

YALOVA İLİ MERKEZ İLÇESİ BAHÇELİEVLER MAHALLESİ 1254 ADA 1 VE 2 SAYILI PARSELLERDE NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



HK MÜHENDİSLİK DANIŞMANLIK İNŞAAT BİLİŞİM VE TİCARET A.Ş.
CEVİZLİDERE MAHALLESİ CEVİZLİDERE CAD. No:40/14 ÇANKAYA ANKARA

ANKARA
2022

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı olan Yalova ili, Merkez İlçesi, Bahçelievler Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1254 ada 1 ve 2 sayılı parselleri kapsamaktadır. Planlama alanının toplam büyüklüğü 25.261,79 m²'dir.



Şekil 1: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü

Söz konusu parseller Yalova – Çınarcık – Termal yol ayrımı üzerinde kavşak noktasında yer almaktadır.

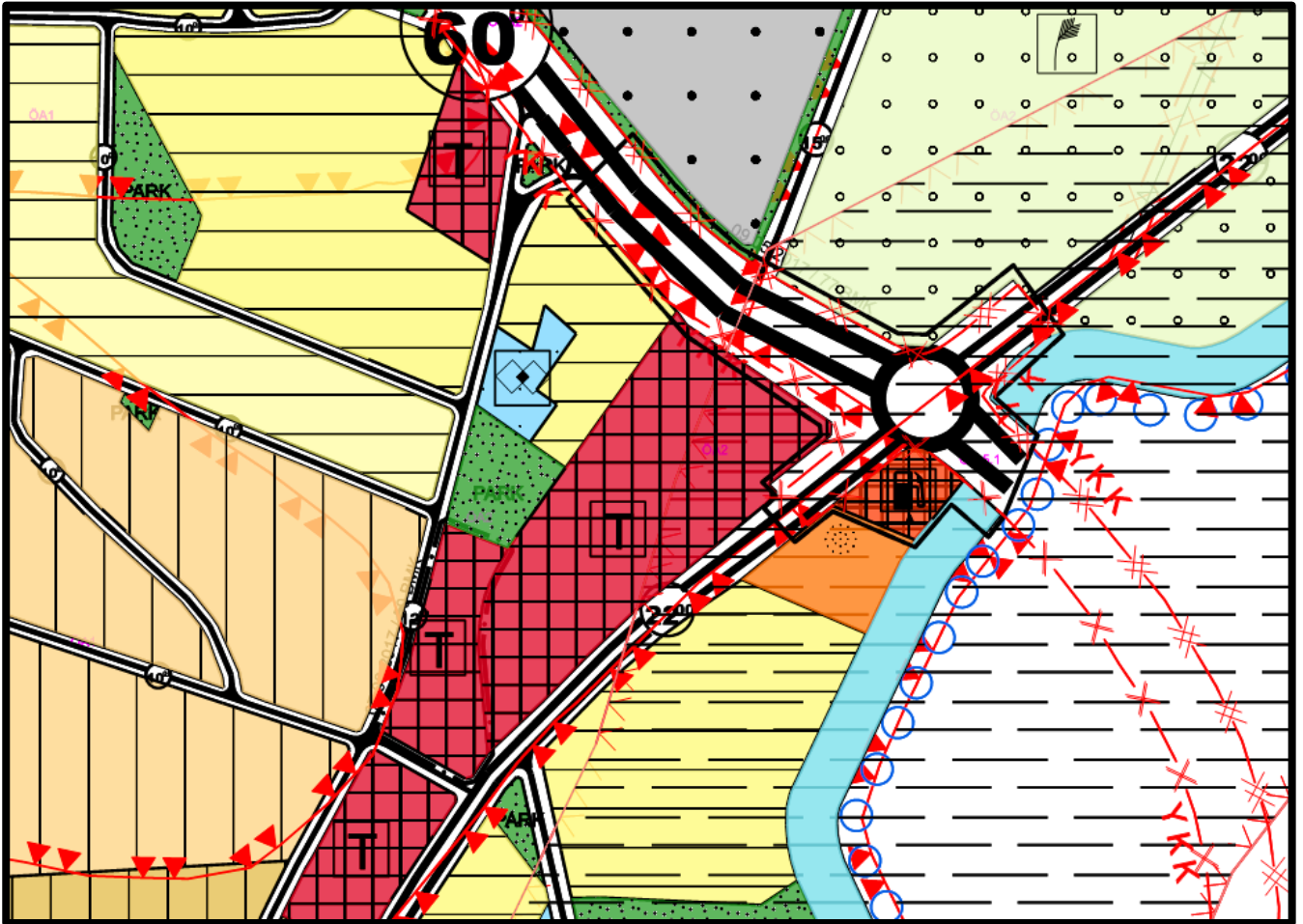
1. MERİ İMAR PLANINDAKİ DURUMU

Söz konusu alan ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda **Ticaret Alanı** olarak gösterilmiştir.

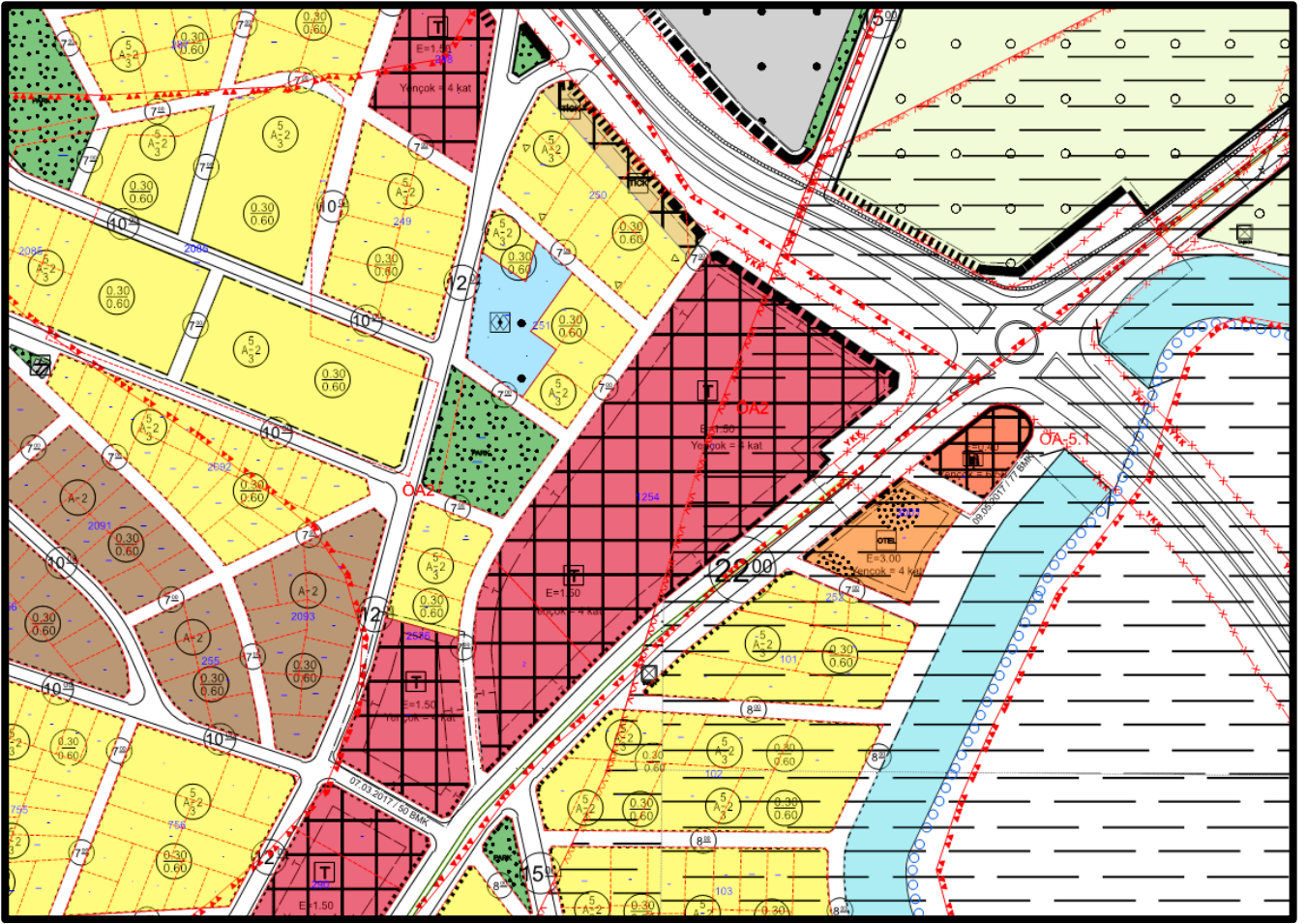
1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararlarına göre de; Nazım imar planı ile uyumlu olacak şekilde "**Ticaret Alanı**" olarak tanımlanmıştır. Yapılaşma koşulları ise E:1,50 Yençok:4 Kat olacak şekilde belirlenmiştir.

Ancak meri imar planı notları ile emsal hesabı yapılırken Konut dışı kullanımlarda, 10.000 m² üzeri ve 15 metrelik araç yoluna cehpeli parsellerde emsal 1,35 ile çarpılır hükmü getirilmiştir.

Meri imar planındaki durum ve plan notları aşağıda verilmiştir.



Şekil 3: Meri Nazım İmar Planı Durumu



Şekil 3: Meri Uygulama İmar Planı Durumu

Uygulama imar planına ilişkin plan notları ise aşağıdaki gibidir:

“2.3- Ticaret Alanı

2.3.1- Konut alanlarında ve ticaret alanlarında; 3194 sayılı imar kanununun ilgili yönetmeliklerinde belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uymak, ada bazındaki ve çevresindeki yapıların gabari yüksekliğini aşmamak ve cephe aldığı yolun trafik akışını bozmamak kaydıyla katlı otopark yapılabilir, zemin katlar ticaret amaçlı kullanılabilir.

2.3.2- Turizmi teşvik etmek amacıyla, 1/1000 ölçekli Yalova Merkez Uygulama İmar Planında “Ticaret Alanı” olarak belirlenen alanlarda;

a) Turizm Tesisi yapılması durumunda; söz konusu alanın

En az 4000 m² büyüklüğünde olması,

En az 15 metrelik araç yoluna cepheli olması şartı aranır.

Bu alanlarda emsal değeri, ada bazındaki KAKS değerinin 1,25 i ile çarpılması ile hesaplanır. Yükseklik, 6 katı geçmemek şartıyla (Yençok) 24,00 metreye kadar yapılabilir. İç yükseklikler tesisin ihtiyacına göre düzenlenir. Bu alanlarda, Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 19.08.2008 gün ve 10337 sayılı genelgesinin yürürlüğe girdiği tarihten sonra onaylanmış plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarına ve mikro bölgeleme etüt raporuna uygun olarak hazırlanan imar planlarına göre yoğunluk ve kat yüksekliğinin artması durumunda, plan

tadilatına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunlu tutulmayacaktır. Fakat, anılan genelgenin yürürlüğe girdiği tarihten önce onaylanan plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında “kütle hareketi tehlikeleri nedeniyle önemli alan” olarak değerlendirilen yerlerde, yoğunluk ve kat yüksekliği artması durumunda plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunludur.

b) Konut dışı karma kullanımlı yapılarda, içinde Turizm tesisi bulundurmak kaydıyla; söz konusu alanın

En az 10000 m2 büyüklüğünde olması,

En az 15 metrelik araç yoluna cepmeli olması şartı aranır.

Bu alanlarda emsal değeri, parsel bazındaki KAKS değerinin 1,35 i ile çarpılması ile hesaplanır. Oluşan emsal artışı metrekaresinin minimum yarısı turizm tesisi için kullanılmalıdır. Yükseklik, 6 katı geçmemek şartıyla (Yençok) 24,00 metreye kadar yapılabilir. İç yükseklikler tesisin ihtiyacına göre düzenlenir. Bu alanlarda, Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 19.08.2008 gün ve 10337 sayılı genelgesinin yürürlüğe girdiği tarihten sonra onaylanmış plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarına ve mikro bölgeleme etüt raporuna uygun olarak hazırlanan imar planlarına göre yoğunluk ve kat yüksekliğinin artması durumunda, plan tadilatına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunlu tutulmayacaktır. Fakat, anılan genelgenin yürürlüğe girdiği tarihten önce onaylanan plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında “kütle hareketi tehlikeleri nedeniyle önemli alan” olarak değerlendirilen yerlerde, yoğunluk ve kat yüksekliği artması durumunda plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması zorunludur.

c) 2.3.2 a ve 2.3.2 b maddelerine konu tevhid işlemlerinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 7.Maddesinin 9.fikrası uygulanmaz.

2.3.3- Uygulama imar planında Yalova- Bursa karayolu kenarındaki yapı adalarında, minimum parsel cephesi köşe parsellerde 25m, ara parsellerde 20m'dir.”

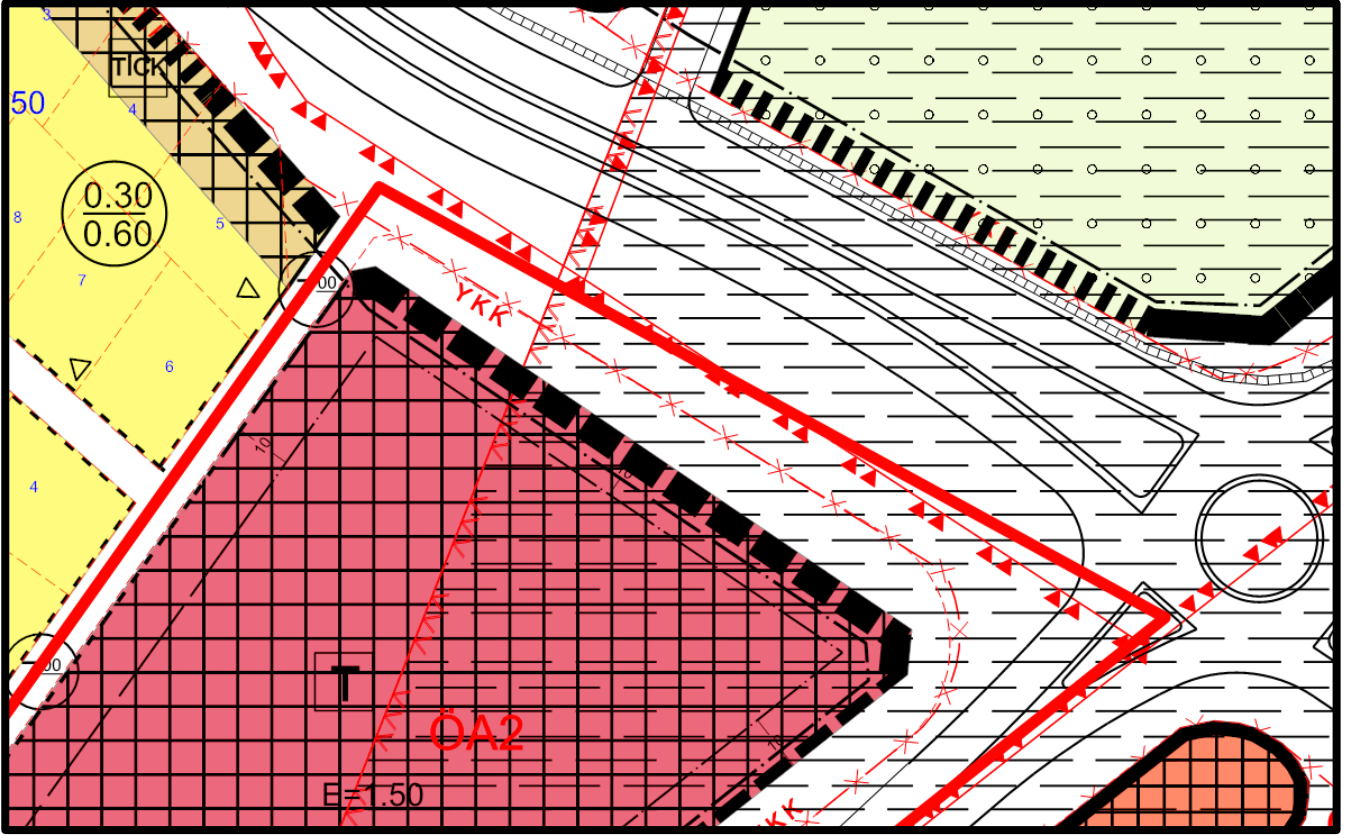
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Söz konusu planlama plan değişikliği gerekçesi Karayolları Kamulaştırma Sınırı ile imar parsel sınırının uyuşmazlığının giderilmesidir.

Şekil 4'te açık bir şekilde görüleceği üzere Karayolları Kamulaştırma Sınırı ile uygulaması tamamlanmış imar parsel sınırı arasında tanımsız boşluklar yer almaktadır. Plan değişikliği ile adakenarı çizgisi parsel sınırına getirilmiştir.

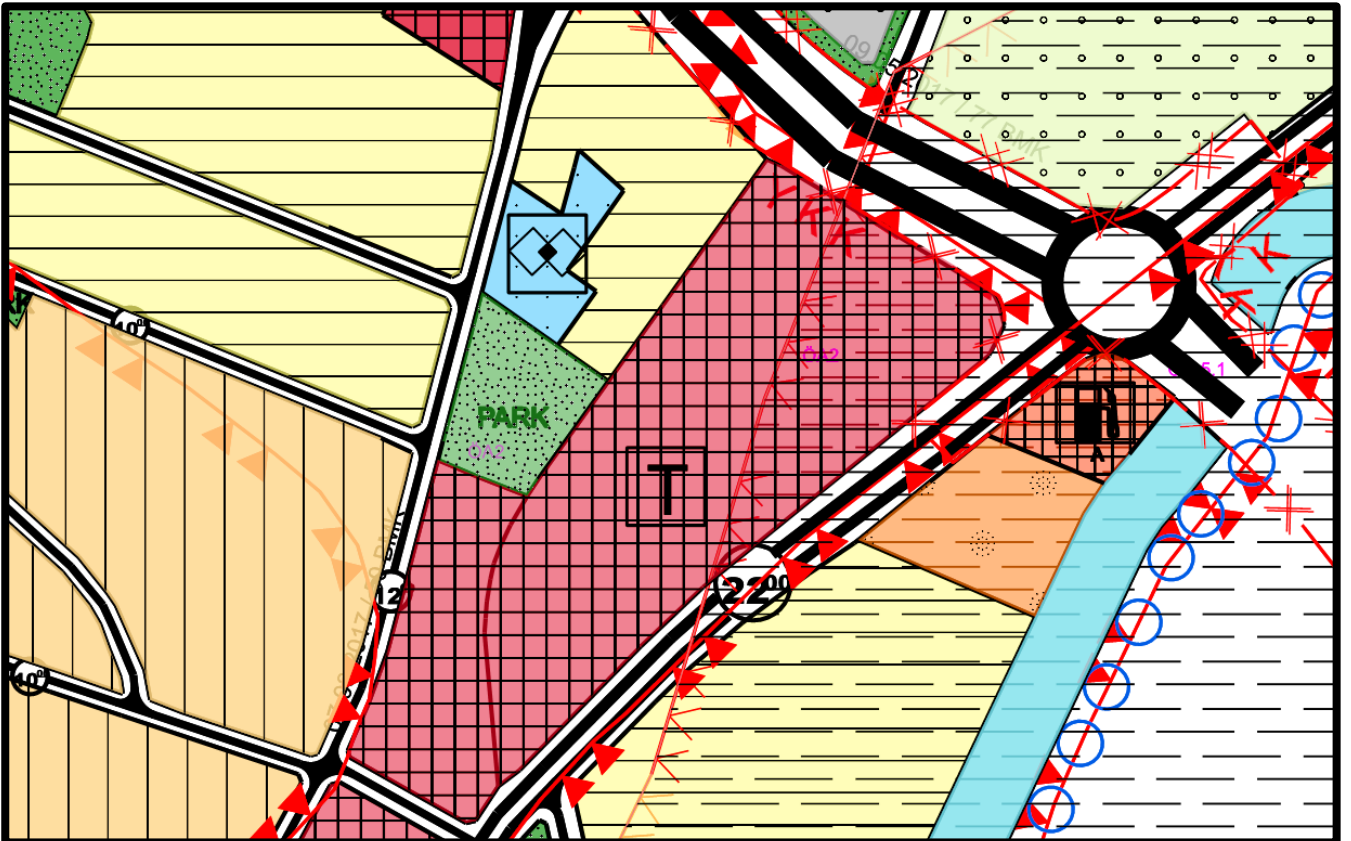
Bunun dışında yapılaşma koşulları ve plan notlarında herhangi bir değişikliğe gidilmemiş; E:1.50, Yençok: 4 Kat olarak korunmuştur.

Nüfus ve yapı yoğunluğu arttırılmadığından plan teklifine ilişkin Kentsel Etki Değerlendirme Raporuna ihtiyaç duyulmamıştır.



Şekil 4: İmar Planı Uyuşmazlığı

İmar planı teklifi aşağıda sunulmuştur.



Şekil 5: Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi

3. ANALİZ ve SENTEZ ÇALIŞMALARI

İmar planı değişikliğine konu parseller toplamda 25.261,79 m²'büyüklüğünde olup meri imar planına göre Ticaret Alanı olarak planlanmıştır.

Parsel üzerindeki yapılaşma durumuna bakıldığında ise 1254 ada 1 parsel üzerinde toplam 4 adet bina ve 3 adet müştemilat yer aldığı tespit edilmiştir. 1254 ada 2 sayılı parsel üzerinde ise 2 adet bina 2 adet de müştemilat tespit edilmiştir.

Parseldeki dolu – boş oranına baktığımızda ise; toplam alanın % 17,4'sinin yapılaşmış, kalan %82,6'sının ise ağaçlık ve sert zemin olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.

Parseller Yalova – Çınarcık – Termal kavşağında yer aldığından iki yoldan cephe almaktadır.

Alana ilişkin bütün veriler değerlendirilerek yapılan sentez çalışmasında ise söz konusu plan değişikliğine engel herhangi bir duruma rastlanılmamıştır.

Alana ilişkin fotoğraflar aşağıda verilmiştir.







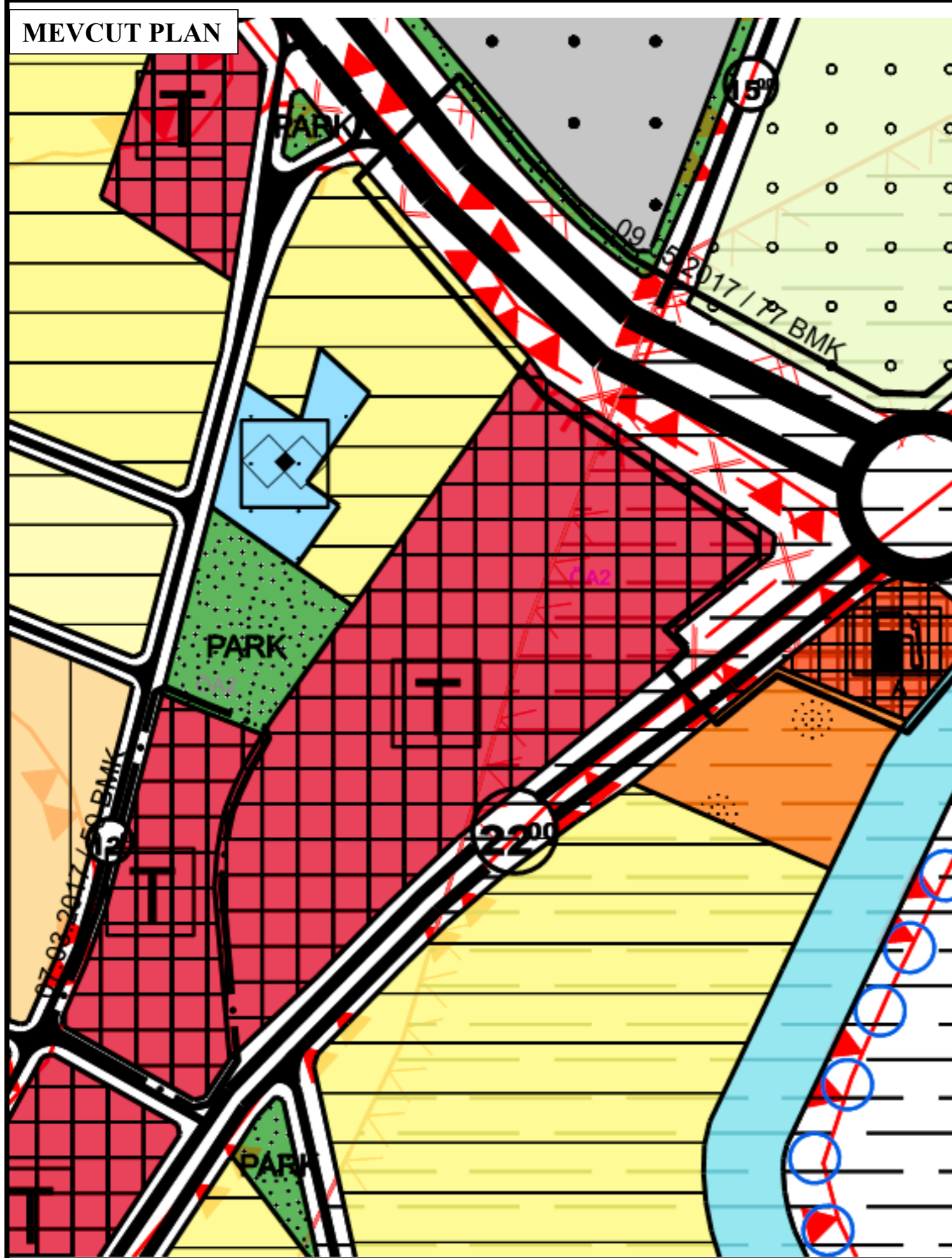
4. NAZIM İMAR PLANI NOTLARI

1. Yapılaşma ilişkin hükümler Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.
2. Belirtilmeyen hususlarda 1/5000 Ölçekli Yalova Nazım İmar Planı Notları geçerlidir.

Tablo 1 Arazi Kullanım Tablosu

Arazi Kullanım Kararı	Mevcut Plan (m²)	Öneri Plan (m²)
Ticaret Alanı	23.644,18	25.254,40
Yol	1.617,61	7,39
Toplam	25.261,79	25.261,79

MEVCUT PLAN



ÖNERİ PLAN

