

## YALOVA İLİ

ALTINOVA İLÇESİ, KAYTAZDERE BELDESİNDE, D130  
KARAYOLUNUN GÜNEYİNDE KALAN 19 HA'LIK  
ALANDA KÜÇÜK SANAYİ BÖLGESİNDE VE YAKIN  
ÇEVRESİNDE YAPILCAK OLAN;

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

Şehir Planlama

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

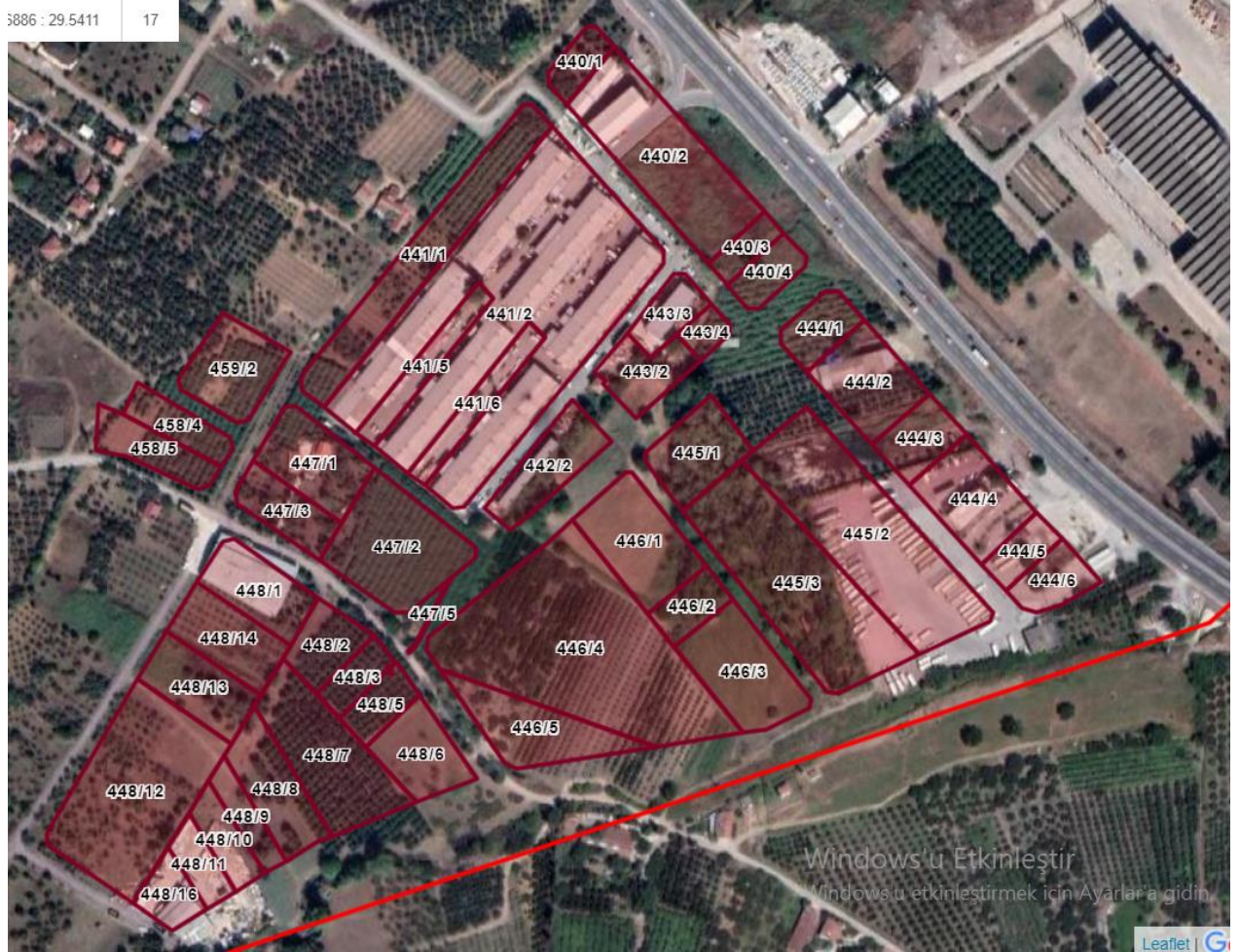
Planlama alanı Yalova İli, Altınova İlçesi, Kaytazdere Beldesi G23-D-06-B-2-D, G23-D-06-B-2-C, G23-D-06-B-3-B ve G23-D-06-B-3-A Paftalar, D130 Karayolunun güneyinde kalan 19 Ha'lık alanda Küçük Sanayi Bölgesi'ni ve yakın çevresini kapsamaktadır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Altınova İlçesi, Kaytazdere Beldesinde yer alan söz konusu planlama alanı kısmen yapılaşmıştır.

### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı D130 Karayolunun güneyinde yer almaktadır.



Şekil 1. Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

### 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlama alanı demografik açıdan nüfus artışı oluşturmamaktadır.

### 2.3. ARAZİ KULLANIMI

Söz konusu planlama alanı Altınova İlçesi, Kaytazdere Beldesinde yer almakta olup, kısmen yapılaşmıştır.

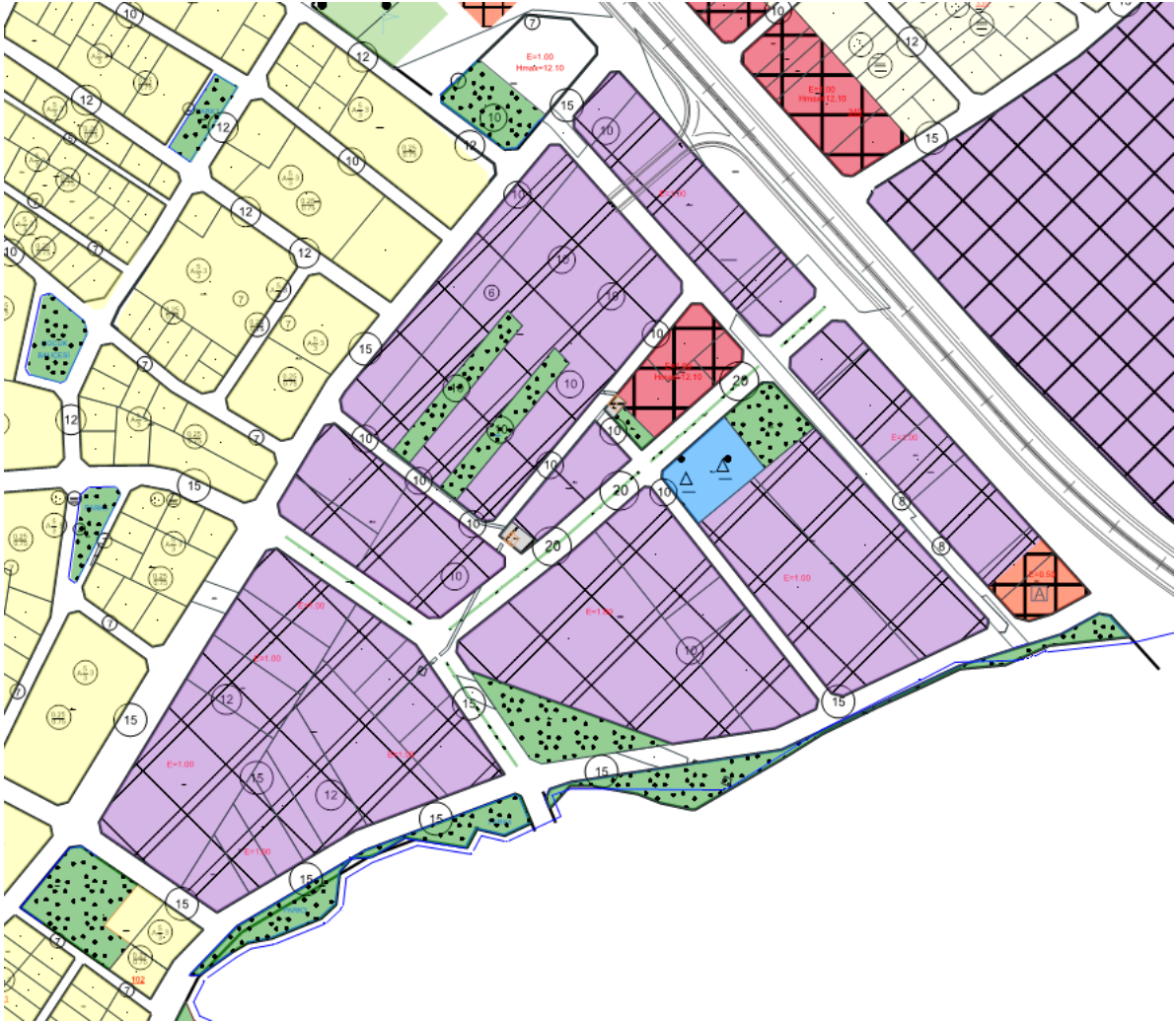
### 2.4. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

#### 2.4.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Söz konusu planlama alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında, Küçük Sanayi Alanı, Eğitim Alanı, Ticaret Alanı, Park Alanı, Trafo Alanı, Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı fonksiyonları bulunmaktadır.

#### 2.4.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Söz konusu planlama alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında, Küçük Sanayi Alanı, Lise Alanı, Ticaret Alanı, Park Alanı, Trafo Alanı, Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı fonksiyonları bulunmaktadır.



Şekil 2. Planlama Alanına Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

### 3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

#### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Söz konusu planlama alanında yapılacak olan plan değişikliği ile yapılanma koşullarının ada oluşumlarının ve donatı alanlarının yeniden düzenlenmesidir.

Bölgedeki istihdamın artması, yeni işgücü yaratılması için bu alanın geliştirilmesi gerektiği görülmektedir. Mevcut yapılanma ve parselasyon planlarının orta ve büyük ölçekli işletmeler için uygun olmadığı, bunun sonucunda daha sağlıklı bir imar planı oluşturulması, ayrıca Küçük Sanayi Alanı içinde yer alan Lise Eğitim Tesis Alanının daha uygun bir yere taşınması gerektiği ve alanın bütüncül bir şekilde kullanılabilmesi adına mevcut planda yer alan 10 m'lik yolun uygun olmadığı öngörülmüştür. Buna istinaden mevcut planda yer alan yükseklik koşuluyla uygun tesisler yapılamadığı öngörülüp, Yeçok: 10.50 M'ye çıkartılması ile bu şekilde yapılacak tesislerin daha sağlıklı bir şekilde faaliyet gösterebileceği öngörülmektedir.

Yapılan plan değişikliği herhangi bir nüfus ve yoğunluk artışına sebep olmadığı gibi kamu menfaatleri korunarak Sosyal Donatı Alanları arttırılmıştır.

**Tablo 1.** Arazi Kullanım Tablosu

	MEVCUT	ÖNERİ
<b>Küçük Sanayi Alanı</b>	130367	134186
<b>Lise Alanı</b>	2520	2520
<b>Park Alanı</b>	9730	12014
<b>Konut Alanı</b>	4128	*
<b>Ticaret Alanı</b>	3731	3731
<b>Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı</b>	2000	2000
<b>Trafo Alanı</b>	356	356
<b>Yol</b>	39040	37065
<b>TOPLAM</b>	191872	191872

#### 3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Söz konusu planlama alanı üzerinde kısmen yapılaşma görülmekte olup, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında yeniden düzenlenmiştir.

### 3.3. 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 dâhilinde yapılacağı “Plan Yapımına ait Esaslara Dair Yönetmelik” 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-1 deki tabloda belirtilen asgari standartlara uyulacağı madde 16’ da belirtilmektedir.

#### UYGULAMA

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

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

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

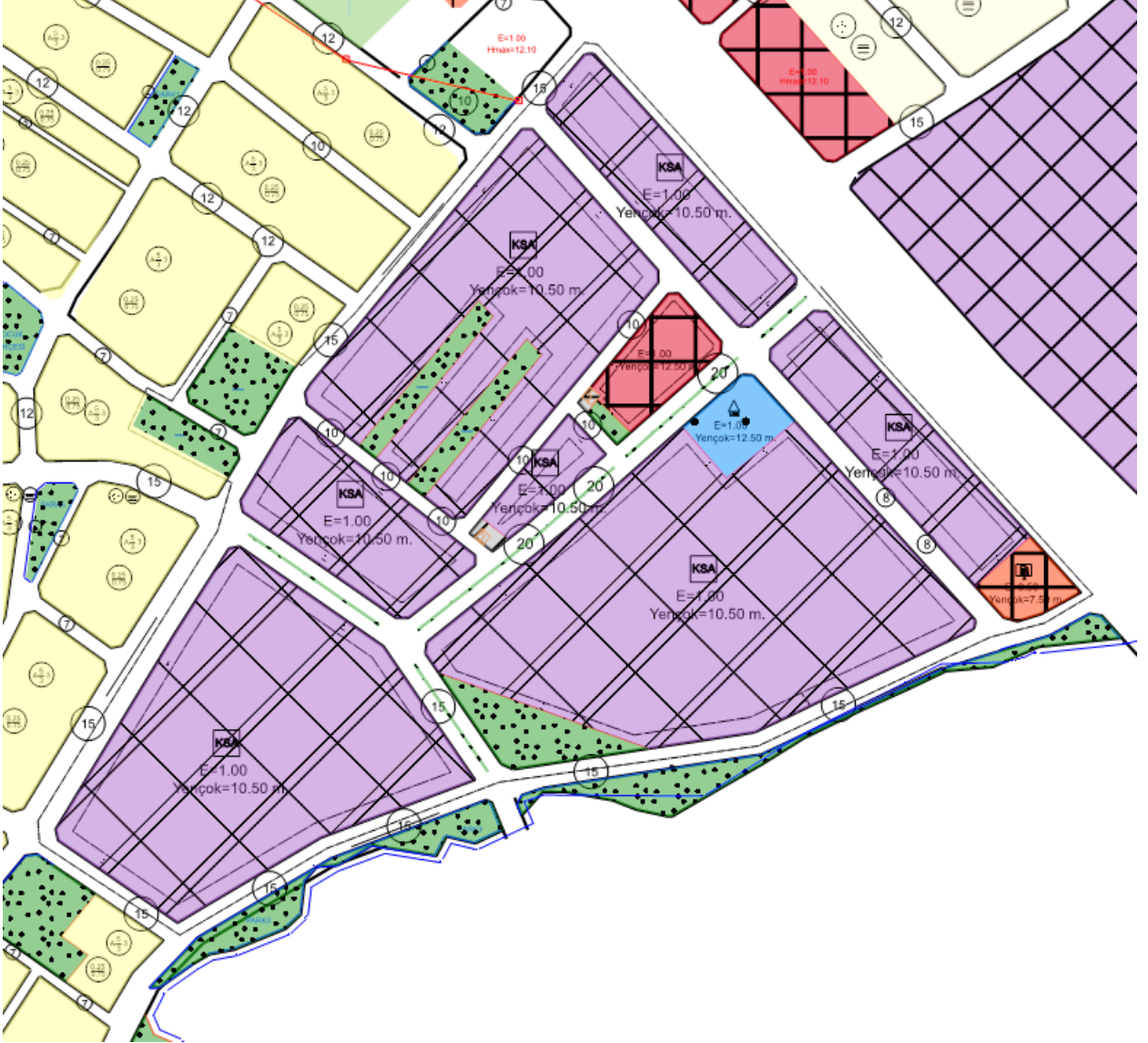
#### SONUC

KAYTAZDERE Beldesinde, D130 Karayolunun Güneyinde Kalan 19 Ha'lık Alanda Küçük Sanayi Bölgesi'nde ve Yakın Çevresinde Yapılacak Olan plan değişikliği ile yapılanma koşulları, ada oluşumları ve donatı alanları yeniden düzenlenmiştir. Nüfus yoğunluğu arttırılmamıştır.

Plan Değişikliği ile getirilen yapı yoğunluğu artışı nüfus artışı değil, Yalova İlinin nüfus artışı neticesinde gereken kentsel teknik altyapının artışının sağlanmasıdır.

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 “Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğe” uygun olarak gerçekleştirilmiştir.

### 3.4. PLAN ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI



Şekil 3. Planlama Alanına ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Yapılan plan değişikliği ile söz konusu planlama alanı içerisindeki yapılanma koşulları ve fonksiyonlar yeniden düzenlenmiştir.

### SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği dosyası bölge planlarına bütünlük sağlanarak, imar mevzuatı ve ilgili yönetmeliklere uygun olarak düzenlenmiştir.

**PLAN NOTU:**

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI; YALOVA İLİ, ALTINOVA İLÇESİ, KAYTAZDERE BELDESİ, G23-D-06-B-2-D, G23-D-06-B-2-C, G23-D-06-B-3-B VE G23-D-06-B-3-A PAFTALAR, D130 KARAYOLUNUN GÜNEYİNDE KALAN 19 HA'LIK ALAN İLE SINIRLIDIR.
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDEKİ ALAN “KÜÇÜK SANAYİ ALANI”, “LİSE ALANI”, “PARK ALANI”, “TİCARET ALANI”, “TRAFO ALANI” VE “AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI” DIR.
- KÜÇÜK SANAYİ TESİS ALANLARINDA ZEMİN ALANI KULLANIMI %60'I GEÇEMEZ.
- JEOLJİK/JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI HAZIRLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- KAMU ELİNE GEÇECEK ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- BAHSEDİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, MERİ İMAR PLANI, PLAN NOTLARI İLE MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR