



**YALOVA İLİ, ÇİFTLİKKÖY İLÇESİ, İLYASKÖY KÖYÜ
149 ADA 22-50-51-52-53-54-55-60-62-64-66-68-70 PARSELLER,
“ÇİFTLİKKÖY TRAFİ MERKEZİNE” AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU**

*Hüseyin UZUN
Şehir Plancısı*

..... Tarih ve Sayılı İl Genel Meclisi Kararı ile onanan Yalova ili, Çiftlikköy ilçesi, İlyasköy köyünde, 1/1000 ölçekli “Çiftlikköy Trafo Merkezine” ait Uygulama İmar Planı Eki, Açıklama Raporudur. Açıklama Raporu Sayfadır.

2022

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
▪ Ülke ve Bölge İçindeki Yeri	3
▪ Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar	4
2. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR / PLAN NOTLARI.....	5
3. KURUM GÖRÜŞLERİ	7
▪ Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü.....	7
▪ Yalova Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü.....	8
▪ Yalova Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü.....	9
▪ Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü	10
▪ Yalova Valiliği, İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü	10
▪ Yalova İl Özel İdaresi, İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü.....	10
▪ DSİ 1. Bölge Müdürlüğü	11
▪ Bursa Orman Bölge Müdürlüğü	11
▪ BOTAŞ Bursa Şube Müdürlüğü.....	11
▪ Devlet Hava Meydanları İşletmeleri Genel Müdürlüğü.....	12
4. PLANA ESAS JEOLJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU.....	13
5. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI.....	15
▪ Depremsellik Durumu	15
▪ İklim	15
▪ Rüzgâr	15
▪ Eş Yükselti ve Eğim Analizi	15
▪ Yapı Yasaklı Alanlar	15
▪ Arazi Kullanımı	16
▪ Ulaşım ve Teknik Altyapı	16
▪ Planlama Alanı ve Çevresindeki Özel Kanunlara Tabi ve Korunan Alanlar	16
6. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ	16
7. MÜLKİYET YAPISI	17
8. PLAN TEKLİFİ	18
▪ Plan Teklifinin Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı	18
▪ Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar	18
▪ Alan Kullanım Dağılımı	19
▪ Uygulama İmar Planı Örneği.....	20
9. PLAN NOTLARI	20

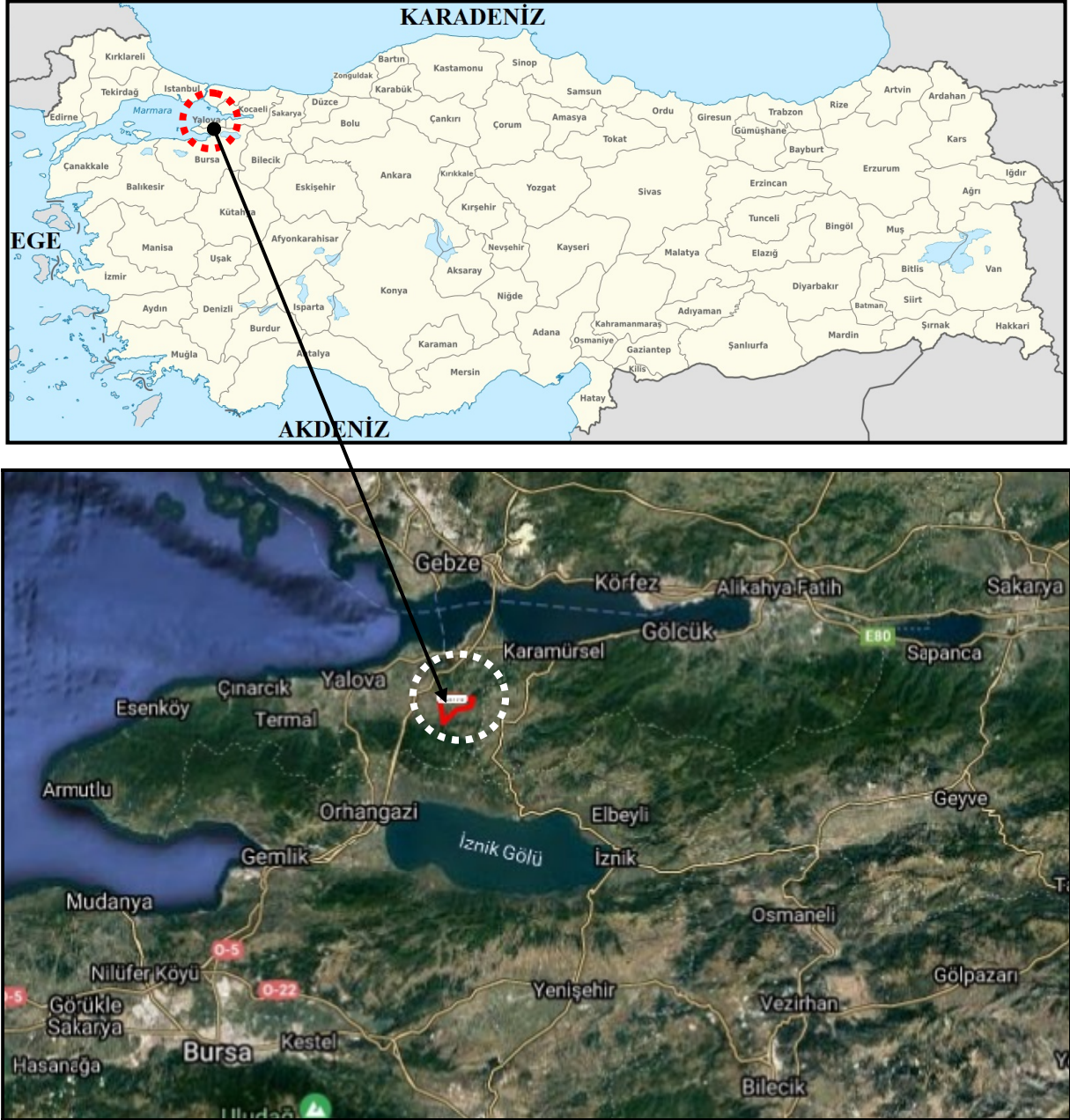
GÖRSELLER

Görsel 1:Planlama Alanın Ülke ve Bölge İçindeki Yeri.....	3
Görsel 2: Planlama alanı uzak uydu görüntüsü	4
Görsel 3: Planlama alanı yakın uydu görüntüsü	4
Görsel 4: Yalova İli dâhilinde bulunan ilçe ve köyler haritası.....	5
Görsel 5: Planlama alanının 1/50.000 ölçekli Yalova Çevre Düzeni Planındaki Konumu	7
Görsel 6: Türkiye Deprem Tehlike Haritası	15

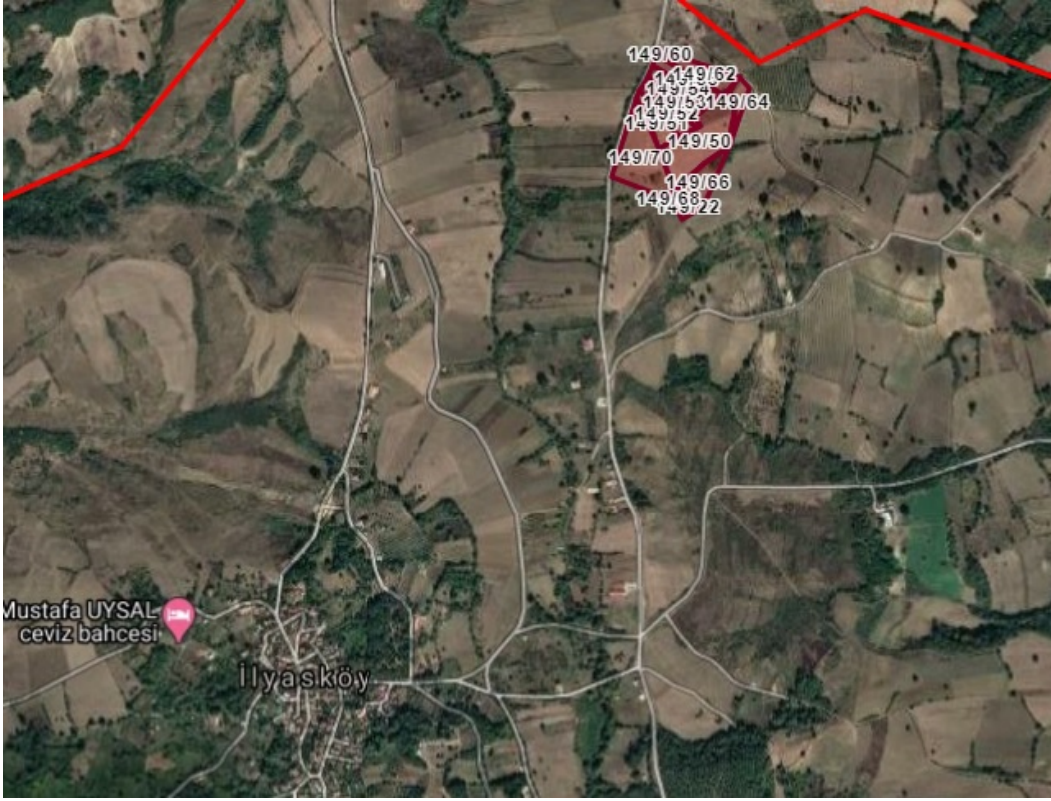
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

▪ Ülke ve Bölge İçindeki Yeri

TEİAŞ Genel Müdürlüğü tarafından yapılması planlanan 380 kv Çiftlikköy Trafo Merkezine ait alan Yalova ili, Çiftlikköy ilçesi, İlyasköy köyü, Anaçardı mevkiinde İlyasköy köyü yerleşik alanının yaklaşık 1,4 kilometre kuzeydoğusunda kalmaktadır.



Görsel 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Yeri



Görsel 2: Planlama alanı uzak uydu görüntüsü

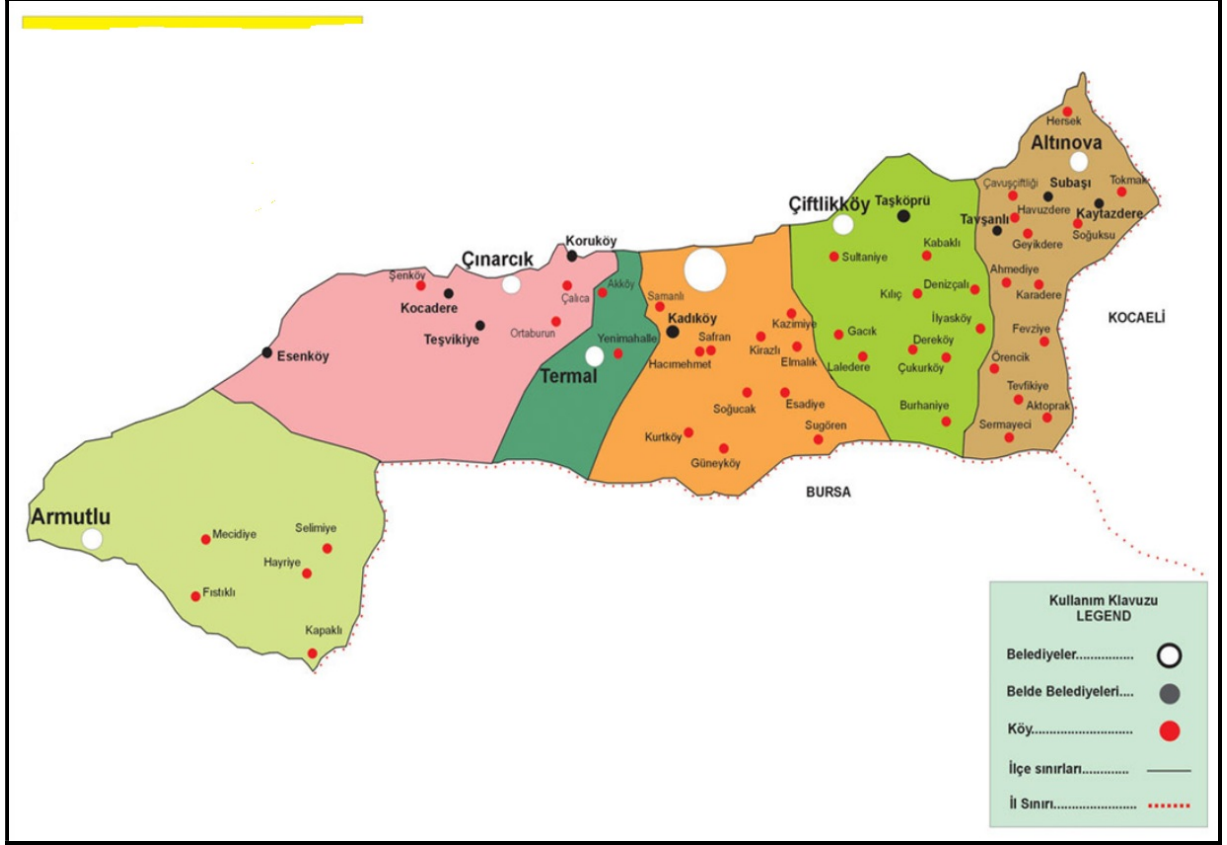


Görsel 3: Planlama alanı yakın uydu görüntüsü

- Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar

Çanakkale ili; Merkez, Çiftlikköy, Çınarcık, Altınova, Armutlu, Termal olmak üzere 6 ilçeye bölünmüştür. Çiftlikköy ilçe sınırları dahilinde ilçeye bağlı 8 adet mahalle ve 9 adet köy bulunmaktadır ve planlama alanının içinde bulunduğu İlyasköy köyü de Çiftlikköy ilçesine bağlı bir köydür.

Planlama alanını oluşturan İlyasköy Köyü, 149 Ada 22-50-51-52-53-54-55-60-62-64-66-68-70 parseller Yalova İl Özel İdaresi yetki alanı dâhilinde kalmaktadır.



Görsel 4: Yalova İli dâhilinde bulunan ilçe ve köyler haritası

2. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR / PLAN NOTLARI

Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7.maddesi uyarınca 29.05.2018 tarihinde onaylanmıştır.

Plan yapımına konu İlyasköy Köyü, 149 Ada 22-50-51-52-53-54-55-60-62-64-66-68-70 parseller 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı G22C paftasında olup, "Tarım Alanı" kullanımında kalmaktadır. Söz konusu parseller yapılacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile "Trafo Alanı" amaçlı değerlendirilmek istenmektedir.

1/50.000 Ölçekli Yalova Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümlerinin "7.Genel Hükümler" başlıklı bölümünün 7.25 maddesinde;

“Bu Plan Kapsamındaki Alanlarda, İhtiyaç Olması Halinde Güvenlik, Sağlık, Eğitim Vb. Sosyal Donatı Alanları, Büyük Kentsel Yeşil Alanlar, Kent Veya Bölge/Havza Bütününe Yönelik Her Türlü Atık Bertaraf Tesisleri Ve Bunlarla Entegre Geri Kazanım Tesisleri, Arıtma Tesisleri, Sosyal Ve **Teknik Alt Yapı Alanları**, Belediye Hizmet Alanı, Mezbaha Amaçlı İmar Planları; Çed Yönetmeliği Kapsamında Kalanlar İçin “Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu” Veya “Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir” Kararının Bulunması, Çed Yönetmeliği Kapsamı Dışında Olanlar İçin İse İlgili Kurum Ve Kuruluşların Uygun Görüşü Olması Kaydı İle Bu Planda Değişikliğe Gerek Olmaksızın, Kurum Ve Kuruluşların Görüşlerine Uyularak İlgili İdaresince Hazırlanır Ve Onaylanır. Onaylanan Planlar Sayısal Ortamda Veri Tabanına İşlenmek Üzere Bakanlığa Gönderilir. Söz Konusu Tesisler/Tesis Alanları Amacı Dışında Kullanılamazlar. Yakma Veya Düzenli Depolarının Yanı Sıra Fiziksel/Kimyasal/Biyolojik Önişlem Ünitelerini İçeren Entegre Atık Bertaraf Veya Geri Kazanım Tesislerinin Yer Seçiminde, Atığın En Yakın Ve En Uygun Olan Tesiste Bertaraf Edilmesi İlkesi Çerçevesinde, Bölgenin Atık Miktarı Dikkate Alınarak İlgili Kurum Ve Kuruluşların Görüşü Doğrultusunda Tesisin Yer Seçimi Belirlenir.”

8.10 Boru Hatları Ve Enerji Nakil (İletim) Hatları başlığı altında da;

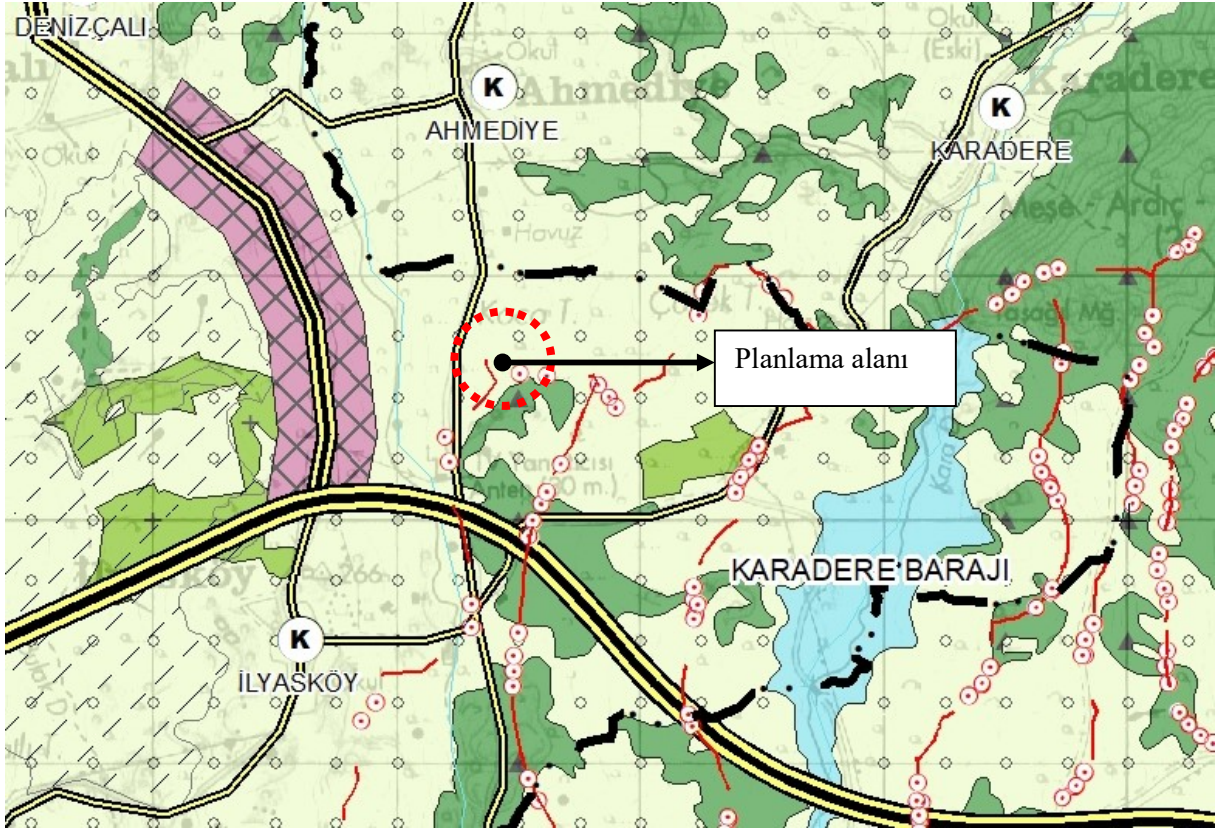
8.10.1. Alt Ölçekli Planlar Yapılırken Doğalgaz Boru Hatları, Enerji İletim Hatları Ve İçme Suyu Boru Hatları İçin İlgili Kurum/Kuruluş Görüşlerinin Alınması Ve Bu Doğrultuda Söz Konusu Hatlar/Tesisler Ve Etkileşim Alanları İle İlgili Plan Kararları Verilmesi Esastır.

8.10.2. İlgili Kurum/Kuruluştan Aksine Bir Görüş Alınmadığı Takdirde Uyulması Gerekli Planlama Koşulları Ve Güvenlik Kriterleri Aşağıdaki Gibidir: Kamulaştırılarak Botaş Adına Mülkiyet Ya Da İrtifak Hakkı Tesis Edilmiş Olan Güzergâh Şeridi Üzerinde Yapılaşmaya Kesinlikle İzin Verilmeyecektir. T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 37 Boru Hattı Kamulaştırma Şeridi Üzerinde Yapı Niteliği Taşımayan Yaya Ve Trafik Yolları Geçişleri Ve Boru Ekseni Üzerinde Süreklilik Arz Etmeyecek Yol, Su, Elektrik Vb. Gibi Teknik Altyapı Projeleri İçin Botaş İzninin Alınması Gereklidir. Botaş Ek Güvenlik Önlemleri Önerdiğinde Bu Tedbirler Alınmadan İnşaat Uygulamasına Geçilemez. Kamulaştırma Şeridi Üzerinde Yeşil Alan, Bina Niteliği Taşımayan Açık Tesisler, Projelerin Botaş Tarafından Uygun Bulunmasından Sonra Yapılabilir. Enerji İletim Hatlarının Yaklaşma Mesafeleri Uygulamalarında, İlgili Kurum/Kuruluş Tarafından Belirlenen Minimum Mesafelere Uyulacaktır.

8.10.3. Enerji İletim Tesislerinde, Bakanlığın Görüşü Alınarak, Bu Çevre Düzeni Planında Değişikliğe Gerek Kalmaksızın, İlgili Kurum Ve Kuruluş Görüşleri Doğrultusunda Hazırlanan Nazım Ve Uygulama İmar Planları, İlgili İdaresince Onaylanır Ve Bu Planın Veritabanına İşlenmek Üzere Sayısal Ortamda Bakanlığa Gönderilir.

8.10.4. Alt Ölçekli Planlar Yapılırken **TEİAŞ'ın** (Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi) Yetki Ve Sorumluluğunda Bulunan 36 Kw. Üstündeki Enerji İletim Tesisleri (İletim Hatları Ve Trafo Merkezleri) İle İlgili Faaliyetlere İlişkin **TEİAŞ** Genel Müdürlüğü'nün Görüşü Alınacak Ve Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ndeki Hükümlere Göre Uygulama Yapılacaktır.

İfadeleri yer almaktadır.



Görsel 5: Planlama alanının 1/50.000 ölçekli Yalova Çevre Düzeni Planındaki Konumu

3. KURUM GÖRÜŞLERİ

- Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü 05.07.2022 tarih 4081459 sayılı yazıda;

Yapılan inceleme neticesinde; ilgi yazıya konu projenin Yalova İli 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP)'nda "Tarım Alanı" nda kaldığı anlaşılmakta olup 1/50.000 ölçekli ÇDP Plan Hükümleri "8. Özel Hükümler- 8.10 Boru Hatları ve Enerji Nakil (İletim) Hatları" başlığı altında;

"8.10.1. Alt ölçekli planlar yapılırken doğalgaz boru hatları, enerji iletim hatları ve içme suyu boru hatları için ilgili kurum/kuruluş görüşlerinin alınması ve bu doğrultuda söz konusu hatlar/tesisler ve etkileşim alanları ile ilgili plan kararları verilmesi esastır.

8.10.2. İlgili kurum/kuruluştan aksine bir görüş alınmadığı takdirde uyulması gerekli planlamakoşulları ve güvenlik kriterleri aşağıdaki gibidir. Enerji iletim hatlarının yaklaşma mesafeleri uygulamalarında, ilgili kurum/kuruluş tarafından belirlenen minimum mesafelere uyulacaktır.

8.10.3. Enerji iletim tesislerinde, Bakanlığın görüşü alınarak, bu çevre düzeni planında değişikliğe gerek kalmaksızın, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanan nazım ve uygulama imar planları, ilgili idaresince onaylanır ve bu planın veritabanına işlenmek üzere sayısal ortamda Bakanlığa gönderilir.

8.10.4. Alt ölçekli planlar yapılırken TEİAŞ'ın (Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi) yetki vesorumluluğunda bulunan 36 kw. üstündeki enerji iletim tesisleri (iletim hatları ve trafo merkezleri) ile ilgili faaliyetlere ilişkin TEİAŞ Genel Müdürlüğü'nün görüşü alınacak ve Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ndeki hükümlere göre uygulama yapılacaktır." hükümleri yer almaktadır.

Bu kapsamda TEİAŞ Genel Müdürlüğü tarafından yapılması planlanan "380 kv Çiftlikköy TrafoMerkezi" projesine ilişkin iş ve işlemlerin; Yalova İli 1/50.000 ölçekli ÇDP-Plan Hükümlerinin "8.10" başlığı altında yer alan plan hükümleri ile proje alanın ÇDP'de "Tarım Alanı" sınırları içerisinde kalması sebebiyle başta Tarım ve Orman Bakanlığı/İl Müdürlüğü bünyesinde yer alan ilgili birimler olmak üzere kurum/kuruluş görüşleri ile meri mevzuat hükümleri doğrultusunda, ilgili idaresince yürütülebileceği **belirtilmiştir**.

▪ **Yalova Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü**

4411973 sayılı yazıda;

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.

Söz konusu faaliyetin 29.07.2022 tarih ve 319076 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği'nin ÇED Uygulanacak Projeler Listesi (EK-1) ve Çevresel Etkileri Ön İnceleme ve Değerlendirmeye Tabi Projeler (EK-II) kapsamında yer almadığı ve 10.09.2014 tarih ve 29115 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği EK-1 (Çevreye Kirlenici Etkisi Yüksek Düzeyde Olan İşletmeler) ve EK-2 (Çevreye Kirlenici Etkisi Olan İşletmeler) listelerinde yer almadığı görülmüştür.

Milli Emlak Otomasyon Projesi (MEOP) Sistemi üzerinden yapılan incelemeye göre söz konusu planlanacak alanda İlimiz Çiftlikköy İlçesi, İlyasköy 149 ada, 22, 50, 51, 53, 54, 55, 60, 62, 64, 66, 68 ve 70 nolu parsellerin mülkiyetlerinin hazineye ait olduğu, bahse konu parsellerin tapu kayıtlarında **"6831 sayılı kanunun 2/B maddesi uyarınca hazine adına orman sınırı dışına çıkarılmıştır."** şeklinde beyan bilgisi ve **"üst (inşaat) hakkı"** irtifak açıklamasının olduğu, 149 ada 22, 50, 51 ve 53 nolu parseller TEİAŞ Genel Müdürlüğü tarafından İrtifak hakkı kurulmuş ve 2/B kapsamında hak sahipleri tarafından satın alma talepleri bulunmakta olup yerine yer gösterme süreçlerinin devam ettiği tespit edilmiştir.

13.11.2020 tarih ve 300-3313-0-241727 sayılı Bakanlığımız Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün 6292 sayılı Kanun (Karşılık Taşınmaz İşlemleri) konulu görüş yazısında "Hak sahibi olmayan ve hak sahipliği kalmayan 2/B taşınmazlarının satılmayan ve iade edilmeyen 2/B taşınmazlarına karşılık olarak satılması ve verilmesi (iade) gerektiğinden Bakanlığımızca özel olarak talimat verilenler haricindeki 2/B taşınmazlarının bu işlemler (karşılık taşınmaz işlemleri) bitmeden genel hükümlere göre değerlendirilmemesi (satış, kiralama, irtifak hakkı tesisi vb. işlemlere konu edilmemesi) gerektiği, hak sahibi bulunmayan taşınmazlar ile doğrudan satın alınmak üzere hak sahipleri tarafından

süresi içinde başvuruda bulunulmayan veya satış bedeli ödenmeyen taşınmazların tapu kütüklerinde yer alan Hazine adına orman sınırları dışına çıkarıldığı yönünde konulmuş belirtmeler ile kullanıcı ve muhdesat belirtmelerinin karşılık taşınmaz işlemleri tamamlana kadar terkin edilmemesi gerektiği" şeklinde belirtilmiştir.

İlgi yazı ekinde belirtilen taşınmazlarla sınırlı / sınırları belirtilen alanlar Bakanlığımızca 29.05.2018 tarihinde onaylanan Yalova İli 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Tarım Alanı olarak gösterilmekte olup; söz konusu alanın batı kesiminden kuzey-güney istikametinde devam eden Üçüncü Derece Yol geçmektedir. Yalova İli 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (pafta, lejant ve ilgili plan hükümleri) örneği ekte gönderilmiş olup; Tarım Alanı olarak gösterilen alanların alt ölçekli planlarda çevre düzeni planında ayrıldığı amaca, ilgili plan ve mevzuat hükümleri ile kurum görüş ve izinlerine uygun olarak tarım amacına yönelik düzenlenebileceği, alt ölçekli planlarda çevre düzeni planında ayrıldığı tarım amacı dışında bu amaca aykırı farklı amaçlarla düzenlenmesinin mümkün olmadığı, ancak ihtiyaç duyulması halinde; alt ölçekli planlarda çevre düzeni planında değişikliğe gerek olmaksızın ilgili plan ve mevzuat hükümleri ile Tarım ve Orman İl Müdürlüğü ve ilgili diğer bütün kurum ve kuruluşlardan alınacak görüş ve izinlerine uygun ve bunlarla sınırlı olmak kaydıyla enerji iletim amacına yönelik veya Trafo Alanı olarak düzenlenebileceği, Üçüncü Derece Yol geçen bölgede ve istikamette çevre düzeni planında ayrıldığı amaca, ilgili plan ve mevzuat hükümleri ile Karayolları Genel Müdürlüğü ulaşım ağı içerisinde olması halinde kurum görüş ve izinlerine uygun olarak üçüncü derece nitelikli yol düzenlenmesi 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 eşikler çerçevesinde alt ölçekli planlar ve uygulamalarla belirlenmesi gerektiği değerlendirilmektedir. Çevre düzeni planında Tarım Alanı ve Üçüncü Derece Yol 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 ilkeleri ve kamu yararına bağlı kalınarak İdaresince değerlendirilmesi ve yürütülmesi hususunda; bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Denilmektedir.

▪ **Yalova Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü**

4785952 sayılı yazıda;

Bakanlığımızca yapılan inceleme neticesinde söz konusu talep uygun bulunmuş olup, talebe yönelik Bakanlık Makamından alınan 22.12.2021 tarih ve E-58125898-020-3538652 sayılı Makam Oluru İlgi yazı ekinde gönderilmiştir.

Toprak Koruma Kurulu Kararı gereği üst toprağın korunmasına yönelik hazırlanarak İl Müdürlüğümüze gönderilen Toprak Koruma Projesi İl Müdürlüğümüz teknik elemanlarınca incelenerek 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve Mevzuatına uygun olduğu kanaatine varılmış ve Valilikçe 07.03.2022 tarihinde onaylanarak İlimiz, Çiftlikköy İlçesi, İlyasköy Köyü, 149 ada 22, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 60, 62, 64, 66, 68, 70 parsel nolu taşınmazlarda Çiftlikköy Trafo Merkezi amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması toprak koruma projesine uyulması koşuluyla tarım dışı kullanımına izin verilmiştir.

Verilen tarım dışı kullanım izni; Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik'in 12' inci maddesinin 8' inci fıkrası gereği, izin verildiği tarihten itibaren iki yıl süre ile geçerli olup planların onaylanmaması durumunda geçersiz kabul edilecektir. Ayrıca parselin izin verilen amacı dışında kullanılmak istenilmesi durumunda 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu kapsamında tekrar izin alınması gerekmektedir. **Denilmektedir**

▪ **Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü**

05.06.2017 tarih, 874 sayılı yazıda

talep konusu alanların herhangi bir arkeolojik, kentsel veya tarihi sit alanlarında kalmadığı ve alanlar üzerinde herhangi bir anıtsal yapının bulunmadığı, incelemeler neticesinde, alan üzerinde herhangi bir kültür varlığına rastlanmadığı, 2863 sayılı Yasa kapsamında herhangi bir kültür varlığı buluntusuna rastlanılmadığından, yapılacak uygulamalarda bir sakınca bulunmadığı, bununla birlikte, alanlar üzerinde yapılacak uygulamalar esnasında kültür varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı Yasanın 4. maddesi uyarınca ilgili birimlere haber verilmesi gerektiği **belirtilmiştir**.

▪ **Yalova Valiliği, İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü**

09.11.2020 tarih 2042128 sayılı yazıda;

Yalova ili, Çiftlikköy ilçesi, İlyasköy köyü 149 ada 22-50-51-52-53-54-55-60-62-64-66-68-70 parsellerde İl Müdürlüğü sorumluluğuna giren herhangi bir planlama yapılmadığı **belirtilmiştir**

▪ **Yalova İl Özel İdaresi, İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü**

28.06.2022 tarih, 10819 sayılı yazıda;

Talebe konu yapılması planlanan Trafo Merkezinin İdarenin imar sorumluluk sahasında kaldığı, 1/50.000 Ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı'nda "Tarım Alanı" kullanımına ayrıldığı, Yalova İl Tarım ve Orman Müdürlüğü uygun görüşü, Toprak Koruma projesine uyulması ve ilgili kurumlardan alınacak uygun görüşler neticesinde, Trafo Merkezi Amaçlı 1/5000 Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında İdaremizce herhangi bir sakınca bulunmadığı **belirtilmiştir**.

▪ **DSİ 1. Bölge Müdürlüğü**

08.06.2017 tarih 392794 sayılı yazıda;

Yalova ili, Çiftlikköy ilçesi, İlyasköy Mahallesi, 149 ada 1-2-3-5-22-45-46-49-50-51-52-53-54-55 parseller ile 143 ada 1-2-3-4-5-6 parseller ve Altınova ilçesi Ahmediye köyü 151 parse sayılı taşınmazın bulunduğu alanda Trafo Merkezi yapılacağı belirtilerek bahse konu alanda kurum görüşü bildirilmesi istenmektedir.

Söz konusu taşınmazların ekli haritada işaretlenen bölümleri Karadere Barajı Orta Mesafeli Koruma Alanı içerisinde kaldığı tespit edilmiş olup, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Ayrıca gerek imar çalışmaları sırasında gerekse yapı inşası aşamasında gerek personel gerek işletme kaynaklı her türlü sıvı atıkların tabii zemin ile temasının kesilmesi, sızdırmazlık sağlanarak depolanması, yer altı suyu kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, sonradan tespit edilebilecek pınar, kaynak veya yer altı suyunun korunması için gereken tedbirlerin alınması, Yer altı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik ve Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine riayet edilmesi, yer altı suyuna olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın ilgiliden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise yapılaşmanın iptal edilmesi koşullarına uyulması gerekmektedir. **Denilmektedir.**

▪ **Bursa Orman Bölge Müdürlüğü**

08.06.2017 tarih, E.1212549 sayılı yazı ekinde yer alan İnceleme Raporunda;

Yalova ili, Çiftlikköy ilçesi İlyasköy köyü parsellerinde imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı, 149 ada 45 parselin orman sınırları içinde kaldığı, orman sınır hattına dikkat edilmesi gerektiği **belirtilmiştir.**

▪ **BOTAŞ Bursa Şube Müdürlüğü**

01.06.2017 tarih E.22706 sayılı yazıda;

İlgi yazınız ile Yalova İli, Çiftlikköy ilçesi, İlyasköy Mahallesi 149 ada i, 2, 3, 4, 5, 22, 45, 46, 50; 51, 52, 53, 54, 55 parseller ile 143 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6 parseller ve Altınova ilçesi, Ahmediye köyü 151 nolu parselde "380 kV Orhangazi Trafo Merkezi" tesis etme amaçlı 1/5.000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması yapılacağı bildirilerek, yapılacak İmar Planları hakkında Kuruluşumuzun görüşü talep edilmektedir. Yazınız ekinde gönderilen evraklar incelenmiş olup; söz konusu trafo merkezinin hangi parselde yapılacağı belli olmamakla birlikte; imar planı yapılacak olan söz konusu parsellere en az 7,5 metre mesafeden, toplam 18 metre kamulaştırma genişliğine sahip, Kuruluşumuza ait, 24" çapında Muallim-Seçköy Doğal Gaz Loop Hattı ile 24" çapında Malkoçlar-Ankara Dogal Gaz İletim Boru Hattı (DGİBH) geçmektedir. Planlama yapılacak parseller ile DGİBH'larını gösteren harita Ek de gönderilmektedir. Resmi Gazete'nin 04/07/2014 tarih ve 29050 sayılı nüshasında yayımlanan "BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre

Yönetmeliğinin 7. ve 8.Maddeleri doğrultusunda, boru hattı/tesislerimiz güzergahının 200 metre yakında yapılacak her türlü imar planı, yapılaşma ve altyapı tesislerinden önce Kuruluşumuzdan görüş alınarak, çalışmaların söz konusu Yönetmelikte belirtilen teknik emniyet ve yapı yaklaşım mesafelerine uygun olarak yürütülmesi gerekmektedir. Bu bağlamda, planlanan ilave İmar Planının aşağıda belirtilen kriterlere uygun olarak yapılması gerekmektedir.

I-Yanıcı ve patlayıcı madde bulundurmamak veya depolamamak koşulu ile konut veya konut türü binalar için boru hattı aksına minimum yaklaşım mesafesi; "kalıcı güzergah şerit genişliği + imar mevzuatına göre bina çekme mesafesi + her kat için 0.5 metre" olmalıdır.

2- Okul, hastane, ibadethane ve benzeri toplu yaşam alanı binaları ile boru aksı arasındaki minimum yaklaşım mesafesi ; " 10 metre+ kalıcı güzergah şerit genişliği + imar mevzuatına göre bina çekme mesafesi + her kat için 0.5 metre" olmalıdır.

3- Yanıcı, yakıcı, parlayıcı, patlayıcı, kimyasal madde bulunduran, imal eden, kullanan atölye, depo, ardiye, imalathane, fabrika gibi tesisler ve LPG/CNG/Akaryakıt Tesislerinin boru hattına minimum yaklaşım mesafesi 50 metre olmalıdır.

4- Trafoların ve katodik koruma tesis ile etkileşim yaratabilecek elektrik tesisleri içeren binaların boru aksına 30-170 kv (170 kv dahil) için en az 20 metre ve 170-420 kv (420 kv dahil) için de en az 40 metre olmalıdır.

5- İmar planı kapsamında yol, su, kanalizasyon, elektrik gibi her türlü altyapı tesisi planlanması durumunda yönetmeliğimizin 7. Ve 8. Maddelerinde belirtilen teknik emniyet kriterlerine göre planlama yapılarak koordinatlı vaziyet planı ile birlikte tekrar tarafımızdan görüş alınması gerekmektedir.

Sonuç olarak; DGİBH ve çevre teknik emniyeti açısından herhangi bir olumsuzluğa neden olunmaması ve yanlış anlaşılmanın önlenmesi maksadı ile hazırlanması planlanan imar planlarının yukarıda belirtilen planlama koşulları doğrultusunda hazırlandıktan sonra koordinatlı vaziyet planı ile birlikte BOTAŞ Bursa Şube Müdürlüğüne gönderilerek nihai görüşlerimizin alınması uygun olacaktır. **Denilmektedir.**

▪ **Devlet Hava Meydanları İşletmeleri Genel Müdürlüğü**

15.06.2017 tarih E.62047 sayılı yazıda

Hava seyriüsefer usulleri açısından; proje bilgilerinin incelenmesi neticesinde, bahse konu proje sahasının İstanbul Sabiha Gökçen Havalimanının yaklaşık 17 NM güneydoğusunda bulunduğu ve maksimum yapı yüksekliğinin ise 18 metre (AGL) olduğu tespit edilmiştir. Yukarıdaki bilgiler esas alındığında, söz konusu projenin, Ülkemiz AIP sinde ilan edilmiş mevcut usullere olumsuz bir etkisinin olmayacağı değerlendirilmiştir.

Elektronik sistemler açısından; ilgi yazı eki kml uzantılı google earth görüntü dosyasında belirtilen bölgedeki projenin, Başkanlığımız sorumluluğunda bulunan Elektronik Sistemlerin sinyal performansı açısından sakınca oluşturmayacağı tespit edilmiştir.

İşletme kriterleri açısından; ilgi yazınız ve ekinde yer kml uzantılı dosya ile maksimum yükseklik bilgisi esas alınarak yapılan inceleme neticesinde; söz konusu proje yerinin işletme envanterimizde bulunan havalimanı mania planlan kapsamı dışında kaldığı tespit edilmiştir.

Bununla birlikte yapılaşma planlamalarında 24.07.2012 tarih ve 1421 sayılı Havaalanları Çevresinde Yapılaşma Kriterleri Hakkındaki Genelge, ICAO Annex-14 Cilt 1 ve SHT-HES kriterlerinin ihlal edilmemesi gerekmektedir. **Denilmektedir.**

4. PLANA ESAS JEOLJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Yalova Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından **15.01.2020** tarihinde onaylanan Plana Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu Sonuç ve Öneriler bölümünde planlama alanının yerleşime uygunluk durumu **ÖA-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alan** olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;


- ✓ Zemin ve temel etüt çalışmalarında sahada yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler de hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenerek uygulama aşamasına geçilmelidir.
- ✓ Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler alınmalıdır.
- ✓ Mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- ✓ Yol , alt yapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı yapılmamalıdır.
- ✓ Yapı temelleri homojen (aynı) birim üzerine taşıttırılmalıdır.
- ✓ Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıttırılmalıdır.
- ✓ Yüzey, atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- ✓ Zemin ve temel etüt çalışmalarında temel derinliğine göre ayrıntılı stabilite analizleri yapılmalı ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- ✓ Zemin ve Temel Etüt çalışmalarında oturma, şişme, sıvılaşma analizleri yapılarak gerekli görülmesi halinde belirlenen zemin iyileştirme yöntemi uygulanmalıdır.
- ✓ Yapı yüklerinin farklı birimlere taşıttırılması gerekmesi halinde uygun temel tipi belirlenmelidir.
- ✓ Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (oturma, taşıma gücü, sıvılaşma vb.) zemin ve temel etüt çalışmalarında irdelenmeli , alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- ✓ Yapı temelleri birimlerin mühendislik problemleri olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıttırılmalıdır.
- ❖ Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümlerine uyulmalıdır.
- ❖ Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu

- ❖ Bu rapor İlyasköy köyü, Çiftlikköy Gaz İzoleli Sistem Trafo Merkezi İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu olarak hazırlanmış olup, hiçbir şekilde parsel bazında bina ve/veya bina türü yapıların Zemin Etüt Raporu olarak ya da başka amaçlarla kullanılamaz.


İL	YALOVA
İLÇE	ÇİFTLİKKÖY
BELDE	
KÖY /MAH	İLYASKÖY
MEVKİİ	
PAFTA	G22.C.15.A.4.D- G22.C.14.B.3.C- G22.C.15.A.4.A
ADA	
PARSEL	
PLAN/RAPOR TÜRÜ- ÖLÇEĞİ	İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu


Rapor içeriğindeki sondaj, jeofizik, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu mütellif mühendis/firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

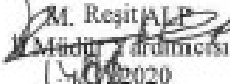

Abdulkadir KARACADAĞ
(Jeoloji Mühendisi)
14/01/2020

KOMİSYON

Mehmet DİNGİÇ
(Jeoloji Mühendisi)
14/01/2020


Ahmet GÜNEŞ
(Jeofizik Mühendisi)
14/01/2020


M. Şerif YÜCE
Şube Müdürü
14.01/2020


M. Reşit ALP
Müdür Yardımcısı
14.01/2020

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.

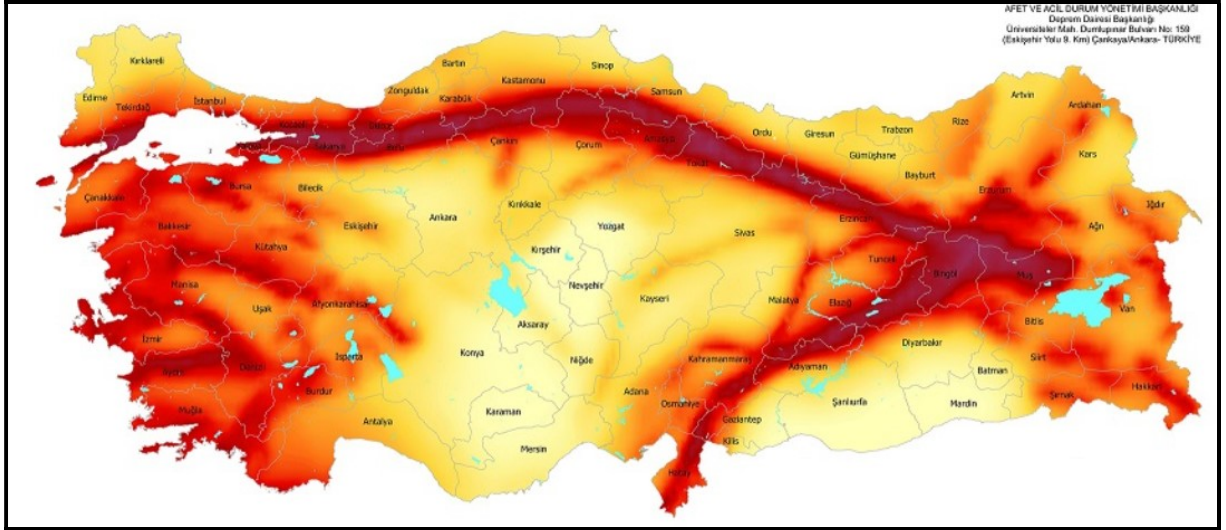

ONAY
14/01/2020

Ümit YILMAZ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürü

5. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

▪ Depremsellik Durumu

TC İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Yönetim Başkanlığı tarafından 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Deprem Tehlike Haritasında planlama alanının içinde bulunduğu Yalova ili “yüksek tehlikeli alanda” kalmaktadır. Bundan dolayı tüm yapılaşmalarda Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ve Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.



Görsel 6: Türkiye Deprem Tehlike Haritası

▪ İklim

Yalova ili, Çiftlikköy ilçesi, iklim bölgelerinden Marmara İklim bölgesi içerisinde kalmaktadır. Yazları sıcak ve kurak, kış ayları ılık ve yağışlı geçmektedir. Yağışlar, sonbaharda etkili olurken, ilkbaharda bir ölçü daha azdır.

▪ Rüzgâr

Kışın en belirgin özelliği kuzeyden gelen sert poyraz rüzgârıdır. Kışın soğukluğa neden olmakta, yazın ise serinletici etkiye sahiptir. Yine bir diğer hâkim rüzgâr lodos güney sektörlü rüzgâr olup özellikle kış mevsiminde sıcaklığı artırmaktadır.

▪ Eş Yükselti ve Eğim Analizi

Planlama alanında yüzde eğim değeri % 0-10, %10-20, %20-30 aralığında değişmektedir.

▪ Yapı Yasaklı Alanlar

Planlama alanı ve yakın çevresinde “Yapı ve Yerleşim İçin Yasaklanmış Afete Maruz Bölge” kararı bulunmamaktadır.

▪ **Arazi Kullanımı**

Planlama alanı ve yakın çevresindeki arazi kullanımı irdelenmiştir. Alan tarım arazileri ile çevrilidir.

▪ **Ulaşım ve Teknik Altyapı**

Planlama alanına ulaşım, İlyasköy ve Ahmediye köylerini bağlayan yol üzerinden sağlanmaktadır.

Planlama alanında su ihtiyacının yer altı suyundan sağlanması halinde “167 sayılı Yasa” uyarınca DSİ kuruluşundan izin alınacak ve atık suların çözümünde Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

Söz konusu parsellere en az 7,5 metre mesafeden, toplam 18 metre kamulaştırma genişliğine sahip, 24" çapında Muallim-Seçköy Doğal Gaz Loop Hattı ile 24" çapında Malkoçlar-Ankara Doğal Gaz İletim Boru Hattı (DGİBH) geçmektedir

▪ **Planlama Alanı ve Çevresindeki Özel Kanunlara Tabi ve Korunan Alanlar**

Planlama alanı içerisinde; 2872 sayılı Çevre Kanunu, “Özel Çevre Koruma Bölgeleri” başlığında tanımlanmış alan ve 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu'na giren, “Milli Parklar”, “Tabiatı Koruma Alanları”, “Tabiat Anıtları”, “Tabiat Parkları” maddesi altında yer alan özellikte herhangi bir alan bulunmamaktadır. Bunlara ilaveten Biyogenetik Rezerv Alanları, Biyosfer Rezervleri, Özel Koruma Alanları ve Turizm Alanları yer almamaktadır. Proje alanında yapılacak çalışmalarda herhangi bir tarihi, arkeolojik ve kültürel varlığa rastlanması durumunda 2863 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” kapsamında yetkili merciler bilgilendirilecektir.

6. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

Planlama alanı “Yalova İl Özel İdaresi” tarafından **08.11.2017** tarihinde onaylanan ve ITRF96/3 derece koordinat sisteminde üretilen 1/1000 ölçekli 3 adet **G22C14B3C**, **G22C15A4A-4D** hâlihazır paftalarında kalmaktadır.

7. MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanına ait mülkiyet bilgileri aşağıdaki tablodaki gibidir.

İL/İLÇE	KÖY	ADA / PARSEL	YÜZÖLÇÜM	MÜLKİYET SAHİBİ	NİTELİK
Yalova / Çiftlikköy	İlyasköy	149 / 22	1 662,17 m ²	TEİAŞ	Tarla
Yalova / Çiftlikköy	İlyasköy	149 / 50	16 733,59 m ²	TEİAŞ	Tarla
Yalova / Çiftlikköy	İlyasköy	149 / 51	4 129,12 m ²	TEİAŞ	Tarla
Yalova / Çiftlikköy	İlyasköy	149 / 52	4 196,93 m ²	TEİAŞ	Tarla
Yalova / Çiftlikköy	İlyasköy	149 / 53	4 168,85 m ²	TEİAŞ	Tarla
Yalova / Çiftlikköy	İlyasköy	149 / 54	3 921,27 m ²	TEİAŞ	Tarla
Yalova / Çiftlikköy	İlyasköy	149 / 55	4 000,77 m ²	TEİAŞ	Tarla
Yalova / Çiftlikköy	İlyasköy	149 / 60	256,43 m ²	TEİAŞ	Trafo Yeri
Yalova / Çiftlikköy	İlyasköy	149 / 62	5 193,80 m ²	TEİAŞ	Trafo Yeri
Yalova / Çiftlikköy	İlyasköy	149 / 64	2 810,58 m ²	TEİAŞ	Trafo Yeri
Yalova / Çiftlikköy	İlyasköy	149 / 66	6 446,77 m ²	TEİAŞ	Trafo Yeri
Yalova / Çiftlikköy	İlyasköy	149 / 68	17,67 m ²	TEİAŞ	Trafo Yeri
Yalova / Çiftlikköy	İlyasköy	149 / 70	15 146,82 m ²	TEİAŞ	Trafo Yeri

8. PLAN TEKLİFİ

▪ Plan Teklifinin Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı

Ülkemizin hızla artan enerji ihtiyacını karşılamak amacıyla tesis edilen elektrik üretim santrallerinin ürettiği elektriğin yerleşim yerlerine ve sanayinin yoğun olduğu bölgelere iletilmesini sağlamak için enerji iletim hatları ve trafo merkezleri tesis etmek, elektrik enerjisinin en verimli ve kesintisiz olarak tüketim merkezlerine ulaştırılmasını, kamunun yararını gözeterek sağlamak TEİAŞ Genel Müdürlüğünün görevlerindedir.

Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ) Genel Müdürlüğü, devletin genel enerji ve ekonomik politikalarına uygun olarak; elektrik iletimi ve yük dağıtımı ile ilgili faaliyetleri verimlilik ve karlılık ilkelerine göre kurulması öngörülen yeni iletim tesislerinin (şalt, enerji iletim hattı, trafo merkezi) etüt ve planlamasını yapmak, buna bağlı olarak yatırım programına alınıp yapılmasını sağlamak ve tüm iletim tesislerini devralmak, mevcut ve kurulacak tesisleri işletmek, bakım, onarım ve rehabilitasyonunu yapmak ve gerek gördüğünde bu fonksiyonları yerine getirmek üzere, hizmet satın almak amacı ile 05.02.2001 tarihinde kurulmuştur.

Enerji sektöründe temel amaç, artan nüfusun ve gelişen ekonominin enerji ihtiyaçlarının sürekli ve kesintisiz bir şekilde ve mümkün olan en düşük maliyetlerle karşılanabilmesidir.

Marmara Bölgesinin ülke bütünündeki sanayi ve sanayiye bağlı nüfus yoğunluğunun fazla olması enerji ihtiyacını daha da önemli kılmaktadır. Bölgenin elektrik ihtiyacının kesintisiz, kaliteli ve güvenilir şekilde karşılanması amacıyla 380 kV Çiftlikköy Trafo Merkezi planlanmaktadır.

Plan çalışmasının temel amacı; “380 kV. Çiftlikköy Trafo Merkezi” dâhilinde tesisin kurulacağı alana ilişkin kararların oluşturulması, yapılan araştırma-analiz-değerlendirme çalışmaları ışığında bölgede kurulacak tesisin sürdürülebilirlik ilkesi ile düzenli, sağlıklı ve planlı bir yapıda olmasına imkân sağlayacak imar planlarının hazırlanmasıdır.

Plan çalışması, Yalova ili 1/ 50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümleri, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgi yönetmeliklerine uygun olarak hazırlanmıştır.

▪ Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar

1/1000 ölçekli uygulama imar planı Yalova ili, Çiftlikköy ilçesi, İlyasköy köyü 149 Ada 22-50-51-52-53-54-55-60-62-64-66-68-70 parsellerden oluşan alanı kapsamaktadır. Plan kararları aşağıdaki gibidir.

✓ Ulaşım

Planlama alanının batısında bulunan mevcut yol 12 metrelik taşıt yolu olarak planlanmıştır.

✓ Trafo Alanı

Plan onama sınırları dâhilinde; 149 Ada 22-50-51-52-53-54-55-60-62-64-66-68-70 parseller için “Trafo Alanı” fonksiyonu tanımlanmıştır. Trafo (380 kV. Çiftlikköy İnterface Tesisi) Alanı içerisinde elektrik iletimine yönelik teknolojik yapı ve tesisler ile idari-sosyal tesis, bekçi evi vb. yapılar

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu

bulunabilecektir. Yapılanma Koşulları: Emsal (E) = 1.00, teknolojik yapı ve tesisler için Yençok; 21 metre, idari tesis, bekçi evi vb yapılar için aynı yoğunluk içinde kalmak üzere Yençok = 6.50 Mt (2 Kat) olacaktır. Yapı yaklaşma sınırı dışında giriş, çıkış kontrol binası vb. güvenlik amaçlı yapılar yapılabilir. Söz konusu yapılar parsel sınırının en fazla 5 metre yakınında olabilir. Yapı yaklaşma mesafeleri, komşu parsel sınırlarından 10 metre, yoldan 25 metre olacaktır.

Alanın güneyinden geçen doğalgaz boru hattına 40 metre mesafeli koruma kuşağı plana aktarılmış olup bu alan içerisinde herhangi bir yapı yapılmayacaktır.

✓ **Önlemler Alan**

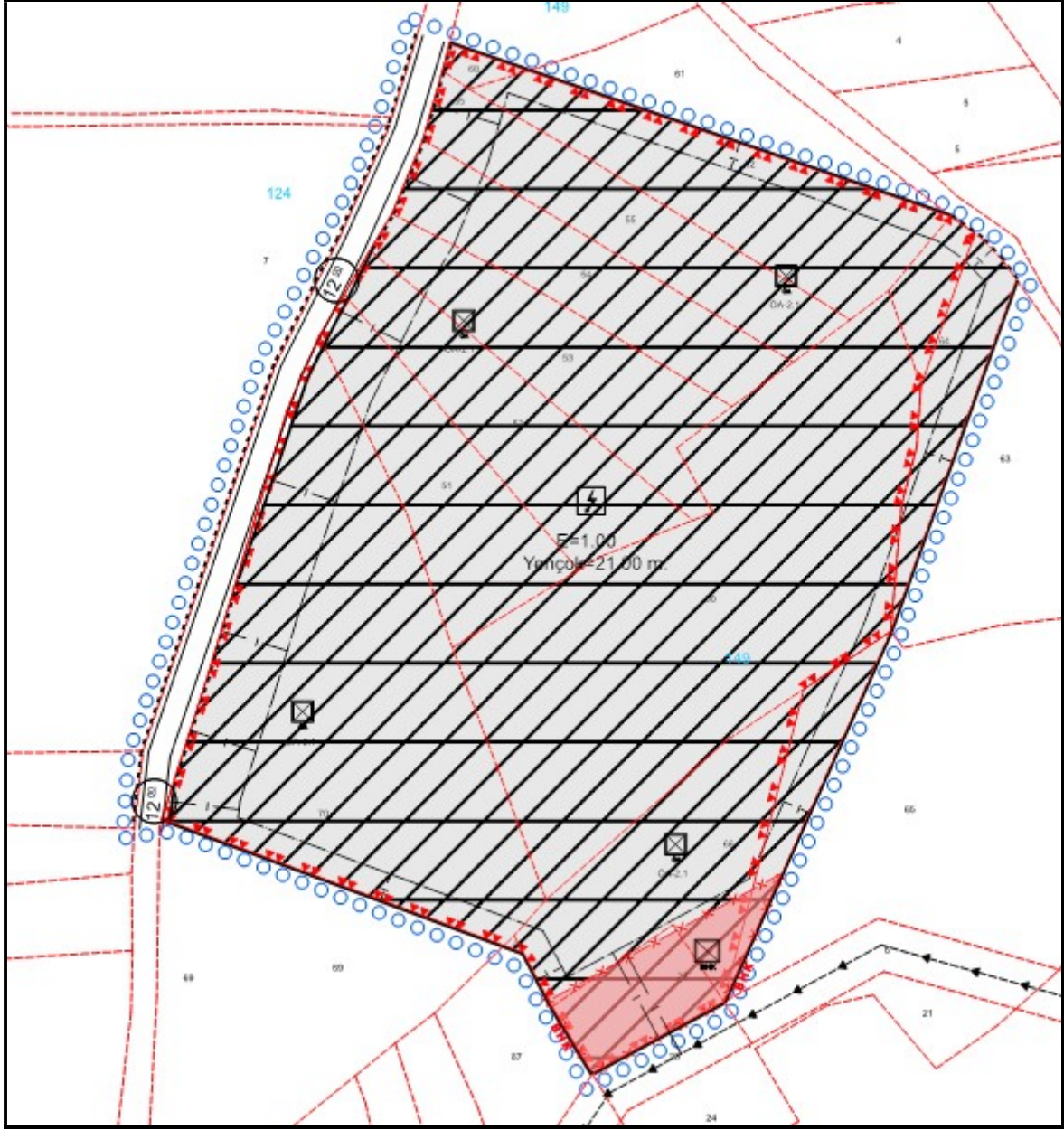
Yalova Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından **15.01.2020** tarihinde onaylanan Plana Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu Sonuç ve Öneriler bölümünde planlama alanının yerleşime uygunluk durumu **Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alan** olarak değerlendirilmiştir, **ÖA-2.1** sembolü ile plana aktarılmıştır.

▪ **Alan Kullanım Dağılımı**

1/1000 ölçekli uygulama imar planı sonucunda ortaya çıkan alan kullanım dağılımı yaklaşık olarak aşağıdaki gibidir.

Fonksiyon	Alan
149 Ada 22-50-51-52-53-54-55-60-62-64-66-68-70 parseller	68 684,77 m ²
Trafo Alanı	68 484,95 m ²
Yol Alanı	199,82 m ²
TOPLAM PLANLAMA ALANI: 68 684,77 m²	

▪ Uygulama İmar Planı Örneği



9. PLAN NOTLARI

1. Yalova ili 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı/Plan Hükümleri, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Hükümleri Aynen Geçerlidir.
2. İnşaat Aşamasında Ve İşletme Dönemlerinde Çevrenin Korunması Açısından 2872 Sayılı “Çevre Kanunu 5491 Sayılı Çevre Kanunu’nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” İle Bu Kanuna İstinaden Çıkarılan;
 - Çevresel Etki Değerlendirilmesi Yönetmeliği,
 - Hava Kalitesinin Korunması Yönetmeliği,

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu

- Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği,
- Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği,
- Gürültü Kontrolü Yönetmeliği,

Belirtilen Tüm Hususlar Yerine Getirilecektir.

3. Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik Hükümlerine Uyulacaktır.
4. Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
5. Bu Plan Ve Plan Hükümlerinde Belirtilmeyen Hususlarda Konusu Ve İlgisine Göre;
 - 3154 Sayılı Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığının Teşkilat Ve Görevleri Hakkında Kanun
 - 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri
 - İşyeri Açma Ve Çalıştırma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik
 - Kamulaştırma Kanunu
 - Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik
 - Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile;

Bu Plan Notlarında Yer Almayan Hususlarda Konusuna Ve İlgisine Göre Bu Plan İşlemine Etki Edecek Olan İlgili Diğer Mevzuatlara Uyulması Zorunludur.

6. Trafo (380 kV. Çiftlikköy İnterface Tesisi) Alanı içerisinde Yapılanma Koşulları: Emsal (E) = 1.00, teknolojik yapı ve tesisler için Yençok 21 metre, bu alan içinde ihtiyaca yönelik olarak inşa edilecek idari tesis, bekevi evi vb yapılar için aynı yoğunluk içinde kalmak üzere Yençok = 6.50 Mt (2 Kat) olacaktır.
7. Yapı yaklaşma mesafeleri, komşu parsel sınırlarından 10 metre; yoldan 25 metre olacaktır Yapı yaklaşma sınırı dışında giriş, çıkış kontrol binası vb. güvenlik amaçlı yapılar yapılabilir. Söz konusu yapılar parsel sınırının en fazla 5 metre yakınında olabilir.
8. Emsal Hesapları Net İmar Parseli Üzerinden Yapılacaktır.
9. Alanın güneyinden geçen doğalgaz boru hattına 40 metrelik mesafe içerisinde herhangi bir yapı yapılamaz.
10. Yalova İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 4785952 sayılı yazıları gereği; ilgili "Toprak Koruma Projesine" uyulacaktır.
11. DSİ 1. Bölge Müdürlüğü 08.06.2017 tarih 392794 sayılı yazıda belirtilen hususlara uyulacaktır. Buna göre;
 - Personel veya işletme kaynaklı her türlü sıvı atıklar tabii zemin ile teması kesilerek, sızdırmazlık sağlanarak depolanacaktır.
 - Yer altı suyu kirlenmesini önleyici tüm tedbirler alınacaktır.
 - Sonradan tespit edilebilecek pınar, kaynak veya yer altı suyunun korunması için gereken tedbirlerin alınacaktır.
 - Yer altı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik ve Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine riayet edilecektir.

- Yer altı suyuna olumsuz etki saptanması durumunda zarar ilgiliden temin edilecek, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise yapılaşma iptal edilecektir.
12. Tesisin Yapımı Aşamasında İlgili Mimari Statik Tesisat Ve Her Türlü Fenni Mesuliyet TEİAŞ Tarafından Üstlenilecektir.
 13. Tesisin İnşaat Ve İşletmesinde “Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği’ne” İstinaden Gerekli Tüm Tedbirler TEİAŞ Tarafından Alınacaktır.
 14. Tesisin İnşaat İşletmesinde “5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu” Kapsamında Komşu Parsellere Ve Çevrede Yapılan Tarımsal Faaliyetlere Zarar Verilmemesi İçin Gerekli Tedbirler TEİAŞ Tarafından Alınacaktır.
 15. Planlama Alanı İçinde Yapılacak Çalışmalar Sırasında Herhangi Bir Kültür Ve Tabiat Varlığına Rastlanması Durumunda 2863 Sayılı Kanun Gereği En Yakın Mülki İdare Amirliğine Veya Müze Müdürlüğüne Bilgi Verilecektir.
 16. Yalova Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce **15.01.2020** tarihinde onaylanan Plana Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
 - ✓ Zemin ve temel etüt çalışmalarında sahada yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler de hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenerek uygulama aşamasına geçilmelidir.
 - ✓ Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler alınmalıdır.
 - ✓ Mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
 - ✓ Yol , alt yapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı yapılmamalıdır.
 - ✓ Yapı temelleri homojen (aynı) birim üzerine taşıttırılmalıdır.
 - ✓ Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıttırılmalıdır.
 - ✓ Yüzey, atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
 - ✓ Zemin ve temel etüt çalışmalarında temel derinliğine göre ayrıntılı stabilite analizleri yapılmalı ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
 - ✓ Zemin ve Temel Etüt çalışmalarında oturma, şişme, sıvılaşma analizleri yapılarak gerekli görülmesi halinde belirlenen zemin iyileştirme yöntemi uygulanmalıdır.
 - ✓ Yapı yüklerinin farklı birimlere taşıttırılması gerekmesi halinde uygun temel tipi belirlenmelidir.
 - ✓ Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (oturma, taşıma gücü, sıvılaşma vb.) zemin ve temel etüt çalışmalarında irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
 - ✓ Yapı temelleri birimlerin mühendislik problemleri olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıttırılmalıdır.