

YALOVA İLİ

MERKEZ İLÇESİ, G22-C-06-C-4-C PAFTA,

2900 ADA, 1 PARSELE AİT;

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



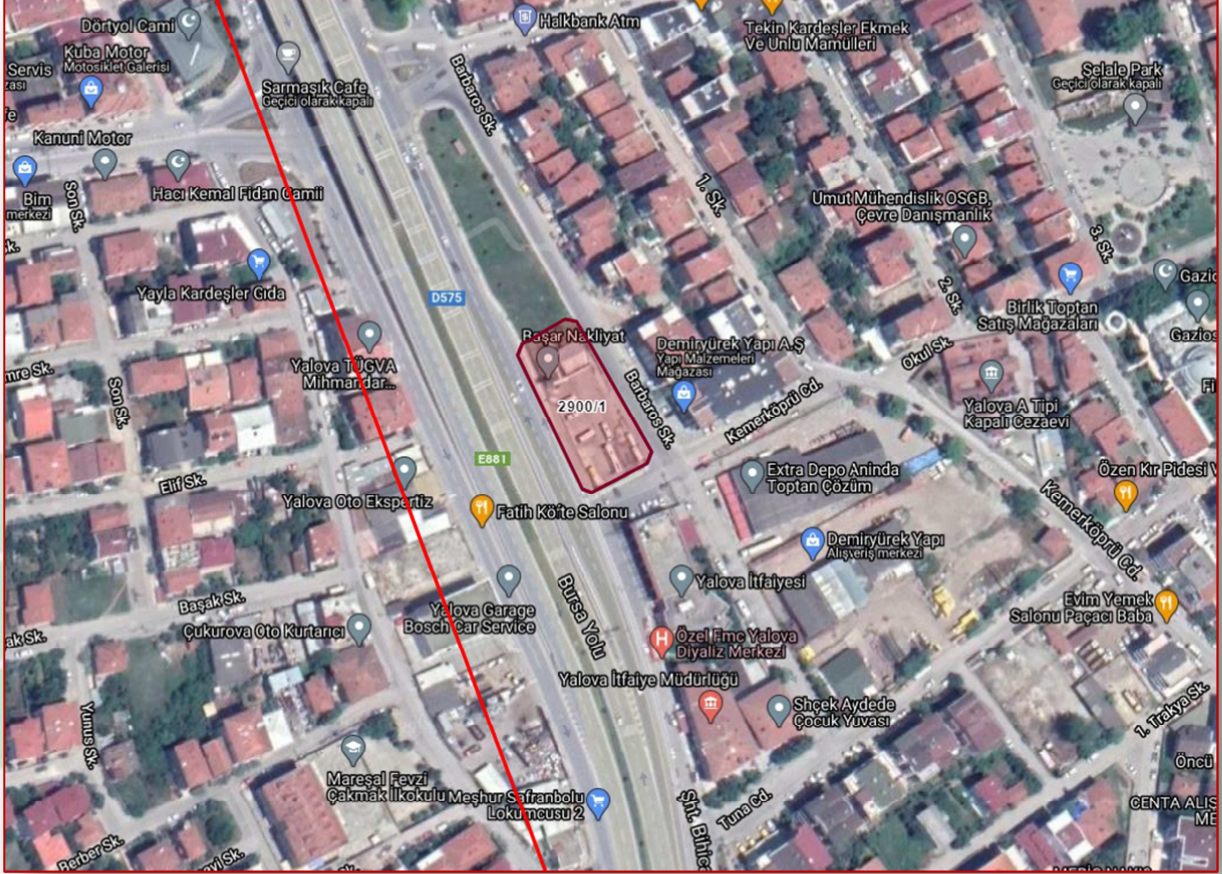
**GİRİŞİM**  
ŞEHİR PLANLAMA  
PROJE & DANIŞMANLIK

## 1.GİRİŞ

Söz konusu Plan Değişikliği, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı G22-C-06-C-4-C Pafta, 2900 Ada, 1 Parsel için hazırlanmıştır.

## 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı İl Merkezinde yer almaktadır.



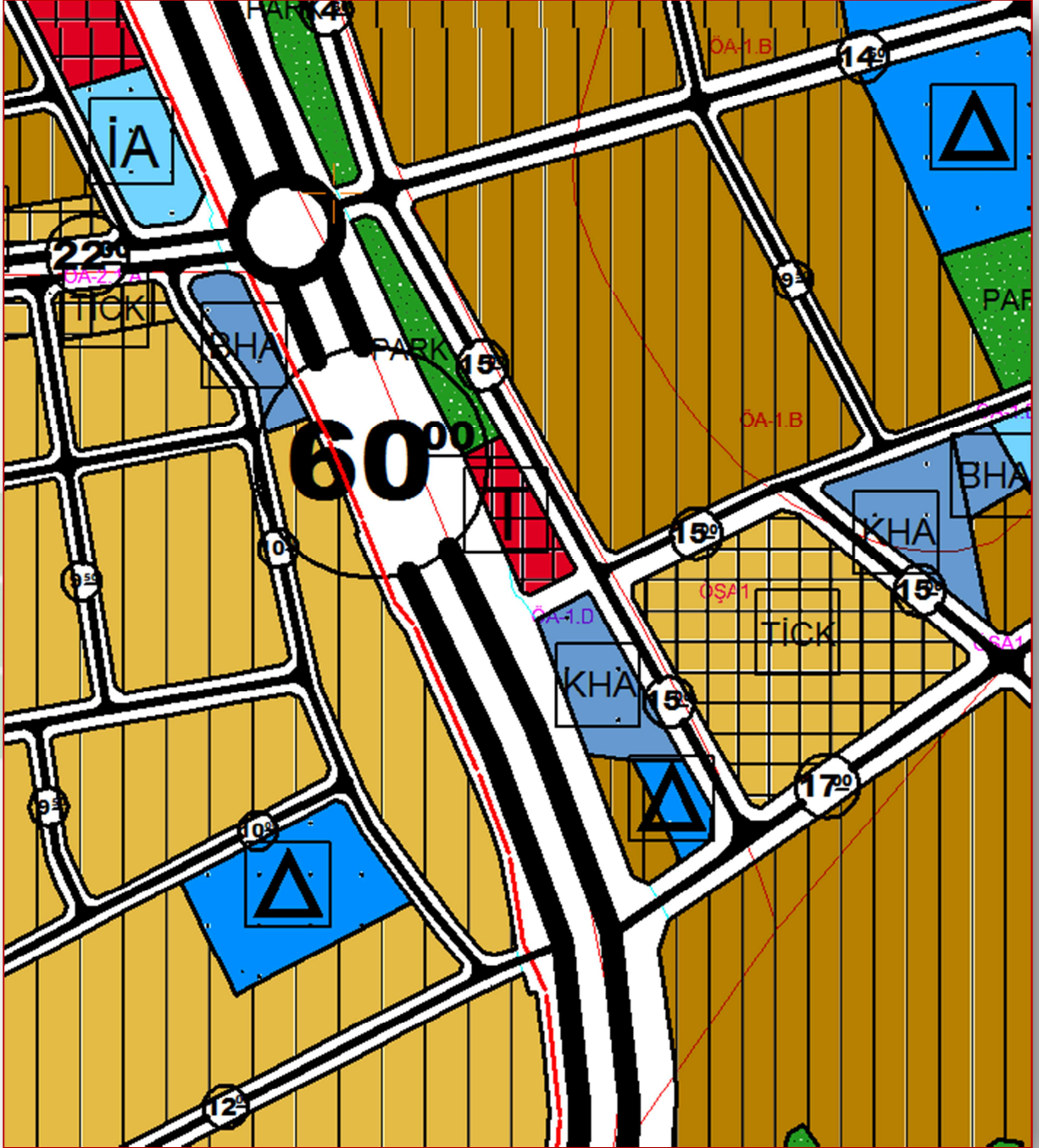
Fotoğraf-1: 2900 Ada, 1 Parsele İlişkin Arazi Kullanım Durumu

## 3. PLANLAMA ALANININ ARAZİ KULLANIM DURUMU

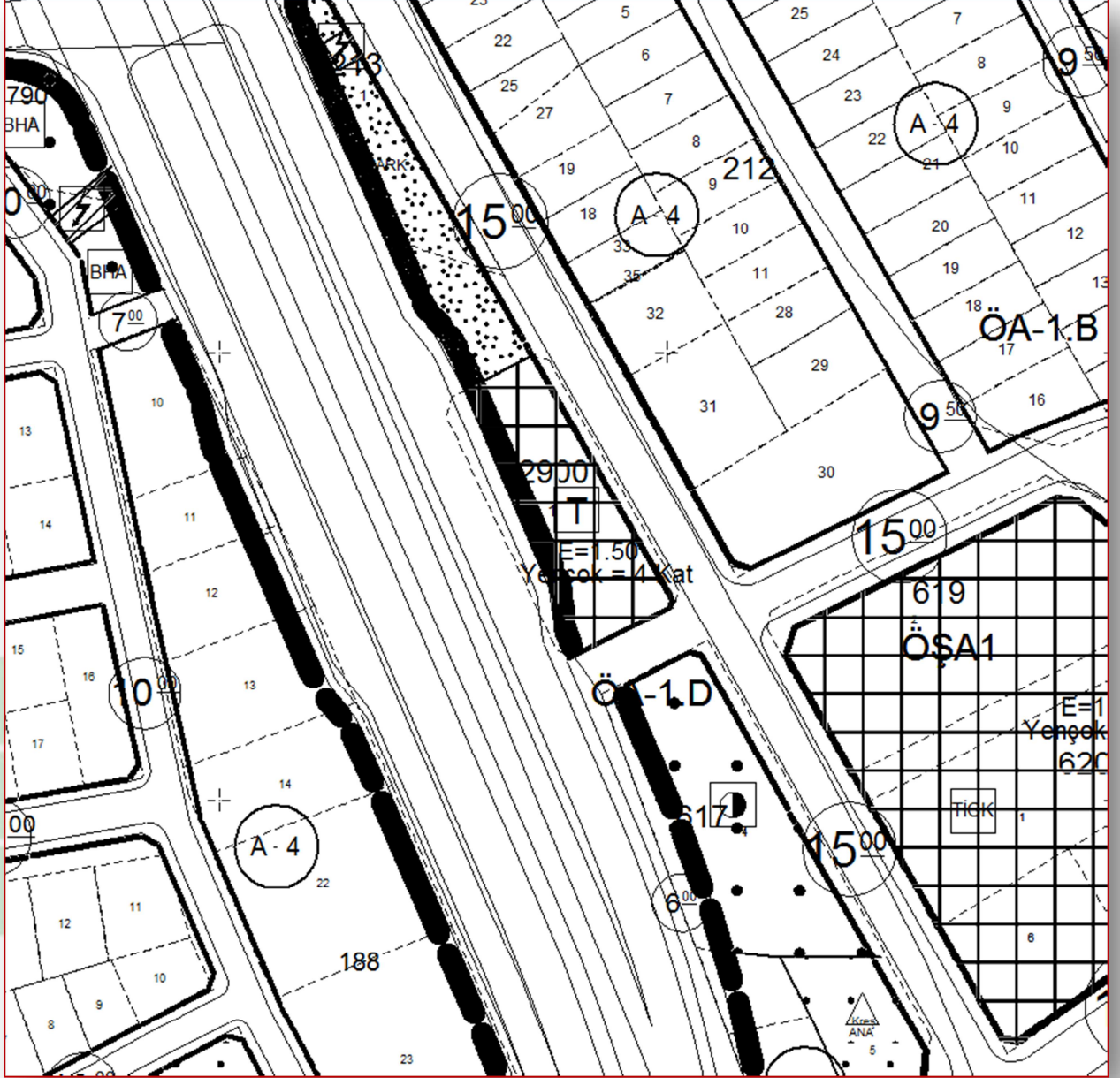
Söz konusu parsel üzerinde Başar Nakliyat Ambarı Ltd. Şti bulunmaktadır.

#### 4.PLANLAMA ALANININ MER'İ İMAR PLANLARINDAKİ DURUMU

Yalova, Merkez 2900 ada 1 parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında “ Ticaret Alanı” lejantında kalmaktadır.



Pafta-1: 2900 Ada, 1 Parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Mevcut Durumu



Pafta-2: 2900 Ada, 1 Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Mevcut Durumu

## 5. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU

Söz konusu planlama alanı özel mülkiyet kayıtlıdır.

## 6. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AMAÇ VE HEDEFLERİ

Planlama alanı; Merkez İlçesi, G22-C-06-C-4-C Pafta, 2900 Ada, 1 Parsel "Ticaret Alanı" lejantının "Ticaret+Konut Alanı" olarak planlanması amacıyla hazırlanmıştır.

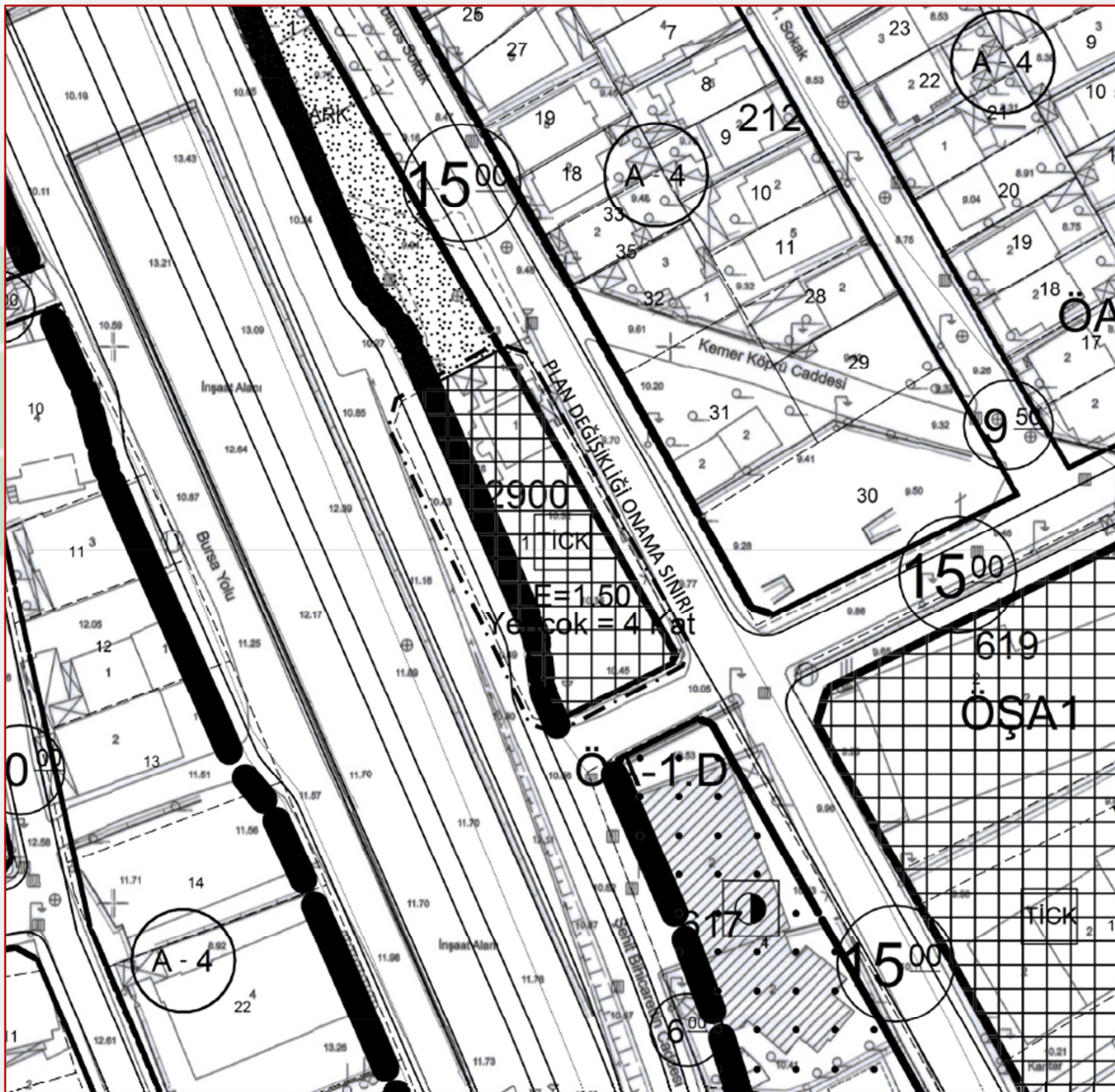
## 7. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDE İZLENEN YOL VE GERÇEKLEŞTİRME

Söz konusu plan değişikliği bölgesel ihtiyaçlar doğrultusunda hazırlanmış ulaşım aksları ve gerekli donatı alanları imar mevzuatına uygun olarak düzenlenmiştir.

Söz konusu Plan değişikliğinde oluşturulan yapılaşma şartları çevresindeki alanlar emsal alınarak Emsal = 1.50 ve Yencok = 4 kat olarak düzenlenmiştir.

## 8. JEOLJİK ETÜD

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından, 20.10.2004 tarihinde onaylanan ayrıntılı jeolojik/jeoteknik etüd raporuna göre söz konusu alan Önemli Alan 1.D. (ÖA-1.D.); sıvılaşma gösteren lokal alanların olabileceği düşünülerek, zemin araştırmalarının sondajlı etütlerle gerçekleştirilmesi gerekli görülen alanlar olarak tanımlanmıştır.



Pafta-3: 2900 Ada, 1 Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

## 9. ALAN KULLANIMI

Söz konusu plan değişikliği ile oluşturulan alan kullanımları aşağıdaki gibidir.

	<b>Mevcut</b>	<b>Plan Değişikliği</b>
Ticaret Alanı	1.369,70 m <sup>2</sup>	1.369,70 m <sup>2</sup>
Konut Alanı	-	1.369,70 m <sup>2</sup>

## 10. 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 tablodaki belirtilen asgari standartlara uyulacağı belirtilmektedir.

### UYGULAMA

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

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

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

## SONUÇ

Yalova Belediyesi 2900 ada 1 parselin bir kısmı Karayolları'nın yolu üzerinde kalmakta olup, kamulaştırma yapılması gerekmektedir. Yapılan kamulaştırma dolayısıyla parselin küçüldüğü göz önünde bulundurularak; söz konusu parsel üzerinde gerçekleştirilen plan değişikliği ile "Ticaret Alanı" olarak tanımlanmış alan, "Ticaret+Konut Alanı"na dönüştürülmüş, ayrıca emsal ve kat adedinde herhangi bir artış yapılmadığından yapı yoğunluğunda bir artış bulunmamaktadır.

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.

## 11.SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Plan Değişikliği Önerisi imar planı nitelik ve kriterlerine uygun olup, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, 26. Maddesine göre "İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır." olarak açıklanmakta olup mevcut plan değişikliğinde esas olarak alınmıştır.

### PLAN NOTLARI:

- 1- Uygulama İmar Planı Değişikliği 2900 ada 1 parseli kapsamaktadır.
- 2- Kamu kullanımına ayrılan alanların terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.
- 3- Karayolu kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkında yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- 4- İlgili parsellere ilişkin 06.11.2012 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onanmış jeolojik jeoteknik etüd raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 5- Yalova Belediyesi plan notlarında yer alan Ticaret+Konut hükümlerine uyulacaktır.
- 6- Plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümleri ile Yalova Belediyesi Plan Hükümlerine uyulacaktır.