

YALOVA - MERKEZ

G22C 11C 1A PAFTA- 151 ADA-10 PARSEL
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

**YALOVA İLİ-MERKEZ İLÇE-KİRAZLI MAH
G22C 11C 1A PAFTA - 151 ADA - 10 PARSEL
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı; Yalova İli, Merkez İlçe, Kirazlı Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Alan ilçe merkezinin yaklaşık 4000 m güneyinde, Bursa-Yalova Yolunun 600 m doğusunda yer almaktadır.

Parselin güneyinden küçük sanayi sitesinin ana ulaşım aksı niteliğindeki 20 m yol geçmektedir. Söz konusu yol batıda Bursa-Yalova Yoluna bağlanmaktadır. Parselin kuzeyinde 12 m yol planlanmıştır.



Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

KAPSAM

Plan değişikliği Kirazlı Mahallesi, 151 ada, 10 parseli kapsamaktadır. Parsel özel mülkiyette olup 16153 m² alana sahiptir.

MEVCUT DURUM

Plan değişikliğine konu parsel halihazırda boş olup üzerinde yapı bulunmamaktadır. Parselin doğu ve batısındaki parsellerde küçük sanayi amaçlı tek katlı yapılar bulunmaktadır.



151 ada, 10 parsel genel görünüş (Google earth'den alınmıştır)

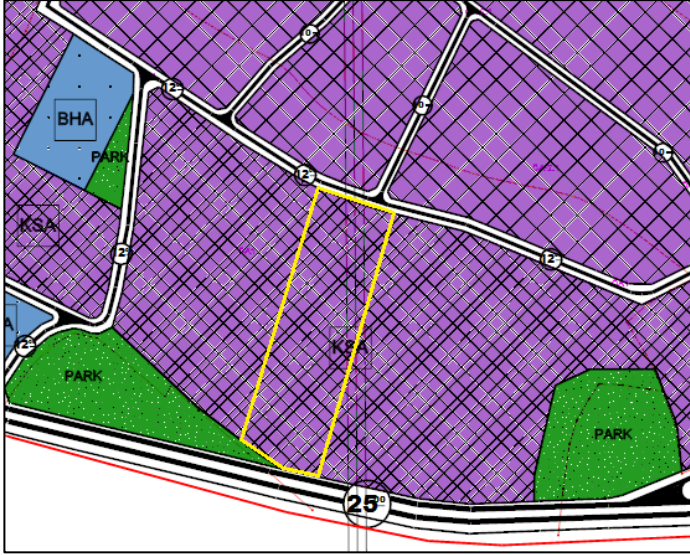
Söz konusu parsel bölge için hazırlanarak onaylanan jeolojik etüt raporlarında ÖA-1 olarak tanımlı bölgede kalmaktadır. 1. Derece Deprem Kuşagında yer alan bölgede yapılacak yapılarda jeolojik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulması önem arz etmektedir. Parselin üzerinden enerji nakil hattı geçmektedir.

Parselin bulunduğu bölgede kuzey yönünde azalan %15 civarında bir eğim bulunmakta olup parsel kuzey bakılıdır.

Parsellerin bulunduğu bölgeye ana ulaşım Bursa-Yalova Yolundan sanayi sitesine ana ulaşım bağlantısını sağlayan 20 m ulaşım aksları ile sağlanmaktadır. Söz konusu yol parselin güneyinden geçmektedir. Parselin kuzeyinde 12 m yol planlanmış durumdadır.

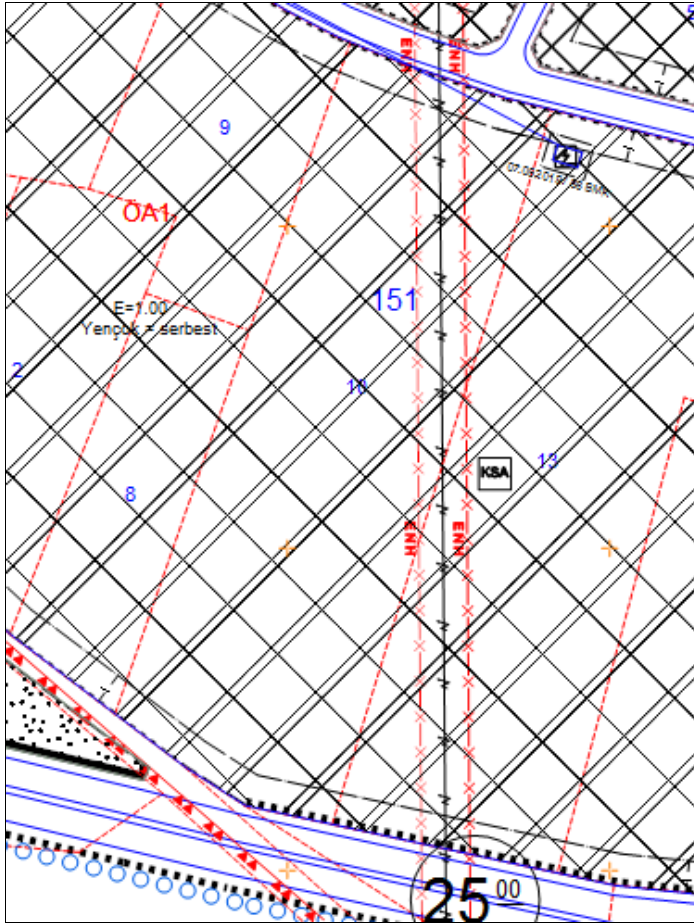
MEVCUT PLAN DURUMU

Planlamaya konu parsel onaylı Yalova Merkez İlçe 1/5000 ölçekli nazım imar planında küçük sanayi alanı olarak planlı bölgede kalmaktadır. Parselin güneyinden 20 m, kuzeyinden 12 m araç yolları geçmektedir.



Nazım imar planı değişikliği örneği

Onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 151 ada, 10 parsel E=1.00 Hmax:serbest yapılanma koşullu küçük sanayi alanı olarak planlanmış durumdadır. Parselin yol cephelerinden 10 m çekme mesafesi bulunmaktadır.



Uygulama imar planı örneği

GEREKÇE

20.02.2020 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanunun 6.maddesinde "imar planlarında bina yükseklikleri Yençok :serbest olarak belirlenemez";13.maddesinde "ilgili idare 01.07.2020 tarihine kadar meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür. Bina yükseklikleri Yençok:serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirtilen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur "denmektedir.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği; yukarıda belirtilen kanun hükmü doğrultusunda planda Hmax:serbest hükmü bulunan 151 ada, 4 parselin yapılanma koşullarının belirlenmesi amacıyla, parsel maliklerinin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 151 ada, 10 parselin kullanım kararları, imar hatları ve ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmaksızın Hmax:serbest olan yapılanma koşulu Yençok=12.50 m olarak yeniden düzenlenmiştir. Parselin toplam inşaat alanı E=1.00 olarak mevcut plandaki şekliyle korunmuştur. Parselde yapı yaklaşma mesafelerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

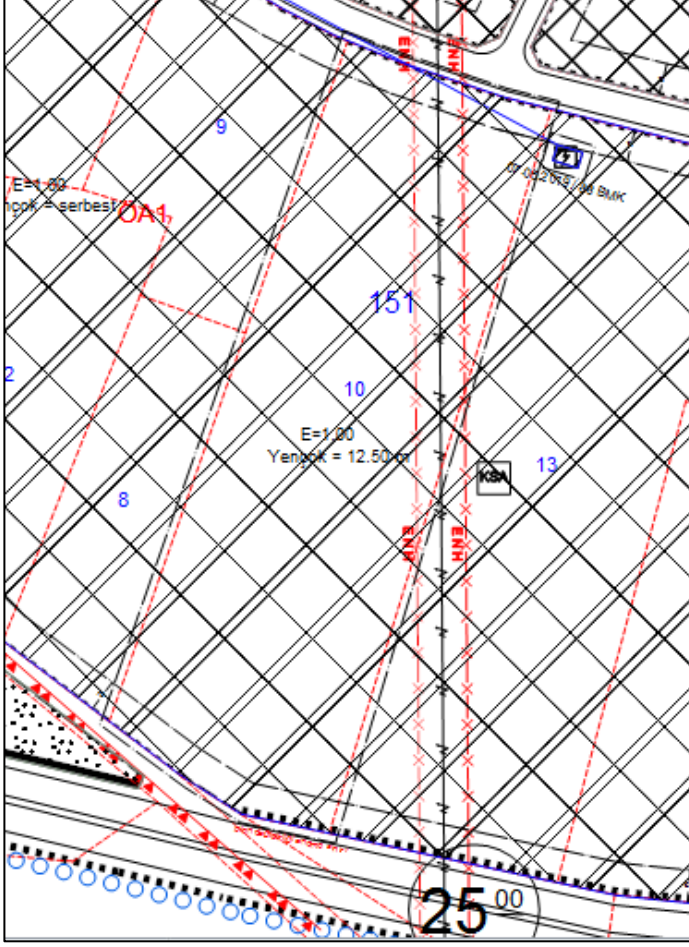
Uygulama imar planı değişikliği arazi kullanımını değişimi aşağıdaki şekildedir.

Kullanım	Mevcut plan (m ²)	Plan değişikliği (m ²)
Küçük sanayi alanı	16153	16153

- Alan büyüklüğünde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Plan değişikliği ile kanun maddesinin amir hükmü doğrultusunda yapı yüksekliği serbest olan parselde yükseklik sınırlaması tanımlanmıştır. Emsal değeri artırılmadığı yapı yoğunluğunda herhangi bir artış söz konusu değildir.

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



plan değişikliği

TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEğERLENDİRMEĞİ

Plan değişikliği ile bölgede yapı ve nüfus yoğunluklarında herhangi bir artış söz konusu değildir. Yapılan düzenleme yapı yoğunluğu artırılmadan yükseklik sınırının belirlenmesi olup teknik altyapı üzerinde herhangi bir olumsuz etkisinin olmayacağı değerlendirilmektedir.

Bilginize arz ederim.