

# 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 parselin bir bölümünü kapsamaktadır. Parsel özel mülkiyette olup 16153 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Plan değişikliği parselin 40 m<sup>2</sup>'lik bölümünde yapılmaktadır.

## MEVCUT DURUM

Plan değişikliğine konu alanın içinde bulunduğu 151 ada, 10 parsel halihazırda boş olup üzerinde yapı bulunmamaktadır. Parselin doğu ve batısındaki parsellerde küçük sanayi amaçlı 1-2 katlı yapılar bulunmaktadır.



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

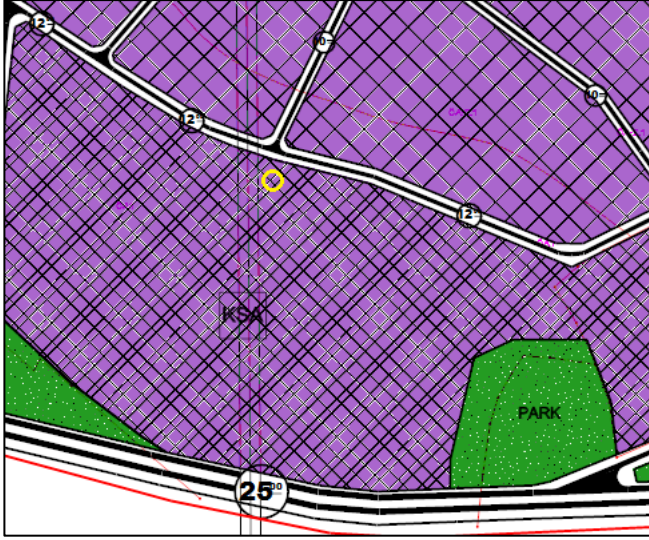
Plan değişikliğine konu alan, bölge için hazırlanarak onaylanan jeolojik etüt raporlarında ÖA-1 olarak tanımlı bölgede kalmaktadır. 1. Derece Deprem Kuşaağında yer alan bölgede yapılacak yapılarda jeolojik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulması önem arz etmektedir. Alanın üzerinden enerji nakil hattı geçmektedir.

151 ada, 10 parselin bulunduğu bölgede kuzey yönünde azalan %15 civarında bir eğim bulunmakta olup parsel kuzey bakılıdır.

Bölgeye ana ulaşım Bursa-Yalova Yolundan sanayi sitesine ana ulaşım bağlantısını sağlayan 20 m ulaşım aksları ile sağlanmaktadır. Söz konusu yol parselin güneyinden geçmektedir. 151 ada, 10 parselin kuzeyinde 12 m yol planlanmış durumdadır.

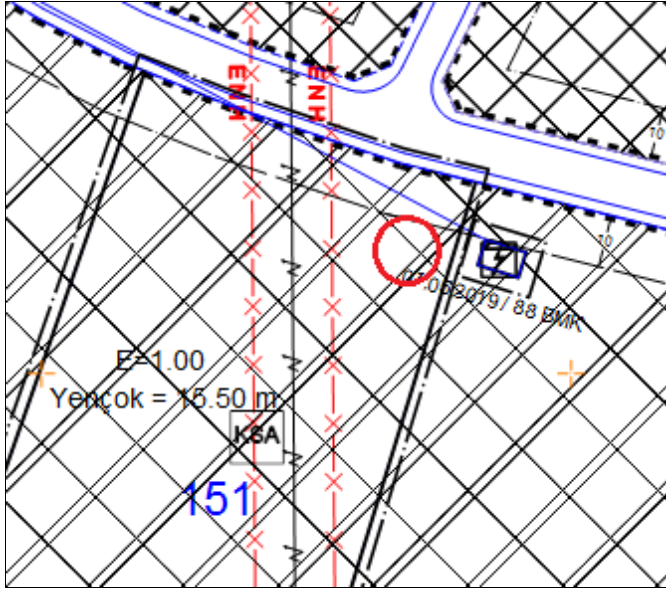
## MEVCUT PLAN DURUMU

Planlamaya konu alan onaylı Yalova Merkez İlçe 1/5000 ölçekli nazım imar planında küçük sanayi alanı olarak planlı bölgede kalmaktadır. Alanın kuzeyinden 12 m araç yolları geçmektedir.



Nazım imar planı örneği

Onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 151 ada, 10 parselin değişikliğe konu bölümü  $E=1.00$  Yencok=15.50 m yapılanma koşullu küçük sanayi alanı olarak planlanmış durumdadır. Alanda 12 m yol cephesinden 10 m çekme mesafesi bulunmaktadır.



Uygulama imar planı örneği

## GEREKÇE

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği; 151 ada, 10 parselde yapılacak küçük sanayi amaçlı yapıların enerji ihtiyacının karşılanabilmesi için ihtiyaç duyulan trafo alanının yapılabilmesine olanak sağlamak amacıyla, parsel maliklerinin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

## PLAN KARARLARI

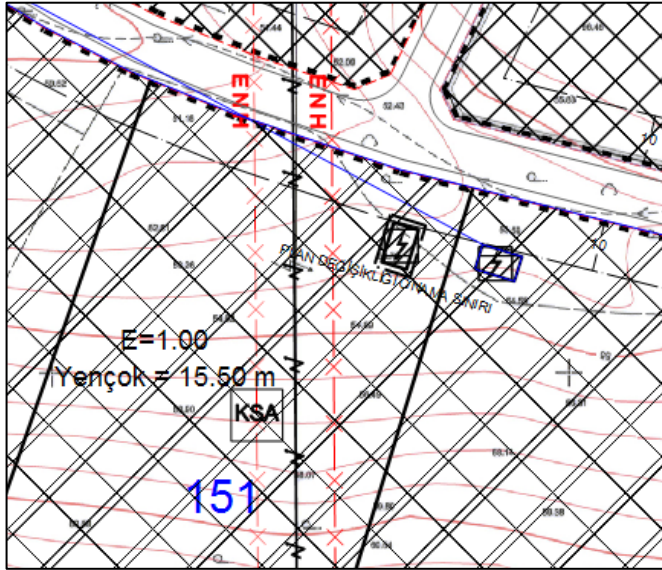
Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 151 ada, 10 parselin kullanım kararları, imar hatları ve ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmaksızın, parselin kuzey bölümünde trafo alanı planlanmıştır. Planlanan trafo alanı yapı yaklaşma mesafesi dikkate alınarak konumlandırılmıştır.

Plan değişikliği ile alanda yapılacak küçük sanayi yapılarının enerji ihtiyacının karşılanmasına yönelik düzenleme yapılması amaçlanmıştır. Bölgede yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamış olup yapılan düzenleme bölgede yapı ve nüfus yoğunluğu artırıcı nitelikte değildir.

Uygulama imar planı değişikliği arazi kullanımını aşağıdaki gibidir.

Kullanım	Mevcut plan (m <sup>2</sup> )	Plan değişikliği (m <sup>2</sup> )
Küçük sanayi alanı	40	0
Trafo alanı	0	40

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



plan değişikliği önerisi

## TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

Plan değişikliği ile bölgede yapı ve nüfus yoğunluklarında herhangi bir artış söz konusu değildir. Yapılan düzenleme ile bölgede elektrik altyapısını güçlendirecek düzenleme yapılmış olup yapı yoğunlukları artmadığından ulaşım, doğalgaz, içmesuyu ve kanalizasyon gibi diğer altyapı hizmetlerinin olumsuz etkilenmeyeceği değerlendirilmektedir.

Bilginize arz ederim.