

YALOVA - MERKEZ

G22D 10D PAFTA, - ADA, - PARSEL
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

YALOVA İLİ-MERKEZ İLÇE-BAHÇELİEVLER MAH
G22D 10D PAFTA, - ADA, - PARSEL
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı; Yalova İli, Merkez İlçe, Bahçelievler Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Alan ilçe merkezinin yaklaşık 5650 m batısında, Armutlu Yolunun 500 m kuzeyinde yer almaktadır.

Alan Marmara Denizi kıyı kenar çizgisinin ikinci 50 m bandı içerisinde, Yalova Üniversite Alanının kuzeybatı köşesindedir.

Alanın kuzeyinde açık ve yeşil alanlar, doğusunda güneybirlik tesis alanları, güneyinde üniversite alanı yer almaktadır.



Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

KAPSAM

Plan değişikliği halihazırda kamu mülkiyetinde olan kadastro harici alanı kapsamaktadır.

MEVCUT DURUM

Plan değişikliğine konu alanda kuzeybatı yönünde azalan %10-15 arası eğim bulunmakta olup alan topoğrafik açıdan yapılaşmaya uygundur.

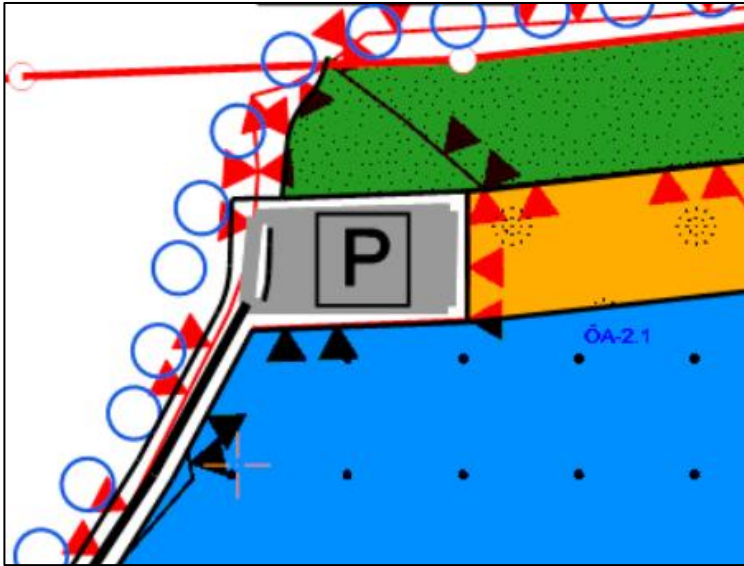
Söz konusu parseller bölge için hazırlanarak onaylanan jeolojik etüt raporlarında ÖA1 olarak tanımlı bölgede kalmaktadır. 1. Derece Deprem Kuşaağında yer alan bölgede yapılacak yapılarda jeolojik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulması önem arz etmektedir.

Halihazırda alan boş olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

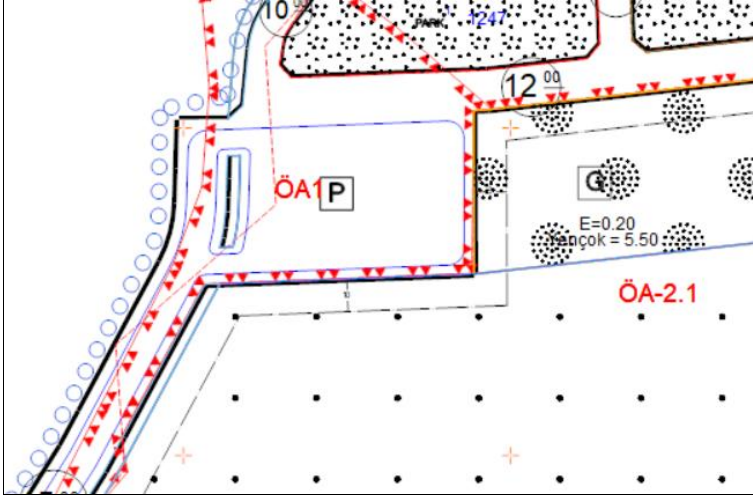
Parsellerin bulunduğu bölgeye ana ulaşım Yalova-Armutlu Yoluna bağlanan ve üniversite alanının batısından planlama alanına ulaşan 15 m ulaşım aksı ile sağlanmaktadır.

MEVCUT PLAN DURUMU

Planlamaya konu alan onaylı Yalova Merkez İlçe 1/5000 ölçekli nazım imar planında otopark alanı olarak planlanmış durumdadır.



Nazım imar planı örneği



Onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında söz konusu alan otopark alanı olarak planlanmış durumdadır. Otopark alanına ulaşım güneyden gelen ve Yalova-Armutlu Yoluna bağlanan 15 m en kesitli ulaşım aksıyla sağlanmaktadır.

Planlama alanının kuzeyinde 12 m yol planlanmış olup yolun kuzeyi denize kadar park alanı olarak planlanmış durumdadır.

GEREKÇE

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği; kıyı kenar çizgisinden kara yönünde ikinci 50 m bant içinde kalan alanda Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmeliklerde belirlenen söz konusu alanlarda yer alabilecek kullanımlara ve çevresindeki mevcut plan kararlarına uygun olarak gününbirlik tesis alanı olarak planlanması amacıyla, ilgili idarenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile otopark olarak planlı alanın bir bölümü otopark alanından çıkartılarak doğusunda planlı gününbirlik tesis alanlarıyla bütünleşecek şekilde gününbirlik tesis alanı olarak yeniden planlanmıştır.

Alanın batısındaki bölge mevcut plandaki şekilde otopark olarak kullanılmaya devam etmektedir. Gününbirlik tesis alanı olarak planlanan alan kıyı kenar çizgisinin kara yönünde ikinci 50 m bantı içerisinde kalmaktadır. Önerilen fonksiyon ikinci 50 m bantta yer alabilecek fonksiyonlardan olup Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmeliklere uygundur.

Plan değişikliği ile bölgede ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

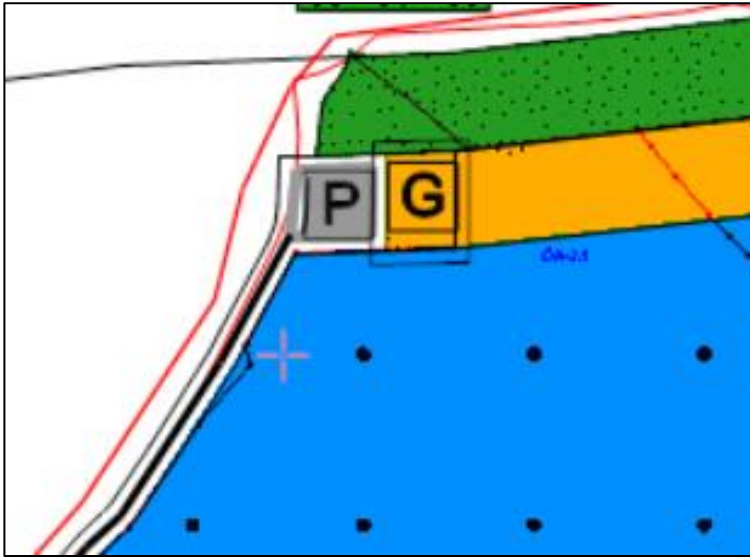
Uygulama imar planı değişikliği arazi kullanımını değişimi aşağıdaki şekildedir.

Kullanım	Mevcut plan (m ²)	Plan değişikliği (m ²)
Günbirlik tesis alanı	0	1764
Yol+otopark alanı	1764	0

- Alan hesabı plan değişikliğine konu alan üzerinden yapılmıştır

Plan değişikliği ile kıyı kenar çizgisinden itibaren ikinci 50 m bant içerisinde yer alabilecek kullanımlara yönelik düzenleme yapılmıştır. Yapılan düzenleme günübirlik kullanım alanlarına yönelik olup bölgede yerleşik nüfus yoğunluğunda herhangi bir artış söz konusu değildir.

Plan değişikliğinde 1/5000 lekli Yalova-Merkez Nazım İmar Planı hükümleri geçerlidir.



Nazım imar planı değişikliği

TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEğERLENDİRMEĞİ

Plan değişikliği ile bölgede yerleşik nüfus yoğunluklarında herhangi bir artış söz konusu değildir. Önerilen fonksiyon günübirlik kullanımlara yönelik olup yapılacak tesis bölgedeki elektrik, su ve kanalizasyon şebekesini kullanacaktır. Ancak nerilen yapı yoğunlukları ve fonksiyon doğrultusunda tesisin mevcut altyapıya etkisinin tolere edilebilir seviyede olacağı değerlendirilmektedir.

Bilginize arz ederim.