



T. C.
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE SEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
HACİMEHMET KÖYÜ, 1309 PARSEL VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU



1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Amaç, Kapsam ve Gerekçe

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 08.09.2025 tarih ve 13476499 sayılı yazısı ile; Yalova Merkez Hacımehmet Köyünde bulunan ve üzerinde trafoların bulunduğu belirtilen tescil harici taşınmazların Kullanma İzni ile İrtifak Hakkı tesis edilmesi yönelik çıkartılan 324 sıra no.lu Milli Emlak Tebliği uyarınca bu taşınmazların tespitlerinin yapılarak TEDAŞ'a ait bir kullanımın olup olmadığının belirlenmesi, kullanılıyor ise bu taşınmazların tescillerinin yapılarak ilgili Kuruma İrtifak Hakkı tesis edilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Rapora konu edilen taşınmazlardan özel mülkiyete konu 714 ada 12 parselin yanında bulunan tescil harici alan hakkında Kadastro Müdürlüğünden alınan 01.09.2025 tarih ve 13624872 sayılı yazıda söz konusu bölgede "Dağıtım Merkezi" vasfı ile tescilli 1309 parselin bulunduğu, bu parselin dışında kalan alanın ise DOP olarak terkedilen alanlardan olduğu, tescile konu olması halinde imar planındaki vasfı ile encümen kararı alınarak tescilinde herhangi sakıncanın bulunmadığı bildirildiği, kadastro Müdürlüğünün yazısı ekindeki İmar Plan örneği incelendiğinde bahse konu alanın TA (Su Deposu) olarak işleme tabi tutulduğu, uydu görüntülerinin incelenmesi ve zeminde yapılan tespit sonucunda TEDAŞ' ait Trafo ve eklentisinin büyük bir kısmının tescil harici alan üzerinde, kalan kısmın ise 1309 parsel no.lu taşınmaz üzerinde kaldığı anlaşıldığı, 26/04/2009 tarihli ve 27211 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 324 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin III. Özellik Arz Eden İşlemler ana başlıklı bölümünün 4. Enerji yatırımları alt başlığındaki, "(1) 4628 sayılı Kanunun 15 inci maddesinin (d) bendinin iki numaralı alt bendinde yer alan hüküm uyarınca; Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ) Genel Müdürlüğü, Elektrik Üretim A.Ş. (EÜAŞ) Genel Müdürlüğü ile elektrik dağıtımında görevlendirilen kamu tüzel kişileri tarafından yürütülen faaliyetler için Hazine taşınmazları üzerinde irtifak hakkı veya kullanma izni verilmesinin talep edilmesi halinde, lisans sahibi adına irtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecektir....." hükmü uyarınca; Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün yapılacak irtifak hakkı işlemine esas olmak üzere söz konusu taşınmazın Kadastro Müdürlüğü nezdinde yapılacak tescil işlemi öncesinde, mevcut planda "TA (Su Deposu)" alanında kalan taşınmazın 3194 sayılı İmar Kanunun 8/b maddesi uyarınca plan tadilatı yapılarak "Teknik Altyapı (Trafo Alanı)" olarak planlanmasına ilişkin 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 03.10.2025 tarih ve 270 sayılı kararı ile;

- *Yürürlükteki Uygulama İmar Planı'nda "Teknik Altyapı Alanı (Su Deposu)" olarak planlı olan Hacımehmet Köyü, 1309 ada ve çevresinin; "Trafo Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin 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.

Plan değişikliğine konu alan, talep konusunda da görüldüğü üzere 1309 parsel ve çevresi iken, meclis kararında sehven 1309 ada ve çevresi olarak yazılmıştır.

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

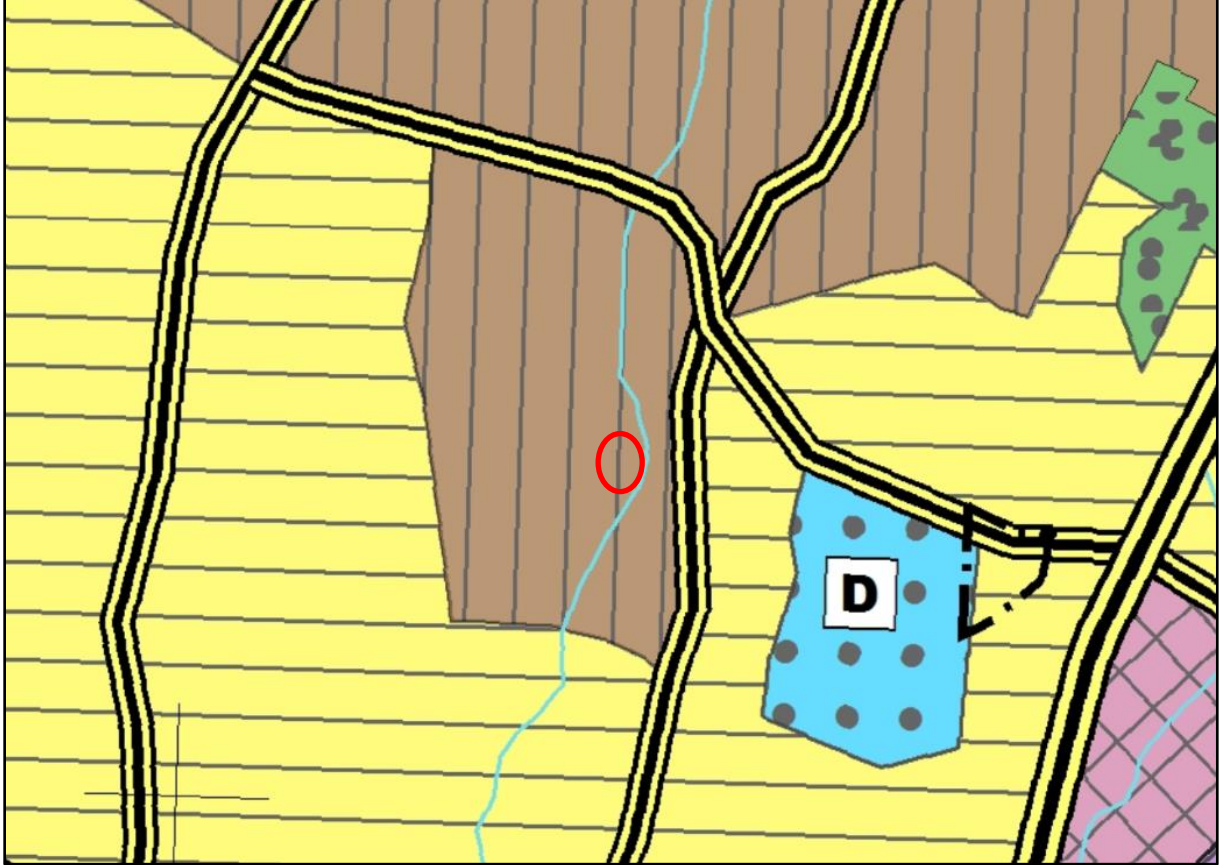
2- KONUM

İmar planı değişikliğine konu alan; Yalova, Merkez İlçe, Hacimehmet Köyü sınırları içerisinde 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 ana ulaşım aksına cepheli olup, "Kentsel Yerleşim Alanı" başlığı altında tanımlanan "Kentsel Yerleşik Alan" 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 bulunmakta olup, alt ölçekli imar planlarında "Sosyal ve Teknik Altyapı Alanı" yapılabileceği belirtilmiştir.

4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Plan değişikliğine konu alanda Trafo bulunmaktadır.



Mülkiyet Durumu

Plan değişikliğine konu alanın bir kısmı TEDAŞ'a ait 1309 parselde bulunurken kalan kısma ait tescil bilgisi bulunmamaktadır. Söz konusu alan kadastral olarak Hacimehmet Köyü'nde, idari olarak ise Adnan Menderes Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır.

5- KURUM GÖRÜŞLERİ

Su ve Kanalizasyon Müdürlüğü Görüşü:

Plan değişikliği talebine ilişkin ilgili kurum olan Su ve Kanalizasyon Müdürlüğü'nden Hacımehmet Köyü, 1309 parsel ve çevresinden oluşan yaklaşık 959 m² büyüklüğündeki alanda, "Su Deposu" ibaresinin kaldırılmasına ilişkin görüşleri talep edilmiştir.

Su ve Kanalizasyon Müdürlüğü'nün 10.09.2025 tarih ve 238290 sayılı yazısı ile;

"İlgi yazınız ile belirtilen lokasyonda, müdürlüğümüz envanterinde kayıtlı herhangi bir su deposu bulunmamaktadır. Bahse konu alanda kısa veya orta vadede bir su deposu yapımına yönelik planlanmış herhangi bir yatırım programımız da mevcut değildir."

şeklinde belirtilmiştir.

6- 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.



**Önlemleri Alanlar-5.1 (ÖA-5.1.) : “Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, oturma vb.)
Önlem Alınabilinecek Alanlar**

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 Alanlar-5.1 (ÖA-5.1.) : “Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, oturma vb.) Önlem Alınabilinecek Alanlar” olarak tanımlanmıştır.

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 Önlemleri 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 şevhi, 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.

8- 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 "Teknik Altyapı Alanı (Su Deposu)" olarak planlı alan "Trafo Alanı"na dönüştürülmüş olup, yine kentsel teknik altyapıya katkı sağlayabilecek özellikte bir fonksiyon öngörülmüştür.

Dolayısıyla plan değişikliği, mevzuatta belirtildiği şekli ile "yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen" nitelikte değildir.

9- 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- 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