



# YALOVA İLİ MERKEZ İLÇESİ 107 ADA 132, 133, 139 VE 261 SAYILI PARSELLERE AİT İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

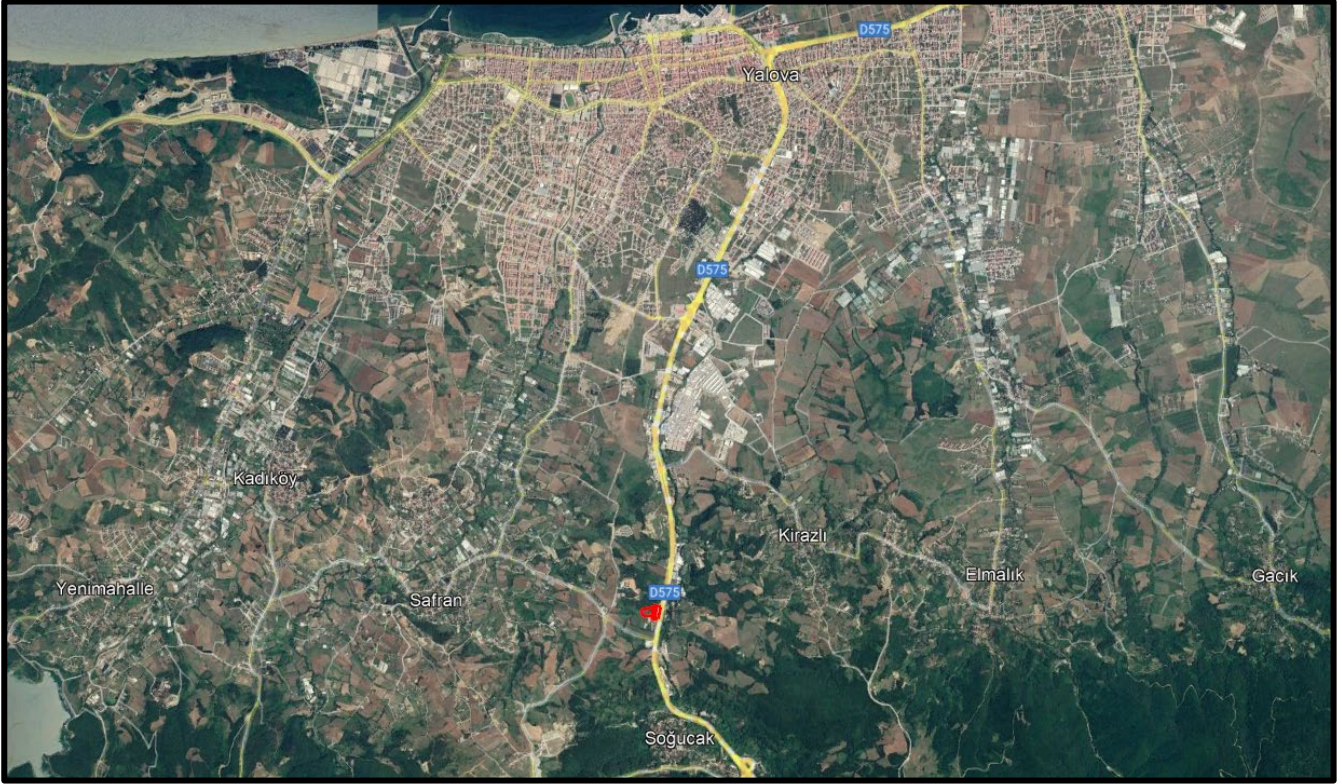


HK PLANLAMA MÜHENDİSLİK  
DANIŞMANLIK  
İNŞAAT BİLİŞİM VE TİC. A.Ş.

## PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlamaya konu olan 107 ada 132, 133, 139 ve 261 sayılı parseller Yalova İli, Merkez İlçesi, Soğucak Köyü sınırları içerisinde yer almaktadır.

### Şekil 1 Planlama Alanına Ait Uydu Görüntüsü (Geniş)



Planlama alanına ulaşım D575 Karayolu (Yalova – Bursa Yolu) üzerinden sağlanmakta olup, alanın Yalova Merkeze uzaklığı yaklaşık 5 km'dir.

Soğucak Köyü sınırları içerisinde olan parsellerin üzerinde 1 adet prefabrik yapı bulunmaktadır. Şehir merkezinden uzaklığı nedeniyle gelişmekte olan bölgede yer alan planlama alanı etrafında birkaç adet yapı dışında yapılaşma bulunmamaktadır.

Plan değişikliği teklifi ise söz konusu parsellerin bir bölümünü kapsamakta olup Şekil 2'de plan değişikliği sınırı ile parsellerin konumu detaylı olarak gösterilmiştir.

*Şekil 2 Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü*

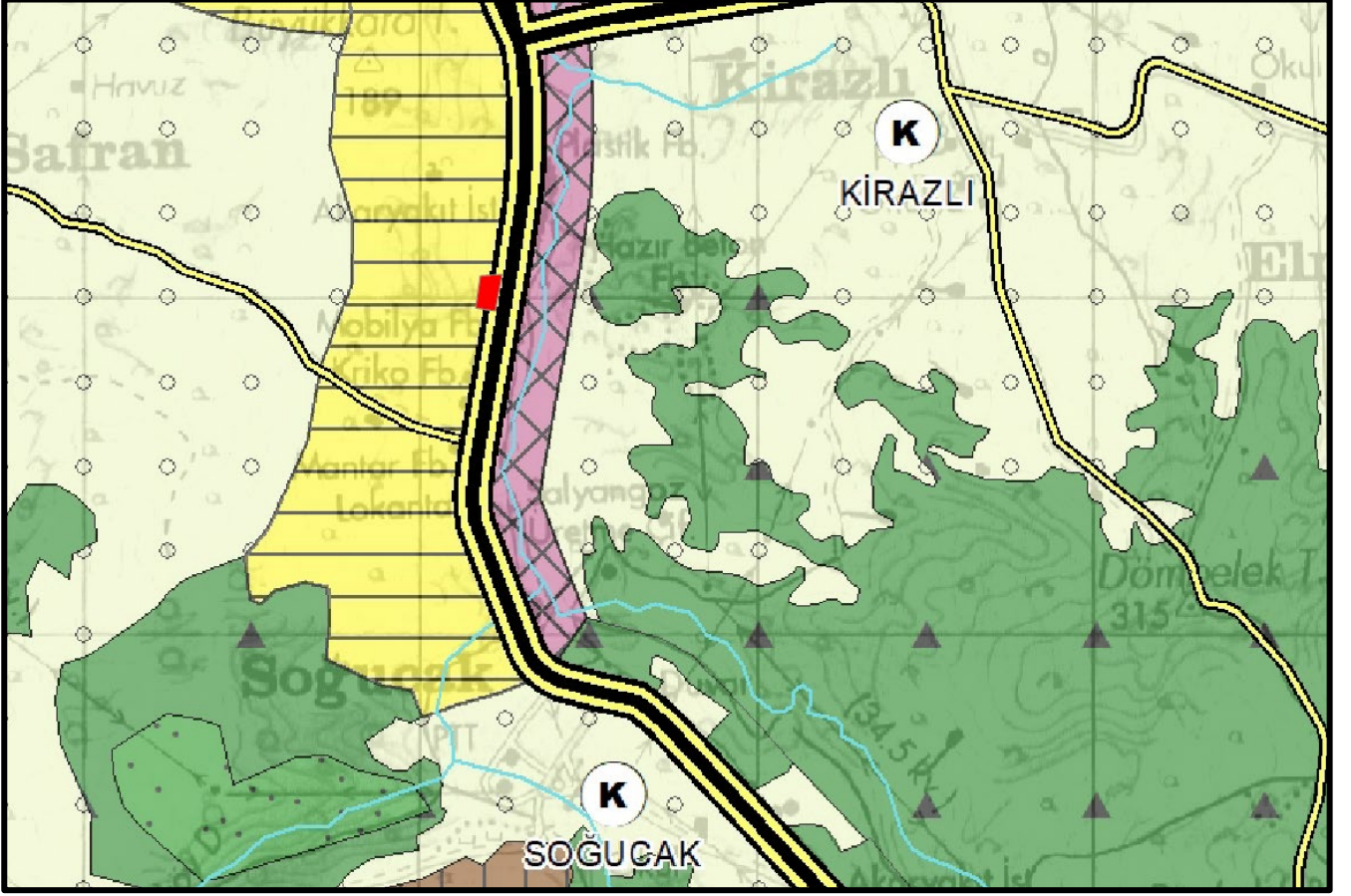


## PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN MEVCUT İMAR DURUMU

Planlama alanı üst ölçekli plan olan 1/50.000 ölçekli Yalova Çevre Düzeni Planında **Kentsel Gelişme Alanı** kullanımında kalmaktadır.

Bahsi geçen planda Kentsel Gelişme Alanlarına ilişkin “Kentsel Gelişme Alanları: Bu Çevre Düzeni Planının hedef yılına ilişkin nüfus kabulleri ile ilke ve stratejileri doğrultusunda kentsel gelişmeye ayrılmış alanlardır.” hükmü getirilmiştir.

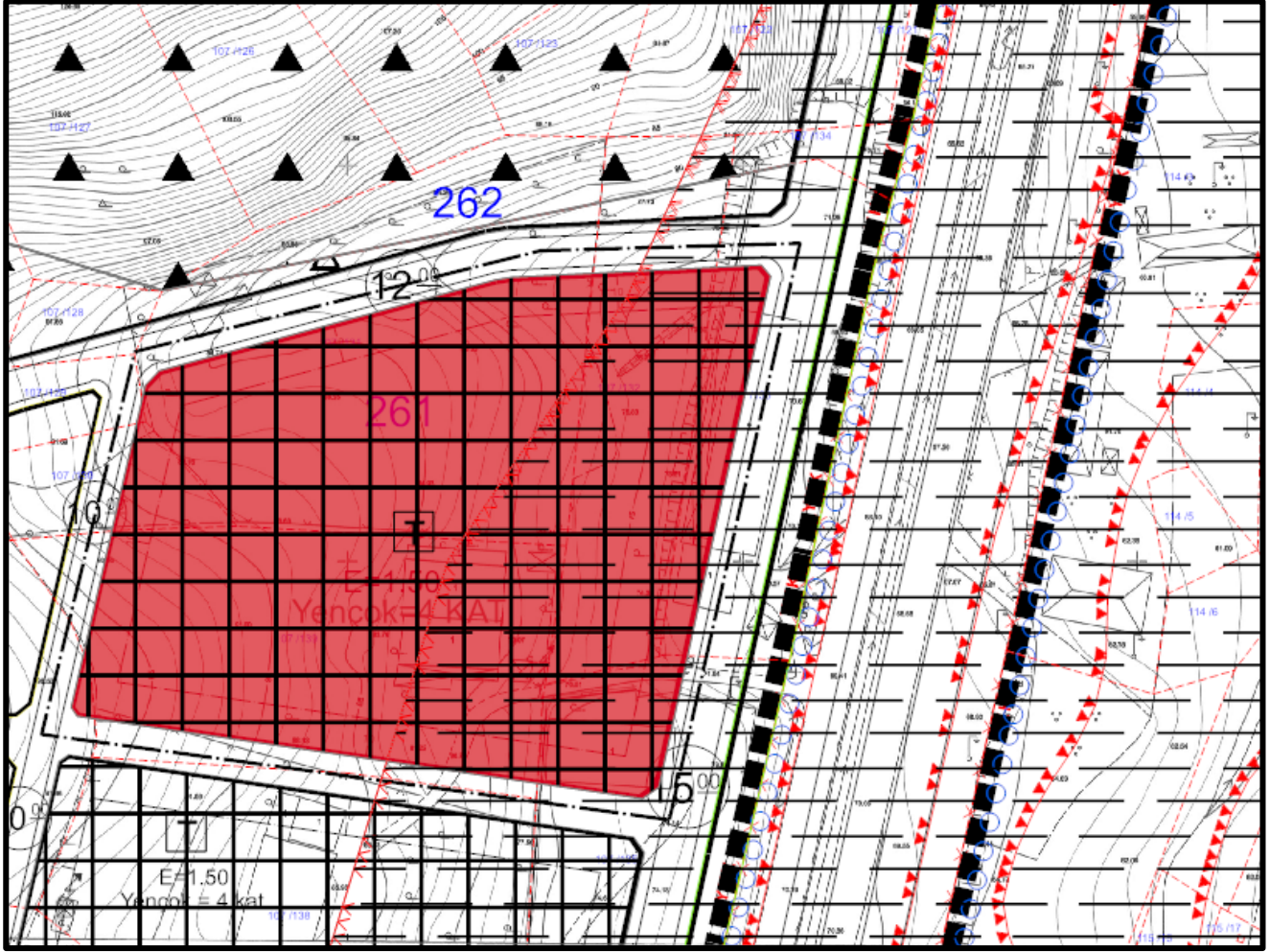
Şekil 3 Planlama Alanının 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri



Söz konusu parsellerin 1/1.000 ölçekli uygulama imar planındaki durumu ise Şekil 4'te verilmiştir.

Planlama alanı Ticaret Alanı kullanımında kalmakta olup; E:1.50 ve Yençok: 4 Kat olacak şekilde yapılaşma koşulları getirilmiştir.

Şekil 4 Planlama Alanının 1/1.000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Plan Durumu



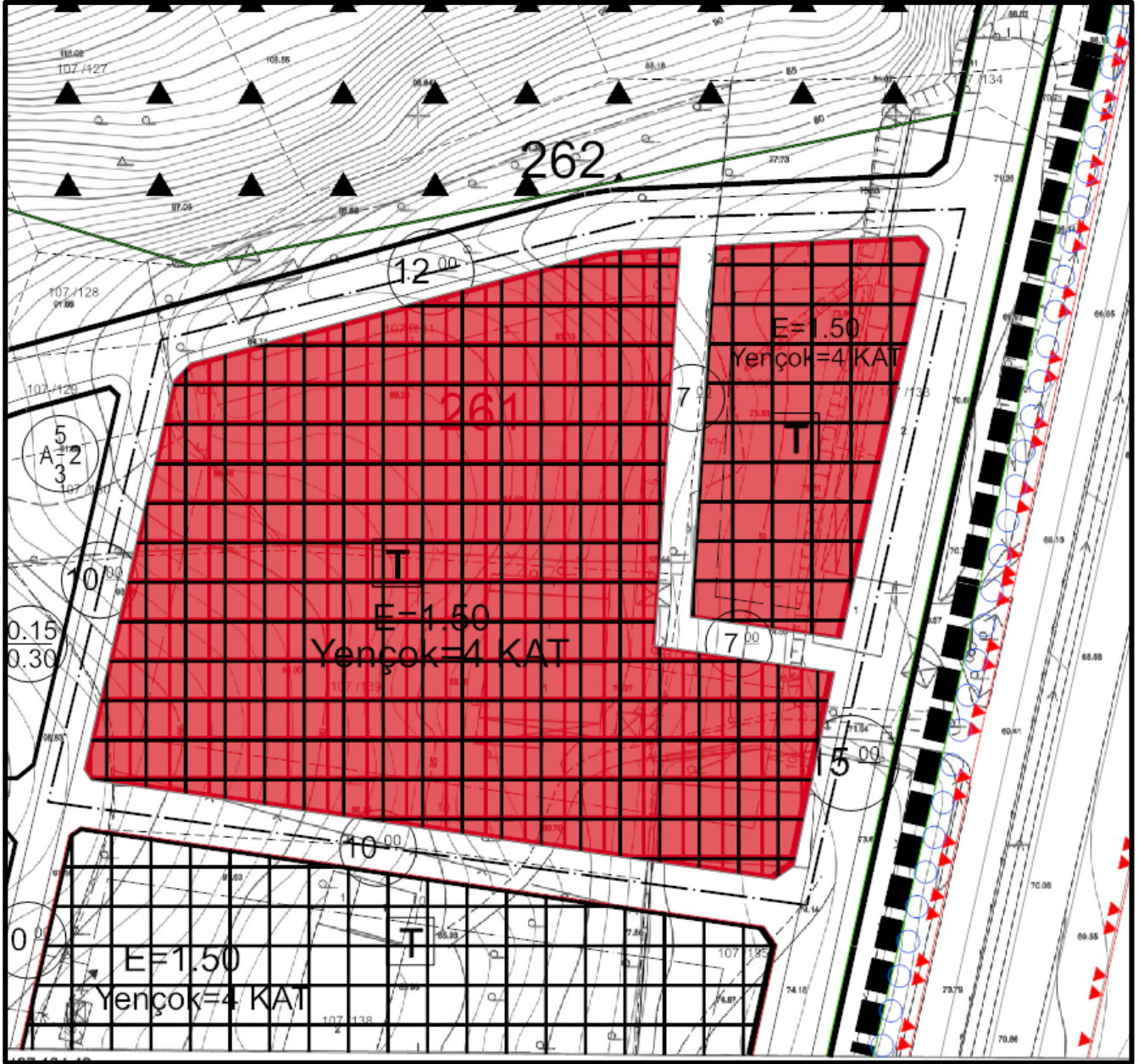
### PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İÇERİĞİ

Söz konusu alanda yapılmak istenen plan değişikliği ile 107 ada 131, 132 ve 261 sayılı parsellerin bir kısmından geçecek şekilde 7 metre genişliğinde yaya yolu önerilmiştir.

Bunun dışında herhangi bir değişiklik içermeyen plan teklifinde yapılaşma koşulları da aynı şekilde korunmuştur. Yapılaşma koşulu değişmediği ve sosyal donatı alanında da azalma olmadığı için söz konusu plan teklifi teknik altyapı alanı ihtiyacı da doğurmamaktadır.

Plan teklifine ilişkin detay Şekil 5'te verilmiştir.

## Şekil 5 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi



## PLAN NOTLARI

1- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YALOVA BELEDİYESİ MERİ İMAR PLANI NOTLARI, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

**Tablo 1 Arazi Kullanım Tablosu**

Arazi Kullanım Kararı	Mevcut Plan (m <sup>2</sup> )	Öneri Plan (m <sup>2</sup> )
Ticaret Alanı	17.641,50	16.796,50
Yol Alanı	-	845
Toplam	17.641,50	17.641,50