



T. C.
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE SEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
SAFRAN KÖYÜ, 121 ADA, 151 VE 157 PARSELLERE
İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI RAPORU



1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Amaç, Kapsam ve Gerekçe

Gelirler Müdürlüğü'nün 03.04.2026 tarih ve 271798 sayılı yazısı ile; İlimiz, Safran Köyü 121 ada 151 ve 157 parsellerin, yazı ekindeki krokide gösterilen kısımlarının, DY3 su deposu ve terfi istasyonu olarak kamulaştırılması için 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun Kamu Yararı Kararı Verecek Merciler başlıklı 5. Maddesinin 3. Fıkrası "Belediye yararına kamulaştırmalarda Belediye Encümeni yetkilidir." gereğince, Belediye Encümeninin 18.06.2025 tarih, 2499 sayılı kararı ile "kamu yararı" kararı alındığı, Belediye Encümeninin almış olduğu kamu yararı kararı doğrultusunda, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun, Onay Mercii başlıklı 6. maddesinin a fıkrası "Köy ihtiyar kurulları ve belediye encümenleri kararları, ilçelerde kaymakamın, il merkezlerinde valinin onayı ile tamamlanır" gereğince Valilik Makamının 17.03.2026 tarih, 15090028 sayılı oluru ile Kamu Yararı Kararı'nın onaylandığı belirtilerek, alınan Kamu Yararı Kararı doğrultusunda bahse konu taşınmaz mallar ile ilgili plan tadilatı yapılması talep edilmiştir. 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 175 sayılı kararı ile;

"... "İmar Planı sınırı dışında yer alan İlimiz, Safran Köyü 121 ada 151 ve 157 parsellerin, 11.12.2025 tarihli Toprak Koruma Kurulu Kararı ekinde belirtilen krokide gösterilen kısımlarının "Belediye Hizmet Alanı (Su Deposu ve Terfi İstasyonu)" olarak düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanması..."

kabul edilmiş olup, sözkonusu meclis kararına istinaden 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

2- KONUM

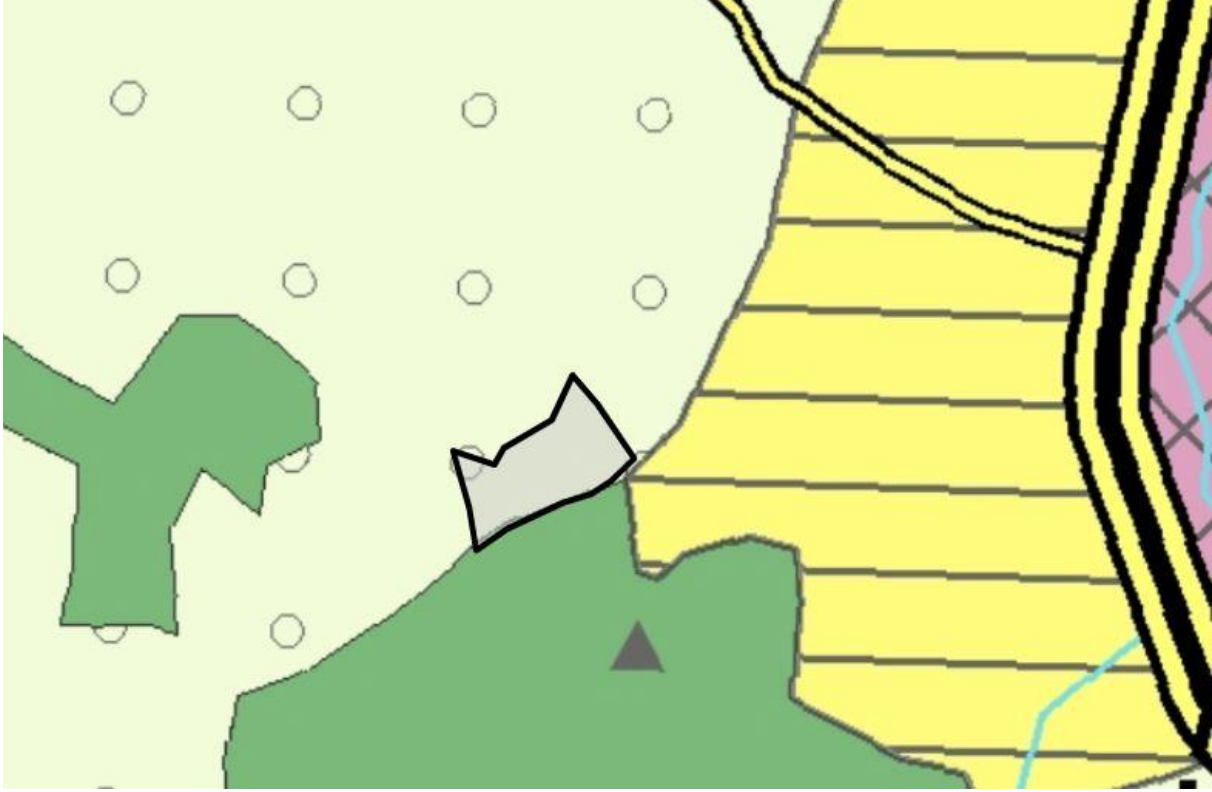
İmar planı değişikliğine konu alan; Yalova, Merkez İlçe, Safran Köyü sınırları içerisinde.



Plan değişikliğine konu alan, Safran Köyü, 121 ada, 151 ve 157 parsel sayılı taşınmazlar, Paşakent Caddesi üzerinde kalmaktadır.

3- ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Plana konu alan 29.05.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan 1/50000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı'nda "Tarım Alanı" olarak planlıdır.



1/50000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı Notları'nda "7.25. Bu plan kapsamındaki alanlarda, ihtiyaç olması halinde güvenlik, sağlık, eğitim vb. sosyal donatı alanları, büyük kentsel yeşil alanlar, kent veya bölge/havza bütününe yönelik her türlü atık bertaraf tesisleri ve bunlarla entegre geri kazanım tesisleri, arıtma tesisleri, sosyal ve teknik alt yapı alanları, belediye hizmet alanı, mezbaha amaçlı imar planları; ÇED yönetmeliği kapsamında kalanlar için "çevresel etki değerlendirmesi olumlu" veya "çevresel etki değerlendirmesi gerekli değildir" kararının bulunması, ÇED yönetmeliği kapsamı dışında olanlar için ise ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü olması kaydı ile bu planda değişikliğe gerek olmaksızın, kurum ve kuruluşların görüşlerine uyularak ilgili idaresince hazırlanır ve onaylanır. Onaylanan planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere bakanlığa gönderilir. Söz konusu tesisler/tesis alanları amacı dışında kullanılamazlar." şeklinde hüküm bulunmaktadır.

Bu kapsamda; Tarım Alanı olarak gösterilen alanların alt ölçekli planlarda çevre düzeni planında ayrıldığı amaca, ilgili plan ve mevzuat hükümleri ile kurum görüş ve izinlerine uygun olarak tarım amacına yönelik düzenlenebileceği, alt ölçekli planlarda çevre düzeni planında ayrıldığı tarım amacı dışında bu amaca aykırı farklı amaçlarla düzenlenmesinin mümkün olmadığı, ancak ihtiyaç duyulması halinde bu alanların; ilgili plan ve mevzuat hükümleri ile Tarım ve Orman İl Müdürlüğü ve ilgili diğer bütün kurum ve kuruluşlardan alınacak kurum görüş ve izinlerine uygun ve bunlarla sınırlı olmak kaydıyla çevre düzeni planında değişikliğe gerek olmaksızın alt ölçekli planlarda Belediye Hizmet Alanı (Su deposu ve terfi istasyonu) olarak düzenlenebileceği görülmektedir.

4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu

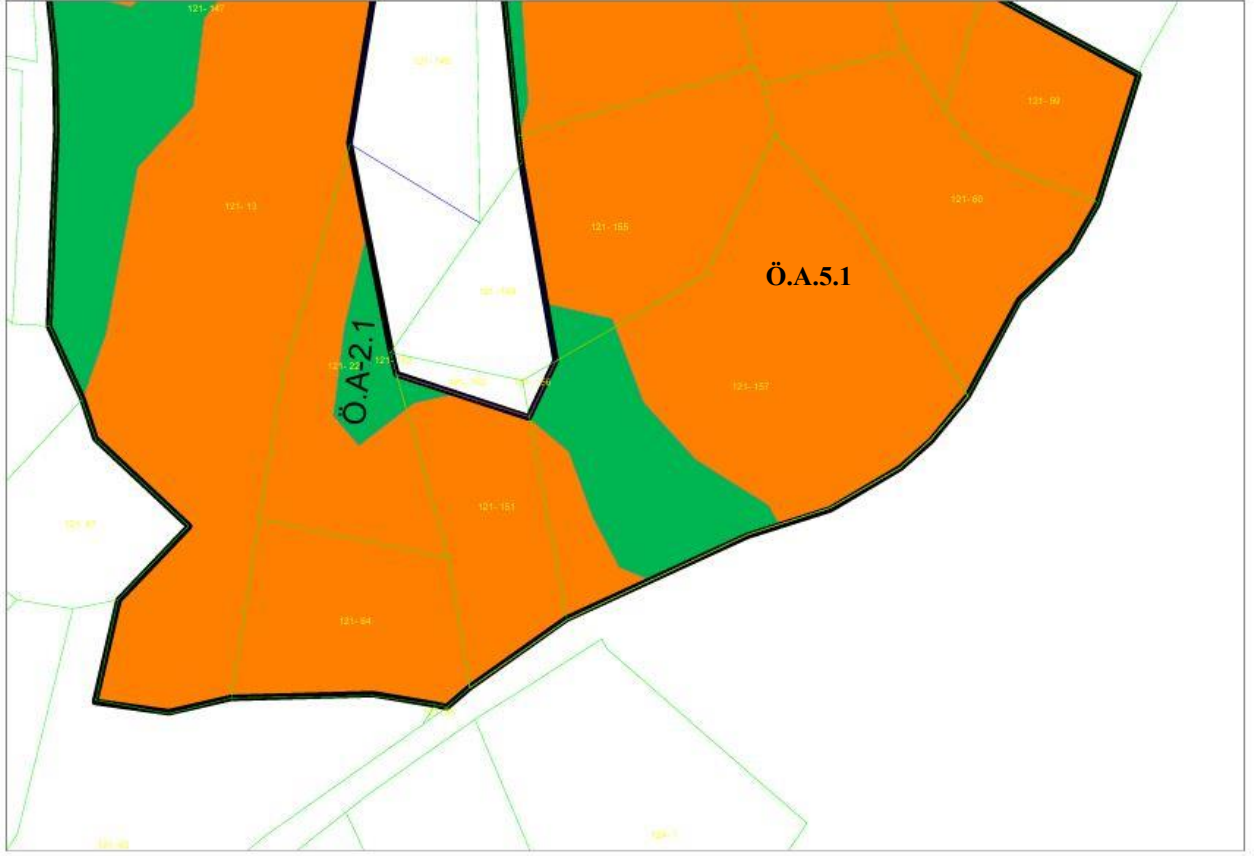
Plan değişikliğine konu Safran Köyü, 121 ada, 151 ve 157 parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



Mülkiyet Durumu

Plan değişikliğine konu alandaki parseller Özel Mülkiyete aittir.

5- JEOLJİK YAPI



Çalışma alanını kapsayan alanda Yalova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından Ocak 2021 tarihinde, “Yalova İli, Merkez İlçesi, Safran Köyü 1/1000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli 121 ada 147,137,149,151,155,157,24,53,54,55,56,57,59,60 ve 64 no’lu parsellere ait 17.08 Hektar Sahanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” hazırlanmış ve 08/02/2021 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Söz konusu raporun “Sonuçlar ve Öneriler” kısmında aşağıdaki değerlendirmeler yer almaktadır:

Önlem Alınabilecek nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1)

Bu alanların jeolojisinin Yalakdere Formasyonu kireçtaşı üyesi ve Yalakdere formasyonunun zemin birimleri oluşturmaktadır. Topografik eğim %10-20 olup YASS bulunmamaktadır. Bu alanlarda yapılan stabilite analizlerinde özellikle depremli durumda güvenlik katsayısı kritik seviyenin hemen üzerinde çıkmıştır. MTA’nın heyelan envanter haritasına göre alanda aktif heyelanlı alanlar olarak gözükmektedir. Ayrıca Yalakdere formasyonunun üst seviyelerinde akma türü kütle hareketlerinin meydana gelmesi ve formasyonun litolojik özelliği ve eğimden dolayı kazı esnasında stabilite sorunları beklenebilir. Bu nedenle bu tür kütle hareketlerinin mühendislik tedbirleri ile önlenilebileceği kanaatine varılması nedeniyle ÖA-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir. Rapora ait 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında “ÖA-2.1” sembolü ile tanımlanmıştır.

Bu alanlarda;

- Bu alanlar, yapılaşma öncesi, planlanacak yapı yükleri de dikkate alınarak, parselin etkileneceği yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, analiz sonuçlarına göre

alınacak önlemler belirlenmeli ve önlemler ilgili Belediyesi kontrolünde gerekirse yamaç boyunca alınmalıdır.

- Yapılacak bina ve/veya yapı yükleri kesinlikle jeolojik birimlerin sağlam seviyelerine taşıtılmalıdır.
- Her türlü kazı öncesi yapılacak stabilite analizleriyle, güvenli şev yüksekliği, şev açısı belirlenerek, kazı şevleri uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yüzey sularının zemine olumsuz etkilerini ortadan kaldıracak uygun drenaj önlemleri alınmalıdır. Önerilen tüm önlemler ilgili Belediye Kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.
- Stabilitayı bozacak ve yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey, atık, vb. sularının uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- İnceleme alanının eğimli olması ve yer yer krip şeklinde toprak akması gözlemlendiğinden, stabiliteyi bozacak ve heyelanı daha aktif hale getirecek her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalıdır.
- Yapılacak her türlü, özellikle de derin kazılarda kendi ve komşu parsellerin güvenliği sağlanmadan kazı aşamasına geçilmemelidir.
- İnşaat aşamasında oluşacak şevler uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Binalardaki farklı oturmadan kaynaklı hasarları önlemek için bina temelleri aynı jeolojik, litolojik ve jeoteknik özellikteki seviyelere taşıtılmalıdır.
- Zemin ve temel etüt raporlarında, temel tipi, temel derinliği ve temelin taşıtılacağı seviyelerin jeoteknik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü, vb.) ile dış yüklerde dahil edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılarak, alınacak önlemler belirlenmelidir.
- Her türlü yapılaşmada “ Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ile “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine titizlikle uyulmalıdır.

Önemli Alan 5.1.(Ö.A.5.1.) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme-Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

Bu Alanların jeolojisini Yalacdere formasyonunun zemin birimleri oluşturmaktadır. Topografik eğim %0-10 olup YASS bulunmamaktadır. Üst Miyosen pliyosen yaşlı Yalacdere formasyonuna ait zemin birimlerin düşey ve yatay yönde litolojik değişim göstermesi, düşük-orta-yüksek şişme potansiyeline sahip olması, 2,45 cm yakın oturma içermesi nedeniyle yerleşime uygunluk açısından önlem alınabilecek nitelikte şişme- oturma açısından sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiştir. Söz konusu zemin problemlerinin mühendislik önlemleri ile giderilebileceğinden dolayı (Ö.A.5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme-Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-5.1 simgesi ile gösterilmiştir.

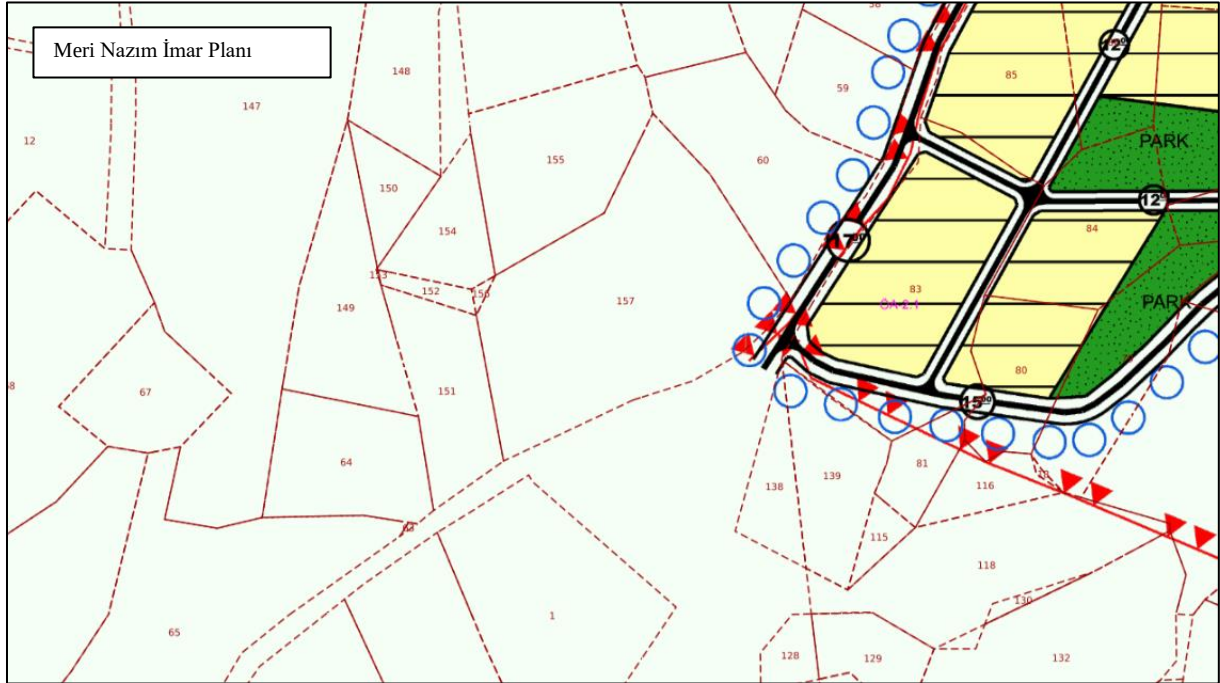
Bu alanlarda;

- Bu alanlarda yapılaşma öncesi, parsel bazında temel ve zemin etüt raporları hazırlanarak şişme, oturma, farklı oturma, taşıma gücü problemleri ayrıntılı olarak belirlenmeli, gerekli görülmesi halinde zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.
- Heterojen yapıya sahip Ponsiyen yaşlı birimlerde farklı oturmalara karşı yapılar homojen zeminlere oturtulmalı, uygun temel sistemleri seçilmeli ve gerekli iyileştirmeler yapılmalıdır.
Yapı temelleri kesinlikle dolgulara oturtulmamalıdır.
- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

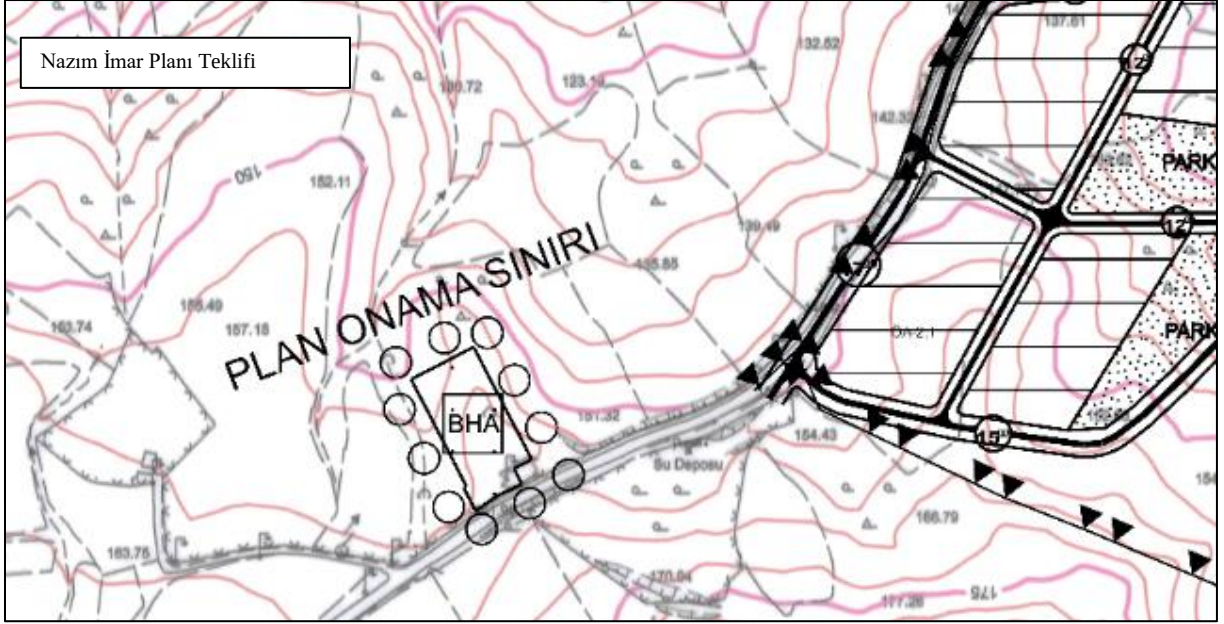
- Yapılaşma öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirleri alınmalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı sularını ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj ve yalıtım sistemleri uygulanmalıdır.
- Yapılaşmayı etkileyecek mühendislik sorunlarına yönelik önlemler, uzman mühendisler tarafından projelendirilmeli ve bu projeler Belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra plan uygulamasına geçilmelidir.
- Yalakdere Formasyonuna genellikle CIH grubu yüksek plastisiteli killlerden oluştuğundan ve şişme derecesi düşük-orta-yüksek olduğundan, parsel bazında hazırlanacak zemin ve temel etüt raporlarında şişmeye karşı alınacak önlemler belirlenmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri(taşıma gücü, sıvılaşma, oturma, farklı oturma, şişme, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hakim titreşim periyodu, zemin büyütmesi vb.) parsel bazında zemin ve temel etütleri ile belirlenmelidir.
- Her türlü yapılaşmada “ Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ile “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine titizlikle uyulmalıdır.

6- MERİ NAZIM İMAR PLANI ve PLAN TEKLİFİ

İmar planına konu Safran Köyü, 121 ada, 151 ve 157 parseller yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı dışında, plansız alanda yer almaktadır.



05.05.2026 tarih ve 175 sayılı Belediye Meclis Kararı'na istinaden; Safran Köyü 121 ada 151 ve 157 parsellerin, 11.12.2025 tarihli Toprak Koruma Kurulu Kararı ekinde belirtilen krokide gösterilen kısımları "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlanmıştır.



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 ile Safran Köyü, 121 ada, 151 ve 157 parseller meri planda İmar Planı sınırı dışında yer almakta olup, 11.12.2025 tarihli Toprak Koruma Kurulu Kararı ekinde belirtilen krokide gösterilen kısımlarının "Belediye Hizmet Alanı (Su Deposu ve Terfi İstasyonu)" olarak düzenlenmiştir. 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, sözkonusu arazi kullanım kararı "Su Depo ve Terfi İstasyonu" amaçlı olduğundan, sosyal ve teknik altyapı özelliğindedir. Dolayısıyla plan değişikliği, mevzuatta belirtildiği şekli ile "yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen" nitelikte değildir.

8- NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

- 1- Nazım İmar Planı, plan onama sınırlarını kapsamaktadır.
- 2- Nazım İmar Planına konu alanlarda, ilgili jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 3- Alanda hazırlanan Toprak Koruma Projesi'nde belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 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