



T.C.

**YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

**YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,**  
**KAZIM KARABEKİR MAH., 180, 181, 182, 2926, 2927, 2928, 2929,**  
**187 ADALAR VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN**  
**1/5000 ÖLÇEKLİ**  
**NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU**



## 1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

### Amaç, Kapsam ve Gerekçe

Kazım Karabekir Mahallesi, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186 ve 187 adaların güneyindeki meri planda 15 metre genişliğindeki araç yolunun, 10 metre olarak düzenlenmesi; Kazım Karabekir Mahallesi, 183, 184, 185 ve 186 adaların ortasından (altyapı problemlerinin olduğu düşük kotlu kısmından) doğu-batı doğrultusunda 5 metre genişliğinde yaya yolu geçirilmesi ve bunun karşılığında söz konusu adaların güney kısmında, meri planda 15 metre genişliğindeki araç yolunun 5 metre genişliğindeki kısmının “Konut Alanı” olarak planlanması; Kazım Karabekir Mahallesi, 180, 181, 182 ve 187 adaların güneyinde ise “Otopark” cepleri oluşturulması şeklinde düzenlenmesine ilişkin 08.11.2022 tarih ve 351 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve söz konusu 15 metre genişliğindeki araç yolunun 10 metre genişliğinde düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Bursa Bölge 3. İdare Mahkemesi 2023/295 E. 2024/1462 K. sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

Bu kapsamda Mahkeme Kararının yerine getirilmesine ilişkin Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün talebi (06.12.2024 tarih ve 191112 sayılı yazısı ve eki mahkeme kararı) Belediye Meclisi'ne havale edilmiş ve Belediye Meclisi'nin 04.02.2025 tarih ve 49 sayılı kararı ile; Kazım Karabekir Mahallesi, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186 ve 187 adaların bulunduğu alanın, 08.11.2022 tarih ve 351 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan İmar Planı değişikliğinden önceki haliyle düzenlenmesine (Kazım Karabekir Mahallesi, 180, 181, 182, 2926, 2927, 2928, 2929, 187 adaların güneyindeki meri planda 10 metre genişliğindeki araç yolunun, 15 metre olarak düzenlenmesi ve Kazım Karabekir Mahallesi, 2926, 2927, 2928, 2929 adaların kuzeyinde yer alan 5 metre genişliğinde yaya yolunun kaldırılarak kuzeyindeki adalarla birleşecek şekilde “Konut Alanı” olarak planlanmasına) ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin (PİN: NİP-771083204 ve UİP- 771083201) 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasına karar verilmiştir. Söz konusu imar planı değişikliği kesinleşmiştir.

Ancak bölgede, sokaklar ve caddeler arasındaki kot farkından dolayı yağmur suyu hattı vb. altyapının yapılamamasından dolayı; alternatif bir yol planlanması için plan değişikliğinin yapılması gerekmektedir. Mahkeme kararında belirtilen kurum görüşlerinin alınmadığına yönelik gerekçe kapsamında; ilgili bölgede yeniden 5 metre yol alanı planlanabilmesi için Fen İşleri Müdürlüğü, Su Kanal Müdürlüğü, Yalova Marmaragaz ve Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. 'nin görüşleri alınmıştır.

Bu kapsamda; sözkonusu alanın 08.11.2022 tarih ve 351 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan haliyle yeniden planlanmasına yönelik konunun, ilgili kurum görüşleri ve mahkeme kararları kapsamında değerlendirilmesi gündeme gelmiştir.

Konunun yürürlükteki mevzuat hükümleri, üst ölçekli plan kararları, plan bütünlüğü, planlama ilke ve esasları kapsamında görüşülerek gerekli kararın alınmasına ilişkin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün talebi (02.05.2025 tarih ve 215691 sayılı Meclise havale yazımız) Belediye Meclisi'ne havale edilmiştir.

Sözkonusu havale kapsamında; Yalova Belediye Meclisi'nin 06.05.2025 tarih ve 161 sayılı kararı ile;

*“- Kazım Karabekir Mahallesi, 180, 181, 182, 2926, 2927, 2928, 2929, 187 adaların güneyindeki meri planda 15 metre genişliğindeki araç yolunun, 10 metre olarak düzenlenmesi; Kazım Karabekir Mahallesi, 2926, 2927, 2928, 2929 adaların kuzeyinden*



(altyapı problemlerinin olduğu düşük kotlu kısımdan) doğu-batı doğrultusunda 5 metre genişliğinde yaya yolu geçirilmesi ve bunun karşılığında sözkonusu adaların güney kısmında, meri planda 15 metre genişliğindeki araç yolunun 5 metre genişliğindeki kısmının “Konut Alanı” olarak planlanması; Kazım Karabekir Mahallesi, 180, 181, 182 ve 187 adaların güneyinde ise “Otopark” cepleri oluşturulması şeklinde düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin ve sözkonusu 15 metre genişliğindeki araç yolunun 10 metre genişliğinde düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım 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

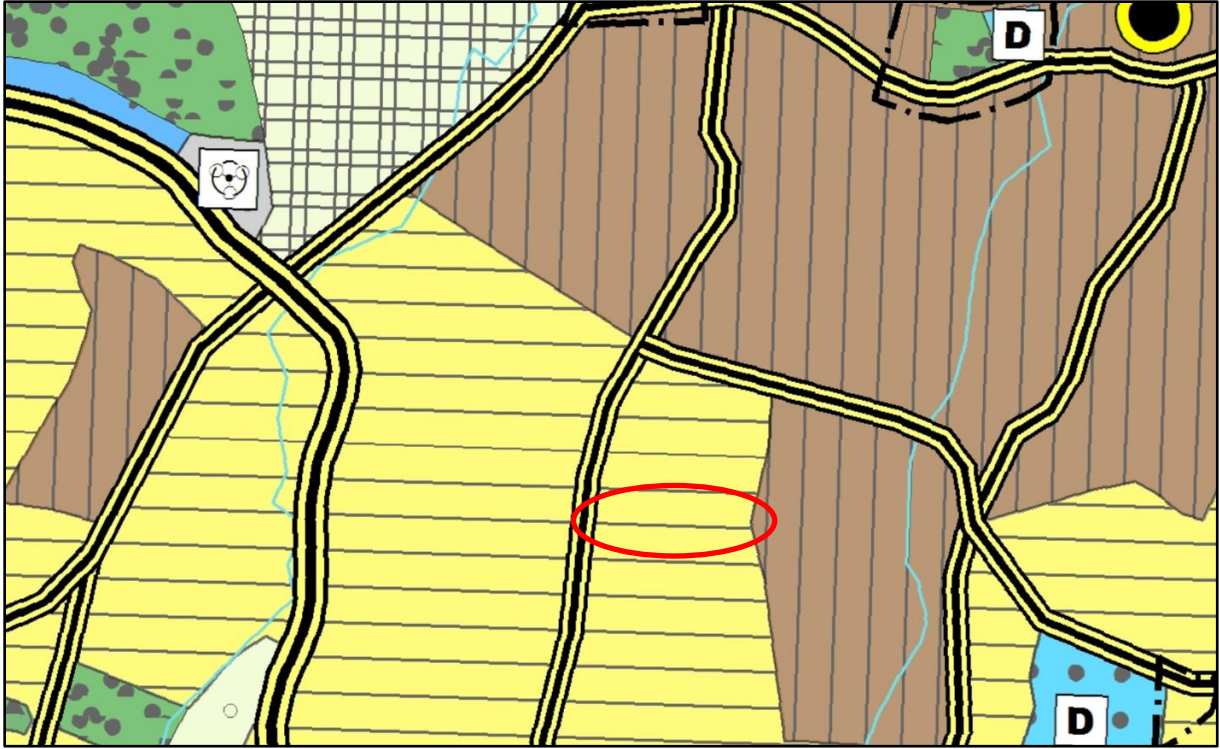
Yalova Belediye Meclisi'nin 06.05.2025 tarih ve 161 sayılı kararı ile onanan imar planı değişikliğine konu alan Kazım Karabekir Mahallesi sınırları içerisindedir.



Sözkonusu alan TOKİ konutları ile Kadıköy arasındaki bağlantı yollarından biri olan Emin Ulusoy Caddesi ve kuzeyindeki yapı adalarını oluşturmaktadır.

### 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" yapılabileceği belirtilmiştir.



#### 4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

##### Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Plan değişikliğine konu alanlardan Kazım Karabekir Mahallesi, 183, 184, 185, 186, 180, 181, 182, 2926, 2927, 2928, 2929, 187 adalar, mevcut durum itibariyle çoğunlukla henüz yapılaşmamış alanlardır. Muhtelif parseller güncel imar uygulamasına göre yapılaşmıştır. Hemen doğusunda yer alan TOKİ alanları ve Hacımehmet Bölgesi, yapılaşmış durumda olup, plan değişikliğine konu alanın da içinde bulunduğu bölge kentin gelişme alanı niteliğindedir.



##### Mülkiyet Durumu

İmar planı değişikliği hazırlanan Kazım Karabekir Mahallesi, 183, 184, 185, 186, 2926, 2927, 2928, 2929 adalarda yer alan taşınmazlar, imar uygulaması tamamlanmış özel şahıs parselleridir. Güneyindeki 10 metre genişliğindeki araç yolu ise kamuya terk edilmiş yol alanıdır.

## 5- KURUM GÖRÜŞLERİ

### **Belediyemiz Fen İşleri Müdürlüğü'nün 20.12.2024 tarih ve 193672 sayılı yazısı:**

“... bahsi geçen plan değişikliğinin yapılmasında müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamakla birlikte, plan değişikliğinin ivedilikle gerçekleştirilmesi ve yerinde uygulamanın tamamlanmasıyla alanda halihazırda bulunan topoğrafya değişikliğinin ve yağışlı dönemlerle birlikte meydana gelebilecek sorunların önüne geçilmesi öngörülmektedir...”

şeklinde belirtilmiştir.

### **Belediyemiz Su ve Kanalizasyon Müdürlüğü'nün 24.12.2024 tarih ve 194236 sayılı yazısı:**

“... söz konusu alanda düzenlenme yapılmasına ilişkin plan değişikliği çalışmalarının taslağı incelenmiş olup Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca görülmemektedir...”

şeklinde belirtilmiştir.

### **Marmaragaz'ın 24.12.2024 tarih ve 2024.5000.01 sayılı yazısı:**

“... Bahse konu planda 10 metre olarak düzenlenen Emin Uyansoy Caddesinde doğal gaz alt yapı hattımız bulunmayıp, bölgede bulunan doğal gaz altyapı hatlarımız ITRF96 UTM-3 koordinatında ve .dwg formatında tarafınıza ekte sunulmuş olup yapılacak çalışmalar esnasında, doğalgaz şebekemizin bulunduğu imar yollarının mevcut halinin korunarak imar yolları içerisinde bırakılması hususunda...”

şeklinde belirtilmiştir.

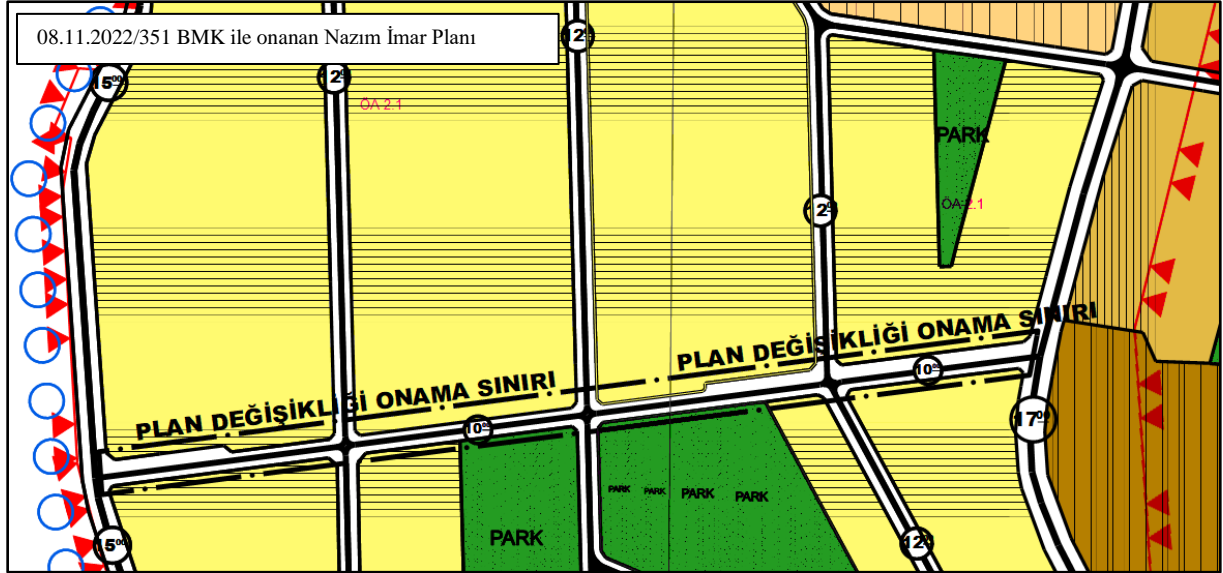
### **Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. Yalova İşletme Müdürlüğü'nün 02.01.2025 tarih ve bila sayılı yazısı:**

“...Söz konusu parselde yapılacak olan "Planlama Çalışması" için adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, Enerji Nakil Hattının güzergâhında ki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkul üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak haklarının korunarak "Planlama" yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır...”

şeklinde belirtilmiştir.

## 6- MERİ NAZIM İMAR PLANI ve PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Söz konusu alanın planlama geçmişine bakıldığında; Yalova Belediye Meclisi'nin 08.11.2022 tarih ve 351 sayılı kararı ile; "söz konusu alandaki yağmursuyu, drenaj gibi altyapı problemlerinin çözülmesi amacıyla; Kazım Karabekir Mahallesi, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186 ve 187 adaların güneyindeki meri planda 15 metre genişliğindeki araç yolunun, 10 metre olarak düzenlenmesi; Kazım Karabekir Mahallesi, 183, 184, 185 ve 186 adaların ortasından (altyapı problemlerinin olduğu düşük kotlu kısımdan) doğu-batı doğrultusunda 5 metre genişliğinde yaya yolu geçirilmesi ve bunun karşılığında söz konusu adaların güney kısmında, meri planda 15 metre genişliğindeki araç yolunun 5 metre genişliğindeki kısmının "Konut Alanı" olarak planlanması; Kazım Karabekir Mahallesi, 180, 181, 182 ve 187 adaların güneyinde ise "Otopark" cepleri oluşturulması şeklinde düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin ve söz konusu 15 metre genişliğindeki araç yolunun 10 metre genişliğinde düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasının..." kabulüne karar verilmiştir.

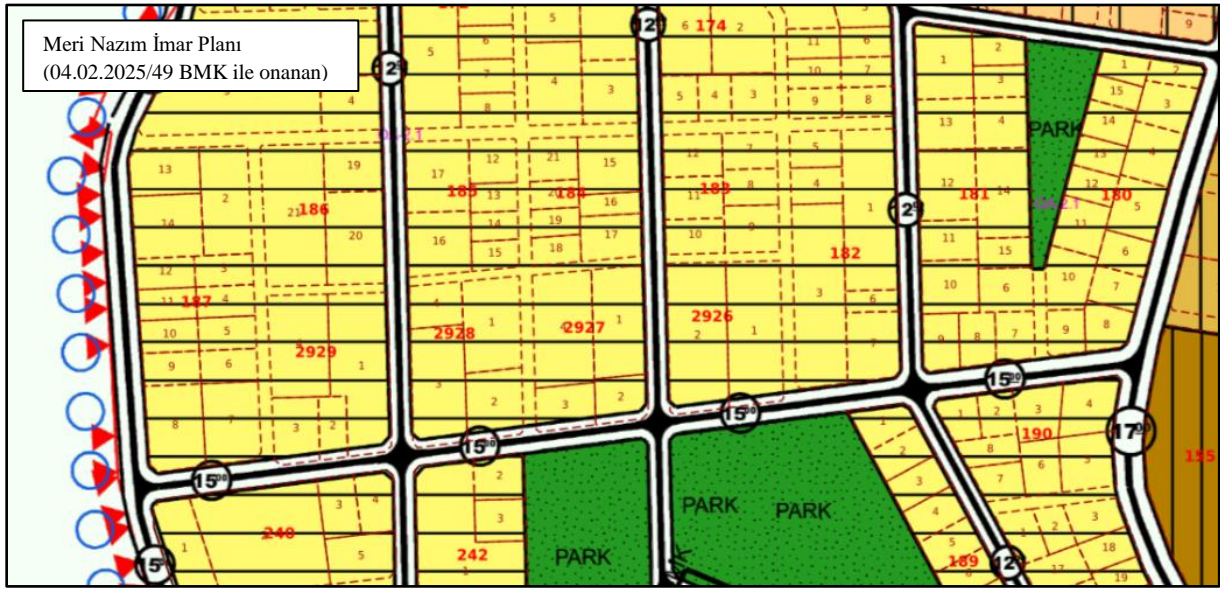


Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 06.12.2024 tarih ve 191112 sayılı yazısı ve eki mahkeme kararında davalısının Yalova Belediyesi, davacısının Mohammed Abdullah Rasheed Al Qaysı olduğu, Bursa Bölge 3. İdare Mahkemesi 2023/295 E. 2024/1462 K. sayılı ilamında, gerekçesi mahkeme kararında açıkça izah edilen nedenlerle dava konusu işlemlerin iptaline (aleyhimize) karar verildiği ve İYUK 28. Maddesi gereğince 30 günlük süresi içerisinde mahkeme kararı gerekçesine uygun işlem yapılması talep edilmiştir. İlgili yazı eki mahkeme kararında Yalova İli, Merkez İlçesi, Hacimehmet Köyü, 186 ada, 18 parsel sayılı taşınmazı kapsayan alanda Yalova Belediye Meclisi'nin İmar Planı Değişikliği'nin onaylanmasına ilişkin 08.11.2022 tarih ve 351 sayılı kararının iptaline karar verildiği belirtilmiştir. Mahkeme Kararının yerine getirilmesine ilişkin konunun, yürürlükteki mevzuat hükümleri, üst ölçekli plan kararları, plan bütünlüğü, planlama ilke ve esasları kapsamında Belediye Meclisi'nde görüşülerek gerekli kararın alınmasına ilişkin Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün talebi Belediye Meclisi'ne havale edilmiştir.



Söz konusu havale kapsamında; Yalova Belediye Meclisi'nin 04.02.2025 tarih ve 49 sayılı kararı ile;

“Mahkeme kararının yerine getirilmesi; bu kapsamda Kazım Karabekir Mahallesi, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186 ve 187 adaların bulunduğu alanın, 08.11.2022 tarih ve 351 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan İmar Planı değişikliğinden önceki haliyle düzenlenmesine (Kazım Karabekir Mahallesi, 180, 181, 182, 2926, 2927, 2928, 2929, 187 adaların güneyindeki meri planda 10 metre genişliğindeki araç yolunun, 15 metre olarak düzenlenmesi ve Kazım Karabekir Mahallesi, 2926, 2927, 2928, 2929 adaların kuzeyinde yer alan 5 metre genişliğinde yaya yolunun kaldırılarak kuzeyindeki adalarla birleşecek şekilde “Konut 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 edilmiştir.”

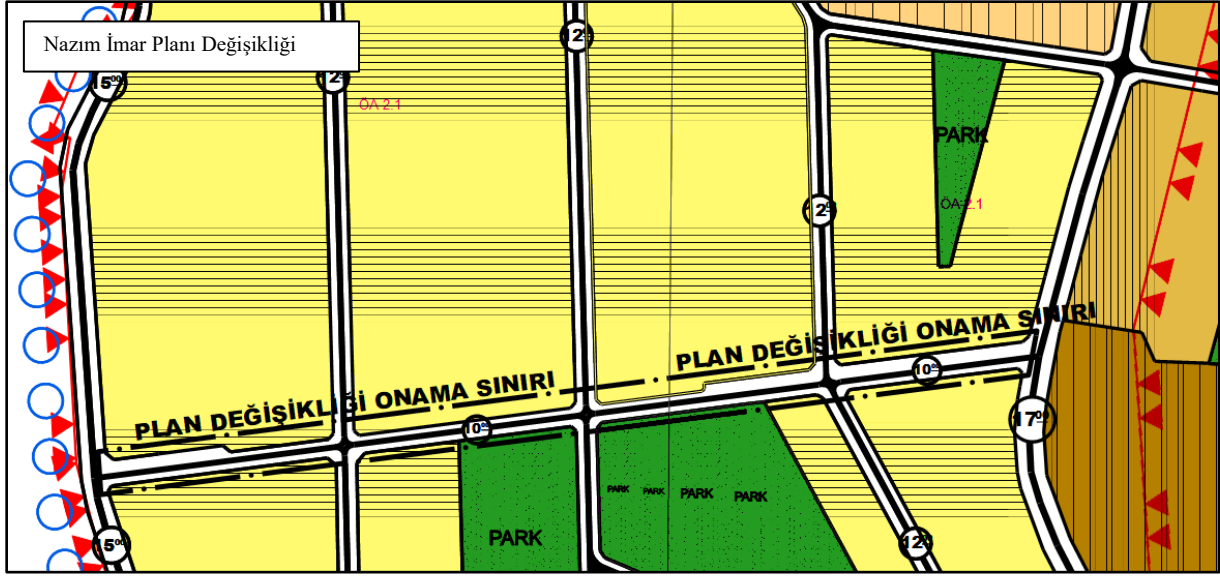


Ancak, söz konusu alanda imar uygulamasının 08.11.2022 tarih ve 351 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan imar planına göre tamamlandığı, hatta alandaki muhtelif parsellere ruhsat düzenlenerek yapılaştığı görülmüştür. Ayrıca 2926, 2927, 2928, 2929 parsellerin kuzeyindeki alanda, altyapının kısmen tamamlandığı tespit edilmiştir. İlgili mahkeme kararında belirtilen, kurum ve kuruluşlardan görüş alınmadığına ilişkin gerekçenin; Fen İşleri Müdürlüğü, Su Kanal Müdürlüğü, Yalova Marmaragaz ve Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. 'den alınan görüşler ile bertaraf edildiği kanaatine varılmıştır.

Söz konusu tespitler ve değerlendirmeler kapsamında, bahse konu alanın 08.11.2022 tarih ve 351 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan haliyle yeniden planlanması gereği doğmuştur.

Belediye Meclisi'nin 06.05.2025 tarih ve 161 sayılı kararı ile kabul edilen Nazım İmar Planı değişikliği ile, 15 metre genişliğindeki araç yolunun 10 metre olarak düzenlenmiş ve ilgili adaların güney kısmı uygulama imar planı değişikliği ile uyumlu olacak şekilde kısmen genişletilmiştir. Diğer düzenlemeler 1/1000 ölçekli detay niteliğinde olduğundan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde gösterilmemiştir.





## 7- 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