



T.C.

YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

**YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
SOĞUCAK KÖYÜ, 107 ADA, MUHTELİF PARSELLERE
İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU**



EKİM 2025

1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Amaç, Kapsam ve Gerekçe

Yalova İli, Merkez İlçe, Soğucak Köyü, 107 ada 152, 128, 144, 145, 146, 147, 151 ve 153 parsel sayılı taşınmazlar 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Gelişme Alanı" olarak planlıdır. Söz konusu parsellerin bulunduğu alan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Ağaçlandırılacak Alan" lejantında kalmakta olup; ilgili alanın, plan bütünlüğü kapsamında "Konut Alanı" ve nüfusun gerektirdiği donatı alanı olarak planlanmasının öngörüldüğünden bahisle; konunun yürürlükteki mevzuat hükümleri, üst ölçekli plan kararları, plan bütünlüğü, planlama ilke ve esasları kapsamında Belediye Meclisi'nde görüşülerek gerekli kararın alınmasına ilişkin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün talebi (29.11.2024 tarih ve 189659 sayılı Belediye Meclisi'ne havale yazısı) Belediye Meclisi'ne havale edilmiştir.

Sözkonusu havale kapsamında; Yalova Belediye Meclisi'nin 03.10.2025 tarih ve 266 sayılı kararı ile;

"- Soğucak Köyü, 107 adanın bulunduğu bölgede;

- o Soğucak Köyü, 107 adanın doğusunda yer alan 17 metre genişliğindeki "Araç Yolu"nun, Safran Köyü, 118 adada yer alan kadastral parseller dikkate alınarak yeniden düzenlenmesi,*
- o Planlama alanına giren muhtelif yolların, kadastral parseller dikkate alınarak, plan-kadastrо çelişkilerinin giderilmesi,*
- o Soğucak Köyü, 107 ada, 161 parselde yer alan yapının yolda kalması nedeniyle açılan davada, iptal edilen imar uygulamasının gerekçesinin yerine getirilmesi amacıyla, ilgili parselin tamamının planlanması, plan bütünlüğü kapsamında da yalnızca yakın çevresindeki kadastral parsellerin bulunduğu "Ağaçlandırılacak Alan"ın imar planına dahil edilmesi,*
- o Orman İşletme Müdürlüğü'nün orman parselleri ile planlanacak alanların arasında minimum 10 metre yol bırakılması görüşüne istinaden, Soğucak Köyü, 107 ada, 273 ve 286 parsellerin kuzeyindeki 7 metrelik yol alanının, 10 metre olarak yeniden düzenlenmesi,*
- o Soğucak Köyü, 107 ada, 153, 155, 156, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 165, 166, 168, 169, 170, 171, 172, 247, 248, 257, 258, 234, 270, 271, 280 parsellerin bulunduğu alanda yer alan "Ayrık Nizam, 2 kat, TAKS: 0.15, KAKS: 0.30" yapılaşma şartlarındaki "Konut Alanları"nın, yapılaşma şartları değişmeden; ada formlarının ve yol güzergahlarının, donatı alanları da oluşturularak yeniden düzenlenmesi*

şeklindeki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanması;

- söz konusu imar planı değişikliğine ilişkin işlemlerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce resen yürütülmesi..."

kabul edilmiştir.

Bu kapsamda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

2- KONUM

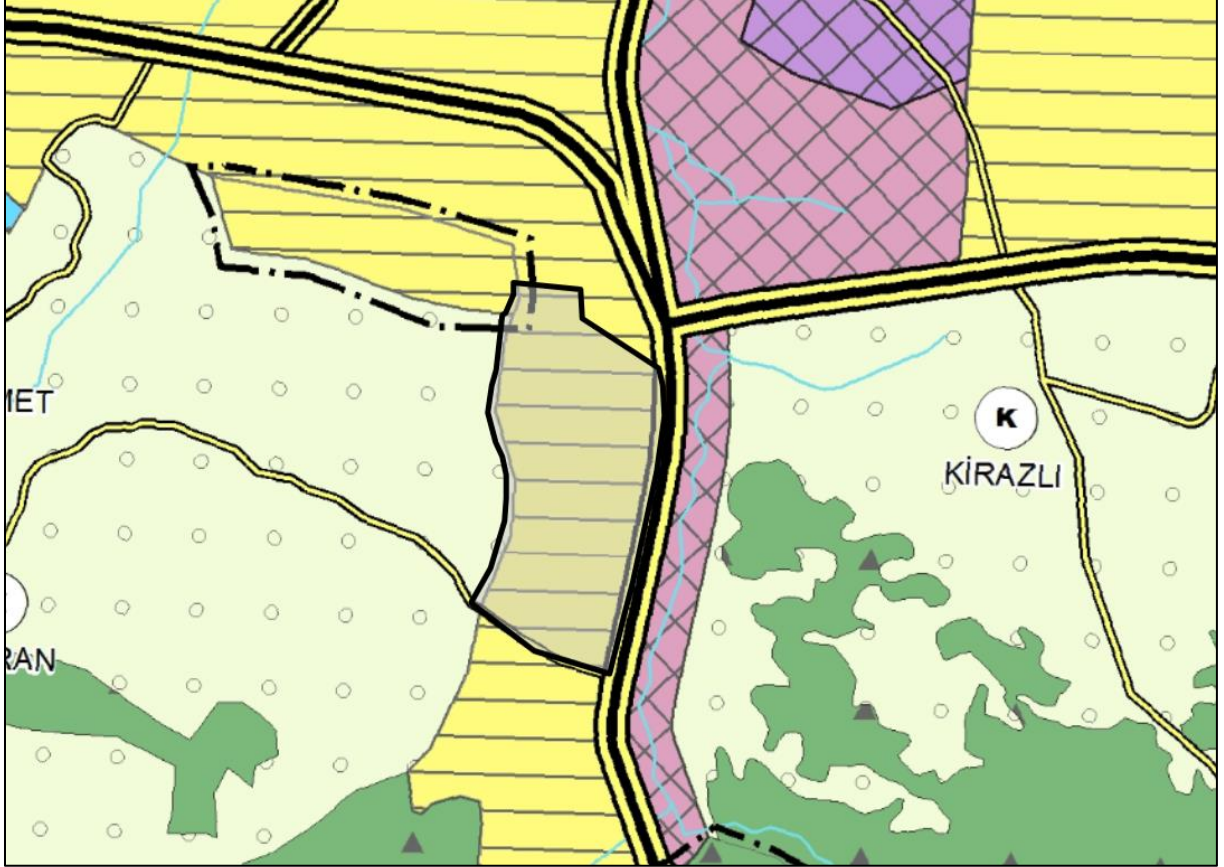
Yalova Belediye Meclisi'nin 03.10.2025 tarih ve 266 sayılı kararı ile onanan imar planı değişikliğine konu alan kadastral olarak Soğucak Köyü, idari olarak Paşakent Mahallesi sınırları içerisindedir.



Sözkonusu alan Yalova-Bursa Karayolu'nun doğu kısmında yer almaktadır. Güneyinde yer alan Yeşiltepe Caddesi, karayolunu Safran Köyü'ne bağlamakta, doğusunda yer alan Yeşiltepe 3 Sokak ise Safran Karatepe Bölgesi ile Soğucak ve Paşakent arasında alternatif ulaşım güzergahı sağlamaktadır.

3- ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Plan değişikliğine konu alan 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 Gelişme 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, alt ölçekli imar planlarında "Konut Alanı", "Ticaret Alanı", "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" ve "Sosyal ve Teknik Altyapı Alanı" yapılabileceği belirtilmiştir.

4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Plan değişikliğine konu alanın büyük bir bölümü yapılaşmamış alan niteliğindedir. Daha çok Bursa Karayolu'na cepheli güney bölümünde yapılar yer almaktadır. Alanın kuzey kısmında da site tarzı yapılaşma yer almaktadır. Planlama alanı sınırı içerisinde bir bölüm Orman Alanı niteliğindedir. Plan değişikliğine konu alanın da içinde bulunduğu bölge kentin gelişme alanı yönündedir.



Mülkiyet Durumu

Sözkonusu bölgede özel mülkiyete konu parseller bulunduğu gibi, Hazine'ye ait Orman parselleri de yer almaktadır.

5- KURUM GÖRÜŞLERİ

Yaklaşık 50 hektar alanda onaylanan imar planı değişikliği, genel olarak planlı alanların yeniden düzenlenmesinden ibarettir. Ancak, Soğucak Köyü, 107 ada, 161 parselde yer alan yapının yolda kalması nedeniyle açılan davada, iptal edilen imar uygulamasının gerekçesinin yerine getirilmesi amacıyla, ilgili parselin tamamının planlanması, plan bütünlüğü kapsamında da yalnızca yakın çevresindeki kadastral parsellerin bulunduğu kısmen planlı parsellerin tamamının imar planına dahil edilmesi sözkonusu olmuş, ilgili parseller de kurum görüşü doğrultusunda planlanmıştır. İlgili mahkeme kararı ve kurum görüşü özetleri aşağıda sunulmaktadır:

Bursa 2.İdare Mahkemesi 2022/1818 E. 2024/162 sayılı kararı:

Davacı Yakup Narcı tarafından Yalova Belediye Başkanlığı hakkında; Davacının maliki olduğu Yalova İli, Merkez İlçesi, Soğucak Köyü Karatepe Mevkii 107 ada, 161 parsel sayılı taşınmazı kapsayan alanda 3194 sayılı Kanun'un 18. maddesi uyarınca yapılan imar uygulamasına ilişkin 03/08/2022 tarih ve 1144 Yalova Belediyesi Encümen Kararı ile anılan karara yapılan itirazın zımnen reddine ilişkin işlemin iptali talebiyle Bursa 2.İdare Mahkemesi'nde açılan davada; 2022/1818 E. 2024/162 sayılı kararı ile Dava Konusu İşlemin İptaline(Aleyhe) karar verilmiştir.

Yalova Orman İşletme Müdürlüğü'nün 24.01.2025 tarih ve 14499229 sayılı yazısı:

"...1/5000 ölçekli ilave nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli ilave uygulama İmar Planı çalışması ile ilgili parsellerin orman durumunun incelenmesi sonucu ekli inceleme raporunda belirtilen taşınmazlardan ORMAN, EYLEMLİ ORMAN ve DAVALI olarak belirtilen parseller orman kanununa göre yasal olarak imar planına mümkün olmadığı tespit 2edilmiştir. İmar planına konu edilmesi mümkün olmayan parseller dışındaki taşınmazlar ile ilgili 0 Kasım 2021 tarih ve 31665 sayılı Resmi Gazetede 4825 Karar sayı ile yayınlanarak yürürlüğe giren "Bi in 5.naların Yangından Korunması Hakkında Yönetmenlikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmenlik" maddesi ile aynı yönetmenliğin 21 inci maddesine eklenen " Orman alanlarına bitişik parsel oluşturamaz. İmar planı hazırlanırken, yangına müdahaleyi kolaylaştırmak bakımından, itfaiye " hükmüaraçlarının ulaşımını sağlamak üzere, orman sınırı ile parsel arasında asgari 10m yol bırakılır. eklenmiştir. İmar planı çalışması yapılırken bu maddede belirtilen hususlar dikkate alınarak oluşturulan imar parsellerinin orman sınırlarına bitişik olmaması ve orman sınırı ile arasında 10m yol bırakılması durumunda İmar Planı çalışması yapılmasında sakınca olmadığı hususunda..."

şeklinde belirtilmiştir.

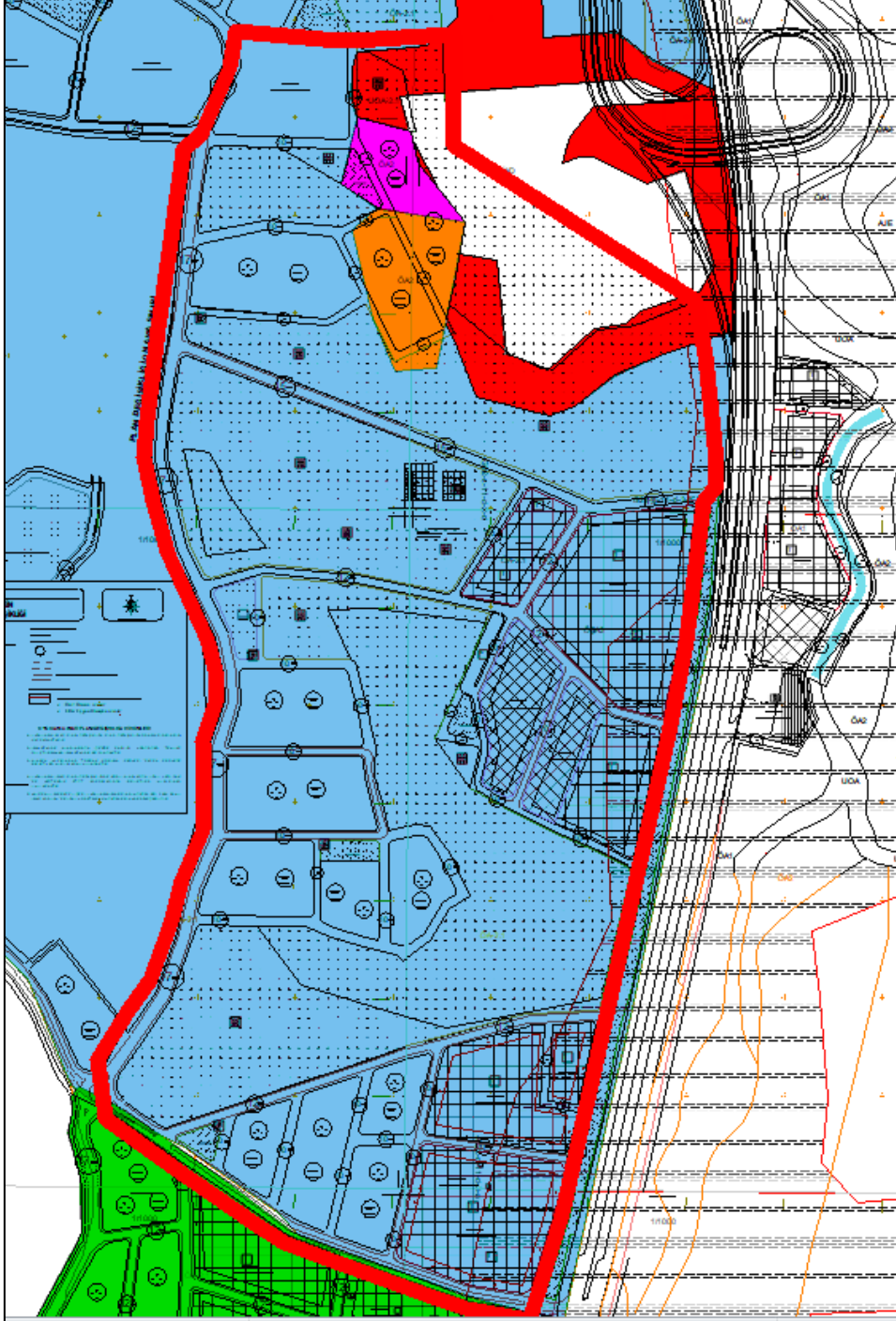
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 04.02.2025 tarih ve 18008660 sayılı yazısı:

"...İlgi (a) yazınızda 01.05.2003 yılında yapılan Yalova 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'nda "Ağaçlandırılacak Alan" ve "Orman Alanı" olarak planlı olduğu belirtildiğinden, orman Yalova İli, Merkez İlçe, Soğucak Köyü, 107 ada, 114, 132, 147, 158, 159, 160,kadastrosu dışında kalan 161, 162, 166, 257, 261, 262, 283, 297 ve 298 parsel numaralı taşınmazlarda "Konut Alanı" olarak yapılacak plan değişikliğinde Müdürlüğüm açısından sakınca bulunmamaktadır..."

şeklinde belirtilmiştir.

6- JEOLojİK YAPI

Plan değişikliğine konu alanı içerisinde 3 farklı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu bulunmaktadır.



06.11.2012 tarihli Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu:

(Yalova İli, Merkez İlçesi, Bursa Yolu Mevkiinde Bulunan Oto Galeriler Sitesi - Karatepe - Spor Tesis Alanı Sahalarına Ait Ayrıntılı Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporu Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylı)

Plan değişikliği sınırında kalan alanın bir kısmı Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1), bir kısmı da Önlem Alınamayacak Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (UOA-2.1) olarak belirlenmiştir.

Önlemleri Alan – 2.1 (ÖA – 2.1); Stabilite Sorunlu Alanlar

Haritada mavi renk ile gösterilmiştir.

Yamaç boyunca depremleri ve depremsiz koşulda yapılan analizlerde yüzeydeki 6.00 – 10.00 m. lik kil kalınlığı boyunca kayma potansiyelinin olmadığı belirlenmiştir. Ancak krip (yüzeysel) şeklinde heyelanlar gelişmiş ve gelişmesi muhtemeldir. Derin kazı şevlerinde stabilite sorunları yaşanabilir. “**Önlem Alınabilecek Derecede Stabilite Sorunlu Alanlar**” olarak belirlenmiş olup 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında “**ÖA-2.1**” olarak tanımlanmıştır.

Bu alanlarda;

- Parseli etkileyebilecek stabilite sorununa yönelik yamaç boyunca yapılacak stabilite analizleri parsel bazı zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak yapılmalıdır. Gerek bu analizler neticesinde gerek kazı şevlerinde yaşanacak stabilite sorunlarına karşı gerekli önlemler alınmalıdır.
- Yüzey ve sızıntı sularının ortamdan uzaklaştırılmasına yönelik drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri projeye esas temel ve zemin etütlerini ayrıntılı irdelenmelidir.
- Kazı şevleri komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak şekilde açılmalıdır.

Parseli etkileyecek her türlü yamaç duraysızlığına ve yapı yüklerinin taşıtılacağı tabi zemin seviyelerindeki mühendislik sorunlarına yönelik alınması gereken her türlü önlem uzman mühendislerce projelendirilmeli ve Belediyesi kontrolünde uygulanmalıdır.

Yerleşime uygun olmayan alanlar (UOA – 2.1)

Haritada kırmızı renk ile gösterilmiştir.

Bu alanlar kum ocağı işletmesine ait ruhsatlı sınırların geri tarafında bırakılan tampon bölgeleri oluşturmaktadır. Bu alanlar kum ocağı işletmesine bağlı olarak oluşturulmuş ve oluşturulacak kazı şevlerinde beklenen duraysızlıkların geriye doğru devam edebileceği dikkate alınarak “**Önlem Alınmayacak Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (UOA)**” olarak belirlenmiştir. 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında “**UOA-2.1**” simgesiyle gösterilen alanlardır.

28.06.2017 tarihli Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu:

(Yalova İli, Merkez İlçesi, Soğucak Köyü, 107 ada, 254,264 nolu parsellere ait alanın imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylı)

İlgili Jeolojik etüt raporu sınırına giren alan Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiştir.

Önemli Alan – 2.1. (ÖA – 2.1); Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

Haritada pembe renk ile gösterilmiştir.

Topografik eğimin %10–20, %20–30 ve %30’dan fazla olduğu alanları kapsar. İnce taneli birimlerdeki şişme miktarı yüksek – düşük derecede hesaplanmış olup, oturmalar müsaade edilen sınırlar içerisinde kalmaktadır. İnceleme alanında heyelan ve kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak bu alanlar, içinde bulundukları formasyonun özelliklerine bağlı olarak, inceleme alanında yapılacak kazılarda ve inceleme alanı dışında, doğusundaki kum ocağı şevlerinde oluşabilecek stabilite sorunlarından etkilenebileceğinden dolayı Önemli Alanlar 2.1 (ÖA – 2.1) içerisinde değerlendirilmiştir.

Jeolojisini, Kılıç Formasyonu oluşturmaktadır. Bu formasyonların rezidüel zonlarını kil ve kum birimleri oluşturur. Kılıç Formasyonu; Zemin niteliğindeki rezidüeli; sarımsı kahve, kahve, yeşil renkli, katı – sert kıvamlilikte killi; sarımsı kahverenkli, çok sıkı yapıda kumlardan oluşmaktadır.

İnceleme alanındaki zemin niteliğindeki rezidüel ince taneli birimlerin şişme dereceleri “düşük – yüksek” derece arasında belirlenmiştir. Oturma miktarları; tekil temeller için ve radye temeller için kabul edilebilir sınırlar içinde kalmaktadır.

Yapılan stabilite analiz sonuçlarında; depremsiz ve depremsiz koşulda yapılan analizlerde A – A’ kesitinde hesaplanan güvenlik katsayısı değerleri $F_s > 1.2$ ’nin üzerinde çıkmışken, B – B’ ve C – C’ kesitlerinde hesaplanan güvenlik katsayısı değeri ise $F_s < 1.2$ nin altında çıkmıştır. Ayrıca topoğrafik eğimler, jeolojik birimlerin litolojik özellikleri ve mevsimler yağışlara bağlı olarak , inceleme alanının kum ocağına bakan kısmında yapılan stabilite analizlerinde kama derinliği 7.15-12.61 m. arasında hesaplanmış olup, muhtemel kayma zonunun bu kısmında gelişebileceği görüşüne varılmıştır. B – B’ kesiti güzergahında hesaplanan kayma zonunun çalışma alanımıza uzaklığı 39.00 m., C – C’ kesiti güzergâhında hesaplanan kayma zonunun çalışma alanımıza uzaklığı ise 16.78 m’dir. Ayrıca inşaat yapım aşamasında oluşturulacak derin kazılarda, jeolojik yapı ve topoğrafik eğime bağlı olarak, stabilite sorunları ile karşılaşılabilir. Bunlara ek olarak çalışma alanında depremin büyüklüğü, yüzey ve yeraltı suyu değişimleri, zayıf zemin seviyelerindeki litolojik farklılıklar nedeniyle, özellikle derin kazı şevlerindeki duraysızlıklara bağlı heyelanların gelişebileceği düşünülmektedir. Yerleşime uygunluk haritasında “ÖA–2.1” sembolü ile gösterilmiştir.

- Söz konusu alanda, yapı parselinin etkileneceği stabilite problemlerine yönelik olarak, parsel/bina bazlı zemin etütlerinde yapılacak yamaç boyu, gerekmesi halinde, inceleme alanı dışındaki kum ocağı şevlerini de içine alacak ayrıntılı stabilite analizleriyle kayma yüzeyi derinliği, boyutu ortaya konmalıdır, gerekmesi durumunda mutlaka önlem projeleri hazırlanmalıdır.

- Yapı yükleri, stabilite sorununa neden olacak zemin seviyeleri yerine stabil jeolojik birimlere taşıtılmalıdır.
- İnceleme alanı ve çevresinde her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı ve kazı sonrası meydana gelebilecek stabilite sorunlarına yönelik gerekli önlemler kazı öncesi mutlaka alınmalıdır.
- Yapı parsellerini komşu ve kendi parsellerini tehdit edecek kazı şevleri uygun dayanma yapıları ile mutlaka korunmalıdır.
- Parseldeki stabilite sorununa neden olacak ve yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Zemin ve temel etütlerinde yapı yüklerinin taşıtılacağı jeolojik birimlerde beklenecek şişme, oturma, taşıma gücü vb. sorunlara yönelik alınması gerekli mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Yapılaşmaları etkileyecek her türlü stabilite sorunu ile şişme, oturma, taşıma gücü vb. soruna yönelik önlemler, parsel/bina bazlı zemin etütlerinden elde edilecek sonuçlara göre uzman mühendislerce projelendirmeli ve belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- Zemin temel etütlerinde temel tipi, temel derinliği, temelin taşıtılacağı seviyenin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü) ile yamaç boyunca bina yükleri de dahil edilerek stabilite analizleri de yapılarak, gerekmesi halinde alınacak önlemler belirlenmelidir.
- Çalışma alanının doğusunda bulunan kum ocağına ait şevlerin, temel kazısı sırasında etkilenmemesi için, temel kazısı öncesinde yapılan stabilite analizleriyle mutlaka güvenli şev yüksekliği, şev açısı kum ocağı şevinden itibaren güvenli tampon bölge belirlenerek, kazı şevleri uygun projelendirilmiş dayanma yapıları ile desteklenmeli, konusunun uzmanı teknik elemanlarca dayanma yapısı projeleri hazırlanmalı, hazırlanan projeler sonrasında uygun dayanma yapılarının imalatı yapılmalı ve en son olarakta hafriyat işlemlerine geçilmelidir. Ayrıca yüzey sularının olumsuz etkilerini ortadan kaldıracak uygun drenaj önlemleri alınmalıdır. Önerilen tüm önlemler Belediye Kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.
- İnceleme alanının yaklaşık 45 m. doğusunda yapılan işletme sonucu, değişik yüksekliklerdeki oldukça dik şevlerden oluşan kum ocağı, hiçbir düzenleme yapılmadan (şev yatırması, şev düzenlemesi vb.) olduğu gibi terkedilmiş olup, bu dik şevlerin, üstündeki konut ve/veya parseller ile dik şevlerin altındaki alanlarda stabilite sorunları yaratabileceğinden, olabilecek can ve mal kaybını bertaraf etmek için ilgili kurumlarca, terk edilmiş kum ocağındaki dik şevlerin, stabilite sorunu yaratmayacak şekilde belli bir proje dahilinde en kısa zamanda, mutlaka ıslah edilmesi gerekmektedir.
- İnceleme alanının doğusundaki kum ocağının hiçbir şekilde yeniden kum ocağı olarak işletilmemesi gerekmektedir.

İnceleme alanı; 1. Derecede tehlikeli deprem bölgesi içinde yer almakta olup, her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” esaslarına uyulması gerekmektedir.

14.11.2017 tarihli Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu:

(Yalova İli, Merkez İlçesi, Soğucak Köyü, 107 ada 185 nolu parsele ait alanın imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylı)

İlgili Jeolojik etüt raporu sınırına giren alan Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiştir.

Önemli Alan – 2.1. (ÖA – 2.1); Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

Haritada turuncu renk ile gösterilmiştir.

Jeolojisini, Kılıç Formasyonu oluşturmaktadır. Bu formasyonların rezidüel zonlarını kil ve kum birimleri oluşturur. Kılıç Formasyonu; Zemin niteliğindeki rezidüeli; sarımsı kahve, kahve, kahve – yeşil, mavi renkli, çok katı – sert kıvamlılıkta kil birimi ile sarımsı kahverenkli, çok sıkı yapıda siltli kumlardan oluşmaktadır. İnceleme alanındaki zemin niteliğindeki rezidüel ince taneli birimlerin şişme dereceleri “düşük – orta – yüksek” derece arasında belirlenmiştir. Oturma miktarları; tekil temeller için müsaade edilebilir sınırları aşmakta iken, radye temeller için kabul edilebilir sınırlar içinde kalmaktadır.

Topoğrafik eğimin %10-20 ve %20-30 dan fazla olduğu alanları kapsar. İnce taneli birimlerdeki şişme miktarı yüksek – orta – düşük derecede hesaplanmış olup, oturmalar radye temeller için müsaade edilen sınırlar içerisinde kalmakta iken mütemadi temeller için müsaade edilen sınırları aşmaktadır. İnceleme alanında heyelan ve kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak bu alanlar, içinde bulundukları formasyonun özelliklerine bağlı olarak, inceleme alanında yapılacak kazılarda ve inceleme alanı dışında, doğusundaki kum ocağı şevlerinde oluşabilecek stabilite sorunlarından etkilenebileceğinden dolayı Önlemleri Alanlar 2.1 (ÖA-2.1) içerisinde değerlendirilmiştir.

Depremleri ve depremsiz koşulda yapılan stabilite analiz sonuçlarında; A – A', B – B' ve C – C' kesitlerinde hesaplanan güvenlik katsayısı değerleri, depremleri koşullarda $F_s < 1.2$ nin altında, depremsiz koşullarda ise $F_s > 1.2$ nin üzerinde çıkmıştır. Ayrıca, topoğrafik eğimler, jeolojik birimlerin litolojik özellikleri ve mevsimsel yağışlara bağlı olarak, inceleme alanının kum ocağına bakan kısmında yapılan stabilite analizlerinde kayma derinliği A – A' kesitinde; 21.9 m., B – B' kesitinde; 9.50 m., C – C kesitinde ise 26.0 m. olarak hesaplanmış olup, muhtemel kayma zonunun bu kısımda gelişebileceği görüşüne varılmıştır. Ayrıca inşaat yapımı aşamasında oluşturulacak derin kazılarda, jeolojik yapı ve topoğrafik eğime bağlı olarak, stabilite sorunları ile karşılaşılabilir. Bunlara ek olarak çalışma alanında depremin büyüklüğü, yüzey ve yeraltı suyu değişimleri, zayıf zemin seviyelerindeki litolojik farklılıklar nedeniyle, özellikle derin kazı şevlerindeki duraysızlıklara bağlı heyelanların gelişebileceği düşünülmektedir. Yerleşime uygunluk haritasında “ÖA-2.1” sembolü ile gösterilmiştir.

- Söz konusu alanda, yapı parselinin etkileneceği stabilite problemlerine yönelik olarak, parsel/bina bazlı zemin etütlerinde yapılacak yamaç boyu, gerekmesi halinde, inceleme alanı dışındaki kum ocağı şevlerini de içine alacak ayrıntılı stabilite analizleriyle kayma yüzeyi derinliği, boyutu ortaya konmalıdır, gerekmesi durumunda mutlaka önlem projeleri hazırlanmalıdır.

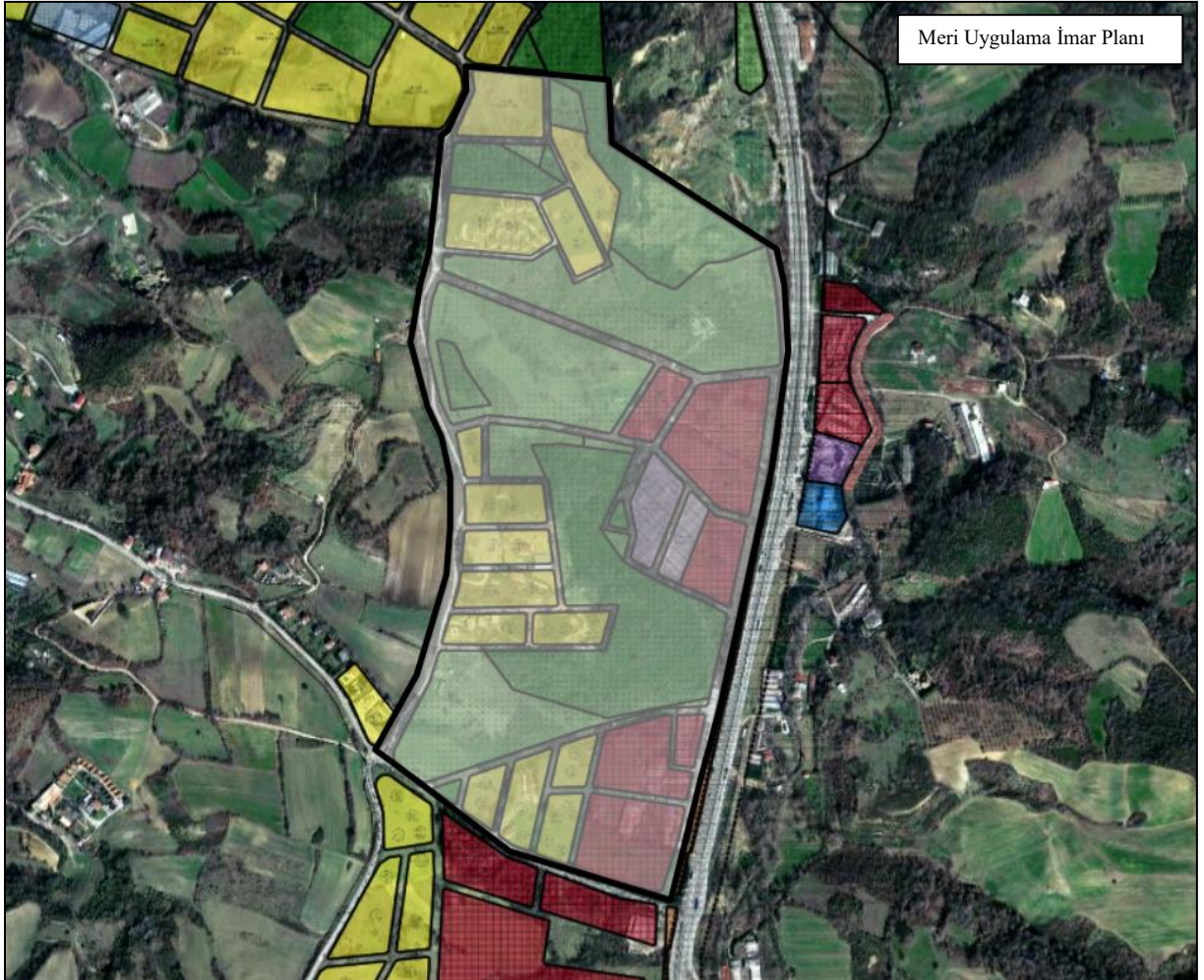
- Yapı yükleri, stabilite sorununa neden olacak zemin seviyeleri yerine stabil jeolojik birimlere taşıttırılmalıdır.

- İnceleme alanı ve çevresinde her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı ve kazı sonrası meydana gelebilecek stabilite sorunlarına yönelik gerekli önlemler kazı öncesi mutlaka alınmalıdır.
- Yapı parsellerini komşu ve kendi parsellerini tehdit edecek kazı şevleri uygun dayanma yapıları ile mutlaka korunmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler alınmalıdır.
- Parseldeki stabilite sorununa neden olacak ve yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Zemin ve temel etütlerinde yapı yüklerinin taşıtılacağı jeolojik birimlerde beklenecek şişme, oturma, taşıma gücü vb. sorunlara yönelik alınması gerekli mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Yapılaşmaları etkileyecek her türlü stabilite sorunu ile şişme, oturma, taşıma gücü vb. soruna yönelik önlemler, parsel/bina bazlı zemin etütlerinden elde edilecek sonuçlara göre uzman mühendislerce projelendirmeli ve belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- Zemin temel etütlerinde temel tipi, temel derinliği, temelin taşıtılacağı seviyenin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü) ile yamaç boyunca bina yükleri de dahil edilerek stabilite analizleri de yapılarak, gerekmesi halinde alınacak önlemler belirlenmelidir.
- Çalışma alanının doğusunda bulunan kum ocağına ait şevlerin, temel kazısı sırasında etkilenmemesi için, temel kazısı öncesinde yapılan stabilite analizleriyle mutlaka güvenli şev yüksekliği, şev açısı kum ocağı şevinden itibaren güvenli tampon bölge belirlenerek, kazı şevleri uygun projelendirilmiş dayanma yapıları ile desteklenmeli, konusunun uzmanı teknik elemanlarca dayanma yapısı projeleri hazırlanmalı, hazırlanan projeler sonrasında uygun dayanma yapılarının imalatı yapılmalı ve en son olarakta hafriyat işlemlerine geçilmelidir. Ayrıca yüzey sularının olumsuz etkilerini ortadan kaldıracak uygun drenaj önlemleri alınmalıdır. Önerilen tüm önlemler Belediye Kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.
- İnceleme alanının yaklaşık 8 m. doğusunda yapılan işletme sonucu, değişik yüksekliklerdeki oldukça dik şevlerden oluşan kum ocağı, hiçbir düzenleme yapılmadan (şev yatırması, şev düzenlemesi vb.) olduğu gibi terkedilmiş olup, bu dik şevlerin, üstündeki konut ve/veya parseller ile dik şevlerin altındaki alanlarda stabilite sorunları yaratabileceğinden, olabilecek can ve mal kaybını bertaraf etmek için ilgili kurumlarca, terk edilmiş kum ocağındaki dik şevlerin, stabilite sorunu yaratmayacak şekilde belli bir proje dahilinde en kısa zamanda, mutlaka ıslah edilmesi gerekmektedir.
- İnceleme alanının doğusundaki kum ocağının hiçbir şekilde yeniden kum ocağı olarak işletilmemesi gerekmektedir.

İnceleme alanı; 1. Derecede tehlikeli deprem bölgesi içinde yer almakta olup, her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” esaslarına uyulması gerekmektedir.

7- MERİ UYGULAMA İMAR PLANI ve PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Plan değişikliğine konu yaklaşık 50 hektar alanın meri uygulama imar planı incelendiğinde; alanın kuzeybatısında “Emsal: 0.60, yençok: 2 kat” yapılaşma şartlarında “Konut Alanı” bulunduğu, diğer “Konut Alanları”nın ise “Ayrık Nizam, 2 kat, TAKS: 0.15, KAKS: 0.30” yapılaşma şartlarında planlı olduğu görülmektedir. Alanın Yalova-Bursa Karayolu’na cepheli adaları “Emsal: 1.50, Yençok: 4 kat” yapılaşma şartlarında “Ticaret Alanı” olarak planlı olup, karayoluna cepheli olmayan bir “Ticaret Alanı” adası da “Emsal: 1.00, yençok: 2 kat” yapılaşma şartlarına sahiptir. Ticaret Alanlarının olduğu bölgede yer alan “İmalathane Alanları”, karayoluna cepheli “Ticaret Alanları”na benzer şekilde “Emsal: 1.50, Yençok: 4 kat” olarak planlı bulunmaktadır. Alanın büyük bir bölümü “Ağaçlandırılacak Alan” ve “Orman Alanı” lejandındadır. Ayrıca plan değişikliği sınırları içerisinde üç adet “Park Alanı” ve bir adet “Trafo Alanı” planlıdır.

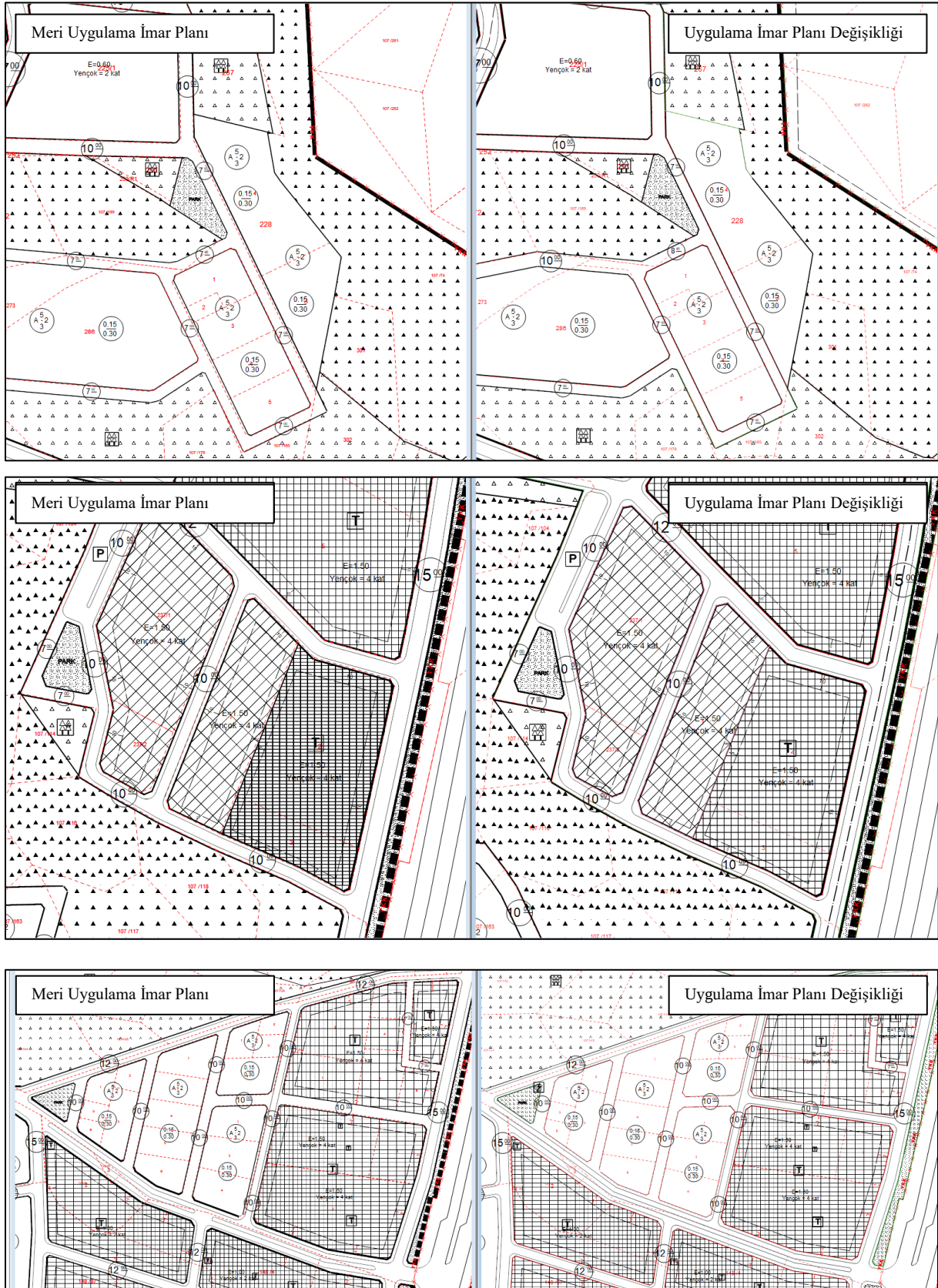


Meclis kararı doğrultusunda; genel olarak, yalnızca Soğucak Köyü, 107 ada, 161 parselde yer alan yapının yolda kalması sebebiyle İmar Uygulaması'nın iptal edilmesi neticesinde, ilgili kısımda yer alan “Orman Alanları”, kurum görüşüne uygun olarak kadastral parseller doğrultusunda imar planına dahil edilmiş ve ilgili konut alanlarının bulunduğu bölgede yer alan adalar ve yollar yeniden düzenlenmiştir. Planlama sınırının büyük olmasının nedeni, alanın batısında yer alan 17 metre genişliğindeki ulaşım aksının ve planlama sınırı içerisindeki daha dar yolların kadastral parseller doğrultusunda revize edilmesinden ibarettir.

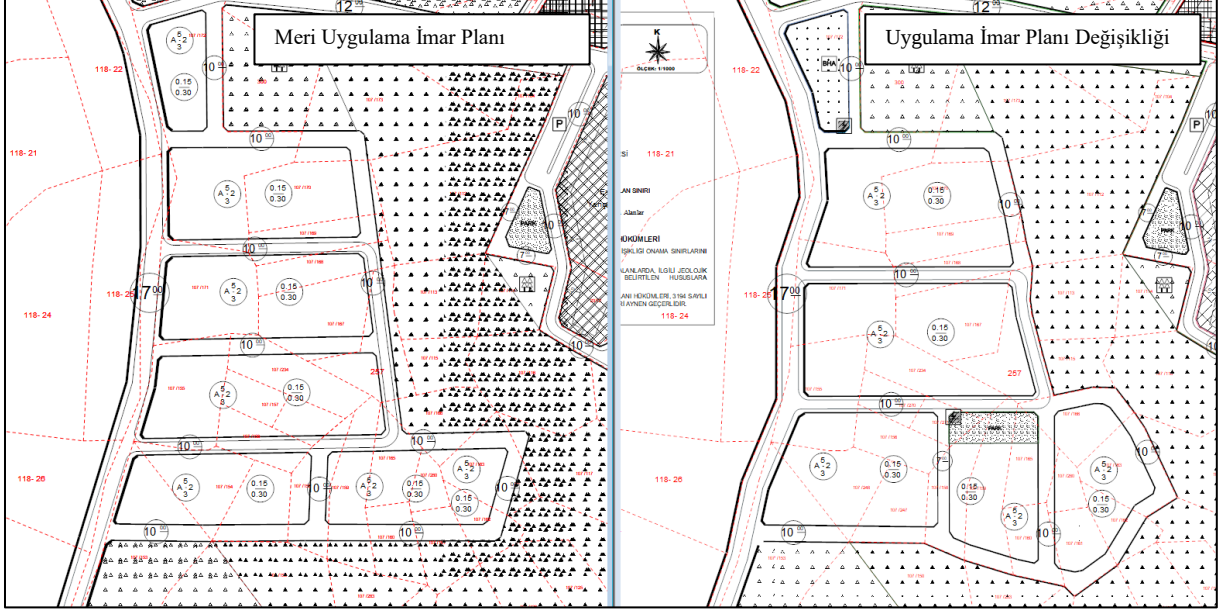


Meclis kararı doğrultusunda yapılan değişiklikler, meri imar planı ile karşılaştırılarak, maddeler halinde sunulmaktadır:

Planlama alanına giren muhtelif yolların, kadastral parseller dikkate alınarak, 2 metreye kadar olan plan-kadastro çelişkileri giderilmiştir.



Soğucak Köyü, 107 ada, 153, 155, 156, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 165, 166, 168, 169, 170, 171, 172, 247, 248, 257, 258, 234, 270, 271, 280 parsellerin bulunduğu alanda yer alan “Ayrık Nizam, 2 kat, TAKS: 0.15, KAKS: 0.30” yapılaşma şartlarındaki “Konut Alanları”nın, yapılaşma şartları değişmeden; ada formları ve yol güzergahları, donatı alanları (BHA ve Park Alanı) da oluşturularak yeniden düzenlenmiştir.



Söz konusu plan değişikliği ile oluşturulan alan kullanımları aşağıdaki gibidir.

	Mevcut	Plan Değişikliği
Konut Alanı	101650 m ²	101620 m ²
Ticaret Alanı	77089 m ²	76615 m ²
İmalathane Alanı	14365 m ²	14257 m ²
Belediye Hizmet Alanı	-	2372 m ²
Park Alanı	3028 m ²	4183 m ²
Trafo Alanı	40 m ²	190 m ²
Orman Alanı	112681 m ²	117633 m ²
Ağaçlandırılacak Alan	156112 m ²	156203 m ²
Yol+Otopark Alanı	35035 m ²	26927 m ²
TOPLAM	500000 m²	500000 m²

8- KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ 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 değişikliğinin alan kullanımlarına ilişkin tablo incelendiğinde, "Konut Alanı"nın arttırılmadığı, dolayısıyla nüfus yoğunluğuna ilişkin bir artış olmadığından, ilave nüfusun gerektirdiği "sosyal ve teknik altyapı" ayrılmasına gerek olmadığı görülmektedir. Ayrıca yine aynı tablo incelendiğinde "Ticaret Alanı" ve "İmalat Alanı" alanlarında da bir artış olmadığından, yapı yoğunluğu da artmamakta olup, bu nedenle mevzuata göre ilave "Teknik Altyapı" ayrılmasına da gerek olmamaktadır.

Bunun yanısıra; yapı ya da nüfus yoğunluğu arttırılmamasına rağmen, mevcut konut adaları yeniden düzenlenirken, ilave sosyal ve teknik altyapı alanları oluşturulmuştur. Bu kapsamda, alanda "Park Alanı" arttırılmış ve iki adet "Trafo Alanı" daha planlanmıştır. Belediye hizmetlerinin daha verimli yürütülmesi için de bir adet "Belediye Hizmet Alanı" oluşturulmuştur.

9- UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ HÜKÜMLERİ

- 1- Uygulama İmar Planı Değişikliği, plan değişikliği onama sınırlarını kapsamaktadır.
- 2- İmalathane Alanlarında çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathaneler olacaktır.
- 3- Alanda hazırlanan Toprak Koruma Projesi varsa, projede belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 4- Uygulama İmar Planı değişikliğine konu alanlarda, ilgili jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 5- 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