



T.C.

YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



**YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
BAHÇELİEVLER MAHALLESİ**

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



NİSAN 2025

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 Bahçelievler Mahallesi'nde 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 09.04.2025 tarih ve 118 sayılı kararı ile;

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

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

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

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

şeklinde kabul edilmiştir.

Kapsam

Bahçelievler Mahallesi İmar Planı Revizyonu; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin “İmar Planı revizyonu ve ilaveleri” başlıklı 25. Maddesinde belirtilen “İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlar ile üst kademe plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi için bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak imar planlarında revizyon yapılır.” maddesi dayanak oluşturularak, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ölçeğinde hazırlanmıştır.

2- MEVCUT DURUM ANALİZİ

2.1- KONUM ve YÖNETİMSEL YAPI

İmar Planı Revizyonu çalışmasına konu olan Bahçelievler Mahallesi; 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.

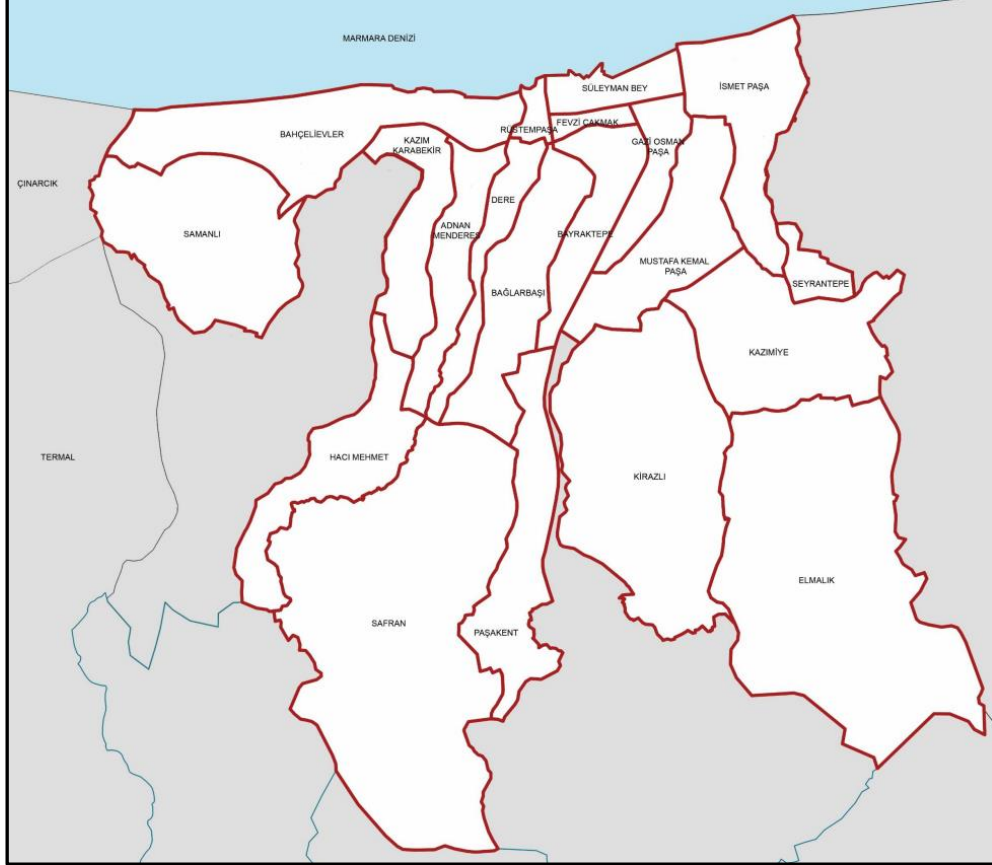


Şekil 2: Yalova İli'nin idari bölünüş haritası

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 Mahallesi'nin, yerleşik alanının olduğu doğu bölümünü kapsamaktadır.



Şekil 5: Planlama alanının Bahçelievler Mahallesi'ndeki konumu

İmar Planı Revizyonu'na konu alan, yaklaşık 70 hektar büyüklüğündedir. Planlama alanının kuzey sınırını, kıyı kenar çizgisi, doğu sınırını Safran Deresi, güney sınırını Şehit Ömer Faydalı Caddesi, batı sınırını ise Altuğ Verdi Caddesi oluşturmaktadır.



Şekil 6: İmar Planı Revizyonu Alanı

Planlama alanı, yoğun konut dokusunun bulunduğu, eski kent merkezinin bir bölümüdür. Kıyı alanına bitişik olması, kalıcı nüfusun yanısıra hareketli kent nüfusunun da yoğun olmasına neden olmaktadır. Kentin önemli donatı alanlarına, 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 ile doğuda Sakarya Nehri arasında, kuzeyden Marmara Denzinin çukurlukları ve İzmit Adapazarı koridoru tarafından sınırlandırılmaktadır. Yalova ilinin kıyıları girintili ve çıkıntılı bir özellik göstermez, eğimsiz bir yapısı bulunmaktadır. Sahil şeridi dar olmakla birlikte, doğal plaj özellikleri göstermektedir. Samanlı Dağları ile Marmara Denizi yükselimi arasında az eğimli ve basık morfolojiye sahip düzlükler bulunur. Yalova ili, doğu kıyılarındaki düzlükler dışında dağlık bir araziye sahiptir. Yalova bölgesinde Yalova Çınarcık arasında Marmara Denizi kıyılarına kadar sokulan düzlükler, güneydeki dağlık kütle ile Marmara Denizi arasında D-B uzanımlı bir kuşak oluşturur. Yalova doğusunda ise düzlükler ile deniz arasında kıyı ovaları vardır. Termal kıyı ovalarından oluşan düzlükler ile dağ eteği düzlükleri üzerinde kurulmuştur. Yalova'nın, Safran deresinin batısındaki Emir bayırı ile adı geçen derenin doğusundaki Yalova bayırı denilen hafif meyilli arazide ve kıyı boyunca yayıldığı görülmektedir. İlin genelinde farklı arazi yapılarını içinde barındırmaktadır.

Yalova ilinin eğim durumuna bakıldığında farklı eğim değerlerine sahip alanların dağıldığı görülmektedir. İlin genel topografyası eğim değeri %0 - 80 gibi geniş bir aralıkta şekillenmektedir. Bununla birlikte eğim değerleri Yalova Merkez ilçesi jeolojisinde de hâkim olan alüvyon birimin gözlendiği alanlarda %0-10 olarak izlenmektedir.

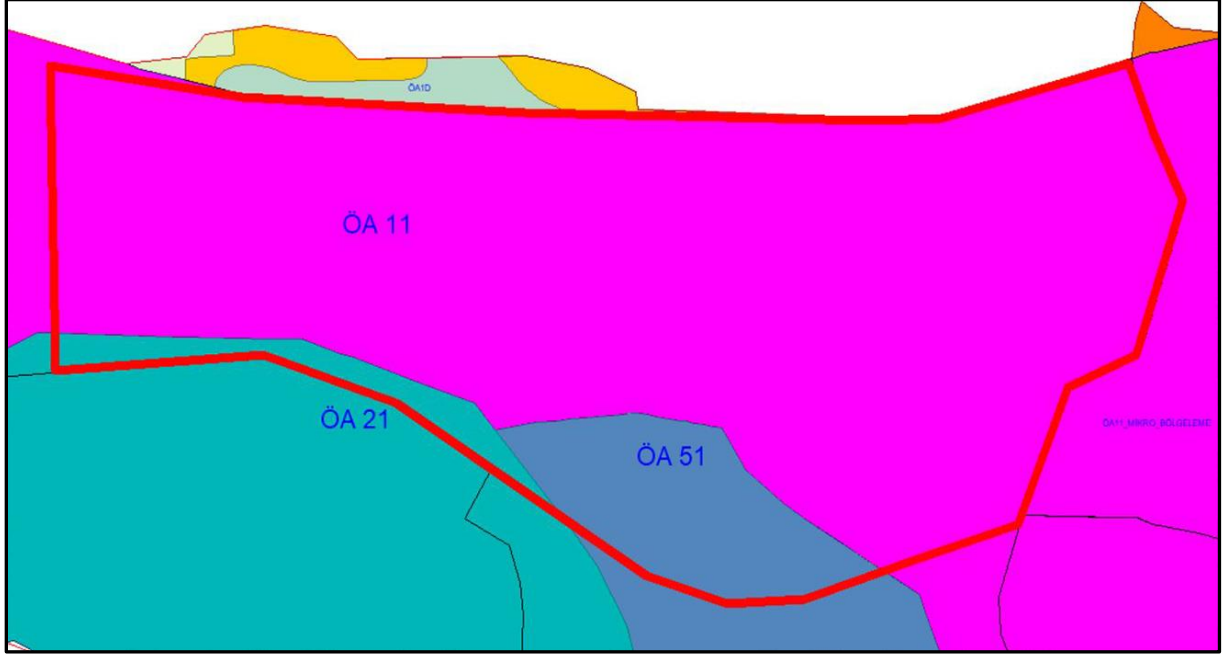
Yalova ili ve Merkez ilçesi özelinde deniz kıyısıyla başlayıp güneye doğru yükseltisi artan, denize dik su yüzeyleri bulunan bir arazi yapısına sahiptir. Sahil bandı boyunca aynı kotta devam eden yerleşim, güney kesimlerinde yer yer yükselerek manzara noktaları oluşturmaktadır. Merkez ilçesi için az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

Yalova ili, Türkiye'de akarsu havzalarına göre oluşmuş hidrografik bölgelerde Marmara Havzasında yer almaktadır. Yalova ilindeki en önemli akarsular, kaynağını Samanlı

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, ÖA.2.1 ve ÖA.5.1 olarak adlandırılan alanlarda kalmaktadır:



Şekil 8: 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 taşıttırılacağı birimlerin ve seviyelerin mühendislik parametreleri belirlemek için yanal yayılım analizlerini de içeren ayrıntılı parsel/bina bazında zemin ve temel etütleri yapılması gereklidir.
- Bu alanlarda tek başına parsel bazında önlem alınması yeterli olmayacağından bölge bazında gerekli koruma önlemlerinin bütünsellik içinde alınması gereklidir. Yanal yayılım açısından uzman mühendisler tarafından yapılacak analizlerde ve önlem projeleri geliştirilmesinde sadece yapı parseli bazında değil çevre parseller ve yapıların stabilite güvenliği de gözetilecek şekilde bütünlüklü bir yaklaşım oluşturulmalıdır.
- Bitişik parsellerde yapı ve kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa kazı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları, iksa sistemleri ile desteklenmelidir. Temel kazı çukurları formasyonun atmosferik koşullardan çabuk etkilenmesi nedeniyle açıkta bırakılmayarak kısa zamanda temel atma işlemleri tamamlanmalıdır. Temel kazıları esnasında çevredeki (komşu) binaların kazıdan etkilenmemesi sağlanmalıdır.

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

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

Sıvılaşma analizleri için A, C, E bölgesinde açılan sondaj kuyularından elde edilen veriler kullanılmıştır. A bölgesi; yerleşimin yoğun olduğu ve alüvyon birimlerin 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 taşıttırılması
- 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 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.

Önlemler Alanlar-2.1.A Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

Topografik eğim %10-%60 arasındadır. Jeolojisinin üst seviyelerini Kılıç Formasyonunun rezidüeli olan kum, silt ve killi, alt seviyelerini Kılıç formasyonuna ait kumtaşları ve kil taşları oluşturmaktadır. Oturma miktarı kabul edilebilir sınırlar içinde bulunmuştur. Yer altı su seviyesi 0.88- 15.58 m arasında değişmektedir. Yapılan şev stabilite analiz sonuçlarına göre bu alanlarda depremli ve depremsiz kayma güvenlik katsayısı (Fs) 1.2 'den büyük çıkmıştır. Bu nedenle stabilite analiz sonuçlarına göre, muhtemel heyelan tehlikesi tespit edilmemiştir. Ancak deprem durumu, yüzey ve yeraltı suyu değişimi, zayıf zemin seviyelerindeki litolojik farklılıklar nedeniyle, yaklaşık 1 -2 metre arası kayma derinliğine sahip yüzeysel heyelanların geliştiği gözlenmiş olup özellikle derin kazı şevlerindeki duraysızlıklara bağlı heyelanların gelişebileceği düşünülmektedir. Bu nedenle, Önlem Alınabilecek derecede Stabilite Sorunlu Alanlar 2.1A olarak ayırt edilmiştir.

Bu alanlarda;

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

Önlemler Alanlar-2.1.B Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

Topografik eğim %10-%40 arasındadır. Jeolojisinin üst seviyelerini Kılıç Formasyonunun rezidüeli olan kum, silt ve killeri, alt seviyelerini Kılıç Formasyonuna ait kumtaşları ve kil taşları oluşturmaktadır. Oturma miktarı kabul edilebilir, taşıma gücü = 2.07-14.85 kg/cm² aralığında bulunmuştur. Yer altı su seviyesi 3.13- 5.38 m arasında değişmektedir.

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

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

Bu alanlarda;

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

Önlemler Alanlar-5.1 (ÖA-5.1.): “Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, oturma vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar

Topografik eğim %0-%10 arasındadır. Jeolojisinin üst seviyelerini denizel alüvyonlar, alt seviyelerini Kılıç Formasyonuna ait kumtaşları ve kil taşları oluşturmaktadır. Oturma miktarı; kabul edilebilir, taşıma gücü = 1.52-17.01 kg/cm² aralığında bulunmuştur. Yer altı su seviyesi 1.85-5.63 m arasında değişmektedir.

İnceleme alanında yer alan sıvılaşma tehlikesi olmayan alüvyon alanlar “Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, oturma vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar (Önlemler Alan-5.1)” olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

- Killerin şişme derecesi düşük-orta-yüksek-çok yüksek olarak bulunmuştur. Bu alanda yüzey ve yeraltı sularına bağlı olarak killerde meydana gelmesi muhtemel şişme – büzülme olayı sonucu oluşacak açıkta bırakılan temellerde göçme ve temellerde kabarma türü risklere karşı önlemler alınmalıdır.
- Yer altı su seviyesinin mevsimsel olarak yüksek kabul edildiği bölgede, yapılarda çok iyi bir çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey, yer altı ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır.
- Tüm birimler kendi içerisinde yanal ve düşey yönde heterojen bir yapı gösterebileceğinden yapı temellerinin aynı karakterdeki jeolojik birim içinde kalması sağlanmalı; yapı-zemin etkileşimine uygun olarak tasarım geliştirilerek farklı oturma vb. riskleri yok edecek, yapıdaki olası oturmaları uniform olacak şekilde düzenleyecek temel sistemi belirlenmelidir. Özellikle temeller, dolgu birime kesinlikle taşıtılmamalıdır.
- Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları ve iksa sistemleri ile desteklenmelidir.
- Yapılaşma öncesi yapılacak zemin etütlerinde yapı-temel-zemin etkileşimi gözetilerek statik proje parametrelerinin belirlenmesi gerekmektedir. Zemin ve temel etütleri kapsamındaki etütlerde yapı temelleri altında belirlenecek zeminlerin özelliklerine göre gerek duyulan oturma, şişme vb. araştırmaları ile kumlu seviyelerle karşılaşılması durumunda sıvılaşma analizleri de gerçekleştirilmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir. Yukarıdaki yöntemlerden projeye uygun olanı uzman mühendisler tarafından veya belediyesince projelendirildikten sonra yapılaşmaya gidilmelidir.

2.3- FİZİKSEL YAPI

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

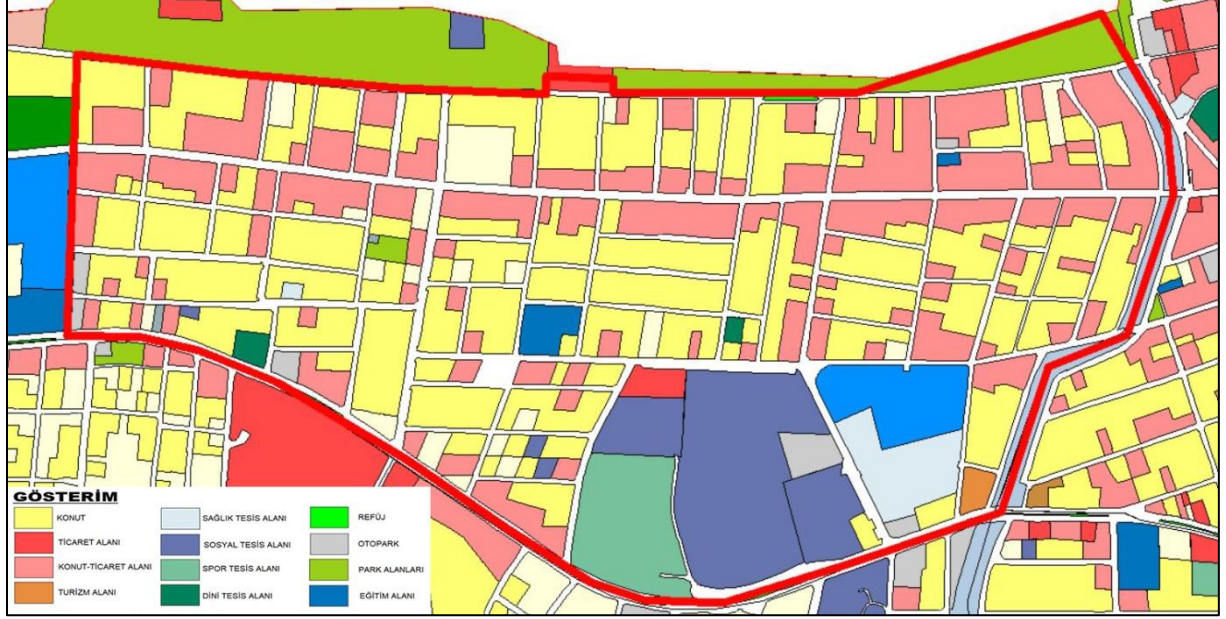
2.3.1- Arazi Kullanımı

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.

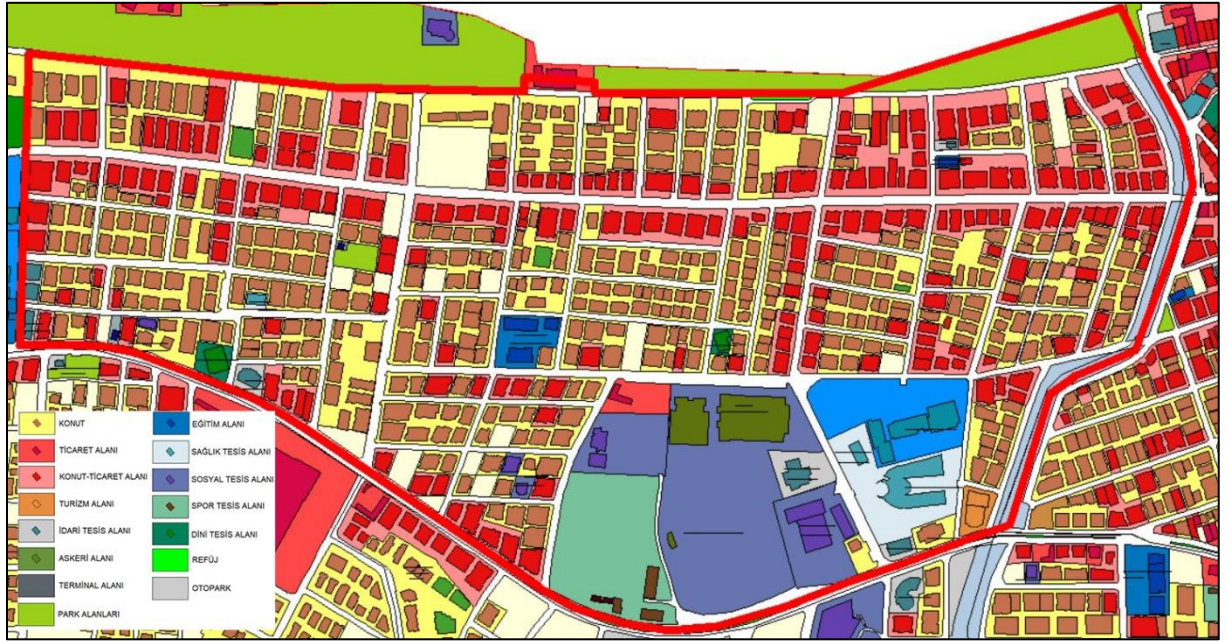
Planlama alanını oluşturan Bahçellievler Mahallesi kentsel karakterde yerleşimin hakim olduğu bölgedir. Ticaret+Konut ve konut işlevli yapı kullanımının yoğunlaştığı görülmektedir. Özellikle ana caddeler boyunca oluşmuş belirgin ticaret aksları kent morfolojisi açısından oldukça önemlidir.

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. İlkokul alanı, cami alanı, küçük ölçekli otopark alanı gibi mahalle ölçeğinde donatı alanları yer alırken, kent bütününe hizmet

eden stadyum, diş hastanesi, lise alanı gibi ilçe hatta kent bütününe hizmet eden donatı alanları da bulunmaktadır. 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. Bahçelievler yönüne doğru sahil boyunca uzanan ticaret + konut aksının bulunduğu yolun yayalaştırılmış olması ile ticaret faaliyetlerinin pekiştiğini söylemek mümkündür.



Şekil 9: Fonksiyon analizi

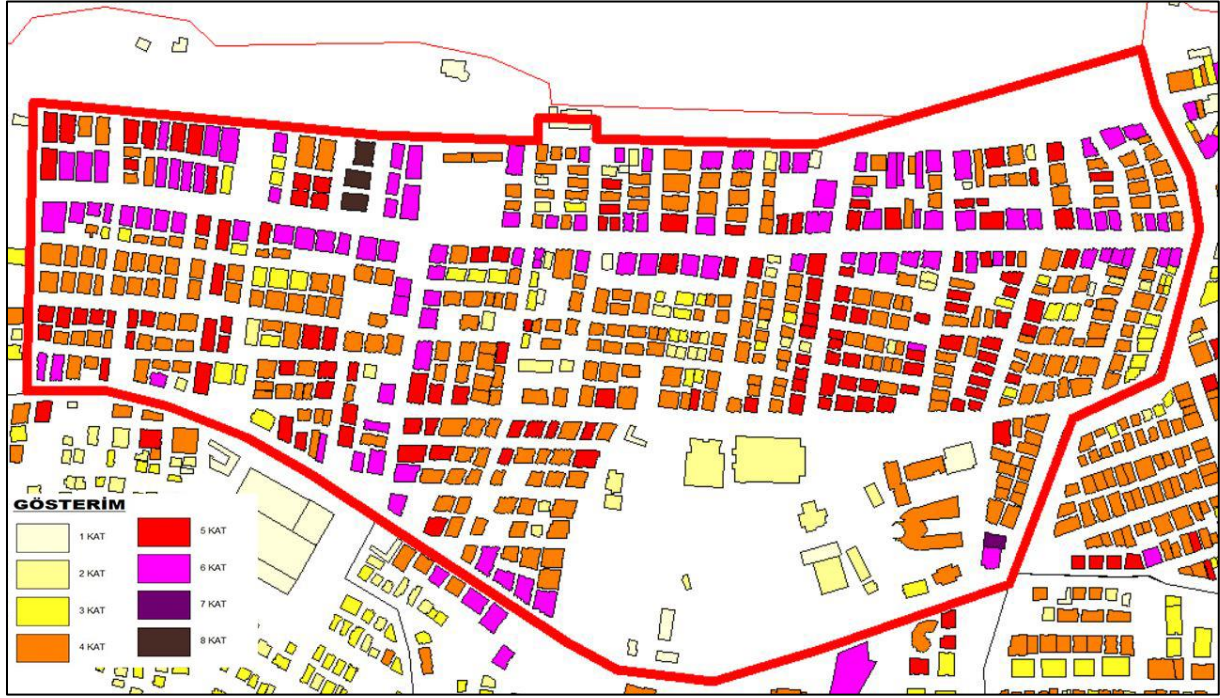


Şekil 10: Arazi kullanım analizi

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 ise kat adetleri genellikle 4, 5 ve 6 katlı olup, geniş caddeler üzerinde kat adetlerinin arttığı, ara sokaklarda ise azaldığı tespit edilmiştir. Bunun yanısıra bölgede 7 ve 8 katlı yapılara da rastlanmaktadır.



Şekil 11: Kat yüksekliği analizi

2.3.3- Yapı Cinsi

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

Plan revizyonuna konu alanın yaklaşık tamamında, yapı cinsi betonarmedir.

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, güneyindeki Şehit Ömer Faydalı Caddesi'nin, sözkonusu caddeye paralel olan Turhan Koçal Caddesi ve Fatih Caddesi'nin, bu caddeleri dik kesen Marmara Caddesi ve Stadyum Caddesi'nin; çalışma alanının en önemli taşıt aksları olduğu görülmektedir. Alanın kuzey sınırını oluşturan Gazipaşa Caddesi ise, sadece çalışma alanının değil, ilin en önemli yaya aksıdır.



Şekil 13: Çalışma alanındaki ulaşım bağlantıları

2.5- SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

Türkiye'nin öncü üretim üslerinden olan bölge ve Kocaeli, Sakarya, Düzce, Bolu ve Yalova illerini kapsayan Doğu Marmara Bölgesidir. MARKA'nın yapmış olduğu 2013-2024 yılları arası bölgesel kalkınma planlama çalışmasında farklı alt bölgeler kurgulanmıştır: global alt bölge, dinamik alt bölge, çevre alt bölge. Bu mikro bölgeleme içerisinde Yalova ilinin Armutlu, Çınarcık ve Termal ilçeleri çevre alt bölge olarak "Termal Alt Bölge" içerisinde; Merkez ilçesinin de içerisinde bulunduğu geri kalan kısmı ise "Güney Körfez Alt Bölge" içerisinde konumlandırılmaktadır. Güney Körfez Alt Bölge için diğer Dinamik Alt Bölgelerde de 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’lık bir oranla nüfusun artmaya devam ettiği görülmektedir.

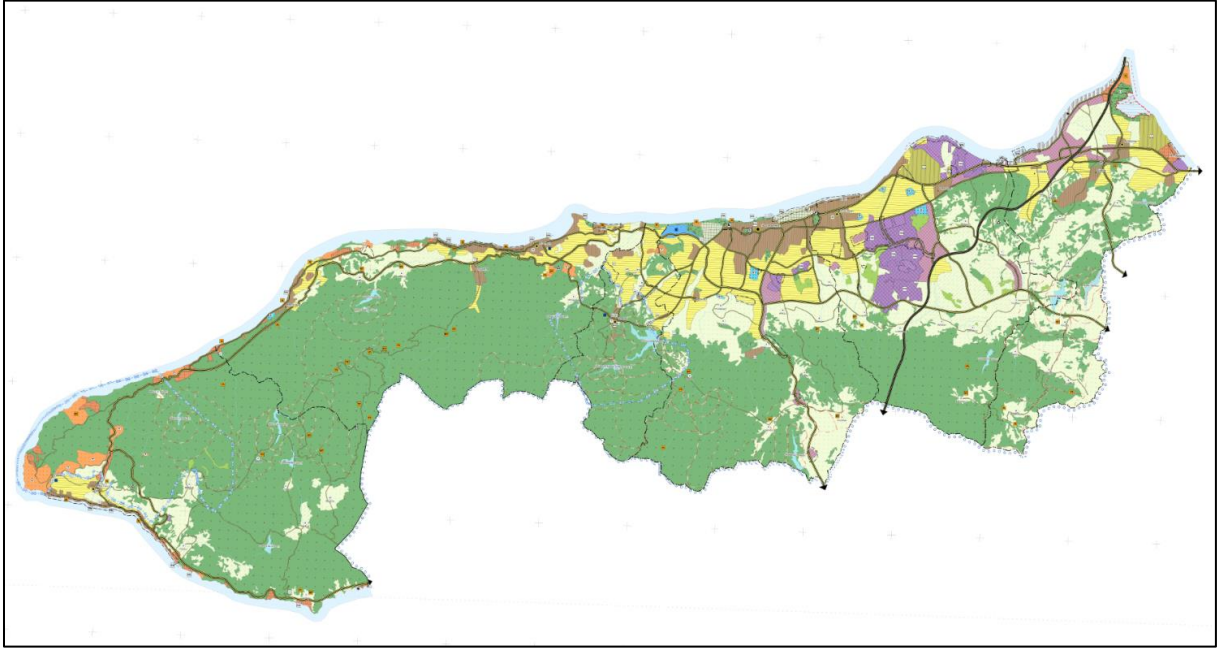
İlin en kalabalık nüfusu Yalova Merkez’de yaşamaktadır. Görülmektedir ki ilin %55’lik nüfusu Merkez ilçesinde ikamet etmektedir. Yalova Merkez için 2000 yılından 2018 yılına kadar nüfus artış oranının azaldığı, 2000-2010 yılları arasında nüfus artış oranı %66,1 iken 2010-2018 yıllarında arasında %24’e 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 Mahallesi’nin, Yalova Merkez İlçe’nin nüfus yoğunluğu en fazla olan merkez mahallelerinden olduğu görülmektedir.

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 15: 1/50000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı

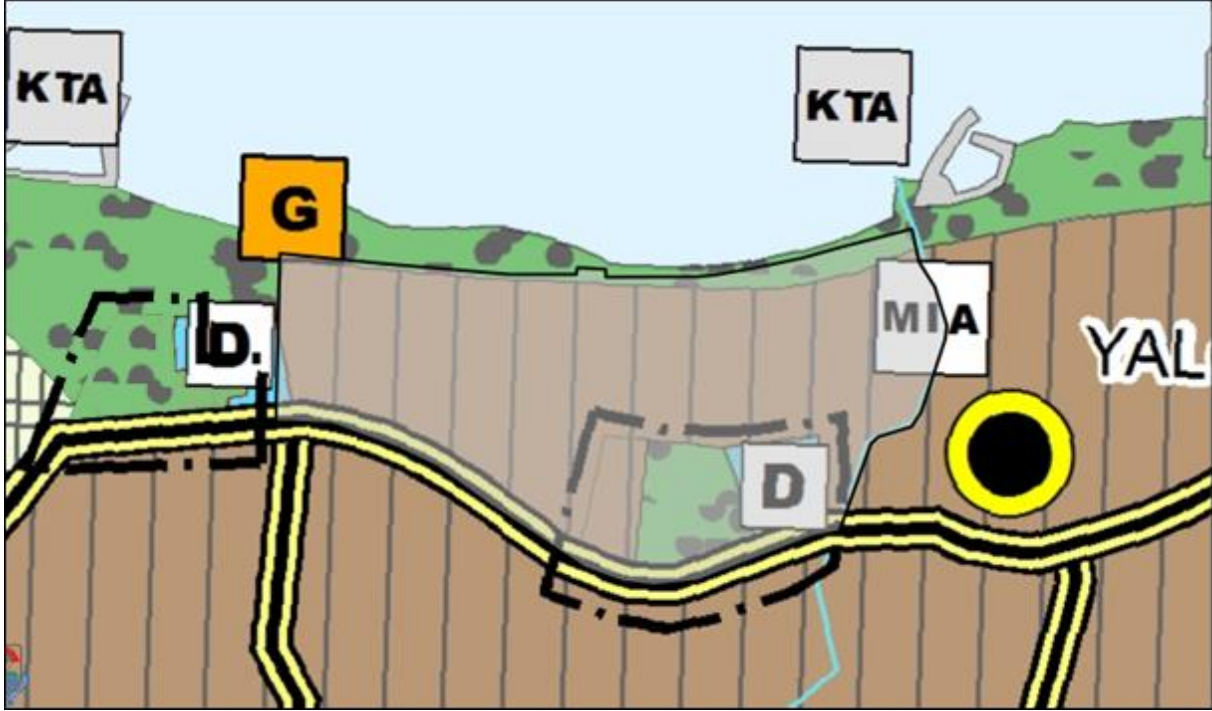
Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının amacı planda şöyle belirtilmektedir:

“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, İl bütününe hizmet eden donatı alanlarının bulunduğu bölgenin “Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanları” ve “Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanları” lejantında kaldığı görülmektedir.

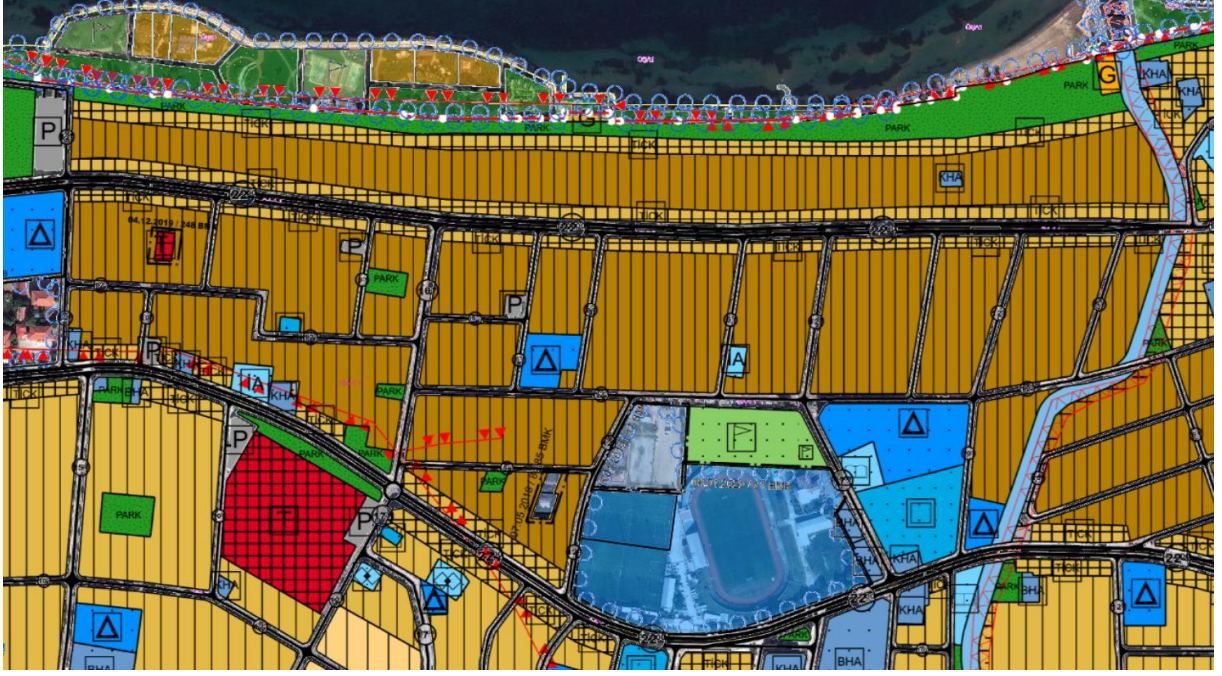


Şekil 16: Çalışma alanının 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki yeri

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.

“Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanları”, “Kentte yaşayanların spor, dinlenme, gezinti ve eğlence ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik aktif ve pasif yeşil alanlardır. Kentsel ölçekteki fuar, panayır, festival alanı vb. ile botanik ve hayvan bahçeleri bu alanlar kapsamındadır.” şeklinde tanımlanmış; “Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanları” ise “birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanları kapsayan donatı alanlarıdır.” şeklinde tanımlanmıştır.

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 18: 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 19: 04.10.2016 tarih ve 147-148 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu kararları, çalışma alanı özelinde incelendiğinde, Uygulama İmar Planı'nın, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları çerçevesinde mevcut doku ile uyumlu olarak şekillendiği görülmektedir.

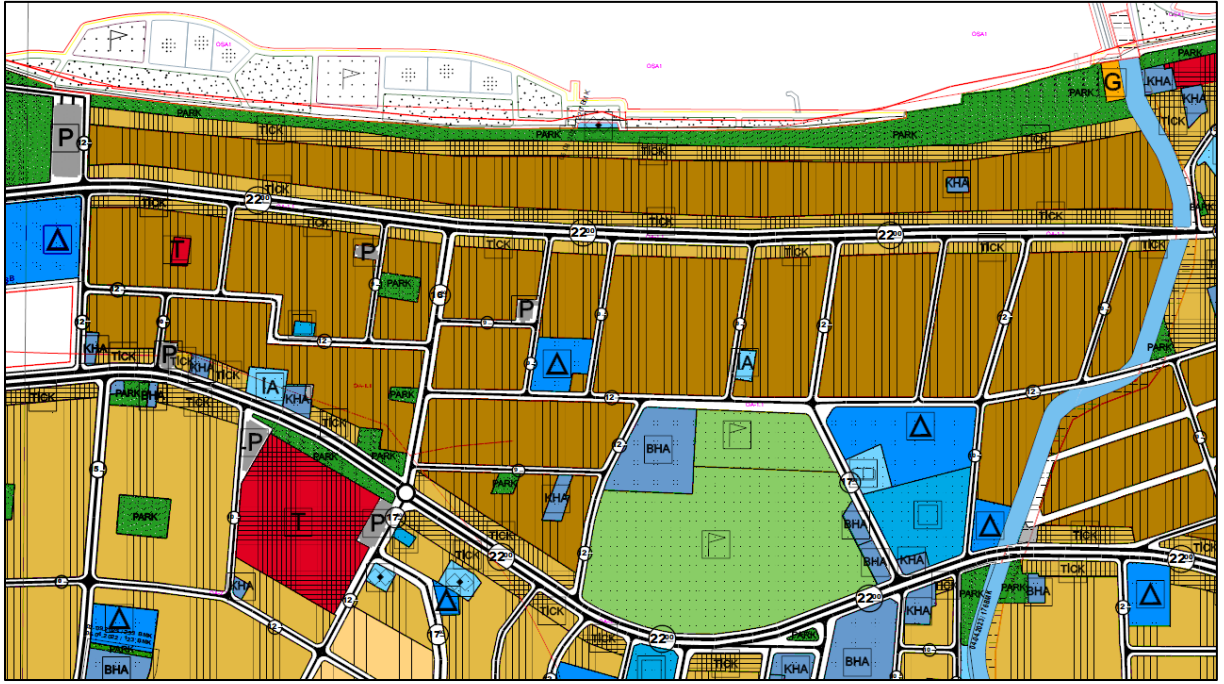
Sonrasında; gerek mevcut yapılaşmanın sürdürülebilmesi, gerekse bölgesel olarak eşitliğin sağlanması için daha önceden verilmiş hakların korunması adına, TAKS, KAKS ve diğer yapılaşma koşullarının belirlenmesi için alınmış muhtelif plan notlarının uygulanması sırasında sıkıntılar olduğundan; yürürlükteki 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 arttırılmasına olanak sağlayan plan hükümlerinin uygulanmaması ve söz konusu plan hükümlerini içeren imar planlarının 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre usulüne uygun revizyon veya değişiklik gibi planlarda yapılacak düzenlemeler sürecinde gözden geçirilerek mevzuata uygunluğunun sağlanmasına yönelik iş ve işlemlerin; 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 2013/17 ve 2013/41 sayılı Genelgeler ve ilgili diğer mevzuata uyularak ve planlama esasları, şehircilik ilkeleri ve kamu yararına bağlı kalınarak İdaremizce ivedilikle değerlendirilmesi ve yürütülmesi gerektiği belirtilmiştir.

Söz konusu 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"nın 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasının kabulüne ..." karar verilmiştir.

Yalova Belediye Meclisi'nin 02.08.2022 tarih ve 239 sayılı kararı ve sonrasında itirazlar sonucu tadil edilerek onanan Bahçelievler Mahallesi Nazım İmar Planı Revizyonu aşağıdaki gibidir:



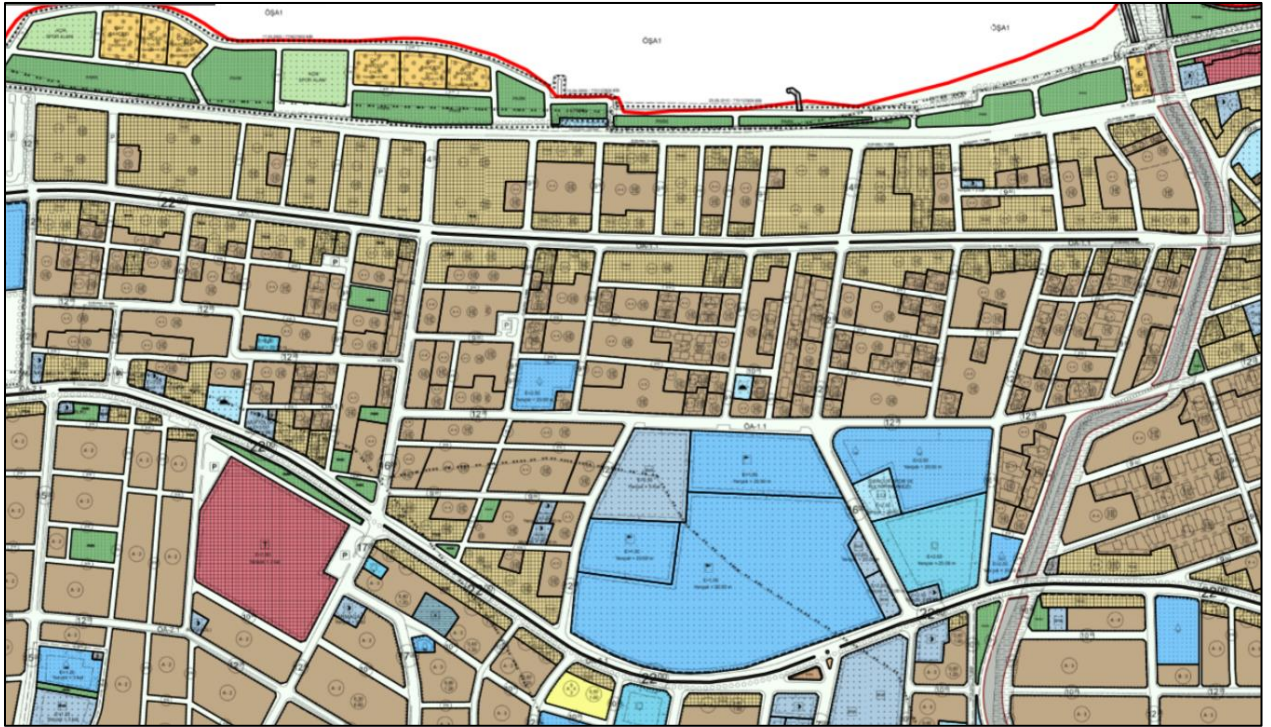
Şekil 20: Çalışma alanının meri Nazım İmar Planı'ndaki yeri

Alandaki tüm donatı alanları, meri uygulama imar planında da donatı alanı olarak düzenlenmiştir. Ana arterlerin olduğu caddeler “Ticaret+Konut” lejandında iken, diğer alanlar “Konut Alanı” olarak planlıdır.

Meri imar planında Bahçelievler Mahallesiindeki kat adetleri 4, 5 ve 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.



Şekil 21: Çalışma alanının meri Uygulama İmar Planı'ndaki yeri

Sözkonusu meri uygulama imar planı hükümleri aşağıda sunulmuştur:

1-GENEL HÜKÜMLER

- 1.1- Yalova 1/1000 ölçekli İlave+ Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Paftaları, Plan notları, Araştırma ve Açıklama Raporu ile imar planına esas hazırlanan ve ilgili kurumlarca onaylanan jeolojik-jeofizik-jeoteknik etüt raporları, mikro bölgeleme jeolojik etüt raporları ve ekleri bir bütündür. Söz konusu rapor ve eklerinde belirtilen önlem ve öneriler ile yerleşime uygunluk kriterleri imar planı çalışmaları için “plan notu” olarak kabul edilecektir. Temel derinliği, temel tipi gibi yapıya ilişkin

mühendislik önlemlerinin belirlenmesinde ise ruhsata esas hazırlanan parsel bazı zemin ve temel etüt raporlarında ulaşılan sonuçlar esas alınacaktır.

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

2- YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

2.1- Yapılaşmaya İlişkin Genel Hükümler

- 2.1.1- Yapı ruhsatı talep eden projelerde, konuyla ilgili özel mevzuat yayınlanana kadar, bina türü her yapının temel ve bodrum katlarının inşaatı için kazılarda uyulması gerekli olan tedbirlere ilişkin asgari şartların belirtildiği Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün 06.01.2023 tarih ve 2023/1 sayılı "Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler" Genelgesine uyulmalıdır. Onaylı zemin ve temel etüt raporunda belirtilen kazı güvenlik önlemleri projelendirilip uygun istinat-iksa vb. yapı ruhsatı alınmadan ve yerinde onaylı ruhsatına göre uygulama tamamlanmadan temel kazısına başlanamaz.
- 2.1.2- Ada kenarı çizgisi ve mülkiyetin 2 metreye kadar uyuşmazlık gösterdiği yerlerde; düzgün bir hat teşkil etmek, yol aksını değiştirmemek, planda gösterilen yol genişliğini daraltmamak ve mekansal sürekliliği bozmamak kaydıyla; yola terk ya da yoldan ihdas işlemine ve plan değişikliğine gerek kalmadan uyuşmazlığın giderilmesine İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.3- Zemin katında ticaret yapılabilen konut alanlarında ve Ticaret+Konut fonksiyonuna sahip parsellerde zemin kat yüksekliği 4.00 metreyi geçemez.
- 2.1.4- Meskun yapı nizamı verilmiş imar adalarında, köşe başı parsellerde yollar haricindeki her iki cepheye yan bahçe mesafesi verilir.
- 2.1.5- (*) 1 ve 2 kat yapılaşma şartlarına sahip parsellerde arka bahçe mesafesi en az 3 metre, 3 kat yapılaşma şartlarına sahip parsellerde arka bahçe mesafesi en az 4.50 metre ve 4, 5 ve 6 kat yapılaşma şartlarına sahip parsellerde arka bahçe mesafesi en az 6.25 metredir. Ancak bitişik nizam yapı adalarında, "Bina derinliği = Parsel Derinliği - (Ön Bahçe + Arka Bahçe)" formülünün kullanılması sonucunda; (arka bahçe mesafesi 3 ve 4 katlı yapılar için 3.00 metreden, 5 katlı yapılar için 3.50 metreden, 6 katlı yapılar için ise 4.00 metreden az olmamak kaydıyla) 10.00 metreden az çıkan bina derinlikleri, 10.00 metreye çıkartılabilir. Bu maddeye göre yapılaşması mümkün olan parsellerde, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde yer alan parsel derinliği şartları aranmaksızın ruhsat düzenlenir.
- 2.1.6- Ayrık veya blok nizam yapı adalarında yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesi ile elde edilen taban oturum alanının parselin taban alanı kat sayısı hakkından az olması durumunda taban alanı kat sayısının tamamının kullanılması maksadıyla arka bahçe mesafesi 1,2,3 ve 4 katlı yapılar için 3.00 metreden, 5 katlı yapılar için 3.50 metreden, 6 katlı yapılar için ise 4.00 metreden az olmamak kaydıyla azaltılabilir.
- 2.1.7- Yan bahçe mesafesi ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 3.00 metredir.
- 2.1.8- "Blok Nizam" yapı düzenine sahip adalarda plan üzerinde belirtilen ölçüler ve blok çizgileri "kitle" özelliğinde olmayıp, hangi parsellerin birbirleri ile bloklaşacağını belirten şematik gösterimlerdir. Söz konusu yapı düzenindeki bahçe mesafeleri, plan notlarında ve yönetmelikte belirtilen hükümlere göre kesinleşecektir.
- 2.1.9- Ayrık veya blok nizam yapı adalarında (arka bahçe mesafesi 4 ve daha az katlı yapılar için 3.00 metreden, 5 katlı yapılar için 3.50 metreden, 6 katlı yapılar için ise 4.00 metreden az olmamak kaydıyla) bahçe mesafeleri Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Geçici Madde 2'ye göre belirlenebilir.
- 2.1.10- Ayrık, blok ve bitişik nizam yapı düzenine sahip; uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde katlar alanı, planla veya yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır.
- 2.1.11- Ön bahçe mesafesinden 5 metre çekilmek kaydıyla 1.50 metre kapalı çıkma ve açık çıkma yapılabilir. Ön bahçe çekme mesafesi 5 metreden fazla olması durumunda da kapalı ve açık çıkmalar 1.50 metreyi geçemez, ancak bodrum katı hariç 2 katı geçmeyen konut kullanımlı müstakil girişli iki katı geçmeyen konut yapılarında veya özellik arz eden yapılarda gerekli statik hesapların

- sunulması ve parsel sınırına 3.50 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla çıkma ile ilgili değişik çözümlerin kabulünde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.12- Binalarda kapalı çıkma yapılması durumunda; kolon hizasından kapalı çıkma hattı boyunca giriş teşkillerinin yapılması ve yük aktarımının hesapla gösterilmesi zorunludur. Saplama ve tali girişlere başka bir giriş saptanamaz.
- 2.1.13- Taşıyıcı sistemin düzenlenmesinde; her iki doğrultuda yatay yükleri karşılayacak çerçevelerin oluşturulması, kolon ve giriş sürekliliğinin sağlanması esastır. Dolaylı yük aktarımı yapılamaz. Mimari projede zemin kata karşılık gelen kalıp planının dış çerçevelerinde saplama giriş uygulaması yapılamaz. Bina kat planında 7.5 metre ve üstü açıklık bulunması durumunda giriş yüksekliklerinin TS500de bulunan sehim hesabı gerektirmeyen minimum yükseklik koşulunu sağlaması zorunludur.
- 2.1.14- Betonarme yapılarda; taşıyıcı sistem burulma yaratmayacak, dengeli ve simetrik olacak şekilde tasarlanmalıdır. Perdeler tertip edilirken, her iki yönde aynı oranda ve aynı rijitlikte tasarlanmalıdır. Perde oranının her iki yönde bina taban alanına oranı %1 olmalıdır. Bodrum perdeleri hariç olmak üzere tüm perdelerde Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ile uyumlu boyutlarda perde başlık bölgesi oluşturulmalıdır. Perde yerleşiminde yük aktarımına sahip sistem oluşturulması esastır. Deprem perdelerinin planda her iki ucunda da perde uç bölgeleri oluşturulması zorunludur. Tek katlı ve rijit bodrum kat ve subasman hariç iki katı geçmeyen tek bağımsız bölümlü yapılar, sanayi ve endüstri yapıları, katlı otoparklar, müzeler, camiler, spor tesislerinde ve konut dışı kullanımlı karma yapılarda bu şart aranmaz; kat artırımına gidilmesi durumunda bu madde hükümlerine geçerlidir.
- 2.1.15- Kolon ve perdeler; süreksizliğe uğramadan temelden en üst kata kadar devam etmelidir. Rijit bodrumlarda başlık oluşturmak için teşkil edilen koloncukların en üst kata kadar devam etmesi zorunlu değildir. Bodrum katlarda; başlık bölgesi teşkil etmesi vb. gibi amaçlarla düzenlenecek kolonların değerlendirilmesinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.16- Katlı otoparklar, müzeler, camiler, spor tesislerinde ve geniş ölçekli projelerde ve konut dışı kullanımlı karma yapılarda bina önem katsayısını belirlemede İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.17- Çatı piyesi hükümlerini yerine getirmek, taşıyıcı kolonları devam ettirmek ve oluşturulacak girişlerin de yapının taşıyıcı sistem çözümlemesine aykırılık teşkil etmemesi şartlarıyla; çatı piyesinin ve asansör kulesinin üst döşemesi eğik ve/veya betonarme yapılabilir.
- 2.1.18- Kolon genişliği giriş genişliğinden 5 cm fazla olacaktır. Poligon kolonlarda ve asmolen, kaset veya dişli döşemelerde bu şart aranmaz.
- 2.1.19- İnşaatlarda beton dökümü esnasında kolon ile giriş-döşemelerin ayrı dökülmesinden kaynaklanan soğuk derz olayının önüne geçilmesi için kolonlar ile giriş ve döşemelerin betonunun tek seferde dökülmesi (monolitik/tulum döküm) zorunludur.
- 2.1.20- Sorunlu zeminlerde (oturma, şişme, sıvılaşma vb. problemlerin öngörüldüğü zeminlerde) yüzeysel temel tipi seçilerek yapılacak betonarme yapılarda temel gömme derinliği bina oturum alanının en düşük kotundan itibaren en az 2.50 metre, diğer zeminlerde ise en az 1.50 metre olmalıdır. Derin temel uygulamalarında, tek ve iki katlı yapılarda, prefabrik-konteyner ve ahşap yapıların asgari temel derinliğinin belirlenmesinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.21- Yeni yapılacak binalarda beton dayanma gücü en az C30 olacaktır. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın 11.04.2011 tarihli genelgesinde belirtilen 1, 3, 4 ve 5. Madde kapsamına giren yapılarda C30 beton sınıfı şartı aranmaz. Bu yapılarda Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümleri uygulanacaktır.
- 2.1.22- Bitişik nizam yapılarda; bitişikteki yapılar için güvenlik tedbirlerinin alınması zorunlu olup alınacak tedbir ve uygulamaların aşamaları projelerinde belirtilmelidir. İksa sistemleri hiçbir surette anabina taşıyıcı sistemiyle birlikte çalıştırılmaz. Asansör çukurlarındaki kademe perdeleri rijitliği bozmayacak şekilde tasarlanmalı, donatı detayları açıkça ve temel parçalarının sürekliliğini sağlayacak şekilde verilmelidir. Bitişik nizam yapılaşma şartlarına sahip parsellerde iksa sistemlerinden dolayı parsel ile komşu parseller arasında oluşabilecek açıklıklara zemin kattan itibaren 1.50 metreyi ve parsel sınırını aşmayacak ölçülerde kapalı çıkma yapılabilir.
- 2.1.23- Performans analizi gerektiren durumlarda Türkiye Bina Deprem yönetmeliğine göre hazırlanacak olan analizlerin; üniversitelerin ilgili alanlarında uzman öğretim üyeleri tarafından ve üniversite tarafından onaylanması zorunludur.

2.1.24- Yapılaşmalarda hiçbir surette tekil temel kullanılamaz, temel tipi radye seçilmelidir. Tek katlı yapılarda, 2 katı geçmeyen prefabrik-konteyner ve ahşap yapılarda, sanayi veya endüstri yapılarında bu şart aranmaz ancak sonradan kat artırımına gidilemez.

2.1.25- (*) Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olması esastır. Çatı eğimi saçak yapılması halinde saçak ucundan, aksi halde son kat döşemesinin bittiği noktadan hesaplanır. Çatılar parapet üzerine oturtulamaz.

Çatı şekli; çatı eğimi %45'i ve ulaşılacak azami mahya yüksekliği 5.00 metreyi geçmemek kaydıyla; ayrık yapı nizamında kırma, ayrık yapı nizamındaki ikili blok binalarda bloğu ile ve kademeli binalarda müşterek kırma, iki taraftan bitişik binalarda ise ön ve arka cepheye akıntılı en fazla %33 eğim ile beşik çatı kurulacağı varsayılarak belirlenir. Çatı arasındaki mekanlarda, çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla oluşturulacak piyeslerin asgari net alan ve dar kenar ölçüleri mevzuatta belirtilen en az piyes standartlarını sağlayacak ve asgari yüksekliği 1.50 metre olacak şekilde düzenlenecektir. Bu maddeye göre hesap edilen azami mahya seviyesi aşılmamak ve hesaplanan çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla; gizli dere uygulaması yapılabilir. Çatıda, saçak uçlarına en fazla (2.00) metre yaklaşmak kaydıyla; çatı balkonu (teras) yapılabilir. Çatıda birden fazla bağımsız bölümlere ait çatı balkonları yapılması halinde birbirleri arasında en az (3.00) metre mesafe bırakılmak zorundadır. Çatı arasında yapılan piyeslerin terasa açılan kapı dışındaki güvercinlik (pencere) boşluklarının her biri 1.20 m²'den büyük olamaz. Güvercinliklerin genişlikleri toplamı bulunduğu cephenin 1/5'ini aşamaz. Güvercinliklerin mahya yüksekliği hiçbir yerde ait olduğu döşeme üst kotundan itibaren 3.50 metreyi geçemez.

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

Ayrık nizamda taban oturumunda dar cephesinin uzunluğu 12 metreden az, geniş cephesinin uzunluğu ise 30 metreden fazla olan yapılarda; Mahya yüksekliği 4.50 metreyi aşmamak, kılavuz olarak %33 eğimli beşik çatı eğimi altında kalmak ve çatı kaplama malzemesinde çelik kenet malzeme kullanmak kaydıyla tonoz çatı uygulaması yapılabilir.

Konut dışı kullanımlı parsellerde, binaların otopark ihtiyacını karşılamak amacıyla sadece otopark olarak kullanılmak şartıyla teras çatı yapılabilir. Tek bağımsız bölümlü binalarda çatıdaki değişik çözümlerin kabulünde ilgili Belediyesi yetkilidir. Bu binalarda çatıda, saçak uçlarına en fazla (2.00) metre yaklaşmama şartı aranmaz.

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

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

Bu koşullardan farklı olarak, özellik arz eden yapılarda değişik çatı çözümleri talep edilmesi durumunda; talepler Mimari Estetik Komisyonunca incelenerek ilgili idaresince karara bağlanacaktır.

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

Avan proje uygulamalarına ilişkin yapılar, korunması gerekli kültür varlıkları, anıtsal yapılar, resmi ve umumi yapılar, dini yapılar vb. yapıların çatıları ve bunların yeni yapılacak ya da tamir veya tadilat edilecek bölümlerde, yapılacak olan çatılar, bu madde hükümlerine tabi değildir.

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

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

2.1.26- Safran Deresi ile "Kazımkarabekir Mahallesi 2309 ada 4 parsel" arasında kalan alanda Şehit Ömer Faydalı Caddesine cepheli yapılarda çatı piyesi yapılabilir. Kuzeyde Şehit Ömer Faydalı, batıda Ali Şener Caddesi, doğuda Safran Deresi, güneyde imar plan sınırı arasında kalan bölgedeki yapılarda hiçbir şekilde çatı piyesi yapılamaz. Çatı piyesi yapılamayan bu bölgede; çatı meyili %33'ü geçmemek, farklı meyil uygulamamak şartı ile çatı şekli serbesttir. Bitişik nizam uygulanan

- yerlerde, bitişik komşu tarafına çatı meyili verilemez. Bitişik Nizama tabi olan yapılar ve ikili, üçlü vb. bloklu yapılar haricinde; çatı piyesi yapılmayan binalarda çatı dörde kırılmalı, tek ve iki kırımlı çatılar yapılmamalıdır.
- 2.1.27- Konut kullanımlı müstakil yapılarda; en fazla yapı yüksekliğini aşmamak kaydıyla iç yüksekliklerin belirlenmesinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.28- Uygulama imar planında taşkın saha olarak belirlenmiş; dere ıslah çalışmaları yapılmayan/tamamlanmayan alanlarda onaylı dere ıslahı projeleri bulunması durumunda; dere istinat duvarlarının yapımı tamamlanmadan yapı kullanma izin belgesi talep edilmeyeceğine dair taahhütname alınması kaydıyla DSİ onaylı projesince belirlenen dere kret kotuna göre yapı ruhsatı verilir.
- 2.1.29- Asansörlü binalarda; asansörün piyes katına hizmet vermesi halinde, tercih edilecek asansörler dışsız veya hidrolik asansör olmalıdır. Elektrikli asansör yapılmak isteniyor ise asansör makine dairesi piyesin bulunduğu katta çözümlenmelidir.
- 2.1.30- İlgili yönetmelik ve genelgeler esas olmak kaydıyla;
- a)** Açık çıkımların ve gömme balkonların 2 metre genişliğini geçmeyen kısımları, kat bahçeleri, iç bahçeler, son kat bağımsız bölüme ait piyeslerin terasları, bağımsız bölümlere ait piyeslerin iç merdivenleri, konut kullanımlı müstakil yapıların çatı terasları ve merdivenleri, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri, kat holleri ve asansör önü sahanlıkların asgari ölçülerdeki kısımları,
- b)** Konut kullanımlı veya tek bağımsız bölümlü yapıların tamamen gömülü bodrum katlarında yapılacak çamaşırlık, kiler vb. mekanlar, nitelik ve özellik arz eden tek bağımsız bölümlü umumi binaların kısmen veya tamamen gömülü bodrum katlarında yapılacak olan toplu kullanıma yönelik mekanları,
- c)** Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan ve kısmen açığa çıkan bodrum katlarda yer alan, tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, ortak alan niteliğindeki depolar, ticari amaç içermeyen çocuk oyun alanları ve bağımsız bölüm net alanının %50'sini geçmeyen depo amaçlı eklentiler, Yukarıdaki maddeler ve parseldeki tüm emsal harici alanların toplamı, parselin toplam emsale esas alanının yüzde %30'unu aşamaz.
- 2.1.31- Bir parselde birden fazla bina yapılması halinde arazi yapısına, yolların uyumuna göre kotlandırma yapmak için, ilgili idarenin her bina için kendisine yakın yoldan veya tabi zeminden kotlandırmaya belediye encümen kararı almak şartıyla ilgili idaresi yetkilidir.
- 2.1.32- Yola uzaklığı en az 10 metre olan veya tek bağımsız bölümlü veya ikiz villa yapılarda parselin yoldan yüksek olduğu durumlarda; ayrıca yola uzaklığı en az 12 metre olan veya tek bağımsız bölümlü veya ikiz villa yapılarda parselin yoldan düşük olduğu durumlarda; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen kademelendirme şartlarını sağlamak, gerekli güvenlik tedbirlerini almak ve sokak silüetini bozmamak kaydıyla ön, yan ve arka bahçeler tabii zemin kotunda bırakılabilir.
- 2.1.33- Tabii zemin kotunun, ± 0.00 kotunun üstünde olduğu durumlarda; ön bahçeler, yan bahçeler ve arka bahçeler aralarında uyum sağlayacak şekilde, ± 0.00 kotunun altına inilmemek koşuluyla, gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve sokak silüetini bozmayacak şekilde, ± 0.00 kotunun kadar veya yol kotuna kadar tesviye edilebileceği gibi kademelendirme de yapılabilir.
- 2.1.34- Otopark yapılmasını gerektiren bina ve tesislerin, otopark ihtiyacının miktar, ölçü ve diğer şartlarının tespit ve giderilme esasları ile ilgili konular Yalova Belediyesi Meclisinin onayladığı Otopark usul ve esaslarına göre işlem tesis edilecektir.
- 2.1.35- Karayolundan cephe alan konut dışı fonksiyona sahip parsellerin çekme mesafeleri, ruhsat alma aşamasında ilgili Karayolları Genel Müdürlüğü'nden alınacak görüşe göre belirlenecektir.
- 2.1.36- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda kat artışı yapılan veya yapılaşma şartları değişen parsellerde; Ruhsat aldığı tarihteki plan hükümlerine uygun olarak yapılmış veya yapılmakta olan mevcut yapılarda kat ilavesi, tadilat veya ruhsat yenilemesi talep edilmesi durumunda; asansör ve asansör boşluğu şartı ile açık ve kapalı çıkma hususları müktesep hak olup, bu konularda yapının mevcut durumu korunarak; yangın, deprem (17 Temmuz 2019 tarih 30834 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği kapsamında yapılacak binalar ile ilgili uygulama esaslarına dair tebliğ dikkate alınmak suretiyle), ısı ve su yalıtımı, çevre ve enerji verimliliğine ilişkin hususlar yürürlükteki mevzuat hükümlerince değerlendirilerek yapılaşmaya izin verilir. Yapıların yıkılıp yeniden yapılması hususunda; yapı ruhsatı almış ancak inşai başlanmamış

parsellerde veya yapı kullanma izin belgesi almış fakat ruhsat ve eklerine aykırı imalatları bulunan yapılarda yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hükümleri geçerlidir.

- 2.1.37- Ayırık nizam olan yapı adalarında;
- Yapı yapılmak istenilen parselin komşu parselinde, daha önceden bitişik ya da ikiz nizamda yapılmış ruhsatlı bir bina bulunması ya da,
- Parselin ön veya arka cephe mesafesinin, köşe parsellerde 14 metrenin, ara parsellerde 12 metrenin altında kalması durumunda,
Birkaç parseli birlikte değerlendirerek İmar Planında ve Yönetmelikte belirlenen cephe uzunluğu, derinliği, bahçe mesafeleri, kat yüksekliği gibi koşullara uyulmak ve planda belirtilen emsal değerini aşmamak kaydı ile ikili, üçlü, dörtlü, beşli bloklar teşkil edilmesine İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.
- 2.1.38- Belediyemizce ruhsat düzenlenmesi aşamasında; mevcut yapılaşmadan kaynaklanan veya kadastronun sayısallaştırma ve orijinal çözüm işlemleri neticesinde; üzerinde tecavüz bulunan parsellere, talep edilmesi halinde; parsel malikinin muvafakati alınarak ruhsat düzenlenebilir.
- 2.1.39- Aplikasyon krokisinde bina, balkon, saçak vb. belirtmelerinin bulunduğu durumlarda ruhsat aşamasında mal sahibinin noter onaylı muvafakat sunması zorunludur. Aplikasyon krokisinde tecavüz bulunan parsellerde yapı yaklaşma mesafelerinin belirlenmesinde parsel sınırı esastır; ancak tecavüzün mimari projeye işlenmesi ve tecavüzün yapılaşmaya etkisinin göz önünde bulundurulması zorunludur.
- 2.1.40- (*) Plan üzerinde “cami alanı” olarak belirlenmiş parsellerde ~~kible yönünün ayarlanmasından dolayı yapılaşma şartlarını belirlemede İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilidir.~~ minare yüksekliği (plan üzerinde belirtilmemiş ise) bölge kat nizamını en fazla 10 metre aşabilir ve toplam minare yüksekliği maks. 25 metre olabilir. Bu alanlarda camiye hizmet eden şadırvan, tuvalet ve lavabo dışında herhangi bir kullanım yapılamaz.
- 2.1.41- Bu planda gösterilen fonksiyon ayırım çizgileri kadastro sınırları doğrultusunda şematik olarak çizilmiş olup; söz konusu çizgiler, imar durumu aşamasında onaylı kadastro sınırlarına göre yeniden etüt edilerek kesinleştirilecektir.
- 2.1.42- Parselasyon planında farklı yollardan cephe alan ara parseller; yapı nizamı ve kullanım kararları birbirinden farklı olmamak, imar planında ifraz hattı ile birbirinden ayrılmış olmamak, parsellerin arka cephe hattı devamlılığı bozulmamak ve binaların arka cephe hatları arasında oluşan koridor kesintiye uğratılmamak, mevzuatına uygun mevcut binalar ve/veya yeni inşa edilecek binaların imar adası bütününde etüt edilip değerlendirilerek gösterildiği vaziyet planı Belediye Encümen Kararıyla onaylanmak kaydıyla tevhit edilebilir. Yapılaşma koşulları ile ilgili diğer hususlarda yürürlükteki uygulama imar planına; tevhit, kotlandırma, kademelendirme, bahçe tesviyeleri, kat rejimi ve sokak silueti ile ilgili diğer hususlarda ise Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulur ve bunlarla ilgili gerekli görülen plan, cephe, kesit veya 3 boyut görünüm ve gösterimleri onaylı vaziyet planında yer alır.
- 2.1.43- (*) ~~Safran Deresi'nin batısında kalan Fatih Caddesi'ne cepheli parsellerin, söz konusu caddeye cephe ön bahçe mesafeleri 3.5 metre olup, bahçe konu bahçe mesafelerinde yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50 metre taşacak şekilde açık/kapalı çıkma yapılabilecektir. Bu plan notuna tabii parseller ile Atatürk Bulvarına cepheli parsellerde ruhsatlandırma aşamasında Mimari Estetik Komisyonu onayı aranacaktır.~~
- 2.1.43- (*) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 6 ncı maddesinde bulunan minimum ölçüler “Bitişik Nizam” ve “Blok Nizam” parsellerde aranmaksızın yeni veya ilave yapı ruhsatı düzenlenir.
- 2.1.44- (*) İlimiz, Merkez İlçesi, Bayraktepe Mahallesi, 13.02.2022 tarihli “Yalova İli, Merkez İlçesi, Fevziçakmak Mahallesi, Pamuk Sokak, Heyelan Alanına Ait Zemin Veri Raporu”nda sınırları belirtilmiş yaklaşık 24 ha alanda (860, 861, 735, 1222, 871, 872, 873, 729, 874, 108, 865, 866, 864, 1131, 2471, 862, 863, 867, 868, 869, 870, 1477, 857, 856 adaların ve kısmen 1917, 1918, 1919, 1130 adaların bulunduğu bölgede) ilgili raporda belirtilen yerleşim şartları uygulanmadan yapılaşmaya gidilmeyecektir.
- 2.1.45- (*) Üzerinde “Ayırık Nizam, 3 kat, TAKS: 0.30, KAKS: 0.90” ve “Ayırık Nizam, 2 kat, TAKS: 0.30, KAKS: 0.60 ” yapılaşma şartının birlikte yer aldığı Safran Yolu Caddesi'ne cepheli ilk parsellerde “Ayırık Nizam, 3 kat, TAKS: 0.30, KAKS: 0.90” yapılaşma şartı geçerlidir. Ancak; parseller ifraz olup Safran Yolu Caddesi'ne cephe olmayan bir parsel oluşturulması durumunda, yola cepheli

olmayan parsel “Ayrık Nizam, 2 kat, TAKS: 0.30, KAKS: 0.60” olarak değerlendirilecektir. Ayrıca, parseller doğu batı yönünde birden fazla yapı yapılabilecek derinlikte olduğunda ise, esas olan yol güzergahındaki yapıların hakim katını belirlemek olduğundan, yola cepheli yapılar 3 kat, arkasındaki yapılar ise 2 kat olarak belirlenecektir.

2.2- Konut Alanları

- 2.2.1- Konut alanlarının tamamı; halkın günlük ihtiyacını karşılamak maksadıyla; Yol Boyu Ticaret Alanı olarak teşekkül etmiştir. Bu kullanımlara bodrum katlarında içten bağlantılı piyes ve/veya bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açığa çıkan yol cephesi haricindeki bodrum katlarda yer alan ve sadece zemin/bodrum kattaki ticaret kullanımlı bağımsız bölümlere ait depo amaçlı eklenti yapılabilir. Piyeler binanın ortak alanları ve müştemilatlarıyla irtibatlandırılmaz.

2.3- Ticaret Alanı

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

2.4- Ticaret-Konut Alanları

- 2.4.1- Ticaret + Konut alanlarında, zemin katların ticaret olarak kullanılması zorunludur. Zemin üstü katlar konut veya ticaret olarak kullanılabilir.
- 2.4.2- Bitişik Nizam “Ticaret” ve “Ticaret+Konut” yapılaşma şartlarına sahip parsellerde zemin katın ve/veya bodrum katın tamamının kullanılması; ancak PAİY Geçici Madde 2’de belirtildiği üzere mevcut teşekkülde zemin katın ve/veya bodrum katın tamamının kullanıldığı durumlarda mümkündür. Kullanımdan dolayı zemin katın üzerinde oluşacak alanlarda gerekli güvenlik ve yangın önlemleri alınmak kaydıyla herhangi bir kullanıma konu edilmeyen ortak alan niteliğinde teras çatı yapılabilir. Bu teraslara ortak alandan ayrı çıkış yapılma şartı aranmaz.

2.5- Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları

- 2.5.1- Planda belirtilen açık ve kapalı spor tesisi alanlarında zemin altı otopark yapılabilir.
- 2.5.2- Planda üniversite güneyinde yer alan ve (ÖZEL YURT) olarak gösterilen sosyal tesis yapı adalarında, plan değişikliği ile fonksiyon değiştirilmesi durumunda eşit oranda sosyal tesis belirleme şartı aranmayacaktır.
- 2.5.3- Planda “Zemin Altı Otopark” olarak belirtilen alanlarda en az 1 metre toprak derinliği korunmak koşulu ile Zemin Altı Katlı Otopark yapılabilir. Uygulama, Yalova Belediyesi’nce onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Uygulama aşamasında ilgili kamu kurumlarının görüşü alınacaktır.
- 2.5.4- Plan sınırı içerisinde yer alan trafo ve teknik alt yapı alanlarında çekme mesafelerine uyulacaktır. Teknik Alt yapı alanları su deposu vb. teknik alt yapı kullanımlarını içerebilir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları ise Belediyesi tarafından belirlenecektir.

2.6- Yükseköğretim Tesisi Alanı

- 2.6.1- Bu alanlarda yükseköğretim tesisi (üniversite) ve kampüs alanı kapsamında her türlü eğitim tesisleri ile bunların tamamlayıcısı niteliğinde araştırma-geliştirme faaliyetlerinin, bilimsel ve teknolojik çalışmaların yapılabileceği tesisler, idari, sağlık sosyo-kültürel, ibadet yeri, spor tesisleri, rekreatif tesisler, lojman vb kullanımlı yapılar yapılabilir. Yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir;

En fazla emsal (E): 0.80

En fazla yapı yüksekliği (yençok) :25.00 m.

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

En fazla emsal (E): 0.80

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

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

2.7- Günöbirlik Turizm Tesisi Alanı

- 2.10.1- Planda yapılaşma şartları ayrıca belirtilmeyen Günöbirlik Tesis Alanları’nda yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir:

En fazla emsal (E): 0.05

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

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

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

2.8- Sanayi Alanları

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

2.8.2- Beton santrali yapılacak alanda ve diğer sanayi alanlarında; ruhsat aşamasında ilgili kurum ve kuruluş görüşü doğrultusunda sağlık koruma bandı bırakılarak vaziyet planına işlenecek ve bölgenin iklim yapısına göre ağaçlandırma yapılacaktır.

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

2.8.4- Sanayi Alanı olarak planlanmış alanlarda, "İşyeri Açma Ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelikte belirtilen tesislerde ÇED raporu şartı aranır. Bu alanda ÇED raporu niteliğini aşacak yapı ve tesisler yer alamaz.

2.8.5- Sanayi alanlarında "lojistik ve depolama alanları" yapılabilir. Bu alanlarda 29.9.1987 gün ve 19589 sayılı resmi gazetede yayımlanan "Tekel Dışı Bırakılan Patlayıcı Maddeler ve Av Malzemesi ve Benzerlerinin Üretim, İthal, Taşınması, Saklanması, Depolanması, Satışı, Kullanılması, Yok Edilmesi, Denetlenmesi Usul Esaslarına İlişkin Tüzük"te belirtilen, çevresel olumsuz etkisi bulunan malzemeler için depolama binası yapılamaz. Sadece sanayi ham ve üretim malzemeleri depolanabilir.

2.8.6- Sanayi parsellerinin toplam alanının en fazla %5'lik bölümünde en fazla KAKS:0.60 olmak üzere idari bina yapılabilir. Bu binalarda; toplantı salonları, yönetim birimleri, ofis, revir, kreş, kütüphane, yemekhane ve benzeri fonksiyonlar yer alabilir.

2.8.7- 07/04/2011 tarih ve 114 sayılı Meclis Kararı'na istinaden, beton santralleri yalnızca, Kirazlı Köyü 150 adada yapılabilecektir.

2.8.8- Sanayi veya Küçük Sanayi bölgelerinde bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir.

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

* Açıklama: 09.04.2025 tarih ve 123 sayılı Belediye Meclis Kararı ile 2.1.5, 2.1.25, 2.1.40, 2.1.43, 2.1.44 ve 2.1.45 numaralı maddeleri kapsayan imar planı değişikliği onanmış olup; sözkonusu plan değişikliğinin askı süreci henüz tamamlanmadığından, ilgili maddeler kesinleşmemiştir.

4- PLAN KARARLARI

4.1- İMAR PLANI FONKSİYONLARININ BELİRLENMESİ

Plan kararları kapsamında “Resmi Kurum Alanı” olarak planlı olan 331 ada, 96 parsel “Park Alanı” olarak planlanmıştır. Bunun dışında imar planında arazi kullanım kararlarına ilişkin herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

	MERİ PLAN (m ²)	REVİZYON (m ²)
KONUT	223086	223086
TİCARET+KONUT	145853	145853
TİCARET	596	596
GÜNÜBİRLİK TESİS	1518	1518
RESMİ KURUM	3925	3679
BELEDİYE HİZMET ALANI	11893	11893
SAĞLIK TESİSİ	11461	11461
LİSE	13603	13603
MESLEK LİSESİ	1650	1650
İLKOKUL	3715	3715
KÜLTÜREL TESİS	2194	2194
CAMİ	2150	2150
TRAFO	114	114
KAPALI SPOR TESİSİ	71261	71261
PARK	11832	12078
YOLLAR	195149	195149
TOPLAM	700000	700000

4.2- YAPILAŞMA ŞARTLARININ BELİRLENMESİ

4.2.1- TAKS ve KAKS Yapılaşma Şartlarının Belirlenmesi

İmar planı kararları kapsamında; inşaat alanı hakkının daha verimli kullanılabilmesi için; “KAKS” değeri değiştirilmemek kaydı ile; “TAKS: 0.50” olan yapılaşma şartları “TAKS: 0.60” olarak belirlenmiştir. KAKS değeri değiştirilmediği için; sözkonusu değişiklik meri imar planına göre herhangi bir yapı ya da nüfus yoğunluğu artışı getirmemektedir.

4.2.2- Bahçe Mesafelerine ve Çıkmalara İlişkin Düzenleme

Deprem riski açısından önemli bir bölgede yer alan İlimizde, statik açıdan daha güvenli yapıların ortaya çıkması için “İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde yapılacak olan yapılarda, açık ve kapalı çıkma yapılamaz.” şeklinde plan notu kararı alınmıştır.

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

- Gazipaşa Caddesi'ne cepheli parseller dışındaki yapı alanlarında; tabana ilişkin mevcut istikamet hakkı saklı kalmak kaydı ile; ön bahçe mesafelerinin 3.5 metre, yan bahçe mesafelerinin 3 metre olarak belirlenmesi ve “Gazipaşa Caddesi'ne cepheli parseller dışındaki yapı alanlarında ön bahçe mesafeleri 3.5 metredir. Ancak, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Geçici 2. Maddesi kapsamında, mevcut teşekkülde tabanda 3.5 metreden az bahçe mesafesi bulunan imar parsellerinde, mevcut teşekkül uygulanabilir.
- Gazipaşa Caddesi'ne cepheli parsellerin ön bahçe mesafeleri, “2025-Nisan Ayı İmar Komisyon Kararı” ekinde yer alan istikamet rölevesine uygun olacak şekilde belirlenecektir.
- 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.

4.2.3- Yapı Düzenlerinin Belirlenmesi

Meri Uygulama İmar Planı'nda çekme mesafelerine getirilen karar kapsamında; Ayrık Nizam ve Blok Nizam imar parselleri yeniden değerlendirilmiş ve yeni yapılaşma şartlarına göre, yeniden düzenlenenler olmuştur.

4.2.4- Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarının Yapılaşma Şartlarının Belirlenmesi

Meri imar planında Cami Alanları'nda yapılaşma şartı yok iken; tanımsız bir yapılaşma şartı bırakılmaması adına, sözkonusu donatı alanlarına da yapılaşma şartı işlenmiştir. Bu kapsamda; 367 ada, 225 ve 226 parsellerde yer alan “Cami Alanı”na ilişkin yapılaşma şartları “Emsal: 0.70, yençok: 18.50 metre” olarak; 1396 ada, 1 parsel ile ilişkin yapılaşma şartları ise “Emsal: 0.70, yençok: 12.50 metre” olarak belirlenmiştir.

“Yençok” yapılaşma değeri “metre” olarak belirlenen muhtelif donatı alanlarında, arka çekme mesafelerinde belirsizlik olduğundan, “kat adedi” olarak plana işlenmesi kararı alınmış ve muhtelif donatı alanlarına bahçe mesafeleri işlenmiştir.

Yine; plan kararları kapsamında “Sağlık Tesis Alanı” olarak planlı olan 1405 ada, 3 parselin yapılaşma koşulları “Emsal: 2.50, Yençok: 5 kat, ön bahçe mesafesi: 3.5 metre, yan ve arka bahçe mesafeleri: 3 metre” olacak şekilde plana işlenmiştir.

4.3- NÜFUS HESABI

Bahçelievler Mahallesi İmar Planı Revizyonu'nda imar fonksiyonlarına ilişkin herhangi bir karar alınmadığı gibi; "Emsal" ya da "KAKS" değerine ilişkin de bir artış yapılmamıştır. Dolayısıyla konut alanına yönelik yapı yoğunluğunda artış olmadığı için nüfus yoğunluğu artışı da yoktur. Bu nedenle meri imar planında belirlenen nüfus verileri aynı şekilde geçerlidir.

	MERİ İMAR PLANI	İMAR PLANI REVİZYONU
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	771283	771283
TOPLAM NÜFUS (kişi)	11634	11634

İmar planı revizyonu ile nüfus artışı yapılmadığından, mevzuata göre sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilaveye de gerek kalmamaktadır. Bu nedenle Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışması kanunlara, yönetmeliklere ve üst ölçekli planlara uygun olarak hazırlanmıştır.

4.4- PLAN HÜKÜMLERİ

- 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- Gazipaşa Caddesi'ne cepheli parseller dışındaki yapı alanlarında ön bahçe mesafeleri 3.5 metredir. Ancak, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Geçici 2. Maddesi kapsamında, mevcut teşekkülde tabanda 3.5 metreden az bahçe mesafesi bulunan imar parsellerinde, mevcut teşekkül uygulanabilir.
- 4- Gazipaşa Caddesi'ne cepheli parsellerin ön bahçe mesafeleri, "2025-Nisan Ayı İmar Komisyon Kararı" ekinde yer alan istikamet rölevesine uygun olacak şekilde belirlenecektir.
- 5- Yapı adalarında yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesi ile elde edilen taban oturma 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.
- 6- İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde yapılacak olan yapılarda, açık ve kapalı çıkma yapılamaz.
- 7- Belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki Yalova İli, Merkez İlçesi, Uygulama İmar Planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri aynen geçerlidir.

şeklinde 7 adet plan hükmü alınmıştır.

7 numaralı plan hükmü kapsamında, belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki plan hükümlerinin geçerli olacağı kabul edilmiştir. Dolayısıyla, yürürlükteki Uygulama İmar Planı Hükümleri'nde bir değişiklik yapılması durumunda, Bahçelievler Mahallesi Uygulama İmar Planı Hükümleri'nde de aynı değişikliklerin yapılacağı kabul edilmiş olup, yürürlükteki imar planı hükümleri geçerli olacaktır.

Kamer VATANSEVER
C Sınıfı Şehir Plancısı
Yalova Belediyesi