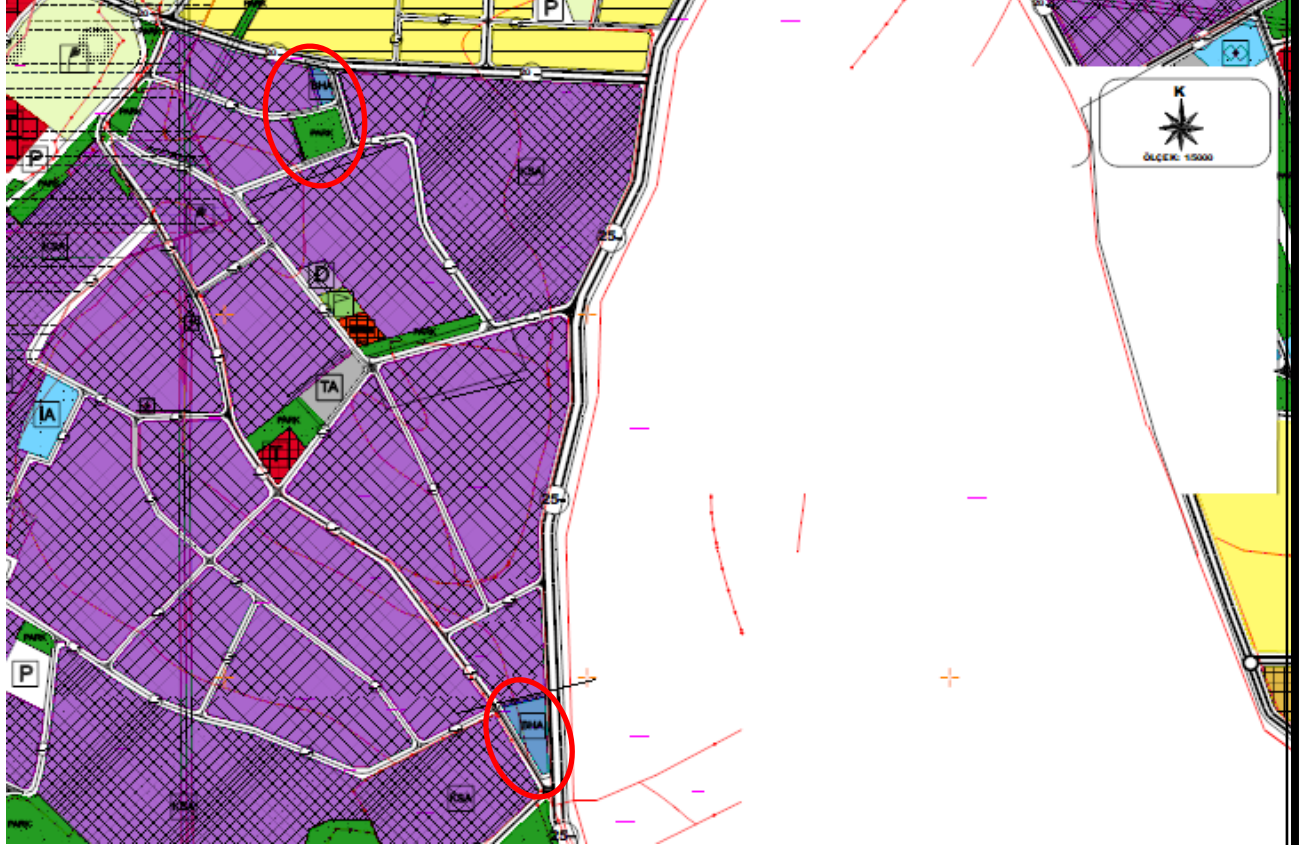




T. C.
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
KIRAZLI KÖYÜ, 130 VE 131 ADANIN DOĞUSUNA İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU



1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Amaç, Kapsam ve Gerekçe

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 26.09.2025 tarih ve 241092 sayılı Belediye Meclisi'ne yazısı ile; Yalova İli, Merkez İlçesi, Kirazlı Köyü'nde "Sanayi Alanları"nın bulunduğu bölgede belediye hizmetlerinin sağlıklı yürütülmesi adına "Belediye Hizmet" alanlarının ayrılması gerektiğinden bahisle; yürürlükteki mevzuat hükümleri, üst ölçekli plan kararları, plan bütünlüğü, planlama ilke ve esasları kapsamında görüşülerek gerekli kararın alınmasına ilişkin konu Belediye Meclisi'ne havale edilmiştir.

Yalova Belediye Meclisi'nin 03.10.2025 tarih ve 271 sayılı kararı ile;

Yürürlükteki Uygulama İmar Planı'nda "Emsal: 0.60, yençok: 15.50 metre" yapılaşma şartlarında "Sanayi Alanı" olarak planlı olan Kirazlı Köyü, 130 ada, 1 parselin doğu kısmında yer alan yaklaşık 926 m² büyüklüğündeki alanın ve Kirazlı Köyü, 131 ada, 1 parselin doğu kısmında yer alan yaklaşık 3302 m² büyüklüğündeki alanın; "Emsal: 0.60, yençok: 15.50 metre" yapılaşma şartlarında "Belediye Hizmet 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, Belediye Meclisi'nin 03.10.2025 tarih ve 271 sayılı kararı ile kabul edilmiş olup; Mekansal Planlar Yönetmeliği'nin "Planların ilanı, itirazlar ve kesinleşmesi" başlıklı 33. Maddesi gereğince, 16.10.2025 tarihinden başlamak üzere 1 ay (30 gün) süre ile Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü katında askıya çıkartılmış ve 15.11.2025 tarihinde askıdan indirilmiştir.

Askı süresi içinde söz konusu plan değişikliğine Fen İşleri Müdürlüğü'nün 21.10.2025 tarih ve 244999 sayılı itirazı Belediye Meclisi'nde değerlendirilmiş ve Yalova Belediye Meclisi'nin 18.11.2025 tarih ve 304 sayılı kararı ile;

"Belediye Meclisi'nin 03.10.2025 tarih ve 271 sayılı kararı ile onaylanan İmar Planı Değişikliği ile "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlanan Kirazlı Köyü, 131 adanın doğusunda yer alan yaklaşık 3302 m² alanın "Park Alanı" olarak düzenlenmesine; ayrıca Kirazlı Köyü, 147 adanın güneyinde yer alan yaklaşık 3150 m² "Park Alanı"nın ise "Emsal: 0.60, yençok: 15.50 metre" yapılaşma şartlarında "Belediye Hizmet 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 karar alınmıştır.

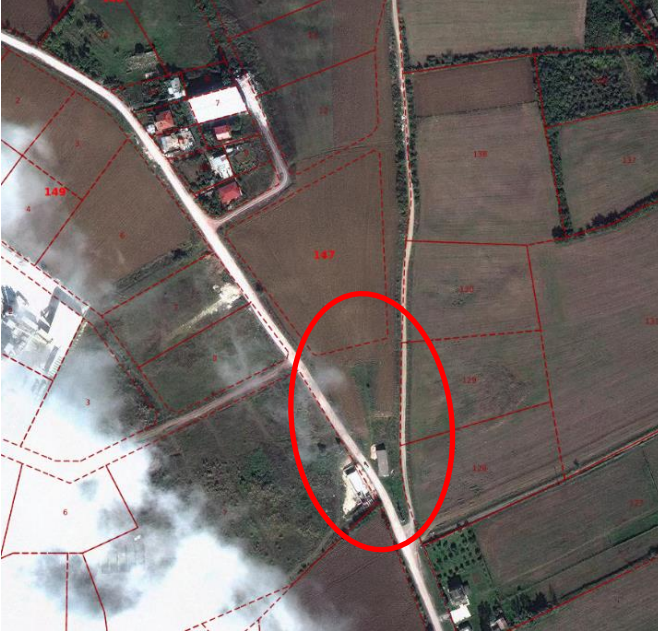
Söz konusu meclis kararına istinaden 1/5000 ölçekli nazım imar planı hazırlanmıştır.

2- KONUM

İmar planı değişikliğine konu alanlar; Yalova, Merkez İlçe, Kirazlı Köyü sınırları içerisinde



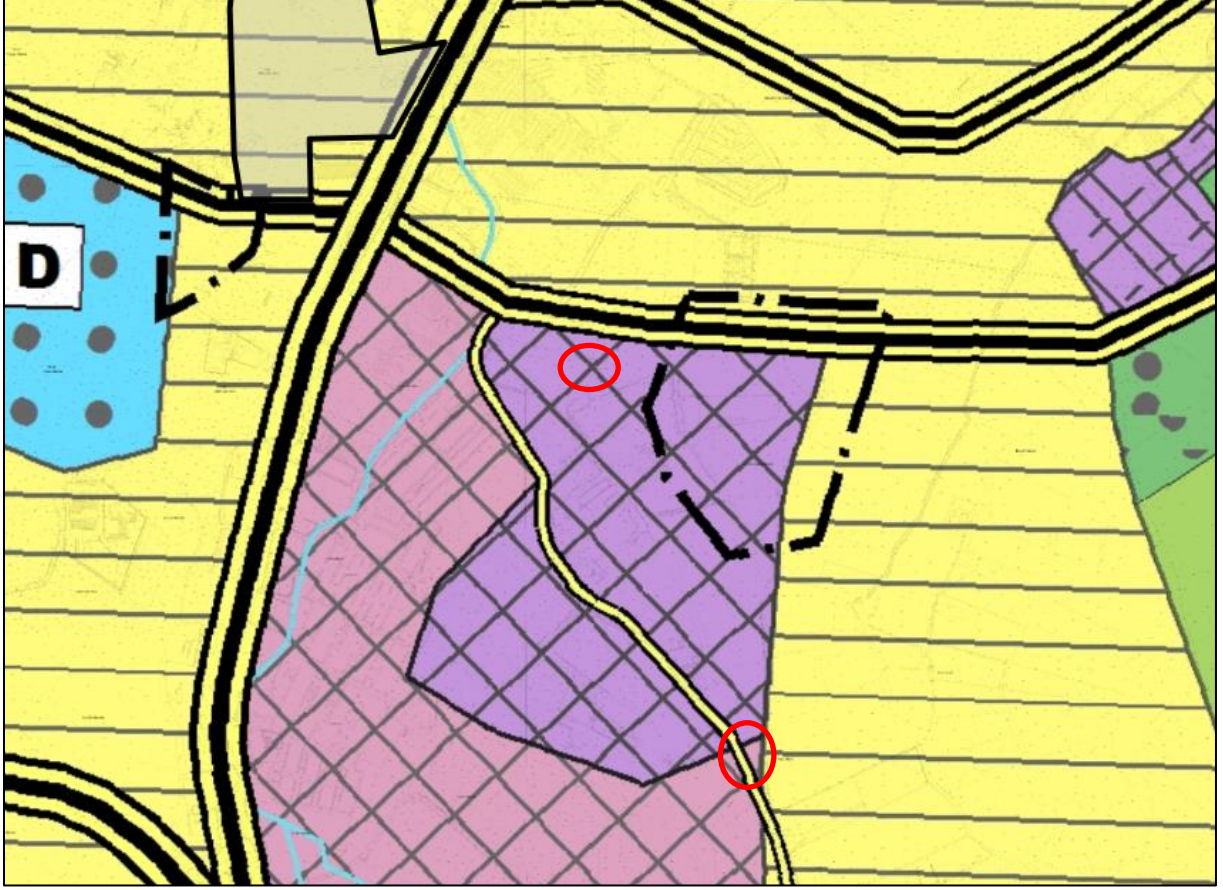
Plan değişikliğine konu alan; Bulent Ecevit Caddesi'nin güneyinde, 99.4 Sokak'ın kuzeyinde yer almaktadır. Kirazlı Küçük Sanayi Bölgesi'nin kuzeyindedir.



Plan değişikliğine konu alan; Sanayi sokak üzerinde yer almaktadır. Kirazlı Küçük Sanayi Bölgesi'nin güneyindedir.

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 "Sanayi ve Depolama Bölgesi" ve "Kentsel Servis Alanı" lejantında kalmaktadır.



1/50000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Servis Alanı"na ilişkin plan hükümlerinde "Kentsel Servis Alanı: Belediye hizmet alanı, kamu hizmet alanı, konut dışı kentsel çalışma alanı, toplu işyerleri ve küçük sanayi sitesi alanlarının yer aldığı kentsel ölçekte çalışma alanlarıdır." şeklinde tanımlanmış olup, bu alanlarda "Belediye Hizmet Alanı" yapılabilmektedir.

1/50000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı'nda "Sanayi ve Depolama Bölgeleri"ne ilişkin plan hükümlerinde "Küçük ve orta ölçekli sanayi işletmelerinin yer aldığı, 1593 sayılı "Umumi Hıfzısıhha Kanunu" ve ilgili yönetmeliğe uygun olarak, çevre ve sağlık koşulları gözetilerek toplu olarak yer almaları öngörülen her türlü sanayi tesislerine ayrılan ve endüstriyel hammadde ve mamul ürünleri ile bitkisel ve hayvansal ürünlerin açık ya da kapalı olarak depolandığı alanlardır." şeklinde tanımlanmıştır.

4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Plan değişikliğine konu alanlar yapılaşmamış durumdadır.



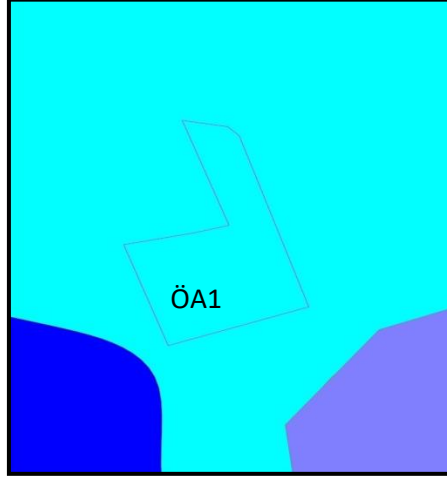
Mülkiyet Durumu

Plan değişikliğine konu alandaki 130 ve 131 adanın doğu bölümünde ve 147 adanın güney bölümünde tescil edilmiş parsel bulunmamaktadır.

5- JEOLojİK YAPI

Kirazlı Köyü, 130 ve 131 adaların doğusundaki alan:

Çalışma alanını kapsayan alanda Yalova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından “Mandıra Sırtları - Kirazlı Köyü Mevkilerinin İmar Planına esas Jeoloji - Jeoteknik araştırma raporu” hazırlanmıştır. Bu rapor Arar Mühendislik tarafından hazırlanmış olup, 30/04/2003 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. Çalışma alanını kapsar jeolojik-jeoteknik etüt raporları ve bu raporlara ait yerleşime uygunluk notları;

Mandıra Sırtları - Kirazlı Köyü Mevkilerinin İmar Planına esas Jeoloji - Jeoteknik araştırma raporunda yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmiş olup, **Yerleşime Önemli Alanlar 1 (ÖA1)** olarak belirlenmiştir.

Yerleşime Önemli Alanlar 1: Jeolojik birimin kıltaşı, kumtaşı, silttaşı olduğu, Kılıç Formasyonu ile Yalakdere Formasyonunda yüzde eğim değerlerinin %0 ile %15 arasında olduğu yamaç ve vadiler yerleşime önemli alanlardır. Bu alanlarda ayrışma zonu kalınlığı çoğunlukla 0.00 — 6.50 metreler arasında olması nedeniyle hafriyat aşamasında açığa çıkacak şevlerin istinad perdeleri ile desteklenmesi gereken alanlardır. Bu alanlarda yapılacak yapılarda;

- Ayrışma zonunun kalınlığına bağlı olarak yapıların 1 veya 2 bodrumlu olmalı
- Yapılar ayırık nizam olmalı
- Çevre ve temel drenajları sağlanmalı
- Bahçe duvarı vb. yapıların temel derinliği minimum 2.00 metre olmalıdır.
- Bu bölgelerde ayrışma zonu kalınlığı ağırlıklı olarak 6.50 metrenin altında olmakla birlikte lokal bazda bu derinlikte artışta gözlenebilir.
- Uygulama aşamasında yapılacak parsel bazı zemin etütlerinde ana kaya derinliği tam olarak belirlenmeli, yapı temelleri ilave bodrum sayısı ile veya kazıklı temele yoluyla ana kaya kıltaşı, kumtaşı çakıltısı, silttaşı üzerine oturtulmalıdır.

Bu alanların planlamada;

“4 KAT”a kadar planlanması Jeoloji-Jeoteknik açıdan uygundur. Bu alanlar rapor eki paftalarda; “ÖA1”simgesi ile gösterilmektedir.

147 adanın güneyindeki alan



Yerleşime Uygun Alanlar:

Çalışma alanını kapsayan alandaki Yalova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından “Mandıra Sırtları - Kirazlı Köyü Mevkilerinin İmar Planına esas Jeoloji - Jeoteknik araştırma raporu” hazırlanmıştır. Bu rapor Arar Mühendislik tarafından hazırlanmış olup, 30/04/2003 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. Çalışma alanını kapsar jeolojik-jeoteknik etüt raporları ve bu raporlara ait yerleşime uygunluk notları;

Kirazlı Köyü ve Mandıra Sırtları yerleşime uygunluk açısından 3 bölgeye ayrılmıştır.

- Yerleşime Uygun Alanlar
- Yerleşime Önemli Alanlar
- Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar

Yerleşime Uygun Alanlar;

Jeolojik birimin kıltaşı, kumtaşı, silttaşı

olduğu, Kılıç Formasyonu ile Yalakdere Formasyonunda tepe sırtlarında yüzde eğim değerlerinin % 0 ile % 10 arasında olduğu alanlardır. Bu alanların fazla yük oluşturmaması açısından planlamada;

"2 kat" a kadar planlanması Jeoloji- Jeoteknik açıdan uygundur. Bu alanlar rapor eki paftalarda;

"UA" simgesi ile gösterilmektedir

Önlemler Alanlar-2.1.a (ÖA-2.1.a):

Çalışma alanını kapsayan alan Sismotek Müşv.İnş. Mühendislik Firması tarafından yapılan Yalova Belediyesine ait 220,21 hektar sahanın imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik etüt raporu, 24.10.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan rapor buradaki zemin çalışmalarına altlık oluşturmaktadır. Çalışma alanının yerleşime uygunluk durumu, **Önlemler Alanlar-2.1.a (ÖA-2.1.a)** olarak değerlendirilmiştir.

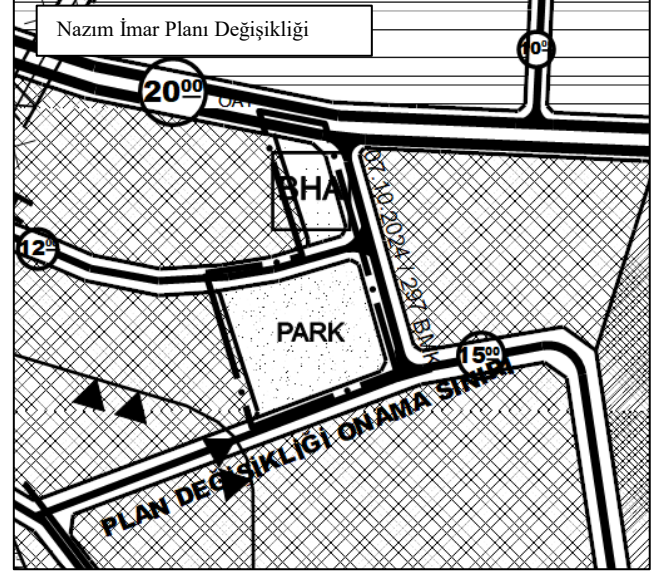
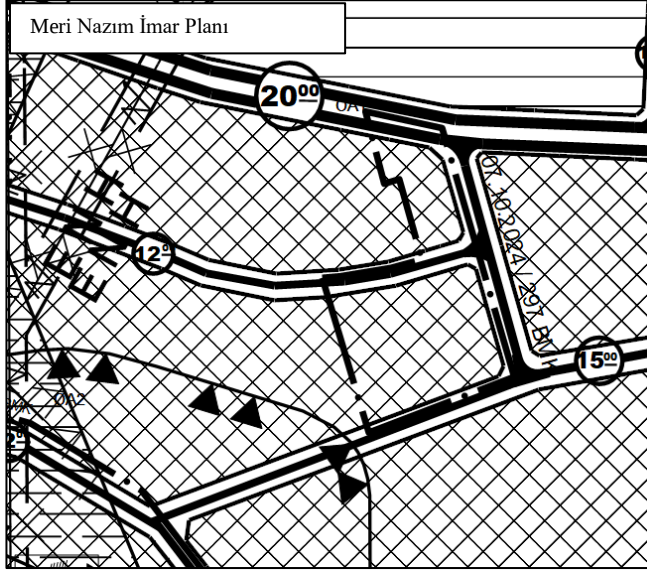
Bu alanlarda ;

- Zemin etüt çalışmalarında sahada yapılacak kazılar , planlanacak yapı yükleri ve dış yüklerde hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı , stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Mevcut ve kazı sonrası oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yol,alt yapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmasına müsaade edilmemelidir.
- Yüzey ve atık suların ortamdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile stabilite analizleri zemin ve temel etüt çalışmalarında irdelenmeli alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Yapılaşmaları etkileyecek her türlü stabilite sorunu ile Şişme , oturma , taşıma gücü vb. sorunlara yönelik önlemler, parsel / bina bazı zemin etütlerinde elde edilecek sonuçlara göre uzman mühendislerce projelendirilmeli ve bu projeler belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- Bölgenin 1.Derece Deprem Bölgesinde yer alması nedeniyle yapılaşma öncesi Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hak.Yön. ile Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulması gerekmektedir.

6- MERİ NAZIM İMAR PLANI ve PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

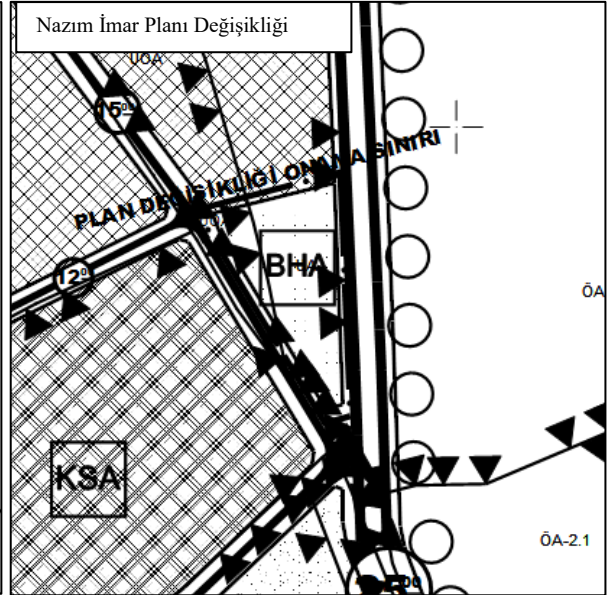
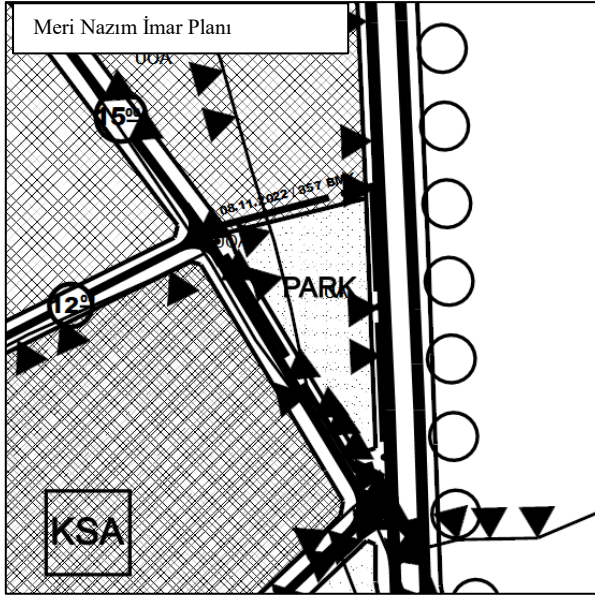
Plan değişikliğine konu alan “Sanayi Alanı” olarak planlıdır.

Nazım İmar Planı Değişikliği ile; Yalova Belediye Meclisi’nin 18.11.2025 tarih ve 304 sayılı kararı ile plan değişikliğine konu “Sanayi Alanı” ve “Belediye Hizmet Alanı” ve “Park Alanı” olarak yeniden düzenlenmiştir.



Plan değişikliğine konu alan “Park Alanı” olarak planlıdır.

Nazım İmar Planı Değişikliği ile; Belediyemiz Fen İşleri Müdürlüğü'nün iş ve işlemlerinin sağlıklı yürütülmesi için saha personelinin şantiye sahası olarak kullanması adına yaklaşık 3147 m² büyüklüğünde “Belediye Hizmet Alanı” olarak planlanmıştır.



Sözkonusu alanların yapılaşma şartlarında herhangi bir değişiklik yapılmamış olup; plan değişikliği, "Sanayi Alanları"nın bulunduğu bölgede belediye hizmetlerinin sağlıklı yürütülmesi adına "Belediye Hizmet Alanı" ve “Park Alanı” olarak “Park Alanı”nın bulunduğu bölgenin de Fen İşleri Müdürlüğü'nün iş ve işlemlerinin sağlıklı yürütülmesi için “Belediye Hizmet Alanı” olarak planlanmasından ibarettir.

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"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 "Sanayi Alanı", "Belediye Hizmet Alanı"na dönüştürülmüş olup, kentsel teknik altyapıya katkı sağlayabilecek özellikte bir fonksiyon öngörülmüştür. Belediye Hizmet Alanı'nın yapılaşma şartları da, önceki fonksiyonun yapılaşma şartları ile aynı olup, ilave yapı yoğunluğu da getirmemektedir.

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