

YALOVA İLİ, KADIKÖY BELDESİ, 213 ADA 44 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

İMAR PLANI YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

Yalova İli, Kadıköy Beldesi, G22d15a3c pafta, 213 ada 44 parselde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

İmar planı değişikliği hazırlanan 213 ada 44 parselin mülkiyetinin Kadıköy Belediye Başkanlığına ait olması ve bölgede Sosyal ve Kültürel Merkez yapılması planlandığından söz konusu parselin Ticaret + Konut Alanı kullanım fonksiyonunun Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Merkez) olarak değiştirilmesine ayrıca parselin kuzey doğusundaki kullanım fonksiyonları olan Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı ile Teknik Altyapı Alanlarının büyüklüklerinin değiştirilmeden geometrik formlarının 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 km²'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 750 metre kuzeybatısında, Millet Caddesinin 350 metre batısında, Yalova-Termal Karayoluna cepheli durumdadır.

Bölge içerisinde genel olarak yapılaşma %15-20 seviyesindedir.



İmar Planı Hazırlanan Alanın Uydu Görüntüsü

PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu:

Uygulama imar planı değişikliği hazırlanan 213 ada 44 parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup ham toprak örtüsüne sahiptir.

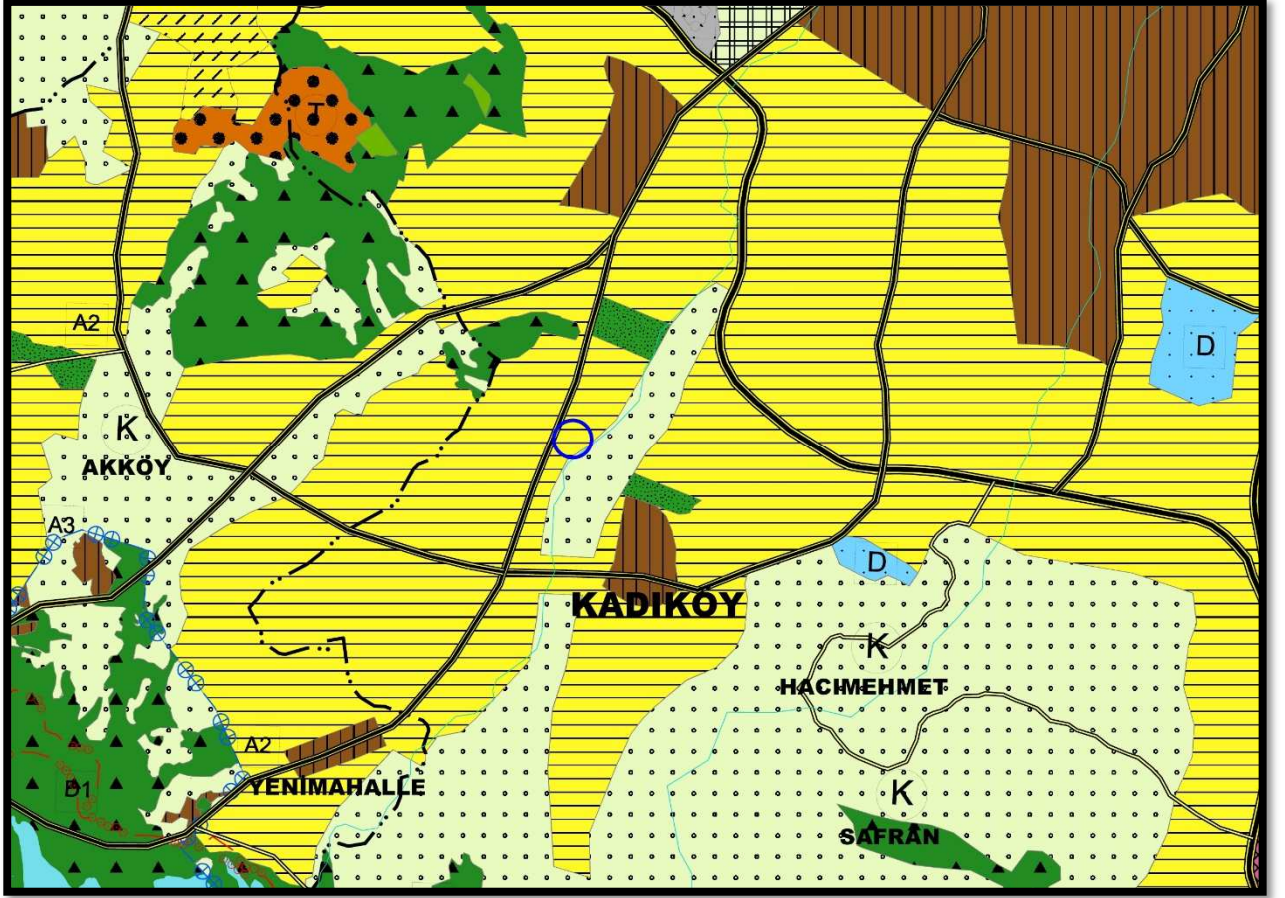
Planlama Alanı Mülkiyet Durumu:

Uygulama imar planı değişikliği hazırlanan parsel 3194 Sayılı İmar Kanuna göre henüz terklerini yapmamış kadastro parseli durumunda olup Kadıköy Belediye Başkanlığı mülkiyetindedir.

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

Planlama Alanı 1/50.000 Plan Durumu:

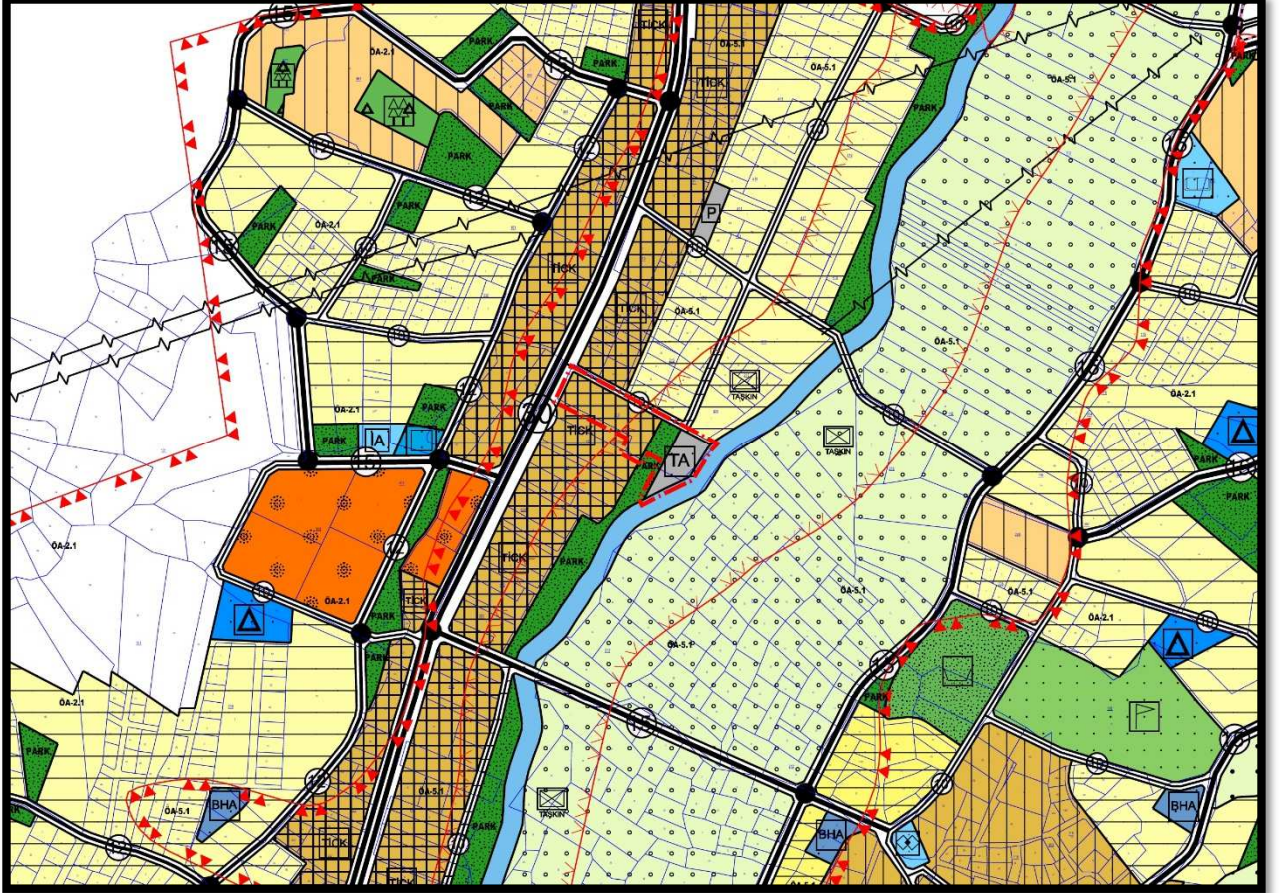
Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 29.05.2018 tarihinde onaylanmıştır. Plan değişikliği hazırlanan parseller onaylı 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında **Kentsel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



Onaylı 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu

Planlama Alanı 1/5000 Plan Durumu:

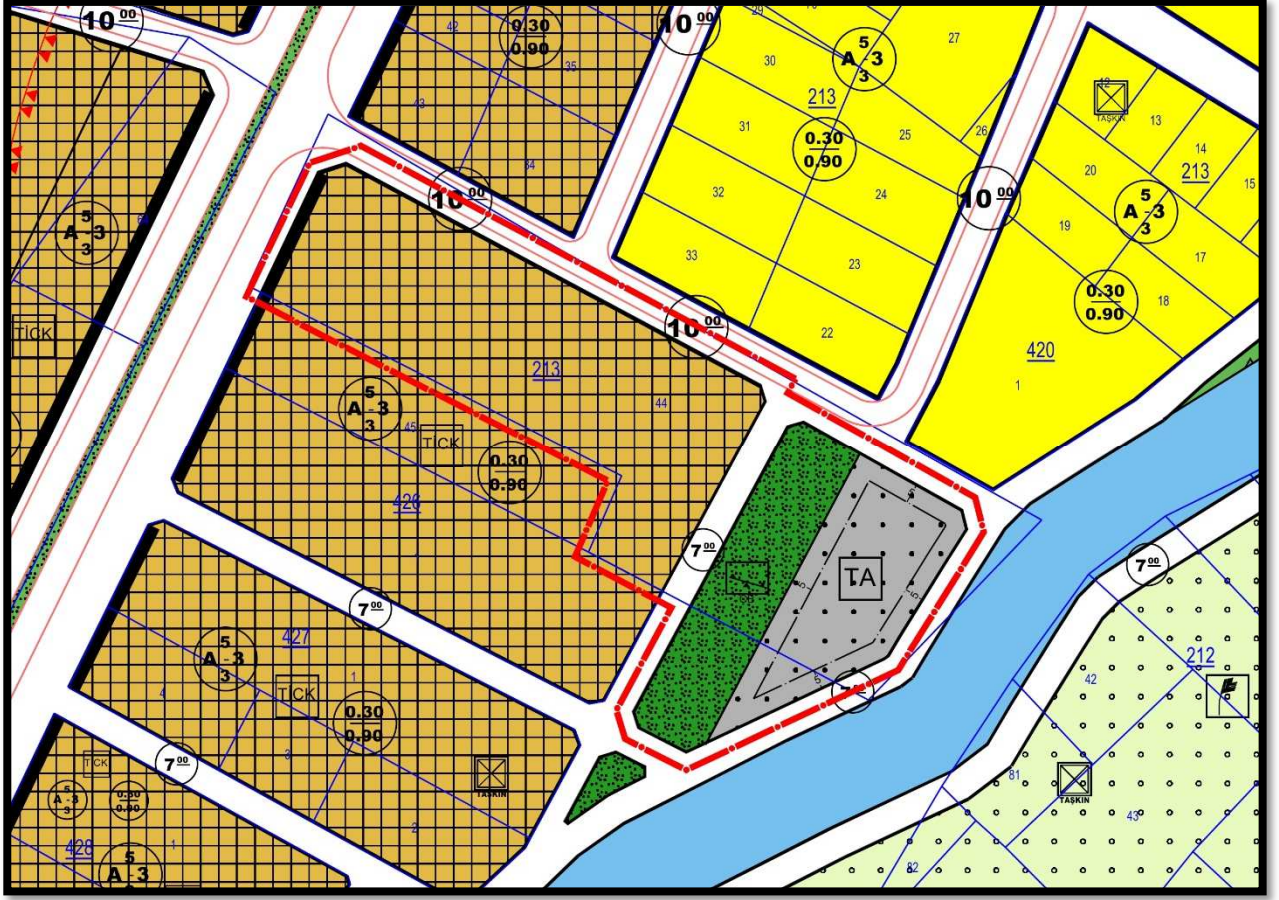
Plan değişikliği hazırlanan 213 ada 44 parsel Kadıköy Belediye Meclisinin 06.08.2019 tarih ve 42 sayılı kararı ile onaylamış olduğu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında **Ticaret + Konut Alanı, Park ve Yeşil Alan ve Teknik Altyapı Alanı** olarak planlıdır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu:

Plan değişikliği hazırlanan 213 ada 44 parsel Kadıköy Belediye Meclisinin 06.08.2019 tarih ve 42 sayılı kararı ile onaylamış olduğu 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planında Taks=0,30 ve Kaks=0,90 olmak üzere Ayrık Nizam 3 Katlı yapılaşma koşulları ile **Ticaret + Konut Alanı, Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı ile Teknik Altyapı Alanı** olarak planlıdır.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İmar Planı Değişikliği:

İmar planı değişikliği hazırlanan 213 ada 44 parselin mülkiyetinin Kadıköy Belediye Başkanlığına ait olması ve bölgede Sosyal ve Kültürel Merkez yapılması planlandığından söz konusu parselin Ticaret + Konut Alanı kullanım fonksiyonunun Belediye Hizmet Alanı (sosyal ve Kültürel Merkez) olarak değiştirilmesine ayrıca parselin kuzey doğusundaki kullanım fonksiyonları olan Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı ile Teknik Altyapı Alanlarının büyüklüklerinin değiştirilmeden geometrik formlarının düzenlenmesine yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

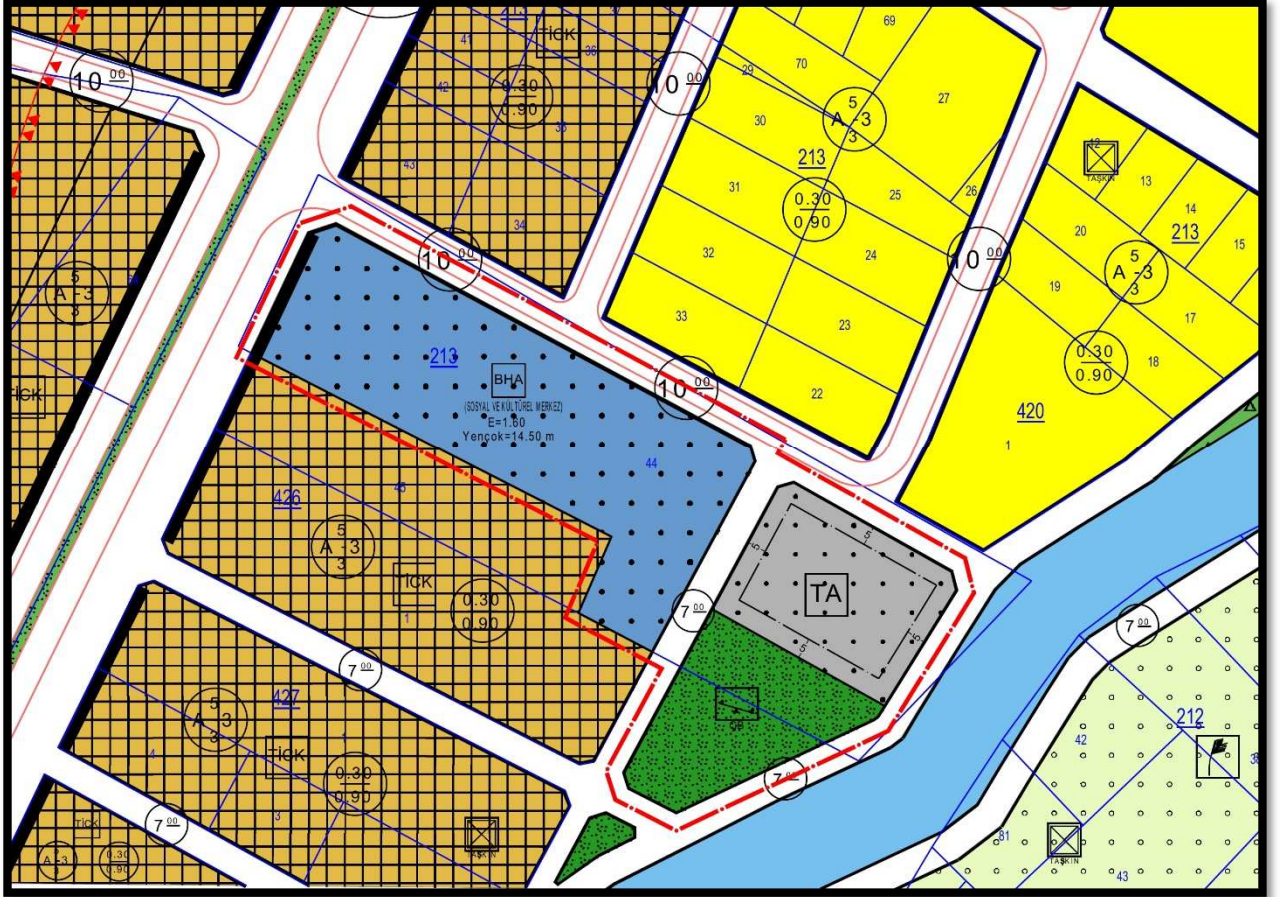
Hazırlanan uygulama imar planı değişikliği ile 213 ada 44 parselin Termal Caddesine cepheli olan ve Ticaret + Konut Alanı olarak planlı 4.679,07 m² büyüklüğündeki kısmı Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Merkez) olarak düzenlenmiştir. Belediye Hizmet Alanının yapılaşma koşulları Kadıköy Beldesinde yer alan diğer donatı olanlarında kullanılan E=1,60 ve Yençok=14,50 metre olarak

belirlenmiştir.

Parselin kuzey doğusunda yer alan Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı ile Teknik Altyapı Alanının büyüklükleri değiştirilmeden imar hatları değiştirilerek daha verimli kullanılabilirmeleri hedeflenmiştir.

Hazırlanan plan değişikliği 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. Maddesine ve ilgisine göre diğer kanun ve yönetmeliklere uygun olarak hazırlanmıştır.

Yalova İli, Kadıköy Beldesi 213 Ada 44 Parsel 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 | 4,679.07 | 50.75% | 0.00 | 0.00% |
| BELEDİYE HİZMET ALANI | 0.00 | 0.00% | 4,679.07 | 50.75% |
| ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANI | 1,545.23 | 16.76% | 1,545.23 | 16.76% |
| TEKNİK ALTYAPI ALANI | 1,754.18 | 19.03% | 1,754.18 | 19.03% |
| YOL | 1,240.90 | 13.46% | 1,240.90 | 13.46% |
| TOPLAM ALAN | 9,219.38 | 100.00% | 9,219.38 | 100.00% |