

**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  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM 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/PARSELLER**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

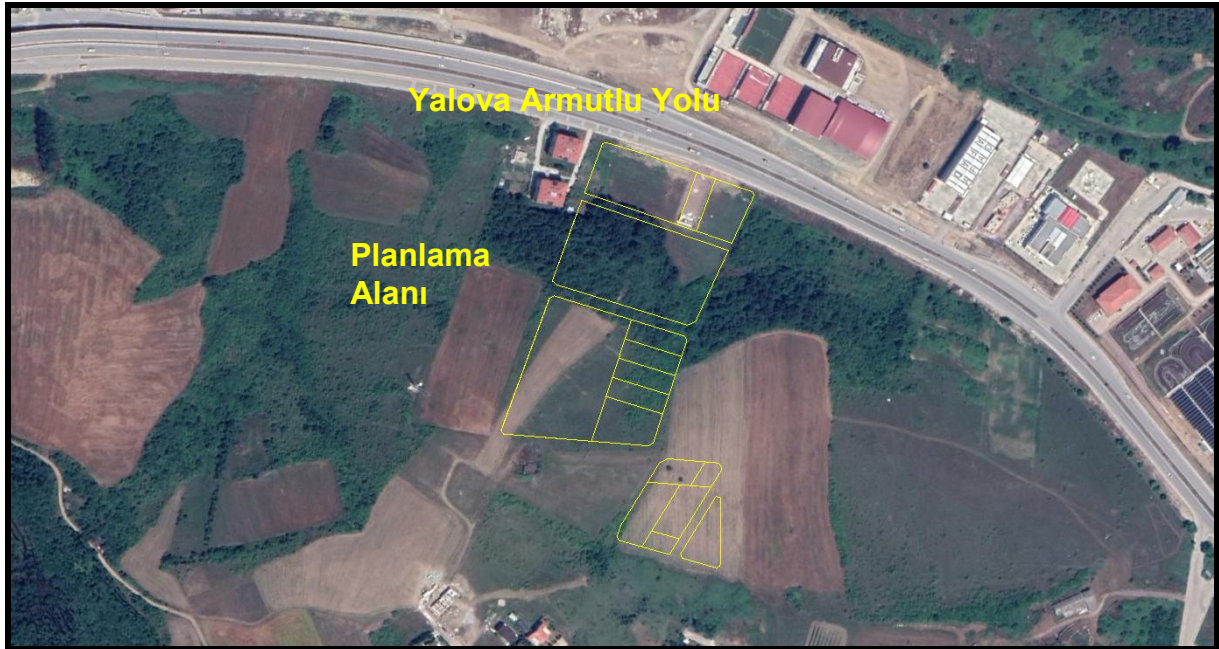
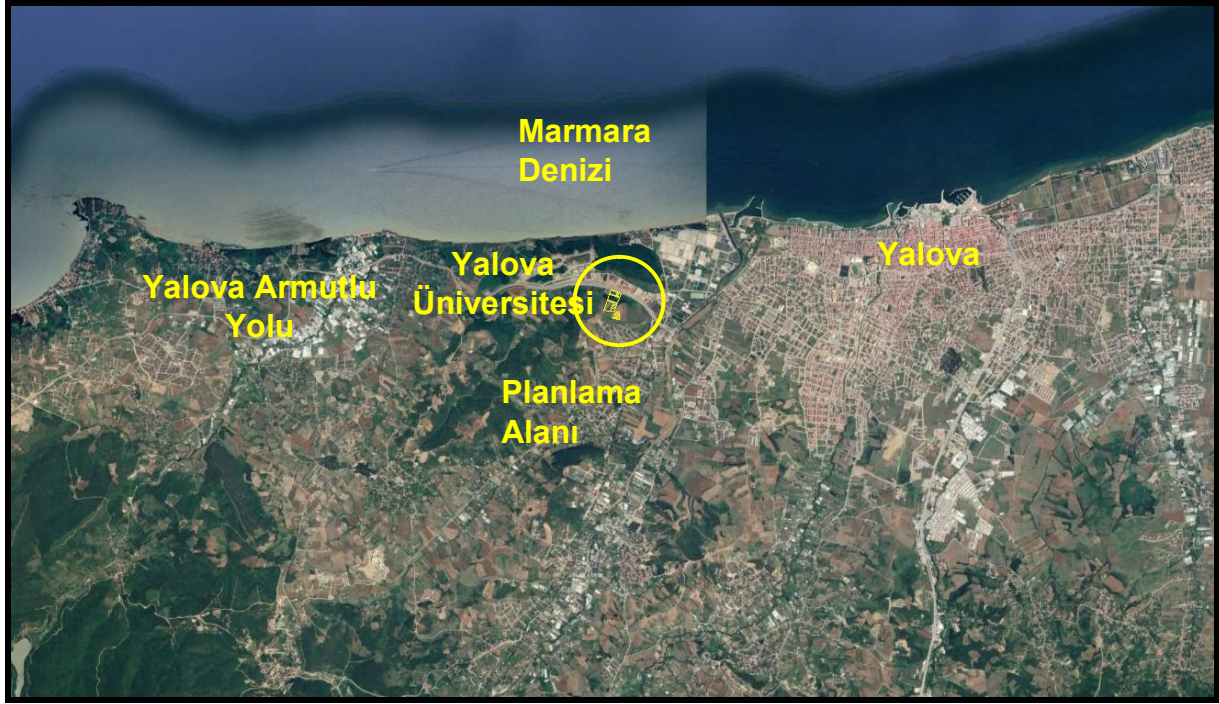
**1. PLANLAMA ALANI TANIMI**

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 <sup>2</sup> )
231	1	4.279,94 m <sup>2</sup>
231	2	855,99 m <sup>2</sup>
231	3	1.711,97 m <sup>2</sup>
234	1	9.316,06 m <sup>2</sup>
234	2	931,61 m <sup>2</sup>
234	3	931,61 m <sup>2</sup>
234	4	931,61 m <sup>2</sup>
234	5	931,61 m <sup>2</sup>
234	6	1.863,21 m <sup>2</sup>
238	1	825,00 m <sup>2</sup>
238	2	378,76 m <sup>2</sup>
238	3	1.233,59 m <sup>2</sup>
238	4	398,31 m <sup>2</sup>
238	5	1.554,52 m <sup>2</sup>
241	1	10.136,167 m <sup>2</sup>
243	1	1.285,382 m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM ALAN</b>		<b>37.565,339 m<sup>2</sup></b>

**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.



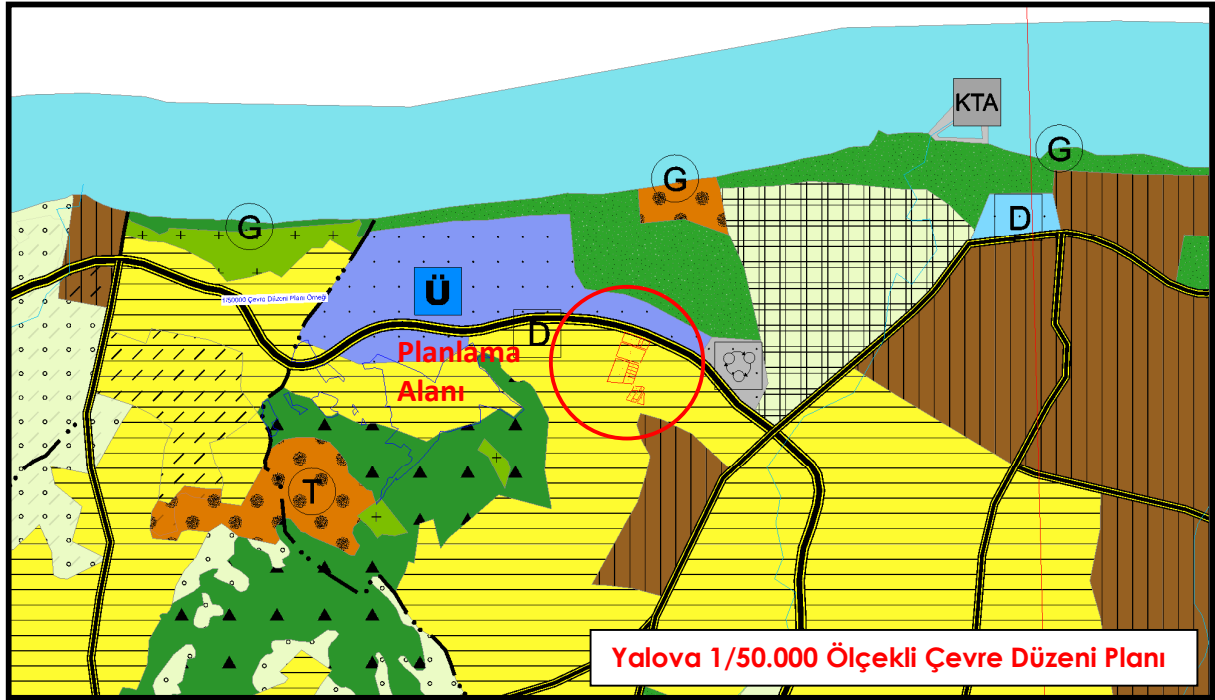
### 3. JEOLJİK DURUM

Plan değişikliği yapılan alan, Yalova İli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde yer almaktadır. Bu plana ait 17.02.2016 yılında onanan Yalova 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.

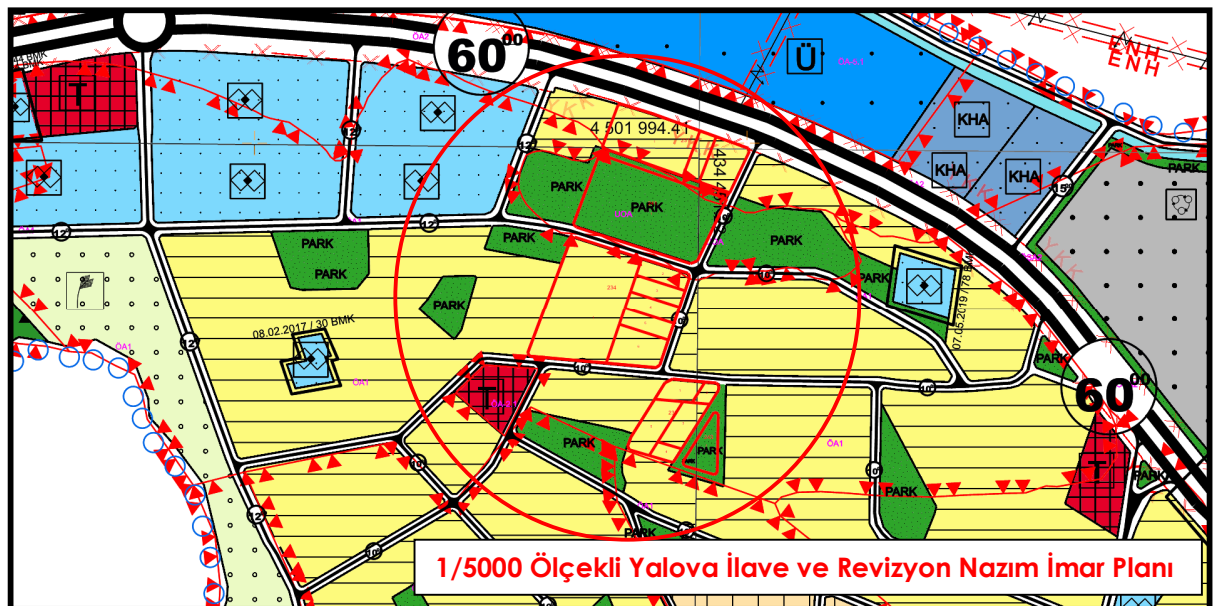
### 4. MEVCUT PLAN DURUMU

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.







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 m<sup>2</sup> iken değişiklik ile bu alan yalnızca 6536.196 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı içerisinde Orta Yoğunlukta Kentsel Gelişme 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 Orta Yoğunlukta Kentsel Gelişme 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 bulundurulacak ve bu doğrultuda uygulama imar planı değişikliği içerisinde gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

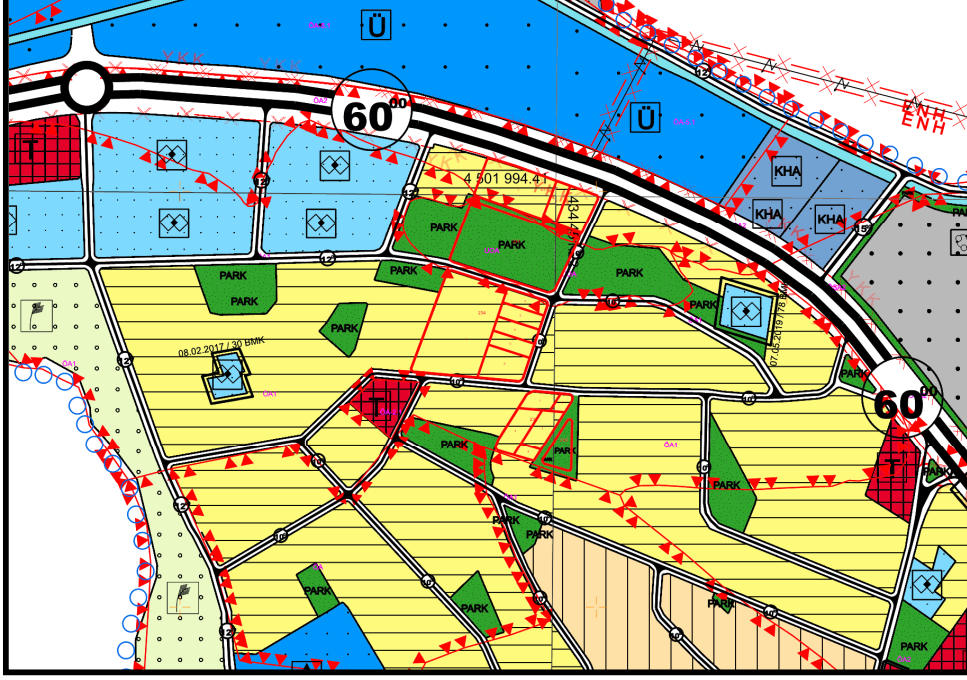
Planlama alanını oluşturan bir diğer değişiklik ise 238 ada 3-4-5 parseller içerisinde yapılmıştır. 238 ada 5 parsel içerisinde yer alan Orta Yoğunlukta Kentsel Gelişme Konut Alanı kullanımının 1159.305 m<sup>2</sup> lik bölümü Belediye Hizmet Alanı kullanımı olarak düzenlenmiş olup 238 ada 5 parsel içerisinde kalan küçük bir bölümlük alan Park ve Yeşil Alan'a dönüştürülmüştür. Yine burada oluşturulan BHA ve Park ve Yeşil Alan 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 Orta Yoğunlukta Kentsel Gelişme Konut Alanı kullanımının kaldırılarak Park ve Yeşil Alan 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 ve Yeşil Alan ile birleştirilip 3972.478 m<sup>2</sup> lik büyük bir Park ve Yeşil Alan 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 Orta Yoğunlukta Kentsel Gelişme Konut Alanı kullanımları Park ve Yeşil Alan 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 ALAN	ORTA YOĞUNLUKTA GELİŞME KONUT ALANI	TİCARET- KONUT ALANI	TİCARET ALANI	BELEDİYE HİZMET ALANI	ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI	PARK VE YEŞİL ALAN	YOL
ONAYLI İMAR PLANI	24887.73 m <sup>2</sup>	1335.921 m <sup>2</sup>	-		-	10395.168 m <sup>2</sup>	3881.004 m <sup>2</sup>
ÖNERİ İMAR PLANI	7074.593 m <sup>2</sup>	-	9401.897 m <sup>2</sup>	1159.305 m <sup>2</sup>	8937.891 m <sup>2</sup>	11610.73 m <sup>2</sup>	2315.407 m <sup>2</sup>

MEVCUT PLAN



ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

