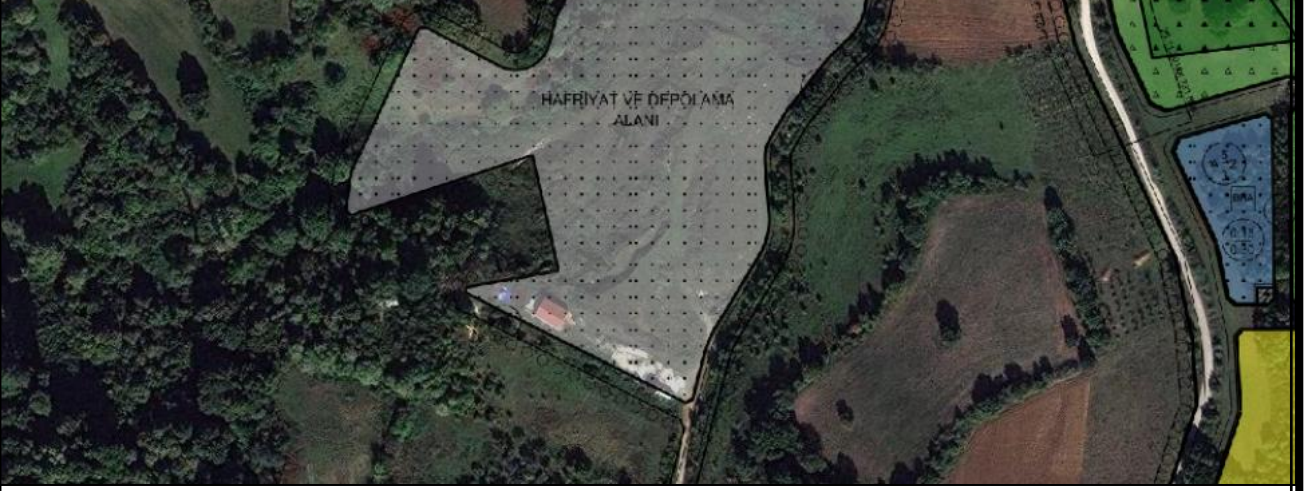




T.C.
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE SEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ, SAFRAN KÖYÜ, 118 ADA,
18, 61, 62 ve 63 PARSELLERİN PLAN SINIRI DIŞINA
ÇIKARILMASINA İLİŞKİN
PLAN RAPORU



1- RAPORUN KONUSU

Amaç, Kapsam ve Gerekçe

Nevzat Kılıç'ın 24.12.2025 tarih ve 42813 sayılı dilekçesi ile; İlimiz, Merkez Safran Köyü 118 ada 61 ve 62 parsellerin "Hafriyat Döküm Alanı" olarak planlı olduğu, 2006 tarihinde faaliyet izni verildiği ancak 29.06.2006 tarih ve 51967 sayılı Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden İşleri Genel Müdürlüğü'nün yazısında maden sahası olduğu bildirildiği, Temizlik İşleri Müdürlüğü'nün 20.11.2006 tarih ve 887852 sayılı yazısıyla ilgili Maden İşleri Genel Müdürlüğünden izin alınması gerektiğinin bildirildiği ve döküm yapılmaması tebliğ edildiği, Temizlik İşleri Müdürlüğü'nün 24.07.2017 tarih ve 8090211-562 sayılı yazısıyla Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıkları Depolama Tesisi izin belgesinin iptal edildiği, iptal edilen izin belgesi ile ilgili Bursa 3. İdare Mahkemesinde 2017/139 Esas Numara ile belediyenin iptal işleminin iptali için dava açtığı, yine Bursa 3. İdare Mahkemesinde 22.03.2018 tarih ve 2018/356 karar numarası ile oy çokluğuyla iptal işleminin iptal edildiği, mahkeme kararının yerine getirilmemesi sebebiyle Yalova Cumhuriyet Başsavcılığına ilgilileri hakkında suç duyurusunda bulunduğu, 118 ada 59 sayılı taşınmaz için de "Hafriyat Döküm Alanı" olarak kullanılabileceğini ve döküm bedelinin belediyeye ödendiğini ancak Yalova Defterdarlığının açmış olduğu mahkeme sonucu işlemleri iptal ettiği sebebiyle mağduriyet yaşandığından bahisle; sözkonusu mağduriyetin giderilerek ilgili parsellerin eski haline dönecek şekilde plan değişikliği yapılması talep edilmiştir. Konu yürürlükteki mevzuat hükümleri, üst ölçekli plan kararları, plan bütünlüğü, planlama ilke ve esasları kapsamında görüşülerek gerekli kararın alınması Belediye Meclisi'ne havale edilmiştir.

Yalova Belediye Meclisi'nin 07.04.2026 tarih ve 146 sayılı kararı ile;

“Temizlik İşleri Müdürlüğü'nün 24.07.2017 tarih ve 8090211-562 sayılı yazısıyla Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıkları Depolama Tesisi izin belgesinin iptal edilmesi, sözkonusu iptal kararına karşı açılan davanın Bursa Bölge İdare Mahkemesi İkinci İdari Dava Dairesi'nin E: 2024/957 ve K: 2024/1425 sayılı kararıyla reddedilmesi, daha önceden mahkeme kararına istinaden “Hafriyat ve Depolama Alanı” olarak planlı olan Safran Köyü, 118 ada, 59 parsel ilişkili imar planının iptal edilmesi nedenleriyle; Safran Köyü, 118 ada, 18, 61, 62 ve 63 parsellerde yer alan “Hafriyat ve Depolama Alanı” ve “Yol Alanı”nın ve de devamındaki yol bağlantısının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın iptal edilerek, söz konusu alanların plansız bırakılması...” şeklinde karar alınmıştır.

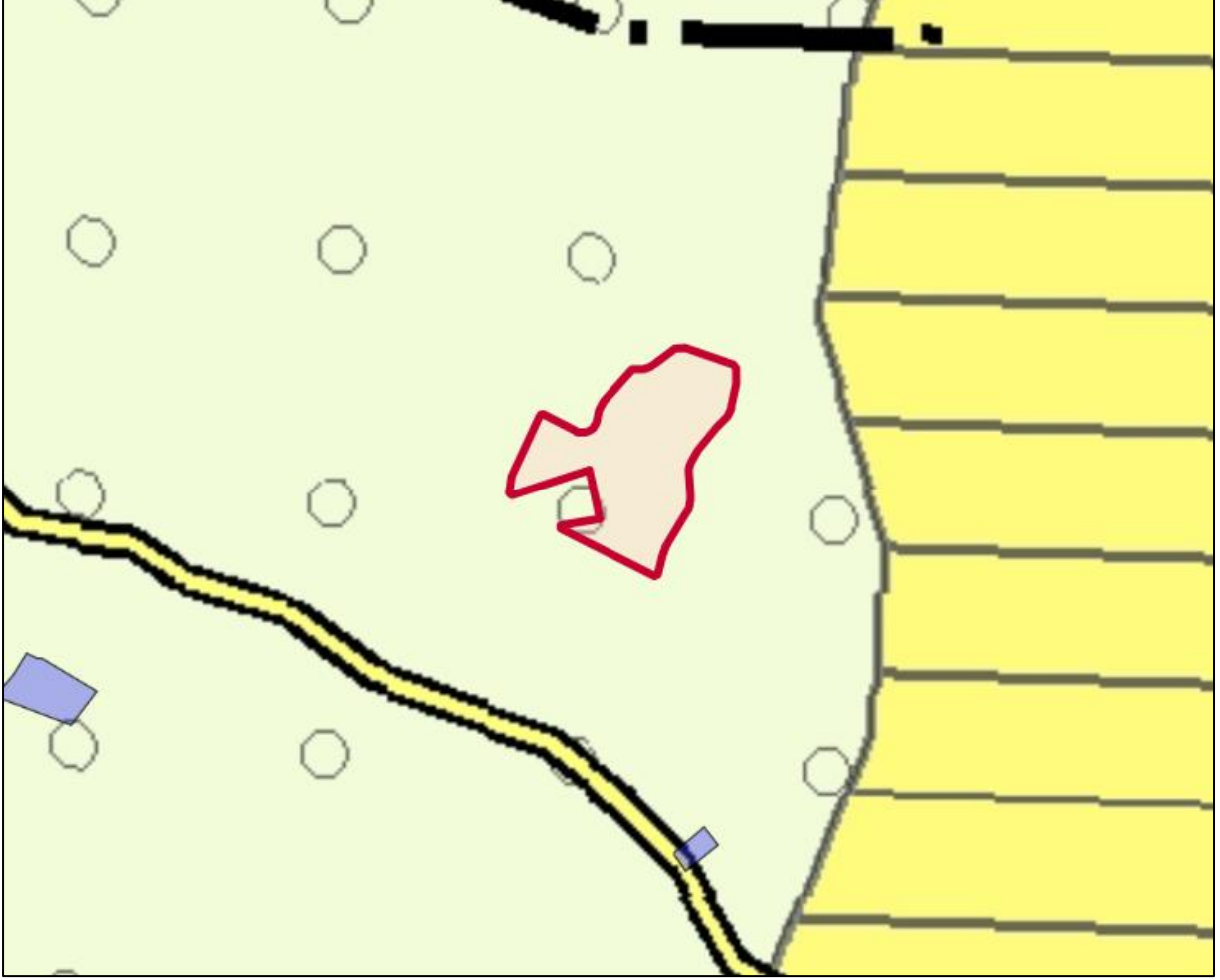
2- KONUM

Plan sınırı dışına çıkarılan parseller; Yalova İli, Merkez İlçesi, Safran Köyü sınırları içerisinde yer almaktadır.



3- ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Plan sınırı dışına çıkarılan parseller, 29.05.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan 1/50000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı'nda "Tarım Alanı" lejantında kalmaktadır.



4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Plan sınırı dışına çıkarılan parsellerin büyük çoğunluğu yapılaşmamış durumda olup 118 ada , 61 parselde bir adet yapı bulunmaktadır.

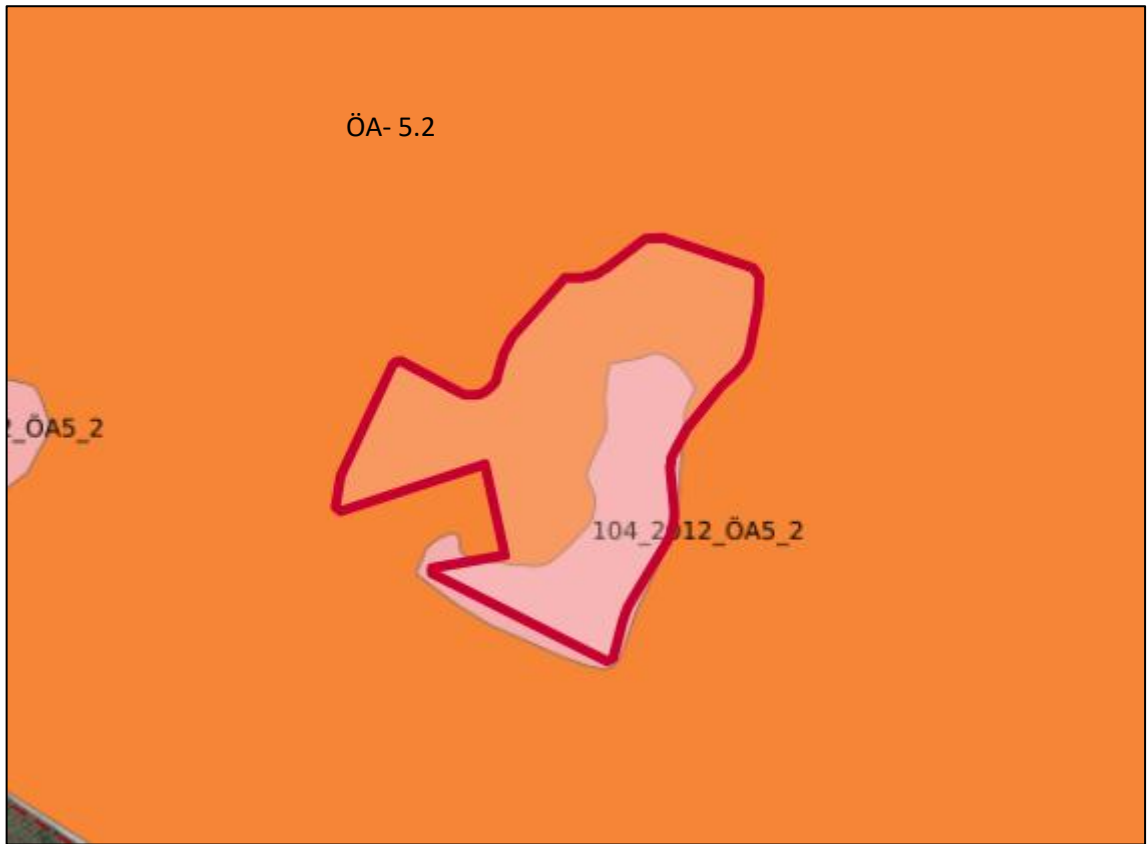


5- JEOLJİK YAPI

Çalışma alanlarını kapsayan alanda Yalova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından 09.10.2012 tarihli hazırlatılan Yalova İli, Merkez İlçesi, Bursa Yolu Mevkiinde Bulunan Oto Galeriler Sitesi – Karatepe – Spor Tesis Alanı Sahalarına Ait Ayrıntılı Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu bulunmaktadır.

Sözkonusu parsellerin bir kısmı “Önem Alınabilecek Derecede Stabilite Sorunlu Alanlar” “ÖA- 2.1”, bir kısmı “Önlemlenmeli Alan – 5.2 (ÖA – 5.2) Dolgu Alanlar” lejantında kalmaktadır.

Bu alanlara ilişkin ilgili raporda şu şekilde belirtilmiştir.;



ÖNLEMLİ ALAN- 2.1 (ÖA-2.1); Stabilite Sorunlu Alanlar

Yamaç boyunca depremler ve depremsiz koşullarda yapılan analizlerde yüzeydeki 6.00 – 10.00 m.lik kil kalınlığı boyunca kayma potansiyelinin olmadığı belirlenmiştir. Ancak krip (yüzeysel) şeklinde heyelanlar gelişmiş ve gelişmesi muhtemeldir. Derin kazı şevlerinde stabilite sorunları yaşanabilir. “Önem Alınabilecek Derecede Stabilite Sorunlu Alanlar” olarak belirlenmiş olup 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında “ÖA- 2.1” olarak tanımlanmıştır.

Bu alanlarda;

- Parseli etkileyebilecek stabilite sorununa yönelik yamaç boyunca yapılabilecek stabilite analizleri parsel bazlı zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak yapılmalıdır. Gerek bu analizler neticesinde gerek kazı şevlerinde yaşanacak stabilite sorunlarına karşı gerekli önlemler alınmalıdır.
- Yüzey ve sızıntı sularının ortamdan uzaklaştırılmasına yönelik drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri projeye esas temel ve zemin etütleri ayrıntılı irdelenmelidir.
- Kazı şevleri komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak şekilde açılmalıdır.
- Parseli etkileyecek her türlü yamaç duraysızlığına ve yapı yüklerinin taşıtılacağı tabii zemin seviyelerindeki mühendislik sorunlarına yönelik alınması gereken her türlü önlem uzman mühendislerce projelendirilmeli ve Belediyesi kontrolünde uygulanmalıdır.

Önlemlenilen Alan – 5.2 (ÖA – 5.2); Dolgu Alanlar

Kontrolsüz yapay dolgu kalınlığı inceleme alanının güney orta kesiminde bulunan A bölgesinde 0.50 m ile 10.00 m arasında, inceleme alanının güneybatı kesiminde bulunan B bölgesinde ise 2.00 m ile 8.00 m arasında olduğu alanlardır. Buradaki dolgu malzemesi kontrolsüz olarak kömür ocağından çıkan atık malzemelerden oluşmaktadır ve büyük çoğunluğu ince taneli olup A bölgesinde hafriyat – moloz türü malzemelerde yer almaktadır. Bu alanda 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında “**Önlemlenilen Alan – 5.2 (ÖA – 5.2) Dolgu Alanlar**” olarak tanımlanmıştır. 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında “**ÖA – 5.2**” simgesiyle gösterilmektedir.

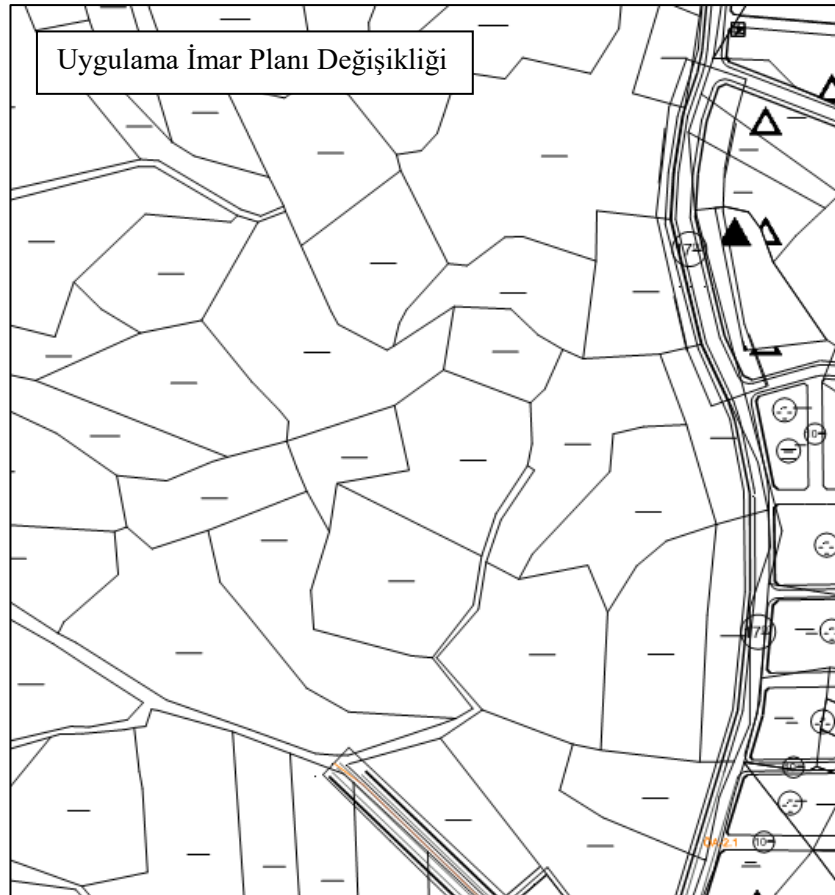
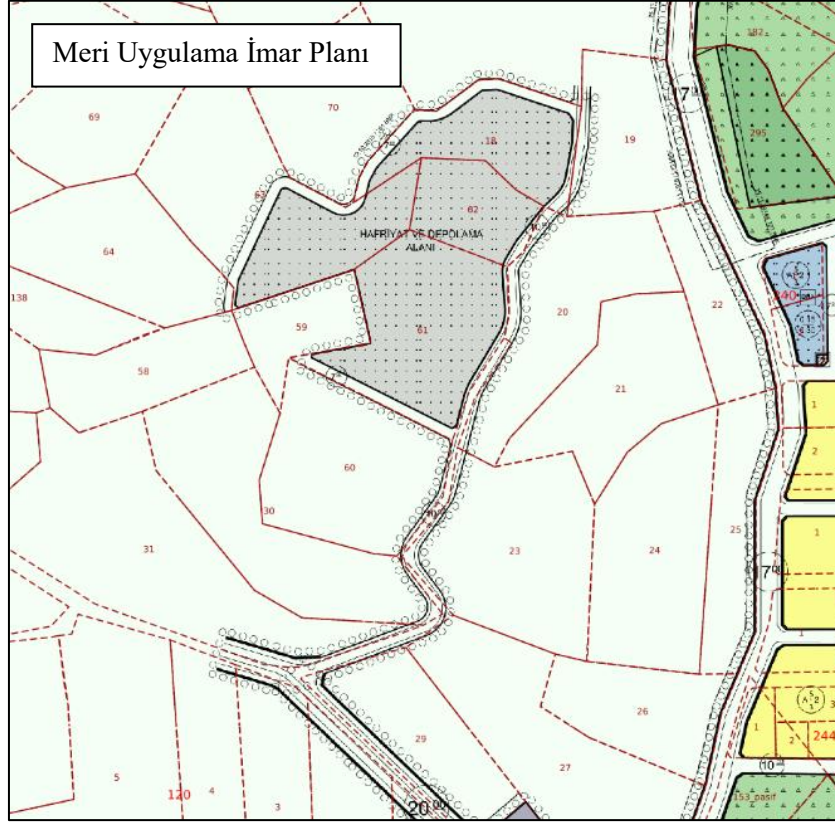
Bu alanlarda;

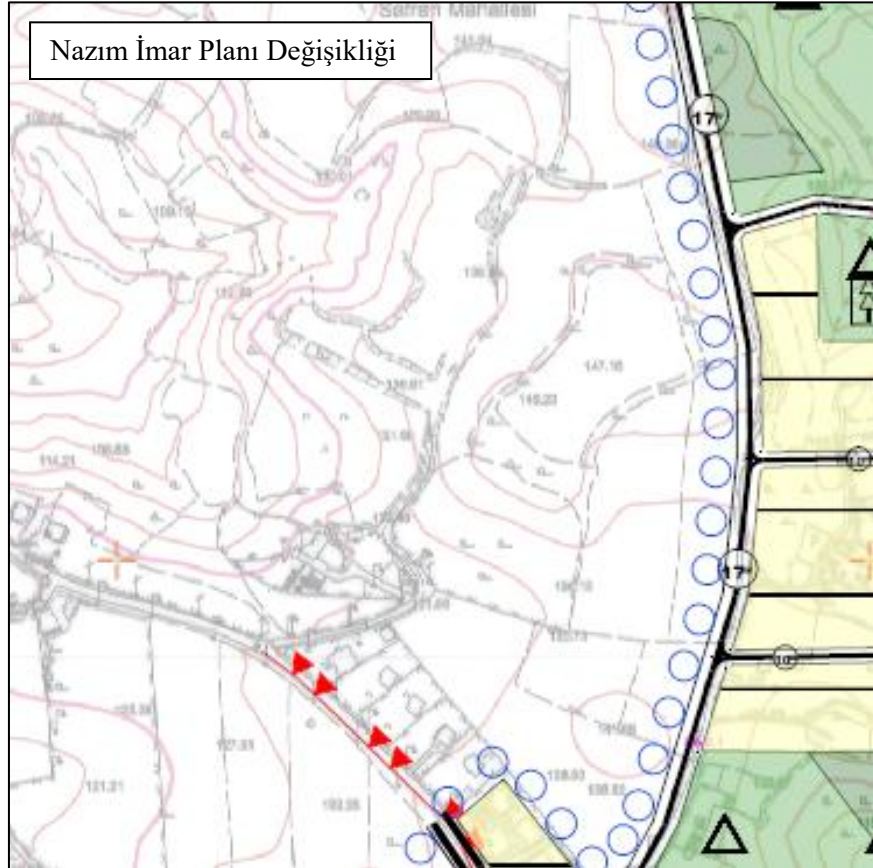
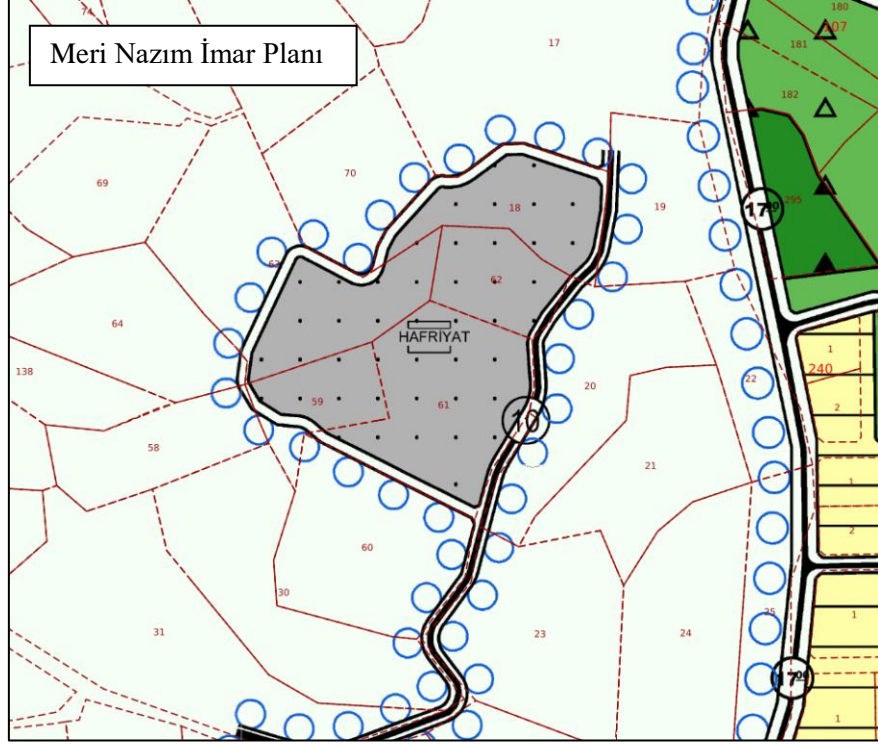
- Yapı yükleri kontrolsüz yapay dolgu altındaki sağlam seviyelere taşıtılmalıdır.
- Yapı yükünün taşıtılacağı zeminlerin mühendislik parametreleri projeye esas temel ve zemin etütlerini ayrıntılı irdelenmelidir.
- Yüzey ve sızıntı sularının ortamdan uzaklaştırılmasına yönelik drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Kazı sonrası oluşturulacak kontrolsüz dolgu şevleri veya tabii zemin şevleri uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla korunmalıdır.
- Kazı şevleri komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak şekilde açılmalıdır.

6- MERİ İMAR PLANI ve PLAN SINIRI DIŞINA ÇIKARILAN ALAN

Sözkonusu parseller Yalova Belediye Meclisi'nin 03.05.2006 tarih ve 109 sayılı kararıyla kabul edilen imar planlarında "Hafriyat ve Depolama Alanı" olarak planlanmıştır. Yalova Valiliği tarafından Yalova Belediye Meclisi'nin 09.10.2013 tarih ve 299 sayılı kararıyla kabul edilen imar planlarının, Safran Köyü, 118 ada, 59 parsel ile ilişkin kısmının "Hafriyat ve Depolama Alanı" planlandığı, 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda taşınmazın "Diğer Tarım Alanı" olarak belirlendiği, taşınmazın bu karara göre alt ölçeklerde de tarım alanı olarak planlanmasının gerektiği iddia edilerek iptali istemi ile dava açılmıştır. Akabinde Belediye Meclisinin 09/12/2015 tarih ve 320 sayılı kararı ile "...Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 2014/424 Karar sayılı Kararı doğrultusunda; 09/10/2013 tarih ve 299 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın dava konusu Safran Köyü, 118 ada 59 nolu parsel ile ilişkin kısmının ve aynı alan kullanımları korunduğu için 19/10/2015 tarih ve 281 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın dava konusu Safran Köyü, 118 ada, 59 nolu parsel ile ilişkin kısmının iptal edilmesinin kabulüne..." şeklinde karar alınmış olup 118 ada 59 parsel plansız bırakılmıştır.

Sözkonusu talebe ilişkin Yalova Belediye Meclisi'nin 07.04.2026 tarih ve 146 sayılı kararı ile; "Temizlik İşleri Müdürlüğü'nün 24.07.2017 tarih ve 8090211-562 sayılı yazısıyla Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıkları Depolama Tesisi izin belgesinin iptal edilmesi, sözkonusu iptal kararına karşı açılan davanın Bursa Bölge İdare Mahkemesi İkinci İdari Dava Dairesi'nin E: 2024/957 ve K: 2024/1425 sayılı kararıyla reddedilmesi, daha önceden mahkeme kararına istinaden "Hafriyat ve Depolama Alanı" olarak planlı olan Safran Köyü, 118 ada, 59 parsel ile ilişkin imar planının iptal edilmesi nedenleriyle; Safran Köyü, 118 ada, 18, 61, 62 ve 63 parsellerde yer alan "Hafriyat ve Depolama Alanı" ve "Yol Alanı"nın ve de devamındaki yol bağlantısının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın iptal edilerek, söz konusu alanların plansız bırakılması..." şeklinde karar alınmıştır.





Kamer VATANSEVER
C Sınıfı Şehir Plancısı
Yalova Belediyesi