



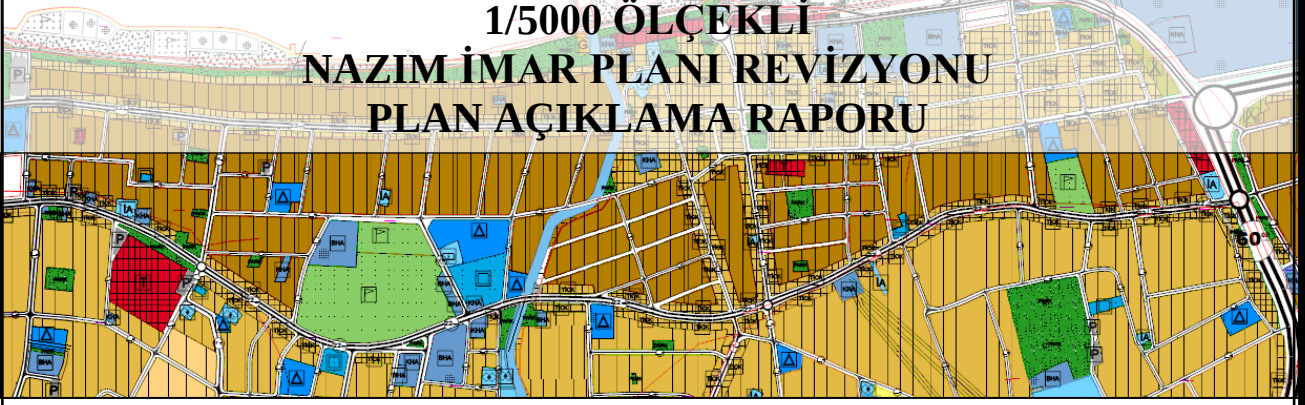
T.C.

YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE SEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



**YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
BAHÇELİEVLER, RÜSTEMPAŞA, SÜLEYMANBEY VE
FEVZİÇAKMAK MAHALLELERİNE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



MART 2026

1- İMAR PLANI REVİZYONUNUN KONUSU

Gerekçe ve Amaç

Afetler açısından sağlıklı ve dayanıklı yapıların oluşabilmesi kapsamında açık ve kapalı çıkmaların kaldırılması vb. düzenlemelerin yapılması ve yapılaşma koşullarının yeniden değerlendirilmesi için Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahallelerinde İmar Planı revizyonu yapılması ihtiyacı duyulmuştur.

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 Belediye Meclisi'ne havale edilmiştir.

Yalova Belediye Meclisi'nin 02.12.2025 tarih ve 326 sayılı kararı ile;

“Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahalleleri kapsamında değerlendirmiş olup ,

- *Sözkonusu mahallelerin Şehit Ömer Faydalı Caddesi'nin kuzeyinde kalan kısımlarında bulunan,*
 - *Ayrık ve Blok Nizam yapı adalarının emsal değerlerinde 0.50 artış yapılması ve “TAKS:0.50” yapılaşma şartlarının “TAKS:0.60” olacak şekilde yeniden düzenlenmesine,*
 - *Mansard Çatı Uygulamasına ilişkin Genel Plan Notu Hükümlerinde belirtildiği şekline ilave olarak, sözkonusu uygulamanın “Ticaret Alanı” fonksiyonunda bulunan 4, 5 ve 6 kat imarlı parsellerde de geçerli olacak şekilde plan notu eklenmesine,*
 - *Bahçelievler Mahallesi, Fatih Caddesinin kuzeyinde bulunan “Konut Alanı” fonksiyonundaki parsellerin “Ticaret+ Konut Alanı” olarak yeniden düzenlenmesine,*
 - *Rüstempaşa Mahallesi, 1422, 1429, 1423, 1425, 1426, 1427, 1412, 1413, 1414, 1428 adalardaki, 304, 305, 1431, 1432, 1415 adaların Fatih Caddesi, Cumhuriyet Caddesi, Çeşme Sokak'a cepheli parsellerindeki ve Süleymanbey Mahallesi, 1379, 1380, 1378 adalardaki “Ticaret+Konut Alanı” fonksiyonlu parsellerin “Ticaret Alanı” olarak yeniden düzenlenmesine,*
 - *Rüstempaşa Mahallesi, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421 adalar ve Fevziçakmak Mahallesi, 254, 257, 1450, 1452, 1453, 1454, 113, 1460, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 265, 1461, 1462 adalarda bulunan “Konut Alanı” fonksiyonlu parsellerin “Ticaret+Konut Alanı” olarak yeniden düzenlenmesine,*
 - *Plan Revizyonuna ilişkin 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 eklenmesine;

- “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 “Ayrık Nizam ve “Blok Nizam” yapı adalarında yapılacak olan yapılarda, açık ve kapalı çıkma yapılamaz.” şeklinde plan notu eklenmesine,
- şeklinde plan notu eklenmesine,

ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği’nin ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği’nin 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasını;

- sözkonusu imar planı değişikliğine ilişkin işlemlerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nce resen yürütülmesini,
- ayrıca “İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik”in “Değer artış payına konu olmayan alanlar ve işlemler” başlıklı 7. Maddesinde “(2) Kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlardan,... değer artış payı alınmaz.” şeklinde hüküm bulunmakta olup; sözkonusu alanlar kamu mülkiyetinde ve kamu yatırıma ilişkin olduğundan, ilgili yönetmelik kapsamında değer artışına neden olmadığını;

oybirliği ile,

- Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahallelerinin Şehit Ömer Faydalı Caddesi’nin kuzeyinde kalan kısımlarında bulunan,
 - Fevziçakmak Mahallesi, 259 adanın ön bahçe çekme mesafesi “0 metre” olacak şekilde imar planına işlenmesi ve sözkonusu adanın ortasından geçen Kalender Sokak’ın yol genişliğinin “6 metre” olacak şekilde genişletilerek yeniden düzenlenmesi,
 - Rüstempaşa Mahallesi, 1417 ada, 10 parselin 14.50 m genişliğindeki yola cephesi olması ve aynı yola cephe parsellerle eşit yapılaşma şartlarına sahip olabilmesi amacıyla “Bitişik Nizam, 6 kat” yapılaşma şartlarında “Ticaret+Konut Alanı” olarak yeniden düzenlenmesi,
 - Rüstempaşa Mahallesi, 1422 ada 3 parselin kuzeyinde, 4 parselin batısında bulunan alanın istimlak edilme amacına uygun olarak “Yol Alanı”, akabinde 1422 ada, 3 parselin Gazipaşa Caddesine cephesi olacağı sebebiyle, “Bitişik Nizam, 6 Kat” olarak yeniden düzenlenmesi, ayrıca 1422 adanın kuzeyinde bulunan adakenarı sınırının mevcut yapı sınırına çekilmesi ve sözkonusu adanın ön bahçe mesafesinin “0 metre” olarak imar planlarına işlenmesi,

- Süleymanbey Mahallesi, 1323 adanın güney-batısında bulunan imar planında kısmen 4 metre, kısmen 5 metre olarak planlı bulunan yolun 5 metreye çıkarılması ve 1323 mevcut yapılaşma durumları dikkate alınarak ön bahçe çekme mesafesinin “0 metre” olacak şekilde imar planına işlenmesi,
- Süleymanbey Mahallesi, 323, 325 ve 273 adalarda bulunan Ticaret+Konut alanlarının mevcut yapılaşma durumları dikkate alınarak cepheli oldukları yolların genişletilmesi ve ön bahçe mesafelerinin “0 metre” olacak şekilde imar planına işlenmesi,
- Süleymanbey Mahallesi, Zabıta Sokak’ın kuzeyinde bulunan “Park Alanı”nın “Otopark Alanı” olarak yeniden düzenlenmesi,
- Süleymanbey Mahallesi, 324 ada, 142 adada bulunan “Belediye Hizmet Alanı”nın ön bahçe ve 93 parsel cephe olan yan bahçe çekme mesafelerinin “0 metre” olacak şekilde imar planına işlenmesi,

yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği’nin ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği’nin 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasını oyçokluğu ile...”

kabul edilmiştir.

Akabinde; onaylanan İmar Planı Revizyonu iş yoğunluğu ve meclis kararında sehven “1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu” onayının belirtilmemesi gibi teknik aksaklıklardan dolayı mevzuattaki yasal süre içerisinde askıya çıkartılamamıştır. Bu nedenle konuya ilişkin Nazım İmar Planı Revizyonu ve Uygulama İmar Planı Revizyonu’nun Belediye Meclisi tarafından tekrar değerlendirilmesi gereği duyulmuştur.

Belediye Meclisi’nin 06.01.2026 tarih ve 32 sayılı kararı ile;

- 02.12.2025 tarihinde ve 326 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan İmar Planı Revizyonu, iş yoğunluğu ve meclis kararında sehven “1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu” onayının belirtilmemesi gibi teknik aksaklıklardan dolayı mevzuattaki yasal süre içerisinde askıya çıkartılamadığından dolayı; Komisyonumuz tarafından Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahalleleri İmar Planı Revizyonu yeniden değerlendirilmiştir.

Afetler açısından sağlıklı ve dayanıklı yapıların oluşabilmesi kapsamında açık ve kapalı çıkmaların kaldırılması vb. düzenlemelerin yapılması ve yapılaşma koşullarının yeniden değerlendirilmesi için Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahallelerinde İmar Planı revizyonu yapılması ihtiyacını bütüncül olarak ele alınmış ve imar planı revizyonu alanı Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahalleleri kapsamında değerlendirilmiştir. Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Revizyonu’nun ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu’nun, bazı bölümleri oybirliği ile, bazı bölümleri ise oyçokluğu ile olmak üzere, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi gereğince onaylanmıştır. Bu kapsamda;

- Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahalleleri’nin Şehit Ömer Faydalı Caddesi’nin kuzeyinde kalan kısımlarında bulunan,

- *Ayrık ve Blok Nizam yapı adalarının emsal değerlerinde 0.50 artış yapılması ve “TAKS:0.50” yapılaşma şartlarının “TAKS:0.60” olacak şekilde yeniden düzenlenmesine,*
- *Mansard Çatı Uygulamasına ilişkin Genel Plan Notu Hükümlerinde belirtildiği şekline ilave olarak, söz konusu uygulamanın “Ticaret Alanı” fonksiyonunda bulunan 4, 5 ve 6 kat imarlı parsellerde de geçerli olacak şekilde plan notu eklenmesine,*
- *Bahçelievler Mahallesi, Fatih Caddesinin kuzeyinde bulunan “Konut Alanı” fonksiyonundaki parsellerin “Ticaret+ Konut Alanı” olarak yeniden düzenlenmesi,*
- *Rüstempaşa Mahallesi, 1422, 1429, 1423, 1425, 1426, 1427, 1412, 1413, 1414, 1428 adalardaki, 304, 305, 1431, 1432, 1415 adaların Fatih Caddesi, Cumhuriyet Caddesi, Çeşme Sokak’a cepheli parsellerindeki ve Süleymanbey Mahallesi, 1379, 1380, 1378 adalardaki “Ticaret+Konut Alanı” fonksiyonundaki parsellerin “Ticaret Alanı” olarak yeniden düzenlenmesine,*
- *Rüstempaşa Mahallesi, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421 adalar ve Fevziçakmak Mahallesi, 254, 257, 1450, 1452, 1453, 1454, 113, 1460, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 265, 1461, 1462 adalarda bulunan “Konut Alanı” fonksiyonundaki parsellerin “Ticaret+Konut Alanı” olarak yeniden düzenlenmesine,*
- *Plan Revizyonuna ilişkin yapı alanlarında; tabana ilişkin mevcut istikamet hakkı saklı kalmak kaydı ile; plan üzerinde aksi belirtilmedikçe, ön bahçe mesafelerinin 3.5 metre, yan bahçe mesafelerinin 3 metre olarak belirlenmesi ve “İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde 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.” şeklinde plan notu eklenmesine;*
- *“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 eklenmesine;*
- *“İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde “Ayrık Nizam ve “Blok Nizam” yapı adalarında yapılacak olan yapılarda, açık ve kapalı çıkma yapılamaz.” şeklinde plan notu eklenmesine*

ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Revizyonu’nun ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu’nun 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi gereğince onaylanması ve sözkonusu imar planı değişikliğine ilişkin işlemlerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nce resen yürütülmesi oybirliği ile ,

- Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahallelerinin Şehit Ömer Faydalı Caddesi’nin kuzeyinde kalan kısımlarında bulunan,

- *Fevziçakmak Mahallesi, 259 adanın ön bahçe çekme mesafesi “0 metre” olacak şekilde imar planına işlenmesi ve sözkonusu adanın ortasından geçen Kalender Sokak’ın yol genişliğinin “6 metre” olacak şekilde genişletilerek yeniden düzenlenmesi,*
- *Rüstempaşa Mahallesi, 1417 ada, 10 parselin 14.50 m genişliğindeki yola cephesi olması ve aynı yola cephe parsellerle eşit yapılaşma şartlarına sahip olabilmesi*

amacıyla “Bitişik Nizam, 6 kat” yapılaşma şartlarında “Ticaret+Konut Alanı” olarak yeniden düzenlenmesi,

- Rüstempaşa Mahallesi, 1422 ada 3 parselin kuzeyinde, 4 parselin batısında bulunan alanın istimlak edilme amacına uygun olarak “Yol Alanı”, akabinde 1422 ada, 3 parselin Gazipaşa Caddesine cephesi olacağı sebebiyle, “Bitişik Nizam, 6 Kat” olarak yeniden düzenlenmesi, ayrıca 1422 adanın kuzeyinde bulunan adakenarı sınırının mevcut yapı sınırına çekilmesi ve sözkonusu adanın ön bahçe mesafesinin “0 metre” olarak imar planlarına işlenmesi,
- Süleymanbey Mahallesi, 1323 adanın güney-batısında bulunan imar planında kısmen 4 metre, kısmen 5 metre olarak planlı bulunan yolun 5 metreye çıkarılması ve 1323 mevcut yapılaşma durumları dikkate alınarak ön bahçe çekme mesafesinin “0 metre” olacak şekilde imar planına işlenmesi,
- Süleymanbey Mahallesi, 323, 325 ve 273 adalarda bulunan Ticaret+Konut alanlarının mevcut yapılaşma durumları dikkate alınarak cepheli oldukları yolların genişletilmesi ve ön bahçe mesafelerinin “0 metre” olacak şekilde imar planına işlenmesi,
- Süleymanbey Mahallesi, Zabıta Sokak’ın kuzeyinde bulunan “Park Alanı”nın “Otopark Alanı” olarak yeniden düzenlenmesi,
- Süleymanbey Mahallesi, 324 ada, 142 adada bulunan “Belediye Hizmet Alanı”nın ön bahçe ve 93 parsel cephe olan yan bahçe çekme mesafelerinin “0 metre” olacak şekilde imar planına işlenmesi,

şeklinde yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Revizyonunun ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi gereğince onaylanması...”

şeklinde karar verilmiştir.

Sözkonusu revizyon imar planı, Mekansal Planlar Yönetmeliği’nin “Planların ilanı, itirazlar ve kesinleşmesi” başlıklı 33. Maddesi gereğince, 15.01.2026 tarihinden başlamak üzere 1 ay (30 gün) süre ile Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü katında askıya çıkartılmış ve 14.02.2026 tarihinde askıdan indirilmiştir. Askı süresi içinde söz konusu plan değişikliğine yapılan itirazlar Belediye Meclisi’nde değerlendirilmiş ve Yalova Belediye Meclisi’nin 03.03.2026 tarih ve 106 sayılı kararı ile;

“Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu’na Talep 3’te belirtilen TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi Yalova Temsilciliği ve Talep 4’te belirtilen Cihan Üstel, Cem Üstel, Sebahat Üstel, Rahmi Üstel ve Mustafa Kemal Üstel tarafından yapılan itirazlar kapsamında Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu’nu yeniden değerlendirmiştir.

Öncelikle imar planı revizyonu öncesi yürürlükte olan plan ile imar planı revizyonundaki kapasite nüfusları hesaplamış ve nüfus artışı olmayacak şekilde “Ticaret Alanı”ndan “Ticaret+Konut Alanı”na dönüştürülebilecek alanları belirlemiştir. Sözkonusu parsellerin belirlenmesinde, ana caddelere bakan parsellerin “Ticaret Alanı” olarak belirlenmesi esas olmuştur. Bu kapsamda Komisyonumuz Talep 4’te belirtilen Cihan Üstel, Cem Üstel, Sebahat

Üstel, Rahmi Üstel ve Mustafa Kemal Üstel tarafından yapılan itirazların kısmen kabulünü; Belediye Meclisi'nin 06.01.2026 tarih ve 32 sayılı kararı ile onanan Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu'nun plan onama sınırının, nüfusunun ve içerisindeki arazi kullanım kararlarının yeniden değerlendirilerek ve "Ticaret Alanı" olarak belirlenen Süleymanbey Mahallesi, 1379 ada, 14, 60, 59, 75, 20, 21, 54, 55, 25, 26, 27, 80, 81, 29 parseller ile 1380 ada, 49, 48, 103, 80, 108, 82, 87 parsellerin "Ticaret+Konut Alanı" olarak planlanmasını uygun bularak; 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 alan büyüklüğündeki 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 onaylanmasını oybirliğiyle kabul edilmiştir.

Ayrıca, Komisyonumuz, Talep 3'te belirtilen Mimarlar Odası itirazının kısmen kabulünü; bu kapsamda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu plan hükümlerinin tümünü yeniden değerlendirerek,

- 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 ön 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- ~~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 “Ayrık Nizam ve “Blok Nizam” yapı adalarında yapılacak olan yapılarda arka bahçe mesafesi 3.00 metredir. den az olmamak kaydıyla azaltılabilir. 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 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. Haricen bu alanda “Ayrık Nizam ve “Blok Nizam” yapı adalarında yapılacak olan yapılarda açık ve kapalı çıkma yapılamaz.
- 9- ~~Bahçelievler Mahallesi~~nde, 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.”

şeklinde 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, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ölçeğinde hazırlanmıştır.

2- MEVCUT DURUM ANALİZİ

2.1- KONUM ve YÖNETİMSEL YAPI

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

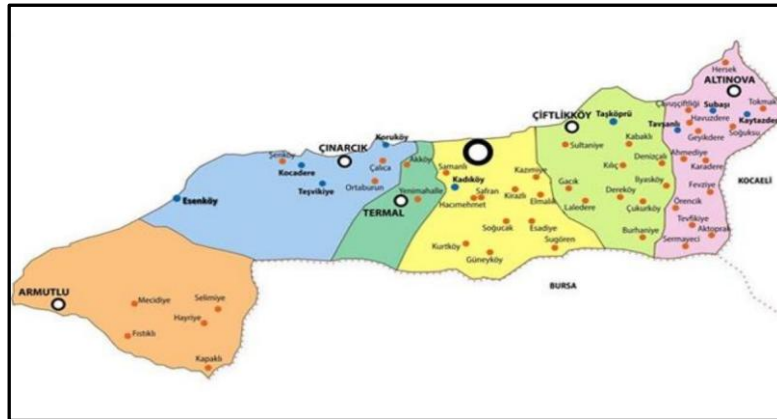
Yalova İli, Marmara Bölgesi'nde yer almakta olup; kuzeyinde ve batısında Marmara Denizi, doğusunda Kocaeli ili, güneyinde Bursa ili ile Gemlik Körfezi yer almaktadır.

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



Şekil 1: Yalova'nın bölge içerisindeki konumu

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

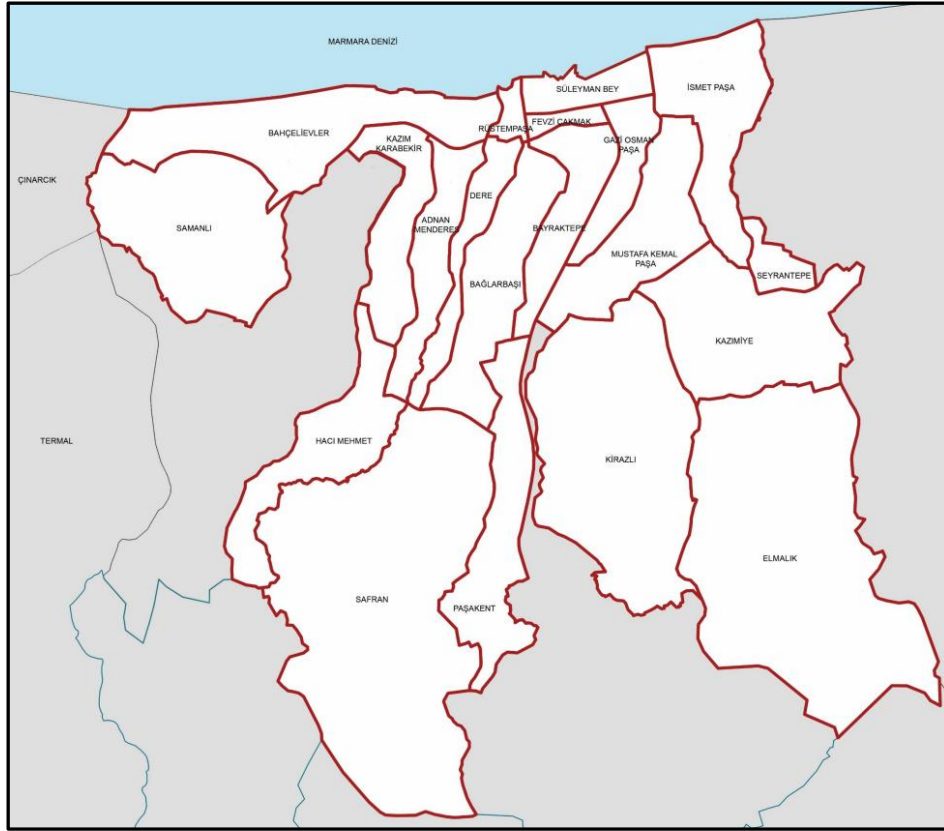


Şekil 2: Yalova İli'nin idari bölünüş haritası

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



Şekil 3: Yalova Belediyesi Mahalle ve Köyleri



Şekil 4: Yalova Belediyesi Mahalleleri

İmar planı revizyonuna konu olan alan, 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 146 hektar büyüklüğündedir. Planlama alanının kuzey sınırını Cengiz Koçal Caddesi ve Gazi Paşa Caddesi, doğu sınırını Yalova-Bursa Karayolu, güney sınırını Şehit Ömer Faydalı Caddesi, batı sınırını ise Şehit Emniyet Müdürü Altuğ Verdi Caddesi oluşturmaktadır.

Planlama alanı, yoğun konut dokusunun bulunduğu, eski kent merkezinin bir bölümüdür. Kıyı alanına yakın konumda olması, kalıcı nüfusun yanı sıra hareketli kent nüfusunun da yoğun olmasına neden olmaktadır. Kentin önemli donatı alanlarına komşu konumda bulunmakta olup, 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.

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

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

2.2.2- Flora ve Fauna

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

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

2.2.3- Jeomorfolojik Durumu

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

Bölgenin güneyi; batıdan doğuya doğru İzmit-Sapanca arasında Kocaeli Sıradağları ile birleşen Samanlı Dağları’yla kaplanmış durumdadır ve ilin başlıca dağları da Samanlı Dağlarıdır. Yalova ili Armutlu Yarımadasını oluşturan D-B uzanımlı tektonik kökenli olan Samanlı Dağları silsilesinin kuzeybatı kesiminde yer alır. Birçok tepenin bulunduğu bu dağlık arazide Samanlı Dağlarının en yüksek noktası Yalova ile Gemlik sınır noktasında bulunan 926 metrelik Beşpınar Tepesidir. Bu dağ kuşağı Kuzey Anadolu Fay Zonunun kuzey ve güney kolları arasındaki yükselim alanında bulunur. Samanlı Dağları kütlesi batıda Çınarcık

Şekil 6: Eğitim analizi

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

2.2.4- Jeolojik Yapı ve Depremsellik Durumu

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

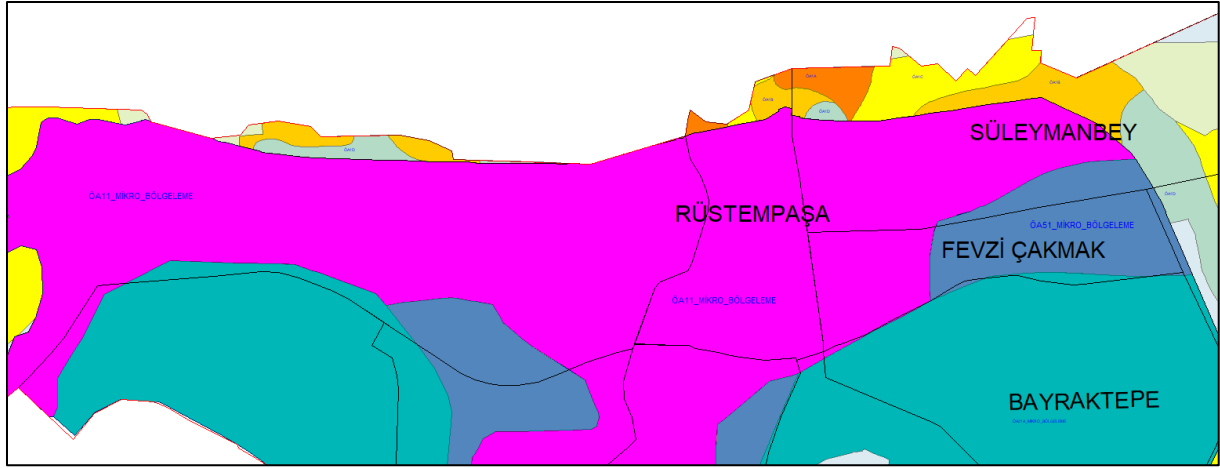
Deprem açısından risk kapsamında yer alan ilçe birinci derece deprem bölgesinde, Kuzey Anadolu Fay Sistemi üzerinde ve tektonik olarak “çok aktif” olarak kabul edilen bir bölgede yer almaktadır. 1944 ve 1957 yıllarında hasar veren iki büyük depremin dışında, 1999 depremi de burada yoğun olarak hissedilmiştir.

Bu tektonik yapı ve depremsellik durumu neticesinde 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 gözlendiği alanlar genellikle %0-10 eğime sahipken, Kılıç Formasyonunun gözlendiği 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 7: Jeolojik Durum

Önemli Alan 1.1 (ÖA-1.1.A): Yanal Yayılım Tehlikesi Açısından Önemli 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 Önemli Alanlar (Önemli 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 içerisine 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 yan al 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 gözlendiği Yalova ili merkezini, C bölgesi; alüvyon birimlerin gözlendiği Hacı Mehmet Ovasının oluşturduğu düzlük alanı; E bölgesi; alüvyon birimlerin gözlendiği, ilin batısında yer alan Samanlı köyünün doğusunu temsil etmektedir. Analiz sonuçlarına göre genel olarak alüvyon biriminin gözlendiği 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 taşıttırılacağı 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 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.
- Bu alanda alınacak tüm önlemler uzman mühendislerin görüşü doğrultusunda ve belediyenin kontrolünde, projelendirme aşamasından sonra yapılması gereklidir.

2.3- FİZİKSEL YAPI

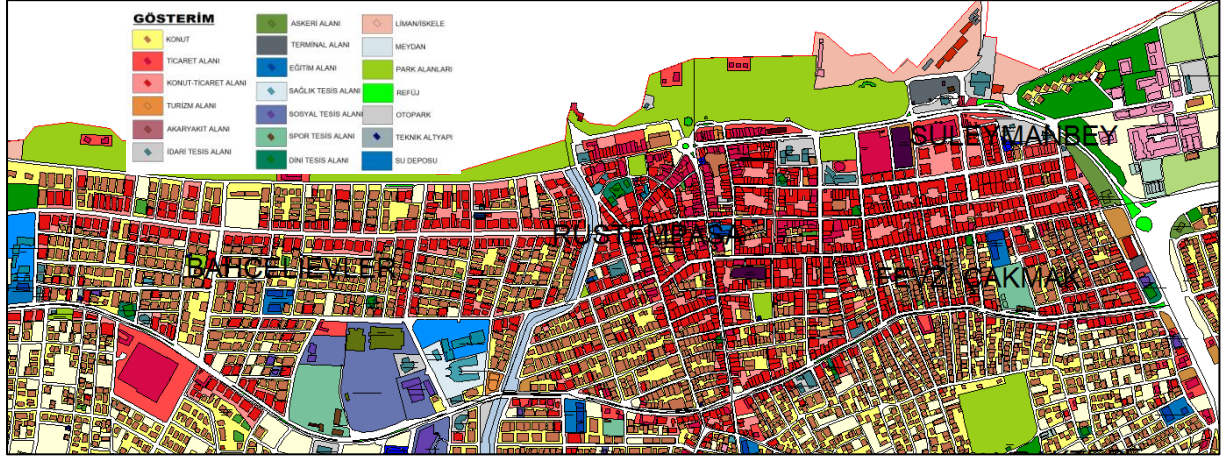
Plan revizyonuna konu olan alanın fiziksel yapı analizleri, Yalova İli Merkez İlçesi Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi verileri kapsamında oluşturulmuştur.

2.3.1- Arazi Kullanımı

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

Planlama alanını oluşturan ,Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahalleleri kentsel karakterde yerleşimin hakim olduğu bölgedir. Ticaret+Konut ve konut işlevli yapı kullanımının yoğunlaştığı görülmektedir. Özellikle ana caddeler boyunca oluşmuş belirgin ticaret aksları kent morfolojisi açısından oldukça önemlidir.

Bölge, eski kent merkezi olarak nitelendirebileceğimiz bir yerleşim alanı olduğundan ve imar uygulaması tamamlandığından, yeni bir alan kullanımı oluşturmak güçtür. O yüzden donatı alanları genellikle önceden beri var olan donatı alanlarıdır. Her ne kadar planlama alanında resmi kurum alanı (PTT) ve park alanı dışında donatı alanı bulunmasa da; yakın çevresinde ilkökul alanı, cami alanı, küçük ölçekli otopark alanı gibi mahalle ölçeğinde donatı alanları yer almaktadır. Alanın kuzeyinde yer alan yürüyüş yolları ve park alanlarını içerir sahil bölgesi, sadece kente değil, bölgeye hitap eder nitelikte olup, özellikle yaz aylarında yoğun nüfus hareketliliğine sahip olmaktadır. Özellikle Rüstempaşa Mahallesi'nin kuzey bölümü Merkez İlçe'nin ticari merkezini oluşturmaktadır.

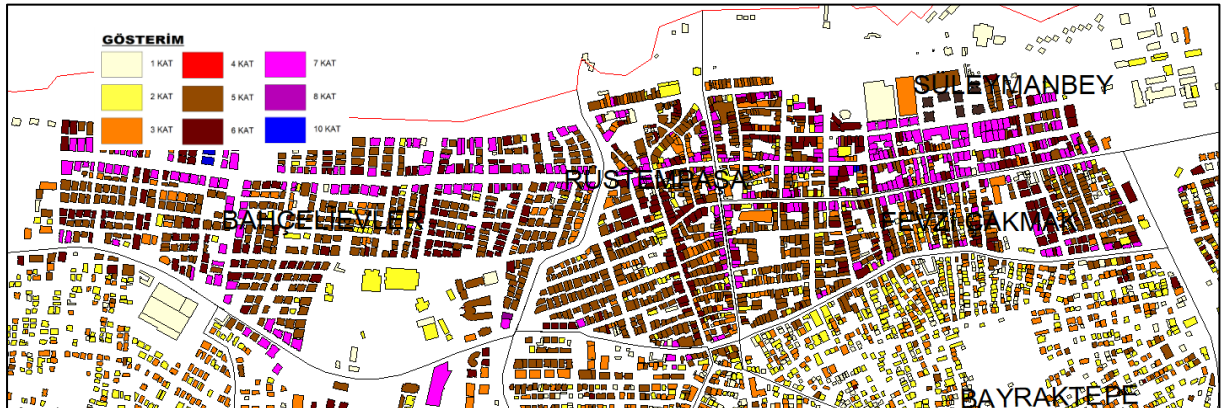


Şekil 8: Arazi Kullanım Analizi ve Fonksiyon Analizi

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

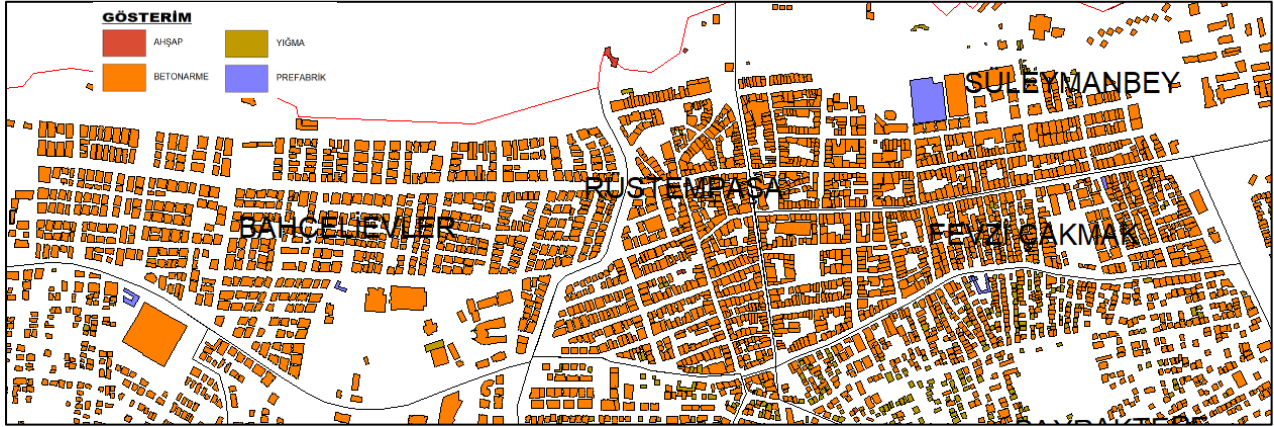


Şekil 98: Kat yüksekliği analizi

2.3.3- Yapı Cinsi

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

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



Şekil 109: Yapı cinsi analizi

2.4- ULAŞIM

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

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

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

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

Çalışma alanı özeline bakıldığında, 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.



Şekil 1110: Çalışma alanındaki ulaşım bağlantıları

2.5- SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

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

Kalkınma Bakanlığı tarafından 2011 yılında 8 tematik alt başlık altında toplam 61 gösterge referansı ile illerin ve bölgelerin sosyo-ekonomik sıralaması yapılmıştır. Bu çalışmada; Kocaeli 4., Sakarya 18., Düzce 35., Bolu 11. ve Yalova 13. yer almaktadır. Bununla birlikte Ekonomi ve Dış Politikalar Araştırma Merkezi (EDAM) tarafından 2009 yılında gerçekleştirilen "Türkiye için Bir Rekabet Endeksi Çalışması" sonuçlarına göre, rekabetçilik endeksi genel sıralamasında Kocaeli 4., Sakarya 16., Düzce 36., Bolu 15., Yalova 7. sırada

yer almaktadır. Uluslararası Rekabet Araştırmaları Kurumu Derneği (URAK) tarafından 2010 yılında gerçekleştirilen “İller arası Rekabetçilik Endeksi” sonuçlarına göre; Kocaeli 5., Sakarya 26., Düzce 61., Bolu 44., Yalova 29. sırada yer almaktadır. Sahip olduğu ekonomik getiri ve üretim kapasitesi ile ulusal rekabet içerisinde Yalova ili görüldüğü üzere üst sıralarda yer almaktadır

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

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

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

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

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

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

	TOPLAM	İL VE İLÇE MERKEZLERİ	BELDE VE KÖYLER
TÜRKİYE	85 664 944	80 007 258	5 657 686
YALOVA	307 882	22 789	84 093

Nüfusun kadın erkek oranının yaklaşık olarak eşit olduğu görülmektedir.

	TOPLAM	ERKEK	KADIN
TÜRKİYE	85 664 944	42 853 110	42 811 834
YALOVA	307 882	153 542	154 340

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	259.901
2022	268.261
2023	279.969
2024	285.046

Yalova İli'nin en kalabalık ilçesi Merkez İlçesi olup; 2018 verilerine göre yapılan analizler aşağıda sunulmaktadır.

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

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

Yalova ilinin ve Yalova Merkez ilçesinin 2000-2018 yılları arası nüfus artış oranları Türkiye oranlarının çok üzerindedir. Yalova ili için 2000-2010 yılları arasında nüfusun %20,8 oranla

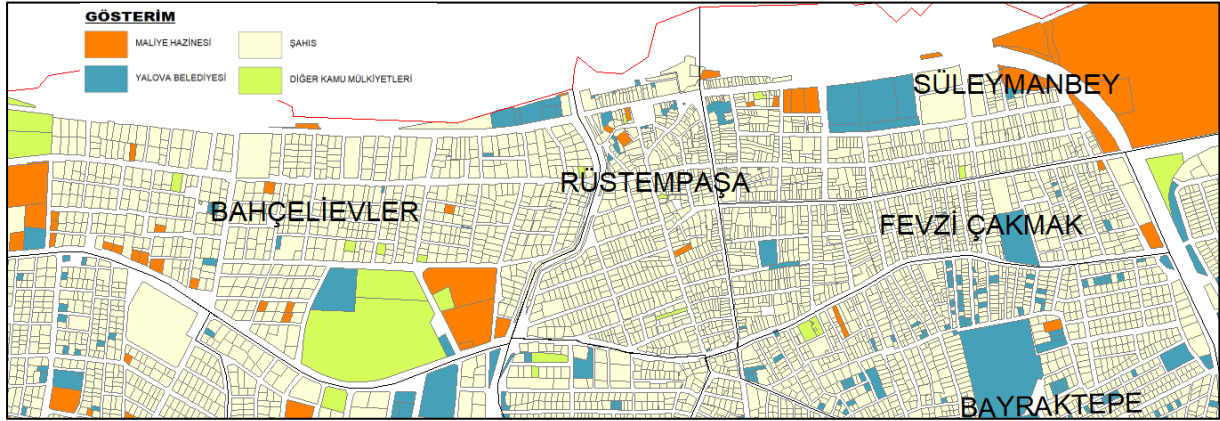
artış gösterdiği, 2010-2018 yılları arasında ise %28'lik bir oranla nüfusun artmaya devam ettiği görülmektedir.

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

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

2.6- MÜLKİYET DURUMU

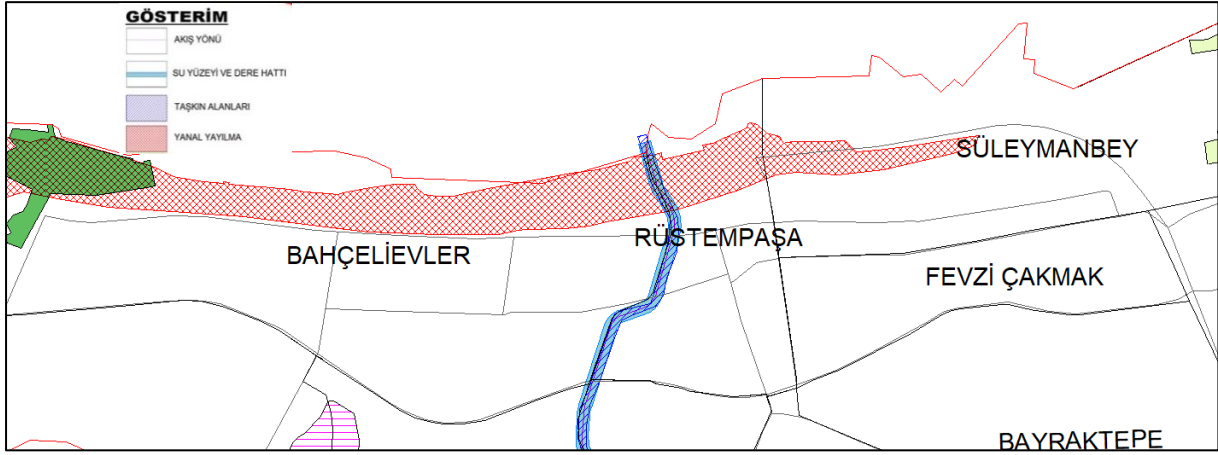
Çalışma alanı içerisinde mülkiyet durumunun çoğunluğunun şahıslara (özel mülkiyet), diğer kısımların Yalova Belediyesi, Maliye Hazinesi ve diğer kamu mülkiyetlerine ait olduğu görülmektedir.



Şekil 1211: 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.

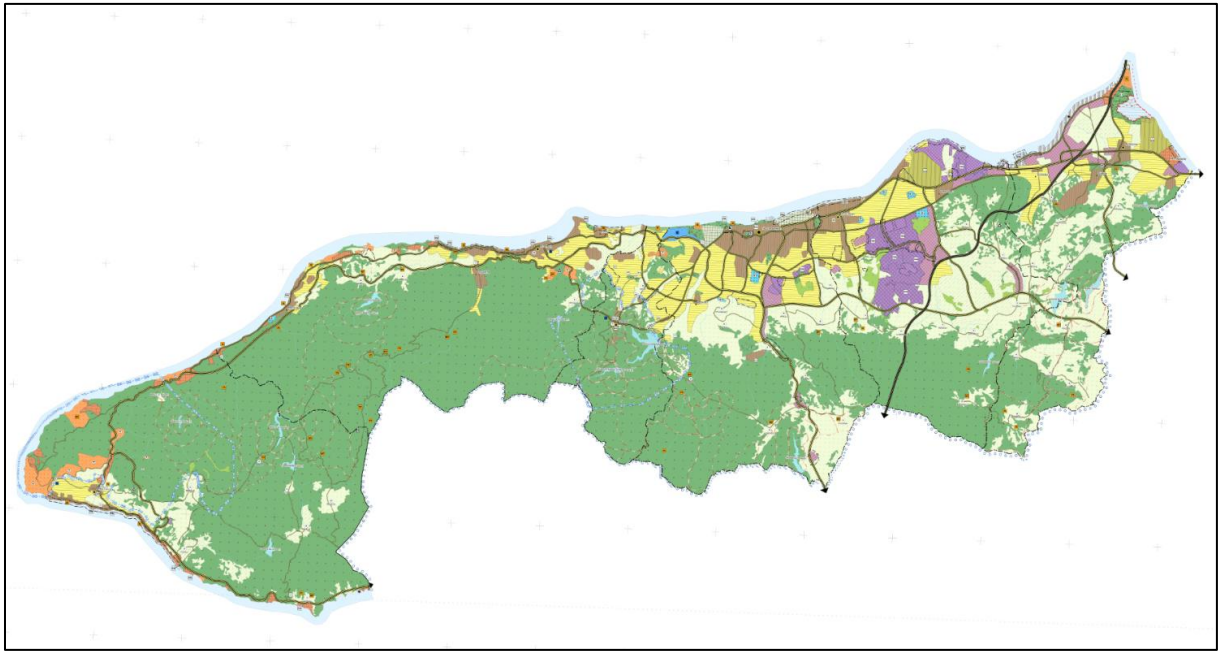


Şekil 13: Eşik Analizi

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 14: 1/50000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı

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

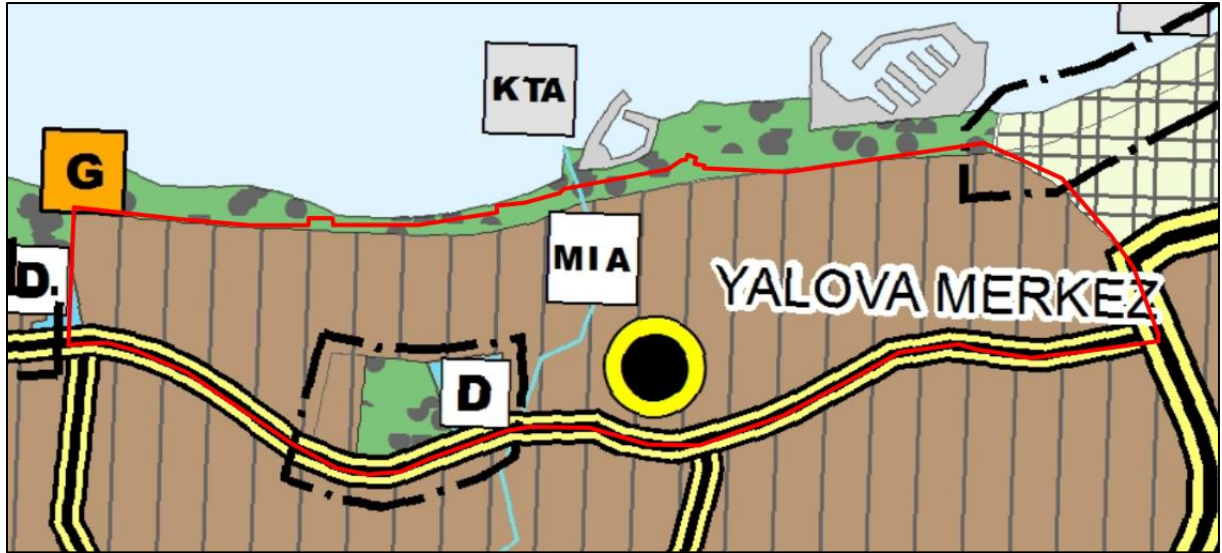
“Sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda, Yalova ilinin tarihsel süreçten günümüze dek var olan ekonomik, kültürel, sosyal ve coğrafi potansiyellerini kentin ihtiyaçları ile

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

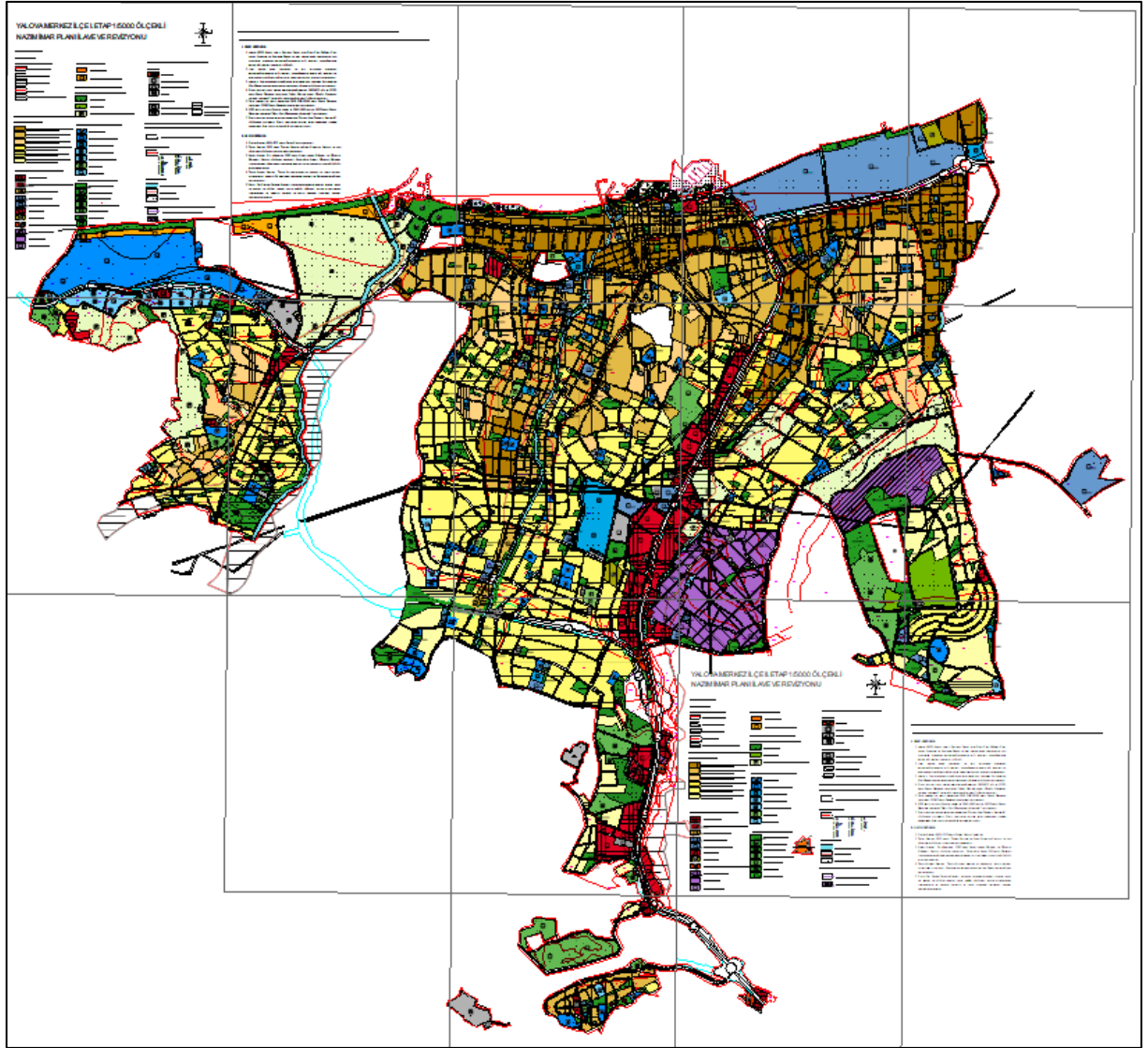
1/50000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı'nda “Kentsel Yerleşim Alanı”na ilişkin plan hükümlerinde “Kentsel yerleşim alanlarında, konut alanları ile birlikte ticaret ve turizm alanları, küçük sanayi sitesi alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları, kamu kurum alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, aktif ve pasif yeşil alanlar, ağaçlandırılacak alanlar, sosyal ve teknik altyapı alanları yer alabilir. Bu alanlarda sanayi kullanımları ve sanayiye yönelik depolama kullanımlarına ilişkin planlama veya plan değişikliği yapılamaz.” şeklinde hüküm bulunmaktadır.

“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.

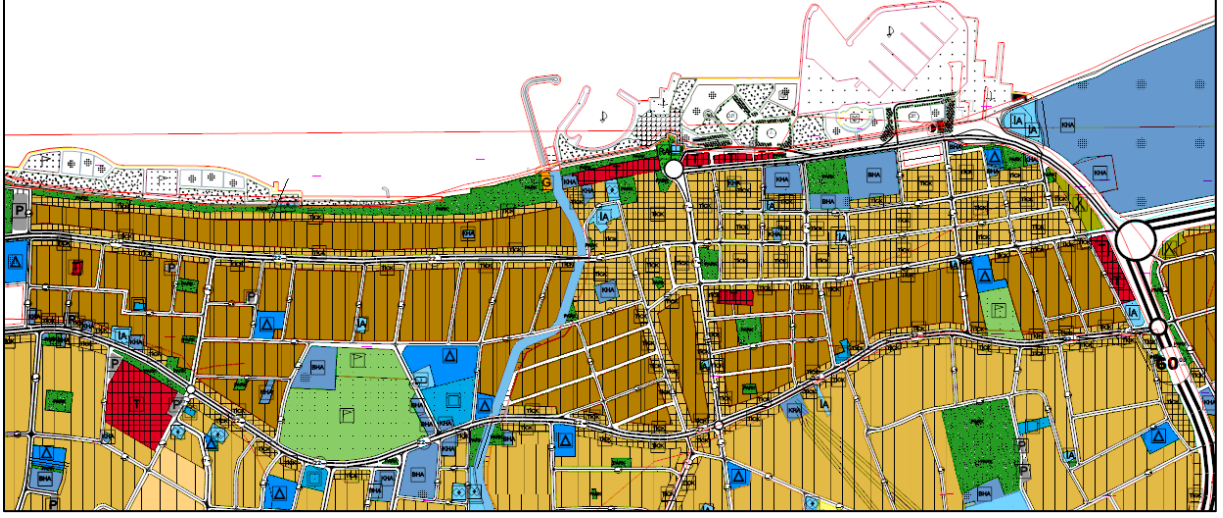
3.2- MERİ NAZIM ve UYGULAMA İMAR PLANI

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



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

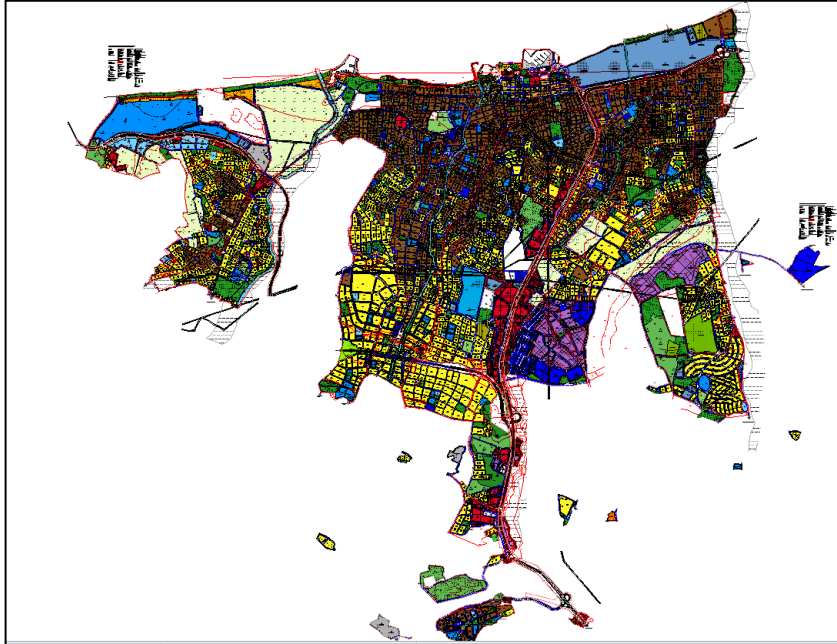
1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı İlave ve Revizyonu kararları, çalışma alanı özelinde incelendiğinde, Nazım İmar Planı'nın mevcut doku ile uyumlu olarak şekillendiği görülmektedir.



Şekil 1712: Çalışma alanının meri Nazım İmar Planı'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.

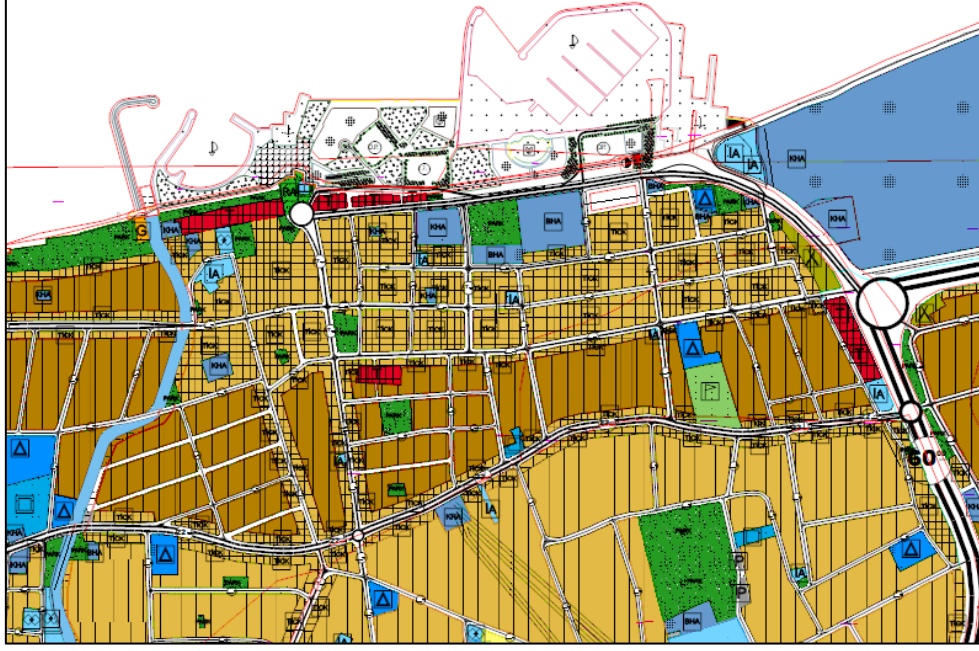
04.10.2016 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu'nun projeksiyon yılı 2025 olup, nüfus kapasitesi 193.000 olarak öngörülmüştür.



Şekil 1813: 04.10.2016 tarih ve 147-148 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu

Sözkonusu gerekçelere istinaden; 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.

Yalova Belediye Meclisi'nin 04.10.2022 tarih ve 309 sayılı kararı ile onanan Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahalleleri Nazım İmar Planı Revizyonu aşağıdaki gibidir:



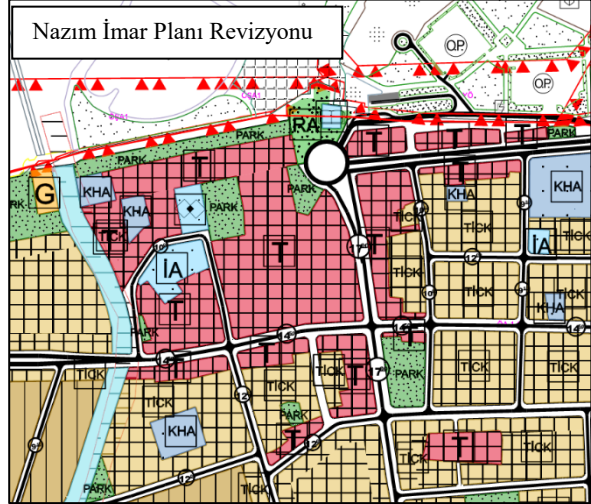
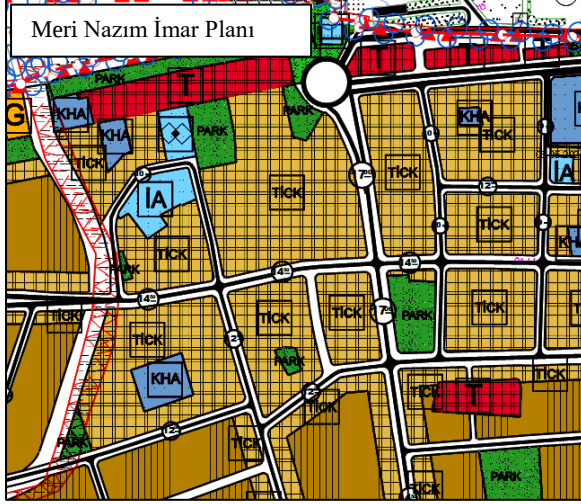
Şekil 1914: Meri Nazım İmar Planı



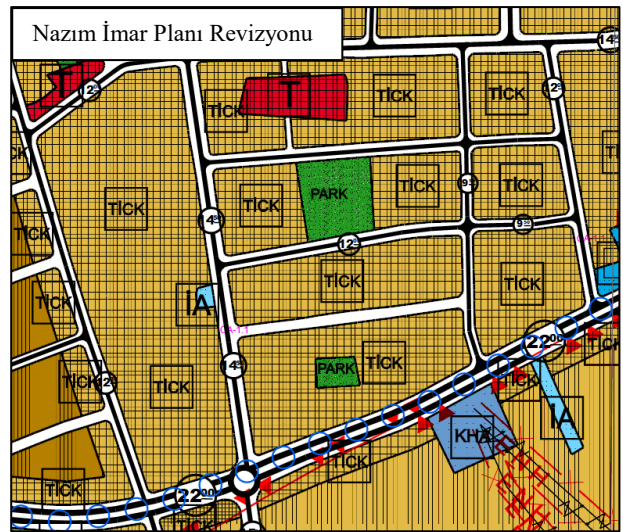
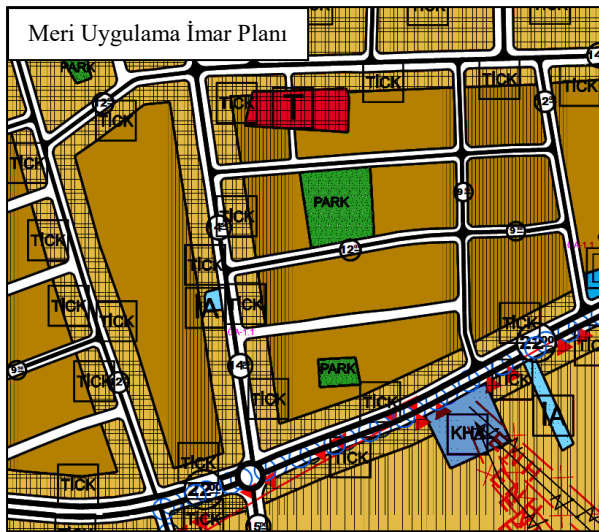
Şekil 150: Meri Uygulama İmar Planı'nda planlama alanının yeri

4- PLAN KARARLARI

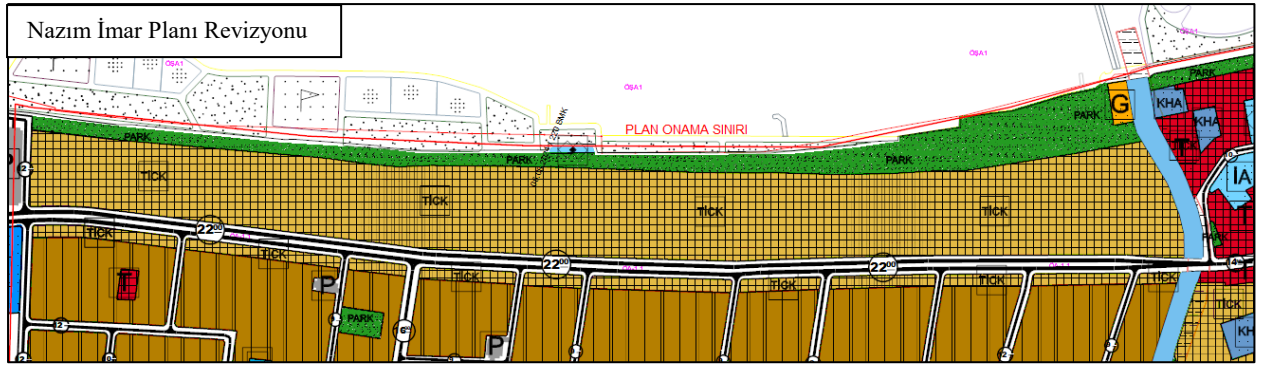
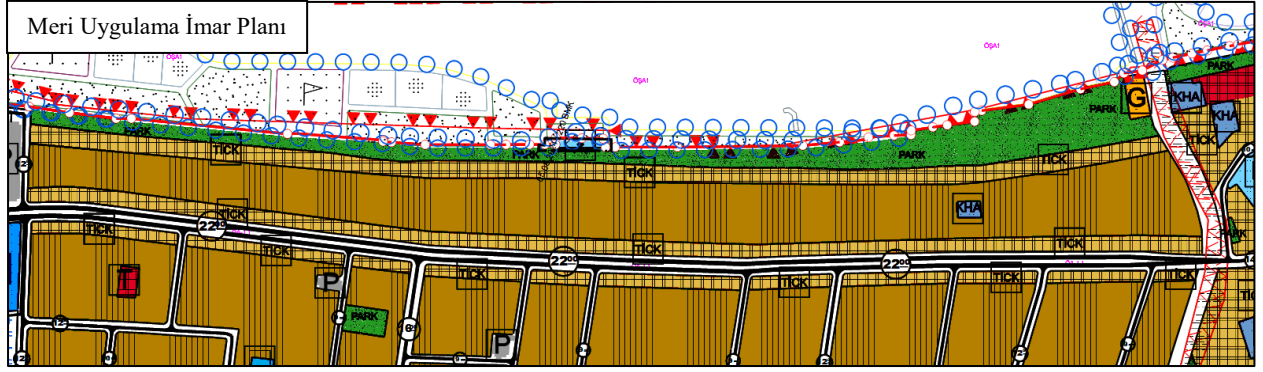
– Rüstempaşa Mahallesi, 1422, 1429, 1423, 1425, 1426, 1427, 1412, 1413, 1414, 1428 adalardaki, 304, 305, 1431, 1432, 1415 adaların Fatih Caddesi, Cumhuriyet Caddesi, Çeşme Sokak’a cepheli parsellerdeki ve Süleymanbey Mahallesi, 1379 ada, 1, 2, 3, 4, 88, 8, 9, 10, 11, 83, 84, 79, 74, 87, 42, 41, 40, 39, 38, 37, 62, 63, 30, 31, 85, 71, 69 parseller, 1380 ada, 1, 114, 4, 79, 7, 107, 81, 10, 11, 106 parseller ve 1378 adalardaki “Ticaret+Konut Alanı” fonksiyonlu parseller, “Ticaret Alanı” olarak yeniden düzenlenmiştir.



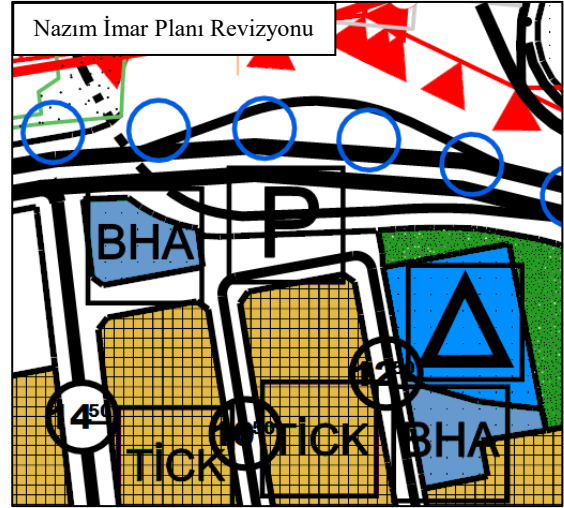
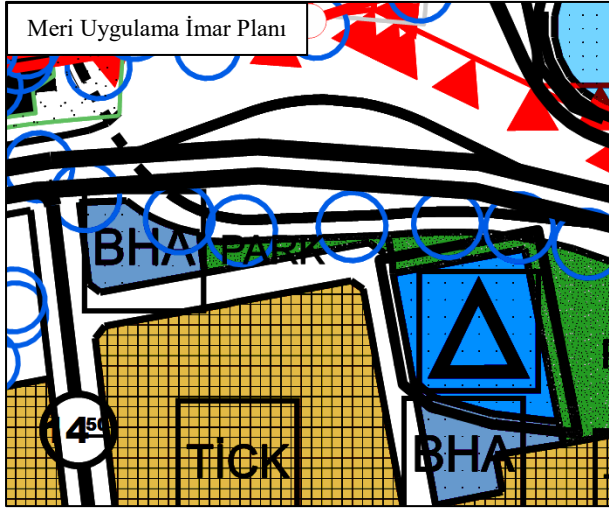
–Rüstempaşa Mahallesi, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421 adalar ve Fevziçakmak Mahallesi, 254, 257, 1450, 1452, 1453, 1454, 113, 1460, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 265, 1461, 1462 adalarda bulunan “Konut Alanı” fonksiyonlu parseller “Ticaret+Konut Alanı” olarak yeniden düzenlenmiştir.



-Bahçelievler Mahallesi, Fatih Caddesinin kuzeyinde bulunan “Konut Alanı” fonksiyonundaki parseller “Ticaret+ Konut Alanı” olarak yeniden düzenlenmiştir.



-Süleymanbey Mahallesi, Zabıta Sokak’ın kuzeyinde bulunan “Park Alanı”nın “Otopark Alanı” olarak yeniden düzenlenmiştir.



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, blok ve ayrık nizam yapı adalarında emsal artışı yapılmış olsa da meclis kararında belirtilen Konut Alanı fonksiyonundaki bazı yapı adalarının "Ticaret+Konut Alanı", bazı "Konut+Ticaret Alanı" fonksiyonundaki yapı adalarının ise Ticaret Alanı fonksiyonuna dönüştürülerek bölgedeki nüfus dengelenmiştir. Dolayısıyla "Konut Alanı"nı arttırıcı nitelikte bir değişiklik içermemekte olup, nüfus yoğunluğuna ilişkin bir artış olmadığından, "sosyal ve teknik altyapı alanı" arttırılmamıştır.

Ayrık ve blok yapı nizam yapı adalarında emsal değerinin arttırılması sonucu artan yapı yoğunluğunun gerektirdiği kentsel teknik altyapı ihtiyacının, muhtelif bölgelerdeki yol genişliklerinin arttırılması sureti ile giderilmesi amaçlanmıştır.

6- PLAN HÜKÜMLERİ

1. Yalova 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı; Plan Paftaları, Plan notları, Araştırma ve Açıklama Raporu ile imar planına esas hazırlanan ve ilgili kurumlarca onaylanan jeolojik-jeofizik-jeoteknik etüt raporları, mikrobölgeleme jeolojik etüt raporları ve ekleri bir bütündür.
2. İmar planına esas hazırlanan ve ilgili kurumlarca onaylanan jeolojik-jeofizik-jeoteknik etüt raporları, mikrobölgeleme jeolojik etüt raporları ve eklerinde belirtilen önlem ve öneriler ile yerleşime uygunluk kriterleri uygulanacaktır.
3. Yalova ili, 1. derece deprem kuşağı içinde yer almakta olup, yapılacak tüm yapılarda Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
4. 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Yasası ile 26/10/1983 tarih ve 18203 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği"ne uyulacaktır.

şeklinde 4 adet plan hükmü alınmıştır.

Kamer VATANSEVER

C Sınıfı Şehir Plancısı