

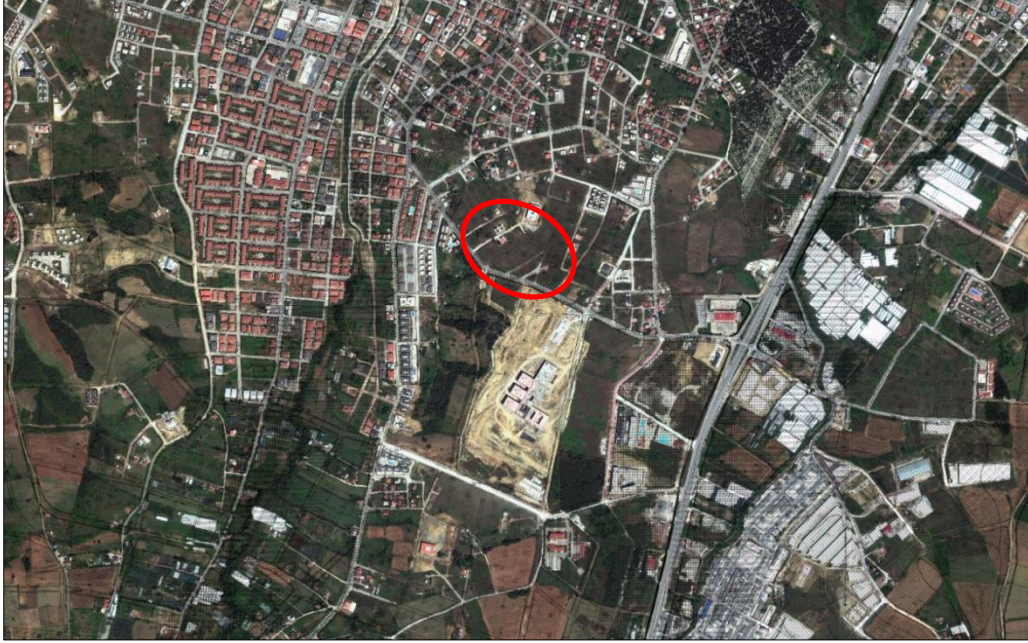


T.C.

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



**YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,**  
**BAĞLARBAŞI MAH., 842, 843 ve 844 ADALARA İLİŞKİN**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ**  
**UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU**



**KASIM 2022**

## 1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

### Amaç, Kapsam ve Gerekçe

Bağlarbaşı Mahallesi, 1297 ada, 2 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Hastane Alanı" olarak planlı olup, sözkonusu alanda Sağlık Bakanlığı tarafından yatırım iş ve işlemleri yürütülen 400 yataklı devlet hastanesi inşaatı devam etmektedir.

İlgili yatırım alanına bölge bazında bütüncül olarak bakıldığında, etrafının konut alanları ile çevrili olduğu, sosyal ve teknik altyapı alanlarının yalnızca konut alanlarına yetecek şekilde planlanmış olduğu görülmektedir. Hastane inşaatının tamamlanıp faaliyete geçmesi halinde bölgede nüfus ve araç hareketliliği artacak olup; mevcut imar planının ihtiyaca cevap veremeyeceği öngörülmektedir.

Bu kapsamda İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili yönetmeliklere uygun olacak şekilde; otopark alanları, park alanları, diğer donatı alanları, ticaret alanları vb. mekânsal organizasyonun yeniden düzenlenmesine ve ulaşım sisteminin iyileştirilmesine ilişkin imar planı değişikliği çalışmalarının yapılması gerekmekte olup; 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 02.08.2022 tarih ve 237 sayılı kararı ile;

*“ 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Hastane Alanı" olarak planlı olan Bağlarbaşı Mahallesi, 1297 ada, 2 parselin de içinde bulunduğu bölge incelenmiş ve "Konut Alanı" olarak planlı olan Bağlarbaşı Mahallesi, 842 ada 18 ve 25 parseller, 843 ve 844 adaların "Konut Alanı" büyüklüğü arttırılmadan, alanın güney kısmında tek ada olacak şekilde birleştirilmesi, aradaki 10 metre genişliğindeki yolların ve işlevsiz büyüklükteki üçgen biçimli park alanlarının ise alanın kuzey kısmında "Emsal: 1.80, Yençok: 10.50 metre" yapılaşma şartlarında "Belediye Hizmet Alanı (Katlı Otopark Alanı)" olarak planlanması ve "Belediye Hizmet Alanı" ile "Konut Alanı"nın arasında 7 metre genişliğinde "Yaya Yolu" düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 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 uygulama imar planı değişikliği hazırlanmış ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Planların ilanı, itirazlar ve kesinleşmesi" başlıklı 33. Maddesi gereğince, 09.08.2022 tarihinden başlamak üzere 1 ay (30 gün) süre ile askıya çıkartılmıştır. Askı süresi içinde yapılan itiraz Belediye Meclisi'nde değerlendirilmiş ve Yalova Belediye Meclisi'nin 04.10.2022 tarih ve 302 sayılı kararı ile;

*“... meri imar planında yer alan toplam 1056 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki "Park Alanı"nın, imar planı değişikliği ile oluşturulan "Belediye Hizmet Alanı (Katlı Otopark Alanı)"nın kuzeyindeki bölümünden ayrılması, böylece "Belediye Hizmet Alanı (Katlı Otopark Alanı)"nın 2451 m<sup>2</sup>'ye küçültülmesi suretiyle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin (PİN: NİP-77913515 ve UİP-77389679) yeniden düzenlenerek 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasını..."* uygun bulmuştur.

Bu kapsamda yeniden düzenlenen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (PİN: NİP-77913515 ve UİP-77389679), Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Planların ilanı, itirazlar ve kesinleşmesi" başlıklı 33. Maddesi gereğince, 06.10.2022 tarihinden başlamak üzere 1 ay (30 gün) süre ile Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü katında askıya çıkartılmıştır ve 05.11.2022 tarihinde askıdan indirilmiştir. Askı süresi içinde yapılan itirazlar Belediye Meclisi'nde değerlendirilmiş ve Yalova Belediye Meclisi'nin 08.11.2022 tarih ve 354 sayılı kararı ile;

*"Belediye Meclisi'nin 02.08.2022 tarih ve 237 sayılı kararı ile onanan ve 04.10.2022 tarih ve 302 sayılı Kararı ile tadil edilen imar planı değişikliğindeki "Konut Alanı", "Belediye Hizmet Alanı" ve "Park Alanı"na ilişkin alan büyüklükleri değişmeden; "Park Alanı"nın ikiye bölünerek bir kısmının yerinde korunması, "Belediye Hizmet Alanı"nın kısmen kuzeybatı yönünde ötelenmesi ve "Park Alanı"nın kalan kısmının ise "Belediye Hizmet Alanı"nın doğu kısmında planlanması suretiyle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin (PİN: NİP-77913515 ve UİP-77389679) yeniden düzenlenerek 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasının kabulüne..."*

karar verilmiştir.

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



## 2- KONUM

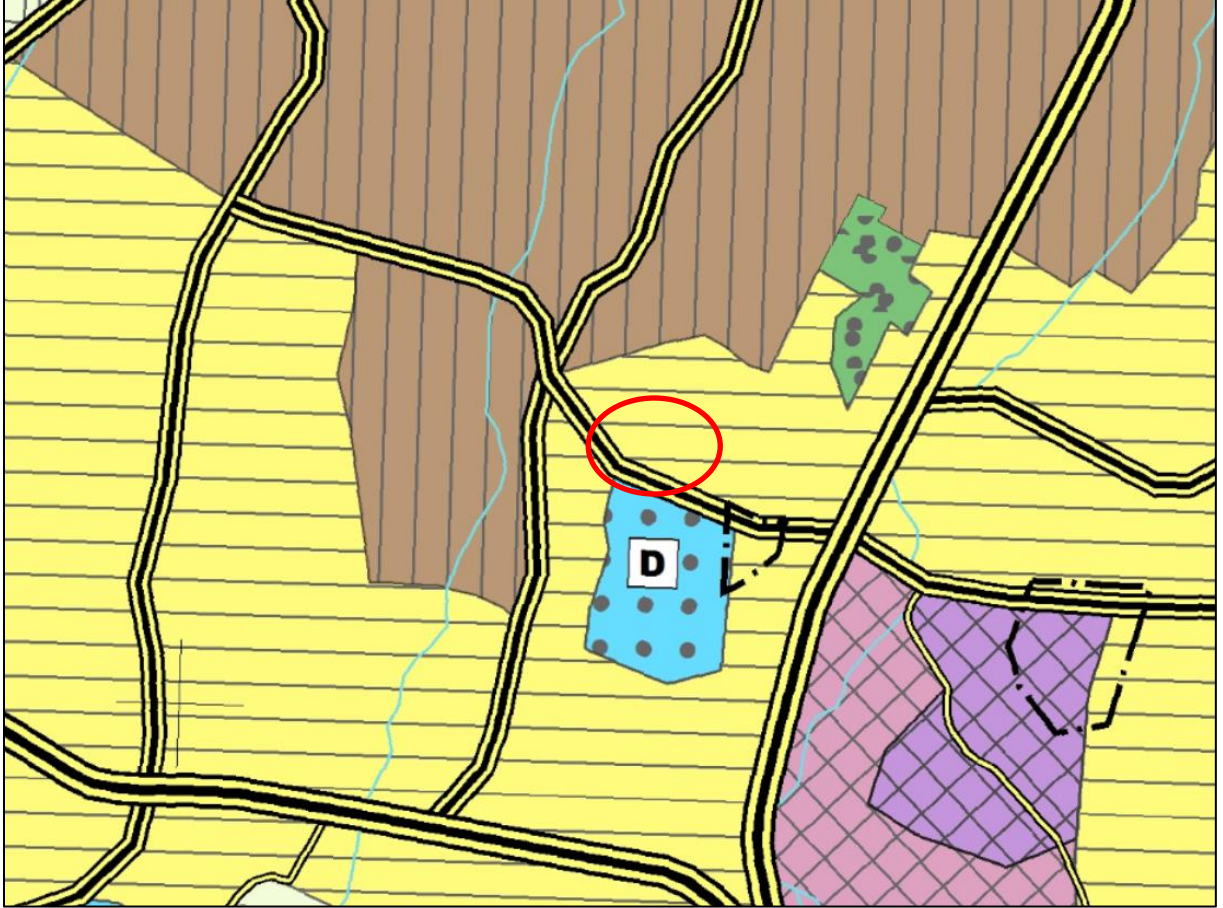
Yalova Belediye Meclisi'nin 02.08.2022 tarih ve 237 sayılı kararı ile onanan ve 04.10.2022 tarih ve 302 sayılı kararı ve 08.11.2022 tarih ve 354 sayılı kararına istinaden tadil edilen imar planı değişikliğine konu alan; Yalova Merkez İlçe, Bağlarbaşı Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



Plan değişikliğine konu alan, Yalova – Bursa karayolunun batı bölümünde yer almaktadır. İnşaatı günümüz itibariyle devam eden 400 yataklı Devlet Hastanesi'nin kuzeyinde, Yalova Belediyesi Terminal alanının batısında yer almaktadır. Söz konusu alan, özellikle hastane inşaatının tamamlanması ile birlikte hızla gelişeceği öngörülen bölgedir.

### 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 Gelişme 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 kullanımlarına ilişkin planlama veya plan değişikliği yapılamaz." şeklinde hüküm bulunmakta olup, alt ölçekli imar planlarında "Konut Alanları" ve Belediye Hizmet Alanı, Otopark Alanı gibi donatıların yer alabileceği "Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları"nın yapılabileceği belirtilmiştir.



#### 4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

##### Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Plan değişikliğine konu alanda herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.



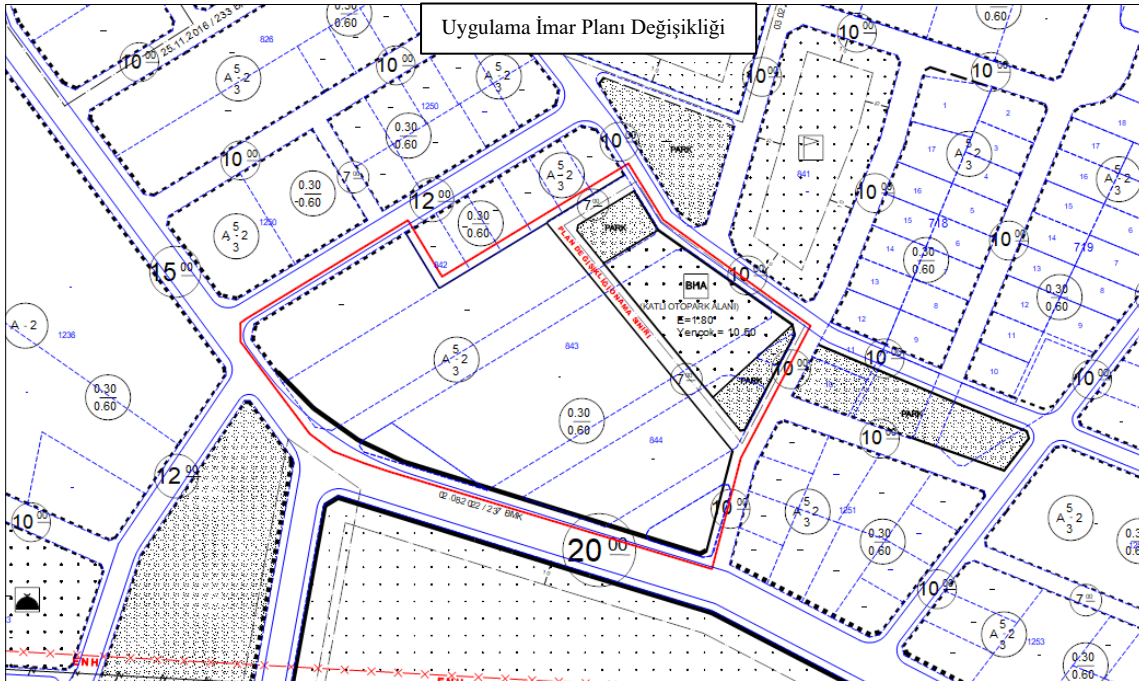
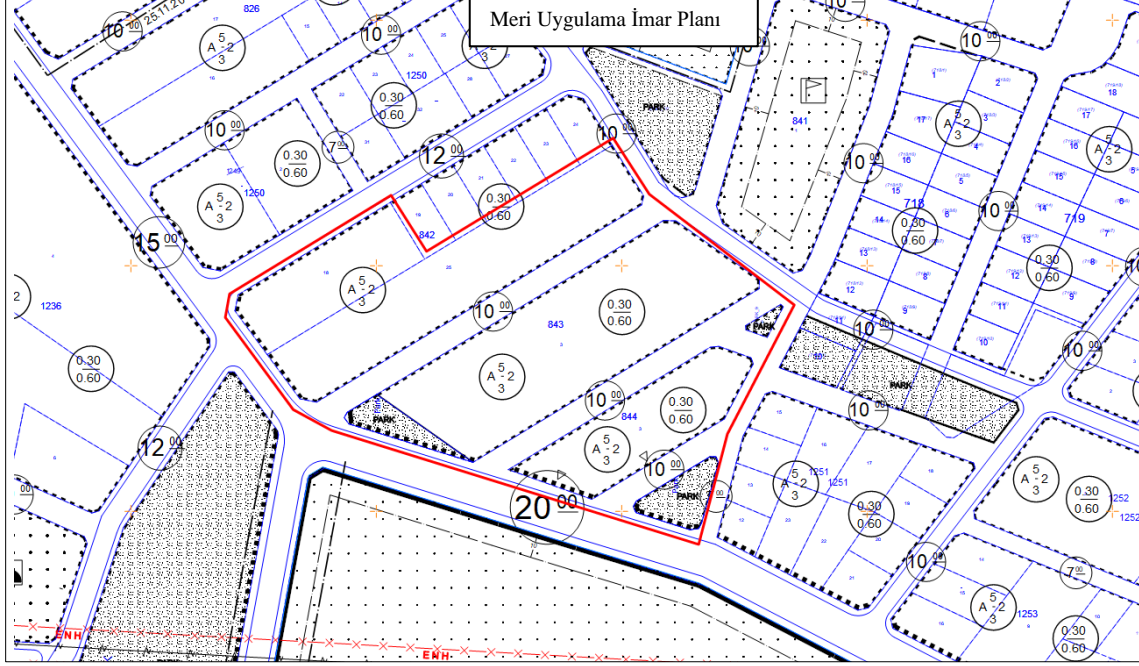
Plan değişikliğine konu alanın çevresinde muhtelif parsellerde yapılar yer almakta olup, merkez ilçenin gelişme alanı niteliğinde bir bölgedir.

##### Mülkiyet Durumu

İmar planı değişikliği hazırlanan alan arsa niteliğinde olup; 842 ada 18 ve 25 parseller, 843 ve 844 adalar özel mülkiyete konu alanlardır. Söz konusu adaların arasındaki yol alanları ve park alanları ise kamuya ait, özel mülkiyete konu olmayan alanlardır.

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

Plan değişikliğine konu alan yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Ayrık Nizam, 2 kat, TAKS: 0.30, KAKS: 0.60" yapılaşma şartlarında "Konut Alanı", "Park Alanı" ve "Yol Alanı" olarak planlıdır.



Uygulama İmar Planı değişikliği ile, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Konut Alanı" olarak planlı olan Bağlarbaşı Mahallesi, 842 ada 18 ve 25 parseller, 843 ve 844 adaların "Konut Alanı" büyüklüğü arttırılmadan, alanın güney kısmında tek ada olacak şekilde

birleştirilmiş, aradaki 10 metre genişliğindeki yollar ve işlevsiz büyüklükteki üçgen biçimli park alanları alanın kuzey kısmında “Emsal: 1.80, Yençok: 10.50 metre” yapılaşma şartlarında “Belediye Hizmet Alanı (Katlı Otopark Alanı)” olarak planlanmış ve “Belediye Hizmet Alanı” ile “Konut Alanı” arasında 7 metre genişliğinde “Yaya Yolu” düzenlenmiştir. Sonrasında itirazlar kapsamında, meri imar planındaki “Park Alanları”nın korunması kapsamında, sözkonusu park alanlarının büyüklükleri birleştirilerek planlama alanının kuzey kısmında “Park Alanları” oluşturulmuştur.

Söz konusu plan değişikliği ile oluşturulan alan kullanımları aşağıdaki gibidir.

	<b>Mevcut</b>	<b>Plan Değişikliği</b>
Konut Alanı	15077 m <sup>2</sup>	15077 m <sup>2</sup>
Park Alanı	1056 m <sup>2</sup>	1056 m <sup>2</sup>
Belediye Hizmet Alanı	-	2427 m <sup>2</sup>
Yol	3700 m <sup>2</sup>	1273 m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM</b>	<b>19833 m<sup>2</sup></b>	<b>19833 m<sup>2</sup></b>

## **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