

**YALOVA SUGÖREN KÖYÜ 185 ADA 3-4-7-8  
PARSELLER , 186 ADA 1-2 , 187 ADA 1-2 , 188 ADA  
1-2 , 189 ADA 1-2 PARSELLERE**

**AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI  
DEĞİŞİKLİĞİ**

**AÇIKLAMA RAPORU**

## İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM .....	5
2. KONUM VE YAKIN ÇEVRE İLİŞKİSİ.....	6
2.1. İDARİ SINIRLAR .....	6
2.2. ULAŞIM BAĞLANTILARI .....	8
3. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPI.....	8
4. EKONOMİK VE SOSYAL YAPI.....	9
5. PLANLAMA GEÇMİŞİ.....	10
5.1. ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	10
5.2. NAZIM İMAR PLANI.....	11
5.3. UYGULAMA İMAR PLANI .....	12
6. DOĞAL VE FİZİKİ YAPI .....	13
6.1. BÖLGENİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	13
6.2. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ .....	13
6.3. DEPREMSELLİK VE JEOLJİK DURUM .....	13
7. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ .....	16
7.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ .....	17

## ŞEKİLLER

Şekil 1. Sugören Köyü Konumu .....	7
Şekil 2. Planlama Alanı ve Yakın Çevresi.....	7
Şekil 3.) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	11
Şekil 5. Uygulama İmar Planı .....	12
Şekil 6. Türkiye Deprem Tehlike Haritası.....	14
Şekil 7: Onay Sayfası .....	15
Şekil 9. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi.....	18

## TABLULAR

Tablo 1:Meri Plan Teklif Plan Karşılaştırma Tablosu.....	17
--	----

PLANIN İSMİ	YALOVA SUGÖREN KÖYÜ 185 ADA 3-4-7-8 PARSELLER , 186 ADA 1-2 , 187 ADA 1-2 , 188 ADA 1-2 , 189 ADA 1-2 PARSELLERE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU	
PLAN MÜELLİFİ	ADI- SOYADI	İMZA
	METE DEMİR Y.ŞEHİR PLANCISI	
	HÜSEYİN HANER ŞEHİR PLANCISI	

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlama alanı, Yalova İli, Sugören Köyü, Yalova Sugören Köyü 185 Ada 3-4-7-8 Parseller , 186 Ada 1-2 , 187 Ada 1-2 , 188 Ada 1-2 , 189 Ada 1-2 parsellerden oluşmakta olup 66,781.66 m<sup>2</sup> 'dir.

İmalathane tesislerinin niteliği gereği küçük parsellerde yapılaşmamaktadır. Üretimin aksamaması nitelikli imalathane tesislerinin bölgeyi terketmemesi adına imalathane parselleri büyük olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Böylece büyük imalathane parsellerine ihtiyacı olan nitelikli imalathane kuruluşlarının bölgeyi terketmemesi amaçlanmıştır. Bu kapsamda söz konusu planlar değiştirilerek yeniden düzenlenmiştir. Bu düzenleme yapılırken meri planlardaki yapılaşma hükümleri değiştirilmemiş sadece H:Serbest yapılaşma şartı Yençok:21.50 mt şeklinde yeniden düzenlenmiştir.

14/02/2020 tarihli ve 7221 sayılı "Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" 20/02/2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu Kanunu'nun 62'inci maddesinde 3194 sayılı İmar Kanununun 8'inci maddesinin (b) bendi dokuzuncu ve onuncu paragraflarına eklenen hükümlerde "(Ek paragraf:14/2/2020-7221/6 md.) İmar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenemez." ile "(Ek paragraf:14/2/2020-7221/6 md.) Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'i imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir." hususlarına yer verilmiştir. Bu kapsamda, Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapılar hariç olmak üzere diğer yapılarda, mer'i imar planlarında yençok serbest olarak belirlenmiş bina yükseklikleri emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak imar planı değişiklikleri ve revizyonlarının yapılması gerektiği belirtilmiştir.

Ayrıca, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 20'inci maddesinde geçen "Bu Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ilgili idare 1/7/2021 tarihine kadar meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür. Bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılmaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve

revizyonlarının yapılması zorunludur.” hükmü ile de 01/07/2021 tarihine kadar yençok serbest hüküm içeren meri imar planlarının değişmesi ve bu yönde yapılacak ruhsat başvurularının plan değişikliği yapıncaya kadar verilmemesi hususu kanun metni ile düzenlenmiştir. Bu nedenle imar planlarındaki yençok serbest yapılaşma değeri ilgili kanun, silüet ve çevre yapı yükseklikleri gereği H:Serbest yapılaşma şartı Yençok:21.50 mt şeklinde yeniden düzenlenmiştir.

Meri planlardaki Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı fonksiyonu geniş bir kavram olup, net değildir. Bu alanda yapılacak fonksiyonların netleştirilmesi için Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı fonksiyonu İmalathane fonksiyonu olarak yeniden planlanmıştır.

## **2. KONUM VE YAKIN ÇEVRE İLİŞKİSİ**

### **2.1. İDARİ SINIRLAR**

Yalova, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi'nin güneydoğu kesiminde yer almaktadır. İlin kuzeyinde ve batısında Marmara Denizi, doğusunda Kocaeli, güneyinde Bursa (Orhangazi-Gemlik) ve Gemlik körfezi yer almaktadır.

Yalova 39–40 Kuzey enlemi, 29–61 Doğu boylamları arasında, denizden yüksekliği 2 metre, en yüksek noktası 926 metredir. 847 km<sup>2</sup>'lik alanı ile ülke yüzölçümünün %0.11'lik bölümünü kaplamaktadır.

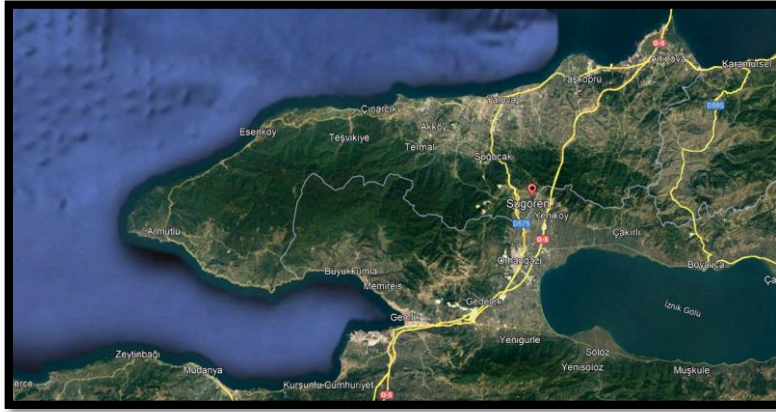
Yalova doğu kıyılarındaki düzlükler dışında, dağlık bir araziye sahiptir. Bölgenin güneyi; batıdan doğuya doğru İzmit - Sapanca arasında Kocaeli Sıradağları ile birleşen Samanlı Dağlarıyla kaplanmış durumdadır. Birçok tepelerin bulunduğu bu dağlık arazide en yüksek tepe (926m.) Beşpınar tepesidir.

Yalova ilinin kuzeyinden güneybatısına kadar olan sınırları Marmara Denizi ile çevrilmiştir. Kıyıları girintili çıkıntılı bir özellik göstermez. İlin bitki örtüsünü makiler ve ormanlar oluşturmaktadır. Samanlı dağlarının kuzey ve güneyinde vadi içlerinde bulunan makiler, bu kütlenin etekleri boyunca kesintili şeritler ve parçalar halinde bulunurlar.

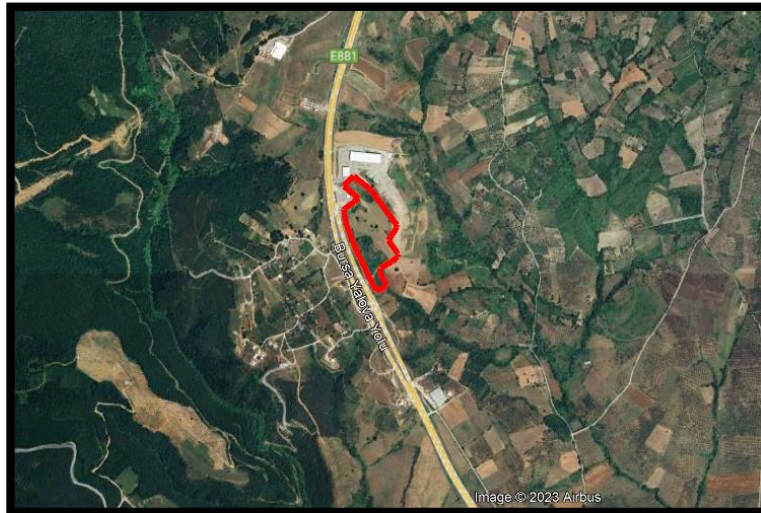
Yalova'nın güneyindeki dik yamaçlar tümüyle gür bir orman örtüsü ile kaplıdır. Ormanlar ilin yaklaşık %5'ini kaplar. Ormanlık alanlarda genellikle kayın, meşe, gürgen, kızılıçık, kestane ve ihlamur ağaçları görülür. Marmara bölgesinin doğusunda yer alan Yalova ilinin iklimi, makro-klima tipi olarak; Akdeniz ve Karadeniz iklimleri arasında bir geçiş niteliği taşır. Yalova iklimi, kimi dönemlerde karasal iklim özelliklerini yansıtmaktadır. Yalova bölgesinde kuzeyden ve

güneyden gelenlerle, sakin nitelikli olmak üzere başlıca üç tür hava akımı egemendir. İlde yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve bol yağışlıdır.

İl bugünkü idari bölünüşe göre Merkez İlçe ile birlikte altı ilçeden oluşmaktadır. Diğer ilçeler; Altınova, Armutlu, Çımarcık, Çiftlikköy ve Termal'dir. Yalova'da merkez ve 5 ilçe belediyesi ile birlikte toplam 14 belediye bulunmaktadır. Merkez ilçede 1 (Kadıköy), Altınova'da 3 (Kaytazdere, Subaşı ve Tavşanlı), Çımarcık'ta 3 (Koruköy, Esenköy, Teşvikiye) ve Çiftlikköy'de 1 (Taşköprü) belde belediyesi vardır. Bu ilçelere bağlı köy sayısı ise 43'tür. Yerleşim biriminin kuzeyinde İstanbul İli bulunmakta olup, bu sınır 24 mil uzunluğunda Marmara Denizi'dir. Güneyinde Bursa İli Orhangazi İlçesi, batısında Bursa İli Gemlik İlçesi, doğusunda Kocaeli ili Karamürsel ilçesi yer almaktadır.



Şekil 1. Sugören Köyü Konumu



Şekil 2. Planlama Alanı ve Yakın Çevresi

## 2.2. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Yalova, coğrafi konumu itibariyle İstanbul, İzmit ve Bursa İllerine yakın bir İldir. Karayolu, denizyolu ve havayolu imkânları ile diğer illere bağlı olan Yalova, ulaşımında, coğrafi konumu ve belirli merkezlere olan yakınlık gibi birçok avantajlara sahiptir.

### Havayolu Ulaşımı

Bursa- Yenişehir Hava Limanı ve Kocaeli- Cengiz Topel Hava Limanı ile yurt içi uçak seferlerinden, İstanbul - Atatürk Hava Limanı ve Sabiha Gökçen Hava Limanları ile de hem yurt içi hem de yurt dışı uçak seferlerinden faydalanılabilir.

### Karayolu Ulaşımı

Yalova, karayolu bağlantıları ile komşuları olan Bursa ve Kocaeli İllerine bağlıdır. Yalova'da gerek ilçelere olan bağlantılar, gerekse komşu illere olan bütün bağlantılar asfalt yollarla sağlanmaktadır. Yalova'nın güneyinde yer alan Bursa İli ile olan karayolu bağlantısı, Samanlı dağlarının üzerinden geçmesi sebebiyle hem virajlı, hem de inişli-çıkışlıdır. Oldukça işlek olan bu yolun standartlarını arttırmaya ve genişletmeye yönelik çalışmalar devam etmektedir. Yalova-Bursa bağlantısı ile Yalova'dan, İç Anadolu Bölgesinin yanında, Ege ve Akdeniz bölgelerine de ulaşmak mümkündür. Yalova-Kocaeli karayolu bağlantısı ise, Yalova'nın aynı zamanda İstanbul'a ve İç Anadolu'ya açılan diğer önemli bağlantısıdır.

Yalova İl sınırları içinde mevcut karayolu ağı toplamı 334 kilometredir. Bu ağın 90 km.si devlet yolları, 179 km.si köy yolları meydana getirmektedir. Yol ağının 288 kilometresi asfalt, 43 kilometresi stabilize ve 3 kilometresi ise tesviye nitelikli yoldur.

### Denizyolu Ulaşımı

Yalova, bir kıyı ili olması sebebiyle denizyolu ulaşımına açık olup, denizyolu ile genellikle İstanbul- Yalova arasında, şehir hatları yolcu vapurları ve deniz otobüsleri ile sadece yolcu taşımacılığı, feribot seferleri ile yük, yolcu ve araç taşımacılığı yapılmaktadır. Yalova'dan İstanbul ve Kartal'a düzenli deniz otobüsü seferi yapılmaktadır.

## 3. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPI

Yalova İli nüfusu 2021 tarihi itibariyle 291001 kişidir. İl nüfusu 2021 yılında bir önceki yıla göre 12.633 kişi artmıştır. Erkek nüfusun oranı % 50,08 (145.740 kişi), kadın nüfusun oranı ise % 49,92 (145.261 kişi) olarak gerçekleşmiştir.



Yalova 81 il içerisinde toplam il nüfusu bakımından 61. sırada yer almaktadır. 2021 yılında Yalova'nın yıllık nüfus artış hızı binde 52,74 olarak gerçekleşmiştir. (Türkiye'de binde 12,67)

Yalova il nüfusunun % 74,3'ü (216.261 kişi) il ve ilçe merkezlerinde, % 25,7'si (74.740 kişi) ise belde ve köylerde ikâmet etmektedir.

Nüfus yoğunluğu açısından Yalova, km<sup>2</sup>'ye düşen 344 kişi ile Türkiye genelinde İstanbul, Kocaeli ve İzmir'in ardından 4. sırada yer almıştır.

#### **4. EKONOMİK VE SOSYAL YAPI**

Yalova İlinin ekonomisi temel olarak tarım sektöründe çiçekçilik ve seracılık, sanayi sektöründe tekstil, kimya ve kâğıt gibi alanlar ile turizm sektörüne dayanmaktadır.

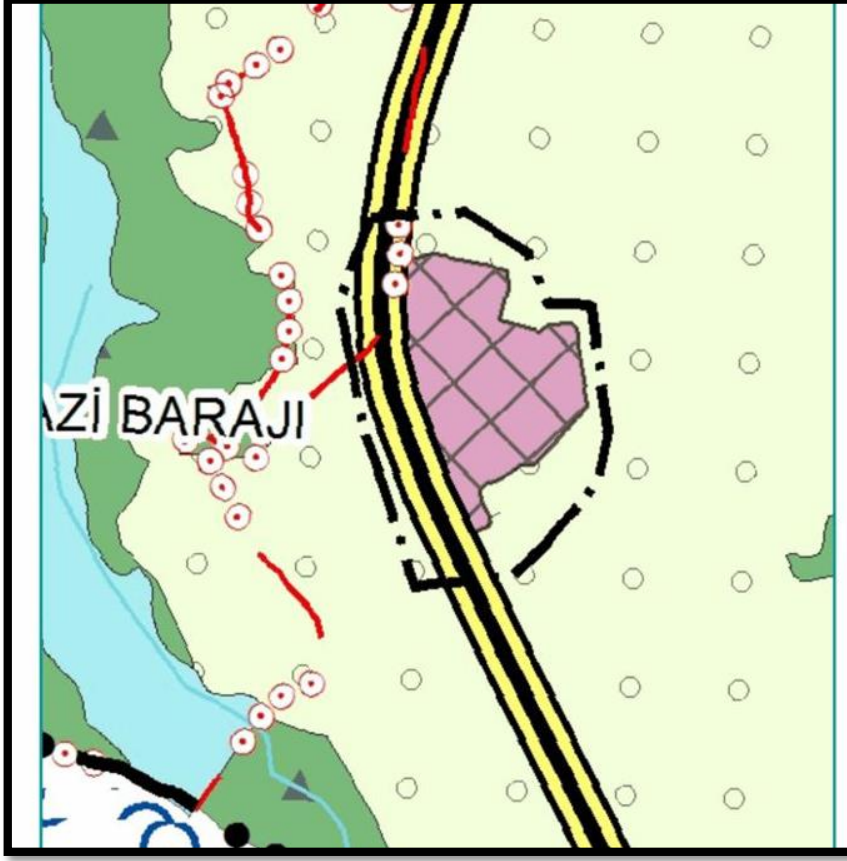
Ekonomik gelirlerin önemli bir kısmını tarım ve turizm sektöründen elde edilen gelirler oluşturmaktadır. Seracılık ve süs bitkileri üretimi; kapsadığı alan bakımından küçük paya sahip olmakla birlikte; tarımsal üretimde sağladığı ekonomik girdi bakımından yüksek bir paya sahiptir. Ülke kesme çiçek üretiminin yaklaşık % 20'lik bölümü Yalova tarafından gerçekleştirilmektedir. Yapılan üretim sadece yurt içi pazarlarda tüketilmemekte, aynı zamanda ihracat yapılmaktadır.

Yazlık turizminin önem taşıdığı Yalova'da özellikle Çiftlikköy ve Çınarcık kıyı şeridinde yazlık siteler bulunmaktadır. Ayrıca Termal ve Armutlu kaplıcaları turizm gelir kaynakları arasındadır.

İlde plastik, tekstil, elyaf, kimya, dondurulmuş gıda, kâğıt ürünleri, ambalaj ve otomotiv yedek parçası konusunda üretim yapan sanayi kuruluşları faaliyetlerini sürdürmektedir. Sanayi Sicil Belgesi alan kuruluşların iş kollarına göre dağılımı şu şekildedir. Tekstil sektöründe 15, kimya sektöründe 3, enerji sektöründe 2, kâğıt sektöründe 2, tarım sektöründe 4, inşaat sektöründe (hazır beton tesisi olarak) 4, gıda sektöründe 6, mermer, maden ve seramikte 6 adet büyük sanayi işletmesi mevcuttur. Yalova Ticaret ve Sanayi Odası kayıtlarına göre, İlde bulunan büyük ölçekli sanayi kuruluşları ile konfeksiyon dikim atölyelerinin sayısı; 17'si gerçek, 117'si tüzel olmak üzere toplam 134'tür.

## 5. PLANLAMA GEÇMİŞİ

### 5.1.ÇEVRE DÜZENİ PLANI



Yalova İli Sugören Köyü sınırları içerisinde bulunan alan, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 29/05/2018 tarihinde onaylanan Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Servis Alanı" fonksiyonunda kalmaktadır.

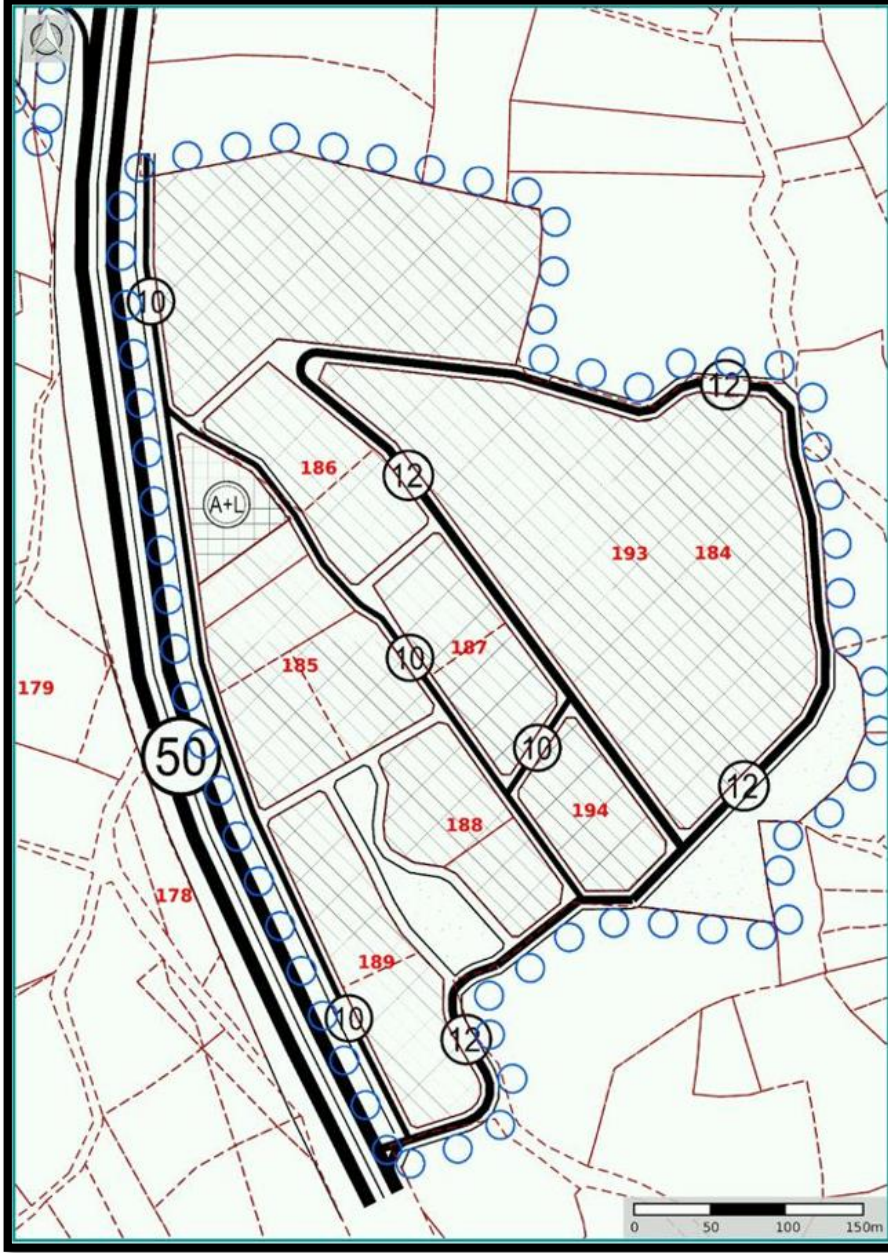
### YALOVA İLİ 1/50.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

**4.14. KENTSEL SERVİS ALANLARI:** BELEDİYE HİZMET ALANI, KAMU HİZMET ALANI, KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI, TOPLU İŞYERLERİ VE KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANLARININ YER ALDIĞI KENTSEL ÖLÇEKTE ÇALIŞMA ALANLARIDIR.

#### 8.4.4. KENTSEL SERVİS ALANI

8.4.4.1. BU ALANLAR İÇİN YAPILANMA KOŞULLARI, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

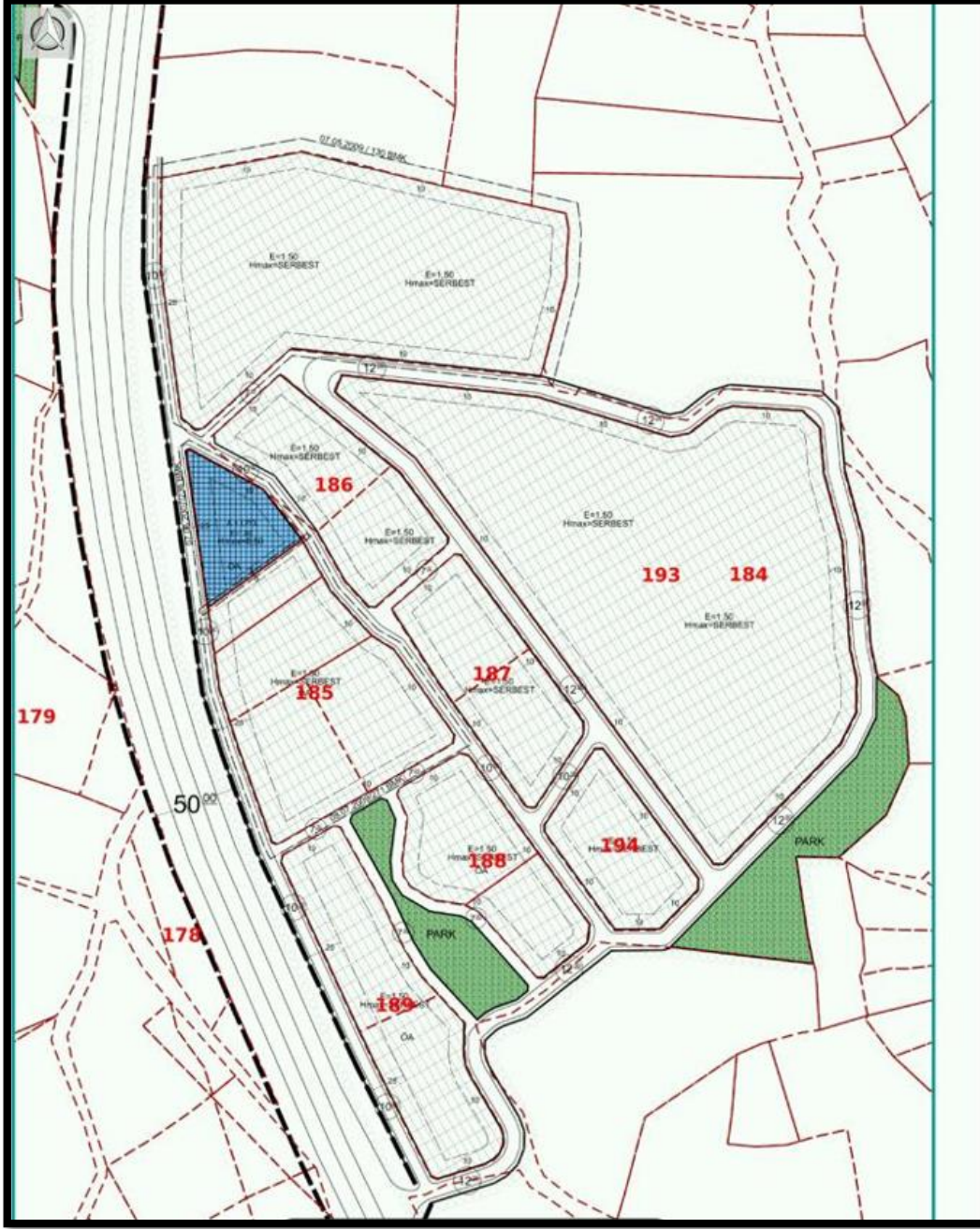
## 5.2.NAZİM İMAR PLANI



Şekil 3.) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliği onama sınırı için kalan alan, yürürlükte olan 07.05.2009 t.t.'li 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında kısmen Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, kısmen yol alanı ve kısmen park alanında kalmaktadır.

### 5.3. UYGULAMA İMAR PLANI



Şekil 4. Uygulama İmar Planı

Plan değişikliği onama sınırı için kalan alan, yürürlükte olan 07.05.2009 t.t.'li 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında kısmen konut dışı kentsel çalışma alanı, kısmen yol alanı ve kısmen park alanında kalmaktadır.

## **6. DOĞAL VE FİZİKİ YAPI**

### **6.1.BÖLGENİN GENEL ÖZELLİKLERİ**

Yalova, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi'nin güneydoğu kesiminde yer almaktadır. İlin kuzeyinde ve batısında Marmara Denizi, doğusunda Kocaeli, güneyinde Bursa (Orhangazi-Gemlik) ve Gemlik körfezi yer almaktadır.

Yalova 39–40 Kuzey enlemi, 29–61 Doğu boylamları arasında, denizden yüksekliği 2 metre, en yüksek noktası 926 metredir. 847 km<sup>2</sup>'lik alanı ile ülke yüzölçümünün %0.11'lik bölümünü kaplamaktadır.

Yalova doğu kıyılarındaki düzlükler dışında, dağlık bir araziye sahiptir. Bölgenin güneyi; batıdan doğuya doğru İzmit - Sapanca arasında Kocaeli Sıradağları ile birleşen Samanlı Dağlarıyla kaplanmış durumdadır. Birçok tepelerin bulunduğu bu dağlık arazide en yüksek tepe (926m.) Beşpınar tepesidir.

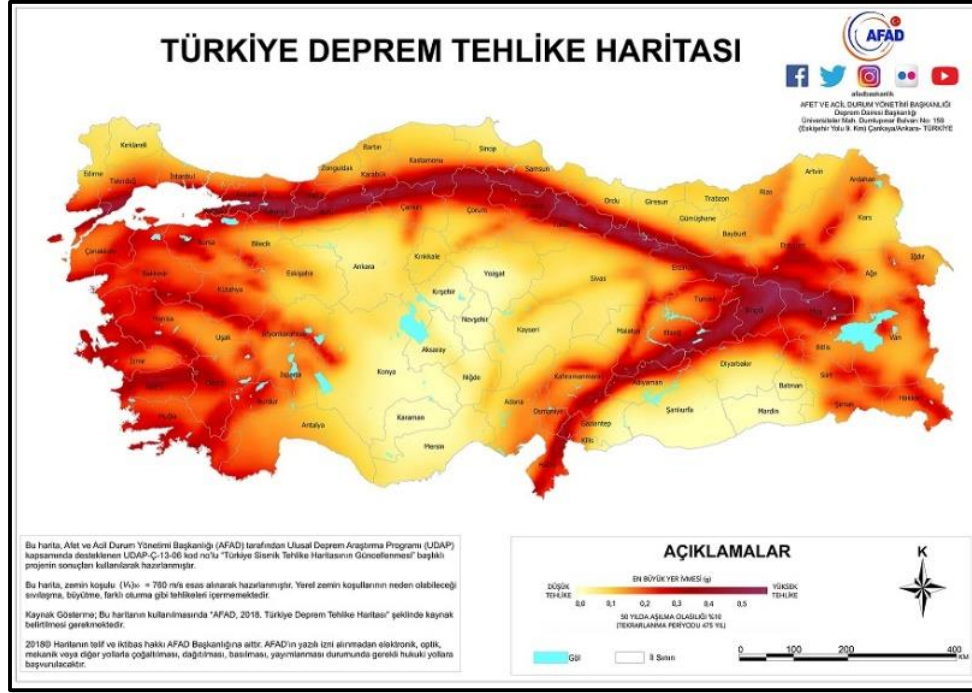
### **6.2.İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ**

Yalova ilinin kuzeyinden güneybatısına kadar olan sınırları Marmara Denizi ile çevrilmiştir. Kıyılar girintili çıkıntılı bir özellik göstermez. İlin bitki örtüsünü makiler ve ormanlar oluşturmaktadır. Samanlı dağlarının kuzey ve güneyinde vadi içlerinde bulunan makiler, bu kütlenin etekleri boyunca kesintili şeritler ve parçalar halinde bulunurlar.

Yalova'nın güneyindeki dik yamaçlar tümüyle gür bir orman örtüsü ile kaplıdır. Ormanlar ilin yaklaşık %5'ini kaplar. Ormanlık alanlarda genellikle kayın, meşe, gürgen, kızılıçık, kestane ve ihlamur ağaçları görülür. Marmara bölgesinin doğusunda yer alan Yalova ilinin iklimi, makro-klima tipi olarak; Akdeniz ve Karadeniz iklimleri arasında bir geçiş niteliği taşır. Yalova iklimi, kimi dönemlerde karasal iklim özelliklerini yansıtmaktadır. Yalova bölgesinde kuzeyden ve güneyden gelenlerle, sakin nitelikli olmak üzere başlıca üç tür hava akımı egemendir. İlde yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve bol yağışlıdır.

### **6.3.DEPREMSELLİK VE JEOLJİK DURUM**


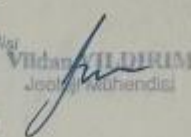



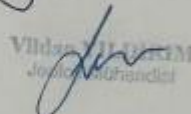


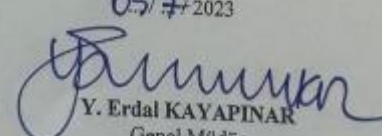
Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığınca 18.03.2018 tarihli 30364 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ve 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" kapsamında yayımlanan "Türkiye Deprem Tehlike Haritası"nda 50 yılda aşılma olasılığı %10, tekrarlama periyodu 475 yıl olan senaryo deprem için PGA (En yüksek ivme) değerleri görülmektedir. Kırmızı olan yerler depremde oluşacak yer ivmesinin yani deprem tehlikesinin yüksek olacağı bölgelerdir.



Şekil 5. Türkiye Deprem Tehlike Haritası

Planlama alanına ait 1 adet İmar Planına Esas Jeolojik-Jeofizik Etüt Raporu bulunmaktadır.

Söz konusu plan değişikliği teklifinde Sugören Köyü 1/1000 Ölçekli G22c22a4a, G22c22a4b, G22c22a1c, G22c22a1d Nolu Paftalarda Sınırları Belirtilen 6,83 Ha.'lık Alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeofizik Etüt Raporu sonuç ve öneriler kısmı geçerlidir.

İL	YALOVA	<b>ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ</b> Rapor içeriğindeki sondaj, jeofizik, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.  Hafize ÇEBİ Jeofizik Mühendisi  Vildan YILDIRIM Jeoloji Mühendisi
İLÇE	MERKEZ	
KÖY/MAH.	SUGÖREN	
PAFTA	4 adet 1/1000 ölçekli G22-c-22-a-4-b, G22-c-22-a-1-c, G22-c-22-a-1-d, G22-c-22-a-4-a, G22-c-22-a halihazır harita	
ADA		
PARSEL		
YERBİS NO	22001277093038	
<b>RAPOR İNCELEME KOMİSYONU</b>  Mehmet YILMAZ Jeoloji Mühendisi  H. Merve BCYRACI Jeofizik Mühendisi  Asuman KEBBAŞ DEMİRTAŞ Jeoloji Mühendisi  Vildan YILDIRIM Jeoloji Mühendisi		
1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır.		
 04/07/2023 Dr. Ayşe ÇAGLAYAN Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı	 04/07/2023 Selma TOŞUN Genel Müdür Yardımcısı	
<b>ONAY</b> 05/7/2023  Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür		

Şekil 6: Onay Sayfası

## 7. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

İmalathane tesislerinin niteliği gereği küçük parsellerde yapılaşmamaktadır. Üretimin aksamaması nitelikli imalathane tesislerinin bölgeyi terketmemesi adına imalathane parselleri büyük olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Bu kapsamda söz konusu planlar değiştirilerek yeniden düzenlenmiştir.

14/02/2020 tarihli ve 7221 sayılı “Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” 20/02/2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazete ’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu Kanunu’nun 62’inci maddesinde 3194 sayılı İmar Kanununun 8’inci maddesinin (b) bendi dokuzuncu ve onuncu paragraflarına eklenen hükümlerde "(Ek paragraf:14/2/2020-7221/6 md.) İmar planlarında bina yükseklikleri yeneçok: serbest olarak belirlenemez." ile "(Ek paragraf:14/2/2020-7221/6 md.) Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer’i imar planlarında yeneçok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir." hususlarına yer verilmiştir. Bu kapsamda, Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapılar hariç olmak üzere diğer yapılarda, mer’i imar planlarında yeneçok serbest olarak belirlenmiş bina yükseklikleri emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak imar planı değişiklikleri ve revizyonlarının yapılması gerektiği belirtilmiştir.

Ayrıca, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun geçici 20’inci maddesinde geçen “Bu Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ilgili idare 1/7/2021 tarihine kadar meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür. Bina yükseklikleri yeneçok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılmaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur.” hükmü ile de 01/07/2021 tarihine kadar yeneçok serbest hüküm içeren meri imar planlarının değişmesi ve bu yönde yapılacak ruhsat başvurularının plan değişikliği yapılmaya kadar verilmemesi hususu kanun metni ile düzenlenmiştir. Bu nedenle imar planlarındaki yeneçok serbest yapılaşma değeri ilgili kanun, silüet ve çevre yapı yükseklikleri gereği H:Serbest yapılaşma şartı Yeneçok:21.50 mt şeklinde yeniden düzenlenmiştir.



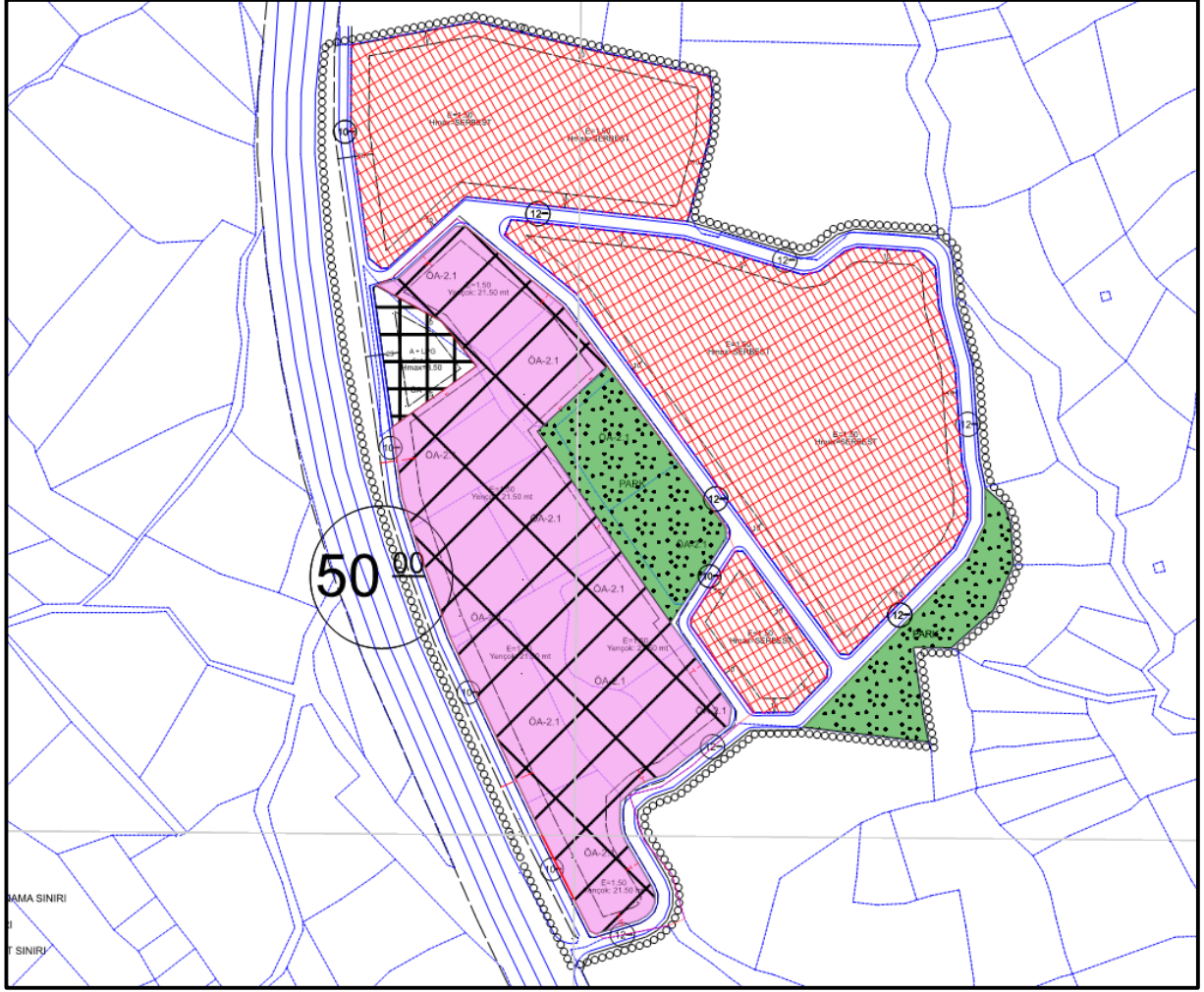
Meri planlardaki Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı fonksiyonu geniş bir kavram olup, net değildir. Bu alanda yapılacak fonksiyonların netleştirilmesi için Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı fonksiyonu İmalathane fonksiyonu olarak yeniden planlanmıştır.

### 7.1.1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Meri planlardaki fonksiyonlar birleştirilerek bir bütün oluşturulmuştur. Bu imalathane alanlarının bütünleştirilmesi aşamasında donatılar imalathane alanın bütünlüğünü bozmayacak şekilde bir yerde toplanmıştır. Donatı alanları (park ve yol alanları) park alanı olarak bütünleştirilerek alanın kuzeydoğusuna donatı miktarı (park ve yol alanları) korunarak planlanmıştır (Bkz. Tablo 1). Bu düzenleme yapılırken meri planlardaki yapılaşma hükümleri değiştirilmemiş E:1.50 olarak korunmuş, yükseklik ise sınırlandırılarak Yençok:21.50 mt şeklinde yeniden planlanmıştır.

Tablo 1:Meri Plan Teklif Plan Karşılaştırma Tablosu

MERİ PLAN	ALAN	ORAN	TEKLİF PLAN	ALAN	ORAN
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	53,708.35	80.42%	İMALATHANE TESİS ALANI	53,708.35	80.42%
PARK	3,789.00	5.67%	PARK	10,609.71	15.89%
YOL	9,284.31	13.90%	YOL	2,463.60	3.69%
<b>TOPLAM</b>	<b>66,781.66</b>	<b>100.00%</b>	<b>TOPLAM</b>	<b>66,781.66</b>	<b>100.00%</b>



Şekil 7. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

## PLAN NOTLARI

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDEKİ ALAN YALOVA İLİ, SUGÖREN KÖYÜ, YALOVA SUGÖREN KÖYÜ 185 ADA 3-4-7-8 PARSELLER , 186 ADA 1-2 , 187 ADA 1-2 , 188 ADA 1-2 , 189 ADA 1-2 PARSELLERDEN OLUŞMAKTADIR.
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE KALAN ALAN KISMEN İMALATHANE TESİS ALANI, KISMEN PARK ALANI VE KISMEN YOL ALANI'DIR. İMALATHANE TESİS ALANI'NDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E:1.50 YENÇOK: 21.50 MT'DİR.
3. İMALATHANE TESİSİ ALANLARI'NDA, KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALACAK ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN İMALATHANELER YAPILABİLİR.
4. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTE OLAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.