

**YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇE, GAZİOSMANPAŞA MAHALLESİ**

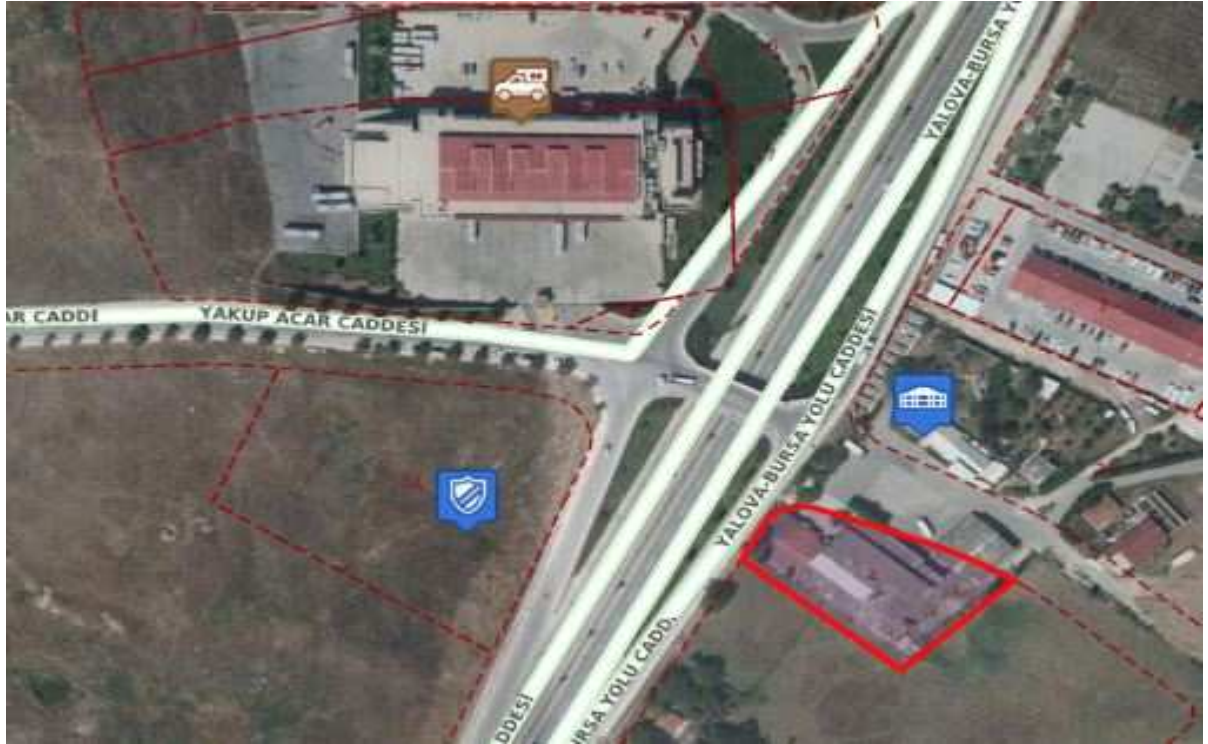
**G22C11A3B PAFTA, 786 ADA 4 NUMARALI PARSELDE**

**TRAFO ALANI AMAÇLI**

**1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORUDUR**

## 1-PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı 1/1000 ölçekli G22c11a3b numaralı Uygulama İmar Planı paftasında bulunan Yalova Merkez İlçe, Gaziosmanpaşa mahallesi, 786 ada 4 numaralı parselin içinde bulunmaktadır. Planlama alanını büyüklüğü toplam 40 m<sup>2</sup> ( 0,004 hektar ) alana sahiptir. İmar planı değişikliği önerilen alan 1/1000 ölçekli planlarda yatay 4 500 000 - 4 500 100 ile dikey 438 600 - 438 700 koordinatları arasında yer almaktadır.



## 2-PLANLAMA ALANINI KONUMU VE MEVCUT DURUMU

Planlama alanı; Yalova İli şehir merkezinin yaklaşık 3 km. güney doğusunda bulunmaktadır. Planlama alanı Yalova Bursa Karayolu üzerinde Terminal kavşağı kesişimindeki Yalova Mezbahasının olduğu alanda , yolun doğu tarafında konumlandırılmıştır.

Mevcut İmar Planında planlama alanının çevresinde ; Ayrık Nizam yapılaşma koşullu, ticari alanlar, Yalova Terminali ve Yalova Mezbahası bulunmaktadır. Planlama alanı olan 786 Ada 4 parsel üzerinde ticaret alanı fonksiyonlu, Yalova Mezbahası bulunmaktadır.

### 3-MEV CUT PLANLAMA DURUMU VE JEOLJİK DURUM

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında; 17.02.2016 yılında onanan Yalova Belediyesi'ne Ait Mikro Bölgeleme Jeolojik Etüt Raporu gereği **ÖA2 (Önlem Şartlı Alan 2)** 'de kalmaktadır . Planlama alanı "**E: 1.50, Y en çok: 4 kat**" yapılaşma koşullu "**Ticaret Alanı**" olarak planlıdır.

### 4-PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE PLANLAMA KARARLARI

**Mevcut Kullanım:** Planlama alanı olan 786 Ada 4 parsel üzerinde ticaret alanı fonksiyonlu, Yalova Mezbahası bulunmaktadır.

**İmar Plan Değişikliğinin Gerekçesi:** İmar planı değişikliği önerilen alanda; bölgenin hızlı yapılaşması neticesinde Elektrik dağıtım altyapısını güçlendirmek amacıyla yeni trafo alanı oluşturmak amacıyla, Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. yazısına istinaden imar planı değişikliği planlanmıştır.

#### Planlama Kararları:

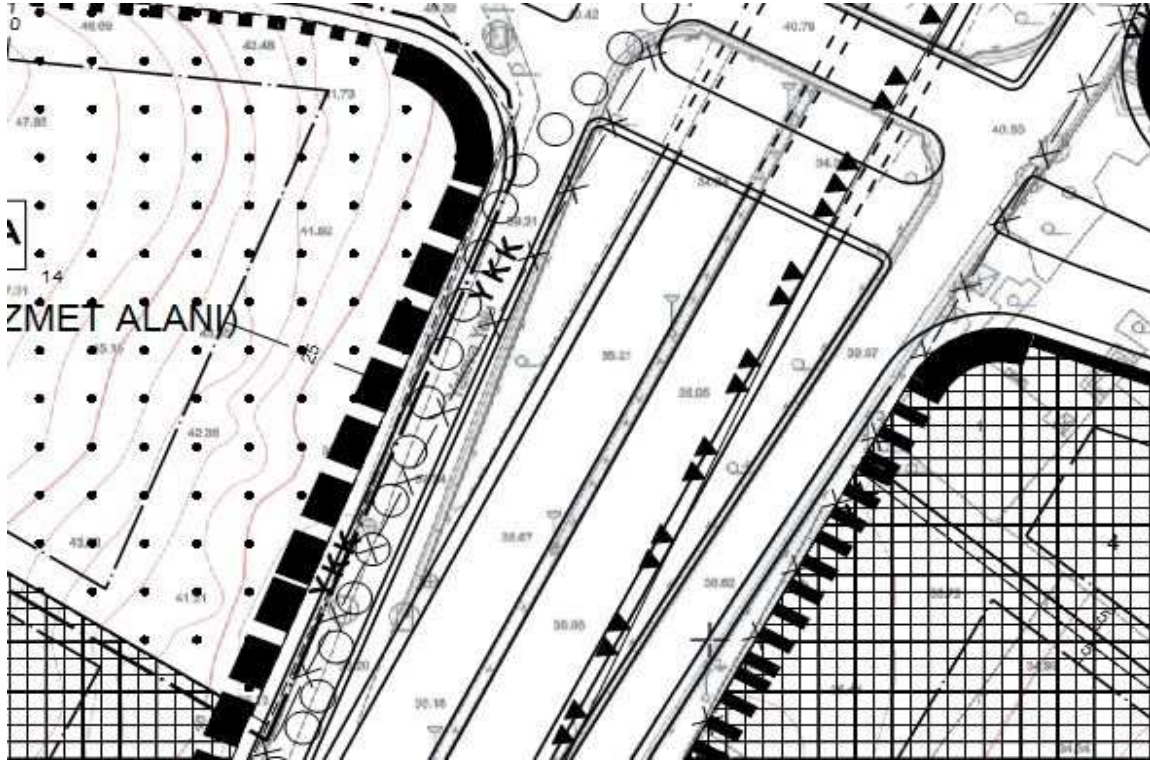
- Yapılan imar planı değişikliği ile Ticaret Alanı fonksiyonlu 786 Ada 4 numaralı parselin içinde 40 m<sup>2</sup> (8 m. x 5 m.) büyüklüğünde bir alan "**Trafo Alanı**" olarak yeniden düzenlenmiştir. Bu değişiklik bölgede yerleşik nüfusta veya sosyal donatı hesaplarında bir değişiklik yaratmamaktadır.

### 5-ALANSAL BÜYÜKLÜKLERİ GÖSTEREN TABLO VE PLANLAR

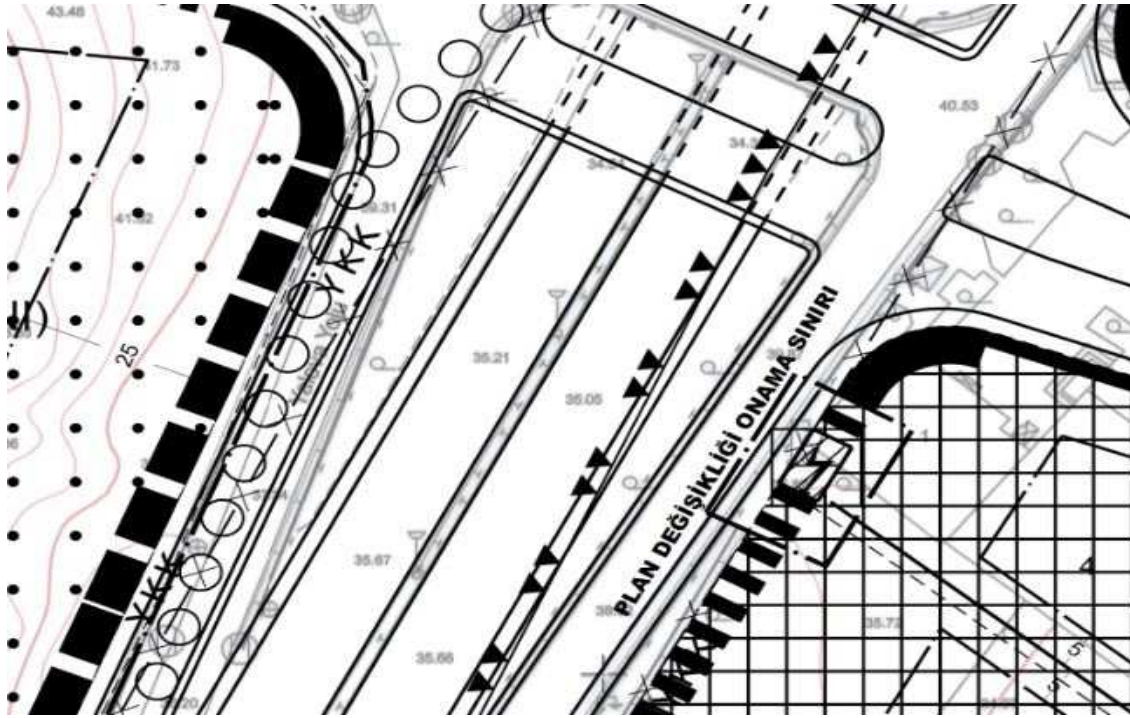
FONKSİYONLAR	MEVCUT PLAN	ÖNERİ PLAN	DEĞİŞİKLİK
PLANLAMA ALANI	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
TİCARET ALANI	2863,05 m <sup>2</sup>	2823,05 m <sup>2</sup>	- 40 m <sup>2</sup>
TRAFO ALANI	0 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	+ 40 m <sup>2</sup>

## MEVCUT VE ÖNERİ 1/1000 PLANLAR

### Mevcut



### Öneri



## **6-TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU**

Teknik Alt Yapı Alanları; Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yeraltı ve yerüstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin tamamı için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanımına verilen genel isimdir. Bu plan değişikliği sonucu oluşacak Ticaret Alanı ile ilgi olarak "özellikle ulaşım ve otopark" konularında;

Yapılması hedeflenen trafo alanının çevreye rahatsızlık verecek veya trafiği olumsuz yönde etkileyecek herhangi bir araç yoğunluğu oluşturmayacağı düşünülmektedir.

Yukarıda belirtilen öngörülerden dolayı önerilen plan değişikliğinin Kentsel Teknik Altyapı Alanları ile alakalı herhangi eksiklik veya sorun oluşturmayacağı düşünülmektedir.

## **7- PLAN NOTLARI**

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YALOVA İLİ GAZİOSMANPAŞA MAHALLESİ 786 ADA 4 PARSEL İÇİNDE TRAFİKO ALANI ÖNERİLMİŞTİR.

2- YOL, PARK VB. ALANLARIN KAMUYA TERKİ YAPILMADAN YAPI İNŞA İZİNİ VERİLEMEZ.

3- YALOVA MERKEZ MERİ İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

4- YALOVA MERKEZ REVİZYON İMAR PLANI HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE PLANLI ALANLAR TİP İMAR PLANI HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

5- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAN PARSELİ İÇEREN İMAR PLANINA ESAS MİKRO BÖLGELEME ETÜT RAPORU VERİLERİNE UYULACAKTIR.