



**YALOVA (MERKEZ)  
HACİMEHMET VE SAFRAN KÖYLERİ  
YAKLAŞIK 130 HA ALANDA  
İLAVE ve REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI  
AÇIKLAMA RAPORU**



2019

**YÜKLENİCİ**

**PLAR PLANLAMA YAY. REK. TUR. İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ.**

Yüksel Caddesi No: 35/12 06420, Yenışehir-Ankara

Tel: 0312 432 01 83-93 Faks: 0312 432 54 22

[www.plarplanlama.com.tr](http://www.plarplanlama.com.tr) • e-posta: [plarplanlama@gmail.com](mailto:plarplanlama@gmail.com)

## İÇİNDEKİLER

<b>1. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ ve İLGİLİ KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞLER</b> .....	<b>2</b>
<b>1.1. DSİ Durumu</b> .....	<b>2</b>
<b>1.2. Toprak Kabiliyeti-Tarımsal Arazilerin Kullanımı</b> .....	<b>3</b>
<b>1.3. Maden Kaynakları</b> .....	<b>6</b>
<b>1.4. Çevre Sorunları Yönünden Durum</b> .....	<b>6</b>
<b>1.5. Sosyal Yapı</b> .....	<b>6</b>
1.5.1. Aile Yapısı.....	6
<b>1.6. Kentsel Ulaşım ve Teknik Altyapı</b> .....	<b>7</b>
1.6.1. Ulaşım.....	7
1.6.2. Elektrik.....	7
1.6.3. İçme Suyu ve Kanalizasyon .....	8
1.6.4. Doğalgaz.....	8
<b>1.7. Mülkiyet Durumu</b> .....	<b>8</b>
<b>1.8. Üst Plan Kararları Ve Yasal Çerçeve</b> .....	<b>9</b>
<b>2. PLANLAMA ALANI SENTEZ VE ARAŞTIRMA SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b> .....	<b>10</b>
<b>2.1. Eşik Sentezi</b> .....	<b>10</b>
<b>3. PLANLAMA KARARLARI</b> .....	<b>12</b>
<b>3.1. Uygulama İmar Planı Kapsamında;</b> .....	<b>14</b>
3.1.1. Konut Alanları.....	14
3.1.2. Çalışma Alanları .....	15
3.1.3. Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları .....	16
3.1.3. Yalova Merkez İlçesi Hacımehmet Ve Safran Köylerinde Yaklaşık 130 Ha Alanda İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları .....	19

## TABLolar

Tablo 1: 2040 Yılı Projeksiyon Dönem Yoğunluk Dağılımı .....	15
Tablo 2: 2040 Yılı Projeksiyon Dönem İçin Kentsel Alan Standartları ve Planlanması Gereken Alan	16
Tablo 3: 2040 Yılı Uygulama İmar Planı Projeksiyon Dönem Mekânsal Alan Dağılımı.....	18

## **AMAÇ KAPSAM ve YÖNTEM**

### **AMAÇ**

Yalova ili Merkez ilçesine bağlı Hacımehmet ve Safran köyleri Yalova ilinin Güneybatısında kalmaktadır.

Kadastral olarak Hacımehmet ve Safran köyleri sınırları içerisinde, idari olarak Hacımehmet Köyü, Adnan Menderes Mahallesi ve Dere Mahallesi sınırları içinde kalan yaklaşık 130 hektar alanda imar planı ilave ve değişikliğinin yapılmasıdır. Yapılacak imar planı ile kentteki yapılaşma baskısının azaltılarak, mevcut yerleşim yapısı ile uyumlu ve gelişen kentin ihtiyaçlarına cevap verir nitelikte mekan oluşturulması ve yerleşimin ekonomik, mekânsal, sosyal ve kültürel gelişmesine katkı sağlanması amaçlanmıştır.

### **KAPSAM**

Bu plan, Hacımehmet ve Safran köylerinin yaklaşık olarak 130 hektarlık bir alanda ilave ve revizyon imar planı olarak yapılmıştır.

Çalışma kapsamında, kamu kurum ve kuruluşlarından alınan görüşlerin değerlendirilmesi, yerinde yapılan arazi çalışmalarının sistematik bir biçimde ele alınması ve büro çalışmaları sonucunda; araştırma raporu ve ekleri, 1/2000 ölçekli arazi kullanım paftaları, 1/5000 ölçekli sentez ve eşik sentezi paftaları ile nazım imar planı, uygulama imar planı, plan açıklama raporu üretilmiştir.

### **YÖNTEM**

İmar planı araştırma sürecinde Yalova Hacımehmet ve Safran Köylerine gidilerek arazi çalışmaları yapılmıştır. Bu sürede, arazi tespit çalışmalarının yanı sıra planlamaya ilişkin bilgi ve belgeler toplanmış, yetkililerle görüşülmüş ve fotoğraflar çekilmiştir. Yerinde yapılan tespitlerin ve toplanan tüm bilgilerin değerlendirilmesi büro ortamında yapılmıştır. Bu değerlendirmeleri yansıtan araştırma raporu ile tüm bu inceleme ve değerlendirmeler sonucunda, yerleşmenin yerel potansiyelleri ve ihtiyaçları göz önüne alınarak Nazım İmar Planı, Uygulama İmar Planı, Plan Açıklama Raporu ve Yol Profilleri hazırlanmıştır.

Hazırlanan imar planlarında temel hedefler; ilçenin mekansal gelişimini planlamak ve yönlendirmek, yerleşmeye kimlik kazandırmak ve vizyon oluşturarak bu doğrultuda mekansal planlama kararları üretmek, 2040 hedef yılı için gerçekleşeceği öngörülen nüfusa yönelik sosyal, kültürel alanlar sağlamaktır.

# 1. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ ve İLGİLİ KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞLER

## 1.1. DSİ Durumu

TC. Orman ve Su İşleri Bakanlığı DSİ Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü tarafından 05.10.2017 tarih ve 682230 sayılı yazısında;

*"... halihazır harita üzerinde yapılan incelemeler neticesinde; Safran Deresinin akış kesitinin yetersiz olduğu ve taşkın probleminin bulunduğu tespit edilmiştir. Bahse konu Safran Deresi taşkın etki alanları yazımız ekinde yer almakta olup, Safran Deresinde taşkın kontrolüne yönelik gerekli ıslah çalışmaları yapılmadan, taşkın alanlarında yapılaşmaya gidilmesi İdaremizce uygun görülmemektedir."* şeklinde görüş bildirilmiştir.

Yine Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü tarafından gönderilen 06.06.2018 tarihli ve 407738 sayılı yazıda alana dair ilgili görüş hususunda;

*"... Söz konusu Safran ve Hacımehmet köyleri içerisinde geçmekte olan Safran Deresi taşkın etki alanları dijital olarak yazımız ekinde yer almaktadır. Safran Deresi ıslahı planlama çalışmaları ön inceleme düzeyinde, "Yalova İli Dereleri Yerleşim Yerleri ile Arazilerinin Taşkından Korunması Master Plan Raporu" kapsamında tamamlanmış olup, bahse konu rapor yazımız ekinde yer almaktadır. Söz konusu rapor içerisinde Safran Deresi Km:2+000-3+600 arasındaki akış kesitinin ilgi (b) yazımızda sınırları çizilen alanda da uygulanmasında Kurumumuzca herhangi bir sakınca görülmemektedir."* şeklinde belirtilmektedir.

Planlama sınırı içinde yer alan Safran Deresi ile ilgili "Safran Deresi Taşkın Koruma Projesi" hazırlanmış ve DSİ tarafından uygun görülmüştür.

DSİ tarafından 11.12.2018 tarih ve 849024 sayılı yazısında

*"Safran Deresi Taşkın Koruma Projesi incelenmiş olup, aşağıda verilen hususların dikkate alınması şartıyla uygun görülmüştür;*

*-Islah başlangıcı olan Km:0+000 ile Safran Dere'nin mevcut ıslahlı kesiti arasında kalan bölümün taşkın tekerrür debisini geçirecek kapasiteye ulaştırılarak mansap şartının sağlanması gerekmektedir.*

*-Islah sonu olan Km:1+233 de dere tabanında çok fazla kazı yapılmış olup, bu kısımda meydana gelebilecek oyulmaların önlenmesi amacıyla ıslah, bir düşü yapısı ile sonlandırılmalıdır.*

*-Derenin sağ ve sol sahilinde en az 5 m genişliğinde işletme bakım yolunun bırakılması ve kamulaştırma sorunlarının belediyesince çözülmesi gerekmektedir.” Şeklinde belirtilmiştir.*

Kurum görüşleri doğrultusunda; planlama alanı sınırları içinde yer alan Safran Deresi Taşkın Koruma Projesi ne uygun olarak planlara işlenerek taşkın etki alanları plan üzerinde gösterilmiştir. Bu verilere göre; Safran Deresi çevresinde açık ve yeşil alanlar önerilmiş, derenin her iki tarafında 7 metre genişliğinde yaya yolları düzenlenmiştir.

## **1.2. Toprak Kabiliyeti-Tarımsal Arazilerin Kullanımı**

İl Toprak Koruma Kurulu 17.08.2016 tarih ve 2016/4 karar numaralı toplantı kararlarında; *“Hacımehmet 2. Etüt bölgesini oluşturan 215211,69 m<sup>2</sup> Kuru Marjinal Tarım alanının tarım dışına çıkarılmasına”* şeklinde karar belirtilmiştir.

Ayrıca İl Toprak Koruma Kurulu 29.12.2016 tarih ve 2016/5 karar numaralı toplantı kararlarında;

*“1- Kadıköy Belediye Başkanlığının 18/11/2016 tarih ve 28713939 sayılı yazısı ile; Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü tarafından projelendirilen Yalova ili Merkez İlçesi güneyinden ve Kadıköy Belediye sınırından geçen “Güney Çevre Yolu’nun plan ve uygulama süreci kapsamında ekte mahalle, ada, parsel, alan, cinsi ve tarım dışı planlanan alanları gösterilen tarım arazilerinin tarım dışı amaçla kullanılması için kurum görüşü talebi kurulumuzca incelenmiş olup;*

*Kurumumuz müracaatla ilgili hazırlanan etüt raporu, ekleri ve haritalarında incelemeler yapmış, Talep sahibi Belediye Başkanı ve İmar Müdürünün kurul toplantısına katılarak vermiş olduğu bilgilerle birlikte değerlendirilmiştir. İlimizin en çok göç alan illerden olması buna paralel artan nüfus, üç büyük metropol kent (İstanbul, İzmit, Bursa) arasında olması nedeniyle artan yatırım baskısı, Gebze-Orhangazi-İzmir otoyolu ve körfez geçiş köprüsünün hayata geçirilmesi, tersane yatırımları, Bilim sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca İlimizde planlanan OSB yatırımları dikkate alındığında öngörülen nüfus projeksiyonu ile ilimizin mevcut trafik sorununun bir an önce çözülmesi için güney çevre yolunun hayata geçirilmesi gerekmektedir. İlimizin her geçen gün artan trafik sorununa çözüm amaçlı olarak planlanan güney çevre yolunun bir an önce hayata geçirmesi için Yalova ve Kadıköy Belediye Başkanlıklarının Karayolları 14. Bölge Müdürlüklerine yaptıkları taleplerde söz konusu yolun bütçe imkanlarının kısıtlı olması nedeniyle kamulaştırma yapılmadan 1/5000 Nazım ve 1/1000 uygulama imar planları yapılırken imar kanununun 18. Maddesi kapsamında yol güzergahlarının boşaltılması ile ancak kısa zamanda uygulamaya geçirilebileceğinin bildirilmiştir. Söz konusu müracaat*

alanının imara açılması durumunda güney çevre yolu için imar uygulamasında 18. Madde ile yapılacak kesintiler ile oluşturulacağından bu uygulama için gerekli arazi miktarları değerlendirildiğinde müracaat alanının alternatifinin olmadığı tespit edilmiştir. Yukarıda belirtilen gereklilikler ve alternatifinin bulunmaması nedeniyle Etüt raporunda ve Karar ekindeki listede (ek-1) parsel numaraları ve alanları belirtilen 214.237 m<sup>2</sup> sulu mutlak tarım arazisinin kamu yararı kararı alınması koşulu ile 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13. Maddesi kapsamında tarım dışına çıkarılması oy birliği ile uygun bulunmuştur.

2- Yalova Belediye Başkanlığının 30/09/2016 tarih 26125173-310,05,02-7950140-9686 sayılı yazısında; Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü tarafından Yalova ili Merkez İlçesi güneyinden geçen "Güney Çevre Yolu" plan ve uygulama süreci kapsamında ekli listede ada, parsel alan ve cinsi belirtilen bölgede plan yapılması için tarım arazilerinin tarım dışı amaçla kullanılması için kurum görüşü talebi kurulumuzca incelenmiş olup;

Kurulumuz müracaatla ilgili hazırlanan etüt raporu, ekleri ve haritalarında incelemeler yapmış, Talep sahibi Belediye İmar Müdürünün kurul toplantısına katılarak vermiş olduğu bilgilerle birlikte değerlendirilmiştir. Söz konusu müracaat alanının güney çevre yolu için imar uygulamasında 18. Madde ile yapılacak kesintiler ile oluşturulacağından bu uygulama için gerekli arazi miktarları değerlendirildiğinde alternatifinin olmadığı tespit edilmiştir. Gündemin birinci maddesi ile bir bütünlük arz ettiğinden aynı gerekçelerle değerlendirilmiş ve müracaat alanının alternatifinin bulunmaması nedeniyle etüt raporunda ve karar ekindeki listede (ek-2) ve Haritada (ek-3) parsel numaraları ve alanları belirtilen Yalova Merkez İlçe mahalle sınır olan (Dere mahallesi, Adnan Menderes ve Kazım Karabekir Mahalleleri) Hacımehmet köyü ve Safran Köylerini birbirine bağlayan asfalt yolun kuzeyinde ve kısmen batısında kalan Hacımehmet köyünde 236.061,86 m<sup>2</sup> kuru marjinal tarım arazisinin tarım dışı amaçla kullanılmasına ve Hacımehmet köyünde 366.186,87 sulu mutlak tarım arazisi ile 22.558,43 m<sup>2</sup> sulu dikili tarım arazisi, Safran Köyünde 280.581,12 m<sup>2</sup> sulu mutlak tarım arazisi ile 32.968,03 sulu dikili tarım arazisinin Kamu Yararı Kararı Alınması Koşulu ile 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13. Maddesi kapsamında tarım dışı amaçla kullanılmasının uygun bulunmasına, müracaat alanındaki diğer parsellerin tarım dışı kullanımının uygun olmadığına oy birliği ile karar verilmiştir." şeklinde belirtilmiştir.

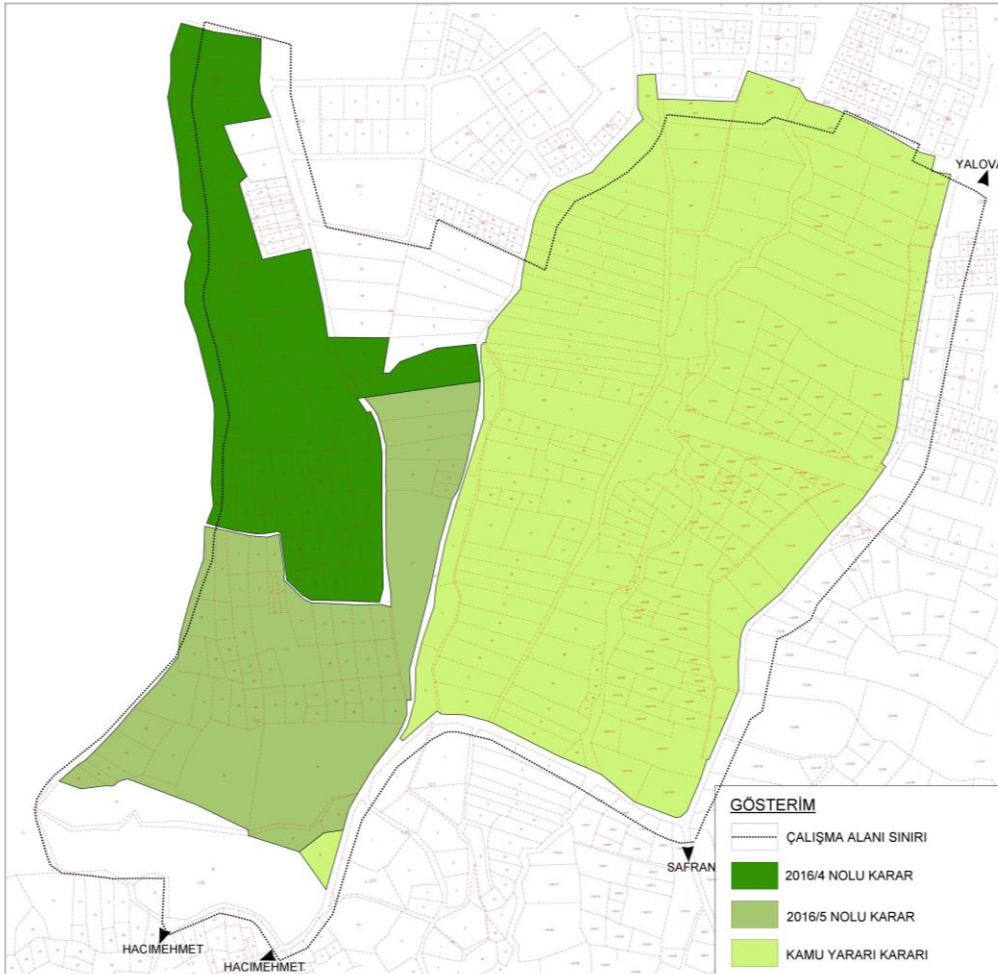
İlgili yazının ekinde gönderilen veriler incelendiğinde çalışma alanının 55,17 ha'lık (%4,88) alanı Dikili Tarım Arazisi, 434,30 ha'lık (%38,43) alanı Kuru Marjinal Tarım Arazisi, 640,60 ha'lık (%56,69) alanı Sulu Mutlak Tarım Arazisidir.



İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü tarafından 25.04.2017 tarih ve 29102412-250-E.9948 sayılı yazısında Kamu Yararı Kararı belirtilmiştir. Bu durum neticesinde Gıda Tarım Ve Hayvancılık Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü tarafından 15.06.2017 tarih ve 68656427-230.04.02-E. 1458767 sayılı yazısında

*“Bahse konu arazinin yerinde incelenmesi ile hazırlanan rapor ve eklerinin Bakanlığımız tarafından yeniden değerlendirilmesi sonucu;*

*İl Toprak Koruma Kurulu'nun 29.12.2016 tarih ve 2016/5 sayılı kararı ile tarım dışı kullanımı olumlu değerlendirilen, yazınız ekinde parsel numaraları belirtilen ve Hacimehmet Köyü sınırları içerisinde kalan ve kuru marjinal tarım arazisi olarak tespit edilen 23,60 hektar, sulu mutlak tarım arazisi olarak tespit edilen 36,61 hektar, sulu dikili tarım arazisi olarak tespit edilen 2,25 hektar yüzölçümlündeki alanlar ile Safran Köyü sınırları içerisinde kalan ve sulu mutlak tarım arazisi olarak tespit edilen 28,05 hektar ve sulu dikili tarım arazisi olarak tespit edilen 3,29 hektar alanların imar amaçlı tarım dışı kullanım talebi, İl Müdürlüğünüz tarafından hazırlanan 22.12.2016 tarihli arazi etüt raporunda belirtilen tedbirleri içeren toprak koruma projesinin hazırlattırılıp uygulanması koşuluyla uygun görülmüştür.”* şeklinde belirtilmiştir.



Kaynak: Yalova İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü

### **1.3. Maden Kaynakları**

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Bağlı ve İlgili Kuruluşlar Dairesi Başkanlığı 18.12.2017 tarihli 34778 sayılı yazısı dahilinde de planı etkileyen bir maden alanı bulunmadığı görülmüştür.

### **1.4. Çevre Sorunları Yönünden Durum**

Yalova ili merkez ilçede en önemli çevre sorunlarından biri atıklardan kaynaklı kirliliktir. Özellikle inşaat hafriyat atıkları bu konuda büyük etkiye sahiptir. Çalışma alanı güneybatısında bulunan hafriyat alanından kaynaklı atıklar çevre sorunu oluşturmaktadır. Bu nedenle, hazırlanan imar planında bu alan kentsel yeşil ve sosyal donatı alanlarına kazandırılarak rekreasyon alanı ile eğitim tesis alanları olarak düzenlenmiştir.

### **1.5. Sosyal Yapı**

Hacımehmet ve Safran köyleri; Yalova iline bağlı Merkez ilçenin kırsal nitelikli yerleşim yerlerindedir. 1995 yılına kadar İstanbul'a bağlı bir ilçe konumunda olan Yalova'nın il olmasının ardından Merkez bucak kentsel nüfus ile entegre olarak ilçe statüsüne kavuşmuş, buraya bağlı köylerden olan Hacımehmet ve Safran da dahil olmak üzere köy konumundaki yerleşmelerde farklılık yaşanmamıştır. 1985 yılında nüfusu 705 kişi olan Hacımehmet ve nüfusu 1094 olan safran köyleri nüfus artış hızı düzensiz olmak üzere 2018 yılı nüfusları 765 ve 1412 kişiye yükselmiştir. Merkez ilçe köyleri nüfus sıralamaları içinde Safran 5. sırada iken Hacımehmet köyü 6. Sırada yer alır.

Kırsal yerleşim nitelikli olan köylerin genel ekonomik yapısı tarıma dayanmaktadır. Bu durum kendini fiziksel mekânda da göstermektedir.

#### **1.5.1. Aile Yapısı**

Çalışma alanında hesaplamalara temel oluşturacak sayıda konut yerleşmesi olmaması nedeni ve genel demografik özelliklerin il geneli ile paralellik göstermesi nedeni ile il hane büyüklüğü esastır. İl hane büyüklüğü TÜİK 2018 verilerine göre 3.09'dur.

Hacımehmet ve Safran köyleri demografik özellikler açısından bağlı olduğu Merkez ilçe ve Yalova iline benzerlik göstermektedir. Yerleşmede bölgeye özgü geleneksel "geniş aile" yapısında bozulmalar yaşanmaktadır. Bu duruma hanede yaşayan aile sayısı ve hane halkı sayılarındaki azalmalar neden olmaktadır.



Yerleşmede çalışma çağına gelen nüfusun bir kısmı iş bulmak amacıyla dışarıya göç etmektedir ve bu sebeple yerleşik nüfusun önemli bir bölümünü genç-orta yaş grubu oluşturmaktadır. Ancak genç nüfus oranı da yüksektir.

Yerleşmede halk genelde kendi mülkiyetindeki konutlarda oturmaktadır. Kirada oturanlar yok denecek kadar azdır. Yerleşmede yoğun bir nüfus olmaması ile yapılaşma durumunun organik, dağınık ve seyrek olduğu görülmektedir.

Çalışma alanı içerisinde bulunan evler genellikle 1 veya 2 katlı müstakil konutlar şeklinde yapılaşmıştır.

Çalışma alanı sınırları içinde örgün eğitim kurumu bulunmamaktadır. Eğitim, çalışma alanına yakın bir mesafede olan Merkez ilçeden sağlanmaktadır.

## **1.6. Kentsel Ulaşım ve Teknik Altyapı**

### **1.6.1. Ulaşım**

Çalışma alanının doğusundan Safran Yolu Caddesi geçmektedir. Bu cadde Yalova il merkezinden alana olan ulaşımı sağlayan yoldur. Mevcut durumda faaliyete geçmemiş, ancak projesi yapılan ve alanı ikiye bölen bir karayolu geçişi bulunmaktadır.

T.C.Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü tarafından çalışma alanı ile örtüşen Yalova İli, Merkez İlçesi güneyinden ve Kadıköy Belediye'sinden geçen "Güney Çevre Yolu" konusunda verilen 08.08.2017 tarih ve E.256021 sayılı yazı bulunmaktadır.

Alan içerisinde bisiklet yolları ticari aks ile bu aks üzerinde bulunan meydanlara ulaşacak şekilde ve dere güzergahı boyunca süreklilik oluşturacak şekilde planlanmıştır. Aynı zamanda, bisiklet yolu güzergahı çevre ile bütünlük sağlanarak Hacımehmet köyüne ulaşım sağlayacak şekilde düzenlenmiştir. Plan üzerinde bisiklet yollarının gösterimi şematiktir, yol profilleri belediyesi tarafından belirlenecektir.

### **1.6.2. Elektrik**

Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ) Genel Müdürlüğü 02.08.2017 tarih ve E.288676 sayılı yazısı, Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ) 2. Bölge Müdürlüğü (Bursa) 28.07.2017 tarih ve E.287095 sayılı yazısı ve Elektrik Üretim A.Ş. (EÜAŞ) Genel Müdürlüğü 25.07.2017 tarih ve E.41717 sayılı yazısında belirtildiği üzere; çalışma alanı içerisinde mevcut veya planlanan elektrik tesis ve hattı bulunmamaktadır.

### 1.6.3. İçme Suyu ve Kanalizasyon

Yalova Belediye Başkanlığı Su ve Kanalizasyon Müdürlüğü tarafından 13.07.2017 tarihli ve 8085041-585 sayılı yazıda;

*“Yalova İli Merkez İlçesinin Güneyinden ve Kadıköy Belediyesi’nden geçen Güney Çevre Yolu’nun plan ve uygulama süreci kapsamında ilgi yazınız ekinde koordine özet çizelgesi verilen alan üzerinde bulunan mevcut kanalizasyon şebeke hatları, içme suyu şebeke hatlarını ve yapılması planlanan içme suyu ana isale hattını gösterir krokiler yazımız ekinde sunulmuş olup, mevcut kanalizasyon, içme suyu hatlarının ve yapılması planlanan ana isale hatlarının yollarda kalacak şekilde planlanması müdürlüğümüzce uygun görülmüştür.”* şeklinde belirtilmiştir.

Aynı zamanda; Yalova Valiliği Halk Sağlığı Müdürlüğü tarafından 03,08,2017 tarih ve 6618 sayılı yazı ekinde verilen raporda; *“Anılan alanda içme ve kullanma suyu niteliğinde kullanılan yüzeysel su bulunmadığı; alanın yakın çevresinde söz konusu parsele çevre kirliliği oluşturacak uzaklıkta kurulu bir tesis bulunmadığı tespit edilmiş olup; Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uyulması ve konu ile ilgili diğer kurumlardan da görüş alınması kaydıyla kurumumuz açısından bir sakınca bulunmadığını belirtir rapordur.”* şeklinde belirtilmiştir.

YASKİ Birlik Başkanlığı tarafından 07.08.2017 tarih ve 607 sayılı yazıda bahse konu alanda ana kollektör hattı bulunmadığı ve imara açılacak alanda nüfus projeksiyonu göz önüne alınarak kanalizasyon sistemi ile yağmur kanallarının ayrı ayrı olarak projelendirilmesi gerektiği belirtilmiştir.

### 1.6.4. Doğalgaz

ARMAGAZ Arsan Marmara Doğalgaz Dağıtım A.Ş. tarafından 13.07.2017 tarih ve 588 sayılı yazıda ise; *“Yalova Doğal gaz Projesi kapsamında, Belediyemizce görüş istenen Safran ve Hacımehmet Köy Sınırları içinde kalan alanda kurumumuz tarafından imalatı yapılarak doğal gaz arzı sağlanan düşük basınçlı hatlarımıza ait sayısal veriler NCZ ve DXF formatında ve ED50 koordinat sisteminde ekli CD’de yer almaktadır. İmalatını yaparak doğal gaz arzını sağlamış olduğumuz hatlarımızın plan çalışmanız içerisinde korunması durumunda, İmar Planı çalışması yapılması için kurumumuz açısından teknik bir engel bulunmamaktadır.”* şeklinde belirtilmiştir.

## 1.7. Mülkiyet Durumu

Yerleşmenin kadastro çalışmaları tamamlanmıştır. Halihazır harita sınırları içindeki yerleşimlerin tamamının ITRF 96 sisteminde sayısal kadastroları bulunmaktadır.

Çalışma alanı tamamı 130 hektar kadardır. Bu alan içerisinde kalan arazilerin % 4,77’si kamu mülkiyetindedir. Yalova Belediyesi’nden alınan sayısal kadastro ve arazi tespit

çalışmalarına göre, halihazır harita sınırları içinde yer alan kamu arazilerinin 6,08 hektarı Milli Emlak (Hazine) ve 0,11 hektarı Diyanet İşleri Başkanlığı mülkiyetindedir. Kamu arazilerinin dışındaki alanlar, şahıs mülkiyetindedir.

### **1.8. Üst Plan Kararları Ve Yasal Çerçeve**

Yalova Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 21.07.2017 tarihli ve 2375 sayılı yazıda belirtildiği üzere;

*“Yalova ili 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında plan çalışmasında konu parsellerin; bir kısmı Düşük Yoğunluklu Kentsel Gelişme Konut Alanında, bir kısmı Kentsel Yeşil Alanda bir kısmı da Diğer Tarım Alanında şematik gösteriminde kalmaktadır.”* Buna göre, yazıda da belirtildiği üzere; Yalova İli 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Hükümlerinde kentsel gelişme konut yerleşim alanları yapılan planla kullanım kararı getirilen alanlardır. Bu alanlarda konut alanlarına hizmet verecek olan ticari, sosyal, kültürel ve teknik altyapı alanları yer alabilir. Aynı zamanda; 1/25000 plan hükümlerinde belirtilen yoğunluk kararları aşılamaz. Belirlenen yoğunluklar; düşük yoğunluk için 50-100, orta yoğunluk için 100-150 ve yüksek yoğunluk için 150-200 kişi/hektardır.

1/50.000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 29.05.2018 tarihinde onaylanmıştır. 1/50.000 plana göre; Merkez ilçeye yakın bir mesafede bulunan Hacımehmet ve Safran köyleri sınırları içerisinde kalan çalışma alanı kentsel gelişme alanı olarak belirlenmiştir. Ayrıca alan içerisinden Karayolu geçmektedir. Hazırlanan 1/50000 Yalova İli Çevre Düzeni Planı Açıklama Raporuna göre ise; Merkez İlçe'nin, 2035 yılında da 'Yalova'nın Merkezi' olma özelliğini devam ettirmesi beklenmektedir. Ayrıca, 2035 yılında Merkez İlçe'de 226.800 kişinin yaşaması öngörülmüştür. 2035 yılında Yalova'nın merkez köyleri olarak ön plana çıkacağı öngörülen köyler arasında Hacımehmet Köyü de bulunmaktadır. İlçe merkezlerine olan yakınlığıyla birlikte bu merkez köylerde, diğer köylerin ihtiyacı olan her türlü sosyal ve ekonomik ihtiyaçların karşılanması beklenmektedir. Aynı zamanda Hacımehmet Köyü Kırsal Kalkınma Politikasında Konut Alanları ile Gelişmesi Öngörülen Köyler arasında bulunmaktadır. Safran Köyü ise Kırsal Kalkınma Politikasında Tarım Sektörü ile Gelişmesi Öngörülen Köyler arasında yer almaktadır.

Yalova iline ait 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmamaktadır.

## 2. PLANLAMA ALANI SENTEZ VE ARAŞTIRMA SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 2.1. Eşik Sentezi

Yalova Merkez İlçesi Hacimehmet Ve Safran Köyleri İlave Ve Revizyon İmar Planında gelişme alanlarının yer alabileceği bölgelerin belirlenmesi ve planlama çalışmalarına kaynak teşkil etmesi amacıyla fiziksel ve çevresel sınırlamaları gösteren bir eşik sentezi hazırlanmıştır. Bu senteze göre yerleşmede topoğrafik eşiklerin dışında, konut gelişimini kısıtlayıcı nitelikte büyük ve çok önemli eşikler bulunmaktadır.

Bu eşikler;

- Planlama alanı 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. İlave Revizyon İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporlarına göre yerleşim alanı Önlemlili Alan 1.1. (ÖA-1.1. ), Önlemlili Alanlar 2.1. (ÖA-2.1.), Önlemlili Alanlar – 2.1.b (ÖA-2.1.b), Önlemlili Alanlar 5.1. (ÖA-5.1.), Önlemlili Alanlar -5.2.B (ÖA-5.2.B), Uygun Olmayan Alan 2.1 (UOA-2.1), Uygun Olmayan Alan 3 (UOA 3)’ den oluşmaktadır. İmar planı çalışmalarında uygun olmayan alanlar dikkate alınarak planlama yapılmıştır. Bu doğrultuda, çalışma alanının kuzeybatısında jeolojik olarak sakıncalı olan alan rekreasyon alanı olarak düzenlenmiş ancak hiçbir yapılaşmanın oluşturulmayacağı şerhi plan notlarına eklenmiştir.
- TC. Orman ve Su İşleri Bakanlığı DSİ Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü 05.10.2017 tarih ve 682230 sayılı yazı ile 06.06.2018 tarih ve 407738 sayılı yazısında da belirtildiği üzere; planlama alanı içerisinde Safran Deresi geçmekte ve taşkın etki alanı planlama alanı doğusunda geniş bir alanı kapsamaktadır. Bu nedenle, planlama çalışmaları içerisinde dere güzergahı dikkate alınarak alan kullanımları düzenlenmektedir.
- İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü tarafından 25.04.2017 tarih ve 29102412-250-E.9948 sayılı yazısında Kamu Yararı Kararı belirtilmiştir. Bu durum neticesinde Gıda Tarım Ve Hayvancılık Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü tarafından 15.06.2017 tarih ve 68656427-230.04.02-E. 1458767 sayılı yazısında “Bahse konu arazinin yerinde incelenmesi ile hazırlanan rapor ve eklerinin Bakanlığımız tarafından yeniden değerlendirilmesi sonucu;

*İl Toprak Koruma Kurulu'nun 29.12.2016 tarih ve 2016/5 sayılı kararı ile tarım dışı kullanımı olumlu değerlendirilen, yazınız ekinde parsel numaraları belirtilen ve Hacimehmet Köyü sınırları içerisinde kalan ve kuru marjinal tarım arazisi olarak tespit*

*edilen 23,60 hektar, sulu mutlak tarım arazisi olarak tespit edilen 36,61 hektar, sulu dikili tarım arazisi olarak tespit edilen 2,25 hektar yüzölçümündeki alanlar ile Safran Köyü sınırları içerisinde kalan ve sulu mutlak tarım arazisi olarak tespit edilen 28,05 hektar ve sulu dikili tarım arazisi olarak tespit edilen 3,29 hektar alanların imar amaçlı tarım dışı kullanım talebi, İl Müdürlüğünüz tarafından hazırlanan 22.12.2016 tarihli arazi etüt raporunda belirtilen tedbirleri içeren toprak koruma projesinin hazırlattırılıp uygulanması koşuluyla uygun görülmüştür.” şeklinde belirtilmiştir.*

Buna göre; Toprak Koruma Projesinin 2.3-Koruma Önlemlerinin Alınması ve 3-Proje Değerlendirme bölümlerinde bahsedilen tedbirlerin alınması ve istenen uygulamaların yapılması koşulu ile yapılaşma alanları önerilebilmektedir.

- Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü tarafından çalışma alanı ile örtüşen Yalova İli, Merkez İlçesi güneyinden ve Kadıköy Belediye’sinden geçen “Güney Çevre Yolu” konusunda verilen 08.08.2017 tarih ve E.256021 sayılı yazı bulunmaktadır. Görüş doğrultusunda karayolu güzergahı işlenerek, çevredeki yapılaşmanın karayolu dikkate alınarak belirlenmesi gerekmektedir.
- Bunların yanında, yürürlükteki imar planı sınırı, karayolu geçişi, enerji nakil hatları, trafolar, doğalgaz dağıtım hatları, su depoları da planlamada dikkate alınmalıdır.

### 3. PLANLAMA KARARLARI

Planlama süreci içinde; analitik etütler, genel değerlendirme ve sentez çalışmaları göz önüne alınarak bir çalışma yapılmıştır. Hazırlanan imar planı, Hacı Mehmet Köyü kuzeyi, Adnan Menderes ve Dere Mahallelerinde yer alan 70 ha lık kısmı planlı alanlar olarak yer almaktadır. Bu alanlarda imar planı revizyonu yapılmıştır. Ancak planlama alanının Hacımehmet ve Safran Köyleri dahilinde kalan alanları için ilk imar planı olacaktır.

2018 yılı nüfusu 253 kişi olan yerleşmenin projeksiyon dönem sonu nüfusunun 10.000 kişi olacağı kabul edilmiştir. Bu nüfus doyum kapasitesi olarak ve fiziksel veriler ile sınırlar eşik kabul edilerek planlama yapılmıştır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanırken, öncelikle yerleşmenin belirlenen çalışma alanı sınır kabul edilerek; arazinin topoğrafyası (eğimli alanlar, sırtlar, tepeler vb.), toprak kabiliyeti, jeolojik veriler, karayolu güzergahı, dere yatağı gibi fiziki belirleyicilerin yanı sıra mekânsal eksiklikler, kentin gelişme yönleri, yaşayanların ve belediyenin talepleri ve ilgili kurum görüşleri kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu ilgili yönetmelikleri ve şehircilik ilke ve prensipleri göz önünde bulundurularak imar planlama çalışmaları yürütülmüştür.

Bu veriler göz önüne alınarak iki temel yaklaşımla planlama çalışması yapılmıştır. Birincisi bu ilave plan alanının Yalova Kent Bütünü İmar planının bir parçası olduğu gerçeği ile hem mevcut yerleşik alanların hem de henüz yapılaşmamış planlı alanların ulaşım aksları ile bütünleştirilmesi sağlanmıştır. Aynı zamanda bu ulaşım akslarının planlı alanlar dışındaki yerleşim alanlarına da ulaşımı sağlayacağı düşünülerek gerek genişlik gerek doğrudan ulaşımalarının etkilenmemesi sağlanarak ulaşım aksları oluşturulmuştur.

İkincisi ise yine Yalova Kent Bütünü İmar planının bir parçası olduğu gerçeği ile yapılaşma karakterleri ile uyumlu, mevcut planlı alanların da hizmet alacağı bazı kullanımların burada düzenlenmesi sağlanmıştır.

Örneğin hemen kuzeyinde oldukça büyük bir bölümü yapılaşmış olan mevcut planlı alanların Yalova kent merkezine gitmedem de bazı gereksinimlerini sağlayabilecekleri bir alt merkezin burada düzenlenmesi sağlanmıştır. Burada küçük bir meydan düzenlenmiş ve çevresinde ticari kullanımların, sosyal ve spor tesislerinin, bazı belediye hizmet tesislerinin ve bölge otoparkının da yer aldığı bir alt merkez oluşturulmuştur. Meydanın bir tarafı burada var olan dereye cephelidir. İmar planının gerçekleştirme dönemi içinde DSİ ile işbirliği yapılarak

derenin su seviyesinin yaz kış sabit tutulacak bir düzenleme ile ayarlanması sağlanabilirse, en azından çevre sakinlerinin dinlenebileceği bir rekreatif bir katkının da oluşabileceği düşünülmektedir.

Alt merkezin çevresindeki planlanan alanlarda da ticari kullanımlar hariç, eğitim, sosyal ve sportif alanların komşuluk birimleri şeklinde konut adalarının ortalarında yer alması esas düzenlemede gözetilmiştir. Özellikle küçük yaştaki çocukların ve yaşlıların trafik yollarını geçmeden bu tür kullanımlara ulaşımı esas alınmıştır.

Planlanan alan ve bütününde sosyal alanların hem dengeli dağılımı hem de birbirleri ile ilişkileri gözetilmiştir.

Bisiklet yollarının da ilave plan alanı içinde mümkün olduğunca trafik yolları ile kesişmemesi, hem de diğer planlı alanlarla bütünleşmesi amaçlanmıştır.

#### İmar Planı Kapsamında;

- ✓ İlave imar planı yapılacak alanın doğusunda Yalova kent bütünü ile uyumlu bir planlama anlayışı benimsenerek düzenleme yapılmış, batısında ise düşük yoğunluklu konut alanları önerilmiştir.
- ✓ Alanın kuzeyinde alt merkez oluşturularak sadece çalışma alanı değil alan çevresindeki diğer konut alanlarına da hizmet verilmesi amaçlanmıştır.
- ✓ Projeksiyon nüfusu için standartlar doğrultusunda yeşil alan, sosyal ve teknik alt yapı alanları önerilecek ve yerleşme genelinde homojen bir dağılım sağlanmıştır.
- ✓ Ulaşım açısından, ana yola alternatif güzergâhlar geliştirilerek, trafik ulaşımını kolaylaştıracak öneriler getirilmiştir. Trafik ulaşımı ile birlikte yaya ve bisikletli ulaşım aksları planlanmıştır.
- ✓ Revizyon imar planı yapılan alan içerisinde; mevcut imar planında belirlenen kullanımlar da göz önüne alınarak sosyal donatılar homojen dağılımı destekleyecek şekilde düzenlenmiş ve konut adalarında imar planı bütünlüğü sağlanacak şekilde düzenleme yapılmıştır.



### 3.1. Uygulama İmar Planı Kapsamında;

Yalova Merkez İlçesi Hacimehmet Ve Safran Köyleri İlave Ve Revizyon İmar Planında tarım, DSI, karayolu ve jeolojik etüt sınırları ile ilgili tüm kurum görüşleri doğrultusunda planlama çalışmaları yapılmıştır.

Yerleşmeye ait kadastral haritalar bulunmakta olup; halihazır harita üzerinde bulunan sınırlar ile organik düzende gelişen konutların birbirleri ile olan ilişkileri gözetilerek planlama alanları geliştirilecektir.

#### 3.1.1. Konut Alanları

Yalova Merkez İlçesi Hacimehmet Ve Safran Köyleri İlave Ve Revizyon İmar Planında Yalova kent bütünü ile uyumlu bir planlama anlayışı benimsenmiştir. Planlama alanının yakın çevresindeki yapılaşma ile bütünlük teşkil edecek bir bölgeleme yapılarak yaklaşık 71,12 ha gelişme konut alanları planlanmıştır.

Konut gelişme alanlarında mevcut imar planı ile entegrasyonun kopmaması ve birbiri ile uyumlu mekanların oluşması amacı ile alanın batısında düşük yoğunluklu konut alanları yer alırken doğusunda mevcut planlarla paralel olacak şekilde orta yoğunluklu konut alanları belirlenmiştir. Bu doğrultuda Emsal:0,60 maksimum yükseklik 2 katlı düşük yoğunluklu alanlar ile Emsal:0,90 ve Emsal:1,00 olan maksimum yüksekliği 3 kat olarak düzenlenmiş konut alanları planlanmıştır.

Yalova Belediyesi tarafından planlama alanı ve yakın çevresinde yapılan konut alanları bağımsız birim büyüklükleri incelemesi neticesinde; yapı yoğunluğu azaldıkça ortalama daire büyüklüğünün görülmekte ve bu doğrultuda yapı yoğunluğu düşük bölgelerde ortalama daire büyüklüğü 240 m<sup>2</sup>, yapı yoğunluğu orta olan konut alanlarında 150 m<sup>2</sup> olacağı öngörülmüştür.

Yalova il genelinde TÜİK 2018 Nüfus verilerine göre hane büyüklüğü 3,09'dur. Planlama alanı projeksiyon yılı olan 2040 senesinde hane büyüklüğü **3 kişi** olacağı öngörülmektedir. Plan döneminde kişi başına düşen inşaat alanı hesaplanırken ortalama hane büyüklüğünün ortalama daire büyüklüğüne oranı baz alınarak iki değer elde edilmiştir. Buna göre düşük yoğunluklu konut alanlarında kişi başına düşen inşaat alanı 80 m<sup>2</sup>, orta yoğunluklu konut alanlarında kişi başına düşen inşaat alanı 50 m<sup>2</sup> olacağı öngörülmektedir. Plan döneminde hanede tek aile yaşayacağı öngörülerek nüfus **10.022** kişi olacaktır.

Ticaret ve Konut Karma Kullanım Alanlarında nüfus hesaplanırken alanın %67'sinin konut alanı olarak kullanılması öngörülmüştür.

Uygulama imar planında yaklaşık 6 ha konut+ticaret karma kullanım alanı planlanmıştır. Konut+ticaret karma kullanım alanları yol boyu ticaret vasfında olacağı düşünülen alanlar olarak planlanmış ve bu alanlarda yer alan konut kullanımlarının toplam inşaat alanının %67'sini geçemez koşulu getirilmiştir.

**Tablo 1: 2040 Yılı Projeksiyon Dönem Yoğunluk Dağılımı**

Öneri İmar Planı Yapılaşma Alan Dağılımı	Alan (m <sup>2</sup> )	Emsal	İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Ortalama Daire Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	Ortalama Kişi Başına Düşen İnşaat Alanı Büyüklüğü	Ortalama Hane Büyüklüğü (kişi)	Nüfus Büyüklüğü (kişi)
Gelişme Konut Alanı (2 Katlı)	336.191	0,60	201.715	240	80	3	2.521
Gelişme Konut Alanı (3 Katlı)	362.715	0,90	326.443	150	50	3	6.529
Gelişme Konut Alanı (3 Katlı)	12.255	1,00	12.255	150	50	3	245
TİCK	60.263	0,90	36.339	150	50	3	727
<b>Toplam</b>			<b>576.752</b>				<b>10.022</b>

Kaynak: Büro Çalışmaları

### 3.1.2. Çalışma Alanları

Planlama alanının kuzeyinde Safran Deresinin batısında ticari ve idari kullanımlar önerilerek mevcutta Rahmi Üstel Caddesi boyunca gelen ticari yoğunluk devam ettirilerek Çevre Yoluna kadar Ticaret-Konut Karma Kullanım Alanı olarak planlanmıştır.

Bu aksın yerleşim bütünü ile entegrasyonu sağlayarak ana merkezi destekleyici ve çalışma alanı içerisinde ana merkez alan işlevi görmesi öngörülmüştür. Çalışma alanı içerisindeki ticari alan ihtiyacının alan içerisinden karşılanması ve kent bütününe de hizmet verebilir nitelikte olması sağlanmıştır. Bu alanlarda yapılaşma koşulları çevre kullanımlar ile paralel olacak şekilde belirlenmiştir.

Planlama alanında toplam 2,39 ha alan Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi amacıyla planlanmış bu alanlarda Kapalı Spor Tesisi, Kültür Merkezi ve Kapalı Otopark Alanı olarak işlevlendirilmesi öngörülmektedir.

### 3.1.3. Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları

Mekânsal projeksiyonlar yapılırken; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen ve nüfus gruplarına göre sınıflandırılmış olan Sosyal ve Teknik Altyapı Standartları dikkate alınarak sosyal donatı alanları bu standartlar doğrultusunda düzenlenmiştir.

**Tablo 2: 2040 Yılı Projeksiyon Dönem İçin Kentsel Alan Standartları ve Planlanması Gereken Alan**

Kullanımlar	150.001-500.000 Nüfus Grupları İçin Belirlenmiş Standartlar (m <sup>2</sup> /Kişi)	2040 Yılı Olması Gereklİ Alan (m <sup>2</sup> )*	İlave ve Revizyon İmar Planı Alan Dağılımı (m <sup>2</sup> )
Anaokulu	0,60	6.013	7.172
İlkokul	2,00	20.044	24.898
Ortaokul	2,00	20.044	23.232
Ortaöğretim (Lise)	2,00	20.044	22.365
Aktif Yeşil	Park	10,00	59.401
	Meydan		2.702
	Semt Spor Alanı		7.006
	Rekreasyon		40.611
Sağlık Tesisi	1,50	15.033	17.187
Sosyo-Kültürel Tesis	1,25	12.528	12.828
İbadet Yeri	0,75	7.517	7.771
Teknik Altyapı	1,50	15.033	4.094

Kaynak: Mekânsal Planlama Yapım Yönetmeliği

\*Planlama Alanı Nüfusu 10.022 kişidir.

### **Eğitim Alanları**

Planlama alanında 2 adet anaokul, 3 adet ilkokul, 2 adet ortaokul ve 2 adet lise olmak üzere toplam 7,77 ha eğitim alanı bulunmaktadır. Mekansal Planlama Yapım Yönetmeliğinde belirtilen standartlar ve asgari alan büyüklükleri dikkate alınarak, planlama kabul nüfusunun ihtiyaçları doğrultusunda düzenlenmiştir. Komşuluk üniteleri şeklinde oluşturulmuş alt merkezlerde erişilebilirlik imkanları göz önüne alınarak özellikle Anaokul ve İlkokul Alanlarında yürüme mesafeleri dikkate alınarak planlanmıştır.

### **Sağlık Alanları**

Planlama alanı içinde 3 adet Sağlık Tesis Alanı toplam 1,72 ha olarak Mekansal Planlama Yapım Yönetmeliğinde belirtilen standartlar ve asgari alan büyüklükleri dikkate alınarak planlanmıştır.

### **Sosyal Kültürel Alanlar**

Planlama alanında 2 adet sosyal tesis alanı 1,28 ha alan olarak planlanmıştır. Ayrıca planlama alanında Belediye Hizmet Alanı kullanımı altında 0,5 ha lık alan Kültür Merkezi olarak planlanmıştır.

### **Açık ve Yeşil Alanlar**

Planlama alanında çok sayıda farklı ölçeklerde yeşil alanlar bulunmaktadır. Parklar, rekreasyon alanları, spor alanları ve meydandan oluşan toplam 10,97 ha aktif yeşil alan bulunmakta olup, kişi başına 10,95 m<sup>2</sup> yeşil alan düşmektedir.

Yeşil alanlar, mümkün olduğu kadar mülkiyetlerden ortak paylar alınarak yüksek eğimin bulunduğu alanların değerlendirilmesiyle oluşturulmuştur.

### **İbadet Alanları**

Planlama alanında 3 adet cami bulunmakta olup, toplamda 0,78 ha alanı kaplamakta ve kişi başı 0.78 m<sup>2</sup> dini tesis alanı düşmektedir.

### **Ulaşım ve Teknik Altyapı Alanları**

Planlama alanında doğu batı doğrultusunda "Güney Çevre Yolu" karayolu bağlantısı yer almaktadır. Planlama alanını iki parçaya bölen bu 30 m genişliğindeki karayolu güzergahı dikkate alınarak ana ulaşım bağlantıları planlanmıştır. Karayoluna çıkışlar kontrol sağlayabilmek amacıyla alt geçit olacağı öngörülmüştür. Kuzey -güney doğrultusunda Safran yolu ile Çevre yolu bağlantıları katlı kavşak diğer ana taşıt yolları alt geçit olacak şekilde planlanmıştır.

Ayrıca Çevre Yolunun kent merkezine bağlanan kısmında kentin güneyinden Çevre Yoluna paralel olacak şekilde 20m genişliğinde bölünmüş yol önerilmiş ve mevcut kent dokusunun devamlılığı olan Rahmi Üstel Caddesi ve Safran Caddeleri Çevre Yoluna Kadar devam ettirilerek 17 m genişliğinde taşıt yolları olarak planlanmıştır.

Safran Deresi boyunca kuzey-güney ekseninde yaya ve bisiklet yolları ile Yalova kent merkezi ile planlama alanı arasında ulaşım bağlantıları sağlanmaya çalışılmıştır.

Planlama alanı içerisinde önerilmiş olan teknik altyapı alanları ile yönetmelikte belirtilen standartları yakalamak mümkün olmamaktadır. Bu belirtilen teknik altyapı standardı ilçe bütünü dikkate alınarak hesaplanması gerekmektedir.

**Tablo 3: 2040 Yılı Uygulama İmar Planı Projeksiyon Dönem Mekânsal Alan Dağılımı**

KULLANIM	Alan (m <sup>2</sup> )	Standart (m <sup>2</sup> /kişi)	Alan (ha)	Alan (%)	Alan (m <sup>2</sup> /ki)
KONUT ONERİ	711.161		71,12	54,70	70,96
TİCK	60.263		6,03	4,64	6,01
TİCARET	7.106		0,71	0,55	0,71
BHA	23.892		2,39	1,84	2,38
ANAOKUL	7.172	0,60	0,72	0,55	0,72
İLKOKUL	24.898	2,00	2,49	1,92	2,48
ORTAOKUL	23.232	2,00	2,32	1,79	2,32
LİSE	22.365	2,00	2,24	1,72	2,23
SOSYAL TESİS ALANI	12.828	1,25	1,28	0,99	1,28
SAĞLIK TESİS ALANI	17.187	1,50	1,72	1,32	1,50
İBADET ALANI	7.771	0,75	0,78	0,60	0,78
SPOR	7.006	10,00	0,70	0,54	0,70
PARK	59.401		5,94	4,57	5,93
REKREASYON ALANI	40.611		4,06	3,12	4,05
MEYDAN	2.702		0,27	0,21	0,27
TEKNİK ALTYAPI	4.094	1,50	0,41	0,31	0,41
KANAL/DERE	23.950		2,39	1,84	2,39
YOLLAR	244.362		24,44	18,80	24,38
TOPLAM	1.300.000		130,00	100,00	129,71

Kaynak: Büro Çalışmaları

### 3.1.3. Yalova Merkez İlçesi Hacımehmet Ve Safran Köylerinde Yaklaşık 130 Ha Alanda İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları

#### A. GENEL HÜKÜMLER

1. Bu plan notlarında yer almayan konularda; Yalova (Merkez) İlave ve Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planı notlarına uyulacaktır.
2. 1/50.000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümleri geçerlidir.
3. Yalova (Merkez) Hacımehmet ve Safran Köyleri 1/1000 ölçekli İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı, Plan Paftaları, Plan notları, Araştırma ve Açıklama Raporu ile imar planına esas hazırlanan ve ilgili kurumlarca onaylanan jeolojik-jeofizik-jeoteknik etüt raporları, mikro bölgeleme jeolojik etüt raporları ve eklerine uyulacaktır. Söz konusu rapor ve eklerinde belirtilen önlem ve öneriler ile yerleşime uygunluk kriterleri imar planı çalışmaları için “plan notu” olarak kabul edilecektir. Planda yapı yasaklı alanlar (UOA) olarak gösterilen kısımlarda yapılaşma dışında ağaçlandırma ve açık-yeşil alan düzenlemeleri yapılabilir. Bu alanlarda kesinlikle yapı yapılamaz.
4. Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 1. Bölge Müdürlüğü tarafından verilen 11.12.2018 tarihinde 849024 Sayılı görüşe uyulacaktır.
5. Plan ve Plan Notlarında belirtilmeyen hususlarda,
  - 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine,
  - 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine,
  - 5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu” ve “Tarım Arazilerinin Korunması ve Kullanılmasına Dair Yönetmelik”, hükümlerine,
  - Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliğine,
  - 04.06.2010 tarih ve 27601 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi Ve Yönetimi yönetmeliğine,
  - 26.03.2010 tarih ve 27533 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren atıkların düzenli depolanmasına dair yönetmeliğine,
  - Pis su çukurları hiçbir şekilde akarsulara bağlanamaz. 19/03/1971 gün ve 13783 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan “Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olamayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Hakkında Yönetmelik” hükümlerine,
  - 30.11.2000 tarih ve 24246 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğine,

- 22.02.2018 tarih ve 30340 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Otopark Yönetmeliği hükümlerine,
  - Karayolu Kenarında Yapılacak tesislerde “Karayolları Trafik Kanunu” ve “Karayolları Kenarında Yapılacak Tesisler ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik” ile “Petrol Piyasası Kanunu” ve ilgili yönetmelik hükümlerine,
  - 01.01.2019 Tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği İle Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik Hükümlerine,  
Ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.
6. Planlama alanı kapsamında; nazım imar planı değişikliği yapılmaksızın, nazım planın ulaşım, yoğunluk ve kullanım kararlarında olumsuzluklar içeren ve plan bütünlüğünü bozucu nitelik taşıyan plan değişiklikleri yapılamaz.

## **B. ÖZEL HÜKÜMLER**

7. Plan Onama Sınırı içindeki alanda kalan yapılarda, hiçbir şekilde çatı piyesi yapılamaz. Çatı piyesi yapılamayan bu bölgede; çatı meyli %33'ü geçmemek, farklı meyil uygulanmamak şartı ile çatı şekli serbesttir. Bu bölgedeki binalarda çatı dörde kırılmalı, tek ve iki kırımlı çatılar yapılmamalıdır.

## **8. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**

### **8.1. Ticaret ve Ticaret- Konut (TİCK):**

- 8.1.1. Zemin katlar zorunlu, üst katlar ise isteğe bağlı olarak ticari kullanımlar ve işyerleri için kullanılabilir. Ancak konut kullanım oranı %67'i geçemez.

### **8.2. Belediye Hizmet Alanı (BHA):**

- 8.2.1. Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez, açık ve kapalı spor tesisleri gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler, bölgesel nitelikte açık, katlı veya kapalı otopark alanları vb. kullanımlar ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.

- 8.2.2. Bu alanlarda Katlı Otopark Alanı yapılması halinde Yençok:12.50 m olacaktır.



## 9.SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

9.1. Plan üzerinde yapılaşma şartları belirtilmemiş Sağlık Tesisi, Eğitim Tesisi, Sosyal Tesis, Kültürel Tesis, Belediye Hizmet Alanı, Resmi Kurum Alanı gibi donatı alanlarında maksimum TAKS:0.40 olup, 4 katı geçmemek kaydıyla çevresindeki yapı adalarındaki ortalama kat adedine ek olarak 1 kat fazladan yapılaşma hakkı verilebilecektir.

9.2. **Açık ve Kapalı Spor Tesisi** alanlarında; Yönetmelikte tanımlanan kullanımlar yer alabilir. Kapalı Spor Tesisi Alalarında, E=1,00 Yençok:12.50 m'dir.

## 10.AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

10.1. **Çocuk Bahçeleri, Parklar, Rekreasyon** alanlarında yer alabilecek kullanımlar ve yapılaşma koşullarında yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

Ümit Nevzat Uğurel  
Şehir ve Y. Bölge Plancısı

