

**YALOVA İLİ, KADIKÖY BELDESİ, 567 ADA 1 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU**

İMAR PLANI YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

Yalova İli, Kadıköy Beldesi, G22d15b2b pafta, 567 ada 1 parselde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

İmar planı hazırlanan parsel üzerinde 16.08.2018 tarih ve 48 sayılı yapı ruhsatına istinaden inşaatı devam eden yapı yer almaktadır. Söz konusu yapı ruhsatının dayanağı olan 03.04.2018 tarih ve 12 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, devam eden hukuki süreçlerinin sonunda iptal edilmiştir. İptal edilen planın yerine hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı 06.08.2019 tarih ve 42 sayılı meclis kararı ile onaylanmış olmasına rağmen 567 ada 1 parsel 1/1000 Ölçekli Kadıköy İlave ve Revizyon İmar Planına dahil edilmemiştir. Geline süreçte 16.08.2018 tarih ve 48 sayılı yapı ruhsatı ile elde edilen hakların kayba uğramaması, söz konusu ruhsatın dayanağı olması ve parsel maliklerinin mağduriyetine sebebiyet verilmemesi adına 567 ada 1 parselde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 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

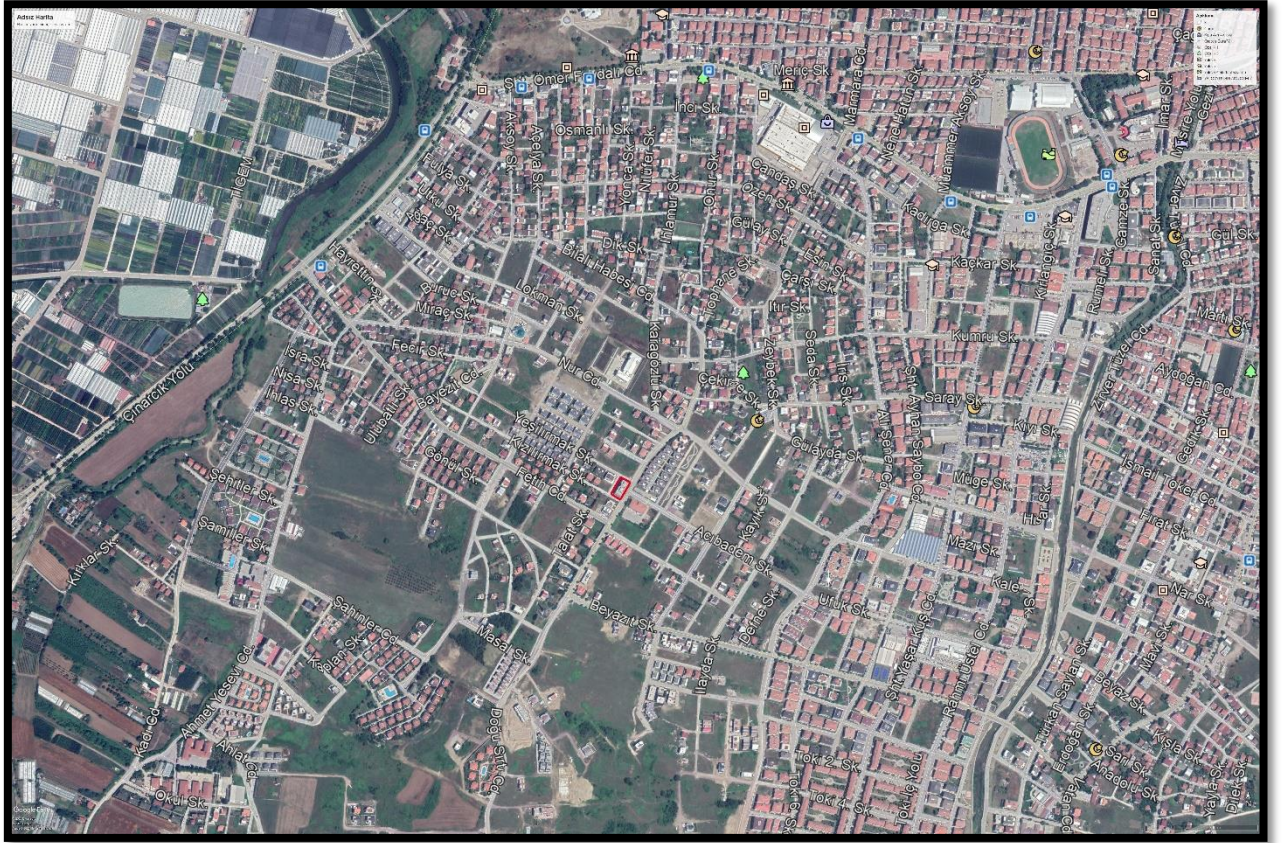
köyü yer almaktadır. Belde içerisinde iki adet mahalle yer almakta olup bunlar Merkez Mahallesi ve Özden Mahallesi'dir.

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

PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ

İmar planı hazırlanan parsel Kadıköy Belde Merkezinin 3.400 metre kuzeydoğusunda, Fatih Caddesinin 80 metre kuzeyinde, Yalova Merkez İlçe ve Kadıköy Beldesini birbirinden ayıran Kamberbaba Caddesi üzerinde yer almaktadır.

Bölge içerisinde genel olarak yapılaşma %40-50 seviyesindedir.



İmar Planı Hazırlanan Alanın Uydu Görüntüsü

PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu:

Uygulama imar planı hazırlanan parsel içerisinde 16.08.2018 tarih ve 48 sayılı yapı ruhsatına uygun olarak yapılaşmasına devam eden 4 katlı bir adet betonarme yapı bulunmaktadır.

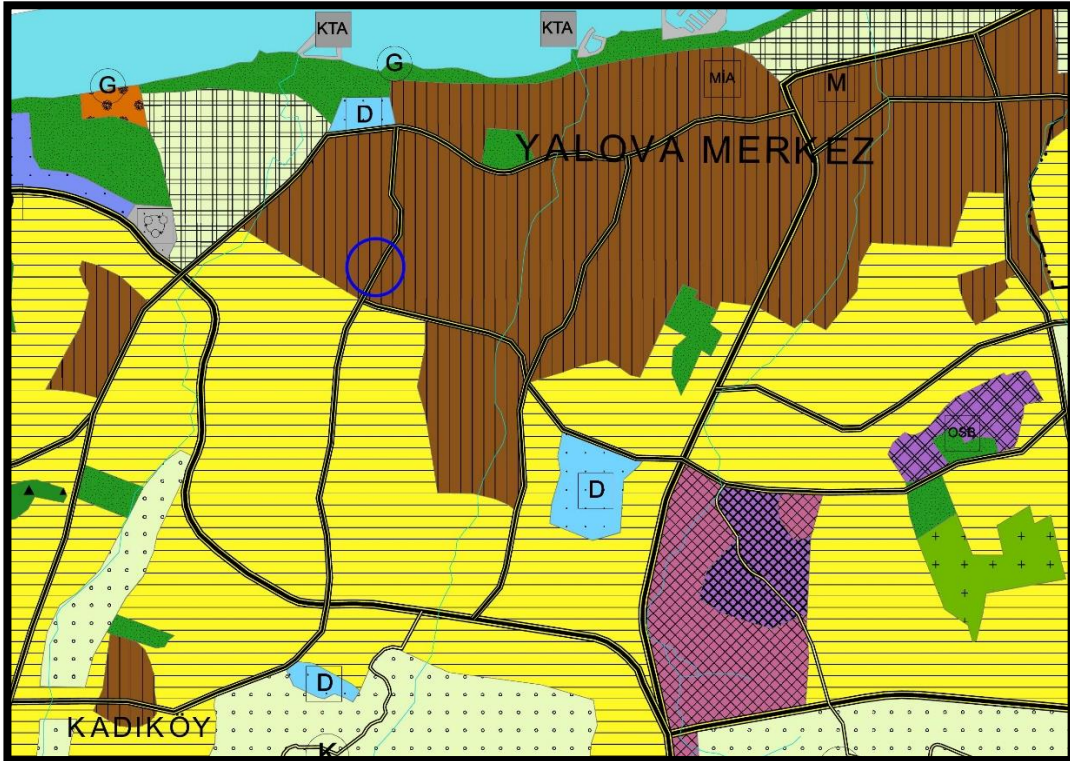
Planlama Alanı Mülkiyet Durumu:

Uygulama imar planı hazırlanan parsel özel mülkiyet sahipliğinde olup planlama alanının büyüklüğü 1.112,63 m² büyüklüğündedir.

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 Yerleşik Alan** olarak planlıdır.



Onaylı 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu

Hazırlanan uygulama imar planı Kadıköy Beldesinin 06.08.2019 tarih ve 42 sayılı kararı ile onaylanan genel imar planına ilave olarak hazırlandığı için söz konusu plana ait plan notlarının bu parselde de geçerli olmasına yönelik plan notu ve 16.08.2018 tarih 2018/48 sayılı yapı ruhsatıyla elde edilmiş hakların geçerli kılınması amacıyla plan notu düzenlenmiştir.

Hazırlanan Yalova İli, Kadıköy Beldesi, 567 Ada 1 Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında başka herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

Planlama Alanı Kullanımları:

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

| KULLANIM FONKSİYONU | ONAYLI PLAN | | ÖNERİ PLAN | |
|---------------------|-------------|---------|------------|---------|
| | ALAN | ORAN | ALAN | ORAN |
| TİCARET ALANI | 0.00 | 0.00% | 1,112.63 | 100.00% |
| PLANSIZ ALAN | 1,112.63 | 100.00% | 0.00 | 0.00% |
| TOPLAM ALAN | 1,112.63 | 100.00% | 1,112.63 | 100.00% |

PLAN NOTLARI

1)Kadıköy Belediye Meclisi'nin 06.08.2019 tarih ve 42 sayılı kararı ile onaylanan Kadıköy (Yalova) 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

2)Yeni Ruhsat / Tadilat Ruhsatı aşamasında 16.08.2018 tarih ve 2018/48 sayılı yapı ruhsatı ile elde edilmiş müktesep haklar saklıdır.