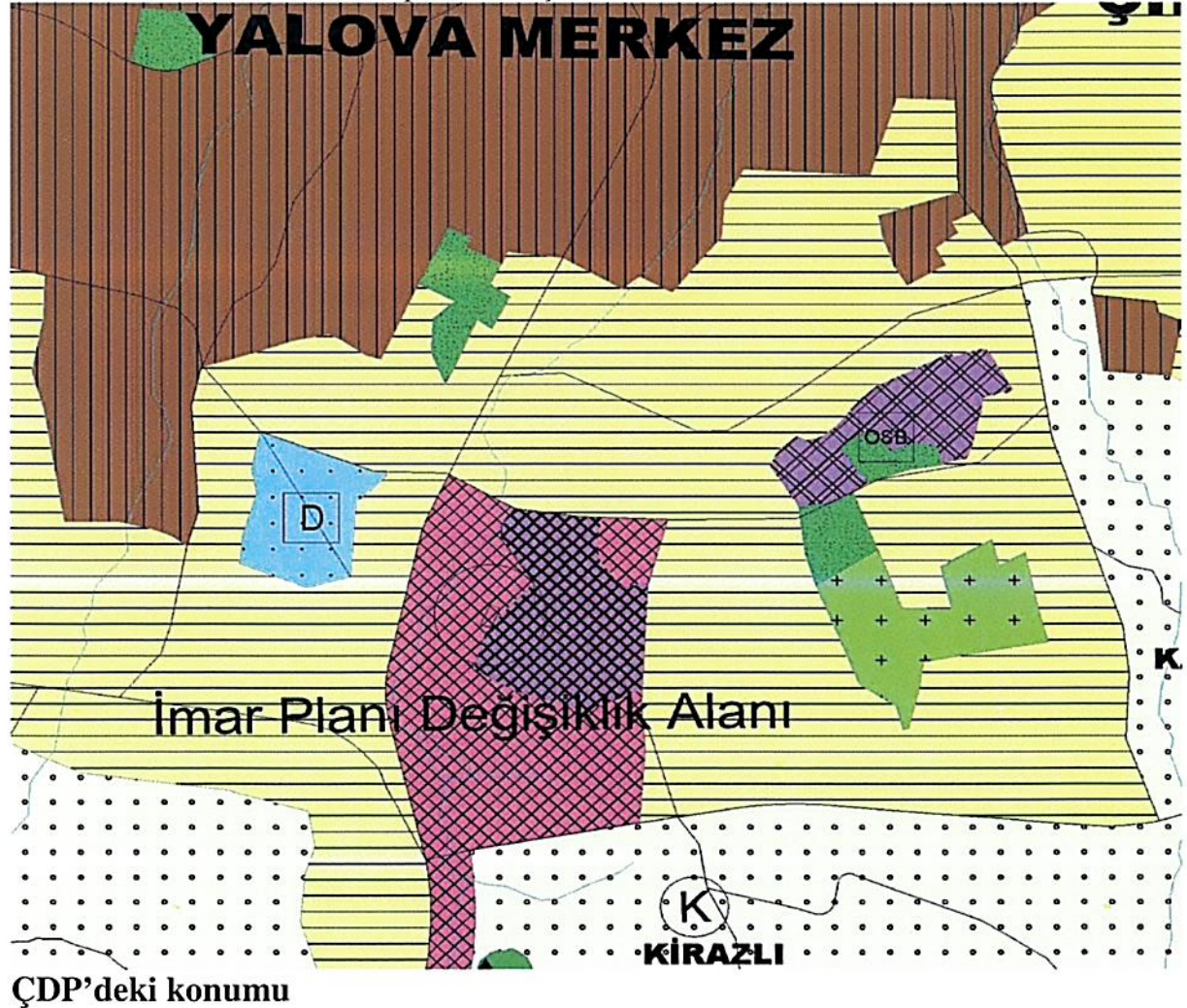


YALOVA – MERKEZ – KIRAZLI KÖYÜ
G22 d – 11 b – 4 d PAFTA, 168 ADA, 1 PARSEL

1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

Planlama Alanı Tanımı

1 / 1000 ölçekli G22 d – 11 b – 4 d numaralı Uygulama İmar planı paftasında bulunan Yalova Merkez İlçe, Kirazlı köyü, 168 Ada, 1 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu alanda imar planı değişikliği önerilmiştir. İmar planı değişikliği önerilen alan 1/50.000 ölçekli Yalova İli, Çevre Düzeni Planında Kentsel Servis Alanı olarak planlanmıştır.



İmar planı değişikliği önerilen alan; Yalova – Bursa karayolunun doğusunda, sanayi alanının batı sınırındadır.

Plan Kararlarını Etkileyen Hususlar

Arazi Kullanım

Kirazlı Küçük sanayi sitesi içinde bulunan plan değişikliği alanında yapılaşma bulunmamaktadır. Küçük sanayi alanının yaklaşık % 95’inde yapılaşma tamamlanmış durumdadır. Planlama alanı Küçük sanayi sitesinin doğusunda sanayi alanına sınırdır.

Topoğrafya

Kirazlı Deresinin doğu yamaçlarında bulunan arazinin eğimi %15 – 20 arasındadır. Bu nedenle bölgede kademeli bir yapılaşma oluşmaktadır.

İmar Planı Değişikliği Gerekçesi

Yalova Merkez İlçe, Kirazlı Köyü, 168 Ada, 1 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu alan mevcut onaylı imar planında BL-1, Yençok = 8.50m yapılanma koşulları ile Küçük Sanayi Sitesi Alanı olarak planlanmıştır.

Bölgede yapılan incelemede küçük sanayi parsellerinin % 95’inin yapılaşmalarının tamamlandığı ve oluşan yapılaşmanın E = 1.00 olduğu tespit edilmiştir. İlgili taşınmazın da içinde Küçük Sanayi Sitesinde Blok Nizam işlendiği ancak blok ölçüsü verilmediği tespit edilmiştir. G22 d – 11 b – 4 d pafta, 168 Ada, 1 numaralı 4.928,36m² büyüklüğündeki taşınmazın ile ilgili yapılaşma koşullarındaki belirsizliğin giderilmesi ve mağduriyetin önlenmesi amacıyla imar planı değişikliği önerilmiştir. Yalova Belediyesi imar planında kısıtlı alanda planlanmış olan Küçük Sanayi Sitesi alanlarının verimli kullanılabilmesi amaçlanmıştır. Ayrıca küçük sanayi sitesi alanı olarak planlanmış olan imar adasının doğu-batı sınırları arasında 10 metre kot farkı bulunmaktadır. Ayrıca imar adası sınırlarının dikdörtgen olmaması bu alanda yapılacak olan küçük sanayi dükkanlarının mimari tasarımının da problem oluşturmaktadır.

İmar Planı Değişikliği Kararları

Yalova Merkez İlçe, Kirazlı Köyü, G22 d – 11 b – 4 d pafta, 168 ada, 1 parsel numaralı taşınmazda hazırlanan imar planı değişikliği alanı toplam 4.928,36 m²’dir. İmar planı değişikliği hazırlanan alan yatay 4 499 300 – 4 499 500 ile düşey 438 700 – 438 800 koordinatları arasında yer almaktadır.

Planlama alanının üç tarafında 10 metre genişliğinde araç yolu, batısında 8 metre genişliğinde yaya yolu planlanmıştır.

Plan değişikliği önerilen alanda; yapılaşma koşullarındaki belirsizliğin giderilmesi ve mağduriyetin önlenmesi amacıyla yapılaşma koşulları belirlenirken Küçük Sanayi Sitesindeki mevcut ruhsatlı yapılaşma dikkate alınmış ek olarak çekme mesafeleri plana işlenmiştir.

Bu kapsamda;

- Emsal : 0.80 olarak önerilmiş
- Yençok = 8.50 m. olarak değiştirilmeden bırakılmıştır.
- Ençok 2 kat önerilmiştir.
- İmar adasında önerilen kitlenin imar planı paftasında görüldüğü bütün cephelerden 5 metre çekilmesi önerilmiştir.

Fonksiyon Alanı	Mevcut Plan (m2)	Öneri Plan (m2)	Fark (m2)
Kentsel Servis Alanı	4.928	4.928	-----

Plan değişikliği önerilen alanda nüfus bulunmadığından herhangi bir donatı artışı önerilmemiştir.

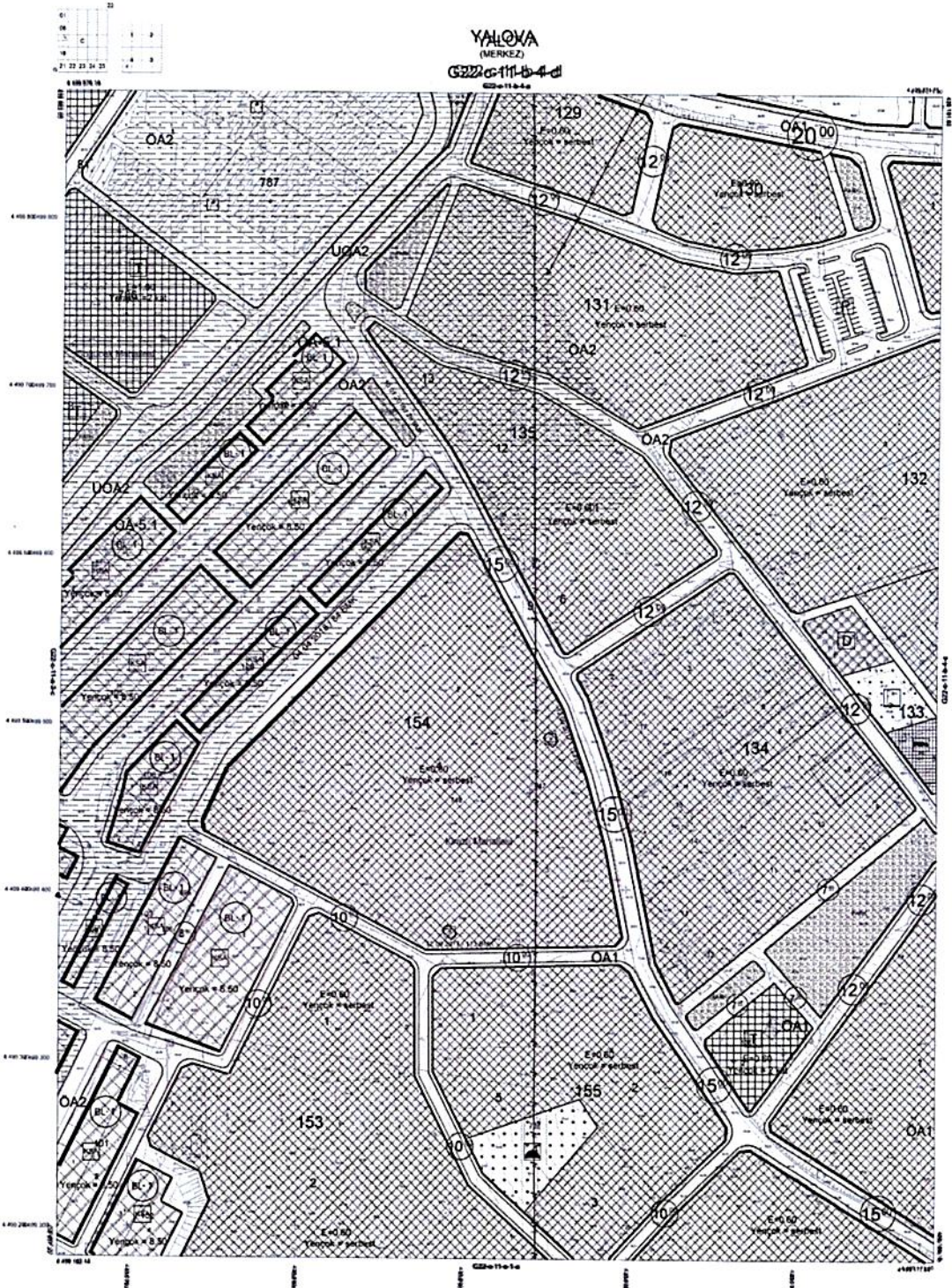
Ayrıca küçük sanayi alanında “Emsal : 1.00” olan mevcut ruhsatlı yapılaşma “Emsal : 0.80”e indirilmiş ve yapı yüksekliği korunmuş olduğundan yapı yoğunluğu ve değer artışı getirilmemiştir.

Kentsel Teknik Altyapı

İmar planı değişikliği önerilen alanda; mevcut ada sınırları korunduğu için ulaşım sistemine müdahale olmamıştır. İmar planının ulaşım kademelenmesi korunmuştur.

Ayrıca küçük sanayi alanında mevcut ruhsatlı yapılaşma “Emsal 1’den 0.80’e indirildiği” için yapı yoğunluğu artmamış ve dolayısıyla teknik altyapı ihtiyacı da artmamıştır.

Planlama alanının ihtiyacı olan yol, su, kanalizasyon, yağmur suyu, ulaşım, enerji vb. altyapı ihtiyaçları kent bütününde karşılanacaktır.



YALOVA
(MERKEZ)
G22-c-11-b-4-d

1/1000

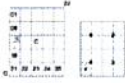
1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16

Yalova'da 2018 Yılı İçişleri Bakanlığı'nun 2018/11 Sayılı Kararı ile Onaylanan Yalova İlçe Sınırlandırma ve Bölgeleme Planı (Yalova İlçe Sınırlandırma ve Bölgeleme Planı) Çerçevesinde Hazırlanmıştır.

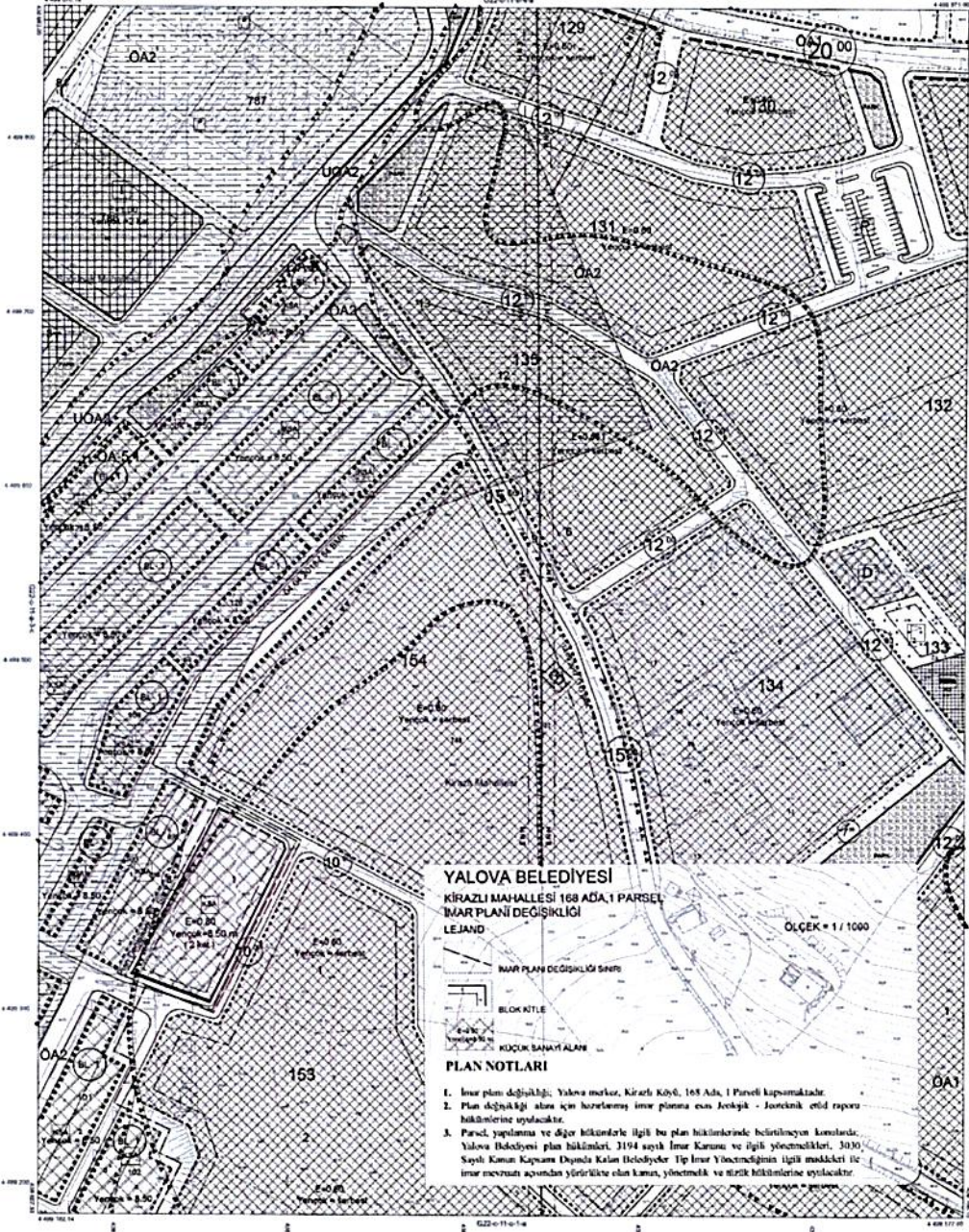


YALOVA-G22-C-11-B-4-D
(MERKEZ)

Mevcut Uygulama İmar Planı



YALOVA
(MERKEZ)
G22-c-11-b-4-d



YALOVA BELEDİYESİ
KIRAZLI MAHALLESİ 168 ADA, 1 PARSEL
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

LEJAND

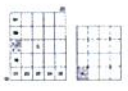
- İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI
- BLOK KİTLE
- KÜÇÜK SANAYİ ALANI

PLAN NOTLARI

1. İmar plan değişikliği; Yalova merkez, Kırazlı Köyü, 168 Ada, 1 Parsel kapsamaktadır.
2. Plan değişikliği alanı için hazırlanmış imar planına esas Jeoçuk - Jeoteknik etüd raporu hükümlerine uyulacaktır.
3. Parsel yapılmama ve diğer hükümlerle ilgili bu plan hükümlerinde belirtilmeyen konularca; Yalova Belediyesi imar yönetmeliği, 3194 sayılı İmar Kanunu ve diğer yönetmelikleri, 3030 Sayılı Kanun Kapsamında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinin ilgili maddeleri ile imar mevzuatı açısından yürürlükte olan kanun, yönetmelik ve diğer hükümlerine uyulacaktır.

ÖLÇEK = 1 / 1000

1/1000



YALOVA BELEDİYESİ
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
KIRAZLI MAHALLESİ 168 ADA, 1 PARSEL
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
YALOVA BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ
KURULUŞ BAŞKANLIĞI
MÜHÜRÜ



YALOVA BELEDİYESİ
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
KIRAZLI MAHALLESİ 168 ADA, 1 PARSEL
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
YALOVA BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ
KURULUŞ BAŞKANLIĞI
MÜHÜRÜ

YALOVA-G22-c-11-b-4-d
MERKEZ

Öneri Uygulama İmar Planı

PLAN NOTLARI

1. İmar planı değişikliği; Yalova merkez, Kirazlı Köyü, 168 Ada, 1 Parseli kapsamaktadır.
2. Plan değişikliği alanı için hazırlanmış imar planına esas Jeolojik - Jeoteknik etüd raporu hükümlerine uyulacaktır.
3. Parsel, yapılanma ve diğer hükümlerle ilgili bu plan hükümlerinde belirtilmeyen konularda; Yalova Belediyesi plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinin ilgili maddeleri ile imar mevzuatı açısından yürürlükte olan kanun, yönetmelik ve tüzük hükümlerine uyulacaktır.

Mehmet GRGEN
şehir ve Bölge Plancısı