



T.C.

YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



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

**1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM 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 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;

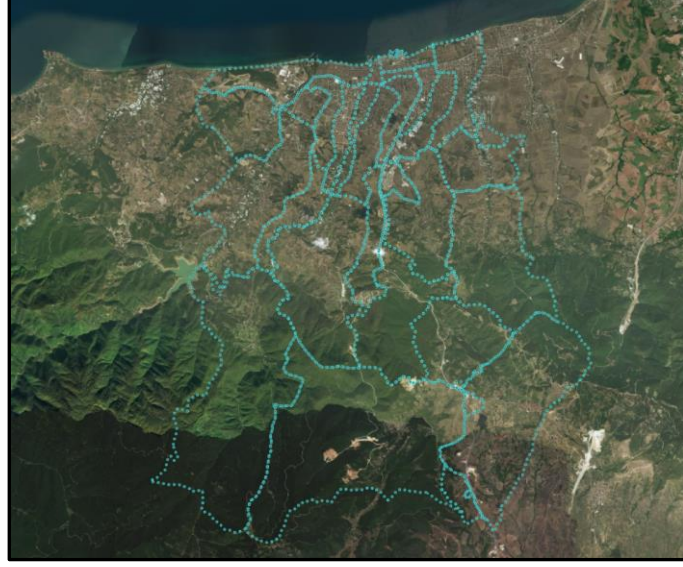
- “Talep 1-b”de yer alan Yalova İl Özel İdaresi’nin talebi ve İl Milli Eğitim Müdürlüğü’nün Yalova İl Özel İdaresi’ne 163326145 sayılı yazısına binaen; Fevziçakmak Mahallesi, 344 ada, 39 parselin (yazı eki krokide belirtilen) kuzey bölümünün “Ticaret+Konut Alanı”ı olarak belirlenmesi ve yapılaşma şartlarının 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...”

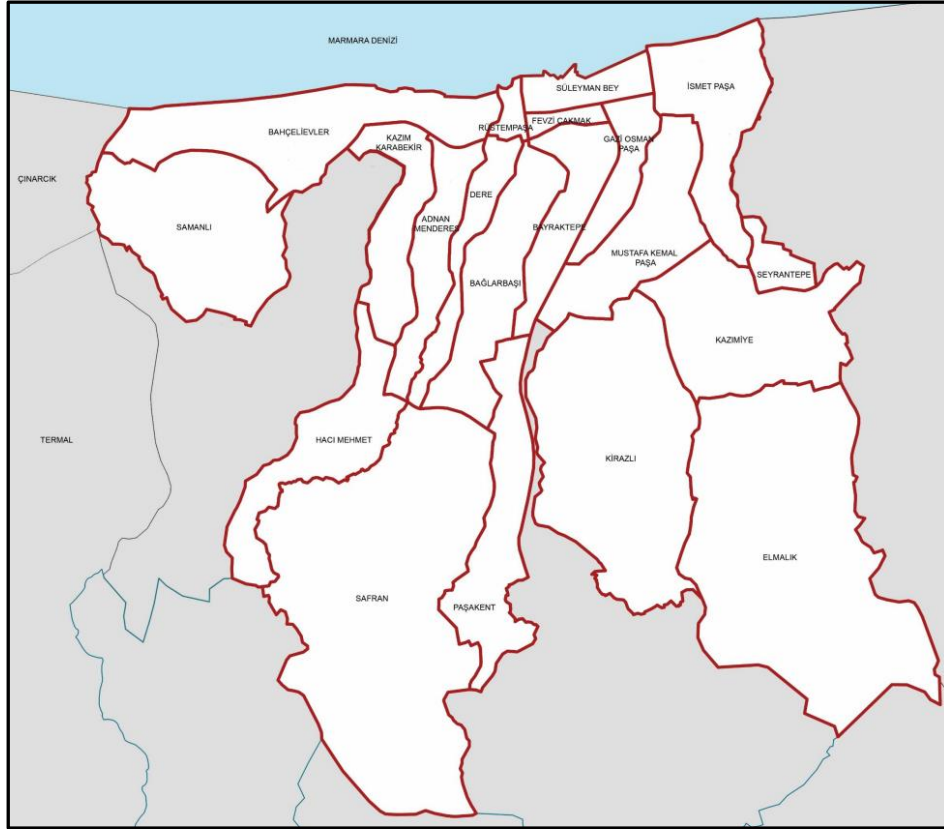
kabul edilmiştir.

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, 1/5000 ölçekli Nazım 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: Nazım 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 gözlemlendiği alanlarda %0-10 olarak izlenmektedir.

Yalova ili ve Merkez ilçesi özelinde deniz kıyısıyla başlayıp güneye doğru yükseltisi artan, denize dik su yüzeyleri bulunan bir arazi yapısına sahiptir. Sahil bandı boyunca aynı kotta devam eden yerleşim, güney kesimlerinde yer yer yükselerek manzara noktaları oluşturmaktadır. Merkez ilçesi için az eğimli-düz bir topoğrafyaya sahip olduğunu, deniz seviyesi ile deniz seviyesinden 10-15 metreler arasında farklı yüksekliklerde bulunduğunu söylemek mümkündür. Genel olarak topoğrafyaya hâkim olan eğim % 0-15 arasındadır.

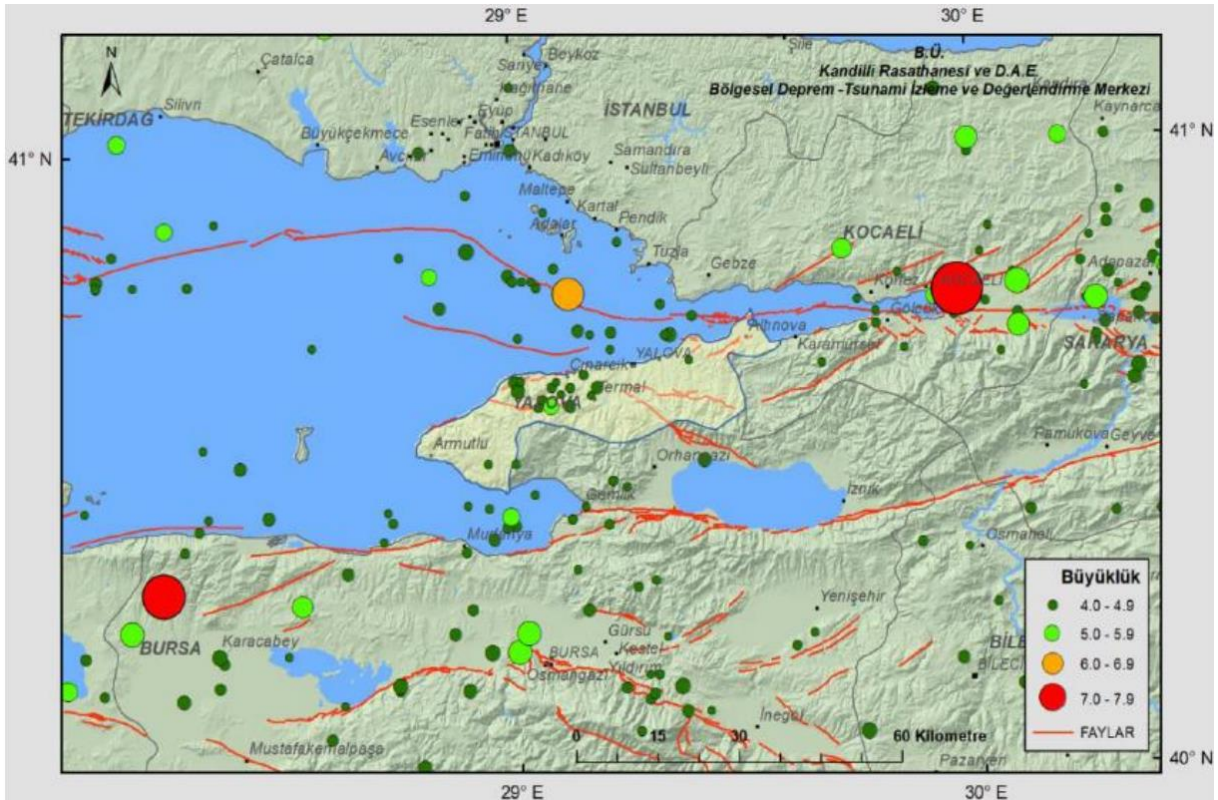
17 Ağustos 1999'da yaşanan Marmara depremi sonrası Yalova ili hasar durumu verilerine göre Yalova ilinde toplam 9462 konut ağır, 7917 konut orta, 12685 konut hafif hasara uğramıştır.

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:

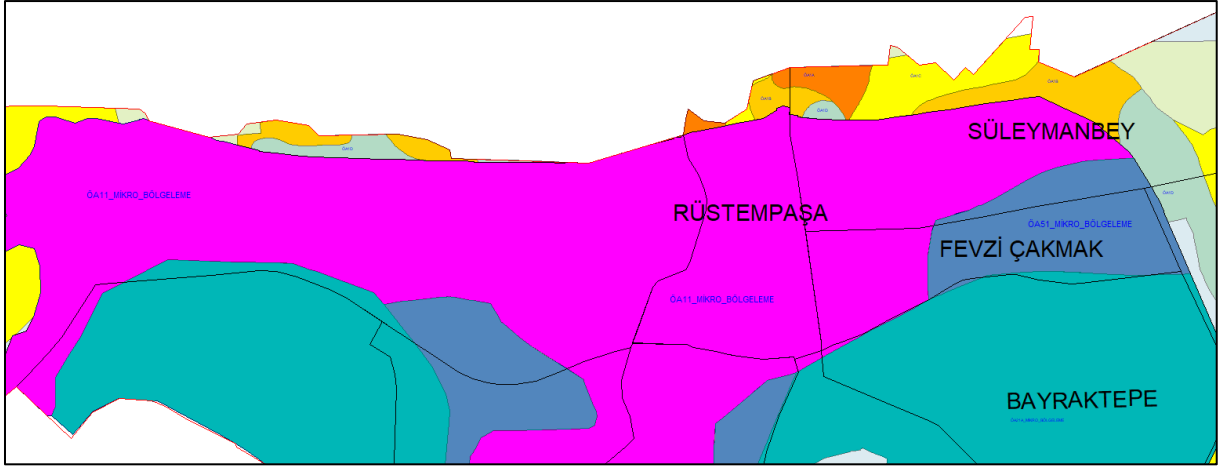


Şekil 8: 1900-2017 yılları arasında meydana gelen depremler

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. Raporla 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 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.

Önlemleri Alan 1.1.B (ÖA-1.1.B) : Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemleri 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 Önlemleri Alanlar. (Önlemleri 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- FİZİKSEL YAPI

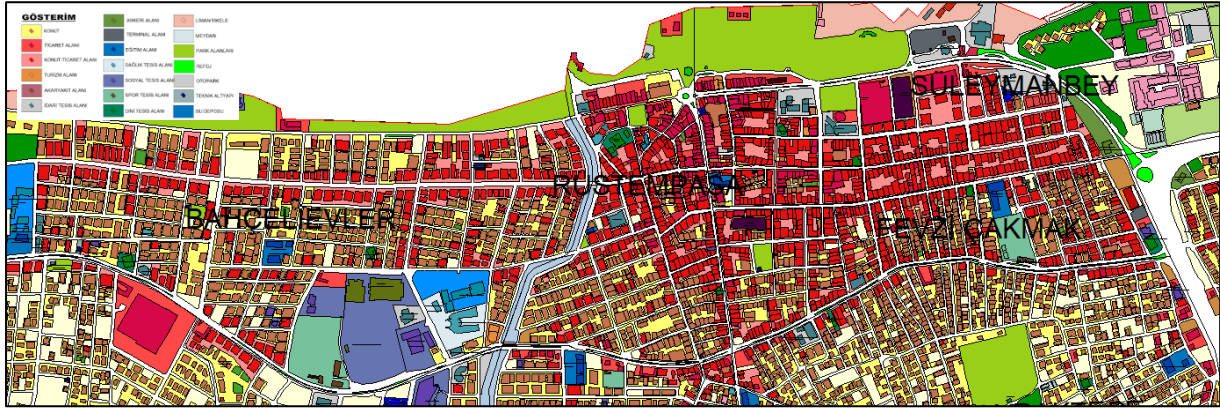
Plan revizyonuna konu olan alanın fiziksel yapı analizleri, Yalova İli Merkez İlçesi Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi verileri kapsamında oluşturulmuştur.

2.3.1- Arazi Kullanımı

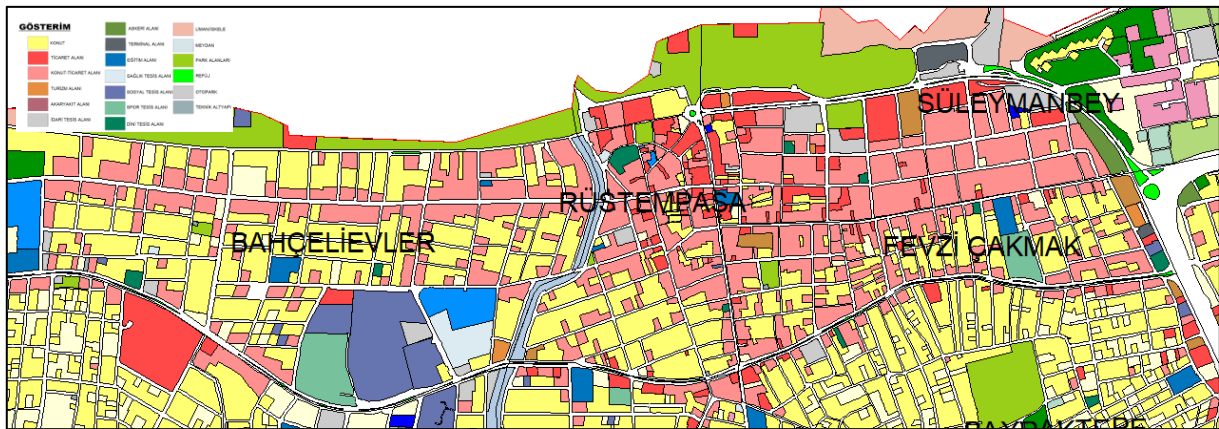
İlçenin alan kullanımının kentsel alan ve kırsal alan olarak iki biçimde ayrıştığı görülmektedir. İlçe genelinin alan kullanımı bu iki biçimde değerlendirildiğinde; çalışma alanının kuzeyinde, nüfus ve yapı yoğunluğunun yüksek olduğu mahallelerde kentsel karakterde, kırsal yerleşmelerin yoğun olduğu 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 ilköğretim 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 10: Fonksiyon analizi

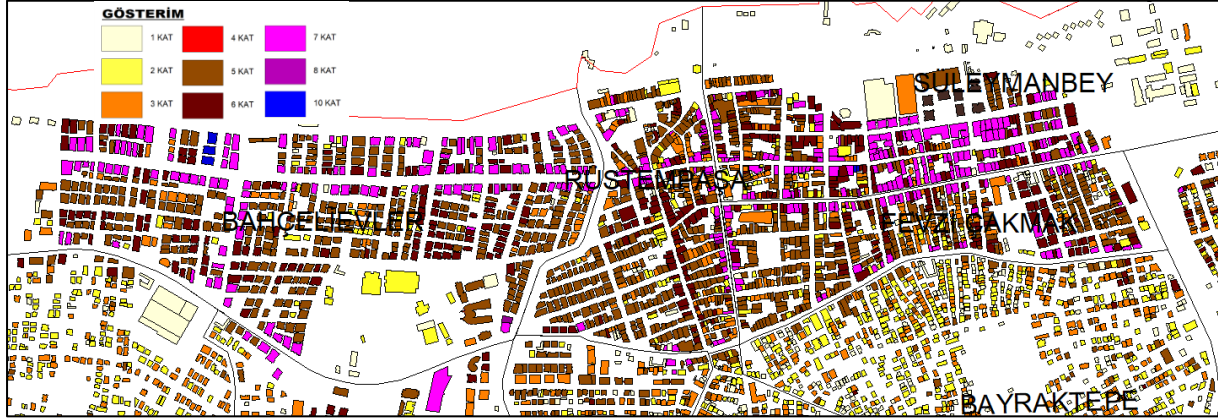


Şekil 11: Arazi Kullanım Analizi

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

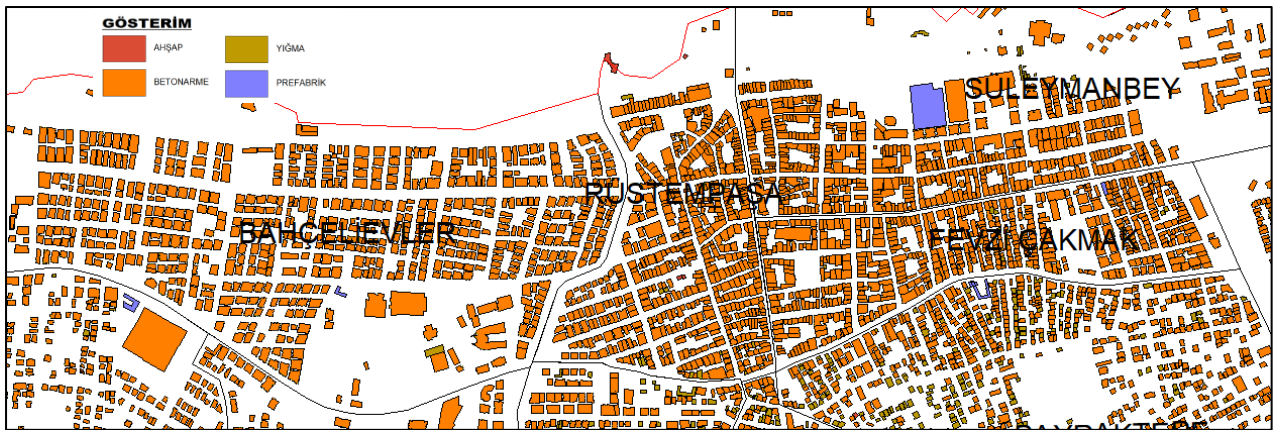


Şekil 72: Kat yüksekliği analizi

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

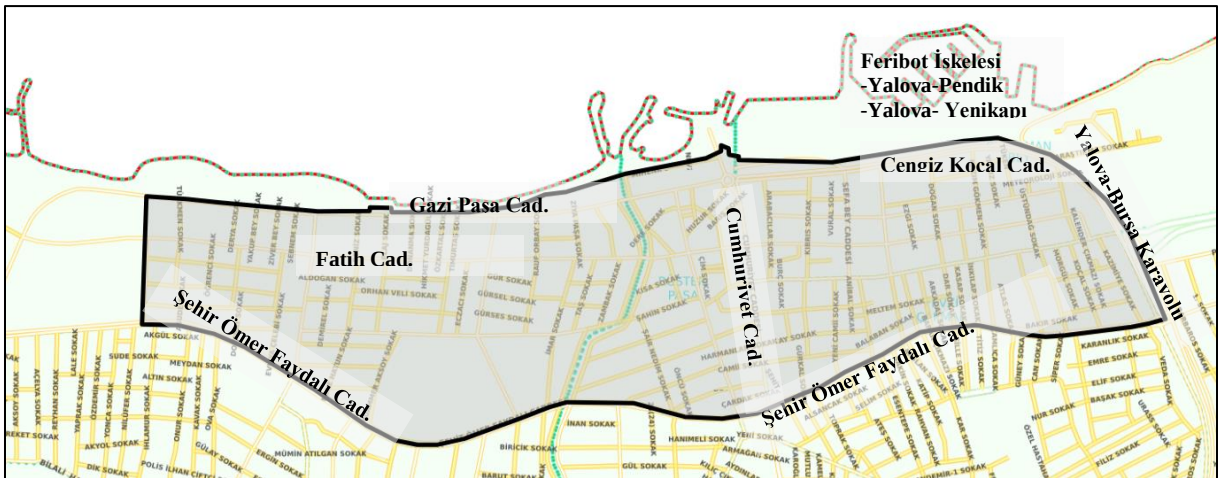
Yalova ili coğrafi konum itibarıyla İstanbul, Kocaeli ve Bursa illerine yakın bir şehirdir. Karayolu ve denizyolu imkânları ile diğer illere bağlı olan Yalova, ulaşımında coğrafi konumu ve belirli merkezlere olan yakınlığı ile birçok avantajlara sahiptir. Fonksiyonel açıdan şehri olumlu anlamda etkilemektedir. 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 rizumlu 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.

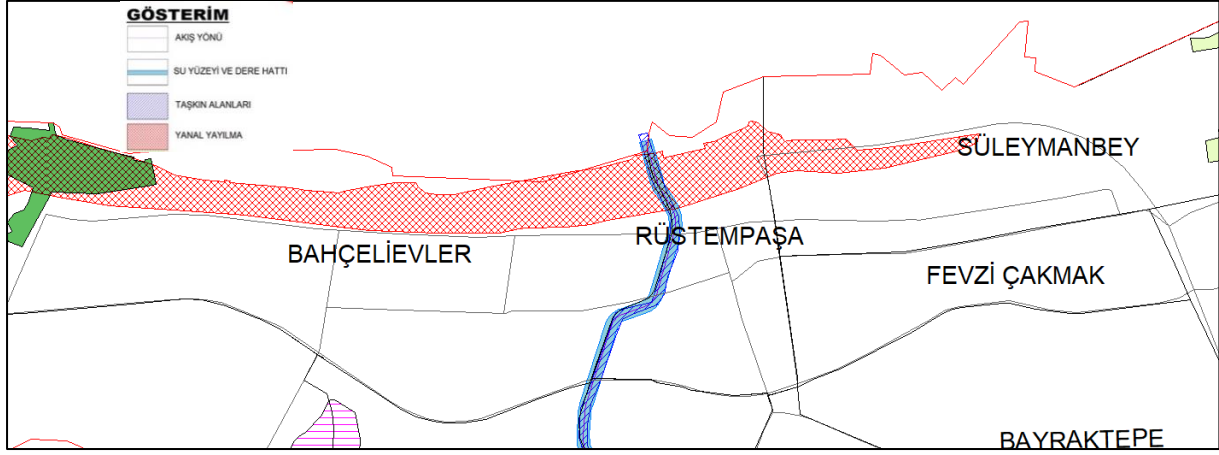
	YALOVA NÜFUS
2007	181.758
2008	197.412
2009	202.531
2010	203.741
2011	206.535
2012	211.799
2013	220.122
2014	226.514
2015	233.009
2016	241.665
2017	251.203
2018	262.234
2019	270.976
2020	276.050
2021	291.001
2022	296.333
2023	304.780
2024	307.882
2025	311.635

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

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.

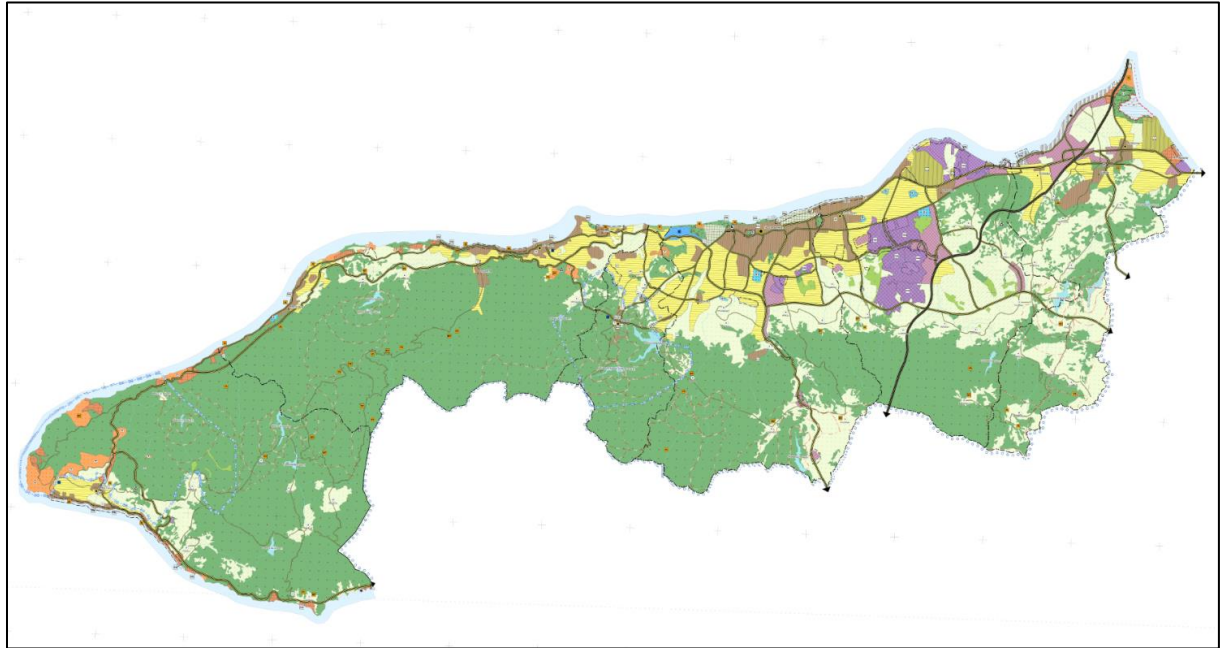


Şekil 16: Eşik Analizi

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

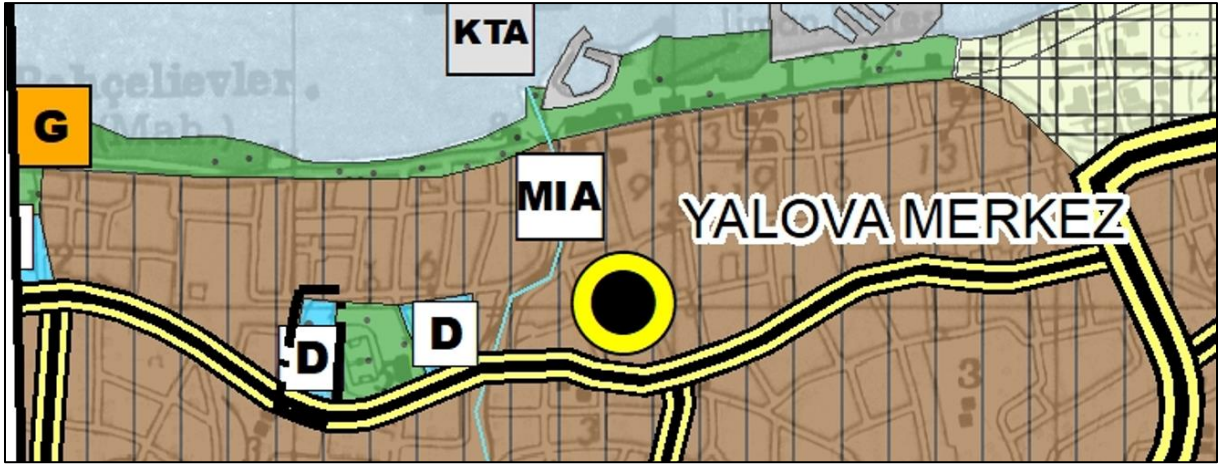
Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının amacı planda şöyle belirtilmektedir:

“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.

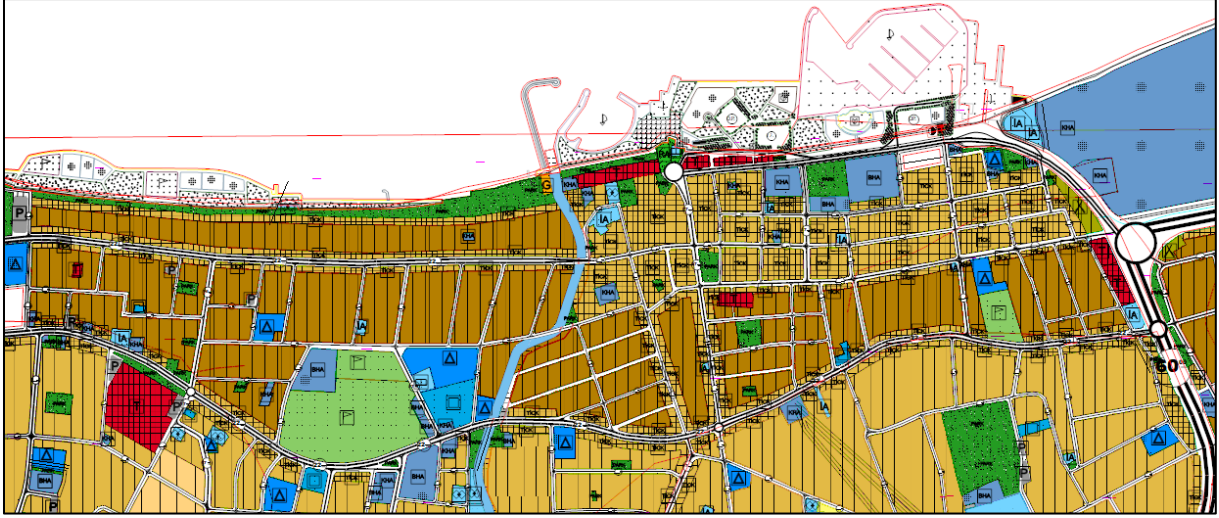


Şekil 18: Çalışma alanının 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki yeri

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 2011: 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 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı İlave ve Revizyonu’nun projeksiyon yılı 2025 olup, nüfus kapasitesi 193.000 olarak öngörülmüştür.

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 İdareimizce 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.

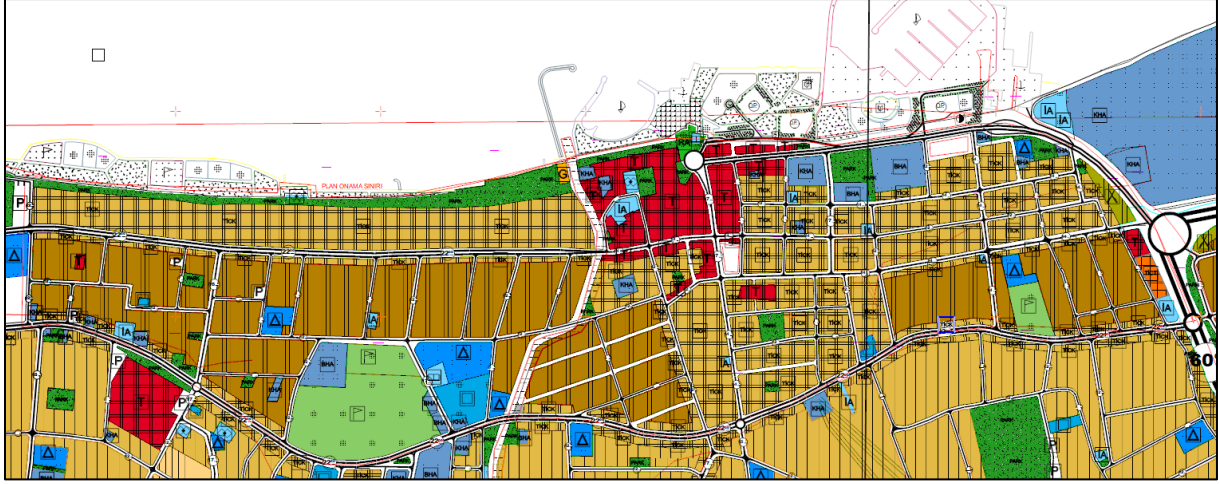
Meri imar planında cami haricindeki tüm sosyal ve teknik altyapı alanları değerlendirilmiş ve çevre emsalleri ile benzer olacak şekilde “Emsal” ve “Kat yüksekliği” değeri belirlenmiştir.

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

Çalışma alanını içeren bölgede son olarak; 06.01.2026 tarih ve 32 sayılı Belediye Meclis Kararı ile; Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu onanmış ve itirazlar kapsamında 03.03.2026 tarih ve 106 sayılı Belediye Meclis Kararı ile tadil edilmiştir.

Sözkonusu 06.01.2026 tarih ve 32 sayılı ve 03.03.2026 tarih ve 106 sayılı Belediye Meclis Kararları ile; özetle;

- Ayrık ve Blok Nizam yapı adalarının emsal değerlerinde 0.50 artış yapılmış ve “TAKS:0.50” yapılaşma şartlarının “TAKS:0.60” olacak şekilde yeniden düzenlenmiş;
- Mansard Çatı Uygulamasına ilişkin Genel Plan Notu Hükümleri, “Ticaret Alanı” fonksiyonunda bulunan 4, 5 ve 6 kat imarlı parsellerde de geçerli olacak şekilde uygulanmış;
- Muhtelif “Konut Alanı” fonksiyonundaki parseller “Ticaret+ Konut Alanı” olarak düzenlenmiş;
- Muhtelif “Ticaret+Konut Alanı” fonksiyonundaki parseller “Ticaret Alanı” olarak düzenlenmiş;
- Bahçe mesafeleri, açık ve kapalı çıkmalara ilişkin esaslar plan notları ile yeniden belirlenmiştir.



Şekil 21: Meri Nazım İmar Planı (Belediye Meclisi'nin 06.01.2026-32 ve 03.03.2026-106 sayılı kararı ile onanan Nazım İmar Planı Revizyonu)

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

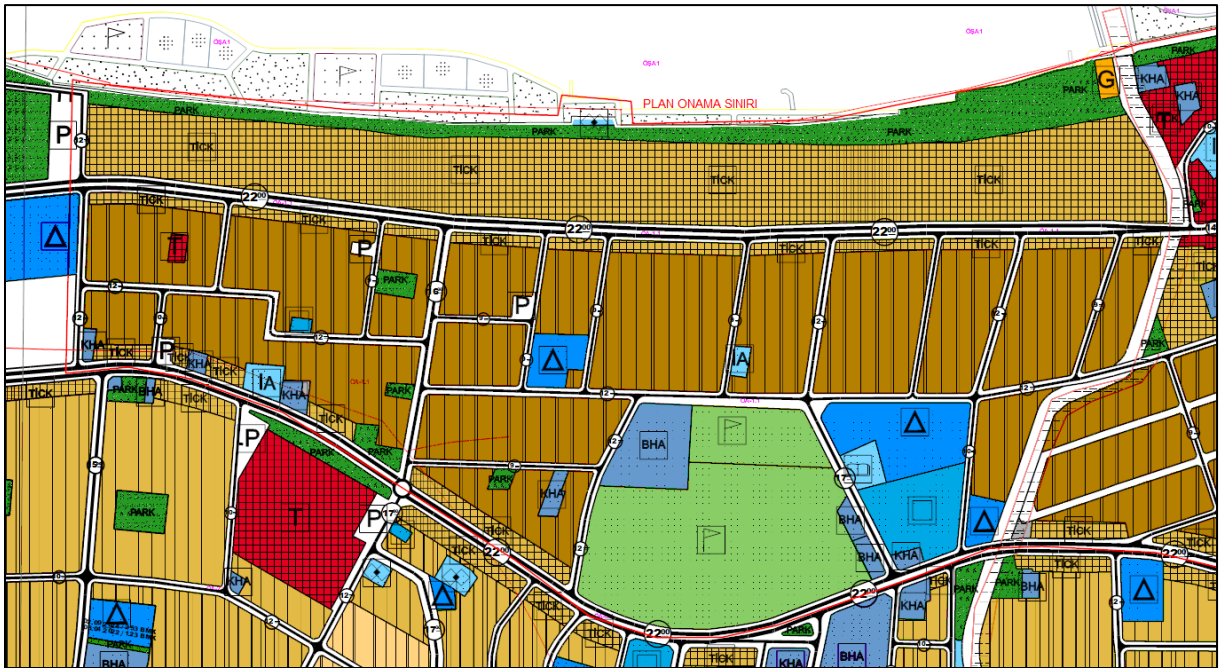
1. Yalova 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı; Plan Paftaları, Plan notları, Araştırma ve Açıklama Raporu ile imar planına esas hazırlanan ve ilgili kurumlarca onaylanan jeolojik-jeofizik-jeoteknik etüt raporları, mikrobölgeleme jeolojik etüt raporları ve ekleri bir bütündür.
2. İmar planına esas 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.

4- PLAN KARARLARI

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.

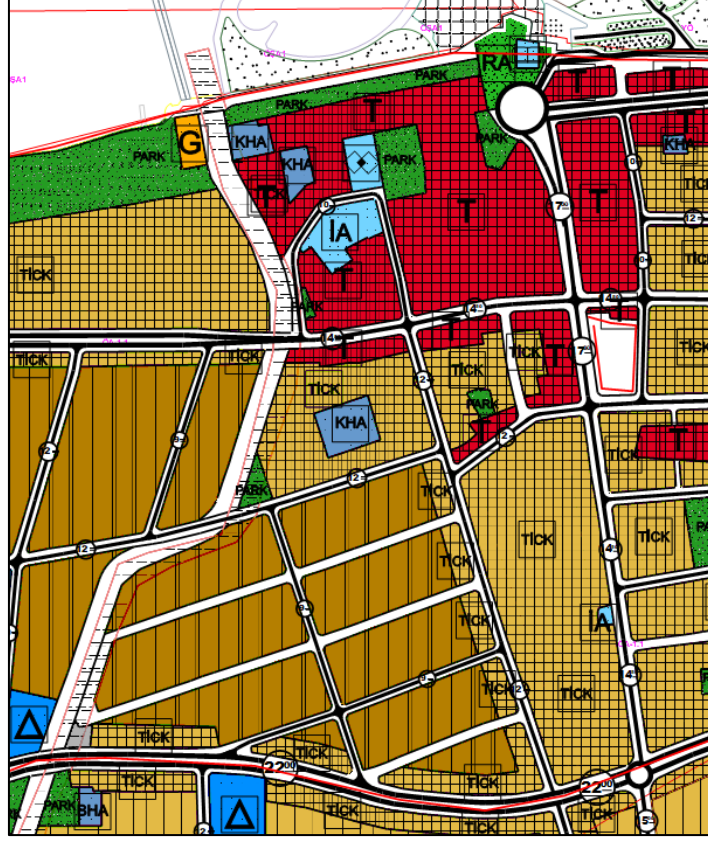
Çalışma alanının geneli, kentin eskiden beri merkez alanı olduğu için hakim fonksiyonunun “Ticaret Alanı”, “Ticaret+Konut Alanı” ve “Konut Alanı” olduğu görülmektedir.

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 122:Nazım 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.



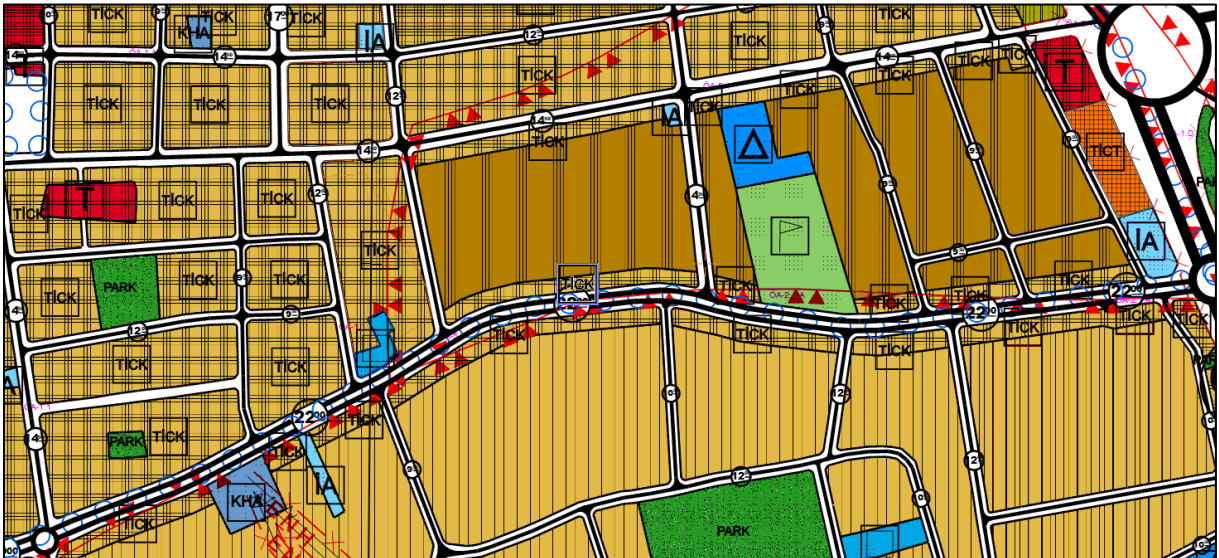
Şekil 13: Nazım İmar Planı Revizyonu'nun Rüstempaşa Mahallesi Bölümü

Çalışma alanının Süleymanbey Mahallesi bölümüne bakıldığında, meri imar planında olduğu gibi, Cumhuriyet Caddesi ve bazı ana arterlere cepheli parseller “Ticaret Alanı” olarak planlı olup; diğer parsellerde hakim fonksiyon “Ticaret+Konut Alanı”dır. Yine bölgenin ve kentin önemli donatı alanları aynı şekilde korunmuştur. Atatürk İlkokulu’nun bulunduğu, Süleymanbey Mahallesi, 1378 ada, 6 parselin bulunduğu alan, 07.07.2026 tarih ve 232 sayılı Belediye Meclis Kararı ile, mahkeme kararına istinaden plansız bırakıldığından, revizyon imar planında da imar planı sınırı dışında, plansız olarak gösterilmiştir.



Şekil 24: Nazım İmar Planı Revizyonu'nun Süleymanbey 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 145: Nazım İmar Planı Revizyonu'nun Fevziçakmak Mahallesi Bölümü

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- Yalova 1/5000 ölçekli İlave + 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.

Kamer VATANSEVER

Yalova Belediyesi
C Sınıfı Şehir Plancısı