

## **YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ, KADIKÖY BELDESİ, MUHTELİF ADA VE PARSELLER 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

### **İMAR PLANI YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:**

Yalova İli, Kadıköy Beldesi, G22d15d1 c/2a/2b/2c/2d/3a/4b paftalarda yer alan muhtelif ada ve parsellerde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Plan değişikliğine konu alan içerisinde yer alan parsellerde 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde Uygulaması gerçekleştirilecek olup söz konusu alan içerisindeki yol, donatı alanları, imar adaları ve kullanım fonksiyonları oluşacak yeni duruma göre yeniden dizayn edilmiştir. Böylelikle 18. madde uygulamasından sonra atık parsel ve hisseli parsel oluşumlarının önüne geçilerek vatandaşların mağduriyeti önlenmiş olacaktır.

### **PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ YERİ**

Yalova ili Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda, 28° 45' ve 29° 35' Doğu Boyamları, 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.

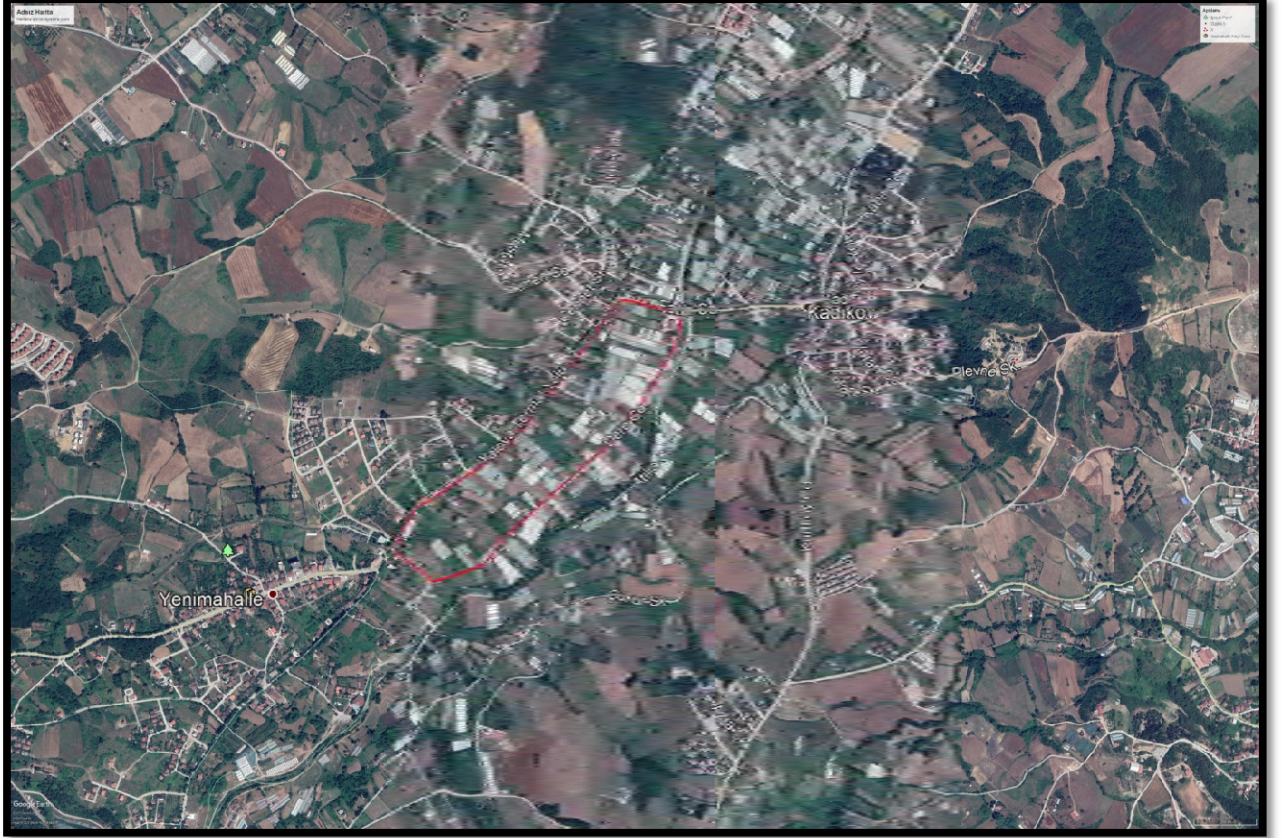
Planlama alanının bulunduğu Kadıköy Beldesi; Marmara Bölgesi'nde, Yalova İli Merkez İlçe sınırları içerisinde yer alır. Planlama alanının kuzeyinde Samanlı köyü, güneyinde Yenimahalle köyü, Batısında Akköy köyü, Doğusunda ise Hacimehmet köyü yer almaktadır. Belde içerisinde iki adet mahalle yer almakta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

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

## PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ

İmar planı değişikliği hazırlanan bölge Kadıköy Belde Merkezinin 750 metre güneybatısında Yalova-Termal Karayolu ile Dere Caddesi arasında kalmakta olup yaklaşık olarak 25,89 ha büyüklüğündedir.

Bölge içerisinde imar uygulaması tamamlanmadığı için genel olarak yapılaşma bulunmamakta olup sera yapıları ön plana çıkmaktadır.



*İmar Planı Hazırlanan Alanın Uydu Görüntüsü*

## PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

### **Mevcut Arazi Kullanım Durumu:**

Uygulama imar planı değişikliği hazırlanan bölge içerisinde 10-15 adet nitelikli /niteliksiz konut yapısı ve 1 adet okul binası yer almaktadır. Ayrıca bölgede seracılık faaliyetleri devam etmektedir.

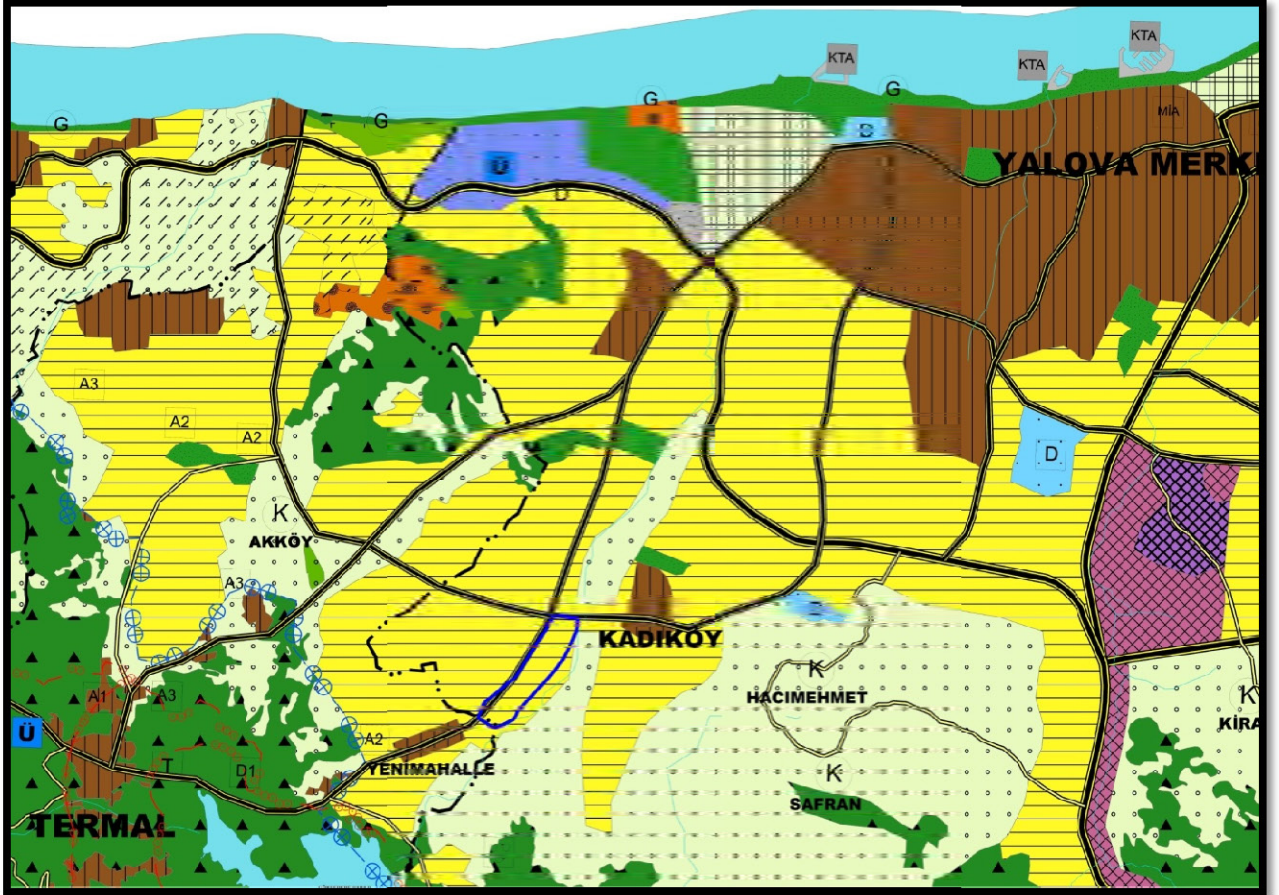
### **Planlama Alanı Mülkiyet Durumu:**

Uygulama imar planı değişikliği hazırlanan parseller 3194 Sayılı İmar Kanununa göre herhangi bir uygulama görmemiş ham kadastro parselleri olup özel mülkiyet sahipliğindedirler.

## PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

### Planlama Alanı 1/50.000 Plan Durumu:

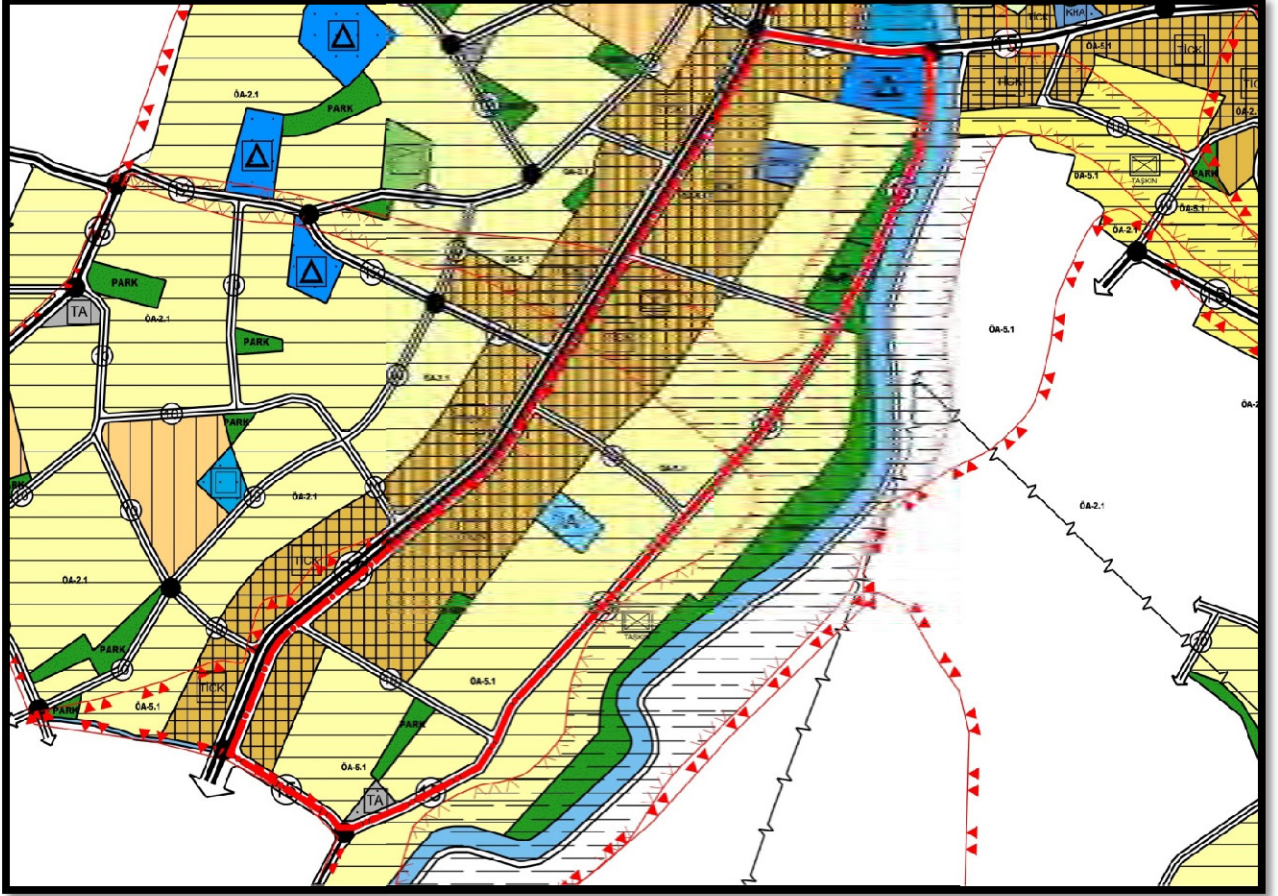
Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 29.05.2018 tarihinde onaylanmıştır. Plan değişikliği hazırlanan parseller onaylı 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında **Kentsel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



Onaylı 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu

### Planlama Alanı 1/5000 Plan Durumu:

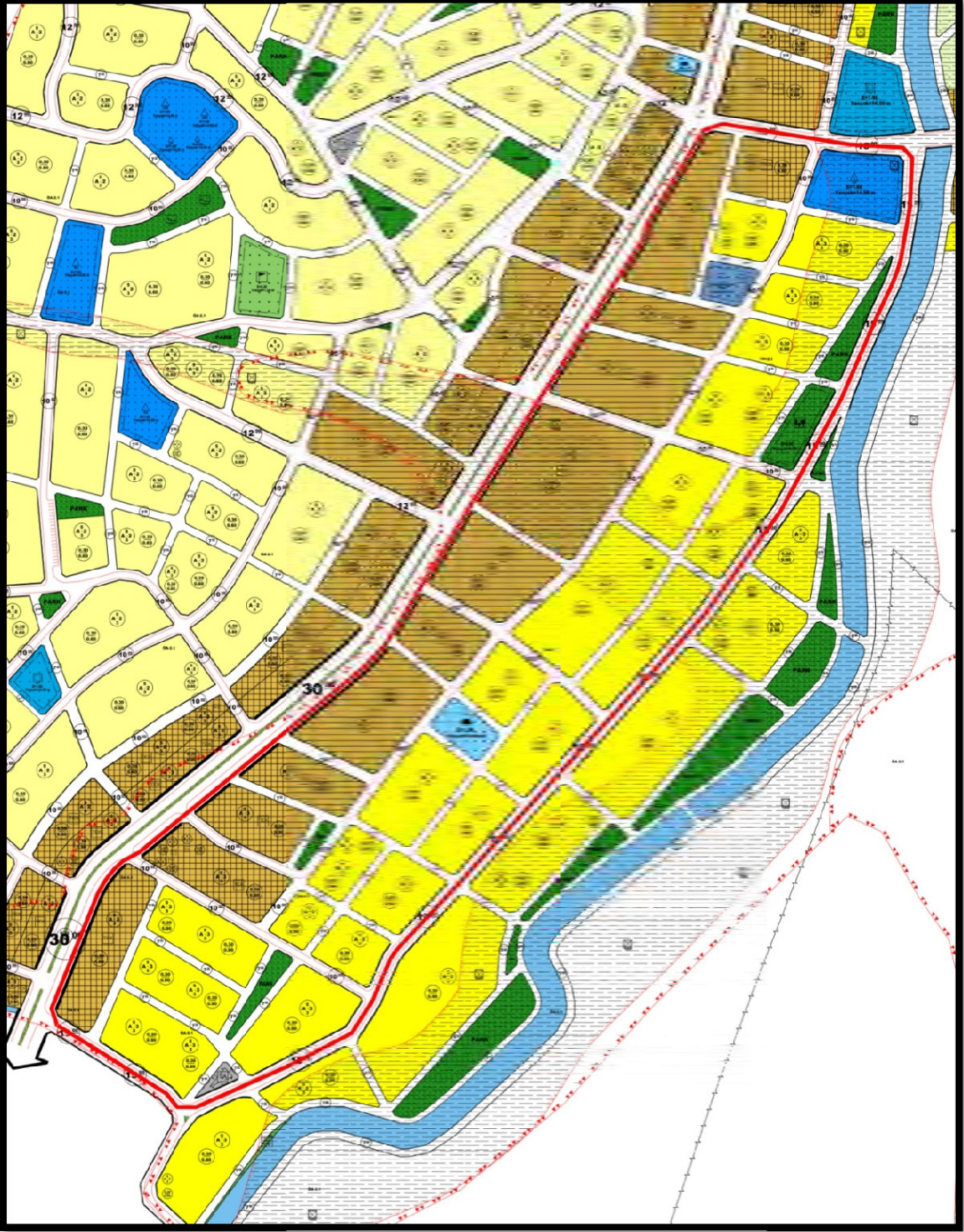
Plan değişikliği hazırlanan bölge Kadıköy Belediye Meclisinin 06.08.2019 tarih ve 42 sayılı kararı ile onaylamış olduğu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında **Ticaret+Konut Alanı, Konut Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Eğitim Alanı, İbadet Alanı, Park ve Yeşil Alan, Rekreasyon Alanı, Teknik Altyapı Alanı ve Yol 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 **Taks=0,30 ve Kaks=0,90 yapılaşma koşulları ile Ayrık Nizam 3 Katlı Ticaret+Konut Alanı ve Konut Alanı ile Belediye Hizmet Alanı, İlkokul Alanı, Cami, Park, Rekreasyon Alanı, Teknik Altyapı Alanı ve Yol Alanı** olarak planlıdır.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

### İmar Planı Değişikliği:

İmar planı değişikliği hazırlanan bölge içerisinde yer alan parsellerde 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde Uygulaması gerçekleştirilecek olup söz konusu alan içerisindeki yol, donatı alanları, imar adaları ve kullanım fonksiyonlarının oluşacak

yeni duruma göre yeniden dizayn edilmesine yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan uygulama imar planı değişikliği kapsamında;

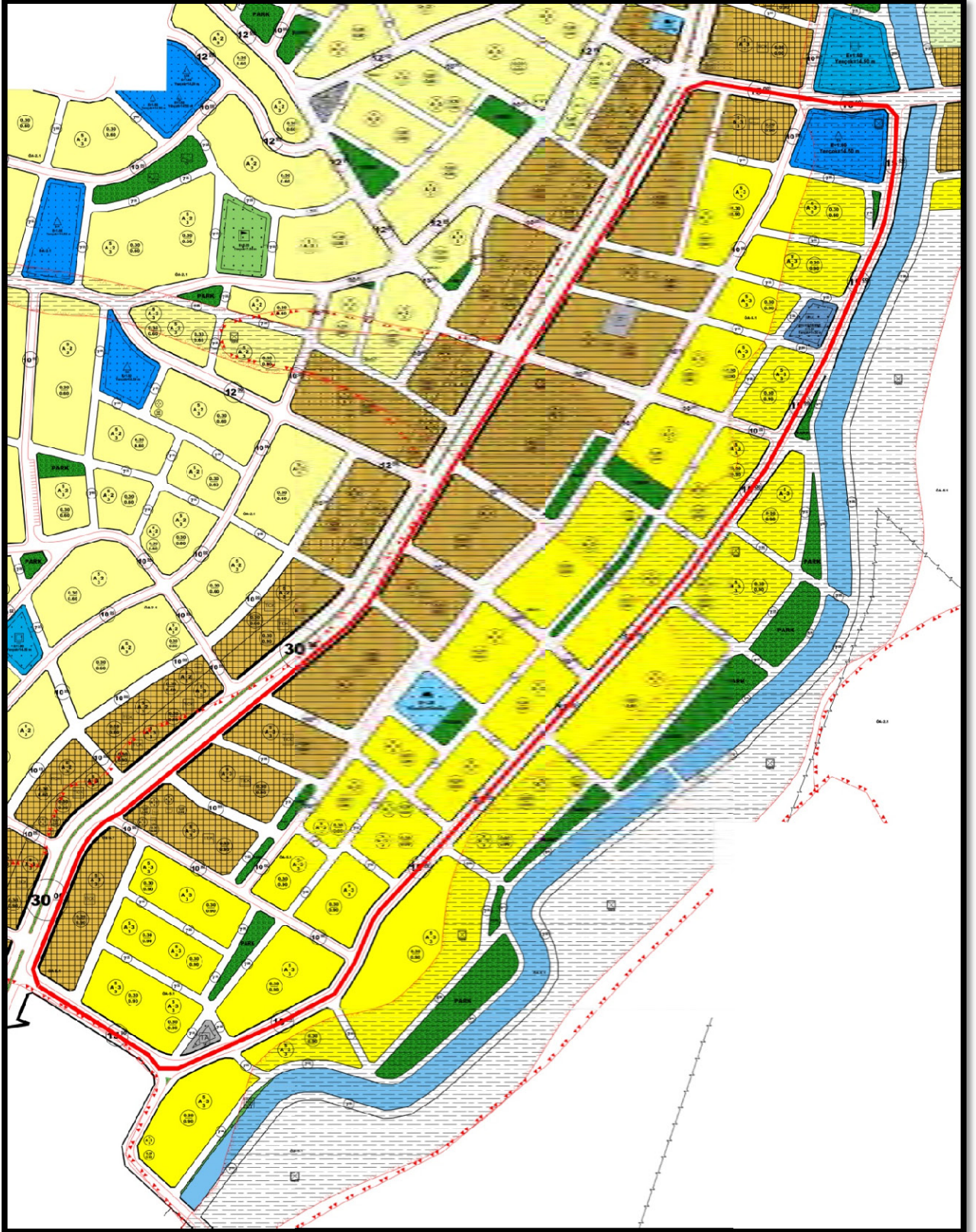
- Bölge içerisindeki Ticaret+Konut Alanları ve Konut Alanlarının yapılaşma koşullarında herhangi bir düzenleme yapılmadan imar hatları 18. Madde uygulamasını kolaylaştırıcı şekilde düzenlenmiştir.
- Plan değişikliğine konu alan içerisinde yer alan donatı alanlarının konumları değiştirilerek bölgesel terk oranları dengelenmiştir. Düzenleme sonrasında donatı alanlarının büyüklükleri azaltılmamıştır.
- Ana ulaşım aksarının yönleri, güzergahları ve genişlikleri korunmuş olup köklü değişikliklere yer verilmemiştir.
- Ticaret+Konut Alanlarının doğusundan geçen taşıt yolu güzergahında yol boyu parklanmaların sağlanması için otopark cepleri oluşturulmuştur.
- Ticaret+Konut Alanlarının içerisinde terk oranının da imkan tanıdığı ölçüde ada içi genel otopark alanı düzenlenmiştir.

Yalova İli, Merkez İlçesi, Kadıköy Beldesi, Muhtelif Ada ve Parseller 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında başka herhangi bir düzenleme yapılmamış olup onaylı plan hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

#### 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
KONUT ALANI	103,662.62	40.03%	104,209.12	40.24%
TİCARET+KONUT ALANI	82,244.04	31.76%	76,330.61	29.47%
BELEDİYE HİZMET ALANI	1,765.67	0.68%	1,551.75	0.60%
CAMİ	2,115.46	0.82%	2,126.54	0.82%
İLKOKUL	5,375.22	2.08%	5,426.60	2.10%
OTOPARK ALANI	0.00	0.00%	815.52	0.31%
PARK	3,855.60	1.49%	7,199.03	2.78%
REKREASYON	2,724.34	1.05%	0.00	0.00%
TEKNİK ALTYAPI ALANI	577.66	0.22%	610.95	0.24%
YOL	56,656.17	21.88%	60,706.66	23.44%
TOPLAM ALAN	258,976.78	100.00%	258,976.78	100.00%



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı