

YALOVA İLİ, KADIKÖY BELDESİ, 464 ADA 1 PARSEL VE 638 ADA 1-2 PARSELLER  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

**İMAR PLANI YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:**

Yalova İli, Kadıköy Beldesi, G22d15b1c/2d pafta, 464 ada 1 parsel ve 638 ada 1-2 parsellerde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

İmar planı değişikliği hazırlanan 464 ada 1 parsel üzerinde mevcut durumda Uzmanlar Koleji yer almaktadır. 638 ada 2 parsel de Uzmanlar Kolejine ait olup eğitim tesisinde bütünlüğün sağlanması amacıyla 464 ada 1 parsel ile 638 ada 2 parselin arasındaki imar yolunun kaldırılması ve 638 ada 2 parselin kullanım fonksiyonun Özel Eğitim Alanı olarak düzenlenmesine yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

**PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ YERİ**

Yalova ili Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda, 28° 45' ve 29° 35' Doğu Boylamları, 40° 28' ve 40° 45' Kuzey Enlemi arasında yer almakta olup, Armutlu Yarımadası'nın kuzey kıyısı ile Samanlı Dağları'nın kuzey eteklerine kurulmuştur. İlin denizden yüksekliği 2 m ile 926 m arasında değişmektedir. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin en küçük ili olan Yalova'nın yüzölçümü 847 km<sup>2</sup>'dir.

İlin kuzeyinde ve batısında Marmara Denizi, doğusunda Kocaeli İli, güneyinde Bursa İli (Orhangazi-Gemlik) ile Gemlik Körfezi yer almaktadır.

Planlama alanının bulunduğu Kadıköy Beldesi; Marmara Bölgesi'nde, Yalova İli Merkez İlçe sınırları içerisinde yer alır. Planlama alanının kuzeyinde Samanlı köyü, güneyinde Yenimahalle köyü, Batısında Akköy köyü, Doğusunda ise Hacimehmet köyü yer almaktadır. Belde içerisinde iki adet mahalle yer almakta olup bunlar Merkez Mahallesi ve Özden Mahallesidir.

Merkez ilçeye bağlı beldenin Yalova merkeze uzaklığı 10 km'dir.

## PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ

İmar planı hazırlanan parseller Kadıköy Belde Merkezinin 2.650 metre kuzeyinde, Kadı Caddesinin 160 metre, Yalova-Termal Yolunun ise 800 metre doğusunda yer almaktadır.

Bölge içerisinde genel olarak yapılaşma %30-40 seviyesindedir.



*İmar Planı Hazırlanan Alanın Uydu Görüntüsü*

## PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu:

Uygulama imar planı değişikliği hazırlanan 464 ada 1 parsel üzerinde 4 katlı özel eğitim tesisi yer almaktadır. 638 ada 1-2 parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup ham toprak örtüsüne sahiptirler.

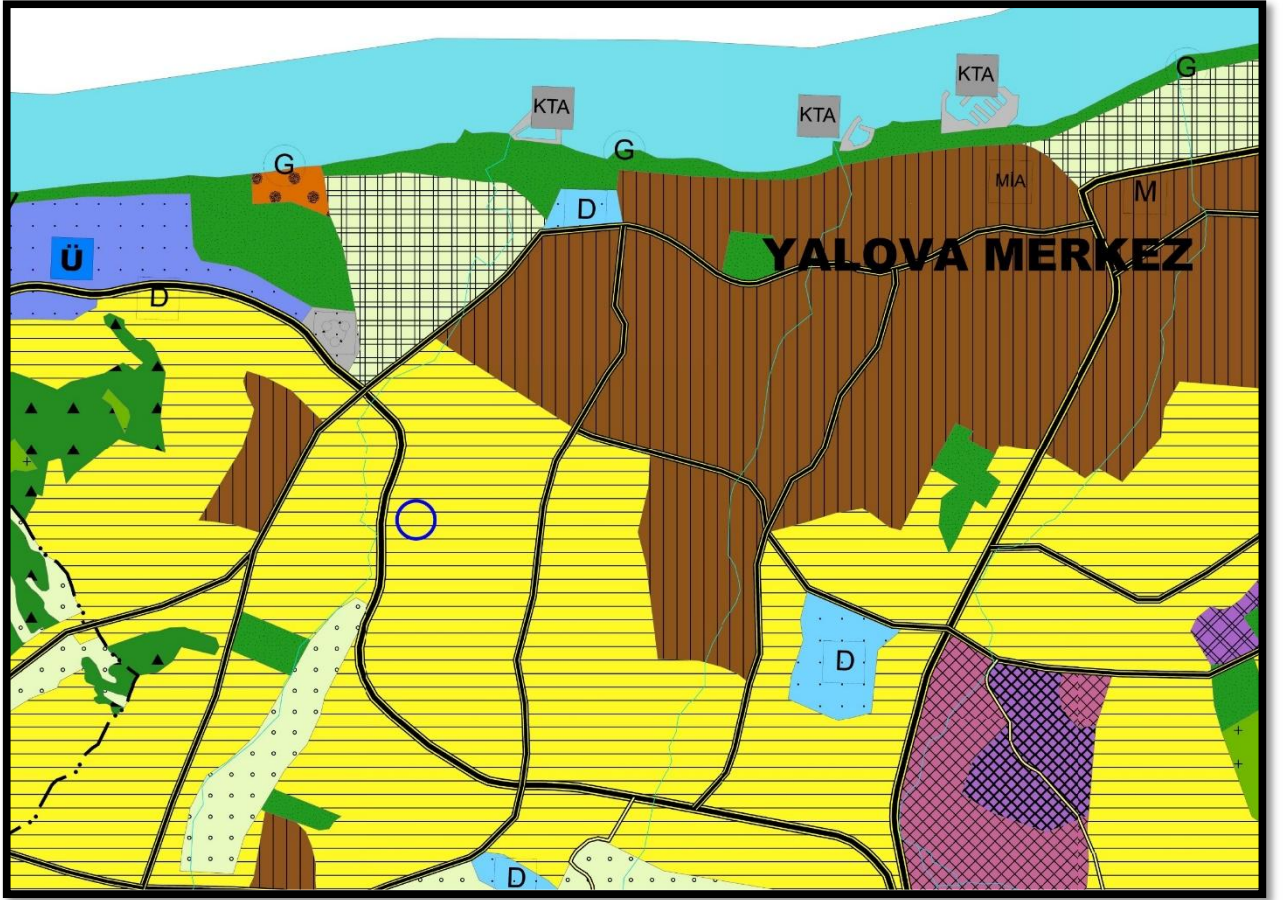
Planlama Alanı Mülkiyet Durumu:

Uygulama imar planı değişikliği hazırlanan parseller 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi ile oluşmuş özel mülkiyet sahipliğindeki imar parselleridir.

## PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

Planlama Alanı 1/50.000 Plan Durumu:

Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 29.05.2018 tarihinde onaylanmıştır. Plan değişikliği hazırlanan parseller onaylı 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Gelişme Alanı olarak planlıdır.

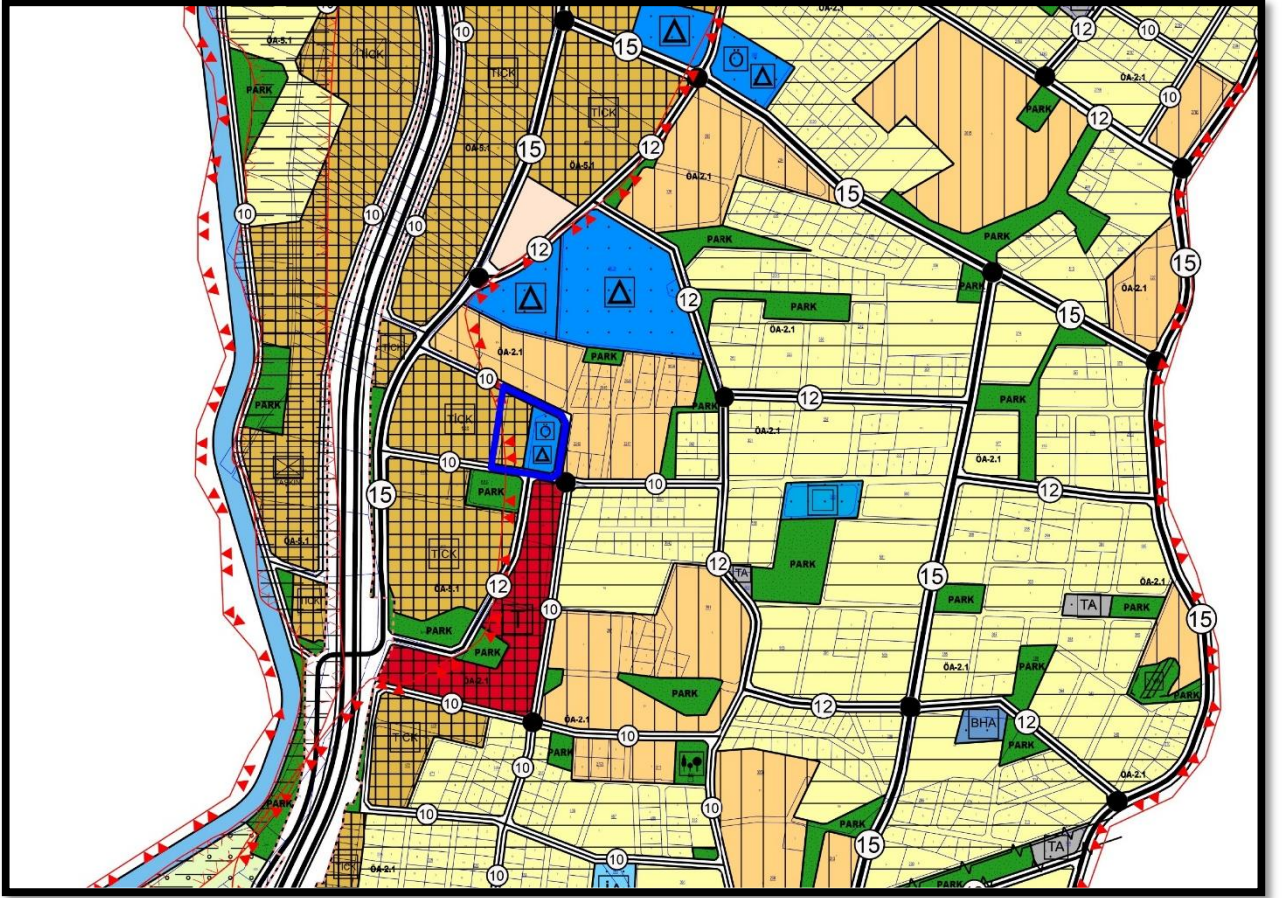


Onaylı 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu



#### Planlama Alanı 1/5000 Plan Durumu:

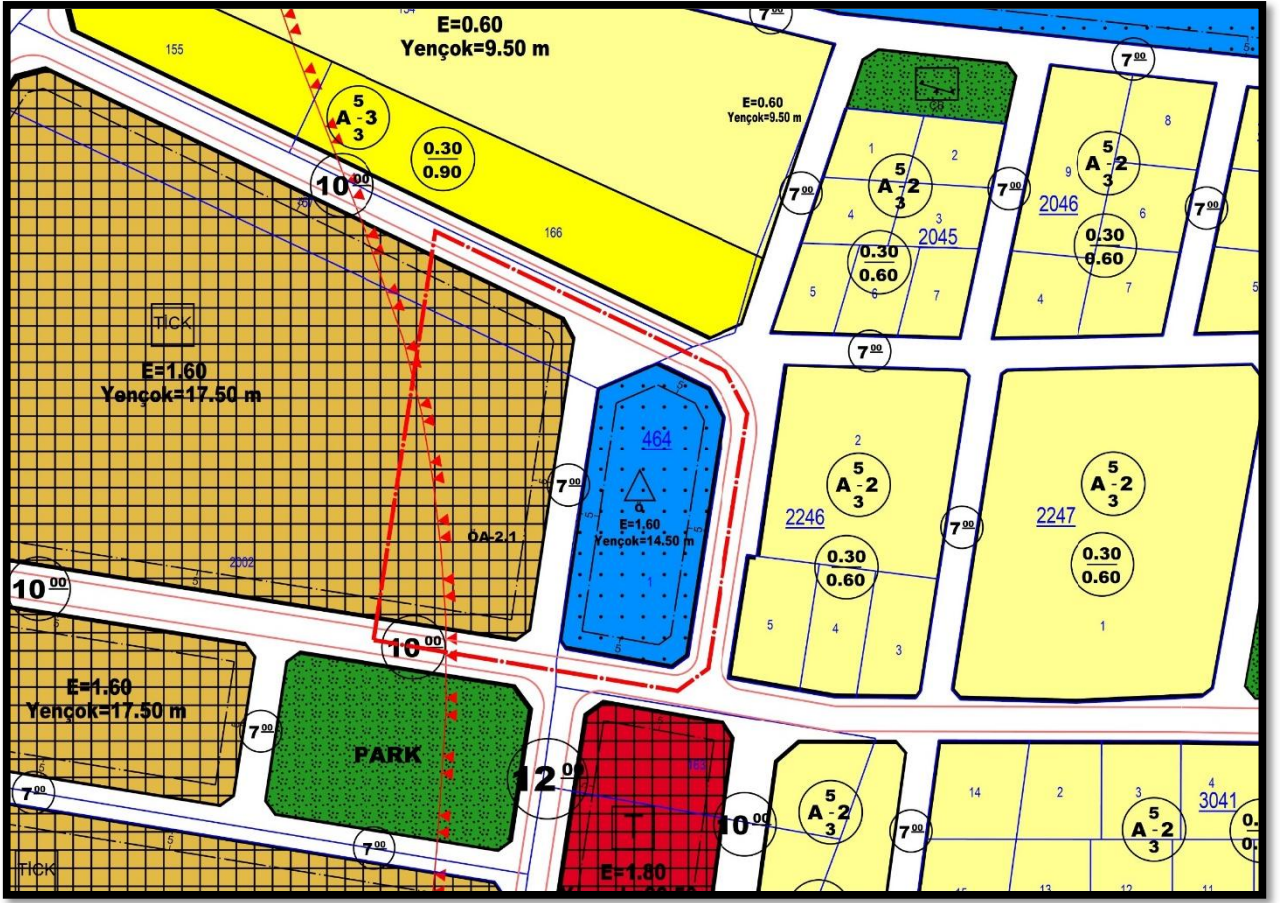
Plan değişikliği hazırlanan parsellerden 464 ada 1 parsel Kadıköy Belediye Meclisinin 06.08.2019 tarih ve 42 sayılı kararı ile onaylamış olduğu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Özel Eğitim Alanı, 638 ada 1-2 Parseller Kadıköy Belediye Meclisinin 01.07.2020 tarih ve 17 sayılı kararı ile onaylamış olduğu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Ticaret + Konut Alanı olarak planlıdır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

#### Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu:

Plan değişikliği hazırlanan parsellerden 464 ada 1 parsel Kadıköy Belediye Meclisinin 06.08.2019 tarih ve 42 sayılı kararı ile onaylamış olduğu 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planında Özel Eğitim Alanı, 638 ada 1-2 Parseller Kadıköy Belediye Meclisinin 01.07.2020 tarih ve 17 sayılı kararı ile onaylamış olduğu 1/5000 Ölçekli Uygulama İmar Planında E=1,60 ve Yençok=17,50 yapılaşma koşulları ile Ticaret + Konut Alanı olarak planlıdır.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

### İmar Planı Değişikliği:

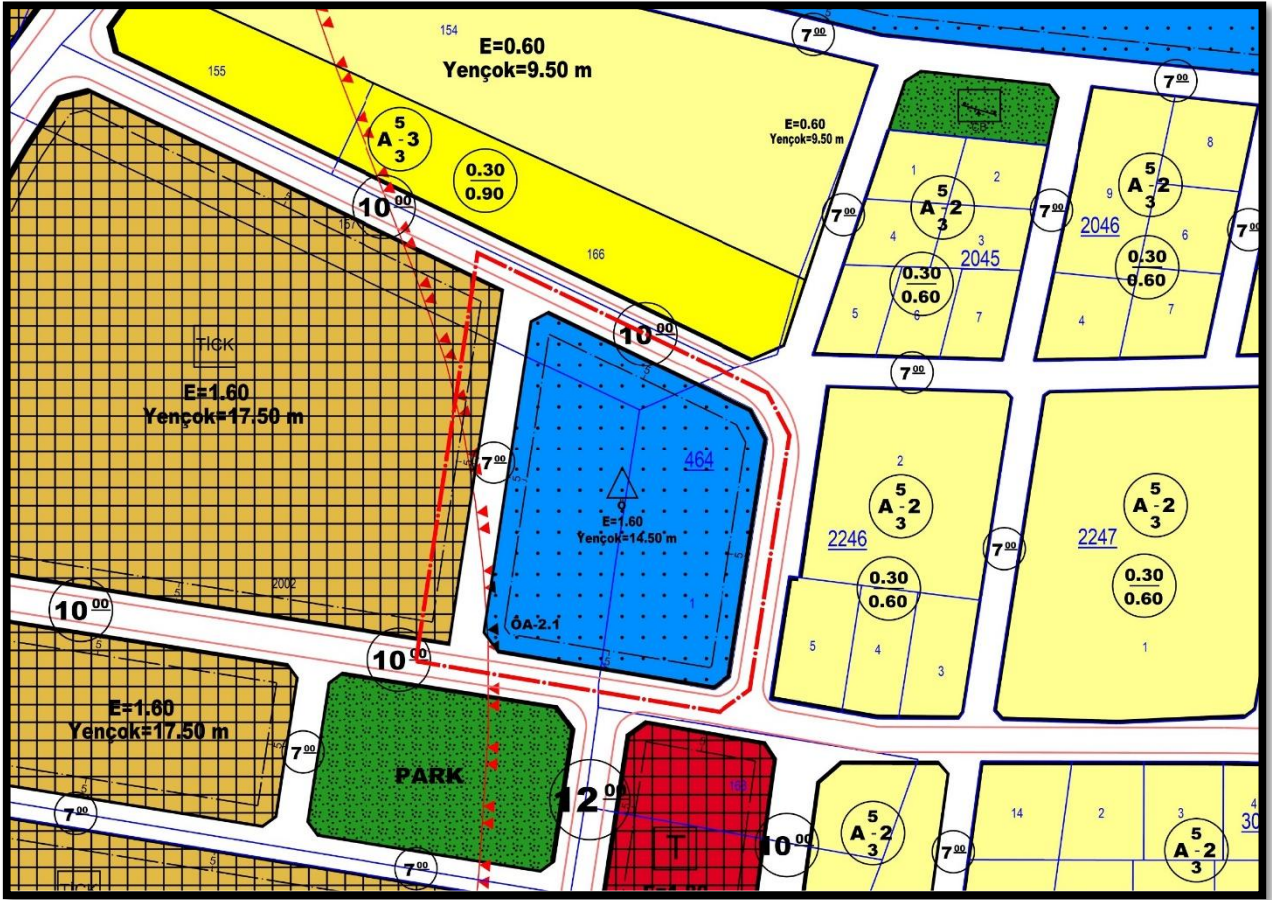
İmar planı değişikliği hazırlanan 464 ada 1 parsel üzerinde mevcut durumda Uzmanlar Koleji yer almaktadır. 638 ada 2 parsel de Uzmanlar Koleji'ne ait olup eğitim tesisinde bütünlüğün sağlanması amacıyla 464 ada 1 parsel ile 638 ada 2 parselin arasındaki imar yolunun kaldırılması ve 638 ada 2 parselin kullanım fonksiyonunun Özel Eğitim Alanı olarak düzenlenmesine yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan uygulama imar planı değişikliği ile 464 ada 1 parsel ile 638 ada 2 parsel arasındaki 7 metre genişliğindeki imar yolu kaldırılarak 638 ada 1 ve 2 parseller arasına kaydırılmıştır. Plan değişikliği kapsamında 464 ada 1 parsel ve 638 ada 2 parselin kadastral büyüklüklerinin toplamına eşit Özel Eğitim Alanı düzenlenmiştir. Plan değişikliğine konu olan Özel Eğitim Tesis Alanı ve Ticaret + Kanut Alanının yapılaşma koşullarında herhangi bir düzenleme yapılmamıştır. Ayrıca 638 ada 1



parselin doğu cephesinin plan değişikliği sonrasında 7 metre yolla ilişkilendirilmesinden dolayı bu cephe hattında 5 metre yapı yaklaşma mesafesi plan üzerinde gösterilmiştir.

Yalova İli, Kadıköy Beldesi 464 Ada 1 Parsel ve 638 Ada 1-2 Parseller 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında başka herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama Alanı Kullanımları:

Uygulama imar planı değişikliği sonrasında oluşan alan kullanımı dağılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN	ORAN	ALAN	ORAN
TİCARET+KONUT ALANI (E=1.60)	3,019.07	43.99%	653.98	9.53%
ÖZEL EĞİTİM ALANI	2,104.29	30.66%	4,469.38	65.12%
YOL	1,739.48	25.35%	1,739.48	25.35%
TOPLAM ALAN	6,862.84	100.00%	6,862.84	100.00%