

## YALOVA - MERKEZ

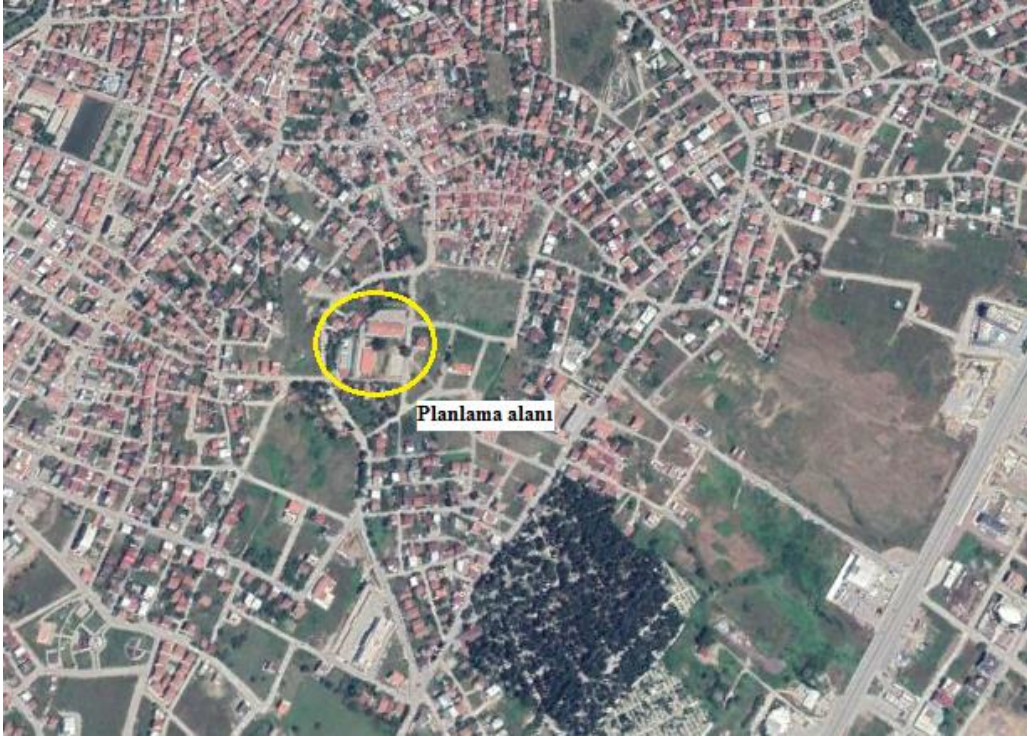
G22C 11A 2B PAFTA - 118 ADA - 25-26-27-28-29-  
30-31-32-33-34-35-36-94-137 PARSELLER  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
AÇIKLAMA RAPORU

**YALOVA İLİ-MERKEZ İLÇE-BAĞLARBAŞI MAH**  
**G22C 11A 2B PAFTA**  
**118 ADA 25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-94-137 PARSELLER**  
**UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**PLANLAMA ALANININ KONUMU**

Planlama alanı; Yalova İli, Merkez İlçe, Bağlarbaşı Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Alan ilçe merkezinin yaklaşık 1400 m güneyinde, Bursa-Yalova Yolunun 900 m batısında yer almaktadır.

Parsellerin kuzey ve batısından 12 m, doğu ve güneyinden 10 m enkesitli ulaşım aksları geçmektedir. Yollar büyük ölçüde teşekkül etmiş ve halihazırda kullanılmaktadır.



Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

**KAPSAM**

Plan değişikliği ağırlıklı olarak 118 ada, 94 parseli kapsamaktadır. Ancak plan değişikliği kapsamında uygulamada ortaya çıkan sorunların giderilmesi amacıyla plandaki maddi hataların giderilmesi amacıyla plan değişikliği 118 ada, 25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-137 parselleri de kısmen kapsamaktadır.

## MEVCUT DURUM

Plan değişikliğine konu parsellerin güney bölümünde batı yönünde azalan %15-20 arası eğim, kuzey bölümünde de kuzey yönünde azalan %10-15 arası eğim bulunmakta olup alan topoğrafik açıdan yapılaşmaya uygundur.

Söz konusu parseller bölge için hazırlanarak onaylanan jeolojik etüt raporlarında ÖA-2.1.A olarak tanımlı bölgede kalmaktadır. 1. Derece Deprem Kuşakında yer alan bölgede yapılacak yapılarda jeolojik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulması önem arz etmektedir.

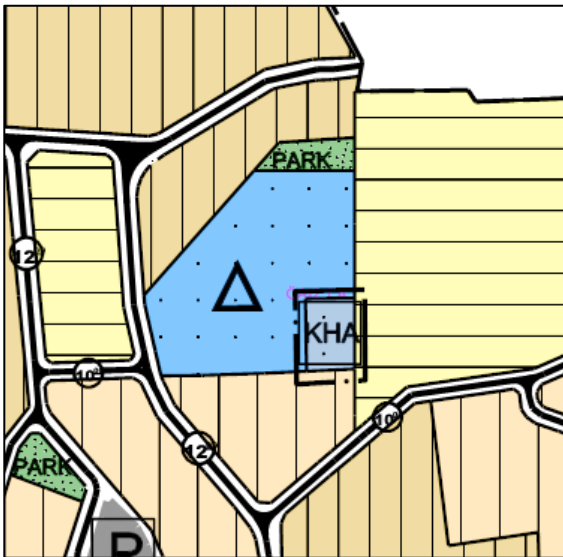
Halihazırda 118 ada, 94 parsel üzerinde 2 adet 2 katlı ilkokul binaları bulunmaktadır. Konut olarak planlı parseller kısmen yapılaşmıştır. Konut alanlarındaki mevcut yapılar 2-3 katlı konut olarak kullanılan orta durumdaki yapılardır.



118 ada, 94 parsel mevcut durum (Google earth'den alınmıştır)

Parsellerin bulunduğu bölgeye ana ulaşım 12 m en kesitli olarak planlı ve halihazırda kullanılmakta olan Eski Bursa Caddesinden sağlanmaktadır.

## MEVCUT PLAN DURUMU



Nazım imar planı değişikliği örneği



## PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 118 ada, 94 parselde planlı ilkokul alanının güney doğu köşesinde 550 m<sup>2</sup> alan ilkokul alanından çıkartılarak resmi kurum alanı olarak yeniden düzenlenmiştir. Ayrıca konut alanı olarak planlı 118 ada, 25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-137 parseller ile ilkokul alanı ve park alanı olarak planlı 118 ada, 94 parsel arasındaki fonksiyon ayırım çizgisinin kadastral sınırlara oturmaması nedeniyle uygulamada ortaya sorunların giderilmesi amacıyla fonksiyon ayırım çizgisi kadastral sınırlar esas alınarak yeniden düzenlenmiştir.

İlkokul alanında yapı yaklaşma mesafeleri 12 m yol ve park alanından 10 m, 10 m yollar ile konut parsellerinden 5 m, karakol alanından 3 m olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Karakol alanında yapı yaklaşma mesafeleri 10 m yollardan 5 m, ilkokul alanından 3 m olarak düzenlenmiştir.

Konut alanlarında yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Yapılanma koşulu ayırık nizam 2 kat olarak mevcut plandaki şekliyle korunmuştur. İlkokul alanı ve resmi kurum alanı (karakol) yapılanma koşulları plan hükümleri doğrultusunda belirlenecektir.

Plan değişikliği ile bölgede ulaşım bağlantıları ve dış imar hatlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Uygulama imar planı değişikliği arazi kullanımını değişimi aşağıdaki şekildedir.

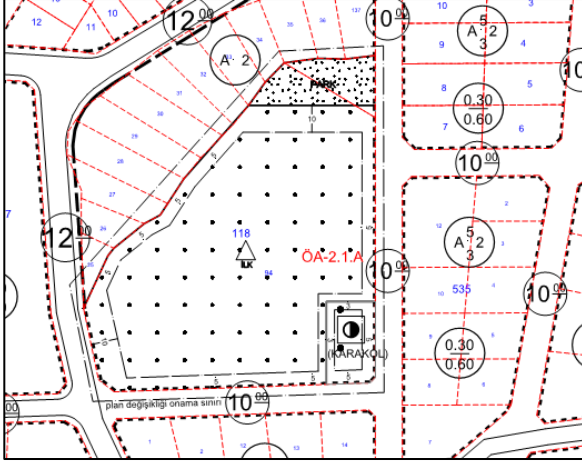
Kullanım	Mevcut plan (m <sup>2</sup> )	Plan değişikliği (m <sup>2</sup> )
Resmi kurum alanı (karakol)	0	550
Konut alanı	5116	5077
İlkokul alanı	9066	8525
Park alanı	665	695
TOPLAM	14847	14847

- Alan hesabı imar adası bütünü üzerinden yapılmıştır

Plan değişikliği ile bölgede ihtiyaç duyulan kamu hizmet alanının yapılmasına olanak sağlayacak düzenlemenin yapılması amaçlanmıştır. Ayrıca plan değişikliği kapsamında imar hatları ile kadastral sınırları arasındaki uyumsuzluklar giderilerek uygulanabilirliğin artırılması sağlanmıştır.

Yapılan düzenleme ile bölgede yapı ve nüfus yoğunluğunda herhangi bir artış söz konusu değildir.

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



plan değişikliği

## TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

Plan değişikliği ile bölgede yapı ve nüfus yoğunluklarında herhangi bir artış söz konusu değildir. Yapılan düzenleme sosyal altyapı alanlarını kapsamakta olup bölgeye ilave bir nüfus yoğunluğu getirmeyecektir. Bu nedenle yapılan düzenlemenin teknik altyapı alanları üzerinde olumsuz bir etki yaratmayacağı değerlendirilmektedir.

Bilginize arz ederim.