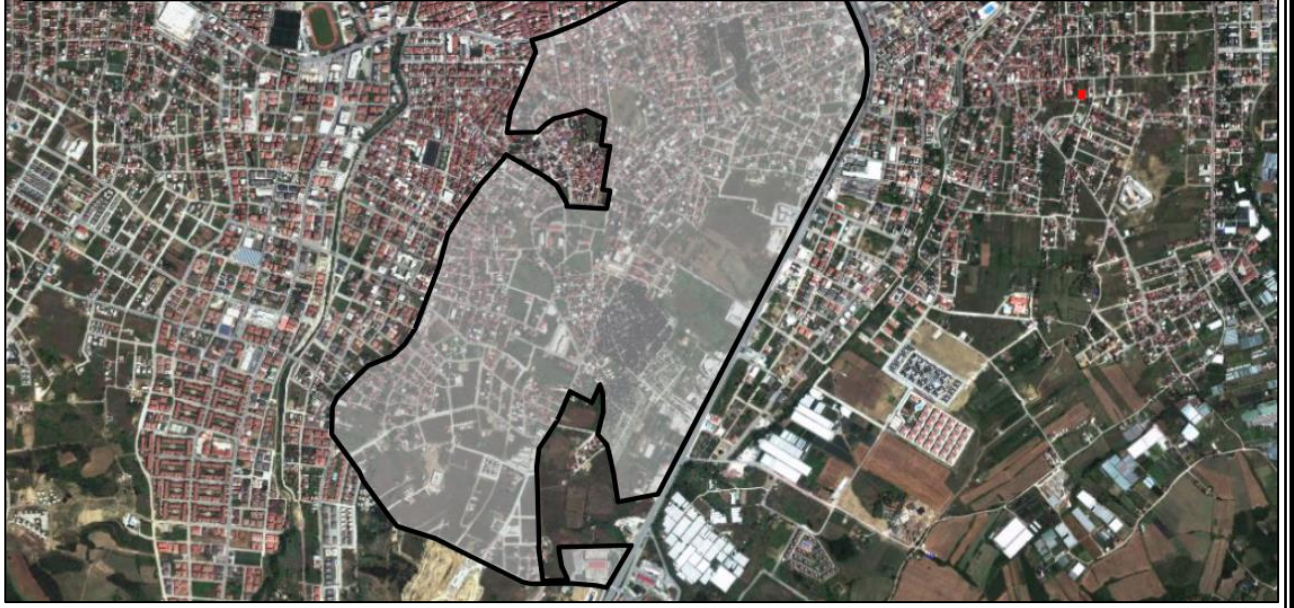




T.C.  
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,  
BAĞLARBAŞI VE BAYRAKTEPE MAHALLELERİ KUZEYİ  
1/1000 ÖLÇEKLİ  
UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU RAPORU



EKİM 2023

## 1- PLAN REVİZYONUNUN KONUSU

### Gerekçe ve Amaç

İlimiz, Merkez İlçe sınırları içerisinde yer alan imar planlarının; imar planı notları ile imar planı arasındaki çelişkilerin giderilmesi, yürürlükteki mevzuat hükümleri kapsamında gerekli düzenlemelerin yapılması, sağlıksız yapıların dönüşümünü teşvik edecek önlemler alınması vb. hususlar kapsamında etaplar halinde revize edilmesine ilişkin karar alınmış, bu kapsamda merkez mahallelerinin büyük ölçüde imar planı revizyonu tamamlanmıştır.

Bu kapsamda, imar planı revizyonu yapılmamış bölgelerde de; kadastro-imar planı arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi, imar planı üzerinde belirlenmemiş yapılaşma koşullarının belirlenmesi gibi amaçlarla İmar Planı revizyonu yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur.

Konunun yürürlükteki mevzuat hükümleri, üst ölçekli plan kararları, plan bütünlüğü, planlama ilke ve esasları kapsamında Belediye Meclisinde görüşülerek gerekli kararın alınması ile ilgili İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün talebi (28.08.2023 tarih ve 122468 sayılı Meclise havale yazısı) Belediye Meclisi'ne havale edilmiştir.

Ayrıca; İlimiz, Merkez İlçe, Bayraktepe Mahallesi, Kar Sokak ve çevresinde, zemin hareketleri neticesinde oluşan toprak kaymasının sebebiyet verdiği riskli yapılar yer almakta olup, can ve mal güvenliği açısından tehlike arz etmektedir.

Konu ile ilgili Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 09.03.2023 tarih ve 3149250 sayılı yazısında da, İlimiz, Merkez İlçesi, Bayraktepe Mahaltesinde meydana gelen zemin hareketleri neticesinde oluşan toprak kayması hakkında gerekli önlemlerin alınması talep edilmiştir.

Gerek sözkonusu riskli yapılaşmanın sağlıklı yapılara dönüştürülebilmesi, gerekse oluşan riske karşı mevzuat hükümleri doğrultusunda önlem alınması için İlimiz, Merkez İlçe, Bayraktepe Mahaltesinde yer alan sözkonusu bölgede İmar Planı revizyonu yapılması gerekmekte olup; konunun yürürlükteki mevzuat hükümleri, üst ölçekli plan kararları, plan bütünlüğü, planlama ilke ve esasları kapsamında Belediye Meclisinde görüşülerek gerekli kararın alınması ile ilgili İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün talebi (29.08.2023 tarih ve 122799 sayılı Meclise havale yazısı) Belediye Meclisi'ne havale edilmiştir.

Sözkonusu havaleler kapsamında; Yalova Belediye Meclisi'nin 02.10.2023 tarih ve 372 sayılı kararı ile;

*“İmar planı revizyonu yapılmamış bölgelerde; kadastro-imar planı arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi, imar planı üzerinde belirlenmemiş yapılaşma koşullarının belirlenmesi gibi amaçlarla İmar Planı revizyonu yapılması kapsamında hazırlanan “Bağlarbaşı ve Bayraktepe Mahalleleri Kuzeyi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu” görüşmeleri tamamlanmıştır.*

*İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından sunulan imar planı revizyonunda kat adetlerinde ve KAKS/emsal değerlerinde herhangi bir artış yapılmadığı, kadastro-plan uyumsuzluğunun çözümü ya da mülkiyet problemlerinin giderilmesi adına imar adası düzeltmelerinin yapıldığı, planlama alanındaki yapılaşma şartı belirlenmeyen sosyal ve teknik altyapı alanlarının*

çevredeki emsal yapılaşma şartları ve plan notu dikkate alınarak yapılaşma şartlarının belirlendiği, yürürlükteki imar planında şematik olarak yer alan “Ticaret+Konut Alanları” ve “Konut Alanları”nın parsel sınırları baz alınarak, teklif imar planına aktarıldığı ve plan üzerine işlendiği, mevcut plan notuna göre ikili, üçlü... blok yapılabilen parsellere “Blok Nizam” yapılaşma şartı işlendiği, “Bitişik Nizam” yapılaşma şartına sahip yapı adalarının, yine aynı yapılaşma şartıyla korunduğu görülmüştür.

Komisyonumuz, yaklaşık 250 hektar alanda hazırlanan Yalova İli, Merkez İlçesi, “Bağlarbaşı ve Bayraktepe Mahalleleri Kuzeyi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu”nun;

- Bayraktepe Mahallesi, Kar Sokak ve çevresinde, zemin hareketleri neticesinde oluşan toprak kaymasının sebebiyet verdiği riskli yapıların sağlıklı yapılara dönüştürülebilmesine teşvik sağlamak ve bölgesel anlamda eşitliğin sağlanabilmesi adına planlama sınırında tüm alanda aynı yapılaşma şartlarını uygulamak amacıyla; plan genelinde “Ayrık Nizam, 2 kat” yapılaşma şartına sahip yapı adalarının tamamının (“Blok Nizam” olarak düzenlenmesi öngörülenler haricinde) “Ayrık Nizam, 3 kat, TAKS: 0.40, KAKS: 0.90” olarak; “Ayrık Nizam, 2 kat, TAKS: 0.30, KAKS: 0.60” yapılaşma şartına sahip yapı adalarının tamamının ise (“Blok Nizam” olarak düzenlenmesi öngörülenler haricinde) “Ayrık Nizam, 3 kat, TAKS: 0.30, KAKS: 0.75” olarak düzenlenmesi şeklinde;
- “Blok Nizam” olarak belirlenen parsellerin, adanın yapılaşma koşullarına göre “3 kat, TAKS: 0.40, KAKS: 0.90” ya da “3 kat, TAKS: 0.30, KAKS: 0.75” olarak düzenlenmesi şeklinde;
- Planlama alanının güneyinde yer alan Devlet Hastanesi’nin bulunduğu bölgede ticari alan yetersiz olduğundan, sözkonusu hizmet alanının gereksinimi olan ticaret işlevinin, planlama alanı bütününde değerlendirilmesi kapsamında, Devlet Hastanesi’nin kuzeyinde yer alan Bağlarbaşı Mahallesi, 845, 846, 847, 848, 849, 1251, 1252, 1253, 718 (güney kısmı), 1496, 842, 1250, 1354, 826, 825, 824, 823, 822, 820, 819, 2904, 2903, 2902 adaların tamamının ve Bağlarbaşı Mahallesi, 2861 ada, 31 parselin “Ayrık Nizam, 3 kat, TAKS: 0.40, KAKS: 0.90” yapılaşma şartlarında “Ticaret+Konut Alanı” olarak düzenlenmesi şeklinde; ayrıca, “Konut+Ticaret” akslarının da yeniden değerlendirilmesi kapsamında planlama alanında yer alan Yalova-Bursa Karayolu’na cepheli “Konut Alanı” parsellerinin, “Ticaret+Konut Alanı” olarak düzenlenmesi şeklinde;
- Bağlarbaşı Mahallesi, 823 ada 13, 14, 15 parseller, 824 ada 2 parsel, 825 ada 7 parsel ve 826 ada 16 ve 17 parsellerin aralarındaki imar yolları ile birlikte birleştirilerek tek ada olması ve yeni oluşacak adanın 7 metre genişliğinde yaya yoluyla ayrılarak yeniden düzenlenmesi şeklinde;

tadil edilerek 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasını ve söz konusu imar planı revizyonuna ilişkin işlemlerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nce resen yürütülmesini uygun bulmuştur.”

Bu kapsamda İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından sunulan teklif plan üzerine bahse konu parsellere ilişkin tadilatlar işlenerek, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu hazırlanmıştır.

## **Kapsam**

Bağlarbaşı ve Bayraktepe 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.

## 2- MEVCUT DURUM ANALİZİ

### 2.1- KONUM ve YÖNETİMSEL YAPI

İmar Planı Revizyonu çalışmasına konu olan Bağlarbaşı ve Bayraktepe Mahalleleri; Yalova İli, Merkez İlçe sınırları içerisinde yer almaktadır. Merkez ilçe, Marmara Bölgesi'nde yer alan Yalova İl Merkezi'nde yer almaktadır. Yerleşim bölgesinden İzmit-Yalova, Armutlu-Yalova ve Bursa-Yalova(D-575) Karayolları geçmektedir.

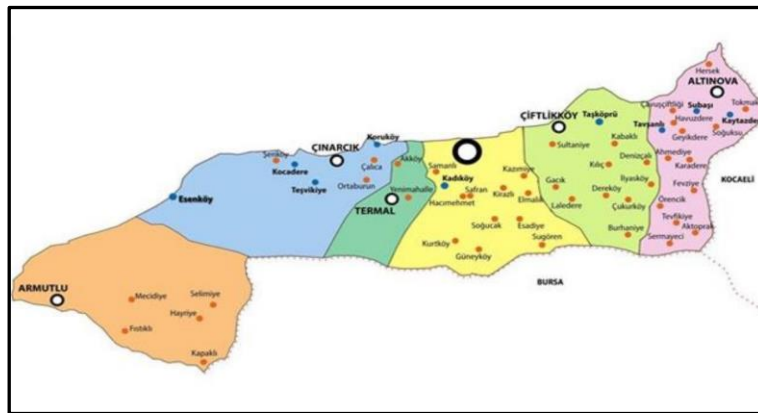
Yalova İli, Marmara Bölgesi'nde yer almakta olup; kuzeyinde ve batısında Marmara Denizi, doğusunda Kocaeli ili, güneyinde Bursa ili ile Gemlik Körfezi yer almaktadır.

Merkez ilçe, İstanbul'a 176 km, İstanbul'a ise 407 km uzaklıktadır. Belli başlı merkezlerden İzmit'e 65 km, Bursa'ya 69 km, İzmir'e 392 km mesafede yer almaktadır.



Şekil 1: Yalova'nın bölge içerisindeki konumu

Yalova'da, Merkez, Altınova, Armutlu, Çiftlikköy, Çınarcık ve Termal olmak üzere toplam 6 ilçe bulunmaktadır. Merkez ilçede Yalova ve Kadıköy olmak üzere 2 adet belediye bulunmaktadır.

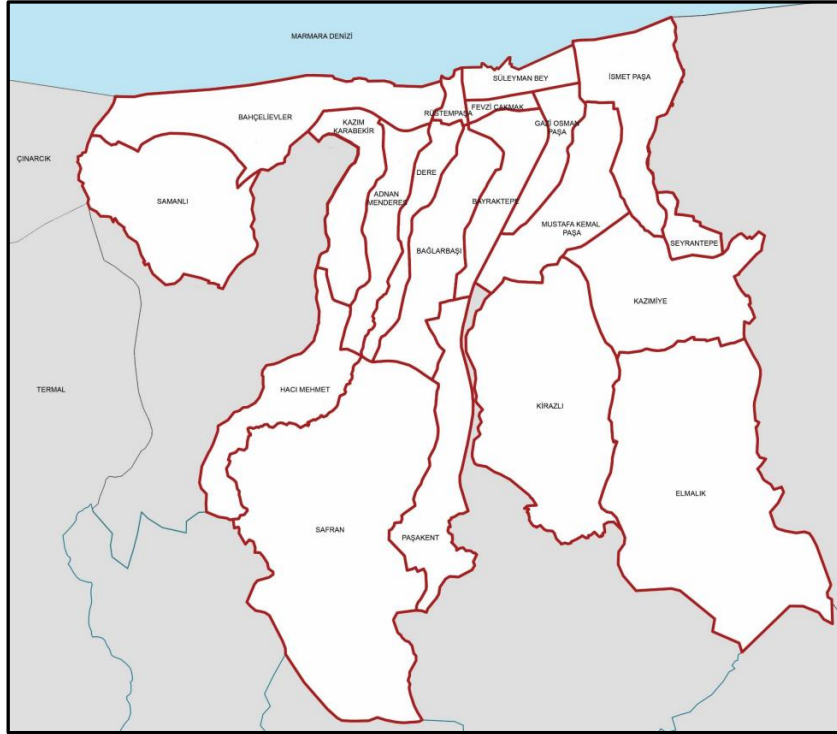


Şekil 2: Yalova İli'nin idari bölünüş haritası

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



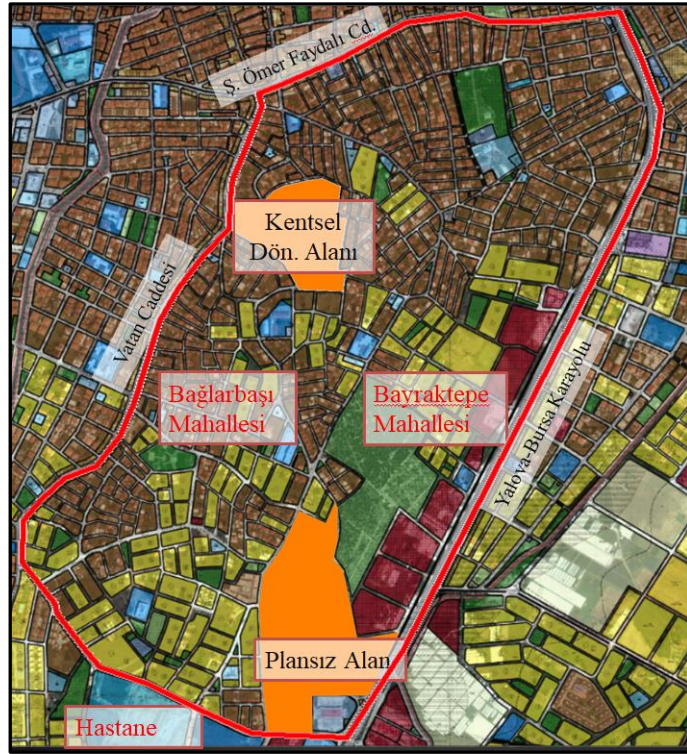
Şekil 4: Yalova Belediyesi Mahalleleri

İmar planı revizyonuna konu olan alan, Bağlarbaşı ve Bayraktepe Mahallesi'nin kuzey bölümünü içeren yaklaşık 250 hektar alanı kapsamaktadır.



Şekil 5: Planlama alanının yakın çevresindeki konumu

Planlama alanının kuzey sınırını Şehit Ömer Faydalı Caddesi, doğu sınırını Yalova-Bursa Karayolu, güney kısmını 400 yataklı Devlet Hastanesi ve Yakup Acar Caddesi, batı sınırını ise Vatan Caddesi oluşturmaktadır. Bağlarbaşı Kentsel Dönüşüm Alanı ve mahkeme kararı neticesinde plansız bırakılıp dava süreci devam eden alan, imar planı revizyonu sınırı dışarısında bırakılmıştır.



Şekil 6: İmar Planı Revizyonu Alanı

Planlama alanı, daha çok ruhsatsız yapılaşmanın ve afet açısından riskli yapıların yer aldığı konut dokusu özelliğine sahiptir. Yalova-Bursa Karayolu, Şehir Ömer Faydalı Caddesi, Vatan Caddesi ve Yakup Acar Caddesi gibi önemli ulaşım akslarının olduğu bölgelerde ticari aktiviteler de yer almaktadır.

Mezarlık Alanı, Terminal Alanı, Çamlık Park Alanı önemli donatı alanlarındandır.

## 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 etkileye 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.



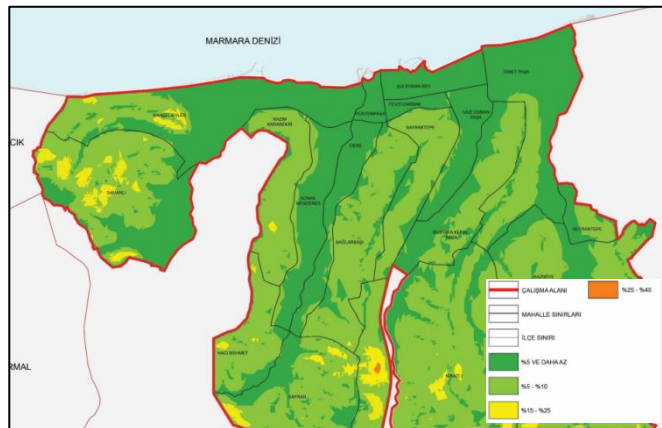
### 2.2.3- Jeomorfolojik Durumu

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 gözlemlendiği 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.



Şekil 7: Eğim analizi

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.

Plan revizyonuna konu alanda, eğimin %10’dan daha az olduğu, ancak yer yer %15’in üzerinde de alanlar olduğu görülmektedir.

#### 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.

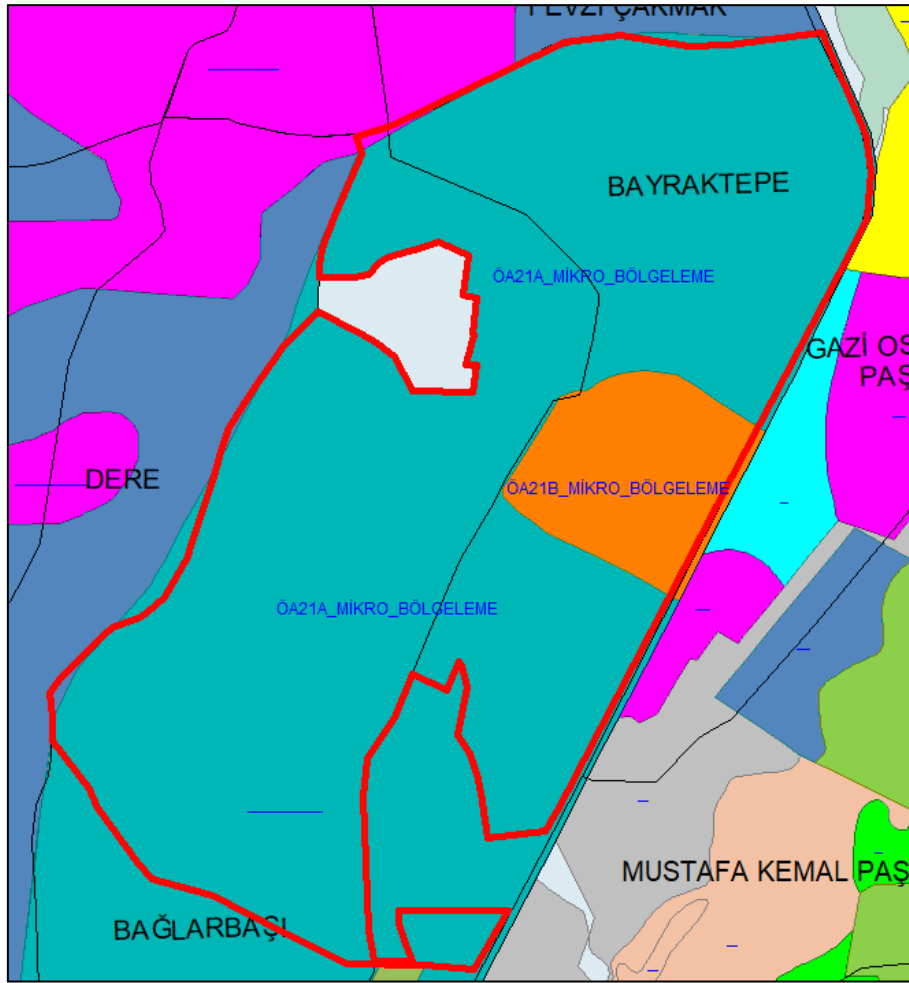
Bu tektonik yapı ve depremsellik durumu neticesinde Yalova Belediyesi İmar ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 2015 Haziran tarihinde, çalışma alanının kapsadığı 1150 hektarlık saha için imar planına esas olarak mikro bölgeleme etüdü yapılmıştır. Çalışma, Yalova Merkez ve yöresinin yerleşime uygunluk değerlendirilmesinin yapılması konusunda detaylı bilgi vermesi amaçlanarak incelenmiştir. İncelemeye ilişkin sonuçlar ve öneriler ele alınmıştır. Raporda yapılan analizlere yönelik sonuç ve öneriler şu şekildedir:

- İnceleme alanının genel eğim değeri % 0-60 aralığındadır. İnceleme alanında %0-10 eğimli alanlar 636,30 hektar, %10-20 eğimli alanlar 439,29 hektar, %20-30 eğimli alanlar 34,94 hektar, %30-40 eğimli alanlar 11,90 hektar, %40-50 eğimli alanlar 3,24 hektar ve %50-60 eğimli alanlar 1,33 hektar olarak belirlenmiştir. İnceleme alanında alüvyon birimlerin gözleendiği alanlar genellikle %0-10 eğime sahipken, Kılıç Formasyonunun gözleendiği alanlar %0-60 eğim aralığında değişim göstermektedir.
- Yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre inceleme alanının jeolojisi, Tersiyer yaşlı Kılıç Formasyonu (Tk) ve Kuvaterner yaşlı alüvyon (Alüvyon) birimlerden oluşmaktadır.
- İnceleme alanında jeofizik çalışmalarından elde edilen veriler doğrultusunda “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine” göre birimlerin Kayma Basıncı (Vs30) değerlerine göre zemin grubu ve yerel zemin sınıfı belirlenmiştir. Alüvyon birimin zemin grubu C-D Yerel Zemin Sınıfı ise Z2-Z3-Z4; Kılıç Formasyonu rezidüelinin zemin grubu C-D, Yerel Zemin Sınıfı ise Z2-Z3-Z4’tür. Kılıç Formasyonun zemin grubu C, Yerel Zemin Sınıfı ise Z2’dir.
- İnceleme alanında açılan sondajlardan alüvyon birimlerde açılan kuyularda yer altı suyu gözlenmiştir. Kılıç Formasyonunda ise sızıntı suların varlığı gözlenmiştir.
- İnceleme alanı Bakanlar Kurulunun 18 Nisan 1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre 1. derece deprem

bölgesinde yer almakta olup “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik (2007)” hükümlerine uyulmalıdır.

- Zemin büyütme değerleri değerlendirildiğinde tehlike düzeyi; Alüvyon birimde düşük ve orta (A/B) olarak tanımlanmıştır. Zemin hâkim titreşim periyod (To) değerleri; Alüvyon birimde 0,8-1,7 sn. aralığındadır. Zemin hâkim titreşim periyod (To) değerleri değerlendirildiğinde zemin; Alüvyon birimde yüksek (C/D) ve Kılıç Formasyonunda ortayüksek (B/C) tehlike düzeyine tekabül etmektedir. Dolayısıyla zemin hakim titreşim periyodu (To) değerleri yapı kat yükseklikleri ve rezonans açısından değerlendirildiğinde, kat başı pratikte 0,1 sn. yaklaşımıyla kat adedi önerilmektedir.

İmar Planı Revizyonu yapılan alanın tamamı sözkonusu mikrobölgeleme çalışması içerisinde kalmaktadır. Mikrobölgeleme raporu içerisinde, imar revizyonu çalışması yapılan alanlar ÖA.2.1.a ve ÖA.2.1.b olarak adlandırılan alanlarda kalmaktadır:



Şekil 8: Jeolojik Durum

### Önemli Alanlar-2.1.A Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

Topografik eğim %10-%60 arasındadır. Jeolojisinin üst seviyelerini Kılıç Formasyonunun rezidüeli olan kum, silt ve killer, alt seviyelerini Kılıç formasyonuna ait kumtaşları ve kil taşları oluşturmaktadır. Oturma miktarı kabul edilebilir sınırlar içinde bulunmuştur. Yer altı su seviyesi 0.88- 15.58 m arasında değişmektedir. Yapılan şev stabilite analiz sonuçlarına göre bu alanlarda depremlili ve depremsiz kayma güvenlik katsayısı (Fs) 1.2 ‘den büyük çıkmıştır.

Bu nedenle stabilite analiz sonuçlarına göre, muhtemel heyelan tehlikesi tespit edilmemiştir. Ancak deprem durumu, yüzey ve yeraltı suyu değişimi, zayıf zemin seviyelerindeki litolojik farklılıklar nedeniyle, yaklaşık 1 -2 metre arası kayma derinliğine sahip yüzeysel heyelanların geliştiği gözlenmiş olup özellikle derin kazı şevlerindeki duraysızlıklara bağlı heyelanların gelişebileceği düşünülmektedir. Bu nedenle, Önlem Alınabilecek derecede Stabilite Sorunlu Alanlar 2.1A olarak ayırt edilmiştir.

Bu alanlarda;

- Yapı parselinin etkileneceği heyelan tehlikesi, projeye esas zemin etütlerinde ve yamaç boyu ayrıntılı stabilite analizleriyle ortaya konmalıdır.
- Yapı parselinin etkilenebileceği heyelan olayını önlemeye yönelik önlem projeleri yapılmalı ve bu projeler uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- Stabilite sorunu oluşturacak, yapı temellerine zarar verecek her türlü yüzey ve yeraltı suları uygun drenaj sistemleri ile ortamdan uzaklaştırılmalıdır.
- Stabilite sorununa neden olabilecek her türlü kazı şevi uygun iksa yapılarıyla korunmalıdır.
- Yapı yükleri, stabilite sorununa neden olacak zemin seviyeleri altındaki stabil jeolojik birim seviyelerine taşıttırılmalıdır.
- Yapı yüklerinin taşıttıracağı zemin seviyelerinde beklenen şişme, oturma, taşıma gücü vb. sorunlara yönelik gerekli mühendislik önlemleri alınmalıdır.
- Yapılaşmaları etkileyecek her türlü duraysızlık, şişme, oturma, taşıma gücü vb. sorunlara yönelik önlemler uzman mühendislerce projelendirilmeli ve belediyesi kontrolünde alındıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

#### Önemli Alanlar-2.1.B Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

Topografik eğim %10-%40 arasındadır. Jeolojisinin üst seviyelerini Kılıç Formasyonunun rezidüeli olan kum, silt ve killer, alt seviyelerini Kılıç Formasyonuna ait kumtaşları ve kil taşları oluşturmaktadır. Oturma miktarı kabul edilebilir, taşıma gücü = 2.07-14.85 kg/cm<sup>2</sup> aralığında bulunmuştur. Yer altı su seviyesi 3.13- 5.38 m arasında değişmektedir.

İnceleme alanında 3 hatta stabilite analizi yapılmıştır. Yapılan stabilite analiz sonuçlarına göre inceleme alanında yer alan yamaçlarda statik ve dinamik yükler altında tüm hatlarda stabilite problemi çıkmıştır. Alanda meydana gelen heyelanların kayma derinlikleri yaklaşık 2-4 metre arasında gözlenmiştir. Depremler stabilite analizlerine göre muhtemel kayma derinlikleri 10.366-17.329 metre arasında bulunmuştur.

Deprem durumuna, yüzey ve yeraltı suyu değişimine, litolojik farklılıklara bağlı olarak, yüzeyden itibaren 2- 17 metre arası kalınlığa sahip zemin niteliğindeki jeolojik birimlerin değişik seviyelerinde heyelanların gelişebileceği düşünülmektedir. Aktif heyelan olayları nedeniyle Önlem Alınabilecek derecede Stabilite Sorunlu alanlar ÖA-2.1.B simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Yapı parselinin etkileneceği yanal ve düşey yöndeki heyelan mekanizması, projeye esas zemin etütlerinde ve yamaç boyu ayrıntılı stabilite analizleriyle ortaya konmalıdır.
- Yapı parselinin etkilenebileceği heyelan olayını önlemeye yönelik önlem projeleri yapılmalı ve bu projeler uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- Stabilite sorunu oluşturacak, yapı temellerine zarar verecek her türlü yüzey ve yeraltı suları uygun drenaj sistemleri ile ortamdan uzaklaştırılmalıdır.

- Stabilité sorununa neden olabilecek her türlü kazı Şevi uygun iksa yapılarıyla korunmalıdır.
- Yapı yükleri, stabilité sorununa neden olacak zemin seviyeleri altındaki stabil jeolojik birim seviyelerine taŐıtırılmalıdır.
- Yapı yüklerinin taşıttıracağı zemin seviyelerinde beklenecek Şişme, oturma, taşıma gücü vb. sorunlara yönelik gerekli mühendislik önlemleri alınmalıdır.
- Yapılaşmaları etkileyecek her türlü duraysızlık, Şişme, oturma, taşıma gücü vb. sorunlara yönelik önlemler uzman mühendislerce projelendirilmeli ve belediyesi kontrolünde alındıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

## 2.3- FİZİKSEL YAPI

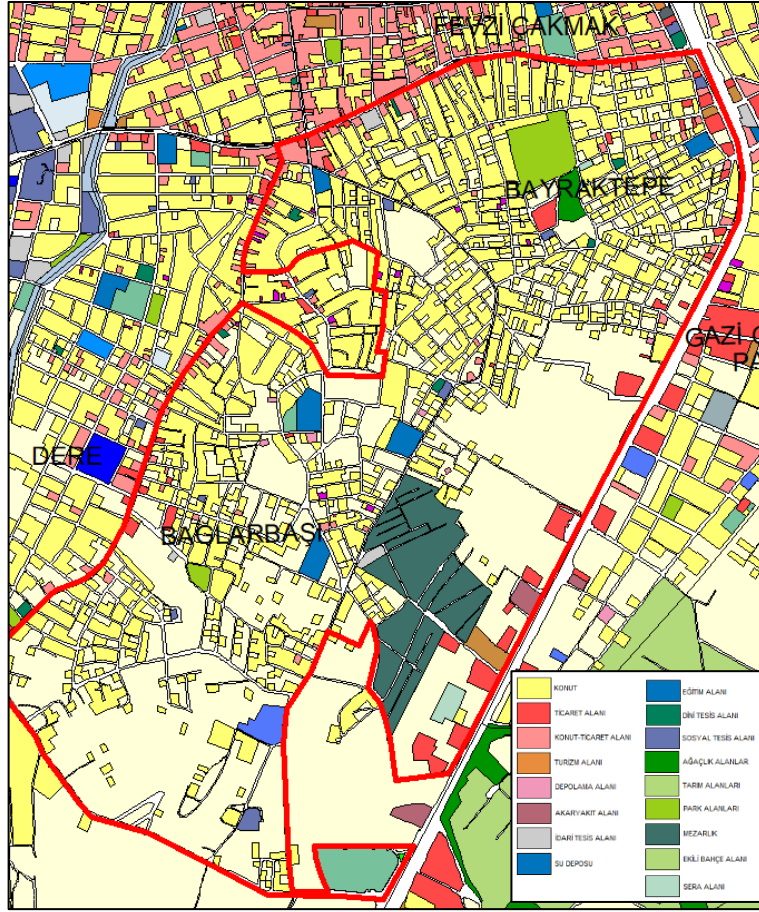
Plan revizyonuna konu olan alanın fiziksel yapı analizleri, Yalova İli Merkez İlçesi Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi verileri kapsamında oluşturulmuştur.

### 2.3.1- Arazi Kullanımı

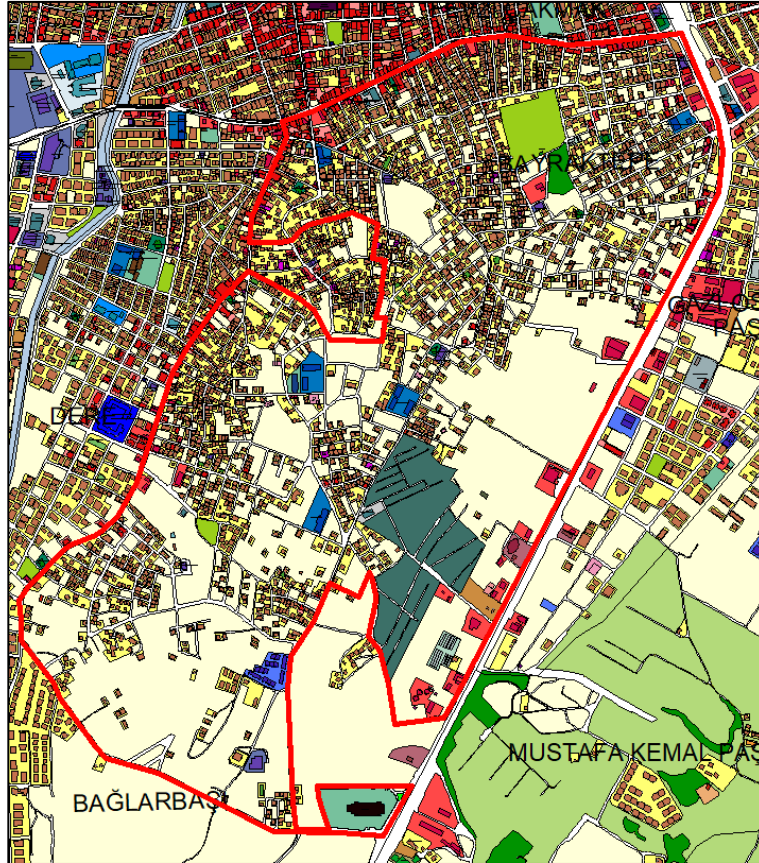
İlçenin alan kullanımının kentsel alan ve kırsal alan olarak iki biçimde ayrıŐtıđı görülmektedir. İlçe genelinin alan kullanımı bu iki biçimde değerlendiğinde; çalışma alanının daha çok kentsel karakterde olduğu, kuzeyinde (Özellikle Şehit Ömer Faydalı Caddesi'ne yakın bölümlerde) nüfus ve yapı yoğunluğunun yüksek olduğu, güneye doğru yapı yoğunluğunun nispeten azaldığı, ancak kat adedinin az olmasına rağmen kaçak yapılaşma dolayısıyla taban alanının büyük oranda kullanıldığı, çalışma alanın güney bölümünde ise yapı ve nüfus yoğunluğunun azaldığı görülmektedir.

Konut iŐlevli yapı yoğunluğunun hakim olduğu çalışma alanında, özellikle Şehit Ömer Faydalı Caddesi ve Vatan Caddesi gibi önemli ulaşım aksları üzerinde "Ticaret ve Konut" fonksiyonunun hakim olurken, Yalova-Bursa Karayolu'nda ise daha çok ticari iŐlevli yapılar yer seçmiŐtir.

İlkokul alanı, ortaokul alanı, lise alanı, cami alanı, küçük ölçekli otopark alanı gibi mahalle ölçeğinde donatı alanları yer alırken, mezarlık alanı gibi tüm ile hitap eden donatı alanları ve yine kent bütününe hizmet eden terminal, park alanı, otel alanı, akaryakıt tesisi alanı gibi alan kullanımları da yer almaktadır.



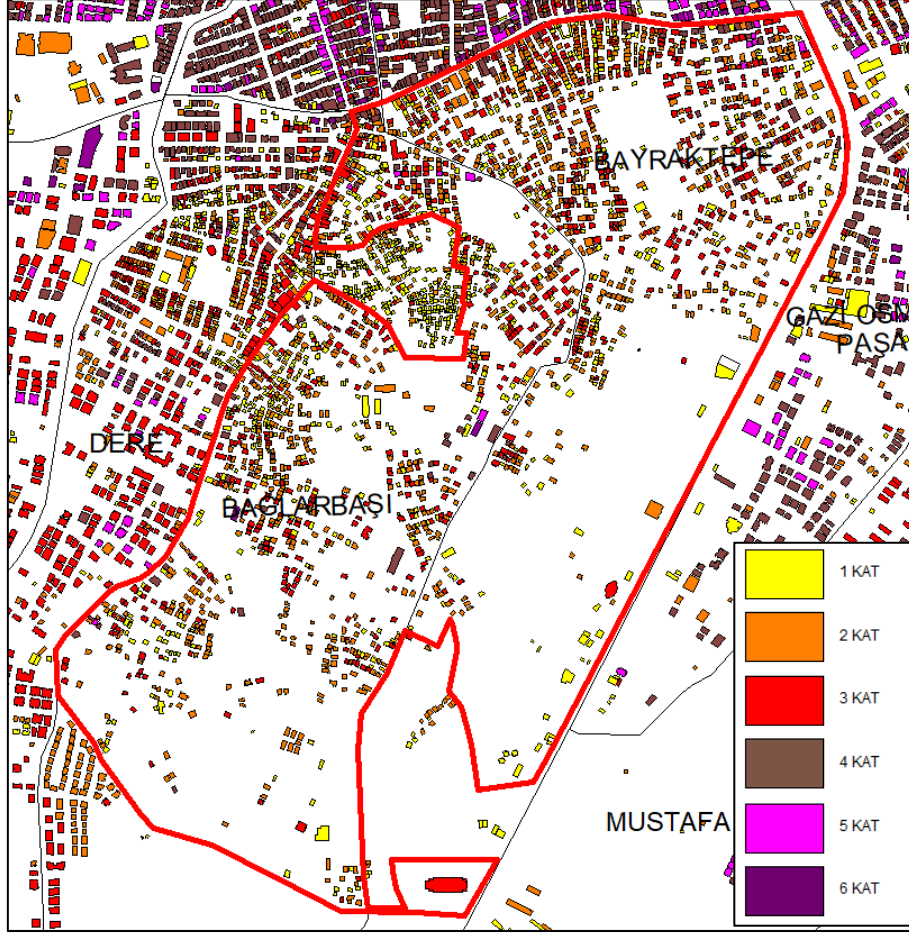
Şekil 9: Fonksiyon analizi



Şekil 10: Arazi kullanım analizi

### 2.3.2- Kat Yüksekliği

Plan revizyonuna konu alanda, kuzeyde yer alan Şehit Ömer Faydalı Caddesi'ne cepheli parseller alan genelinde çok katlı yapılaşmanın yoğun olduğu bölge olup 4 kat hakim iken, diğer bölgelerde daha çok 1, 2 ve 3 katlı yapıların yoğunlaştığı görülmektedir.

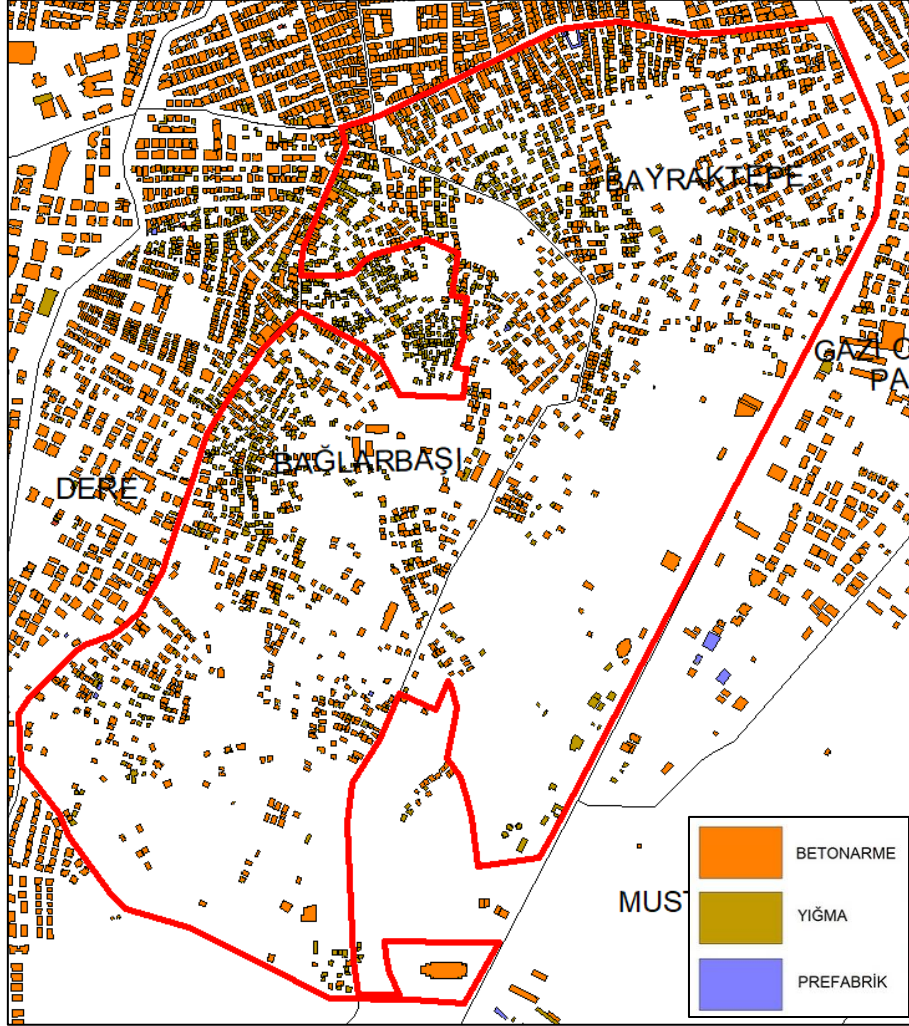


Şekil 11: Kat yüksekliği analizi

### 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 alanda ise, her ne kadar betonarme yapılar çoğunlukta olsa da, özellikle ruhsatsız yapılaşmaya konu olan alanlarda yığma yapıların da sayıca fazla olduğu görülmektedir.



Şekil 12: Yapı cinsi analizi



## 2.4- ULAŞIM

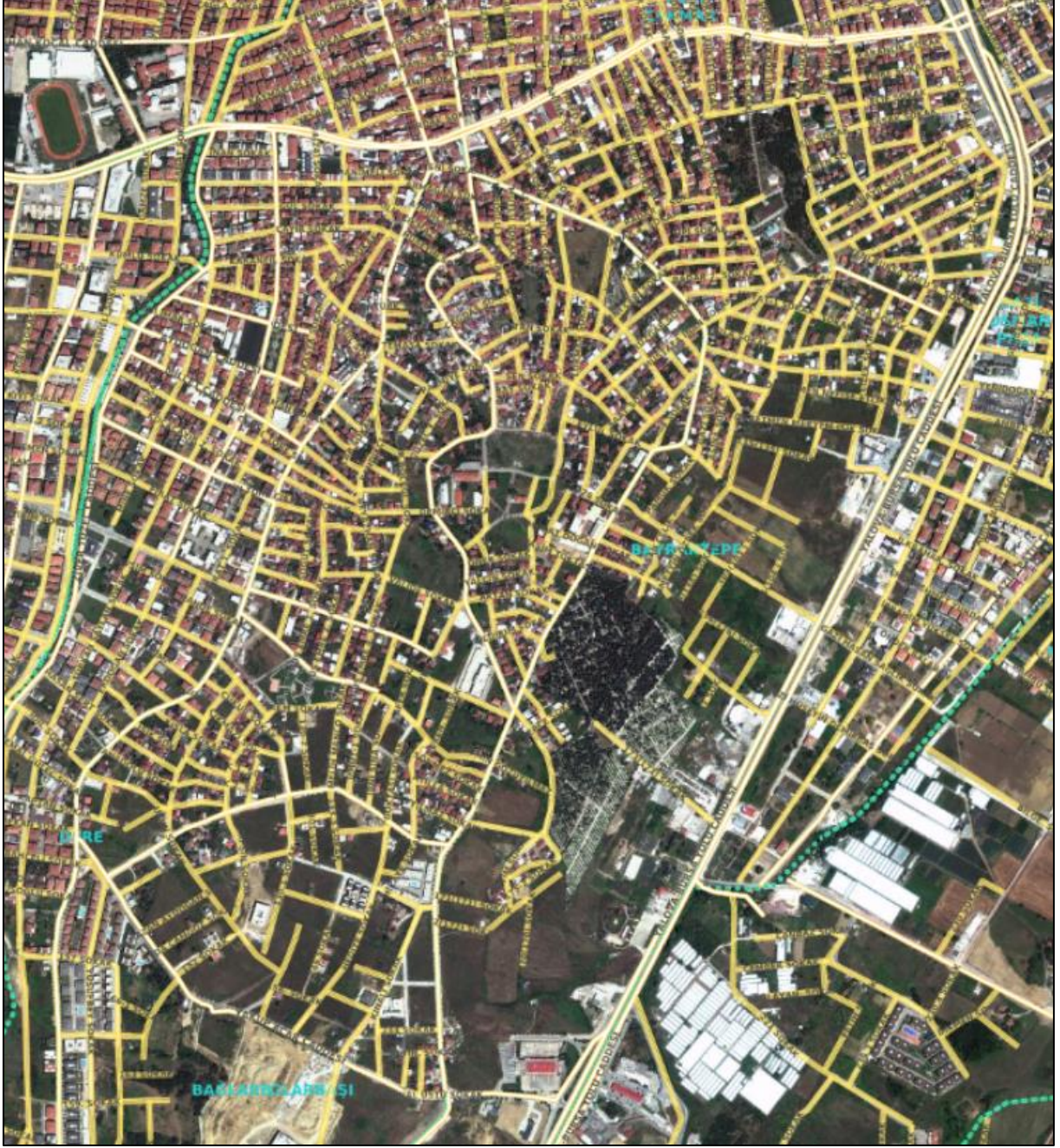
Yalova ili coğrafi konum itibariyle İstanbul, Kocaeli ve Bursa illerine yakın bir şehirdir. Karayolu ve denizyolu imkânları ile diğer illere bağlı olan Yalova, ulaşımında coğrafi konumu ve belirli merkezlere olan yakınlığı ile birçok avantajlara sahiptir. Fonksiyonel açıdan şehri olumlu anlamda etkilemektedir. 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, çalışma alanının tüm sınırlarının önemli ulaşım aksları ile çevrili olduğu görülmektedir. Alanın doğusunda yer alan Yalova-Bursa Karayolu bölge bazında en önemli ulaşım akslarından iken, kuzeyde yer alan Şehit Ömer Faydalı Caddesi'de hem il içi, hem de ilçeler arasında ulaşımın en yoğun olduğu akslardan biridir. Yine alanın doğusunda yer alan Vatan Caddesi ile güneyinde yer alan ve 400 yataklı Devlet Hastanesi'ne de erişimi sağlayan Yakup Acar Caddesi, kent için önemli ulaşım arterlerindedir. Çalışma alanı içerisindeki Eski Bursa Caddesi ve Radar Caddesi kuzey-güney doğrultusunda ulaşımı beslemektedir.



Şekil 13: 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 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, İMES 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 günlük tüketime yönelik hizmetler olarak, Yalova-Bursa Karayolu’nda ise daha büyük ölçekli olarak toptan ticaret, yapı malzemeleri satışı, oteller gibi kümelendiği görülmektedir.

31.12.2022 tarihli Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre, Yalova İli'nin toplam nüfusu 296 333 kişidir. Yüzölçümü 850 km<sup>2</sup> olan Yalova ilinde nüfus yoğunluğu 349/km<sup>2</sup>'dir.

Nüfusun yaklaşık %73'ü il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır.

	TOPLAM	İL VE İLÇE MERKEZLERİ	BELDE VE KÖYLER
<b>TÜRKİYE</b>	85 279 553	79 613 279	5 666 274
<b>YALOVA</b>	296 333	217 788	78 545

Nüfusun kadın erkek oranının eşit olduğu görülmektedir.

	TOPLAM	ERKEK	KADIN
<b>TÜRKİYE</b>	85 279 553	42 575 441	42 704 112
<b>YALOVA</b>	296 333	147 904	148 429

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	291.001
2022	296.333

Yalova İli'nin en kalabalık ilçesi Merkez İlçesi olup; 2022 yılına göre diğer ilçe nüfusları şu şekildedir:

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2022	Merkez	156.732	% 52,89
2022	Çiftlikköy	50.974	% 17,20
2022	Çınarcık	38.600	% 13,03
2022	Altınova	32.207	% 10,87
2022	Armutlu	10.843	% 3,66
2022	Termal	6.977	% 2,35

2022 yılı mahalle ve köy nüfuslarına bakıldığında, Yalova'nın en kalabalık mahallesinin İsmetpaşa Mahallesi olduğu görülmektedir.

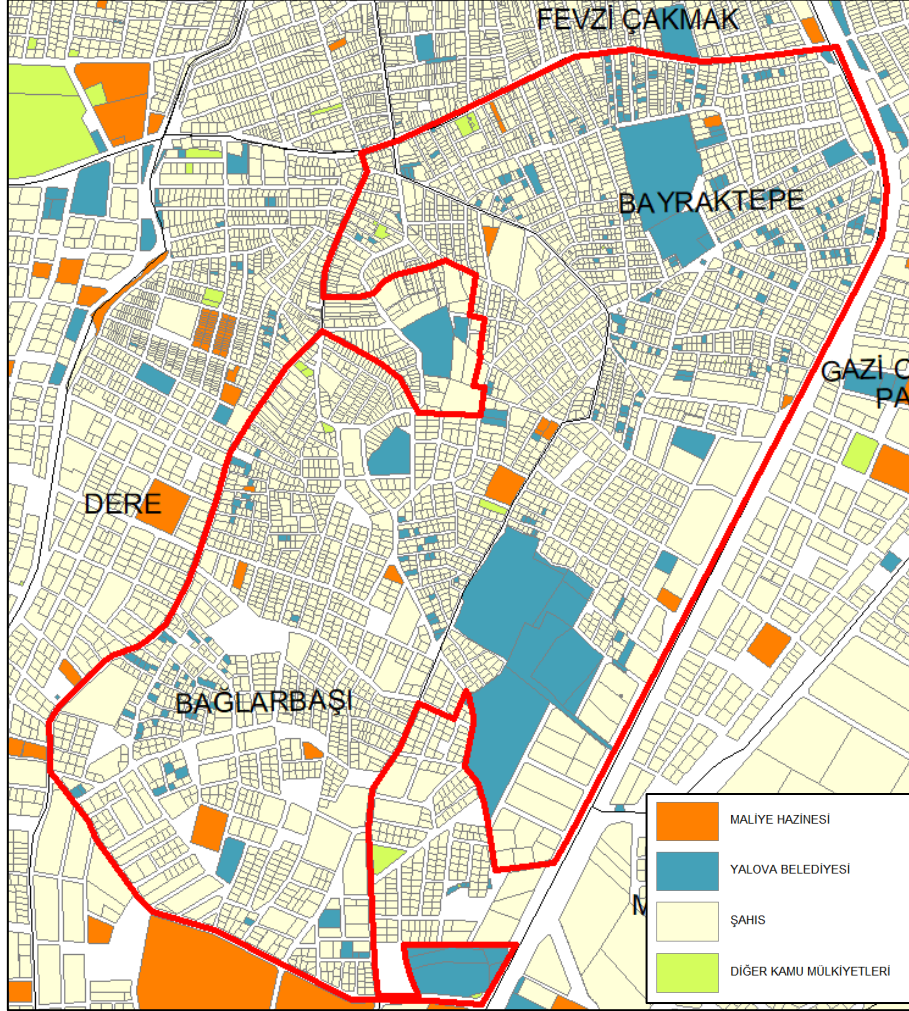
MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUS
İSMET PAŞA MAHALLESİ	16.564
ADNAN MENDERES MAHALLESİ	15.486
GAZİ OSMAN PAŞA MAHALLESİ	14.322
BAHÇELİEVLER MAHALLESİ	13.838
BAĞLARBAŞI MAHALLESİ	11.577
DERE MAHALLESİ	10.444
MUSTAFA KEMAL PAŞA MAHALLESİ	8.983
FEVZİ ÇAKMAK MAHALLESİ	8.951
BAYRAKTEPE MAHALLESİ	8.726
SÜLEYMAN BEY MAHALLESİ	8.032
RÜSTEM PAŞA MAHALLESİ	6.447
KAZIM KARABEKİR MAHALLESİ	5.698
MERKEZ MAHALLESİ	5.342
ÖZDEN MAHALLESİ	4.201
SEYRANTEPE MAHALLESİ	2.092
PAŞAKENT MAHALLESİ	1.949

KÖY ADI	TOPLAM NÜFUS
SAMANLI KÖYÜ	4.688
ELMALIK KÖYÜ	2.089
SUGÖREN KÖYÜ	1.581
SAFRAN KÖYÜ	1.558
KAZİMİYE KÖYÜ	967
HACİMEHMET KÖYÜ	804
KIRAZLI KÖYÜ	743
KURTKÖY KÖYÜ	535
GÜNEYKÖY KÖYÜ	505
SOĞUCAK KÖYÜ	443
ESADİYE KÖYÜ	167

Çalışma alanı özelinde de bakıldığında, Bayraktepe ve Bağlarbaşı'nın; Yalova Merkez İlçe'nin nüfus yoğunluğu, merkez mahallelerine göre az olan yerleşmelerinden olduğu görülmektedir. 2022 yılında Bağlarbaşı Mahallesi 11.577 kişi iken, Bayraktepe Mahallesi 8.726 kişidir.

## 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.

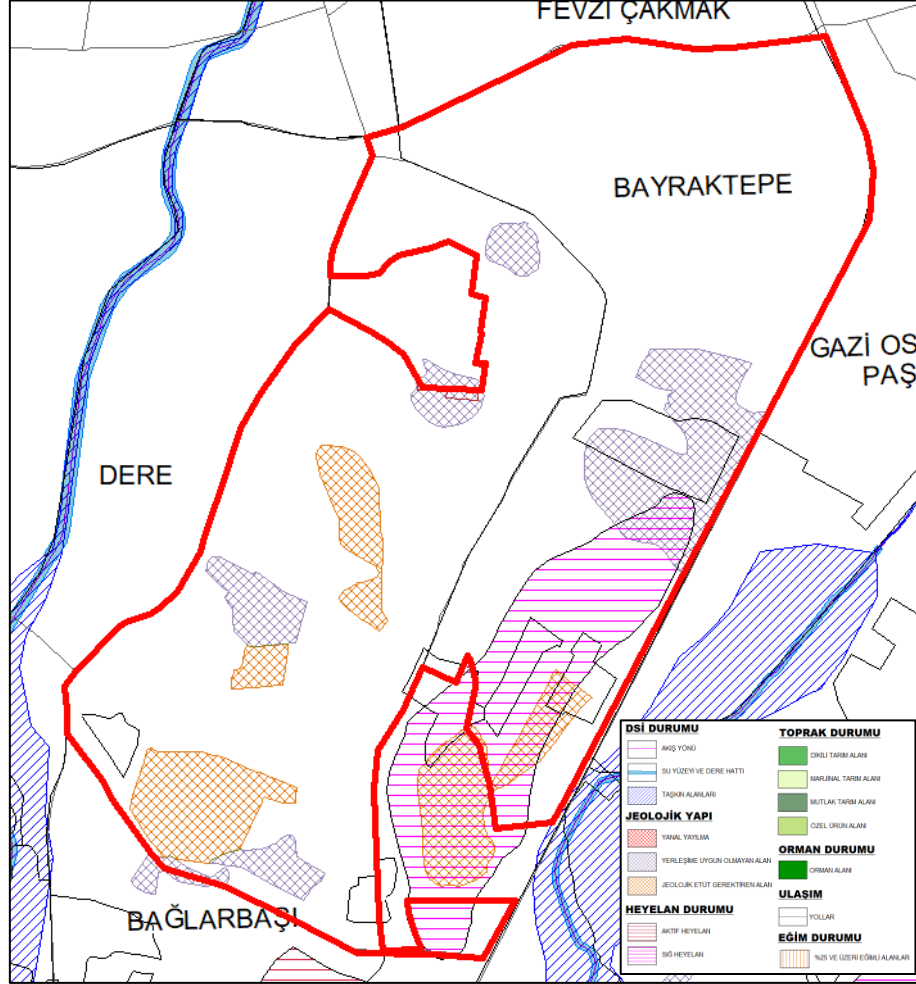


Şekil 14: Mülkiyet durumu

Alandaki donatı alanlarının ise, büyük çoğunluğunun kamu mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir.

## 2.7- EŞİK SENTEZİ

Yalova Merkez İlçe için oluşturulmuş Strateji Belgesi'nde yer alan eşik sentezi kapsamında, çalışma alanında jeolojik açıdan önlem alınması gereken alanların ve sığ heyelan bölgelerinin, özellikle yapılaşma sürecinde, dikkatle değerlendirilmesi gereken eşikler olduğu tespit edilmiştir.

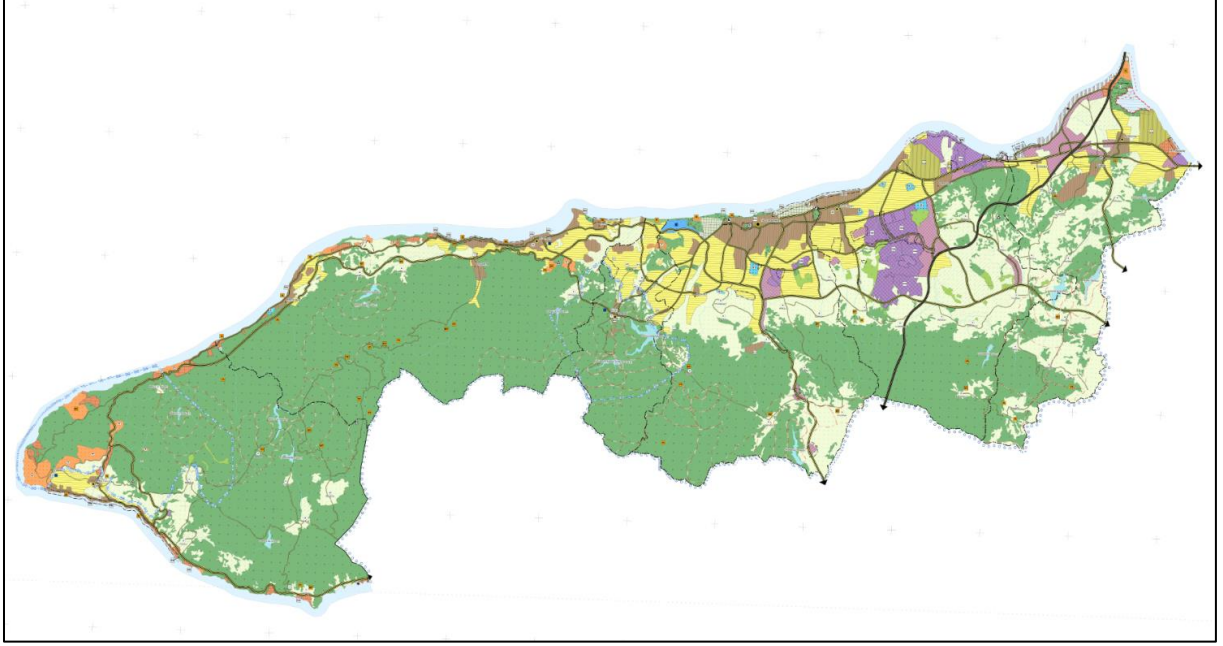


Şekil 15: Eşik Sentezi

### 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 16: 1/50000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı

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

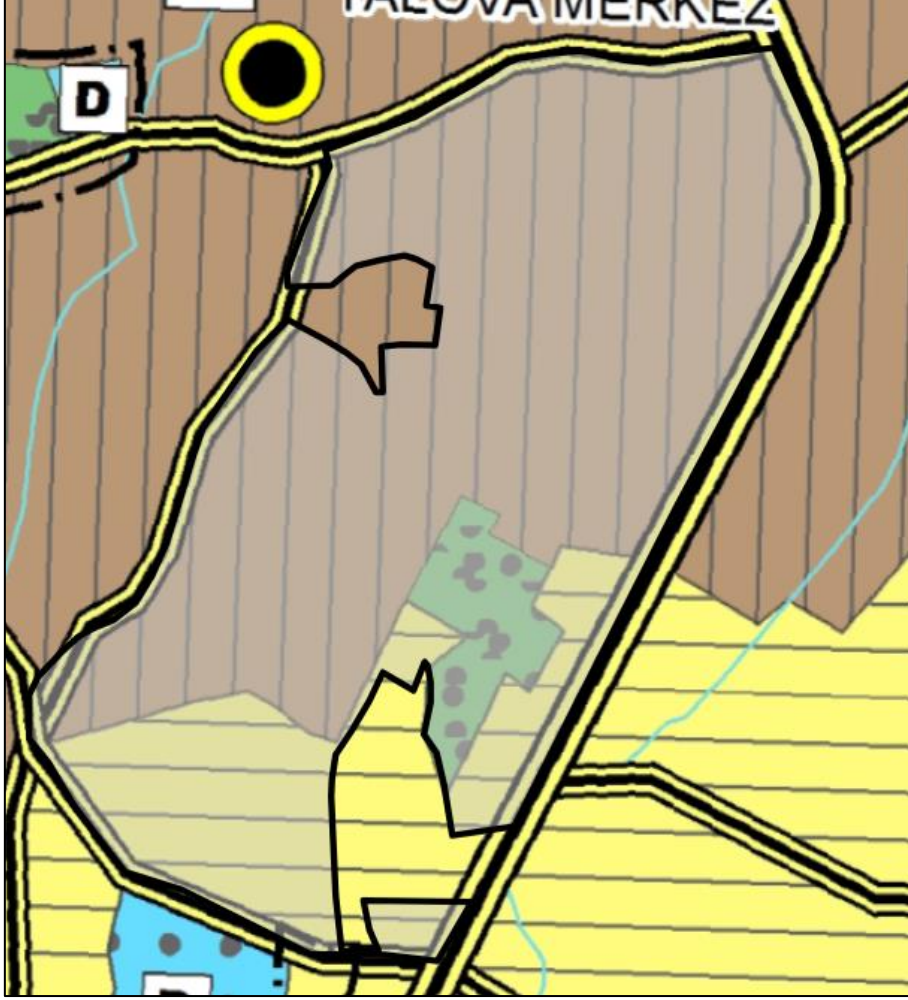
*“Sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda, Yalova ilinin tarihsel süreçten günümüze dek var olan ekonomik, kültürel, sosyal ve coğrafi potansiyellerini kentin ihtiyaçları ile ilişkilendirerek, hedef planlama yılı olan 2035’te mevcut sorunları mümkün olduğu ölçüde çözümlenmiş, yaşam kalitesi evrensel standartlara 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”, kısmen “Kentsel Gelişme Alanı” lejantında kaldığı görülmektedir. Mevcut mezarlık alanının yer aldığı bölge “Kentsel ve Bölgesel Açık ve Yeşil Alan” olarak planlıdır.





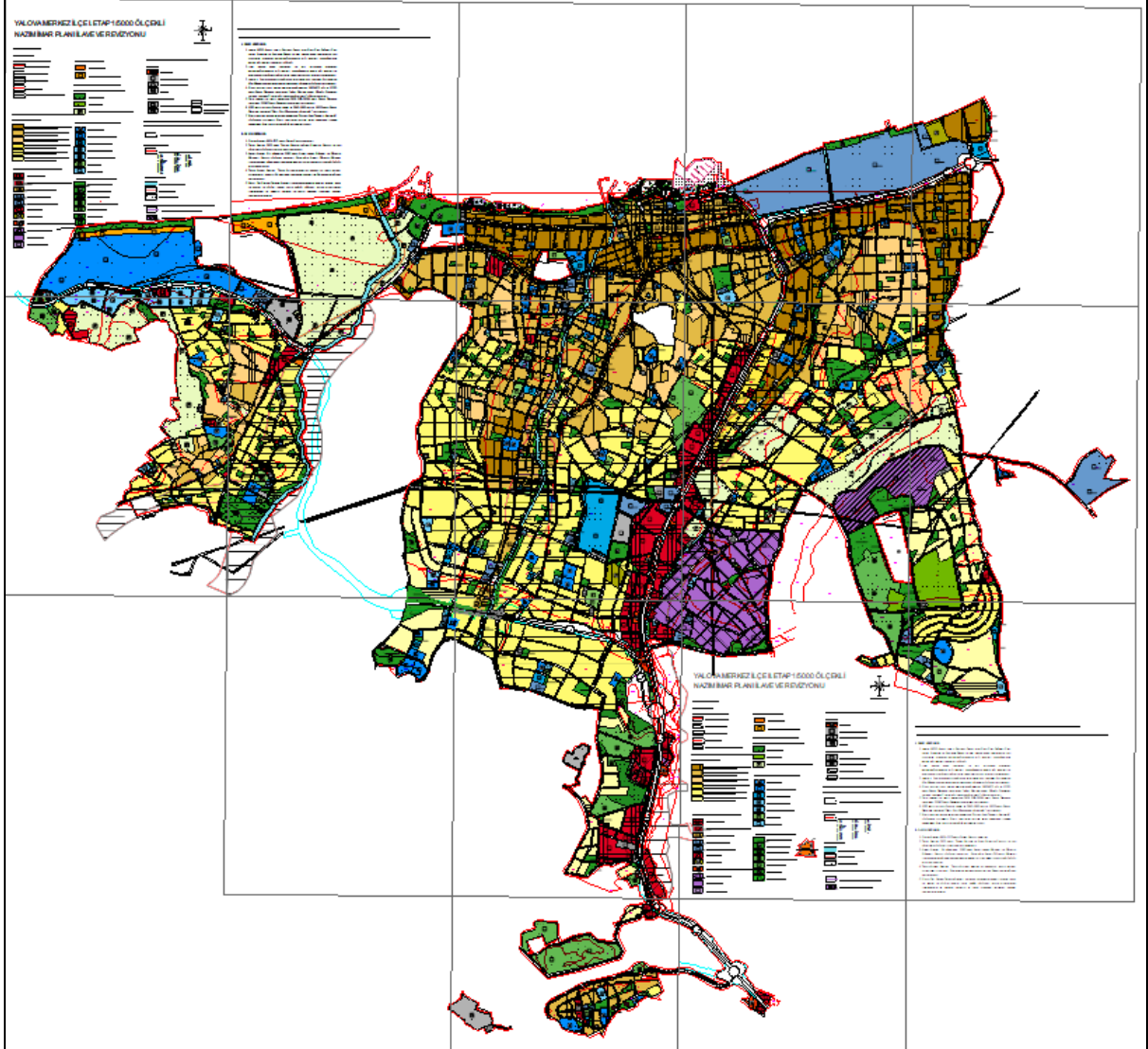
Şekil 17: Çalışma alanının 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki yeri

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 NAZIM ve UYGULAMA İMAR PLANI

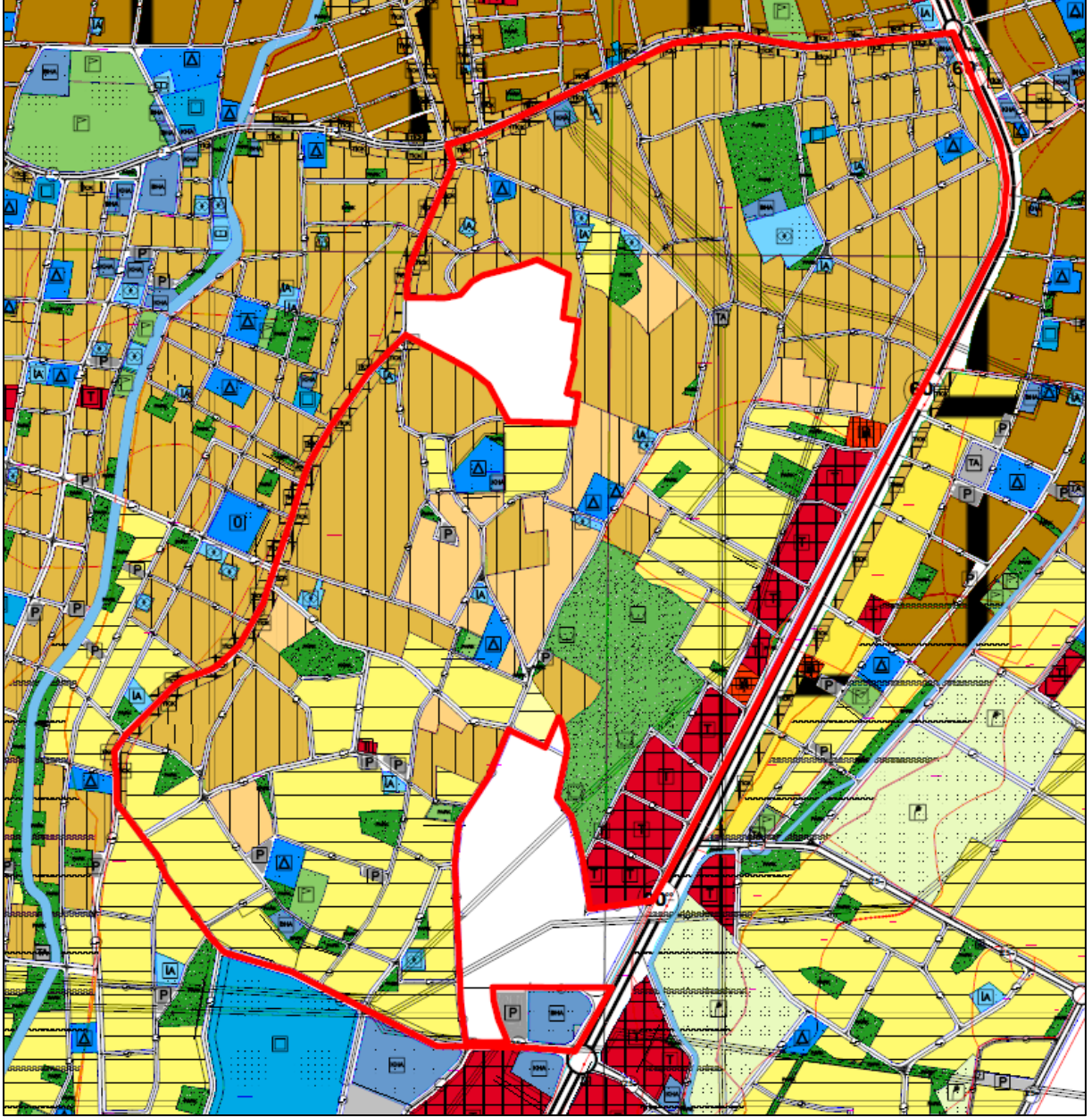
Çalışma alanının içerisinde bulunduğu Yalova ili Merkez ilçesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı İlave ve Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu; I. Ve II. Etap olarak iki etap halinde Yalova Belediye Meclisi'nin 04.10.2016 tarih ve 147-148 sayılı kararları ile onaylanmışlardır.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



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

Sonrasında 2022 yılından itibaren bazı bölgelerde imar planı revizyonları yapılmış olmakla birlikte, çalışma alanını kapsayan meri plan 04.10.2016 tarih ve 147 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan Nazım İmar Planı'dır.

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



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

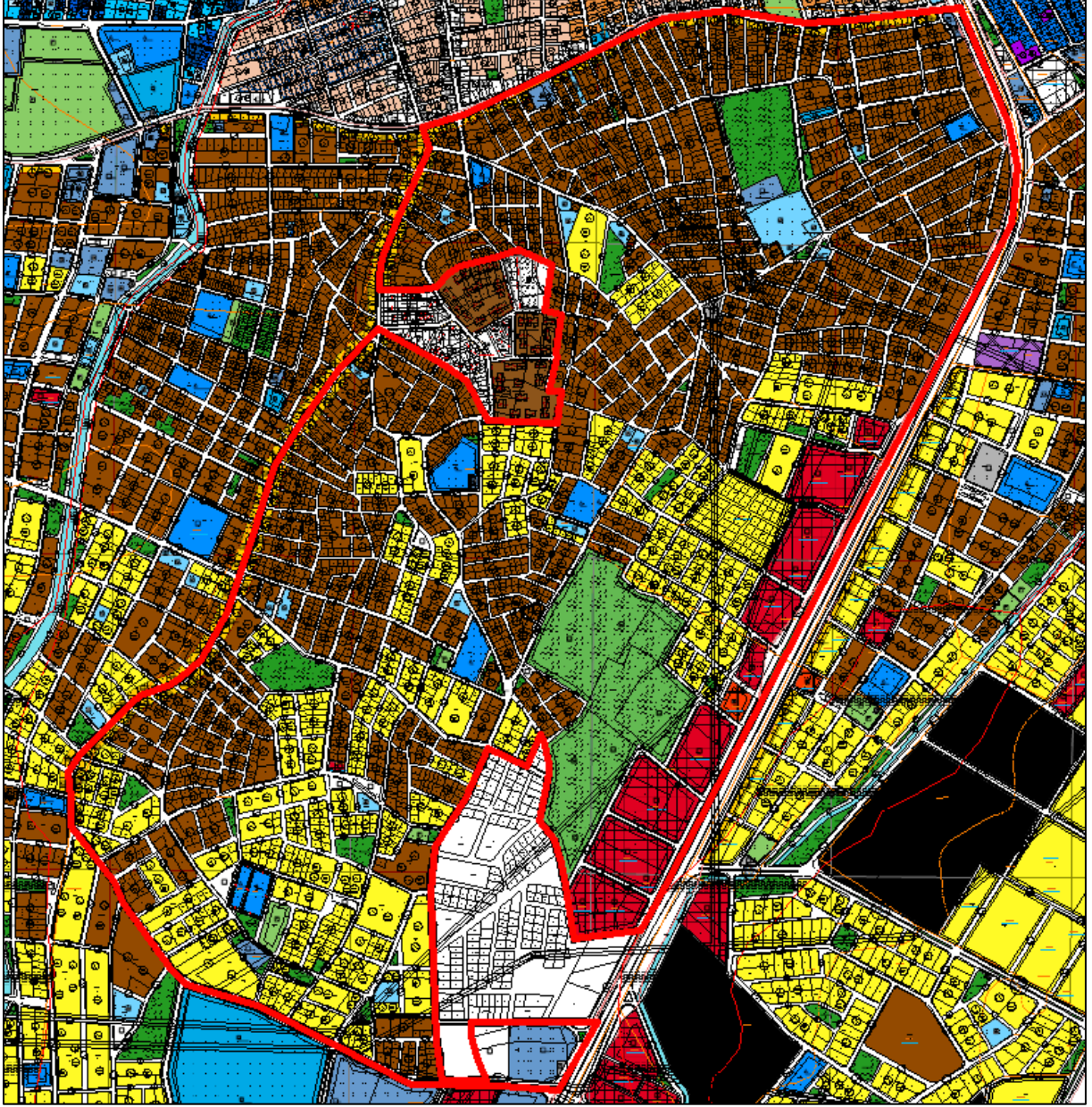
Alandaki tüm donatı alanları, meri nazım imar planında da donatı alanı olarak düzenlenmiştir. Donatı alanları homojen bir biçimde dağıtılmaya çalışılmıştır. Alandaki konut alanları kuzey ve batı bölümünde “Orta Yoğunluklu (150-300 kişi/ha) Yerleşik Konut Alanı”, daha ortalarda “Düşük Yoğunluklu (50-150 kişi/ha) Yerleşik Konut Alanı” olup, güney ve güneydoğu kısmı “Orta Yoğunluklu (120-250 kişi/ha) Gelişme Konut Alanı” olarak planlıdır. Planlama alanının doğu kısmında yer alan Yalova-Bursa Karayolu'na cepheli bölüm, kısmen “Ticaret Alanı”, alanın kuzey ve batı kısmında yola cepheli parseller ise “Ticaret+Konut Alanı” lejandındadır.

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



Şekil 20: 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 21: Çalışma alanına ilişkin Meri Uygulama İmar Planı

Alandaki tüm donatı alanları, meri nazım imar planında da donatı alanı olarak düzenlenmiştir. Donatı alanları homojen bir biçimde dağıtılmaya çalışılmıştır. Alanın kuzeyindeki yapı adaları “Bitişik Nizam” olarak planlanmış olup, diğer kısımlar genellikle “Ayrık Nizam, 2 kat” ve “Ayrık Nizam, 2 kat, TAKS: 0.30, KAKS: 0.60” yapılaşma şartlarında “Konut Alanı” olarak planlıdır. Planlama alanının doğu kısmında yer alan Yalova-Bursa Karayolu’na cepheli bölüm, kısmen “Ticaret Alanı”, alanın kuzey ve batı kısmında yola cepheli parseller ise “Ticaret+Konut Alanı” lejandındadır.

Belediye Meclisi’nin 01.02.2023 tarih ve 75 sayılı kararı ile onaylanan ve 04.04.2023 tarih ve 172 sayılı kararı ve 06.06.2023 tarih ve 248 sayılı kararı ile tadil edilen ve sonrasında 02.10.2023 tarih ve 371 sayılı Belediye Meclis Kararı ile plan değişikliği yapılan 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. Söz konusu rapor ve eklerinde belirtilen önlem ve öneriler ile yerleşime uygunluk kriterleri imar planı çalışmalarını 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.
- 1.2- İmar planlarında, yapı yüksekliği ve kat adedi değişikliği yapılması durumunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 05.09.2013 tarih ve 13674 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

## 2- YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

### 2.1- Yapılaşmaya İlişkin Genel Hükümler

- 2.1.1- Yapı ruhsatı talep eden projelerde, konuyla ilgili özel mevzuat yayımlanana 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 06.01.2023 tarih ve 2023/1 sayılı “Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler” 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- 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.
- 2.1.3- Zemin katında ticaret yapılabilen konut alanlarında ve Ticaret+Konut fonksiyonuna sahip parsellerde zemin kat yüksekliği 4.00 metreyi geçemez.
- 2.1.4- Meskun yapı nizamı verilmiş imar adalarında, köşe başı parsellerde yollar haricindeki her iki cepheye yan bahçe mesafesi verilir.
- 2.1.5- 1 ve 2 kat yapılaşma şartlarına sahip parsellerde arka bahçe mesafesi en az 3 metre, 3 kat yapılaşma şartlarına sahip parsellerde arka bahçe mesafesi en az 4.50 metre ve 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 3 ve 4 katlı yapılar için 3.00 metreden, 5 katlı yapılar için 3.50 metreden, 6 katlı yapılar için ise 4.00 metreden az olmamak kaydıyla) 7.00 metreden az çıkan bina derinlikleri, 7.00 metreye çıkartılabilir. Bu maddeye göre yapılaşması mümkün olan parsellerde, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde yer alan parsel derinliği şartları aranmaksızın ruhsat düzenlenir.
- 2.1.6- Ayrık veya blok nizam yapı adalarında yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesi ile elde edilen taban oturum alanının parselin taban alanı kat sayısı hakkında az olması durumunda taban alanı kat sayısının tamamının kullanılması maksadıyla arka bahçe mesafesi 1,2,3 ve 4 katlı yapılar için 3.00 metreden, 5 katlı yapılar için 3.50 metreden, 6 katlı yapılar için ise 4.00 metreden az olmamak kaydıyla azaltılabilir.
- 2.1.7- Yan bahçe mesafesi ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 3.00 metredir.
- 2.1.8- “Blok Nizam” yapı düzenine sahip adalarda plan üzerinde belirtilen ölçüler ve blok çizgileri “kitle” özelliğinde olmayıp, hangi parsellerin birbirleri ile bloklaşacağını belirten şematik gösterimlerdir. Söz konusu yapı düzenindeki bahçe mesafeleri, plan notlarında ve yönetmelikte belirtilen hükümlere göre kesinleşecektir.
- 2.1.9- Ayrık veya blok nizam yapı adalarında (arka bahçe mesafesi 4 ve daha az katlı yapılar için 3.00 metreden, 5 katlı yapılar için 3.50 metreden, 6 katlı yapılar için ise 4.00 metreden az olmamak kaydıyla) bahçe mesafeleri Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Geçici Madde 2'ye göre belirlenebilir.
- 2.1.10- Ayrık, blok ve bitişik nizam yapı düzenine sahip; uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde katlar alanı, planla veya yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır.

- 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 3.50 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla çıkma ile ilgili değişik çözümlerin kabulünde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.12- Binalarda kapalı çıkma yapılması durumunda; kolon hizasından kapalı çıkma hattı boyunca giriş teşkillerinin yapılması ve yük aktarımının hesapla gösterilmesi zorunludur. Saplama ve tali girişlere başka bir giriş saplanamaz.
- 2.1.13- Taşıyıcı sistemin düzenlenmesinde; her iki doğrultuda yatay yükleri karşılayacak çerçevelerin oluşturulması, kolon ve giriş sürekliliğinin sağlanması esastır. Dolaylı yük aktarımı yapılamaz. Mimari projede zemin kata karşılık gelen kalıp planının dış çerçevelerinde saplama giriş uygulaması yapılamaz. Bina kat planında 7.5 metre ve üstü açıklık bulunması durumunda giriş yüksekliklerinin TS500de bulunan sehim hesabı gerektirmeyen minimum yükseklik koşulunu sağlaması zorunludur.
- 2.1.14- Betonarme yapılarda; taşıyıcı sistem burulma yaratmayacak, dengeli ve simetrik olacak şekilde tasarlanmalıdır. Perdeler tertip edilirken, her iki yönde aynı oranda ve aynı rijitlikte tasarlanmalıdır. Perde oranının her iki yönde bina taban alanına oranı %1 olmalıdır. Bodrum perdeleri hariç olmak üzere tüm perdelerde Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ile uyumlu boyutlarda perde başlık bölgesi oluşturulmalıdır. Perde yerleşiminde yük aktarımına sahip sistem oluşturulması esastır. Deprem perdelerinin planda her iki ucunda da perde uç bölgeleri oluşturulması zorunludur. Tek katlı ve rijit bodrum kat ve subasman hariç iki katı geçmeyen tek bağımsız bölümlü yapılar, sanayi ve endüstri yapıları, katlı otoparklar, müzeler, camiler, spor tesislerinde ve konut dışı kullanımlı karma yapılarda bu şart aranmaz; kat artırımına gidilmesi durumunda bu madde hükümlerine geçerlidir.
- 2.1.15- Kolon ve perdeler; süreksizliğe uğramadan temelden en üst kata kadar devam etmelidir. Rijit bodrumlarda başlık oluşturmak için teşkil edilen koloncukların en üst kata kadar devam etmesi zorunlu değildir. Bodrum katlarda; başlık bölgesi teşkil etmesi vb. gibi amaçlarla düzenlenecek kolonların değerlendirilmesinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.16- Katlı otoparklar, müzeler, camiler, spor tesislerinde ve geniş ölçekli projelerde ve konut dışı kullanımlı karma yapılarda bina önem katsayısını belirlemede İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.17- Çatı piyesi hükümlerini yerine getirmek, taşıyıcı kolonları devam ettirmek ve oluşturulacak girişlerin de yapının taşıyıcı sistem çözümlemesine aykırılık teşkil etmemesi şartlarıyla; çatı piyesinin ve asansör kulesinin üst döşemesi eğik ve/veya betonarme yapılabilir.
- 2.1.18- Kolon genişliği giriş genişliğinden 5 cm fazla olacaktır. Poligon kolonlarda ve asmolen, kaset veya dişli döşemelerde bu şart aranmaz.
- 2.1.19- İnşaatlarda beton dökümü esnasında kolon ile giriş-döşemelerin ayrı dökülmesinden kaynaklanan soğuk derz olayının önüne geçilmesi için kolonlar ile giriş ve döşemelerin betonunun tek seferde dökülmesi (monolitik/tulum döküm) zorunludur.
- 2.1.20- Sorunlu zeminlerde (oturma, şişme, sıvılaşma vb. problemlerin öngörüldüğü zeminlerde) yüzeysel temel tipi seçilerek yapılacak betonarme yapılarda temel gömme derinliği bina oturum alanının en düşük kotundan itibaren en az 2.50 metre, diğer zeminlerde ise en az 1.50 metre 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 şartı aranmaz. Bu yapılarda Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümleri uygulanacaktır.
- 2.1.22- Bitişik nizam yapılarda; bitişikteki yapılar için güvenlik tedbirlerinin alınması zorunlu olup alınacak tedbir ve uygulamaların aşamaları projelerinde belirtilmelidir. İksa sistemleri hiçbir surette anabina taşıyıcı sistemiyle birlikte çalıştırılmaz. Asansör çukurlarındaki kademe perdeleri rijitliği bozmayacak şekilde tasarlanmalı, donatı detayları açıkça ve temel parçalarının sürekliliğini sağlayacak şekilde verilmelidir. Bitişik nizam yapılaşma şartlarına sahip parsellerde iksa sistemlerinden dolayı parsel ile komşu parseller arasında oluşabilecek açıklıklara zemin kattan itibaren 1.50 metreyi ve parsel sınırını aşmayacak ölçülerde kapalı çıkma yapılabilir.

- 2.1.23- Performans analizi gerektiren durumlarda Türkiye Bina Deprem yönetmeliğine göre hazırlanacak olan analizlerin; üniversitelerin ilgili alanlarında uzman öğretim üyeleri tarafından ve üniversite tarafından onaylanması zorunludur.
- 2.1.24- 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 ancak sonradan kat artırımına gidilemez.
- 2.1.25- 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 en fazla %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 en az piyes standartlarını sağlayacak ve asgari yüksekliği 1.50 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 m<sup>2</sup>'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.
- Çatı piyesi veya çatı terası düzenlenmeyen çatılarda saçakların parsel sınırını aşmaması kaydıyla 2.00 metreyi geçmeyen saçaklar yapılabilir. Binada çıkma yapılması halinde saçak genişliği çıkmadan itibaren 1.50 metreyi aşamaz. Çatı piyesi veya çatı terası bulunan çatılarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- Asansör ile ayrı düzenlenen veya asansör bulunmayan yapılarda düzenlenen merdiven evlerinin çatı örtüsü düzlemini aşan kısımları; çatı örtüsü düzlemini aştığı en yüksek çatı kotunu en fazla 0.60 metre aşacak şekilde düzenlenebilir.
- Bu koşullardan farklı olarak, özellik arz eden yapılarda değişik çatı çözümleri talep edilmesi durumunda; talepler Mimari Estetik Komisyonunca 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 en fazla %33 olmalıdır. Sanayi veya Küçük Sanayi bölgelerinde yapılacak olan yapıların çatıları bu madde hükümlerine tabi değildir.
- 2.1.26- Safran Deresi ile "Kazımkarabekir Mahallesi 2309 ada 4 parsel" arasında kalan alanda Şehit Ömer Faydalı Caddesine cepheli yapılarda 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.
- 2.1.27- Konut kullanımlı müstakil yapılarda; en fazla yapı yüksekliğini aşmamak kaydıyla iç yüksekliklerin belirlenmesinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.



- 2.1.28- Uygulama imar planında taşkın saha olarak belirlenmiş; dere ıslah çalışmaları yapılmayan/tamamlanmayan alanlarda onaylı dere ıslahı projeleri bulunması durumunda; dere istinat duvarlarının yapımı tamamlanmadan yapı kullanma izin belgesi talep edilmeyeceğine dair taahhütname alınması kaydıyla DSİ onaylı projesine belirlenen dere kret kotuna göre yapı ruhsatı verilir.
- 2.1.29- Asansörlü binalarda; asansörün piyes katına hizmet vermesi halinde, tercih edilecek asansörler dışsüz veya hidrolik asansör olmalıdır. Elektrikli asansör yapılmak isteniyor ise asansör makine dairesi piyesin bulunduğu katta çözümlenmelidir.
- 2.1.30- İlgili yönetmelik ve genelgeler esas olmak kaydıyla;
- a) Açık çıkmaların ve gömme balkonların 2 metre genişliğini geçmeyen kısımları, kat bahçeleri, iç bahçeler, son kat bağımsız bölüme ait piyeslerin terasları, bağımsız bölümlere ait piyeslerin iç merdivenleri, konut kullanımlı müstakil yapıların çatı terasları ve merdivenleri, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri, kat holleri ve asansör önü sahanlıkların asgari ölçülerdeki kısımları,
- b) Konut kullanımlı veya tek bağımsız bölümlü yapıların tamamen gömülü bodrum katlarında yapılacak çamaşırılık, kiler vb. mekanlar, nitelik ve özellik arz eden tek bağımsız bölümlü umumî binaların kısmen veya tamamen gömülü bodrum katlarında yapılacak olan toplu kullanıma yönelik mekanları,
- c) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan ve kısmen açığa çıkan bodrum katlarda yer alan, tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, ortak alan niteliğindeki depolar, ticari amaç içermeyen çocuk oyun alanları ve 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.
- 2.1.31- 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.
- 2.1.32- Yola uzaklığı en az 10 metre olan veya tek bağımsız bölümlü veya ikiz villa yapılarda parselin yoldan yüksek olduğu durumlarda; ayrıca yola uzaklığı en az 12 metre olan veya tek bağımsız bölümlü veya ikiz villa yapılarda parselin yoldan düşük olduğu durumlarda; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen kademelendirme şartlarını sağlamak, gerekli güvenlik tedbirlerini almak ve sokak silüetini bozmamak kaydıyla ön, yan ve arka bahçeler tabii zemin kotunda bırakılabilir.
- 2.1.33- Tabii zemin kotunun,  $\pm 0.00$  kotunun üstünde olduğu durumlarda; ön bahçeler, yan bahçeler ve arka bahçeler aralarında uyum sağlayacak şekilde,  $\pm 0.00$  kotunun altına inilmemek koşuluyla, gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve sokak silüetini bozmayacak şekilde,  $\pm 0.00$  kotunun kadar veya yol kotuna kadar tesviye edilebileceği gibi kademelendirme de yapılabilir.
- 2.1.34- 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.
- 2.1.35- Karayolundan cephe alan konut dışı fonksiyona sahip parsellerin çekme mesafeleri, ruhsat alma aşamasında ilgili Karayolları Genel Müdürlüğü'nden alınacak görüşe göre belirlenecektir.
- 2.1.36- 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 hususunda; yapı ruhsatı almış ancak inşai başlanmamış parsellerde veya yapı kullanma izin belgesi almış fakat ruhsat ve eklerine aykırı imalatları bulunan yapılarda yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hükümleri geçerlidir.
- 2.1.37- 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, dördü, beşli bloklar teşkil edilmesine İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

- 2.1.38- Belediyemizce ruhsat düzenlenmesi aşamasında; mevcut yapılaşmadan kaynaklanan veya kadastronun sayısallaştırma ve orijinal çözüm işlemleri neticesinde; üzerinde tecavüz bulunan parsellere, talep edilmesi halinde; parsel malikinin muvafakati alınarak ruhsat düzenlenebilir.
- 2.1.39- Aplikasyon krokisinde bina, balkon, saçak vb. belirtmelerinin bulunduğu durumlarda ruhsat aşamasında mal sahibinin noter onaylı muvafakat sunması zorunludur. Aplikasyon krokisinde tecavüz bulunan parsellerde yapı yaklaşma mesafelerinin belirlenmesinde parsel sınırı esastır; ancak tecavüzün mimari projeye işlenmesi ve tecavüzün yapılaşmaya etkisinin göz önünde bulundurulması zorunludur.
- 2.1.40- Plan üzerinde “cami alanı” olarak belirlenmiş parsellerde kible yönünün ayarlanmasından dolayı yapılaşma şartlarını belirlemede İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.41- Bu planda gösterilen fonksiyon ayırım çizgileri kadastro sınırları doğrultusunda şematik olarak çizilmiş olup; söz konusu çizgiler, imar durumu aşamasında onaylı kadastro sınırlarına göre yeniden etüt edilerek kesinleştirilecektir.
- 2.1.42- Parselasyon planında farklı yollardan cephe alan ara parseller; yapı nizamı ve kullanım kararları birbirinden farklı olmamak, imar planında ifraz hattı ile birbirinden ayrılmış olmamak, parsellerin arka cephe hattı devamlılığı bozulmamak ve binaların arka cephe hatları arasında oluşan koridor kesintiye uğratılmamak, mevzuatına uygun mevcut binalar ve/veya yeni inşa edilecek binaların imar adası bütününde etüt edilip değerlendirilerek gösterildiği vaziyet planı Belediye Encümen Kararıyla onaylanmak kaydıyla tevhit edilebilir. Yapılaşma koşulları ile ilgili diğer hususlarda yürürlükteki uygulama imar planına; tevhit, kotlandırma, kademelendirme, bahçe tesviyeleri, kat rejimi ve sokak silueti ile ilgili diğer hususlarda ise Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulur ve bunlarla ilgili gerekli görülen plan, cephe, kesit veya 3 boyut görünüm ve gösterimleri onaylı vaziyet planında yer alır.

## 2.2- Konut Alanları

- 2.2.1- Konut alanlarının tamamı; halkın günlük ihtiyacını karşılamak amacıyla; Yol Boyu Ticaret Alanı olarak teşekkül etmiştir. 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 Alanı

- 2.3.1- Uygulama imar planında Yalova- Bursa karayolu kenarındaki yapı adalarında, en az 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- Bitişik Nizam “Ticaret” ve “Ticaret + Konut” yapılaşma şartlarına sahip parsellerde zemin katın ve/veya bodrum katın tamamının kullanılması; ancak PAİY Geçici Madde 2’de belirtildiği üzere mevcut teşekkülde zemin katın ve/veya bodrum katın tamamının kullanıldığı durumlarda mümkündür. Kullanımdan dolayı zemin katın üzerinde oluşacak alanlarda gerekli güvenlik ve yalıtım önlemleri alınmak kaydıyla herhangi bir kullanıma konu edilmeyen ortak alan niteliğinde teras çatı yapılabilir. Bu teraslara ortak alandan ayrı çıkış yapılma şartı aranmaz.

## 2.5- Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları

- 2.5.1- Planda belirtilen açık ve kapalı spor tesisi alanlarında zemin altı otopark yapılabilir.
- 2.5.2- 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.

- 2.5.3- 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.
- 2.5.4- 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.

#### 2.6- Yükseköğretim Tesisi Alanı

- 2.6.1- 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;  
En fazla emsal (E): 0.80  
En fazla yapı yüksekliği (yençok) :25.00 m.
- 2.6.2- Yükseköğretim alanı lejantlı alanlarda öğrenci yurdu yapılabilir. Yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir;  
En fazla emsal (E): 0.80  
En fazla yapı yüksekliği (yençok): 14.50 m. ve kat adedi 4 katı aşamaz.
- 2.6.3- Yükseköğretim tesisi (üniversite) ve kampüs alanı içerisinde yapılacak ibadet yerlerinde yapılaşma şartlarını belirlemede İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

#### 2.7- Günübirlik Turizm Tesisi Alanı

- 2.7.1- Planda yapılaşma şartları ayrıca belirtilmeyen Günübirlik Tesis Alanları’nda yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir:  
En fazla emsal (E): 0.05  
En fazla yapı yüksekliği (yençok): 4.50 m. (1 kat)  
Asma kat yapılması halinde (yençok): 5.50 m. (1 kat)’dır ve asma kat emsale dahildir.
- 2.7.2- Planda yükseköğretim tesisi kuzeyinde yer alan günübirlik tesis alanlarında; yükseköğretim alanı kapsamında ve tamamlayıcısı niteliğinde günübirlik turizm yapı ve tesisleri yer alabilir.

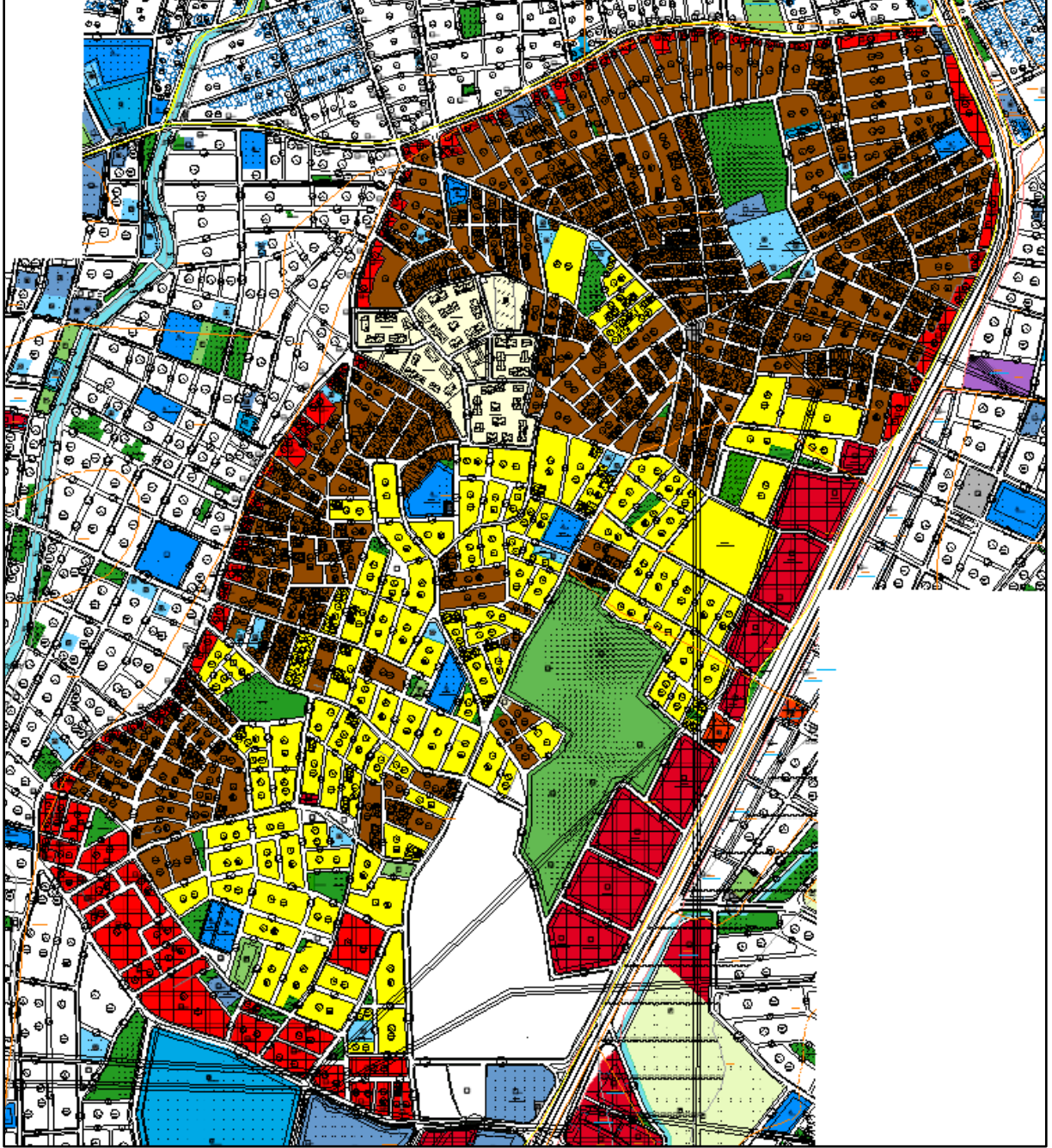
#### 2.8- Sanayi Alanları

- 2.8.1- Sanayi Alanlarında bina yüksekliği, yapılacak tesisin türüne ve teknolojik özelliğine göre belirlenecektir.
- 2.8.2- 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.
- 2.8.3- ÇED Yönetmeliği kapsamındaki faaliyetler için “ÇED Olumlu Belgesi” veya “Çevresel Etkileri Önemsizdir” belgesinin alınması ve ÇED raporlarındaki taahhütlere uyulması zorunludur.
- 2.8.4- 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.
- 2.8.5- 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.
- 2.8.6- Sanayi parsellerinin toplam alanının en fazla %5’lik bölümünde en fazla KAKS:0.60 olmak üzere idari bina yapılabilir. Bu binalarda; toplantı salonları, yönetim birimleri, ofis, revir, kreş, kütüphane, yemekhane ve benzeri fonksiyonlar yer alabilir.
- 2.8.7- 07/04/2011 tarih ve 114 sayılı Meclis Kararı’na istinaden, beton santralleri yalnızca, Kirazlı Köyü 150 adada yapılabilecektir.
- 2.8.8- Sanayi veya Küçük Sanayi bölgelerinde bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir.
- 2.9- Bu planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler, genelgeler vb. mevzuat hükümleri aynen geçerlidir.

#### 4- PLAN KARARLARI

##### 4.1- İMAR PLANI FONKSİYONLARININ BELİRLENMESİ

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda, "Ticaret+Konut Alanları" dışında arazi kullanım kararlarına ilişkin kent bütününe ya da planlama bölgesini etkileyecek ölçüde önemli bir değişiklik yapılmamıştır.



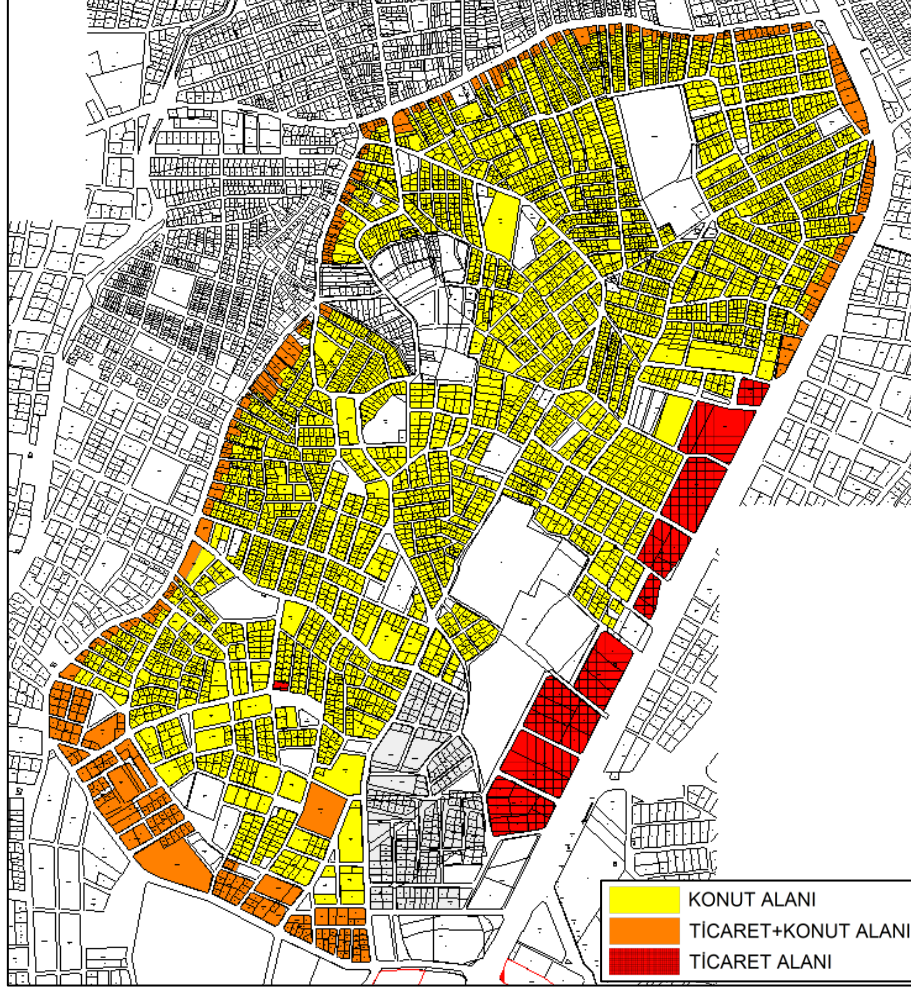
Şekil 22: Uygulama İmar Planı Revizyonu

Düzenlemeler neticesinde arazi kullanım tablosu aşağıda verilmiştir:

	MERİ PLAN (m <sup>2</sup> )	REVİZYON (m <sup>2</sup> )
KONUT	1398154	1243278
TİCARET+KONUT	36016	190153
TİCARET	129009	129018
AKARYAKIT	3618	3539
RESMİ KURUM	2943	2943
BELEDİYE HİZMET ALANI	22392	22523
SAĞLIK TESİSİ	1485	1483
ORTAOKUL	2608	2563
İLKOKUL	22441	22427
ANAOKULU	2718	2718
SOSYAL TESİS ALANI	23710	23708
ÖZEL EĞİTİM ALANI	6445	6414
CAMİ	9665	9607
TEKNİK ALTYAPI ALANI	1280	1263
TRAFO	1263	1154
AÇIK SPOR TESİSİ	6931	7435
PARK	78898	80818
MEZARLIK	134981	135751
YOL + OTOPARK	615443	613205
<b>TOPLAM</b>	<b>2500000</b>	<b>2500000</b>

Arazi kullanım kararlarındaki en büyük değişiklik “Ticaret+Konut Alanları”na ilişkin olmuştur. Belediye Meclis Kararı’na istinaden “*planlama alanının güneyinde yer alan Devlet Hastanesi’nin bulunduğu bölgede ticari alan yetersiz olduğundan, sözkonusu hizmet alanının gereksinimi olan ticaret işlevinin, planlama alanı bütününde değerlendirilmesi kapsamında, Devlet Hastanesi’nin kuzeyinde yer alan Bağlarbaşı Mahallesi, 845, 846, 847, 848, 849, 1251, 1252, 1253, 718 (güney kısmı), 1496, 842, 1250, 1354, 826, 825, 824, 823, 822, 820, 819, 2904, 2903, 2902 adaların tamamının ve Bağlarbaşı Mahallesi, 2861 ada, 31 parselin “Ayrık Nizam, 3 kat, TAKS: 0.40, KAKS: 0.90” yapılaşma şartlarında “Ticaret+Konut Alanı” olarak düzenlenmesi şeklinde; ayrıca, “Konut+Ticaret” akslarının da yeniden değerlendirilmesi kapsamında planlama alanında yer alan Yalova-Bursa Karayolu’na cepheli “Konut Alanı” parsellerinin, “Ticaret+Konut Alanı” olarak düzenlenmesi şeklinde*” Ticaret+Konut Alanları yeniden düzenlenmiştir. 400 Yataklı Devlet Hastanesi kuzeyinde, sözkonusu sağlık hizmetinin tamamlayıcısı olan ticari aktivite talebine yanıt vermesi için revizyon imar planı ile oluşturulan “Ticaret+Konut Alanı”, “Gelişme Alanı” olarak öngörülmüştür.

Ayrıca 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.



Şekil 23: Uygulama İmar Planı Revizyonu- Konut, TİCK ve Ticaret Alanları

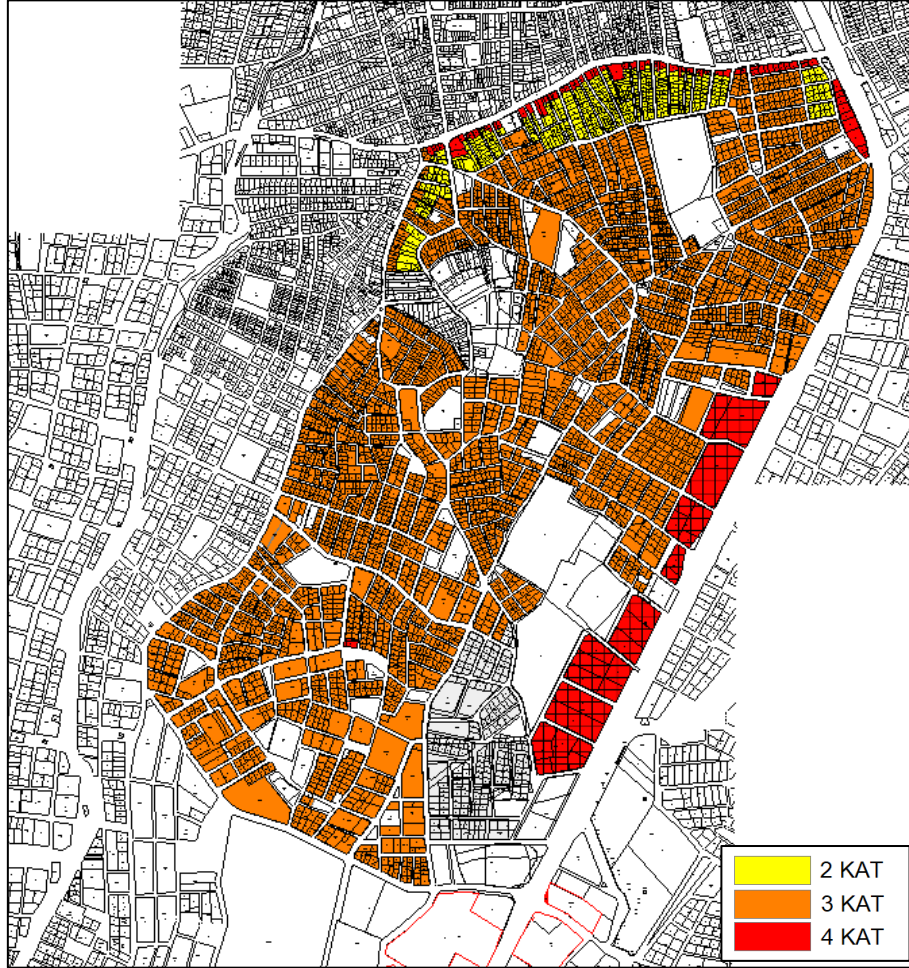
Donatı alanları arasındaki fark ise, arazi kullanım değişiklikleri dışında, sonraki bölümlerde detayı anlatılacak olan plan ve kadastro arasında uyumsuzluğu gidermek adına yapılan düzeltmelerin yansımasıdır.

## 4.2- YAPILAŞMA ŞARTLARININ BELİRLENMESİ

### 4.2.1- Kat Adetlerinin Belirlenmesi

Belediye Meclis Kararı kapsamında, Bağlarbaşı ve Bayraktepe Mahalleleri Kuzeyi İmar Planı Revizyonu genelinde kat adetlerine ilişkin önemli bir revizyon yapılmıştır. Bu kapsamda,

- Alanın kuzey sınırını oluşturan Şehit Ömer Faydalı Caddesi ve doğu sınırını oluşturan Yalova-Bursa Karayolu'na cepheli olan ve meri imar planında 4 kat yapılaşma şartına sahip parseller, imar planı revizyonunda da 4 kat olarak korunmuş,
- Alanın batı sınırını oluşturan Vatan Caddesi'ne cepheli olan ve meri imar planında 3 kat yapılaşma şartına sahip parseller, imar planı revizyonunda da 3 kat olarak korunmuş,
- Bitişik Nizam yapılaşma şartına sahip parsellerde herhangi bir kat artışı öngörülmemiş,
- "Ayrık Nizam, 2 kat" yapılaşma şartına sahip alanlar 3 kat olarak belirlenmiştir.



Şekil 24: Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda Konut, Konut+Ticaret ve Ticaret Alanlarında Kat Adetleri

#### 4.2.2- TAKS ve KAKS Yapılaşma Şartlarının Belirlenmesi

Belediye Meclis Kararı'na istinaden, plan çalışması yapılan bölge sınırında, TAKS / KAKS yapılaşma şartlarının hepsi yeniden değerlendirilmiştir.

Bu kapsamda (Belediye Meclis Kararı'nda belirtilen adalar dışında);

- Meri imar planında "Ayrık Nizam, 4 kat" yapılaşma şartına ait alanlar TAKS/KAKS değerlerinin net olarak belirlenmesi kapsamında "4 kat, TAKS: 0.40, KAKS: 1.60" olarak,
- Meri imar planında "Ayrık Nizam, 3 kat" yapılaşma şartına ait alanlar TAKS/KAKS değerlerinin net olarak belirlenmesi kapsamında "3 kat, TAKS: 0.40, KAKS: 1.20" olarak,
- Meri imar planında "Ayrık Nizam, 2 kat" yapılaşma şartına ait alanlar kat adedinin de arttırılması ile birlikte TAKS değeri korunarak, KAKS değeri ise "0.10" arttırılarak "3 kat, TAKS: 0.40, KAKS: 0.90" olarak,
- Meri imar planında "Ayrık Nizam, 2 kat, TAKS: 0.30, KAKS: 0.60" yapılaşma şartına ait alanlar kat adedinin de arttırılması ile birlikte TAKS değeri korunarak, KAKS değeri ise "0.15" arttırılarak "3 kat, TAKS: 0.30, KAKS: 0.75" olarak

düzenlenmiştir.

Plan genelinde kat adetlerinin ve KAKS değerlerinin arttırılmasındaki amaç, Belediye Meclis Kararı'nda "...Bayraktepe Mahallesi, Kar Sokak ve çevresinde, zemin hareketleri neticesinde oluşan toprak kaymasının sebebiyet verdiği riskli yapıların sağlıklı yapılara dönüştürülebilmesine teşvik sağlamak ve bölgesel anlamda eşitliğin sağlanabilmesi adına planlama sınırında tüm alanda aynı yapılaşma şartlarını uygulamak..." olarak belirtilmiştir.

#### 4.2.3- Yapı Düzenlerinin Belirlenmesi

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

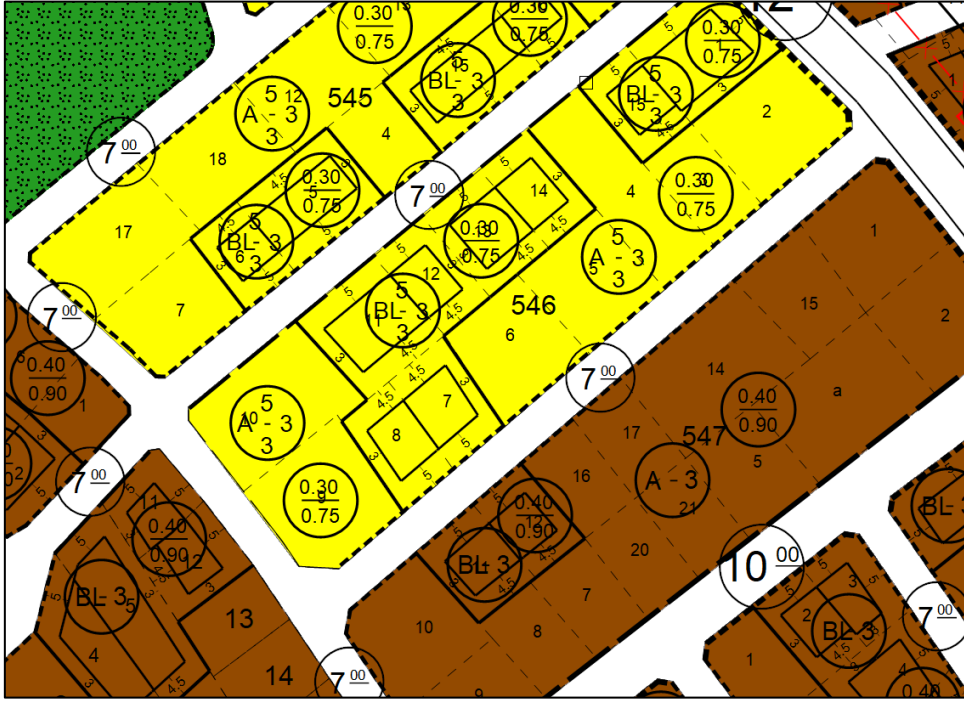
"2.1.44- Ayrık nizam olan yapı adalarında;

- 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.

"Blok Nizam" yapılaşma şartı işlenen parsellerin işlenmesinde; yeni yapılacak yapıların kör cepheye bakan penceresi bulunmaması ya da tek taraflı bırakılacak yan bahçe mesafesi neticesinde işlevsiz ve sağlıksız 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 belirleyici olmuştur. Bu kapsamdaki parseller "Blok Nizam" olarak düzenlenmiştir.





Şekil 25: Blok Nizam Yapı Düzeni Örneği

#### 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, önceki süreçlerde imar plan hükümlerinde yer alan ancak sonrasında iptal edilen;

*"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 verilmekte idi.

Ancak, ilgili plan notunun iptali sonrasında, günümüzde oluşan belirsizliğin giderilmesi adına; çalışma alanı içerisindeki cami haricindeki (üzerinde yapılaşma şartları belirtilmemiş

olan) sosyal ve teknik altyapı alanlarının büyük çoğunluğunun yapılaşma şartı “Emsal: 1.20, yençok: 3 kat” olarak belirlenmiştir.

#### 4.3- İMAR PLANI ve KADASTRO SINIRLARI ARASINDAKİ ÇELİŞKİLERİN GİDERİLMESİ

Uygulama İmar Planı Revizyonu'nun önemli bir çözümü de; imar planı ve kadaströ sınırları arasındaki çelişkilerin giderilmesi olmuştur.

Planlama alanı kadastral parselleri önceden oluşturulmuş ve planlama/imar açısından sıkıntılı bir bölgedir. Ayrıca alanda plan-kadaströ uyumsuzlukları da mevcuttur. Böyle bir alanda, terk-ihdas gibi kadaströ işlemleri yapmak, uygulamada sıkıntılar çıkarabilmektedir. Bu kapsamda özellikle kadaströdeki kaymaların olduğu bölgelerde (yolun karşılıklı iki cephesinde, bir cepheye terk çıkarken bir cepheye ihdas çıkması, ya da mevcut durum itibarıyla terk/ihdas yapması mümkün olmayan alanlar gibi) imar planlarındaki ada çizgileri, yaklaşık 2 metreyi geçmeyecek şekilde, kadaströ sınırlarına göre düzeltilmiştir. Sözkonusu çalışmada, mümkün olduğunca yol genişlikleri korunmuş, güzergahlar değiştirilmemiş ve düzgün ada hatları oluşturulmuştur.

#### 4.4- NÜFUS HESABI

Bağlarbaşı ve Bayraktepe Mahalleleri Kuzeyi Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmasında; mevcut ruhsatlı yapılar üzerinde yapılan çalışmada “A-4”, “A-3” ve “A-2” yapılaşma şartına sahip adaların taban alanlarının, önceki süreçte yürürlükte olan ve sonrasında iptal edilen

*“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 notuna istinaden %40'tan fazlasını (ortalama %50) kullandıkları tespit edilmiştir. Bu kapsamda meri imar planının nüfusu hesaplarırken, üzerinde TAKS ve KAKS değeri bulunmayan yapı adalarında TAKS: 0.50 olarak kabul edilmiştir.

Bu kapsamda; meri imar planı ve imar planı revizyonuna ilişkin nüfus verilerinin hesaplanmasında aşağıdaki yöntem uygulanmıştır:

- İmar adalarının büyüklüğünün KAKS değeri ile çarpılmasıyla inşaat alanları elde edilmiş,
- Yalova'nın TÜİK verilerine göre (2022 yılı) ortalama hane büyüklüğü 2.91 olup, sözkonusu değer 3 olarak kabul edilmiştir. Ortalama daire büyüklüğü ise alandaki ruhsat örneklemelerinin ortalaması baz alınarak, 150 m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiştir. Bu durumda kişi başı 50 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	1230966	1265315
TOPLAM NÜFUS (kişi)	24049	23184

İmar planı revizyonu ile gerek “Ticaret+Konut Alanları”nın artırılması, gerekse imar planında üzerinde yapılaşma şartı bulunmayan adalarda Taks değerinin 0.40 ile sınırlandırılması sonucunda 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

### 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. 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.
- 1.2- İmar planlarında, yapı yüksekliği ve kat adedi değişikliği yapılması durumunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü’nün 05.09.2013 tarih ve 13674 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

### 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 06.01.2023 tarih ve 2023/1 sayılı “Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler” 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- 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.
- 2.1.3- Zemin katında ticaret yapılabilen konut alanlarında ve Ticaret+Konut fonksiyonuna sahip parsellerde zemin kat yüksekliği 4.00 metreyi geçemez.
- 2.1.4- Meskun yapı nizamı verilmiş imar adalarında, köşe başı parsellerde yollar haricindeki her iki cepheye yan bahçe mesafesi verilir.
- 2.1.5- 1 ve 2 kat yapılaşma şartlarına sahip parsellerde arka bahçe mesafesi en az 3 metre, 3 kat yapılaşma şartlarına sahip parsellerde arka bahçe mesafesi en az 4.50 metre ve 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 3 ve 4 katlı yapılar için 3.00 metreden, 5 katlı yapılar için 3.50 metreden, 6 katlı yapılar için ise 4.00 metreden az olmamak kaydıyla) 7.00 metreden az çıkan bina derinlikleri, 7.00 metreye çıkartılabilir. Bu maddeye göre yapılaşması mümkün olan parsellerde, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde yer alan parsel derinliği şartları aranmaksızın ruhsat düzenlenir.
- 2.1.6- Ayrık veya blok nizam yapı adalarında yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesi ile elde edilen taban oturum alanının parselin taban alanı kat sayısı hakkından az olması durumunda taban alanı kat sayısının tamamının kullanılması maksadıyla arka bahçe mesafesi 1,2,3 ve 4 katlı yapılar için 3.00 metreden, 5 katlı yapılar için 3.50 metreden, 6 katlı yapılar için ise 4.00 metreden az olmamak kaydıyla azaltılabilir.
- 2.1.7- Yan bahçe mesafesi ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 3.00 metredir.
- 2.1.8- “Blok Nizam” yapı düzenine sahip adalarda plan üzerinde belirtilen ölçüler ve blok çizgileri “kitle” özelliğinde olmayıp, hangi parsellerin birbirleri ile bloklaşacağını belirten şematik gösterimlerdir. Söz konusu yapı düzenindeki bahçe mesafeleri, plan notlarında ve yönetmelikte belirtilen hükümlere göre kesinleşecektir
- 2.1.9- Ayrık veya blok nizam yapı adalarında (arka bahçe mesafesi 4 ve daha az katlı yapılar için 3.00 metreden, 5 katlı yapılar için 3.50 metreden, 6 katlı yapılar için ise 4.00 metreden az olmamak kaydıyla) bahçe mesafeleri Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Geçici Madde 2'ye göre belirlenebilir.
- 2.1.10- Ayrık, blok ve bitişik nizam yapı düzenine sahip; uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde katlar alanı, planla veya yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır.
- 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 çıkmlar 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 3.50 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla çıkma ile ilgili değişik çözümlerin kabulünde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.12- Binalarda kapalı çıkma yapılması durumunda; kolon hizasından kapalı çıkma hattı boyunca giriş teşkillerinin yapılması ve yük aktarımının hesapla gösterilmesi zorunludur. Saplama ve tali girişlere başka bir giriş saplanamaz.
- 2.1.13- Taşıyıcı sistemin düzenlenmesinde; her iki doğrultuda yatay yükleri karşılayacak çerçevelerin oluşturulması, kolon ve giriş sürekliliğinin sağlanması esastır. Dolaylı yük aktarımı yapılamaz. Mimari projede zemin kata karşılık gelen kalıp planının dış çerçevelerinde saplama giriş uygulaması yapılamaz. Bina kat planında 7.5 metre ve üstü açıklık bulunması durumunda giriş yüksekliklerinin TS500de bulunan sehim hesabı gerektirmeyen minimum yükseklik koşulunu sağlaması zorunludur.
- 2.1.14- Betonarme yapılarda; taşıyıcı sistem burulma yaratmayacak, dengeli ve simetrik olacak şekilde tasarlanmalıdır. Perdeler tertip edilirken, her iki yönde aynı oranda ve aynı rijitlikte tasarlanmalıdır. Perde oranının her iki yönde bina taban alanına oranı %1 olmalıdır. Bodrum perdeleri hariç olmak üzere tüm perdelerde Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ile uyumlu boyutlarda perde başlık bölgesi oluşturulmalıdır. Perde yerleşiminde yük aktarımına sahip sistem oluşturulması esastır. Deprem perdelerinin planda her iki ucunda da perde uç bölgeleri oluşturulması zorunludur. Tek katlı ve

- rijit bodrum kat ve subasman hariç iki katı geçmeyen tek bağımsız bölümlü yapılar, sanayi ve endüstri yapıları, katlı otoparklar, müzeler, camiler, spor tesislerinde ve konut dışı kullanımlı karma yapılarda bu şart aranmaz; kat artırımına gidilmesi durumunda bu madde hükümlerine geçerlidir.
- 2.1.15- Kolon ve perdeler; süreksizliğe uğramadan temelden en üst kata kadar devam etmelidir. Rijit bodrumlarda başlık oluşturmak için teşkil edilen koloncukların en üst kata kadar devam etmesi zorunlu değildir. Bodrum katlarda; başlık bölgesi teşkil etmesi vb. gibi amaçlarla düzenlenecek kolonların değerlendirilmesinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.16- Katlı otoparklar, müzeler, camiler, spor tesislerinde ve geniş ölçekli projelerde ve konut dışı kullanımlı karma yapılarda bina önem katsayısını belirlemede İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.17- Çatı piyesi hükümlerini yerine getirmek, taşıyıcı kolonları devam ettirmek ve oluşturulacak kirişlerin de yapının taşıyıcı sistem çözümlmesine aykırılık teşkil etmemesi şartlarıyla; çatı piyesinin ve asansör kulesinin üst döşemesi eğik ve/veya betonarme yapılabilir.
- 2.1.18- Kolon genişliği kiriş genişliğinden 5 cm fazla olacaktır. Poligon kolonlarda ve asmolen, kaset veya dişli döşemelerde bu şart aranmaz.
- 2.1.19- İnşaatlarda beton dökümü esnasında kolon ile kiriş-döşemelerin ayrı dökülmesinden kaynaklanan soğuk derz olayının önüne geçilmesi için kolonlar ile kiriş ve döşemelerin betonunun tek seferde dökülmesi (monolitik/tulum döküm) zorunludur.
- 2.1.20- Sorunlu zeminlerde (oturma, şişme, sıvılaşma vb. problemlerin öngörüldüğü zeminlerde) yüzeysel temel tipi seçilerek yapılacak betonarme yapılarda temel gömme derinliği bina oturma alanının en düşük kotundan itibaren en az 2.50 metre, diğer zeminlerde ise en az 1.50 metre 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 şartı aranmaz. Bu yapılarda Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümleri uygulanacaktır.
- 2.1.22- Bitişik nizam yapılarda; bitişigindeki yapılar için güvenlik tedbirlerinin alınması zorunlu olup alınacak tedbir ve uygulamaların aşamaları projelerinde belirtilmelidir. İksa sistemleri hiçbir surette anabina taşıyıcı sistemiyle birlikte çalıştırılmaz. Asansör çukurlarındaki kademe perdeleri rijitliği bozmayacak şekilde tasarlanmalı, donatı detayları açıkça ve temel parçalarının sürekliliğini sağlayacak şekilde verilmelidir. Bitişik nizam yapılaşma şartlarına sahip parsellerde iksa sistemlerinden dolayı parsel ile komşu parseller arasında oluşabilecek açıklıklara zemin kattan itibaren 1.50 metreyi ve parsel sınırını aşmayacak ölçülerde kapalı çıkma yapılabilir.
- 2.1.23- Performans analizi gerektiren durumlarda Türkiye Bina Deprem yönetmeliğine göre hazırlanacak olan analizlerin; üniversitelerin ilgili alanlarında uzman öğretim üyeleri tarafından ve üniversite tarafından onaylanması zorunludur.
- 2.1.24- 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 ancak sonradan kat artırımına gidilemez.

2.1.25- 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 en fazla %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 en az piyes standartlarını sağlayacak ve asgari yüksekliği 1.50 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 m<sup>2</sup>'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.

Çatı piyesi veya çatı terası düzenlenmeyen çatılarda saçakların parsel sınırını aşmaması kaydıyla 2.00 metreyi geçmeyen saçaklar yapılabilir. Binada çıkma yapılması halinde saçak genişliği çıkmadan itibaren 1.50 metreyi aşamaz. Çatı piyesi veya çatı terası bulunan çatılarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Asansör ile ayrı düzenlenen veya asansör bulunmayan yapılarda düzenlenen merdiven evlerinin çatı örtüsü düzlemini aşan kısımları; çatı örtüsü düzlemini aştığı en yüksek çatı kotunu en fazla 0.60 metre aşacak şekilde düzenlenebilir.

Bu koşullardan farklı olarak, özellik arz eden yapılarda değişik çatı çözümleri talep edilmesi durumunda; talepler Mimari Estetik Komisyonunca 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 hatılların oluşturulması ve projede gerekli detayları ile birlikte gösterilmesi gerekmektedir.

Çatı piyesinin yasaklı olduğu yerlerde çatı eğimi en fazla %33 olmalıdır. Sanayi veya Küçük Sanayi bölgelerinde yapılacak olan yapıların çatıları bu madde hükümlerine tabi değildir.

- 2.1.26- Safran Deresi ile “Kazımkarabekir Mahallesi 2309 ada 4 parsel” arasında kalan alanda Şehit Ömer Faydalı Caddesine cepheli yapılarda 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.
- 2.1.27- Konut kullanımlı müstakil yapılarda; en fazla yapı yüksekliğini aşmamak kaydıyla iç yüksekliklerin belirlenmesinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.28- Uygulama imar planında taşkın saha olarak belirlenmiş; dere ıslah çalışmaları yapılmayan/tamamlanmayan alanlarda onaylı dere ıslahı projeleri bulunması durumunda; dere istinat duvarlarının yapımı tamamlanmadan yapı kullanma izin belgesi talep edilmeyeceğine dair taahhütname alınması kaydıyla DSİ onaylı projesince belirlenen dere kret kotuna göre yapı ruhsatı verilir.
- 2.1.29- Asansörlü binalarda; asansörün piyes katına hizmet vermesi halinde, tercih edilecek asansörler dişlisiz veya hidrolik asansör olmalıdır. Elektrikli asansör yapılmak isteniyor ise asansör makine dairesi piyesinin bulunduğu katta çözümlenmelidir.
- 2.1.30- İlgili yönetmelik ve genelgeler esas olmak kaydıyla;
- a) Açık çıkmaların ve gömme balkonların 2 metre genişliğini geçmeyen kısımları, kat bahçeleri, iç bahçeler, son kat bağımsız bölüme ait piyeslerin terasları, bağımsız bölümlere ait piyeslerin iç merdivenleri, konut kullanımlı müstakil yapıların çatı terasları ve merdivenleri, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri, kat holleri ve asansör önü sahanlıkların asgari ölçülerdeki kısımları,
- b) Konut kullanımlı veya 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,
- c) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan ve kısmen açığa çıkan bodrum katlarda yer alan, tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, ortak alan niteliğindeki depolar, ticari amaç içermeyen çocuk oyun alanları ve 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.
- 2.1.31- 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.
- 2.1.32- Yola uzaklığı en az 10 metre olan veya tek bağımsız bölümlü veya ikiz villa yapılarda parselin yoldan yüksek olduğu durumlarda; ayrıca yola uzaklığı en az 12 metre olan veya tek bağımsız bölümlü veya ikiz villa yapılarda parselin yoldan düşük olduğu

durumlarda; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen kademelendirme şartlarını sağlamak, gerekli güvenlik tedbirlerini almak ve sokak silüetini bozmamak kaydıyla ön, yan ve arka bahçeler tabii zemin kotunda bırakılabilir.

- 2.1.33- Tabii zemin kotunun,  $\pm 0.00$  kotunun üstünde olduğu durumlarda; ön bahçeler, yan bahçeler ve arka bahçeler aralarında uyum sağlayacak şekilde,  $\pm 0.00$  kotunun altına inilmemek koşuluyla, gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve sokak silüetini bozmayacak şekilde,  $\pm 0.00$  kotunun kadar veya yol kotuna kadar tesviye edilebileceği gibi kademelendirme de yapılabilir.
- 2.1.34- 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.
- 2.1.35- Karayolundan cephe alan konut dışı fonksiyona sahip parsellerin çekme mesafeleri, ruhsat alma aşamasında ilgili Karayolları Genel Müdürlüğü'nden alınacak görüşe göre belirlenecektir.
- 2.1.36- 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 hususunda; yapı ruhsatı almış ancak inşai başlanmamış parsellerde veya yapı kullanma izin belgesi almış fakat ruhsat ve eklerine aykırı imalatları bulunan yapılarda yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hükümleri geçerlidir.
- 2.1.37- 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, dördü, beşli bloklar teşkil edilmesine İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.38- Belediyemizce ruhsat düzenlenmesi aşamasında; mevcut yapılaşmadan kaynaklanan veya kadastronun sayısallaştırma ve orijinal çözüm işlemleri neticesinde; üzerinde tecavüz bulunan parsellere, talep edilmesi halinde; parsel malikinin muvafakati alınarak ruhsat düzenlenebilir.
- 2.1.39- Aplikasyon krokisinde bina, balkon, saçak vb. belirtmelerinin bulunduğu durumlarda ruhsat aşamasında mal sahibinin noter onaylı muvafakat sunması zorunludur. Aplikasyon krokisinde tecavüz bulunan parsellerde yapı yaklaşma mesafelerinin belirlenmesinde parsel sınırı esastır; ancak tecavüzün mimari projeye işlenmesi ve tecavüzün yapılaşmaya etkisinin göz önünde bulundurulması zorunludur.



- 2.1.40- Plan üzerinde “cami alanı” olarak belirlenmiş parsellerde kible yönünün ayarlanmasından dolayı yapılaşma şartlarını belirlemede İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.41- Bu planda gösterilen fonksiyon ayırım çizgileri kadastro sınırları doğrultusunda şematik olarak çizilmiş olup; söz konusu çizgiler, imar durumu aşamasında onaylı kadastro sınırlarına göre yeniden etüt edilerek kesinleştirilecektir.
- 2.1.42- Parselasyon planında farklı yollardan cephe alan ara parseller; yapı nizamı ve kullanım kararları birbirinden farklı olmamak, imar planında ifraz hattı ile birbirinden ayrılmış olmamak, parsellerin arka cephe hattı devamlılığı bozulmamak ve binaların arka cephe hatları arasında oluşan koridor kesintiye uğratılmamak, mevzuatına uygun mevcut binalar ve/veya yeni inşa edilecek binaların imar adası bütününde etüt edilip değerlendirilerek gösterildiği vaziyet planı Belediye Encümen Kararıyla onaylanmak kaydıyla tevhit edilebilir. Yapılaşma koşulları ile ilgili diğer hususlarda yürürlükteki uygulama imar planına; tevhit, kotlandırma, kademelendirme, bahçe tesviyeleri, kat rejimi ve sokak silueti ile ilgili diğer hususlarda ise Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulur ve bunlarla ilgili gerekli görülen plan, cephe, kesit veya 3 boyut görünüm ve gösterimleri onaylı vaziyet planında yer alır.

## 2.2- Konut Alanları

- 2.2.1- Konut alanlarının tamamı; halkın günlük ihtiyacını karşılamak maksadıyla; Yol Boyu Ticaret Alanı olarak teşekkül etmiştir. 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 Alanı

- 2.3.1- Uygulama imar planında Yalova- Bursa karayolu kenarındaki yapı adalarında, en az 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- Bitişik Nizam “Ticaret” ve “Ticaret + Konut” yapılaşma şartlarına sahip parsellerde zemin katın ve/veya bodrum katın tamamının kullanılması; ancak PAİY Geçici Madde 2’de belirtildiği üzere mevcut teşekkülde zemin katın ve/veya bodrum katın tamamının kullanıldığı durumlarda mümkündür. Kullanımdan dolayı zemin katın üzerinde oluşacak alanlarda gerekli güvenlik ve yalıtım önlemleri alınmak kaydıyla herhangi bir kullanıma konu edilmeyen ortak alan niteliğinde teras çatı yapılabilir. Bu teraslara ortak alandan ayrı çıkış yapılma şartı aranmaz.

## 2.5- Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları

- 2.5.1- Planda belirtilen açık ve kapalı spor tesisi alanlarında zemin altı otopark yapılabilir.
- 2.5.2- 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.

- 2.5.3- 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.
- 2.5.4- 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.

## 2.6- Yükseköğretim Tesisi Alanı

- 2.6.1- 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;

En fazla emsal (E): 0.80

En fazla yapı yüksekliği (yençok) :25.00 m.

- 2.6.2- Yükseköğretim alanı lejantlı alanlarda öğrenci yurdu yapılabilir. Yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir;

En fazla emsal (E): 0.80

En fazla yapı yüksekliği (yençok): 14.50 m. ve kat adedi 4 katı aşamaz.

- 2.6.3- Yükseköğretim tesisi (üniversite) ve kampüs alanı içerisinde yapılacak ibadet yerlerinde yapılaşma şartlarını belirlemede İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

## 2.7- Günübirlük Turizm Tesisi Alanı

- 2.7.1- Planda yapılaşma şartları ayrıca belirtilmeyen Günübirlük Tesis Alanları’nda yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir:

En fazla emsal (E): 0.05

En fazla yapı yüksekliği (yençok): 4.50 m. (1 kat)

Asma kat yapılması halinde (yençok): 5.50 m. (1 kat)’dır ve asma kat emsale dahildir.

- 2.7.3- Planda yükseköğretim tesisi kuzeyinde yer alan günübirlük tesis alanlarında; yükseköğretim alanı kapsamında ve tamamlayıcısı niteliğinde günübirlük turizm yapı ve tesisleri yer alabilir.

## 2.8- Sanayi Alanları

- 2.8.1- Sanayi Alanlarında bina yüksekliği, yapılacak tesisin türüne ve teknolojik özelliğine göre belirlenecektir.

- 2.8.2- 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.

- 2.8.3- ÇED Yönetmeliği kapsamındaki faaliyetler için “ÇED Olumlu Belgesi” veya “Çevresel Etkileri Önemsizdir” belgesinin alınması ve ÇED raporlarındaki taahhütlere uyulması zorunludur.

- 2.8.4- 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.
- 2.8.5- 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.
- 2.8.6- Sanayi parsellerinin toplam alanının en fazla %5’lik bölümünde en fazla KAKS:0.60 olmak üzere idari bina yapılabilir. Bu binalarda; toplantı salonları, yönetim birimleri, ofis, revir, kreş, kütüphane, yemekhane ve benzeri fonksiyonlar yer alabilir.
- 2.8.7- 07/04/2011 tarih ve 114 sayılı Meclis Kararı’na istinaden, beton santralleri yalnızca, Kirazlı Köyü 150 adada yapılabilecektir.
- 2.8.8- Sanayi veya Küçük Sanayi bölgelerinde bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir.
- 2.9- Bu planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler, genelgeler vb. mevzuat hükümleri aynen geçerlidir.

Bağlarbaşı ve Bayraktepe Mahalleleri Kuzeyi Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında, yürürlükteki plan hükümleri kabul edilmiştir. Dolayısıyla, yürürlükteki Uygulama İmar Planı Hükümleri’nde bir değişiklik yapılması durumunda, Bağlarbaşı ve Bayraktepe Mahalleleri Kuzeyi Uygulama İmar Planı Revizyonu’nda da aynı değişikliklerin yapılacağı kabul edilmiş olup, yürürlükteki imar planı hükümleri geçerli olacaktır.

Kamer VATANSEVER  
C Sınıfı Şehir Plancısı  
Yalova Belediyesi