

YALOVA-MERKEZ-KIRAZLI MAH

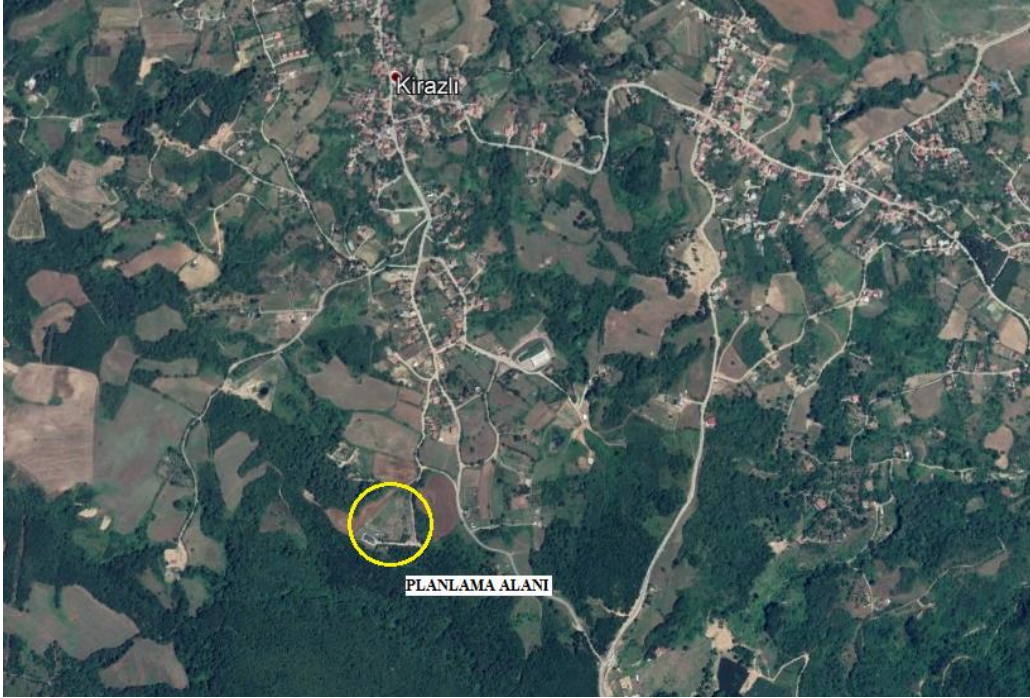
G22C11C3D PAFTA , - ADA – 300-929 PARSELLER
UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU

YALOVA İLİ-MERKEZ İLÇE-KIRAZLI MAH
G22C 11C 3D PAFTA, 300-929 PARSELLER
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı; Yalova İli, Merkez İlçe, Kirazlı Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Alan ilçe merkezinin yaklaşık 6 km güneyinde, Kirazlı Mahallesi yerleşik alanının 1 km güneyinde ve Bursa-Yalova Yolunun 1.5 km doğusunda yer almaktadır.

Parsellerin bulunduğu alan planlı alanların dışında kalmaktadır. Alana ulaşım 929 parselin doğusundan geçen kadastral yoldan sağlanmaktadır.



Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

KAPSAM

Plan çalışması Kirazlı Mahallesi 300-929 parselleri kapsamaktadır. Söz konusu parseller özel mülkiyettedir. Parsellerin toplam alanı 12.702,85 m²'dir.

MEVCUT DURUM

Plan değişikliğine konu parsellerin bulunduğu bölgede kuzey yönünde azalan %20 civarında bir eğim bulunmaktadır. Parsellerin bulunduğu bölge kuzey bakılıdır.

Söz konusu parseller bölge için hazırlanan imar planına esas jeolojik etüt raporlarında ÖA-2.1 olarak tanımlı bölgede kalmaktadır. 1. Derece Deprem Kuşaağında yer alan bölgede yapılacak yapılarda jeolojik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulması önem arz etmektedir.

Kirazlı Mahallesi 300-929 parseller üzerinde halihazırda 1 adet 2 katlı, 1 adet 1 katlı konut amaçlı kullanılan yapı bulunmaktadır. Parsellerin büyük bölümü boş durumdadır.

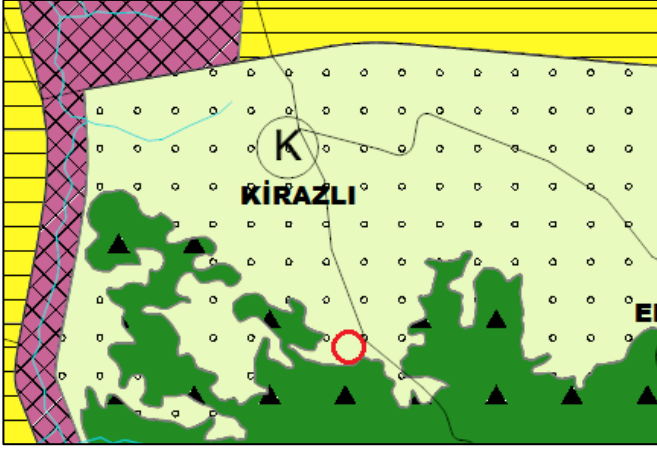


Planlama alanı genel görünüş (Google earth'den alınmıştır)

Parsellerin bulunduğu bölgeye ulaşım kuzeyden Kirazlı Mahallesi yerleşik alanından gelen ve 929 parselin doğusundan geçen kadastral yoldan sağlanmaktadır. 929 parsel kadastral yola cepheli durumdadır.

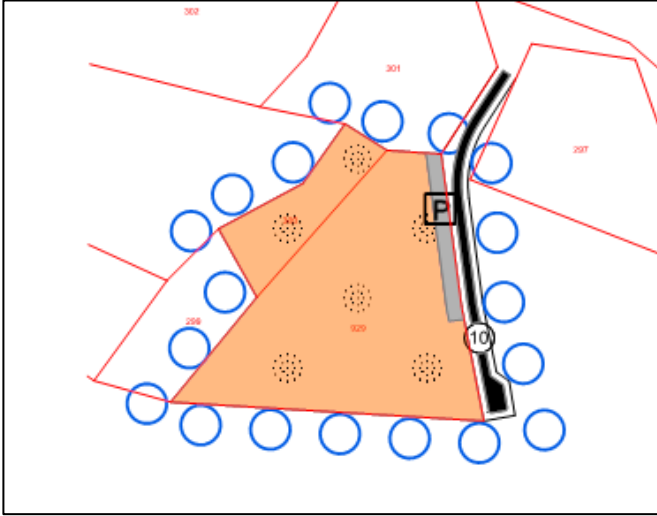
MEVCUT PLAN DURUMU

Planlamaya konu 300-929 parseller 1/5000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planında tarım alanı olarak tanımlanan alanda kalmaktadır.



1/50000 ölçekli çevre düzeni planı örneği

Planlamaya konu Kirazlı Mahallesi 300-929 parseller için hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planında parseller turizm alanı (kırsal turizm) ve yol ve otopark alanı olarak planlanmıştır. Parsellere ulaşım 929 parselin doğusundan geçen ve 10 m olarak planlanan araç yolundan sağlanmaktadır.



1/5000 ölçekli nazım imar planı önerisi

KURUM GÖRÜŞLERİ

Kirazlı Mahallesi 300-929 parselde yapılması planlanan ekolojik (kırsal) turizme yönelik ilgili kurum görüşleri aşağıdaki gibidir.

- DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün 01.02.2021 tarih ve 15289 sayılı yazısında "... topoğrafik olarak eğimli bölgede yüzeysel suların drenajına yönelik gerekli önlemler alınması kaydıyla sakınca bulunmamaktadır" denmektedir.

- Yalova Orman İşletme Müdürlüğü'nün 03.02.2021 tarih ve 269832 sayılı yazısında “.. 2/B (Eylemli orman değildir) plan yapılmasında sakınca bulunmamaktadır” denmektedir.
- İl Sağlık Müdürlüğü'nün bila tarih 129 sayılı yazısında “... sakınca bulunmamaktadır” denmektedir.
- UEDAŞ 31.12.2020 tarih ve 2450 sayılı yazısında “... sakınca bulunmamaktadır” denmektedir.
- Tarım İl Müdürlüğü'nün bila tarih 1335447 sayılı yazısında “... talebin İl Toprak Koruma Kurulunun 25.03.2021 tarih ve 2021/2 nolu kararının 1. Maddesinde ve Valilik Makamının 05.04.2021 tarih ve 1057613 sayılı oluru ile uygun görülmüş ve müdürlüğümüze sunulan toprak koruma projesi 29.04.2021 tarihinde valilikçe onaylanmıştır.
1/50000 ölçekli çevre düzeni planı plan hükümlerine, onaylanan toprak koruma projesine uyulması, talep edilen amaç doğrultusunda kullanılması, başka amaçla kullanılması durumunda yeniden izin alınması koşuluyla tarım dışı amaçla kullanılması müdürlüğümüzce uygun görülmüştür” denmektedir.
- İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 29.12.2020 tarih ve 992608 sayılı yazısında “Kocaeli Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne görüş sorulması gerekmektedir” denmektedir.

GEREKÇE

1/1000 ölçekli uygulama imar planı; ilgili kurum görüşleri doğrultusunda söz konusu alanda ekolojik / kırsal turizme yönelik tesisin yapılabilmesine olanak sağlamak amacıyla, hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarına uygun olarak, parsel maliklerinin talebi doğrultusunda, hazırlanmıştır.

PLAN KARARLARI

1/5000 ölçekli nazım imar planı kararları doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile 300-929 parseller ekolojik / kırsal turizm alanı olarak planlanmıştır. Alana ulaşım kuzeyden Kirazlı Mahallesinden gelen ve 929 parselin doğusundan geçen kadastral yolun 10 m olarak düzenlenmesi ile bu yolla sağlanacaktır. Söz konusu yol 929 parselin güneydoğu köşesinde dönüşe imkan sağlamak amacıyla küldesak ile bitirilmiştir. 929 parselin kuzey bölümünde ziyaretçilerin otopark ihtiyacının karşılanması amacıyla 10 m yol üzerinde cep otoparkı oluşturulmuştur. Ayrıca 929 parselin kuzeydoğu köşesinde alanın enerji ihtiyacının karşılanmasına yönelik trafo alanı planlanmıştır.

Ekolojik /kırsal turizm tesis alanında; aile işletmeciliği şeklinde pansiyonlar, bungalov üniteleri, çiftlik evleri, dağ evleri gibi konaklama kullanımları, yeme-içme tesisleri ile yöresel ürünlerin satış üniteleri yer alabilir. Bu kapsamdaki uygulamalarda Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

Ekolojik /kırsal turizm tesis alanında yapılanma koşulları $E=0.10$ ve $Yençok=7.50$ m'dir. Yapı yaklaşma mesafeleri yoldan, otopark alanından ve parselin güney cephesinden 5 m, komşu parsellerden 3 m olacak şekilde plan üzerinde gösterildiği gibidir.

Yapılacak yapılarda geleneksel mimari ve doğal yapı korunacak, topoğrafya ve bitki örtüsüne uygun çözümler üretilecektir. Yapılarda toplam yükseklik aşılmamak kaydıyla iç yükseklikler serbesttir. Yapılarda çatı sistemi serbesttir.

Uygulama imar planı arazi kullanımını aşağıdaki gibidir.

Kullanım	Öneri plan (m ²)
Ekolojik / kırsal turizm alanı	12053
Trafo alanı	56
Yol+otopark alanı	1848
TOPLAM	13957

- Alan hesabı plan sınırı üzerinden yapılmıştır

1/1000 ölçekli uygulama imar planında aşağıdaki plan hükümleri geçerlidir.

1. Ekolojik /kırsal turizm tesis alanında; aile işletmeciliği şeklinde pansiyonlar, bungalov üniteleri, çiftlik evleri, dağ evleri gibi konaklama kullanımları, yeme-içme tesisleri ile yöresel ürünlerin satış üniteleri yer alabilir. Geleneksel mimarinin ve doğal yapının korunması esastır. Yerel kaynakların kullanımı sağlanacaktır.

Bu kapsamdaki uygulamalarda Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

2. Mimari proje aşamasında topoğrafya ve doğal bitki örtüsüne uygun çözümler getirilecektir. Renk, çatı kaplaması, kullanılan malzeme ve cephe özelliklerinde çevre karakteristiklerine uyulacaktır.

3. Maksimum yükseklik aşılmamak kaydıyla iç yükseklikler serbesttir.

4. Çatı şekli serbesttir.

5. $E=0.10$ $Yençok=7.50$ m'dir.

6. Plan üzerinde gösterilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.

7. Aplikasyonda kadastral sınırlar esastır.

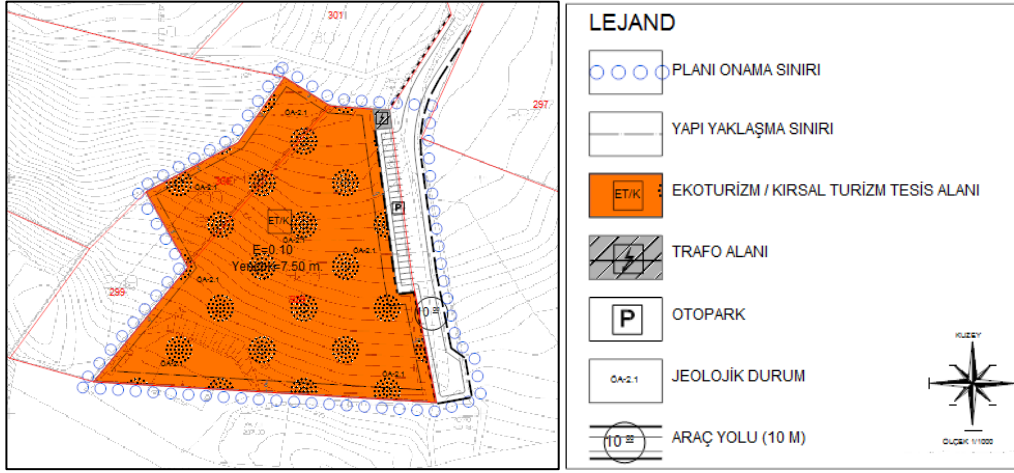
8. Altyapı girişimci tarafından yapılacaktır. Altyapı tamamlanmadan yapı kullanma izni verilmez.

9. "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik" ve "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.

10. "Deprem Yönetmeliği" ve "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

11. Alan için hazırlanarak onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.

12. Belirtilmeyen hususlarda Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.



TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

Plan önerisi turizm tesisi niteliğinde olup bölgede yerleşik bir nüfus getirmeyecektir. Yerleşik alandan bağımsız olarak yapılacak olan tesis altyapı hizmetlerini kendisi oluşturacak olup kentin altyapı tesisleri üzerinde herhangi bir olumsuz etki yaratmayacaktır.

Bilginize arz ederim.