıkı kum ve sert kum ara bantlı killi 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 tespit 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 Önlemler 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.

Önlemler Alanlar-5.1 (ÖA-5.1.): "Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, oturma vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar"

Topografik eğim %0 - %20 arasındadır. Jeolojisinin üst seviyelerini alüvyonlar, alt seviyelerini Kılıç formasyonuna ait kum ara bantlı killi oluşturmaktadır. Oturma miktarları kabul edilebilir sınırlar içinde bulunmuştur. Yer altı su seviyesi 1.85-5.63 m arasında değişmektedir.

Sıvılaşma tehlikesi tespit edilmeyen, şişme, oturma ve taşıma gücü sorunları yaşanabilecek bu alanlar Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, oturma vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar olarak haritasında Önlemler Alanlar-5.1. simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

* Yapı yüklerinin taşıttırılacağı jeolojik birimlere ilişkin şişme, oturma, taşıma gücü-sıvılaşma vb. sorunlar parsel/bina bazı zemin etütlerinde ayrıntılı olarak araştırılmalıdır.

* Yapı yükleri, şişme-oturma-taşıma gücü-sıvılaşma vb. sorunların yaşanmayacağı uygun jeolojik birimlere taşıttırılmalıdır.

* Yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının uzaklaştırmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

* Parselde oluşturulacak her türlü kazı şevi, komşu parselleri ve yapılaşmayı tehdit etmeyecek şekilde açılmalı ve uygun istinat yapıları ile korunmalıdır.

* Yapılaşmayı etkileyecek mühendislik sorunlarına yönelik önlemler, uzman mühendisler tarafından projelendirilerek Belediye kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmemelidir.

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 sadece yapı nizamı değişmiş 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- Plan Değişikliğine konu ayırık ve blok yapı nizamına sahip parsellerde ön bahçe mesafesi "3.5 m" olup açık ve kapalı çıkma yapılamaz.
- 4- Yalova İli, Merkez İlçesi, Uygulama İmar Planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri aynen geçerlidir.

Kamer VATANSEVER

C Sınıfı Şehir Plancısı