



T.C.
YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



YALOVA İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
KAZIMIYE KÖYÜ, 184 ADA, 4 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU



EYLÜL 2023

1- İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Amaç, Kapsam ve Gerekçe

Belediyemiz, Afet İşleri Müdürlüğü'nün 29.08.2023 tarih ve 122819 sayılı yazısı ile; İlimiz, Merkez İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi'nde bulunan yaklaşık 9,89 hektar büyüklüğünde olan ve Bakanlar Kurulu Kararı ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında "Riskli Alan" olarak ilan edilen bölgede Kentsel Dönüşüm Projesi çalışması yapılmakta olduğu, söz konusu alanda devam eden Kentsel Dönüşüm Projesi süresince bölgede yaşayan vatandaşların barınması amacıyla Belediyemiz tarafından Yalova İli, Merkez İlçesi Kazımiye Köyü, Ada 184, Parsel 4 sayılı taşınmazın bir bölümünün 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında BHA (Konteyner Kent) olarak planlı olup, Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında söz konusu alana konteyner kent kurulduğu; alanın bir kısmının tahliye edilerek konteynerlere yerleştirildiği, ancak konteyner sayısının alanın tahliyesi için yetersiz kalmasından dolayı, hak sahiplerinin talep ve ihtiyaçlarının karşılanması, kentsel dönüşüm çalışmasının hızlı bir şekilde ilerleyebilmesi amacıyla konteyner ilavesi yapılması planlandığından, sözkonusu alana ilave yapılacak olan konteynerler için yer seçilerek Konteyner Kent Alanının genişletilmesi, plana işlenmesi ve plan değişikliğinin yapılması talep edilmiştir. Konu; yürürlükteki mevzuat hükümleri, üst ölçekli plan kararları, plan bütünlüğü, planlama ilke ve esasları kapsamında görüşülerek gerekli kararın alınması için Yalova Belediye Meclisi'ne havale edilmiştir.

Yalova Belediye Meclisi'nin 04.09.2023 tarih ve 343 sayılı kararı ile;

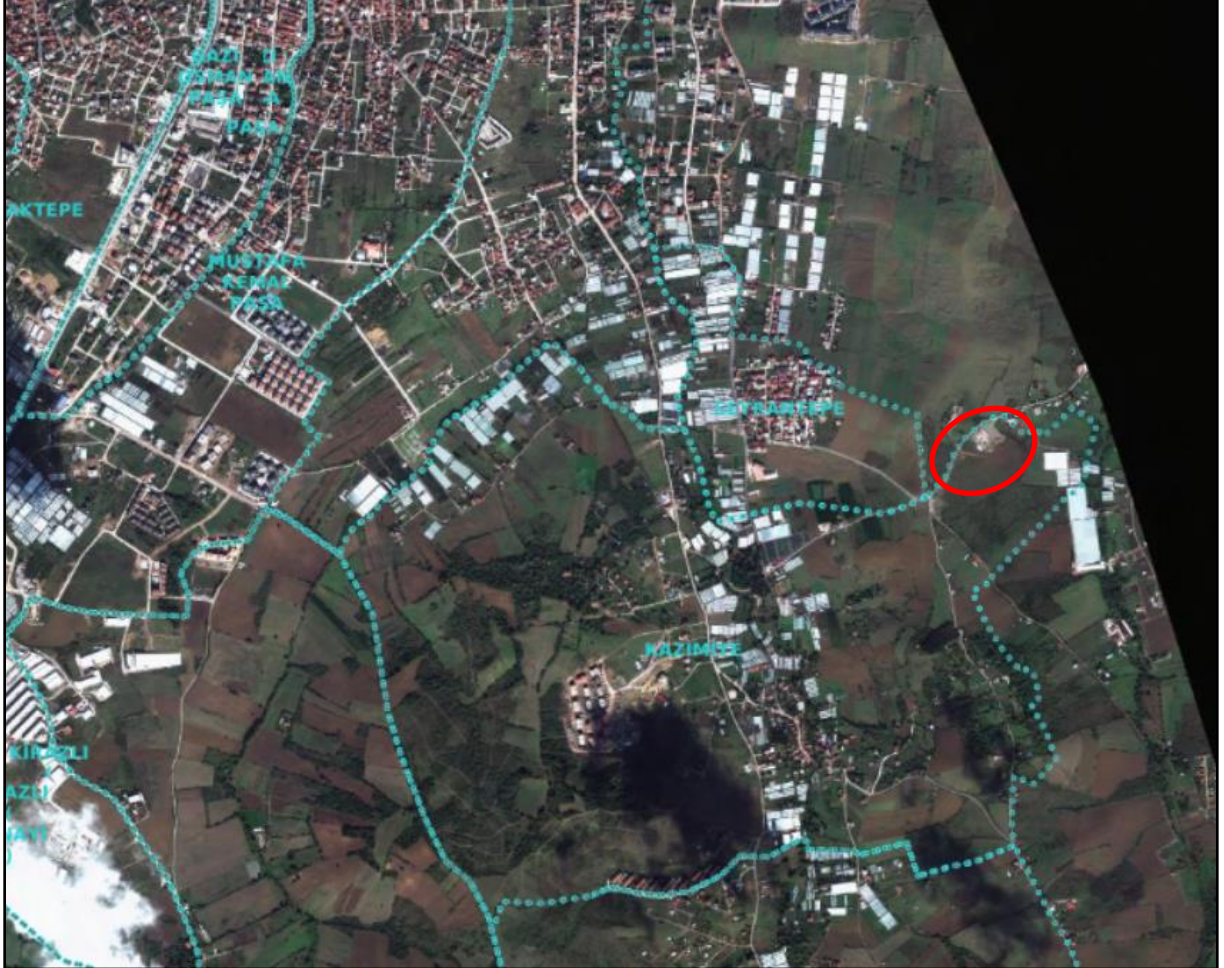
- *Kazımiye Köyü, 184 ada, 4 parselin, yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Belediye Hizmet Alanı (Mezbaha, Hayvan Pazarı ve Hayvan Barınağı)" olarak planlı olan kısmının kuzey bölümünün "Belediye Hizmet Alanı (Konteyner Kent)" olarak planlanmasına ve ilgili alan ile meri uygulama imar planında "Belediye Hizmet Alanı (Konteyner Kent)" olarak planlı alanda 7 metre genişliğinde yaya yolları düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama 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 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

2- KONUM

Yalova Belediye Meclisi'nin 04.09.2023 tarih ve 343 sayılı kararı ile onanan imar planı değişikliğine 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 kuzeydoğusunda yer almaktadır.

3- ÇEVRE DÜZENİ PLANI

İmar planı değişikliğini konu alan 29.05.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan 1/50000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Servis Alanı" lejantında kalmaktadır.



1/50000 ölçekli Yalova İli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Servis Alanı"na ilişkin plan hükümlerinde "Kentsel Servis Alanı: Belediye hizmet alanı, kamu hizmet alanı, konut dışı kentsel çalışma alanı, toplu işyerleri ve küçük sanayi sitesi alanlarının yer aldığı kentsel ölçekte çalışma alanlarıdır." şeklinde tanımlanmış olup, bu alanlarda "Belediye Hizmet Alanı" yapılabileceği belirtilmiştir.

4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Plan değişikliğine konu alanlardan Kazımiye Köyü, 184 ada 4 parselin büyük bir bölümü, mevcut durum itibariyle henüz yapılaşmamış alanlardır. Günümüz itibariyle alanın kuzeydoğusunda yer alan konteynerların tamamı dolu durumdadır.



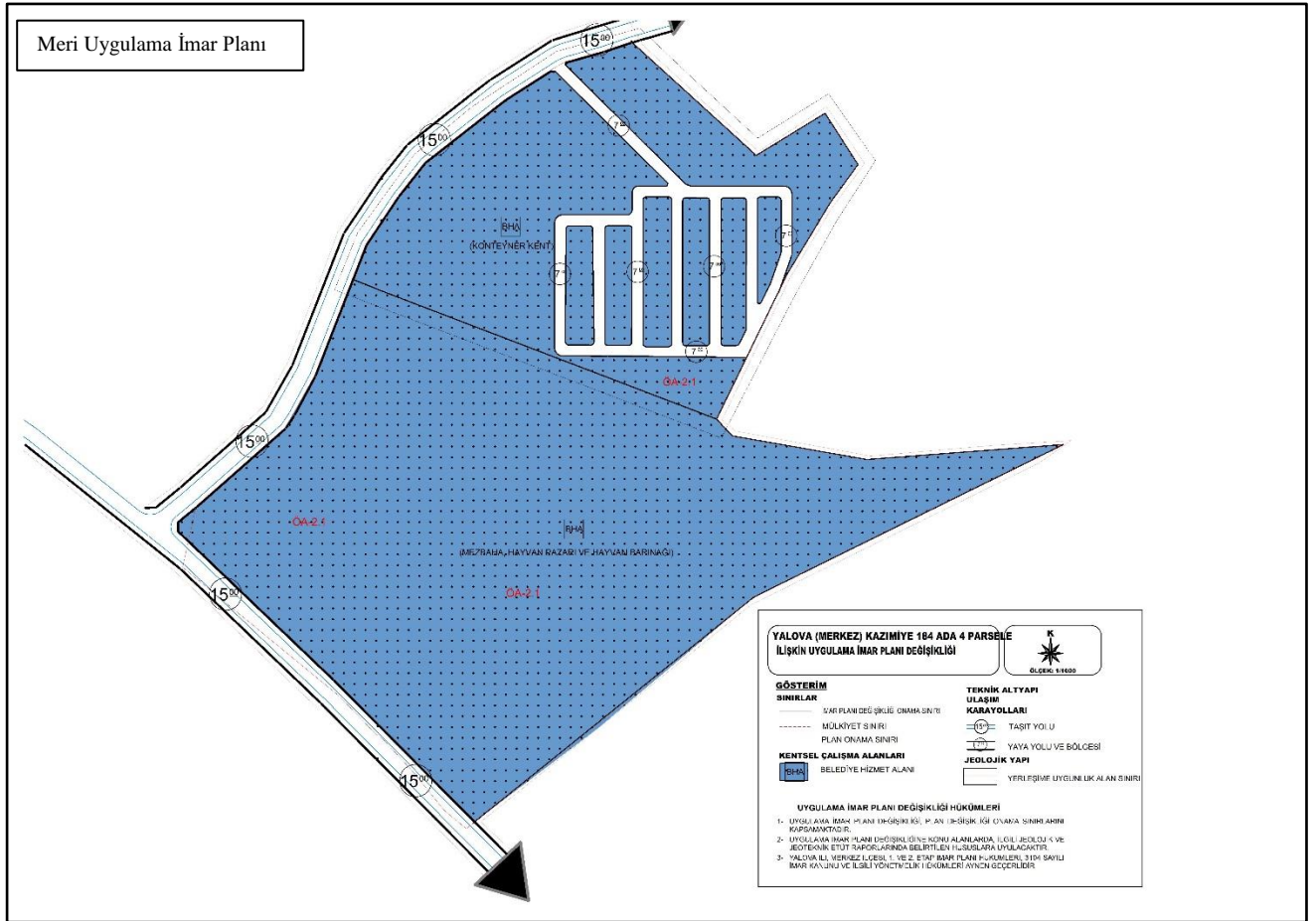
Mülkiyet Durumu

Kazımiye Köyü, 184 ada, 4 parselin mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait olup; Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün 11.11.2022 tarih ve 5004096 sayılı yazısında; İlimiz, Merkez İlçe, Kazımiye Köyü'nde bulunan, mera vasıflı iken meralık vasfı kaldırılarak Hazine adına tescil edilen 184 ada, 4 parsel numaralı ve 131.440,90 m² yüzölçümlü taşınmaza ilişkin; *"İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün olumlu görüşünün alınması, ticari amaçla kullanılmaması, üçüncü kişilere ticari ya da gayri ticari amaçla kullanılmaması/devredilmemesi, tahsisli idarenin ilgili mevzuatları ile belirlenen ve alınması zorunlu olan gelirler dışında her ne ad altında olursa olsun herhangi bir ücret alınmaması, bu hususlar dışında ticari amaca yönelik ünitelerin söz konusu ve zorunlu olması durumunda ise Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 67, 70 ve 73/A maddesine göre işlem yapılması kaydıyla, 5018 sayılı Kanununun 47 nci maddesi ile 1 no.lu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı*

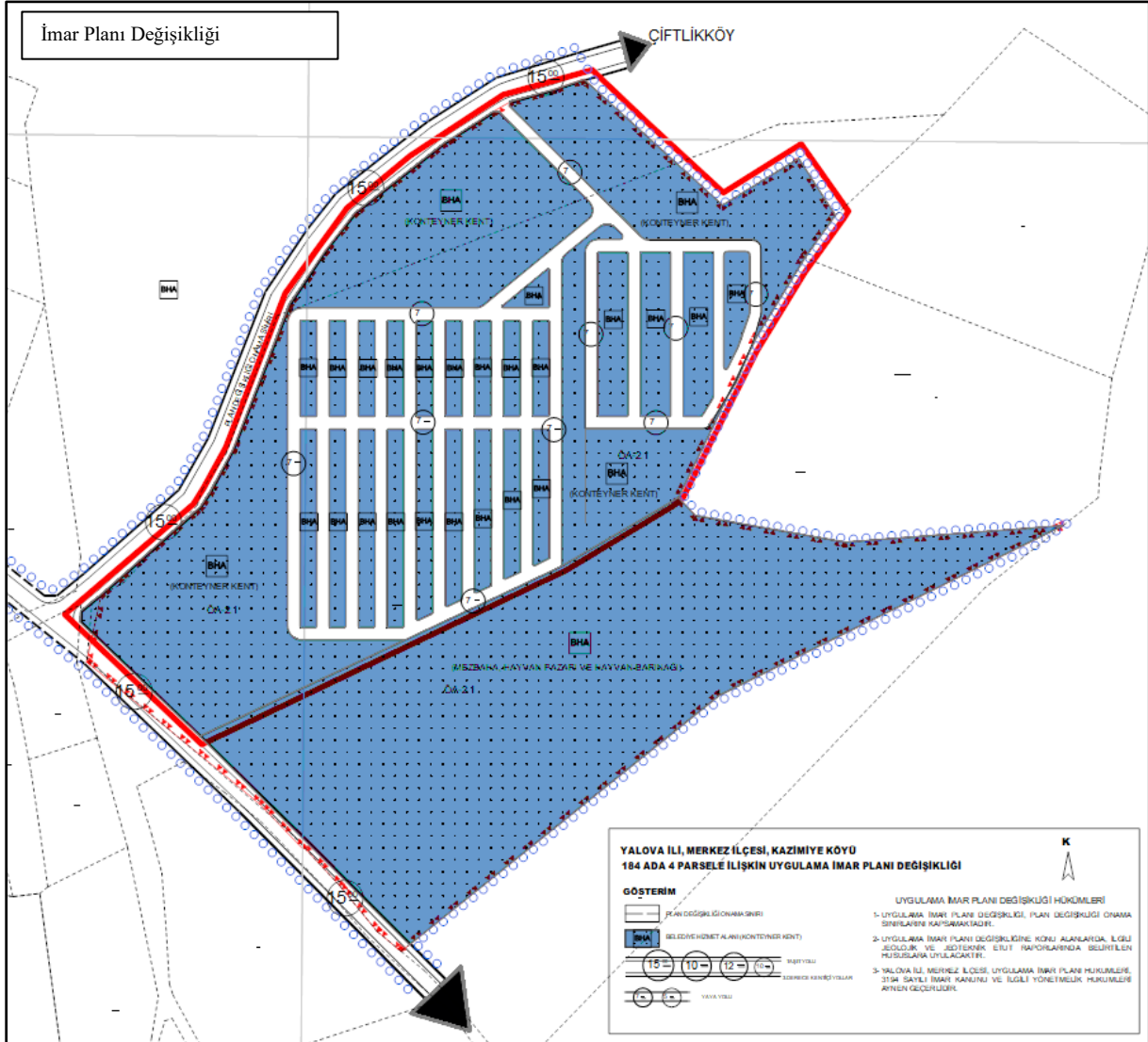
Kararnamesinin 101 inci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi uyarınca "Geçici konteyner kent kurulmak üzere" Yalova Belediye Başkanlığı adına 2 (iki) yıl süre ile geçici tahsisi uygun görülmüştür." şeklinde belirtilmiştir.

5- MERİ UYGULAMA İMAR PLANI ve PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Kazımiye Köyü, 184 ada, 4 parselin kuzey kısmı "Belediye Hizmet Alanı (Konteyner Kent)", güney kısmı ise "Belediye Hizmet Alanı (Mezbaha, Hayvan Pazarı ve Hayvan Barınağı)" olarak planlıdır.



Uygulama imar planı değişikliği ile, meclis kararı doğrultusunda; Kazımiye Köyü, 184 ada, 4 parselin, yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Belediye Hizmet Alanı (Mezbaha, Hayvan Pazarı ve Hayvan Barınağı)" olarak planlı olan kısmının kuzey bölümü (37.536 m²'lik bölümü) "Belediye Hizmet Alanı (Konteyner Kent)" olarak planlanmış ve ilgili alan ile meri uygulama imar planında "Belediye Hizmet Alanı (Konteyner Kent)" olarak planlı alanda 7 metre genişliğinde yaya yolları düzenlenmiştir.



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 Uygulama İmar Planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri aynen geçerlidir.

Kamer VATANSEVER
C Sınıfı Şehir Plancısı
Yalova Belediyesi