

**YALOVA İLİ, KADIKÖY BELDESİ, 362 ADA 1 PARSEL, 363 ADA 2-3 PARSELLER,
0 ADA 157-163-164-167-168-2002 PARSELLER
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU**

İMAR PLANI YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

Yalova İli, Kadıköy Beldesi, G22d15b1c/2d/4b paftalar, 362 ada 1 parsel, 363 ada 2-3 parseller, 0 ada 157-163-164-167-168-2002 parsellerde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

İmar planı hazırlanan alan içerisinde yer alan parsellerde 01.07.2016 tarih 2016/39-40-41-42-43-44 ve 21.12.2018 tarih 2018/72-73-74-75-76-77 sayılı yapı ruhsatları alınmış olup kısmen yapılaşmalar başlamıştır.

Söz konusu yapı ruhsatları 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 imar planına konu parseller 1/1000 Ölçekli Kadıköy İlave ve Revizyon İmar Planına dahil edilmemiştir. Geline süreçte muhtelif tarihlerde alınan yapı ruhsatı ile elde edilen hakların kayba uğramaması, söz konusu ruhsatların dayanağı olması ve parsel maliklerinin mağduriyetine sebebiyet verilmemesi adına 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.

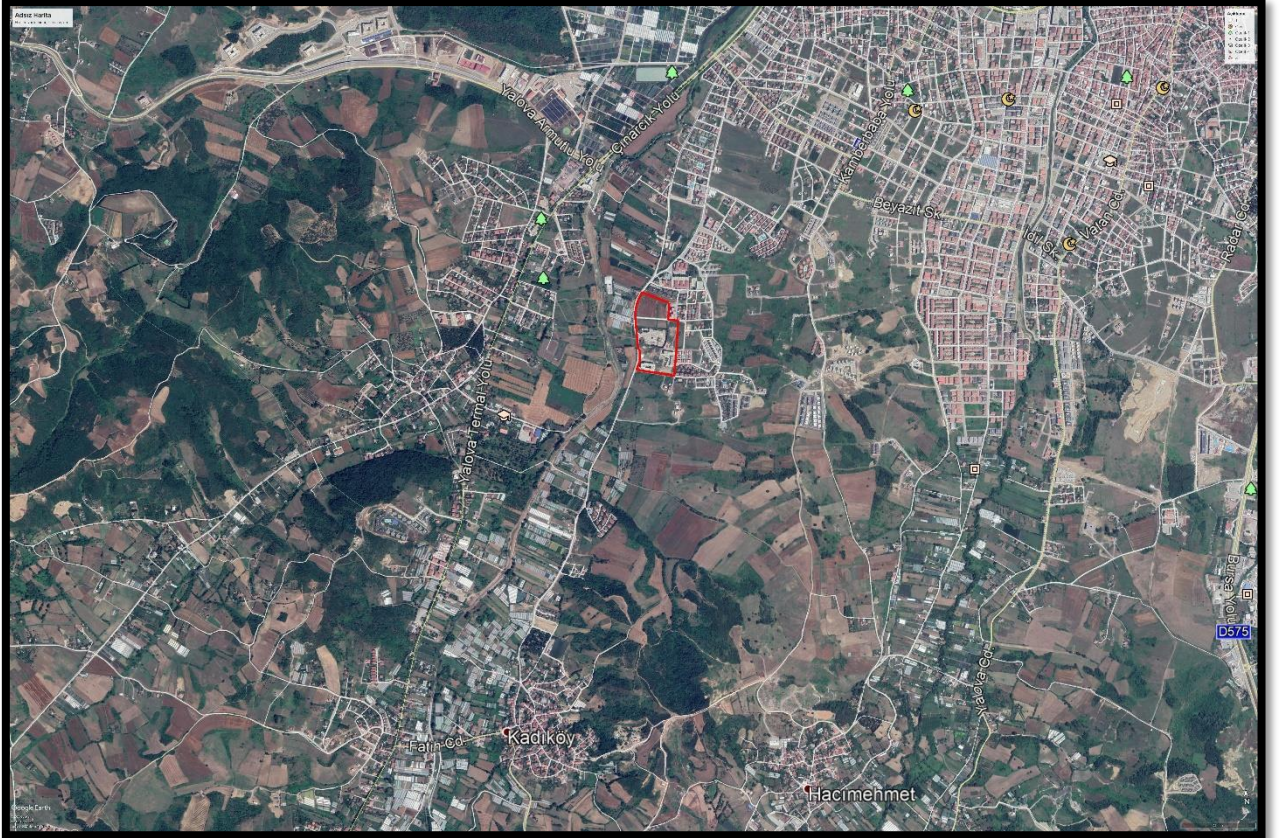
Planlama alanının bulunduğu Kadıköy Beldesi; Marmara Bölgesi'nde, Yalova İli Merkez İlçe sınırları içerisinde yer alır. Planlama alanının kuzeyinde Samanlı köyü, güneyinde Yenimahalle köyü, Batısında Akköy köyü, Doğusunda ise Hacimehmet köyü yer almaktadır. Belde içerisinde iki adet mahalle yer almakta 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 alan Kadıköy Belde Merkezinin 2.000 metre kuzeyine, Yalova-Çınarcık Karayolunun 850 metre doğusunda, Kadı Caddesi üzerinde yer almaktadır.

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 hazırlanan alan içerisinde yapı ruhsatına uygun olarak inşaatına başlamış 2 adet yapı (5. Kat seviyesinde), geçici şantiye yapıları ve satış ofisi ile eski beton santralının inşaat kalıntıları yer almaktadır.

Planlama Alanı Mülkiyet Durumu:

Uygulama imar planı hazırlanan parseller özel mülkiyet sahipliğinde olup 362 ve 363 adalarda imar uygulaması tamamlanmış, 157-163-164-167-168-2002 parseller ise ham kadastral parsel özelliğindedir.

Planlama alanı yaklaşık olarak 70.653 m² büyüklüğündedir.

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

Planlama Alanı 1/50.000 Plan Durumu:

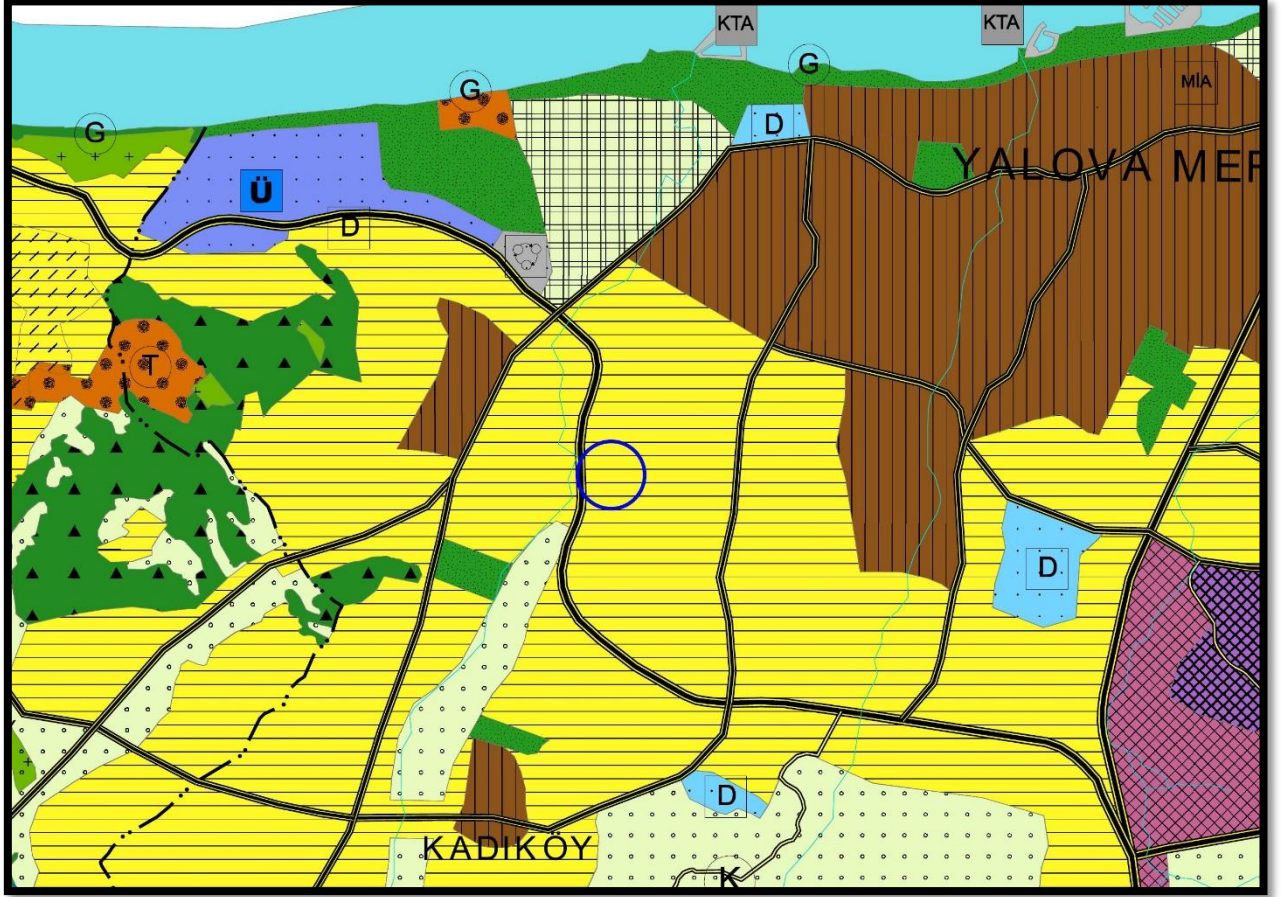
Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 29.05.2018 tarihinde onaylanmıştır. Plan değişikliği hazırlanan parseller onaylı 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında **Kentsel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

Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Kadıköy Belediyesi'ne ait planlama kararları şu şekildedir;

"Kadıköy Beldesi, Yalova Merkez İlçe'ye bağlı tek belde olup ilçenin güneybatısında konumlanmaktadır. 2035 yılında Kadıköy Beldesi'nin, Merkez İlçe'nin gelişimine paralel bir gelişme göstermesi beklenmektedir. 2035 yılında, kentin sahip olduğu eğitim alanları ve ilin eğitim ihtiyacı göz önünde bulundurularak Eğitim Kenti olarak gelişeceği öngörülmektedir.

Beldede yer alan sera alanları, çiçekçilik faaliyetlerinin yürütüldüğü önemli tarım bölgeleri olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda gerçekleştirilecek tarımsal faaliyetlerin verimliliğinin artırılması ve sürekliliğinin sağlanması amacıyla belde genelindeki sera ve tarım alanları korunmuştur. Seracılık faaliyetlerinin daha sağlıklı ve organize

bir şekilde yürütülmesi sayesinde çiçekçilik faaliyetleri il ekonomisinde önemli bir yere sahip olacaktır.



Onaylı 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu

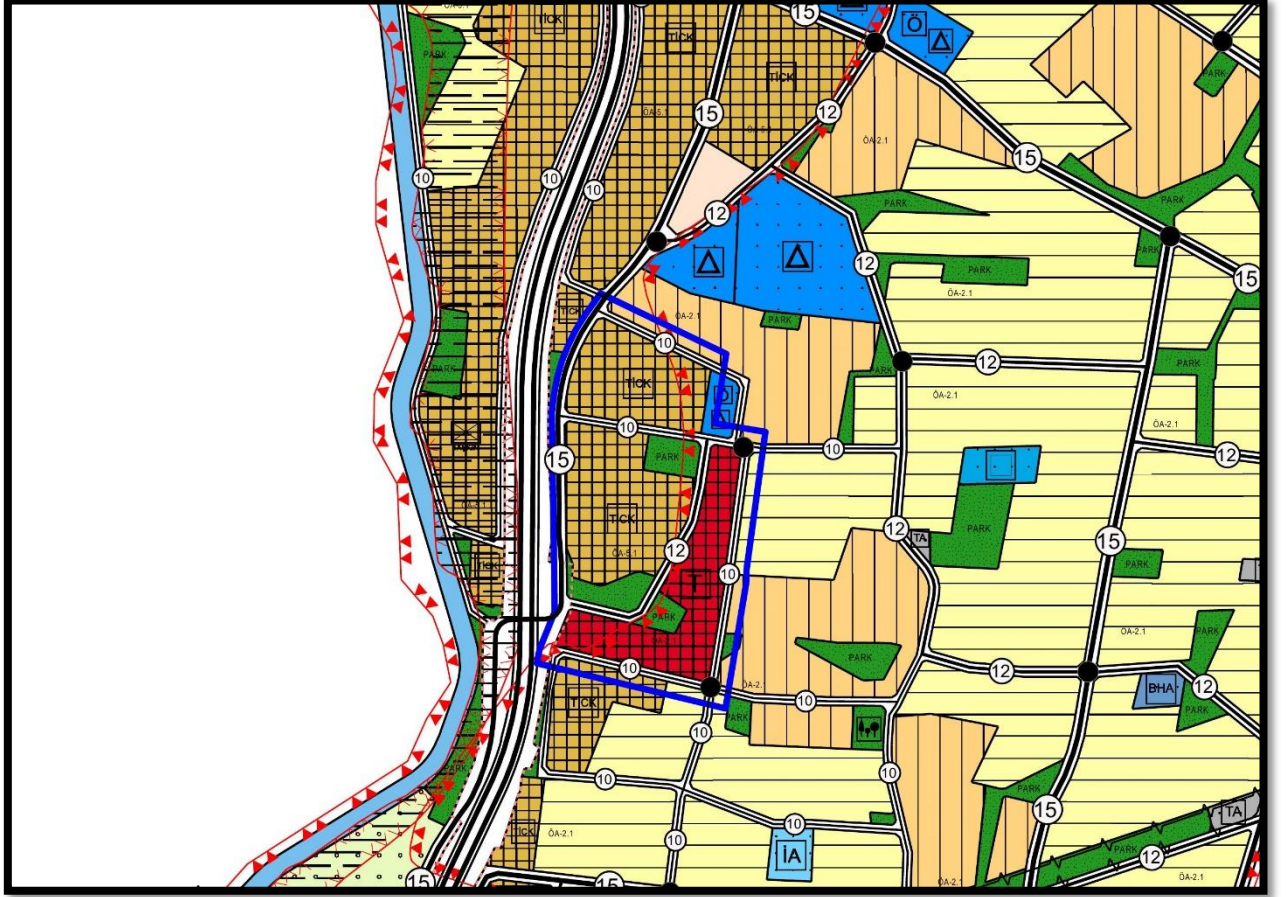
Merkez İlçe ile Termal İlçesi arasında konumlanan Kadıköy Beldesi'nin termal turizm alanı güzergâhında yer alması sebebiyle, belde turizm potansiyeline de sahiptir. Ayrıca Kadıköy Beldesi, Merkez İlçe'deki yoğun konut kullanımının yanı sıra ilde ihtiyaç duyulan yüksek nitelikli ve müstakil konut alanları talebinin karşılanabileceği bir yerleşim yeri olarak ön plana çıkmaktadır. Beldenin gelecekte yüksek nitelikli konut ve donatı alanlarının yer aldığı bir eğitim kenti olarak gelişeceği öngörülmektedir.

2035 yılı nüfusu **19.800** kişi olarak belirlenen Kadıköy Beldesi'nin, sahip olduğu potansiyellerin değerlendirilmesi amacıyla alt ölçekli planlarda sosyal donatı alanlarının ve ulaşım-yerleşim ilişkilerinin kurgulanması gerekmektedir. Beldede yapılacak olan alt ölçekli imar planlarında, bugünkü arazi kullanımında yer alan

eğitim kurumları ile birlikte diğer sosyal donatıların da yönetmelik standartlarının üzerine çıkarılması, kentin gelişimine yönelik en önemli plan kararı olarak belirlenmiştir."

Planlama Alanı 1/5000 Plan Durumu:

Uygulama imar planı hazırlanan parsellerin onaylı nazım imar planı bulunmamasıyla birlikte 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanması süreci içerisinde söz konusu parsellerin Ticaret Alanı, Ticaret+Konut Alanı ve Park Alanı kullanımlarından oluşan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı belediyesince onaylanacaktır.



Onaylı (teklif) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu:

Uygulama imar planı hazırlanan parseller Kadıköy Belediye Meclisinin 06.08.2019 tarih ve 42 sayılı kararı ile onaylamış olduğu 1/1000 Ölçekli ilave ve Revizyon Uygulama İmar Planının dışında bırakılmış olup, 03.04.2018 tarih ve 12 sayılı meclis

kararı ile onaylanan fakat iptal edilen Kadıköy 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında E=1,80 ve Yençok=Serbest yapılaşma koşulları ile **Ticaret+Konut Alanı ve Meydan** olarak planlıdır.

Uygulama İmar Planı:

Hazırlanan uygulama imar planı ile 01.07.2016 tarih 2016/39-40-41-42-43-44 ve 21.12.2018 tarih 2018/72-73-74-75-76-77 sayılı yapı ruhsatlarının dayanağı olan 03.04.2018 tarih ve 12 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planının iptal edilmesi ve Kadıköy Belediye Meclisinin 06.08.2019 tarih ve 42 sayılı kararı ile onaylamış olduğu 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planının dışında bırakılmış olması sebebi oluşan mağduriyetin giderilmesi hedeflenmektedir.

Uygulama imar planı hazırlanan alan, Kadıköy Beldesinin genel imar planının ortasında yer almakta olduğundan genel plan kararları ve vizyonu ile ilişkilendirilmiştir. Kadıköy Belediye Meclisinin 06.08.2019 tarih ve 42 sayılı kararı ile onaylamış olduğu 1/1000 Ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planının büyük hazırlanma gerekçeleri Yalova-Bursa Karayolu ile Yalova Üniversitesi ve Yalova ilinin batısında yer alan ilçelerin bağlantısının sağlanacağı Karayolu Projesinin beldenin içerisinden geçiyor olmasıdır. Böyle önemli bir ulaşım bağlantısının Kadıköy'deki yapılaşmaları olumlu ve/veya olumsuz etkileyeceği yönler bulunmaktadır. Beldenin erişim olanaklarının artması, Yalova Üniversitesine yakın bir konumda yer alması, belde de oluşan talepleri yıllara göre değiştirmektedir. 1990-2000'li yıllardaki Kadıköy Vizyonu ile 2020-2040 yıllarındaki Kadıköy Vizyonu çok farklıdır. Bir kırsal yerleşim yada sayfiye bölgesi olarak tanımlandırılabilir belde şimdilerde ve gelecekte Yalova Kent Merkezinin bir parçası ve planlı konut stokunun önemli bir unsuru olacaktır.

Bölge içerisinde sonradan oluşan tetikleyici faaliyetler Karayolu Projesi ve Yalova Üniversitesinin her geçen sene biraz daha büyümesi beldenin yeni bir kimliğe bürünmesine neden olacaktır. Ayrıca 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 onaylanmış

olup askı itirazlarının değerlendirilmesi süreci devam etmektedir. Söz konusu Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Kadıköy Beldesi;

"Kadıköy Beldesi, Yalova Merkez İlçe'ye bağlı tek belde olup ilçenin güneybatısında konumlanmaktadır. 2035 yılında Kadıköy Beldesi'nin, Merkez İlçe'nin gelişimine paralel bir gelişme göstermesi beklenmektedir. 2035 yılında, kentin sahip olduğu eğitim alanları ve ilin eğitim ihtiyacı göz önünde bulundurularak Eğitim Kenti olarak gelişeceği öngörülmektedir."

"Merkez İlçe ile Termal İlçesi arasında konumlanan Kadıköy Beldesi'nin termal turizm alanı güzergâhında yer alması sebebiyle, belde turizm potansiyeline de sahiptir. Ayrıca Kadıköy Beldesi, Merkez İlçe'deki yoğun konut kullanımının yanı sıra ilde ihtiyaç duyulan yüksek nitelikli ve müstakil konut alanları talebinin karşılanabileceği bir yerleşim yeri olarak ön plana çıkmaktadır. Beldenin gelecekte yüksek nitelikli konut ve donatı alanlarının yer aldığı bir eğitim kenti olarak gelişeceği öngörülmektedir." olarak tariflenmiştir. **Tüm bu veriler ışığında beldenin yeni bir vizyona sahip olması ve vizyon doğrultusunda konut alanlarında çeşitliliğin yaratılması ve kullanım fonksiyonlarında ticari kullanımların artırılması bir ihtiyaç ve gereklilik olarak karşımıza çıkmaktadır. Beldenin gelecek vizyonunda Yalova Kent Merkezinin etkisinde fakat beldenin ve bölgenin ihtiyaçlarını karşılayacak bir alt merkez oluşması kaçınılmazdır.** Bu nedenle belde içinde önemli bir konumda yer alan 362 Ada 1 Parsel, 363 Ada 2-3 Parseller, 0 Ada 157-163-164-167-168-20002 Parsellerde Ticaret Alanı ve Ticaret+Konut Alanı kullanımlarına yönelik planlama çalışması yürütülmüştür.

Yalova İli, Kadıköy Beldesi 362 Ada 1 Parsel, 363 Ada 2-3 Parseller, 0 Ada 157-163-164-167-168-20002 Parseller 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında E=1,80 ve Yençok=22,50 metre yapılaşma koşullarına sahip 19.027 m² **Ticaret Alanı**, E=1,60 ve Yençok=17,50 metre yapılaşma koşullarına sahip 36.845 m² **Ticaret+Konut Alanı**, 7.277 m² **Park** ve 7.503 m² **Yol** planlanmıştır.

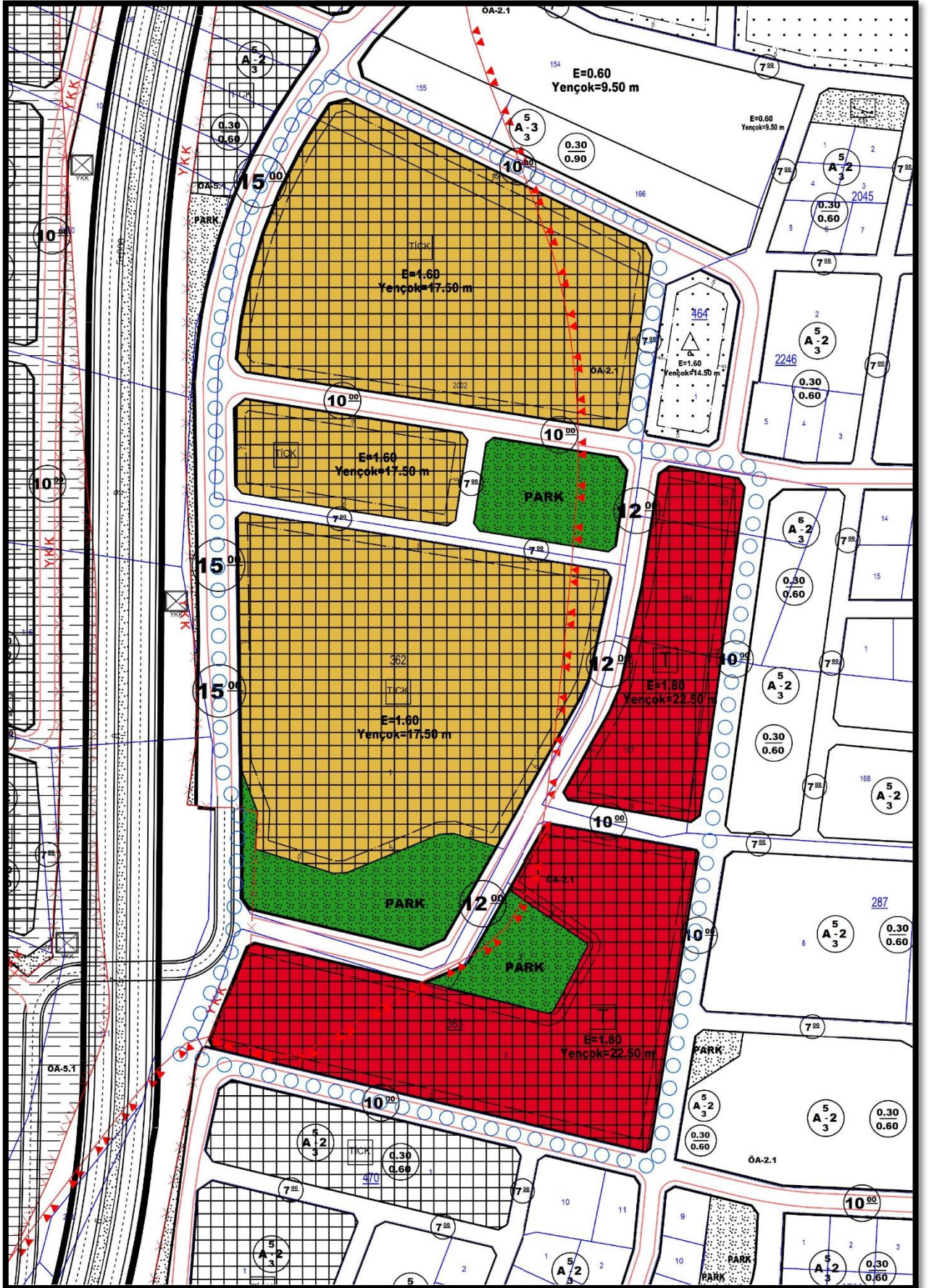
Planlama alanı içerisinde yer alan kullanımlarda yaşayacak olan nüfus hesabı yapılırken Ticaret Alanlarında konut kullanımı yer almayacağından dolayı herhangi bir nüfus ataması yapılmamıştır. Ticaret+Konut Alanlarında ise 36.845,75 m² * 1,60 (emsal) * 0,35 (%35 konut kullanımı olacaktır) =20.633,62 m² konut

kullanıma ait inşaat alanı olacağı ve bu alanlar içerisinde $20.633,62 / 180 \text{ m}^2$ (Yalova Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün kabul ettiği ortalama konut büyüklüğü) * 3,1 kişi (Yalova Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü) = 355 kişinin planlama alanında yaşayacağı hesaplanmaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı Tablosunda 0-75.000 kişi aralığındaki yerleşmelerde kişi başına $20,25 \text{ m}^2$ Donatı Alanı ihtiyacı oluşmaktadır. 355 kişi (planlama alanında yaşaması öngörülen nüfus) * $20,25 \text{ kişi/m}^2 = 7.188 \text{ m}^2$ donatı alanı ihtiyacı oluşmaktadır. Hazırlanan uygulama imar planında 7.277 m^2 Donatı Alanı (Park) ayrılmış olup gerekli olan standartlar sağlanmıştır.

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, 01.07.2016 tarih 2016/39-40-41-42-43-44 ve 21.12.2018 tarih 2018/72-73-74-75-76-77 sayılı yapı ruhsatlarıyla elde edilmiş hakların geçerli kılınması amacıyla plan notu ve mevcut durumda yer alan yapıların yapı yaklaşma mesafeleri ile uyumsuzluklarının giderilmesi amacıyla plan notları düzenlenmiştir.

Hazırlanan Yalova İli, Kadıköy Beldesi 362 Ada 1 Parsel, 363 Ada 2-3 Parseller, 0 Ada 157-163-164-167-168-20002 Parseller 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında başka herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama Alanı Kullanımları:

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

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN					ÖNERİ PLAN					
	ALAN (M2)	ORAN(%)	EMSAL	İNŞ. ALANI	Kişi	ALAN (M2)	ORAN(%)	EMSAL	İNŞ. ALANI	Kişi	DONATI ALANI
TİCARET+KONUT ALANI	0.00	0.00%		0.00	0	36,845.75	52.15%	1.60	20,633.62	355	7,195.97
TİCARET ALANI	0.00	0.00%		0.00	0	19,027.43	26.93%				
PARK ALANI	0.00	0.00%				7,277.43	10.30%				
PLANSIZ ALAN	70,653.71	100.00%				0.00	0.00%				
YOL ALANI	0.00	0.00%				7,503.10	10.62%				
TOPLAM ALAN	70,653.71	100.00%			0	70,653.71	100.00%			355	

PLAN NOTLARI

1)Plan üzerinde yapı yaklaşma mesafeleri gösterilmiş olup yapı yaklaşma mesafesi bulunmayan cephelerde yapı yaklaşma mesafesi şartı aranmaz. Yan bahçelerde yapı yaklaşma mesafeleri yönetmelik hükümlerine tabidir.

2)Yeni Ruhsat / Tadilat Ruhsatı alıncaya kadar 01.07.2016 tarih 2016/39-40-41-42-43-44 ve 21.12.2018 tarih 2018/72-73-74-75-76-77 sayılı yapı ruhsatları geçerlidir. Yeni Ruhsat / Tadilat Ruhsatı başvurularında söz konusu ruhsatlar ile elde edilmiş müktesep haklar saklıdır.

3)Belirtilmeyen hususlarda 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.