

3.4. Yapılaşma İle İlgili Özellikler

Tadilat teklif edilen alanda; çoğunlukla konut amaçlı kullanılan yapılar ve boş parseller bulunmaktadır.

4-PLAN TEKLİFİ

4.1. Plan Gerekçesi

Plan teklifi gerekçeleri;

****İlave imar planı teklif edilen 149 Ada 18 Parsel; Alaplı Belediyesi sınırlarında Plansız alanda ve mevcut 1/1000 ölçekli Alaplı Revizyon İmar Planına bitişik konumdadır.**

****Söz konusu planlama alanında şehircilik ilkeleri doğrultusunda, düzenli ve sağlıklı bir şehirleşmeyi gerçekleştirmek , kamu yararı için ayrılan alanların (park, çocuk bahçesi, yol,vb.) kamu eline geçmesini kolaylaştırmak ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında görülen 7 metrelik yolun 1/1000 ölçekli plana işlenmesi amacıyla ilave imar plan yapımına gerek duyulmuştur.**

4.2. Plan Teklifi

İlave imar planı teklif edilen 149 Ada 18 Parsel; mer'î 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı dışında; Plansız Alan içerisinde kalmaktadır.

Plan teklifi ile söz konusu alanda şehircilik ilkeleri doğrultusunda, düzenli ve sağlıklı bir şehirleşmeyi gerçekleştirmek , kamu yararı için ayrılan alanların (park, çocuk bahçesi, yol,vb.) kamu eline geçmesini kolaylaştırmak ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında görülen 7 metrelik yolun 1/1000 ölçekli plana işlenmesi amacıyla ilave imar plan yapımına gerek duyulmuştur.

Söz konusu alanda ; mevcut planda bitişğinde bulunan imarlı parsellerde ki yapılaşma koşulları ve Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlar Genel Müdürlüğünün 19.08.2022 tarih ve E-74270722-305.99-4374402 sayılı yazısına istinaden Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 22.08.2022 tarih E-45779482-305.99-4391703 sayılı yazısı ile Belediye'ye gönderilmiş olan yazı (Ekte Sunulmuştur) doğrultusunda hazırlanan Jeolojik Zemin Etüt raporu dikkate alınarak yapılaşma şartları belirlenmiştir. Yapılaşma koşulu Ayrık Nizam 5 kat ; Taks:0,35 , Kaks:1,75 olarak önerilmiştir. %45 DOP oranı park ve yol olarak ayrılmış kalan alan konut alanı olarak belirlenmiştir.

Konut Alanı : 3.287 m²

Park Alanı : 1.728,89 m²

İmar Yolu : 949,77 m²