T.C
ARMUTLU BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Birimi	:	BELEDİYE MECLİSİ
Konusu	:	İMAR KOMİSYONU RAPORU (İLÇEMİZ,KARŞIYAKA MAHALLESİ,739 ADA,12 PARSEL SAYILI TAŞINMAZ ÜZERİNDE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASI)
Evrak No	:	102
Evrak Tarihi	:	BELEDİYE MECLİSİ

Karar Tarihi : 06.10.2026
Karar No : 102

KARAR

Belediyemiz Meclisi,Belediye Başkan Vekili Mehmet ÇELİK Başkanlığında 2026 yılı ekim ayı olağan meclis toplantısının 2.birleşimini gerçekleştirmek üzere 06.10.2026 Salı günü saat 15.00'te Meclis Toplantı Salonunda toplanmış olup Meclis Başkanlığınca yapılan yoklama sonucu,

Meclis Üyeleri;Şenol ÇİLİNGİR,Osman ASLAN,Tayfun TÜRKMEN,Kenan ALTUNAK,Ahmet AYDIN,Mahmut DOĞAN,Salih Sultan BAŞAR ve Osman ERKAL'ın toplantıda hazır bulundukları görüldü..Belediye Meclisinin bir önceki yapılan toplantı kararlarının tümüne Meclis Üyelerinin herhangi bir itirazı bulunmadığından ve ayrıca kararlarda herhangi bir maddi hata bulunmadığından dolayı, yapılan işaretle oylama sonucu söz konusu meclis kararlarının düzenlendiği şekliyle kabulüne, mevcudun oy birliği ile karar verildi.2026 yılı ekim ayı olağan meclis toplantısının 2.birleşimine başlanıldı. Belediye Meclisinin 05.10.2026 tarihli 1. Birleşiminde alınan 99 nolu Belediye Meclis Kararı ile İmar Komisyonuna havale edilen "İlçemiz,Karşıyaka Mahallesi,739 ada,12 parsel sayılı taşınmaz üzerinde İmar Planı Değişikliği Yapılması" konusuna ilişkin hazırlanan Komisyon Raporunun görüşülmesine geçildi.

İMAR KOMİSYONU RAPORU

05.10.2026 tarih ve 99 sayılı Belediye Meclis Kararı ile komisyonumuza havale edilen; 23.09.2026 tarih ve 4438 evrak kayıt sayılı dilekçe ile talep edilen, İlçemiz, Karşıyaka Mahallesi,739 ada, 12 parsel sayılı taşınmazın konut alanı olan fonksiyonunun ticaret+konut alanı olarak değiştirilmesini konu alan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu komisyonumuzca incelenmiş olup konunun oy birliği ile kabulüne karar verilmiştir.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Görüşü; 739 ada,12 parsel sayılı taşınmaza ilişkin talep edilen plan değişikliği teklifi Müdürlüğümüzce incelendiğinde, fonksiyon değişikliği yapıldığı görülmüş olup konunun İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Yönetmeliği kapsamında değerlendirilmesi gerektiği kanaatine varılmıştır.

İmar Komisyonu Raporu okunarak, Meclise arz edilmiştir.Konuya ilişkin yapılan işaretle oylama sonucu İmar Komisyonunca hazırlanan raporun hazırlandığı şekli ile kabulüne ve yukarıda bahsi geçen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasının, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasının kabulüne, mevcudun oy birliği ile karar verildi.

Mehmet ÇELİK
Meclis Başkanı
Belediye Başkan Vekili

Osman ERKAL
Katip Üye
Meclis Üyesi

Şenol ÇİLİNGİR
Katip Üye
Meclis Üyesi

T.C
ARMUTLU BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

İmar

Birimi : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

Konusu : İLÇEMİZ,KARŞIYAKA MAHALLESİ,739 ADA,12 PARSEL SAYILI TAŞINMAZ ÜZERİNDE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASI TEKLİFİ

Evrak No : E-56301338-105.03-1455

Karar Tarihi : 05.10.2026

Evrak Tarihi : 01.10.2026

Karar No : 99

KARAR

Belediyemiz Meclisi, Belediye Başkanı Cengiz ARSLAN'ın Belediyemiz adına gerçekleştirilen bir toplantıya katılmak üzere toplantı esnasında bulunamadığından Meclis 1.Başkan Vekili Mahmut DOĞAN Başkanlığında 2026 yılı ekim ayı olağan meclis toplantısını gerçekleştirmek üzere 05.10.2026 Pazartesi günü saat 15.00'te Meclis Toplantı Salonunda toplandı.Meclis Başkanlığınca yapılan yoklama sonucu,

Meclis Üyeleri;Şenol ÇİLİNGİR,Mehmet ÇELİK,Osman ASLAN,Tayfun TÜRKMEN,Kenan ALTUNAK,Ahmet AYDIN,Salih Sultan BAŞAR ve Osman ERKAL'ın toplantıda hazır bulundukları görüldü.2026 yılı ekim ayı meclis toplantısına başlanıldı ve gündemin dördüncü sırasında belirtilen konunun görüşülmesine geçildi.

Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 01.10.2026 tarih ve E-56301338-105.03-1455 sayılı yazısında;İlçemiz, Karşıyaka Mahallesi, 739 ada,12 parsel sayılı taşınmazın konut alanı olan fonksiyonunun Ticaret+Konut Alanı olarak değiştirilmesini konu alan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği çalışmalarının, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanması hususunun, Belediyemiz Meclis Toplantısında görüşülmesi teklif edilmiştir.

Belediye Meclisince yapılan müzakereler ve yapılan işaretle oylama sonucu;
Yukarıda bahsi geçen teklifin, İmar Komisyonuna havale edilmesine ve komisyonun çalışmalarını tamamlayıp raporunu sunmasına müteakip konunun yeniden Belediyemiz Meclis Toplantısında görüşülerek karara bağlanmasına, mevcudun oy birliği ile karar verildi.

Mahmut DOĞAN
Meclis 1.Başkan Vekili

Osman ERKAL
Katip Üye
Meclis Üyesi

Şenol ÇİLİNGİR
Katip Üye
Meclis Üyesi

04.11.2026

İLAN

İlçemiz, Karşıyaka Mahallesi 739 ada 12 parsel sayılı taşınmazı konu alan, alan değişikliği olmadan Konut Alanı olarak planlı bahse konu taşınmazın, Ticaret+Konut Alanı olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlatılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (**NİP-771152741)** ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği **(UİP-771152746)** Belediye Meclisinin **06.10.2026** tarih ve **102** sayılı Meclis Karar ile 3194 sayılı İmar Kanunun 8/b maddesine dayanılarak onaylanmıştır. Bahse konu imar planı değişikliği **04.11.2026** tarihinde başlamak üzere Armutlu Belediyesi İmar ve Şehircilik katında, (Karşıyaka Mahallesi Armutlu Meydanı No: 1 Armutlu/YALOVA) Armutlu Belediyesi İnternet Sitesinde (https://www.armutlu.bel.tr/duyurular) 30 gün süre ile askıya çıkarılmıştır. **04.11.2026** tarihinde ilan edildiğini gösterir tutanak tarafımızdan tanzim edilmiştir.

Harita Mühendisi
Halil İbrahim ÇOBANKENT

İmar ve Şehircilik Md.V.
Salih Cemre ÇALIŞKAN

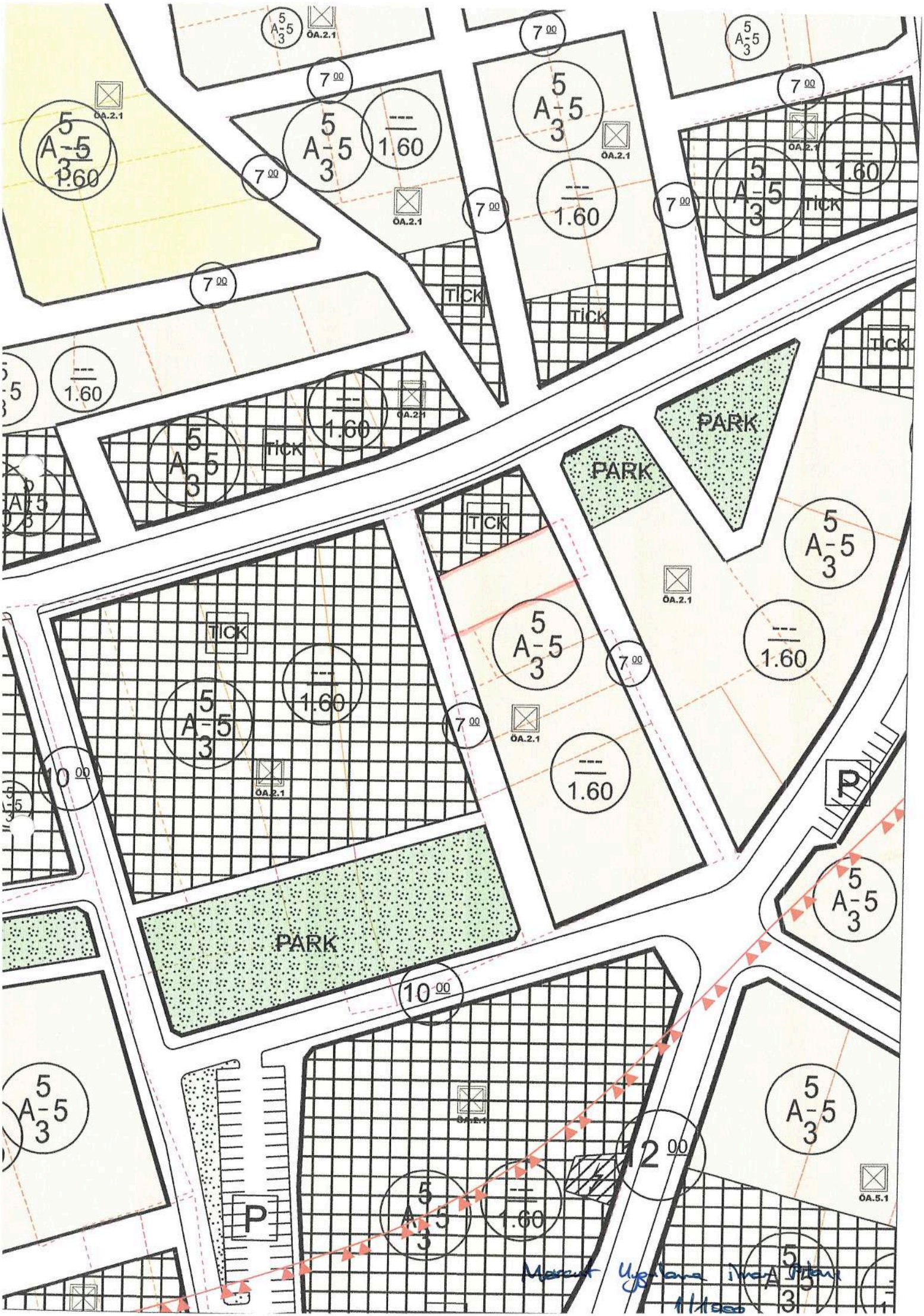
04.11.2026

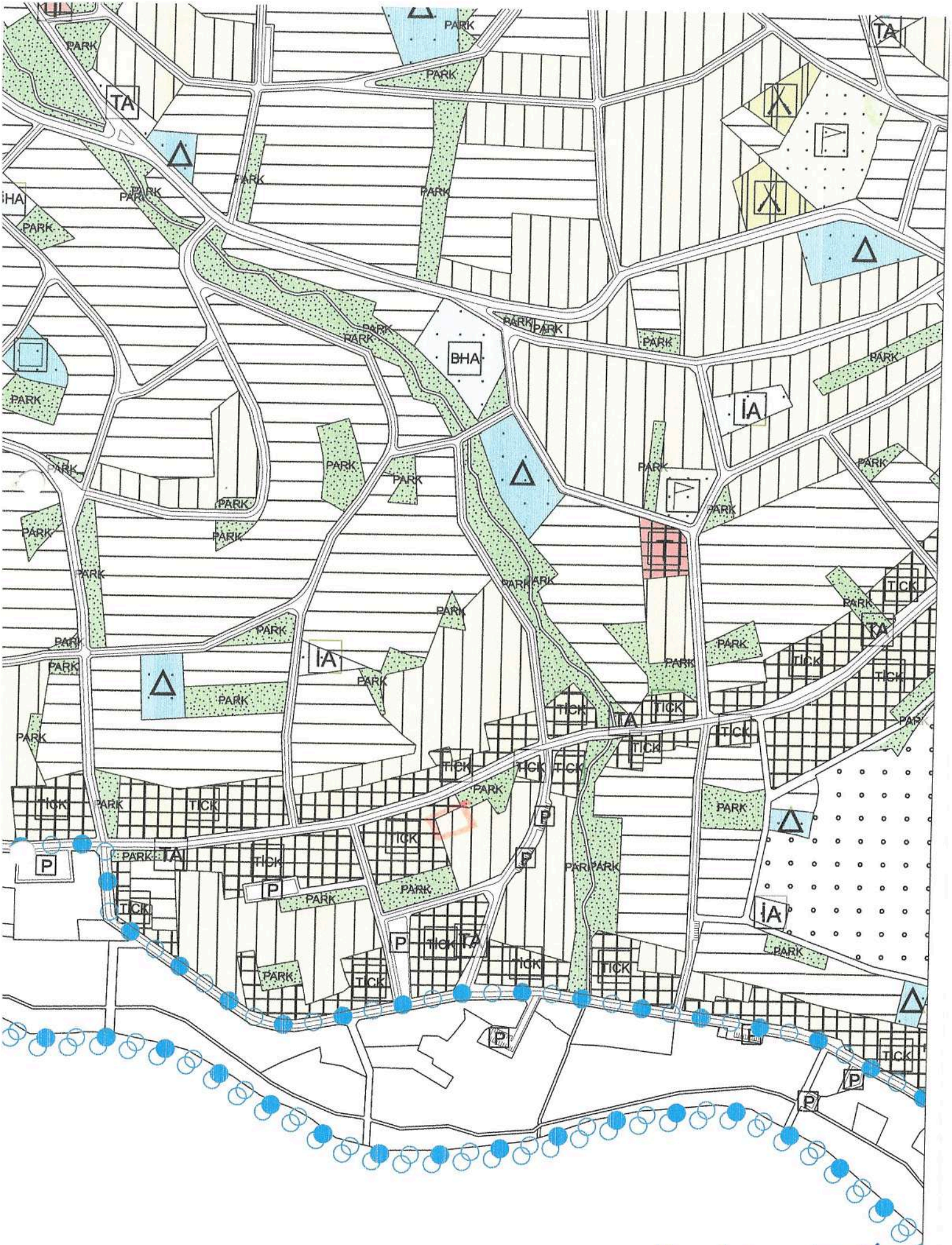
ASKI TUTANAĞI

İlçemiz, Karşıyaka Mahallesi 739 ada 12 parsel sayılı taşınmazı konu alan, alan değişikliği olmadan Konut Alanı olarak planlı bahse konu taşınmazın, Ticaret+Konut Alanı olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlatılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (**NİP-771152741)** ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği **(UİP-771152746)** Belediye Meclisinin **06.10.2026** tarih ve **102** sayılı Meclis Karar ile 3194 sayılı İmar Kanunun 8/b maddesine dayanılarak onaylanmıştır. Bahse konu imar planı değişikliği **04.11.2026** tarihinde başlamak üzere Armutlu Belediyesi İmar ve Şehircilik katında, (Karşıyaka Mahallesi Armutlu Meydanı No: 1 Armutlu/YALOVA) Armutlu Belediyesi İnternet Sitesinde (https://www.armutlu.bel.tr/duyurular) 30 gün süre ile askıya çıkarılmıştır. **04.11.2026** tarihinde askıya çıkarıldığını gösterir tutanak tarafımızdan tanzim edilmiştir.

Harita Mühendisi
Halil İbrahim ÇOBANKENT

İmar ve Şehircilik Md.V.
Salih Cemre ÇALIŞKAN


PARK
PARK
PARK
TİCK
TİCK
TİCK
TİCK
TİCK
TİCK
P
P
ÖA.2.1
ÖA.5.1
1.60
7 00
10 00
12 00
5
A-5
3



Mevcut nazım imar planı

1/5000

ARMUTLU BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

KARŞIYAKA MAHALLESİ 739 ADA 12 PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Işın ÇUBUKÇU - Mimar-Plancı

[2026]

İçindekiler

1. AMAÇ VE KAPSAM 2
2. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE KONUMU 2
3. DOĞAL YAPI 3
3.1. EĞİM DURUMU 3
3.2. JEOLOJİK DURUM 3
4. NÜFUS VE EKONOMİK YAPI 4
5. MÜLKİYET DURUMU 5
6. MEVCUT PLAN DURUMU 5
6.1. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI 5
6.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI 6
6.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ..... **Hata! Yer işareti tanımlanmamış.**
7. GEREKÇE 6
8. PLAN KARARLARI 6
9. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ 7

YALOVA İLİ – ARMUTLU İLÇESİ KARŞIYAKA MAHALLESİ 739 ADA 12 PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1. AMAÇ VE KAPSAM

Yalova İli, Armutlu İlçesi, Karşıyaka Mahallesi 739 ada 12 parsel 1/5000 ölçekli Armutlu 3. Etap Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamında Gelişme Konut Alanları olarak tanımlı bölgede kalmaktadır. Parselin kuzeyinde 12 m yol aksı boyunca Ticaret-Konut Alanları planlanmış durumdadır.

739 ada 12 parsel ile kuzeyindeki 739 ada 11 parselin tevhid edilerek birlikte uygulama yapılması planlanmaktadır ancak, farklı kullanım kararları bulunması nedeniyle tevhid edilememektedirler.

Nazım imar planı değişikliği ile; gelişme konut alanı olarak planlı 739 ada 12 parselin kullanım kararının, kuzeyindeki 11 parselle tevhid edilerek birlikte uygulama yapılabilmesine olanak sağlayacak şekilde ticaret-konut alanı olarak yeniden planlanması, amaçlanmaktadır.

Plan değişikliği Karşıyaka Mahallesi 739 ada 12 parseli kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE KONUMU

Plan değişikliğine konu alan Armutlu İlçesi Karşıyaka Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alan İlçe merkezinin 990 m güneybatısında, İskele Meydanının 1900 m kuzeybatısında, Zafer Caddesinin 25 m güneyinde yer almaktadır.

739 ada 12 parselin yer aldığı imar adasının kuzeyinden 12 m en kesitli ana ulaşım aksı geçmektedir. Parselin doğu ve batısında 7 m yaya yolları planlanmış durumdadır.



Şekil 1: Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

3. DOĞAL YAPI

3.1. EĞİM DURUMU

Plan değişikliğine konu alanda güney yönünde azalan %10-15 arası eğim bulunmakta olup yapılaşmaya uygun bir topoğrafik yapıya sahiptir. Alanda ortalama rakım 20 m cıvarındadır.

3.2. JEOLOJİK DURUM

Armutlu Belediyesi imar planı revizyonuna esas olarak hazırlanan ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 02.12.2002 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüd raporunda plan değişikliğine konu alan Önlemli Alan 2 (ÖA2) olarak tanımlanan bölgede kalmaktadır.

Önlemli Alanlar 2 (ÖA2)

Pliyosen çökellerinin kayaçların yüzeylendiği, eğim değerinin % 0-30 arasında olduğu alanlardır. Litoloji; kahverenkli, iri blok çakıllı, iri kumlu, siltii malzemeden oluşmakta ve bu alanlarda yer altı suyu bulunmamaktadır. Bu birimde de genel

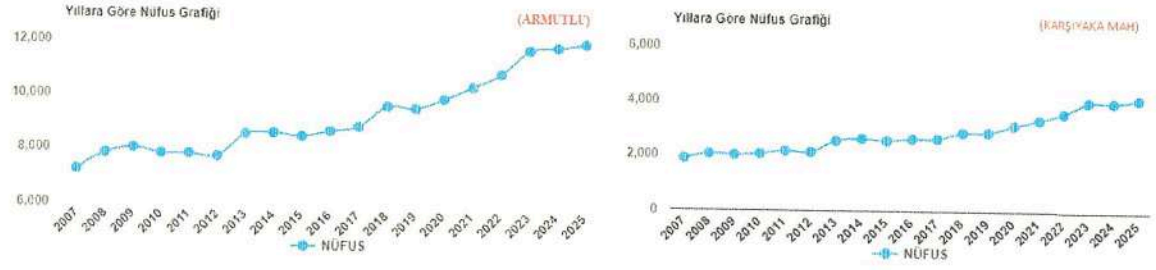
olarak taşıma gücü açısından bir problem beklenmemektedir. Ancak birimin üst seviyelerinde gevşek malzeme bulunmasından dolayı bu alanlarda yapılacak kazı şevlerinde inşaat öncesi şev tutucu yapıların yapılması, bina temellerinin nispeten daha sağlam zemine oturtulması halinde bu alanların 3 kata kadar planlanması uygun olacaktır.

02.12.2002 tarihinde onaylı jeolojik-Jeoteknik etüt raporunda Önlemli Alanlar-I-II-III olarak tanımlanan bölgeler için hazırlanan ve Bayındırlık ve İskan Müdürlüğünce 19.06.2008 ve 27.06.2008 tarihlerinde onaylanan İmar Planı Tadilatına Esas Ayrıntılı Jeolojik-Jeoteknik-Jeofizik Etüt Raporlarında söz konusu bölgelerin ayrıntılı zemin özelliklerinin belirlenmesi amaçlanmıştır. Yapılan çalışma ile bölgenin genel zemin özellikleri belirlenmiştir. Söz konusu raporda plan değişikliğine konu alanın zemin özellikleri Önlemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1) olarak belirlenmiştir. Hazırlanan Jeolojik-Jeoteknik-Jeofizik Etüt Raporlarının sonuç ve önerilen bölümlerinde alanın zemin özellikleri doğrultusunda yapılacak yapılar için yapı tekniği açısından önerilere yer verilmektedir. Ancak bölgede yapılacak imar uygulamalarında parsel ölçeğinde ayrıntılı jeolojik etütlerin yapılması gerekmektedir.

Gerek 02.12.2002 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik-Jeofizik Etüt Raporunda ve gerekse 19.06.2008 ve 27.06.2008 tarihlerinde onaylanan İmar Planı Tadilatına Esas Ayrıntılı Jeolojik-Jeoteknik-Jeofizik Etüt Raporlarında bölgede yapılacak yapılarda alanın I. Derece deprem kuşağında olması nedeniyle Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hususlarına uyulması ve parsel ölçeğinde ayrıntılı jeolojik etütlerin yapılması ve çıkan sonuçlar doğrultusunda projelendirmelerin yapılması hususu üzerinde durulmaktadır.

4. NÜFUS VE EKONOMİK YAPI

Türkiye İstatistik Kurumu'nun 2025 verilerine göre Yalova İli Armutlu İlçesinin nüfusu 11.984 kişi, Karşıyaka Mahallesinin nüfusu 4.128 kişidir. Gerek Armutlu ve gerekse Karşıyaka Mahallesi nüfusu artma eğilimindedir.



Söz konusu nüfuslar yerleşik nüfus olup yaz nüfusu bu değerlerin çok üstündedir.

Armutlu'nun ekonomisi büyük ölçüde zeytincilik, balıkçılık ve turizm işletmeciliğine bağlıdır. Zeytin üretimi ilçe nüfusunun en önemli geçim kaynağıdır. Balıkçılık ve yaz aylarında pansiyonculuk diğer önemli gelir kaynaklarıdır.

İlçenin yaz aylarında artan nüfusu ile birlikte kentteki ekonomik hayatta canlılık kazanmaktadır. Ancak kış döneminde kent merkezinde nüfusun 5000-6000 gibi değerlere düşmesi nedeniyle ticari faaliyetlerin sürekliliğinin olmamasına neden olmaktadır. Ayrıca ilçenin yerleşmeler arası geçiş yolları üzerinde olmaması da ilçedeki ekonomik faaliyetlerin sınırlı olmasına yol açmaktadır.

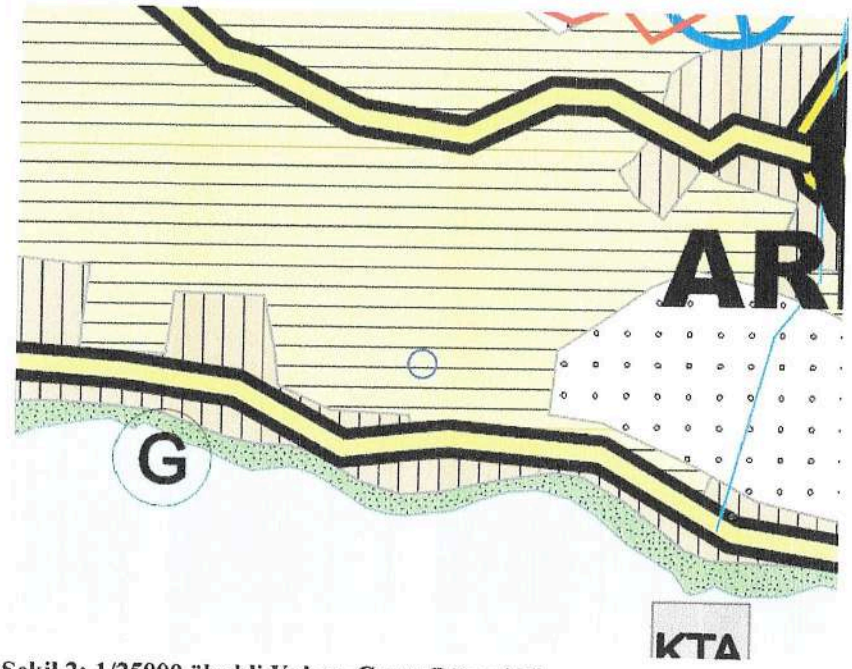
İlçenin gerek doğal ve gerekse sahip olduğu kaplıcalar nedeniyle önemli bir turizm potansiyeli bulunmaktadır. Kaplıcaların Armutlu merkezine getirilip kullanıma sunulması ile bölgeye olan termal yatırım taleplerinin artmasında etkili olacaktır. Bu anlamda planlama alanının turizm tesis alanı olarak planlanması ile bölgede hem doğal güzellikler hem de termal kaynakların bölgeyi turizm açısından cazibe merkezi haline getirebilecektir.

5. MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu 739 ada 12 parsel özel mülkiyettedir. Parsel alanı 449,20 m²'dir.

6. MEVCUT PLAN DURUMU

6.1. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

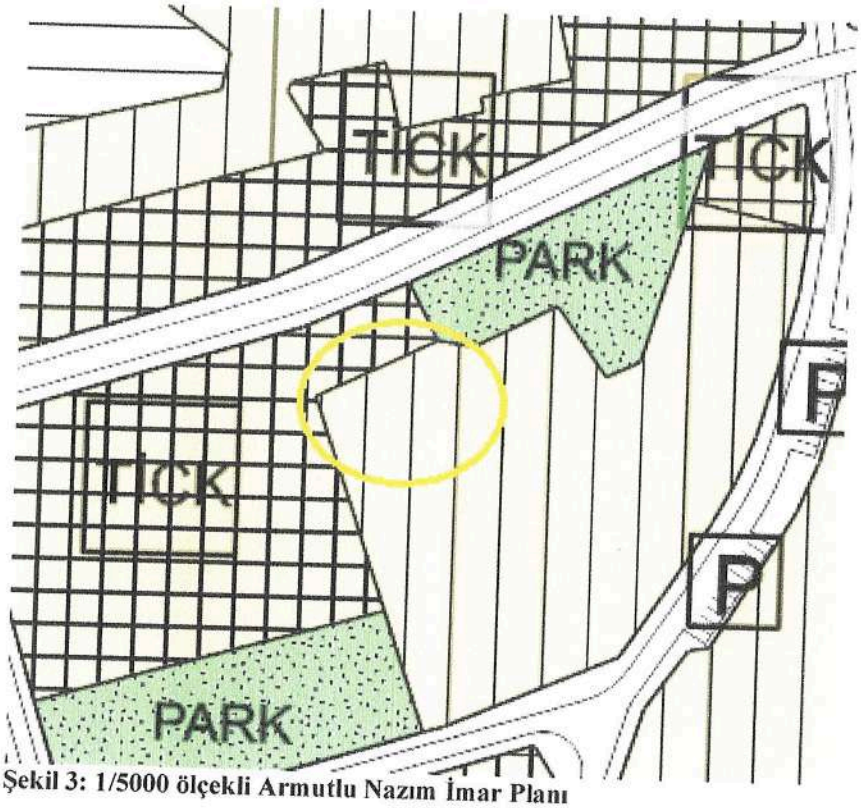


Şekil 2: 1/25000 ölçekli Yalova Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliğine konu alan 1/25000 ölçekli Yalova Çevre Düzeni Planında Gelişme Konut Alanları olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.

6.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu 739 ada 12 parsel 1/5000 ölçekli Armutlu 3. Etap Revizyon Nazım İmar Planında Orta Yoğunlukta Mevcut Konut Alanları olarak planlanmış durumdadır.



Şekil 3: 1/5000 ölçekli Armutlu Nazım İmar Planı

7. GEREKÇE

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği; gelişme konut alanı olarak planlı 739 ada 12 parselin kullanım kararının, kuzeyindeki 11 parselle tevhid edilerek birlikte uygulama yapılabilmesine olanak sağlayacak şekilde ticaret-konut alanı olarak yeniden planlanması amacıyla, parsel maliklerinin talebi ile hazırlanmıştır.

8. PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 739 ada 12 parselin kullanımı gelişme konut alanından çıkartılarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği kararlarına uygun olarak ve kuzeyindeki kullanım kararlarıyla bütünleşecek şekilde ticaret-konut alanı olarak yeniden planlanmıştır.

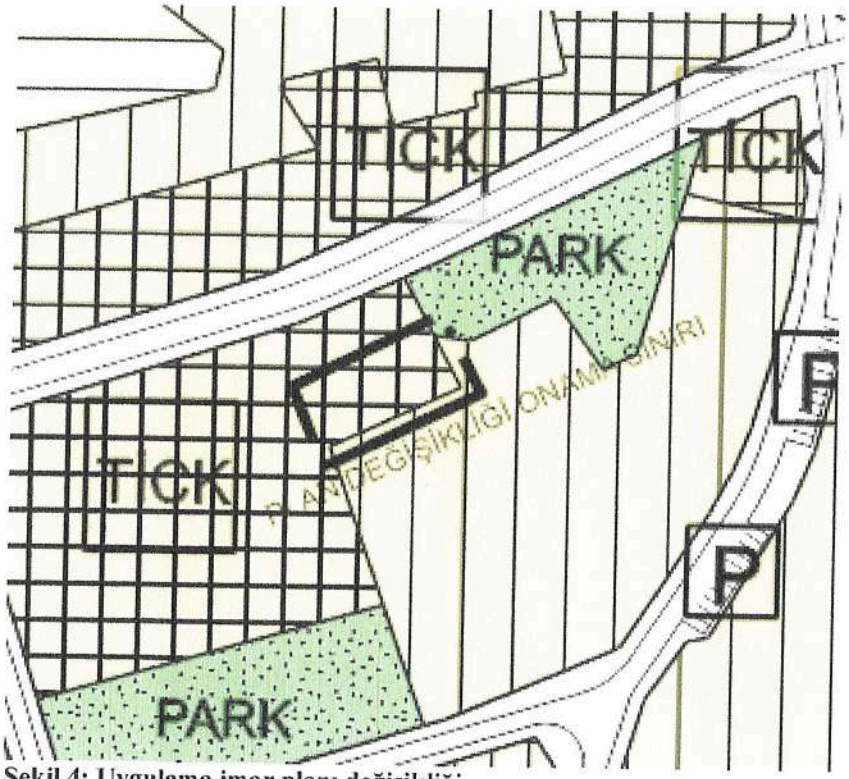
Yapılan düzenleme ile bölgede imar hatları ve ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Plan değişikliği ile alt ölçekli planlarda yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik düşünülmemektedir. Bu nedenle plan değişikliği ile bölgede yapı ve nüfus yoğunluğu artırılmamaktadır.

Plan değişikiğinde 1/5000 ölçekli Armutlu 3. Etap Revizyon Nazım İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

Plan değişikliği ile arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m²)	Plan değişikliği (m²)	Fark (m²)
Gelişme konut alanları	431,16	0	-431,16
Ticaret-konut alanları	0	431,16	431,16
TOPLAM	431,16	431,16	

Tablo 1: Arazi kullanım değişimi



Şekil 4: Uygulama imar planı değişikliği

9. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile gelişme konut alanı olarak planlı 739 ada 12 parsel, kuzeyindeki kullanım alanlarıyla bütünlük sağlayacak şekilde ticaret-konut alanı olarak yeniden planlanmaktadır. Alt ölçekli planlarda yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik düşünülmediğinden plan değişikliği kapsamında bölgede yapı ve nüfus yoğunlukları da artırılmamaktadır. Yapılan düzenleme ile ulaşım alanlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Mevcut ulaşım sistemi korunmuştur.

Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda yapı ve nüfus yoğunluklarını artırmayacak ve sosyal donatı alanlarını azaltmayacak nitelikteki plan değişikliğinin bölgedeki sosyal ve teknik altyapı alanları üzerinde herhangi bir olumsuz etkisinin olmayacağı değerlendirilmektedir.

Bilginize arz ederim.

YÜKLENİCİ

Işın ÇUBUKÇU

Mimar-Plancı

IŞIN ÇUBUKÇU
Mimar - Plancı
Dip.No: 2685 Oda Sic.No: 16602
Basak Cad. Besok Han 26/24
Tel: (0224) 221 25 ... BURSA

PİN Kodu: NİP -
Ölçek: 1/5000

Mimar - Plancı Işın ÇUBUKÇU Tarafından Hazırlanan 1 Paftadan İbaret Armutlu (Yalova) Karşıyaka Mahallesi 739 Ada 12 Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği .../.../2026 Tarih ve ... Sayılı Belediye Meclis Kararı İle İncelenmiş. 3194 Sayılı İmar Kanunu 8/b Maddesine Dayanılarak Onanmıştır.

Cengiz ARSLAN
Belediye Başkanı

Şenol ÇİLİNGİR
Meclis Katibi

Osman ERKAL
Meclis Katibi

Mehmet ÇELİK
Meclis Üyesi

Osman ASLAN
Meclis Üyesi

Tayfun TÜRKMEN
Meclis Üyesi

Kenan ALTUNAK
Meclis Üyesi

Ahmet AYDIN
Meclis Üyesi

Salih Sultan BAŞAR
Meclis Üyesi

Mahmut DOĞAN
Meclis Üyesi

ARMUTLU BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

KARŞIYAKA MAHALLESİ 739 ADA 12 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Işın ÇUBUKÇU - Mimar-Plancı
[2026]

İçindekiler

1. AMAÇ VE KAPSAM 2
2. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE KONUMU 2
3. DOĞAL YAPI 3
3.1. EĞİM DURUMU 3
3.2. JEOLOJİK DURUM 3
4. NÜFUS VE EKONOMİK YAPI 4
5. MÜLKİYET DURUMU 5
6. MEVCUT PLAN DURUMU 5
6.1. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI 5
6.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI 6
6.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI 7
7. GEREKÇE 8
8. PLAN KARARLARI 8
9. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ 9

YALOVA İLİ – ARMUTLU İLÇESİ KARŞIYAKA MAHALLESİ 739 ADA 12 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1. AMAÇ VE KAPSAM

Yalova İli, Armutlu İlçesi, Karşıyaka Mahallesi 739 ada 12 parsel 1/1000 ölçekli Armutlu 3. Etap Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında 5 m ön bahçeli ayrık nizam 5 kat KAKS=1.60 yapılanma koşullu konut alanında kalmaktadır. Parselin kuzeyinde yer alan 739 ada 11 parsel aynı yapılanma koşulları ile ticaret-konut alanı olarak planlanmış durumdadır.

739 ada 12 parsel ile kuzeyindeki 739 ada 11 parselin tevhid edilerek birlikte uygulama yapılması planlanmaktadır ancak, farklı kullanım kararları bulunması nedeniyle tevhid edilememektedirler.

Uygulama imar planı değişikliği ile; ayrık nizam 5 kat KAKS=1.60 yapılanma koşullu konut alanı olarak planlı 739 ada 12 parselin kullanım kararının, yapılanma koşulları değiştirilmeden kuzeyindeki 11 parselle tevhid edilerek birlikte uygulama yapılabilmesine olanak sağlayacak şekilde ticaret-konut alanı olarak yeniden planlanması, amaçlanmaktadır.

Plan değişikliği Karşıyaka Mahallesi 739 ada 12 parseli kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE KONUMU

Plan değişikliğine konu alan Armutlu İlçesi Karşıyaka Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alan İlçe merkezinin 990 m güneybatısında, İskele Meydanının 1900 m kuzeybatısında, Zafer Caddesinin 25 m güneyinde yer almaktadır.

739 ada 12 parselin yer aldığı imar adasının kuzeyinden 12 m en kesitli ana ulaşım aksı geçmektedir. Parselin doğu ve batısında 7 m yaya yolları planlanmış durumdadır.



Şekil 1: Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

3. DOĞAL YAPI

3.1. EĞİM DURUMU

Plan değişikliğine konu alanda güney yönünde azalan %10-15 arası eğim bulunmakta olup yapılaşmaya uygun bir topoğrafik yapıya sahiptir. Alanda ortalama rakım 20 m civarındadır.

3.2. JEOLOJİK DURUM

Armutlu Belediyesi imar planı revizyonuna esas olarak hazırlanan ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 02.12.2002 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüd raporunda plan değişikliğine konu alan Önlemli Alan 2 (ÖA2) olarak tanımlanan bölgede kalmaktadır.

Önlemli Alanlar 2 (ÖA2)

Pliyosen çökellerinin kayaçların yüzeylendiği, eğim değerinin % 0-30 arasında olduğu alanlardır. Litoloji; kahverenkli, iri blok çakıllı, iri kumlu, siltii malzemeden oluşmakta ve bu alanlarda yer altı suyu bulunmamaktadır. Bu birimde de genel

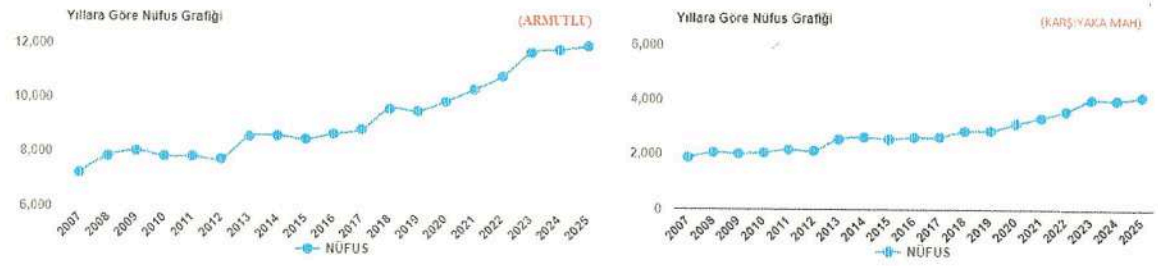
olarak taşıma gücü açısından bir problem beklenmemektedir. Ancak birimin üst seviyelerinde gevşek malzeme bulunmasından dolayı bu alanlarda yapılacak kazı şevlerinde inşaat öncesi şev tutucu yapıların yapılması, bina temellerinin nispeten daha sağlam zemine oturtulması halinde bu alanların 3 kata kadar planlanması uygun olacaktır.

02.12.2002 tarihinde onaylı jeolojik-Jeoteknik etüt raporunda Önlemli Alanlar-I-II-III olarak tanımlanan bölgeler için hazırlanan ve Bayındırlık ve İskan Müdürlüğünce 19.06.2008 ve 27.06.2008 tarihlerinde onaylanan İmar Planı Tadilatına Esas Ayrıntılı Jeolojik-Jeoteknik-Jeofizik Etüt Raporlarında söz konusu bölgelerin ayrıntılı zemin özelliklerinin belirlenmesi amaçlanmıştır. Yapılan çalışma ile bölgenin genel zemin özellikleri belirlenmiştir. Söz konusu raporda plan değişikliğine konu alanın zemin özellikleri Önlemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1) olarak belirlenmiştir. Hazırlanan Jeolojik-Jeoteknik-Jeofizik Etüt Raporlarının sonuç ve önerilen bölümlerinde alanın zemin özellikleri doğrultusunda yapılacak yapılar için yapı tekniği açısından önerilere yer verilmektedir. Ancak bölgede yapılacak imar uygulamalarında parsel ölçeğinde ayrıntılı jeolojik etütlerin yapılması gerekmektedir.

Gerek 02.12.2002 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik-Jeofizik Etüt Raporunda ve gerekse 19.06.2008 ve 27.06.2008 tarihlerinde onaylanan İmar Planı Tadilatına Esas Ayrıntılı Jeolojik-Jeoteknik-Jeofizik Etüt Raporlarında bölgede yapılacak yapılarda alanın I. Derece deprem kuşağında olması nedeniyle Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hususlarına uyulması ve parsel ölçeğinde ayrıntılı jeolojik etütlerin yapılması ve çıkan sonuçlar doğrultusunda projelendirmelerin yapılması hususu üzerinde durulmaktadır.

4. NÜFUS VE EKONOMİK YAPI

Türkiye İstatistik Kurumu'nun 2025 verilerine göre Yalova İli Armutlu İlçesinin nüfusu 11.984 kişi, Karşıyaka Mahallesinin nüfusu 4.128 kişidir. Gerek Armutlu ve gerekse Karşıyaka Mahallesi nüfusu artma eğilimindedir.



Söz konusu nüfuslar yerleşik nüfus olup yaz nüfusu bu değerlerin çok üstündedir.

Armutlu'nun ekonomisi büyük ölçüde zeytincilik, balıkçılık ve turizm işletmeciliğine bağlıdır. Zeytin üretimi ilçe nüfusunun en önemli geçim kaynağıdır. Balıkçılık ve yaz aylarında pansiyonculuk diğer önemli gelir kaynaklarıdır.

İlçenin yaz aylarında artan nüfusu ile birlikte kentteki ekonomik hayatta canlılık kazanmaktadır. Ancak kış döneminde kent merkezinde nüfusun 5000-6000 gibi değerlere düşmesi nedeniyle ticari faaliyetlerin sürekliliğinin olmamasına neden olmaktadır. Ayrıca ilçenin yerleşmeler arası geçiş yolları üzerinde olmaması da ilçedeki ekonomik faaliyetlerin sınırlı olmasına yol açmaktadır.

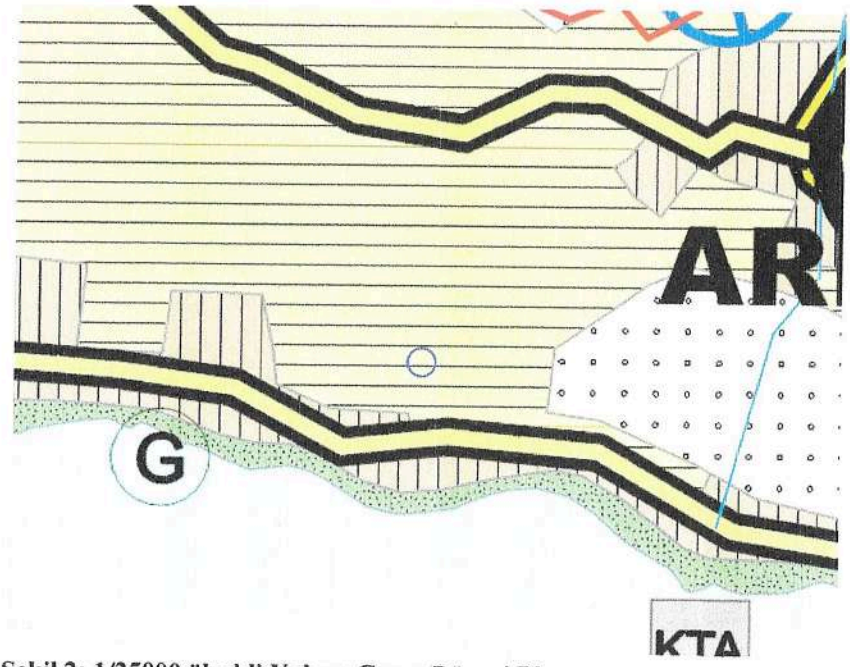
İlçenin gerek doğal ve gerekse sahip olduğu kaplıcalar nedeniyle önemli bir turizm potansiyeli bulunmaktadır. Kaplıcaların Armutlu merkezine getirilip kullanıma sunulması ile bölgeye olan termal yatırım taleplerinin artmasında etkili olacaktır. Bu anlamda planlama alanının turizm tesis alanı olarak planlanması ile bölgede hem doğal güzellikler hem de termal kaynakların bölgeyi turizm açısından cazibe merkezi haline getirebilecektir.

5. MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu 739 ada 12 parsel özel mülkiyettedir. Parsel alanı 449,20 m²'dir.

6. MEVCUT PLAN DURUMU

6.1. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

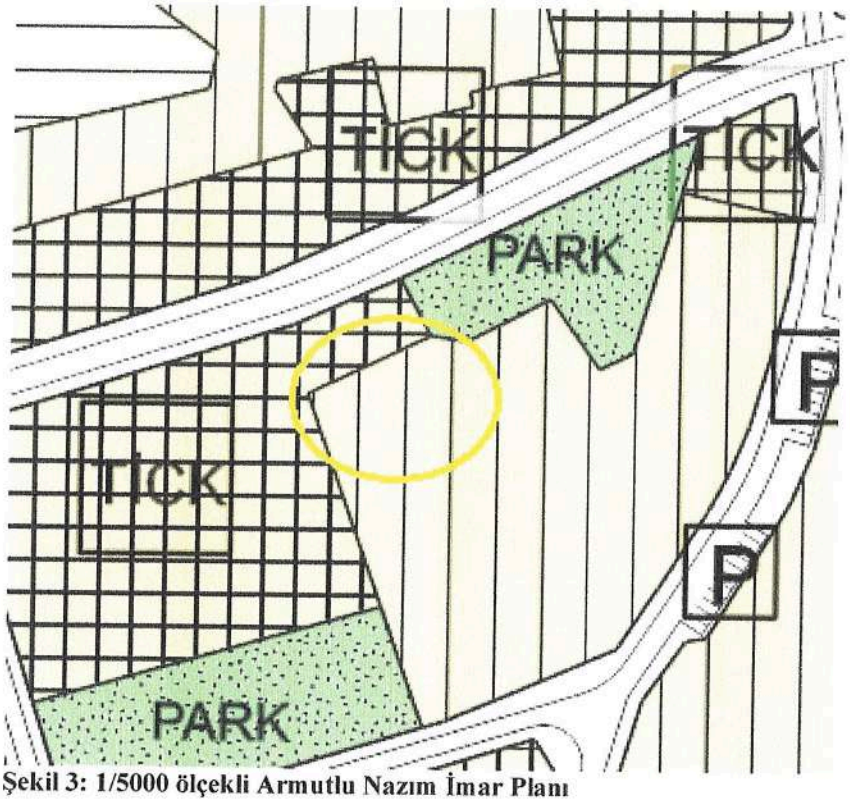


Şekil 2: 1/25000 ölçekli Yalova Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliğine konu alan 1/25000 ölçekli Yalova Çevre Düzeni Planında Gelişme Konut Alanları olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.

6.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu 739 ada 12 parsel 1/5000 ölçekli Armutlu 3. Etap Revizyon Nazım İmar Planında Orta Yoğunlukta Mevcut Konut Alanları olarak planlanmış durumdadır.



Şekil 3: 1/5000 ölçekli Armutlu Nazım İmar Planı

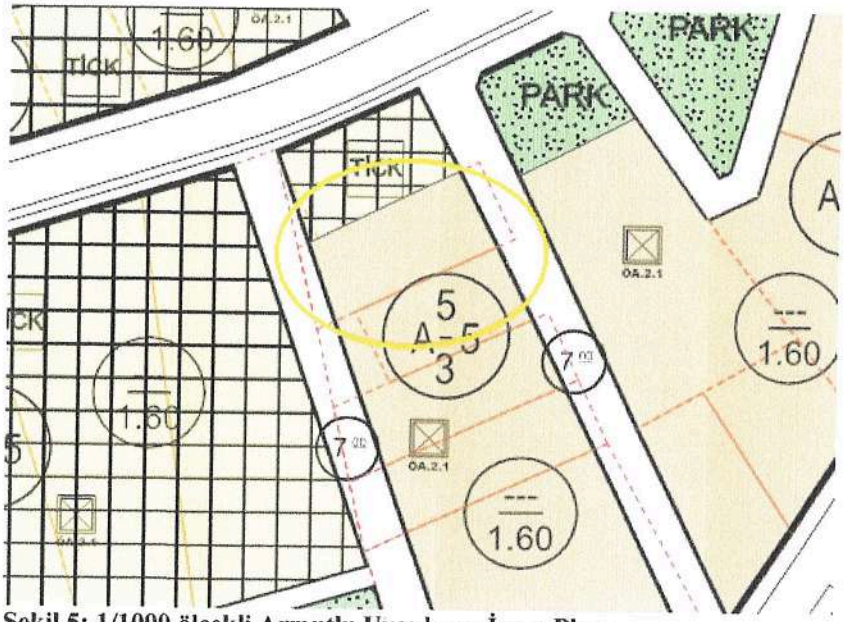
Bu plan ile eş zamanlı hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 739 ada 12 parsel mevcut konut alanlarından çıkartılarak ticaret konut alanı olarak yeniden planlanmıştır.



Şekil 4: nazım imar planı değişikliği önerisi

6.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlamaya konu 739 ada 12 parsel 1/1000 ölçekli Armutlu 3. Etap Revizyon Uygulama İmar Planında 5 m ön bahçeli ayrık nizam 5 kat KAKS=1.60 yapılanma koşullu mevcut konut alanı olarak planlanmış durumdadır. Parselin doğu ve batısında 7 m yollar planlanmış olup parsel bu yollara cephelidir. Söz konusu yollar kuzeyde 12 m, güneyde 10 m yollara bağlanmaktadır.



Şekil 5: 1/1000 ölçekli Armutlu Uygulama İmar Planı

7. GEREKÇE

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği; ayrık nizam 5 kat KAKS=1.60 yapılanma koşullu konut alanı olarak planlı 739 ada 12 parselin kullanım kararının, yapılanma koşulları değiştirilmeden kuzeyindeki 11 parselle tevhid edilerek birlikte uygulama yapılabilmesine olanak sağlayacak şekilde ticaret-konut alanı olarak yeniden planlanması amacıyla, parsel maliklerinin talebi ile hazırlanmıştır.

8. PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 739 ada 12 parselin kullanımı konut alanından çıkartılarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği kararlarına uygun olarak ticaret-konut alanı olarak yeniden planlanmıştır.

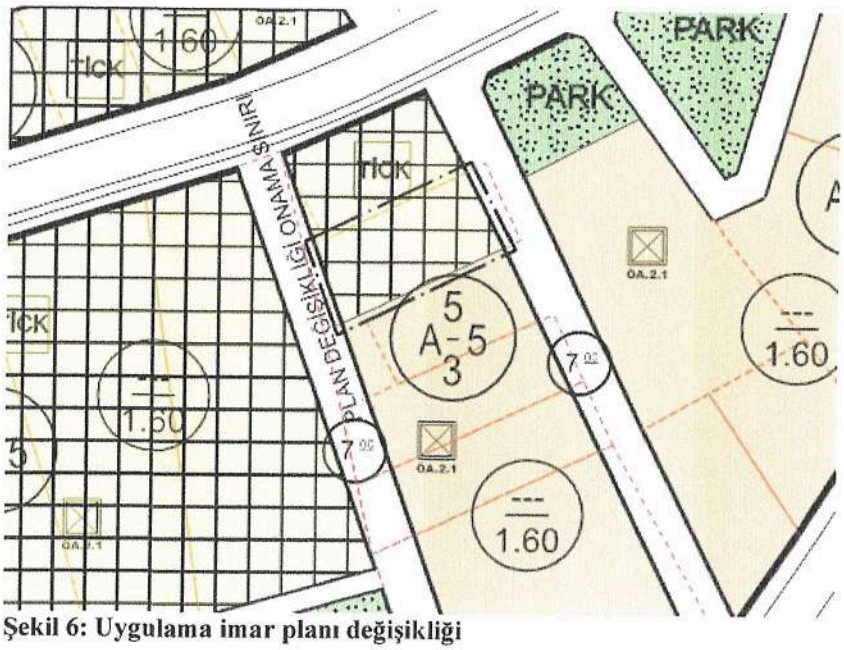
Ticaret-konut alanında yapılanma koşulları 5 m ön bahçeli ayrık nizam 5 kat KAKS=1.60'tır. Parselin konut kullanımında iken yapılanma koşulları aynı olup plan değişikliği ile bölgede yapı ve nüfus yoğunluğu artırılmamıştır.

Yapılan düzenleme ile bölgede imar hatları ve ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Plan değişikiğinde 1/1000 ölçekli Armutlu 3. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

Plan değişikliği ile arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m²)	Plan değişikliği (m²)	Fark (m²)
Ayrık nizam konut alanı (KAKS:1.60)	382,73	0	-382,73
Ticaret-konut alanı	0	382,73	382,73
TOPLAM	382,73	382,73	

Tablo 1: Arazi kullanım değişimi



Şekil 6: Uygulama imar planı değişikliği

9. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile mevcut planda konut alanı olarak planlı 739 ada 12 parsel, kuzeyindeki 11 parsel ile birlikte uygulama yapacak şekilde, yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmaksızın ticaret-konut alanı olarak yeniden planlanmaktadır. Plan değişikliği kapsamında yapı ve nüfus yoğunlukları da artırılmamaktadır. Yapılan düzenleme ile ulaşım alanlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Mevcut ulaşım sistemi korunmuştur.

Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda yapı ve nüfus yoğunluklarını artırmayacak ve sosyal donatı alanlarını azaltmayacak nitelikteki plan değişikliğinin bölgedeki sosyal ve teknik altyapı alanları üzerinde herhangi bir olumsuz etkisinin olmayacağı değerlendirilmektedir.

Bilginize arz ederim.

YÜKLENİCİ

Işın ÇUBUKÇU

Mimar-Plancı

IŞIN ÇUBUKÇU
Mimar - Plancı
Dip.No: 2635 Oda Sic.No: 16602
Basak Cad. Başak Han 26/24
Tel: (0224) 222 79 69 16010 BURSA

PİN Kodu: UİP -
Ölçek: 1/1000

Mimar - Plancı Işın ÇUBUKÇU Tarafından Hazırlanan 1 Paftadan İbaret. Karşıyaka Mah 739 Ada 12 Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ...../...../2026 Tarih ve ..... Sayılı Belediye Meclis Kararı İle İncelenmiş, 3194 Sayılı İmar Kanunu 8/b Maddesine Dayanılarak Onanmıştır.

Cengiz ARSLAN
Belediye Başkanı

Şenol ÇİLİNGİR
Meclis Katibi

Osman ERKAL
Meclis Katibi

Mehmet ÇELİK
Meclis Üyesi

Osman ASLAN
Meclis Üyesi

Tayfun TÜRKMEN
Meclis Üyesi

Kenan ALTUNAK
Meclis Üyesi

Ahmet AYDIN
Meclis Üyesi

Salih Sultan BAŞAR
Meclis Üyesi

Mahmut DOĞAN
Meclis Üyesi