

YALOVA – MERKEZ – KADIKÖY BELEDİYESİ G22 d – 15 b – 2b PAFTA, 567 ADA, 1 PARSEL

1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

PLANLAMA ALANI KONUMU

Yalova İli, Marmara Bölgesi'nde 40° 28' ve 40° 45' kuzey enlemleri, 28° 45' ve 29° 35' doğu boylamları arasında yer almaktadır. 839 km²'lik yüzölçümüyle Türkiye topraklarının %0,11'ini kaplamaktadır. Deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 2 metredir. Yalova ili, kuzeyinde ve batısında Marmara Denizi,

doğusunda Kocaeli, güneyinde Bursa (Orhangazi-Gemlik) ve Gemlik Körfezi ile çevrilidir.

Yalova İli, Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda, kuzeyi ve batısı Marmara Denizi, güneyi; batıdan doğuya doğru İzmit - Sapanca arasında Kocaeli sıradağları ile birleşen Samanlı Dağları'yla kaplanmış bir bölgede yer almaktadır. İl topraklarının % 55'i orman, %30'u ise tarım alanları ile kaplıdır.

Yüzölçümü 55 km² olan ilçenin kuzeyinde Marmara Denizi, doğusunda Yalova, güneyinde Bursa ilinin Gemlik İlçesi ve batısında Çınarcık İlçesi bulunmaktadır.

Yüzölçümü	: 847 km ²
İlçe Sayısı	: 6
Belediye Sayısı	: 15
Köy Sayısı	: 45



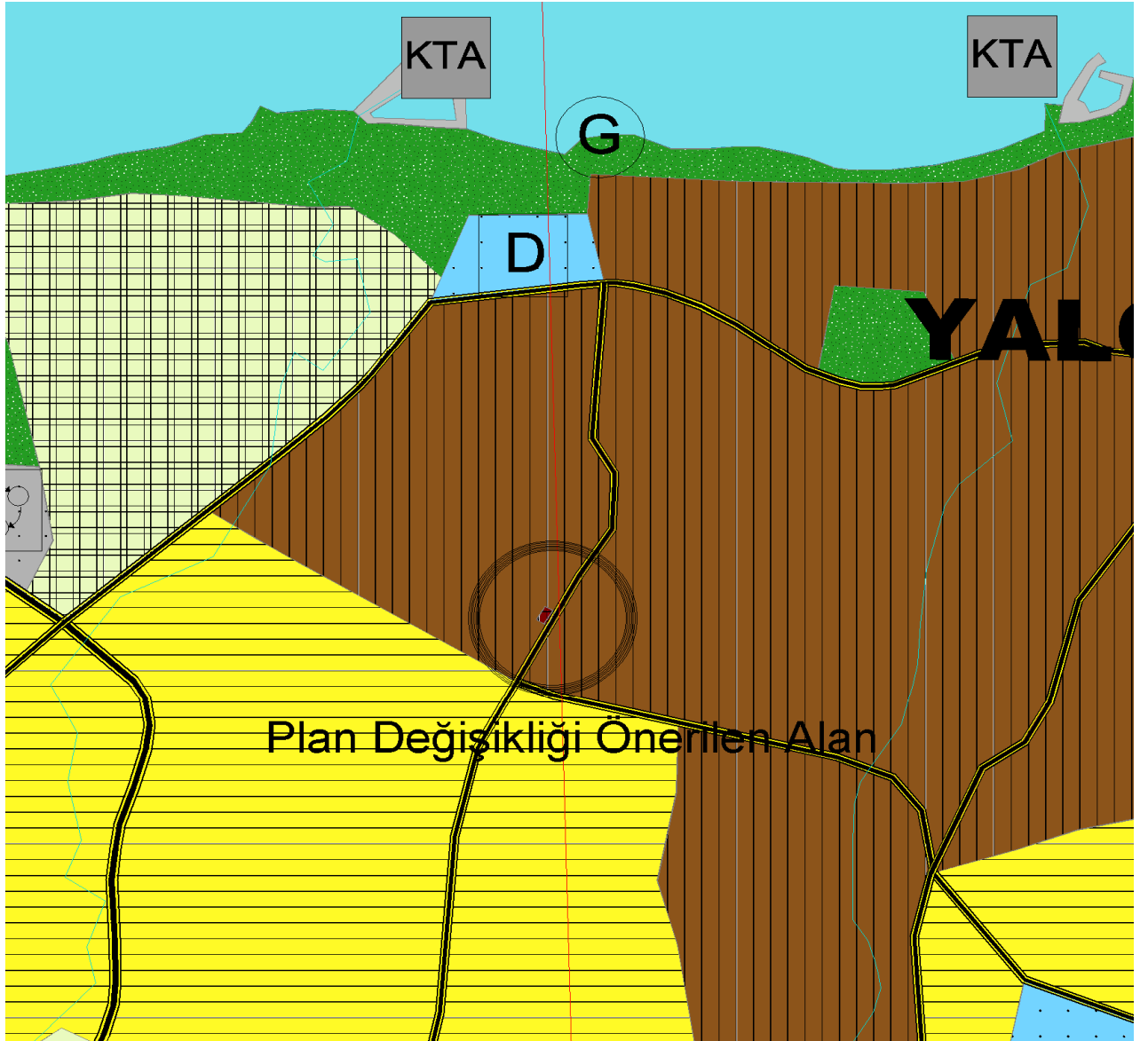
Plan değişikliği önerilen Kadıköy Belediyesi; Yalova İli Merkez İlçe sınırları içindedir. Planlama alanının kuzeyinde Yalova, güneyinde Kurtköy, doğuda Samanlı ve batıda Yalova Hacımehmet köyü yer almaktadır.

Mevcut Durum

1 / 1000 ölçekli G22d- 15b – 2b numaralı Uygulama İmar planı paftasında bulunan Yalova Merkez İlçe, Kadıköy Belediyesi, 567 Ada, 1 Parselde 1.112,63 m² alanda imar planı değişikliği önerilmiştir.

İmar planı değişikliği önerilen alan;

- 1/50.000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşik Alan olarak planlanmıştır. (29.05.2018 onay tarihli)
- 1/5000 ölçekli Yalova İli, Kadıköy beldesi, 567 Ada, 1 Parsel Nazım İmar planında Ticaret Alanı olarak planlanmıştır. (01.07.2020 tarih 16 sayılı BMK)
- 1/1000 ölçekli Yalova İli, Kadıköy Beldesi, 567 Ada, 1 Parsel Uygulama İmar Planında E = 1.60 Yençok = 16.50 metre yapılanma koşulları ile Ticaret Alanı olarak planlanmıştır. (01.07.2020 tarih 16 sayılı BMK)



ÇDP'ki konumu

Ayrıca imar planı değişikliği önerilen parselde; 16.08.2018 tarih ve 48 sayılı yapı ruhsatına bağlı olarak inşaat halinde bir yapı bulunmaktadır.

İmar planı değişiklik alanı konumu

Plan değişikliği önerilen alan; Yalova merkez İlçe ile Kadıköy Belediyesinin sınırında yer alan Kamberbaba caddesinin doğu tarafında bulunmaktadır. Plan alanı Çevre düzeni planında da görüleceği gibi Kentsel yerleşik alanında yer almaktadır.

İmar planı değişikliği gerekçesi

Plan değişikliği önerilen taşınmazla ilgili hukuki süreç sonucunda plan iptal edilmiştir. Ancak süreç içinde imar planı iptal gerekçelerinde değişiklikler olmuştur.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 29.05.2018 onay tarihli Yalova Merkez İlçe, Kadıköy Belediyesi 567 Ada, 1 Parselin bulunduğu alan, Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşik Alan olarak planlanmıştır.

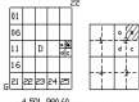
Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan Yalova İli 1 / 50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan hükümlerinin;

“8.3 Yerleşim Alanları

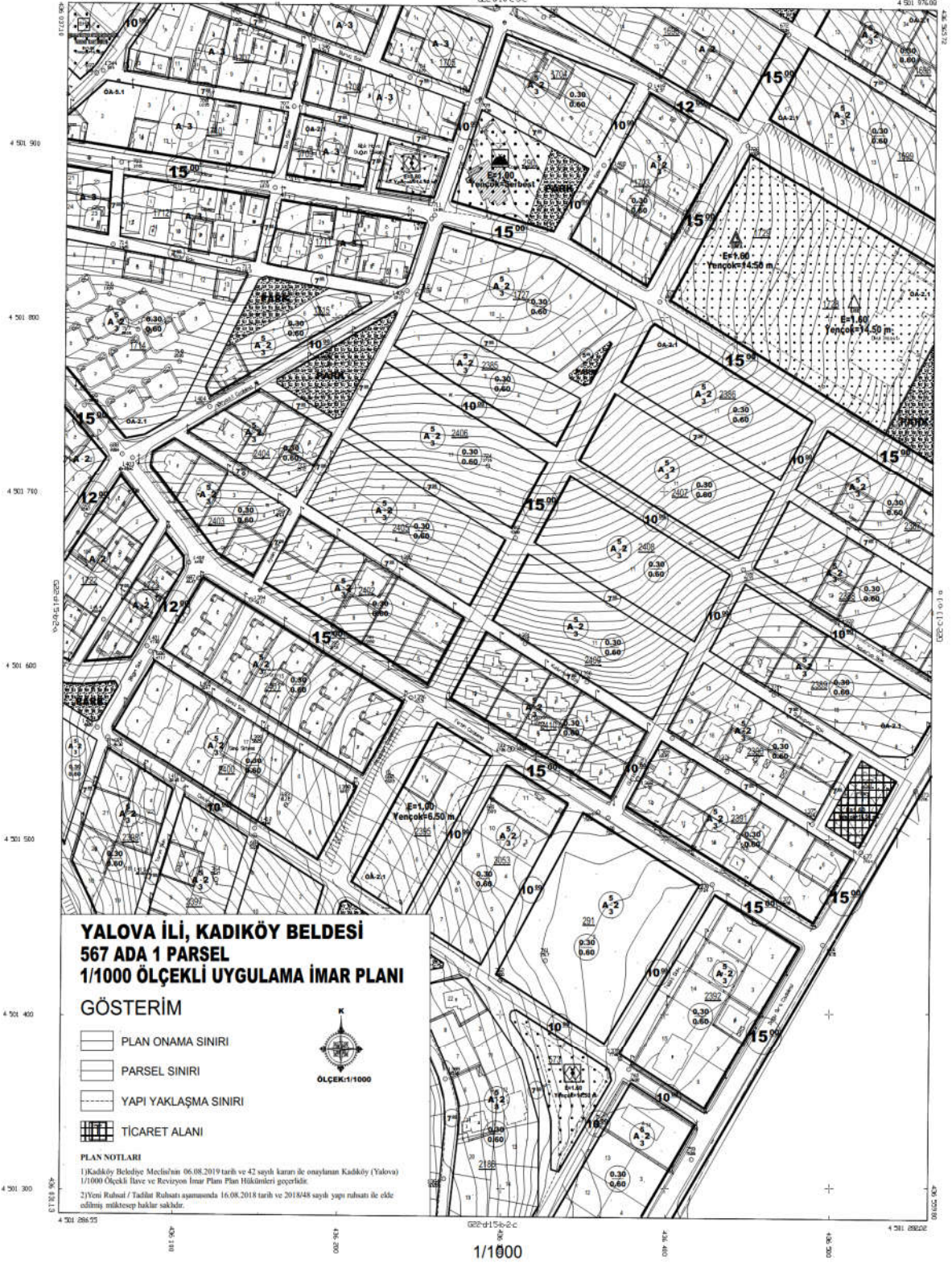
8.3.1 Kentsel Yerleşim Alanları

8.3.1.2 KENTSEL YERLEŞİM ALANLARINDA, KONUT ALANLARI İLE BİRLİKTE TİCARET VE TURİZM ALANLARI, KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANLARI, KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI, KAMU KURUM ALANLARI İLE EĞİTİM TESİSLERİ, SAĞLIK TESİSLERİ, AÇIK VE KAPALI SPOR ALANLARI, AKTİF VE PASİF YEŞİL ALANLAR, AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI YER ALABİLİR. BU ALANLARDA SANAYİ KULLANIMLARI VE SANAYİYE YÖNELİK DEPOLAMA KULLANIMLARINA İLİŞKİN PLANLAMA VEYA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAZ.” maddesine uygun olarak Yalova İli, Merkez İlçe, Kadıköy 567 Ada, 1 Parselin Ticaret Alanı olarak planlanması önerilmiştir.

01.07.2020 tarih 16 sayılı BMK ile onaylanan İlave imar planı neticesinde; 16.08.2018 tarih ve 48 sayılı yapı ruhsatı ile inşaatına başlanan ancak inşaatı durdurulan binaya inşaat izni verilemediğinden kazanılan hakların kayba uğramaması, ilgili ruhsatın dayanağı olması ve taşınmaz sahiplerinin mağduriyetine engel olup yapının tamamlanabilmesi amacıyla imar planı değişikliği hazırlanmıştır.



YALOVA
(KADIKÖY)
G22-d-15-b-2-b



Mevcut Uygulama İmar Planı



İmar Planı Değişikliği kararları

Yalova Merkez İlçe, Kadıköy belediyesi, 567 Ada, 1 Parselin bulunduğu alanda hazırlanan imar planı değişikliği alanı toplam 1.112,63 m² büyüklüğündedir. İmar planı değişikliği hazırlanan alan G22 d – 15b – 2b numaralı imar planı paftalarında yatay 4 501 400 – 4 501 600 ile düşey 436 400 – 436 600 koordinatları arasında yer almaktadır.

İmar planı değişikliği önerilen alanın; 01.07.2020 tarih 16 sayılı Belediye Meclis Kararı ile Ticaret Alanı olarak 1/5000 ölçekli ilave imar planı Kadıköy Belediye meclisince onaylanmıştır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar planına uyumlu olarak ilgili parselin bulunduğu alanın Ticaret Alanı olarak imar planı değişikliği önerilmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi ile; 1/50.000 ölçekli ÇDP ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak 567 Ada, 1 Parselde kayıtlı bulunan alanın Ticaret Alanı olarak planlanması önerilmiştir. Plan değişikliği önerilen alanda yapı yüksekliği azaltılarak Yençok = 16.50 metreden Yençok=13.50 metreye düşürülmesi önerilmiştir. Plan değişikliği önerilen alanda E= 1.60 ve yapı yaklaşma mesafeleri Çevre ve Şehircilik İl müdürlüğünün 01.06.2021 tarih, 1025679 sayılı yazısına istinaden Kadıköy Belediyesi İmar komisyonu ve Kadıköy Belediyesi meclisinin kararına istinaden kuzeyde 5.09m, batıda 6.65m, güneyde 5.38m ve doğuda 5 metre olarak önerilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği

Yedinci Bölüm

İmar Planlarına Dair Esaslar

Madde 26 – İmar planı değişiklikleri 5. Parağraf hükümlerine uygun olarak yapı yüksekliği yeniden düzenlenmiş ve Yençok = 13.50 metre olarak planlanmıştır.

Önerilen imar planı değişikliği ile yapı yüksekliğinin düzenlenmesi dışında herhangi bir değişiklik önerilmemiştir.

Fonksiyon Alanı	Mevcut Plan (m2)	Öneri Plan (m2)	Fark (m2)
Ticaret Alanı	1,112.63	1,112.63	0

Kentsel Teknik Altyapı

İmar planı değişikliği önerilen alanda; mevcut imar planının ulaşım kademelenmesi ile ilgili plan kararı önerilmemiştir.

Plan değişikliği önerilen alanın ticaret alanı olması nedeniyle sosyal donatı alanı artışı gerektiren plan kararı bulunmamaktadır.

Planlama alanında nüfus artışı önerilmediğinden su, kanalizasyon, yağmur suyu vb. altyapı ihtiyaçlarında herhangi bir artış yoktur.

PLAN NOTLARI

1- İmar Planı Değişikliği; Yalova - Merkez İlçe, Kadıköy Belediyesi, 567 Ada, 1 Parseli (1.112.63 m²) kapsamaktadır.

2- Parsel, yapılanma ve diğer hükümlerle ilgili bu plan hükümlerinde belirtilmeyen konularda; Kadıköy Belediyesi Plan hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, 3030 sayılı kanun kapsamı dışında kalan Belediyeler Tip İmar yönetmeliğinin ilgili maddeleri ile imar mevzuatı açısından yürürlükte olan kanun, yönetmelik ve tüzük hükümlerine uyulacaktır.

Mehmet GRGEN
şehir ve Bölge Plancısı