



T.C.

YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,

1/1000 ÖLÇEKLİ

1. ETAP VE 2. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

NİSAN 2022

1- AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE

İlimiz, Merkez İlçe, Bayraktepe Mahallesi, Radar Caddesi, Pamuk Sokağın güney doğusunda, Yalova-Bursa yoluna bakan yamaç üzerinde yaklaşık 24 ha genişliğindeki alanda geçmişte meydana gelen heyelan olayının değerlendirilmesi, mevcut zemin durumunun incelemesi ve yapılaşmaya ilişkin önlemlerin belirlenmesine yönelik hazırlanan değerlendirme raporuna istinaden; bölgedeki yapılaşma kararları ile ilgili konunun, alana ilişkin altlık ve değerlendirme raporları ile yürürlükteki mevzuat hükümleri ve imar planı kapsamında değerlendirilmesi gereği duyulmuştur.

İlgili konu Belediye Meclisi'nde görüşülmüş ve 06.04.2022 tarih ve 125 sayılı Belediye Meclis Kararı ile plan notlarına ilgili bölgeye ilişkin madde eklenmesine karar verilmiştir.

Bu süreçte Yalova Belediyesi İmar Komisyonu'nca Yalova I. Etap ve II. Etap Uygulama İmar Planı hükümleri yeniden değerlendirilmiş ve uygulamada yaşanan çıkıntılarının çözülmesi kapsamında, aynı meclis kararı ile çatılarla ilgili olan 2.1.24 maddesi yeniden düzenlenmesine ilişkin karar alınmıştır.

Plan hükümlerinin 2.1.24 maddesinde “...Ayrık nizamda saçaklar dahil binanın, herhangi karşılıklı iki cephesinin 12.00 metre ve altında kalması durumunda; %33 eğim ile beşik çatı yapılabilir. Konut dışı kullanımlı parsellerde, binaların otopark ihtiyacını karşılamak amacıyla sadece otopark olarak kullanılmak şartıyla teras çatı yapılabilir. Tek bağımsız bölümlü binalarda çatı arası piyesi ve çatıdaki değişik çözümlerin kabulünde ilgili Belediyesi yetkilidir. Bu binalarda çatıda, saçak uçlarına en fazla (1.00) metre yaklaşmama şartı aranmaz...” şeklinde hüküm bulunmaktadır. “Saçaklar dahil” ibaresiyle çıkıntılar dahil bina izdüşümü üzerinde kalan alanın genişliğinin 12 metre ve altında olması gerektiği aktarılmasına karşın, vatandaşın gelen taleplerin açık çıkıntılarının üzerini boş bırakmak veya bina izdüşüm sınırında çatıyı bitirip saçakları uzatmamak olması, bu durum göz önünde bulundurularak yalıtım sorunları ile karşılaşmamak adına “saçaklar dahil” ibaresinin değiştirilmesi gündeme gelmiştir.

Bu kapsamda; 06.04.2022 tarih ve 125 sayılı meclis kararına istinaden, ilgili Yalova I. Etap ve II. Etap Uygulama İmar Planı hükümlerine madde eklenmesi ve 2.1.24 maddesinin ilgili kısmının yeniden düzenlenmesine ilişkin uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

2- UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Yalova Belediye Meclisi'nin 06.04.2022 tarih ve 125 sayılı kararı ile;

İlimiz, Merkez İlçesi, Bayraktepe Mahallesi, Radar Caddesi, Pamuk sokağın güney doğusunda, Yalova-Bursa yoluna bakan yamaç üzerinde yaklaşık 24 ha genişliğindeki alan yerleşime uygunluk durumu açısından Sönmez Mühendislik tarafından hazırlanan, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünce 17.02.2016 onay tarihli “Yalova Belediyesine ait 1170 hektar Sahanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu”nda Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak haritasında Önemli Alanlar- ÖA- 2.1.B olarak değerlendirilmiştir. ÖA-2.1.B sınırları için yerleşime uygunluk notlarında belirtilen;

- Parseli etkileyecek stabilite sorununa yönelik mühendislik önlemleri, yapılaşma öncesi alınmalıdır.
- Kazı sonrası meydana gelebilecek stabilite sorunlarına yönelik gerekli önlemler kazı öncesi alınmalıdır.

- Parseldeki stabilite sorununa neden olacak ve yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının uzaklaştırmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

maddelerine istinaden ve bölgede geçmişte gerçekleşen heyelan olaylarından dolayı bölgenin mevcut jeolojik durumunun incelenmesi ve yapılaşma öncesi alınabilecek önlemlerin belirlenmesine yönelik ODTÜ danışmanlığında 13.02.2022 tarihli “Yalova İli, Merkez İlçesi, Fevziçakmak Mahallesi, Pamuk Sokak, Heyelan Alanına Ait Zemin Veri Raporu” hazırlanmış olup; konu ile ilgili olarak Yalova 1. ve 2. Etap Uygulama İmar Planı hükümlerine

“İlimiz, Merkez İlçesi, Bayraktepe Mahallesi, 13.02.2022 tarihli “Yalova İli, Merkez İlçesi, Fevziçakmak Mahallesi, Pamuk Sokak, Heyelan Alanına Ait Zemin Veri Raporu”nda sınırları belirtilmiş yaklaşık 24 ha alanda (860, 861, 735, 1222, 871, 872, 873, 729, 874, 108, 865, 866, 864, 1131, 2471, 862, 863, 867, 868, 869, 870, 1477, 857, 856 adaların ve kısmen 1917, 1918, 1919, 1130 adaların bulunduğu bölgede) ilgili raporda belirtilen yerleşim şartları uygulanmadan yapılaşmaya gidilmeyecektir.”

şeklinde plan hükmü eklenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasına karar verilmiştir.

Bu kapsamda; sözkonusu plan notunun, Yalova 1. Etap ve 2. Etap Uygulama İmar Planı Hükümleri’nin “Yapılaşmaya İlişkin Genel Hükümler” başlığı altına 2.1.50. madde olarak eklenmesine ilişkin düzenleme yapılmıştır.

Diğer taraftan yine Yalova Belediye Meclisi’nin 06.04.2022 tarih ve 125 sayılı kararı ile;

Yalova I. Etap ve II. Etap Uygulama İmar Planı hükümleri yeniden değerlendirilerek; 2.1.24 maddesinin aşağıdaki kısmının

“...Ayrık nizamda ~~saçaklar dahil~~ binanın, herhangi karşılıklı iki cephesinin taban oturumunda 12.00 metre ve altında kalması durumunda; %33 eğim ile beşik çatı yapılabilir. Konut dışı kullanımlı parsellerde, binaların otopark ihtiyacını karşılamak amacıyla sadece otopark olarak kullanılmak şartıyla teras çatı yapılabilir. Tek bağımsız bölümlü binalarda çatı arası piyesi ve çatıdaki değişik çözümlerin kabulünde ilgili Belediyesi yetkilidir. Bu binalarda çatıda, saçak uçlarına en fazla (1.00) metre yaklaşmama şartı aranmaz...”

şeklinde altı çizili ifadenin eklenerek ve üstü çizili maddenin çıkarılarak yeniden düzenlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasına karar verilmiştir.

Bu kapsamda Yalova 1. Etap ve 2. Etap Uygulama İmar Planı Hükümleri’nin “Yapılaşmaya İlişkin Genel Hükümler” başlığı altındaki 2.1.24. maddesinin ilgili kısmı, meclis kararında belirtildiği şekliyle yeniden düzenlenmiştir.

Kamer VATANSEVER
C Sınıfı Şehir Plancısı
Yalova Belediyesi