



**YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ
BAĞLARBAŞI MAHALLESİ
RİSKLİ ALANA İLİŞKİN
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı
Değişikliği Açıklama Raporu**



0212 217 30 10



ARISEHIRCILIK.COM.TR



MECİDİYEKÖY MAH. BÜYÜKDERE CAD.
NO:81 K:6 D:11 SİSÜ/İSTANBUL



İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA GEREKÇESİ	1
2. MERİ PLAN DURUMU	2
2.1. 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	2
2.2. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	2
2.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı (2014)	2
2.4. 1/5.000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı Değişikliği (2016)	3
3. PLAN KARARLARI.....	4
3.1. Plan Yaklaşımı.....	4
3.2. Nüfus, Yoğunluk Ve Alan Dağılımı.....	5
3.3. Jeolojik Önemli Alan Ve Afete Maruz Bölge Alan Sınırı	6
3.4. Konut Alanları.....	7
3.4.1. Mevcut Konut Alanları	7
3.5. Kentsel Çalışma Alanları.....	7
3.5.1. Konut – Ticaret Alanları	7
3.5.2. Belediye Hizmet Alanı.....	7
3.6. Açık Ve Yeşil Alanlar	7
3.7. Kentsel Sosyal Altyapı Alanları	7
3.7.1. Sosyal Tesis Alanı	7
3.7.2. Sağlık Tesisi Alanı	8
3.7.3. Dini Tesis Alanı	8
4. EKLER.....	9

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: <i>Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (G22-C)</i>	2
Şekil 2: <i>Yalova İli Merkez İlçe 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı İlave ve Revizyonu</i>	3
Şekil 3: <i>1/5.000 Ölçekli Meri Nazım İmar Plan Değişikliği (2016)</i>	3

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: <i>1/5.000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği (2016) Nüfus Hesabı Tablosu</i>	4
Tablo 2: <i>Nüfus Hesabı Tablosu</i>	5
Tablo 3: <i>Nüfus Dağılımı Tablosu</i>	5
Tablo 4: <i>Alan Dağılımları Karşılaştırma Tablosu</i>	6

1. PLANLAMA GEREKÇESİ

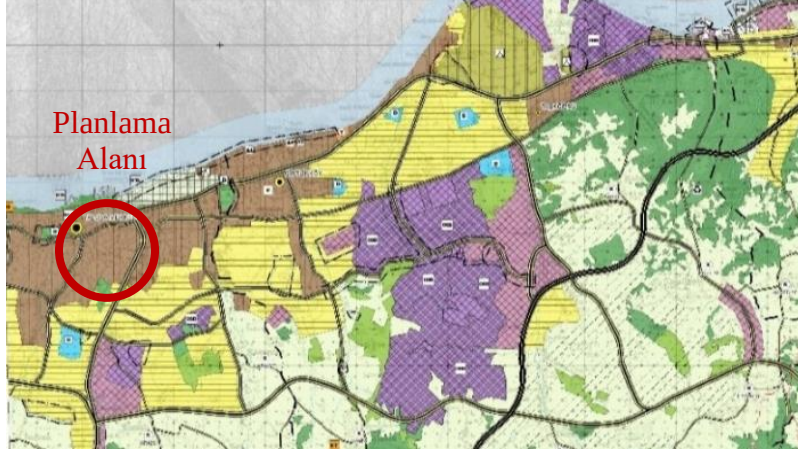
1999 depremini takiben son yıllarda deprem riski tehlikesine yönelik yayınlanmış ve raporlanmış birçok bilimsel bulgunun yanı sıra kentteki konut stokunun bir kısmının yetersiz ve niteliksiz durumda olduğu bilinmektedir. Çalışma alanı Yalova'nın gelişme sürecinde planlı alanların içerisinde yer almasına rağmen büyük oranda ruhsatsız yapılaşmayla şekillenen bir bölge olarak bölgeden ayrıran bir dokuya sahiptir. Ruhsatsız yapıların yanı sıra özel ve kamu mülkiyetinin işgali ve düzensiz yapılaşmanın getirdiği fiziksel, ekonomik ve sosyal sorunlarında beraberinde gelmesiyle birlikte çalışma alanı çevresindeki yerleşim alanlarından büyük ölçüde farklılık göstermektedir. Planlamaya konu alan, Yalova İli, Merkez İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 9.90 hektarlık alandır. Planlama alanı içerisinde, 2012 yılında çıkarılan 6306 sayılı Kanun kapsamında, 10.09.2013 tarih ve 2013/5366 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı'na istinaden 12.10.2013 tarih ve 28793 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak riskli alan ilan edilen 9.89 hektarlık alan ve 106 numaralı adanın riskli alan sınırı dışında kalan 0.01 hektarlık alan olmak üzere toplam 9.90 hektarlık bir alandan oluşmaktadır.

Bağlarbaşı Mahallesi riskli alanının mevcut durumu ele alındığında fonksiyonunu ve yaşanabilirliğini yitirmiş yapı stoklarından oluştuğu gözlemlenmektedir. Alanda donatı alanları, yol alanlar ve açık yeşil alanlar incelendiğinde içerisinde yaşayan nüfusa hizmet edebilecek ortak alanların bulunmadığı tespit edilmiştir. Deprem bölgesinde bulunan ve "Afete Maruz Bölge"yi de sınırları içerisinde barındıran bu alanda can ve mal kayıplarının önüne geçilmesi amacıyla acil olarak müdahale edilmesi gereken bir bölge olarak 6306 Sayılı Kanunun 6/A maddesi kapsamına alınmıştır. Bu nedenle acil dönüştürülmesi gereken bir alan olarak uygulamanın yapılması, altyapı ve üst yapının düzenlenmesi gerektiği öngörülmüştür. Yapılan plan değişiklikleri ile planlama alanı içerisinde konut-donatı dengesi kurulması amaçlanmıştır. Alanda eksik olan dini tesis, sağlık tesisi, ortak sosyal-kültürel alanlar; plan değişikliği ile alana eklenerek, mevcut nüfusun ve öngörülen nüfusun ihtiyaçlarının karşılanması ve alanda ortaya çıkan konut ihtiyacına cevap verebilmek amacıyla plan değişikliği yapılmıştır.

2. MERİ PLAN DURUMU

2.1. 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (2018)

Yalova ili 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP), 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7.maddesi uyarınca 29.05.2018 tarihinde onaylanmıştır. Planlama alanı Çevre Düzeni Planında “Kentsel Meskun Yerleşik Alan” olarak geçmektedir. Plan dahilinde nüfusa dair bir karara yer verilmemiştir.



Şekil 1: Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (G22-C)

2.2. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (2013)

26.10.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na onaylanmış 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni hükümlerine göre Bağlarbaşı Mahallesi'nde bulunan planlama alanı orta yoğunluklu konut alanı lejantında kalmaktadır. Söz konusu planın yetersiz kalmasından kaynaklı olarak 2018 yılında 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı hazırlanmıştır. Riskli alan dahilindeki plan değişikliğinde meri plan olan 2018 tarihli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kabul alınmıştır.

2.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı (2014)

Yalova İli, Merkez İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan riskli alan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında az yoğunlukta konut alanında kalmakta olup yaşaması hedeflenen nüfus yaklaşık 1485 kişidir.

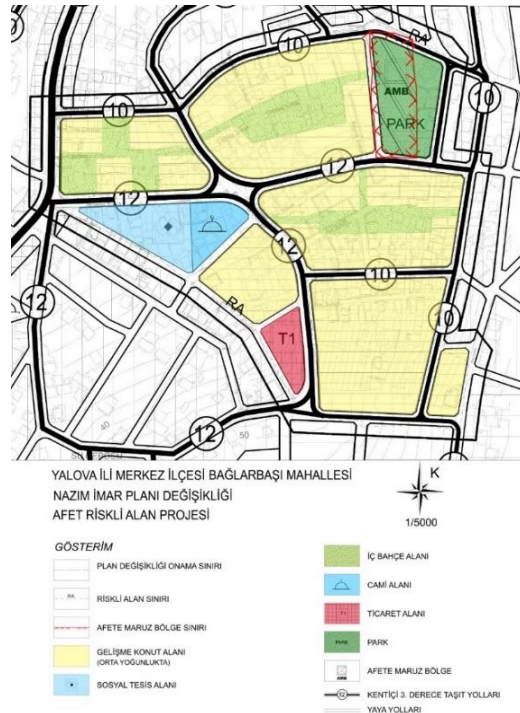


Şekil 2: Yalova İli Merkez İlçe 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı İlave ve Revizyonu

2.4. 1/5.000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı Değişikliği (2016)

Bağlarbaşı Mahallesinde Riskli Alan ilan edilen kısmına ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve İlgili Yönetmeliği uyarınca onaylanmıştır. Çalışmaya konu riskli alan orta yoğunluklu konut alanına isabet etmektedir. Orta yoğunluklu konut alanı için plan hükümleriyle 101-150 kişi/hektar brüt yoğunluk belirlenmiştir.

1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde iç bahçe alanları gelişme konut alanına dahil edilerek hesaplamaların yapıldığı belirtilmiştir. Emsal büyüklüğü “1.00” kabul edilmiş olup emsal inşaat alan büyüklüğü 63.251,36 m²’dir. Kişi başına düşen inşaat alanı 36 m²’dir.



Şekil 3: 1/5.000 Ölçekli Meri Nazım İmar Plan Değişikliği (2016)

Planda 36 m²'lik kiři bařına dūřen inřaat alanı göz önünde bulundurularak nüfus 1450 kiři olarak hesaplanmıřtır.

Tablo 1: 1/5.000  l ekli Uygulama İmar Plan Değişikliği (2016) Nüfus Hesabı Tablosu

NÜFUS HESABI	
Konut İnşaat Alanı (m ²)	51.686,61
Kişi Başına Düşen İnşaat Alanı (m ²)	36
Meri 1/5000 Plan Nüfusu (kişi)	1450

3. PLAN KARARLARI

Planlamaya konu alan, 2012 yılında çıkarılan 6306 sayılı Kanun kapsamında, 10.09.2013 tarih ve 2013/5366 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı'na istinaden 12.10.2013 tarih ve 28793 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak riskli alan ilan edilen Yalova İli, Merkez İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 9.90 hektara (99,028.91 m²) alanı ifade etmektedir.

3.1. Plan Yaklaşımı

Planlama  alışmaları kapsamında planlama alanı ile ilgili analiz ve sentez çalışmaları yapılarak, planlama yaklaşımı belirlenmiştir. 1/5000  l ekli Nazım İmar Planı Değişikliği, bu çalışmalar doğrultusunda hazırlanmıştır. Söz konusu alanda gerçekleştirilen saha çalışmaları sonucunda ortaya çıkan başlıca problemler; planlama veya altyapı hizmetlerinin yetersiz olması, imar mevzuatına aykırı yapılaşmanın bulunması, altyapı veya üstyapıda hasar meydana gelmiş olması ve güvenlik sorunu şeklinde  ne çıkmaktadır. Planlama alanınınnda bulunan yapılar analiz edildiğinde, çoğunlukla 30 yaş ve üzeri olması alandaki yapı stoğunun öncelikli olarak yenilenmesi gerekliliğini göstermektedir. 766 kişi tespit edilmiş 695'i roman vatandaşlardan oluşmaktadır. Plan değişikliği yaklaşımında mevcut yapı stoğuna ilişkin kararların dışında, uygun büyüklükte donatı alanlarının ayrılması için de bir yaklaşım geliştirilmiştir. Öncelikle kurumlardan gelen görüşler ve talepleri analiz edilmiştir. ARMAGAZ Arsan Marmara Doğalgaz Dağıtım A.ř. tarafından gönderilen 26.01.2021 tarih ve AGM.300.03/26.01.2021/068 sayılı yazısında plan değişikliğine konu alan plan sınırları içerisinde mevcut doğalgaz boru hattının yer aldığı tespit edilmiştir. Doğalgaz boru hattının güzergahı "Yol Alanı" olarak önerilmiştir. Alana ihtiya ı olan kurumlar özelinde ise yakın çevredeki donatı erişim mesafeleri yönetmeliğe uygun olarak incelenmiştir. Yapılan analizler değerlendirildiğinde; Yönetmelikte belirtilen donatı erişim mesafelerine göre planlama alanı yakın çevresinde uygun mesafede erişilebilir sağlık tesisi, park ve yeşil alan donatıları bulunmamaktadır. Diğer donatılar ise uygun mesafede erişilebilir olup alanın ihtiya ını karşılamaktadır. Planlamaya konu alan sınırları içerisinde donatı alanlarına ilişkin "Park Alanı", "Meydan", "Sosyal Tesis Alanı", "Belediye Hizmet Alanı", "Aile Sağlığı Merkezi", "Cami" ve "Teknik Altyapı Alanı"  nerilmiştir. Planlama sınırının

Vatan Caddesine cephe veren alanda, mevcut aks boyunca konut+ticaret fonksiyonun devamlılığını sağlamak amacıyla konut+ticaret alanları önerilmiştir. Planlama alanında yaşaması öngörülen nüfusun ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla söz konusu alanın önemli ulaşım aksı olan Eski Bursa Caddesine cephe veren parsel alanında konut+ticaret fonksiyonu öngörülmüştür.

3.2. Nüfus, Yoğunluk Ve Alan Dağılımı

Bağlarbaşı Mahallesi Riskli Alanı içine alan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği çalışması kapsamında kullanım alanları; Konut , Konut+Ticaret, Park, Meydan, Sosyal Tesis, Belediye Hizmet Alanı, Aile Sağlığı Merkezi, Cami ve Teknik Altyapı olarak önerilmiştir. Meri 1/1000 Uygulama İmar Planında, söz konusu alanda 1450 kişi yaşayacağı öngörülmüştür.

Meri 1/5000 Nazım İmar Planında, plan değişikliğine konu alanda kişi başına düşen inşaat alanı büyüklüğü 36 m² kabul edildiğinden söz konusu plan değişikliği çalışması kapsamında aynı değer kabul edilmiştir.

Güncel Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre orta yoğunluklu konut alanları için brüt yoğunluk 150-300 kişi/hektar olup planlama alanına dair 1494 ile 2970 kişi aralığında olması gereken nüfus büyüklüğü belirtilmiştir. Plan çalışması çerçevesinde söz konusu alana ilişkin öneri nüfus 2724 kişi olup Meri Uygulama İmar Planına ek olarak 1274 kişi önerilmiştir.

Tablo 2:Nüfus Hesabı Tablosu

NÜFUS HESABI	
Konut İnşaat Alanı (m ²)	98.091,36
Kişi Başına Düşen İnşaat Alanı (m ²)	36
1/5000 Plan Değişikliği Nüfusu (kişi)	2724

Tablo 3:Nüfus Dağılımı Tablosu

NÜFUS DAĞILIMI	NÜFUS BÜYÜKLÜĞÜ
1/5000 Meri Plan Nüfusu (kişi)	1450
1/5000 Plan Değişikliği Nüfusu (kişi)	2724
Ek Nüfus (kişi)	1274

Tablo 4: Alan Dağılımları Karşılaştırma Tablosu

Kullanım Kararı	1/5000 Ölçekli İmar Planı (2014)		1/5000 Ölçekli Meri İmar Planı Değişikliği (2016)		1/5000 Ölçekli Plan Değişikliği	
	Alan Büyüklüğü	Dağılım (%)	Alan Büyüklüğü	Dağılım (%)	Alan Büyüklüğü	Dağılım (%)
Gelişme Konut Alanı	-	-	51,686.61	52%	-	-
Mevcut Konut Alanı	58,913.90	59%	-	-	44,516.06	45%
Konut+Ticaret Alanı	-	-	-	-	17,422.55	18%
Ticaret Alanı	-	-	2,064.23	2%	-	-
İç Bahçe Alanı	-	-	11,564.75	12%	-	-
Park Alanı	4,350.71	4%	5,822.86	6%	5,641.21	6%
Pasif Yeşil Alan	-	-	-	-	9,748.12	10%
Dini Tesis Alanı	-	-	2,256.34	2%	1,610.73	2%
Belediye Hizmet Alanı	1,320.50	1%	-	-	1,235.79	1%
Sağlık Tesisi Alanı	-	-	-	-	1,121.73	1%
Sosyal Tesis Alanı	-	-	3,991.50	4%	2,416.00	2%
Yol Alanı	34,383.80	35%	21,642.62	22%	15,316.72	15%
Riskli Alan Toplam Alanı	99,028.91	100%	99,028.91	100%	99,028.91	100%

3.3. Jeolojik Önemli Alan Ve Afete Maruz Bölge Alan Sınırı

Yalova İli Merkez İlçesi Bağlarbaşı Mahalle sınırları içerisinde kalan yaklaşık 9,98 hektarlık riskli alana ilişkin “Yalova Bağlarbaşı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi Jeolojik/Jeoteknik Etüt” raporu 24.04.2014 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Müdürlüğü tarafından raporu onaylanmıştır. Bağlarbaşı Mahallesinde kalan kentsel dönüşüm alanına ilişkin İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporuna göre, plan değişikliğine konu olan riskli alan içerisinde Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1) ve Afete Maruz Bölge (A.M.B.) lejantında yer almaktadır. Önemli Alan (ÖA-2.1) : ‘Morfolojik açıdan eğimin %00-30 arasında olduğu; jeolojik açıdan en üstte 50cm kalınlıkta bitkisel toprak (1. seviye), altında 1.0 m ile 4.50 m arasında değişen kalınlıkta kahve renkli kumlu siltli kil (2. seviye), altında 5-9 m arasında değişen kalınlıkta kil (3. seviye) ve tabanda turkuaz renkli marnlardan oluşan Kılıç formasyonuna (4. seviye) ait birimlerin oluşturduğu, jeoteknik açıdan orta-yüksek-çok yüksek derecede şişme potansiyelinin olduğu Kılıç formasyonu üzerinde yer alan bozuşma zonu içerisinde, SPT-N30 değerlerinin düşük olduğu üst kesimlerde yüzeysel akmaların olduğu ve rezidüel zonda yapılaşma sırasında açılacak kazı şevlerinde duraysızlık sorunlarının olabileceği belirlenmiştir. Yapılan şev stabilite analiz sonuçlarına göre güvenlik faktörleri genel olarak eşik değere yakın değerler bulunmuştur. Bununla birlikte arazi gözlemlerinde, kontrolsüz dolgu ve üst seviyedeki 2-3 m’lik ayrışma zonunda yüzeysel heyelanların geliştiği gözlenmiştir. İnceleme alanında muhtemel stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle önlenebileceği kanatine varılmıştır. Afete Maruz Bölge (AMB): ‘15/01/2007 tarihli mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanmış rapora istinaden 13.04.2007 tarihli ve 12005 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Afete Maruz Bölge Kararı alınmıştır. İnceleme alan içerisinde kalan Afete

Marız Bölge sınırları aynen korunmuş ve bu alan ile ilgili hiçbir çalışma ve jeoteknik değerlendirme yapılmamıştır.” 04.11.2020 tarihli ve 3168 sayılı Cumhurbaşkanlığı kararı ile (7269 sayılı Kanunun 2 inci ve 14 üncü maddeleri gereğince) ‘Afete Maruz Bölge’ kapsamına alınan bölgede ise herhangi bir çalışma veya jeoteknik değerlendirme yapılmamıştır.’

3.4. Konut Alanları

3.4.1.Mevcut Konut Alanları

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde bu alan yaklaşık 4,45 hektar olarak belirlenmiştir. Alanın %45’ini oluşturmaktadır. Bu alanlarda konut kullanımına izin verilir.

3.5. Kentsel Çalışma Alanları

3.5.1.Konut – Ticaret Alanları

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde bu alan yaklaşık 1,72 hektar olarak belirlenmiştir. Alanın %18’ini oluşturmaktadır. Bu alanlarda binaların zemin katları ticaret alanı olarak kullanılabilir. Diğer katlar ticaret veya konut alanı olarak kullanılabilir. Bu alanlarda perakende ticaret, büro, muayenehane, dernek, çeşitli kurum şubeleri vb. hizmet kullanışları ve küçük esnaf faaliyetleri yer alabilir.

3.5.2.Belediye Hizmet Alanı

Meri 1/5000 Nazım İmar Planında Belediye Hizmet Alanı bulunmamakta olup, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde bu alan yaklaşık 0.12 hektar olarak belirlenmiştir. Alanın %1’ini oluşturmaktadır.

3.6. Açık Ve Yeşil Alanlar

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde bu alan yaklaşık 1,53 hektar olarak belirlenmiştir. Alanın %16’sını oluşturmaktadır. Bu alanlarda çevreyle uyumlu, doğal değerleri ortaya çıkaracak uygun peyzaj düzenleme projeleri ve kentsel tasarım projelerine göre uygulama yapılabilir.

3.7. Kentsel Sosyal Altyapı Alanları

3.7.1.Sosyal Tesis Alanı

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde bu alan yaklaşık 0,24 hektar olarak belirlenmiştir. Alanın %2’sini oluşturmaktadır. Hane, sergi salonu, müze, sinema ve tiyatro, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakım evi, rehabilitasyonmerkezi, kadın ve çocuk sığınma evi, şefkat

evleri gibi kullanımlara ayrılan kamuya ve özel şahıslara ait tesislerin tek başına veya birkaçının birarada yapılabildiği alanlardır.

3.7.2.Sağlık Tesisi Alanı

Meri 1/5000 Nazım İmar Planında Aile Sağlığı Merkezi bulunmamakta olup 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde bu alan yaklaşık 0,11 hektar olarak belirlenmiştir. Alanın %1'ini oluşturmaktadır.

3.7.3.Dini Tesis Alanı

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde bu alan yaklaşık 0,16 hektar olarak belirlenmiştir. Alanın % 2'sini oluşturmaktadır.

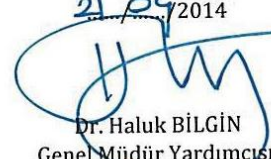
4. EKLER

İL :	YALOVA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.	
İLÇE :	MERKEZ		
BELDE :	-		
KÖY/MAH :	BAGLARBAŞI MAHALLESİ		
MEVKİİ :	-		
PAFTA :	G22-C-06-D, G22-C-11-A (1/5000 ölçekli)	Pehlül BİLGİÇ Jeoloji Mühendisi	Gökhan DUMAN Jeofizik Mühendisi
ADA :	G22-C-06-D-3-C, G22-C-11-A-2-D (1/1000 Ölçekli)	Emre SAVAŞ Jeoloji Mühendisi	
PARSEL :	Paftalarında sınırları ve 1000 yalvarık 9.5 hektar alan		

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

 Yücel EKİNGİRLİ Jeoloji Mühendisi	 Sami ERCAN Jeoloji Mühendisi
 Özlem YÜCE Jeoloji Mühendisi	 Emre ÇAKIR Jeofizik Mühendisi
	 İlhan YASAR Jeoloji Mühendisi

648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.

26.04/2014  Cahit KOCAMAN Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı	21.04/2014  Dr. Haluk BİLGİN Genel Müdür Yardımcısı
---	--

ONAY

24.4/2014


Y. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür V

Ek 1:24.04.2014 Tarihli Jeolojik Etüt Raporu

YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ, BAĞLARBAŞI MAHALLESİ RİSKLİ ALANA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1 / 5000
GÖSTERİM

SINIRLAR



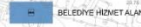
AFETE MARUZ BÖLGE SINIRI
JEOLOJİK ÖNEMLİ ALAN SINIRI
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI
RİSKLİ ALAN SINIRI

KONUT ALANLARI



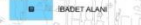
MEVCUT KONUT ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI



BELEDİYE HİZMET ALANI
KONUT-TİCARET ALANI

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI



İBADET ALANI
SAĞLIK ALANI
SOSYAL TESİS ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR



PARK VE YEŞİL ALAN
PASİF YEŞİL ALAN

KENTSEL/TEKNİK ALTYAPI



TAŞIT YOLU

JEOLOJİK DURUM
ÇA-2-1-A, ÖNEMLİ ALAN 2.1

GENEL HÜKÜMLER

1. 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN KAPSAMINDA, 10.09.2013 TARİH VE 2013/5366 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI'NA İSTİNADEN 12.10.2013 TARİH VE 28793 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK RİSKLİ ALAN İLAN EDİLEN YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ, "BAĞLARBAŞI" MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN YAKLAŞIK 9.89 HEKTARLIK (98.900.00 M²) RİSKLİ ALANI KAPSAMAKTADIR.
2. BU PLAN; PLAN PAFTALARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU, PLAN NOTLARI VE 24.04.2014 TARİHİNDE ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN, "YALOVA BAĞLARBAŞI KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJESİ JEOLOJİK/JEOTEKNİK ETÜT" RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
3. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI "İMAR KANUNU" VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

Ek 2:Bağlarbaşı Mahallesi Riskli Alana İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

**Yalova İli, Merkez İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi Riskli Alan 1/5.000
ölçekli Nazım İmar Planı**

.../.../...

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil -12- sayfadır.-