



**YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ
BAĞLARBAŞI MAHALLESİ
RİSKLİ ALANA İLİŞKİN
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
Değişikliği Açıklama Raporu**



0212 217 30 10



ARISEHIRCILIK.COM.TR



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



İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ.....	1
1.1. Planlama Gerekçesi	1
2. MERİ PLAN DURUMU	2
2.1. 1/5.000 Ölçekli Teklif Nazım İmar Planı Değişikliği.....	2
2.2. 1/1.000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı (2014).....	2
2.3. 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama 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	7
3.4. Konut Alanları.....	8
3.4.1. Yerleşik konut alanları.....	8
3.5. Kentsel Çalışma Alanları.....	8
3.5.1. Konut – ticaret alanları	8
3.5.2. Belediye hizmet alanı.....	9
3.6. Açık Ve Yeşil Alanlar	9
3.6.1. Park alanı	9
3.6.2. Pasif yeşil alan	9
3.6.3. Meydan alanı	9
3.7. Kentsel Sosyal Altyapı Alanları	9
3.7.1. Sosyal tesis alanı.....	9
3.7.2. Aile sağlığı merkezi	9
3.7.3. Cami alanı	9
3.8. Teknik Altyapı Alanı	10
EKLER	11

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: İlçe Ölçeğinde Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Riskli Alan.....	2
Şekil 2: 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği (2016)	3

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/5.000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği (2016) Nüfus Hesabı Tablosu.....	4
Tablo 2: Bağlarbaşı Mahallesi Riskli Alanına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı.....	5
Tablo 3: Nüfus Hesabı Tablosu	5
Tablo 4: Bağlarbaşı Mahallesi Riskli Alanına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı-2	6
Tablo 5: Yönetmeliğe Göre Donatı İhtiyacı	7

1. GİRİŞ

1.1. Planlama Gerekçesi

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 ayrılan 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.

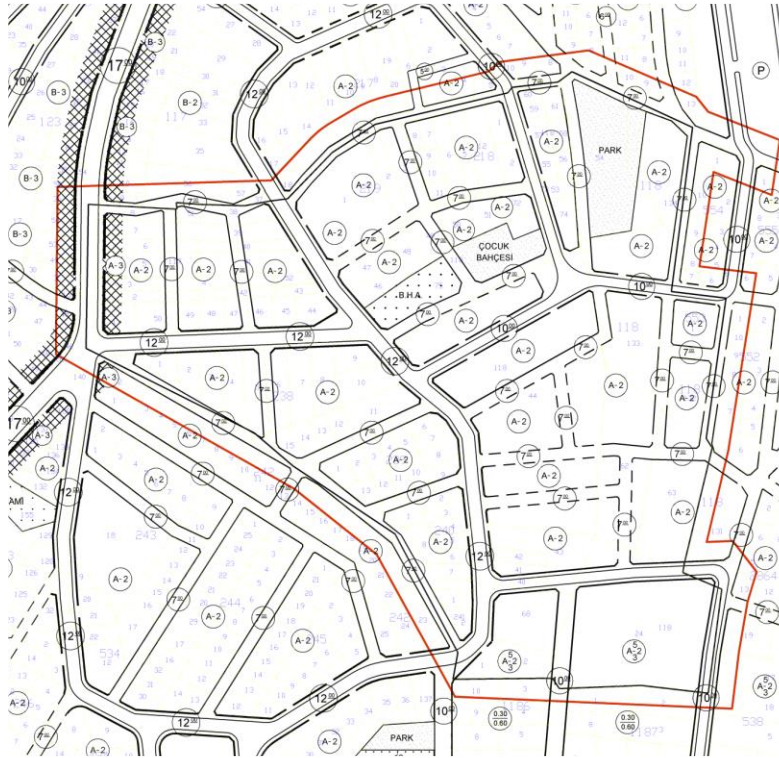
2. MERİ PLAN DURUMU

2.1. 1/5.000 Ölçekli Teklif Nazım İmar Planı Değişikliği

Bağlarbaşı Mahallesinde Riskli Alan ilan edilen kısmına ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde donatı alanlarına ilişkin “Park Alanı”, “Meydan”, “Sosyal Tesis Alanı”, “Belediye Hizmet Alanı”, “Aile Sağlığı Merkezi”, “Cami” ve “Teknik Altyapı Alanı” önerilmiştir. 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.

2.2. 1/1.000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı (2014)

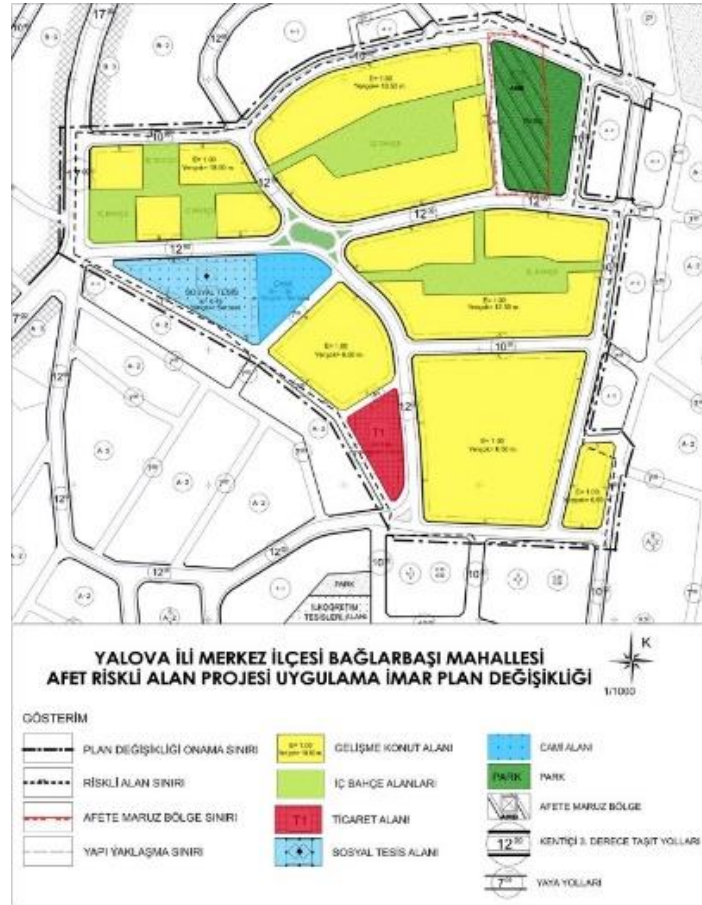
Yalova İli, Merkez İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan riskli alan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nca onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında konut adaları 3 ve 2 katlı olarak planlanmıştır. Alan için ortalama kat yüksekliği 2 kat kabul edildiğinde TAKS değeri 0.40, Emsal değeri 0,80 olarak belirlenmiştir. Riskli alan için planda belirlenen nüfus 1450 kişidir. Yalova İli için 2014 yılında 3.10 olan hane büyüklüğü dikkate alındığında alanda 590 hane bulunmaktadır. Toplam emsal alanın hane sayısına bölünmesi ile 80 m² ortalama konut büyüklüğü çıkmaktadır. Alan içerisinde mevcutta 470 konut bulunmaktadır. Bu durumda ortalama konut büyüklüğü 100 m² olmaktadır.



Şekil 1: İlçe Ölçeğinde Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Riskli Alan

2.3. 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı Değişikliği (2016)

Yalova İli, Merkez İlçesi sınırları içerisinde toplamda 3.029.8 hektarlık alanı kapsayan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu çalışması 2016 yılının mayıs ayında hazırlanmıştır. Bağlarbaşı Mahallesi 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. İlave-Revizyon İmar Planı çalışmasının amacı; yürürlükteki imar planının ihtiyaca cevap vermeyen ve/veya uygulamada sorun yaratan kısımlarının revize edilmesi ve planın projeksiyon döneminde yerleşmede oluşması beklenen nüfusa yeterli ilave gelişme alanlarının oluşturulması şeklinde belirtilmiştir. Ortalama aile büyüklüğünün 3, her bir kişi için inşaat alanının ise 50 m² olduğu kabul edilerek 1/1.000 Ölçekli Uygulama imar planının kapasite nüfusu belirlenmiştir. Planlama alanında her bir yapı adasının kapasite nüfusu ayrı ayrı hesaplanmış olup, her emsal değeri için ortaya çıkan nüfus ve net yoğunluk değeri kendi içinde değerlendirilmiştir.



Şekil 2:1/1.000 Ölçekli Uygulama 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 1/1000 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. 1/1000  l ekli Uygulama 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 edilmiştir. 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 ihtiyaç 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 olmayan park ve yeşil alan ve sağlık tesisi donatıları bulunmamaktadır. 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 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu 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.

Emsal hesabına göre emsale esas toplam inşaat alanı öngörülen nüfusa bölündüğünde kişi başına düşen inşaat alanı 36m² olarak hesaplanmıştır. Meri planda 36 m² olan kişi başına düşen inşaat alanı büyüklüğü, söz konusu plan değişikliği çalışması kapsamında aynı şekilde kabul edilmiştir.

Yerleşik Konut Alanlarında bloklar işlenerek inşaat alanları belirlenmiştir. Yerleşik Konut Alanlarının toplam büyüklüğü 69.005,66 m² belirlenmiş olup meri planda hesaplanan kişi başına düşen inşaat alanı kabul alınarak 1917 kişi olarak hesaplanmıştır

Konut+Ticaret Alanlarında bloklar işlenerek inşaat alanları belirlenmiştir. Konut+ Ticaret Alanlarının büyüklüğü 29.940,82 m² belirlenmiştir. Konut inşaat alanı içerisinde en fazla konut kullanım oranı (%97.15) dikkate alınarak yine 36 m² olan kişi başına düşen inşaat alanı baz alınarak hesaplandığında nüfus 807 kişi olarak hesaplanmıştır.

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:Bağlarbaşı Mahallesi Riskli Alanına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı

KULLANIM	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	İNŞAAT ALANI (m ²)	KONUT İNŞAAT ALANI (m ²)	NÜFUS
Yerleşik Konut Alanı	41,544.21	69,005.66	69,005.66	1917
Konut+Ticaret Alanı	17,423.09	29,940.82	29,085.70	807
Toplam	58,967.30	98,946.48	98,028.91	2724

Tablo 3: Nüfus Hesabı Tablosu

TOPLAM NÜFUSA ESAS İNŞAAT ALANI	99,028.91
Kişi Başı İnşaat Alanı (m ²)	36
Öneri Nüfus (kişi)	2724

Tablo 4:*Bağlarbaşı Mahallesi Riskli Alanına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı-2*

Kullanım Kararı	1/1000 Ölçekli İmar Planı (2014)		1/1000 Ölçekli Meri İmar Planı Değişikliği (2016)		1/1000 Ölçekli Plan Değişikliği	
	Alan Büyüklüğü	Dağılım (%)	Alan Büyüklüğü	Dağılım (%)	Alan Büyüklüğü	Dağılım (%)
Gelişme Konut Alanı	-	-	51,686.61	52%	-	
Yerleşik 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%
Meydan Alanı	-	-	-	-	1,891.50	2%
Dini Tesis Alanı	-	-	2,256.34	2%	1,610.73	2%
Belediye Hizmet Alanı	1,320.50	1%	-	-	1,235.79	1%
Sağlık Tesis Alanı	-	-	-	-	731.25	1%
Sosyal Tesis Alanı	-	-	3,991.50	4%	2,416.00	2%
Teknik Altyapı Alanı	-	-			283.30	0%
Yol Alanı	34,383.80	35%	21,642.46	22%	13,141.92	13%
Riskli Alan Toplam Alanı	99,028.91	100%	99,028.91	100%	99,028.91	100%

Tablo 5:Yönetmeliğe Göre Donatı İhtiyacı

ALTYAPI ALANLARI		NÜFUS GRUPLARI	m²/Kişi	EK NÜFUSA GEREKLİ ALAN	ÖNERİ ALAN	FARK	NOTLAR
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI		Anaokulu	0.60	0.00	0	0.00	6306 Sayılı kanunun 6A maddesi kapsamında donatı alanları acil bir dönüşüm ihtiyacı ile tekrardan düzenlenmiştir. Mevcut alanda gerekli eğitim alanı ihtiyacı plan sınırı çevresindeki eğitim alanları ile karşılandığı için planda eğitim alanına yer verilmemiştir.
		İlkokul	2.00	0.00	0	0.00	
		Ortaokul	2.00	0.00	0	0.00	
		Gündüzlü Lise	2.00	0.00	0	0.00	
		Yatılı Lise	2.00	0.00	0	0.00	
		Endüstri Meslek Lisesi, Çok Programlı Lise	2.00	0.00	0	0.00	
		Özel Eğitim, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezleri	2.00	0.00	0	0.00	
		Halk Eğitim Merkezi Olgunlaşma Enstitüsü	2.00	0.00	0	0.00	
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	İlçe Sınırları Dahilinde Yapılan Planlamal arda	Çocuk Bahçesi	10.00	27240.00	13659.10	-13580.90	Yönetmeliğe göre alanda öngörülen 1274 kişilik ek nüfus için 27.240,00 m² alan gereklidir. Plan sınırı içerisinde 13.659,1 m² yeşil alan ve meydan alanı önerilmiştir.
		Park					
		Meydan					
		Semt Spor Alanı					
		Botanik Parkı					
		Mesire Yeri					
		Rekreasyon					
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI		Aile Sağlık Merkezi	1.50	4086.00	731.25	-3354.75	Yönetmeliğe göre alanda ek nüfus için 4.086,00 m² alan gerekmektedir. lanlama alanı, alan çevreindeki sağlık tesisi alanlarına erişim mesafesindedir. Plan kapsamında alanda 731,25 m² aile sağlık merkezi önerilmiştir.
		Basamak Sağlık Tesisleri					
		Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi					
		Doğum ve Çocuk Bakım Evleri					
		Devlet Hastaneleri					
		İhtisas/Eğitim ve Araştırma Hastaneleri					
		Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Hastaneleri					
		Sağlık Kampüsleri					
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI			1.25	3405.00	2416.00		Yönetmeliğe göre 3.405,00 m² alan gereklidir. Plan sınırı içerisinde 2.416,00 m² alan önerilmiştir.
İBADET YERİ	Küçük İbadet Yeri	0.75	2043.00	1210.60	-832.40	Yönetmeliğe göre 2.043,00 m² alan gereklidir. Planlama alanı, alan çevreindeki ibadet alanlarına erişim mesafesindedir. Plan sınırı içerisinde 1.210,60 m² alan önerilmiştir.	
	Orta İbadet Yeri						
	Büyük İbadet Yeri ve Külliyesi						
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark Hariç)			1.50	4086.00	283.30	-3802.70	Yönetmeliğe göre 4.086,00 m² alan gereklidir. Plan sınırı içerisinde 283,30 m² alan önerilmiştir.

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 Mahallesi içinde kalan kentsel dönüşüm alanına ilişkin İmar Planına Esas

Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporuna göre, plan değişikliğine konu olan riskli alan içerisinde Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1) ve Afete Maruz Bölge (A.M.B.) lejantında yer almaktadır. Önlemleri 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 řev stabilité analiz sonuçlarına göre güvenlik faktörleri genel olarak eřik 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 stabilité sorunlarının mühendislik önlemleriyle önlenebileceği kanatine varılmıştır. Afete Maruz Bölge (AMB): ‘15/01/2007 tarihli mülga Bayındırlık ve İşkan 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 Maruz 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. Yerleşik konut alanları

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde bu alan yaklaşık 4,15 hektar olarak belirlenmiştir. Alanın %45’ini oluşurmaktadır. Bu alanlarda konut kullanımına izin verilir.

3.5. Kentsel Çalışma Alanları

3.5.1. Konut – ticaret alanları

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde bu alan yaklaşık 1,74 hektar olarak belirlenmiştir. Alanın %18’ini oluşurmaktadır. Konut kullanım oranı %97.1’dir. 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 1/1000 Uygulama İmar Planında Belediye Hizmet Alanı bulunmamakta olup, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde bu alan yaklaşık 0.12 hektar olarak belirlenmiştir. Alanın %1'ini oluşturmaktadır.

3.6. Açık Ve Yeşil Alanlar

3.6.1. Park alanı

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde bu alan yaklaşık 0,56 hektar olarak belirlenmiştir. Alanın %6'sını oluşturmaktadır.

3.6.2. Pasif yeşil alan

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde bu alan yaklaşık 0,97 hektar olarak belirlenmiştir. Alanın %10'unu oluşturmaktadır.

3.6.3. Meydan alanı

Meri 1/1000 Uygulama İmar Planında Meydan Alanı bulunmamakta olup, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde bu alan yaklaşık 0.18 hektar olarak belirlenmiştir. Alanın %2'sini oluşturmaktadır.

3.7. Kentsel Sosyal Altyapı Alanları

3.7.1. Sosyal tesis alanı

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde bu alan yaklaşık 0,24 hektar olarak belirlenmiştir. Alanın %2'sini oluşturmaktadır.

3.7.2. Aile sağlığı merkezi

Meri 1/1000 Uygulama İmar Planında Aile Sağlığı Merkezi bulunmamakta olup 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde bu alan yaklaşık 0,07 hektar olarak belirlenmiştir. Alanın %1'ini oluşturmaktadır.

3.7.3. Cami alanı

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde bu alan yaklaşık 0,16 hektar olarak belirlenmiştir. Alanın % 2'sini oluşturmaktadır.

3.8. Teknik Altyapı Alanı

Meri 1/1000 Uygulama İmar Planında Teknik Altyapı Alanı bulunmamakta olup, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde bu alan yaklaşık 0.02 hektar olarak belirlenmiştir. Alanın %0,29'unu oluşturmaktadır.

EKLER

İL	: YALOVA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ	
İLCE	: MERKEZ	Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.	
BELDE	: -		
KÖY/MAH	: BAĞLARBAŞI MAHALLESİ		
MEVKİİ	: -		
PAFTA	: G22-C-06-D, G22-C-11-A (1/5000 ölçekli)	Pehlül BİLGİÇ Jeoloji Mühendisi	
	: G22-C-06-D-3-C, G22-C-11-A-2-D (1/1000 Ölçekli)	Emre SAVAŞ Jeoloji Mühendisi	Gökhan DUMAN Jeofizik Mühendisi
ADA	: Paftalarında sınırlandırmaları		
PARSEL	: 1em yaklaşık 9,5 hektar alan		

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU



Yücel EKŞİOĞLU
Jeoloji Mühendisi



Sami ERCAN
Jeoloji Mühendisi



İlhan YAŞAR
Jeoloji Mühendisi



Özlem YÜCE
Jeoloji Mühendisi



Emre ÇAKIR
Jeofizik 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.

16.10.2014



Cahit KOCAMAN
Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı

21.09.2014



Dr. Haluk BİLGİN
Genel Müdür Yardımcısı

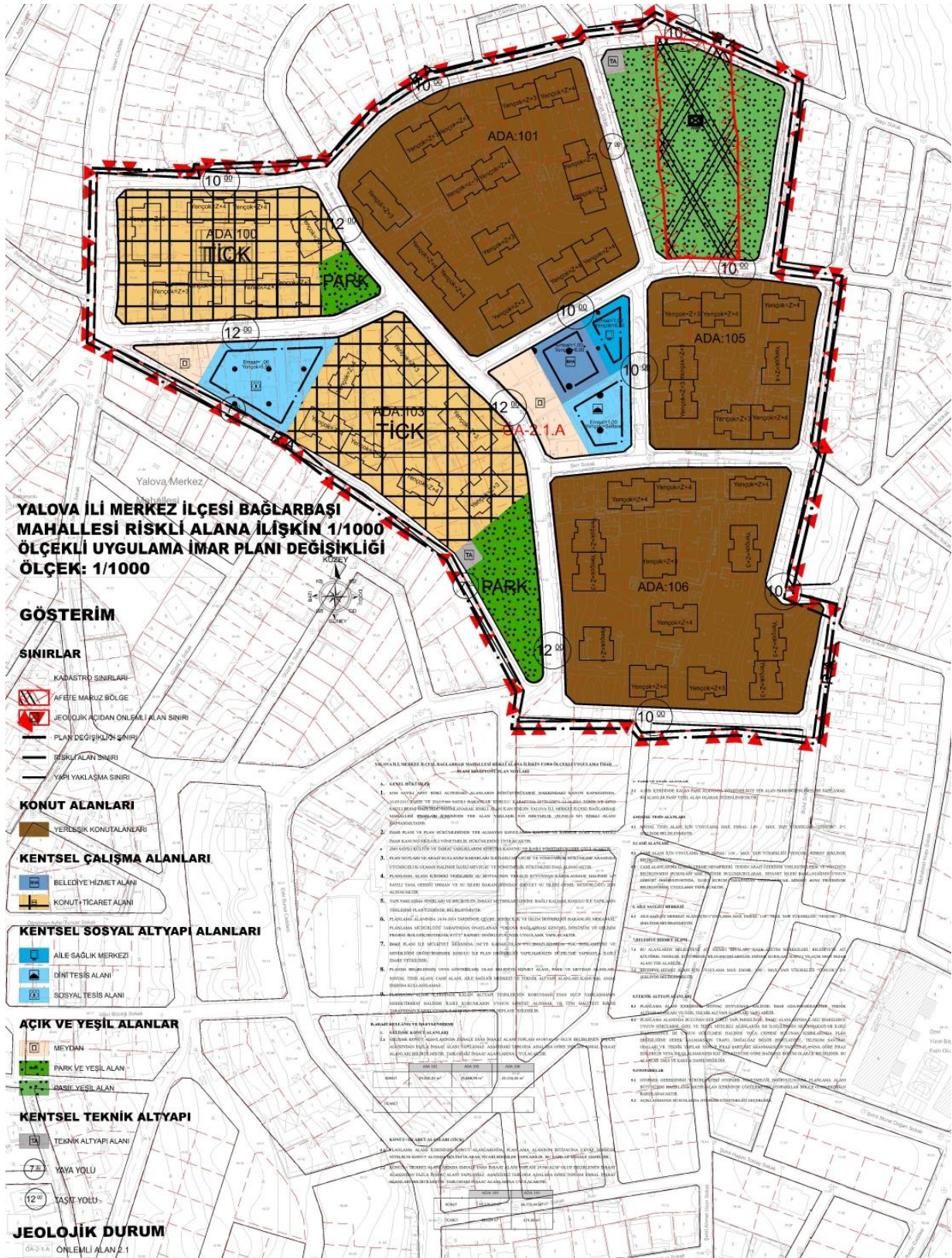
ONAY

24/4/2014



Y. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür V

Ek 1:24.04.2014 Tarihli Jeolojik Etüt Raporu



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

**Yalova İli, Merkez İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi Riskli Alan 1/1.000
ölçekli Uygulama İmar Planı**

.../.../...

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil -14- sayfadır.-