



T.C.

YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
KAZIM KARABEKİR MAH., 101 ADA, 81 PARSEL
KUZEYİNE “TEKNİK ALTYAPI ALANI (SU DEPOSU)”
İŞLENMESİNE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU



MAYIS 2022

1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Amaç, Kapsam ve Gerekçe

Belediyemiz sorumluluk alanı içerisinde kalan Kadıköy'e sınır Kazım Karabekir Mahallesi'nin üst kotlarında bulunan konutların Su ve Kanalizasyon Müdürlüğü'ne su bağlantı müracaatlarında bulunmuş olup, bölgeyi besleyen en yakın su deposunun (Emirbayırı 1000 m³) bölgeye göre alt kotta kaldığından bölgeyi beslemekte yetersiz kaldığı; mevcut depodan üst kota terfi ettirilerek dağıtımı yapılması ve bunun için de en üst kotta yer alan bir bölgede modüler su depo konulması gerektiğinden bahisle; Yalova (Merkez) İçme Suyu Şebeke Hattı projesinin hazırlanmış olup ileride yapımına başlandığında bahse konu bölge de olmak üzere tüm üst kotta yer alan bölgelerin yeni depolarla besleneceği, proje hayata geçene kadar geçici olarak vatandaşların su sorununu çözmek adına yapılan teknik incelemelerde yazı ekinde krokide belirtilen bölgenin modüler su deposunu yerleştirmek için ideal kotta yer aldığı, bu kapsamda 122 m kotunda işaretlenen 101 ada 81 parsel'in yanında yer alan alanda modüler su deposu kurulmasının teknik olarak uygun olduğunun tespit edildiği ve 4x5 m zemin betonu üzerine yaklaşık 30-36 m³'lük bir modüler depo kurulmasına ilişkin Su ve Kanalizasyon Müdürlüğü'nün 30.03.2022 tarih ve 53591 sayılı yazısı Yalova Belediye Meclisi'ne havale edilmiştir.

Yalova Belediye Meclisi'nin 12.05.2022 tarih ve 156 sayılı kararı ile “Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda, Kazım Karabekir Mahallesi, 101 ada, 81 parselin kuzeyinde bulunan “Otopark Alanı”nın batı bölümündeki kaldırım alanınının 25 m²'lik kısmının; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile, “Teknik Altyapı Alanı (Su Deposu)” olarak düzenlenmesinin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanmasına” karar verilmiştir.

Sözkonusu meclis kararına istinaden uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

2- KONUM

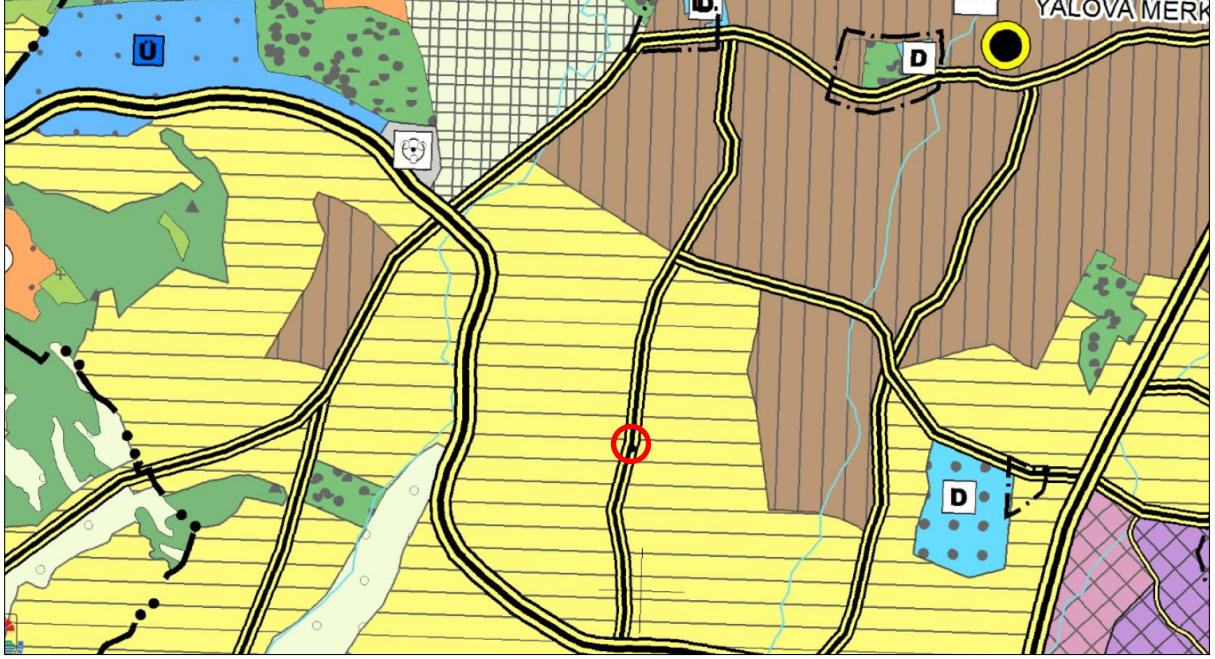
Yalova Belediye Meclisi'nin 12.05.2022 tarih ve 156 sayılı kararı ile onanan imar planı değişikliğine konu alan; Yalova Merkez İlçe, Kazım Karabekir Mahallesi sınırları içerisindedir.

Plan değişikliğine konu alan, Kadıköy Belediyesi sınırlarının hemen doğusunda bulunmakta olup, Yalova Merkez TOKİ konutlarının yaklaşık 700 metre batısında yer almaktadır.



3- ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Plan değişikliğine konu alanlar 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 Alanı” 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 “Teknik Altyapı Alanı” yapılabileceği belirtilmiştir.

4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Plan değişikliğine konu alanda herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.



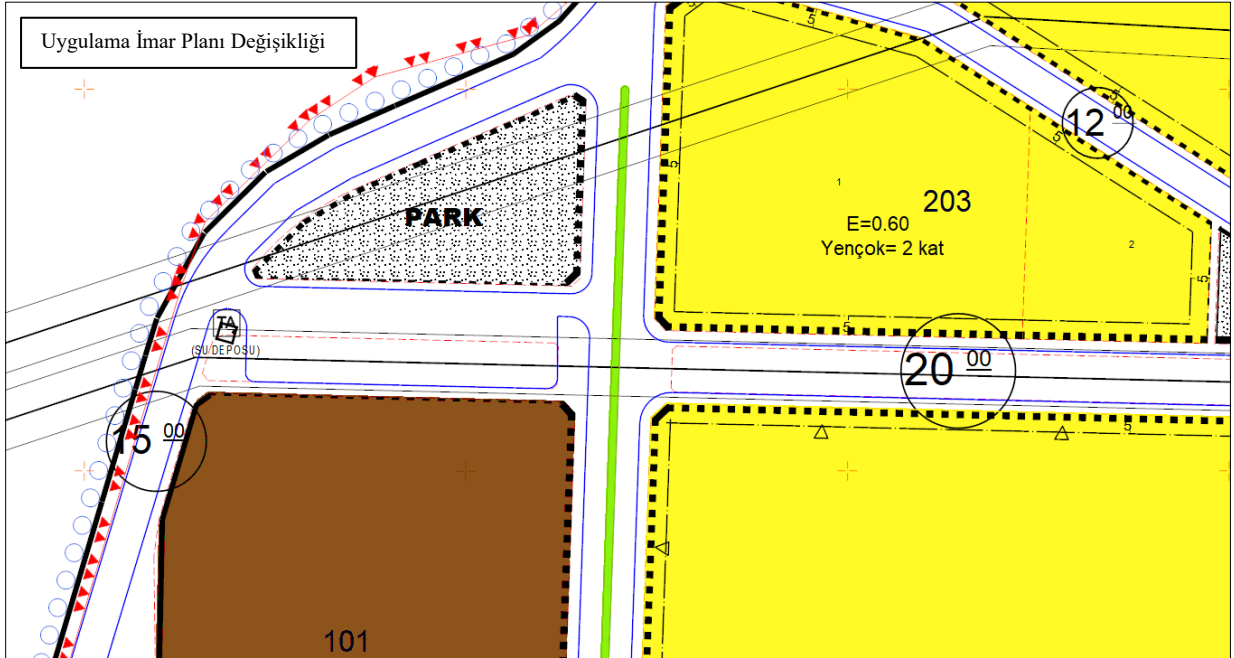
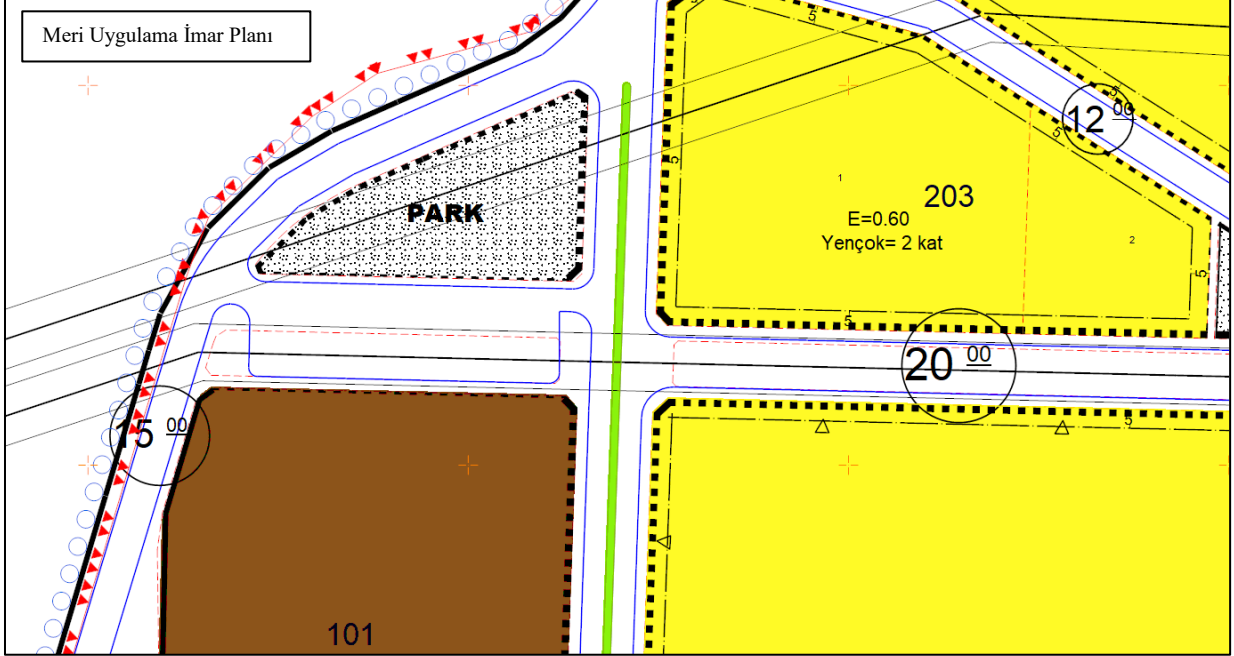
Plan değişikliğine konu alanın kuzeyinde henüz yapılaşmamış “Park Alanı” bulunurken, güneyinde yer alan “Konut Alanı”nda mevcut site yapıları yer almaktadır.

Mülkiyet Durumu

İmar planı değişikliği hazırlanan alanlar kamuya ait, özel mülkiyet sahipliğine konu olmayan alanlardır.

5- MERİ UYGULAMA İMAR PLANI ve PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Plan değişikliğine konu alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Otopark Alanı" olarak belirlenmiş alanın batısında yer alan "Kaldırım Alanı"nın 25 m²'lik bölümüdür.



“Otopark Alanı / Kaldırım Alanı” ve “Teknik Altyapı Alanı (Su Deposu)” her ne kadar farklı alan kullanımları olsa da, her ikisi de “Teknik Altyapı Alanı” ihtiyacını karşılamaya yönelik kullanımlardır. Dolayısıyla donatı alanı azalmamakta, farklı bir donatı alanına dönüşmektedir.

	Meri Uygulama İmar Planı	Uygulama İmar Planı değişikliği
Otopark Alanı (Kaldırım Alanı)	25 m ²	-
Teknik Altyapı Alanı (Su Deposu)	-	25 m ²

6- UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ HÜKÜMLERİ

- 1- Uygulama İmar Planı Değişikliği, plan değişikliği onama sınırlarını kapsamaktadır.
- 2- Uygulama İmar Planı değişikliğine 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