

YALOVA-MERKEZ-KIRAZLI MAH

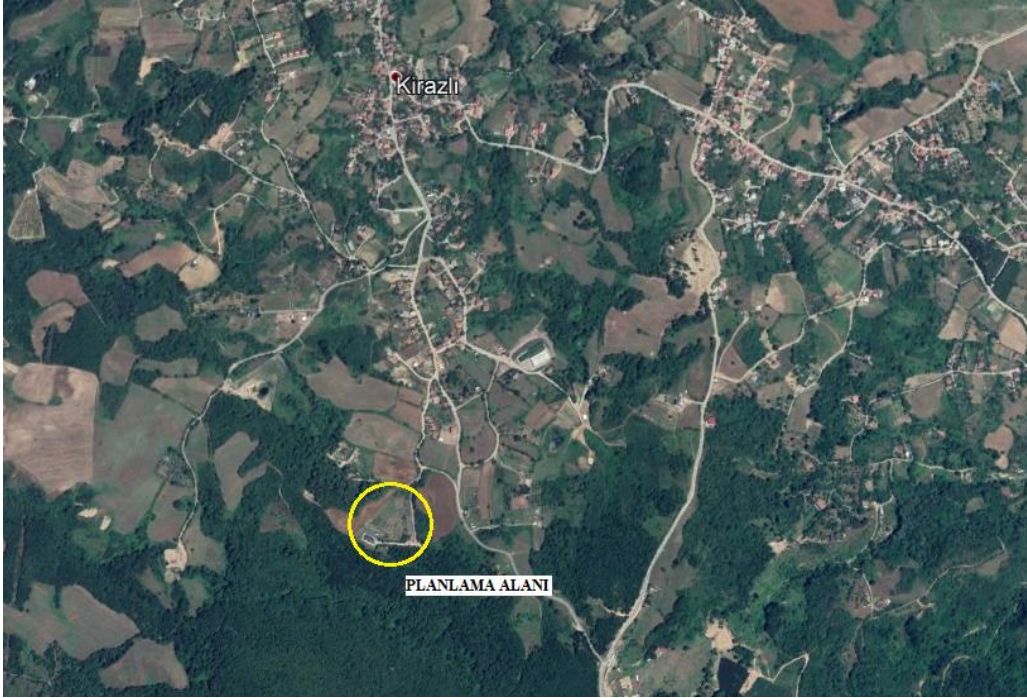
G22C 11C PAFTA , - ADA – 300-929 PARSELLER
NAZIM İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU

YALOVA İLİ-MERKEZ İLÇE-KIRAZLI MAH
G22C 11C PAFTA, 300-929 PARSELLER
NAZIM 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.

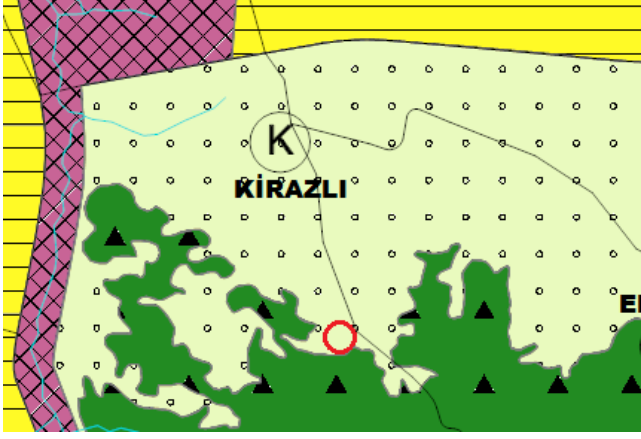


Planlama alanı genel görünüş (Google earth'den alınmıştır)

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 parsellerin bulunduğu bölge 1/5000 ölçekli Yalova Merkez Nazım İmar Planı sınırları dışındadır. Parsellerin bulunduğu bölgede imar planı bulunmamaktadır.

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 Makamınının 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

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

PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 300-929 parseller turizm alanı (ekolojik / kırsal turizm) 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 dönüğe imkan sağlamak amacıyla küldesak ile bitirilmiştir.

Ekolojik / kırsal turizm alanında aile işletmeciliği şeklinde pansiyonlar, bungalov üniteleri, çiftlik evleri, dağ evleri gibi konaklama kullanımları, yeme-içme tesisleri ile yöresel ürünlerin satış üniteleri yer alabilecektir.

Nazım imar planı arazi kullanımını aşağıdaki gibidir.

Kullanım	Öneri plan (m ²)
Ekolojik / kırsal turizm alanı	12050
Yol+otopark alanı	1907
TOPLAM	13957

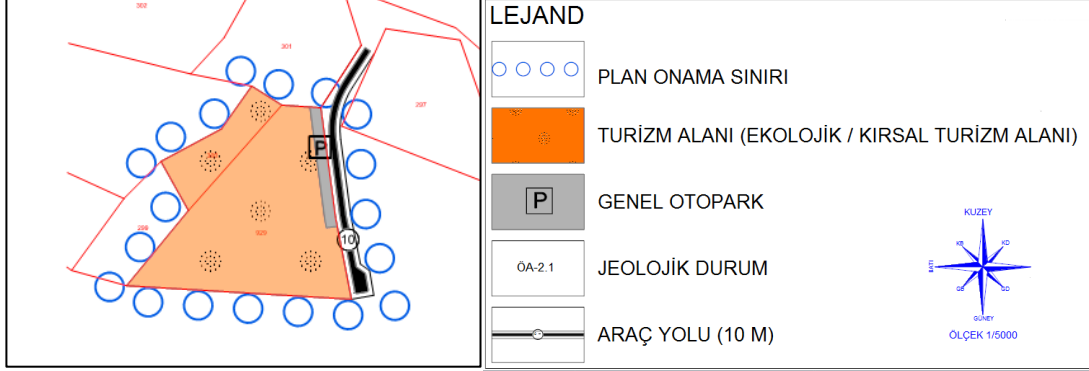
- Alan hesabı plan sınırı üzerinden yapılmıştır

1/5000 ölçekli nazım imar planında aşağıdaki plan hükümleri geçerlidir.

1. Alanda ekolojik / kırsal turizme yönelik tesisler yer alabilir. 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. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmadan uygulamaya geçilemez.



Nazım imar planı önerisi

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.