



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, yengeç: 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, yengeç: 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 kabul edilmiştir.

Sözkonusu meclis kararına istinaden 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmıştır.

2- KONUM

İmar planı değişikliğine konu alan; 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.

3- ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Plan değişikliğine konu alan 29.05.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan 1/50000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı'nda "Sanayi ve Depolama Bölgesi" lejantında kalmaktadır.



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 alan yapılaşmamış durumdadır.

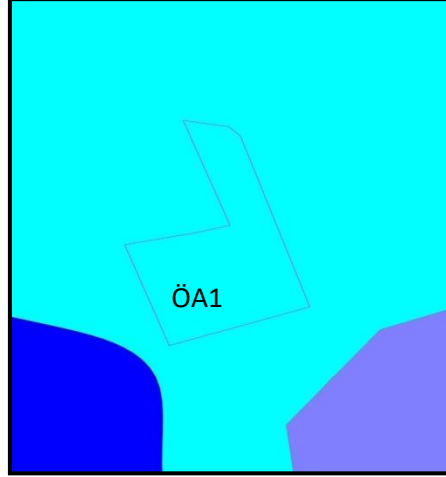


Mülkiyet Durumu

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

5- JEOLojİK YAPI

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.

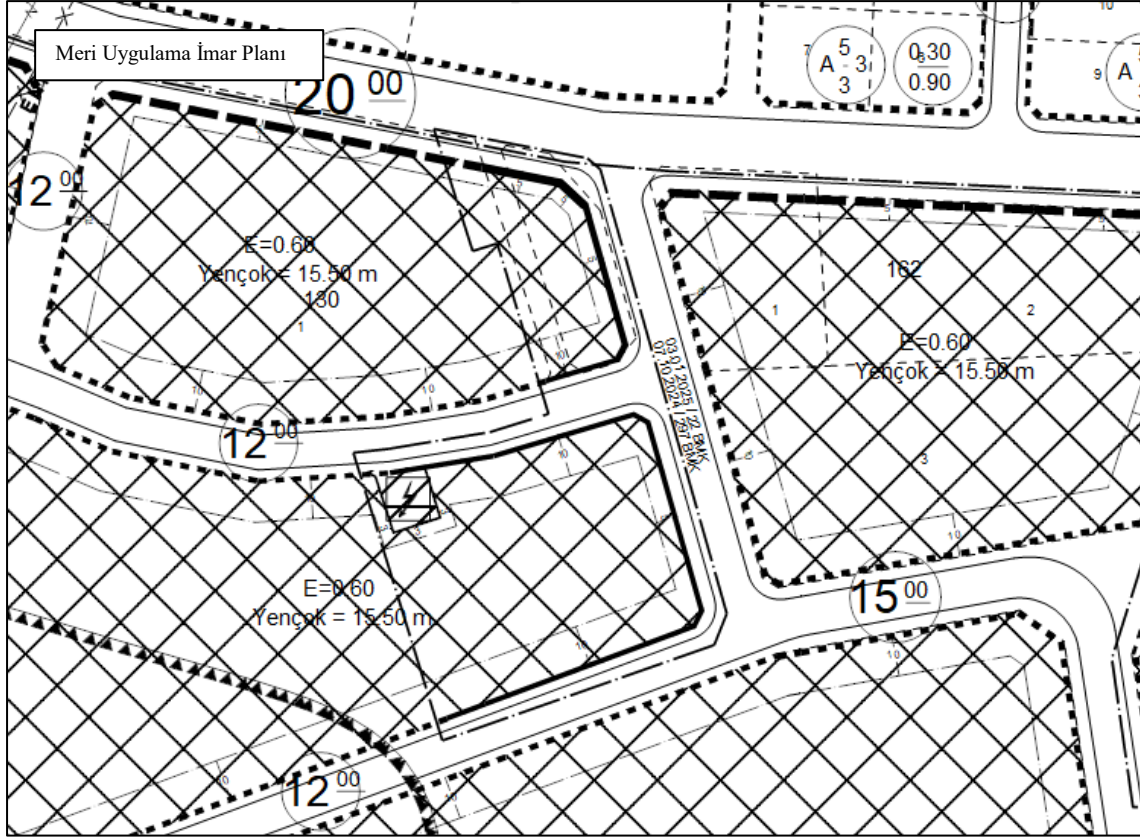
Yerleşime Önemli Alanlar 1: Jeolojik birimin kıltaşı, kumtaşı, silttaşı olduğu, Kılıç Formasyonu ile Yalakdere Formasyonunda yüzde eğim değerlerinin %0 ile %15 arasında olduğu yamaç ve vadiler yerleşime önemli alanlardır. Bu alanlarda ayrışma zonu kalınlığı çoğunlukla 0.00 — 6.50 metreler arasında olması 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 ve kazıklı temele yoluyla ana kaya kıltaşı, kumtaşı çakıtaşı, silttaşı üzerine oturtulmalıdır.

Bu alanların planlamada;

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

6- MERİ UYGULAMA İMAR PLANI ve PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ



Plan değişikliğine konu alan “Emsal:0.60, Yençok:15.50 m” yapılaşma şartlarında “Sanayi Alanı” olarak planlıdır.

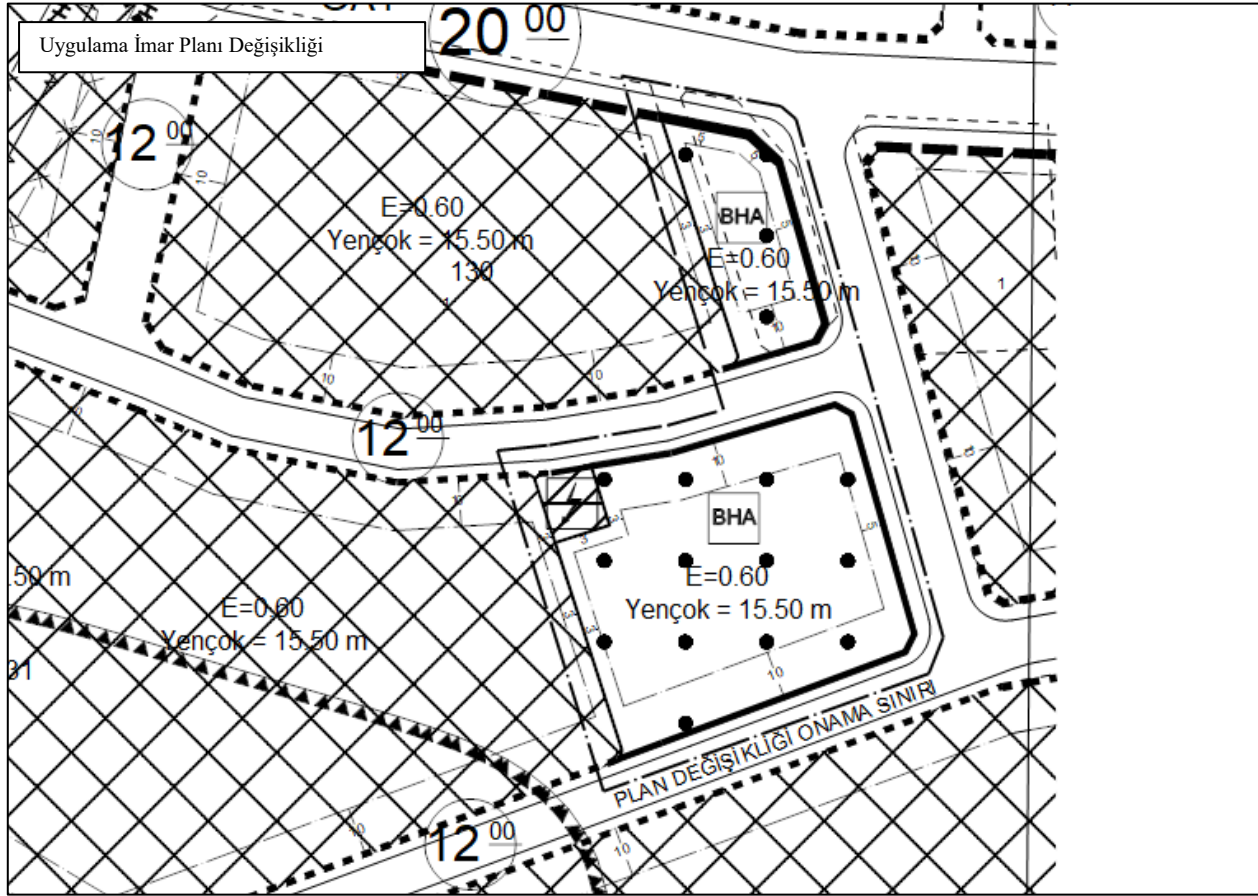
Uygulama İmar Planı Değişikliği ile; Yalova Belediye Meclisi’nin 03.10.2025 tarih ve 271 sayılı kararı ile plan değişikliğine konu “Sanayi Alanı”, “Emsal:0.60, Yençok:15.50 m” yapılaşma şartlarında “Belediye Hizmet Alanı” olarak yeniden düzenlenmiştir.

Söz konusu alanın yapılaşma şartlarında herhangi bir değişiklik yapılmamış olup; plan değişikliği, "Sanayi Alanları"nın bulunduğu bölgede belediye hizmetlerinin sağlıklı yürütülmesi adına "Belediye Hizmet" alanı olarak planlanmasından ibarettir.

Genel hatlarıyla açıklanan bu kararlar kapsamında;

“-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...”

kabul edilmiş olup bu kapsamda söz konusu plan değişikliği hazırlanmıştır.



Söz konusu plan değişikliği ile oluşturulan alan kullanımları aşağıdaki gibidir.

	Mevcut	Plan Değişikliği
Sanayi Alanı	4228 m ²	-
Belediye Hizmet Alanı	-	4228 m ²
Trafo Alanı	157 m ²	157 m ²
TOPLAM	4385 m²	4385 m²

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- UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ HÜKÜMLERİ

Uygulama İmar Planı Değişikliği

- 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
Yalova Belediyesi