

YALOVA – MERKEZ

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

YALOVA İLİ-MERKEZ İLÇE-SAMANLI MAH
G22D 15B PAFTA – 1067 ADA – 1,2,3,4,5,6 PARSELLER
NAZIM 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.



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

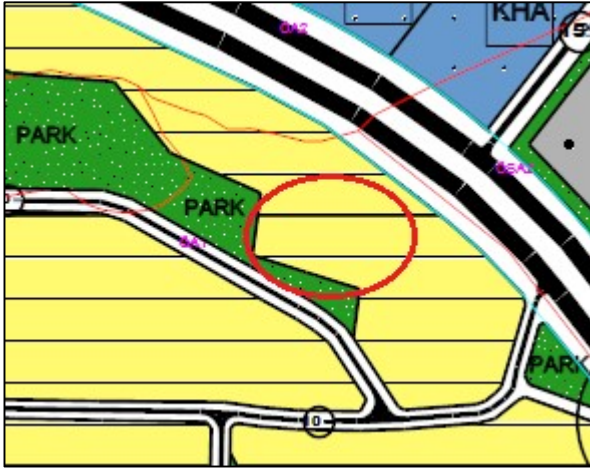
Söz konusu parsellerin bulunduğu bölgede kuzey yönünde azalan %20-25 bir eğim bulunmaktadır. Arazinin ortalama rakımı 25 m civarındadır. Topoğrafik açıdan alan yapılaşmaya uygundur.

Bölgeye ait onaylı jeolojik-jeoteknik etüt raporunda bölge “Yerleşime Önlemler Alanlar (ÖA-1)” olarak tanımlı bölgede kalmaktadır. Alan halihazırda boş olup herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

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 kalmaktadır.



Onaylı nazım imar planı örneği

Gerekçe

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği; 1067 ada, 1-2-3-4-5-6 parsellerde sosyal tesis (özel öğrenci yurdu) yapılmasına olanak sağlamak amacıyla, parcel maliklerinin talebi ile hazırlanmıştır.

Plan Kararları

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 1067 ada, 1-2-3-4-5-6 parsellerin yer aldığı bölgenin kullanımı orta yoğunluklu gelişme konut alanından çıkartılarak sosyal tesis alanı olarak yeniden düzenlenmiştir.

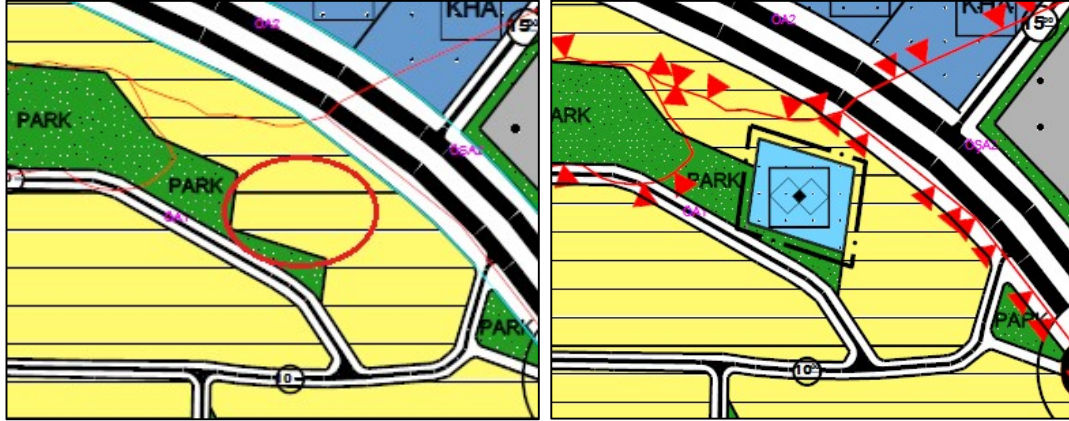
Alanın ana ulaşımı parsellerin kuzeyinden geçen 60 m en kesitli Yalova-Armutlu Yolu ile güneyinden geçen 10 m ulaşım akslarından sağlanacaktır.

Nazım imar planı değişikliği arazi kullanımını aşağıdaki şekildedir.

Kullanım	Mevcut plan (ha)	Plan değişikliği (ha)
Konut alanı	0.29	0
Özel yurt alanı	0	0.29

Konut alanının sosyal tesis alanına dönüştürülmesi ile bölgede yerleşik nüfus oranı azaltılmış olmaktadır.

Plan değişikliğinde 1/5000 ölçekli Yalova-Merkez Nazım İmar Planı hükümleri geçerlidir.



Mevcut plan

plan değişikliği

Teknik Altyapı Etki Değerlendirmesi

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

Bilginize arz ederim.