



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
YATIRIM VE İŞLETMELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

YALOVA TERMAL TURİZM MERKEZİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN NOTU İLAVESİ
2022

YALOVA TERMAL TURİZM MERKEZİ

1 / 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU

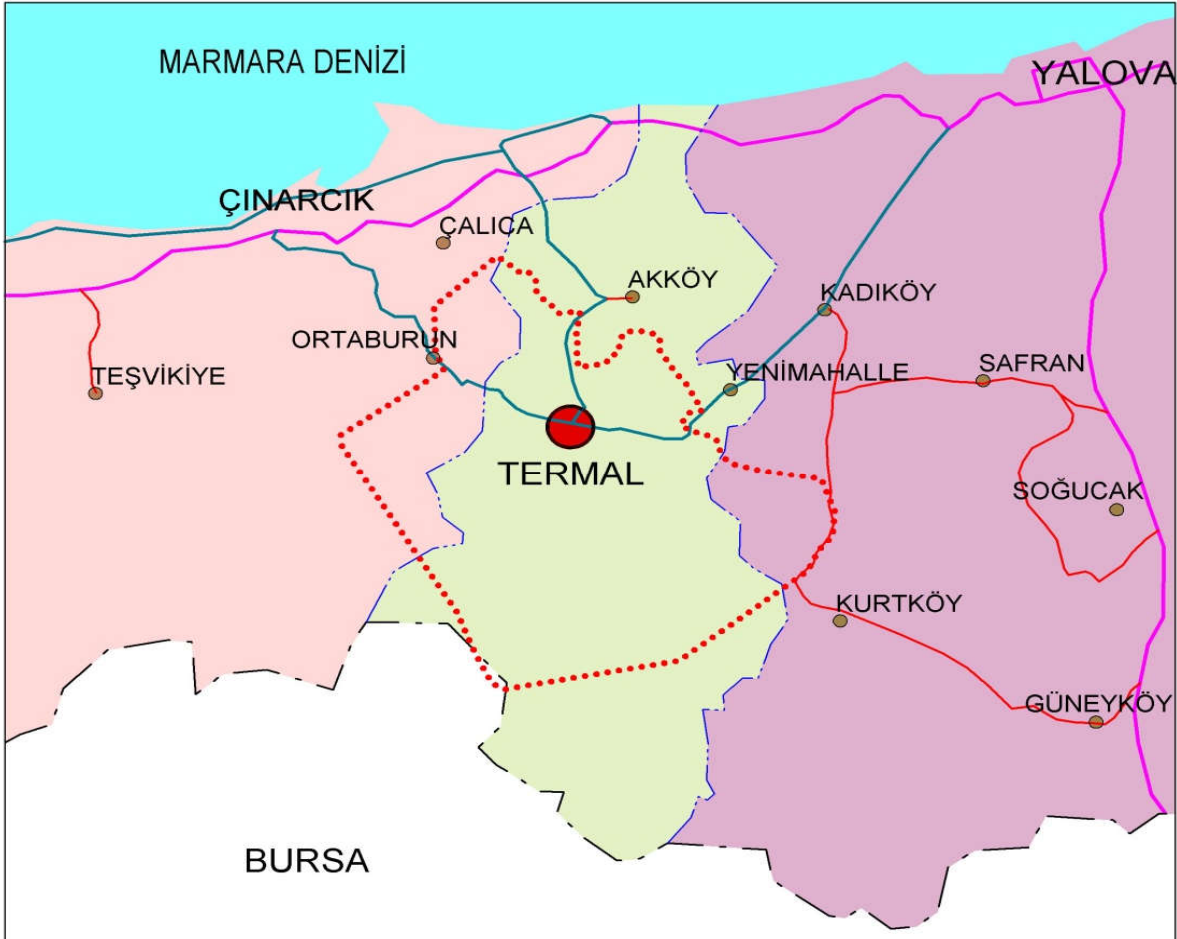
İLAVESİ

PLANLAMA ALANI TANIMI

Yalova İli, Marmara Bölgesi'nde Altınova, Armutlu, Çiftlikköy, Çınarcık, Termal ve Merkez ilçe olmak üzere 6 ilçeden oluşmaktadır.

1995 yılında ilçe statüsüne kavuşan ve belediye teşkilatı kurulan Termal İlçesi'ne bağlı Akköy ve Yenimahalle olmak üzere iki adet köy ve ilçe merkezinde; Gökçedere ve Üvezpınar olmak üzere iki mahalleden oluşmaktadır.

06.09.1982 tarih ve 17804 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan, 16.12.2006 tarih ve 26378 sayılı Resmi Gazete ile sınır değişikliği yapılan "Yalova Termal Turizm Merkezi"dir.



YALOVA TERMAL TURİZM MERKEZİ ALANI

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI

Termal Belediye Başkanlığı'nca Gökçe Barajı Özel Hükümleri doğrultusunda hazırlatılan 1/50.000 ölçekli Yalova Termal Turizm Merkezi'ne ilişkin bütüncül Çevre Düzeni Planı Bakanlığın Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 10.12.2018 tarih ve 2018/11-5 sayılı kararı doğrultusunda 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 7. Maddesi uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca onaylanmıştır.

Ayrıca Yalova Termal Turizm Merkezi'ne ait 1 / 50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliği Bakanlığın Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu'nun 29.08.2019 tarih ve 2019/16-8 sayılı kararı doğrultusunda 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 7. Maddesi uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca onaylanmıştır.

Termal Turizm Merkezi İmar Planı; Gökçedere, Üvezpınar mahallelerinin tamamını, Akköy ve Yenimahalle köylerinin bir kısmını kapsamaktadır. Yürürlükteki Termal Turizm Merkezine ait Uygulama İmar Planı 08.10.2019 tarihinde Kültür ve Turizm bakanlığınca onaylanmıştır.

PLANLAMA KARARINI ETKİLEYEN HUSUSLAR

Planlama alanında bulunan ve Belediyenin kuruluşundan önce mevcut olan Gökçedere mahallesinin Termal Turizm Merkezi imar planında yapılaşma koşulları A – 3 ve ön bahçe mesafesi 5 metre olarak planlanmıştır. Plan hükümlerinin 2.2.5 maddesinde yer alan "Meskun konut alanlarında mevcut oluşum (yerinde yapılacak tespite göre) ruhsatlı yapıların % 51'ini ifade eder. Mevcut oluşum % 51'i bulmuyorsa yapı yaklaşma sınırları ilgili yönetmelik hükümlerine göre belirlenir." hükmü getirilmiştir.

Ancak ilçe merkezinin meskun olan büyük bölümü Belediyenin kuruluşundan önce köy statüsündeyken oluşmuş yasal yapılaşmalardır. Mevcut yapılaşmanın %51'i bulmadığı imar adalarında, ruhsatlı meskun yapıların aralarında boş parseller bulunmaktadır. İmar planının uygulanması aşamasında boş parsellerin plan hükümlerine göre inşaat izni verilmesi sürecinde sorunlarla karşılaşmıştır. İmar planının uygulanması sürecinde meskun ve gelişme alanları arasında bütüncüllüğü sağlayabilmek amacıyla plan hükümlerinin 2.2.5 maddesinde düzenleme önerilmiştir. Mevcut yapılaşmanın olduğu imar adaları ile gelişme konut adalarının uyumunun sağlanabilmesi ve meskun konut adalarında yapılaşmanın nasıl devam edeceğinin tanımlanabilmesi amacıyla Planlı alanlar imar yönetmeliğinin 5. maddesinin 6. fıkrasına uygun olarak plan notu ilavesi önerilmiştir.

Planlı alanlar imar yönetmeliği'nin 5. maddesinin 6. fıkrasında "Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır". hükmü bulunmaktadır.

Termal Turizm Merkezi İmar planının uygulamasında ortaya çıkan çelişkileri gidermek amacıyla 08.10.2019 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan hükümlerinin 2.2.5 maddesinde yer alan "*Meskun konut alanlarında mevcut oluşum (yerinde yapılacak tespite göre) ruhsatlı yapıların %51'ini ifade eder. Mevcut oluşum %51'i bulmuyorsa yapı yaklaşma sınırları ilgili yönetmelik hükümlerine göre belirlenir*" hükmünün, mevcut konut alanlarında yeni yapıların emsal değerinin belirlenebilmesi için; Plan hükümlerinin 2.2.5 maddesinin aşağıdaki gibi düzenlenmesi önerilmiştir.

- " Meskun konut alanlarında mevcut oluşum (yerinde yapılacak tespite göre) ruhsatlı yapıların %51'ini ifade eder. Mevcut oluşum %51'i bulmuyorsa yapı yaklaşma sınırları ilgili yönetmelik hükümlerine göre belirlenir. Meskun alanlarda emsali belirtilmemiş imar adalarında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 21. maddesinin 4. fıkrasında yer alan "uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde katlar alanı planla ya da bu yönetmelikle belirlenen taban alanı kat sayısı ile kat adetinin çarpılmasıyla hesaplanır" hükmü uygulanmaz. Çekme mesafeleri ayrıldıktan sonra kalan alan taban alanıdır. Taban alanı ile kat sayısının çarpımı ile kaks değeri hesaplanır. Arazi meyilinden dolayı açığa çıkan katlardan 2 katı katlar hesabına dahil edilmez"