



T.C.

**YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

**YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
KÂZIMKARABEKİR MAHALLESİ, 1086 ADANIN
DOĞUSUNDAKİ ALAN VE 1171 ADAYA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU**



1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Amaç, Kapsam ve Gerekçe

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Bahçelievler Mahallesi 1171 ada, 8 parselde "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlı bulunan taşınmazın mevcut durumu ile imar planının uyuşmayan kısımlarının yeniden düzenlenmesine ilişkin konu değerlendirilmesi için Belediye Meclisi'ne havale edilmiştir.

Yalova Belediye Meclisi'nin 02.09.2024 tarih ve 253 sayılı kararı ile;

“- Bahçelievler Mahallesi, 1171 ada, 8 parselde yer alan “Belediye Hizmet Alanı”nın kuzey bölümünün 529 m² büyüklüğündeki kısmının “Park Alanı” olacak şekilde düzenlenmesine

- 1171 adada yer alan “Belediye Hizmet Alanı” ve “Lise Alanı”nda meri imar planı üzerinde yapılaşma şartı olmadığından, sözkonusu fonksiyonların yapılaşma şartlarının “Emsal: 1.20, yençok: 3 kat” olarak belirlenmesine

- Kazım Karabekir Mahallesi, 1086 adanın doğusunda yer alan “Park Alanı”nın “Emsal: 1.20, yençok: 3 kat” yapılaşma şartlarında “Belediye Hizmet Alanı” olacak şekilde düzenlenmesine

ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 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.

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

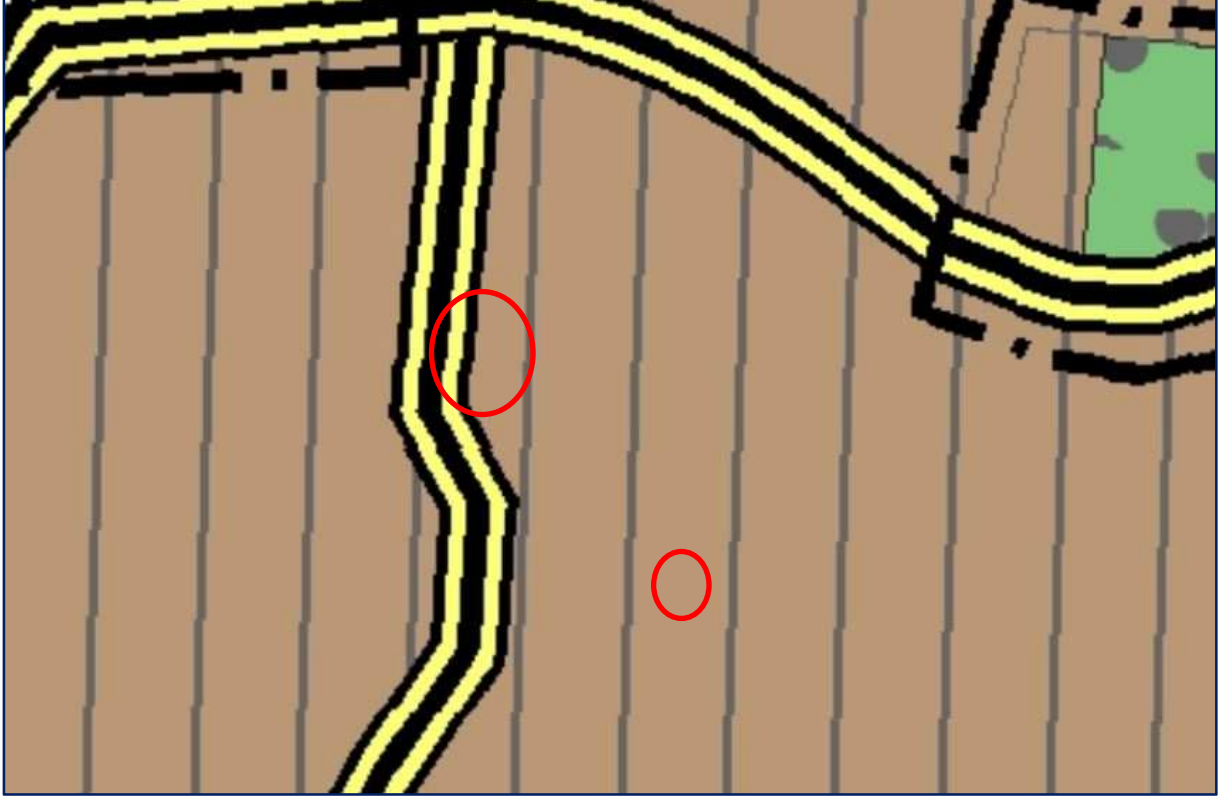
2- KONUM

İmar planı değişikliğine konu alanlar; Yalova Merkez İlçe, Kazım Karabekir Mahallesi sınırları içerisinde olup, Şehit Ömer Faydalı Caddesinin güneyinde yer almaktadır.



3- ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Plan değişikliğine konu alan 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 Meskun (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 Kazım Karabekir Mahallesi, 1171 ada, 8 parselde mevcutta açık spor tesis alanı, 1086 adanın doğusundaki alanda ise tek katlı yapı yer almaktadır.



Mülkiyet Durumu

İmar planı değişikliği hazırlanan Kazım Karabekir Mahallesi, 1171 ada, 6 parsel 3203,41 m² büyüklüğünde olup “Yalova Belediyesi” mülkiyetinde; 1171 ada, 8 parsel 4068,64 m² büyüklüğünde olup “KOP” parseli niteliğinde; 1086 adanın doğusunda yer alan “Park Alanı” ise 529,25 m² büyüklüğünde olup, kamusal alan niteliğindedir.

5- JEOLJİK DURUM

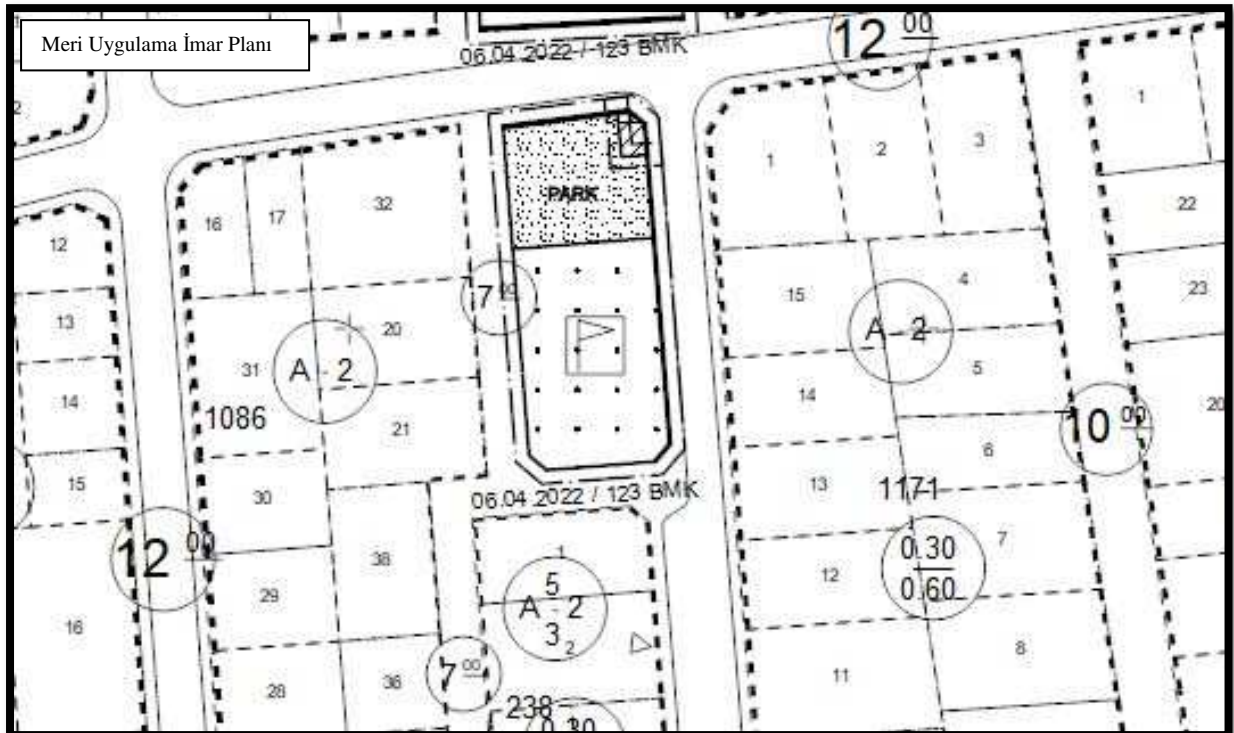
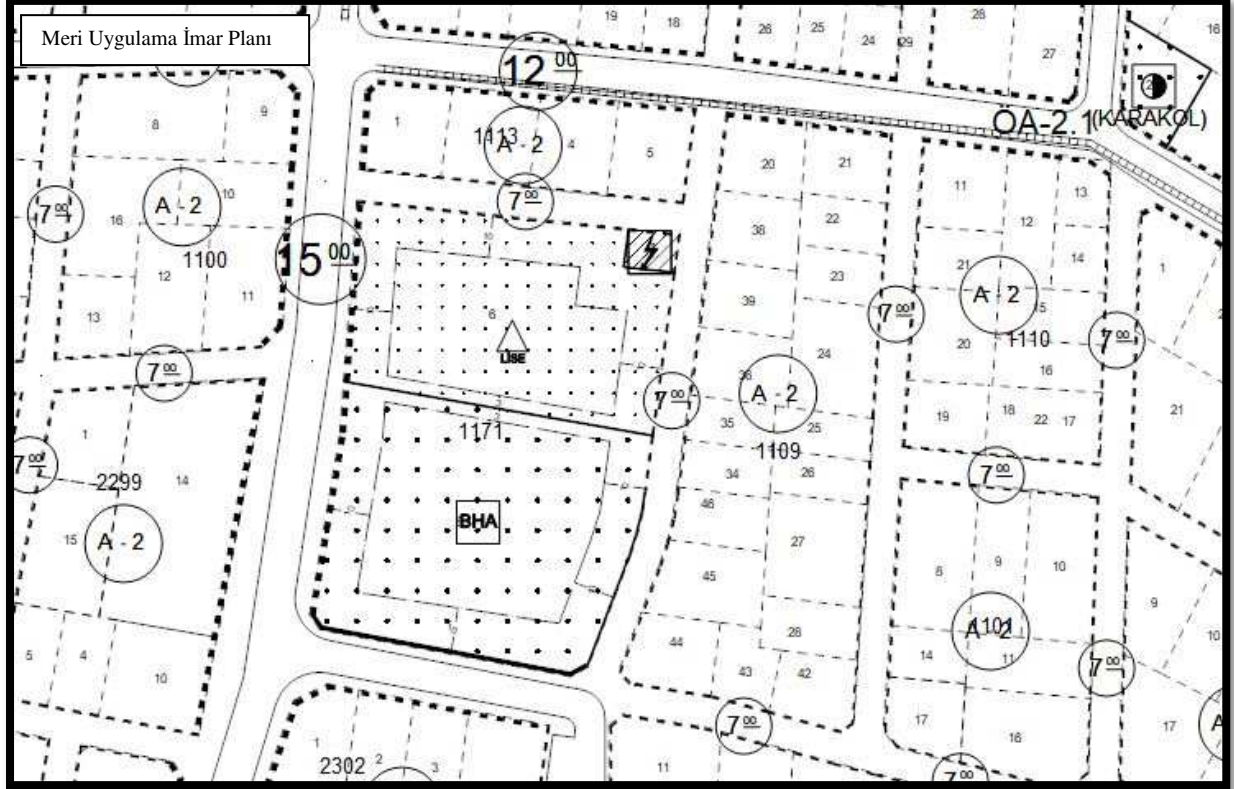
İmar Planı Değişikliği yapılan alanlar mikro bölgeleme çalışması içerisinde kalmaktadır. Mikro bölgeleme raporu içerisinde, imar planı değişikliği yapılan alanlar “Önlemler Alan ÖA.2.1.A” olarak adlandırılan alanda kalmaktadır:

Önlemler Alanlar-2.1.A Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

Topografik eğim %10-%60 arasındadır. Jeolojisinin üst seviyelerini Kılıç Formasyonunun rezidüeli olan kum, silt ve killi, alt seviyelerini Kılıç formasyonuna ait kumtaşları ve kil taşları oluşturmaktadır. Oturma miktarı kabul edilebilir sınırlar içinde bulunmuştur. Yer altı su seviyesi 0.88- 15.58 m arasında değişmektedir. Yapılan şev stabilite analiz sonuçlarına göre bu alanlarda depremler ve depremsiz kayma güvenlik katsayısı (Fs) 1.2 ‘den büyük çıkmıştır. Bu nedenle stabilite analiz sonuçlarına göre, 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 yüzeysel heyelanların geliştiği gözlenmiş olup özellikle derin kazı şevlerindeki duraysızlıklara bağlı heyelanların gelişebileceği düşünülmektedir. Bu nedenle, Önlem Alınabilecek derecede Stabilite Sorunlu Alanlar 2.1A olarak ayırt edilmiştir.

6- MERİ UYGULAMA İMAR PLANI ve PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

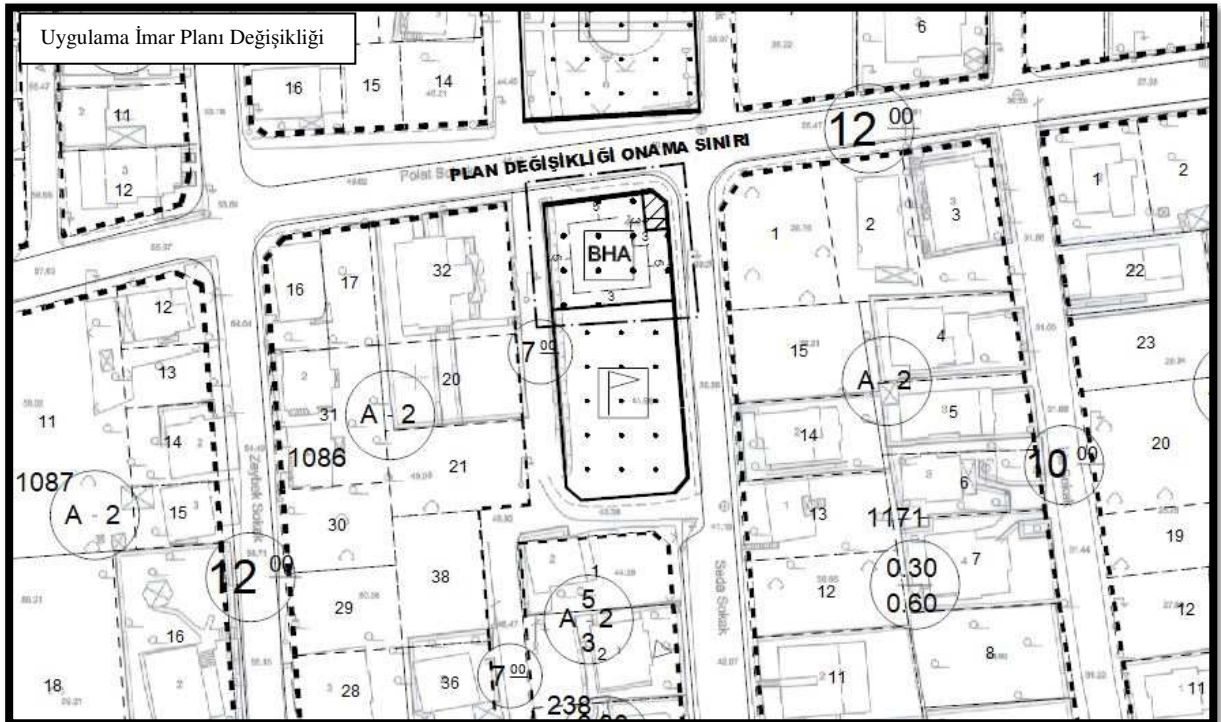
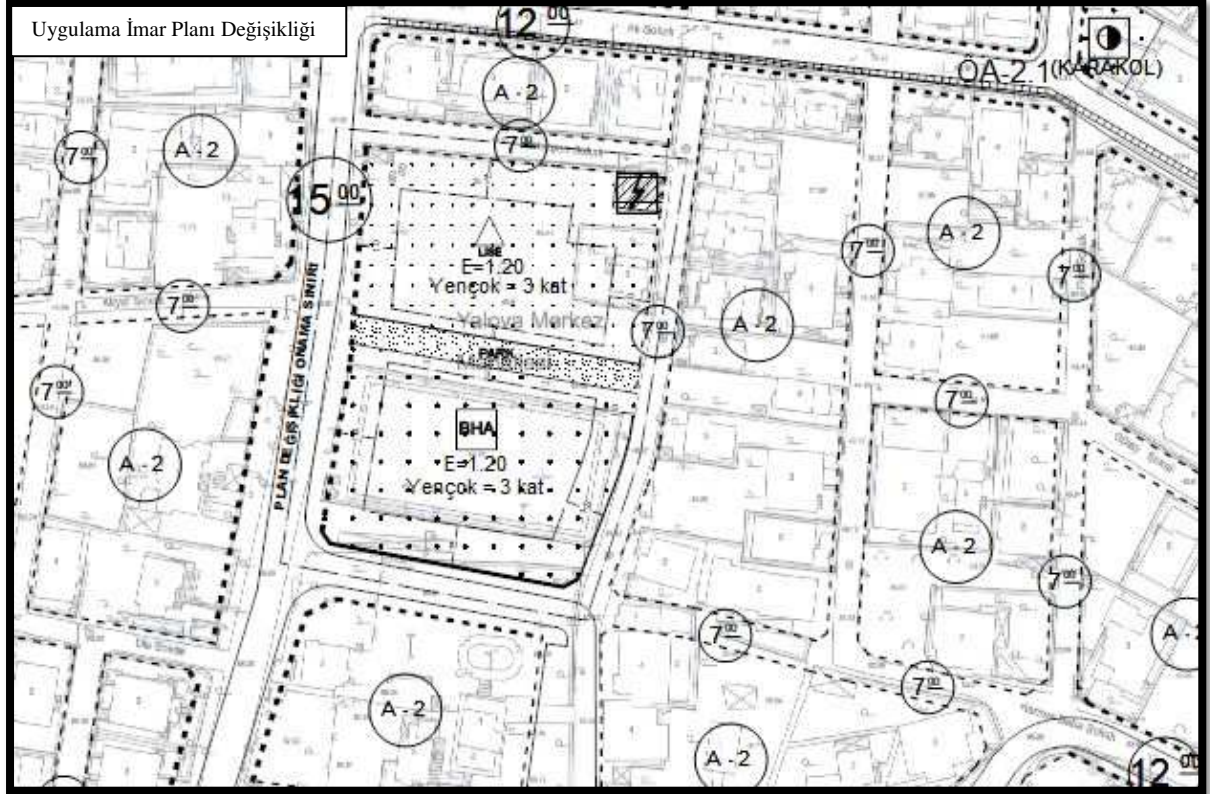
Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda, plan değişikliğine konu olan alanlar olan; Kazım Karabekir Mahallesi, 1171 ada, 8 parsel "Belediye Hizmet Alanı", 6 parsel "Lise Alanı", 1086 adanın doğusunda kalan alan ise "Park Alanı" olarak belirlenmiş olup, meri imar planı üzerinde herhangi bir yapılaşma şartı bulunmamaktadır.



Uygulama İmar Planı Değişikliği ile;

- 1171 ada, 8 parselde yer alan “Belediye Hizmet Alanı”nın kuzey bölümünün 529 m² büyüklüğündeki kısmı “Park Alanı” olacak şekilde,
- 1171 adada yer alan “Belediye Hizmet Alanı” ve “Lise Alanı”nda meri imar planı üzerinde yapılaşma şartı olmadığından, sözkonusu fonksiyonların yapılaşma şartları “Emsal: 1.20, yeňçok: 3 kat” olacak şekilde,
- Kazım Karabekir Mahallesi, 1086 adanın doğusunda yer alan “Park Alanı” ise “Emsal: 1.20, yeňçok: 3 kat” yapılaşma şartlarında “Belediye Hizmet Alanı” olacak şekilde

düzenlenmiştir.



Söz konusu plan değişikliği ile oluşturulan alan kullanımları aşağıdaki gibidir:

	Mevcut	Plan Değişikliği
Belediye Hizmet Alanı	4072 m ²	4072 m ²
Park Alanı	529,25 m ²	529,25 m ²
Lise Alanı	3204,84 m ²	3204,84 m ²
TOPLAM	7.806,09 m ²	7.806,09 m ²

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