



T. C.
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE SEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
GAZİOSMANPAŞA MAHALLESİ, 658, 610, 2451 ADALARIN
GÜNEYİ VE 670 ADAYA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Amaç, Kapsam ve Gerekçe

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün; 29.08.2025 tarih ve 236696 sayılı Belediye Meclisi'ne havale yazısı ile; Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün 15.05.2024 tarih ve 4616717 sayılı yazısı ile Yalova İli Balaban Deresi Islahı 2. Kısıma ilişkin hazırlanan dere güzergahı yazı eki ile tarafımıza iletilmiş olduğundan bahisle; iletilen proje ile mevcut durumda bulunan farklılıkların düzeltilmesi adına İmar Planı 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 269 sayılı kararı ile;

“ - Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün 15.05.2024 tarih ve 4616717 sayılı yazısında iletilen Yalova İli Balaban Deresi Islahı 2. Kısıma ilişkin hazırlanan dere güzergahı ile mevcut durumda bulunan farklılıkların düzeltilmesi ve Gaziosmanpaşa Mahallesi, 610 ve 2451 adanın güneyinin araç köprüsü ile bağlanması amacıyla söz konusu bölgenin imar planı yeniden değerlendirilmiştir. Bu kapsamda;

- *Gaziosmanpaşa Mahallesi, 610 ve 658 adanın güneyinde yer alan “4 metre yaya yolu+4 metre refüj+4 metre yaya yolu” olarak planlı alanın, 12 metre genişliğinde “Araç Yolu” olarak düzenlenmesine,*
- *Söz konusu araç yolunun Gaziosmanpaşa Mahallesi, 2451 ve 2452 adanın güneyindeki 12 metre genişliğindeki “Araç Yolu”na bağlanması amacıyla, 2451 ada 4 ve 5 parsellerin kısmen “Yol Alanı” planlanmasına; söz konusu parsellerin yeni düzenlenen araç yolunun kuzeyinde kalan kısmının “Emsal: 1.20, yençok: 3 kat” yapılaşma şartlarında “Belediye Hizmet Alanı” düzenlenmesine ve yeni düzenlenen araç yolunun güneyinin ise (692 ada ile arasında 3 metre geçiş yolu bırakılacak şekilde) “Park Alanı” olarak düzenlenmesine;*
- *Diğer taraftan, Gaziosmanpaşa Mahallesi, 2451 ada, 4 ve 5 parsellere mağduriyet oluşturmamak amacıyla; Gaziosmanpaşa Mahallesi, 670 adanın doğu kısmının yeniden düzenlenerek, 670 ada ile dere arasında kalan 7 metre genişliğindeki yaya yolunun batı yönünde genişletilmesine, 670 adada yer alan “Park Alanı”nın kuzey yönünde büyütülmesine, 670 adanın doğu kısmında kalan “Ayrık Nizam, 4 kat, TAKS: 0.40, KAKS: 1.60” yapılaşma şartlarındaki “Konut Alanı”nın ise (küçültülerek) “Ayrık Nizam, 3 kat, TAKS: 0.40, KAKS: 1.20” yapılaşma şartlarındaki “Konut Alanı” olarak düzenlenmesine*

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;

- Söz konusu imar planı değişikliğine ilişkin işlemlerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce resen yürütülmesi..." şeklinde kabul edilmiştir.

Söz konusu meclis kararına istinaden 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmıştır.

2- KONUM

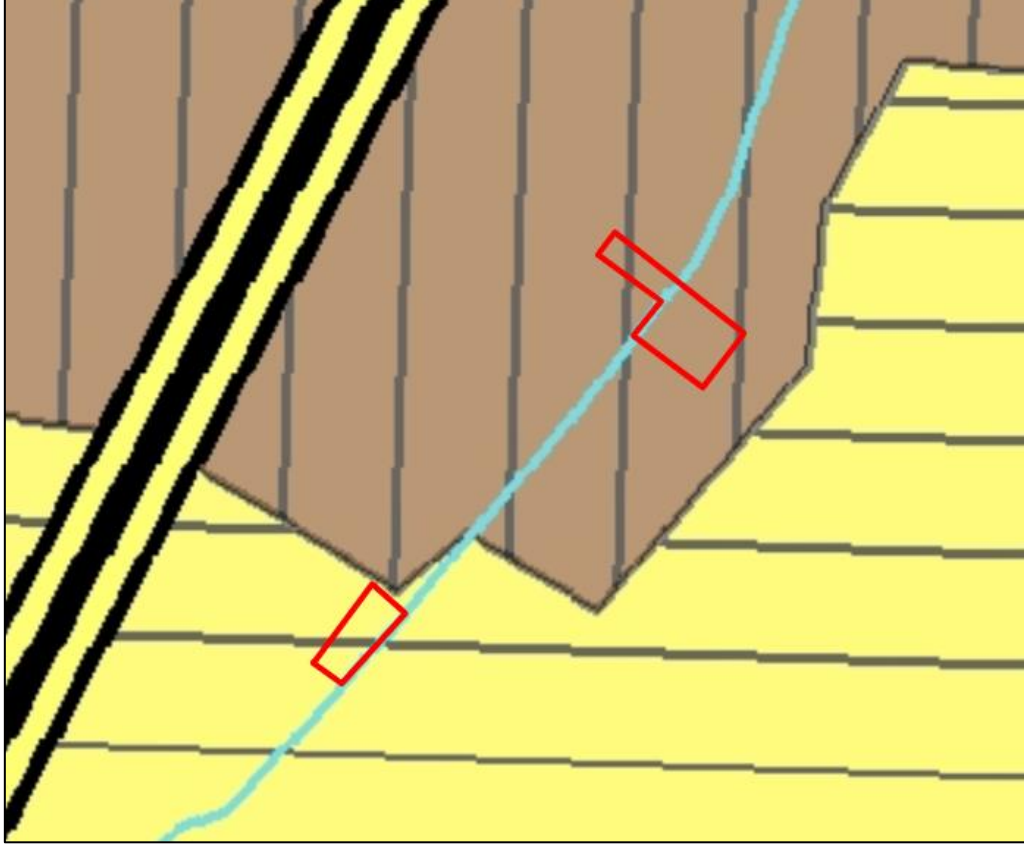
İmar planı değişikliğine konu alanlar; Yalova, Merkez İlçe, Gaziosmanpaşa Mahallesi sınırları içerisinde.



Plan değişikliğine konu alanların bir bölümü, 658, 610, 2451 adaların güneyinde kalmakta olup Asya Sokak ve Meşe Sokak'ı kapsamaktadır.. Diğer bölümü ise 670 adanın doğusunda, Balaban Dere'nin batısında kalmaktadır.

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" ve "Kentsel Yerleşik Alan" 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" yapılabileceği belirtilmiştir.

4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Plan değişikliğine konu alanlar yapılaşmamış durumdadır.



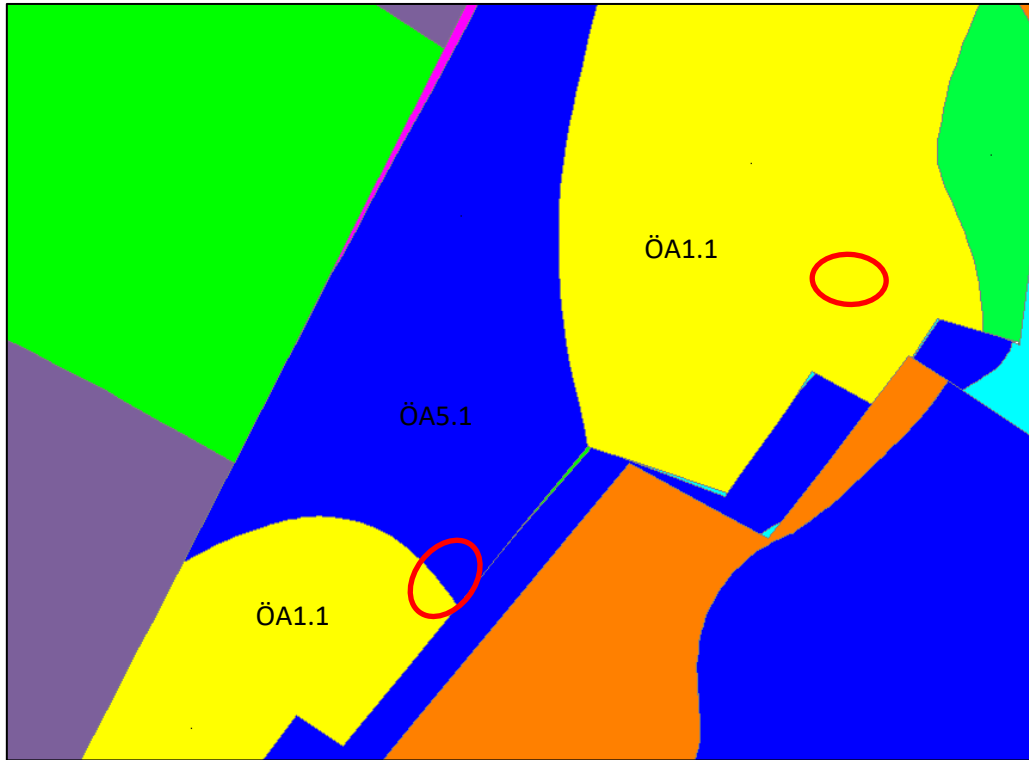
Mülkiyet Durumu

Plan değişikliğine konu 2451 ada 4 ve 5 parseller özel mülkiyetli parseller olup 670 adanın güneyindeki alanda tescil edilmiş parsel bulunmamaktadır.

5- JEOLojİK YAPI

Çalışma alanını kapsayan alanda Yalova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından Ekim 2010 tarihinde, “Yalova İli, Bursa Yolu Üzeri, Gaziosmanpaşa Mahallesi Mevkii, G22C11B2B-G22C11B1C-G22C11B1D-G22C11B2A-G22C11B2D Paftalarına ait İmar Planı Tadilatına Esas Jeolojik-Jeoteknik-Jeofizik Etüt Raporu” hazırlanmıştır. Bu rapor Safir Jeoteknik tarafından hazırlanmış olup, 08/11/2010 tarihinde onaylanmıştır. 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.

İmar Planı Değişikliğine konu alan, Yalova İli, Bursa Yolu Üzeri, Gaziosmanpaşa Mahallesi Mevkii, G22C11B2B-G22C11B1C-G22C11B1D-G22C11B2A-G22C11B2D Paftalarına ait İmar Planı Tadilatına Esas Jeolojik-Jeoteknik-Jeofizik Etüt Raporu kapsamında yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmiş olup, Önlemlili Alan 1.1. (ÖA1.1): Sıvılaşma tehlikesi açısından önlemlili alanlar (Alüvyon) ve Önlemlili Alan 5.1 (ÖA5.1) olarak tanımlanmıştır.



Yerleşime uygunluk notları aşağıda belirtilmiş olup çalışma alanı sınırları içerisinde raporun belirtmiş olduğu yerleşime uygunluk şartlarına tüm işlemlerde uyulmalıdır.

Önlemlili Alan 1.1. (ÖA1.1): Sıvılaşma tehlikesi açısından önlemlili alanlar (Alüvyon)

İnceleme alanında Balaban deresi yatağı boyunca görülen, tutturulmamış killi, çakıllı-kumlu seviyelerden oluşan, gözeneklerinde yer altı suyu barındıran, arazi gözlemlerinde kalınlığı

yaklaşık 7.40 metreden >30.00 metreye kadar değişen alüvyon çökelleri Önemli Alan 1.1 (ÖA-1.1) olarak ayırtlanmıştır.

Bu bölgelerde, sondaja dayalı zemin etütleri yapılmalı, alüvyon birimi içerisinde sıvılaşma gözlenen seviyelerin kalınlığı ve sıvılaşma riski olmayan sağlam zeminin derinliği sağlanmalıdır. Buna göre temel zemini uygun mühendislik yöntemlerinden biriyle (kazık, jet-grout, taşkolon vb.) güçlendirilmelidir.

Yapılar en az bir bodrumlu olmalı ve radye-jeneral temel sistemi seçilmelidir. Temel altına, meydana gelebilecek oturma-şişme problemlerinin önüne geçilebilmesi, yapı yükünün eşit dağıtılabilmesi ve drenajın sağlanabilmesi için min. 30-50 cm kalınlığında granüler malzeme serilmeli, % 97 proctor sağlanmalıdır. Düz bir satıh elde edilmesi amacıyla gro-beton uygulanmalıdır.

Temeller mümkün olduğunca kuru ortamda atılmalı, çevre ve temel drenajı yapılmalıdır. Temeller yer altı suyunun olumsuz etkilerinden korunmak için bohçalama yöntemi uygulanmalıdır.

Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önemli Alan 1.1 olarak değerlendirilmiştir.

Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1): İnceleme alanında Balaban Deresi yatağı boyunca görülen, kil hakim, birimlerden oluşan, gözeneklerinde yer altı suyu barındıran, arazi gözlemlerinde kalınlığı yaklaşık 4.00 metreden 24.00 metreye kadar değişen alüvyon çökelleri Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1) olarak ayırtlanmıştır.

Bu bölgelerde, sondaja dayalı zemin etütleri yapılmalıdır. Alüvyon birimi içerisinde oturma, şişme ve taşıma gücü problemleri ile karşılaşılabilir olduğundan yapılacak olan parsel bazı zemin ve temel etüt raporlarında sorunlar ayrıntılı olarak irdelenmelidir. Bu doğrultuda uygun temel sistemi seçilmeli veya temel altı zemini uygun mühendislik yöntemlerinden biriyle (kazık, jet-grout, taşkolon vb.) projelendirilerek güçlendirilmelidir.

Yapılar en az bir bodrumlu olmalı ve radye-jeneral temel sistemi seçilmelidir. Temel altına, meydana gelebilecek oturma-şişme problemlerinin önüne geçilebilmesi, yapı yükünün eşit dağıtılabilmesi ve drenajın sağlanabilmesi için min. 30-50 cm kalınlığında granüler malzeme serilmeli, % 97 proctor sağlanmalıdır. Düz bir satın elde edilmesi amacıyla gro-beton uygulanmalıdır.

Temeller mümkün olduğunca kuru ortamda atılmalı, çevre ve temel drenajı yapılmalıdır. Temeller yer altı suyunun olumsuz etkilerinden korunmak için bohçalama yöntemi uygulanmalıdır.

Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önemli Alan 5.1 olarak değerlendirilmiştir.

Yalova Belediye Meclisi'nin 03.10.2025 tarih ve 269 sayılı kararı ile onanan Uygulama İmar Planı Değişikliği ile; plan değişikliğine konu 658 ada ile 610 adanın güneyinde kalan “Yol Alanı” ile 2451 adanın güneyinde kalan “Yol Alanı” arasında köprü bağlantısı planlanmıştır. Köprü bağlantısının kuzeyinde kalan 2451 ada 4 ve 5 parsellerin planlanan “Yol Alanı” dışında kalan kısmında “Emsal: 1.20, Yençok:3 Kat” yapılaşma şartlarında “Belediye Hizmet Alanı”, güneyinde kalan alanda ise “Park Alanı” olarak planlanmıştır.

Plan değişikliğine konu 670 adanın güney kısmındaki “Yol Alanı” 4 metre genişletilmiş olup “Park Alanı” büyüklüğü aynı tutulup, “Konut Alanı” azaltılmıştır.

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

	Meri İmar Planı	Uygulama İmar Planı Değişikliği
Park	1790 m ²	2071 m ²
BHA	-	662 m ²
Konut	4083 m ²	2294 m ²
Yol	1827 m ²	2673 m ²
TOPLAM	7700 m ²	7700 m ²

Genel hatlarıyla açıklanan bu kararlar kapsamında;

“ - Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün 15.05.2024 tarih ve 4616717 sayılı yazısında iletilen Yalova İli Balaban Deresi Islahı 2. Kısma ilişkin hazırlanan dere güzergahı ile mevcut durumda bulunan farklılıkların düzeltilmesi ve Gaziosmanpaşa Mahallesi, 610 ve 2451 adanın güneyinin araç köprüsü ile bağlanması amacıyla söz konusu bölgenin imar planı yeniden değerlendirilmiştir. Bu kapsamda;

- Gaziosmanpaşa Mahallesi, 610 ve 658 adanın güneyinde yer alan “4 metre yaya yolu+4 metre refüj+4 metre yaya yolu” olarak planlı alanın, 12 metre genişliğinde “Araç Yolu” olarak düzenlenmesine,
- Söz konusu araç yolunun Gaziosmanpaşa Mahallesi, 2451 ve 2452 adanın güneyindeki 12 metre genişliğindeki “Araç Yolu”na bağlanması amacıyla, 2451 ada 4 ve 5 parsellerin kısmen “Yol Alanı” planlanmasına; söz konusu parsellerin yeni düzenlenen araç yolunun kuzeyinde kalan kısmının “Emsal: 1.20, yençok: 3 kat” yapılaşma şartlarında “Belediye Hizmet Alanı” düzenlenmesine ve yeni düzenlenen araç yolunun güneyinin ise (692 ada ile arasında 3 metre geçiş yolu bırakılacak şekilde) “Park Alanı” olarak düzenlenmesine;
- Diğer taraftan, Gaziosmanpaşa Mahallesi, 2451 ada, 4 ve 5 parsellere mağduriyet oluşturmamak amacıyla; Gaziosmanpaşa Mahallesi, 670 adanın doğu kısmının yeniden

düzenlenerek, 670 ada ile dere arasında kalan 7 metre genişliğindeki yaya yolunun batı yönünde genişletilmesine, 670 adada yer alan “Park Alanı”nın kuzey yönünde büyütülmesine, 670 adanın doğu kısmında kalan “Ayrık Nizam, 4 kat, TAKS: 0.40, KAKS: 1.60” yapılaşma şartlarındaki “Konut Alanı”nın ise (küçültülerek) “Ayrık Nizam, 3 kat, TAKS: 0.40, KAKS: 1.20” yapılaşma şartlarındaki “Konut Alanı” olarak düzenlenmesine 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;

Söz konusu imar planı değişikliğine ilişkin işlemlerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nce resen yürütülmesi...”

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” ve “Belediye Hizmet Alanı”na dönüştürülmüş olup, sosyal ve teknik altyapıya katkı sağlayabilecek özellikte bir fonksiyon öngörülmüştür. Aynı zamanda sözkonusu Uygulama İmar Planı Değişikliği ile planlanan “Belediye Hizmet Alanı” kentsel teknik altyapıya katkı sağlayabilecek özellikte bir fonksiyon olarak öngörülmüştür. Dolayısıyla plan değişikliği, mevzuatta belirtildiği şekli ile “yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen” nitelikte değildir.

8- UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ HÜKÜMLERİ

- 1- Uygulama İmar Planı Değişikliği, Plan Değişikliği Onama Sınırlarını kapsamaktadır.
- 2- Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu alanlarda, ilgili jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 3- 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