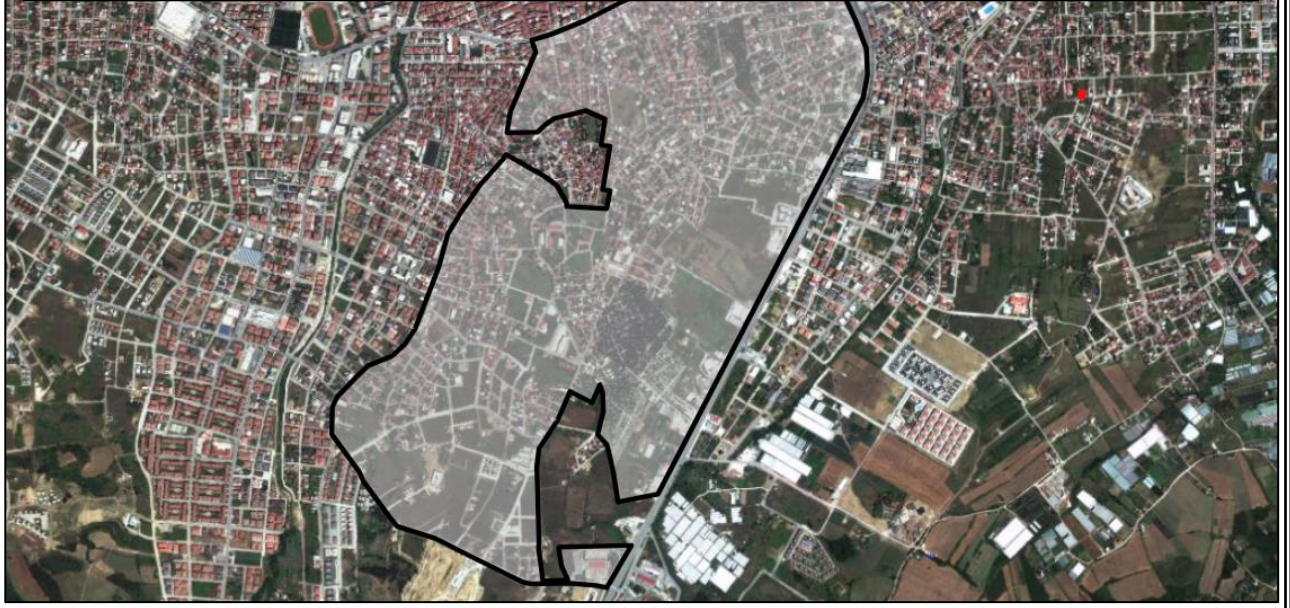




T.C.
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
BAĞLARBAŞI VE BAYRAKTEPE MAHALLELERİ KUZEYİ
1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU RAPORU



EKİM 2023

1- PLAN REVİZYONUNUN KONUSU

Gerekçe ve Amaç

İlimiz, Merkez İlçe sınırları içerisinde yer alan imar planlarının; imar planı notları ile imar planı arasındaki çelişkilerin giderilmesi, yürürlükteki mevzuat hükümleri kapsamında gerekli düzenlemelerin yapılması, sağlıklı yapıların dönüşümünü teşvik edecek önlemler alınması vb. hususlar kapsamında etaplar halinde revize edilmesine ilişkin karar alınmış, bu kapsamda merkez mahallelerinin büyük ölçüde imar planı revizyonu tamamlanmıştır.

Bu kapsamda, imar planı revizyonu yapılmamış bölgelerde de; kadastro-imar planı arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi, imar planı üzerinde belirlenmemiş yapılaşma koşullarının belirlenmesi gibi amaçlarla İmar Planı revizyonu yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur.

Konunun yürürlükteki mevzuat hükümleri, üst ölçekli plan kararları, plan bütünlüğü, planlama ilke ve esasları kapsamında Belediye Meclisinde görüşülerek gerekli kararın alınması ile ilgili İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün talebi (28.08.2023 tarih ve 122468 sayılı Meclise havale yazısı) Belediye Meclisi'ne havale edilmiştir.

Ayrıca; İlimiz, Merkez İlçe, Bayraktepe Mahallesi, Kar Sokak ve çevresinde, zemin hareketleri neticesinde oluşan toprak kaymasının sebebiyet verdiği riskli yapılar yer almakta olup, can ve mal güvenliği açısından tehlike arz etmektedir.

Konu ile ilgili Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 09.03.2023 tarih ve 3149250 sayılı yazısında da, İlimiz, Merkez İlçesi, Bayraktepe Mahallesinde meydana gelen zemin hareketleri neticesinde oluşan toprak kayması hakkında gerekli önlemlerin alınması talep edilmiştir.

Gerek sözkonusu riskli yapılaşmanın sağlıklı yapılara dönüştürülebilmesi, gerekse oluşan riske karşı mevzuat hükümleri doğrultusunda önlem alınması için İlimiz, Merkez İlçe, Bayraktepe Mahallesinde yer alan sözkonusu bölgede İmar Planı revizyonu yapılması gerekmekte olup; konunun yürürlükteki mevzuat hükümleri, üst ölçekli plan kararları, plan bütünlüğü, planlama ilke ve esasları kapsamında Belediye Meclisinde görüşülerek gerekli kararın alınması ile ilgili İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün talebi (29.08.2023 tarih ve 122799 sayılı Meclise havale yazısı) Belediye Meclisi'ne havale edilmiştir.

Sözkonusu havaleler kapsamında; Yalova Belediye Meclisi'nin 02.10.2023 tarih ve 372 sayılı kararı ile;

“İmar planı revizyonu yapılmamış bölgelerde; kadastro-imar planı arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi, imar planı üzerinde belirlenmemiş yapılaşma koşullarının belirlenmesi gibi amaçlarla İmar Planı revizyonu yapılması kapsamında hazırlanan “Bağlarbaşı ve Bayraktepe Mahalleleri Kuzeyi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu” görüşmeleri tamamlanmıştır.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından sunulan imar planı revizyonunda kat adetlerinde ve KAKS/emsal değerlerinde herhangi bir artış yapılmadığı, kadastro-plan uyumsuzluğunun çözümü ya da mülkiyet problemlerinin giderilmesi adına imar adası düzeltmelerinin yapıldığı, planlama alanındaki yapılaşma şartı belirlenmeyen sosyal ve teknik altyapı alanlarının

çevredeki emsal yapılaşma şartları ve plan notu dikkate alınarak yapılaşma şartlarının belirlendiği, yürürlükteki imar planında şematik olarak yer alan “Ticaret+Konut Alanları” ve “Konut Alanları”nın parsel sınırları baz alınarak, teklif imar planına aktarıldığı ve plan üzerine işlendiği, mevcut plan notuna göre ikili, üçlü... blok yapılabilen parsellere “Blok Nizam” yapılaşma şartı işlendiği, “Bitişik Nizam” yapılaşma şartına sahip yapı adalarının, yine aynı yapılaşma şartıyla korunduğu görülmüştür.

Komisyonumuz, yaklaşık 250 hektar alanda hazırlanan Yalova İli, Merkez İlçesi, “Bağlarbaşı ve Bayraktepe Mahalleleri Kuzeyi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu”nun;

- Bayraktepe Mahallesi, Kar Sokak ve çevresinde, zemin hareketleri neticesinde oluşan toprak kaymasının sebebiyet verdiği riskli yapıların sağlıklı yapılara dönüştürülebilmesine teşvik sağlamak ve bölgesel anlamda eşitliğin sağlanabilmesi adına planlama sınırında tüm alanda aynı yapılaşma şartlarını uygulamak amacıyla; plan genelinde “Ayrık Nizam, 2 kat” yapılaşma şartına sahip yapı adalarının tamamının (“Blok Nizam” olarak düzenlenmesi öngörülenler haricinde) “Ayrık Nizam, 3 kat, TAKS: 0.40, KAKS: 0.90” olarak; “Ayrık Nizam, 2 kat, TAKS: 0.30, KAKS: 0.60” yapılaşma şartına sahip yapı adalarının tamamının ise (“Blok Nizam” olarak düzenlenmesi öngörülenler haricinde) “Ayrık Nizam, 3 kat, TAKS: 0.30, KAKS: 0.75” olarak düzenlenmesi şeklinde;
- “Blok Nizam” olarak belirlenen parsellerin, adanın yapılaşma koşullarına göre “3 kat, TAKS: 0.40, KAKS: 0.90” ya da “3 kat, TAKS: 0.30, KAKS: 0.75” olarak düzenlenmesi şeklinde;
- Planlama alanının güneyinde yer alan Devlet Hastanesi’nin bulunduğu bölgede ticari alan yetersiz olduğundan, sözkonusu hizmet alanının gereksinimi olan ticaret işlevinin, planlama alanı bütününde değerlendirilmesi kapsamında, Devlet Hastanesi’nin kuzeyinde yer alan Bağlarbaşı Mahallesi, 845, 846, 847, 848, 849, 1251, 1252, 1253, 718 (güney kısmı), 1496, 842, 1250, 1354, 826, 825, 824, 823, 822, 820, 819, 2904, 2903, 2902 adaların tamamının ve Bağlarbaşı Mahallesi, 2861 ada, 31 parselin “Ayrık Nizam, 3 kat, TAKS: 0.40, KAKS: 0.90” yapılaşma şartlarında “Ticaret+Konut Alanı” olarak düzenlenmesi şeklinde; ayrıca, “Konut+Ticaret” aklarının da yeniden değerlendirilmesi kapsamında planlama alanında yer alan Yalova-Bursa Karayolu’na cepheli “Konut Alanı” parsellerinin, “Ticaret+Konut Alanı” olarak düzenlenmesi şeklinde;
- Bağlarbaşı Mahallesi, 823 ada 13, 14, 15 parseller, 824 ada 2 parsel, 825 ada 7 parsel ve 826 ada 16 ve 17 parsellerin aralarındaki imar yolları ile birlikte birleştirilerek tek ada olması ve yeni oluşacak adanın 7 metre genişliğinde yaya yoluyla ayrılarak yeniden düzenlenmesi şeklinde;

tadil edilerek 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasını ve söz konusu imar planı revizyonuna ilişkin işlemlerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nce resen yürütülmesini uygun bulmuştur.”

Bu kapsamda İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından sunulan teklif plan üzerine bahse konu parsellere ilişkin tadilatlar işlenerek, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu hazırlanmıştır.

Kapsam

Bağlarbaşı ve Bayraktepe 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 Bağlarbaşı ve Bayraktepe 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.

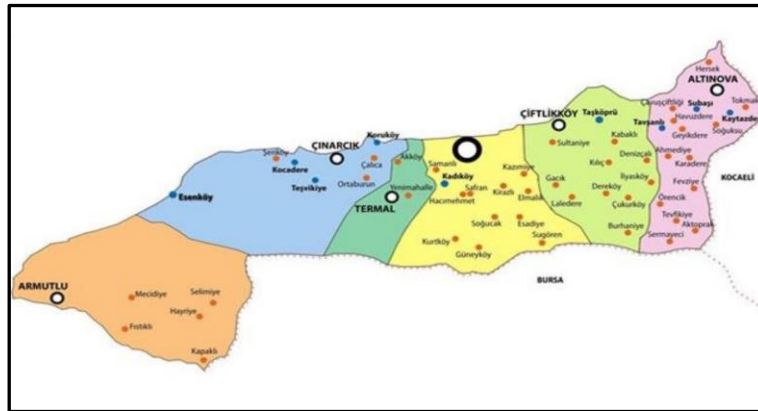
Yalova İli, Marmara Bölgesi'nde yer almakta olup; kuzeyinde ve batısında Marmara Denizi, doğusunda Kocaeli ili, güneyinde Bursa ili ile Gemlik Körfezi yer almaktadır.

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.



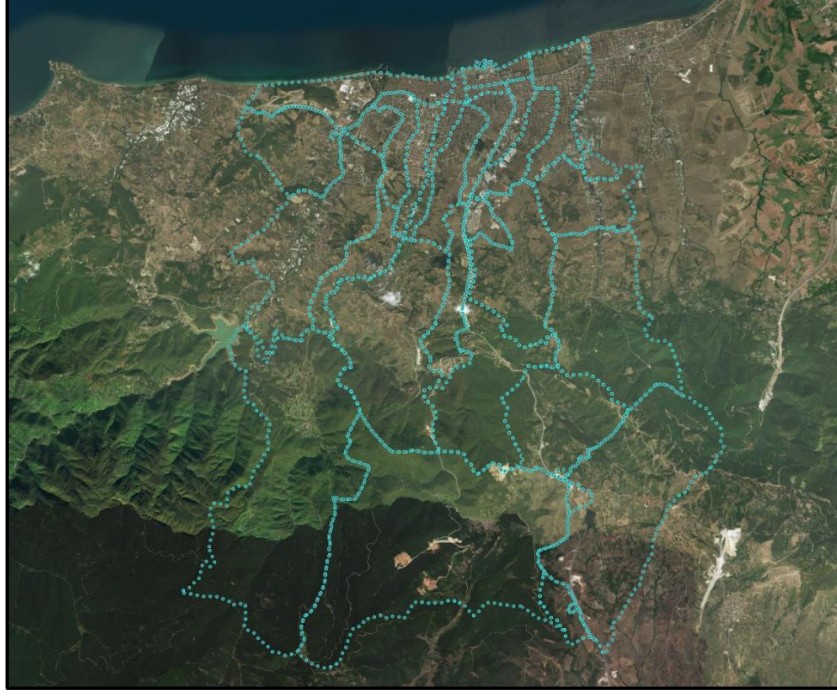
Şekil 1: Yalova'nın bölge içerisindeki konumu

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.

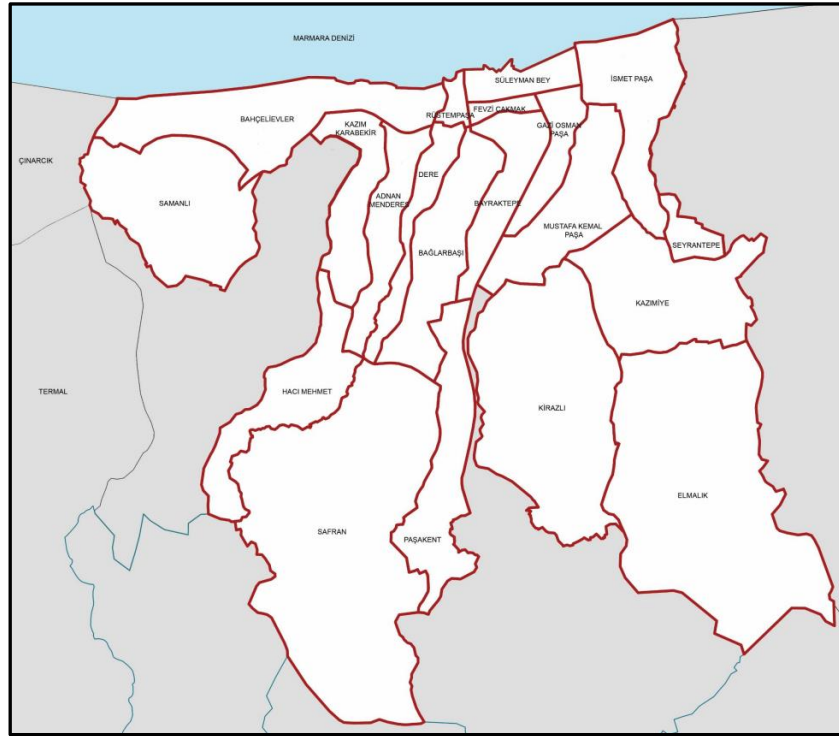


Şekil 2: Yalova İli'nin idari bölünüş haritası

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

Planlama alanı, daha çok ruhsatsız yapılaşmanın ve afet açısından riskli yapıların yer aldığı konut dokusu özelliğine sahiptir. Yalova-Bursa Karayolu, Şehir Ömer Faydalı Caddesi, Vatan Caddesi ve Yakup Acar Caddesi gibi önemli ulaşım akslarının olduğu bölgelerde ticari aktiviteler de yer almaktadır.

Mezarlık Alanı, Terminal Alanı, Çamlık Park Alanı önemli donatı alanlarındanıdır.

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 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 gözlendiği alanlarda %0-10 olarak izlenmektedir.

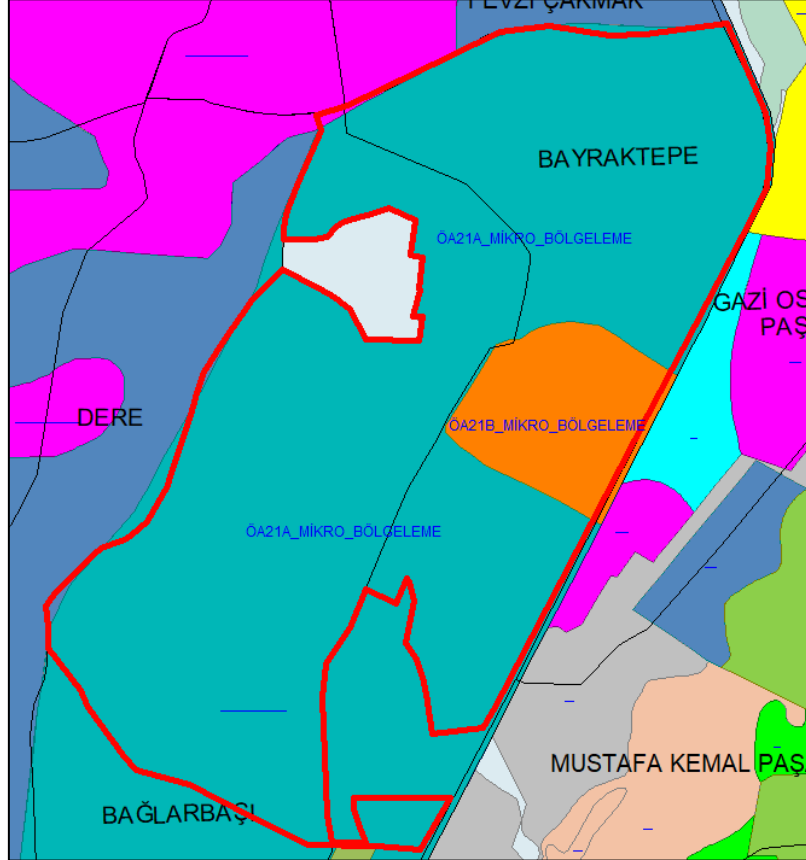
Yalova ili ve Merkez ilçesi özelinde deniz kıyısıyla başlayıp güneye doğru yükseltisi artan, denize dik su yüzeyleri bulunan bir arazi yapısına sahiptir. Sahil bandı boyunca aynı kotta devam eden yerleşim, güney kesimlerinde yer yer yükselerek manzara noktaları oluşturmaktadır. Merkez ilçesi için az 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 Dağlarından almaktadır Samanlı ya da Sellimandıra deresi Yalova ilindeki en uzun ve en çok su taşıyan akarsudur. Dereağzı denilen yerden Samanlı deresi adını alarak Marmara Denizine dökülür. Yalova Merkez ilçesi içinde yer alan akarsular Sellimandıra, Safran, Balaban, Kazımiye, Kör ve Paşaköy dereleridir.

Plan revizyonuna konu alanda, eğimin %10'dan daha az olduğu, ancak yer yer %15'in üzerinde de alanlar olduğu görülmektedir.

- 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.2.1.a ve ÖA.2.1.b olarak adlandırılan alanlarda kalmaktadır:



Şekil 8: Jeolojik Durum

Önlemleri 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 killeri, 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 depremleri 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 beklenerek 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.

Önlemleri 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. Depremleri 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 beklenene 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.

2.3- FİZİKSEL YAPI

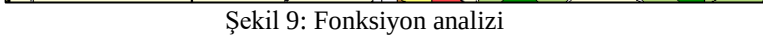
Plan revizyonuna konu olan alanın fiziksel yapı analizleri, Yalova İli Merkez İlçesi Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi verileri kapsamında oluşturulmuştur.

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 daha çok kentsel karakterde olduğu, kuzeyinde (Özellikle Şehit Ömer Faydalı Caddesi'ne yakın bölümlerde) nüfus ve yapı yoğunluğunun yüksek olduğu, güneye doğru yapı yoğunluğunun nispeten azaldığı, ancak kat adedinin az olmasına rağmen kaçak yapılaşma dolayısıyla taban alanının büyük oranda kullanıldığı, çalışma alanının güney bölümünde ise yapı ve nüfus yoğunluğunun azaldığı görülmektedir.

Konut işlevli yapı yoğunluğunun hakim olduğu çalışma alanında, özellikle Şehit Ömer Faydalı Caddesi ve Vatan Caddesi gibi önemli ulaşım aksları üzerinde "Ticaret ve Konut" fonksiyonunun hakim olurken, Yalova-Bursa Karayolu'nda ise daha çok ticari işlevli yapılar yer seçmiştir.

İlkokul alanı, ortaokul alanı, lise alanı, cami alanı, küçük ölçekli otopark alanı gibi mahalle ölçeğinde donatı alanları yer alırken, mezarlık alanı gibi tüm ile hitap eden donatı alanları ve yine kent bütününe hizmet eden terminal, park alanı, otel alanı, akaryakıt tesisi alanı gibi alan kullanımları da yer almaktadır.



2.4- ULAŞIM

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

Osmangazi Köprüsü, İzmit Körfezini iki noktadan Otoyol 5 kapsamında birbirine bağlamaktadır. Kocaeli'nin bir ilçesi olan Dilovası ile Yalova'nın Hersek ilçesi bu köprü ile Dil Burnu ve Hersek Burnu olarak tabir edilen noktalardan birbirlerine bağlanmaktadır. Bu köprünün 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, çalışma alanının tüm sınırlarının önemli ulaşım aksları ile çevrili olduğu görülmektedir. Alanın doğusunda yer alan Yalova-Bursa Karayolu bölge bazında en önemli ulaşım akslarından iken, kuzeyde yer alan Şehit Ömer Faydalı Caddesi'de hem il içi, hem de ilçeler arasında ulaşımın en yoğun olduğu akslardan biridir. Yine alanın doğusunda yer alan Vatan Caddesi ile güneyinde yer alan ve 400 yataklı Devlet Hastanesi'ne de erişimi sağlayan Yakup Acar Caddesi, kent için önemli ulaşım arterlerindendir. Çalışma alanı içerisindeki Eski Bursa Caddesi ve Radar Caddesi kuzey-güney doğrultusunda ulaşımı beslemektedir.



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 günlük tüketime yönelik hizmetler olarak, Yalova-Bursa Karayolu’nda ise daha büyük ölçekli olarak toptan ticaret, yapı malzemeleri satışı, oteller gibi kümелendiği görülmektedir.

31.12.2022 tarihli Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre, Yalova İli'nin toplam nüfusu 296 333 kişidir. Yüzölçümü 850 km² olan Yalova ilinde nüfus yoğunluğu 349/km²'dir.

Nüfusun yaklaşık %73'ü il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır.

	TOPLAM	İL VE İLÇE MERKEZLERİ	BELDE VE KÖYLER
TÜRKİYE	85 279 553	79 613 279	5 666 274
YALOVA	296 333	217 788	78 545

Nüfusun kadın erkek oranının eşit olduğu görülmektedir.

	TOPLAM	ERKEK	KADIN
TÜRKİYE	85 279 553	42 575 441	42 704 112
YALOVA	296 333	147 904	148 429

Yıllara göre nüfusun değişimi aşağıda verilmiş olup, tablodan da görüldüğü üzere sürekli artış eğilimindedir.

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

Yalova İli'nin en kalabalık ilçesi Merkez İlçesi olup; 2022 yılına göre diğer ilçe nüfusları şu şekildedir:

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2022	Merkez	156.732	% 52,89
2022	Çiftlikköy	50.974	% 17,20
2022	Çınarcık	38.600	% 13,03
2022	Altınova	32.207	% 10,87
2022	Armutlu	10.843	% 3,66
2022	Termal	6.977	% 2,35

2022 yılı mahalle ve köy nüfuslarına bakıldığında, Yalova'nın en kalabalık mahallesinin İsmetpaşa Mahallesi olduğu görülmektedir.

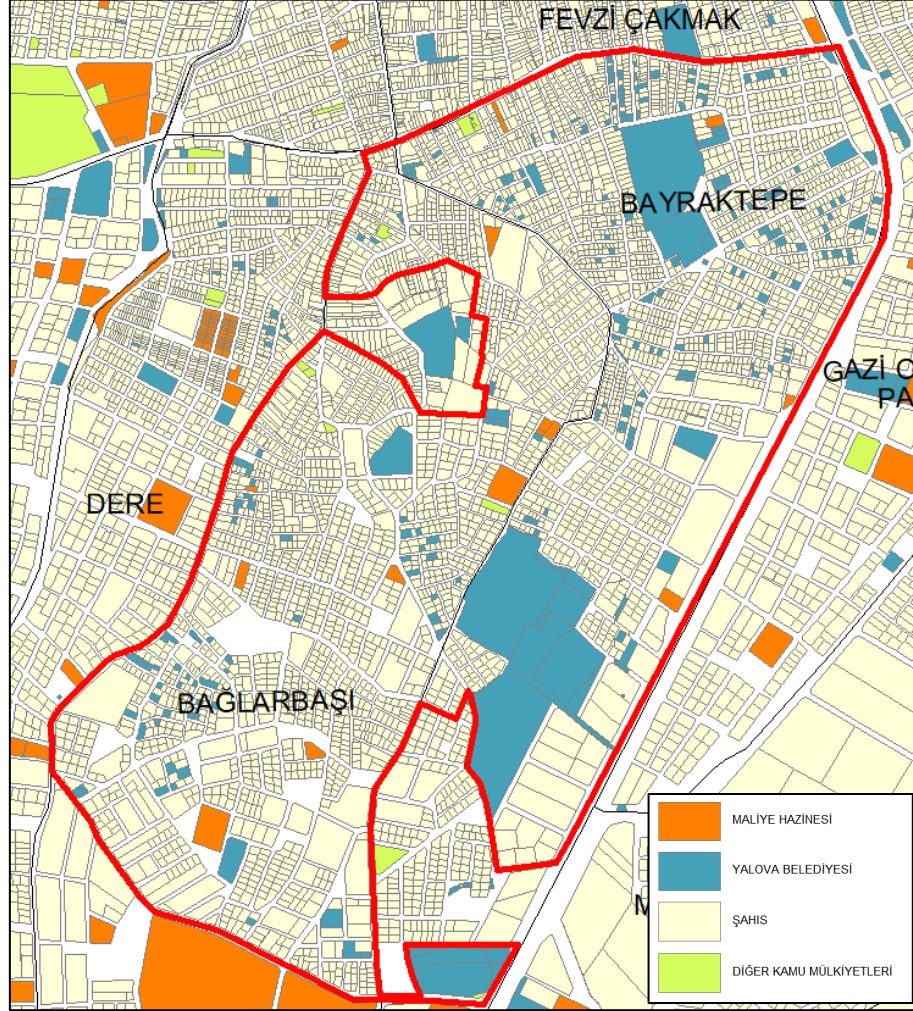
MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUS
İSMET PAŞA MAHALLESİ	16.564
ADNAN MENDERES MAHALLESİ	15.486
GAZİ OSMAN PAŞA MAHALLESİ	14.322
BAHÇELİEVLER MAHALLESİ	13.838
BAĞLARBAŞI MAHALLESİ	11.577
DERE MAHALLESİ	10.444
MUSTAFA KEMAL PAŞA MAHALLESİ	8.983
FEVZİ ÇAKMAK MAHALLESİ	8.951
BAYRAKTEPE MAHALLESİ	8.726
SÜLEYMAN BEY MAHALLESİ	8.032
RÜSTEM PAŞA MAHALLESİ	6.447
KAZIM KARABEKİR MAHALLESİ	5.698
MERKEZ MAHALLESİ	5.342
ÖZDEN MAHALLESİ	4.201
SEYRANTEPE MAHALLESİ	2.092
PAŞAKENT MAHALLESİ	1.949

KÖY ADI	TOPLAM NÜFUS
SAMANLI KÖYÜ	4.688
ELMALIK KÖYÜ	2.089
SUGÖREN KÖYÜ	1.581
SAFRAN KÖYÜ	1.558
KAZIMIYE KÖYÜ	967
HACİMEHMET KÖYÜ	804
KIRAZLI KÖYÜ	743
KURTKÖY KÖYÜ	535
GÜNEYKÖY KÖYÜ	505
SOĞUCAK KÖYÜ	443
ESADİYE KÖYÜ	167

Çalışma alanı özelinde de bakıldığında, Bayraktepe ve Bağlarbaşı'nın; Yalova Merkez İlçe'nin nüfus yoğunluğu, merkez mahallelerine göre az olan yerleşmelerinden olduğu görülmektedir. 2022 yılında Bağlarbaşı Mahallesi 11.577 kişi iken, Bayraktepe Mahallesi 8.726 kişidir.

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.

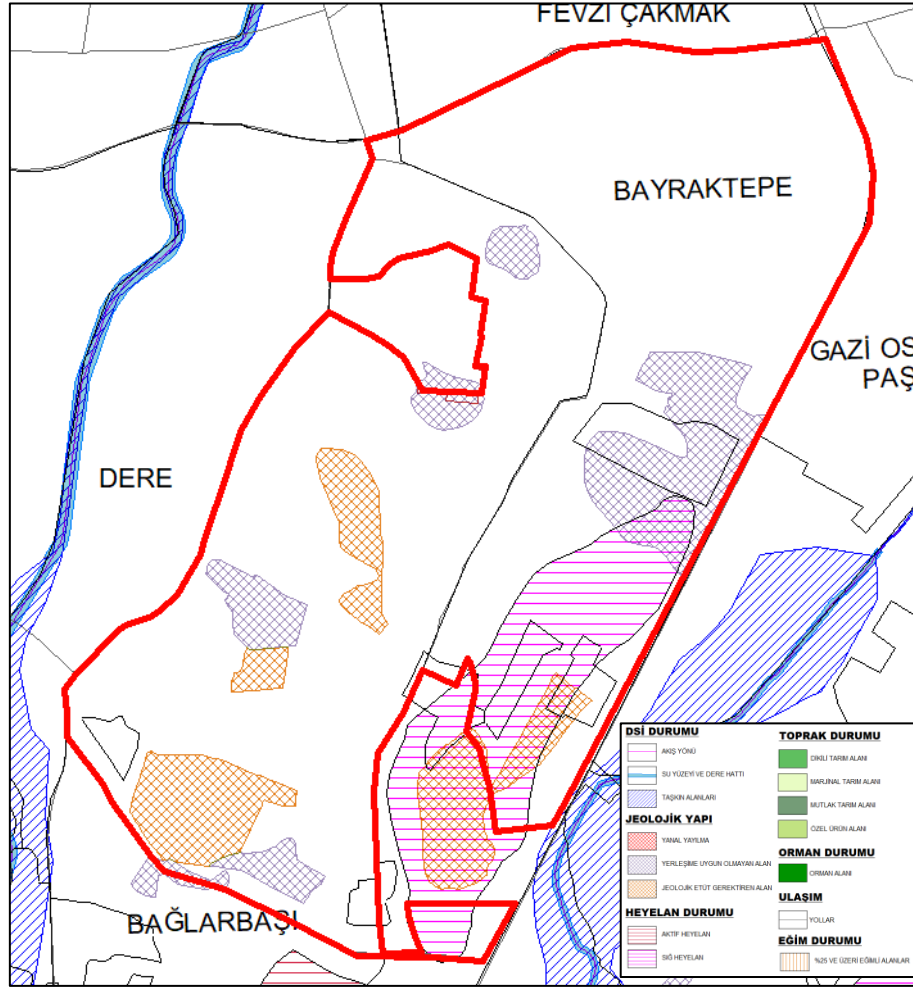


Şekil 14: Mülkiyet durumu

Alandaki donatı alanlarının ise, büyük çoğunluğunun kamu mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir.

2.7- EŞİK SENTEZİ

Yalova Merkez İlçe için oluşturulmuş Strateji Belgesi'nde yer alan eşik sentezi kapsamında, çalışma alanında jeolojik açıdan önlem alınması gereken alanların ve sığ heyelan bölgelerinin, özellikle yapılaşma sürecinde, dikkatle değerlendirilmesi gereken eşikler olduğu tespit edilmiştir.

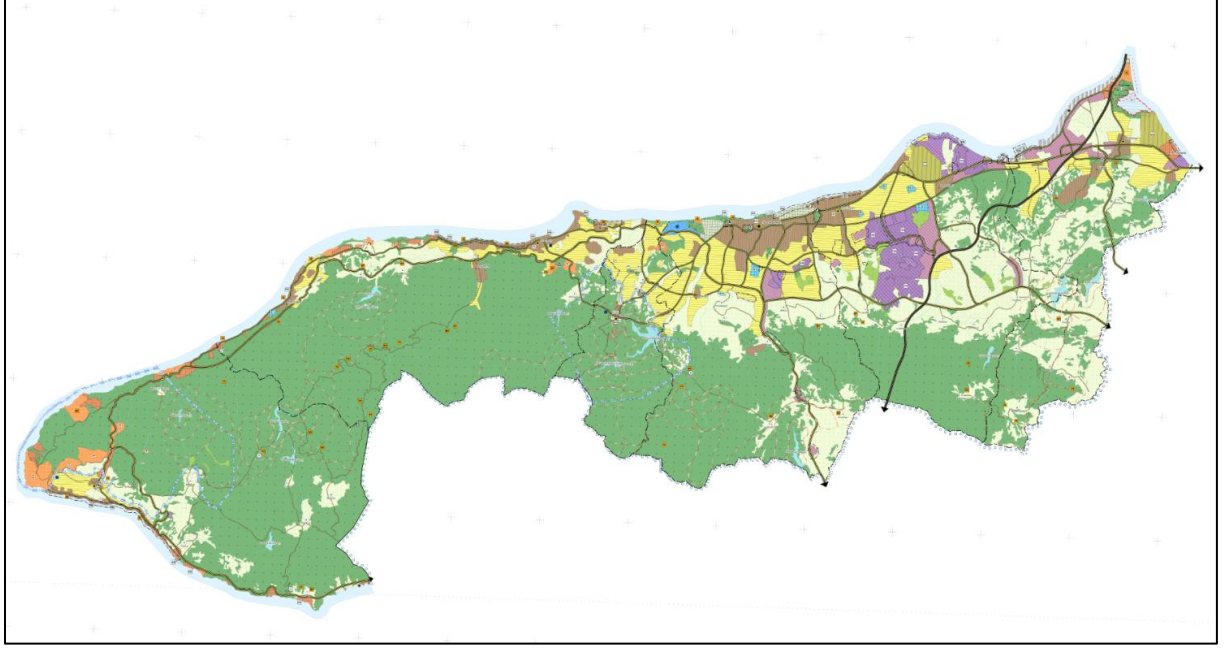


Şekil 15: Eşik Sentezi

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 16: 1/50000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı

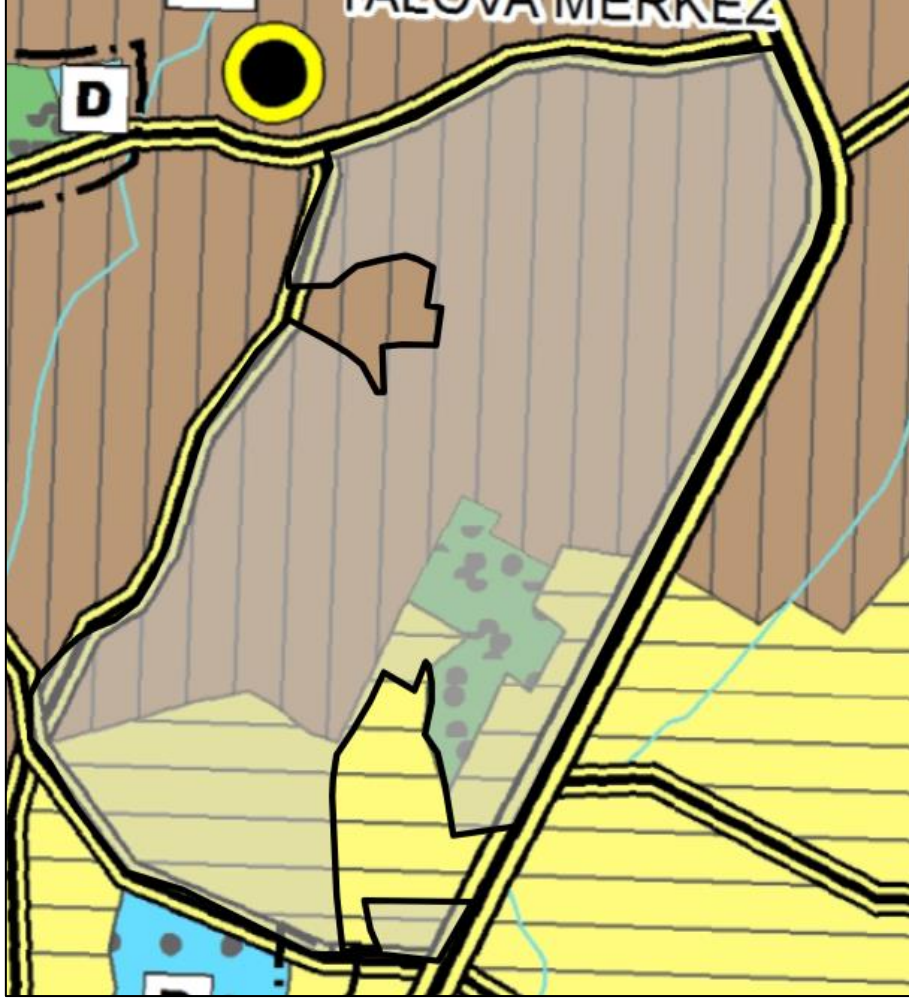
Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının amacı planda şöyle belirtilmektedir:

“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.

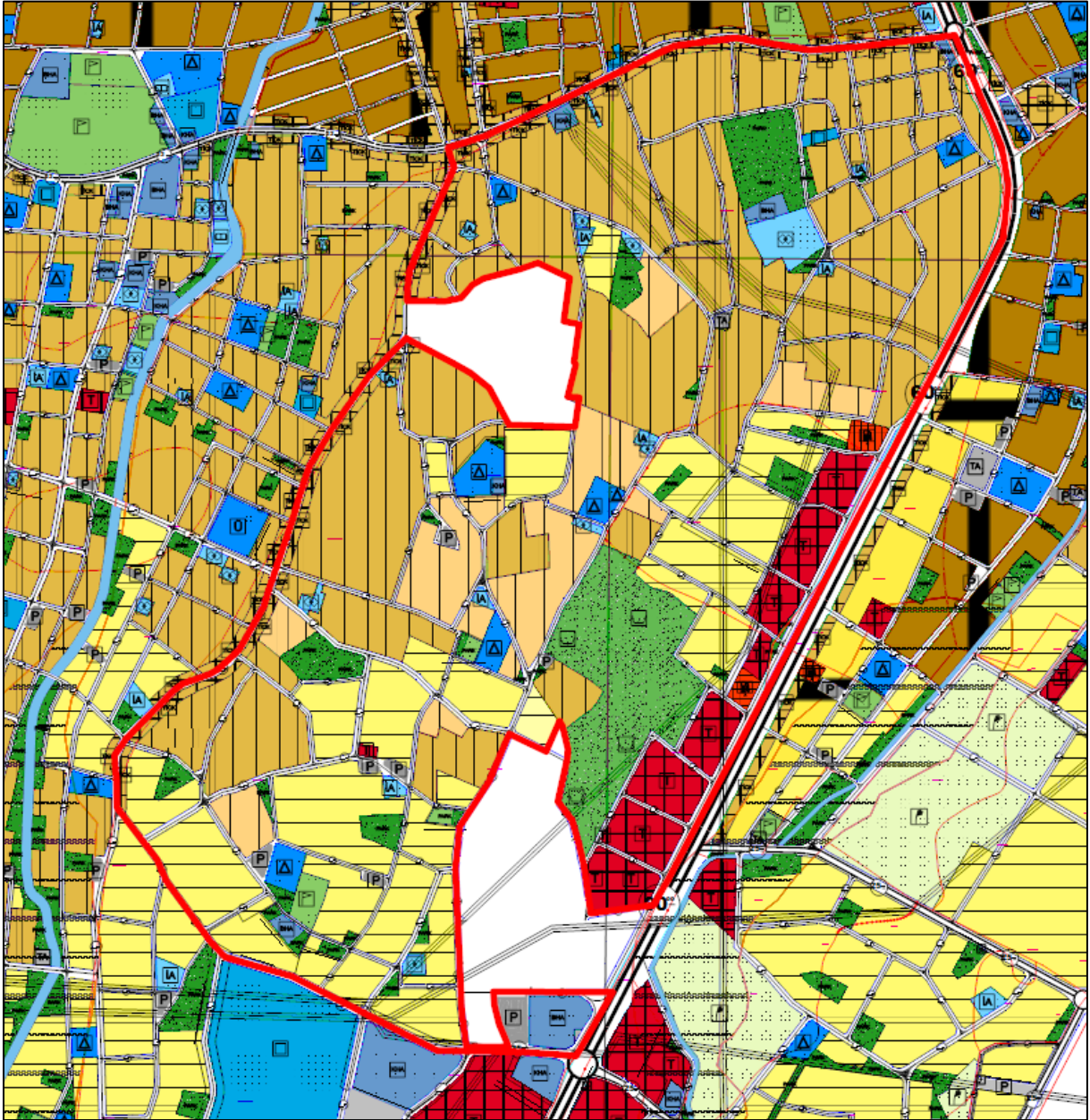
1/50.000 plan kararları çalışma alanı özelinde incelendiğinde; alanın büyük bir bölümünün “Kentsel Yerleşim Alanı” başlığı altında tanımlanan “Kentsel Yerleşik Alan”, kısmen “Kentsel Gelişme Alanı” lejantında kaldığı görülmektedir. Mevcut mezarlık alanının yer aldığı bölge “Kentsel ve Bölgesel Açık ve Yeşil Alan” olarak planlıdır.



Şekil 17: 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.



Şekil 19: Çalışma alanının meri Nazım İmar Planı'ndaki yeri

Alandaki tüm donatı alanları, meri nazım imar planında da donatı alanı olarak düzenlenmiştir. Donatı alanları homojen bir biçimde dağıtılmaya çalışılmıştır. Alandaki konut alanları kuzey ve batı bölümünde “Orta Yoğunluklu (150-300 kişi/ha) Yerleşik Konut Alanı”, daha ortalarda “Düşük Yoğunluklu (50-150 kişi/ha) Yerleşik Konut Alanı” olup, güney ve güneydoğu kısmı “Orta Yoğunluklu (120-250 kişi/ha) Gelişme Konut Alanı” olarak planlıdır. Planlama alanının doğu kısmında yer alan Yalova-Bursa Karayolu’na cepheli bölüm, kısmen “Ticaret Alanı”, alanın kuzey ve batı kısmında yola cepheli parseller ise “Ticaret+Konut Alanı” lejandındadır.

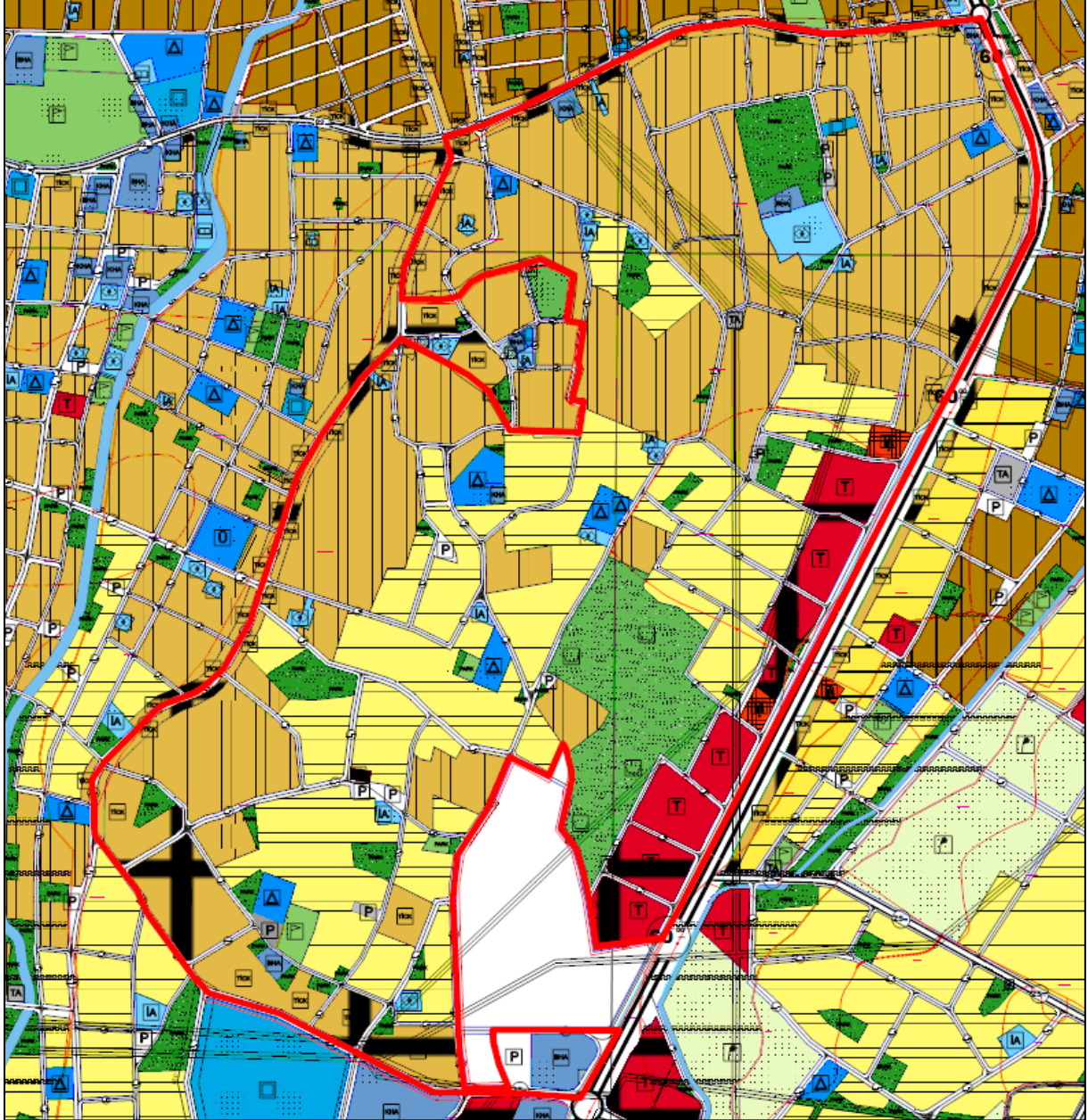
Belediye Meclisi'nin 01.02.2023 tarih ve 75 sayılı kararı ile onaylanan meri nazım imar planı hükümleri aşağıda sunulmuştur:

- 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.

4- PLAN KARARLARI

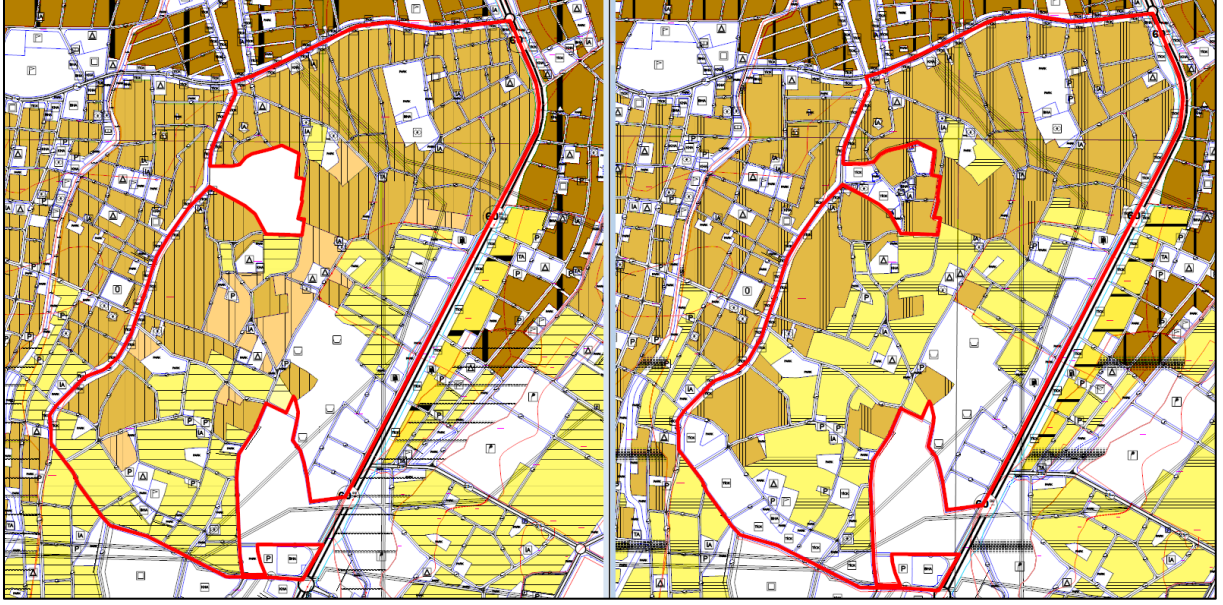
4.1- İMAR PLANI FONKSİYONLARININ BELİRLENMESİ

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda, "Ticaret+Konut Alanları" dışında arazi kullanım kararlarına ilişkin kent bütününe ya da planlama bölgesini etkileyecek ölçüde önemli bir değişiklik yapılmamıştır.



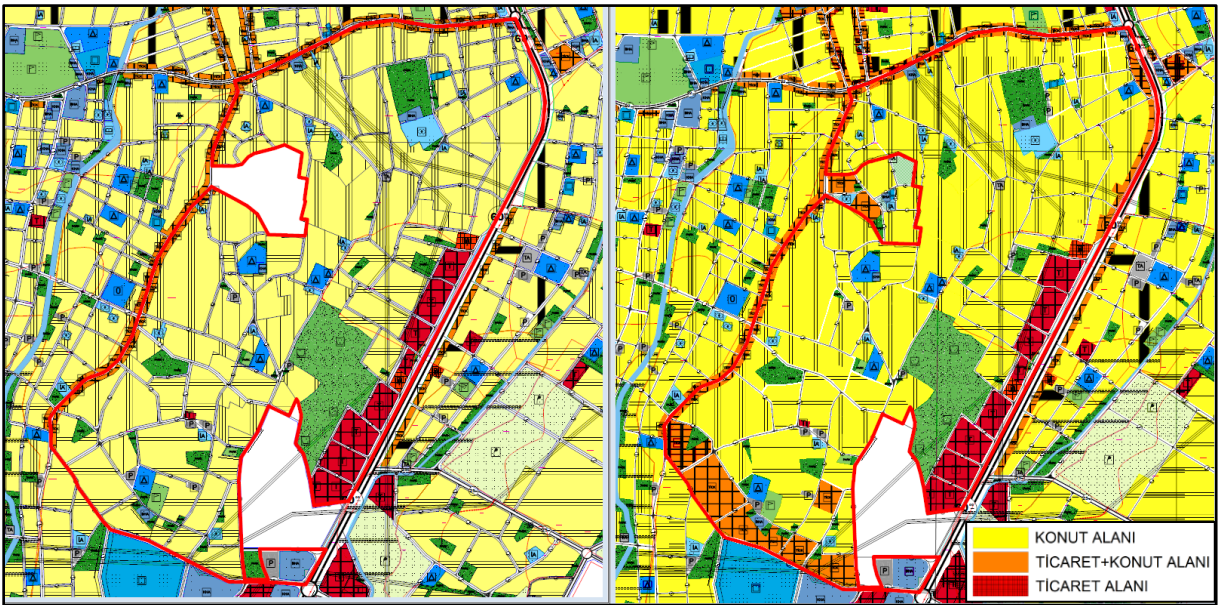
Şekil 20: Nazım İmar Planı Revizyonu

Nazım İmar Planı Revizyonu'nda Yerleşik ve Gelişme Konut Alanları'nın durumu ve yoğunluk değerleri yeniden değerlendirilmiş ve gerek mevcut yapılaşma, gerekse alt ölçekte belirlenmiş olan yapılaşma değerleri kapsamında yeniden düzenlenmiştir.



Şekil 21: Meri Nazım İmar Planı - Nazım İmar Planı Revizyonu (Konut Alanları)

Arazi kullanım kararlarındaki en büyük değişiklik “Ticaret+Konut Alanları”na ilişkin olmuştur. Belediye Meclis Kararı’na istinaden “planlama alanının güneyinde yer alan Devlet Hastanesi’nin bulunduğu bölgede ticari alan yetersiz olduğundan, sözkonusu hizmet alanının gereksinimi olan ticaret işlevinin, planlama alanı bütününde değerlendirilmesi kapsamında, Devlet Hastanesi’nin kuzeyinde yer alan Bağlarbaşı Mahallesi, 845, 846, 847, 848, 849, 1251, 1252, 1253, 718 (güney kısmı), 1496, 842, 1250, 1354, 826, 825, 824, 823, 822, 820, 819, 2904, 2903, 2902 adaların tamamının ve Bağlarbaşı Mahallesi, 2861 ada, 31 parselin “Ayrık Nizam, 3 kat, TAKS: 0.40, KAKS: 0.90” yapılaşma şartlarında “Ticaret+Konut Alanı” olarak düzenlenmesi şeklinde; ayrıca, “Konut+Ticaret” akslarının da yeniden değerlendirilmesi kapsamında planlama alanında yer alan Yalova-Bursa Karayolu’na cepheli “Konut Alanı” parsellerinin, “Ticaret+Konut Alanı” olarak düzenlenmesi şeklinde” Ticaret+Konut Alanları yeniden düzenlenmiştir.



Şekil 22: Meri Nazım İmar Planı - Nazım İmar Planı Revizyonu (Konut, TİCK ve Ticaret Alanları)

Sözkonusu düzenlemeler neticesinde arazi kullanım tablosu aşağıda verilmiştir:

	MERİ PLAN (m²)	REVİZYON (m²)
DÜŞÜK YOĞ. YERLEŞİK KONUT	188389	-
ORTA YOĞ. YERLEŞİK KONUT	960545	933615
DÜŞÜK YOĞ. GELİŞME KONUT	8411	-
ORTA YOĞ. GELİŞME KONUT	486808	582675
TİCARET+KONUT	44451	192689
TİCARET	119683	126228
AKARYAKIT	9599	9599
KAMU HİZMET ALANI	4251	4251
BELEDİYE HİZMET ALANI	23367	23367
SAĞLIK TESİSİ	2196	2057
EĞİTİM	37673	37678
SOSYAL TESİS ALANI	25922	26568
İBADET ALANI	10786	11058
TEKNİK ALTYAPI ALANI	2025	2025
SPOR TESİSİ	11161	11161
PARK	105704	97041
MEZARLIK	134984	134984
YOLLAR VE OTOPARK	324045	305004
TOPLAM	2500000	2500000

4.2- NÜFUS HESABI

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin yoğunluk değerleri kapsamında; meri Nazım İmar Planı'nda çalışma alandaki konut alanları “Düşük Yoğunluklu (50-150 kişi/ha) Yerleşik Konut Alanı”, “Orta Yoğunluklu (150-300 kişi/ha) Yerleşik Konut Alanı”, “Düşük Yoğunluklu (50-120 kişi/ha) Gelişme Konut Alanı” ve “Orta Yoğunluklu (120-250 kişi/ha) Gelişme Konut Alanı” olarak hesaplanmıştır.

Bağlarbaşı ve Bayraktepe Mahalleleri Nazım İmar Planı Revizyonu çalışmasında; konut alanlarının yoğunluk değerleri planlamada eşitlik ilkesi doğrultusunda ve mevcut durum / mevcut plan yapılaşma değerleri kapsamında sadeleştirilerek “Orta Yoğunluklu Yerleşik Alan” ve “Orta Yoğunluklu Gelişme Alanı” olacak şekilde iki kategoride değerlendirilmiştir.

Bu kapsamda Revizyon İmar Planı'nda çalışma alandaki konut alanları “Orta Yoğunluklu (150-300 kişi/ha) Yerleşik Konut Alanı” ve “Orta Yoğunluklu (120-250 kişi/ha) Gelişme Konut Alanı” olarak hesaplanmıştır.

Ayrıca, 400 yataklı hastane alanının kuzeyinde, Belediye Meclis Kararı'na istinaden “Konut+Ticaret Alanı”na dönüştürülen alan, “Kentsel Gelişme Alanı” olarak öngörülmüş ve nüfus hesaplanırken “Orta Yoğunlukta Gelişme Alanı” kategorisi kapsamına alınmıştır. Diğer “Ticaret ve Konut Alanları” da, içinde bulunduğu konut alanı kategorisinin yoğunluk değerine göre değerlendirilmiştir. “Ticaret+Konut Alanı”nın %50'sinde yerleşim olacağı varsayılmış ve bu şekilde nüfusa dahil edilmiştir.

Dolayısıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki nüfus projeksiyonuna girdi verecek nüfus verisi, nazım imar planı yoğunluğu kapsamında aşağıdaki şekildedir:

	MERİ PLAN		PLAN REVİZYONU	
	Alan (m ²)	Nüfus	Alan	Nüfus
Düşük Yoğ. (50-150 kişi/ha) Yerleşik	188389	942-2826	-	-
Orta Yoğ. (150-300 kişi/ha) Yerleşik	960545	14408-28816	933615	14004-28008
Düşük Yoğ. (50-120 kişi/ha) Gelişme	8411	42-101	-	-
Orta Yoğ. (120-250 kişi/ha) Gelişme	486808	5842-12170	582675	6992-14567
Konut+Ticaret (Düşük Yoğ. Yerleşik)	1797	4-13	-	-
Konut+Ticaret (Orta Yoğ. Yerleşik)	40150	301-602	64265	482-964
Konut+Ticaret (Orta Yoğ. Gelişme)	2504	15-31	128424	771-1605
TOPLAM		21554-44559		22249-45144

Toplam yerleşim alanları ilgili nüfus yoğunluk grubuna göre hesaplandığında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın nüfus kapasitesi; 22249-45144 kişidir.

Her ne kadar meri imar planına göre, nüfus kapasitesinde artış görülse de, sözkonusu yoğunluk düzenlemeleri üst ölçekte mekânsal eşitliği sağlamak adına, yoğunluk değerlerinin yeniden düzenlenmesinden ibarettir.

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.

Bağlarbaşı ve Bayraktepe Mahalleleri Kuzeyi Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamında, yürürlükteki plan hükümleri kabul edilmiştir. Dolayısıyla, yürürlükteki Nazım İmar Planı Hükümleri'nde bir değişiklik yapılması durumunda, Bağlarbaşı ve Bayraktepe Mahalleleri Kuzeyi Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda da aynı değişikliklerin yapılacağı kabul edilmiş olup, yürürlükteki imar planı hükümleri geçerli olacaktır.

Kamer VATANSEVER
C Sınıfı Şehir Plancısı
Yalova Belediyesi