



T. C.
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE SEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİNİN
REVİZE EDİLMESİNE İLİŞKİN
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU



1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Amaç ve Gerekçe

İmar planlarının etaplar halinde yapılması sonucu bölgesel olarak farklılık arz eden plan notlarının uygulanması aşamasında çelişkilerin giderilmesi ve kolaylaştırılması adına; imar planı notlarının Yalova Merkez İlçe'deki planlı alanlar bütününde tek çatı altında toplanması gerekmektedir.

Ayrıca yürürlükte bulunan Yalova İmar Planı hükümlerinin, uygulanması sırasında yaşanan sorunların giderilmesi ve daha sağlıklı yapılaşmanın sağlanabilmesi amacıyla muhtelif maddelerinin yeniden düzenlenmesine ihtiyaç duyulmuştur.

Bu kapsamda; İlimiz, Merkez İlçe'deki tüm planlı alanlardaki imar plan notlarının revize edilmesine yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin yapılmasına ilişkin konunun yürürlükteki mevzuat hükümleri, üst ölçekli plan kararları, plan bütünlüğü, planlama ilke ve esasları kapsamında görüşülerek gerekli kararın alınmasına ilişkin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün talebi 04.05.2026 tarih ve 275879 sayılı yazı Belediye Meclisi'ne havale edilmiştir.

Yalova Belediye Meclisi'nin 04.08.2026 tarih ve 260 sayılı kararı ile; Yalova, Merkez İlçe sınırları kapsamında mevcut yapılaşma, gelişme eğilimleri ve sağlıklı yapı stoğunun oluşması amacıyla; plan notlarının uygulanması sırasında ortaya çıkan sorunların çözülmesi kapsamında; "Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahalleleri" Revizyon İmar Planı sınırı dışında kalan tüm planlı alanlardaki imar plan notlarının, Belediye Meclis Kararı'nda belirtildiği şekliyle revize edilmesine yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği (NİP-771145483) ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin (UİP-771145484) 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanması kabul edilmiştir.

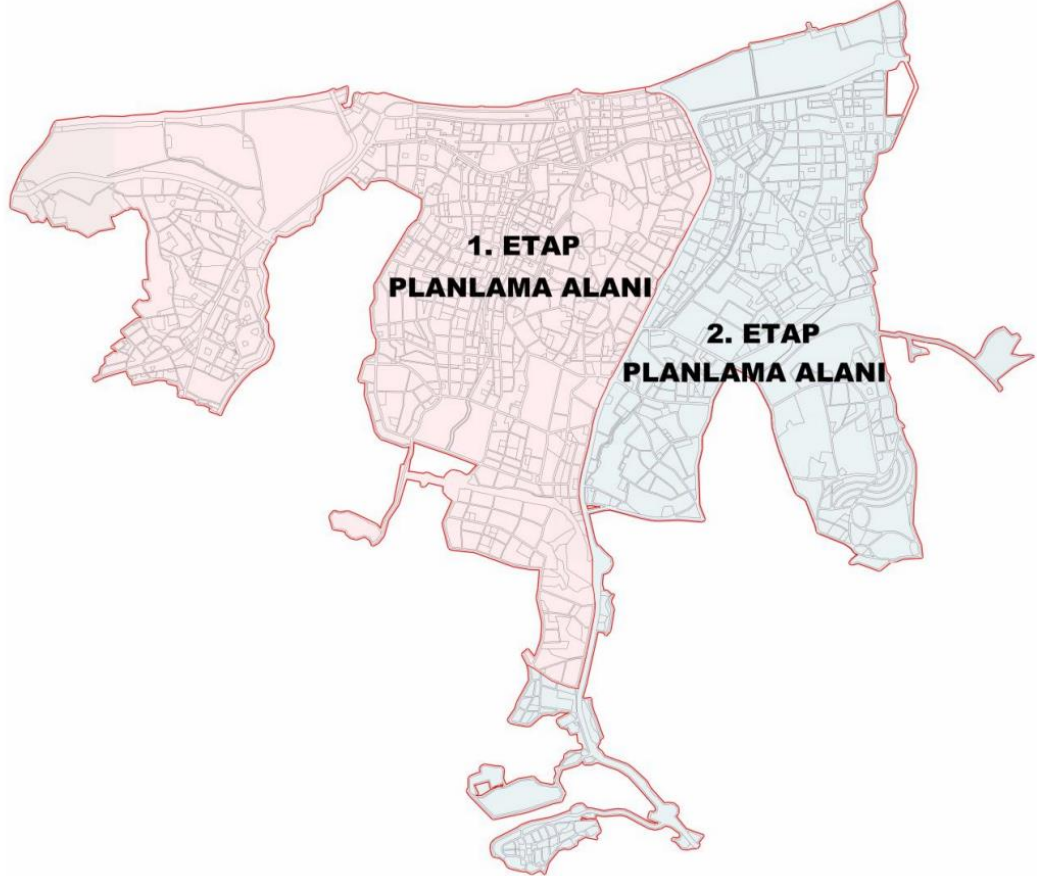
Sözkonusu meclis kararına istinaden 1/5000 ölçekli Nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Kapsam

Yalova Belediye Meclisi'nin 04.08.2026 tarih ve 260 sayılı kararı ile; Yalova Belediyesi'nin yetki sahasında yer alan "Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahalleleri" Revizyon İmar Planı sınırı dışında kalan Nazım İmar Planlarına ait plan notları incelenmiş ve revize edilmiştir.

2- MERİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

Yalova İli, Merkez İlçesi'nde yürürlükte olan imar planları incelendiğinde, Merkez İlçe'nin tamamını kapsayan imar planı revizyonu ve ilavesinin 04.10.2016 tarih ve 147-148 sayılı Belediye Meclis Kararları ile iki etap halinde yapıldığı görülmektedir.



Her iki etapta da Nazım İmar Planı'na ilişkin hükümler aynıdır.

Sözkonusu imar planları ve plan notları yürürlükte iken; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 08.07.2022 tarih ve 4084290 sayılı yazısı ve ekleri ile, uygulama imar planında belirtilen veya uygulama imar planında belirtilmemişse *Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre belirlenebilen kat adedi veya bina yüksekliği ile emsalin (KAKS'ın); emsali belirsizleştirmek, emsal harici alanlar belirlemek veya ilave kat ve emsal vermek suretiyle arttırılmasına olanak sağlayan plan hükümlerinin uygulanmaması ve söz konusu plan hükümlerini içeren imar planlarının 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre usulüne uygun revizyon veya değişiklik gibi planlarda yapılacak düzenlemeler sürecinde gözden geçirilerek mevzuata uygunluğunun sağlanmasına yönelik iş ve işlemlerin; 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 2013/17 ve 2013/41 sayılı Genelgeler ve ilgili diğer mevzuata uyularak ve planlama esasları, şehircilik ilkeleri ve kamu yararına bağlı kalınarak İdareimizce ivedilikle değerlendirilmesi ve yürütülmesi gereği* tarafımıza bildirilmiştir. Gerek mevcut yapılaşmanın sürdürülebilmesi, gerekse bölgesel olarak eşitliğin sağlanması için daha önceden verilmiş hakların korunması adına, TAKS, KAKS ve diğer yapılaşma koşullarının belirlenmesi için alınmış muhtelif plan notlarının uygulanması sırasında sıkıntılar oluşmaktadır. Bu nedenle yürürlükteki muhtelif plan notları ile yürürlükteki plan arasındaki

yapılaşmaya ilişkin çelişkilerin giderilmesi için, İlimiz, Merkez İlçe, merkez mahallelerinde İmar Planı revizyonu yapılması gerekmiştir.

Bu kapsamda; muhtelif bölgelerde imar planı revizyonları yapılmıştır. Ancak bu süreçte de, imar planı notlarının bölgelere göre uygulanması sırasında karışıklıklar yaşanmış ve alanların özellikleri de dikkate alınarak tek karar altında toplanma ihtiyacı doğmuştur.

Sonuçta, 01.02.2023 tarih ve 75 sayılı Belediye Meclis Kararı'nda da belirtildiği üzere;

- İmar planlarının etaplar halinde yapılması sonucu bölgesel olarak farklılık arz eden plan notlarının, Yalova Merkez İlçe'deki planlı alanlar bütününde tek çatı altında toplanması,
- yürürlükteki muhtelif plan notları ile yürürlükteki plan arasındaki yapılaşmaya ilişkin çelişkilerin giderilmesi,
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 08.07.2022 tarih ve 4084290 sayılı yazısı ve eklerinde belirtilen hususların değerlendirilmesi

kapsamında Yalova Belediyesi İmar İhtisas Komisyonu'nca tüm plan notları incelenmiş ve "Yalova İli, Merkez İlçesi" tamamında Nazım İmar Planı bulunan alanlarda geçerli olmak üzere; aşağıdaki şekli ile revize edilmiştir:

- 1- Yalova 1/5000 ölçekli İlave + Revizyon Nazım İmar Planı; Plan Paftaları, Plan notları, Araştırma ve Açıklama Raporu ile imar planına esas hazırlanan ve ilgili kurumlarca onaylanan jeolojik-jeofizik-jeoteknik etüt raporları, mikrobölgeleme jeolojik etüt raporları ve ekleri bir bütündür.
- 2- İmar planına esas hazırlanan ve ilgili kurumlarca onaylanan jeolojik-jeofizik-jeoteknik etüt raporları, mikrobölgeleme jeolojik etüt raporları ve eklerinde belirtilen önlem ve öneriler ile yerleşime uygunluk kriterleri uygulanacaktır.
- 3- Yalova ili, 1. derece deprem kuşağı içinde yer almakta olup, yapılacak tüm yapılarda Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- 4- 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Yasası ile 26/10/1983 tarih ve 18203 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği"ne uyulacaktır.

3- YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ, 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

Belediye Meclisi'nin 04.08.2026 tarih ve 260 sayılı kararı ile;

Yalova, Merkez İlçe sınırları kapsamında mevcut yapılaşma, gelişme eğilimleri ve sağlıklı yapı stoğunun oluşması amacıyla; plan notlarının uygulanması sırasında ortaya çıkan sorunların çözülmesi kapsamında; İlimiz, Merkez İlçe'deki tüm plan notlarını incelemiştir. Bu kapsamda; "Talep 1" kısmında sınırları belirtilen "Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahalleleri" dışında kalan tüm planlı alanlardaki imar plan notlarının belirtildiği şekliyle revize edilmesine yönelik 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 oybirliğiyle kabul edilmiştir."

şeklinde karar alınmıştır.

Belediye Meclis Kararı'nda belirtilen "Talep 1" ifadesi, Belediye Meclisi'nin 04.08.2026 tarih ve 259 sayılı kararı ile onanan "Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahalleleri" Revizyon İmar Planı'dır. Söz konusu 4 mahallenin, imar planı sınırları içerisinde kalan bölümlerinde, ilgili Belediye Meclis Kararı ile onanan imar planının plan hükümleri geçerli olacağından, söz konusu plan onama sınırları, genel plan hükümlerinin dışında tutulmuştur.

Dolayısıyla Belediye Meclisi'nin 04.08.2026 tarih ve 260 sayılı kararı ile onanan Nazım İmar Planı hükümleri, "Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahalleleri" Revizyon İmar Planı sınırı dışında kalan tüm planlı alanlardaki imar plan notlarını kapsamaktadır.

Muhtelif tarihlerde yapılan revizyon ve değişiklikler daha çok yapılaşmaya ilişkin kararlar olup, Nazım İmar Planı hükümlerini etkileyen kararlar olmadığı için, Nazım İmar Planı hükümlerinde herhangi bir değişikliğe gidilmemiştir. Ancak, Uygulama İmar Planı hükümleri ile bütünlük arz etmesi açısından yeniden değerlendirilmiş ve 01.02.2023 tarih ve 75 sayılı Belediye Meclis Kararı'nda belirtildiği haliyle korunmuştur.

Belediye Meclisi'nin 04.08.2026 tarih ve 260 sayılı kararı ile onanan Nazım İmar Planı hükümleri aşağıdaki gibidir:

- 1- Yalova 1/5000 ölçekli İlave + Revizyon Nazım İmar Planı; Plan Paftaları, Plan notları, Araştırma ve Açıklama Raporu ile imar planına esas hazırlanan ve ilgili kurumlarca onaylanan jeolojik-jeofizik-jeoteknik etüt raporları, mikrobölgeleme jeolojik etüt raporları ve ekleri bir bütündür.
- 2- İmar planına esas hazırlanan ve ilgili kurumlarca onaylanan jeolojik-jeofizik-jeoteknik etüt raporları, mikrobölgeleme jeolojik etüt raporları ve eklerinde belirtilen önlem ve öneriler ile yerleşime uygunluk kriterleri uygulanacaktır.
- 3- Yalova ili, 1. derece deprem kuşağı içinde yer almakta olup, yapılacak tüm yapılarda Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- 4- 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Yasası ile 26/10/1983 tarih ve 18203 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği"ne uyulacaktır.

Kamer VATANSEVER

C Sınıfı Şehir Plancısı

Yalova Belediyesi