



KAYTAZDERE BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

**YALOVA İLİ, ALTINOVA İLÇESİ, KAYTAZDERE BELDESİ
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN: UİP-

TUER MÜHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJE
DEĞERLEME VE GELİŞTİRME İNŞAAT TAHHÜT
SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
Odunluk Mah. Erteşgahı sok. No: 4/B Blok No: 4/B
İç Kapı No: 19 - Tel: 0 224 233 67 34 - 233 67 34 Faks: 233 67 81
Setbaşı V.D. 735 017 73 12 - Tic. Sic. No: 42118 - Nilüfer / BURSA
Mersis No: 0735017731700012

Nilüfer TAŞAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Dip. No: 23709
Oda Sic. No: 1841

LE TUER PLANLAMA LTD. ŞTİ

Kaytazdere Belediye Meclisi'nin
13/06/2025..... tarih ve 2025/24 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Doğan CİTİL
Kaytazdere Belediye Başkanı

YALOVA İLİ, ALTINOVA İLÇESİ, KAYTAZDERE BELDESİ
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

Yalova İli, Altınova İlçesi, Kaytazdere Beldesi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarında uygulamada ortaya çıkan sorunların veya maddi hataların giderilmesi, ayrıca plan hükümlerinde yer almayan hususlarda ortaya çıkan belirsizliklerin giderilerek plan bütünlüğünün sağlanması ve uygulanabilirliğin artırılması amacıyla 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Plan değişikliğine konu onaylı imar planı Kaytazdere Belediyesinin yetki sahasındaki uygulama imar planının tamamını kapsamaktadır.

Onaylı 1/1.000 ölçekli imar planı plan notlarına, eğimli arazilere kot verme sürecinde karşılaşılan sorunların ve belirsizliklerin giderilebilmesi amacıyla güncel mevzuat hükümleri de dikkate alınarak plan notu eklenmesine yönelik 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ YERİ

Yalova ili Marmara Bölgesinin Güneydoğu kesiminde 28 45' ve 29 35' doğu boylamları, 40 28' ve 40 45'Kuze enlemi arasında yer almaktadır. Deniz seviyesinden yüksekliği 2 metre, en yüksek noktası 926 metre ile Samanlı dağı-Beşpınar tepesidir.

847 km²'lik alanı ile ülke yüzölçümünün %0.11'lik bölümünü kaplamaktadır ve Türkiye'nin en küçük ilidir.

Yalova İli, İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırması'na (İBBS) göre TR 425 şeklinde sınıflandırılmakta olup, Doğu Marmara Coğrafi Bölgesi içinde kalmaktadır.

Yalova'nın verimli topraklarının bulunduğu Altınova İlçesi, Yalova'ya 27 Km. uzaklıktadır. Marmara bölgesinin güneydoğusunda, Kocaeli körfezinin en dar yeri olan bölgede bulunan Altınova ilçesi, doğuda ve güneyde Karamürsel, batıda Çiftlikköy ilçesi, kuzeyde Kocaeli körfezi ve Marmara denizi ile çevrilidir.

Yalova'nın önemli ilçelerinden biri olan Altınova ilçesinin bir beldesi olan Kaytazdere, Karamürsel-Yalova arasında, İzmit Körfezi kıyısından başlayarak Samanlı Dağlarına doğru içeriye uzanan geniş bir alanda kurulmuştur. İl merkezine 24 km uzaklıkta, doğu ve güneyinde Tokmak ve Dereköy, batısında Ayazma, kuzeyinde Altınova ve Hersek Mahallesi ile komşudur. 1995 yılına kadar Kocaeli'nin Karamürsel İlçesine bağlı iken, Yalova'nın il olmasıyla birlikte, Altınova İlçesine dolayısıyla Yalova İline bağlanmıştır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Plan notu değişikliği hazırlanan imar planı D-130 Karayolunun kuzeyinde ve güneyinde yer alan Kaytazdere Belediyesinin yetki sahasındaki imar planının tamamını kapsamaktadır.



Plan Değişikliği Hazırlanan Alanın Uydu Görüntüsü

Uygulama İmar Planı Değişikliği:

Yalova İli, Altınova İlçesi, Kaytazdere Beldesi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarında uygulamada ortaya çıkan sorunların veya maddi hataların giderilmesi, ayrıca plan hükümlerinde yer almayan hususlarda ortaya çıkan belirsizliklerin giderilerek plan bütünlüğünün sağlanması ve uygulanabilirliğin artırılması amacıyla 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

İmar planı notları, şehirleşme süreçlerinde kritik bir rol oynamakta olup, belediyelerin ve ilgili kurumların yasal çerçevede hareket edebilmesi için de önemli bir dayanaktır. Mevzuat değişiklikleri, çevresel düzenlemeler, planlama ilkeleri ve diğer yasal düzenlemelerdeki yenilikler doğrultusunda, mevcut imar planı notlarının uygulamada karşılaşılan sorunların giderilebilmesi amacıyla güncellenmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Onaylı 1/1.000 ölçekli imar planı plan notlarına, eğimli arazilere kot verme sürecinde karşılaşılan sorunların ve belirsizliklerin giderilebilmesi amacıyla güncel mevzuat hükümleri de dikkate alınarak plan notu eklenmesine yönelik 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan imar planı değişikliği ile onaylı imar planı notlarına;

H-KOTLANDIRMA VE TESVİYE HÜKÜMLERİ

- 1) Ön bahçe mesafesi 5 m ve daha fazla olan taşınmazlar yoldan kotlandırılacağı gibi talep edilmesi halinde tabii zeminden de kotlandırılabilir. Tabii zeminden kotlandırmaya ilişkin esaslar; tabii zemin kotu (yeni ± 0.00 kotu) bina köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur. Tabii zeminden kotlandırmada bölge kat rejiminin aşılmaması ve sokak silüetinin korunması esastır. Tabii zeminden kotlandırılan binalarda yan ve arka bahçe tesviyesi tabii zemin kotuna göre yapılır. Ön bahçe tesviyesi istinat duvarı vb. tedbir alınarak tabii zemin kotuna göre yapılabileceği gibi, tabii zemin kotu ile kaldırım seviyesi arasında eğimlendirilek veya kademelendirilerek de yapılabilir. Ancak; yağmur suyu, zemin suyu ve nemden korunmak maksadıyla tesviye seviyesi zemin kat taban seviyesinin en fazla 0,50 m altında bırakılabilir. Tabii zeminden

kotlandırma belediye imar birimince yapı adasının tamamının kotlandırmaya ilişkin hükümleri çerçevesinde etüdü ve belediye encümenince kabulü ile yapılır.

hükmü eklenmiştir.

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, Altınova İlçesi, Kaytazdere Beldesi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları Değişikliği kapsamında başka herhangi bir düzenleme yapılmamış olup onaylı uygulama imar planı plan hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.