



T.C.  
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,  
BAĞLARBAŞI MAHALLESİ, 289 ADA, 240 PARSELE İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU



## 1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

### Amaç, Kapsam ve Gerekçe

Metin Tügen'in 26.07.2024 tarih ve 22015 sayılı dilekçesi ile Yalova İli, Bağlarbaşı Mahallesi, 289 ada, 240 parselde bulunan taşınmaz için 05.07.2021 tarihinde kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapıldığı, Kentsel Dönüşüm kapsamında Yalova Valiliği'nin 12.04.2022 tarih ve 6899 sayılı riskli yapı tespit yazısına istinaden 03.06.2022 tarihli 14 numaralı yıkım ruhsatı alınarak eski yapının yıkımının gerçekleştiği, 13.06.2022 tarihinde imar durumu başvurusunda adanın bir kısmının imar uygulaması görmemiş olduğu, bu süreçte değişen plan notları sebebi ile kat karşılığı sözleşmesindeki daire sayısı ve etüt projelerin değişiyor olmasından bahisle; mevcut silüetin ve ruhsatlı binaların değerlendirilip mağduriyetin giderilmesi talep edilmiştir. Konu; yürürlükteki mevzuat hükümleri, üst ölçekli plan kararları, plan bütünlüğü, planlama ilke ve esasları kapsamında Belediye Meclisi'nde görüşülerek gerekli kararın alınması için Belediye Meclisi'ne havale edilmiştir.

Yalova Belediye Meclisi'nin 18.11.2024 tarih ve 326 sayılı kararı ile;

- *Bağlarbaşı Mahallesi, 289 ada, 240 parselin yapılaşma şartlarının "Bitişik Nizam, 3 kat, Emsal: 3.00" olacak şekilde 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.

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



## 2- KONUM

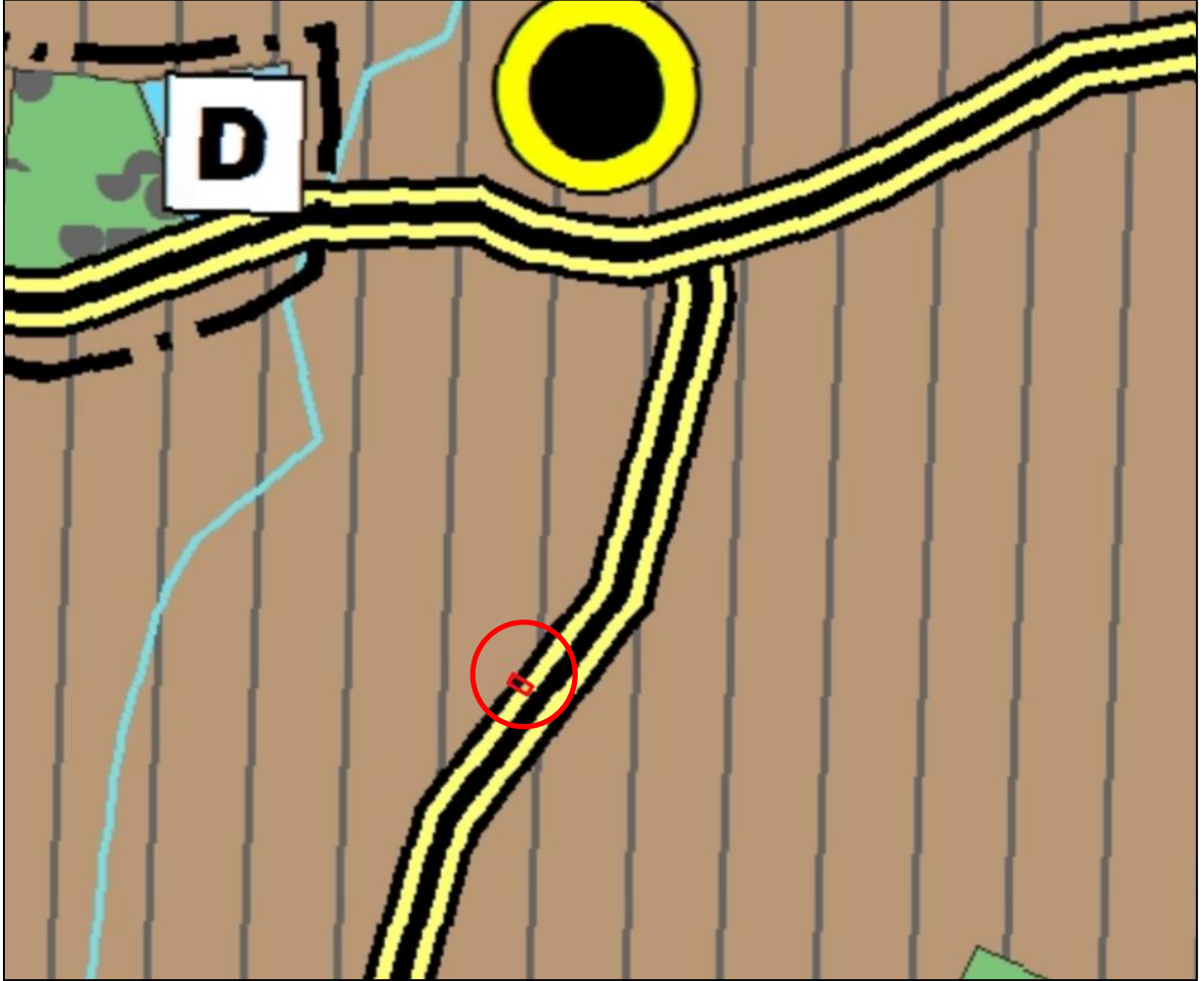
İmar planı değişikliğine konu alan; Yalova, Merkez İlçe, tapuda Bağlarbaşı Mahallesi, idari olarak Dere Mahallesi sınırları içerisindedir.



Bağlarbaşı Mahallesi (idari olarak Dere Mahallesi), 289 ada, 240 parsel; Şehit Ömer Faydalı Caddesi'nin güney bölümünde, Safran Deresi'nin doğu bölümünde kalmaktadır. Bölgenin kuzey-güney doğrultusunda önemli ulaşım akslarından olan Vatan Caddesi'ne cephelidir.

### 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 ana ulaşım aksına cepheli olup, "Kentsel Yerleşim Alanı" başlığı altında tanımlanan "Kentsel Yerleşik Alan" lejantında kalmaktadır.



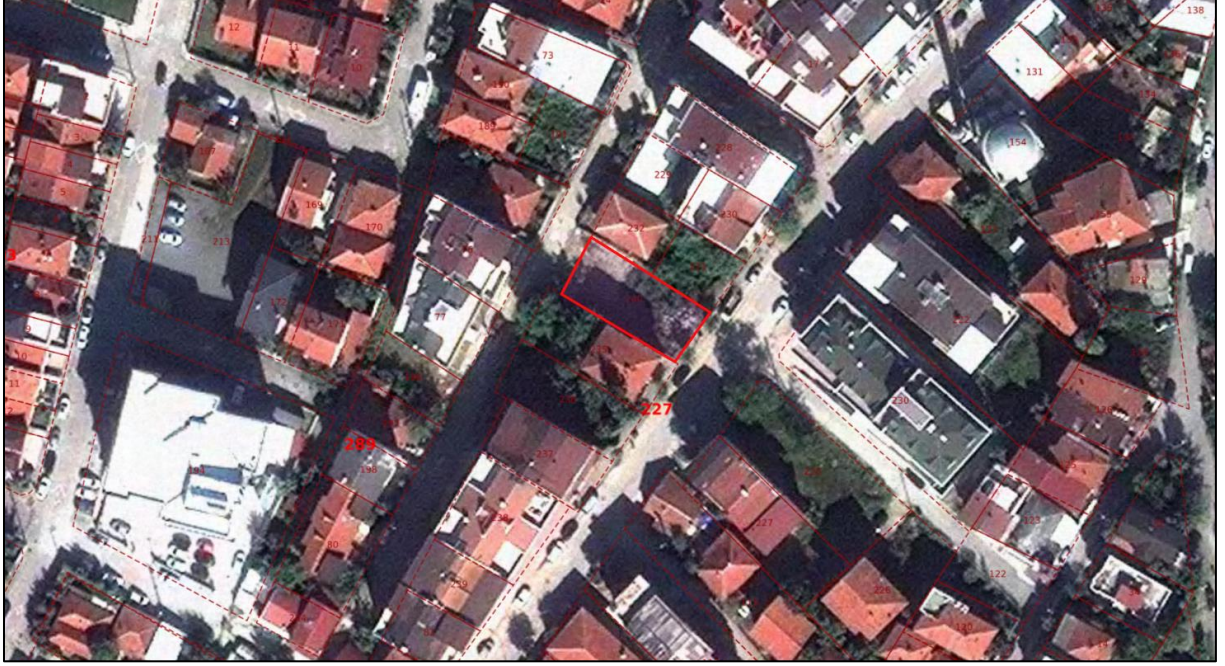
1/50000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşim Alanı"na ilişkin plan hükümlerinde "Kentsel yerleşim alanlarında, konut alanları ile birlikte ticaret ve turizm alanları, küçük sanayi sitesi alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları, kamu kurum alanları ile eğitim tesisleri, sağlık 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 "Ticaret+Konut Alanı" yapılabileceği belirtilmiştir.



#### 4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

##### Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Plan değişikliğine konu alan, kentin yapılaşmış bir bölgesinde yer almakla birlikte, sözkonusu parselde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



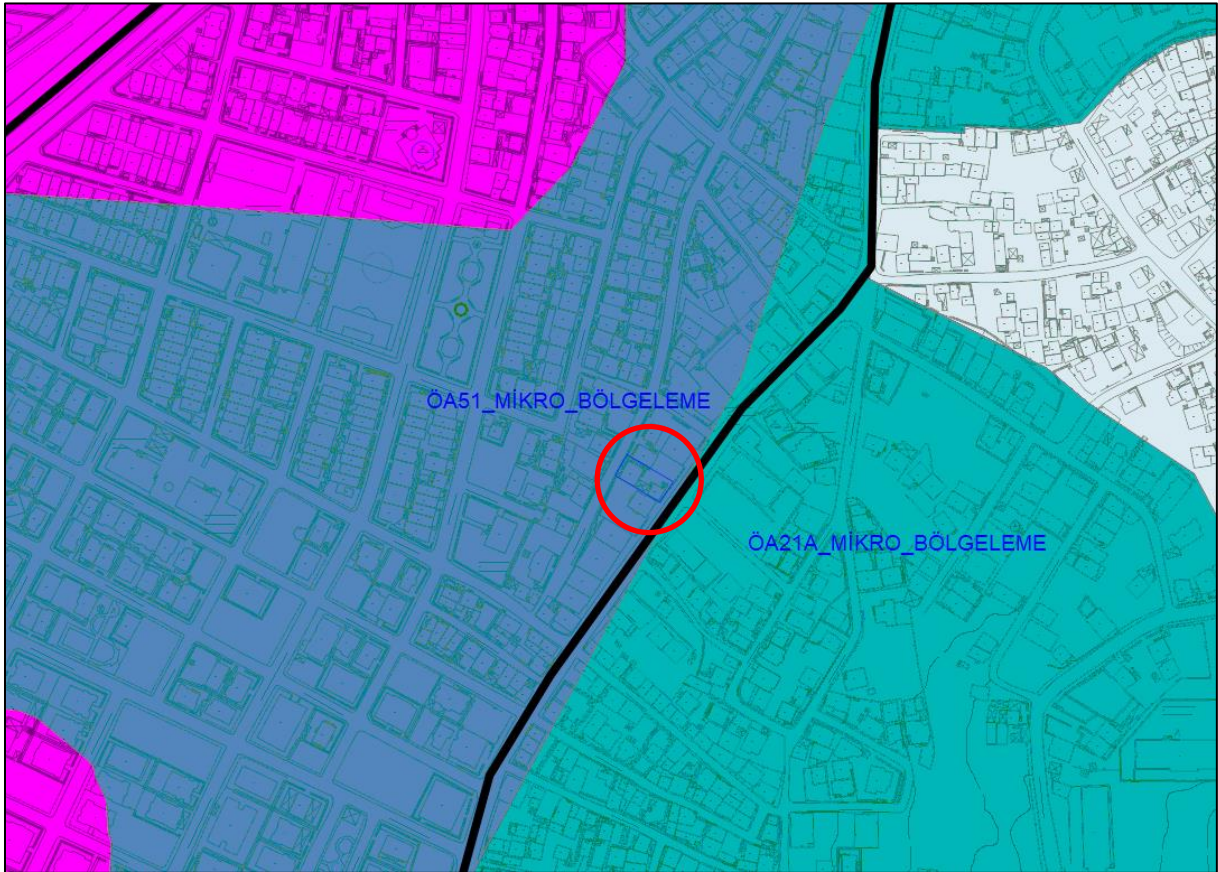
##### Mülkiyet Durumu

Plan değişikliğine konu alan özel şahıs mülkiyetindedir.

## 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, **Önlemlen Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar** olarak tanımlanmıştır.



Topografik eğim %0-%10 arasındadır. Jeolojisinin üst seviyelerini denizel alüvyonlar, alt seviyelerini Kılıç Formasyonuna ait kumtaşları ve kil taşları oluşturmaktadır. Oturma miktarı; kabul edilebilir, taşıma gücü = 1.52-17.01 kg/cm<sup>2</sup> aralığında bulunmuştur. Yer altı su seviyesi 1.85-5.63 m arasında değişmektedir.

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

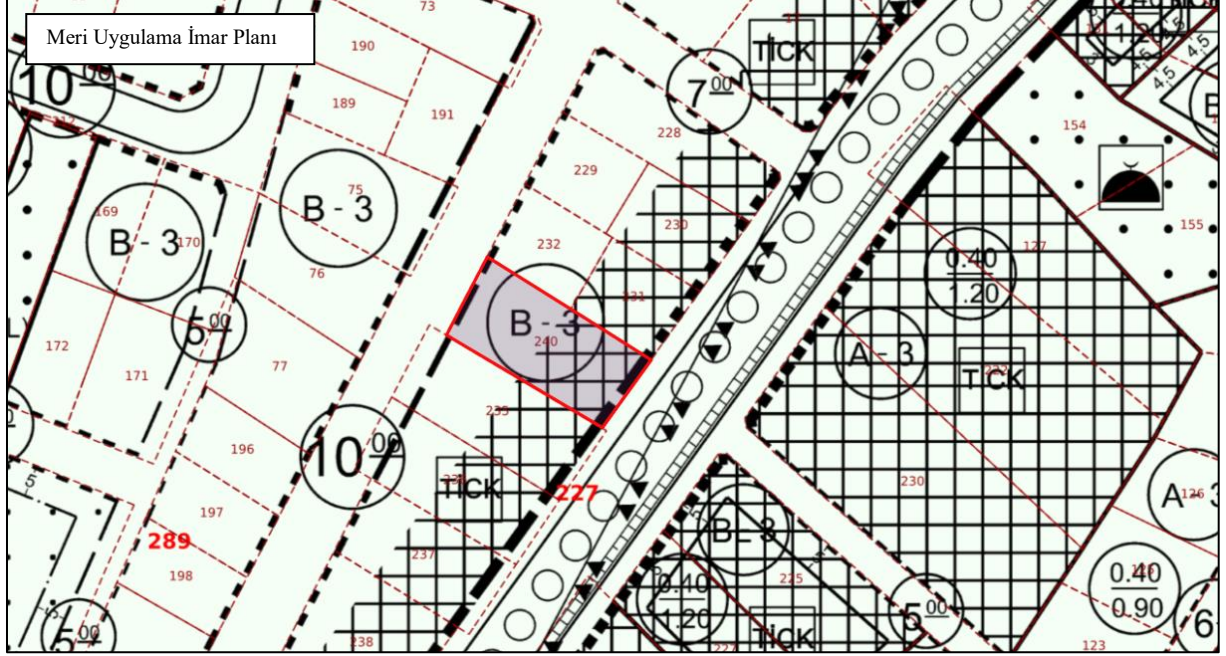
Bu alanlarda;

- Killerin şişme derecesi düşük-orta-yüksek-çok yüksek olarak bulunmuştur. Bu alanda yüzey ve yeraltı sularına bağlı olarak killerde meydana gelmesi muhtemel şişme – büzülme olayı sonucu oluşacak açıkta bırakılan temelerde göçme ve temelerde kabarma türü risklere karşı önlemler alınmalıdır.
- Yer altı su seviyesinin mevsimsel olarak yüksek kabul edildiği bölgede, yapılarda çok iyi bir çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey, yer altı ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır.
- Tüm birimler kendi içerisinde yanal ve düşey yönde heterojen bir yapı gösterebileceğinden yapı temellerinin aynı karakterdeki jeolojik birim içinde kalması sağlanmalı; yapı-zemin etkileşimine uygun olarak tasarım geliştirilerek farklı oturma vb. riskleri yok edecek, yapıdaki olası oturmaları uniform olacak şekilde düzenleyecek temel sistemi belirlenmelidir. Özellikle temeller, dolgu birime kesinlikle taşıtırılmamalıdır.
- Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları ve iksa sistemleri ile desteklenmelidir.
- Yapılaşma öncesi yapılacak zemin etütlerinde yapı-temel-zemin etkileşimi gözetilerek statik proje parametrelerinin belirlenmesi gerekmektedir. Zemin ve temel etütleri kapsamındaki etütlerde yapı temelleri altında belirlenecek zeminlerin özelliklerine göre gerek duyulan oturma, şişme vb. araştırmaları ile kumlu seviyelerle karşılaşılması durumunda sınılaşma analizleri de gerçekleştirilmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir. Yukarıdaki yöntemlerden projeye uygun olanı uzman mühendisler tarafından veya belediyesince projelendirildikten sonra yapılaşmaya gidilmelidir

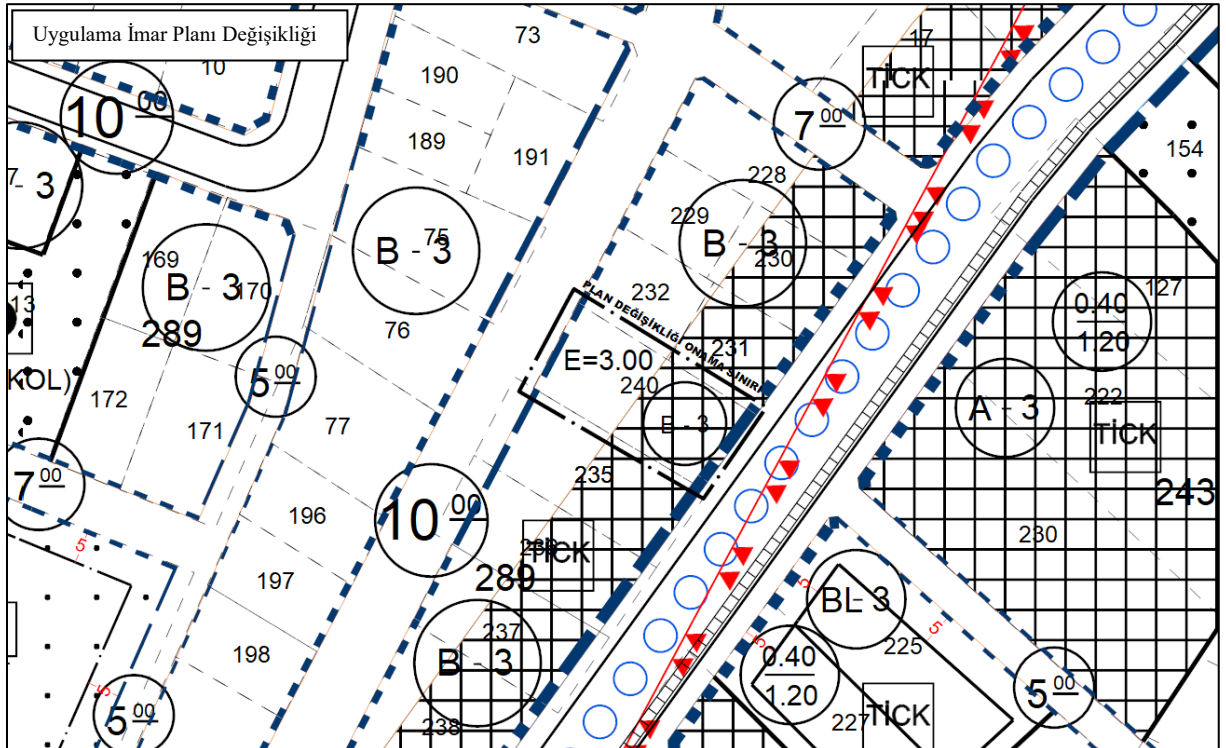


## 6- MERİ UYGULAMA İMAR PLANI ve PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Plan değişikliğine konu alan “Bitişik Nizam, 3 kat” yapılaşma şartlarında “Ticaret+Konut Alanı” olarak planlıdır.



Uygulama İmar Planı Değişikliği ile; sözkonusu parsel, alan fonksiyonu, büyüklüğü, yapı nizamı ya da kat adedi değiştirilmeden, emsal değerinin belirlenmesine yönelik olarak; “Bitişik Nizam, 3 kat, Emsal: 3.00” olarak düzenlenmiştir.





Sözkonusu imar planı değişikliğinin gerekçesi, Belediye Meclis Kararı'nda şu şekilde açıklanmıştır:

“İlgili parselin planlama geçmişi, ilgili dilekçe evrakları ile birlikte incelenmiştir. Bağlarbaşı Mahallesi, 289 ada, 240 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda “Bitişik Nizam, 3 kat” yapılaşma şartlarında “Ticaret+Konut Alanı” olarak planlıdır. İlgili dilekçede 05.07.2021 tarihinde kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapıldığı, Yalova Valiliği'nin 12.04.2022 tarihinde riskli yapı tespit yazısının bulunduğu ve 03.06.2022 tarihinde yıkım ruhsatı aldığı belirtilmektedir.

Plan notları geçmişi incelendiğinde ilgili dilekçede belirtilen 05.07.2021, 12.04.2022 ve 03.06.2022 tarihlerinde

*“Meskun alanlarda emsali belirtilmemiş imar adalarında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 21. Maddesinin 4. Fıkrasında yer alan ‘Uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde katlar alanı, planla veya bu yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır.’ hükmü uygulanmaz.”*

şeklindeki plan hükmünün yürürlükte olduğu ve sözkonusu hükmün uygulanmasına istinaden; inşaat alanının, bitişik nizam yapılaşma hakkına sahip parselde çekme mesafelerinden sonra kalan alanın, kat adedi olan 3 ile çarpılmasından daha fazlasını kullanma hakkına sahip olduğu tespit edilmiştir. Sözkonusu plan hükmünün yürürlükte olduğu tarihlerde, parseldeki yapının inşaat sözleşmesi yapılmış, riskli yapı ilan edilmiş ve yıkım ruhsatı alınmıştır. Ancak adada imar uygulaması tamamlanmamış parseller olduğundan, yapı inşaatı sürecine geçilememiştir.

Sonrasında, 01.02.2023 tarih ve 75 sayılı kararı ile onanan imar planı değişikliği ile, Yalova Uygulama İmar Planı hükümleri revize edilmiş ve sözkonusu plan hükmü kaldırılmıştır. Dolayısıyla, günümüzde yürürlükte olan plan notları ve mevzuata göre, *“Uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde katlar alanı, planla veya bu yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır”* hükmüne istinaden Bağlarbaşı Mahallesi, 289 ada, 240 parselde çekme mesafelerinden sonra kalan alanın, kat adedi olan 3 ile çarpılması ile inşaat alanı hesaplanmaktadır. Bu durumda da, yıkım ruhsatı aldığı tarihe göre, daha az inşaat alanı ve daire sayısı çıkmaktadır.

İlgili adada yer alan diğer parsellerdeki, plan hükmüne istinaden ruhsat alan parsellerin toplam inşaat alanı oranlarına ilişkin değerler hesaplanmış (289 ada 228 parsel: 4.00, 289 ada 82 parsel 3.60) ve ortalama toplam inşaat alanı oranı değerinin 3.80 olduğu görülmüştür.

Sözkonusu mağduriyetin giderilmesi adına, Bağlarbaşı Mahallesi, 289 ada, 240 parselin emsal değerinin; mülga olan ilgili plan hükmüne göre hesaplanarak, sözkonusu değeri geçmeyecek şekilde plan üzerine yazılması uygun görülmüştür.”

## 7- 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  
Yalova Belediyesi