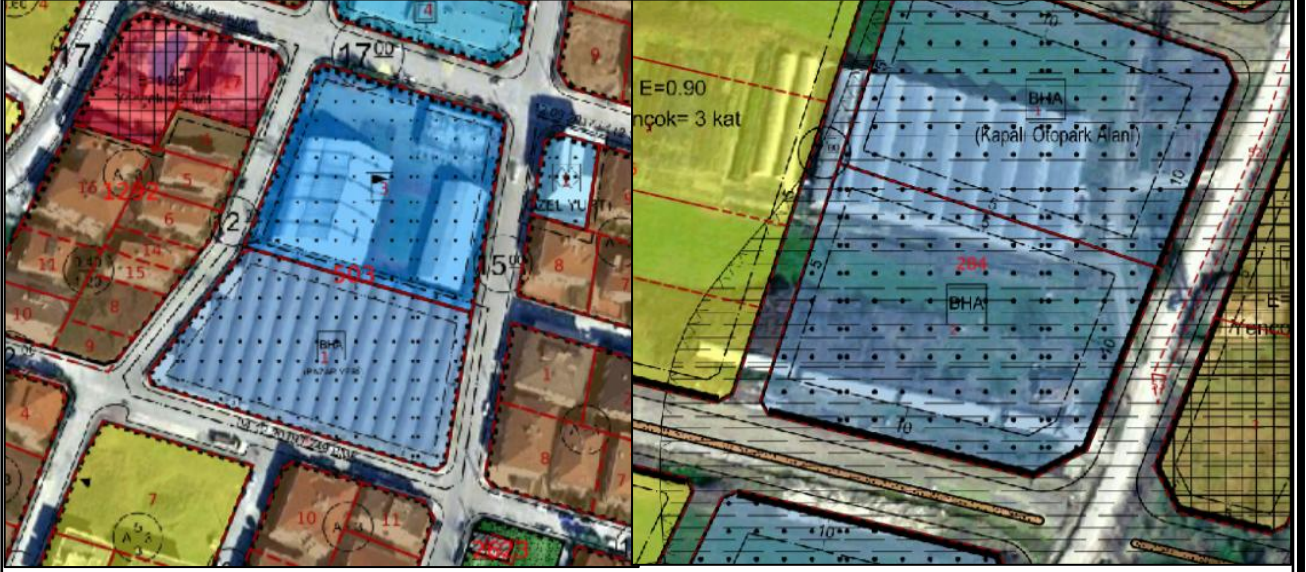




T. C.
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE SEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
HACİMEHMET KÖYÜ, 503 ADA, 3 PARSEL ve
284 ADA, 1-2 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU



1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Amaç, Kapsam ve Gerekçe

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 01.09.2025 tarih ve 237062 sayılı Meclise Havale yazısı ile; günümüzde yürürlükte bulunan İmar Kanunu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Mekansal Planlar Yönetmeliği gibi mevzuatlarda Yeşil ve Açık Alanların önemi açıkça vurgulanmakta olduğu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinde; "(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır. (2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz." şeklinde belirtilmiş olup yeşil ve açık alanları azaltıcı plan değişikliklerinin yapılmamasının belirtildiğinden bahisle; İlimizdeki park alanı ihtiyacı; kent, bölge veya semt ölçeğinde spor faaliyetlerinin yapılması için açık spor tesis alanlarının yeniden düzenlenme gereksinimi ve açık spor tesisi alanlarının yeşil alanlarla bütünlük olacak şekilde planlanmasının; sağlıklı ve yaşanabilir kent tasarımında önem arz ettiği belirtilmiştir. Bu kapsamda Açık Spor Alanları ve Park Alanlarının iyileştirilmesi yönünde plan çalışmalarının yapılmasına ilişkin konu; yürürlükteki mevzuat hükümleri, üst ölçekli plan kararları, plan bütünlüğü, planlama ilke ve esasları kapsamında görüşülerek gerekli kararın alınması için Belediye Meclisi'ne havale edilmiştir.

Yalova Belediye Meclisi'nin 03.03.2026 tarih ve 109 sayılı kararı ile;

"... "Kapalı Spor Tesis Alanı" olarak planlı olan Hacımehmet Köyü, 503 ada, 3 parselin "Emsal: 1.20, yençok: 3 kat" yapılaşma şartlarında "Ticaret+Konut Alanı" olarak; "Belediye Hizmet Alanı (Kapalı Otopark Alanı)" olarak planlı Hacımehmet Köyü, 284 ada, 1 parsel ve "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlı Hacımehmet Köyü, 284 ada, 2 parselin ise "Emsal: 2, yençok: 20.00 metre" yapılaşma şartlarında "Kapalı Spor Tesis Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nin ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanması..."

kabul edilmiş olup, sözkonusu meclis kararına istinaden 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

2- KONUM

İmar planı değişikliğine konu alan; Yalova, Merkez İlçe, Adnan Menderes Mahallesi (tapuda Hacımehmet Köyü) sınırları içerisindedir.



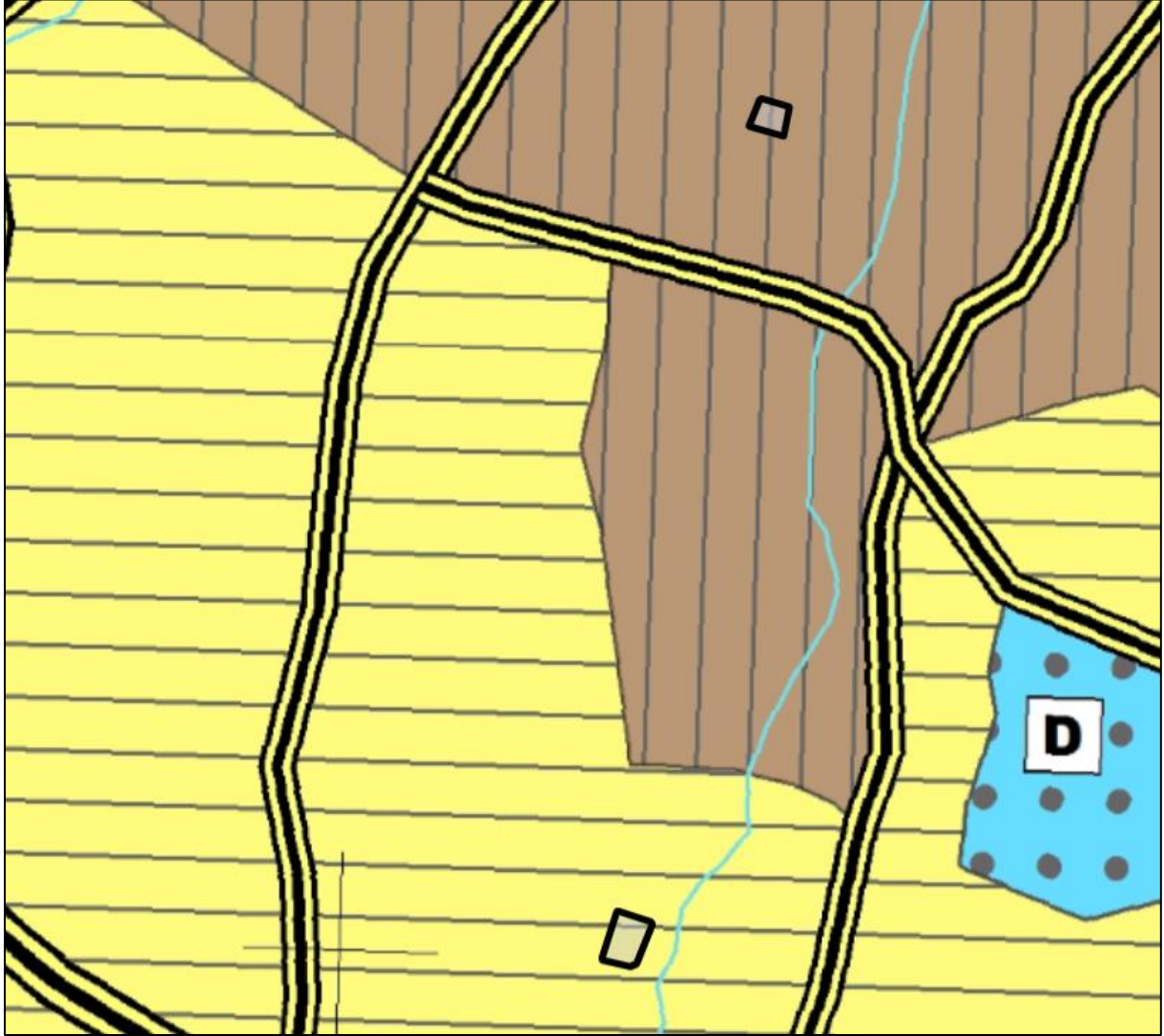
Plan değişikliğine konu alanlardan olan, Hacımehmet Köyü, 503 ada, 3 parsel sayılı taşınmaz, Safran Deresi'nin batı bölümünde yer almaktadır. Bölgenin önemli ulaşım akslarından Şehit Yaşar Kuş Caddesi'nin batısında, Şehit Ayhan Saybo Caddesi'nin doğusunda, Nehir Sokak'ın güneyinde konumlanmaktadır. Ayrıca söz konusu parselin güneyinde Adnan Menderes Mahallesi Kapalı Pazar Alanı bulunmaktadır.



Hacımehmet Köyü, 284 ada, 1 ve 2 parseller; Safran Deresi'nin batı bölümünde yer almaktadır. Bölgenin önemli ulaşım akslarından Rahmi Üstel Caddesi'nin batısında, Turgut Özal Caddesi'nin kuzeyinde konumlanmaktadır.

3- ÇEVRE DÜZENİ PLANI

29.05.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan 1/50000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı'nda, plan değişikliğine konu alanlardan Hacımehmet Köyü, 503 ada, 3 parsel "Kentsel Yerleşim Alanı" başlığı altında tanımlanan "Kentsel Yerleşik Alan" lejantında; 284 ada, 1 ve 2 parseller ise yine "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, sözkonusu lejantta "Kapalı Spor Tesis Alanı" ve "Ticaret+Konut Alanı" yapılabilecektir.

4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Plan değişikliğine konu Hacımehmet Köyü, 503 ada, 3 parsel sayılı taşınmaz üzerinde tenis kortları ve tesisleri yer almaktadır.



Plan değişikliğine konu Hacımehmet Köyü, 284 ada, 1-2 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde seralar bulunmakta olup, yapılaşmamış durumdadır.



Mülkiyet Durumu

Plan değişikliğine konu alandaki parseller Yalova Belediyesi'ne aittir.

5- JEOLJİK YAPI

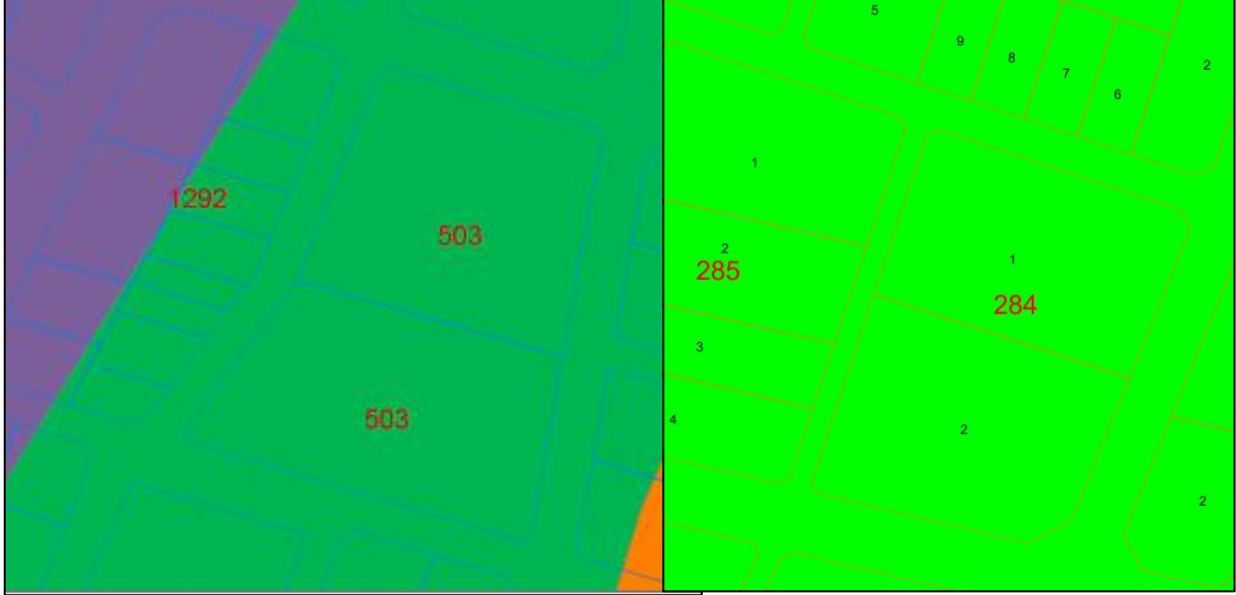
Çalışma alanını kapsayan alanda Yalova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından Şubat 2016 tarihinde, “Yalova Belediyesi’ne Ait 1170 Hektar Sahanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu” hazırlanmıştır. Bu rapor Sönmez Mühendislik Ltd. Şti. tarafından hazırlanmış olup, 17/02/2016 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 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. Söz konusu raporun “Sonuçlar ve Öneriler” kısmında aşağıdaki değerlendirmeler yer almaktadır:

1. Bu çalışmada ; 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 amaçlanmıştır.
2. İnceleme alanı Yalova İlinin merkezinde kalmaktadır. İnceleme alanı 8 adet 1/5000 ölçekli ve 53 adet 1/1000 ölçekli hâlihazır paftaların sınırları belirtilen alanı kapsamaktadır.
3. İnceleme alanında yapılan karelaajlama sonrası toplam derinliği 6353,93 m olan 273 adet sondaj kuyusu açılmıştır. Ayrıca açılan sondaj kuyularında toplamda 3793 adet SPT deneyi ve 82 adet sondaj kuyusunda toplamda 779 seviyede presiyometre deneyi yapılmıştır. Jeofizik Çalışmalar kapsamında; 140 noktada Düşey Elektrik Sondaj (DES) Etütleri; 80 noktada Çok Elektrotlu ölçü sistemleri; 80 serim boyunca MASW etütleri, 60 serim boyunca sismik kırılma etütleri; 140 noktada mikrotremör ölçümü yapılmıştır.
4. İnceleme alanını da kapsayan Yalova ilinin 1/100.000 ölçekli Çevre Düzen Planı bulunmaktadır. İnceleme alanının büyük bölümü çevre düzeni planında “yerleşik konut alanı ve kentsel gelişim konut alanı” olarak belirlenmiştir. İnceleme alanın kuzey kesimlerinde yapılaşma yaygındır. Özellikle Yalova ili merkezinde yoğun yapılaşma mevcuttur. Güneye doğru gidildikçe yapılaşma azalmakta ve genellikle 1-4 katlı yapılar bulunmaktadır. Samanlı köyünde daha çok villa tipi yapılar ile köy evleri mevcuttur. İnceleme alanında farklı tarihlerde ve lokal alanlarda 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli imar planları bulunmaktadır. İnceleme alanı dâhilinde daha önceden yapılmış ve ilgili kurumlarca onaylanmış olan bir çok imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt çalışmaları bulunmaktadır.
5. İnceleme alanının genel eğim değeri % 0-60 aralığındadır. İnceleme alanında %0-10 eğimli alanlar 636,30 hektar, %10-20 eğimli alanlar 439,29 hektar, %20-30 eğimli alanlar 34,94 hektar, %30-40 eğimli alanlar 11,90 hektar, %40-50 eğimli alanlar 3,24 hektar ve %50-60 eğimli alanlar 1,33 hektar olarak belirlenmiştir. İnceleme alanında alüvyon birimlerin gözleendiği alanlar genellikle %0-10 eğime sahipken, Kılıç formasyonunun gözleendiği alanlar %0-60 eğim aralığında değişim göstermektedir.
6. Yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre inceleme alanının jeolojisi, Tersiyer yaşlı Kılıç Formasyonu (Tk) ve Kuvaterner yaşlı alüvyon (Alüvyon) birimlerden oluşmaktadır.
7. İnceleme zeminlerin index özelliklerini belirlemeye yönelik 1526 adet Doğal su içeriği, 1465 adet elek analizi, 1287 adet Atterberg Limitleri Deneyi, 542 adet Hidrometre deneyi ile 1465 adet zemin sınıfı ve yine zeminlerin mekanik özelliklerini belirlemeye yönelik 273 adet Bilgisayar Kontrollü Cihazda Direkt Basit Kesme Deneyi (UU), 71 adet

- Bilgisayar Kontrollü Tekrarlı Kesme Kutusu Deneyi (CD), 274 adet Kayma Drencinin Üç Eksenli Hücrede (Konsolidasyonsuz-Drenajsız (UU), 213 adet Bilgisayar kontrollü cihazda Konsolidasyon (odeometre) deneyi ,754 adet Doğal birim hacim ağırlığı tayini ve 200 adet tek eksenli basınç dayanımı deneyleri yapılmıştır
8. Yapılan mikrotremör ölçümlerde frekans değerleri; Alüvyon birimde (Alüvyon) 0.90-4.89 Hz aralığında, - (Tk) 0,64-9.17 Hz aralığında bulunmuştur. Peryot değeri iseYapay Dolguda (Yd) 0.20-1.23sn aralığında, - (Tk) 0.12-1.56 sn aralığında bulunmuştur
 9. İnceleme alanında jeofizik çalışmalarından elde edilen Vp, Vs hızları esas alınarak *Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine* göre birimlerin Kayma Basıncı (Vs30) değerlerine göre zemin grubu ve yerel zemin sınıfı belirlenmiş olup Alüvyon birimin, zemin grubu C-D Yerel Zemin Sınıfı ise Z2-Z3-Z4; Kılıç Formasyonu rezidüelinin zemin grubu C-D , Yerel Zemin Sınıfı ise Z2-Z3-Z4'tür. Kılıç Formasyonun zemin grubu C , Yerel Zemin Sınıfı ise Z2'dir.
 10. İnceleme alanında açılan sondajlardan alüvyon birimlerde açılan kuyularda yer altı suyu gözlenmiştir. Kılıç Formasyonunda ise sızıntı suların varlığı gözlenmiştir. İnceleme alanı içerisinde iki adet dere mevcuttur. İnceleme alanının batısında Marmara denizine boşalım gösteren Samanlı deresi, ortasında ise yine Marmara denizine boşalım gösteren Erfel Deresi yer almaktadır.
 11. İnceleme alanı Bakanlar Kurulunun 18 Nisan 1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre 1. derece deprem bölgesinde yer almakta olup “*Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik (2007)*” hükümlerine uyulmalıdır.
 12. Zemin büyütme değerleri; Alüvyon birimde (Alüvyon) 2.4-3.8 aralığında, - (Tk) 2.1-3.4 aralığındadır. Zemin büyütme değerleri değerlendirildiğinde tehlike düzeyi; Alüvyon birimde (Alüvyon) “A (Düşük) / B (Orta), - (Tk) “A (Düşük) / B (Orta)” olarak tanımlanmıştır. Zemin hakim titreşim periyod (To) değerleri; Alüvyon birimde (Alüvyon) 0.8-1.7sn aralığında, - (Tkayr.) 0.7-1.2sn aralığındadır. Zemin hakim titreşim periyod (To) değerleri değerlendirildiğinde zemin; Alüvyon birimde (Alüvyon) “C (Yüksek) / D (Yüksek), - (Tk) “B (Orta) / C (Yüksek)” tehlike düzeyine tekabül etmektedir.Dolayısıyla zemin hakim titreşim periyodu (To) değerleri yapı kat yükseklikleri ve rezonans açısından değerlendirildiğinde, kat başı pratikte 0.1 sn yaklaşımıyla kat adedi önerilmektedir.
 13. “Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan 19.08.2008 tarih ve 10337 Sayılı “Plana Esas Jeolojik, Jeolojik-Jeoteknik ve Mikrobölgeleme Etüt Genelgesi”nde belirtilen esaslar ve ihale şartnamesinde belirtilen çalışmalar sonucu elde edilen veriler çerçevesinde oluşturulan jeolojik-jeoteknik model dikkate alınarak “İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt” çalışması kapsamında inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından 6 kategoride değerlendirilmiştir.
 - Önlemlili Alan 1.1 (ÖA-1.1.): *Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemlili Alanlar*
 - Önlemlili Alan 2.1.A (ÖA-2.1.A): *Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar*
 - Önlemlili Alan 2.1.B (ÖA-2.1.B): *Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar*
 - Önlemlili Alan 5.1 (ÖA-5.1): *Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar*
 - Önlemlili Alan 5.2 (ÖA-5.2.A): *Dolgu Alanlar*
 - Önlemlili Alan 5.2 (ÖA-5.2.B): *Dolgu Alanlar*
 14. İnceleme alanında yapılacak yapılar için “*Afet Bölgelerinde yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik*” hükümlerine uyulmalıdır.

15. İnceleme alanında derelerinin yağışlı dönemlerde sellenme ile birlikte taşkın oluşturma tehlikesine karşı planlama öncesi DSİ görüşü alınmalıdır.

İmar Planı Değişikliğine konu alan, Yalova Belediyesi'ne Ait 1170 Hektar Sahanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu kapsamında yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmiş olup, **Önlemlili Alanlar-5.1 (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar** olarak tanımlanmıştır.



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

Topoğrafik eğim % 0 -%20 arasındadır .Jeolojisinin üst seviyelerini alüvyonlar, alt seviyelerini Kılıç formasyonuna ait kum ara bantlı killler oluşturmaktadır Oturma miktarları kabul edilebilir sınırlar içinde bulunmuştur. Yer altı su seviyesi 1.85-5.63 m arasında değişmektedir.

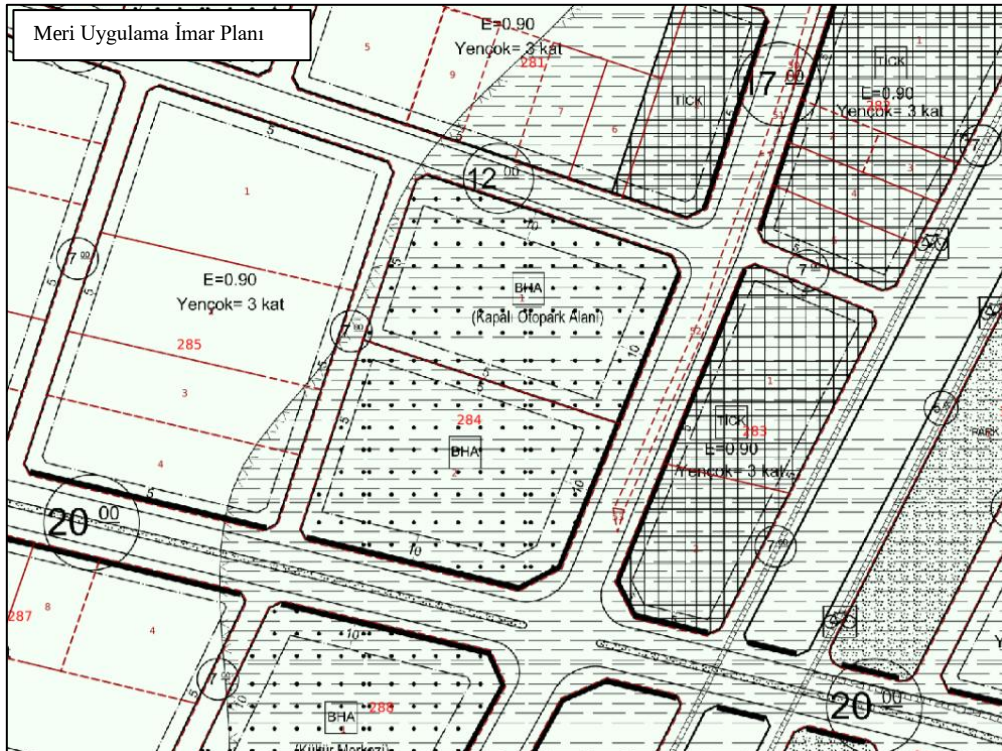
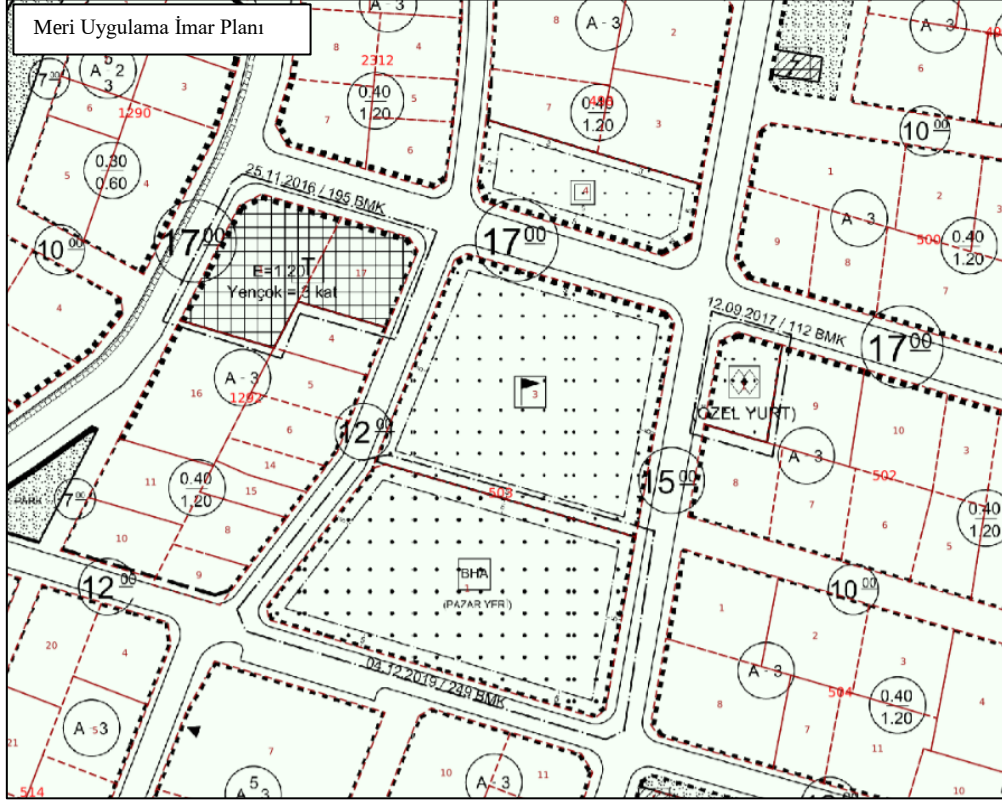
Sıvılaşma tehlikesi tespit edilmeyen, şişme, oturma ve taşıma gücü sorunları yaşanabilecek bu alanlar *Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, oturma vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar* olarak haritasında Önlemlili Alanlar-5.1. simgesi ile gösterilmiştir.

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 UYGULAMA İMAR PLANI ve PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Plan değişikliğine konu Hacımehmet Köyü, 503 ada, 3 parsel yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Kapalı Spor Tesis Alanı", 284 ada, 1 parsel "Belediye Hizmet Alanı (Kapalı Otopark Alanı)", 284 ada, 2 parsel ise "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlıdır. Ayrıca 284 ada 1 ve 2 parseller taşkın alanda yer almaktadır.



Sözkonusu alanda, meri imar planı ve imar planı değişikliğine yönelik, arazi kullanım kararları alan büyüklükleri aşağıdaki gibidir:

	MERİ	PLAN
Kapalı Spor Tesis Alanı	5725 m ²	10016 m ²
Belediye Hizmet Alanı	5154 m ²	-
Belediye Hizmet Alanı (Kapalı Otopark)	4862 m ²	-
Ticaret + Konut Alanı	-	5725 m ²
TOPLAM	15741 m ²	15741 m ²

7- KENTSEL TEKNİK ALTYAPI 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 ile Hacımehmet Köyü, 503 ada, 3 parselde meri planda yer alan "Kapalı Spor Tesis Alanı" kaldırılmış, "Ticaret+Konut Alanı" planlanmıştır. Kaldırılan spor tesisi yerine eşdeğer alan ve "Ticaret+Konut" fonksiyonu ile gelen ilave nüfusun gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanı, "Kapalı Spor Tesis Alanı" olarak bütünleştirilerek, yine 284 ada, 1 ve 2 parselde "Kapalı Spor Tesis Alanı" olarak planlanmıştır. 284 ada 1 ve 2 parselde meri planda yer alan "Belediye Hizmet Alanı", Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 maddesine göre asgari sosyal ve teknik altyapı alanlarında yer almadığından, eşdeğer alan önerilmemiştir.

Hacımehmet Köyü, 503 ada, 3 parselin kuzeyinde 17 metre, doğusunda 15 metre, batısında ise 12 metre araç yolu bulunduğu ve "Ticaret+Konut Alanı"nın yapılaşma şartları çevresi ile uyumlu olduğundan, araç trafiğine ve kentsel altyapıya olumsuz bir etki yaratmayacağı düşünülmüştür.

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