

YALOVA – MERKEZ

G22D 15B 1A PAFTA – 1067 ADA – 1,2,3,4,5,6 PARSELLER
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

YALOVA İLİ-MERKEZ İLÇE-SAMANLI MAH
G22D 15B 1A PAFTA – 1067 ADA – 1,2,3,4,5,6 PARSELLER
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Planlama Alanının Konumu

Planlama alanı; Yalova İli, Merkez İlçe, Samanlı Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Alan ilçe merkezi yerleşik alanının batısında Yalova-Armutlu Yolu üzerinde yer almaktadır. Parsellerin bulunduğu bölgenin batısında Yalova Üniversitesi kampüsü yer almaktadır.

Parsellerin bulunduğu bölge ilçe merkezine yaklaşık 4 km mesafede yer almaktadır.

Parsellerin kuzeyinden 60 m enkesitli Yalova-Armutlu Yolu, güneyinden 10 m imar yolu geçmekte olup parsellere ulaşım bu yollarla sağlanabilmektedir. Ayrıca parsellerin doğu ve batısında 7 m yollar planlanmış olup parseller bu yollardan cephe almaktadır. Parseller diğer cephelerde komşu parseller ile çevrili durumdadır.



Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

Planlama alanı; 1067 ada, 1,2,3,4,5,6 nolu parselleri kapsamaktadır. Söz konusu parseller özel mülkiyettedir. Parsellerin toplam alan büyüklüğü 2.927 m²'dir.

Mevcut Durum

Söz konusu parsellerin bulunduğu bölgede kuzey yönünde azalan %20-25 bir eğim bulunmaktadır. Arazinin ortalama rakımı 25 m civarındadır. Topoğrafik açıdan alan yapılaşmaya uygundur.

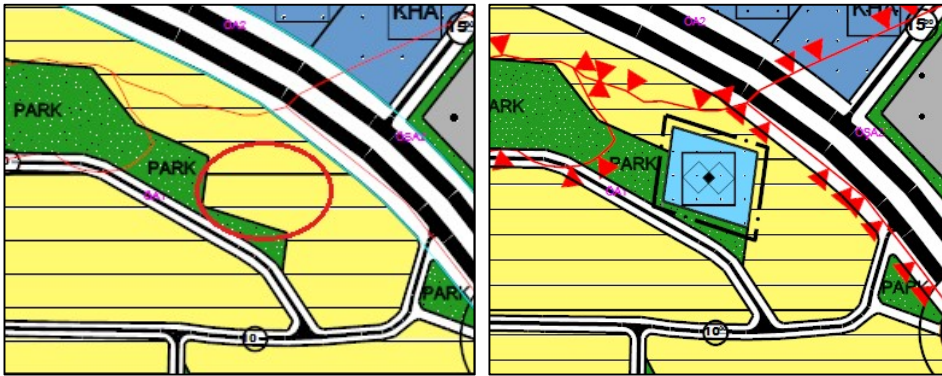
Bölgeye ait onaylı jeolojik-jeoteknik etüt raporunda bölge “Yerleşime Önlemler Alanlar (ÖA-1)” olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.

Planlama alanı içerisinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup halihazırda boş durumdadır.

Parsellerin bulunduğu bölgeye ana ulaşım kentin önemli ulaşım akslarından olan Yalova-Armutlu Yolundan sağlanmaktadır. Ayrıca parsellerin güneyinde planlı 10 m yol ile de planlama alanına ulaşım sağlanabilmektedir.

Mevcut Plan Durumu

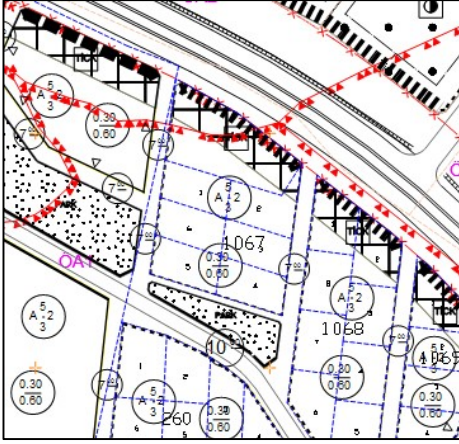
Planlamaya konu 1067 ada, 1-2-3-4-5-6 parseller onaylı Yalova Merkez İlçe 1/5000 ölçekli nazım imar planında orta yoğunlukta gelişme konut alanları olarak tanımlı alanda kalmakta olup 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile parselin kullanımı sosyal tesis alanı olarak yeniden düzenlenmiştir.



Onaylı nazım imar planı örneği

Nazım imar planı değişikliği örneği

Onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında parselin yapılanma koşulları ayırık nizam 2 kat, TAKS:0.30 KAKS:0.60'tır.



Onaylı uygulama imar planı örneği

Gerekçe

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği; 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği kararları doğrultusunda 1067 ada, 1-2-3-4-5-6 parsellerde özel öğrenci yurdu yapılmasına olanak sağlamak amacıyla, parsel maliklerinin talebi ile hazırlanmıştır.

Plan Kararları

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği kararlarına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 1067 ada, 1-2-3-4-5-6 parsellerin imar hatları ve ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmaksızın parselin kullanımı ayrık nizam 2 kat TAKS:0.30 KAKS:0.60 yapılanma koşullu konut alanından çıkartılarak özel yurt alanı olarak yeniden düzenlenmiştir.

Özel yurt alanında yapılanma koşulları $E=1.20$ olarak önerilmiştir. Alanda yol cephelerinden ve komşu parsellerden 5 m çekme mesafesi önerilmiştir.

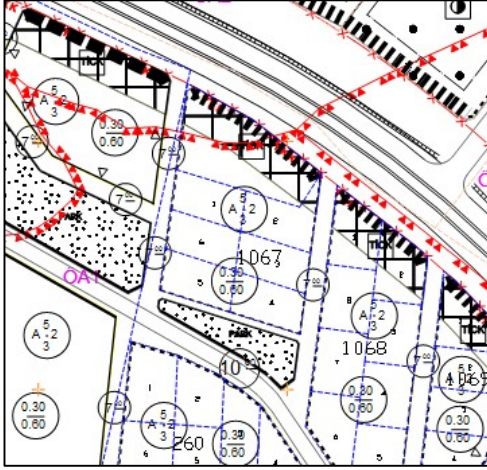
Alanın ana ulaşımı parsellerin kuzeyinden geçen 60 m en kesitli Yalova-Armutlu Yolu ile güneyinden geçen 10 m ulaşım akslarından sağlanacaktır. Parsellerin doğu ve batısında 7 m yollar planlanmış durumdadır.

Uygulama imar planı değişikliği arazi kullanımını değişimi aşağıdaki şekildedir.

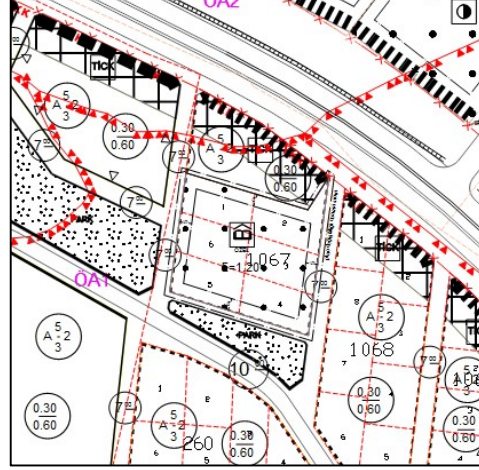
Kullanım	Mevcut plan (m ²)	Plan değişikliği (m ²)
Konut alanı	2927	0
Özel yurt alanı	0	2927

Yapılması düşünölen özel yurt alanı sosyal tesis alanıdır. Konut alanının sosyal tesis alanına dönüştürölmesi ile bölgede yerleşik nüfus oranı azaltılmış olmaktadır.

Plan değışikliğinde 1/1000 ölçekli Yalova-Merkez Uygulama İmar Planı hükümleri geçerlidir.



Mevcut plan



plan değışikliğı

Teknik Altyapı Etki Değerlendirmesi

Plan değışikliğı ile söz konusu parsellerin fonksiyon değışikliğı yapılmış olup, yapılan düzenlemenin gerek ulaşım altyapısı ve gerekse teknik altyapı üzerinde olumsuz bir etkisinin olmayacağı değerlendirilmektedir.

Bilginize arz ederim.