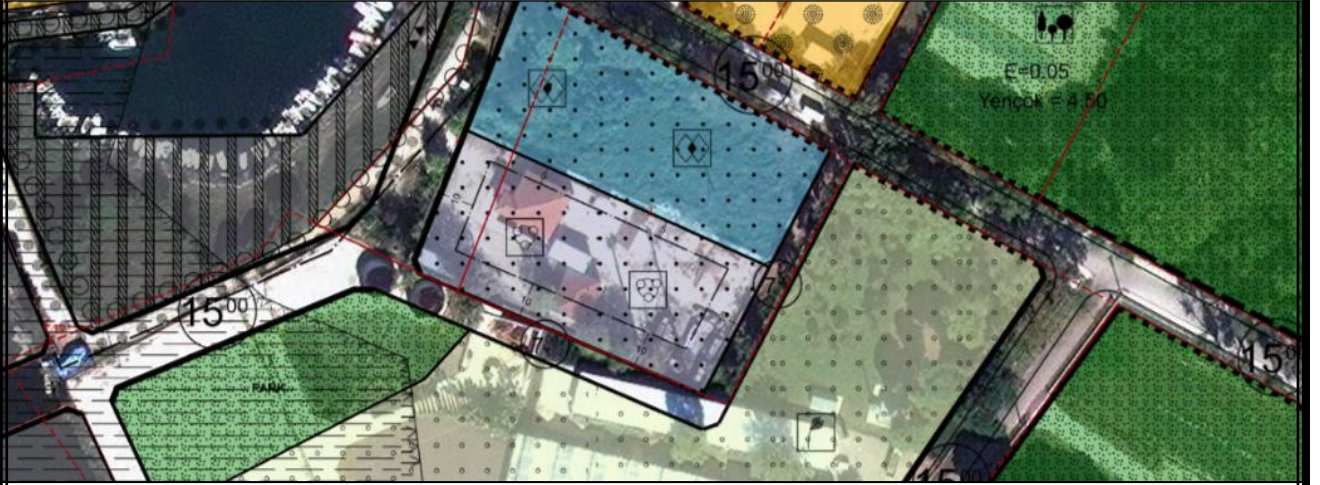




T. C.
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE SEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
BAHÇELİEVLER MAHALLESİ, 1384 ADA 1 VE 2 PARSELDE
YER ALAN ATIKSU TESİSLERİ ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU



1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Amaç, Kapsam ve Gerekçe

YASKİ Birlik Başkanlığı'nın 22.09.2025 tarih ve E-47669633-314-485 sayılı yazısı ile; Yalova İli, Merkez İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 1384 ada, 1 ve 2 nolu parsellerde bulunan TM6 Terfi Merkezi ile Yalova İleri Biyolojik Atıksu Arıtma Tesisi arasındaki atıksu giriş ve çıkış hatlarında; artan nüfus sebebi ile atıksu miktarı öngörülemeyen şekilde artmış ve mevcuttaki hat yıllar içerisinde atıksuyu taşımada yetersiz kalmaya başladığı, bu nedenle söz konusu hatlar ile TM6 Terfi Merkezi ön arıtım projelendirilmesi ve yapım çalışmalarına başlanacağından bahisle; bu proje kapsamında, TM6 Terfi Merkezi ön arıtım projesinin uygulanabilmesi için tüm çekme mesafelerinin 1 metre olacak şekilde düzenlenmesi talep edilmiş olup; ilgili alanda plan değişikliği yapılmasına ilişkin 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 03.10.2025 tarih ve 273 sayılı kararı ile;

- *Bahçelievler Mahallesi, 1384 ada, 1 ve 2 parseller üzerinde yer alan ve yürürlükteki Uygulama İmar Planı'nda güney, doğu ve batı yönlerinden 10 metre, kuzey yönünden ise 5 metre olarak çekme mesafesi bulunan, plan üzerinde yapılaşma şartı bulunmayan, "Atıksu Tesisleri Alanı (Arıtma-Terfi Merkezi)" olarak planlı olan alanın; yapılaşma şartlarının "Emsal: 0.60, yençok: 5.50 metre" olarak ve çekme mesafelerin tüm yönlerden 1 metre olarak belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanması*
- *Sözkonusu imar planı değişikliğine ilişkin işlemlerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce resen yürütülmesi..."*

şeklinde kabul edilmiştir.

Sözkonusu meclis kararına istinaden 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmıştır.

2- KONUM

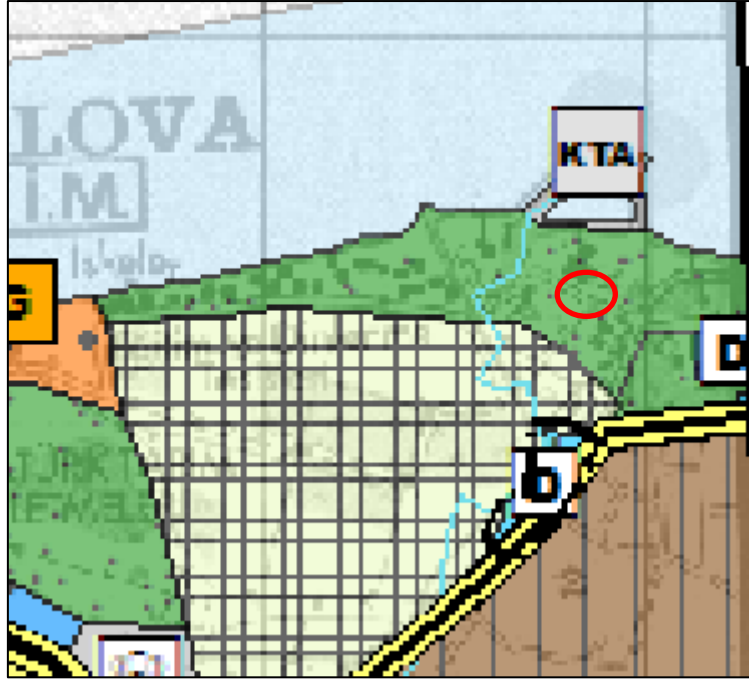
İmar planı değişikliğine konu alan; Yalova, Merkez İlçe, Bahçelievler Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



Plan değişikliğine konu alan; Liman Sokak'ın güney-doğusunda, Kamplar Sokak'ın 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 ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı" lejantında kalmaktadır.



1/50000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşim Alanı"na ilişkin plan hükümlerinde "Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanları", "Kentte yaşayanların spor, dinlenme, gezinti ve eğlence ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik aktif ve pasif yeşil alanlardır. Kentsel ölçekteki fuar, panayır, festival alanı vb. ile botanik ve hayvan bahçeleri bu alanlar kapsamındadır." şeklinde tanımlanmıştır.

4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Plan değişikliğine konu alanda TM6 Terfi Merkezi ile Yalova İleri Biyolojik Atıksu Arıtma Tesisi bulunmaktadır.



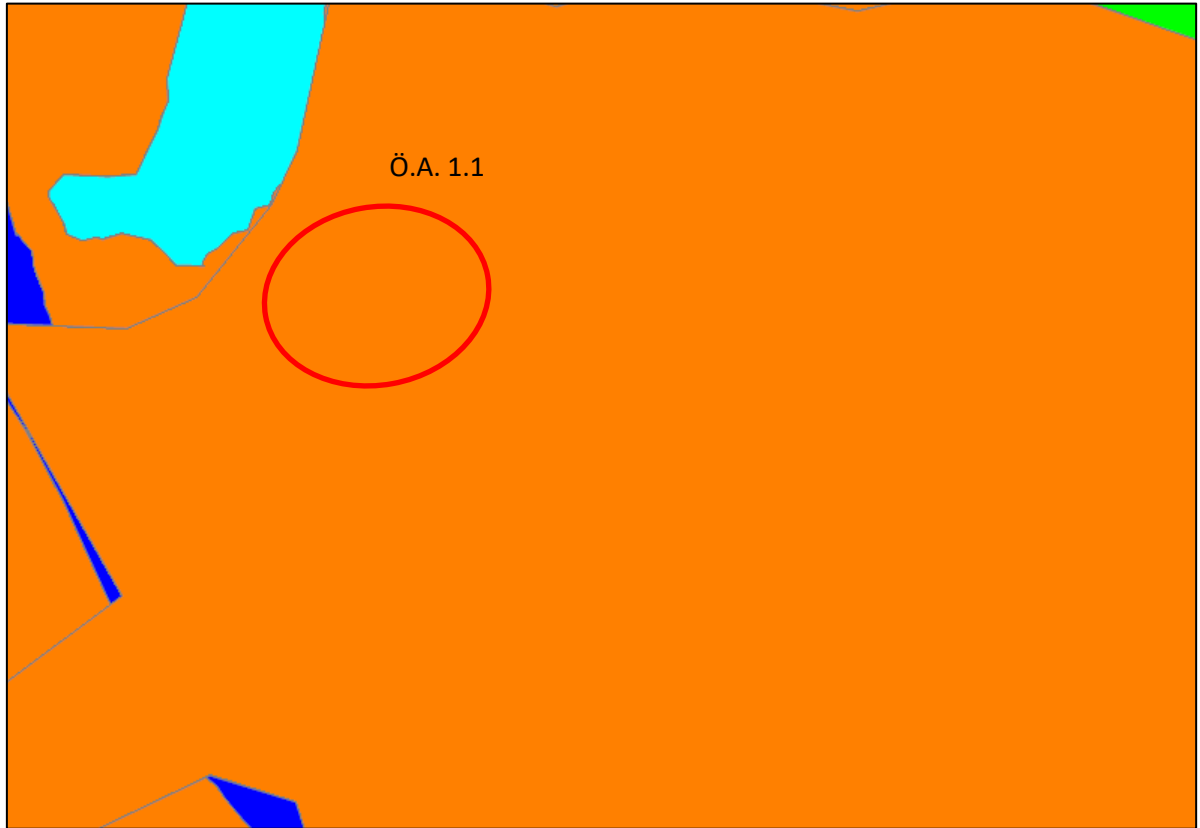
Mülkiyet Durumu

Plan değişikliğine konu alandaki parseller Yalova Atıksu ve Kanalizasyon Altyapı Tesisleri İşletme Birliği'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, **Önlemleri Alan 1.1 (ÖA-1.1) : Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemleri Alanlar** olarak tanımlanmıştır.



Önlemleri Alan 1.1. (ÖA-1.1.) : Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemleri Alanlar

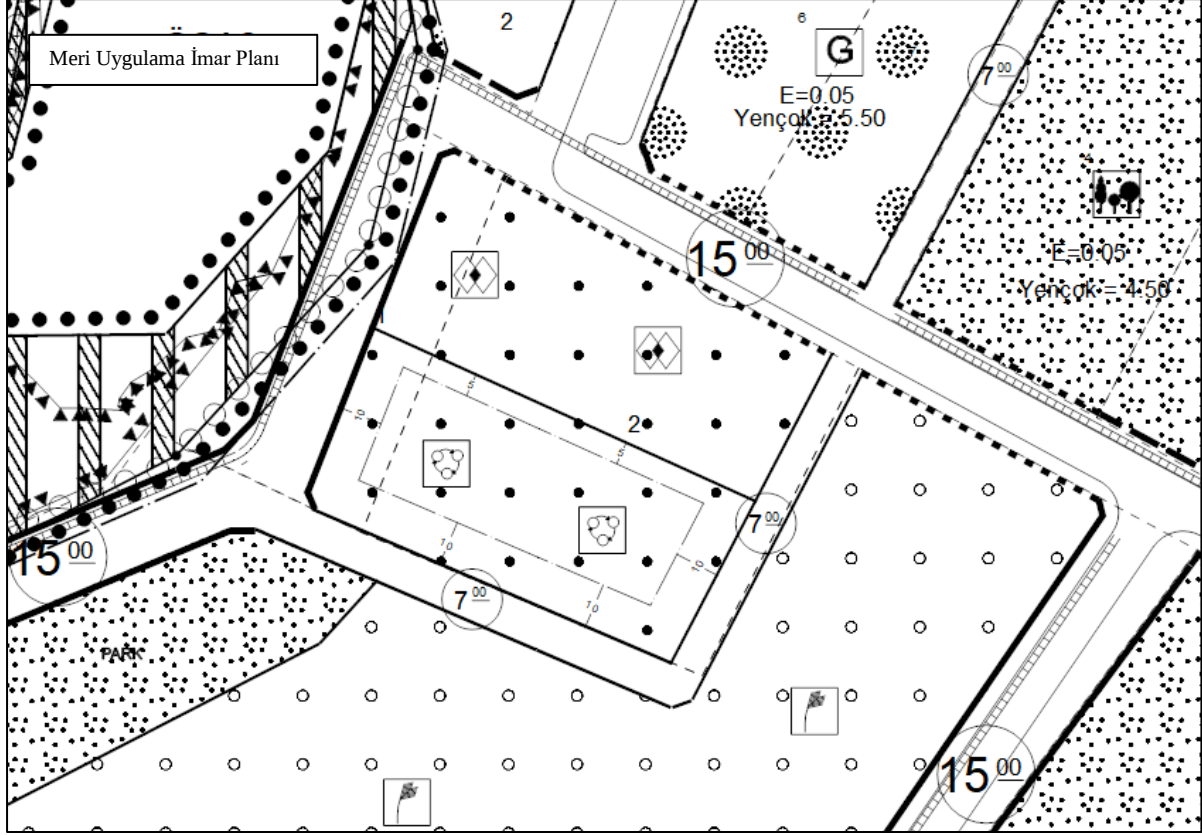
Topoğrafik eğim % 0 - % 10 arasındadır. Jeolojisinin üst seviyelerini alüvyonlar, alt seviyelerini Kılıç formasyonuna ait kum ara bantlı killeri oluşturmaktadır. Oturma kabul edilebilir sınırlar içinde bulunmuştur. Yer altı su seviyesi 0.10-3.03 m arasında değişen, A, C, E bölgesinden sıvılaşma tehlikesi tespit edilen alanlar ile A Bölgesinde , yanal yayılma tehlikesi tespit edilen alanları kapsamaktadır. Analiz sonuçlarına göre alüvyon alanlarda

sıvılaşma tehlikesi mevcut alanlar Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemleri Alanlar olarak haritasında Önlemleri Alan 1.1. simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Yapı yüklerinin taşıtılacağı zemin seviyelerindeki sıvılaşma, yanal yayılma, şişme, oturma, taşıma gücü vb. sorunlarının parsel/bina bazı zemin etütlerinde ayrıntılı olarak araştırılması gerekmektedir.
- Yapı yüklerinin taşıtılacağı zemin seviyelerinde tespit edilecek mühendislik sorunlarına yönelik önlemler, yapılaşmayı etkileyecek yatay ve düşey yer değiştirmeyi bertaraf edecek şekilde alınmalıdır.
- Yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının uzaklaştırmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Parselde oluşturulacak her türlü kazı sevi, komşu parselleri ve yapılaşmayı tehdit etmeyecek şekilde açılmalı ve uygun istinat yapıları ile korunmalıdır.
- Yapılaşmayı etkileyecek mühendislik sorunlarına yönelik önlemler, uzman mühendisler tarafından projelendirilerek Belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmemelidir.

6- MERİ UYGULAMA İMAR PLANI ve PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ



Plan değişikliğine konu alan “Ön bahçe mesafeleri:10 m, Yan bahçe mesafesi:5 m” şeklinde “Atıksu Tesisleri Alanı (Arıtma-Terfi Merkezi)” olarak planlıdır.

Uygulama İmar Planı Değişikliği ile; Belediye Meclisi’nin 03.10.2025 tarih ve 273 sayılı kararına istinaden; “Atıksu Tesisleri Alanı (Arıtma-Terfi Merkezi)”nin çekme mesafeleri her yönden 1 metre olarak ve plan üzerinde olmayan yapılaşma şartları “Emsal:0.60, Yençok: 5.50 m” olacak şekilde plana işlenmiştir.

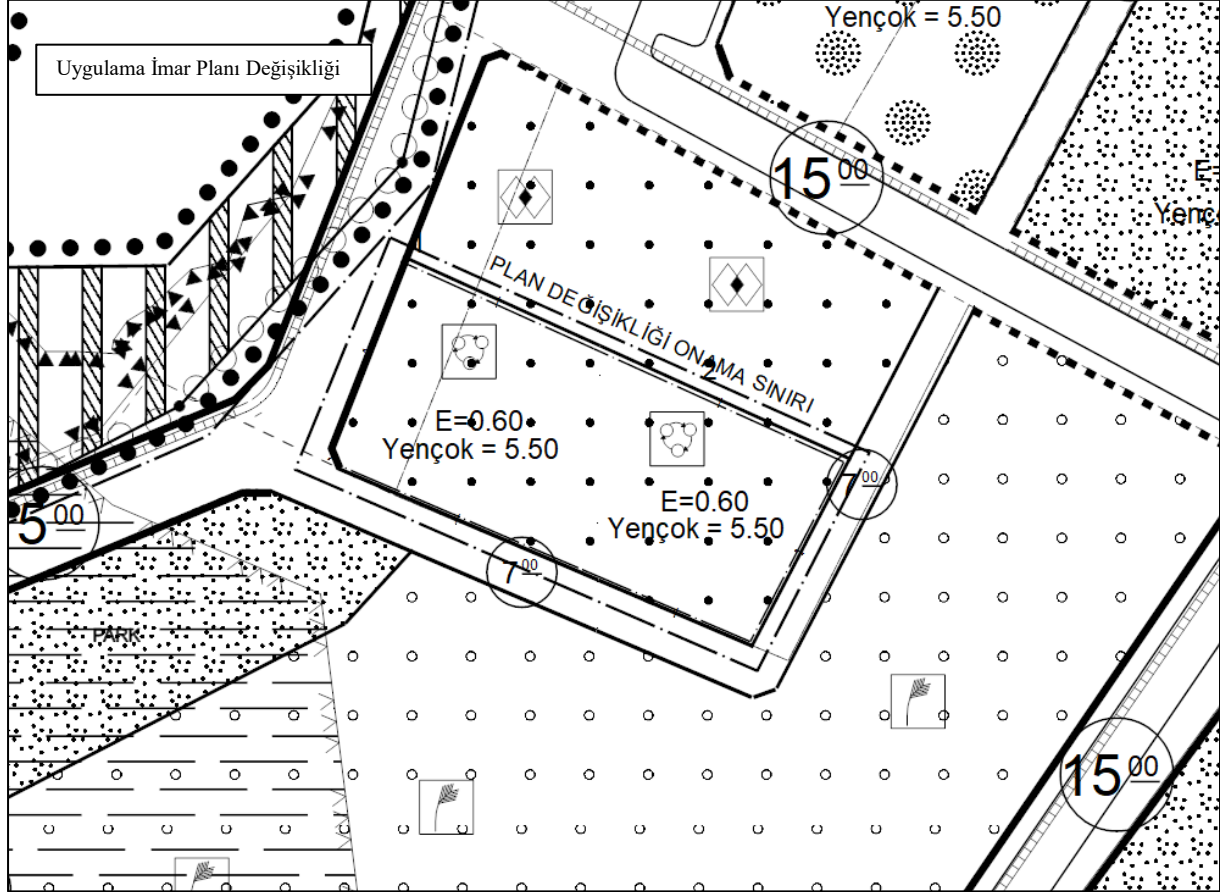
Sözkonusu alanın imar fonksiyonunda ve alan büyüklüğünde bir değişiklik yapılmamış olup; plan değişikliği, mevcut TM6 Terfi Merkezi’nin artan nüfus sebebi ile atıksu miktarının öngörülemeyen şekilde artmış olması ve mevcuttaki hattın yıllar içerisinde atıksuyu taşımada yetersiz kalmaya başladığı gerekçelerinden dolayı ön arıtım projelendirilmesinin uygulanabilmesini sağlamaktan ibarettir.

Genel hatlarıyla açıklanan bu gerekçeler kapsamında;

“-Bahçelievler Mahallesi, 1384 ada, 1 ve 2 parseller üzerinde yer alan ve yürürlükteki Uygulama İmar Planı’nda güney, doğu ve batı yönlerinden 10 metre, kuzey yönünden ise 5 metre olarak çekme mesafesi bulunan, plan üzerinde yapılaşma şartı bulunmayan, "Atıksu

Tesisleri Alanı (Arıtma-Terfi Merkezi)" olarak planlı olan alanın; yapılaşma şartlarının "Emsal: 0.60, yencok: 5.50 metre" olarak ve çekme mesafelerinin tüm yönlerden 1 metre olarak belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanması..."

kabul edilmiş olup bu kapsamda sözkonusu plan değişikliği hazırlanmıştır.



Plan değişikliği ile alan büyüklüğünde ya da fonksiyonda bir değişiklik yapılmamış olup, yalnızca yapılaşma şartlarının plan üzerine işlenmiştir.

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.

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 "Atıksu Tesisleri Alanı" olarak planlı alanın fonksiyonunda da herhangi bir değişiklik yapılmamış olup, yapılaşma şartlarının plan üzerine işlenmesi ve çekme mesafelerinin revize edilmesinden ibarettir. Ayrıca planlı olan fonksiyon, kentin gelecekteki atıksu tesisi ihtiyacına yönelik olarak kentsel teknik altyapıya katkı sağlayabilecek özelliktedir.

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.
- 4- Atıksu Tesisleri Alanında (Arıtma-Terfi Merkezi Alanı) yapılaşma şartları "Emsal:0.60, Yençok:5.50 metre" olup çekme mesafeleri her yönden "1 m" uygulanabilir.

Kamer VATANSEVER
C Sınıfı Şehir Plancısı
Yalova Belediyesi