



T. C.
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE SEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
BAYRAKTEPE MAH., 2216 ADA 14 VE 15
PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU



1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Amaç, Kapsam ve Gerekçe

Afet İşleri ve Risk Yönetimi Müdürlüğü'nün 31.10.2025 tarih ve 246923 sayılı yazısı ile; Belediyemiz mülkiyetinde bulunan Bayraktepe Mahallesi, sınırları içerisinde yer alan toplamda 31 adet yapıya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun hükümleri çerçevesinde re'sen riskli yapı tespiti yapıldığı, 08.09.2025 tarihli ve 338488 sayılı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı yazısında; mülkiyeti Belediyemize ait olan Bayraktepe Mahallesi Ada: 2216 Parsel:14 ve Ada: 2216 Parsel:15 sayılı taşınmazların bahsi geçen alanda yapılacak kentsel dönüşüm çalışmalarının akamete uğramaması, can ve mal güvenliğinin sağlanması ve herhangi bir mağduriyet yaşanmaması adına anılan parsellerin sonradan Kentsel Dönüşüm Başkanlığına devredilmek üzere vergi borçlarına mahsuben Maliye Hazinesi'ne devir sürecini başlatıldığından bahisle; 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 02.12.2025 tarih ve 328 sayılı kararı ile;

Parselin uydu görüntülerini inceleyerek, dilekçede belirtilen 15.07.1969 tarihinden günümüze kadarki 2216 adanın bulunduğu bölgede;

- 2216 adada bulunan “Emsal:1.20, Yençok:3 Kat” yapılaşma şartlarındaki “Sosyal Tesis Alanı”nın yaklaşık 9754 m²'lik kısmının, “Emsal:1.00, Yençok: 4 Kat” yapılaşma şartlarında “Konut Alanı” ; 877 m² lik kısmının “Emsal:1.20, Yençok:3 Kat” yapılaşma şartlarında “Belediye Hizmet Alanı” olarak,
- 1884 adanın kuzey ve doğusundaki yolun 7 metre olarak,
- 2216 ada 14 parselin kuzey kısmının, 7 metre genişliğinde “Yol Alanı” olarak,

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 meclis kararında sehven “1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu” onayının belirtilmemesi gibi teknik aksaklıklardan dolayı mevzuattaki yasal süre içerisinde askıya çıkartılamamıştır. Bu nedenle konuya ilişkin Nazım İmar Planı Revizyonu ve Uygulama İmar Planı Revizyonu'nun Belediye Meclisi tarafından tekrar değerlendirilmesi gereği duyulmuştur.

2- KONUM

İmar planı değişikliğine konu alan; Yalova, Merkez İlçe, tapuda Fevziçakmak Mahallesi, idari olarak Bayraktepe Mahallesi sınırları içerisindedir.



Plan değişikliğine konu alan; Şehit Ömer Faydalı Caddesi'nin güneyinde, Bursa yolunun 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 bulunmakta olup, alt ölçekli imar planlarında "Sosyal Tesis Alanı", "Konut Alanı" ve "Belediye Hizmet Alanı" yapılabileceği belirtilmiştir.

4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Plan değişikliğine konu alanda Yalova Belediyesi'nin tek katlı hizmet yapısı ve yer almaktadır.



Mülkiyet Durumu

Plan değişikliğine konu alandaki 14 ve 15 parseller Belediyemiz mülkiyetinde bulunmaktadır.

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 Alan 2.1.A (ÖA-2.1.A):** *Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar* olarak tanımlanmıştır.



Yerleşime uygunluk notları aşağıda belirtilmiş olup çalışma alanı sınırları içerisinde raporun belirtmiş olduğu yerleşime uygunluk şartlarına tüm işlemlerde uyulmalıdır.

Önemli Alanlar-2.1.A (ÖA-2.1. A) *Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar.* Topoğrafik eğim % 10 -% 60 arasındadır. Jeolojisinin üst seviyelerini kum, silt ve killer , alt seviyelerini Kılıç formasyonuna sıkı-çok sıkı kum ve sert kum ara bantlı killer 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 Stabilite Sorunlu Alanlar** olarak haritasında **Önlemleri Alanlar- ÖA-2.1.A** simgesi ile gösterilmiştir.

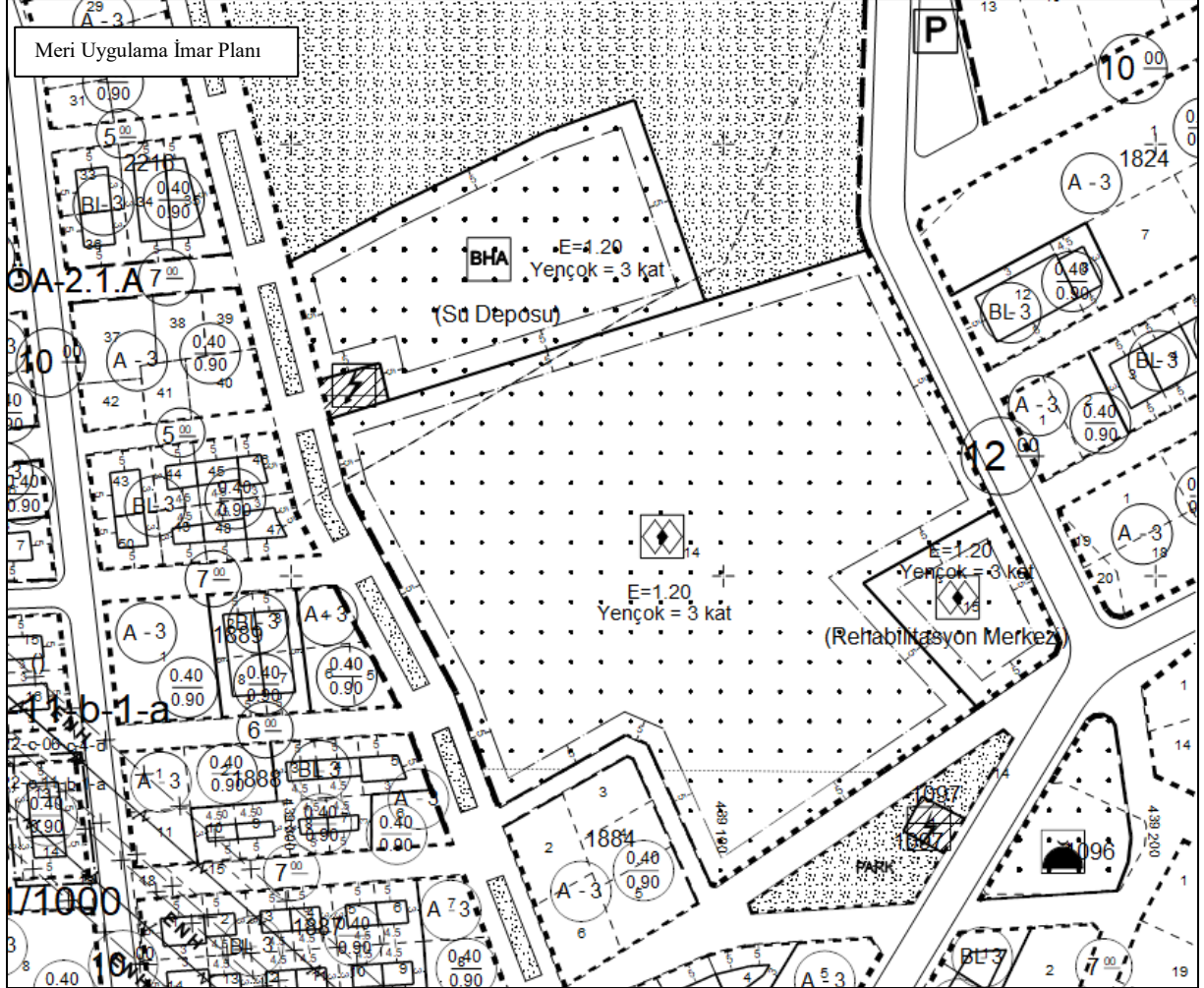
.Bu alanlarda;

- 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.

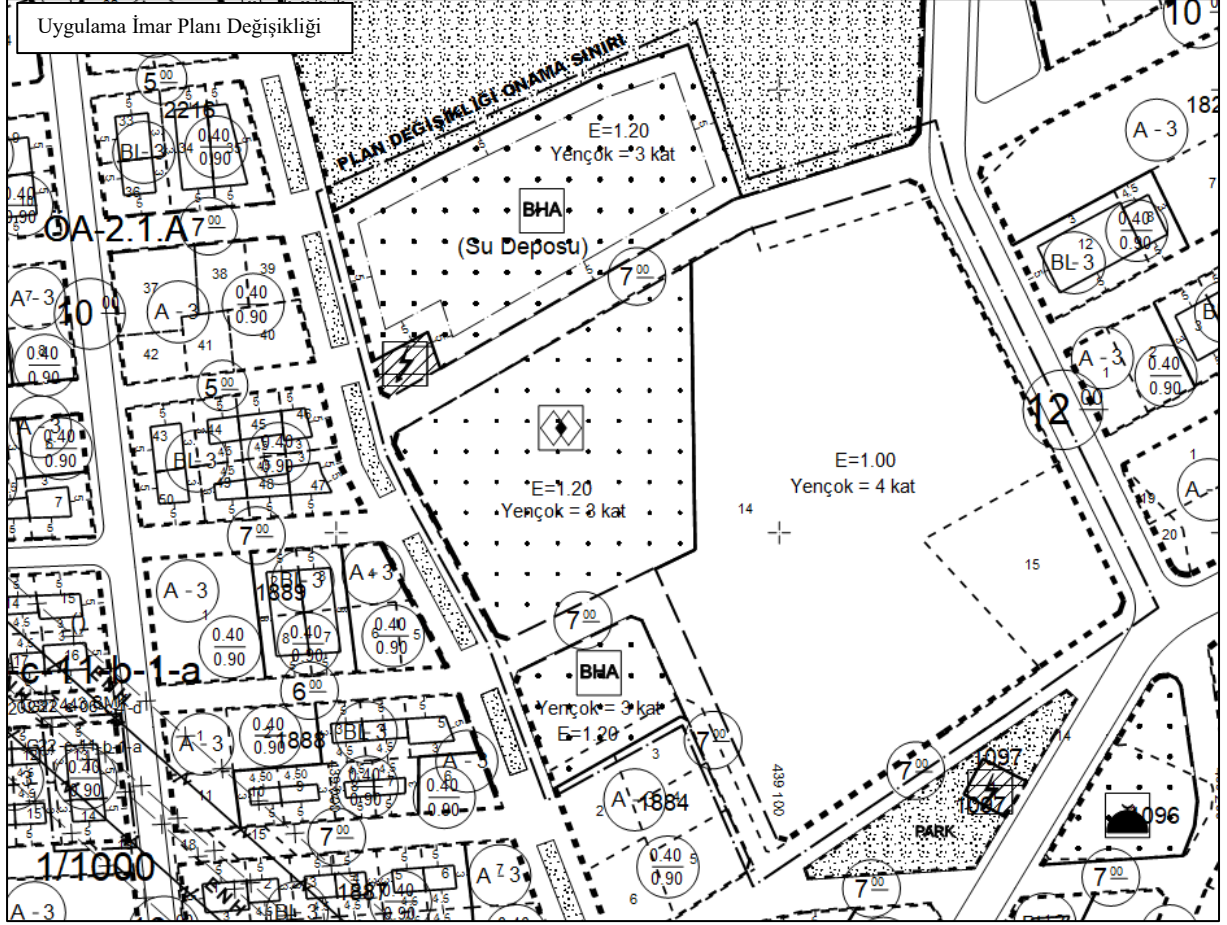
Yapılaşmaları etkileyecek her türlü stabilite sorunu ile şişme, oturma, taşıma gücü vb. soruna yönelik önlemler, parsel/bina bazı zemin etütlerinden elde edilecek sonuçlara göre uzman mühendislerce projelendirilmeli ve belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir

6- MERİ UYGULAMA İMAR PLANI ve PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Plan değişikliğine konu alan 2216 ada 14 parsel kısmen “Emsal: 1.20, Yençok: 3 Kat” yapılaşma şartlarında “Sosyal Tesis Alanı” olarak planlıdır. 2216 ada 15 parsel ise “Emsal: 1.20, Yençok: 3 Kat” yapılaşma şartlarında “Sosyal Tesis Alanı (Rehabilitasyon Merkezi)” olarak planlıdır.



Uygulama İmar Planı Değişikliği ile; sözkonusu alanın yaklaşık 3565 m² büyüklüğündeki kısmı “Emsal: 1.20, Yençok: 3 kat” yapılaşma şartlarında “Sosyal Tesis Alanı” olarak, yaklaşık 9753 m² büyüklüğündeki kısmı “Emsal: 1.00, Yençok: 4 kat” yapılaşma şartlarında “Konut Alanı” olarak, güneyindeki 877 m² büyüklüğündeki kısmı “Emsal: 1.20, Yençok: 3 kat” yapılaşma şartlarında “Belediye Hizmet Alanı” olarak, 1884 adanın doğusunda 7 metre genişliğinde “Yol Alanı” ve 2216 ada 14 parselin kuzey kısmında 7 metre genişliğinde “Yol Alanı” planlanmış olup, kuzeyindeki “Belediye Hizmet Alanı” kadastral durum da dikkate alınarak kullanım kararı değiştirilmeden yeniden düzenlenmiştir.



Söz konusu plan değişikliğine konu olan alan kullanımları aşağıdaki gibidir:

	Mevcut	Plan Değişikliği
Belediye Hizmet Alanı	3863 m ²	4740 m ²
Konut Alanı	-	9753 m ²
Sosyal Tesis Alanı	14788 m ²	3565 m ²
Trafo Alanı	135 m ²	135 m ²
Park Alanı	31844 m ²	31323 m ²
Yol Alanı	-	1114 m ²
TOPLAM	50630 m ²	50630 m ²

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.

İmar planı değişikliklerinin plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanarak yapılması esastır. Bu kapsamda söz konusu plan değişikliği, kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında, can ve mal güvenliğinin sağlanması ve herhangi bir mağduriyet yaşanmaması adına "Sosyal Tesis Alanı"nın bir kısmı "Konut Alanı" bir kısmı "Sosyal Tesis Alanı" ve "Belediye Hizmet Alanı" olarak yeniden düzenlenmiştir. Dolayısıyla "Konut Alanı"nı arttırıcı nitelikte bir değişiklik içermektedir. Ancak nüfus yoğunluğuna ilişkin artışın, alanda artan yapı yoğunluğunun gerektirdiği kentsel teknik altyapı ihtiyacının, muhtelif bölgelerdeki yol genişliklerinin arttırılması ve ilave yol eklenmesi sureti ile giderilmesi amaçlanmıştır.

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