

YALOVA İLİ

MERKEZ İLÇESİ, G22-C-06-C-4-A PAFTA,

1372 ADA, 11-12 PARSELLERE AİT;

**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**



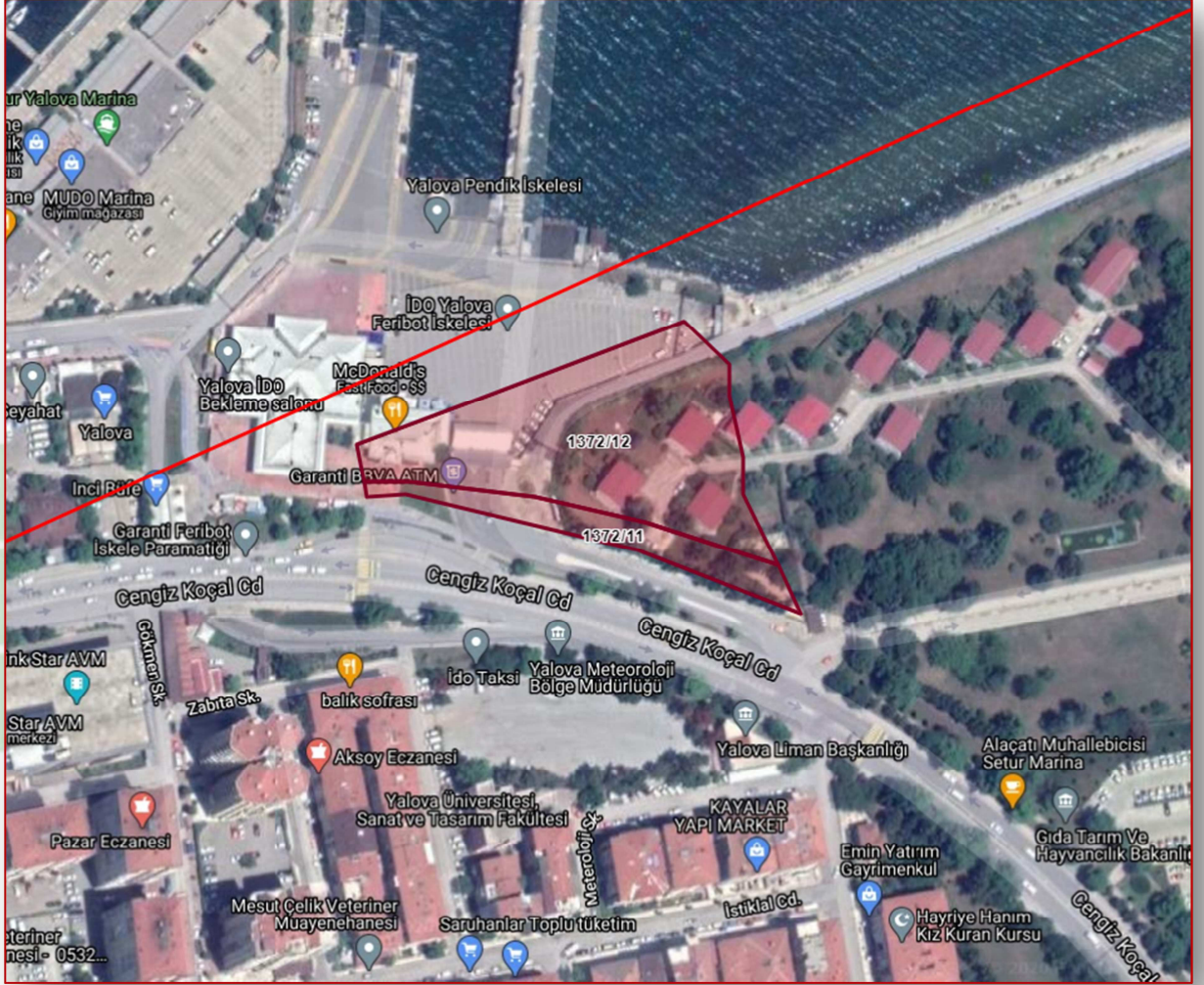
**GİRİŞİM**  
ŞEHİR PLANLAMA  
PROJE & DANIŞMANLIK

## 1.GİRİŞ

Söz konusu Plan Değişikliği, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı G22-C-06-C-4-A Pafta, 1372 ada, 11 ve 12 parseller için hazırlanmıştır.

## 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı İl Merkezinde yer almaktadır.



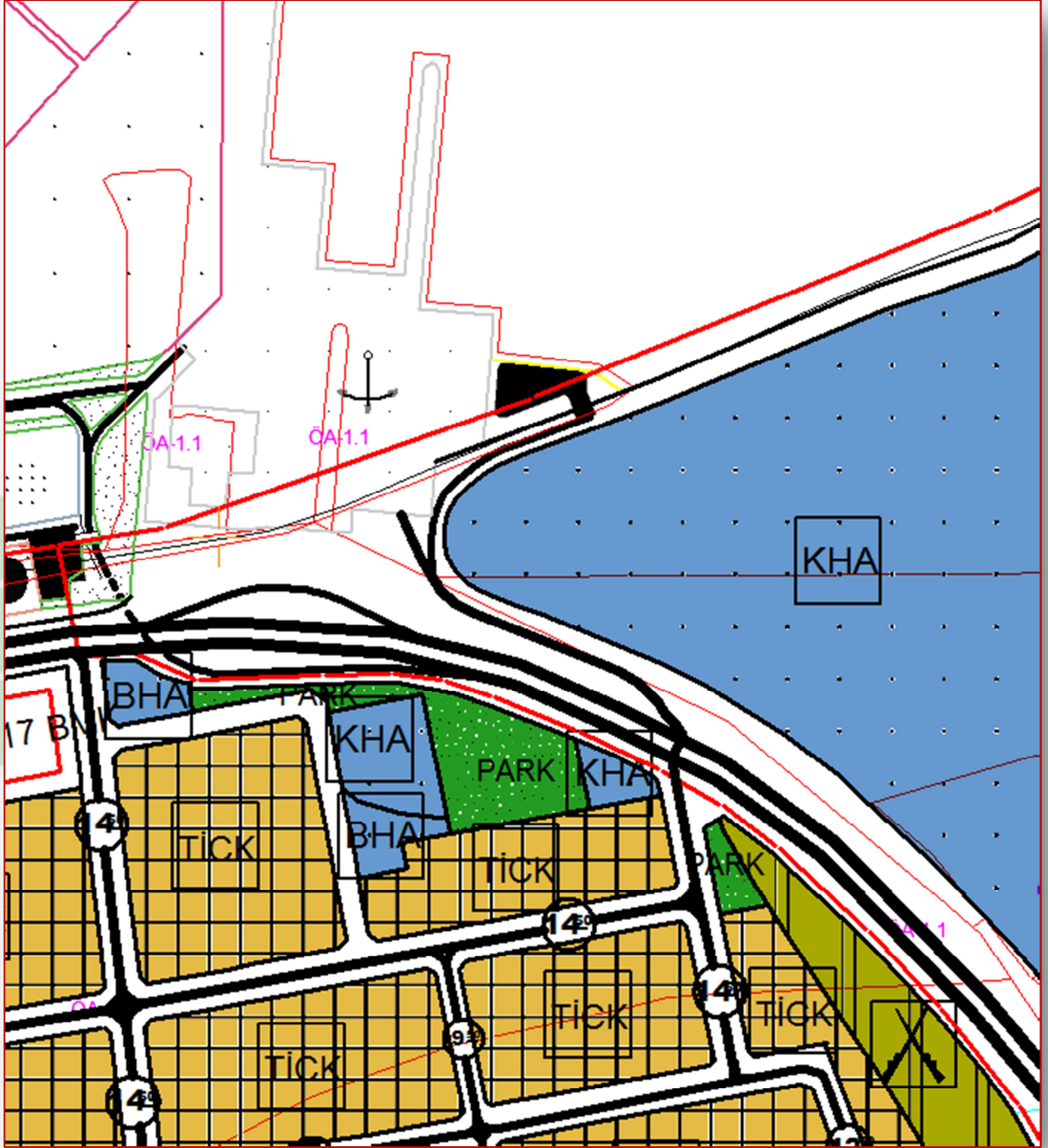
Fotoğraf-1: 1372 Ada, 11 ve 12 Parsellere İlişkin Arazi Kullanım Durumu

## 3. PLANLAMA ALANININ ARAZİ KULLANIM DURUMU

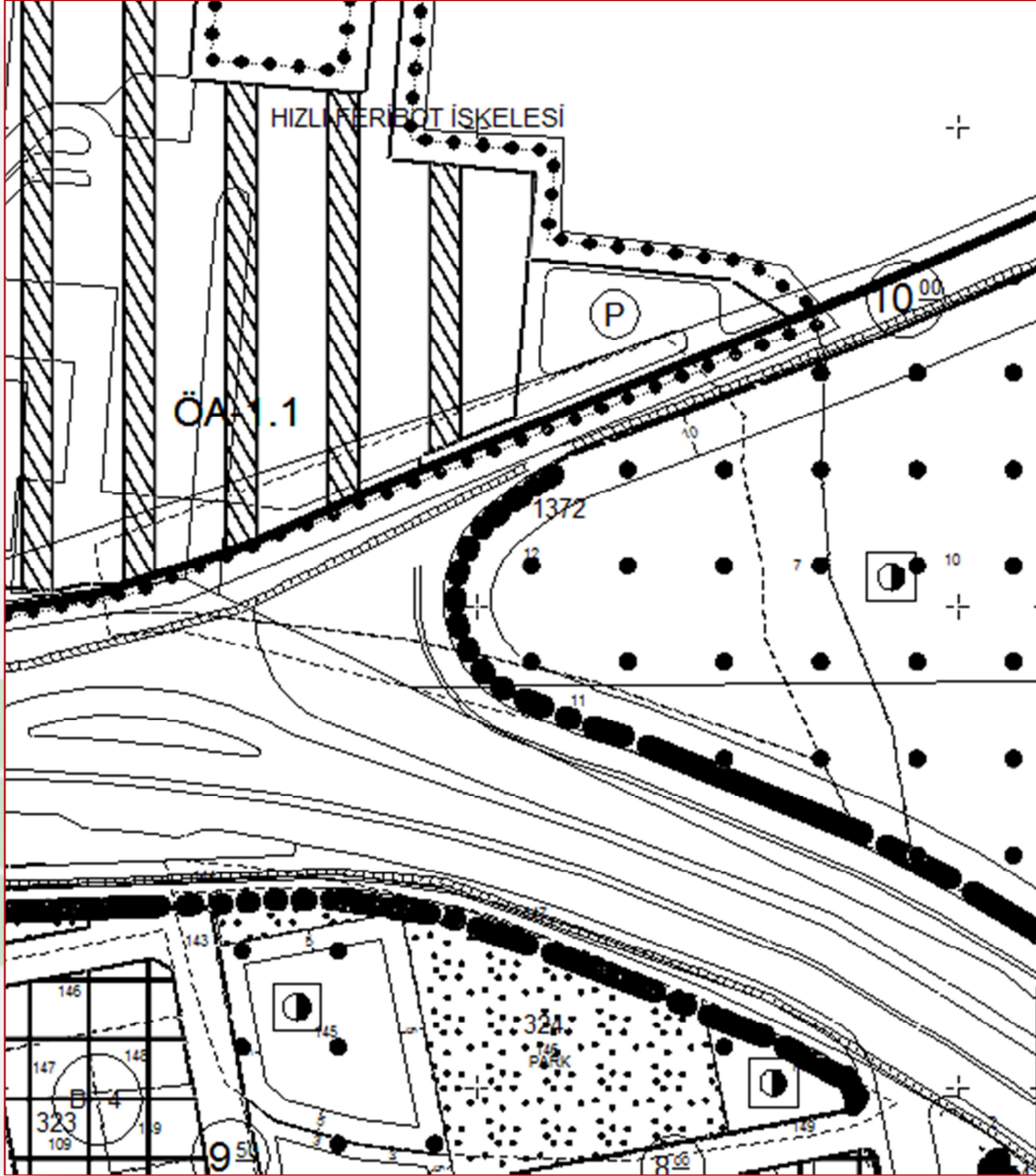
Söz konusu parsel üzerinde Atatürk Bahçe Kültürleri Merkez Araştırma Enstitüsünün lojmanları bulunmaktadır.

#### 4.PLANLAMA ALANININ MER'İ İMAR PLANLARINDAKİ DURUMU

Yalova, Merkez 1372 ada 11 ve 12 parseller, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında “ Resmi Kurum Alanı” lejantında kalmaktadır.



Pafta-1: 1372 Ada, 11 ve 12 Parseller 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Mevcut Durumu



Pafta-2: 1372 Ada, 11 ve 12 Parseller 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Mevcut Durumu

## 5. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU

Söz konusu planlama alanı Maliye Hazinesi'ne aittir.

## 6. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AMAÇ VE HEDEFLERİ

Planlama alanı; Merkez İlçesi, G22-C-06-C-4-A Pafta, 1372 Ada, 11 ve 12 Parseller "Resmi Kurum Alanı" lejantının "Park" ve "Cami" olarak planlanması amacıyla hazırlanmıştır.

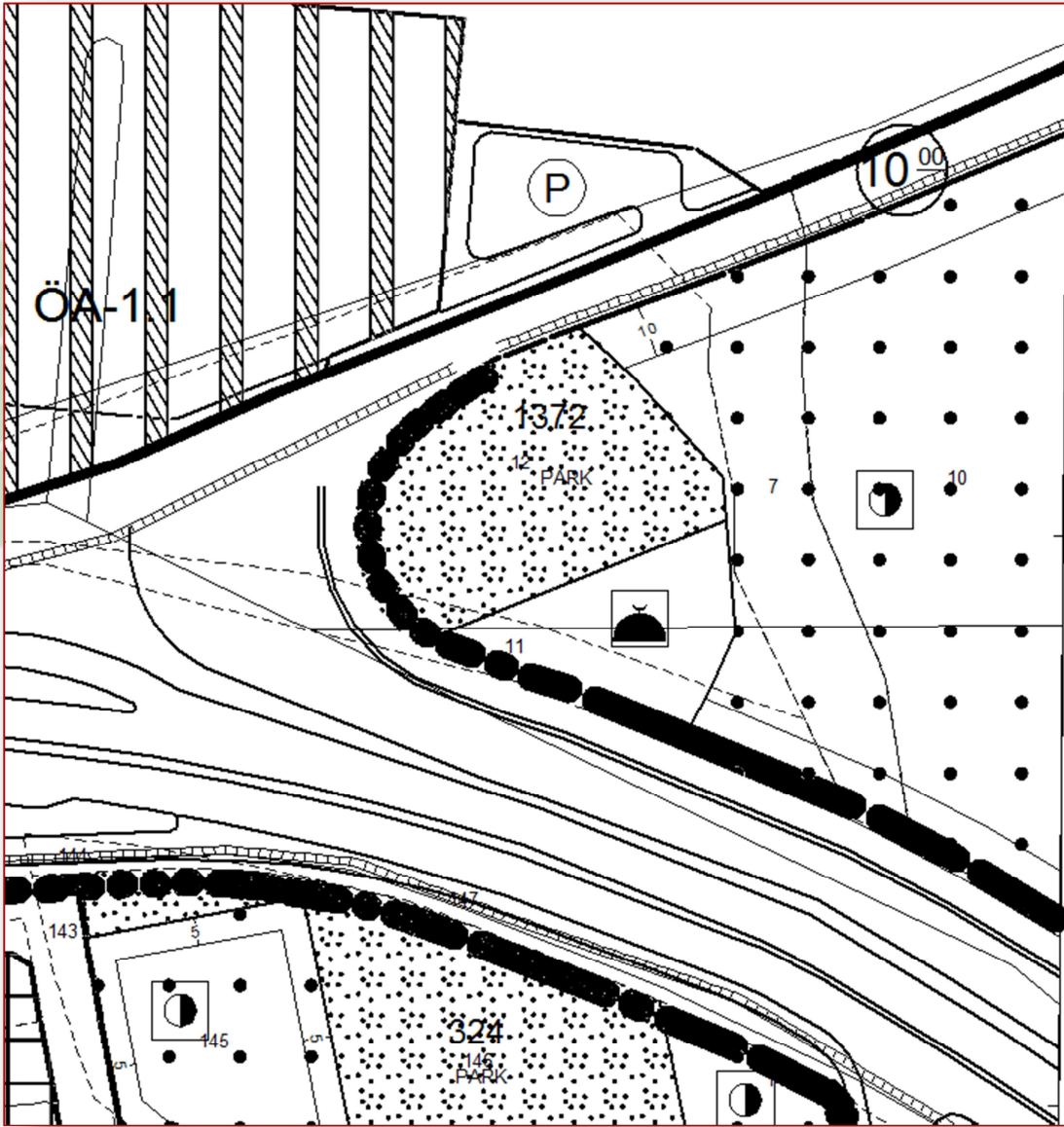
## 7. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDE İZLENEN YOL VE GERÇEKLEŞTİRME

Söz konusu plan değişikliği bölgesel ihtiyaçlar doğrultusunda hazırlanmış ulaşım aksları ve gerekli donatı alanları imar mevzuatına uygun olarak düzenlenmiştir.

Söz konusu Plan değişikliğinde, Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik hükümleri doğrultusunda, tahsis edilen alanın kıyı kenar çizgisinden itibaren ilk 50m mesafesi Park Alanı olarak, geri kalan kısmı Cami Alanı olarak planlanmıştır.

## 8. JEOLJİK ETÜD

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından, 17.02.2016 tarihinde onaylanan ayrıntılı jeolojik/jeoteknik etüd raporuna göre söz konusu alan, Önemli Alan 1.1. (ÖA-1.1.); sıvılaşma tehlikesi açısından önemli alanlar olarak tanımlanmıştır.



Pafta-3: 1372 Ada, 11 ve 12 Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

## 9. ALAN KULLANIMI

Söz konusu plan değişikliği ile oluşturulan alan kullanımları aşağıdaki gibidir.

	Mevcut	Plan Değişikliği
Resmi Kurum Alanı	3.387,30 m <sup>2</sup>	-
Park Alanı	-	2.253,58 m <sup>2</sup>
Cami Alanı	-	1.133,72 m <sup>2</sup>

## 10. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

### TANIMLAMA

Elektrik, havagazı, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon ve her türlü ulaştırma haberleşme ve arıtım, çöp ve atıkların imhası, açık veya kapalı otopark gibi tesislerin tümü kentsel altyapı olarak tanımlanmaktadır.

İmar Planı Değişikliği ile getirilen nüfus ve yapı yoğunluğu artışının mevcut altyapı taşıma kapasitesine etkisi kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu ile analiz edilmektedir.

### MEVZUAT

Hazırlanacak her tür ve ölçekteki planın ve bu planlar üzerinde yapılacak değişikliklerin hangi esaslar dahilinde yapılacağı "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği" kapsamında belirlenmiştir.

Hazırlanacak her ölçekteki İmar Planlarının yapım ve değişikliklerinde planlanan beldenin ve bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak sosyal ve teknik donatı alanlarında yönetmelik ek-2 tablodaki belirtilen asgari standartlara uyulacağı belirtilmektedir.

### UYGULAMA

İmar Planı Değişikliği ile getirilen nüfus ve yapı yoğunluğu artışının kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerinin değerlendirilmesi

Sosyal Altyapı Alanı	Teknik Altyapı Alanı
Yeşil Alan	Ulaşım
Eğitim Alanı	Otopark
Sağlık Alanı	Elektrik
Spor Alanı	Havagazı
Sosyal Tesis Alanı	Haberleşme
Kültürel Tesis Alanı	Arıtma
Dini Tesis Alanı	Çöp ve Atık İmhası
İdari Yapı Alanı	İçme ve Kullanma Suyu

İmar Planlarında öngörülen nüfus dağılımlarının ve nüfus tahminlerinin kentsel altyapı yatırımlarında öngörülen kapasite tahminleri ile örtüşmesi gerekmektedir.

## SONUÇ

Yalova, Merkez, 1372 ada, 11 ve 12 parsellerden Cami Alanı olarak tahsis edilen alanın, Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik hükümleri doğrultusunda 2.253,58 m<sup>2</sup>'si park alanı, 1.133,72 m<sup>2</sup>'si cami alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu bölge mevcutta "Resmi Kurum Alanı" olup, getirilen yeni kullanım kararları "Park" ve "Cami" alanı olduğundan, Sosyal Altyapı Dengesinde bir bozulma gerçekleşmemektedir.

İlgili planlama alanında ulaşım ana arter ile sağlanmakta olup, otopark, elektrik, havagazı haberleşme, arıtma, çöp ve atık imhası, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon gibi teknik altyapı hizmetlerinin tamamı yeterli olarak sağlanmaktadır. Plan Değişikliği "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği"ne uygun olarak gerçekleştirilmiştir.

## 11.SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Plan Değişikliği Önerisi imar planı nitelik ve kriterlerine uygun olup, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, 26. Maddesine göre "İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır." olarak açıklanmakta olup mevcut plan değişikliğinde esas olarak alınmıştır.

## PLAN NOTLARI:

- 1- Uygulama İmar Planı Değişikliği 1372 ada, 11 ve 12 parselleri kapsamaktadır.
- 2- Kamu kullanımına ayrılan alanların terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.
- 3- Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- 4- İlgili parsellere ilişkin 17.02.2016 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onanmış jeolojik jeoteknik etüd raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 5- Plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümleri ile Yalova Belediyesi Plan Hükümlerine uyulacaktır.