



T.C.

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



**YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,**

**BAHÇELİEVLER MAHALLESİ,**  
**1384 ADA, 13 PARSELE İLİŞKİN**

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



**AĞUSTOS 2023**

## 1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

### Amaç, Kapsam ve Gerekçe

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Bahçelievler Mahallesi, 1384 ada, 13 parsel sayılı taşınmazın bulunduğu alan "Tarımsal Nitelikli Alan" olarak planlıdır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 08.05.2023 tarih ve E-57129788-000[77010104205]-6365797 sayılı yazısı ile; İlimiz, Merkez İlçesi, Bahçelievler Mahallesi'nde bulunan mülkiyeti Tarım İşletmeleri Genel Müdürlüğüne (TİGEM) ait 1384 ada, 13 parsel no.lu, 113.175,65 m<sup>2</sup> yüzölçümlü tarla vasıflı taşınmazın 21.894,55 m<sup>2</sup>lik kısmının bulunduğu alana ilişkin olarak, 09.03.2023 onay tarihli Çevre Düzeni Planı Değişikliği çerçevesinde ifraz ve trampa yapılmasına esas 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planı değişikliklerinin yapılması talep edilmiş; konu, yürürlükteki mevzuat hükümleri, üst ölçekli plan kararları, plan bütünlüğü, planlama ilke ve esasları kapsamında gerekli kararın alınması için Yalova Belediye Meclisi'ne havale edilmiştir.

Yalova Belediye Meclisi'nin 01.08.2023 tarih ve 303 sayılı kararı ile;

- *Meri imar planında "Tarımsal Nitelikli Alanı" olarak planlı olan Bahçelievler Mahallesi, 1384 ada, 13 parselin 21.894 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki kısmının*
  - o *"Kamu Hizmet Alanı" olarak belirlenmesine ve alanın bitişiğindeki "Dere Alanı"nın genişliğinin 42 metreden 45 metreye çıkarılmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nin*
  - o *"Emsal: 1.00, yençok: 3 kat" yapılaşma şartlarında, doğu yönünden 10 metre diğer yönlerden 5 metre çekme mesafesi işlenerek "Resmi Kurum Alanı" olarak belirlenmesine ve alanın bitişiğindeki "Dere Alanı"nın genişliğinin (derenin her iki yanındaki yolun genişliğinin 8 metreden 7 metreye düşürülmesi ve derenin batısındaki Tarım Alanı'ndan 1 metre genişliğindeki kısmın da plan değişikliğine konu olması suretiyle) 42 metreden 45 metreye çıkarılmasına 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..."*

kabulüne karar verilmiştir.

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

## 2- KONUM

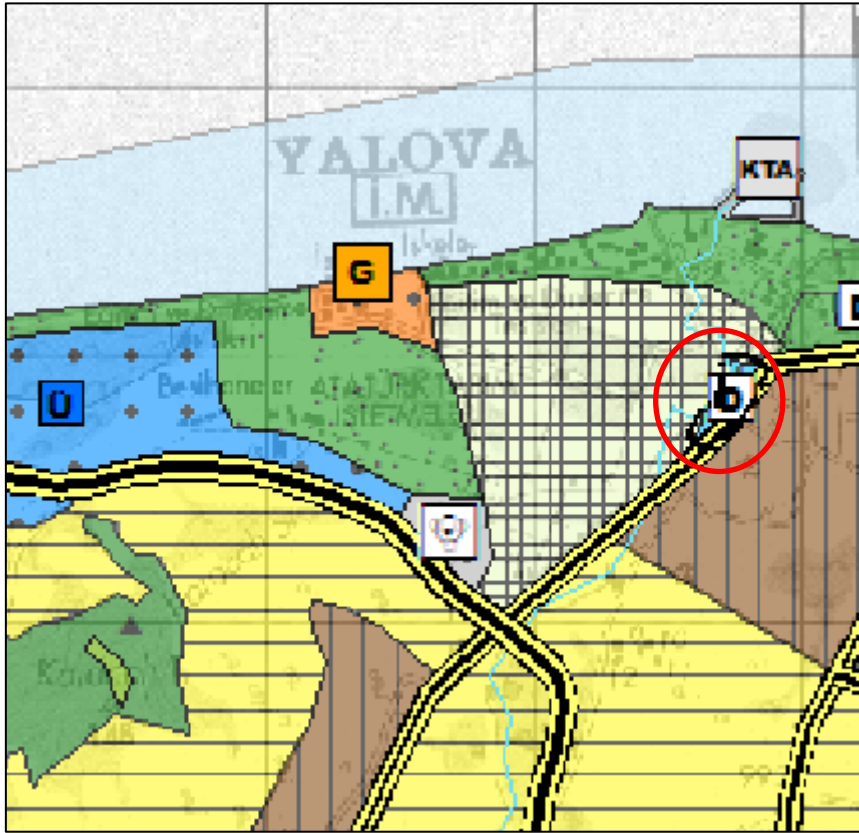
Yalova Belediye Meclisi'nin ve 01.08.2023 tarih ve 303 sayılı kararına istinaden onanan imar planı değişikliğine konu alan; Yalova Merkez İlçe, Bahçelievler Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



Plan değişikliğine konu alan, yerleşimin önemli ulaşım arterlerinden Yalova-Termal Karayolu'nun batısında, Sellimandıra Deresi'nin doğusunda yer almaktadır.

### 3- ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Plan değişikliğine konu alan 29.05.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan 1/50000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı'nda "Organize Tarım ve Hayvancılık Alanı" lejantında kalmakta iken; 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca 09.03.2023 tarihinde onaylanan plan değişikliği ile; Yalova İli 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP)'nda "Organize Tarım ve Hayvancılık Alanı"nda kalan ve Yalova İli, Merkez İlçesi, Bahçelievler Mahallesi 1384 ada 13 parselin 21.894,55 m<sup>2</sup>'lik kısmının "Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanı" olarak gösterilmesine ve "D" (Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanı) sembolünün eklenmesine yönelik düzenleme yapılmıştır.



1/50000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanı"na ilişkin plan hükümlerinde "Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanları kapsayan donatı alanlarıdır." şeklinde hüküm bulunmakta olup, alt ölçekli imar planlarında "Resmi Kurum Alanı" gibi "İdari Tesisleri"ni yapılabileceği belirtilmiştir.

#### **4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU**

##### **Mevcut Arazi Kullanım Durumu**

Plan değişikliğine konu Bahçelievler Mahallesi, 1384 ada, 13 parselin plan değişikliğine konu olan kısmı yapılaşmamış durumdadır.



##### **Mülkiyet Durumu**

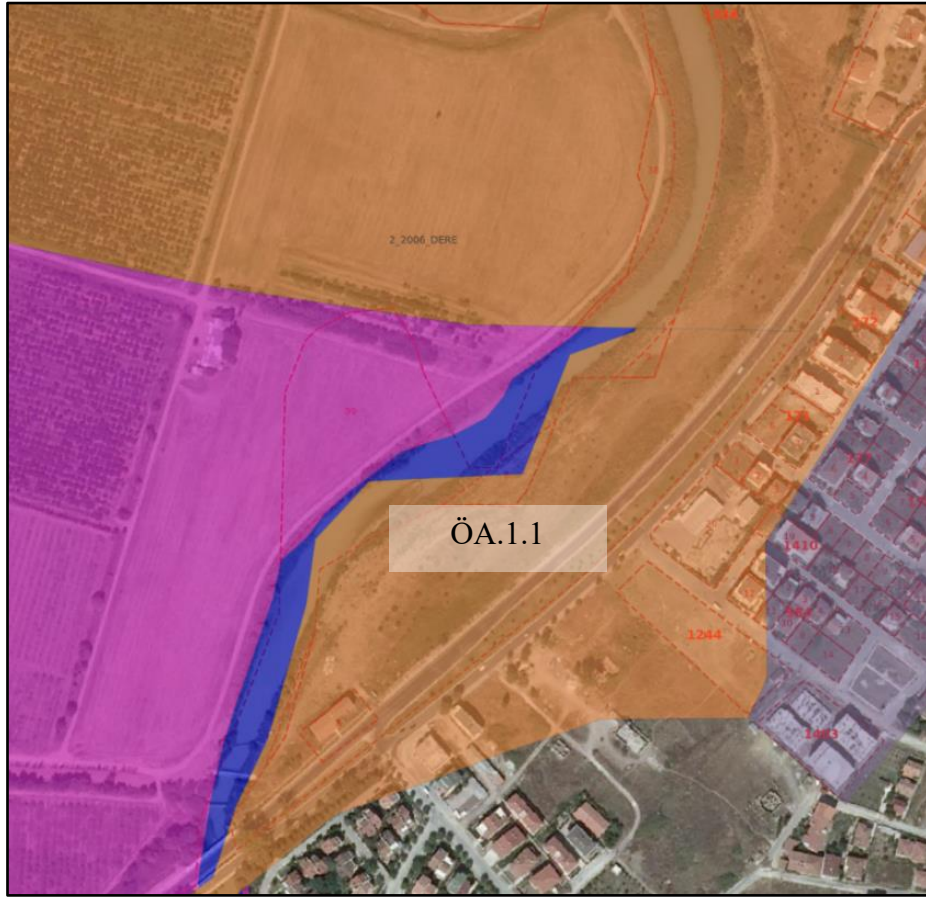
İmar planı değişikliği hazırlanan Bahçelievler Mahallesi, 1384 ada, 13 parsel Tarım İşletmeleri Genel Müdürlüğü'nün mülkiyetindedir.

## 5- KURUM GÖRÜŞLERİ

### Jeolojik Yapı:

Yalova Belediyesi İmar ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 2015 Haziran tarihinde, çalışma alanının kapsadığı 1150 hektarlık saha için imar planına esas olarak mikro bölgeleme etüdü yapılmıştır. Çalışma, Yalova Merkez ve yöresinin yerleşime uygunluk değerlendirilmesinin yapılması konusunda detaylı bilgi vermesi amaçlanarak incelenmiştir.

İmar Planı Değişikliğine konu alan, sözkonusu mikrobölgeleme çalışması içerisinde kalmakta olup; mikrobölgeleme raporu içerisinde ÖA.1.1 olarak adlandırılan alanda kalmaktadır:



Sözkonusu çalışmada Önlemler Alan 1.1 (ÖA-1.1.A ) Yanal Yayılım Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar, Önlemler Alan 1.1.B (ÖA-1.1.B ) ise Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar olarak tanımlanmış olup, alanda yapılan tüm işlemlerde sözkonusu raporun belirttiği önlemlere uyulması gerekmektedir.

### Yalova İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 28.09.2022 tarihli ve 7142602 sayılı yazısı:

“Söz konusu tarımsal amaç dışında kullanım talebinin İl Toprak Koruma Kurulunun 02.02.2022 tarih ve 2022/02-2 sayılı kararı ve Tarım ve Orman Bakanlığının Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün 18.08.2022 tarih ve 6670558 sayılı yazıları ile uygun görüldüğü, ...Toprak Koruma Projesinin Valilik Makamınca 27.09.2022 tarihinde onaylandığı, ...

onaylanan toprak koruma projesine, DSİ I. Bölge Müdürlüğü'nün ilgi 31.01.2022 tarih ve 1986195 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulması koşulları ile Yalova İli, Merkez İlçe Bahçelievler Mahallesi'nde bulunan mülkiyeti Tarım İşletmeleri Genel Müdürlüğüne ait 1384 ada 13 no.lu 113.175,65 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arazinin 35.984,14 m<sup>2</sup> lik kısmının talep edilen amaçla kullanılmak üzere tarım dışı amaçla kullanılmasının uygun görüldüğü, verilen bu izin verildiği tarihten itibaren 2 yıl süre ile geçerli olduğu, planın onaylanmaması veya ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edileceği"

belirtilmiştir.

**DSİ I. Bölge Müdürlüğü'nün 31.01.2022 tarihli ve 1986195 sayılı yazısı:**

“Söz konusu bölgenin herhangi bir projeleri kapsamında kalmadığı, bahse konu alanların içerisinde Sellimandra dere geçtiği, Sellimandra derenin ıslahsız olduğu bahse konu parsellerin Sellimandra dere taşkın alanında kaldığı, bu itibarla taşkın kontrolüne yönelik çalışmalarda kullanılmak için ekli haritada işaretli Köprü 1- Köprü 2 arasında Sellimandra dere ıslah bandı için minimum 45,00 m genişliğinde bir bandın bırakılması, Köprü 2'den denize kadar olan kesimde ise Sellimandra dere mevcut yatağının muhafaza edilerek derenin her iki sahilinde işletme-bakım amaçlı yol şeritleri için minimum 6,00 m genişliğinde yol bırakılması gerektiği”

bildirilmiştir.

**Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 08.05.2023 tarih ve 6365797 sayılı yazısı:**

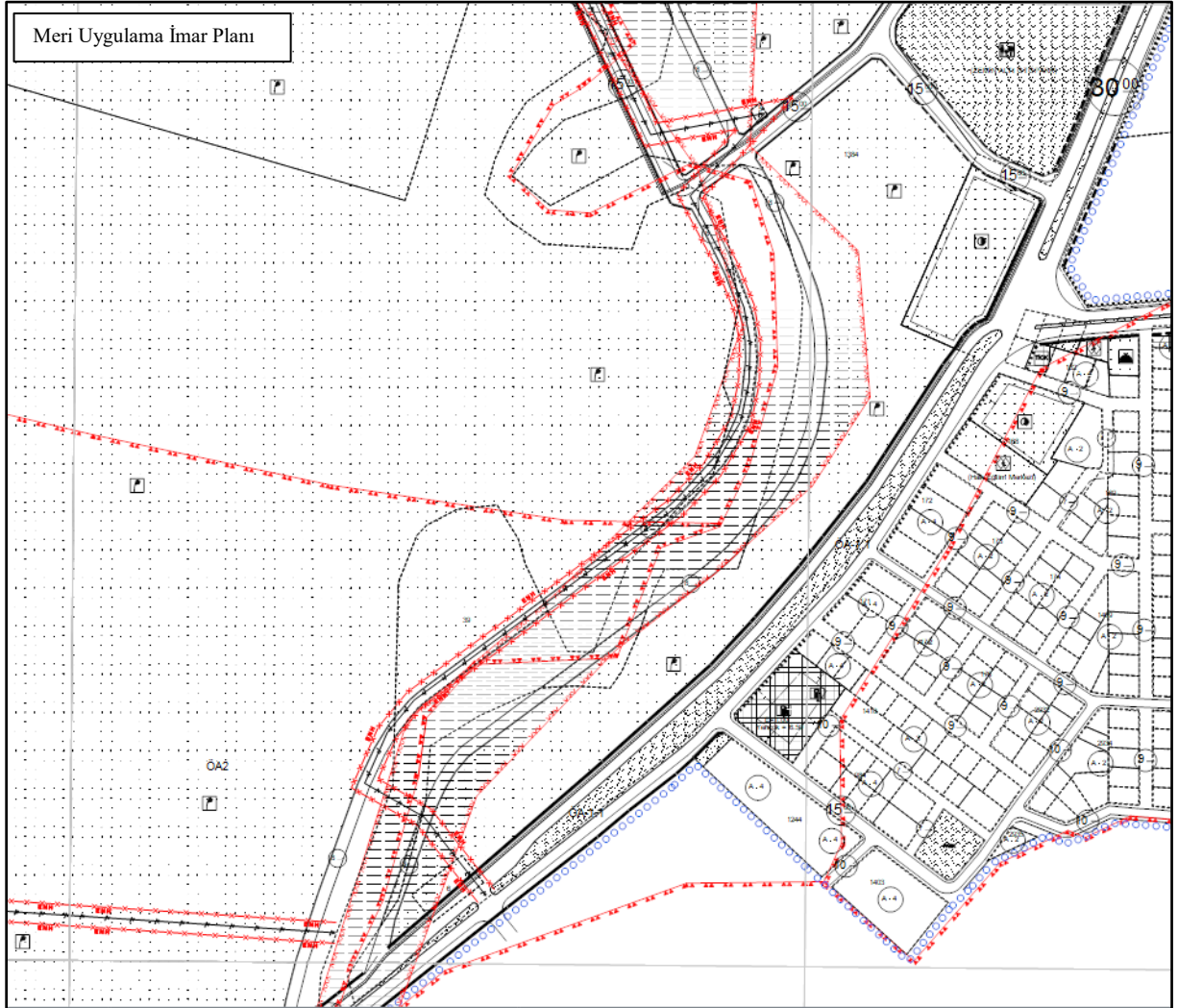
İlimiz, Merkez İlçesi, Bahçelievler Mahallesi'nde bulunan mülkiyeti Tarım İşletmeleri Genel Müdürlüğüne (TİGEM) ait 1384 ada, 13 parsel no.lu, 113.175,65 m<sup>2</sup> yüzölçümlü tarla vasıflı taşınmazın 21.894,55 m<sup>2</sup>'lik kısmının bulunduğu alana ilişkin olarak, 09.03.2023 onay tarihli Çevre Düzeni Planı Değişikliği çerçevesinde ifraz ve trampa yapılmasına esas 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planı değişikliklerinin yapılması talep edilmiştir.

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

Plan değişikliğine konu olan Bahçelievler Mahallesi, 1384 ada, 13 parsel yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Tarımsal Nitelikli Alan" olarak belirlenmiş olup,

- Tarımsal Nitelikli Alan'ın batısında 8 metre genişliğinde "Yaya Yolu",
- yaya yolunun batısında 42 metre genişliğinde "Dere Alanı",
- dere alanının batısında 8 metre genişliğinde "Yaya Yolu" ve
- yaya yolunun batısında "Tarımsal Nitelikli Alan" yer almaktadır.

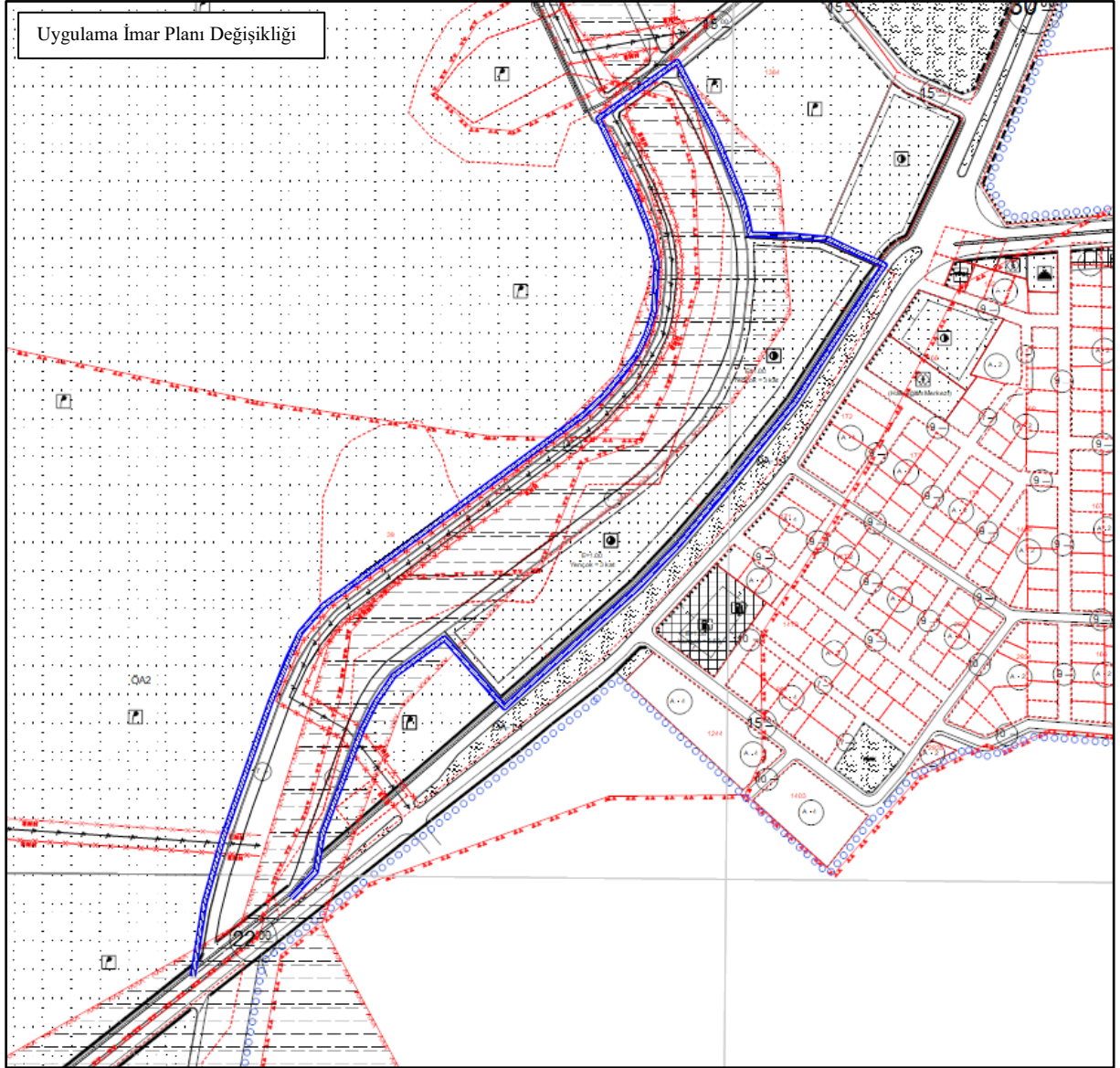
Alanın bir kısmı "Taşkın Koruma Alanı" sınırları içerisindedir.





Yalova Belediye Meclisi'nin 01.08.2023 tarih ve 303 sayılı kararı ile; Meri imar planında "Tarımsal Nitelikli Alanı" olarak planlı olan Bahçelievler Mahallesi, 1384 ada, 13 parselin 21.894 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki kısmı

- "Emsal: 1.00, yençok: 3 kat" yapılaşma şartlarında, doğu yönünden 10 metre diğer yönlerden 5 metre çekme mesafesi işlenerek "Resmi Kurum Alanı" olarak belirlenmiş,
- alanın bitişiğindeki "Dere Alanı"nın genişliği (derenin her iki yanındaki yolun genişliğinin 8 metreden 7 metreye düşürülmesi ve derenin batısındaki Tarım Alanı'ndan 1 metre genişliğindeki kısmın da plan değişikliğine konu olması suretiyle) 42 metreden 45 metreye çıkarılmıştır.



Söz konusu plan değişikliği kapsamında arazi kullanım tablosu şu şekildedir:

	<b>Mevcut</b>	<b>Plan Değişikliği</b>
Tarımsal Nitelikli Alan	22627 m <sup>2</sup>	-
Resmi Kurum Alanı	-	21894 m <sup>2</sup>
Yol Alanı	10045 m <sup>2</sup>	8379 m <sup>2</sup>
Dere Alanı	30654 m <sup>2</sup>	33053 m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM</b>	<b>63326 m<sup>2</sup></b>	<b>63326 m<sup>2</sup></b>

## 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