

YALOVA - MERKEZ

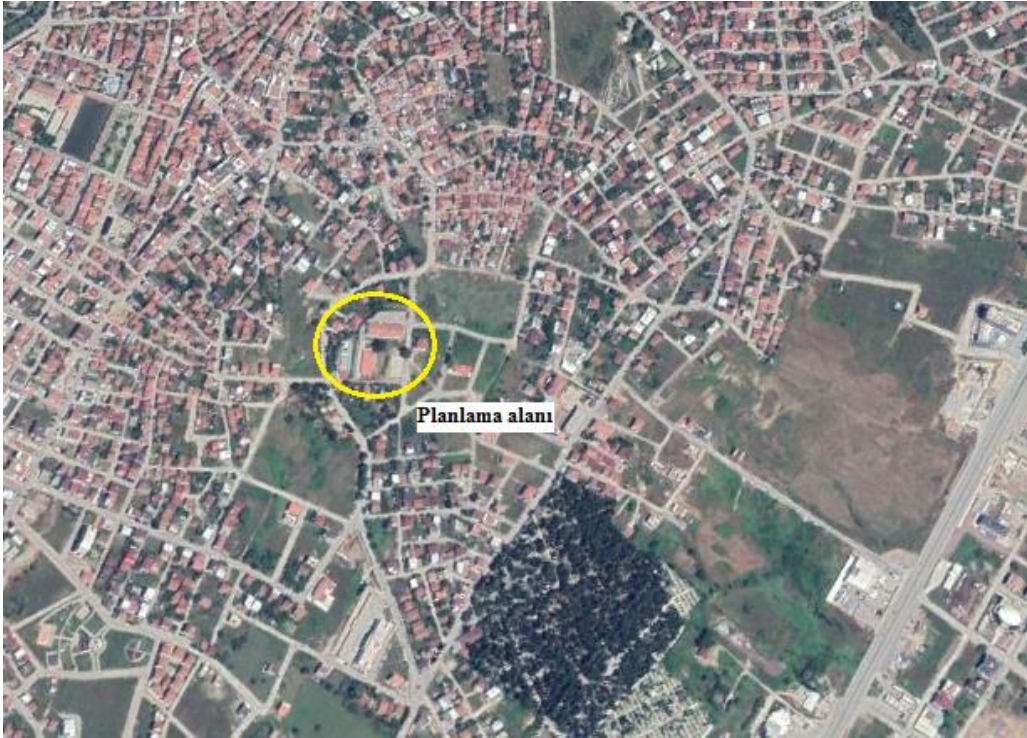
G22C 11A PAFTA - 118 ADA - 94 PARSEL
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

YALOVA İLİ-MERKEZ İLÇE-BAĞLARBAŞI MAH
G22C 11A PAFTA
94 PARSEL NAZIM 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.

Parselin doğu ve güneyinden 10 m enkesitli ulaşım aksları geçmektedir. Parselin kuzeyinde açık ve yeşil alanlar, batısında meskun konut alanları yer almaktadır.



Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

KAPSAM

Plan değişikliği Bağlarbaşı Mahallesi 118 ada, 94 parseli 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 Kuşığında yer alan bölgede yapılacak yapılarda jeolojik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulması önem arz etmektedir.

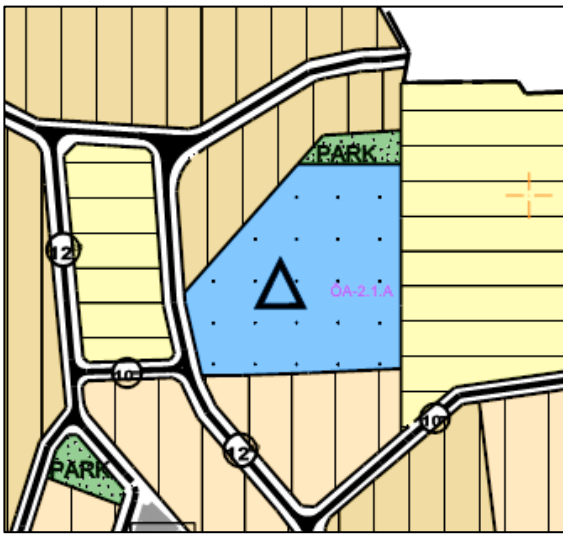
Halihazırda 118 ada, 94 parsel üzerinde 2 adet 2 katlı ilkokul binaları bulunmaktadır.



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

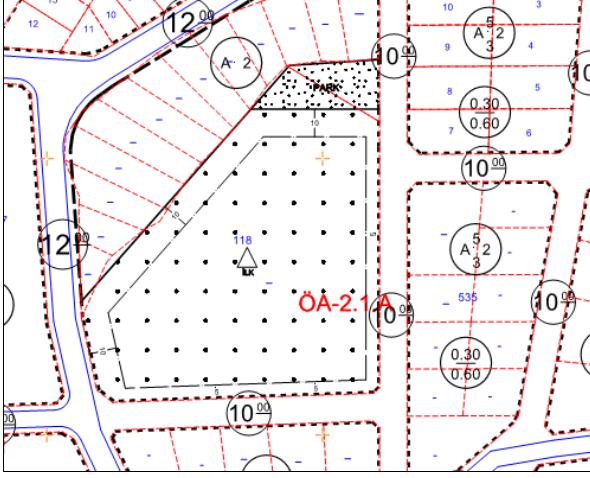
Parsellerin bulunduğu bölgeye ana ulaşım 12 m en kesitli olarak planlı ve halihazırda kullanılmakta olan Eski Bursa Caddesinden sağlanmaktadır.

MEVCUT PLAN DURUMU



Nazım imar planı örneği

Planlamaya konu parcel onaylı Yalova Merkez İlçe 1/5000 ölçekli nazım imar planında eğitim alanı, açık ve yeşil alan olarak planlanmış durumdadır.



Onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 118 ada, 94 parcel ilkokul alanı ve park alanı olarak planlıdır. Parselin güneyinden ve doğusundan 10 m yollar geçmektedir.

GEREKÇE

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği; belediye ve il emniyet müdürlüğü arasında yapılan 18.01.2021 tarihli protokol çerçevesinde bölgede ihtiyaç duyulan resmi kurum alanı (karakol) yapılabilmesine olanak sağlamak amacıyla, hazırlanmıştır.

PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 118 ada, 94 parselde planlı eğitim tesis alanının güney doğu köşesinde bir bölümü eğitim alanından çıkartılarak kamu hizmet alanı olarak yeniden düzenlenmiştir.

Plan değişikliği ile bölgede diğer kullanım kararları ve ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

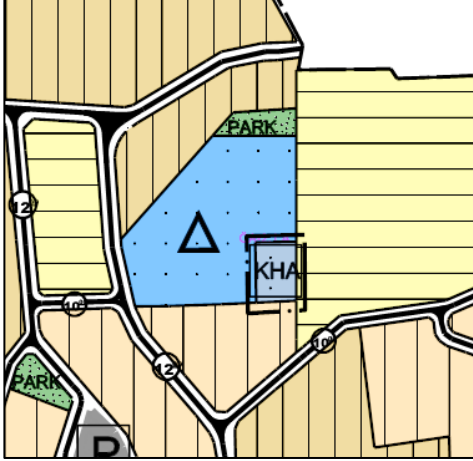
Nazım imar planı değişikliği arazi kullanımını aşağıdaki şekildedir.

Kullanım	Mevcut plan (m ²)	Plan değişikliği (m ²)
Kamu hizmet alanı	0	1112
Eğitim alanı	1112	0

- Alan hesabı plan değişikliğine konu alan üzerinden yapılmıştır

Plan değişikliği ile bölgede ihtiyaç duyulan kamu hizmet alanının yapılmasına olanak sağlayacak düzenlemenin yapılması amaçlanmıştır. Yapılan düzenleme ile bölgede yapı ve nüfus yoğunluğunda herhangi bir artış söz konusu değildir.

Plan değişikliğinde 1/5000 lekli Yalova-Merkez Nazım İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.



Nazım imar planı değişikliği

TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEğERLENDİRMEĞİ

Plan değişikliği ile bölgede yapı ve nüfus yoğunluklarında herhangi bir artış söz konusu değildir. Yapılan düzenleme sosyal altyapı alanları ile kamu hizmet 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.