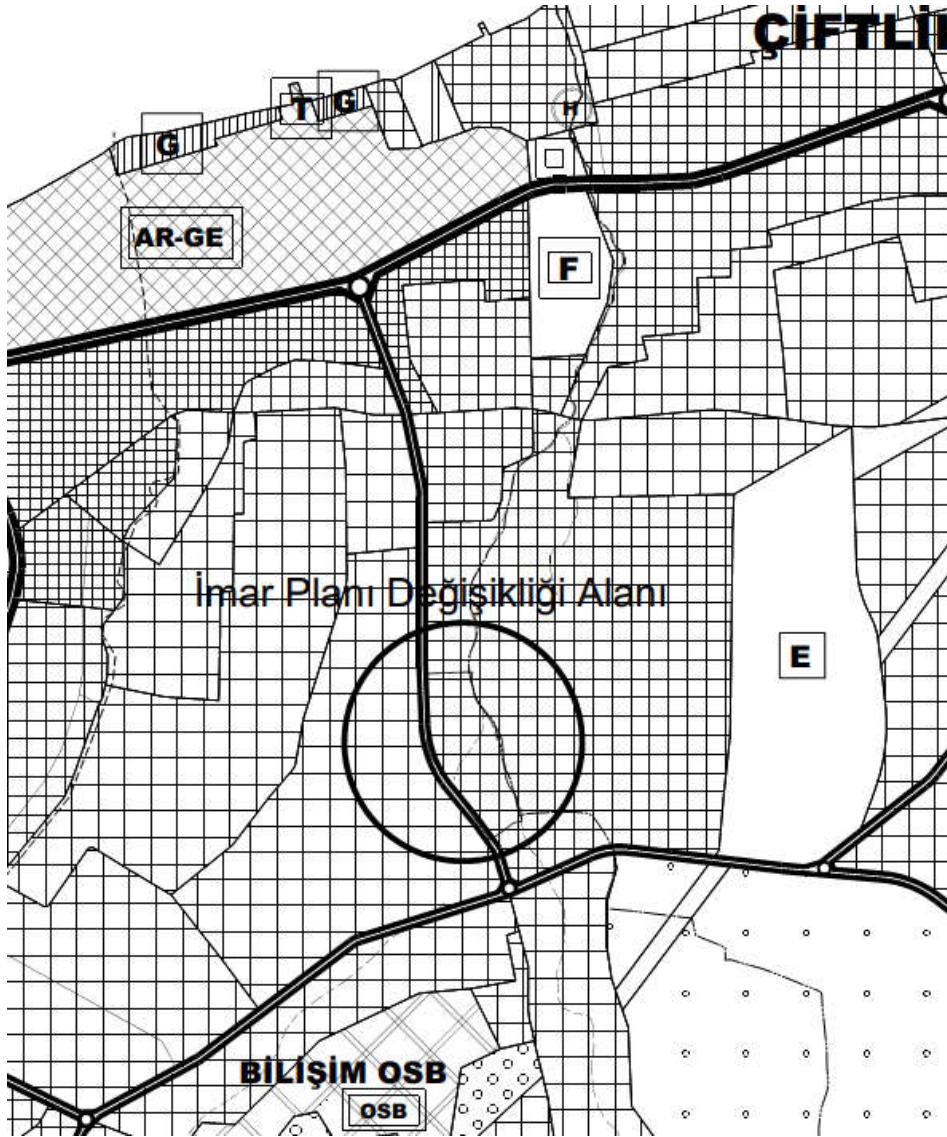


**YALOVA – MERKEZ – GAZİOSMANPAŞA MAHALLESİ
G22 c – 12 a – 1a ile G22 c – 12 a – 1 d PAFTA, 75 – 92 – 93 ve
2588 ADALAR**

**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

Mevcut Durum

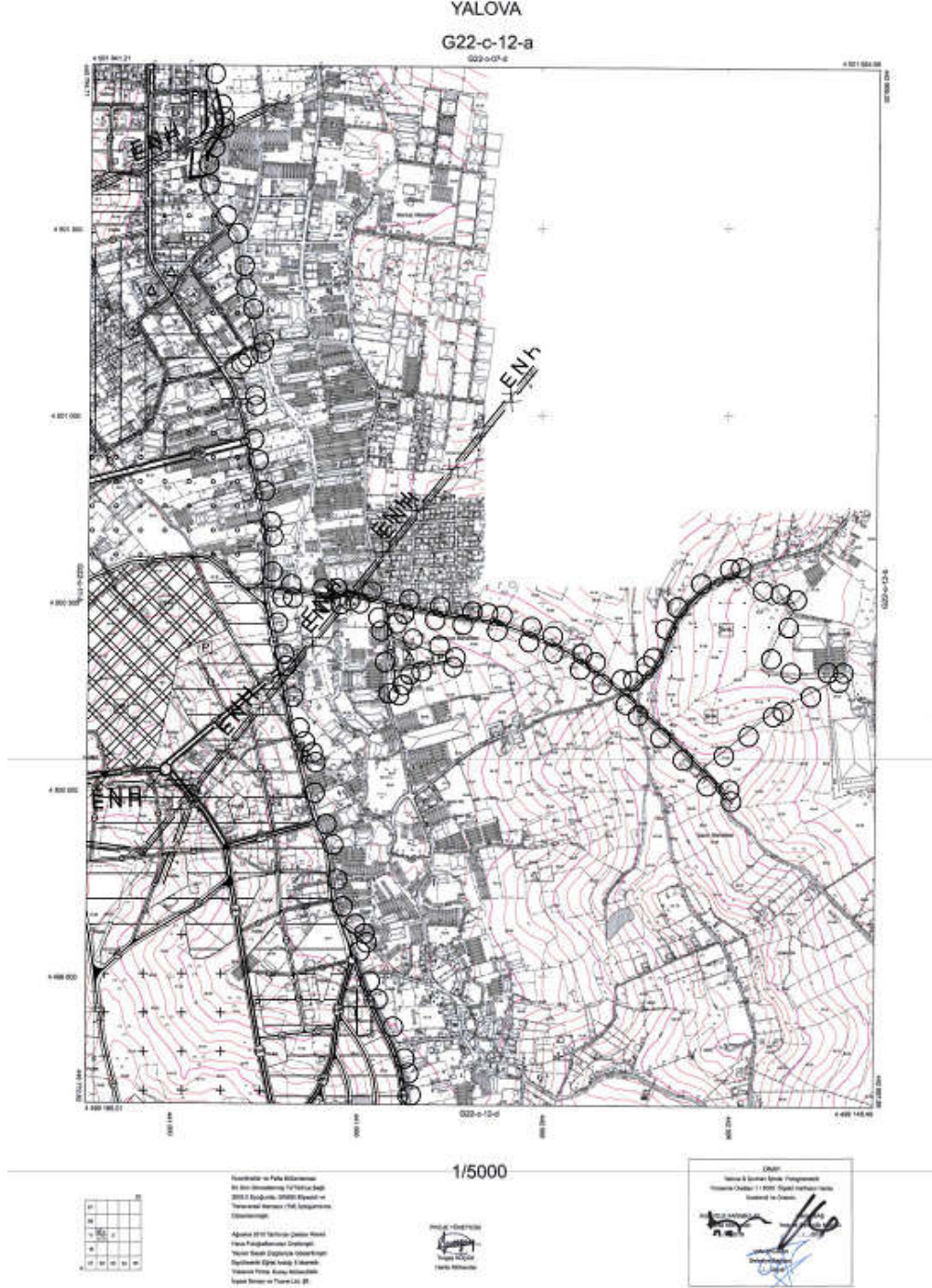
1 / 5000 ölçekli G22 c – 12 a numaralı Nazım İmar Planı paftasında bulunan Yalova Merkez İlçe, Gaziosmanpaşa mahallesi, 72 – 92 – 93 ve 2588 Adaların bulunduğu alanda imar planı değişikliği önerilmiştir. İmar planı değişikliği önerilen alan ÇDP Yalova İli, Çevre Düzeni Planında Orta yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlanmıştır.



ÇDP'deki konumu

İmar planı değişikliği gerekçesi

Yalova Merkez İlçe, Gaziosmanpaşa mahallesi, 72 – 92 – 93 ve 2588 Adaların bulunduğu alan Çevre Düzeni Planında Orta yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlanmıştır. Ayrıca Çiftlikköy Belediyesi ile ortak sınırı teşkil eden Elmalı deresi her iki belediyenin imar planına uyumlu olarak planlanmamıştır. İki Belediyenin imar planı uyumsuzluğunu ortadan kaldırmak ve ÇDP’de konut alanı olarak planlanmış olan alanın alınan kurum görüşlerine uygun olarak alt ölçekli imar planlarını yapmak amacıyla imar planı değişikliği hazırlanmıştır.



Planlama Kararlarını Etkileyen Veriler

- JMS Taah. Tic. San. Ltd. Şti' nin hazırladığı ve 1 / 12 / 2000 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylanan İmar planına esas Jeolojik – Jeoteknik etüd raporu ile Yertek Müh. Araş. Son. San. Tic. Ltd. Şti.'nin hazırladığı ve 27 / 11 / 2006 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylanan İmar planına esas Jeolojik – Jeoteknik etüd raporu,
- İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünün 29.09.2017 tarih ve 2420459 sayılı yazısı,
- Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğünün 23.03.2016 tarih / 191635 sayılı yazısı ile 02.12.2019 tarih 10309 sayılı yazısı,
- Yalova Valiliği İl Sağlık Müdürlüğünün 21.11.2019 tarih 49581763-754
- Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. nin 11.11.2019 tarih 34407 sayılı yazıları değerlendirilmiştir.

İmar Planı Değişikliği kararları

Yalova Merkez İlçe, Gaziosmanpaşa mahallesi, 72 – 92 – 93 ve 2588 Adaların bulunduğu alanda hazırlanan imar planı değişikliği alanı toplam 9.15 Ha büyüklüğündedir. Nazım İmar planı değişikliği hazırlanan alan G22 c – 12a numaralı imar planı paftasında yatay 4 501 100 – 4 501 700 ile düşey 440 900 – 441 300 koordinatları arasında yer almaktadır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar planı değişikliği ile; Çiftlikköy Belediyesi ile ortak sınırı teşkil eden Elmalı deresi her iki belediyenin imar planına uyumlu olarak planlanmamıştır.

Çevre düzeni planına uygun olarak planlama alanında yapılanma koşulları belirlenmiş. Planlama alanını ikiye bölen 12 metre genişliğindeki araç yolu aynen korunmuş, araç yolunun kuzeyi 4 kat 0.40/1.60, güneyi 2 kat 0.30/0.60 olarak önerilmiştir.

İmar planı değişikliği alanında; mevcut donatı alanlarına ilave olarak Aile sağlığı merkezi ve Kapalı Spor Tesisi Alanı planlanmıştır. Yeni önerilen yeşil alanlar Elmalı deresi kenarında planlanmış ve dere kenarında planlanan yaya yolları ile sürekliliği sağlanmıştır.

İmar planı değişikliği önerilen alanda; İmar Planı yapım yönetmeliğinin, Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan

Büyükükleri tablosundan hesaplanan donatı alanları büyükükleri plana aynen yansıtılması mümkün olmadığından Sosyal ve Teknik Altyapı alanlarının bir bölümü yeşil alan olarak önerilmiştir.

| Fonksiyon Alanı | Mevcut Plan (m2) | Öneri Plan (m2) | Fark (m2) |
|------------------------|-------------------|-------------------|-------------|
| Konut (A-4) | 12.040 | 23.050 | + 11.010 |
| Konut Gelişme (0.60) | 4.540 | 18.690 | + 14.150 |
| İlkokul Alanı | 2.910 | 2.530 | - 380 |
| Aile Sağlığı Merkezi | ----- | 1.970 | + 1.970 |
| Çocuk Yuvası | 3.970 | 3.975 | + 5 |
| Yetiştirme Yurdu | 3.300 | 3.330 | + 30 |
| Rehabilitasyon Merkezi | 7.200 | 7.160 | -40 |
| Yeşil Alan | 1.960 | 12.150 | + 10.190 |
| Tarım Alanı | 39.000 | ----- | - 39.000 |
| Yol Alanı | 12.730 | 17.115 | + 4.385 |
| Dere | 8.440 | 6.120 | -2.320 |
| TOPLAM | 96.090 | 96.090 | 0 |

İlave Konut Alanı (A – 4) = 11.010 x 1.6 = 17.616 / 50 = **352 kişi**

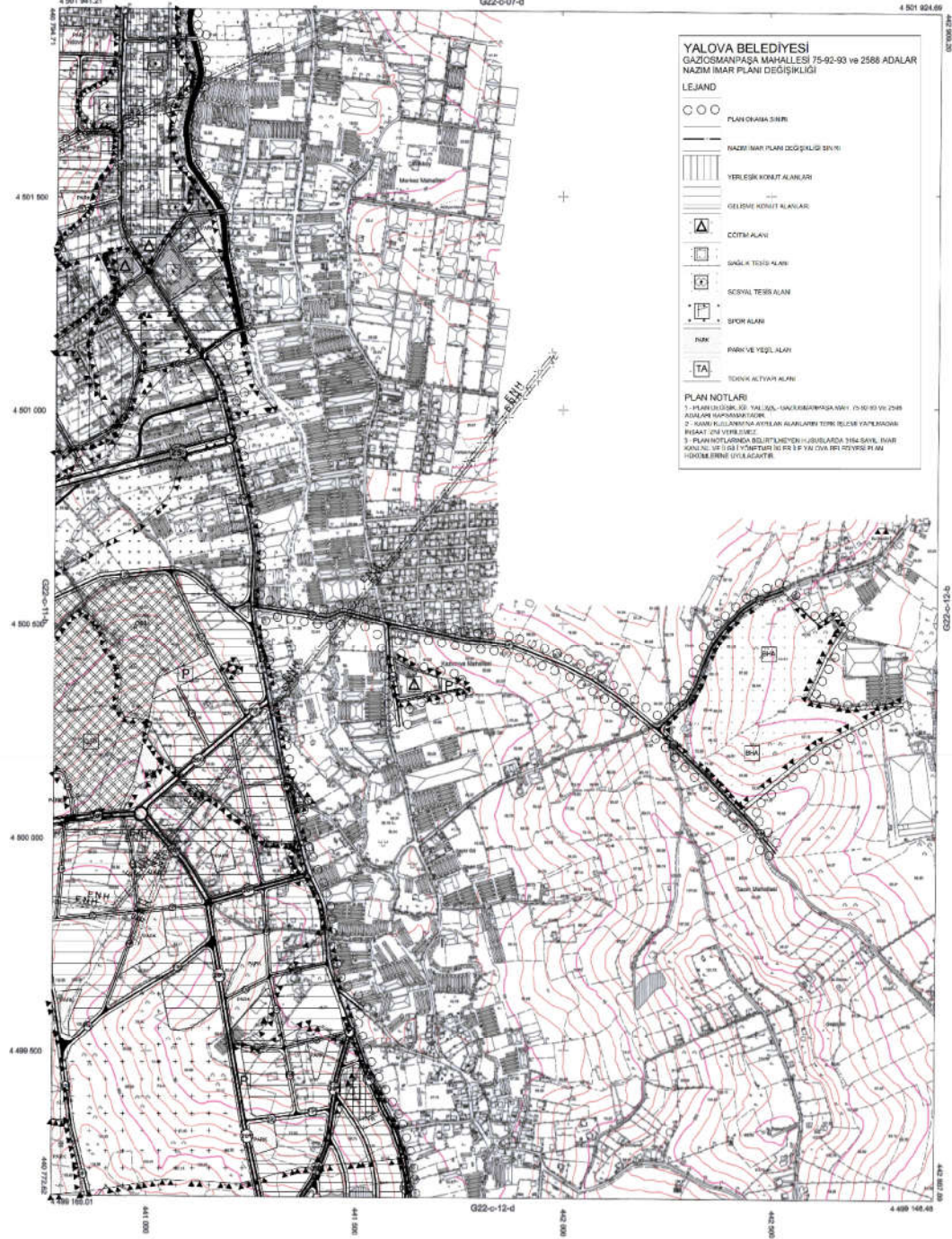
İlave Konut Alanı (0.60) = 14.150 x 0.6 = 8.490 / 50 = **170 kişi**

Toplam plan nüfusu artışı = 522 kişi

Plan nüfusunun **522** kişi artacağı hesaplanmış ve aşağıdaki tabloda görülen sosyal donatı alanı hesaplanmıştır

| | | | |
|----|----|----|----|
| 01 | 02 | 03 | 04 |
| 05 | 06 | 07 | 08 |
| 09 | 10 | 11 | 12 |
| 13 | 14 | 15 | 16 |
| 17 | 18 | 19 | 20 |
| 21 | 22 | 23 | 24 |

YALOVA
(MERKEZ)
G22-c-12-a
G22-c-07-d



YALOVA-G22-c-12-a
(MERKEZ)

| | | | |
|----|----|----|----|
| 01 | 02 | 03 | 04 |
| 05 | 06 | 07 | 08 |
| 09 | 10 | 11 | 12 |
| 13 | 14 | 15 | 16 |
| 17 | 18 | 19 | 20 |
| 21 | 22 | 23 | 24 |

koordinatlar ve Proje Bilgileri
Etiler San. Gözetim ve İnşaat Şişheli
2005.0 Etiler San. Gözetim ve İnşaat Şişheli
Transversel İmarat (TMI) Bölgesinde,
Düzenlenmiştir.

Ağustos 2010 Tarihinde Çıkarılan Revizyon
Hava Fotoğrafından Çıkarılmış
Yerleşik Konut Alanlarının Çıkarılması
Etiler San. Gözetim ve İnşaat Şişheli
Yatırımcı Firma: Akuzer Mühendislik
İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.

1/5000

PROJE YÖNETİMİ
Tunç RÜZGAR
Harika Mühendislik



Öneri Nazım İmar Planı

Kentsel Teknik Altyapı

İmar planı değişikliği önerilen alanda; mevcut imar planının ulaşım kademelenmesine dikkat edilmiştir. Elmalı deresi Yalova Belediyesi ile Çiftlikköy Belediyesi arasında sınırı oluşturmaktadır. Önerilen imar planı değişikliği ile Elmalı deresinin güzergahı ve iki tarafı arasındaki araç yolu bağlantıları düzenlenmiştir.

Planlama alanının ihtiyacı olan su, kanalizasyon, yağmur suyu vb. altyapı ihtiyaçları kent bütünü içinde karşılanacaktır.

PLAN NOTLARI

- 1 – Plan değişikliği Yalova – Merkez, Gaziosmanpaşa mahallesi, 75 – 92 – 93 ve 2588 adaları kapsamaktadır.
- 2 - Kamu kullanımına ayrılan alanların terk işlemleri yapılmadan inşaat izni verilemez.
- 3 – Plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri ile Yalova Belediyesi imar planı plan hükümlerine uyulacaktır.

Mehmet GÜRGEN
Şehir ve Bölge Plancısı