



T. C.
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE SEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
BAĞLARBAŞI MAHALLESİ, 2023 ADAYA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU



1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Amaç, Kapsam ve Gerekçe

Hasan AKYILDIZ'ın 25.06.2025 tarih ve 19994 sayılı dilekçesi ile; İlimiz, Merkez İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi 2023 ada 25 parselin cephesinin yönetmelik hükümlerine göre küçük olması, komşu 14 ve 16 parsellerde yapılan yeni yapıların ikili blok olduğundan bahisle; konunun ada bazında ele alınması ve 25 parselin ve 3 parsel ile birlikte değerlendirilerek ikili blok olarak planlanması için 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 201 sayılı kararı ile;

“Talep, Bağlarbaşı Mahallesi, 2023 ada bütününde değerlendirilmiş olup,

- *Bağlarbaşı Mahallesi, 2023 ada, 14 ve 16 parsellerin ikili blok, 17, 18 ve 19 parsellerin üçlü blok, 20 ve 22 parsellerin ikili blok, 23 ve 24 parsellerin ikili blok, 25 ve 3 parsellerin ikili blok, 4 ve 5 parsellerin ikili blok, 6 ve 7 parsellerin ikili blok olarak “Blok Nizam” olacak şekilde yeniden düzenlenmesine ve yapılaşma koşullarının “3 kat, TAKS: 0.40, KAKS: 1.20” plana işlenmesine ilişkin hazırlanan 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

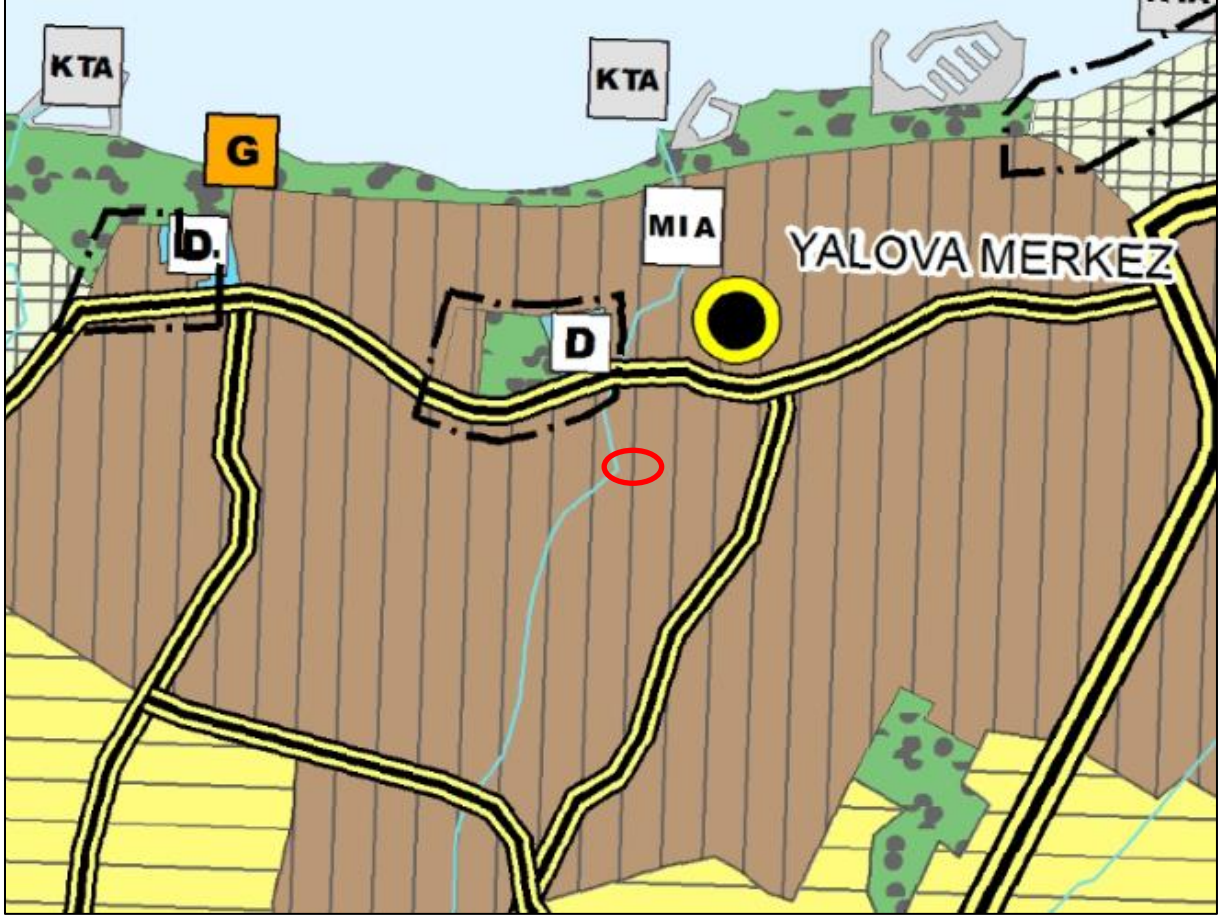
İmar planı değişikliğine konu alan; Yalova, Merkez İlçe, Bağlarbaşı Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



Plan değişikliğine konu alan; Mehmet Durman Caddesi'nin batısında, Safran Deresi'nin doğusunda, Karanfil Sokak'ın kuzeyinde, Çayır Sokak'ın 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 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 tamamen yapılaşmış durumdadır.



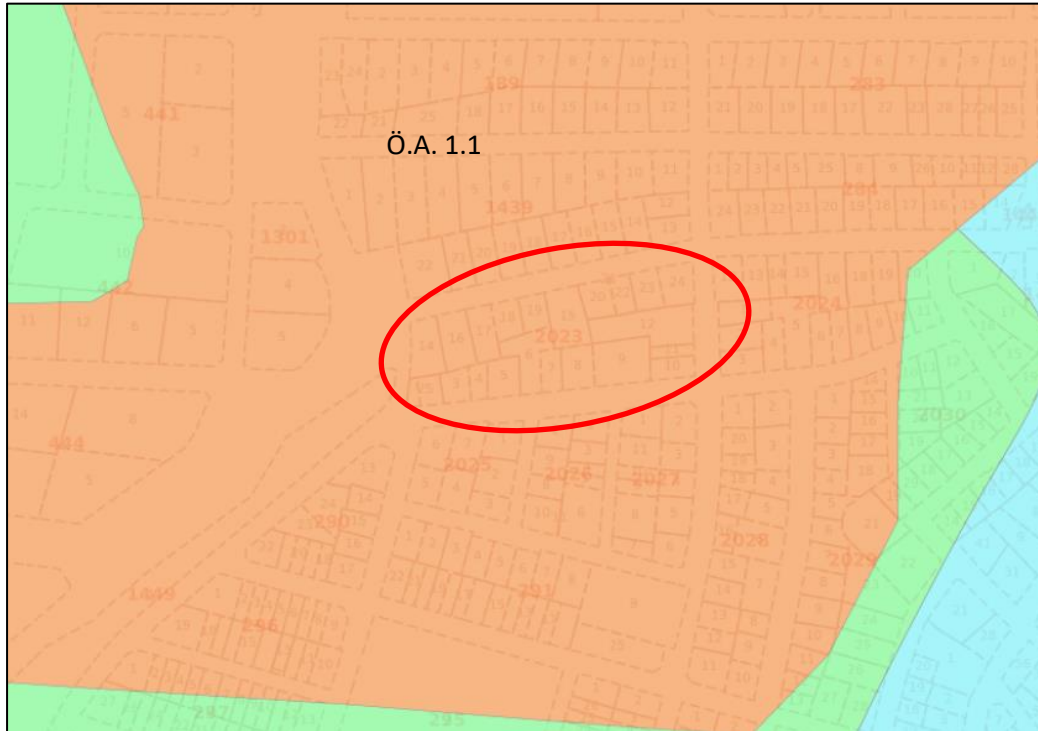
Mülkiyet Durumu

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” 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 Alan 1.1 (ÖA-1.1)**: *Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemlili Alanlar* olarak tanımlanmıştır.



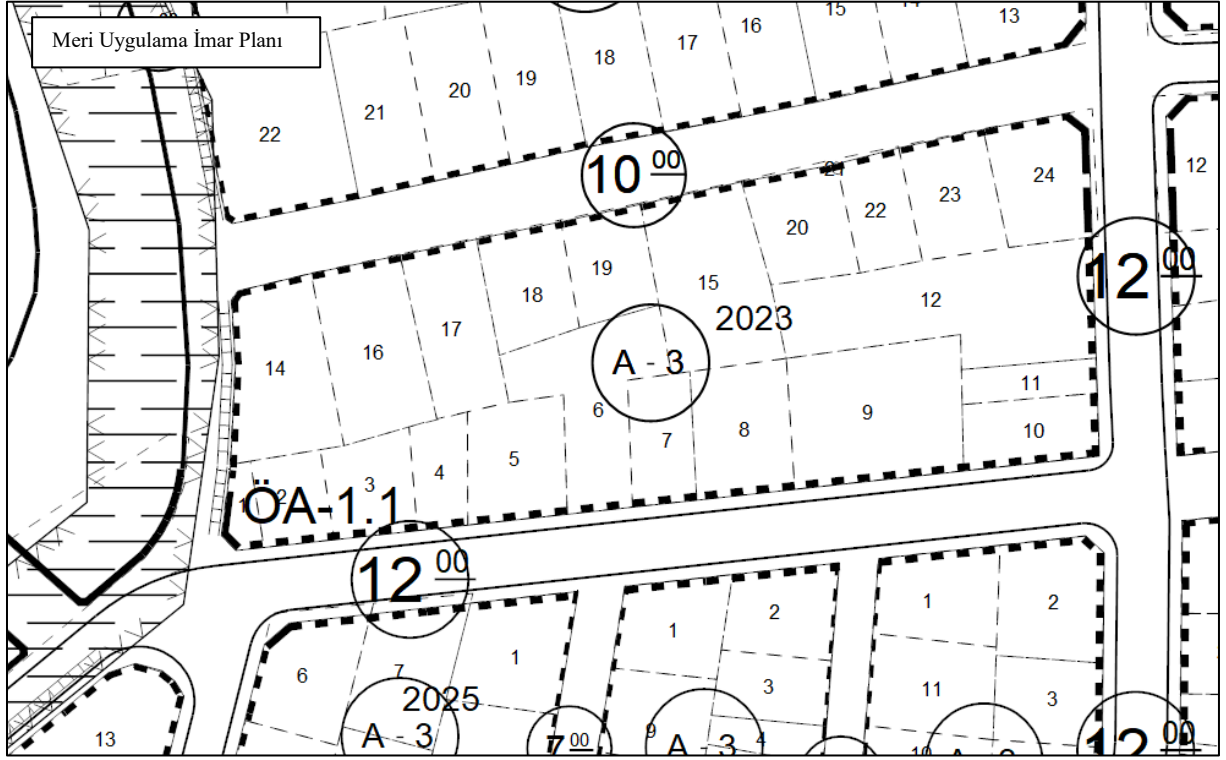
Topoğrafik eğim % 0 - % 10 arasındadır. Jeolojisinin üst seviyelerini alüvyonlar, alt seviyelerini Kılıç formasyonuna ait kum ara bantlı killi oluşturmaktadır. Oturma kabul edilebilir sınırlar içinde bulunmuştur. Yer altı su seviyesi 0.10-3.03 m arasında değişen, A, C, E bölgesinden sıvılaşma tehlikesi tespit edilen alanlar ile A Bölgesinde, yanal yayılma tehlikesi tespit edilen alanları kapsamaktadır. Analiz sonuçlarına göre alüvyon alanlarda sıvılaşma tehlikesi mevcut alanlar **Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemlili Alanlar** olarak **haritasında Önlemlili Alan 1.1.** simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

-Yapı yüklerinin taşıtılacağı zemin seviyelerindeki sıvılaşma, yanal yayılma, şişme, oturma, taşıma gücü vb. sorunlarının parsel/bina bazı zemin etütlerinde ayrıntılı olarak araştırılması gerekmektedir.

- Yapı yüklerinin taşıtılacağı zemin seviyelerinde tespit edilecek mühendislik sorunlarına yönelik önlemler, yapılaşmayı etkileyecek yatay ve düşey yer değiştirmeyi bertaraf edecek şekilde alınmalıdır.
- Yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının uzaklaştırmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Parselde oluşturulacak her türlü kazı şevi, komşu parselleri ve yapılaşmayı tehdit etmeyecek şekilde açılmalı ve uygun istinat yapıları ile korunmalıdır.
- Yapılaşmayı etkileyecek mühendislik sorunlarına yönelik önlemler, uzman mühendisler tarafından projelendirilerek Belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmemelidir.

6- MERİ UYGULAMA İMAR PLANI ve PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ



Plan değişikliğine konu alan “Ayrık Nizam, 3 Kat” yapılaşma şartlarında “Konut Alanı” olarak planlıdır.

Uygulama İmar Planı Değişikliği ile; Belediye Meclisi’nin 01.07.2025 tarih ve 201 sayılı kararı ile konunun parsel bazında değil, plan bütünlüğü kapsamında değerlendirilmesi uygun görülmüş olup, 2023 ada genelinde yapılaşma oranları değerlendirilmiştir.

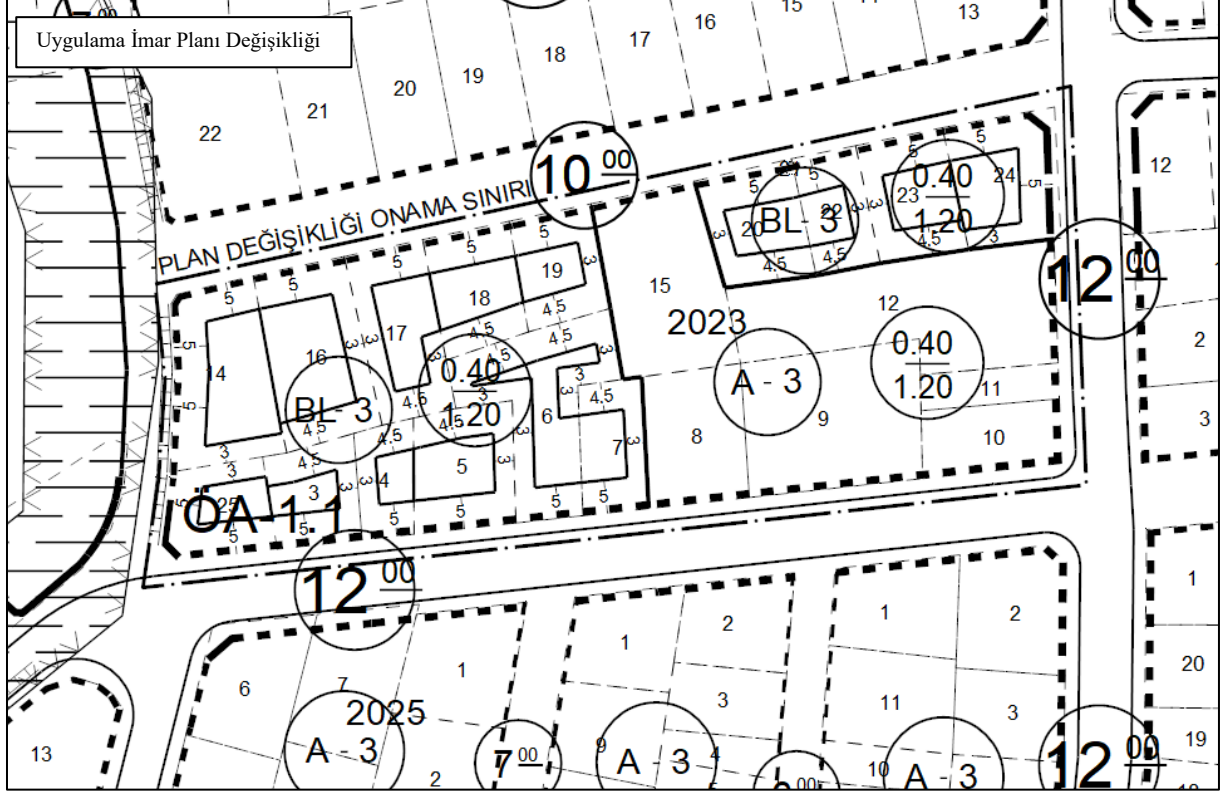
Bu kapsamda Meri İmar Planı’nda “TAKS:0.40” olan yapılaşma şartına ulaşamaması halinde, uygun parsellerin birbirleri ile blok nizam olacak şekilde yapılaşmasına karar verilmiştir. Dolayısıyla “Ayrık Nizam” yapılaşma şartlarındaki muhtelif parseller “Blok Nizam”a dönüştürülmüştür.

Sözkonusu adanın “Konut Alanı” fonksiyonunda, alan büyüklüğünde ve “TAKS:0.40, KAKS:1.20, 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 mevcut yapılaşma haklarını kullanamayan parsellerin mağduriyetleri giderilerek sağlıklı yapı yapılabilecek duruma getirilmesi ve binaların dönüşümüne olanak sağlamasından ibarettir.

Genel hatlarıyla açıklanan bu kararlar kapsamında;

“-Bağlarbaşı Mahallesi, 2023 ada, 14 ve 16 parsellerin ikili blok, 17, 18 ve 19 parsellerin üçlü blok, 20 ve 22 parsellerin ikili blok, 23 ve 24 parsellerin ikili blok, 25 ve 3 parsellerin ikili blok, 4 ve 5 parsellerin ikili blok, 6 ve 7 parsellerin ikili blok olarak “Blok Nizam” olacak

şekilde yeniden düzenlenmesine ve yapılaşma koşullarının “3 kat, TAKS: 0.40, KAKS: 1.20” plana işlenmesine ilişkin hazırlanan 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