



T. C.
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE SEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
BAĞLARBAŞI MAHALLESİ, 1495 ADA 6 VE 7 PARSELLERE
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU



1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Amaç, Kapsam ve Gerekçe

Gelirler Müdürlüğü'nün 24.12.2025 tarih ve 256025 sayılı yazısında; Belediye Meclisinin 12.11.2025 tarih, 293 sayılı kararı ile ilgi taşınmaz mal üzerine 30 yıl süre ile İlim yayma Cemiyeti adına intifa hakkı konulmasına karar verildiği belirtilmiş olup, alınan karara istinaden Belediyemiz ve İlim Yayma Cemiyeti arasında 18.11.2025 tarihinde protokol düzenlendiği belirtilmiştir. Düzenlenen protokolün 3.4. maddesi "*Cemiyet lehine devredilen intifa hakkının kullanılabilmesi amacıyla, taşınmazın mevcut imar durumunu imar planı tadilatı yapmak suretiyle "Sosyal Kültürel Tesis Alanı" olarak değiştirilerek yapılacak Gençlik ve Eğitim Merkezi binasının giderlerini karşılamak maksadıyla Kamu Taşınmazları Üzerinde Eğitim ve Yurt Faaliyetleri İçim İrtifak Hakkı Tesis Edilmesine İlişkin Yönetmeliğin 15. Maddesine istinaden plan alanının içerisinde yapı alanın %20 oranında ticari alan kullanımına müsaade edilmesi*" ne uygun olarak gerekli değişikliğin yapılması talep edilmektedir. Konu incelenmiş olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

2- KONUM

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



Plan değişikliğine konu alanlar; Uzun Sokak'ın güney-batısında, 156. Sokak'ın kuzey-doğusunda, 155. 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 Gelişme Alanı" 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 yapılaşmamış durumdadır.



Mülkiyet Durumu

Plan değişikliğine konu alandaki parseller Yalova Belediyesi'ne 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, **Önemli Alanlar-2.1.A (ÖA-2.1. A) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar** olarak tanımlanmıştır.



Önemli 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 killeri; alt seviyelerini Kılıç formasyonuna sıkı-çok sıkı kum ve sert kum ara bantlı killeri 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 Önemli Alanlar- ÖA-2.1.A simgesi ile gösterilmiştir.

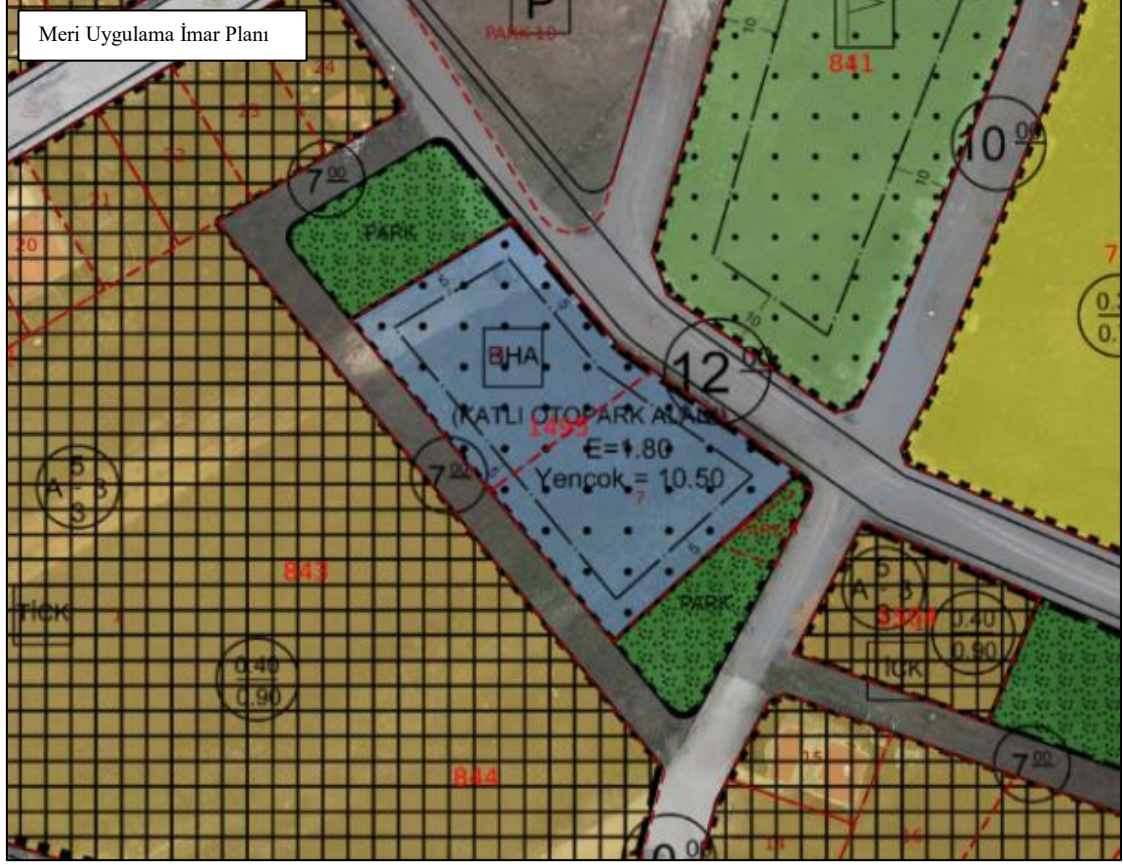
Bu alanlarda;

- * 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 taşıtırılmalıdır.

- * Kazı sonrası meydana gelebilecek stabilite sorunlarına yönelik gerekli önlemler kazı öncesi alınmalıdır.

6- MERİ UYGULAMA İMAR PLANI ve PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ



Plan değişikliğine konu alan “Emsal:1.80, Yençok: 10.50” yapılaşma şartlarında “Belediye Hizmet Alanı (Katlı Otopark Alanı)” olarak planlıdır.

Sözkonusu Plan Değişikliği kapsamında; Bağlarbaşı Mahallesi, 1495 ada 6 parsel “Emsal:1.80, Yençok: 10.50” yapılaşma şartlarında “Sosyal Tesis Alanı” olarak yeniden düzenlenmiş olup plan değişikliğine konu 6 ve 7 parsellerdeki yan bahçe çekme mesafeleri 5 metre olacak şekilde imar planına işlenmiştir.

Sözkonusu plan değişikliği ile, “Emsal:1.80, Yençok: 10.50” olan yapılaşma şartlarında herhangi bir değişiklik öngörülmemiş olduğundan, yapılan düzenlemeler yapı ve nüfus yoğunluğu artışı getirmemekte olup, plan değişikliğindeki amaç, Yalova Belediyesi ile İlim Yayma Cemiyeti arasındaki protokole ilişkin tahsis işlemlerinin yürütülmesine olanak sağlanması için gerekli fonksiyon değişikliğinin yapılmasından ibarettir.

	MERİ	PLAN
BELEDİYE HİZMET ALANI	1192 m ²	-
SOSYAL TESİS ALANI	-	1992 m ²

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. 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