



T.C.
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
BAĞLARBAŞI VE BAYRAKTEPE MAHALLELERİ KUZEYİ
1/1000 ÖLÇEKLİ

UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU RAPORU

(Bağlarbaşı Mahallesi, 242 ada 12 ve 13 parseller,
500 ada 21 ve 22 parseller, 806 ada 16 parsel,
Bayraktepe Mahallesi 1896 Ada 13 ve 14 parseller
ve 1869 ada 9 parsel ile ilişkin)

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



1- PLAN REVİZYONUNUN KONUSU

Gerekçe ve Amaç

İlimiz, Merkez İlçe sınırları içerisinde yer alan imar planlarının; imar planı notları ile imar planı arasındaki çelişkilerin giderilmesi, yürürlükteki mevzuat hükümleri kapsamında gerekli düzenlemelerin yapılması, sağlıksız yapıların dönüşümünü teşvik edecek önlemler alınması vb. hususlar kapsamında etaplar halinde revize edilmesine ilişkin karar alınmış, bu kapsamda merkez mahallelerinin büyük ölçüde imar planı revizyonu tamamlanmıştır.

Bu kapsamda, imar planı revizyonu yapılmamış bölgelerde de; kadastro-imar planı arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi, imar planı üzerinde belirlenmemiş yapılaşma koşullarının belirlenmesi gibi amaçlarla İmar Planı revizyonu yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur.

Konunun yürürlükteki mevzuat hükümleri, üst ölçekli plan kararları, plan bütünlüğü, planlama ilke ve esasları kapsamında Belediye Meclisinde görüşülerek gerekli kararın alınması ile ilgili İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün talebi (28.08.2023 tarih ve 122468 sayılı Meclise havale yazısı) Belediye Meclisi'ne havale edilmiştir.

Ayrıca; İlimiz, Merkez İlçe, Bayraktepe Mahallesi, Kar Sokak ve çevresinde, zemin hareketleri neticesinde oluşan toprak kaymasının sebebiyet verdiği riskli yapılar yer almakta olup, can ve mal güvenliği açısından tehlike arz etmektedir.

Konu ile ilgili Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 09.03.2023 tarih ve 3149250 sayılı yazısında da, İlimiz, Merkez İlçesi, Bayraktepe Mahallesinde meydana gelen zemin hareketleri neticesinde oluşan toprak kayması hakkında gerekli önlemlerin alınması talep edilmiştir.

Gerek sözkonusu riskli yapılaşmanın sağlıklı yapılara dönüştürülebilmesi, gerekse oluşan riske karşı mevzuat hükümleri doğrultusunda önlem alınması için İlimiz, Merkez İlçe, Bayraktepe Mahallesinde yer alan sözkonusu bölgede İmar Planı revizyonu yapılması gerekmekte olup; konunun yürürlükteki mevzuat hükümleri, üst ölçekli plan kararları, plan bütünlüğü, planlama ilke ve esasları kapsamında Belediye Meclisinde görüşülerek gerekli kararın alınması ile ilgili İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün talebi (29.08.2023 tarih ve 122799 sayılı Meclise havale yazısı) Belediye Meclisi'ne havale edilmiştir.

Sözkonusu havaleler kapsamında; Yalova Belediye Meclisi'nin 02.10.2023 tarih ve 372 sayılı kararı ile;

“İmar planı revizyonu yapılmamış bölgelerde; kadastro-imar planı arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi, imar planı üzerinde belirlenmemiş yapılaşma koşullarının belirlenmesi gibi amaçlarla İmar Planı revizyonu yapılması kapsamında hazırlanan “Bağlarbaşı ve Bayraktepe Mahalleleri Kuzeyi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu” görüşmeleri tamamlanmıştır.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından sunulan imar planı revizyonunda kat adetlerinde ve KAKS/emsal değerlerinde herhangi bir artış yapılmadığı, kadastro-plan uyumsuzluğunun çözümü ya da mülkiyet problemlerinin giderilmesi adına imar adası düzeltmelerinin yapıldığı, planlama alanındaki yapılaşma şartı belirlenmeyen sosyal ve teknik altyapı alanlarının çevredeki emsal yapılaşma şartları ve plan notu dikkate alınarak yapılaşma şartlarının belirlendiği, yürürlükteki imar planında şematik olarak yer alan “Ticaret+Konut Alanları”

ve “Konut Alanları”nın parsel sınırları baz alınarak, teklif imar planına aktarıldığı ve plan üzerine işlendiği, mevcut plan notuna göre ikili, üçlü... blok yapılabilen parsellere “Blok Nizam” yapılaşma şartı işlendiği, “Bitişik Nizam” yapılaşma şartına sahip yapı adalarının, yine aynı yapılaşma şartıyla korunduğu görülmüştür.

Komisyonumuz, yaklaşık 250 hektar alanda hazırlanan Yalova İli, Merkez İlçesi, “Bağlarbaşı ve Bayraktepe Mahalleleri Kuzeyi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu”nun;

- Bayraktepe Mahallesi, Kar Sokak ve çevresinde, zemin hareketleri neticesinde oluşan toprak kaymasının sebebiyet verdiği riskli yapıların sağlıklı yapılara dönüştürülebilmesine teşvik sağlamak ve bölgesel anlamda eşitliğin sağlanabilmesi adına planlama sınırında tüm alanda aynı yapılaşma şartlarını uygulamak amacıyla; plan genelinde “Ayrık Nizam, 2 kat” yapılaşma şartına sahip yapı adalarının tamamının (“Blok Nizam” olarak düzenlenmesi öngörülenler haricinde) “Ayrık Nizam, 3 kat, TAKS: 0.40, KAKS: 0.90” olarak; “Ayrık Nizam, 2 kat, TAKS: 0.30, KAKS: 0.60” yapılaşma şartına sahip yapı adalarının tamamının ise (“Blok Nizam” olarak düzenlenmesi öngörülenler haricinde) “Ayrık Nizam, 3 kat, TAKS: 0.30, KAKS: 0.75” olarak düzenlenmesi şeklinde;
- “Blok Nizam” olarak belirlenen parsellerin, adanın yapılaşma koşullarına göre “3 kat, TAKS: 0.40, KAKS: 0.90” ya da “3 kat, TAKS: 0.30, KAKS: 0.75” olarak düzenlenmesi şeklinde;
- Planlama alanının güneyinde yer alan Devlet Hastanesi’nin bulunduğu bölgede ticari alan yetersiz olduğundan, sözkonusu hizmet alanının gereksinimi olan ticaret işlevinin, planlama alanı bütününde değerlendirilmesi kapsamında, Devlet Hastanesi’nin kuzeyinde yer alan Bağlarbaşı Mahallesi, 845, 846, 847, 848, 849, 1251, 1252, 1253, 718 (güney kısmı), 1496, 842, 1250, 1354, 826, 825, 824, 823, 822, 820, 819, 2904, 2903, 2902 adaların tamamının ve Bağlarbaşı Mahallesi, 2861 ada, 31 parselin “Ayrık Nizam, 3 kat, TAKS: 0.40, KAKS: 0.90” yapılaşma şartlarında “Ticaret+Konut Alanı” olarak düzenlenmesi şeklinde; ayrıca, “Konut+Ticaret” akslarının da yeniden değerlendirilmesi kapsamında planlama alanında yer alan Yalova-Bursa Karayolu’na cepheli “Konut Alanı” parsellerinin, “Ticaret+Konut Alanı” olarak düzenlenmesi şeklinde;
- Bağlarbaşı Mahallesi, 823 ada 13, 14, 15 parseller, 824 ada 2 parsel, 825 ada 7 parsel ve 826 ada 16 ve 17 parsellerin aralarındaki imar yolları ile birlikte birleştirilerek tek ada olması ve yeni oluşacak adanın 7 metre genişliğinde yaya yoluyla ayrılarak yeniden düzenlenmesi şeklinde;

tadil edilerek 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasını ve söz konusu imar planı revizyonuna ilişkin işlemlerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nce resen yürütülmesini uygun bulmuştur.”

Bu kapsamda İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından sunulan teklif plan üzerine bahse konu parsellere ilişkin tadilatlar işlenerek, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu hazırlanmıştır.

Sözkonusu revizyon imar planı, Mekansal Planlar Yönetmeliği’nin “Planların ilanı, itirazlar ve kesinleşmesi” başlıklı 33. Maddesi gereğince, 20.10.2023 tarihinden başlamak üzere 1 ay (30 gün) süre ile Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü katında askıya çıkartılmış ve 19.11.2023 tarihinde askıdan indirilmiştir. Askı süresi içinde söz konusu plan değişikliğine yapılan itirazlar Belediye Meclisi’nde değerlendirilmiş ve

-
-
- Belediye Meclisi'nin 04.12.2023 tarih ve 441 sayılı Kararı ile; “...Bağlarbaşı Mahallesi, 242 ada, 13 parselde yer alan 7 metre genişliğindeki yolun kaldırılarak, 242 ada, 11 ve 12 parselle blok olarak “Blok Nizam, 3 kat, KAKS: 0.40, KAKS: 0.90” yapılaşma şartlarında “Konut Alanı” olacak şekilde...”
 - Belediye Meclisi'nin 04.12.2023 tarih ve 443 sayılı Kararı ile; “...“Ayrık Nizam, 3 kat” yapılaşma şartlarında “Konut Alanı” olarak planlı olan Bayraktepe Mahallesi (tapuda Fevziçakmak Mahallesi), 1896 ada 13 ve 14 parselin, “Blok Nizam, 3 kat” yapılaşma şartlarında “Konut Alanı” olacak şekilde...”
 - Belediye Meclisi'nin 04.12.2023 tarih ve 445 sayılı Kararı ile; “Ayrık Nizam, 3 kat” yapılaşma şartlarında “Konut Alanı” olarak planlı olan Bağlarbaşı Mahallesi, 500 ada, 21 ve 22 parselin, “Blok Nizam, 3 kat” yapılaşma şartlarında “Konut Alanı” olacak şekilde...”
 - Belediye Meclisi'nin 04.12.2023 tarih ve 446 sayılı Kararı ile; “Bayraktepe Mahallesi, 1869 ada, 9 parselin tamamının “Ticaret+Konut Alanı” olacak şekilde...”
 - Belediye Meclisi'nin 04.12.2023 tarih ve 449 sayılı Kararı ile; “Bağlarbaşı Mahallesi, 806 ada, 16 parselin tamamının “Ayrık Nizam, 3 kat, TAKS: 0.40, KAKS: 1.20” yapılaşma şartlarında “Ticaret+Konut Alanı” olacak şekilde...”

Bağlarbaşı ve Bayraktepe Mahalleleri Kuzeyi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu (PİN: NİP-771032233 ve UİP-771032193)”nda yalnızca ilgili parsellerin yeniden düzenlenerek 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasına...”

karar verilmiştir.

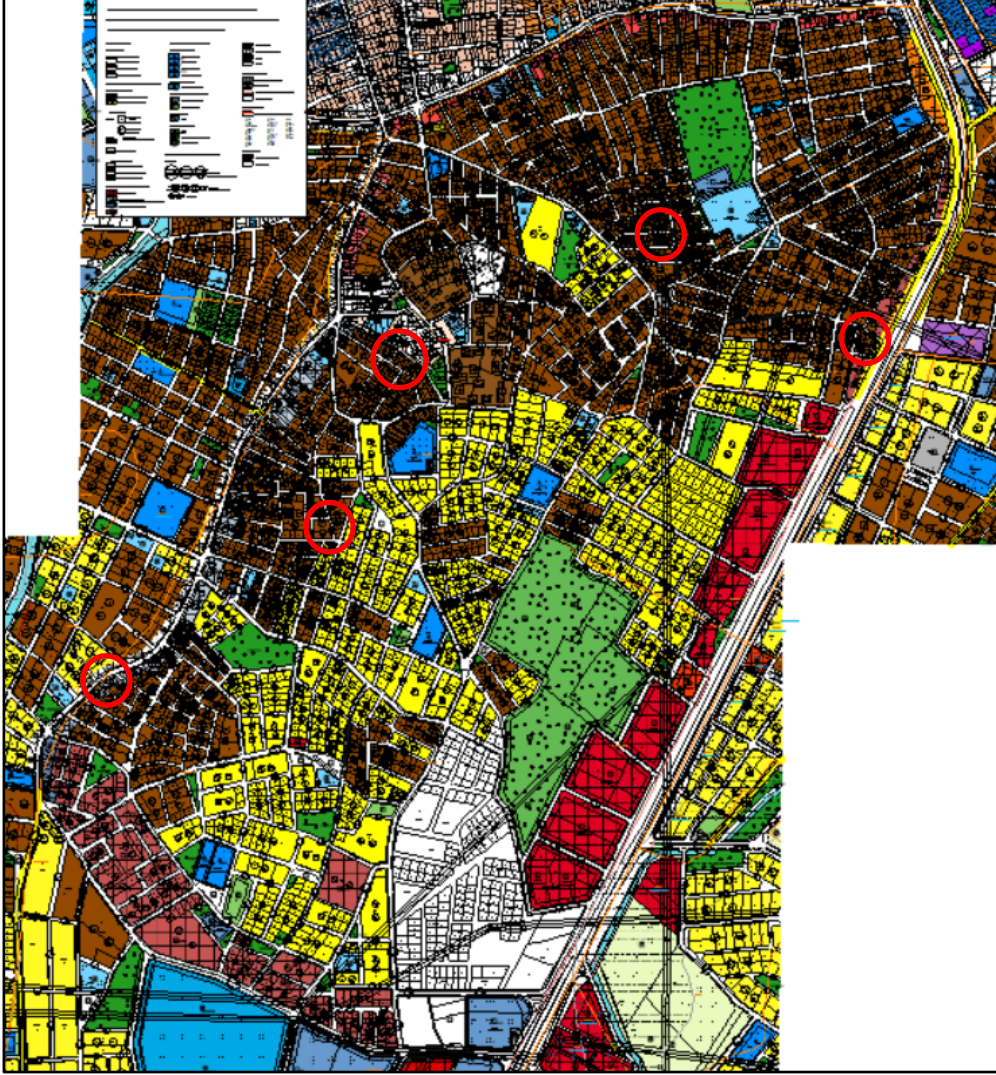
Kapsam

Bu amaç ve gerekçe kapsamında; Belediye Meclisi'nin 02.10.2023 tarih ve 372 sayılı kararına istinaden Yalova İli, Merkez İlçesi, “Bağlarbaşı ve Bayraktepe Mahalleleri Kuzeyi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu”nun Bağlarbaşı Mahallesi 242 ada 12 ve 13 parseller, 500 ada 21 ve 22 parseller, 806 ada 16 parsel, Bayraktepe Mahallesi (Tapuda Fevziçakmak Mahallesi) 1896 ada 13 ve 14 parseller ve 1869 ada 9 parsel ile 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 02.10.2023 tarih ve 372 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan ve 04.12.2023 tarih ve 441-443-445-446-449 sayılı Belediye Meclis Kararı ile tadil edilen imar planı revizyonu raporu ile birlikte değerlendirilmesi gerekmektedir.

2- KONUM

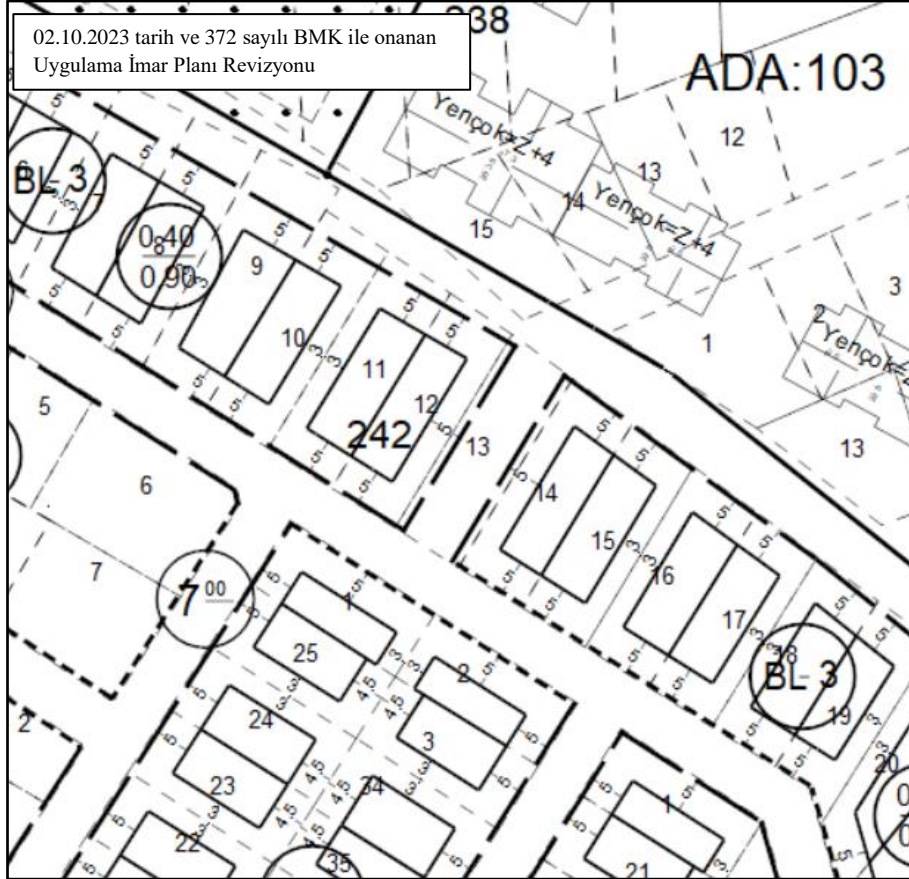
Yalova Belediye Meclisi'nin 02.10.2023 tarih ve 372 sayılı kararı ile onanan imar planı revizyonundaki, 04.12.2023 tarih ve 441-443-445-446-449 sayılı Belediye Meclis Kararı'na istinaden yeniden düzenlenen alanlar Bağlarbaşı ve Bayraktepe Mahalleleri sınırları içerisinde yer almaktadır.



Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda yeniden düzenlenen alanlarda Bağlarbaşı Mahallesi'nde yer alan 242 ada 12 ve 13 parseller Bağlarbaşı Kentsel Dönüşüm Alanının güneyinde, 500 ada 21 ve 22 parseller Yunus Emre 5. Sokak'ın batısında Selami 2. Çıkılmaz Sokak'ın kuzeyinde, 806 ada 16 parsel Vatan Caddesi'nin doğusunda yer alırken; Bayraktepe Mahallesi (tapuda Fevziçakmak Mahallesi) 1896 ada 13 ve 14 parseller Kar Sokak'ın batısında Radar 7. Sokak'ın kuzeyinde, 1869 ada 9 parsel Yalova-Bursa Karayolu'nun batısında yer almaktadır.

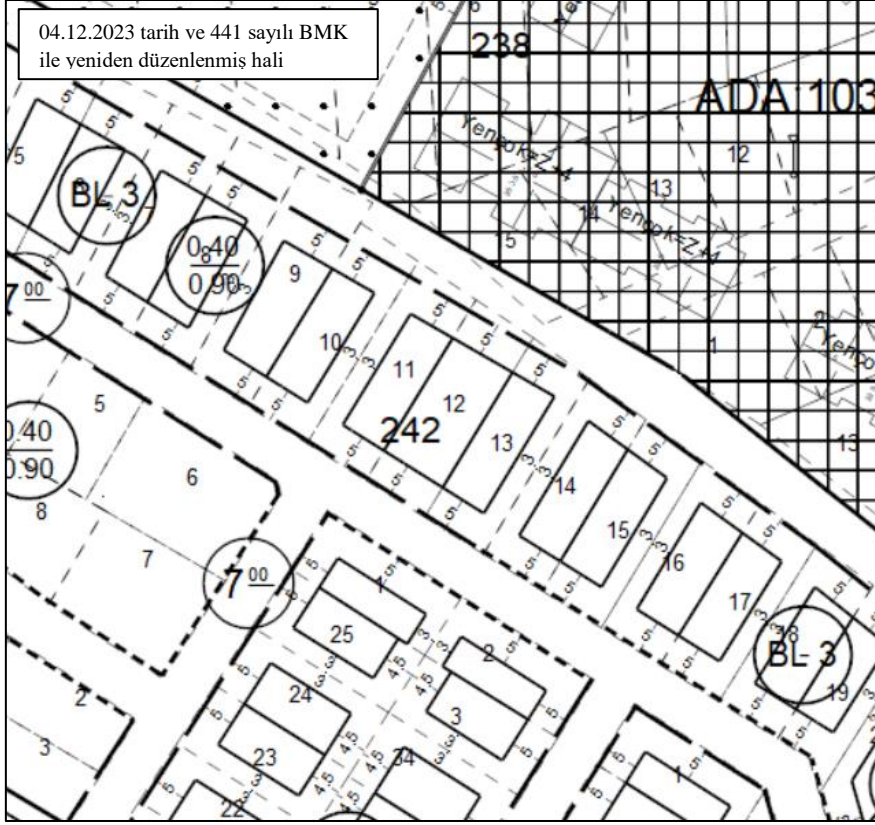
UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU'NDA İTİRAZ SONRASI YENİDEN DÜZENLENEN ALANLAR:

Bağlarbaşı Mahallesi, 242 ada 12 ve 13 parseller (04.12.2023 tarih ve 441 sayılı BMK):

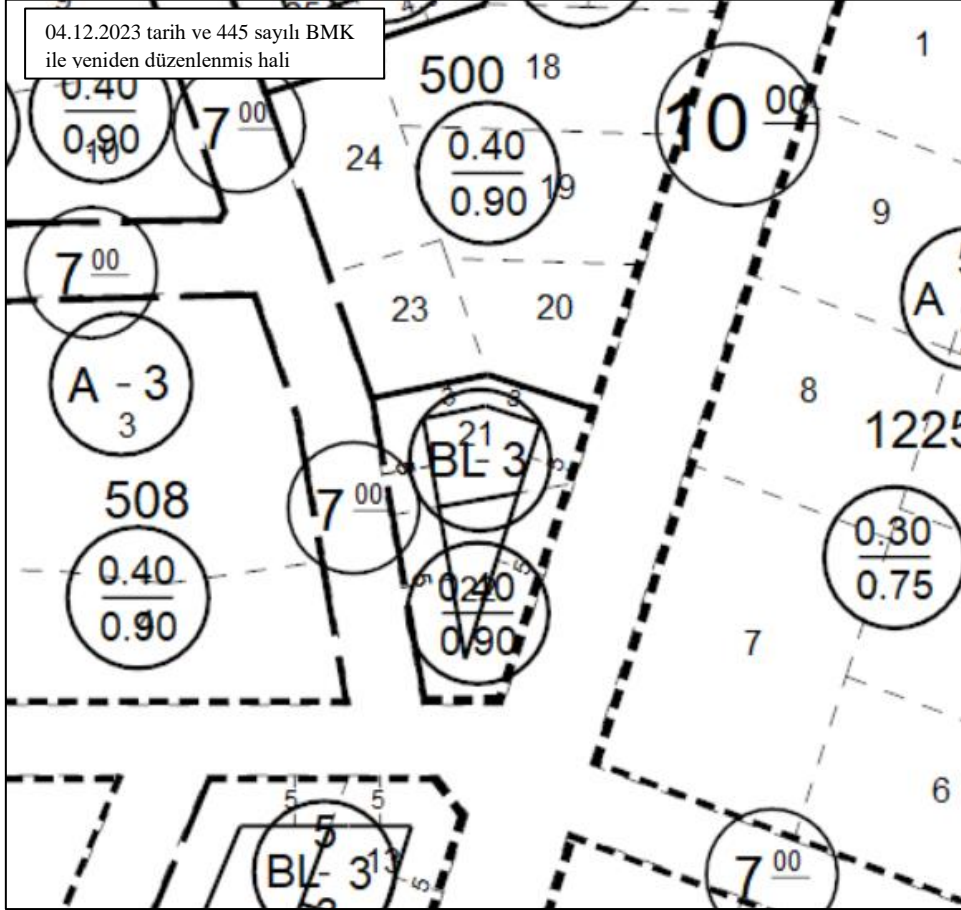


02.10.2023 tarih ve 372 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda Bağlarbaşı Mahallesi, 242 ada 12 parsel, 11 parsel ile ikili blok olacak şekilde "Blok Nizam, 3 kat, TAKS: 0.40, KAKS: 0.90" yapılaşma şartlarında konut alanı olarak planlanmıştır. 242 ada 13 parsel ise yol alanında kalmakta olup, maliki tarafından yolun kaldırılması talebiyle plana itiraz edilmiştir. Konu Belediye Meclisi'nce değerlendirilmiş ve Belediye Meclisi'nin 04.12.2023 tarih ve 441 sayılı kararı ile "...Bağlarbaşı Mahallesi, 242 ada, 13 parselde yer alan 7 metre genişliğindeki yolun kaldırılarak, 242 ada, 11 ve 12 parselle blok olarak "Blok Nizam, 3 kat, KAKS: 0.40, KAKS: 0.90" yapılaşma şartlarında "Konut Alanı" olacak şekilde..." düzenlenmesine karar verilmiştir.

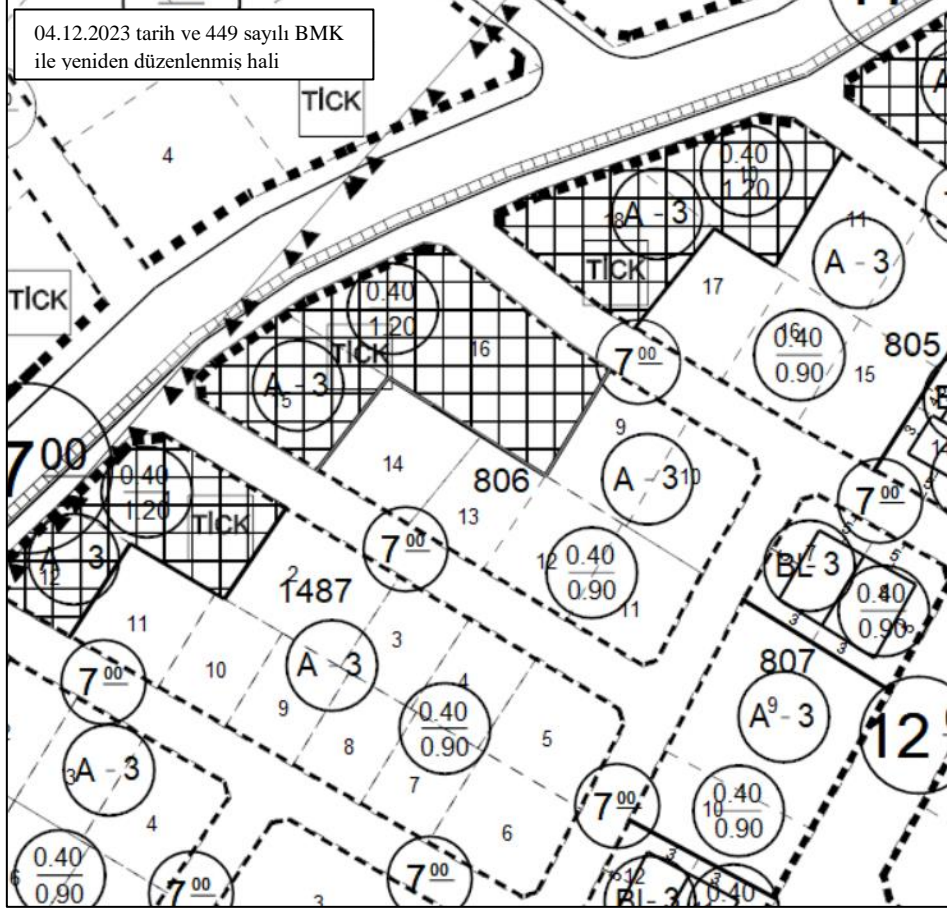
Bu kapsamda ilgili meclis kararına istinaden Bağlarbaşı Mahallesi, 242 ada 13 parselde bulunan yol alanı kaldırılarak 11, 12 ve 13 parseller üçlü blok olacak şekilde “Blok Nizam, 3 kat, TAKS:0.40, KAKS:0.90” yapılaşma koşullarında “Konut Alanı” olarak yeniden düzenlenmiştir.



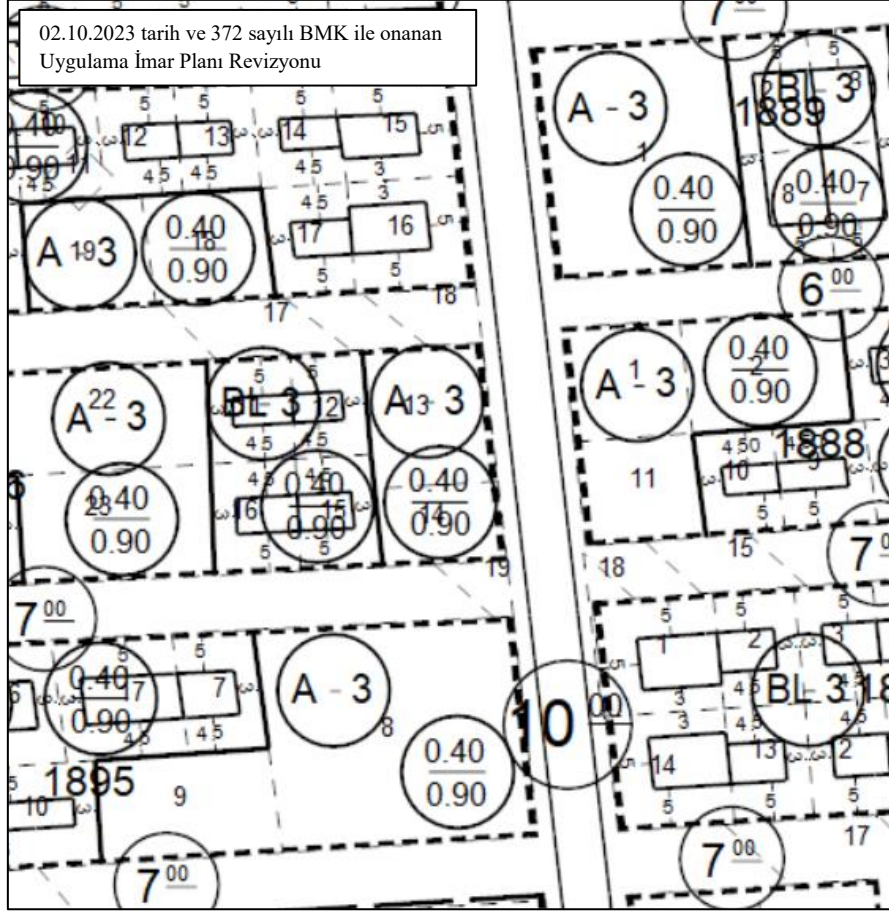
Bu kapsamda ilgili meclis kararına istinaden Bağlarbaşı Mahallesi, 500 ada 21 ve 22 parseller ikili blok olacak şekilde “Blok Nizam, 3 kat, TAKS:0.40, KAKS:0.90” yapılaşma koşullarında “Konut Alanı” olarak yeniden düzenlenmiştir.



Bu kapsamda ilgili meclis kararına istinaden Bağlarbaşı Mahallesi, 806 ada 16 parselin tamamı “Ayrık Nizam, 3 kat, TAKS:0.40, KAKS:1.20” yapılaşma koşullarında Ticaret+Konut alanı olarak yeniden düzenlenmiştir.

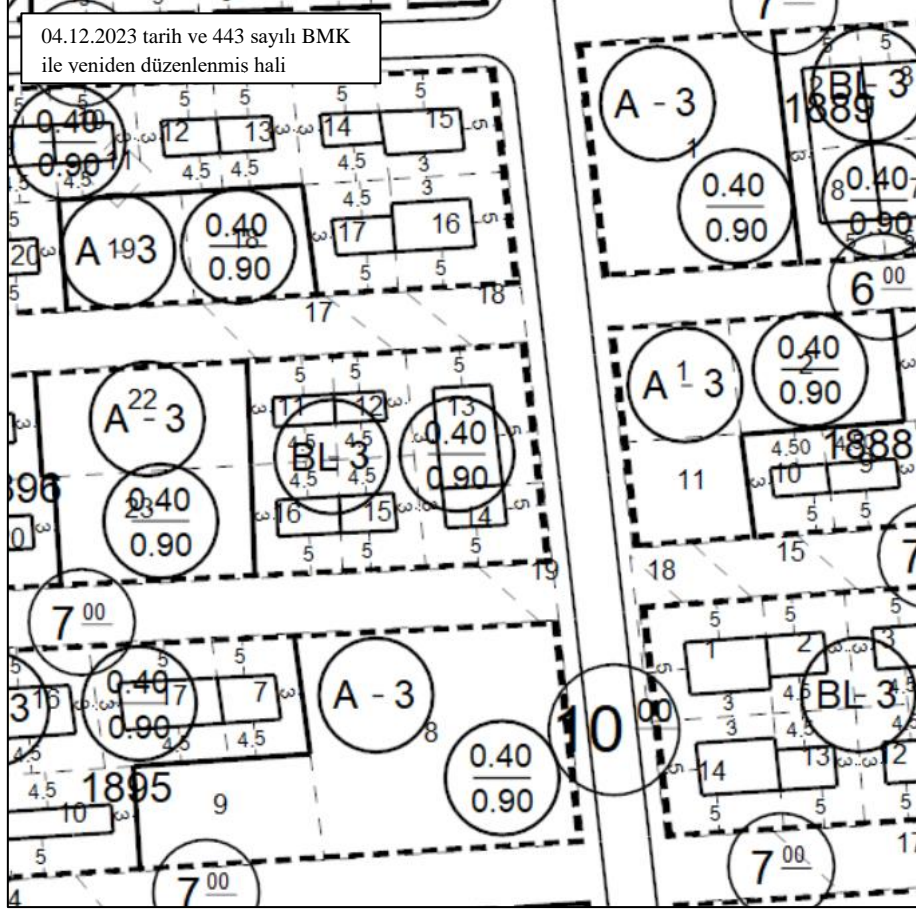


Bayraktepe Mah., 1896 ada, 13 ve 14 parseller (04.12.2023 tarih ve 443 sayılı BMK):

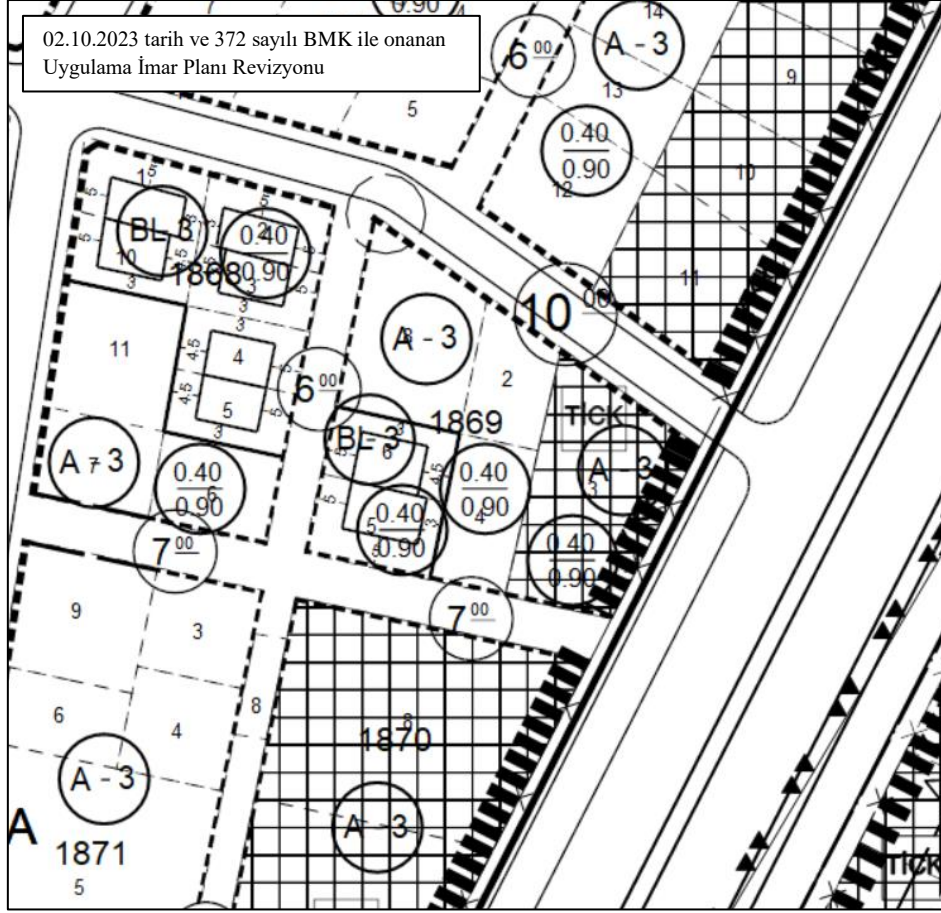


02.10.2023 tarih ve 372 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda Bayraktepe Mahallesi (Tapuda Fevziçakmak Mahallesi), 1896 ada 13 ve 14 parseller "Ayrık Nizam, 3 kat, TAKS: 0.40, KAKS: 0.90" yapılaşma şartlarında konut alanı olarak planlanmıştır. 14 numaralı parsel asgari yapılaşma şartlarını sağlamadığından dolayı 13 numaralı parsel ile tevhit işlemi öngörülmüştür. 1896 ada 13 parselin maliki tarafından imar durumu başvurusunda bulunduğu ancak 1896 ada 14 parsel ile tevhit şartı getirildiğinden bahisle; sözkonusu taşınmazın tek başına yapılaşabilmesi için gerekli düzenlemenin yapılması talebiyle itiraz edilmiştir. Konu Belediye Meclisi'nce değerlendirilmiş ve Belediye Meclisi'nin 04.12.2023 tarih ve 443 sayılı kararı ile "... "Ayrık Nizam, 3 kat" yapılaşma şartlarında "Konut Alanı" olarak planlı olan Bayraktepe Mahallesi (tapuda Fevziçakmak Mahallesi), 1896 ada 13 ve 14 parselin, "Blok Nizam, 3 kat" yapılaşma şartlarında "Konut Alanı" olacak şekilde ..." düzenlenmesine karar verilmiştir.

Bu kapsamda ilgili meclis kararına istinaden Bayraktepe Mahallesi, 1896 ada 13 ve 14 parseller ikili blok olacak şekilde “Blok Nizam, 3 kat, TAKS:0.40, KAKS:0.90” yapılaşma koşullarında konut alanı olarak yeniden düzenlenmiştir.

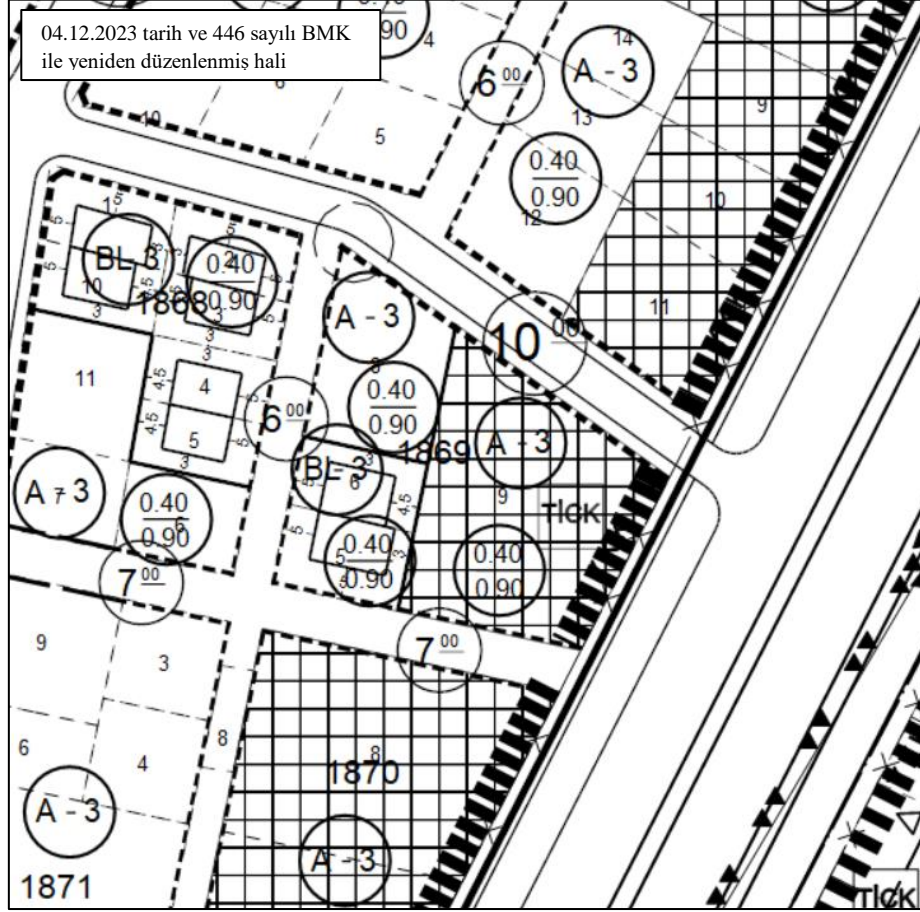


Bayraktepe Mahallesi, 1869 ada, 9 parsel (04.12.2023 tarih ve 446 sayılı BMK):



02.10.2023 tarih ve 372 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda Bayraktepe Mahallesi, 1869 ada, eski 2 ve 4 parsellerin bulunduğu alan "Ayrık Nizam, 3 kat" yapılaşma şartlarında "Konut Alanı", 1869 ada eski 3 parselin bulunduğu alan ise "Ayrık Nizam, 3 kat" yapılaşma şartlarında "Ticaret + Konut Alanı" olarak planlanmıştır. Bayraktepe Mahallesi, 1869 ada, 9 parsel maliki tarafından, Bayraktepe Mahallesi (tapuda Fevziçakmak Mahallesi), 1869 ada, 2, 3, 4 parsellerin, 1869 ada 9 parsel olarak tevhidinin yapılp, 28.09.2023 tarihinde tapuya tescil edildiği, yapılan imar planı revizyonunda eski parsel numaralarının bulunduğundan bahisle, sözkonusu taşınmazların parsel numaralarının düzeltilmesi ve mevcut imar koşullarının artırılması talebiyle itiraz edilmiştir. Konu Belediye Meclisi'nce değerlendirilmiş ve Belediye Meclisi'nin 04.12.2023 tarih ve 446 sayılı kararı ile sözkonusu talep kısmen kabul edilerek, "Bayraktepe Mahallesi, 1869 ada, 9 parselin tamamının "Ticaret+Konut Alanı" olacak şekilde..." düzenlenmesine karar verilmiştir.

Bu kapsamda ilgili meclis kararına istinaden Bağlarbaşı Mahallesi, 1869 ada 9 parselin tamamı “Ayrık Nizam, 3 kat, TAKS:0.40, KAKS:0.90” yapılaşma koşullarında “Ticaret+Konut Alanı” olarak yeniden düzenlenmiştir.



Söz konusu düzenlemeler imar revizyonu bütünü kapsamında yapılan düzeltmeler olup, imar revizyonu ile bir bütün olduğundan, plan notlarında herhangi bir değişiklik getirilmemiş olup, yeni düzenlenen parsellerde de yürürlükte olan Uygulama İmar Planı Revizyonu hükümleri aynen geçerlidir.

Kamer VATANSEVER
C Sınıfı Şehir Plancısı
Yalova Belediyesi