

YALOVA İLİ

MERKEZ İLÇESİ, SOĞUCAK KÖYÜ, G22-C-11-D-3-B PAFTA,  
107 ADA, 105-107-108-109-110-111-289 PARSELLERE AİT;

**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**



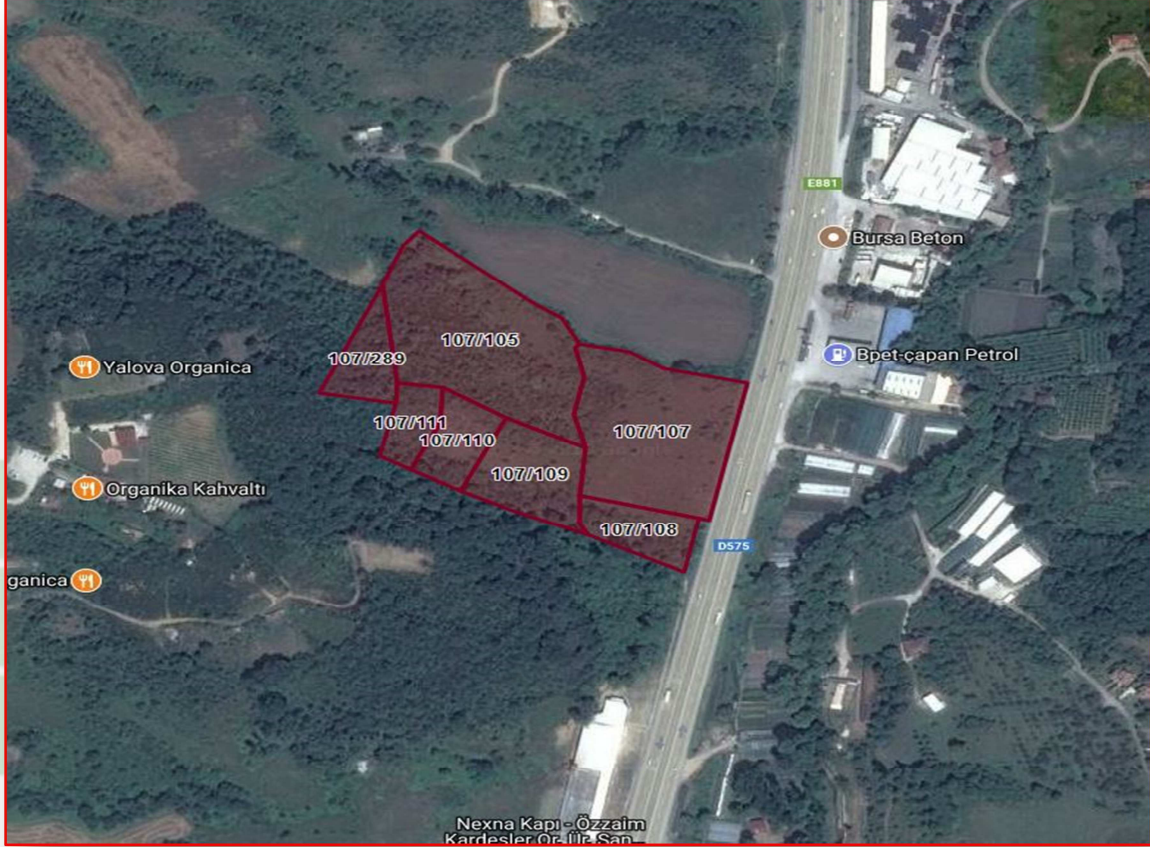
**GİRİŞİM**  
ŞEHİR PLANLAMA  
PROJE & DANIŞMANLIK

## 1.GİRİŞ

Söz konusu Plan Değişikliği, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı G22-C-11-D-3-B Pafta, 107 Ada, 105-107-108-109-110-111-289 Parseller için hazırlanmıştır.

## 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Soğucak Köyünde yer almaktadır.



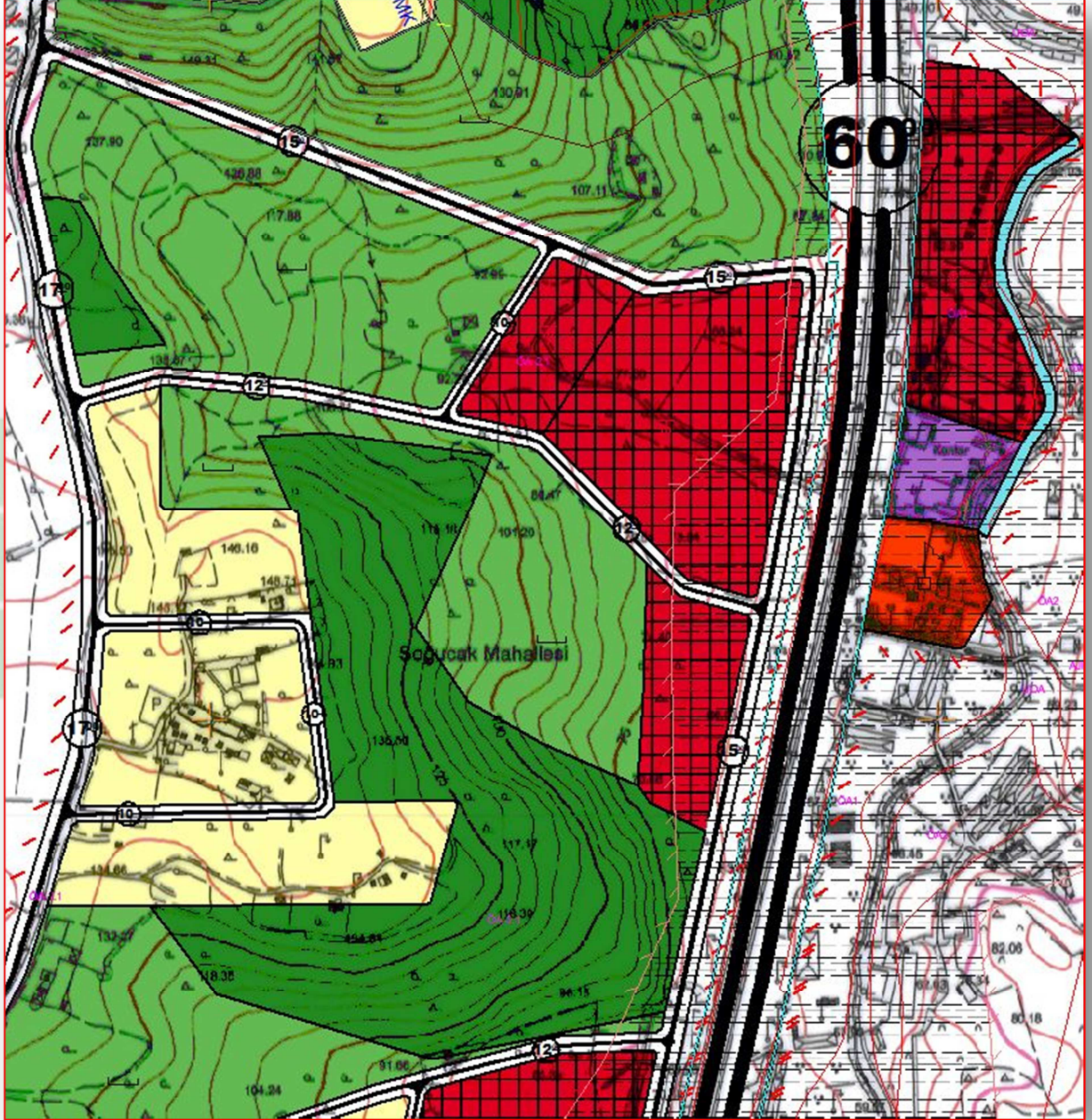
Fotoğraf-1: 107 Ada, 105-107-108-109-110-111-289 Parsellere İlişkin Arazi Kullanım Durumu

## 3. PLANLAMA ALANININ ARAZİ KULLANIM DURUMU

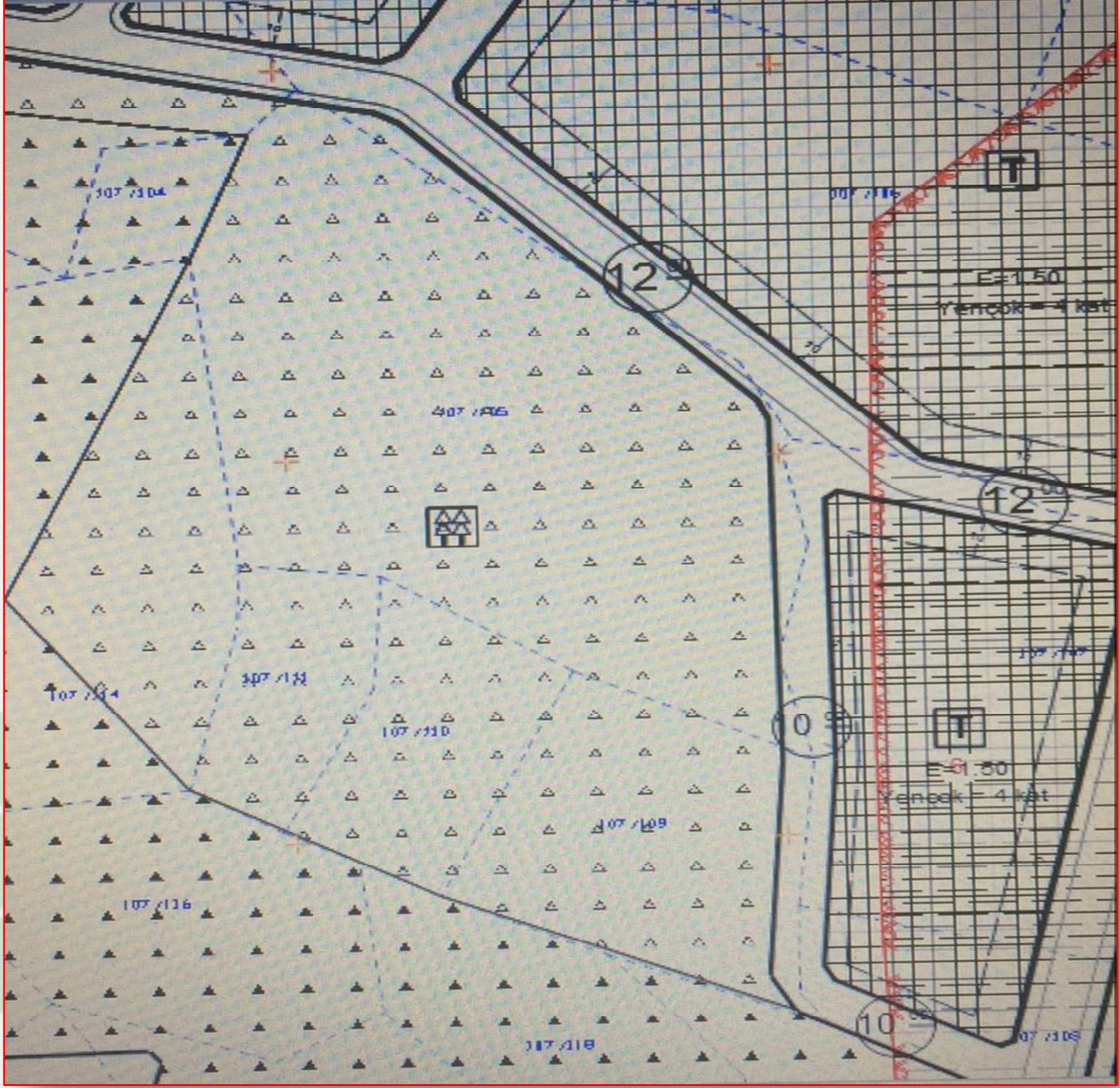
Söz konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

#### 4.PLANLAMA ALANININ BURSA 4. İDARE MAHKEMESİ'NİN 2019/67 ESAS 2020/555 SAYILI KARARI ÖNCESİ MER'İ İMAR PLANLARINDAKİ DURUMU

Soğucak Köyü 107 ada 105,109,110,111 ve 289 parseller 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "Ağaçlandırılacak Alan" lejantında, 107 ada 107 ve 108 parseller ise "Emsal :1.50 Yençok:4 kat yapılaşma koşullarında", "Ticaret Alanı" lejantında kalmaktadır.



Pafta-1:107Ada, 105-107-108-109-110-111-289 Parsellerin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Mevcut Durumu



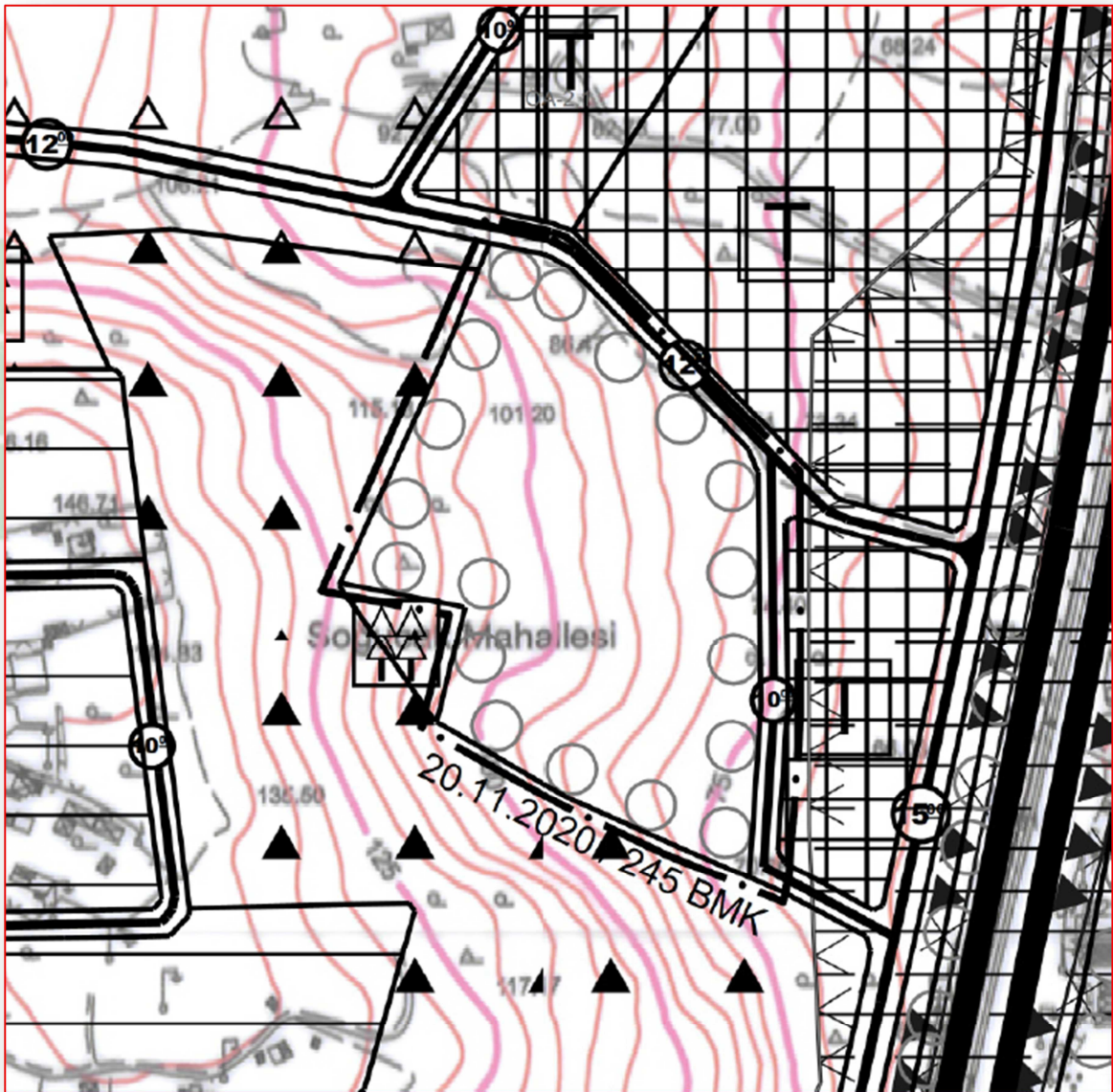
Pafta-2:107Ada, 105-107-108-109-110-111-289 Parsellerin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Mevcut Durumu

## 5.PLANLAMA ALANININ BURSA 4. İDARE MAHKEMESİ'NİN 2019/67 ESAS 2020/555 SAYILI KARARI SONRASI MER'İ İMAR PLANLARINDAKİ DURUMU

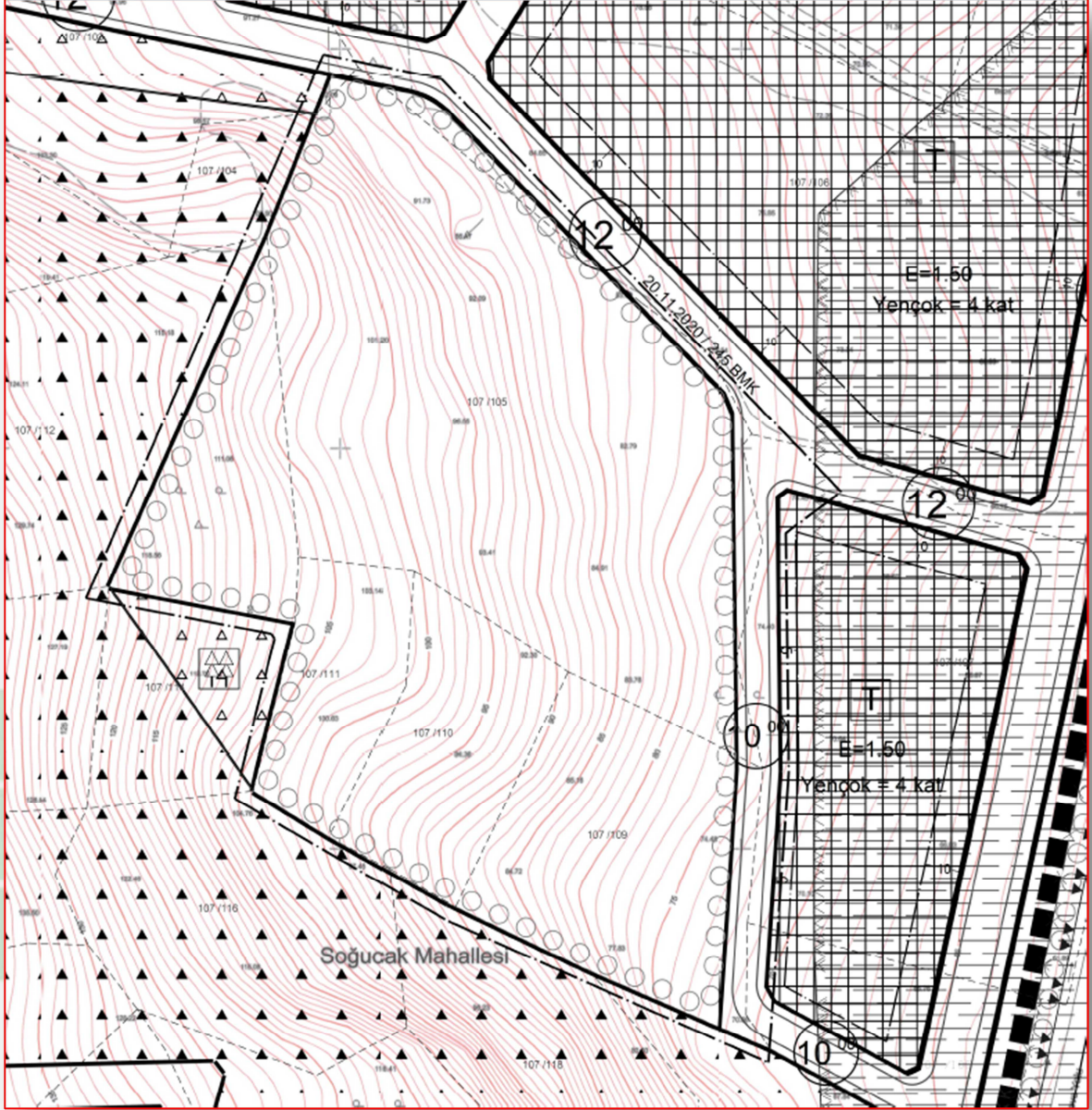
“Bursa 4. İdare Mahkemesi'nin 2019/67 esas ve 2020/555 sayılı kararı gereği;

-Soğucak Köyü 107 ada 105,109,110,111 ve 289 parsellerin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin iptal edilerek, plansız bırakılmasının kabulüne;

-Soğucak Köyü 107 ada 107 ve 108 parsellerin ise; Yalova Belediye Meclisi'nin 08.01.2019 tarih, 16 sayılı kararından önceki haliyle yürürlükte kalmasının kabulüne...” şeklinde karar alınmıştır.



Pafta-3:107Ada, 105-107-108-109-110-111-289 Parsellerin Mahkeme Kararı Sonrası 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Mevcut Durumu



Pafta-4:107Ada, 105-107-108-109-110-111-289 Parsellerin Mahkeme Kararı Sonrası 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Mevcut Durumu

## 6.PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU

Söz konusu planlama alanı özel mülkiyet kayıtlıdır.

## 7. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AMAÇ VE HEDEFLERİ

Planlama alanı; Merkez İlçesi, Soğucak Köyü, G22-C-11-D-3-B Pafta, 107Ada, 105-109-110-111-289 Parsellerin imalathane, park, otopark ve trafo alanı olarak ilave Uygulama İmar Planı yapılması ve 107 ada 107,108 parsellerin ve 109 parselin bir kısmının Ticaret Alanı olarak planlanması amacıyla hazırlanmıştır.

## 8. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDE İZLENEN YOL VE GERÇEKLEŞTİRME

Söz konusu plan değişikliği bölgesel ihtiyaçlar doğrultusunda ilgili kurum görüşleri dikkate alınarak hazırlanmış ulaşım aksları ve gerekli donatı alanları imar mevzuatına uygun olarak düzenlenmiştir.

Plan değişikliğinin yapılması aşamasında ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler;

- Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nün 02.11.2017 tarih ve E.363351 sayılı ve 09.11.2017 tarih ve E.374229 sayılı yazıları
- İl Sağlık Müdürlüğü'nün 17.11.2017 tarih ve E1788 sayılı yazısı
- UEDAŞ'ın 20.11.2011 tarih ve 47133 sayılı yazısı
- DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün 13.11.2017 tarih ve 786331 sayılı yazısı
- Orman İşletme Müdürlüğü'nün 10.11.2017 tarih E.2399950 sayılı yazısı
- İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 02.08.2018 tarih ve E.2292674 sayılı yazısı bulunmaktadır. Söz konusu kurumun ilgili kurum görüşü yazısında " Toprak Koruma Projesinde belirtilen hususlara uyulması talep edilmiştir.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlar Genel Müdürlüğü'nün 11.12.2020 tarih, 148721 sayılı yazısı.

01.08.2018 onay tarihli Toprak Koruma Projesinde alanın doğusundaki planlı alanlar ile batı ve güney yönündeki ormanlık alanlar kısmında gerekli koruma bandının bırakılması talep edilmiştir. Söz konusu koruma önlemine istinaden planlama alanı çevresinde 7m ve 10 m en kesitli yolar ve imalathane yapı adalarında 10m ve 5m yapı yaklaşma mesafeleri bırakılmıştır.

Söz konusu Plan değişikliğinde oluşturulan yapılaşma şartları çevresindeki ticaret alanları emsal alınarak Emsal = 1.50 ve Y ençok = 4 kat olarak düzenlenmiştir.

## 9.ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 11.12.2020 TARİH, 148721 SAYILI UYGUNLUK GÖRÜŞÜ

17.05.2017 tarihli yönetmelik değişikliği ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-2 tablosunda yer alan "Açık ve Yeşil Alanlar" bölümü, "İl sınırları dahilinde yapılan planlamalarda" ve "İlçe sınırları dahilinde yapılan planlamalarda" şeklinde ikiye ayrıldığı, Yalova Belediyesinin il sınırları bütününde plan yapmaya yetkili olmadığı, "İlçe sınırları dahilinde yapılan planlamalar" kısmında "Ağaçlandırılacak Alan" ayırma zorunluluğu bulunmadığı,

"Açık ve Yeşil Alanlar" standartlarının Ek-2 tabloya göre ilave olarak 5m<sup>2</sup>/kişi ayrılması gereken ağaçlandırılacak alan ve bu gruptaki diğer kullanımların, plan sınırı ve plan bütünlüğünde değerlendirilerek, il sınırları bütününde yapılan üst ölçek planlar ile sağlanması

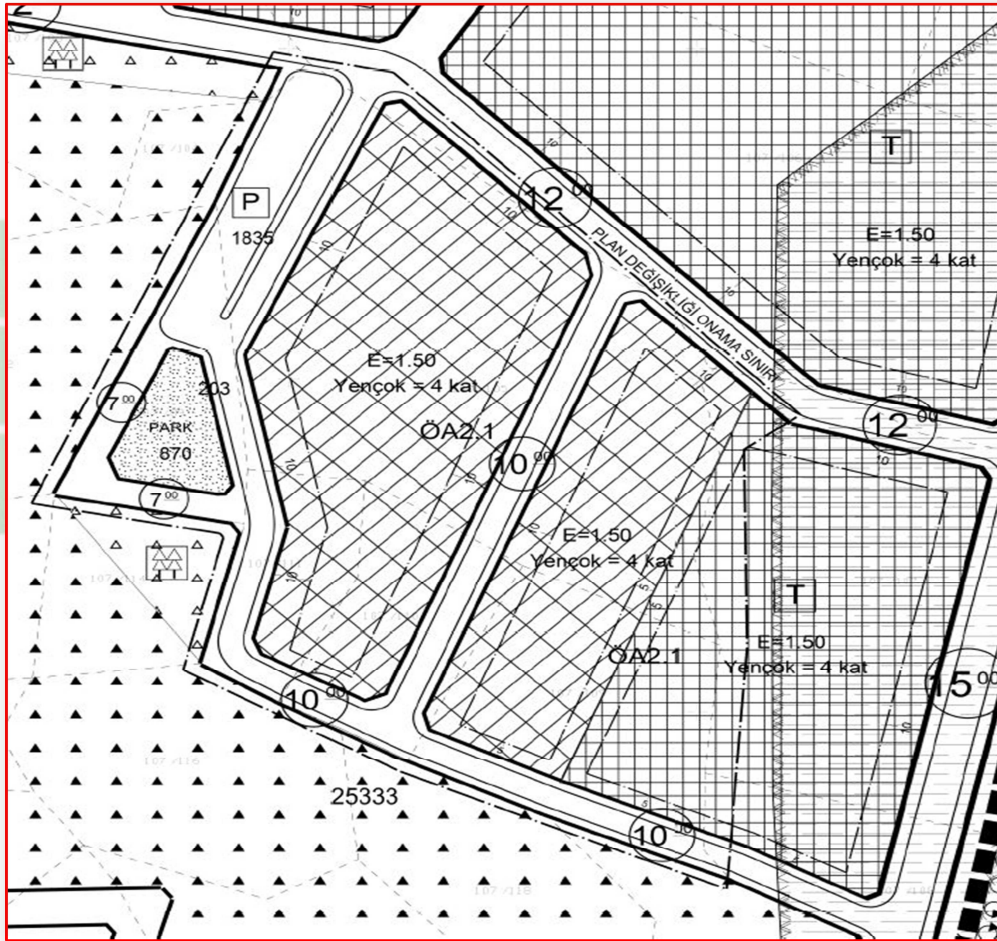
gerektiği, bu grup donatıların kaldırılarak başka kullanımlara ayrılması halinde eşdeğer kullanımın yine il bütününde yapılacak planlama çalışmalarında sağlanması gerektiği,

Bununla birlikte, İmar Kanununun 18. Maddesi uyarınca DOP'tan karşılanarak elde edilmemiş ağaçlandırılacak alanların plan değişikliği ile kaldırılmaları halinde eşdeğer alan ayrılmasının zorunlu olmadığı,

değerlendirilmiştir.

## 10. JEOLJİK ETÜD

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 06.11.2012 tarihinde onaylanan "Yalova İli, Merkez İlçesi, Bursa yolu mevkiinde bulunan oto galericiler sitesi kara tepe spor tesis alanı sahalarına ait ayrıntılı jeolojik/jeoteknik etüd raporuna göre söz konusu alan Önlümlü Alan 2.1 (ÖA-2.1); stabilite sorunlu alanlar olarak tanımlanmıştır.



Pafta-3: 107Ada, 105-107-108-109-110-111-289 Parsellerin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



## 11.ALAN KULLANIMI

Söz konusu plan değişikliği ile oluşturulan alan kullanımları aşağıdaki gibidir. Bölgesel ihtiyaçların karşılanması amacıyla DOP( düzenleme ortaklık payı) %31.04 olarak ön görülmüştür.

	Mevcut	Plan Değişikliği
Otopark Alanı		1.248 m'2
Park Alanı		898 m'2
Teknik altyapı-yol Alanı	1.690 m'2	5.622 m'2
Ticaret Alanı		3.015 m'2
İmalathane Alanı		14.242 m'2
Toplam Alan	25.025 m'2	25.025 m'2

Düzenleme Ortaklık Payı	%31.04
-------------------------	--------

## 12.KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

### TANIMLAMA

Elektrik, havagazı, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon ve her türlü ulaştırma haberleşme ve arıtım, çöp ve atıkların imhası, açık veya kapalı otopark gibi tesislerin tümü kentsel altyapı olarak tanımlanmaktadır.

İmar Planı Değişikliği ile getirilen nüfus ve yapı yoğunluğu artışının mevcut altyapı taşıma kapasitesine etkisi kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu ile analiz edilmektedir.

### MEVZUAT

Hazırlanacak her tür ve ölçekteki planın ve bu planlar üzerinde yapılacak değişikliklerin hangi esaslar dahilinde yapılacağı ' Plan Yapımına ait esaslara Dair Yönetmelik ' kapsamında belirlenmiştir.

Hazırlanacak her ölçekteki İmar Planlarının yapım ve değişikliklerinde planlanan beldenin ve bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak sosyal ve teknik donatı alanlarında yönetmelik ek-1 deki tabloda belirtilen asgari standartlara uyulacağı madde 16' da belirtilmektedir.

### UYGULAMA

İmar Planı Değişikliği ile getirilen nüfus ve yapı yoğunluğu artışının kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerinin değerlendirilmesi

Sosyal Altyapı Alanı	Teknik Altyapı Alanı
Yeşil Alan	Ulaşım
Eğitim Alanı	Otopark
Sağlık Alanı	Elektrik
Spor Alanı	Havagazı
Sosyal Tesis Alanı	Haberleşme
Kültürel Tesis Alanı	Arıtma
Dini Tesis Alanı	Çöp ve Atık İmhası
İdari Yapı Alanı	İçme ve Kullanma Suyu

İmar Planlarında öngörülen nüfus dağılımlarının ve nüfus tahminlerinin kentsel altyapı yatırımlarında öngörülen kapasite tahminleri ile örtüşmesi gerekmektedir.

#### SONUÇ

Yalova Belediyesi 107 ada 105-107-108-109-110, 111, 289 parseller üzerinde gerçekleştirilen plan değişikliği ile üst ölçekli planlardaki Konut Gelişme Alanından İmalathane alanlarına ve Sosyal Teknik Alt yapı Alanlarına dönüşüm sağlanmıştır. Nüfus yoğunluğu arttırılmamıştır.

Plan Değişikliği ile getirilen yapı yoğunluğu artışı nüfus artışı değil, aksine Yalova İlinin nüfus artışı neticesinde gereken kentsel Teknik Altyapı Alanlarının artışının sağlanmasıdır.

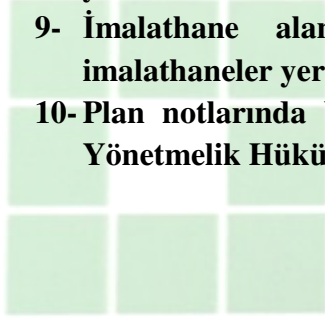
İlgili planlama alanında ulaşım ana arter ile sağlanmakta olup, otopark, elektrik, havagazı haberleşme, arıtma, çöp ve atık imhası, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon gibi teknik altyapı hizmetlerinin tamamı yeterli olarak sağlanmaktadır. Plan Değişikliği ' Plan Yapımına ait esaslara Dair Yönetmeliğe' uygun olarak gerçekleştirilmiştir.

#### 13.SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Plan Değişikliği Önerisi imar planı nitelik ve kriterlerine uygun olup, Plan yapımına ait esaslara dair yönetmeliğin 3/6. Maddesine göre Plan Değişikliği, "Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan, kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan düzenlemeler" olarak açıklanmakta olup mevcut plan değişikliğinde esas olarak alınmıştır.

**PLAN NOTLARI:**

- 1- Uygulama İmar Planı Değişikliği 107 ada 105, 109, 110, 111, 289 ve kısmen 107 ve 108 parselleri kapsamaktadır.
- 2- Kamu kullanımına ayrılan alanların terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez. İmalathane Alanları'nda, çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathaneler olacaktır.
- 3- Karayolu kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkında yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- 4- Çevresel gürültünün değerlendirilmesi ve yönetimi yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- 5- Su kirliliği kontrolü yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- 6- İlgili parsellere ilişkin hazırlanan Toprak Koruma Projesinde belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 7- İlgili parsellere ilişkin 06.11.2012 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onanmış jeolojik jeoteknik etüd raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 8- Yer altı sularının kirlenmeye ve bozulmaya karşı korunması hakkında yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- 9- İmalathane alanlarında çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathaneler yer alacaktır.
- 10- Plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümleri ile Yalova Belediyesi Plan Hükümlerine uyulacaktır.



**GİRİŞİM**  
ŞEHİR PLANLAMA  
PROJE & DANIŞMANLIK