

**YALOVA İLİ MERKEZ İLÇESİ SÜLEYMANBEY MAHALLESİ
YALOVA ÖZEL EĞİTİM MERKEZİ KOMUTANLIĞI
1372 ADA 58 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

2020



**YALOVA İLİ MERKEZ İLÇESİ SÜLEYMANBEY MAHALLESİ
YALOVA ÖZEL EĞİTİM MERKEZİ KOMUTANLIĞI
1372 ADA 58 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

HAZIRLAYAN



ERK İMAR PLAN HARİTA İNŞ. MÜH. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.

Yenigün Mah. Yenicami Sok: No:8/101

Adapazarı/Sakarya

Tel=0264 277 10 44

Gsm=05542615469

E-Posta=erkimar2018@gmail.com

İÇİNDEKİLER LİSTESİ

AMAÇ, KAPSAM, HEDEF.....	1
1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ.....	1
2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ.....	3
3. MÜLKİYET BİLGİSİ.....	6
4. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI.....	7
5. MER'İ PLAN BİLGİSİ.....	8
6. HALİHAZIR HARİTA BİLGİSİ.....	9
7. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR.....	10
8. ARAZİ KULLANIMI VE EŞİK SENTEZİ.....	15
9. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	16
9.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ.....	16
9.2. PLAN KARARLARI.....	16
9.3. PLAN NOTLARI.....	17

HARİTALAR LİSTESİ

HARİTA 1. İL İDARİ BÖLÜNÜŞ.....	2
HARİTA 2. UZAK UYDU GÖRÜNTÜSÜ.....	2
HARİTA 3. YAKIN UYDU GÖRÜNTÜSÜ.....	3
HARİTA 4. BÖLGE ULAŞIM AĞI.....	5
HARİTA 5. YEREL ULAŞIM AĞI.....	5
HARİTA 6. MÜLKİYET DURUMU.....	6
HARİTA 7. ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	7
HARİTA 8. NAZIM İMAR PLANI.....	8
HARİTA 9. UYGULAMA İMAR PLANI.....	8
HARİTA 10. HALİHAZIR HARİTA DURUMU.....	9
HARİTA 11. JEOLOJİ HARİTASI.....	14
HARİTA 12. ARAZİ KULLANIM VE EŞİK SENTEZİ.....	15

TABLolar LİSTESİ

TABLO 1. ALAN KULLANIMI.....	17
TABLO 2. MEVCUT VE ÖNERİ PLAN KARŞILAŞTIRMASI.....	17

EKLER

EK 1-TAHSİS YAZILARI.....	HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.
---------------------------	----------------------------------

AMAÇ, KAPSAM, HEDEF

Planlama çalışması, Yalova İli, Merkez İlçesi Süleymanbey Mahallesi sınırları içerisinde bulunan Yalova Özel Eğitim Merkezi Komutanlığı Kışlasının Askeri Alan Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin hazırlanmasını amaçlamaktadır.

Planlama çalışması 3194 sayılı İmar Kanunu, 3621 sayılı Kıyı Kanunu, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ile Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Yönetmeliği, Yalova Merkez İlçesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu kararları kapsamında Milli Savunma Bakanlığı İzmit İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı Kararı ile hazırlanmıştır.

Planlama çalışması ile askeri alanının sınırları tespit edilmiş olup, bugün ve gelecekteki ihtiyaca göre yapılaşma şartlarının belirlenip, jeolojik-jeoteknik etüt raporları ışığında, planlama ilkelerine bağlı kalarak Askeri Alanın planlı gelişmesinin sağlanması hedeflenmektedir.

Planlama çalışması yapılacak Yalova Özel Eğitim Merkezi Komutanlığına ilişkin araştırmalar yapılırken, bağlı bulunduğu mülki sınırlar dikkate alınmış ve analizler il, ilçe, belde ve askeri alan ölçeğinde yapılmış ve rapora yansıtılmıştır.

1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Yalova İli, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi'nin güneydoğu kesiminde, 28° 45' ve 29° 35' doğu boylamları 40° 28' ve 40° 45' kuzey enlemleri arasında yer almaktadır. İlin kuzeyinde ve batısında Marmara Denizi, doğusunda Kocaeli İli, güneyinde Bursa İli ile sınırlıdır.

Merkez İlçesi Yalova İlinin ortasında yer almaktadır. İlçe kuzeyde Marmara Denizi, batıda Termal İlçesi, güneyde Bursa İli, doğuda Çiftlikköy İlçesi ile çevrilidir.



Harita 3. Yakın Uydu Görüntüsü

2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Ulaşım açısından önemli bir kavşak noktasında bulunan Yalova, İstanbul, Kocaeli ve Bursa gibi önemli ticaret ve sanayi merkezlerini birbirine bağlayan yoğun karayolu güzergahları üzerinde yer almaktadır.

Yalova karayolu ulaşımı açısından ülke içerisinde en yoğun kullanılan trafik güzergâhlarını içerisinde barındırmaktadır. İstanbul Kocaeli ve Sakarya gibi illerin Ege Bölgesine olan Karayolu bağlantısı Yalova üzerinden sağlanmaktadır. Ayrıca İzmit Körfezinin üzerinde yapılan, Osmangazi Köprüsünün güney çıkışı, İl sınırları içerisinde yer almaktadır. İlin İstanbul'a olan uzaklığı 174 km. iken, köprü sayesinde uzaklık oldukça kısalmış ve Yalova'nın bölge içerisindeki ulaşım rolünü arttırmıştır. Ayrıca İlin, Bursa İl merkezine uzaklığı 69 km. ve Kocaeli il merkezine uzaklığı ise 63 km. dir.

Yalova, bir kıyı ili olması sebebiyle denizyolu ulaşımı önemli bir ulaşım türüdür. İstanbul-Yalova arasında yolcu ve yük taşımacılığı yapılmaktadır. Yalova-İstanbul arasında şehir hatları yolcu vapurları ve deniz otobüsleri ile sadece yolcu taşımacılığı gerçekleştirilirken, arabalı vapurlarla araç ve yolcu taşımacılığı, feribot seferleri ile yük, yolcu ve araç taşımacılığı yapılmaktadır. Yalova'dan İstanbul ve Kartal'a düzenli ekspres ve deniz otobüsleri seferleri yapılmaktadır. Ayrıca Yalova'dan Yenikapı'ya feribot, Pendik'e feribot ve Topçular'dan Eskihisar'a arabalı vapur seferleri yapılmaktadır.

Yalova İl sınırları Havalimanı bulunmamaktadır. İl merkezine en yakın havalimanı İstanbul da yer alan Sabiha Gökçen Havalimanıdır.

Yalova İl sınırları içerisinde Demiryolu güzergahı bulunmamaktadır. En yakın demiryolu İstasyonu Kocaeli İl sınırları içerisinde yer almaktadır.

Yalova Merkez İlçesi içerisinde D575 karayolu geçmektedir. Planlama alanı İlçe merkezine 3 km. mesafede D575 karayolunun kuzeyinde ve bu yola 500 m. mesafede yer almaktadır.

PLANLAMA ALANI






Harita 4. Bölge Ulaşım Ağı



Harita 5. Yerel Ulaşım Ağı

3. MÜLKİYET BİLGİSİ

Planlama alanı sınırları 1372 ada 58 nolu (eski 46 ada 6 parsel) kadastro parselin içerisinde yer almaktadır. Parsel mülkiyet durumu incelendiğinde, askeri hizmetlerde kullanılmak amacı ile Milli Savunma Bakanlığına tahsis edildiği görülmektedir. Parselin toplam tapu büyüklüğü 33673,50 m² dir. Parselin geri sahasındaki alanlar genel itibar ile şahıs mülkiyetlerine aittir.

05.01.2019		TKGM Parsel Sorgulama Uygulaması					
		TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ					
İl						Mahalle/Köy	
Yalova		Merkez				Süleymanbey	
Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevkii	Pafta		
1372	58	33.673,50	Tarla		G22-c-07-d-1-d		
							

Harita 6. Mülkiyet Durumu

4. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

Planlama alanı 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7.maddesi uyarınca 29.05.2018 tarihinde onaylanan Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında askeri alan olarak planlanmıştır. Askeri alanlar ile ilgili Plan hükümleri aşağıda belirtilmiştir.

4.5.4. ASKERİ YASAK VE GÜVENLİK BÖLGELERİ: 2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU KAPSAMINDA KALAN ALANLARDIR.

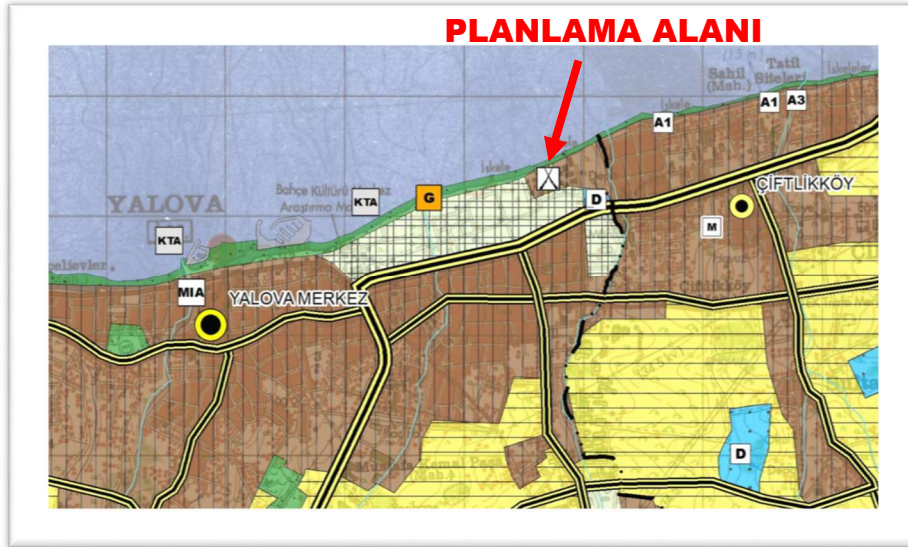
8.1.8. ASKERİ YASAK VE GÜVENLİK BÖLGELERİ

8.1.8.1. BU ALANLARDA, 2565 SAYILI "ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU" VE BU KANUNA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

8.1.8.2. BU ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA GÖSTERİLEN ASKERİ ALANLARIN, MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI TARAFINDAN ASKERİ ALAN DIŞINA ÇIKARILARAK İLGİLİ İDARESİNE TAHSİS VEYA DEVİR EDİLMESİ HALİNDE, BU ALANLAR İLGİLİ İDARESİNCE ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK OLMASIZIN ALT ÖLÇEKLERDE PLANLANABİLİR. ANCAK BU ASKERİ ALANLAR, YAPILACAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA ÖNCELİKLE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI OLARAK, İHTİYAÇ HALİNDE İSE BU PLANIN NÜFUS KABULLERİNİ AŞMAMAK KAYDIYLA "KENTSEL GELİŞME ALANI" OLARAK KULLANILMAK ÜZERE PLANLANABİLİR. ONAYLANAN PLANLAR VERİ TABANINA İŞLENMEK ÜZERE SAYISAL ORTAMDA BAKANLIĞA GÖNDERİLİR.

8.1.8.3. BU PLANDA ÖLÇEĞİ GEREĞİ GÖSTERİLEMİYEN ASKERİ ALANLAR ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA KURUM GÖRÜŞLERİ KAPSAMINDA İŞLENECEKTİR.

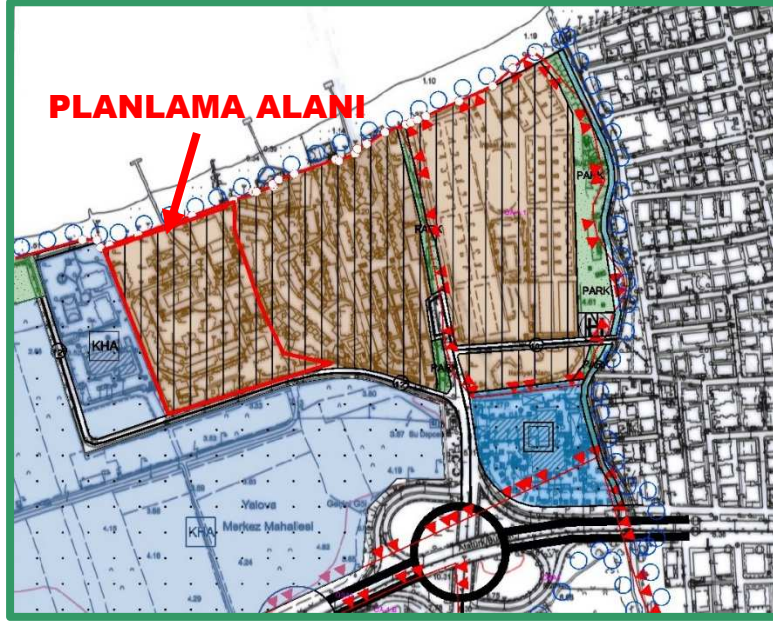
Bu planda planlama alanı özelinde sınır ve jeolojik etüt anlamında detay çalışmalar yapılmamış olup halihazırdaki arazi kullanımını dikkate alınarak bu alan askeri alan olarak planlanmıştır.



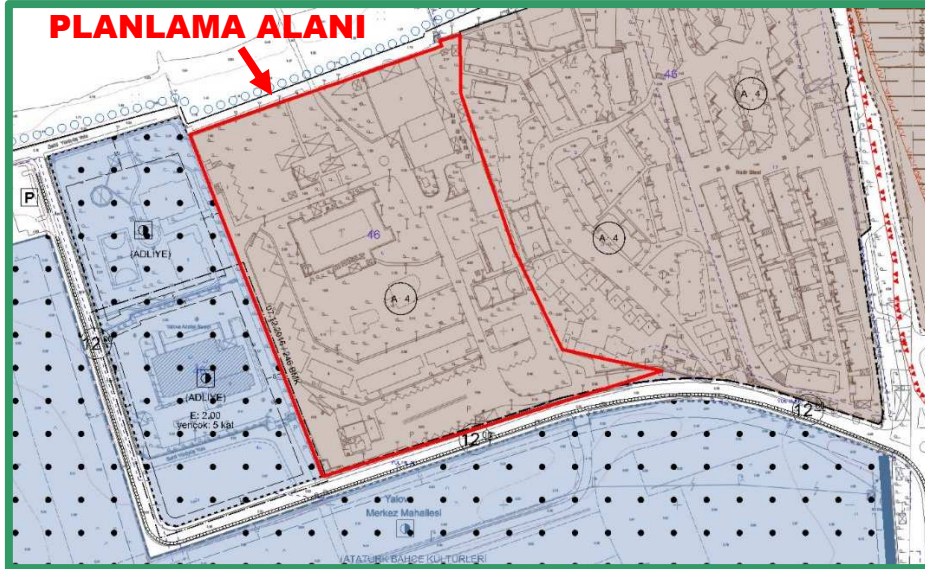
Harita 7. Çevre Düzeni Planı

5. MER'İ PLAN BİLGİSİ

Planlama alanı, Yalova Belediye meclisince 04/10/2016 tarih ve 148 sayı ile onaylanmış “Yalova Merkez İlçesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı İlave ve Revizyon” ile “Yalova Merkez İlçesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyon” planları sınırları içerisinde kalmaktadır. Planlama alanı her iki imar planında da konut alanı olarak planlanmıştır.



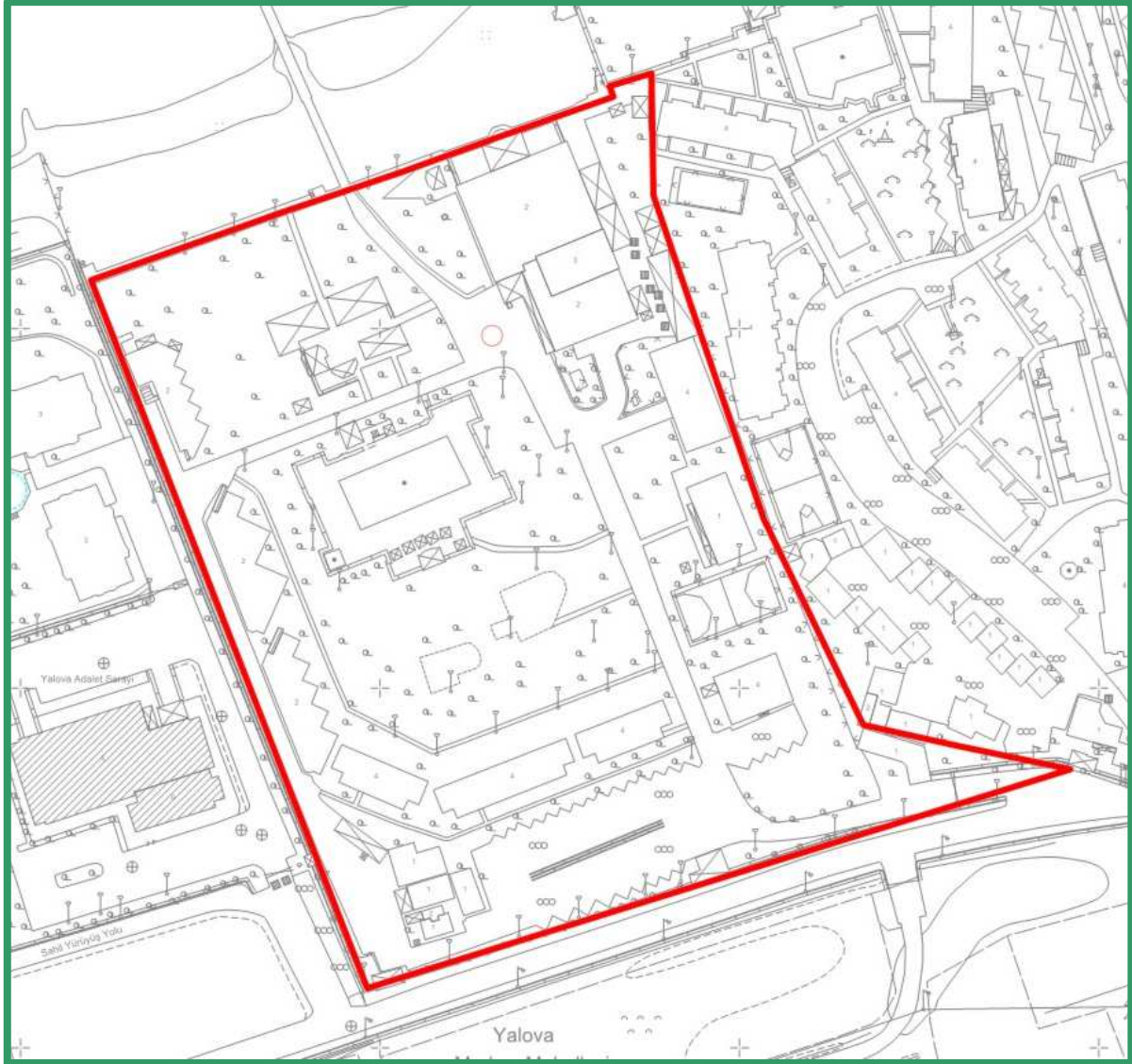
Harita 8. Nazım İmar Planı



Harita 9. Uygulama İmar Planı

6. HALİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

Planlama alanı 1 adet 1/1000 ölçekli halihazır haritaya girmektedir. Bu harita 1/1000 ölçekli G22C07D1D haritasıdır. Halihazır harita İtrf96 utm 3 projeksiyonuna göre hazırlanmıştır. Halihazır harita fotogrametrik ölçüm yöntemiyle üretilmiş olup 29/08/2016 tarihinde Yalova Belediyesince onaylanmıştır. Ayrıca G22C07D1D paftasının kıyı kenar çizgisi aktarımı 23/02/2012 tarihinde ed50 koordinat sisteminde yapılmıştır.



Harita 10. Halihazır Harita Durumu

7. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR

Planlama alanına ilişkin, Yalova Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 20/04/2018 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu bulunmaktadır.

Bu raporun onay kısmı ve sonuç öneriler aşağıdaki verilmiştir.

İL	YALOVA
İLÇE	MERKEZ
BELDE	
KÖY /MAH	SÜLEYMANBEY
MEVKİİ	
PAFTA	G.22.C.07.D.I.D
ADA	46
PARSEL	6
PLAN/RAPOR TÜRÜ- ÖLÇEĞİ	İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

KOMİSYON

Abdulkadir KARACADAĞ (Jeoloji Mühendisi) 19/04/2018

Aysun ULUTAŞ DOĞAN (Jeoloji Mühendisi) 19/04/2018

Ahmet GÜNEŞ (Jeofizik Mühendisi) 19/04/2018

M. Şerif YÜCE Şube Müdürü 20/04/2018

Burçin AKGÜL BUZ İl Müdür Yardımcısı V. 20/04/2018

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelge gereğince onanmıştır.

ONAY
20/04/2018

M. Reşit ALP
Çevre ve Şehircilik İl Müdürü V.

KES-KA ZEMİN YAPI LABORATUVARI VE MÜHENDİSLİK

Karabağ mh. Asım Efendi sok. No: 11/1 Karaoğlan Apt. Kocaeli, Tel/Fax:331 4062-532 796 6776 e-mail:kes_ka_lab@hotmail.com

XIII. SONUÇ VE ÖNERİLER

Bu çalışma ile; Milli Savunma Bakanlığı İzmit İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı tarafından Kes-Ka Mühendislik'e yaptırılan Bu çalışma ile; Yalova ili, Merkez İlçesi, Süleymanbey Mahallesi içerisinde yer alan 1/1000 ölçekli G22C07D1D nolu hali hazır paftası sınırları içerisinde bulunan 46 ada 6 parseli kapsayan, "Askeri Alan" olarak kullanılması planlanan, Maliye Hazinesi'ne kayıtlı, TSK'ya tahsisli toplam 34.580,00 m²'lik alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun hazırlanarak inceleme alanın Yerleşime Uygunluk durumunun değerlendirilmesi amaçlanmıştır.

1. Çalışma alanında 6 adet toplam derinliği 146,00 m. olan sondaj, 3 adet sismik kırılma, 3 adet mikrotremör ile 2 adet rezistivite etüdü yapılmıştır.
2. İnceleme alanında topoğrafik eğimler % 0 – 5 aralığında kalmaktadır.
3. İnceleme alanı jeolojisini Kuvaterner yaşlı QDd Alüvyon Formasyonu ait birimler oluşturmaktadır. Bu birimler çok katı kıvamlilikte az siltli kil- kum seviyelerinden oluşmaktadır.

Açılan sondajlarda genel olarak 3,0-6,0 m. derinliğe kadar kesilen kil-kum matrisli parçalı blok birimler ve çakıllı kum birimler mevcuttur. Sonrasında gri renkli ince çakıllı orta sıkı kum birimler ve az siltli katı-çok katı kil birimler görülmüştür.
4. Çalışma alanında etkin yer ivme katsayısı $A_0 = 0,40$ g, Zemin Grubu : D, Yerel Zemin Sınıfı : Z3 , Spektrum Karakteristik Periyotları : $T_A = 0,20$ sn. – $T_B = 0,90$ sn., Zemin Hakim Titreşim Periyodları $T_0 = 0,80$ sn., Kaçınılması gereken ampifikasyon aralığı $T_{01} = 0,54 - 1,20$ sn., Zemin büyütmesi ise 3,88-6,11 hesaplanmıştır.
5. Kuvaterner Yaşlı Alüvyon(QDd) Formasyonuna ait birimlerde yapılan elek analizleri sonuçlarına göre taneli zeminlerin "**Birleştirilmiş Zemin Sınıflaması**" (USCS)' na göre "**CH (Yüksek plastisiteli kil), CI (Killi kum), SP (Düşük plastisiteli kil), SM (grubu zemin sınıfına girdiği anlaşılmıştır. Fakat ağırlıklı olarak CH (Yüksek plastisiteli kil) birimler hakimdir.**
6. Leonards (1962) sınıflamasına göre plastisite indeksi değerlerine bakılacak olursa (**en az: 18,0, en fazla: 39,2**) inceleme alanındaki Kuvaterner Yaşlı Alüvyon(QDd) Formasyonuna ait birimlerde kil birimlerin plastisite derecelerinin **plastik**, kuru dayanımı ise **orta** zemin olarak yoğunlaştığı görülmektedir.

İnceleme alanındaki Kuvaterner yaşlı Alüvyon(QDd) Formasyonu olan az siltli-çakıllı-kumlu kil bünyeli zeminler **yarı sert – sert kıvamlilikteki** zeminleri temsil etmektedir.

SPT N_{30} darbe sayılarına göre Kuvaterner yaşlı Alüvyon Formasyonunda(QDd) ince taneli birimler **çok katı-sert kıvamlilikte** olup, **orta – yüksek derecede sıkışabilirlik** özelliğindedir.

Şahin KESKİN
Jeofizik Mühendisi
Oda Sic. No: 1280

Niyazi TEMİZKAN
Jeoloji-Yüksek Mühendisi
Oda Sicil No:6964

Yalova İli, Merkez İlçesi, Süleymanbey Mah. 1/1000 Ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt

70



PLAN HARİTA İNŞ. MÜH. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.

NÜRETTİN YUVALI
ŞEHİR PLANCISI
ODA NO: 4657

KES-KA ZEMİN YAPI LABORATUVARI VE MÜHENDİSLİK



Karabaş mh. Asım Efendi sok. No: 11/1 Karaoğlan Apt. Kocaeli Tel/Fax:331 4062-632 796 6779 e-mail:kes_ka_lab@hotmail.com

İnceleme alanındaki Kuvaterner yaşlı Alüvyon Formasyonunda(QDd) olan killer **orta-yüksek derece aralığında** şişme potansiyeline sahiptirler .

Kuvaterner yaşlı Alüvyon(Qat) Formasyonda $V_{s1} = 148-151$ m/sn. ile $V_{s2} = 233-243$ m/sn. ve $V_{s30} = 226$ m/sn. arasında değiştikten Afet bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine göre; inceleme alanı **Zemin grubu C, Zemin Sınıfı Z4** olarak bulunmuştur.

İnceleme alanındaki kil birimlerin oturma miktar **1,56 cm** olup tekil temel ve radye temel için kabul edilebilir sınırlar dahilindedir.

Kuvaterner Yaşlı Alüvyon(QDd) Formasyonuna ait birimlerinde taşıma gücü problemi beklenmemektedir.

7. Çalışma alanında açılan temel araştırma sondajlarında Kuvaterner Yaşlı Alüvyon(QDd) Formasyonuna yeraltı suyuna deniz seviyesinde rastlanılmıştır. İnceleme alanında planlama aşamasında DSI' den görüş alınmalıdır.
8. İnceleme alanında yapılan Tokimatsu ve Yoshimi (1983)'e göre sıvılaşma analizinde G_s değeri <1 olduğu için; inceleme alanında SK-3 nolu kuyuda 10,50 m.de SK-4 nolu kuyuda 9,00 m.de SK-5 nolu kuyuda 12,00 m.de sıvılaşma riski belirlenmiştir.
9. İnceleme alanında Bakanlar Kurulu tarafından alınmış Afete Maruz Bölge Kararına rastlanılmamıştır.
10. İnceleme alanı, Bakanlar Kurulunun 06 Mart 2007 tarih ve 26454 sayılı karar ile yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na" göre **1. derecede** tehlikeli bölge içinde kalmaktadır. Bu nedenle her türlü yapılaşmanın "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar hakkında Yönetmelik Hükümlerine uyulmalıdır. İnceleme alanı mevcut en yakın diri faya olan uzaklığı yaklaşık 7 km. dir.

11. Yerleşime uygunluk durumu

İnceleme alanında, topoğrafik eğim % 0 – 5 olarak belirlenmiştir. İnceleme alanında Kuvaterner yaşlı Alüvyon Formasyonu(QDd)'na ait birimler yer alır. Yapılan sondajlarda çok katısert kıvamlılıktaki az siltli çakıllı, kil-kum birimlere rastlanılmıştır.

İnceleme alanı deniz kenarında yer almaktadır. Yapılan sondajlarda yer altı suyuna, deniz seviyesinde (yaklaşık 0,50-1,50 aralığında) rastlanılmıştır. İnceleme alanının deniz kenarında olması deniz suyunun yer altına girişimine sebep olabileceği ve yüksek yer altı suyunun varlığı nedeniyle, inceleme alanı **Önemli Alan 5.3 (ÖA-5.3) : Yüksek yer altı su seviyesine sahip, deniz suyu girişimi vb. sorunlu alanlar** olarak belirlenmiştir.

İnceleme alanı;

Ekte verilen 1/1000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritaları'nda Alüvyon(QDd) olarak belirlenmiş alanlar **Yüksek yer altı su seviyesine sahip, deniz suyu girişimi vb. sorunlu alanlar (ÖA-5.3)** olarak değerlendirilmiştir. Rapora ait 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında "ÖA-5.3" sembolü ile tanımlanmıştır.

Şahin KESKİN
Jeolojik Mühendisi
Oda Sic.No: 1280
T.C.Kıymık No: 215 149 91 608

Niyazi TEMİZKAN
Jeolojik Yüksek Mühendisi
Oda Sicil No:6964

71

Yalova İli, Merkez İlçesi, Süleymanbey Mah. Yalova Özel Eğitim Merkezi Komutanlığı Kışlası
1/1000 Ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt



PLAN HARİTA İNŞ. MÜH. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.

NÜRETTİN YUVALI
ŞEHİR PLANCISI
ODA NO: 4657

KES-KA ZEMİN YAPI LABORATUVARI VE MÜHENDİSLİK

Karabaş mah. Asım Efendi sok. No: 11/1 Karaoğlan Apt. Kocaeli Tel/Fax:331 4062-332 796 6776 e-mail:kes_ka_lab@hotmail.com

Bu alanlarda;

- Sahanın yapılaşmaya açılması sonrasında yüzey ve yeraltı sularının zemine intikal ettirilmemesi için drenaj ve alt yapı tedbirlerinin alınmasına özen gösterilmelidir.
- Parseldeki yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yeraltı sularının uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- İnceleme alanında alüvyonda yapılan sivilaşma analizlerinde yer yer sivilaşma gözlemlendiğinden, zemin-temel etütlerinde sivilaşma detaylı olarak irdelenerek, sivilaşmaya karşı alınacak önlemler belirlenmelidir.
- İnceleme alanında taşıyıcılık vasfı bulunmayan bitkisel toprak seviyesi yapılacak temel kazısı ile kaldırılarak, farklı oturmalarla sebebiyet verilmemesi için yapı temellerinin alttaki alüvyon birimiyle aynı litolojik ve jeoteknik özellikteki homojen seviyelere taşıtılması gerekmektedir.
- Yapı parselinin etkileneceği heyelan tehlikesi, parsel/bina bazı zemin etütlerinde yapılacak yamaç boyu ayrıntılı stabilite analizleriyle ortaya konmalıdır.
- Yapı yükleri, stabilite sorununa neden olacak zemin seviyeleri ile kontrolsüz dolgu altındaki stabil jeolojik birimlere taşıtılmalıdır.
- Yapı parsellerini veya komşu parselleri tehdit edecek kazı şevleri uygun istinat yapıları ile korunmalıdır.
- Zemin ve temel etütlerinde yapı yüklerinin taşıttıracağı jeolojik birimlerde beklenen şişme, oturma, taşıma gücü vb. sorunlara yönelik alınması gerekli mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Yapılaşmaları etkileyecek her türlü stabilite sorunu ile şişme, oturma, taşıma gücü vb. soruna yönelik önlemler, parsel/bina bazı zemin etütlerinden elde edilecek sonuçlara göre uzman mühendislerce projelendirilmeli ve ilgili kurum kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- Yapılacak yapıların temel dolgusunun seçimi, sıkıştırılması ve deneyleri TSE, TCK standartları ve AASHO standartlarına göre yapılmalıdır.
- **Her türlü yapılaşmada " Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik' esaslarına uyulması gerekmektedir.**

12. Bu rapor Yalova ili, Merkez İlçesi, SüleymanbeyMahallesi'nde **G22C07D1D** nolu pafta içerisinde bulunan **46 ada, 6 parselde** sınırları belirlenen alanları kapsamakta olup, parsel bazı zemin etüt raporu olarak kullanılamaz.

Durumu bilgilerinize sunarız. Saygılarımızla.

Şahin KESKİN
Jeofizik Müh.
Oda Sicil No: 1280

Niyazi TEMİZKAN
Jeoloji Yük. Müh.
Oda Sicil No: 6964

KESKA
ZEMİN YAPI LABORATUVARI VE MÜHENDİSLİK
Şahin KESKİN
Karabaş Mah. Asım Efendi Sk. No:11/1 İZMİT
Tel.&Fax: 0 262 331 40 62 Cep: 0.532. 796 67 76
Atıfındar V.D. 215 149 91 608 KOCAELİ

72

Yalova İli, Merkez İlçesi, Süleymanbey Mah. Yalova Özel Eğitim Merkezi Komutanlığı Kışlası
1/1000 Ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt



PLAN HARİTA İNŞ. MÜH. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.

NÜRETTİN YUVALI
ŞEHİR PLANCISI
ODD NO: 4657



Harita 11. Jeoloji Haritası

8. ARAZİ KULLANIMI ve EŞİK SENTEZİ

Planlama alanının mevcut arazisi askeri amaçlı olarak Yalova özel eğitim merkezi komutanlığı tarafından kullanılmaktadır. Arazi içerisinde karargah binası , lojmanlar, sosyal tesisler, moteller ve askeri amaçlı diğer yapılar yer almaktadır. Arazi içerisinde 1, 2, 3 ve 4 katlı yapılar yer almaktadır. yapıların inşaat alanları yaklaşık olarak hesaplandığında mevcut inşaat emsali kullanımının 0,27 olduğu hesaplanmıştır.

Planlama açısından kıyı kenar çizgisi, mülkiyet sınırları ve meri imar planı kararları (yol, ada sınırları) eşik oluşturmakta ve planlama sınırını belirlemektedir.



Harita 12. Arazi Kullanım Ve Eşik Sentezi

9. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

9.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu 1372 ada 58 parsel mevcut uygulama imar planında Ayrık Nizam 4 kat yapılaşma değerlerine sahip konut alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu alanda Yalova Özel Eğitim Merkezi Komutanlığı bulunmaktadır. Parselin tahsisi Milli Savunma Bakanlığına yapılmıştır. Askeri alanın planlı gelişiminin sağlanması ve mevzuat gereklilikleri(ruhsat, iskan vb.) doğrultusunda parselin konut alanından çıkartılarak askeri alan olarak planlanması için plan değişikliği yoluna başvurulmuştur.

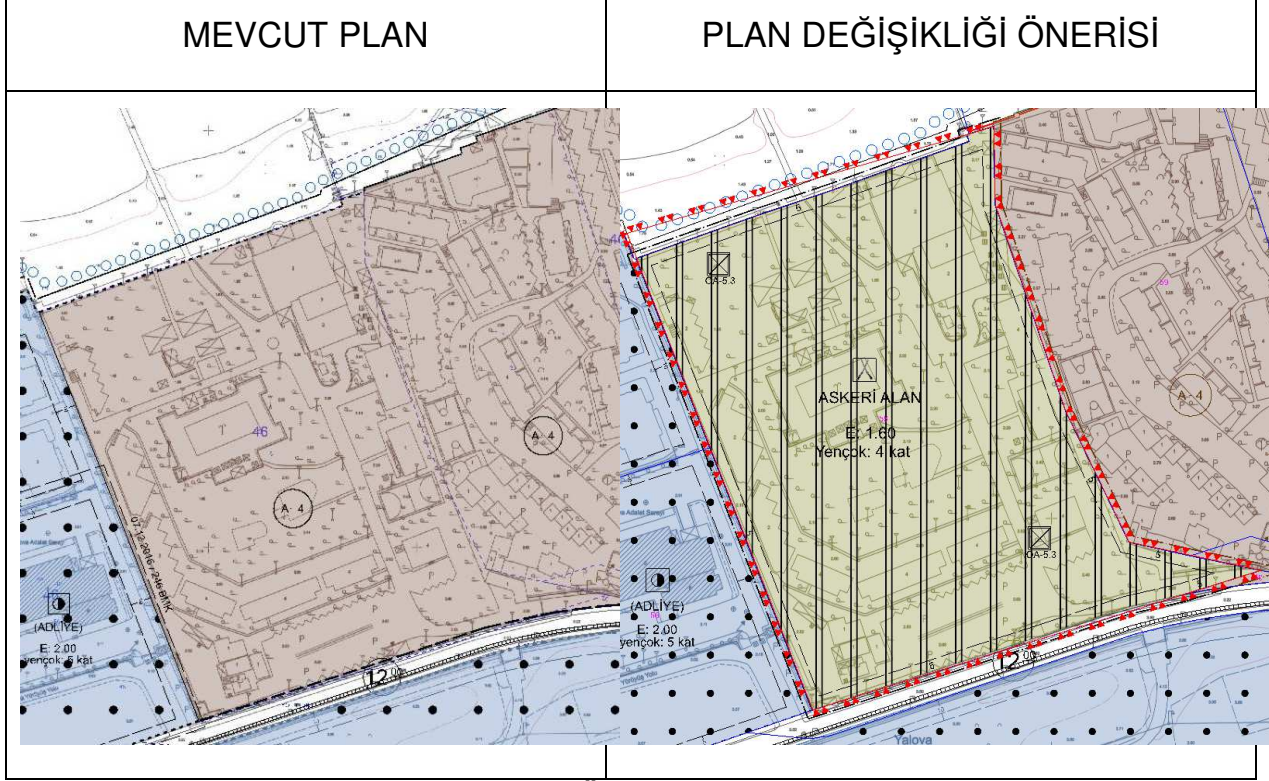
9.2. PLAN KARARLARI

- Öncelikle planlama alanı çevresindeki onaylı planlardan gelen kararlar imar planlarına aktarılmıştır. Onaylı kıyıkenar çizgisi haritası ed50 koordinat sisteminde olduğu için plan değişikliği paftaları bu koordinat sisteminde hazırlanmıştır. Planlama aşamasında İmar Planına Esas olmak üzere hazırlanan Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu'ndaki veriler ve alana ilişkin yapılan analitik etütler değerlendirilmiş ve plan değişikliği ile 33526 m² lik Askeri Alan planlanmıştır.
- Askeri alan sınırları kuzeyde kıyıkenar çizgisi doğuda ve batıda mülkiyet sınırları ve güneyde 12 m. lik imar yolu adakenarı çizgisine göre belirlenmiştir. Askeri alana ilişkin parsel mahreci 12 m. lik imar yolundan sağlanacaktır.
- Askeri alanın mevcut yapılaşmalarından dolayı 0,27 Emsal kullandığı hesaplanmıştır. Mevcut inşaat alanı kullanımı ve ileride ihtiyaç olabilecek inşaat alanı düşünülerek askeri alan için **Emsal: 1.60 Yençok: 4 kat** yapılaşma koşulları belirlenmiştir. Yapıyaklaşma mesafeleri mevcut yapılaşmalarda dikkate alınarak tüm cephelerden 5 m. olacak şekilde belirlenmiştir.

- Plan değişikliği sonucu oluşan arazi kullanım tablosu aşağıda verilmiştir.

Arazi Kullanımı	Tapu alanı	Planlama Alanı (m ²)
Askeri Alan	33673	33526 m ²
Yola terk	-	147 m ²

Tablo 1. Alan Kullanımı



Tablo 2. Mevcut ve Öneri Plan Karşılaştırması

9.3. PLAN NOTLARI

1.Genel Hükümler:

1.1. Bu Plan Notlarında Belirtilmeyen Hususlarda

- 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri ve Diğer Mevzuat Hükümleri, 2565 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ile Askeri Yasak Bölgeler Ve Güvenlik Bölgeleri Yönetmeliği Hükümleri, Yalova Merkez İlçesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu Plan Hükümleri geçerlidir.

2. Özel Hükümler

2.1. Yalova Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Tarafından 20.04.2018 Tarihinde Onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Sonuç Önerilerine Uyulacaktır.

2.3. İmar Planına Esas Olarak Hazırlanan Jeolojik ve Jeoteknik Etüd, Zemin Etüdü Yerine Kullanılamaz. Yapılaşma Öncesi İlgili Yönetmelik Ve Genelge Hükümleri İle Bu Plan Notlarındaki Uyarılar Dikkate Alınarak Parsel Bazında Zemin Etüdü Yapılması Zorunludur.

2.4. Plan Değişikliği Onama Sınırı 1372 Ada 58 Parseli Kapsamaktadır.

2.5. Planda Belirtilen Yapıyaplaşma Sınırları İçerisinde Trafo Binası, Nizamiye Binası, Nöbetçi Kulübeleri Gibi Güvenlik Arz Eden Yapılar Yapılabilir.

2.6. Planlama Alanında İnşaat Emsali E:1.60 ve Yükseklik En Çok Yengeç: 4 kat

2.7. Planda Askeri Alanlar Olarak Belirtilen Bölgeler İmar Uygulaması İle Milli Savunma Bakanlığının İhtiyaçları Doğrultusunda Farklı Birlik ve Kullanımlara Tahsis Edilmek Üzere İfraz Edilebilir.

ONAY



PLAN HARİTA İNŞ. MÜH. SAN. TİC. LTD. İ.

NÜRETTİN YUVALI
ŞEHİR PLANCISI
ODD NO: 4657