



T.C.

**YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**



**YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,**  
**BAĞLARBAŞI MAH., 854 ADA, 1 PARSELİN VE**  
**BAYRAKTEPE MAH., 1830 ADA, 4 PARSELİN**  
**ÇEKME MESAFELERİNİN**  
**YENİDEN DÜZENLENMESİNE İLİŞKİN**

**1/1000 ÖLÇEKLİ**  
**UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU**



**EYLÜL 2022**

## 1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

### Amaç, Kapsam ve Gerekçe

İlimiz, Merkez İlçe, Bağlarbaşı Mahallesi, 854 ada, 1 parselde ve Fevziçakmak Mahallesi, 1830 ada, 4 parselde yapılacak okul inşaatlarına ilişkin, yapı çekme mesafelerinin 3 metre olacak şekilde yeniden düzenlenmesi ile ilgili gerekli İmar Planı Değişikliği'nin yapılmasına ilişkin İl Millî Eğitim Müdürlüğü'nün 17.08.2022 tarih ve 55363815 sayılı yazısı Yalova Belediye Meclisi'ne havale edilmiştir.

Yalova Belediye Meclisi'nin 01.09.2022 tarih ve 267 sayılı kararı ile;

“ - 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda “İlkokul Alanı” olarak planlı olan Bağlarbaşı Mahallesi, 854 ada, 1 parselin tüm yönlerdeki “10 metre” genişliğindeki çekme mesafesinin “3 metre” olacak şekilde yeniden düzenlenmesine ve 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda “İlkokul Alanı” olarak planlı olan ve plan üzerinde çekme mesafeleri belirtilmemiş olan Fevziçakmak Mahallesi, 1830 ada, 4 parselin tüm yönlerde çekme mesafesinin “3 metre” olacak şekilde belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasının,

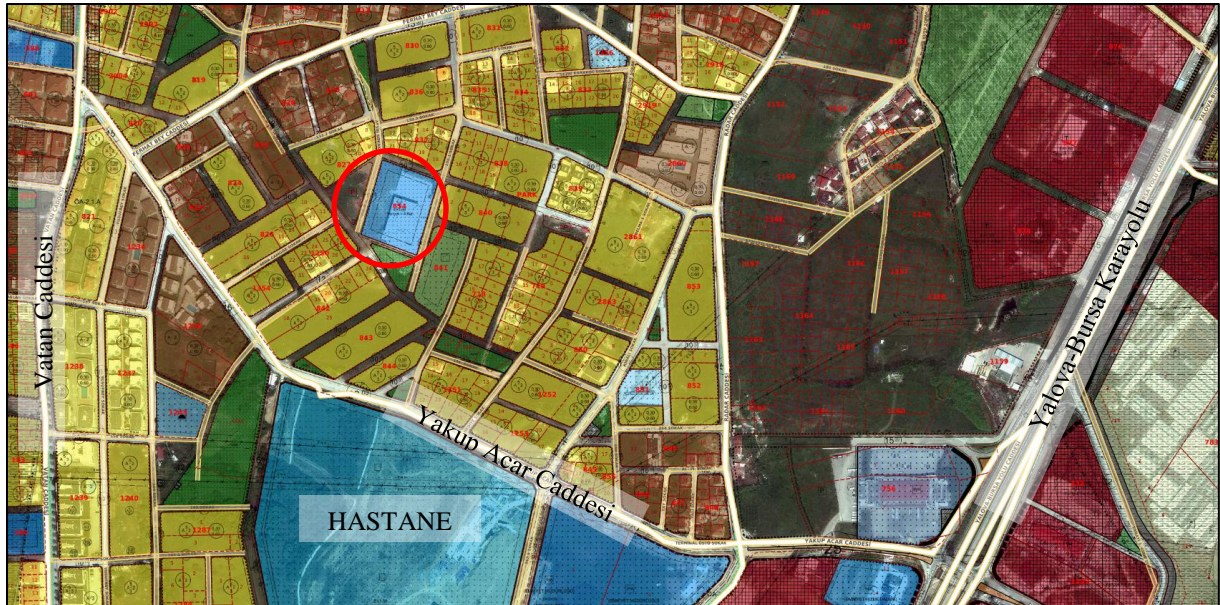
- sözkonusu imar planı değişikliğine ilişkin işlemlerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce resen yürütülmesinin...”

kararına karar verilmiştir.

Sözkonusu meclis kararına istinaden uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

## 2- KONUM

Yalova Belediye Meclisi'nin 01.09.2022 tarih ve 267 sayılı kararı ile onanan imar planı değişikliğine konu alanlardan biri; Yalova Merkez İlçe, Bağlarbaşı Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



Plan değişikliğine konu alan, yerleşimin en önemli ulaşım arterlerinden Yalova-Bursa Karayolu'nun batısında, Vatan Caddesi'nin doğusunda, Yakup Acar Caddesi'nin ise kuzeyinde yer almaktadır. Ayrıca, inşaatı tamamlanıp faaliyete geçmesi durumunda sadece Yalova'ya değil, tüm bölgeye hizmet edecek olan 400 yataklı Devlet Hastanesi'ne yaklaşık 200 metre uzaklıktadır.

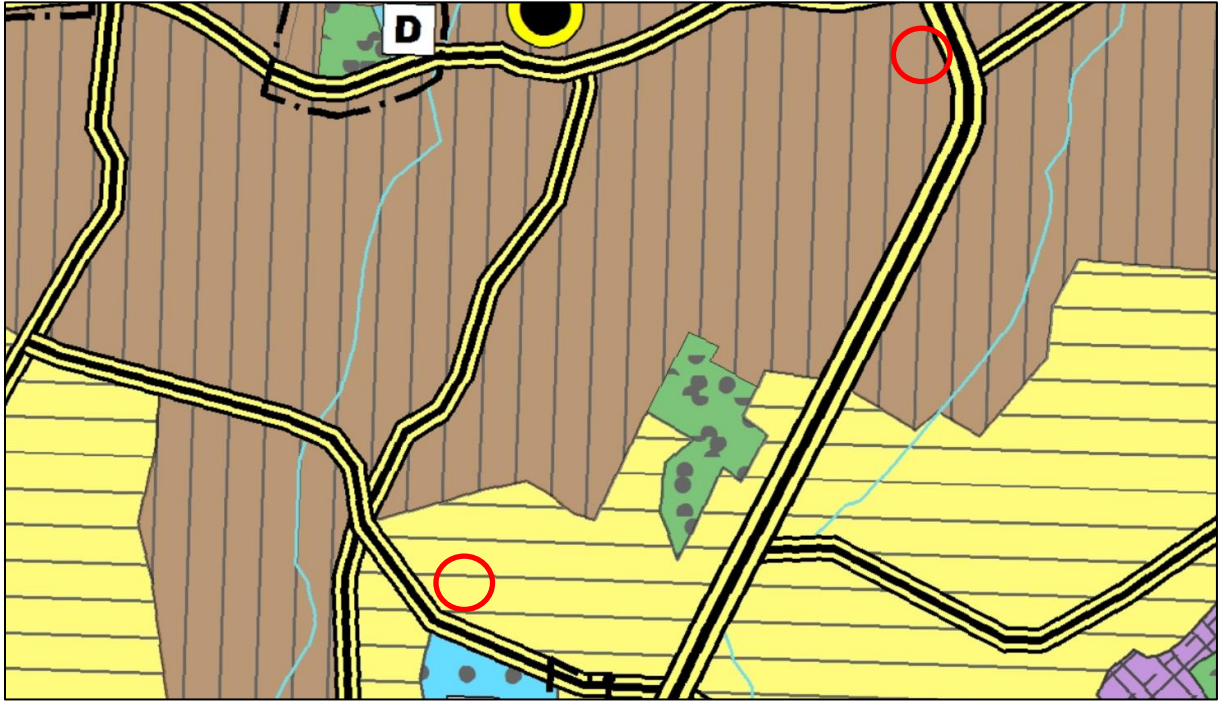
Yalova Belediye Meclisi'nin 01.09.2022 tarih ve 267 sayılı kararı ile onanan imar planı değişikliğine konu alanlardan diğeri ise; Yalova Merkez İlçe, Bayraktepe (tapu kütüğünde Fevziçakmak) Mahallesi sınırları içerisindedir.



Plan değişikliğine konu alan, yerleşimin en önemli ulaşım arterlerinden Yalova-Bursa Karayolu'nun batısında, Şehit Ömer Faydalı Caddesi'nin ise güneyinde yer almaktadır.

### 3- ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Plan değişikliğine konu olan Bağlarbaşı Mahallesi'ndeki alan 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, Bayraktepe Mahallesi'ndeki alan "Kentsel Yerleşim Alanı" başlığı altında tanımlanan "Kentsel Yerleşik 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 kullanımına ilişkin planlama veya plan değişikliği yapılamaz." şeklinde hüküm bulunmakta olup, alt ölçekli imar planlarında "İlkokul Alanı" gibi eğitim tesislerinin yapılabileceği belirtilmiştir.

#### 4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

##### Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Plan değişikliğine konu alanlardan Bağlarbaşı Mahallesi, 854 ada, 1 parselin bulunduğu alan “Yalova İlkokulu”nun bulunduğu alandır. Parselin çevresindeki alanlar, tamamen yapılaşmamış ancak gelişmekte olan konut alanlarıdır.



Plan değişikliğine konu alanlardan Bayraktepe (tapu kütüğünde Fevziçakmak) Mahallesi, 1830 ada, 4 parselin bulunduğu alan “Mareşal Fevzi Çakmak İlkokulu”nun bulunduğu alandır. Parselin çevresindeki alanlar, büyük oranda yapılaşmış, yerleşik konut alanlarıdır.

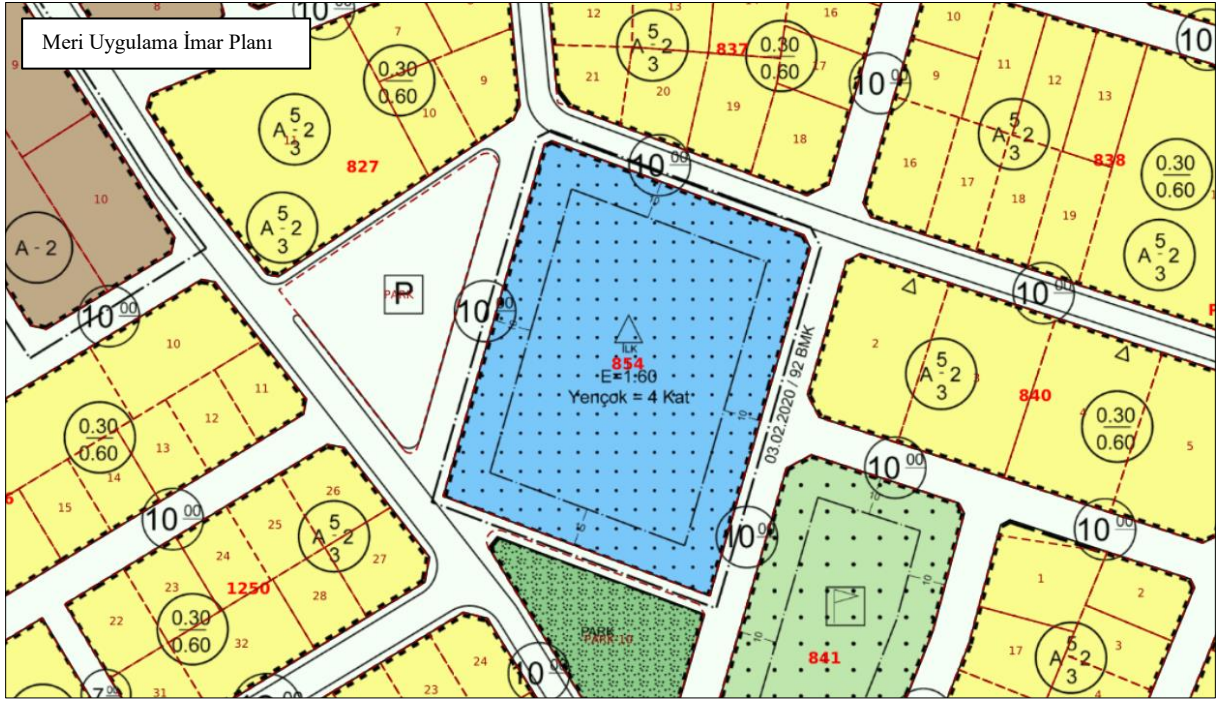


##### Mülkiyet Durumu

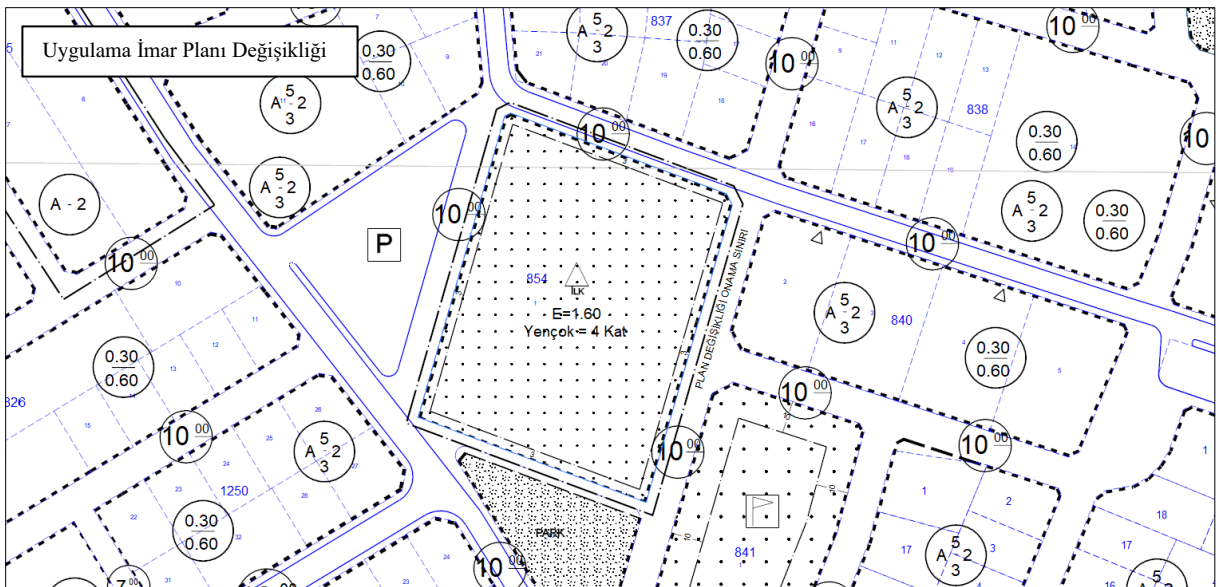
İmar planı değişikliği hazırlanan Bağlarbaşı Mahallesi, 854 ada, 1 parsel Maliye Hazinesi’ne; Bayraktepe Mahallesi (tapu kütüğünde Fevziçakmak Mahallesi), 1830 ada, 4 parsel ise Yalova Belediyesi’ne ait olup, özel mülkiyet sahipliğine konu olmayan alanlardır.

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

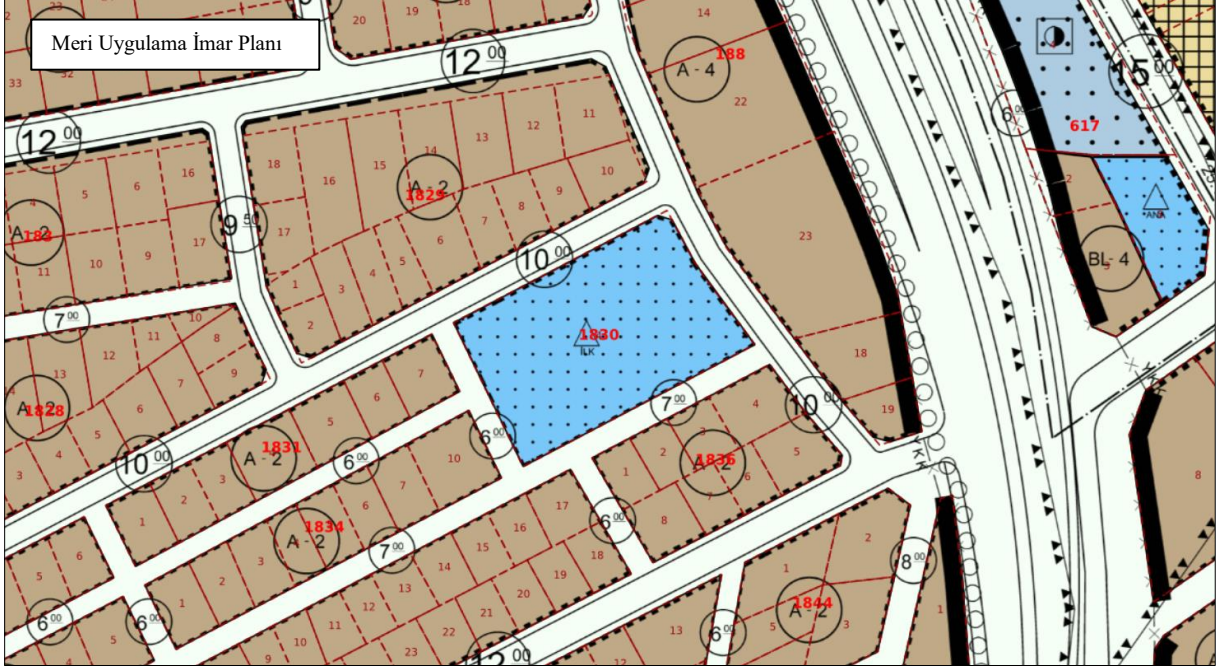
Plan değişikliğine konu olan Bağlarbaşı Mahallesi, 854 ada, 1 parsel yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "İlkokul Alanı" olarak belirlenmiş olup, çekme mesafeleri her yönden 10 metre genişliğindedir.



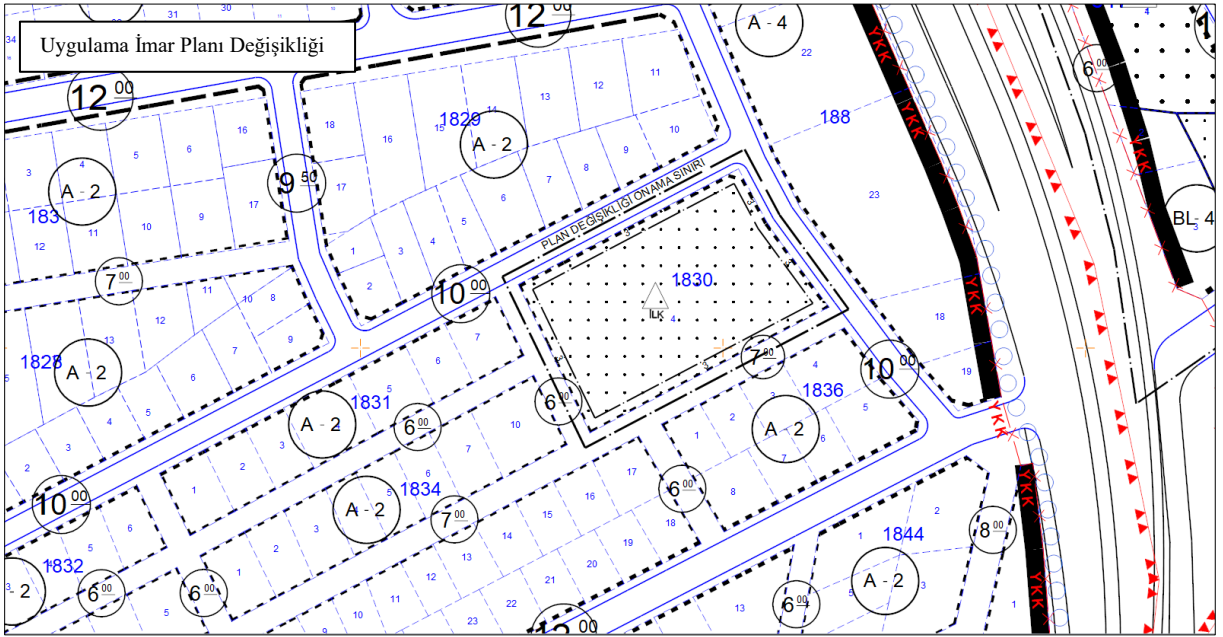
Uygulama İmar Planı değişikliği ile, alanın fonksiyonuna, emsal ya da kat adedi gibi yapılaşma şartlarına ilişkin herhangi bir değişiklik yapılmamış olup; çekme mesafeleri her yönden "3 metre"ye indirilecek şekilde yeniden düzenlenmiştir.



Plan değişikliğine konu olan Bayraktepe Mahallesi (tapuda Fevziçakmak Mahallesi), 1830 ada, 4 parsel yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "İlkokul Alanı" olarak belirlenmiş olup, plan üzerinde çekme mesafesi bulunmadığından, yönetmelik hükümlerine göre belirlenmektedir.



Uygulama İmar Planı değişikliği ile, alanın fonksiyonuna, emsal ya da kat adedi gibi yapılaşma şartlarına ilişkin herhangi bir değişiklik yapılmamış olup; çekme mesafeleri her yönden "3 metre" olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.



## 6- 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, 1. ve 2. Etap İmar Planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri aynen geçerlidir.

Kamer VATANSEVER  
C Sınıfı Şehir Plancısı  
Yalova Belediyesi