



T. C.
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Amaç, Kapsam ve Gerekçe

İlimiz, Merkez İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, Mısra Sokak üzerinde bulunan mevcut trafonun deplase edilmesi amacıyla, Bağlarbaşı mahallesi 528 adanın doğusunda yer alan "Park Alanı"nın bir kısmının "Trafo Alanı" olarak, 528 ada ve Park Alanı arasında kalan 10 metrelik imar yolunun bir kısmının ise "Park Alanı" olarak düzenlenmesi gerekmektedir. Konu, yürürlükteki mevzuat hükümleri, üst ölçekli plan kararları, plan bütünlüğü, planlama ilke ve esasları kapsamında Belediye Meclisi'nde görüşülerek gerekli kararın alınması için Belediye Meclisi'ne havale edilmiştir.

Yalova Belediye Meclisi'nin 04.08.2026 tarih ve 264 sayılı kararı ile;

"...Yalova İli, Merkez İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, Mısra Sokak üzerinde bulunan mevcut trafonun deplase edilmesi amacıyla, Bağlarbaşı Mahallesi, 528 adanın doğusunda yer alan "Park Alanı"nın Polat Sokak'a cepheli 40 m² büyüklüğündeki kısmının "Trafo alanı" olarak düzenlenmesine; sözkonusu "Park Alanı"nın batı yönünde yaklaşık 1 metre genişletilerek, 528 ada ve "Park Alanı" arasında kalan 10 metrelik "Yaya Yolu"nun ise bir kısmının ise "Park Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanması..."

kabul edilmiş olup, sözkonusu meclis kararına istinaden 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

2- KONUM

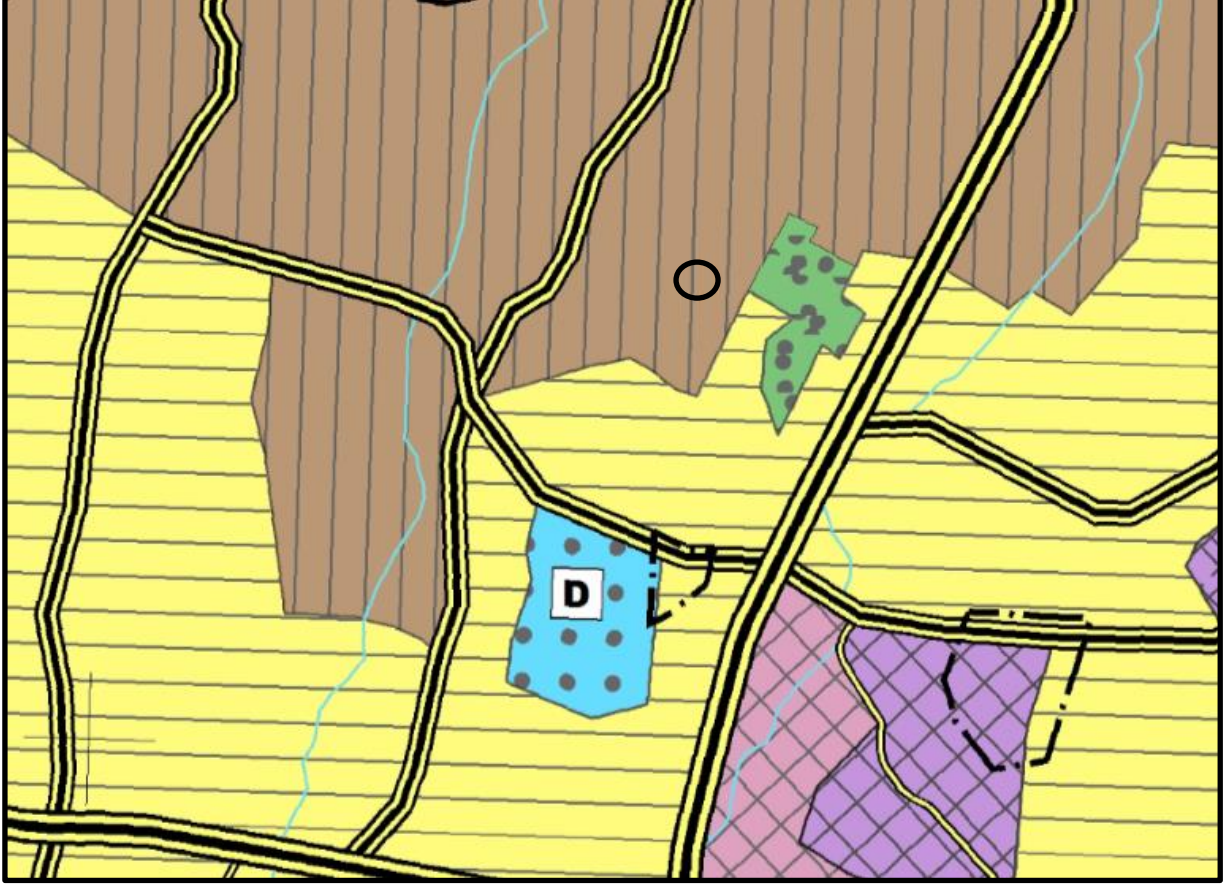
İmar planı değişikliğine konu alan; Yalova, Merkez İlçe, Bağlarbaşı Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



Plan değişikliğine konu alan; Eski Bursa caddesinin ve Yalova TED Kolejinin batısında Polat sokağın kuzey kısmındadır.

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 Alanı" 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 bulunmakta olup, sözkonusu lejantda "Trafo Alanı" yapılabilecektir.

4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Plan değişikliğine konu alanda bulunan parsel yapılaşmamış durumdadır.



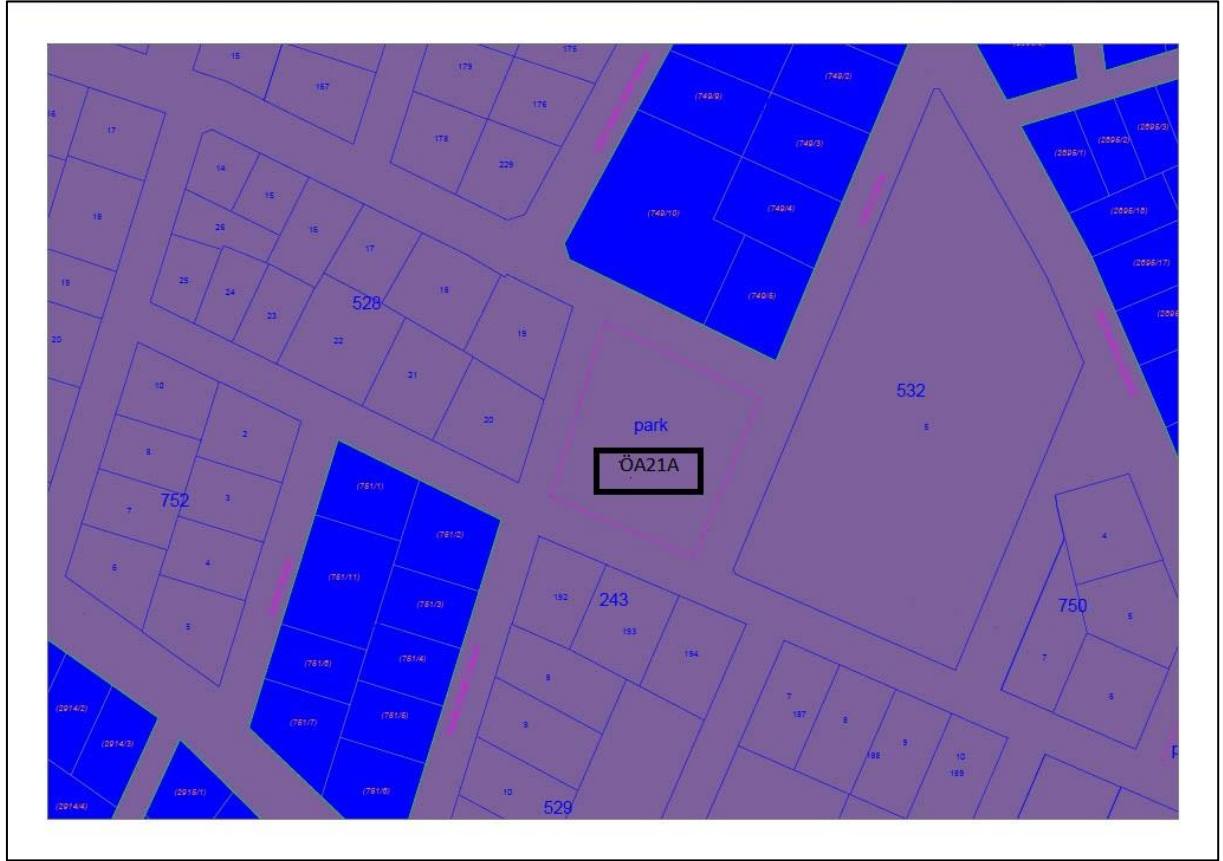
Mülkiyet Durumu

Plan değişikliğine konu alandaki parsel kamuya terk edilmiş alan niteliğindedir.

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, **Önemli Alanlar-2.1.A (ÖA-2.1. A) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitte Sorunlu Alanlar** olarak tanımlanmıştır.



Önemli Alanlar-2.1.A (ÖA-2.1. A) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitte Sorunlu Alanlar:

Topografik eğim %10 - %60 arasındadır. Jeolojisinin üst seviyelerini kum, silt ve killi; alt seviyelerini Kılıç formasyonuna sıkı-çok sıkı kum ve sert kum ara bantlı killi oluşturmaktadır. Oturma miktarları kabul edilebilir sınırlar içinde bulunmuştur.

Yapılan şev stabilite analiz sonuçlarına göre bu alanlarda depremleri 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

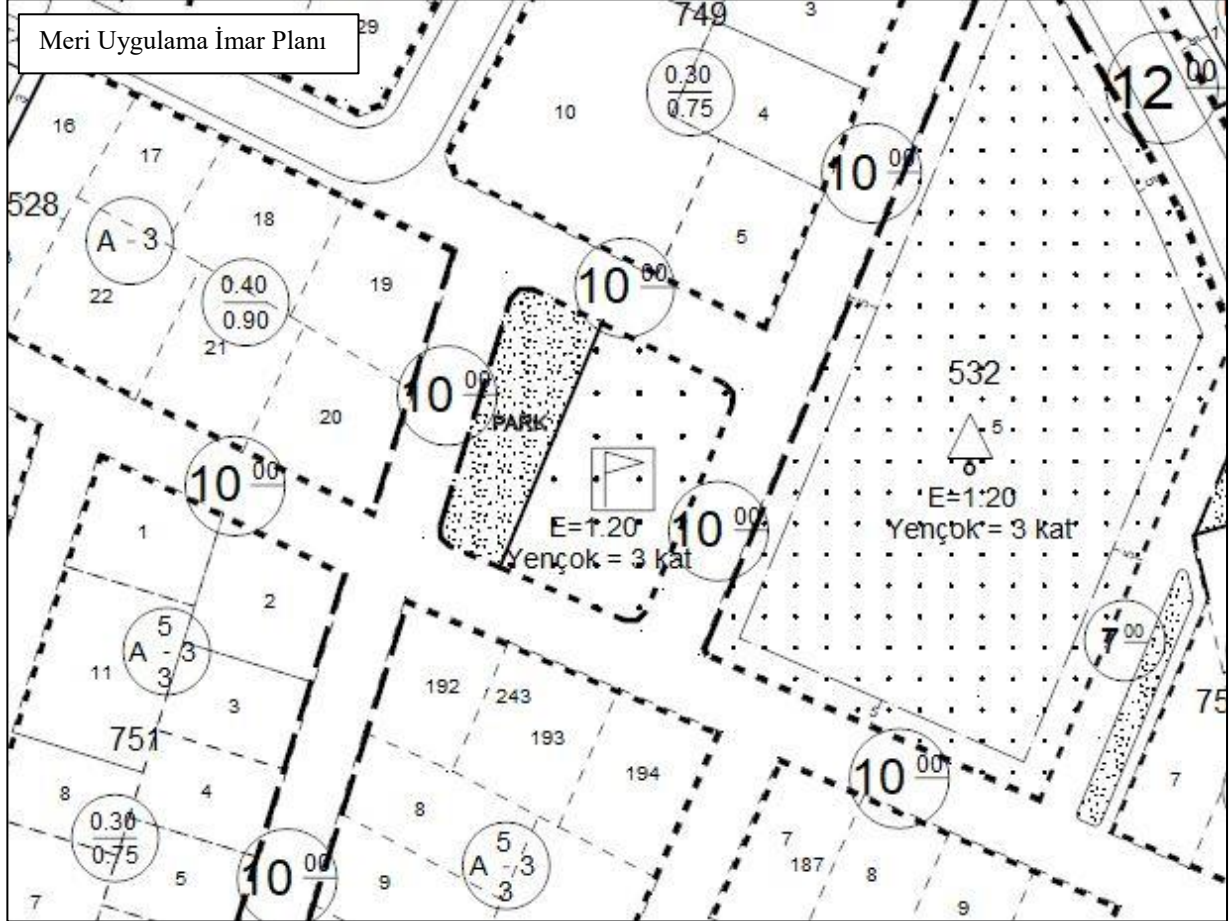
krip şeklinde yüzeysel heyelanların geliştiği gözlenmiş olup özellikle derin kazı şevlerindeki duraysızlıklara bağlı heyelanların gelişebileceği düşünülen bu alanlar Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak haritasında Önemli Alanlar- ÖA-2.1.A simgesi ile gösterilmiştir.

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.

6- MERİ UYGULAMA İMAR PLANI ve PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Plan değişikliğine konu alan yürürlükte olan imar planlarında “Park Alanı” ve “Yol Alanı” olarak planlıdır.



Uygulama İmar Planı Değişikliği ile; Belediye Meclisi'nin 04.08.2026 tarih ve 264 sayılı kararı ile plan değişikliğine konu Bağlarbaşı Mahallesi, Mısra sokak üzerinde bulunan mevcut trafo alanı deplase edilmesi amacıyla, Bağlarbaşı Mahallesi, 528 adanın doğusunda yer alan “Park Alanı”nın Polat Sokak’a cepheli 40 m² büyüklüğündeki kısmının “Trafo alanı” olarak düzenlenmesine; sözkonusu “Park Alanı”nın batı yönünde yaklaşık 1 metre genişletilerek, 528 ada ve “Park Alanı” arasında kalan 10 metrelik “Yaya Yolu”nun ise bir kısmının ise “Park Alanı” olarak düzenlenmesi kabul edilmiş olup bu kapsamda sözkonusu plan değişikliği hazırlanmıştır.

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. Teknik Altyapı Alanına ilişkin değişiklik sadece alanın plan değişikliği sınırı içerisinde yerinin değiştirilmesinden ibaret olup alan büyüklüğünde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Dolayısıyla plan değişikliği, mevzuatta belirtildiği şekli ile "yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen" nitelikte değildir.

8- 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