



T. C.
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE SEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

**YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
SAMANLI KÖYÜ, 150 ADA DOĞUSU VE 238 ADAYA İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU**



1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Amaç, Kapsam ve Gerekçe

Gelirler Müdürlüğü'nün 29.05.2025 tarih ve 222087 sayılı yazısı ile; İlimiz, Merkez İlçe, Samanlı Köyü, 150 ada, 1 parselin doğusunda bulunan 1.Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonunda "Otopark alanı" olarak kullanıma ayrılan alanın Planlı Alanlar İmar yönetmeliğinin 26.Maddesi kapsamında kamu hizmetlerinin yürütülmesi amacıyla Yalova İl Özel İdaresi Müdürlüğü'nün 02.10.2023 tarih, 127300 sayılı talepleri ile Belediye Meclisinin 02.10.2023 tarih ve 375 sayılı almış olduğu karar ile 24 ay süre ile taraflarına tahsis edildiği, T.C.Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 2025/174 sayılı kararı gereğince Belediye Meclisinin 02.10.2023 tarih ve 375 sayılı 24 ay süre ile almış olduğu tahsis işleminin Belediye Meclisinin 08/04/2025 tarih 91 sayılı kararı ile kaldırıldığından bahisle; tahsisi iptal edilmiş alana ilişkin plan değişikliği yapılması talep edilmiştir. Konu yürürlükteki mevzuat hükümleri, üst ölçekli plan kararları, plan bütünlüğü, planlama ilke ve esasları kapsamında görüşülerek gerekli karar alınmak üzere Belediye Meclisi'ne havale edilmiştir.

Yalova Belediye Meclisi'nin 03.10.2025 tarih ve 268 sayılı kararı ile;

“- Samanlı Köyü, 150 ada, 1 parselin doğusunda kalan alana ilişkin talep, plan değişikliğini etkileyecek Samanlı Bölgesi kapsamında değerlendirilmiştir. Bu kapsamda;

- *Samanlı Köyü, 150 ada, 1 parselin doğusunda yer alan ve yürürlükteki imar planında "Otopark Alanı" olarak planlı olan alanın yaklaşık 900 m² büyüklüğündeki kısmının "Emsal: 1.00, yençok: 1 kat" yapılaşma şartlarında "Belediye Hizmet Alanı" olarak düzenlenmesine ve her yönden çekme mesafesinin "0 metre" olarak yapılabileceğine dair plan hükmü eklenmesine; ilgili alanın kalan kısımlarının ise yine "Otopark Alanı" olarak düzenlenmesine;*
- *Sözkonusu değişikliğe istinaden, eşdeğer açık alan oluşturulması amacıyla; Samanlı Köyü, 238 ada, 1 parselin güneyinde yer alan yaklaşık 900 m² büyüklüğündeki "Konut Alanı"nın ise "Park Alanı" olarak planlanmasına*

ilişkin 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;

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

şeklinde kabul edilmiştir.

Sözkonusu meclis kararına istinaden 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

2- KONUM

İmar planı değişikliğine konu alanlar; Yalova, Merkez İlçe, Samanlı Köyü sınırları içerisinde yer almaktadır.



Plan değişikliğine konu 150 ada 1 parselin doğusunda kalan alan; Sellimandıra Deresi'nin batısında, Şehit Osman Altınkuyu Anadolu Lisesi'nin kuzeydoğusunda yer almaktadır.



Plan değişikliğine konu 238 adada bulunan alan; 51.3 Sokak'ın doğusunda, Sarı Kanarya Sokak'ın kuzeyinde yer almaktadır.

3- ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Plan değişikliğine konu alanlar 29.05.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan 1/50000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşim Alanı" başlığı altında tanımlanan "Kentsel 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 "Park Alanı" ve "Belediye Hizmet Alanı" ve "Otopark Alanı" yapılabileceği belirtilmiştir.

4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Plan değişikliğine konu alanlar yapılaşmamış durumdadır.

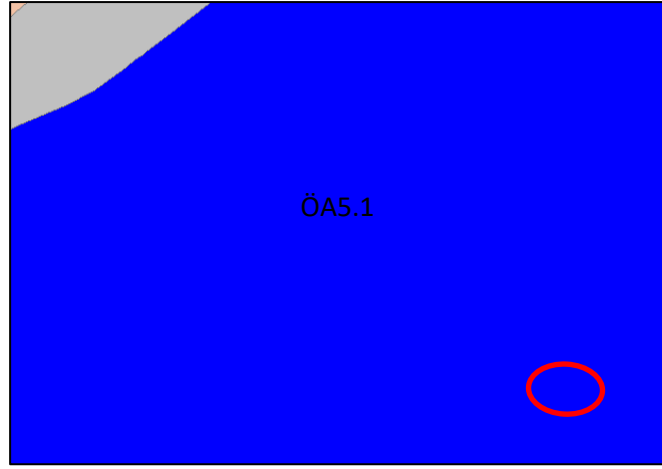


Mülkiyet Durumu

Plan değişikliğine konu alanlarda tescil edilmiş parsel bulunmamaktadır.

5- JEOLojİK YAPI

Çalışma alanını kapsayan alanda Yalova Belediyesi İmar ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 11.02.2014 tarihinde ihale edilen ve uhdemizde kalan “ 1150 Hektar Sahanın Mikrobölgeleme Jeolojik Etüt Raporunun Hazırlanması İşi” ” kapsamında 2.10.2015 tarih ve 26125173-7788496-11472 sayılı yazı ile ilave edilen (Ek-7) alanlar ile birlikte yaklaşık 1170 hektar alanda, yapılan mikrobölgeleme etüt çalışmaları ile elde edilen veriler ışığında inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirilmesinin yapılması ve imar planı çalışmasına girdi oluşturacak parametrelerin üretilmesi amaçlanarak İmar Planına esas Jeoloji - Jeoteknik araştırma raporu hazırlanmıştır.



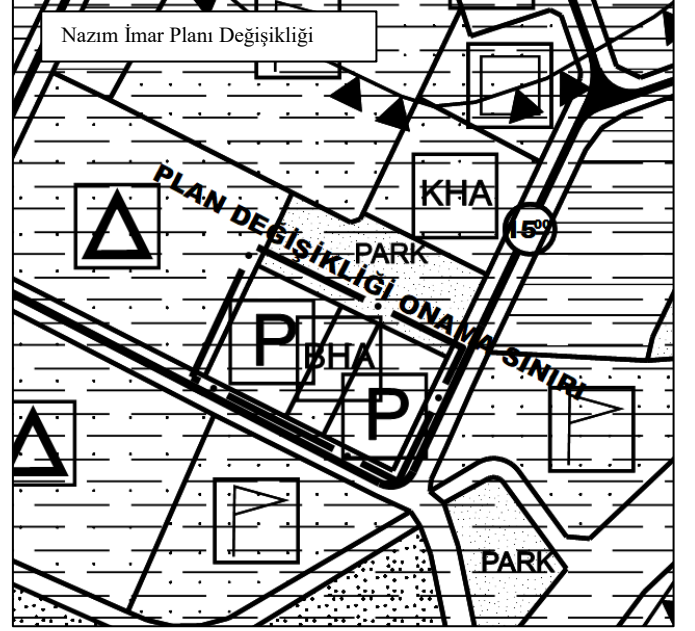
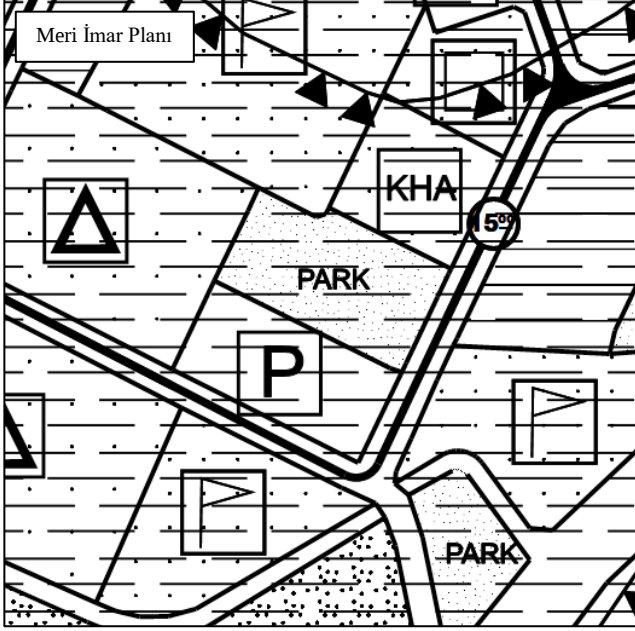
Bu çalışma ile inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesinin yapılması ve imar planı çalışmasına girdi oluşturacak parametrelerin üretilmesi ayrıca parsel bazı zemin ve temel etüt raporlarına yön vermek amaçlanmıştır. Çalışma alanını kapsar jeolojik-jeoteknik etüt raporları ve bu raporlara ait yerleşime uygunluk notları;

Önemli Alanlar-5.1 (ÖA-5.1.) : “Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, oturma vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar

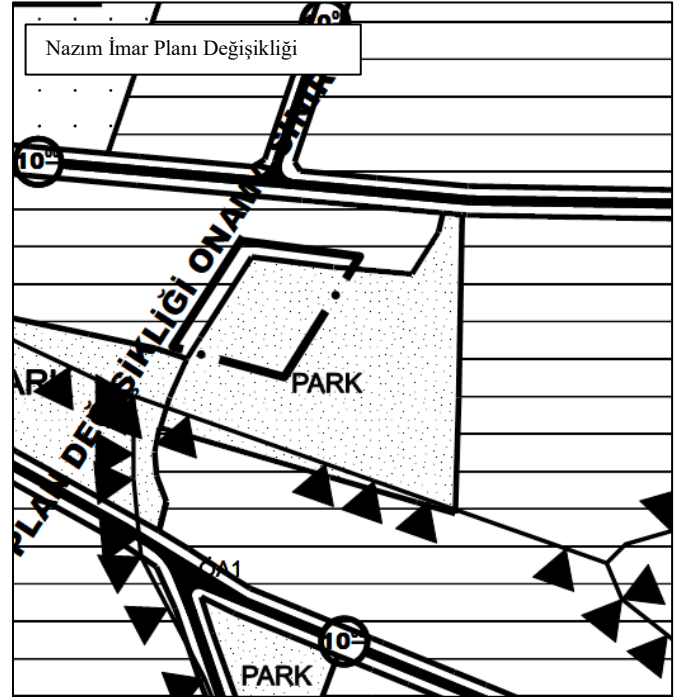
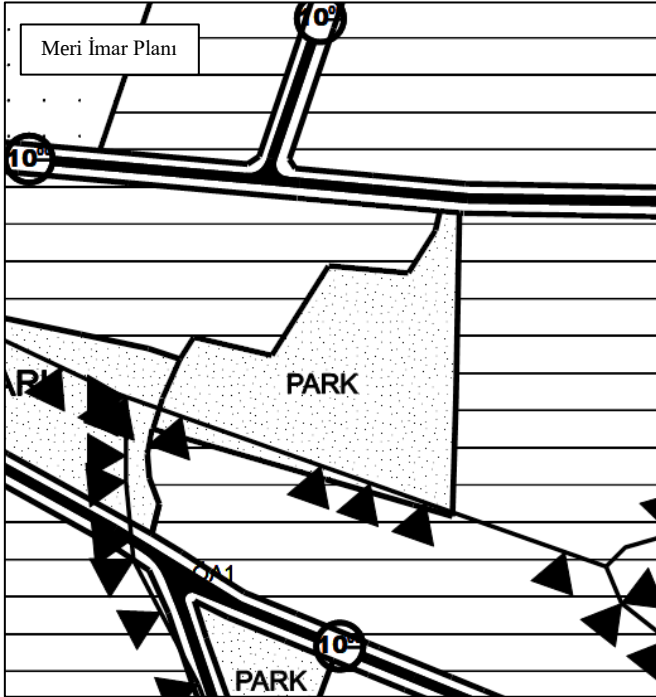
Bu alanlarda;

- Yapı yüklerinin taşıttırılacağı jeolojik birimlere ilişkin şişme, oturma, taşıma gücü-sıvılaşma vb. sorunlar parsel/bina bazı zemin etütlerinde ayrıntılı olarak araştırılmalıdır
- Yapı yükleri, şişme-oturma-taşıma gücü-sıvılaşma vb. sorunların yaşanmayacağı uygun jeolojik birimlere taşıttırılmalıdır.
- Yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının uzaklaştırmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Parselde oluşturulacak her türlü kazı şevi, komşu parselleri ve yapılaşmayı tehdit etmeyecek şekilde açılmalı ve uygun istinat yapıları ile korunmalıdır.
- Yapılaşmayı etkileyecek mühendislik sorunlarına yönelik önlemler, uzman mühendisler tarafından projelendirilerek Belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmemelidir.

6- MERİ NAZIM İMAR PLANI ve PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ



Plan değişikliğine konu, 150 ada 1 parselin doğusunda kalan alan Meri İmar Planında “Otopark Alanı” olarak, 238 adanın batısında bulunan alan “Gelişme Konut Alanı” olarak planlıdır.



Nazım İmar Planı Değişikliği ile; Yalova Belediye Meclisi'nin 03.10.2025 tarih ve 268 sayılı kararı ile plan değişikliğine konu 150 ada 1 parselin doğusunda kalan "Otopark Alanı"nın bir kısmı , "Belediye Hizmet Alanı" olarak; 238 Adanın batısında bulunan "Gelişme Konut Alanı" ise "Park Alanı" olarak yeniden düzenlenmiştir.

Meri Plan ve Nazım İmar Planı Değişikliği sonrası alan dağılımları aşağıdaki gibidir;

	Meri İmar Planı	Nazım İmar Planı Değişikliği
Park	889 m ²	900 m ²
Otopark	3711 m ²	3699 m ²
BHA	-	901 m ²
Konut	900 m ²	-
TOPLAM	5500 m ²	5500 m ²

Genel hatlarıyla açıklanan bu kararlar kapsamında;

- *Samanlı Köyü, 150 ada, 1 parselin doğusunda kalan alana ilişkin talep, plan değişikliğini etkileyecek Samanlı Bölgesi kapsamında değerlendirilmiştir. Bu kapsamda;*
 - o *Samanlı Köyü, 150 ada, 1 parselin doğusunda yer alan ve yürürlükteki imar planında "Otopark Alanı" olarak planlı olan alanın yaklaşık 900 m² büyüklüğündeki kısmının "Emsal: 1.00, yengeç: 1 kat" yapılaşma şartlarında "Belediye Hizmet Alanı" olarak düzenlenmesine ve her yönden çekme mesafesinin "0 metre" olarak yapılabileceğine dair plan hükmü eklenmesine; ilgili alanın kalan kısımlarının ise yine "Otopark Alanı" olarak düzenlenmesine;*
 - o *Sözkonusu değişikliğe istinaden, eşdeğer açık alan oluşturulması amacıyla; Samanlı Köyü, 238 ada, 1 parselin güneyinde yer alan yaklaşık 900 m² büyüklüğündeki "Konut Alanı"nın ise "Park Alanı" olarak planlanmasına*

ilişkin 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..."

kabul edilmiş olup bu kapsamda sözkonusu plan değişikliği hazırlanmıştır.

7- 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 değişikliği, "Konut Alanı"nı arttırıcı nitelikte bir değişiklik içermemekte olup, nüfus yoğunluğuna ilişkin bir artış olmadığından, ilave nüfusun gerektirdiği "sosyal ve teknik altyapı" ayrılmasına gerek olmamaktadır. Aksine plan değişikliği ile "Konut Alanı", "Park Alanı"na dönüştürülmüş olup, sosyal ve teknik altyapıya katkı sağlayabilecek özellikte bir fonksiyon öngörülmüştür. Aynı zamanda "Otopark Alanı"nın bir kısmı Belediye Hizmet Alanı'na dönüştürülmüş olup kentsel teknik altyapıya katkı sağlayabilecek özellikte bir fonksiyon öngörülmüştür. Dolayısıyla plan değişikliği, mevzuatta belirtildiği şekli ile "yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen" nitelikte değildir.

8- NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ HÜKÜMLERİ

- 1- Nazım İmar Planı Değişikliği, Plan Değişikliği Onama Sınırlarını kapsamaktadır.
- 2- Nazım İmar Planı Değişikliğine konu alanlarda, ilgili jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 3- Yalova İli, Merkez İlçesi, Nazım İmar Planı Hükümleri, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri aynen geçerlidir.

Kamer VATANSEVER
C Sınıfı Şehir Plancısı
Yalova Belediyesi