

YALOVA İLİ

MERKEZ İLÇESİ, BAĞLARBAŞI MAHALLESİ,
G22-C-11-A-2-B PAFTA, 2837 ADA, 2 PARSELE AİT;
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



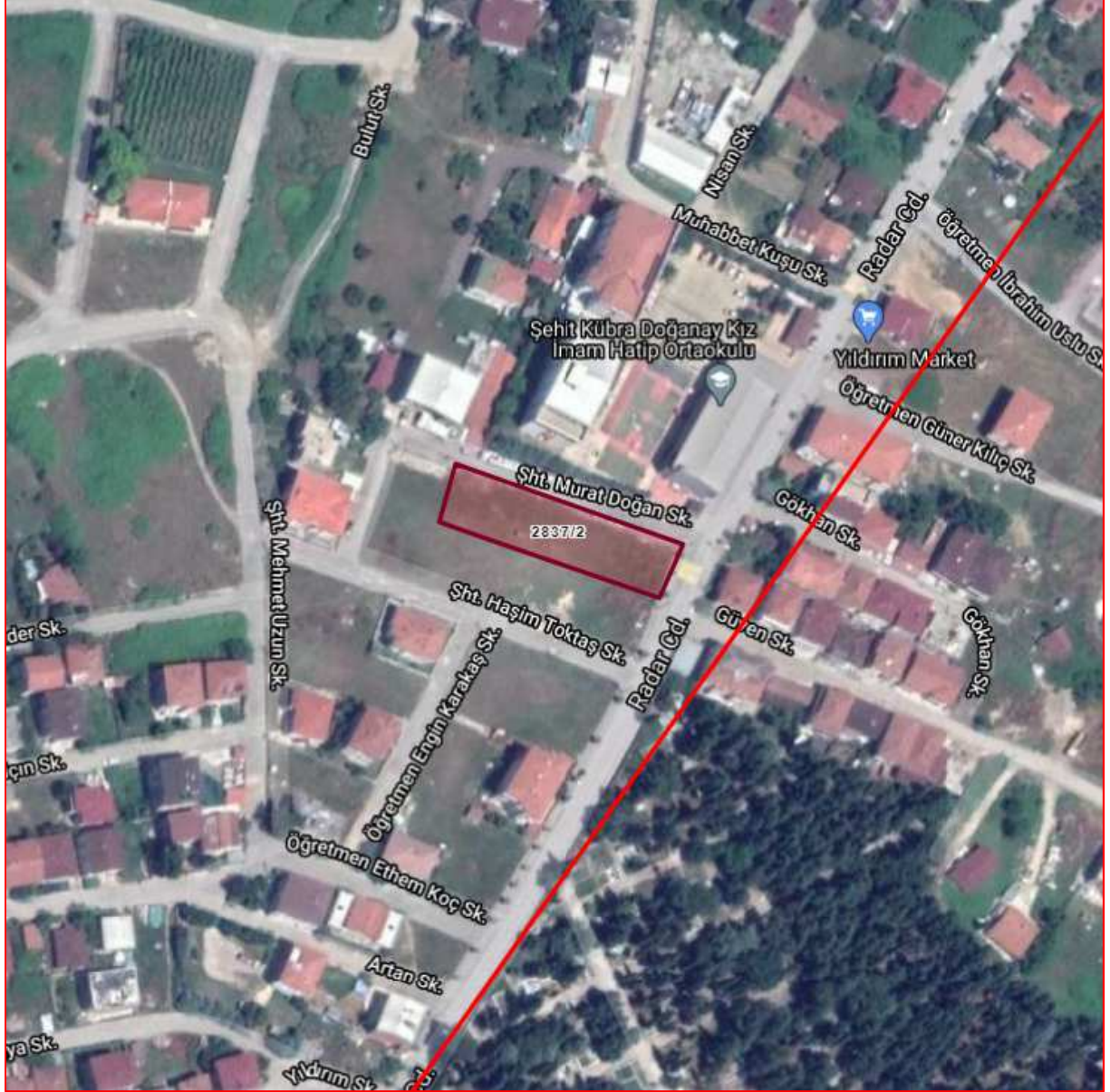
GİRİŞİM
ŞEHİR PLANLAMA
PROJE & DANIŞMANLIK

1.GİRİŞ

Söz konusu Plan Değişikliği, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı G22-C-11-A-2-B Pafta, 2837 ada, 2 sayılı parseldeki “Sosyal Tesis Alanı” için hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Bağlarbaşı Mahallesinde yer almaktadır.



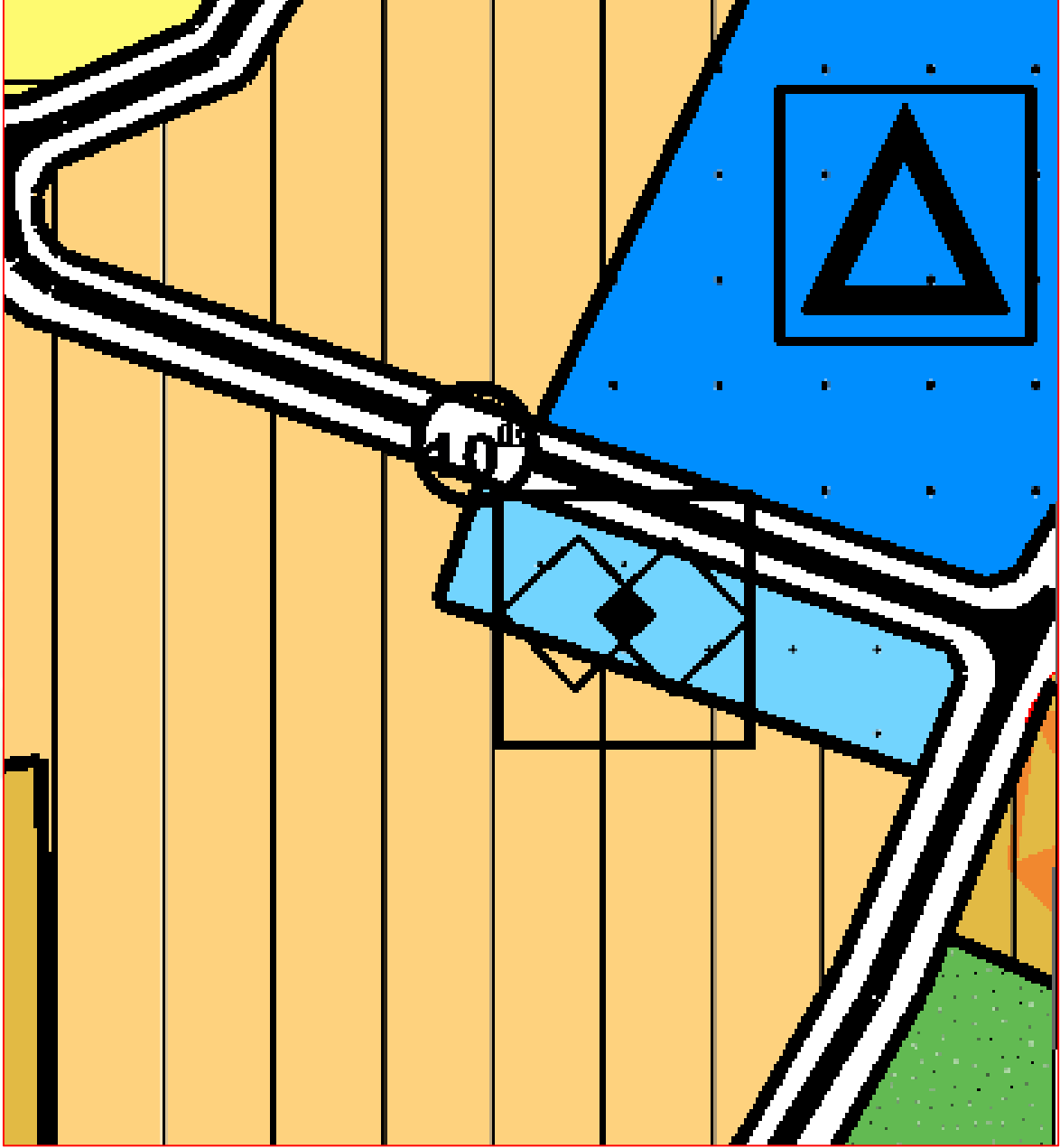
Fotoğraf-1: 2837 Ada, 2 Parsele İlişkin Arazi Kullanım Durumu

3. PLANLAMA ALANININ ARAZİ KULLANIM DURUMU

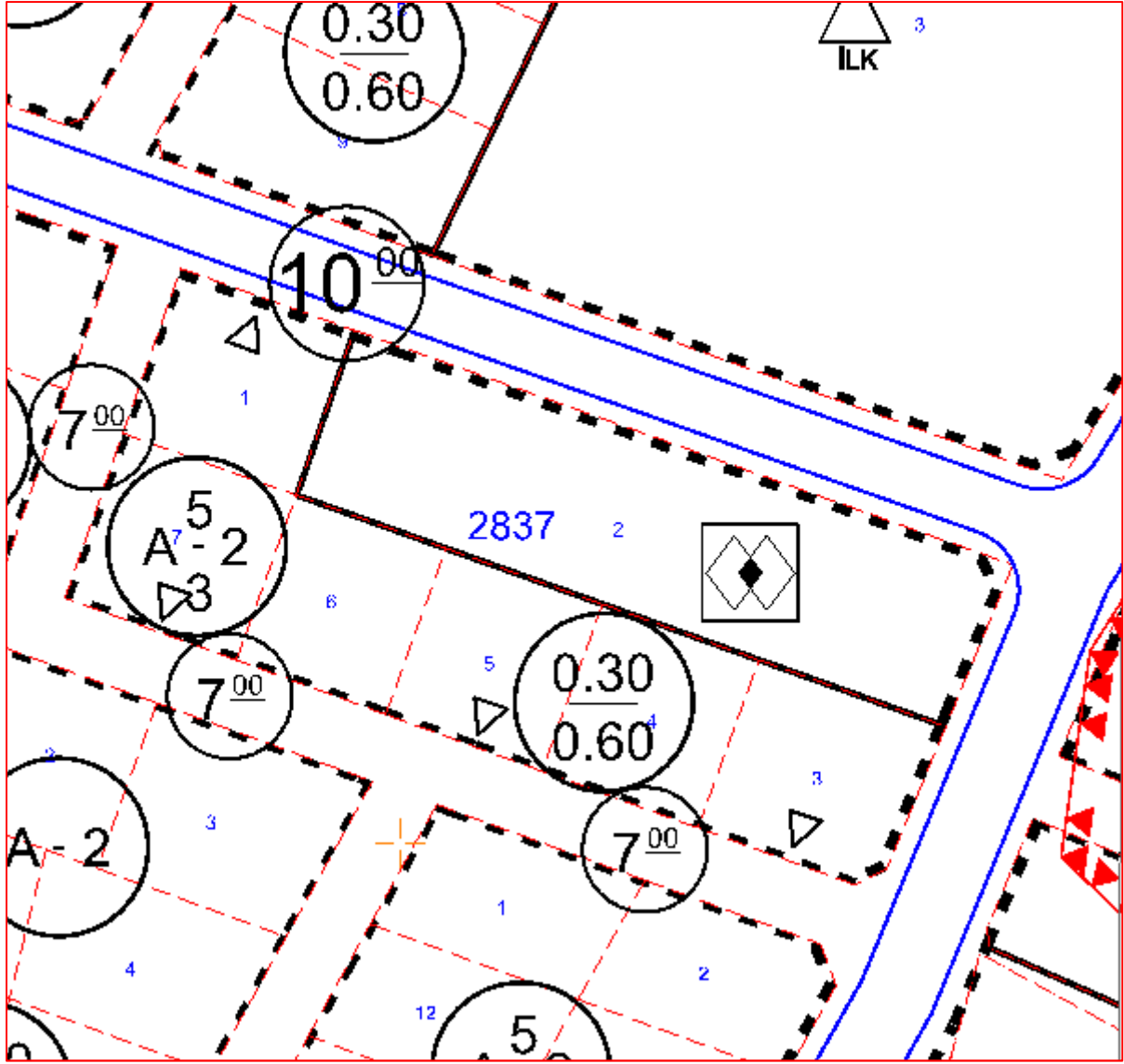
Söz konusu alan üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4.PLANLAMA ALANININ MER'İ İMAR PLANLARINDAKİ DURUMU

Bağlarbaşı Mahallesi 2837 Ada, 2 Parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında “Sosyal Tesis Alanı” olarak planlanmıştır.



Pafta-1: 2837 Ada 2 Parselin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Mevcut Durumu



Pafta-2: 2837 Ada 2 Parselin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Mevcut Durumu

6. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU

Söz konusu planlama alanı Türkiye Diyanet Vakfı'na aittir.

8. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AMAÇ VE HEDEFLERİ

Planlama alanı olan, Merkez İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, G22-C-11-A-2-B Pafta, 2837 Ada 2 Parselin "Sosyal Tesis Alanı" lejantı değiştirilmeden, yapılanma koşullarının düzenlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

9. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDE İZLENEN YOL VE GERÇEKLEŞTİRME

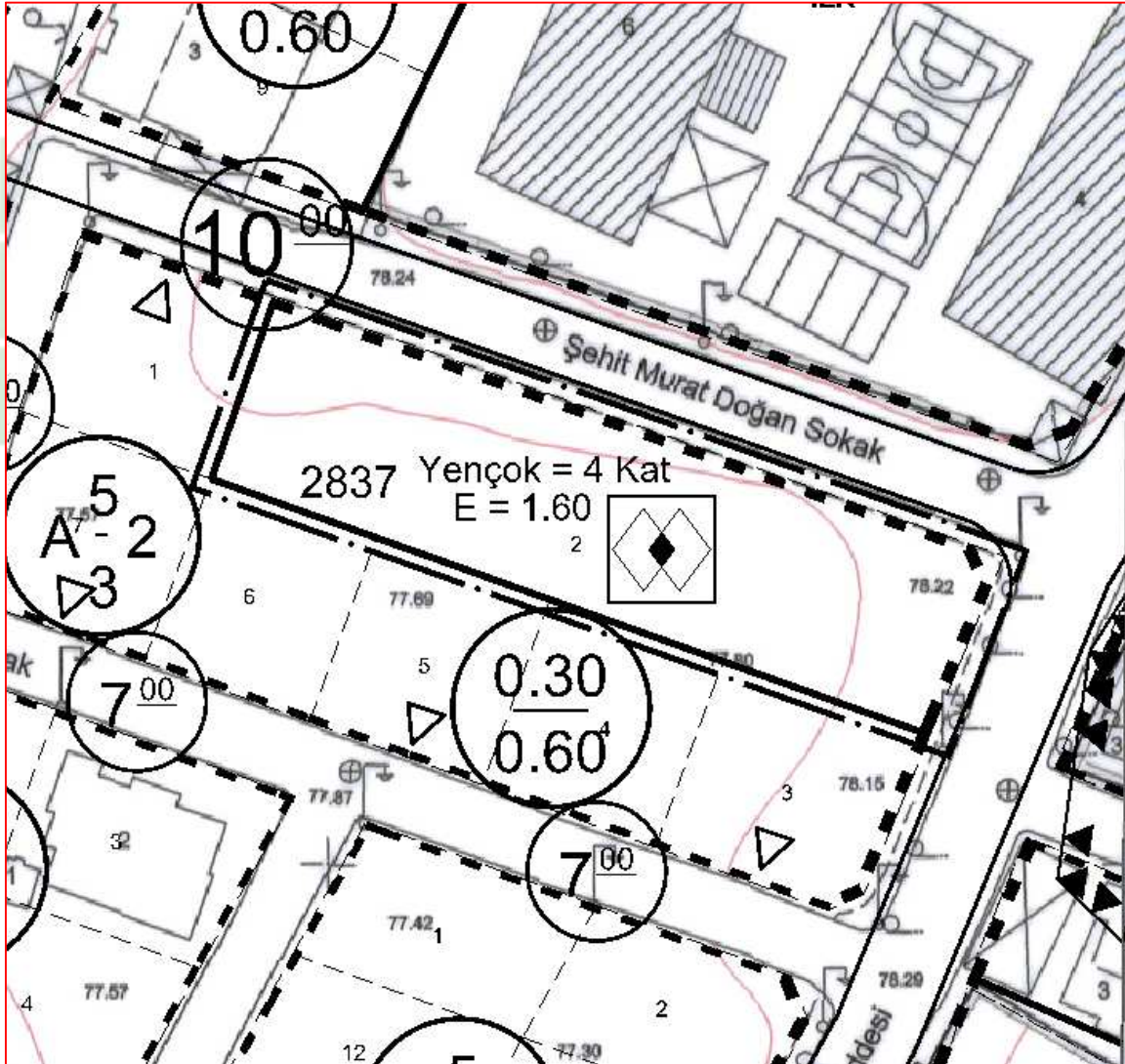
Söz konusu planlama alanında bölgenin artan ihtiyaçları göz önüne alınarak yapılanma koşullarının yeniden düzenlenmesi gerekçesinin akabinde yeni oluşacak tesis alanının E=1.60, Yençok=4 Kat yapılanma koşullarında karşılanabileceği düşünülerek teklif plan hazırlanmıştır.

Söz konusu taşınmaz 1.308,62 m² lik bir alan büyüklüğüne sahiptir. Plan değişikliği herhangi bir yoğunluk artışına sebep olmaksızın donatı alanının daha verimli kullanılmasını sağlamaktadır.

10. JEOLojİK ETÜD

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 17.02.2016 tarihinde onaylanan Jeolojik Etüt Raporunda, Önemli Alan 2.1.A (ÖA-2.1.A); önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar olarak tanımlanmıştır.

11. ALAN KULLANIMI



Pafta-3: 2837 Ada 2 Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

12.KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

TANIMLAMA

Elektrik, havagazı, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon ve her türlü ulaştırma haberleşme ve arıtım, çöp ve atıkların imhası, açık veya kapalı otopark gibi tesislerin tümü kentsel altyapı olarak tanımlanmaktadır.

İmar Planı Değişikliği ile getirilen nüfus ve yapı yoğunluğu artışının mevcut altyapı taşıma kapasitesine etkisi kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu ile analiz edilmektedir.

MEVZUAT

Hazırlanacak her tür ve ölçekteki planın ve bu planlar üzerinde yapılacak değişikliklerin hangi esaslar dahilinde yapılacağı “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği” kapsamında belirlenmiştir.

Hazırlanacak her ölçekteki İmar Planlarının yapım ve değişikliklerinde planlanan beldenin ve bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak sosyal ve teknik donatı alanlarında yönetmelik ek-2 deki tabloda belirtilen asgari standartlarda belirtilmektedir.

UYGULAMA

İmar Planı Değişikliği ile getirilen nüfus ve yapı yoğunluğu artışının kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerinin değerlendirilmesi

Sosyal Altyapı Alanı	Teknik Altyapı Alanı
Yeşil Alan	Ulaşım
Eğitim Alanı	Otopark
Sağlık Alanı	Elektrik
Spor Alanı	Havagazı
Sosyal Tesis Alanı	Haberleşme
Kültürel Tesis Alanı	Arıtma
Dini Tesis Alanı	Çöp ve Atık İmhası
İdari Yapı Alanı	İçme ve Kullanma Suyu

İmar Planlarında öngörülen nüfus dağılımlarının ve nüfus tahminlerinin kentsel altyapı yatırımlarında öngörülen kapasite tahminleri ile örtüşmesi gerekmektedir.

İlgili planlama alanında ulaşım ana arter ile sağlanmakta olup, otopark, elektrik, havagazı haberleşme, arıtma, çöp ve atık imhası, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon gibi teknik altyapı hizmetlerinin tamamı yeterli olarak sağlanmaktadır. Plan Değişikliği Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak gerçekleştirilmiştir.

13.SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Plan Değişikliği Önerisi imar planı nitelik ve kriterlerine uygun olup, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre Plan Değişikliği, “Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan, kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan düzenlemeler“ olarak açıklanmakta olup mevcut plan değişikliğinde esas olarak alınmıştır.

PLAN NOTLARI:

- 1- Uygulama İmar Planı Değişikliği 2837 ada 2 parseli kapsamaktadır.
- 2- Planda belirtilen Yençok'u geçmemek kaydıyla çatı şekli serbesttir.
- 3- Kamu kullanımına ayrılan alanların terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.
- 4- İlgili parsellere ilişkin 17.02.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onanmış jeolojik jeoteknik etüd raporunda (Önlemler Alanları-2.1.A Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 5- Plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümleri ile Yalova Belediyesi Plan Hükümlerine uyulacaktır.



GİRİŞİM
ŞEHİR PLANLAMA
PROJE & DANIŞMANLIK