

# PLAR

---

**YALOVA (MERKEZ)  
SAFRAN MAHALLESİ  
YOL DÜZENLEMESİ  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

2020

### AMAÇ:

Yalova (Merkez) sınırları içerisindeki; ITRF koordinat sisteminde G22-C-11-D-1-A paftasında yer alan yaklaşık 1,48 hektarlık alanda imar planı değişikliği yapılmasıdır.

Yapılan plan değişikliği ile planlama alanı içinde yer alan 12 m genişliğindeki taşıt yolunun mevcut yapılaşmalar göz önüne alınarak revize edilmesi amaçlanmaktadır.

### MEVCUT DURUM:

Planlama alanı mevcut durumuna bakıldığında 109/94 ve 117/1 nolu kadastral parsellerde yapılar yer almaktadır. Diğer parseller ise sera alanı ve boş alandır.

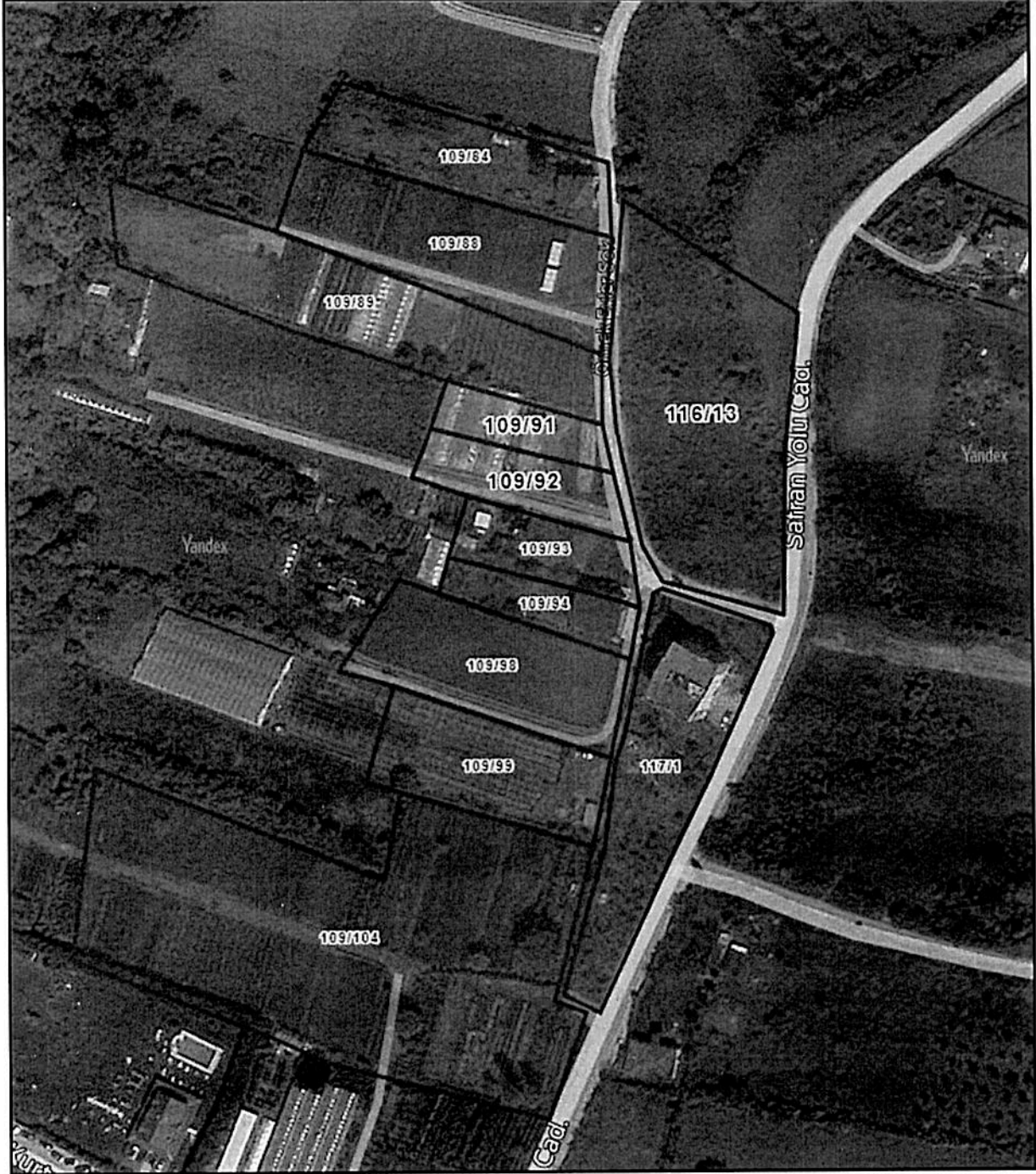


Mevcut durum;



## MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı, Yalova (Merkez) Safran Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 109/84, 109/88, 109/89, 109/91, 109/92, 109/93, 109/94, 109/98, 109/99, 109/104, 116/13, 117/1 nolu kadastral parsellerden oluşmaktadır.



Mülkiyet Durumu

5

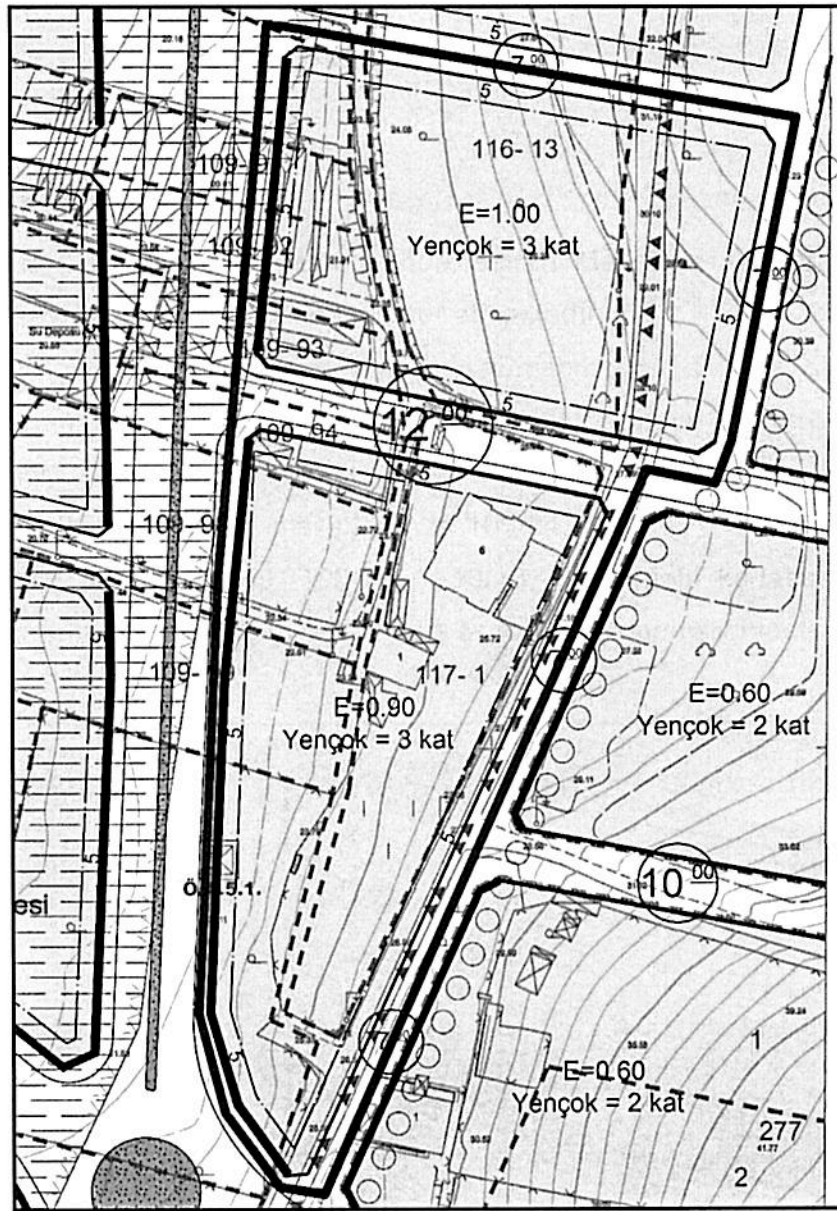


## MEVCUT İMAR PLANI

Planlama alanı mevcut imar planında Safran Mahallesi sınırları içinde Güney Çevre Yolu karayolunun güney kesiminde yer almaktadır.

Alan ile ilgili olarak Yalova (Merkez) Hacımehmet Ve Safran Köyleri İlave Ve Revizyon Uygulama İmar Planı hazırlanarak 04.12.2019 tarih ve 246 sayılı meclis kararı ile onaylanmıştır.

Planlama alanı; mevcut imar planında 109/84, 109/88, 109/89, 109/91, 109/92, 109/93, 109/94, 109/98, 109/99, 109/104, 116/13, 117/1 nolu kadastral parsellerden oluşan iki adet konut imar adaları ve bunları ayıran 12 m genişliğindeki taşıt yolundan oluşmaktadır.



1/1000 Ölçekli Mevcut Uygulama İmar Planı;

u

## PLANLAMA KARARLARI

Planlama alanı Safran Mahallesi sınırları içinde Güney Çevre Yolu karayolunun güneyinde yer almaktadır. Planlama çalışmalarında ulaşım bağlantıları planlanırken mevcut yapılaşmalar dikkate alınmamış ve fiziki durum ile mevcut imar planı arasında uyumsuzluklar oluşmuştur. Bu durumu düzeltebilmek adına imar planı değişikliği yapılması talep edilmiştir.

Bu uyumsuzlukları düzeltebilmek ve imar uygulamasının sağlıklı bir şekilde tamamlanabilmesi için 109/94 nolu kadastral parselde var olan yapı dikkate alınarak 12 m lik taşıt yolu kuzeye doğru kaydırılarak revize edilmiştir. Bu durum neticesinde mevcut yapılar korunmuştur.

Yapılan plan değişikliği ile oluşan alan dağılımları; mevcut imar planı ve öneri imar planı alan dağılımı olarak tabloda yer almaktadır.

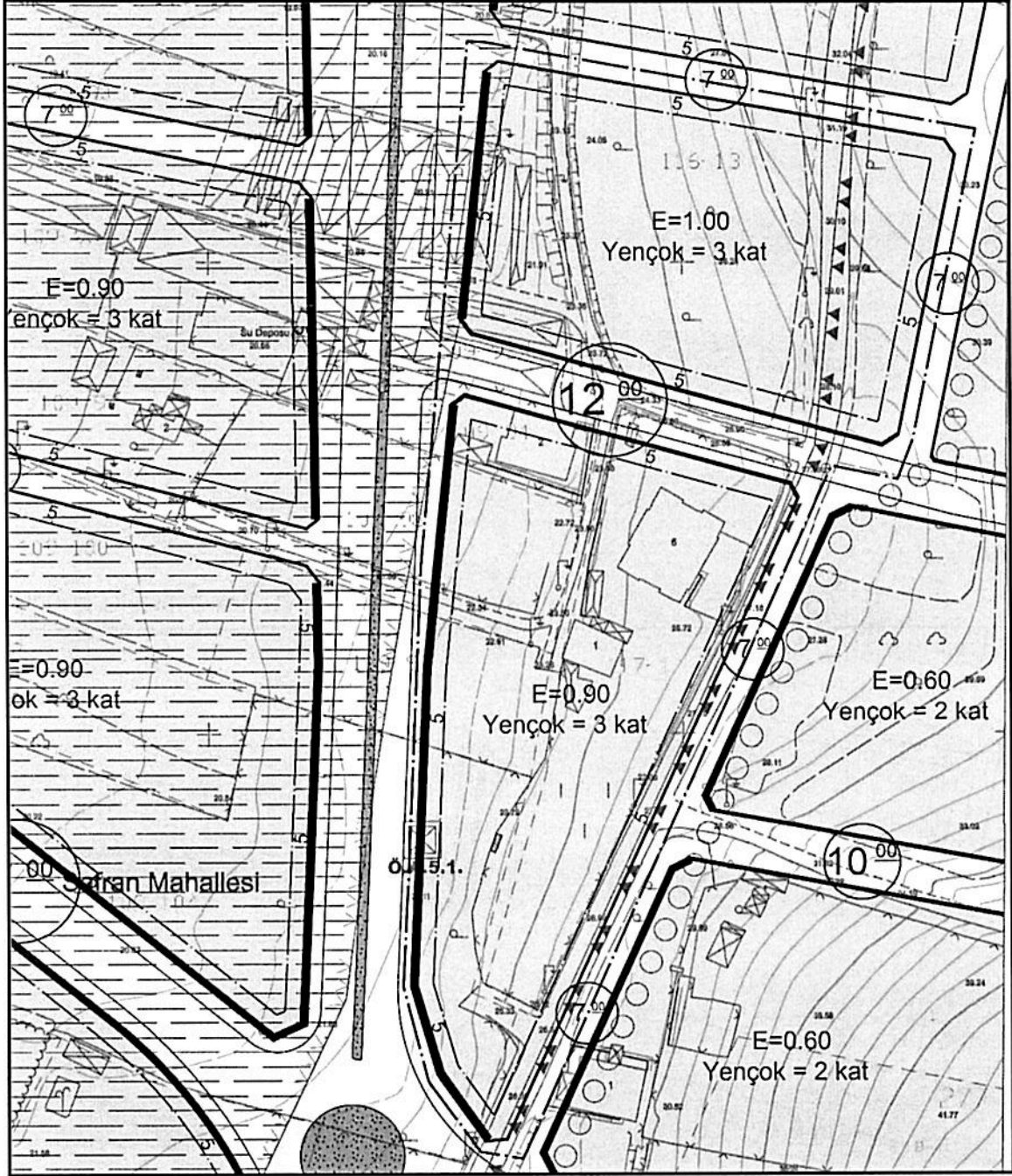
**Tablo 1: Mevcut İmar Planı ve Öneri İmar Planı Alan Dağılımı**

	Mevcut İmar Planı		Öneri İmar Planı	
	Alan Büyüklüğü		Alan Büyüklüğü	
	(m <sup>2</sup> )	(Ha)	(m <sup>2</sup> )	(Ha)
Konut Alanı	13.764,30	1,37	13.727,83	1,37
Yollar	1.121,00	0,10	1.157,47	0,10
Toplam	14.885,30	1,48	14.885,30	1,48

Plan değişikliği sonucunda planlama alanı sınırları içinde yer alan mevcut teknik altyapı alan miktarı korunmuştur. Konut alanları için mevcut yapılaşma koşulları korunmuştur. Fiziki yapılaşmalar dikkate alınarak oluşturulan konut alanları miktarında artış olmazken 36,47 m<sup>2</sup> yol miktarında artış bulunmaktadır.



1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı;



Planda belirtilmeyen diğer hususlarda; yürürlükteki Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı plan notları ile 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. Saygılarımla.

Ümit Nevzat UĞUREL  
Şehir ve Yüksek Bölge Plancısı

Ticret Sicil No: 142205  
Çankaya Vergi Dairesi: 7/00107185  
Tic. Sicil No: 291 82 39 Faks: 0312 32 54 22  
E-posta: plarplanla.ne@gmail.com  
Yüksel Cad. No: 35/12 Yenışehir, 06421 Ankara  
PLARPLANLAMA YATIRIMCILIK BEL. İM. İM. T. LTD. ŞTİ.  
PLARPLANLAMA - 5