



T.C.

YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
BAHÇELİEVLER MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU

(370 ada, 39-40-245-44 parseller ve
1391 ada, 1-2-3-4-15-16 parsellere ilişkin)

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



ARALIK 2022

1- PLAN REVİZYONUNUN KONUSU

Gerekçe ve Amaç

Yürürlükte bulunan 04.10.2016 tarih ve 147-148 sayılı Belediye Meclis Kararları ile onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu'na ait plan hükümlerinde, 1987 planlarından itibaren çeşitli plan notlarının uygulanması ile oluşan mevcut dokunun korunması ve yerel sorunları çözümlenmek adına geçmişten günümüze kadar korunarak ya da revize edilerek gelen plan hükümleri bulunmaktadır. Ayrıca, 17 Ağustos 1999 Depremi öncesinde yürürlükte bulunan 07.11.1995 tarih ve 159 Belediye Meclisi onay sayılı Yalova İmar Planında Merkez Mahallelerindeki konut alanlarının kat yükseklikleri 4 kat ile 10 kat arasında planlı bulunmakta iken, deprem sonrasında kat yükseklikleri önce iki kat, sonrasında da 4 kat olacak şekilde planlanmıştır. Günümüzde mevcut durumda 4 kattan fazla olarak Ruhsat ve İskân Belgelerini almış olan yapıların yıkılmaları durumunda yürürlükte bulunan İmar Planına göre 4 kat olarak yapılaşabilmekte; bu durumda kat mülkiyetleri açısından sorun oluşturmakta olup; mevcut kat yüksekliği ve emsalin, yürürlükte bulunan planlardan fazla olduğu bölgelerde; sağlıksız yapılaşmanın sağlıklı yapılara dönüştürülmesi için Yalova Belediyesi Meclisi tarafından plan notu alınmıştır.

Gerek mevcut yapılaşmanın sürdürülebilmesi, gerekse bölgesel olarak eşitliğin sağlanması için daha önceden verilmiş hakların korunması adına, TAKS, KAKS ve diğer yapılaşma koşullarının belirlenmesi için alınmış muhtelif plan notlarının uygulanması sırasında sıkıntılar oluşmaktadır. Bu nedenle yürürlükteki muhtelif plan notları ile yürürlükteki plan arasındaki yapılaşmaya ilişkin çelişkilerin giderilmesi için, İlimiz, Merkez İlçe, merkez mahallelerinde İmar Planı revizyonu yapılması gerekmektedir.

Konunun yürürlükteki mevzuat hükümleri, üst ölçekli plan kararları, plan bütünlüğü, planlama ilke ve esasları kapsamında görüşülerek gerekli kararın alınmasına ilişkin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün talebi ile Belediye Meclisi'ne havale edilmiştir.

Bu süreçte Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü'nün 08.07.2022 tarih ve 4084290 sayılı yazısı ve ekleri ile özetle, uygulama imar planında belirtilen veya uygulama imar planında belirtilmemişse Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre belirlenebilen kat adedi veya bina yüksekliği ile emsalin (KAKS'ın); emsali belirsizleştirmek, emsal harici alanlar belirlemek veya ilave kat ve emsal vermek suretiyle arttırılmasına olanak sağlayan plan hükümlerinin uygulanmaması ve söz konusu plan hükümlerini içeren imar planlarının 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre usulüne uygun revizyon veya değişiklik gibi planlarda yapılacak düzenlemeler sürecinde gözden geçirilerek mevzuata uygunluğunun sağlanmasına yönelik iş ve işlemlerin; 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 2013/17 ve 2013/41 sayılı Genelgeler ve ilgili diğer mevzuata uyularak ve planlama esasları, şehircilik ilkeleri ve

kamu yararına bağlı kalınarak İdaremizce ivedilikle değerlendirilmesi ve yürütülmesi gerektiği belirtilmiştir.

Sözkonusu havale ve ilgili yazı kapsamında imar planı revizyonu çalışmalarına başlanmış ve ilk etap olarak Bahçelievler Mahallesi'nde çalışmalar tamamlanmış olup; Yalova Belediye Meclisi'nin 02.08.2022 tarih ve 239 sayılı kararı ile;

“Bahçelievler Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu” nun 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasının kabulüne ...”

karar verilmiştir.

Sözkonusu revizyon imar planı, Mekansal Planlar Yönetmeliği'nin “Planların ilanı, itirazlar ve kesinleşmesi” başlıklı 33. Maddesi gereğince, 18.08.2022 tarihinden başlamak üzere 1 ay (30 gün) süre ile Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü katında askıya çıkartılmış ve 17.09.2022 tarihinde askıdan indirilmiştir. Askı süresi içinde söz konusu plan değişikliğine yapılan itirazlar Belediye Meclisi'nde değerlendirilmiş ve Yalova Belediye Meclisi'nin 04.10.2022 tarih ve 304 sayılı kararı ile;

“...Bahçelievler Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu” nun (PİN: NİP-77714015 ve UİP-77948260) yeniden değerlendirilerek, bahse konu itirazlar ve değerlendirmeler sonucunda;

- Aynı yapılaşma şartları ile, Bahçelievler Mahallesi, 462 ada, 2 parselin “Resmi Kurum Alanı (Kızılay)”, 462 ada, 5 parselin ise “Resmi Kurum Alanı (Yeşilay)” olarak düzenlenmesi,
- Bahçelievler Mahallesi, 310 ada, 13 ve 14 parselin “Blok Nizam,6 kat” yapılaşma şartlarından, “Ayrık Nizam, 6 kat” yapılaşma şartlarına dönüştürülmesi,
- Çekme mesafeleri sonucunda bina derinliklerinin 7 metreden az olması durumunda parsellere kitle çizilmek suretiyle belirlenen “Blok Nizam” parsellerin, sözkonusu parsellere ilişkin plan notu eklenmesi suretiyle, “Ayrık Nizam” a dönüştürülmesi,
- “Blok Nizam-4 kat” alanların yapılaşma şartlarının “TAKS:0.50, KAKS:2.00” olarak; “Blok Nizam-5 kat” alanların yapılaşma şartlarının “TAKS:0.50, KAKS:2.50” olarak ve “Blok Nizam-6 kat” alanların yapılaşma şartlarının “TAKS:0.50, KAKS:3.00” olarak belirlenmesi,
- Muhtelif parsellerde sehven yanlış yazılan kat adetlerinin ya da yapı nizamlarının plan paftasında gösterildiği şekliyle düzeltilmesi,
- Plan paftasında gösterildiği şekliyle, plan notlarına muhtelif maddeler/ifadeler eklenmesi

şeklinde planlama alanının tamamının yeniden düzenlenerek Bahçelievler Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu” nun (PİN: NİP-77714015 ve UİP-77948260) 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasını...”

uygun bulmuş olup, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33/6 maddesi gereğince, yeniden ilan süreci başlatılmıştır.

Bu kapsamda yeniden düzenlenen Yalova İli, Merkez İlçesi, “Bahçelievler Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu” (PİN: NİP-77714015 ve UİP-77948260), Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin “Planların ilanı, itirazlar ve kesinleşmesi” başlıklı 33. Maddesi gereğince, 11.10.2022 tarihinden başlamak üzere 1 ay (30 gün) süre ile Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü katında askıya çıkartılmış ve 10.11.2022 tarihinde askıdan indirilmiştir.

Askı süresi içinde söz konusu imar planı revizyonuna yapılan itirazlar Belediye Meclisi’nce değerlendirilmiş ve Belediye Meclisi’nin 05.12.2022 tarih ve 400 sayılı Kararı ile;

- “Belediye Meclisi’nin 02.08.2022 tarih ve 239 sayılı kararı ile onanan ve 04.10.2022 tarih ve 304 sayılı Belediye Meclis Kararı ile tadil edilen “Bahçelievler Mahallesi İmar Planı Revizyonu”na yapılan 2 adet itirazın TAKS şartı aranmamasına ilişkin kısmının, mevzuata uygun olmaması nedeniyle reddine, blok nizamla ilişkin kısmının ise taşınmazlara ilişkin eski ruhsat dosyalarında ikili blok şeklinde yapılmış olmaları gerekçesiyle kabulüne; bu kapsamda Bahçelievler Mahallesi, 370 ada, 39 ve 40 parseller ile, 370 ada 245 ve 44 parsellerin birbirleri ile ikili blok oluşturacak şekilde “Ayrık Nizam, 6 kat, TAKS: 0.50, KAKS: 3.00” yapılaşma şartlarından, “Blok Nizam, 6 kat, TAKS: 0.50, KAKS: 3.00” yapılaşma şartlarına dönüştürülmesi,
- Ayrıca mevcut durum incelendiğinde; sehven Bahçelievler Mahallesi, 1391 ada, 15 parsel ile bloklaştırılan 1391 ada, 16 parselin, 1391 ada, 1 parselle bloklaştırılması; bu kapsamda fonksiyona yönelik karar değiştirilmeksizin, 1391 ada 1 parselin “Ayrık Nizam, 6 kat” yapılaşma şartlarından “Blok Nizam, 6 kat” yapılaşma şartlarına dönüştürülmesi, 1391 ada 16 parselin 1 parselle birlikte blok çizgilerinin çizilerek “Blok Nizam, 4 kat” olarak korunması, 1391 ada 15 parselin ise “Blok Nizam, 4 kat” yapılaşma şartının “Ayrık Nizam, 4 kat” yapılaşma şartlarına dönüştürülmesi,
- sehven Bahçelievler Mahallesi, 1391 ada, 4 parsel ile bloklaştırılan 1391 ada, 3 parselin, 1391 ada, 2 parselle bloklaştırılması; bu kapsamda fonksiyona yönelik karar değiştirilmeksizin, 1391 ada 2 parselin “Ayrık Nizam, 6 kat” yapılaşma şartlarından “Blok Nizam, 6 kat” yapılaşma şartlarına dönüştürülmesi, 1391 ada 3 parselin 2 parselle birlikte blok çizgilerinin çizilerek “Blok Nizam, 4 kat” olarak korunması, 1391 ada 4 parselin ise “Blok Nizam, 4 kat” yapılaşma şartının “Ayrık Nizam, 4 kat” yapılaşma şartlarına dönüştürülmesi,

şeklinde yalnızca ilgili parsellerin yeniden düzenlenerek 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasının; Bahçelievler Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonununun (PİN: NİP-77714015 ve UİP-77948260) diğer kısımlarının ise kesinleşmesinin kabulüne...”

karar verilmiştir.

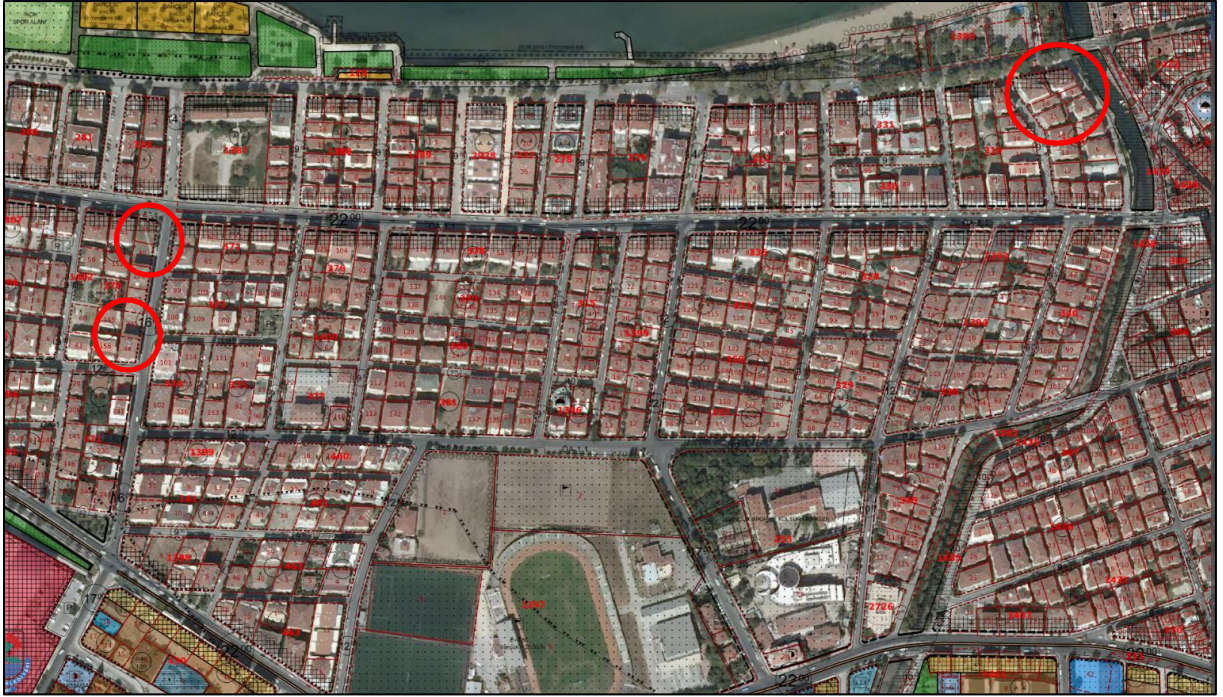
Kapsam

Bu amaç ve gerekçe kapsamında; Belediye Meclisi’nin 05.12.2022 tarih ve 400 sayılı kararına istinaden Yalova İli, Merkez İlçesi, “Bahçelievler Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu”nun Bahçelievler Mahallesi, 370 ada, 39, 40, 245 ve 44 parseller ile 1391 ada, 1, 2, 3, 4, 15 ve 16 parsellere ilişkin kısmı yeniden düzenlenmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Planların ilanı, itirazlar ve kesinleşmesi" başlıklı 33. Maddesinde belirtilen "(6) İlan ve askı süresinde yapılan itirazlar üzerine idarelerce, planlarda değişiklik yapılması halinde planın değişen kısımlarına ilişkin olarak yeniden ilan süreci başlatılır." hükmüne istinaden, yalnızca planın değişen kısımlarına ilişkin plan işlemleri oluşturulmaktadır. Bu kapsamda, bu raporda da, imar planı revizyonuna itiraz sonucu yeniden düzenlenen kısma ilişkin bilgiler yer almakta olup; imar planı revizyonunun bütününe 02.08.2022 tarih ve 239 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan ve 04.10.2022 tarih ve 304 sayılı Belediye Meclis Kararı ile tadil edilen imar planı revizyonu raporu ile birlikte değerlendirilmesi gerekmektedir.

2- KONUM

Yalova Belediye Meclisi'nin 05.12.2022 tarih ve 400 sayılı kararı ile onanan imar planı revizyonundaki düzeltmeye konu alanlar Bahçelievler Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



1391 ada Bahçelievler Mahallesi'nin kuzeydoğu bölümünde, Safran Deresi'nin batısında, 370 ada ise Marmara Caddesi'nin batısında yer almaktadır.

3- UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU ve DEĞİŞİKLİĞİ

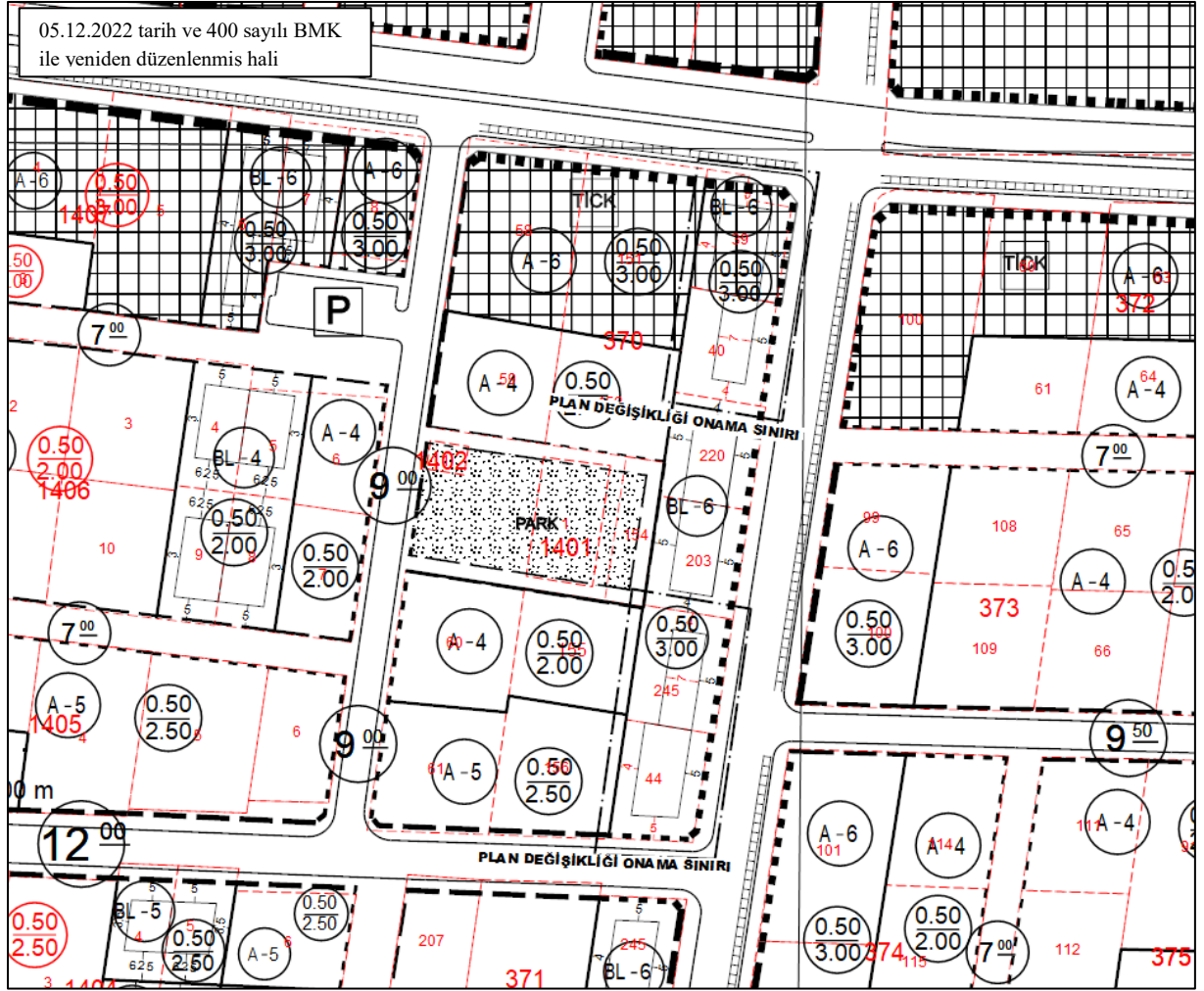
Bahçelievler Mahallesi, 370 ada, 39-40 parseller ve 370 ada, 245-44 parseller



02.08.2022 tarih ve 239 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan ve 04.10.2022 tarih ve 304 sayılı Belediye Meclis Kararı ile tadil edilen Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda Bahçelievler Mahallesi, 370 ada 39 ve 40 parseller ile 370 ada 245 ve 44 parseller "Ayrık Nizam, 6 kat" olarak düzenlenmiştir. 370 ada 245, 39 ve 40 parsellerin "Blok Nizam" olarak planlanması talebiyle itiraz edilmiştir. Konu incelendiğinde, 39 ve 40 parsellerin 1999 depremi öncesinde ikili blok halinde yapı ruhsatı olduğu, mevcut durum itibariyle incelendiğinde de 44 parselde 245 parselle bitişik yapı bulunduğu görülmüştür.

*YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ, BAHÇELİEVLER MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
(370 ada, 39-40-245-44 parseller ve 1391 ada, 1-2-3-4-15-16 parsellere ilişkin)
PLAN AÇIKLAMA RAPORU*

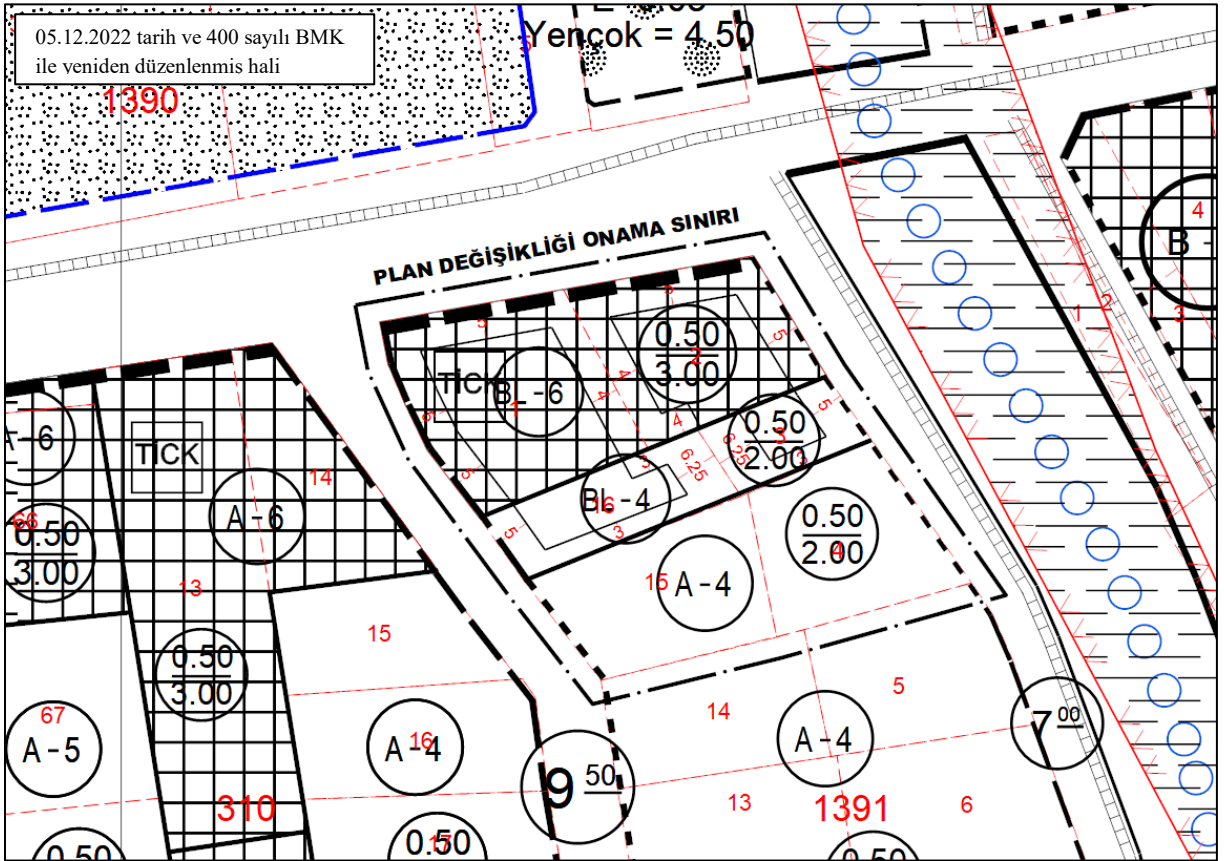
Bu kapsamda ilgili meclis kararına istinaden Bahçelievler Mahallesi, 370 ada, 39 ve 40 parseller ile, 370 ada 245 ve 44 parsellerin birbirleri ile ikili blok oluşturacak şekilde "Ayrık Nizam, 6 kat, TAKS: 0.50, KAKS: 3.00" yapılaşma şartlarından, "Blok Nizam, 6 kat, TAKS: 0.50, KAKS: 3.00" yapılaşma şartlarına dönüştürülmesi şeklinde yeniden düzenlenmiştir.



Bu kapsamda mevcut durum dikkate alınarak ve ilgili meclis kararına istinaden

- sehven Bağçelievler Mahallesi, 1391 ada, 15 parsel ile bloklaştırılan 1391 ada, 16 parselin, 1391 ada, 1 parselle bloklaştırılması; bu kapsamda fonksiyona yönelik karar değiştirilmeksizin, 1391 ada 1 parselin “Ayrık Nizam, 6 kat” yapılaşma şartlarından “Blok Nizam, 6 kat” yapılaşma şartlarına dönüştürülmesi, 1391 ada 16 parselin 1 parselle birlikte blok çizgilerinin çizilerek “Blok Nizam, 4 kat” olarak korunması, 1391 ada 15 parselin ise “Blok Nizam, 4 kat” yapılaşma şartının “Ayrık Nizam, 4 kat” yapılaşma şartlarına dönüştürülmesi,
- sehven Bağçelievler Mahallesi, 1391 ada, 4 parsel ile bloklaştırılan 1391 ada, 3 parselin, 1391 ada, 2 parselle bloklaştırılması; bu kapsamda fonksiyona yönelik karar değiştirilmeksizin, 1391 ada 2 parselin “Ayrık Nizam, 6 kat” yapılaşma şartlarından “Blok Nizam, 6 kat” yapılaşma şartlarına dönüştürülmesi, 1391 ada 3 parselin 2 parselle birlikte blok çizgilerinin çizilerek “Blok Nizam, 4 kat” olarak korunması, 1391 ada 4 parselin ise “Blok Nizam, 4 kat” yapılaşma şartının “Ayrık Nizam, 4 kat” yapılaşma şartlarına dönüştürülmesi,

şeklinde yeniden düzenlenmiştir.



Sözkonusu değişiklikler imar revizyonu bütünü kapsamında yapılan düzeltmelerdir. Yapılan parsel bazında düzeltmelerde fonksiyona, kat adedine ya da “TAKS-KAKS” yapılaşma şartına ilişkin herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Bu nedenle 05.12.20022 tarih ve 400 sayılı Belediye Meclis Kararına istinaden yapılan plan değişikliği nüfus artışına sebebiyet vermemektedir.

Sözkonusu alan imar revizyonu ile bir bütün olduğundan, plan notlarında herhangi bir değişiklik getirilmemiş olup, yeni düzenlenen parsellerde de 02.08.2022 tarih ve 239 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan ve 04.10.2022 tarih ve 304 sayılı Belediye Meclis Kararı ile tadil edilen Uygulama İmar Planı Revizyonu hükümleri aynen geçerlidir.

Kamer VATANSEVER
C Sınıfı Şehir Plancısı
Yalova Belediyesi