



T. C.
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE SEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
BAĞLARBAŞI MAHALLESİ, 1495 ADA 6 PARSELE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU



1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Amaç, Kapsam ve Gerekçe

Amaç, Kapsam ve Gerekçe

Gelirler Müdürlüğü'nün 02.03.2026 tarih ve 266853 sayılı yazısında, İlimiz, Mülkiyeti Belediyemize ait Bağlarbaşı Mahallesi 1495 ada 6 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Sosyal Tesis Alanı"nda kalmakta olduğu, tapuda işlem yapılacağından ilgili taşınmazın Uygulama İmar Planında "Belediye Hizmet Alanı" olarak Plan Değişikliğinin yapılması talep edilmiştir. Konu, yürürlükteki mevzuat hükümleri, üst ölçekli plan kararları, plan bütünlüğü, planlama ilke ve esasları kapsamında Belediye Meclisi'nde görüşülerek gerekli kararın alınması için Belediye Meclisi'ne havale edilmiştir.

Yalova Belediye Meclisi'nin 03.03.2026 tarih ve 110 sayılı kararı ile;

“...Emsal: 1.80, yençok: 10.50 m.” yapılaşma şartlarında “Sosyal Tesis Alanı” olarak planlı olan Bağlarbaşı Mahallesi, 1495 ada, 6 parselin “Emsal: 1.80, yençok: 10.50 m.” yapılaşma şartlarında “Belediye Hizmet Alanı” olarak düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nin ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanması...”

kabul edilmiş olup, sözkonusu meclis kararına istinaden 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

2- KONUM

İmar planı değişikliğine konu alan; Yalova, Merkez İlçe, Bağlarbaşı Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



Kentin önemli donatı alanlarından Yalova Eğitim ve Araştırma Hastanesi ile önemli bir ulaşım bağlantısı olan Yakup Acar Caddesi'nin kuzey bölümünde, Yalova İlkokulu'nun ise güney kısmındadır.

Daha detaylı bakıldığında da, plan değişikliğine konu alan; Uzun Sokak'ın güneybatısında, 156. Sokak'ın kuzeydoğusunda, 155. Sokak'ın kuzeybatısında 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 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, sözkonusu lejandda "Belediye Hizmet Alanı" yapılabilecektir.

4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Plan değişikliğine konu alanda bulunan parsel yapılaşmamış durumdadır.



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, **Önlemlili Alanlar-2.1.A (ÖA-2.1. A) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabiliteli Sorunlu Alanlar** olarak tanımlanmıştır.



Önlemleri Alanlar-2.1.A (ÖA-2.1. A) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar:

Topografik eğim %10 - %60 arasındadır. Jeolojisinin üst seviyelerini kum, silt ve killeri; alt seviyelerini Kılıç formasyonuna sıkı-çok sıkı kum ve sert kum ara bantlı killeri oluşturmaktadır. Oturma miktarları kabul edilebilir sınırlar içinde bulunmuştur.

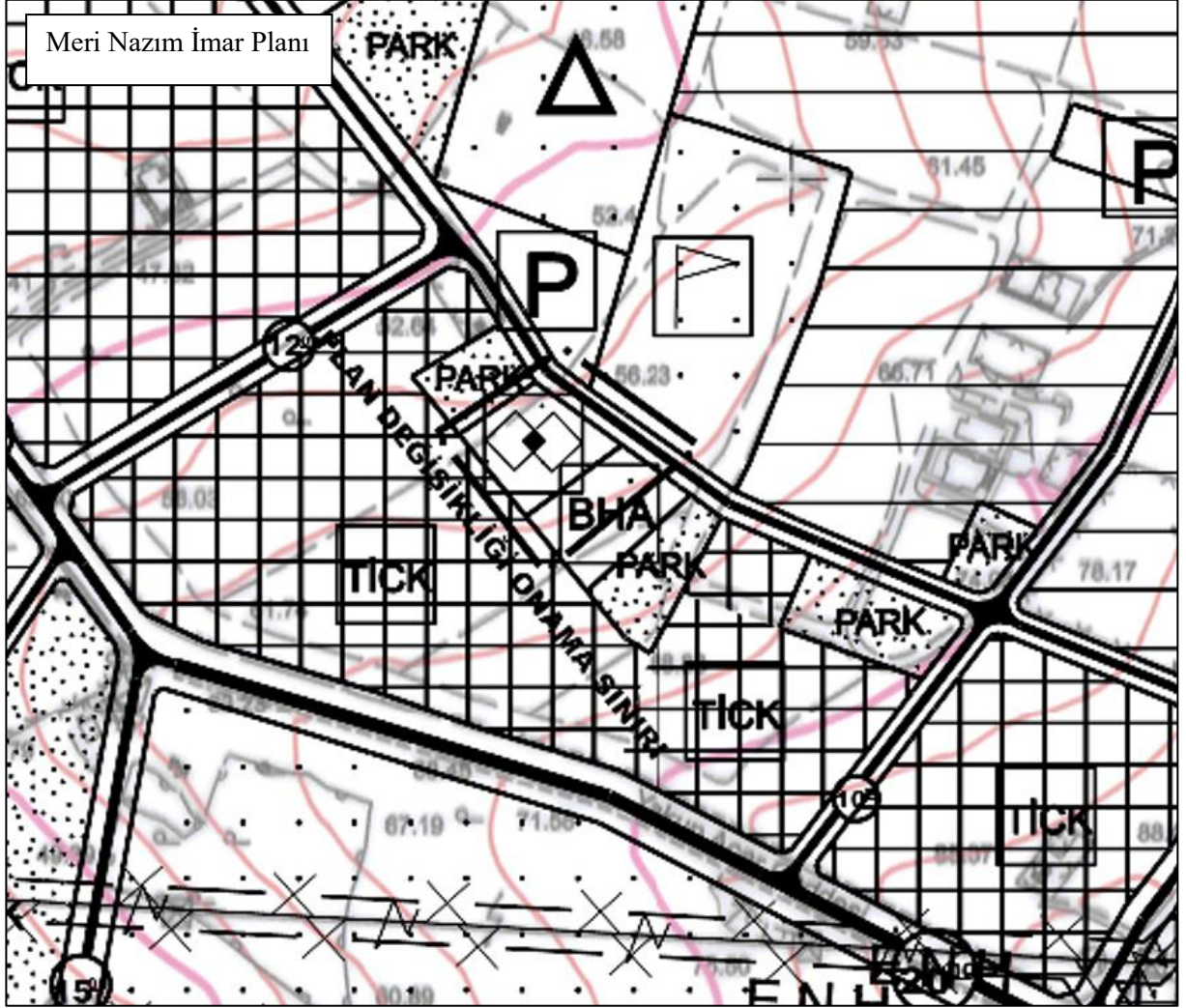
Yapılan şev stabilite analiz sonuçlarına göre bu alanlarda depremli ve depremsiz kayma güvenlik katsayısı (Fs) 1.2'den büyük çıkmıştır. Bu nedenle muhtemel heyelan tehlikesi tespit edilmemiştir. Ancak deprem durumu, yüzey ve yeraltı suyu değişimi, zayıf zemin seviyelerindeki litolojik farklılıklar nedeniyle, 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 Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak haritasında Önlemleri Alanlar- ÖA-2.1.A simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

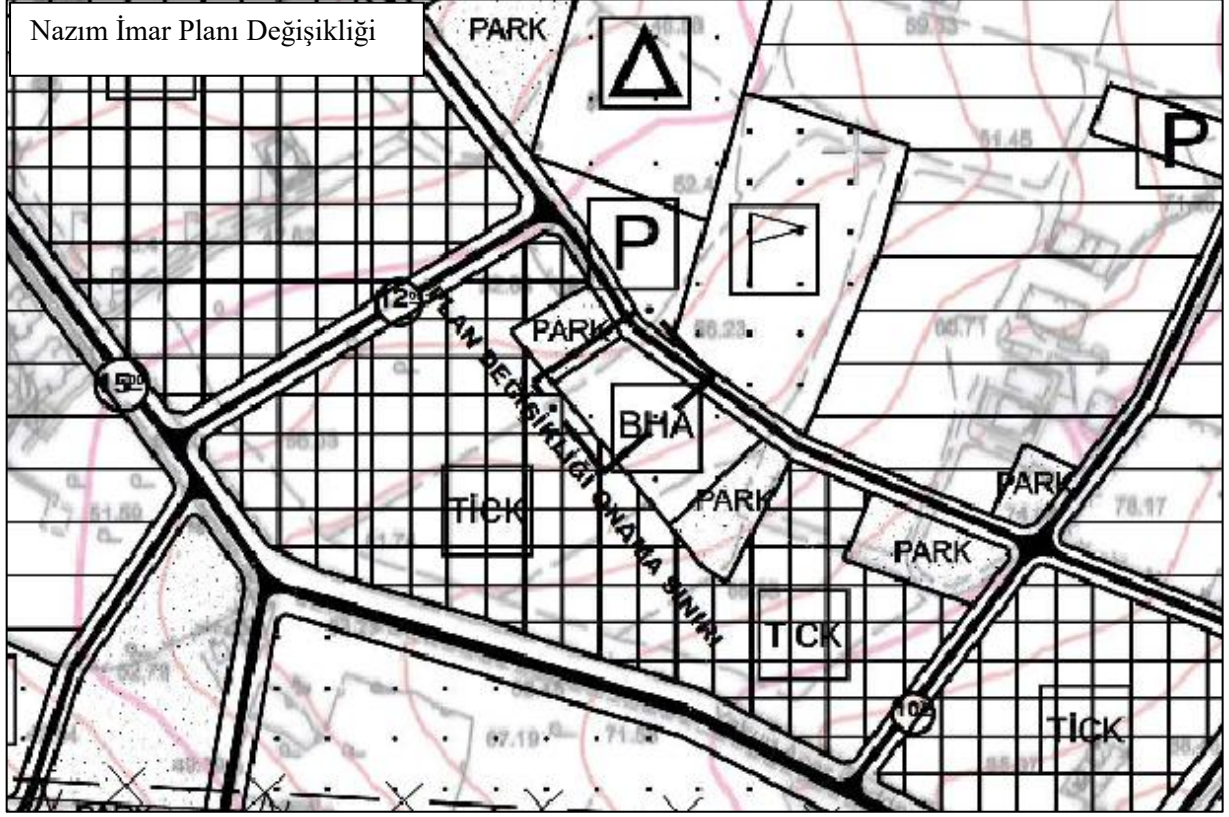
- * Yapı parselinin etkileneceği heyelan tehlikesi, parsel/bina bazı zemin etütlerinde yapılacak yamaç boyu ayrıntılı stabilite analizleriyle ortaya konmalıdır.
- * Yapı yükleri, stabilite sorununa neden olacak zemin seviyeleri altındaki stabil jeolojik birimlere taşıtırılmalıdır.
- * Kazı sonrası meydana gelebilecek stabilite sorunlarına yönelik gerekli önlemler kazı öncesi alınmalıdır.

6- MERİ NAZIM İMAR PLANI ve PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Plan değişikliğine konu alan 06.01.2026 öncesi yürürlükte olan imar planlarında “Belediye Hizmet Alanı” olarak planlı iken, Gelirler Müdürlüğü’nün talebine istinaden 06.01.2026 tarih ve 38 sayılı Belediye Meclis Kararı ile; Bağlarbaşı Mahallesi, 1495 ada 6 parsel “Sosyal Tesis Alanı” olarak yeniden düzenlenmiştir.



Ancak sonrasında, yine Gelirler Müdürlüğü'nün talebine istinaden, konu Belediye Meclisi'nce değerlendirilmiş ve 03.03.2026 tarih ve 110 sayılı Belediye Meclis Kararı'na istinaden "Belediye Hizmet Alanı" olarak düzenlenmiştir.



7- KENTSEL TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRMESİ

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "İmar Planı Değişiklikleri" başlıklı 26. maddesinde "(7) Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır." şeklinde hüküm bulunmaktadır.

Plan değişikliği, "Konut Alanı"na ilişkin bir değişiklik içermemekte olup, nüfus yoğunluğuna ilişkin bir artış olmadığından, ilave nüfusun gerektirdiği "sosyal ve teknik altyapı" ayrılmasına gerek olmamaktadır. Dolayısıyla plan değişikliği, mevzuatta belirtildiği şekli ile "yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen" nitelikte değildir.

Ayrıca, plan değişikliği her ne kadar "Sosyal Tesis Alanı"nı azaltıcı nitelikte olsa da, meri planda bulunan "Sosyal Tesis Alanı" 06.01.2026 tarih ve 38 sayılı Belediye Meclis Kararı ile oluşturulmuştur. Dolayısıyla sözkonusu "Sosyal Tesis Alanı", imar planı revizyonu yapılırken, bölgenin ihtiyacı olan asgari sosyal ve teknik altyapı alanı hesabında kullanılan bir donatı olmamıştır. Hemen akabinde Gelirler Müdürlüğü'nün talebi ile yine eski kullanım kararı olan "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlanmıştır.

8- NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ HÜKÜMLERİ

- 1- Nazım İmar Planı Değişikliği, plan değişikliği onama sınırlarını kapsamaktadır.
- 2- Nazım İmar Planı değişikliğine konu alanlarda, ilgili jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 3- Yalova İli, Merkez İlçesi, Nazım İmar Planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri aynen geçerlidir.

Kamer VATANSEVER

C Sınıfı Şehir Plancısı