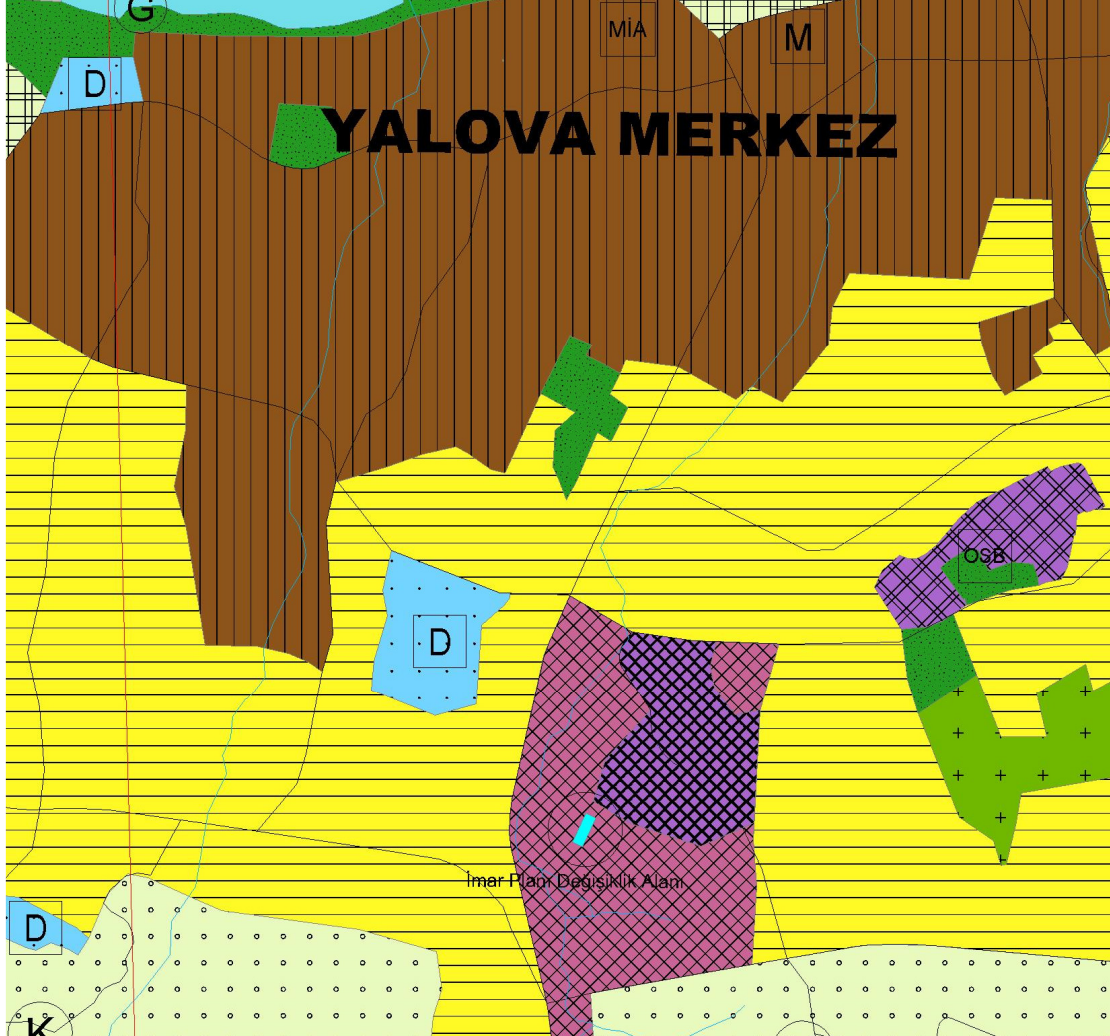


# YALOVA – MERKEZ – KIRAZLI KÖYÜ G22c-11c-1a ve G22c-11d-2b PAFTA, 3011 ADA, 5 ve 6 PARSELLER

## 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

### Planlama Alanı Tanımı

1 / 1000 ölçekli G22 c – 11 c – 1 a ve G 22 c – 11 d – 2 b numaralı Uygulama İmar planı paftalarında bulunan Yalova Merkez İlçe, Kirazlı köyü, 3011 Ada, 5 ve 6 parsel numaralı taşınmazların bulunduğu alanda imar planı değişikliği önerilmiştir. İmar planı değişikliği önerilen alan 1/50.000 ölçekli Yalova İli, Çevre Düzeni Planında Kentsel Servis Alanı olarak planlanmıştır.



ÇDP'deki konumu

İmar planı değişikliği önerilen alan; Yalova – Bursa karayolunun doğusunda, sanayi alanının batı sınırındadır.

## **Plan Kararlarını Etkileyen Hususlar**

### **Arazi Kullanım**

Kirazlı Küçük sanayi sitesi içinde bulunan plan değişikliği alanındaki imar adasında yapılaşma % 90 -95 oranında tamamlanmıştır. Küçük sanayi alanının genelinde yaklaşık % 95’inde yapılaşma tamamlanmış durumdadır. Planlama alanı Küçük sanayi sitesinin doğusunda sanayi alanına yakındır.

### **Topoğrafya**

Kirazlı Deresinin doğu yamaçlarında bulunan arazinin eğimi %15 – 20 arasındadır. Bu nedenle bölgede kademeli bir yapılaşma oluşmaktadır.

### **İmar Planı Değişikliği Gerekçesi**

Yalova Merkez İlçe, Kirazlı Köyü, 3011 Ada, 5 ve 6 parsel numaralı taşınmazların bulunduğu alanda halihazır durumda sanayi dükkanları % 90 – 95 oranında tamamlanmıştır. Mevcut sanayi dükkanlarının bir bölümü imar parselinin dışında kalmıştır. Mevcut sanayi dükkanlarının imara uygun hale gelebilmesi için imar planı değişikliği önerilmiştir.

Küçük sanayi alanında 3011 Ada, 6 parselin doğusunda bulunan yol yeniden düzenlenmiştir. Sanayi sitesinde imar planında ve mevcut durumda ulaşım kademelenmesi sağlanamamıştır. Araç ve yaya yolları herhangi bir kademe ve düzen içinde değildir. Sanayi sitesinde sadece dükkanlara araçlı ve yaya ulaşımın sağlanabilmesi amacıyla yollar düzenlenmiştir.

Önerilen imar planı değişikliği ile; 3011 Ada, 6 parsel numaralı taşınmazda bulunan yapıların imar planına uygun hale getirilebilmesi için 6 parsel numaralı taşınmazın cephe aldığı araç yolunun yeniden düzenlenmesi önerilmiştir.

3011 Ada, 6 numaralı parselin kuzey ve güneyinde bulunan yapılaşmamış alanların küçük sanayi alanının dışına çıkartılması önerilmiştir. Böylece mevcut sanayi dükkanlarının imarlı hale gelebilmesi için genişletilen küçük sanayi alanı kuzey ve güney köşelerden daraltılarak küçük sanayi alanı dengelenmeye çalışılmıştır. Yalova Belediyesi imar planında kısıtlı alanda planlanmış olan Küçük Sanayi Sitesi alanlarının verimli kullanılabilmesi amaçlanmıştır.

## İmar Planı Değişikliği Kararları

Yalova Merkez İlçe, Kirazlı Köyü, G22 c – 11 c – 1 a ve G22 c- 11 d – 2 b pafta, 3011 ada, 5 ve 6 parsel numaralı taşınmazlarda hazırlanan imar planı değişikliği alanı toplam 7.720 m<sup>2</sup>'dir. İmar planı değişikliği hazırlanan alan yatay 4 498 900 – 4 499 100 ile düşey 438 600 – 438 700 koordinatları arasında yer almaktadır.

Planlama alanının dört tarafında araç yolu planlanmıştır. Plan değişikliği önerilen alanda; yapılaşma koşulları korunmuş herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Fonksiyon Alanı	Mevcut Plan ( m2 )	Öneri Plan ( m2 )	Fark ( m2 )
Küçük Sanayi Alanı	3.630	3.630	0

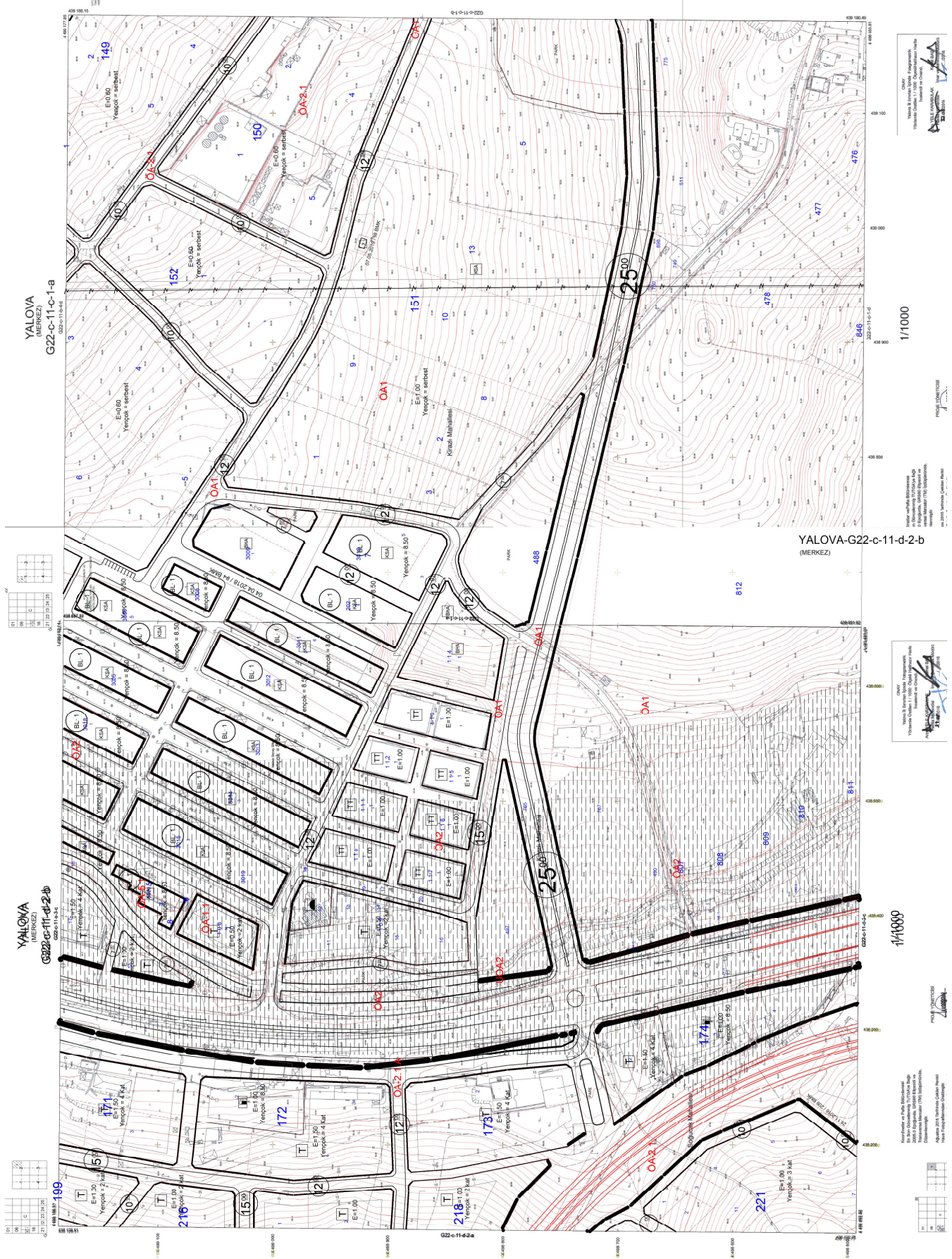
Plan değişikliği önerilen alanda nüfus bulunmadığından herhangi bir donatı artışı önerilmemiştir.

Ayrıca küçük sanayi alanında “BL-1,Yençok = 8.50m ” olan mevcut plan kararları korunmuştur.

### Kentsel Teknik Altyapı

İmar planı değişikliği önerilen alanda; yapılanma koşulları korunmuştur. Planlama alanında araç yolu genişliği yeniden düzenlenmiştir.

Planlama alanının ihtiyacı olan yol, su, kanalizasyon, yağmur suyu, ulaşım, enerji vb. altyapı ihtiyaçları kent bütününde karşılanacaktır.



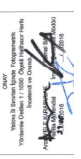
YALOVA  
(MERKEZ)  
G22-c-11-c-1-b  
G22-c-11-c-1-b

YALOVA  
(MERKEZ)  
G22-c-11-d-2-b  
G22-c-11-d-2-b

YALOVA-G22-c-11-d-2-b  
(MERKEZ)

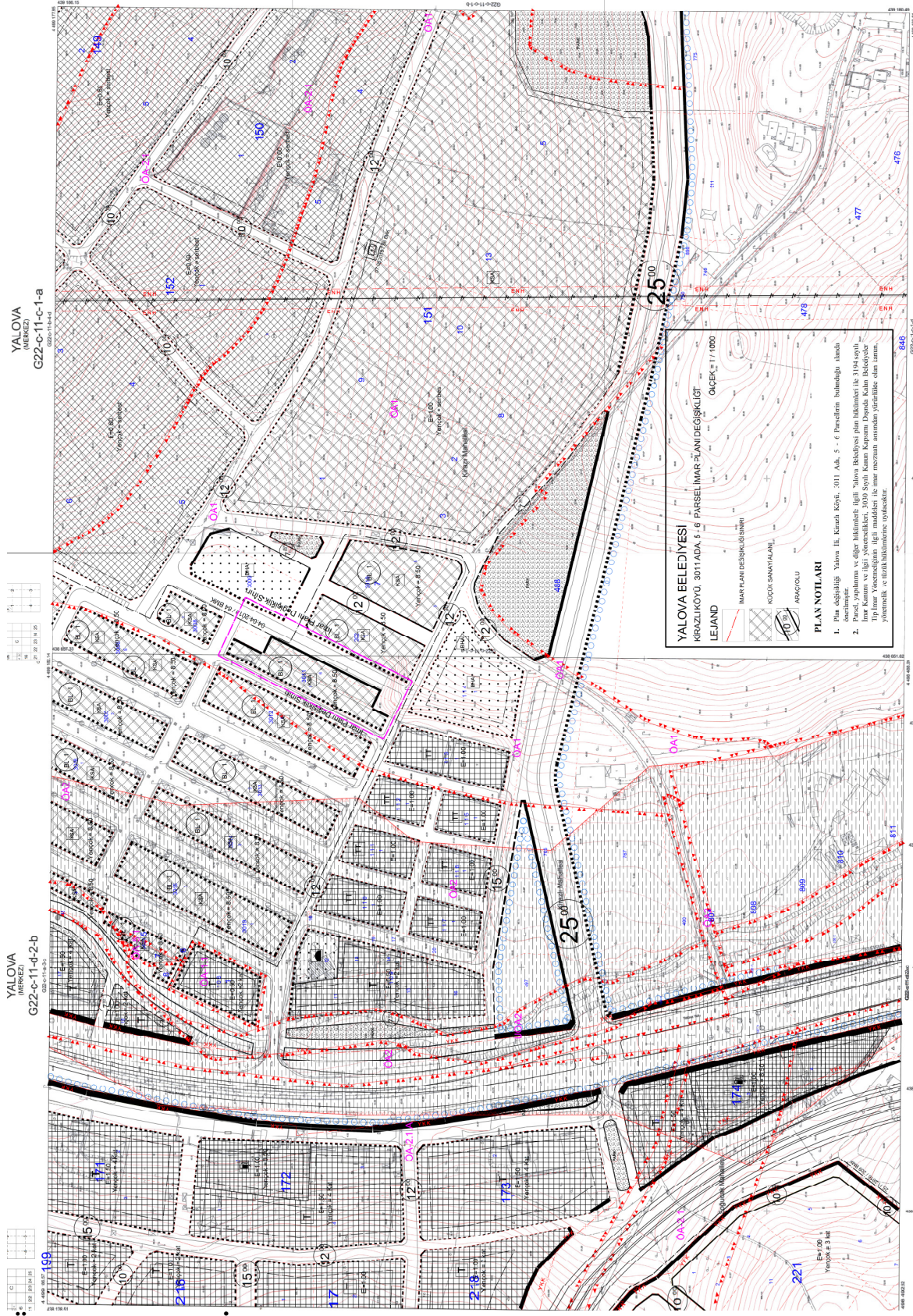


1/1000



1/1000

# Mevcut Uygulama İmar Planı



YALOVA  
(MERKEZ)  
G22-c-11-c-1-b

YALOVA  
(MERKEZ)  
G22-c-11-c-2-b

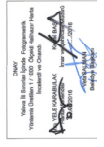
**YALOVA BELEDİYESİ**  
**MIRAZLIKÖYÜ, 3011 ADA, 5 - 6 PARSEL İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**ÖLÇEK = 1/1000**

**LEJAND**

- İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ SARI
- KÜÇÜK SANAYİALANI
- ARAÇSIZ

**PLAN NOTLARI**

- Plan değişikliği Yalova İl, Karadut Köyü, 3011 Ada, 5 - 6 Parsellerini bünyesinde almış olacaktır.
- Parsel, yapılaşma ve diğer bütüncülde ilgili Yalova Bekleyiş plan hükümleri ile 3194 sayılı Kanun ve ilgili yönetmelik hükümlerine göre 1/1000 ölçekli Sırtın Kuvveti Değerlendirme Haritası ile uyumlu olarak, her mecmua istinadına yapılmış olan tüm, yönetmelik ve teknik hükümlerine uyulacaktır.



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20

# Öneri Uygulama İmar Planı

## **PLAN NOTLARI**

1. İmar planı değişikliği; Yalova merkez, Kirazlı Köyü, 3011 Ada, 5 ve 6 parseli kapsamaktadır.
2. Plan değişikliği alanı için hazırlanmış imar planına esas Jeolojik - Jeoteknik etüd raporu hükümlerine uyulacaktır.
3. Parsel, yapılanma ve diğer hükümlerle ilgili bu plan hükümlerinde belirtilmeyen konularda; Yalova Belediyesi plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmelięinin ilgili maddeleri ile imar mevzuatı açısından yürürlükte olan kanun, yönetmelik ve tüzük hükümlerine uyulacaktır.

Mehmet GRGEN  
Şehir ve Bölge Plancısı