

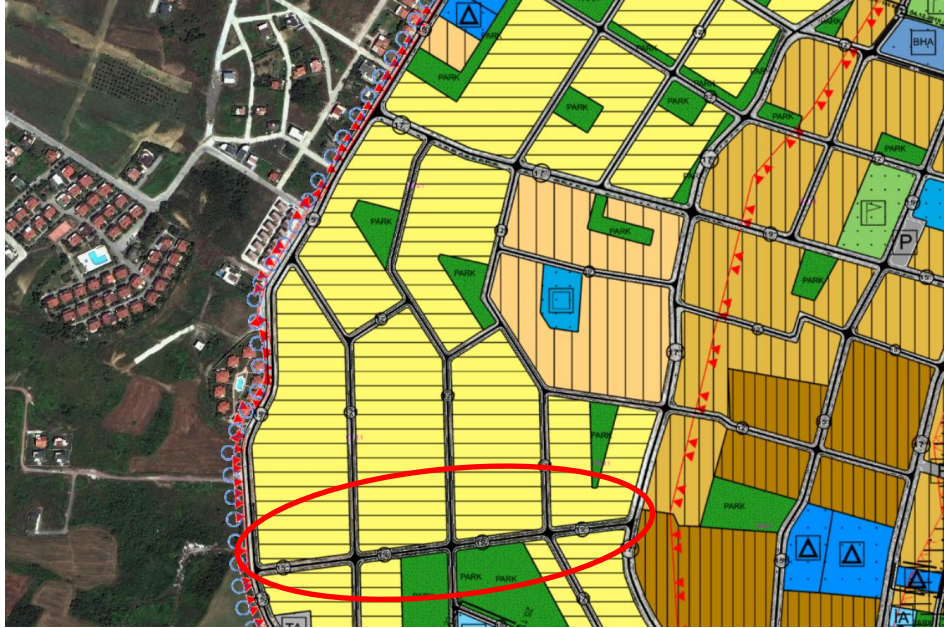


T.C.



**YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

**YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,**  
**KAZIM KARABEKİR MAH., 183, 184, 185, 186 ADALAR**  
**ve GÜNEYİNDEKİ YOL ALANINA İLİŞKİN**  
**1/5000 ÖLÇEKLİ**  
**NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU**



**KASIM 2022**

## 1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

### Amaç, Kapsam ve Gerekçe

Su ve Kanalizasyon Müdürlüğü tarafından; Fen İşleri Müdürlüğü'nce, İlimiz, Merkez İlçe, Bayraktepe Mahallesi Gazi Sokak ve Aşına Sokak, Kazım Karabekir Mahallesi, Defne Sokaklarda istinat duvarı yapmak için yerinde yaptıkları incelemede yağmur suyu problemi olduğunun tespit edilip, çözüme kavuşturulmak istendiği; Kazım Karabekir Mahallesi Defne Sokak'ın bağlandığı Acıbadem Sokak ve Beyazıt Caddesi'nden kot olarak düşüğe kaldığı için yağmur suyu hattı yapılamadığından bahisle; Defne Sokak'ın yağmur suyu probleminin çözülmesi için Defne Sokak'tan kot olarak daha düşük olan Ali Şener Caddesi'ne inen alternatif bir yol planlanmasının öngörüldüğü belirtilerek, gerekli plan değişikliğinin yapılması 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 351 sayılı kararı ile;

*“sözkonusu alandaki yağmursuyu, drenaj gibi altyapı problemlerinin çözülmesi amacıyla;*

*Kazım Karabekir Mahallesi, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186 ve 187 adaların güneyindeki meri planda 15 metre genişliğindeki araç yolunun, 10 metre olarak düzenlenmesi; Kazım Karabekir Mahallesi, 183, 184, 185 ve 186 adaların ortasından (altyapı problemlerinin olduğu düşük kotlu kısımdan) doğu-batı doğrultusunda 5 metre genişliğinde yaya yolu geçirilmesi ve bunun karşılığında sözkonusu adaların güney kısmında, meri planda 15 metre genişliğindeki araç yolunun 5 metre genişliğindeki kısmının “Konut Alanı” olarak planlanması; Kazım Karabekir Mahallesi, 180, 181, 182 ve 187 adaların güneyinde ise “Otopark” cepleri oluşturulması şeklinde düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin ve sözkonusu 15 metre genişliğindeki araç yolunun 10 metre genişliğinde düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nin 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 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

## 2- KONUM

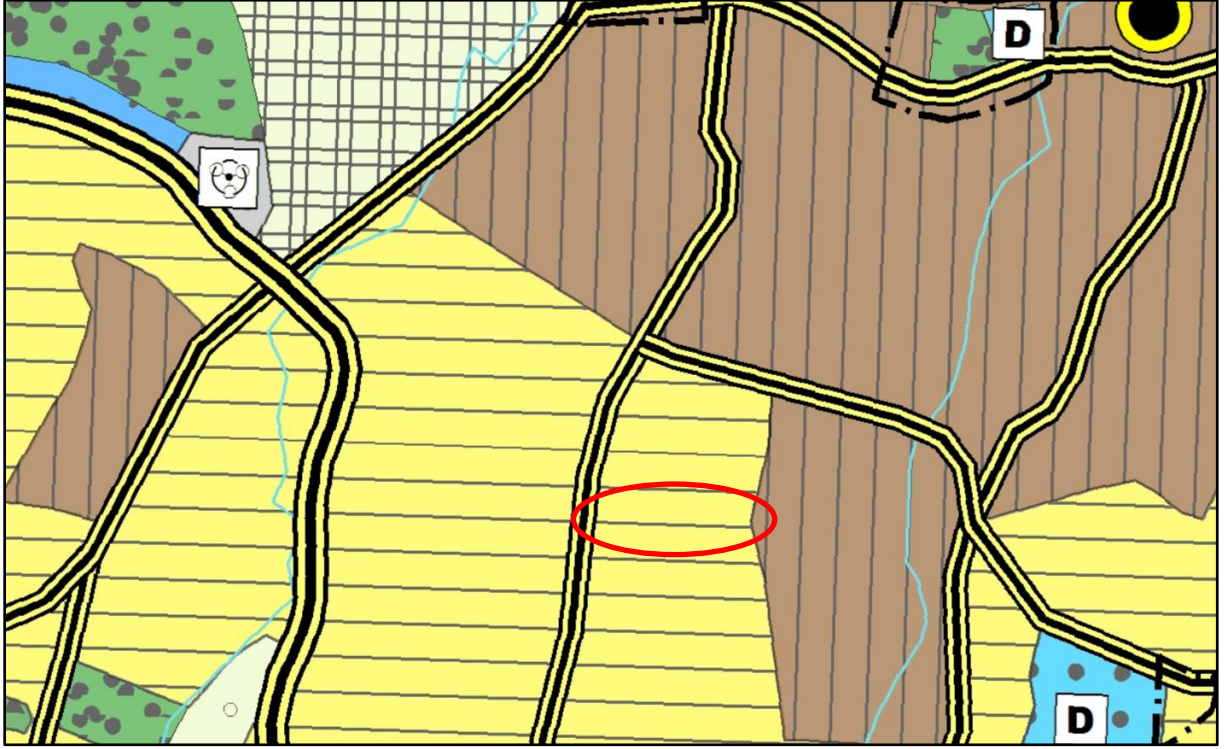
Yalova Belediye Meclisi'nin 08.11.2022 tarih ve 351 sayılı kararı ile onanan imar planı değişikliğine konu alan Kazım Karabekir Mahallesi sınırları içerisindedir.



Sözkonusu alan TOKİ konutları ile Kadıköy arasındaki bağlantı yollarından biri olan Emin Uysal Caddesi ve kuzeyindeki yapı adalarını oluşturmaktadır.

### 3- ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Plan değişikliğine 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 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 "Konut Alanı" yapılabileceği belirtilmiştir.

#### 4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

##### Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Plan değişikliğine konu alanlardan Kazım Karabekir Mahallesi, 183, 184, 185, 186 adalar, mevcut durum itibariyle henüz yapılaşmamış alanlardır. Ancak hemen doğusunda yer alan TOKİ alanları ve Hacıme Mehmet Bölgesi, yapılaşmış durumda olup, plan değişikliğine konu alanın da içinde bulunduğu bölge kentin gelişme alanı niteliğindedir.

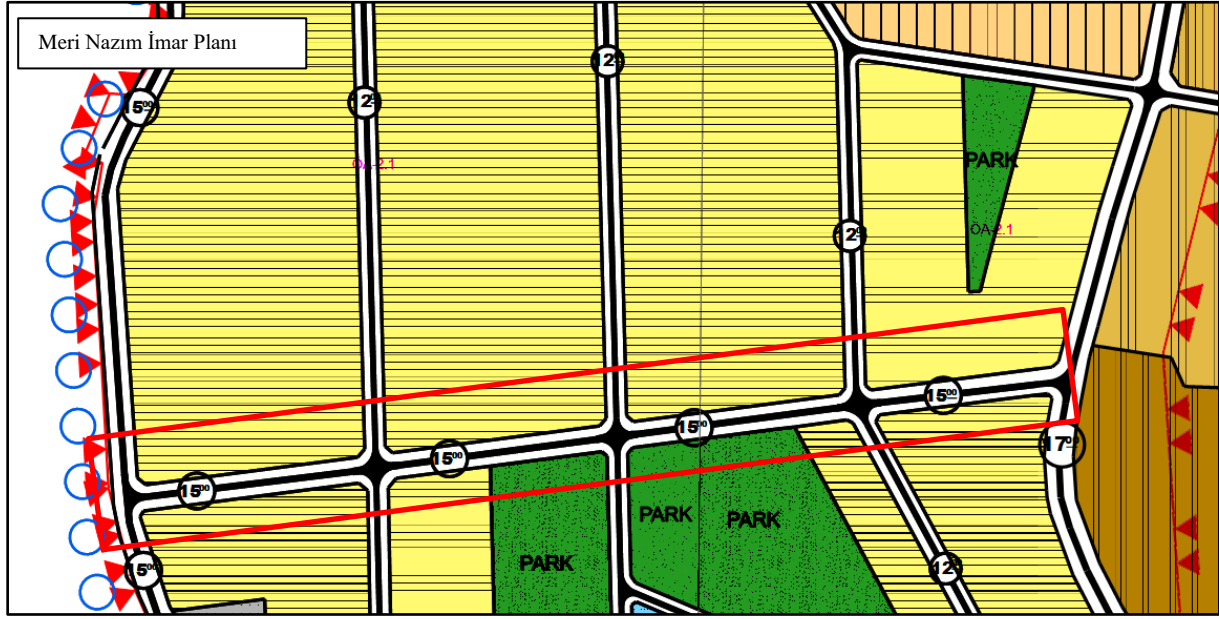


##### Mülkiyet Durumu

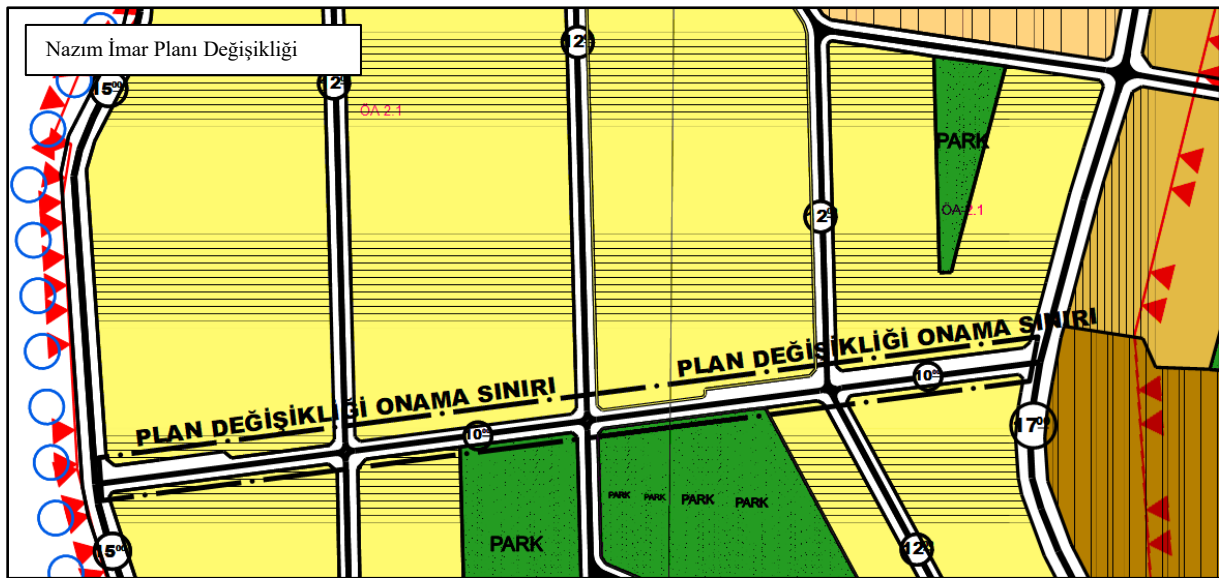
İmar planı değişikliği hazırlanan Kazım Karabekir Mahallesi, 183, 184, 185, 186 adalarda yer alan taşınmazlar, imar uygulaması tamamlanmış özel şahıs parselleridir. Güneyindeki 15 metre genişliğindeki araç yolu ise kamuya terkedilmiş yol alanıdır.

## 5- MERİ NAZIM İMAR PLANI ve PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Plan değişikliğine konu olan Kazım Karabekir Mahallesi, 183, 184, 185, 186 adalar 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı" olarak planlı olup, güneyinden doğu-batı istikametinde 15 metre genişliğinde "Araç Yolu" geçmektedir.



Nazım İmar Planı değişikliği ile, 15 metre genişliğindeki araç yolunun 10 metre olarak düzenlenmiş ve ilgili adaların güney kısmı uygulama imar planı değişikliği ile uyumlu olacak şekilde kısmen genişletilmiştir. Diğer düzenlemeler 1/1000 ölçekli detay niteliğinde olduğundan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde gösterilmemiştir.



## **6- NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ HÜKÜMLERİ**

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