



T.C.
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
BAĞLARBAŞI MAHALLESİ
791,792,793,794,2874,2875,2876,2877,2878,2879 ve 2880
ADALARA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU



1- İLAVE İMAR PLANININ KONUSU

Amaç, Kapsam ve Gerekçe

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Bağlarbaşı Mahallesi, 791, 792, 793, 794, 2874, 2875, 2876, 2877, 2878, 2879 ve 2880 adalar kısmen "Blok Nizam, 3 Kat", kısmen "Ayrık Nizam, 3 Kat" ve "TAKS: 0,40, KAKS:0,90" yapılaşma şartlarında "Konut Alanı" olarak planlıdır.

Yalova İli, Bağlarbaşı Mahallesi, 793 ada 9 nolu parselin maliki Ramazan Aydemir'in 09.05.2024 tarih ve 13874 sayılı dilekçesi ile, imar durumunda yollardan 5 metre, komşu parsellerden 3 metre çekilmesi durumunda, parselin şeklinden dolayı sağlıksız bir yapı çıktığından bahisle; çekme mesafelerinin yeniden düzenlenerek mağduriyetin giderilmesi talep edilmiştir.

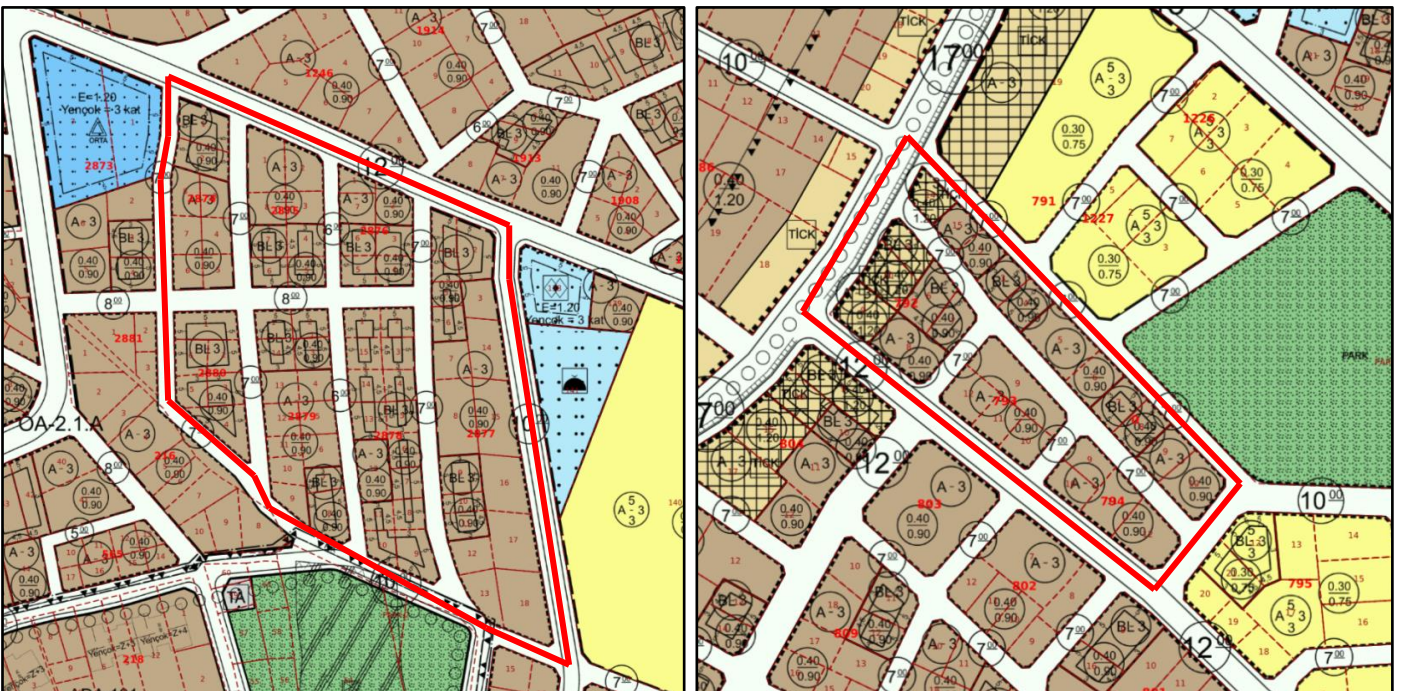
Konu, Belediye Meclisi'nde bütüncül olarak değerlendirilmiş ve Yalova Belediye Meclisi'nin 05.08.2024 tarih ve 221 sayılı kararı ile;

-Bağlarbaşı Mahallesi, 791, 792, 793, 794 adalar ve Bağlarbaşı Mahallesi, 2874, 2875, 2876, 2877, 2878, 2879, 2880 adaların ön çekme mesafelerinin "3 metre" olarak belirlenmesi ve kısmen "Ayrık Nizam, 3 kat", kısmen "Blok Nizam, 3 kat" olacak şekilde düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanması,..."

kabul edilmiştir.

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

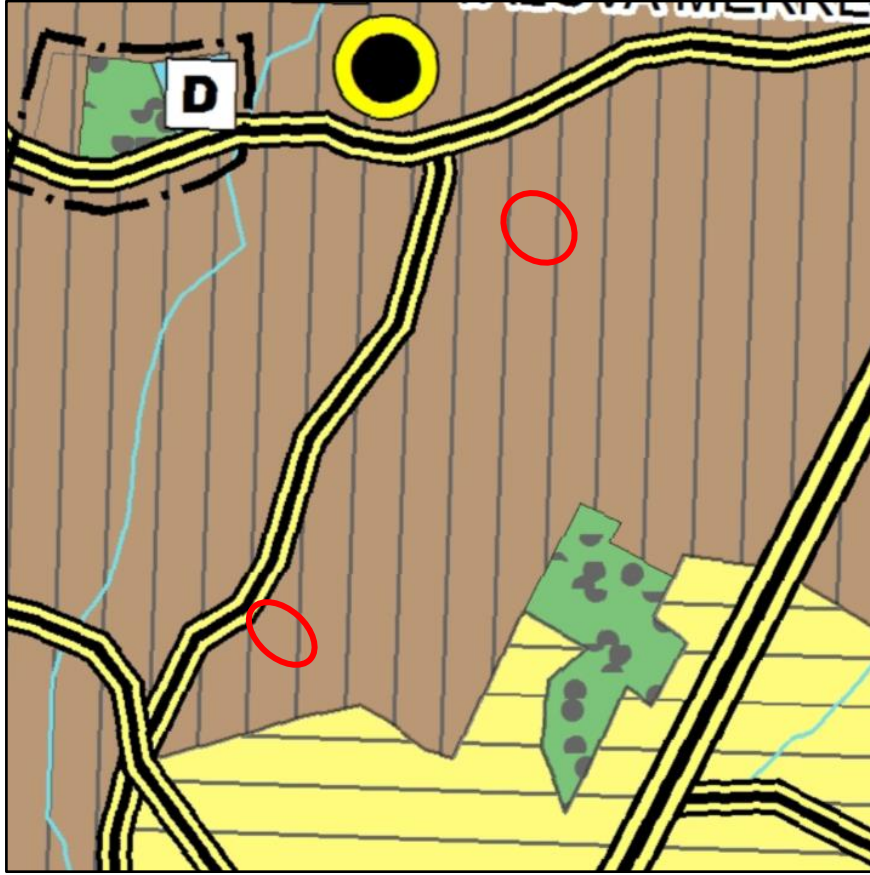
2- KONUM



Yalova Belediye Meclisi'nin 05.08.2024 tarih ve 221 sayılı kararına istinaden onanan imar planı değişikliğine konu alanlar; Yalova Merkez İlçe, Bağlarbaşı Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

Yaklaşık 8000 m² büyüklüğündeki Bağlarbaşı Mahallesi, 791, 792, 793, 794 adalar Vatan Caddesi'nin doğusunda, Çukur Sokak'ın kuzeyinde; yaklaşık 21500 m² büyüklüğündeki 2874, 2875, 2876, 2877, 2878, 2879, 2880 adalar Radar Caddesi'nin güneyinde, Karoğlu 1. Sokak'ın doğusunda, Şehit Haydar Başar 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 olan yapı adaları çoğunlukla yapılaşmış durumdadır.



Mülkiyet Durumu

Plan değişikliği hazırlanan alanın tamamı şahıs mülkiyetindedir.

5- MERİ UYGULAMA İMAR PLANI ve UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Söz konusu alanın planlama sürecine bakıldığında;

Belediye Meclisi'nin 05.08.2024 tarih ve 221 sayılı kararı ile; Konunun parsel bazında değil, plan bütünlüğü kapsamında değerlendirmesi uygun görülmüş olup, Bağlarbaşı Mahallesi, 791, 792, 793, 794 adalar ve Bağlarbaşı Mahallesi, 2874, 2875, 2876, 2877, 2878, 2879, 2880 adalarda çekme mesafeleri ve yapılaşma oranları değerlendirilmiştir.

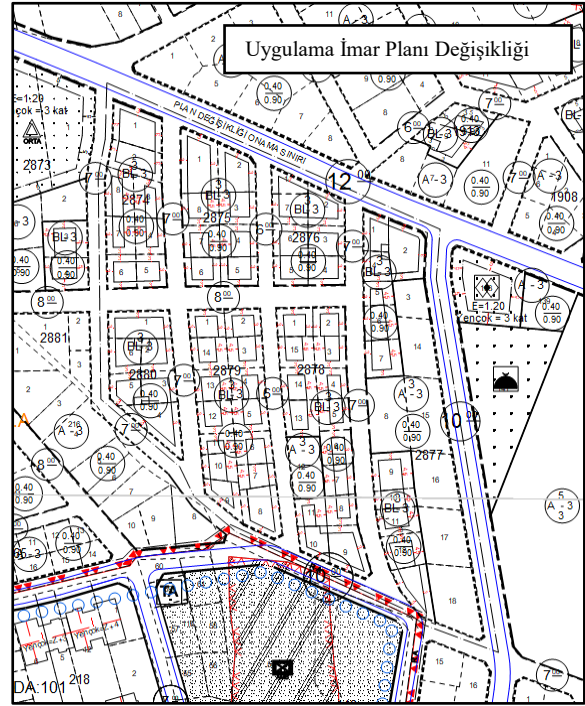
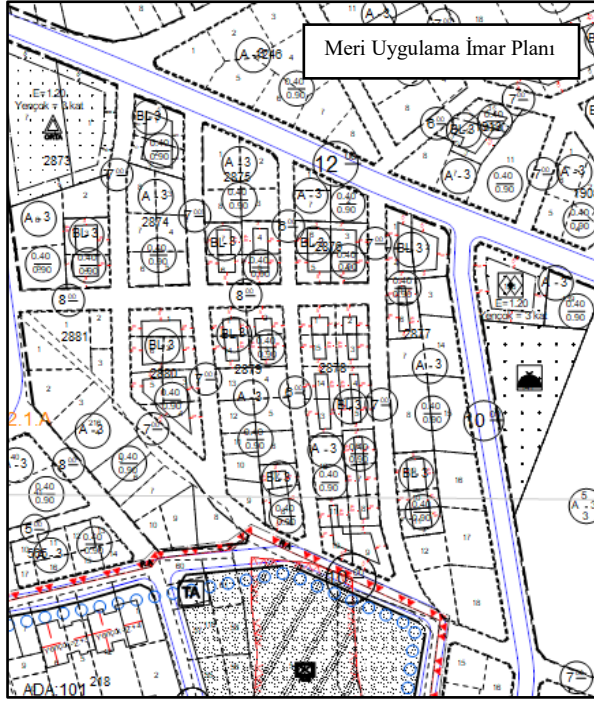
Bu kapsamda bahse konu adalarda yer alan tüm parsellerin öncelikle ön bahçe mesafeleri 3 metre olacak şekilde "TAKS" yapılaşma oranları hesaplanmıştır. Meri imar planında "TAKS: 0.40" olan yapılaşma şartına yine ulaşılamaması halinde, uygun parsellerin birbirleri ile bloklaşacak şekilde yapılaşmasına karar verilmiştir. Dolayısıyla "Ayrık Nizam" yapılaşma şartlarındaki muhtelif parseller "Blok Nizam"a dönüştürülmüştür.

Söz konusu adaların "TAKS: 0.40, KAKS: 0.90, yençok: 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 mağduriyetlerinin giderilerek, sağlıklı yapı yapılabilecek duruma getirilmesi ve binaların dönüşümüne olanak sağlanmasından ibarettir.

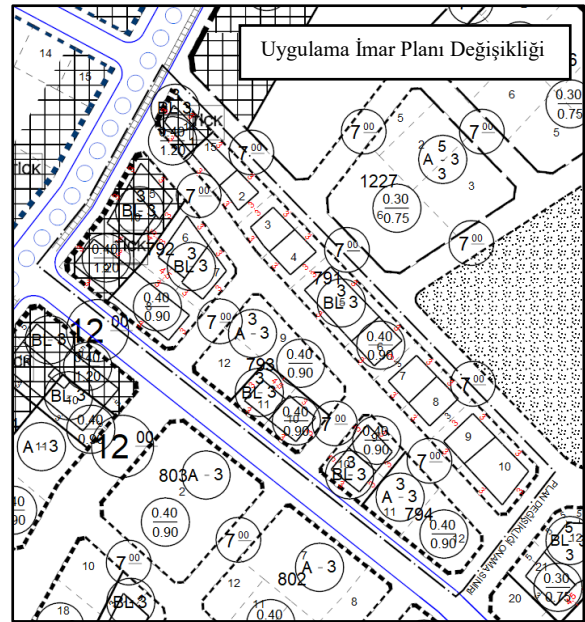
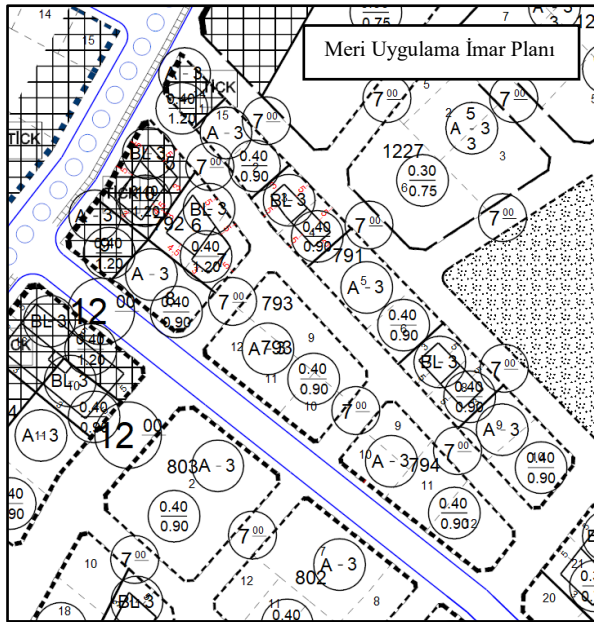
Genel hatlarıyla açıklanan bu kararlar kapsamında;

"-Bağlarbaşı Mahallesi, 791, 792, 793, 794 adalar ve Bağlarbaşı Mahallesi, 2874, 2875, 2876, 2877, 2878, 2879, 2880 adaların ön çekme mesafelerinin "3 metre" olarak belirlenmesi ve kısmen "Ayrık Nizam, 3 kat", kısmen "Blok Nizam, 3 kat" olacak şekilde 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 söz konusu plan değişikliği hazırlanmıştır.

Bağlarbaşı Mahallesi 791, 792, 793 ve 794 Adalar:



Bağlarbaşı Mahallesi, 2874,2875,2876,2877,2878,2879 ve 2880 Adalar:



6- 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