

T.C.
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Karar Tarihi	04/08/2026	Dönem	2026	Birleşim	1	Karar Konusu
Karar No	259	Toplantı	Ağustos	Oturum	2	İmar Plan Revizyonu
Meclis Başkanı: Mehmet GÜREL						
Toplantıya Katılan Meclis Üyeleri						
Mesut TUTUĞ, Alemdar COŞKUN, Fatih SAYDAM, Esra PATİL DİNCER, Melike Tomris ÖNDER, Harun GÜLEÇ, Meryem ATAÇ, Murat TİRYAKİ, Cihan İsmet YILDIRIM, Cem İNCİ, Cem KARADAĞ, Cem SARAÇ, Kubilay TORUN, Filiz DEMİR, Sefer KESKİN, Tarık Burak EVİN, Tülay ÖZÇELİK, Mehmet Bican ÇUHADAR, Fatih ŞAHİN, Selihan Dicle ŞİMŞEK BATTAL, Arif Oktay TUNÇ, Muaz CEYLAN, Hasan Yaşar GENÇER, Ahmet KUMALİ, Filiz Aydın ÖNÜR, Bülend TANIR, Mutlu ORUÇLU, Mehmet Fatih MAZİ						
Katılmayanlar: İsmail DEMİR (İzinli), Emre YILMAZ, Bahaddin ERBAY						

23.GÜNDEM MADDESİ:
TEKLİFİN ÖZÜ :

TALEP 1-a: Afetler açısından sağlıklı ve dayanıklı yapıların oluşabilmesi için kentsel dönüşümün teşvik edilmesi, sağlıklı ve kaliteli kentsel yaşam alanlarının oluşturulması ve meri imar planlarının uygulanması sırasında yaşanan sıkıntıların ve eksiklerin çözülmesi amacıyla, İlimiz, Merkez İlçe'de imar planlarının revize edilmesi ihtiyacı doğmakta olup, etaplar halinde imar planı revizyonu çalışmaları devam etmektedir.

Bu amaç doğrultusunda plan notlarının özellikle mansard çatıya ilişkin kısmı ile diğer maddelerinin, plan üzerindeki yapılaşma şartlarının yeniden değerlendirilmesi ve iletilen taleplerin çözülmesi ihtiyacı doğmuştur.

Bu kapsamda, Yalova İli, Merkez İlçesi, "Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu"nın Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri, şehircilik ilke ve esasları kapsamında yeniden değerlendirilmesi gerekmektedir.

Konunun yürürlükteki mevzuat hükümleri, üst ölçekli plan kararları, plan bütünlüğü, planlama ilke ve esasları kapsamında Belediye Meclisi'nde görüşülerek gerekli kararın alınmasına ilişkin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün talebi (03.08.2026 tarih ve 288956 sayılı Meclise Havale yazısı)

TALEP 1-b: Yalova İli, Merkez İlçe, Fevziçakmak Mahallesi, 344 ada, 39 parselde bulunan ve mevcut imar planında "İlkokul Alanı" planlı olan Saffetçam Ortaokulunun 2026 yılında Yık-Yap projesi kapsamında yeniden yapılacak olması nedeniyle, okul binasında bulunan ve intifa hakkı Hacı Saffet Çam Vakfına ait olan dükkânların yeniden projelendirilmesi amacıyla taşınmazın 745,01 m2'lik kısmının ifraz edilmesi talep edildiği; İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü (Coğrafi Bilgi Sistemleri ve İmar Daire Başkanlığı) ilgi yazısında, tesis edilmiş bulunan intifa hakkı da dikkate alınarak, ifraz edilecek alanın Yalova İl Özel İdaresi tarafından belirlenmesi gerektiği bildirildiği, eski okul binalarının yıkılacak olması ve okul ihtiyacı nedeniyle gerekli iş ve işlemleri yapılması için imar planı taslağı ve Hacı Saffet Çam Vakfı ile yapılan protokol yazısı ekte sunulmuş olup, plan değişikliğinin yapılmasına ilişkin Yalova İl Özel İdaresi'nin talebi (24.07.2026 tarih ve 51027 sayılı yazısı)

TALEP 1-c: Yalova İli, Merkez İlçesi, Rüstempaşa Mahallesi, 1418 ada 9 parsel üzerinde bulunan Mera Kuyu Camii binasının deprem riskine karşı önlem amacıyla yıkılarak yeniden yapılmasının planlandığı, ancak ilgi taşınmazın bulunduğu imar adasındaki diğer parseller



bitişik nizam olduğu halde alanın 1/1000 ölçekli uygulama imar planı üzerinde yapı nizamının belirtilmediğinden bahisle; caminin ibadet alanı olarak en yüksek kişi sayısına göre hizmet verebilecek şekilde ve ada nizamına uygun olarak yapılaşma şartlarının imar planı ve imar planı notları kapsamında yeniden değerlendirilerek gerekli kararın alınmasına ilişkin Merakuyu Camii Yaptırma ve Yaşatma Derneği Başkanı İsmail İLARSLAN'ın talebi (11.06.2026 tarih ve 18663 sayılı dilekçesi)

TALEP 1-d: Yalova İli, Merkez İlçesi, Rüstempaşa Mahallesi, 287 ada 45 parselin yürürlükteki imar planına göre 44 parsel ile blok nizam teşkil edecek şekilde yapılaşabildiği, bitişğinde bulunan 46 parsel üzerindeki ruhsatlı yapının da 45 parsel ile bitişik olarak inşa edildiği belirtilerek, 44, 45 ve 46 parsellerin blok nizam oluşturacak şekilde plan değişikliği yapılmasına ilişkin Sibel ACAR'ın talebi (02.07.2026 tarih ve 21346 sayılı dilekçesi)

TALEP 1-e: İlimiz Merkez Süleymanbey Mahallesi 1379 ada 69 parsel sayılı taşınmazın bir kısmının yol alanında kaldığı, parselin "Ticaret+ Konut" fonksiyonundan "Ticaret" fonksiyonuna çevrilmesi sebebiyle bina giriş holünün 1.50 metreden 2.20 metreye çıkartıldığı, yola terk sonrasında parselde kalan alanın mevcut plan ve yönetmelik hükümleri doğrultusunda etkin şekilde kullanılmadığı belirtilerek, kentsel dönüşüm sürecinin sağlıklı yürütülebilmesi amacıyla arka köşe/bahçe mesafesi (ışıklık) şartının kaldırılması ve parselde bitişik nizam/kitle çözümüne imkan sağlanmasına yönelik gerekli meclis kararının alınması veya plan değişikliği yapılmasına ilişkin Osman Şenöz'ün talebi (18.05.2026 tarih ve 16323 sayılı dilekçesi)

Komisyon Kararı: Komisyonumuz, Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahalleleri'nin kuzeyde kıyı kenar çizgisi, doğuda Cengiz Koçal Caddesi-Yalova-Bursa Karayolu, güneyde Şehit Ömer Faydalı Caddesi ve batıda Şehit Emniyet Müdürü Altuğ Verdi Caddesi olmak üzere yaklaşık 150 hektar büyüklüğündeki alanı; çevre düzeni planı, mevcut arazi kullanımı ve gelecekteki nüfus/yapılaşma eğilimi, yürürlükteki yapılaşmaya ilişkin imar planı notları, mevcut ve muhtemel sorunlar ve kentsel dönüşümü teşvik etmeye yönelik çözüm yolları doğrultusunda incelemiş, değerlendirmiş ve plan kararlarını oluşturmuştur. Ayrıca, bölgenin imar planı çalışmalarında; "Talep 1-b, 1-c, 1-d ve 1-e"de yer alan konular da, plan bütünlüğünde değerlendirilmiştir.

Komisyonumuz; genel hatları ile

- Mansard çatı konusundaki yasal sorunların önüne geçebilmek ve uygulanması sırasında ortaya çıkabilecek mimari ve statik sorunları engellemek amacıyla, ilgili plan notunun kaldırılmasını; ancak sözkonusu plan notu kentsel dönüşümü teşvik etmek amacıyla kabul edildiğinden sağlıklı ve güvenli yapıların oluşumunu devam ettirmek amacıyla "Konut", "Ticaret" ve "Ticaret+Konut" alanlarında "KAKS/Emsal" değeri değiştirilmemek kaydıyla, sözkonusu "mansard çatı"nın "normal kata" dönüştürülmesine yönelik plan kararının oluşturulmasını öngörmüştür. Bu kapsamda; uygulama imar planında yer alan "Konut", "Ticaret" ve "Ticaret+Konut" alanlarında "4 kat" olan yapılaşma şartlarının "5 kat" olarak; "5 kat" olan yapılaşma şartlarının "6 kat" olarak; "6 kat" olan yapılaşma şartlarının ise "7 kat" olarak düzenlenmesi;
- Uygulama İmar Planı'nda yer alan sosyal ve teknik altyapı alanlarının, içinde bulunduğu/çevresindeki yapı adasına göre "kat adetlerinin, emsalinin, bahçe mesafelerinin" (uygulama imar planı teklifinde gösterildiği üzere) yeniden düzenlenmesi;
- Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde, Şehit Ömer Faydalı Caddesi'ne cepheli parsellerin ön bahçe mesafelerinin "0 metre" olmasına ilişkin plan notu eklenmesi;
- Rüstempaşa Mahallesi, 1429 adanın ön bahçe mesafelerinin "0 metre" olarak belirlenmesi;

- "Talep 1-b"de yer alan Yalova İl Özel İdaresi'nin talebi ve İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün Yalova İl Özel İdaresi'ne 163326145 sayılı yazısına binaen; Fevziçakmak Mahallesi, 344 ada, 39 parselin (yazı eki krokide belirtilen) kuzey bölümünün "Ticaret+Konut Alanı"ı olarak belirlenmesi ve yapılaşma şartlarının mansard çatıların normal kata dönüştürülmesi kapsamında yeniden düzenlenmesi;
- "Talep 1-c"de yer alan Merakuyu Camii Yaptırma ve Yaşatma Derneği'nin talebi kapsamında; Rüstempaşa Mahallesi, 1418 ada 9 parselin plan üzerinde yazmayan yapı düzenin, ada bütünlüğü kapsamında "Bitişik Nizam" olarak, yapı yüksekliğinin ise "Yençok: 21.50 metre" olarak belirlenmesi;
- "Talep 1-d"de yer alan dilekçe kapsamında; mevcut durum da değerlendirilerek, Rüstempaşa Mahallesi, 287 ada 44-45-46-47 parsellerin dörtlü blok olacak şekilde belirlenmesi;
- "Talep 1-e"de yer alan dilekçe kapsamında; talebe konu parselin de içinde bulunduğu alanda Mimar Sinan Caddesi'nin plandaki genişliğinin mevcut genişliğinden daha fazla olması, cadde üzerinde yer alan muhtelif parsellerin kamuya terk edilecek alanların fazla olması, parsel büyüklüklerinin terk sonrası önemli oranda azalması gerekçeleriyle terk ile oluşan mağduriyetin karşılanması amacıyla ve konunun bütüncül olarak değerlendirilmesi gerekliliğiyle;; Rüstempaşa Mahallesi, 1378 ve 1379 adaların Mimar Sinan Caddesi'ne cepheli parsellerinde arka bahçe mesafesi aranmayacağına ilişkin plan notu eklenmesi;

şeklinde düzenlenen Yalova İli, Merkez İlçesi, Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu'nun 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasını ve sözkonusu imar planı revizyonuna ilişkin işlemlerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce resen yürütülmesini oybirliğiyle,

Planlama alanına ilişkin plan notlarının, genel plan notlarının revize edilmesi ile birlikte yeniden düzenlenmesini oyçokluğu ile kabul etmiştir. (Cem İnci, plan notlarının açık çıkmaların yapılmasına ilişkin kısmına red yönünde oy kullanmıştır.)

MECLİS BAŞKANI: Komisyondan geldiği şekliyle oylarınıza sunuyorum. Kabul edenler, kabul etmeyenler.

KARAR

Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahalleleri'nin kuzeyde kıyı kenar çizgisi, doğuda Cengiz Koçal Caddesi-Yalova-Bursa Karayolu, güneyde Şehit Ömer Faydalı Caddesi ve batıda Şehit Emniyet Müdürü Altuğ Verdi Caddesi olmak üzere yaklaşık 150 hektar büyüklüğündeki alanı; çevre düzeni planı, mevcut arazi kullanımı ve gelecekteki nüfus/yapılaşma eğilimi, yürürlükteki yapılaşmaya ilişkin imar planı notları, mevcut ve muhtemel sorunlar ve kentsel dönüşümü teşvik etmeye yönelik çözüm yolları doğrultusunda incelemiş, değerlendirmiş ve plan kararlarını oluşturmuştur. Ayrıca, bölgenin imar planı çalışmalarında; "Talep 1-b, 1-c, 1-d ve 1-e"de yer alan konular da, plan bütünlüğünde değerlendirilmiştir.

Komisyonumuz; genel hatları ile

- Mansard çatı konusundaki yasal sorunların önüne geçebilmek ve uygulanması sırasında ortaya çıkabilecek mimari ve statik sorunları engellemek amacıyla, ilgili plan notunun kaldırılmasını; ancak sözkonusu plan notu kentsel dönüşümü teşvik etmek amacıyla kabul edildiğinden sağlıklı ve güvenli yapıların oluşumunu devam ettirmek amacıyla "Konut", "Ticaret" ve "Ticaret+Konut" alanlarında "KAKS/Emsal" değeri değiştirilmemek kaydıyla, sözkonusu "mansard çatı"nın "normal kata"

dönüştürülmesine yönelik plan kararının oluşturulmasını öngörmüştür. Bu kapsamda; uygulama imar planında yer alan "Konut", "Ticaret" ve "Ticaret+Konut" alanlarında "4 kat" olan yapılaşma şartlarının "5 kat" olarak; "5 kat" olan yapılaşma şartlarının "6 kat" olarak; "6 kat" olan yapılaşma şartlarının ise "7 kat" olarak düzenlenmesi;

- Uygulama İmar Planı'nda yer alan sosyal ve teknik altyapı alanlarının, içinde bulunduğu/çevresindeki yapı adasına göre "kat adetlerinin, emsalinin, bahçe mesafelerinin" (uygulama imar planı teklifinde gösterildiği üzere) yeniden düzenlenmesi;
- Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde, Şehit Ömer Faydalı Caddesi'ne cepheli parsellerin ön bahçe mesafelerinin "0 metre" olmasına ilişkin plan notu eklenmesi;
- Rüstempaşa Mahallesi, 1429 adanın ön bahçe mesafelerinin "0 metre" olarak belirlenmesi;
- "Talep 1-b"de yer alan Yalova İl Özel İdaresi'nin talebi ve İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün Yalova İl Özel İdaresi'ne 163326145 sayılı yazısına binaen; Fevziçakmak Mahallesi, 344 ada, 39 parselin (yazı eki krokide belirtilen) kuzey bölümünün "Ticaret+Konut Alanı" olarak belirlenmesi ve yapılaşma şartlarının mansard çatıların normal kata dönüştürülmesi kapsamında yeniden düzenlenmesi;
- "Talep 1-c"de yer alan Merakuyu Camii Yaptırma ve Yaşatma Derneği'nin talebi kapsamında; Rüstempaşa Mahallesi, 1418 ada 9 parselin plan üzerinde yazmayan yapı düzenin, ada bütünlüğü kapsamında "Bitişik Nizam" olarak, yapı yüksekliğinin ise "Yençok: 21.50 metre" olarak belirlenmesi;
- "Talep 1-d"de yer alan dilekçe kapsamında; mevcut durum da değerlendirilerek, Rüstempaşa Mahallesi, 287 ada 44-45-46-47 parsellerin dörtlü blok olacak şekilde belirlenmesi;
- "Talep 1-e"de yer alan dilekçe kapsamında; talebe konu parselin de içinde bulunduğu alanda Mimar Sinan Caddesi'nin plandaki genişliğinin mevcut genişliğinden daha fazla olması, cadde üzerinde yer alan muhtelif parsellerin kamuya terk edilecek alanların fazla olması, parsel büyüklüklerinin terk sonrası önemli oranda azalması gerekçeleriyle terk ile oluşan mağduriyetin karşılanması amacıyla ve konunun bütüncül olarak değerlendirilmesi gerekliliğiyle; Rüstempaşa Mahallesi, 1378 ve 1379 adaların Mimar Sinan Caddesi'ne cepheli parsellerinde arka bahçe mesafesi aranmayacağına ilişkin plan notu eklenmesi;

şeklinde düzenlenen Yalova İli, Merkez İlçesi, Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu'nun 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanması ve söz konusu imar planı revizyonuna ilişkin işlemlerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce resen yürütülmesi oybirliği ile, Planlama alanına ilişkin plan notlarının, genel plan notlarının revize edilmesi ile birlikte yeniden düzenlenmesi; Cem İNCİ'nin plan notlarının açık çıkmaların yapılması kısmına ilişkin 1 ret yönünde oyuna karşılık 28 kabul oyla, oyçokluğu ile kabul edilmiştir.

Mehmet GÜRBEL
Meclis Başkanı
(Belediye Başkanı)

Melike Tomris ÖNDER
Katip Üye

Tülay ÖZÇELİK
Katip Üye