

YALOVA – MERKEZ – BAĞLARBAŞI MAH.

G22C 11A 3A-3B PAFTA – 1298 ADA – 2 PARSEL  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
AÇIKLAMA RAPORU

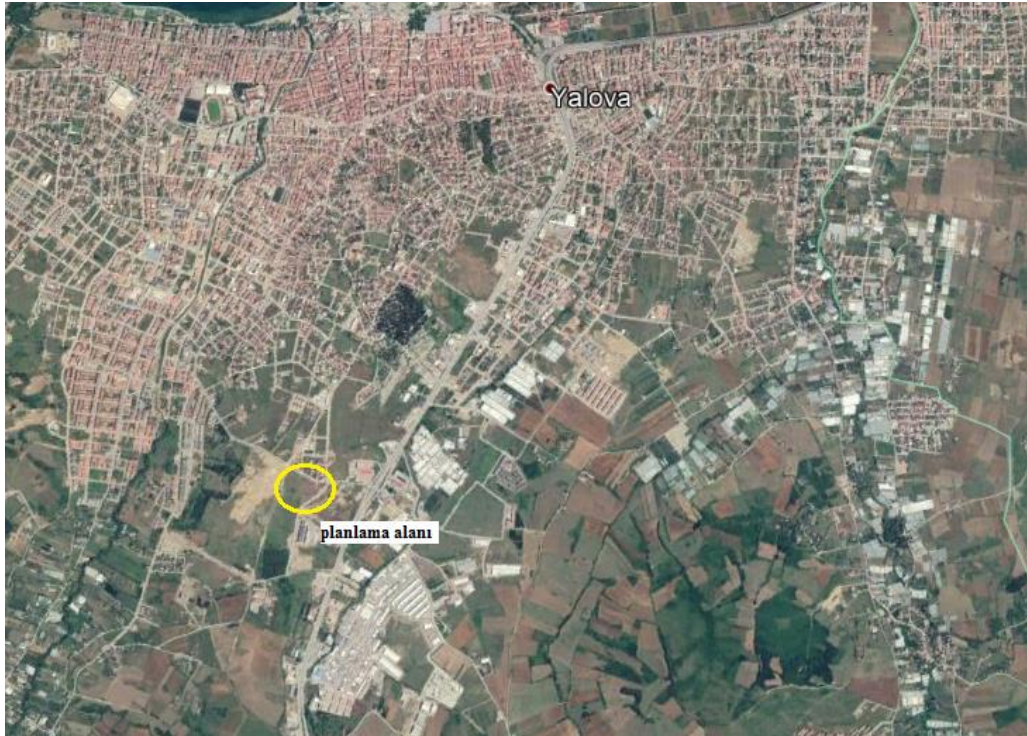
**YALOVA İLİ-MERKEZ İLÇE-BAĞLARBAŞI MAH**  
**G22C 11A 3A-3B PAFTA – 1298 ADA – 2 PARSEL**  
**UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**Planlama Alanının Konumu**

Planlama alanı; Yalova İli, Merkez İlçe, Bağlarbaşı Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Alan ilçe merkezi yerleşik alanının güneyinde, Bursa-Yalova Yolunun batısında yer almaktadır.

Parselin bulunduğu bölge ilçe merkezine yaklaşık 2750 m, Bursa-Yalova Yoluna 300 m mesafede yer almaktadır.

1298 ada, 2 parselin kuzeyinde ve doğusunda 20 m en kesitli ulaşım aksları, batısında 15 m en kesitli ulaşım aksı planlanmış durumdadır. Parselin bulunduğu bölgeye ana ulaşım doğusunda yer alan Yalova-Bursa Yolundan bölgeye sağlanan 25 m en kesitli ulaşım aksı ve devamında parsel çevresinde planlanan 20 m ve 15 ulaşım aksları ile sağlanmaktadır. Parselin bulunduğu bölge ulaşılabilirlik açısından iyi bir konumdadır. Parselin güneyinde otopark alanı planlanmıştır.



Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

## Mülkiyet Durumu

Planlama alanı; 1298 ada, 2 parseli kapsamaktadır. Söz konusu parsel Maliye Hazinesi mülkiyetinde olup alan büyüklüğü 30.804,23 m<sup>2</sup>'dir.

## Mevcut Durum

Söz konusu parselin bulunduğu bölgede doğu ve güneydoğu yönünde azalan %10-15 arası bir eğim bulunmaktadır. Alan doğu ve güneydoğu bakılıdır. Arazinin ortalama rakımı 75 m civarındadır. Topoğrafik açıdan alan yapılaşmaya uygundur.

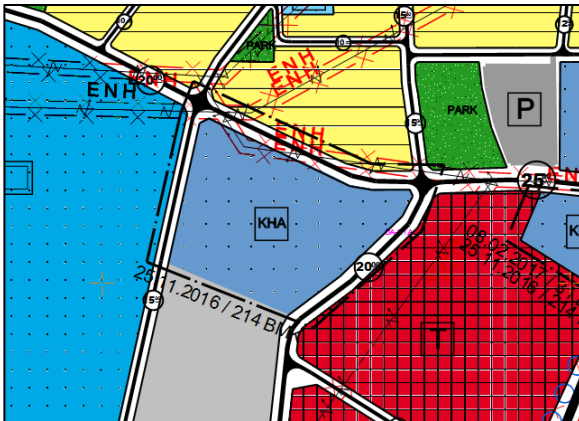
Bölgeye ait onaylı jeolojik-jeoteknik etüt raporunda bölge "Yerleşime Önlemler Alanlar (ÖA-2.1.A)" olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.

Planlama alanı içerisinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup halihazırda boş durumdadır.

Parsellerin bulunduğu bölgeye ana ulaşım, kentin önemli ulaşım akslarından olan ve parselin 300 m doğusundan geçen Bursa-Yalova Yolundan sağlanmaktadır. Alan ulaşılabilirlik açısından iyi konumda yer almaktadır.

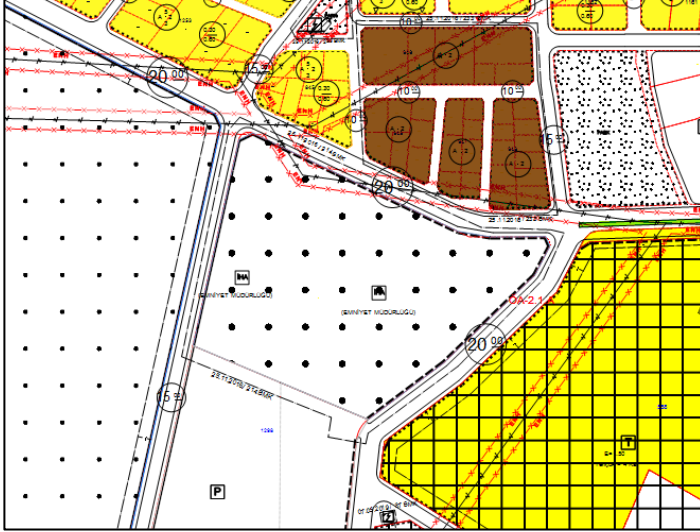
## Mevcut Plan Durumu

Planlamaya konu 1298 ada, 2 parsel onaylı Yalova Merkez İlçe 1. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı İlave ve Revizyonunda kamu hizmet alanı olarak tanımlı alanda kalmaktadır. Parselin kuzeyinde ve doğusunda 20 m, batısında 15 m ulaşım aksları planlanmış durumdadır.



Onaylı nazım imar planı örneği

Onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, nazım imar planı kararlarına uygun olarak parselin kullanımı idari hizmet alanı (emniyet müdürlüğü) olarak tanımlanmıştır. Plan üzerinde yapılanma koşulları belirlenmemiş olup yapılanma plan hükümleri ve ilgili yönetmelikler doğrultusunda gerçekleştirilecektir. Plan üzerinde yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmamıştır. Parselin kuzeyinde ve doğusunda 20 m, batısında 15 m ulaşım aksı planlanmış olup güneyinde otopark alanı yer almaktadır.



Onaylı uygulama imar planı örneği

## Gerekçe

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği; yapılanma koşulları plan üzerinde tanımlanmamış alanda, fonksiyon değişikliği yapılmaksızın kurumun ihtiyacına cevap verecek nitelikte yapılanma koşulları ile yapı yaklaşma mesafelerinin belirlenmesi amacıyla, ilgili kurumun (Emniyet Müdürlüğü) talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

## Plan Kararları

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 1298 ada, 2 parselin 15 m yola cepheli batı imar hattı 5 m doğu yönünde kaydırılarak yeniden düzenlenmiştir. Söz konusu alan bölgeye gelecek olanların otopark ihtiyacının karşılanması amacıyla yol üstü otopark alanı olarak düzenlenmiştir.

1298 ada, 2 parselin kullanım kararlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Alanda idari hizmet alanları (Emniyet Müdürlüğü) yer alacaktır. Uygulanacak yapılanma koşulları E=2.00 olmak üzere 4 kat olarak belirlenmiştir. Parselin yol ve komşu parsel cephelerinden 10 m yapı yaklaşma mesafesi önerilmiştir.

Bölgenin ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Parselin doğu ve kuzeyinden geçen 20 m ve batısından geçen 15 m ulaşım aksları ve bu aksların devamı niteliğindeki yollarla bölgeye ulaşım sağlanabilmektedir.

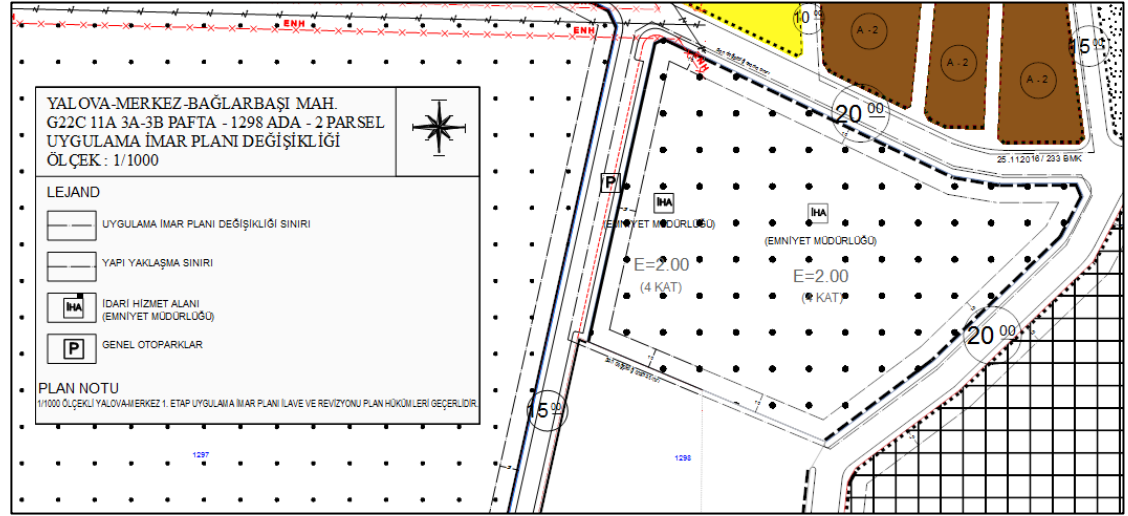
Uygulama imar planı değişikliği arazi kullanımını aşağıdaki şekildedir.

Kullanım	Mevcut plan (m <sup>2</sup> )	Plan değişikliği (m <sup>2</sup> )
İdari hizmet alanı	30802	30013
Yol+otopark alanı	2	791
<b>TOPLAM</b>	<b>30804</b>	<b>30804</b>

\*alan hesabı parsel alanı üzerinden yapılmıştır.

Alanda kamu hizmeti yapan idari tesisler yer alacaktır. Bu nedenle yapılan düzenlemede kamu yararı bulunmaktadır.

Plan değişikliğinde 1/1000 ölçekli Yalova-Merkez 1. Etap Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu Plan Hükümleri geçerlidir.



plan değişikliği

### Teknik Altyapı Etki Değerlendirmesi

Plan değişikliği ile söz konusu alanda yapı yoğunluğu artırılmaktadır. Ancak alanda kamu hizmetine yönelik idari hizmet birimleri yer alacağından, inşaat alanındaki artışa bağlı olarak personel sayısında bir artış olmayacağı düşünüldüğünden, yapı yoğunluğundaki artışın teknik altyapı üzerinde olumsuz bir etkisinin olmayacağı değerlendirilmektedir.

Bilginize arz ederim.