

YALOVA İLİ

MERKEZ İLÇESİ, SAMANLI KÖYÜ,
KARAÇALILIK MEVKİİ, G22-D-15-A-2-C PAFTASI,
262 / 2 NUMARALI ADA/PARSELE İLİŞKİN;
İLAVE 1/1000 ÖLÇEKLİUYGULAMA İMAR PLANI

VE

MERKEZ İLÇESİ, KAZIMKARABEKİR MAHALLESİ,
G22-C-06-D-4-D PAFTASI,
2304 / 12 NUMARALI ADA/PARSELE İLİŞKİN;
1/1000 ÖLÇEKLİUYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1.GİRİŞ

Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Tarım Alanı" olarak planlı olan Samanlı Köyü 262 ada, 2 parselin kısmen "Emsal:0.80 Yençok:2 Kat" yapılaşma şartlarında "Konut Alanı" , kısmen de "Park Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin İlave Uygulama İmar Planı hazırlanmış ve karar alınması için Yalova Belediyesi Meclisi'ne sunulmuştur. Yalova Belediyesi Meclisi'nin 04.12.2023 tarih ve 454 sayılı kararı ile

"...Söz konusu 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı talebinin; 'Konut Alanı'nın yaklaşık 487 m² büyüklüğündeki kısmının 'Teknik Altyapı Alanı' olarak düzenlenmesi; 'Teknik Altyapı Alanı' olarak planlı olan Kazımkarabekir Mahallesi, 2304 ada, 12 parselin ise 'Konut Alanı' olarak düzenlenmesi kaydıyla 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince tadilen onaylanmasına,.."

şeklinde karar alınmış olup, söz konusu Belediye Meclis Kararı'na istinaden tadilen onanan Uygulama İmar Planı ve Değişikliği'ne ilişkin plan ve raporu hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Yalova İli, Merkez İlçesi, Samanlı Köyü ve Kazımkarabekir Mahallesi'nde yer almaktadır.



Görsel-1: 262 Ada, 2 Parselelişkin Arazi Kullanım Durumu



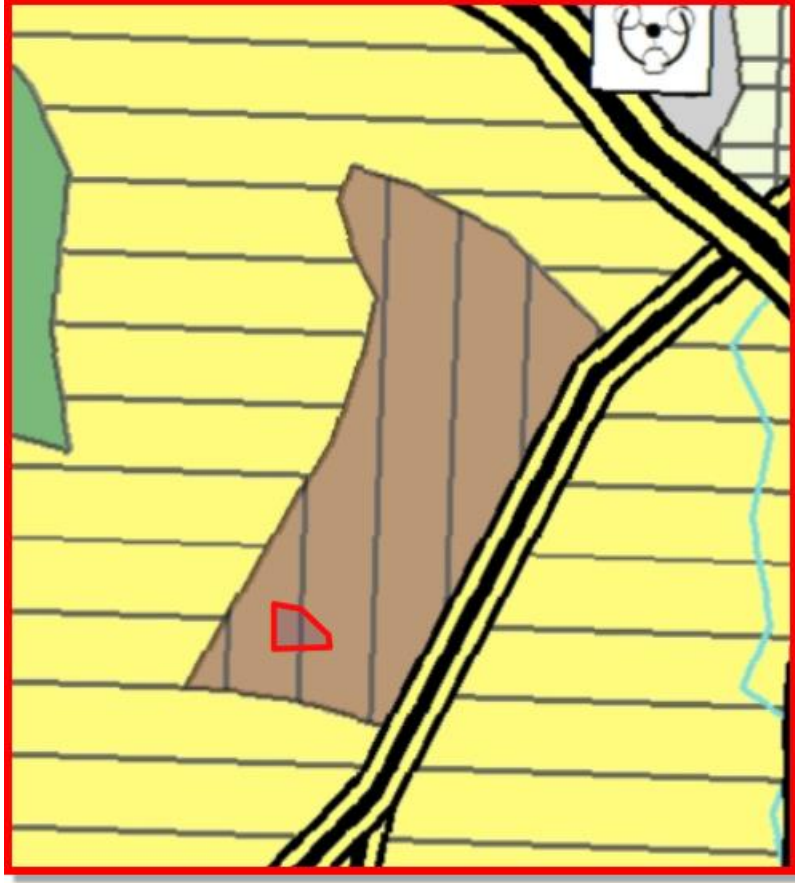
Görsel-2: 2304 Ada, 12 Parselellişkin Arazi Kullanım Durumu

3. PLANLAMA ALANININ ARAZİ KULLANIM DURUMU

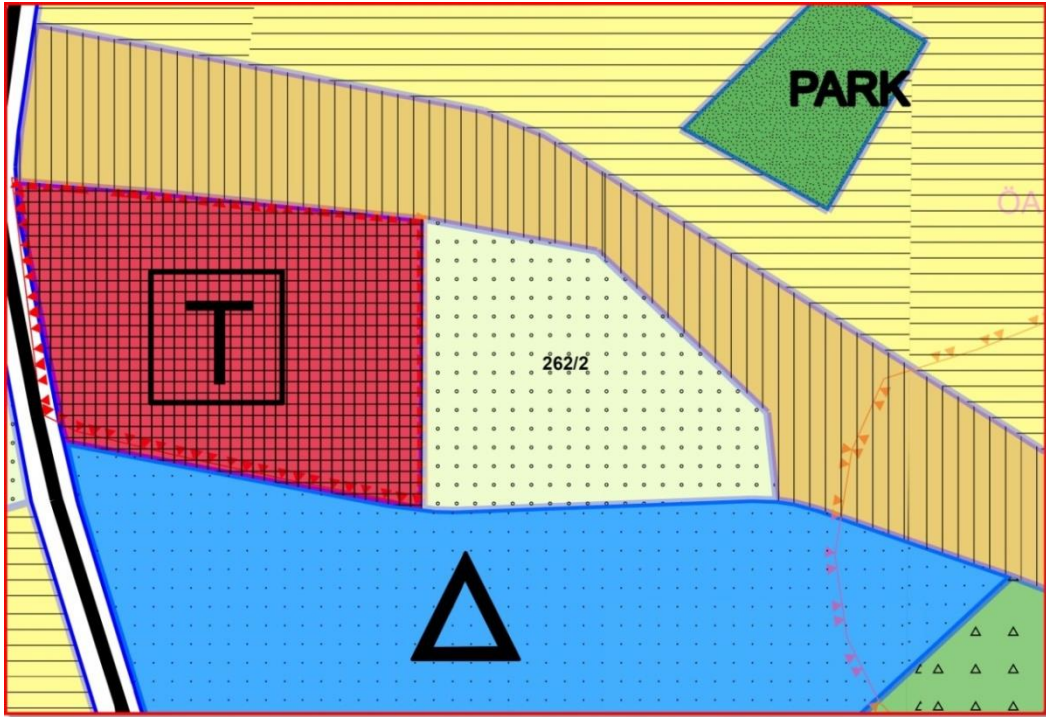
Samanlı Köyü, 262 Ada, 2 numaralı parsel üzerinde 3 adet harabe yapı bulunmaktadır ve Kazımkarabekir Mahallesi, 2304 Ada, 12 numaralı parsel üzerinde yapılaşma bulunmamaktadır.

4. PLANLAMA ALANININ MER'İ İMAR PLANLARINDAKİ DURUMU

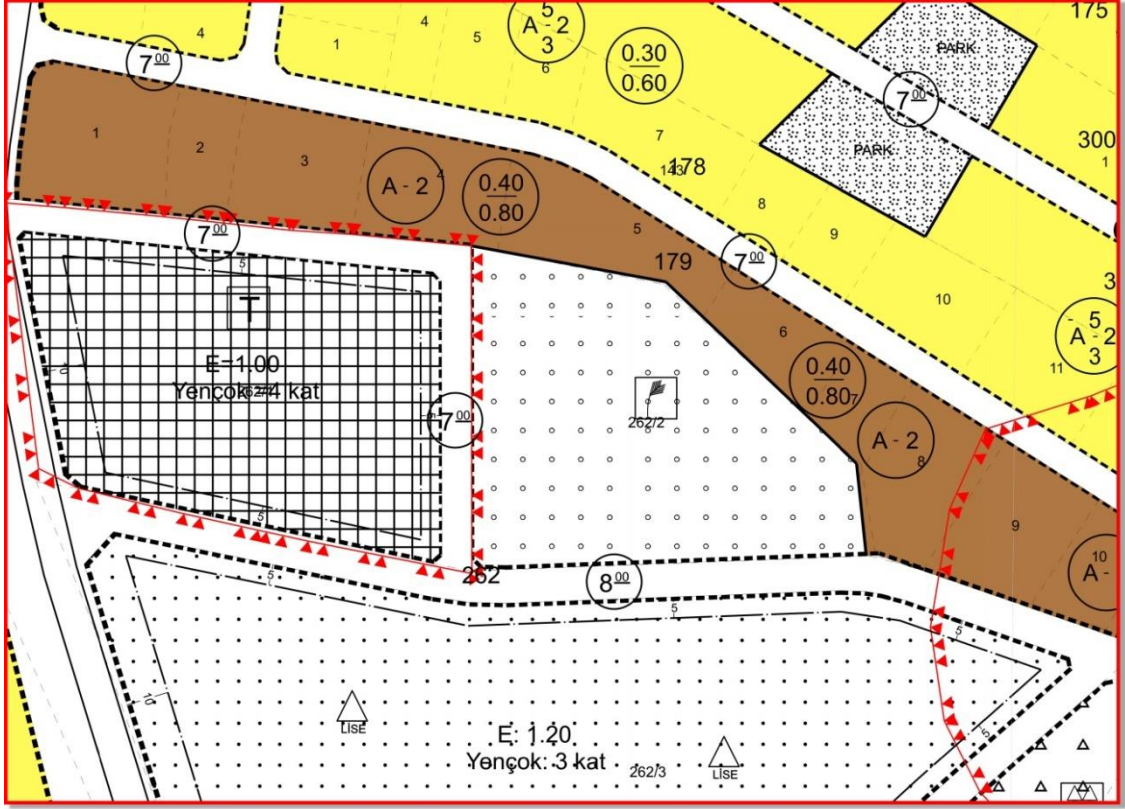
Merkez İlçesi, Samanlı Köyü, 262 Ada, 2 numaralı parsel Meri 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda 'Kentsel Yerleşik Alan' lejandında yer almaktadır. Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ve Meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda Samanlı Köyü, 262 Ada, 2 parsel 'Tarım Alanı' olarak; Kazımkarabekir Mahallesi, 2304 Ada, 12 numaralı parsel ise 'Teknik Altyapı Alanı (Su Deposu)' olarak planlıdır.



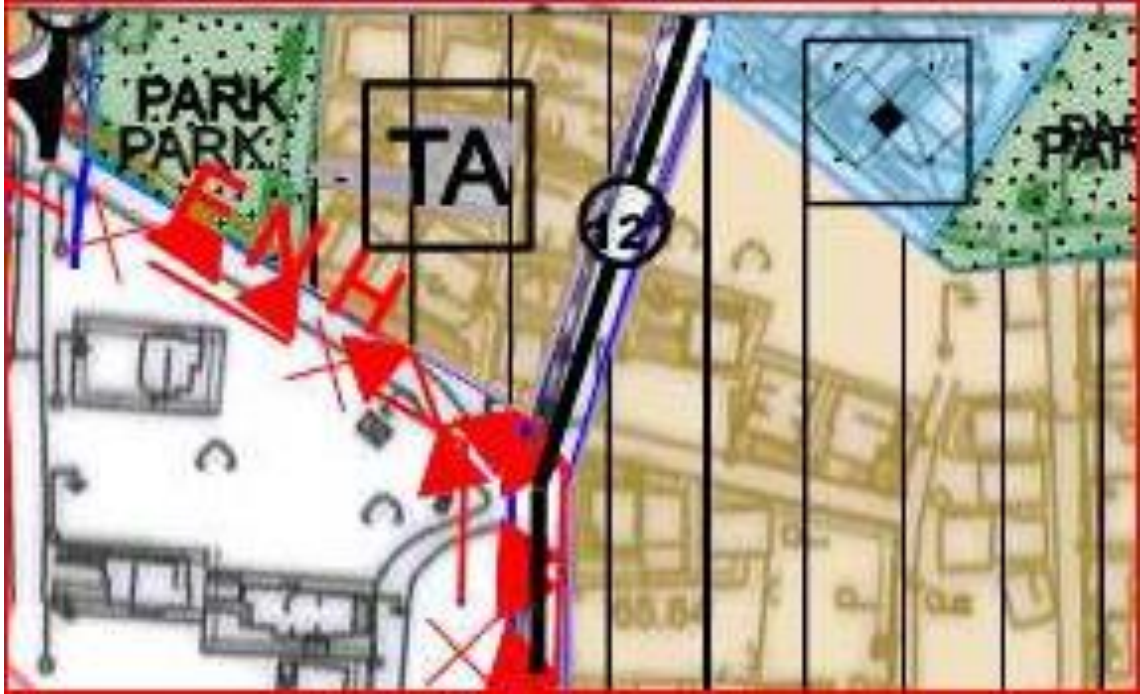
Pafta-1: Samanlı Köyü, 262 Ada, 2 Numaralı Parselin yürürlükteki 1/50000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Durumu



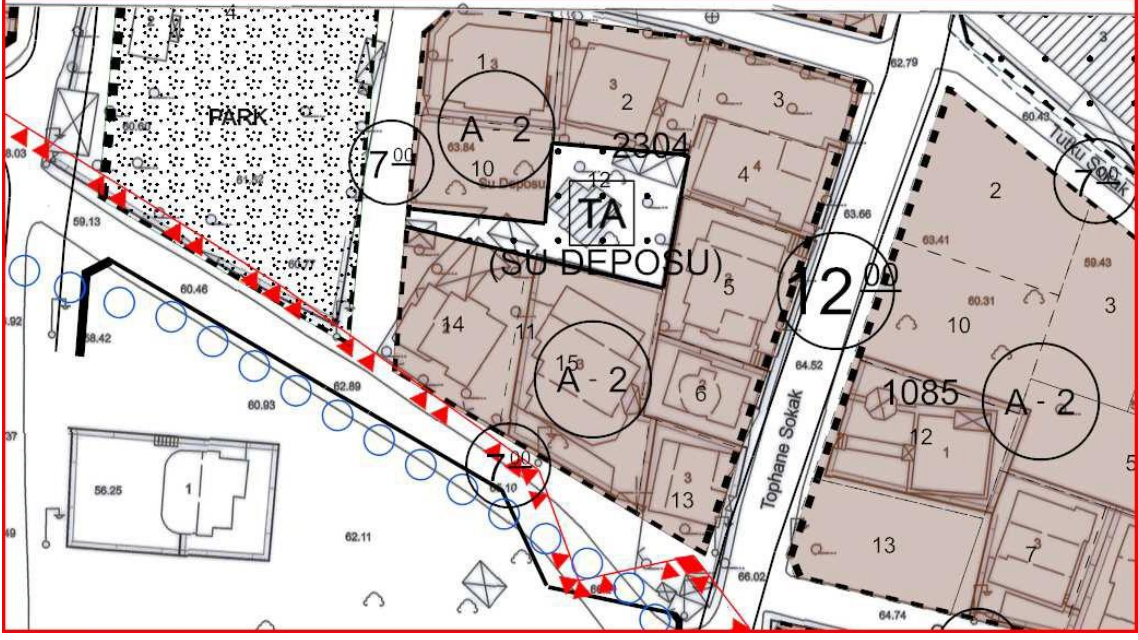
Pafta-2: Samanlı Köyü, 262 Ada, 2 Numaralı Parselin yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Durumu



Pafta-3: Samanlı Köyü, 262 Ada, 2 Numaralı Parselin yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Durumu



Pafta-4: Kazım Karabekir Mahallesi, 2304 Ada, 12 Numaralı Parselin yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Durumu



Pafta-5: Kazımkarabekir Mahallesi, 2304 Ada, 12 Numaralı Parselin yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Durumu

5. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU

Samanlı Köyü, 262/ada, 2 parsel özel mülkiyet ve Kazımkarabekir Mahallesi, 2304 ada, 12 parsel ise Yalova Belediyesi adına kayıtlıdır.

6. KURUM GÖRÜŞLERİ

a. T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü DSİ 1. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü:

21.11.2022 tarih ve E-48376342-622.02-2884002 sayı;

İlgi:27.10.2022 tarihli ve 26125173-045.01.01-E.81803 sayılı yazınız.

İlgi sayılı yazınız ile Merkez, Samanlı Köyü, 262 ada 2 parselin 'Konut Alanı' olarak planlanabilmesi için Kurum görüşümüz talep edilmektedir. Yapılan inceleme neticesinde bahse konu parselin herhangi bir proje alanında ve 3083 sayılı kanun kapsamında kalmadığı tespit edildiğinden dolayı bahse konu parselde işlem tesis edilmesinde mevzuatlarımız açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Bilgilerinize rica ederim.

b. T.C. ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ Bursa Orman Bölge Müdürlüğü Yalova Orman İşletme Müdürlüğü:

15.08.2022 tarih ve E-82146644-255.01.01-5275347 sayı;

İlgi : Yalova Belediye Başkanlığı/ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün bila tarih ve 71098 sayılı yazınız.

İlgi yazınıza istinaden; Yalova İli, Merkez İlçesi, Samanlı Köyü sınırları dahilinde bulunan 262 ada 2 parsel nolu taşınmaz Orman Sayılmayan Yer olarak tespit edilmiş olup; 1/5 000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı planlamasında kurumumuzca herhangi bir sakıncası olmadığı hususunda; Gereğini arz ederim.

c. Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. Yalova İşletme Müdürlüğü:

İlgi: 10/08/2022 tarihli ve E-26125173-045-71099 sayılı yazı;

İlgi yazı konusu Yalova İli, Merkez İlçesi, Samanlı Köyü, 262/2 parselin 'Konut Alanı' olarak planlanabilmesi için kurum görüşümüz istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde Yalova İli, Merkez İlçesi, Samanlı Köyü, 262/2 parsel üzerinde işletmesi şirketimize ait olan alt ve üst yapımız olmadığı tespit edilmiş olup, söz konusu parselde 'Konut Alanı' planlaması yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır; Gereğini arz ederiz.

d. T.C. YALOVA VALİLİĞİ İl Sağlık Müdürlüğü:

23.08.2022 tarih ve E-49581763-754 sayı;

İlgi : 10/08/2022 tarihli ve E-26125173-045-71101 sayılı yazınız.

Belediye Başkanlığınızın ilgi tarih sayılı yazısıyla; 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planında büyük bir kısmı "Kentsel Yerleşim Alanı" lejantı altında "Kentsel Yerleşik Alanı" lejantında, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında ise "Tarım Alanı" lejantında yer alan Merkez İlçe Samanlı Köyü 262 ada 2 parselin "Konut Alanı" olarak planlanabilmesi için kurum görüşümüz talep edilmektedir. Müdürlüğümüz Bulaşıcı Hastalıklar Şubesi Çevre Sağlığı Birimince insan ve çevre sağlığı açısından değerlendirilerek düzenlenen rapor ilişikte sunulmuş olup, bahse konu yerlerde hali hazırda herhangi bir plan proje ve yatırımımız bulunmamaktadır. Bilgilerinize arz ederim.

e. T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü:

21.09.2022 tarih ve E-95741949-165.02.02-2936780 sayı;

İlgi : 11.08.2022 tarih ve E-26125173-045-71107 sayılı yazınız.

Yalova İli, Merkez İlçesi, Samanlı Köyü, 262 ada, 2 parsel ile ilişkin ilgi yazınız ile konut amaçlı imar planı çalışması yapılacağı belirtilmiş olup konuya ilişkin kurum görüşümüzün iletilmesi istenmektedir. Konuya ilişkin arşivimizde ve Müdürlüğümüz uzmanlarınca yerinde yapılan incelemeler sonucunda, 262 ada 2 parselin Müdürlüğümüz arşivinde kayıtlı olan Sit Alanları ve Koruma Alanlarının dışında kaldığı, söz konusu alana ilişkin herhangi bir Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescil kaydının bulunmadığı, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında başka herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığı görülmüştür. Bununla birlikte alanda yapılacak uygulamalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı Kanununun 4. maddesi uyarınca

"...en yakın Müze Müdürlüğüne veya köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bildirilmesi..." gerekmektedir. Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

f. T.C. BURSA VALİLİĞİ Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü:

15.08.2022 tarih ve E-17098436-252.99-4320850 sayı;

İlgi: 11.08.2022 tarihli ve 26125173-045.01.01-E.71102 sayılı yazınız.

Yalova İli, Merkez İlçe, Samanlı Köyü, 262 ada 2 no.lu parselin "Konut Alanı" olarak planlanabilmesi için kurum görüşlerinin alınmasının talep edildiği, ilgili parselin 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda büyük bir kısmının "Kentsel Yerleşim Alanı" lejantı altında "Kentsel Yerleşik Alanı" lejantında olduğu, 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ise "Tarım Alanı" lejantında olduğu, ilgili alana ilişkin kurum görüşümüzün Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8. maddesinde belirtilen hükümler kapsamında belirtilen süre içerisinde bildirilmesi ilgi yazınız ile istenilmektedir. Yalova İli, Merkez İlçe, Samanlı Köyü, 262 ada 2 no.lu parselin bulunduğu alan Bakanlığımız Sit Alanları Yönetim Sisteminden yararlanılarak incelenmiş olup söz konusu alanda mevcut onaylı doğal sit kaydının bulunmadığı tespit edilmiştir. Bilgilerinize rica ederim.

g. T.C. YALOVA VALİLİĞİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ:

08.09.2022 tarih ve E-87682878-305.02-4510390 sayı;

İlgi : 10.08.2022 tarihli ve 26125173-045.01.01-E.71072 sayılı yazınız.

İlgi yazıda; ekinde sınırları belirtilen İlimiz Merkez Samanlı Köyü 262 ada 2 parsel numaralı taşınmazın "Konut Alanı" olarak planlanabilmesi için kurum görüşümüzün bildirilmesi istenmiştir. İlgi yazı ekinde sınırları belirtilen alanlar Bakanlığımızın SİT Alanları Yönetim Sisteminden(SAYS) yararlanılarak incelenmiş olup söz konusu alanlarda mevcut onaylı doğal sit kaydının ve tabiat varlığının (anıt ağaç, mağara vb.) bulunmadığı tespit edilmiştir. İlgi yazı ekinde belirtilen taşınmaz Bakanlığımızca 29.05.2018 tarihinde onaylanan Yalova İli 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan olarak gösterilmektedir. Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan olarak gösterilen alanlarla ilgili plan hükümlerinde Yalova Merkez için 2035 yılı kentsel plan nüfusu 250.000 kişi, kırsal plan nüfusu 15.300 kişi olarak belirlenmiştir. Yalova İli 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (pafta, lejant ve ilgili plan hükümleri) örneği ekte gönderilmiş olup; Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan olarak gösterilen alanların alt ölçekli planlarda çevre düzeni planında ayrıldığı amaca, ilgili plan ve mevzuat hükümleri ile kurum görüş ve izinlerine uygun olarak yerleşim amacına yönelik ihtiyaca göre düzenlenebileceği, ancak; söz konusu alanlarda yapılacak imar planlarında konut alanlarının da yer alması halinde plan bütününde 2035 yılı nüfus kabullerinin aşılmaması ve plan nüfusunun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Tablo'da yer alan standartlara uygun olarak planlanacak alana hizmet vermek üzere ayrılması gerektiği, Çevre düzeni planındaki alanlar ve sınırlar ölçeğin gerektirdiği üzere şematik olup; uygulamaya esas sınırların ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda, doğal, yapay ve yasal eşik

ler çerçevesinde alt ölçekli planlar ve uygulamalarla belirlenmesi gerektiği değerlendirilmektedir. Çevre düzeni planında Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan olarak gösterilen alanlarda imar planı yapılması ve onaylanmasına yönelik iş ve işlemlerin yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda; Yalova İli 1/50.000 ölçekli Çevre Düzen Planı (pafta, lejant, plan hükümleri ve plan açıklama raporu), 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin değiştirilemez hükümleri, ilgili diğer mevzuat, Tarım ve Orman İl Müdürlüğü ve ilgili diğer bütün kurum ve kuruluşlardan alınacak görüş ve izinler, mevcut/hazırlanacak imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu ile varsa mahkeme kararlarına uyularak ve planlama esasları, şehircilik ilkelere ve kamu yararına bağlı kalınarak İdarenizce değerlendirilmesi ve yürütülmesi hususunda; Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

h. T.C. YALOVA VALİLİĞİ İl Tarım ve Orman Müdürlüğü:

E-92313844-230.04.02-9159065 sayı;

İlgi: İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 12.12.2022 tarihli ve 26125173-045.01.01

E.87703 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile Yalova Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 12.12.2022 tarih ve E-26125173-045-87703 sayılı yazılarında; Gürbüz GEZERGEN'in 08.06.2022 tarih ve 8598925 referans numaralı dilekçesi ile İlimiz, Merkez İlçe, Samanlı Köyü, 262 ada 2 parselin "Konut Alanı" olarak planlanabilmesi için tarım dışı kullanım talebi yapılmıştır. 28.02.2023 tarih ve 2023/02 sayılı Toprak Koruma Kurulunda 1. gündem maddesi olarak görüşülmüş olan söz konusu talep ile ilgili; "Müracaatla ilgili hazırlanan etüt raporu, ekleri, haritaları incelenmiş ve talep edilen saha yerinde gezilmiş olup; Söz konusu parselin 1/50000 Ölçekli Çevre Düzen Planında "Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan" lejantında yer alması, Yalova Sosyal Bilimler Lisesinin yanında, çevresinin tamamen imar parselleri ile çevrili bulunması, bu parsellerde yoğun yapılaşma bulunması, yüz ölçümü itibari ile asgari tarım arazisi büyüklüğü altında olması ve diğer tarım alanları ile bağlantısı olmaması dikkate alındığında alternatif alanının bulunmadığı değerlendirilmiş olup, İlimiz, Merkez İlçe, Samanlı Köyü, 262 ada 2 parselin "Konut Alanı" olarak planlanabilmesi için tarım dışı kullanım talebi ...uygun görülmüştür." kararı alınmıştır. 28.02.2023 tarih ve 2023/02-2/1 sayılı Toprak Koruma Kurulu Kararı gereğince; Yalova İli Merkez İlçesi, Samanlı Köyünde yer alan, 262 ada 2 nolu parselin "Konut Alanı" olarak planlanmasına yönelik tarım dışı kullanım talebi, İlimiz 1/50000 ölçekli Çevre Düzen Planı hükümlerine uyulması şartıyla 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun 13'üncü maddesi, 09 Aralık 2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılmasına ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12'nci maddesinin 5'inci fıkrası ve Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılmasına ve Planlanmasına Dair Uygulama Talimatının 12'nci maddesinin 2'nci fıkrası hükümleri gereği Valiliğimizce uygun görülmektedir. 09 Aralık 2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12'nci maddesinin 8'inci fıkrası

gereği izin verildiği tarihten itibaren 2 yıl geğerli olup planların onaylanmaması durumundageğersiz kabul edilecektir. Ayrıca parselin izin verilen amacı dışında kullanılmak i stenilmesi durumunda5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu kapsamında tekrar izin alınması gerekmektedir. Gereğini rica ederim.

7.MECLİS KARARI

T.C.
YALOVA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi	04/12/2023	Dönem	2023	Birleşim	1	Karar Konusu
Karar No	454	Toplantı	Aralık	Oturum	2	İlave İmar Planı
Meclis Başkanı: Mustafa TUTUK						
Toplantıya Katılan Meclis Üyeleri						
Nusret KARAALIOĞLU, İnanç KAYA, Bahaddin ERBAY, Fatih ŞAHİN, Selvet DUMAN, Yusuf Ziya ŞENER, Arif OKTAY TUNÇ, Adnan KIRTAY, Alpan SOLMAZ, İsmail DEMİR, Dursun KARAHASAN, Bülent YALÇINKAYA, Ahmet KUMALI, Tayfur GÖKHAN UZUNDEMİR, Fatma ULUGÖL, Cevdet BEKLER, Gülsen BÜKER, Sefer KESKİN, Erol ABACI, Adil ÜREKLİ, Meryem ATAÇ, Cem İNCİ, Muhammet Ümit AYDIN, Erol DUMAN, Burçin TANGÜREK, Zekiye TANIL, Yavuz BİNGÖL						

12.GÜNDEM MADDESİ:
TEKLİFİN ÖZÜ :

TALEP 80:

1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşik Alanı"; yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Tarım Alanı", 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ise "Tarımsal Nitelikli Alan" olarak planlı olan, Samanlı köyü, 262 ada, 2 sayılı parselin kısmen "Emsal: 0.80, yengeç: 2 kat" yapılaşma şartlarında "Konut Alanı", kısmen "Park Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı ve 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı'nın, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasına ilişkin Gürbüz GEZERGEN'in talebi (24.08.2023 tarih ve 11390 sayılı dilekçesi)

Komisyon Kararı: Komisyonumuz; sözkonusu 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı talebinin;

- "Konut Alanı"nın yaklaşık 487 m² büyüklüğündeki kısmının "Teknik Altyapı Alanı" olarak düzenlenmesi; "Teknik Altyapı Alanı" olarak planlı olan Kazımkarabekir Mahallesi, 2304 ada, 12 parselin ise "Konut Alanı" olarak düzenlenmesi kaydıyla 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince tadilen onaylanmasını,
- ayrıca sözkonusu alan meri imar planında "Tarım Alanı" olarak planlı olup, ilk defa imara konu olduğundan "İlave İmar Planı" niteliğinde olup, "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik"i kapsamında değer artışına neden olmadığını;

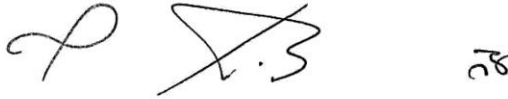
oyçokluğu ile uygun bulmuştur. (Burçin Tangürek ve Cem İnci talebin reddi yönünde oy kullanmışlardır.)

MECLİS BAŞKANI: Talebi kabul edenler, etmeyenler.

KARAR:

Sözkonusu 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı talebinin;

- "Konut Alanı"nın yaklaşık 487 m² büyüklüğündeki kısmının "Teknik Altyapı Alanı" olarak düzenlenmesi; "Teknik Altyapı Alanı" olarak planlı olan Kazımkarabekir Mahallesi, 2304 ada, 12 parselin ise "Konut Alanı" olarak düzenlenmesi kaydıyla 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince tadilen onaylanmasına,



- ayrıca sözkonusu alan meri imar planında “Tarım Alanı” olarak planlı olup, ilk defa imara konu olduğundan “İlave İmar Planı” niteliğinde olup, “İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik”i kapsamında değer artışına neden olmadığına,

11 çekimser (Cevdet BEKLER, Gülsen BÜKER, Sefer KESKİN, Erol ABACI, Adil ÜREKLİ, Meryem ATAÇ, Cem İNCİ, Muhammet Ümit AYDIN, Erol DUMAN, Burçin TANGÜREK, Zekiye TANIL) oya karşılık, 17 kabul oy ile oyçokluğuyla karar verilmiştir.


Mustafa TUTUK
Belediye Başkanı
(Meclis Başkanı)


Selvet DUMAN
Katip Üye


İsmail DEMİR
Katip Üye

8. JEOLJİK ETÜD

-Samanlı Köyü, 262/2 Ada/Parsel:

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 10.11.2008 tarihinde onaylanan Jeolojik Etüt Raporunda, Önlemleri Alan-2 (ÖA-2); Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-Oturma-Taşıma Gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlardır.

-Kazımkarabekir Mahallesi, 2304/12 Ada/Parsel:

Önlemleri Alan-2.1(ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlardır.

9.İLAVE İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

9.1. AMAÇ VE HEDEFLER

Planlama alanı olan, Merkez İlçesi, Samanlı Köyü, G22-D-15-A-2-C Paftası, 262 ada, 2 numaralı parsel mevcut Çevre Düzeni Planında “Kentsel Yerleşik Alan”da yer almakta olup, alt ölçekteki planlarda “Tarım Alanı”lejanındadır. Tarım alanları ile fiziksel bir bağlantısı bulunmamakta ve tarımsal faaliyet için küçük bir alan arz etmektedir. Çevresi yapılaşmış olan bu alan kullanım dışı vasıfsız bir hale dönüşmüştür. Plan talebi doğrultusunda gerekli kurum görüşlerine de başvurularak olumlu sonuç geldiği üzere Konut Alanı ve Sosyal Teknik Altyapı Alanı olarak planlanması öngörülmüş ve söz konusu parsel için kısmen “Konut Alanı”, kısmen de “Park Alanı” olacak şekilde İlave İmar Planı teklifi hazırlanmıştır. İlgili İlave İmar Planı teklifine ilişkin alınan 04.12.2023 tarihli, 454 sayılı Belediye Meclis Kararı doğrultusunda Kazımkarabekir Mahallesi, 2304/12 ada/parseldeki Teknik Altyapı Alanı, Samanlı Köyü, 262/2 ada/parsele taşınması, aynı büyüklükteki Konut Alanının da 2304 adaya taşınması uygun görülmüştür. Bu doğrultuda teknik olarak uygunluk sağlanmıştır.

9.2.İZLENEN YOL VE GERÇEKLEŞTİRME

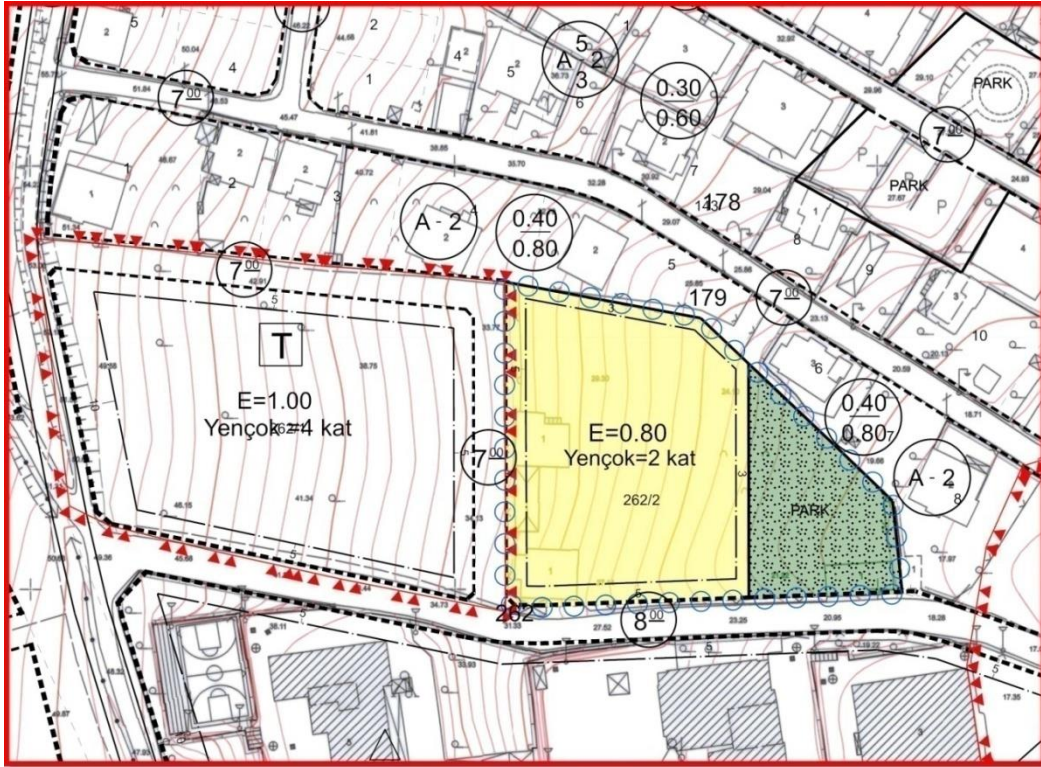
İlave İmar Planına konu olan Samanlı Köyü, 262/2 ada/parsel tarla vasfındadır. Gerekli kurum görüşleri alınarak alanda planlama çalışması yürütülmüştür. Alanın çevresinde Konut Alanı, Ticaret Alanı ve Eğitim Tesis Alanı bulunmaktadır. Tarımsal nitelikli alanlarla arasında bir bağlantı bulunmamakla birlikte tarımsal faaliyet gösterecek büyüklükte bir alan özelliği bulunmamaktadır. Kurumlarca iletilen uygunluk doğrultusunda “Gelişme Konut Alanı” olarak öngörülmüştür.

Plan Teklifi:

Belediye Meclisine sunulan Plan Teklifinde, öngörülen konut alanı büyüklüğü 3985 m²'dir. Yapılaşma şartları olarak çevresinde uyum gözetilerek E=0.80 ve Yençok=2 kat olacak şekilde teklif edilmiştir. Yapılan nüfus hesapları doğrultusunda alanda 63.76 kişilik bir nüfus oluşacaktır. Ek-2 tablodan gelen gereksinimler doğrultusunda kişi başına gereken Asgari Donatı Alanı, çalışma alanı içerisinde sağlanmıştır. Plan teklifinde toplamda 1377.22 m² gereken toplam Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanı çalışma alanı içerisinde "Park Alanı" olarak öngörülmüştür. Toplam çalışma alanı 5365.08 m²'dir. 3985 m² Gelişme Konut Alanı ve 1377.22 m² donatı için ayrılmış olan Park Alanı toplam alandan çıkarıldığında 2.86 m²'lik bir fark ortaya çıkmaktadır. Oluşan 2.86 m²'lik fark kamu yararına Park Alanına dahil edilmiştir. Planlama çalışması sonucunda alanda 3985 m² Gelişme Konut Alanı ve 1380.08 m² Park Alanı oluşmaktadır ve donatı ihtiyacı alan içerisinde sağlanmaktadır.

	Öneri Alan (m²)
Gelişme Konut Alanı	3985
Park Alanı	1380.08

Tablo-1: Samanlı Köyü, 262 Ada, 2 Numaralı Parselin Teklif Plandaki Alan Dağılımı



Pafta-6: Samanlı Köyü, 262 Ada, 2 Numaralı Parselin İlave 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi

Belediye Meclisi'nin 04.12.2023 tarihli ve 454 sayılı kararı ile tadilen onanan İlave İmar Planı ve Plan Değişikliği:

Söz konusu teklif İlave İmar Planı Belediye Meclisi'nde görüşülmüş ve Belediye Meclisi'nin 04.12.2023 tarihli ve 454 sayılı kararı ile

"Söz konusu 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı talebinin; 'Konut Alanı'nın yaklaşık 487 m² büyüklüğündeki kısmının 'Teknik

Altyapı Alanı' olarak düzenlenmesi; 'Teknik Altyapı Alanı' olarak planlı olan Kazımkarabekir Mahallesi, 2304 ada, 12 parselin ise 'Konut Alanı' olarak düzenlenmesi kaydıyla 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince tedilen onaylanmasına,'

şeklinde karar alınmıştır. Bu kapsamda teklif plan revize edilerek aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir.

Merkez İlçesi, Kazımkarabekir Mahallesi, G22-C-06-D-4-D Paftası, 2304 ada, 12 numaralı parsel mevcut planda Teknik Altyapı Alanı olarak planlıdır. Bu alan 486.87 m²'dir. 04.12.2023 tarihli Meclis Kararı doğrultusunda Kazımkarabekir Mahallesi, 2304/12 ada/parseldeki Teknik Altyapı Alanı, Samanlı Köyü, 262/2 ada/parsele taşınacaktır. Aynı büyüklükteki Konut Alanı da 2304 adaya taşınacaktır. Bu doğrultuda teknik olarak uygunluk sağlanmış olacaktır.

Plan değişikliği doğrultusunda Samanlı Köyü, 262/2 ada/parselde 3498.13 m² Konut Alanı, 1380.08 m² Park Alanı ve 486.87 m² Teknik Altyapı Alanı oluşacaktır. Kazımkarabekir Mahallesi, 2304/12 ada/parselde 486.87 m² Konut Alanı oluşacaktır. Toplamda 2304 ada da 4204.31 m² Konut Alanı oluşacaktır. Bu Plan değişikliği doğrultusunda herhangi bir nüfus artışı veya uygunluk değişimi oluşmamaktadır.

	Mevcut Alan (m²)	Öneri Alan (m²)
Tarım Alanı	5365.8	-
Meskun Konut Alanı	-	486.87
Gelişme Konut Alanı	-	3498.13
Park Alanı	-	1380.08
Teknik Altyapı Alanı	486.87	486.87

Tablo-2: Meri imar planı ve Belediye Meclis Kararı ile onanan İlave İmar Planı ve Plan Değişikliği Alan Dağılımı

9.3. NÜFUS HESABI

Planlanan alanda nüfus hesabı yapılırken çevresindeki adaların nüfus ve yapı dokuları incelenmiştir.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda çalışma alanı çevresindeki Meskun (151-300 ki/ha) ve Gelişme (121-250 ki/ha) Konut Alanları orta nüfus yoğunluğu gösteriminde yer alırken, İlave İmar Planında Gelişme Konut Alanı (51-120 ki/ha) düşük nüfus yoğunluğunda yer alacaktır.

Çalışma alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında düşük yoğunlukta (51-120 ki/ha) Gelişme Konut Alanı olarak planlanmıştır. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında ise yapılaşma kararı olarak E=0.80 ve Yençok=2 kat olarak belirlenmiştir.

Çevre dokular da incelendiğinde ve Yalova Belediyesinin hesapları doğrultusunda ortalama konut büyüklüğü 150m² belirlenmiştir.Çalışma alanı toplamda 5365,08 m²'dir. Gelişme Konut Alanı ve Yerleşik Konut Alanı olmak üzere toplam Konut Alanı 3985 m²'dir.Alanda yapılaşma kararı E=0.80 ve Yençok=2 kat olarak belirlenmiştir. Yalova Belediyesi verilerine göre ortalama hane halkı büyüklüğü 3.0 kişi olarak belirlenmiştir.

a) $3985 * 0.80 = 3188$ (Gelişme Konut Alanı(m²) * Emsal = İnşaat Alanı(m²))

b) $150 / 3 = 50$ (Ort. Konut Büyüklüğü(m²) / Ort. Hane Halkı Büyüklüğü (kişi) = Kişi Başı Konut Alanı(m²))

c) $3188 / 50 = 63.76$ (İnşaat Alanı(m²) / Kişi Başı Konut Alanı(m²) = Nüfus(kişi))

d) $63.76 / 0.5365 = 118.84$ (Kişi / Hektar Cinsinden Alan = Nüfus Yoğunluğu)

Hesaplar doğrultusunda alanda oluşacak olan Nüfus Yoğunluğu118.84 ki/ha ve alana öngörülen nüfus 63.76 kişidir.

Gelişme Konut Alanı	3985 m ²
Emsal	0.80
İnşaat Alanı	3188
Nüfus Yoğunluğu	118.84 kişi/ha
Nüfus	63.76 kişi

Tablo-3: Nüfus Hesabı

Çalışma alanında belirlenen nüfusa göre alanda donatı ihtiyacı karşılanacaktır. Bu doğrultuda Ek-2 tabloda belirtilen alan büyüklükleri aşağıdaki görselde yer almaktadır.

EK-2

EK-2 TABLO		FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU							
ALTYAPI ALANLARI		0 - 75.000		75.001 - 150.000		150.001 - 500.000		501.000 +	
		m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	Anaokulu	0,50	1.500-3.000	0,50	1.500-3.000	0,60	1.500-3.000	0,60	2.000-4.000
	İlkokul	2,00	5.000-8.000	2,00	5.000-8.000	2,00	5.000-8.000	2,00	5.000-8.000
	Ortaokul	2,00	6.000-10.000	2,00	6.000-10.000	2,00	6.000-10.000	2,00	6.000-10.000
	Gündüzlü Lise		6.000-10.000		6.000-10.000		6.000-10.000		6.000-10.000
	Yatılı Lise		10.000-15.000		10.000-15.000		10.000-15.000		10.000-15.000
	Endüstri Meslek Lisesi, Çok Programlı Lise	2,00	10.000-25.000	2,00	10.000-25.000	2,00	10.000-25.000	2,00	10.000-25.000
	Özel Eğitim, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezleri		2.000-4.000		2.000-4.000		2.000-4.000		2.000-4.000
	Halk Eğitim Merkezi Olgunlaşma Enstitüsü		3.000-5.000		3.000-5.000		3.000-5.000		3.000-5.000
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	İLÇE SINIRLARI DAHİLİNDE YAPILAN PLANLAMALARDA	Çocuk Bahçesi							
		Park							
		Meydan							
		Semt Spor Alanı	10,00		10,00		10,00		10,00
		Botanik Parkı							
	Mesire Yeri								
	Rekreasyon								
	İL SINIRLARI BÜTÜNÜNDE YAPILAN PLANLAMALARDA	Hayvanat Bahçesi							
		Kent Ormanı							
		Ağaçlandırılacak Alan	5,00		5,00		5,00		5,00
Fuar, Panayır ve Festival Alanı									
Hipodrom									
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	Aile Sağlık Merkezi		750-2.000		750-2.000		750-2.000		750-2.000
	Basamak Sağlık Tesisleri		3.000		3.000		3.000		3.000
	Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi		Ünit başına (110) m ²		Ünit başına (110) m ²		Ünit başına (110) m ²		Ünit başına (110) m ²
	Doğum ve Çocuk Bakım Evleri								
	Devlet Hastaneleri	1,50	Yatak başına (130) m ²	1,50	Yatak başına (130) m ²	1,50	Yatak başına (130) m ²	1,50	Yatak başına (130) m ²
	İhtisas/Eğitim ve Araştırma Hastaneleri								
	Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Hastaneleri								
Sağlık Kampüsleri		Yatak başına (220) m ²		Yatak başına (220) m ²		Yatak başına (220) m ²		Yatak başına (220) m ²	
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI		0,75		1,00		1,25		1,50	
İBADET YERİ	Küçük ibadet yeri		1.000		1.000		1.000		1.000
	Orta ibadet yeri	0,50	2.500	0,50	2.500	0,75	2.500	0,75	2.500
	Büyük ibadet yeri ve külliyesi		10.000		10.000		15.000		15.000
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)		1,00		1,25		1,50		2,00	

Görsel-3: Ek-2 Tablo (Standartlar Ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu)

Yalova Belediyesinin içerisinde bulunduğu plan alanının toplam nüfusuna göre 150000-600000 değer aralığındaki ölçütler baz alınacaktır. Bu değerler doğrultusunda 6.6 m² Eğitim Alanı, 10 m² Yeşil Alan, 1.5 m² Sağlık Tesisleri Alanı, 1.25 m² Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı, 0.75 m² İbadet Yeri ve 1.5 m² Teknik Altyapı için toplamda kişi başına 21.6 m² Donatı Alanı sağlanacaktır.

Planlanan alan nüfusu 63.76 kişi olarak belirlenmiştir. Bu durumda;

e) $21.6 * 63.76 = 1377.22$ (Asgari Kişi Başı Donatı Alanı (m²) * Kişi = **Toplam Gerekli Asgari Donatı Alanı**) sağlanacaktır.

10.KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

Tanımlama

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.

İlave İmar Planı 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 “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği” 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-2 deki tabloda belirtilen asgari standartlarda belirtilmektedir.

Uygulama

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

<u>Sosyal Altyapı Alanı</u>	<u>Teknik Altyapı Alanı</u>
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.

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. İlave İmar Planı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak gerçekleştirilmiştir.

11.SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre İlave İmar Planı, “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, İlave İmar Planı ve Değişikliği Önerisi imar planı nitelik ve kriterlerine uygundur.

12.PLAN NOTLARI

- 1- Bu plan açıklama raporu ve plan notları ile bir bütündür.
- 2- Plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümleri ile Yalova Belediyesi Plan Hükümlerine uyulacaktır.