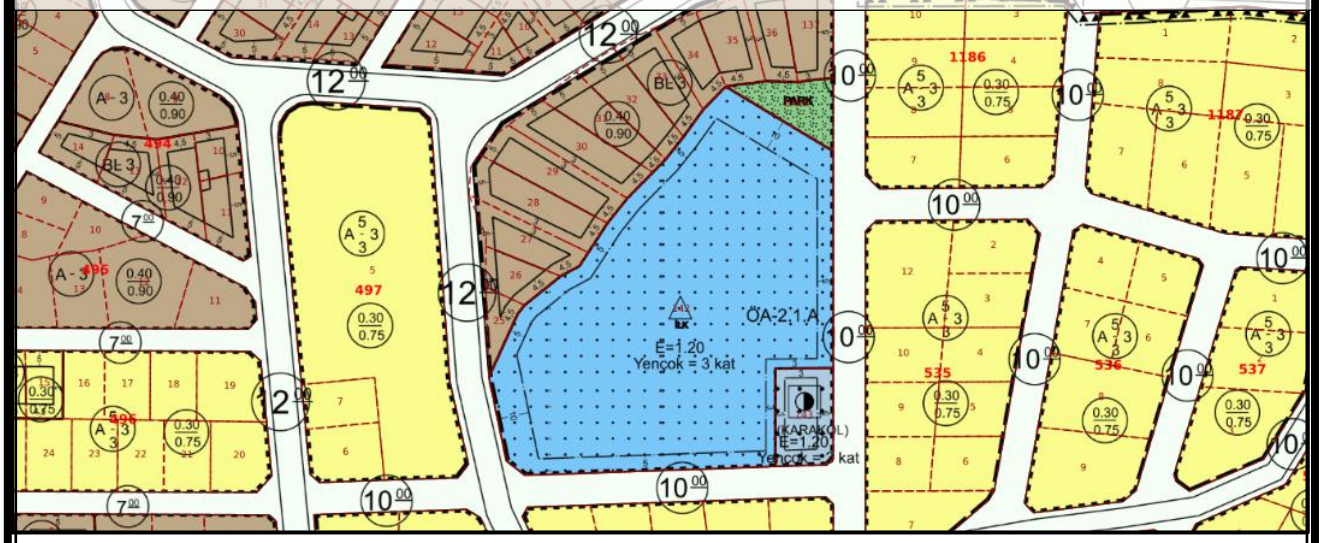
T. C.

YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ, BAĞLARBAŞI MAHALLESİ, 118 ADA 25,26,27,28,29,30,31,32 ve 33 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU



TEMMUZ 2025

1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Amaç, Kapsam ve Gerekçe

Zekeriya KAYA'nın 31.01.2025 tarih ve 3669 sayılı dilekçesi ile; İlimiz, Bağlarbaşı Mahallesi, 118 ada, 29,30 ve 31 parsellerde tevhid işleminin yapılması için "Ayrık Nizam" olarak planlanması ile ilgili imar planı değişikliği yapılmasına ihtiyaç duyulduğundan bahisle; ilgili alanda plan değişikliği yapılmasına ilişkin konunun 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 01.07.2025 tarih ve 200 sayılı kararı ile;

"Talep, Bağlarbaşı Mahallesi, 118 ada bütününde değerlendirilmiş olup,

- *Bağlarbaşı Mahallesi, 118 ada, 25, 26, 27 ve 28 parsellerin dörtlü blok, 32 ve 33 parselin ikili blok olarak "Blok Nizam" olarak, 29, 30 ve 31 parsellerin "Ayrık Nizam" olacak şekilde yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanması*

- *sözkonusu imar planı değişikliğine ilişkin işlemlerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce resen yürütülmesi…"*

şeklinde kabul edilmiştir.

Sözkonusu meclis kararına istinaden 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

2- KONUM

İmar planı değişikliğine konu alan; Yalova, Merkez İlçe, Bağlarbaşı Mahallesi sınırları içerisindedir.

Plan değişikliğine konu alan; Eski Bursa Caddesi'nin güney-doğusunda, Demirci Sokak'ın kuzeyinde, Gülbeyaz Sokak'ın batısında 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 bulunmaktadır.

4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Plan değişikliğine konu alan kısmen yapılaşmış durumdadır.

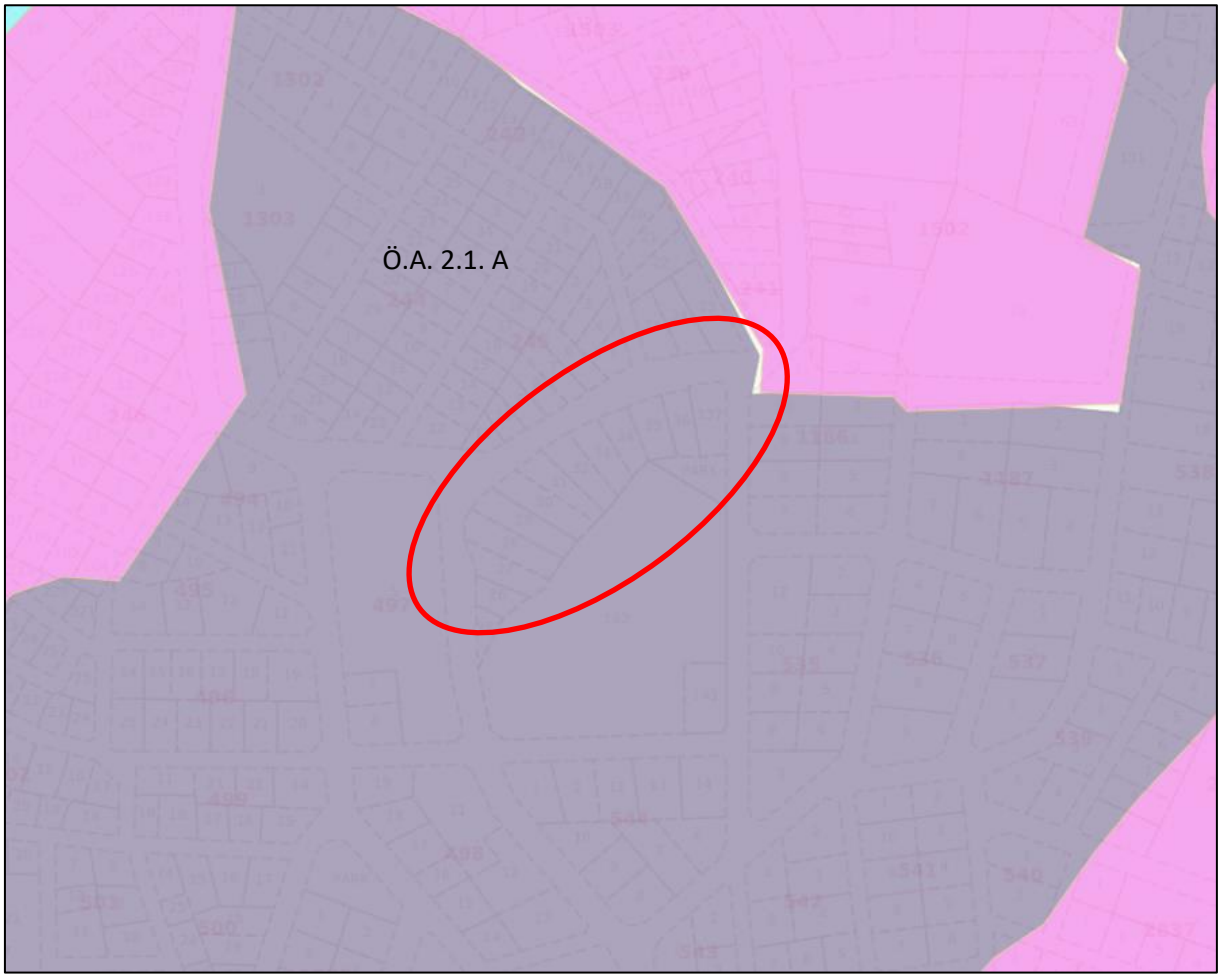
Mülkiyet Durumu

Plan değişikliğine konu alandaki tüm parseller özel mülkiyete aittir.

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" hazırlatılmıştır. 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, **Önlemli Alan 2.1.A (ÖA-2.1.A):** *Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar* olarak tanımlanmıştır.



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 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 Önlemli 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.

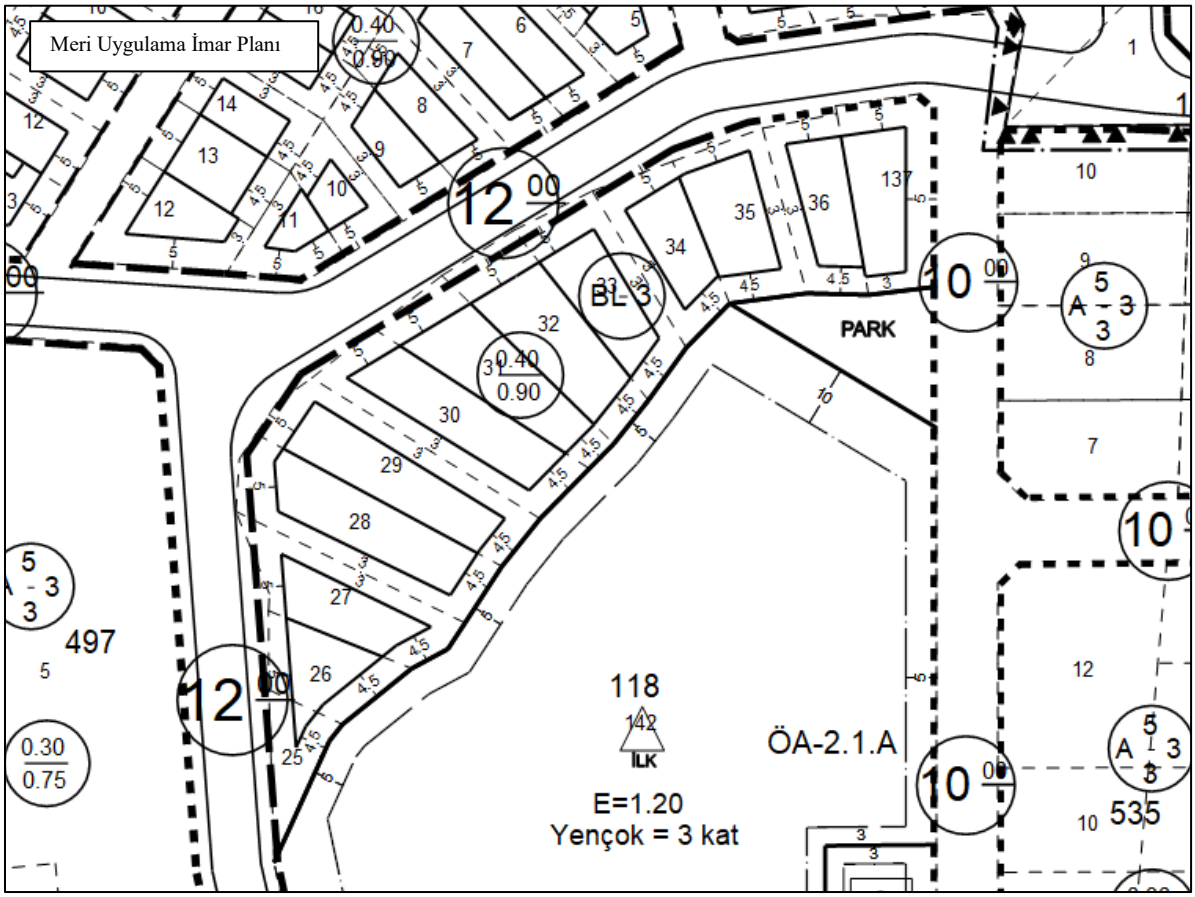
-Yapı parsellerini veya komşu parselleri tehdit edecek kazı şevleri uygun istinat yapıları ile korunmalıdır.

-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 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 "Blok Nizam, 3 Kat, TAKS:0.40, KAKS:0.90" yapılaşma şartlarında "Konut Alanı" olarak planlıdır.

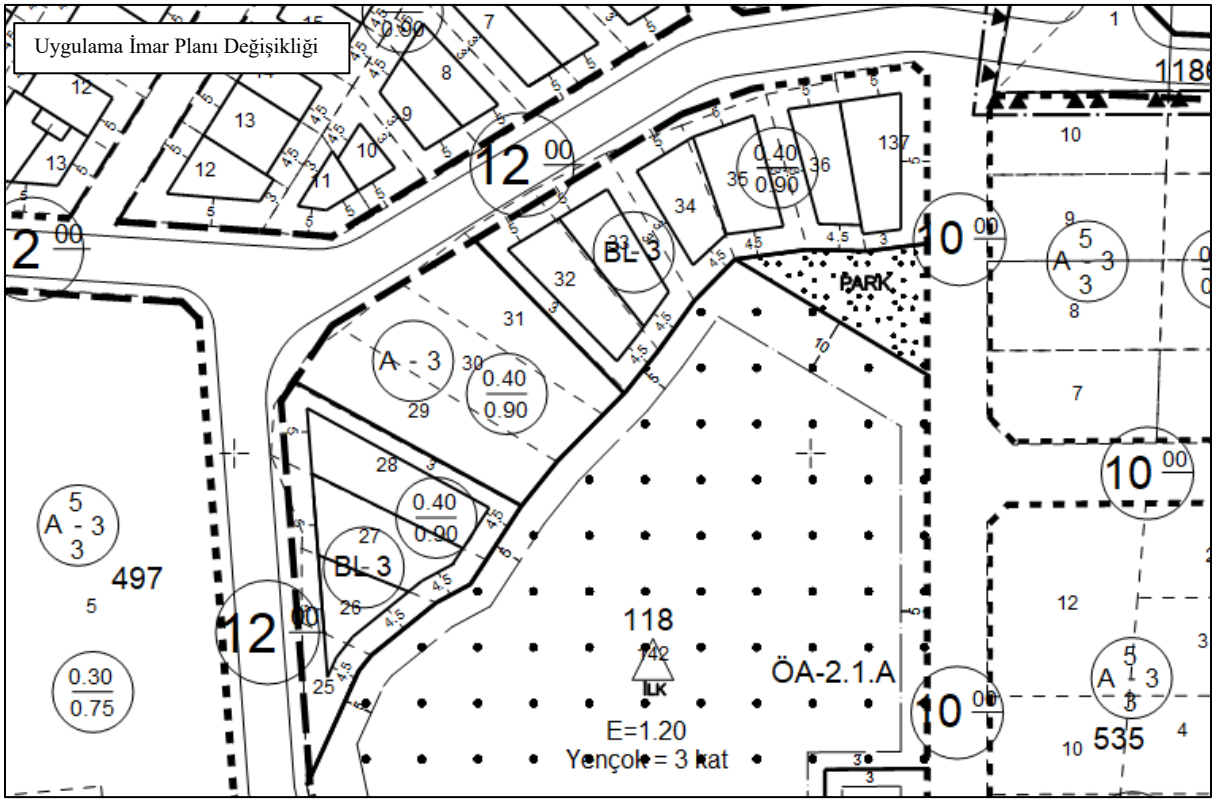
Uygulama İmar Planı Değişikliği ile; Belediye Meclisi'nin 01.07.2025 tarih ve 200 sayılı kararı ile konunun parsel bazında değil, plan bütünlüğü kapsamında değerlendirilmesi uygun görülmüş olup, 118 ada genelinde yapı nizamları değerlendirilmiştir.

Sözkonusu adanın "Konut Alanı" fonksiyonunda, alan büyüklüğünde ve "TAKS:0.40, KAKS:0.90, 3 Kat" olan yapılaşma şartlarında herhangi bir değişiklik öngörülmemiş olduğundan, yapılan düzenlemeler yapı ve nüfus yoğunluğu artışı getirmemekte olup, plan değişikliğindeki amaç, parsel küçüklüğü/şekli nedeniyle sağlıksız yapılaşmanın önüne geçmek ve tevhidin önünü açmak amacıyla yapılacak İmar Uygulaması doğrultusunda yapı nizamlarını yeniden düzenlemektir.

Genel hatlarıyla açıklanan bu kararlar kapsamında;

"- Bağlarbaşı Mahallesi, 118 ada, 25, 26, 27 ve 28 parsellerin dörtlü blok, 32 ve 33 parselin ikili blok olarak "Blok Nizam" olarak, 29, 30 ve 31 parsellerin "Ayrık Nizam" olacak şekilde yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanması…"

kabul edilmiş olup bu kapsamda sözkonusu plan değişikliği hazırlanmıştır.



7- 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, Uygulama İmar Planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri aynen geçerlidir.

Kamer VATANSEVER
C Sınıfı Şehir Plancısı
Yalova Belediyesi