

**YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇE, SAMANLI KÖYÜ
G22D10C4D-G22D10D3C-G22D15A2B-G22D15B1A PAFTALAR,
231/1-2-3, 234/1-2-3-4-5-6, 238/1-2-3-4-5, 241/1 VE 243/1
ADA/PARSELLERE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ARALIK 2019

YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇE, SAMANLI KÖYÜ
G22D10C4D-G22D10D3C-G22D15A2B-G22D15B1A PAFTALAR,
231/1-2-3, 234/1-2-3-4-5-6, 238/1-2-3-4-5, 241/1 VE 243/1 ADA/PARSELER
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

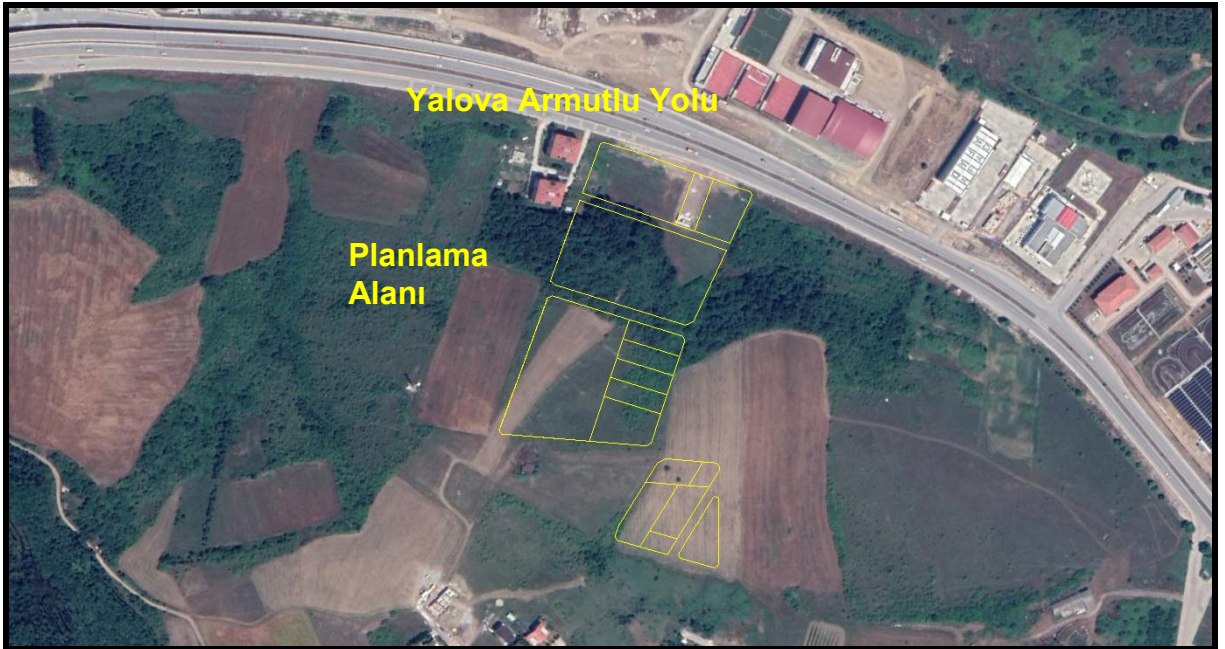
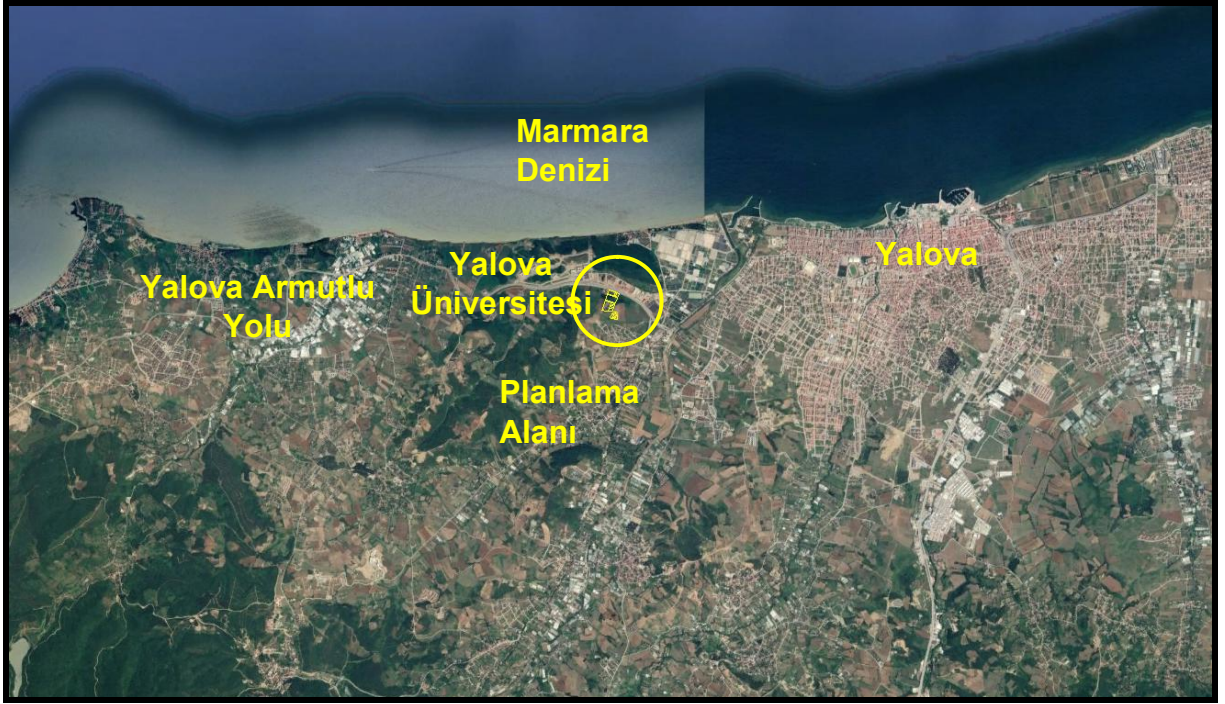
1. PLANLAMA ALANI TANIMI

Planlama alanı, Yalova İli, Merkez İlçe, Samanlı Köyü, G22D10C4D-G22D10D3C-G22D15A2B-G22D15B1A paftalar, 231/1-2-3, 234/1-2-3-4-5-6, 238/1-2-3-4-5, 241/1 ve 243/1 ada/parsellerin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Planlama alanını oluşturan ada/parsellerin alan büyüklükleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

| ADA | PARSEL | PARSEL ALANI (m ²) |
|--------------------|--------|---------------------------------|
| 231 | 1 | 4.279,94 m ² |
| 231 | 2 | 855,99 m ² |
| 231 | 3 | 1.711,97 m ² |
| 234 | 1 | 9.316,06 m ² |
| 234 | 2 | 931,61 m ² |
| 234 | 3 | 931,61 m ² |
| 234 | 4 | 931,61 m ² |
| 234 | 5 | 931,61 m ² |
| 234 | 6 | 1.863,21 m ² |
| 238 | 1 | 825,00 m ² |
| 238 | 2 | 378,76 m ² |
| 238 | 3 | 1.233,59 m ² |
| 238 | 4 | 398,31 m ² |
| 238 | 5 | 1.554,52 m ² |
| 241 | 1 | 10.136,167 m ² |
| 243 | 1 | 1.285,382 m ² |
| TOPLAM ALAN | | 37.565,339 m² |

2. KONUM VE MEVCUT DURUM

Planlama alanına konu parseller; Yalova ili merkez belediyesi Samanlı Köyü sınırları içerisinde, Yalova kent merkezinin batısında bulunmaktadır. Yalova ili kent merkezi planlama alanlarının yaklaşık 4 km doğusunda bulunmaktadır. Değişikliğe konu parsellerden 231 ada 1-2-3 parsellerin kuzey yönünden bölgenin önemli arterlerinden olan Yalova-Çınarcık Yoluna cephelidir. Ayrıca bölgenin önemli röper noktalarından olan Yalova Üniversitesi de alanların hemen kuzeyinde 100 metre mesafede ve yine bölgenin önemli röperlerinden olan Yalova Kaplıcaları da alanların 1700 metre güneyinde bulunmaktadır. Termal Yolu Caddesi planlama alanlarının, 1 km doğusundadır. Planlama alanları Marmara denizinin yaklaşık 800 metre güneyinde bulunmaktadır. Alanların batı cephesinde henüz ismi bulunmayan ve açılmamış imar yolu mevcuttur. Planlama alanlarının çevresinde kısmen tarım yapılan araziler, kısmen boş parseller, kısmen de müstakil olarak yapılaşmış düşük katlı konut kullanımlı yapılar bulunmaktadır. Planlama alanını oluşturan parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır parseller boş durumdadır. Alanlarda genel olarak doğu yönünde azalan orta derecede eğim bulunmaktadır.



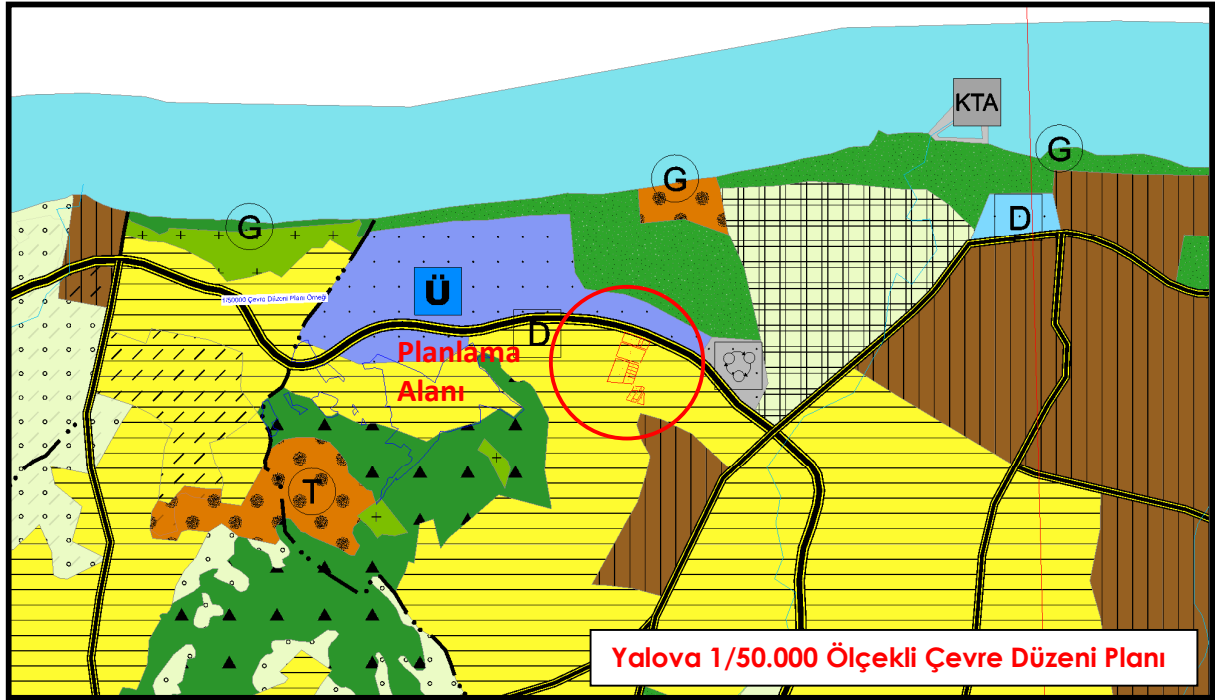
3. JEOLJİK DURUM

Plan değişikliği yapılan alan, Yalova İli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde yer almaktadır. Bu plana ait 17.02.2016 yılında onanan Yolava Belediyesi'ne Ait Mikro Bölgeleme Jeolojik Etüt Raporu içerisinde plan değişikliği yapılan alanı oluşturan parsellerden 234 ada 1-2-3-4-5-6 parseller, 243 ada 1 parsel ile 238 ada 1-2-3-4-5 parseller ÖA-2.1.A (Önlem Şartlı Alan 2.1.A)'da, 231 ada 1-2-3 parseller ÖA-5.1 (Önlem Şartlı Alan 5.1) ve ÖA-2.1.B (Önlem Şartlı Alan 2.1.B), 241 ada 1 parsel kısmen ÖA-2.1.A (Önlem Şartlı Alan 2.1.A), kısmen ÖA-2.1.B (Önlem Şartlı Alan 2.1.B) ve kısmen de ÖA-5.1 (Önlem Şartlı Alan 5.1) içerisinde kalmaktadır. Bahsi geçen jeolojik etüt raporunun planlama alanına yönelik alınmış tüm kararları aynen geçerlidir.

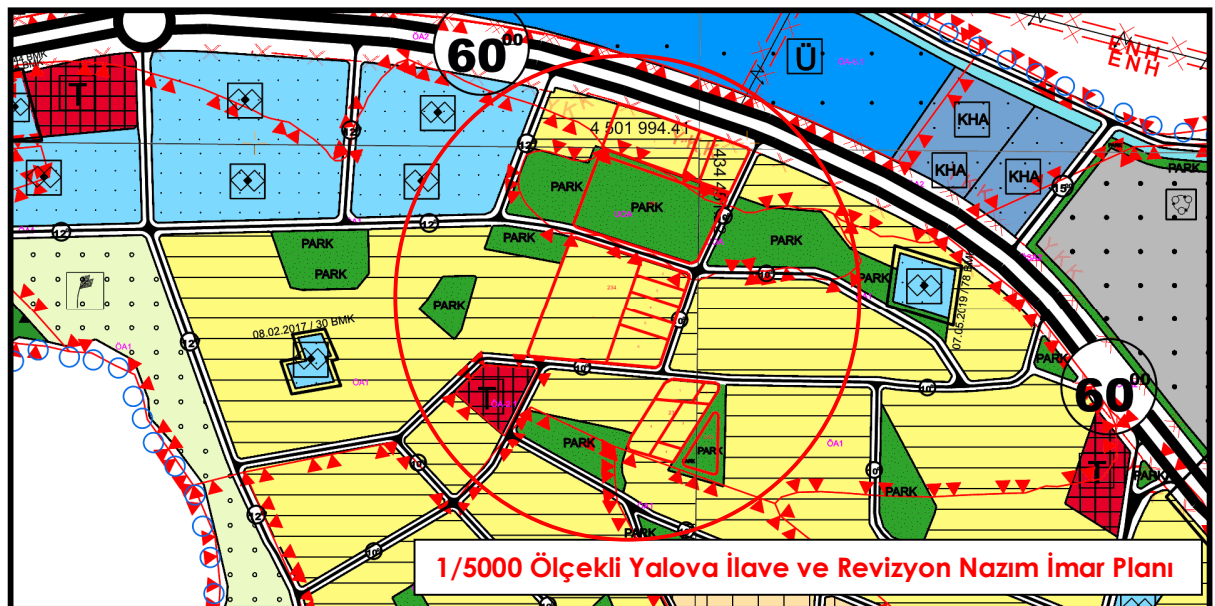
4. MEVCUT PLAN DURUMU

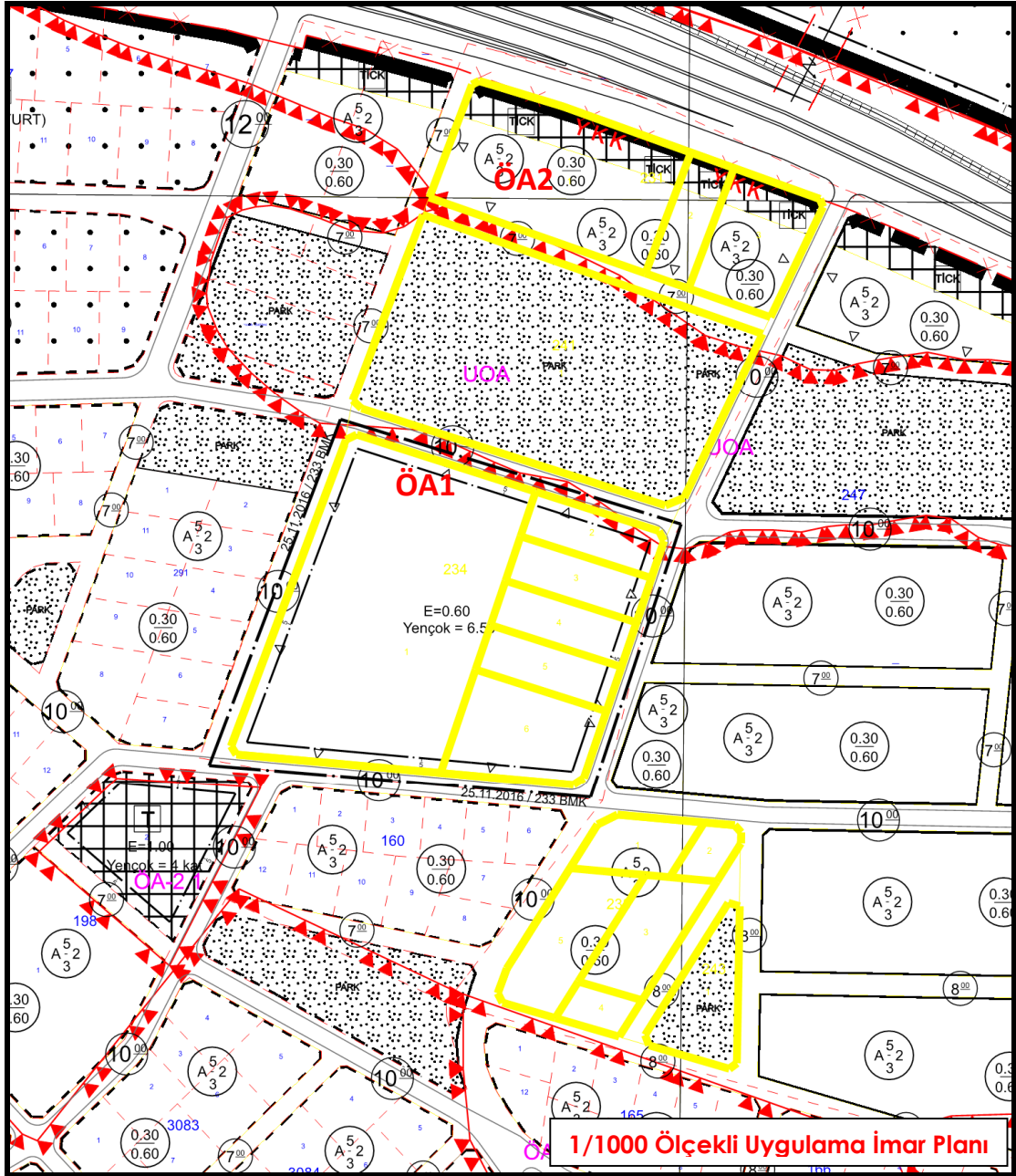
Planlama alanını oluşturan Yalova İli, Samanlı Köyü, G22D10C4D-G22D10D3C-G22D15A2B-G22D15B1A paftalar, 231/1-2-3, 234/1-2-3-4-5-6, 238/1-2-3-4-5, 241/1 ve

243/1 ada/parseller, Yalova 1/50000 Ölçekli İli Çevre Düzeni Planında “**Kentsel Gelişme Alanları**” kullanımına sahiptir.



Planlama alanını oluşturan 231/1-2-3, 234/1-2-3-4-5-6, 238/1-2-3-4-5 ada/parseller 1/5000 Ölçekli Yalova İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı sınırları içerisinde “**Orta Yoğunluklu(120-250 kişi/ha) Gelişme Konut Alanları**”, 241/1 ve 243/1 ada/parseller “Park ve Yeşil Alan” kullanımına sahiptirler. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde ise, parsellerden 231 ada 1-2-3 parseller ön cepheden 5 metre, yan cephelerden 3 metre yapı yaklaşma mesafeli, E=0.60 ayırık nizam 2 kat Ticaret+Konut kullanımlı, 234 ada 1-2-3-4-5-6 parseller yola cepheli alanlardan 5 metre yapı yaklaşma mesafeli, E=0.60 Yençok=6.50 Konut, 238 ada 1-2-3-4-5 parseller ön cepheden 5 metre, yan cephelerden 3 metre yapı yaklaşma mesafeli, E=0.60 ayırık nizam 2 kat Konut kullanımlıdır. 241/1 ve 243/1 ada/parseller ise Park Alanı olarak planlıdır.





5. TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

Teknik Alt Yapı; Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yeraltı ve yerüstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin tamamı için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir.

Değişikliğe konu alanda teknik altyapı ve sosyal donatı alanlarına ilişkin bir inceleme yapıldığında; onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde yer alan 10395.168 m² büyüklüğündeki park, değişiklik sonrası 11530.533 m² park olarak arttığı gözlemlenmektedir. Alandaki ihtiyaçlardan biri de değişiklik ile arttırılan Ticaret Alanı ve Özel Sosyal Tesisi Alanı kullanımları ile ortaya çıkan otopark alanı ihtiyacıdır. Bu ihtiyaç ise 234 ada 1 ve 2 parseller içerisinde karşılanmış ve alan içerisindeki otopark sorunu da çözümlenmiştir.

Alana ilişkin bir diğer teknik altyapı ihtiyacı ise Trafo Alanı eksikliğidir. Değişiklik ile 241 ada 1 parsel içerisinde yer alan park alanının kuzeydoğusuna ve 234 ada 1 parselin kuzeybatısına konumlandırılmış 2 adet yaklaşık 40 m² büyüklüğünde Trafo

Alanı planlanmıştır. Yine bu değişiklik alandaki Teknik Altyapı alanı ihtiyacını karşılayacak nitelikte bir değişiklik olarak düzenlenmiştir.

Kısaca özetlemek gerekirse, planlama alanının içerisinde yer alan Konut Alanı kullanımı 24887.73 m² iken değişiklik ile bu alan yalnızca 6536.196 m² Konut Alanı olarak düzenlenmiş ve nüfus azaltıcı nitelik taşımaktadır. Bunların yanı sıra alanda oluşturulan Özel Sosyal Tesis ve Belediye Hizmet Alanı (Kütüphane) kullanımları ile sosyal donatı alanlarını arttırılmıştır.

6. PLANLAMA KARARLARI

Hazırlanan plan değişikliği ile değişikliğe konu 231 ada 1-2-3 parseller içerisinde yer alan Ticaret-Konut Alanı ile Konut Alanı kullanımı Ticaret Alanına dönüştürülmüş olup mevcut imar adası 241 ada 1 parsel doğru yaklaşık 18 m genişletilmiştir. Bir başka deyişle 231 ada 1-2-3 parseller ile 241 ada 1 parsel arasındaki yol alanı ve park alanının bir bölümü ticaret alanına katılmıştır. Burada Ticaret Alanı kullanımının yaratacağı otopark alanı ihtiyacı 234 ada 1-2-3-4-5-6 parsellerin bulunduğu imar adasının kuzeydoğusunda oluşturulan 538.397 m² lik otopark alanından karşılanacak şekilde planlanmıştır. 234 ada 1 ve 2 parsellerden oluşturulan bu otopark alanı mevcut Konut Alanı kullanımı azaltılarak oluşturulmuş ve parsellerden karşılanmıştır.

Değişikliğe konu diğer ada/parsellerden 234 ada 1 parsel onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde Konut Alanı kullanımlı iken yapılan değişiklik ile 234 ada 1 parsel Özel Sosyal Tesis Alanı olarak yeniden düzenlenmiştir. Burada oluşturulan Özel Sosyal Tesis Alanı hem Konut Alanı kullanımının azaltılması, yani nüfus azaltıcı nitelik taşımakta hem de bölgede sosyal donatı alanı arttırıcı nitelikte olumlu etki taşımaktadır.

Hazırlanan bu değişiklik ile alandaki teknik altyapı ihtiyacı göz önünde bulundurulmuş ve 241 ada 1 parsel içerisinde yer alan park alanının kuzeydoğusuna ve 234 ada 1 parselin kuzeybatısına konumlandırılmış 2 adet yaklaşık 40 m² büyüklüğünde Trafo Alanı planlanmıştır. Yine bu değişiklik alandaki Teknik Altyapı alanı ihtiyacını karşılayacak nitelikte bir değişiklik olarak düzenlenmiştir.

Planlama alanını oluşturan bir diğer değişiklik ise 238 ada 3-4-5 parseller içerisinde yapılmıştır. 238 ada 5 parsel içerisinde yer alan Konut Alanı kullanımının 1159.305 m² lik bölümü Belediye Hizmet Alanı (Kütüphane) kullanımı olarak düzenlenmiş olup 238 ada 5 parsel içerisinde kalan küçük bir bölümlük alan parka dönüştürülmüştür. Yine burada oluşturulan BHA ve park alanı kullanımı 234 ada 1 parsel içerisindeki değişiklik ile aynı olumlu etkiyi taşımakta olup nüfus azaltıcı ve sosyal donatı alanı arttırıcı etki taşımaktadır. Yine aynı imar adasında yapılan bir başka değişiklik ise 238 ada 3 ve 4 parseller içerisinde planlı olan Konut Alanı kullanımının kaldırılarak Park alanı olarak düzenlenmesidir. Son bir değişiklik ise 238 ada 2-3-4 parsellerin cepheli olduğu 8 m lik imar yolu kaldırılarak 243 ada 1 parsel içerisinde yer alan park ile birleştirilip 3972.478 m² lik büyük bir park alanı planlanmıştır.

Değişiklik ile ilgili kısaca özetle bahsetmek gerekirse, planlama alanının kuzeydoğusunda yer alan 231 ada 1-2-3 parseller içerisinde oluşturulan Ticaret Alanı kullanımı arttırılmış ve yol alanı kaldırılmıştır. Fakat planlama alanının güneydoğusunda bulunan 238 ada 3, 4 ve kısmen 5 parseller içerisindeki Konut Alanı kullanımları Park Alanı olarak yeniden düzenlenmiş ve değişikliğe konu alanda, nüfus azaltıcı ve sosyal donatı alanlarını arttırıcı nitelikte değişiklikler yapılmıştır. Planlama alanına ilişkin alansal hesaplama tablosu aşağıda verilmiştir.

Bahsi geçen sebeplerle hazırlanan imar plan değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

| KULLANIM ALANI | KONUT ALANI (E=0.60) | TİCARET-KONUT ALANI (E=0.60) | TİCARET ALANI (E=1.50) | BELEDİYE HİZMET ALANI (KÜTÜPHANE) | ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI(ÖZEL YURT ALANI) | PARK | TRAFİKO | OTO PARK | YOL |
|-------------------|-------------------------|------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|--|--------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|
| ONAYLI İMAR PLANI | 24887.73 m ² | 1335.921 m ² | - | | - | 10395.168 m ² | | | 3881.004 m ² |
| ÖNERİ İMAR PLANI | 6536.196 m ² | - | 9401.897 m ² | 1159.305 m ² | 8937.891 m ² | 11530.533 m ² | 80.197 m ² | 538.397 m ² | 2315.407 m ² |

MEVCUT PLAN

ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

