



T.C.

YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



**YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
BAHÇELİEVLER, RÜSTEMPAŞA, SÜLEYMANBEY VE
FEVZİÇAKMAK MAHALLELERİNE İLİŞKİN**

**1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



AĞUSTOS 2026

1- İMAR PLANI REVİZYONUNUN KONUSU

Gerekçe ve Amaç

Afetler açısından sağlıklı ve dayanıklı yapıların oluşabilmesi için kentsel dönüşümün teşvik edilmesi, sağlıklı ve kaliteli kentsel yaşam alanlarının oluşturulması ve meri imar planlarının uygulanması sırasında yaşanan sıkıntıların ve eksiklerin çözümlenmesi amacıyla, İlimiz, Merkez İlçe’de imar planlarının revize edilmesi ihtiyacı doğmakta olup, etaplar halinde imar planı revizyonu çalışmaları devam etmektedir.

Bu amaç doğrultusunda plan notlarının özellikle mansard çatıya ilişkin kısmı ile diğer maddelerinin, plan üzerindeki yapılaşma şartlarının yeniden değerlendirilmesi ve iletilen taleplerin çözümlenmesi ihtiyacı doğmuştur.

Bu kapsamda, Yalova İli, Merkez İlçesi, “Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu”nun Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri, şehircilik ilke ve esasları kapsamında yeniden değerlendirilmesi gerekmiştir.

Konunun yürürlükteki mevzuat hükümleri, üst ölçekli plan kararları, plan bütünlüğü, planlama ilke ve esasları kapsamında Belediye Meclisi’nde görüşülerek gerekli kararın alınmasına ilişkin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nün talebi 03.08.2026 tarih ve 288956 sayılı Meclise Havale yazısı ile Belediye Meclisi’ne havale edilmiştir.

Ayrıca bölgenin imar planı çalışmaları sırasında; Belediye Başkanlığı’na, plan çalışması sınırı içinde yer alan muhtelif talepler iletilmiştir:

- Yalova İli, Merkez İlçe, Fevziçakmak Mahallesi, 344 ada, 39 parselde bulunan ve mevcut imar planında “İlkokul Alanı” planlı olan Saffetçam Ortaokulunun 2026 yılında Yık-Yap projesi kapsamında yeniden yapılacak olması nedeniyle, okul binasında bulunan ve intifa hakkı Hacı Saffet Çam Vakfına ait olan dükkânların yeniden projelendirilmesi amacıyla taşınmazın 745,01 m²’lik kısmının ifraz edilmesi talep edildiği; İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü (Coğrafi Bilgi Sistemleri ve İmar Daire Başkanlığı) ilgi yazısında, tesis edilmiş bulunan intifa hakkı da dikkate alınarak, ifraz edilecek alanın Yalova İl Özel İdaresi tarafından belirlenmesi gerektiği bildirildiği, eski okul binalarının yıkılacak olması ve okul ihtiyacı nedeniyle gerekli iş ve işlemleri yapılması için imar planı taslağı ve Hacı Saffet Çam Vakfı ile yapılan protokol yazısı ekte sunulmuş olup, plan değişikliğinin yapılmasına ilişkin Yalova İl Özel İdaresi’nin talebi(24.07.2026 tarih ve 51027 sayılı yazısı)
- Yalova İli, Merkez İlçesi, Rüstempaşa Mahallesi, 1418 ada 9 parsel üzerinde bulunan Mera Kuyu Camii binasının deprem riskine karşı önlem amacıyla yıkılarak yeniden yapılmasının planlandığı, ancak ilgi taşınmazın bulunduğu imar adasındaki diğer parseller bitişik nizam olduğu halde alanın 1/1000 ölçekli uygulama imar planı üzerinde yapı nizamının belirtilmediğinden bahisle; caminin ibadet alanı olarak en yüksek kişi sayısına göre hizmet verebilecek şekilde ve ada nizamına uygun olarak yapılaşma şartlarının imar planı ve imar planı notları kapsamında yeniden değerlendirilerek gerekli kararın alınmasına ilişkin Merakuyu Camii Yaptırma ve Yaşatma Derneği Başkanı İsmail İLARSLAN’ın talebi (11.06.2026 tarih ve 18663 sayılı dilekçesi)
- Yalova İli, Merkez İlçesi, Rüstempaşa Mahallesi, 287 ada 45 parselin yürürlükteki imar planına göre 44 parsel ile blok nizam teşkil edecek şekilde yapılaşabildiği,

bitişğinde bulunan 46 parsel üzerindeki ruhsatlı yapının da 45 parsel ile bitişik olarak inşa edildiği belirtilerek, 44, 45 ve 46 parsellerin blok nizam oluşturacak şekilde plan değişikliği yapılmasına ilişkin Sibel ACAR'ın talebi (02.07.2026 tarih ve 21346 sayılı dilekçesi)

- İlimiz Merkez Süleymanbey Mahallesi 1379 ada 69 parsel sayılı taşınmazın bir kısmının yol alanında kaldığı, parselin "Ticaret+ Konut" fonksiyonundan "Ticaret" fonksiyonuna çevrilmesi sebebiyle bina giriş holünün 1.50 metreden 2.20 metreye çıkartıldığı, yola terk sonrasında parselde kalan alanın mevcut plan ve yönetmelik hükümleri doğrultusunda etkin şekilde kullanılmadığı belirtilerek, kentsel dönüşüm sürecinin sağlıklı yürütülebilmesi amacıyla arka köşe/bahçe mesafesi (ışıklık) şartının kaldırılması ve parselde bitişik nizam/kitle çözümüne imkan sağlanmasına yönelik gerekli meclis kararının alınması veya plan değişikliği yapılmasına ilişkin Osman Şenöz'ün talebi (18.05.2026 tarih ve 16323 sayılı dilekçesi)

Yukarıda bahse konu talepler; plan bütünlüğünde değerlendirilmek üzere Belediye Meclisi'ne havale edilmiştir.

Yalova Belediye Meclisi'nin 04.08.2026 tarih ve 259 sayılı kararı ile;

"Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahalleleri'nin kuzeyde kıyı kenar çizgisi, doğuda Cengiz Koçal Caddesi-Yalova-Bursa Karayolu, güneyde Şehit Ömer Faydalı Caddesi ve batıda Şehit Emniyet Müdürü Altuğ Verdi Caddesi olmak üzere yaklaşık 150 hektar büyüklüğündeki alanı; çevre düzeni planı, mevcut arazi kullanımı ve gelecekteki nüfus/yapılaşma eğilimi, yürürlükteki yapılaşmaya ilişkin imar planı notları, mevcut ve muhtemel sorunlar ve kentsel dönüşümü teşvik etmeye yönelik çözüm yolları doğrultusunda incelemiş, değerlendirmiş ve plan kararlarını oluşturmuştur. Ayrıca, bölgenin imar planı çalışmalarında; "Talep 1-b, 1-c, 1-d ve 1-e"de yer alan konular da, plan bütünlüğünde değerlendirilmiştir.

Genel hatları ile

- Mansard çatı konusundaki yasal sorunların önüne geçebilmek ve uygulanması sırasında ortaya çıkabilecek mimari ve statik sorunları engellemek amacıyla, ilgili plan notunun kaldırılmasını; ancak sözkonusu plan notu kentsel dönüşümü teşvik etmek amacıyla kabul edildiğinden sağlıklı ve güvenli yapıların oluşumunu devam ettirmek amacıyla "Konut", "Ticaret" ve "Ticaret+Konut" alanlarında "KAKS/Emsal" değeri değiştirilmemek kaydıyla, sözkonusu "mansard çatı"nın "normal kata" dönüştürülmesine yönelik plan kararının oluşturulmasını öngörmüştür. Bu kapsamda; uygulama imar planında yer alan "Konut", "Ticaret" ve "Ticaret+Konut" alanlarında "4 kat" olan yapılaşma şartlarının "5 kat" olarak; "5 kat" olan yapılaşma şartlarının "6 kat" olarak; "6 kat" olan yapılaşma şartlarının ise "7 kat" olarak düzenlenmesi;
- Uygulama İmar Planı'nda yer alan sosyal ve teknik altyapı alanlarının, içinde bulunduğu/çevresindeki yapı adasına göre "kat adetlerinin, emsalinin, bahçe mesafelerinin" (uygulama imar planı teklifinde gösterildiği üzere) yeniden düzenlenmesi;
- Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde, Şehit Ömer Faydalı Caddesi'ne cepheli parsellerin ön bahçe mesafelerinin "0 metre" olmasına ilişkin plan notu eklenmesi;
- Rüstempaşa Mahallesi, 1429 adanın ön bahçe mesafelerinin "0 metre" olarak belirlenmesi;

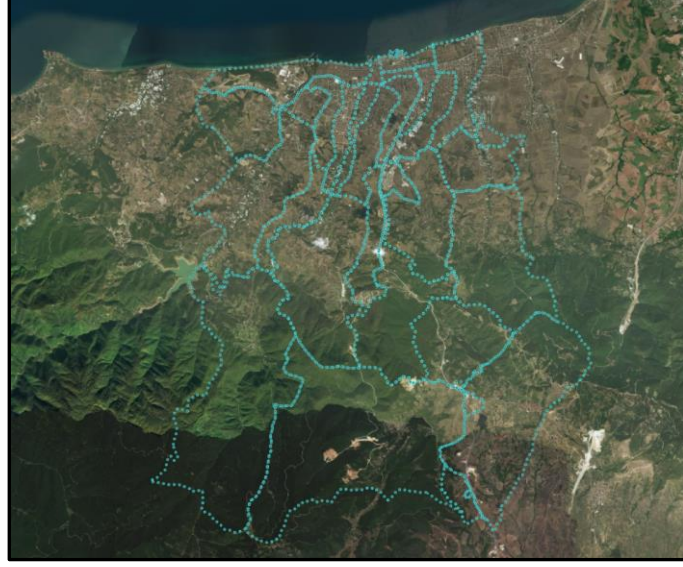
- “Talep 1-b”de yer alan Yalova İl Özel İdaresi’nin talebi ve İl Milli Eğitim Müdürlüğü’nün Yalova İl Özel İdaresi’ne 163326145 sayılı yazısına binaen; Fevziçakmak Mahallesi, 344 ada, 39 parselin (yazı eki krokide belirtilen) kuzey bölümünün “Ticaret+Konut Alanı”ı olarak belirlenmesi ve yapılaşma şartlarının mansard çatıların normal kata dönüştürülmesi kapsamında yeniden düzenlenmesi;
- “Talep 1-c”de yer alan Merakuyu Camii Yaptırma ve Yaşatma Derneği’nin talebi kapsamında; Rüstempaşa Mahallesi, 1418 ada 9 parselin plan üzerinde yazmayan yapı düzenin, ada bütünlüğü kapsamında “Bitişik Nizam” olarak, yapı yüksekliğinin ise “Yençok: 21.50 metre” olarak belirlenmesi;
- “Talep 1-d”de yer alan dilekçe kapsamında; mevcut durum da değerlendirilerek, Rüstempaşa Mahallesi, 287 ada 44-45-46-47 parsellerin dörtlü blok olacak şekilde belirlenmesi;
- “Talep 1-e”de yer alan dilekçe kapsamında; talebe konu parselin de içinde bulunduğu alanda Mimar Sinan Caddesi’nin plandaki genişliğinin mevcut genişliğinden daha fazla olması, cadde üzerinde yer alan muhtelif parsellerin kamuya terk edilecek alanların fazla olması, parsel büyüklüklerinin terk sonrası önemli oranda azalması gerekçeleriyle terk ile oluşan mağduriyetin karşılanması amacıyla ve konunun bütüncül olarak değerlendirilmesi gerekliliğiyle; Rüstempaşa Mahallesi, 1378 ve 1379 adaların Mimar Sinan Caddesi’ne cepheli parsellerinde arka bahçe mesafesi aranmayacağına ilişkin plan notu eklenmesi;

şeklinde düzenlenen Yalova İli, Merkez İlçesi, Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu’nun 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi gereğince onaylanması...”

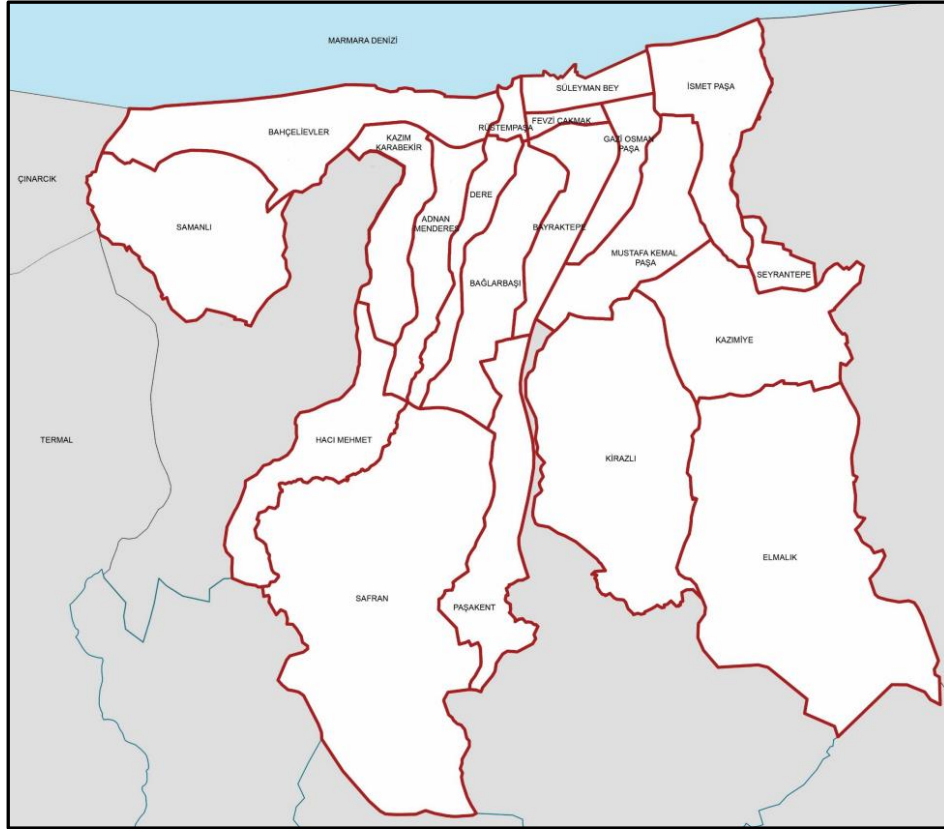
kabul edilmiştir.

Kapsam

Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey, Fevziçakmak Mahalleleri 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, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ölçeğinde hazırlanmıştır.



Şekil 3: Yalova Belediyesi Mahalle ve Köyleri



Şekil 4: Yalova Belediyesi Mahalleleri

İmar planı revizyonuna konu olan alan, Merkez İlçe'nin kuzeyinde yer alan Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey, Fevziçakmak Mahallelerinin, Şehit Ömer Faydalı Caddesinin kuzeyinde kalan kısımlarını kapsamaktadır.



Şekil 5: Planlama alanının Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey, Fevziçakmak Mahallelerindeki konumu

İmar Planı Revizyonu'na konu alan, yaklaşık 150 hektar büyüklüğündedir. Planlama alanının kuzey sınırını kıyı kenar çizgisi, doğu sınırını Cengiz Koçal Caddesi ve Yalova-Bursa Karayolu, güney sınırını Şehit Ömer Faydalı Caddesi, batı sınırını ise Şehit Emniyet Müdürü Altuğ Verdi Caddesi oluşturmaktadır.



Şekil 6: Uygulama İmar Planı Revizyonu Alanı

Planlama alanı, yoğun konut dokusunun bulunduğu, eski kent merkezinin bir bölümüdür. Kıyı alanına yakın konumda olması, kalıcı nüfusun yanısıra hareketli kent nüfusunun da yoğun olmasına neden olmaktadır. Kentin önemli donatı alanlarına ve önemli ticaret arterlerine sahiptir.

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.

Meteoroloji Genel Müdürlüğü’nün 1931-2025 yılları arası genel istatistik verileri kapsamında yer alan aylık ortalama sıcaklık verilerine göre 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. Yine Meteoroloji Genel Müdürlüğü verilerine göre; ortalama yağışlı gün sayısı yıllık 114,4 gün olup, aylık toplam yağış miktarı ortalaması 753.2 mm. olarak kayıtlıdır.

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.

YALOVA	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Ölçüm Periyodu (1931 - 2025)													
Ortalama Sıcaklık (°C)	6,6	7,0	8,5	12,3	16,8	21,2	23,5	23,6	20,2	16,1	12,2	8,8	14,7
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	10,1	10,7	12,7	16,9	21,4	26,0	28,5	28,6	25,1	20,7	16,4	12,3	19,1
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	3,4	3,6	4,7	8,1	12,2	16,0	18,2	18,4	15,3	12,0	8,4	5,6	10,5
Ortalama Güneşlenme Süresi (saat)	2,2	3,2	4,3	5,8	7,7	9,0	9,6	8,9	7,3	4,9	2,9	1,8	5,6
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	15,28	12,90	12,44	10,60	7,95	5,84	3,77	3,79	6,00	9,84	11,43	14,51	114,4
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (mm)	92,5	71,9	72,4	51,3	38,8	41,1	24,8	30,6	53,4	82,4	81,1	112,9	753,2
Ölçüm Periyodu (1931 - 2025)													
En Yüksek Sıcaklık (°C)	25,9	27,2	32,0	36,5	37,0	42,1	39,2	40,2	37,5	36,6	32,8	27,4	42,1
En Düşük Sıcaklık (°C)	-9,6	-11,0	-7,4	-1,6	1,2	7,1	10,0	10,3	6,0	1,3	-3,2	-9,2	-11,0

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 gözlendiği 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.

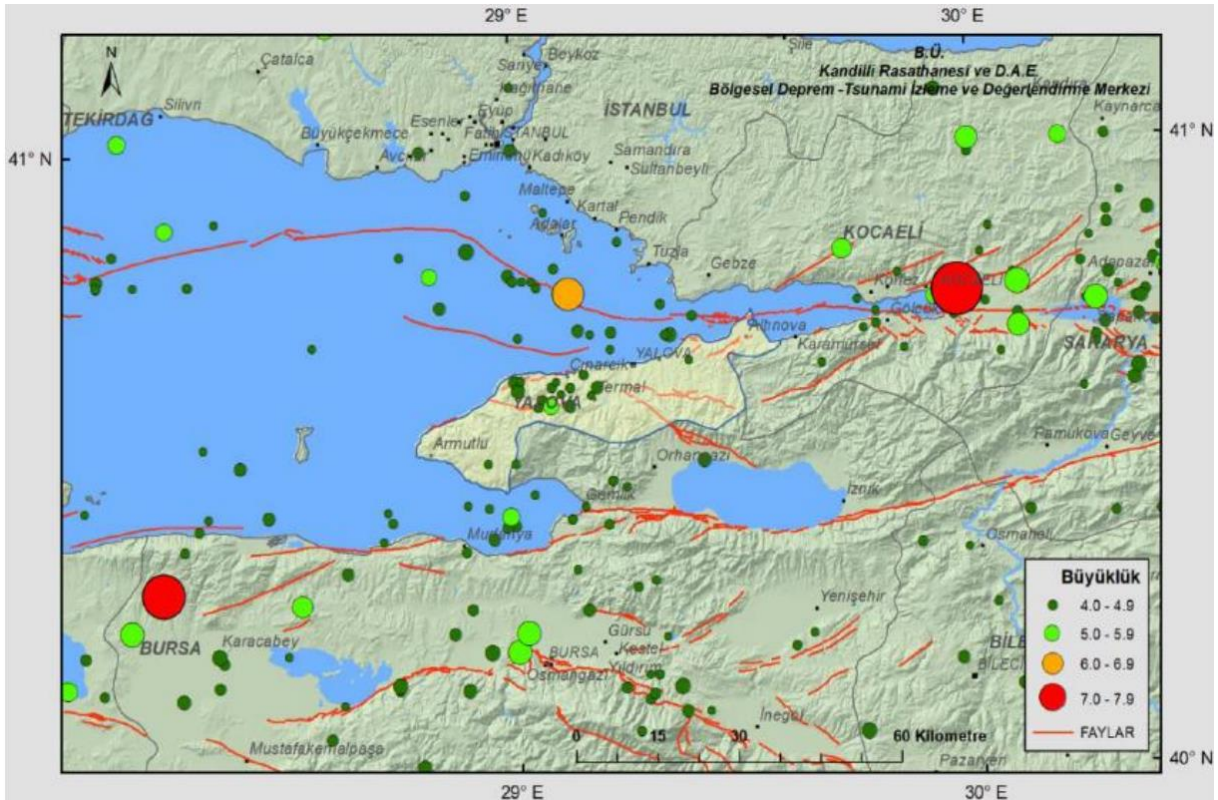
17 Ağustos 1999'da yaşanan Marmara depremi sonrası Yalova ili hasar durumu verilerine göre Yalova ilinde toplam 9462 konut ağır, 7917 konut orta, 12685 konut hafif hasara uğramıştır.

Yalova İli	Ağır Hasar	Orta Hasar	Hafif Hasar
Yalova (Merkez)	5172	4411	8228
Altınova	561	438	643
Armutlu	0	15	33
Çiftlikköy	2303	1443	1297
Çınarcık	1374	1596	2129
Termal	52	14	355
Toplam	9462	7917	12685

Kaynak: Özmen, B. (2000). 17 Ağustos 1999 İzmit Körfezi Depreminin Hasar Durumu (Rakamsal Verilerle)

Yine Cumhuriyet'in çalışmasına göre; Yalova il sınırlarının tamamı genelde Kuzey Anadolu Fay Zonu'nun, kısmen de Batı Anadolu açılma rejiminin etkisi altındadır. Yalova ili Kuzey Anadolu Fay Zonu'nun kuzeyden ve güneyden geçen kolları ili çevirmektedir. Bu yüzden bölgede çok miktarda irili ufaklı diri fay parçası bulunmaktadır. MTA tarafından 2011 yılında hazırlanan Türkiye Diri Fay Haritasında da görüleceği gibi, il sınırları içerisinde Altınova, Yalova, Esenköy ve Orhangazi Fayı geçmektedir. Marmara Denizi ve İzmit Körfezi içerisinde geçen Kuzey Anadolu Fay Zonu'nun Adalar, Çınarcık, Karamürsel, Gölcük, Darıca fay parçaları ve Gemlik Körfezi'nden geçen Gemlik ve Gençali Fayları bölgedeki önemli tektonik yapılardır. Genelde ana yapıların doğrultuları D-B ve KB-GD gidişlidir (Boğaziçi Üniversitesi Kandilli Rasathanesi ve Deprem Araştırma Enstitüsü Bölgesel Deprem-Tsunami İzleme ve Değerlendirme Merkezi).

Yalova ve çevresinde 1900-2017 tarihleri arasında meydana gelen büyüklüğü $M \geq 4.0$ olan depremler aşağıda görülmektedir:

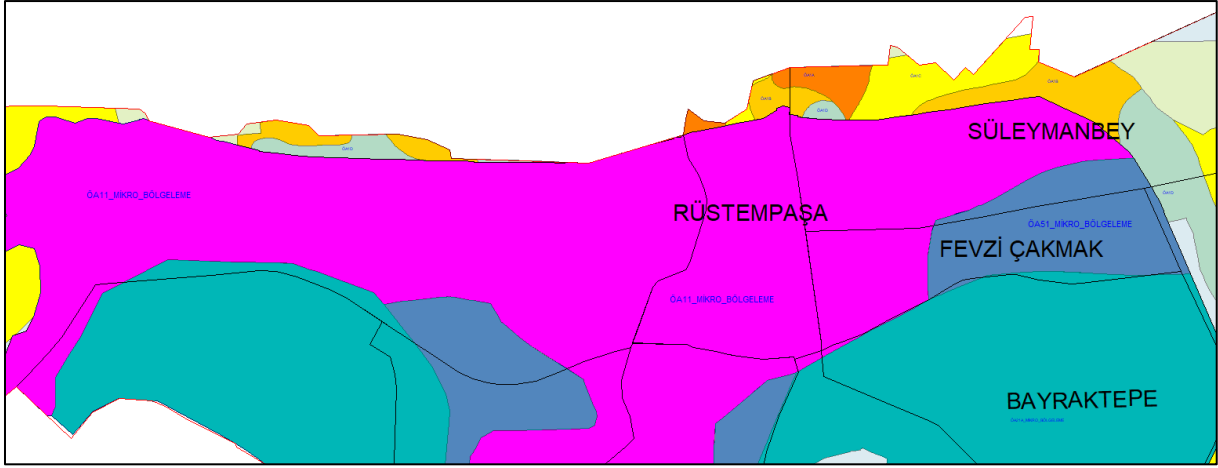


Şekil 8: 1900-2017 yılları arasında meydana gelen depremler

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.1.1 olarak adlandırılan alanlarda kalmaktadır:



Şekil 9: Jeolojik Durum

Önlemleri Alan 1.1 (ÖA-1.1.A): Yanal Yayılım Tehlikesi Açısından Önlemleri Alanlar

Topografik eğim %0-%10 arasındadır. Jeolojisinin üst seviyelerini denizel alüvyonlar, alt seviyelerini Kılıç Formasyonuna ait kumtaşları ve kil taşları oluşturmaktadır. Oturma kabul edilebilir sınırlar içinde, taşıma gücü = 1.53- 11.76 kg/cm² aralığında bulunmuştur. Yer altı su seviyesi 0.14-1.70 m arasında değişmektedir. Yer altı su seviyesine göre A, C, E bölgesinden sıvılaşma tehlikesi tespit edilen alanlar ile A Bölgesinde yanal yayılma tehlikesi tespit edilen alanları kapsamaktadır. Alüvyon alanlarda yanal yayılım tehlikesi mevcut alanlar Yayılım Tehlikesi Açısından Önlemleri Alanlar (Önlemleri Alan 1.1.A) olarak gözlemlenmiştir.

Sıvılaşmaya bağlı yanal yayılma hareketinin neden olacağı zemin deformasyonları, yüzeydeki yapılar ile gömülü hafif alt yapı elemanlarını olumsuz yönde etkilemektedir.

Bu alanlarda;

- Yanal yayılım tehlikesinin yüzeye yakın olduğu kısımlarda sıvılaşabilir seviyelerin kaldırılması ve sıvılaşma ihtimali olmayan malzeme ile değiştirilmesi
- Temellerin derine oturtularak proje yüklerinin yanal yayılım tehlikesinin altındaki seviyelere taşıtılması,
- Yüzey ve yeraltı sularının drenaj ile uzaklaştırılması ve yanal yayılım tehlikesi olan seviyelerin mühendislik önlemleri ile iyileştirilmesi
- Çeşitli yöntemlerle zeminin sıkılaştırılması
- Yanal yayılabilen birim içerisinde çimento ya da kimyasal malzemeler enjekte edilerek zemin tanelerinin birbirine kenetlenmesinin sağlanması
- Yanal yayılım sırasında oluşan boşluk suyu basıncını azaltmak için yeryüzünde ağızlar oluşturacak çakıl doldurulmuş kolonlar yerleştirilmesi
- Yapı yüklerinin taşıtılacağı birimlerin ve seviyelerin mühendislik parametreleri belirlemek için yanal yayılım analizlerini de içeren ayrıntılı parsel/bina bazında zemin ve temel etütleri yapılması gereklidir.
- Bu alanlarda tek başına parsel bazında önlem alınması yeterli olmayacağından bölge bazında gerekli koruma önlemlerinin bütünsellik içinde alınması gereklidir. Yanal yayılım açısından uzman mühendisler tarafından yapılacak analizlerde ve önlem projeleri geliştirilmesinde sadece yapı parseli bazında değil çevre parseller ve yapıların stabilite güvenliği de gözetilecek şekilde bütünlüklü bir yaklaşım oluşturulmalıdır.
- Bitişik parsellerde yapı ve kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa kazı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları, iksa sistemleri ile desteklenmelidir. Temel kazı çukurları formasyonun atmosferik koşullardan çabuk etkilenmesi nedeniyle açıkta

bırakılmayarak kısa zamanda temel atma işlemleri tamamlanmalıdır. Temel kazıları esnasında çevredeki (komşu) binaların kazıdan etkilenmemesi sağlanmalıdır.

Önemli Alan 1.1.B (ÖA-1.1.B) : Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar

Topografik eğim %0-%20 arasındadır. Jeolojisinin üst seviyelerini denizel ve karasal alüvyonlar, alt seviyelerini Kılıç formasyonuna ait kumtaşları ve kil taşları oluşturmaktadır. Şişme %0.10 – 2.60 arasında bulunmuştur. Oturma miktarı kabul edilebilir sınırlar içinde taşıma gücü = 0.67- 11.78 kg/cm² aralığında bulunmuştur. Yer altı su seviyesi 0.10-3.03 m arasında değişmektedir.

Sıvılaşma analizleri için A, C, E bölgesinde açılan sondaj kuyularından elde edilen veriler kullanılmıştır. A bölgesi; yerleşimin yoğun olduğu ve alüvyon birimlerin gözlemlendiği Yalova ili merkezini, C bölgesi; alüvyon birimlerin gözlemlendiği Hacı Mehmet Ovasının oluşturduğu düzlük alanı; E bölgesi; alüvyon birimlerin gözlemlendiği, ilin batısında yer alan Samanlı köyünün doğusunu temsil etmektedir. Analiz sonuçlarına göre genel olarak alüvyon biriminin gözlemlendiği alanlarda sıvılaşma tehlikesi mevcuttur. Bu nedenle alüvyon alanlarda sıvılaşma tehlikesi mevcut alanlar Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar. (Önemli Alan 1.1.B) olarak gözlemlenmiştir. Bu alanlarda beklenen sıvılaşma sorunlarının mühendislik önlemleriyle çözülebileceği kanaatine varılmıştır.

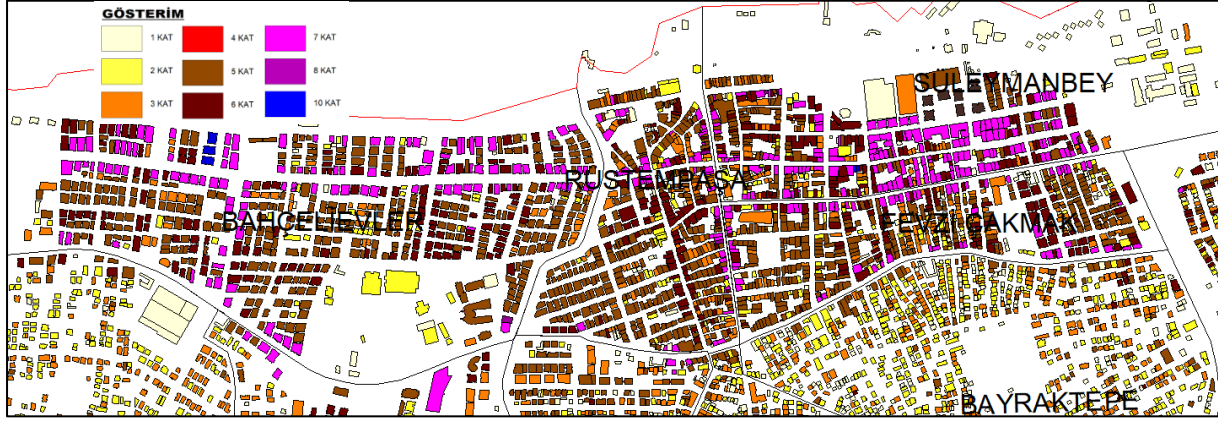
Bu alanlarda;

- Sıvılaşma tehlikesinin yüzeye yakın olduğu kısımlarda, sıvılaşabilir seviyelerin kaldırılması ve sıvılaşma ihtimali olmayan malzeme ile değiştirilmesi
- Temellerin derine oturtularak proje yüklerinin sıvılaşma tehlikesinin altındaki seviyelere taşıtılması
- Yüzey ve yeraltı sularının drenaj ile uzaklaştırılması ve sıvılaşma tehlikesi olan seviyelerin mühendislik önlemleri ile iyileştirilmesi
- Göreceli olarak büyük çapta kazıkların birbirine yakın mesafede zemine çakılarak ya da ağırlıkların zemin üzerine düşürülmesi ile zeminin sıkılaştırılması Sıvılaşabilir birim içerisine çimento ya da kimyasal malzemeler enjekte edilerek zemin tanelerinin birbirine kenetlenmesinin sağlanması
- Sıvılaşma sırasında oluşan boşluk suyu basıncını azaltmak için yeryüzünde ağızlar oluşturacak çakıl doldurulmuş kolonlar yerleştirilmesi
- Yapı yüklerinin taşıtılacağı birimlerin ve seviyelerin mühendislik parametreleri belirlemek için sıvılaşma analizlerini de içeren ayrıntılı parsel/bina bazında zemin ve temel etütleri yaptırılması gereklidir.
- Sıvılaşma açısından yapılacak analizlerde ve önlem projeleri geliştirilmesinde sadece yapı parseli bazında değil çevre parseller ve yapıların stabilite güvenliği de gözetilecek şekilde bütüncül bir yaklaşım oluşturulmalıdır.
- Bitişik parsellerde yapı ve kazıdan etkilenen yapı veya tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa kazı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları, iksa sistemleri ile desteklenmelidir.
- Temel kazı çukurları formasyonun atmosferik koşullardan çabuk etkilenmesi nedeniyle açıkta bırakılmayarak kısa zamanda temel atma işlemleri tamamlanmalıdır.
- Bu alanda alınacak tüm önlemler uzman mühendislerin görüşü doğrultusunda ve belediyenin kontrolünde, projelendirme aşamasından sonra yapılması gereklidir.

2.3.2- Kat Yüksekliği

Yalova Merkez İlçe’de en yüksek kat adedine sahip yapılar, eski kent merkezi olarak nitelendirilen Bahçelievler, Süleymanbey, Rüstempaşa ve Fevziçakmak Mahalleleri’nin bulunduğu bölge bulunmakta olup, 10 kata kadar yapılaşan yapılar görülmektedir.

Plan revizyonuna konu alanda kat adetleri genellikle 4, 5 ve 6 katlı olup, geniş caddeler üzerinde kat adetlerinin arttığı, ara sokaklarda ise azaldığı tespit edilmiştir.

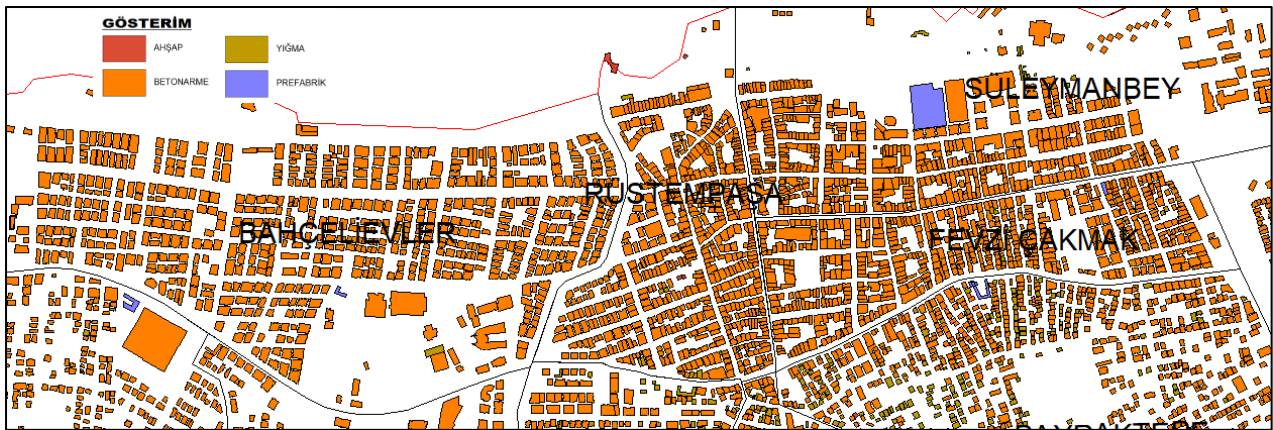


Şekil 72: Kat yüksekliği analizi

2.3.3- Yapı Cinsi

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

Plan revizyonuna konu alanın yaklaşık tamamına yakınında, yapı cinsi betonarmedir.



Şekil 83: Yapı cinsi analizi

2.4- ULAŞIM

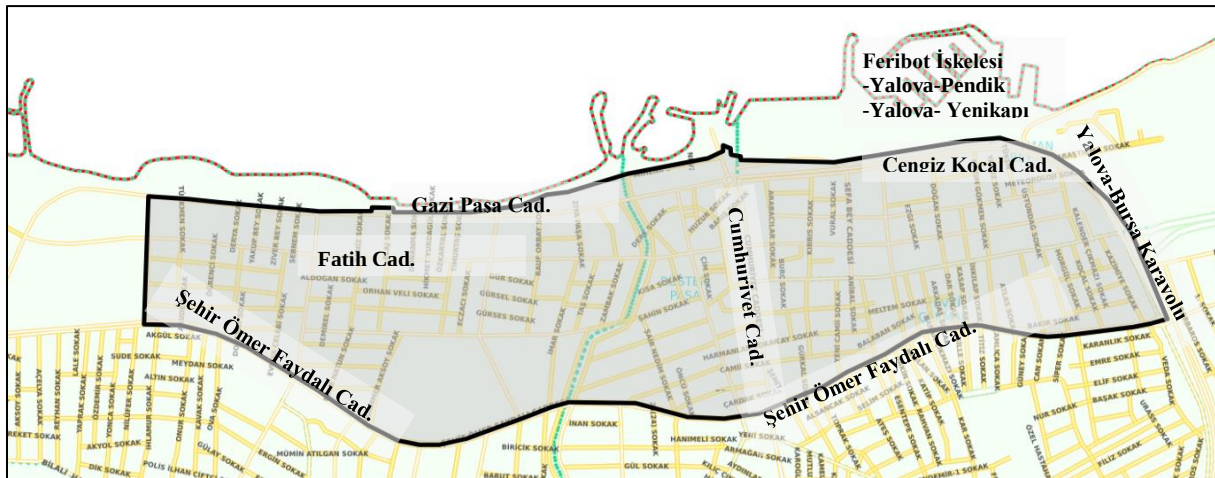
Yalova ili coğrafi konum itibarıyla İstanbul, Kocaeli ve Bursa illerine yakın bir şehirdir. Karayolu ve denizyolu imkânları ile diğer illere bağlı olan Yalova, ulaşımında coğrafi konumu ve belirli merkezlere olan yakınlığı ile birçok avantajlara sahiptir. Fonksiyonel açıdan şehri olumlu anlamda etkilemektedir. 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, alanın güneyindeki Şehit Ömer Faydalı Caddesi, kuzeyindeki Cengiz Koçal Caddesi, Gazi Paşa Caddesi ve bu caddeleri dik kesen Cumhuriyet Caddesi'nin; çalışma alanının en önemli taşıt aksları olduğu görülmektedir. Çalışma alanı sınırı dışında olmasına rağmen, hemen kuzeyde yer alan İDO iskelesi, deniz ulaşımı olarak İstanbul ve Yalova bağlantısını sağlayan en önemli ulaşım çeşidini barındırmaktadır.



Şekil 9: Çalışma alanındaki ulaşım bağlantıları

2.5- SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

Yalova, Marmara Bölgesi'nin stratejik konumunda yer alan; sanayi, tarım ve lojistik faaliyetleri bir arada barındıran, ihtisaslaşmış organize sanayi bölgeleriyle dikkat çeken önemli bir üretim merkezidir. İstanbul, Bursa ve Kocaeli gibi büyük sanayi şehirlerine olan yakınlığı, deniz ve kara ulaşım ağlarına erişimi ve nitelikli iş gücü potansiyeli sayesinde Yalova sanayisi, hem bölgesel hem de ulusal ölçekte güçlü bir ekonomik yapı ortaya koymaktadır.

Yalova İl Milli Eğitim Müdürlüğü tarafından hazırlanan “Şehrimiz Yalova” isimli yayında Yalova İli'nin ekonomisine yönelik şu tespitler yapılmıştır:

Tarım: İlin ekonomisi büyük ölçüde tarıma dayanmaktadır. Tahıl, baklagiller ve endüstri bitkileri önemli tarla bitkilerini oluşturmaktadır. İlimizin meyve üretiminde elma ve kivi ilk sıralarda yer alır. Bunun yanında çilek, kiraz, üzüm gibi meyveler de yetiştirilmektedir. Ayrıca taze sebze seracılığı ile kültür mantarcılığı da yapılmaktadır. Sebze seralarında salatalık, patlıcan, fasulye, kıvırcık, maydanoz gibi sebzeler üretilmektedir. Yalova'da son yıllarda organik tarım alanında da gelişmeler yaşanmaktadır. Özellikle Altınova, Çiftlikköy, Kılıç köyü ve Akköy bu alanda çalışmalar yapılan yerlerdir. Önemli tarımsal uğraşlardan biri de süs bitkileri üretimidir. Süs bitkileri yetiştiriciliği salon ve süs bitkileri; bahçe ve çevre düzenlemesinde kullanılan ağaçlar, soğanlı ve rizomlu süs bitkileri, kesme çiçek olmak üzere dört kısımda toplanır. Akköy, Koruköy, Kadıköy, Samanlı, Hacımehmet, Laledere, Safran, Elmalık, Kazımiye, Taşköprü ve Çiftlikköy'de yaygın bir şekilde çiçekçilik yapılmaktadır. Karanfil, gül, kasımpatı başta olmak üzere kesme türden bütün çiçeklerin üretimi yapılmaktadır.

Yalova'daki süs bitkileri üreticiliği, ülke genelinde önem taşımaktadır. Türkiye genelinde süs bitkisi üretim alanı yaklaşık 49 bin dekar olup bunun 3 bin dekarı ilimizde bulunmaktadır. Toplam 162 milyon adet çiçek üretimi gerçekleştirilmektedir. Üretimin ekonomik değeri 400 milyon TL'dir. İlimiz bu alanda Antalya ve İzmir'den sonra Türkiye genelinde 3. sırada yer almaktadır. İlde yapılan üretim sadece yurt içi pazarlarda tüketilmemekte, aynı zamanda üretimin ihracatı da yapılmaktadır.

Hayvancılık: Arazilerin tarıma elverişli olması sebebiyle hayvancılık fazla gelişmemiştir. Büyükbaş, küçükbaş, kümes hayvancılığı ve arıcılık yapılmaktadır. Özellikle Sugören, Yenimahalle, Elmalık, Teşvikiye ve Gacık köylerinde arıcılık faaliyeti gerçekleştirilmektedir.

Ticaret: Yalova'dan diğer illere tekstil ham maddesi ve ürünleri, kimyasal maddeler, ambalaj malzemesi, temizlik kâğıtları, gıda maddeleri, bitkisel çaylar, mermer, granit satışı yapılır. Diğer illerden de dayanıklı tüketim malları, hayvansal ürünler, bakliyat ürünleri, inşaat malzemeleri vb. ürünler satın alınmaktadır.

Turizm: Coğrafi konumu, tarihi ve arkeolojik zenginlikleri, kaplıcaları ve doğal güzellikleri bakımından, Yalova ülkemizin turizm potansiyeli yüksek illerinden biridir. Doğal güzellikleri ile doğa ve dağ turizmine, temiz deniziyle deniz ve su sporlarına elverişli bir kenttir. Özellikle dünyaca ünlü Termal ve Armutlu kaplıcaları, Yalova için çok önemli turizm kaynaklarıdır. Yürüyen Köşk, Termal Atatürk Köşkü, Çınarcık ve Esenköy sahili, Delmece Yaylası, Erikli ve Sudüşen Şelaleleri Yalova'nın en ünlü turizm noktalarıdır.

Sanayi: Yalova tam olarak sanayileşmemiş bir ildir. Bununla birlikte Yalova'da yer alan sanayi kuruluşları, faaliyet gösterdikleri alanlarda, ülkemizin en önemli sanayi kuruluşları arasında yer almaktadır. Yalova'nın öne çıkan sanayi alanları şunlardır: kimyasal ürünler imalatı, tekstil, kâğıt, gemi inşa ve otomotiv yan sanayi. Yalova, karbon ve akrilik elyaf üretiminde stratejik bir merkezdir. Dünyanın tek çatı altında faaliyet gösteren en büyük

entegre akrilik elyaf üretim tesisi, ilimizde bulunmaktadır. Tesisin dünya pazarındaki üretim payı % 17 olarak belirtilmektedir. Dünyada sadece 8 noktada üretilen geleceğin ham maddesi karbon elyaf, yapılan AR-GE çalışmaları sonrasında ilimizde de üretilmektedir.

Yalova Belediyesi resmi web sitesinden derlenen verilere göre; sanayi gelişiminin temel yapı taşlarını ihtisas organize sanayi bölgeleri (OSB) oluşturmaktadır.

Yalova Çiçekçilik Tarıma Dayalı İhtisas OSB: Yalova'nın süs bitkileri ve çiçekçilik alanındaki köklü birikimini sanayi ölçeğine taşıyan Yalova Çiçekçilik Tarıma Dayalı İhtisas OSB, 30 Haziran 2003 tarihinde yer seçiminin tamamlanmasıyla planlama sürecine girmiştir. Çiftlikköy ilçesi sınırları içerisinde kurulan OSB'de, 2007 yılında kamulaştırma çalışmaları başlatılmış, 12 Mart 2012 tarihinde Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'na devri gerçekleştirilmiştir. Toplam 1.050 dönüm alan üzerine planlanan OSB'nin bugüne kadar 650 dönümlük kısmı (%62) kamulaştırılmıştır. Yalova Çiçekçilik TDİOSB; üreticilere modern teknolojik altyapı sunmayı, sektörel kümelenmeyi sağlamayı, ihracat kapasitesini artırmayı ve Yalova'yı ulusal ve uluslararası çiçekçilik pazarında güçlü bir marka haline getirmeyi hedeflemektedir. Projenin hayata geçmesi, Yalova tarımı ve süs bitkileri sektörü açısından stratejik önem taşımaktadır.

Yalova Kalıp İmalatı İhtisas OSB: 17 Eylül 2003 tarihinde tescil edilen Yalova Kalıp İmalatı İhtisas OSB, Kazimiye Köyü sınırları içerisinde yer alan 34 hektarlık bir alanda kurulmuştur. OSB, iki parselden oluşmaktadır. Ulusal Kalıp Üreticileri Birliği'nin önderliğinde bu bölgede 80-100 yatırımcının yer alması ve OSB'nin faaliyete geçmesiyle birlikte yaklaşık 3.000 kişilik yeni istihdam oluşturulması hedeflenmektedir.

Yalova Taşıt Araçları Yan Sanayi İhtisas OSB: Yalova'da taşıt araçları yan sanayisine yönelik olarak planlanan bu OSB'de, ilk girişimleri yapan derneğin Kanun Hükmünde Kararname ile kapatılması sonrası müteşebbis heyet yapısı İl Özel İdaresi öncülüğünde yeniden düzenlenmiştir. Bakanlık tarafından yer seçimi onaylanmış olmakla birlikte, mülkiyet ve kamulaştırma süreçleri henüz tamamlanmamıştır.

Yalova Gemi İhtisas OSB: Türkiye'de ilk gemi ihtisas organize sanayi bölgesi olma özelliğine sahip Yalova Gemi İhtisas OSB, Çiftlikköy ilçesi sınırları içerisinde kurulmaktadır. 7 Şubat 2011 tarihinde Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından kuruluş protokolü onaylanmış ve tüzel kişilik kazanmıştır. Yaklaşık 1.400 dönüm alan üzerine konumlandırılan OSB, 200'e yakın sanayi kuruluşuna hizmet verecek kapasitede planlanmıştır.

Yalova Kompozit ve Kimya İhtisas OSB (YALKİM OSB): Yalova sanayisinin lokomotif alanlarından biri olan kompozit ve kimya sektörü, YALKİM OSB çatısı altında modern ve çevreci bir yapıya kavuşturulmaktadır. Akkök Grubu başta olmak üzere, dünya çapında üretim yapan firmaların yer aldığı bu bölgede Islah OSB çalışmaları devam etmektedir. YALKİM OSB, yüksek katma değerli üretim ve ihracat kapasitesiyle Yalova ekonomisine önemli katkı sağlamaktadır.

Yalova İMES Makine İhtisas OSB: 7 Haziran 2017 tarihinde tescillenen Yalova İMES Makine İhtisas OSB, Çiftlikköy ilçesinde İstanbul-İzmir Otoyolu'na cephe stratejik konumda yer almaktadır. Toplam 5 milyon m² brüt alan üzerinde planlanmıştır.

Yalova Avrasya OSB: LC Waikiki, Zıylan Grup, Toya Yapı ve Maslak Oto gibi güçlü yatırımcıların yer aldığı Yalova Avrasya OSB, Osmangazi Köprüsü'nün sağladığı lojistik avantajla Yalova'yı yeni bir cazibe merkezi haline getirmeyi amaçlamaktadır. 2.340 dönüm alan üzerine kurulacak olan Avrasya Giyim İhtisas OSB'de, yaklaşık 1 milyar dolar yatırım ve 20.000 kişilik istihdam öngörülmektedir. Mülkiyet sorunu bulunmayan OSB'de parsel satış aşamasına geçilmiştir.

Yalova; çiçekçilikten gemi inşa, kimyadan makine üretimine, giyimden kalıp imalatına kadar geniş bir yelpazede ihtisaslaşmış OSB yapısıyla sürdürülebilir sanayi modelini benimseyen örnek illerden biridir. Yalova Ticaret ve Sanayi Odası'nın koordinasyonunda gelişen bu sanayi altyapısı, Yalova'nın üretim gücünü artırırken istihdam, ihracat ve bölgesel kalkınmaya da güçlü katkılar sunmaktadır.

Çalışma alanı özelinde bakıldığında ise, Merkez İlçe'nin daha çok hizmet sektörü ile öne çıktığı görülmektedir.

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

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

Yalova nüfusu TÜİK tarafından 311.635 olarak açıklanmıştır. Açıklanan bu nüfusun Yalova erkek nüfusu 155.593 ve Yalova kadın nüfusu 156.042 olmuştur.

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
2023	304.780
2024	307.882
2025	311.635

Yalova İli'nin en kalabalık ilçesi Merkez İlçesi olup; 2025 verilerine göre yapılan analizler aşağıda sunulmaktadır.

İLÇE ADI	İLÇE TOPLAM NÜFUS	İLÇE ERKEK NÜFUS	İLÇE KADIN NÜFUS	NÜFUS YÜZDESİ
MERKEZ NÜFUSU	157.901	77.043	80.858	% 50,67
ÇİFTLİKKÖY NÜFUSU	58.589	29.398	29.191	% 18,80
ÇINARCIK NÜFUSU	40.174	19.671	20.503	% 12,89
ALTINOVA NÜFUSU	35.490	19.090	16.400	% 11,39
ARMUTLU NÜFUSU	11.984	6.053	5.931	% 3,85
TERMAL NÜFUSU	7.497	4.338	3.159	% 2,41

Mahallelere göre 2025 yılı nüfus dağılımı aşağıdaki gibidir:

MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUS	KADIN NÜFUS
İSMET PAŞA MAHALLESİ	16.658	8.339	8.319
ADNAN MENDERES MAHALLESİ	15.553	7.702	7.851
GAZİ OSMAN PAŞA MAHALLESİ	14.372	6.997	7.375
BAHÇELİEVLER MAHALLESİ	11.840	5.788	6.052
BAĞLARBAŞI MAHALLESİ	11.202	5.798	5.404
DERE MAHALLESİ	10.229	5.102	5.127
MUSTAFA KEMAL PAŞA MAHALLESİ	9.829	5.011	4.818
FEVZİ ÇAKMAK MAHALLESİ	8.561	4.145	4.416
BAYRAKTEPE MAHALLESİ	8.538	4.367	4.171
SÜLEYMAN BEY MAHALLESİ	7.677	3.730	3.947
MERKEZ MAHALLESİ	7.035	3.385	3.650
RÜSTEM PAŞA MAHALLESİ	5.995	2.939	3.056
KAZIM KARABEKİR MAHALLESİ	5.844	2.895	2.949
ÖZDEN MAHALLESİ	4.492	2.156	2.336
SEYRANTEPE MAHALLESİ	2.185	1.097	1.088
PAŞAKENT MAHALLESİ	1.962	965	997

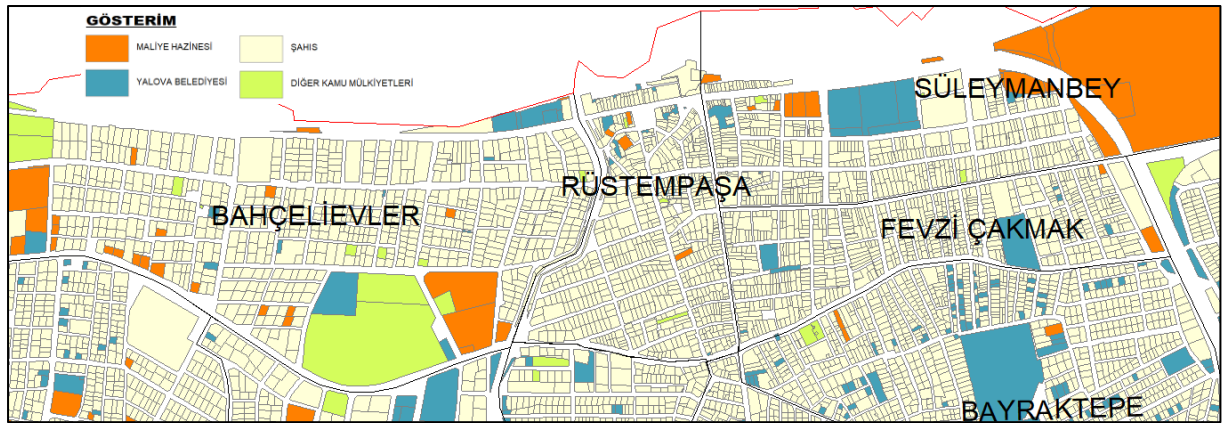
KÖYLERE GÖRE YALOVA MERKEZ NÜFUSU

KÖY ADI	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUS	KADIN NÜFUS
SAMANLI KÖYÜ	5.696	1.422	4.274
ELMALIK KÖYÜ	2.193	1.123	1.070
SAFRAN KÖYÜ	1.534	789	745
SUGÖREN KÖYÜ	1.525	777	748
KAZIMIYE KÖYÜ	1.498	748	750
KIRAZLI KÖYÜ	996	522	474
HACİMEHMET KÖYÜ	792	409	383
GÜNEYKÖY KÖYÜ	558	256	302
KURTKÖY KÖYÜ	521	271	250
SOĞUCAK KÖYÜ	450	222	228
ESADİYE KÖYÜ	166	88	78

Çalışma alanı özelinde de bakıldığında, Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahallelerinin, Yalova Merkez İlçe'nin nüfus yoğunluğu en fazla olan merkez mahallelerinden olduğu görülmektedir.

2.6- MÜLKİYET DURUMU

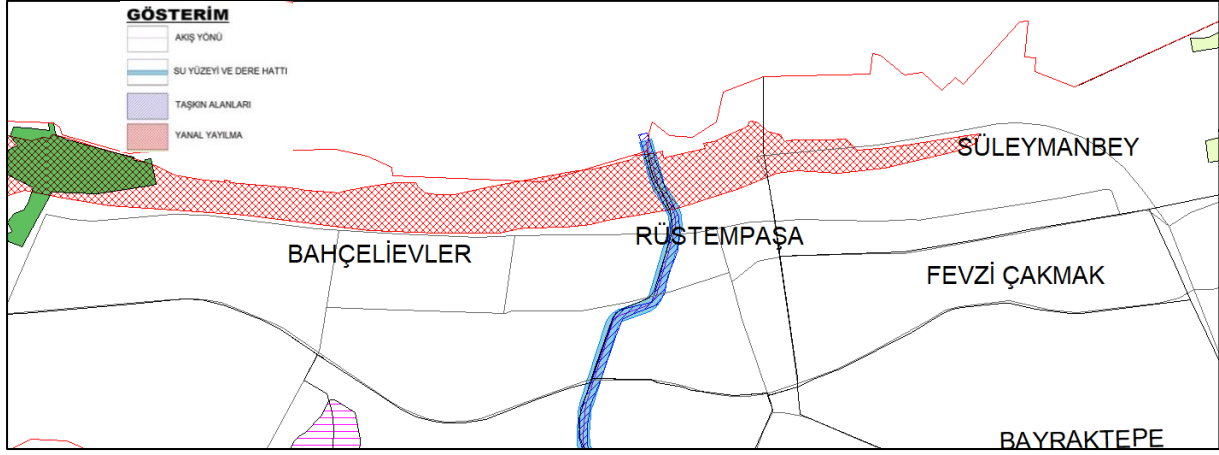
Çalışma alanı içerisinde mülkiyet durumunun çoğunluğunun şahıslara (özel mülkiyet), diğer kısımların Yalova Belediyesi, Maliye Hazinesi ve diğer kamu mülkiyetlerine ait olduğu görülmektedir.



Şekil 10: Mülkiyet durumu

2.7- EŞİK SENTEZİ

Planlama alanında tüm analizler ve mevcut durum değerlendirilmiş ve eşik analizi oluşturulmuştur. Alanın kuzeyinde bulunan Marmara Denizi ve doğusunda yer alan Safran Deresi, bölgenin en önemli sınırlayıcılarıdır. Ayrıca jeolojik durumdan kaynaklı yanal yayılım alanları da, özellikle yapılaşma sırasında önlem alınması gerekli alanları göstermektedir.

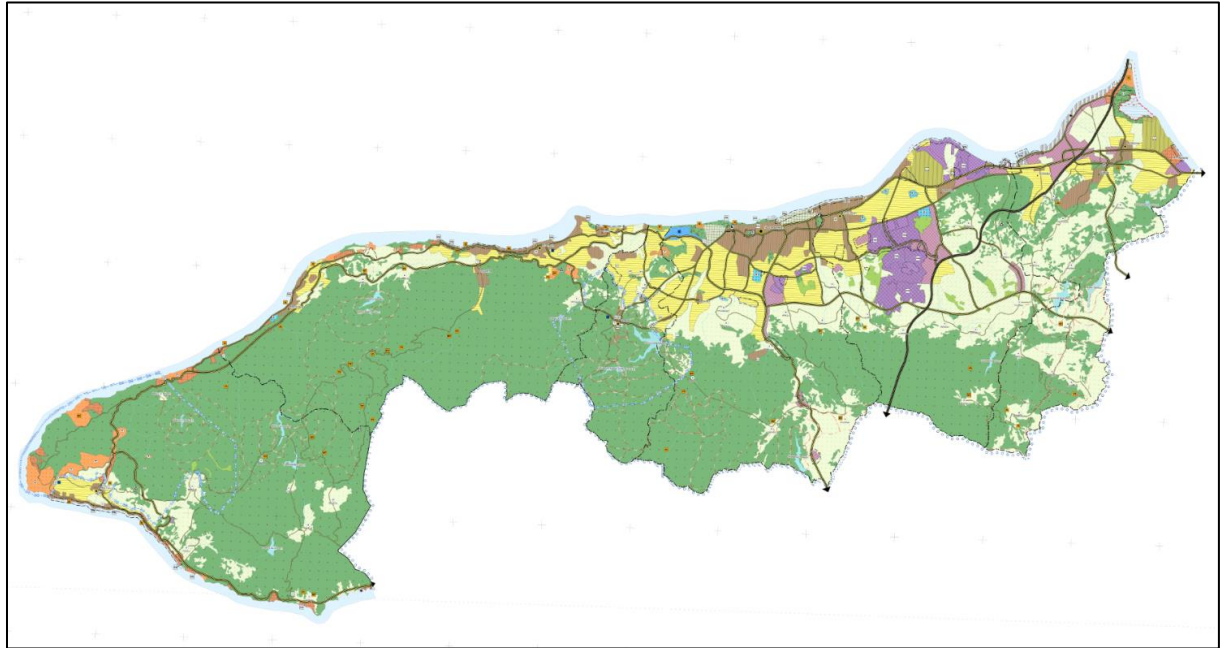


Şekil 16: Eşik Analizi

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 17: 1/50000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı

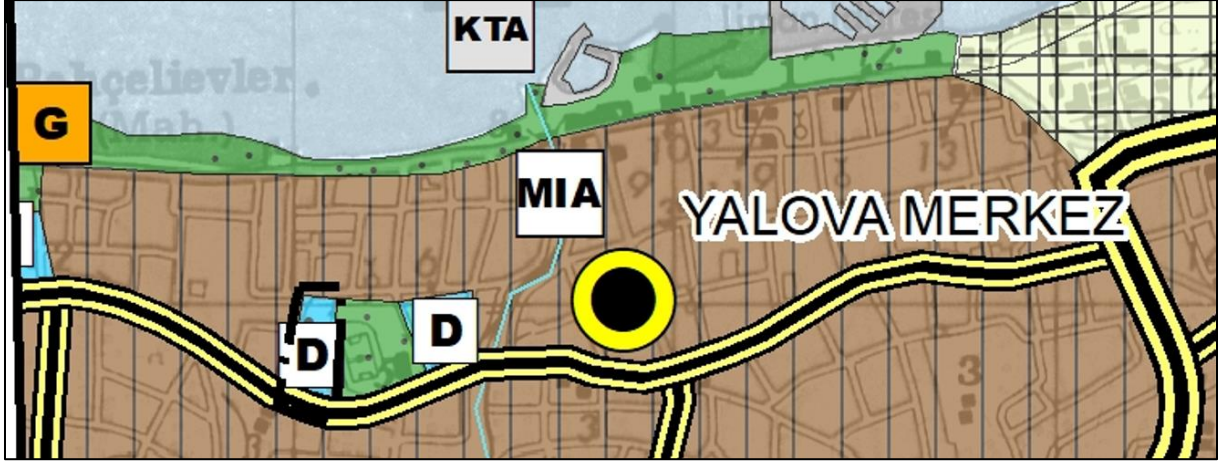
Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının amacı planda şöyle belirtilmektedir:

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

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

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

1/50.000 plan kararları çalışma alanı özelinde incelendiğinde; alanın büyük bir bölümünün “Kentsel Yerleşim Alanı” başlığı altında tanımlanan “Kentsel Yerleşik Alan” lejantında kaldığı ve sözkonusu alanın “Merkezi İş Alanı” olarak tanımlandığı görülmektedir.

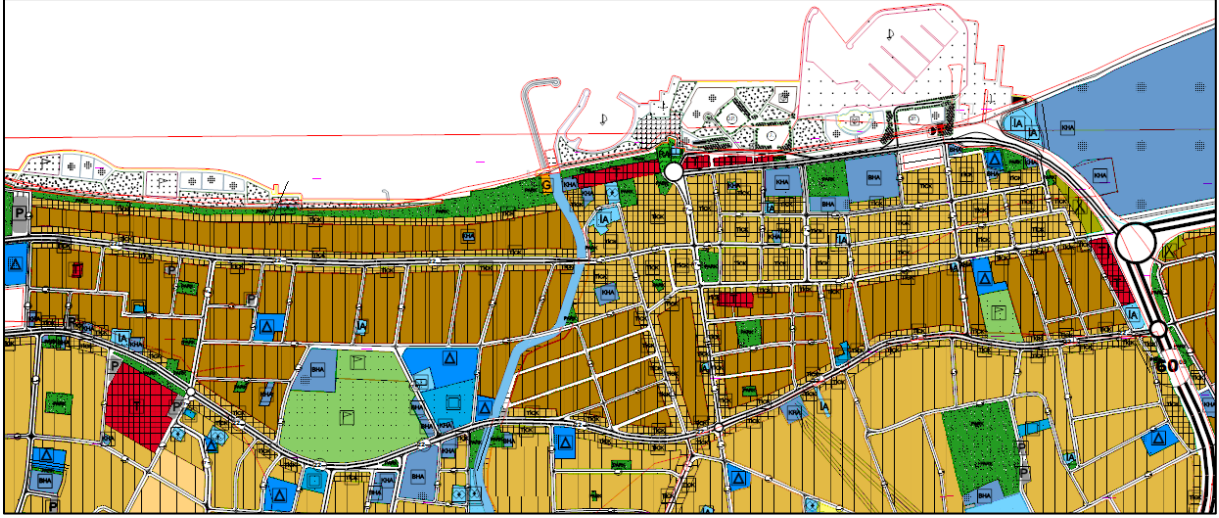


Şekil 18: Çalışma alanının 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki yeri

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.

“Merkezi İş Alanları”, “Yönetim, turizm, sosyal, kültürel ve ticari amaçlı yapılar için ayrılmış, kentin merkezinde kalan bölgelerdir.” şeklinde tanımlanmıştır.

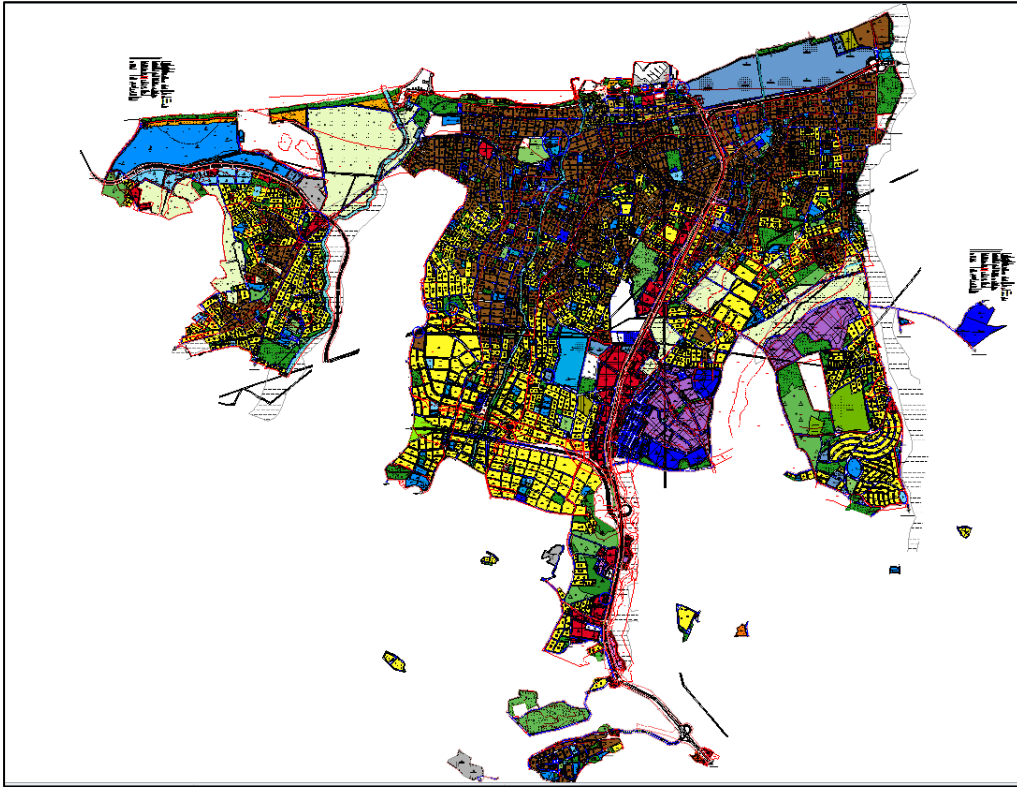
Alt ölçekli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu, sözkonusu tanımlar ve Çevre Düzeni Planı’nda belirtilen hükümler çerçevesinde hazırlanmıştır.



Şekil 2111: Çalışma alanının 04.10.2016 tarih ve 147-148 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan Nazım İmar Planı İlave ve Revizyonu'ndaki yeri

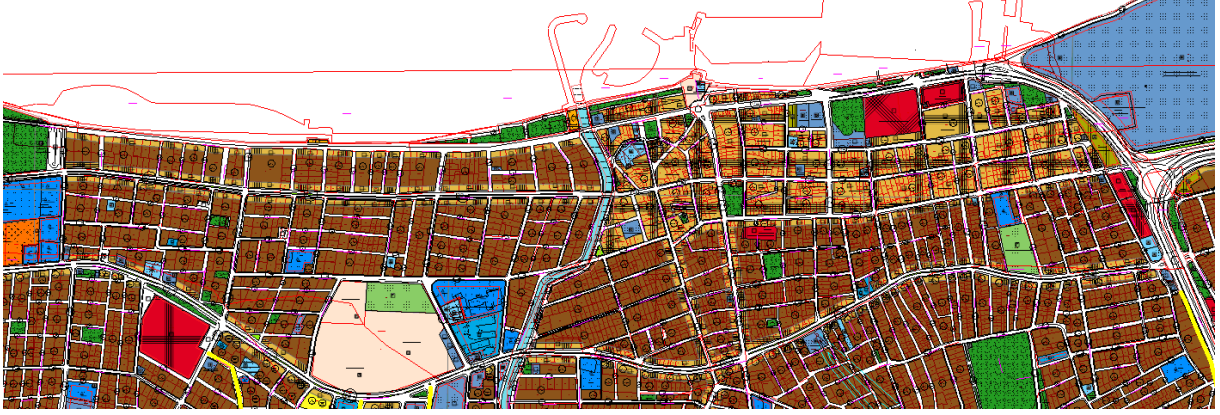
Alandaki tüm donatı alanları, meri nazım imar planında da donatı alanı olarak düzenlenmiştir. Ana arterlerin olduğu caddeler “Ticaret+Konut” lejanında iken, diğer alanlar “Yüksek Yoğunluklu (300-600 kişi/ha) Yerleşik Konut Alanı” olarak planlıdır.

04.10.2016 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu’nun projeksiyon yılı 2025 olup, nüfus kapasitesi 193.000 olarak öngörülmüştür.



Şekil 2112: 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 2213: Çalışma alanının 04.10.2016 tarih ve 147-148 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu'ndaki yeri

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

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

Sözkonusu gerekçelere istinaden; Yalova Belediye Meclisi'nin 02.08.2022 tarih ve 239 sayılı kararı ile; "Bahçelievler Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu"'nun 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasının kabulüne ..." karar verilmiş, itirazlara binaen Yalova Belediye Meclisi'nin 04.10.2022 tarih ve 304 sayılı kararı ile tadil edilmiştir.

Yalova Belediye Meclisi'nin 04.10.2022 tarih ve 309 sayılı kararı ile; "Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu"'nun 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasının kabulüne ..." karar verilmiştir.

Sözkonusu planlarda Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahallelerindeki kat adetleri 4, 5, 6, kat olacak şekilde düzenlenmiştir. “Ayrık Nizam” yapı düzenine sahip “Konut” ve “Konut+Ticaret” alanlarında “TAKS: 0.50” olarak belirlenmiştir. Yine “KAKS” değeri de imar plan revizyonu üzerine yazılmak suretiyle kesinleştirilmiştir. KAKS değeri; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’ne uygun olacak şekilde; TAKS değerinin kat adediyle çarpılması sonucu belirlenmiştir. “Ayrık Nizam” yapı düzenine sahip 4 katlı “Konut” ve “Konut+Ticaret” alanlarında “KAKS: 2.00” olarak; 5 katlı alanlarda “KAKS: 2.50” olarak; 6 katlı alanlarda ise “KAKS: 3.00” olarak plan üzerine işlenmiştir. Muhtelif parsellere “Blok Nizam” yapılaşma şartı işlenmiştir.

Meri imar planında cami haricindeki tüm sosyal ve teknik altyapı alanları değerlendirilmiş ve çevre emsalleri ile benzer olacak şekilde “Emsal” ve “Kat yüksekliği” değeri belirlenmiştir.

Ayrıca imar planı ile kadastro sınırları arasındaki çelişkilerin giderilmesi için düzenlenmeler yapılmıştır.

Akabinde; 09.04.2025 tarih ve 118 sayılı Belediye Meclis Kararı ile; Bahçelievler Mahallesi, kuzeyde kıyı kenar çizgisi, doğuda Safran Deresi, güneyde Şehit Ömer Faydalı Caddesi ve batıda Şehit Emniyet Müdürü Altuğ Verdi Caddesi’nin arasında kalan yaklaşık 70 hektar büyüklüğündeki alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu onanmıştır.

Sözkonusu Yalova Belediye Meclisi’nin 09.04.2025 tarih ve 118 sayılı kararı ile;

“Bahçelievler Mahallesi, kuzeyde kıyı kenar çizgisi, doğuda Safran Deresi, güneyde Şehit Ömer Faydalı Caddesi ve batıda Şehit Emniyet Müdürü Altuğ Verdi Caddesi’nin arasında kalan yaklaşık 70 hektar büyüklüğündeki alanda; genel hatları ile

- *“KAKS” değeri değiştirilmemek kaydı ile; “TAKS: 0.50” olan yapılaşma şartlarının “KAKS: 0.60” olarak belirlenmesi;*
- *Gazipaşa Caddesi’ne cepheli parseller dışındaki yapı alanlarında; tabana ilişkin mevcut istikamet hakkı saklı kalmak kaydı ile; ön bahçe mesafelerinin 3.5 metre, yan bahçe mesafelerinin 3 metre olarak belirlenmesi ve “Gazipaşa Caddesi’ne cepheli parseller dışındaki yapı alanlarında ön bahçe mesafeleri 3.5 metredir. Ancak, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin Geçici 2. Maddesi kapsamında, mevcut teşekkülde tabanda 3.5 metreden az bahçe mesafesi bulunan imar parsellerinde, mevcut teşekkül uygulanabilir.” şeklinde plan notu eklenmesi;*
- *Gazipaşa Caddesi’ne cepheli parsellerin ön bahçe mesafelerinin, imar komisyon kararı ekinde yer alan istikamet rölevesine uygun olacak şekilde belirlenmesi ve “Gazipaşa Caddesi’ne cepheli parsellerin ön bahçe mesafeleri, “2025-Nisan Ayı İmar Komisyon Kararı” ekinde yer alan istikamet rölevesine uygun olacak şekilde belirlenecektir.” şeklinde plan notu eklenmesi;*
- *“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 3.00 metreden az olmamak kaydıyla azaltılabilir.” şeklinde plan notu eklenmesi;*
- *“İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde yapılacak olan yapılarda, açık ve kapalı çıkma yapılamaz.” şeklinde plan notu eklenmesi;*
- *“Yençok” yapılaşma değeri “metre” olarak belirlenen muhtelif donatı alanlarının, “kat adedi” olarak plana işlenmesi ve muhtelif donatı alanlarına bahçe mesafelerinin işlenmesi;*

- 367 ada, 225 ve 226 parsellerde yer alan “Cami Alanı”na ilişkin yapılaşma şartlarının “Emsal: 0.70, yençok: 18.50 metre” olarak belirlenmesi; 1396 ada, 1 parsel ile ilişkin yapılaşma şartlarının “Emsal: 0.70, yençok: 12.50 metre” olarak belirlenmesi;
- “Sağlık Tesis Alanı” olarak planlı olan 1405 ada, 3 parselin yapılaşma koşullarının “Emsal: 2.50, Yençok: 5 kat, ön bahçe mesafesi: 3.5 metre, yan ve arka bahçe mesafeleri: 3 metre” olacak şekilde plana işlenmesi;
- “Resmi Kurum Alanı” olarak planlı olan 331 ada, 96 parselin “Park Alanı” olarak planlanması

şeklinde düzenlenen Yalova İli, Merkez İlçesi, Bahçelievler Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu’nun 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi gereğince onaylanması...”

şeklinde karar alınmıştır.

Akabinde; yine günümüzdeki çalışma alanı sınırları içinde kalan bölgede yer alan Rüstempaşa Mahallesi’nin bir kısmında imar planı çalışması yapılmıştır. Yalova Belediye Meclisi’nin 02.09.2025 tarih ve 243 sayılı kararı ile;

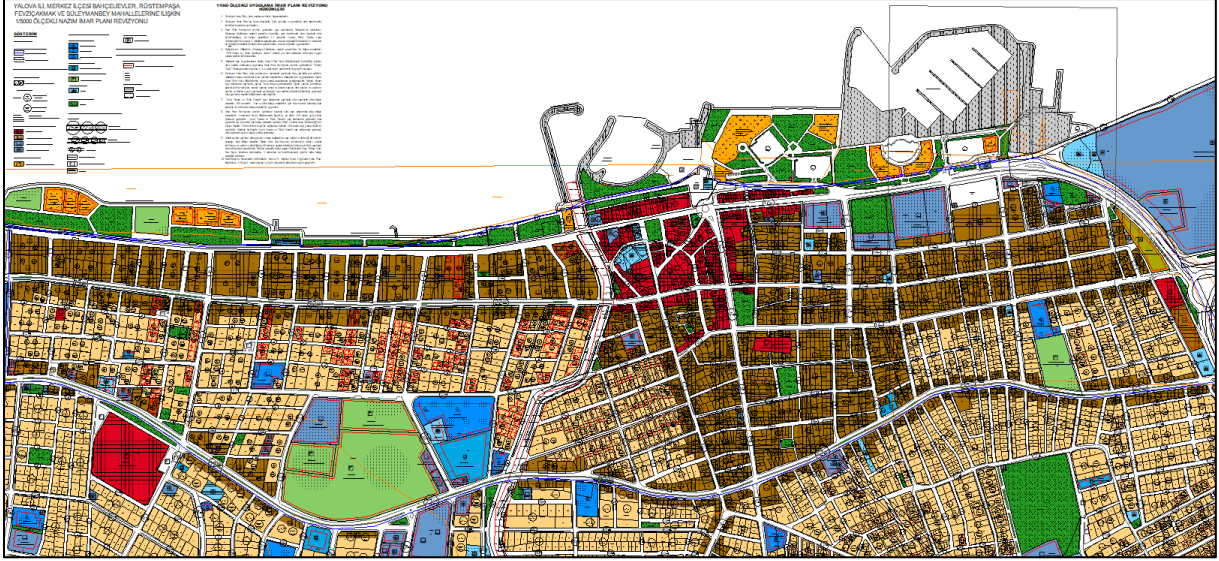
“Belediye Meclisi’nin 09.04.2025 tarih ve 118 sayılı kararı ile onanan Bahçelievler Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu ile bütünlük arz etmesi ve benzer özellikler taşıması nedeniyle, öncelikle, talebe konu mahallelerden yalnızca Rüstempaşa Mahallesi’nin “Ayrık Nizam ve Blok Nizam” yapılaşma şartlarına sahip adaları için plan revizyonu kararı alınmıştır.

Bu kapsamda; Rüstempaşa Mahallesi, kuzeyde Fatih Caddesi, doğuda Şefika Sokak ve İsmet Acar Caddesi, güneyde Yesari Asım Sokak, batıda Safran Deresi arasında kalan yaklaşık 9 hektar büyüklüğündeki alan; çevre düzeni planı, mevcut arazi kullanımı ve gelecekteki nüfus/yapılaşma eğilimi doğrultusunda incelenmiş, değerlendirilmiş ve plan kararları oluşturulmuştur.

Genel hatları ile

- “KAKS” değeri değiştirilmemek kaydı ile; “TAKS: 0.50” olan yapılaşma şartlarının “TAKS: 0.60” olarak belirlenmesi;
- Yapı alanlarında; tabana ilişkin mevcut istikamet hakkı saklı kalmak kaydı ile; ön bahçe mesafelerinin 3.5 metre, yan bahçe mesafelerinin 3 metre olarak belirlenmesi ve “İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde yapı alanlarında ön bahçe mesafeleri 3.5 metredir. Ancak, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin Geçici 2. Maddesi kapsamında, mevcut teşekkülde tabanda 3.5 metreden az bahçe mesafesi bulunan imar parsellerinde, mevcut teşekkül uygulanabilir.” şeklinde plan notu eklenmesi;
- “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 3.00 metreden az olmamak kaydıyla azaltılabilir.” şeklinde plan notu eklenmesi;
- “İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde yapılacak olan yapılarda, açık ve kapalı çıkma yapılamaz.” şeklinde plan notu eklenmesi

şeklinde düzenlenen Yalova İli, Merkez İlçesi, Rüstempaşa Mahallesi (Ayrık ve Blok Nizam Yapı Adaları) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu’nun 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi gereğince onaylanması ...”



Şekil 15: Meri Uygulama İmar Planı (Belediye Meclisi'nin 06.01.2026-32 ve 03.03.2026-106 sayılı kararı ile onanan Uygulama İmar Planı Revizyonu)

Meri Uygulama İmar Planı olan Belediye Meclisi'nin 06.01.2026-32 ve 03.03.2026-106 sayılı kararı ile onanan Uygulama İmar Planı Revizyonu hükümleri aşağıdaki gibidir:

- 1- Revizyon İmar Planı, plan onama sınırlarını kapsamaktadır.
- 2- Revizyon İmar Planı'na konu alanlarda, ilgili jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 3- İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde yapı alanlarında, Bahçelievler Mahallesi, Gazipaşa Caddesine cepheli parseller dışındaki yapı alanlarında plan üzerinde aksi belirtilmedikçe, ön bahçe mesafeleri 3.5 metredir. Ancak, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Geçici 2. Maddesi kapsamında, mevcut teşekkülde tabanda 3.5 metreden az bahçe mesafesi bulunan imar parsellerinde, mevcut teşekkül uygulanabilir.
- 4- Bahçelievler Mahallesi, Gazipaşa Caddesine cepheli parsellerin ön bahçe mesafeleri "2025-Nisan Ayı İmar Komisyon Kararı" ekinde yer alan istikamet rölevesine uygun olacak şekilde belirlenecektir.
- 5- Mansard Çatı Uygulamasına ilişkin Genel Plan Notu Hükümlerinde belirtildiği şekline ilave olarak, sözkonusu uygulama, İmar Planı Revizyonu sınırları içerisindeki "Ticaret Alanı" fonksiyonunda bulunan 4, 5 ve 6 kat imarlı parsellerde de geçerli olacaktır.
- 6- Revizyon İmar Planı, plan onama sınırı içerisinde yapılacak olan yapılarda çatı şeklinin Mansard olması zorunludur. Çatı şeklinin standardının Mansard Çatı Uygulamasına ilişkin Genel Plan Notu Hükümlerine uygun olarak tasarlanması gerekmektedir. Bitişik Nizam yapı adalarında yapılacak yapılar, 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.
- 7- "Ayrık Nizam ve "Blok Nizam" yapı adalarında yapılacak olan yapılarda arka bahçe mesafesi 3.00 metredir. Yan ve arka bahçe mesafeleri için tüm normal katlarda plan kararları ile belirlenen bahçe mesafeleri uygulanır.
- 8- İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde bulunan tüm yapı adalarında arka bahçe mesafesinin 3 metreden fazla olduğu durumlarda 3 metreden fazla yaklaşmamak üzere en fazla 1.50 metre açık çıkma (balkon) yapılabilir. "Ayrık Nizam ve "Blok Nizam" yapı adalarında yapılacak olan yapılarda ise 3 metrelik yan bahçe mesafesi içerisine Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Geçici Madde 2'de belirtilen koşulları sağlaması halinde 1.00 metre açık çıkma (balkon) yapılabilir. Haricen bu alanda "Ayrık Nizam ve "Blok Nizam" yapı adalarında yapılacak olan yapılarda açık ve kapalı çıkma yapılamaz.

- 9- Statik açıdan yapıların daha güvenli olması maksadıyla yapı cephe ve derinliği 60 metreyi aşamaz. Arka bahçe mesafesi Taban Alanı Kat Sayısının kullanımıyla orantılı olarak belirlenen ve cephe ve derinliğinin 60 metreyi aşması sebebiyle birden çok blok yapılmak zorunda kalınan parsellerde; bloklar arasında kalan asgari ölçülerdeki alan, Taban Alanı Kat Sayısı hesabına katılmadan, 3 metreden az bırakılmayacak şekilde arka bahçe mesafesi belirlenir.
- 10- Belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki Yalova İli, Merkez İlçesi, Uygulama İmar Planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri aynen geçerlidir.

Sözkonusu plan hükümleri, belirtilmeyen hususlar için Yalova İli Genel Plan Hükümlerine atıfta bulunmaktadır. Plan onama tarihinde yürürlükte olan ve Yalova İli, Merkez İlçe'deki planlı alanların genelini içeren meri uygulama imar planı hükümleri şu şekildedir:

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 belirttiği 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 bitişik nizam yapı adalarında, “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) 10.00 metreden az çıkan bina derinlikleri, 10.00 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 çizimleri “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 saptanamaz.
- 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 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 ulaşılacak 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 m²'den büyük olamaz. Güvercinliklerin genişlikleri toplamı bulunduğu cephenin 1/5'ini aşamaz. 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.

Ayrık nizamda taban oturumunda dar cephesinin uzunluğu 12 metreden az, geniş cephesinin uzunluğu ise 30 metreden fazla olan yapılarda; Mahya yüksekliği 4.50 metreyi aşmamak, kılavuz olarak %33 eğimli beşik çatı eğimi altında kalmak ve çatı kaplama malzemesinde çelik kenet malzeme kullanmak kaydıyla tonoz çatı uygulaması 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 piyesin bulunduğu katta çözümlenmelidir.
- 2.1.30- İlgili yönetmelik ve genelgeler esas olmak kaydıyla;
- a) Açık çıkımların 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 çamaşırlık, 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, ± 0.00 kotunun üstünde olduğu durumlarda; ön bahçeler, yan bahçeler ve arka bahçeler aralarında uyum sağlayacak şekilde, ± 0.00 kotunun altına inilmemek koşuluyla, gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve sokak silüetini bozmayacak şekilde, ± 0.00 kotunun kadar veya yol kotuna kadar tesviye edilebileceği gibi kademelendirme de yapılabilir.
- 2.1.34- 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, dörtlü, 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 minare yüksekliği (plan üzerinde belirtilmemiş ise) bölge kat nizamını en fazla 10 metre aşabilir ve toplam minare yüksekliği maks. 25 metre olabilir. Bu alanlarda camiye hizmet eden şadırvan, tuvalet ve lavabo dışında herhangi bir kullanım yapılamaz.
- 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 silüeti 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.

- 2.1.43- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 6 ncı maddesinde bulunan minimum ölçüler “Bitişik Nizam” ve “Blok Nizam” parsellerde aranmaksızın yeni veya ilave yapı ruhsatı düzenlenir.
- 2.1.44- İlimiz, Merkez İlçesi, Bayraktepe Mahallesi, 13.02.2022 tarihli “Yalova İli, Merkez İlçesi, Fevziçakmak Mahallesi, Pamuk Sokak, Heyelan Alanına Ait Zemin Veri Raporu”nda sınırları belirtilmiş yaklaşık 24 ha alanda (860, 861, 735, 1222, 871, 872, 873, 729, 874, 108, 865, 866, 864, 1131, 2471, 862, 863, 867, 868, 869, 870, 1477, 857, 856 adaların ve kısmen 1917, 1918, 1919, 1130 adaların bulunduğu bölgede) ilgili raporda belirtilen yerleşim şartları uygulanmadan yapılaşmaya gidilmeyecektir.
- 2.1.45- Üzerinde “Ayrık Nizam, 3 kat, TAKS: 0.30, KAKS: 0.90” ve “Ayrık Nizam, 2 kat, TAKS: 0.30, KAKS: 0.60 ” yapılaşma şartının birlikte yer aldığı Safran Yolu Caddesi’ne cepheli ilk parsellerde “Ayrık Nizam, 3 kat, TAKS: 0.30, KAKS: 0.90” yapılaşma şartı geçerlidir. Ancak; parseller ifraz olup Safran Yolu Caddesi’ne cephe olmayan bir parsel oluşturulması durumunda, yola cepheli olmayan parsel “Ayrık Nizam, 2 kat, TAKS: 0.30, KAKS: 0.60” olarak değerlendirilecektir. Ayrıca, parseller doğu batı yönünde birden fazla yapı yapılabilecek derinlikte olduğunda ise, esas olan yol güzergahındaki yapıların hakim katını belirlemek olduğundan, yola cepheli yapılar 3 kat, arkasındaki yapılar ise 2 kat olarak belirlenecektir.
- 2.1.46- 6306 Sayılı Kanun kapsamında riskli yapı tespiti yapılan 4 kat,5 kat,6 kat ve üzeri kat sayısına sahip parsellerde talep edilmesi halinde aşağıda belirtilen hükümlere göre işlem tesis edilir. Buna ek olarak tevhit edilmeksizin yan yana birden fazla parselin projelerinin beraber sunulması halinde sokak silüeti dikkate alınarak işlem yapmaya İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.46.1- İmar planlarına göre konut yapılabilen parsellerde, varsa saçaklar dahil son kat tavan döşemesi sınırları ve çatı eğimi içinde kalmak ve ilgili yönetmelikte belirlenen en az piyes ölçülerini sağlamak şartıyla bağımsız bölüm olarak iskân edilebilen çatı dairesi yapılabilir. Çatı dairesi yapılması durumunda aşağıda belirtilen hükümler doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- a) Yapılması istenen çatı aralarında, aydınlık ve ferah mekanlar ortaya çıkması amacıyla çatının yüzeylerinde iki ayrı meyilli (çift kırımlı) çatı uygulaması yapılabilir.
- b) Bu uygulamada binanın son normal kat tavan döşemesinin bittiği noktadan (Saçak genişliği 0,50 metreyi geçemez.) 1,50 metre içeri çekilip, 2,50 metre yükseklik verilerek ulaşılan noktanın birleştirilmesiyle birinci çatı yüzeyi oluşturulur.
- c) İkinci çatı yüzeyi en çok %20 eğimle oluşturulacak olup mahya yüksekliği 5,00 metreyi geçemez.
- d) Terasa açılan kapılar, pencereler ve güvercinlikler birbirine eklenerek bant haline getirilemez ve toplam uzunlukları ait olduğu cephenin 3/5’ini geçemez.
- e) İkinci çatı yüzeyinde, çatı kontürünü değiştirmeyecek şekilde yüzeye paralel olarak pencere yapılabilir.
- f) Çatı dairelerinde ikinci çatı yüzeyine taşmayacak şekilde genişliği 2,00 metreyi geçmeyen güvercinlikler yapılabilir.
- g) Bu uygulamalarda teras dışındaki pencere boşluklarından arta kalan alanlarda çatı örtüsünün çatı başlangıç noktasına kadar devam ettirilmesi gerekmektedir.
- h) Kademelendirme yapılan binalarda iki meyilli çatı uygulaması yapılamaz.
- i) Çatı dairesi uygulaması yapılarak oluşturulan bağımsız bölümlerde asgari piyes ölçüleri 2,50 metre yüksekliğin sağlandığı alan üzerinden hesap edilecektir.
- j) Çatı daireleri, imar planlarında belirtilen bina yüksekliği sınırlamalarına dahil edilmez. Bitişik nizam yapılaşma koşullarına sahip parsellerde katlar alanı kat sayısı hesaplarında yarım kat olarak baz alınır.
- k) Çatı daireleri Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümleri çerçevesinde yapı yüksekliğine dahil edilir. Yapı yüksekliği mahya kotundan hesaplanır.
- l) Çatı daireleri içerisinde herhangi bir malzeme ile ara döşeme oluşturulamaz, ayrıca çatı arası piyes oluşturulamaz
- m) Çatı dairelerine asansörün hizmet etmesi zorunludur. Asansör tipi dışlısız asansör olarak uygulanacaktır.

- n) Çatı dairesinin statik çözümlenmesi yapısal çelik konstrüksiyon olarak projelendirilmelidir. Betonarme, ahşap veya yığma yapılamaz.
 - o) Çatı dış kaplama malzemesinin çelik kenet yapılması zorunludur.
 - p) Saçak uçlarına 1,10 metreyi geçmemek üzere parapet yapılabilir. Parapetin betonarme veya çelik yapılması zorunludur.
- 2.1.46.2- Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik kapsamında yapılması zorunlu korunumlu yangın merdiveni konut kullanımlı yapılarda arka bahçe mesafeleri içerisinde parsel sınırına 1 metreden fazla yaklaşmamak koşuluyla asgari ölçülerde yapılabilir.

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. Piyeler 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 Tesis 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

Yalova Belediye Meclisi'nin 04.08.2026 tarih ve 259 sayılı kararı ile onanan İmar Planı Revizyonunda, imar planı fonksiyonlarına ilişkin önemli bir değişiklik yapılmamıştır. Plan kararlarının çoğu, yapılaşma kararlarına ilişkindir.

Çalışma alanının geneli, kentin eskiden beri merkez alanı olduğu için hakim fonksiyonunun “Ticaret Alanı”, “Ticaret+Konut Alanı” ve “Konut Alanı” olduğu görülmektedir.

Çalışma alanının Bahçelievler Mahallesi bölümüne bakıldığında, meri imar planında olduğu gibi, Gazi Paşa ve Fatih Caddeleri arasındaki kısım ile, önemli ulaşım aksları olan Fatih Caddesi ve Şehir Ömer Faydalı Caddesi'ne cepheli parseller “Ticaret+Konut Alanı” olarak planlı olup; diğer parsellerde hakim fonksiyon “Konut Alanı”dır. Yine bölgenin ve kentin önemli donatı alanları aynı şekilde korunmuştur.



Şekil 165:Uygulama İmar Planı Revizyonu'nun Bahçelievler Mahallesi Bölümü

Çalışma alanının Rüstempaşa Mahallesi bölümüne bakıldığında, meri imar planında olduğu gibi, Fatih Caddesi'nin kuzey bölümünün ve önemli ulaşım akslarına cepheli parseller "Ticaret Alanı" olarak, mahallenin doğu kısmı "Ticaret+Konut Alanı" olarak planlı olup; diğer parsellerde hakim fonksiyon "Konut Alanı"dır. Yine bölgenin ve kentin önemli donatı alanları aynı şekilde korunmuştur.



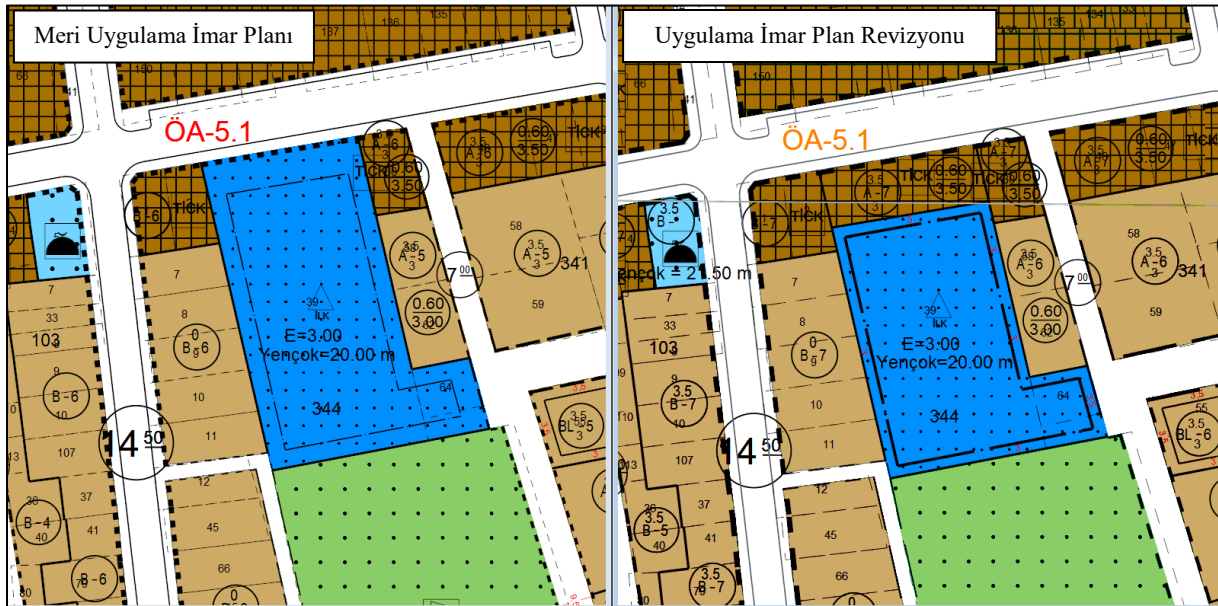
Şekil 17:Uygulama İmar Planı Revizyonu'nun Rüstempaşa Mahallesi Bölümü

Çalışma alanının Fevziçakmak Mahallesi bölümüne bakıldığında, meri imar planında olduğu gibi, Cumhuriyet Caddesi ve Bora Sokak arası bölüm ile İstanbul Caddesi ve Şehit Ömer Faydalı Caddesi'ne cepheli parseller "Ticaret+Konut Alanı" olarak planlı olup; diğer parsellerde hakim fonksiyon "Konut Alanı"dır. Yine bölgenin ve kentin önemli donatı alanları aynı şekilde korunmuştur.



Şekil 199: Uygulama İmar Planı Revizyonu'nun Fevziçakmak Mahallesi Bölümü

Meri imar planı ile karşılaştırıldığında; Yalova İl Özel İdaresi'nin 24.07.2026 tarih ve 51027 sayılı yazısı ile sunulan talebi ve İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün Yalova İl Özel İdaresi'ne 163326145 sayılı yazısına binaen; Fevziçakmak Mahallesi, 344 ada, 39 parselin (yazı eki krokide belirtilen) kuzey bölümü "Ticaret+Konut Alanı" olarak belirlenmiştir. Dolayısıyla, meri imar planına göre "İlkokul Alanı"nda görülen donatı alanına ilişkin azalma, İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün görüşüne istinaden Yalova İl Özel İdaresi'nin talebine ilişkin olup, mevcut durum da dikkate alınarak sözkonusu düzenleme yapılmıştır.



Şekil 30: 344 ada, 39 parseli ilişkin Meri Plan-Uygulama İmar Planı Revizyonu karşılaştırması

	MERİ İMAR	İMAR PLANI
KONUT	323490	323490
TİCARET+KONUT	460997	461742
TİCARET+ TURİZM	4000	4000
TICARET	61055	61055
ASKERİ ALAN	5309	5309
GÜNÜBİRLİK TESİS	1076	1076
RESMİ KURUM	14099	14099
BELEDİYE HİZMET ALANI	31184	31184
PARK	35329	35329
MEYDAN	3164	3164
ACIK SPOR TES	8833	8833
KAPALI SPOR TES	71255	71255
LİSE ALANI	13603	13603
İLKOKUL ALANI	9806	9061
TEKNİK OGRETİM	1650	1650
SAGLIK TESİSİ	12625	12625
SOSYAL TESİS	1173	1173
KÜLTÜREL TESİS	2760	2760
CAMI	8872	8872
TRAFO	1102	1102
REFÜJ	8216	8216
SU YUZEYİ	14286	14286
YOL+OP	416116	416116
TOPLAM	1500000	1500000

4.2- YAPILAŞMA ŞARTLARININ BELİRLENMESİ

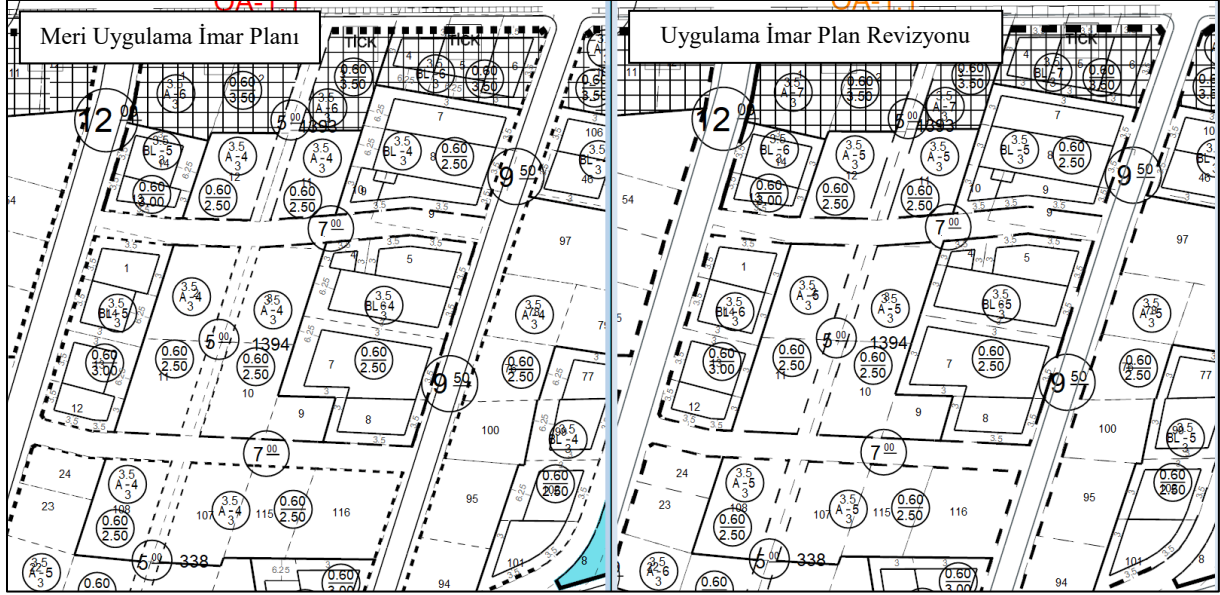
4.2.1- Kat Adeti, TAKS ve KAKS'a İlişkin Yapılaşma Şartları

Mansard çatı konusundaki yasal sorunların önüne geçebilmek ve uygulanması sırasında ortaya çıkabilecek mimari ve statik sorunları engellemek amacıyla, ilgili plan notunun kaldırılmasına karar verilmiştir. Ancak sözkonusu plan notu kentsel dönüşümü teşvik etmek amacıyla kabul edildiğinden sağlıklı ve güvenli yapıların oluşumunu devam ettirmek amacıyla “Konut”, “Ticaret” ve “Ticaret+Konut” alanlarında “KAKS/Emsal” değeri değiştirilmemek kaydıyla, sözkonusu “mansard çatı”nın “normal kata” dönüştürülmesine yönelik plan kararının oluşturulması öngörülmüştür. Bu kapsamda; uygulama imar planında yer alan “Konut”, “Ticaret” ve “Ticaret+Konut” alanlarında “4 kat” olan yapılaşma şartları “5

kat” olarak; “5 kat” olan yapılaşma şartları “6 kat” olarak; “6 kat” olan yapılaşma şartları ise “7 kat” olarak düzenlenmiştir.

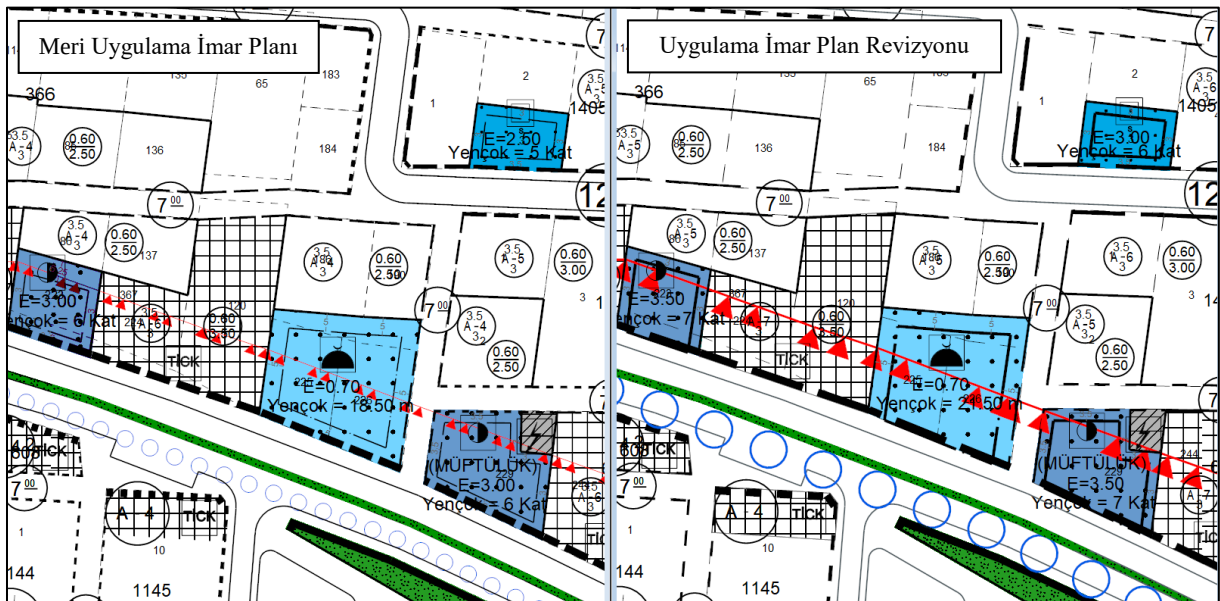
Yukarıda da bahsedildiği gibi, “Konut”, “Ticaret” ve “Ticaret+Konut” alanlarında “TAKS” ya da “KAKS/Emsal”e yönelik herhangi bir karar alınmamış, aynen korunmuştur.

“Konut”, “Ticaret” ve “Ticaret+Konut” alanlarında herhangi bir “KAKS/Emsal” artışı sözkonusu olmadığı için, nüfusun da artmadığı öngörülmüştür.



Şekil 31: Kat adetlerine ilişkin plan kararlarına örnek (Meri Plan-Uygulama İmar Planı Revizyonu karşılaştırması)

Ancak donatı alanlarının yapılaşma şartları, yalnızca kat adedi olarak değil, çevre adalar ya da içinde bulunduğu adadaki yapılaşma şartları gözönünde bulundurularak, emsal değerleri de yeniden düzenlenmiştir. Cami alanlarının plan genelinde, (plan üzerinde aksi belirtilmedikçe) Emsal değeri 0.70 olarak belirlenmiş ve yapı yükseklikleri kat adedine tekabül edecek şekilde belirlenmiştir.



Şekil 32: Donatı alanlarının yapılaşma şartlarına ilişkin plan kararlarına örnek (Meri Plan-Uygulama İmar Planı Revizyonu karşılaştırması)

4.2.2- Bahçe Mesafeleri, Çıkmlar ve Çatılara İlişkin Düzenleme

04.08.2026 tarih ve 259 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan İmar Planı Revizyonunda Deprem riski açısından önemli bir bölgede yer alan İlimizde, statik açıdan daha güvenli yapıların ortaya çıkması için aşağıdaki şekilde plan notu kararı alınmıştır.

- *İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde bulunan tüm yapı adalarında arka bahçe mesafesini 3 metrenin altına düşürmemek kaydıyla, en fazla 1.50 metre açık çıkma (balkon) yapılabilir. “Ayrık Nizam ve “Blok Nizam” yapı adalarında yapılacak olan yapılarda ise 3 metrelik yan bahçe mesafesi içerisine Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin Geçici Madde 2’de belirtilen koşulları sağlaması halinde 1.00 metre açık çıkma (balkon) yapılabilir. “Bitişik Nizam” yapı adalarında mevcut teşekküle göre belirlenmiş ön bahçe mesafesi içerisinde, mevcut teşekkülün belirlendiği parsellerde bulunan çıkma ve ölçülerine uygun olarak çıkma yapılabilir. Haricen “Ayrık Nizam, “Blok Nizam” ve “Bitişik Nizam” yapı adalarında yapılacak olan yapılarda açık ve kapalı çıkma yapılamaz.”*

Ancak sözkonusu plan kararı ile birlikte parsel sahiplerinin yapılarını yenilerken herhangi bir hak kaybına uğramaması ve kentsel dönüşüm kapsamında yapılarının yenilenerek daha sağlıklı yapılara kavuşmalarını sağlamak açısından (çıkma yapmayarak kaybettikleri inşaat haklarını telafi etmek amacıyla) da bahçe mesafelerine yönelik gerek önceki meclis kararlarıyla, gerekse revizyon imar planıyla şu kararlar alınmıştır:

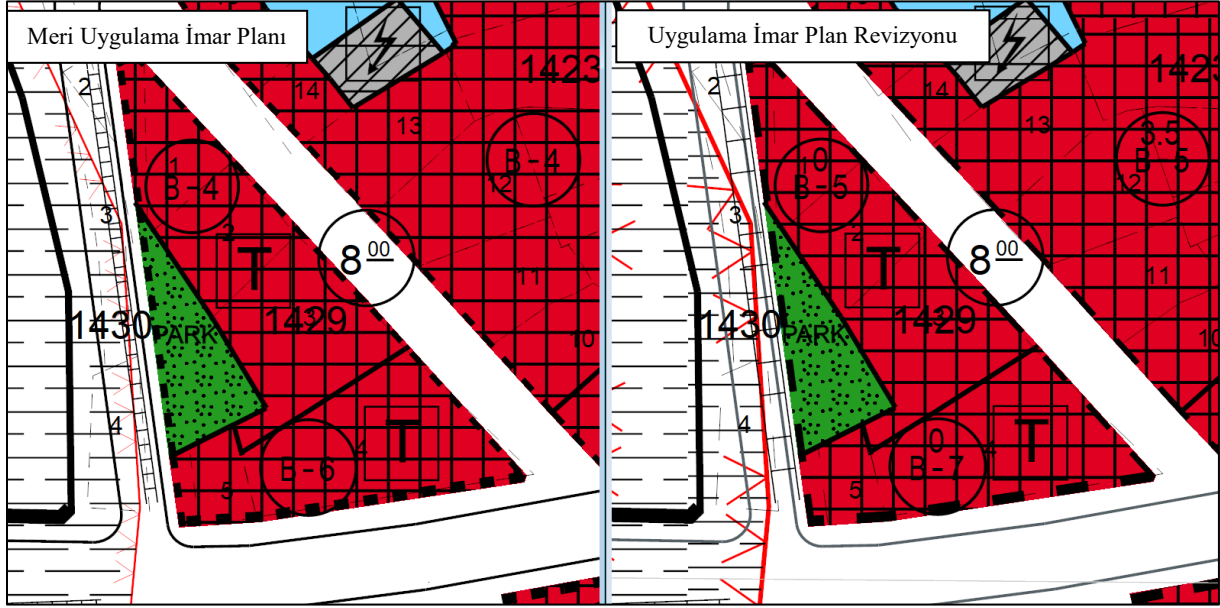
- *İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde, Gazipaşa Caddesi ve Şehit Ömer Faydalı Caddesine cepheli parseller dışındaki yapı alanlarında plan üzerinde aksi belirtilmedikçe, ön bahçe mesafeleri 3.5 metredir. Ancak, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin Geçici 2. Maddesi kapsamında, mevcut teşekkülde tabanda 3.5 metreden az ön bahçe mesafesi bulunan imar parsellerinde, mevcut teşekkül uygulanabilir.*
- *Bahçelievler Mahallesi, Gazipaşa Caddesine cepheli parsellerin ön bahçe mesafeleri “2025-Nisan Ayı İmar Komisyon Kararı” ekinde yer alan istikamet rölevesine uygun olacak şekilde belirlenecektir.*
- *Şehit Ömer Faydalı Caddesine cepheli parsellerin ön bahçe mesafeleri plan üzerinde aksi belirtilmedikçe 0.00 metredir.*
- *“Ayrık Nizam ve “Blok Nizam” yapı adalarında ve “Bitişik nizam köşe başı parsellerde” yapılacak olan yapılarda arka bahçe mesafesi 3.00 metredir. Yan ve arka bahçe mesafeleri için tüm normal katlarda plan kararları ile belirlenen bahçe mesafeleri uygulanır.*
- *Bitişik nizam yapı adalarında, 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, 6 ve 7 kat yapılaşma şartlarına sahip parsellerde arka bahçe mesafesi en az 6.25 metredir. “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 4.00 metreden, 7 katlı yapılar için 4.50 metreden az olmamak kaydıyla) 10.00 metreden az çıkan bina derinlikleri, 10.00 metreye çıkartılabilir. Bu maddeye göre yapılaşması mümkün olan parsellerde, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nde yer alan parsel derinliği şartları aranmaksızın ruhsat düzenlenir.*

Ayrıca planlama çalışması yapılan alanda mansard çatıya ilişkin plan kararları iptal edilmiştir. Yine daha sağlıklı yapıların oluşturulabilmesi ve sonradan oluşması muhtemel ruhsatsız eklentilerin önüne geçilmesi için çatı şekli ile ilgili aşağıdaki karar alınmıştır:

- Son kat tavan döşemesinden sonra herhangi bir malzeme ile ara döşeme oluşturulamaz, ayrıca hiçbir şekilde çatı arası piyesi oluşturulamaz.

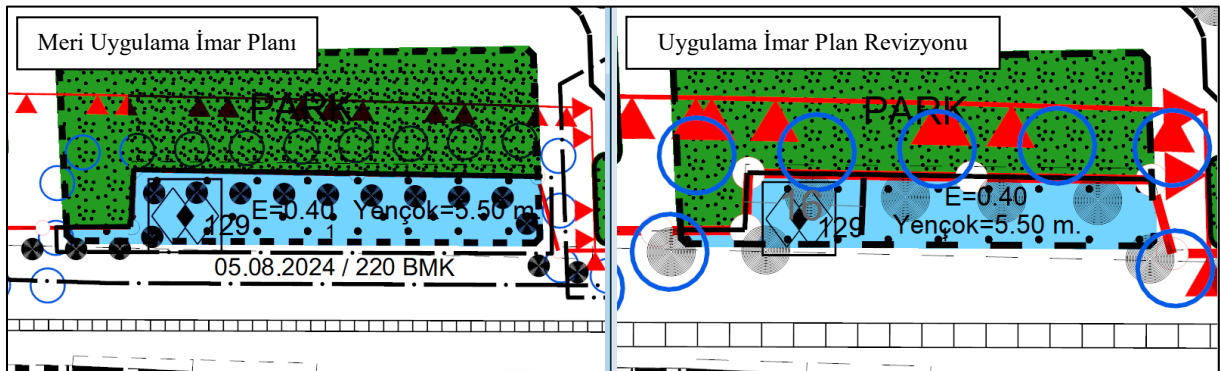
Diğer taraftan, imar planı revizyonu sınırları içerisinde gelen muhtelif taleplere ilişkin olarak ya da kamu projeleri kapsamında, muhtelif parsellerle ilgili Belediye Meclis Kararı ile düzenlemeler yapılmıştır.

Rüstempaşa Mahallesi, 1429 adanın ön bahçe mesafeleri “0 metre” olarak belirlenmiştir.



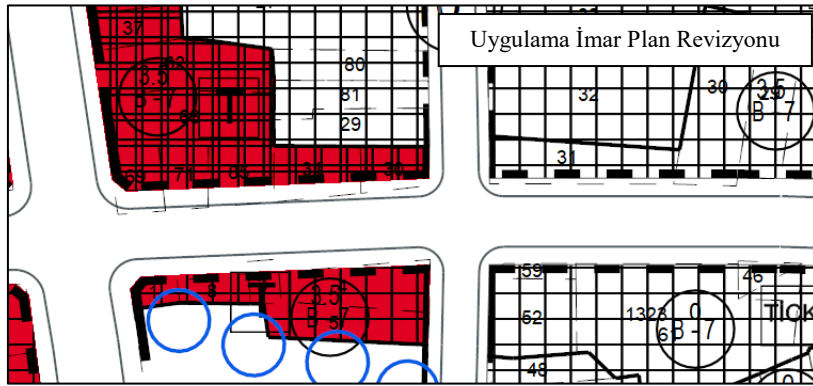
Şekil 33:Rüstempaşa Mahallesi, 1429 adaya ilişkin Meri Plan-Uygulama İmar Planı Revizyonu karşılaştırması

Bahçelievler Mahallesi, 129 ada, 1 parselde yer alan Sosyal Tesis Alanı'nın batı yönünden çekme mesafesi “16 metre” olarak belirlenip, diğer yönlerden “0 metre” olarak yapılaşabileceğine ilişkin plan hükmü eklenmiştir.



Şekil 20: Bahçelievler Mahallesi, 129 ada, 1 parsel ilişkin Meri Plan-Uygulama İmar Planı Revizyonu karşılaştırması

Süleymanbey Mahallesi 1379 ada 69 parsel sayılı taşınmazın bir kısmının yol alanında kaldığı, parselin “Ticaret+ Konut” fonksiyonundan “Ticaret” fonksiyonuna çevrilmesi sebebiyle bina giriş holünün 1.50 metreden 2.20 metreye çıkartıldığı, yola terk sonrasında parselde kalan alanın mevcut plan ve yönetmelik hükümleri doğrultusunda etkin şekilde kullanılamadığı belirtilerek, kentsel dönüşüm sürecinin sağlıklı yürütülebilmesi amacıyla arka köşe/bahçe mesafesi (ışıklık) şartının kaldırılması ve parselde bitişik nizam/kitle çözümüne imkan sağlanmasına yönelik gerekli meclis kararının alınması veya plan değişikliği yapılmasına ilişkin talep kapsamında; talebe konu parselin de içinde bulunduğu alanda Mimar Sinan Caddesi’nin plandaki genişliğinin mevcut genişliğinden daha fazla olması, cadde üzerinde yer alan muhtelif parsellerin kamuya terk edilecek alanların fazla olması, parsel büyüklüklerinin terk sonrası önemli oranda azalması gerekçeleriyle terk ile oluşan mağduriyetin karşılanması amacıyla ve konunun bütüncül olarak değerlendirilmesi gerekliliğiyle; Rüstempaşa Mahallesi, 1378 ve 1379 adaların Mimar Sinan Caddesi’ne cepheli parsellerinde arka bahçe mesafesi aranmayacağına ilişkin plan notu eklenmiştir.



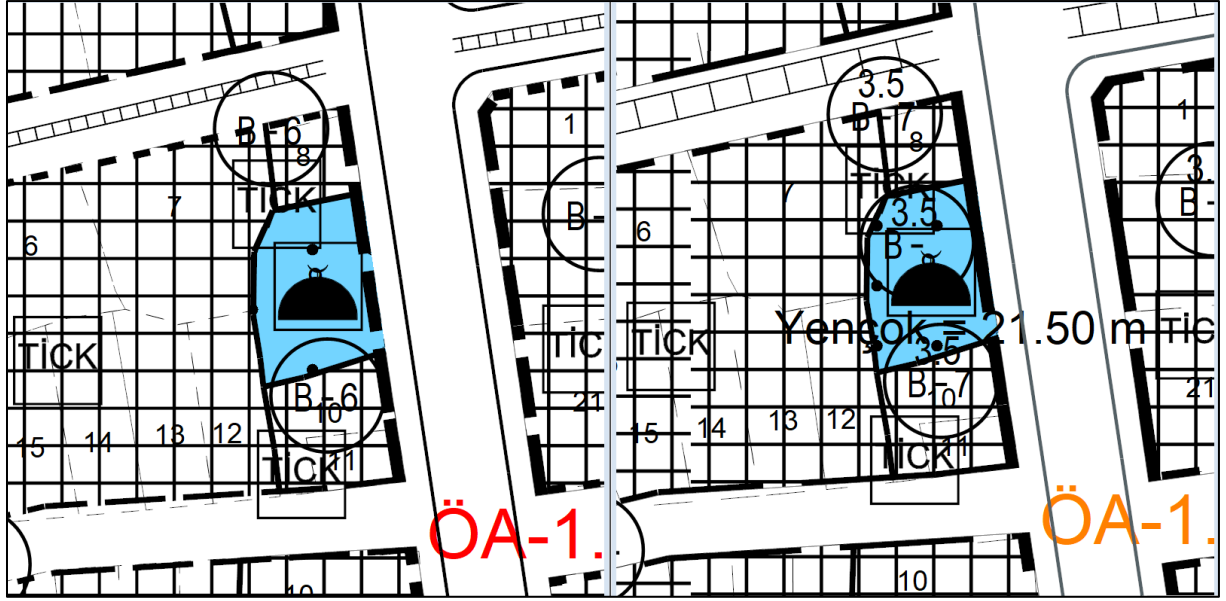
Şekil 35:Rüstempaşa Mahallesi, 1378 ve 1379 adaların Mimar Sinan Caddesi’ne cepheli parsellerinin konumu

4.2.3- Yapı Düzenlerinin Belirlenmesi

Genel olarak, Ayrık Nizam, Blok Nizam ya da Bitişik Nizam’a ilişkin yeni bir karar getirilmemiştir. Yalnızca, revize edilen çekme mesafeleri kapsamında “Ayrık ve Blok Nizam” arasında değişen muhtelif parsellere ilişkin durumlar imar planına işlenmiştir.

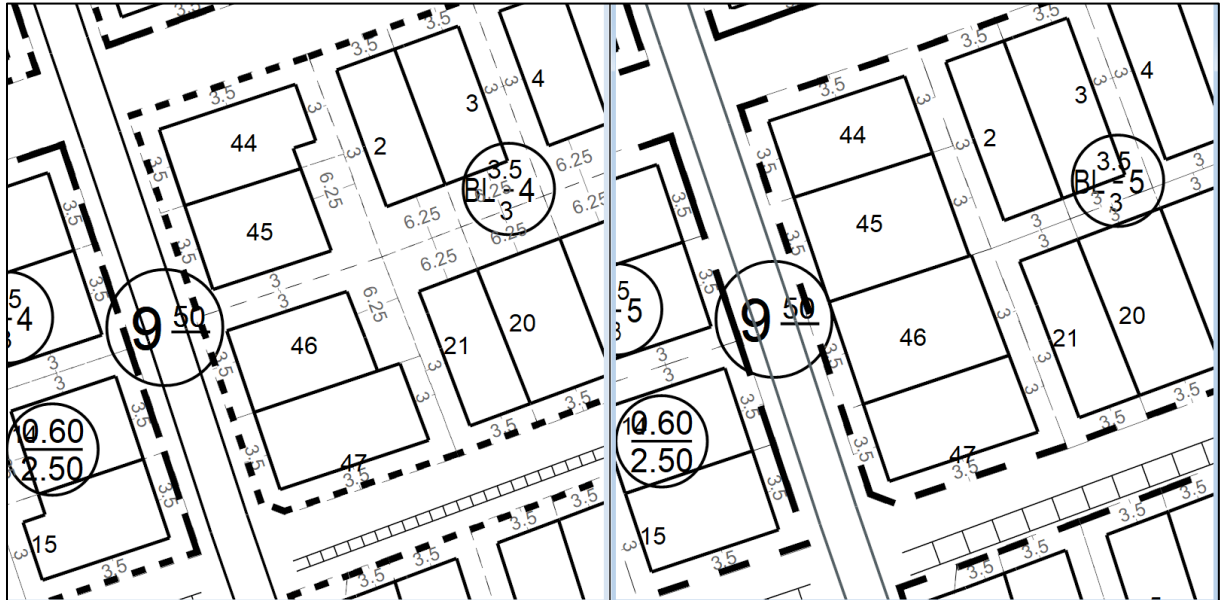
Diğer taraftan, imar planı revizyonu sınırları içerisinde gelen muhtelif taleplere ilişkin olarak Belediye Meclis Kararı ile düzenlemeler yapılmıştır.

Rüstempaşa Mahallesi, 1418 ada 9 parsel üzerinde bulunan Mera Kuyu Camii binasının deprem riskine karşı önlem amacıyla yıkılarak yeniden yapılmasının planlandığı, ancak ilgi taşınmazın bulunduğu imar adasındaki diğer parseller bitişik nizam olduğu halde alanın 1/1000 ölçekli uygulama imar planı üzerinde yapı nizamının belirtilmediğinden bahisle; caminin ibadet alanı olarak en yüksek kişi sayısına göre hizmet verebilecek şekilde ve ada nizamına uygun olarak yapılaşma şartlarının imar planı ve imar planı notları kapsamında yeniden değerlendirilerek gerekli kararın alınmasına ilişkin Merakuyu Camii Yaptırma ve Yaşatma Derneği Başkanı’nın talebi kapsamında; Rüstempaşa Mahallesi, 1418 ada 9 parselin plan üzerinde yazmayan yapı düzenin, ada bütünlüğü kapsamında “Bitişik Nizam” olarak, yapı yüksekliğinin ise “Yençok: 21.50 metre” olarak belirlenmiştir.



Şekil 36:Rüstempaşa Mahallesi, 1418 ada, 9 parseline ilişkin Meri Plan-Uygulama İmar Planı Revizyonu karşılaştırması

Rüstempaşa Mahallesi, 287 ada 45 parselin yürürlükteki imar planına göre 44 parsel ile blok nizam teşkil edecek şekilde yapılabildiği, bitişiğinde bulunan 46 parsel üzerindeki ruhsatlı yapının da 45 parselle bitişik olarak inşa edildiği belirtilerek, 44, 45 ve 46 parsellerin blok nizam oluşturacak şekilde plan değişikliği yapılmasına ilişkin talep kapsamında; mevcut durum da değerlendirilerek, Rüstempaşa Mahallesi, 287 ada 44-45-46-47 parseller dörtlü blok olacak şekilde imar planına işlenmiştir.



Şekil 37:Rüstempaşa Mahallesi, 287 ada, 44-45-46-47 parsellere ilişkin Meri Plan-Uygulama İmar Planı Revizyonu karşılaştırması

5- KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "İmar Planı Değişiklikleri" başlıklı 26. maddesinde "(7) Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır." şeklinde hüküm bulunmaktadır.

İmar planı revizyonu ile, "Konut", "Ticaret" ve "Ticaret+Konut" alanlarında "KAKS/Emsal" değeri değiştirilmemek kaydıyla, "mansard çatı"nın "normal kata" dönüştürülmesine yönelik plan kararının oluşturulması öngörülmüştür. Bu kapsamda; uygulama imar planında yer alan "Konut", "Ticaret" ve "Ticaret+Konut" alanlarında "4 kat" olan yapılaşma şartları "5 kat" olarak; "5 kat" olan yapılaşma şartları "6 kat" olarak; "6 kat" olan yapılaşma şartları ise "7 kat" olarak düzenlenmiştir.

Plan raporunun içerisinde ve ilgili meclis kararında da bahsedildiği gibi, "Konut", "Ticaret" ve "Ticaret+Konut" alanlarında "TAKS" ya da "KAKS/Emsal"e yönelik herhangi bir karar alınmamış, aynen korunmuştur.

"Konut", "Ticaret" ve "Ticaret+Konut" alanlarında herhangi bir "KAKS/Emsal" artışı sözkonusu olmadığı için, nüfusun da artmadığı öngörülmüştür.

Ayrıca plan üzerinde kat artışı yapılmış gibi görünse de, sözkonusu artış mansard çatının normal kara dönüşümünden ibarettir. Dolayısıyla, yapı yoğunluğu kapsamında da, yoğunluk artışı yapılmamıştır.

Bu nedenle, imar planı revizyonu, mevzuatta belirtildiği şekli ile "yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen" nitelikte değildir.

6- 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- Yapılaşmaya İlişkin Hükümler

2.1- Yapılaşmaya İlişkin Genel Hükümler

2.1.1- 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.

2.1.2- 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.

2.1.3- “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.

2.1.4- Zemin katında ticaret yapılabilen konut alanlarında ve Ticaret+Konut fonksiyonuna sahip parsellerde zemin kat yüksekliği 4.00 metreyi geçemez.

2.1.5- Meskun yapı nizamı verilmiş imar adalarında, köşe başı parsellerde yollar haricindeki her iki cepheye yan bahçe mesafesi verilir.

2.1.6- İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde, Gazipaşa Caddesi ve Şehit Ömer Faydalı Caddesine cepheli parseller dışındaki yapı alanlarında plan üzerinde aksi belirtilmedikçe, ön bahçe mesafeleri 3.5 metredir. Ancak, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin Geçici 2. Maddesi kapsamında, mevcut teşekkülde tabanda 3.5 metreden az ön bahçe mesafesi bulunan imar parsellerinde, mevcut teşekkül uygulanabilir.

2.1.7- Bahçelievler Mahallesi, Gazipaşa Caddesine cepheli parsellerin ön bahçe mesafeleri “2025-Nisan Ayı İmar Komisyon Kararı” ekinde yer alan istikamet rölevesine uygun olacak şekilde belirlenecektir.

2.1.8- Şehit Ömer Faydalı Caddesine cepheli parsellerin ön bahçe mesafeleri plan üzerinde aksi belirtilmedikçe 0.00 metredir.

2.1.9- “Ayrık Nizam ve “Blok Nizam” yapı adalarında ve “ Bitişik nizam köşe başı parsellerde “ yapılacak olan yapılarda arka bahçe mesafesi 3.00 metredir. Yan ve arka bahçe mesafeleri için tüm normal katlarda plan kararları ile belirlenen bahçe mesafeleri uygulanır.

2.1.10-Bitişik nizam yapı adalarında, 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, 6 ve 7 kat yapılaşma şartlarına sahip parsellerde arka bahçe mesafesi en az 6.25 metredir. “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 4.00 metreden, 7 katlı yapılar için 4.50 metreden az olmamak kaydıyla) 10.00 metreden az çıkan bina derinlikleri, 10.00 metreye çıkartılabilir. Bu maddeye göre yapılaşması mümkün olan parsellerde, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nde yer alan parsel derinliği şartları aranmaksızın ruhsat düzenlenir.

2.1.11-Yan bahçe mesafesi ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri ayırık ve blok nizamlı yapı adalarında en az 3.00 metre, bitişik nizam yapı adalarında 0.00 metredir.

2.1.12-Süleymanbey Mahallesi 1378 ve 1379 adaların Mimar Sinan Caddesine cepheli parsellerinde arka bahçe mesafesi 0.00 metredir.

2.1.13-Karayolundan cephe alan parsellerin çekme mesafeleri, ruhsat alma aşamasında ilgili Karayolları Genel Müdürlüğü’nden alınacak görüşe göre belirlenecektir.

2.1.14-İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde bulunan tüm yapı adalarında arka bahçe mesafesini 3 metrenin altına düşürmemek kaydıyla, en fazla 1.50 metre açık çıkma (balkon) yapılabilir. “Ayırık Nizam ve “Blok Nizam” yapı adalarında yapılacak olan yapılarda ise 3 metrelik yan bahçe mesafesi içerisine Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin Geçici Madde 2’de belirtilen koşulları sağlaması halinde 1.00 metre açık çıkma (balkon) yapılabilir. “Bitişik Nizam” yapı adalarında mevcut teşekküle göre belirlenmiş ön bahçe mesafesi içerisinde, mevcut teşekkülün belirlendiği parsellerde bulunan çıkma ve ölçülerine uygun olarak çıkma yapılabilir. Haricen “Ayırık Nizam, “Blok Nizam” ve “Bitişik Nizam” yapı adalarında yapılacak olan yapılarda açık ve kapalı çıkma yapılamaz.

2.1.15-Bu bölgelerde yapılacak olan yapılarda asansör tipi dışlısız asansör olarak uygulanacaktır.

2.1.16-Son kat tavan döşemesinden sonra herhangi bir malzeme ile ara döşeme oluşturulamaz, ayrıca hiçbir şekilde çatı arası piyesi oluşturulamaz.

2.1.17-Bu bölgelerde yapılacak olan yapılarda çatı eğimi en fazla %33 olmalıdır. Mahya yüksekliği max. 4 metreyi geçemez.

2.1.18-Mülkiyeti kamuya ait parselerde yapılacak yapılarda, değişik çatı çözümlerinin kabulünde imar ve şehircilik müdürlüğü yetkilidir.

2.1.19-Bu bölgede; kat artışı yapılan veya yapılaşma şartları değişen parsellerde; Ruhsat aldığı tarihteki plan hükümlerine uygun olarak yapılmış veya yapılmakta olan mevcut yapılarda ilave kat yapılmak istenmesi durumunda; 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 faaliyetlere başlanmamış parsellerde veya yapı kullanma izin belgesi almış fakat ruhsat ve eklerine aykırı imalatları bulunan yapılarda yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hükümleri geçerlidir.

2.1.20-Konut kullanımlı müstakil yapılarda; en fazla yapı yüksekliğini aşmamak kaydıyla iç yüksekliklerin belirlenmesinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.

2.1.21-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.

2.1.22-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 çamaşırlık, 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.

2.1.23-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.

2.1.24-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.

2.1.25-Tabii zemin kotunun, ± 0.00 kotunun üstünde olduğu durumlarda; ön bahçeler, yan bahçeler ve arka bahçeler aralarında uyum sağlayacak şekilde, ± 0.00 kotunun altına inilmemek koşuluyla, gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve sokak silüetini bozmayacak şekilde, ± 0.00 kotunun kadar veya yol kotuna kadar tesviye edilebileceği gibi kademelendirme de yapılabilir.

2.1.26-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.

2.1.27-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 değerlendirilerek 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.

2.1.28-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.

2.1.29-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.

2.1.30-Plan üzerinde “cami alanı” olarak belirlenmiş parsellerde minare yüksekliği (plan üzerinde belirtilmemiş ise) bölge kat nizamını en fazla 10 metre aşabilir ve toplam minare yüksekliği maks. 25 metre olabilir. Bu alanlarda camiye hizmet eden şadırvan, tuvalet ve lavabo dışında herhangi bir kullanım yapılamaz.

2.1.31-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.

2.1.32-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.

2.1.33-Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 6 ncı maddesinde bulunan minimum ölçüler “Bitişik Nizam” ve “Blok Nizam” parsellerde aranmaksızın yeni veya ilave yapı ruhsatı düzenlenir.

2.1.34-Bahçelievler Mahallesi, 129 ada, 1 parselde yer alan “Sosyal Tesis Alanı”nda; asma kat dahil en fazla yapı yüksekliği (yençok): 5.50 m. (1 kat)’dır ve asma kat emsale dahil olacak şekilde uygulanabilir. Çekme mesafeleri kuzey, güney ve doğu yönünden 0.00 m. olarak uygulanabilir. Sosyal Tesis Alanında, kent kimliği ve kültürünün gelişimini desteklemek amacıyla, kamuya açık, yeme içme mekanlarını içeren sosyal yaşama aktif katılımın sağlanabildiği birimler yer alabilir.

2.2- Statik Projelere İlişkin Genel Hükümler

2.2.1- 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.

2.2.2- Taşıyıcı sistemin düzenlenmesinde; her iki doğrultuda yatay yükleri karşılayacak çerçevelerin oluşturulması, kolon ve kiriş sürekliliğinin sağlanması esastır. Mimari projede zemin kata karşılık gelen kalıp planının dış çerçevelerinde saplama kiriş uygulaması yapılamaz. Bina kat planında 7.5 metre ve üstü açıklık bulunması durumunda kiriş yüksekliklerinin TS500de bulunan sehim hesabı gerektirmeyen minimum yükseklik koşulunu sağlaması zorunludur.

2.2.3- Betonarme yapılarda perdelerin, planda dengeli, simetrik ve her iki yönde benzer rijitlikte tasarlanması esastır. Bu doğrultuda, taşıyıcı sisteme bağlı ana perdelerin her iki yöndeki toplam enkesit alanının bina taban alanına oranı en az %1 olacaktır. Tek katlı yapılar, iki katı geçmeyen tek bağımsız bölümlü konutlar, sanayi, otopark, müze, cami, spor tesisleri ve konut dışı karma yapılar bu oran şartından muaf olup, bu yapılarda kat artırımı yapılması halinde söz konusu perde hükümlerine uyulması zorunludur.

2.2.4- Perde başlık bölgeleri tüm katlarda kritik perde yüksekliği esaslarına göre detaylandırılacaktır.

2.2.5- Çatı piyesi hükümlerini yerine getirmek, taşıyıcı kolonları devam ettirmek ve oluşturulacak kirişlerin de yapının taşıyıcı sistem çözümlemesine aykırılık teşkil etmemesi şartlarıyla; çatı piyesinin ve asansör kulesinin üst döşemesi eğik ve/veya betonarme yapılabilir.

2.2.6- Kolon genişliği kiriş genişliğinden 5 cm fazla olacaktır. Poligon kolonlarda ve asmolen, kaset veya dişli döşemelerde bu şart aranmaz.

2.2.7- 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.

2.2.8- 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.

2.2.9- 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 TBDY 2018 4.9.3 maddesine uygun olmak şartı ile kapalı çıkma yapılabilir.

2.2.10- Performans analizi gerektiren durumlarda Türkiye Bina Deprem yönetmeliğine göre hazırlanacak olan analizlerin; üniversitelerin ilgili alanlarında uzman öğretim üyeleri tarafından ve üniversite tarafından onaylanması zorunludur.

2.2.11- 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

2.2.12-Binalarda kapalı çıkma yapılması durumunda; kolon hizasından kapalı çıkma hattı boyunca giriş teşkilllerinin yapılması ve yük aktarımının hesapla gösterilmesi zorunludur. Saplama ve tali girişlere başka bir giriş saptanamaz.

2.3- Konut Alanları

2.3.1- 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.

2.4- Ticaret Alanı ve Ticaret+Konut Alanları

2.4.1- Uygulama imar planında Yalova- Bursa karayolu kenarındaki “Ticaret Alanı” yapı adalarında, en az parsel cephesi köşe parsellerde 25m, ara parsellerde 20m’dir.

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

2.4.3- 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.

2.4.4- Uygulama İmar Planında “Ticaret Alanı” ve “Ticaret+Konut Alanı” olarak planlanmış parsellerde, yapılacak yapıların tamamen ticari olması durumunda bina girişi minimum 1.50 metre olarak yapılabilir.

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- Günöbirlik Turizm Tesis Alanı

2.6.1- Planda yapılaşma şartları ayrıca belirtilmeyen Günöbirlik 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.

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

2.7- Bu planda ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler, genelgeler vb. mevzuat hükümleri aynen geçerlidir.

Kamer VATANSEVER

Yalova Belediyesi
C Sınıfı Şehir Plancısı