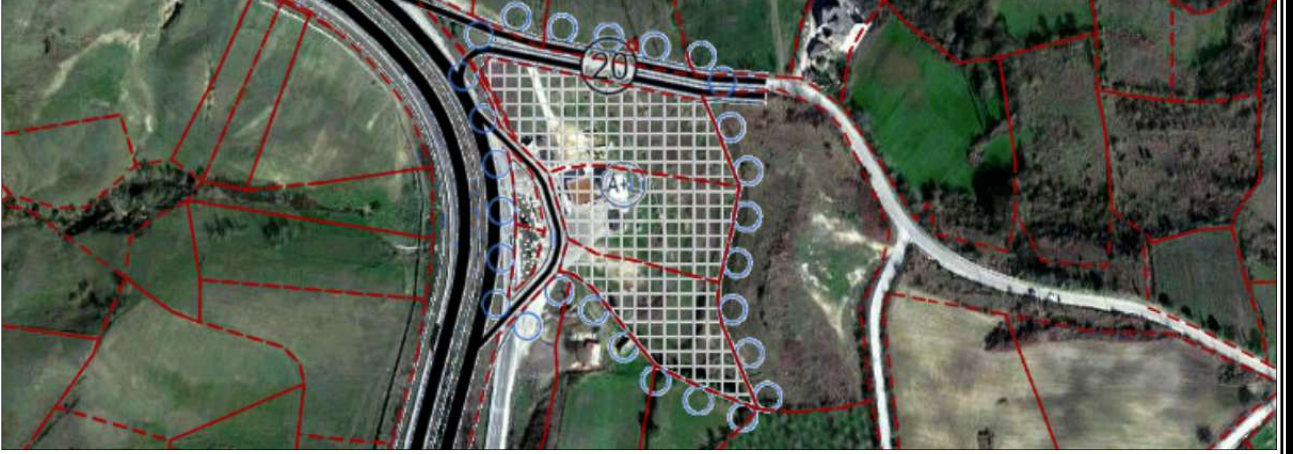




T.C.
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ, SUGÖREN KÖYÜ,
110 ADA, 2, 3, 4 PARSELLERE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU



1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Amaç, Kapsam ve Gerekçe

Yusuf Güner'in 26.09.2024 tarih ve 29143 sayılı dilekçesi ile Yalova İli, Sugören Köyü 182 ada 17, 18, 19 nolu parsellerin 06.10.2009 tarih ve 376 sayılı Belediye Meclis Kararı ile kısmen "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı", kısmen "Rekreasyon Alanı" ve kısmen "Yol Alanı" olarak planlandığı, yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerinde Uygulama İmar Planı'nda "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" lejandı bulunmaması sebebiyle imar durumu alamadığından oluşan mağduriyetin giderilmesi için Belediye Meclisi'nden gerekli kararın alınması talep edilmiştir.

Yusuf Güner'in talebine istinaden Sugören Köyü 182 ada 17, 18, 19 parsellerin bulunduğu alana ilişkin düzenleme Belediye Meclisi'nin 04.03.2025 tarih ve 73 sayılı kararına istinaden onaylanmıştır. Ancak ilgili havale konusu, Yalova Bursa Karayolu çevresinde, geçmiş yıllarda muhtelif meclis kararları ile onaylanmış Mevzi İmar Planlarının tümüne ilişkin düzenleme yapılması ile ilgili olduğundan, mevzi plan gösterimlerin günümüzdeki mevzuata göre güncellenmesi etaplar halinde devam etmektedir.

Bu kapsamda, Yalova Belediye Meclisi'nin 03.10.2025 tarih ve 267 sayılı kararı ile; Sugören Köyü, 110 ada, 2, 3 ve 4 parsellerin bulunduğu alan değerlendirilmiştir.

Sözkonusu alan 10.09.2009 tarih ve 348 sayılı Belediye Meclis Kararı ile; "Emsal: 0.80, hmax: 7.50 m." yapılaşma şartlarında "Ticaret+Akaryakıt Satış ve LPG İkmal İstasyonu" olarak planlanmıştır. Ancak günümüzde yürürlükte olan mevzuata göre, çoklu plan gösterimlerine yer verilmemekte olup, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ekinde yer alan gösterimlere uyulması zorunludur. Bu kapsamda sözkonusu alan yeniden değerlendirilmiş ve Yalova Belediye Meclisi'nin 03.10.2025 tarih ve 267 sayılı kararı ile;

" - Sugören Köyü, 110 ada, 2, 3 ve 4 parsellerin bulunduğu alanda;

- o mevcutta planlı alan ile Karayolu Kamulaştırma Sınırı arasında kalan alanın plan değişikliğine dahil edilmesine;
 - o alanın kuzeyinde yer alan 20 metre genişliğindeki "Araç Yolu"nun, 15 metre olarak düzenlenmesine;
 - o alanın doğusunda, kuzey-güney istikametinde 10 metre genişliğinde "Araç Yolu" düzenlenmesine;
 - o mevcut durum da dikkate alındığında, Sugören Köyü, 110 ada, 3 parselin, 110 ada, 4 parselin bir kısmı ile birlikte (yapılaşma şartları değiştirilmeden) "Emsal: 0.80, yençok: 7.50 m." yapılaşma şartlarında "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" olarak düzenlenmesine;
 - o Sugören Köyü, 110 ada, 2 parselin bulunduğu alanın ve 110 ada 4 parselin kalan kısmının ise (yapılaşma şartları değiştirilmeden) "Emsal: 0.80, yençok: 7.50 m." yapılaşma şartlarında "Ticaret 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;

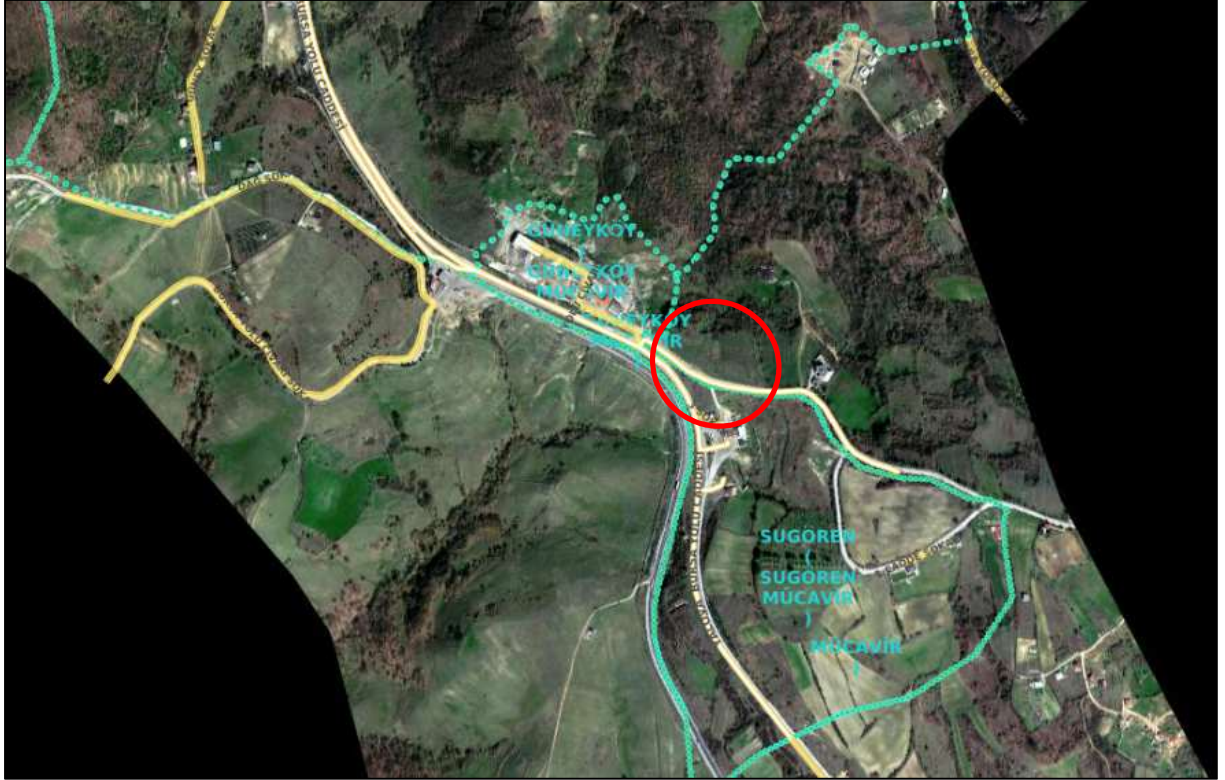
- sözkonusu imar planı değişikliğine ilişkin işlemlerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce resen yürütülmesi,

kabul edilmiştir.

Sözkonusu meclis kararına istinaden 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

2- KONUM

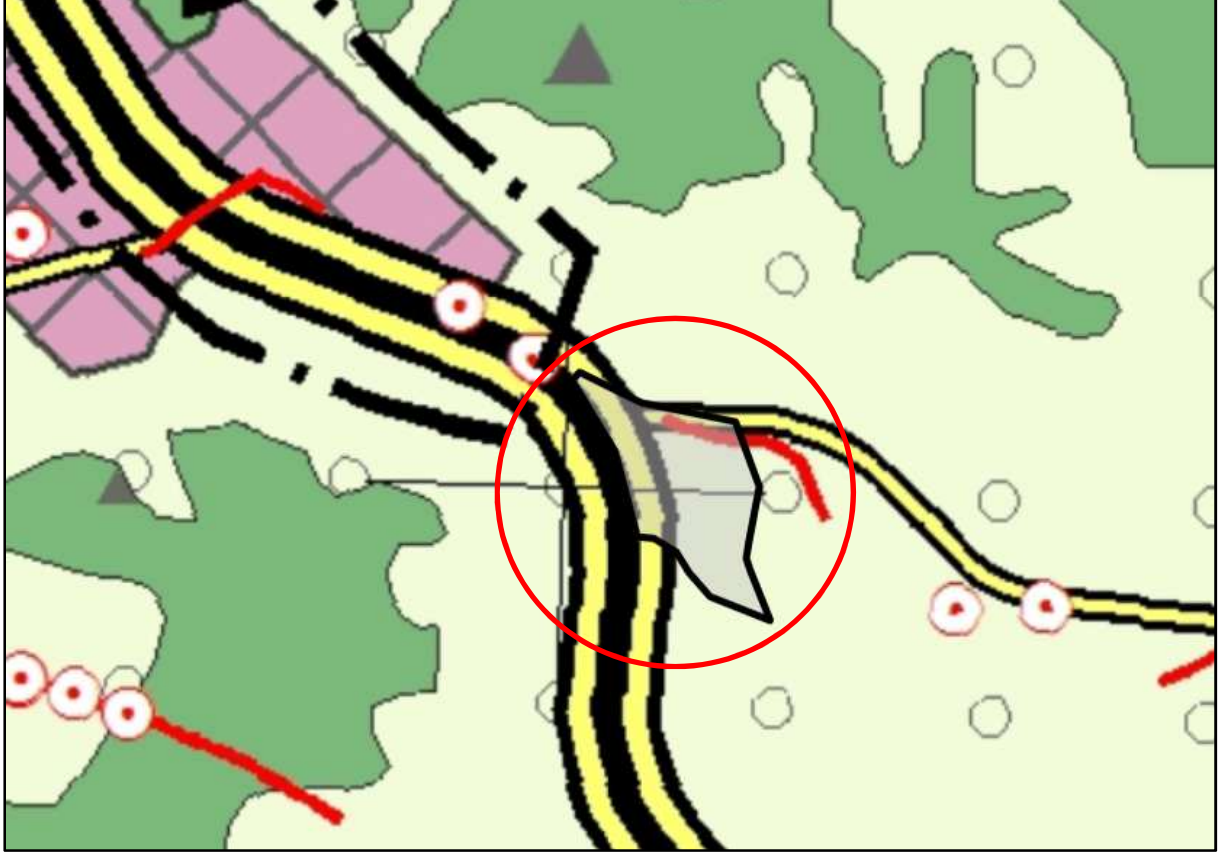
Yalova Belediye Meclisi'nin 03.10.2025 tarih ve 267 sayılı kararına istinaden onanan imar planı değişikliğine konu alan; Yalova Merkez İlçe, Sugören Köyü sınırları içerisinde yer almaktadır.



Sözkonusu parseller, Güneyköy bitiminde, Sugören Köyü'nün kuzey bölümünde, Yalova-Bursa Karayolu'nun doğu kısmında 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 "Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar" başlığı altında tanımlanan "Tarım Alanı" lejantında kalmaktadır.



Her ne kadar Çevre Düzeni Planı'na göre "Tarım Alanı" olarak planlı alanda, alt ölçekli planlarda "Akaryakıt Alanı ve Ticaret Alanı" planlanamasa da, sözkonusu parseller 10.09.2009 tarih ve 348 sayılı Belediye Meclis Kararı ile mevzii imar planı niteliğinde planlanmıştır.

1/50000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı Notları'nda yer alan "7.10. Bu planın onama tarihinden önce mevzuatına uygun olarak onaylanmış mevzi imar planları geçerlidir. Yürürlükteki mevzi imar planlarında yoğunluk artışı ve/veya kullanım değişikliği yapılamaz. Mevzi imar planlarında değişiklik yapılması durumunda bu planın arazi kullanım kararları ve plan hükümlerine uyulacaktır." hükmüne istinaden imar planı değişikliği onanmıştır.

Ayrıca yine 1/50000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı Notları'nda "8.7.4. Karayolu kenarında ve diğer kara ulaşım güzergâhlarında, mevzuata uygun olmak koşulu ile servis, akaryakıt, lpg ve şarj istasyonları ve bunlarla bütünleşik olmak koşuluyla konaklama tesisi, yeme içme tesisi, teşhire ve ticarete yönelik mağazalar vb. gibi karayoluna hizmet verecek tesisler yer alabilir." şeklinde hüküm bulunmaktadır.

4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Plan değişikliğine konu olan 110 ada, 2 ve 4 parseller yapılaşmamış durumdadır. 110 ada, 3 parsel üzerinde benzin istasyonu yer almaktadır.



Mülkiyet Durumu

Plan değişikliğine konu parseller tapuda Sugören Köyü sınırları içerisindedir.

Sugören Köyü, 110 ada, 2 ve 3 parseller şahıs mülkiyetine aittir. 110 ada, 4 parsel ise kısmen şahıs, kısmen Yalova Belediyesi mülkiyetindedir.

5- KURUM GÖRÜŞLERİ

Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nün 25.06.2025 tarih ve 1848227 sayılı yazısı:

“... 110 ada 2 ve 4 no.lu parsellerinde ”Ticaret Alanı” amaçlı , 110 ada 3 no.lu parselinde ise “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” amaçlı İmar Planı hazırlanması hususunda Kurum görüşümüz sorulmaktadır.

İlgili kesime ait kamulaştırma planı yazımız ekinde gönderilmektedir.

2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. ve 18. maddelerine dayanılarak çıkarılan ve halen yürürlükte bulunan, Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin Belediye Sınırları İçinde Bulunan Karayolu Kenarındaki Yapı ve Tesisler bölümünde 37.maddede belirtildiği üzere bölünmüş yolların kenarında yapılacak bu gibi tesislere ait geçiş yolu ekseninin taşıt yolu dış kenarı ile kesiştiği noktanın kavşak başlangıcına olan mesafesinin en az 100m olması ve 18.maddede belirtildiği üzere kavşak mesafesi boyunca görüşün açık olması, 41.maddede belirtildiği üzere parseldeki yapıların ön cephe hattının yolumuz kamulaştırma sınırından en az 25m ve konut amaçlı yapıların en az 5m uzaklıkta bulunması ve 40.maddede belirtildiği üzere parselin yolumuza olan cephe genişliğinin en az 20m olması gerekmektedir.

Yapılan incelemelerde söz konusu parsellerin kuzeyinde yaklaşık 15 metre mesafede kavşak geometrisinin değiştiği nokta tespit edilmiş olup ilgili yönetmeliğe göre gerekli kavşak mesafesi şartının sağlanmayacağı anlaşıldığından yolumuzdan parsele geçiş yolu bağlantısı oluşturulması uygun görülmemektedir.

Bu durumda 110 ada 2,3 ve 4 no.lu parsellerden karayoluna olan bağlantılarının kapatılması ve parsellere ulaşımın parsellerin kuzeyinde ve bitişiğinde bulunan 20 metre genişliğindeki imar yolu veya parsellerin doğusunda ve bitişiğinde bulunan 7 metre genişliğindeki imar yolundan yapılması şartıyla 110 ada 2 ve 4 no.lu parsellerinde ”Ticaret Alanı” amaçlı , 110 ada 3 no.lu parselinde ise “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” amaçlı İmar Planı hazırlanmasında Bölge Müdürlüğümüzce sakınca görülmemektedir.

Ancak, 110 ada 2 no.lu parselin eski bir heyelan sahasına yakın konumda bulunduğu tespit edilmiştir. Bu nedenle, söz konusu parselde gerçekleştirilecek imalatlar sırasında karayolunda oluşabilecek stabilite problemlerinin önüne geçilebilmesi amacıyla; kazıların iksa sistemleri ile desteklenerek yapılması, gerekli tüm drenaj tedbirlerinin alınması ve bu önlemlerin projelendirilerek onaylanmak üzere Bölge Müdürlüğümüze sunulması halinde, konu değerlendirilerek uygun görüş verilebilecektir...”

şeklinde belirtilmiştir.

6- JEOLojİK YAPI

Sugören Köyü, 110 ada, 2, 3 ve 4 parselleri kapsayan alanda hazırlanan rapor, Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü tarafından 28.01.2009 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.

Sözkonusu parseller yerleşime uygunluk açısından Yalakdere Formasyonu Önemli Alanlar 1 (ÖA1) olarak belirlenmiştir.

Önemli Alanlar 1:

çalışma alanında 0.30-0.90 metre kalınlığındaki nebati topraktan sonra üst seviyeleri kahve-açık kahverenkli yer yer yeşil renkli, silt kum arabantlı, karbonatlı, kömür seviyeleri içeren, yer yer çakıllı çok katı-sert kil birimlerinden oluşan, daha altta açık yeşil renkli, silt-kum arabantlı, çakıllı, oksitlenme gözlenen sert kil-kiltaşı ile devam eden Yalakdere formasyonuna ait birimler önemli alan olarak ayırtlanmıştır.

Önemli alanlar sınırları içerisinde imar planlaması yapılması sonrasında, yapılaşma öncesi, öncelikle yağmur suyu, kanalizasyon, atık su, yol ve çevre drenajı gibi altyapı çalışmaları projelendirilip uygulamaya geçilmelidir. Fosseptik uygulamasına izin verilmemelidir.

Bu alanlar eğimli bir topoğrafya sunmakta olup, yüzde eğim değerleri çoğunlukla %5-10-15-20 arasında değişim göstermektedir. Gerekli drenaj ve iksa projeleri uygulanmadan inşaat aşamasına geçilmemelidir.

Açılan sondajlarda ve yapılan gözlemlerde yeraltı suyuna rastlanmamıştır. Ancak mevsimsel olarak yeraltı suyunun ortaya çıkıp çıkmama durumuna göre çevre drenajları yapılmalıdır.

Temel kazı çukurları Yalakdere formasyonunun atmosferik koşullardan çabuk etkilenmesi nedeniyle açıkta bırakılmayarak kısa zamanda temel atma işlemleri tamamlanmalıdır.

Tüm bölgede temel kazı derinliği parsel bazında yapılacak sondajlı etütlerle belirlenmeli, temellerin dayanımı yüksek olan, mümkün olduğunca çok katı-sert kil-kiltaşı üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Parsel bazında yapılacak etütlerde; oturma, şişme ve taşıma gücü tahkikleri yapılmalıdır.

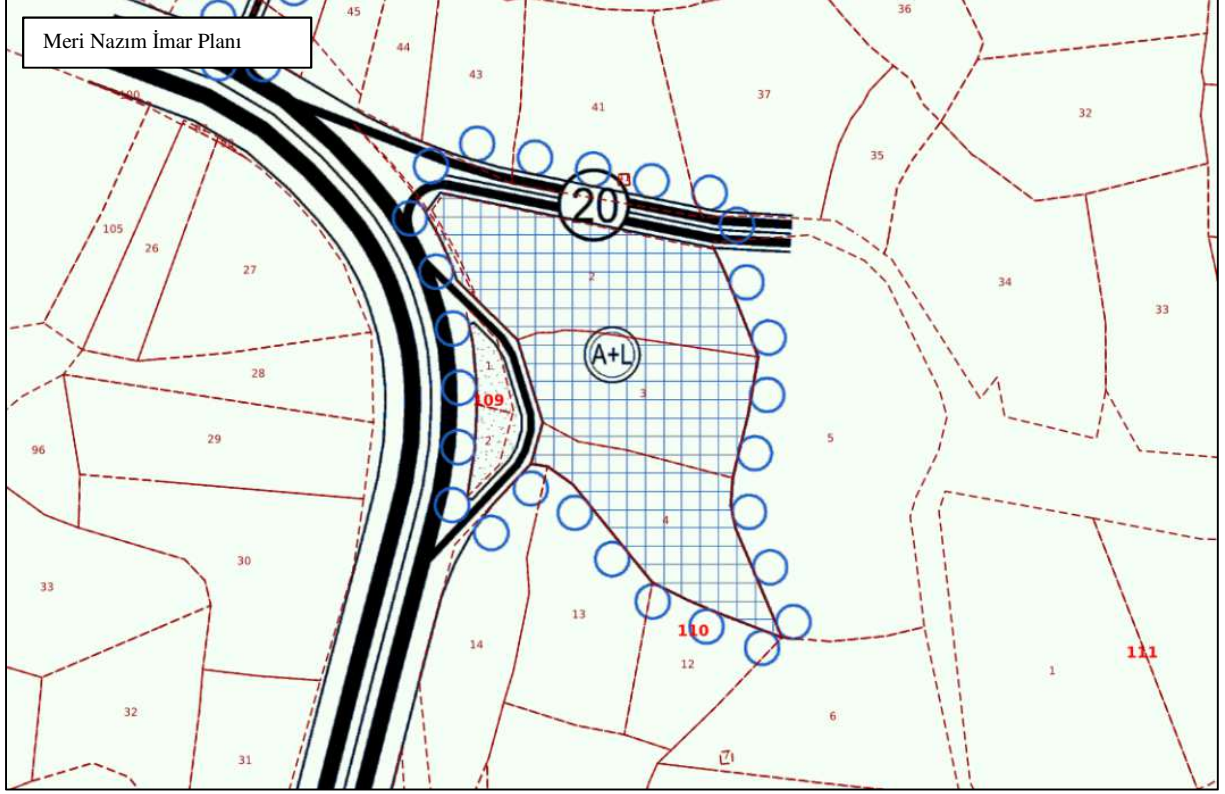
Temel altlarına meydana gelebilecek oturma-şişme problemlerinin önlenmesi amacıyla parsel bazı zemin e temel etütlerinde belirlenen uygun kalınlıkta kum-çakıl yastık yapılmalı ve düz bir yüz elde etmek amacıyla gro-beton uygulaması önerilir.

şeklinde belirtilmiş olup, jeolojik etüt raporunun tümünde belirtilen detaylara uyulmalıdır.

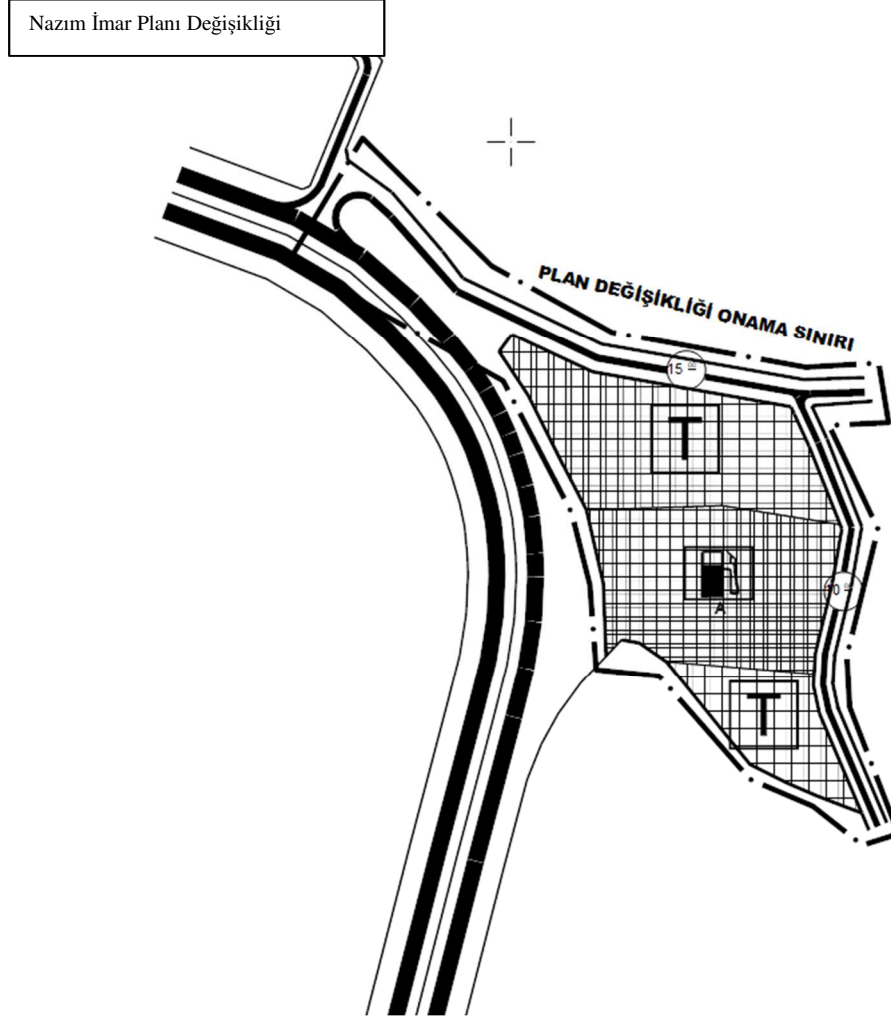
7- MERİ NAZIM İMAR PLANI ve UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Yürürlükteki Nazım İmar Planı; 10.09.2009 tarih ve 348 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan mevzi imar planıdır.

Sözkonusu Mevzi Nazım İmar Planı'nda Sugören Köyü, 110 ada, 2, 3 ve 4 parseller “Akaryakıt + LPG” olarak planlıdır.



14.06.2014 tarihinde yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ekinde yer alan uygulama imar planı lejand gösterimlerinde “Ticaret+Akaryakıt Satış ve LPG İkmal İstasyonu” gibi çoklu lejand gösterimi bulunmamakta olup, mevzi planların gösterimlerinin, yürürlükteki mevzuat ekinde yer alan lejanda uygun olarak güncellenmesi gereği doğmuştur. Bu kapsamda alan fonksiyonları, mevcut durum da dikkate alınarak, ilgili yönetmelik ekinde sunulan lejand gösterime uygun olarak ayrıştırılmıştır.



Bu kapsamda Uygulama İmar Planı Değişikliği ile;

Sugören Köyü, 110 ada, 2, 3 ve 4 parsellerin bulunduğu alanda; mevcutta planlı alan ile Karayolu Kamulaştırma Sınırı arasında kalan alan plan değişikliğine dahil edilmiştir.

Alanın kuzeyinde yer alan 20 metre genişliğindeki “Araç Yolu”, Sugören, 112 adanın kadastral sınırı dikkate alınarak ve 15 metre olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.

Karayolundan giriş ve çıkışı azaltmak amacıyla, alanın doğusunda, kuzey-güney istikametinde 10 metre genişliğinde “Araç Yolu” düzenlenmiştir.

Alandaki çoklu lejand gösteriminin ayrıştırılması, mevcut durum dikkate alınarak yapılmıştır. Sugören Köyü, 110 ada, 3 parselin, 110 ada, 4 parselin bir kısmı ile birlikte “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” olarak düzenlenmiştir.

Sugören Köyü, 110 ada, 2 parselin bulunduğu alan ve 110 ada 4 parselin kalan kısmı ise “Ticaret Alanı” olarak düzenlenmiştir.

Karayolu Kamulaştırma Sınırı’na uygun olarak gerekli yol düzeltmeleri yapılmıştır.

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 değişikliği, "Konut Alanı"na ilişkin bir değişiklik içermemekte olup, nüfus yoğunluğuna ilişkin bir artış olmadığından, ilave nüfusun gerektirdiği "sosyal ve teknik altyapı" ayrılmasına gerek olmamaktadır. Ayrıca plan değişikliği ile yönetmeliğe uygun olmayan plan lejandlarının, alan fonksiyon tanımlarının ayrıştırılarak yeniden düzenlenmesinden ibaret olup; yapılaşma şartlarında hiçbir değişiklik yapılmamıştır. Yeniden düzenlenen alanda konut dışı çalışma alanları bir miktar azaltılmıştır. Dolayısıyla yapı yoğunluğunda artış getirilmemiştir. Alandaki ulaşım düzenlemesi de, karayolu trafiğini aksatmamak amacıyla yeniden değerlendirilmiş ve ilgili parsellerin batısına da 10 metre genişliğinde yol planlanmıştır.

Dolayısıyla plan değişikliği, mevzuatta belirtildiği şekli ile "yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen" nitelikte değildir.

9- 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