



T. C.
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE SEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
BAĞLARBAŞI MAHALLESİ, 1298 ADA 3 PARSELE
İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU



1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Amaç, Kapsam ve Gerekçe

İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 25.12.2024 tarih ve 1184467 sayılı yazısında; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Otopark Alanı" olarak planlı olan İlimiz, Merkez İlçe, Bağlarbaşı Mahallesi'nde bulunan mülkiyeti Hazineye ait 39.035,63 m² yüzölçümlü 1298 ada, 3 parselin yazı ekinde gönderilen krokide (B) harfi ile gösterilen 22.000,00 m²'lik kısmının Yalova İl Afet Acil Durum Müdürlüğü Hizmet Binası yapılmak üzere Afet Acil Durum Yönetimi Başkanlığına tahsisi yapıldığından bahisle; tahsisi yapılan ve otopark alanı görünen bu alanın, imar planında resmi kurum alanı olarak planlanması talep edilmektedir. Konu; yürürlükteki mevzuat hükümleri, üst ölçekli plan kararları, plan bütünlüğü, planlama ilke ve esasları kapsamında görüşülerek gerekli kararın alınması için Belediye Meclisi'ne havale edilmiştir.

Yalova Belediye Meclisi'nin 05.05.2026 tarih ve 179 sayılı kararı ile;

“Söz konusu plan değişikliği teklifi, Türkiye’de afet öncesi risk azaltma, afet anında hızlı arama-kurtarma müdahalesi ve afet sonrası iyileştirme çalışmalarını yürüten temel kurum olan AFAD tarafından talep edilmiş olduğundan ve İlimizin özellikle deprem açısından riskli bir konumda yer alması sebebiyle de, sözkonusu çalışmaların yürütülmesinin önem arzemesi açısından; kamu yararı taşımaktadır. Bu kapsamda;

İmar Planı’nda “Otopark Alanı” olarak planlı olan Bağlarbaşı Mahallesi, 1298 ada, 3 parselin, ilgi yazı ekinde gönderilen krokide (B) harfi ile gösterilen 22.000,00 m²'lik kısmının “Kamu Hizmet Alanı” olarak düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği’nin ve “Emsal: 2.00, Yençok: 4 kat” yapılaşma şartlarında “Resmi Kurum Alanı (AFAD)” olarak düzenlenmesine ve ilgili alana yönelik olarak “Resmi Kurum Alanı’nda lojman yapılması halinde, lojmana ait inşaat alanı toplamı 500 m²’yi geçemez.” şeklinde plan notu eklenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi gereğince onaylanması” kabul edilmiştir.

2- KONUM

İmar planı değişikliğine konu alan; Yalova, Merkez İlçe, Bağlarbaşı Mahallesi sınırları içerisinde, Plan değişikliğine konu alan; Fahri Tuna Caddesi'nin batısında, Yalova Eğitim ve Araştırma Hastanesi'nin doğusunda, İl Emniyet Müdürlüğü'nün güneyinde 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 ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanları" lejantında kalmaktadır.



1/50000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanları"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... 8.5.1.1)Bu alanlarda yer alacak faaliyetlere göre yapılaşma koşulları, alt ölçekli planlarda ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda belirlenecektir." şeklinde hüküm bulunmaktadır.

4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Plan değişikliğine konu alan yapılaşmamış durumdadır.



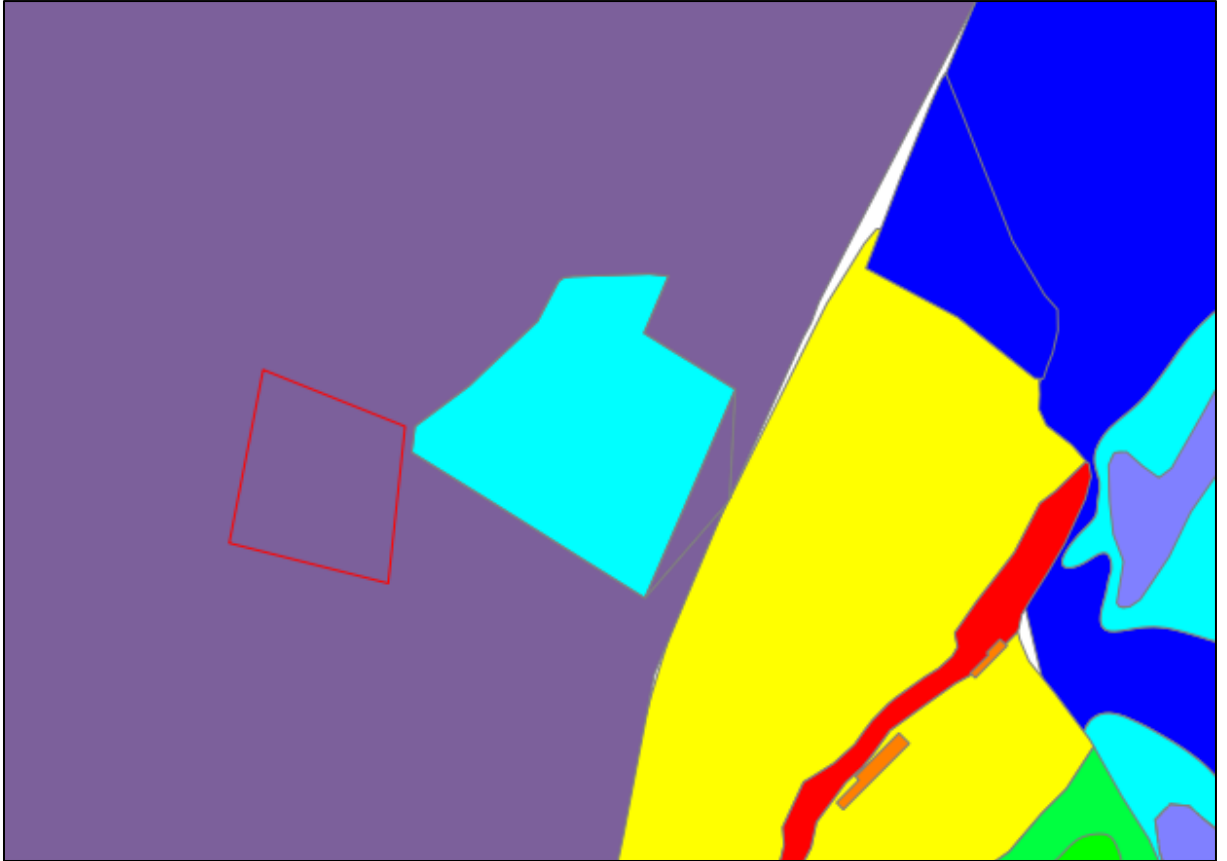
Mülkiyet Durumu

Plan değişikliğine konu alandaki parsel Maliye Hazinesi mülkiyetindedir.

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, “**Önlemleri Alan 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.

Topoğrafik 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.

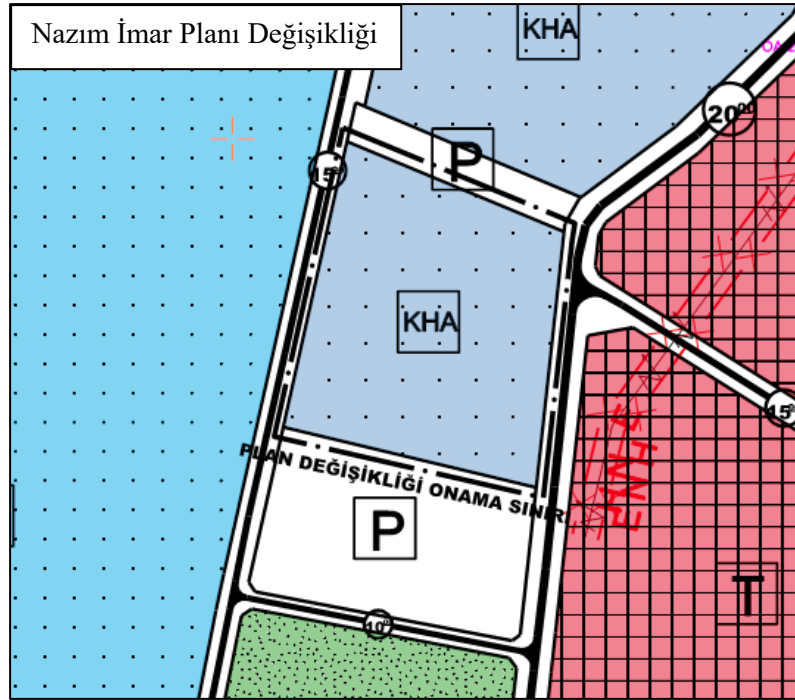
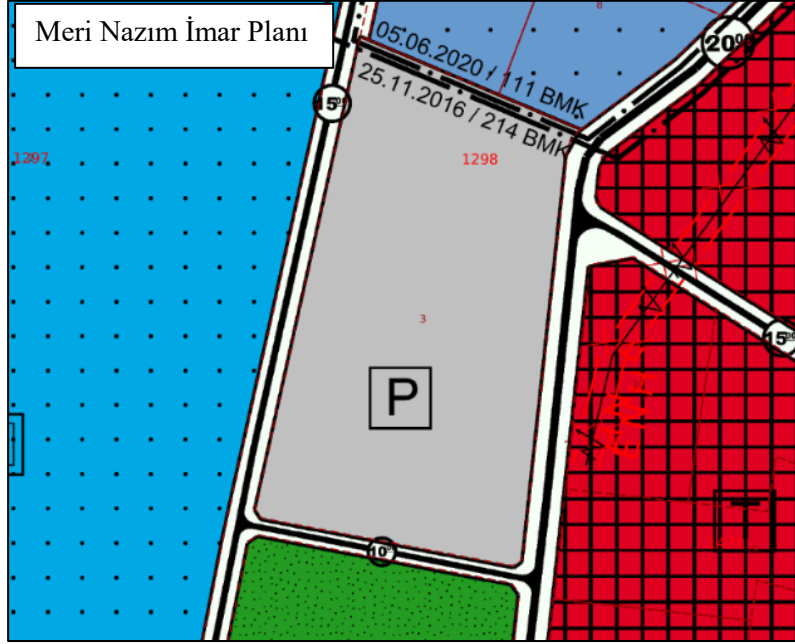
Yapılan şev stabilite analiz sonuçlarına göre bu alanlarda depremli ve depremsiz kayma güvenlik katsayısı (Fs) 1.2 'den büyük çıkmıştır. Bu nedenle, muhtemel heyelan tehlikesi tespit edilmemiştir. Ancak deprem durumu, yüzey ve yeraltı suyu değişimi, zayıf zemin seviyelerindeki litolojik farklılıklar nedeniyle, yaklaşık 1 -2 metre arası kayma derinliğine sahip kırık 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 taşıttırılmalıdır.
- 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 beklenerek 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 Yalova İli, Merkez İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi 1298 ada, 3 parsel, 1/5000 ölçekli Meri Nazım İmar Planında “Otopark Alanı” olarak planlıdır. İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü’nün sözkonusu talep yazısı ekinde gönderilen krokide (B) harfi ile gösterilen 22.000,00 m²’lik kısmı “Kamu Hizmet Alanı” olarak düzenlenmiştir.



6.1- ALAN HESABI

	MERİ	PLAN
OTOPARK	22.000 m ²	-
KAMU HİZMET ALANI	-	22.000 m ²

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. Söz konusu Plan Değişikliği ile 22.000 m²'lik "Otopark Alanı" azalmış olup söz konusu plan değişikliği teklifi, Türkiye'de afet öncesi risk azaltma, afet anında hızlı arama-kurtarma müdahalesi ve afet sonrası iyileştirme çalışmalarını yürüten temel kurum olan AFAD tarafından talep edilmiş olduğundan ve İlimizin özellikle deprem açısından riskli bir konumda yer alması sebebiyle de, söz konusu çalışmaların yürütülmesinin önem arzemesi açısından; kamu yararı taşımaktadır.

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