T.C
ARMUTLU BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Birimi	:	BELEDİYE MECLİSİ
Konusu	:	İMAR KOMİSYONU RAPORU (İLÇEMİZ,BAYIR MAHALLESİ,408 ADA,6 PARSEL SAYILI TAŞINMAZ ÜZERİNDE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASI)
Evrak No	:	103
Evrak Tarihi	:	BELEDİYE MECLİSİ

Karar Tarihi : 06.10.2026
Karar No : 103

KARAR

Belediyemiz Meclisi,Belediye Başkan Vekili Mehmet ÇELİK Başkanlığında 2026 yılı ekim ayı olağan meclis toplantısının 2.birleşimini gerçekleştirmek üzere 06.10.2026 Salı günü saat 15.00'te Meclis Toplantı Salonunda toplanmış olup Meclis Başkanlığınca yapılan yoklama sonucu,

Meclis Üyeleri;Şenol ÇİLİNGİR,Osman ASLAN,Tayfun TÜRKMEN,Kenan ALTUNAK,Ahmet AYDIN,Mahmut DOĞAN,Salih Sultan BAŞAR ve Osman ERKAL'ın toplantıda hazır bulundukları görüldü.2026 yılı ekim ayı olağan meclis toplantısının 2.birleşimine başlanıldı.Belediye Meclisinin 05.10.2026 tarihli 1. Birleşiminde alınan 100 nolu Belediye Meclis Kararı ile İmar Komisyonuna havale edilen "İlçemiz, Bayır Mahallesi, 408 ada, 6 parsel sayılı taşınmaz üzerinde İmar Planı Değişikliği Yapılması" konusuna ilişkin hazırlanan Komisyon Raporunun görüşülmesine geçildi.

İMAR KOMİSYONU RAPORU

05.10.2026 tarih ve 100 sayılı Belediye Meclis Kararı ile komisyonumuza havale edilen; 22.05.2026 tarih ve 2363 evrak kayıt sayılı dilekçe ile talep edilen, İlçemiz, Bayır Mahallesi, 408 ada, 6 parsel sayılı taşınmazın konut alanı olan fonksiyonunun özel yurt alanı olarak değiştirilmesini konu alan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu komisyonumuzca incelenmiş olup konunun oy birliği ile kabulüne karar verilmiştir.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Görüşü; 408 ada,6 parsel sayılı taşınmaza ilişkin talep edilen plan değişikliği teklifi Müdürlüğümüzce incelendiğinde, fonksiyon değişikliği yapıldığı görülmüş olup konunun İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Yönetmeliği kapsamında değerlendirilmesi gerektiği kanaatine varılmıştır.

İmar Komisyonu Raporu okunarak, Meclise arz edilmiştir.Konuya ilişkin yapılan işaretle oylama sonucu İmar Komisyonunca hazırlanan raporun hazırlandığı şekli ile kabulüne ve yukarıda bahsi geçen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasının, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasının kabulüne, mevcudun oy birliği ile karar verildi.

Mehmet ÇELİK
Meclis Başkanı
Belediye Başkan Vekili

Osman ERKAL
Katip Üye
Meclis Üyesi

Şenol ÇİLİNGİR
Katip Üye
Meclis Üyesi

T.C
ARMUTLU BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

İmar

Birimi	: İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		
Konusu	: İLÇEMİZ,BAYIR MAHALLESİ,408 ADA, 6 PARSEL SAYILI TAŞINMAZ ÜZERİNDE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASI TEKLİFİ		
Evrak No	: E-56301338-105.03-1456	**Karar Tarihi :**	05.10.2026
Evrak Tarihi	: 01.10.2026	**Karar No**	: 100

KARAR

Belediyemiz Meclisi, Belediye Başkanı Cengiz ARSLAN'ın Belediyemiz adına gerçekleştirilen bir toplantıya katılmak üzere toplantı esnasında bulunamadığından Meclis 1.Başkan Vekili Mahmut DOĞAN Başkanlığında 2026 yılı ekim ayı olağan meclis toplantısını gerçekleştirmek üzere 05.10.2026 Pazartesi günü saat 15.00'te Meclis Toplantı Salonunda toplandı.Meclis Başkanlığınca yapılan yoklama sonucu,

Meclis Üyeleri;Şenol ÇİLİNGİR,Mehmet ÇELİK,Osman ASLAN,Tayfun TÜRKMEN,Kenan ALTUNAK,Ahmet AYDIN,Salih Sultan BAŞAR ve Osman ERKAL'ın toplantıda hazır bulundukları görüldü.2026 yılı ekim ayı meclis toplantısına başlanıldı ve gündemin beşinci sırasında belirtilen konunun görüşülmesine geçildi.

Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 01.10.2026 tarih ve E-56301338-105.03-1456 sayılı yazısında;İlçemiz, Bayır Mahallesi,408 ada,6 parsel sayılı taşınmazın konut alanı olan fonksiyonunun Özel Yurt alanı olarak değiştirilmesini konu alan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği çalışmalarının, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanması hususunun, Belediyemiz Meclis Toplantısında görüşülmesi teklif edilmiştir.

Belediye Meclisince yapılan müzakereler ve yapılan işaretle oylama sonucu;

Yukarıda bahsi geçen teklifin, İmar Komisyonuna havale edilmesine ve komisyonun çalışmalarını tamamlayıp raporunu sunmasına müteakip konunun yeniden Belediyemiz Meclis Toplantısında görüşülerek karara bağlanmasına, mevcudun oy birliği ile karar verildi.

Mahmut DOĞAN Meclis 1.Başkan Vekili	Osman ERKAL Katip Üye Meclis Üyesi	Şenol ÇİLİNGİR Katip Üye Meclis Üyesi

04.11.2026

İLAN

İlçemiz, Bayır Mahallesi 408 ada 6 parsel sayılı taşınmazı konu alan, alan değişikliği olmadan Konut Alanı olarak planlı bahse konu taşınmazın, Özel Yurt Alanı olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlatılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (**NİP-771152751)** ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği **(UİP-771152753)** Belediye Meclisinin **06.10.2026** tarih ve **102** sayılı Meclis Karar ile 3194 sayılı İmar Kanunun 8/b maddesine dayanılarak onaylanmıştır. Bahse konu imar planı değişikliği **04.11.2026** tarihinde başlamak üzere Armutlu Belediyesi İmar ve Şehircilik katında, (Karşıyaka Mahallesi Armutlu Meydanı No: 1 Armutlu/YALOVA) Armutlu Belediyesi İnternet Sitesinde (https://www.armutlu.bel.tr/duyurular) 30 gün süre ile askıya çıkarılmıştır. **04.11.2026** tarihinde ilan edildiğini gösterir tutanak tarafımızdan tanzim edilmiştir.

Harita Mühendisi
Halil İbrahim ÇOBANKENT

İmar ve Şehircilik Md.V.
Salih Cemre ÇALIŞKAN

04.11.2026

ASKI TUTANAĞI

İlçemiz, Bayır Mahallesi 408 ada 6 parsel sayılı taşınmazı konu alan, alan değişikliği olmadan Konut Alanı olarak planlı bahse konu taşınmazın, Özel Yurt Alanı olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlatılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (**NİP-771152751)** ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği **(UİP-771152753)** Belediye Meclisinin **06.10.2026** tarih ve **102** sayılı Meclis Karar ile 3194 sayılı İmar Kanunun 8/b maddesine dayanılarak onaylanmıştır. Bahse konu imar planı değişikliği **04.11.2026** tarihinde başlamak üzere Armutlu Belediyesi İmar ve Şehircilik katında, (Karşıyaka Mahallesi Armutlu Meydanı No: 1 Armutlu/YALOVA) Armutlu Belediyesi İnternet Sitesinde (https://www.armutlu.bel.tr/duyurular) 30 gün süre ile askıya çıkarılmıştır. **04.11.2026** tarihinde askıya çıkarıldığını gösterir tutanak tarafımızdan tanzim edilmiştir.

Harita Mühendisi
Halil İbrahim ÇOBANKENT

İmar ve Şehircilik Md.V.
Salih Cemre ÇALIŞKAN

ARMUTLU BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BAYIR MAHALLESİ 408 ADA 6 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Işın ÇUBUKÇU - Mimar-Plancı
[2026]

İçindekiler

1. AMAÇ VE KAPSAM 2
2. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE KONUMU 2
3. DOĞAL YAPI 3
3.1. EĞİM DURUMU 3
3.2. JEOLOJİK DURUM 3
4. NÜFUS VE EKONOMİK YAPI 4
5. MÜLKİYET DURUMU 4
6. MEVCUT PLAN DURUMU 5
6.1. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI 5
6.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI 5
6.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI 6
7. GEREKÇE 7
8. PLAN KARARLARI 7
9. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ 8

YALOVA İLİ – ARMUTLU İLÇESİ BAYIR MAH 408 ADA 6 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1. AMAÇ VE KAPSAM

Uygulama imar planı değişikliği ile; ayrık nizam 5 kat KAKS=1.60 yapılanma koşullu konut alanı olarak planlı 408 ada 6 parselin bölgedeki ihtiyaçlar doğrultusunda sosyal tesis amaçlıözel yurt alanı olarak yeniden planlanması, amaçlanmaktadır.

Plan değişikliği Bayır Mahallesi 408 ada 6 parseli kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE KONUMU

Plan değişikliğine konu alan Armutlu İlçesi Bayır Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alan İlçe merkezinin 500 m doğusunda, İskele Meydanının 1000 m kuzeybatısında, Atatürk Caddesinin 200 m doğusunda yer almaktadır.



Şekil 1: Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

3. DOĞAL YAPI

3.1. EĞİM DURUMU

Plan değişikliğine konu alanda güneybatı yönünde azalan %20-30 arası eğim bulunmakta olup alan güneybatı bakılıdır. Alanda en düşük kot 61 m, en yüksek kot 78 m cıvarındadır.

3.2. JEOLOJİK DURUM

Armutlu Belediyesi imar planı revizyonuna esas olarak hazırlanan ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 02.12.2002 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüd raporunda plan değişikliğine konu alan Önlemli Alan 2 (ÖA2) olarak tanımlanan bölgede kalmaktadır.

Önlemli Alanlar 2 (ÖA2)

Pliyosen çökellerinin kayaçların yüzeylendiği, eğim değerinin % 0-30 arasında olduğu alanlardır. Litoloji; kahverenkli, iri blok çakıllı, iri kumlu, siltii malzemeden oluşmakta ve bu alanlarda yer altı suyu bulunmamaktadır. Bu birimde de genel olarak taşıma gücü açısından bir problem beklenmemektedir. Ancak birimin üst seviyelerinde gevşek malzeme bulunmasından dolayı bu alanlarda yapılacak kazı şevlerinde inşaat öncesi şev tutucu yapıların yapılması, bina temellerinin nispeten daha sağlam zemine oturtulması halinde bu alanların 3 kata kadar planlanması uygun olacaktır.

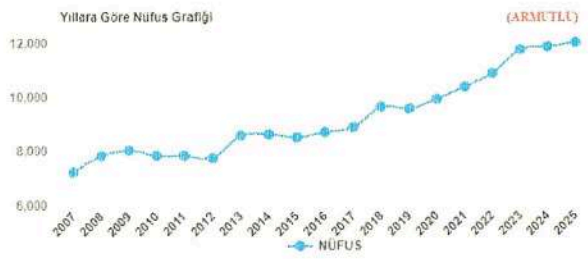
02.12.2002 tarihinde onaylı jeolojik-Jeoteknik etüt raporunda Önlemli Alanlar-I-II-III olarak tanımlanan bölgeler için hazırlanan ve Bayındırlık ve İskan Müdürlüğünce 19.06.2008 ve 27.06.2008 tarihlerinde onaylanan İmar Planı Tadilatına Esas Ayrıntılı Jeolojik-Jeoteknik-Jeofizik Etüt Raporlarında söz konusu bölgelerin ayrıntılı zemin özelliklerinin belirlenmesi amaçlanmıştır. Yapılan çalışma ile bölgenin genel zemin özellikleri belirlenmiştir. Söz konusu raporda plan değişikliğine konu alanın zemin özellikleri Önlemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1) olarak belirlenmiştir. Hazırlanan Jeolojik-Jeoteknik-Jeofizik Etüt Raporlarının sonuç ve önerilen bölümlerinde alanın zemin özellikleri doğrultusunda yapılacak yapılar için yapı tekniği açısından önerilere yer verilmektedir. Ancak bölgede yapılacak imar uygulamalarında parsel ölçeğinde ayrıntılı jeolojik etütlerin yapılması gerekmektedir.

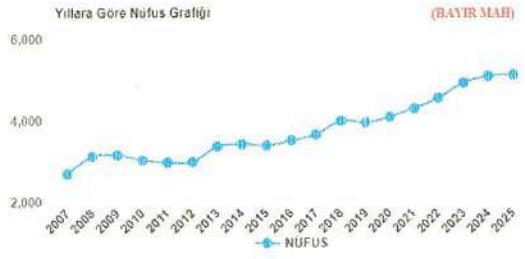
Gerek 02.12.2002 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik-Jeofizik Etüt Raporunda ve gerekse 19.06.2008 ve 27.06.2008 tarihlerinde onaylanan İmar Planı Tadilatına Esas Ayrıntılı Jeolojik-Jeoteknik-Jeofizik Etüt Raporlarında bölgede yapılacak yapılarda alanın I. Derece deprem kuşağında olması nedeniyle Afet

Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hususlarına uyulması ve parsel ölçeğinde ayrıntılı jeolojik etütlerin yapılması ve çıkan sonuçlar doğrultusunda projelendirmelerin yapılması hususu üzerinde durulmaktadır.

4. NÜFUS VE EKONOMİK YAPI

Türkiye İstatistik Kurumu'nun 2025 verilerine göre Yalova İli Armutlu İlçesinin nüfusu 11.984 kişi, Bayır Mahallesinin nüfusu 5.099 kişidir. Gerek Armutlu ve gerekse Bayır Mahallesi nüfusu artma eğilimindedir.





Söz konusu nüfuslar yerleşik nüfus olup yaz nüfusu bu değerlerin çok üstündedir.

Armutlu'nun ekonomisi büyük ölçüde zeytincilik, balıkçılık ve turizm işletmeciliğine bağlıdır. Zeytin üretimi ilçe nüfusunun en önemli geçim kaynağıdır. Balıkçılık ve yaz aylarında pansiyonculuk diğer önemli gelir kaynaklarıdır.

İlçenin yaz aylarında artan nüfusu ile birlikte kentteki ekonomik hayatta canlılık kazanmaktadır. Ancak kış döneminde kent merkezinde nüfusun 5000-6000 gibi değerlere düşmesi nedeniyle ticari faaliyetlerin sürekliliğinin olmamasına neden olmaktadır. Ayrıca ilçenin yerleşmeler arası geçiş yolları üzerinde olmaması da ilçedeki ekonomik faaliyetlerin sınırlı olmasına yol açmaktadır.

İlçenin gerek doğal ve gerekse sahip olduğu kaplıcalar nedeniyle önemli bir turizm potansiyeli bulunmaktadır. Kaplıcaların Armutlu merkezine getirilip kullanıma sunulması ile bölgeye olan termal yatırım taleplerinin artmasında etkili olacaktır. Bu anlamda planlama alanının turizm tesis alanı olarak planlanması ile bölgede hem doğal güzellikler hem de termal kaynakların bölgeyi turizm açısından cazibe merkezi haline getirebilecektir.

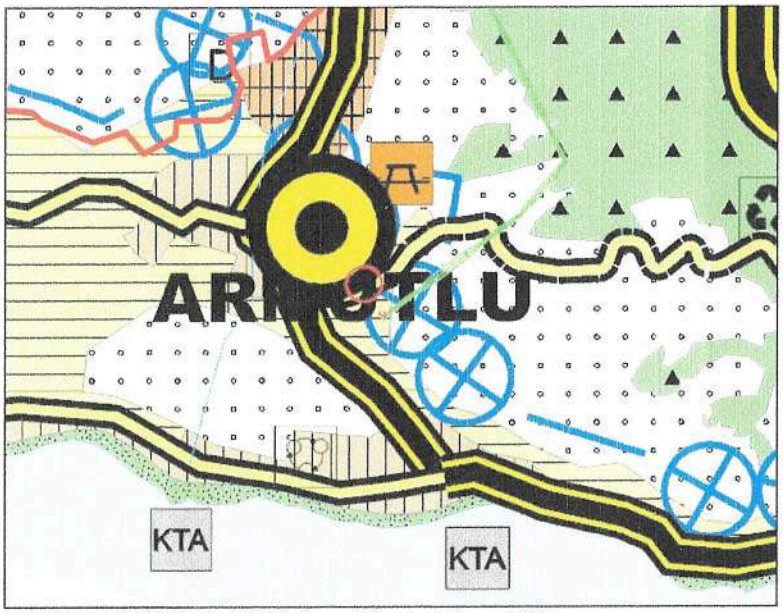
5. MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu 408 ada 6 parsel Armutlu Sadakat Eğitim Kültür ve Sosyal Yardımlaşma Derneği mülkiyetindedir. Parsel alanı 1550,10 m²'dir.

6. MEVCUT PLAN DURUMU

6.1. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

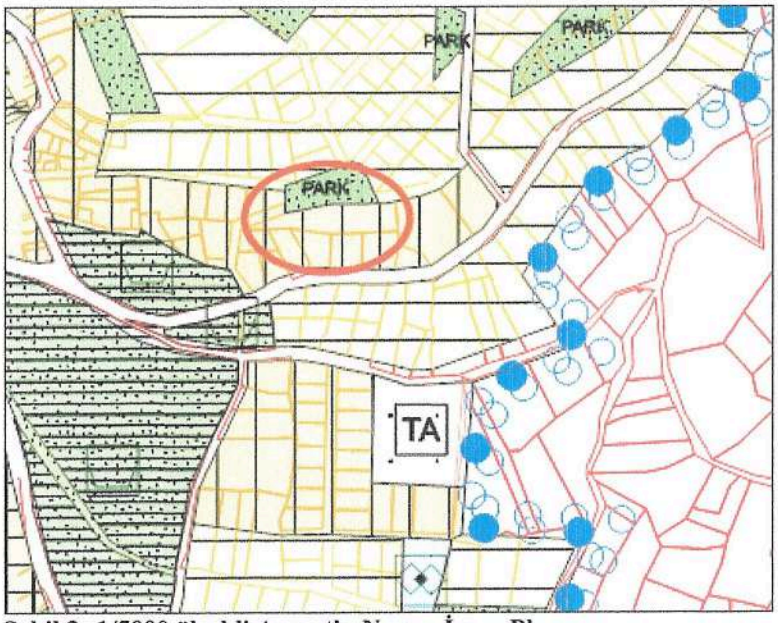
Plan değişikliğine konu alanlar 1/25000 ölçekli Yalova Çevre Düzeni Planında Gelişme Konut Alanları olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 2: 1/25000 ölçekli Yalova Çevre Düzeni Planı

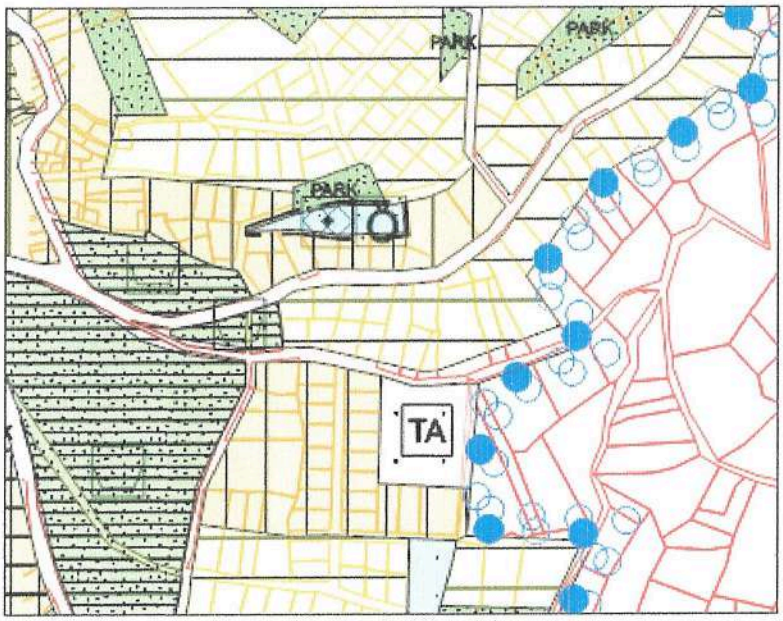
6.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu alan 1/5000 ölçekli Armutlu 2. Etap Revizyon Nazım İmar Planında Orta Yoğunlukta Mevcut Konut Alanları olarak planlanmış durumdadır.



Şekil 3: 1/5000 ölçekli Armutlu Nazım İmar Planı

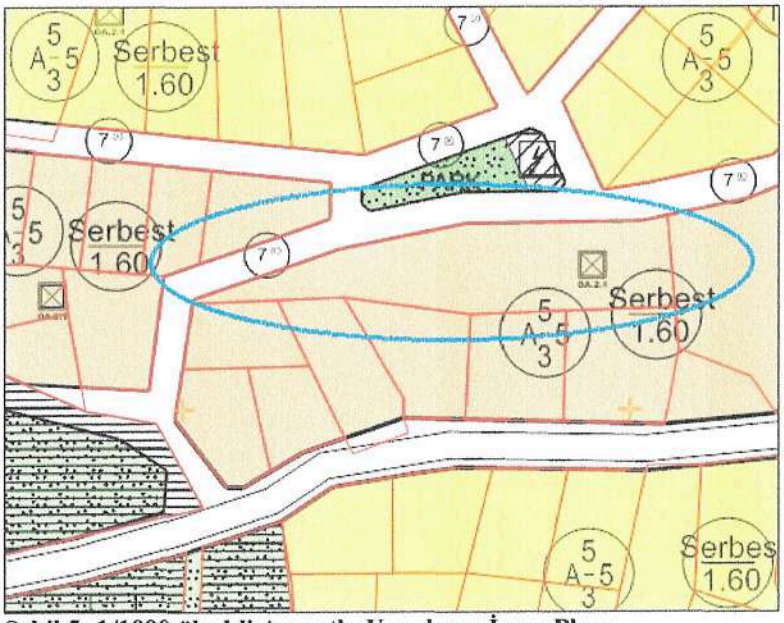
Bu plan ile eş zamanlı hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 408 ada 6 parsel mevcut konut alanlarından çıkartılarak özel sosyal tesis alanı olarak yeniden planlanmıştır.



Şekil 4: nazım imar planı değişikliği önerisi

6.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlamaya konu alan 1/1000 ölçekli Armutlu 2. Etap Revizyon Uygulama İmar Planında 5 m ön bahçeli ayrık nizam 5 kat KAKS=1.60 yapılanma koşullu mevcut konut alanı olarak planlanmış durumdadır. Alanın batısında ve kuzeyinde 7 m yollar planlanmış olup ulaşım bu yollar ile sağlanmaktadır. 408 adanın güneyinden 10 m araç yolu geçmekte olup 7 m yol araç yoluna bağlanmaktadır.



Şekil 5: 1/1000 ölçekli Armutlu Uygulama İmar Planı

7. GEREKÇE

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği; ayrık nizam 5 kat KAKS=1.60 yapılanma koşullu konut alanı olarak planlı 408 ada 6 parselin bölgedeki ihtiyaçlar doğrultusunda sosyal tesis amaçlı özel yurt alanı olarak yeniden planlanması amacıyla, parsel maliklerinin talebi ile hazırlanmıştır.

8. PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 408 ada 6 parselin kullanımı ayrık nizam 5 kat KAKS=1.60 yapılanma koşullu konut alanından çıkartılarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği kararlarına uygun olarak özel yurt alanı olarak yeniden planlanmıştır.

Öze yurt alanında yapılanma koşulları ayrık nizam 5 kat KAKS=1.60 olarak mevcut plandaki şekliyle korunmuştur. Alanda yapı yoğunluğu artırılmamıştır. Yapı yaklaşma mesafesiyoldan 5 m, komşu parsellerden 3 m olacak şekilde plan üzerinde tanımlanmıştır.

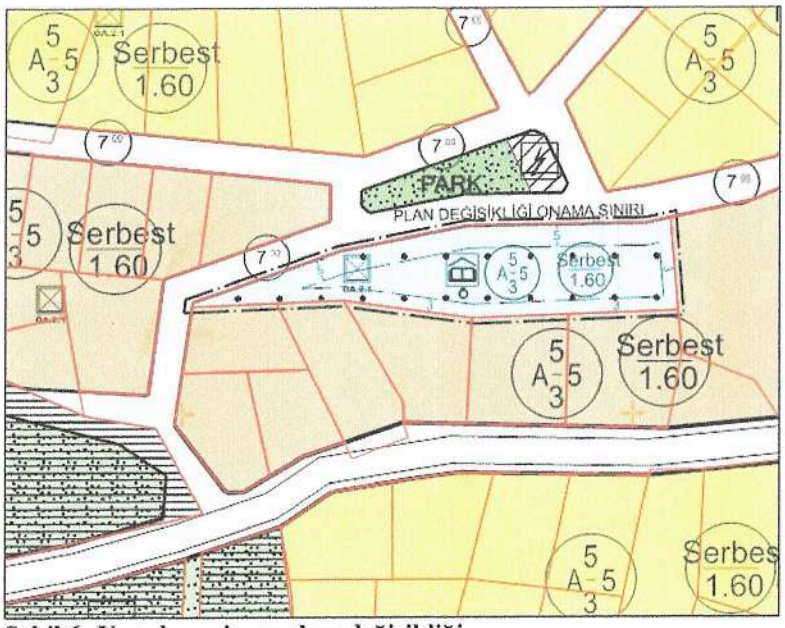
Plan değişikliği kapsamında bölgede ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Yapılan düzenleme ile konut alanı olarak parsel sosyal tesis alanı olarak yeniden planlanmaktadır. Plan değişikliği ile bölgede yapı ve nüfus yoğunlukları artırılmamaktadır.

Plan değişikiğinde 1/1000 ölçekli Armutlu 2. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

Plan değişikliği ile arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m²)	**Plan değişikliği (m²)**	**Fark (m²)**
Ayrık nizam konut alanı (KAKS:1.60)	1550,10	0	-1550,10
Özel yurt alanı	0	1550,10	1550,10
TOPLAM	1550,10	1550,10	

Tablo 1: Arazi kullanım değişimi



Şekil 6: Uygulama imar planı değişikliği

9. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile mevcut planda yer alan konut alanları özel sosyal tesis alanı olarak yeniden planlanmaktadır. Yapılan düzenleme ile bölgede iskan alanları azaltılmış, sosyal altyapı alanları artırılmaktadır. Pla değişikliği kapsamında yapı ve nüfus yoğunlukları da artırılmamaktadır. Yapılan düzenleme ile ulaşım alanlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Mevcut ulaşım sistemi korunmuştur.

Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda yapı ve nüfus yoğunluklarını artırmayacak ve sosyal donatı alanlarını azaltmayacak nitelikteki plan değişikliğinin bölgedeki sosyal ve teknik altyapı alanları üzerinde herhangi bir olumsuz etkisinin olmayacağı değerlendirilmektedir.

Bilginize arz ederim.

YÜKLENİCİ	IŞIN ÇUBUKÇU Mimar - Plancı Dlp.No: 2685 Oda Sic.No: 16802 Başak Cad. Başak Han 26/24 Tel: (0224) 222 79 68 16010 BURSA
Işın ÇUBUKÇU Mimar-Plancı	

PİN Kodu: UİP -
Ölçek: 1/1000

Mimar - Plancı Işın ÇUBUKÇU Tarafından Hazırlanan 1 Paftadan İbaret, Bayır Mah 408 Ada 6 Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ...../...../2026 Tarih ve ..... Sayılı Belediye Meclis Kararı İle İncelenmiş, 3194 Sayılı İmar Kanunu 8/b Maddesine Dayanılarak Onanmıştır.

Cengiz ARSLAN
Belediye Başkanı

Şenol ÇİLİNGİR
Meclis Katibi

Osman ERKAL
Meclis Katibi

Mehmet ÇELİK
Meclis Üyesi

Osman ASLAN
Meclis Üyesi

Tayfun TÜRKMEN
Meclis Üyesi

Kenan ALTUNAK
Meclis Üyesi

Ahmet AYDIN
Meclis Üyesi

Salih Sultan BAŞAR
Meclis Üyesi

Mahmut DOĞAN
Meclis Üyesi

ARMUTLU BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BAYIR MAHALLESİ 408 ADA 6 PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Işın ÇUBUKÇU - Mimar-Plancı
[2026]

İçindekiler

1. AMAÇ VE KAPSAM 2
2. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE KONUMU 2
3. DOĞAL YAPI 3
3.1. EĞİM DURUMU 3
3.2. JEOLOJİK DURUM 3
4. NÜFUS VE EKONOMİK YAPI 4
5. MÜLKİYET DURUMU 4
6. MEVCUT PLAN DURUMU 5
6.1. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI 5
6.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI 5
7. GEREKÇE 6
8. PLAN KARARLARI 6
9. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ 7

YALOVA İLİ – ARMUTLU İLÇESİ BAYIR MAH 408 ADA 6 PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1. AMAÇ VE KAPSAM

Nazım imar planı değişikliği ile; 1/5000 ölçekli nazım imar planında mevcut konut alanları olarak planlı 408 ada 6 parselin bölgedeki ihtiyaçlar doğrultusunda özel sosyal tesis alanı olarak yeniden planlanması, amaçlanmaktadır.

Plan değişikliği Bayır Mahallesi 408 ada 6 parseli kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE KONUMU

Plan değişikliğine konu alan Armutlu İlçesi Bayır Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alan İlçe merkezinin 500 m doğusunda, İskele Meydanının 1000 m kuzeybatısında, Atatürk Caddesinin 200 m doğusunda yer almaktadır.



Şekil 1: Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

3. DOĞAL YAPI

3.1. EĞİM DURUMU

Plan değişikliğine konu alanda güneybatı yönünde azalan %20-30 arası eğim bulunmakta olup alan güneybatı bakılıdır. Alanda en düşük kot 61 m, en yüksek kot 78 m cıvarındadır.

3.2. JEOLOJİK DURUM

Armutlu Belediyesi imar planı revizyonuna esas olarak hazırlanan ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 02.12.2002 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüd raporunda plan değişikliğine konu alan Önlemli Alan 2 (ÖA2) olarak tanımlanan bölgede kalmaktadır.

Önlemli Alanlar 2 (ÖA2)

Pliyosen çökellerinin kayaçların yüzeylendiği, eğim değerinin % 0-30 arasında olduğu alanlardır. Litoloji; kahverenkli, iri blok çakıllı, iri kumlu, siltii malzemeden oluşmakta ve bu alanlarda yer altı suyu bulunmamaktadır. Bu birimde de genel olarak taşıma gücü açısından bir problem beklenmemektedir. Ancak birimin üst seviyelerinde gevşek malzeme bulunmasından dolayı bu alanlarda yapılacak kazı şevlerinde inşaat öncesi şev tutucu yapıların yapılması, bina temellerinin nispeten daha sağlam zemine oturtulması halinde bu alanların 3 kata kadar planlanması uygun olacaktır.

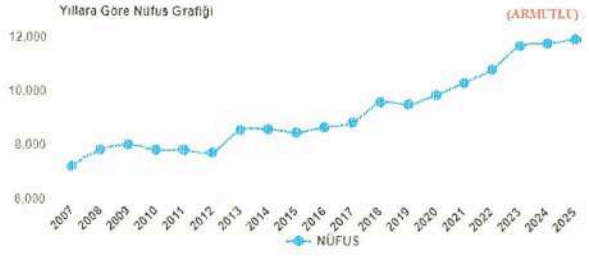
02.12.2002 tarihinde onaylı jeolojik-Jeoteknik etüt raporunda Önlemli Alanlar-I-II-III olarak tanımlanan bölgeler için hazırlanan ve Bayındırlık ve İskan Müdürlüğünce 19.06.2008 ve 27.06.2008 tarihlerinde onaylanan İmar Planı Tadilatına Esas Ayrıntılı Jeolojik-Jeoteknik-Jeofizik Etüt Raporlarında söz konusu bölgelerin ayrıntılı zemin özelliklerinin belirlenmesi amaçlanmıştır. Yapılan çalışma ile bölgenin genel zemin özellikleri belirlenmiştir. Söz konusu raporda plan değişikliğine konu alanın zemin özellikleri Önlemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1) olarak belirlenmiştir. Hazırlanan Jeolojik-Jeoteknik-Jeofizik Etüt Raporlarının sonuç ve önerilen bölümlerinde alanın zemin özellikleri doğrultusunda yapılacak yapılar için yapı tekniği açısından önerilere yer verilmektedir. Ancak bölgede yapılacak imar uygulamalarında parsel ölçeğinde ayrıntılı jeolojik etütlerin yapılması gerekmektedir.

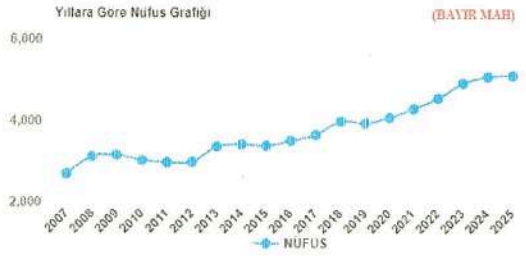
Gerek 02.12.2002 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik-Jeofizik Etüt Raporunda ve gerekse 19.06.2008 ve 27.06.2008 tarihlerinde onaylanan İmar Planı Tadilatına Esas Ayrıntılı Jeolojik-Jeoteknik-Jeofizik Etüt Raporlarında bölgede yapılacak yapılarda alanın I. Derece deprem kuşağında olması nedeniyle Afet

Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hususlarına uyulması ve parsel ölçeğinde ayrıntılı jeolojik etütlerin yapılması ve çıkan sonuçlar doğrultusunda projelendirmelerin yapılması hususu üzerinde durulmaktadır.

4. NÜFUS VE EKONOMİK YAPI

Türkiye İstatistik Kurumu'nun 2025 verilerine göre Yalova İli Armutlu İlçesinin nüfusu 11.984 kişi, Bayır Mahallesinin nüfusu 5.099 kişidir. Gerek Armutlu ve gerekse Bayır Mahallesi nüfusu artma eğilimindedir.





Söz konusu nüfuslar yerleşik nüfus olup yaz nüfusu bu değerlerin çok üstündedir.

Armutlu'nun ekonomisi büyük ölçüde zeytincilik, balıkçılık ve turizm işletmeciliğine bağlıdır. Zeytin üretimi ilçe nüfusunun en önemli geçim kaynağıdır. Balıkçılık ve yaz aylarında pansiyonculuk diğer önemli gelir kaynaklarıdır.

İlçenin yaz aylarında artan nüfusu ile birlikte kentteki ekonomik hayatta canlılık kazanmaktadır. Ancak kış döneminde kent merkezinde nüfusun 5000-6000 gibi değerlere düşmesi nedeniyle ticari faaliyetlerin sürekliliğinin olmamasına neden olmaktadır. Ayrıca ilçenin yerleşmeler arası geçiş yolları üzerinde olmaması da ilçedeki ekonomik faaliyetlerin sınırlı olmasına yol açmaktadır.

İlçenin gerek doğal ve gerekse sahip olduğu kaplıcalar nedeniyle önemli bir turizm potansiyeli bulunmaktadır. Kaplıcaların Armutlu merkezine getirilip kullanıma sunulması ile bölgeye olan termal yatırım taleplerinin artmasında etkili olacaktır. Bu anlamda planlama alanının turizm tesis alanı olarak planlanması ile bölgede hem doğal güzellikler hem de termal kaynakların bölgeyi turizm açısından cazibe merkezi haline getirebilecektir.

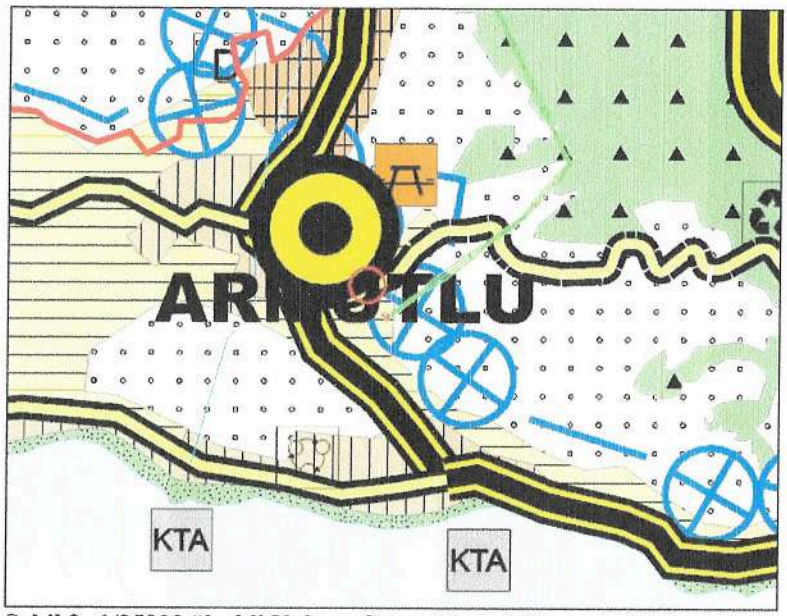
5. MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu 408 ada 6 parsel Armutlu Sadakat Eğitim Kültür ve Sosyal Yardımlaşma Derneği mülkiyetindedir. Parsel alanı 1550,10 m²'dir.

6. MEVCUT PLAN DURUMU

6.1. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

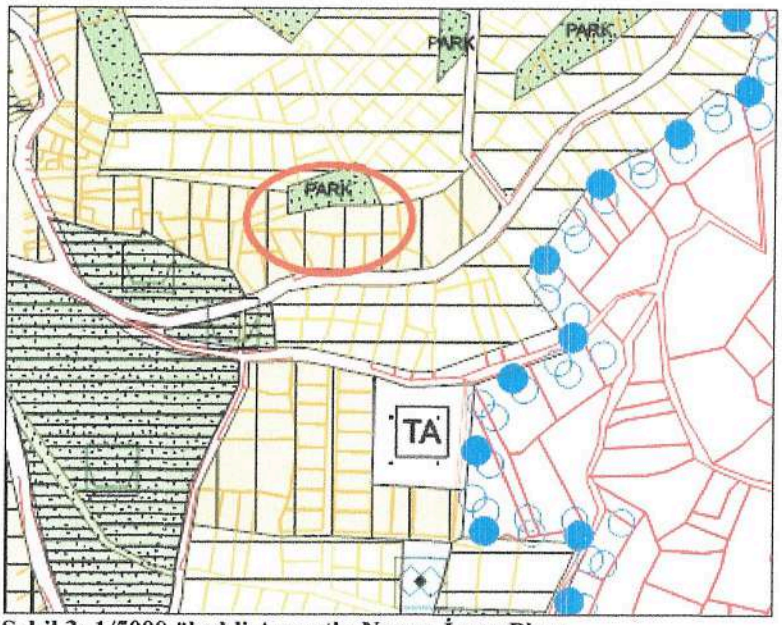
Plan değişikliğine konu alanlar 1/25000 ölçekli Yalova Çevre Düzeni Planında Gelişme Konut Alanları olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 2: 1/25000 ölçekli Yalova Çevre Düzeni Planı

6.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu alan 1/5000 ölçekli Armutlu 2. Etap Revizyon Nazım İmar Planında Orta Yoğunlukta Mevcut Konut Alanları olarak planlanmış durumdadır.



Şekil 3: 1/5000 ölçekli Armutlu Nazım İmar Planı

7. GEREKÇE

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği; 1/5000 ölçekli nazım imar planında orta yoğunlukta mevcut konut alanları olarak planlı 408 ada 6 parselin bölgedeki ihtiyaçlar doğrultusunda özel sosyal tesis alanı olarak yeniden planlanması amacıyla, parsel maliklerinin talebi ile hazırlanmıştır.

8. PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 408 ada 6 parselin kullanımı orta yoğunlukta mevcut konut alanlarından çıkartılarak özel sosyal tesis alanı olarak yeniden planlanmıştır.

Özel sosyal tesis alanında, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde tanımlanan; sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi kullanımlar yer alabilecektir. Alanda yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

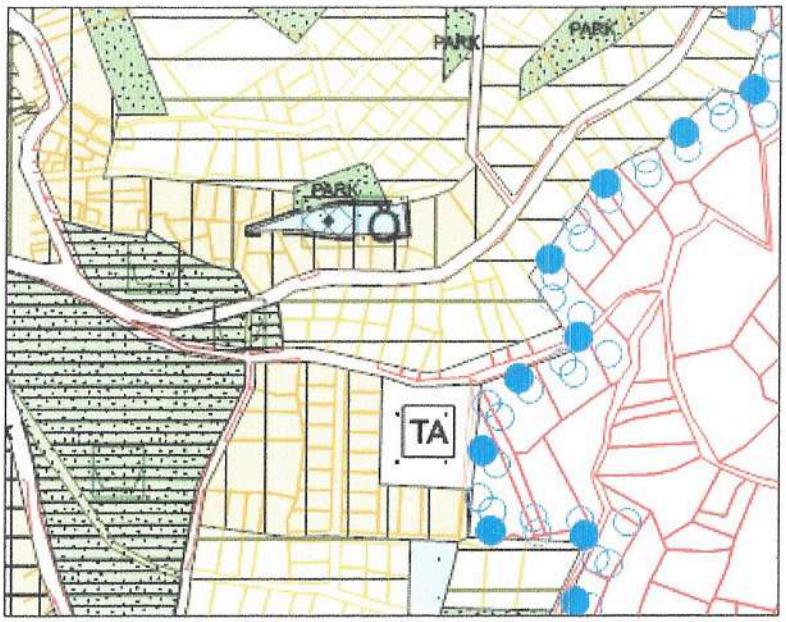
Plan değişikliği kapsamında bölgede ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Yapılan düzenleme ile iskan alanları sosyal altyapı alanına dönüştürülmektedir.

Plan değişikiğinde 1/5000 ölçekli Armutlu 2. Etap Revizyon Nazım İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m²)	**Plan değişikliği (m²)**	**Fark (m²)**
Orta yoğunlukta mevcut konut alanları	1549,50	0	-1549,50
Özel sosyal tesis alanı	0	1549,50	1549,50
TOPLAM	1549,50	1549,50	

Tablo 1: Arazi kullanım değişimi



Şekil 4: Nazım imar planı değişikliği

9. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile mevcut planda yer alan orta yoğunlukta mevcut konut alanları özel sosyal tesis alanı olarak yeniden planlanmaktadır. Yapılan düzenleme konut alanı azaltıcı ve sosyal altyapı alanı artırıcı niteliktedir. Bölgede ulaşım bağlantılarında herahngi bir değişiklik yapılmamıştır.

Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda yapı ve nüfus yoğunluklarını artırmayacak ve sosyal donatı alanlarını azaltmayacak nitelikteki plan değişikliğinin bölgedeki sosyal ve teknik altyapı alanları üzerinde herhangi bir olumsuz etkisinin olmayacağı değerlendirilmektedir.

Bilginize arz ederim.

YÜKLENİCİ

Işın ÇUBUKÇU

Mimar-Plancı

IŞIN ÇUBUKÇU
Mimar - Plancı
Dip.No: 2665 Oda Sic.No: 16802
Basak Cad. Başak Han 26/24
Tel: (0224) 222 79 68 16010 BURSA

PİN Kodu: NİP -
Ölçek: 1/5000

Mimar - Plancı Işın ÇUBUKÇU Tarafından Hazırlanan 1 Paftadan İbaret Armutlu (Yalova) Bayır Mah 408 Ada 6 Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği .../.../2026 Tarih ve .... Sayılı Belediye Meclis Kararı İle İncelenmiş. 3194 Sayılı İmar Kanunu 8/b Maddesine Dayanılarak Onanmıştır.

Cengiz ARSLAN
Belediye Başkanı

Şenol ÇİLİNGİR
Meclis Katibi

Osman ERKAL
Meclis Katibi

Mehmet ÇELİK
Meclis Üyesi

Osman ASLAN
Meclis Üyesi

Tayfun TÜRKMEN
Meclis Üyesi

Kenan ALTUNAK
Meclis Üyesi

Ahmet AYDIN
Meclis Üyesi

Salih Sultan BAŞAR
Meclis Üyesi

Mahmut DOĞAN
Meclis Üyesi