



T. C.
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE SEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
ADNAN MENDERES MAHALLESİ, 156 ADA 1,2 PARSELLER
VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU



1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Amaç, Kapsam ve Gerekçe

Fen İşleri Müdürlüğü'nün 22.04.2026 tarih ve 274775 sayılı yazısında; Adnan Menderes Mahallesi'nde mülkiyeti Belediyemize ait olan 156 ada 2 parsel sayılı taşınmazın yanında bulunan, 156 ada 1 parseldeki "Teknik Altyapı Alanı"nın, "Park Alanı"nın içerisinde olacak şekilde güneybatıya taşınması ve 156 ada 2 parselin cephe hattının Şehit Yaşar Kuş Caddesi'ne paralel olarak döndürülerek yeniden düzenlenmesi talep edilmektedir. 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 05.05.2026 tarih ve 176 sayılı kararı ile;

"Adnan Menderes Mahallesi 156 ada, 1 parselde yer alan "Teknik Altyapı Alanı"nın, eşdeğer alan büyüklüğü ile, içinde bulunduğu "Park Alanı"nın güneybatı bölümünde düzenlenmesine; Adnan Menderes Mahallesi, 156 ada, 2 parselde yer alan "Belediye Hizmet Alanı"nın ise alan büyüklüğü ve "Emsal: 2.00, yençok: 13 m." olan yapılaşma şartları değişmeden, Şehit Yaşar Kuş Caddesi'ne cepheli olacak şekilde yeniden düzenlenmesine ve çekme mesafelerinin yollardan 2 metre, park alanından 0 metre olacak şekilde belirlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanması" kabul edilmiştir.

2- KONUM

İmar planı değişikliğine konu alan; Yalova, Merkez İlçe, Adnan Menderes Mahallesi (tapuda Hacımehmet Köyü) sınırları içerisinde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alan; Toki 5. Sokak'ın güneyinde, Toki 7. Sokak'ın kuzeyinde, Toki 6. Sokak'ın doğusunda, Şehit Yaşar Kuş Caddesi'nin batısında 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 "Kentsel Yerleşim Alanı" başlığı altında tanımlanan "Kentsel Yerleşik Alanı" lejantında kalmaktadır.

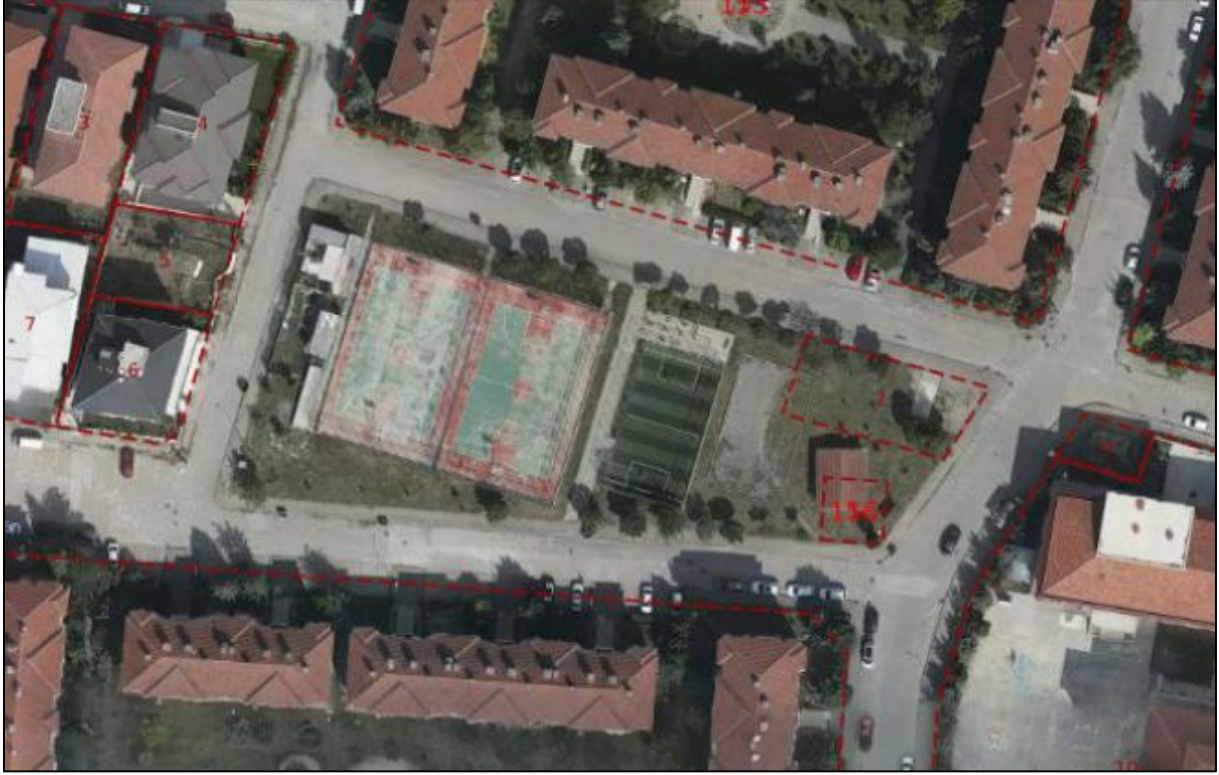


1/50000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşim Alanı"na ilişkin plan hükümlerinde "Kentsel yerleşim alanlarında, konut alanları ile birlikte ticaret ve turizm alanları, küçük sanayi sitesi alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları, kamu kurum alanları ile eğitim tesisleri, sağlık 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 bulunmaktadır.

4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Plan değişikliğine konu alanda 156 ada 2 parselde Yalova İl Telekom Müdürlüğü Toki Santrali bulunmakta olup, Park Alanı'nda kalan kısımda halısahalar bulunmaktadır.



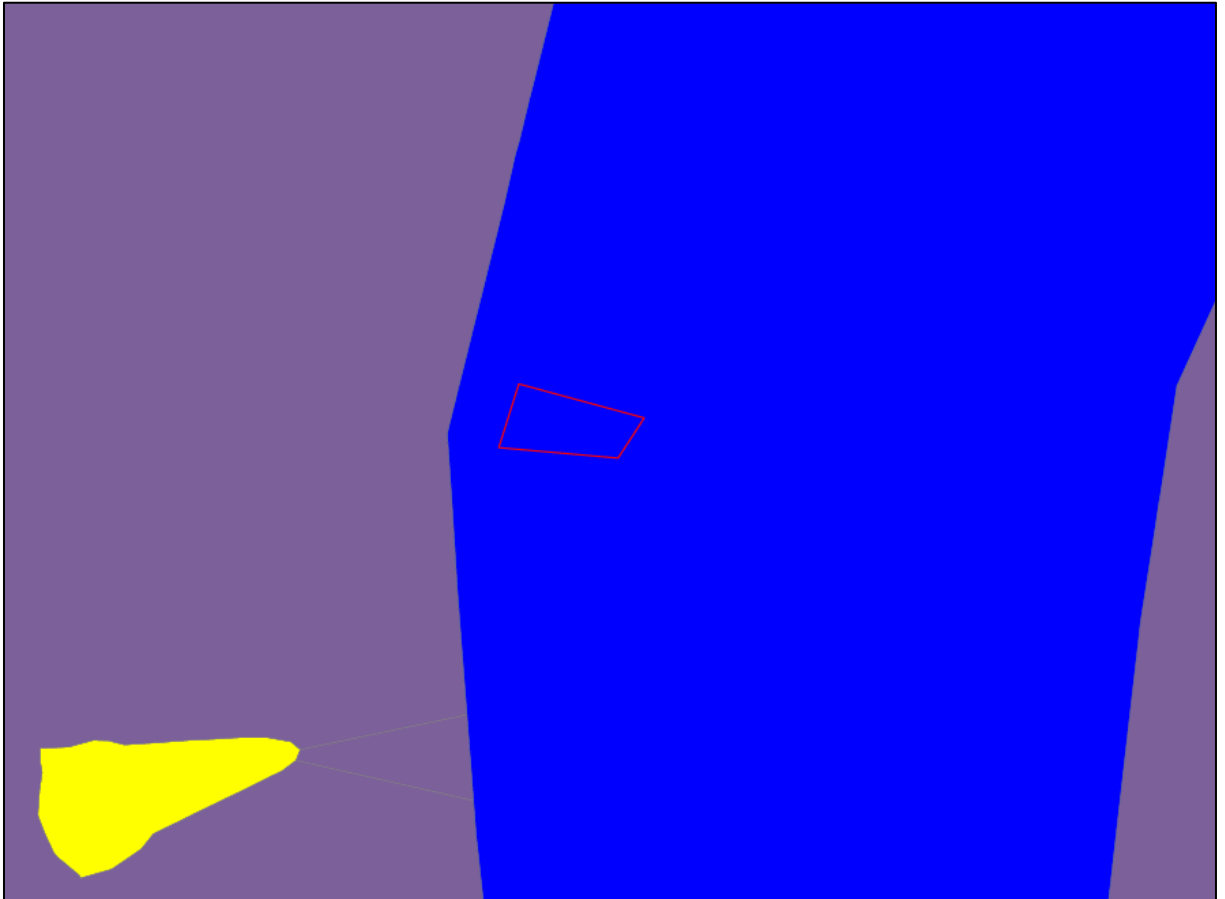
Mülkiyet Durumu

Plan değişikliğine konu alandaki Hacımehmet Köyü, 156 ada, 1 parsel Türk Telekomünikasyon A.Ş.; 156 ada, 2 parsel Yalova Belediyesi mülkiyetinde olup, sözkonusu parsellerin içinde bulunduğu ada (planda park alanı), kamuya terke edilmiş alan niteliğindedir.

5- JEOLojİK 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.

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



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

Önlem Alınabilinecek Alanlar

Topoğrafik eğim % 0 -%20 arasındadır .Jeolojisinin üst seviyelerini alüvyonlar, alt seviyelerini Kılıç formasyonuna ait kum ara bantlı killeri 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 Alınabilinecek Alanlar** olarak haritasında **Önlemler Alanlar-5.1.** simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

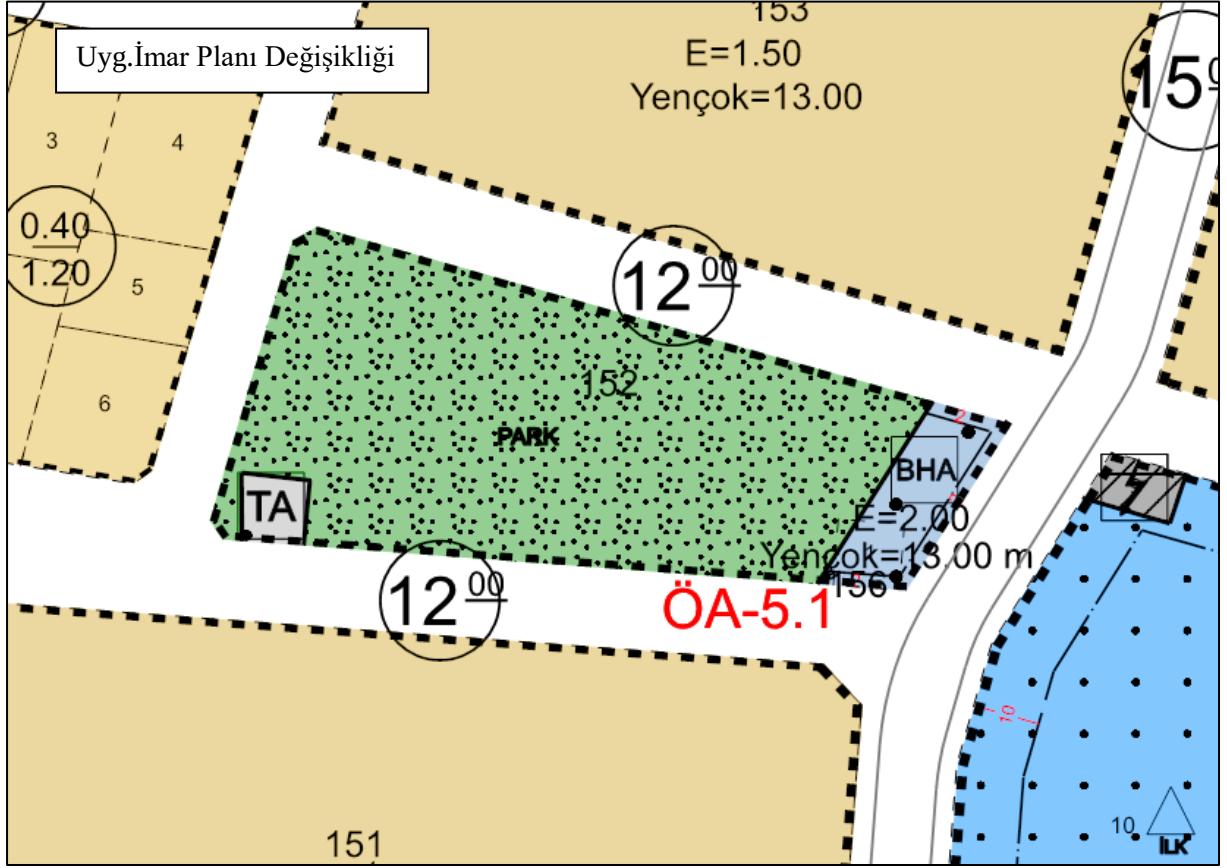
- Yapı yüklerinin taşıtılacağı jeolojik birimlere ilişkin şişme, oturma, taşıma gücü-sıvılaşma vb. sorunlar parsel/bina bazı zemin etütlerinde ayrıntılı olarak araştırılmalıdır
- Yapı yükleri, şişme-oturma-taşıma gücü-sıvılaşma vb. sorunların yaşanmayacağı uygun jeolojik birimlere taşıtılmalıdır.
- Yapı 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 Yalova İli, Merkez İlçesi, Adnan Menderes Mahallesi (Tapuda Hacımehmet Köyü), 156 ada, 1 parsel “Emsal:2.00, Yençok: 13.00 m” yapılaşma şartlarında “Belediye Hizmet Alanı olarak , 156 ada, 2 parsel “Teknik Altyapı Alanı” olarak, diğer kısım ise “Park Alanı” olarak planlıdır.

Adnan Menderes Mahallesi 156 ada, 1 parselde yer alan “Teknik Altyapı Alanı”, eşdeğer alan büyüklüğü ile, içinde bulunduğu “Park Alanı”nın güneybatı bölümünde; Adnan Menderes Mahallesi, 156 ada, 2 parselde yer alan “Belediye Hizmet Alanı” ise alan büyüklüğü ve “Emsal: 2.00, yençok: 13 m.” olan yapılaşma şartları değişmeden, Şehit Yaşar Kuş Caddesi’ne cepheli olacak şekilde yeniden düzenlenmiş olup ve çekme mesafeleri yollardan 2 metre, park alanından 0 metre olacak şekilde belirlenmiştir.



6.1- ALAN HESABI

	MERİ	PLAN
BELEDİYE HİZMET ALANI	371 m ²	371 m ²
TEKNİK ALTYAPI ALANI	100 m ²	100 m ²
PARK ALANI	3713 m ²	3713 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, "Konut Alanı"na ilişkin bir değişiklik içermemekte olup, nüfus yoğunluğuna ilişkin bir artış olmadığından, ilave nüfusun gerektirdiği "sosyal ve teknik altyapı" ayrılmasına gerek olmamaktadır. Teknik Altyapı Alanına ilişkin değişiklik sadece alanın plan değişikliği sınırı içerisinde yerinin değiştirilmesinden ibaret olup alan büyüklüğünde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Dolayısıyla plan değişikliği, mevzuatta belirtildiği şekli ile "yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen" nitelikte değildir.

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- Belediye Hizmet Alanında yapılaşma şartları "Emsal:2.00, Yençok: 13.00 m" olup, çekme mesafeleri yol alanlarından "2 m", park alanından "0 m" şeklinde uygulanabilir.
- 4- Yalova İli, Merkez İlçesi, Uygulama İmar Planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri aynen geçerlidir.

Kamer VATANSEVER

C Sınıfı Şehir Plancısı