



T. C.
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE SEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
BAYRAKTEPE MAH., 790 ADA 1 PARSEL VE GÜNEYİNE
İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU



1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Amaç, Kapsam ve Gerekçe

Müdürlüğümüzün 28.03.2025 tarih ve 211315 sayılı yazısı ile; Belediyemiz mülkiyetinde bulunan Fevziçakmak Mahallesi, 790 ada, 1 parsel ve güneyindeki alanda Belediye Hizmetlerinin daha verimli yürütülmesi için plan değişikliği yapılması ihtiyacı doğmuştur. Konu; yürürlükteki mevzuat hükümleri, üst ölçekli plan kararları, plan bütünlüğü, planlama ilke ve esasları kapsamında görüşülerek gerekli kararın alınması Belediye Meclisi'ne havale edilmiştir.

Yalova Belediye Meclisi'nin 09.04.2025 tarih ve 129 sayılı kararı ile;

- *Bayraktepe Mahallesi (tapuda Fevziçakmak Mahallesi), 790 ada, 1 parsel ve güneyinde bulunan "Ayrık Nizam, 4 kat, TAKS: 0.40, KAKS: 1.60" yapılaşma şartlarında "Ticaret+Konut Alanı" olarak planlı alanın güney bölümünün "Emsal: 1.60, Yençok: 4 kat" yapılaşma şartlarında "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanması,*
- *söz konusu imar planı değişikliğine ilişkin işlemlerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce resen yürütülmesi,*

şeklinde kabul edilmiştir.

Söz konusu meclis kararına istinaden 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmıştır.

2- KONUM

İmar planı değişikliğine konu alan; Yalova, Merkez İlçe, tapuda Fevziçakmak Mahallesi, idari olarak Bayraktepe Mahallesi sınırları içerisindedir.



Plan değişikliğine konu alan; Yalova-Bursa Karayolu'nun batı kısmında, Şehit Ömer Faydalı Caddesi'nin güneyinde, Veda Sokak'ın doğusunda yer almaktadır.

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 Yerleşik Alan" 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 "Ticaret+Konut Alanı" ve "Belediye Hizmet Alanı" yapılabileceği belirtilmiştir.

4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Plan değişikliğine konu alanda Yalova Belediyesi'nin tek katlı hizmet yapısı yer almaktadır.



Mülkiyet Durumu

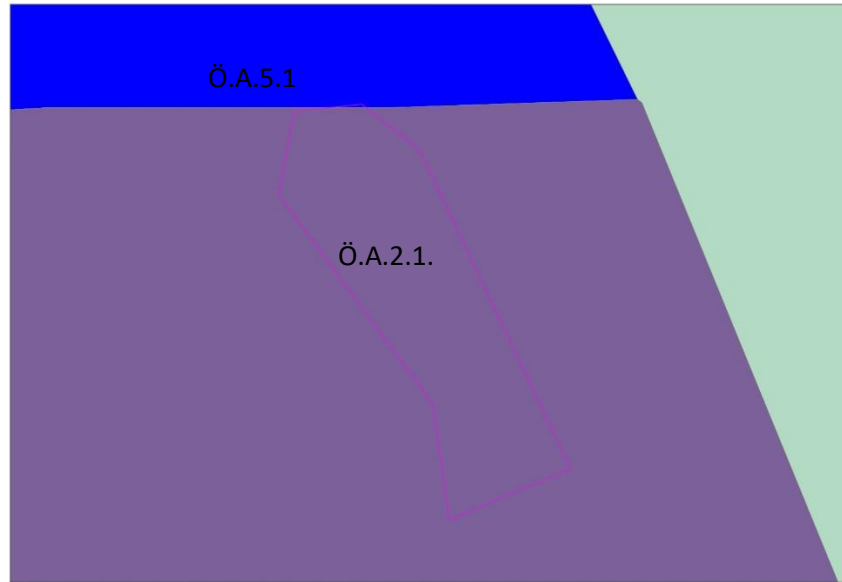
Plan değişikliğine konu alanda yer alan, tapuda Fevziçakmak Mahallesi, idari olarak Bayraktepe Mahallesi, 790 ada, 1 parsel Yalova Belediyesi mülkiyetinde olup, güneyinde kamusal alan bulunmaktadır.

5- JEOLojİK YAPI

Çalışma alanını kapsayan alanda Yalova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından Şubat 2016 tarihinde, “Yalova Belediyesi’ne Ait 1170 Hektar Sahanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu” hazırlanmıştır. Bu rapor Sönmez Mühendislik Ltd. Şti. tarafından hazırlanmış olup, 17/02/2016 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Bu çalışma ile inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesinin yapılması ve imar planı çalışmasına girdi oluşturacak parametrelerin üretilmesi ayrıca parsel bazı zemin ve temel etüt raporlarına yön vermek amaçlanmıştır.

İmar Planı Değişikliğine konu alan, Yalova Belediyesi’ne Ait 1170 Hektar Sahanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu kapsamında yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmiş olup, **Önemli Alan 2.1.A (ÖA-2.1.A)**: *Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar* ve sınırın ufak bir kısmı ise **Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1)**: *Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar*

olarak tanımlanmıştır.



Yerleşime uygunluk notları aşağıda belirtilmiş olup çalışma alanı sınırları içerisinde raporun belirtmiş olduğu yerleşime uygunluk şartlarına tüm işlemlerde uyulmalıdır.

Önemli Alanlar-2.1.A (ÖA-2.1. A) *Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar.* Topoğrafik eğim % 10 -% 60 arasındadır. Jeolojisinin üst seviyelerini kum, silt ve killer , alt seviyelerini Kılıç formasyonuna sıkı-çok sıkı kum ve sert kum ara bantlı killer oluşturmaktadır Oturma miktarları kabul edilebilir sınırlar içinde bulunmuştur.

Yapılan şev stabilite analiz sonuçlarına göre bu alanlarda depremli ve depremsiz kayma güvenlik katsayısı (Fs) 1.2 ‘den büyük çıkmıştır. Bu nedenle ,muhtemel heyelan tehlikesi tesbit edilmemiştir. Ancak deprem durumu, yüzey ve yeraltı suyu değişimi, zayıf zemin seviyelerindeki litolojik farklılıklar nedeniyle, yaklaşık 1 -2 metre arası kayma derinliğine sahip krip şeklinde yüzeysel heyelanların geliştiği gözlenmiş olup özellikle derin kazı şevlerindeki duraysızlıklara bağlı heyelanların gelişebileceği düşünülen bu alanlar **Önem**

Alnabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak haritasında Önemli Alanlar- ÖA-2.1.A simgesi ile gösterilmiştir.

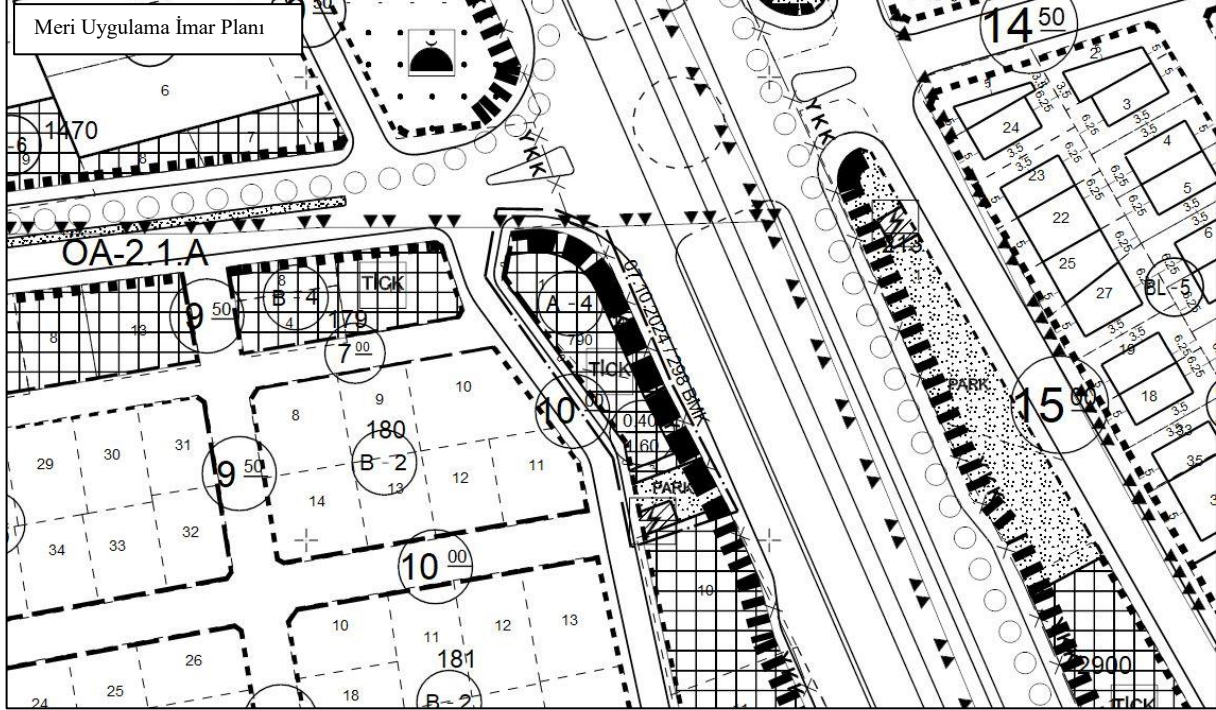
.Bu alanlarda;

- Yapı parselinin etkileneceği heyelan tehlikesi, parsel/bina bazı zemin etütlerinde yapılacak yamaç boyu ayrıntılı stabilite analizleriyle ortaya konmalıdır.
- Yapı yükleri, stabilite sorununa neden olacak zemin seviyeleri altındaki stabil jeolojik birimlere taşıtırılmalıdır.
- Kazı sonrası meydana gelebilecek stabilite sorunlarına yönelik gerekli önlemler kazı öncesi alınmalıdır.
- Yapı parsellerini veya komşu parselleri tehdit edecek kazı şevleri uygun istinat yapıları ile korunmalıdır.
- Parseldeki stabilite sorununa neden olacak ve yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının uzaklaştırmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapı yüklerinin taşıttıracağı jeolojik birimlerde beklenecek şişme, oturma, taşıma gücü vb. sorunlara yönelik gerekli mühendislik önlemleri alınmalıdır.

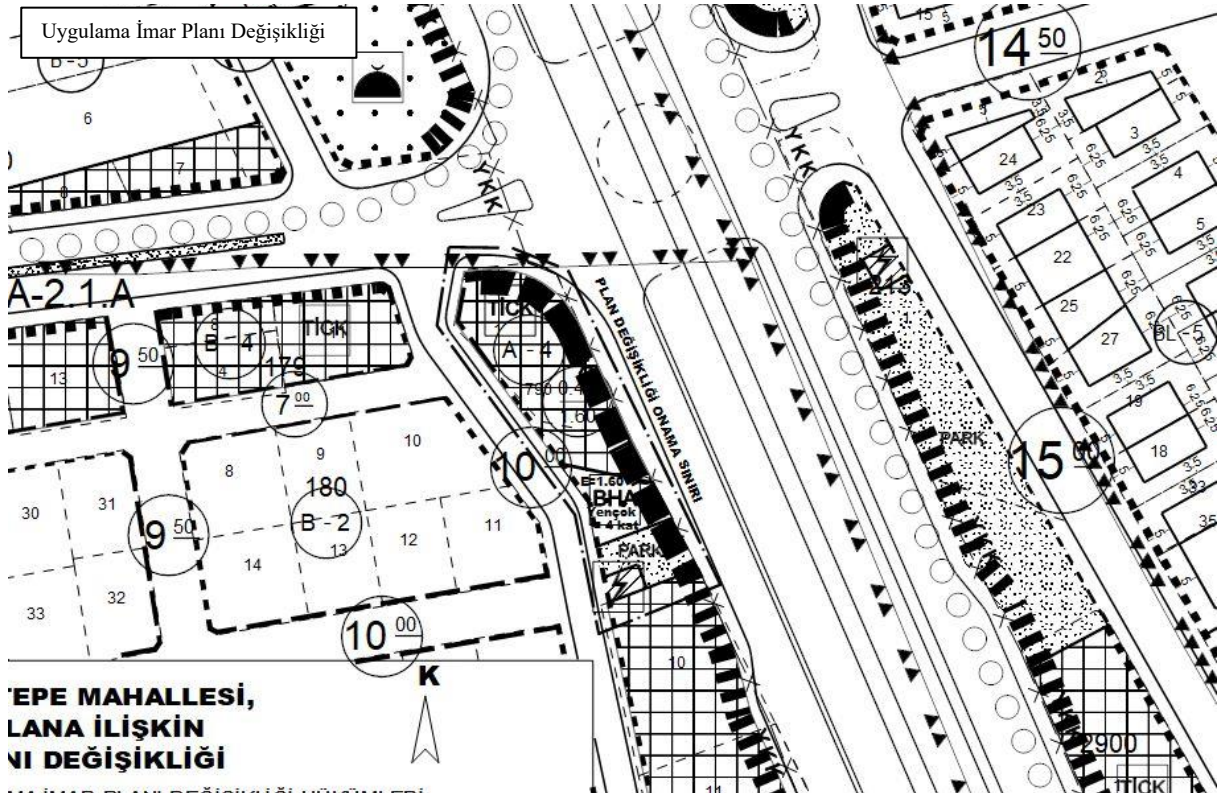
Yapılaşmaları etkileyecek her türlü stabilite sorunu ile şişme, oturma, taşıma gücü vb. soruna yönelik önlemler, parsel/bina bazı zemin etütlerinden elde edilecek sonuçlara göre uzman mühendislerce projelendirilmeli ve belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir

6- MERİ UYGULAMA İMAR PLANI ve PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Plan değişikliğine konu alan “Ayrık Nizam, 4 kat, TAKS: 0.40, KAKS: 1.60” yapılaşma şartlarında “Ticaret+Konut Alanı” olarak planlıdır. Güneyinde “Park Alanı” ve “Trafo Alanı” bulunmaktadır. Alanın kuzey ve doğusunda karayolu kamulaştırma sınırı bulunmaktadır.



Uygulama İmar Planı Değişikliği ile; sözkonusu alanın yaklaşık 806 m² büyüklüğündeki kısmı “Ayrık Nizam, 4 kat, TAKS: 0.40, KAKS: 1.60” yapılaşma şartlarında “Ticaret+Konut Alanı” olarak, yaklaşık 187 m² büyüklüğündeki kısmı “Belediye Hizmet Alanı” olarak düzenlenmiştir. Güneyindeki “Park Alanı” ve “Trafo Alanı”na yönelik herhangi bir plan kararı getirilmemiştir.



Söz konusu plan değişikliğine konu olan alan kullanımları aşağıdaki gibidir:

	Mevcut	Plan Değişikliği
Belediye Hizmet Alanı	-	187 m ²
Ticaret+Konut Alanı	993 m ²	806 m ²
Trafo Alanı	40 m ²	40 m ²
Park Alanı	160 m ²	160 m ²
TOPLAM	1193 m ²	1193 m ²

7- UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ HÜKÜMLERİ

- 1- Uygulama İmar Planı Değişikliği, plan değişikliği onama sınırlarını kapsamaktadır.
- 2- “Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.
- 3- Ticaret+Konut Alanı’nda en fazla bir bağımsız konut birimi yapılabilir.
- 4- Ticaret+Konut Alanı’nda çekme mesafeleri, Bursa Karayolu’ndan “5 m.”, batı kısmında kalan 10 m.lik yoldan “0 m.”, BHA alanından “3 m.” şeklinde uygulanabilir.
- 5- Belediye Hizmet Alanı’nda yapılaşma şartları “Emsal:1.60, yençok: 4 kat” olup; çekme mesafeleri, batı kısmında kalan 10 m.lik yoldan “0 m.”, kuzey ve güneyinden “3 m.” şeklinde uygulanabilir.
- 6- Uygulama İmar Planı değişikliğine konu alanlarda, ilgili jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 7- 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