

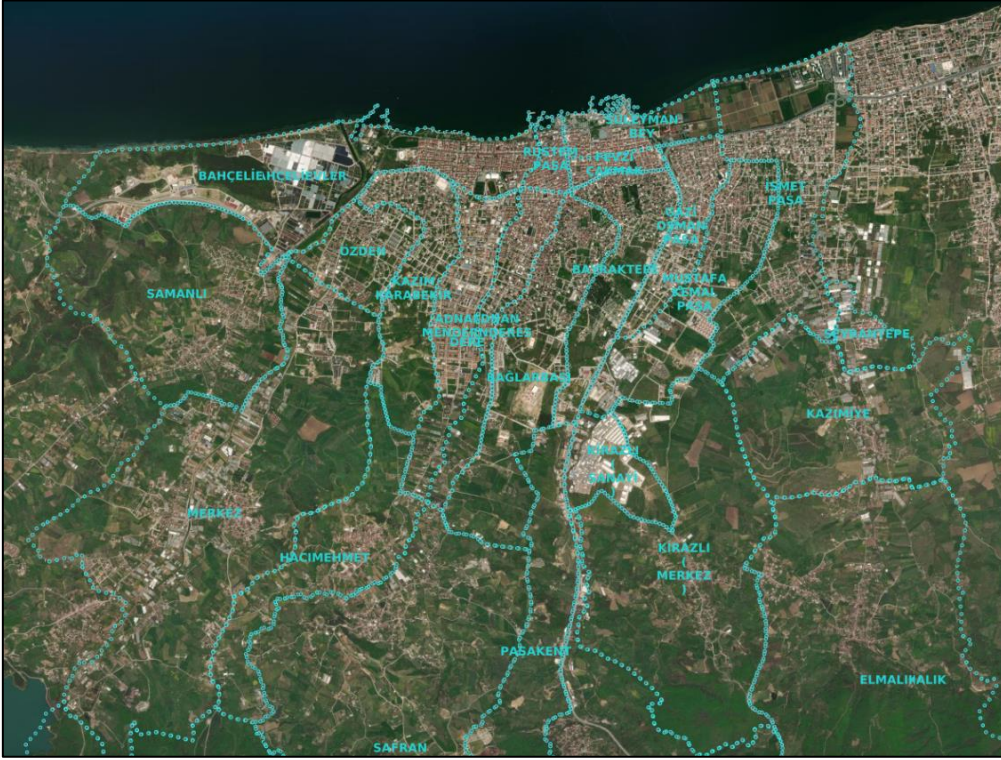


T.C.

**YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**



**YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,**  
**NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİNİN**  
**REVİZE EDİLMESİNE İLİŞKİN**  
**1/5000 ÖLÇEKLİ**  
**NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU**



**ŞUBAT 2023**

## 1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

### Amaç ve Gerekçe

Yalova Belediye Meclisi'nin 01.02.2023 tarih ve 75 sayılı kararı ile;

- İmar planlarının etaplar halinde yapılması sonucu bölgesel olarak farklılık arz eden plan notlarının, Yalova Merkez İlçe'deki planlı alanlar bütününde tek çatı altında toplanması,
- yürürlükteki muhtelif plan notları ile yürürlükteki plan arasındaki yapılaşmaya ilişkin çelişkilerin giderilmesi,
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 08.07.2022 tarih ve 4084290 sayılı yazısı ve eklerinde belirtilen, *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 gereği* kapsamında; tüm planlı alanlardaki imar plan notlarının imar komisyonundan geldiği şekliyle revize edilmesine yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasının kabulüne..."

karar verilmiştir.

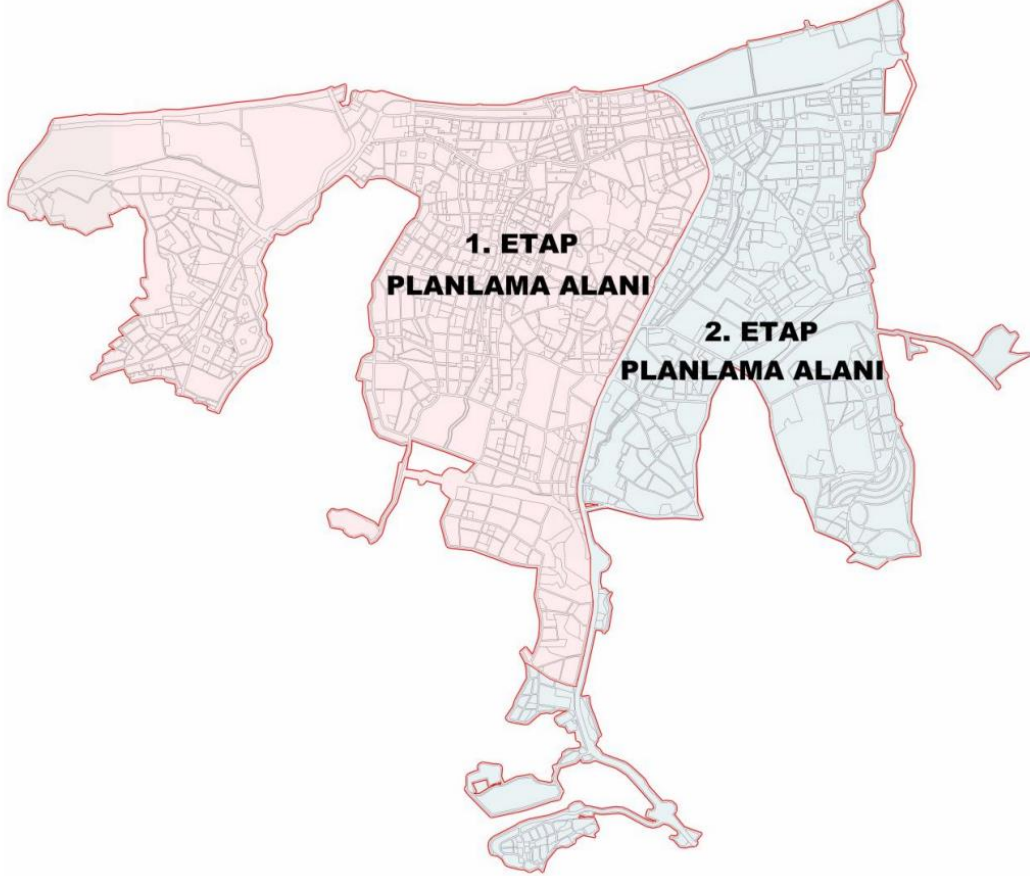
Sözkonusu meclis kararına istinaden 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

### Kapsam

Yalova Belediye Meclisi'nin 01.02.2023 tarih ve 75 sayılı kararı ile; Yalova Belediyesi'nin yetki sahasında yer alan tüm Nazım İmar Planlarına ait plan notları incelenmiş ve tek karar altında birleştirilmiştir.

## 2- MERİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

Yalova İli, Merkez İlçesi'nde yürürlükte olan imar planları incelendiğinde, Merkez İlçe'nin tamamını kapsayan imar planı revizyonu ve ilavesinin 04.10.2016 tarih ve 147-148 sayılı Belediye Meclis Kararları ile iki etap halinde yapıldığı görülmektedir.



Her iki etapta da Nazım İmar Planı'na ilişkin hükümler aynı olup, yürürlükteki son hali aşağıdaki gibidir:

### D) GENEL HÜKÜMLER

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. Pis su çukurları hiçbir şekilde akarsulara bağlanamaz. 19/03/1971 gün ve 13783 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olamayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Hakkında Yönetmelik" hükümleri geçerlidir.
5. Dere yatakları ve taşkın alanlarında 09.09.2006/26284 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/27 sayılı Başbakanlık genelgesine uyulacaktır.

6. 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Yasası ile 26/10/1983 tarih ve 18203 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan “Gayri Sihhi Müesseseler Yönetmeliği”ne uyulacaktır.
7. Enerji nakil hattı altında kalan yapı adalarında “Kuvvetli Akım Tesisler Yönetmeliği” hükümlerine uyulacaktır. Enerji nakil hatları altında kalan parsellerde inşaata başlamadan önce ilgili kurumdan görüş alınması zorunludur.

## II) ÖZEL HÜKÜMLER

8. Orman Alanları: 6831/3373 sayılı Orman Kanunu geçerlidir.
9. Tarım Alanları: 5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu” ile ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılacaktır.
10. Askeri Alanlar: Bu bölgelerde 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri geçerlidir. Buna göre Askeri Güvenlik Bölgeleri içerisinde kalan bölgelerdeki yapılaşma talepleri için ilgili askeri kurumun görüşünün alınması gereklidir.
11. Teknik Altyapı Alanları: 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.
12. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları; İçerisinde konaklama tesisleri, lokanta, resmi ve sosyal ve kültürel tesisler, çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolar yapılabilen alanlardır.

Sözkonusu imar planları ve plan notları yürürlükte iken; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün 08.07.2022 tarih ve 4084290 sayılı yazısı ve ekleri ile, 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 İdareimizce ivedilikle değerlendirilmesi ve yürütülmesi gereği* tarafımıza bildirilmiştir. 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 oluşmaktadır. Bu nedenle yürürlükteki muhtelif plan notları ile yürürlükteki plan arasındaki yapılaşmaya ilişkin çelişkilerin giderilmesi için, İlimiz, Merkez İlçe, merkez mahallelerinde İmar Planı revizyonu yapılması gerekmektedir.

Bu kapsamda;

- 02.08.2022 tarih ve 239 sayılı Belediye Meclis Kararı ile Bahçelievler Mahallesi İmar Planı Revizyonu,
- 04.10.2022 tarih ve 309 sayılı Belediye Meclis Kararı ile Rüstempaşa, Fevziçakmak ve Süleymanbey Mahalleleri İmar Planı Revizyonu,
- 05.12.2022 tarih ve 407 sayılı Belediye Meclis Kararı ile Gaziosmanpaşa, Mustafa Kemal Paşa ve İsmetpaşa Mahalleleri Kuzeyi İmar Planı Revizyonu onanmıştır.



Her üç planlama alanının da plan notları aynı olup, yürürlükteki nazım imar planı hükümleri aşağıdaki şekilde sadeleştirilmiştir:

- 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.

Ancak bu süreçte de, imar planı notlarının bölgelere göre uygulanması sırasında karışıklıklar yaşanmış ve tek karar altında toplanma ihtiyacı doğmuştur.

Sonuçta, 01.02.2023 tarih ve 75 sayılı Belediye Meclis Kararı’nda da belirtildiği üzere;

- İmar planlarının etaplar halinde yapılması sonucu bölgesel olarak farklılık arz eden plan notlarının, Yalova Merkez İlçe’deki planlı alanlar bütününde tek çatı altında toplanması,
- yürürlükteki muhtelif plan notları ile yürürlükteki plan arasındaki yapılaşmaya ilişkin çelişkilerin giderilmesi,
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün 08.07.2022 tarih ve 4084290 sayılı yazısı ve eklerinde belirtilen hususların değerlendirilmesi

kapsamında Yalova Belediyesi İmar İhtisas Komisyonu’nca tüm plan notları incelenmiş ve plan raporunun “Yalova İli, Merkez İlçesi, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Hükümleri”nde belirtildiği şekliyle; “Yalova İli, Merkez İlçesi” tamamında Nazım İmar Planı bulunan alanlarda geçerli olmak üzere; revize edilmiştir. Plan notlarının revize edilmesini içeren plan değişikliği, Yalova Belediyesi Meclisi’nce İmar Komisyonu’ndan geldiği şekliyle kabul edilmiştir.

### **3- YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ, 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI 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  
C Sınıfı Şehir Plancısı  
Yalova Belediyesi