

YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ, KADIKÖY BELDESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

PLAN ONAMA SINIRI

ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN
ALAN VE SINIRLAR

ÖNEMLİ ALAN SINIRI

ALAN KULLANIMLARI

KONUT ALANLARI

ORTA YOĞUNLUKTA MEVCUT KONUT ALANI

ORTA YOĞUNLUKTA GELİŞME KONUT ALANI

DÜŞÜK YOĞUNLUKTA MEVCUT KONUT ALANI

DÜŞÜK YOĞUNLUKTA GELİŞME KONUT ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TİCARET+ KONUT ALANI

BELEDİYE HİZMET ALANI

KAMU HİZMET ALANI

TURİZM ALANLARI

TURİZM ALANI

KORUNACAK ALANLAR
BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM
ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

TARIM ALANI

ZEYTİNLİK ALAN

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

EĞİTİM ALANI

ÖZEL EĞİTİM ALANI

SAĞLIK ALANI

SOSYAL TESİS ALANI

KÜLTÜREL TESİS ALANI

SPOR ALANI

İBADET ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK VE YEŞİL ALAN

REKREASYON ALANI

AĞAÇLANDIRILACAK ALAN

MEZARLIK ALANI

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

YAPI YASAKLI ALAN

TAŞKINA MARUZ ALAN

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

ULAŞIM

KARAYOLU

I. DERECE BÖLGESEL KARAYOLU

II. DERECE KENT İÇİ YOLLAR

III. DERECE KENT İÇİ YOLLAR

GENEL OTOPARK ALANI

ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA

ENERJİ NAKİL HATTI

SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

TEKNİK ALTYAPI ALANI

SU YÜZEYİ (DERE)



ÖLÇEK: 1/5000

YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ, KADIKÖY BELDESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

1.GENEL HÜKÜMLER

1.1.Bu plan ve plan uygulama hükümlerinde yer almayan konularda komünün yönetimi gereği; yürürlükte bulunan kanun, tüzük, tebliğ, yönetmelik ve standartlar ile Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümleri geçerlidir.

1.2.1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Hükümleri'ne ayrılı olarak 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılır.

1.3.Planlama Alanı I. Derece Deprem Bölgesinde bulunduğu olup "Afet Bölgesinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine ve ayrıca Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu sonuçlarına uyulması zorunludur.

1.4.Ada düzenlemeleri ve yapı tipolojisi; sonlu jeolojik etütler, afet ve risk değerlendirmeleri doğrultusunda belirlenecektir. Uygulama İmar Planlarında, planlama için gerekli bilgi ve belgeleri ilave olarak yöreye ilişkin jeolojik ve sismik değerlendirmelerin, doğal yapıya ilişkin analizlerin ve gerekli diğer doğal afet (deprem, yangın, sel, heyelan, vb.) verilerinin kullanılması zorunludur.

1.5.Bu plan kapsamında kullanım kararı getirilen alanlarda ilgili idarelerce, İmar Planına Esas Jeolojik ve gerekli görülmüş halinde Jeoteknik Etüt Raporu hazırlanacak ve ilgili idarece onaylanacaktır. 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planları bu etütlere göre hazırlanacaktır.

1.6.Bölgesel olarak ilgili kurum ve kuruluşlara yapılacak olan enerji, iletişim, ulaşım ve benzeri ait yapının yer ve güzergahı seçimi ve doğalgaz boru hatları ve tesislerinde ilgili kurumca onaylanacak jeolojik ve gerektiğinde hazırlanacak jeoteknik etüt raporlarına uyularak gerekli güvenlik önlemleri alınması zorunludur.

1.7.Plan üzerinde yer alan sosyal ve teknik ait yapı alanlarının yerli yol güzergahı, İmar hatları, mevcut yapı hatları gibi hususlar da dikkate alınarak uygulama İmar Planlarında uygun mabufazı edilecektir.

1.8.Planda gösterilen bölge parkları, kentsel parklar, fuar alanları, spor alanları ve benzeri alanlar afet ve kriz durumunda öncelikle kentin yönetimi ve toplama ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla kullanılabılır. Projelendirilmesinde bu hususlar dikkate alınacaktır.

1.9.Planda yer alan Enerji Nakil Hatlarında ilgili haklarında ilgili kurum görüşü alınacaktır. 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planlarında Enerji Nakil Hatları Kuvula Kuşakları ilgili kurum görüşü doğrultusunda ayrılacaktır.

1.10.Yapılan yapı ve tesisler çevresinde gerçekleştirilecek sağlık kurullarına uygun pis su kanalları ağı (şebekesi); varsa yapı ve tesisler pis su kanalları bu ağa bağlanırsa. Yoksa "Lajim Mevrası İnsan Münkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelikte" belirtilen nitelik ve koşullara uygun olarak biçimde, genel ya da her yapı ve tesis için bağlanmaz pis su çıkışı yapılır. Pis su çıkışları ile her türlü atık su kesintisi, deniz, baraj, göl ve nehirlerle bağlanamaz ve boşaltılmaz. Buna aykırı işlemler ilgili idarece derhal durdurulur, gerekli önlemler alınır.

1.11.Planlama alanında talep edilen faaliyetin yürürlükte olan ÇED Yönetmeliğinin Ek-1 ve Ek-II listeleri kapsamında olması durumunda "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" karar alınmadıkça bu faaliyete ilişkin projelere hiçbir teşvik, onay izni yapı ve kullanımı rühsatı verilmez, proje için yatırıma başlanamaz.

1.12.Nazım İmar Planında yer alan kullanım fonksiyonlarına ait yapılaşma koşulları, yakın çevresinde yer alan yapılaşma karakteri, zemin yapısı vb. durumlar göz önünde bulundurulmak suretiyle 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.ARAZİ KULLANIM KARARLARI

2.1.KONUT ALANLARI

Nazım İmar Planında konut yapımı için ayrılan Mevcut Konut Alanları ve kentin gelişmesi için ayrılan Gelişme Konut Alanlarından oluşan İskan alanlarıdır.

2.1.1.Yapılaşmasın büyük oranda taranılması mümkün alanlarda, bu planda uygulama İmar Planındaki yoğunluktan fazla yoğunluk önerilmez. Olsa bile 1/1000 ölçekli planların nüfus yoğunluğunu artıran plan revizyonları ancak alandaki sosyal donatıların artırılması veya kentsel dönüşümü içeren İmar Planları kapsamında yapılabilir.

2.1.2.Büyük yoğunluk bu planda önerilen konut yerleşim alanının birim hektarında yaşayacak en fazla nüfusu ifade eder. Alanın hektar büyüklüğünün, önerilen nüfus yoğunluğu ile çarpımı ile elde edilen nüfus, o bölgede yaşayacak nüfusu ifade eder. Uygulama İmar Planında önerilecek yoğunluk bu planda önerilen nüfus yoğunluğu esas alınır.

2.1.3.Planlama alanında daha uygun çözümlerin üretmesi için alt ölçek planlarda aynı plan ve uygulama kapsamına giren komşu alanların arasında yoğunluk transferi yapılabilir. Ancak her kısımda; 1/5000 ölçekli nazım İmar Planında ilgili etap alanının nüfus yoğunluğunun aşılması koşulu esastır.

2.1.4.Büyük parselde ve toplu konut/site şeklinde uygulama yapılmasını özendirilmesi alt ölçekli planlarda sağlanacaktır.

2.1.5.Nazım İmar Planında konut alanı olarak gösterilen alanlarda nüfus miktarı esas alınarak suretiyle uygulandıkça esneklik ve çeşitlilik sağlanabilmeye amacıyla, uygulama İmar Planında olusacak İmar adalarında, farklı inşaat alanı kısıtları (emsal), zemin yapısına, topografyaya, ulaşma, doğal verileri vb. bağlı olarak farklı kat adedelleri ile farklı yapı nizamı önerilebilir.

2.2.TİCARET ALANLARI

2.2.1.Ticaret Alanlarında; ticari birimler, ofisler, alışveriş merkezi, sosyal ve idari tesisler, özel ya da resmi sağlık, eğitim, spor, sosyal ve kültürel tesisler, ibadet yerleri, ulaşım ve ulaştırma konferans kongre, seminer merkezi, fuar, toplantı ve çok amaçlı salonlar, turistik tesisler, teknik altyapı tesisleri ile bu kullanımların gerektirdiği diğer fonksiyonlar yer alabilir.

2.2.2.Ticaret, Ticaret+Konut, Ticaret+Turizm+Konut Alanlarında yamaç, pariyatı paylayıcı etkisi olan depolamalar yapılmaz. Çevre sağlığı açısından tehlike ya da olumsuzluk arz eden, görüntü, gürültü, hava, kirliliği oluşturan malatlar yer almaz.

2.3.TİCARET+KONUT ALANLARI

2.3.1.Ticaret+Konut Alanlarında zemin katlarında her türlü ticari yapılar, özel ya da resmi sağlık, eğitim, spor, sosyal ve kültürel tesisler, ibadet yerleri, idari ve sosyal tesisler, yamaç ve pariyatı etkisi olmayan çevre sağlığı açısından tehlike arz etmeyen depolar ile üst katlarda konut kullanımları yer alabilir.

2.3.2.Planda yer alan Ticaret+Konut Alanları, alt ölçekli planlarda kullanılan nüfus hesaplarında konutların kayımlanacak olan yoğunluğunun %60'ın ilade eder.

2.4.BELEDİYE HİZMET ALANI

Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin gerçekleştirilmesi için gerekli itfaie, acil yardım ve kurtarma, ulaşma yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve İmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabta birimleri, mezbaha, etek üretimi tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi muhalif müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılayacak tesisler yer alabilir.

2.5.KAMU HİZMET ALANI

Kamu hizmetlerinin görülmeye, toplumun ihtiyaçlarının giderilmesi amacıyla ayrılmış ve kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis edilmiş alanlardır. Bu planda kamu hizmet alanı olarak kullanım kararı getirilmiş alanlarda kamu hizmeti gören kurumlara (valilik, kaymakamlık, taşra teşkilatları, karakol, jandarma vb.) ait yapı ve tesislerin yer alacağı alanlardır.

2.6.TURİZM ALANI

2.6.1.Gerecek veya tüzel kişilerce birlikte veya ayrı ayrı gerçekleştirilen ve turizm sektöründe faaliyet gösteren ticari işletmelerin bulunduğu alanlardır.

2.6.2.Bu alanlarda otel, motel, tatil köyü, butik otel gibi "Turizm Tesislerinin Belirlenmesine Ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelikte" tanımlanan tesisler yapılabilir.

2.6.3.Bu planda yer alan mevcut ve öneri tüm turizm tesis ve alanlarında 2634 sayılı "Turizm Teşvik Kanunu" ve "Turizm Yatırım Ve İşletmelerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmeliği"ne uyulması ayrıca Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan Turizm Yatırım Belgesi alınması zorunludur.

2.6.4.Turizm Alanlarında 1/5.000 ölçekli nazım İmar Planlarına göre hazırlanacak 1/1.000 ölçekli uygulama İmar Planları yapılmadan ve bu planlar ilgili idarece onaylanmadan inşaat ruhsatı verilemez.

2.6.5.Turistik tesislerde renk, çatı kaplaması, cephele doluluk ve boşluk oranları ve bina birim ölçülerinde çevre karakteristیکlerine uyularak tesisin yer aldığı çevrenin tarihi ve kültürel kimliği korunacaktır.

2.7.TARIM ALANI

2.7.1.5403 Sayılı Toprak Koruma ve Kullanma Kanunu'nun 13. maddesinin 1. paragrafında belirtilen mutlak tarım arazileri, özel türün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulhu tarım arazilerinin kapsamağı olup tarımsal niteliği korunacak alanlar olarak nitelendirilmisler.

2.7.2-"Tarım Alanı" olarak gösterilen alanlarda tarım dışı kullanım amaçlı İmar planı değişikliklerinde II. Müddirliğin uygun görüşü alınacaktır.

2.7.3.Bu alanlarda yapılacak her türlü yapılaşma, ifraz ve tevhit işlemlerinde 5403 sayılı yasaya kapsamında hareket edilmesi ve Yalova II Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün görüşünün alınması zorunludur.

2.8.ZEYTİNLİK ALANLARI

2.8.1.Bu alanlarda, 3573 sayılı "Zeytinliğin Islahı ve Yabamalarının Aşlatılması Hakkında Kanun" hükümleri geçerlidir.

2.8.2.Zeytinlik Alanlarda çilçinın barınması amaçlı tek yapı ile entegre nitelikte olmayan tarımsal amaçlı yapılar ve bu yapıların müstamlakatı yer alabilir.

2.8.3.Bu sabaahduki zeytin ağaçlarının sökülmesi T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı'nın izni gerektirir. Dayalı iznine tabidir. Bu iznin verilmesinde, T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı'na bağlı Araştırma Enstitülerinin ve mahallinde varsa Zirai Odası'nın uygun görüşü alınır. Bu halde dahi, kesin karar alınmadan zeytin ağacı kesilmeye ve sökülmeye.

2.9.SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

2.9.1.Bu alanlar kapsamında; sağlık, eğitim, spor, yurt, yaşlılar bakım evi, rehabilitasyon merkezleri, vb gibi sosyal ve kültürel tesisler ile ibadet yerleri, idari tesisler, ticaret, park ve yeşil alanlar gibi konut ve çalışma alanlarının ihtiyaç olan ve yasamın doğrultusunda kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlardır.

2.9.2.Özel Sosyal Donatı Alanları (Ö): mevcut mevzuatları kapsamında kamu kurumlarının izni ile açılan özel müllkiyete ve işletmeye konu eğitim, sağlık, spor, rehabilitasyon, bakım evleri, yurt ve kültürel tesislerin önerildiği alanlardır.

2.10.PARK VE YEŞİL ALAN

Toplaman yararlanmasını için ayrılan kapsamlı oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence, fuar, botanik ve hayvanat bahçeleri ile bölgesel parklar bu kapsamdadır. Bu alanlarda çevresinde ihtiyaç karşılayacak tesisler yok ise; büfeler, havuzlar, pergolar, açık çayhane ve genel beşadan başka tesisler yer almaz.

2.11.REKREASYON ALANI

2.11.1.Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarını karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile tenis, yüzme havuzu, minigolf, otokros gibi her türlü sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır.

2.12.AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

2.12.1.Bu alanlar jeolojik sebepler nedeniyle ağaştırılması önerilen alanlar yada türün deseni ve alanın konumu gereği mevcut vb gibi kullanılması öngörülen alanlardır.

2.12.2.Bu alanların özel müllkiyete olması durumunda 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun; "Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin" Belediyeye Ve Mıcvir Alan Sınırları İçinde ve Dışındaki Yerleşme Alanı Dışında Kalan (İskan Dışı) Alanlarda Uygulanacak Esaslar" bölümünde verilen yapılaşma ve ifraz koşulları geçerlidir.

2.13.MEZARLIK ALAN

İlgili yasa ve yönetmelikler ile düzenlemeler çerçevesinde oluşturulan, içerisinde kullanılmı tamamlanmış niteliğinde olan gasilhane, morg, idari tesis vb. tesislerinde yer aldığı alanlardır.

2.14.YAPI YASAKLI ALANLAR

İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu sonuçlarına göre yerleşime uygun olmayan alan olarak belirlenen alanlardır.

2.15.TASKINA MARUZ ALAN

Taşkın tehdidi olan alanlarda 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planlarının yapılaşma sırasında Devlet Su İşletmelerinin tasfiki ilgili görüş alınması ve bu görüşe uyulması zorunludur.

2.16.GENEL OTOPARKLAR

Düzenlenmiş alanın mevcut ve gelecekteki sınırları ve ihtiyaçları göz önünde bulundurulmak oluşturulan, ihtiyaç göre açık, kapalı ya da katli olarak belediyeler veya diğer kamu kuruluşları ve özel kişiler tarafından yapılan ve işletilen tesislerin bulunduğu alanlardır.

2.17.TEKNİK ALTYAPI

2.17.1.Boru hatları, enerji nakil hatları, içme-kullanma suyu, kanalizasyon hatları, kanal alanları, her türlü iletişim hatları karayolu alanları açık-kapalı otopark alanları, antena tesisleri, çöp biriktirme ve foseptik alanları, enerji üretim alanı gibi sağlık toplum ve çevre oluşturma amacı ile yapılmış gereken tesis ve alanların tümüdür.

2.17.2.Bu alanlar planda gösterildiği alanlarda yer alacağı gibi nüfusun gerektirdiği sosyal ve teknik donatı alanları alt ölçek planlarda önerilmek zorundadır.

2.17.3.Planda önerilen alanlar amacı dışında kullanılmaz.