



T.C.

YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
GAZİOSMANPAŞA, MUSTAFA KEMAL PAŞA ve
İSMETPAŞA MAHALLELERİ KUZEYİ

1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



ARALIK 2022

1- PLAN REVİZYONUNUN KONUSU

Gerekçe ve Amaç

Yürürlükte bulunan 04.10.2016 tarih ve 147-148 sayılı Belediye Meclis Kararları ile onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu'na ait plan hükümlerinde, 1987 planlarından itibaren çeşitli plan notlarının uygulanması ile oluşan mevcut dokunun korunması ve yerel sorunları çözümlenmek adına geçmişten günümüze kadar korunarak ya da revize edilerek gelen plan hükümleri bulunmaktadır. Ayrıca, 17 Ağustos 1999 Depremi öncesinde yürürlükte bulunan 07.11.1995 tarih ve 159 Belediye Meclisi onay sayılı Yalova İmar Planında Merkez Mahallelerindeki konut alanlarının kat yükseklikleri 4 kat ile 10 kat arasında planlı bulunmakta iken, deprem sonrasında kat yükseklikleri önce iki kat, sonrasında da 4 kat olacak şekilde planlanmıştır. Günümüzde mevcut durumda 4 kattan fazla olarak Ruhsat ve İskân Belgelerini almış olan yapıların yıkılmaları durumunda yürürlükte bulunan İmar Planına göre 4 kat olarak yapılaşabilmekte; bu durumda kat mülkiyetleri açısından sorun oluşturmakta olup; mevcut kat yüksekliği ve emsalin, yürürlükte bulunan planlardan fazla olduğu bölgelerde; sağlıksız yapılaşmanın sağlıklı yapılara dönüştürülmesi için Yalova Belediyesi Meclisi tarafından plan notu alınmıştır.

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.

Konunun yürürlükteki mevzuat hükümleri, üst ölçekli plan kararları, plan bütünlüğü, planlama ilke ve esasları kapsamında görüşülerek gerekli kararın alınmasına ilişkin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün talebi ile Belediye Meclisi'ne havale edilmiştir.

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.

Sözkonusu havale ve ilgili yazı kapsamında; Yalova Belediye Meclisi'nin 05.12.2022 tarih ve 407 sayılı kararı ile;

“Yürürlükteki muhtelif plan notları ile yürürlükteki plan arasındaki yapılaşmaya ilişkin çelişkilerin giderilmesi için, İlimiz, Merkez İlçe, merkez mahallelerinde İmar Planı revizyonu yapılması kapsamında üçüncü etap olarak “Gaziosmanpaşa, Mustafa Kemal Paşa ve İsmetpaşa Mahalleleri Kuzeyi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu” görüşmeleri tamamlanmıştır.

Söz konusu plan kapsamında, Gaziosmanpaşa Mahallesi kuzeyindeki alanın (planlama alanının Bursa-Yalova Karayolu ile Balaban Dere arasındaki bölümü) Belediye Meclisi'nin 07.11.1995 tarih ve 159 sayılı kararıyla onanan imar planında yer alan kat adetleri, mevcut imar planındaki kat adedinden az olmayacak şekilde korunmuştur. Bu kapsamda kat adetleri 4, 5 ve 6 kat olacak şekilde düzenlenmesi kararı alınmıştır.

Bu alanda İmar Planı Teklifi'ne ilişkin inşaat alanı ve nüfus hesabının; ada bazında değil, parsel yapında yapılaşma şartları oluşturularak yapılmasına ilişkin karar alınmıştır. Bu kapsamda, “Ayrık ve Blok Nizam” yapı nizamına sahip alanlarda ön, yan ve arka çekme mesafeleri plan raporunda belirtildiği şekliyle ve

- TAKS: 0.50 olarak;
- KAKS 4 katlı yapılar için 2.00, 5 katlı yapılar için 2.50, 6 katlı yapılar için 3.00 olarak

hesaplanmış ve TAKS, KAKS değerleri plan üzerine işlenmiştir.

Planlama alanının Mustafa Kemal Paşa Mahallesi ve İsmetpaşa Mahalleleri'nin kuzeyindeki bölümünde ise (planlama alanının Balaban Deresi ile Çiftlikköy İlçesi arasındaki bölümü); sözkonusu alanın diğer bölgelere göre meri plandaki yapılaşma şartlarına uygun olarak yeni yapılaşan bir alan olması, Belediye Meclisi'nin 07.11.1995 tarih ve 159 sayılı kararıyla onanan imar planında her ne kadar 5 kat planlı alanlar olsa bile sözkonusu alanların emsalinin 1.50 olması ve meri imar planındaki 1.60 emsal değerinin parsel sahibi açısından daha avantajlı olması, meri imar planındaki bazı adalarda TAKS'in 0.40 ile sınırlı olması bazı adalarda ise bu şartın aranmamasının planlama açısından eşitsizlik yarattığı ve bölgesel olarak bütünlüğün sağlanması gerekçeleriyle; “Ayrık Nizam” ve “Blok Nizam” yapılaşma şartına sahip imar adalarında “4 kat, TAKS: 0.40, KAKS: 1.60” olarak belirlenmiş ve yapılaşma değerleri plan üzerine işlenmiştir.

Planlama alanının tamamında “Bitişik Nizam” yapı nizamına sahip alanlarda ise ön ve arka çekme mesafelerinden sonra kalan alanın tamamı TAKS olarak belirlenerek, nüfus hesabının oluşturulmasına yönelik karar alınmıştır.

Yürürlükteki imar planında yer alan “Ticaret+Konut Alanları” ve “Konut Alanları” parsel sınırları baz alınarak, teklif imar planına aktarılması kararı alınmıştır. Kullanım kararlarına ilişkin herhangi bir değişiklik öngörülmemiştir.

Ayrıca, planlama alanındaki sosyal ve teknik altyapı alanlarının, çevredeki emsal yapılaşma şartları dikkate alınarak yapılaşma şartlarının belirlenmesine ve plan üzerine işlenmesine karar verilmiştir.

Söz konusu yapılaşma şartları sonucunda imar durumları parsel bazında etüt edilmiş ve mevcut plan notuna göre ikili, üçlü... blok yapılabilen parsellere “Blok Nizam” yapılaşma şartı işlenmesine karar verilmiştir.

Genel hatlarıyla açıklanan bu kararlar kapsamında;

- *teklif planlarda da imza altına alınmış şekliyle; yaklaşık 70 hektar alanda hazırlanan Yalova İli, Merkez İlçesi, “Gaziosmanpaşa, Mustafa Kemal Paşa ve İsmetpaşa Mahalleleri Kuzeyi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu”’nun 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasının*
- *söz konusu imar planı revizyonuna ilişkin işlemlerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nce resen yürütülmesinin,*
kabulüne...”

karar verilmiştir.

Kapsam

Gaziosmanpaşa, Mustafa Kemal Paşa ve İsmetpaşa Mahalleleri Kuzeyi İmar Planı Revizyonu; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin “İmar Planı revizyonu ve ilaveleri” başlıklı 25. Maddesinde belirtilen “İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlar ile üst kademe plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi için bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak imar planlarında revizyon yapılır.” maddesi dayanak oluşturularak, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 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 Gaziosmanpaşa, Mustafa Kemal Paşa ve İsmetpaşa Mahalleleri; Yalova İli, Merkez İlçe sınırları içerisinde yer almaktadır. Merkez ilçe, Marmara Bölgesi'nde yer alan Yalova İl Merkezi'nde yer almaktadır. Yerleşim bölgesinden İzmit-Yalova, Armutlu-Yalova ve Bursa-Yalova(D-575) Karayolları geçmektedir.

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

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



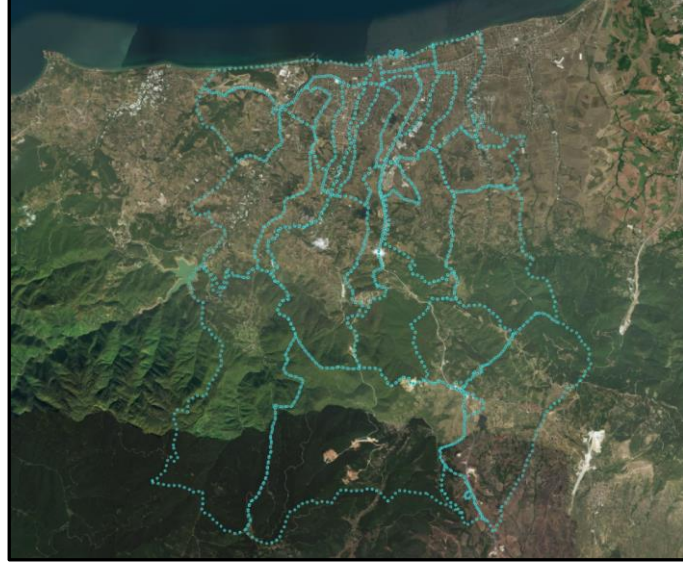
Şekil 1: Yalova'nın bölge içerisindeki konumu

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

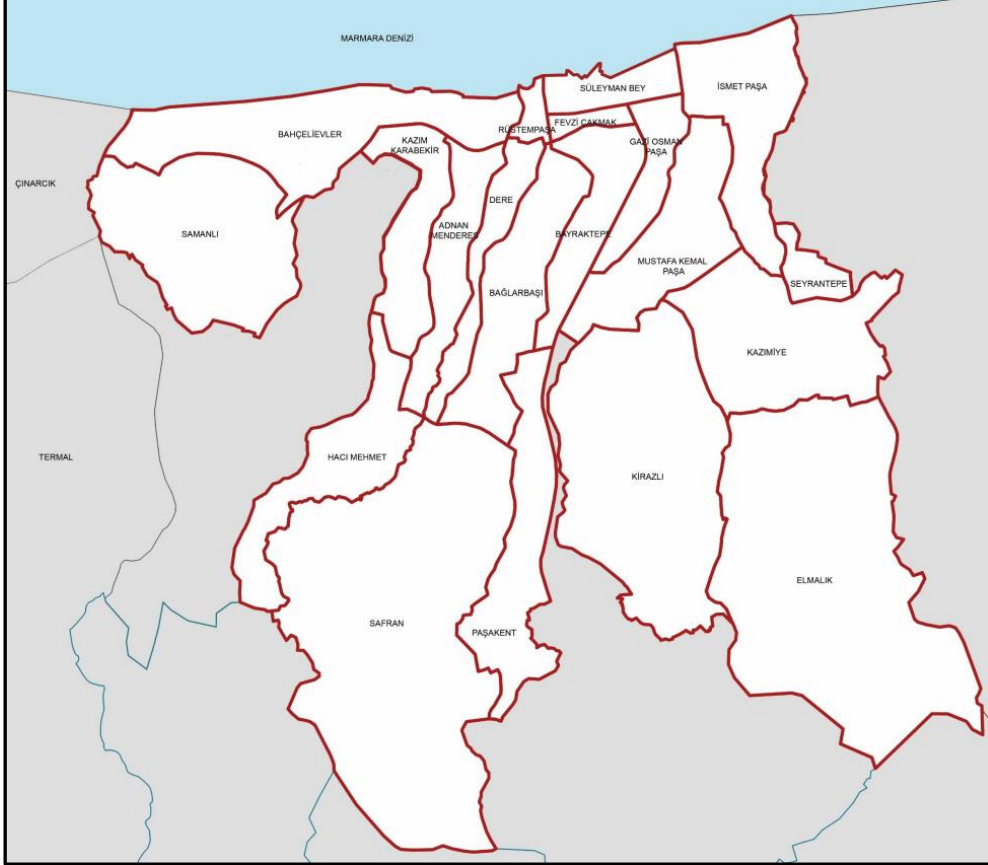


Şekil 2: Yalova İli'nin idari bölünüş haritası

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



Şekil 3: Yalova Belediyesi Mahalle ve Köyleri



Şekil 4: Yalova Belediyesi Mahalleleri

İmar planı revizyonuna konu olan alan, Merkez İlçe'nin doğu bölümünde yer alan Gaziosmanpaşa, Mustafa Kemal Paşa ve İsmetpaşa Mahalleleri'nin kuzey bölümünü kapsamaktadır.



Şekil 5: Planlama alanının konumu

İmar Planı Revizyonu'na konu alan, yaklaşık 80 hektar büyüklüğündedir. Planlama alanının kuzey sınırını Yalova-İzmit Karayolu, batı sınırını Yalova-Bursa Karayolu, güney sınırını Tuna Caddesi, Hazan Sokak, Girne Caddesi ve Yahya Kemal Sokak, doğu sınırını ise Kazımiye Deresi ve Çiftlikköy İlçesi oluşturmaktadır.



Şekil 6: İmar Planı Revizyonu Alanı

Planlama alanı, yoğun konut dokusunun bulunduğu, ana caddeler üzerinde ticaret saçaklanmasının olduğu kent merkezinin bir bölümüdür. Her ne kadar Rüstempaşa, Fevziçakmak, Süleymanbey ve Bahçelievler Mahalleleri kadar yoğun olmada da, ilçenin doğu yakasının merkezi konumundadır ve özellikle kalıcı nüfusun yoğun olduğu bir bölgedir.

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 etkileyen 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 Yüzeysel bilim 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 yükselme alanında bulunur. Samanlı Dağları kütlesi batıda Çınarcık ile doğuda Sakarya Nehri arasında, kuzeyden Marmara Denizinin çukurlukları ve İzmit Adapazarı koridoru tarafından sınırlandırılmaktadır. Yalova ilinin kıyıları girintili ve çıkıntılı bir özellik göstermez, eğimsiz bir yapısı bulunmaktadır. Sahil şeridi dar olmakla birlikte, doğal plaj özellikleri göstermektedir. Samanlı Dağları ile Marmara Denizi yükselimi arasında az eğimli ve basık morfolojiye sahip düzlükler bulunur. Yalova ili, doğu kıyılarındaki düzlükler dışında dağlık bir araziye sahiptir. Yalova bölgesinde Yalova Çınarcık arasında Marmara Denizi kıyılarına kadar sokulan düzlükler, güneydeki dağlık kütle ile Marmara Denizi arasında D-B uzanımlı bir kuşak oluşturur. Yalova doğusunda ise düzlükler ile deniz arasında kıyı ovaları vardır. Termal kıyı ovalarından oluşan düzlükler ile dağ eteği düzlükleri üzerinde kurulmuştur. Yalova'nın, Safran deresinin batısındaki Emir bayırı ile adı geçen derenin doğusundaki Yalova bayırı denilen hafif meyilli arazide ve kıyı boyunca yayıldığı görülmektedir. İlin genelinde farklı arazi yapılarını içinde barındırmaktadır.

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

2.2.4- Jeolojik Yapı ve Depremsellik Durumu

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

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

Bu tektonik yapı ve depremsellik durumu neticesinde Belediyemiz tarafından daha önce hazırlatılan ve söz konusu revizyon planında kalan alanda kapsayan Jeolojik-Jeoteknik raporlar ve yerleşime uygunluk notları aşağıdaki gibidir.

Yertek Mühendislik tarafından hazırlanan Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından 27.11.2006 tarihinde onaylanan "GOP, İsmetpaşa ile Mustafakemalpaşa Mah. (Mandıra Sirtının) imar planı revizyonuna esas Jeoloji-Jeoteknik araştırma raporu" nda YÖ1 de kalmaktadır.

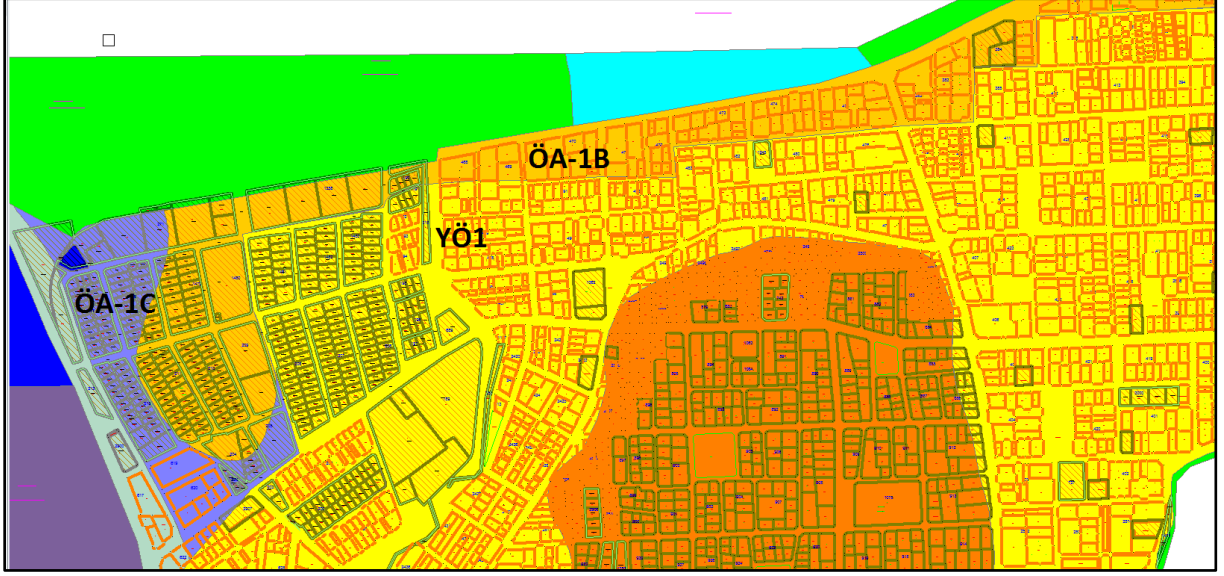
Yerleşime Önlemler Alanlar (YÖ1)

Bu alanlar Gaziosmanpaşa, İsmetpaşa mahallerinde gözlenen alüvyon sahalarıdır. Bu bölgede gözlenen alüvyon 0.00 –3.00 m. arasında orta katı – katı nitelikli siltli kumlu kil, 3.00 – 10.00 m. arasında orta sıkı nitelikli siltli killi kum, 10.00 – 30.00 m. arasında çok katı kildir. Yeraltısuyu seviyesi ortalama 2.50 m. düzeyindedir. Morfolojik olarak düz bir topoğrafya sunan bu bölgede yüzde eğim değerleri %0 – 10 arasında değişim göstermektedir. Bu bölgede yapılan incelemelerde oturma miktarının kabul edilebilir sınırları yer yer aşabileceği, düşük taşıma güçlü zonlarla karşılaşılacağı çoğunlukla sıvılaşma riskinde bulunduğu görülmüştür. Bu nedenle bu bölge yapılacak parsel bazı zemin etüdlerinde oturma, taşıma gücü, sıvılaşma analizleri yapılmalı, olası sorunlara karşı gerekli zemin iyileştirme teknikleri uygulanmalıdır. Ayrıca yeraltısuyuna karşı gerekli önlemler alınmalı drenaj tedbirleri yada bohçalama tecrit uygulanmalıdır.

Bu alanlar rapor eki paftalarda;

“ YÖ1” simgesiyle gösterilmiştir.

Önlem projeleri parsel bazı zemin etüdlerinde detaylı olarak çalışılmalı, sonuçlarına göre gerekli önlemler alınmalıdır. Bu bölge içinde yer alan mevcut konutların zeminle olan uygunluğu yapılacak parsel bazı zemin etüdlerinde irdelenmeli, zemin-temel-betonarme bütünlüğü sağlanmalı, gerekmesi halinde temel zemini güçlendirilerek yapı zemine uygun hale getirilmelidir.



Bir diğer rapor ;

JMS Mühendislik tarafından hazırlanan , Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü tarafından 20.10.2004 tarihinde onaylanan “Bahçelievler, Rüstempaşa, Süleymanbey, Bağlarbaşı, Fevziçakmak, Kazım Karabekir mahalleleri, Yaşar Okuyan Bulvarı kuzeyi Gazi Osman Paşa Mahallesi kuzeybatısı ile Yalova-Kocaeli devlet yolunun sağ şeridinde bulunan alanlara ait ayrıntılı Jeolojik-Jeoteknik etüt raporu” nda ÖA-1B ve ÖA-1C de kalmaktadır.

Önem Şartlı Alanlar-1B (ÖA-B) de yapılması istenen çalışmalar:

- Bu bölgede sondajlı zemin araştırmalarının sonucu sıvılaşma riski olmayan sağlam zeminin derinliği saptanmalı ve buna göre temel derinliği tespit edilmelidir.
- Bu amaçla yapılacak sondaj derinliği 15.00 m den az olmamalıdır.
- Sondajlardan alınacak bozulmuş ve bozulmamış örnekler üzerinde hidrometrik analizler yapılarak kum,kil,silt oranı belirlenmeli ve sıvılaşma potansiyeli analizleri yapılmalıdır.
- Sondajlar her 1.5 m de SPT deneyleri yapılarak ilerleme sağlanmalı ve bozulmamış örneklerin dayanım parametreleri belirlenmelidir.
- Zemin özellikleri, SPT deneyleri ve bozulmamış örnekler üzerinde yapılan deneylerden, temel derinliğinin ekonomik ölçüleri aşması durumunda sıvılaşma riski olan zeminlerin derinliği ve kalınlığı dikkate alınarak bir zemin iyileştirme (zemin değiştirme, sıkıştırma ,kazık, jet-grouting vb.) programı hazırlanmalıdır. Kazı sonrası yapılacak iyileştirme yöntemlerinin uygulanamayacağı yerlerde,özellikler kazıklı temel sistemi olumlu sonuçlar verecektir.
- Bu bölgede, yapılacak parsel bazındaki sondajlı etütler sonucunda temel derinliği belirlenmelidir.
- Bölgede zayıf ve sıvılaşma riski taşıyabilecek zeminlerin bulunduğu gerçeği dikkate alındığında büyük blokların ve ağır yapıların projelendirilmesine detay zemin araştırmaları yapılarak izin verilmelidir.

-Bu sahalarda yapılacak derin temel projelerinin uygulamasına geçilmeden önce,Belediye bünyesinde oluşturulacak komisyon veya teknik elemanlar tarafından incelenmesi zorunluluğu getirilmelidir.

-Yeni yapılacak yapılar,radye temeller üzerinde deprem şartnamesine uygun olarak projelendirilmeli, statik projelerde donatılı perde duvarlar kullanılmasına dikkat edilmelidir.

Önem Şarh Alanlar-1C (ÖA-1C) de Yapılması istenilen çalışmalar:

- Bu bölgede sondajlı zemin araştırmalarının sonucu taşıyıcı zeminin derinliği saptanmalı ve buna göre yapı tasarımı yapılmalıdır.

-Bu amaçla yapılacak sondaj derinliği 15.00 m den az olmamalıdır.

-Sondajlardan alınacak bozulmuş ve bozulmamış örnekler üzerinde hidrometrik analizler yapılarak kum,kil,silt oranı belirlenmeli,sıvılaşma potansiyeli analizleri yapılmalıdır.

-Sondajlar her 1.5 m de SPT deneyleri yapılarak ilerleme sağlanmalı ve bozulmamış örneklerin dayanım parametreleri belirlenmelidir.

-Bölgede sıvılaşma potansiyeli genellikle 10 m nin altında görülmesi nedeniyle,temeller yüzeysel olabilecektir. Ancak üst seviyelerde çıkabilecek zayıf zeminler ortamdand uzaklaştırılmalı, yerine sıkışabilen zeminler serilerek, zemin iyileştirmesi yapılmalıdır.

-Zemin özellikleri, SPT deneyleri ve bozulmamış örnekler üzerinde yapılan deneylerden, temel derinliğinin ekonomik ölçüleri aşması durumunda sıvılaşma riski olan zeminlerin derinliği ve kalınlığı dikkate alınarak bir zemin iyileştirmesi (zemin değiştirme, sıkıştırma ,kazık, jet-grouting vb.) programı hazırlanmalıdır.

-Bu bölgede, yapılacak parsel bazındaki sondajlı etütler sonucunda temel derinliği belirlenmeli, ekonomik olacak temel kazılarında temel tipi radye seçilmelidir.

-Bölgede zayıf ve sıvılaşma riski taşıyabilecek zeminlerin bulunduğu gerçeği dikkate alındığında büyük blokların ve ağır yapıların projelendirilmesine izin verilmemelidir.

-Bu sahalarda yapılacak yapıların temel projelerinin uygulamasına geçilmeden önce, Belediye bünyesinde oluşturulacak komisyon veya teknik elemanlar tarafından incelenmesi zorunluluğu getirilmelidir.

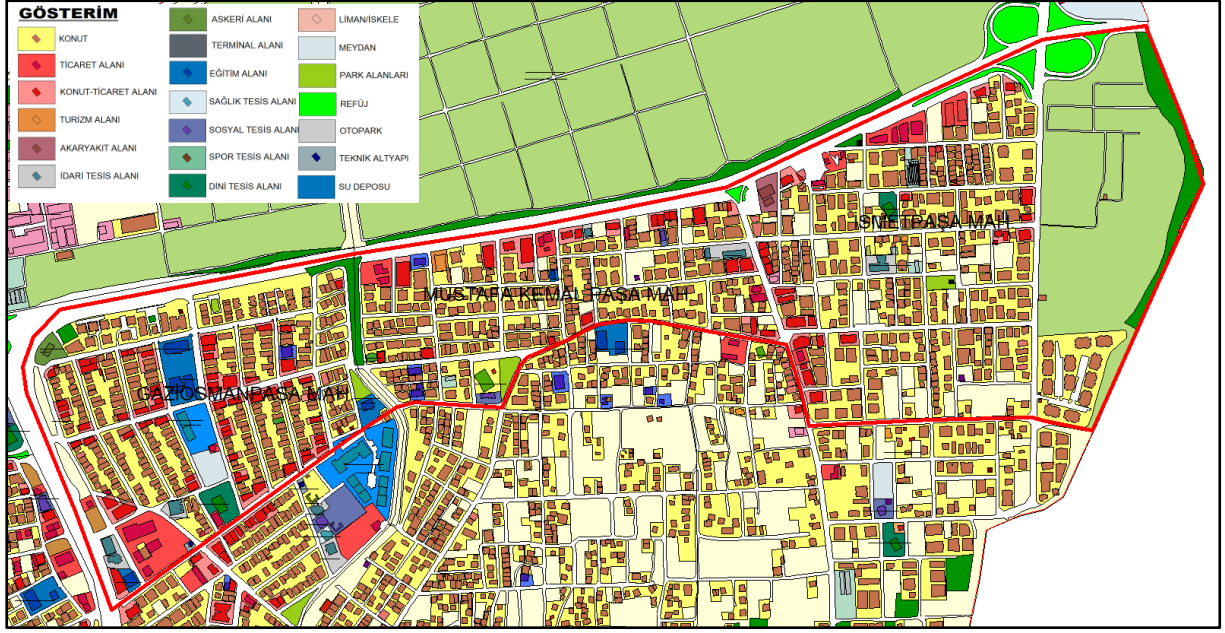
-Yeni yapılacak yapılar,radye temeller üzerinde deprem şartnamesine uygun olarak projelendirilmeli, statik projelerde donatılı perde duvarlar kullanılmasına dikkat edilmelidir.

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.

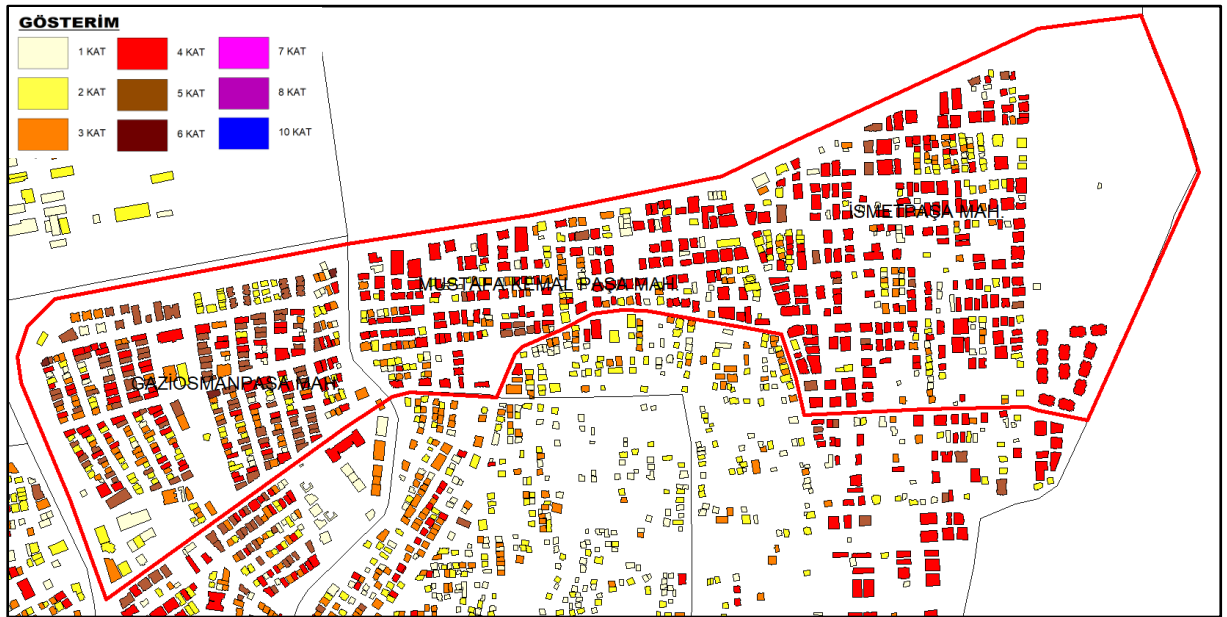


Şekil 9: Arazi kullanım analizi

2.3.2- Kat Yüksekliği

Planlama alanının Gaziosmanpaşa Mahallesi'ndeki kısmında, yapı yükseklikleri diğer bölgelere nazaran daha yüksektir. Kat adetleri 2-6 kat arasında değişmektedir.

Mustafa Kemal Paşa ve İsmetpaşa Mahalleleri'nde ise kat adetleri benzer özellikte olup, genellikle 2-4 kat arasında değişmektedir.

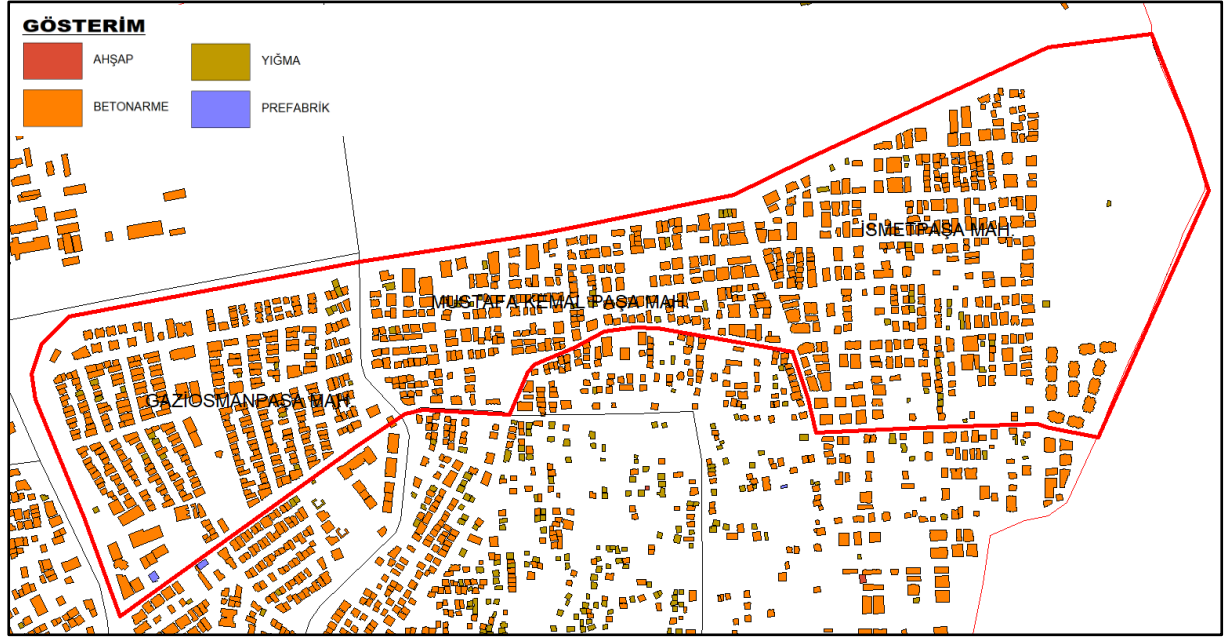


Şekil 10: Kat yüksekliği analizi

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.



Şekil 11: Yapı cinsi analizi

2.4- ULAŞIM

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

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

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

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

Çalışma alanı özeline bakıldığında, batı sınırını oluşturan Bursa-Yalova Karayolu'nun ve kuzey sınırını oluşturan Yalova- İzmit Karayolu'nun (Atatürk Bulvarı) kentin birinci derecede önemli taşıt yolu olduğu görülmektedir. Güneyindeki Tuna Caddesi, Girne Caddesi, Yahya Kemal Sokak, sözkonusu caddelere paralel olan Gaziosmanpaşa Caddesi, Plevne Caddesi, bu caddeleri dik kesen Rasim Koçal Caddesi ve Girne Caddesi; çalışma alanının en önemli taşıt akslarıdır. Çalışma alanı sınırı dışında olmasına rağmen, hemen kuzeybatısında yer alan İDO iskelesi, deniz ulaşımı olarak İstanbul ve Yalova bağlantısını sağlayan en önemli ulaşım çeşidini barındırmaktadır.



Şekil 12: 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, İMES 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 kümelendiği 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	84 680 273	78 908 631	5 771 642
YALOVA	291 001	216 261	74 740

Nüfusun kadın erkek oranının eşit olduğu görülmektedir.

	TOPLAM	ERKEK	KADIN
TÜRKİYE	84 680 273	42 428 101	42 252 172
YALOVA	291 001	145 740	145 261

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	191.001

Yalova İli'nin en kalabalık ilçesi Merkez İlçesi olup; 2008 verilerine göre yapılan analizler aşağıda sunulmaktadır.

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

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

Yalova ilinin ve Yalova Merkez ilçesinin 2000-2018 yılları arası nüfus artış oranları Türkiye oranlarının çok üzerindedir. Yalova ili için 2000-2010 yılları arasında nüfusun %20,8 oranla artış gösterdiği, 2010-2018 yılları arasında ise %28'lik bir oranla nüfusun artmaya devam ettiği görülmektedir.

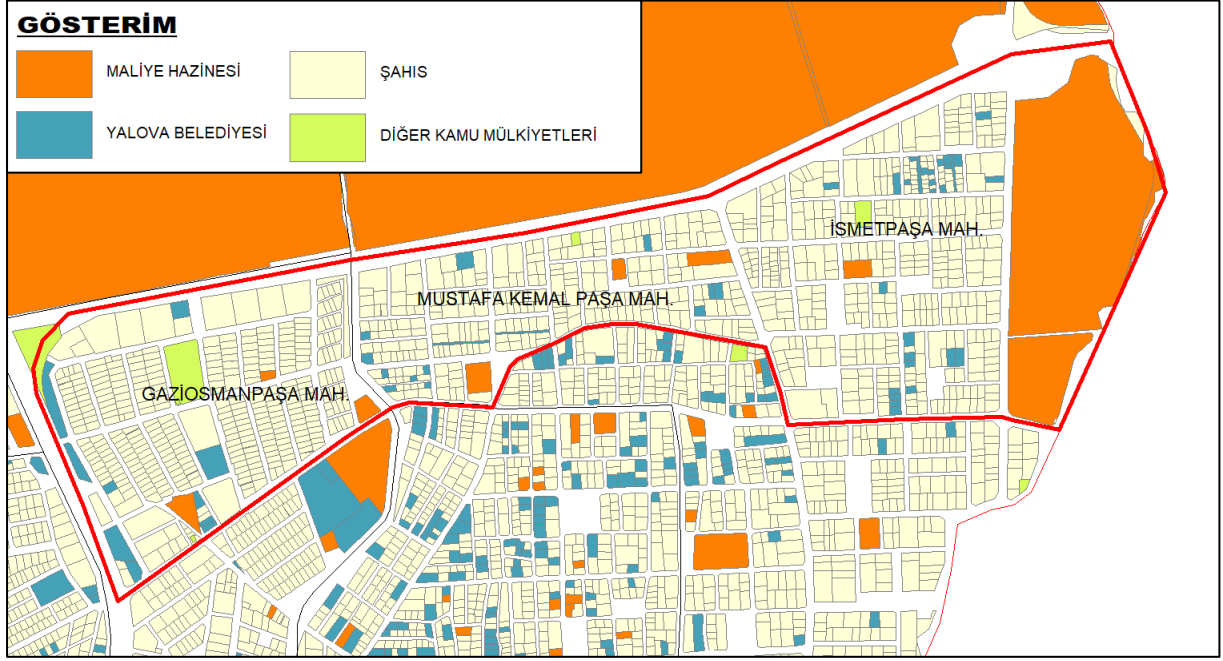
İlin en kalabalık nüfusu Yalova Merkez'de yaşamaktadır. Görülmektedir ki ilin %55'lik nüfusu Merkez ilçesinde ikamet etmektedir. Yalova Merkez için 2000 yılından 2018 yılına kadar nüfus artış oranının azaldığı, 2000-2010 yılları arasında nüfus artış oranı %66,1 iken 2010-2018 yıllarında arasında %24'e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

Çalışma alanı özelinde de bakıldığında, Gaziosmanpaşa, İsmetpaşa ve Mustafa Kemal Paşa Mahalleleri'nin kuzey kısmının, Yalova Merkez İlçe'nin nüfus yoğunluğu bakımından; Bahçelievler, Rüstempaşa, Fevziçakmak ve Süleymanbey Mahalleleri'nden sonra, yoğunluğun en fazla olan olduğu bölge olduğu görülmektedir.

2.6- MÜLKİYET DURUMU

Çalışma alanı içerisinde kalan kamu ve şahıs mülkiyetinde bulunan parsellerin oransal dağılımları incelendiğinde en yüksek orana sahip mülkiyet durumunun şahıslara (özel mülkiyet) ait olduğu görülmektedir.

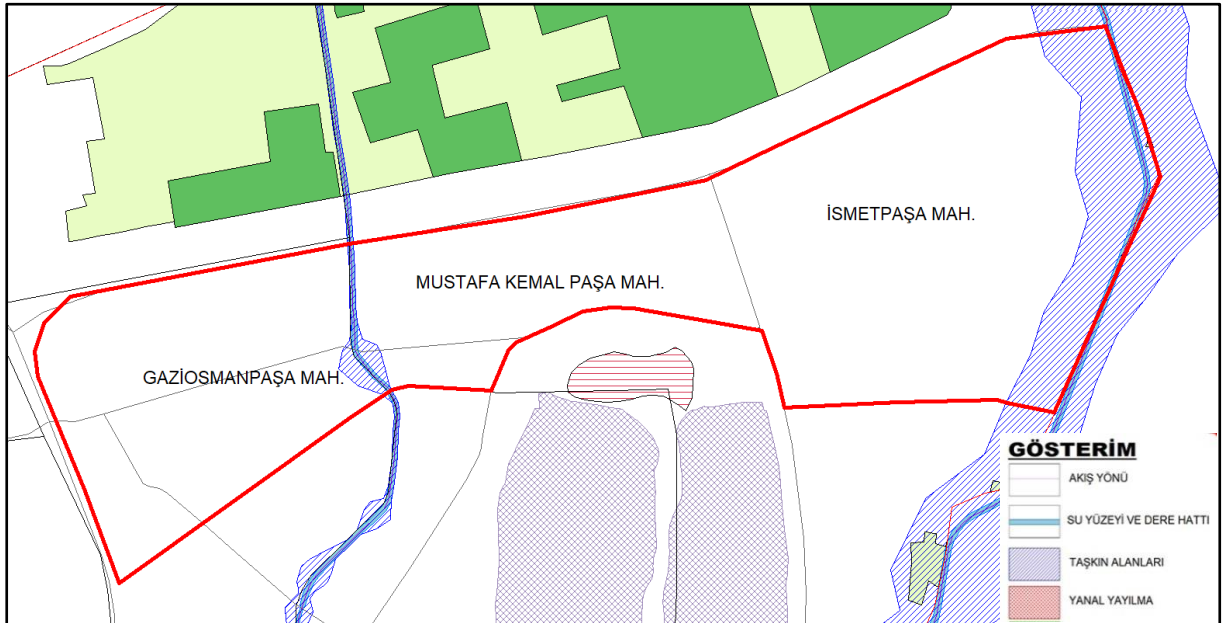
Alandaki donatı alanlarının ise, kamu mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir.



Şekil 13: Mülkiyet durumu

2.7- EŞİK SENTEZİ

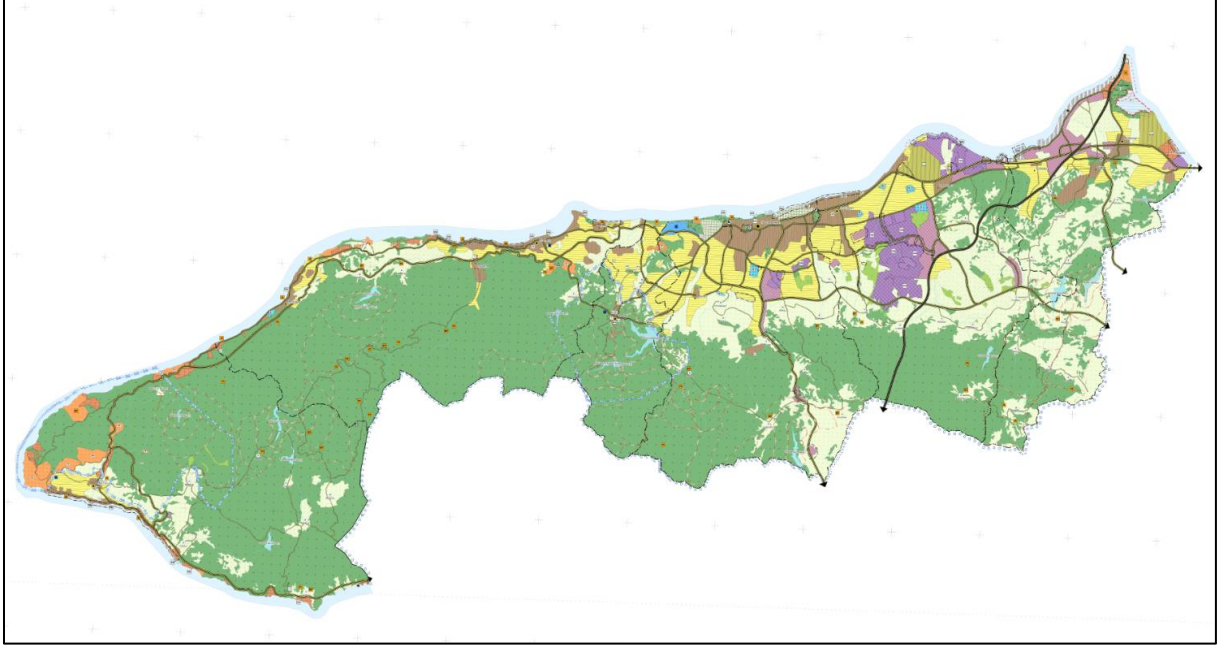
Planlama alanında tüm analizler ve mevcut durum değerlendirilmiş ve eşik analizi oluşturulmuştur. Alanın kuzeyinde bulunan tarım alanları kentin kuzeyde büyümesini engelleyen en önemli eşiktir. Yine doğusunda yer alan ve alanın içinden geçen dereler, bölgenin en önemli sınırlayıcılarıdır.



3. MERİ PLAN ANALİZİ

3.1- ÇEVRE DÜZENİ PLANI

1/50000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7.maddesi uyarınca 29.05.2018 tarihinde onaylanmıştır. Sonrasında muhtelif tarihlerde plan değişiklikleri yapılmıştır.



Şekil 14: 1/50000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı

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

“Sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda, Yalova ilinin tarihsel süreçten günümüze dek var olan ekonomik, kültürel, sosyal ve coğrafi potansiyellerini kentin ihtiyaçları ile 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 görülmektedir. Alanın en doğusunda ise “Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı” bulunmaktadır.



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

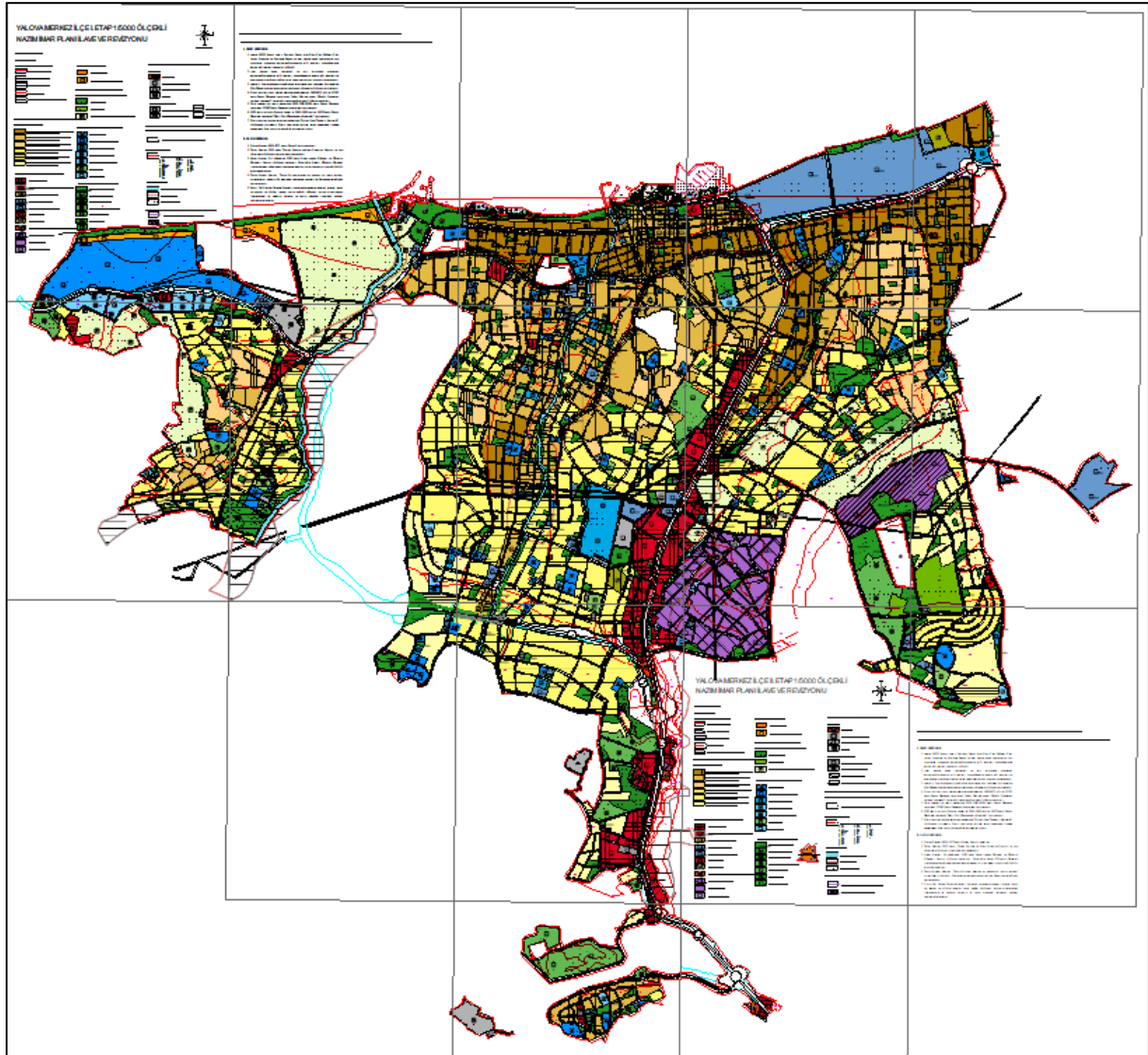
1/50000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı'nda “Kentsel Yerleşim Alanı”na ilişkin plan hükümlerinde “Kentsel yerleşim alanlarında, konut alanları ile birlikte ticaret ve turizm alanları, küçük sanayi sitesi alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları, kamu kurum alanları ile eğitim tesisleri, sağlık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

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

3.2- MERİ NAZIM İMAR PLANI

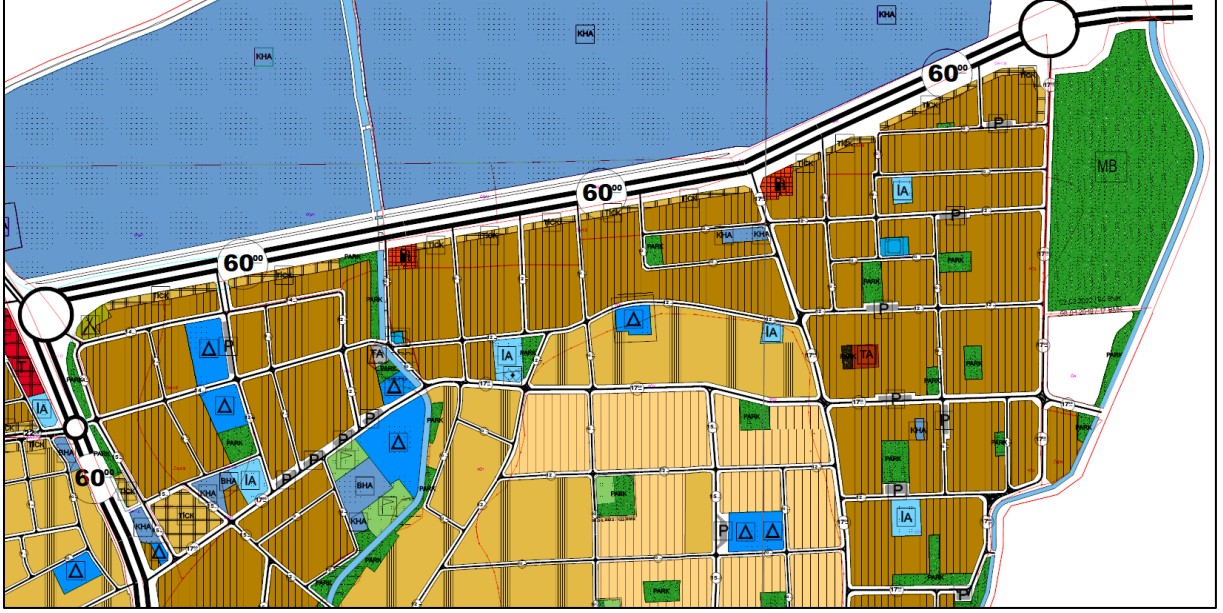
Çalışma alanının içerisinde bulunduğu Yalova ili Merkez ilçesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı İlave ve Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu; I. Ve II. Etap olarak iki etap halinde Yalova Belediye Meclisi'nin 04.10.2016 tarih ve 147-148 sayılı kararları ile onaylanmışlardır.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

Sonrasında, bu revizyonun da konusu ve amacı doğrultusunda etaplar halinde imar planı revizyonları onanmıştır. İlk etap olarak Bahçelievler Mahallesi İmar Planı Revizyonu 02.08.2022 tarihinde, ikinci etap olarak da Rüstempaşa, Süleymanbey ve Fevziçakmak Mahalleleri İmar Planı Revizyonu 04.10.2022 tarihinde, üçüncü etap olarak da Gaziosmanpaşa, İsmetpaşa ve Mustafa Kemal Paşa Mahalleleri Kuzeyi İmar Planı Revizyonu onanmıştır.



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

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



Şekil 17: Çalışma alanının meri Nazım İmar Planı'ndaki yeri

Alandaki tüm donatı alanları, meri nazım imar planında da donatı alanı olarak düzenlenmiştir. Ticaret dokusunun yer aldığı Yalova-İzmit Karayolu'na cepheli parseller ile muhtelif parseller "Ticaret+Konut" lejandında iken, diğer alanlar "Yüksek Yoğunluklu (300-600 kişi/ha) Yerleşik Konut Alanı" olarak planlıdır. Planlama alanının en doğu kısmında yer alan bölge, Çevre Düzeni Planı ile de uyumlu olacak şekilde "Millet Bahçesi" lejandında yer almaktadır.

4- PLAN KARARLARI

4.1- İMAR PLANI FONKSİYONLARININ BELİRLENMESİ

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda, arazi kullanım kararlarına ilişkin alanın bütününe etkileyecek düzeyde önemli bir değişiklik öngörülmemiştir.

Alandaki tüm donatı alanları, meri nazım imar planında da olduğu gibi donatı alanı olarak düzenlenmiştir. Ticaret dokusunun yer aldığı Yalova-İzmit Karayolu'na cepheli parseller ile muhtelif parseller "Ticaret+Konut" lejandında iken, diğer alanlar "Yüksek Yoğunluklu (300-600 kişi/ha) Yerleşik Konut Alanı" olarak planlıdır. Planlama alanının en doğu kısmında yer alan bölge, Çevre Düzeni Planı ile de uyumlu olacak şekilde "Millet Bahçesi" lejandında yer almaktadır. Dolayısıyla sözkonusu alanlar meri nazım imar planındaki gibi aynen korunmuştur.

Bunlar dışında, 04.10.2016 tarihinde onaylanan İmar Planı'nda "Konut Alanı" olarak planlı olan, mahkeme kararına istinaden plansız bırakılan İsmetpaşa Mahallesi, 753 ada, 1 parsel; mahkeme kararı doğrultusunda yeniden planlanmıştır. Özetle, taşkın sahada ve deprem riskli alanda yer alan ilgili parselin "Yençok: serbest" yapılaşma şartının uygun görülmemesinden dolayı iptal edilen ve plansız bırakılan parselin, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında iptal öncesi fonksiyonu olan "Konut Alanı" kullanım kararı ve "Emsal: 1.20" yapılaşma değeri aynen korunmuş; kat adedi ise gerek mahkeme kararı gerekçeleri bertaraf edilecek şekilde, gerekse mevcut kat adedi ve çevredeki plan koşulları dikkate alınarak "4 kat" olarak plan üzerine işlenmiştir. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda ise yapılaşmaya ilişkin veriler yer almadığından, sözkonusu parsel iptal kararından önceki gibi "Yüksek Yoğunluklu (300-600 kişi/ha) Yerleşik Konut Alanı" olarak planlanmıştır.



Şekil 18: Nazım İmar Planı Revizyonu

Sözkonusu düzenlemeler neticesinde arazi kullanım tablosu aşağıda verilmiştir:

	MERİ PLAN (m ²)	REVİZYON (m ²)
KONUT	472694	492800
TİCARET+KONUT	32638	32638
KAMU HİZMET ALANI	6655	6655
BELEDİYE HİZMET ALANI	702	702
EĞİTİM ALANI	16602	16602
İBADET ALANI	9219	9219
SAĞLIK TESİSİ	2334	2334
SOSYAL TESİS	941	941
TEKNİK ALTYAPI	3071	3071
PARK	138040	138040
ASKERİ ALAN	2295	2295
AKARYAKIT VE SERVİS ALANI	5064	5064
PLANSIZ	20106	-
YOLLAR	89639	89639
TOPLAM	800000	800000

4.2- NÜFUS HESABI

Gaziosmanpaşa, İsmetpaşa ve Mustafa Kemal Paşa Mahalleleri Kuzeyi Nazım İmar Planı Revizyonu çalışmasında; “Konut Alanları” ve “Ticaret+Konut Alanları”na ilişkin herhangi bir artış yapılmadığından, plan nüfusu artmamıştır.

Nazım İmar Planı Revizyonu ile yürürlükteki Nazım İmar Planı arasındaki tek fark Gaziosmanpaşa Mahallesi, 753 ada, 1 parselin “Konut Alanı” olarak planlanmasıdır. Bölgede yürürlükte olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı olan 04.10.2016 tarihinde sözkonusu parsel “Konut Alanı” olarak planlı olduğundan, tüm nüfus-donatı hesaplarında ilgili parsel yer almaktadır. 753 ada, 1 parselin iptaline ilişkin meclis kararı 2019 yılında alınmış olup, günümüzde de 2016 planı ile aynı koşullarda planlandığından (iptal sebepleri mahkeme kararı gerekçeleri kapsamında uygulama imar planı ölçeğinde değerlendirilmiştir) ilave nüfus artışı getirmemektedir.

Meri Nazım İmar Planı’nda da, Nazım İmar Planı Revizyonu’nda da çalışma alanı “Yüksek Yoğunluklu (300-600 kişi/ha) Yerleşik Konut Alanı” lejandındadır.

Dolayısıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’ndaki nüfus projeksiyonuna girdi verecek nüfus verisi, nazım imar planı yoğunluğu kapsamında hesaplanmıştır.

Revizyon Nazım İmar Planı’nda 492800 m² “Konut Alanı” bulunmaktadır. “Ticaret+Konut Alanı”nın da %50’sinde yerleşim olacağı varsayıldığında, 32638 m²/2= 16319 m² “Konut Alanı”na dahil olmaktadır.

Toplamda 509119 m² alan, 50,9 hektar büyüklüğünde yerleşim alanını oluşturmaktadır. Bu durumda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın nüfus kapasitesi (300-600 kişi/ha); 15270-30540 kişidir.

4.3- PLAN HÜKÜMLERİ

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

Kamer VATANSEVER
C Sınıfı Şehir Plancısı
Yalova Belediyesi