

**YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇE, ESADIYE KÖYÜ
G22C16C2B PAFTA, 113 ADA 4 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

OCAK 2020

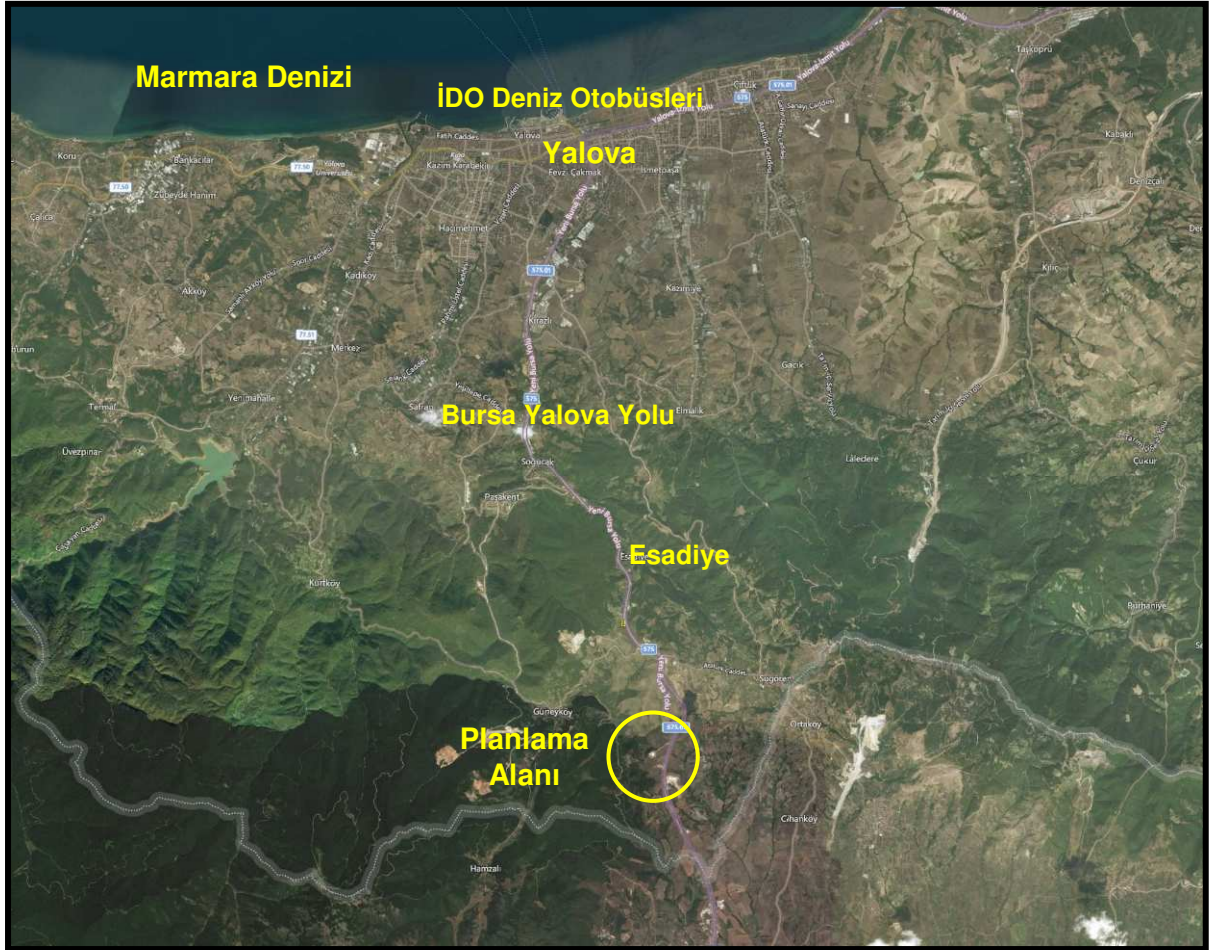
YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇE, ESADIYE KÖYÜ G22C16C2B PAFTA, 113 ADA 4 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANI TANIMI

Planlama alanı, Yalova İli, Merkez İlçe, Esadiye Köyü, G22C16C2B pafta, 113 ada 4 parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Planlama alanını oluşturan 113 ada 4 parsel 6083,68 m² alana sahiptir.

2. KONUM VE MEVCUT DURUM

Planlama alanı Yalova ili merkez belediyesi Esadiye Köyü sınırları içerisinde, Yalova kent merkezinin güneyinde bulunmaktadır. Yalova ili kent merkezi planlama alanı olan 113 ada 4 parselin yaklaşık 9.4 km kuzeyinde bulunmaktadır. Esadiye köy yerleşmesi de yine parselin 1.2 km kuzeyindedir. Parsel çevresinde genel olarak herhangi bir yapılaşma mevcut olmayıp, kuzey cephesinde bulunan parselde, Akaryakıt İstasyonu kullanımı faaliyet göstermektedir. Parsel içerisinde herhangi bir yapı mevcut olmayıp boş durumdadır. Planlama alanı; 113 ada 4 parsel doğu yönünden bölgenin en önemli ulaşım akslarından biri olan Bursa Yalova Yolu'na cepheli durumdadır. Alanda genel olarak doğu yönünde azalan hafif derecede eğim bulunmaktadır.





3. TARİHÇE

Yörede yerleşimin Neolitik Çağ'da (M.Ö. 8.000–5.500) başladığı tahmin edilmektedir. Yalova'nın kuruluşu ile ilgili kesin bilgiler olmamakla beraber, M.Ö. 7. yüzyılda Trakya'dan Küçük Asya'ya geçerek Marmara Denizi'nin doğusunda bir krallık kuran Bithynialılar (Bitinyalılar) tarafından bir yerleşim yeri olarak kurulduğu tahmin edilmektedir. Bithynialılar Marmara Denizi'nin doğu kıyılarına yerleştiklerinde, Yalova bölgesi de Bithynia Krallığı topraklarına katılmıştır.

M.Ö. 377-327 yılları arasında, Büyük İskender'in Bithynia'ya atadığı komutanı Kalas'ı mağlup eden Bithynialılar, onları topraklarından atmışlardır. M.Ö. 230-182 yılları arasında hüküm süren 1. Prusias zamanında Kios (Gemlik) ve Myrliia (Mudanya) ve Yalova bölgesi Makedonya Kralı 5. Philip'e armağan olarak verilmiştir. Roma İmparatorluğu'ndan kaçan Kartaca Kralı Hannibal, Bithynia Kralı 1. Prusias'a sığınmıştır. Hannibal, 1. Prusias'a armağan olarak Prusa od Olympum (Bursa) kentini kurmuştur. M.Ö. 74'te Roma İmparatorluğu yönetimine giren Yalova ve yöresi, M.S. 395 yılında Roma İmparatorluğu ikiye ayrılınca Doğu Roma yani Bizans İmparatorluğu sınırları içinde kalmıştır.

Bugünkü Yalova Kaplıcaları'nın tarih içinde önemli bir yeri bulunmaktadır. M.Ö. 1200 yıllarında bir yer sarsıntısı ile meydana geldiği tahmin edilen Termal İlçesi'ndeki Kurşunlu Hamamı'nın dış duvarlarında kuvvet tanrısı Herakles (Herkül), sağlık tanrısı Asklepios, sıcak su ve sağlık perileri olan Nemfler'in kabartmaları görülmektedir. Termal'in Bizans İmparatorluğu döneminde imparatorların dinlenme ve tedavi yeri olarak büyük üne sahip olduğu bilinmektedir. Bizans İmparatorluğu'ndan sonra Selçuklular'ın yönetimine giren Yalova bölgesi, Haçlı Seferleri sırasında yakılıp yıkılmıştır. Yalova, Evliya Çelebi'nin Seyahatnamesi'nde Kara Yalovaç, Katip Çelebi'de ise Yalakabad ve Yalıova adlarını almaktadır. O dönemlerde Yalova isminin verildiğini de görmekteyiz. Bu isimler 19. yüzyılda, yörede kırk gün kalıp tetkiklerde bulunan ünlü tarihçi Hammer tarafından da doğrulanmaktadır.

Friglerden Bithynialılara, Selçuklulardan Bizanslılara kadar çeşitli milletlerin yaşamış olduğu Yalova bölgesi, 1326 yılında Osmanlı Devleti Komutanı Gazi Abdurrahman tarafından fethedilmiş ve ebedi Türk yurdu haline gelmiştir. Osmanlı Beyliği Orhan Gazi zamanında yani 1323-1362 yılları arasında egemen olduğu

toprakları yaklaşık olarak 3 kat arttırmış ve Yalova bölgesi de beylik sınırları içerisine katılmıştır.

Eski devlet salnameleri incelendiğinde, Yalova'nın 1530 yıllarında İzmit Vilayeti'ne (Liva) bağlı bir kasaba (Yalak-Abad) olduğu görülmektedir. Yalova, 1867 yılında Bursa Merkez Sancağı'na bağlı bir kaza iken, 1901'de bağımsız İzmit Sancağı'na bağlanmıştır. Kurtuluş Savaşı sırasında Yunan askeri birliklerince işgal edilen Yalova, verdiği büyük mücadele ile 19 Temmuz 1921 tarihinde düşman işgalinden kurtulmuştur. 2 Haziran 1929'da Atatürk'ün isteği üzerine çıkarılan bir kanun gereğince, ilçe yapılarak İstanbul İli'ne bağlanmıştır. Kurtuluş Savaşı sonrasında 19 Ağustos 1929 tarihinde ilk defa Yalova'ya gelen Cumhuriyetimizin kurucusu büyük önder Atatürk, Termal'in yeniden inşasını sağlamıştır. Atatürk, 22 Ocak 1938 tarihinde açılan Termal Oteli'nin ilk konuğu olmuş ve 9 gün süreyle Yalova'da kalmıştır. 1929 yılında yapılan Millet Çiftliği'nin yapılışı sırasında, ikinci kata gelindiğinde, batıda bulunan ağacın kesileceğini gören Atatürk, yapının temelini biraz doğuya alarak binayı kaydirmiş ve ağacın kesilmesini engellemiştir. Bu nedenle köşk, Yürüyen Köşk olarak anılmaktadır. Atatürk'ün, "Kurtuluşa öncü" ve "Benim Kentim" olarak bahsettiği Yalova, adeta yazlık başkent haline gelmiş ve yine Atatürk'ün isteği üzerine 1930 yılında İstanbul'un ilçeleri arasına katılmış, 1995 yılında ise İstanbul İli'nden ayrılarak il yapılmıştır. Bursa'nın Gemlik İlçesi'ne bağlı Armutlu Beldesi ile Kocaeli'nin Karamürsel İlçesi'ne bağlı Altınova Beldesi ilçe yapılmak suretiyle il sınırları içerisine alınmıştır.

4. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ

Planlama alanında, yakınında bulunduğu Yalova ilinin etkilendiği iklimsel özellikler hakimdir. Marmara Bölgesi'nin doğusunda yer alan Yalova iklimi, makro-klima olarak, Akdeniz ve Karadeniz iklimleri arasında bir geçiş niteliği taşır. Bağımsız bir iklim tipinin kalıpları içerisinde değerlendirilmesi imkansızdır. Yalova iklimi, kimi dönemlerde karasal iklim özelliklerini yansıtmaktadır.

Yalova bölgesinde kuzeyden ve güneyden gelenlerle, sakin nitelikte olmak üzere üç tür hava akımı egemendir. Bunların dışında doğu ve batı rüzgarlarına bağlı hava tipleri de bulunmasına karşın, söz konusu yönlerden gelen kütleler, ilçe iklimini etkileyecek kadar önemli değildir. İlde yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve bol yağışlıdır. Yalova'da yıllık ortalama sıcaklık 14.3 santigrat derecedir.

İlde deniz suyu sıcaklığı; en yüksek Ağustos ayında 22.9 santigrat derece, en düşük Şubat ayında 7.4 santigrat derece olmaktadır. Mart ayı yağış miktarı 742.6 mm'dir. Yıllık yağış ortalaması, çevre illerden İstanbul'da 673.40 mm, Bursa'da 729.28 mm ve Kocaeli'de 784.6 mm'dir. En yağışlı geçen aylar Kasım, Aralık ve Ocak aylarıdır. En az yağışlı olarak geçen ay ise Temmuz ayıdır.

Uzun dönem meteorolojik verilere göre, yağışlı gün sayısı 135'tir. Yalova da ortalama rüzgar hızı 1.82 m/sn, hızlı esen rüzgar ise kuzeybatıdır.

Yalova, yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı bir iklime sahip olduğundan bağ-bahçe bitkileri, özellikle de süs bitkileri ve çiçek yetiştiriciliği açısından çok önemli bir merkezdir.

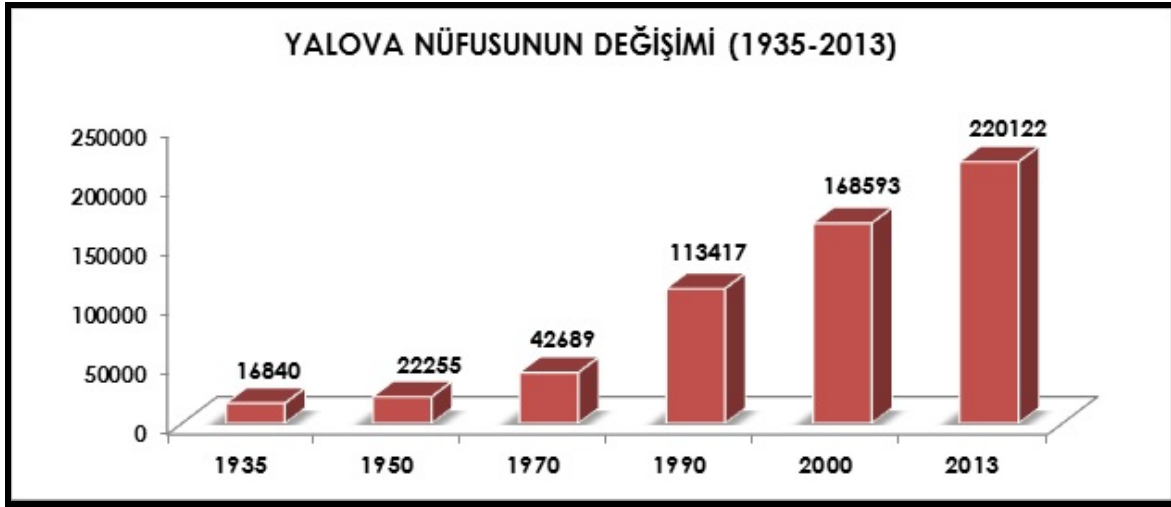
Genel olarak Yalova, verimli ve bereketli ovalara sahiptir. Çınarcık, Gökçedere, Kirazlı, Kılıçköy ve Taşköprü ile deniz arasında birbirinden alçak tepeliklerle ayrılan büyüklü küçüklü ovalar oluşmuştur. Bu ovalar, akarsular boyunca uzanmakta olup çevrelerinde meyvecilik, sebzeçilik yapılmaktadır.

Yalova'nın toplam yüzölçümünün (847000 ha) %82'si, tarım arazisi (221730 ha), orman alanı (468090 ha) ve çayır-mera arazisinden (7944 ha) oluşmaktadır. İlin bitki örtüsünü makiler ve ormanlar oluşturmaktadır. Samanlı Dağları'nın kuzey ve güneyinde vadi içlerinde bulunan makiler, bu kütlelerin etekleri boyunca kesintili şeritler ve parçalar halinde bulunurlar.

Yalova'nın güneyindeki dik yamaçlar tümüyle gür bir orman örtüsü ile kaplıdır. Ormanlık alanlarda genellikle kayın, meşe, gürgen, kızılıçık, kestane ve ıhlamur ağaçları görülür. Yalova'daki ormanlardan çevrenin odun ve kereste ihtiyacı karşılanmaktadır.

5. NÜFUS VE SOSYO EKONOMİK DURUM

Cumhuriyet döneminde Yalova'nın nüfusu 1927–2013 yılları arasında yapılan bütün nüfus sayımlarında kesintisiz olarak artmıştır. Bununla birlikte ilde nüfus artış hızının istikrarlı olduğu pek söylenemez. Yalova'nın nüfusu bir süreliğine 17 Ağustos 1999 Doğu Marmara Depremi'nden etkilenmiş ve nüfus artış hızı azalmıştır. Ancak bu durum fazla uzun sürmemiştir. Yalova nüfusunun 1935-2013 yılları arasındaki değişimi Şekil-8'de görülmektedir. 1935 yılında 16.840 olan Yalova nüfusu, 1970 yılında 42.589'a, 2013 yılında da 220.122'ye yükselmiştir. Başka bir deyişle Yalova nüfusu 1935-2013 yılları arasında yaklaşık olarak 13 kat artmıştır.



Yalova İli devamlı göç alan bir ilimizdir. Nüfus yapısı büyük ölçüde Karadeniz kökenli ve Balkan göçmeni vatandaşlarımızdan oluşmaktadır. Türkiye'nin her bölgesinden göç almakla beraber, il olmasının da etkisiyle özellikle Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nden aldığı göçlerle son yıllarda nüfusta büyük bir artış yaşanmış, 17 Ağustos 1999 Doğu Marmara Depremi ile bu göç bir ölçüde azalmıştır.

Kurtuluş Savaşı döneminde Kafkasya ve Balkanlar, Cumhuriyet döneminde ise Türkiye'nin her bölgesinden göçlerin olması ve son yıllarda da Güneydoğu Anadolu Bölgemizden yoğun göçlerin olması, nüfusun oldukça farklı gelir düzeyine sahip insanlardan oluşmasına ve Yalova'nın farklı bir kültürel ve kozmopolit yapıya bürünmesine yol açmıştır.

İlin doğal ve göçlerden meydana gelen nüfus artışlarına paralel olarak, inşaat sektöründe hızlı gelişme görülmüştür. Yalova'nın İstanbul'un turistik banliyösü konumunda olması nedeniyle ilde önemli sayıda yazlıkçı bulunmaktadır.

2013 yılı itibariyle nüfus yoğunluğu km²'ye 260 kişi olup, bu yoğunluk 98 kişi olan Türkiye ortalamasının yaklaşık 2,6 katına denk gelmektedir. İlin 220.122 kişi olan toplam nüfusunun 110.142'si erkek, 109.980'i ise kadındır. Nüfus büyüklüğü açısından ildeki ilk üç yerleşim merkezi; Yalova (104.737 nüfus), Çiftlikköy (23.858 nüfus) ve Çınarcık (13.004 nüfus) olarak sıralanmıştır.

İlde nüfus artış hızının yüksek seyretmesinin en önemli nedeni, göç ile gelen nüfus miktarının yüksekliğidir. 1995-2012 yılları arasında Yalova İli' ne toplam 83.774 kişi göç ederek gelmiş, aynı dönemde 69.000 kişi ise ilimizden başka illere göç etmiştir. Bu dönemde ilimize göç edenlerin toplam il nüfusu içerisindeki oranı % 39,6'ya ulaşmıştır.

Yalova İli' nin ekonomisi ise temel olarak tarım sektöründe çiçekçilik ve seracılık, sanayi sektöründe ulaşım araçları imalatı, tekstil, kimya ve kâğıt gibi alanlar ile hizmet sektöründe toptan-perakende ticaret, sosyal hizmetler ve turizm sektörüne dayanmaktadır. İlde plastik, tekstil, elyaf, kimya, dondurulmuş gıda, kâğıt ürünleri, ambalaj ve otomotiv yedek parçası konusunda üretim yapan sanayi kuruluşları faaliyetlerini sürdürmektedir.

Ekonomik gelirlerin önemli bir kısmını tarım ve turizm sektöründen elde edilen gelirler oluşturmaktadır. Seracılık ve süs bitkileri üretimi; kapsadığı alan bakımından küçük paya sahip olmakla birlikte; tarımsal üretimde sağladığı ekonomik girdi bakımından yüksek bir paya sahiptir. Yapılan üretim sadece yurt içi pazarlarda tüketilmemekte, aynı zamanda ihracat yapılmaktadır. İhracat yapılan başlıca ülkeler, Türkmenistan, Azerbaycan, Kazakistan ve Irak'tır.

İlde sanayi sektörü en büyük paya sahiptir. Sanayi sektörü içerisinde de imalat sanayinin % 96,5'luk bir payı bulunmaktadır. Ticaret sektörü de % 27,9'luk payı ile ilde önemli bir sektördür.

Yalova İli ve Türkiye'de sektörlerin GSYİH payını incelediğimizde, özellikle bazı sektörlerde büyük farklılıklar bulunduğu görülmektedir. 2001 yılında tarım sektörünün GSYİH içindeki payı Türkiye genelinde % 12,1 iken, Yalova İli' nde bu rakam % 6,0 olarak gerçekleşmiştir. Sanayi sektöründe de % 25,7'ye % 39,5'luk oranlar elde edilmiştir. Yalova İli' nde devlet hizmetleri ve ulaştırma haberleşme sektörlerinin GSYİH payı Türkiye geneline göre oldukça düşük düzeyde bulunmaktadır. Ticaret ve serbest meslek ve hizmetler sektörlerinde ise ilin payı Türkiye geneline göre yüksek düzeydedir.

Yazlık turizminin önem taşıdığı Yalova'da özellikle Çiftlikköy ve Çınarcık kıyı şeridinde yazlık siteler yoğun olarak bulunmaktadır. Ayrıca Termal ve Armutlu kaplıcaları turizm gelir kaynakları arasında bulunmaktadır.

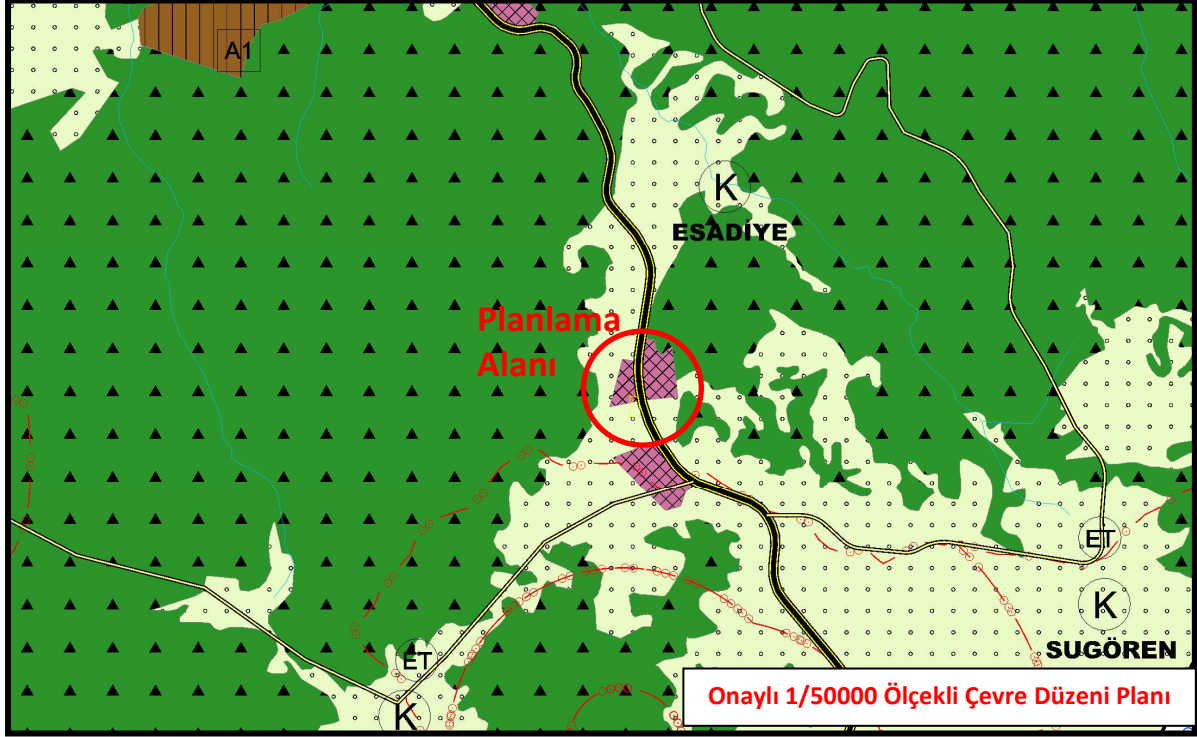
6. JEOLJİK DURUM

Planlama yapılan alan, Yalova İli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde yer almaktadır. Parsele ait 30.09.2019 tarihinde onaylanan Yalova İli, Merkez İlçesi, Esadiye Köyü Kalınbacak Mevki G22C16C2B Pafta-112 Ada-1 Nolu ve 113 Ada 4 Nolu Parsellere Ait İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu içerisinde plan değişikliği yapılan alanı oluşturan parsellerden 113 ada 4 parsel ÖA-2.1 (Önlem Şartlı Alan 2.1) kalmaktadır. Bahsi geçen jeolojik etüt raporunun sonuç ve öneriler bölümüne aynen uyulacaktır.

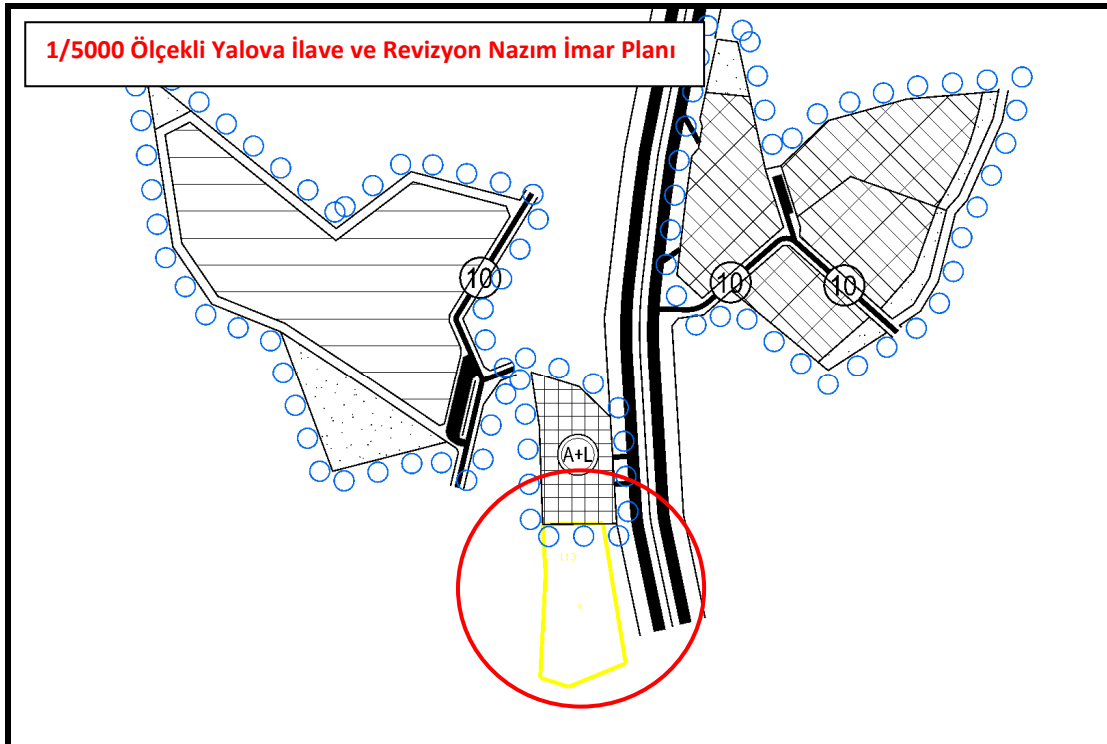
7. MEVCUT PLAN DURUMU

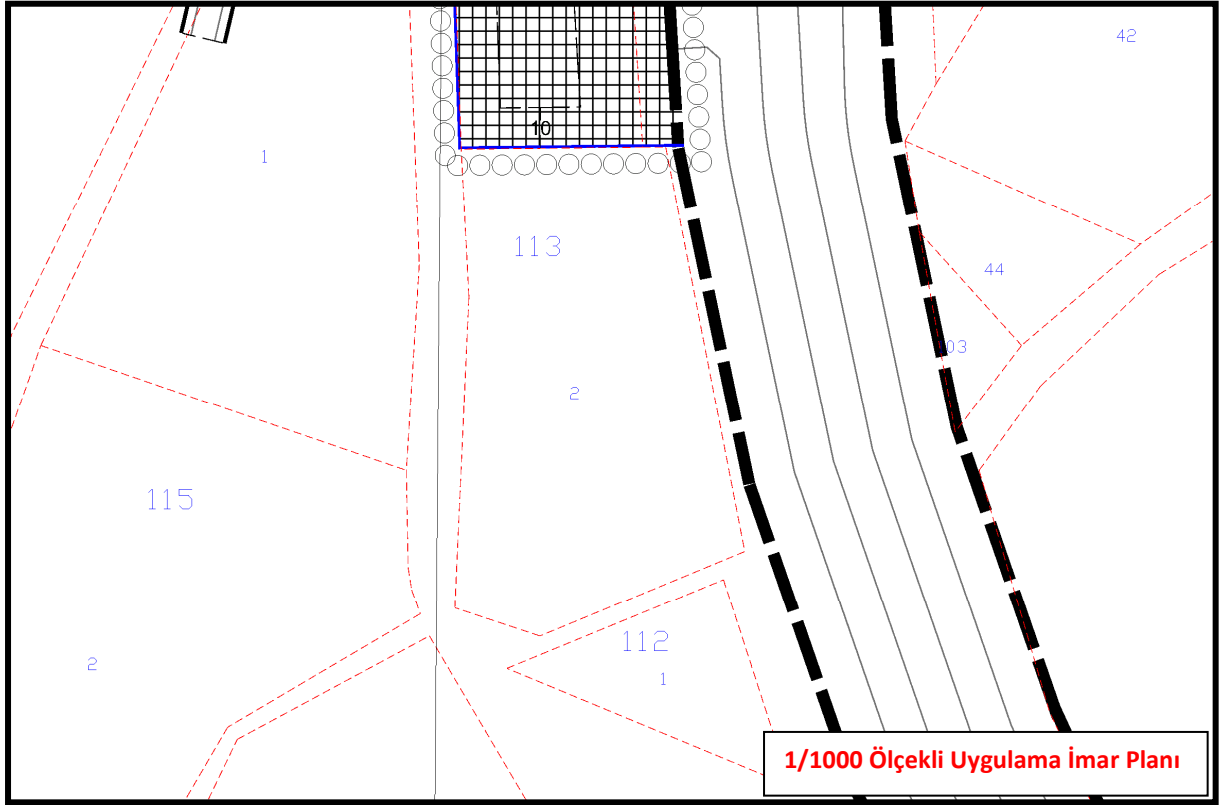
Planlama alanını oluşturan Yalova İli, Esadiye Köyü, G22C16C2B pafta, 113 ada 4 parsel, 1/50.000 Ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planında kısmen "**Kentsel Servis Alanı**" kısmen de "**Tarım Alanı**" kullanımına sahiptir. Bununla ilgili olarak aynı planın plan hükümleri 4 Nolu Tanımlar başlığı altında yer alan 4.14. maddesinde; "4.14. Kentsel Servis Alanları: Belediye hizmet alanı, kamu hizmet alanı, konut dışı kentsel çalışma alanı, toplu işyerleri ve küçük sanayi sitesi alanlarının yer aldığı kentsel ölçekte çalışma alanlarıdır." Tanımı yapılmıştır. Ayrıca yine aynı planın 7 Nolu Genel Hükümler başlığı altında 7.3. ve 7.4. nolu maddelerinde; "7.3. bu plandan ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Bu plan ile belirlenen yerleşim ve diğer kullanım alanları bu alanların tamamının yapılaşmaya açılacağını göstermez. **Bu sınırlar ölçeğin gerektirdiği üzere; makroformu/gelişme yönünü gösterecek şekilde şematik olup, alt ölçekli planlama çalışmalarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda, doğal, yapay ve yasal eşikler çerçevesinde, bu planın nüfus kabullerine göre belirlenen alanlar aşılmaksızın kesinleşecektir.** Kesinleşen sınırlar dışında kalan alanlarda, bugünkü arazi kullanımı devam ettirilecektir. Ancak, ihtiyaç olması halinde bu alanlarda, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak sosyal ve teknik

altyapıya yönelik kullanımlar yapılabilir. 7.4. Bu planda sembol olarak gösterilen kullanım kararlarının kesin yer seçimi, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda çevre imar bütünlüğü dikkate alınarak bu planda değişikliğe gerek olmaksızın alt ölçekli planlarla yapılacaktır. Bu planda alanın büyüklüğü ve kullanım kararlarının yoğunluğu nedeniyle çok sayıda kullanım kararlarının çakıştığı bölgelerde, "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde tanımlanan kullanımlara yönelik gösterimlerin alan, sembol, çizgi ya da taramalarından biri ya da birkaçı kullanılmıştır." İfadeleri yer almaktadır.



Parsele ait onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır. Yine parsele ait onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.





8. KURUM GÖRÜŞLERİ

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği' nin 8. Maddesinde;

“MADDE 8 – (1) Mekânsal planların, plan değişikliklerinin, revizyon ve ilavelerin hazırlanması sürecinde, kamu kurum ve kuruluşları veya plan müelliflerince planın türüne ve kademesine göre bu Yönetmelikte genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veri, görüş ve öneriler elde edilerek gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılır.

(2) Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.

(3) Kurum ve kuruluşların plan yapım aşamasında plan alanına yönelik ihtiyaç duydukları eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel tesis, emniyet ve güvenlik vb. hizmet alanları ile bu alanlara ilişkin standartları bildirmeleri esastır. Bu amaçla nazım imar planı yapım aşamasında kurumların görüşü alınır.

(4) Nazım ve uygulama imar planlarının hazırlanması sürecinde birlikte veya eş zamanlı görüş istenebilir. Ancak, nazım imar planı hazırlanırken kurum ve kuruluş görüşlerinin veya verilerin uygulama imar planı ayrıntısında elde edilmesi halinde, bu görüş ve güncel veriler temin edilmek suretiyle plan onaylayan idareler farklı da olsa ayrıca uygulama imar planı için görüş veya veri istenmeyebilir.” İfadeleri yer almaktadır.

Bu doğrultuda, planlama alanı ile ilgili tüm kuruluşlardan görüşleri alınmış olup görüşlere ait özet bilgiler aşağıda verilmiştir. Bu görüşlerden, özellikle planlama kararlarını etkileyecek nitelikte olanlar dikkate alınmış ve gerekli düzenlemeler yapılmıştır.

- **Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'** nün 30.11.2016 tarih ve 797603 sayılı yazısında, “Yapılan incelemede;

yazımız eki harita üzerinde işaretli bahse konu parselin İdaremiz mevcut ve mutasevver herhangi bir projesi içerisinde kalmadığı tespit edilmiştir. Parseli Çeşme Dere yan kolu olan isimsiz dereye sınır oluşturduğundan dere akış şartlarına müdahale edilmemeli ve bölgenin topografik özellikleri nedeniyle drenaj problemlerine yönelik tedbirler alınmalıdır.

Ayrıca, gerek imar çalışmaları sırasında gerekse yapı inşaatı aşamasında gerek personel gerek işletme kaynaklı her türlü katı ve sıvı atıkların tabii zemin ile temasının kesilmesi, sızdırmazlık sağlanarak depolanması, ilgili tüm yönetmeliklere uygun olarak bertaraf edilmesi ve yeraltısuyu kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, sonradan tespit edilebilecek çeşme, pınar, kaynak vb.'nin korunması için gereken tedbirlerin alınması, "Yeraltısularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik" ve "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine tam riayet edilmesi, yeraltısuyuna olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın ilgiliden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise yapılaşmasının iptal edilmesi koşullarına uyulması gerekmektedir. Bununla birlikte ilgili saha YAS (yeraltısuyu) işletme sahasında kalmakta olup yeraltısuyu tahsisine kapalıdır. İleride yeraltısuyu kullanma talebi olması durumunda bu talep Bölge Müdürlüğümüzce karşılanamayacaktır." denilmektedir.

- **Orman Genel Müdürlüğü Bursa Orman Bölge Müdürlüğü Yalova Orman İşletme Müdürlüğü**' nün 27.02.2017 tarih ve E.401744 sayılı yazısında, "Yalova Orman İşletme Müdürlüğü'nün yazısında sorulan taşınmaz; kroki, kesinleşmiş orman kadastro haritasındaki duruma göre incelenmiş olup, Yalova İli, Merkez İlçe, Esadiye Köyü 113 ada 4 nolu parsel orman sayılmayan saha içerisinde kalmaktadır. Kurumumuz açısından bir sakınca yoktur.

Bir yerin orman olup olmadığına Orman Kadastro Komisyonları veya Mahkemeler karar vermeye yetkilidir. Yalova İli, Merkez İlçe, Esadiye Köyü 113 ada 4 nolu parsel orman sayılmayan saha içerisinde kalmaktadır. Kurumumuz açısından bir sakınca yoktur. " denilmektedir.

- **Yalova Valiliği İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü**'nün 11.01.2018 tarih ve E.120784 sayılı yazısında, "İlgi yazınız ile: Yalova ili Merkez ilçesi Esadiye Köyü 113 ada 4 nolu parselin Nazım İmar planı ve Uygulama İmar Planı yapmak üzere Kurum görüşümüz istenmiş olup, söz konusu talep Toprak Koruma Kurulunun 30/03/2017 tarih ve 2017/1 sayılı gündemin 6. Maddesinde karara bağlanmış ve talep kurul tarafından Oy Birliği ile uygun görülmemiştir. Alınan karar Yalova Belediye Başkanlığına 12.04.2017 tarih ve E.905436 sayılı yazı ile bildirilmiştir.

Söz konusu karara 28.09.2017 tarih ve 8719 sayılı Yalova Belediye Başkanlığının yazısı ile itiraz edilmiş, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununun 13. Maddesi gereği Valiliklerce verilen kararlara yapılan itirazlar, Bakanlık tarafından değerlendirilerek karara bağlanır denilmektedir. Buna göre 19.10.2017 tarih ve E.2591426 sayılı yazımız ile Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğüne gönderilmiştir.

Bakanlığımız Tarım Reformu Genel Müdürlüğü tarafından itiraz değerlendirilmesi sonucunda talep edilen arazi, Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA) olarak değerlendirilmiş olup arazinin çevresinde bulunan tarım arazilerinin ve tarımsal faaliyetlerin zarar görmemesi için gerekli tedbirlerin alınması şartıyla, talep edilen amaç için tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülmüştür." denilmektedir.

- **Uludağ Elektrik Dağıtım AŞ Yalova Tesis Kontrol Mühendisliği**' nin 30.11.2016 tarih ve 50046 sayılı yazısında, "Söz konusu parsellere ait planlamaların yapılmasında Şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

- **Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü**' nün 26.01.2017 tarih ve E.26716 sayılı yazısında, "İlgi yazınız incelendi. 2918 sayılı Karayolları Kanunu'na

göre çıkartılan halen yürürlükte bulunan 15 Mayıs 1997/22990 Değişiklik. 06.01.1998/23222 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin "Belediye Sınırları İçinde Bulunan Karayolu Kenarındaki Yapı ve Tesisler" bölümünün; 36. Maddesinde belirtilen, yapılmak istenen bahsi geçen tesisin Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki karayolları kenarında yapılabilmesi düşünülen tesise bağlı bulunduğu belediyeden geçiş yolu izin belgesi alması için Kurumumuzdan uygun görüş alınması, 37. Maddesindeki kavşak mesafesi şartını sağlaması, 38. Maddesindeki park yerleri alanlarının olması, 41. Maddesindeki karayolları kamulaştırma sınırından itibaren yapıların yapı yaklaşma (çekme) mesafeleri şartını sağlaması, 40. Maddesindeki EK-9.'daki proje örneğine uygun cephe genişliği ve geçiş yolları ile adaların düzenlenmesi, bağlantı yollarının Yönetmelikte belirtilen diğer şartlara uygun olarak tesis edilmesi gerektiği açıklanmıştır. Yapılacak olan mevzii imar planının bu kıstasları göz önünde bulundurularak Yönetmelik hükümlerine uyulması ve bölgede genel olarak stabilite problemlerinin yaşanması nedeniyle yapılacak kazı ve dolgu işlemlerinde yol stabilitesini tehlikeye atmayacak şekilde önlemler alınarak çalışması şartıyla söz konusu yerde mevzii imar planı hazırlanmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

Ancak, Kuruluşumuza ait karayolu kenarında yapılacak ve açılacak olan, hakkındaki yönetmelikte bahsedilen kurulmak istenen tesise ait belgeler ile İdaremizin uygun görüşü alınmadan inşaat şizni verilmemesi ve inşaaata başlatılmaması gerekir. (Bu yazı geçiş yolu izin belgesi yönünden geçerli değildir). Geçiş yolu izin belgesi için uygun görüş alınabilmesi için;

- 1) İmarı çıkarıldıktan sonra kurulmak istenen tesis yerinin 100 metre ilerisi ve gerisini gösteren, belediye yetkililerince onaylı ilk yürürlüğe giriş tarihini de belirtilen, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı (imar planında toplayıcı yol bulunması halinde yolun katılma ve ayrılmalarını göstermesi gerekmektedir).
- 2) Kurulmak istenen tesis yerine 1/200 ölçekli tesisin arazi üzerindeki konumunu, tesisin giriş-çıkış yollarını mesafeleri ile birlikte gösteren tesisin bünyesindeki yapıların karayolu sınır çizgisine mesafelerini teknik elemanlarca hazırlanmış ve imzalanmış belediye yetkililerince onaylı 3 adet vaziyet planı ile birlikte Belediyemiz tarafından müracaat edildiği takdirde Kurumumuz tarafından tekrar değerlendirilecektir." denilmektedir.

Görüldüğü üzere, planlama alanı içerisinde yer alacak faaliyet olan "Otel Alanı" ile ilgili olarak yukarıda bahsi geçen ilgili kurumlardan (5 adet), uygun görüşleri alınmıştır.

9. PLANLAMA KARARLARI

Planlama alanına ait üst ölçekli plan olan Yalova 1/50000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı içerisindeki konumu ve bu duruma ait plan hükümlerinden yukarıda bahsedilmişti. Plan hükümlerinin 7.3. ve 7.4 maddelerinde, Çevre Düzeni Planı ölçeğinden kaynaklı kullanım kararlarına ait şekillerin ve çizimlerin şematik olduğundan bahsedilmiş, buradaki kullanım kararlarının, ilgili kurumların görüşleri doğrultusunda alt ölçekli planlarda kesinleşeceğinden bahsedilmişti. Buradan hareketle, parselin içerisinde bulunduğu kullanımlardan olan "Kentsel Servis Alanı" kullanımı ile ilgili olarak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması talep edilmektedir.

Yukarıda bahsi geçen "Kentsel Servis Alanı" kullanımı ile ilgili olarak, gerekli kurumlardan görüşleri alınmış ve parsel **1/1000 Ölçekli Nazım İmar Planında "İmalathane Tesis Alanı"** olarak planlanmıştır. Ayrıca parsel içerisinde 45,377 m² alanlı Trafo Alanı ve 181,361 m² alanlı otopark alanı da yer almaktadır. Parselin güney

cephesinde de 10 metre genişliğinde imar yolu planlanmış olup, bu yol 262.456 m² alana sahiptir. Tüm bu alansal değişimlere ait tablo aşağıda verilmiştir.

Yapılan planlamada, üst ölçek plan olan 1/50.000 Ölçekli Yalova Çevre Düzeni Planı içerisinde yer alan kullanım kararlarına bağlı kalınarak planlama yapılmış, gerekli tüm kuruluşların görüşleri alınmış olup parselin cephe aldığı 50 metrelik yol olan Bursa Yalova Yolu kenarındaki kentsel ihtiyaçların da giderilebilmesi amaçlanmıştır. Tüm bu gerekçelerle hazırlanan imar planının, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

10. 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.

Hazırlanan plan ile planlama alanına konu 113 ada 4 parsel, 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı içerisinde "Kentsel Servis Alanı" olarak planlıdır. Buradan hareketle parsel, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "İmalathane Tesis Alanı" olarak planlanmıştır. Uygulama imar planı aşamasında parsel kullanımının yaratacağı teknik altyapı ihtiyaçlarını giderebilmek amacıyla, 45.377 m² alanlı bir trafo alanı ve 181.361 m² alanlı bir de genel otopark alanı ayrılmıştır. Ayrıca bu otoparka ulaşımı sağlayan 262.456 m² alanlı yol alanı da planlanmıştır.

KULLANIM ALAN	PARSEL ALANI	İMALATHANE TESİS ALANI	TRAFO	GENEL OTOPARK	YOL
ONAYLI İMAR PLANI	6083,68 m ²	-	-	-	-
ÖNERİ İMAR PLANI	6083,68 m ²	5594,486 m ²	45.377 m ²	181.361 m ²	262.456 m ²

ÖNERİ PLAN

