

YALOVA İLİ
1. ETAP VE 2. ETAP
1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON İMAR
PLANI PLAN NOTLARI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

2021

İÇİNDEKİLER

1	PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI	2
2	PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI	3
3	PLANLAMA ÇALIŞMALARI	3

SEKİLLER

Harita 1:Yalova İli Fiziki Haritası.....	2
--	---

1 PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

Yalova, ülkemizin kuzeybatısında Marmara Bölgesi'nin güneydoğu kesiminde yer almakta olup ilin kuzeyinde ve batısında Marmara Denizi, doğusunda Kocaeli, güneyinde Bursa ve Gemlik Körfezi yer almaktadır. Yalova ilinin denizden yüksekliği 2 metre, en yüksek noktası 926 metre'dir. 839 km²'lik alanı ile ülke yüzölçümünün % 0.11'lik bölümünü kaplamaktadır. Yalova İli Merkez İlçe ile birlikte Altmova, Armutlu, Çınarcık, Çiftlikköy ve Termal olmak üzere 6 ilçeden oluşmaktadır. Yalova İli'nin, 5 İlçe'si, 9 belediye ile birlikte toplam 15 belediyesi vardır. Merkez ilçede 1 (Kadıköy) Altmova'da 3 (Kaytazdere, Tavşanlı, Subaşı) Çınarcık'da 4 (Koruköy, Teşvikiye, Kocadere, Esenköy) Çiftlikköy'de 1 (Taşköprü) belediyesi bulunmaktadır.



Harita 1:Yalova İli Fiziki Haritası

2 PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI

20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiş olan “Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” kapsamında; yürürlükte bulunan Yalova İmar Planı Plan Notları’nın, söz konusu kanun ile uyumlu hale getirilmesine ve uygulamada karşılaşılan sorunların giderilmesine yönelik plan notlarında düzenleme yapılması gerekmektedir.

Bu amaç doğrultusunda yapılan çalışmalar sonucunda genel olarak bazı değişikliklerin yapılması öngörülmüştür.

3 PLANLAMA ÇALIŞMALARI

Bu amaçla Yalovo İli 1. Ve 2. Etap Uygulama İmar Planı Plan Notlarının yer aldığı G22-d-10-d-3-a, G22-d-10-d-3-b, G22-c-12-a-1-c, G22-c-12-a-2-d paftalarında imar planı değişikliği yapılmıştır.

Plan notlarının **2.1.24 - 2.1.28 – 2.1.43 - 2.1.50 - 2.2.1 - 2.12.12** maddeleri yeniden düzenlenerek, “İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik” kapsamında herhangi bir değer artışına neden olmadan “Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” kapsamında düzenleme yapılmıştır.

Söz konusu plan notlarında yapılan değişiklikler;

2.1.24- Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olması esastır.

Çatı eğimi saçak yapılması halinde saçak ucundan, aksi halde son kat döşemesinin bittiği noktadan hesaplanır. Çatılar parapet üzerine oturtulamaz.

Çatı şekli; çatı eğimi %45 ‘ i ve ulaşılabilecek azami mahya yüksekliği 5.00 metreyi geçmemek kaydıyla; ayırık yapı nizamındaki ve kademeli binalarda kırma, ayırık yapı nizamındaki ikili blok binalarda bloğu ile müşterek kırma, iki taraftan bitişik binalarda ise mevcut teşekkül göz önünde bulundurularak ön ve arka cepheye akıntılı beşik çatı kurulacağı varsayılarak belirlenir.

Azami mahya yüksekliği 5.00 m ‘ yi geçmemek şartı ile hesaplanacak mahya yüksekliklerini aşmamak ve en çok meyil içinde kalmak şartıyla çatı şekli serbesttir.

Çatı arasındaki mekanlarda, çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla oluşturulacak hacimlerin asgari yüksekliği 1.20 m olarak düzenlenecektir.

Bu maddeye göre hesap edilen azami mahya seviyesi aşılmamak ve hesaplanan çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla; gizli dere uygulaması yapılabilir.

Çatıda, saçak uçlarına en fazla (1.00) metre yaklaşmak kaydıyla; güvercinlik ve çatı balkonu (teras) yapılabilir.

Çatıda birden fazla bağımsız bölümlere ait çatı balkonları yapılması halinde birbirleri arasında en az (3.00) metre mesafe bırakılmak zorundadır.

Çatı arasında yapılan piyeslerin terasa açılan kapı dışındaki güvercinlik (pencere) boşluklarının her biri 1.20 m²'den büyük olamaz. Kapı ve pencere üzerinde yapılacak olan güvercinlikler birbirine eklenerek bant haline getirilemez ve toplam uzunlukları ait olduğu cephenin 1/5' ini geçemez ve bu güvercinliklerin mahya yüksekliği hiçbir yerde ait olduğu döşeme üst kotundan itibaren 3.50 metreyi geçemez.

Ayrık nizamda saçaklar dahil binanın, herhangi karşılıklı iki cephesinin taban oturumunda 12.00 metre ve altında kalması durumunda; %33 eğim ile beşik çatı yapılabilir.

Konut dışı kullanımlı parsellerde, binaların otopark ihtiyacını karşılamak amacıyla sadece otopark olarak kullanılmak şartıyla teras çatı yapılabilir. Tek bağımsız bölümlü binalarda çatı arası piyesi ve çatıdaki değişik çözümlerin kabulünde ilgili Belediyesi yetkilidir. Bu binalarda çatıda, saçak uçlarına en fazla (1.00) metre yaklaşmama şartı aranmaz.

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

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

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

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

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

2.1.28- Tek bağımsız bölümlü konutlar hariç uygulama imar planına göre kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılmak, 4 ve daha fazla olanlarda ise asansör tesis edilmek zorundadır. ~~Aneak, bu alanlarda en çok 1 bodrum katı hariç 2 veya daha az katlı tek bağımsız bölümlü bina yapılması halinde asansör yapılması zorunlu değildir.~~

2.1.50. a) Tevhid öncesindeki Ticaret+Konut plan fonksiyonuna ait yapılaşma hakkının bulunduğu sınırlar içinde kalmak, tevhid öncesindeki Ticaret+Konut plan fonksiyonuna ait inşaat alanını arttırmamak koşulu ile tevhid sonrası Ticaret+Konut yapılaşma hakkına izin vermeye İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

2.2.1- Konut alanlarında halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak zemin katta ticaret yapılabilir. Bu kullanımların bodrum katlarında içten bağlantılı piyesleri ve/veya bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlar ile kısmen açığa çıkan yol cephesi haricindeki bodrum katlarda yer alan ve sadece zemin kattaki ticaret kullanımlı bağımsız bölümlere ait depo amaçlı eklenti yapılabilir. ~~olabilir.~~ Bu piyesler binanın ortak alanları ve müşterilatlarıyla irtibatlandırılmaz.

Bu belirtilen plan notları değişiklikleri 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerde istenen standart ve çizim tekniğini uygun bir şekilde planlara işlenerek uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Yalova Belediye Meclisi'nin 05.01.2021 tarih ve 29 sayılı kararıyla onaylanan ve 19.01.2021 tarihinden başlamak üzere 1 ay (30 gün) süre ile askıya çıkan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Değişikliği'ne plan askı sürecinde yapılan itirazlar değerlendirilerek Yalova Belediyesi 02.03.2021 tarih ve 83 nolu kararı ile düzenlemeler yapılmıştır. Bu düzenlemeler neticesinde;

2.1.24 maddesinde yer alan “...Ayrık nizamda saçaklar dahil binanın, herhangi karşılıklı iki cephesinin ~~taban oturumunda~~ 12.00 metre ve altında kalması durumunda; %33 eğim ile beşik çatı yapılabilir...”

cümlesinde üstü çizili ifadenin çıkarılarak,

“*Ayrık nizamda saçaklar dahil binanın, herhangi karşılıklı iki cephesinin 12.00 metre ve altında kalması durumunda; %33 eğim ile beşik çatı yapılabilir.*” şeklinde düzenlenmiştir.

Ayrıca; Yalova I. Etap ve II. Etap Uygulama İmar Planı hükümlerini yeniden değerlendirerek;

2.1.43- 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, ~~maksimum TAKS:0.40 olup~~ 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 önlemlenilen alan” olarak değerlendirilen yerlerde, yoğunluk ve kat yüksekliği artması durumunda plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunludur.

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

Bu belirtilen plan notları değişiklikleri 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerde istenen standart ve çizim tekniğini uygun bir şekilde planlara işlenerek uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Ümit Nevzat UĞUREL
Şehir ve Yüksek Bölge Plancısı

