

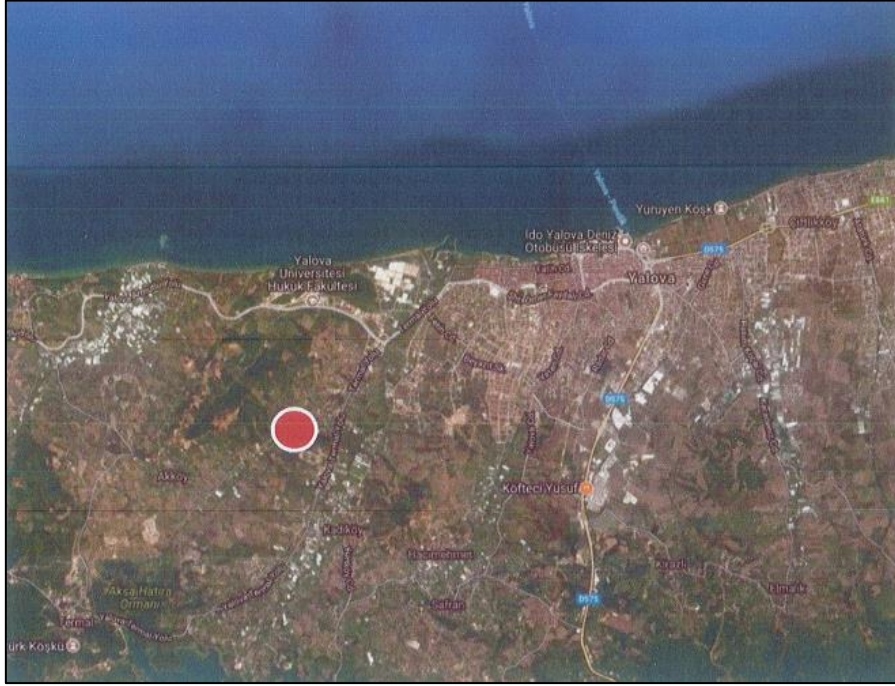


T.C.

YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
SAMANLI KÖYÜ, 279 ADA, 4-6 PARSELLER İLE
281 ADA, 1-2-3-4 PARSELLER ve
BİR KISIM TESCİL DIŞI ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ
İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI RAPORU



ARALIK 2022

1- İLAVE İMAR PLANININ KONUSU

Amaç, Kapsam ve Gerekçe

Planlama alanındaki bazı parsel sahipleri tarafından Yalova İli, Merkez İlçesi, Samanlı köyü, 281 ada 1 ve 4 parselin, 279 ada 4 ve 6 parselin maliki tarafından, taşınmazlarının bulunduğu alanda Meclisimizin 04.04.2018 tarih ve 85 sayılı kararı ile İmar Planı onaylanmış olduğu, ancak akabinde TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından Başkanlık aleyhinde Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 2018/768 Esas ile açılan dava dosyasında; ilgili mahkemenin 2019/761 kararı ile taşınmazın da bulunduğu alanda Belediye Meclisi'nin 05.08.2019 tarih ve 158 sayılı kararı ile plansız bırakıldığı; sözkonusu taşınmazların Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 2018/768 Esas ile açılan dava dosyasında; ilgili mahkemenin 2019/761 kararı incelendiğinde iptalin Özel Donatı Alanlarını içerdiği; ancak Belediye Meclisi'nin tüm alanı plansız bırakmasının mağduriyet oluşturduğundan bahisle; bu mağduriyetin Belediye Meclisinde görüşülerek gerekli kararın alınması talep edilmiştir.

Konu, yürürlükteki mevzuat hükümleri, üst ölçekli plan kararları, plan bütünlüğü, planlama ilke ve esasları kapsamında gerekli kararın alınması için Yalova Belediye Meclisi'ne havale edilmiştir.

Yalova Belediye Meclisi'nin 05.12.2022 tarih ve 405 sayılı kararı ile;

“1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda “Kentsel Gelişme Alanı” lejandında kalan; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırının dışında bulunan Samanlı, 279 ada, 4, 6 parseller ve 281 ada, 1, 2, 3, 4 parsellerin; “Ayrık Nizam, 2 kat, TAKS: 0.30, KAKS: 0.60” yapılaşma şartlarında “Konut Alanı”, “Emsal: 1.20, Yençok: 3 kat” yapılaşma şartlarında “Anaokulu Alanı”, “Park Alanı”, “Dere Alanı” ve “Yol Alanı” olarak planlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı'nın 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasının,

sözkonusu imar planı değişikliğine ilişkin işlemlerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce resen yürütülmesinin...”

kabulüne karar verilmiştir.

Sözkonusu meclis kararına istinaden 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planı hazırlanmıştır.

2- PLANLAMA ALANININ KONUMU



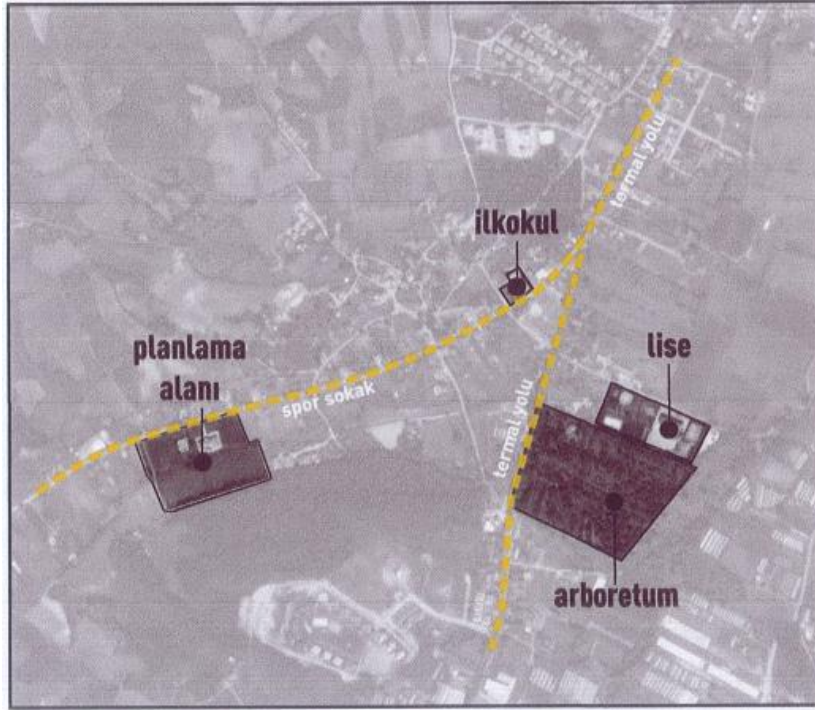
Yalova İli, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi'nin güneydoğu kesiminde yer almaktadır. İlin kuzeyinde ve batısında Marmara Denizi, doğusunda Kocaeli, güneyinde Bursa (Orhangazi-Gemlik) ve Gemlik Körfezi yer almaktadır.

İl bugünkü idari bölünüşe göre Merkez İlçe ile birlikte altı ilçeden oluşmaktadır. Diğer ilçeler; Altınova, Armutlu, Çınarcık, Çiftlikköy ve Termal'dir. Yalova'da merkez ve 5 ilçe belediyesi ile birlikte toplam 14 belediye bulunmaktadır. Merkez İlçede 1 (Kadıköy), Altınova'da 3 (Kaytazdere, Subaşı ve Tavşanlı), Çınarcık'ta 3 (Koruköy, Esenköy ve Teşvikiye) ve Çiftlikköy'de 1 (Taşköprü) belde belediyesi vardır. Bu ilçelere bağlı köy sayısı ise 43'tür.

Cumhuriyet döneminde Yalova'nın nüfusu kesintisiz olarak artmıştır. Yalova'nın nüfusu bir süreliğine 17 Ağustos 1999 Doğu Marmara Depremi'nden etkilenmiş vve nüfus artış hızı azalmıştır. Ancak bu durum fazla uzun sürmemiştir. 2017 verilerine göre Yalova'nın nüfusu 251.203, merkez ilçenin ise 140.312'dir. 2021 yılında ise Yalova'nın nüfusu 291.001, merkez ilçenin ise 156.838'dir.

Yalova Belediye Meclisi'nin 05.12.2022 tarih ve 405 sayılı kararı ile onanan ilave imar planına konu alan Samanlı Köyü sınırları içerisinde yer almaktadır.

Samanlı Köyü, merkezden 4 km uzaklıktadır. Batı bölümünü yüksek tepeler kaplamıştır. Genel olarak düz bir ova üzerine kurulu arazisi, tarıma ve hayvancılığa müsait bir yapı oluşturmaktadır.



Planlama alanı, Spor Caddesi'nden mahreç almaktadır. Yakın çevresinde müstakil konut yapıları, Karaca Arboretum'u ve Şehit Osman Altınkuyu Anadolu Lisesi yer almaktadır.

3- ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Plan değişikliğine konu alan 29.05.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan 1/50000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşim Alanı" başlığı altında tanımlanan "Kentsel Gelişme Alanı" lejantında kalmaktadır.

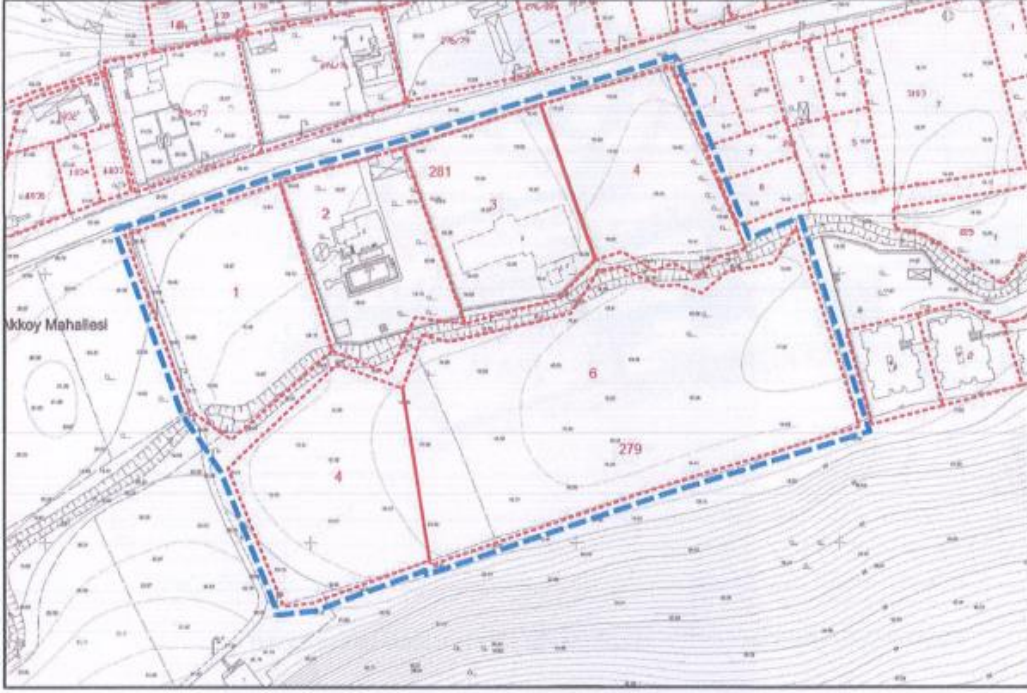


1/50000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşim Alanı"na ilişkin plan hükümlerinde "Kentsel yerleşim alanlarında, konut alanları ile birlikte ticaret ve turizm alanları, küçük sanayi sitesi alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları, kamu kurum alanları ile eğitim tesisleri, sağlık 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 bulunmakta olup, alt ölçekli imar planlarında "Konut Alanı", anaokulu gibi "Sosyal ve Teknik Altyapı Alanı" ve "Yeşil Alan" yapılabileceği belirtilmiştir.

4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanını oluşturan 279 ada 4 ve 6 parseller ile 281 ada 1, 2, 3, 4 parsellerin tamamı TKGM verilerine göre tarla niteliğinde olup, 279 ada 4 ve 6 parseller orman sınırına komşudur. 281 ada 2 ve 3 parsellerin üzerinde halihazırda yapı bulunmaktadır. 279 ve 281 adaları dere bandı ayırmaktadır.



Mülkiyet Durumu

Planlama alanını oluşturan 279 ada 4 ve 6 parseller ile 281 ada 1, 2, 3, 4 parsellerin tamamı TKGM verilerine göre tarla niteliğinde olup, özel mülkiyete konu olan alanlardır.


279 ada ve 281 adanın ortasından geçen dere aksının bulunduğu alanın ise tescil kaydı bulunmamaktadır.

ada no	parsel no	yüzölçüm (m ²)
279	4	4.566,90
279	6	12.185,30
281	1	4.519,71
281	2	3.435,32
281	3	3.742,92
281	4	3.709,78
tescil harici alan		1.569,02
planlama alanı toplam		33.728,95

5- KURUM GÖRÜŞLERİ

İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü Görüşü

Sözkonusu alanın planlanabilmesi için gerekli kurum görüşleri kapsamında İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nden görüş talep edilmiş ve ilgili kurumun 29.07.2017 tarih ve 2420459 sayılı yazısı aşağıda sunulmuştur:

	<p>T.C. YALOVA VALİLİĞİ İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü</p>	
Sayı : 92313844/230.04.01/	2420459	29/09/2017
Konu : Toprak Koruma Projesi		
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA		
<p>İlgi: a) Yalova belediyesinin 20.01.2016 tarih 811 sayılı müracaat yazısı. b) İl Toprak Koruma Kurulunun 17.18.2016 tarih ve 2016/4 nolu kararı. c) Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün 17.08.2016 tarih ve 68656427.230.04.02-E.2049051 sayılı onay yazısı. ç) Yalova Belediyesinin 25.09.2017 tarih ve 26125173-310.05.02-8106428-8558 sayılı yazısı.</p> <p>Yapılması planlanan imar çalışması ile ilgili olarak ilgi (a) yazısına istinaden İl Toprak Koruma Kurulunun 17.18.2016 tarih ve 2016/4 nolu ilgi (b) kararı ve Bakanlığın ilgi (c) onayı ile Yalova ili Merkez ilçesi Samanlı, Hacımehmet, Kirazlı Köyleri ve Gaziosmanpaşa Mahallesi sınırları içerisinde 58,75 hektar (587554,74 m²) alan için tarım dışı kullanım izni verilmiştir.</p> <p>1/25000 ölçekli çevre düzen planında talep doğrultusunda gerekli değişikliklerin yapılması ve plan hükümlerine uyulması koşulu ile İl Toprak Koruma Kurulunun ilgi (b) kararı doğrultusunda hazırlanmış olduğunuz ve ilgi (ç) yazınızla onaya sunmuş olduğunuz "Yalova İli Merkez İlçesi Sınırları İçerisinde İmar Planı Yapılacak 58,75 Ha. Alanda Toprak Koruma Projesinin" 5403 Sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanım Kanunu ve Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu Uygulama Yönetmeliği kapsamında ki hükümlere uygun olduğu görülerek onaylanmıştır.</p> <p>Proje içerisinde bulunan tüm tedbir ve uygulamalara bağlı kalmak koşulu ile talep doğrultusunda tarım dışı kullanım izni verilen 58,75 Ha. arazide gerekli planlama ve uygulamaların yapılmasında sakınca bulunmamaktadır. Ancak, talep ya da hazırlanan proje dışı arazi kullanımı durumunda, yeniden arazi kullanım izni alınması gerekmektedir. Aksi takdirde verilen tarım dışı kullanım izni iptal edilerek 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 19, 20, 21 ve 22. Madde hükümlerine göre cezai işlem uygulanacaktır.</p> <p>Bilgi ve gereğini rica ederim.</p>		
<p>03.10.17 8260</p> <p style="text-align: right;">Dr. Ahmet KURT Vali a. Vali Yardımcısı</p>		

Bursa Orman Bölge Müdürlüğü Yalova Orman İşletme Müdürlüğü

İlgili kurumun 27.12.2017 tarih ve 2789045 sayılı görüşü ile sözkonusu parsellere ilişkin inceleme raporu ve orman sınırına ilişkin kroki gönderilmiştir.

İNCELEME:

1.Evrak İncelemesi :

Yalova Orman İşletme Müdürlüğü'nün 01.11.2017 tarih ve 2313040 sayılı emirleri ile gelen Yalova belediye Başkanlığının 30.10.2017 tarih ve 9644 sayılı yazılarında sorulan taşınmazlar incelenmiş olup ; taşınmazların orman durumları aşağıda çıkarılmıştır.

İLİ	İLÇESİ	KÖY	ADA	PARSEL	ORMAN KADASTRO DURUMU
Yalova	Merkez	Samanlı	281	1	Orman Sayılmayan Yer
Yalova	Merkez	Samanlı	281	2	Orman Sayılmayan Yer
Yalova	Merkez	Samanlı	281	3	Orman Sayılmayan Yer
Yalova	Merkez	Samanlı	281	4	Orman Sayılmayan Yer
Yalova	Merkez	Samanlı	279	1	Kismen Orman - Kismen Orman Sayılmayan Yer
Yalova	Merkez	Sarıanlı	279	2	Kismen Orman - Kismen Orman Sayılmayan Yer

C- ÖZET ve KANILAR :

Yalova Orman İşletme Müdürlüğü'nün ilgili sayılı yazılarında sorulan taşınmazlar; kroki, orman kadastro haritasına göre incelenmiş olup ; Samanlı 281 ada 1,2,3,4 parsel nolu taşınmazların orman sayılmayan yerlerden olduğu, 279 ada 1,2 parsel nolu taşınmazların kısmen orman-kismen orman sayılmayan yerlerden olduğu tespit edilmiştir.

D- SONUÇ :

Bir yerin orman olup olmadığına Orman Kadastro Komisyonları ve Mahkemeler karar vermeye yetkili olup; emirde belirtilen Samanlı 281 ada 1,2,3,4 parsel nolu taşınmazların komisyonumuzca kesinleşmiş orman kadastro haritasında ve arazide incelenmesi sonucunda orman sayılmayan yerlerden olduğu, 279 ada 1,2 parsel nolu taşınmazların kısmen orman - kısmen orman sayılmayan yerlerden olduğu tespit edilmiş olup, 281 ada 1,2,3,4 parsel nolu taşınmazlarda imar planı yapılmasında orman idaremizce sakınca bulunmadığı, fakat 279 /1 ve 279 / 2 parsel nolu taşınmazların güney hudutlarının bazı kısımlarının orman tahditi içerisinde kaldığı görülmüş olup, söz konusu bu 2 parsel için orman kadastro haritasının sayısal olmadığından sınırlarının tam olarak belirlenmesi için orman kadastro komisyonunca hassas bir ölçüm yapılması gerektiği, bu haliyle özellikle 279/1 ve 279/2 parsel nolu taşınmazların imar planlarına konu edilmesinin mümkün olmadığı kanaatiyle;

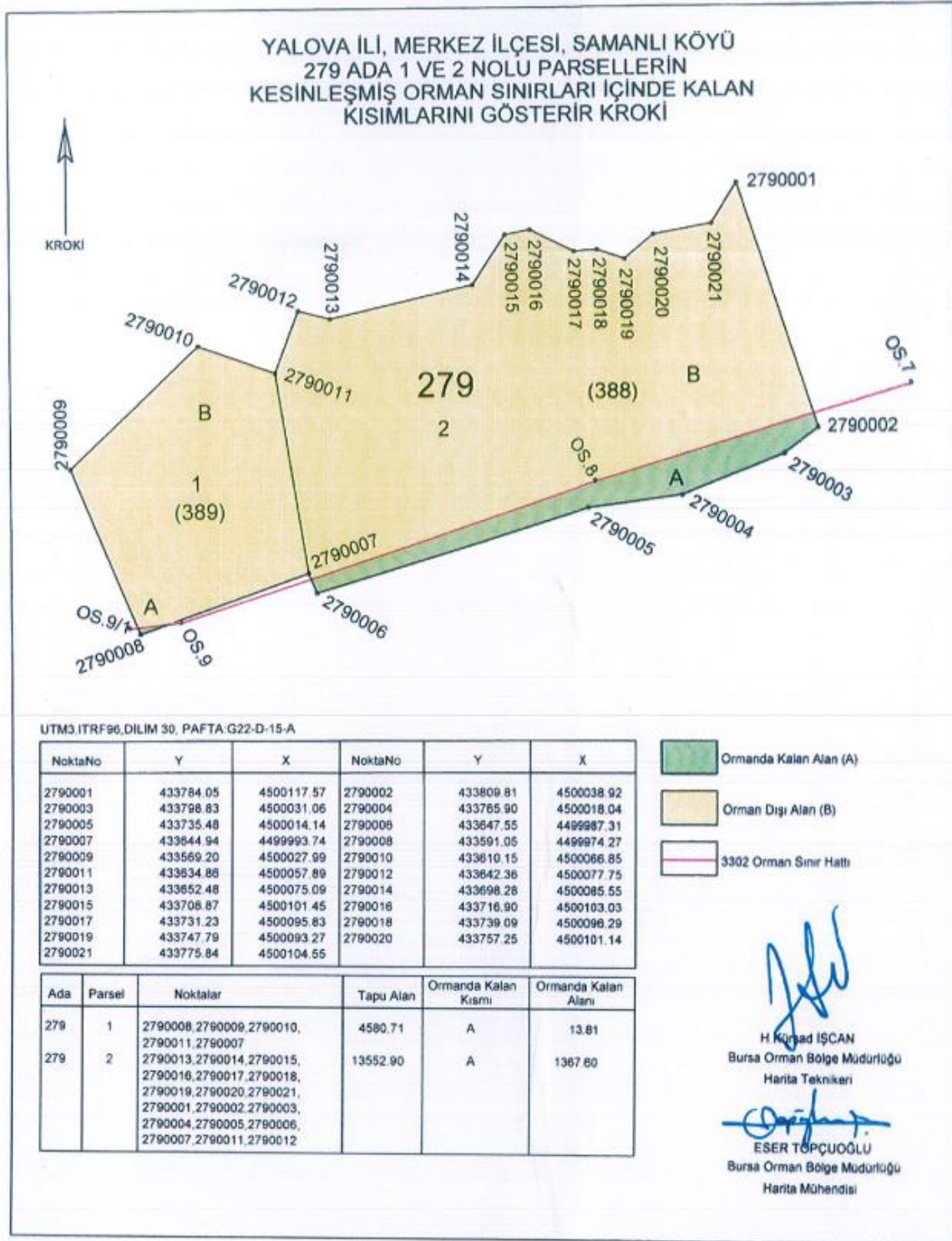
İşbu rapor tarafımızdan tanzim ve imza edildi. 07.11.2017


Murat KOÇLUK
İşl. Müdür Yardımcısı V.


Refik ÇELEBİ
Kadastro ve Mülkiyet Şefi


Ergin DAKŞIR
Yalova Orman İşl. Şefi


Mehmet Murat BİLİNİŞ
Yalova Orman İşletme Müdürü



Söz konusu görüş kapsamında parsellerde yeniden düzenleme yapılmış ve görüşe uygun olarak plan yapılmıştır.

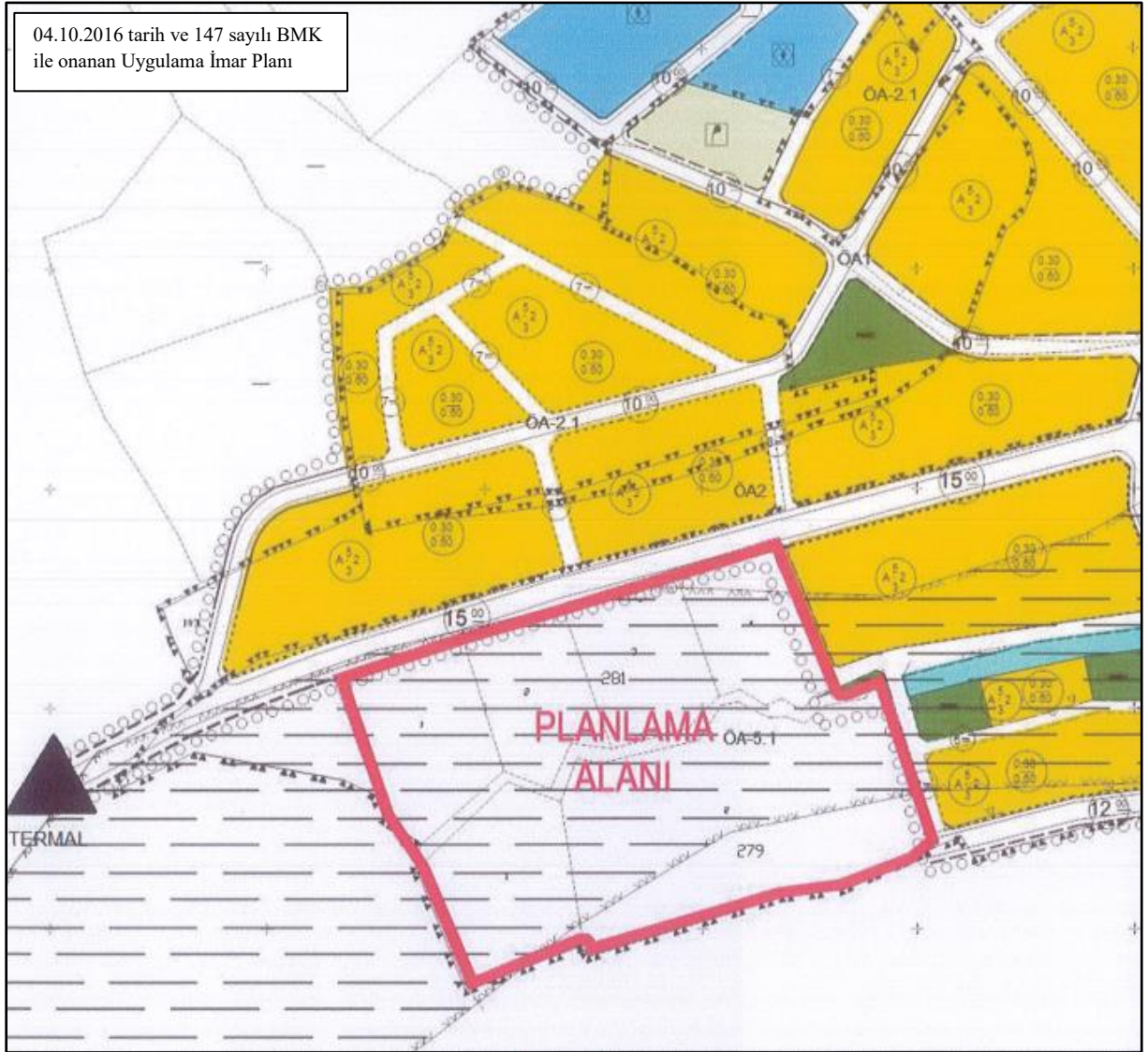
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü Görüşü:

İlgili kurumun 23.03.2016 tarih ve 191635 sayılı yazısı ekinde belirtilen görüş kapsamında plan değerlendirilmiştir.

6- MERİ İMAR PLANI ve İLAVE İMAR PLANI

İlgili alanın planlama geçmişine bakıldığında;

Alanın çevresinde yürürlükte olan 04.10.2016 tarih ve 147 sayılı Belediye Meclisi Kararı ile onanan imar planında, planlama alanı sınırı dışında yer almaktadır. Söz konusu imar planına göre planlama alanının kuzeyinden 15 m. genişliğindeki yoldan mahreç almakta olup yakın çevresi “Gelişme Konut Alanı” olarak planlanmıştır. Gelişme Konut Alanları’nda çevre plana göre yapılaşma koşulları “Ayrık Nizam, 2 kat, TAKS: 0.30, KAKS: 0.60”tır. Çalışma alanı taşkın alanının içinde kalmaktadır.



Söz konusu parsellerinde içinde bulunduğu alan, Belediye Meclisi'nin 04.04.2018 tarih ve 85 sayılı kararı ile “1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda kısmen “Düşük Yoğunlukta Kentsel Gelişme Alanı”, kısmen de “Diğer Tarım Alanı” lejandında kalan; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırının dışında bulunan Samanlı, 279 ada, 4, 6 parseller ve 281 ada, 1, 2, 3, 4 parsellerin; “Ayrık Nizam, 2 kat, TAKS: 0.30, KAKS:

0.60 yapılaşma şartlarında Konut Alanı”, “Özel Sosyal Tesis Alanı”, “Park Alanı”, “Dere Alanı” ve “Yol Alanı” olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı’nın (PİN: NİP:19973,15 ve UİP 19974,20) 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasının kabulüne...” şeklinde karar alınarak planlanmıştır.



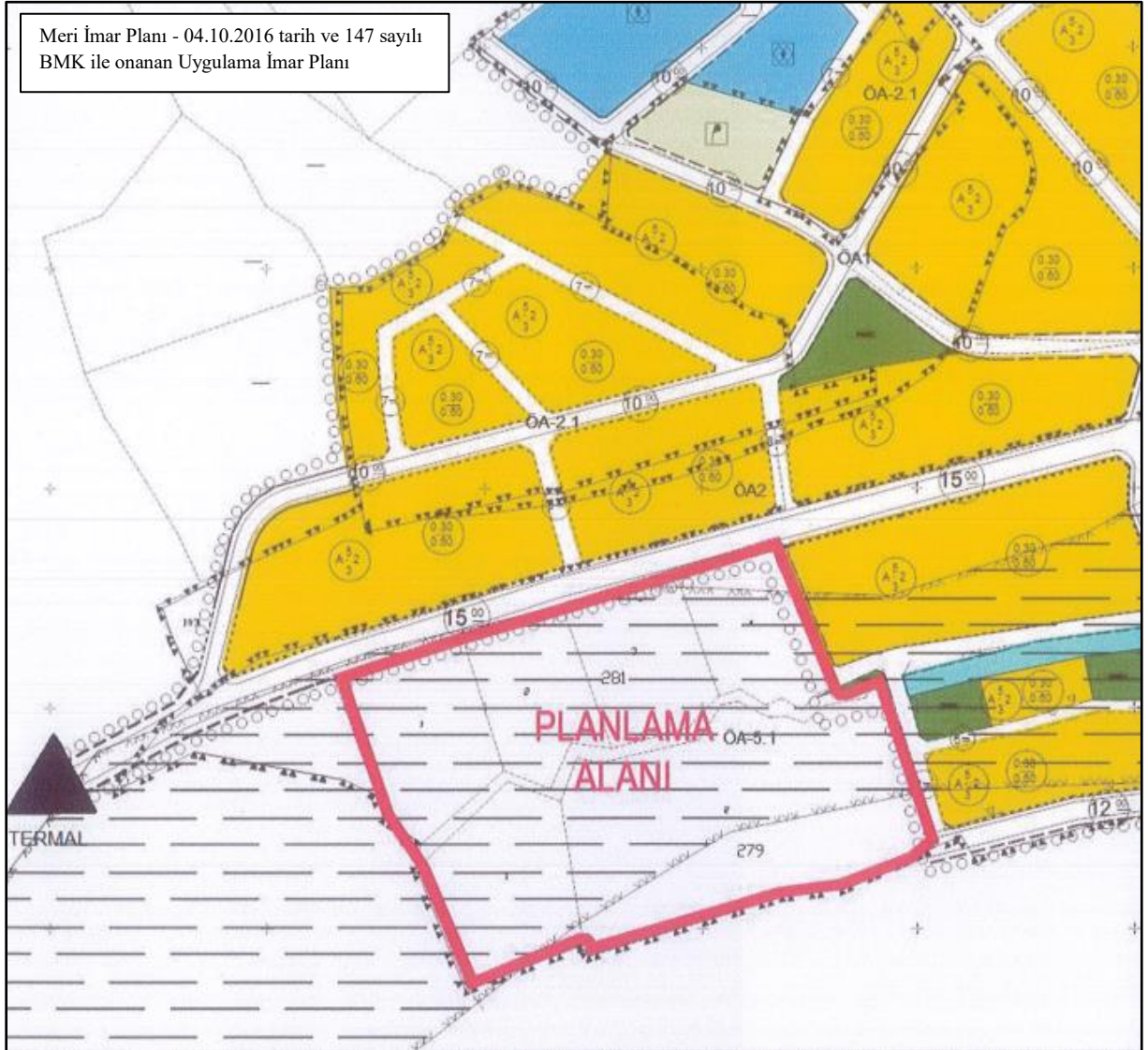
Söz konusu ilave imar planına Şehir Plancıları Odası tarafından “...ilk veya ilave plan ya da plan değişikliği niteliğinde yapılan planlamalarda ya da plan içerisinde yapılaşmaya kapalı olup ilk kez açılan alanlarda, İmar Kanunu’nun 18. Maddesi kapsamında DOP’a tabi sosyal donatı kullanımlarının yönetmelik eki standartlara göre ayrılması ve bu umumi hizmet alanlarının imar uygulaması yapılmak suretiyle kamu eline geçişinin sağlanması gerektiği, bu alanların dışında özel mülkiyette yapılması talep edilmesi halinde ise DOP oranına ilave edilmeksizin ilave olarak yapılabileceği ileri sürülerek yürütmenin durdurulması ve iptali...” istemi ile dava açılmıştır.

Bursa 3. İdare Mahkemesi’nin 2018/768 Esas ve 2019/761 sayılı Kararı ile “...dava konusu ilave imar planı ile getirilen arazi kullanım kararları ve nüfus yoğunluğu kararlarının üst ölçekli plan olan 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları ile uyumlu olmadığı, ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alınmadan dere taşkın alanının yapılaşmaya açıldığı, plan hazırlanması sürecinde gerekli analiz ve değerlendirmelerin yapılmadığı, İlave İmar Planı’na getirilen nüfusa yönelik sosyal ve teknik altyapının ayrılmadığı ya da sosyal ve teknik altyapının yeterliliğine dair analiz ve değerlendirme yapılmadığı göz önüne alındığında dava konusu İlave Nazım ve Uygulama İmar Planlarının kabulüne ilişkin belediye meclisi kararının

üst ölçekli plan kararlarına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, kamu yararına ve hukuka uygun olmadığı...” gerekçeleri ile iptaline karar verilmiştir.

Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 2018/768 Esas ve 2019/761 sayılı Kararı gereği; Yalova Belediye Meclisi'nin 04.04.2018 tarih ve 85 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planının iptaline ve Samanlı Köyü 279 ada 4 ve 6 parseller ile 281 ada 1, 2, 3 ve 4 parsellerin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında iptal edilerek, plansız bırakılmasının kabulüne karar verilmiştir.

Bu kapsamda sözkonusu alan yine plansız duruma getirilmiş olup, çevresinde yürürlükte olan plan 04.10.2016 tarih ve 147 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan Uygulama İmar Planı'dır.

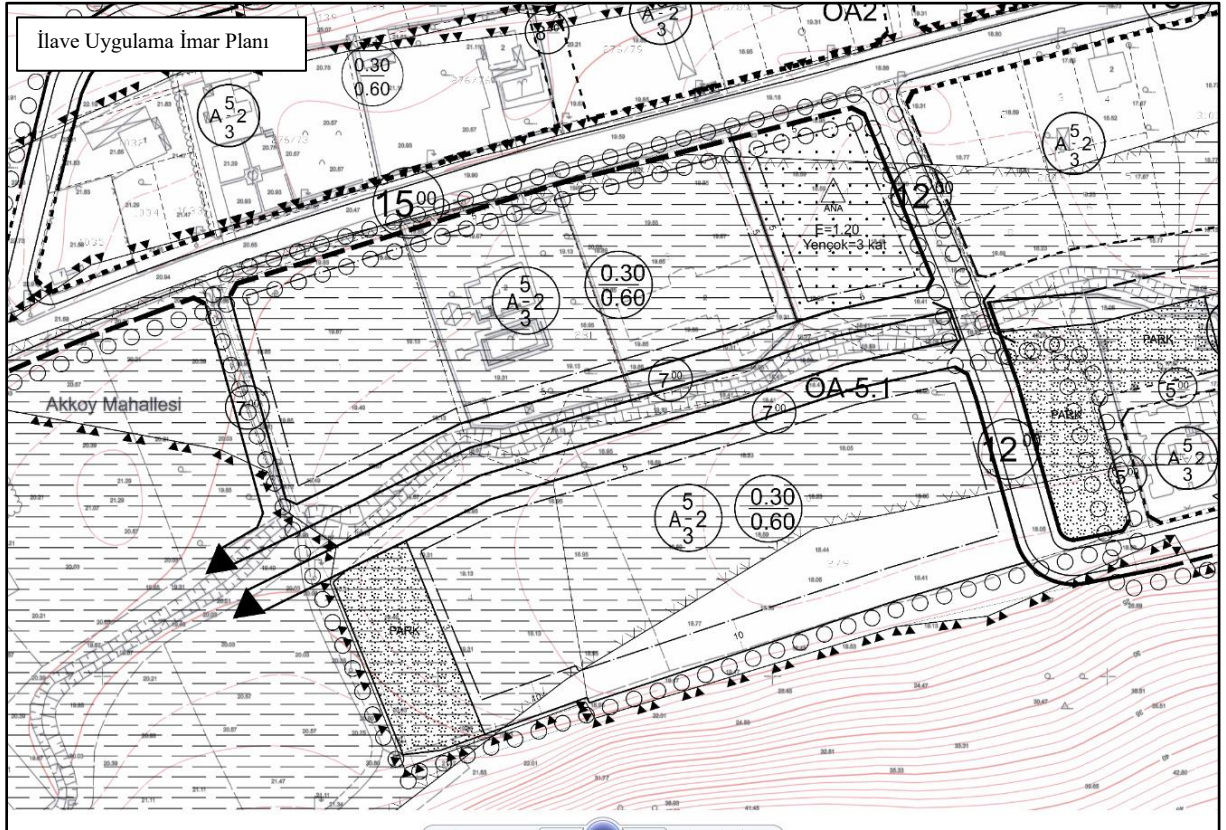


Mahkeme kararında belirtilen iptal gerekçeleri incelendiğinde; Yalova Belediye Meclisi'nin 04.04.2018 tarih ve 85 sayılı kararı ile onaylanan ilave imar planı, 04.10.2016 tarih ve 147 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onanan İmar Planı revizyonu çalışmalarında ve sonrasında talep edilen kurum görüşleri kapsamında oluşturulmuştur. Dolayısıyla ilgili alana ilişkin başta DSİ, Tarım, Orman, Karayolları olmak üzere kurum ve kuruluş görüşleri mevcuttur.

Ayrıca Yalova Belediye Meclisi'nin 04.04.2018 tarih ve 85 sayılı kararı ile onaylanan ilave imar planı aşamasında yürürlükte olan 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda sözkonusu alan kısmen "Düşük Yoğunlukta Kentsel Gelişme Alanı", kısmen de "Diğer Tarım Alanı" lejandında kalmakta iken; günümüzde yürürlükte olan 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda ise alanın tamamı "Kentsel Gelişme Alanı" olarak planlıdır. Dolayısıyla ilave imar planı kararları günümüzde yürürlükte olan 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları ile uyumludur.

Sözkonusu ilave imar planı sınırında "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin EK-2 Tablosu"nda belirtilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının tümünün ayrı ayrı planlanması, asgari alan büyüklüğü itibariyle, mümkün değildir. Bu nedenle sözkonusu tabloya uygun olarak gerekli tüm sosyal ve teknik altyapı alanları büyüklüğü hesaplanıp, bölgede ihtiyaç olan donatı alanı olarak ayrılmaktadır. Bu kapsamda Yalova Belediye Meclisi'nin 04.04.2018 tarih ve 85 sayılı kararı ile onaylanan ilave imar planında planlanan "Özel Sosyal Tesis Alanı" yerinde kamuya terk edilecek bir donatı alanının planlanması mahkeme kararında konuya ilişkin iptal gerekçesini bertaraf ettiği gibi, yeşil alan ile birlikte değerlendirildiğinde ilave imar planı sınırına getirilen nüfusun sosyal ve teknik altyapı ihtiyacını karşılamaya yönelik bir karardır.

Bu kapsamda, Belediye Meclisi'nin 05.12.2022 tarih ve 405 sayılı Kararı'na istinaden İlave Uygulama İmar Planı ile; Samanlı, 279 ada, 4, 6 parseller ve 281 ada, 1, 2, 3, 4 parseller; "Ayrık Nizam, 2 kat, TAKS: 0.30, KAKS: 0.60" yapılaşma şartlarında "Konut Alanı", "Emsal: 1.20, Yençok: 3 kat" yapılaşma şartlarında "Anaokulu Alanı", "Park Alanı", "Dere Alanı" ve "Yol Alanı" olarak planlanmıştır.



Söz konusu ilave uygulama imar planı ile oluşturulan alan kullanımları aşağıdaki gibidir.

	Alan Büyüklüğü	Yapılaşma Koşulu	İnşaat Alanı
Konut Alanı	21078 m ²	KAKS: 0.60	12647 m ²
Anaokulu Alanı	2436 m ²	KAKS: 1.20	2923 m ²
Park Alanı	3047 m ²		
Yol Alanı	5422 m ²		
Dere Alanı	1936 m ²		
TOPLAM	33919 m²		

İlgili alanda nüfus hesabına bakıldığında; TÜİK verilerine göre ortalama hane büyüklüğü 2.97 olup, sözkonusu değer 3 olarak kabul edilmiştir. Ortalama daire büyüklüğü ise alandaki ruhsat örneklemelerinin ortalaması baz alınarak, 150 m² olarak kabul edilmiştir. Bu durumda kişi başı 50 m² inşaat alanı kabulü ile nüfus hesabı yapılmıştır.

Bu kapsamda, 12647 m² / 50 m² = 253 kişi ilave nüfus getirmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "EK-2: Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu"nda belirtilen her donatıyı planlama alanında karşılamak, yine aynı tabloda belirtilen asgari alan büyüklüklerine göre mümkün değildir. Bu nedenle sözkonusu tabloya uygun olarak gerekli tüm sosyal ve teknik altyapı alanları büyüklüğü hesaplanıp (kişi başı 21,6 m² x 253 kişi = 5465 m²), bölgede ihtiyaç olan donatı alanı olarak ayrılmaktadır. Bu kapsamda Yalova Belediye Meclisi'nin 04.04.2018 tarih ve 85 sayılı kararı ile onaylanan ilave imar planında planlanan "Özel Sosyal Tesis Alanı" yerinde kamuya terk edilecek "Anaokulu Alanı"nın planlanması mahkeme kararında konuya ilişkin iptal gerekçesi bertaraf ettiği gibi, yeşil alan ile birlikte değerlendirildiğinde ilave imar planı sınırına getirilen nüfusun sosyal ve teknik altyapı ihtiyacını karşılanmıştır.

7- İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

- 1- Plan onama sınırı, Yalova İli, Merkez İlçesi, Samanlı Köyü, 279 ada, 4, 6 nolu parseller ile 281 ada 1, 2, 3, 4 nolu parseller ve bir kısım tescil dışı alanı kapsamaktadır.
- 2- Bu plan paftaları, plan raporu ve plan notları ile bir bütündür.
- 3- Plan onama sınırını kapsayan alan, kısmen gelişme konut alanı, kısmen park alanı, kısmen anaokulu alanı, kısmen su yüzeyi, kısmen de yol alanıdır.
- 4- Gelişme Konut Alanları'nda yapılanma koşulları, Ayrık Nizam, 2 kat, TAKS: 0.30, KAKS: 0.60'tır.
- 5- Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik ve Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği Hükümlerine uyulacaktır.
- 6- Açıklanmayan hususlarda meri Yalova 1/1000 ölçekli İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı Hükümleri ve meri imar yönetmelikleri hükümleri geçerlidir.

Kamer VATANSEVER
C Sınıfı Şehir Plancısı
Yalova Belediyesi