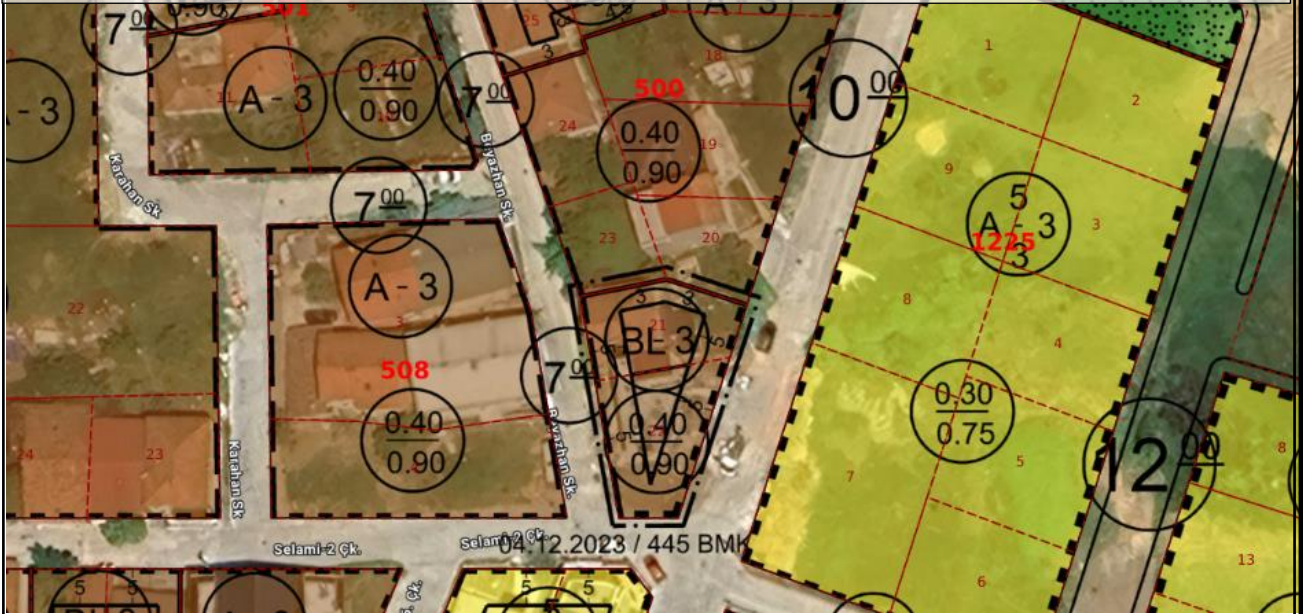


T. C.
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

**YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
BAĞLARBAŞI MAHALLESİ, 500 ADAYA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU**



1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Amaç, Kapsam ve Gerekçe

Havva ÇETİN'in 22.08.2025 tarih ve 27150 sayılı dilekçesi ile; Yalova İli, Merkez İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, 500 ada, 23 parselde mevcut imar planına göre ayrıık nizam yapılaşma şartı uygulandığı, çekme mesafeleri sonrasında yaklaşık 23 m² yapılaşabilir alan kaldığı ve bu durumun konut yapılmasına engel olduğundan bahisle; imar koşullarının yeniden değerlendirilmesi, uygun görülmesi halinde bitişik nizam, blok nizam veya çekme mesafelerinde esneklik sağlanarak yapılaşmaya imkan verilmesi, ön bahçe mesafesinin 5 metreden daha az olacak şekilde belirlenmesi için gerekli düzenlemenin yapılmasına ilişkin konunun 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 02.12.2025 tarih ve 330 sayılı kararı ile;

“Talep, Bağlarbaşı Mahallesi, 500 ada bütününde değerlendirilmiş olup,

“Konunun parsel bazında değil, plan bütünlüğü kapsamında değerlendirilmesini uygun görmüş olup, Bağlarbaşı Mahallesi, 500 adanın tamamını incelemiştir.

Bu kapsamda bahse konu adada yer alan tüm parsellerin ön bahçe mesafeleri 3,5 metre olacak şekilde “TAKS” yapılaşma oranları hesaplanmıştır. Meri imar planında “TAKS: 0.40” olan yapılaşma şartına yine ulaşılammaması halinde, uygun parsellerin birbirleri ile bloklaşacak şekilde yapılaşmasına karar verilmiştir. Dolayısıyla “Ayrıık Nizam” yapılaşma şartlarındaki muhtelif parseller “Blok Nizam”a dönüştürülmüştür.

Sözkonusu adaların “TAKS: 0.40, KAKS: 0.90, yencok: 3 kat” olan yapılaşma şartlarında herhangi bir değişiklik öngörülmemiş olduğundan, yapılan düzenlemeler, yapı ve nüfus yoğunluğu artışı getirmemekte olup; plan değişikliğindeki amaç, parsel küçüklüğü/şekli nedeniyle mevcut yapılaşma haklarını kullanamayan parsellerin mağduriyetlerinin giderilerek, sağlıklı yapı yapılabilecek duruma getirilmesi ve binaların dönüşümüne olanak sağlanmasından ibarettir.

Genel hatlarıyla açıklanan bu kararlar kapsamında;

-Bağlarbaşı Mahallesi, 500 adanın ön çekme mesafelerinin “3,5 metre” olarak belirlenmesi, 19 ile 20 parselin ve 23 ile 24 parselin birbiri ile bloklaşacak şekilde “ Blok Nizam” yapılaşma şartlarında yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanması, -söz konusu imar planı değişikliğine ilişkin işlemlerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce resen yürütülmesi,... ”

şeklinde kabul edilmiştir.

Akabinde; onaylanan İmar Planı Revizyonu iş yoğunluğu ve teknik aksaklıklardan dolayı mevzuattaki yasal süre içerisinde askıya çıkartılamamıştır. Bu nedenle konuya ilişkin Uygulama İmar Planı Revizyonu'nun Belediye Meclisi tarafından tekrar değerlendirilmesi gereği duyulmuştur.

2- KONUM

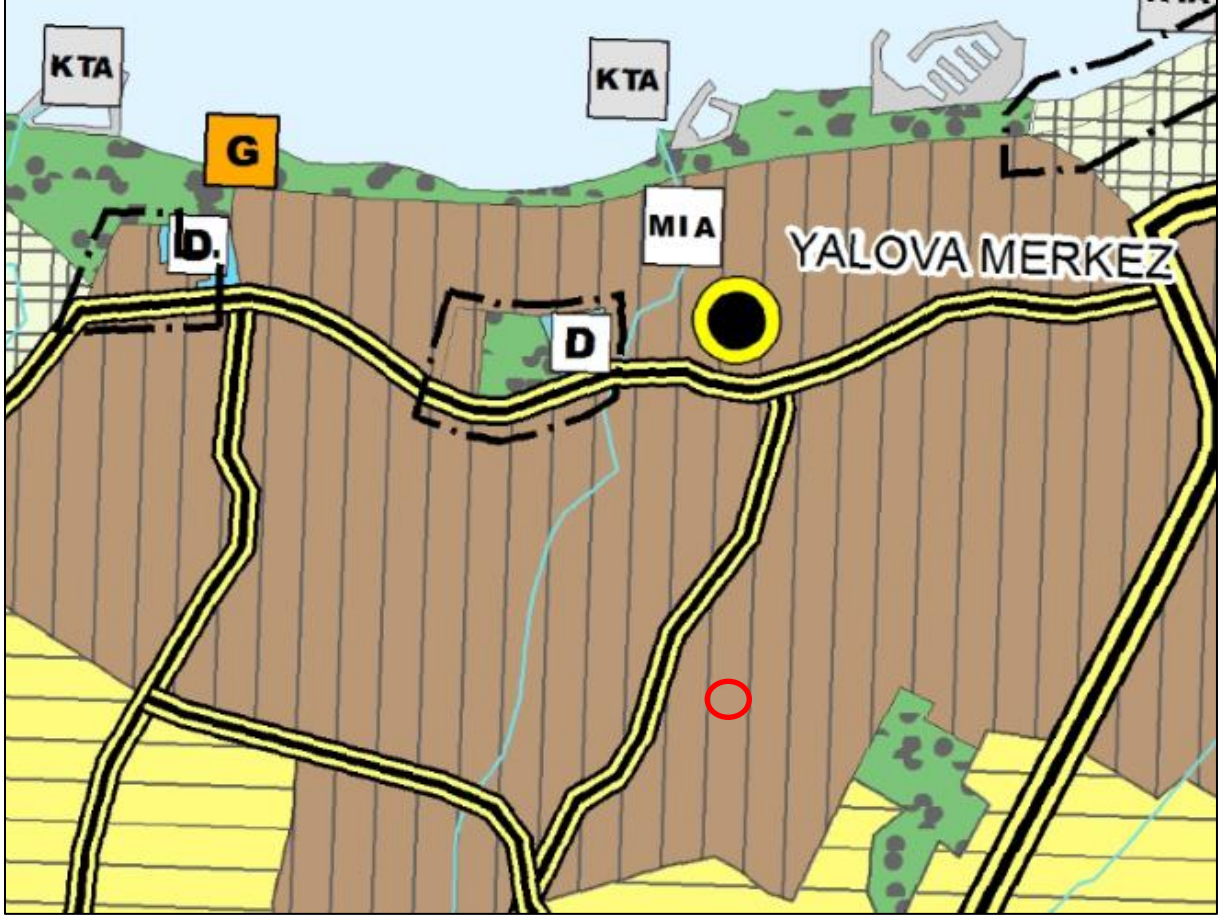
İmar planı değişikliğine konu alan; Yalova, Merkez İlçe, Bağlarbaşı Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



Plan değişikliğine konu alanlar; Vatan Caddesi'nin doğusunda, Beyazhan Sokak'ın doğusunda, Selami 1 Çıkma Sokak'ın güneyinde 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 bazı parsellerde yapı bulunur iken, bazıları yapılaşmamış durumdadır.



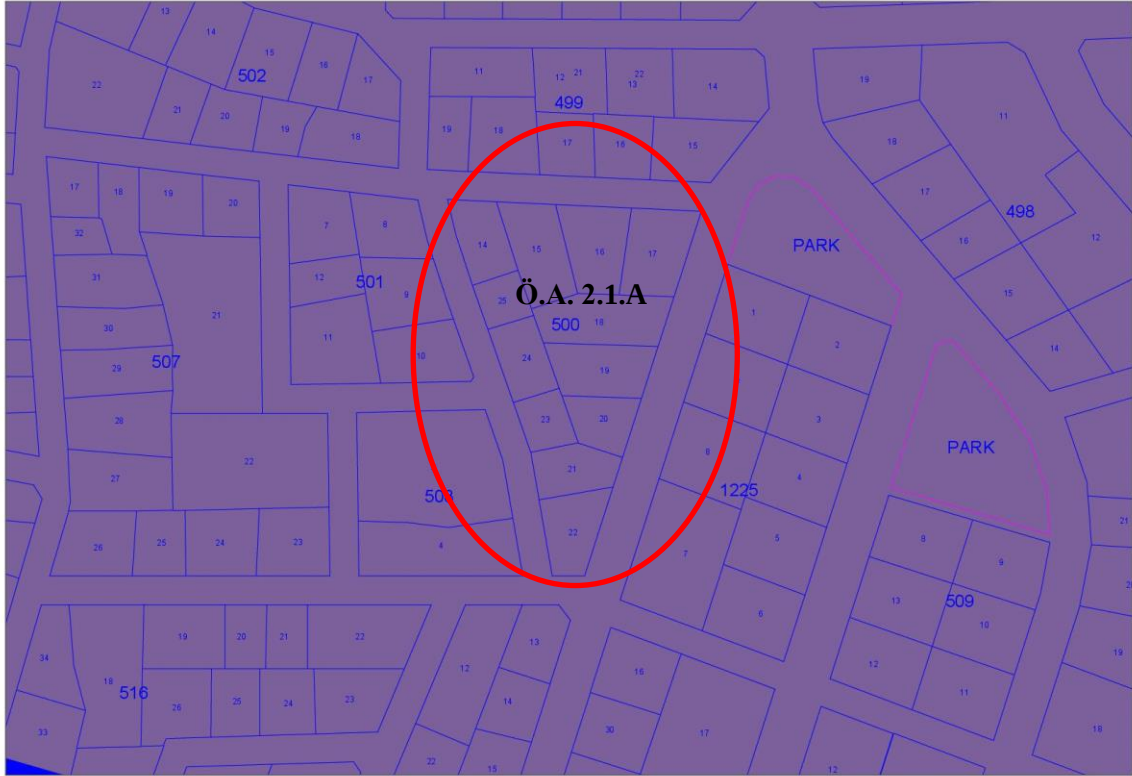
Mülkiyet Durumu

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, **Önemli Alanlar-2.1.A (ÖA-2.1. A) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitte Sorunlu Alanlar** olarak tanımlanmıştır.

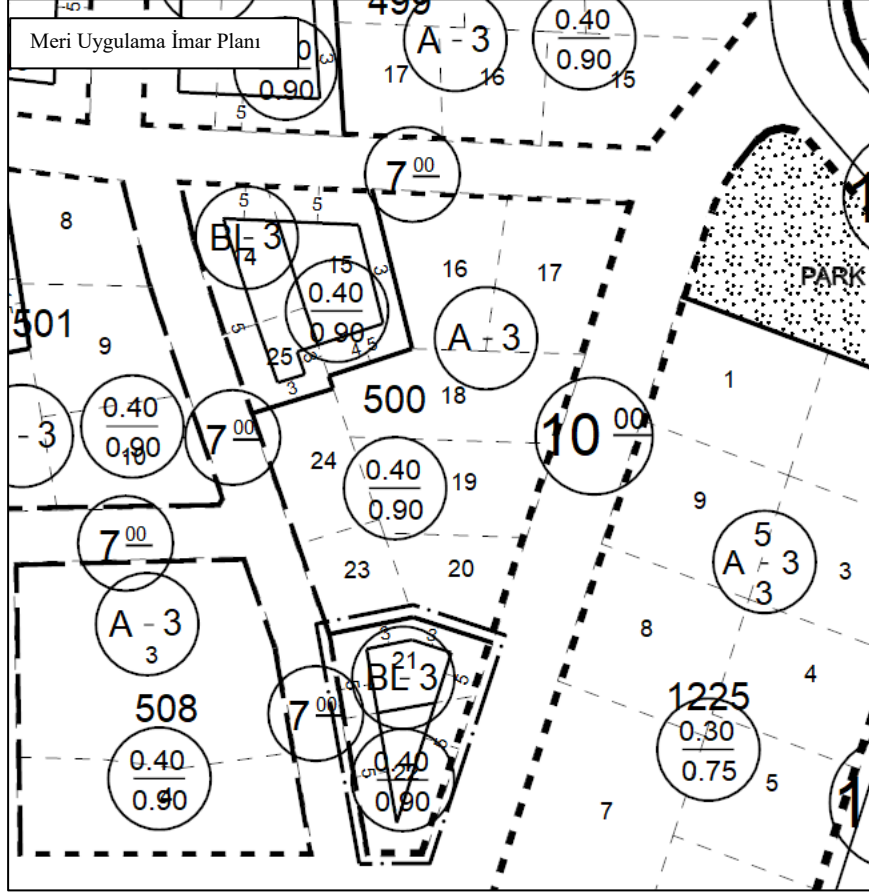


Topoğrafik eğim % 10 -% 60 arasındadır. Jeolojisinin üst seviyelerini kum, silt ve killler, alt seviyelerini Kılıç formasyonuna sıkı-çok sıkı kum ve sert kum ara bantlı killler oluşturmaktadır Oturma miktarları kabul edilebilir sınırlar içinde bulunmuştur.

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 tesbit 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 Stabilitte Sorunlu Alanlar olarak haritasında 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 taşıttırılmalıdır.
- Kazı sonrası meydana gelebilecek stabilite sorunlarına yönelik gerekli önlemler kazı öncesi alınmalıdır.
- Yapı parsellerini veya komşu parselleri tehdit edecek kazı şevleri uygun istinat yapıları ile korunmalıdır.
- Parseldeki stabilite sorununa neden olacak ve yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının uzaklaştırmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapı yüklerinin taşıttıracağı jeolojik birimlerde beklenecek şişme, oturma, taşıma gücü vb. sorunlara yönelik gerekli mühendislik önlemleri alınmalıdır.
- Yapılaşmaları etkileyecek her türlü stabilite sorunu ile şişme, oturma, taşıma gücü vb. soruna yönelik önlemler, parsel/bina bazı zemin etütlerinden elde edilecek sonuçlara göre uzman mühendislerce projelendirilmeli ve belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

6- MERİ UYGULAMA İMAR PLANI ve PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ



Plan değişikliğine konu ada “TAKS: 0.40, KAKS: 1.20” olmak üzere “Ayrık Nizam, 3 Kat” ve “Blok Nizam, 3 kat” yapılaşma şartlarında “Konut Alanı” olarak planlıdır.

Sözkonusu alan, parsel ölçeğinde değil, ada bazında bütüncül olarak değerlendirilmiştir.

Bu kapsamda Meri İmar Planı’nda “TAKS:0.40” olan yapılaşma şartına ulaşılamaması halinde, uygun parsellerin birbirleri ile blok nizam olacak şekilde yapılaşmasına karar verilmiştir. Dolayısıyla “Ayrık Nizam” yapılaşma şartlarındaki muhtelif parseller “Blok Nizam”a dönüştürülmüştür.

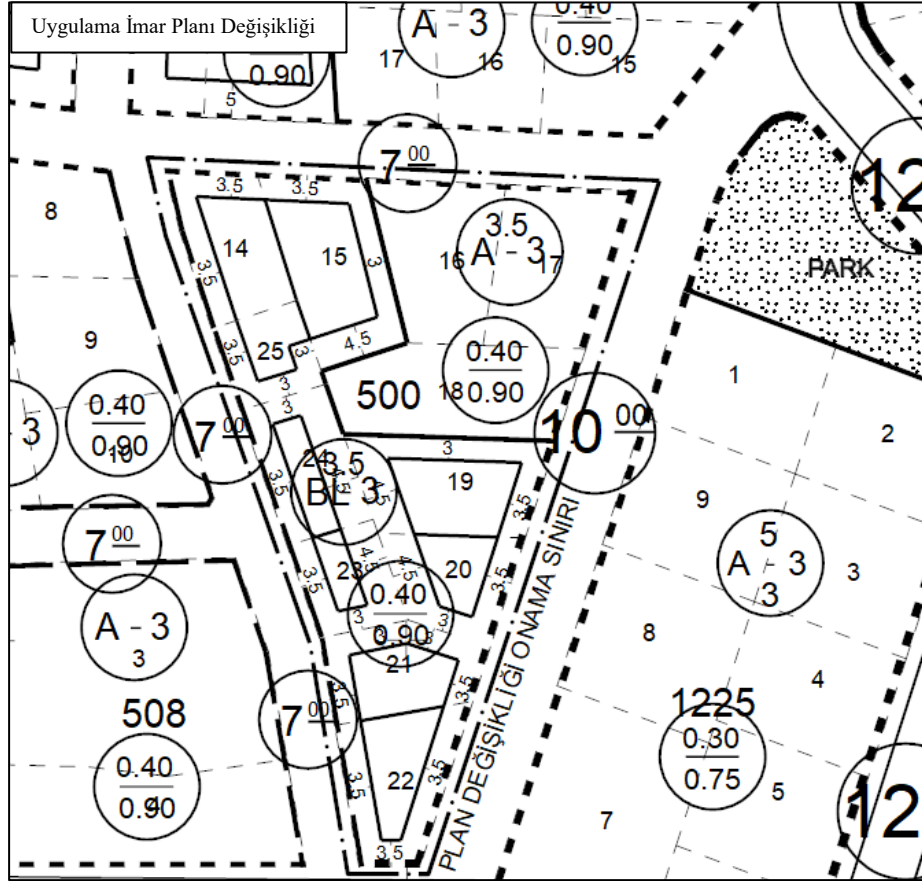
Sözkonusu adanın “Konut Alanı” fonksiyonunda, alan büyüklüğünde ve “TAKS:0.40, KAKS:1.20, 3 Kat” olan yapılaşma şartlarında herhangi bir değişiklik öngörülmemiş olduğundan, yapılan düzenlemeler yapı ve nüfus yoğunluğu artışı getirmemekte olup, plan değişikliğindeki amaç, parsel küçüklüğü/şekli nedeniyle mevcut yapılaşma haklarını kullanamayan parsellerin mağduriyetleri giderilerek sağlıklı yapı yapılabilecek duruma getirilmesi ve binaların dönüşümüne olanak sağlamasından ibarettir.

Genel hatlarıyla açıklanan bu kararlar kapsamında;

- Bağlarbaşı Mahallesi, 500 adanın ön çekme mesafelerinin “3,5 metre” olarak belirlenmiş;

- 19 ile 20 parselin ve 23 ile 24 parselin birbiri ile bloklaşacak şekilde “ Blok Nizam” yapılaşma şartlarında yeniden düzenlenmiştir.

Ayrıca, yapıların statik açıdan daha güvenli olması ve sokak genişliğini daraltmamak amacıyla karşılıklı yapı cepheleri arasındaki mesafenin korunması amacıyla ada bütününde açık ve kapalı çıkma yapılmaması kararı alınmıştır.



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 ayrık 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