

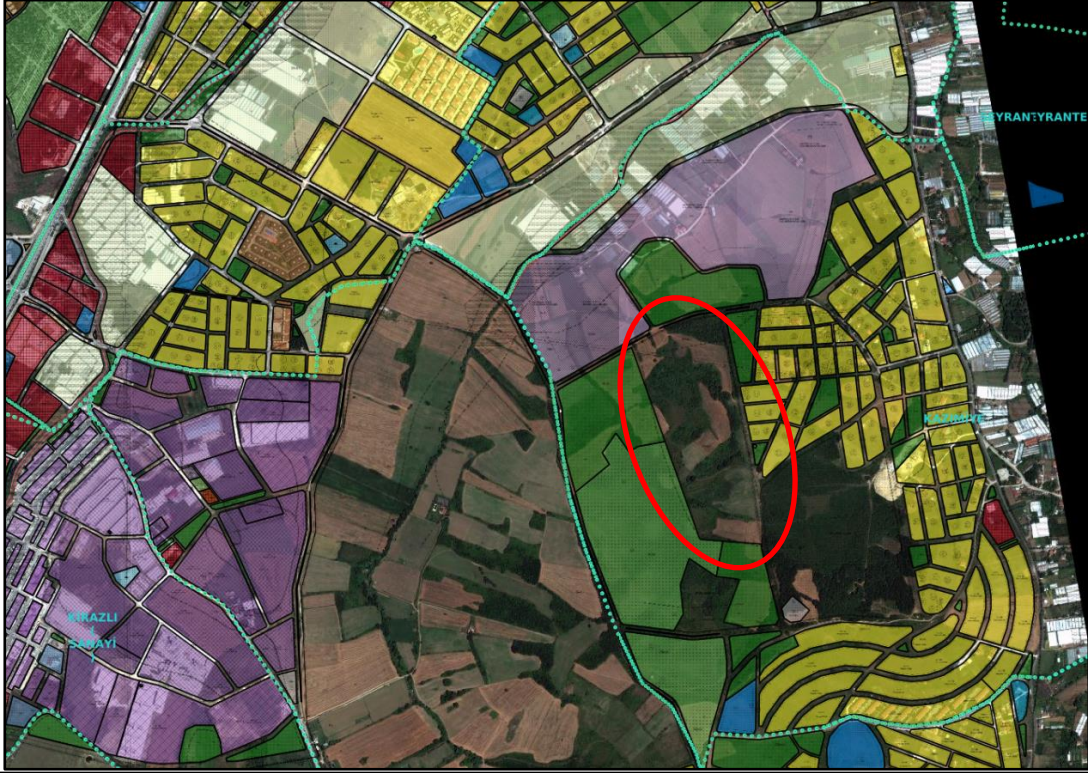


T.C.

YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
KAZIMIYE KÖYÜ, 170 ADA, 1 PARSEL ve
ÇEVRESİNE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ
İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI RAPORU



KASIM 2022

1- İLAVE İMAR PLANININ KONUSU

Amaç, Kapsam ve Gerekçe

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İstanbul Planlama ve Projeler Daire Başkanlığı (25.10.2022 tarih ve 310892 sayılı yazısı) tarafından; Cumhurbaşkanlığı'nın himayelerinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın koordinesinde ile başlatılan sosyal konut projesi kapsamında Yalova İli, Merkez İlçesine 740 konut tahsis edildiği, bu kapsamda Yalova İli, Merkez İlçesi, Kazımiye Mahallesi 204/1, 205/1-2-3, 206/1, 207/1-2-3-4-5, 0/308-528-529-761-287 parseller ile bazı tescil harici kısımları kapsayan alanda imar planı hazırlandığı, sosyal konut projesinin hayata geçirilebilmesi için ihtiyaç duyulan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın onay işlemlerinin yürütülmesi talep edilmiştir.

Konu, yürürlükteki mevzuat hükümleri, üst ölçekli plan kararları, plan bütünlüğü, planlama ilke ve esasları kapsamında gerekli kararın alınması için Yalova Belediye Meclisi'ne havale edilmiştir.

Yalova Belediye Meclisi'nin 08.11.2022 tarih ve 352 sayılı kararı ile sözkonusu imar planı değişikliği onaylanmıştır. Bu karar ile birlikte; Yalova Belediye Meclisi'nin 08.11.2022 tarih ve 353 sayılı kararı ile

“Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı”nın içinde bulunduğu bölge bütüncül olarak incelenmiş olup;

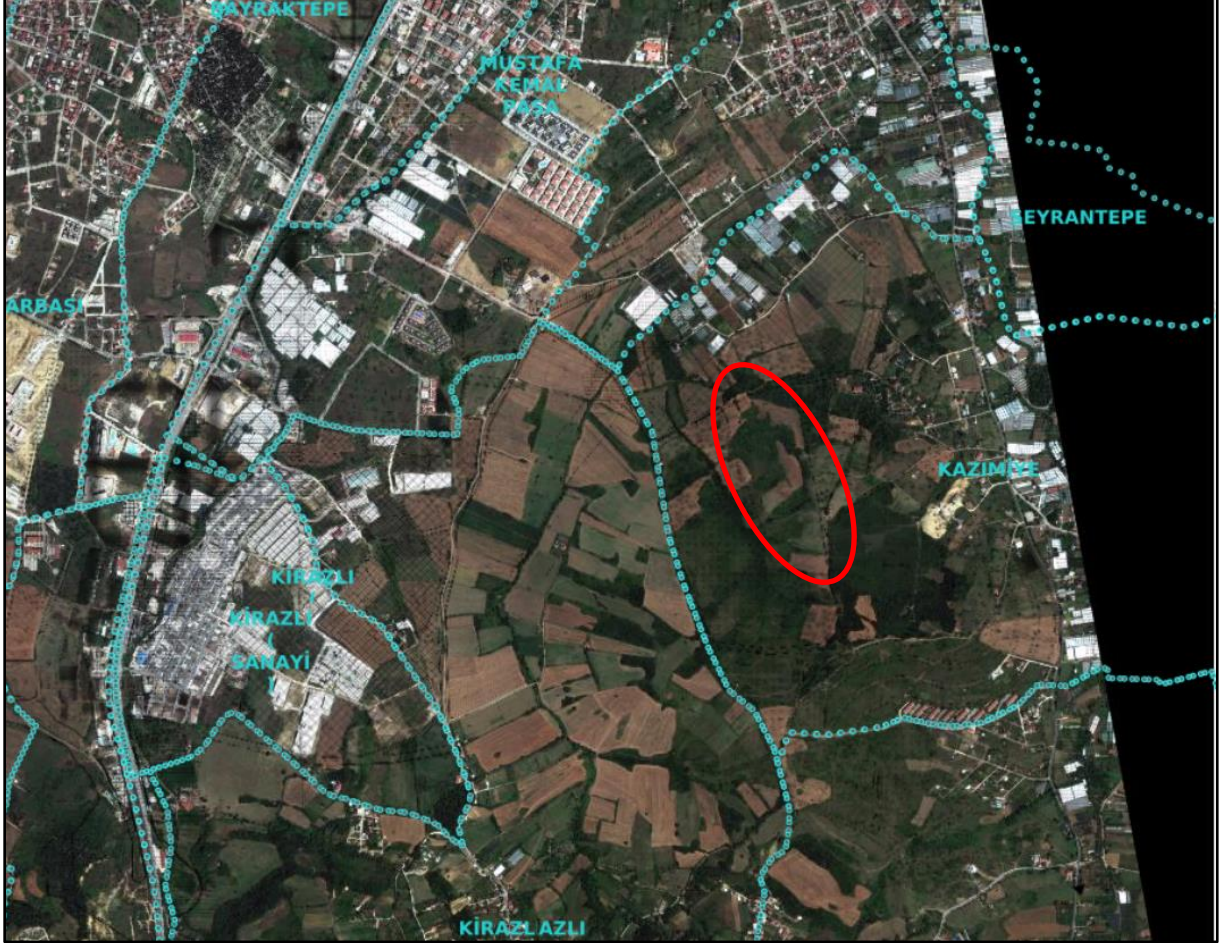
- söz konusu bölgenin sınırında plansız bulunan Kazımiye, 170 ada, 1 parselin ve kuzeyindeki park parselinin de; planlamada bütünlük ilkesi kapsamında 170 ada, 1 parselin “Emsal: 1.50, Yençok: 4 kat” yapılaşma şartlarında “Ticaret Alanı” olarak, kuzeyindeki park parselinin ise “Park Alanı” olarak düzenlenmesi şeklindeki 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı'nın 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasının;
- sözkonusu imar planı değişikliğine ilişkin işlemlerin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce resen yürütülmesinin...”

kabulüne karar verilmiştir.

Sözkonusu meclis kararına istinaden 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planı hazırlanmıştır.

2- KONUM

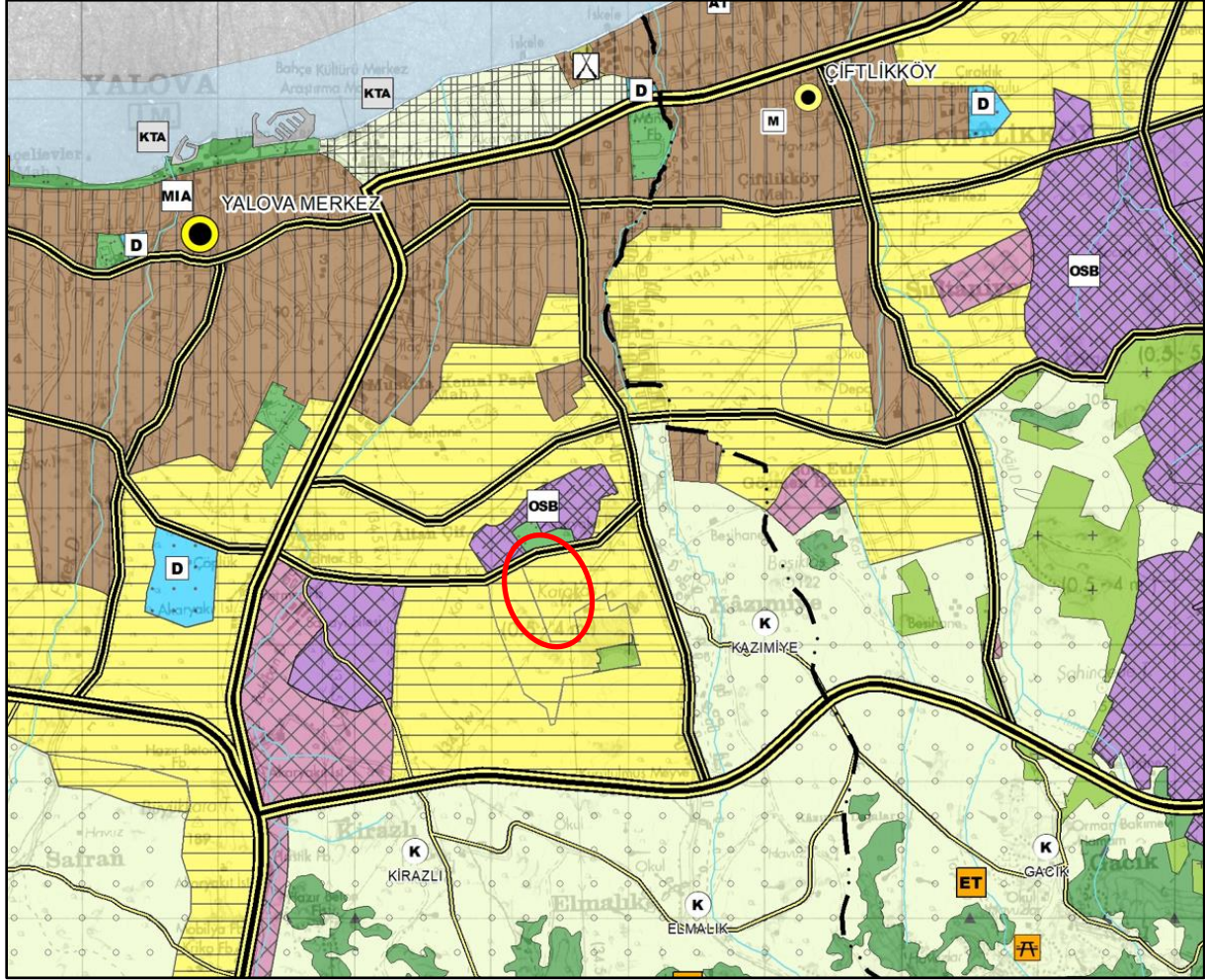
Yalova Belediye Meclisi'nin 08.11.2022 tarih ve 353 sayılı kararı ile onanan ilave imar planına konu alan Kazımiye Köyü sınırları içerisinde yer almaktadır.



Söz konusu alan Yalova-Bursa Karayolu'nun doğusu ile Çiftlikköy İlçesi arasındaki bölgede yer almaktadır. Mevcut Kazımiye TOKİ yapılarının ve günümüz itibariyle süreci devam eden TOKİ yapılarının kuzeyinde yer almaktadır.

3- ÇEVRE DÜZENİ PLANI

İlave imar planına konu alan 29.05.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan 1/50000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşim Alanı" başlığı altında tanımlanan "Kentsel Gelişme Alan" lejantında kalmaktadır.



1/50000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşim Alanı"na ilişkin plan hükümlerinde "Kentsel yerleşim alanlarında, konut alanları ile birlikte ticaret ve turizm alanları, küçük sanayi sitesi alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları, kamu kurum alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, aktif ve pasif yeşil alanlar, ağaçlandırılacak alanlar, sosyal ve teknik altyapı alanları yer alabilir. Bu alanlarda sanayi kullanımları ve sanayiye yönelik depolama kullanımlarına ilişkin planlama veya plan değişikliği yapılamaz." şeklinde hüküm bulunmakta olup, alt ölçekli imar planlarında "Ticaret Alanı"nın yapılabileceği belirtilmiştir.

4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu

İlave imar planına konu alan henüz yapılaşmamıştır.

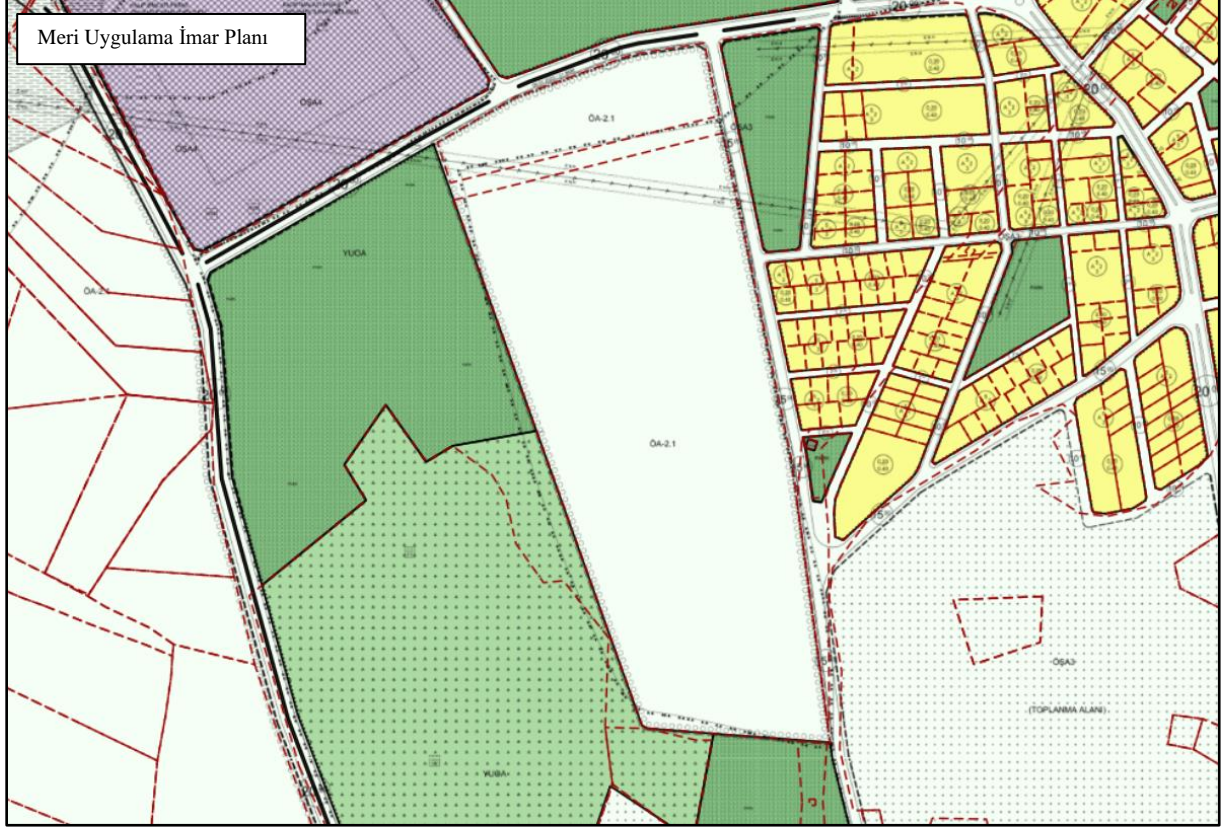


Mülkiyet Durumu

Kazımiye Köyü, 170 ada, 1 parsel çok hisseli, özel mülkiyete konu alandır. Kuzeyindeki alan “Park” parseli olarak, doğusundaki 760 parsel ise “Yol” parseli olarak tescillidir.

5- MERİ UYGULAMA İMAR PLANI ve İLAVE İMAR PLANI TEKLİFİ

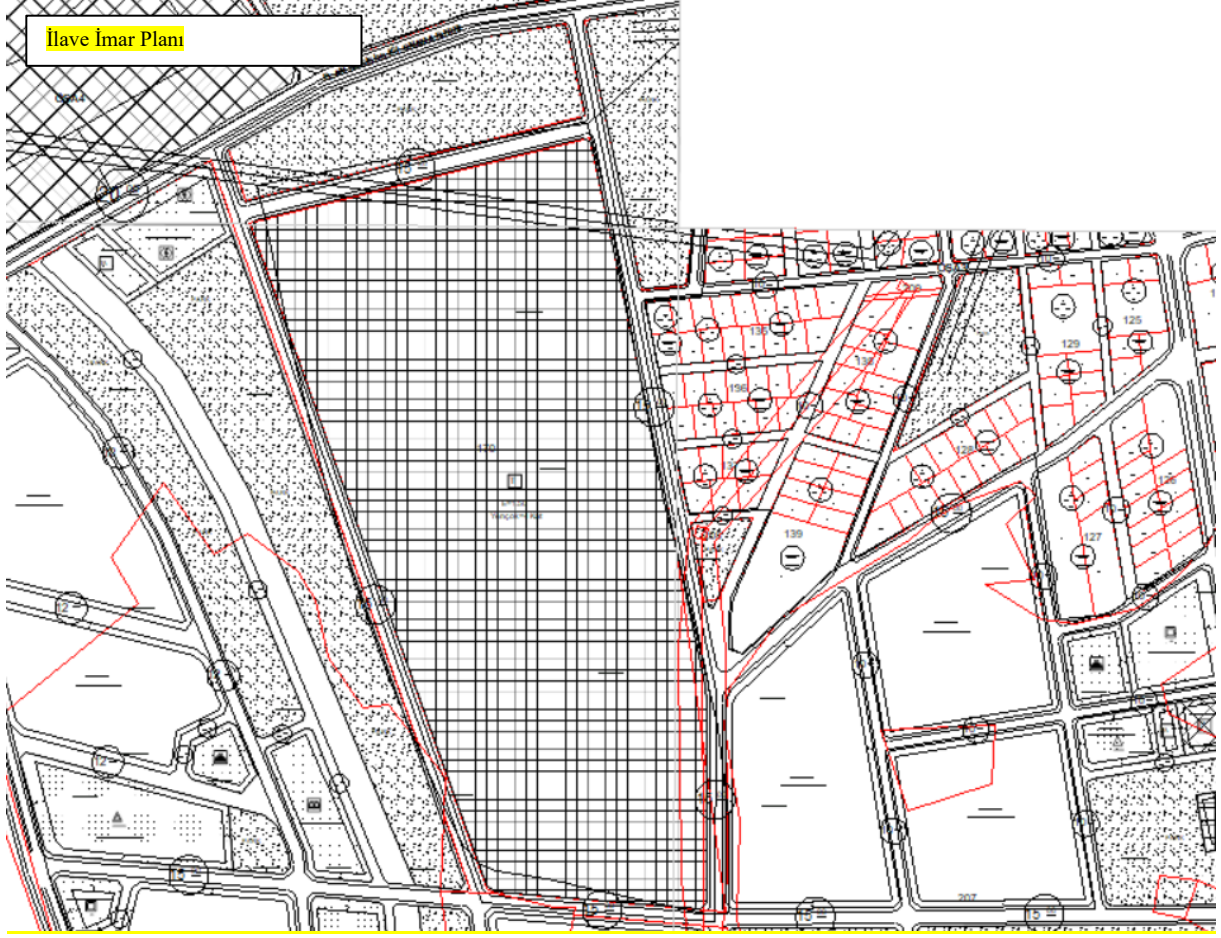
İlave imar planına konu alan yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırı dışında, plansız alanda yer almaktadır.



İlave uygulama imar planı ile, meclis kararı doğrultusunda;

- Kazımiye Köyü, 170 ada, 1 parsel “Emsal: 1.50, Yençok: 4 kat” yapılaşma şartlarında “Ticaret Alanı” olarak,
- kuzeyindeki park parseli “Park Alanı” olarak

düzenlenmiştir. 170 ada 1 parselin doğusunda yer alan 760 parsel ise “Otopark Alanı” olarak planlanmıştır.



Söz konusu ilave uygulama imar planı ile oluşturulan alan kullanımları aşağıdaki gibidir.

	Mevcut	Plan Değişikliği
Ticaret Alanı	-	127.590 m ²
Park Alanı	-	18.059 m ²
Yol Alanı	-	4.452 m ²
TOPLAM	150.101 m²	150.101 m²

6- İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

- 1- İlave Uygulama İmar Planı, plan onama sınırlarını kapsamaktadır.
- 2- İlave Uygulama İmar Planı'na konu alanlarda, ilgili jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 3- Yalova İli, Merkez İlçesi, 1. ve 2. Etap İmar Planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri aynen geçerlidir.

Kamer VATANSEVER
C Sınıfı Şehir Plancısı
Yalova Belediyesi