



T.C.

YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
GAZİOSMANPAŞA, MUSTAFA KEMAL PAŞA ve
İSMETPAŞA MAHALLELERİ KUZEYİ

1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



ARALIK 2022

1- PLAN REVİZYONUNUN KONUSU

Gerekçe ve Amaç

Yürürlükte bulunan 04.10.2016 tarih ve 147-148 sayılı Belediye Meclis Kararları ile onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu'na ait plan hükümlerinde, 1987 planlarından itibaren çeşitli plan notlarının uygulanması ile oluşan mevcut dokunun korunması ve yerel sorunları çözümlenmek adına geçmişten günümüze kadar korunarak ya da revize edilerek gelen plan hükümleri bulunmaktadır. Ayrıca, 17 Ağustos 1999 Depremi öncesinde yürürlükte bulunan 07.11.1995 tarih ve 159 Belediye Meclisi onay sayılı Yalova İmar Planında Merkez Mahallelerindeki konut alanlarının kat yükseklikleri 4 kat ile 10 kat arasında planlı bulunmakta iken, deprem sonrasında kat yükseklikleri önce iki kat, sonrasında da 4 kat olacak şekilde planlanmıştır. Günümüzde mevcut durumda 4 kattan fazla olarak Ruhsat ve İskân Belgelerini almış olan yapıların yıkılmaları durumunda yürürlükte bulunan İmar Planına göre 4 kat olarak yapılaşabilmekte; bu durumda kat mülkiyetleri açısından sorun oluşturmakta olup; mevcut kat yüksekliği ve emsalin, yürürlükte bulunan planlardan fazla olduğu bölgelerde; sağlıksız yapılaşmanın sağlıklı yapılara dönüştürülmesi için Yalova Belediyesi Meclisi tarafından plan notu alınmıştır.

Gerek mevcut yapılaşmanın sürdürülebilmesi, gerekse bölgesel olarak eşitliğin sağlanması için daha önceden verilmiş hakların korunması adına, TAKS, KAKS ve diğer yapılaşma koşullarının belirlenmesi için alınmış muhtelif plan notlarının uygulanması sırasında sıkıntılar oluşmaktadır. Bu nedenle yürürlükteki muhtelif plan notları ile yürürlükteki plan arasındaki yapılaşmaya ilişkin çelişkilerin giderilmesi için, İlimiz, Merkez İlçe, merkez mahallelerinde İmar Planı revizyonu yapılması gerekmektedir.

Konunun yürürlükteki mevzuat hükümleri, üst ölçekli plan kararları, plan bütünlüğü, planlama ilke ve esasları kapsamında görüşülerek gerekli kararın alınmasına ilişkin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün talebi ile Belediye Meclisi'ne havale edilmiştir.

Bu süreçte Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü'nün 08.07.2022 tarih ve 4084290 sayılı yazısı ve ekleri ile özetle, uygulama imar planında belirtilen veya uygulama imar planında belirtilmemişse Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre belirlenebilen kat adedi veya bina yüksekliği ile emsalin (KAKS'ın); emsali belirsizleştirmek, emsal harici alanlar belirlemek veya ilave kat ve emsal vermek suretiyle arttırılmasına olanak sağlayan plan hükümlerinin uygulanmaması ve söz konusu plan hükümlerini içeren imar planlarının 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre usulüne uygun revizyon veya değişiklik gibi planlarda yapılacak düzenlemeler sürecinde gözden geçirilerek mevzuata uygunluğunun sağlanmasına yönelik iş ve işlemlerin; 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 2013/17 ve 2013/41 sayılı Genelgeler ve ilgili diğer mevzuata uyularak ve planlama esasları, şehircilik ilkeleri ve kamu yararına bağlı kalınarak İdaremizce ivedilikle değerlendirilmesi ve yürütülmesi gerektiği belirtilmiştir.

Söz konusu havale ve ilgili yazı kapsamında; Yalova Belediye Meclisi'nin 05.12.2022 tarih ve 407 sayılı kararı ile;

“Yürürlükteki muhtelif plan notları ile yürürlükteki plan arasındaki yapılaşmaya ilişkin çelişkilerin giderilmesi için, İlimiz, Merkez İlçe, merkez mahallelerinde İmar Planı revizyonu yapılması kapsamında üçüncü etap olarak “Gaziosmanpaşa, Mustafa Kemal Paşa ve İsmetpaşa Mahalleleri Kuzeyi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu” görüşmeleri tamamlanmıştır.

Söz konusu plan kapsamında, Gaziosmanpaşa Mahallesi kuzeyindeki alanın (planlama alanının Bursa-Yalova Karayolu ile Balaban Dere arasındaki bölümü) Belediye Meclisi'nin 07.11.1995 tarih ve 159 sayılı kararıyla onanan imar planında yer alan kat adetleri, mevcut imar planındaki kat adedinden az olmayacak şekilde korunmuştur. Bu kapsamda kat adetleri 4, 5 ve 6 kat olacak şekilde düzenlenmesi kararı alınmıştır.

Bu alanda İmar Planı Teklifi'ne ilişkin inşaat alanı ve nüfus hesabının; ada bazında değil, parsel yapında yapılaşma şartları oluşturularak yapılmasına ilişkin karar alınmıştır. Bu kapsamda, “Ayrık ve Blok Nizam” yapı nizamına sahip alanlarda ön, yan ve arka çekme mesafeleri plan raporunda belirtildiği şekliyle ve

- TAKS: 0.50 olarak;
- KAKS 4 katlı yapılar için 2.00, 5 katlı yapılar için 2.50, 6 katlı yapılar için 3.00 olarak

hesaplanmış ve TAKS, KAKS değerleri plan üzerine işlenmiştir.

Planlama alanının Mustafa Kemal Paşa Mahallesi ve İsmetpaşa Mahalleleri'nin kuzeyindeki bölümünde ise (planlama alanının Balaban Deresi ile Çiftlikköy İlçesi arasındaki bölümü); sözkonusu alanın diğer bölgelere göre meri plandaki yapılaşma şartlarına uygun olarak yeni yapılaşan bir alan olması, Belediye Meclisi'nin 07.11.1995 tarih ve 159 sayılı kararıyla onanan imar planında her ne kadar 5 kat planlı alanlar olsa bile sözkonusu alanların emsalinin 1.50 olması ve meri imar planındaki 1.60 emsal değerinin parsel sahibi açısından daha avantajlı olması, meri imar planındaki bazı adalarda TAKS'in 0.40 ile sınırlı olması bazı adalarda ise bu şartın aranmamasının planlama açısından eşitsizlik yarattığı ve bölgesel olarak bütünlüğün sağlanması gerekçeleriyle; “Ayrık Nizam” ve “Blok Nizam” yapılaşma şartına sahip imar adalarında “4 kat, TAKS: 0.40, KAKS: 1.60” olarak belirlenmiş ve yapılaşma değerleri plan üzerine işlenmiştir.

Planlama alanının tamamında “Bitişik Nizam” yapı nizamına sahip alanlarda ise ön ve arka çekme mesafelerinden sonra kalan alanın tamamı TAKS olarak belirlenerek, nüfus hesabının oluşturulmasına yönelik karar alınmıştır.

Yürürlükteki imar planında yer alan “Ticaret+Konut Alanları” ve “Konut Alanları” parsel sınırları baz alınarak, teklif imar planına aktarılması kararı alınmıştır. Kullanım kararlarına ilişkin herhangi bir değişiklik öngörülmemiştir.

Ayrıca, planlama alanındaki sosyal ve teknik altyapı alanlarının, çevredeki emsal yapılaşma şartları dikkate alınarak yapılaşma şartlarının belirlenmesine ve plan üzerine işlenmesine karar verilmiştir.

Söz konusu yapılaşma şartları sonucunda imar durumları parsel bazında etüt edilmiş ve mevcut plan notuna göre ikili, üçlü... blok yapılabilen parsellere “Blok Nizam” yapılaşma şartı işlenmesine karar verilmiştir.

Genel hatlarıyla açıklanan bu kararlar kapsamında;

- *teklif planlarda da imza altına alınmış şekliyle; yaklaşık 70 hektar alanda hazırlanan Yalova İli, Merkez İlçesi, “Gaziosmanpaşa, Mustafa Kemal Paşa ve İsmetpaşa Mahalleleri Kuzeyi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu”’nun 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasının*
- *söz konusu imar planı revizyonuna ilişkin işlemlerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nce resen yürütülmesinin,*
kabulüne...”

karar verilmiştir.

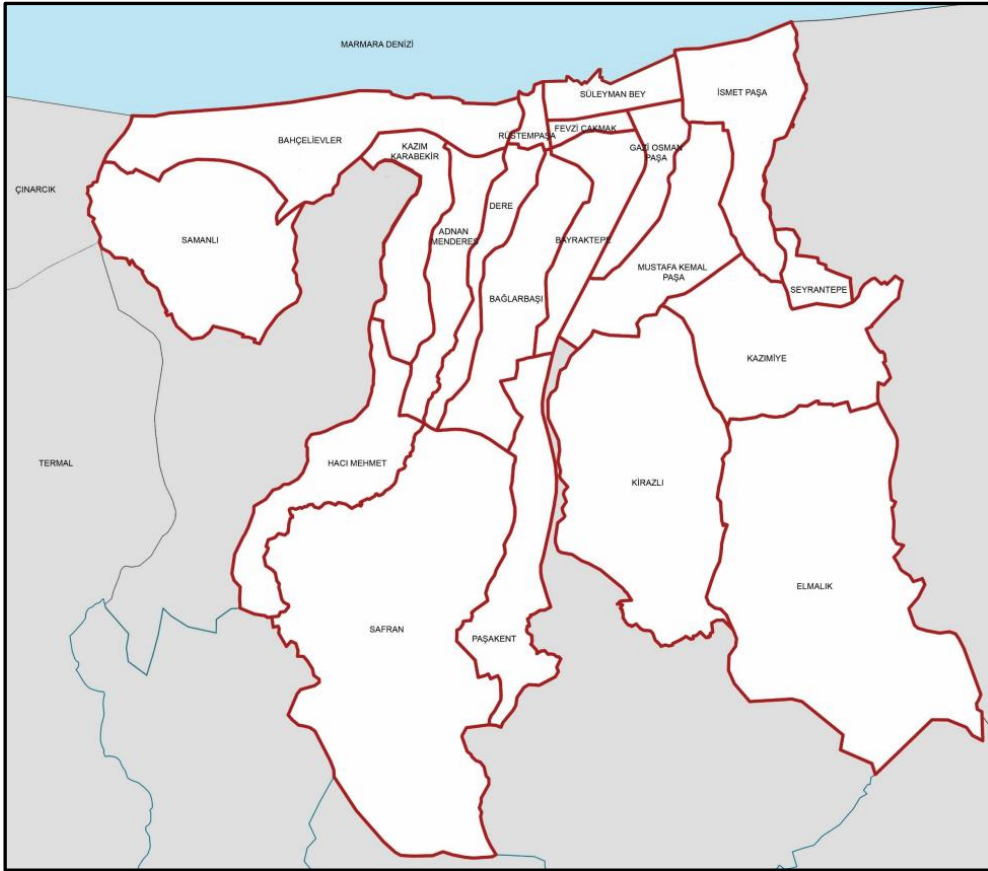
Kapsam

Gaziosmanpaşa, Mustafa Kemal Paşa ve İsmetpaşa Mahalleleri Kuzeyi İmar Planı Revizyonu; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin “İmar Planı revizyonu ve ilaveleri” başlıklı 25. Maddesinde belirtilen “İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlar ile üst kademe plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi için bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak imar planlarında revizyon yapılır.” maddesi dayanak oluşturularak, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ölçeğinde hazırlanmıştır.

Merkez İlçe'nin Yalova Belediye Başkanlığı yetkisindeki alanı; Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey, Adnan Menderes, Dere, Bağlarbaşı, Fevzi Çakmak, Bayraktepe, Kazım Karabekir, Mustafa Kemalpaşa, Gaziosmanpaşa, İsmetpaşa, Paşakent ve Seyrantepe Mahallesi olmak üzere 14 adet mahalleden ve köylerinden oluşmaktadır.



Şekil 3: Yalova Belediyesi Mahalle ve Köyleri



Şekil 4: Yalova Belediyesi Mahalleleri

İmar planı revizyonuna konu olan alan, Merkez İlçe'nin doğu bölümünde yer alan Gaziosmanpaşa, Mustafa Kemal Paşa ve İsmetpaşa Mahalleleri'nin kuzey bölümünü kapsamaktadır.



Şekil 5: Planlama alanının konumu

İmar Planı Revizyonu'na konu alan, yaklaşık 80 hektar büyüklüğündedir. Planlama alanının kuzey sınırını Yalova-İzmit Karayolu, batı sınırını Yalova-Bursa Karayolu, güney sınırını Tuna Caddesi, Hazan Sokak, Girne Caddesi ve Yahya Kemal Sokak, doğu sınırını ise Kazımiye Deresi ve Çiftlikköy İlçesi oluşturmaktadır.



Şekil 6: İmar Planı Revizyonu Alanı

Planlama alanı, yoğun konut dokusunun bulunduğu, ana caddeler üzerinde ticaret saçaklanmasının olduğu kent merkezinin bir bölümüdür. Her ne kadar Rüstempaşa, Fevziçakmak, Süleymanbey ve Bahçelievler Mahalleleri kadar yoğun olmada da, ilçenin doğu yakasının merkezi konumundadır ve özellikle kalıcı nüfusun yoğun olduğu bir bölgedir.

2.2- DOĞAL YAPI

Çalışma alanının içerisinde bulunduğu Yalova Merkez ilçesinin etkisi altında olduğu iklim tipi, iklimsel özellikleri; flora ve fauna durumu; jeolojik ve jeomorfolojik durumu anlatılmaktadır.

2.2.1- İklim

Marmara Bölgesinin doğu kısmında yer alan Yalova ilinin bulunduğu bölgenin küresel makroklima tipi olarak “Akdeniz iklim kuşağı” içinde değerlendirilmesi mümkündür. Bu iklim tipinin etkisi bilhassa yaz mevsimi süresini uzatmakta ve Türkiye’nin büyük bir kısmını içine almakla birlikte bölgesel farklarla kendini hissettirmektedir. Birden çok iklimsel özelliğin bir arada görüldüğü bir kuşaktır.

Yalova ili ve çevresi, bu kuşakta yer alıp Akdeniz, Karadeniz ve Orta Avrupa iklim şartları arasında geçiş özelliklerine sahip olan Marmara geçiş tipi veya Marmara iklimi olarak isimlendirilen bölgesel iklim tipine girmektedir. Buna ek olarak bu tip içinde değişen coğrafi etkenler sebebiyle yerel farklar izlenmektedir. İl yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve bol yağışlıdır. Bu iklim türü güney ve alçak kesimlerde Akdeniz tipi bitkilerden; kuzey bakılı yamaçlarda ve yüksek kesimlerde ise Karadeniz tipi nemli ormanlardan oluşan doğal bitki örtüsü ile bilinmektedir.

İl Meteoroloji Müdürlüğünden alınan 1931-2018 yılları arası aylık ortalama sıcaklık verilerine göre ortalama yıllık basınç 1012,2 milibar düzeyindedir. Yalova’da yıllık ortalama sıcaklık 14,7°C’dir.

Havanın ılıman olduğu aylar Nisan, Mayıs, Eylül ve Ekim aylarıdır. İlde yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve bol yağışlıdır. İl Meteoroloji Müdürlüğünden alınan meteoroloji verilerine göre Yalova ilinde ortalama toplam yıllık yağış miktarı 751,8 mm’dir. Yıllık ortalama yağışlı gün sayısı ise 114’dür. Yağış durumu 3 aylık periyotta toprak nemine hemen etki etmekte; 6 aylık periyotta akarsulara, 12 aylıkta akarsu ve göllere ve 24 aylık periyotta da yeraltı su kaynaklarına etki etmektedir. Yağışın en çok olduğu aylar Aralık, Ocak, Ekim ve Kasım; en kurak aylar ise Temmuz, Ağustos aylarıdır.

2.2.2- Flora ve Fauna

Yalova ili coğrafi konum olarak Armutlu yarımadası üzerinde yer almaktadır. İlin bitki örtüsünü makiler ve ormanlar oluşturmaktadır. Yalova'nın güneyindeki dik yamaçlar tümüyle gür bir orman örtüsüyle kaplıdır. Geniş yapraklı ağaçların hâkim olduğu bu kısımda, iğne yapraklı ağaçlar oldukça azdır. Samanlı Dağları bölge flora ve faunasını etkileyen önemli bir doğal varlıktır.

Orman örtüsünün bileşimine giren unsurların büyük bir kısmı Karadeniz kıyı silsilesinin florasına dâhildir. Bir kısmı ise Akdeniz florasının türleri olarak bu kısma sokulmuştur. Karakteristik türlerin bir araya geldiği kısımlardaki maki topluluğu da buna eklenebilir. Orman alanları Yalova ilin yaklaşık %55'ini kaplamaktadır.

2.2.3- Jeomorfolojik Durumu

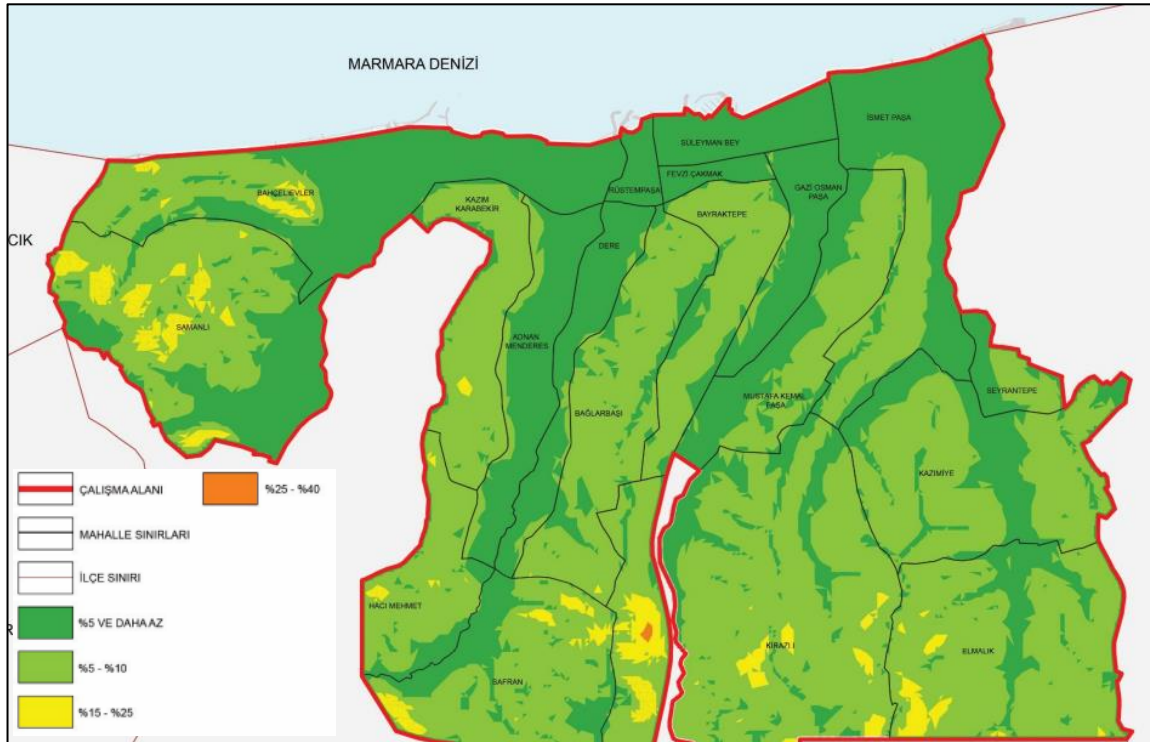
Jeomorfoloji ya da Yüzey bilimi yer kabuğunun yüzeyinde görülen şekilleri incelemeyi, sınıflandırmayı, gruplandırmayı konu edinen bilim dalıdır. Bu yüzey şekillerinin oluşumu, dinamizmi ve farklı doğrultularda gerçekleştirdikleri hareketlere bağlı evrimler jeomorfolojik analizlere konu olmaktadır. Topografya ise arazi yüzeyinin doğal ve yapay ayrıntılarının meydana getirdiği yüzey şekillerin ölçülmesi ve gösterilmesidir.

Bölgenin güneyi; batıdan doğuya doğru İzmit-Sapanca arasında Kocaeli Sıradağları ile birleşen Samanlı Dağları'yla kaplanmış durumdadır ve ilin başlıca dağları da Samanlı Dağlarıdır. Yalova ili Armutlu Yarımadasını oluşturan D-B uzanımlı tektonik kökenli olan Samanlı Dağları silsilesinin kuzeybatı kesiminde yer alır. Birçok tepenin bulunduğu bu dağlık arazide Samanlı Dağlarının en yüksek noktası Yalova ile Gemlik sınır noktasında bulunan 926 metrelik Beşpınar Tepesidir. Bu dağ kuşağı Kuzey Anadolu Fay Zonunun kuzey ve güney kolları arasındaki yükselim alanında bulunur. Samanlı Dağları kütlesi batıda Çınarcık ile doğuda Sakarya Nehri arasında, kuzeyden Marmara Denizinin çukurlukları ve İzmit Adapazarı koridoru tarafından sınırlandırılmaktadır. Yalova ilinin kıyıları girintili ve çıkıntılı bir özellik göstermez, eğimsiz bir yapısı bulunmaktadır. Sahil şeridi dar olmakla birlikte, doğal plaj özellikleri göstermektedir. Samanlı Dağları ile Marmara Denizi yükselimi arasında az eğimli ve basık morfolojiye sahip düzlükler bulunur. Yalova ili, doğu kıyılarındaki düzlükler dışında dağlık bir araziye sahiptir. Yalova bölgesinde Yalova Çınarcık arasında Marmara Denizi kıyılarına kadar sokulan düzlükler, güneydeki dağlık kütle ile Marmara Denizi arasında D-B uzanımlı bir kuşak oluşturur. Yalova doğusunda ise düzlükler ile deniz arasında kıyı ovaları vardır. Termal kıyı ovalarından oluşan düzlükler ile dağ eteği düzlükleri üzerinde kurulmuştur. Yalova'nın, Safran deresinin batısındaki Emir bayırı ile adı geçen derenin doğusundaki Yalova bayırı denilen hafif meyilli arazide ve kıyı boyunca yayıldığı görülmektedir. İlin genelinde farklı arazi yapılarını içinde barındırmaktadır.

Yalova ilinin eğim durumuna bakıldığında farklı eğim değerlerine sahip alanların dağıldığı görülmektedir. İlin genel topografyası eğim değeri %0 - 80 gibi geniş bir aralıkta şekillenmektedir. Bununla birlikte eğim değerleri Yalova Merkez ilçesi jeolojisinde de hâkim olan alüvyon birimin gözleendiği alanlarda %0-10 olarak izlenmektedir.

Yalova ili ve Merkez ilçesi özelinde deniz kıyısıyla başlayıp güneye doğru yükseltisi artan, denize dik su yüzeyleri bulunan bir arazi yapısına sahiptir. Sahil bandı boyunca aynı kotta devam eden yerleşim, güney kesimlerinde yer yer yükselerek manzara noktaları oluşturmaktadır. Merkez ilçesi için az eğimli-düz bir topoğrafyaya sahip olduğunu, deniz seviyesi ile deniz seviyesinden 10-15 metreler arasında farklı yüksekliklerde bulunduğunu söylemek mümkündür. Genel olarak topoğrafyaya hâkim olan eğim % 0-15 arasındadır.

Yalova ili, Türkiye’de akarsu havzalarına göre oluşmuş hidrografik bölgelerde Marmara Havzasında yer almaktadır. Yalova ilindeki en önemli akarsular, kaynağını Samanlı Dağlarından almaktadır Samanlı ya da Sellimandıra deresi Yalova ilindeki en uzun ve en çok su taşıyan akarsudur. Dereağzı denilen yerden Samanlı deresi adını alarak Marmara Denizine dökülür. Yalova Merkez ilçesi içinde yer alan akarsular Sellimandıra, Safran, Balaban, Kazımiye, Kör ve Paşaköy dereleridir.



Şekil 7: Eğim analizi

Plan revizyonuna konu alan, eğimin %5 ve daha az olduğu, kıyı bölgesine bitişik alanda yer almaktadır.

2.2.4- Jeolojik Yapı ve Depremsellik Durumu

Son 100 yıl içerisinde Marmara Bölgesinde meydana gelen ve çevresine etki eden büyük depremler ise 1943 yılında Adapazarı Hendek'te 6,6 büyüklüğünde, 1944 yılında Bolu Gerede'de 6,6 büyüklüğünde, 1999 Yalova Gölcük'te 7,5 büyüklüğünde, 1999 yılında Düzce'de 7,2 büyüklüğünde gerçekleşmiştir.

Deprem açısından risk kapsamında yer alan ilçe birinci derece deprem bölgesinde, Kuzey Anadolu Fay Sistemi üzerinde ve tektonik olarak "çok aktif" olarak kabul edilen bir bölgede yer almaktadır. 1944 ve 1957 yıllarında hasar veren iki büyük depremin dışında, 1999 depremi de burada yoğun olarak hissedilmiştir.

Bu tektonik yapı ve depremsellik durumu neticesinde Belediyemiz tarafından daha önce hazırlatılan ve söz konusu revizyon planında kalan alanda kapsayan Jeolojik-Jeoteknik raporlar ve yerleşime uygunluk notları aşağıdaki gibidir.

Yertek Mühendislik tarafından hazırlanan Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından 27.11.2006 tarihinde onaylanan "GOP, İsmetpaşa ile Mustafakemalpaşa Mah. (Mandıra Sirtının) imar planı revizyonuna esas Jeoloji-Jeoteknik araştırma raporu" nda YÖ1 de kalmaktadır.

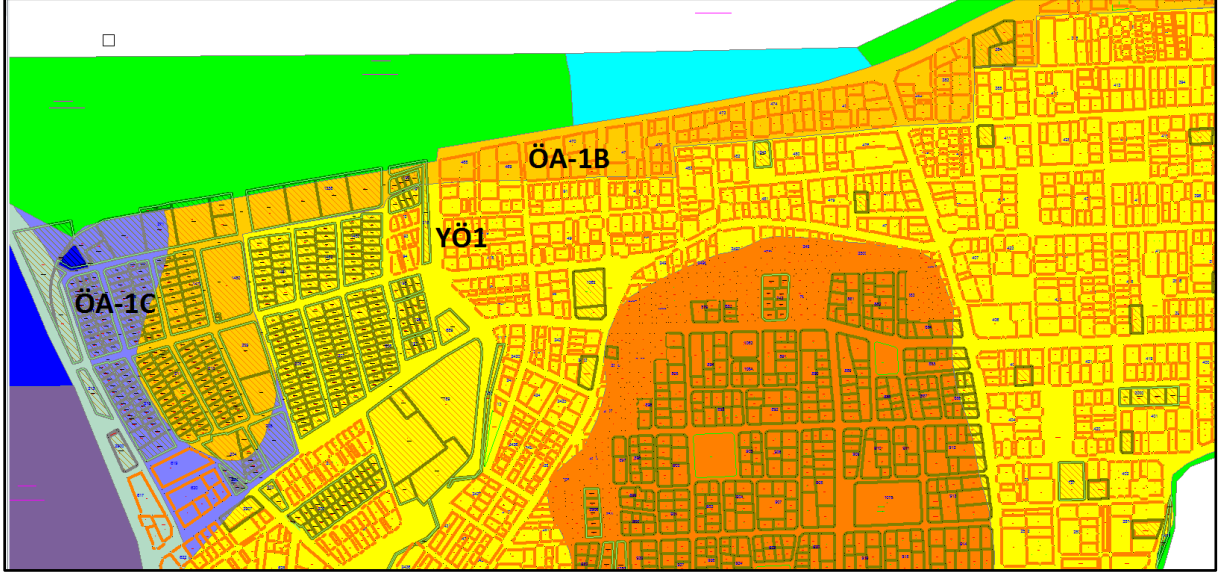
Yerleşime Önlemler Alanlar (YÖ1)

Bu alanlar Gaziosmanpaşa, İsmetpaşa mahallerinde gözlenen alüvyon sahalarıdır. Bu bölgede gözlenen alüvyon 0.00 –3.00 m. arasında orta katı – katı nitelikli siltli kumlu kil, 3.00 – 10.00 m. arasında orta sıkı nitelikli siltli killi kum, 10.00 – 30.00 m. arasında çok katı kildir. Yeraltısuyu seviyesi ortalama 2.50 m. düzeyindedir. Morfolojik olarak düz bir topoğrafya sunan bu bölgede yüzde eğim değerleri %0 – 10 arasında değişim göstermektedir. Bu bölgede yapılan incelemelerde oturma miktarının kabul edilebilir sınırları yer yer aşabileceği, düşük taşıma güçlü zonlarla karşılaşılacağı çoğunlukla sıvılaşma riskinde bulunduğu görülmüştür. Bu nedenle bu bölge yapılacak parsel bazı zemin etüdlerinde oturma, taşıma gücü, sıvılaşma analizleri yapılmalı, olası sorunlara karşı gerekli zemin iyileştirme teknikleri uygulanmalıdır. Ayrıca yeraltısuyuna karşı gerekli önlemler alınmalı drenaj tedbirleri yada bohçalama tecrit uygulanmalıdır.

Bu alanlar rapor eki paftalarda;

"YÖ1" simgesiyle gösterilmiştir.

Önlem projeleri parsel bazı zemin etüdlerinde detaylı olarak çalışılmalı, sonuçlarına göre gerekli önlemler alınmalıdır. Bu bölge içinde yer alan mevcut konutların zeminle olan uygunluğu yapılacak parsel bazı zemin etüdlerinde irdelenmeli, zemin-temel-betonarme bütünlüğü sağlanmalı, gerekmesi halinde temel zemini güçlendirilerek yapı zemine uygun hale getirilmelidir.



Bir diğer rapor ;

JMS Mühendislik tarafından hazırlanan , Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü tarafından 20.10.2004 tarihinde onaylanan “Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey, Bağlarbaşı, Fevziçakmak, Kazım Karabekir mahalleleri, Yaşar Okuyan Bulvarı kuzeyi Gazi Osman Paşa Mahallesi kuzeybatısı ile Yalova-Kocaeli devlet yolunun sağ şeridinde bulunan alanlara ait ayrıntılı Jeolojik-Jeoteknik etüt raporu” nda ÖA-1B ve ÖA-1C de kalmaktadır.

Önem Şartlı Alanlar-1B (ÖA-B) de yapılması istenen çalışmalar:

- Bu bölgede sondajlı zemin araştırmalarının sonucu sıvılaşma riski olmayan sağlam zeminin derinliği saptanmalı ve buna göre temel derinliği tespit edilmelidir.
- Bu amaçla yapılacak sondaj derinliği 15.00 m den az olmamalıdır.
- Sondajlardan alınacak bozulmuş ve bozulmamış örnekler üzerinde hidrometrik analizler yapılarak kum,kil,silt oranı belirlenmeli ve sıvılaşma potansiyeli analizleri yapılmalıdır.
- Sondajlar her 1.5 m de SPT deneyleri yapılarak ilerleme sağlanmalı ve bozulmamış örneklerin dayanım parametreleri belirlenmelidir.
- Zemin özellikleri, SPT deneyleri ve bozulmamış örnekler üzerinde yapılan deneylerden, temel derinliğinin ekonomik ölçüleri aşması durumunda sıvılaşma riski olan zeminlerin derinliği ve kalınlığı dikkate alınarak bir zemin iyileştirme (zemin değiştirme, sıkıştırma ,kazık, jet-grouting vb.) programı hazırlanmalıdır. Kazı sonrası yapılacak iyileştirme yöntemlerinin uygulanamayacağı yerlerde,özellikler kazıklı temel sistemi olumlu sonuçlar verecektir.
- Bu bölgede, yapılacak parsel bazındaki sondajlı etütler sonucunda temel derinliği belirlenmelidir.
- Bölgede zayıf ve sıvılaşma riski taşıyabilecek zeminlerin bulunduğu gerçeği dikkate alındığında büyük blokların ve ağır yapıların projelendirilmesine detay zemin araştırmaları yapılarak izin verilmelidir.

-Bu sahalarda yapılacak derin temel projelerinin uygulamasına geçilmeden önce,Belediye bünyesinde oluşturulacak komisyon veya teknik elemanlar tarafından incelenmesi zorunluluğu getirilmelidir.

-Yeni yapılacak yapılar,radye temeller üzerinde deprem şartnamesine uygun olarak projelendirilmeli, statik projelerde donatılı perde duvarlar kullanılmasına dikkat edilmelidir.

Önem Şarh Alanlar-1C (ÖA-1C) de Yapılması istenilen çalışmalar:

- Bu bölgede sondajlı zemin araştırmalarının sonucu taşıyıcı zeminin derinliği saptanmalı ve buna göre yapı tasarımı yapılmalıdır.

-Bu amaçla yapılacak sondaj derinliği 15.00 m den az olmamalıdır.

-Sondajlardan alınacak bozulmuş ve bozulmamış örnekler üzerinde hidrometrik analizler yapılarak kum,kil,silt oranı belirlenmeli,sıvılaşma potansiyeli analizleri yapılmalıdır.

-Sondajlar her 1.5 m de SPT deneyleri yapılarak ilerleme sağlanmalı ve bozulmamış örneklerin dayanım parametreleri belirlenmelidir.

-Bölgede sıvılaşma potansiyeli genellikle 10 m nin altında görülmesi nedeniyle,temeller yüzeysel olabilecektir. Ancak üst seviyelerde çıkabilecek zayıf zeminler ortamdand uzaklaştırılmalı, yerine sıkılaşabilen zeminler serilerek, zemin iyileştirmesi yapılmalıdır.

-Zemin özellikleri, SPT deneyleri ve bozulmamış örnekler üzerinde yapılan deneylerden, temel derinliğinin ekonomik ölçüleri aşması durumunda sıvılaşma riski olan zeminlerin derinliği ve kalınlığı dikkate alınarak bir zemin iyileştirmesi (zemin değiştirme, sıkıştırma ,kazık, jet-grouting vb.) programı hazırlanmalıdır.

-Bu bölgede, yapılacak parsel bazındaki sondajlı etütler sonucunda temel derinliği belirlenmeli, ekonomik olacak temel kazılarında temel tipi radye seçilmelidir.

-Bölgede zayıf ve sıvılaşma riski taşıyabilecek zeminlerin bulunduğu gerçeği dikkate alındığında büyük blokların ve ağır yapıların projelendirilmesine izin verilmemelidir.

-Bu sahalarda yapılacak yapıların temel projelerinin uygulamasına geçilmeden önce, Belediye bünyesinde oluşturulacak komisyon veya teknik elemanlar tarafından incelenmesi zorunluluğu getirilmelidir.

-Yeni yapılacak yapılar,radye temeller üzerinde deprem şartnamesine uygun olarak projelendirilmeli, statik projelerde donatılı perde duvarlar kullanılmasına dikkat edilmelidir.

2.3- FİZİKSEL YAPI

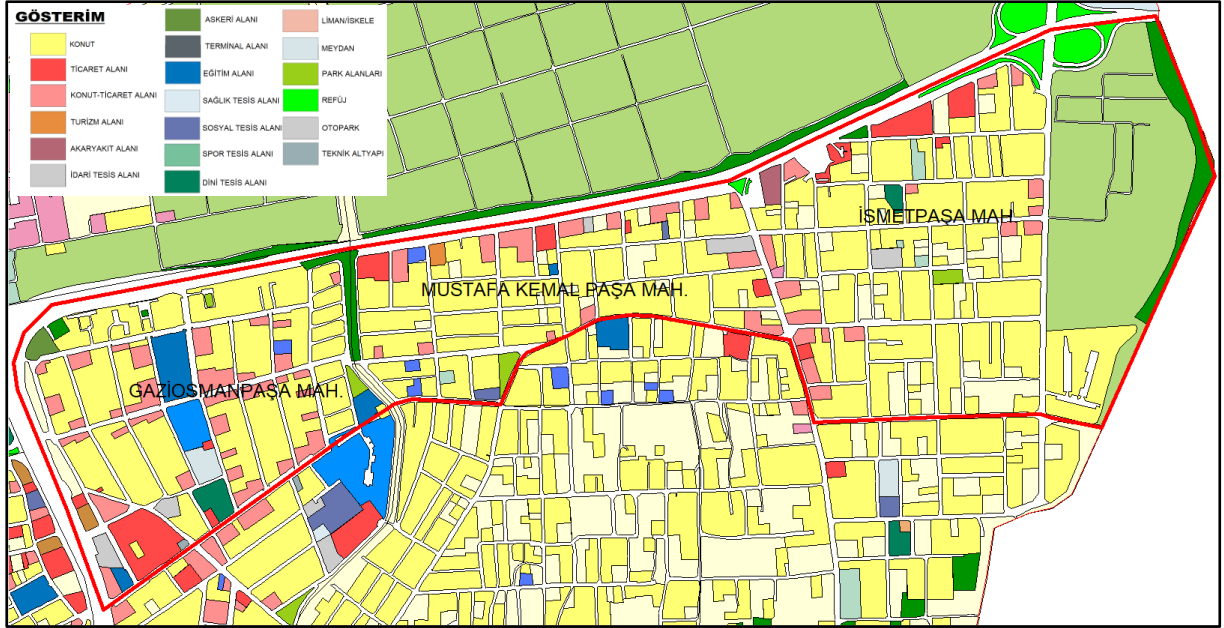
Plan revizyonuna konu olan alanın fiziksel yapı analizleri, Yalova İli Merkez İlçesi Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi verileri kapsamında oluşturulmuştur.

2.3.1- Arazi Kullanımı

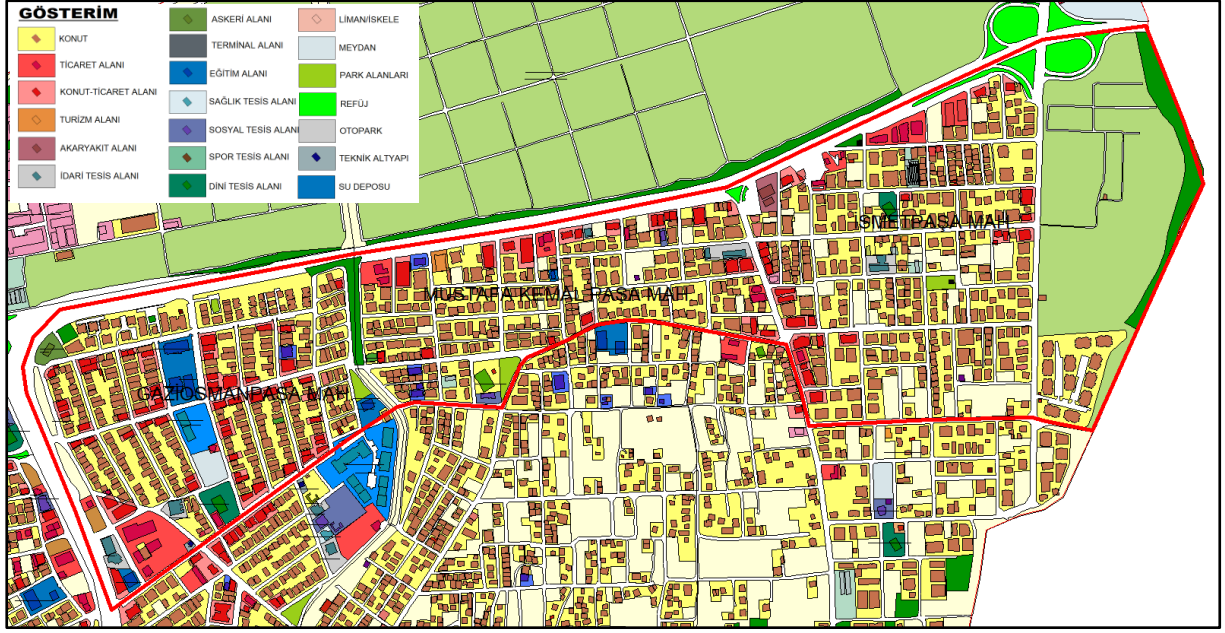
İlçenin alan kullanımının kentsel alan ve kırsal alan olarak iki biçimde ayrıştığı görülmektedir. İlçe genelinin alan kullanımı bu iki biçimde değerlendirildiğinde; çalışma alanının kuzeyinde, nüfus ve yapı yoğunluğunun yüksek olduğu mahallelerde kentsel karakterde, kırsal yerleşmelerin yoğun olduğu geri kalan bölgede kırsal karakterli alan kullanımının mevcut olduğu tespit edilmiştir.

Planlama alanını oluşturan Gaziosmanpaşa, Mustafa Kemal Paşa ve İsmetpaşa Mahalleleri'nin kuzey bölümü kentsel karakterde yerleşimin hakim olduğu bölgedir. Konut ve Ticaret+Konut işlevli yapı kullanımının yoğunlaştığı görülmektedir. Özellikle ana caddeler boyunca oluşmuş belirgin ticaret aksları kent morfolojisi açısından oldukça önemlidir.

Bölge, Merkez İlçe'nin doğu bölümünün, eski merkezi olarak nitelendirebileceğimiz bir yerleşim alanı olduğundan ve imar uygulaması tamamlandığından, yeni bir alan kullanımı oluşturmak güçtür. O yüzden donatı alanları genellikle önceden beri var olan donatı alanlarıdır. İlkokul alanı, cami alanı, küçük ölçekli otopark alanı gibi mahalle ölçeğinde donatı alanları yer alırken, kent bütününe hizmet eden eğitim alanları, meydan, millet bahçesi gibi donatı alanları da bulunmaktadır. Planlama alanın dışında, alanın kuzeyinde yer alan sahil bölgesi, sadece kente değil, bölgeye hitap eder nitelikte olup, özellikle yaz aylarında yoğun nüfus hareketliliğine sahip olmaktadır. Yalova-İzmit Karayolu'na cepheli alanlarda ticaret işlevi yoğunlaşırken, ana cadde üzerlerinde genellikle mahalle ölçeğine hizmet eden "Ticaret+Konut" işlevleri yer almakta, onun dışında bölgenin genel olarak "Konut Alanı" işlevi ön plana çıkmaktadır.



Şekil 8: Fonksiyon analizi

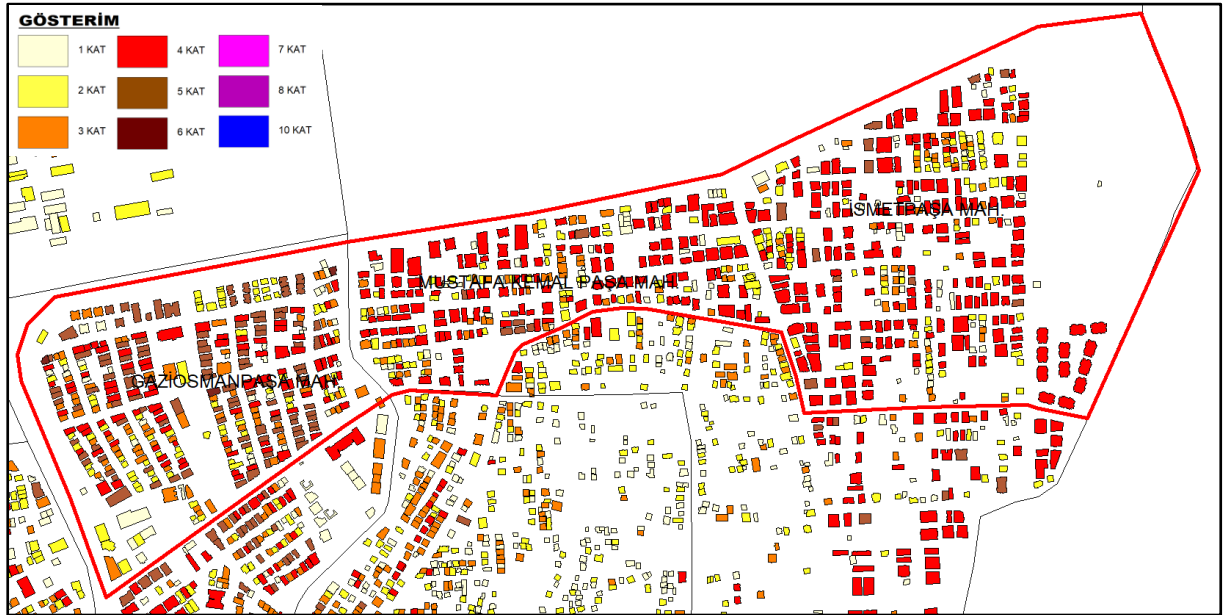


Şekil 9: Arazi kullanım analizi

2.3.2- Kat Yüksekliği

Planlama alanının Gaziosmanpaşa Mahallesi'ndeki kısmında, yapı yükseklikleri diğer bölgelere nazaran daha yüksektir. Kat adetleri 2-6 kat arasında değişmektedir.

Mustafa Kemal Paşa ve İsmetpaşa Mahalleleri'nde ise kat adetleri benzer özellikte olup, genellikle 2-4 kat arasında değişmektedir.

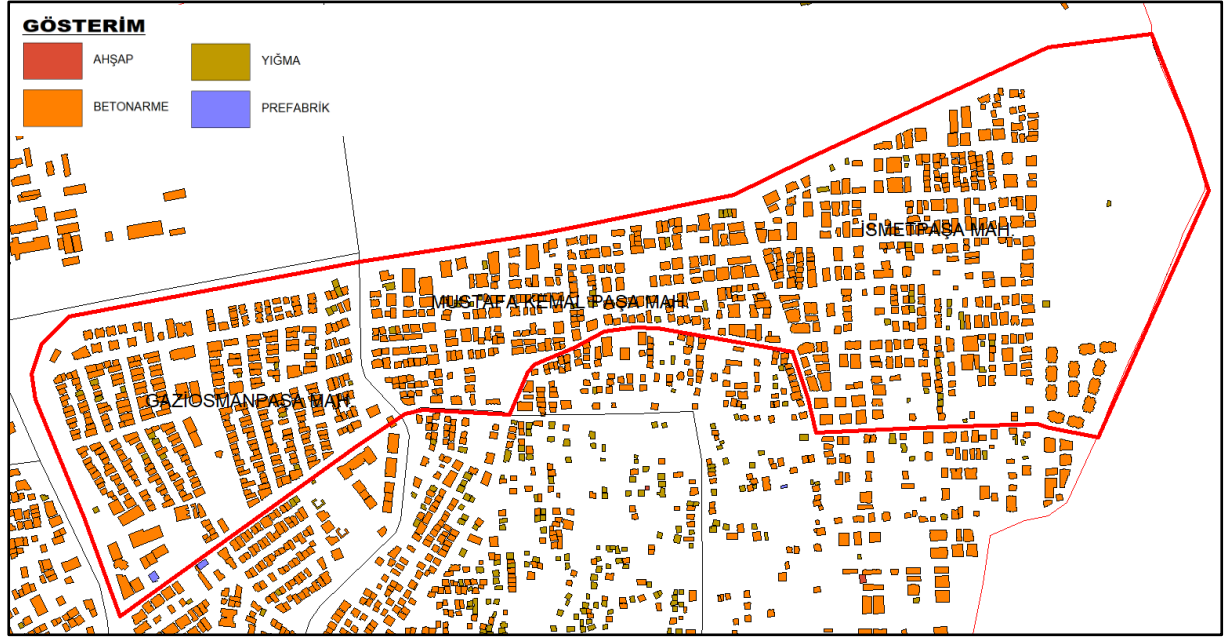


Şekil 10: Kat yüksekliği analizi

2.3.3- Yapı Cinsi

Merkez İlçe genelinde yapı cinsi analizine bakıldığında yapıların çoğunlukla betonarme olduğu, bunun yanısıra özellikle ilçenin güney kısmındaki mahallelerinde yığma yapıların da olduğu görülmüştür.

Plan revizyonuna konu alanın yaklaşık tamamında, yapı cinsi betonarmedir.



Şekil 11: Yapı cinsi analizi

2.4- ULAŞIM

Yalova ili coğrafi konum itibariyle İstanbul, Kocaeli ve Bursa illerine yakın bir şehirdir. Karayolu ve denizyolu imkânları ile diğer illere bağlı olan Yalova, ulaşımında coğrafi konumu ve belirli merkezlere olan yakınlığı ile birçok avantajlara sahiptir. Fonksiyonel açıdan şehri olumlu anlamda etkilemektedir. İstanbul, Bursa ve Kocaeli illeri arasında yer alan kente karayolu ve denizyolu ile yoğun yolcu giriş çıkışı olmaktadır. Yalova, Avrupa ve İstanbul'un Ege ve Akdeniz'e geçiş yolu üzerinde önemli bir konuma sahiptir. İstanbul'u İzmir'e bağlayan ana güzergâh üzerinde bulunmaktadır. Yalova ili karayolu ile Ankara' dan 407 km, İzmir' den 391 km, İstanbul'dan ise 174 km uzaklıktadır. Komşu ili olan Bursa ile arasında 69 km, Kocaeli ile ise 63 km karayolu mesafesi bulunur.

Osmangazi Köprüsü, İzmit Körfezini iki noktadan Otoyol 5 kapsamında birbirine bağlamaktadır. Kocaeli'nin bir ilçesi olan Dilovası ile Yalova'nın Hersek ilçesi bu köprü ile Dil Burnu ve Hersek Burnu olarak tabir edilen noktalardan birbirlerine bağlanmaktadır. Bu köprü'nün uzunluğu 3 km. uzunluğundadır ve asma köprü niteliğindedir.

Yalova ili sahip olduğu hem kara hem de deniz ulaşım bağlantıları açısından oldukça erişilebilir bir konumda bulunmaktadır. Yerleşme hem ulaşım hem de turizm anlamında deniz hatları açısından çeşitli iskele ve güzergâhlara sahiptir. Deniz ulaşımı anlamında Yalova ilinde hem şehirlerarası hem de şehir içinde ulaşım amaçlı arabalı vapur ve yolcu feribot seferleri yapılmaktadır. Hava ulaşımı açısından ise Yalova ilinde sivil havaalanı bulunmamakta iken Taşköprü beldesinde askeri bir hava meydanı bulunmaktadır.

Yalova ilinin özellikle Merkez ilçe sınırları içerisindeki önemli bir diğer ulaşım biçimi olan bisiklet ve yaya hareketleri ise, genellikle meydanlarda ve başlıca ticaret aksları üzerinde yoğun bir aktivite göstermektedir. İlçede Yalova Belediyesi tarafından yayalaştırılması yapılmış cadde ve sokaklar başta olmak üzere, ilçe nüfusunun günlük hareketini sağlayan yaya sirkülasyonunun bulunduğu alanlar yaya yolları olarak belirlenmiştir. Bununla birlikte Merkez İlçede önemli bir bisiklet kullanımı vardır. İl genelinde ve ilçe özelinde oluşturulmuş bisiklet rotaları bulunmaktadır.

Çalışma alanı özeline bakıldığında, batı sınırını oluşturan Bursa-Yalova Karayolu'nun ve kuzey sınırını oluşturan Yalova- İzmit Karayolu'nun (Atatürk Bulvarı) kentin birinci derecede önemli taşıt yolu olduğu görülmektedir. Güneyindeki Tuna Caddesi, Girne Caddesi, Yahya Kemal Sokak, sözkonusu caddelere paralel olan Gaziosmanpaşa Caddesi, Plevne Caddesi, bu caddeleri dik kesen Rasim Koçal Caddesi ve Girne Caddesi; çalışma alanının en önemli taşıt akslarıdır. Çalışma alanı sınırı dışında olmasına rağmen, hemen kuzeybatısında yer alan İDO iskelesi, deniz ulaşımı olarak İstanbul ve Yalova bağlantısını sağlayan en önemli ulaşım çeşidini barındırmaktadır.



Şekil 12: Çalışma alanındaki ulaşım bağlantıları

2.5- SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

Türkiye'nin öncü üretim üslerinden olan bölge ve Kocaeli, Sakarya, Düzce, Bolu ve Yalova illerini kapsayan Doğu Marmara Bölgesidir. MARKA'nın yapmış olduğu 2013-2024 yılları arası bölgesel kalkınma planlama çalışmasında farklı alt bölgeler kurgulanmıştır: global alt bölge, dinamik alt bölge, çevre alt bölge. Bu mikro bölgeleme içerisinde Yalova ilinin Armutlu, Çınarcık ve Termal ilçeleri çevre alt bölge olarak "Termal Alt Bölge" içerisinde; Merkez ilçesinin de içerisinde bulunduğu geri kalan kısmı ise "Güney Körfez Alt Bölge" içerisinde konumlandırılmaktadır. Güney Körfez Alt Bölge için diğer Dinamik Alt Bölgelerde de olduğu gibi sanayi gelişim potansiyeli ve kentleşme beklentisi yüksek görülmektedir. Bununla birlikte bu bölgenin ekonomisine ilişkin önemli özelliklerinden biri de tarımsal faaliyetlerin sanayi sektörünü desteklemesidir.

Kalkınma Bakanlığı tarafından 2011 yılında 8 tematik alt başlık altında toplam 61 gösterge referansı ile illerin ve bölgelerin sosyo-ekonomik sıralaması yapılmıştır. Bu çalışmada; Kocaeli 4., Sakarya 18., Düzce 35., Bolu 11. ve Yalova 13. yer almaktadır. Bununla birlikte Ekonomi ve Dış Politikalar Araştırma Merkezi (EDAM) tarafından 2009 yılında gerçekleştirilen "Türkiye için Bir Rekabet Endeksi Çalışması" sonuçlarına göre, rekabetçilik endeksi genel sıralamasında Kocaeli 4., Sakarya 16., Düzce 36., Bolu 15., Yalova 7. sırada yer almaktadır. Uluslararası Rekabet Araştırmaları Kurumu Derneği (URAK) tarafından 2010 yılında gerçekleştirilen "İller arası Rekabetçilik Endeksi" sonuçlarına göre; Kocaeli 5., Sakarya 26., Düzce 61., Bolu 44., Yalova 29. sırada yer almaktadır. Sahip olduğu ekonomik getiri ve üretim kapasitesi ile ulusal rekabet içerisinde Yalova ili görüldüğü üzere üst sıralarda yer almaktadır

İlin genel sanayi politikası katma değer yaratmaya yönelik, istihdam kapasitesi yüksek ve yerli imalat odaklı sanayileşme modelidir. Yatırım çalışmaları devam eden; Kalıp İmalatı İhtisas OSB, Yalova Kompozit ve Kimya İhtisas OSB, Taşıt Araçları Yan Sanayi İhtisas OSB, Gemi Yan Sanayi İhtisas OSB, IMES Makine İhtisas OSB, Avrasya Giyim İhtisas OSB ile Yalova Çiçekçilik Tarıma Dayalı İhtisas OSB tesisleri bulunmaktadır. Karbon elyaf ve akrilik elyaf üretiminde Yalova ili stratejik bir merkez durumundadır. Özel sektöre ait dünyanın tek çatı altındaki en büyük entegre akrilik elyaf üretim tesisi Yalova'da bulunmaktadır ve tesisin dünya pazar payı %17'dir. Hammadde olarak kullanımı önemli bir değere sahip olan karbon elyaf, yapılan ARGE çalışmaları sonrasında Yalova ilinde üretilmektedir. İl geneli ve ilçe özelinde de sanayi faaliyetlerinin neredeyse tamamen özel sektör yatırımlarına dayalı olduğu görülmektedir. Hem yurt içi hem de yurt dışına ihracat için mal ve hizmet üreten AKSA, AKAL, AKKİM, AKENERJİ, Yalova Elyaf, İpek Kağıt gibi önemli tesisler bulunmaktadır. Kirazlı Sanayi Sitesi toplu işyeri niteliğinde inşa edilmiş küçük sanayi sitesi niteliğindedir ve bu küçük sanayi sitesinde yaklaşık 600 küçük sanayi işletmesi bulunmaktadır.

Sanayi faaliyetlerinin dışında ilde tarımsal üretim konusunda da faaliyetler yürütülmektedir. Özellikle seracılık ve süs bitkileri üretimi bu konuda ilin özel olarak öne çıktığı sektörlerdendir. Seracılık ve süs bitkileri üretimi; kapsadığı alan bakımından küçük paya sahip olmakla birlikte; tarımsal üretimde sağladığı ekonomik girdi bakımından yüksek bir paya sahiptir.

Çalışma alanı özelinde bakıldığında ise, İlçe genelinde yaz ve kış nüfusunun farklı olması, bölgenin sayfiye yeri olarak kullanılması sebebiyle emekli nüfusun çok olduğu ve bununla birlikte ihtiyaca göre ücretli çalışan kişilerin oransal olarak ağırlıkta olduğu görülmektedir.

Çalışma alanındaki ticaret+konut yapılarındaki ticari işlevlerin daha çok sahil bölümünde yeme içme mekanları, cafeler olarak, diğer bölümlerde ise günlük tüketime yönelik hizmetler olarak kümelendiği görülmektedir.

31 Aralık 2021 tarihli Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre, Yalova İli'nin toplam nüfusu 291.001 kişidir.

Nüfusun yaklaşık %74'ü il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır.

	TOPLAM	İL VE İLÇE MERKEZLERİ	BELDE VE KÖYLER
TÜRKİYE	84 680 273	78 908 631	5 771 642
YALOVA	291 001	216 261	74 740

Nüfusun kadın erkek oranının eşit olduğu görülmektedir.

	TOPLAM	ERKEK	KADIN
TÜRKİYE	84 680 273	42 428 101	42 252 172
YALOVA	291 001	145 740	145 261

Yıllara göre nüfusun değişimi aşağıda verilmiş olup, tablodan da görüldüğü üzere sürekli artış eğilimindedir.

	YALOVA NÜFUS
2007	181.758
2008	197.412
2009	202.531
2010	203.741
2011	206.535
2012	211.799
2013	220.122
2014	226.514
2015	233.009
2016	241.665
2017	251.203
2018	262.234
2019	270.976
2020	276.050
2021	191.001

Yalova İli'nin en kalabalık ilçesi Merkez İlçesi olup; 2008 verilerine göre yapılan analizler aşağıda sunulmaktadır.

Yerleşim	2018 yılı Nüfusu	Oran
Yalova İl Nüfusu	262.234	100%
Merkez	144.407	55%
Çiftlikköy	39.110	15%
Çınarcık	34.076	13%
Altınova	28.232	11%
Armutlu	9.625	4%
Termal	6.784	3%

	Nüfus			Nüfus Artış Oranları (%)	
	2000	2010	2018	2000-2010	2010- 2018
Türkiye	66.890.000	72.560.000	82.000.000	8,37	13,31
Yalova	168.593	203.741	262.234	20,8	28,7
Yalova Merkez	70.118	116.471	144.407	66,1	24,0

Yalova ilinin ve Yalova Merkez ilçesinin 2000-2018 yılları arası nüfus artış oranları Türkiye oranlarının çok üzerindedir. Yalova ili için 2000-2010 yılları arasında nüfusun %20,8 oranla artış gösterdiği, 2010-2018 yılları arasında ise %28'lik bir oranla nüfusun artmaya devam ettiği görülmektedir.

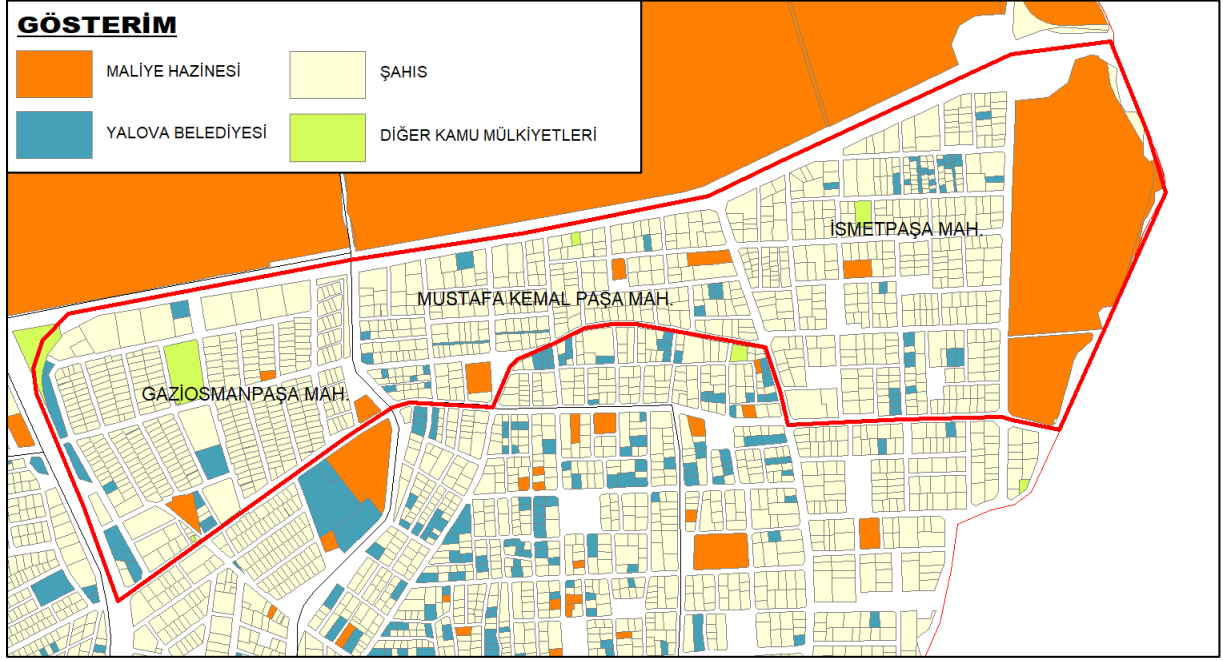
İlin en kalabalık nüfusu Yalova Merkez'de yaşamaktadır. Görülmektedir ki ilin %55'lik nüfusu Merkez ilçesinde ikamet etmektedir. Yalova Merkez için 2000 yılından 2018 yılına kadar nüfus artış oranının azaldığı, 2000-2010 yılları arasında nüfus artış oranı %66,1 iken 2010-2018 yıllarında arasında %24'e düştüğü görülmektedir. 2000-2010 yılları arasında ilçede ciddi bir nüfus artışı görülmektedir. Bunun takip eden süreçte de ilçenin nüfusu daha düşük bir ivmeyle de olsa artış göstermektedir.

Çalışma alanı özelinde de bakıldığında, Gaziosmanpaşa, İsmetpaşa ve Mustafa Kemal Paşa Mahalleleri'nin kuzey kısmının, Yalova Merkez İlçe'nin nüfus yoğunluğu bakımından; Bahçelievler, Rüstempaşa, Fevziçakmak ve Süleymanbey Mahalleleri'nden sonra, yoğunluğun en fazla olan olduğu bölge olduğu görülmektedir.

2.6- MÜLKİYET DURUMU

Çalışma alanı içerisinde kalan kamu ve şahıs mülkiyetinde bulunan parsellerin oransal dağılımları incelendiğinde en yüksek orana sahip mülkiyet durumunun şahıslara (özel mülkiyet) ait olduğu görülmektedir.

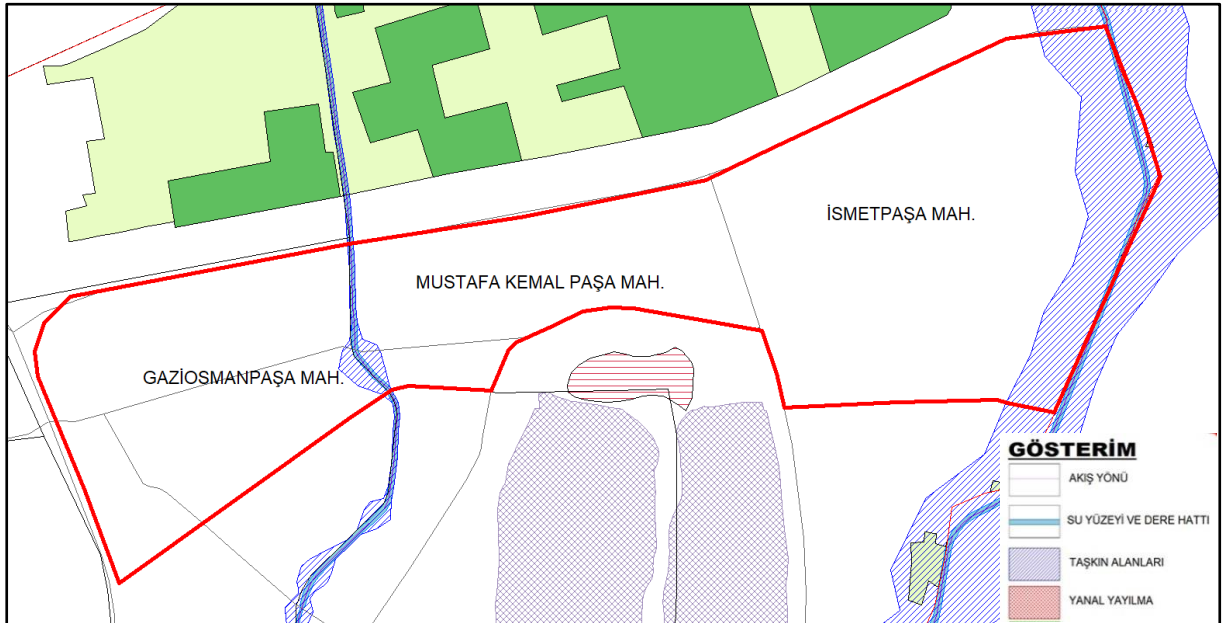
Alandaki donatı alanlarının ise, kamu mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir.



Şekil 13: Mülkiyet durumu

2.7- EŞİK SENTEZİ

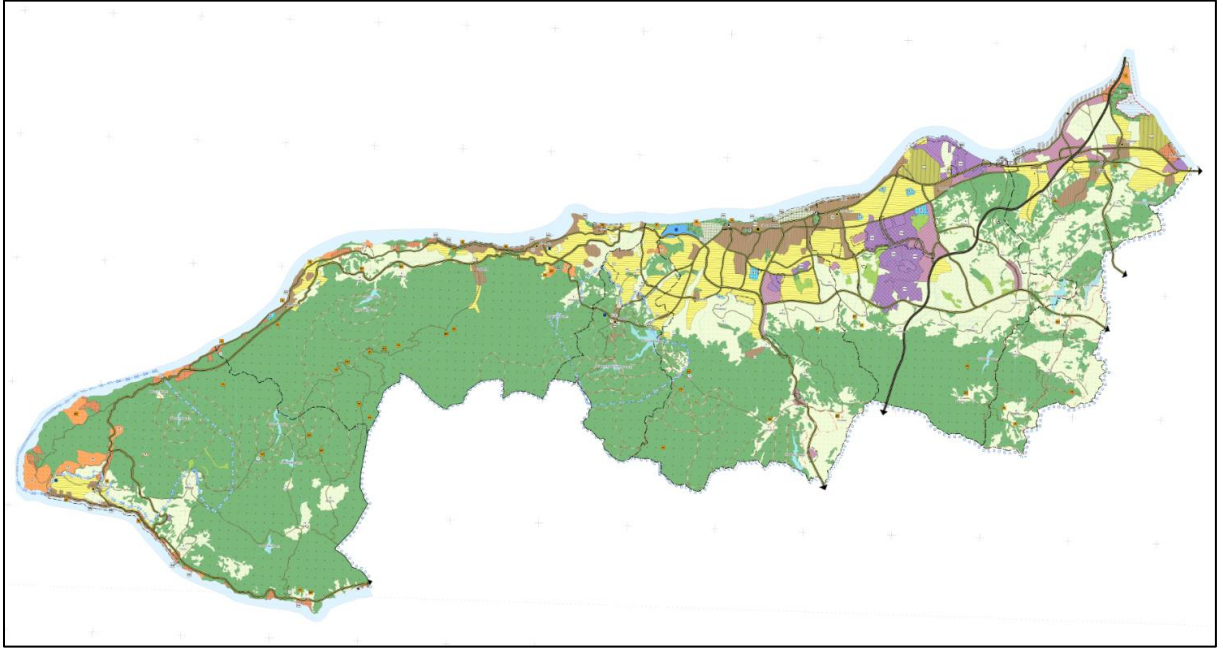
Planlama alanında tüm analizler ve mevcut durum değerlendirilmiş ve eşik analizi oluşturulmuştur. Alanın kuzeyinde bulunan tarım alanları kentin kuzeyde büyümesini engelleyen en önemli eşiktir. Yine doğusunda yer alan ve alanın içinden geçen dereler, bölgenin en önemli sınırlayıcılarıdır.



3. MERİ PLAN ANALİZİ

3.1- ÇEVRE DÜZENİ PLANI

1/50000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7.maddesi uyarınca 29.05.2018 tarihinde onaylanmıştır. Sonrasında muhtelif tarihlerde plan değişiklikleri yapılmıştır.



Şekil 14: 1/50000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı

Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının amacı planda şöyle belirtilmektedir:

“Sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda, Yalova ilinin tarihsel süreçten günümüze dek var olan ekonomik, kültürel, sosyal ve coğrafi potansiyellerini kentin ihtiyaçları ile ilişkilendirerek, hedef planlama yılı olan 2035’te mevcut sorunları mümkün olduğu ölçüde çözümlenmiş, yaşam kalitesi evrensel standartlara ulaşmış bir kent planlamak”

Bu amaç doğrultusunda hazırlanan plan, Yalova ili yerleşmelerinin kimliklerini ve yerleşmeler arası kademelenmeyi öne çıkaran bir yaklaşım doğrultusunda hazırlanmıştır.

Projeksiyon yılı olarak 2035 yılı kabul edilerek hazırlanmış olan planda kentin vizyonu, ilin sahip olduğu çok aktörlü ve çok sektörlü yapısı eşgüdümlü geliştirilerek, mevcut sorunların çözümlenmesi ve potansiyellerin geliştirilmesi ile birlikte “dengeli büyüme” politikası doğrultusunda “Dengeli Kent Yalova” olarak belirlenmiştir. Planda belirlenen genel ilke ve hedefleri; Sürdürülebilirlik, Eşitlik ve Sosyal Adalet, Yaşam Kalitesi ve Yaşanabilirlik, Ekonomik ve Toplumsal Gelişme, Katılım-Yönetim, Uygulanabilirlik olarak belirtilmektedir.

1/50.000 plan kararları çalışma alanı özelinde incelendiğinde; alanın büyük bir bölümünün “Kentsel Yerleşim Alanı” başlığı altında tanımlanan “Kentsel Yerleşik Alan” lejantında kaldığı görülmektedir. Alanın en doğusunda ise “Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı” bulunmaktadır.



Şekil 15: Çalışma alanının 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki yeri

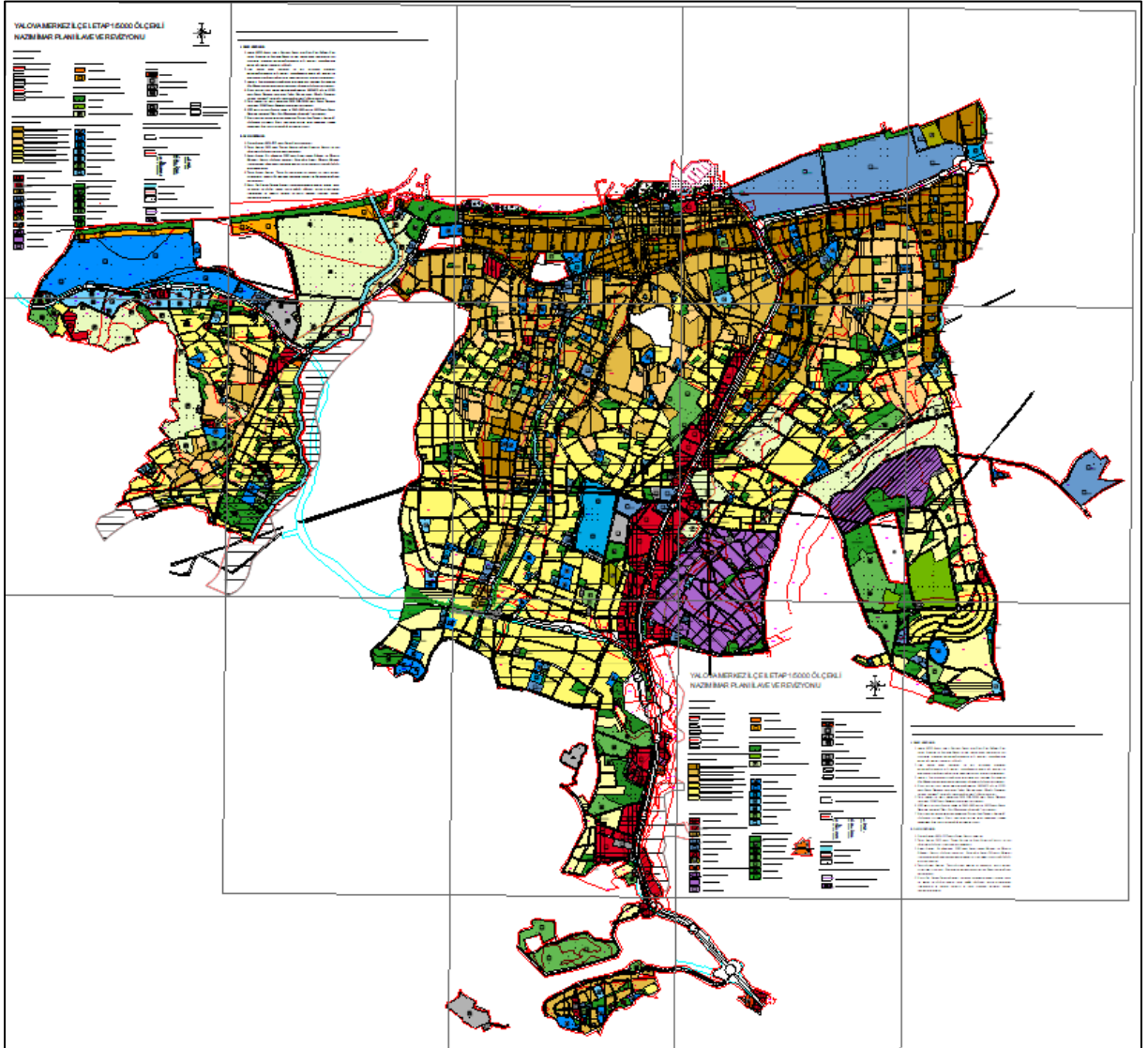
1/50000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı'nda “Kentsel Yerleşim Alanı”na ilişkin plan hükümlerinde *“Kentsel yerleşim alanlarında, konut alanları ile birlikte ticaret ve turizm alanları, küçük sanayi sitesi alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları, kamu kurum alanları ile eğitim tesisleri, sağlık 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 bulunmaktadır.

Alt ölçekli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu, sözkonusu tanımlar ve Çevre Düzeni Planı'nda belirtilen hükümler çerçevesinde hazırlanmıştır.

3.2- MERİ NAZİM ve UYGULAMA İMAR PLANI

Çalışma alanının içerisinde bulunduğu Yalova ili Merkez ilçesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı İlave ve Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu; I. Ve II. Etap olarak iki etap halinde Yalova Belediye Meclisi'nin 04.10.2016 tarih ve 147-148 sayılı kararları ile onaylanmışlardır. Sözkonusu planlara, muhtelif meclis kararları ile onanan plan değişiklikleri işlenmiştir.

Sonrasında, bu revizyonun da konusu ve amacı doğrultusunda etaplar halinde imar planı revizyonları onanmıştır. İlk etap olarak Bahçelievler Mahallesi İmar Planı Revizyonu 02.08.2022 tarihinde, ikinci etap olarak da Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahalleleri İmar Planı Revizyonu onanmıştır.



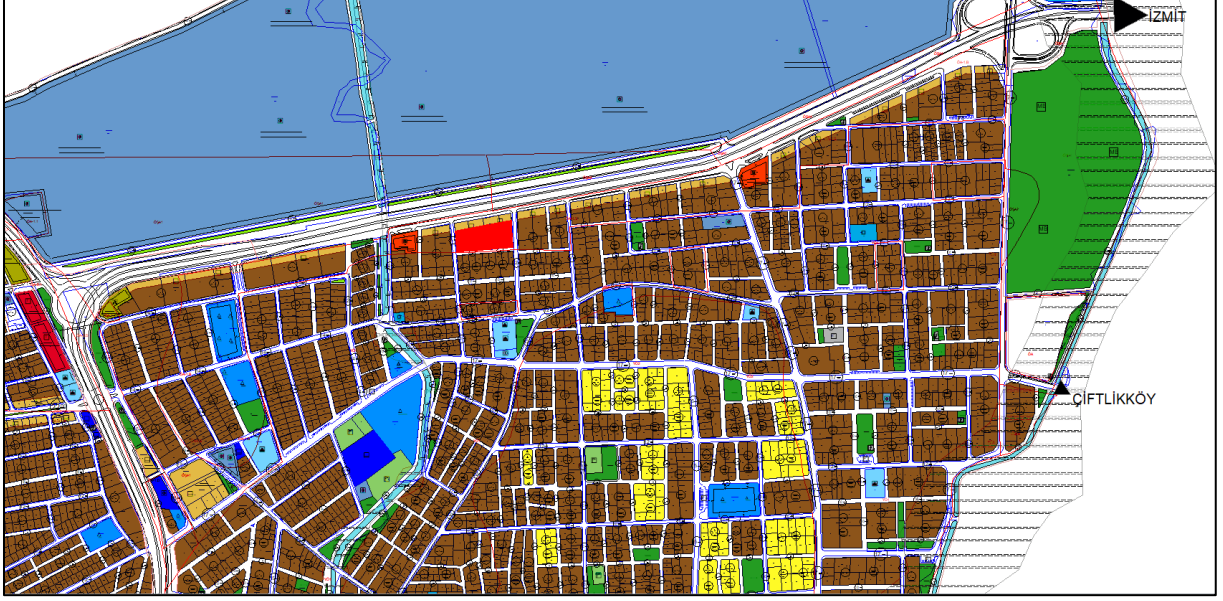
Şekil 16: 04.10.2016 tarih ve 147-148 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan Nazım İmar Planı İlave ve Revizyonu

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu'nun projeksiyon yılı 2025 olup, nüfus kapasitesi 193.000 olarak öngörülmüştür.



Şekil 18: 04.10.2016 tarih ve 147-148 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu kararları, çalışma alanı özelinde incelendiğinde, Uygulama İmar Planı'nın, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları çerçevesinde mevcut doku ile uyumlu olarak şekillendiği görülmektedir.



Şekil 19: Çalışma alanının meri Uygulama İmar Planı'ndaki yeri

Alandaki tüm donatı alanları, meri uygulama imar planında da donatı alanı olarak düzenlenmiştir. Ticaret dokusunun yer aldığı Yalova-İzmit Karayolu'na cepheli parseller ile muhtelif parseller “Ticaret+Konut” lejandında iken, diğer alanlar “Ayrık Nizam, 4 kat” ya da “Bitişik Nizam, 4 kat” yapılaşma şartlarında “Konut Alanı” olarak planlıdır. Planlama alanının en doğu kısmında yer alan bölge, Çevre Düzeni Planı ile de uyumlu olacak şekilde “Millet Bahçesi” lejandında yer almaktadır.

Plan revizyonunun amaç ve gerekçesinde de belirtildiği üzere, meri uygulama imar plan hükümleri, plan çalışmasında mevzuat hükümleri çerçevesinde dikkatlice irdelenmiştir. Söz konusu meri uygulama imar planı hükümleri aşağıda sunulmuştur:

1-GENEL HÜKÜMLER

- 1.1- Yalova 1/1000 ölçekli İlave+ Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Paftaları, Plan notları, Araştırma ve Açıklama Raporu ile imar planına esas hazırlanan ve ilgili kurumlarca onaylanan jeolojik-jeofizik-jeoteknik etüt raporları, mikro bölgeleme jeolojik etüt raporları ve ekleri bir bütündür.
- 1.2- İmar planına esas hazırlanan ve ilgili kurumlarca onaylanan jeolojik-jeofizik-jeoteknik etüt raporları, mikro bölgeleme jeolojik etüt raporları ve eklerine uyulacaktır. Söz konusu rapor ve eklerinde belirtilen önlem ve öneriler ile yerleşime uygunluk kriterleri imar planı çalışmaları için “plan notu” olarak kabul edilecektir. Temel derinliği, temel tipi gibi yapıya ilişkin mühendislik önlemlerinin belirlenmesinde ise ruhsata esas hazırlanan parsel bazı zemin ve temel etüt raporlarında ulaşılan sonuçlar esas alınacaktır.
- 1.3- Yalova ili, 1. derece deprem kuşağı içinde yer almakta olup, yapılacak tüm yapılarda 18.03.2018 tarihli ve 30364 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. Bina ve bina türü yapılar için parsel bazında hazırlanan zemin ve temel etüt raporları, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan ve 09/03/2019 tarih 30709 sayılı gazetede yayınlanan “Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatına Dair Tebliğ” göre hazırlanmalıdır. Zemin ve temel etüt raporu uygulama esasları ve rapor formatı ile ilgili değişiklik yapılması durumunda ise yürürlükteki mevzuat dikkate alınmalıdır.

- 1.4- İmar planlarında, yapı yüksekliği ve kat adedi değişikliği yapılması durumunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Meksansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 05.09.2013 tarih ve 13674 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 1.5- 10.08.2005 tarih ve 25902 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "İşyeri Açma Ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik" e uyulacaktır.
- 1.6- Enerji nakil hattı altında kalan yapı adalarında "Kuvvetli Akım Tesisler Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır. Enerji nakil hatları altında kalan parsellerde inşaata başlamadan önce ilgili kurumdan görüş alınması zorunludur.
- 1.7- Karayollarından giriş ve çıkış yapılan yapı alanlarında, 15.05.1997 tarihinde yürürlüğe giren ve ilgili maddesi 06.01.1998 tarih ve 23222 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak değiştirilen "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır. Ancak, bu revizyon imar planında karayolları kenarında 15.05.1997 tarihinde yürürlüğe giren Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikten önce onaylanmış imar planlarındaki yapı yaklaşma mesafeleri korunacaktır.
- 1.8- Plan genelinde gösterilen TICK taramaları, ada orta çizgileri ve mahreç sembolleri şematik olup, ada orta çizgileri ve mahreç sembolleri yapı adasının mahreç alacağı yönü belirtir.
- 1.9- Planda yer alan tescilli parsel ve anıt eserlerde yapılacak her türlü uygulamalarda Koruma Bölge Kurulu görüşü alınması zorunludur.
- 1.10- Planda yapı yasaklı alanlar (UOA) olarak gösterilen kısımlarda yapılaşma dışında ağaçlandırma ve açık-yeşil alan düzenlemeleri yapılabilir. Bu alanlarda kesinlikle yapı yapılamaz.

2- YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

2.1- Yapılaşmaya İlişkin Genel Hükümler

- 2.1.1- ---- TAKS (Taban Alanı Katsayısı) belirtilen değerler max.
---- KAKS (Kat Alanı Katsayısı) belirtilen değerler max.
- 2.1.2- Yapı Nizamları:
---- ön bahçe mesafesi (min) A = ayırık nizam
---- yapı nizamı-kat adedi BL = blok nizam
---- yan bahçe (min) B = bitişik nizam
- 2.1.3- Yoğunluk için tek nizam ögesi belirtildiğinde (E=....) bu KAKS'tır.
- 2.1.4- Yençok = maksimum yapı yüksekliği veya kat adedini belirtir.
- 2.1.5- İmar planlarında, imar adasının veya parselin belli bir bölümünün yerleşime uygun olmayan alanda kalması durumunda; yapı taban alanının çekmelere uyması, yerleşime uygun olmayan alan dışında kalması ve nüfus yoğunluğunu arttırmaması koşuluyla; ada veya parsel bütünündeki inşaat emsalini kullanarak yapılaşabilir. Ancak yerleşime uygun olmayan alanlarda yapılaşmaya gidilemez.
- 2.1.6- Yapı ruhsatı talep eden projelerde, konuyla ilgili özel mevzuat yayınlanana kadar, bina türü her yapının temel ve bodrum katlarının inşaatı için kazılarda uyulması gerekli olan tedbirlere ilişkin asgari şartların belirtildiği Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün 31.08.2018 tarih ve 2018/10 sayılı Kazı Çukurlarının Desteklenmesi ile İlgili Uyulacak Esaslar Genelgesine uyulmalıdır. Onaylı zemin ve temel etüt raporunda belirtilen kazı güvenlik önlemleri projelendirilip uygun istinat-iksa vb. yapı ruhsatı alınmadan ve yerinde onaylı ruhsatına göre uygulama tamamlanmadan temel kazısına başlanamaz.
- 2.1.7- Ada kenarı çizgisi ve mülkiyetin 2 metreye kadar uyuşmazlık gösterdiği yerlerde; düzgün bir hat teşkil etmek, yol aksını ve planda gösterilen yol genişliğini değiştirilmemek ve mekansal sürekliliği bozmamak kaydıyla; yola terk ya da yoldan ihdas işlemine ve plan değişikliğine gerek kalmadan uyuşmazlığın giderilmesine İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.8- İmar planı üzerinde yapı yüksekliği (yençok) belirtilmemiş alanlarda, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 28.maddesinin 1. fıkrası uygulanır. Ancak yol boyu ticaret ve Bitişik Konut+Ticaret alanlarında zemin kat yüksekliği 4.00 metreyi geçemez.

- 2.1.9- x: 4503400 y: 441400, x: 4502700 y:441400, x:4502300 y:440000, x:4503000 y: 436400, x:4502300 y:436000 koordinatları arasında kalan; plan raporunda yer alan kroki ile de belirtilen;
- Yalova-İzmit Karayolu, Bağ Sokak, Yahya Kemal Sokak, Rasim Koçal Caddesi, Girne Caddesi, Hazan Sokak, Tuna Caddesi, Yalova-Bursa Karayolu arasında planlanmış alanlar,
 - Marmara Denizi ile Şehit Ömer Faydalı Caddesi arasında planlanmış alanlar,
 - Şehit Ömer Faydalı Caddesi, Vatan Caddesi, Yasemin Sokak, Mehmet Durmam Caddesi, İnan Sokak ve Ziver Tüzel Caddesi arasında planlanmış alanlar,
 - Ali Şener Caddesi ile Kadıköy sınırı arasındaki Şehit Ömer Faydalı Caddesi ve Termal Yolu'na cepheli ilk sıra parsellerde,
- mevcut yapılaşmaya göre yan, arka ve ön cephe hatlarını oluşturarak blok ölçüsü kabul edilmek kaydıyla yapılaşma izni verilir.
- 2.1.10- Ada bazındaki oluşuma göre arka bahçe mesafesi belediyesince belirlenir. Meskun yapı nizamı verilmiş imar adalarında, köşe başı parsellerde yollar haricindeki her iki cepheye yan bahçe mesafesi verilir. Kuzeyde Marmara Denizi güneyde Şehit Ömer Faydalı Caddesi arasında ve doğuda Safran Deresi ile Yalova-İzmit Karayolu, Bağ Sokak, Yahya Kemal Sokak, Rasim Koçal Caddesi, Girne Caddesi, Hazan Sokak, Tuna Caddesi, Yalova-Bursa Karayolu arasında planlanmış alanlarda; imar planı üzerinde yapılaşma şartları belirtilmemiş, ayrık yapı nizamına sahip meskun imar adalarında iki köşe başı parsel arasında tek kalan parsellerin; yanındaki parsellerden herhangi birisi ile ikili veya üçlü blok olarak teşkil edilmesi şartı ile aynı ifraz hattı üzerinde bulunan arka bahçe mesafeleri; sağında ve solunda bulunan parsellere uygun olarak belirlemeye İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.11- Ön bahçe mesafesinden 5 metre çekilmek kaydıyla 1.50 metre kapalı çıkma ve açık çıkma yapılabilir. Ön bahçe çekme mesafesi 5 metreden fazla olması durumunda da kapalı ve açık çıkmalar 1.50 metreyi geçemez, ancak bodrum katı hariç 2 katı geçmeyen konut kullanımlı müstakil girişli iki katı geçmeyen konut yapılarında veya özellik arz eden yapılarda gerekli statik hesapların sunulması ve parsel sınırına 3,5 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla çıkma ile ilgili değişik çözümlerin kabulünde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.12- Yan bahçe mesafesi ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 3.00 metredir.
- 2.1.13- 1,5 metre kapalı çıkmalardan sonra kesinlikle açık çıkma teşkili yapılamaz. Sadece son katta saçak çıkması yapılabilir.
- 2.1.14- Kapalı çıkma yapıldığı takdirde kolon hizasından kapalı çıkma hattı boyunca kiriş teşkillerinin yapılması ve yük aktarımının hesapla gösterilmesi zorunludur.
- 2.1.15- Taşıyıcı sistemin düzenlenmesinde, her iki doğrultuda yatay yükleri karşılayacak çerçevelerin oluşturulması, kolon ve kiriş sürekliliğinin sağlanması esas olmalıdır. Dolaylı yük aktarımı ve zemin katta dış çerçevede saplama kiriş uygulaması yapılamaz.
- 2.1.16- Betonarme yapılarda, taşıyıcı sistemin yapıda burulma yaratmayacak şekilde dengeli ve simetrik olmasına gereken önem verilmelidir. Perde tertip edilirken, her iki yönde aynı oranda ve rijitlikte tasarım yapılmalıdır. Perde oranı her iki yönde bina taban alanına oranı %1, bina toplam alanına oranı %0.25'in altında olmamalı ve perde yerleşiminde yük aktarımına sahip sistemin oluşturulması esastır. Tek katlı yapılar, sanayi ve endüstri yapıları, katlı otoparklar, müzeler, camiler, spor tesislerinde ve konut dışı kullanımlı karma yapılarda bu şart aranmaz, sonradan kat artırımına gidilmesi durumunda bu şartlar aranır.
- 2.1.17- Kolon ve perdeler, süresizliğe uğramadan, temelden en üst kata kadar devam ettirilmelidir.
- 2.1.18- Çatı piyesi hükümlerini yerine getirmek, taşıyıcı kolonlarını devam ettirmek ve oluşturulacak kirişlerin de yapının taşıyıcı sistem çözümlemesine aykırılık teşkil etmemesi şartlarıyla; çatı piyesinin üst döşemesi eğik ve betonarme yapılabilir.
- 2.1.19- Kolon genişliği kesinlikle kiriş genişliğinden 5 cm. fazla olacaktır. Poligon kolonlarda ve asmolen, kaset ve ya dışı döşemelerde bu şart aranmaz.
- 2.1.20- Sorunlu zeminlerde (oturma, şişme, sıvılaşma vb. problemler beklenen zeminlerde) yüzeysel temel tipi seçilerek yapılacak betonarme yapılarda temel gömme derinliği bina oturum alanının en düşük kotundan itibaren minimum 2.5m, diğer zeminlerde ise minimum 1.5m olmalıdır. Derin temel uygulamalarında, tek ve iki katlı yapılarda, prefabrik- konteyner ve ahşap yapıların asgari temel derinliğinin belirlenmesinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

- 2.1.21- Yeni yapılacak binalarda beton dayanma gücü en az C30 olacaktır. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın 11.04.2011 tarihli genelgesinde belirtilen 1, 3, 4 ve 5. Madde kapsamına giren yapılarda C30 beton sınıfı ve her iki yönde % 1 perde şartı aranmaz. Bu yapılarda Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümleri uygulanacaktır.
- 2.1.22- Bitişik nizam yapılarda, bitişik olan yapıların güvenliğinin alınması ve alınacak tedbir ve uygulamaların aşamaları açıkça projesinde belirtilmelidir.
- 2.1.23- Yapılaşmalarda hiçbir surette tekil temel kullanılmaz, temel tipi radye seçilmelidir. Tek katlı yapılarda, 2 katı geçmeyen prefabrik- konteyner ve ahşap yapılarda, sanayi veya endüstri yapılarında bu şart aranmaz ve sonradan kat artırımına gidilemez.
- 2.1.24- Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olması esastır. Çatı eğimi saçak yapılması halinde saçak ucundan, aksi halde son kat döşemesinin bittiği noktadan hesaplanır. Çatılar parapet üzerine oturtulamaz.

Çatı şekli; çatı eğimi %45'i ve ulaşılabilecek azami mahya yüksekliği 5.00 metreyi geçmemek kaydıyla; ayırık yapı nizamındaki ve kademeli binalarda kırma, ayırık yapı nizamındaki ikili blok binalarda bloğu ile müşterek kırma, iki taraftan bitişik binalarda ise mevcut teşekkül göz önünde bulundurularak ön ve arka cepheye akıntılı beşik çatı kurulacağı varsayılarak belirlenir. Azami mahya yüksekliği 5.00 m'yi geçmemek şartı ile hesaplanacak mahya yüksekliklerini aşmamak ve en çok meyil içinde kalmak şartıyla çatı şekli serbesttir. Çatı arasındaki mekanlarda, çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla oluşturulacak hacimlerin asgari yüksekliği 1.20 m olarak düzenlenecektir. Bu maddeye göre hesap edilen azami mahya seviyesi aşılmamak ve hesaplanan çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla; gizli dere uygulaması yapılabilir. Çatıda, saçak uçlarına en fazla (1.00) metre yaklaşmak kaydıyla; güvercinlik ve çatı balkonu (teras) yapılabilir. Çatıda birden fazla bağımsız bölümlere ait çatı balkonları yapılması halinde birbirleri arasında en az (3.00) metre mesafe bırakılmak zorundadır. Çatı arasında yapılan piyeslerin terasa açılan kapı dışındaki güvercinlik (pencere) boşluklarının her biri 1.20 m²'den büyük olamaz. Kapı ve pencere üzerinde yapılacak olan güvercinlikler birbirine eklenerek bant haline getirilemez ve toplam uzunlukları ait olduğu cephenin 1/5' ini geçemez ve bu güvercinliklerin mahya yüksekliği hiçbir yerde ait olduğu döşeme üst kotundan itibaren 3.50 metreyi geçemez.

Ayrık nizamda 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.

Planlama alanında yapılacak yapılarda çatı katı ve çekme kat yapılamaz. Saçak mesafesi 1 metreyi geçemez. Kapalı ve açık çıkmalı yerlerde çıkmadan sonra saçak mesafesi 0.50 metreyi geçemez. Saçakların şeklinin ve genişliğinin belirlenmesine ilişkin değişik çözümlerin kabulünde ilgili idaresi yetkilidir.

Bu koşullardan farklı olarak, özellikli yapılarda değişik çatı çözümleri talep edilmesi halinde, söz konusu talepler Estetik Kurulunca incelenerek ilgili idaresince karara bağlanacaktır.

Rezidans, otel, apart otel gibi konaklama tesislerinin teras çatılarında bina cephelerine 3.00 metreden fazla yaklaşmamak, en fazla 1.50 metre derinliğinde olmak ve parapet kotunu aşmamak koşuluyla açık havuz yapılabilir.

Avan proje uygulamalarına ilişkin yapılar, korunması gerekli kültür varlıkları, anıtsal yapılar, resmi ve umumi yapılar, dini yapılar vb. yapıların çatıları ve bunların yeni yapılacak ya da tamir veya tadilat edilecek bölümlerde, yapılacak olan çatılar, bu madde hükümlerine tabi değildir.

Çatı katlarının teşkilinde yapılacak olan kalkan duvarlarda yatay ve düşey hatların oluşturulması ve projede gerekli detayları ile birlikte gösterilmesi gerekmektedir.

Çatı piyesinin yasaklı olduğu yerlerde çatı eğimi max. %33 olmalıdır. Sanayi veya Küçük Sanayi bölgelerinde yapılacak olan yapıların çatıları bu madde hükümlerine tabi değildir. Değişik çözümlerin kabulünde Mimari Estetik Komisyonu yetkilidir.

- 2.1.25- Safran Deresi ile "Kazımkarabekir Mahallesi 2309 ada 4 parsel" arasında kalan alanda Şehit Ömer Faydalı Caddesine cephe yapılarında çatı piyesi yapılabilir. Kuzeyde Şehit Ömer Faydalı, batıda Ali Şener Caddesi, doğuda Safran Deresi, güneyde imar plan sınırı arasında kalan bölgedeki yapılarda

- hiçbir şekilde çatı piyesi yapılamaz. Çatı piyesi yapılamayan bu bölgede; çatı meyili %33'ü geçmemek, farklı meyil uygulamamak şartı ile çatı şekli serbesttir. Bitişik nizam uygulanan yerlerde, bitişik komşu tarafına çatı meyili verilemez. Bitişik Nizama tabi olan yapılar ve ikili, üçlü vb. bloklu yapılar haricinde; çatı piyesi yapılmayan binalarda çatı dörde kırılmalı, tek ve iki kırımlı çatılar yapılmamalıdır.
- 2.1.26- Konut kullanımlı müstakil yapılarda maksimum yapı yüksekliğini aşmamak kaydıyla iç yüksekliklerin belirlenmesinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.27- Asansörlü binalarda; asansörün piyes katına hizmet vermesi halinde, tercih edilecek asansörler dişlisiz veya hidrolik asansör olmalıdır. Elektrikli asansör yapılmak isteniyor ise asansör makine dairesi piyesin bulunduğu katta çözümlenmelidir.
- 2.1.28- Tek bağımsız bölümlü konutlar hariç uygulama imar planına göre kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılmak, 4 ve daha fazla olanlarda ise asansör tesis edilmek zorundadır.
- 2.1.29- Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulmak kaydı ile, tek bağımsız bölümlü yapılar hariç; bodrum kat/katlarında ortak kullanım alanı olarak nitelendirilen herhangi bir mekan bulunmayan yapılarda ortak merdiven ve asansörün bodrum kat/katlara ulaşması zorunlu değildir.
- 2.1.30- İlgili yönetmelik ve genelgeler esas olmak kaydıyla;
- a) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, yola cephesi bulunmayan bodrum katlarında yer alan, bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; bağımsız bölümlerle eklenti oluşturmayan, ortak alan niteliğindeki depolar,
- b) Sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar ve açık çıkmaların 2 metre genişliğini geçmeyen kısımları, kat bahçeleri, iç bahçeler, son kat bağımsız bölüme ait piyeslerin terasları, kat ve ara sahanlıkları dâhil asgari ölçülerdeki açık veya kapalı merdiven evleri, bağımsız bölümlere ait piyeslerin iç merdivenleri, konut kullanımlı müstakil yapıların çatı terasları ve merdivenleri, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör önü sahanlıkların asgari ölçülerdeki kısımları,
- c) Konut kullanımlı ve tek bağımsız bölümlü yapıların tamamen gömülü bodrum katlarında yapılacak çamaşırılık, kiler vb. mekanlar, nitelik ve özellik arz eden tek bağımsız bölümlü umumi binaların kısmen veya tamamen gömülü bodrum katlarında yapılacak olan toplu kullanıma yönelik mekanları,
- d) Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri yukarıdaki maddeler ve parseldeki tüm emsal harici alanların toplamı, parselin toplam emsale esas alanının yüzde %30'unu aşamaz.
- 2.1.31- Cephesi ve/veya derinliği 15 metre ve altında kalan parsellerde kademelendirmede ilgili idaresi yetkilidir.
- 2.1.32- Binalara kot verilirken binanın yola olan mesafesine bakılır. Birden fazla yola cephesi olan parsellerde yola olan mesafeler 6m'nin altında ise daha yüksek kottaki yol esas alınır. Yola olan mesafelerden birinin 6m'nin altında, diğerinin ise 6m veya 6m üzerinde olması halinde yakın mesafeli yol esas alınır.
- 2.1.33- Bir parselde birden fazla bina yapılması halinde arazi yapısına, yolların uyumuna göre kotlandırma yapmak için, ilgili idarenin her bina için kendisine yakın yoldan veya tabi zeminden kotlandırmaya belediye encümen kararı almak şartıyla ilgili idaresi yetkilidir.
- 2.1.34- Yola uzaklığı en az 10 metre olan yapılarda veya tek bağımsız bölümlü/ikiz villa yapılarda, parselin yoldan yüksek olduğu durumlarda, gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve sokak silüetini bozmayacak şekilde ön, yan ve arka bahçeler tabii zemin kotunda bırakılabilir.
- 2.1.35- Tabii zemin kotunu, ±0.00 kotunun üstünde olduğu durumlarda; ön bahçeler, yan bahçeler ve arka bahçeler aralarında uyum sağlayacak şekilde, ±0.00 kotunun altına inilmemek koşuluyla, gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve sokak silüetini bozmayacak şekilde, ±0.00 kotunun kadar veya yol kotuna kadar tesviye edilebileceği gibi kademelendirme de yapılabilir.
- 2.1.36- Otopark yapılmasını gerektiren bina ve tesislerin, otopark ihtiyacının miktar, ölçü ve diğer şartlarının tespit ve giderilme esasları ile ilgili konular Yalova Belediyesi Meclisinin onayladığı Otopark usul ve esaslarına göre işlem tesis edilecektir.

- 2.1.37- Bütün yapı alanlarındaki uygulamalarda binanın oturduğu sahanın dışında kalan alanın her 40.00 m²'si için bir ağaç dikilecektir. Hesap sonucu bulunan ağaç sayısının ruhsat aşamasındaki mimari projenin vaziyet planında yerlerinin gösterilmesi zorunludur.
- 2.1.38- Meskun alanlarda emsali belirtilmemiş imar adalarında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 21. Maddesinin 4. Fıkrasında yer alan 'Uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde katlar alanı, planla veya bu yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır.' hükmü uygulanmaz.
- 2.1.39- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Geçici 2. Madde'ye tabi olmayan ve ön bahçe (çekme) mesafesi belirtilmemiş yapı adalarında; hiçbir şekilde adanın "TAKS" değerini geçmemek ve Ayrık Nizam yapı adalarında yola 2 metreden az yaklaşmamak kaydıyla, ön bahçe mesafesinin, oluşmuş cephe hattı dikkate alınarak belirlenmesinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.40- 19.10.2015 Onay Tarihli Uygulama İmar Planına göre yol genişletilmesine tabi olan parsellerde emsal hesabı brüt parsel üzerinden yapılacak olup, ilgili yoldan verilecek çekme mesafeleri yol genişletilme oranınca azaltılacaktır. Yol genişletme kararı verilen alanlar plan raporunda kroki ile belirtilmiştir.
- 2.1.41- Karayolundan cephe alan konut dışı fonksiyona sahip parsellerin çekme mesafeleri, ruhsat alma aşamasında ilgili Karayolları Genel Müdürlüğü'nden alınacak görüşe göre belirlenecektir.
- 2.1.42- Plan üzerinde yapılaşma şartları belirtilmemiş Sağlık Tesisi, Eğitim Tesisi, Sosyal Tesis, Kültürel Tesis, Belediye Hizmet Alanı, Resmi Kurum Alanı gibi kamuya ait veya özel donatı alanlarında 4 katı geçmemek kaydıyla çevresindeki yapı adalarındaki ortalama kat adedine ek olarak 1 kat fazladan yapılaşma hakkı verilebilecektir. İlimizde yapılacak sağlık, eğitim, kültür tesis yatırımlarını teşvik etmek amacıyla, 4 kat yapılaşma hakkına sahip parsellerde TAKS: 0.60'ı geçmemek kaydıyla KAKS: 1.76, 3 kat yapılaşma hakkına sahip parsellerde TAKS: 0.60'ı geçmemek kaydıyla KAKS: 1.32'dir. Bu alanlarda, Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 19.08.2008 gün ve 10337 sayılı genelgesinin yürürlüğe girdiği tarihten sonra onaylanmış plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarına ve mikrobölgeleme etüt raporuna uygun olarak hazırlanan imar planlarına göre yoğunluk ve kat yüksekliğinin artması durumunda, plan tadilatına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunlu tutulmayacaktır. Fakat, anılan genelgenin yürürlüğe girdiği tarihten önce onaylanan plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında "kütle hareketi tehlikeleri nedeniyle önemli alan" olarak değerlendirilen yerlerde, yoğunluk ve kat yüksekliği artması durumunda plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunludur.
- 2.1.43- a) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda kat artışı yapılan veya yapılaşma şartları değişen parsellerde; ruhsat aldığı tarihteki plan, mevzuat ve ruhsat eki projelerine uygun olarak yapılmış veya inşaatı devam etmekte olan yapıların hakları saklıdır. Ruhsat aldığı tarihteki plan hükümlerine uygun olarak yapılmış veya yapılmakta olan mevcut yapılarda kat ilavesi, tadilat veya ruhsat yenilemesi talep edilmesi durumunda çekme mesafeleri, asansör ve asansör boşluğu şartı ile açık ve kapalı çıkma hususları müktesep hak olup, bu konularda yapının mevcut durumu korunarak yapılaşmaya izin verilir. Yapıların yıkılıp yeniden yapılması ve inşaat ruhsatı almış ancak inşaatı başlanmamış parsellerde yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hükümleri geçerlidir.
- b) Ruhsat aldığı tarihteki yönetmelik ve plan hükümlerine uygun olarak yapılarak yapı kullanım izin belgesi almış veya ruhsat süresi içinde inşaatı devam etmekte olan veya İmar Kanunu'nun 29.maddesinde belirtilen süreler tamamlanmış olsa dahi ruhsat eki ve projelerine uygun olarak yapılarak minimum yüzde 90 seviye tespiti onaylanmış yapılara tadilat ruhsatı talep edilmesi durumunda; yangın, deprem (17 Temmuz 2019 tarih 30834 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği kapsamında yapılacak binalar ile ilgili uygulama esaslarına dair tebliğ dikkate alınmak suretiyle), ısı ve su yalıtımı, çevre ve enerji verimliliğine ilişkin hususlar dışında kalan kısımlar müktesep hak olup, yapının mevcut durumu korunarak sadece tadilat yapılan kısmın yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hükümlerine göre değerlendirilerek yapılaşmaya izin verilir.
- 2.1.44- Ayrık nizam olan yapı adalarında;
- Yapı yapılmak istenilen parselin komşu parselinde, daha önceden bitişik ya da ikiz nizamda yapılmış ruhsatlı bir bina bulunması ya da,
 - Parselin ön veya arka cephe mesafesinin, köşe parsellerde 14 metrenin, ara parsellerde 12 metrenin altında kalması durumunda,
- birkaç parseli birlikte değerlendirerek İmar Planında ve Yönetmelikte belirlenen cephe uzunluğu, derinliği, bahçe mesafeleri, kat yüksekliği gibi koşullara uyulmak ve planda belirtilen emsal değerini

- aşmamak kaydı ile ikili, üçlü, dörtlü, beşli bloklar teşkil edilmesine İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.45- Belediyemizce ruhsat düzenlenmesi aşamasında; mevcut yapılaşmadan kaynaklanan veya kadastronun sayısallaştırma ve orijinal çözüm işlemleri neticesinde; üzerinde tecavüz bulunan parsellere, talep edilmesi halinde; parsel malikinin muvaffakatı alınarak ruhsat düzenlenebilir.
- 2.1.46- Bina derinliği = Parsel Derinliği - (Ön Bahçe+Arka Bahçe(h/2)) formülünün kullanılması sonucunda; 7.00 metreden az çıkan bina derinlikleri, arka bahçe mesafesi (2.00) metreden az olmamak kaydıyla (7.00) metreye çıkartılabilir. Bina derinliğinin (7.00) m den az çıkması ruhsat düzenlenmesine engel değildir.
- 2.1.47- Plan üzerinde “cami alanı” olarak belirlenmiş parsellerde kible yönünün ayarlanmasından dolayı yapılaşma şartlarını belirlemede İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.48- Ayrık ve bitişik nizam yapı adalarında, Konut ve Ticaret+ Konut yapılaşmasına sahip parsellerin tevhit edilmesi halinde “Konut Alanı” hükümleri uygulanır.
- a) Ancak tevhit öncesindeki Ticaret+Konut fonksiyonuna ait yapılaşma hakkının bulunduğu parsel sınırları ve inşaat alanı içinde kalmak, koşulu ile tevhit sonrası Ticaret+Konut yapılaşma izni verilir.
- 2.1.49- x: 4503400 y: 441400, x: 4502700 y:441400, x:4502300 y:440000, x:4503000 y: 436400, x:4502300 y:436000 koordinatları arasında kalan; plan raporunda yer alan kroki ile de belirtilen; - Yalova-İzmit Karayolu, Bağ Sokak, Yahya Kemal Sokak, Rasim Koçal Caddesi, Girne Caddesi, Hazan Sokak, Tuna Caddesi, Yalova-Bursa Karayolu arasında planlanmış alanlar, - Marmara Denizi ile Şehit Ömer Faydalı Caddesi arasında planlanmış alanlar, - Şehit Ömer Faydalı Caddesi, Vatan Caddesi, Yasemin Sokak, Mehmet Durmam Caddesi, İnan Sokak ve Ziver Tüzel Caddesi arasında planlanmış alanlar, - Ali Şener Caddesi ile Kadıköy sınırı arasındaki Şehit Ömer Faydalı Caddesi ve Termal Yolu’na cepheli ilk sıra, aynı yapı nizamı ve kullanım kararına sahip parsellerin tevhit edilmeleri halinde uygulama imar planında; tevhit sonrası elde edilen parselin taban alanı minimum %40 olarak hesaplanır. Katlar alanı hesabı için Yalova Uygulama İmar Plan Notları’nın (2.1.39) maddesine uyulur.
- 2.1.50- 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.

2.2- Konut Alanları

- 2.2.1- Konut alanlarında halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak zemin katta ve/veya parselin kot farkı sebebiyle açığa çıkan en çok bir bodrum katında ayrı bağımsız bölüm oluşturmak suretiyle ticaret yapılabilir. Bu kullanımlara bodrum katlarında içten bağlantılı piyes ve/veya bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açığa çıkan yol cephesi haricindeki bodrum katlarda yer alan ve sadece zemin/bodrum kattaki ticaret kullanımlı bağımsız bölümlere ait depo amaçlı eklenti yapılabilir. Piyesler binanın ortak alanları ve müştemilatlarıyla irtibatlandırılmaz.
- 2.2.2- Plan raporunda yer alan krokide de gösterildiği gibi;
- Ali Şener Caddesi,
 - Şehit Yaşar Kuş Caddesi,
 - Rahmi Üstel Caddesi,
 - Millet Caddesi,
 - Vatan Caddesi’nin Mekan Sokak ile 1295 ada arasındaki bölümü,
 - Güney Çevre Yolu’nun kuzey paralelinden geçen 20-15 metrelik yol,
 - Yalova-Bursa Karayolu’nun Tonami Meydanı’ndan Öğretmen Meryem Işık Sokak ve Yenidoğan 7. Çıkması’na kadar olan bölümü,
 - Tuna Caddesi,
 - Tekin Sokak,
 - Girne Caddesi,
 - Hasan Sokak,
 - Emniyet Caddesi,
 - Yahya Kemal Sokak,
 - Bağ Sokak’ın Yahya Kemal Sokak’a kadar olan bölümü,

- Rasim Koçal Caddesi'nin Göl Sokak'a kadar olan bölümü ve
- Kazım Patil Caddesi

Yol Boyu Ticaret Alanı olarak teşekkül etmiştir. Üzerinde yapılaşma şartı bulunmayan ve bitişik nizam yapılaşmasına sahip yol boyu ticaret alanlarında zemin kat yüksekliği 4.50m'yi geçmemek ve su basman seviyesi maksimum 1 m olmak kaydıyla Yençok 13.50 m olarak belirlenmiştir.

2.3- Ticaret Alanı

- 2.3.1- Konut alanlarında ve ticaret alanlarında; 3194 sayılı imar kanununun ilgili yönetmeliklerinde belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uymak, ada bazındaki ve çevresindeki yapıların gabari yüksekliğini aşmamak ve cephe aldığı yolun trafik akışını bozmamak kaydıyla katlı otopark yapılabilir, zemin katlar ticaret amaçlı kullanılabilir.

- 2.3.2- Turizmi teşvik etmek amacıyla, 1/1000 ölçekli Yalova Merkez Uygulama İmar Planında "Ticaret Alanı" olarak belirlenen alanlarda;

- a) Turizm Tesisi yapılması durumunda; söz konusu alanın

En az 4000 m² büyüklüğünde olması,

En az 15 metrelik araç yoluna cepheli olması şartı aranır.

Bu alanlarda emsal değeri, ada bazındaki KAKS değerinin 1,25 i ile çarpılması ile hesaplanır. Yükseklik, 6 katı geçmemek şartıyla (Yençok) 24,00 metreye kadar yapılabilir. İç yükseklikler tesisin ihtiyacına göre düzenlenir. Bu alanlarda, Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 19.08.2008 gün ve 10337 sayılı genelgesinin yürürlüğe girdiği tarihten sonra onaylanmış plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarına ve mikro bölgeleme etüt raporuna uygun olarak hazırlanan imar planlarına göre yoğunluk ve kat yüksekliğinin artması durumunda, plan tadilatına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunlu tutulmayacaktır. Fakat, anılan genelgenin yürürlüğe girdiği tarihten önce onaylanan plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında "kütle hareketi tehlikeleri nedeniyle önlemlenilen alan" olarak değerlendirilen yerlerde, yoğunluk ve kat yüksekliği artması durumunda plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunludur.

- b) Konut dışı karma kullanımlı yapılarda, içinde Turizm tesisi bulundurmamak kaydıyla; söz konusu alanın

En az 10000 m² büyüklüğünde olması,

En az 15 metrelik araç yoluna cepheli olması şartı aranır.

Bu alanlarda emsal değeri, parsel bazındaki KAKS değerinin 1,35 i ile çarpılması ile hesaplanır. Oluşan emsal artışı metrekaresinin minimum yarısı turizm tesisi için kullanılmalıdır. Yükseklik, 6 katı geçmemek şartıyla (Yençok) 24,00 metreye kadar yapılabilir. İç yükseklikler tesisin ihtiyacına göre düzenlenir. Bu alanlarda, Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 19.08.2008 gün ve 10337 sayılı genelgesinin yürürlüğe girdiği tarihten sonra onaylanmış plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarına ve mikro bölgeleme etüt raporuna uygun olarak hazırlanan imar planlarına göre yoğunluk ve kat yüksekliğinin artması durumunda, plan tadilatına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunlu tutulmayacaktır. Fakat, anılan genelgenin yürürlüğe girdiği tarihten önce onaylanan plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında "kütle hareketi tehlikeleri nedeniyle önlemlenilen alan" olarak değerlendirilen yerlerde, yoğunluk ve kat yüksekliği artması durumunda plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunludur.

- c) 2.3.2 a ve 2.3.2 b maddelerine konu tevhid işlemlerinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 7.Maddesinin 9.fıkrası uygulanmaz.

- 2.3.3- Uygulama imar planında Yalova- Bursa karayolu kenarındaki yapı adalarında, minimum parsel cephesi köşe parsellerde 25m, ara parsellerde 20m'dir.

2.4- Ticaret-Konut Alanları

- 2.4.1- Ticaret + Konut alanlarında, zemin katların ticaret olarak kullanılması zorunludur. Zemin üstü katlar konut veya ticaret olarak kullanılabilir.

- 2.4.2- Ticaret + Konut alanlarında ve Yol Boyu Ticaret alanlarında, Bitişik Nizama tabi olan yerlerde zemin katın ve bodrum katın tamamı kullanılabilir. Gerekli güvenlik ve yalıtım önlemleri alınmak şartıyla bulunduğu kattaki bağımsız bölümler ile irtibatlı, bağımsız bölüm sınırını geçmeyen teraslar yapılabilir. Bu alanlara ortak alandan ayrı çıkış yapılma şartı aranmaz.

2.4.3- Üzerinde yapılaşma şartı bulunmayan ve bitişik nizam 4 kat yapılaşmasına sahip Ticaret+ Konut alanlarında zemin kat yüksekliği 4.50m'yi geçmemek ve su basman seviyesi maksimum 1 m olmak kaydıyla Yençok 13.50 m olarak, mevcut yapılaşma göz önünde bulundurularak, bitişik nizam 3 kat yapılaşmasına sahip Ticaret+ Konut alanlarında zemin kat yüksekliği 4.50m'yi geçmemek ve su basman seviyesi maksimum 1 m olmak kaydıyla Yençok 10.50 m olarak belirlenmiştir.

2.5- Sağlık Tesisi Alanları

2.5.1- Planda yer alan sağlık tesis alanlarında; sağlık tesis alanının gereksinimi ve tamamlayıcısı niteliğinde olan ticari hizmet yapı ve tesislerinin yapılması mümkündür. Bu yapı ve tesisler hiçbir surette sağlık tesis alanının genel niteliğini bozucu olamaz. Söz konusu ticari hizmet alanlarının emsal değeri; ada bazındaki toplam emsal değerinin %20'sini aşamaz.

2.5.2- Bağlarbaşı Mahallesi 1297 ada, 2 parselin bulunduğu alandaki "Sağlık Tesis Alanı"nda;

- Sağlık Bakanlığınca Kamu Özel İş Birliği Modeli İle Tesis Yapıtırılması, Yenilenmesi ve Hizmet Alınmasına Dair Uygulama Yönetmeliği'nin 4. Maddesinde;
- İhtiyari ticari hizmet alanları: Mecburi ticari hizmet alanlarından başka idarenin (Sağlık Bakanlığı'nın) ihale dokümanı ile belirleyeceği esaslara göre yerleşkede yapılacak her türlü hizmet alanı
- Mecburi ticari hizmet alanları: İdare (Sağlık Bakanlığı) ve yüklenici tarafından piyasa rayiç fiyatlarına göre belirlenen ücret karşılığında, yerleşkede bulunan ve hizmetten yararlananların ihtiyaçlarını karşıladıkları, tesisin mahiyetine göre yapılması idarece zorunlu tutulan ve ihale dokümanında belirlenen hizmet alanları,

şeklinde belirtilen ve sağlık tesis alanının gereksinimi ve tamamlayıcısı niteliğinde diğer yapı ve tesislerin yapılması mümkündür. Tıbbi hizmetler dışındaki bu yapı ve tesisler hiçbir surette sağlık tesis alanının genel niteliğini bozucu olamaz. Söz konusu ticari hizmet alanlarının emsal değeri, Sağlık Tesisi Alanı'ndaki toplam emsal değerinin %20'sini geçemez.

Sağlık tesis alanı içerisinde E:1.50 olup, yapı yüksekliği en fazla 20 metredir.

Mania planı kriterlerine uyulacaktır. Mania planı kriterlerine uymak, yapı yaklaşma sınırlarını ihlal etmemek kaydıyla kompleks kapsamında Sağlık Bakanlığınca uygun görülen iç yollar vaziyet planına göre açılabilir. Bu iç yollar kamuya terk edilemez.

Vaziyet planı ile sağlık tesisi alanı içerisinde değişik kitleler tertip edilebilir, sağlık tesis alanı içerisinde alan kullanımı değiştirilmemek kaydıyla fonksiyonel ifraz yapılabilir. İfraz edilerek oluşturulan her bir alan içerisinde yukarıda belirtilen yapı ve tesisler hayata geçirilebilir. Ruhsat aşamasına gelinmeden vaziyet planı idaresince onaylanacaktır.

Park alanları, otopark alanları ve teknik altyapı alanları (reglaj alanı, trafo, su deposu v.b. gibi) sağlık tesisi alanı içerisinde karşılanacaktır.

2.6- Sosyal Tesis Alanları

2.6.1- Planda üniversite güneyinde yer alan ve (ÖZEL YURT) olarak gösterilen sosyal tesis yapı adalarında, plan değişikliği ile fonksiyon değiştirilmesi durumunda eşit oranda sosyal tesis belirleme şartı aranmayacaktır.

2.7- Spor Tesisi Alanları

2.7.1- Planda belirtilen açık ve kapalı spor tesisi alanlarında zemin altı otopark yapılabilir.

2.8- Eğitim Tesisi Alanları

2.8.1- Bahçelievler Mahallesi, 1273 adadaki "Eğitim Tesisleri Alanı" olarak belirlenen alanda, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 18.04.2016 tarih ve 770137307 sayılı dosya ile onaylanan plan değişikliği ve plan notları geçerlidir.

2.9- Yüksek Öğretim Tesisi Alanı

2.9.1- Bu alanlarda yükseköğretim tesisi (üniversite) ve kampüs alanı kapsamında her türlü eğitim tesisleri ile bunların tamamlayıcısı niteliğinde araştırma-geliştirme faaliyetlerinin, bilimsel ve teknolojik çalışmaların yapılabileceği tesisler, idari, sağlık sosyo-kültürel, ibadet yeri, spor tesisleri, rekreatif tesisler, lojman vb kullanımlı yapılar yapılabilir. Yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir; Maksimum emsal (E): 0.80

Maksimum yapı yüksekliği (yençok) :25.00 m.

- 2.9.2- Yükseköğretim alanı lejantlı alanlarda öğrenci yurdu yapılabilir. Yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir;
Maksimum emsal (E): 0.80
Maksimum yapı yüksekliği (yençok): 14.50 m. ve kat adedi 4 katı aşamaz.
- 2.9.3- Planda belirtilen Yükseköğretim tesis alanlarında emsal hesabı net üniversite alanı üzerinden hesaplanacaktır.
- 2.9.4- Yükseköğretim tesisi (üniversite) ve kampüs alanı içerisinde yapılacak ibadet yerlerinde yapılaşma şartlarını belirlemede İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

2.10- Günübürlük Turizm Tesisi Alanı

- 2.10.1- Günübürlük Tesis Alanı: Günübürlük Tesis Alanlarında, kamping ve konaklama üniteleri içermeyen; yeme-içme, dinlenme, eğlence ve spor imkanlarından birkaçını günübürlük olarak sağlayan; duş, gölgelik, soyunma kabini, wc, kafe-bar, pastane, lokanta, çayhane, açık spor alanları, spor tesisleri, açık gösteri ve eğlence alanları, lunapark, fuar, su oyunları parkı, 20 m²'yi geçmeyen sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesisler yapılabilir. Planda yapılaşma şartları ayrıca belirtilmeyen Günübürlük Tesis Alanları'nda yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir:
Maksimum emsal (E): 0.05
Maksimum yapı yüksekliği (yençok): 4.50 m. (1 kat)
Asma kat yapılması halinde (yençok): 5.50 m. (1 kat)'dır ve asma kat emsale dahildir.

Planda yükseköğretim tesisi kuzeyinde yer alan günübürlük tesis alanlarında; yükseköğretim alanı kapsamında ve tamamlayıcısı niteliğinde günübürlük turizm yapı ve tesisleri yer alabilir. Bu bölüm dahilinde kalan alanlarda 3830/3621 sayılı "Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik" hükümlerinin 17. maddesinde tanımlanan kullanımlar yer alabilir."

2.11- Otopark Alanları

- 2.11.1- Planda "Zemin Altı Otopark" olarak belirtilen alanlarda en az 1 metre toprak derinliği korunmak koşulu ile Zemin Altı Katlı Otopark yapılabilir. Uygulama, Yalova Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Uygulama aşamasında ilgili kamu kurumlarının görüşü alınacaktır.

2.12- Sanayi Alanları

- 2.12.1- Sanayi Alanlarında bina yüksekliği, yapılacak tesisin türüne ve teknolojik özelliğine göre belirlenecektir.
- 2.12.2- Otoparkların tamamı parsel bünyesinde ya da ilgisinin talebi üzerine bir kısmı ya da tamamı bodrum katta yer alabilir.
- 2.12.3- Beton santrali yapılacak alanda ve diğer sanayi alanlarında; ruhsat aşamasında ilgili kurum ve kuruluş görüşü doğrultusunda sağlık koruma bandı bırakılarak vaziyet planına işlenecek ve bölgenin iklim yapısına göre ağaçlandırma yapılacaktır.
- 2.12.4- ÇED Yönetmeliği kapsamındaki faaliyetler için "ÇED Olumlu Belgesi" veya "Çevresel Etkileri Önemsizdir" belgesinin alınması ve ÇED raporlarındaki taahhütlere uyulması zorunludur.
- 2.12.5- Sanayi Alanı olarak planlanmış alanlarda, "İşyeri Açma Ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelikte belirtilen tesislerde ÇED raporu şartı aranır. Bu alanda ÇED raporu niteliğini aşacak yapı ve tesisler yer alamaz.
- 2.12.6- Sanayi alanlarında "lojistik ve depolama alanları" yapılabilir. Bu alanlarda 29.9.1987 gün ve 19589 sayılı resmi gazetede yayımlanan "Tekel Dışı Bırakılan Patlayıcı Maddeler ve Av Malzemesi ve Benzerlerinin Üretim, İthal, Taşınması, Saklanması, Depolanması, Satışı, Kullanılması, Yok Edilmesi, Denetlenmesi Usul Esaslarına İlişkin Tüzük"te belirtilen, çevresel olumsuz etkisi bulunan malzemeler için depolama binası yapılamaz. Sadece sanayi ham ve üretim malzemeleri depolanabilir.
- 2.12.7- Bu alanlarda yer alacak sanayi tesislerinin atık su arıtma tesisi oluşturması zorunludur.
- 2.12.8- Sanayi parsellerinin toplam alanının maksimum %5'lik bölümünde maks KAKS:0.60 olmak üzere idari bina yapılabilir. Bu binalarda; toplantı salonları, yönetim birimleri, ofis, reviş, kreş, kütüphane, yemekhane ve benzeri fonksiyonlar yer alabilir.
- 2.12.9- Sanayi alanları içinde bulunan yeşil alanlarda çevreyle uyumlu doğal değerleri ortaya çıkaracak uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda büfe, çay bahçesi, sosyal ve

kültürel etkinlik alanı gibi işlevler yer alabilir. Bu düzenlemeler için kullanılacak yapılar sabit olmayan, sökülüp takılabilir nitelikte olacak olup, yapılanma koşulları; KAKS: 0.03 Yençok: 5.50 m'dir.

2.12.10- Sanayi alanlarında, imar planında TAKS belirtilmeyen parsellerde taban oturumunda %60, şartı aranmaz.

2.12.11- 07/04/2011 tarih ve 114 sayılı Meclis Kararı'na istinaden, beton santralleri yalnızca, Kirazlı Köyü 150 adada yapılabilir.

2.12.12- Sanayi veya Küçük Sanayi bölgelerinde bahçe mesafeleri minimum 5.00 metredir. Fakat Blok Nizam 1 kat yapılaşma hakkına sahip KSA (Küçük Sanayi Alanı) plan lejantlı parsellerde (Kirazlı Sanayi Bölgesi), bölgenin mevcut yapılaşma durumu göz önünde bulundurularak parsel sınırları; çekme mesafesi ve blok ölçüsü (bina kitle ölçüsü) olarak kabul edilir.

2.13- Teknik Alt Yapı Alanları ve Trafo Alanları

2.13.1- Plan sınırı içerisinde yer alan trafo ve teknik alt yapı alanlarında çekme mesafelerine uyulacaktır. Teknik Alt yapı alanları su deposu vb. teknik alt yapı kullanımlarını içerebilir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları ise Belediyesi tarafından belirlenecektir.

2.14- Kentsel Dönüşüme Esas Plan Hükümü

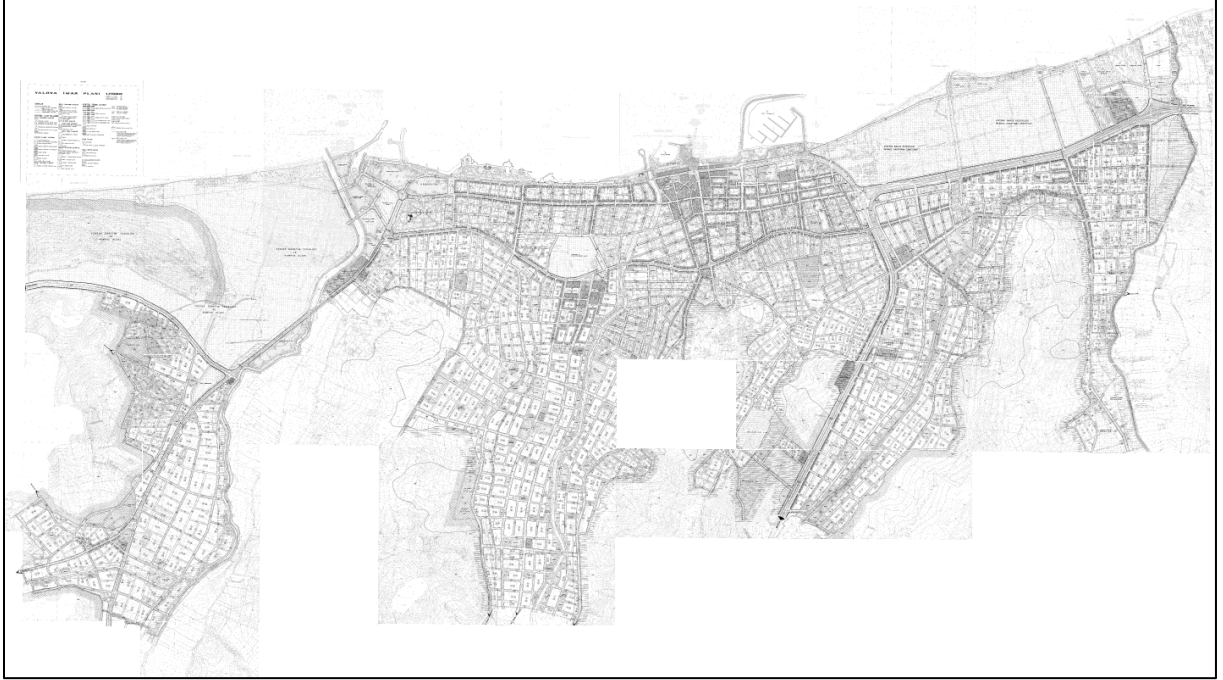
2.14.1- 29.06.2001 tarih ve 119 sayılı Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan Yalova Revizyon İmar Planı öncesinde yapı ruhsatı almış ve yapılaşması teşekkül etmiş parsellerde; insanların can güvenliğinin sağlanması ve geçmişten günümüze kazanılmış haklarının iadesinin yapılması amacıyla, aşağıda belirtilen hususlara uyulması koşuluyla; toplam inşaat alanı, kat adedi, taban oturumu, bahçe mesafeleri, açık ve kapalı çıkmalar ile ilgili hakları müktesep hak kabul edilerek Yapı Ruhsatı düzenlenir.

- a) 6306 sayılı kanun kapsamında risk tespiti yapılan binaların bulunduğu parseller için geçerli olacaktır.
- b) 29.06.2001 tarih ve 119 sayılı Belediye Meclis Kararı öncesi onaylı yapı ruhsatı olmalıdır.
- c) Risk tespiti yapılan yapıya ilişkin proje müellifleri tarafından, onaylı ruhsatına uygun yapılaşma şartlarını (bodrum katları hariç toplam inşaat alanı, kat adedi, taban oturumu, çekme mesafeleri) gösteren "Teknik Rapor" hazırlanacaktır.
- d) Bodrum katları hariç toplam inşaat alanı arttırılmamak suretiyle yapılaşma izni verilecektir. Parseldeki yapıya ilişkin verilen hakların iadesi sonrasında parselde kalan inşaat hakkı meri plan ve yönetmelikler kapsamında değerlendirilir.
- e) Otopark, deprem, yangın ve ısı yalıtımı hususlarında güncel yönetmeliklere uyulacaktır.
- f) Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 19.08.2008 gün ve 10337 sayılı genelgesinin yürürlüğe girdiği tarihten sonra onaylanmış plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarına ve mikrobölgeleme etüt raporuna uygun olarak hazırlanan imar planlarına göre yoğunluk ve kat yüksekliğinin artması durumunda, plan tadilatına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunlu tutulmayacaktır. Fakat, anılan genelgenin yürürlüğe girdiği tarihten önce onaylanan plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında "kütle hareketi tehlikeleri nedeniyle önlemlenilen alan" olarak değerlendirilen yerlerde, yoğunluk ve kat yüksekliği artması durumunda plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu hazırlanacaktır.
- g) Çatı şekli yüzde 33 eğimi geçmemek kaydıyla kırma çatı olarak inşa edilir. Onaylı ruhsat eki mimari projesinde mülga hakları, mahya yüksekliğini geçmemek kaydıyla müktesep hak kabul edilir. Değişik çatı çözümlerinin değerlendirilmesinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- h) 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16.maddesi kapsamında değerlendirilmiş olan yıkılıp yeniden yapılacak yapılarda bu plan notu kazanılmış hak teşkil etmez.
- i) Bu plan notu kapsamında işlem görecektir yapılarla ilişkin taban oturumu, bahçe mesafeleri, açık ve kapalı çıkmalar hususlarında onaylı ruhsat eki projelerinde kazanılmış olan hakların, inşaat alanını arttırmamak ve siluet dikkate alınmak kaydı ile yeniden düzenlenmesinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

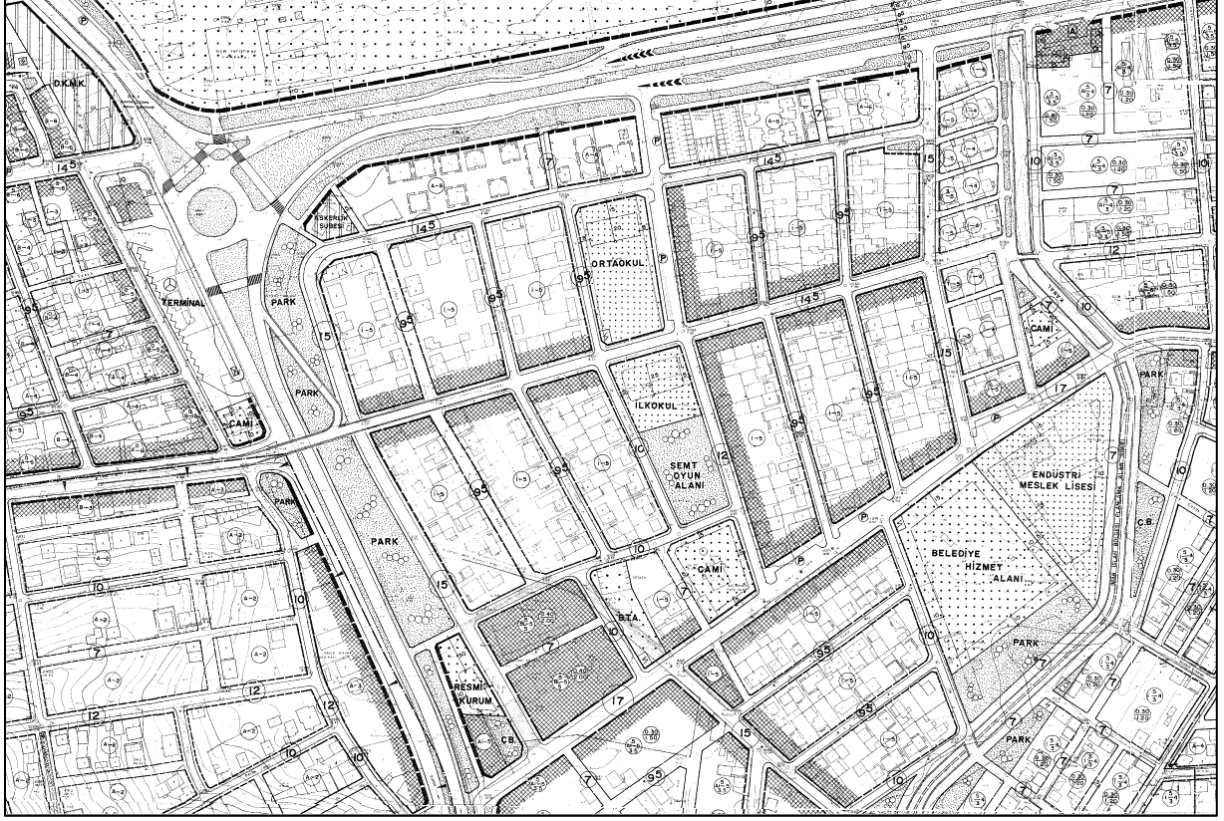
2.15- Bu planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri aynen geçerlidir.

3.3- 1995 ONAYLI UYGULAMA İMAR PLANI

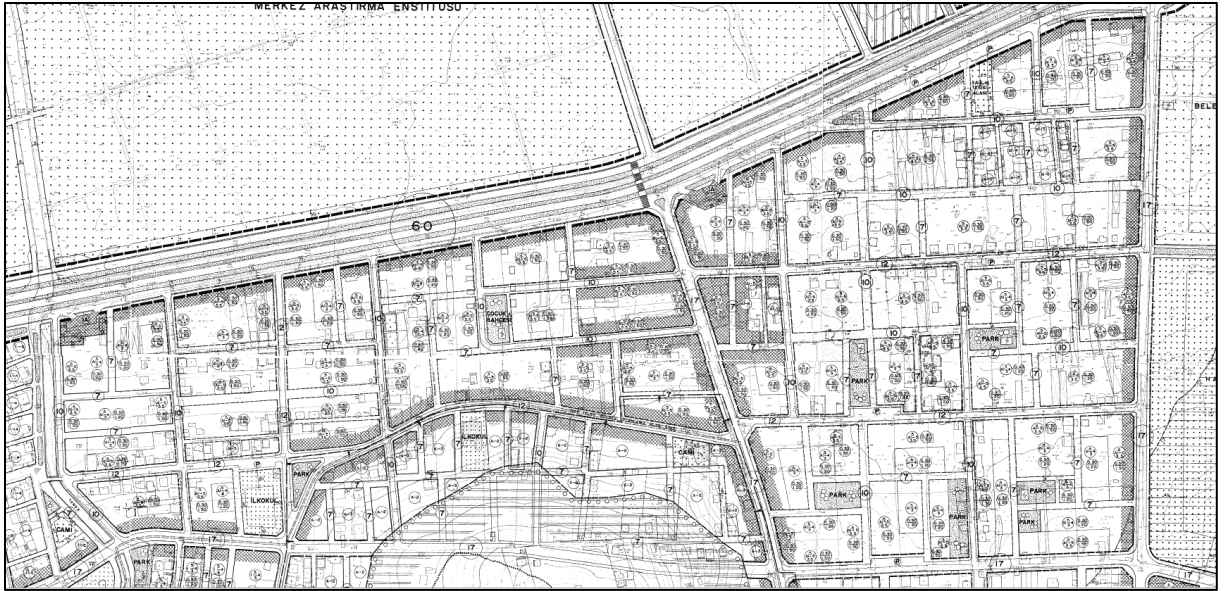
İmar planı revizyonu çalışmasının amaç ve gerekçe bölümünde de belirtildiği gibi, 17 Ağustos 1999 Depremi öncesinde yürürlükte bulunan 07.11.1995 tarih ve 159 Belediye Meclisi onay sayılı Yalova İmar Planında Merkez Mahallelerindeki konut alanlarının kat yükseklikleri 4 kat ile 10 kat arasında planlı bulunmakta iken, deprem sonrasında kat yükseklikleri önce iki kat, sonrasında da 4 kat olacak şekilde planlanmıştır. Günümüzde mevcut durumda 4 kattan fazla olarak Ruhsat ve İskân Belgelerini almış olan yapıların yıkılmaları durumunda yürürlükte bulunan İmar Planına göre 4 kat olarak yapılaşabilmekte; bu durumda kat mülkiyetleri açısından sorun oluşturmaktadır. Bu kapsamda, çalışma alanının bir kısmına ilişkin (Gaziosmanpaşa Mahallesi bölümü) meri plandaki kat sayısına göre daha fazla yapılaşmış olan mevcut yapıların, kat adedine ilişkin haklarını iade etmek adına, 1995 onanlı imar planı yasal dayanak olarak kabul edilmiştir. Çalışma alanının diğer kısmında ise (İsmetpaşa ve Mustafa Kemal Paşa Mahalleleri bölümü) 1995 planında her ne kadar 5 katlı alanlar olsa da, emsal değerleri günümüzdeki plana göre daha düşük olduğundan (en fazla 1.50), günümüzdeki kat adetleri emsal: 1.60 yapılaşma şartı olacak şekilde, 4 kat olarak korunmuştur.



Şekil 20: 07.11.1995 tarih ve 159 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan İmar Planı Revizyonu



Şekil 21: Çalışma alanının batı kısmının (Gaziosmanpaşa Mahallesi'nde kalan bölümü) 07.11.1995 tarih ve 159 sayılı BMK ile onanan İmar Planı Revizyonu'ndaki yeri



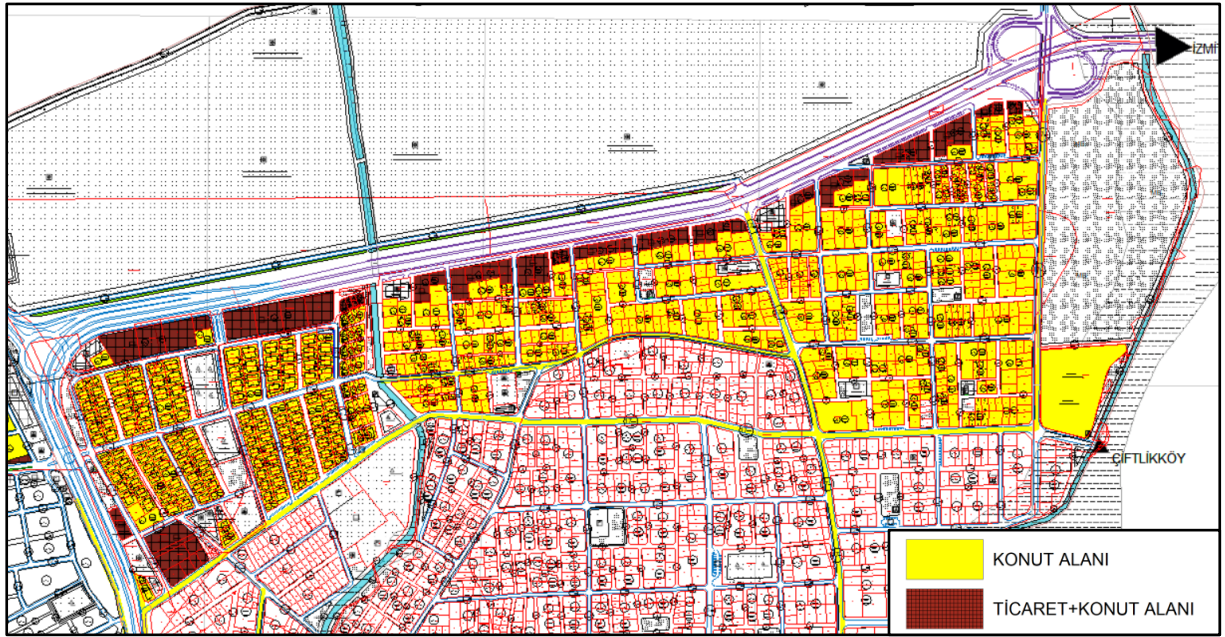
Şekil 22: Çalışma alanının doğu kısmının (Mustafa Kemal Paşa ve İsmetpaşa Mahallesi'nde kalan bölümü) 07.11.1995 tarih ve 159 sayılı BMK ile onanan İmar Planı Revizyonu'ndaki yeri

4- PLAN KARARLARI

4.1- İMAR PLANI FONKSİYONLARININ BELİRLENMESİ

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda, yürürlükteki imar planında yer alan ve daha önce şematik olarak yol boyunca tarama olarak gösterilen “Ticaret+Konut Alanları” ile; “Konut Alanları”, “Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları” ve diğer kullanım alanları parsel sınırları baz alınarak, teklif imar planına aktarılmıştır.

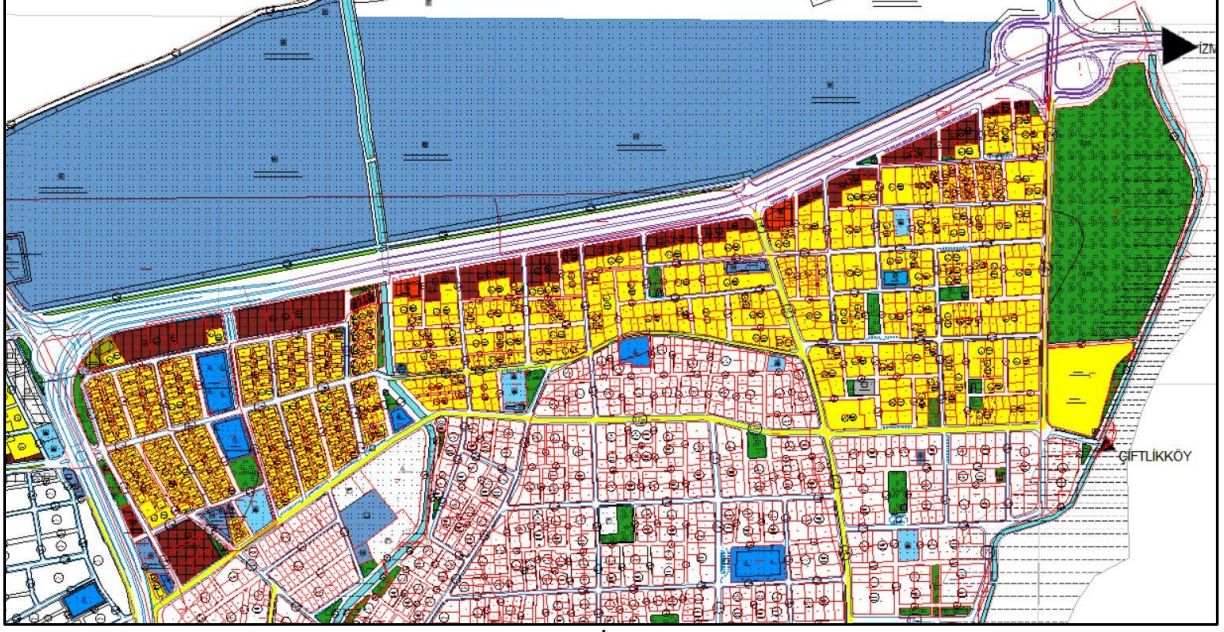
Kullanım kararlarına ilişkin alanın bütününe etkileyecek düzeyde önemli bir değişiklik öngörülmemiştir.



Şekil 24: Uygulama İmar Planı Revizyonu- Konut ve TİCK Alanları

Alanın tamamına genel olarak bakıldığında Yalova-İzmit Yolu'na cephe parseller, ve daha önce “Ticaret+Konut Alanı” olarak planlı muhtelif parseller yine “Ticaret+Konut Alanı” olarak planlanmış, diğer alanlar “Konut Alanı” olarak düzenlenmiştir.

Bunlar dışında, 04.10.2016 tarihinde onaylanan İmar Planı'nda “Konut Alanı” olarak planlı olan, mahkeme kararına istinaden plansız bırakılan İsmetpaşa Mahallesi, 753 ada, 1 parsel; mahkeme kararı gereği dikkate alınarak yeniden planlanmıştır. Özetle, taşkın sahada ve deprem riskli alanda yer alan ilgili parselin “Yençok: serbest” yapılaşma şartının uygun görülmemesinden dolayı iptal edilen ve plansız bırakılan parselin, iptal öncesi fonksiyonu olan “Konut Alanı” kullanım kararı ve “Emsal: 1.20” yapılaşma değeri aynen korunmuş; kat adedi ise gerek mahkeme kararı gerekçeleri bertaraf edilecek şekilde, gerekse mevcut kat adedi ve çevredeki plan koşulları dikkate alınarak “4 kat” olarak plan üzerine işlenmiştir.



Şekil 25: Uygulama İmar Planı Revizyonu

Sözkonusu düzenlemeler neticesinde arazi kullanım tablosu aşağıda verilmiştir:

	MERİ PLAN (m ²)	REVİZYON (m ²)
KONUT	432731	415800
TİCARET+KONUT	31782	67321
RESMİ KURUM	6459	6662
BELEDİYE HİZMET ALANI	487	484
ANAOKULU	781	786
İLKOKUL	6698	6695
ORTAOKUL	1642	1637
LİSE	4672	4678
SAĞLIK TESİSİ	2333	2339
SOSYAL TESİS	836	836
CAMİ	8146	8153
TRAFO	676	674
TEKNİK ALTYAPI	1222	1220
PARK	130081	132545
ASKERİ ALAN	2356	2356
AKARYAKIT VE SERVİS ALANI	5064	4985
PLANSIZ	20060	-
YOLLAR	143974	142829
TOPLAM	800000	800000

Her ne kadar “Ticaret+Konut Alanları” alan büyüklüğü olarak meri imar planlarına göre artmış gözükse de, yukarıda da değinildiği gibi, aslında arazi kullanım kararlarına ilişkin

değişiklik yapılmamıştır. Sözkonusu artış, meri imar planındaki şematik arazi kullanım kararlarının, uygulama imar planı revizyonunda parsel sınırları dikkate alınarak plana yansıtılmasından ibarettir.

Donatı alanları arasındaki fark ise, sonraki bölümlerde detayı anlatılacak olan plan ve kadastro arasında uyumsuzluğu gidermek adına yapılan düzeltmelerin yansımadır.

4.2- YAPILAŞMA ŞARTLARININ BELİRLENMESİ

4.2.1- Kat Adetlerinin Belirlenmesi

İmar planı revizyonu yapılmasının ana gerekçelerinden biri, yürürlükteki muhtelif plan notları ile yürürlükteki plan arasındaki yapılaşmaya ilişkin çelişkilerin giderilmesi; diğeri ise mevcut kat yüksekliği ve emsalin, yürürlükte bulunan planlardan fazla olduğu bölgelerde; sağlıklı yapılaşmanın sağlıklı yapılara dönüştürülmesi için çözüm üretmektir.

Zira, yürürlükteki muhtelif plan notları ile yürürlükteki plan arasındaki yapılaşmaya ilişkin çelişkilerin giderilmesi konusunda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 08.07.2022 tarih ve 4084290 sayılı yazısı ve ekleri ile özetle, uygulama imar planında belirtilen veya uygulama imar planında belirtilmemişse Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre belirlenebilen kat adedi veya bina yüksekliği ile emsalin (KAKS'ın); emsali belirsizleştirmek, emsal harici alanlar belirlemek veya ilave kat ve emsal vermek suretiyle arttırılmasına olanak sağlayan plan hükümlerinin uygulanmaması ve söz konusu plan hükümlerini içeren imar planlarının 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre usulüne uygun revizyon veya değişiklik gibi planlarda yapılacak düzenlemeler sürecinde gözden geçirilerek mevzuata uygunluğunun sağlanmasına yönelik iş ve işlemlerin; 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 2013/17 ve 2013/41 sayılı Genelgeler ve ilgili diğer mevzuata uyularak ve planlama esasları, şehircilik ilkeleri ve kamu yararına bağlı kalınarak İdaremizce ivedilikle değerlendirilmesi ve yürütülmesi gerektiği belirtilmiştir.

Bu kapsamda, yürürlükteki imar planı üzerinde kat adedi 4 olarak belirlenmiş iken, imar planı notları ile mevcut ruhsatlı yapıların kat adedi kadar yapılaşmasına izin veren

"2.14- Kentsel Dönüşüme Esas Plan Hükümü

2.14.1- 29.06.2001 tarih ve 119 sayılı Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan Yalova Revizyon İmar Planı öncesinde yapı ruhsatı almış ve yapılaşması teşekkül etmiş parsellerde; insanların can güvenliğinin sağlanması ve geçmişten günümüze kazanılmış haklarının iadesinin yapılması amacıyla, aşağıda belirtilen hususlara uyulması koşuluyla; toplam inşaat alanı, kat adedi, taban oturumu, bahçe mesafeleri, açık ve kapalı çıkmalar ile ilgili hakları müktesep hak kabul edilerek Yapı Ruhsatı düzenlenir.

- a) 6306 sayılı kanun kapsamında risk tespiti yapılan binaların bulunduğu parseller için geçerli olacaktır.*
- b) 29.06.2001 tarih ve 119 sayılı Belediye Meclis Kararı öncesi onaylı yapı ruhsatı olmalıdır.*

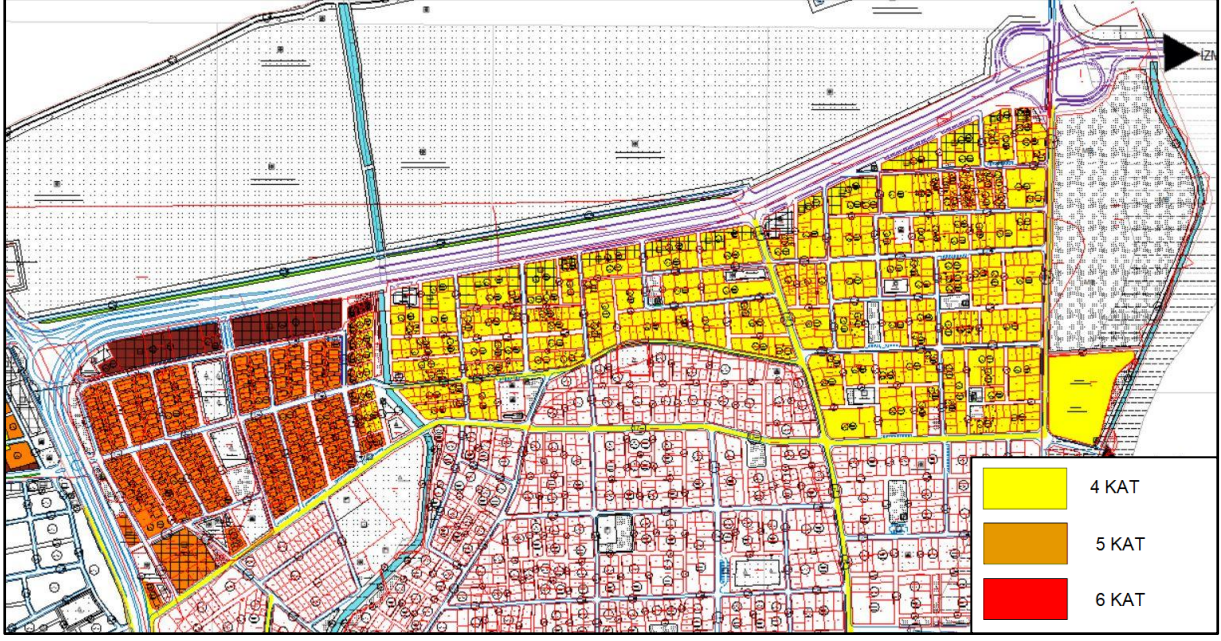
- c) Risk tespiti yapılan yapıya ilişkin proje müellifleri tarafından, onaylı ruhsatına uygun yapılaşma şartlarını (bodrum katları hariç toplam inşaat alanı, kat adedi, taban oturumu, çekme mesafeleri) gösteren “Teknik Rapor” hazırlanacaktır
- d) Bodrum katları hariç toplam inşaat alanı arttırılmamak suretiyle yapılaşma izni verilecektir. Parseldeki yapıya ilişkin verilen hakların iadesi sonrasında parselde kalan inşaat hakkı meri plan ve yönetmelikler kapsamında değerlendirilir.
- e) Otopark, deprem, yangın ve ısı yalıtımı hususlarında güncel yönetmeliklere uyulacaktır.
- f) Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 19.08.2008 gün ve 10337 sayılı genelgesinin yürürlüğe girdiği tarihten sonra onaylanmış plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarına ve mikrobölgeleme etüt raporuna uygun olarak hazırlanan imar planlarına göre yoğunluk ve kat yüksekliğinin artması durumunda, plan tadilatına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunlu tutulmayacaktır. Fakat, anılan genelgenin yürürlüğe girdiği tarihten önce onaylanan plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında “kütle hareketi tehlikeleri nedeniyle önlemlenilen alan” olarak değerlendirilen yerlerde, yoğunluk ve kat yüksekliği artması durumunda plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu hazırlanacaktır.
- g) Çatı şekli yüzde 33 eğimi geçmemek kaydıyla kırma çatı olarak inşa edilir. Onaylı ruhsat eki mimari projesinde mülga hakları, mahya yüksekliğini geçmemek kaydıyla müktesep hak kabul edilir. Değişik çatı çözümlerinin değerlendirilmesinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- h) 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16.maddesi kapsamında değerlendirilmiş olan yıkılıp yeniden yapılacak yapılarda bu plan notu kazanılmış hak teşkil etmez.
- i) Bu plan notu kapsamında işlem görececek yapılara ilişkin taban oturumu, bahçe mesafeleri, açık ve kapalı çıkmalar hususlarında onaylı ruhsat eki projelerinde kazanılmış olan hakların, inşaat alanını arttırmamak ve silüet dikkate alınmak kaydı ile yeniden düzenlenmesinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.”

şeklindeki plan hükmü, imar planı revizyonu kapsamında kaldırılmıştır.

Hem planlamada eşitlik kapsamında, hem de mevcut ruhsatlı yapıların yasal dayanağı olan plan kararlarını uygulamak için; imar planı revizyonu kapsamında, çalışma alanının Gaziosmanpaşa Mahallesi bölümünde (Yalova-Bursa Karayolu ile Balaban Dere arasındaki bölümde) Belediye Meclisi'nin 07.11.1995 tarih ve 159 sayılı kararıyla onanan imar planında yer alan kat adetleri, mevcut imar planındaki kat adedinden az olmayacak şekilde korunmuştur.

Çalışma alanının İsmetpaşa ve Mustafa Kemal Paşa Mahalleleri bölümünde ise (Balaban Dere ile Çiftlikköy sınırı arasındaki bölümde) 1995 planında her ne kadar 5 katlı alanlar olsa da, emsal değerleri günümüzdeki plana göre daha düşük olduğundan (en fazla 1.50) ve sözkonusu bölge, diğer bölgelere nazaran yeni yapılaşan bir alan olup yürürlükteki imar planına göre yapılaştığından; yürürlükteki kat adetleri, emsal: 1.60 yapılaşma şartı olacak şekilde, 4 kat olarak korunmuştur.

Bu kapsamda Gaziosmanpaşa, Mustafa Kemal Paşa ve İsmetpaşa Mahallesi kuzeyindeki kat adetleri 4, 5 ve 6 kat olacak şekilde düzenlenmiştir.



Şekil 26: Uygulama İmar Planı Revizyonu- Kat Adetleri

4.2.2- TAKS ve KAKS Yapılaşma Şartlarının Belirlenmesi

Plan çalışması yapılan bölge sınırında, yürürlükteki imar planı üzerinde “Konut” ve “Ticaret+Konut” alanlarının bir kısmında TAKS değeri belirtilmemekte olup, ruhsatlandırma aşamasında yürürlükteki imar planı hükümlerinde yer alan;

“2.1.9- x: 4503400 y: 441400, x: 4502700 y:441400, x:4502300 y:440000, x:4503000 y: 436400, x:4502300 y:436000 koordinatları arasında kalan; plan raporunda yer alan kroki ile de belirtilen;

- Yalova-İzmit Karayolu, Bağ Sokak, Yahya Kemal Sokak, Rasim Koçal Caddesi, Girne Caddesi, Hazan Sokak, Tuna Caddesi, Yalova-Bursa Karayolu arasında planlanmış alanlar,
- Marmara Denizi ile Şehit Ömer Faydalı Caddesi arasında planlanmış alanlar,
- Şehit Ömer Faydalı Caddesi, Vatan Caddesi, Yasemin Sokak, Mehmet Durmam Caddesi, İnan Sokak ve Ziver Tüzel Caddesi arasında planlanmış alanlar,
- Ali Şener Caddesi ile Kadıköy sınırı arasındaki Şehit Ömer Faydalı Caddesi ve Termal Yolu'na cephe ilk sıra parsellerde,

mevcut yapılaşmaya göre yan, arka ve ön cephe hatlarını oluşturarak blok ölçüsü kabul edilmek kaydıyla yapılaşma izni verilir.”

şeklindeki plan hükmüne göre TAKS hesabı yapılmaktadır.

Söz konusu plan hükmü Yalova'nın arşivimizde kayıtlı onaylı ilk planları olan 1987 planlarında da “Meskun yapı nizamı verilen yapı adalarında, yeni yapılacak binalarda, %40 yapılaşma şartı aranmaz.” şeklinde var olan ve sonrasındaki planlarda da benzer şekillerde korunan ya da kitlelerin çizilmesi şeklinde plan değişiklikleri yapılan bir plan notu olup; günümüze kadar ruhsata ilişkin iş ve işlemler bu kapsamda gerçekleştirilmiştir.

Sözkonusu plan hükmü sınırları belirtilmek suretiyle, yürürlükteki imar planında da korunmuş ve bir parselde, ön, yan ve arka bahçe mesafeleri bırakılarak, kalan kısmının tamamına yapı oturtulmak suretiyle, taban alanı şartı aranmaksızın yapılaşabilmesine olanak sağlamıştır.

Ayrıca plan çalışması yapılan bölge sınırında bazı adalarda, yürürlükteki imar planı üzerinde “Konut” ve “Ticaret+Konut” alanlarında KAKS değeri de belirtilmemekte olup, ruhsatlandırma aşamasında yürürlükteki imar planı hükümlerinde yer alan;

“2.1.38- Meskun alanlarda emsali belirtilmemiş imar adalarında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 21. Maddesinin 4. Fıkrasında yer alan ‘Uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde katlar alanı, planla veya bu yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır.’ hükmü uygulanmaz.”

şeklindeki plan hükmüne göre KAKS hesabı yapılmakta ve mevzuatta yer alan, “taban alanıyla kat adedinin çarpılmasına” ilişkin hüküm uygulanmamaktadır. Yine sözkonusu plan hükmü, günümüze kadar çeşitli plan notlarının uygulanması ile oluşmuş kentsel dokunun korunması adına alınmış ve uygulanmıştır.

TAKS ve KAKS yapılaşma şartlarına ilişkin sözkonusu iki plan hükmü; Gaziosmanpaşa, Mustafa Kemal Paşa ve İsmetpaşa Mahalleleri Kuzeyi Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda kaldırılmıştır.

TAKS ve KAKS yapılaşma şartlarının belirlenmesi kapsamında, tüm parseller özelinde tek tek hesap yapılmış ve yeni kat adetine göre mevzuata uygun olacak çekmeler sonucu parsellerin yapılaşabileceği taban alanları analiz edilmiştir.

Bu kapsamda çalışma alanı iki bölge halinde değerlendirilmiştir. İlk bölge olan Gaziosmanpaşa Mahallesi'nde kalan bölümde yer alan imar adalarında (çalışma alanının Yalova-Bursa Karayolu ile Balaban Dere arasındaki bölümü) sözkonusu iki plan notu uygulandığından; gerek yeni yapılaşacak parsellerle önceden yapılaşan parseller arasında eşitliğin maksimum derecede sağlanması, gerekse mevzuata uygun sağlıklı yapıların yapılabilmesine olanak sağlanması açısından “Ayrık Nizam” ve “Blok Nizam” yapı düzenine sahip “Konut” ve “Konut+Ticaret” alanlarında “TAKS: 0.50” olarak belirlenmiştir. Sözkonusu yapılaşma değeri, mevcut ruhsatlı yapıların ortalama TAKS değeri örneklemleri yapılarak, ayrıca imar planına göre çekmeler sonrası yapılaşabilecek taban alanı ortalaması analiz edilerek belirlenmiştir.

Yine “KAKS” değeri de imar plan revizyonu üzerine yazılmak suretiyle kesinleştirilmiştir. KAKS değeri; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne uygun olacak şekilde; TAKS değerinin kat adediyle çarpılması sonucu belirlenmiştir. “Ayrık Nizam” ve “Blok Nizam” yapı düzenine sahip 4 katlı “Konut” ve “Konut+Ticaret” alanlarında “KAKS: 2.00” olarak; 5 katlı alanlarda “KAKS: 2.50” olarak; 6 katlı alanlarda ise “KAKS: 3.00” olarak plan üzerine işlenmiştir.

Plan çalışma alanının diğer bölgesi olan Mustafa Kemal Paşa ve İsmetpaşa Mahallesi'nde kalan bölümü (Balaban Dere ile Çiftlikköy sınırı) incelendiğinde ise; bu bölgede TAKS-KAKS değerlerinin eşit olmayan biçimde bazı adalarda uygulanıp, bazı adalarda uygulanmadığı görülmektedir. 1995 onaylı imar planı incelendiğinde ise birkaç yapı adası dışında alanın büyük bir kısmında TAKS ve KAKS değerinin belirlendiği, KAKS değerinin

ise en fazla 1.50 verildiği tespit edilmiştir. Her ne kadar, plan geneli kapsamında kat adetlerini ve yapılaşma şartlarını mevzuat şartları kapsamında koruyabilmek esas olsa da,

- KAKS değerinin 1995 planındaki gibi 1.50 olarak belirlenmesi günümüzdeki yapılaşma şartları açısından mağduriyete sebep olacağı,
- Yürürlükteki imar planında bazı adalarda TAKS-KAKS değerleri belirlenirken, bazı adalarda belirlenmemiş olmasının bölge açısından eşitsizlik yaratması,
- Söz konusu bölgenin, Gaziosmanpaşa Mahallesi'ne ya da Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey, Fevziçakmak Mahalleleri'ne nazaran yeni yapılaşmış bir bölge olması dolayısıyla mevcut yapıların büyük oranda yürürlükteki imar planındaki yapılaşma şartlarına uygun olması

gibi nedenlerle alandaki tüm “Ayrık Nizam” ve “Blok Nizam” yapı düzenine sahip “Konut” ve “Ticaret+Konut” alanlarındaki yapılaşma değerleri, bölgesel eşitliğin sağlanması amacıyla, “TAKS: 0.40, KAKS: 1.60” olarak belirlenmiştir.

4.2.3- Yapı Düzenlerinin Belirlenmesi

Meri Uygulama İmar Planı'nda “Konut” ve “Konut+Ticaret” alanlarındaki, yapı düzeni “Ayrık Nizam” iken; plan hükümlerinde bulunan

“2.1.44- Ayrık nizam olan yapı adalarında;

- *Yapı yapılmak istenilen parselin komşu parselinde, daha önceden bitişik ya da ikiz nizamda yapılmış ruhsatlı bir bina bulunması ya da,*
- *Parselin ön veya arka cephe mesafesinin, köşe parsellerde 14 metrenin, ara parsellerde 12 metrenin altında kalması durumunda, birkaç parseli birlikte değerlendirerek İmar Planında ve Yönetmelikte belirlenen cephe uzunluğu, derinliği, bahçe mesafeleri, kat yüksekliği gibi koşullara uyulmak ve planda belirtilen emsal değerini aşmamak kaydı ile ikili, üçlü, dörtlü, beşli bloklar teşkil edilmesine İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.”*

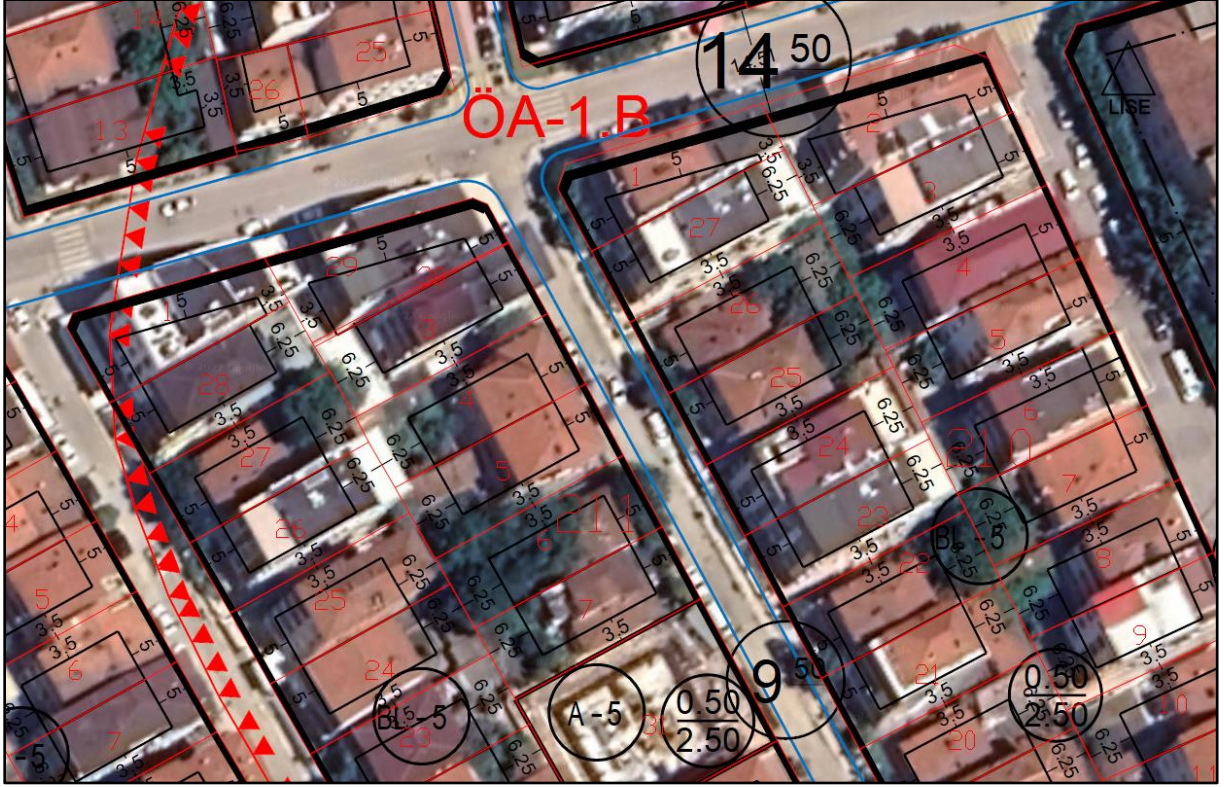
şeklindeki plan hükmüne istinaden ikili, üçlü, dörtlü ve beşli bloklar oluşturulabilmektedir.

“Ayrık Nizam” yapı adalarında, ilgili plan hükmündeki şartları sağlaması durumunda “Blok Nizam” yapı yapmasına olanak sağlayan sözkonusu plan hükmü; Gaziosmanpaşa, Mustafa Kemal Paşa ve İsmetpaşa Mahalleleri Kuzeyi Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda kaldırılmıştır.

Bu kapsamda tüm parseller özelinde tek tek hesap yapılmış ve yeni kat adetine göre mevzuata uygun olacak çekmeler sonucu parsellerin yapılaşabileceği taban alanları analiz edilmiştir. Gerek yeni yapılaşacak parsellerle önceden yapılaşan parseller arasında eşitliğin maksimum derecede sağlanması, sözkonusu plan hükmündeki koşulları sağlaması kaydıyla yeni yapılaşacak parsellere de aynı hakkın verilmesi ve gerekse mevzuata uygun sağlıklı yapıların yapılabilmesine olanak sağlanması açısından; muhtelif parsellere “Blok Nizam” yapılaşma şartı işlenmiştir.

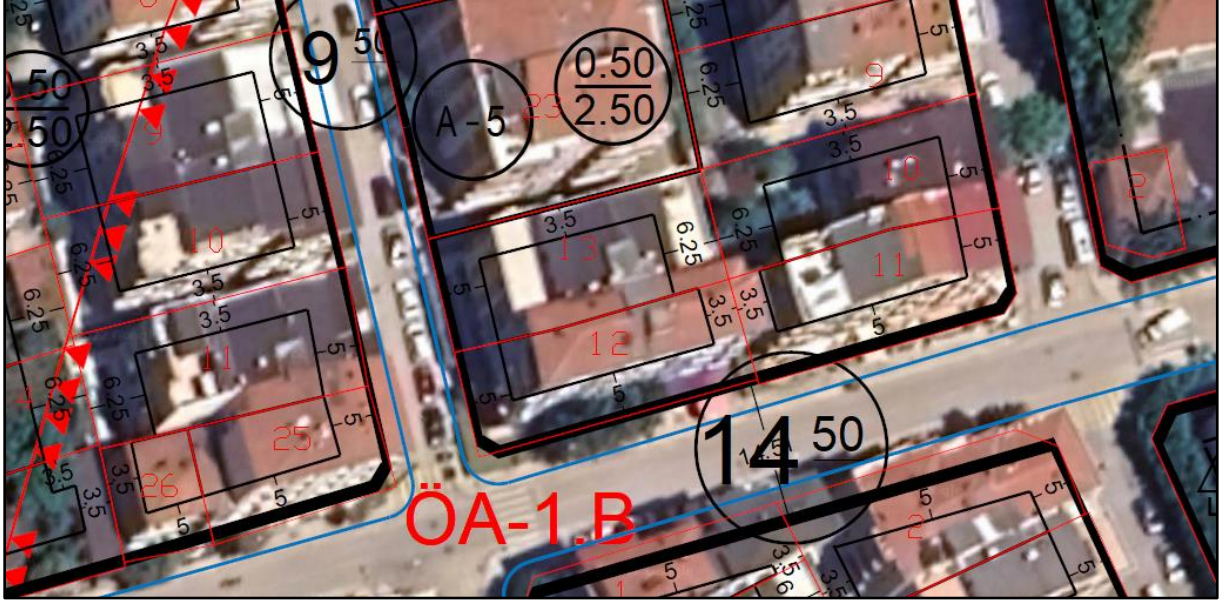
“Blok Nizam” yapılaşma şartı işlenen parsellerin işlenmesinde iki ana belirleyici sözkonusu olmuştur. Yeni yapılacak yapıların kör cepheye bakan penceresi bulunmaması ya da tek taraflı bırakılacak yan bahçe mesafesi neticesinde işlevsiz ve sağlıklı bir bahçe alanı oluşmaması gibi gerekçeler ile; meri plan notunda da belirtilen, “yapı yapılmak istenilen parselin komşu

parselinde, daha önceden bitişik ya da ikiz nizamda yapılmış ruhsatlı bir bina bulunması” ana belirleyicilerden biridir. Bu kapsamdaki parseller “Blok Nizam” olarak düzenlenmiştir.



Şekil 27: Blok Nizam Yapı Düzeni Örneği (Yan parselde bitişik-ikiz nizamlı yapı bulunması)

Diğer ana belirleyici ise kat adetlerine göre yeniden belirlenen yan bahçe mesafesi ile ön ve arka bahçe mesafeleri sonrasında yapı ceph ve derinliğinin sağlıklı yapı yapılmasına elvermeyecek şekilde küçük kalması durumu olmuştur. Bu noktada, imar durumuna yönelik bazı kabuller yapılmıştır. Her parsel; yan bahçe mesafeleri 4 katlı yapılar için 3 metre, 5 katlı yapılar için 3,5 metre, 6 katlı yapılar için 4 metre olacak şekilde; ön bahçe mesafeleri (mevcut istikamet hakları mevzuata uygun olacak şekilde saklı kalmak kaydıyla) 5 metre olacak şekilde ve arka bahçe mesafeleri önceden oluşmuş yapı düzenini bozmamak adına 6.25 metre olacak şekilde etüt edilmiştir. Söz konusu çekme mesafeleri sonucunda bina cepheleri 6 metreden küçük olan parsellere, parselin özelliğine göre ikili, üçlü, dördü ya da beşli blok oluşturacak şekilde kitle işlenmiş ve “Blok Nizam” düzeni belirlenmiştir.



Şekil 28: Blok Nizam Yapı Düzeni Örneği (Bina cephesinin 6 metreden az kalması)

4.2.4- Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarının Yapılaşma Şartlarının Belirlenmesi

Meri Uygulama İmar Planı'nda yer alan, lise, ilkokul, resmi kurum, belediye hizmet alanı gibi "Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları"nın alanlarının büyük çoğunluğunun yapılaşma şartları plan üzerinde gösterilmemektedir. Söz konusu sosyal ve teknik altyapı alanlarının yapılaşma şartları plan hükümlerinde yer alan;

"2.1.42- Plan üzerinde yapılaşma şartları belirtilmemiş Sağlık Tesisi, Eğitim Tesisi, Sosyal Tesis, Kültürel Tesis, Belediye Hizmet Alanı, Resmi Kurum Alanı gibi kamuya ait veya özel donatı alanlarında 4 katı geçmemek kaydıyla çevresindeki yapı adalarındaki ortalama kat adedine ek olarak 1 kat fazladan yapılaşma hakkı verilebilecektir. İlimizde yapılacak sağlık, eğitim, kültür tesis yatırımlarını teşvik etmek amacıyla, 4 kat yapılaşma hakkına sahip parsellerde TAKS: 0.60'ı geçmemek kaydıyla KAKS: 1.76, 3 kat yapılaşma hakkına sahip parsellerde TAKS: 0.60'ı geçmemek kaydıyla KAKS: 1.32'dir. Bu alanlarda, Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 19.08.2008 gün ve 10337 sayılı genelgesinin yürürlüğe girdiği tarihten sonra onaylanmış plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarına ve mikrobölgeleme etüt raporuna uygun olarak hazırlanan imar planlarına göre yoğunluk ve kat yüksekliğinin artması durumunda, plan tadilatına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunlu tutulmayacaktır. Fakat, anılan genelgenin yürürlüğe girdiği tarihten önce onaylanan plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında "kütle hareketi tehlikeleri nedeniyle önlemlenmeli alan" olarak değerlendirilen yerlerde, yoğunluk ve kat yüksekliği artması durumunda plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunludur."

şeklindeki hükme istinaden belirlenmekte olup, donatı alanlarının çevresindeki yapılaşma şartları dikkate alınarak ilave emsal ve kat adedi verilmektedir.

Söz konusu plan hükmü; Gaziosmanpaşa, Mustafa Kemal Paşa ve İsmetpaşa Mahalleleri Kuzeyi Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda kaldırılmıştır.

Çalışma alanı içerisindeki cami haricindeki tüm sosyal ve teknik altyapı alanları değerlendirilmiş ve TAKS değeri 0.50 kabulüyle çevre kat adetleri baz alınacak şekilde “Emsal” değeri belirlenmiştir. Kat yüksekliklerinin ise, “kat adedi” olarak değil, “metre” olarak belirlenmesindeki amaç; sağlık tesisi, eğitim tesisi gibi kullanım alanlarının kat yüksekliklerinin ihtiyaca binaen belirlenebileceği ve yapı yüksekliğinin planda belirlenen değeri aşmaması kaydıyla kat yüksekliğinin serbest bırakılması olmuştur. Bu kapsamda, donatı alanları, mevzuattaki konut ve ticaret alanlarındaki kat yükseklikleri değerleri emsal alınarak genellikle çevre yapılaşma koşulları 5 katlı yapılar için “18 metre”, 4 katlı yapılar için ise “15 metre” olarak belirlenmiştir.

4.3- İMAR PLANI ve KADASTRO SINIRLARI ARASINDAKİ ÇELİŞKİLERİN GİDERİLMESİ

Uygulama İmar planı Revizyonu’nun önemli bir çözümü de; imar planı ve kadastro sınırları arasındaki çelişkilerin giderilmesi olmuştur.

Gaziosmanpaşa, Mustafa Kemal Paşa ve İsmetpaşa Mahalleleri Kuzeyi, İmar Uygulaması tamamlanmış ve tamamına yakını yapılaşmış bir bölgedir. Böyle bir alanda, terk-ihdas gibi kadastro işlemleri yapmak, uygulamada sıkıntılar çıkarabilmektedir. Bu kapsamda özellikle kadastrodaki kaymaların olduğu bölgelerde (yolun karşılıklı iki cephesinde, bir cepheye terk çıkarken bir cepheye ihdas çıkması gibi) imar planlarındaki ada çizgileri, yaklaşık 2 metreyi geçmeyecek şekilde, kadastro sınırlarına çekilmiştir. Ancak sözkonusu çalışmada, mümkün olduğunca yol genişlikleri korunmuş, güzergahlar değiştirilmemiş ve düzgün ada hatları oluşturulmuştur.

Bu kapsamda meri imar planı hükümlerinde yer alan;

“2.1.7- Ada kenarı çizgisi ve mülkiyetin 2 metreye kadar uyumsuzluk gösterdiği yerlerde; düzgün bir hat teşkil etmek, yol aksını ve planda gösterilen yol genişliğini değiştirilmemek ve mekansal sürekliliği bozmamak kaydıyla; yola terk ya da yoldan ihdas işlemine ve plan değişikliğine gerek kalmadan uyumsuzluğun giderilmesine İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.”

maddesine istinaden yapılan düzeltmeler, mümkün olduğunca Uygulama İmar Planı Revizyonu’nda düzeltilerek, plan üzerinde, çelişkiler giderilmiştir.

4.4- NÜFUS HESABI

Gaziosmanpaşa, Mustafa Kemal Paşa ve İsmetpaşa Mahalleleri Kuzeyi Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmasında; inşaat alanı hesabı, TAKS-KAKS hesabı gibi nüfus hesabına girdi verecek tüm etütler; mümkün olduğunca imar durumuna esas gerçek verileri belirlemesi ve uygulamada doğacak sıkıntıları minimuma indirmesi için ada bazında değil, tek tek parsellerin değerlendirilmesi ile yapılmıştır.

Bu kapsamda, meri imar planı nüfus verileri, mevcut çekmeler ve plan hükümlerinde belirtilen koşullar, varsa TAKS-KAKS değerleri dikkate alınarak hesaplanmış; imar planı

revizyonundaki nüfus verileri ise tamamen plan üzerinde yer alan yapılaşma koşulları kullanılarak ve aşağıda belirtilen kabuller baz alınarak elde edilmiştir.

Bu kapsamda meri imar planı kapsamında yapılan etüt çalışmalarında;

- Üzerinde TAKS-KAKS yapılaşma değeri olmayan parsellerde; TAKS değerinin belirlenmesinde; “Ayrık Nizam” yapı adalarında meri planda ön bahçe mesafeleri 5 metre veya mevcut istikamet olarak; yan bahçe mesafeleri 3 metre olarak; arka bahçe mesafeleri ise 6.25 metre olarak taban alanları oluşturulmuş ve TAKS değerleri elde edilmiştir. (Ayrık Nizam yapı adalarındaki bloklaşacak parsellerde, ilgili imar planı notu doğrultusunda ikili, üçlü, dörtlü... blok oluşturacağı öngörülerek yan bahçe hesabı yapılmıştır.). “Bitişik Nizam” yapı adalarında ise “Ön bahçe” ve “arka bahçe” haricindeki alanlar “taban alanı” olarak değerlendirilmiştir. Söz konusu taban alanlarının, mevcut plan hükmüne istinaden, mevcutta 4 kat üzeri yapılarda mevcuttaki kat adediyle çarpımıyla, mevcutta 4 kat ve altı yapılarda ise 4 kat ile çarpımıyla inşaat alanları belirlenmiş ve KAKS değerleri elde edilmiştir.
- Üzerinde TAKS-KAKS yapılaşma değeri olan parsellerde, sözkonusu değerler kullanılmıştır.
- Gaziosmanpaşa, Mustafa Kemal Paşa ve İsmetpaşa Mahalleleri'nin TÜİK verilerine göre ortalama hane büyüklüğü 2.97 olup, sözkonusu değer 3 olarak kabul edilmiştir. Ortalama daire büyüklüğü ise alandaki ruhsat örneklemelerinin ortalaması baz alınarak, 150 m² olarak kabul edilmiştir. Bu durumda kişi başı 50 m² inşaat alanı kabulü ile nüfus hesabı yapılmıştır.
- Konut+Ticaret Alanlarında yapıların %50'sinin konut, %50'sinin ticaret alanı olacağı kabulü yapılmıştır.

İmar planı revizyonu kapsamında yapılan etüt çalışmalarında ise;

- Planlama alanının Gaziosmanpaşa Mahallesi'ndeki bölümünde (Yalova-Bursa Karayolu ile Balaban Dere arasındaki bölüm) “Ayrık Nizam” yapı adalarında TAKS değerinin belirlenmesinde; ön bahçe mesafeleri 5 metre olarak; yan bahçe mesafeleri 4 katlı yapılar için 3 metre, 5 katlı yapılar için 3,5 metre, 4 katlı yapılar için 4 metre olarak; arka bahçe mesafeleri ise 6.25 metre olarak taban alanları oluşturulmuş ve TAKS değerleri elde edilmiştir (“Blok Nizam” yapı adalarında, yukarıdaki değerler temel alınarak, plan üzerindeki belirtilen çekme mesafeleri baz alınmıştır.).TAKS değerinin 0.50'den fazla çıkması durumunda TAKS: 0.50 ile sınırlandırılacak şekilde taban alanı hesaplanmıştır.
- Planlama alanının İsmetpaşa ve Mustafa Kemal Paşa Mahallesi'ndeki bölümünde (Balaban Dere-Çiftlikköy arasındaki bölüm) ise “Ayrık Nizam” ve “Blok Nizam” yapı adalarında TAKS: 0.40 olarak belirlenmiştir. “Bitişik Nizam” yapı adalarında ise “Ön bahçe” ve “arka bahçe” haricindeki alanlar “taban alanı” olarak değerlendirilmiştir.
- Söz konusu taban alanlarının, planda belirtilen kat adediyle çarpılması ile inşaat alanları ve KAKS değerleri elde edilmiştir.
- Gaziosmanpaşa, Mustafa Kemal Paşa ve İsmetpaşa Mahalleleri'nin TÜİK verilerine göre ortalama hane büyüklüğü 2.97 olup, sözkonusu değer 3 olarak kabul edilmiştir. Ortalama daire büyüklüğü ise alandaki ruhsat örneklemelerinin ortalaması baz alınarak, 150 m² olarak kabul edilmiştir. Bu durumda kişi başı 50 m² inşaat alanı kabulü ile nüfus hesabı yapılmıştır.
- Konut+Ticaret Alanlarında yapıların %50'sinin konut, %50'sinin ticaret alanı olacağı kabulü yapılmıştır.

Sözkonusu hesaplar kapsamında toplam veriler aşağıdaki gibidir:

	MERİ İMAR PLANI	İMAR PLANI REVİZYONU
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	920243	819519
TOPLAM NÜFUS (kişi)	18402	16388

İmar planı revizyonu ile nüfus artışı yapılmadığından, mevzuata göre sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilaveye de gerek kalmamaktadır. Bu nedenle Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışması kanunlara, yönetmeliklere ve üst ölçekli planlara uygun olarak hazırlanmıştır.

4.5- PLAN HÜKÜMLERİ

İmar planı revizyonu yapılmasının ana gerekçelerinden biri olan yürürlükteki muhtelif plan notları ile yürürlükteki plan arasındaki yapılaşmaya ilişkin çelişkilerin giderilmesi kapsamında ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 08.07.2022 tarih ve 4084290 sayılı yazısı ve eklerinde belirtilen, *uygulama imar planında belirtilen veya uygulama imar planında belirtilmemişse Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre belirlenebilen kat adedi veya bina yüksekliği ile emsalin (KAKS'ın); emsali belirsizleştirmek, emsal harici alanlar belirlemek veya ilave kat ve emsal vermek suretiyle arttırılmasına olanak sağlayan plan hükümlerinin uygulanmaması ve söz konusu plan hükümlerini içeren imar planlarının 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre usulüne uygun revizyon veya değişiklik gibi planlarda yapılacak düzenlemeler sürecinde gözden geçirilerek mevzuata uygunluğunun sağlanmasına yönelik iş ve işlemlerin; 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 2013/17 ve 2013/41 sayılı Genelgeler ve ilgili diğer mevzuata uyularak ve planlama esasları, şehircilik ilkeleri ve kamu yararına bağlı kalınarak İdaremizce ivedilikle değerlendirilmesi ve yürütülmesi gereği* kapsamında; yukarıdaki bölümlerde ayrıntıları verilen muhtelif plan notlarının da içinde bulunduğu, tüm plan notları incelenmiş ve “Gaziosmanpaşa, Mustafa Kemal Paşa ve İsmetpaşa Mahalleleri Kuzeyi Uygulama İmar Planı Revizyonu” sınırları içerisindeki bölge kapsamında, aşağıdaki şekilde revize edilmiştir:

1-GENEL HÜKÜMLER

- 1.1- Yalova 1/1000 ölçekli İlave+ Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Paftaları, Plan notları, Araştırma ve Açıklama Raporu ile imar planına esas hazırlanan ve ilgili kurumlarca onaylanan jeolojik-jeofizik-jeoteknik etüt raporları, mikro bölgeleme jeolojik etüt raporları ve ekleri bir bütündür.
- 1.2- İmar planına esas hazırlanan ve ilgili kurumlarca onaylanan jeolojik-jeofizik-jeoteknik etüt raporları, mikro bölgeleme jeolojik etüt raporları ve eklerine uyulacaktır. Söz konusu rapor ve eklerinde belirtilen önlem ve öneriler ile yerleşime uygunluk kriterleri imar planı çalışmaları için “plan notu” olarak kabul edilecektir. Temel derinliği, temel tipi gibi yapıya ilişkin mühendislik önlemlerinin belirlenmesinde ise ruhsata esas

hazırlanan parsel bazı zemin ve temel etüt raporlarında ulaşılan sonuçlar esas alınacaktır.

- 1.3- Yalova ili, 1. derece deprem kuşağı içinde yer almakta olup, yapılacak tüm yapılarda 18.03.2018 tarihli ve 30364 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. Bina ve bina türü yapılar için parsel bazında hazırlanan zemin ve temel etüt raporları, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan ve 09/03/2019 tarih 30709 sayılı gazetede yayınlanan “Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatına Dair Tebliğ” göre hazırlanmalıdır. Zemin ve temel etüt raporu uygulama esasları ve rapor formatı ile ilgili değişiklik yapılması durumunda ise yürürlükteki mevzuat dikkate alınmalıdır.

2- YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

2.1- Yapılaşmaya İlişkin Genel Hükümler

- 2.1.1- Yapı ruhsatı talep eden projelerde, konuyla ilgili özel mevzuat yayınlanana kadar, bina türü her yapının temel ve bodrum katlarının inşaatı için kazılarda uyulması gerekli olan tedbirlere ilişkin asgari şartların belirtildiği Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü’nün 31.08.2018 tarih ve 2018/10 sayılı Kazı Çukurlarının Desteklenmesi ile İlgili Uyulacak Esaslar Genelgesine uyulmalıdır. Onaylı zemin ve temel etüt raporunda belirtilen kazı güvenlik önlemleri projelendirilip uygun istinat-iksa vb. yapı ruhsatı alınmadan ve yerinde onaylı ruhsatına göre uygulama tamamlanmadan temel kazısına başlanamaz.
- 2.1.2- Ön bahçe mesafesinden 5 metre çekilmek kaydıyla 1.50 metre kapalı çıkma ve açık çıkma yapılabilir. Ön bahçe çekme mesafesi 5 metreden fazla olması durumunda da kapalı ve açık çıkmalar 1.50 metreyi geçemez, ancak bodrum katı hariç 2 katı geçmeyen konut kullanımlı müstakil girişli iki katı geçmeyen konut yapılarında veya özellik arz eden yapılarda gerekli statik hesapların sunulması ve parsel sınırına 3,5 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla çıkma ile ilgili değişik çözümlerin kabulünde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.3- Ada kenarı çizgisi ve mülkiyetin 2 metreye kadar uyuşmazlık gösterdiği yerlerde; düzgün bir hat teşkil etmek, yol aksını değiştirmemek, planda gösterilen yol genişliğini daraltmamak ve mekansal sürekliliği bozmamak kaydıyla; yola terk ya da yoldan ihdas işlemine ve plan değişikliğine gerek kalmadan uyuşmazlığın giderilmesine İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.4- Yan bahçe mesafesi ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 3.00 metredir.
- 2.1.5- 4, 5 ve 6 kat yapılaşma şartlarına sahip parsellerde arka bahçe mesafesi en az 6.25 metredir. Ancak, “Bina derinliği = Parsel Derinliği - (Ön Bahçe + Arka Bahçe)” formülünün kullanılması sonucunda; (arka bahçe mesafesi 4 katlı yapılar için 3.00 metreden, 5 katlı yapılar için 3.50 metreden, 6 katlı yapılar için ise 4 metreden az olmamak kaydıyla) 7.00 metreden az çıkan bina derinlikleri, 7.00 metreye çıkartılabilir.
- 2.1.6- Yapı adalarında (arka bahçe mesafesi 4 katlı yapılar için 3.00 metreden, 5 katlı yapılar için 3.50 metreden, 6 katlı yapılar için ise 4 metreden az olmamak kaydıyla) ön ve

- arka bahçe mesafeleri Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Geçici Madde 2'ye göre belirlenebilir.
- 2.1.7- Kapalı çıkma yapıldığı takdirde kolon hizasından kapalı çıkma hattı boyunca kiriş teşkillerinin yapılması ve yük aktarımının hesapla gösterilmesi zorunludur.
- 2.1.8- Taşıyıcı sistemin düzenlenmesinde, her iki doğrultuda yatay yükleri karşılayacak çerçevelerin oluşturulması, kolon ve kiriş sürekliliğinin sağlanması esas olmalıdır. Dolaylı yük aktarımı ve mimari projede zemin kata denk gelen kalıp planında dış çerçevede saplama kiriş uygulaması yapılamaz.
- 2.1.9- Betonarme yapılarda, taşıyıcı sistemin hakim modunda burulma yaratmayacak şekilde dengeli ve simetrik olmasına gereken önem verilmelidir. Perde tertip edilirken, her iki yönde aynı oranda ve rijitlikte tasarım yapılmalıdır. Perde oranı her iki yönde bina taban alanına oranı %1, ve perde yerleşiminde yük aktarımına sahip sistemin oluşturulması esastır. Tek katlı yapılar, sanayi ve endüstri yapıları, katlı otoparklar, müzeler, camiler, spor tesislerinde ve konut dışı kullanımlı karma yapılarda bu şart aranmaz, sonradan kat artırımına gidilmesi durumunda bu şartlar aranır.
- 2.1.10- Kolon ve perdeler, süreksizliğe uğramadan, temelden en üst kata kadar devam ettirilmelidir.
- 2.1.11- Çatı piyesi hükümlerini yerine getirmek, taşıyıcı kolonlarını devam ettirmek ve oluşturulacak kirişlerin de yapının taşıyıcı sistem çözümlemesine aykırılık teşkil etmemesi şartlarıyla; çatı piyesinin ve asansör kulesinin üst döşemesi eğik ve/veya betonarme yapılabilir.
- 2.1.12- Kolon genişliği kesinlikle kiriş genişliğinden 5 cm. fazla olacaktır. Poligon kolonlarda ve asmolen, kaset ve ya dişli döşemelerde bu şart aranmaz.
- 2.1.13- Sorunlu zeminlerde (oturma, şişme, sıvılaşma vb. problemler beklenen zeminlerde) yüzeysel temel tipi seçilerek yapılacak betonarme yapılarda temel gömme derinliği bina oturma alanının en düşük kotundan itibaren minimum 2.5m, diğer zeminlerde ise minimum 1.5m olmalıdır. Derin temel uygulamalarında, tek ve iki katlı yapılarda, prefabrik- konteyner ve ahşap yapıların asgari temel derinliğinin belirlenmesinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.14- Yeni yapılacak binalarda beton dayanma gücü en az C30 olacaktır. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın 11.04.2011 tarihli genelgesinde belirtilen 1, 3, 4 ve 5. Madde kapsamına giren yapılarda C30 beton sınıfı şartı aranmaz. Bu yapılarda Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümleri uygulanacaktır.
- 2.1.15- Kat artışı yapılacak yapıların ve/veya Türkiye Bina Deprem yönetmeliğine göre yapılacak olan performans analizlerinin, Üniversitelerin ilgili alanlarında uzman öğretim üyelerince ve Üniversiteye onaylanması gerekmektedir.
- 2.1.16- Yapılaşmalarda hiçbir surette tekil temel kullanılamaz, temel tipi radye seçilmelidir. Tek katlı yapılarda, 2 katı geçmeyen prefabrik- konteyner ve ahşap yapılarda, sanayi veya endüstri yapılarında bu şart aranmaz ve sonradan kat artırımına gidilemez.
- 2.1.17- Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olması esastır. Çatı eğimi saçak yapılması halinde saçak ucundan, aksi halde son kat döşemesinin bittiği noktadan hesaplanır. Çatılar parapet üzerine oturtulamaz.

Çatı şekli; çatı eğimi %45'i ve ulaşılabilecek azami mahya yüksekliği 5.00 metreyi geçmemek kaydıyla; ayırık yapı nizamında kırma, ayırık yapı nizamındaki ikili blok binalarda bloğu ile ve kademeli binalarda müşterek kırma, iki taraftan bitişik binalarda ise ön ve arka cepheye akıntılı maksimum %33 eğim ile beşik çatı kurulacağı varsayılarak belirlenir. Çatı arasındaki mekanlarda, çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla oluşturulacak piyeslerin asgari net alan ve dar kenar ölçüleri mevzuatta belirtilen minimum piyes standartlarını sağlayacak ve asgari yüksekliği 2 metre olacak şekilde düzenlenecektir. Bu maddeye göre hesap edilen azami mahya seviyesi aşılmamak ve hesaplanan çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla; gizli dere uygulaması yapılabilir. Çatıda, saçak uçlarına en fazla (2.00) metre yaklaşmak kaydıyla; çatı balkonu (teras) yapılabilir. Çatıda birden fazla bağımsız bölümlere ait çatı balkonları yapılması halinde birbirleri arasında en az (3.00) metre mesafe bırakılmak zorundadır. Çatı arasında yapılan piyeslerin terasa açılan kapı dışındaki güvercinlik (pencere) boşluklarının her biri 1.20 m²'den büyük olamaz Güvercinliklerin mahya yüksekliği hiçbir yerde ait olduğu döşeme üst kotundan itibaren 3.50 metreyi geçemez.

Ayrık nizamda 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 çatıdaki değişik çözümlerin kabulünde ilgili Belediyesi yetkilidir. Bu binalarda çatıda, saçak uçlarına en fazla (2.00) metre yaklaşmama şartı aranmaz.

Bu koşullardan farklı olarak, özellikle yapılarda değişik çatı çözümleri talep edilmesi halinde, söz konusu talepler Estetik Kurulunca incelenerek ilgili idaresince karara bağlanacaktır.

Rezidans, otel, apart otel gibi konaklama tesislerinin teras çatılarında bina cephelerine 3.00 metreden fazla yaklaşmamak, en fazla 1.50 metre derinliğinde olmak ve parapet kotunu aşmamak koşuluyla açık havuz yapılabilir.

Avan proje uygulamalarına ilişkin yapılar, korunması gerekli kültür varlıkları, anıtsal yapılar, resmi ve umumi yapılar, dini yapılar vb. yapıların çatıları ve bunların yeni yapılacak ya da tamir veya tadilat edilecek bölümlerde, yapılacak olan çatılar, bu madde hükümlerine tabi değildir.

Çatı katlarının teşkilinde yapılacak olan kalkan duvarlarda yatay ve düşey hatlıların oluşturulması ve projede gerekli detayları ile birlikte gösterilmesi gerekmektedir.

- 2.1.18- Konut kullanımlı müstakil yapılarda maksimum yapı yüksekliğini aşmamak kaydıyla iç yüksekliklerin belirlenmesinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.19- Asansörlü binalarda; asansörün piyes katına hizmet vermesi halinde, tercih edilecek asansörler dişlisiz veya hidrolik asansör olmalıdır. Elektrikli asansör yapılmak isteniyorsa asansör makine dairesi piyesin bulunduğu katta çözümlenmelidir.
- 2.1.20- İlgili yönetmelik ve genelgeler esas olmak kaydıyla;
 - a) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, yola cephesi bulunmayan bodrum katlarında yer alan, bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; bağımsız bölümlerle eklenti oluşturmayan, ortak alan niteliğindeki depolar,
 - b) Sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar ve açık çıkmaların 2 metre genişliğini geçmeyen kısımları, kat bahçeleri, iç bahçeler, son kat bağımsız bölüme ait piyeslerin terasları, kat ve ara sahanlıkları dâhil

asgari ölçülerdeki açık veya kapalı merdiven evleri, bağımsız bölümlere ait piyeslerin iç merdivenleri, konut kullanımlı müstakil yapıların çatı terasları ve merdivenleri, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör önü sahanlıkların asgari ölçülerdeki kısımları,

c) Konut kullanımlı ve tek bağımsız bölümlü yapıların tamamen gömülü bodrum katlarında yapılacak çamaşırılık, kiler vb. mekanlar, nitelik ve özellik arz eden tek bağımsız bölümlü umumi binaların kısmen veya tamamen gömülü bodrum katlarında yapılacak olan toplu kullanıma yönelik mekanları,

d) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan ve kısmen açığa çıkan bodrum katlarda yer alan, tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, bağımsız bölüm net alanının %50'sini geçmeyen depo amaçlı eklentiler,

yukarıdaki maddeler ve parseldeki tüm emsal harici alanların toplamı, parselin toplam emsale esas alanının yüzde %30'unu aşamaz.

- 2.1.21- Bir parselde birden fazla bina yapılması halinde arazi yapısına, yolların uyumuna göre kotlandırma yapmak için, ilgili idarenin her bina için kendisine yakın yoldan veya tabii zeminden kotlandırmaya belediye encümen kararı almak şartıyla ilgili idaresi yetkilidir.
- 2.1.22- Yola uzaklığı en az 10 metre olan yapılarda veya tek bağımsız bölümlü/ikiz villa yapılarda, parselin yoldan yüksek olduğu durumlarda, gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve sokak silüetini bozmayacak şekilde ön, yan ve arka bahçeler tabii zemin kotunda bırakılabilir.
- 2.1.23- Tabii zemin kotunun, ± 0.00 kotunun üstünde olduğu durumlarda; ön bahçeler, yan bahçeler ve arka bahçeler aralarında uyum sağlayacak şekilde, ± 0.00 kotunun altına inilmemek koşuluyla, gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve sokak silüetini bozmayacak şekilde, ± 0.00 kotunun kadar veya yol kotuna kadar tesviye edilebileceği gibi kademelendirme de yapılabilir.
- 2.1.24- Otopark yapılmasını gerektiren bina ve tesislerin, otopark ihtiyacının miktar, ölçü ve diğer şartlarının tespit ve giderilme esasları ile ilgili konular Yalova Belediyesi Meclisinin onayladığı Otopark usul ve esaslarına göre işlem tesis edilecektir.
- 2.1.25- Karayolundan cephe alan konut dışı fonksiyona sahip parsellerin çekme mesafeleri, ruhsat alma aşamasında ilgili Karayolları Genel Müdürlüğü'nden alınacak görüşe göre belirlenecektir.
- 2.1.26- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda kat artışı yapılan veya yapılaşma şartları değişen parsellerde; Ruhsat aldığı tarihteki plan hükümlerine uygun olarak yapılmış veya yapılmakta olan mevcut yapılarda kat ilavesi, tadilat veya ruhsat yenilemesi talep edilmesi durumunda; asansör ve asansör boşluğu şartı ile açık ve kapalı çıkma hususları müktesep hak olup, bu konularda yapının mevcut durumu korunarak; yangın, deprem (17 Temmuz 2019 tarih 30834 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği kapsamında yapılacak binalar ile ilgili uygulama esaslarına dair tebliğ dikkate alınmak suretiyle), ısı ve su yalıtımı, çevre ve enerji verimliliğine ilişkin hususlar yürürlükteki mevzuat hükümlerince değerlendirilerek yapılaşmaya izin verilir. Yapıların yıkılıp yeniden yapılması, inşaat ruhsatı almış ancak inşaat başlanmamış parsellerde ve yapı kullanma izin belgesi almış fakat ruhsat ve eklerine aykırı imalatları bulunan yapılarda yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hükümleri geçerlidir.

- 2.1.27- Belediyemizce ruhsat düzenlenmesi aşamasında; mevcut yapılaşmadan kaynaklanan veya kadastronun sayısallaştırma ve orijinal çözüm işlemleri neticesinde; üzerinde tecavüz bulunan parsellere, talep edilmesi halinde; parsel malikinin muvafakatı alınarak ruhsat düzenlenebilir.
- 2.1.28- Plan üzerinde “cami alanı” olarak belirlenmiş parsellerde kible yönünün ayarlanmasından dolayı yapılaşma şartlarını belirlemede İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.29- Bu planda gösterilen fonksiyon ayırım çizgileri kadastro sınırları doğrultusunda şematik olarak çizilmiş olup; söz konusu çizgiler, imar durum aşamasında parsel sınırları esas alınacaktır.

2.2- Konut Alanları

- 2.2.1- Konut alanlarında halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak zemin katta ve/veya parselin kot farkı sebebiyle açığa çıkan en çok bir bodrum katında ayrı bağımsız bölüm oluşturmak suretiyle dükkân, kuaför, terzi, eczane, Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla gününbirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane ve lokanta, pastane gibi konut dışı bağımsız bölümler oluşturulabilir. Bu kullanımlara bodrum katlarında içten bağlantılı piyes ve/veya bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açığa çıkan yol cephesi haricindeki bodrum katlarda yer alan ve sadece zemin/bodrum kattaki ticaret kullanımlı bağımsız bölümlere ait depo amaçlı eklenti yapılabilir. Piyesler binanın ortak alanları ve müştemilatlarıyla irtibatlandırılmaz.

2.3- Ticaret-Konut Alanları

- 2.3.1- Ticaret + Konut alanlarında, zemin katların ticaret olarak kullanılması zorunludur. Zemin üstü katlar konut veya ticaret olarak kullanılabilir.
- 2.3.2- İmar planı üzerinde yapı yüksekliği (yençok) belirtilmemiş alanlarda, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 28.maddesinin 1. fıkrası uygulanır. Konut+Ticaret alanlarında zemin kat yüksekliği 4.00 metreyi geçemez.

2.4- Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları

- 2.4.1- Planda belirtilen açık ve kapalı spor tesisi alanlarında zemin altı otopark yapılabilir.
- 2.4.2- Planda “Zemin Altı Otopark” olarak belirtilen alanlarda en az 1 metre toprak derinliği korunmak koşulu ile Zemin Altı Katlı Otopark yapılabilir. Uygulama, Yalova Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Uygulama aşamasında ilgili kamu kurumlarının görüşü alınacaktır.
- 2.4.3- Plan sınırı içerisinde yer alan trafo ve teknik alt yapı alanlarında çekme mesafelerine uyulacaktır. Teknik Alt yapı alanları su deposu vb. teknik alt yapı kullanımlarını içerebilir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları ise Belediyesi tarafından belirlenecektir.
- 2.5- Bu planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri aynen geçerlidir.

Kamer VATANSEVER
C Sınıfı Şehir Plancısı
Yalova Belediyesi