



YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ, KADIKÖY BELDESİ

427 ADA 1-2-3-4 PARSELLER VE 428 ADA 1-2 PARSELLER

1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:



Kadıköy Belediye Meclisi'nin
___/___/2023 tarih ve _____sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Mehmet ŞAHİN
Kadıköy Belediye Başkanı

YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ, KADIKÖY BELDESİ,
427 ADA 1-2-3-4 PARSELLER VE 428 ADA 1-2 PARSELLER
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

İMAR PLANI YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

Yalova İli, Kadıköy Beldesi, G22d15a3c - G22d15d2b paftalarda yer alan 427 ada 1-2-3-4 parseller ve 428 ada 1-2 parsellerde 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

İmar planı değişikliği hazırlanan parseller onaylı imar planında 2 ayrı imar adasında Ticaret+Konut Alanı planlıdır. Parsellerin bir araya gelerek toplu uygulama yapılmak istenmesi sebebi ile onaylı imar planındaki kullanım fonksiyonu ve yapılaşma koşullarının değiştirilmeden imar adalarının birleştirilmesine yönelik 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 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 değişikliği hazırlanan parseller Kadıköy Belde Merkezinin 800 metre kuzeybatısında yer almakta olup Yalova-Termal Karayoluna cepheli durumdadır. Bölge içerisinde imar uygulamaları tamamlanmış olup Konut Alanı ve Ticaret+Konut Alanı olarak yapılaşmalar ön plana çıkmaktadır.



İmar Planı Hazırlanan Alanın Uydu Görüntüsü

PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu:

Uygulama imar planı değişikliği hazırlanan parseller içerisinde kısmen sera yapıları bulunmamaktadır.

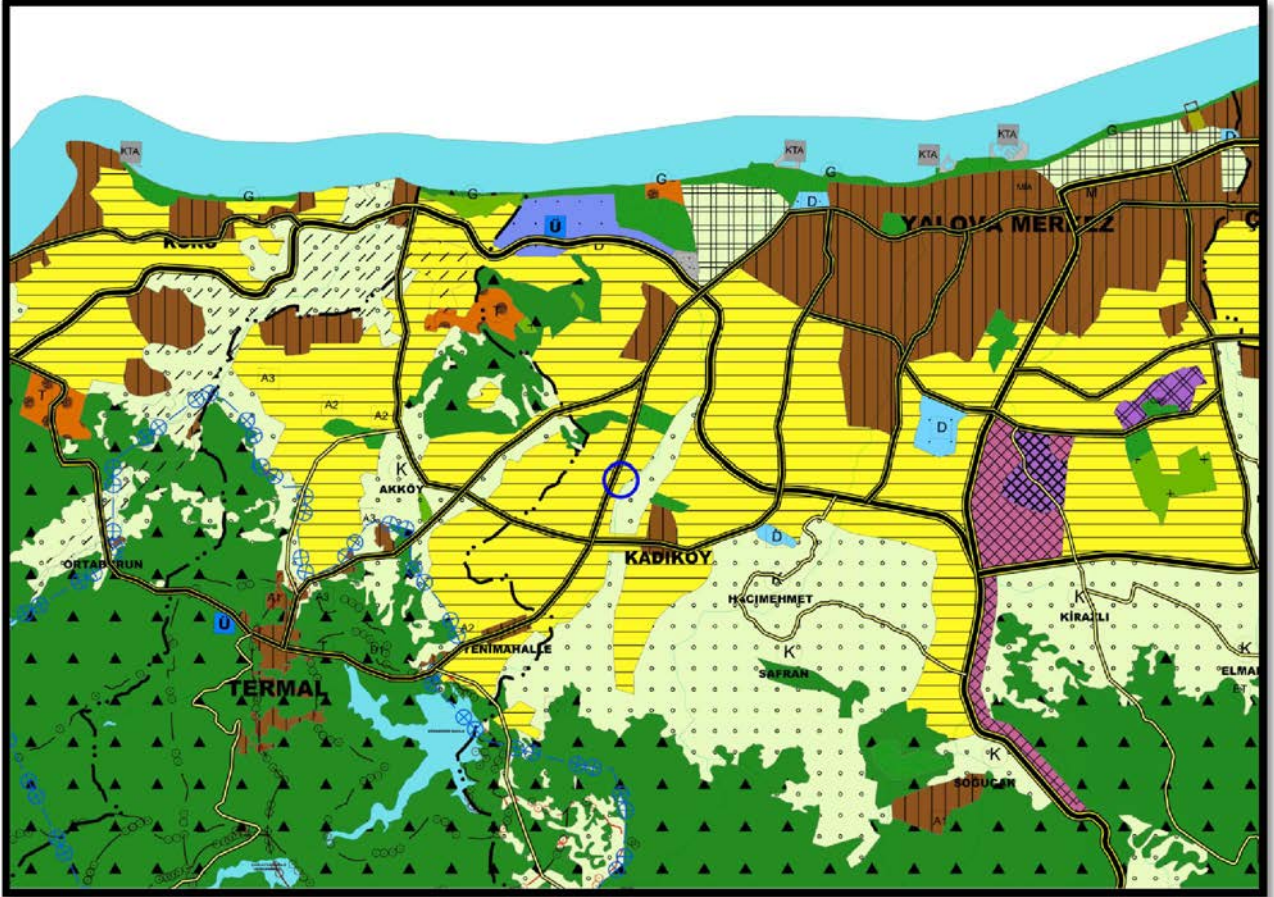
Planlama Alanı Mülkiyet Durumu:

Uygulama imar planı değişikliği hazırlanan parseller 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine istinaden oluşmuş imar parselleri olup özel mülkiyet sahipliğindedirler.

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

Planlama Alanı 1/50.000 Plan Durumu:

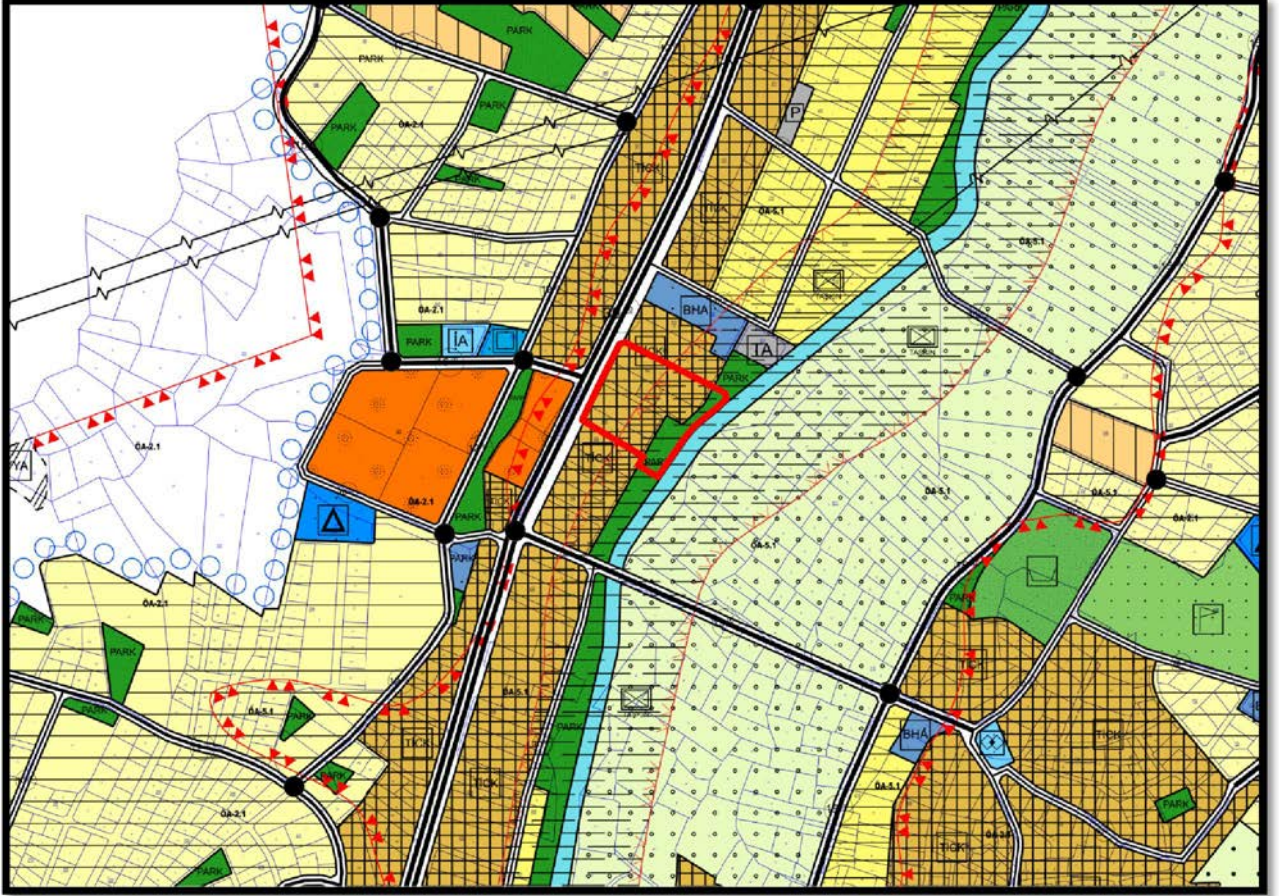
Yalova İli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 29.05.2018 tarihinde onaylanmıştır. Plan değişikliği hazırlanan 427 ada 1-2-3-4 parseller ve 428 ada 1-2 parseller onaylı 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Gelişme Alanı olarak planlıdır.



Onaylı 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu

Planlama Alanı 1/5.000 Plan Durumu:

Plan değişikliği hazırlanan 427 ada 1-2-3-4 parseller ve 428 ada 1-2 parseller Kadıköy Belediye Meclisinin 20.09.2021 tarih ve 50 sayılı kararı ile onaylanmış olduğu 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Ticaret+Konut Alanı ile Park ve Yeşil Alan olarak planlıdır.



Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama Alanı 1/1.000 Plan Durumu:

Plan değişikliği hazırlanan 427 ada 1-2-3-4 parseller ve 428 ada 1-2 parseller Kadıköy Belediye Meclisinin 20.09.2021 tarih ve 50 sayılı kararı ile onaylamış olduğu 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Taks=0,30 Kaks=0,90 yapılaşma koşulları ile Ayrık Nizam 3 Katlı Ticaret+Konut Alanı olarak planlıdır.



Onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Uygulama İmar Planı Değişikliği:

İmar planı değişikliği hazırlanan 427 ada 1-2-3-4 parseller ve 428 ada 1-2 parseller onaylı imar planında 2 ayrı imar adasında Ticaret+Konut Alanı planlıdır. Parsellerin bir araya gelerek toplu uygulama yapılmak istenmesi sebebi ile onaylı imar planındaki kullanım fonksiyonu ve yapılaşma koşullarının değiştirilmeden imar adalarının birleştirilmesine yönelik 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği kapsamında;

- 427 ada 1-2-3-4 parseller ve 428 ada 1-2 parsellerin toplam büyüklüğü olan 9.186,68 m² alan tek imar adası şeklinde düzenlenmiştir.
- 427 ada 428 adanın birleştirilmesi sonrasında yapılan düzenlemeler ile Park Alanında 562,80 m² artış meydana gelmiştir.

1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile alanın genel kullanım kararlarına müdahale edilmemiş, yapılaşma koşulları ve alan büyüklükleri değiştirilmemiştir.

Hazırlanan plan değişikliği 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. Madde ilgisine göre diğer kanun ve yönetmeliklere uygun olarak hazırlanmıştır.

Yalova İli, Merkez İlçesi, Kadıköy Beldesi, 427 Ada 1-2-3-4 Parseller ve 427 Ada 1-2 Parseller 1/1.000 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
TİCARET+KONUT ALANI	9,186.68	65.25%	9,186.68	65.25%
PARK ALANI	1,787.18	12.69%	2,349.98	16.69%
YOL ALANI	3,105.29	22.06%	2,542.49	18.06%
TOPLAM ALAN	14,079.15	100.00%	14,079.15	100.00%



Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı