

# YALOVA - MERKEZ

G22D 10D 4C PAFTA, - ADA, - PARSEL  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
AÇIKLAMA RAPORU

**YALOVA İLİ-MERKEZ İLÇE-BAHÇELİEVLER MAH  
G22D 10D 4C PAFTA, - ADA, - PARSEL  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**PLANLAMA ALANININ KONUMU**

Planlama alanı; Yalova İli, Merkez İlçe, Bahçelievler Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Alan ilçe merkezinin yaklaşık 5650 m batısında, Armutlu Yolunun 500 m kuzeyinde yer almaktadır.

Alan Marmara Denizi kıyı kenar çizgisinin ikinci 50 m bandı içerisinde, Yalova Üniversite Alanının kuzeybatı köşesindedir.

Alanın kuzeyinde 12 m yol, doğusunda günebirlik tesis alanları, güneyinde üniversite alanı yer almaktadır.



Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

**KAPSAM**

Plan değişikliği halihazırda kamu mülkiyetinde olan kadastro harici alanı kapsamaktadır.

## MEVCUT DURUM

Plan değişikliğine konu alanda kuzeybatı yönünde azalan %10-15 arası eğim bulunmakta olup alan topoğrafik açıdan yapılaşmaya uygundur.

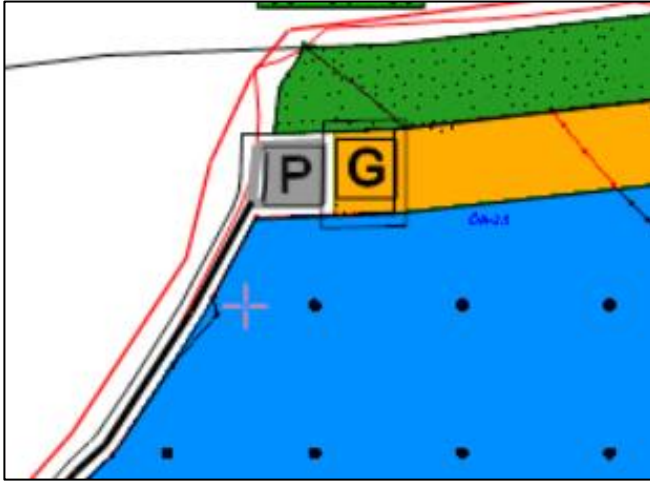
Söz konusu parseller bölge için hazırlanarak onaylanan jeolojik etüt raporlarında ÖA1 olarak tanımlı bölgede kalmaktadır. 1. Derece Deprem Kuşaağında yer alan bölgede yapılacak yapılarda jeolojik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulması önem arz etmektedir.

Halihazırda alan boş olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

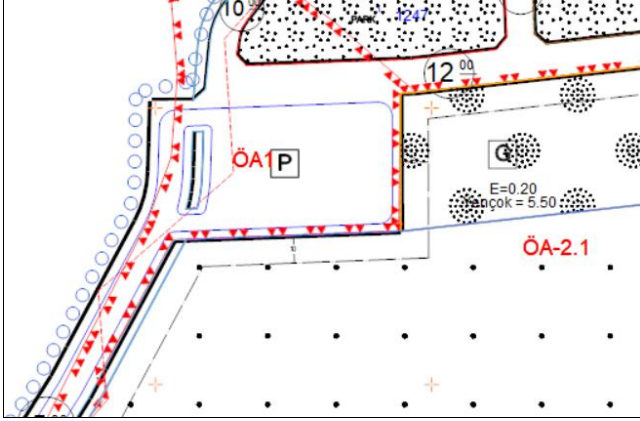
Parsellerin bulunduğu bölgeye ana ulaşım Yalova-Armutlu Yoluna bağlanan ve üniversite alanının batısından planlama alanına ulaşan 15 m ulaşım aksı ile sağlanmaktadır. Ayrıca planlama alanının kuzeyinde de 12 m ulaşım aksı planlanmış ancak halihazırda faal değildir.

## MEVCUT PLAN DURUMU

Planlamaya konu alan onaylı Yalova Merkez İlçe 1/5000 ölçekli nazım imar planında otopark alanı olarak planlanmış durumda iken hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği önerisi ile otopark alanının bir bölümü günübirlik tesis alanı olarak yeniden planlanmıştır.



Nazım imar planı değişikliği örneği



Onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında söz konusu alan otopark alanı olarak planlanmış durumdadır. Otopark alanına ulaşım güneyden gelen ve Yalova-Armutlu Yoluna bağlanan 15 m en kesitli ulaşım aksıyla sağlanmaktadır.

Planlama alanının kuzeyinde 12 m yol planlanmış olup yolun kuzeyi denize kadar park alanı olarak planlanmış durumdadır.

## **GEREKÇE**

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği; kıyı kenar çizgisinden kara yönünde ikinci 50 m bant içinde kalan alanda Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmeliklerde belirlenen söz konusu alanlarda yer alabilecek kullanımlara ve çevresindeki mevcut plan kararlarına uygun olarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine uygun olarak, ilgili idarenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

## **PLAN KARARLARI**

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği kararlarına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile otopark olarak planlı alanın bir bölümü otopark alanından çıkartılarak doğusunda planlı günübirlik tesis alanlarıyla bütünleşecek şekilde günübirlik tesis alanı olarak yeniden planlanmıştır.

Günübirlik tesis alanında yapılanma koşulları mevcut plan kararlarına uygun olarak  $E=0.20$  ve  $Yençok=5.50$  m olarak belirlenmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri kuzeydeki 12 m yoldan 10 m, batıdaki otopark alanından 5 m olarak belirlenmiştir. Alanın güneyinde üniversite alanında yapı yaklaşma mesafeleri de yapılan düzenleme doğrultusunda yeniden düzenlenmiştir.

Plan değişikliği ile bölgede ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Uygulama imar planı değişikliği arazi kullanımını değişimi aşağıdaki şekildedir.

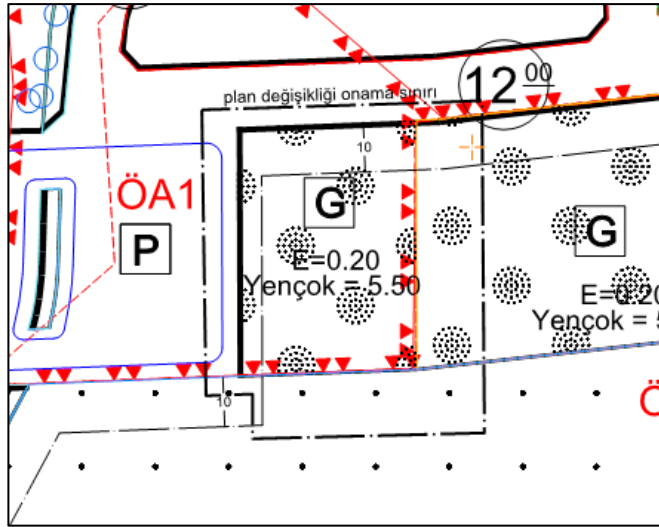
Kullanım	Mevcut plan (m <sup>2</sup> )	Plan değişikliği (m <sup>2</sup> )
Gnbirlik tesis alanı	0	1801
Yol+otopark alanı	1801	0

- Alan hesabı plan değişikliğine konu alan üzerinden yapılmıştır

Plan değişikliği ile kıyı kenar çizgisinden itibaren ikinci 50 m bant içerisinde yer alabilecek kullanımlara yönelik düzenleme yapılmıştır.

Yapılan düzenleme günübirlik kullanım alanlarına yönelik olup bölgede yerleşik nüfus yoğunluğunda herhangi bir artış söz konusu değildir.

Plan değişikliğinde 1/1000 lekli Yalova-Merkez Uygulama İmar Planı hükümleri geçerlidir.



plan değişikliği

## TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEğERLENDİRMEĞİ

Plan değişikliği ile bölgede yerleşik nüfus yoğunluklarında herhangi bir artış söz konusu değildir. Önerilen fonksiyon günübirlik kullanımlara yönelik olup yapılacak tesis bölgedeki elektrik, su ve kanalizasyon şebekesini kullanacaktır. Ancak nerilen yapı yoğunlukları ve fonksiyon doğrultusunda tesisin mevcut altyapıya etkisinin tolere edilebilir seviyede olacağı değerlendirilmektedir.

Bilginize arz ederim.